

公的賃貸住宅の分布実態に関する研究

清水 成俊* 菊地 吉信** 桜井 康宏*

The Study on The Actual State of Public Rental Housing's Distribution

Shigetoshi SHIMIZU*, Yoshinobu KIKUCHI** and Yasuhiro SAKURAI*

(Received February 6, 2009)

The Japanese public rental houses have three types. They are rented by local authorities, by each prefecture and Urban Renaissance Agency Urban Renaissance Agency. The focus of this study is on these housing distributions. We tried to clear up the regional differences of these housing distributions.

Key Words: Public Housing, Authorities, Distribution, Urban Renaissance Agency

1. 研究の背景と目的

戦後、日本の住宅政策は、終戦直後における 420 万戸に及ぶ絶対的な住宅不足の解消に始まっている。現在の独立行政法人都市再生機構の前身である日本住宅公団は、このような戦後の住宅戸数の絶対的不足に加えて、人口の急激な大都市集中による大都市地域での住宅難という状況を背景に、勤労者のための住宅を広域的に供給する機関として 1955 年に設立されている。

その後、住宅建設五箇年計画等のさまざまな政策努力がなされ、国民の旺盛な住宅需要、経済の高度成長を背景に住宅建設戸数は 1990 年ごろまで戦後ほぼ一貫して増加し、この結果、「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)によると、1968 年には全国合計で、また 1973 年には全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回るなど、住宅事情の着実な改善がなされてきた。^[1]

しかし、その後の社会経済状況の大きな変化に伴い、

わが国にとって必要となる住宅政策は大きく変化してきており、公的賃貸住宅の供給主体についても、様々な議論がされてきた。それにより、日本住宅公団は住宅・都市整備公団、都市基盤整備公団、独立行政法人都市再生機構(以下「都市機構」という)と組織改編を重ねてきている。

平成 15 年に制定された独立行政法人都市再生機構法の第 3 条に「機構の目的」が記載されているが、それによると「独立行政法人都市再生機構は、機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。」とされている。

本研究は、公的賃貸住宅供給の分布状況について、整理・分析をすることにより、わが国における住宅政策の課題を明らかにし、公的賃貸住宅の供給主体についての検討に資することを目的とするものである。

* 大学院工学研究科ファイバークラウドエンジニアリング専攻
独立行政法人 都市再生機構

** 大学院工学研究科建築建設工学専攻

* Fiber Amenity Engineering Course, Graduate School of Engineering
Urban Renaissance Agency

** Architecture and Civil Engineering Course, Graduate School of
Engineering

2. 研究の方法

2007 年末における旧公団賃貸住宅（現都市機構賃貸住宅）は全国で1805団地存在し、所在地の地方公共団体の数は224になる（東京都の特別区はそれぞれ単独の公共団体として集計した）。

そこで都市機構賃貸住宅の所在地における、都道府県営住宅、市区町村による賃貸住宅の戸数を調べ、その都市機構賃貸住宅戸数、県営住宅戸数及び公営住宅戸数の、公共団体の世帯数に対する割合を算出した。その都市機構賃貸住宅、県営住宅、公営住宅の世帯数に対する割合の合計を100とし、都市機構賃貸住宅が存在する地方公共団体における各公的賃貸住宅の分布状況、賃貸住宅供給主体のウェートの違いについて明らかにすることを試みた。

その際、公的賃貸住宅の全世帯に対する割合、各地方公共団体の人口規模、都市圏、高齢化の進捗状況、普通出生率などの条件別に公的賃貸住宅の供給主体がどのような供給バランスになっているのかを明確に表現するために、三角グラフによる表現を試みた。三角グラフ内のポイントは、すべて、都市機構賃貸住宅が存在する個々の地方公共団体を表している。

3. 都市機構が存在する都市における公的賃貸住宅の分布状況

3.1 分布状況

2007 年末における全国の都市機構賃貸住宅の分布状況は表1のとおりである。また、都市機構賃貸住宅の存在する地方公共団体を都市圏別に整理したものを表2に示した。供給地域は概ね4大都市圏に集中しており、特に、首都圏における管理戸数だけで50%を越えている。これは、大都市地域での住宅難に対応し、住宅供給を進めてきたことが現れており、四大都市圏における勤労者の居住水準に大きな役割を果たしたと言って差し支えないと思われる。^[2]

