

米国の住宅政策について

平成20年7月

国土交通省国土計画局広域地方計画課

渡辺 春彦

住宅都市開発省

- HUD (Department of Housing and Urban Development)
 - 1965年に設立された連邦政府機関の1つ
 - 長官: 大統領が指名
 - 職員数: 約9000名



HUDのオフィス(ワシントンDC)

1. HUDの政策

HUDの使命と施策手段の関係

	①住宅取得促進		②コミュニティ開発支援	③住宅に係る差別解消 (フェアハウジング)
	持家	借家		
補助	<ul style="list-style-type: none">HOMEバウチャー	<ul style="list-style-type: none">バウチャー公営住宅高齢者・身障者向け住宅等	<ul style="list-style-type: none">CDBG	<ul style="list-style-type: none">FHAPFHIP
税制		<ul style="list-style-type: none">Tax Credit	<ul style="list-style-type: none">所得税控除TIF	
金融	<ul style="list-style-type: none">証券化支援融資保険	<ul style="list-style-type: none">融資融資保険	<ul style="list-style-type: none">融資保険	
規制				<ul style="list-style-type: none">Fair Housing Act

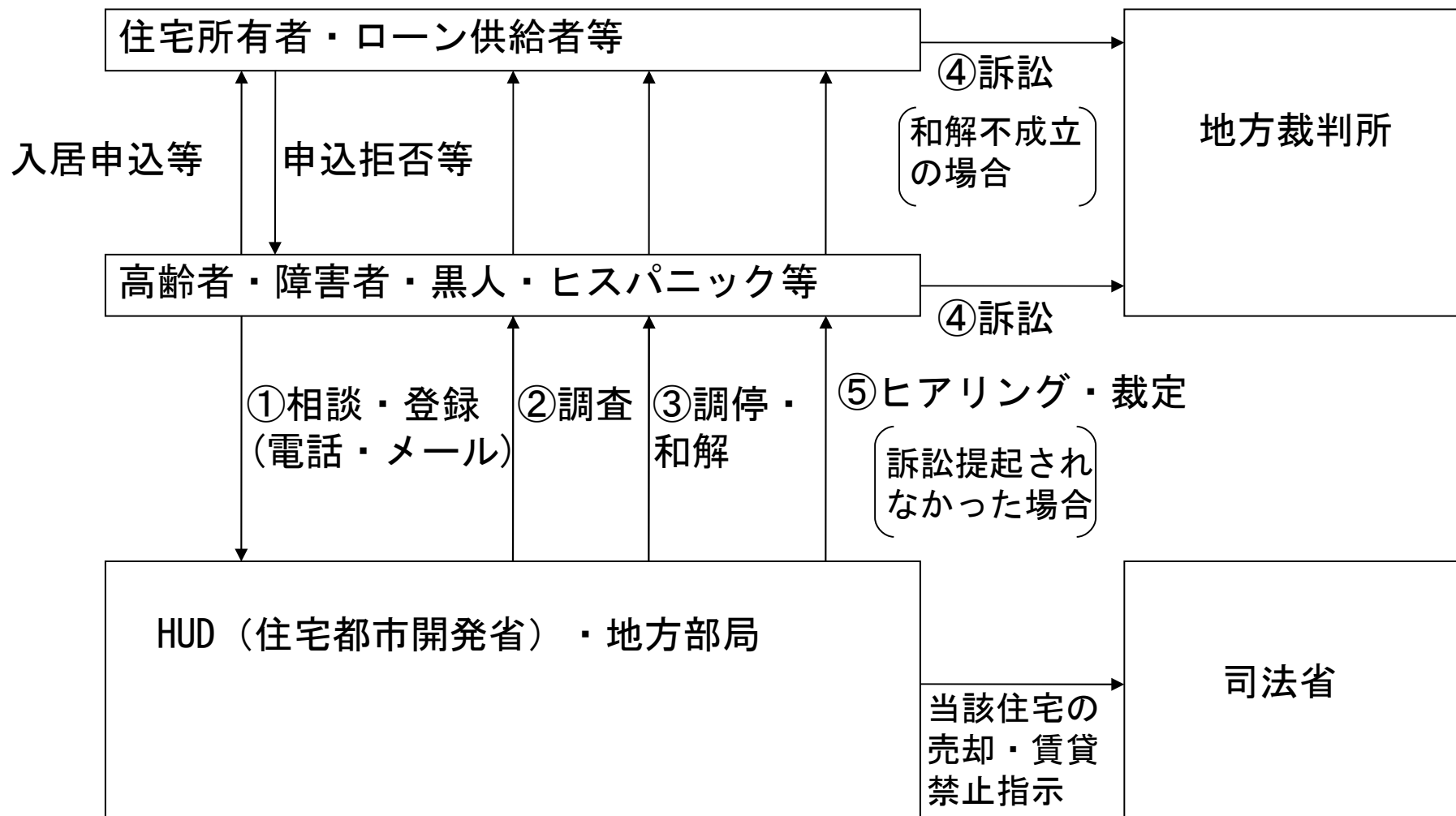
2. フェアハウジング

フェアハウジング法 (The Fair Housing Act)

目的	人種、肌色、宗教、性別、居住地、障害、家族の状態などによる住宅に関する差別を禁止する。
規制内容	<p>○すべての家主、売主、貸主、保険会社、不動産会社等は、人種、肌色、宗教、性別、居住地、障害、家族の状態に基づき、</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅の売却、貸与の拒否、またこれらに係る他の条件を提示してはならない。・住宅に係る差別的な宣伝・広告をしてはならない。・ローンを組む際に差別をしてはならない。 等 <p>○家主、分譲マンションの販売業者、戸建分譲業者等は、</p> <ul style="list-style-type: none">・個々の住宅や共同スペースについて、障害者等の自費による他の居住者の生活の妨げにならない範囲の改善を禁止してはならない。 <p>○ 等</p>

○1991年3日以降は 4世帯以上の住宅について原則バリアフリー化を

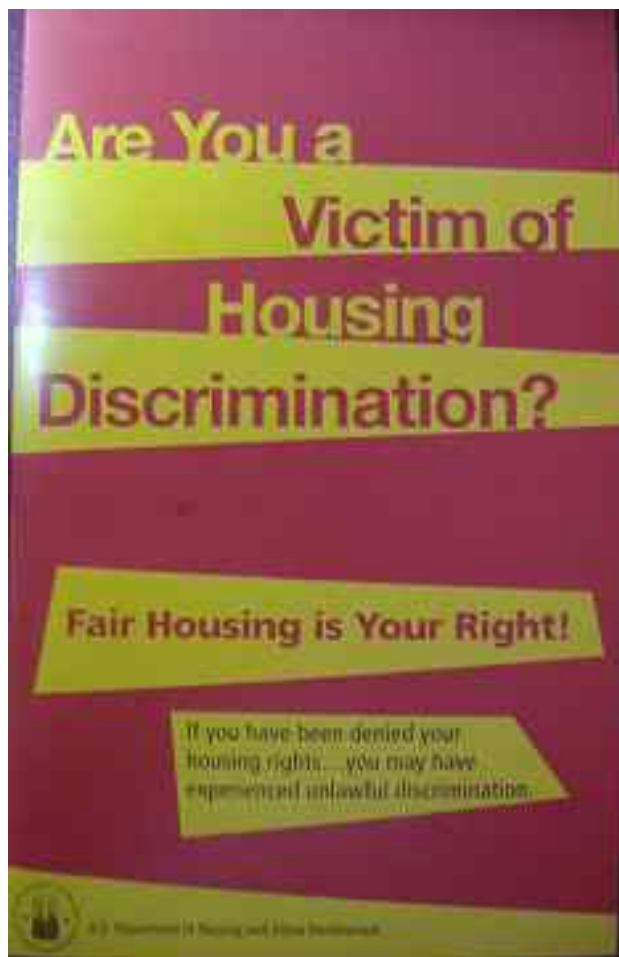
住宅差別に関する苦情処理



2. フェアハウジング

住宅差別に関する苦情処理

HUD提出用の住宅差別報告用シート



HOUSING DISCRIMINATION INFORMATION
U.S. Department of Housing and Urban Development - Office of Fair Housing and Equal Opportunity

