

## ポスト成長社会における公営住宅戸数管理

寺田 健人

### はじめに

住宅は人々の生活に欠かせない財である。同時に、住宅は基本的に競争性も排除性もある私的財であるため、政府による介入を必要とせずとも市場に供給される財である。このような財の性質から、基本的に市場は効率的な資源配分を達成するという経済学的な視点からすれば、政府が住宅の供給に介入するケースは限られる（岩田・八田（1997））。そのなかでも、政府が住宅の供給に関わる一つの方法として、市場における住宅の供給が不足している場合に住宅を建設し供給するという方法が挙げられる。政府が貸主となって直接供給する住宅を公営住宅（public housing）と呼ぶが、公営住宅はその役割からして、市場における取引では住まいを確保できない低所得者向けの住宅となる場合が多い。そのような住宅を特に社会住宅（social housing）として区別されることがあるが、日本における公営住宅は、入居に収入基準が設けられている点で、社会住宅の性格が強いといえよう<sup>1</sup>。

多くの研究において、低所得者向けの公営住宅は、その建設を周辺住民が望まないが社会的に必要な施設、すなわちNIMBY施設であるとされる。したがって、公営住宅を新しく建設する場合にどのような人々が反対するのか、その結果公営住宅の配置にどのような偏りが生まれるのかといった観点から研究が進んでいる。一方で、日本においては、人口の減少が進み、住宅の総量が世帯数を上回り、空き家が増えている社会状況で、古く老朽化した多くの公営住宅が建て替え時期を迎える中、その役割を終え用途廃止される公営住宅も増えてきている。

本研究は、以上のような状況に鑑みて、公営住宅

の用途廃止はどのような自治体において行われているのかを明らかにすることを目的としている。まず、オープンデータを利用して、公営住宅の管理戸数の規定要因に関する定量的な分析を行った。分析の結果、住宅所有者が多い市町村ほど、公営住宅の管理戸数を減らしている傾向にあることが示唆された。オープンデータを利用した分析では、すべての公営住宅を同一に扱っている。しかし、公営住宅の管理方法は、公営住宅の建て方（団地か否か）や管理主体によっても異なる性格をもつものになる可能性が高い。そこで、公営住宅の管理実態を把握するために、草加市を事例として公営住宅団地の管理の経緯と地域の住宅事情の変化を追跡した。

以下、第一章では、公営住宅の供給に関する研究をレビューする。次に、第二章では、日本における公営住宅供給に関する現状を整理し、仮説を提示する。そして、第三章では、市町村レベルで収集したデータを使った分析を行う。そして、第四章では、草加市の公営住宅管理について叙述し、最後に結論と今後の展望をまとめる。

### 1. 先行研究

公営住宅、あるいは低所得者向けの社会住宅は、その建設に対して必要性は理解されるものの周辺住民による反対が多いNIMBY施設とされることがある。では、どのような意味でNIMBY施設とされるのか。先行研究では、大きく3つの点で周辺環境に影響を与えるとして、住民の反対を招くとされる。1点目は、公営住宅の供給が集中的に行われることで、貧困世帯が集まり、周辺にも質の低い住宅が並ぶようになるということである（Ramond

<sup>1</sup> 本論とは直接関係ないが、実は公営住宅制度創設当初は国民の80%が入居基準を満たす制度設計だった。

(2022))。2点目は、公営住宅に居住する世帯の教育程度が低いことによる犯罪の増加や騒音等の生活環境の悪化である (Goetz (2011), Scally & Tighe (2015))。そして3点目は、公営住宅が立地することによる周辺の住宅価格・地価の低下である (Trounstine (2020))。実際に影響が出るかを別として、以上のようなマイナスのイメージがあることで公営住宅の建設に対する周辺住民の反対につながるという (Enos (2016))。特に、経済的な影響と生活環境への影響を強く受ける住宅所有者は公営住宅の建設に反対しやすいことが多くの研究で実証されている (Hankinson (2018), Trounstine (2020))。

さらに、既に建設された公営住宅が取り壊されたり、払い下げられたりする要因に関しても研究が進んでいる。主要な要因としては以下の3点が挙げられている。1点目は、老朽化の度合である (Goetz (2011), 小山・吉田 (2007))。住宅の老朽化が進むと、建て替えや取り壊しが検討される。住宅の老朽化が進む年数に鑑みれば、公営住宅建設時とは社会状況が異なることが多いため、公営住宅の取り壊しという選択がなされる可能性も高くなるというのである。2点目は、住宅政策の転換である (Goetz (2012), Vale & Freemark (2012))。特に低所得者向けの社会住宅の供給は、福祉政策に近いものといえるが、同様の性格をもつものとして、低所得者が十分な質の賃貸住宅に住めるように補助をするバウチャー・システムによる居住支援がある。したがって、住宅政策が公営住宅の直接供給からバウチャー・システムによる間接供給中心に転換される場合、公営住宅の供給量は減少するというのである。3点目は、ジェントリフィケーション圧力である (Chou & Dancygier (2021), Hochstenbach (2016), Ramond (2022))。すなわち、中高所得者層の住宅需要の高まると、公営住宅用に使っている土地を中高所得者向けの高層住宅の建設に使うことで、より大きな経済効果が生まれると考え、公営住宅の取り壊しや売却が進むのだというのである。

本研究は、日本における公営住宅の戸数管理に以上のような議論が当てはまるのか検証しようとする

ものである。そこでまず、次章では日本における公営住宅管理戸数の推移と制度的背景を整理した上で、その推移を説明する要因に関する仮説を提示する。

## 2. 日本における公営住宅の戸数管理

表1から見てとれるように、日本全体における公営住宅の管理戸数は、2000年代をピークに減少している。その背景には、1996年の公営住宅法改正と1999年の地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律 (地方分権一括法) 制定に係る公営住宅法の改正があると考えられる。まず、1996年の公営住宅法改正では、もともと災害等の事由により管理困難となったケースのみできるとされていた用途廃止が、「公営住宅若しくは共同施設がその耐用年限を勘案して建設大臣の定める期間を経過した場合」にも可能とされるようになった。また、地方分権一括法に係る公営住宅法改正における条文変更の一つに、建替計画に関するものがある。1969年の公営住宅法改正において、用地取得難と住宅の老朽化という課題に対応するために整備された建替計画に関する規定では、建替に伴う住宅 (及び共同施設) の除却と新たな住宅 (及び共同施設) の建設を行うことが建替事業とされていたが、地方分権一括法制定に係る改正によって、建て替え事業における用途の廃止が可能になった。すなわち、1990年代後半から、事業主体が、公営住宅を取り壊し公営住宅としての役目を終わらせることができるようになったのである。

公営住宅の戸数管理は、自治体によってばらつきがあり、管理戸数が増えている自治体もある。表2～4は、市区町村営住宅の管理戸数のデータが手に入る2006年から5年ずつその増減率を計算し図示したものである。基本的には、減少していれば青、増加していれば赤に色分けされている。各期間で800%増 (5年前比で9倍) や960%増 (5年前比で10.6倍) といった増加率を示している自治体があるが、これはもともとの管理戸数が10 (2006年沖縄県多良間村)、5 (2006年長野県飯綱町) と小さな数字であるか、2011年の東日本大震災の影響を

