

公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向(案) －参考資料－

- (1 はじめに)
- 2 公的賃貸住宅の沿革と現状
- 3 賃貸住宅市場への公的関与の考え方
- 4 施策展開の基本的方向
- (5 おわりに)

平成17年6月24日
国土交通省 住宅局

2 公的賃貸住宅の沿革と現状

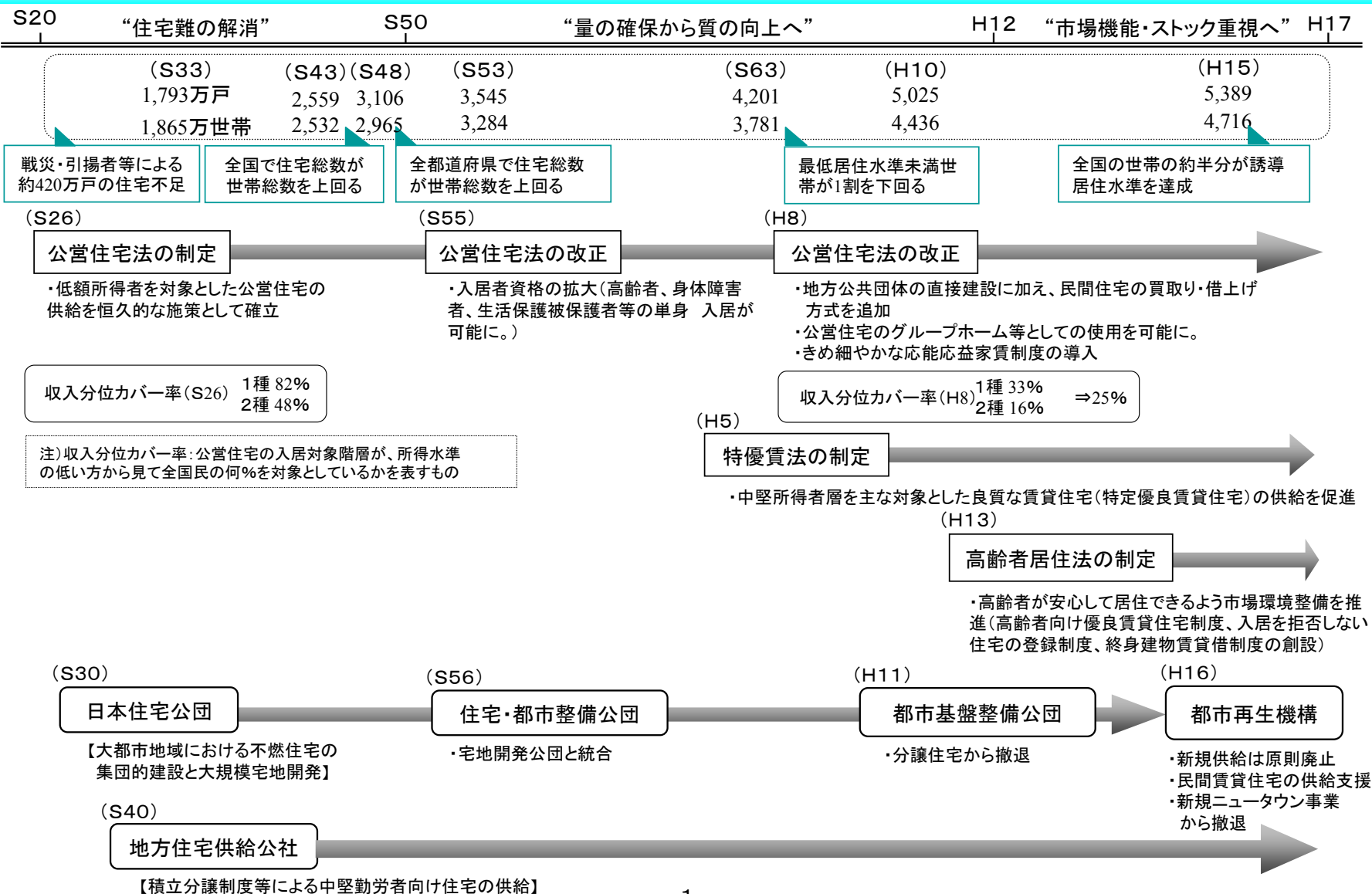
2-1 公的賃貸住宅制度の沿革

2-2 公的賃貸住宅制度の比較

2-3 公的賃貸住宅を含む我が国の住宅ストックの全体像

2-4 公的賃貸住宅ストックの現状

2-1 公的賃貸住宅制度の沿革



2-2 公的賃貸住宅制度の比較

		公営住宅 (公営住宅法 昭和26年)	特定優良賃貸住宅 (特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 平成5年)	高齢者向け優良賃貸住宅 (高齢者の居住の安定確保に関する法律 平成13年)	機構住宅 (独立行政法人都市再生機構法 平成15年)	公社住宅 (地方住宅供給公社法 昭和40年)
目的		住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給 ※低額所得者一原則収入分位25%以下 (4人世帯年収約510万円以下)	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給 ※中堅所得者一原則収入分位25～50% (4人世帯年収約510～690万円)	高齢者の単身・夫婦世帯に対して優良な賃貸住宅を供給	主にファミリー世帯に対して良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給	勤労者に対して良好な居住環境の住宅を供給
供給方式		○地方公共団体が建設、管理 ○地方公共団体が民間住宅を買取り・借上げ、管理	○民間が建設、管理 ○地方公共団体が建設、管理等	○民間が建設、管理 ○地方公共団体が建設、管理等	○独立行政法人都市再生機構が建設、管理	○地方住宅供給公社が建設、管理
入居者資格	同居親族要件等	原則同居親族を要する	原則同居親族を要する	高齢者(60歳以上)単身世帯、高齢者夫婦世帯	同居親族を要しない	原則同居親族を要する
	収入要件	【原則階層】 ○収入分位0～25% 【高齢者等に係る裁量階層】 ○収入分位25～40% (4人世帯年収約510～610万円)	【原則階層】 ○収入分位25～50% 【裁量階層】 ○収入分位0～25、50～80% (4人世帯年収約510万円以下、約690～1060万円)	○収入制限なし	○収入制限なし	○収入制限なし
家賃設定		【応能応益家賃】 ○家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 ○上限は近傍同種家賃	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと ○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと ○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと
財政支援措置		○建設費補助 ・建設、買取り:全体工事費の1/2 ・借上げ:共用部分工事費の1/3 ○家賃対策補助 ・近傍同種の家賃と入居者負担基準額の差額の1/2	○建設費補助 ・民間建設:共用部分工事費の1/3 ・公共団体建設:全体工事費の1/3 等 ○家賃対策補助 ・家賃と入居者負担額との差額の1/2 (収入分位50%以下の世帯が対象)	○建設費補助 ・民間建設:共用部分工事費の1/3 ・公共団体建設:全体工事費の1/3 ・改良:共用部分工事費の1/3 等 ○家賃対策補助 ・家賃と入居者負担額の差額の1/2 (原則収入分位25%以下の世帯を対象)	—	—

2-3 公的賃貸住宅を含む我が国の住宅ストックの全体像

持家(2867万戸)

〔国民のニーズ〕

- ・持家志向が強い
- ・国民の約8割が持家志向

〔住宅の質〕

- ・居住水準
 - ・平均床面積: 124㎡
 - ・最低居住水準未満世帯の割合: 1. 1%
 - ・誘導居住水準以上世帯の割合: 65. 0%
- ・バリアフリー化
 - ・「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック: 4. 3%

〔負担〕

- ・多額のコスト
 - ・平均購入価額(公庫融資を受けた住宅): 約3100万円(新築住宅)
 - 約2000万円(中古住宅)
 - ・平均借入額(公庫融資を受けた住宅): 約1600万円(新築住宅)
 - 約1100万円(中古住宅)
 - ・平均償還期間(公庫融資を受けた住宅): 約31年(新築住宅)
 - 約24年(中古住宅)

賃貸住宅(1717万戸)

民間賃貸住宅(1256万戸)

〔住宅の質〕

- ・居住水準
 - ・平均床面積: 44㎡
 - ・最低居住水準未満世帯の割合: 9. 8%
 - ・誘導居住水準以上世帯の割合: 33. 2%
- ・長期にわたって使用できる良質な賃貸住宅、特に、ファミリー向け賃貸住宅が不足
 - ・ファミリー向け賃貸住宅の不足: 約168万戸
- ・バリアフリー化
 - ・「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック(借家全体): 1. 5%

〔賃貸住宅管理〕

- ・入居限定
 - ・入居限定を行っている割合: 約25%
 - ・限定条件: 外国人、高齢者、小さな子供
- ・管理の質が低い
 - ・家主による長期修繕計画の作成割合: 約2割
 - ・国民生活センターに寄せられた賃貸住宅の相談件数
H5 5108件 → H15 27588件

給与住宅(149万戸)

公的賃貸住宅(342万戸)

〔住宅の質〕

- ・居住水準
 - ・平均床面積: 52㎡(公営の借家)、49㎡(公団・公社の借家)
 - ・最低居住水準未満世帯の割合: 9. 2%(公営の借家)
: 10. 1%(公団・公社の借家)
 - ・誘導居住水準以上世帯の割合: 34. 8%(公営の借家)
: 36. 9%(公団・公社の借家)

公営住宅(219万戸)

- ◇国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で供給
 - ・応募倍率: 全国9. 4倍 東京27. 4倍(H15)
 - ・収入超過者の割合: 全国9. 1% 東京9. 2%(H15)

特定優良賃貸住宅(15. 4万戸)

- ◇中堅ファミリー層向けの良質な(比較的規模の大きい)賃貸住宅を市場で供給

高齢者向け優良賃貸住宅(1. 4万戸)

- ◇高齢者が安心して暮らせる良質な(バリアフリー対応がなされた)賃貸住宅を市場で供給

都市再生機構賃貸住宅(75. 5万戸)

- ◇大都市等において、主にファミリー世帯向けの良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給

地方住宅供給公社賃貸住宅(13. 8万戸)

- ◇中堅勤労者向けの良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給

その他(17. 3万戸)

