

## 情報 (各国の動向)

## ドイツの住宅福祉政策と空き家対策①

森 周子\*

## I ドイツの住宅政策

ドイツでは近年、住宅取得困難者向けの住宅(社会住宅)の減少傾向や大都市における家賃の高騰が問題視され、連邦政府は住宅政策の一層の推進を標榜している。家賃補助制度(住居費給付と住宅手当)、および、社会住宅の供給側への助成のあり方が議論され(本稿)、空き家対策についてもさまざまな取り組みがなされている(次稿)。

## II 家賃補助制度

家賃補助制度には、公的扶助(求職者基礎保障と社会扶助<sup>1)</sup>)受給者に支給される住居費給付と、公的扶助を受給していない低所得者に支給される住宅手当とがある。いずれも、家賃のみならず、持家居住に伴う負担の補助<sup>2)</sup>も行うことが特徴的である。

まず、住居費給付であるが、これは暖房費も含む実費相当額が適切な範囲で支給される。適切性の基準は、連邦社会裁判所が2009年に作成した「根拠概念」という規則に基づき、家賃概況(当該自治体の一般賃貸住宅の適正家賃一覧表<sup>3)</sup>)と比較対象地域(周辺エリア)の状況を勘案して、州または市町村が定めることが一般的である。例えば、ドイツ国内で最も家賃水準が高い都市であるミュンヘンでは、暖房費を除く家賃上限月額が、

表1 ミュンヘンにおける暖房費を除く家賃上限月額の基準値(2017年10月以降)(単位:€)

世帯人数	居住面積	家賃上限月額
1	50㎡	657 €
2	65㎡	744 €
3	75㎡	870 €
4	90㎡	1,093 €
5	105㎡	1,277 €
6	120㎡	1,563 €

出所: Amt für Soziale Sicherung Landeshauptstadt München (2017), p.9.

2017年10月より表1のように規定されている。

2017年末時点の求職者基礎保障の住居費給付の受給世帯数は299.9万世帯、社会扶助の生計扶助(住居費給付がその中に含まれる)の受給者数は37.5万人である。

次に、住宅手当とは、住宅手当法を根拠法とし、対象世帯の総所得月額、家賃月額(暖房費は含まれない)、世帯人数、居住する自治体の家賃段階(全国の自治体を家賃水準ごとにI~VI段階に区分)によって支給額が決定される(式1)。住宅に関する要件はなく、承認される期間は1年である(それ以降は更新が必要となる)。

家賃月額は、世帯構成員数と家賃段階ごとに上限額が定められている。例えば、ミュンヘン(家賃段階が最高のVI段階)の単身世帯の家賃上限額は522€, 4人世帯のそれは879€である。総所得月額にも上限があり、ミュンヘンの場合、単身世帯は1,010€, 4人世帯は2,166€である。なお、2016年

\* 高崎経済大学地域政策学部 教授

<sup>1)</sup> 社会扶助は稼働能力を持たない者、求職者基礎保障は稼働能力を持つ者を対象とする公的扶助制度である。

<sup>2)</sup> ローン、土地税、管理費などの負担額から算出される。

<sup>3)</sup> 小規模な市町村では作成していないところも多い。

## 式1 住宅手当の算定式

$$\text{住宅手当月額} = 1.15 \times (\text{家賃月額} - (a + b \times \text{住居費月額} + c \times \text{総所得月額}) \times \text{総所得月額})$$

注：係数a, b, cの値は、下の表を参照のこと。

	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯
a	0.04	0.03	0.03	0.01	0	-0.01
b	0.00063	0.00044	0.00038	0.00034	0.0003	0.00028
c	0.0000138	0.0000103	0.000083	0.000043	0.000042	0.000036

出所：住宅手当法19条および別紙1を参考に筆者作成。

の法改正により、住宅手当の給付額は平均39%引き上げられ、家賃上限額も段階的に引き上げられた。これにより、例えば家賃段階Vの都市における夫婦と12歳以下の子2人からなる4人世帯で総所得月額が1,601.67€, 家賃月額が700€の場合、2016年改正前の住宅手当は月額122€(家賃に占める割合は17.4%)であったが、2016年改正後は同221€(同31.6%)となった〔BMU (2015)〕。

