

住宅政策の大阪都市圏における影響

法学部 3 年 竹村瀬

目次

1. はじめに
2. 住宅政策改革の概要と全国的影響
3. 大阪都市圏における影響と評価
4. 大阪都市圏における影響の展望と今後の住宅政策について

1. はじめに

日本の戦後住宅政策においては公営住宅、公団住宅、住宅金融公庫の3つが主要な役割を果たしてきた。しかし、1990年代から2000年代前半に大幅な法改正が行われ、公営住宅制度の大幅な変更があったほか、公団と公庫は解体された。これらの変化は日本の住宅政策のあり方を大きく変えるものであり、目下、人々の住宅取得に大きな影響を与えていると思われる。その影響の具体的な内容として、中澤(2006)は改革以前の3つの政策が人々の住宅取得に一定の役割を果たしてきたとしたうえで、予察として住宅政策改革は人々の住宅取得をこれまでより困難にするとしている。また、本間(2009)のように、改革以前の政策でさえ、特に中低所得層にとって十分な住宅取得を保障するものではないという批判もある。

このような状況下において、住宅政策改革からしばらく経った現在、改革が実際にどのような影響を与えたのかを検証することは、住宅取得という人々の人生における大きな事象に関わる重要な試みだと考える。3つの住宅政策が中低所得層の住宅取得を補助するものであったこと、公営借家や公団住宅の立地が都市部に集中しており、住宅金融公庫からの融資も都市部の住民を中心にしてきたことから、本稿では大都市圏の一つである大阪都市圏(注1)における中低所得層に焦点をあて、論を進めていきたい。

本稿の構成は以下の通りである。2では住宅政策改革について振り返り、その全国的影響について整理する。3では、その影響について、大阪都市圏における住宅政策改革以前の住宅政策による成果および現在の民間による住宅供給も含め詳細に検討し、住宅政策改革の功罪について評価する。4では大阪都市圏における住宅政策の今後の影響を予想し、それを踏まえ、住宅市場の展望とあるべき住宅政策について論じる。

2. 住宅政策改革の概要と全国的影響

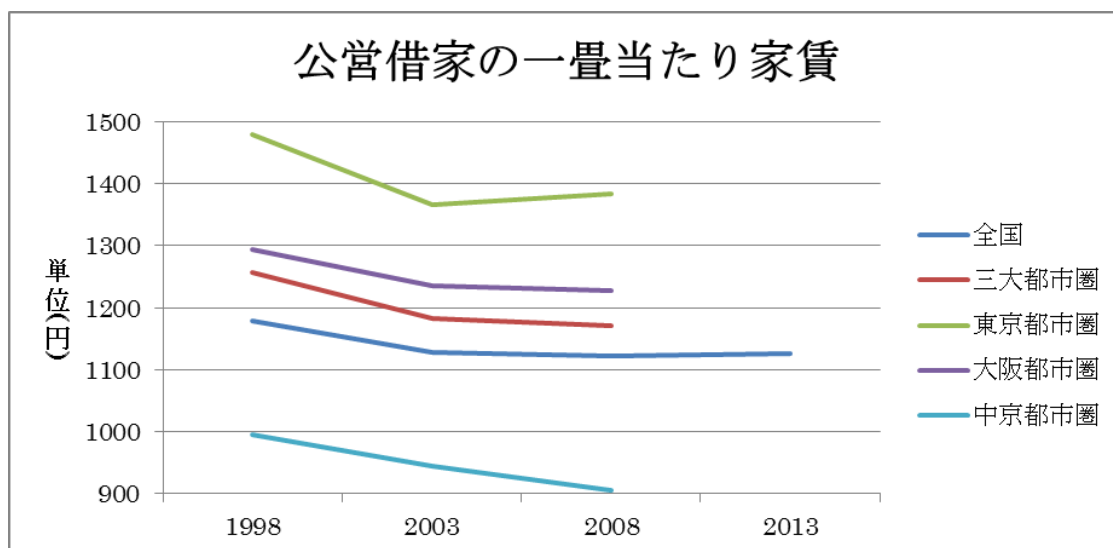
前述のように住宅政策改革は住宅政策の3つの柱に対してそれぞれ行われた。ここではその改革内容と実際の影響について順に述べる。

I. 公営住宅の変遷

公営住宅は1951年の公営住宅法成立以降、自力での住居確保が難しい低所得者向けに住

宅を供給するため、その戸数を増やしてきた。しかし、公営住宅の新設が財政的に厳しいとみた国土庁が、1996年に公営住宅法を抜本改正した。それにより、公営住宅はセーフティネットとして最小限の供給をすべきという理論が徹底され、家賃、入居資格、公営住宅整備のルールが大幅に変更された。家賃はそれまで建設原価を基にした法定限度額によって決定されていたが、法改正以降、入居者の収入によって支払える家賃額を決定する応能応益方式に変更された。入居資格に関しては、それまで貯蓄動向調査による収入分位下位33%まで入居可能だったところが、下位25%までに厳格化された。整備のルールに関しては、従来、公営住宅の建て替えを行う場合、新たに建設する戸数は建て替え前の1.2倍以上であることが原則であったところを、改正後は建て替え前の戸数以上で足りるものとされ、社会福祉施設や公共賃貸住宅などを併設する場合には、建て替え前の居住者数以上の公営住宅を整備すればよいとされた。これによって、供給戸数純減の建て替えも可能となった。また、改正前は用途廃止に大臣の承認が必要だったところが、改正後には不要となった。(中澤,2006)

これらの改正は全国の公営住宅にどのような影響を及ぼしたのだろうか。まずは、家賃と入居資格から見ていく。第1図は公営住宅の一畳あたりの家賃の平均である。法改正直後は減少を続け、近年は横ばいであることが分かる。法改正直後の減少は、入居資格をより低収入の人に絞ったうえで応能応益方式に切り替えたのだから当然ともいえるが、応能応益方式下において家賃が横ばいであることは入居者の収入が改善されていないことを示唆する。

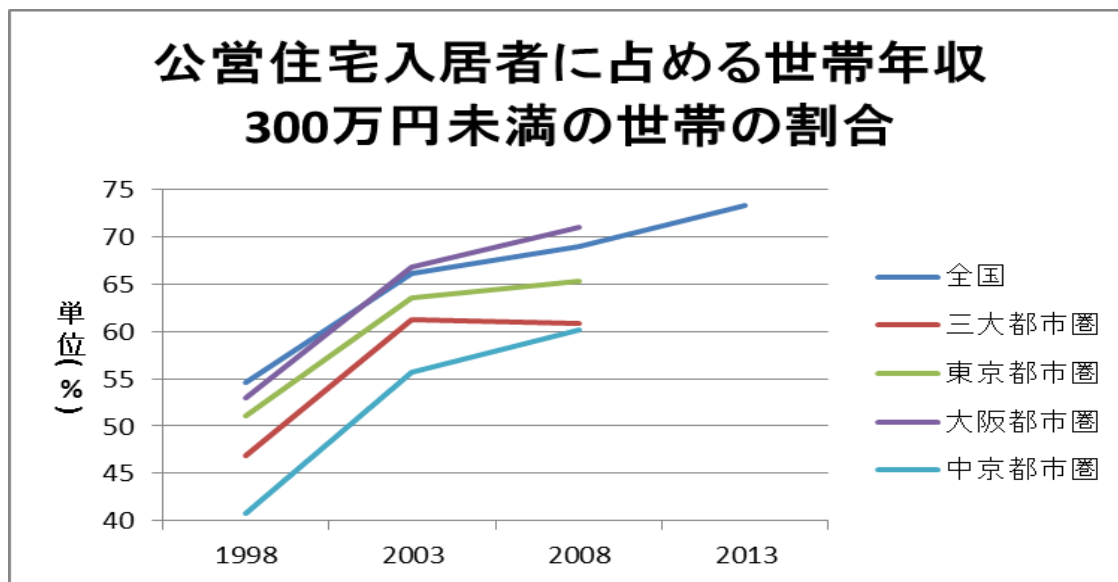


第1図 住宅・土地統計調査より作成

(各都市圏については最新の調査に都道府県のデータが未掲載のため2013年分は調査できず)

