

アメリカ住宅政策における低所得者向け住宅の供給促進と家賃補助
分担研究者 岡田徹太郎 (香川大学 経済学部 教授)

研究要旨

研究目的: 本研究の目的は、現代の国民国家が、低所得者をはじめとする住宅困窮者向けに住環境を保障しようとする場合、“家賃補助 (住宅手当)” という政策手段を持たなくて良いかどうかを、アメリカ住宅政策を題材として明らかにするものである。

アメリカは、低所得者向け住宅政策のメニューとして、1930 年代に始められた供給促進策 (公共住宅) のみならず、1965 年から家賃補助政策を導入している。直接補助・間接補助を含めたアメリカ連邦政府助成住宅の総戸数 (2012 年) は、834 万 5843 戸あり、そのうち、住宅選択バウチャー (HCV) と呼ばれる家賃補助を受けている世帯は 233 万 9198 戸、住宅補助の 28.0% を占める。

研究方法: 本研究の目的を達するため、アメリカ現地調査、第 1 に、ワシントン D.C. にて住宅都市開発省の幹部との会見を行ない、第 2 に、カリフォルニア州サンフランシスコ・ベイエリアを訪問し、公的な援助の入った住宅の現状を調査した。

結果と考察: 本研究で与えられた示唆は、住宅問題の発生状況は、都市・地方それぞれに異なるため、地域のニーズに応じた政策選択をする必要があること。何よりも重要なのは、各地方住宅局や地方政府が、適切な住宅政策を選択するためのメニューと財源を、連邦政府 (中央政府) が準備しておく必要があることである。

家賃補助政策がもっとも適切と思われる地域があるにもかかわらず、政策メニューに、家賃補助政策がなく、それを実施する財源もないとしたら、地域の持続的な発展を妨げてしまうかもしれない。

連邦政府 (中央政府) が、多様な住宅政策のメニューを用意しておくことの重要性を、アメリカの住宅政策は示唆している。

A. 研究目的

本研究の目的は、現代の国民国家が、低所得者をはじめとする住宅困窮者向けに住環境を保障しようとする場合、“家賃補助 (住宅手当)” という政策手段を持たなくて良いかどうかを、アメリカ住宅政策を題材として明らかにするものである。

その背景として、周知のように、日本

における低所得世帯向け住宅政策は、公営住宅の供給がその中心であったことがある。

家賃補助 (住宅手当) に類する政策は、2008 年の経済危機 (いわゆるリーマンショック) を背景として、2009 年に始められた緊急雇用創出事業の一環である住宅支援給付事業、2015 年に始められた生活困窮者自立支援制度における住宅確保給付金事業があるが、対象者が限られ支給期間も短く、一般的な家賃補助

(住宅手当)政策とは呼べない水準にある。

これに対して、先進主要国のなかで、低福祉国家の代表と目されるアメリカ(1970年代後半以降の一般政府支出の対GDP比30~36%で推移)ですら、低所得者向け住宅政策のメニューとして、1930年代に始められた供給促進策(公共住宅)のみならず、1965年から家賃補助政策を導入している。

直接補助・間接補助を含めたアメリカ連邦政府助成住宅の総戸数(2012年)は、834万5843戸であり、全米住宅戸数の7.3%に相当する。そのうち、住宅選択バウチャー(HCV)と呼ばれる家賃補助を受けている世帯は233万9198戸であり、住宅補助の28.0%を占める(Schwartz(2014) p. 9)。

B. 研究方法

本研究の目的を達するため、平成30年度初めは、第1に、基礎的な文献調査によって、アメリカ住宅政策の歴史と現状を把握し、住宅供給促進策と家賃補助政策について整理した。第2に、これらの文献調査を基礎にしてアメリカ連邦政府へのインタビュー調査を準備し、住宅供給促進策と家賃補助政策のそれぞれについて現代的意義を尋ねる質問票を作成した。

日本政府公式ルートを通じて、8月下旬に、アメリカ連邦政府・住宅都市開発省(HUD)にインタビューを行なうことを申し入れた。

ワシントンD.C.での会見の前段階として、8月上旬に、国立社会保障・人口問題研究所にて、研究代表、研究分担者、研究協力者とともに研究会を持ち、文献調査の成果を報告するとともに、アメリ

カ現地調査の計画について発表し、その内容について討論を行なった。なお、アメリカ調査計画のなかに、サンフランシスコ・ベイエリアでの現地調査を盛り込むこととした。シリコンバレーの好況や、魅力的な住宅街が人びとを引き付け、家賃が高騰し問題となっていること、そして、住宅政策研究の一つの拠点となっているカリフォルニア大学バークレー校が存在することがその理由である。

