

家賃補助制度に関する比較・総合研究

(課題番号 0445002)

平成6年度科学研究費補助金(一般研究B)研究成果報告書

平成8年3月

研究代表者 鈴木 浩
(福島大学行政社会学部教授)

はしがき

本報告書は平成4年度、平成5年度、平成6年度の文部省科学研究費・一般（B）の補助を受けて行なった「家賃補助制度に関する比較・総合研究」に関する成果をまとめたものである。

1980年代後半以降の急激な地価高騰は、大都市中心市街地における居住空間と定住人口の減少とそれに基づく地域社会の衰退をもたらした。その結果多くの自治体で地域住民に対する居住支援の一環として家賃補助制度が導入されてきた。

東京都特別区で取り組まれてきた家賃補助制度の基本的な枠組みを把握した上で、いくつかの区で担当者へのヒアリングを行った。それぞれ充足してまだ数年であるが担当部局による制度そのものについての評価が微妙に差異を生じていることがわかった。つまり、なおその有効性を積極的に受けとめ今後も維持していくことが重要であるという区他に、公営住宅等のように公共投資の成果がモノとして残らないことについて不安を抱く区が出始めている。家賃補助と民間賃貸住宅の質向上が明確な形で連動していないこと、さらに賃貸住宅経営についての社会的なコントロールが形成されていないことによる家賃補助制度の確かな効果が把握し切れないという弱点があることを示しているといえるであろう。

わが国の家賃補助制度の端緒的な状況に対して一定の教訓を得るためにとくにイギリスとドイツの住宅給付制度、住宅手当制度をとり上げ検討した。

イギリスの家賃補助は住宅給付制度として展開されているが、公営住宅居住者に対する家賃割引と民間賃貸住宅居住者に対する家賃手当とに分れている。現在この家賃補助制度に対して、次のような問題点が指摘されている。①貧困の罠（poverty trap）－所得上昇にともなう家賃補助率が傾斜的に低減されるが、それが急激な低減率のために所得を上げようという労働意欲を減退させてしまうというもの。②資産評価（capital test）－資産評価には預金が含まれ、これについても預金額の上昇にともなう補助率の低減があるため、貧困の罠が待ち受けている。③非扶養者の同居による補助削減－非扶養者が同居すると補助が削減されるために家族の不本意な別居も発生させている。④申請に対する行政対応の遅延－家主への印象も悪くなり、中には借家人募集を「家賃補助申請をしていない人」に限るというケースも出てきている。ドイツの住宅手当は持家取得層の負担軽減も意図されているが、圧倒的に家賃負担軽減のために利用されている。負担軽減や居住水準確保のために果たしている役割は大きいですが、社会的賃貸住宅と住宅手当制度がどのような関連にあるのか、現政権は「対物助成から対人助成への転換」という枠組みのもとに住宅手当制度の充実を図ってきたが、それで今日のドイツにおける住宅問題を解決できるかどうかなお議論になっていることも検討した。

これらの知見に基づいて、今後のわが国における家賃補助制度の課題を折出している。

研究組織などは以下の通りである。

研究組織

研究代表者	鈴木 浩（福島大学行政社会学部教授）
研究分担者	阿部成治（福島大学教育学部助教授）
研究分担者	佐藤岩夫（大阪市立大学法学部助教授）

研究経費

平成4年度	1, 500千円
平成5年度	1, 300千円
平成6年度	900千円
計	3, 700千円

家賃補助制度に関する比較・総合研究

目 次

第1章 研究の目的と方法	1
1. 研究の背景	1
2. 研究の目的と方法	2
第2章 わが国における家賃補助制度の胎動とその実態	3
1. 家賃補助制度の胎動	3
2. わが国における家賃補助制度の概要	4
3. 東京の家賃補助制度	8
4. 特定優良賃貸住宅供給促進事業	16
5. まとめ	18
(資料) 東京特別区における家賃補助制度	21
第3章 イギリス・ドイツにおける家賃補助制度の実態と教訓	62
1. はじめに	62
2. イギリスにおける家賃補助制度	62
(資料) イギリスの住宅政策研究者への依頼論文	66
A. マーシュ・M. ライズバラ	
「英国における住宅給付制度：その概要と評価」	66
3. ドイツにおける家賃補助制度（住宅手当制度）	79
4. 各国の家賃補助制度の比較	81
第4章 結論および今後の課題	86
1. わが国における家賃補助制度の性格と問題点	86
2. 諸外国の家賃補助制度の教訓	88
3. 今後の住宅政策のあり方と家賃補助政策の位置づけ	89

家賃補助制度に関する比較・総合研究

第1章 研究の目的と方法

1. 研究の背景

わが国における住宅政策論は、具体的な制度・計画の技術や手法をめぐる研究の蓄積に比べて、政策主体のあり方（国や地方自治体の権限や役割のあり方）、政策決定のメカニズム、社会保障や環境衛生・都市計画など他の政策分野との関連、政策決定や実施における住民参加などについての理論化やそれらの体系化がたち遅れている。

そのような問題意識に基づいて、これまでイギリスやドイツなどの住宅政策を対象に研究し、それらの成果を踏まえて「地域住宅政策」の考え方を提起してきた。同時に東京を中心に台頭してきた自治体住宅政策の動向についてさまざまな角度から分析し、「地域住宅政策」の考え方に基づいた提案も行ってきた（例えば鈴木他『東京の住宅政策1991—地域住宅政策の提言』、東京自治問題研究所、1991）。そのような研究を蓄積させてく中で、わが国においても家賃補助制度が一部採用されつつある実情を踏まえて、「地域住宅政策」の基本的要件として考えてきた地域住宅要求の内容や住宅政策の総合化の重要な政策課題の一つが住居費補助であるという位置づけに至った。各国の住宅政策において家賃補助は住居費補助の全てではないが、わが国の住宅政策の転換と発展にとって家賃補助制度の今後の動向は重要な契機になりうると判断し本研究を構想した次第である。

わが国における家賃補助制度に関する研究は端緒についたところである。ここ数年、国や自治体の住宅行政部局による海外の住宅政策への関心が高まってきており、法制度の枠組みや事業内容などを検討するものが増えている。とはいえ、これまでの外国の住宅政策に関する研究は中央政府による法制度とその運用を対象としたものが多かった。われわれはとくにイギリスを対象に国—自治体—地域住民という関連を軸に、自治体の住宅政策の動向を詳細に検討してきた（例えば鈴木他『イギリスにおける地域住宅政策の展開に関する研究』、住宅総合研究財団、1993年など）。本研究では、これらの蓄積に基づいて、イギリスの研究者や実務家あるいは住宅運動団体の研究者などとの連携を生かしながら検討することとする。

2. 研究の目的と方法

わが国では、80年代後半から住宅政策の新たな枠組みを求めてさまざまな取り組みがなされるようになってきている。とくに大都市部における自治体では地価高騰を契機に地域住民の居住存続をいかに確保するかがきわめて緊急かつ重要な課題として認識されるようになり、その結果住宅条例の制定や住宅マスタープランの策定などの基本的な枠組みの整備とともにさまざまな居住支援事業が展開されるようになってきている。その中で一部の自治体で取り込まれつつある家賃補助制度の試みは、従来の住宅供給すなわち対物的な政策を中心にしてきた政策の枠組みからすれば対人的な政策導入として大きな変化をもたらすものであり、今後ますます本格的な制度の検討が必要になってくるものと思われる。

本研究はこのようなわが国の住宅政策に求められている新たな社会的な要請を踏まえて、家賃補助制度をこれまでに蓄積させてきた各国の制度を比較分析し、わが国の家賃補助制度の可能性を示唆する知見を得ようとするものである。

まず第一に、わが国で先駆的に家賃補助制度を採用している自治体の制度的枠組みと実際の運用を分析し、その効果と今後の課題を明らかにするとともに、各国の家賃補助制度を分析する基本的な視角を導き出す。

第二には、諸外国の家賃補助制度について、具体的には国と自治体の役割分担と権限、家賃補助対象の条件と認定の手続き、具体的な家賃補助額の算定方法と給付方法、住宅政策としての家賃補助と社会保障としての生活補助制度の関連などを明らかにする。

第三には、このような家賃補助制度を実施している各国において今日的に議論になっている課題や今後の方向について、これまでの歴史的な経過を踏まえて分析する。

第2章 わが国における家賃補助制度の胎動とその実態

1. 家賃補助制度の胎動

わが国で家賃補助制度が自治体で本格的に取り組まれるようになるのは1980年代に入ってからである。戦後の住宅政策のほとんどが住宅の新規建設に向けられ、しかも住宅というモノを対象としたものであったから、家賃補助政策は大きな政策転換を示しているともいえる動きであった。しかし、この家賃補助政策が今後のわが国の住宅政策の基本方向を転換するほどの大きな動きなのか、あるいは地価狂乱の中で自治体の人口定住のための事業の一つ、つまり緊急避難あるいは激変緩和などと呼ばれていたものなのか、現在のところ予断を許さない状況であるといってもよさそうである。事実バブルがはじけて、この家賃補助制度を負担に感じ始めている自治体もないわけではない。

本研究の視角からいえば、地域社会の再生にとって居住環境を快適にすることはもちろん、そこに安心して住み続けられるかどうかは現在わが国の住宅政策に求められている最も重要な課題である。高齢社会、国際化、持続可能な開発、環境共生など今後のわが国の状況を規定するであろうさまざまなキーワードが示すように、わが国における戦後の住宅政策がこれらの状況変化に対応できないことはかなり明らかになってきており、文字通り住宅政策のパラダイムシフトが求められているといえよう。そういう状況の中で、家賃補助政策を住宅政策の中に位置づけるといくつかの分析の視点が浮び上がってくる。

まず第一に、地域における居住要求の把握を前提にした住宅政策の構築が求められているということからすれば、家賃補助政策が地域におけるどのような人々のどのような生活や居住に対する施策として展開されているかということである。それはまた、これらの施策展開に際して絶えず家賃補助要求というものが地域に存在していることをどのように把握するかという課題でもある。

第二には、居住権保障（本研究ではわが国における居住権保障を、とりあえず居住存続保障、最低居住水準の保障、居住差別の禁止の三つの事項をその内容としておさえておくことにする）の一環としての家賃補助政策という位置づけからすれば、重要な分析軸はその政策展開によって居住権保障に向かって前進しているといえるかどうかである。

第三には、わが国ではこれまで民間賃貸住宅を中心とした賃貸住宅に対する住宅政策がほとんど展開されてこなかった。新築時に建築基準法による確認許可が必要であるがそれさえクリアすれば、あとはどんなに家賃が高かろうと、どんなに設備が不十分であろうと、

どんなに過密居住をしよう、どんなに維持管理が不十分であろうと野放し状態である。このような状態の中で家賃補助政策を展開しているわけで、これが上記のさまざまな問題に対して一定の効果をもたらすような役割や効果を果たせるかどうか重要な分析軸になるのである。

第四は、現在のところわが国における家賃補助制度は自治体住宅政策として展開されている。住宅政策においてとりわけ人々の生活に密着した住宅政策の内容をきめ細かく展開しようとするれば自治体の役割は重要であるが、住宅政策上の権限や住宅財政の未確立の状況では家賃補助ができる自治体とそうでない自治体の格差は広がるはずである。ここに自治体住宅政策の一定の基準と国の役割との調整が必要になってくるのである。わが国の家賃補助制度の展開を検討する場合とくにこの視点が重要であり、諸外国との比較を通して教訓を得ることも必要である。

2. わが国における家賃補助制度の概要

この制度は、わが国では1980年代から本格的に自治体で実施され始めたものである。その背景・契機は、現在立ち退きを求められており、住宅に困窮する民間賃貸住宅居住者に対して、ある一定の基準に達した良質な民間賃貸住宅に住み替えをする際に、何らかの方法でその家賃負担を軽減する措置として採用されている。その方法には、直接居住者に補助金を交付するもの、家主を経由するもの、あるいは家賃減額等がある。

(1) 家賃補助制度の目的

現在わが国で行われている家賃補助制度は、塩崎らの研究によれば目的別に大別すると三つのタイプに分けられる。居住保障型、人口定着型、建て替え促進型である(塩崎賢明・竹山清明「賃貸住宅政策論」、都市文化社、1992)。それぞれについてみていこう。

〔居住保障型〕福祉的観点から行われている政策であり、日本では現在この型が最も多く採用されている。これは福祉部局によって対人施策として行われ、主に高齢者、身体障害者、ひとり親世帯に対しての制度である。それらの世帯の中でも所得制限があり、公営住宅対象者以下を対象にしているところが多い。

〔人口定着型〕若年世帯の定着を図ろうとする都心部において採用されている。これは、新婚世帯等、障害を持たない一般の人々が対象世帯となる。

〔建て替え促進型〕神戸市や豊中市、建設省などの従前居住者対象施策で、補助金は家主

に対して支払われる。

(2) 対象世帯

各自治体が指定する主な対象世帯を挙げる。区内に居住し（東京都）、住宅の取り壊しや契約更新時に、家主から転居を求められて住宅に困窮している世帯でかつ下記のいずれかに該当する世帯である。

[高齢者世帯]

- ・高齢者ひとり暮らし又は高齢者のみの世帯（高齢者とは満年齢65歳以上の者）
- ・高齢者（満年齢65歳以上）と満年齢60歳以上の者で構成される世帯

[身体障害者世帯]

- ・身体障害者手帳1級から4級まで又は愛の手帳1度から3度までに該当する者を含む世帯
- ・身体障害者手帳4級以上の所持者又は愛の手帳3度以上の所持者を含む世帯

[ひとり親世帯]

- ・18歳未満の児童を養育するひとり親世帯等

[新婚世帯]

- ・婚姻後2年以内か、1年以内に婚姻が決定している世帯

[ファミリー世帯]

- ・18歳未満の児童を扶養し、これらの児童と親が同居している世帯

(3) 対象世帯の絶対必要条件

上記の対象世帯で、かつ、次の要件を備える世帯を対象としている。要件は各自治体によって異なるが、主なものをここに挙げる。

- ・独立して日常生活が営めること。
- ・家賃を滞納していないこと。
- ・税金を滞納していないこと。
- ・身元保証人がいること。
- ・生活保護を受けていないこと。
- ・最低居住水準に満たない住宅に居住していること。
- ・区内への転居であること。

- ・定める所得制限の基準内であること。

(4) 所得制限

ほとんどの区では、対象世帯の必要条件に所得制限を設けている。これは、家賃補助制度が、ある一定の所得層以下の人々への助成であることを意味付けている。各区によって制限額は多少違うが、主な制限額の算定方法を次に挙げる。

- ・建設省が定めた家賃補助制度における所得制限額をそのまま適用している。
- ・東京都が定めた家賃補助制度における所得制限額をそのまま適用している。
- ・区が独自で市場を調査し、所得制限額を算定する。
- ・公営住宅の対象者の上限値まで。

(5) 居住水準の向上

ここでは、家賃補助制度が居住水準の向上と直接結びついているのかどうか、その関連性をみてみよう。制度の要件に居住水準の向上が定められている区は、文京区、墨田区、世田谷区、渋谷区、中野区、北区等がある。それらの対象世帯とその要件を下記に挙げる(表1参照)。

表1 [居住水準向上との関連性]

区	対象世帯	要件
文京区	<ul style="list-style-type: none"> ・義務教育子女等養育世帯 ・新婚世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在最低居住水準に満たない住宅に居住していること。 ・住み替え後は、専用部分の面積が5㎡以上増加し、又は室数が1室以上増加すること。
墨田区	<ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー世帯(義務教育子女等養育世帯) 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在最低居住水準に満たない住宅に居住していること。 ・住み替え後の住宅が住み替え前の住宅と比較して、居住室が1室以上または住戸専用面積が概ね10㎡以上増加すること。 ※[居住室] 洋室：7㎡以上の室 和室：4畳半以上の室 DK：9㎡以上の室
世田谷区	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉施設職員世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・2人世帯以上の者で39㎡以上、単身世帯の者で16㎡以上の住居面積を有する住宅に住み替えること。
渋谷区	<ul style="list-style-type: none"> ・新婚世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・住み替え後の住戸専用面積が29㎡を超えるものであること。

	・高齢者世帯	・住み替え後の住戸専用面積が最低居住水準を超えるものであること。
中野区	・高齢者世帯 ・障害者世帯 ・ひとり親世帯	・現在の居住環境が、劣悪であると評価される世帯。 ・住み替え後の住戸専用面積が次の基準を満たすものでなければならない。 1人世帯：16㎡以上 2人世帯：20㎡以上 3人世帯：25㎡以上
北区	・障害者世帯	・住み替え後の住宅は、障害者が日常生活を安全、良好に営める構造および設備を有するものとする。
	・ひとり親世帯	・住み替え後の住宅は、ひとり親家庭等が日常生活を安全、良好に営める構造および設備を有するものとする。
	・高齢者世帯	・住み替え後の住宅は、高齢者世帯等が日常生活を安全、良好に営める構造および設備を有するものとする。

このうち墨田区、渋谷区、中野区についてはそれぞれ区役所担当課によるヒアリングを行っているので、その現状を第3節において詳しく述べることとする。

(6) 家賃助成額

これも各区によって相違があるが、大きく分けて5つの算定方法がある。

①新家賃or家賃限度額－旧家賃＝助成額

- ・千代田、文京、墨田、江東、品川、目黒、大田、世田谷、渋谷、中野、杉並、北、荒川、板橋、足立、江戸川

この算定式が最も多く採用されており、そのほとんどの区で他の算定式と、この算定式とを併用して使っている。この式の特徴は、所得の多少に関わらず、旧家賃が低いほど助成額が高額となる。また、家賃限度額は、2人世帯で、92,000円（文教区）～200,000円（渋谷区）等、区独自で区内の市場に合わせて様々に設定されている。

②新家賃－（前年の所得÷12×0.25）＝助成額

- ・千代田

この算定式は、居住者の所得を基準に負担額が算定されている。しかし、負担率が一律に25%とされており、③の式と比べて低所得者には厳しい数字となっている。

③新家賃or家賃限度額－（前年の所得÷12×0.20）＝助成額

- ・文京、渋谷

②の式とはほぼ同じで、負担率が20%と居住者の負担率が緩和されたものとなっている。しかし、この式では高家賃でも低家賃でも負担額は変わらないので、居住者が家賃限度額いっぱいの住宅を選択する傾向にある。区によっては、毎年補助額を削減して行き、徐々に自己負担を増加させることによって、これを防止している。

④新家賃－（前年の所得÷12×負担率）＝助成額

・港、新宿、目黒

②③の式がより柔軟となっているものである。前年の所得によって負担率が15%～24%（港区）、15%～20%（新宿区）、22%～28%（目黒区）と設定されている。所得階層によって、きめ細かく所得応能負担率が設定されている。

⑤新家賃－（新家賃×負担率）＝助成額

・文京、墨田、目黒、大田、世田谷、中野、杉並、北、荒川、板橋

この式は、東京都の家賃補助制度に定められている式であり、①の式に次いで採用している区が多い。新家賃に対しての負担率を設定しているものである。

負担率は、前年の所得によって階層事に、15%～40%（墨田区）、20%～60%（世田谷区）と設定されている。低額所得者には優しく、高額所得者には厳しい数字となっている。

また、この式のメリットとしては、高家賃の住宅では負担が高くなるので、居住者が安くて良質の住宅を選択することが挙げられる。

（参考文献） 堀崎賢明・竹山清明、「賃貸住宅政策論」、都市文化社、1992

家賃助成実施要綱、東京都各区

3. 東京の家賃補助制度

(1) 東京都各区分の家賃補助制度

ここでは、東京都各区の家賃補助制度実施要綱を基に、それぞれの要綱を次に挙げる項目別に独自に整理した。同じ項目で分けてあるので、各区の制度を比較しやすいと思う。項目は全部で7項目ある。（①担当部局、②目的、③申請資格、④所得制限、⑤居住水準向上、⑥家賃助成額、⑦家賃限度額）

各区の内容は膨大な量となってしまったので別に資料編として添えることにして、ここでは直接ヒアリングを行った墨田区、中野区、渋谷区の運用状況について検討する。

(2) 墨田区の実施状況－区役所ヒアリング－

日 時 平成6年11月22日（火） PM 1:00～ 2:00

場 所 墨田区役所 地域振興部 住宅課 住宅係

(対象制度) ファミリー世帯住み替え家賃助成事業

高齢者等民間賃貸住宅住み替え家賃等助成事業

新婚世帯住み替え家賃助成事業

(制度の目的)

ファミリー世帯と新婚世帯は定住促進及び居住水準向上を目的としており、高齢者世帯に対しては古い木造民間賃貸住宅からの住み替えに対する制度であり、住み慣れた地域に住み続けさせるための緊急避難的な制度である

(年間予算)

ファミリー世帯：平成6年 1億4383万円

新 婚 世 帯：平成6年 6951万5千円

高 齢 者 世 帯：平成6年 7077万9千円

(受給者数実績(世帯))

	H 3	H 4	H 5	5年累計	目標戸数 (H4～H12)
ファミリー世帯	61	60	108	222	1,800 300
高齢者世帯	13	15	28	51	
障害者世帯	3	3	3	8	
ひとり親世帯	4	3	4	8	
新 婚 世 帯	—	—	130	130	

・ファミリー世帯

当初年間 200戸を目標としていたが、需要がそれほどないため、今後は年間 150戸を目標としていく。現在までは、要件を備えていれば申請された全ての世帯に供給している。今後も枠を超えることはないという前提のもとで随時受け付けている。

・高齢者世帯等

枠を設定せず、申請者で要件を備えていれば全員救うという考え方にもとづき行っている。したがって抽選は行わない。

・新婚世帯

需要が多い。平成5年度の申し込みは181件あり、要件を備えていた世帯130世帯に対して助成を行っている。予想外の反響があり、平成6年度から年間150世帯を目標としているが、それを超える場合は抽選方式を採用することになっている。

(家賃補助額算定式)

$$\text{新家賃} - (\text{新家賃} \times \text{負担率}) = \text{助成額}$$

この式は、東京都の制度要綱にもとづいて定められている。しかし、負担率を、東京都は所得階層毎に20%、40%、60%と定めているが、墨田区は独自にそれを緩和し、所得階層毎に15%、25%、40%と定めている。

また、他の区では新家賃 - (所得 ÷ 12 × 負担率) = 助成額という算定式を採用しているところもあるが、墨田区では居住者に家賃に対してある程度責任を感じてほしいとの観点から、新家賃に負担率を掛ける方式を採用している。所得に負担率を掛ける方式だと、高家賃も低家賃でも自己負担額が同じになってしまう。

(家賃限度額)

家賃限度額を50,000円(但し、18歳未満の児童が3人以上いる場合は60,000円)と設定しているが、これは明確な基準はない。

(所得制限、所得分割の基準)

ファミリー世帯、新婚世帯は公営住宅の第1種の基準から地域特別賃貸住宅制度の上限までを対象としている。つまり、総務庁貯蓄動向調査による収入分位の25%~60%の中堅所得者層。ある程度家賃負担能力のある方。

高齢者には、住み慣れた地域での生活を維持させたい。しかし、自力では限界があるので、公営住宅の対象となる世帯には公的な援助をしていくべきである。したがって、対象は収入0円~公営住宅第1種対象の上限値までとしている。

いずれにしても、公営住宅法と地域特別賃貸住宅制度にもとづき定められている。

(給与所得者以外の所得金額の算出の仕方)

所得税法に基づいて定められている。税法上の書類の確認のみである。

(制度施行による家賃上昇)