そこで、実際にどの程度困窮している人が公営住宅に入居しているかについて見ていく。

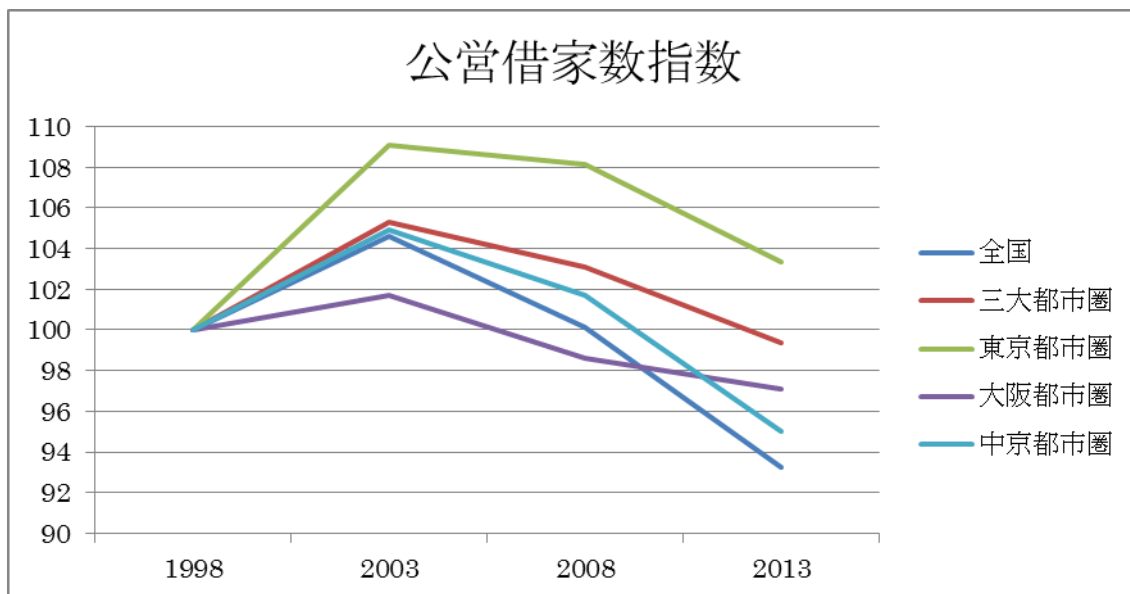
第2図は公営住宅入居者のうち世帯年収300万円未満の世帯の割合である。法律改正直後に急激に上昇するのは、入居資格変更のためだともいえよう。しかし、近年もその割合が上昇を続けているのは、貧困により住居を自力で確保できない世帯が増えたからだとも推測できる。



第2図 住宅・土地統計調査より作成
(各都道府県については第1図に同じ)

続いて、供給戸数を見ていくと、第3図は公営借家数の推移であり、第4図は1998年の公営借家数を100とした場合の変化を表したものである。総数がここ10年で20万戸以上減り、大幅減が起こっていることが分かる。これは、公営住宅制度が制定されて以来、初のストック減少である。これらのデータと、法改正の内容を併せて考えれば、新しい基準のもと、より所得の低い層が公営住宅に入居していること、純減を伴う建て替えや、用途廃止が各自治体によって積極的に行われたことが推測できる。

公営借家数(戸)	1998	2003	2008	2013
全国	2088400	2184500	2090600	1946700
三大都市圏	983800	1036200	1014300	977600
東京都市圏	412800	450300	446300	426500
大阪都市圏	410900	417900	405200	399000
中京都市圏	160100	168000	162800	152100



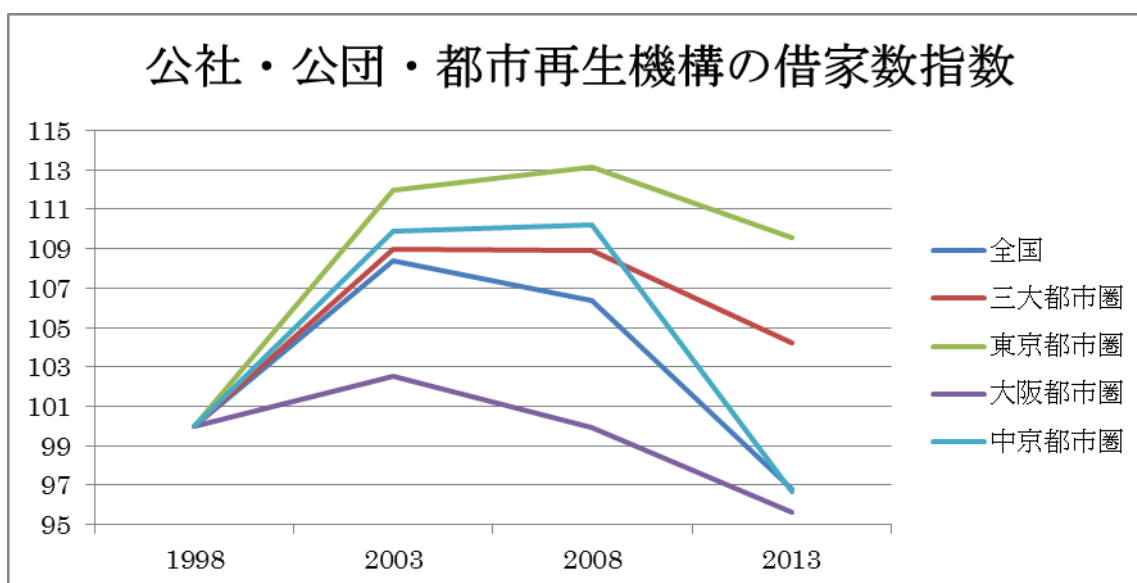
第3図・第4図 住宅・土地統計調査より作成

II. 公団住宅の変遷

次に、公団住宅について述べる。日本住宅公団は1955年の設立以降、公営住宅の支援を必要とする層と、住宅金融公庫の支援を受けて住宅を自力取得できる層の中間に位置する層を入居者として想定し、団地とニュータウンの供給源となった。その後、1981年に宅地開発公団と合併した住宅・都市整備公団を経て、1999年に都市基盤整備公団に再編され、住宅分譲事業は中止された。そして、2004年に地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合し、都市再生機構となった(中澤, 2006)。都市再生機構の主な業務は都市開発を行うための、条件整備や民間による住宅供給の誘導であり、住宅の直接供給に関しては、公団がこれまで供給してきた住宅の管理業務は行うものの、「団地別整備方針」において個別団地毎の特性に応じて定める基本的類型に基づく……ストックの再生・再編等の推進並びに需要動向及び経営状況に応じたストックの圧縮に取り組むものとする(都市再生機構中期計画資料)とされ、ニュータウン事業等には今後着手せず、宅地の売却を進める方針である。

そこで、供給戸数について影響を見ていく。第5図は公社・公団・都市再生機構の借家数の推移であり、第6図は1998年の公社・公団・都市再生機構の借家数を100とした場合の変化を示したものである。都市再生機構の設立以降、保有する借家数は10万戸近く減少している。この減少は都市再生機構が新規着工を避け、民間への売却などを進めて行った当然の帰結と思われる。

公社・公団・都市再生機構の借家数(戸)	1998	2003	2008	2013
全国	865,300	937,800	920,300	837,900
三大都市圏	697,700	760,100	759,700	727,100
東京都市圏	425,400	476,300	481,200	466,100
大阪都市圏	209,500	214,800	209,300	200,300
中京都市圏	62,800	69,000	69,200	60,700



第5図・第6図 住宅・土地統計調査より作成

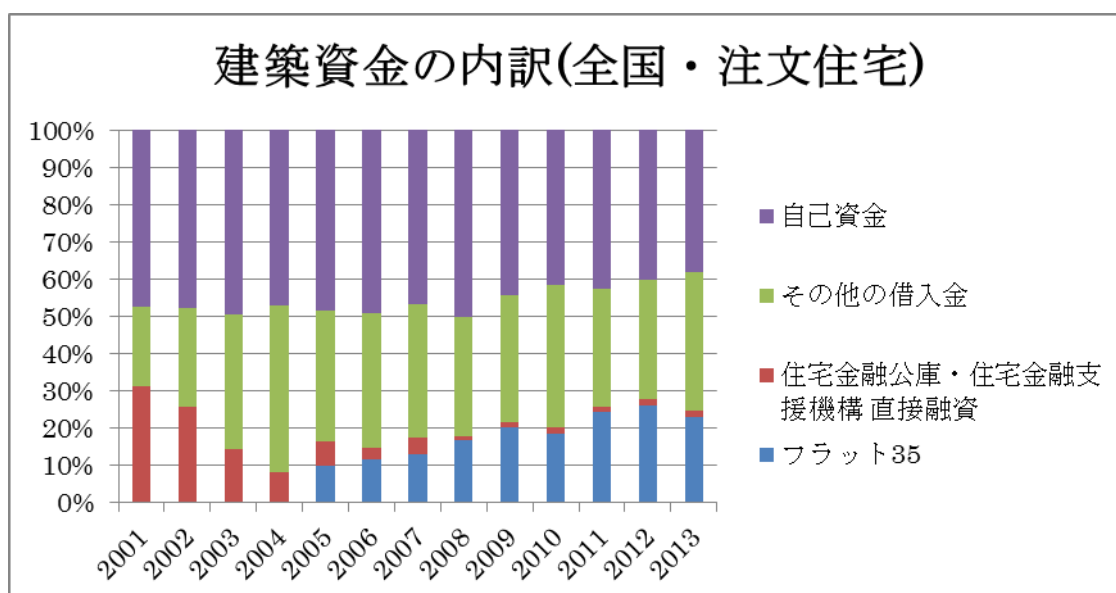
Ⅲ. 住宅金融公庫の変遷

最後に、住宅金融公庫について述べる。戦後、長期低利子で融資が受けられる機関として、公庫は国民の住宅取得に貢献してきた。しかし、小泉政権下で、財政投融资資金が大量に投入され、財政負担の原因になっているという批判や、業務そのものが民業圧迫であるという指摘により廃止の方針が決定され、2007年に廃止された(中澤、2006)。業務は住宅金融支援機構が継承しているが、「一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します」(住宅金融支援機構、機構の概要)とあるように、住宅ローン債権の証券化や住宅融資保険業務を中心に行い、住宅資金融資業務においては、「民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い……業務を実施する」(住宅金融支援機構、中期計画第2期)と、民業を補完するにすぎないとされている。

