

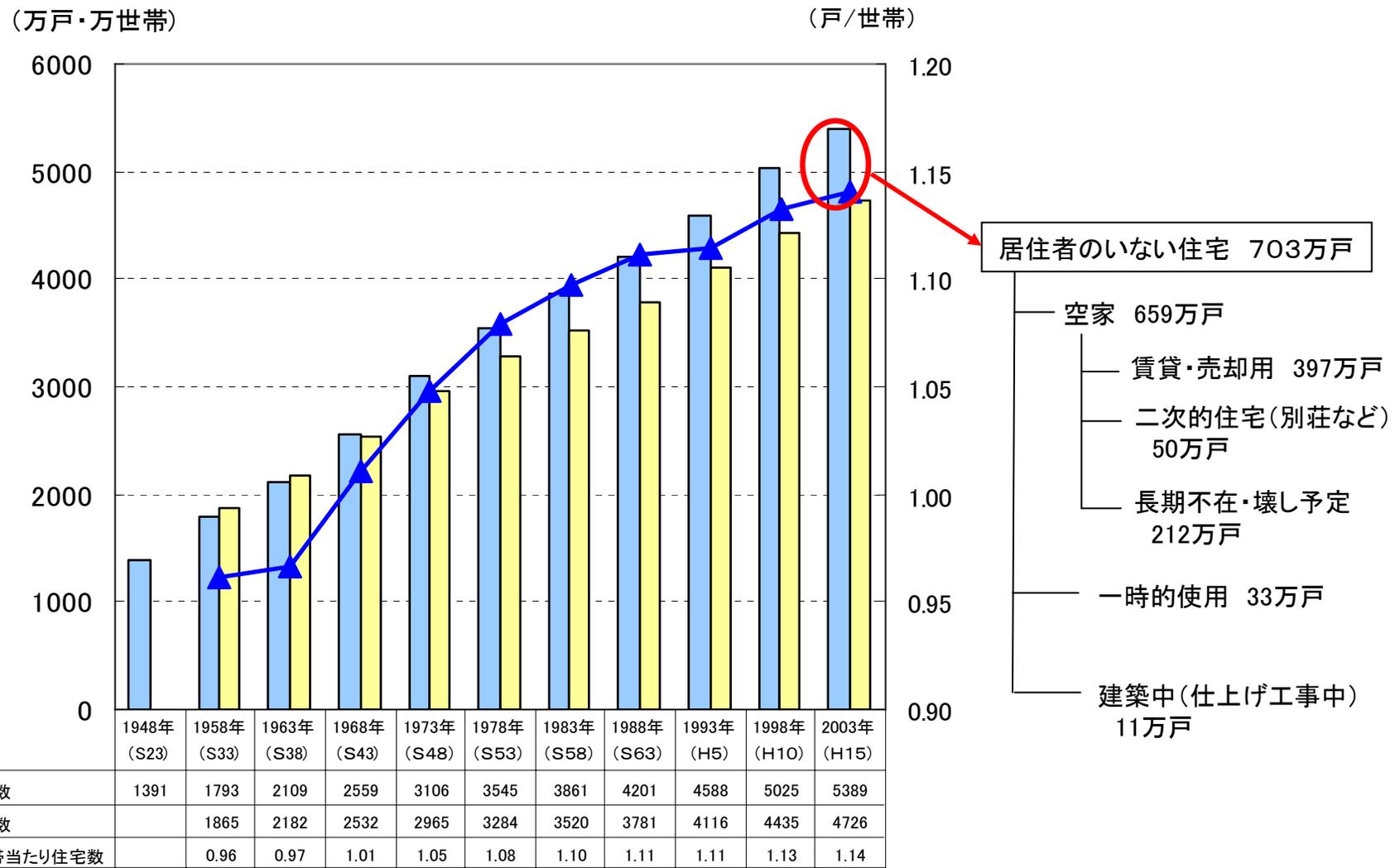
住宅ストック、住宅セーフティネットの現状

2008年9月



1-1. 住宅ストックと世帯数の推移

◇住宅ストック数(約5400万戸)は、総世帯(約4700万戸)に対し14%多く、量的には充足。

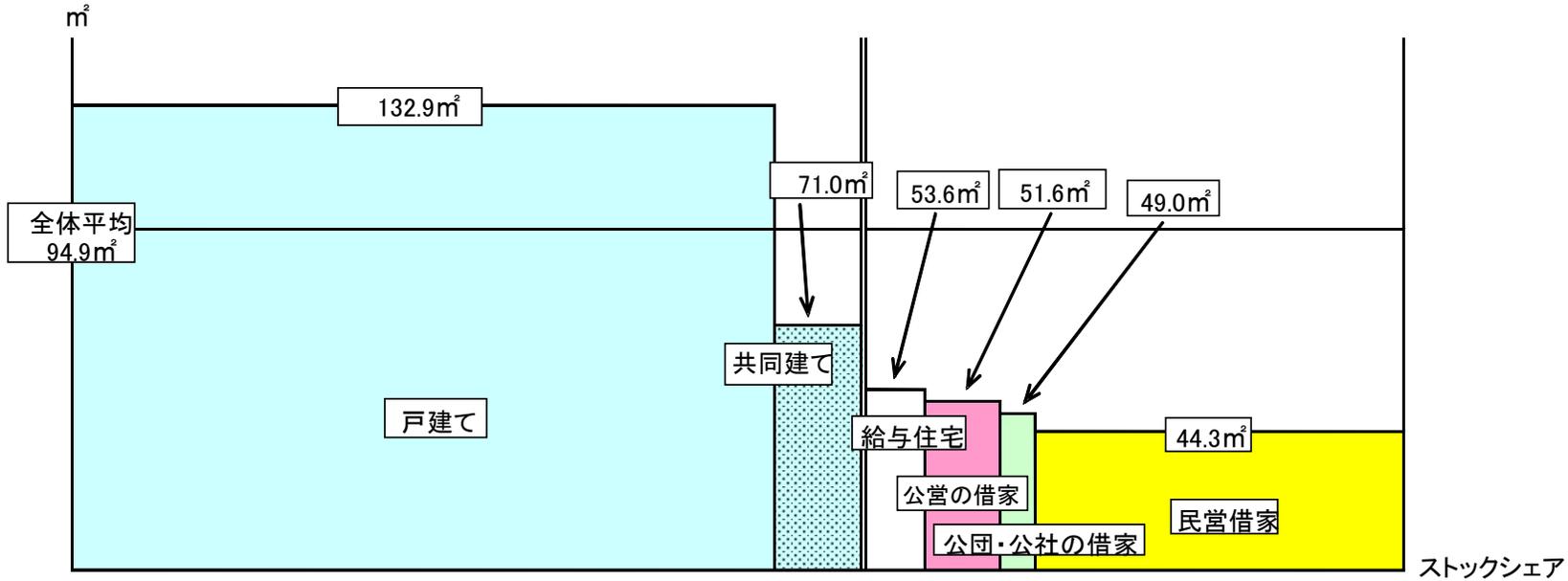


(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む。

(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

1-2. 住宅ストックの現状

◇2003年の借家の割合は、約4割。借家のうち、民営借家の割合は約7割。
 ◇持家に比べて借家の床面積は、非常に小さい。



| 住宅総数に占める割合 | (戸建て) | (共同建て等) | (給与住宅) | (公営) | (公団・公社) | (民営借家) |
|------------|------------|---------|------------|------|---------|--------|
| | 53% | 10% | 3% | 5% | 2% | 27% |
| | 2425万戸 | 442万戸 | 149万戸 | 94万戸 | 1,256万戸 | |
| | 2425万戸 | | 218万戸 | | | |
| | 持家 2,867万戸 | | 借家 1,717万戸 | | | |