最初から住宅を特定して行うのではなく、民間オーナーと借り手が契約をしてから、家賃助成の決定をするから、この制度が直接に家賃の上昇に結びつくことはない。

(居住水準の向上)

詳細なデータはないが、要件(居室が1室以上または住戸専用面積が概ね10㎡以上増

加すること)に定めているので、確実に居住水準の向上に結びついているはずである。

〈特定優良賃貸住宅供給促進法と家賃補助制度との関係について〉

特定優良賃貸住宅を提供するためには、多大な金額(墨田区で1戸当たり7,000万円)がかかり、非常に限られた数しか供給できない。それに対して家賃補助なら同じお金で、かなり多くの人々に助成することができる。住宅の整備が最終的な目標となるが、当面は特優賃でハードの提供をしながら、補完的な意味合いで家賃補助制度を施行する。

〈制度の広報方法〉

区広報紙、マスコミへの情報提供、住宅情報誌、口コミ

〈家主の対応〉

かつては貸手市場であり、ひとり暮らしの高齢者は敬遠される傾向にあった。しかし、現在は借り手市場であり、大家さんとしても「空き」を出したくないから入居者の選別は少なくなってきた。

(3) 中野区の実施状況－区役所ヒアリング－

日 時 平成6年12月1日(木) AM 10:00～11:30

場 所 中野区役所 都市計画部 住宅対策課 相談係

〈対象制度〉

住み替え住宅あっ旋及び家賃等の助成

〈制度の目的〉

高齢者、障害者、ひとり親世帯の生活の安定と福祉の増進

〈年間予算〉

平成6年 1億1840万円(家主への謝礼金480万円含む)

このうち、都の補助が3400万円あるが、制度では1/2補助のはずなのだが、実際にはその半分にも達していない。

〈受給者数〉

	H 3	H 4	H 5	5年累計
高 齢 者 世 帯	34	50	51	136
障 害 者 世 帯	3	5	9	17
ひとり親世帯	12	7	6	24

・障害者世帯

都の制度では、「愛の手帳」3度までを対象としているが、中野区では「愛の手帳」4度まで対象世帯を拡大している。

・ひとり親世帯

都の制度では、子供が一人でも18歳を超えると補助を打ち切ってしまうが、中野区では、末子が18歳を超えるまで補助が続けられる。

※いずれも抽選方式は採用せず、仲介が成立しなかった人に対しても、住宅が見つかるまで捜し続ける。また、斡旋と助成がセットになっているのと、木造民間賃貸住宅のストックが高いことにより、実績が高くなっている。

〈家賃補助額算定式〉

$$\text{新家賃} - (\text{新家賃} \times \text{負担率}) = \text{助成額}$$

東京都の制度の基準に基づいている。負担率も所得階層を3区分し、20%、40%、60%と東京都と同じである。

〈家賃限度額〉

東京都の定める平方メートル数単価(2424円/㎡)に、区独自に区内木造民間賃貸住宅の平均単価を上乗せして、3000円/㎡と定めている。

〈所得制限、所得分割の基準〉

所得制限は、収入0円から公営住宅第1種対象世帯の上限値まで。所得分割の基準も東京都の制度に基づいている。

〈給与所得者以外の所得把握方法〉

確定申告の写しを税務課で確認するのみである。資産までは調べていなく、本人の誠意に任せているのが現状である。ただし、別荘等の資産が発覚した時点で助成を打ち切ったこともある。

〈制度による家賃上昇〉

現行の制度では、家賃は上昇してはいないが、現在の借り手市場において通常敷金、礼金の相場はそれぞれ1カ月分となっているのに、斡旋があると敷金2カ月分、礼金3カ月分と上昇している。

〈居住水準の向上〉

定める住戸専用面積については、建設省の最低居住水準より低く設定しているが、これは東京都の制度に定める基準に基づいている。転居先のチェックまではできないので、そ

の住宅が良質かどうかは実際には分からない。

〈特定優良賃貸住宅供給促進法と家賃補助制度との関係について〉

特優賃は、ファミリー世帯向けであって定住を促進させる目的であり、家賃補助というよりは家賃減額という意味合いが強い。また、期間が限定されていないので、区の負担が増えていく一方であり、先が見えない。さらには多くの費用をかけてもモノとして残らない。今後、財政的にかなり苦しい。

〈制度の広報方法〉

年4回の区広報紙。高齢福祉課で、アパート等に入れなかった人への勧誘。議員からの紹介。不動産業者からの紹介。住宅情報誌には、勝手に間違えた記事を載せられて迷惑している。

〈家主の対応〉

やはり、80年代の居住者は厳しい。保証人が高齢者なのも敬遠しがっている。しかし、仲介成立すると、区から家主に謝礼金を60,000円、火災保険料月7,700円も払っているのと、最近の借り手市場により、以前よりも協力的になっている。

景気が良くなって、建て替えが促進されると、業者が仲介をしてくれなくなるという不安がある。

(4) 渋谷区の実施状況－区役所ヒアリング－

日 時 平成6年12月 1日（木） PM 1:00～ 2:00

場 所 渋谷区役所 都市整備部 住宅推進課 定住助成係

〈対象制度〉

ファミリー世帯住み替え家賃助成

新婚世帯住み替え家賃補助

高齢者及び障害者世帯家賃助成

ひとり親世帯家賃助成

居住継続のための家賃補助

〈制度の目的〉

建て替え促進という見地はない。定住促進の目的はある。渋谷区内からの流出入口をくい止めるために行っているが、外部からの流入というところまでは考慮に入れていない。

〈年間予算〉

平成6年 7億5,500万円（一般会計より捻出）

都の補助 500万円（取り壊しによる立ち退き料）

新婚世帯：平成5年 1億1,900万円

家族形成期世帯：平成5年 1億6,400万円（就学前の子のいる世帯）

家族成熟期世帯：平成5年 1億3,000万円（18歳未満の子のいる世帯）

高齢者単身世帯：平成5年 5,600万円

高齢者複数世帯：平成5年 3,700万円

障害者世帯：平成5年 1,700万円

ひとり親世帯：平成5年 800万円

〈受給者数（世帯）〉

・住み替え家賃補助

	H3	H4	H5	H6(途中)	計	募集(毎年)
新婚世帯	23	39	51	24	138	50
家族形成期世帯	18	39	44	9	110	50
家族成熟期世帯	16	37	27	12	92	50 120
高齢者単身世帯	8	34	36	9	97	
高齢者複数世帯	3	10	8	0	21	
障害者世帯	4	4	9	2	19	
ひとり親世帯	—	—	14	3	17	

・継続家賃補助

	H4	H5	H6(途中)	計	募集(毎年)
高齢者単身世帯	27	26	9	62	50
高齢者複数世帯	3	7	3	13	
障害者世帯	6	3	1	10	
ひとり親世帯	—	3	2	5	

※条件が整っていれば、失格者は出さず、よって抽選による落選というケースも今のと

ころはない。また高齢者については福祉的要素が強いので、受け入れ制限はしない。

〈家賃補助額算定式〉

新家賃 - (所得 ÷ 12 × 負担率) = 助成額

所得の2割は、大体家賃に当てられる金額であろうという見方である。

補助の対象とする物件によって補助額を設定する「負担率」という考え方はない。なお、補助金は4年目から年1割ずつ減額していくから、高い家賃の住宅に住むようなことはあまり無いし、区ではそこまで介入しない。

(家賃限度額)

市場のデータ(1㎡当たりの単価)の動きを見ながら設定しているので、来年度は下げの予定である。しかし、他の区よりもかなり高く設定してある。(2人世帯:200,000円～4人世帯:350,000円)

(所得制限、所得分割の基準)

調査により、区独自の基準を次のように定めた。

新 婚 世 帯	700万円未満
家族形成期世帯	800万円未満
家族成熟期世帯	900万円未満

(給与所得者以外の所得把握方法)

最新の課税証明であらわれてくる総所得金額。区課税課の業種データと税務署の確定申告のデータで判断する。資産については不問であり、収入のみが審査の対象となる。後に資産が発覚しても、助成の打ち切りとはならない。

(制度による家賃上昇)

現場では感じていない。家主と借り手との関係に区は全く関与しないことにしている。したがって、たいてい大家さんは借り手が家賃補助を受けているかどうかを知らないから、家賃上昇につながるとは思わない。

(居住水準の向上と住宅のストック)

申請をした人は皆、内定有効期間内に要件である最低居住水準以上の物件を見つけてくるので、確実に居住水準は上昇しているし、ストックが不足しているとは思わない。

ただ、物件の現地確認はしきれていない。本来すべきなのだが、そこまで手が回らない。

高齢者の場合は、区による斡旋を家賃補助とセットで申し込むことができる。これは地元の宅地建物取り扱い業の協会から高齢者に見合った物件の情報を流してもらい、それを区が申請者に紹介して決めてもらう方式をとっている。

(特定優良賃貸住宅供給促進法と家賃補助制度の関係について)

住宅供給が社会一般に進めば、家賃補助制度は縮小する方向に進むというのが自治体の発想ではないかと思う。一戸当たりの金額で見ると、特優賃よりも家賃補助の方が安上がりではあるけれども、社会的な住宅ストック等、後に残るものが無い。

(制度の広報方法)

区広報紙、出先機関へのパンフレット送付、町会掲示板や公衆浴場等へのポスター掲示、住宅情報誌、新聞の折り込み広告

【参考文献】

家賃補助政策研究会「家賃補助政策研究会報告書」1993.11

建設省住宅住宅政策課「諸外国の住宅政策の基本的考え方に関する調査報告書」1993.3

4. 特定優良賃貸住宅供給促進法

ここでは、直接的な家賃補助政策ではないが政府が発足させた特定優良賃貸住宅制度がそのしくみの中に家賃補助の性格を合せもっているのです、この制度について若干触れておきたい。

(1) 概要

平成5年5月に公布された「特定優良賃貸住宅の供給に関する法律」に基づいて供給されている。民間の土地所有者などが供給する50㎡以上一定水準の住宅が対象で、家主に対しては建設費が助成され、入居者は所得の2割程度を家賃として支払い、それと市場家賃との差額を国と地方公共団体が最長20年間負担する内容になっている。中堅所得者でも家賃助成が受けられるため、入居負担が軽くなる良質な賃貸住宅が都市圏を中心に供給される。民間と行政がタイアップした今までにない住宅政策の方向性をもっている。

(2) 目的

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第1条には、「この法律は、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。」とある。これは、日本の住宅政策の現状として前にも述べたように、世帯人員が標準的な中堅所得者層の必要とする優良な賃貸住宅のストックが、著し

く不足していることからその改善を図ることを目的としている。

そのような状況に対処するために、法律案提案理由には、「新たに土地の取得を必要とせずに賃貸住宅を供給することができる民間の土地所有者及び地方住宅供給公社等による優良な賃貸住宅の建設を促進するための助成措置、建設された住宅が適切かつ安定的に公的賃貸住宅として供されることを確保するための措置、入居者の居住の安定を図るための家賃の減額に対する助成措置等を講じること」としている。

この制度は、家賃補助制度の一つであるという見方もある。しかし家賃補助制度は、高齢者や身障者等を対象にした福祉的制度であり、それに対して特優賃は中堅所得者層を対象とし、良質な民間賃貸住宅の供給を促すという建て替え促進的目的が強い制度である。

(3) 対象世帯

第3条の4において定められている。「所得が中位にある者でその所得が建設省令に定める基準に該当する者であって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届け出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者、その他婚姻の予約者を含む。」とあるが、分かりやすくまとめてみる。

世帯に関する要件

- ・原則として同居親族のいること。

収入に関する要件（平成4年度）

原則階層－全国収入分位の25%～50%（年収452万円～632万円、4人標準家族）

裁量階層－全国収入分位の50%～80%（年収632万円～949万円、4人標準家族）

特別階層－公営住宅収入超過者、ライフサポートアドバイザー等は収入に関わらず入居できるものとする。

(4) 建設基準

賃貸住宅の戸数が一定戸数以上であること。

- ・原則として10戸以上であること。

賃貸住宅の規模、構造及び設備が、住宅の需要を勘案し住宅事情の改善のための適切なものであること。

- ・規模：1戸当たりの住宅専用面積が50㎡以上125㎡以下であること。
- ・構造：耐火または準耐火構造であること。

- ・設備：専用の炊事室、水洗便所、浴室等を備えること。

(5) 事業主体

地方公共団体（都道府県及び市町村のいずれも可）

(6) 供給方式

公共団体直接供給方式

- ・地方公共団体が賃貸住宅を建設し、供給する方式。
- ・公社等直接供給方式
- ・公社、第3セクターまたは公益法人が賃貸住宅を建設し、供給する方式。

借り上げ方式

- ・公社、第3セクター、公益法人または指定法人が、民間土地所有者等が建設した賃貸住宅を借り上げて供給する方式。

管理受託方式

- ・公社、第3セクター、公益法人または指定法人が民間土地所有者等の建設した賃貸住宅の管理を受託し供給する方式。

(7) 家賃対策補助

補助額は市場家賃と入居者負担額との差額であり、入居者負担額は、入居者の所得、住宅の規模、立地条件等を勘案して地方公共団体が定める。また、この入居者負担額は毎年5%ずつ上昇させ、これが家賃にすりつく（原則として最長20年）まで補助が行われる。

また、補助率は次のように定められている。

収入分位の25%～50%の者：国1/2、地方1/2

収入分位の50%～80%の者：国1/3、地方2/3

(参考文献) 特定優良賃貸住宅の供給に関する法律案関係資料、建設省、1993

5. まとめ

本章では、東京都の特別区を中心に家賃補助制度の実態や国が発足させた特定優良賃貸住宅制度の枠組みをみてきた。とくに第3節では、東京都特別区における家賃補助制度の

運用実績や今後の課題などについて直接の担当者からのヒアリングも行いながら分析した。

次章で諸外国の家賃補助制度について分析するのに先立ち、わが国の家賃補助制度の課題について整理しておこう。

(1) わが国の家賃補助制度は塩崎、竹山氏らによって分類された居住保障型、人口定着型、建て替え促進型の3つのタイプが存在しているが、いずれの場合でも1980年代後半からの地価高騰を契機にした緊急避難的、激変緩和的な措置として取り組まれたものである。人々の居住権保障という基本的な要求に安定的に応える仕組みとして継承していくかどうかはまだ予断を許さない。

(2) わが国の住宅政策のこれまでの発想からいえば、対物援助としての公共住宅建設や持家住宅支援が主流であり、家賃補助という無形のソフト事業に対して「形が残らない」不安感を行政担当者が抱いていることから、家賃補助が定着するかどうか見通しをつけにくい状況である。また都市における居住支援という観点から公共・民間を問わず住宅供給というハードの施策と家賃補助などのソフトの施策との連携なのか、どちらかにシフトさせていくべきものなのか、今後の課題とされているところが大きい。

(3) 居住水準の向上を要件としている家賃補助制度を採用している自治体もあるが相対的に少ない。とくに民間賃貸住宅のストックとしての水準向上について新たに発足した「特優賃」は一定の有効性をもっているがおびただしい数の民間賃貸住宅の水準向上のための誘導策として家賃補助政策が有効かどうか今後の課題である。

(4) そもそも民間賃貸住宅の建設供給、管理運営、維持修繕など、賃貸住宅経営としての社会的なルールは確立しているとはいえない。家賃補助政策がこれらの状況に対して一定の効果を与えるかどうか今後の課題である。

(5) 最初に述べたようにわが国の家賃補助は緊急避難的に発足したものであるが、高齢者や障害者、外国人、低所得者などに対する入居拒否は深刻であり、今後さらに大きな課題になっていくことが予想される。これらの課題に対して家賃補助はどのような効果をもたらすのか、そうでないとすればそれはどのような施策によって対応すべきなのか。

(6) そもそも家賃補助政策を展開する場合に、家賃負担や居住水準についての実態をどの程度把握しているのか（制度の利用対象世帯数と実際の利用世帯数）、より充実した運用を展開していくための行政機構や体制について何が課題になっているのか。

(7) 大都市部における家賃補助制度は深刻な住宅問題の逼迫が背景になっているが、それを実施する自治体はそれなりの財政的な基盤があって可能になっている。所得水準と家賃

水準あるいは家計全体の水準との関連でいえば地方においても施策対象になっている世帯が少なからず存在している。家賃補助制度は現在の地域限定的運用のまま推移するのか、今後の推移を注意深く見守る必要がある（他の住宅関連施策がオルタナティブとして求められる可能性を含めて）。

(資料) 東京都特別区における家賃補助の実態

東京都千代田区

■福祉住み替え等家賃助成要綱 1991～

1. 担当部局

都市整備部住宅推進室住宅管理課

2. 目的

民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯、障害者世帯及び児童を扶養するひとり親世帯で、取り壊しなどに伴い転居を求められ住宅に困窮し、又は契約更新に伴う高家賃のため住み続けることが困難となった世帯に対し、家賃等を助成することにより、区内居住を支援し福祉の向上を図ること。

3. 申請資格

- ・高齢者ひとりぐらし又は高齢者のみの世帯（高齢者とは満年齢65歳以上の者）
- ・高齢者と満年齢60歳以上の者で構成される世帯
- ・身体障害者手帳1級から4級まで又は愛の手帳1度から3度までに該等する者を含む世帯
- ・18歳未満の児童を養育するひとり親世帯等
- ・住宅の取り壊しや契約更新時に、家主から転居を求められて住宅に困窮していること。
- ・住宅の契約更新に伴い、家賃差額及び契約更新時の費用の負担ができずに、引き続き居住することが困難であること。
- ・転居先が千代田区内であること。
- ・身元保証人がいること。

4. 所得制限

世帯の前年の所得が、公営住宅法施行令第5条第1項に定める基準額の上限に12を乗じた額に1.5を乗じて得た額以下の場合に行う。なお、前年の所得とは、公営住宅施行令第1条第3号に基づく算定方法により算定した金額に12を乗じた金額とする。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額（別表参照）

(1) 転居の場合

[家賃] 次のうちいずれか低い方の金額

転居後の家賃（家賃限度額を超える場合は、家賃限度額とする）－転居前の家賃

転居後の家賃－（世帯の前年の所得÷12）×0.25

[転居一時金]

契約時に要した礼金＋敷金＋仲介手数料（転居後の家賃5カ月分を限度）

(2) 契約更新の場合

* [家賃] 次のうちいずれか低い方の金額

契約更新後の家賃－契約更新前の家賃

契約更新後の家賃－（世帯の前年の所得÷12）×0.25

[契約更新時の費用]

* [家賃] で算出した助成額×契約更新時に要した費用の合算月数（2カ月を限度）

7. 家賃限度額：単身者世帯 : 125,000円
二人世帯 : 150,000円
三人以上の世帯 : 200,000円

東京都港区

■民間賃貸住宅家賃助成事業実施要綱

1. 担当部局

住宅対策室住宅課

2. 目的

区内の民間賃貸住宅に居住し、又は転入する世帯に家賃を助成することにより、家賃の負担を軽減し、もって区民の定住化の推進を図ることを目的とする。

3. 申請資格

- ・区内の民間賃貸住宅に居住する世帯（以下「区内居住世帯」という）のうち義務教育終了前の児童を養育している世帯。
- ・区内居住世帯のうち、助成を決定する日の属する年度（以下「助成決定年度」という）の4月1日前2年以内に婚姻により形成された世帯又は助成決定年度内に婚姻により形成される世帯。
- ・区内居住世帯のうち、世帯主が区内の中小企業（資本の額若しくは出資の総額が1,000万円以下の法人又は常時使用する従業員の数が100人〔商業又はサービス業、30人〕以下の法人若しくは個人が営む企業）に勤務している従業員の世帯。
- ・区内居住世帯のうち、東京都港区高齢者等民間賃貸住宅住み替え家賃等助成事業実施要綱第2条第1項第1号に規定する世帯。
- ・申込み時に区外に居住し、義務教育終了前の児童を養育している世帯のうち、助成決定年度内の転入による区内居住世帯（世帯主又はその配偶者の親が区内に居住している場合に限る。）
- ・申込み時に区外に居住し、助成決定年度の4月1日前2年以内に婚姻により形成された世帯又は助成決定年度内に婚姻により形成される世帯のうち、助成決定年度内の転入による区内居住世帯（世帯主又はその配偶者の親が区内に居住している場合に限る。）
- ・申込み時に区外に居住し、世帯主が区内の中小企業に勤務している従業員世帯のうち、助成決定年度内の転入による区内居住世帯。
- ・区が行う都市計画事業、街づくり推進事業等に係る区域内に従前から居住する世帯で区長が特に必要と認める世帯。
- ・家賃が月額25万円（単身世帯にあっては、月額12万5千円）以下であること。
- ・家賃を滞納していないこと。
- ・生活保護を受けていないこと。
- ・当該世帯のみで日常生活が可能であること。

4. 所得制限

- ・年間総収入が1,000万円以下であること。

5. 居住水準：要件とせず。

6. 家賃助成額（別表、参照）

$$\text{助成額（月額）} = \text{月額家賃} - \frac{\text{当該世帯の年間総収入}}{12\text{ヶ月}} \times \text{負担率}$$

(注1) (注2) (注3) (注4)

(注1) 助成額は月額5万円を限度とする。

助成額が0円以下となる場合でも、資格要件を満たしていれば6年度間は資格を継続

(注2) 月額家賃とは、管理費・共益費等を除いたもの。

(注3) 年間総収入とは、給与所得者が得る前年の年間の支払い給与総額（給与所得控除前の金額）国民年金、厚生年金等を含む。

給与所得者以外（事業所得者等）の方は、別表 により、所得金額を総収入金額に置き換えること。

(注4) 負担率は、世帯の年間総収入により、別表 参照

別表

所得金額	総収入金額になおす計算式
0～ 499	0
500～ 968,999	所得+650,000
969,000～ 969,499	1,619,000
969,500～ 970,999	1,620,000
971,000～ 972,999	1,622,000
973,000～ 975,399	1,624,000
975,400～ 991,299	所得÷0.6
991,300～2,144,999	(所得+165,000)÷0.7
2,145,000～4,304,999	(所得+495,000)÷0.8
4,305,000～7,904,999	(所得+1,095,000)÷0.9
7,905,000	10,000,000

別表

階層	年間総収入	負担率
1	3,660,000円まで	15%
2	4,904,000円まで	16%
3	5,308,000円まで	18%
4	6,796,000円まで	20%
5	8,800,000円まで	22%
6	10,000,000円まで	24%

7. 助成限度額：50,000円（家賃は月額25万円以下、単身世帯は月額12万5千円以下）

東京都新宿区

■民間賃貸住宅家賃補助要綱

1. 担当部局

住宅対策室住宅課

2. 目的

新宿区内の民間賃貸住宅に居住し、又は居住しようとする世帯の家賃負担を軽減することにより、定住化の促進並びに健全なコミュニティの維持及び発展に資することを目的とする。

3. 申請資格

・当該世帯の状況により世帯構成に該当すること。

◇区内居住者にあつては、義務教育終了前の児童を扶養している世帯及び婚姻後2年を経過していない世帯又は基準年度に婚姻予定の世帯で、区内に引き続き1年以上居住（婚姻予定世帯については、いずれか一方が区内に引き続き1年以上居住）しているか、又は当該世帯の夫婦いずれかの親が区内に居住していること。

◇転入予定者にあつては、義務教育終了前の児童を扶養している世帯で、かつ、当該世帯の夫婦いずれかの親が区内に居住していること。

・原則として民間賃貸住宅に居住し、家賃を滞納していないこと。

・世帯の年間収入が1000万円以下であること。

・市区町村民税を滞納していないこと。

・独立して日常生活を営むことができること。

・生活保護を受けていないこと。

4. 所得制限

・世帯の年間収入が1000万円以下であること。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

[家賃]

