

第2 行政評価・監視の結果

1 公的住宅の概況

(1) 制度の概要

平成18年に制定された住生活基本法(平成18年法律第61号)では、国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有することとされている。

また、平成19年には、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者等(以下「住宅確保要配慮者」という。)に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的として、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(平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。)が制定され、公的賃貸住宅の供給に関し、国及び地方公共団体が、住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならないとされた。このような中、住宅に困窮する低額所得者に対しては、地方公共団体が、公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づき、公営住宅を供給しており、国土交通省では公営住宅を住宅セーフティネットの中核として位置付けている。

さらに、公的賃貸住宅に関しては、住生活基本法に基づき国が策定することとされている住生活基本計画(平成28年3月18日閣議決定。以下「全国計画」という。)において設定される八つの目標の一つである「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」の基本的な施策として、その適切な供給が掲げられている。

加えて、平成29年4月には、住宅セーフティネット法が改正(注1)され、国土交通省は、空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の供給等による住宅セーフティネットの強化を進めることとしている。

なお、国は、公営住宅法第7条等により、予算の範囲内において、公営住宅の建設等に要する費用の2分の1等、公営住宅の建設等又は共同施設の建設等に係る補助を行うこととされている。また、同法第17条では公営住宅の家賃に係る国の補助について規定されており、国は、毎年度予算の範囲内において、公営住宅の近傍同種の住宅の家賃(以下「近傍同種家賃」という。)(注2)の額から入居者負担基準額(注3)を控除した額に2分の1を乗じて得た額について補助することとしている。

(注)1 本調査では、原則として平成29年4月の改正前の住宅セーフティネット法に基づく取組状況について調査しており、「改正住宅セーフティネット法」と表記したものを除き、改正前の住宅セーフティネット法を指す。

2 「近傍同種家賃」とは、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第3条に基づき、毎年度、地方公共団体が定める家賃である。

3 「入居者負担基準額」とは、公営住宅法第17条第4項に基づき、入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額に、当該公営住宅の立地状況や床面積等に応じた係数を乗じた額をいう。

(2) 公的賃貸住宅の管理戸数の状況

住宅セーフティネット法等において、公的賃貸住宅は、公営住宅、独立行政法人都市再生機構が整備する賃貸住宅(以下「機構賃貸」という。)、地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅(以

下「公社賃貸」という。)等とされている。

平成 27 年度末現在における全国の公的賃貸住宅の管理戸数をみると、公営住宅が約 217 万戸、機構賃貸が約 74 万戸等となっている（図表 1-①）。

図表 1-① 公的賃貸住宅の管理戸数（平成 27 年度末現在）

（単位：戸）

公営住宅	機構賃貸	地域優良賃貸住宅	公社賃貸
2, 169, 218	741, 815	150, 586	129, 380

（注）1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 「地域優良賃貸住宅」とは、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の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、国や地方公共団体が住宅の整備や家賃補助等に要する費用を助成した賃貸住宅を指す。

(3) 公的賃貸住宅の供給に係る主な予算の推移

平成 25 年度から 29 年度までの国土交通省における公的賃貸住宅の供給に係る主な予算についてみると、公営住宅の整備費及び家賃に対する補助のほか、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業等の民間賃貸住宅の改修への補助等が計上されている（図表 1-②）。

図表 1-② 公的賃貸住宅の供給に係る主な予算の推移

（単位：百万円）

区 分	年 度				
	平成 25 年度	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度
公営住宅等整備費補助	—	1, 500	2, 000	1, 800	1, 700
住宅建設事業調査費	233	333	333	333	329
公的賃貸住宅家賃対策補助	14, 976	10, 089	8, 780	9, 100	9, 800
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業	10, 000	10, 000	—	—	—
住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	—	—	2, 500	2, 500	—
重層的住宅セーフティネット構築支援事業	—	—	230	210	450

（注）1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 「—」は、該当事業に予算措置がされていないことを示す。

3 公営住宅関連予算としては、本表に掲げるもののほか社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金及び沖縄振興公共投資交付金がある。

(4) 公営住宅の管理戸数等の推移

平成 23 年度から 27 年度までの公営住宅の管理戸数は、23 年度以降微減傾向であったが、26 年度以降、東日本大震災に係る災害公営住宅の整備等に伴い増加傾向に転じている。また、入

居戸数については、平成 23 年度以降微減傾向にある（図表 1-③、④）。

さらに、長期空き家数は、平成 23 年度から 26 年度まで 1 万 8,000 戸前後で推移していたが、27 年度に約 3,000 戸増加し約 2 万 1,000 戸となっている（図表 1-③、⑤）。

