

# 近現代の住宅政策にみるその本質とこれからの住環境整備

田村 瑠実子

## はじめに

住宅は、私たちが生活する上でなくてはならないものである。住宅で過ごす生活が当たり前に感じているが、そもそも住宅とは何か、住宅が成立した過程や住宅政策の詳細をほとんど知らない。社会事情は日々移り変わっており、それに伴って住宅政策や住宅に求められるものも変わってきている。住宅政策はイギリスから始まった。その歴史を詳しくみていくとともに、さまざまな角度から住宅政策を概観していく。さらに、近代と現代の住宅政策の違いについても述べる。

第1節では、住宅政策の歴史をみていく。住宅政策の出発点であるイギリスについて知るとともに、空き家問題に関しても触れる。第2節では、家賃補助に関して各国の制度をみていく。日本、ドイツ、フランス、アメリカを対象としている。第3節では、現代における住宅政策の内容をみていく。子育て世帯や高齢者に対する政策にも触れる。第4節では、住宅市場に対する国家介入が必要な根拠を説明する。そして、古典的資本主義段階の住宅政策と現代的な住宅・都市政策が比較可能かについて考察し、住宅政策の本質について述べる。

日本において住宅ストック数は充足しており、住環境を含めたストックの再生に住宅政策の重点を移行することが必要である。住環境が整備されれば、そこに住む人々も安心して快適な生活を送ることができると考えられる。

## 第1節 イギリスから始まる住宅政策の歴史

### 1.1 「衣食住」における住の意義

まず、住居の意義について説明する。日本では、人間の生活は「衣食住」によって成り立っているといわれる。しかし、「衣食」と「住」の間には大きな違いがある。食べ物は直接からだをつくり生命を維持する。衣類は寒さから身を守る。この2つに共通しているのは、長短の差はあれ個人的で消費的な生活手段ということである。食べ物はすぐ消化されるし、衣類も個々人が身にまとう一種の消耗品である。一方、住居はそれを直接消費する生活手段ではない。住居という物理的な「生活空間」の存在が、暑さや寒さを凌ぎ、身の安全を守り、日々の生活行為の場を形成する。さらに、住居によってつくられる目に見えない近隣関係が生活を支える。住居は生活に欠かせない基盤である<sup>1</sup>。このように、衣食住の中でも住が特質であり、日々の生活においてなくてはならないものであると考えられる。

---

<sup>1</sup> 早川 (1996) p. 18.

## 1.2 イギリスから始まった住宅政策

資本主義が最も早く発達したイギリスを中心にしながら、住宅政策が歴史上、どのような理由から生まれたのかについて概観してみる。

初期資本主義において、労働者の住宅は工場施設の一部であった。当時は、交通手段が未発達であったため、労働者は長距離の通勤をすることができなかった。加えて、労働者は長時間労働を強いられており、長時間の通勤をすることもできなかったため、労働者は工場の近くに住まなければならなかった。しかし、初期の工場は農村に立地されることが多く、労働者のための住宅を提供する者は工場主以外にいなかった。したがって、工場を始めようとする資本家は、工場の建物を建設しなければならないのと同様に、労働者のための住宅も建設しなければならなかった。住宅が工場の一部である以上、それが公共政策の対象となることは問題外だった<sup>2</sup>。さらに、寝泊まりをするための場所であったため、そもそも住宅とは呼べないとも考えられる。

ところが、産業革命を通じて急激な都市化が進展する。工場は都市に集中し、労働者も都市に集中した。彼らに対して住宅を提供したのは、今度は工場主ではなく民間の家主だった。産業革命後のイギリスでは、都市に集中してきた労働者の受け皿として民間賃貸住宅の市場が成立した。そこで、成立した民間賃貸住宅市場が引き起こした問題に対する国家介入という形で、住宅政策が始まった<sup>3</sup>。日本はこのイギリスの住宅政策を基にして、住宅政策を進めていくことになる。

## 1.3 空き家の実情と発生要因

### 空き家の定義

総務省が実施している住宅・土地統計調査においては、空き家は居住世帯のない住宅の中に含まれている。そして、空き家は4つに分類されている。1つ目は、二次的住宅である別荘とその他である。別荘とは、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅のことである。その他とは、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅のことである。2つ目は、賃貸用の住宅である。新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅のことである。3つ目は、売却用の住宅である。新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅のことである。4つ目は、その他の住宅である。上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期に渡って不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）である<sup>4</sup>。このように、空き家といってもさまざまな状態の住宅であることがわかる。

<sup>2</sup> 武川（1996）pp. 64-65.

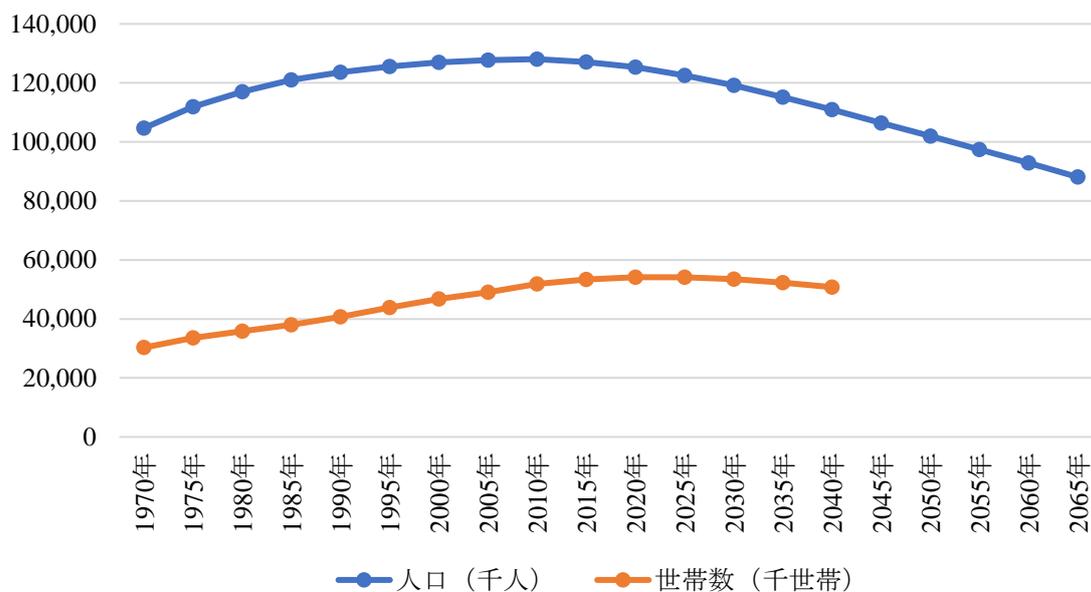
<sup>3</sup> 武川（1996）p. 65.

<sup>4</sup> 国土交通省住宅局住宅政策課（2016）p. 16.

### 空き家の実情

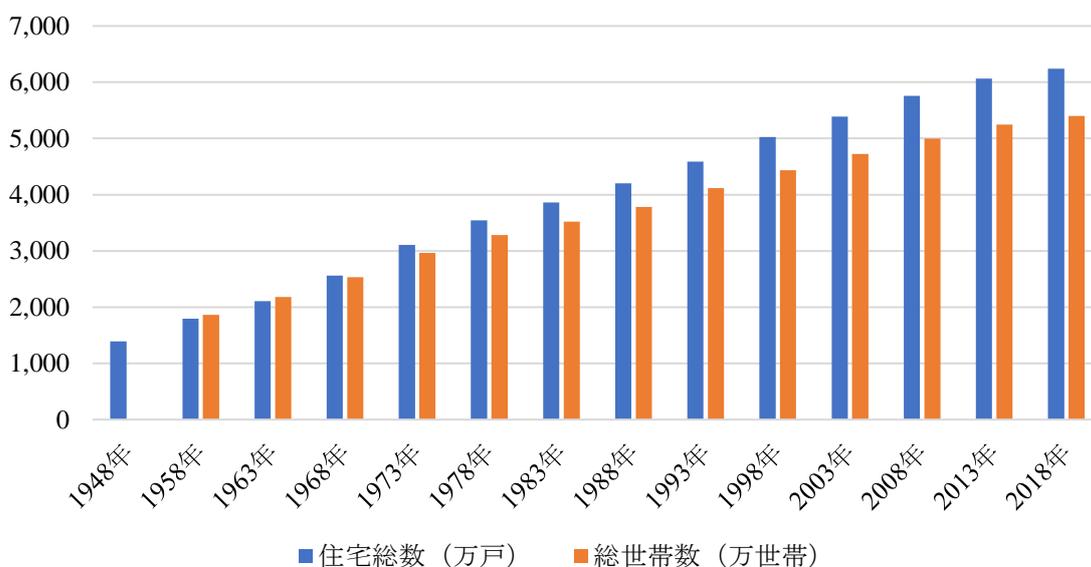
日本の人口は2008年頃をピークに減少している。世帯数についても、2023年以降は減少に転じる見込みである（図1）。住宅ストック数（約6240万戸）は、総世帯（約5400万世帯）より多く、量的には充足している（図2）<sup>5</sup>。

図1 人口・世帯数の推移及び将来推計



（出所）国土交通省（2022）より筆者作成。

図2 住宅ストック数と世帯数の推移

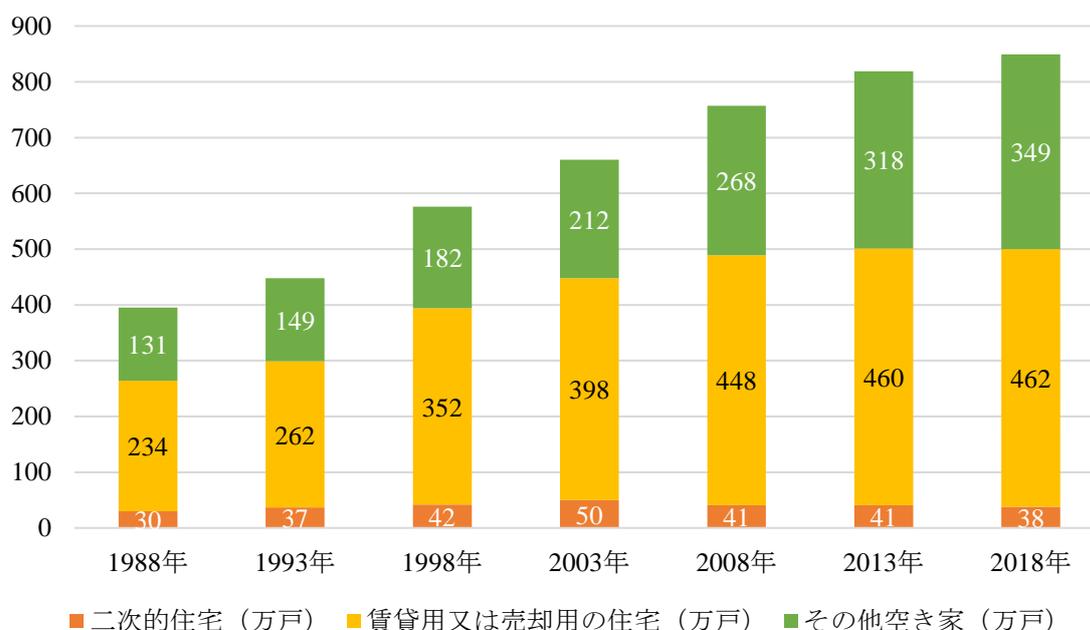


（出所）国土交通省（2022）より筆者作成。

<sup>5</sup> 国土交通省（2022）p. 2.