月額家賃－年間層収入金額÷12×負担率＝助成額（別表参照）

※住宅手当等の支給を受けている世帯にあつては、月額家賃から住居手当等を控除した後の金額を月額家賃とみなす。

別表

階層	年間総収入	負担率
1	3,660,000円まで	15%
2	4,904,000円まで	16%
3	6,178,000円まで	17%
4	7,452,000円まで	18%
5	7,726,000円まで	19%
6	10,000,000円まで	20%

7. 助成限度額：50,000円

東京都文京区

■住み替え家賃助成事業

1. 担当部局 企画部住宅政策担当課

2. 目的

次世代を育成し、社会の中心的な活動をしている世代の世帯を対象に家賃助成を行うことにより、これらの世帯の居住環境の向上と文京区内への定住を図り、もって活力ある地域社会の形成に資することを目的とする。

3. 申請資格（下記のいずれかに該当しさらに下記の要件を備える者）

学齢に達しない子女、学校教育法第23条に規定する学齢児童若しくは同法第39条第2項に規定する学齢生徒を養育している者（以下「義務教育子女等」という）

婚姻の時から2年を経過していない者（その者と配偶者との合計年齢が婚姻の時70歳未満の場合に限る）

（以下「新婚者」という）

区長が指定する日（以下「基準日」）以後1年以内に婚姻を予定している者（以下「婚姻予定者」という）

・文京区内に引き続き1年以上居住していること。（その者の父又は母が文京区内に引き続き1年以上居住している場合を含む。）

・現に民間の賃貸住宅（社宅、寮、公社住宅、公団住宅を除く。）で別表の最低居住水準に満たない住宅に居住していること。ただし、婚姻予定者については、この規定を適用しない。

・基準日以後一年以内に一定の居住水準の民間賃貸住宅に住み替えることを予定していること。

・現に住宅に係る他の公的助成を受けていないこと。

・基準日から一年以内に住み替えを行っていること。

・文京区内の住み替え後の現住所に住民登録を行っていること。

・特別区民税を滞納していないこと。

・独立して生計を維持し日常生活を営んでいること。

・婚姻予定者は婚姻の届け出をしていること。

別表〔最低居住水準〕

世帯人員	居室面積	住戸専用面積	壁厚補正後	室構成
2人	17.5	25.5	29.0	1DK
3人	25.0	35.0	39.0	2DK
4人	32.5	44.0	50.0	3DK
5人	37.5	50.0	56.0	3DK
6人	45.0	58.5	66.0	4DK

※住戸専用面積には、寝室（居住室）、食事室、便所、浴室、収納スペースを含むが、バルコニーは含まない。

※室構成の表示は、数字は居室（居住室）、DKは食事室、Kは台所である。

※壁厚補正後は、鉄筋コンクリート壁を想定して壁厚補正を行った後の住戸専用面積である。

4. 所得制限

基準日の前々年の収入（同居家族に収入がある場合には合算した額）が950万円以下であること（世帯人員が4人を超えた場合は、その超えた人数に40万を乗じて得た額を加算した額以下であること）。

5. 居住水準向上

専用部分の面積が5㎡以上増加し、又は室数が1室以上増加すること。ただし、婚姻予定者が入居する民間賃貸住宅にあっては、別表の最低居住水準以上でなければならない。

6. 家賃助成額

住み替え後の住宅の家賃－住み替え前の住宅の家賃（初年次住み替え前家賃）＝助成額

注）ただし、世帯の前々年の総収入×0.2÷12＝負担月額＞初年次住み替え前家賃の場合は、住み替え後の

住宅の家賃－負担月額＝助成額とする。

注）住居手当等の支給を受けている場合は、その額を家賃から控除して助成額を算定する。

7. 助成限度額：50,000円

8. 期間

- ・義務教育子女等を養育している者が、住み替え家賃助成を受けることができる期間は、その決定があったときから10年とする。ただし、義務教育子女等を養育しなくなった場合は、助成を受けることはできない。
- ・新婚者及び婚姻予定者が、住み替え家賃助成を受けることができる期間は、その決定があったときから5年とする。ただし、義務教育子女等を養育するに至った場合は、前項の規定によるものとする。

■高齢者住み替え家賃助成事業実施要綱

1. 担当部局

福祉部 高齢者施設計画担当課

2. 目的

民間賃貸住宅に居住するひとりぐらし等の高齢者が、取り壊し等による立ち退き要求を受け、民間賃貸住宅に住み替えをする場合に従前家賃との差額等を助成することにより、居住の安定と福祉の向上を図ることを目的とする。

3. 申請資格

- ・65歳以上のひとり暮らし世帯
- ・65歳以上の者を含む60歳以上の者のみで構成する世帯
- ・文京区内に引き続き3年以上住所を有すること。
- ・民間賃貸住宅に居住していること。
- ・取り壊し等による立ち退き要求を受けているため、民間賃貸住宅に住み替えること。
- ・独立して日常生活を営むことができること。
- ・文京区内での住み替えであること。

4. 所得制限

単身世帯	2,376,000円
二人世帯	2,726,000円
三人世帯	3,076,000円

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額（別表参照）

(1) 家賃

転居後の家賃－従前家賃か入居者負担算定基準額（別表）いずれか高い方＝助成額

(2) 礼金・権利金

契約時に要した礼金・権利金としての転居後家賃の2カ月分を限度とする。

(3) 仲介手数料

契約時に要した仲介手数料としての転居後家賃の1カ月分を限度とする。

(4) 契約更新料

更新後の家賃－申請時の家賃か入居者負担算定基準額（別表）いずれか高い方＝助成額

別表 [家賃限度額]

単身世帯	78,000
二人世帯	92,000
三人世帯	106,000

別表 [入居者負担算定基準額]

前年所得（単身世帯の場合）	入居者負担
0円～600,000円	転居後家賃の20%
600,001円～1,380,000円	転居後家賃の40%
1,380,001円～2,376,000円	転居後家賃の60%

（扶養1人増えるごとに35万円を加算）

7. 助成限度額：上記の家賃限度額に準ずる。

■ひとり親家庭住み替え家賃助成事業実施要綱

1. 担当部局

企画部住宅政策担当課

2. 目的

民間賃貸住宅に居住するひとり親家庭が取り壊し等による立ち退き要求を受け、民間の賃貸住宅に住み替えをする場合に、従前家賃との差額を助成することにより、居住の安定と福祉の向上を図ることを目的とする。

3. 申請資格

- ・18歳以下の児童を扶養する父又は母及び養育者によるひとり親家庭
- ・文京区内に引き続き3年以上住所を有すること。
- ・現に民間の賃貸住宅に居住していること。
- ・取り壊し等による立ち退き要求を受けているため、民間の賃貸住宅に住み替えること。
- ・文京区内での住み替えであること。

4. 所得制限

扶養0人 2,376,000円以下
 扶養1人 2,726,000円以下
 扶養2人 3,076,000円以下

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額（別表 参照）

(1) 家賃

転居後の家賃－従前家賃か入居者負担算定基準額（別表）いずれか高い方＝助成額

(2) 礼金・権利金

契約時に要した礼金・権利金としての転居後家賃の2カ月分を限度とする。

(3) 仲介手数料

契約時に要した仲介手数料としての転居後家賃の1カ月分を限度とする。

(4) 契約更新料

更新後の家賃－申請時の家賃か入居者負担算定基準額（別表）いずれか高い方＝助成額

別表 [家賃限度額]

二人世帯 92,000
 三人世帯 106,000

別表 [入居者負担算定基準額]

前年所得（単身世帯の場合）	入居者負担
0円～600,000円	転居後家賃の20%
600,001円～1,380,000円	転居後家賃の40%
1,380,001円～2,376,000円	転居後家賃の60%
（扶養1人増えるごとに35万円を加算）	

7. 助成限度額：上記の家賃限度額に準ずる。

東京都墨田区

■ファミリー世帯住み替え家賃助成事業実施要綱

1. 担当部局

地域振興部住宅課住宅係

2. 目的

墨田区内の民間の賃貸住宅に居住し、居住水準の向上を求めて、区内の良質な住宅に住み替えを希望するファミリー世帯（18歳未満の児童を扶養し、児童と親が同居している世帯。）に対して、住み替え後の家賃の一部を助成することにより、定住の促進と子育ての支援を図ることを目的とする。

3. 申請資格

- ・ファミリー世帯（18歳未満の児童を扶養し、かつ、これらの児童と親が同居している世帯。）
- ・墨田区内に住所を有し、現に居住していること。
- ・同居する者全員が、住民税を滞納していないこと。
- ・住み替え後の住宅が、住み替え前の住宅と比較して、居住室（洋室：7㎡以上の室、和室：四畳半以上の室、DK：9㎡以上の室）が1室以上又は住戸専用面積（寝室、食事室、台所〔又は食事兼台所〕、居間、便所、及び収納スペース等の合計面積をいい、共用部分〔共同住宅における廊下、階段等〕及びバルコニーを除く。）が概ね10㎡以上増加すること。
- ・他の制度により公的住宅扶助を受けていないこと。

4. 所得制限

同居する者全員の収入の合計額が、次の収入基準額の範囲内であること。

人数	A表 給与所得者用	B表 その他の所得者用
	支払い給与の総額 範囲	所得金額の合計 範囲
2人	2,708,000～6,532,223	1,730,001～4,622,000
3人	3,208,000～6,741,112	2,080,001～4,972,000
4人	3,660,000～7,130,001	2,430,001～5,322,000
5人	4,096,000～7,518,889	2,780,001～5,672,000
6人	4,532,000～7,907,778	3,130,001～6,022,000
7人	4,972,000～8,296,667	3,480,001～6,372,000

5. 居住水準向上：住み替え後の住宅が、住み替え前の住宅と比較して、居住室が1室以上又は住戸専用面積が概ね10㎡以上増加すること。

*居住室（洋室：7㎡以上の室、和室：四畳半以上の室、DK：9㎡以上の室）

*住戸専用面積（寝室、食事室、台所〔又は食事兼台所〕、居間、便所、及び収納スペース等の合計面積をいい、共用部分〔共同住宅における廊下、階段等〕及びバルコニーを除く。）

6. 家賃助成額

住み替え後の住宅の家賃－住み替え前の住宅の家賃＝助成額

*限度額：50,000円（ただし、満18歳未満の児童が3人いる場合：60,000円）

助成を受けた年の翌年以降の助成月額、初年度の助成月額の10分の1ずつを毎年逡減した額とし、助成初回月を毎年逡減する基準月とする。

再住み替えについても、居住室および家賃が同等以上の場合は通算10年間助成を継続する。この場合において、助成額は格差額のうち高額であるものを、初年度助成額とみなして算出する。

7. 助成限度額：50,000円（ただし、満18歳未満の児童が3人いる場合は、60,000円）

8. 期間

助成を受け始めた月から、原則として10年間継続して行う。

■高齢者等民間賃貸住宅住み替え家賃等助成事業実施要綱

1. 担当部局

地域振興部住宅課住宅係

2. 目的

民間の賃貸住宅に居住し、立ち退き等により転居を求められた高齢者世帯、障害者世帯の同居する世帯及びひとり親世帯に対し、転居後の家賃等の一部を助成することにより、その生活の安定と福祉の推進を図ることを目的とする。

3. 申請資格

満65歳以上のひとり暮らし世帯

満65歳以上の者及び満60歳以上の者で構成される世帯

身体障害者手帳4級以上の所持者又は愛の手帳3度以上の所持者を含む世帯

満18歳未満の児童を扶養するひとり親（母子又は父子等をいう。）世帯

- ・現在居住する住宅の取り壊しにより立ち退きを求められているか若しくは安全確保上危険な状態にあり、又は、保健衛生上劣悪な住宅に居住している世帯。
- ・墨田区内に引き続き3年以上住所を有すること。
- ・独立して日常生活を営むことができること。
- ・墨田区内の住宅への転居であること。

4. 所得制限

世帯の前年所得の合算額が2,376,000円以下であること。

5. 居住水準の向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

(1) 家賃

申請時に居住していた住宅の月額家賃（旧家賃）と転居後の住宅の月額家賃（新家賃）に、別表1に定める所得に応じた負担割合を乗じて得た額とを比較し、いずれか高い額と新家賃との差額とする。

*但し、新家賃が別表2の家賃限度額を超える場合は、当該家賃限度額を限度とする。

別表1 転居後家賃（新家賃）の負担基準

所得基準額 世帯の前年所得の合算額	負担割合
0～600,000	15%
600,001～1,380,000	25%
1,380,001～2,376,000	40%

（注1）所得基準額は、扶養家族等（所得税法〔昭和40年法律第33号〕に規定する扶養親族及控除対象配偶者をいう）が1人増えるごとに350,000円を加算するものとする。

（注2）1月から3月までの助成については、前々年の所得を基準とする。

別表2 転居後家賃（新家賃）の限度額

世帯人員数	家賃限度額	規模
1人世帯	85,000円	25㎡程度を原則とする。
2人世帯	90,000円	30㎡程度を原則とする。
3人世帯以上	110,000円	40㎡程度を原則とする。

(2) 転居一時金

契約時に要した権利金（新家賃の2カ月分を限度とする。）、敷金（新家賃の2カ月分を限度とする。）及び仲介手数料（新家賃の1カ月分を限度とする。）の合算額とする。この場合において、新家賃が家賃限度額を超える場合は、家賃限度額を基礎として計算する。

ただし、入居者が再転居により住宅の敷金等（区が助成している場合に限る。）の返還金を受領した場合は、その額を助成金の額から減額する。

(3) 契約更新料

新家賃の1カ月分とする。ただし、新家賃が家賃限度額を超える場合は家賃限度額1カ月を限度とする。

(4) 火災保険料

区が定める額（1戸当たり：年額 7,700円）と実際に支払った額とを比較して少ない額とする。

7. 助成限度額：上記6(1)の家賃限度額に準ずる。

8. 期間：助成を受け始めた月から、原則10年間継続して行う。

東京都江東区

■高齢者世帯民間賃貸住宅家賃等助成要綱

1. 担当部局
都市整備部都市整備課
2. 目的
民間の賃貸住宅に居住し、転居を求められた高齢者世帯に対し、転居後の家賃等を助成することにより、生活の安定を図ることを目的とする。
3. 申請資格者
 - ・満年齢65歳以上の1人暮らし世帯
 - ・満年齢65歳以上の者と満年齢60歳以上の者で構成される世帯
 - ・現在居住する住宅の取り壊しにより、転居を求められている江東区民であること。
 - ・江東区内に引き続き1年以上住所を有すること。
 - ・独立して日常生活を営むことができること。
 - ・身元保証人がいること。
 - ・前年の所得が別表1の基準額の範囲内であること。
 - ・生活保護を受けていない世帯であること。
 - ・江東区内の住宅への転居であること。
4. 所得制限
別表1 所得基準額

世帯人員	総所得金額
1人	2,376,000円
2人	2,726,000円
3人	3,076,000円

(注) 世帯人員4人以上は、1人増すごとに350,000円を加算する。
5. 居住水準向上：要件とせず。
6. 家賃助成額（月額家賃助成限度額：52,700円）
 - (1) 家賃
転居した住宅の月額家賃－申請時に居住していた住宅の月額家賃＝助成額
* 助成額が助成限度額を超えるときは助成限度額とする。
 - (2) 転居一時金
助成限度額の5倍を上限とし、契約時に要した礼金、敷金、権利金及び仲介手数料の合算月数相当額とし、5カ月を限度とする。
 - (3) 契約更新料
助成限度額の2倍を上限とし、契約更新時に要した更新料の月数相当額とし、2カ月を限度とする。
7. 助成限度額：52,700円
8. 期間：助成を受け始めた月から、原則10年間継続して行う。

■障害者世帯民間賃貸住宅家賃等助成要綱

1. 担当部局
都市整備部都市整備課
2. 目的
民間の賃貸住宅に居住し、転居を求められた障害者の同居する世帯に対し、転居後の家賃等を助成することにより、生活の安定を図ることを目的とする。
3. 申請資格者
 - ・身体障害者で1級、2級、3級及び4級の手帳所持者又は愛の手帳所持者を含む世帯。
 - ・江東区内に引き続き1年以上住所を有すること。

- ・独立して日常生活を営むことができること。
- ・身元保証人がいること。
- ・前年の所得が所得基準額の範囲内であること。
- ・生活保護を受けていない世帯であること。
- ・江東区内の住宅への転居であること。

4. 所得制限

世帯人員	総所得金額
1人	2,376,000円
2人	2,726,000円
3人	3,076,000円

(注) 世帯人員4人以上は、1人増すごとに350,000円を加算する。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額（月額家賃助成限度額：52,700円）

(1) 家賃

転居した住宅の月額家賃－申請時に居住していた住宅の月額家賃＝助成額

* 助成額が助成限度額を超えるときは助成限度額とする。

(2) 転居一時金

契約時に要した礼金、敷金、権利金及び仲介手数料の合算月数相当額とし、5カ月を限度とする。

(3) 契約更新料

契約更新時に要した更新料の月数相当額とし、2カ月を限度とする。

7. 助成限度額：52,700円

8. 期間：助成を受け始めた月から、原則10年間継続して行う。

■ひとり親家庭民間賃貸住宅家賃等助成要綱

1. 担当部局

都市整備部 都市整備課

2. 目的

民間の賃貸住宅に居住している者で、取り壊しにより転居を求められ、住宅に困窮し、緊急にその確保が必要と認められるひとり親家庭等に対して、転居後の家賃等を助成することにより、住み慣れた地域で住み続けられるよう居住の安定を図り、もって福祉の増進に資することを目的とする。

3. 申請資格

- ・18歳未満の児童を養育しているひとり親（児童の祖父又は祖母及び兄姉）家庭
- ・取り壊しによる立ち退き要求を受けて住宅に困窮していること。
- ・江東区内に引き続き1年以上住所を有すること。
- ・独立して日常生活を営むことができること。
- ・身元保証人がいること。
- ・所得が基準額の範囲内であること。
- ・生活保護を受けていない世帯であること。
- ・江東区内の住宅への転居であること。

4. 所得制限

次の表の所得基準額の範囲内であること。

世帯人員	総所得金額
2人	2,726,000円
3人	3,076,000円
4人	3,426,000円
5人	3,776,000円
6人	4,126,000円

*世帯7人以上は、1人増すごとに350,000円を加算する。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額（月額家賃助成限度額：52,700円）

(1)家賃

転居した住宅の月額家賃－申請時に居住していた住宅の月額家賃＝助成額

*助成額が助成限度額を超えるときは助成限度額とする。

(2)転居一時金

助成限度額の3倍を上限とし、契約時に要した礼金、敷金、権利金及び仲介手数料の合算月数相当額とし、3カ月を限度とする。

(3)契約更新料

助成限度額の2倍を上限とし、契約更新時に要した更新料の月数相当額とし、2カ月を限度とする。

7. 助成限度額：52,700円

8. 期間：助成を受け始めた月から、原則10年間継続して行う。

東京都品川区

■高齢者等民間賃貸住宅家賃助成事業実施要綱 1991～

1. 担当部局

建築住宅部 住宅課

2. 目的

民間の賃貸住宅に居住し、立ち退きを求められている高齢者、心身障害者およびひとり親家庭等に対して、転居後の家賃等を助成することにより高齢者の住宅の確保を促進し、生活の安定と福祉の向上を図ることを目的とする。

3. 申請資格

- ・65歳以上のひとり暮らし世帯または65歳以上の者を含む60歳以上の者で構成する世帯であること。
- ・身体障害者手帳4級以上または愛の手帳3度以上の者を含む世帯であること。
- ・18歳未満の児童（18歳に達した日の属する年度の末日までの者を含む）を監護するひとり親家庭および養育者の世帯であること。
- ・区内に引き続き2年以上住所を有すること。
- ・独立し日常生活が営めること。
- ・前年（1月から6月までは前々年）の所得が基準額の範囲内であること。
- ・品川区内の民間賃貸住宅への転居を希望していること。

4. 所得制限

次の表の所得基準額の範囲内であること。

家族数	基準額（所得額）
1人	2,376,000円
2人以上	2,376,000円に、1人増えるごとに350,000円を加算した額

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

(1) 家賃

転居後の家賃（月額75,000円未満）－転居前の家賃＝助成額（月額40,000円を限度）

(2) 転居一時金

転居時に要した敷金、礼金、権利金および仲介手数料（転居後の家賃×3月を限度）

(3) 契約更新料

契約更新料（転居後の家賃－転居前の家賃＝差額×2月を限度）

7. 助成限度額：上記に準ずる。

東京都目黒区

■中堅ファミリー家賃助成要綱

1. 担当部局

区民部住宅課

2. 目的

この要綱は、目黒区の区域内の民間賃貸住宅に居住する中堅ファミリーに対して、当該世帯が負担する家賃の一部を助成することにより、中堅ファミリーの定住化を促進するとともに、コミュニティの維持に資することを目的とする。

※中堅ファミリー：18歳未満の児童を扶養し、かつ、当該児童と同居する世帯をいう。

3. 申請資格

- ・中堅ファミリー世帯であること。
- ・区内に引き続き1年以上住所を有する者であること。

条 件	資格有無
親と子供が1年以上区内居住している。	○
親が1年以上区内居住し、生まれた子供が区内居住1年未満の場合。	○
どちらか片方の親に子供がいて、かつ、親同士が1年以上区内に居住していて再婚した場合。	○
子供のいない親同士が区内1年以上居住し、養子縁組をして子供が区内居住1年未満の場合。	○
子供がいない区内1年以上居住の人が、区外から転入した子供連れの人と再婚した場合。	×

- ・区内に同一世帯として、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に基づく住民登録をしていること。又は、区内に外国人登録法（昭和27年法律第125号）に基づく外国人登録をしていること。
- ・世帯の総所得金額の合計額が520万円以下であること。
- ・区長が指定する日において、世帯が負担している月額家賃（共益費を除く）が5万円以上であること。
- ・民間賃貸住宅に居住し、家賃を滞納していないこと。
- ・住民税を完納していること。
- ・生活保護を受けていないこと。

4. 所得制限

世帯の総所得金額の合計額が520万円以下であること。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

助成は1世帯1住宅とし、助成額は月額2万円を限度とする。

7. 助成限度額：20,000円

8. 期間：4年間を限度。

■民間賃貸住宅家賃助成要綱 1991～

1. 担当部局

区民部住宅課

2. 目的

目黒区の区域内の民間賃貸住宅に居住する高齢者・障害者がいる世帯および親世帯のうち、立ち退きを求められたため、または住環境が劣悪なために転居せざるを得ない世帯に対して、区がその世帯に係わる転居後の民間賃貸住宅の家賃を助成することにより、その世帯が、区内に安心して住み続けられるようにすることを目的とする。

3. 申請資格

- ・民間賃貸住宅居住者で次のいずれかに該当し、現在の住宅から転居せざるを得ない世帯
 - ◇立ち退きを迫られている世帯
 - ◇老朽化など住環境が劣悪なところに住んでいる世帯
- ・次のいずれかに該当する世帯の世帯主またはこれに準ずる者であること
 - ◇一人暮らしで65歳以上の世帯もしくは65歳以上の者を含む60歳以上のみの世帯
 - ◇身体障害者（4級以上）もしくは愛の手帳の被交付者のいる世帯
 - ◇児童全員の年齢が18歳未満であり、かつ、一人親の世帯
- ・区内に1年以上住所を有し、かつ、区内に引き続き住所を有すること
- ・独立して日常生活ができること