持家:借家 = 6:4

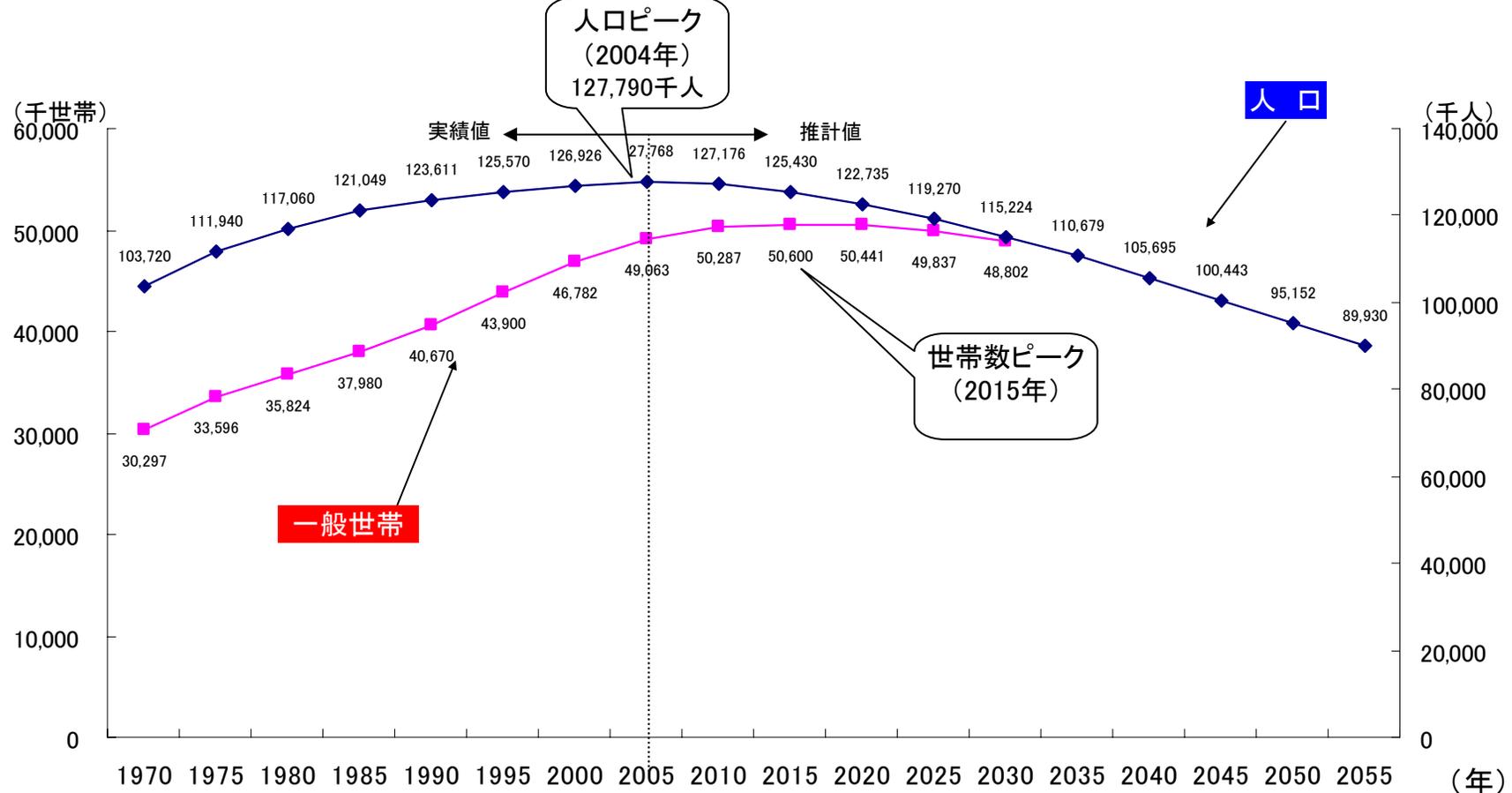
(注) 数値に空家は含まない。

(資料) 住宅・土地統計調査[総務省]

1-3. 人口・世帯数の推移

◇我が国の人口は平成17年(2005年)から減少。
 ◇世帯数は2015年まで増加を続けるものの、2005年以降、世帯増加が急激に鈍化(推計)。

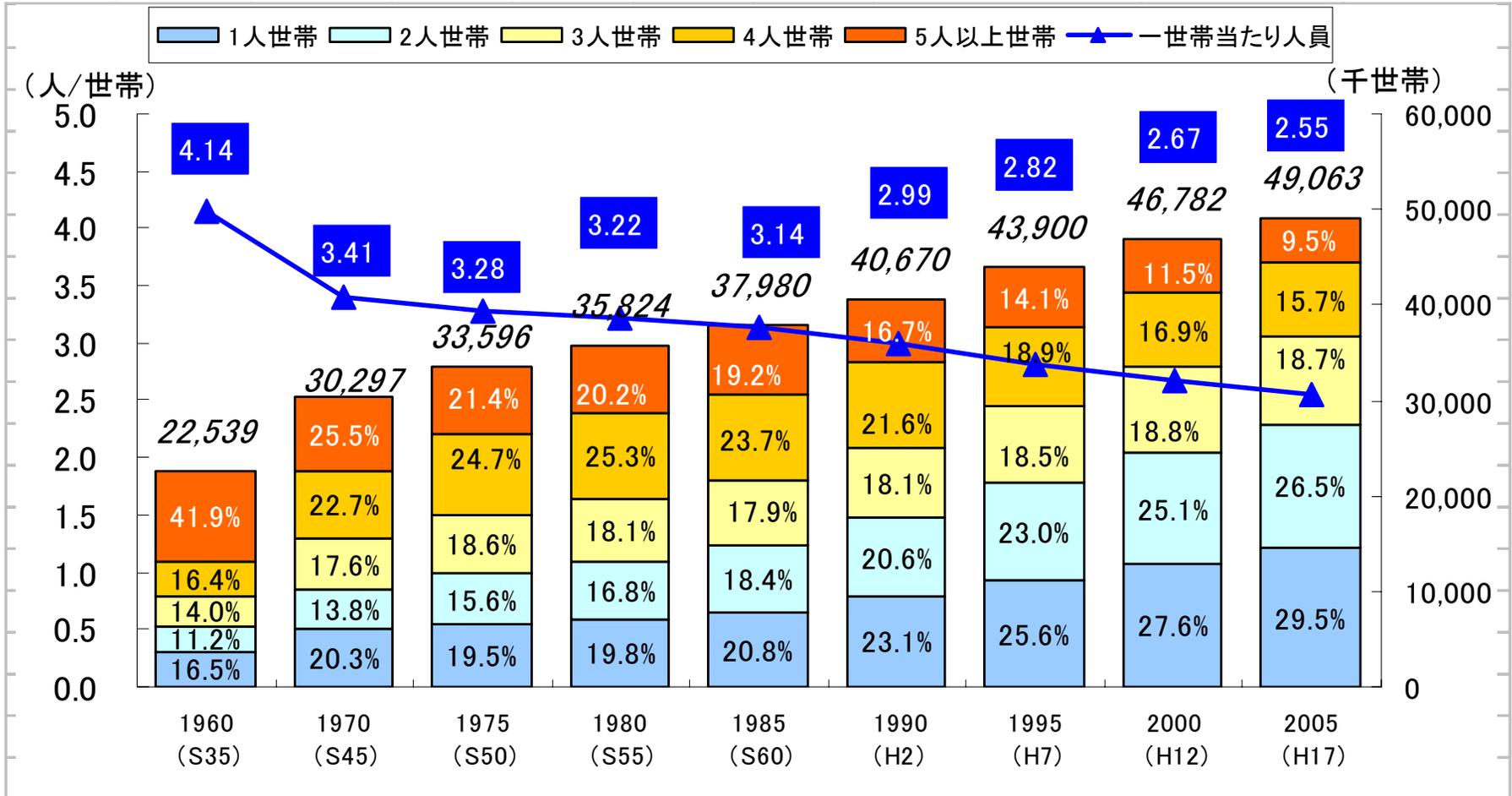
【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(資料)実績値:国勢調査[総務省] (2005年(H17)は国勢調査による補完補正後の推計人口)
 推計値:日本の将来推計人口(2006年12月推計)、日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]