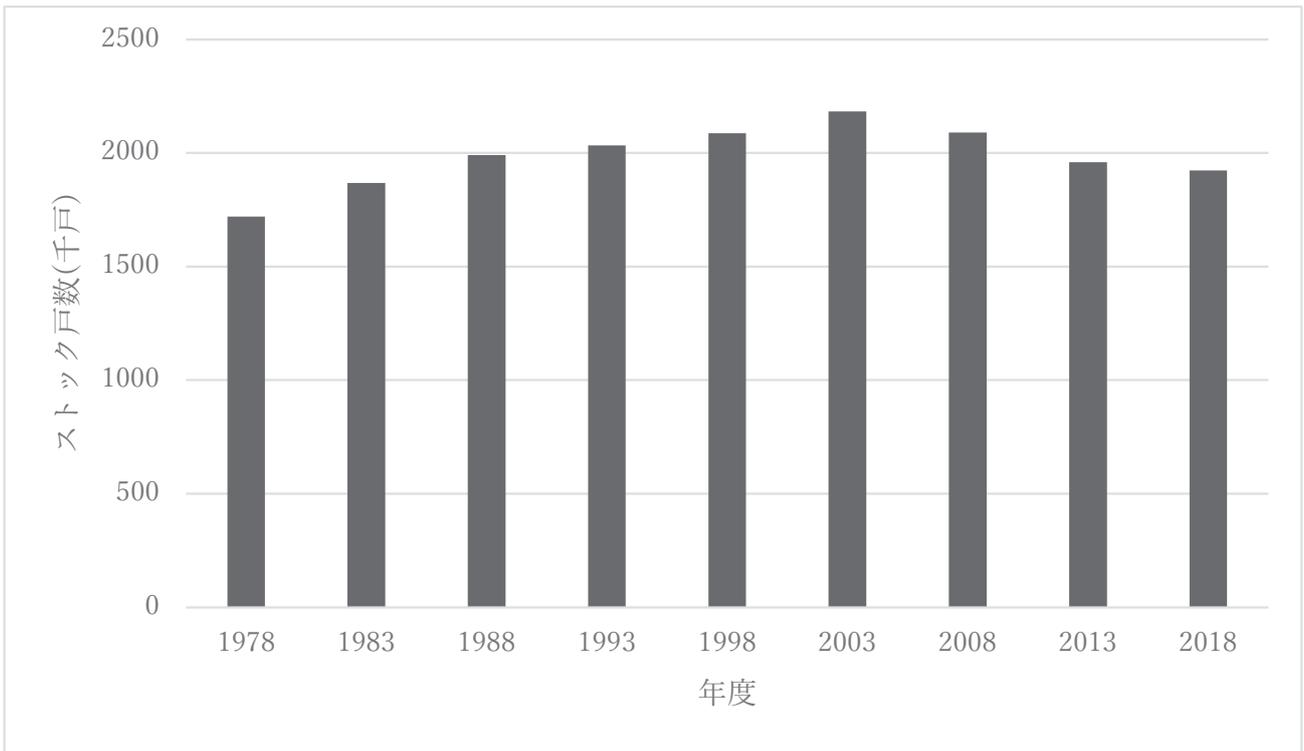


図1 公営住宅管理戸数の推移  
\*国土交通省「令和五年度 住宅経済関連データ」より筆者作成

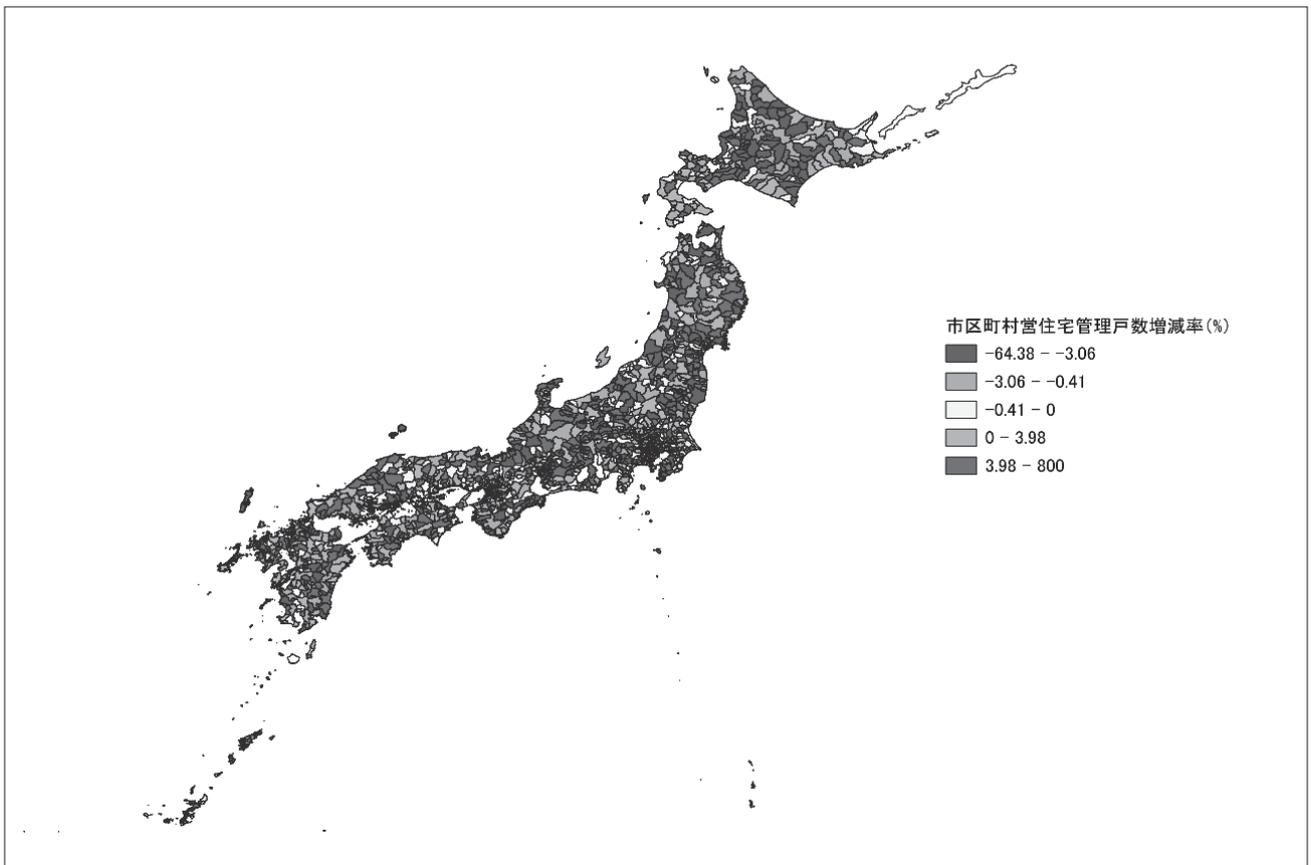


図2 2006年から2011年の間の市区町村営住宅増減率

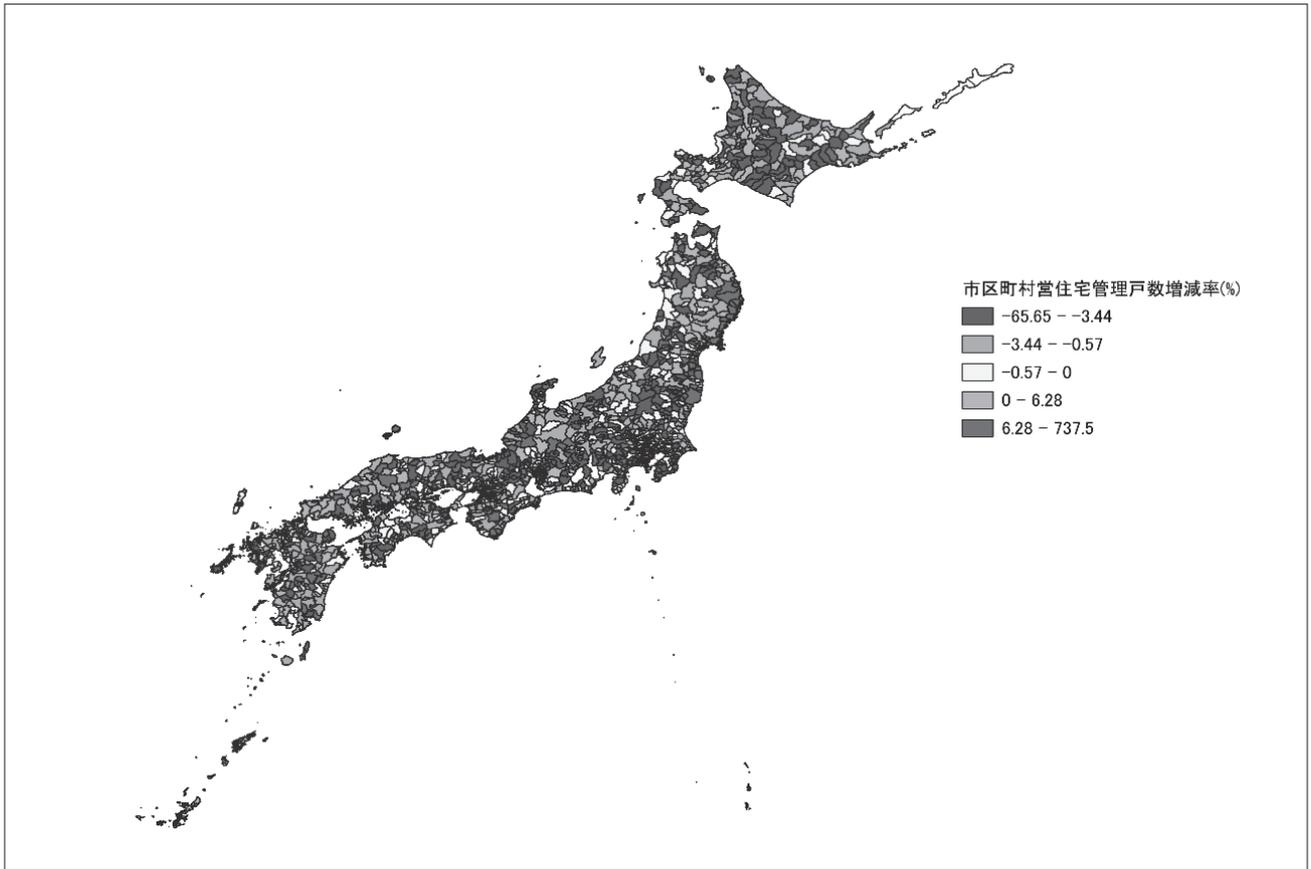


図3 2011年から2016年間の市区町村営住宅増減率

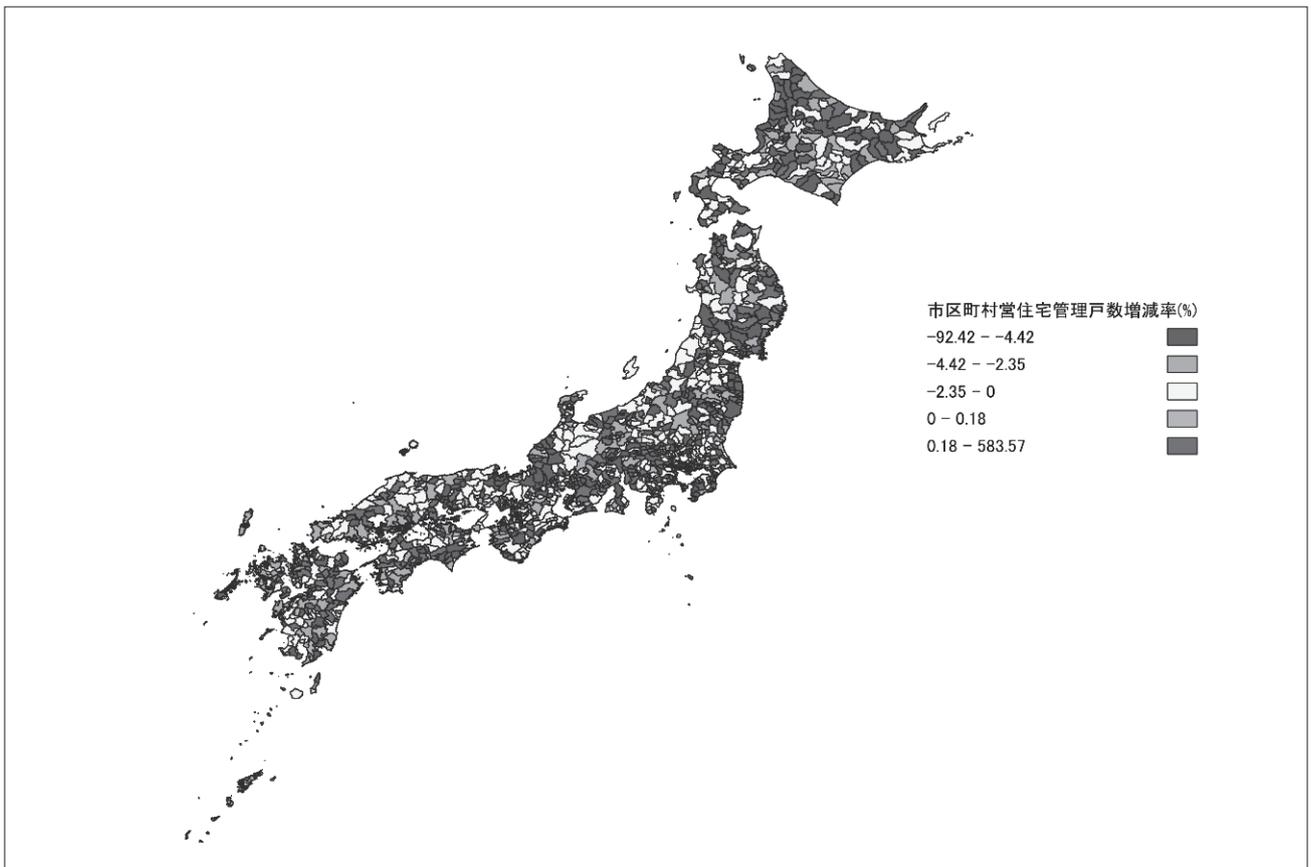


図4 2011年から2016年間の市区町村営住宅増減率

受けたと思われる東北地方の太平洋沿岸部の自治体である場合がほとんどである<sup>2</sup>。

こうしたバラエティを説明する要因としてまず考えられるのは、建て替えの必要を迫られるのをきっかけに用途廃止するということである。先ほど触れたように、公営住宅法では、1996年まで災害等の事由により管理が困難になった場合のみ用途廃止が可能だったものが、公営住宅若しくは共同施設がその耐用年限を勘案して建設大臣の定める期間を経過した場合も用途廃止が可能になった。すなわち、老朽化した住宅が多いほど用途廃止されやすいと考えられる。

仮説1：老朽化した公営住宅が多い自治体ほど、公営住宅を用途廃止しやすい。

次に、もし公営住宅に、地価を下げ治安を悪化させるといったNIMBY施設のイメージがあるのであれば、周辺住民は用途廃止に賛成しやすいと考えられ、用途廃止の促進要因になると考えられる。また、表から見てとれるように、公営住宅の管理戸数は一律に減らされているわけではなく、増やしている自治体もある。NIMBY施設のイメージは、その阻害要因としても考えられる。特に、長く住む上で生活環境を良好にしたい、あるいは、所有する住宅の価値を維持したいといった選好をもつと考えられる住宅所有者が多いほど、用途廃止されやすいと考えられる。