4. 所得制限（6. 家賃助成額参照）

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額（別表参照）

(1) 家賃

本人負担額

転居後住宅の家賃月額－(世帯全員の所得合算額×別表1の割合÷12)＝助成額

*ただし、転居後住宅の家賃額が世帯の人数に応じて定める別表の助成対象家賃額を超えた場合には、その超えた額については本人負担額となる。

別表1

所得額	本人負担割合
公営住宅法に定める第2種公営住宅入居収入基準額以内の世帯	22%
公営住宅法に定める第1種公営住宅入居収入基準額以内の世帯	25%
公営住宅法に定める入居収入基準額以上の世帯	28%

別表2

世帯人数	助成対象家賃額/月
1人	76,000円
2人	89,000円
3人	119,000円

(2) 転居一時金

転居後住宅に入居するため契約時に要した礼金および仲介手数料の合計額

*転居後住宅の家賃の3ヶ月相当分を限度とし、助成対象家賃額に3を乗じて得られる額を超えない額とする。ただし、家賃の助成がないときには転居一時金の支給はないものとする。

(3) 契約更新料

契約の更新に要した更新料とする。

*契約更新後の家賃2ヶ月相当分を限度とし、助成対象家賃額に2を乗じて得られる額を超えない額とする。ただし、家賃の助成がないときには更新料の支給はしないものとする。

7. 助成限度額：別表 の助成対象家賃額に準ずる。

東京都大田区

■高齢者世帯住み替え家賃助成要綱

1. 担当部局

厚生部老人福祉課

2. 目的

この要綱は、民間の賃貸住宅に居住し、取り壊しのため転居を求められた高齢者世帯等に対し、転居後の家賃等を助成することにより、住まいの安定を図ることを目的とする。

3. 申請資格

この助成の対象者は、現在居住する住宅の取り壊しにより、転居を求められている大田区民で、次の各号に掲げる要件に該当するものとする。

- ・ 次のいずれかに該当する世帯であること。
 - ◇ 65歳以上の一人暮らし世帯又は65歳以上のと60歳以上の者で構成される世帯
 - ◇ 身体障害者手帳4級以上又は愛の手帳3度以上に該当する者のいる世帯
 - ◇ 一人親家庭等（18歳未満の児童およびその児童を扶養する父若しくは母、またはこれに準ずる方のみで構成する）の世帯
- ・ 区内に引き続き3年以上住所を有すること。
- ・ 区内の民間賃貸住宅への転居であること。
- ・ 前年の所得が所得制限の範囲内であること。

4. 所得制限

扶養親族等	所得額
0人	2,376,000
1人	2,726,000
1人増すごと	350,000

5. 居住水準：要件とする。

6. 家賃助成額

(1) 家賃

転居後の家賃－転居前の家賃と別表の算定基準により算定した額を比較して多い方の額＝助成額

*ただし、転居後の家賃は別表の額を上限とする。

別表

前年所得額 (扶養親族0人の時)	負担割合
0円～600,000円	転居(更新)後の家賃の20%
600,001円～1,380,000円	40%
1,380,001円～2,376,000円	60%

別表

区分	家賃限度額 住戸専用面積	戸当たり
1人世帯	16㎡以上20㎡未満	60,000円
	20㎡以上25㎡未満	70,000円
	25㎡以上	80,000円
2人世帯	25㎡以上30㎡未満	80,000円
	30㎡以上	90,000円
3人以上 の世帯	25㎡以上30㎡未満	80,000円
	30㎡以上35㎡未満	90,000円
	35㎡以上40㎡未満	100,000円
	40㎡以上	110,000円

(2) 転居一時金

礼金、敷金：転居した住宅の家賃の2ヶ月分を限度とする。

仲介手数料：転居した住宅の家賃の1ヶ月分を限度とする。

(3) 契約更新料

家賃助成額と同じ金額

7. 助成限度額：別表 の家賃限度額に準ずる。

東京都世田谷区

■高齢者住み替え家賃助成事業 1991.4.1～

1. 担当部局

高齢者福祉課施設サービス係

2. 目的

住宅に困窮する高齢者に対して、民間賃貸住宅に住み替え後の家賃を助成することにより、良質な住まいの確保を支援し、高齢者の生活の安定を図ることを目的とする。

3. 申請資格

- ・65歳以上の一人暮らし世帯又は65歳以上の者を含む60歳以上の親族（事実上の婚姻関係にある者を含む）で構成される世帯（以下「高齢者のみ世帯」という）であること。
- ・次のいずれかの自由により住宅に困窮していること。
 - ◇取り壊し等のため、現に立ち退き要求を受けていること。
 - ◇老朽化等の理由により、保安上危険又は保健衛生上劣悪な状態にある住居に居住していること。
- ・区内に引き続き1年以上居住していること。
- ・所得制限は4. 参照のこと。

4. 所得制限

前年の収入額が400万円以下であること。ただし、高齢者のみ世帯については、前年の収入額から公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1条第3号のイ及びロに定める額の合計を控除した額を前年の収入とみなす。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

(1) 家賃

住み替え後の月額住宅賃借料。家賃の助成は、別表により、前年の収入額に応じた補助率を家賃に乗じた額とする。

別表

前年の収入額	補助率
0～504,000	80%
504,001～1,200,000	70%
1,200,001～1,994,000	60%
1,944,001～3,228,000	50%
3,228,001～4,000,000	40%

※家賃限度額：一人暮らし世帯 100,000円

高齢者のみ世帯 125,000円

（家賃が限度額を超えても限度額とみなす。）

(2) 住み替え一時金

契約時に要した礼金、仲介手数料及び火災保険料。

※住み替え後の家賃の3カ月分相当額に火災保険料実費を加えた額を限度とする。ただし、火災保険料は年額10,000円を超えることはできない。

(3) 契約更新料

家賃助成受給者が契約更新時に要する更新料及び更新火災保険料。

※家賃の1カ月分相当額に更新火災保険料実費を加えた額を限度とする。ただし、更新火災保険料は年額10,000円を超えることはできない。

7. 助成限度額：上記6(1)の家賃限度額に準ずる。

■ひとり親家庭住み替え家賃差額助成制度

1. 担当部局

福祉部福祉調整課福祉事業係

2. 目的

(資料不足)

3. 申請資格

- ・取り壊しによる立ち退き要求を受けている等、住宅にお困りの方
- ・18歳未満の児童を現に扶養しているひとり親家庭
- ・世田谷区内に引き続き1年以上居住している方
- ・区内の民間賃貸住宅に平成3年4月1日以降に転居された方
- ・所得は4. 参照のこと。

4. 所得制限

世帯人数	前年の所得
1人世帯	2,376,000
2人世帯	2,726,000
3人世帯	3,076,000

世帯の人数が1人増えるごとに、350,000を加算します。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

(1)家賃

新住居家賃－従前家賃＝助成額(家賃限度額：2人以上世帯、125,000円)

7. 助成限度額：上記の家賃限度額に準ずる。

■一般世帯(福祉マンパワー確保)住み替え家賃助成事業

1. 担当部局

福祉調整課福祉事業係

2. 目的

民間賃貸住宅に居住し、福祉施策等に基づき運営される施設で就労する職員が、良質な居住水準の確保及び居住の継続を図るための住み替えに対し、世田谷区住宅条例(平成2年3月世田谷区条例第23号)に基づき住み替え後の家賃について助成を行うことを目的とする。

3. 申請資格

- この家賃助成の対象となる施設は、次の要件を備える施設とする。

- ・世田谷区に所在すること。

- ・次のどちらかの要件を備える施設とする。

◇老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3、身体障害者福祉法(昭和24年法律第283号)

第5条第1項、精神薄弱者福祉法(昭和35年法律第37号)第5条、児童福祉法(昭和22年法律第164号)

第41条から第42条の2、第43条の3若しくは第43条の4又は精神保健法(昭和25年法律第123号)第10号に規定される施設で、区又は社会福祉事業法(昭和26年法律第45号)

に基づき設立された法人が設置した施設であること。

◇高齢者、身体障害者(児)、精神薄弱者(児)、又は精神障害者(児)を対象とした施設で、区よりその事業運営費等の補助金等の交付を受ける施設であること。

- この家賃助成の対象となる者は、次の要件を備えるものとする。

- ・第8条の規定により、昇任を受けた施設に就労又は募集期間の属する月の6カ月以内に就労予定の者で、施設利用者の介護又は援助に専ら携わること。ただし、国及び公共団体の職員、理事、役員専ら事務に従事する者及び非常勤職員を除く者とする。

- ・日本国籍を有する者又は出入国管理及び難民認定法(昭和27年法律第126号)その他の法令に基づき日本

に永住することを認められた者。

- ・居住水準の向上を図るため、2人世帯以上（親族以外との同居を除く。）の者で39㎡以上、単身世帯の者で16㎡以上の居住面積を有する区内の住宅に、募集期間の属する月の前後6カ月以内に住み替えの事業及び予定を有すること。
 - ・世帯の前年の合計所得金額が総理府統計局が毎年実施する貯蓄動向調査に基づく、勤労者世帯の収入階層5分位階級の第4分位階級までのこと。所得金額については公営住宅法施行令（昭和26年改令第240号）第1条第1項3号に定める収入の例により算出した額とする。
 - ・住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に基づく住民記録、又は外国人登録法（昭和27年法律第125号）に基づく外国人登録を有すること。
 - ・特別区民税等の税金を滞納していないこと。
 - ・他の制度により、公的住宅扶助を受けていないこと。
4. 所得制限
世帯の前年の合計所得金額が総理府統計局が毎年実施する貯蓄動向調査に基づく、勤労者世帯の収入階層5分位階級の第4分位階級までのこと。所得金額については公営住宅法施行令（昭和26年改令第240号）第1条第1項3号に定める収入の例により算出した額とする。
5. 居住水準向上
居住水準の向上を図るため、2人世帯以上（親族以外との同居を除く。）の者で39㎡以上、単身世帯の者で16㎡以上の居住面積を有する区内の住宅に、募集期間の属する月の前後6カ月以内に住み替えの事業及び予定を有すること。
6. 家賃助成額
- (1) 家賃
- 2人世帯以上：月額60,000円
(当初5年間の据え置き後6年目以降1年につき6分の1の減額)
- 単身世帯：月額30,000円又は月額家賃の2分の一いずれか低い額を限度とする。
(当初5年間の据え置き後6年目以降1年につき3分の1の減額)
- (2) 転居一時金
礼金、仲介手数料：3カ月を限度とする。
- (3) 契約更新料
契約更新に伴う費用：1カ月を限度とする。
7. 助成限度額：上記6(1)に準ずる。
8. 期間：2人以上世帯：10年間
単身世帯：7年間

東京都渋谷区

■ファミリー世帯住み替え家賃助成要綱 1991～

1. 担当部局

都市整備部 都市総合計画課 定住対策係

2. 目的

この要綱は、渋谷区内の民間の賃貸住宅に居住し、世帯構成の変化に応じて居住水準の向上を図るために、渋谷区内の他の民間の賃貸住宅に住み替えを希望するファミリー世帯に対して、住み替え後の家賃の一部を補助することにより、その居住の安定と居住水準の向上を図り、もって区民の定住の促進とバランスのとれた地域社会の形成に資することを目的とする。

3. 申請資格

・次のいずれかに該等する世帯であること。

◇家族形成期世帯：申請日現在その構成員に子を含む世帯であって、基準日現在当該子のすべてが学校教育法（昭和23年法律第26号）第22条に定める就学前である世帯をいう。

◇家族成熟期世帯：申請日現在その構成員に子を含む世帯（前号の世帯を除く。）であって、基準日現在当該子のすべてが18歳未満である世帯をいう。

- ・申請日現在渋谷区内の民間賃貸住宅に引き続き1年を超える期間居住し、住民登録をしていること。
- ・渋谷区内の他の民間賃貸住宅に住み替えることを予定していること。
- ・住み替え前の住宅の面積が、別表に定める基準未満であること。
- ・世帯の年間総収入金額が、制限以内であること。ただし、この年間総収入金額には、この要綱に基づき支給された補助金の額は、これを算入しない。
- ・住み替え後の住宅の面積が、定められた基準を超えるものであること。
- ・同居する者全員が、住民税を滞納していないこと。
- ・他の制度により公的住宅扶助を受けていないこと。
- ・外国人を含む世帯にあつては、当該外国人が出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）その他の法律に基づき、日本国に永住権を有していて、渋谷区に外国人登録をしていること。

別表 住宅の面積の基準

世帯の人数	住宅の面積
2人	29㎡
3人	39㎡
4人	50㎡
5人以上	56㎡

※「住宅の面積」とは、住戸専用面積（共同住宅の共用部分及びバルコニーを含まない）をいう。

4. 所得制限

別表に定める年間総収入金額が別表の収入基準額未満であること。

別表 年間総収入金額表

前年度総所得金額	所得金額から収入金額を求めると
0～999	所得 + 650,000
1,000～968,999	1,619,000
1,000～968,999	1,622,000
969,000～969,599	1,622,000
969,600～971,999	1,624,000
972,000～973,999	所得 ÷ 0.6
974,000～976,799	(所得 + 165,000) ÷ 0.7
976,800～991,399	(所得 + 495,000) ÷ 0.8
991,400～2,144,999	(所得 + 1,095,000) ÷ 0.9
2,145,000～4,304,999	
4,305,000～7,005,000	

※収入のある者が複数いる世帯においては、各の収入金額を算出して得た額を合計するものとする。

補助の区分	年間総収入金額
家族形成期世帯	800万円
家族成熟期世帯	900万円

5. 居住水準向上：別表の基準以上とすること。

6. 家賃助成額

・（住み替え後の家賃と別表の住み替え後の家賃補助基準額のどちらか低い方）－旧家賃と年間総収入金

額÷12×0.2のどちらか高い方) = 補助金：1000円未満の端数切り捨て

- ・補助金額は、当初3年据え置くものとし、以降は、当初補助金額のおおむね1割に相当する金額を毎年ごとに減じて得た額とする。

別表 住み替え後の家賃補助基準額

世帯人数	世帯の区分	住み替え後の家賃補助基準額
2人	家族形成期世帯又は	200,000円
3人	家族成熟期世帯	275,000円
4人	家族形成期世帯	300,000円
以上	家族成熟期世帯	350,000円

7. 助成基準額：上記6に準ずる。
8. 期間：支給を開始した月から13年間

■新婚世帯家賃補助要綱 1991～

1. 担当部局

渋谷区 都市整備部 都市総合計画課 定住対策係

2. 目的

渋谷区内の民間の賃貸住宅に住み替えを希望する新婚世帯に対して、住み替え後の家賃の一部を補助することにより、その居住の安定と居住水準の向上を図り、もって区民の定住の促進とバランスのとれた地域社会の形成に資することを目的とする。

3. 申請資格

- ・基準日現在、世帯主の年齢が20歳以上40歳未満で、婚姻の届け出の日から起算して2年を超えない夫婦をもって構成する世帯、又は、基準日の属する年度に婚姻を予定している者をもって世帯の構成を予定している者で、双方の年齢が20歳以上40歳未満であるものをいう。
- ・申請日現在、いずれか一方の父又は母が、渋谷区内に引き続き2年を超える期間居住し、住民登録をしていること、またはいずれか一方が渋谷区内に引き続き1年を超える期間居住し、住民登録をしていること。
- ・渋谷区内の民間賃貸住宅に住み替えることを予定していること。住み替え前の住宅の面積が29㎡未満であること。
- ・世帯の年間総収入金額が、700万円未満であること。ただし、この年間層収入金額には、この要綱に基づき支給された補助金の額は、これを算入しない。(別表 参照)
- ・住み替え後の住宅の面積が、29㎡を超えるものであること。
- ・他の制度により公的住宅扶助を受けていないこと。
- ・外国人を含む世帯にあつては、当該外国人が出入国管理及び難民認定法(昭和26年政令第319号)その他の法令に基づき、日本国に永住権を有していて、渋谷区内に外国人登録をしていること。

4. 所得制限

- ・別表 により算出した世帯の年間総収入金額が、700万円未満であること。

別表 年間総収入金額表

前年度総所得金額	所得金額から収入金額を求める式	※収入のある者が複数いる世帯においては、各の収入金額を算出して得た額を合計するものとする。
0～ 999	0	
1,000～ 968,999	所得 + 650,000	
969,000～ 969,599	1,619,000	
969,600～ 971,999	1,622,000	
972,000～ 973,999	1,622,000	
974,000～ 976,799	1,624,000	
976,800～ 991,399	所得 ÷ 0.6	
991,400～ 2,144,999	(所得 + 165,000) ÷ 0.7	
2,145,000～ 4,304,999	(所得 + 495,000) ÷ 0.8	
4,305,000～ 7,005,000	(所得 + 1,095,000) ÷ 0.9	

5. 居住水準向上：住み替え後の住宅の面積が29㎡を超えるものであること。ただし、「住宅の面積」とは、住戸専用面積(共同住宅の共用部分及びバルコニーを含まない。)をいう。

6. 家賃助成額

- ・ (住み替え後の家賃と別表 の住み替え後の家賃補助基準額のどちらか低い方) - 旧家賃と年間総収入金額 ÷ 12 × 0.2 のどちらか高い方) = 補助金 : 1000円未満の端数切り捨て
- ・ 双方の住み替え前の住宅が、ともに民間賃貸住宅に該当しないときは本人負担額 (年間総収入金額 ÷ 12 × 0.2) をもって旧家賃とし、共に民間賃貸住宅であるときは当該家賃のいずれか多い金額をもって旧家賃とする。
- ・ 補助金額は、当初3年据え置くものとし、以降は、当初補助金額のおおむね1割に相当する金額を毎年ごとに減じて得た額とする。

別表 住み替え後の家賃補助基準額

世帯の人数	住み替え後の家賃補助基準額
2人	200,000円

7. 助成限度額：上記6に準ずる。

8. 期間：支給を開始した月から13年間

■高齢者及び障害者世帯家賃補助要綱 1991～

1. 担当部局

都市整備部 都市総合計画課 定住対策係

2. 目的

渋谷区内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯又は障害者世帯で、立ち退きを求められるなどの理由により渋谷区内の他の民間賃貸住宅に住み替えをする必要のある世帯に対して、住み替え後の家賃等の一部を補助することにより、その居住の安定を確保し、もって区民の定住の促進と福祉の向上に資することを目的とする。

3. 申請資格

- ・ 次に定める高齢者世帯及び障害者世帯。
 - ◇申請日現在、満65歳以上の単身世帯又は満65歳以上の者を含む満60歳以上の者をもって構成する世帯。
 - ◇申請日現在、4級以上の身体障害者手帳又は3度以上の愛の手帳を有する満18歳以上の者を含む世帯。
- ・ 渋谷区内の民間賃貸住宅に居住し、取り壊し等により現在の住宅からの立ち退きを求められているため、又は賃貸借契約の期間満了等のため、渋谷区内の他の民間賃貸住宅に住み替える必要があること。
- ・ 申請日現在、渋谷区内の民間賃貸住宅に引き続き2年を超える期間居住し、住民登録をしていること。
- ・ 世帯の年間総収入金額が、世帯の人数に応じて定める金額未満であること。ただし、この年間総収入金額には、この要綱に基づき支給された補助金の額は、これを算入しない。
- ・ 住み替え後の住宅の面積が、原則として別表 に定める基準を超えるものであって、その構造及び設備が高齢者又は障害者が日常生活を安全かつ良好に営めるよう配慮されたものであること。
- ・ 同居する者全員が、住民税を滞納していないこと。
- ・ 他の制度により公的住宅扶助を受けていないこと。
- ・ 外国人を含む世帯にあつては、当該外国人が出入国管理及び難民認定法(昭和26年政令第319号)その他の法令に基づき、日本国に永住権を有していて、渋谷区内に外国人登録をしていること。

4. 所得制限

- ・ 別表 の年間総収入金額未満であること。ただし、年間総収入金額は別表 より算出するものとする。

別表 収入基準

世帯の人数	年間総収入金額
1人	3,592,000円
2人	4,028,000円
3人	4,464,000円
4人	4,904,000円
5人	5,340,000円

別表 年間総収入金額表

前年度総所得金額	所得金額から収入金額を求める式	※収入のある者が複数いる世帯においては、各の収入金額を算出して得た額を合計するものとする。
0～ 999	0	
1,000～ 968,999	所得 + 650,000	
969,000～ 969,599	1,619,000	
969,600～ 971,999	1,622,000	
972,000～ 973,999	1,622,000	
974,000～ 976,799	1,624,000	
976,800～ 991,399	所得 ÷ 0.6	
991,400～ 2,144,999	(所得 + 165,000) ÷ 0.7	
2,145,000～ 4,304,999	(所得 + 495,000) ÷ 0.8	
4,305,000～ 7,904,999	(所得 + 1,095,000) ÷ 0.9	
7,905,000以上	(所得 + 1,595,000) ÷ 0.95	

5. 居住水向上

- ・ 住み替え後の住宅の面積が、原則として別表 に定める基準を超えるものであって、その構造及び設備が高齢者又は障害者が日常生活を安全かつ良好に営めるよう配慮されたものであること。

別表 住み替え後の住宅の基準

世帯の人数	住み替え後の住宅の面積	※「住み替え後の住宅の面積」とは、住戸専用面積(共同住宅の共用部分及びバルコニーを含まない)をいう。
1人	16㎡	
2人	29㎡	
3人	39㎡	
4人	50㎡	
5人以上	56㎡	

6. 家賃助成額

[家賃]

新家賃と住み替え後の家賃補助基準額(別表)の少ない方-旧家賃と年間総収入金額(別表)
 ÷12×0.2の少ない方=助成額

[転居一時補助金]

- ・ 住み替え後の住宅の賃貸借契約に要した礼金及び仲介手数料等の合算額とする。ただし、この合算額は、別表 に定める基準額の3カ月相当分を超えない範囲で、新家賃の3カ月相当分を限度とする。
- ・ 前項の規定にかかわらず、住み替え前の住宅から立ち退くに当たり、立ち退き料等を受領した世帯の補助金の算定については、別表 に定める基準に従う。

別表 立ち退き料等を受領した世帯に係る補助金額算定基準

受領した立退料等の金額	補助金額算定基準
基準額の6カ月相当分以上	補助金額算定基準
で12カ月相当分未満	転居一時金補助金から当該立退料等の金額に相当する額を控除する。
基準額の12カ月相当分以上	転居一時金補助金及び月額家賃補助金から当該立退料等の金額に相当する額を控除する。
で24カ月相当分未満	補助対象世帯に該当しないものとみなす。
基準額の24カ月相当分以上	

東京都中野区

■住み替え住宅のあっ旋及び家賃等の助成に関する要綱

1. 担当部局

都市計画部住宅対策課

2. 目的

区内の民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯、障害者世帯又は一人親世帯がその住宅の取り壊しを理由とする立ち退き請求を受け、又はその住宅の居住環境が劣悪であるために区内の他の民間賃貸住宅に転居する場合に、その住み替え住宅の相談及びあっ旋並びに家賃等の助成について必要な事項を定め、もって高齢者等の生活の安定と福祉の増進を図ることを目的とする。