(注1)住宅戸数等の住宅ストックに関するデータは平成15年住宅・土地統計調査等による(数値に空家は含まない)。

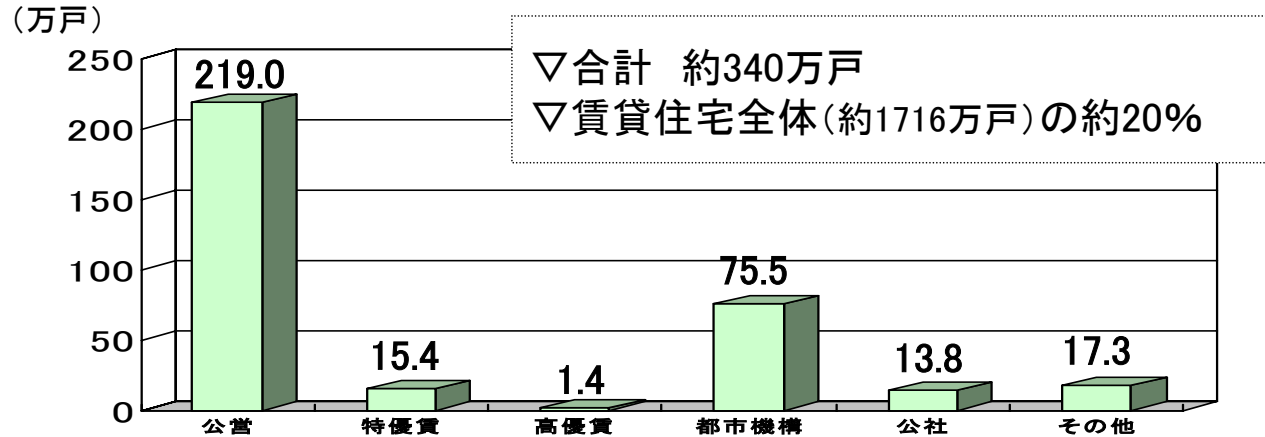
但し、公的賃貸住宅(342万戸)については個別に集計した戸数を記載しているため、賃貸住宅の総戸数は賃貸住宅ごとの合計と一致しない。

(注2)都市再生機構賃貸住宅(75. 5万戸)には、高齢者向け優良賃貸住宅として供給されているもの(1. 1万戸)を含まない。

(注3)「その他」は改良住宅等。

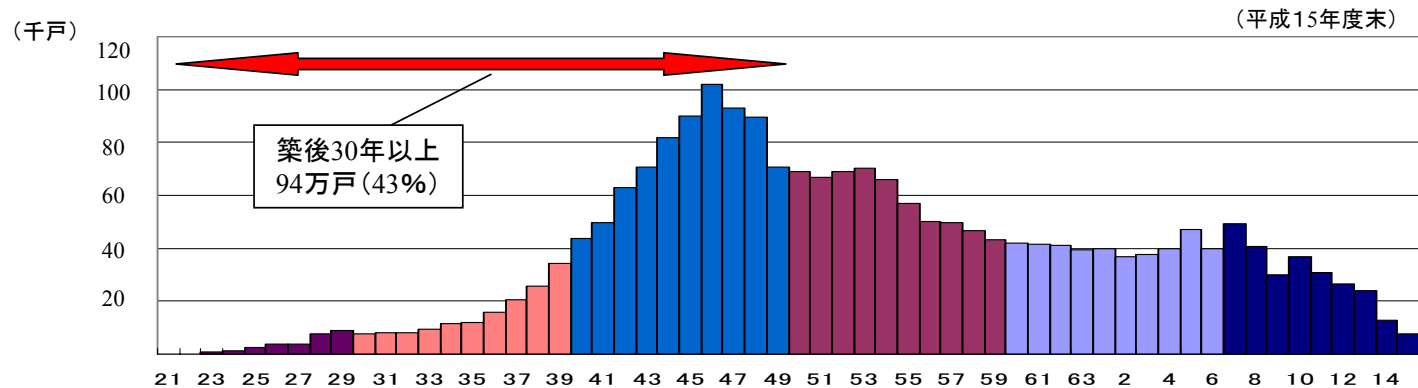
2-4 公的賃貸住宅のストックの現状

公的賃貸住宅のストック数



注) 調査時点は、公営：平成15年度末、特優賃：平成15年末、高優賃：平成15年度末、都市機構：平成16年3月末、公社：平成15年度末。
都市機構：75.5万戸には高優賃分(1.1万戸)を含まない。公社：13.8万戸には特優賃・高優賃分(1.6万戸)を含まない。
「その他」は改良住宅等及び住市総。

公営住宅の経年別ストック数



3 賃貸住宅市場への公的関与の考え方

3-1 公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について(H17.5.19 第1回小委員会資料)

3-1 公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について(H17.5.19 第1回小委員会資料)

公的関与の必要性	施策対象	検討課題
1. 災害対応等緊急時の対応	地震等の災害被災者	
2. 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 2-1. 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応 2-2. 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応	低額所得者 高齢者 障害者 DV被害者 ホームレス 小さな子供のいる世帯 外国人 等	・ 公的支援を必要とする者及びその者に対する支援方策をどのように考えるべきか。 ・ 公営住宅制度のあり方についてどのように考えるべきか。 ・ 福祉施策等との連携の下で、賃借人・賃貸人双方の不安解消をどのように図っていくべきか。
3. 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応	比較的規模の大きい賃貸住宅 バリアフリー対応がなされた賃貸住宅 等	・ 効率的・効果的な供給促進を図るための誘導手法(補助・融資・税制、規制、情報整備・提供等)をどのように構築していくか。
4. まちづくりへの貢献	中心市街地の活性化 地方定住 密集住宅市街地整備	・ まちづくりにおける公的賃貸住宅の役割及び貢献方策、関係者の役割分担をどのように考えるべきか。

4 施策展開の基本的方向

- 4-1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法
- 4-2 地域住宅交付金
- 4-3 現行の公的賃貸住宅制度等における民間活用

(1) 住宅セーフティネットの再構築

① 適切かつ効果的な公的賃貸住宅の供給

- 4(1)①-1 公営住宅の入居収入基準
- 4(1)①-2 公営住宅の入居収入基準の推移
- 4(1)①-3 国民所得水準、民間賃貸住宅の家賃水準等の推移
- 4(1)①-4 生活保護について
- 4(1)①-5 生活保護の住宅扶助特別基準額(都道府県別)
- 4(1)①-6 家族形態の変化
- 4(1)①-7 公営住宅における定期借家(期限付き入居)制度の例
- 4(1)①-8 公営住宅と定期借家に関する政府見解
- 4(1)①-9 会計検査院による平成14年度決算検査報告―抜粋―
- 4(1)①-10 公営住宅の家賃制度
- 4(1)①-11 公営住宅の家賃制度における家賃算定基礎額の考え方
- 4(1)①-12 公営住宅の家賃制度における応益係数の現状
- 4(1)①-13 公営住宅と民間借家の家賃比較
- 4(1)①-14 住居費負担の実態
- 4(1)①-15 事業主体における公営住宅の家賃減免の状況
- 4(1)①-16 公営住宅における家賃の減免戸数の推移
- 4(1)①-17 規制改革・民間開放推進3か年計画(改定)(平成17年3月25日閣議決定)―抜粋―
- 4(1)①-18 首都圏周辺部・郊外部における都市再生機構賃貸住宅の入居者像

② 住宅セーフティネット機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備

- 4(1)②-1 高齢者、障害者等の民間賃貸住宅への入居円滑化支援の例
- 4(1)②-2 家賃補助について

(2) 地域政策への貢献等

- 4(2)-1 中心市街地活性化に資する公的賃貸住宅の整備の例
- 4(2)-2 公的賃貸住宅と社会福祉施設、子育て支援施設等の一体的整備の例
- 4(2)-3 密集住宅市街地における公的賃貸住宅の建替えと周辺居住環境整備の一体的実施の例
- 4(2)-4 都市居住・街なか居住を実現する公的賃貸住宅の整備の例

(3) 将来世代に継承できる良質な社会資産の形成

- 4(3) ファミリー向け賃貸住宅、バリアフリー型賃貸住宅ストックの不足

4-1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法

公的賃貸住宅等の活用を柱とする地域住宅政策の推進

国土交通大臣による基本方針の策定

地方公共団体による地域住宅計画の作成

地域住宅協議会

施策イメージ

福祉との連携・子育て支援

○公的賃貸住宅と社会福祉施設等（デイスサービスセンター・保育所等）の一体的整備



地域の住まいづくり支援

○密集市街地の整備
(生活道路、広場等)



○まちなか居住の推進
(中心市街地活性化等)
商業施設・保育所と一体となつた特定優良賃貸住宅



○地方定住の推進
(地域の活力向上)
○公的賃貸住宅の立地を活かした魅力ある地域づくり等

民間住宅等の居住機能の向上

○民間住宅の耐震改修



○住まいに関する相談・情報提供



○民間住宅のバリアフリー化支援
○地域コミュニティセンターの整備等

地域住宅交付金

○地方の自主性と創意工夫 → 地方独自の提案に基づく事業も交付対象

○使い勝手の向上 → 個別事業毎ではなく、計画に対し一括交付

○事前審査から事後評価へ → 地方が自ら設定した目標等をもとに効果を客観的に評価

公的賃貸住宅の相互連携によるストックの有効活用

○法定建替事業の施行要件の緩和

○特定優良賃貸住宅の空家を、都道府県知事の承認により、地域で住宅確保に特に配慮を要する者で本来入居者以外のものに一定期間賃貸可

市町村が実施する施策に必要な権限移譲

○特定優良賃貸住宅等の整備に係る都道府県知事の権限の市町村長による実施

○公営住宅の入居者資格の緩和【公営住宅法施行令の改正】
・入居収入基準の緩和
・子育て世帯（小学校就学前の子供のいる世帯）の入居収入基準の緩和
・同居親族要件の緩和
・DV被害者、犯罪被害者、ホームレス、知的・精神障害者の単身入居可（福祉部局等との連携が必要）

4-2 地域住宅交付金

地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備など地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するための支援制度 【平成17年度予算額 580億円】

【ポイント】

○地方の自主性・裁量性の向上

- ・既存の補助事業をメニュー化し、地方公共団体が作成した計画に基づき弾力的に実施可能
- ・地方公共団体独自の提案による従来補助対象外の事業も交付対象として支援

○地方の使い勝手の向上

- ・各事業への交付金の充当率を地方公共団体が自由に決定
- ・事業間流用・年度間流用が自由

○事前審査から事後評価へ

- ・地方公共団体が自ら設定した目標等をもとにした事後評価を実施して公表

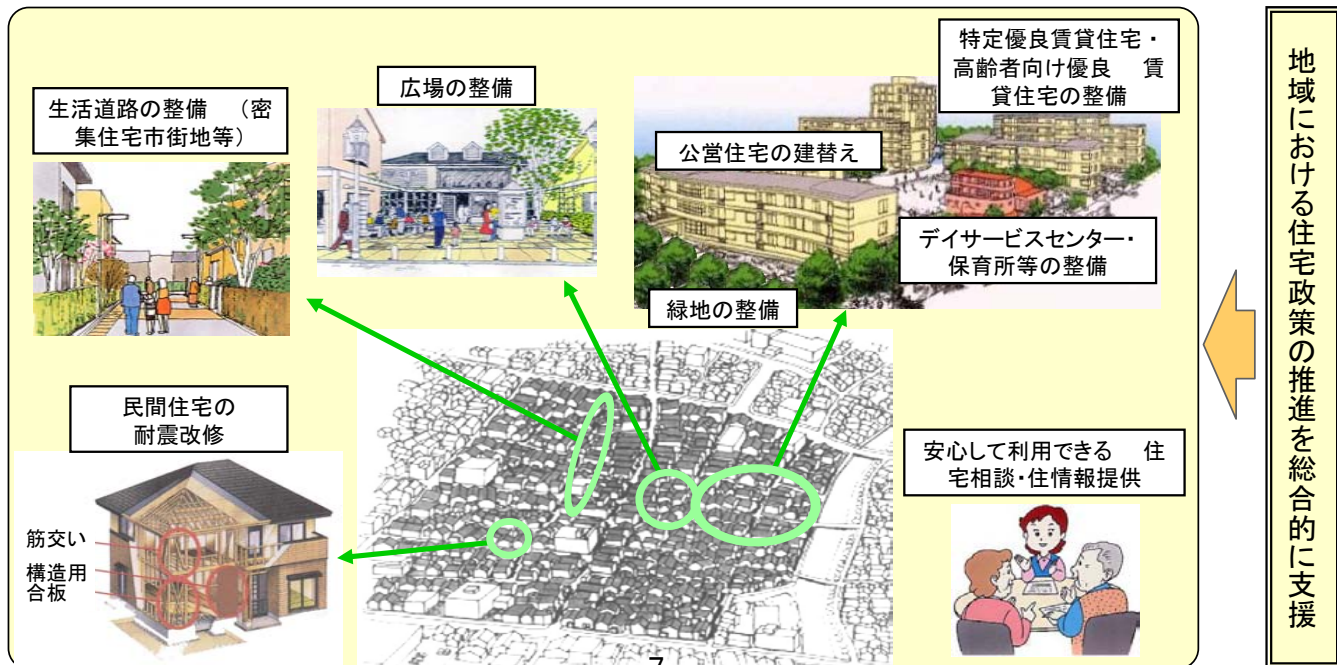
【交付対象事業】

○既存の補助対象事業

公営住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の整備、既設公営住宅の改善、不良住宅地区の改良、密集住宅市街地の整備、関連公共施設の整備 等