仮説2：住宅所有者が多い自治体ほど、公営住宅を用途廃止しやすい。

以上の2つの仮説は、先行研究の知見に沿ったものであるが、最後に、公営住宅が福祉政策に近い性格をもつことから仮説を導出する。その仮説とは、福祉政策に積極的な自治体ほど、公営住宅の供給を

縮小し、他の福祉政策に公有地や人員を割きやすいというものである。公営住宅の管理は、地方自治体の住宅担当部局が行うことが多いが、住宅担当部局は、福祉部門ではなく建設部門に入っている場合がほとんどである<sup>3</sup>。すると、福祉政策に似た政策を建設部門が行っていることになるため、効率的な福祉政策の障壁になるかもしれない。さらに、公営住宅は、公有地を住宅という用途にしか使えず、またその土地も限られているため、同じ所得水準でも住宅を手に入れるものと手に入れられないものに不平等が生まれやすい上に、生活保護制度において住宅扶助というバウチャー・システムの居住支援が行われている。

仮説3：福祉政策に積極的な自治体ほど、公営住宅を用途廃止しやすい。

### 3. 分析

本章では、前章で提示した仮説について市町村レベルのデータを用いて検証する。そこでまず、分析に使用するデータと変数の操作化について説明する。分析の対象となっている時期は、2006年度以降である。市町村レベルの公営住宅戸数管理状況に関するデータは2006年以降しか手に入らない。しかし、表1で示したようにこの時期から公営住宅の管理戸数の総量は減少し始めており、2007年からは各自治体が「公営住宅等長寿命化計画」という公営住宅の戸数管理に関する計画の策定を推奨されている。すなわち、2006年以降、各自治体が用途廃止を選択股に含め、戸数管理について検討し始めたと考えられ、分析期間として妥当である。分析に使うデータは表5の通りである。