それでは、公庫廃止以降、家計は住宅購入に際してのどのように資金を調達しているのだろうか。それを注文住宅の建築資金について推移を示したのが第7図である。フラット

35とは住宅金融支援機構が民間金融機関と共同で提供する長期固定金利の住宅ローン商品であり、家計から見た場合、住宅金融支援機構が取り扱う商品の代表といえる。公庫廃止が濃厚になりつつあった2003年から公庫が取り扱いを開始し、2004年12月以降、フラット35の名称を使用している。商品の仕組みは「フラット35を取り扱っている数多くの民間金融機関から住宅ローン(フラット35)を買い取り、それを担保とする債券を発行することで長期の資金調達を行い、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを提供するしくみを支えています」(【フラット35】のしくみ)となっており、特徴として、「最長35年の長期固定金利住宅ローン」であることや、「保証金0円、繰上返済手数料0円」であることが挙げられる(【フラット35】とは)。フラット35の需要は大きく、現在でも家計にとって主要な資金調達先の一つとなっており、2013年度には全国で62355件の利用があった(住宅金融公庫 フラット35利用者調査)。あらためて第7図に着目すると、かつて公庫による直接融資によって賄われていた部分が、近年、概ねフラット35によって賄われているのが分かる。分譲住宅と中古住宅についても同様の傾向を示すデータがあり、中古住宅については直近のフラット35による融資の割合がかつての公庫による融資の割合を大幅に上回ってさえいる。また、フラット35の利用者層については、年齢が30~40代、家族数が2~4人、世帯年収が400から800万円(中古住宅では300万円以下も多い)が主流となっており(住宅金融支援機構 フラット35利用者調査 2013年度)、ここも、概ね公庫による融資が担っていた層と一致する。

以上より、公庫に関しては、廃止となったものの、後継の住宅金融支援機構が事実上の長期固定金利の融資の支援を行うなど、一定程度、社会におけるその役割を保っていると言える。



第7図 住宅市場動向調査報告書より作成

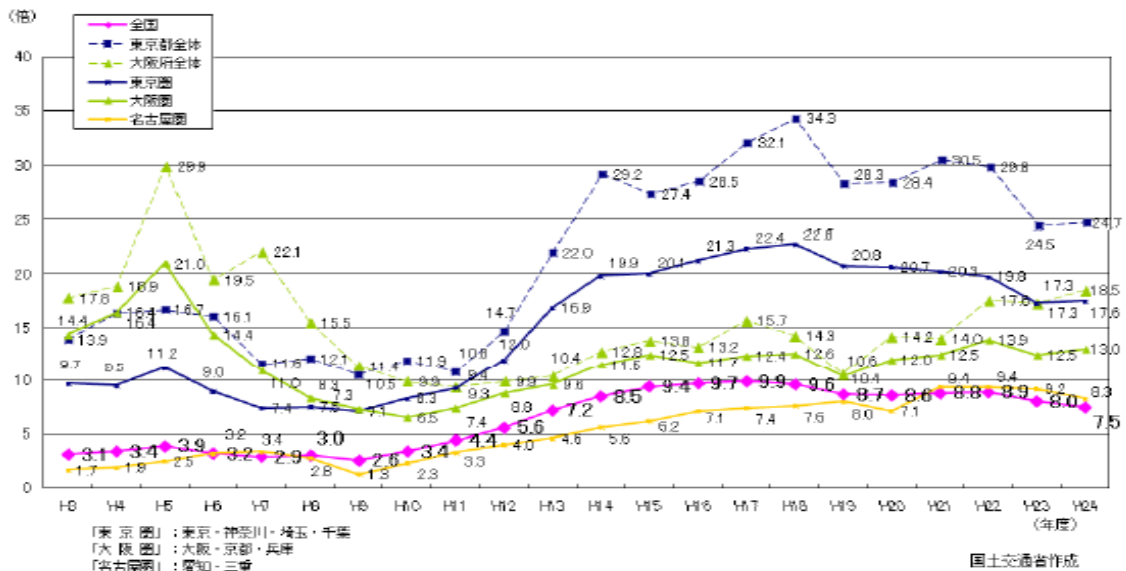
※2004年度に限り「フラット35」は「その他の借入金」に含まれている

3. 大阪都市圏における影響とその評価

ここでは、前述の住宅政策改革の全国的影響が大阪都市圏においてどう発現しているのかを、その評価も含め検討する。

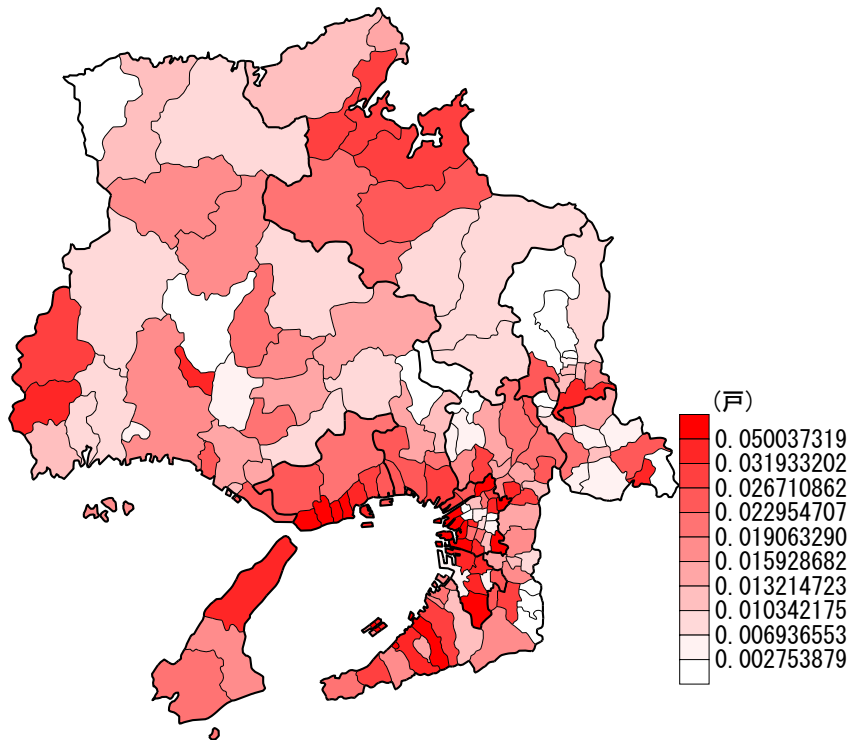
I. 公営住宅について

公営住宅の目的が最低限のセーフティネットの提供である以上、公営住宅政策の評価はその需給関係から見るのが良いと思われる。第8図は公営住宅の入居倍率の推移である。公営住宅法が改正された1996年(平成8年)ごろからどの地域においても入居倍率が急激に上昇しているものの、近年は横ばいか、微減傾向にあることが読み取れる。しかし、全国的な倍率は7.5倍で高止まりしており、また、大阪府および大阪都市圏は全国に比べさらに倍率が高い。法改正に伴って入居基準が厳格化され、入居資格を持つ人数が減少したにも関わらず、倍率の減少が見られないということは、最低限のセーフティネットからも漏れる者が多数存在するということである。



第8図 国土交通省作成 (<http://www.mlit.go.jp/common/001043842.pdf>)

また、公営住宅の需要と供給という点では、各地方自治体が供給主体であることを考えると、需要と供給の地域的対応、偏りを見ることも重要だ。第9図は大阪都市圏における各市区町村の1人あたり公営住宅数を十分位で表したものである。この図に見られる通り、公営借家の供給数は必ずしも人口や大都市からの距離に比例しておらず、この結果からは公営住宅需給の地域的ミスマッチが予期される。



第9図 人口について 統計局 地域別統計データベース(2010年)

公営住宅数について

京都市町村：京都府統計書 公営住宅等の市町村別管理戸数(2012年)