○地方公共団体独自の提案による地域の住宅政策実施に必要な事業等

- (例) ・民間住宅の耐震改修・建替え
・公営住宅等と社会福祉施設等の一体的整備
・住宅相談・住情報提供



4-3 現行の公的賃貸住宅制度等における民間活用

	公営住宅(借上型) (公営住宅法 平成8年改正)	特定優良賃貸住宅(民間型) (特定優良賃貸住宅の供給の促進 に関する法律 平成5年)	高齢者向け優良賃貸住宅(民間 型) (高齢者の居住の安定確保に関す る法律 平成13年)	【参考】 民間供給支援型賃貸住宅 (H14年度制度創設)
目的	住宅に困窮する低額所得者に対して 低廉な家賃の賃貸住宅を供給	中堅所得者に対して比較的規模の 大きい賃貸住宅を供給	高齢者(60歳以上)の単身・夫婦世 帯に対してバリアフリー対応がなさ れた賃貸住宅を供給	大都市の既成市街地において 不足している良質なファミリー向 け賃貸住宅等を供給
供給方式	民間が建設 地方公共団体が借上げ、管理	民間が建設、管理	民間が建設、管理	都市再生機構が敷地を整備し 民間に賃貸、民間が建設、管理
家賃	応能応益家賃	市場家賃 ※収入分位50%以下の世帯を対 象とする減額措置(最長20年)あり	市場家賃 ※原則として収入分位25%以下の 世帯を対象とする減額措置あり	(特段の定めなし)
入居者選 定、賃貸 条件	○公募、住宅困窮度を勘案して選定 ○敷金3ヶ月以内(礼金、権利金等 なし)	○公募、抽選により選定 ○敷金3ヶ月以内(礼金、権利金等 なし)	○公募、抽選により選定 ○敷金3ヶ月以内(礼金、権利金等 なし)	○公募、抽選により選定
主な整備 基準	○床面積:原則各戸19㎡~80㎡ ○省エネ対応であること ○原則バリアフリー構造であること	○床面積:原則各戸50㎡~125㎡ ○2以上の居住室を有すること	○床面積:原則各戸25㎡以上 ○バリアフリー構造であること	○床面積:55㎡~91㎡の住戸 が過半(最小規模37㎡) ○省エネ対応であること ○バリアフリー構造であること
財政・民間 供給主体 への 支援措置	建設費等分	共用部分工事費の2/3 (国、地方公共団体が負担)	共用部分工事費の2/3 (国、地方公共団体が負担)	共用部分工事費の2/3 (国、地方公共団体が負担)
	家賃分	(市場家賃で借上げ)	家賃減額分を国、地方公共団体が 負担 ※収入分位50%以下の世帯が入 居する場合	家賃減額分を国、地方公共団体が 負担 ※原則収入分位25%以下の世帯 が入居する場合
最近の供 給実績	H13年度:1,067戸 H14年度:1,396戸 H15年度:1,302戸	H13年度:9,175戸 H14年度:5,222戸 H15年度:2,847戸	H13年度:662戸 H14年度:1,471戸 H15年度:1,880戸	H14年度:610戸 H15年度:3,670戸

4(1)①-1 公営住宅の入居収入基準

【現行制度】

本来階層：月収20万円(収入分位25%)以下

裁量階層(高齢者、障害者等)：月収26.8万円(収入分位40%)以下 (法23条2号、令6条5項)

《入居収入基準設定の考え方》

- 「住宅に困窮する低額所得者」(法第1条)を「最低居住水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者」と捉え、民間賃貸住宅家賃の動向等を考慮して入居収入基準を設定
- 現在の基準(月収20万円(収入分位25%)以下)は、平成8年当時の民間賃貸住宅の平均家賃等を考慮して設定したもの
- 高齢者、障害者等については、収入があっても民間賃貸住宅に入居しがたい実態があることから、月収26.8万円(収入分位40%)まで、地方の裁量により引き上げが可能

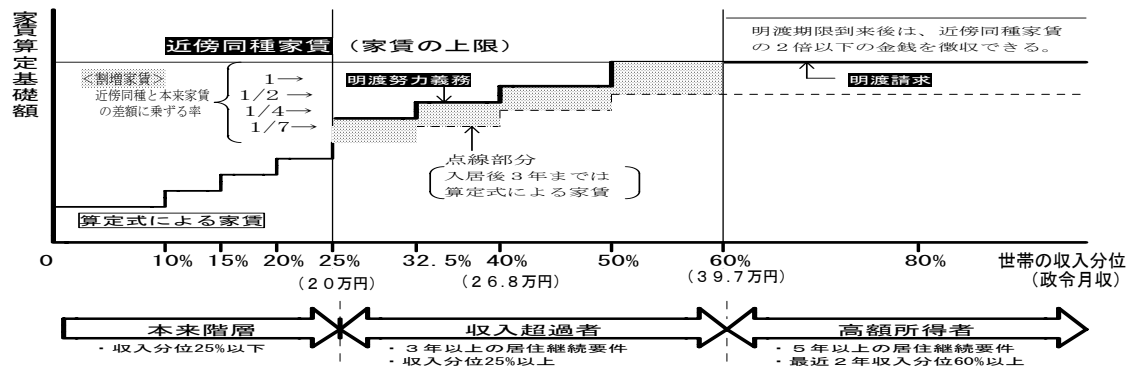
※1 収入分位：単身世帯を除く全世帯を粗収入の低い順に並べたもの

※2 「最低居住水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者」の粗収入

= (民間賃貸住宅の平均家賃(円/畳・月) × 最低居住水準の面積(畳) / 家賃負担率) × 12(月)

家賃負担率の例：収入分位10～20%の3人世帯の場合・・・0.17

【参考】公営住宅における収入と家賃との関係



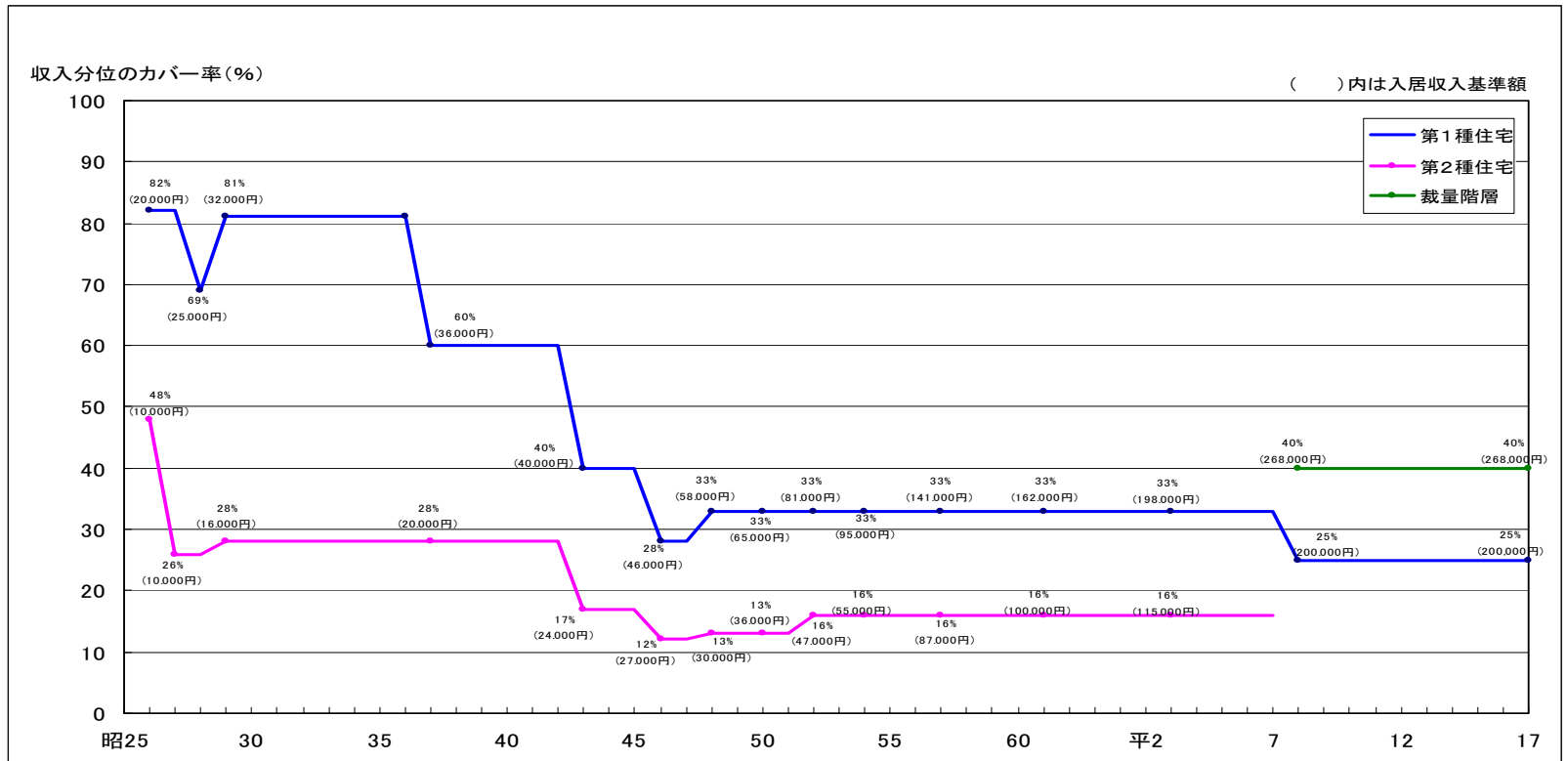
注) 1. 入居後3年を超えると、収入分位25%以上の者は収入超過者と認定され、収入に応じて段階的に部分的な賃料が加算される。