本研究で鍵となる従属変数は、公営住宅の戸数管理状況である。公営住宅を建設するにも、用途廃止するにも複数年かかることを勘案して、本研究では、5年間の変化割合によって測定することにした。具

<sup>2</sup> 例外的に、大阪府門真市は2016年から2021年にかけて、約7倍（487戸→3329戸）に管理戸数を増やしている。

<sup>3</sup> この点について、本ペーパーでは印象論的な記述に留まっているため、住宅担当部局と福祉部門の連携や地方自治体における住宅担当部局の立ち位置の実態に関してはさらなる分析が必要である。

表2 指標とデータについて

	変数	年	出所
従属変数	公営住宅管理戸数変化割合 (変化なしの場合1)	2006-2011 2011-2016 2016-2021	総務省   地方財政状況調査関係資料   公共施設 状況調経年比較表 (soumu.go.jp)
独立変数 (仮説1)	居住世帯あり公営住宅の腐朽・破 損割合	2008 2013 2018	住宅・土地統計調査
独立変数 (仮説2)	持ち家世帯割合	2008 2013 2018	住宅・土地統計調査
独立変数 (仮説3)	歳出総額に占める民生費の割合	2005 2010 2015	社会人口統計体系
統制変数1	完全失業率	2005 2010 2015	社会人口統計体系
統制変数2	平均課税対象所得	2005 2010 2015	社会人口統計体系
統制変数3	公営住宅に係る年間経費の財源に 占める使用料・手数料の割合	2005 2010 2015	地方財政状況調査
統制変数4	変化前の年度の前年度の公営住宅 管理戸数	2005 2010 2015	総務省   地方財政状況調査関係資料   公共施設 状況調経年比較表 (soumu.go.jp)

体的には、2006-2011、2011-2016、2016-2021の3期間である。

次に主要な独立変数は、公営住宅の老朽化の度合、住宅所有者の多さ、福祉支出の程度の3つである。まず、公営住宅の老朽化の度合は、住宅・土地統計調査から公営住宅の腐朽・破損戸数を公営住宅に居住している世帯数で割って操作化している。次に、住宅所有者の多さは、住宅土地統計調査より、持ち家世帯数を総世帯数で割って操作化している。また、福祉支出の程度は地方財政状況調査から民生費を歳出総額で割って操作化している。

最後に統制変数には、完全失業率、平均課税対象所得、公営住宅に係る年間経費の財源に占める使用

料・手数料の割合、変化前の年度の前年度の公営住宅管理戸数を用いる。それぞれ、完全失業率は公営住宅に対する需要の程度を間接的に測る目的、平均課税対象所得は先行研究でも示されていたジェントリフィケーション圧力を間接的に測る目的、公営住宅に係る年間経費の財源に占める使用料・手数料の割合は、公営住宅の採算性を測る目的、変化前の年度の前年度の公営住宅管理戸数はもともとの公営住宅管理戸数の大きさが変化割合に影響を与えるのを統制する目的で用いている。

各変数はオープンデータより収集されていて、住宅・土地統計調査より収集したデータは、2008年、2013年、2018年のデータを用いているが、そのほ

表3 記述統計量

変数	平均値	最小値	最大値	標準偏差
公営住宅管理戸数変化割合 (変化なしの場合1)	1.008601412	0.333564976	6.835728953	0.234949889
居住世帯あり公営住宅の腐朽・破損割合	0.169916759	0	1	0.215729449
持ち家世帯割合	0.729791539	0.351782092	0.982728843	0.11592671
歳出総額に占める民生費の割合	0.288565096	0.05179521	0.717264599	0.074783557
完全失業率	0.055725183	0.012994547	0.202864607	0.018244609
平均課税対象所得	2930.054703	2050.705177	6120.463043	430.5582677
公営住宅に係る年間経費の財源に占める 使用料・手数料の割合	0.730508785	0	1	0.314672899
変化前の年度の前年度の公営住宅管理戸数	1281.701581	3	111135	4813.07293

表4 分析結果

	モデル1
公営住宅老朽・腐朽割合	0.012 (0.023)
持ち家率	-1.296 (0.364)***
福祉支出割合	0.305 (0.198)
公営住宅管理戸数(t-1)	-0.860 (0.116)***
完全失業率	-0.089 (0.861)
平均所得	0.000 (0.000)
高齢化率	-0.149 (0.970)
年間経費の財源に占める手数料・使用料の割合	-0.020 (0.018)
Num. obs.	2745
Num. groups: city	1011
Num. groups: year	3
R <sup>2</sup> (full model)	0.513
R <sup>2</sup> (proj model)	0.227
Adj. R <sup>2</sup> (full model)	0.225
Adj. R <sup>2</sup> (proj model)	0.223

\*\*\*p < 0.01; \*\*p < 0.05; \*p < 0.1

かのデータは、従属変数で対象としている5年間の1年前である2005年、2010年、2015年のデータを使用している。各変数の記述統計量は表6の通りである。

上記のデータを用いて固定効果モデルによる重回帰分析を行った結果が表7である。

分析結果を要約すると、老朽化している公営住宅が多い自治体ほど管理戸数を減らすという仮説1、福祉政策に積極的な自治体ほど管理戸数を減らすという仮説3は支持されず、住宅所有者が多いほど管理戸数を減らすという仮説2が支持される結果となった<sup>4</sup>。

#### 4. 事例：草加市の公営住宅管理

ここからは、実際の公営住宅管理について、草加市を事例に詳述していく。草加市は、埼玉県南部に位置し、東京都と接する、いわゆるベッドタウンと呼ばれる市である。草加市において戦後の公的な住宅整備は、1955年に発足した住宅公団、1956年に施行された首都圏整備法による首都近郊整備地域への指定によって、団地の建設という形でなされた(『草加市史 通史編下巻』、p.619)。誘致された団地は草加団地(約400戸)、松原団地(約6000戸)という大規模な団地で、住宅公団によって建設・供給されたものであり、本研究が対象とする社会住宅とは性格が異なるものである。例えば、草加団地の

<sup>4</sup> この分析には、管理戸数を極端に増やしている自治体も含めている。補遺Aでは、それらのサンプルを抜いた分析もしており、一部の分析では福祉政策に積極的な自治体ほど管理戸数を減らすという仮説3を支持する結果も出ている。

誘致は、農地の所有者有志が進められたが、団地用地買収に際する経費への市費の支出は認められなかった（同上、p.620）。草加市が初めて低所得者向けに建設した公営住宅団地は、1968年、神明一丁目に建設した16戸の団地で、これは国の住宅建設五箇年計画に沿うものであったという（同上、p.626）。そして、1970年までに120戸建設するという同計画に沿って、原町三丁目に二種住宅と一種住宅<sup>5</sup>をそれぞれ20戸と30戸、柳島町に一種住宅を30戸、花栗三丁目に30戸、弁天六丁目に30戸、青柳八丁目に30戸建設した。

2025年1月現在、草加市は、神明一丁目の16戸、原町三丁目の計50戸、柳島町の30戸、弁天六丁目の30戸、花栗三丁目の30戸、青柳八丁目の30戸で、松原団地から借り上げている38戸と合わせて、224戸を市営住宅として管理している<sup>6</sup>。草加市が建設した団地で最も新しいのは1975年に建設された青

柳八丁目の団地であるため、すべての団地が2025年時点で建設してから50年以上経過したものとなっている。

図5に示すように2020年の国勢調査時点まで草加市の人口は増加し続けている。2022年度時点では、人口減少していくことが予想されるなかで、市営住宅団地や県営住宅団地だけでは、公的支援が必要な住宅困窮世帯に住宅を供給しきれないことが推計されている<sup>7</sup>。このような状況のなかで、草加市は、2012年に策定した第一期の草加市市営住宅長寿命化計画に続き、草加市市営住宅個別施設計画（草加市市営住宅長寿命化計画）を策定している。その計画では公営住宅団地の戸数（既に市が建設した186戸）を最低限維持しながら、市営住宅の建設に限らない様々な方法で供給を段階的に進めていくことで住宅困窮者へ対応するという方針が定められた。第一期の長寿命化計画では、公営住宅をすべて民間賃

