

UR賃貸住宅の新しい取り組み

ハウスシェアリング制度

友人と互いに協力し共同で生活したいという単身高齢者等の居住ニーズに応えるため、親族以外の単身者同士で居住できる制度（平成16年度から304団地で実施）

- 1 この制度をご利用の方は、マルチハビテーション制度は適用されません。
- 2 一緒にお住まいになる方全員が契約名義人となり、一定の収入要件を満たしていることとなります。

マルチハビテーション制度（セカンドハウス利用）

都心と郊外等、複数の住宅を使い分けるマルチハビテーションへのニーズに応えるため、生活の本拠以外の住宅（セカンドハウス）として居住できる制度（平成16年度から313団地で実施）

この制度をご利用の方は、ハウスシェアリング制度は適用されません。

収入要件の緩和（貯蓄基準の導入）

継続的な収入が基準に満たない方でも、一定額以上の貯蓄（基準貯蓄額）があれば入居できる制度（平成16年度から全国地で実施）

基準貯蓄額...月額家賃の100倍（継続的収入が基準収入額の2分の1以上ある方は、月額家賃の50倍）

家賃一時払制度の拡充

従来は高齢者（契約者が満60歳以上）を対象としていましたが、新たに入居する満60歳未満の方にも適用を拡充しています。（平成16年度から全国地で実施）

家賃一時払制度とは...一定期間（1～10年）の家賃等を前払いすることで収入要件を問わない制度

公営住宅
公営住宅法に基づき事業主体（地方公共団体：都道府県又は市町村）が整備し、管理運営される低所得者向け賃貸住宅（低所得者 - 原則収入分位2.5%以下）原則、同居親族を要し、家賃は入居者の収入や住宅の規模等により決定される。

尾見 そうです。UR都市機構は昔からまちづくりのノウハウを持っていますから、それを活かしてトライする、それを自分たちの物件が発展する形でやれば経営的にもプラスになってくると思います。平野さんはいかがですか。

平野 ホームパーティーを望んでいる若い人はいっぱいいますよね。新しい住まい方を提供できる企画があるかというと思います。またいづれは自分の家を持ちたいと思いますし、リタイア組で年金だけ

八田 戦前の小説を読むと借家に住んでいるという設定がとても多いです。統計でも戦前は大阪で9割、東京でも8割は借家住まいです。昭和16年に借地借家法が変わって契約終了時に貸家の明け渡しを期待できなくなつてから持家が主流となり、戦後の賃貸住宅は一定期間居住したあと退去が確実な学生とか若夫婦向けといった小規模なものしかなくなつたのです。その期間がかなり続いたので、ファミリー向けの賃貸住宅イコール公団住宅といった意識が広がり、民間の市場で契約条件面等での創意工夫がなされない状況になりました。最近ようやく定期借家制度がはじまって、少し面倒な手続きがあるのですが賃貸住宅市場にじわじわ広がっています。高級賃貸マンションのほとんどが定期借家になりましたから、これから新しい試みが行なわれてくると思います。

一方私が一番問題だと思っているのは、若い人の住み方がワンルームマンション一辺倒ということですね。アメリカの若者はごく一般的に普通の家を

八田 戦前の小説を読むと借家に住んでいるという設定がとても多いです。統計でも戦前は大阪で9割、東京でも8割は借家住まいです。昭和16年に借地借家法が変わって契約終了時に貸家の明け渡しを期待できなくなつてから持家が主流となり、戦後の賃貸住宅は一定期間居住したあと退去が確実な学生とか若夫婦向けといった小規模なものしかなくなつたのです。その期間がかなり続いたので、ファミリー向けの賃貸住宅イコール公団住宅といった意識が広がり、民間の市場で契約条件面等での創意工夫がなされない状況になりました。最近ようやく定期借家制度がはじまって、少し面倒な手続きがあるのですが賃貸住宅市場にじわじわ広がっています。高級賃貸マンションのほとんどが定期借家になりましたから、これから新しい試みが行なわれてくると思います。

重要な役割を果たしているのです。いまは定期借家制度により賃貸市場に民間が参入し十分対応できるようになったので、UR都市機構は民間化されていくプロセスにある途中と思っています。ただし、まだまだ公的な役割があつて、例えば先ほどの住宅をシェアするという慣行が60年にわたつて失われたことについて、ノウハウなどは何十年も経てば自然に復活するでしょうが、UR都市機構が現在に即した規範を示すなどして新しい市場をリードしてもらいたいと思います。2DKであれば、二戸を改造して4部屋とリビングにする、しかし団地の一角だけに学生が住んでもおもしろくない、全体に学生が住むとコミュニティができたり、学生のための店舗ができたりするなどして、一種のまちづくりのデザインが可能だろつと思えます。もうひとつ、高齢者が住むには何よりも充実した病院介護施設、スポーツクラブ、図書館などが必要で、それは民間ではなかなかできない。UR都市機構がまちと住宅をつくり、まわりに民間の住宅をつくる空間を提供する、そういったことが公的な役割です。