1. What happened?

2. What do you want to do?

3. How do you want to resolve the problem?

4. What do you suggest the government do?

5. How do you feel about the experience?

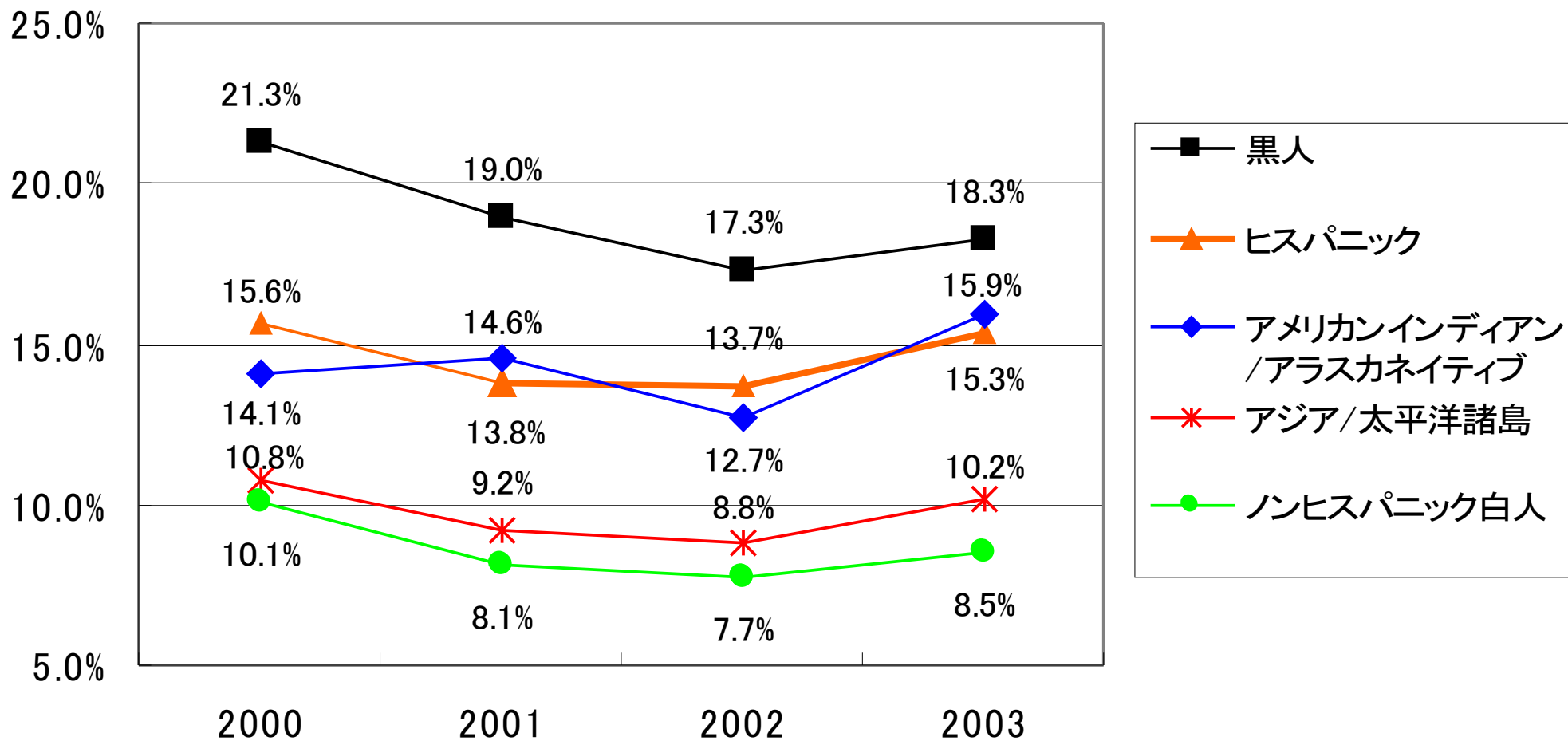
住宅差別の原因

差別の原因	HUDへの相談案件		州機関への相談案件	
	件数	割合	件数	割合
人種	1,130	40%	2,382	37%
障害	1,112	39%	2,371	37%
家族状況	380	13%	977	15%
性別	319	11%	678	11%
国籍	275	10%	993	16%
宗教	191	7%	169	3%
肌色	46	2%	124	2%
その他（報復行為等）	121	4%	320	5%
合 計	2,817		6,370	