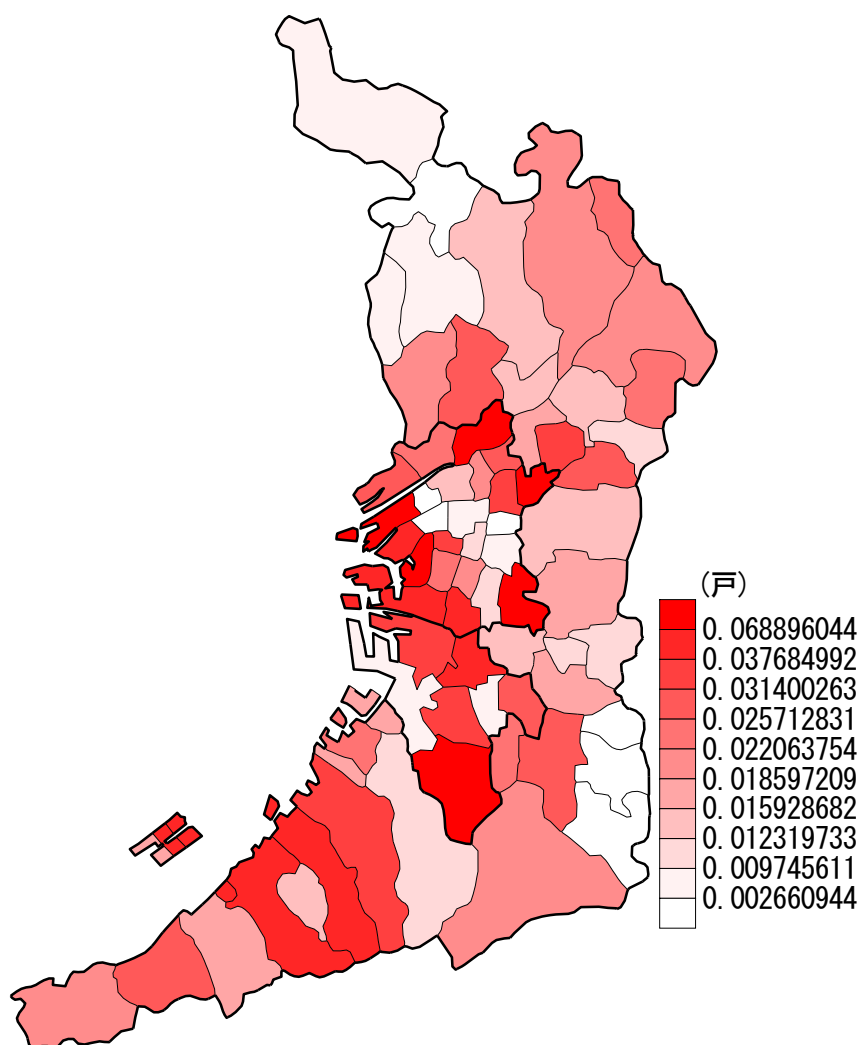
大阪府市町村：大阪府の既存住宅の状況 市町村別公共賃貸住宅の管理戸数
(2011年)

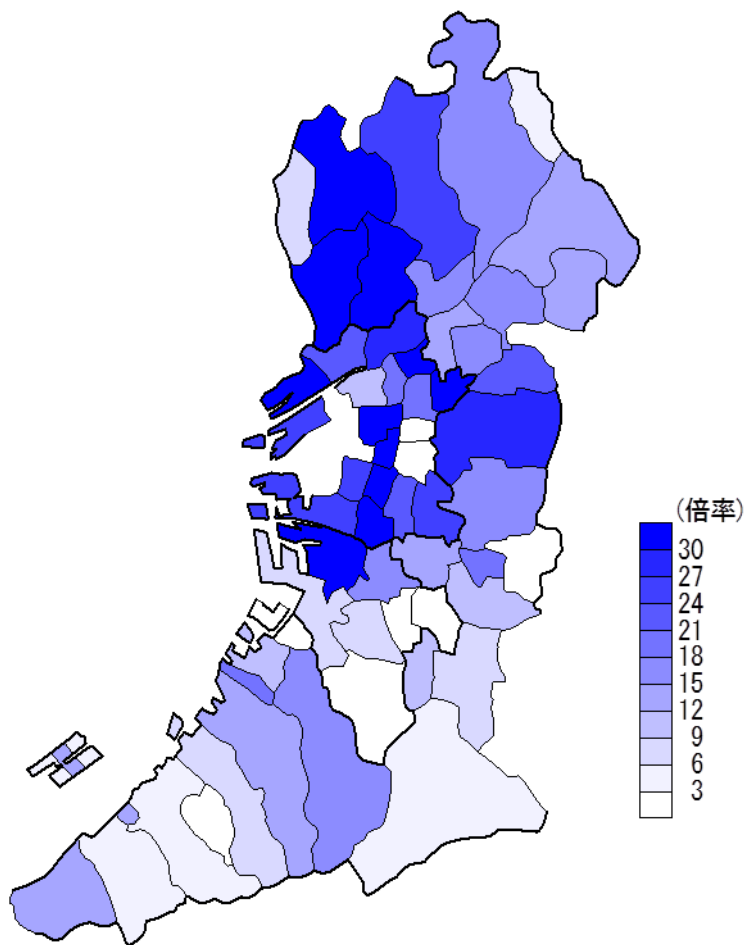
その他：住宅・土地統計調査(2008年) より作成

※神河町はデータなし

そこで、公営住宅の平均倍率が最も高かった大阪府を例に需給ギャップを詳しく見ていくことにする。第10図、第11図は大阪府における1人あたり公営住宅数(十分位)と、府営

住宅の募集倍率である。分布の特徴としては、大阪市の中心部(福島区、中央区など)や府北西部で供給数が少なく、大阪市の非中心部(大正区、此花区、鶴見区など)や堺市で多い。また、府南部の地域では、市町村によってまちまちとなっている。そして、募集倍率を見ると、まず、全体的に倍率が高いことがわかる。実際、全体の平均は約 19.5 倍で、市区町村での平均倍率が 1 を切っていたのは熊取町のみであった。さらに、地域ごとの需給ギャップの差も著しい。例えば、倍率の高い大阪市の中心部や府北西部はまさに供給戸数が少ない地域であり、また、倍率の低い地域の中でも堺市南区や府南部の一部は非常に供給戸数が多い。



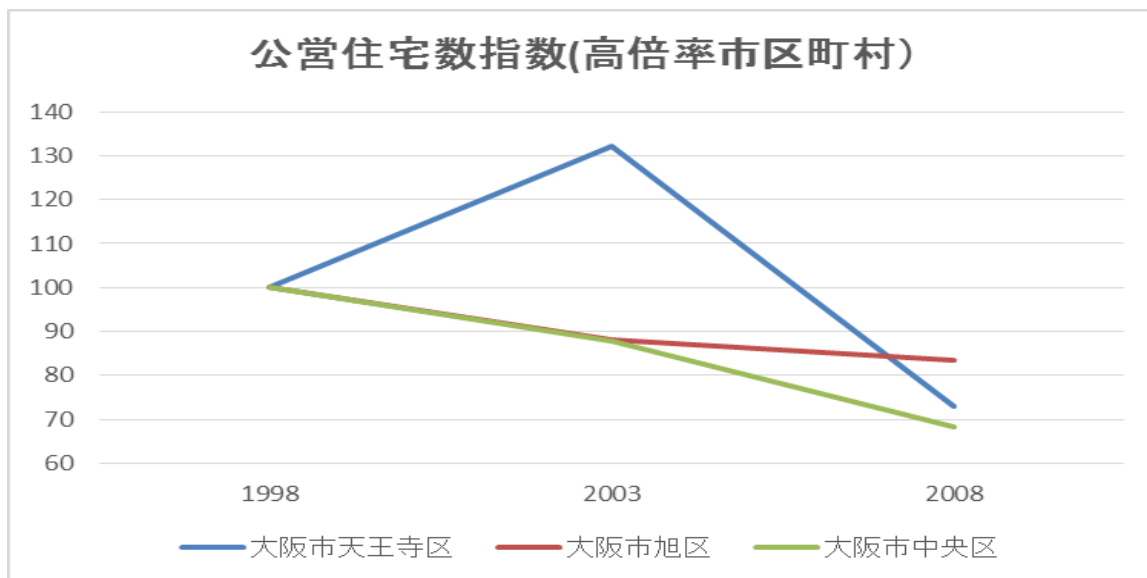


第10図 第9図に同じ

第11図 大阪府住宅供給公社 平成25年度の総合募集における住宅別応募状況より作成
 (白地の部分のうち、能勢町、豊能町、四条畷市、東成区、太子町、河南町、千早赤阪村、
 岬町は府営住宅が存在しないか、募集がなかった地域)

このように、大阪都市圏では公営住宅供給の絶対的不足に加え、地域的需給のミスマッチも発生している。では、住宅政策改革はこれを改善できているのだろうか。そこで、大阪府で募集倍率の高かった上位3市区町村について公営住宅数の推移を表したのが第12図である。全ての市区町村で減少傾向が見られ、住宅政策改革が公営住宅の需給ギャップを

ますます大きくしていると推測できる。



第 12 図 住宅・土地時計調査より作成

倍率：天王寺区(216 倍)、旭区(78.2 倍)、大阪市中央区(57 倍)