住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、1998～2018 年の 20 年間で約 1.5 倍（576 万戸→849 万戸）に増加した。二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「その他空き家」（349 万戸）は、20 年間で約 1.9 倍に増加した<sup>6</sup>。

図 3 空き家数の推移



（出所）国土交通省（2022）より筆者作成。

### 空き家が発生する原因

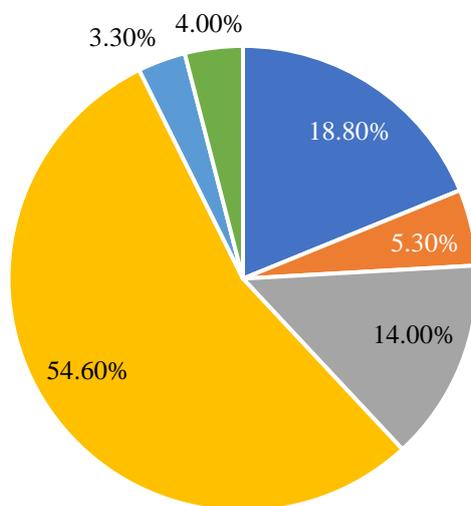
空き家の取得経緯は相続が 55% である（図 4）。所有者の約 3 割は遠隔地（車・電車等で 1 時間超）に居住している（図 5）<sup>7</sup>。さらに、空き家にしておく理由として「物置として必要」のほか、利活用を図ろうとしても「更地にしても使い道がない」、「住宅の質の低さ」や「買い手・借り手の少なさ」により空き家となっていることが挙げられている。実際に売却・賃貸を考えている所有者からは売却・賃貸する上での課題として、「買い手・借り手の少なさ」、「住宅の傷み」や「設備や建具の古さ」が挙げられている。加えて、「解体費用をかけたくない」、「労力や手間をかけたくない」といった消極的な理由のほか、「特に困っていない」とする所有者も少なくない<sup>8</sup>。

<sup>6</sup> 国土交通省（2022）p. 3.

<sup>7</sup> 国土交通省（2022）p. 8.

<sup>8</sup> 国土交通省（2022）p. 9.

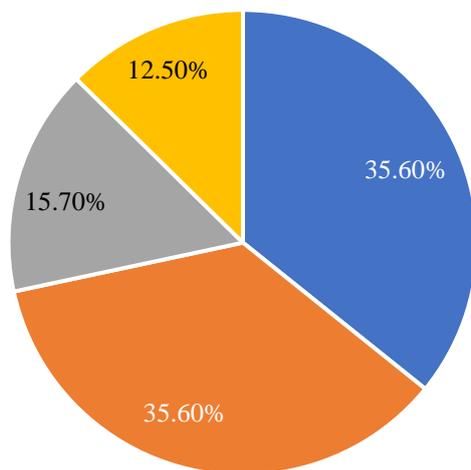
図4 空き家の取得経緯 (N=3,912)



■ 新築・建替 ■ 新築購入 ■ 中古住宅購入 ■ 相続 ■ 贈与 ■ 不明・不詳

(出所) 国土交通省 (2022) より筆者作成。

図5 空き家の所在地と所有者の居住地の関係 (N=3,912)



■ 徒歩圏内 ■ 車・電車で1時間以内 ■ 車・電車で1~3時間 ■ 車・電車で3時間超

(出所) 国土交通省 (2022) より筆者作成。

#### 1.4 公的に認知された住宅問題

最初に公的に認知された住宅問題は、過密による不衛生だった。伝染病を通じて全階級の健康状態を脅かしたがゆえに、階級横断的な社会問題であった。このため、1868年、イギリスでは不良住宅を取り壊す権限が地方の医務官に与えられ、1875年には不良住宅を強制的に購入して建て直すスラム除去の権限が地方当局に与えられた<sup>9</sup>。不良住宅とは、住宅地区改良法第2条第4号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されている<sup>10</sup>。当時はまだ「健康を強制されるよりは、コレラに罹ったほうがよい」という風潮が強く、不良住宅の改善が順調に進んだわけではなかったが、公衆衛生上の観点からすると、こうした不良住宅の撤去は社会政策としての住宅政策の重要な第一歩であった。しかし、これらはいくまでも事後的な措置であった。過密による不衛生をなくすためには、不良住宅の取り壊しだけではなく、そもそも不良住宅を建設させないということが重要である。救済だけではなく予防にも力を入れるためには、都市空間の編成に関する国家介入が必要となる。こうした視点は、1909年の住宅・都市計画法の中に結実することになる<sup>11</sup>。

都市計画法は、日本でも制定されている。しかし、近代である1909年に成立したイギリスの住宅・都市計画法と現代である1968年に成立した日本の都市計画法では内容に差がみられる。日本の都市計画法によると「この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。」とあり、「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。」としている<sup>12</sup>。しかし、イギリスの住宅・都市計画法には、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきとまでは書かれていない。不衛生を取り除くべきと書かれている程度である。現代では、不良住宅を建設しないために、最低居住水準が定められている。

2つ目の住宅問題は、民間賃貸住宅における家賃の高騰と居住の不安定性だった。第一次世界大戦に勝利するためには、国内の諸資源を総動員することを要する総力戦であった。軍需生産を効率よく遂行するため、労働者は軍需工業地帯の都市に集中した。ところが、これらの都市では軍需生産が最優先されたため、住宅建設はほとんど行われなかった。このため、深刻な住宅不足が発生し、家賃が高騰した。多くの労働者は家賃の支払いが困難になり、滞納した借家人に対して家主は過酷な追立てを行った。労働者は家賃の不払いでこれに対抗し、各地で家賃ストライキが発生した。労働者の戦争協力を必要としていたイギリス政府は、こうした事態に対処するため、

<sup>9</sup> 武川（1996）p. 65.

<sup>10</sup> 国土交通省（a）p. 40.

<sup>11</sup> 武川（1996）pp. 65-66.

<sup>12</sup> 国土交通省（b）p. 4.

戦時の必要悪として家賃統制を導入することを決意した。1915年、民間賃貸住宅の家賃は前年の水準に凍結されるとともに、借家人は家主による立ち退き強制から保護されることになった。当時の政府は、家賃統制と借家権の保護を一時の例外的なものと考えていた。しかし、戦時という特殊な状況の背後には、労働者の賃金が相当程度上昇するか住宅の建設費用が相当程度に下降しない限り、家主の収益と借家人の支払い能力が両立することはないという一般的な状況もあった。したがって、第一次世界大戦の終了後も、家賃統制と借家権の保護は継続し、その後の住宅政策の一つの重要な領域となった<sup>13</sup>。ここで重要なのは、家主が決める家賃と借りた人が払いたい家賃には乖離があり、戦争中に限ったことではなく、平時でも起こり得るということである。家賃補助制度は各国で行われており、第2節で詳しく説明する。

## 第2節 各国の家賃補助制度

### 2.1 日本 一住宅行政と福祉行政における家賃補助一

#### 日本の家賃補助の目的

日本の家賃補助の目的は、民間賃貸住宅居住者の家賃負担軽減（居住者の安定性確保）、公共賃貸住宅居住者、持家居住者との格差是正、良好な民間賃貸住宅の供給促進、居住水準の向上の4つである。しかし、従来の福祉行政による家賃補助に類する事業は主に、民間賃貸住宅居住者の家賃負担軽減の目的しか果たしてこなかった。生活保護の住宅扶助で、床面積に応じた扶助額の見直しが行われることとなったが、これは居住水準の向上を目指したのではなく、あくまで貧困ビジネス対策にすぎない。家賃補助の残りの目的を果たすためには、住宅行政において家賃補助に取り組む必要があるだろう<sup>14</sup>。家賃補助の目的全てを果たすことが、どの形態の居住者に対しても負担軽減に繋がると考えられる。

#### 福祉行政による住宅施策としての住居確保給付金

住居確保給付金は、住宅を喪失または喪失する恐れのある離職者に対して、賃貸住宅の家賃を給付する制度である。リーマンショック後の失業者対策として2009年10月から住宅手当緊急特別措置事業が始まり、2013年4月からは住宅支援給付事業として制度化された。その後、2015年に始まった生活困窮者自立支援制度の必須事業である住居確保給付金の給付として引き継がれている。生活困窮者自立支援制度には、このほかに任意事業として一時生活支援事業が設けられており、住居がなく収入などが一定水準以下の者に対して、一定期間（原則3月）内の宿泊場所の供与が行われている。さらに、2019年4月からは、施設退所者や孤立者の見守り・生活支援など居住支援の強化が図られている<sup>15</sup>。

<sup>13</sup> 武川（1996）p. 66.

<sup>14</sup> 坂東（2021）p. 39.

<sup>15</sup> 坂東（2021）p. 35.