3.2 公的賃貸住宅の全世帯に対する割合別

都市機構賃貸住宅が存在する公共団体における公的賃貸住宅の全世帯に対する割合別に供給主体によるウェートの違いを検証したグラフが図1、図2、図3である。各々公的賃貸住宅の全世帯に対する割合が5%未満、5%以上10%未満、10%以上の条件別に比較を行った。この比較により、以下の事項が明らかになった。なお、グラフ上の「UR 賃貸住宅」は都市機構賃貸住宅を示している。

都道府県名	公共団体数	団地数
北海道	6市	44
宮城県	1市	16
茨城県	5市	18
埼玉県	29市1町	157
千葉県	15市1村	116
東京都	23区23市	443
神奈川県	13市	215
新潟県	2市	2
富山県	1市	1
石川県	1市	2
岐阜県	1市	2
静岡県	3市	7
愛知県	17市3町	137
三重県	4市	8
滋賀県	1市	4
京都府	5市2町	51
大阪府	30市1町	229
兵庫県	10市	125
奈良県	5市3町	23
和歌山県	1市	3
岡山県	1市	1
広島県	1市	12
山口県	2市	7
香川県	1市	1
高知県	1市	1
福岡県	7市	169
長崎県	1市	1
熊本県	1市	3
宮崎県	1市	2
鹿児島県	1市	5
合計	224	1805

表1 都道府県別 都市機構賃貸住宅立地状況

圏域名	都道府県名	団地数	構成比
首都圏	埼玉県	931	51.6%
	千葉県		
	東京都		
	神奈川県		
中部圏	愛知県	137	7.6%
関西圏	京都府	428	23.7%
	大阪府		
	兵庫県		
	奈良県		
福岡圏	福岡県	167	9.3%
その他		142	7.8%
合計		1805	100%