1-4. 世帯人数構成の推移

◇核家族化、少子化の進展により、平均世帯当たり人数は大幅に減少。
 ◇最も多い世帯類型は単身世帯であり、2人世帯とあわせると5割以上を占める。



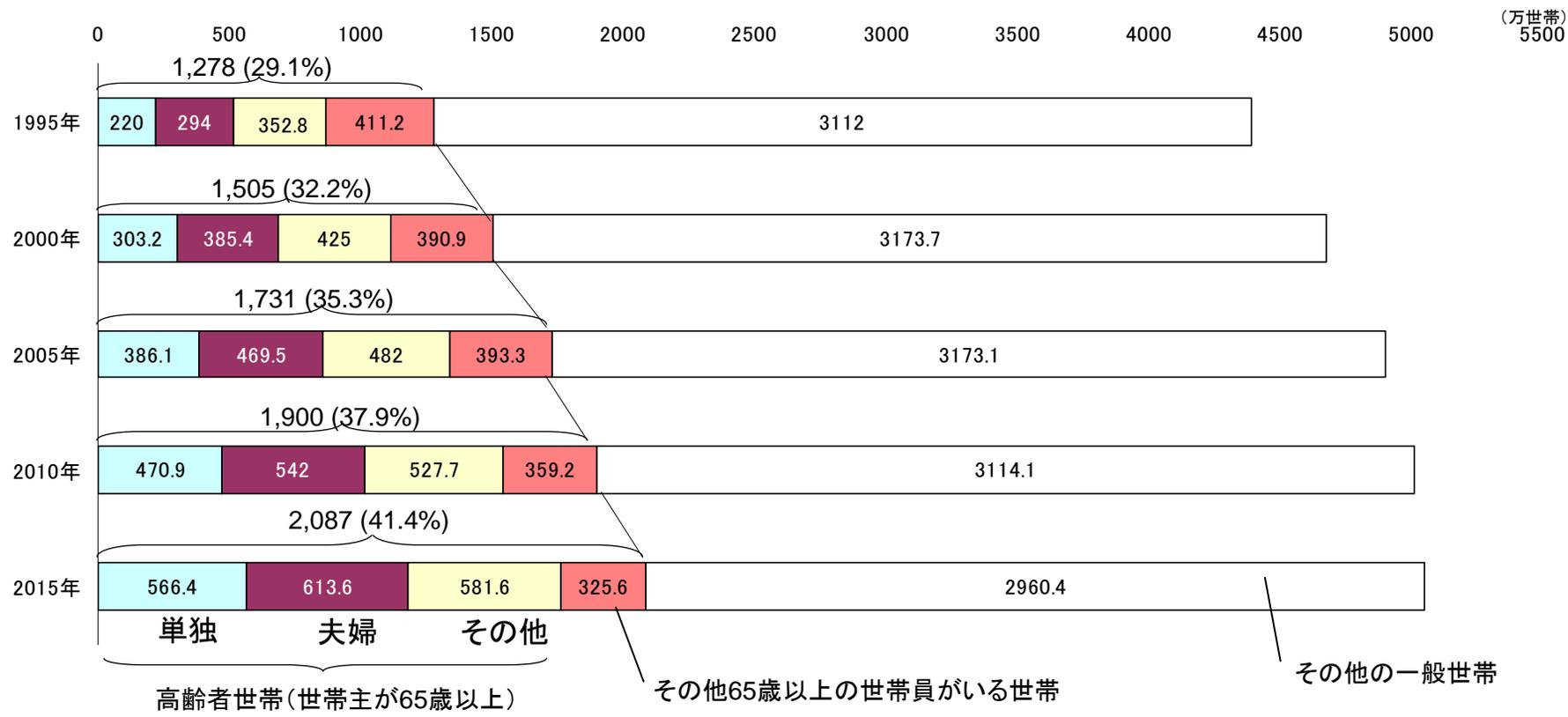
(資料)平成17年国勢調査[総務省]