住居確保給付金の支給期間は原則3ヶ月を上限としており、条件が合えば3ヶ月ごとに2回までの延長を認めている。支給額は生活保護の住宅扶助の基準に準じた地域ごとの上限額内の実費であり、収入に応じた調整がある<sup>16</sup>。

2020年4月からは、新型コロナウイルス感染症の拡大による休業などで収入が低下した人にも対象を拡大し、給付が行われている。申請件数は2020年の4～8月で計約10万9,000件にのぼり、このうち支給が決まったのは約9万6,000件で、これはリーマンショック後の2010年度1年分（3万7,151件）の約2.6倍となっている。2020年度予算では、住居を失う恐れのある生活困窮者などへの支援の拡充として27億円、補正予算で住まい対策の推進に99億円が計上されている。給付金の急増を受けて第2次補正予算の予備費でさらに219億円が追加されている<sup>17</sup>。

## 2.2 ドイツ 一家賃上昇に伴う家賃補助制度

### 家賃と住宅価格の上昇傾向

1990年の全国の平均家賃を100とすると、2019年の全国の平均家賃は216.3である。2018年の貸借人の可処分所得に占める家賃負担の平均割合は全国が27.2%で、バイエルン州も同じく27.2%である。全国の住宅価格は1990年の新築住宅の平均価格を100とすると、2019年の新築住宅の平均価格は230.6もある。1990年の低層集合住宅の平均価格を100とすると、2019年の低層集合住宅の平均価格は212.7である。大都市をみると、2018年の全国の平均家賃を100とした場合にミュンヘン市の比較家賃は151であり、隣接するカールスフェルド市の153に次ぐ第2位である<sup>18</sup>。このように、どの形態においても住宅価格や家賃が上昇していることがわかる。

### 家賃補助制度の内容

ドイツの家賃補助には、住居費給付と住宅手当が存在する。いずれも、借家居住世帯のみならず持家居住世帯にも支給される。持家居住世帯への補助は「負担補助」と呼ばれ、ローン・金利・返済、土地税、管理費の年額を算定した後に1ヶ月換算で算出される。なお、住宅手当受給世帯のみについていえば、負担補助受給世帯（3.9万世帯）の割合は、2018年時点の需給世帯54.8万世帯のうち7.1%にすぎず、受給世帯の大部分は借家居住世帯である<sup>19</sup>。

住宅費給付は適切な家賃上限の範囲内で、家賃相当額が公的扶助受給世帯に給付されるというものである。適切な家賃上限の範囲は、適切性の基準により決定される。この基準は、連邦社会裁判所が2009年に作成した「根拠概念」という規則に基づき、家賃概況と比較対象地域の状況を勘案して州または市が規定する。求職者基礎保障の受給者数は531.6万人（281万世帯、2019年末時点）、社会扶助の受給者数は147万人（2018年末時点）である<sup>20</sup>。

<sup>16</sup> 坂東（2021）p. 35.

<sup>17</sup> 坂東（2021）p. 35.

<sup>18</sup> 森（2021）p. 126.

<sup>19</sup> 森（2021）p. 132.

<sup>20</sup> 森（2021）pp. 132-133.

住宅手当は、公的扶助を受給していない低所得世帯に申請により給付される社会手当である。非課税であり、根拠法は1965年の住宅手当法である。住居費給付とは異なり、住宅手当は家賃の全額ではなく一部を補助する。加えて、住宅に関する要件はない。給付期間は12ヶ月であり、それ以降は更新が必要である。申請の受付は郡または市の住宅手当窓口であり、原則として受給者の口座に毎月振り込まれる。受給世帯数は2018年末時点で54.8万世帯であり、全世帯数の1.3%を占める。住宅手当の支給額は、対象世帯の合計所得月額、家賃月額、世帯人数、居住する自治体の家賃段階（全国の自治体をI～VIIの7段階に区分）に応じて算定される。家賃月額については、住宅手当法12条1項により、世帯構成員数と家賃段階ごとに最高額（上限額）が設定されている。所得制限もあり、合計所得月額の上限が設定されている<sup>21</sup>。

### 家賃補助の政策効果

2016年の住宅手当法改正により、受給世帯数は同年には63.1万世帯に増加したが、2017年には59.2万世帯、2018年にも54.8万世帯へと減少した。その理由として、住居費給付における家賃の適切性の基準がほぼ毎年変更されるのに対し、住宅市場の状況を即時に反映しないことが挙げられた。家賃の急激な上昇傾向や合計所得月額の上昇傾向などに制度改正が追いつかないことなどから、住宅手当が低所得者世帯の家賃補助の役割を十分に果たせず、低所得者世帯を公的扶助（住居費給付）へと追いやることが危惧された。住居費給付の家賃上限と住宅手当の家賃の最高額を比べると、住居費給付のほうがはるかに高く設定されていた<sup>22</sup>。これらのことから、家賃の最新状況が即時に住宅手当額に反映されるように改善する必要があると考えられる。

そのような課題に対応すべく、2019年に大きな法改正が行われ、2020年1月より施行された。ここでは、家賃・所得動向の合わせた住宅手当の増額、合計所得月額の上限引き上げなどがなされ、従来6段階に区分されていた家賃段階が7段階となった。この改正により受給世帯数は約66万世帯となり、新たに約18万世帯が対象となることが見込まれる。さらに、2022年以降、家賃・所得動向に合わせた住宅手当額の調整が2年ごとに自動的になされることも規定された。これにより、住居費給付の改定頻度と遜色がなくなり、家賃の最新状況がより速やかに住宅手当額に反映されることが期待される<sup>23</sup>。

### 家賃上昇抑制のための取り組み

家賃の上昇傾向に歯止めをかける連邦レベルでの取り組みがかなり明示的に行われている。2004年から2014年にかけての主要都市の家賃の上昇率は、ベルリン45%、ミュンヘン27%であり、2013年には、このような動きに歯止めをかけるべく賃貸法（民法の一部）が改正され、「家賃キャップ」という仕組みが導入された（民法558条）。これは、今後3年間に20%までしか家賃を引き上げられないと定めるものであり、なかでも、適切な住宅の十分な提供が著しく困

<sup>21</sup> 森（2021）pp. 133-134.

<sup>22</sup> 森（2021）pp. 136-137.

<sup>23</sup> 森（2021）p. 137.

難な地域については同 15%までしか引き上げられないとされた<sup>24</sup>。これにより、家賃上昇傾向を抑えることができ、家賃負担が減ると考えられる。

さらに、2015 年 6 月の賃貸法改正では「家賃ブレーキ」という仕組みが導入された (民法 556b-g 条)。これは、住宅事情が逼迫する市町村について、最長 5 年間、家賃の上限を比較家賃+10%とするものである。家賃ブレーキの対象となる市町村は州が設定することとなっており、バイエルン州では、2019 年 9 月時点でミュンヘン市を含む 162 の自治体が導入している。しかし、2014 年 10 月以降に初めて賃貸される住宅および包括的なリノベーションが施された後に初めて賃貸する住宅は家賃ブレーキの対象外となる (民法 556f 条) ため、リノベーション後に従来の賃借人は以前よりも高額な家賃を設定されることで支払いが困難となり、退去せざるを得なくなることが問題視された<sup>25</sup>。

そこで、2019 年 1 月の賃貸法改正では、リノベーションの費用は 1 年あたり 8%までしか家賃に賦課できないと規定された。さらに、賃貸人は新たな賃貸人に対し、「前家賃」(以前の賃借人が支払っていた家賃) を知らせることが義務づけられた。それを怠った場合は家賃ブレーキで承認された金額までしか家賃を設定できなくなり、家賃ブレーキをめぐる賃借人の訴訟手続きも簡素化された<sup>26</sup>。

## 2.3 フランス —生活保障としての住宅手当と支出の削減—

### 家賃補助 (住宅手当) 制度

フランスでは、人口の約 1 割の人々が国からの住宅手当を受給している。このように多くの人々が受給できるフランスの住宅手当制度は、公的な住宅手当の支給が生活保護世帯の住宅扶助に限定されている日本とは対照的である<sup>27</sup>。フランスには、どのような住宅手当制度があるのだろうか。

フランスには個別住宅支援金 (APL)、家族住宅手当 (ALF)、社会住宅手当 (ALS) の 3 つの住宅手当制度が存在する。ここで、社会住宅について説明する。フランスでの社会住宅は、適正家賃住宅 (HLM) を指している。HLM の家賃は通常の家賃住宅に比して 40% (首都圏では 50%) 低く、月額で平均 240 ユーロの差がある。社会住宅の供給は、住宅助成融資や社会住宅の供給機関に対する各種の規制を通じて、国によってコントロールされている<sup>28</sup>。個別住宅支援金は、社会住宅に居住する個人への住宅手当であり、家族住宅手当と社会住宅手当は民間賃貸住宅などに居住する低所得世帯の家賃またはローン返済額の負担を軽減するものである。3 つの住宅手当の併給はできず、個別住宅支援金、家族住宅手当、社会住宅手当の順で優先的に支給される。フランスでは 579 万人がこれらの手当を受給しており、うち 92%が賃貸住宅 (社会住宅を含む)

<sup>24</sup> 森 (2021) p. 138.

<sup>25</sup> 森 (2021) p. 138.

<sup>26</sup> 森 (2021) p. 138.

<sup>27</sup> 小西 (2021) p. 156.

<sup>28</sup> 小西 (2021) p. 150.