8月下旬に、ワシントンD.C.にて住宅都市開発省の幹部との会見を行ない、引き続き、サンフランシスコを訪問し、公的な援助の入った住宅の現状を調査した。

アメリカ現地調査結果を終えた後は、情報を持ち帰り、その整理、更なる文献調査、統計調査を加えて、研究成果をまとめた。

研究成果は、平成31年3月8日に、国立社会保障・人口問題研究所にて行なわれた研究代表、研究分担者、研究協力者との研究会で発表された。

その最終成果は、さらに、研究グループとともに出版する本の1章として執筆され、公開される予定である。

(倫理面への配慮)

部外秘とされる情報や、個人情報を得た場合には、公開情報とは別に管理し、個別データについて、物理的媒体については鍵のかかる保管庫で保管し、電子媒体についてはパスワードによる暗号化の処理を施すなど、情報管理を徹底した。

加えて、研究発表・論文執筆にあたっては、秘密情報・個人情報を外に出さないようにすることはもとより、秘密情報・個人情報の特定につながらないように加工した形で発表する。

なお、本研究は、生命倫理・安全対策

に対する取組や、研究機関内外の倫理委員会等における承認手続きが必要となる研究を含まない。

C. 研究成果

日本政府公式ルートを通じて申し入れた、アメリカ連邦政府・住宅都市開発省（HUD）でのインタビューは、8月23日に、ワシントンD.C.で、住宅都市開発省の政策形成を担う次官補・副次官補を含む5名の幹部と会見をもって成功裡に行なわれた。

加えて、カリフォルニア州サンフランシスコ・ベイエリアでの調査によって、低所得者向け住宅の現状を調査することができた。

明らかにされたことを述べれば、1930年代の公共住宅の開始以降、他にも、さまざまな住宅供給促進策が取られている。それと同時に、家賃補助政策も継続されている。

地域ニーズに応じた政策の選択を、住宅都市開発省の出先機関である地方住宅局と地方政府（市政府）とが共同で行なっている。住宅供給促進策を優先するか、家賃補助政策を優先するかは、地域のニーズに基づいた政策判断による。

連邦政府は、政策メニューと財源を与えるが、その選択には関与しない。政策メニューと財源は、州政府へ移譲され、州政府機関が方向性を決定し、地方の申請に基づいて財源を配分する。

政策メニューと財源付与の基礎となる方針は、連邦政府によって定められている。

補助対象は、原則として、地域の所得中央値の50%以下の低所得層である。

補助水準は、公的助成を受けた住宅に入居する場合も、民間住宅への家賃補助を受け取る場合も、入居者の自己負担水

準を、家族規模で調整された調整後総所得の30%と定めており、公的な助成は、それを超えた部分に対して与えられる。

D. 考察

住宅問題をめぐる状況は、地方地方で異なり、一国で一律の政策を作り、各都市や地方にそれを強制することはできない。それは、各都市や地方の住宅ニーズが場所によって大きく異なるからである。

住宅ストックが十分にあり、所得の不足によって、家賃を負担することだけが重荷となっている地域は、家賃補助政策を選択するだけでよいであろう。

住宅ストックが十分になく、住宅市場が過熱気味で、家賃や住宅価格が上昇しているような地域では、住宅供給促進策に補助が投じられることが望ましい。しばしば、このような地域で、家賃補助政策を実施すると、住宅需要を増大させ、家賃や住宅価格を押し上げ、住環境を悪化させる要因にもなり、好ましくない場合がある。

一般的に、成長する都市には、両方の政策が必要となる。住宅を十分に供給するための促進策と、所得が不十分なために、適切な住宅を見付けることができない世帯に家賃補助を与えることの両面が、住環境の改善に資する。

E. 結論

本研究、すなわち、アメリカ住宅政策の研究で与えられた示唆は、住宅問題の発生状況は、都市・地方それぞれに異なるため、地域のニーズに応じた政策選択をする必要があること。

そして、何よりも重要なのは、各地方住宅局や地方政府が、適切な住宅政策を

選択するためのメニューと財源を連邦政府（中央政府）が準備しておく必要があることである。

住環境を改善し、再生を図りたくても、政策手法と補助基準を適切に設定できないかもしれない。そして、独自財源を開拓することができないかもしれない。

連邦政府は、地域コミュニティで生じうる全ての住宅問題と、その対策について研究を積み重ね、政策手法と補助基準に基づいた財源を用意する。

その政策手法と財源は、州政府に移譲され、州政府が、地方の申請に基づいて、計画に対する承認を与え、財源を割り当てていた。

もっとも好まれない政策の枠組みは、選択したくても政策オプションを取れないことであろう。

たとえば、家賃補助政策がもっとも適切と思われる地域があるにもかかわらず、政策メニューに、家賃補助の方法がなく、それを実施する財源もないとしたら、地域の持続的な発展を妨げてしまうかもしれない。

多様な住宅政策のメニューを用意しておくことの重要性を、アメリカの住宅政策は示唆している。

主要参考文献

- ・ Office of Management and Budget, OMB (2019), “Historical Tables,” *Budget of the United States Government 2020*, Washington D.C.
- ・ Schwartz, Alex F. (2014) *Housing Policy in the United States*, Third Edition, Routledge, New York.
- ・ 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.