

住宅政策の 100 年

麗澤大学 経済学部 特任教授 太田 秀也

6月に公表された平成30年度土地白書では、明治150年の本年を機に明治期からの土地政策の変遷が回顧されている。住宅政策に目を移すと、本年は、我が国の住宅政策の嚆矢とされる「小住宅改良要綱」が1918年(大正7年)に答申されてから、100年目にあたる。そこで、本稿では、この100年間の住宅政策の変遷を概観するとともに、現在の課題等についてふれることとしたい。

明治期から戦前までの主な施策をみると(以下、〔賃〕は賃貸住宅関連施策、〔持〕は持ち家関連施策)、①第1次世界大戦後の都市部での住宅難などの社会問題に対応した(上述の小住宅改良要綱を受けた)公益住宅(1919)〔賃〕、住宅組合法(1921)〔持〕や、借家法(1921〔改正1941〕)〔賃〕、借地借家調停法(1922)〔賃〕、不良住宅地区改良法(1927)〔改良住宅は賃〕、②関東大震災に対応した同潤会住宅(1924)〔賃・持〕、借地借家臨時処理法(1924)〔賃〕、③第2次世界大戦期の地代家賃統制令(1939)〔賃〕、住宅営団法(1941)〔持・賃〕、貸家組合法(1941)〔賃〕などの施策がとられた。その特徴をみると、都市部では借家居住者が主流(1941年の「大都市住宅調査」によると都市部(6大都市を含む全国24都市)の借家率は約76%)であったこともあり、賃貸住宅に関する施策が主となっている。

戦後期は、大きく言って、戦後の住宅不足や高度成長期における住宅需要に対応した量的拡大・新規供給促進の政策がとられた後、量的充足・空き家発生などの状況を踏まえた質的充実・ストック重視の政策へ移行、加えて、公的住宅中心の政策から市場重視の政策へ移行している。法律を中心に主な施策をあげると(建築関係、住宅地開発関係、マンション関係等や、法改正は紙幅の都合上原則として割愛)、以下のような施策が講じられた。

- ・ 賃貸住宅契約に関連する、借家法改正(1966)、借地借家法(1991)、良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法(1999)〔定期借家創設〕
- ・ 住宅供給促進のための、住宅金融公庫法(1950)、公営住宅法(1951)、日本住宅公団法(1955)、地方住宅供給公社法(1965)、住宅建設計画法(1966)
- ・ 大都市地域での賃貸住宅供給促進のための、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法(1971)、特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度(1973)、農住組合法(1980)
- ・ 中堅層向けの賃貸住宅供給促進のための、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(1993)
- ・ 特殊法人改革に関連した、独立行政法人都市再生機構法(2003)、独立行政法人住宅金融支援機構法(2005)
- ・ 高齢者等の居住安定に関連する、高齢者の居住の安定確保に関する法律(2001)〔2011年改正で「サービス付き高齢者向け住宅」(サ高住)創設〕、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（2007）〔2017年改正で「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」創設〕

- ・ 住生活の「質」の向上を図る政策への転換を示す、住生活基本法（2006）
- ・ スクラップ&ビルド型の住宅建設からの転換を目的とした、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（2008）
- ・ 空き家問題に対処するための、空家等対策の推進に関する特別措置法（2014）

あわせて、税制として、住宅取得促進税制（住宅ローン減税）や、賃貸住宅のルールに関係する、賃貸住宅標準契約書（1993）、原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（1998）なども加えることができる。

これらの住宅政策の変遷をみると、絶対的住宅難等に対応した公共主体による住宅の直接供給から、市場活用型の住宅政策への転換が大きな特徴としてあげられる。また、戦後は、公庫融資、住宅ローン減税など、持ち家重視の政策がとられたとされる中、賃貸住宅関連の施策も一定程度講じられ、最近では、住宅セーフティネット機能強化のための賃貸住宅政策が拡充され、サ高住の供給が進んでいる（施行7年弱で約23.4万戸登録）。他方、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」は、年間5万戸相当の登録を目標としているが、施行後約1年で約4000戸と登録が進んでおらず、市場活用型の政策でも（現時点では）政策効果に差異がみられる。

個人的な関心としては、貸家の供給が、従来、土地所有者など「個人」によるものが中心であったところ、最近では、その実態は明らかではないが、「会社」が建築主である貸家着工の割合が増えている（2011年度23%から2017年度44%）などの点も、政策の前提となる賃貸住宅市場の構造変化があるのか気になるところである。

以上、とりとめもない話に終始した感が否めないが、住宅政策の変遷や課題等にふれた。次の100年という想像がつかないし、絶対的住宅難という状況下とくらべて、住宅政策の必要性は相対的には低くなっているとも思われるが、人口・世帯減少、少子高齢化、新たな住まい方等という状況において、住宅政策の必要性が無くなることはないと思われ、住生活の安定・向上のため、市場の状況、居住ニーズに応じた適切な住宅政策が展開されることを望むところである。

（主な参考文献）

- ・ 稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一（2016）『日本の土地法〔第3版〕』成文堂
- ・ 亀本和彦（2002）「我が国の住宅政策の変遷と評価そして今後についての考察 - 我が国の住宅政策・外国の住宅政策 -」レファレンス 52(7), 6-53 頁
- ・ 建設省五十年史編集委員会（1998）『建設省五十年史（I）』建設広報協議会