図表 1-③ 公営住宅の管理戸数、入居戸数及び長期空き家数の推移（全国）

（単位：戸、％）

区 分	年 度	平成 23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度
管理戸数 (a)		2,173,419 (100)	2,167,833 (99.7)	2,162,316 (99.5)	2,164,832 (99.6)	2,169,218 (99.8)
入居戸数 (b)		1,965,022 (100)	1,942,424 (99.8)	1,918,154 (97.6)	1,897,211 (96.5)	1,879,374 (95.6)
管理戸数に占める 入居戸数の割合 (b/a)		90.4	89.6	88.7	87.6	86.6
長期空き家数		18,673 (100)	18,870 (101.1)	17,793 (95.3)	18,283 (97.9)	21,764 (116.6)

（注）1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

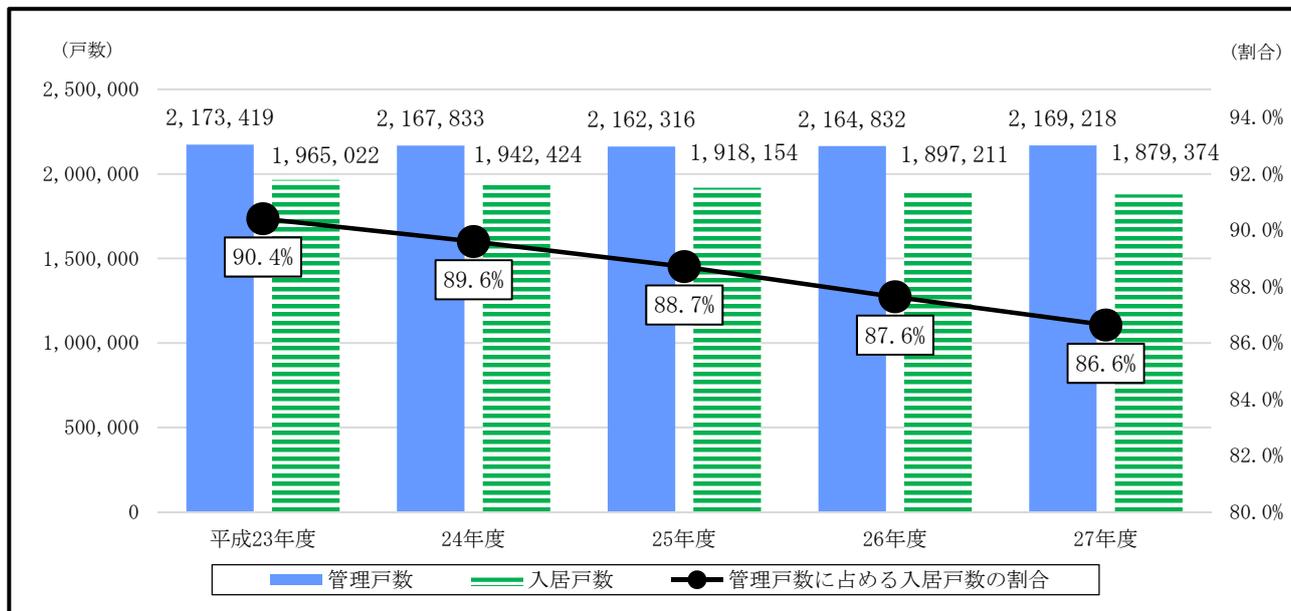
2 各年度末時点の戸数である。

3 () 内は、平成 23 年度を 100 とした指数である。

4 「長期空き家」とは、入居者の募集を行ったが、応募者の不足や辞退等により年度末時点で入居決定を行えない空き家で、直近の入居者の退去後 1 年以上の空き家を指す。