2. フェアハウジング

住宅ローン拒否率の推移

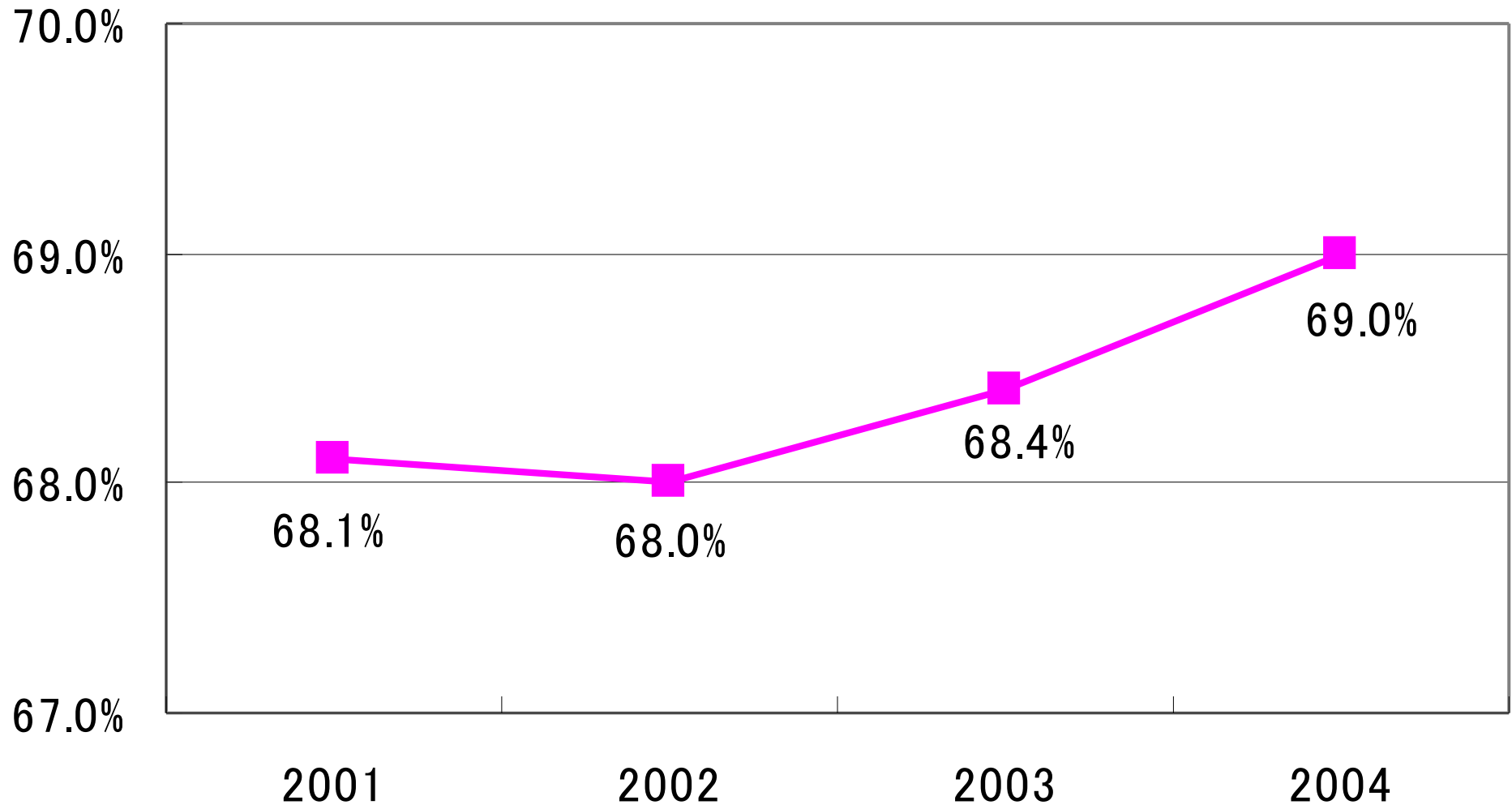
拒否率



フェアハウジングに係る支援

- F H A P (Fair Housing Assistance Program)
 - ・ 相談機関等の設置に対する補助
- F H I P (Fair Housing Initiative Program)
 - ・ 教育・普及活動に対する補助
- 住宅差別問題を扱う多数のNPOが存在

米国における持家率の推移



(出典) U.S. Department of Housing and Urban Development(2005),『Annual Performance Plan』

HOMEプログラム

●HOME Investment Partnerships

- 中心施策はthe American Dream Downpayment Initiative（住宅取得の頭金の負担を軽減する補助）
- 2億ドル(2006年度予算)→4万世帯援助可能

公営住宅

- 連邦補助による公営住宅：約 1 2 0 万戸
（米国住宅の約1.1%）

- HUDでは、公営住宅の新規建設に対する補助は行っていない。（再建設や維持管理に限定）

4. 公営住宅制度

公営住宅事例 (Bedford Dwellings)

●Bedford Dwellingsのリニューアルプラン

従 前	従 後
公営住宅：460戸 (東地区：220戸 西地区：240戸)	公 営 住 宅：270戸 市場価格住宅：390戸 (賃貸270戸、分譲120戸)

戸)

●Bedford Dwellingsの家賃水準

住宅種類	家賃水準 ^[2]
公営住宅	318ドル～452ドル
Tax Credit住宅	405ドル～590ドル
市場価格住宅	640ドル～1,080ドル

※家賃水準の下限は1ベッドルームの場合、上限は4ベッドルームの場合である。