表2 圏域別 都市機構賃貸住宅立地状況

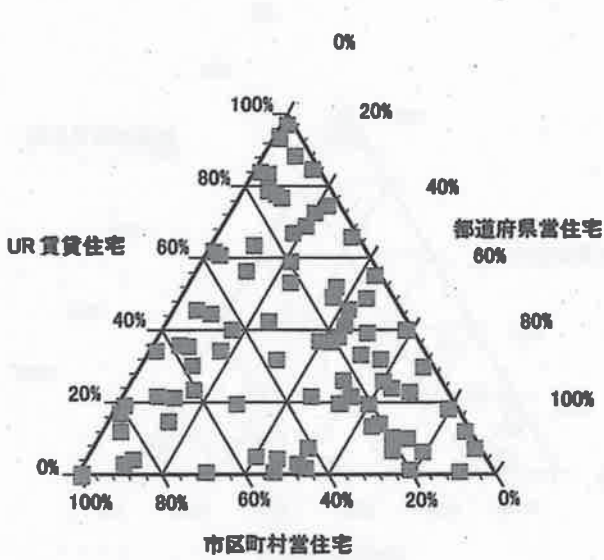


図1 全世帯に対する割合が5%未満

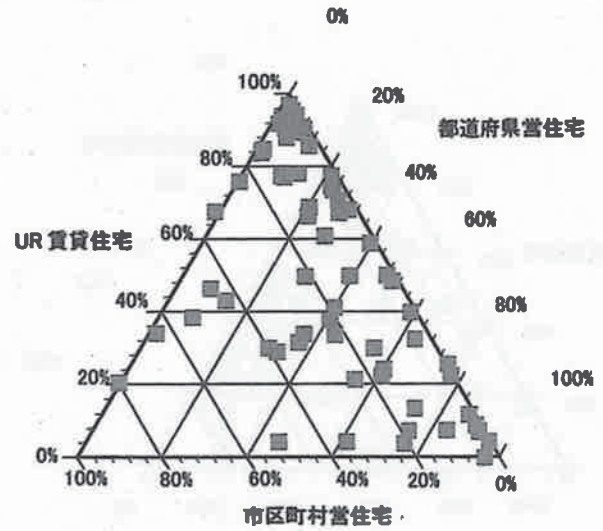


図4 人口10万人未満

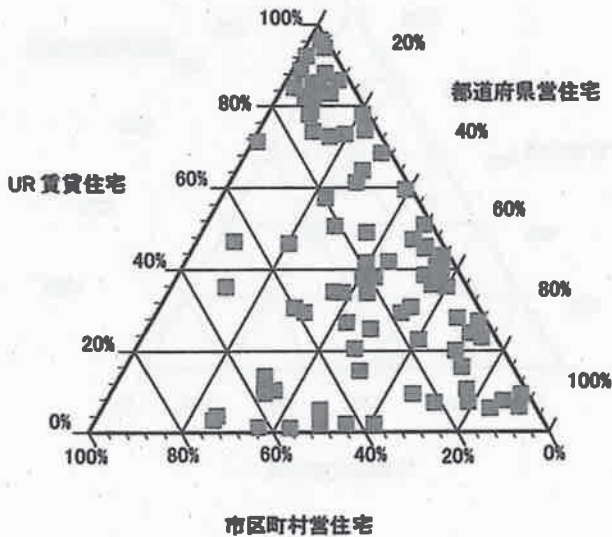


図2 全世帯に対する割合が5%以上10%未満

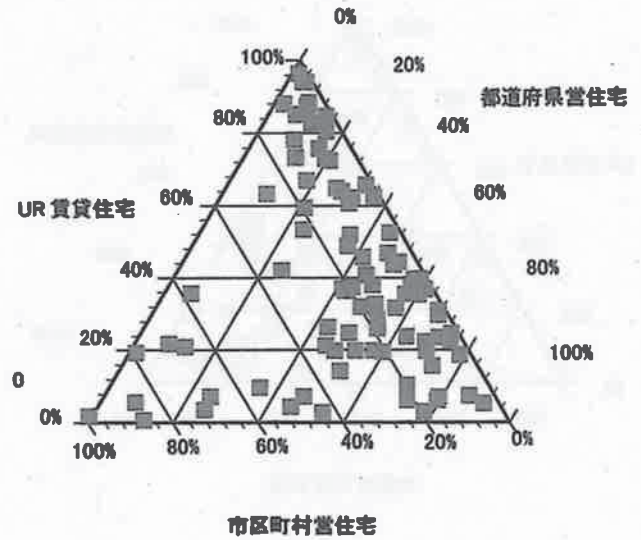


図5 人口10万人以上30万人未満

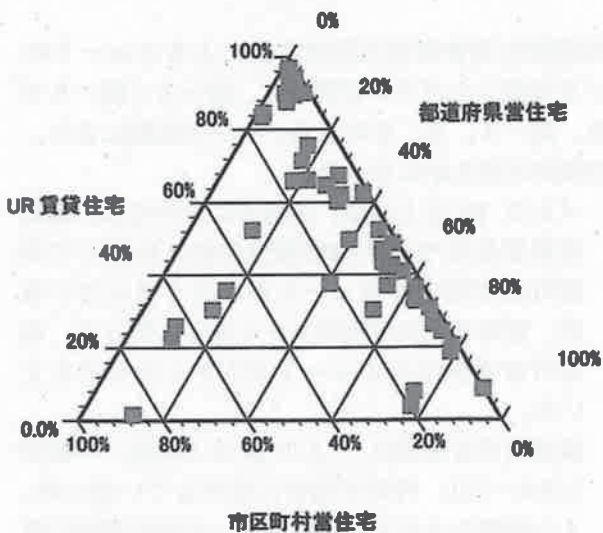


図3 全世帯に対する割合10%以上

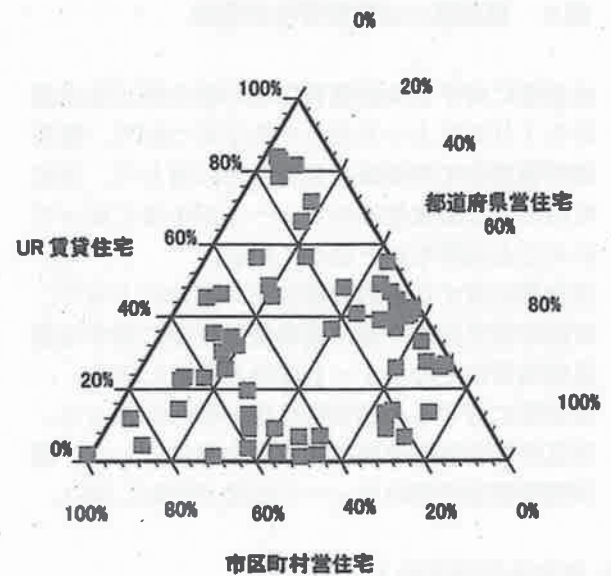


図6 人口30万人以上

