

人口減少社会における中堅所得者向け公的賃貸住宅政策－福島県を中心事例として－

福島大学行政政策学類 教授 今西 一男 (研究代表者)
准教授 西田 奈保子 (共同研究者)

本研究の目的は中堅所得者向け公的賃貸住宅の今日的な役割・機能を検討することである。わが国では特に 1990 年代から中堅所得者向け公的賃貸住宅の供給が展開してきた。しかし、この政策の都道府県及び市区町村における普及状況の把握は進んでいない。そこで本研究では全国 47 都道府県を対象に照会を行い、41 団体から回答を得てその供給動向を把握した。また、福島県を中心事例として全 59 市町村を対象とした調査票調査を行い、53 自治体から回答を得て施策の普及状況を把握した。

報告書本編は日本都市計画学会『都市計画報告集』No. 19-1 に前・後に分けて投稿した。

前編では主に都道府県の動向についてまとめている。回答 41 団体中、中堅所得者向け公的賃貸住宅の供給は 25 団体で確認された。しかし、今後の供給必要性があるとの回答は 4 団体に止まった。また、都道府県から見た市区町村による供給の展望について、進展すると回答したのは 7 団体であった。この二つの回答に共通して見られる特徴は、今後は人口減少傾向にある、また、都市化の進展が低い側で供給の可能性があるという点である。

この点を確認するため人口減少割合及び市区割合が低い都道府県として、福島県を中心事例として抽出し、調査票調査を行った。回答 53 自治体の内、その供給は 47 自治体で見られた。つまり広く普及している。そして、その自治体の意図は後編で考察することとした。

その後編は以下のように構成した。1 章の問題設定では、実態が十分に把握されていない、市町村における中堅所得者向け公的賃貸住宅の供給動向を整理することを述べた。日本の住宅システムにおける公的賃貸住宅部門の位置づけを示した上で、市町村が供給主体となる、中堅所得者向け公的賃貸住宅に着目する意義を説明した。その供給実態を明らかにするため政策動向を概観した後、(1)どのような自治体が供給しているのか (2 章)、(2)なぜ供給するのか (3 章)、(3)供給目的は達成されているのか (4 章)、の 3 点の課題を設定した。

2 章では、まず、どのような自治体が当該住宅を供給し、また、供給を予定しているのかを自治体の基本属性との関連で示した。3 章では、なぜ当該住宅を供給しているのかを説明するために、依拠する制度別の供給実態と整備目的を示し、これらが入居開始年代で変化していることを論じた。その上で 4 章では、整備目的は達成されているのか依拠する制度別に自治体による評価結果として示すとともに、インタビュー調査により入居状況を把握できた A 町の入居者属性を事例に当該住宅の機能を検討した。

最後に、公的賃貸住宅部門における当該住宅の位置づけとして次の 2 点を指摘して結論とした。①小規模自治体では国の財政的支援策が整備されていない、自治体独自施策としての住宅を供給する傾向が見られた。この内、約半数が 2010 年代の事業である。②自治体独自施策には近隣自治体との競争的視点を含んだ人口減少対策目的の住宅が含まれており、民間賃貸住宅市場と公営住宅が対応しない隙間に持ち家以外の選択肢を提供した。他方、特公賃のように収入基準に厳格でない反面、世帯要件で入居者を限定する傾向が見られ、公営住宅法適用外の住宅のなかで公的支援の対象世帯とそうでない世帯の選別的な性格を強めた。