3. 申請資格

- ・次に掲げる高齢者世帯、身体障害者世帯若しくは一人親世帯又は世帯の構成員を分離した場合に高齢者世帯及び一人親世帯に該等することとなる世帯で区長が特に必要と認めるものであること。
 - ◇高齢者世帯：65歳以上の者の1人世帯又は65歳以上の者1人以上を含み60歳以上の者のみで構成される世帯をいう。
 - ◇障害者世帯：身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条第4項の規定に基づき身体障害者手帳の交付を受けた者のうち障害の級別が1級から4級までの者、又は東京都愛の手帳交付要綱（42民児精発第58号）第5条の規定に基づき愛の手帳の交付を受けた者を含む世帯をいう。
 - ◇ひとり親世帯：中野区ひとり親家庭等の医療費の助成に関する条例（平成元年中野区条例第41号）第2条第2項に規定する児童とその父若しくは母又は同条第3項に規定する養育者として構成される世帯をいう。ただし、当該児童の兄又は姉が同居する場合を含む。
- ・中野区内に引き続き2年以上住所を有し、かつ、現に民間賃貸住宅に居住していること。
- ・次のいずれかに該当するものであること。
 - ◇住宅の取り壊しを理由とする立ち退き請求を受けていること。
 - ◇住宅の居住環境が、別表の居住環境評価基準に基づき評価して劣悪であると認められること。ただし、当該住宅に引き続き1年以上居住している世帯に限る。
 - ◇上記に準じる場合で、区長が特に必要と認めるものであること。
- ・中野区内での転居を希望し、かつ、民間賃貸住宅以外の住宅への入居が困難であること。
- ・転居前の家主から立退料等の支払いを受けていないこと又は支払いを受けた立退料等の額が、450万円以下であること。

別表 居住環境評価基準

現に居住する民間賃貸住宅について、次表に掲げる評価項目の3項以上に該当する場合に居住環境が劣悪であると評価する。

評価項目	評価の基準・指標
建築物耐用年数の経過	建築後の年数が、木造の場合で20年以上、鉄筋コンクリート造等の場合で60年以上経過していること。
主要構造部の老朽化	室内に雨漏りがすること、柱や梁が傾いていること又は土台が腐食していること。
住戸専用面積の狭小	住戸専用面積が、定める居住水準を満たしていないこと。
住宅設備の不備	台所若しくは便所が、共同使用であること又は専用ではあるが使用困難な状況であること。
日照条件の悪さ	日照がほとんど得られず、昼間でも点灯する必要があること。
周辺環境の悪さ	幹線道路に面しているなどのため、室内における騒音、振動等が激しいこと。
生活上の不都合等	高齢者、障害者等の世帯員の身体的状況と住宅の構造等の兼ね合いから日常生活に著しい不都合があること又は世帯の責任に帰すべき場合を除き家主から正当な理由による立ち退き請求を受けていること。

4. 所得制限

- ・前年の収入が（公営住宅法施行令〔昭和26年政令第 240号〕第1条第3号の規定を準用して算定した額をいう。以下同じ）月額 198,000円以下であること。この場合において、前年の収入を基準にすることが著しく不適当となる特別の事情があるときは、区長が別に認定した額をもって前年の収入とみなすことができる。

5. 居住水準向上

- ・住み替え住宅は、可能な限り良好な環境にある良質の住宅で、別表 の世帯構成の種別に応じ、その住戸専用面積が原則として定める基準を満たすものでなければならない。

別表 住戸専用面積基準

1人世帯	16㎡以上
2人世帯	20㎡以上
3人世帯以上	25㎡以上

- ・前項の基準の他、住み替え住宅は、当該住戸専用の台所、便所、浴室を設置しているものでなければならない。ただし、世帯の意向により、浴室を設置しないものも住み替え住宅とすることができる。

6. 家賃助成額

[家賃]

新家賃と別表 の家賃助成基準額とを比較して少ない方－旧家賃と別表 の自己負担基準額とを比較して高い方＝助成額（1,000円未満切り捨て）

※ただし、登録世帯主が転居前の家主から立退料等の支払いを受けた場合の助成金の額は、その額に別表 に規定する助成割合を乗じて得た額とする。

別表 家賃助成基準額

次表の住み替え住宅の住戸専用面積の区分ごとに設定する。ただし、登録世帯の構成員数が1人の場合は、83,000円を、2人の場合には、98,000円を家賃助成基準額の上限とする。

住み替え住宅の住戸専用面積	家賃助成基準額
20㎡未満	54,000円
20㎡以上25㎡未満	68,000円
25㎡以上30㎡未満	83,000円
30㎡以上35㎡未満	98,000円
35㎡以上40㎡未満	113,000円
40㎡以上	120,000円

別表 自己負担基準額

次表の登録世帯主の前年の収入の区分ごとに負担割合を新家賃に乗じて得た額とする。

登録世帯主の前年の収入（年額）	負担割合
600,000円未満	20%
600,000円以上1,380,000円未満	40%
1,380,000円以上2,376,000円以下	60%

別表 助成割合

次表の支払いを受けた立退料等の額の区分ごとに設定する。

支払いを受けた立退料等の額	助成割合
2,376,000円以下	3分の3
2,376,000円を超え3,500,000円以下	3分の2
3,500,000円を超え4,500,000円以下	3分の1

[転居一時金]

- ・敷金（権利金、入居保証金等を含む。）、礼金及び仲介手数料の合計額とし、新家賃相当額の5ヵ月分を限度とする。ただし、転居前の住宅の家主から敷金の変換又は立退料の支払いを受けた場合は、その額を控除した額とする。
- ・登録世帯主の申請に基づき、住み替え住宅入居後に交付する。ただし、区長が特に必要があると認める場合は、賃貸借契約成立後入居前に交付することができる。

東京都杉並区

■高齢者世帯住み替え家賃助成事業実施要綱 1991～

1. 担当部局

厚生部高齢化対策室

2. 目的

民間の賃貸住宅に居住している者で、取り壊しにより転居を求められ、住宅に困窮し、緊急にその確保が必要な高齢者世帯に対し、転居後の家賃等を助成することにより、住み慣れた地域で住み続けられるよう居住の安定を図り、もって福祉の増進に資することを目的とする。

3. 申請資格

- ・ 杉並区内の民間賃貸住宅に居住し、その住宅の取り壊しにより、立ち退きを求められている世帯
- ・ 次のいずれかに該当する世帯である。
 - ◇ 65歳以上でひとり暮らしの者又は65歳以上の者と60歳以上の者のみで構成されている世帯。
 - ◇ 身体障害者手帳4級以上に該当する者又は愛の手帳3度以上に該当する者のいる世帯。
 - ◇ ひとり親家庭で、その父若しくは母又は養育者と児童だけで構成される世帯。
- ・ 杉並区内に引き続き2年以上住所を有すること。
- ・ 杉並区内の民間賃貸住宅への転居であること。
- ・ 世帯の前年の所得の合算額が基準額の範囲内であること。

4. 所得制限

- ・ 所得基準額：2,376,000円以下
- ・ 所得とは、所得税法に準じて算定した入居者の前年における所得金額の合計から次の別表に掲げる額1を控除した額とする。

別表

控除の種類	対 象 者	控除金額 (1人につき)
控除対象配偶者	所得税法上控除対象配偶者で所得金額の合計がない者、所得の全部が給与所得等の者で所得金額が35万円以下の者 その他	35万円
扶養家族	所得税法上の扶養家族で所得金額の合計がない者、所得の全部が給与所得等の者で、所得金額が35万円以下の者 その他	35万円
老人控除対象配偶者	控除対象配偶者のうち対象10年1月1日以前に生まれた者	10万円
特定扶養親族	扶養親族のうち、年齢が16歳以上23歳未満の者で、税法上申告されている者（昭和42年1月2日から昭和49年1月1日までの間に生まれた者）	10万円
老人扶養親族	扶養親族のうち大正10年1月1日以前に生まれた者（70歳以上）	10万円
障害者	本人又は同居親族で心身に障害のある者	27万円
特別障害者	障害者のうち、精神又は身体に重度の障害がある者	35万円
老年者	本人又は同居親族で大正15年1月1日以前に生まれた者（65歳以上）で、年間所得金額1,000万円以下の所得のあるもの	50万円

5. 居住水準向上：要件とせず

6. 家賃助成額

[家賃]

(新家賃と別表 の基準額を比較して少ない方) - (旧家賃と別表 に定める負担金算定基準を比較して多い方の額) = 助成金

[転居一時金]

- ・礼金、権利金は、上記の の額の2カ月分を限度とする。
- ・仲介手数料は、上記の の額の1カ月分を限度とする。ただし、区長は高齢者世帯等が転居前の家主から立ち退き料を受領しているときは、転居一時金を助成しないことができる。

[契約更新料]

- ・契約更新後の家賃と別表 の基準額と比較して少ない方-旧家賃と別表 に定める負担金算定基準により算定した額を比較して多い方の額=助成金

別表 助成基準額

区 分	金 額
1人世帯	66,000
2人世帯	78,000
3人世帯以上	96,000

別表 負担金算定基準

前 年 所 得 額	新家賃に乗ずる率
0円～ 600,000円	20%
600,000円～1,380,000円	40%
1,380,001円～2,376,000円	60%

東京都北区

■高齢者世帯住み替え家賃助成事業実施要綱 1991～

1. 担当部局

建築環境部住宅課住宅係

2. 目的

民間賃貸住宅に居住している者で、取り壊しにより転居を求められ住宅に困窮し、緊急にその確保が必要と認められるひとりぐらし等の高齢者世帯に対して、北区が家賃等を助成することにより、住み慣れた地域で住み続けられるよう居住の安定を図り、もって福祉の増進に資することを目的とする。

3. 申請資格

- ・東京都内の民間賃貸住宅に居住する、原則として65歳以上のひとりぐらし又は高齢者のみの世帯で、北区内の民間賃貸住宅に転居するものとする。
- ・取り壊しによる立ち退き要求を受けて住宅に困窮しているもの
- ・世帯の所得が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第5条第1号に定める基準額（第1種公営住宅法施行令の同居基準）以下のもの

4. 所得制限

- ・世帯の所得が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第5条第1号に定める基準額（第1種公営住宅法施行令の同居基準）以下のもの
- ・所得とは所得税法に定める所得の合計金額から、公営住宅法施行令第1条第3号に定める額を控除した額とする。

5. 居住水準向上

助成対象となる民間賃貸住宅は、高齢者が日常生活を安全・良好に営める構造及び設備を有するものとする。

6. 家賃助成額

[家賃]

別表 の助成基準額と新家賃を比較して少ない方の額-旧家賃と、新家賃に所得に応じて別表の新家賃に乗じる率を乗じた額と比較して多い方の額

[転居一時金]

- ・礼金、権利金：別表 の基準額と礼金・権利金の実支出額を比較して少ない方の額
- ・仲介手数料：別表 の基準額と仲介手数料の実支出額を比較して少ない方の額

[契約更新料]

- ・別表 の基準額と新家賃を比較して少ない方の額
- ・旧家賃と、新家賃に所得に応じて別表 の契約更新後の家賃に乗じる率を乗じた額とを比較して多い方の額

別表 家賃助成基準額

入居者負担金算定基準

	住戸専用面積	1戸当たりの額
1人世帯	16㎡以上20㎡未満	43,000円
	20㎡以上25㎡未満	54,000円
	25㎡以上	66,000円
2人世帯	20㎡以上25㎡未満	54,000円
	25㎡以上30㎡未満	66,000円
	30㎡以上	78,000円
3人世帯以上	25㎡以上30㎡未満	66,000円
	30㎡以上35㎡未満	78,000円
	35㎡以上40㎡未満	90,000円
	40㎡以上	96,000円

前年所得額	新家賃に乘ずる率
0～ 600,000円	20%
600,001～1,380,000円	40%
1,380,001～2,376,000円	60%

※扶養が1人増える毎に、35万円加算

別表 転居一時金（礼金、権利金）

区 分	助 成 基 準 額	
	住戸専用面積	1戸当たりの月額
1人世帯	16㎡以上20㎡未満	86,000円
	20㎡以上25㎡未満	108,000円
	25㎡以上	132,000円
2人世帯	20㎡以上25㎡未満	108,000円
	25㎡以上30㎡未満	132,000円
	30㎡以上	156,000円
3人世帯以上	25㎡以上30㎡未満	132,000円
	30㎡以上35㎡未満	156,000円
	35㎡以上40㎡未満	180,000円
	40㎡以上	192,000円

仲介手数料

区 分	助 成 基 準 額	
	住戸専用面積	1戸当たりの月額
1人世帯	16㎡以上20㎡未満	43,000円
	20㎡以上25㎡未満	54,000円
	25㎡以上	66,000円
2人世帯	20㎡以上25㎡未満	54,000円
	25㎡以上30㎡未満	66,000円
	30㎡以上	78,000円
3人世帯以上	25㎡以上30㎡未満	66,000円
	30㎡以上35㎡未満	78,000円
	35㎡以上40㎡未満	90,000円
	40㎡以上	96,000円

別表 契約更新料

	助 成 基 準 額	
	住戸専用面積（㎡）	1戸当たりの月額
1人世帯	16㎡以上20㎡未満	43,000円
	20㎡以上25㎡未満	54,000円
	25㎡以上	66,000円
2人世帯	20㎡以上25㎡未満	54,000円
	25㎡以上30㎡未満	66,000円
	30㎡以上	78,000円
3人世帯以上	25㎡以上30㎡未満	66,000円
	30㎡以上35㎡未満	78,000円
	35㎡以上40㎡未満	90,000円
	40㎡以上	96,000円

入居者負担金算定基準

前年所得額	新家賃に乗ずる率
0～ 600,000円	20%
600,001～1,380,000円	40%
1,380,001～2,376,000円	60%

※扶養が1人増える毎に、35万円加算

※別表について、次のものとする。

- ・ 1人世帯の場合、16㎡未満であっても当分の間、補助対象とする。
- ・ 2人世帯の場合、20㎡未満については、当分の間、1人世帯の例による。
- ・ 3人世帯以上で、25㎡未満についても同様とする。

■障害者世帯住み替え家賃助成事業実施要綱 1991～

1. 担当部局

環境部住宅課住宅係

2. 目的

民間の賃貸住宅に居住している者で、取り壊し等により転居を求められ、住宅に困窮し、緊急にその確保が必要と認められる障害者世帯に対して、北区が家賃等を助成することにより、住み慣れた地域で住み続けられるよう居住の安定を図り、もって福祉の増進に資することを目的とする。

3. 申請資格

- ・東京都内の民間賃貸住宅に居住する身体障害者手帳4級以上または愛の手帳3度以上に該当する障害者のいる世帯で北区内の民間賃貸住宅に転居するものとする。
- ・取り壊しによる立ち退き要求を受けて住宅に困窮している者
- ・世帯の所得が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第5条第1号に定める基準額（第1種公営住宅法施行令の入居基準）以下のもの

4. 所得制限

- ・世帯の所得が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第5条第1号に定める基準額（第1種公営住宅法施行令の入居基準）以下のもの
- ・所得とは所得税法に定める所得の合計金額から、公営住宅法施行令第1条第3号に定める額を控除した額とする。

5. 居住水準向上

助成対象となる民間賃貸住宅は、障害者が日常生活を安全、良好に営める構造及び設備を有するものとする。

6. 家賃助成額

[家賃]

別表 の助成基準額と新家賃を比較して少ない方の額－旧家賃と、新家賃に所得に応じて別表の新家賃に乗じる率を乗じた額と比較して多い方の額

[転居一時金]

- ・礼金、権利金：別表 の基準額と礼金・権利金の実支出額を比較して少ない方の額
- ・仲介手数料：別表 の基準額と仲介手数料の実支出額を比較して少ない方の額

[契約更新料]

- ・別表 の基準額と新家賃を比較して少ない方の額
- ・旧家賃と、新家賃に所得に応じて別表 の契約更新後の家賃に乗じる率を乗じた額とを比較して多い方の額

※別表は前記の■高齢者住み替え家賃助成実施要綱のものと同じ。

■ひとり親家庭住み替え家賃助成事業実施要綱 1991～

1. 担当部局

建築環境部住宅課住宅係

2. 目的

民間賃貸住宅に居住している者で、取壊し等により転居を求められ、住宅に困窮し、緊急にその確保が必要と認められるひとり親家庭に対して、家賃等を助成することにより、住み慣れた地域で住み続けられるよう居住の安定を図り、もって福祉の増進に資することを目的とする。

3. 申請資格

- ・民間の賃貸住宅に居住する、ひとり親家庭の父又は母及び養育者で、民間賃貸住宅に転居するものとする。
- ・取り壊しによる立ち退き要求を受けて住宅に困窮している者
- ・世帯の所得が公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第5条第1号に定める基準額（第1種公営住宅法施行令の入居基準）以下のもの

4. 所得制限

- ・世帯の所得が公営住宅法施行令（昭和26年政令第 240号）第5条第1号に定める基準額（第1種公営住宅法施行令の同居基準）以下のもの
- ・所得とは所得税法に定める所得の合計金額から、公営住宅法施行令第1条第3号に定める額を控除した額とする。

5. 居住水準向上

助成対象となる民間賃貸住宅は、ひとり親家庭等が日常生活を安全、良好に営める構造及び設備を有するものとする。

6. 家賃助成額

[家賃]

別途に定める住み替え家賃助成基準額と新家賃とを比較して少ない方の額－旧家賃と別途に定める入居者負担額算定基準により算定した額とを比較して多い方の額＝助成額

[転居一時金]

- ・礼金、権利金：助成基準額と新家賃を比較して少ない方の額の2ヵ月分
- ・仲介手数料：助成基準額と新家賃を比較して少ない方の額の1ヵ月分

[契約更新料]

助成基準額と新家賃を比較して少ない方の額－旧家賃と算定基準により算定した額を比較して多い方＝助成額

※家賃助成基準額、入居者負担額算定基準の資料不足

東京都荒川区

■荒川区住宅あっせん及び家賃等助成事業実施要綱

1. 担当部局

高齢者福祉課

2. 目的

住宅に困窮する高齢者の世帯に対して、民間の賃貸住宅をあっせんするとともに、転居後の家賃等を助成することにより、居住の確保を促進し、生活の安定を図ることを目的とする。

3. 申請資格

・次のいずれかに該当する世帯

◇65歳以上のひとりぐらし又は高齢者のみの世帯であること。

◇身体の障害の程度が4級以上である者又は精神薄弱の程度が3度以上である者が構成員であること。

◇18歳未満の者（18歳の誕生日の属する年度は、18歳未満の者とみなす）が構成員であるひとり親世帯等であること。

・荒川区に引き続き2年以上住所を有していること。

・転居先が荒川区であること。

・原則として独立して日常性格を営むことができること。

・賃貸借契約に定める賃料等を納入できる見込みのあること。

・居住する住宅の取壊し等により立ち退き要求を受けている世帯、衛生上有害等住環境が著しく劣悪で転居を要する世帯又は東京都若しくは区の実施又は指導により行う街づくり事業対象地域の区域内の住宅に居住する世帯で、当該事業によって転居する世帯であること。

・前年の所得が定める額以下であること。ただし、街づくり事業によって転居する世帯のうち、前年に当該事業に伴う補償等を受領した世帯については、当該年については当該事業補償を差し引いて得たを前年の所得とみなす。

・前項の規定にかかわらず、区長が特に必要と認めた世帯については、住宅あっせんの対象とすることができる。

4. 所得制限

世帯の所得が、公営住宅施行令第5条第1項に定める基準額（第1種公営住宅の入居基準）とする。

5. 居住水準向上

原則として台所、トイレ、風呂が設置されている住宅に転居する場合に行うものとする。

6. 家賃助成額

[家賃]

新家賃（新家賃が別表 に定める家賃限度額を上回っているときは、その定める額とする）－旧家賃と別表 に基づき算定した入居者負担算定基準のいずれか高い額＝助成額

[転居一時金]

賃貸借契約時に要した礼金、権利金及び仲介手数料の合計額とし、新家賃の3カ月分を限度とする。この場合において、転居前の住宅の家主から、助成対象世帯主に「4. 所得制限」で定める額以内の金銭の給付があると認めるときは、転居一時金に対する助成金から当該金額を差し引くものとする。

[契約更新料]

新家賃－旧家賃と入居者負担算定基準額のいずれか高い額＝助成金

※生活保護世帯に対する入居者助成金は、規定にかかわらず、新家賃又は転居一時金もしくは契約更新料から住宅扶助費を差し引いて得た額とする。

別表 家賃限度額

単身世帯	77,000
2人世帯	89,000
3人世帯	120,000
4人世帯以上	154,000

別表 入居者負担算定基準額

新家賃と別表 を比較して低い方に次の負担率を乗ずる。前年所得額は、公営住宅法施行令第1条第3項の規定により算出する

前年所得額	負担率
0円～ 600,000円	20%
600,000円～ 1,380,000円	30%
1,380,001円～ 1,878,000円	50%
1,878,001円～ 2,376,000円	60%

東京都板橋区

■高齢者等家賃助成事業実施要綱 1991～

1. 担当部局

高齢福祉課施設係

2. 目的

民間の賃貸住宅に居住している者で、取壊しにより転居を求められ、緊急にその確保が必要と認められるひとりぐらし等の高齢者世帯に対して、区が家賃等を助成することにより、住み慣れた地域で住み続けられるよう居住の安定を図り、もって福祉の増進に資することを目的とする。

3. 申請資格

- ・賃貸住宅に居住している世帯
- ・次のいずれかに該当する世帯であること。
 - ◇65歳以上のひとりぐらしの高齢者世帯又は、60歳以上の者を含む65歳以上の世帯
 - ◇身体障害者手帳4級、又は愛の手帳3度以上の障害者を含む世帯
 - ◇18歳未満の児童を扶養するひとり親家庭等の世帯
- ・取壊しによる立ち退き要求を受けて住宅に困窮している者
- ・板橋区内に2年以上住所を有する者
- ・自立して日常生活を営むことができる者
- ・世帯の所得が、公営住宅法施行令第5条第1項に定める基準額（第1種公営住宅の入居基準）以下の者
- ・板橋区内の住宅への転居である者

4. 所得制限

- ・世帯の所得が、公営住宅法施行令第5条第1項に定める基準額（第1種公営住宅の入居基準）以下の者
- ・所得とは、公営住宅法施行令第1条第3項に基づく算定方法によるものとする。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

[家賃]

別表 の基準額と新家賃とを比較して少ない方の額－旧家賃と、新家賃の所得に応じて別表の新家賃に乘じる率を乗じた額とを比較して多い方＝助成額（100円未満切り捨て）

[転居一時金]

- ・礼金、権利金：別表 の基準額と礼金、権利金の実支出額を比較して少ない方の額
- ・仲介手数料：別表 の基準額と仲介手数料の実支出額を比較して少ない方の額

[契約更新料]

別表 の基準額と契約更新後の月額家賃を比較して少ない方の額－旧家賃と、新家賃に所得に応じ別表の新家賃に乘ずる率を乗じた額と比較して多い方＝助成額

※別表は、前記の「北区■高齢者世帯住み替え家賃助成事業実施要綱」のものと全く同じものである。

東京都足立区

■高齢者等家賃助成事業実施要綱

1. 担当部局

都市環境部住宅対策

2. 目的

足立区内の民間賃貸住宅等に居住する高齢者・障害者がいる世帯及びひとり親世帯のうち、取壊しにより立ち退きを迫られ、緊急にその確保が必要と認められる世帯に対し、区が家賃等助成することにより、これら世帯が、区内に安心して住み続けられるよう住居の安定を図ることを目的とする。