1-5. 高齢者世帯の将来推計

◇2015年には高齢者がいる世帯が4割を超え、そのうち、約6割が高齢者の単身又は夫婦のみの世帯になると推計されている。

【高齢者がいる世帯(推計)】

※高齢者が世帯主である世帯+その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯

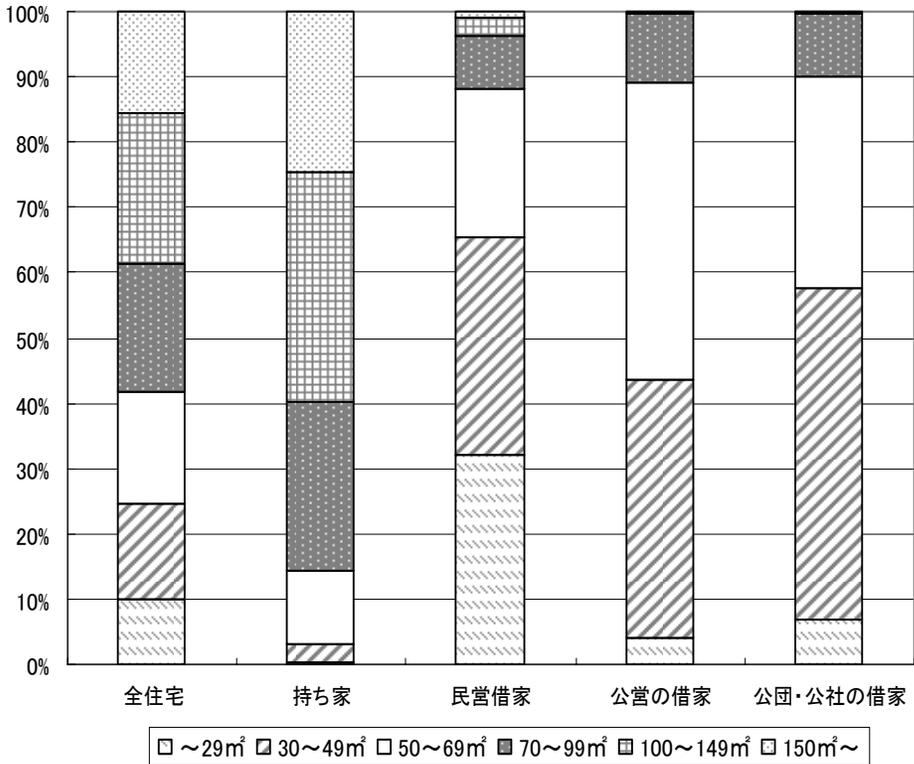


(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2003年10月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計

