

第 15 回 家賃補助

近畿大学 建築学部
准教授 山口 健太郎



【経歴】

京都大学大学院を卒業後、株式会社メトス、国立保健医療科学院協力研究員を経て 2008 年より近畿大学理工学部建築学科講師。2011 年 4 月より現職。

特別養護老人ホームや小規模多機能型居宅介護などの研究を行うかたわら、高齢者施設の設計にも関わる。主な建物に「ケアタウンたちばな、設計監修、大牟田市」などがある。

福祉は住宅にはじまり住宅に終わる。質の高い住宅は社会保障となるが、質の向上は家賃の上昇にもつながる。それでは低所得者の人々はいつまでたっても劣悪な住環境から抜け出すことができない。そこで、このような問題を解決する一つの施策として「家賃補助制度」がある。現在の日本における家賃補助制度を概観すると以下ようになる。

- ① 勤務先の企業から支出される住宅手当
- ② 生活保護世帯に支給される住宅扶助
- ③ 地方自治体ごとに設けられている単身者世帯や子育て世帯の居住を支援する家賃補助制度
- ④ 公営住宅や特別養護老人ホームにおける補足給付

まず、家賃と居住環境（面積、立地、築年数）の関係性については図 1 a) のような比例関係にある。理論的には支払能力に応じた居住環境が選択されるが、家賃のように毎月支払われる固定経費は抑えられる傾向にあり、実際には支払い能力よりも低い居住環境が選ばれる(図 1 b)。これを上げるのが①住宅手当の役割である。企業は住宅手当を支給することで、「良い住宅に住もう」というマインドを誘発し、従業員の健康と生産性の向上を目指す。

次に図 1 の下限について考えてみたい。現状では居住環境は支払い能力に応じて最低レベルまで引き下げられ、三畳一間や多人数居室のような劣悪な環境も存在する。だが、一定水準を下回る居住環境は居住者の健康や安全に害を与え、また、火災時においては近隣住民に被害が及ぶこともある。そこで、居住

環境の質を確保するために基準を定め、それ以下の建物が建たないように規制

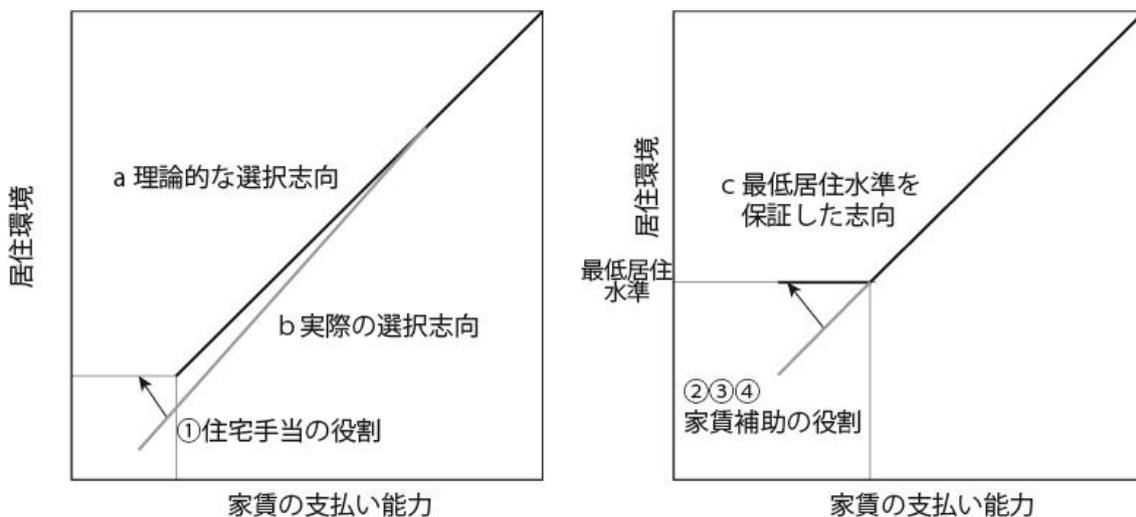


図 1

図 2

がなされる。その一方、支払能力が低い人に対しては家賃補助を支給し、最低水準の居住環境を保証する（図 2 c）。これが④の公営住宅や特別養護老人ホームにおける補足給付の役割である。公営住宅では 1 人あたり 25 m²以上という最低居住面積が確保され、特別養護老人ホームでは 10.65 m²の個室が確保される。そしてこれらの住宅（施設）においては、補足給付がなされすべての人々が居住できる仕組みがつくられている。さらに、図 2 のように最低限の居住環境が保障されると、生活に安心感がもたらされ最低居住面積以上の支払い能力を有する人々の下振れ幅も小さくなる。

居住環境を確保するためには、国による最低基準の明確化が必要であり、それに伴った家賃補助制度の仕組みが求められている。だが、現状の家賃補助制度はいくつもの問題を抱えている。

1) 家賃補助が公営住宅や特養といった特定の建物とセットになっている

家賃補助を受給するためには、公営住宅等に住むしかなく、利用者の居住の選択性を奪われている。さらに、低所得者が集住するという問題を招く。低所得者が多くなると、治安の悪化（犯罪、暴力）や教育環境の低下が生じやすく、貧困の連鎖を招きやすい。これらの問題は新たな社会保障の仕組みを必要とし、より居住環境の維持が困難となる。

また、すべての低所得者が公営住宅や特別養護老人ホームに入居できるわけではない。そのため、低所得者をターゲットとした市場が存続され、居住水準のレベルを一定水準以上に上げることができない。

2) 受給者の正確の所得の把握

生活保護費の不正受給や特別養護老人ホームにおける補足給付の見直しなど、家賃補助には受給者の所得の把握が必要不可欠となる。現時点においては、これらの仕組みの整備が不完全であり、家賃補助を拡大していくためには、まずは公平な仕組みを確立することが前提となる。

3) 家賃補助を支出する財政基盤の悪化

家賃補助の原資となる国や地方の財政は非常に苦しい状況であり、新たな支出は難しい。特別養護老人ホームの多床室回帰は、居住水準を下げることで家賃を下げ、補足給付額を下げようとしているようにも思える。

一方、特別養護老人ホームでは建設費が補助され、急速に建設されているサービス付き高齢者向け住宅も、支払われているのは家賃補助ではなく建設補助である。これまで日本の施策は対物補助であったが、対人補助（家賃補助）に切り替えることにより確保できる財源もある。サービス付き高齢者向け住宅においても25㎡以上を条件とした家賃補助制度を設けることができれば、もっと居住水準は向上するはずである※1)。このような方向性は事業主にとっても空部屋リスクの軽減という利点をもたらし、建設会社にとっては建設費の向上につながる。そして、国民にとっては優良なストックの確保につながる。

日本には世界に誇るべき素晴らしい公共施設が数多くある。その一方、住宅については要求度が低く、貧しい住環境をも文化として受け入れようとする面がある。居住水準の低下は生産性の低下につながり長期的な視点に立てば国の成長を妨げる。日本の居住環境の質を向上させるためにも家賃補助についての議論が今こそ必要ではないかと思う。

※1) サービス付き高齢者向け住宅では、最低基準（25㎡）を上回る住宅は3割、緩和基準の18㎡以上が7割。高齢者住宅研究所資料より引用