3. 申請資格

- ・65歳以上の高齢者世帯又は65歳を含む60歳以上の者で構成される世帯。
- ・身体障害者手帳4級、又は愛の手帳3度以上の障害者を含む世帯。
- ・児童全員の年齢が18歳未満であり、かつ、ひとり親の世帯。
- ・現在区内の民間賃貸住宅に居住している者。
- ・取壊しによる立ち退き要求を受けた者（公的機関による立ち退きは除く）。
- ・足立区内に引き続き1年以上住所を有し、かつ、区内の民間賃貸借住宅に転居しようとする者。
- ・生活保護受給世帯は除く。
- ・前年の所得が定める基準額以内であること。
- ・経済的に独立して日常生活を営めること。

4. 所得制限

次に掲げる別表の所得基準額以内であること。

別表 所得基準額

	世帯全員の合算所得
扶養人数0人	2,011,000円
扶養人数1人以上	2,011,000円に当該扶養親族1人につき350,000円を加算した額 (所得税法に規定する老人控除対象配偶者、特定扶養親族又は老人扶養親族があるときは、その額に当該老人控除対象配偶者、特定扶養親族又は老人扶養親族の1人につき100,000円を加算した額)

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

[家賃]

新家賃と別表に定める家賃助成基準額とを比較して少ない方の額－旧家賃＝助成額

[転居一時金]

契約時に要した権利金、礼金及び仲介手数料の合計額と別表に定める転居一時金助成基準額を比較して少ない方の額

[契約更新料]

新家賃の2カ月相当額と別表に定める家賃助成基準額に2を乗じた額とを比較して少ない方の額

別表 家賃助成基準額

3人以下	55,000円
4人以上	66,000円

別表 転居一時金

3人以下	192,000円
4人以上	230,000円

■ひとり親家庭家賃助成実施要綱

1. 担当部局

都市環境部住宅対策

2. 目的

(資料不足)

3. 申請資格

- ・父又は母及び養育者と児童で構成されるひとり親家庭
- ・取り壊しによる立ち退き要求をうけて、住宅に困窮していること。ただし、公的機関による立ち退きの場合は除く。
- ・区内に引き続き1年以上住所を有し、かつ、区内の民間賃貸住宅に転居をすること。
- ・生活保護をうけていないこと。
- ・所得が定められた基準額に満たないこと。
- ・経済的に独立して日常生活を営めること。

4. 所得制限

所得が別表の所得基準額以内であること。

別表 所得基準額

扶養人数	世帯全員の合算所得額
0人	2,011,000
1人	2,361,000
2人	2,711,000
3人以上	1人増すごとに 350,000円を加算

※「所得」とは、給与所得者については、給与所得控除後の金額をいい、他の所得者については、収入金額から必要経費を控除した金額をいう。

この金額から、下記の「所得から控除される額」のうち該当するものを控除して得た額と、扶養人数に応じた基準額（老人控除対象配偶者、特定扶養親族、老人扶養親族があるときは1人につき100,000円を加算した額）とを比較して、基準額以上のときは対象になりません。

[所得から控除される額]

- ・社会保険料相当額：80,000円
- ・障害者控除：270,000円
- ・特別障害者控除：350,000円
- ・寡婦（寡夫）控除：270,000円
- ・寡婦（特別）控除：350,000円
- ・老年者控除：500,000円
- ・勤労学生控除：270,000円
- ・配偶者特別控除、医療費控除、
雑損控除、小規模企業共済等掛金控除：相当額

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

[家賃]

新家賃と別表に定める家賃助成基準額とを比較して少ない方の額－旧家賃＝助成額

[転居一時金]

契約時に要した権利金、礼金及び仲介手数料の合計額と別表に定める転居一時金助成基準額を比較して少ない方の額

[契約更新料]

新家賃の2カ月相当額と別表に定める家賃助成基準額に2を乗じた額とを比較して少ない方の額

別表 家賃助成基準額

3人以下	55,000円
4人以上	66,000円

別表 転居一時金

3人以下	192,000円
4人以上	230,000円

東京都江戸川区

■民間賃貸住宅家賃等助成条例施行規則

1. 担当部局

福祉部すこやか熟年課住宅係

2. 目的

施行規則に記載無し。

3. 申請資格

- ・できるだけ住み慣れた地域内で探すこと。
- ・できるだけ現在住んでいる住宅と同じ間取りのところを探してください。

○生活保護を受けている世帯

- ・取り壊しにより転居を求められている江戸川区民
- ・65歳以上のひとり暮らし世帯又は65歳以上の者を含む60歳以上の者のみの世帯であること。
- ・身体障害者手帳の交付を受け、その身体障害の程度が1級から4級までの者又は愛の手帳の交付を受け、その障害の程度が1度から3度までの者がいる世帯であること。

○生活保護を受けていない世帯

- ・転居を求められている江戸川区民
- ・65歳以上のひとり暮らし世帯又は65歳以上の方とその配偶者の方だけの世帯。
- ・身体障害者手帳1級から3級又は愛の手帳をお持ちの方がいる世帯。

4. 所得制限：要件とせず。

5. 居住水準向上：要件とせず。

6. 家賃助成額

○生活保護を受けている世帯

[家賃]

新家賃－旧家賃＝助成額（別表 参照）

別表 新家賃の範囲

1 人	66,000円以下
2人以上	78,000円以下

[転居一時金]

敷金、礼金（2カ月分が限度）、仲介手数料の合計額

[契約更新料]

新家賃と旧家賃との差額

○生活保護を受けていない世帯

[家賃]

新家賃－旧家賃＝助成額

[転居一時金]

敷金、礼金、仲介手数料の合計額

[契約更新料]

新家賃と旧家賃との差額に、実際に支払った家賃の月数を乗じた額

7. 家賃限度額：上記6に準ずる。

第3章 イギリス・ドイツにおける家賃補助制度の実態と教訓

1. はじめに

諸外国の家賃補助政策を総合的に比較することが本研究の課題であるが、残念ながら取り上げる国はイギリスとドイツに絞らざるをえない。われわれがこの研究に着手するのと時期を同じくして建設省住宅政策課による本格的な調査研究（諸外国住宅政策検討委員会『諸外国の住宅政策の基本的考え方に関する調査報告書』平成3年度、平成4年度、平成5年度）を初めとして、行政当局や研究者による家賃補助政策についての検討が急速に展開されるようになった。諸外国の住宅政策に関する研究も国－自治体－住民という関連や政策課題別の切り口から展開されるなど、幅広い蓄積が生れてきている。諸外国の家賃補助政策の比較について、すでに他の調査研究で明らかにされてきている成果を援用しながら、本研究ではそこから教訓として学ぶべきものは何か、という点に重点をおいて検討を進めることにしたい。また、家賃補助政策の基礎にある各国の住宅政策の枠組みやその変遷をたどることが重要であるがこれらについても本研究では省略し（上記の建設省住宅政策課の報告書の他下記の文献を参照されたい）、直接家賃補助政策そのものについての検討をおこなうことにする。

鈴木浩、内田謙一、中島明子ほか「イギリスにおける地域住宅政策の展開に関する研究」、(財)住宅総合研究財団、1993

鈴木浩「80年代イギリスにおける住宅政策の展開」、(海峽賢明・竹山清明編著「賃貸住宅政策論」、都市文化社、1992、所収)

佐藤岩夫「ドイツにおける民間賃貸住宅に対する公的支援制度」(「ドイツの民間賃貸住宅」、日本住宅総合センター、1993、所収)

佐藤岩夫「ドイツの都市政策と住宅法制」(原田純孝ほか編「現代の都市法」、東大出版会、所収)

2. イギリスの家賃補助制度

(1) 家賃補助制度から住宅給付制度へ

この節では、住宅政策の先進国であり、すでに家賃補助制度を取り入れているイギリスでの制度の問題点と課題を検討し、日本のそれと比較していきたい。イギリスの住宅政策の流れは、公営住宅の建設を中心とした「煉瓦(石)への援助」から、金銭給付を中心とする「人への援助」の体系へ大きく移行してきた。イギリスの家賃補助には、1972年住宅財政法以来導入されている公営住宅居住者に対する家賃割引(rent rebate)と民間住宅居住者に対する家賃手当(rent allowance)とがある。いち早く家賃補助制度を取り入れたイギリスでの現状について、ここでは主に「FOR WHOSE BENEFIT? - The housing

benefit scheme reviewed -」(NACAB, SHELTER, 1993. 4)を参考に述べていきたい。この本は、イギリスの最大の住宅運動団体「シェルター」の研究者によって書かれている。

「シェルター」は住宅問題に関するキャンペーン団体で、勤労者、市民の住宅事情の改善と住宅政策を発展させるための運動に取り組んでいる。全国で17の支部を持ち、本部に35人、全国で60人が専従職員として働き、そのまわりに青年、婦人、そして退職者等、多数のボランティアたちがいる(参考「欧米住宅物語」早川和男1990)。この節にあげる事例や用語はすべてこの本によっている。

(2) イギリスにおける家賃補助制度の問題点

① 「貧困のトラップ (the poverty trap)」

イギリスにおいて最も深刻な問題として「貧困のトラップ」があげられる。家賃補助は、所得に応じた金額が補助されているので、所得(収入)が増加すると、自動的に補助が減額されるのである。この減額率は「傾斜率(taper)」と言われるもので、この傾斜率が急激なほど「貧困のトラップ」が発生する。

「貧困のトラップ」とは、所得が増加しても補助が急激に減額されると、生活はかえって苦しくなる場合があることから、これを避けるために所得を増加させないように努めるようになり、貧困世帯が現状の生活を維持することに満足感を感じてしまうことを言う。これにより、人々の労働意欲が減退し、産業構造へも影響すると思われる。これは「失業のトラップ(unemployment trap)」と言われ、人々は貧困に閉じ込められることになる。例えば、非常勤から常勤への仕事へ移るとか、より長時間も働くことにより、彼らの生活水準を押し上げることができなくなるのである。

これは、家賃補助に限らず他のさまざまな公的補助に言えることであり、ここに2つの事例を挙げる。一つ目の事例として、西ロンドンの世帯をあげる。この世帯は一週間の所得(earnings)が60ポンドから120ポンドへと2倍になったが、所得が増加したために税金、国民保険等の補助を喪失し、実際には5ポンドしか裕福にならない。二つ目の事例としてドーセット州の両親ともに失業中の2人の子供を持つ世帯を挙げる。この世帯では子供の無料の給食費を含む各種の補助を受けていた。ある時、親が非常勤の仕事を提供されたが、各種の補助の喪失と交通費の負担は、両親が仕事の提供を受け入れる余裕のないことを意味していた。

つまり、不十分な家賃補助事業などに加えて高い家賃は、労働力の移動を妨げ地域の労

働きの不足を導くのである。「貧困のトラップ」に対する方法は、コストはかなりかかるが補助の「傾斜率」を緩やかにすることが最も簡単な方法であると SHELTERとNACBの報告書は指摘している。

②資産の検査 (capital test)

イギリスの家賃補助制度には、資産の検査が行われる。3,000ポンド以下の預金は無視されるが、3,000ポンドを超える250ポンド毎に、補助額が削減されるのである。そして預金が16,000ポンドを超える賃貸者は、家賃補助を受ける資格を失うのである。

家賃補助には、燃料費、食料費、水道料金等は含まれていないために、居住者はそれらを支払うために最小限度の預金が必要である。しかし、預金が増加する毎に補助が削減されるのであれば、上記の「貧困のトラップ」が、ここでも発生し得るのである。

③非扶養者控除 (non-dependent deduction)

もし、非扶養者(成人した子供)が賃貸住宅を共有していると、家賃補助はしばしば削減される。ここにマーシサイドの一人親世帯についての事例をあげる。彼女は10歳の娘と両親とで公営住宅(council housing)に住んでいる。彼女は週135ポンドの実質賃金を得ている。家賃総額は週28.1ポンドであるが、彼女が家賃に週18ポンド貢献できるとされ、彼女の両親は週10ポンドしか家賃補助を受けられないのである。

上記のような例の場合、補助を削減されないように収入のある娘が家を出て行くことにより、両親は適切な補助を受けつづけることができる唯一の方法なのである。非扶養者に対する補助削減は、家族の分離をも引き起こすのである。

④行政の対応

居住者が補助を申請してから、実際に補助を受けるまでの期間において多くの問題が生じている。本来なら、補助の資格の項目の全てが承認されてから14日以内に、補助の支払いをしなければならない。現実的には、家賃補助を何カ月も待っている居住者の数は少なくない。ここに二つの事例をあげる。一つ目の例は、ランカシャー州の保釈中の居住者についてである。彼は補助を申請したが、その処理に4カ月から6カ月かかるかもしれないということを言われた。保釈中の彼には、その期間中家賃を払えるすべもない。もし家主に彼が立ち退きを要求されたら、即座に保釈期間は中断され、刑務所に送り返されてしまう。二つ目の例は、ウェストミッドランド州の民間賃貸住宅居住者についてである。彼は、何度も家賃補助担当官庁を訪れた(2度は家主と一緒に)にもかかわらず、補助を受けるまでに17週間も待っている。現在、家主は彼に立ち退きを要求している。

このように、行政の対応が遅いことにより、補助を受けられず困惑している居住者は多い。そのために家主への制度の印象も悪くなり、ある民間賃貸住宅の居住者募集の広告には「no claimants (主張しない人)」とあり、補助申請者が敬遠されるということも発生している。

(参考文献) 「FOR WHOSE BENEFIT? - The housing benefit scheme reviewed-」, NACAB, SHELTER, 1993.4

【資料—イギリスの住宅政策研究者への依頼論文（翻訳）】

以下に紹介する論文の原題は次のとおりである。

Alex Marsh and Moyra Riseborough, HOUSING BENEFIT IN BRITAIN : AN OUTLINE AND EVALUATION, December 1993

この著者2人は英国バーミンガム大学都市・地域研究センター（CURS）に所属し、住宅政策を専門とする研究者である。CURSのC. ワトソン所長に家賃補助制度についての研究状況について問い合わせたところ、専門家として彼らを紹介されたので上記テーマの論文を依頼した次第である。

今日英国では家賃補助は住宅給付制度（Housing Benefit System）として統合されている。この論文では住宅給付制度について日本の読者が理解しやすいように英国の住宅財政に関するより広い視点からの位置づけを行っている。

英国の家賃補助制度についての検討がわが国でも本格的に進められるようになってきた。ごく最近のものでは建設省住宅局住宅政策課「諸外国の住宅政策の基本的考え方に関する調査報告書」（1993.3）が比較的まとまっている。この報告書の中で紹介しているが、1984年にHousing Centre Trustが発行した“Housing Benefit: The Evidence—A collection of submissions to the Housing Benefit Review”ではそれまでの家賃補助制度の問題点がさまざまな立場から指摘されている。そして1986年法では大幅な簡素化が行われた。その後の家賃補助制度の状況については本論文で触れている通りである。英国では住宅運動団体の住宅政策に対する提言も活発であり、この家賃補助制度に対しても最近次のようなレポートが発行されているので紹介しておきたい。

Les Burrows, Liz Phelps and Paul Walentowicz : FOR WHOSE BENEFIT? —The housing benefit scheme reviewed—, NACB & SHELTER, April, 1993

A. マーシュ、M. ライズバラ『英国における住宅給付制度：その概要と評価』1993.12

(1) はじめに

英国における持家や賃貸住宅市場に対する政府の介入は広範にわたると同時に複雑である。住宅税制、住宅補助などについての今日の枠組みは長い経過の中で個別的な制度の積み重ねとして整備されてきたものである。したがってさまざまな政策が住宅財政全体としてみた場合、一貫した対応になっているとは言い難い状況にあるといえるだろう。

賃貸住宅市場における政府の介入で重要になっているのは、住宅給付(Housing Benefit - 以下この用語を住宅給付と訳すが、その内容は基本的には家賃補助である)として知られている資産調査をともなう家賃割戻し(rent rebates)と家賃手当(rent allowance)の制度である。1990/1991年度に住宅給付制度によって支給された総額は48億ポンドであり、この額は全公共支出のおよそ2%を占めている(Gibbs and Kemp, 1993, p. 63)。1993年2月の時点では英国におけるすべての賃貸住宅居住世帯の半数を超える450万世帯が申請している。そしてこの家賃補助に対する申請世帯数の比率は民間賃貸住宅よりも公共賃貸住宅の方がかなり高い。

この住宅給付制度が本論文の主要なテーマであり、ここでは4つの部分に分けて述べていきたい。第2節では住宅市場に対する介入の理論的な根拠と方法について概観する。住宅給付は英国において賃貸住宅に関する幅広い財政制度の一環として位置づけられるものである。第3節ではこの制度の沿革について概観する。第4節ではこの制度の現在の状況について述べ、第5節ではこの制度のいくつかの特質について一定の評価を試みることにしたい。

(2) 住宅に対する補助

2.1 介入の原則

資本主義国家としての英国では、大多数の世帯が居住している住宅の量と質は市場のメカニズムを通して決定づけられている。とはいえ何の規制もない自由な市場は経済的な効率の悪さや不公正をもたらす可能性も大きい(例えば Barr, 1993を参照されたい)。こういう状況の中で認識できる欠陥に対応した適切な介入の方法を見いだすことは重要になってきている。

多くの経済学者は住宅市場において介入することは必要ではないという議論をしている。より適切な救済手段は所得の再配分、例えば所得補助のような形のものであるというのである。この提案者は住宅市場への介入が単に効果的ではないというのではなく経済的な非効率とともに問題を悪化させる可能性もあると考えている。

規制のない住宅市場を全面的に信頼することは英国を含む多くの国で政治的に受け入れがたいところとなってきた。さまざまな形での価格補助(price subsidies)による直接的な介入が市場の不公正を是正するための方法としてしばしば採用されてきた。英国における価格補助は住宅支出に対する租税優遇策や家賃規制あるいは補助によって家賃を低減した

公共部門による賃貸住宅の直接供給など、さまざまな形態がとられている。

これらの一般的な補助に加えて、家賃割戻しや家賃手当の制度が長い間実施されてきた。これらの制度は賃貸住宅にすむ低所得世帯を対象をしぼったものであるが、適格性を判断するために資産テストを採用してきた。すなわち世帯の収入や資産が一定の基準よりも低くなっているかどうかを算定するものである。

賃貸住宅居住世帯に特定した補助は一般的な補助よりも経済的には効果的であるが、資産テストに依拠しているために絶えず問題を含んできたのであった。

第1に補助の採否の問題である。すなわち適格性をもった世帯の申請ミスの問題であるが、これは適格性についての認識不足や低所得世帯であると認定されることによるスティグマ（烙印）を避けたいという意思などによってもたらされるものであると考えられる。

第2に資産テストをとる補助は一般的な助成を行うよりも運用上負担がかかるということである。つまり補助申請があればそれぞれ個別に認定評価をしなければならないからである。

第3に他の所得によって収入が増加すると資産テストをとる補助は解消されるので、‘貧困のトラップ’が発生するということである。所得の増加による住宅給付の撤回は世帯に対して一定の収入水準に据え置いておくように仕向けてしまうし、勤労所得を増やそうという意欲を削いでしまうことになる。極端な場合には100%以上の限界税率に直面することになってしまうのである。つまり、一定以上の勤労所得について1ポンド毎に補助金の停止や税金の追加によって1ポンド以上の収入を失うことがあり得るからである。

歴史的には、家賃市場における価格補助が英国における賃貸住宅部門に対する公共介入の支配的な形態であった。賃借人に対象をしぼった補助制度が全国的な規模で主要な制度として出現したのはたかだかこの13年ほどである。

2.2 英国における賃貸住宅市場に対する介入

英国の住宅市場は過去80年以上にわたって改革されてきた。1914年には、圧倒的多数の家族は民間家主からの賃貸住宅に住んでいた（表 2.1）。1914-18年戦争の終りから今日まで民間賃貸住宅はずっと衰退の一途をたどってきた。それは一方で持家住宅に、他方では公共（自治体）住宅にとって替わられてきた。過去13年の間に英国では政策的に進められてきた民間の住宅供給が卓越していたし、その結果住宅ストックにおける公共部門の比率は1979年の31.5%から1992年の20.9%にまで減少してしまった。住宅における財政や政府

の介入の方法がこれらの変貌に対して基本的な影響を与えてきたのである。

表 2.1 英国における住宅所有関係の変化、1914-1992 (構成比)

	持	家 公 営 住 宅 ¹	民間賃貸住宅 ²	そ の 他 ³
1914	10.0	1.0	80.0	9.0
1938	25.0	10.0	56.0	9.0
1965	46.0	28.2	19.9	5.4
1979	55.3	31.5		13.1
1984	60.6	27.4	9.6	2.4
1992	66.3	20.9	9.5	3.3

(出典) : Forrest 他 (1990)、職権 (1993)

注 : ¹ 自治体以外の公的機関を含む

² 1984年と1992年は民間家主とその他の家主からの賃貸を含む

³ 住宅協会を含む。1984年と1992年は住宅協会のみ

2.2.1 民間賃貸住宅部門

全国的な規模での賃貸住宅部門に対する公的介入は 1914-18年の戦争中から展開されてきた。当初、公的介入は家賃統制という形をとった。政府は、家主が家賃を値上げし戦時中の住宅不足に乗じて利益をあげることに對して介入していった。何らかのかたちの家賃統制は今日まで継続的に実施されてきている。

1979年以來の保守党政権は民間賃貸住宅の衰退は基本的には家賃を押さえ込んできた家賃統制によっていると判断してきた。したがって家賃についての規制を緩和することによって、この部門を活性化させようともくろんできた。規制緩和された家賃の上昇によって、低所得世帯にとっては居住不安に遭遇する危険性が生まれている。政府は資産テストをとまなう住宅給付制度がこのような世帯を守るために重要な役割を果たすものとみてきた。

2.2.2 公共賃貸住宅部門

最初の大量の公営住宅の建設は 1914-18年の戦争後に開始された。これらの住宅は地方自治体¹⁾ によって供給され管理され、補助された家賃に基づいて賃貸されてきた。地方自治体が市場家賃よりも低く押さえられた家賃で賃貸住宅を供給できる基本的な仕組みは中央政府による補助金である。

最近では住宅協会が補助された住宅のもう一つの供給機関として登場してきた。住宅協会は非営利による低コスト住宅の供給・管理を行なっている特定政党に属さない政治的な組織である。住宅協会は地方自治体とは異なった方法で補助を受けており、また事業を展開する上で公共と民間との双方からの融資を利用している (Hills, 1991 参照)。

一般的な住宅価格に対する補助は差別がないがそれゆえに効率がよくないといった判断

から、1979年以降の保守党政権は自治体および住宅協会の賃貸住宅の家賃は住宅市場レベルまで上げるべきであるという見解をとってきた。それに基づいて、この2つの分野の住宅財政において1980年代を通して大きな改革がなされた (Hills, 1991; Malpass, 1990 参照)。中央政府は徐々に補助を削減していき、全国的な平均家賃の上昇をもたらしてきた。民間賃貸住宅部門と同様に、住宅給付は低所得層を家賃上昇から守ることをめざすようになったのである。

(3) 住宅給付制度の発展

今日の住宅給付制度は、住宅のコストに対する援助として創設された二つの異なった制度を源流として生まれてきたものである。一つは1948年に創設された収入補助のための幅広い仕組みの一部として機能していたものであり、それは保健・社会保障省 (the Department of Health and Social Security) が所管していた制度である。二つめのものは地方自治体によって地方レベルで開発されてきた家賃割戻しと家賃手当の仕組みである。1972年に全国的な家賃割戻しと家賃手当の制度が、自治体の計画的な家賃値上げから低所得世帯を守ることを目的として設立された。この制度は自治体によって運営されたが中央政府レベルではイングランドとウェールズの住宅政策を所管している環境省 (the Department of Environment) が対応した。