2. 高齢者、障害者等の入居収入基準は40%以下で事業主体の判断により決定。

出典：国土交通省資料

4(1)①-2 公営住宅の入居収入基準の推移

公営住宅制度の創設以降、社会経済情勢の変化を踏まえ、入居収入基準を逐次見直してきたが、平成8年以降は見直されていない。

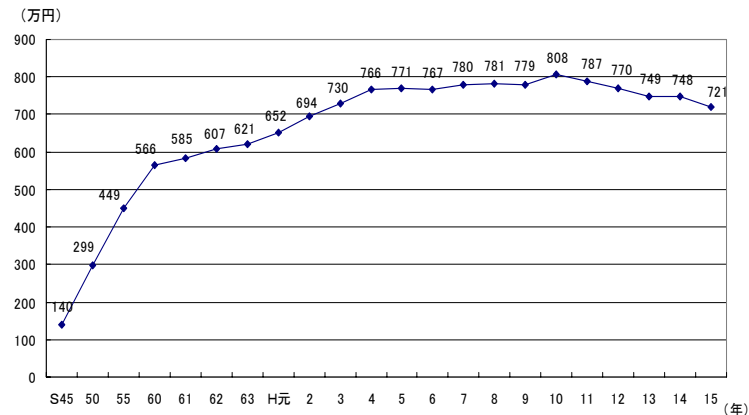


※ 平成8年の公住法改正により第1種、第2種住宅の種別は廃止
裁量階層とは高齢者・障害者世帯等に適用される収入基準(268,000円を上限として事業主体が定める)

出典:国土交通省資料

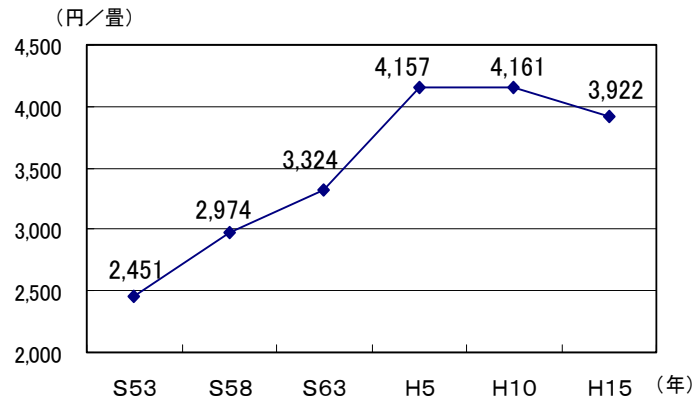
4(1)①-3 国民所得水準、民間賃貸住宅の家賃水準等の推移

平均年収の推移



出典：平成12年までは総務省統計局の「貯蓄動向調査」(各年12月31日現在)、
平成13年以降は総務省統計局の「家計調査(貯蓄・負債編)」(勤労者世帯・農林漁家世帯を含む)

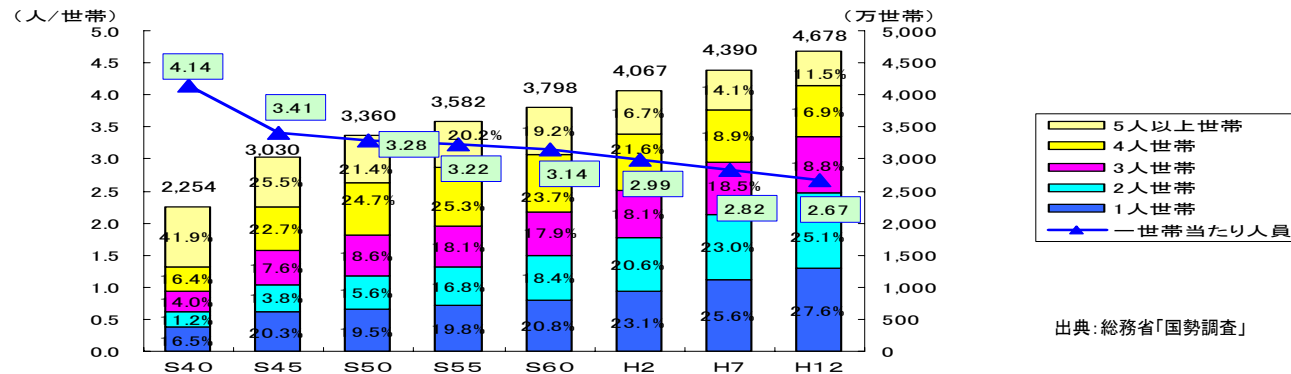
民間賃貸住宅の平均家賃の推移



※ 昭和53年、58年は設備専用住宅のみの平均家賃

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

平均世帯人数の推移



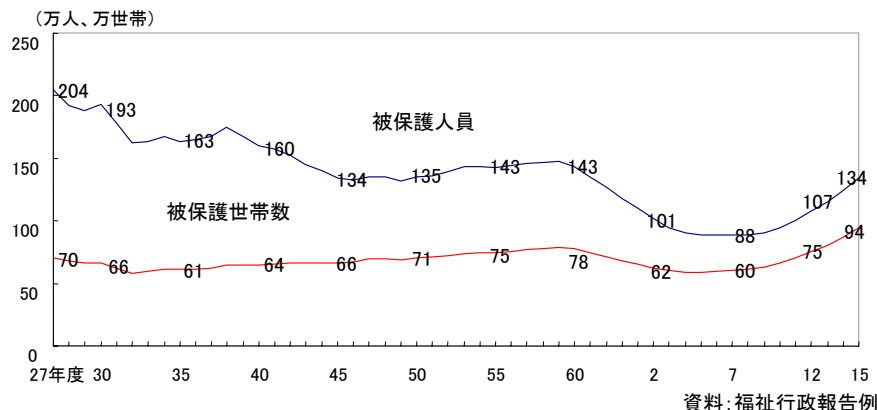
出典：総務省「国勢調査」

4(1)①-4 生活保護について

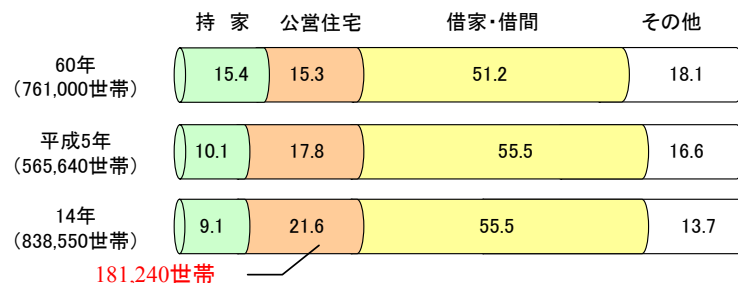
1. 対象者及び支給される保護費

- 資産、能力等すべてを活用した上でも、生活に困窮する者。(困窮に至った理由は問わない。)
- 厚生労働大臣が定める基準で測定される最低生活費と収入を比較して、収入が最低生活費に満たない場合に保護を適用。
- 最低生活費から収入を差し引いた差額を保護費として支給。

※ 収入: 就労による収入、年金等社会保障の給付、親族による援助、交通事故の補償、預貯金、保険の払戻し金、不動産等の資産の売却収入等を認定。



住居の種類別被保護世帯の構成比の推移(単位: %)



資料: 被保護者全国一斉調査(平成14年7月1日現在)

2. 保護の内容

- 保護は、生活扶助、教育扶助、住宅扶助、医療扶助、介護扶助、出産扶助、生業扶助及び葬祭扶助から構成。

- ※ 医療扶助及び介護扶助は、医療機関等に委託して行う現物給付が原則。それ以外は金銭給付が原則。
- ※ 住宅扶助については、被保護者及び賃貸人の同意がある場合に限り、直接賃貸人に給付することも可能。

- 各扶助により、健康で文化的な生活水準を維持することができる最低限度の生活を保障。扶助の基準は、厚生労働大臣が設定。

※ 平成16年度生活扶助基準の例(標準3人世帯(33歳、29歳、4歳)) : 162,170円[東京都区部等]、125,690円[地方郡部等]

3. 保護の実施体制

- 都道府県知事及び市町村長により設置される福祉事務所の長により実施。
- 生活保護担当職員の配置状況: 全国 11,408人(平成15年度)
- 世帯の実態に応じ、年2~12回の訪問調査。
- 収入・資産等の届出を義務付け、定期的に課税台帳との照合を実施。
- 就労の可能性のある者への就労指導。

4(1)①-5 生活保護の住宅扶助特別基準額(都道府県別)

(単位：円)

		1、2級地			3級地		
		基準額	1. 3倍額	7人世帯基準	基準額	1. 3倍額	7人世帯基準
1	北海道	28,000	37,000	45,000	24,000	31,000	37,000
2	青森県	31,000	40,300	48,400	23,100	31,000	37,000
3	岩手県	31,000	40,000	48,000	25,000	33,000	39,000
4	宮城県	35,000	45,100	55,000	28,000	37,000	45,000
5	秋田県	—	—	—	28,000	37,000	45,000
6	山形県	31,000	40,000	48,000	28,000	37,000	45,000
7	福島県	31,000	41,000	49,000	29,000	38,000	45,000
8	茨城県	35,400	46,000	55,000	35,400	46,000	55,200
9	栃木県	32,200	41,800	50,200	32,200	41,800	50,200
10	群馬県	34,200	44,500	53,400	30,700	39,900	47,900
11	埼玉県	47,700	62,000	74,400	41,500	53,900	64,700
12	千葉県	46,000	59,800	71,800	37,200	48,400	58,100
13	東京都	53,700	69,800	83,800	40,900	53,200	63,800
14	神奈川県	46,000	59,800	71,800	43,100	56,000	67,200
15	新潟県	31,800	41,000	49,700	28,000	36,400	43,700
16	富山県	30,800	40,000	47,000	21,300	27,700	33,200
17	石川県	33,100	43,000	51,600	30,800	40,100	48,100
18	福井県	32,000	41,000	50,000	24,600	32,000	38,400
19	山梨県	28,400	36,900	44,300	28,400	36,900	44,300
20	長野県	37,600	48,900	58,700	31,800	41,300	49,600
21	岐阜県	32,200	41,800	50,200	29,000	37,700	45,200
22	静岡県	37,000	48,300	58,000	37,200	48,300	58,000
23	愛知県	37,700	48,100	57,700	35,800	46,600	56,000
24	三重県	35,200	45,800	55,000	33,400	43,400	52,100
25	滋賀県	41,000	53,000	63,000	39,000	50,700	60,800
26	京都府	41,000	53,000	64,000	38,200	49,700	59,600
27	大阪府	42,000	55,000	65,000	30,800	40,000	48,000

(単位：円)