で暮らしている。1世帯あたりの月額平均受給額は231ユーロで、これはヨーロッパ諸国の中では高い水準となっている。それぞれの住宅手当は、家賃やローンの返済額、受給者の所得・財産や家族状況などに応じて支給される。住居面積など定められた基準を満たさない住居は住宅手当の対象外となる<sup>29</sup>。

受給権や受給額の計算が世帯の所得水準と結びついている住宅手当は、所得再分配において重要な役割を果たしている。すべての税と給付のうち、住宅手当のジニ係数改善の貢献度は21%を占め、最低生活保障の24%に次いで2番目に大きい。このように住宅手当は、生活保障としての役割に加え、フランス国内の所得格差の縮小においても欠かせない存在となっている<sup>30</sup>。

### 住宅手当関連支出の削減

2008年の金融危機以降、生活難に陥る人々の増加に伴って、住宅手当への需要が高まり、住宅手当関連の支出額の合計は120億ユーロから180億ユーロまで増加した。しかし、危機的状況を脱した後は膨張した住宅手当関連支出を削減する動きが進められている<sup>31</sup>。

まず、オランダ政権（社会党）下で住宅手当受給条件の厳格化が進められた。2016年財政法では、2016年7月1日以降、必要以上に良い条件の住宅に居住する者に対する住宅手当を削減するため、補助額を家賃に応じて低減した。そして、一定の家賃を超える住宅に居住する者については段階的に住宅手当を廃止する措置が取られた。加えて、同年10月以降は3万ユーロ以上の財産を所有する者および親が連帯財産税（ISF、保有資産80万ユーロ以上の者に課税）を支払っている者は、住宅手当の受給資格を失うことになった<sup>32</sup>。

マクロン政権（共和国前進）ではさらに支出抑制の動きが加速する。マクロン政権の住宅政策改革の全貌は、彼が大統領に就任してから4ヶ月後の2017年9月に発表された。柱となった改革は、個別住宅支援金の平均月額支給額の5ユーロ引き下げと社会住宅家賃の平均月額45ユーロの引き下げを同時に実施するものというものであった。この改革によって、社会住宅の居住者の負担は上昇しないが、HLM組織などの収入は家賃の引き下げ分だけ減少することになる。こうした政策を通じて、2020年までに社会住宅居住者向けの個別住宅支援金を15億ユーロ削減することを目標に掲げ、関連省庁にその実現のために努力するよう要求した<sup>33</sup>。こうして、住宅手当関連支出を削減する動きが進んだ。

このように社会住宅居住者を対象とした個別住宅支援金が住宅政策関連支出の削減のターゲットとなったことの背景には、本支援金が社会住宅の入居者の負担を軽減しているというよりも、むしろHLM組織が家賃を高く設定することを可能にしているという問題があった。個別住宅支援金の額の引き下げと抱き合わせた形で行われたHLM家賃の引き下げは、先行して行われたミーンズテストの強化と合わせて、本支援金が本来の役割である生活困窮者支援として機能

<sup>29</sup> 小西（2021）p. 156.

<sup>30</sup> 小西（2021）p. 157.

<sup>31</sup> 小西（2021）p. 160.

<sup>32</sup> 小西（2021）p. 160.

<sup>33</sup> 小西（2021）p. 160.

するように制度を再設計するという意図が含まれている<sup>34</sup>。

## 2.4 アメリカ —住環境の保障としての家賃補助—

アメリカの家賃補助制度の起源は、1960年代のジョンソン政権期の家賃補給プログラムに遡る。その後、ニクソン政権期の1974年に、居住者負担と公正市場家賃の差額を大家に補助するセクション8既存住宅プログラムが整備された。セクション8は、新規建設・大規模修復、中規模修復、家賃補助までが含まれる総合的な施策であった。その後、このセクション8が家賃補助中心に改革されたのはレーガン共和党政権期である。レーガン政権は「高品質の住宅はすでに行き渡っている」とし、「問題は住居費負担に苦しむ貧困層にある」という認識のもと、貧困層を支えるための家賃補助プログラムに転換すべきだとした。そのうえで、費用のかかる住宅供給型のプログラムは不要であるとし、公共住宅やセクション8新規建設・大規模修復などの新規建設型の補助を、高齢者・障がい者向けのを除き、原則として廃止した。そして、1983年、居住者自身を補助する家賃の支払いに使えるバウチャー（クーポン）を支給するプログラムが追加された。その後、1988年、セクション8家賃補助は居住地の選択肢を広げるなどの制度変更とともに、住宅選択バウチャーに名称変更されている<sup>35</sup>。

これらの家賃補助プログラムは、何よりも同じ建物への貧困の集中を回避でき、地理的分析が図れること、既存ストックを活用できることなどが住宅供給型のプログラムにはない大きなメリットである。加えて、住宅バウチャーは、低所得の居住者の住居費負担を軽減させた分その他の生活への余裕を作ることにもなるため、一般的な所得保障としての意味合いも持つ。こうした所得保障により、住環境の保障という意味だけでなく、低所得世帯の生活水準を底上げすることができる<sup>36</sup>。このように、状況の進展に応じて家賃補助制度の内容を改定することで、その時点で必要とされている制度内容を取り入れることができると考えられる。

## 第3節 現代における住宅政策

### 3.1 社会政策としての住宅政策

社会政策としての住宅政策は、どのような内容を含んでいなければならないか。資本主義社会における合法的な住宅の保有形態は、持家住宅と賃貸住宅である。そのため、住宅政策は通常こうした保有形態別を実施されることになるが、そうした保有形態別の住宅政策に先立って、両者に共通の居住空間の生産のための政策が存在する<sup>37</sup>。

第1に、住宅は、それを建築することの可能な空間が存在していなければ、建築することがで

<sup>34</sup> 小西（2021）pp. 160-161.

<sup>35</sup> 岡田（2016）p. 11.

<sup>36</sup> 岡田（2021）pp. 238-239.

<sup>37</sup> 武川（1996）p. 79.

きない。都市型社会において、そうした空間は、都市空間の利用に関する公共政策によって生産される。このため、都市空間の利用に関する計画は、固有の住宅政策の大前提となる。用途別の土地利用に関する計画の強化は、社会政策としての住宅政策にとって必要不可欠な前提である<sup>38</sup>。都市空間の利用に関する計画として、国土利用計画法が制定されている。制定前の1955年以降は、人口や産業の大都市への集中に伴い、都市的土地利用の無秩序な拡大（スプロール）や地価の高騰等による大都市地域の土地利用の混乱が発生した。1970年頃においては、投機的取引の増大に伴い、全国的な地価の異常高騰による土地の大量買い占めや乱開発による自然環境の破壊などが起こった。これにより、土地問題の解決の緊急な要請があった。土地の投機的取引と地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害の除去や乱開発の未然防止と遊休土地の有効利用の促進が求められた。そして、国土利用計画法が1974年に制定された。この法律は「国土利用計画の策定、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、国土形成計画法による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図る。」ことを目的としている。基本理念は、「国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを基本理念として行うものとする。」としている<sup>39</sup>。住宅を建築するための空間の確保は、住宅を建てるための大前提として行わなければならない。

第2に、都市型社会において住宅は、住宅だけ孤立して存在していても住宅としての機能を果たすことはできないため、住宅が建築されるに先立って必要な住環境が整備されていなければならない。道路、上下水道、電気、ガス、電話はもちろんのこと、学校、幼稚園・保育所、保健所、病院、老人ホーム、図書館、スポーツ施設、公園などの各種施設は、住宅が増えてから後追いの建設されるのではなく、事前に計画的に建設されるべきであると考えられる。こうした諸施設だけではなく、地域医療や地域福祉のための種々の社会サービスのネットワークも、住環境の一環を構成しているということを忘れないようにしたい<sup>40</sup>。

第3に、質の高い居住区間を生産するためには、住宅基準の確立と、それに基づく住宅建築の規制が必要である。住宅基準は単に建築構造上の基準だけではなく、居住者の生活の質に関する基準が含まれてしかるべきである。住宅基準には、安全や衛生に関する基準や過密居住に関する基準からモデル住宅に関する基準までさまざまなものがあるが、前者は後者に比べてその強制力が強くなるだろう。安全や衛生の点で問題のある不適格住宅を追放するための取り締まりは必要であるが、同時に、一定の基準を充たさない住宅の修理・改修のためには、持家・賃貸を問わず公的な助成も必要である。こうした居住空間の生産のための政策が適切に実施されて初めて、保有形態別の住宅政策も効果を発揮することになる<sup>41</sup>。

<sup>38</sup> 武川（1996）pp. 79-80.

<sup>39</sup> 国土交通省（2016）pp. 5-6.

<sup>40</sup> 武川（1996）p. 80.

<sup>41</sup> 武川（1996）p. 80.

## 3.2 一般市民と特別な配慮を必要とする市民に対する住宅政策

### 賃貸住宅のための政策

賃貸住宅のための政策は、公共賃貸住宅の建設と民間賃貸住宅の建設に対する援助が基本となる。どちらの手段の方が良質で低家賃の賃貸住宅を供給するうえで効果があったかということと比較して判断することは困難である。問題は、賃貸住宅の所有者が公共部門であるか民間部門であるかではなく、賃貸住宅における住宅の質、家賃の額、居住継続の保証がどのような状態に保たれているかということである。市場家賃からあまりにも離れた水準に家賃を統制することは、住宅資源の配分を著しく歪めるということがこれまでの歴史的な経験から明らかとなっている以上、家賃を所得の一定水準以下に抑えるためには公的な住宅手当の導入が必至であろう。しかし、その場合でも、そうした給付があまりにも選別主義的にならないための工夫が必要である<sup>42</sup>。

### 特別な配慮の必要を有する市民に対する住宅政策

賃貸住宅の政策は、一般市民を対象としたものであるが、社会政策としての住宅政策はこのほかに、特別な配慮の必要を有する市民に対する住宅政策も補足されなければならない<sup>43</sup>。そこで、特別な配慮の必要を有する市民に対する住宅政策の例を2つ挙げる。

1つ目は、身体的ないし精神的な独立が損なわれた市民が住む住宅への特別な配慮である。もちろん、すべての住宅がノーマライゼーションの基準に従って建築され、在宅福祉サービスがそれを必要とする市民のすべてに行き渡るようになることが基本である。ノーマライゼーションとは、障がいのある人もない人も互いに支え合い、地域で生き生きと明るく豊かに暮らしていける社会を目指すことである<sup>44</sup>。しかし、身体的ないし精神的な機能が著しく失われた市民に対しては、依然として施設ケアも必要である。そうした施設ケアと在宅ケアとの中間的な領域として、高齢者住宅や障がい者住宅など特別仕様の住宅が一定数供給される必要がある<sup>45</sup>。

2つ目は、ホームレスに対する住宅の保障である。日本では、ホームレスといえば路上生活者のことだけを思い浮かべがちであるが、現代社会において、ホームレスという言葉はもう少し広く考えられてしかるべきである。住宅運動団体の中には、単身赴任のように離ればなれに暮らす家族や設備が不十分な住宅で暮らす家族もホームレスであると主張する団体もあり、フェミニストの中には、経済的理由から離婚ができず夫との同居を強いられている女性はホームレスだと主張する人もいる。そこまで拡張解釈すべきか否かはともかく、過密居住、追立ての不安、災害による家屋喪失など市民権を持った市民にとってふさわしくない居住条件の下にある市民はすべてホームレスとみなされるべきであろう。そして、ホームレスに対しては、市民権を持った

<sup>42</sup> 武川（1996）p. 81.