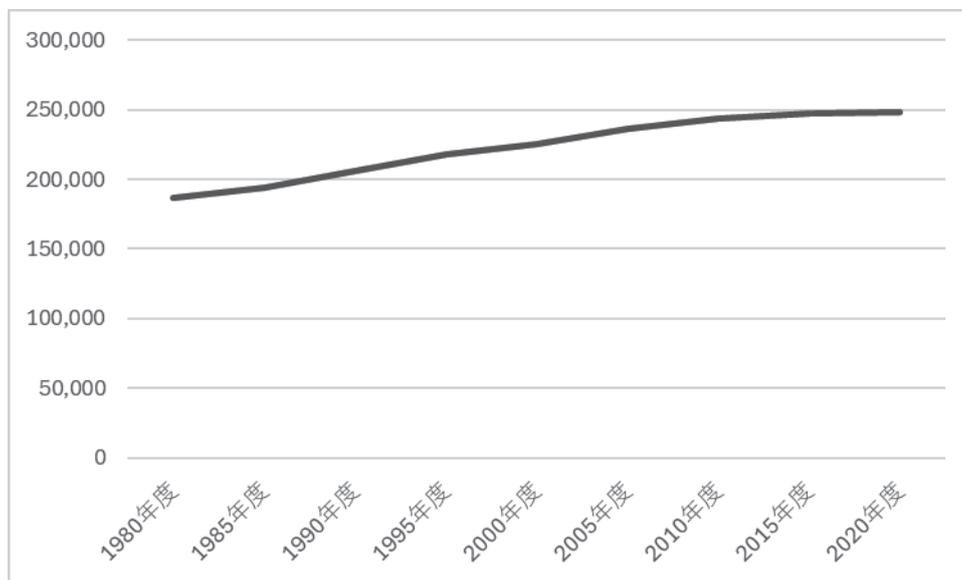


図5 草加市の人口推移

<sup>5</sup> 公営住宅制度にはかつて、第一種公営住宅と第二種公営住宅という区分があった。昭和26年(1951年)の公営住宅法第二条三・四によると、第一種公営住宅は政令で定める基準の収入のある者に対して賃貸する、政令で定める規格の公営住宅をいう、とあり、第二種公営住宅は第一種公営住宅の家賃を支払うことができない程度の低額所得者又は災害に因り住宅を失った低額所得者に対して賃貸する、政令で定める規格の公営住宅をいう、とある。すなわち、法定当初は住宅の供給対象者が区別されていて、第一種公営住宅よりも第二種公営住宅の方が再分配的な性格の濃いものであったといえる。平成8年(1996年)の公営住宅法改正によりこの種別は廃止されている。

<sup>6</sup> 草加市「市営住宅」(<https://www.city.soka.saitama.jp/cont/s1806/010/71.html>)、2025年1月24日最終閲覧。

<sup>7</sup> 草加市「草加市市営住宅個別施設計画（草加市市営住宅長寿命化計画）素案」(R4-03-05.pdf)、2025年1月24日最終閲覧。以下、草加市の公営住宅団地管理方針に関する記述は本資料による。

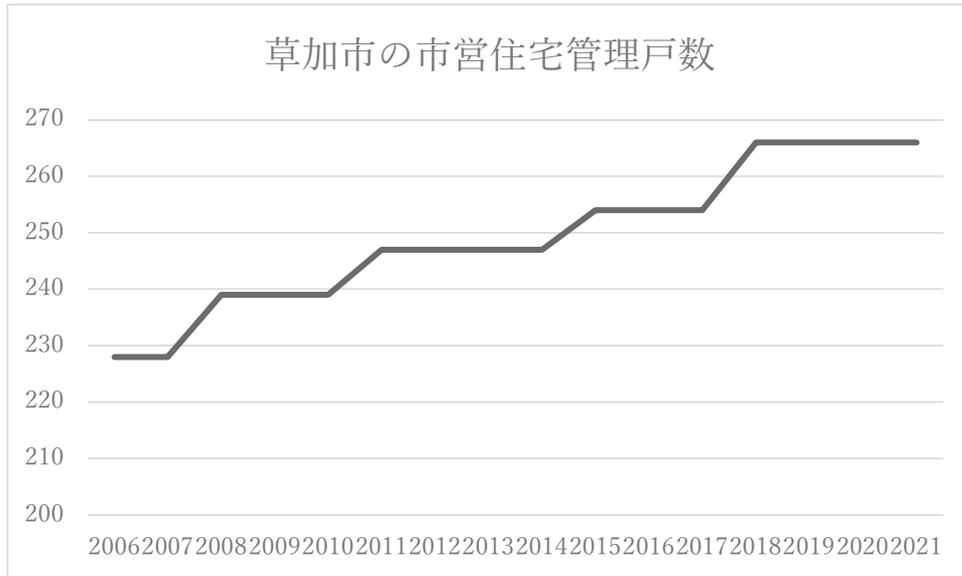


図6 草加市の市営住宅管理戸数<sup>9</sup>

貸住宅の借り上げによる供給に移行する方針が掲げられたが、公営住宅基準に適合する住戸が限られ、国庫補助があったとしても赤字事業となることから、その方針は撤回されている<sup>8</sup>。また、2024年4月には、都市整備部に住宅政策課を設置し、住宅政策の担当部署を一本化している。

図6に示すように、第3章の分析期間において、公営住宅の管理戸数は増えていた。しかし、それは団地を新しく建設するという形での増加ではなく、民間賃貸住宅を借り上げる形での増加であった。しかし、前述のように2022年度の計画見直しでは借上型住宅を増やすという方針は見直され、他の手法も模索されている。例えば、住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の活用や土地を貸した上で民間業者に建設・管理を委任するといった方法が挙げられている。

最低限戸数を維持するとされている既存の市営住宅団地に関しては、市の耐震診断結果によると、原町三丁目の元第一種住宅30戸、柳島町の30戸、弁天六丁目の30戸が「耐震補強の必要あり」と判断されている。そこで、最も古い団地である神明一丁目の団地と安全基準を満たしていない弁天六丁目の

団地を移転し、原町三丁目の（元第一種の）団地と柳島町の団地は、修繕されることになった。

2025年1月現在の草加市における公営住宅管理方針は以下のように整理できる。

- ① 今後予想される住宅困窮者の数に対して、現在の公営住宅（市営住宅・県営住宅）供給戸数は不足しているため、既存公営住宅の活用、新規団地の建設、住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の空室の活用等も含め、住宅政策全体における公営住宅の位置付けを整理した中で、適正な供給を行う。
- ② 2024年4月には、都市整備部に住宅政策課を設置し、住宅政策の担当部署を一本化した。
- ③ 当面の課題は老朽化した公営住宅団地の移転や修繕である。
- ④ 神明一丁目の団地、弁天六丁目の団地については移転を行う。

草加市において、市営住宅（226戸）は県営住宅（615戸）の半数以下である。県営住宅を含めても将来の住宅困窮世帯推計値には及ばないものの、県営住宅の存在は早急な市営住宅建設が必要とされない要因になっていると考えられる。戸数管理という

<sup>8</sup> 同上、p.85。

<sup>9</sup> 中央二丁目にあった借上げ型の住宅42戸は、2023年の借上げ期間終了をもって返還されているため、2025年1月現在は224戸となっている。

観点からは、第3章の分析期間中、増加傾向にあった。これは、借上型の公営住宅供給が始まったからであるが、現在草加市は採算が合わないとして方針を転換している。この傾向は他の市町村でも見られるかもしれない。また、定量的な分析においては、市が管理している施設を分析対象としているが、今後は住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の活用やその他の市が直接管理しない住宅困窮者向け住宅が増加する可能性があることも示唆される。公的機関が直接管理しないことによる影響も含め、住宅困窮者向け住宅の管理形態に関する分析は住宅政策研究の課題となるかもしれない。さらに、市町村が管理する住宅の戸数が変化せずとも、地域の住宅事情が変化する可能性があることにも留意が必要である。草加市の公営住宅管理戸数は、借上型の戸数以外変化していない。しかし、実際には2つの市営住宅団地が移転されることが決定されている。また、移転はその跡地をいかに活用するかという問題も提起する。本章で主に扱った資料（「草加市市営住宅個別施設計画（草加市市営住宅長寿命化計画）素案」）は、その名の通り素案であり、この素案に対して、パブリックコメントを募集するという趣旨の資料である。集まったコメントは2通（4件）で、そのうちの1件は跡地の活用方法に関する質問であった。資料内では新たな住宅の建設を想定しているが、どのような施設が建てられるのかということは周辺住民にとって、生活環境や住宅の資産価値に関わる重要な問題である。