Bedford Dwellingsの外観



既存住宅(左)と新規住宅(右)

周辺で除却に反対した住宅はそのまま残っている。



公営住宅制度の今後

- バウチャーへのシフト（予算制約有）
- 管理面の課題（我が国と同様）
 - 資産把握の問題など

バウチャー制度の概要

●バウチャー

- 1970年代から導入
- 市場家賃と入居者が支払う基準賃料（調整後
月収の30%）との差額を連邦が補助
- 受け渡しは住宅公社を通じて行う

●現状

- 約200万戸（公営住宅をはるかに凌ぐ）

HUDの予算総額の2割強

バウチャー制度の今後

●柔軟性の高い制度へ

- Flexible Voucher Program（住宅公社の裁量を拡大）

●「卒業」へ重点化

- 入居者の就業訓練など→即効薬がないのが実態

●課題

- 地価の高騰による財政的負担の増加
- 空き家の少ない大都市中心部
- 生活支援サービスの一体化の必要性

高齢者・身障者向け住宅施策

●主要施策は

- Supportive Housing for the Elderly
(Section202、高齢者向け)
- Supportive Housing for Persons with Disabilities
(Section811、身障者向け)
- 連邦補助によるケア付き住宅は累計で13万戸以上

●高齢者・身障者・エイズ障害者など幅広い施策対象

6. 高齢者・身障者向け住宅

高齢者・身障者向け住宅事例 (Mackey Terrace)

●Mackey Terrace

- ・ 戸数 : 50戸 (1992年建設、単身向け1ルームタイプ50~60㎡)
- ・ 家賃 : 25ドル~580ドル (バウチャー利用の場合は月収の30%)
- ・ 所有管理 : Ecumenical Association for Housing (NPO)