<sup>43</sup> 武川（1996）p. 81.

<sup>44</sup> 厚生労働省（a）.

<sup>45</sup> 武川（1996）pp. 81-82.

市民にふさわしい住宅が確保されるべきであろう<sup>46</sup>。ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法（平成十四年八月七日法律第百五号）においては、「ホームレスとは、都市公園、河川、道路、駅舎その他の施設を故なく起居の場所とし、日常生活を営んでいる者をいう」と定義されている<sup>47</sup>。

2004年度から2009年度までの6年間にわたって、東京都ホームレス地域生活移行支援事業が実施された。この制度は、公園などで生活するホームレスの人々を対象に、東京都の委託を受けた支援団体が家主との契約でアパートを借り上げ、それをホームレスの人々に低家賃でサブリースし、アパートを拠点にして就労や生活相談など自立に向けた支援活動を行うものであった。アパートはおおむね生活保護の住宅扶助の基準額内の家賃額（5万円程度まで）のものが用意され、事業の利用者は原則2年間、月額3,000円の家賃で借りることができた<sup>48</sup>。

2004年度、2005年度の利用者の場合はさらに1年間事業の利用を延長することができ、収入に応じて、3,000円、5,000円、10,000円の家賃が導入された。1,945人がこの事業を利用し、事業終了時にはそのうちの84%にあたる1,626人が一般住宅において地域生活を継続することができた<sup>49</sup>。

### 3.3 空き家の課題と対策

#### 発生抑制と利用促進

空き家の発生抑制と利用促進に関する課題として、高齢化が進展し、住宅の相続が増加したことが挙げられる。そして、遠隔地に居住する相続人が住宅を取得した場合、活用されず管理不全となる可能性が大きい。さらに、具体的な活用意向がない相続人が適切に管理せずに空き家を放置するおそれがある。活用意向はあっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手がみつからないまま放置するおそれもある。さらに、中心市街地や観光地等、地域の拠点となるエリアの空き家集中は当該地域の本来の機能を低下させるおそれがある<sup>50</sup>。空き家を増やさないためには、空き家が発生しないように対策を考える必要があると考えられる。

これらのことから、空き家発生抑制として、相続時など家屋が空き家となるタイミング（やその前段階）での対応が重要である。神戸市では、相続人に配布する「おくやみ手続きご案内」の中で、「空き家・空地を相続される方」への注意事項、すまいの相談先を案内している。新潟県出雲崎町では、行政内各部局が「空き家データベース」に所有者情報を集約し、空き家部局が所有者へ空き家化の回避や利用等を働きかけている。そして、同意を得て空き家バンクに登録する取り組みを行っている。さらに、空き家の利用促進として、空き家が放置され、管理不全とならないように活用を促進する必要がある。空き家等の流通促進、活用支援策の強化、一定エリア内

<sup>46</sup> 武川（1996）p. 82.

<sup>47</sup> 厚生労働省（b）p. 1.

<sup>48</sup> 坂東（2021）pp. 36-37.

<sup>49</sup> 坂東（2021）p. 37.

<sup>50</sup> 国土交通省（2022）p. 26.

での重点的な活用促進などが求められる。取り組みの例としては、全国版空き家・空き地バンクが挙げられる<sup>51</sup>。

全国版空き家・空き地バンク構築背景としては、増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加したことにある。2015年4月時点において全市町村の約4割が既に空き家バンクを設置済みであった。しかし、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなどの課題も存在していた。そのため、国土交通省では、各自治体が個々の空き家バンクに掲載している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築した。公募により選定した2事業者、(株) LIFULL とアットホーム(株) が試行運用を経て2018年4月から運用を開始した。しかし課題として、空き家バンクを構築するための予算・人員がないことや、構築時に制定する空き家バンクの制度要綱等の策定等の知識がないこと、自治体によって、ルールが異なるためにどの自治体を参考にすればよいか分からないことが挙げられている。そのため、これからの取り組みとしては、自治体が空き家バンクを設置するための支援が必要である。全国の自治体の空き家バンクの要綱等を調査し、標準的な空き家バンクの制度要綱や様式、運営に関するガイドラインを作成し、自治体に配布することが求められる。これにより、空き家バンクを設置検討中の自治体の参考として活用したり、既に設置済み自治体の要綱の見直し等に活用したりすることができる<sup>52</sup>。空き家バンクが機能するようになれば、空き家が放置されたり、管理不全となったりすることが減ると考えられる。

### 管理適正化と除去の促進

空き家の管理適正化と除去の促進に関する課題として、所有者の管理意識の欠如（空き家には「労力・費用をかけたくない」等）や遠方居住、相談先が少ないことで管理不全の空き家が増加していることが挙げられる。管理不全の空き家が放置されると腐朽・破損が発生し利活用が困難となる上、管理不全状態が一層進行し、特定空き家等となるおそれもある<sup>53</sup>。活用困難な空き家は除去しなければならなくなるため、空き家の適切な管理が重要であると考えられる。

これらのことから、空き家の管理適正化として、所有者による空き家の適切な管理を促す必要がある。適切な管理意識を所有者に醸成し、行政への協力を促進していく。特定空き家等になる前の段階で、適切な管理等を求める。さらに、空き家の除去の促進としては、特定空き家など、利活用が難しい管理不全空き家の除却をさらに円滑化する必要がある。活用困難な空き家の除却への支援強化を行う<sup>54</sup>。

<sup>51</sup> 国土交通省（2022）pp. 26-28.

<sup>52</sup> 国土交通省（2021a）pp. 2-4.

<sup>53</sup> 国土交通省（2022）p. 29.

<sup>54</sup> 国土交通省（2022）p. 29.

### 3.4 住宅確保要配慮者の住宅政策

#### 子育て世帯への住宅政策

子育て世帯は、子育てに多額の費用が必要となる。それに加えて、住宅関連の費用負担のことも考えなくてはならない。そのため、住宅費用の負担が軽減されるような政策が存在している。

国土交通省は2021年11月に、子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図るため、子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助金を交付する「こどもみらい住宅支援事業」を創設した。この背景としては、成長と分配の好循環による「新しい資本主義」を起動させるため、2021年11月19日に新たな経済対策が閣議決定され、子育て世帯・若者夫婦の省エネ住宅の取得の支援を行うことになったことにある。これを踏まえて、子育て世代の住居費負担の支援強化や住宅分野の脱炭素化の強力な推進を目的として、閣議決定された2021年度補正予算案に「こどもみらい住宅支援事業」が盛り込まれた<sup>55</sup>。

こどもみらい住宅支援事業の概要としては、一定の省エネ性能を有する住宅の新築や一定の要件を満たすリフォームを行う場合に、所定の補助金額を交付するとした。新築は、子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とし、最大100万円の補助金を交付する。リフォームは、全ての世帯を対象とし、最大30万円の補助金を交付する（子育て世帯・若者夫婦世帯の場合等に上限引上げの特例あり）。補助金の交付は、住宅を整備・分譲する事業者の申請に基づき、住宅の取得・リフォームを行う方に補助金全額分が還元されることを条件に、当該事業者に対して補助金を交付する。2021年11月26日から2022年10月31日までに契約の締結等を行い、住宅を整備・分譲する事業者が所定の手続により事務局の登録を受け、その後に着工したものが対象となる<sup>56</sup>。

#### 高齢者に対する住宅政策

高齢者に関する住宅政策は、1990年代以前にはほとんど体系がないのに等しかった。高齢者向けの個別の住宅政策は、1963年の「老人福祉法」の翌年に開始された「特定目的公営住宅制度」に端を発しているが、その対象はごく一部の、とくに居住に困窮した老人世帯に限られていた。その後、1970年代に入って施策の幅は拡大していくが、その中心は住宅金融公庫の老人同居世帯向け割増し融資制度に代表されるように、高齢者同居を優遇する内容のものが多かった<sup>57</sup>。

住宅分野においていわゆる高齢化問題への取り組みが本格化したのは、1980年代後半以降である。当時、総人口に対する65歳以上人口の割合は10%程度であったが、単身や夫婦のみの高齢者世帯が目に見えて増えていた。さらに、医療・年金等の社会保障制度の整備も一定程度進んだ結果、高齢者が自立して生活することが容易になり、人々の家族観も大きく変質しようとしていた<sup>58</sup>。高齢者が自身だけで生活するためには、高齢者が過ごしやすいうように、使いやすいう

<sup>55</sup> 国土交通省（2021b）。

<sup>56</sup> 国土交通省（2021b）。

<sup>57</sup> 伊豆（1999）p. 261.

<sup>58</sup> 伊豆（1999）p. 261.