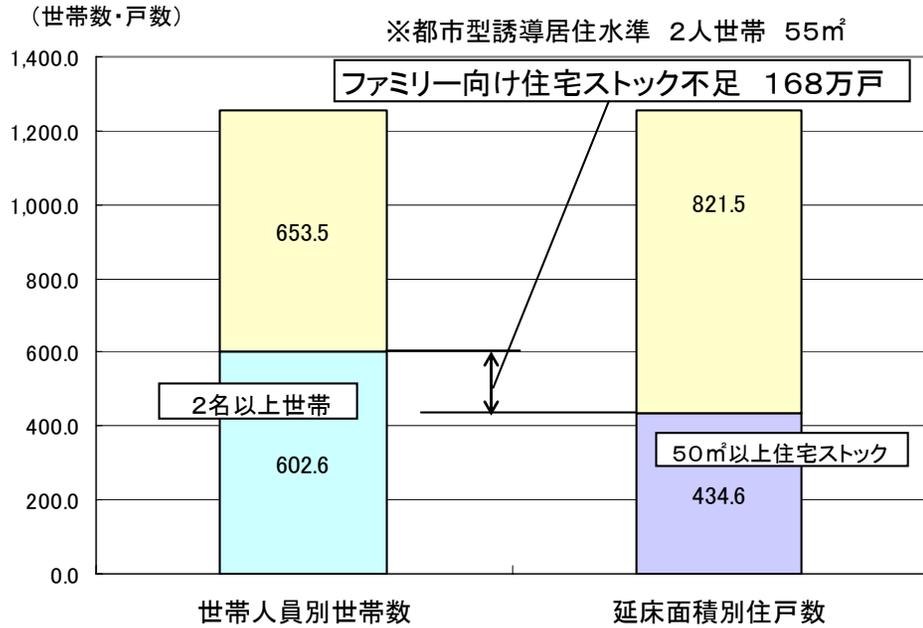
2-1. 賃貸住宅市場の現状

◇民営借家は、床面積29㎡以下の住宅が3割を超えるなど、ファミリー向けの規模のストックが少ない。

【住宅別の1住宅あたり延べ床面積の分布状況】



【民営借家に居住する世帯人員別世帯数と 延床面積別戸数との比較】

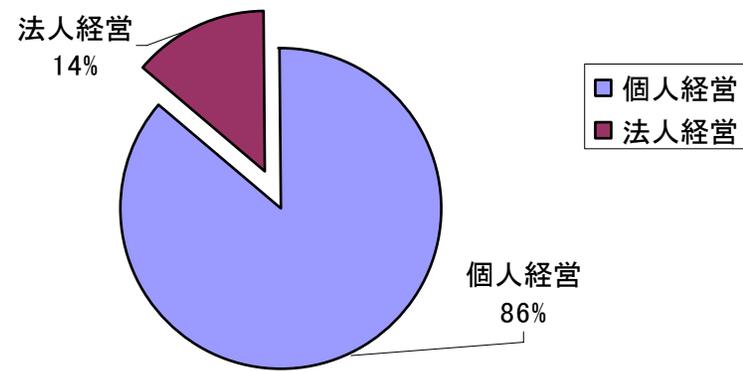


資料: 総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

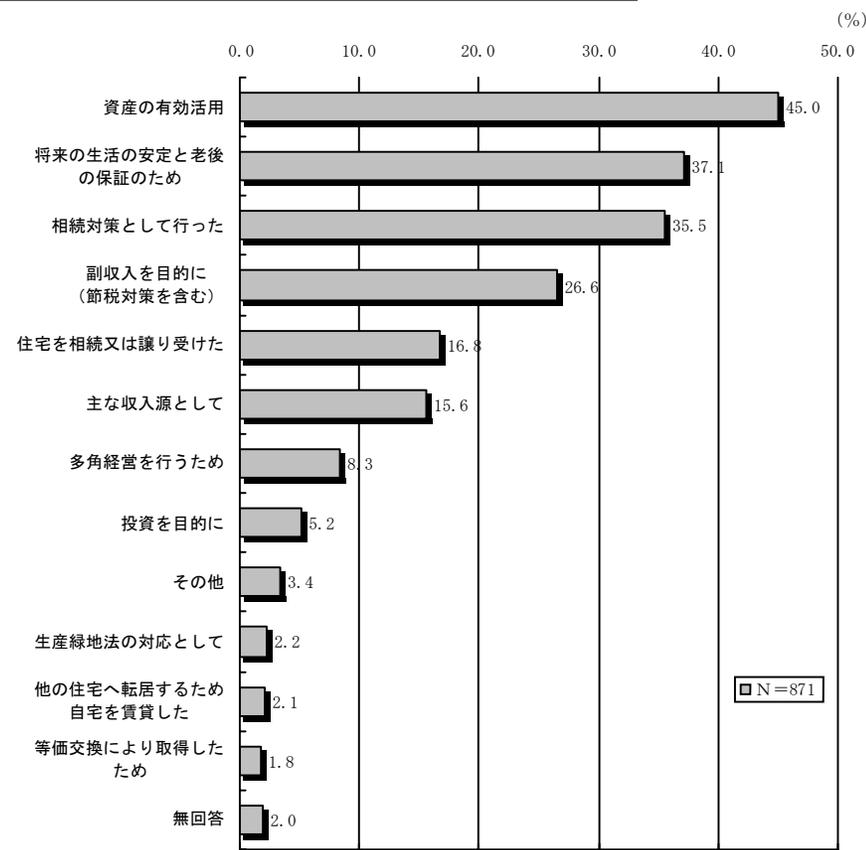