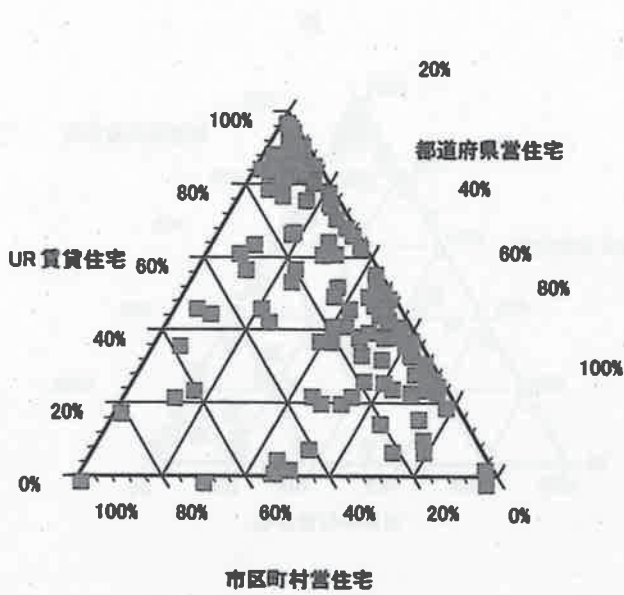


図7 首都圏の公的賃貸住宅状況

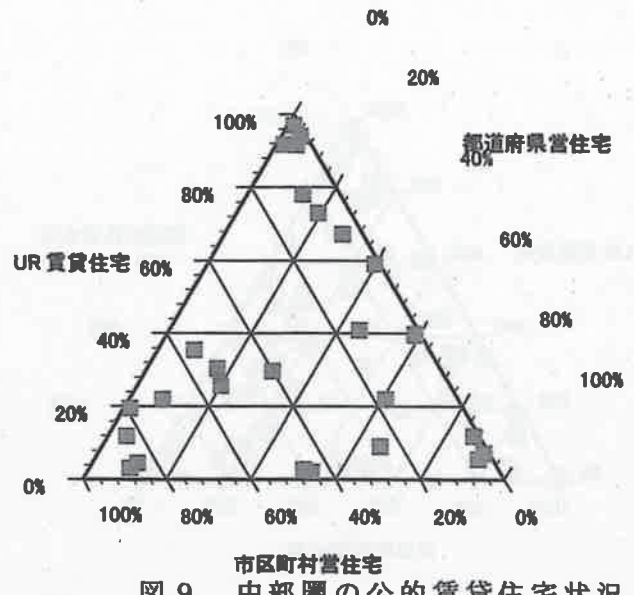


図9 中部圏の公的賃貸住宅状況

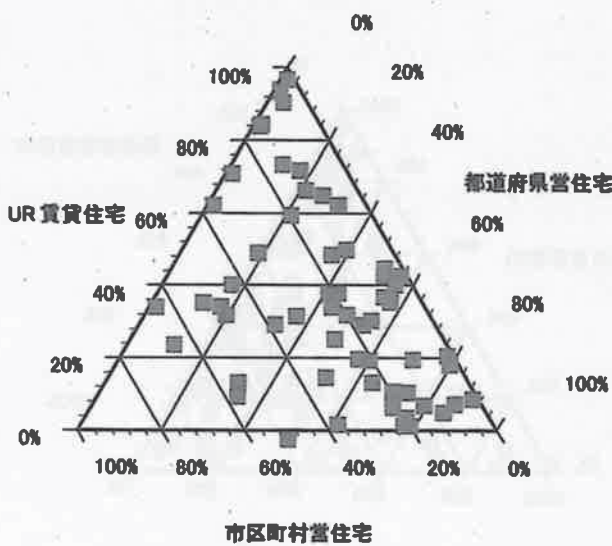


図8 関西圏の公的賃貸住宅状況

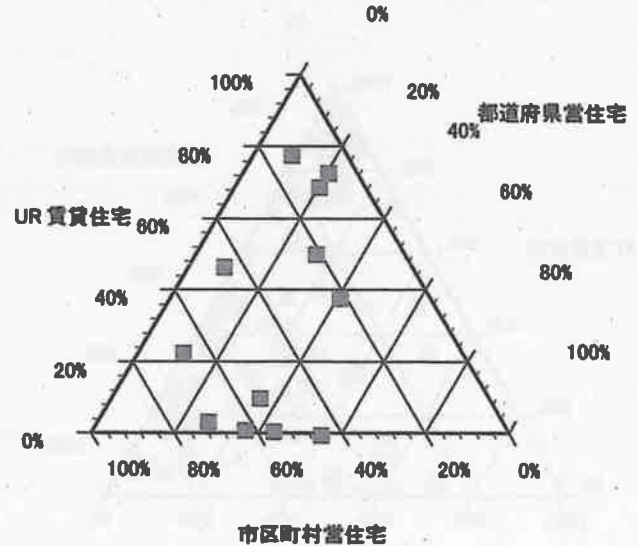


図10 九州圏の公的賃貸住宅状況

- ① 全世帯に対する公的賃貸住宅の割合が5%未満から10%以上へと大きくなるにつれて、都市機構賃貸住宅や都道府県営住宅に対して、市区町村による公営住宅のウェイトが小さくなっていくことが明らかとなっている。
- ② 全世帯に対する公的賃貸住宅の割合によって、市区町村営住宅や都市機構賃貸住宅に対する都道府県営住宅のウェイトは殆ど変化しない。
- ③ 全世帯に対する公的賃貸住宅の割合によって、市区町村営住宅や都道府県営住宅に対して、都市機構賃貸住宅のウェイトは殆ど変化しない。

3.3 地方公共団体の人口規模別

都市機構賃貸住宅の存在する地方公共団体の人

口規模別に賃貸住宅の供給主体によるウェートの違いを検証したグラフが図-4、図-5、図-6である。図-4、5、6の三角グラフの比較により、次の傾向が明らかになった。

- ① 「人口10万人未満」の都市においては、都道府県営住宅や都市機構賃貸住宅と比較して市区町村営住宅のウェイトが小さくなっているが、都市の人口規模が大きくなるに従って、市区町村営住宅のウェイトが大きくなってきている。
- ② 都道府県営住宅は、「人口10万人未満」の都市においては、特定の割合に集中していないが、人口規模の大きな都市は40%~60%の割合に集中する傾向にある。