に設計された住宅に住む必要があると考えられる。

そうした状況に対してまず打ち出された第一弾の施策は、公営住宅への中高齢者の単身入居が認められたこと（1980年）であり、次いで「シルバーハウジング・プロジェクト制度」（1987年）に代表されるケア付き住宅のモデル的な建設・供給が開始された。シルバーハウジング・プロジェクトは、高齢者の生活特性に配慮した住宅及び附帯施設の供給並びにライフサポートアドバイザーにより福祉サービスの提供を行う事業を意味している。そして、高齢者の世帯が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、その在宅生活を支援するため、福祉施策と住宅施策の密接な連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮した設備・設計を行うとともに福祉サービスが適切に受けられるよう十分に配慮された住宅の供給を推進することにより、高齢者の居住の安定と社会福祉の増進に資することを目的としている<sup>59</sup>。さらに、1991年にまず公共住宅を皮切りに、新規建設の住宅すべてについてバリアフリー化を推進することになった。バリアフリーとは、高齢者や障がい者が日常的に生活したり、行動したりするうえで支障となる段差、寸法、広さ等の建築上の問題を取り除くことである<sup>60</sup>。

そして、高齢者等に対する住宅施策は4つある。それは、新築住宅のバリアフリー化、住宅改造の推進、民間賃貸住宅居住者への支援、公的住宅の供給である。これらをひとつずつみていこう。

### 新築住宅のバリアフリー化

1995年6月に建設省<sup>61</sup>から住宅局長通達として「長寿社会対応住宅設計指針」が発表された。これは、建設されるすべての住宅を対象に、健常者にとって住みやすいだけでなく、加齢により一定の身体機能の低下や障がいが生じた場合にも、基本的にそのままか、あるいは軽微な改造で住み続けられるように、建築当初から配慮すべき設計事項をとりまとめたものである<sup>62</sup>。マニュアルとしては、高齢者住宅財団が行っていた長寿社会対応住宅設計マニュアル、全国年金住宅融資法人協会が行っていた年金バリアフリー住宅設計マニュアルがある。公的住宅に対しては、建設省が行っていた、公営住宅、公団・公社住宅でのバリアフリー化を進めている。融資制度では、住宅金融公庫が行っていた公庫融資におけるバリアフリー化住宅の優遇、年金福祉事業団が行っていた年金還元融資におけるバリアフリー化住宅の優遇がある<sup>63</sup>

### 住宅改造の推進

新規建設の場合は、バリアフリーを考えて建設することができる。しかし、高齢者居住のことも考慮しなかった時代の住宅が既存ストックの大部分を占めている。そこには、すでに多くの

<sup>59</sup> 厚生労働省（c）。

<sup>60</sup> 伊豆（1999）p. 261.

<sup>61</sup> 建設省は国土交通省の前身である。国土交通省は、2001年1月6日、旧4省庁（北海道開発庁、国土庁、運輸及び建設省）を母体として設置された。国土交通省（e）。

<sup>62</sup> 伊豆（1999）p. 265.

<sup>63</sup> 伊豆（1999）p. 262.

高齢者が居住しており、高齢期をこれから迎える者の多くもそうした既存住宅の居住者である。そこで、量的な問題解決を図るには、この既存住宅の質的改善に取り組まなければならない。既存の住宅ストックを高齢者が安全に快適に生活できるものに変えていくことは、大きな課題である<sup>64</sup>。

相談・助言としては、厚生省<sup>65</sup>が行っていた高齢者総合相談センターの設置と住宅介護支援センターでの相談受付、リフォームヘルパー制度や建設省が行っていた増改築相談員制度とマンションリフォームマネージャー制度がある。マニュアルとしては、日本住宅リフォームセンターが行っていた高齢者対応住宅リフォームマニュアルや全国社会福祉協議会が行っていた高齢者の住宅増改築相談マニュアルがある。融資に関しては、住宅金融公庫が行っていた住宅改造に対する公庫融資や年金福祉事業団が行っていた住宅改造に対する年金還元融資、厚生省が行っていた高齢者住宅整備資金貸付制度がある。公的住宅に関しては、建設省が行っていた既設公営・公団住宅の高齢者向け住戸改善がある<sup>66</sup>。これらを活用して、既存の住宅ストックを高齢者が安全に快適に生活できるものに変えていくことが必要だと考えられる。

#### 民間賃貸住宅居住者への支援

民間の住宅市場では、高齢者は年齢軸に対して負の傾向を持つために競争力が低く評価される。若者と高齢者が住宅を借りにくれば、同じ所得であっても、家主が貸したいのは若者の方である。なぜなら、高齢者は若者と比べて長く住むことがなく、住宅ローンも組めないからである。特に、経済的に困窮している高齢者の場合は、手厚い支援が必要になってくる<sup>67</sup>。

そうした問題が顕在化したのは、バブル経済の絶頂期であった。当時、大都市の中心部では膨大な業務・商業床の需要の発生に対して居住地が淘汰された。そのなかでも、零細で老朽化した住宅や木賃住宅がその標的となった。その居住者の多くは高齢者であり、立ち退きを迫られても次の住居を確保する資金的な手立てがない、費用は工面できても入居させてもらえる住宅がないなどの問題に直面した。しかしながら、バブル経済の崩壊とともに、この問題は一応沈静化し、自治体は財政難から施策の継続を見直すような動きもある<sup>68</sup>。

これに対して、もっと抜本的に高齢者が賃貸住宅に安定的に居住することを目的として、1998年度から新たな制度が創設された。それは、「高齢向け優良賃貸住宅制度」である。この制度は、基本的には民間の賃貸住宅が活用するものであり、バリアフリー設計、緊急通報設備の設置などの条件を満たす住宅を高齢者に賃貸する場合に、住宅供給者に対して一定の計画策定費や建設費の補助を行い、さらに市場家賃と入居者の家賃負担の差額について一定の補助を行うという

<sup>64</sup> 伊豆（1999）pp. 266-267.

<sup>65</sup> 国家行政組織法の一部改正及び厚生労働省設置法により、厚生省（廃棄物行政は環境省へ移管）と労働省が統合され、2001年1月に厚生労働省が発足した。厚生労働省（d）。

<sup>66</sup> 伊豆（1999）p. 262.

<sup>67</sup> 伊豆（1999）p. 267.

<sup>68</sup> 伊豆（1999）p. 267.

ものである<sup>69</sup>。民間賃貸住宅が、高齢者にとっても住みやすい場所となれば、住む場所の選択肢が広がると考えられる。

### 公的住宅の供給

1990年代後半以降、特に力を入れたのは、単身、夫婦など的高齢者世帯に対する居住支援である。中心的な施策は、公営住宅における対応と各種のケア付き住宅の供給である<sup>70</sup>。

まず、公的住宅の供給における対応として、入居優遇については、建設省が行っていた単身高齢者の公営住宅への入居や有高齢者世帯に対する公営住宅への入居優遇、有高齢者世帯に対する公団住宅への入居優遇がある。高齢者世帯向け住宅の供給については、建設省が行っていた多家族向け公営住宅の供給と特定目的借上公共賃貸住宅がある<sup>71</sup>。

次に、ケア付き高齢者住宅の供給に関して、経済条件のみならず、何らかの居住上の不安や困難に直面する高齢者のために、日常生活相談や緊急時対応のサービスが付帯するケア付き高齢者住宅の供給が行われている。ケア付き住宅の施策は「シルバーハウジング」である。これは、公営住宅、公社・公団の賃貸住宅のいずれかであって、住宅は高齢者居住に対応した建築仕様になっており、緊急通報装置が必ず設置される。さらに「ライフサポートアドバイザー」と呼ばれる生活援助員が常駐し、日常生活相談、安否の確認、緊急時対応などを行うことになっている。そして、「シニア住宅」というシルバーハウジングよりも経済階層が高い高齢者に対応した住宅供給が行われている。供給主体は、認定を受けた民間法人、地方住宅供給公社、住宅・都市整備公団で、想定期間分の家賃の全部または一部を入居時に一括して支払う方式をとっている。取り次ぎや緊急時対応を行うなどの基礎サービスは必ず付帯している。ただし、この制度は高齢者向け優良賃貸住宅制度に統合され、シニア住宅という独立した制度は廃止されることになった。そのほかに、福祉施策のなかには「グループホーム」という痴呆性老人や障がい者等が世話人と共に擬似的な家族のように集まって居住する形式があるが、その場として公営住宅を活用してもよいことになっている<sup>72</sup>。このように、高齢者世帯に対する居住支援を行うことで、単身や夫婦のみでも安心して生活できる環境づくりが進められている。

### 新たな高齢者向け住宅のガイドライン

「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」とは、これまでの高齢者向け住宅の基準に加えて、高齢者の身体機能・認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等に関するガイドラインとすることを想定している。これまで、高齢者向けの対応としては、手すりの設置、段差解消、廊下・通路の幅の確保などのバリアフリー化を進めてきた。しかし、後期高齢者の増加が見込まれるとともに、在宅で過ごしたいというニーズが強いことを考えると、これらに加えて、在宅での介護等のサービスが受けやすい部屋の配置や設備としてどのようなものが

<sup>69</sup> 伊豆（1999）p. 267.

<sup>70</sup> 伊豆（1999）pp. 268-269.

<sup>71</sup> 伊豆（1999）p. 262.

<sup>72</sup> 伊豆（1999）pp. 270-271.

必要となるのかを考えていく必要がある。高齢期のニーズを見据えた設備等が高齢者以外にとっても魅力的なものであれば、高齢期を迎える前に、在宅を取得する際にそれらの設備の設置等が行われるようになると考えられることから、ガイドラインは全ての居住者の快適性という観点から検討する必要がある<sup>73</sup>。

## 第4節 住宅政策の本質とは

### 4.1 住宅市場に対する国家介入を意味する住宅政策

最低居住水準の保障、家賃統制と借家権の保護、公共賃貸住宅の建設、民間賃貸住宅への助成、持家取得のための租税支出、住宅手当の給付は、福祉国家と呼ばれる先進資本主義諸国で一般的となっている社会政策としての住宅政策として導入されている。これら6つは、社会政策としての住宅政策を考える際の最も重要な領域であり、歴史的試練を経た最も現実性のある領域である<sup>74</sup>。その中でも、最低居住水準の保障について詳しくみていく。

まず、居住水準と住宅水準の違いについて説明する。居住水準とは、そこに居住する世帯の要求からみて住宅がどの程度の水準をもつか（あるいはもつべきか）を示すものである。住宅水準とは、その住宅に誰が住むかにかかわらず、社会状況からみて住宅がもつべきと判断される水準を示すものである<sup>75</sup>。

住宅水準が登場したのは19世紀のイギリスにおける公衆衛生法以来である。低住宅水準の住宅を放置しておけば不衛生、過密居住等の形成によって伝染病等が発生する。個々の住宅は私的な存在であっても、その全体は社会的存在である。公衆衛生と福祉の側面から住宅問題への取り組みを最初に要請されたイギリスの住宅政策と住宅水準は他の西欧諸国に及んでいる<sup>76</sup>。

イギリスにおける居住不適格の概念は長い公衆衛生法の歴史をもち、1954年の住宅修繕・家賃法で体系的に規定され、その1つ以上に欠陥がある場合は不適格住宅とみなされた。1984年には、次の9項目で構成された。それは、修繕、安全性、湿気の遮断、自然採光、換気、給水、排水および衛生設備、食料の貯蔵と調理および排水処理のための設備、内部のレイアウトである<sup>77</sup>。

日本において、最低居住水準が定められたのは、第三期住宅建設五箇年計画（1976年度～1980年度）である。すべての世帯が世帯人員に応じた居住面積を確保すべきとした<sup>78</sup>。2016年に閣議決定された住生活基本計画で定められた最低居住水準は3つある。

1つ目は、「住宅性能水準」である。住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える

<sup>73</sup> 国土交通省住宅局住宅政策課（2016）p. 65.