住宅のコストに対する援助を提供する二つの制度の存在は、異なった機関によって異なった目的と役割を意図して所管されてきたために、さまざまな変則的な事態や欠点を生じさせた (Hills, 1991; Kemp, 1992 参照)。1970年代後半には、申請者にとって理解しやすく、行政手続きも簡素化し、しかも受給者が確実に受給できる緊密な手続きをともなったより公正な制度のもとに、補助を提供できる統合化された仕組みに対する広範な支持があった (Lansley, 1982 参照)。

1980年代初頭、全体的な統合に向けての動きがあった。1982年社会保障および住宅給付法は部分的ではあったが統合化した事業を導入した。制度として '住宅給付' を創設し、この事業の大半の運営を地方自治体に移管した。しかし、この新しい制度も低収入雇用の関係で所得補助を受ける居住者と家賃割戻し/家賃手当を受ける居住者とが別々であるという仕組みは依然残ったのである。新しい補助制度にともなう諸問題に対して、独立した住宅給付制度検討機関が改革の提案を行なっている (Kemp, 1992 参照)。政府はこの提案のほとんどを受け入れ、現在の住宅給付制度は1986年社会保障法が1988年に改正された時

に開始されたものである。

1986年法は初めて住宅給付の二つの要素を統合した。そして重要なことは資産テストを世帯の総 (gross) 収入ではなく実質 (net) 収入に基づくことにしたことである。このことはどの世帯も 100%以上の限界税率に直面する可能性がなくなったことを意味している。この法律は住宅給付制度を統合しただけでなく、既存の二つの資産テストをともなう所得補助システムも改正した。一つは無職の世帯の収入補助であり、もう一つは家族クレジット (family credit) という低所得勤労世帯のための所得補填である²⁾。加えて住宅給付はこの所得補助システムと統合されたのである。

1986年法は政府が公共支出を強力にコントロールするようになってから実施されるようになった。したがって住宅給付事業の内容は財政削減の意図と無関係ではない。この新しい制度への移行によって 570万世帯への援助が削減され、補助を受けられる世帯はわずか70万世帯と予想されている (Kemp, 1992, p. 19)。この転換によって6億4千万ポンドが節約されることになった。

(4) 今日の住宅給付制度

住宅給付制度は地方自治体が所管している。公共、民間のいずれの部門の賃借人も自治体に申請することができる。自治体は住宅給付を受ける資格があるかどうかを決定する。中央政府は申請者から関係書類を受け取ってから14日以内にこの住宅給付申請を処理するという方針を定めている。

賃借人が住宅給付を受ける方法は家主によって異なっている。自治体が家主の公営住宅居住者は家賃割戻しという形で受け取る。民間借家の居住者は2週間毎に小切手で家賃手当として受け取る。住宅協会賃貸住宅の居住者は住宅給付を彼ら自身に支給してもらうか家主に直接支払うかを選択できる。

住宅給付の評価は世帯の生活要求の状況と所得との比較、さらに受給後の所得変化と家賃コストとの比較によって行われる。世帯が受ける住宅給付額は次の単純な算定式によって決められる。

$$\text{住宅給付額} = (\text{家賃コスト} - \text{非扶養者減額}) - 0.65(\text{実質収入} - \text{必要収入基準額})$$

この算定式におけるそれぞれの要素について検討しておこう。

ここでの家賃コストは実際に世帯が払う家賃ではなく、住宅給付の対象になる内容の金額を意味している。例えば光熱費は含まれていない。また住宅給付には

最初に住宅を確保するためのコストに対する援助は考慮されていない。

ある世帯が住宅給付を申請すると居住している住宅について次のようなチェックを行う。
①その世帯にとって必要以上に大きな住宅でないかどうか、②支払っている家賃が一般の市場家賃に比べて高すぎないかどうか、である。このいずれかが該当すれば、その世帯は部分的にしか補助を受けることができない。

被扶養者ではない同居家族（非扶養者）は住居費について一定の負担をしているという想定のもとに、住宅給付申請世帯に非扶養者がいれば家賃コストからの減額が行われる。現在では4段階の減額が行われている。非扶養者の所得が増えれば減額も増える。最も低い減額措置は職についていない非扶養者がいる場合であり、最も高い減額措置は非扶養者が週135ポンド以上の収入を得ている場合である（CPAG, 1993, p. 205）。

実質収入の評定は他の資産テストをとともなう補助制度と共通のものである。しかし、世帯の資産（capital）について住宅給付制度においては扱いが異なっている。住宅給付制度のもとではこの‘資産’についての定義がない。それは一般的には受け取る所得の総額をさしている、いっぽう収入（income）は連続的に支払われるという形をとっている。資産には貯蓄、（申請者が住んでいる不動産以外の）財産、借金さらには減額支給の総額などが含まれている（CPAG, 1993, p. 327）。

世帯の資産という場合、申請者個人と配偶者の取得するこれらの資産全てを含んでいる。子供に属する資産は3,000ポンド未満の場合には算定されない。しかしこの金額以上の場合には子供に関する補助がカットされる。

世帯における資産が3,000ポンド以下であれば、その資産は住宅給付を算定する際には考慮されない。逆に世帯の資産が16,000ポンド以上であれば、住宅給付は支給されない（これに相当する収入補助のための上限の基準は8,000ポンドである（CPAG, 1993））。この上限と下限との間で、資産が250ポンド加わる毎に毎週1ポンドの利益を得ていると見なされている。それによって補助受給資格が弱まっていくわけである。算定されている金利分の所得は実際のものではなく想定値であることを強調しておきたい。

住宅給付を申請する世帯の必要収入基準額は収入補助に使われている週単位の基準算定額を当てはめて評定している。必要収入基準額（週）は世帯のタイプと障害者や子供の有無に関連づけた割増金に基づいて算定された金額によって構成されている。表4.1は1993/94年度の必要収入基準額の代表的なものを、最近のフルタイム雇用者の平均所得と比較しながら示したものである。

表 4.1 収入補助のための必要収入基準額 (1993/94) およびフルタイム雇用者の平均総所得額 (1993年 4月) ポンド/週

基本必要収入基準額	
単身者 (25歳以上)	44.00
夫婦 (いずれかまたは双方が18歳以上)	69.00
割増金	
家族	9.65
年金生活者 (単身)	17.30
障害者 (夫婦)	26.45
フルタイム雇用者の平均総所得額	316.9

(出典) : CPAG(1993)およびマーズ(1993)

大まかにいえば、収入補助を受けている世帯はすでに資産テストをパスしており、住宅給付の全額を支払われる資格をもっている。また、世帯の実質収入が必要収入基準額よりも低くなると住宅給付の全額を受け取ることができる。

もしも世帯の実質収入が必要収入基準額よりも超過すれば、超過額の65%が住宅給付額から減額されることになる。このように住宅給付は急激な傾斜をとまっている。つまり、補助は世帯の収入増加にしたがって急激に減額されてしまうことを意味している。現在の傾斜は以前に運用されていたものよりもかなり強くなっている。ちなみに現在の傾斜を総収入額に対応させて算定し、以前の傾斜と比較すると表 4.2 のようになり、傾斜が1980年代に急速に増していること、中でも新しい制度の導入によって特に急激な傾斜になっていることが明らかである。

表 4.2 住宅給付における傾斜減額の変化

時 期	傾斜率 (総収入に対する比率%)
1973. 1	17
1983. 4	21
1984. 4	26
1984. 11	29
1985. 11	29
1987. 4	33
1988. 4	43 (65) ¹

(出典) : Kemp, 1992, Table 3

注：¹ ここでの数値は総収入額に対応させているが、1988年からは実質収入によって算定するようになった。() にそれを示した。

申請者は住宅給付についての自治体の判定に対して申立てをすることができる。

この申立ては再検討され決定に反映される。申立てシステムは多くの批判を引き起こしている。つまり申立ては自治体のメンバーによって評価されており、中立性について疑問を抱かせているからである (Sainsbury and Eardley, 1991参照)。

(5) 住宅給付制度についての評価

現在の簡潔にされた制度は以前の二元的な制度よりもかなり改善されているといえよう。つまり居住者にとって理解しやすい制度になり、以前に存在していた変則性のほとんどは改善されているからである。実質収入に基づく資産テストへの移行は不当な貧困のトラップをもたらす影響を弱めている。

全ての資産テストをともなう補助は低所得世帯を対象としている。住宅給付は急激な傾斜と厳格な資産評価のもとで収入補助を受けている世帯や収入補助の水準をわずかに超える程度の収入の世帯を対象を強くしぼっている。Gibbs と Kemp (1993) は全国家計支出調査のデータを使って、1988年には収入10分位のうち下位3分位の世帯が住宅給付支出の90%を占めていることを報告している。

この低所得層への絞り込みは住宅給付が所得再分配の役割を演じていることを意味している。Gibbs と Kemp (1993) は住宅給付が収入の不公平を全体として5.5%縮小しているという計算を示している。もしもこの分析を賃借人だけに限定してみると住宅給付が果たしている所得再分配の効果はさらにきわだって17%になる (Gibbs and Kemp, 1993, p. 69)。

従来の制度に対する改善にもかかわらず、現在の制度はいくつかの批判を呼んでいる。われわれは以下の7つの点について考察しておこう³⁾。

①適用 全国的な住宅給付の運用状況についての最も最近の分析が従前の事業の最終年度(1987年)に行われた。それによるとある資格のある世帯が住宅給付を申請するかどうかは収入援助を受けているかどうかによって示している。収入援助を受けていて住宅給付の資格のある世帯の92%が住居費に対する援助を申請している。収入援助を受けていない低所得世帯のうちでは資格があっても68%しか申請していない。結局住宅給付を受けられるのに申請をしなかった世帯が20%もあった。住宅給付の申請をしなかった世帯は低い水準の援助を受けようということになるが金額的には11%相当になってしまう (DS S, 1991 これは Kemp, 1992, において引用されている)。

②貧困のトラップ 貧困のトラップは単一の補助制度によってのみもたらされるものではなく、資産テストをともなう補助と税金のシステムとの関連において発生するものである。例えば、住宅給付を申請する多くの世帯は他の資産テストをともなう援助(家族クレジットなど)を受けている(脚注2)参照)。したがって住宅給付は貧困のトラップの一つの条件であると考えべきであろう。とはいえ、多くの検討があるように(例えば Hills, 1991)、住宅給付それ自体における急激な傾斜が貧困のトラップを生み出す可能性は大きいのである。他の資産テストをともなう補助が受けられなければ一層この問題を引き起こす可能

性が大きいというわけである。

1987年には70,000世帯が100%の限界税率あるいはそれ以上の負担に直面した(Kemp, 1992, p. 11)。最近の実質所得に基づく資産テストによってこのような状況は発生しないことになった。しかし、限界税率はなおきわめて高い水準になっている。住宅給付と家族クレジットを一緒に受けている場合、1988年の変更後には70%の限界税率あるいはそれ以上の負担を強いられている世帯はおよそ3/4、で395,000にまで増加しているのである。

④運営 住宅給付を運営していくための行政費用は他の一般的な補助制度に比べて高いものになっている。1988/89年度には自治体の運営経費は2億4800万ポンドであったが、一方その年の住宅政策に関する自治体への補助は4億7100万ポンドであった(Gibbs and Kemp, 1993, p. 63)。しかし、他の資産テストをとる補助制度(収入援助や家族クレジット)の運営経費と比べてみると住宅給付の運営経費は決して高いものではない。1989/90年度の運営経費は全住宅給付支出の4.8%であり、収入援助では15.4%、家族クレジットでは7.1%となっている(Kemp, 1992, p. 27)。

ほとんどの自治体は中央政府が設定した運用規定に基づいて住宅給付行政を運営している。この運用規定が直面している主要な問題は、申請手続きの遅れと支給しすぎた場合の返却に関する問題である(会計検査委員会、1993)。

④家賃上昇からの緩和 現在の制度の特徴は補助を受けている世帯に対して、家賃上昇があった場合にその増額分の全てに対して住宅給付を支給することによって効果的に家賃上昇に対する緩和が図られているということである。従前の制度では収入支援という形で住宅給付が支給されていた際にも家賃上昇に対する緩和があったものの、家賃割戻しあるいは家賃手当を受けている場合は家賃上昇分の40%が支払われていた。

少なくとも理論的には、現在の制度は人々が家賃の上昇などをカバーしてくれることを知っているので少々高い住宅を選ぶことも可能である(Hills, 1991 参照)。ケンプ(Kemp, 1984, 1992)は、この問題の重要性を指摘してきた。実際には収入援助を受けていない民間賃貸住宅居住世帯にだけ適用されている。1992年にはこのようなグループが全住宅給付申請者の10%であった。さらに現在の制度のもとではある世帯にとっての適切な家賃というのは必要以上に大きな住宅ではないかどうかという観点から決定されており、ここでの視点からの議論を弱めている。

⑤補助の傾斜 現制度で最も批判を呼んでいる特質は補助傾斜の角度と就業機会の増加を望んでいるはずの低所得世帯に強い与えている労働意欲の減退の問題である。

全ての資産テストをともなう補助制度は他の収入が増えると同時に支給が停止される。この補助が停止される基準は政治的に決定されるものである。この問題は、英国の65%という基準を他の先進諸国の類似制度における基準と比較するとはっきりしてくる。例えば、1980年代後半オランダでは35%であり、ドイツでは40%であった (Kemp, 1990)。

1973年英国で家賃割戻しや家賃手当の制度が初めて実施された時に基準を17%に設定した根拠は申請者の所得の増加に対してその50%未満を課税対象にすべきであり、支給に関連づけるべきであるということであった。その時点で所得税の税率は33%であったから補助の減額の最大値として17%が妥当であろうということであった (Cullingworth, 1979)。

住宅給付の傾斜は1984年から1988年の間に5回増加してきた、その結果50%を目安にすることなどは適用されず、それ以上の水準にまで上昇してしまった。1980年代の政府のレトリックは世帯にかかる税負担全般の削減であった。したがって、傾斜の増加につながっている低所得世帯に対する限界税率の上昇とのコントラストを一層強くしているのである。

住宅給付の傾斜の増加は、住宅政策の基礎を公平にするというよりも公共支出全般のコントロールが主な動機づけになっていた。住居費負担に対する政府補助の削減は強力な圧力をもっているグループの影響を与えることなく実施できることから、政治的には比較的容易なターゲットなのである。

⑥資産評価 3,000ポンドから16,000ポンドまでの資産をもっている世帯について資産に対する仮定の金利所得が補助制度のために設定される。多くの専門家がこの仮定金利が高すぎると批判してきた。要するに申請者が取得する収入を過大に評価し、それによって受け取れる住宅給付を減額させる効果をもっているのである。金利収入についての仮定は公共支出を抑制したいというのが基本的な動機であり、仮定値の低減は支出に密接な関連をもっている。

しかし、中央政府は政治的な圧力に対して必要な場合にはこの資産評価を巧みに扱ってきた。この場合でも申請者に有利になるように扱われてきた。以前の制度でも資産を評価しないというようなことはなかったが、資産所有による金利所得は収入の一部と算定されていた。資産の評価をしない方法は1988年に初めて導入された。新しい評価方法によって補助を受ける資格を失うことになる多くの世帯からの抗議によって政府は当初予定していた6,000ポンドから1988年には8,000ポンドへ、1990年には16,000ポンドへと資産評価をしない評価額を増やしていくことになった (Kemp, 1992, p. 9)。

①支払い可能な家賃 政府は家賃上昇による低所得世帯への影響について検討していた。住宅給付が、現実に低所得世帯が直面している家賃を支払うことを可能にしているのだろうか？ この設問への答を導き出すことは難しい。家賃の支払い能力について定義はまだ確立しておらず（政府は何が支払い可能な家賃を構成するのかということについて消極的である）、算定する根拠となるデータも限られているといわざるを得ない。実証的に説明しているのはごくわずかである（Kearns et al, 1993, 参照）。ヒルズとミューリングス（Hills and Mullings, 1990）のいうように、われわれは家賃の上昇が、住宅給付制度の許容力の低下とともに賃貸住宅の実質的なコストが1980年代と1990年代に入ってかなり上昇していることを指摘しておきたい。結果的に家賃の支払い可能性がどうなっているかについてわれわれは追跡できない課題になっている（Hancock, 1993, 参照）。

(6) 要約

賃貸住宅市場に対する政府の介入の方法はこの19年の間に大きく変わってきている。家賃そのものに対する援助—家賃規制あるいは一般的な補助—の位置付けは低下しているし、資産テストを伴う住宅給付が重要になってきている。

現在の住宅給付は1986年社会保障法によって創設されたものであり、以前の2つの制度を統合したものであった。その法によって簡素化された事業が導入され、1970年代や1980年代初頭に現れてきたさまざまな変則的な事態を取り除く効果をもたらした。

この事業はかなり高い適用率を示している。そして英国における他の資産テストをともなう補助事業に比べると相対的に事業効果が高くなっている。しかし、申請手続き過程での遅滞がいくつかの自治体で問題になっている。所得との関係における傾斜補助は、深刻な貧困のトラップを発生させている。さらに受給者に対して家賃上昇の負担をやわらげるために取られている方法に対しては批判や改革の提案がなされている（例えば、Hills, 1991, 参照）。

この事業が1988年に実施された時、政府は6億4千万ポンドの節約をもたらしたが、この事業の転換によって新たに補助を得るよりも失う世帯の方が多かったのである。われわれは住宅給付にともなうさまざまな問題が現在の補助制度に固有の特質であるとは考えていないが、基本的な条件に対する政府の巧妙な扱い方、それは例えば傾斜補助など公共支出の削減の結果であることを指摘しておきたい。

このようにして、住宅給付は家賃の上昇に対して低所得世帯を守ることができていない。

また家賃負担能力に関する問題が次第に認識されるようになってきたが、政府は最近住宅給付のコストを分析するようになってきている。その結果は住宅給付の削減につながる可能性が大きい。

[参考文献]

- Audit Commission(1993) Remote Control : The National Administration of Housing Benefit, London: HMSO.
- Barr, N. (1993) The Economics of the Welfare State, London : Weidenfeld and Nicholson.
- CPAG(1993) National Welfare benefits handbook 1993-1994, London : Child Poverty Action Group.
- Cullingworth, B. (1979) Essays on Housing Policy, London : George Allen & Unwin.
- Department of Employment(1993) New Earnings Survey 1993, London : HMSO.
- Department of the Environment(1993) Housing and Construction Statistics 1982-1992, London : HMSO.
- Forrest, R., Murie, A. and Williams, P. (1993) Home Ownership : Differentiation and Fragmentation, London : Unwin Hyman.
- Gibbs, I. and Kemp, P. (1993) 'Housing Benefit and Income Redistribution' , Urban Studies, vol. 30, no. 1.
- Hancock, K. (1993) 'Can Pay? Won't Pay? or Economic Principles of Affordability' , Urban Studies, vol. 30, no. 1.
- Hills, J. (1991) Unravelling Housing Finance, Oxford : Clarendon Press.
- Hills, J. and Mullings, B. (1990) 'Housing: A decent home for all at a price within their means?' in The State of Welfare: The Welfare State in Britain since 1974. Oxford : Clarendon Press.
- Kearns, P., Redmond, D. and Malcolm, J. (1992) New Approaches to 'Affordability' , Joseph Rowntree Foundation Finding No. 97, April '93.
- Kemp, P. (1984) The Cost of Chaos: A Survey of the Housing Benefit Scheme, London : SHAC.
- Kemp, P. (1990) 'Income-related assistance with housing cost : a cross-national comparison' , Urban Studies, vol. 27, no. 6.
- Kemp, P. (1992) Housing Benefit: An Appraisal, London : HMSO.
- Lansley, S. (1982) 'Housing Benefits' in Housing Review, July-August.
- Malpass, P. (1990) Reshaping Housing Policy: Subsidies Rents and Residualisation, London : Routledge.
- Sainsbury, R. and Eardley, T. (1991) Housing Benefit Reviews , DSS Research Report Series No. 3, London : HMSO
- Wilcox, S. (1993) The Housing Finance Review 1993, York : JRF

3. ドイツにおける家賃補助制度（住宅手当制度）

(1) 経過

旧西ドイツの家賃補助制度は1960年代になって本格的に導入された比較的新しい制度である。1960年に行われた家賃統制解除にともなって発生した家賃高騰に対処するために始まった（1960年家賃補助・負担金補助法）。その後、1965年に制定された第一次住宅手当法が何度か改正され、現在は1970年第二次住宅手当法に基づいて実施されている。ドイツにおける住宅手当は「適切でかつ家族にふさわしい住宅を経済的に保障するために」支給すると規定されており、借家世帯だけでなく持家居住者に対しても資格要件を満たしていれば給付されることになっている。借家人には家賃補助として、持家居住者には住宅購入費用に対する負担金補助として支給されるのである。1989年の住宅手当受給世帯は約180万世帯、うち93%は家賃補助、負担補助が7%、手当総額約37億マルクとなっており、受給世帯は全世帯の6.4%である。このように住宅手当制度は主に民間借家に対する家賃補助として機能していると考えてよいであろう。

(2) 住宅手当制度の基本的枠組み

住宅手当は家賃あるいは建築費負担の軽減のために支給されるもので一定の条件を満たせば住宅の種類を問わず（つまり、社会住宅だけでなくそれ以外の住宅、老人ホーム、学生寮なども条件さえ満たされれば支給を申請できる権利を有している）支給の対象となる。

住宅手当のうち家賃への支給は、家賃状況に応じて段階づけされた6つの「地域タイプ」ごとに、「世帯人員」、「建築の時期」、「設備（中央暖房、風呂・シャワー）状況」を基本にして家賃の最高限度額が定められており、その額以上の家賃を負担している場合にその対象となる。支給額は①家族の所得（世帯の総収入から所定の費目を控除した額）、②実際の家族人数、③家賃（賃貸借契約に基づき定められた住宅使用の対価であるがセントラルヒーティングや水道施設使用料などは除外される）、の三つの要件によって決定される。

支給される具体的な額は算定式などの使用によって難解になるのを避けるために、住宅手当一覧表（Wohngeldtabellen）が規定されており、誰でも機械的に確認できるようになっている。なお、住宅手当は社会保障給付の一環としての性格を強く帯びているが、住宅手当と生活扶助給付を併せて受給することが可能である。

住宅手当の財源は連邦と州が2分の1ずつ負担している。実際の支給申請受付や給付業務は州によって管轄機関として指定された機関が行っている（州によっては市町村が指定されており、一般的には住宅部局が担当していることが多い）。

(3) 住宅手当制度の効果と課題

まず住宅手当受給世帯は、連邦建設省「1989年住宅手当報告書」によれば、1980年代後半において約180万世帯前後を推移しており、1989年に限ってみれば179万3千世帯であり、全世帯の約6.5%にあたる。もっとも、住宅手当を受給している世帯のほとんど（93%）が借家世帯であり、その借家世帯全体にしめる割合では約12%である。したがって、この住宅手当制度の果たしている役割の広がりはかなり大きいといえよう。

また住宅手当受給階層であるが、多子家族、外国人、老人、移住者などが多いといわれているが、政府報告書によれば低所得者援助の他、家族政策的意義および移住者対策としての機能が強調されている。さらに注目すべき点は最近社会住宅の家賃が上昇しており、比較的低所得者の多い社会住宅入居者の受給率が高い（約24%）ことである。つまり、住宅手当制度は社会住宅を補完する役割を果たしているのである。