2-2. 民間賃貸住宅の経営状況

◇民間賃貸住宅の経営は、個人経営が86%を占め、そのうち65%が60歳以上の高齢者。

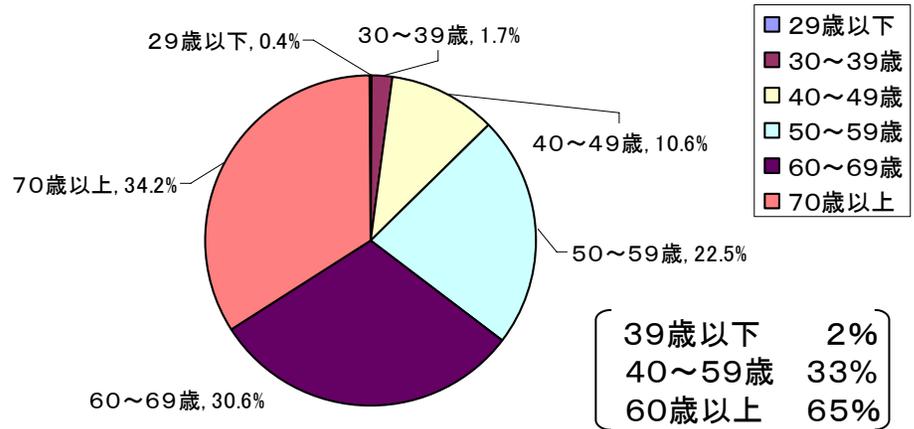
民間賃貸住宅の経営形態



賃貸住宅経営に携わった動機

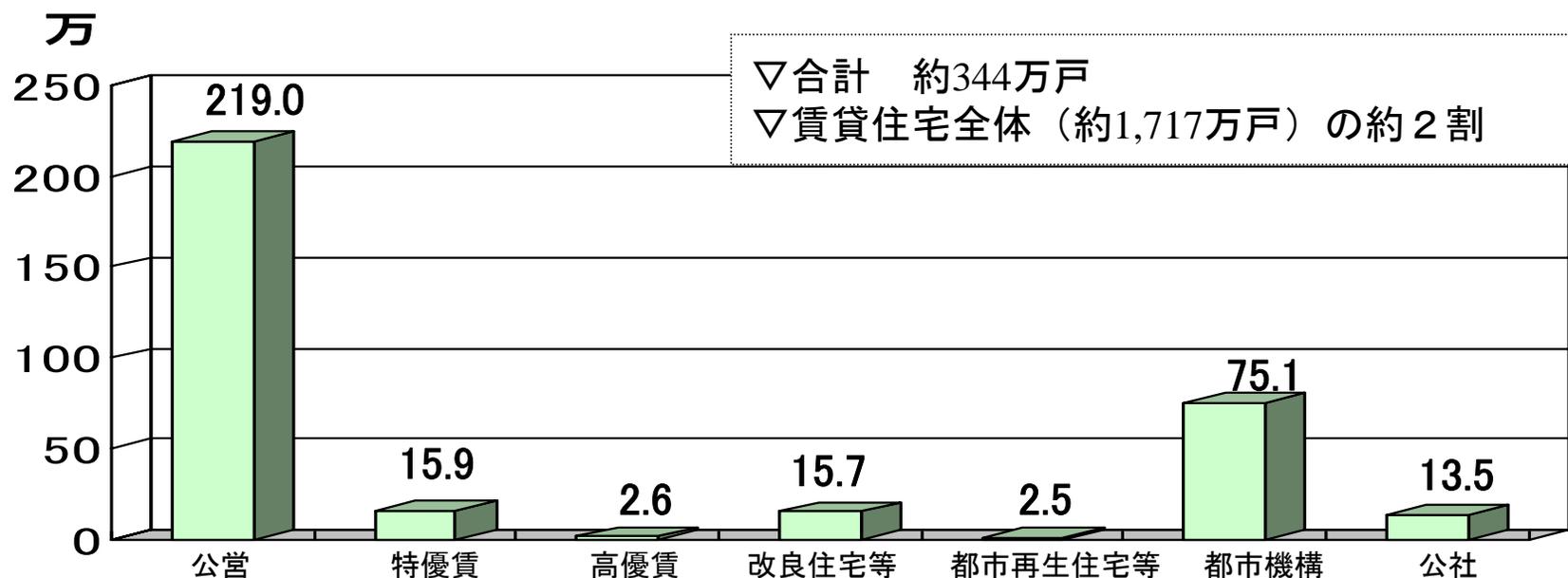


個人経営者の年齢



資料: (財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅経営の実態把握アンケート(H14. 6)」