このように、公営住宅管理については、戸数以外にも社会的・政治的な問題になりうる論点があることが示唆された。本研究はあくまでも戸数管理に焦点を当てたものであるため具体的な分析は行っていないが、補遺Bでは、草加市の公的住宅の立地や管理形態について図表を交えて考察している。

## 結論

本研究の第一の目的は、公営住宅の用途廃止はどのような自治体において行われているのかを明らかにしようとするのであった。まず、日本において

公営住宅の管理戸数は2000年代以降減少傾向にあるが、自治体によっては増加しているということが明らかとなった。さらに、市町村営住宅に関しては、住宅所有者が多いほど、その戸数を減少させやすいということが示唆された。そして、第二の目的は、草加市を事例として、実際の公営住宅管理について記述することであった。草加市の事例からは、公営住宅の戸数管理において、県営住宅の存在を考慮に入れる必要があること、戸数管理だけではなく、立地や管理形態（借上型など）も社会的・政治的問題になる可能性があることが示唆された。

とはいえ、本研究にはいくつかの限界がある。まず、本研究では、近い性格をもつ福祉政策（特に生活保護政策）に積極的な自治体ほど、土地の用途を限定してしまう公営住宅を廃止して福祉部局が担当する政策に力を入れるのではないかと仮説を立てた。外れ値と思われるサンプルを抜いた一部の分析ではこの仮説を支持する結果が出たが、その結果は頑健なものではなかった。これは、福祉政策に消極的な自治体が福祉政策に性格の近い公営住宅を廃止するという考え方もあり得るということ、または、福祉政策に力を入れている自治体において、必ずしも、公営住宅を減らすことによる効率的な福祉供給が行われるとは限らないということに起因すると考えられる。近年では、福祉部局と住宅部局が連携して、公営住宅が、その住民だけでなく、周辺住民にとって福祉・コミュニティの拠点となるように再整備・活用されるといった事例もある（牧嶋（2021））。そのため、今後、党派性や福祉部門・建設部門の連携度合を考慮に入れた分析によって、そのメカニズムを明らかにする必要がある（Chou & Dancygier（2021））。また、公営住宅に住む人々の構成によっても、周辺住民の反応は異なることがアメリカを対象とした研究で明らかになっている（Enos（2016））。そこで議論されているのは公営住宅居住者の人種構成による反応の違いであるが、日本でも被差別部落における公営住宅管理の問題がある（妻木（2012））ため、公営住宅と一括りにできないかもしれない。

このように、日本の公営住宅の戸数管理を理解する上で不足している点を挙げればきりが無いが、これまで、公営住宅の戸数管理の規定要因に関する分析をした研究は管見の限り無い。本研究は、その第一歩となるものであり、今後の公営住宅に関する政治学的な分析の基礎となりえるものと考えられる。

参考文献

- ・ Chou, W., & Dancygier, R. (2021). Why parties displace their voters: Gentrification, coalitional change, and the demise of public housing. *The American Political Science Review*, 115 (2), 429-449.
- ・ Enos, R.D. (2016), What the Demolition of Public Housing Teaches Us about the Impact of Racial Threat on Political Behavior. *American Journal of Political Science*, 60, 123-142.
- ・ Goetz, E. G. (2011). Where Have All the Towers Gone? the Dismantling of Public Housing in U.S. Cities. *Journal of Urban Affairs*, 33 (3), 267-287.
- ・ Goetz, E. G. (2012). The Transformation of Public Housing Policy, 1985-2011. *Journal of the American Planning Association*, 78 (4), 452-463.
- ・ Hankinson, M. (2018). When Do Renters Behave Like Homeowners? High Rent, Price Anxiety, and NIMBYism. *American Political Science Review*, 112 (3), 473-493.
- ・ Hochstenbach, C. (2016). State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies. *Housing, Theory and Society*, 34 (4), 399-419.
- ・ Ramond, Q. (2022). The politics of social mix in the Paris metropolitan area. *Housing Studies*, 39 (2), 419-437.
- ・ Scally, C. P., & Tighe, J. R. (2015). Democracy in Action?: NIMBY as Impediment to Equitable Affordable Housing Siting. *Housing Studies*, 30 (5), 749-769.
- ・ Trounstine, J. (2020). The Geography of Inequality: How Land Use Regulation Produces Segregation. *American Political Science Review*, 114 (2), 443-455.

- ・ Vale, L. J., & Freemark, Y. (2012). From Public Housing to Public-Private Housing: 75 Years of American Social Experimentation. *Journal of the American Planning Association*, 78 (4), 379-402.
- ・ 岩田規久男・八田達夫編 (1997) 『住宅の経済学』 日本経済新聞社。
- ・ 小山雄資・吉田友彦 (2007) 「転居の可能性からみた廃止・削減を伴う公営住宅の再編に関する研究：香川県営住宅を事例として」 『都市計画論文集』 42 (3)、211-216。
- ・ 妻木進吾 (2012) 「貧困・社会的排除の地域的顕現 再不安定化する都市部落」 『社会学評論』 62 (4)、489-503。
- ・ 牧嶋誠吾 (2021) 「福祉と住宅をつなぐ 課題先進都市・大牟田市職員の実践」 学芸出版社。
- ・ 山田信博・藤田忍 (2015) 「公営住宅団地を活用した地域支援活動拠点に関する研究：住戸使用による展開について」 『住総研研究論文集』 41、133-143。

補遺

A. 回帰分析について

本論で示した分析結果は、5年間で約10倍管理戸数増やしたというような極端な事例も含んでいる。そこで、外れ値と思われるサンプルを複数の方法で減らした結果も示す。表A1-A3はそれぞれ、標準偏差±3から外れるサンプルを抜いた分析、200%増以上のサンプルを外した分析、100%増以上のサンプルを外した分析である。これらの分析結果の特徴は、仮説3を支持する結果が出ているという点である。

表A-1 標準偏差±3から外れるサンプルを抜いた分析

	モデル2(標準偏差±3の従属変数を除外)
公営住宅老朽・腐朽割合	0.005 (0.011)
持ち家率	-0.418 (0.125)***
福祉支出割合	-0.213 (0.117)*
公営住宅管理戸数(t-1)	-0.370 (0.082)***
完全失業率	-0.341 (0.412)
平均所得	0.000 (0.000)
高齢化率	-0.188 (0.261)
年間経費の財源に占める手数料・使用料の割合	0.000 (0.010)
Num. obs.	2710
Num. groups: city	1010
Num. groups: year	3
R <sup>2</sup> (full model)	0.536
R <sup>2</sup> (proj model)	0.186
Adj. R <sup>2</sup> (full model)	0.255
Adj. R <sup>2</sup> (proj model)	0.182

\*\*\*p < 0.01; \*\*p < 0.05; \*p < 0.1

表A-2 200%増以上のサンプルを抜いた分析

	モデル3(200%増以上をモデルから除外)
公営住宅老朽・腐朽割合	0.000 (0.018)
持ち家率	-0.851 (0.220)***
福祉支出割合	-0.198 (0.170)
公営住宅管理戸数(t-1)	-0.688 (0.115)***
完全失業率	0.033 (0.607)
平均所得	0.000 (0.000)
高齢化率	-0.398 (0.415)
年間経費の財源に占める手数料・使用料の割合	-0.009 (0.014)
Num. obs.	2736
Num. groups: city	1011
Num. groups: year	3
R <sup>2</sup> (full model)	0.591
R <sup>2</sup> (proj model)	0.300
Adj. R <sup>2</sup> (full model)	0.347
Adj. R <sup>2</sup> (proj model)	0.297