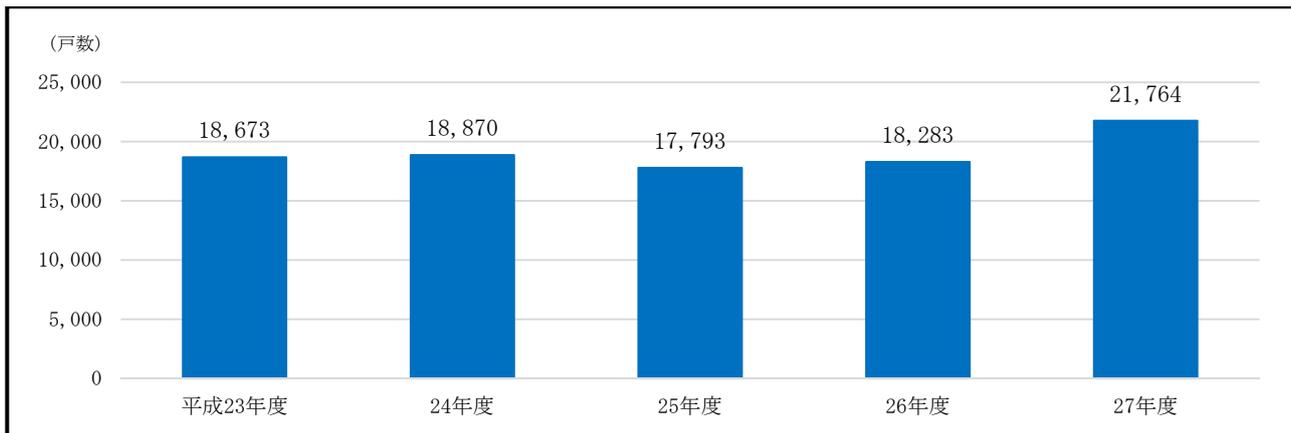
5 長期空き家以外に、直近の入居者の退去後 1 年未満の短期空き家のほか、直近の入居者の退去後、大規模修繕や用途廃止等のため、入居者の募集を行っていない空き家などがある。

図表 1-④ 公営住宅の管理戸数、入居戸数等の推移（全国）



（注）国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

図表 1-⑤ 公営住宅の長期空き家数の推移（全国）



(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

(5) 公営住宅の募集戸数等の推移

平成 23 年度から 27 年度までの公営住宅における入居者の募集及び応募の状況をみると、募集戸数は増加傾向にあるものの、応募戸数は減少傾向にあることから、応募倍率も減少傾向となっている。また、募集戸数に対する入居戸数の割合は、平成 23 年度以降減少傾向となっている（図表 1-⑥）。

図表 1-⑥ 公営住宅の募集戸数、応募戸数、応募倍率及び入居戸数の推移（全国）

（単位：戸、倍、％）

区 分 \ 年 度	平成 23 年度	24 年度	25 年度	26 年度	27 年度
募集戸数 (a)	83,928 (100)	91,003 (108.4)	97,556 (116.2)	107,365 (127.9)	114,779 (136.8)
応募戸数 (b)	671,590 (100)	678,861 (101.1)	642,614 (95.7)	617,514 (91.9)	564,693 (84.1)
応募倍率 (b/a)	8.0	7.5	6.6	5.8	4.9
募集戸数に対する入居戸数 (c)	55,656 (100)	58,843 (105.7)	57,159 (102.7)	59,531 (107.0)	58,942 (105.9)
募集戸数に対する入居戸数の割合 (c/a)	66.3	64.7	58.6	55.4	51.4

(注) 1 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

2 () 内は、平成 23 年度を 100 とした指数である。

3 各年度における入居戸数については、年度後半に入居者を募集した住戸等において、入居決定者の入居が翌年度となったことから実績が翌年度分に計上されているものがある。