		1、2級地			3級地		
		基準額	1. 3倍額	7人世帯基準	基準額	1. 3倍額	7人世帯基準
28	兵庫県	42,500	55,300	66,400	32,300	42,000	50,400
29	奈良県	40,000	52,000	63,000	35,700	46,000	55,000
30	和歌山県	—	—	—	29,800	38,800	46,600
31	鳥取県	36,000	46,000	56,000	34,000	44,000	53,000
32	島根県	35,000	46,000	55,000	28,200	37,000	44,000
33	岡山県	34,800	45,200	54,200	30,000	40,000	48,000
34	広島県	35,000	46,000	55,000	33,000	43,000	52,000
35	山口県	31,000	40,000	49,000	28,200	37,000	45,000
36	徳島県	29,000	38,000	45,000	27,000	35,000	43,000
37	香川県	—	—	—	33,000	43,000	51,000
38	愛媛県	—	—	—	27,000	35,000	43,000
39	高知県	—	—	—	25,100	33,000	40,000
40	福岡県	31,600	41,100	49,300	26,500	34,400	41,300
41	佐賀県	30,300	39,400	47,300	28,200	37,000	44,000
42	長崎県	29,000	37,600	45,100	28,000	36,400	44,000
43	熊本県	30,200	39,200	47,000	26,200	34,100	41,000
44	大分県	27,500	35,700	42,800	26,600	34,600	41,500
45	宮崎県	—	—	—	23,000	29,700	35,600
46	鹿児島県	—	—	—	24,200	31,500	38,000
47	沖縄県	32,000	41,800	50,000	30,800	40,000	48,000

※1 数値は平成16年度のもの

※2 1. 3倍額：2人～6人世帯の基準

※3 級地制度：消費水準の測定結果等を基に、全国の各市区町村を6つに区分

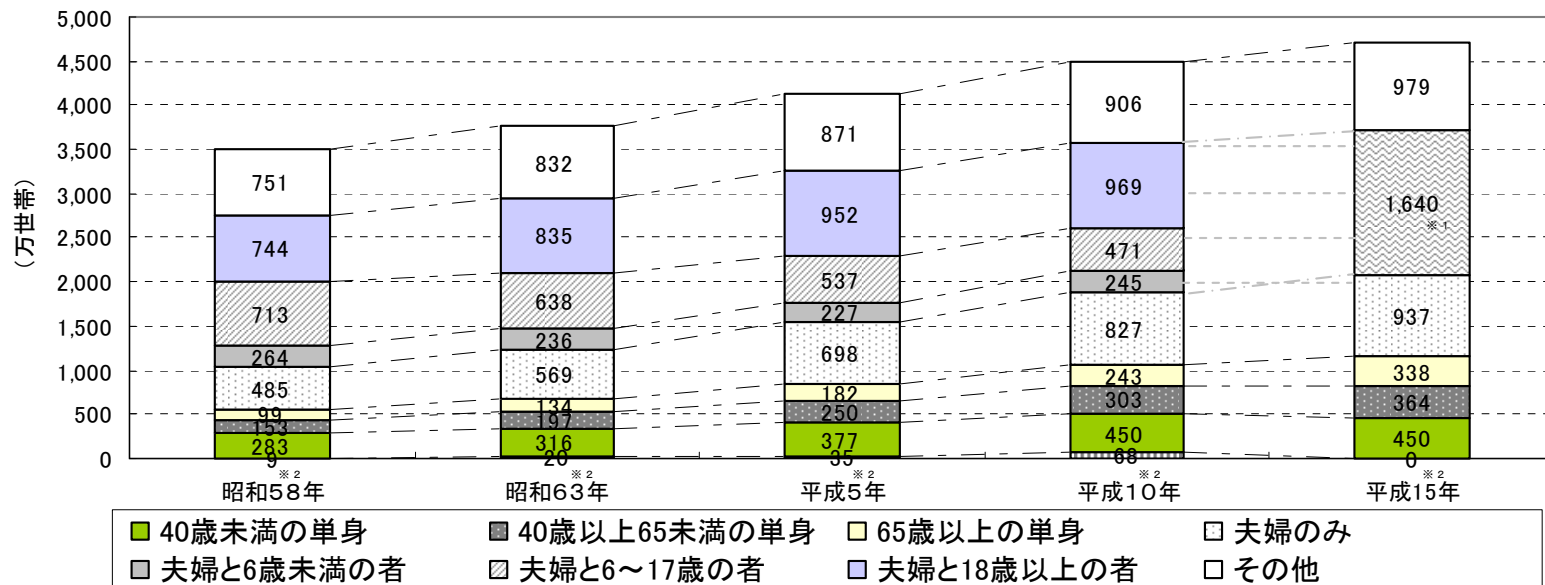
例(東京都)：1級地—1 東京都区部等

2級地—1 東京都羽村市

3級地—1 西多摩郡日の出町

4(1)①-6 家族形態の変化

単身世帯及び夫婦のみ世帯が増加している。とりわけ、65歳以上の単身世帯が著しく増加している。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

4(1)①ー7 公営住宅における定期借家(期限付き入居)制度の例

○東京都の事例

【趣旨】

▽都民共有の財産である都営住宅の利用機会の公平を確保するとともに、併せて、高齢化する都営住宅団地及び周辺地域の活性化を図る。

▽マンションの建替えに伴う一時的な住宅困窮者に対して緊急的支援を行う。

▽一時的に住宅に困窮することとなる者のうち住宅政策上特に必要があるものに対して支援を行う。

対象世帯	開始年度	入居資格	入居期間
若年ファミリー世帯	H13年度	①申込者、同居親族が40歳未満 ②世帯構成が、夫婦のみの世帯又は夫婦及び子の世帯のいずれか	10年
マンションの建替えに伴う一時的住宅困窮者	H15年度	①マンションの建替えの円滑化等に関する法律に定めるマンション建替事業を施行しているマンション又は施工予定マンションに居住する区分所有者又は賃借人で、事業の期間中仮住居の確保が困難であり、かつ施行再建マンションに居住することが確認できること ②マンションの代表者が、申し込みを行う当該年度の利用意向調査票を提出していること ③住宅の使用許可予定日において、当該年度に円滑化法に基づく権利変換期日が原則として到来することが確認できること	3年以内
木造住宅密集地域整備事業に伴う建替えのため一時的に住宅に困窮する住宅所有者	H15年度	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による除却の勧告又は木造住宅の密集する地域の解消のため区市町村が行う公共施設の整備等に関する事業の施行に伴い、自ら所有し、かつ現に居住する建築物の建替えのため仮住居を必要とする者	3年以内
事業再建者	H15年度	①引き続き3年以上都内に居住し、かつ、引き続き3年以上都内で事業を行っている中小企業者であること ②経営する企業が民事再生法による再生計画の認可決定を受けており、当該認可決定の確定の日から1年未満であること ③民事再生手続の開始申立の前後1年以内に事業の破綻に伴い自己の所有する住宅を失った者であり、かつ、現に最低居住水準未満の規模の住宅に居住していること	5年

出典：東京都資料

4(1)①－8 公営住宅と定期借家制度に関する政府見解

「定期借家権」による混乱と危険性に関する質問主意書(平成11年12月) 一抜粋一

五(8)

公共賃貸住宅(公営、公団、公社の賃貸住宅)の法律関係には、この新法は影響するのか。

(注) 「新法」・・・良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法

(平成11年法律第153号)

「定期借家権」による混乱と危険性に関する質問に対する答弁書(平成12年2月) 一抜粋一

五の(8)について

公営住宅(公営住宅法(昭和二十六年法律第百九十三号)第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。)については、同法及びこれに基づく条例に特別の定めがない限り、原則として借地借家法が適用されることが判例上確立しているところである。しかしながら、公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のために賃貸する住宅であり、入居者が高額所得者となること等特段の事由がない限り居住が継続することを前提として制度が成り立っていることから、事業主体(公営住宅法第二条第十六号に規定する事業主体をいう。)は、入居者との間で期間の定めがない賃貸借契約を締結しており、定期借家制度にはなじまないと認識している。

4(1)①－9 会計検査院による平成14年度決算検査報告－抜粋－

第3 公営住宅における収入超過者、高額所得者等に対する措置の実施について

3 本院の所見

(中略)

したがって、公営住宅に対する需要が年々高まっている中で、収入超過者、高額所得者及び未申告者に対する取組について、国土交通省及び事業主体においては、次のような方策を講じるなどして、今後、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に住宅が提供されるよう努めるとともに、公営住宅の管理のなお一層の適正化を図ることが望まれる。

(1) 国土交通省において、

ア 法の趣旨が公営住宅の管理において十分実現されるよう周知徹底するとともに、収入超過者、高額所得者及び未申告者に対する法令等に定める措置が適切に実施されるよう、事業主体に対する助言等を行うこと

イ 収入超過者及び高額所得者に対するあつせんを適宜適切に行えるよう対策を執ることにより、公営住宅の管理の適正化に資すること

(2) 事業主体において、

ア 法令の規定に基づき、収入超過者、高額所得者及び未申告者に対して加算家賃等を課すなど、関係法令の規定を遵守するとともに、法の趣旨が管理の実施面に的確に反映されるよう努めること

イ 入居者等の状況を把握し、今後の住宅需要について更に検討するなどした上、収入超過者及び高額所得者に対する公的資金により整備された住宅のあつせん等に努めること

ウ 高額所得者に対する明渡請求等の措置を適切に行うための要領等を策定していない事業主体においては早急に策定し、その適切な運用を図り、特別な事情のない場合には明渡請求を行うことにより、公営住宅の有効な活用を促進するように努めること

エ 高額所得者に対して明渡請求を実施し、明渡期限が到来した後は倍加家賃相当額を徴収するなど、速やかな明渡しを促進するよう努めること

オ 未申告者に対しては、収入を申告することの重要性を認識させること。また、未申告者の収入調査を確実に実施し、収入超過者又は高額所得者の要件を満たす者については、適正な措置を実施すること

国土交通省の対応

○「公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する措置について」（平成16年6月30日国住総第53号）により、収入超過者及び高額所得者に対する面談、他の公的資金による住宅等のあつせん、及び高額所得者に対する明渡し請求の実施など、収入超過者等への対策に努めるよう通知

4(1)①-10 公営住宅の家賃制度[1]

(1)家賃の決定(法16条)

公営住宅の家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。(1項)

(政令で定める算定方法)(令2条)

$$(\text{家賃}) = (\text{①家賃算定基礎額}) \times (\text{②市町村立地係数}) \times (\text{③規模係数}) \times (\text{④経過年数係数}) \times (\text{⑤利便性係数})$$

①家賃算定基礎額

入居者の収入の区分に応じて政令で定める次の額

収入分位		入居者世帯の収入(月額)	家賃算定基礎額	
I	0-10 %	123,000円以下の場合	37,100円	
II	10-15 %	123,000円を超え153,000円以下の場合	45,000円	本来 入居者
III	15-20 %	153,000円を超え178,000円以下の場合	53,200円	
IV	20-25 %	178,000円を超え200,000円以下の場合	61,400円	
V	25-32.5%	200,000円を超え238,000円以下の場合	70,900円	収入 超過者
VI	32.5-40 %	238,000円を超え268,000円以下の場合	81,400円	
VII	40-50 %	268,000円を超え322,000円以下の場合	94,100円	
VIII	50- %	322,000円を超える場合	107,700円	

(注) 収入月額は、年間の収入から各種控除を行ったものを12で除した額

②市町村立地係数

公示価格その他の土地の価格を勘案して0.7以上1.6以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値