3-1. 公的賃貸住宅のストック数



(注1) 調査時点は平成18年度末。

(注2) 賃貸住宅全体の戸数(約1,717万戸)は、平成15年住宅・土地統計調査による(数値に空家は含まない)。

(注3) 対象住宅は以下の通り。

- ①公営 : 公営住宅(災害公営住宅、特定借上・買取賃貸住宅を含む)
- ②特優賃 : 特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅、地域特別賃貸住宅
- ③高優賃 : 高齢者向け優良賃貸住宅
- ④改良住宅等 : 住宅地区改良事業、小集落地区改良事業、小規模住宅地区改良事業、改良住宅等建替事業により整備された住宅
- ⑤都市再生住宅等 : 住宅市街地総合整備事業、密集住宅市街地整備促進事業、再開発住宅建設事業により整備された住宅
- ⑥機構住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
- ⑦公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅

(注4) 都市再生機構が供給する高優賃(1.8万戸)は、機構住宅に含まず、高優賃としてカウント。

(注5) 地方住宅供給公社が供給する特優賃・高優賃(6.5万戸)は、公社住宅に含まず、特優賃・高優賃としてカウント。

3-2. 公営住宅制度の概要

【制度趣旨】

公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間賃貸住宅を買取り・借上げ)して管理。
- 国は、整備費等を助成:全体工事費の概ね45%(建設、買取りの場合)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げの場合)を助成。

【入居者資格】

○同居親族要件

原則として、同居している親族があること(高齢者、障害者等は単身入居可能)

○入居収入基準

- ・原則として、定められた計算による月収15万8千円以下であること(収入分位25%以下、3人世帯年収約400万円以下に相当)
- ・ただし、地方公共団体の裁量により、高齢者等について月収21万4千円まで収入基準を引上げ可能(収入分位40%以下、3人世帯年収約480万円に相当)

○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかであること

【入居制度】

○原則として、入居者を公募。

○特に居住の安定の確保が必要な者について、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことができる(優先入居)。

○収入超過者

引き続き3年以上入居している場合で、入居収入基準を超える収入のある者については、明渡努力義務が生じる。

○高額所得者

引き続き5年以上入居している場合で、最近2年間引き続き月収31万3千円(収入分位60%、3人世帯年収約630万円に相当)を超える収入のある者については、地方公共団体が明渡しを請求することができる。

【家賃】

○入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定。

○地方公共団体の裁量により、家賃設定における係数の設定(利便性係数)や家賃の減免が可能。
※平均家賃:20,020円(平成18年度・全国)

○収入超過者の家賃は、収入の超過の度合い(収入分位)と収入超過者となつてからの期間に応じて、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用。

○高額所得者の家賃は、ただちに近傍同種家賃が適用。

3-3. 地域優良賃貸住宅制度の概要

1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。〔地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号)〕

2. 制度概要

(1) 整備(建設、改良)に対する助成

国は、入居者資格を以下の対象世帯とする地域優良賃貸住宅の整備について、地方公共団体が事業主体に助成する費用(共同施設等整備費の2/3等)の概ね45%を地域住宅交付金等により助成を行う。(収入分位0~80%(但し、高齢者世帯以外の場合、収入分位0~25%は所得の上昇が見込まれる者))

- ・高齢者世帯
- ・障害者等世帯
- ・子育て世帯
- ・災害被災者等

(2) 家賃低廉化のための助成

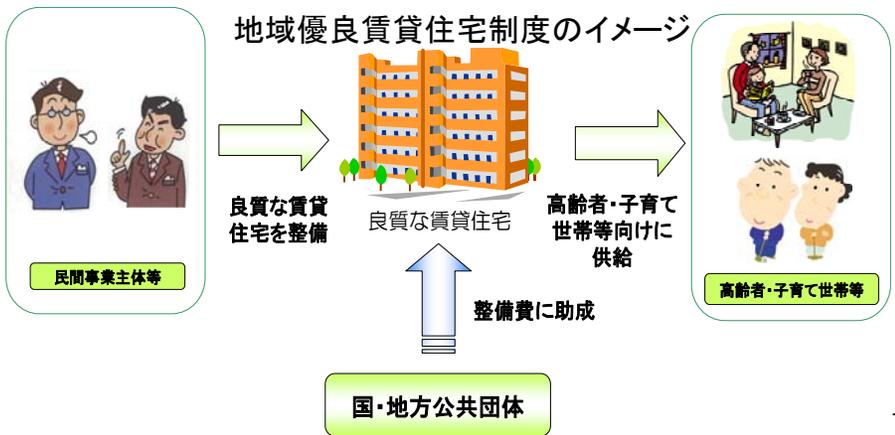
国は、地域優良賃貸住宅に、以下の対象世帯(収入分位0~40%)が入居する際に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用(1世帯当たり4万円/月を上限)の概ね45%を地域住宅交付金等により地方公共団体に対して助成を行う。