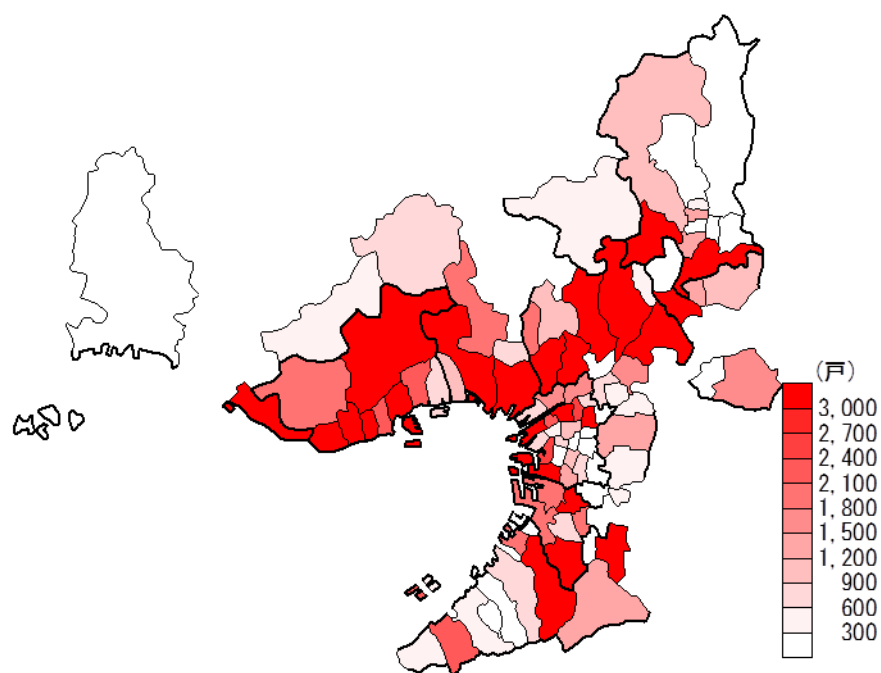
さらに、この傾向は今後も続くと思われる。大阪府住宅供給公社が平成 20 年 6 月の「自立化に向けた 10 年の取り組み」の中で基本方向として、「原則、新たな建替事業は行わず、団地ごとの経営採算性を厳しく精査し、統廃合、経営廃止も視野に入れ、建替えや維持・改善などのハード管理と、募集、家賃設定などのソフト管理を一体的、総合的に取り組み、賃貸住宅資産の価値を高めていく。建替事業は借入金を増やさない新たな手法が導入できる団地に限って行う」としているように、公営住宅事業の縮小の可能性は大きい。財政難が主たる原因であることは否めないが、統廃合や経営廃止を容易にしたのがまさに住宅政策改革であることも事実である。また、「自立化に向けた 10 年の取り組み」の中では「建替事業を行う場合には、建設工事費などのコスト削減や、可能な場合にはさらなる土地の高度利用による再生地の生み出し等に、引き続き取り組む」ということが述べられており、この「土地の高度利用による再生地の生み出し」こそまさに住宅政策改革なしには為し得なかったことであり、その影響がうかがえる。このような動きはさらなる公営住宅供給の減少を生み、需給のミスマッチを悪化させていくと考えられる。

II. 日本住宅公団・都市再生機構について

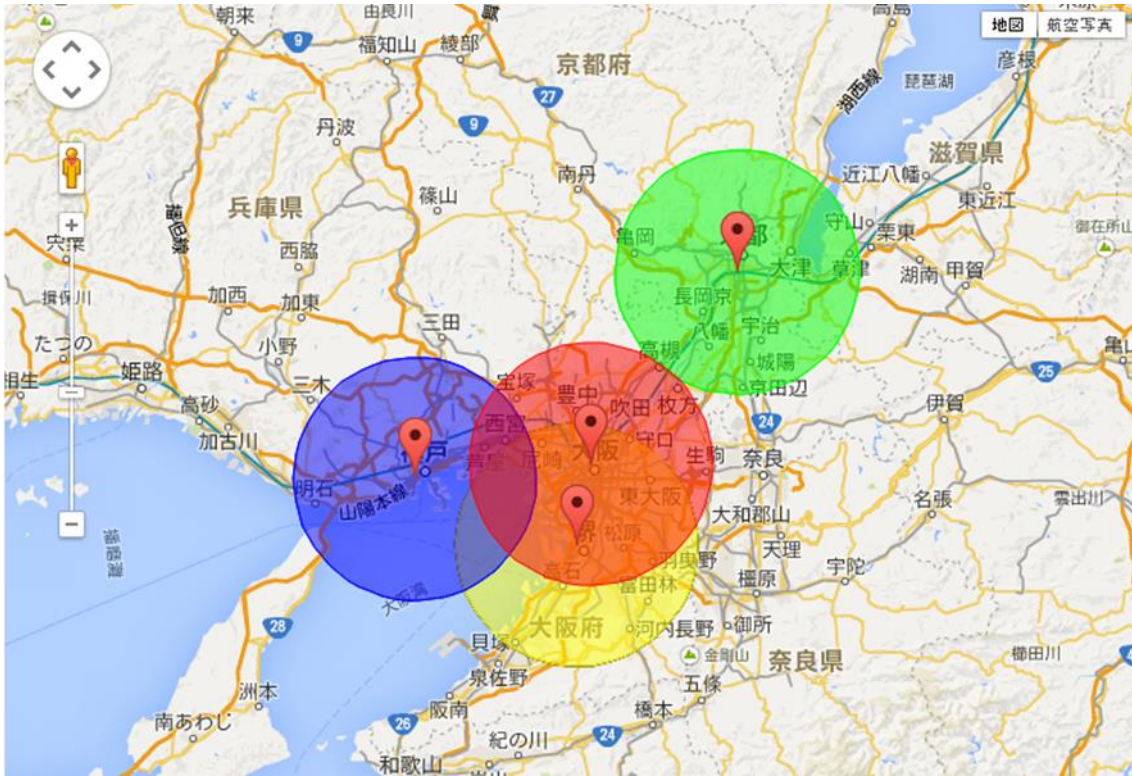
日本住宅公団から都市再生機構へと変わっていくにあたって最も大きな変更点は原則として新規の住宅供給を行わないという点である。そこで、中低所得層の住宅取得という観点からは、公団の供給してきた住宅の質と、今後、公団からの供給がないことがその層の住宅取得に与える影響を評価していくべきだと思われる。

まず、公団の供給してきた住宅の質から述べると、それはしばしば「高・遠・狭」と批判されてきた。しかし、そのような消費者の需要と合わない住宅ばかりが供給されてきたのだろうか。

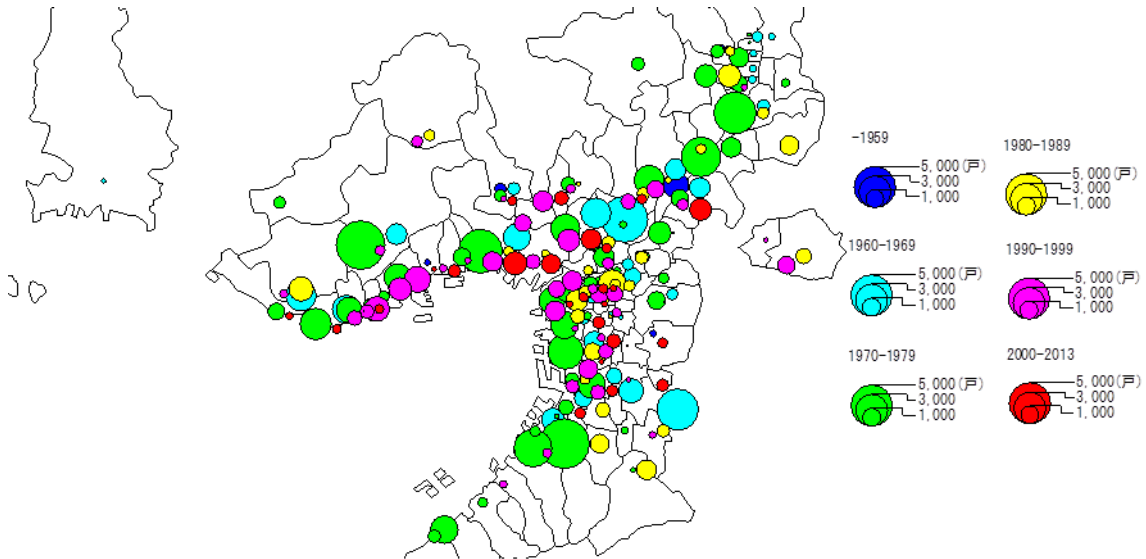
最初に、「遠」から検討する。第13図は2013年末における都市再生機構が管理する賃貸住宅の市区町村別の戸数を表し、第14図はJRの大阪駅、神戸駅、京都駅および南海電鉄の堺駅から20km圏内を示したものである。これらの図から、公団は通勤に十分便利な位置に多くの住宅を供給してきたことが明らかである。また、第15図は都市再生機構が管理する賃貸住宅の分布を、当初管理開始年度で色分けしたものである。この図より、都市住宅機構の管理する住宅の立地は特に80年代以降、大阪都市圏の中心的都市周辺に接近していることがわかる。大阪都市圏の経済規模や人口がこの2000年代に入ってさえ増加を続け、都市圏が拡大してきたことを考えれば、公団が中心部からの距離において、良質な住宅を供給しようとしてきたことがわかる。



第13図 UR賃貸住宅ストック個別団地類型(案)一覧より作成
(抜けている市区町村は管理賃貸住宅なし)