③規模係数

当該公営住宅の床面積の合計を70㎡で除した数値

④経過年数係数

公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて1以下で国土交通大臣が定める数値

⑤利便性係数

事業主体が公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案してイに掲げる数値以上ロに掲げる数値以下で定める数値

イ 0.5

ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値

(1) 1.3

(2) 1.6を市町村立地係数の数値で除した数値

事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。(4項)

4(1)①-10 公営住宅の家賃制度[2]

(2) 収入超過者、高額所得者の家賃制度(法28条、29条)

① 収入超過者の家賃(法28条2項)

収入超過者の家賃は、入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。

(政令で定める算定方法)(令8条)

$$(\text{収入超過者の家賃}) = (\text{本来家賃}) + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃}) \times (\text{収入の区分に応じて定める率})$$

収入の区分に応じて定める率

収 入 月 額	率
200,001～238,000円	1 / 7
238,001～268,000円	1 / 4
268,001～322,000円	1 / 2
322,001円～	1

② 高額所得者の家賃(法29条5項)

高額所得者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

$$(\text{高額所得者の家賃}) = (\text{近傍同種の住宅の家賃})$$

※事業主体は、明渡しの請求を受けた者が期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、期限が到来した日の翌日から明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。(法29条6項)

(参考) 近傍同種の住宅の家賃(法16条4項)

近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅(その敷地を含む。)の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。

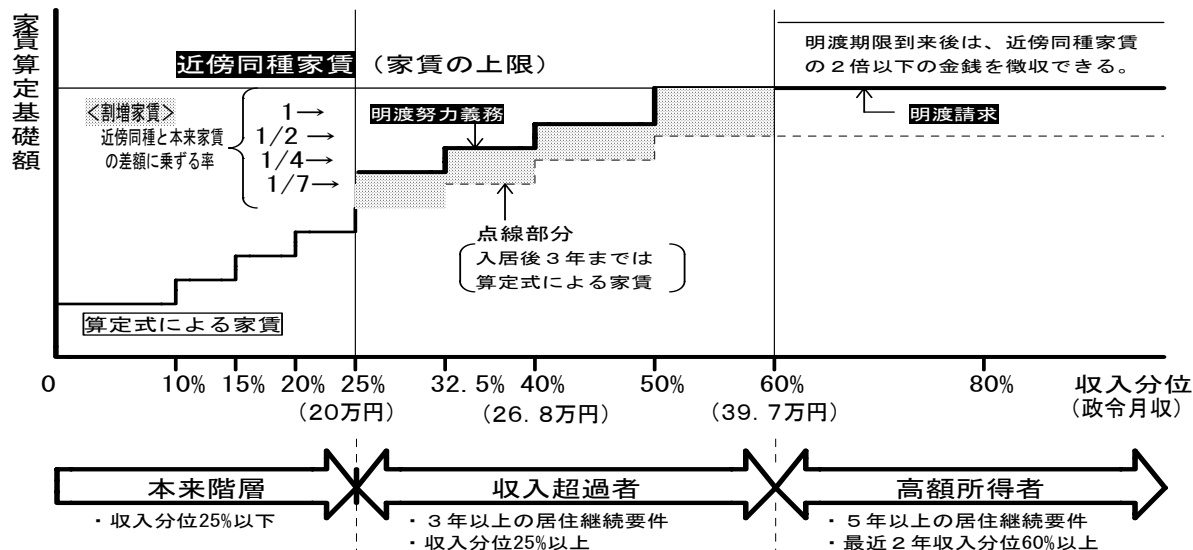
(政令で定める算定方法)(令3条)

$$\begin{aligned} & (\text{近傍同種の住宅の家賃}) \\ & = \{ (\text{近傍同種の住宅(敷地を含む。)}の複成価格) \times (\text{国土交通大臣が定める1年当たりの利回り}) + (\text{償却額}) \\ & \quad + (\text{修繕費}) + (\text{管理事務費}) + (\text{損害保険料}) + (\text{空家等引当金}) + (\text{公課}) \} \div 1.2 \quad \text{【積算法】} \end{aligned}$$

(国土交通大臣が定める1年当たりの利回り)(告示4号)・・・3%(敷地にあつては2%)

※ 不動産鑑定評価基準の評価手法としては、積算法のほか、賃貸事例比較法、収益還元法がある。

4(1)①-10 公営住宅の家賃制度[3]



注) 1. 入居後3年を超えると、収入分位25%以上の者は収入超過者と認定され、収入に応じて段階的に $\square$ 部分の賃料が加算される。

2. 高齢者、障害者等の入居収入基準は40%以下で事業主体の判断により決定。

4(1)①-11 公営住宅の家賃制度における家賃算定基礎額の考え方

現行の家賃算定基礎額は、各収入分位の中間年収にそれぞれの家賃負担率(15%～18%)を乗じ、月額に換算することにより設定(平成8年)

各収入分位の家賃算定基礎額 = (各収入分位の中間年収(円) × 家賃負担率) / 12(月)

※ 各収入分位の中間年収(円) = (各収入分位の下限值(円) + 上限値(円)) / 2

現行の家賃算定基礎額の根拠となる数値

収入分位(%)	粗収入(年収)		各分位の中間 年収(円)	家賃負担率 (%)	家賃算定 基礎額(円)
	下限値(円)	上限値(円)			
0 ~ 10	2,710,000	3,230,000	2,970,000	15.0	37,100
10 ~ 15	3,230,001	3,740,000	3,485,000	15.5	45,000
15 ~ 20	3,740,001	4,240,000	3,990,000	16.0	53,200
20 ~ 25	4,240,001	4,690,000	4,465,000	16.5	61,400
25 ~ 32.5	4,690,001	5,320,000	5,005,000	17.0	70,900
32.5 ~ 40	5,320,001	5,850,000	5,585,000	17.5	81,400
40 ~ 50	5,850,001	6,700,000	6,275,000	18.0	94,100
50 ~	6,700,001	7,660,000	7,180,000		107,700

※1 収入分位0～10%の粗収入の下限値271万円は、標準3人世帯の生活保護基準

※2 粗収入は、平成2年から平成7年までの貯蓄動向調査を基に平成9年の粗収入を推計

※3 収入分位50%以上の分位の上限値は、収入分位60%の粗収入

(参考)家賃負担率の設定方法

- ・下限値は、平成7年の住宅地審議会基本問題小委員会で示された最低収入分位(4人世帯)の住居費支出率を参考として15%に設定
- ・上限値は、特定優良賃貸住宅の家賃の初年度の家賃負担率である18%(平成8年当時)に設定(入居収入基準の上限である収入分位40%を超える収入分位の家賃負担率を18%に設定)
- ・15%～18%の範囲内で、上位の収入分位に移行することに家賃負担率を0.5%上昇させ、各収入分位の家賃負担率を設定

4(1)①-12 公営住宅の家賃制度における応益係数の現状

市町村立地係数と規模係数は、平成8年以降見直しを行っておらず、実態との乖離が見られる。

平均係数を用いた家賃の試算

(平成12年度の全国の平均係数を使用)

- 市町村立地係数 0.9060
- 規模係数 0.7452
- 経過年数係数 0.7587
- 利便性係数 0.8922

→各種係数の積 **0.4570(①)** (単位:円)

収入分位	家賃算定基礎額(②)	入居者の家賃(=①×②)
1	37,100	16,900
2	45,000	20,500
3	53,200	24,300
4	61,400	28,000

出典:国土交通省資料(平成12年度)

規模係数の考え方

○新築の公営住宅の床面積の平均値を基準値として設定

※ 平成8年当時は約66㎡

○現在の新築の公営住宅の床面積の平均値は、**約61㎡**(平成15年度)。

出典:国土交通省資料

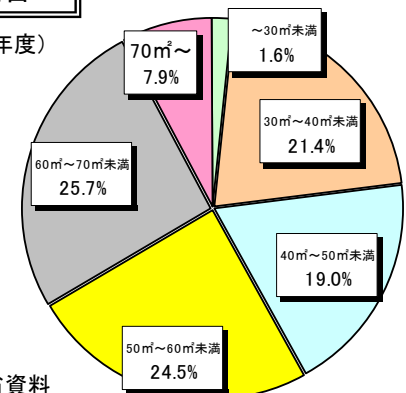
市町村立地係数と公示地価が逆転している例

事業主体	立地係数	平成8年 公示価格 (上位)	平成17年 公示価格 (上位)
船橋市	1.1	458,000	244,000
浦安市	1.05	420,000	340,000
西宮市	1.15	670,000	273,000
京都市	1.1	605,000	327,000

出典:国土交通省「地価公示」

公営住宅の規模別ストックの割合

(平成15年度)

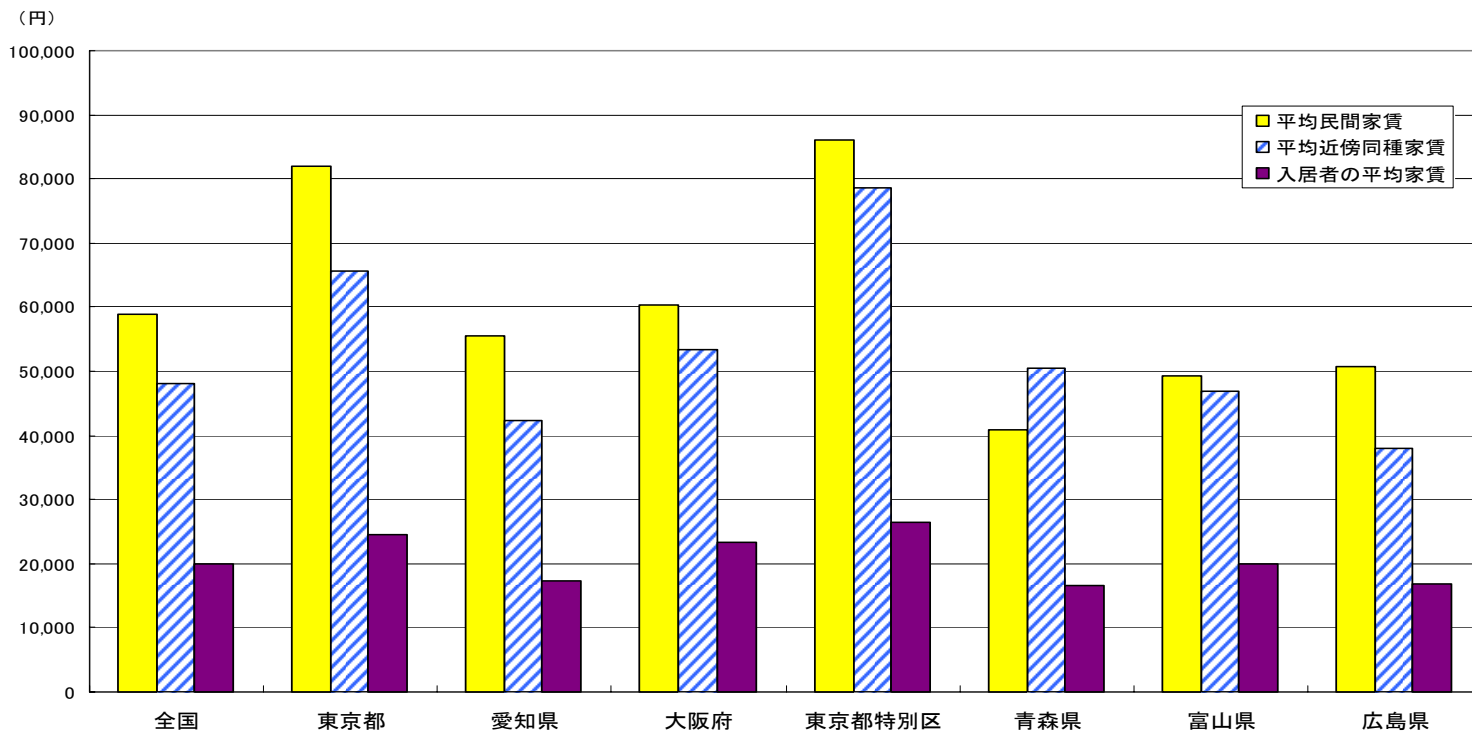


出典:国土交通省資料

4(1)①-13 公営住宅と民間借家の家賃比較

○公営住宅の家賃は、民営借家と比較して相当程度低額なものとなっている。

○また、近傍同種住宅家賃が市場家賃と乖離している場合もあり、このような場合には収入超過者に課される割増家賃がその自主的な退去を促すインセンティブとして十分に働かない場合もある。