- ・高齢者世帯
- ・障害者等世帯
- ・小学校卒業前の子どもがいる世帯
- ・災害被災者・密集市街地からの立ち退き者等

3. 平成19年度末実績

- 一般型 … 224,585戸
- 高齢者型 … 28,698戸

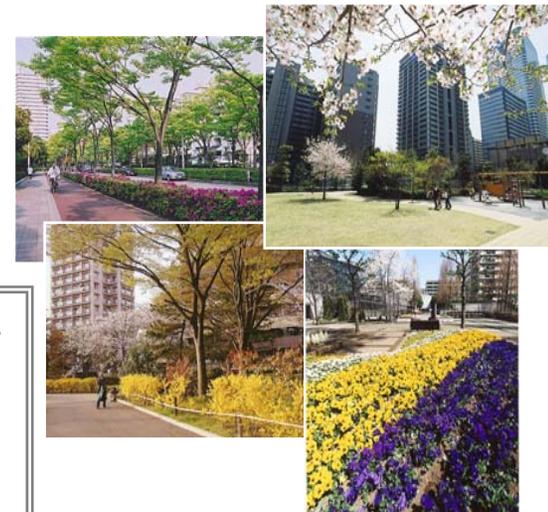
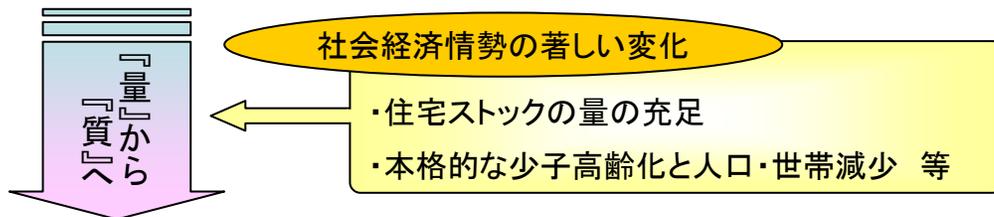
※地域優良賃貸住宅制度創設前の特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の戸数を含む。平成19年度分については見込みの数値を含む。



4-1. 住生活基本法・住生活基本計画

住宅建設五箇年計画(S41年度より8次にわたり策定:8次計画はH17年度で終了)

◇5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



住生活基本法の制定(平成18年6月)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

- (基本理念)・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
 - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
 - ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保

住生活基本計画(全国計画)を閣議決定(平成18年9月)

・10年間(平成18年度～27年度)における目標、基本的な施策等を定める。

・住宅の位置付けを明記。

『住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、…(中略)…都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。このように、住宅は、個人の私生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、(以下略)』

・基本的な方針として「ストック重視の施策展開」を記載。

(「住宅を作っては壊す」社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行)

・「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標を設定。

(アウトカム目標の例)

基礎的安全性

住宅の新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】

地球環境対策

住宅の省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】

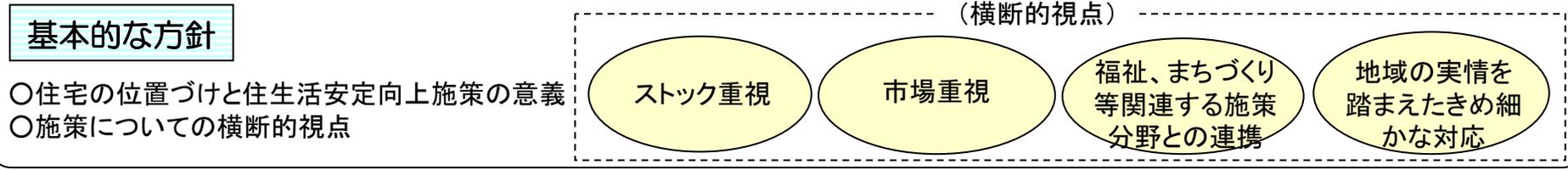
循環型市場形成

既存住宅の流通シェア【13%(H15)⇒23%(H27)】

住宅の利活用期間(滅失住宅の築後平均年数)【約30年(H15)⇒約40年(H27)】

4-2. 住生活基本計画(全国計画)の概要

はじめに ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
 ○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間



目標・成果指標・基本的な施策 目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定
 ※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

| 目標 | 目標の達成状況を示す成果指標 | 基本的な施策 |
|-------------------------------|---|--|
| 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継 | ①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合 | ・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進 |
| 良好な居住環境の形成 | ⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数 | ・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援 |
| 国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 | ⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 | ・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備 |
| 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 | ⑫最低居住面積水準未満率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 | ・低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備 |

大都市圏における住宅・住宅地の供給等 ・地域属性に応じた施策の推進 等

施策の推進 ・関係者の連携・協力 ・統計調査の充実
 ・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

4-3. 住宅セーフティネット法の概要

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 — 公布・施行:平成19年7月6日 —

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針(国土交通大臣策定)【第4条】

【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】

公的賃貸住宅の管理者

- 入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

<地域住宅計画>

- 地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

<居住支援協議会>

- 地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

※住宅確保要配慮者:低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者
公的賃貸住宅:公営住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃、高優賃)、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅等

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する件

— (平成19年6月8日 衆議院国土交通委員会決議) —

四 住宅確保要配慮者に対するきめ細かな援助を実現するため、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と福祉に関する施策の適切な連携により、医療施設、介護施設、子育て支援施設等の整備促進などが図られるよう、公的賃貸住宅団地内の敷地、施設等の有効活用の推進を含め必要な支援に努めること。