外観



住戸内

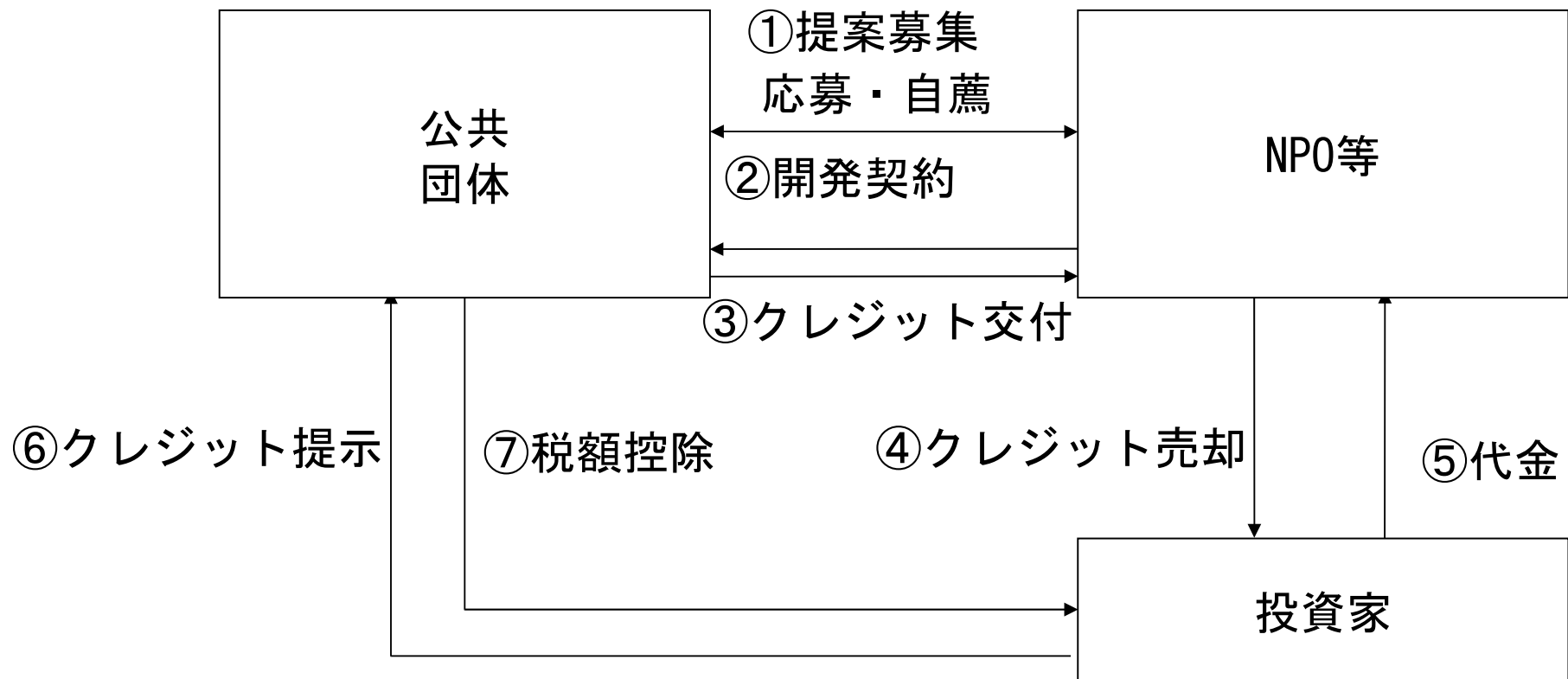
米国の低所得者向け住宅支援の歴史

- 1968年頃 融資保険
↓
直接建設補助
- 1974年頃 バウチャー
↓
- 1985年頃 Tax Credit

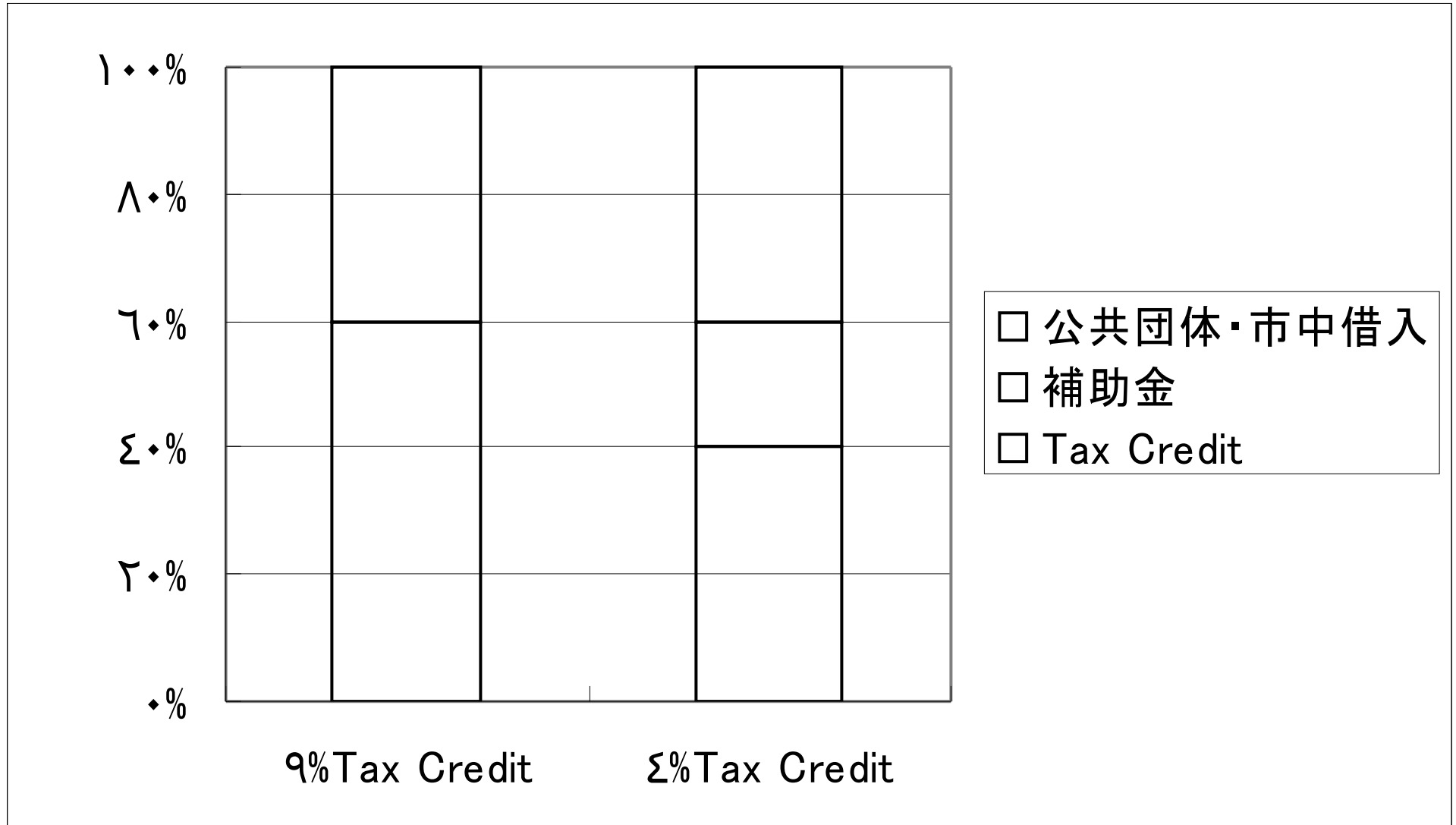
Tax Credit の概要

Tax Credit: 一定期間にわたり一定額の税額控除を受ける権利

図: Tax Creditを活用した資金調達



Tax Creditによる資金調達のイメージ



住宅事例 (Hamilton Transitional)

Hamilton Transitionalの住棟

●一時入居住宅

- ・戸数: 64戸
- ・最大居住年数: 2年
- ・サービス: 就業訓練

●財源

- ・総工事費: 約1,200万ドル
うちTax Credit: 500万ドル
補助金 : 700万ドル



住戸内(台所)



Tax Creditの特徴

●導入背景

- 政治的に受け入れられやすい面があった。
(支出としては補助金と大差はない。)

●メリット・デメリット

- 資金調達の容易性
- 幅広い施策対象・家賃水準
- 家賃の固定化

米国住宅政策の特徴

- ① フェアハウジング
- ② 持家の建設・購入に対する積極支援
- ③ 家賃助成はバウチャー
- ④ Tax Creditの活用
- ⑤ NPOの存在