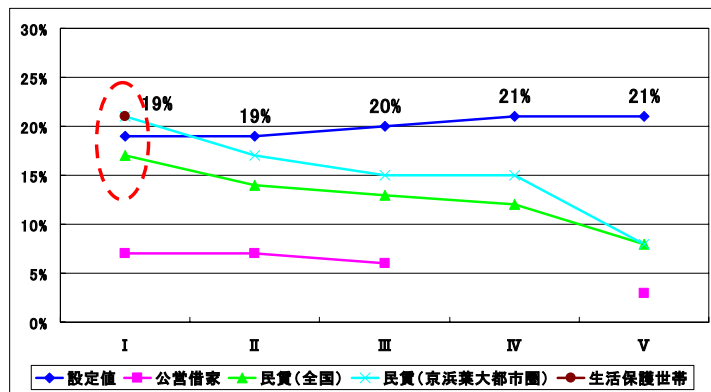


(注) 「平均民間家賃」：平成15年住宅・土地統計調査による民営借家の平均戸当たり家賃額
「平均近傍同種家賃」：公営住宅法に定める市場家賃相当の戸当たり家賃額
「入居者の平均家賃」：実際に公営住宅入居者が支払っている戸当たり家賃額

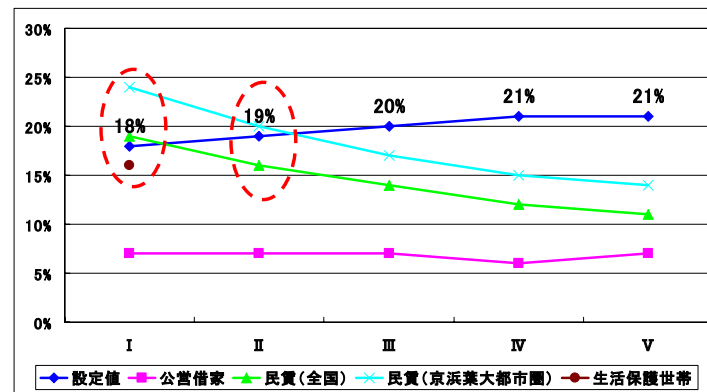
出典：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」
国土交通省資料

4(1)①-14 住居費負担の実態

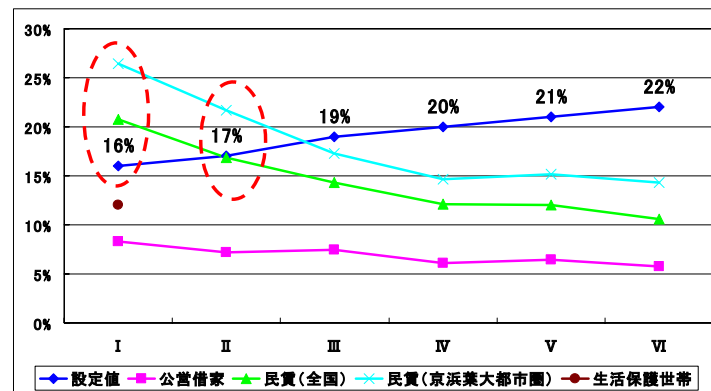
[1人世帯]



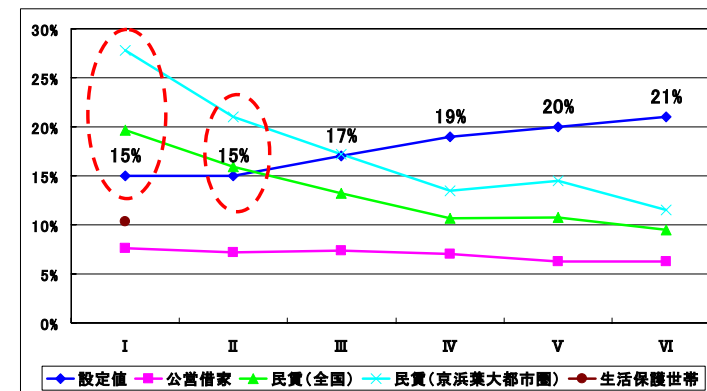
[2人世帯]



[3人世帯]



[4人世帯]



※1 縦軸:住居費負担率

設定値: 家賃/粗収入

公営借家、民賃、生活保護世帯: 住居費(家賃、地代、敷金、礼金等)/粗収入

横軸:「平成11年全国消費実態調査」上の収入分位

※2 公営借家:公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は管理する賃貸住宅を含む。

(資料)平成11年全国消費実態調査(総務省)より国土交通省作成、平成12年社会保障生計調査(厚生労働省)

4(1)①-15 事業主体における公営住宅の家賃減免の状況

東京都における減免制度

○対 象

- ・地震等の災害による被害を受けた者
- ・自己の責めに帰すべき事由によらないで引き続き10日以上都営住宅の全部又は一部を使用することができない者
- ・失職、疾病その他の事由により著しく生活困難な状態にある者
- ・収入が著しく低額(月収65,000円以下)である者
- ・その他知事が特別の事情があると認める者

○減免方法(例)

収入が著しく低額(月収65,000円以下)である者の家賃

減免後の家賃＝本来家賃－(本来家賃×減額率)

月 収(円)	減額率(%)
0～18,000	50
18,001～30,000	40
30,001～42,000	30
42,001～54,000	20
54,001～65,000	10

※1 「本来家賃」とは、公営住宅法施行令第2条に基づき算定した家賃。

※2 高齢者世帯、障害者世帯等で月収18,000円以下の世帯については、減額率75%。

出典：東京都資料

大阪府における減免制度

○対 象

- ・収入が著しく低額である者
 - ※ 次の条件の全てを満たす者
 - ・月収123,000円以下
 - ・生活保護基準をもとに算定した世帯の収入認定相当額が、同様に算定した最低生活費認定相当額と比較して同額又は低額である者
- ・病気にかかった者
- ・災害により著しい損害を受けた者
- ・その他特別の事情がある者

○減免方法(例)

収入が著しく低額である者の家賃

減免後の家賃

＝{収入(非課税収入を含む。)－(健康保険料＋介護保険料)}×家賃負担率÷12

※1 「収入認定相当額」＝収入(非課税収入を含む。)－所得税等

※2 「最低生活費認定相当額」＝生活扶助費×1.3＋各種加算

※3 「家賃負担率」：収入と世帯人数に応じて決定

(例) 収入100万円未満、3人世帯の場合・・・6%

※4 上式で算定した値が4,000円を下回る場合、当該入居者の家賃は4,000円。

出典：大阪府資料

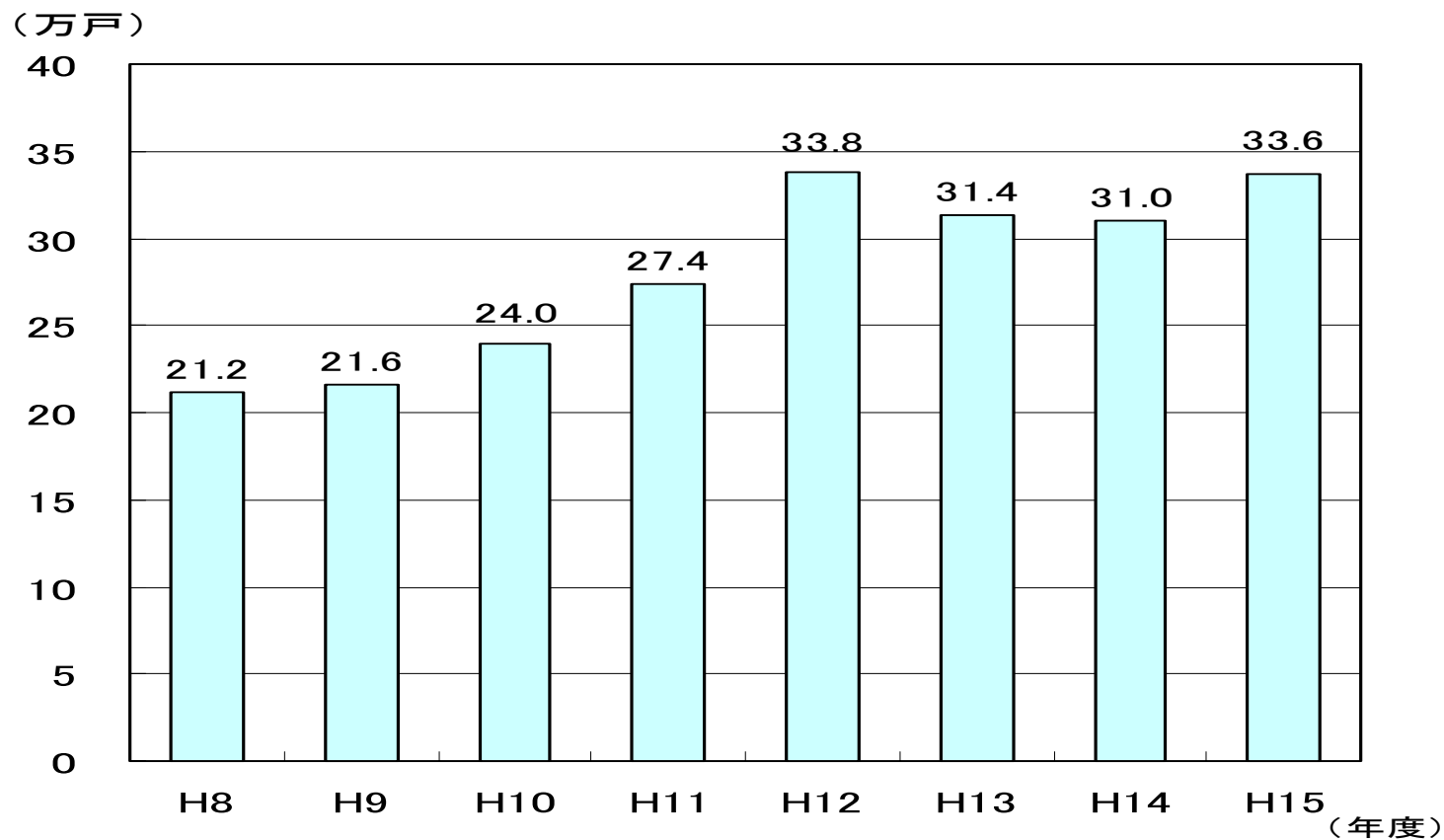
家賃減免の実績(例)