\*\*\*p < 0.01; \*\*p < 0.05; \*p < 0.1

表A-3 100%増以上のサンプルを外した分析

	モデル4(100%増以上をモデルから除外)
公営住宅老朽・腐朽割合	0.012 (0.014)
持ち家率	-0.484 (0.142)***
福祉支出割合	-0.266 (0.126)**
公営住宅管理戸数(t-1)	-0.460 (0.093)***
完全失業率	-0.460 (0.460)
平均所得	0.000 (0.000)
高齢化率	-0.118 (0.298)
年間経費の財源に占める手数料・使用料の割合	-0.001 (0.011)
Num. obs.	2720
Num. groups: city	1010
Num. groups: year	3
R <sup>2</sup> (full model)	0.551
R <sup>2</sup> (proj model)	0.231
Adj. R <sup>2</sup> (full model)	0.282
Adj. R <sup>2</sup> (proj model)	0.227

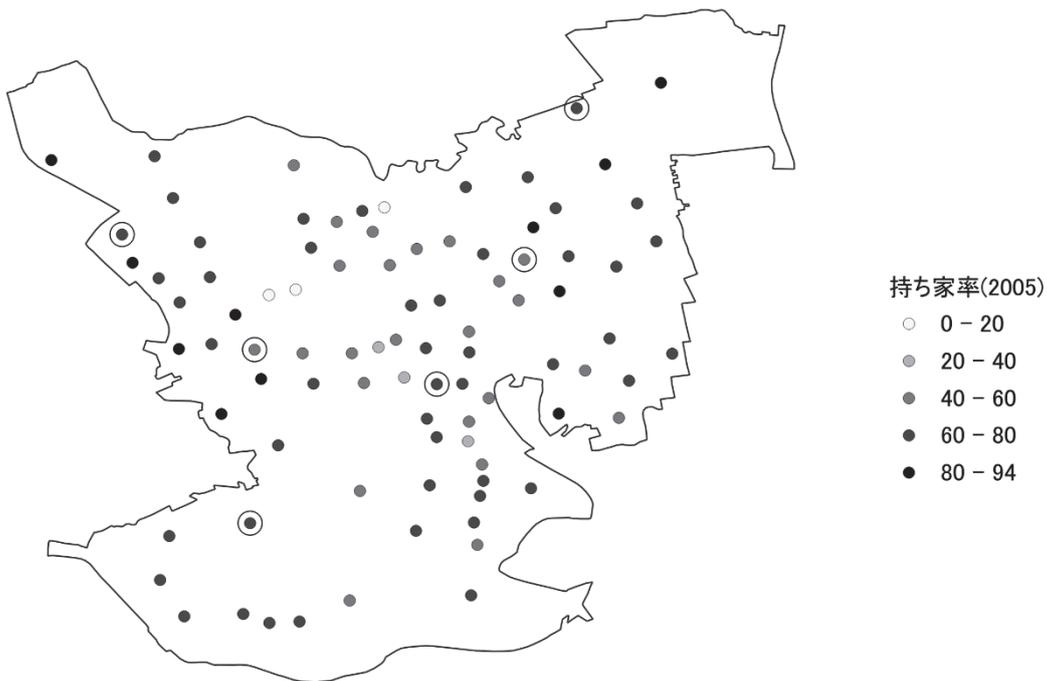
\*\*\*p < 0.01; \*\*p < 0.05; \*p < 0.1

## B. 草加市の公営住宅管理方針について

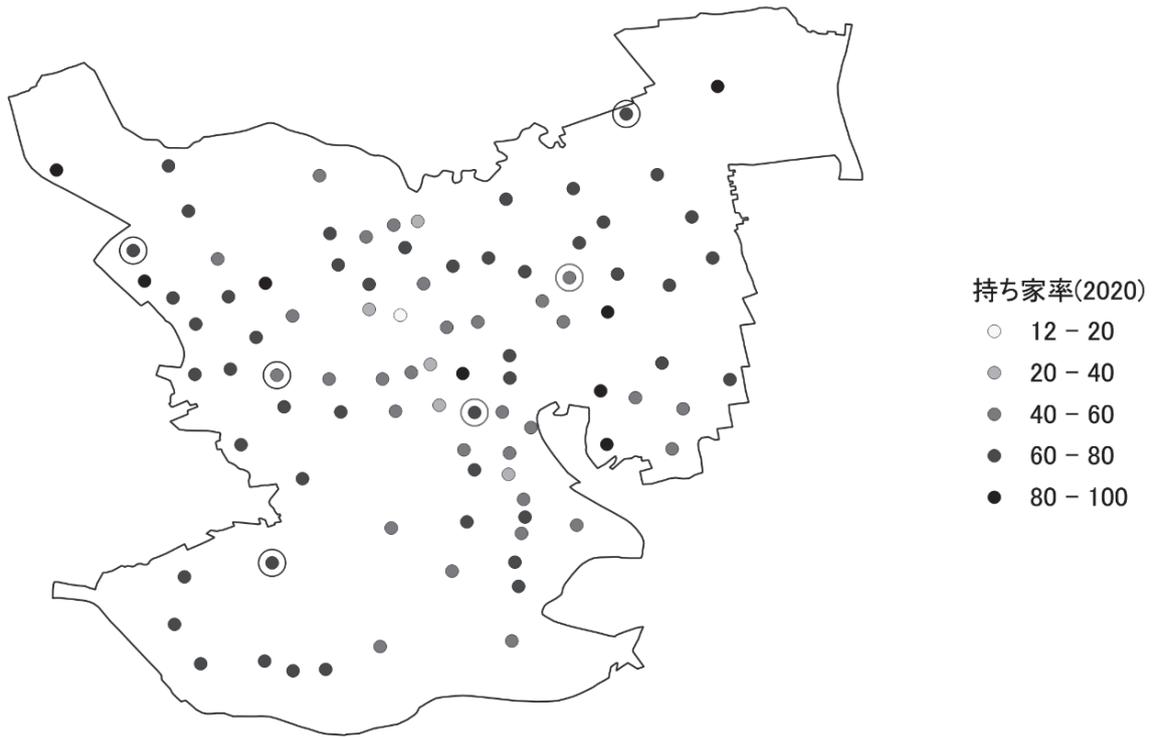
補遺Bでは、草加市における公的住宅の立地や周辺の持ち家率の推移を簡単に図示する。まず、国勢調査小地域集計を参考に2005年度と2020年度の町丁別持ち家率を図B-1、B-2に示す。

移転される弁天六丁目の団地と神明一丁目の団地は、図の右側に位置する3つの団地のうち、真ん中と下の団地である。図B-1、B-2を見ると、持ち家率が高い地域から公営住宅が移転されるというような傾向は見えてとれない。市町村を単位にした分析では、長く住む上で生活環境を良好にしたい、あるいは、所有する住宅の価値を維持したいといった選好をもつ住宅所有者は公営住宅を減らすことに賛成するというメカニズムを想定していた。このメカニズムが妥当であれば、当然住宅所有者が多い地域から公営住宅がなくなりやすいと考えられる。草加市の一事例だけでは一般的な傾向について何も考察できないが、回帰分析で観察された住宅所有率と管理戸数増加率の負の相関関係について、そのメカニズムを再考する必要があるかもしれない。