で暮らしている方たちの中には借金を残したまま年金組に入り、一戸建てに子どももいなくて寂しい、これ以上借金を抱えたまま暮らすのはきつい、全部売り払つて、いつでも引き払える賃貸住宅に住みたいという方もおられるのではないのでしょうか。ましてご主人を亡くす、奥さまを亡くすとかで、一人で大きな家を抱えて生きていくのが不安な方もあり、改めて賃貸住宅を望む方がいると思います。老夫婦や高齢の単身の方が子どもたち夫婦と二世帯で住みたいという時に、民間のマンションではうまい具合に隣りや近くが空いていることはそうないと思います。UR賃貸住宅は全体的に1棟当たりの戸数が多く、隣り同士で空いているところもある、ならば二世帯で移り住もうという人もでてくると思います。そういう情報を提供するの他にできないサービスではないでしょうか。

尾見 平野さんはいかがですか。

平野 私は子どもの時からマンションに住んだり戸建てに住んだり、いまは6回目、マンションの一人住まいです。公団住宅にはいままで住む機会がありませんでした。20年ほど前に家族で「公団住宅に移りたいね」という時期がありました。が、抽選に当たらず。当時は競争率も高かつたし審査も厳しかつた。賃貸料は思ったほど安くはありませんでした。が、申し込んでみてもなかなか当たらない。公団は高嶺の花、あこがれの対象象。いまでもそうですよ。最近空家住宅が先

八田 たくさんありますよ。新聞は一階のポストにまとめて配達されてしまうので毎回とりに行かなくてはならないとか（笑）。



新宿駅構内でのUR賃貸住宅告知キャンペーン

知るほどに、安心寛鬆、おトクはUR賃貸住宅 4⁺ナイメリット
①礼金^イナイ ②仲介手数料^イナイ
③更新料^イナイ ④保証人^イナイ
※審査は家賃の3ヶ月分相当額が必要

着順で受付をしていて、抽選をしないで入ることができるというのでビックリしました。

尾見 私の大学時代、昭和41年頃ですが、社会学系のクラブに所属していて「新中間層の研究」というテーマで赤羽台団地を見学したことがありました。私は都内に住んではいませんが、住環境が悪かつたものですからカルチャーショックを受けたんです。まず思ったことは立派な方がたくさん住んでおられるなということでした。公団住宅に住んだことがある著名人はすくく多いのです。そういう意味で公団住宅のスタート期は一般には少し手が届きにくい住宅だったかも知れません。昭和30年代は280万戸の住宅が不足していた時代で、公団住宅も英知を集めて、DKスタイルなどの生活様式やステンレス流し台、洋式トイレ、シンター錠などを取り入れ、優れた住環境を提供していた時代です。その後は量的な供給が望まれて郊外に多くの集合住宅を建て、時代が進みオイルショックの影響などから地価も家賃も高騰し、郊外団地は「高遠狭（家賃が高く、遠いわりに狭い）」といわれて空家も始まりました。我々にとっては反省すべき時代でした。この反省に基づいて、昭和40年代以降、50年代前半に建設した住宅についてはストックの改善活用がこれからの時代の要請であるとの認識のもと、立地特性を踏まえた活用方策を早急に検討していきます。単に建て替えるということだけではなく、建物の価値を120%活かせるような活用の仕方、そのための技術開発などの面で、再び先導的な役割を果たしていければと思います。そして近年では、



八田 隆

八田 戦前の小説を読むと借家に住んでいるという設定がとても多いです。統計でも戦前は大阪で9割、東京でも8割は借家住まいです。昭和16年に借地借家法が変わって契約終了時に貸家の明け渡しを期待できなくなつてから持家が主流となり、戦後の賃貸住宅は一定期間居住したあと退去が確実な学生とか若夫婦向けといった小規模なものしかなくなつたのです。その期間がかなり続いたので、ファミリー向けの賃貸住宅イコール公団住宅といった意識が広がり、民間の市場で契約条件面等での創意工夫がなされない状況になりました。最近ようやく定期借家制度がはじまって、少し面倒な手続きがあるのですが賃貸住宅市場にじわじわ広がっています。高級賃貸マンションのほとんどが定期借家になりましたから、これから新しい試みが行なわれてくると思います。

シェアリングなど
新しい試みの推進を

シェアして住む、友達も呼べるし、リビングが社交の場になる。学生だけでなく職を得てもそういう生活スタイルです。日本では約款上の難しさがあるし、家主さんが複数の人に貸すという社会的習慣や伝統が途絶えてしまつています。そういうところをUR都市機構がリーダーシップをとって、賃貸住宅を何人かでシェアするという住まい方を提唱され、民間にもそのパターンを出していくという役割を果たされたら良いと思います。グループホームという高齢者や軽度の認知症の方のための仕組みは既にありますが、学生や若い社会人というもつと大きなマーケットがあるのです。

日本では、借地借家法によつて明渡し請求ができないから、家主さんは自分たちがとても住む気にならない学生専用の木造アパートとかワンルームマンションを無理矢理つくつてきたのです。ところが一軒の家をシェアする方式が定着できます。子どもたちが独立したら自分たちはマンションに移り、家は複数の人に貸す、定期借家契約にすれば期間を限定した賃貸が可能ですから、タイミングを見て売ることもできる、UR都市機構がそんな仕組みの模範を示すことになれば日本全体のためにもありがたいのです。

尾見 そうです。いままでのストックを改築とかリフォームなどのハード面だけでなく、発想を変えてソフト面の活用も考えなくてはいいですね。それが大きなトレンドになれば非常にありがたいことです。UR賃貸住宅においては、いま先生がお話しされたハウスシェアリングの制度は、平成16年度から導入をしまして、家族以外の方も住めるようになっていきます。平成17年度までの実績は、