次に住宅手当受給による負担軽減効果であるが、下表に見るように軽減効果は非常に大きいことがわかる。

表 住宅手当受給後の家賃負担率－可処分所得に対する割合

世帯規模	1985		1986		1988	
	受給前後の家賃負担率(%)					
	前	後	前	後	前	後
1人	44.8	27.6	43.7	24.3	48.5	27.1
2人	37.9	25.6	38.4	23.6	37.8	23.5
3人	35.6	24.4	33.2	21.4	36.3	22.9
4人	29.1	20.5	29.7	19.9	27.4	18.7
5人	25.6	17.6	24.3	16.0	24.6	16.4
6人	20.9	12.9	20.4	11.7	20.8	12.2
全体	39.8	25.4	38.6	22.7	41.2	24.1

(出典:連邦建設省, Wohngeld- und Mietenbericht 1989, S. 28)

さらに、住宅手当の受給者がどのような住宅に居住しているかについても同じ政府報告書で示されている。借家層でも単身世帯で40㎡以上、2人世帯では60㎡前後となっており、住宅規模における居住条件はかなりの水準が確保されている。しかも経年的に徐々に規模

が拡大している。

ドイツでは、住宅手当の受給者数の伸びが比較的横這いであるのに対して支給総額は急増していることが指摘されている。因みに一世帯当たりの平均支給額は1981年に 110マルクであったが、1988年には 148マルクになっている。この原因は、家賃の上昇の他、受給者の階層構成の変化（失業者、生活扶助受給者などのより多額の住宅手当を必要とする階層の増加）などの事情によっていることが指摘されている。このような状況の中で、住宅手当について市町村が独自に取り組む事例も出てきており、今後の展開が注目されている（佐藤夫「ドイツにおける民間賃貸住宅に対する公的支援」、『ドイツの民間賃貸住宅』所収、ここではミュンヘン市で1990年7月1日以降独自の住宅手当が設けられたことが紹介されている。pp99～100）。

さて、ドイツにおける住宅手当制度についてかなり広範な効果が上がっていることが理解できるが、最後に社会的賃貸住宅建設と住宅手当制度との関係・役割分担についてドイツ国内での議論を紹介しておこう。この問題について2つの考え方が対立している。一つは社会的住宅建設と住宅手当の相互補完的な関係を重視しこの両者を併存させていくべきであるという考え方（ドイツ国内ではしばしば「混合助成」と呼ばれている）であり、いま一つは社会的賃貸住宅建設を廃止し借家分野での公的援助は住宅手当に統合していくべきであるというものであり、「対物助成から対人助成への転換」と呼ばれる考え方である。この後者の考え方はとくに1980年代のキリスト教民主・社会同盟政府によって強力に推進されてきた。しかし、社会的住宅建設が住宅手当にとって代わることのできない独自の政策的意義をもっているとして「混成助成」の主張は依然根強いものがある。その論拠は、まず第一に、住宅手当が家賃を上昇させるという好ましくない影響をもたらすのではないかという点である。第二の点は、いわゆる「賃貸拒否問題」であり、住宅手当ではこれに対処できないという点である。今日のドイツではしばしば多子家族、外国人、失業者、低所得者などの特定階層が家主から賃貸を拒否されるという状況（Diskriminierung）に直面している。このような状況に対処するための有効な方法が社会住宅であり、都市における住宅行政の重要な課題であることを示している（佐藤夫「ドイツにおける民間賃貸住宅に対する公的支援」、『ドイツの民間賃貸住宅』所収、pp105～106）。

4. 各国の家賃補助制度の比較

これまで、イギリスとドイツを中心に家賃補助政策の実態と問題点などについて検討してきた。諸外国の家賃補助制度の状況を広く把握したのものとして、建設省住宅局住宅政策

各国の家賃補助制度の比較

国名	ドイツ	フランス	イギリス	アメリカ
1 制度名称 <補給法>	住宅手当 (1977年～) <住宅手当法>	住居手当 (1973年～) (民間借家)	家賃割引 (1972年～) (公営住宅)	パウチャー (1983年～) (住宅都市農村再生法)
2 制度概要	世帯が負担すべき居住費負担率を定め、これを超える家賃を助成 助成額は世帯規模、所得等から算出	住宅の質の向上を前提とし、世帯の家賃負担や収入に応じた適正な住居費負担となるよう助成 (この他に、福祉的住宅手当として雇用住宅手当 (ALF-1948～)、社会住宅手当 (ALS-1971～) がある)	適格家賃と家賃を勘案した所得、家族構成を勘案した基準生活費、非扶養者の有無をもとに支給 ・生活保護受給者 ・通格家賃の100%助成 ・生活保護非受給者 ・通格家賃の一部助成	収入に応じた負担額 (勤業所得の30%もしくはグロス所得10%) と 東部支払家賃の金額に關係なく、公正市場家賃以下の基準家賃との差額を助成 居住者負担額一定 補助額一定
3 申請資格と算定方法	家主に対し補助(居住者への補助も可能) ①地域別に、世帯規模と住宅の質により定められている住居費限度額内の家賃であること ②世帯規模と住宅性能とで地域別に家賃の限度額が決まり(家賃限度額表)、家賃と家賃所得額とで住宅手当額を算定する(住宅手当額算定表)	①建設に対する公的交付制度 (PLA・PC) による融資を受けた住宅で家主が因と協定を結んでいる居住者に入居者で家賃を支払っている者 ②APL= $10.95-R(5.437 \times XN) \times (L+C+Lo)$ (1990年) $59,808 \times N$ R=借成金の種類収入額 (年取) C=家賃額に応じた係数 L=ローン別家賃の限度額 Lo=所得に応じた基準家賃額	①家賃額が16,000ポンド以下であること (3,000ポンド以上の家賃については所得に一定の換算で加算) ②次の算定式 ・基準生活費 \geq 所得 の場合 住宅給付金 = 通格家賃 - 非扶養者控除 ・基準生活費 < 所得 の場合 住宅給付金 = (通格家賃 - 非扶養者控除) - (所得 - 基準生活費) $\times 0.65$	所得規定により家賃を認められた世帯 (地域の所得中位層の50%以下) で住宅都市開発者の定めた基準に見合う民間賃貸住宅に入居すること 2. 制度概要に同じ
4 家賃対象額及びカバード	受給資格を満たさなくても受給できる 但し、支給額が所得によって決まること から、世帯規模に対応し受給世帯の所得に一定の限度 (カバード率概算) (受給世帯と同数の受給資格世帯が見込まれ約14%) (1987年)	条件に適合する賃貸住宅に居住していれば誰でも受給出来る (受給所得GMI) の幅まで 但し、支給額は所得に応じて算出される (カバード率概算) (約59%) (1990年)	明示的な所得制限はないが補助金算定に所得を用いることから、受給世帯の所得に一定の限度が存在する。 1990年のデータをもとに、統計上の制約の範囲内で、一定の解除条件を設定して試算した想定カバード率は次の通り (カバード率) 公営住宅の60% 住宅給金を除く民間借家の50% 50% \sim 60%弱 (1990年)	借家世帯で地域の所得中位層の50%以下を対象 (カバード率) 全世帯の15% 借家の41% (1989年)
5 支給状況(適用)	全世帯の6.9%(1987年算定) 借家の11.4%(1987年算定) 1988年 公的助成賃貸住宅世帯の16.1%(1987年、受給者のうち公的助成住宅世帯は39.5% (1988年算定)	全世帯の5% 借家の13% (BLM住宅の26%、その他賃貸住宅は4%) (1988年算定)	民間借家の約45% (全世帯の3%弱) (グレートブリテン1991年実績)	全世帯の0.2% 借家の0.7% (1989年算定)
6 申請期限	毎年申請 特設世帯にも適用	毎年申請 特設世帯にも適用 他に非営利所得の低い世帯への社会的助成としてALがある。	毎年申請	通常、最初は5年、最長15年まで更新が認められる。 監督の有効期限は原則として60日であるが、基準に見合う賃貸住宅が見つからなかった場合、60日間の延長が認められている。

課『諸外国の住宅政策の基本的考え方に関する調査報告書（平成4年度）』があり、そこでの家賃補助制度の比較一覧表を引用させていただく。この報告書では、このような比較表を作成した上で、比較の総括を行っている。その概要は次のようなものである。

「(1) ドイツでは持家取得に対する負担金補助も行っており、ローン軽減に寄与している。賃貸住宅については受給前後の負担率が大きく低減しているが所得層が低く社会政策的色彩が強い。フランスでも受給による負担軽減の効果は大きい。イギリスでは全賃貸住宅世帯の過半数が住宅手当を受給しており広範な支給状況自体がその効果を物語っている。アメリカでは超低所得者を対象としているが受給率はきわめて限定されている。

(2) アメリカ以外は住宅を公的な施策対象である基本的な社会資本ととらえており、家賃規制緩和にともなう家賃上昇分を助成する目的で導入された。ドイツ、フランスでは住宅手当は借家だけでなく持家も対象としているがドイツではほとんどが家賃補助である。イギリスでは公的住宅だけでなく民間借家の居住者も対象にしている。

(3) フランス、アメリカでは入居する住宅について一定の基準を設けており、住宅手当と居住水準向上が連動している。ドイツでは世帯規模、地域とともに設備と建築年数に応じて負担の限度額が決められている。

(4) イギリスでは住宅手当と福祉政策とが一体化しており生活保護受給者には適格家賃の全額が給付される。フランスでは福祉的住宅手当 (ALS, ALF) があるが、住宅手当との一本化が図られつつある。

(5) 家賃負担の応能性については、ドイツは所得と負担額との対照表が用意されており、フランス、イギリスでは数式によって算出される。いずれも所得に対して適正な家賃負担を算定したものであるが、アメリカでは所得の30%と一律な値を採用している」(野村浩将『住宅政策』、pp179～181)。

イギリス、ドイツの実態の検討でも触れたが、各国の家賃補助政策は社会的あるいは公共的住宅供給政策との連携を基礎としている。各国によってその比重や今後の政策傾斜についての議論が異なっているといえるが、重要な前提である。また民間賃貸住宅政策との連携も重要である。とくに家賃補助政策が賃貸住宅のストックとしての水準を向上させていくことになるかどうかは今後の重要な検討課題である。いずれにせよ、民間賃貸住宅経営のあり方（それに対する社会的コントロール）と家賃補助支給システムについての関連については家賃補助制度を蓄積させている各国の実態をさらに詳細に検討する必要がある。

【参考文献】

(財) 日本建築センター『西欧諸国の社会住宅制度調査報告書』1992.3

塩崎賢明・竹山清明編著『賃貸住宅政策論』都市文化社、1992.9

建設省住宅局住宅政策課『諸外国の住宅政策の基本的考え方に関する調査報告書』1992.3

同 同 1993.3

同 同 1994.3

(財) 日本住宅総合センター『ドイツの民間賃貸住宅』1993.7

家賃補助政策研究会『家賃補助政策研究会報告書』1993.11

Les Burrows, et al, FOR WHOSE BENEFIT? The housing benefit scheme reviewed, 1993

HMSO, Aspects of Britain - Housing -, 1993

4章 結論および今後の諸課題

1. わが国における家賃補助制度の性格と問題点

(1) 制度の目的

現在、わが国の大都市部の自治体を中心に実施されている家賃補助制度は主に高齢者、身体障害者、ひとり親世帯等を対象としており、福祉的な目的で制度が施行されている。加えて、新婚世帯や中小企業従業員、福祉施設従業員とさまざまな方向へ対象を広げている自治体もある。これらはとくに1980年代後半の地価高騰を契機にした市街地における居住空間の駆逐、人口流出に悩む大都市部の自治体による定住促進が目的で施行されてきたものである。その意味で、なお緊急避難的、激変緩和措置的な性格をもっているといえるし、このような社会経済状況の今後の変化とどのように連動していくか、まだ不透明な部分があるといつてよいであろう。これは今後の家賃補助制度の方向性の一つとして重要なものとなっていくであろう。家賃補助制度がもっている重要な目的は、高齢社会における高齢者の居住問題、そして経済活動を中心とした都市構造の問題あるいは大都市への一極集中などから生み出された、人々の居住存続をいかに保障していくかである。したがって、基礎自治体が独自に制度的な展開を行ってきたわが国の実態に対して都道府県、国との関連などが今後クローズアップされてくるであろう。

(2) 良質な住宅のストックの不足

前にも述べたが、わが国の住宅の質はいまだなお極めて低い水準にある。家賃補助制度が制度として確立しても、そのための良質な住宅のストックがなければ十分な補助ができない。平成5年10月現在、第5期住宅建設5ヵ年計画で定められた誘導居住水準を満たしている世帯は、全世帯のうち半数にも達していない。特に、借家3人から5人世帯においては、わずか1割の世帯しか達成しておらず、今後はこのファミリー世帯向けの良質な民間賃貸住宅の供給が必要とされている。

良質な住宅のストックがないまま家賃補助を支給したら、良質な住宅を見つけられない世帯は、低質の住宅に低家賃で居住を継続しなければならず、良質な住宅を見つけた者のみが援助をうけることとなり、公的援助として公平を欠くことになってしまう。

(3) 家賃の上昇

家賃補助制度を施行する際に、なんらかの家賃統制をセットにしなければ民間賃貸住宅の家賃が補助に便乗して値上げをしてしまう可能性が考えられる。前述の自治体ヒアリングでは、現在そのような実態はつかめていないが、現実的には何らかの措置を講ずるべきであると思う。

また、その民間賃貸住宅に見合った家賃を最初から定めていない場合も考えられる。そのような高い家賃に対して補助を行っても、本来の家賃補助制度の意味は薄れてしまう。

このようなことから、家賃補助を施行する際には、その対象住宅の家賃が本来の家賃、すなわち適正家賃かどうかを審査する仕組みが必要になってこよう。

(4) 特定優良賃貸住宅との関係

平成5年より導入されたこの制度は、最長20年間自治体の家賃を補助（毎年5%づつ削減）していくという観点から、間接的には家賃補助制度の一つとも考えられている。家賃補助制度との大きな違いは2点あると考えられる。

第一点は対象世帯である。家賃補助制度は高齢者や身体障害者及びひとり親世帯等、社会的弱者を対象としているが、特優賃は原則として収入分位25%から50%の中間所得者層、すなわちある程度家賃負担能力のある層を対象としていることである。

第二点は対象住宅である。家賃補助制度は既存の一定の基準を満たした民間賃貸住宅を対象としている。特優賃は、その制度に定められた基準を満たすよう新規に建設された住宅を対象としている。

第一点目の対象世帯であるが、特優賃が中間所得者層を対象としているならば、家賃補助制度はそれ以下の低所得者層を対象に制度を継続すべきである。現在家賃補助制度は、主に緊急避難的的制度として行われているが、新たな住宅政策として特優賃と平行的に同時に進めて行くべき制度であると思う。

第二点目の対象住宅であるが、区役所ヒアリングで「特優賃は費用がかかっても物として残るが、家賃補助は金がかかるだけで後に何も残らない」という言葉が強く印象に残っている。確かに、実績として目に見える物として残るほうが自治体にとっては望ましいことかもしれない。しかし、家賃補助も特優賃も両方とも重要な政策であるので、前述のように平行して施行し、制度として定着させるべきである。

(5) 行政の対応の違い

この制度は、行政の対応によって効果が大きく異なる。江戸川区等では、民間の不動産の組み合わせや、大工さんの組み合わせとの情報交流を活発にすることにより、制度の普及に努めている。また、中野区では制度を利用する家主に謝礼金を支払うことにより、通常敬遠される高齢者等の住み替えがスムーズになっている。

このように、行政の対応しだいで大きく成果が異なることも述べておきたい。

(6) 居住水準の向上

この制度の最終的な目標は、人々の生活する住まいにおける居住水準の向上である。制度の対象要件に居住水準の向上を挙げている自治体もあるが、ほとんど建設省の定める最低居住水準が基準となっている。それらの自治体では現地確認をしてはいないが、補助の対象となった世帯は確実に居住水準が向上しているという。しかし、最低居住水準はあくまでも「すべての世帯が確保すべき水準」であり、人々が生活をするうえでの最低限度の基準でしかないのである。家賃補助制度の運用にあたってはさらにどのレベルの居住水準を確保するか、いよいよさい迫っている高齢社会における居住水準はいかにあるべきか、この居住水準を確保するための借家経営者の役割や義務をどう設定するか、など今後の課題も多い。

2. 諸外国の家賃補助制度の教訓

本研究では主にイギリス、ドイツの家賃補助（住宅手当）制度を中心に検討してきた。それぞれの国あるいは比較のために引用したフランスやアメリカなどでの蓄積を通して、わが国が学ぶべき教訓は多い。

①家賃補助制度は良質な住宅ストックをいかに形成してきたか、というこれまでの住宅政策の蓄積の上に成り立っている。その上、家賃補助政策が「対物助成から対人助成への転換」という政策転換を意図したものであるとしても、やはり良質な住宅ストックの形成は家賃補助では補完しえないということである。

②上記の問題と関連するが、ドイツの住宅手当制度における議論として紹介したように、家賃補助制度は人種問題や失業や階層に関わる問題としての入居拒否に対抗できないという限界をもっている。したがって、なお公共住宅や社会住宅の意味は失うことはなさそうである。諸外国の家賃補助政策を初めとした住宅政策の試みは、結局人々の居住に関する選択肢をいかに増やすかということである。わが国における住宅政策の貧弱さは、この選

択肢が広がっていないところにある。家賃補助政策が選択肢の拡大につながるかどうか、この点についての諸外国の経験を理解することが必要である。

③家賃補助制度は、基本的には国によって制度化され、それを州や自治体が支えるあるいは運用するという仕組みになっている。いずれにせよ、家賃補助制度は国—都道府県—市町村がそれぞれの役割を發揮しなければ全面的な住宅政策として定着することは難しいのではないかと思われる。

④家賃補助制度は、生活保障制度としての側面を合せもっている。その際、イギリスで問題になっているように、所得のわずかな上昇が住宅給付を減額させ、結局総体としての家族の生活基盤を弱めてしまう結果さえ生まれてしまっている（「貧困の罌」）。家賃補助制度の難しさは、対象世帯の所得の補足や所得変動のともなう補助額の設定である。

⑤上記の問題に密接に関連するが、家賃補助制度の実質的な運用のために、それぞれかなりのマンパワーが必要であるということである。手続きに対するアドバイスや家主や借家人双方からのクレームの処理など、行政対応や場合によっては第三者としての機関が必要である。これらのソフトの仕組みが重要になっている。

3. 今後の住宅政策のあり方と家賃補助政策の位置づけ

(1) 地域居住政策の確立

わが国が抱える住宅問題は、単に居住水準の低さや家賃の高さ等だけではない。要するに、生活の内実をもっとも敏感に反映する住まいの諸問題を通して、生活の豊かさを人々が実感できないことにある。われわれはこれからのわが国の住宅政策にとって、重要な課題は住宅政策における基礎自治体の役割をもっと重視すべきであり、それに基づいて人々の生活状況を的確にとらえることが前提でなければならないと考えている。それをわれわれは「地域居住政策」と呼んでいるが基本的な視角は次のようなものである。

まず第一に、地域居住政策の基本的な目的は居住権の確立である。念のためわが国での居住権の確立は現状から考えて、以下の3つであると考えている。すなわち①居住存続の保障、②居住差別の禁止、③最低居住水準の保障、である。家賃補助制度のあり方はこのような理念や視点からその役割を位置づける必要がある。

第二には、地域社会の再生という観点である。今日地域社会が見えにくくなってきたばかりでなく、存在そのものが危うくなってきている。住まいの問題の照していえば、人々の居住やその空間が次の世代に安定的に継承されるという条件は急速に弱まっているので

ある。まして、不動産の法人所有と個人所有との違いが市街地における居住空間の継承を不安定なものにしていることを考えると、今後の居住空間の所有や維持管理のシステムを根本的に見直す時期がくるのではないかと考えられるのである。家賃補助などの蓄積は、そのような住宅政策の蓄積の一環であるとも考えられる。

第三は、地方自治の確立との関連である。住宅政策は再三繰り返しているように、地域社会の豊かな存続をめざすものである。とすれば、住宅政策はこの地域社会に対して包括的な政策展開を行なう基礎自治体の役割を重視しなければならない。地域住民によるまちづくりへの参加や自治体の自治権限の確立など、住宅政策の基本的な条件確立が求められている。

さて、以上のような基本的な視角を前提にした「地域居住政策」の展開にとって必要な要件をいくつか上げておこう。一つには、地域居住政策の前提としての地域居住要求の把握をあげておかなければならない。自治体が住宅政策を展開していく場合に、少なくとも地域住民の居住要求の内容や量的な側面を把握することは前提である。二つ目には、住宅政策の総合化である。これまで住宅政策といえば、ハードなもの、自治体でいえば公営住宅の建設程度のイメージであった。すでに指摘したように家賃補助制度を実施している自治体でも、家賃補助制度は「形に残らない」という不安をもっている場合もある。この論法でいったら福祉政策や医療政策あるいは教育政策などはやはり行政にとって、評価しづらい、取り組みにくい政策分野ということになってしまうであろう。地域における豊かな生活の実現という場合の、その内容をいかにとらえるかが今後重要になっていくことはまちがいない。その際にこれまでの縦割り行政を前提にするのではなく、住宅政策も地域再生の政策であることを考えてより広範な政策連携を展開していくことが求められよう。さらに三つ目には、住民参加による住宅行政の展開である。ここでいう住民参加にはいくつかの意味がある。例えば高齢社会のための住宅改善を進めようとするれば、建築専門家や医療・福祉の専門家など地域におけるマンパワーをいかに引き出してくるかということも、住民参加の重要な視点であるし、住宅のすみ手自身による住まいや居住環境の維持管理、そのための地域社会におけるふるまい方のルール化などの視点も住民参加の重要な内容である。行政と住民がいかに連携するかによって、単に行政需要の増大と考えるのではなく、より高い水準の地域政策が実現できるはずである。

(2) 家賃補助政策の位置

わが国の家賃補助制度が1980年代後半の地価高騰やバブル経済の状況の中で緊急避難的、激変緩和措置として展開されてきたことはすでに見てきたとおりである。とはいえ、そこに込められた理念や目的には。居住権確立－居住存続の保障、居住差別の禁止、最低居住水準の保障のための萌芽、その一方策という見方もできないわけではない。またそういう今後への見通しをより確かなものにしていくことが必要なのである。現在のわが国の家賃補助政策は、要するに社会的な規範として確立したものになっているとはいえ、今後の理論蓄積や実際の政策展開の蓄積がきわめて重要になっている。とくに今後のわが国における家賃補助制度の充実を展望した場合に、次の点を強調しておきたい。

まず第一は、賃貸住宅経営体質に対する社会規範の確立である。わが国ではとくに民間賃貸住宅の居住水準や家賃水準、維持管理のあり方については全く家主任せである。所外国と比べて、賃貸住宅は持家と圧倒的な水準格差を生み出しており、そのことが賃貸住宅は仮の住まいという、人々の居住観を形成させてきたのである。今後家賃補助制度の拡充を巡って、賃貸住宅自身の管理運営が問われていくことになる。この点についてのコンセンサスの形成が必要である。第二に、家賃補助は諸外国でもいわれているように、「対物支援から対人支援へ」という流れであるが、一方でストック改善や賃貸住宅供給がいか

すでに度々触れてきたように、わが国の家賃補助制度はなお流動的である。自治体の制度運用の実績やそこでの問題点の把握、そして諸外国の制度運用の教訓など、今後なお理論的な検討が必要であることを重ねて強調しておきたい。