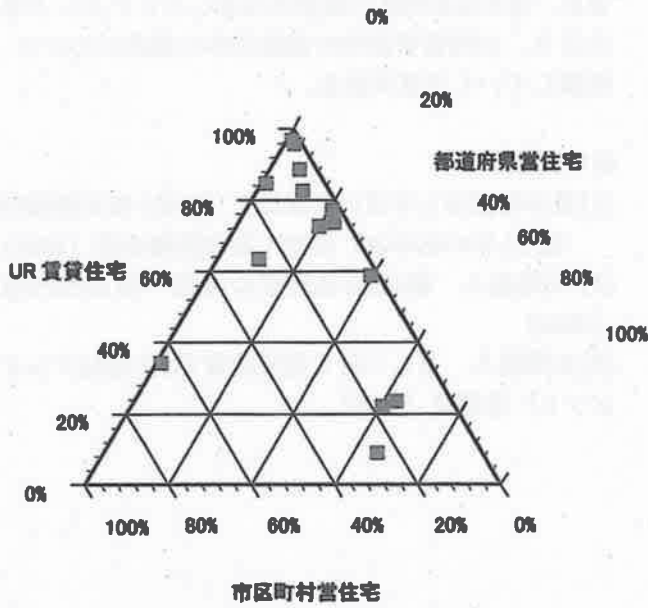


図11 高齢化社会（高齢化率7%~14%）15都市

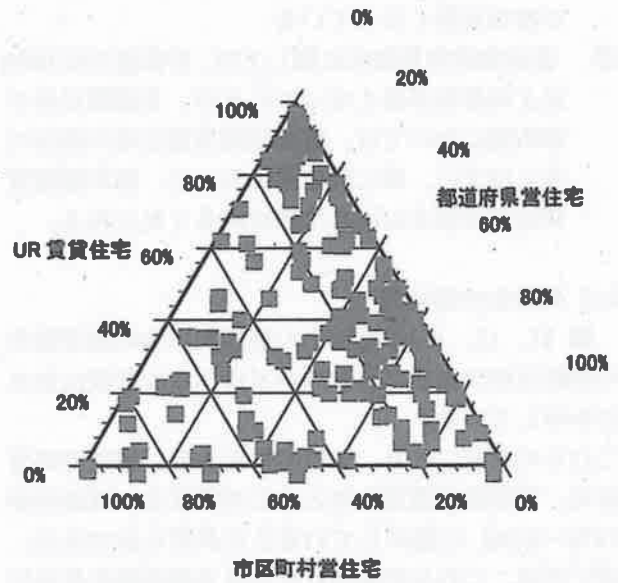


図14 普通出生率10.0未満

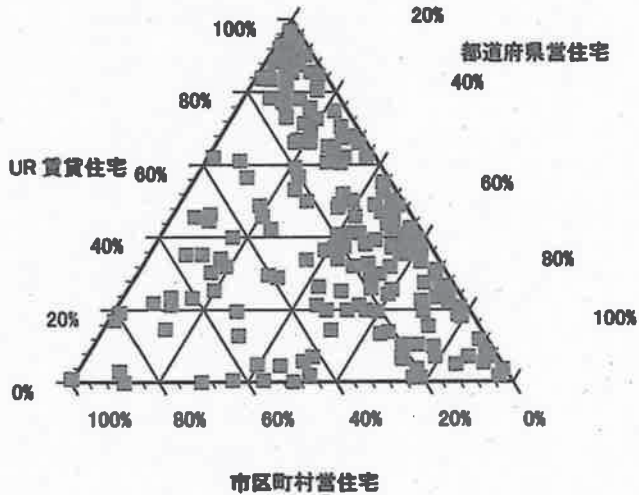


図12 高齢社会（高齢化率14%~21%）190都市

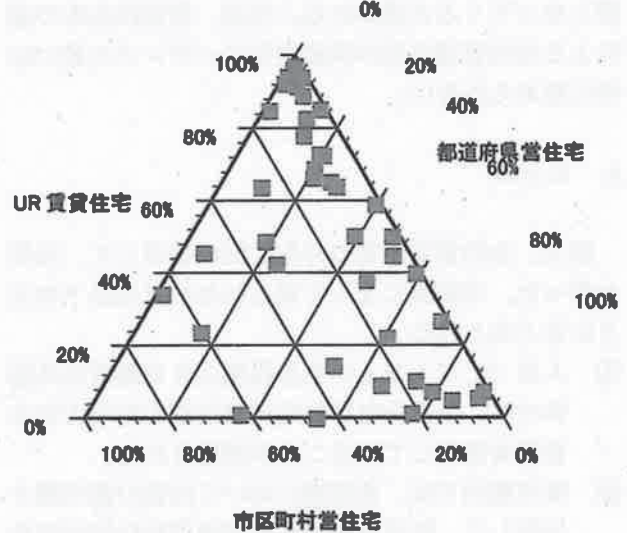


図15 普通出生率10.0以上

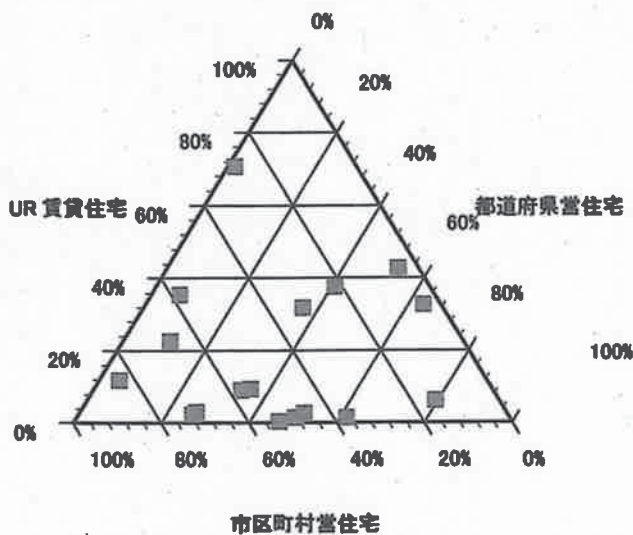


図13 超高齢社会（高齢化率21%~）19都市

③ 「人口10万人未満」、「人口10万人以上30万人未満」、「人口30万人以上」と都市の人口規模が大きくなるにつれて、都市機構賃貸住宅の割合が小さくなる傾向が見られる。

3.4 都市圏別 賃貸住宅供給状況

都市機構賃貸住宅が立地している公共団体は、全国で224の自治体になるが、その公共団体を都市圏別に分けて、公的賃貸住宅供給主体によるウェートの違いを表したグラフが図7, 8, 9, 10である。これらのグラフにより以下の内容が明らかになった。

① 市区町村営賃貸住宅に関しては、首都圏においては、20%未満の都市が多くなっている。

- ② 県営の賃貸住宅に関しては、関西圏で50%以上の都市が多くなっている
- ③ 都市機構賃貸住宅に関しては、首都圏では50%以上の都市が多くなっているが、首都圏以外の都市圏においては、都市機構賃貸住宅の割合は多くはない。特に関西圏において、都市機構賃貸住宅の割合の小さな都市が多く見られる。

3.5 高齢化の進捗別

図 11、12、13、は高齢化の進捗別に公的賃貸住宅の供給主体によるバランスがどのような状況にあるのか示している。