<sup>74</sup> 武川（1996）p. 70.

<sup>75</sup> 小林（2001）p. 1.

<sup>76</sup> 国立社会保障・人口問題研究所 p. 2.

<sup>77</sup> 国立社会保障・人口問題研究所 p. 5.

<sup>78</sup> 住宅金融支援機構 p. 16.

機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものである。住宅性能水準が初めて定められたのは、第八期住宅建設五箇年計画（2001年度～2005年度）である。住宅に求められる基本性能の指針として設定された<sup>79</sup>。住生活基本計画で定められた住宅性能水準の機能・性能は4つあり、基本的機能では、居住室の構成・設備水準等が決められ、共同住宅の共同施設が定められている。居住性能では、居住者の直接的なニーズへの対応が定められている。耐震性や防火性、防犯性、耐久性、維持管理への配慮、断熱性、室内空気環境、採光、遮音性、高齢者への配慮などがある。外部性能では、社会的要請への対応が定められている。環境性能では、省エネルギー、地域材・再生建材の利用、建築・解体時の廃棄物の削減等がある。外観に関しては、周辺との調和などが求められる<sup>80</sup>。住宅性能水準が満たされることで、その住宅に安心して住むことができると考えられる。

2つ目は、「居住環境水準」である。居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が地域における居住環境の実情、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。居住環境水準が初めて定められたのは、第四期住宅建設五箇年計画（1981年度～1985年度）である。そこでは、住環境水準と呼ばれ、低水準の住環境の解消及び良好な住環境の確保を図るための指針であった<sup>81</sup>。住生活基本計画で定められた居住環境水準の項目は4つある。「安全・安心」では、地震・大規模火災に対する安全性や自然災害に対する安全性、日常生活の安全性、環境阻害の防止が挙げられている。「美しさ・豊かさ」では、緑、市街地の空間のゆとり・景観が挙げられている。「持続性」では、良好なコミュニティ・市街地の持続性や環境負荷への配慮が挙げられている。「日常生活サービスへのアクセスのしやすさ」では、高齢者・子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさやユニバーサルデザインが挙げられている<sup>82</sup>。居住環境水準が満たされることにより、住宅周辺の環境整備が適切なものになると考えられる。

3つ目は、「居住面積水準」である。居住面積水準には、最低居住面積水準と誘導居住面積水準の2つがある。最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、全ての世帯の達成を目指している<sup>83</sup>。誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる<sup>84</sup>。第五期住宅建設五箇年計画（1986年度～1990年度）に初めて誘導居住水準が定められた。そこでも、「一般型」

---

<sup>79</sup> 住宅金融支援機構 p. 21.

<sup>80</sup> 国土交通省 (c) p. 1.

<sup>81</sup> 住宅金融支援機構 p. 17.

<sup>82</sup> 国土交通省 (c) p. 1.

<sup>83</sup> 国土交通省 (c) p. 1.

<sup>84</sup> 国土交通省 (c) p. 6.

「都市居住型」を設定していた<sup>85</sup>。居住面積水準が満たされることで、適切な広さの住宅を得ることができると考えられる。

住宅市場に対する国家介入を意味するこれらの住宅政策は、どのような理由から、市場を基礎に置く社会において、その存在が正当化されているのだろうか。

## 4.2 住宅市場に対する国家介入が必要となる根拠

住宅が公共財であれば、公共的に供給されることになる。ここで、公共財の定義についてみていく。経済学では、財の性質を競合性と排除性に分類し、競合性も排除性もないものを公共財としている<sup>86</sup>。競合性とは、誰かがある財やサービスを消費すると、別の人はその財やサービスを消費することができない、ということの意味する。住宅は、交代で利用するということでもない限り、ある世帯が住んでいれば別の世帯はそこに住むことができないため、消費の競合性がある。排除性とは、誰かがある財やサービスを消費することができるならば、別の人がその財やサービスを消費することを排除することができる、ということの意味する。住宅は、空屋占拠のような例外はあるものの、非正当的な居住者を排除することができるため、消費の排除性がある。したがって、住宅は、純粋な公共財というより、通常の私的財（競合性があり排除性がある）と共通の性格を持つことになる。このため、住宅は政府が供給しなければならないということにはならない<sup>87</sup>。

ではなぜ、国家介入が必要なのか。純粋な公共財とは呼べない住宅に対して、国家介入が必要となる根拠の1つ目は、住宅が通常の私的財とは異なり、消費者主権が働きにくい性質を持っているということにある。市場が機能するためには、消費者の側で完全な情報を持っていないが、建造物の構造に関しては高度に専門的な知識を要するため、一般消費者の住宅に関する情報は不完全なものとなりがちである。住宅に関する情報には、住宅（建物）に関する情報や土地に関する情報、利便性に関する情報、住環境に関する情報がある<sup>88</sup>。情報の不完全性により消費者が不利益を被らないようにするため、住宅建築に関しては一定の公的規制が必要になる。さらに、住宅に固有の事情もある。住宅は、通常、人々が購入する商品の中では群を抜いて最も高価なものであり、一生のうちに何度も購入するということがない。住宅の取引に関しては、通常の私的財とは異なるさまざまな規制が必要となるかもしれない<sup>89</sup>。このように、住宅は消費者主権が働きにくい性質をもっている。

根拠の2つ目は、住宅は、その供給を完全に市場に委ねるには外部性が大きすぎるというものである。住宅のように地理的に固定された資産から発生する効用は、隣接した資産へ漏出するという漏出効果をもつ。危険で非衛生的な近隣は、隣接する資産の価値を下げ得る。逆に、安全で衛

<sup>85</sup> 住宅金融支援機構 p. 18.

<sup>86</sup> 全国公益法人協会.

<sup>87</sup> 武川（1996）p. 71.

<sup>88</sup> 土地総合研究所（2017）p. 3.

<sup>89</sup> 武川（1996）pp. 71-72.

生的な近隣は、隣接する資産の価値を高め得るという外部性をもつ<sup>90</sup>。このように、周辺環境が住宅のほとんどの価値を決定する。住宅そのものが住宅の価値に与える影響は軽微である。このため、住宅の供給は市場に完全には委ねることができず、政府による一定の介入が不可欠だということになる。これが、外部性に基づく住宅政策の根拠である<sup>91</sup>。

根拠の3つ目は、市民権に基づくものである。市民権とは、市民社会の構成員としての資格ないし身分のことを意味している。市民権を持っているということは、市民社会の諸活動に関して積極的に参加することができることを意味する。市民社会の諸活動とは、単なる政治参加のことだけではなく、職業活動、余暇活動、学習活動などさまざまな社会的諸活動のことである。こうした市民社会の諸活動への積極的参加を必要とするため、市民権を持った市民に対しては、一定の生活チャンスが一人の例外もなく開かれていなければならない。こうしたチャンスのなかには、財産を持つ権利、裁判を受ける権利、人格の自由、政治に参加する権利、教育を受ける権利、窮乏からの自由などさまざまな種類のものが考えられるが、これらはみな市民権を持った市民が、市民社会における参加を可能とするためのものである<sup>92</sup>。

過密や不衛生による劣悪な居住条件、家賃の支払い困難や追立ての脅威、住宅不足による住宅入手の困難などの状態にあるとき、人々は市民社会の諸活動へ積極的に参加することができないだけでなく、場合によっては、人々の生活そのものが解体されてしまうかもしれない。政府は、市民権を持った市民がこうした状態に陥ることを避けなければならない、というのが市民権の考え方である。住宅に対する政府の介入が必要とされる論拠は、多くの場合、市場をうまく機能させるため、あるいは、外部不経済を是正するためというよりは、こうした市民権に基づくものであり、社会政策としての住宅政策も、その生成には諸階級間の政治力学が作用するとはいえ、市民権の論理に基づくものである<sup>93</sup>。

これら3つの根拠によって、住宅市場には国家介入が必要であるとわかる。さらに、国家が介入することで、工業用地、商業用地、住宅用地というように用地を分けることが可能になり、快適に住まうための住宅を維持できると考えられる。ここで、用途地域という定めがあることについて説明する。都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができる。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなる。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めている。加えて、用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限とあわせて、建築物の建て方のルールが定められている。これにより、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっている。例えば、土地の面積と建物の床の面積の比率（容積率）、道路の幅に見合った建物の高さなどのルールが挙げられる<sup>94</sup>。国家が介入していなければ、用地

<sup>90</sup> 岡田（2016）pp. 6-7.

<sup>91</sup> 武川（1996）p. 72.

<sup>92</sup> 武川（1996）p. 73.

<sup>93</sup> 武川（1996）p. 73.

<sup>94</sup> 国土交通省（d）.