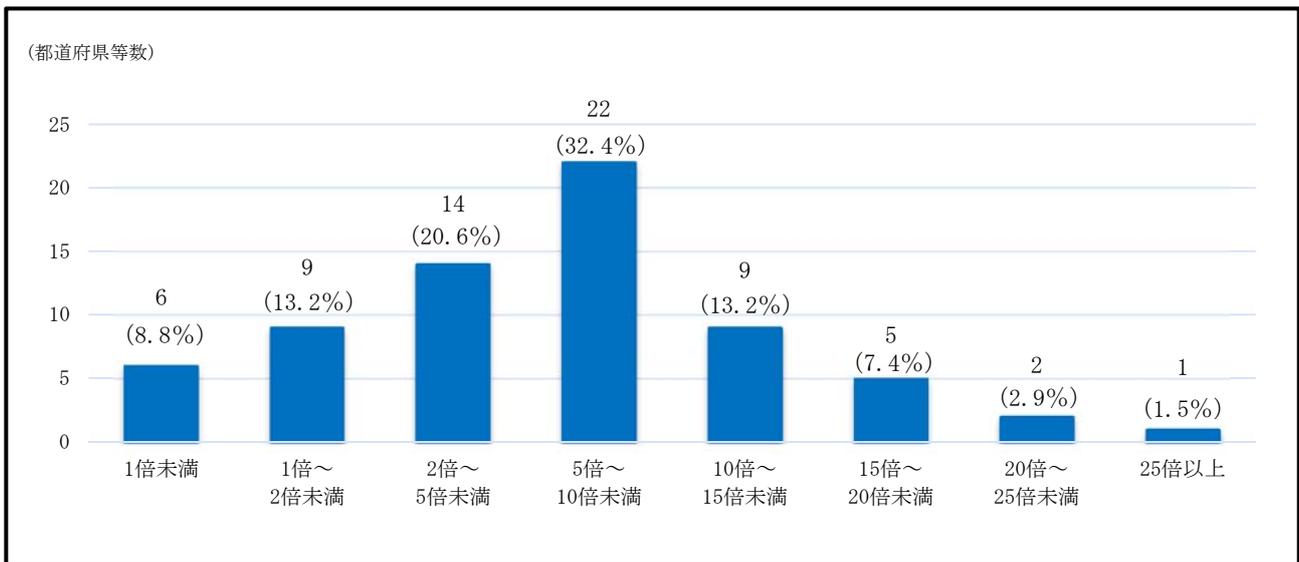
(6) 調査した都道府県等における公営住宅の応募等の状況

ア 都道府県等における公営住宅の応募倍率

調査した 69 都道府県等（注）のうち、平成 27 年度の応募倍率が把握できた 68 都道府県等では、倍率が 5 倍以上 10 倍未満のものが 22 都道府県等（32.4%）と最も多く、次いで 2 倍以上 5 倍未満のものが 14 都道府県等（20.6%）となっている。なお、最も応募倍率が高い都道府県等で 67.0 倍、最も低い都道府県等で 0.4 倍となっている（図表 1-⑦）。

（注） 16 都道府県及び 53 市区の公営住宅管理担当部局（以下「住宅部局」という。）を調査した。なお、調査対象とした都道府県等は、公営住宅の管理戸数等を勘案して選定した。

図表 1-⑦ 都道府県等別の公営住宅の応募倍率（平成 27 年度）

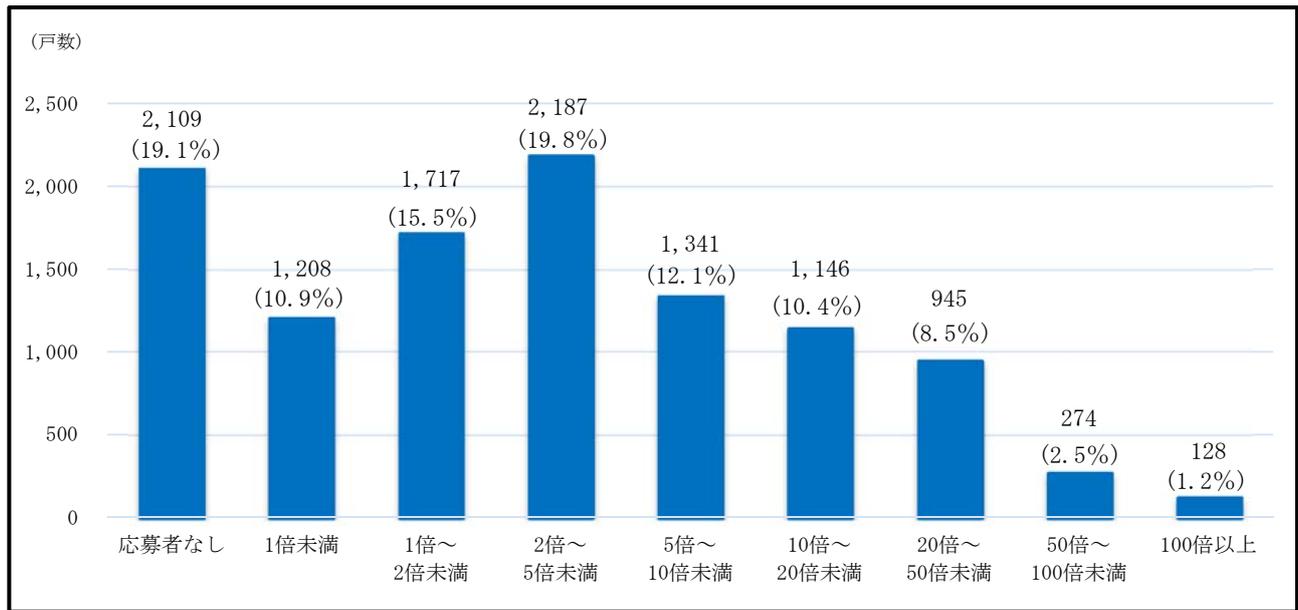


- （注） 1 当省の調査結果による。
2 調査した 69 都道府県等のうち、平成 27 年度の応募倍率が把握できた 68 都道府県等の状況である。
3 () 内は、全体（平成 27 年度の応募倍率が把握できた 68 都道府県等）に占める割合である。