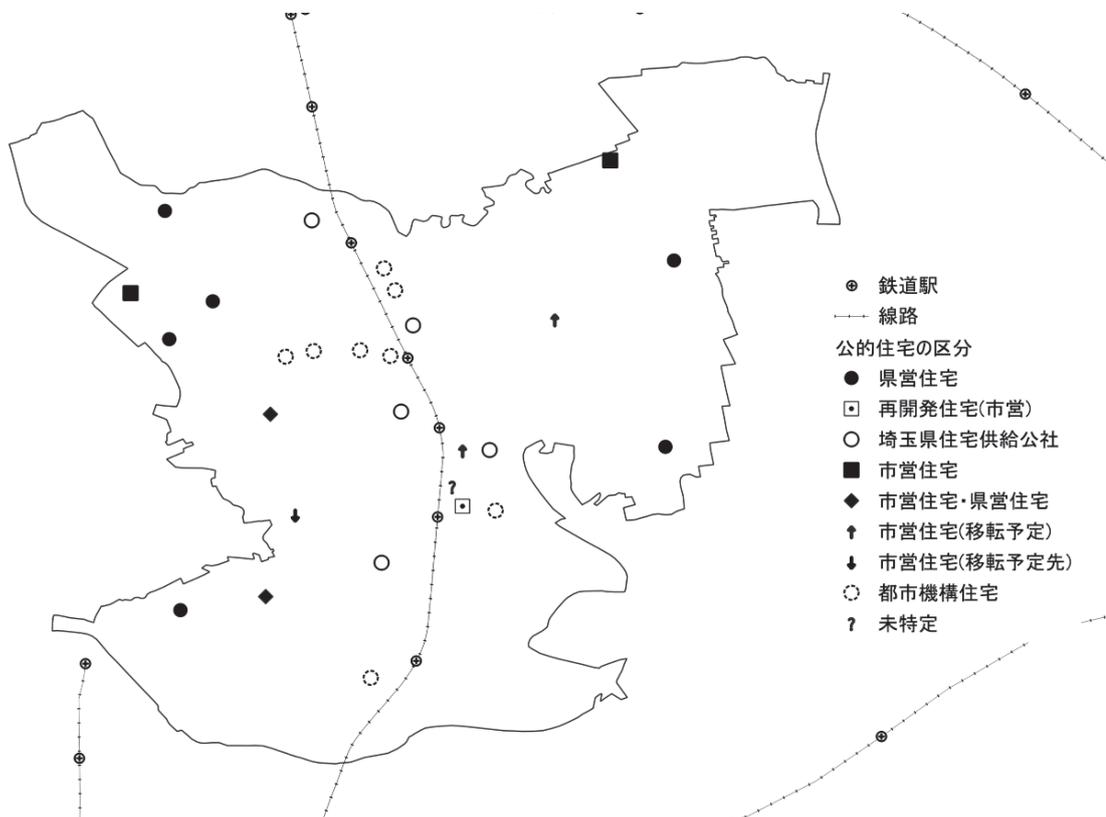
次に2025年時点で草加市に存在する公的住宅のリストを表B-1、立地を図B-3に示す。公的住宅に



図B-1 草加市町丁別持ち家率 (2005年)  
\*○で囲った町丁に建設型の市営住宅が存在



図B-2 草加市町丁別持ち家率（2020年）  
\*○で囲った町丁に建設型の市営住宅が存在



図B-3 草加市の公的住宅の立地

表B-1 草加市の公的住宅<sup>10</sup>

区分	名称	所在地	戸数	建設年度	種別	
市営住宅	神明住宅	神明1丁目	16	1967	賃貸住宅(建設型)	
	原町第一住宅	原町3丁目	20	1968	賃貸住宅(建設型)	
	原町第二住宅	原町3丁目	30	1969	賃貸住宅(建設型)	
	柳島住宅	柳島町	30	1970	賃貸住宅(建設型)	
	篠葉住宅	弁天6丁目	30	1971	賃貸住宅(建設型)	
	花栗住宅	花栗3丁目	30	1972	賃貸住宅(建設型)	
	青柳住宅	青柳8丁目	30	1974	賃貸住宅(建設型)	
	松原第一住宅	松原1丁目	11	2008	賃貸住宅(借上型)	
	松原第二住宅	松原1丁目	8	2011	賃貸住宅(借上型)	
	松原第三住宅	松原2丁目	7	2015	賃貸住宅(借上型)	
	松原第四住宅	松原2丁目	12	2018	賃貸住宅(借上型)	
	草加市再開発住宅	高砂2丁目		1988	賃貸住宅(建設型)	
県営住宅	草加花栗住宅	花栗3丁目	130	1974	賃貸住宅(建設型)	
	草加青柳住宅	青柳6丁目	80	1981	賃貸住宅(建設型)	
	草加遊馬住宅	遊馬町	55	1982	賃貸住宅(建設型)	
	草加原町住宅	原町1丁目	24	1984	賃貸住宅(建設型)	
	草加柳島住宅	柳島町	52	1984	賃貸住宅(建設型)	
	草加新善町住宅	新善町	39	1993	賃貸住宅(建設型)	
	草加原町第二住宅	原町1丁目	30	1994	賃貸住宅(建設型)	
	草加原町第三住宅	原町1丁目	36	1995	賃貸住宅(建設型)	
	草加稲荷住宅	稲荷4丁目	24	1995	賃貸住宅(建設型)	
	草加北谷住宅	北谷3丁目	25	2009	賃貸住宅(建設型)	
	草加やすはた住宅	新善町	20	2010	賃貸住宅(建設型)	
	グロリアス草加長栄住宅	長栄3丁目	20	2010	賃貸住宅(建設型)	
	草加新善町西住宅	新善町	20	2013	賃貸住宅(建設型)	
	草加北谷グリーンビル住宅	北谷3丁目	40	2020	賃貸住宅(建設型)	
	草加北谷シャイン住宅	北谷3丁目	20	2020	賃貸住宅(建設型)	
	都市機構住宅	草加旭町住宅	旭町3丁目	380	1970	分譲住宅
				78	1970	賃貸住宅
		新米町団地	新米4丁目	1586	1974	分譲住宅
コンフォール松原		松原1,2丁目	3050	最古:2008 最新:2018	賃貸住宅	
グリーンアベニュー谷塚		谷塚町	220	最古:1988 最新:1997	分譲住宅	
			230	最古:1988 最新:1990	賃貸住宅	
コンフォール草加		中央2丁目	507	最古:1999 最新:2003	賃貸住宅	
ハーモネスタワー松原		松原1丁目	363	1999	賃貸住宅	
コーポレート草加旭町		旭町2丁目	70	1997	賃貸住宅	
埼玉県住宅供給公社	シュティールレマツバラ	栄町3丁目	62	1997	賃貸住宅	
	フェイブリティ草加	草加4丁目	36	1997	賃貸住宅	
	ピエール草加	神明2丁目	27	1998	賃貸住宅	
	ウインズステージ	金明町	24	2001	賃貸住宅	
	クレドール草加	氷川町	51	1995	賃貸住宅	

<sup>10</sup> 前掲「草加市市営住宅個別施設計画（草加市市営住宅長寿命化計画）素案」、p30や埼玉県住宅供給公社のHP（<https://www.saijk.or.jp/lookingfor/kanri/search/result/?area%5B%5D=souka>）、「草加市再開発住宅設置及び管理条例」（[https://www1.g-reiki.net/soka/reiki\\_honbun/e322RG00000509.html](https://www1.g-reiki.net/soka/reiki_honbun/e322RG00000509.html)）を参考に作成。本表に載っている賃貸住宅に住む世帯は国勢調査において、住宅所有形態が「公営・都市再生機構・公社の借家」に分類される。本表に載っていないものとして、住吉1丁目の22世帯がこれに分類されているが、どのような形態で公的住宅に居住しているかは特定できなかった。

は市営住宅以外に、県営住宅や都市機構（旧住宅公団）・住宅供給公社による賃貸住宅が分類される。草加市が借り上げていた住宅が都市機構住宅であったように、市営住宅・県営住宅以外にも、public housingの供給を補助する役割を担うことができると考えられるのが公的な機関によって供給されるこれらの住宅である。ただし、第4章においても示唆されたように、公的住宅と分類されるものだけでは住宅困窮者に対する住宅政策を捕捉しきれないことも留意しなければならない。

図B-3を見ると、線路（東武伊勢崎線（スカイツリーライン））沿いに都市機構住宅や埼玉県住宅供給公社の管理する賃貸住宅がある。これらはそのままの用途で供給される場合、公的住宅に分類されるといえど、家賃は民間賃貸住宅に近く、住宅困窮者

向けの住宅とはいえない。一方で住宅困窮者向けの住宅（市営住宅・県営住宅）は市の西側と東側に位置し、中央部にはない。どちらかといえば中央部の近くに位置している神明一丁目の市営住宅と弁天六丁目の市営住宅は市の西側に位置する西町に移転予定である。

すなわち、草加市の公的住宅は線路・鉄道駅を中心として内側に市場で供給されるものに近い住宅、外側に住宅困窮者向けの住宅が配置されているように見える。この原因・影響についてはさらなる分析が必要である。

本研究は一般財団法人住総研の研究助成（助成番号2412「公営住宅をめぐる地方自治体の決定と住民の態度に関する研究」）を受け遂行された課題である。