を分けることをせず、住宅の隣に勝手に工場が建てられるかもしれない。そうなれば、住民からの暴動も起きかねないと思われる。この例からも、住宅市場に国家介入が必要であると考えられる。

#### 4.3 近代の住宅政策と現代の住宅政策は比較可能か

19世紀のイギリスでは、社会政策としての住宅政策は確立していない。産業革命を通じて急激な都市化が進展し、産業革命後のイギリスにおいて、民間賃貸住宅の市場が成立した。そこで、成立した民間賃貸住宅市場が引き起こした問題に対する国家介入という形で、住宅政策が始まった。社会政策としての住宅政策は現代的なものである。さらに、「社会保障」という言葉は、アメリカの社会保障法の制定（1935年）過程でつくられたもので、20世紀に生まれた新しい言葉である。つまり、1935年は第一次世界大戦後であり、戦前と戦後で線引きされるということである。

先述した都市計画法のように、近代と現代では記載される内容の程度に違いがある。さらに、最低居住水準は現代から定められたものであり、近代には存在していなかった。これらのことから、近代の住宅政策と現代の住宅政策を比較することは難しいと考えられる。近代の住宅政策を踏まえて現代の住宅政策が成立したのであり、近代の住宅政策と現代の住宅政策が全く別のものというわけではない。社会事情は日々移り変わっており、それに伴って住宅政策や住宅に求められるものも変わってきている。現代の住宅政策が近代の住宅政策を踏まえてより良くなっているのは確かである。古典的資本主義段階の住宅政策と現代的な住宅・都市政策を比べて優劣を判定するのではなく、それぞれの社会事情を鑑みて、その時点での政策が妥当なものであったかを判断することが重要だと考えられる。

#### 4.4 近代的政策が現代的政策に及ぼす影響とこれからの住宅政策

都市計画法を例に挙げる。近代では、不衛生を取り除くべきという程度の記載だったものが、現代では、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきとなっている。最初に公的に認知された住宅問題が、過密による不衛生だったことにより、近代では不衛生を取り除くことが最低限の条件だった。しかし、それをクリアすると、次は健康で文化的な生活を営むという、生存権を満たすことが条件に加えられた。このことから、都市計画法では近代の政策を通過点として、さらに人々が生活しやすい住宅になることを目指していることがわかる。

各国の家賃補助制度をみると、既存の制度に追加するものもあれば、既存の制度を削除して新たな制度を設けているものもある。このように、制度をより良くするためには、それぞれの社会情勢に合った制度を組み込むことが重要であると考えられる。既存の政策をそのまま利用するのではなく、廃止して新たな制度を制定することも時には必要なのである。

古典的資本主義段階の住宅政策を経て、現代的な住宅・都市政策において社会政策としての住

宅政策が確立した。厚生労働省は重層的支援体制という福祉ネットワークの構築を、国土交通省は住宅ネットワークの構築をそれぞれ進めているが、住宅政策を実効性のあるものにするためには両者の密接な連携が必要不可欠である。厚生労働省が所管する福祉行政では、関連事務所等に地域住民からの相談が日々寄せられるなかで、住宅を求める需要サイドのニーズや情報が蓄積されているものの、民間賃貸物件等に関する情報は不足している。他方で国土交通省は、住宅セーフティネット制度等を通じて供給サイドから入居支援に努めているが、住まいを含む生活上の困り事を複数抱えているような人を包括的に支援する体制・ノウハウは持ち合わせていない。福祉行政と住宅行政が互いの強みを発揮しつつ弱みを補完し合い、かつ一体的に機能することが住宅政策に求められる。地域住民と密接な関係にある自治体レベルで、福祉行政と住宅行政の連携強化が一層進むことが重要である<sup>95</sup>。

住宅政策では住宅そのものだけでなく、そこに住む人のことも考えなければならない。先述したように、住宅ストック数は総世帯より多く、量的には充足していることから、住環境を含めたストックの再生（更新、改善等）に住宅政策の重点を移行し、バリアフリー化、省エネルギー化、欧米に比べて短い耐用年数の長期化など、良質な住宅の形成と宅地の質の向上を図ることが重要である<sup>96</sup>。住環境が整備されれば、そこに住む人々も安心して快適な生活を送ることができると考えられる。

## おわりに

生活するために欠かせない住宅について、住宅政策の成立過程や住宅政策の詳細などをみてきた。住宅政策はイギリスから始まり、日本でも新しく更新され続けている。

住宅は特質であり、住宅市場には国家介入が必要である。そして、住んでいる人々が置かれている状況によって、住宅に求められるものに違いが生じる。すべての人が快適な住環境に身を置けるようにするためには、さまざまな観点から住宅を考えなくてはならない。子育てしやすいか、高齢者でも過ごしやすいか、家賃は適切かなどのほかに、空き家を減らすことにも注力する必要がある。

現代において、社会政策としての住宅政策が確立した。現代の住宅政策は、近代の住宅政策を踏まえて成り立っており、古典的資本主義段階の住宅政策と現代的な住宅・都市政策を比較することは難しいと考えられる。それらを比べて優劣を判定するのではなく、それぞれの社会事情を鑑みて、その時点での政策が妥当なものであったかを判断することが重要だと考えられる。そして、住宅ストック数は充足していることから、住環境を含めたストックの再生に住宅政策の重点を移行することが必要である。住宅政策は、住宅そのものだけでなく、そこに住む人々のことも考え、安心して快適な生活を送ることができるよう住環境の整備を進めることが重要である。

<sup>95</sup> SOMPO インスティテュート・プラス（2023）。

<sup>96</sup> 国土交通省（f）p. 6.

## 参考文献

- ・伊豆宏（1999）『変貌する住宅市場と住宅政策』東洋経済新報社.
- ・岡田徹太郎（2016）『アメリカの住宅・コミュニティ開発政策』東京大学出版会.
- ・国土交通省住宅局住宅政策課（2016）『2025年の住宅事情 一図解 住生活基本計画一』株式会社ぎょうせい.
- ・国立社会保障・人口問題研究所編（2021）『日本の居住保障』慶應義塾大学出版会.
- ・岡田徹太郎「アメリカ 一場所・場所・場所に合った政策」,国立社会保障・人口問題研究所編（2021）.
- ・小西杏奈「フランス 一歳出削減で揺らぐ「ユニバーサリズム」」,国立社会保障・人口問題研究所編（2021）.
- ・坂東美智子「社会保障としての住宅政策 一住宅行政と福祉行政の手段と体系」,国立社会保障・人口問題研究所編（2021）.
- ・森周子「ドイツ 一「社会的市場経済」と変容する州・連邦関係」,国立社会保障・人口問題研究所編（2021）.
- ・早川和男編集代表（1996）『講座現代居住』,大本圭野・戒能通厚編『1 歴史と思想』東京大学出版会.
- ・武川正吾「社会政策としての住宅政策」,早川和男編（1996）.
- ・早川和男「現代居住問題への基本視座」,早川和男編（1996）.
- ・厚生労働省（a）「障害者の自立と社会参加を目指して」,  
<https://www.mhlw.go.jp/bunya/shougaihoken/idea01/index.html>（2023年8月5日閲覧）
- ・厚生労働省（b）「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」,  
<https://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/homeless01/pdf/data.pdf>（2023年8月19日閲覧）
- ・厚生労働省（c）「シルバーハウジング・プロジェクトの実施について」,  
[https://www.mhlw.go.jp/web/t\\_doc?dataId=00ta4252&dataType=1&pageNo=1](https://www.mhlw.go.jp/web/t_doc?dataId=00ta4252&dataType=1&pageNo=1)（2023年8月7日閲覧）
- ・厚生労働省（d）「厚生労働省のはじまり」,  
<https://www.mhlw.go.jp/kouseiroudoushou/shigoto/dl/p03.pdf>（2023年9月11日閲覧）
- ・国土交通省（2016）「土地利用基本計画制度について」,  
<https://www.mlit.go.jp/common/001118983.pdf>（2023年8月8日閲覧）
- ・国土交通省（2021a）「「全国版空き家・空き地バンク」について」,  
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001385946.pdf>（2023年8月14日閲覧）
- ・国土交通省（2021b）「こどもみらい住宅支援事業について」,  
[https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_001053.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001053.html)（2023年8月17日閲覧）
- ・国土交通省（2022）「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」,  
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf>（2023年8月14日閲覧）
- ・国土交通省（a）「資料編」,

- <https://www.mlit.go.jp/common/001126190.pdf>（2023年8月7日閲覧）
- ・国土交通省（b）「都市計画法（昭和四十三年六月十五日）（法律第百号）」，  
<https://www.mlit.go.jp/common/000029198.pdf>（2023年8月8日閲覧）
  - ・国土交通省（c）「住生活基本計画における「水準」について―「住宅性能水準」」，  
<https://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>（2023年8月8日閲覧）
  - ・国土交通省（d）「用途地域」，  
[https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03\\_mati/04/](https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/04/)（2023年8月7日閲覧）
  - ・国土交通省（e）「国土交通省について」，  
<https://www.mlit.go.jp:8088/about/index.html>（2023年9月11日閲覧）
  - ・国土交通省（f）「新たな住宅政策のあり方について（建議）」，  
<https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/07/070911/01.pdf>（2024年1月22日閲覧）
  - ・国立社会保障・人口問題研究所「住居基準の国際比較」，  
<https://www.ipss.go.jp/syoushika/bunken/data/pdf/sh230210.pdf>（2023年12月25日閲覧）
  - ・小林秀樹（2001）「居住水準から住宅水準への転換をめぐる」，  
[https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs1993/2001/33/2001\\_10/\\_pdf](https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs1993/2001/33/2001_10/_pdf)（2023年12月25日閲覧）
  - ・住宅金融支援機構「住生活基本計画」，  
<https://www.jhf.go.jp/files/400360178.pdf>（2023年12月26日閲覧）
  - ・全国公益法人協会「公共財―非営用語辞典」，  
[https://www.koueki.jp/dic/hieiri\\_271/](https://www.koueki.jp/dic/hieiri_271/)（2023年8月8日閲覧）
  - ・土地総合研究所（2017）「既存住宅市場における情報の非対称性とそれに対する対策1」，  
[https://www.lij.jp/html/jli/jli\\_2017/2017winter\\_p048.pdf](https://www.lij.jp/html/jli/jli_2017/2017winter_p048.pdf)（2023年8月5日閲覧）
  - ・SOMPO インスティテュート・プラス（2023）  
「社会保障としての「住まい政策」～急がれる自治体での福祉行政と住宅行政の連携強化」，  
<https://www.sompo-ri.co.jp/2023/03/31/7918/>（2024年1月22日閲覧）