2005年に、それまで認められていた公的扶助受給者への支給が認められなくなったことで、住宅手当の受給世帯数は352.4万世帯から81.1万世帯へと激減した。2009年に、暖房費を給付に含めるという改正(2011年に廃止)がなされた際には、受給世帯数は63.9万世帯から100.7万世帯へと増えたが、2015年には46万世帯まで減少した。2016年改正時には63.1万世帯へと増加したが、2017年末時点の受給世帯数は59.2万世帯であり、全世帯数に占める割合は1.4%である。財源は連邦と州の折半であり、2017年の支出額は12.3億€(対GDP比は0.04%)である。住居費給付における家賃の適切性の基準が定期的に変更されるのに対し、住宅手当における基準変更が不定期で住宅市場の状況を即時に反映しないことで、住宅手当受給者の公的扶助受給者への移行を増加させることが危惧されている〔森(2019)〕。

### Ⅲ 社会住宅への助成

ドイツでは、連邦が低所得者向けの公営住宅を建設するのではなく、民間住宅が一定期間、公的助成を受け、その助成額を返済するまでの期間(拘束期間)、低所得者向けの社会住宅として機能

することが特徴的である。拘束期間は州や市町村ごとに規定されており、例えば、ミュンヘンが所在するバイエルン州では25~40年の間である。拘束期間終了後はさらに一定期間(州ごとに異なる。バイエルン州では、3~10年。)をおいた上で、社会住宅は通常の民間住宅となる。このような仕組みにより、低所得者世帯とそれ以外の世帯との社会ミックスを促進し、低所得者の集住による「ゲッター化」を防ぐことが企図されている。社会住宅の管轄は2006年より連邦から州へと移譲され、それに伴い、連邦による州への財政援助は廃止されたが、その代替として2007年から2018年まで連邦から州への補償給付が行われている。

社会住宅は、州ごとに規定された一定の所得限度を超えない場合に授与される「居住権利証」を持つ世帯のみが入居できる。所得限度はバイエルン州の場合、単身世帯は22,600€, 2人世帯の場合は34,500€, さらに1人増えるごとに8,500€を加算した額である。賃借人の選定は貸し手に委ねられ、社会住宅は原価家賃を超える金額を設定することはできない。

ドイツ国内の社会住宅数は減少傾向にあり、2006年時点の207万戸が、2016年時点で124万戸となり、2020年には107万戸と推計され〔BAG Wohnungslosenhilfe (2017)〕、家主にとっての魅力の不足と社会住宅建設用地の不足とが原因として指摘される〔森(2019)〕。社会住宅整備を推進すべく、連邦が再び社会住宅を管轄することが、目下連邦議会で論議されている。

#### 謝辞

本稿は、厚生労働行政推進調査事業費補助金(政策科学総合研究事業(政策科学推進研究事業))「我が国の貧困の状況に関する調査分析研究」(H28-政策-指定-006)(研究代表者：泉田信行)の助成を受けたものである。

#### 参考文献

森 周子(2019)「ドイツの住宅政策の動向に関する研究」『我が国の貧困の状況に関する調査分析研究 平成28~30年度総合研究報告書(厚生労働行政推進

- 調査事業費補助金（政策科学総合研究事業（政策科学推進研究事業））』（刊行予定）。
- Amt für Soziale Sicherung Landeshauptstadt München (2017) “Unterkunft und Heizung. Angemessene Kosten der Unterkunft, Kostensenkungsverfahren § 35 Abs.1 SGBXII”.
- BAG Wohnungslosenhilfe (2017) 860.000 Menschen in 2016 ohne Wohnung. [https://www.bagw.de/de/themen/zahl\\_der\\_wohnungslosen/index.html](https://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/index.html) (2018年12月19日最終確認)。
- BMU (2015) “*Wohngeldreform zum 1. Januar 2016*”.

(もり・ちかこ)