これらのグラフより、市区町村営住宅、都道府県営住宅、都市機構賃貸住宅ともに高齢社会（高齢化率14%～21%）に集中していることが明らかである。近い将来、これらの都市はそのまま超高齢化社会に進んでいくことが予想されるため、早急な対応が必要となってくると思われる。なお、普通出生率の差による公的賃貸住宅の供給主体のバランスの違いは特に認められない。

4. まとめ

以上、公的賃貸住宅の分布状況に着目して、分析を行った。本研究によって得られた知見は以下のようによまとめられる。

- ① 人口 30 万人以上のある程度大きな地方公共団体では、公営住宅が公的賃貸住宅の中で大きな役割を果たしていることが推察される。
- ② 都市圏別では、首都圏においては他の都市圏と比較して、都道府県や都市機構賃貸住宅が住宅の確保という点で大きな役割を果たしていることが推察された。
- ③ 都市機構賃貸住宅が存在する都市においては、高齢化が進んでおり、居住者の高齢化に備えた対策が喫緊の課題になりつつある。

5. 今後の課題

近年、国の財政悪化に伴い、国の住宅政策について見直しが図られ、公的住宅の住宅政策上の役割は既に終わっている、とする議論がなされているようである。^[3]

しかし、最近の公営住宅の募集倍率の高さをみると、公的賃貸住宅に対する社会的要請は大きいのではないかと思われる。

今後は、公的賃貸住宅の都市圏における距離圏別の分析や地方公共団体の財政力との関係を分析し、

また、地方公共団体の政策担当者へのヒアリング等により、公的賃貸住宅の供給主体の現状について、把握していく必要がある。

参考文献

- [1] 豊かな都市とすまいを求めて（住宅・都市整備公団 10 年のあゆみ）住宅・都市整備公団（1991）
- [2] 本間義人 戦後住宅政策の検証 信山社出版（2004）
- [3] 本間義人 どこへ行く住宅政策（居住福祉ブックレット）東信堂（2006）