第 14 図 地図に円を描く (<http://www.nanchatte.com/map/circleService.html>)より作成



第 15 図 UR 賃貸住宅ストック個別団地類型(案)一覧より作成

(2010 年以降の新規管理開始は吹田市 340 戸、西宮市 380 戸、伊丹市 176 戸)

さらに、「狭」に目を転じると、第 16 図と第 17 図より、公団の供給してきた住宅が民営のものに比べて劣っていないことが確認できる。民営借家の共同住宅は単身者や高齢者向けのものが公団のものに比べて多いという批判もあるだろうが、1 室当たりの人員数でもさほ

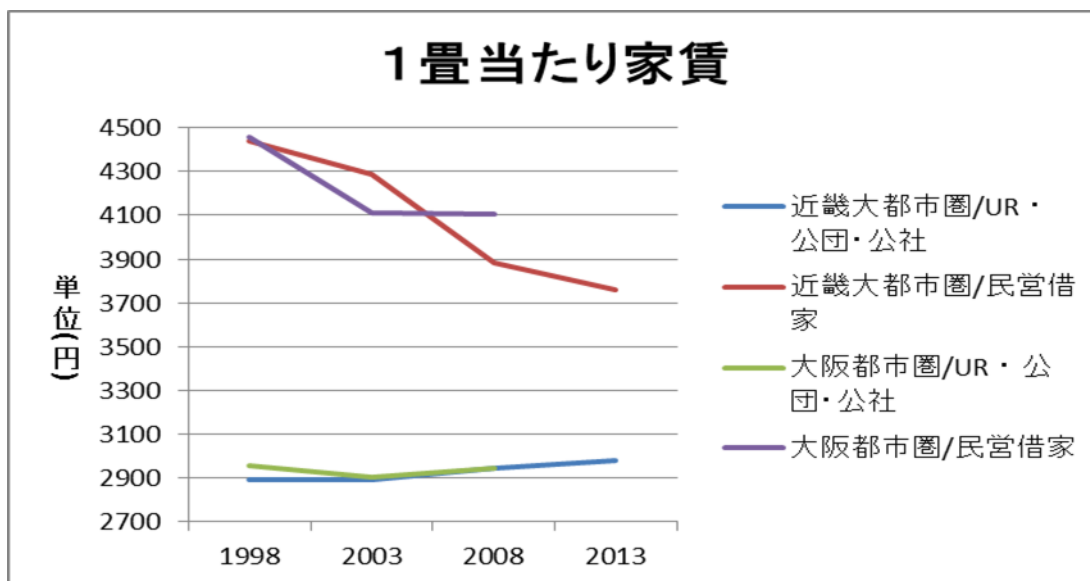
ど差はなく、なお公団が広さにおいての一定以上の質の住宅を供給してきたといえるだろう。

UR・公社の借家	1住宅当たり延べ面積(m ²)	1人当たり畳数	1室当たり人員
大阪府	50.27	9.87	0.63
兵庫県	54.53	10.78	0.59
京都府	51.37	10.3	0.59
民営借家の共同住宅	1住宅当たり延べ面積(m ²)	1人当たり畳数	1室当たり人員
大阪府	41.2	9.71	0.71
兵庫県	42.88	10.7	0.65
京都府	37.07	9.55	0.73

第 16 図・第 17 図 住宅・土地統計調査(平成 25 年度)より作成

※1 住宅当たり延べ面積とは「居室のほか玄関、トイレ、台所などを含めた住宅の床面積の合計」(総務省統計局)である。

そして、最後に「高」について述べる。第 18 図は大阪都市圏における都市再生機構・公団・公社の借家の 1 畳当たり家賃と、民間借家(非木造)のそれとを比較したものである。2013 年度の府県別データを入手できなかったため、参考に近畿大都市圏(注 2)のデータも併記している。この図より、少なくとも近年、都市再生機構・公団・公社の借家の家賃が民間借家のものを大幅に下回っていることが明らかであり、この点においても、公団は良質な住宅を供給し続けてきた。以上より、「高・遠・狭」の言葉とは対照的に、いずれの観点からしても、公団は比較的良好な住宅を供給してきたといえる。しかしながら、公団は既になく、都市再生機構は管理戸数を減らしていく方針である。この良質で安価な住宅の供給減によって、これまで公団住宅が対象としていた中低所得層が不利な立場に置かれていくことが予想される。



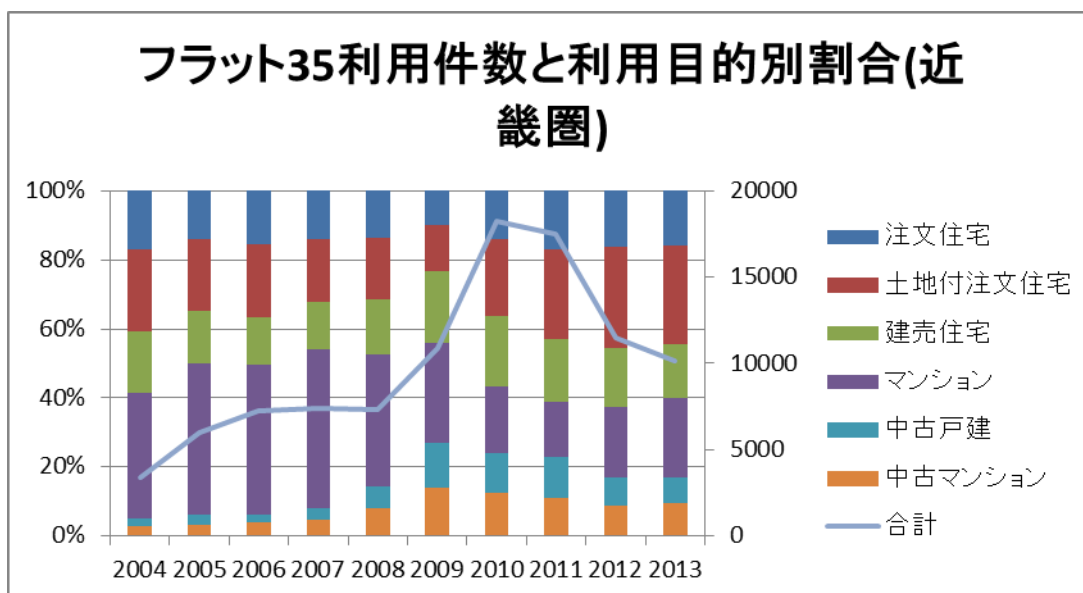
第 18 図 住宅・土地統計調査より作成

※98・03の近畿大都市圏のデータは京阪神大都市圏(注3)のデータである

Ⅲ. 住宅金融公庫・住宅金融支援機構について

前述の通り、住宅金融支援機構が提供するフラット35は全住宅建築資金の20%~30%ほどを提供し、有力な資金調達先になっている。主な利用者が、30代~40代の中所得ファミリー層であることも述べた。このような特徴を持つフラット35の評価方法は、住宅金融支援機構が中所得層の住宅購入を補助する融資機関としての住宅金融公庫の後継である以上、実際に人々の住宅購入を補助できているか否か、その融資システムは利用者にとって将来にわたって安全か否かが基準となるだろう。

そこで、まず、現在の利用状況を見ていく。第19図は近畿圏(注4)におけるフラット35の利用件数と利用目的別割合である。フラット35の利用は取り扱い開始当初から「大都市部に多い(住宅金融支援機構 フラット35利用者調査 2004年度)」であり、直近のデータでも近畿圏における利用件数の殆どを大阪都市圏で占めている(住宅金融公庫 フラット35利用者調査 2013年度)ことから、近畿圏のデータは概ね大阪都市圏に近似できるといえる。利用件数と利用目的から述べると、波はあるものの利用件数は増加傾向にあり、利用目的についても、近年伸長している中古住宅市場も含め、フラット35は幅広い住宅市場で利用されていることがわかる。また、フラット35利用者の合計資金調達額とその内訳を見ると、いずれの住宅種類においても調達額の8割前後をフラット35が占め(住宅金融支援機構 フラット35利用者調査)、フラット35なしには満足な資金調達ができない状況が示されている。