イ 都道府県等が管理する公営住宅の住戸別の応募倍率

調査した 69 都道府県等のうち、平成 28 年度の第 1 回目の定期募集の実績を把握できた 62 都道府県等における募集戸数 1 万 1,055 戸について、住戸別の応募倍率をみると、倍率が 100 倍以上となっているものが 128 戸（1.2%）みられた一方で、1 倍未満となっているものが 1,208 戸（10.9%）、応募者なしのものが 2,109 戸（19.1%）みられた（図表 1-⑧）。なお、これらの募集住戸で最も応募倍率が高い住戸では、521 倍となっている。

図表 1-⑧ 都道府県等が管理する公営住宅の住戸別の応募倍率（平成 28 年度第 1 回定期募集分）

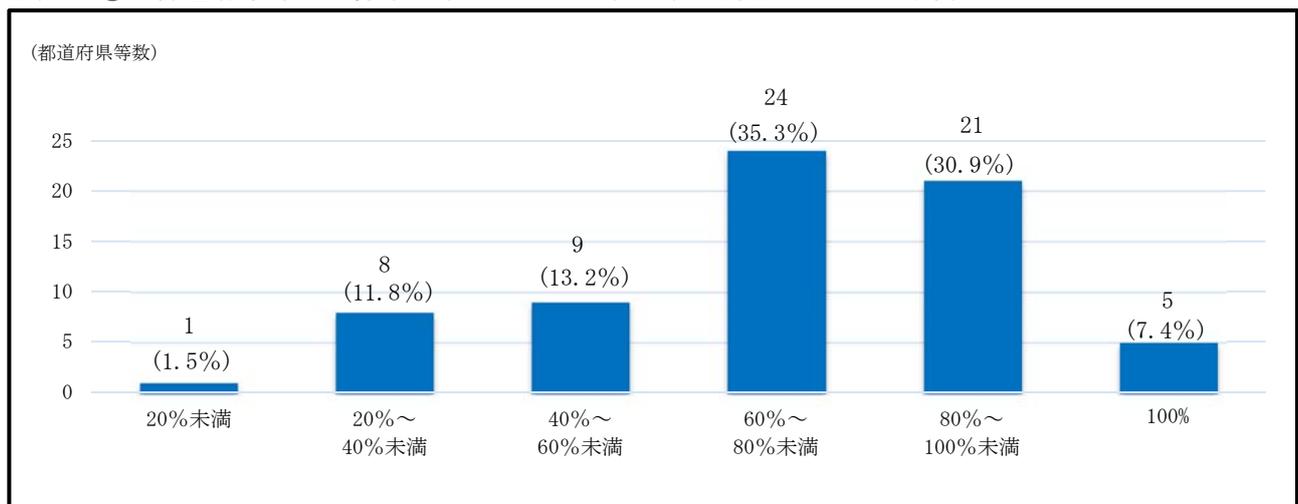


- (注) 1 当省の調査結果による。
 2 調査した 69 都道府県等のうち、平成 28 年度第 1 回定期募集分の住戸別の応募倍率が把握できた 62 都道府県等の 1 万 1,055 戸の状況である。
 3 () 内は、全体（平成 28 年度第 1 回定期募集分の住戸別の応募倍率が把握できた 62 都道府県等の 1 万 1,055 戸）に占める割合である。

ウ 都道府県等の募集戸数に対する入居戸数の状況

調査した 69 都道府県等のうち、平成 27 年度の募集戸数及び入居戸数が把握できた 68 都道府県等における募集戸数に対する入居戸数の割合をみると、全体では、募集戸数 4 万 389 戸に対し入居戸数は 2 万 1,889 戸で 54.2%となっている。また、この割合を都道府県等別にみると、60%から 80%未満のものが 24 都道府県等（35.3%）と最も多い（図表 1-⑨）。

図表 1-⑨ 都道府県等別の募集戸数に対する入居戸数の割合（平成 27 年度）



- (注) 1 当省の調査結果による。
 2 調査した 69 都道府県等のうち、平成 27 年度の募集戸数及び入居戸数が把握できた 68 都道府県等の状況である。
 3 () 内は、全体（平成 27 年度の募集戸数及び入居戸数が把握できた 68 都道府県等）に占める割合である。また、四捨五入のため、割合の合計は 100 にならない。