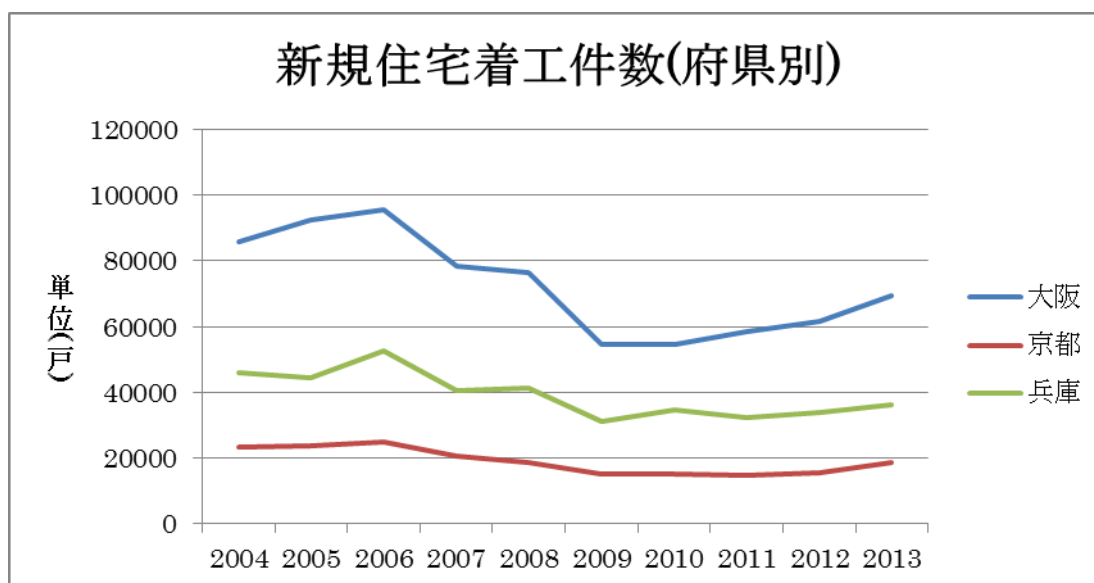
第19図 住宅金融支援機構 フラット35利用者調査より作成

以上のように、住宅金融支援機構は現在のところ、かつて公庫が対象としてきた中所得層

の住宅取得を補助できていると考えられる。しかし、将来的な安全性という面では不安が大きい。フラット 35 は他の融資方法よりも審査基準が緩いとされ、会計検査院も不適切案件の増加を指摘し、各銀行に審査基準の指導を図るよう機構に申しつけている(会計検査院 証券化支援事業における住宅ローン債権に係る審査について 2012 年)。しかしながら、ここにはフラット 35 特有の構造的問題がある。民間銀行からすると、フラット 35 による貸付が行われた場合、それによって得た住宅ローン債権は必ず機構が買い取ってくれるので、審査においてモラルハザードが起きやすい。今後、この緩い審査基準によって利用者が債務を返済不可能になった時、利用者は多額の借金を抱えて窮乏することになる。前述のように、フラット 35 利用者は資金調達の大部分をフラット 35 に頼っており、かつ、保有する住宅が十分な資産価値を将来にわたって保持する可能性は低く、多額の年収があるわけでもない。よって、民間銀行による過剰な貸出を促進してしまう仕組みを是正できない場合、その被害は取り返しのつかないものになるといえる。

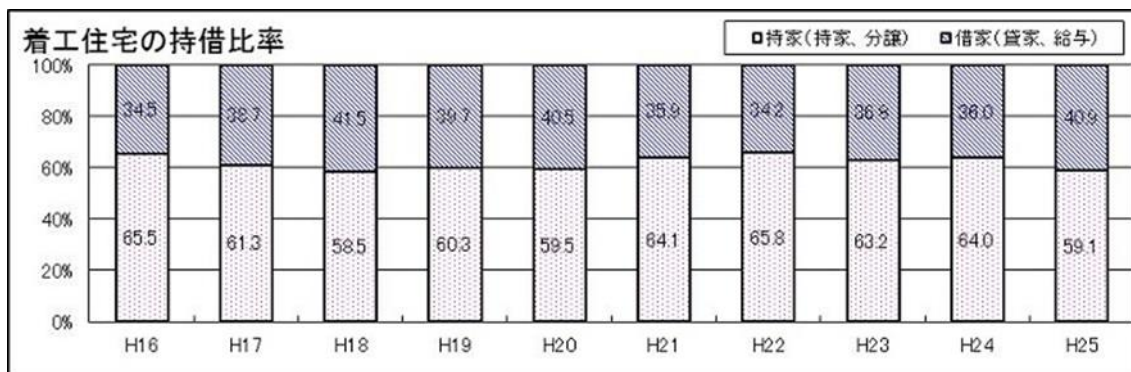
IV. 民間住宅市場の動向

ここまで住宅政策改革の大阪都市圏における影響を述べ、特に公営住宅と公団住宅に関してはそれらが対象としていた中低所得層の住宅取得がより困難になっていく可能性について指摘した。しかしながら、もし、その層が民間住宅市場で十分な住居を確保していけるのなら、公的な住宅供給が減るとしても長期的には問題ない。そこで、住宅政策改革以降の民間による住宅供給について論じていきたい。第 20 図は大阪都市圏における近年の新規住宅着工件数の推移である。いずれの府県もリーマンショックが起きた 2008 年から 2009 年にかけて件数が減少し、その後、ある程度持ち直している。この供給増は中低所得層の住宅取得に好影響を与えるのだろうか。



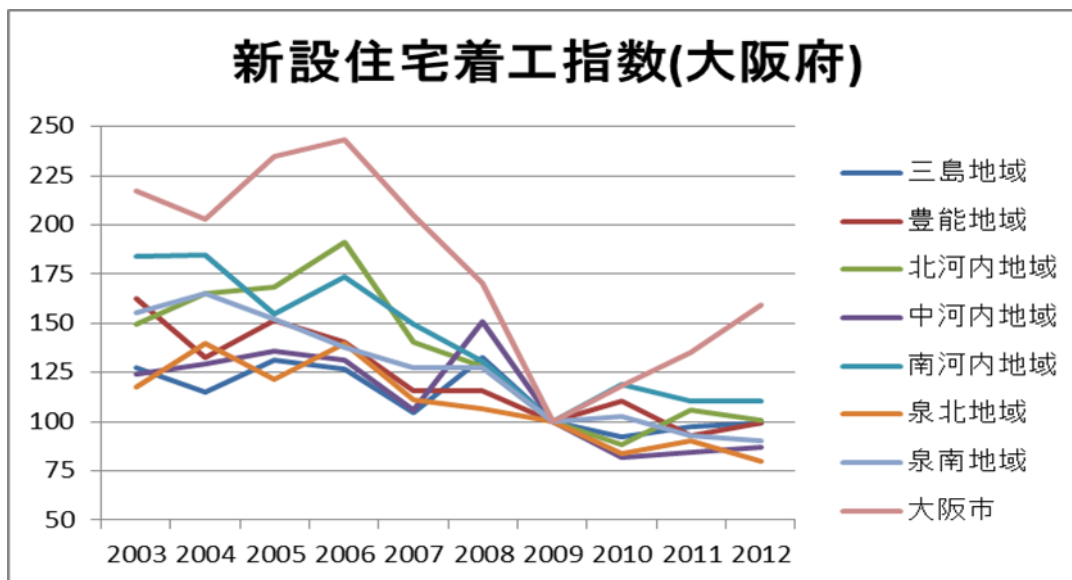
第 20 図 建築着工統計調査(平成 25 年)より作成

そこで、増加傾向が最も大きい大阪府について、住宅新設の動向を観察したい。第 21 図は着工住宅の所有形態を表しており、この間、概ね持借比率に変化はなく、賃貸住宅の着工件数も総住宅着工件数に比例して変化していることがわかる。



第 21 図 大阪府 大阪府の着工住宅の状況より抜粋

よって、新設住宅着工戸数を地域別に見ると民間借家新設の近年の大きな変化が読み取れる。第 22 図は、新設住宅着工戸数の推移を、2009 年を 100 とした指数で表したものである。この図から、着工件数の回復は専ら大阪市によって牽引されていることが読み取れる。



第 22 図 大阪府 大阪府統計年鑑 より作成

※三島地域：吹田市・高槻市・茨木市・摂津市

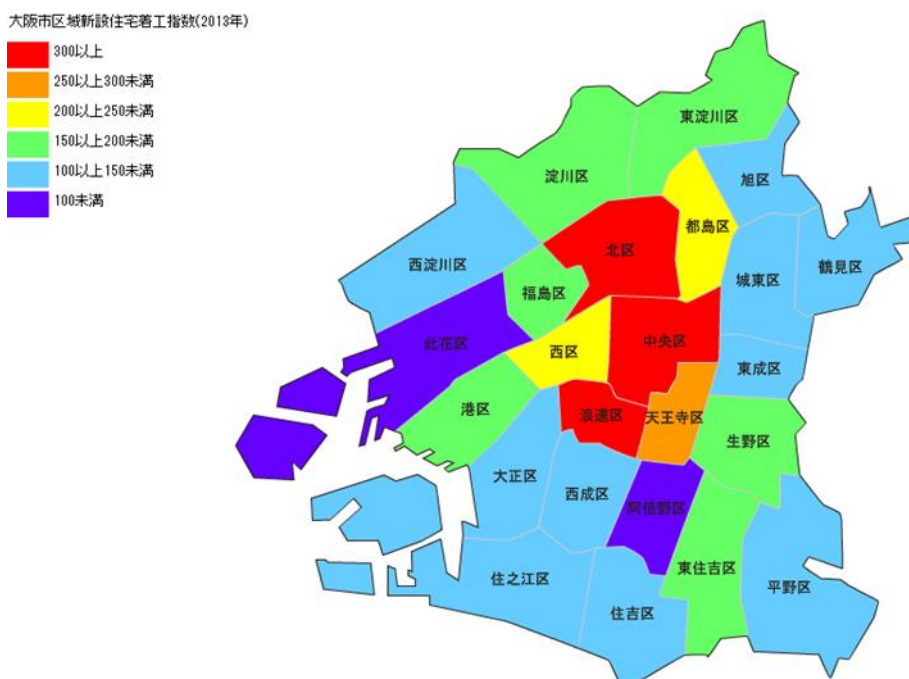
豊能地域：豊中市・池田市・箕面市

北河内地域：守口市・枚方市・寝屋川市・大東市・門真市・四条畷市・交野市

中河内地域：八尾市・柏原市・東大阪市

南河内地域：富田林市・河内長野市・松原市・羽曳野市・藤井寺市・大阪狭山市
 泉北地域：堺市・泉大津市・和泉市・高石市
 泉南地域：岸和田市・貝塚市・泉佐野市・泉南市・阪南市
 町村は省略

さらに、大阪市内においても回復度合いに格差が発生している。第 23 図は 2013 年における大阪市の区別の新設住宅着工指数を表したものである。中央区や北区といった中心地域の回復が顕著であるのに比して、此花区や住吉区といった周縁部は回復が鈍く、回復率の顕著な差が見いだせる。



第 23 図 大阪市 新設住宅利用関係別着工戸数及び床面積より作成

このように、住宅着工件数の回復は大阪市の中心部に極端に集中しており、都心回帰が進んでいるといえる。しかし、このような地域に建設される住宅に低中所得層が自力でアクセスするのは困難である。それは、室数別の大阪府市区町村別マンション・アパート・一戸建ての家賃相場の上位 5 地域を示した第 24 図から読み取れる。これらの地域は前述の住宅着工が集中している場所であるが、なお、家賃は非常に高い。最も着工件数の回復が進んでいる大阪府でさえ中低所得者向けの住宅供給がなされていないのだから、兵庫県や京都府は尚更であろう。これらのことから、近年の民間住宅市場では中低所得層向きの賃貸住宅の着工が非常に鈍く、公的な住宅供給も先細る中で、中低所得層の十分な住居取得が一層困難になっていくことが推測できる。

ワンルーム・1K・1DK		1LDK・2K・2DK	
市区町村	家賃相場(万円)	市区町村	家賃相場(万円)
大阪市中央区	6.58	大阪市北区	10.25
大阪市北区	6.45	大阪市中央区	10.24
大阪市西区	6.29	大阪市福島区	10.19
大阪市福島区	6.26	大阪市西区	9.88
大阪市浪速区	6.03	大阪市浪速区	8.9
2LDK・3K・3DK		3LDK・4K・5DK	
市区町村	家賃相場(万円)	市区町村	家賃相場(万円)
大阪市中央区	13.96	大阪市中央区	15.73
大阪市北区	12.92	大阪市北区	14.14
大阪市福島区	11.98	大阪市西区	13.11
大阪市西区	11.92	大阪市福島区	12.52
大阪市天王寺区	11	大阪市浪速区	12.49

第 24 図 HOME'S 大阪府の家賃相場情報

(<http://www.homes.co.jp/chintai/osaka/city/price/>) 2015/01/12 アクセス より作成

4. 大阪都市圏における影響の展望と今後の政策

これまでの話を踏まえたうえで大阪都市圏における展望を述べると、都市部の中低所得層にとって、満足な住宅取得は一層困難になるだろうということだ。住宅が単に生活をより豊かにするための付加的要素ではなく、総ての活動の基盤になる要素であることを考えれば、十分な住生活が確保できないことほど深刻な事態はなく、どんな低所得層であろうと最低限の住居は確保されるべきであるし、夫婦と子供で暮らすならばある程度の広さを持った住居は必要であろう。この考え方に対しては、公営住宅が余っていたり、住宅価格がより安い遠隔地に住めばよいという反論があるに違いない。だが、21 世紀に入り、労働や教育、生活必需品の購入、その他、生活に必要な様々な要素へのアクセスという観点において、人々の生活はますます大都市に依存するようになってきている。低賃金労働の主たる供給場所は大都市であり、公営住宅が余っている地域にはそもそも低所得層を吸収できるだけの雇用がない。中所得層であってもそう簡単に勤務先や子供の通う学校を変えられるわけではなく、賃金の大幅な上昇も望めない。民間による新設住宅の供給が中心部の高賃料・高価格地域に偏っているのも、もはや、中低所得層が将来的にさえ民間企業の利益になるような価格で住宅を借りたり購入したりすることに期待していないからであろう。中所得層の住宅購入に関してはフラット 35 が一定の役割を果たしているものの、これは緩い審査がもたらした結果に過ぎない。このまま民間銀行による審査が改善されなければ将来的に大きな損失を利用者に強いることになるであろうし、もし、審査を民間銀行の通常の審査並みに厳格にしたならば、それは市場任せに相違なく、通常の審査では資金調達が厳しい人々を支援することはできない。

このような展望の中で今後、住宅の公的保障政策はどうあるべきか。当然、一連の住宅政策改革のような、単に保障を縮小し、民間市場での自力取得に頼った住宅政策は論外で

ある。しかしながら、各自治体にのみ供給を任せた公営住宅が著しい需給ギャップを露呈したのも前述の通りだ。ただ、地域横断的に住宅を供給する力を持った公団は、需要に合った住宅を供給できていた。これらの反省から導き出されることは、公的住宅の供給を増やすことは必要だが、その供給主体は地域横断的で、需要が大きい地域に集中して住宅を供給し続けられる組織でなければならない。また、土地や供給速度の問題で公的住宅が不足するならば、家賃補助や購入費補助などといった直接支援も検討されるべきだろう。収入の継続的上昇が望めない昨今、融資で資金調達を賄えるという考えは理想論に過ぎない。政府は都市部の中低所得層が都市に「住まざるを得ない」という事実を正面から受け入れ、そこに起こる住宅確保の危機的問題に対処するべきである。

(注 1) 大阪都市圏：大阪府・兵庫県・京都府
東京都市圏：東京都・千葉県・神奈川県・埼玉県
中京都市圏：愛知県・三重県・岐阜県

(注 2) 近畿大都市圏：総務省統計局 平成 25 年住宅・土地統計調査 調査の結果 大都市圏構成市町村名一覧
(<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/daitoshi-i.pdf>)

(注 3) 京阪神大都市圏(総務省統計局 平成 15 年住宅・土地統計調査 用語の解説 <地域>)
本調査の大都市圏は、平成 12 年国勢調査において広域的な都市地域を規定するために行政区域を越えて設定された地域区分であり、「中心市」及びこれに社会・経済的に結合している「周辺市町村」によって構成される。以上の設定基準により画定された「大都市圏」とその中心市は次のとおりである。「京阪神大都市圏：京都市，大阪市，神戸市」。

(注 4) 近畿圏：大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・和歌山県

〈参考文献〉

中澤高志、2006、「住宅政策改革と大都市圏居住の変容に関する予察--東京大都市圏を中心に」経済地理学年報 52 巻 1~18 ページ

本間義人、2009、「居住の貧困」岩波書店

都市再生機構「中期計画資料」(<http://www.ur-net.go.jp/aboutus/pdf/ur2014keiki0002.pdf>)

都市再生機構「UR 賃貸住宅ストック個別団地類型(案)一覧」

(<http://www.ur-net.go.jp/stock/pdf/stocktype.pdf>)

住宅金融支援機構「機構の概要」(<http://www.jhf.go.jp/about/kikou/outline.html>)

住宅金融支援機構「中期計画第2期」(<http://www.jhf.go.jp/files/100485260.pdf>)
住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」
(http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_flat35.html)
フラット35「【フラット35】のしくみ」(<http://www.flat35.com/loan/flat35/shikumi.html>)
フラット35「【フラット35】とは」(http://www.flat35.com/loan/about_flat.html)
統計局「地域別統計データベース」
(<http://www.e-stat.go.jp/SG1/chiiki/CommunityProfileTopDispatchAction.do?code=2>)
統計局「住宅・土地統計調査」(<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm>)
国土交通省「建築着工統計調査」(http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)
国土交通省「住宅市場動向調査」(http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html)
京都府「公営住宅等の所在市町村別管理戸数」
(<http://www.pref.kyoto.jp/tokei/yearly/tokeisyo/ts2012/tokeisyo201206.html>)
大阪府「大阪府の既存住宅の状況」
(<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/master/toukei3-8-1.html>)
大阪府「大阪府の着工住宅の状況」
(<http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/master/toukei2-1.html>)
大阪府「大阪府統計年鑑」
(<http://www.pref.osaka.lg.jp/toukei/nenkan/>)
大阪府住宅供給公社「平成25年度の総合募集における住宅別応募状況」
(http://www.osaka-kousha.or.jp/x-rpref/sogo/pdf/H26-5_147-151.pdf)
大阪府住宅供給公社「自立化に向けた10年の取り組み」
(<https://www.osaka-kousha.or.jp/x-info/pdf/10honpen.pdf>)
大阪市「新設住宅利用関係別着工戸数及び床面積」
(<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000068/68151/6-25.pdf>)