(平成15年度)

事業主体	本来家賃(円) (収入Ⅰ分位世帯の平均)	減免後の家賃(円) (被減免世帯の平均)	全世帯に占める被減免世帯の割合(%)
A県	23,942	10,000	30.0
B県	21,978	11,492	20.9
C県	19,382	16,237	36.8
D県	16,200	6,870	16.6

4(1)①-16 公営住宅における家賃の減免戸数の推移

経済状況を反映し、近年、家賃の減免戸数が増加している。



出典:国土交通省資料

11 住宅・土地・環境

6 公営住宅の管理運営の円滑化【平成17年度中に結論・措置】

公営住宅の収入超過者に課される割増家賃については、収入超過者の自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能していない場合がある。

このため、公営住宅法施行令の改正により、収入超過者に課される家賃を市場家賃と同水準とし、収入超過者の自主的な退去を促進する。

また、公営住宅には、単身の高齢者世帯が広い住宅に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じており、その解消のため、家賃制度を使って、例えば一人住まいの許容規模水準と家賃を設定し、この水準を超える部分には市場家賃と同水準の家賃を適用するという一方で、ミスマッチを減らすことも考えられる。

このため、住宅の規模と居住人数との関係による便益の違いを家賃に反映させるなどにより入居者の自主的な判断に基づく住替えを促進する方策を検討する。

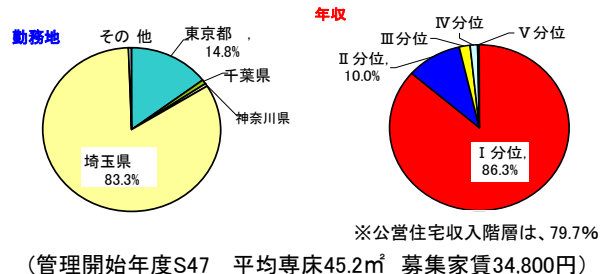
4(1)① -18 首都圏周辺部・郊外部における都市再生機構賃貸住宅の入居者像

昭和40年代～50年代前半ストックのうち、郊外に立地する住宅の近年の入居者像は周辺地域需要、公営階層となっている。 ※H12～H16までの入居者

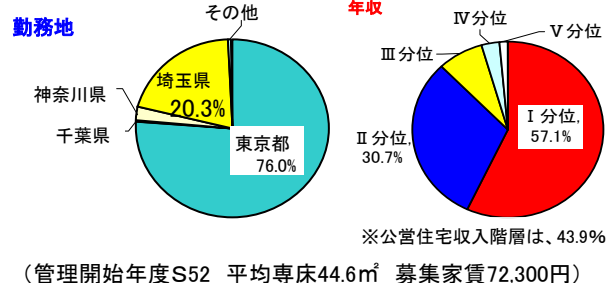
・広域的需要(大都市勤労者)⇒周辺地域需要

・当初の中堅所得者層需要⇒公営階層に変化

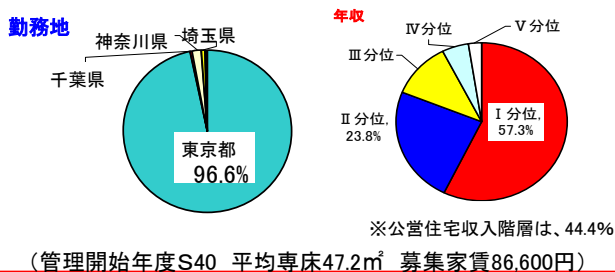
郊外に立地する団地 A団地(埼玉県日高市)



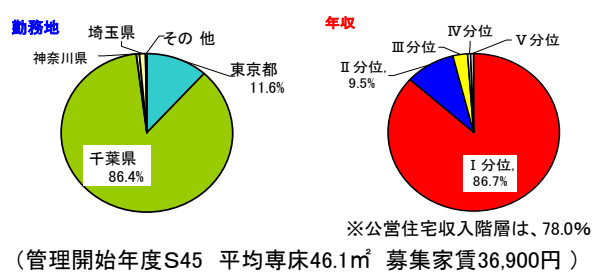
都市部周辺に立地する団地 B団地(埼玉県川口市)



都市部周辺に立地する団地 C団地(東京都調布市)



郊外に立地する団地 D団地(千葉県八千代市)



(都市再生機構調べ)

4(1)②-1 高齢者、障害者等の民間賃貸住宅への入居円滑化支援の例

民間保証会社による家賃保証や地方公共団体及び関係支援団体等による居住支援により、賃貸人・賃借人ともに安心して入居できる仕組みづくりを行っている事例(横浜市)

○対 象

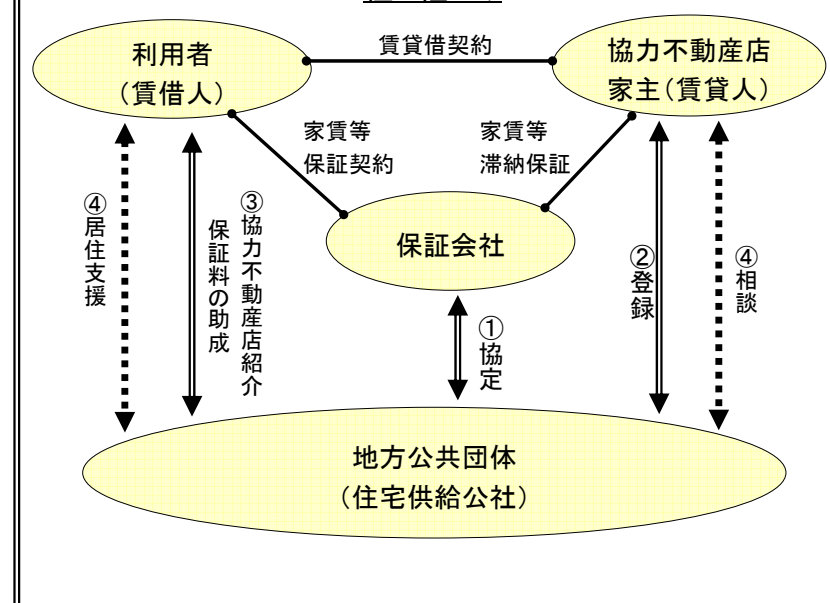
保証人が確保できずに民間の賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者等
(高齢者、障害者、外国人、特定疾患患者、一人親家庭、DV被害者、生活保護受給世帯、児童福祉施設退所者 等)

○内 容

- ①協力不動産店の登録
制度の趣旨に賛同し、住宅困窮者の受け入れに協力する不動産店を募集し、登録。
- ②家主への家賃等の滞納保証
民間保証会社による家賃の滞納保証の仕組みを整備。
※低所得世帯などには入居時の保証料を全部又は一部を市が助成。
- ③居住支援
独居老人等への緊急通報装置付き電話設置、外国人への通訳など、入居者に応じた居住支援を実施。

安心して入居できる環境づくり → 民間賃貸住宅の活用

仕 組 み



4(1)②-2 家賃補助について[1]

○家賃補助とは

昭和50年住宅宅地審議会答申では、「賃貸住宅の家賃をその住宅供給サービスに見合うように適正に評価し、入居者はその収入、家族構成等によって定められる負担限度額までを家賃として負担するものとし、適正家賃との差額は公的補助対象とする方式」が考えられている。

○家賃補助に対するこれまでの議論

家賃補助については、

- ・居住者が自らのニーズにあった場所や広さの住宅を選択できること
- ・公共住宅の施策対象者であってこれに入居できない人々に対する手当て
- ・バランスのとれたコミュニティの形成

等の観点から導入すべきとの議論があるが、昭和50年、昭和56年、平成7年住宅宅地審議会答申においては、

- ・家賃の評価、家賃の支払い能力の把握等の技術的問題点があること
- ・適正な運営のための事務処理体制の整備が必要であること
- ・良質な賃貸住宅が不足している現状では居住水準の改善に必ずしも寄与しない恐れがあること
- ・財政上の負担も無視できないこと

などの観点から、引き続き検討していく必要がある、とされている。

4(1)②-2 家賃補助について[2] ～住宅宅地審議会におけるこれまでの答申(参考)～

昭和50年住宅宅地審議会答申(抄)

第2 今度の住宅政策の基本的体系

2 具体的施策

(5) 公的援助の適正化

① 公的賃貸住宅の建設の停滞、新規供給家賃の上昇、新旧家賃格差の存在等の現行制度の問題点を抜本的に解消するためには、応能家賃方式を導入することが望ましい。応能家賃方式としては、賃貸住宅の家賃をその住宅供給サービスに見合うように適正に評価し、入居者はその収入、家族構成等によって定められる負担限度額までを家賃として負担するものとし、適正家賃との差額は公的補助対象とする方式が考えられる。

② しかしながら、我が国において応能家賃方式を採用することとした場合においては、適正家賃の認定、所得的確な把握等の技術的な問題の他に、新制度導入に伴う財源措置の検討及び事務処理体制の整備等事前に解決を図るべき重要な問題が多い。

また、応能家賃方式については、民間住宅部門への適用の問題が起こってくるが、この場合、住宅政策の見地からする狭小住宅、設備併用住宅等の水準以下住宅への適用の除外及びそのために生ずる不均衡の発生などの問題について検討する必要がある。

昭和56年住宅宅地審議会答申(抄)

第1 家賃のあり方と問題点

3 応能家賃制度

応能家賃制度については、公的援助の的確化と最低居住水準を確実にする住宅配分を実現するため必要であるとの観点から、当審議会が、50年8月に検討すべき旨答申したところであるが、今後とも、家賃の評価、家賃支出能力の把握、管理、運営のための組織、費用など応能家賃制度の基礎的事項について検討を続ける必要がある。

平成7年住宅宅地審議会答申(抄)

IV 住宅政策において今後実施すべき事項

3 住宅市場を補強・補完するための住宅の公的供給

なお、家賃補助については、公共住宅の施策対象者であってこれに入居できない人々について一般的に導入すべきとの議論もあるが、家賃の評価、家賃の支払い能力等の把握等の技術的問題点に加え、良質な賃貸住宅が不足している現状では、居住水準の改善に寄与しないという恐れもあり、また、財政上の負担も無視できない。このため、施策対象者で公共住宅への入居を希望する者に対して極力これに応じることができるよう供給方式の多様化等に努めることを基本とし、一般家賃補助の導入については、引き続き検討が必要である。

4(1)②-2 家賃補助について[3] ～諸外国における家賃補助の事例-1～

○アメリカの住宅手当制度について

民間賃貸住宅に居住する低所得者層の家賃負担をバウチャー（Voucher）を用いて軽減

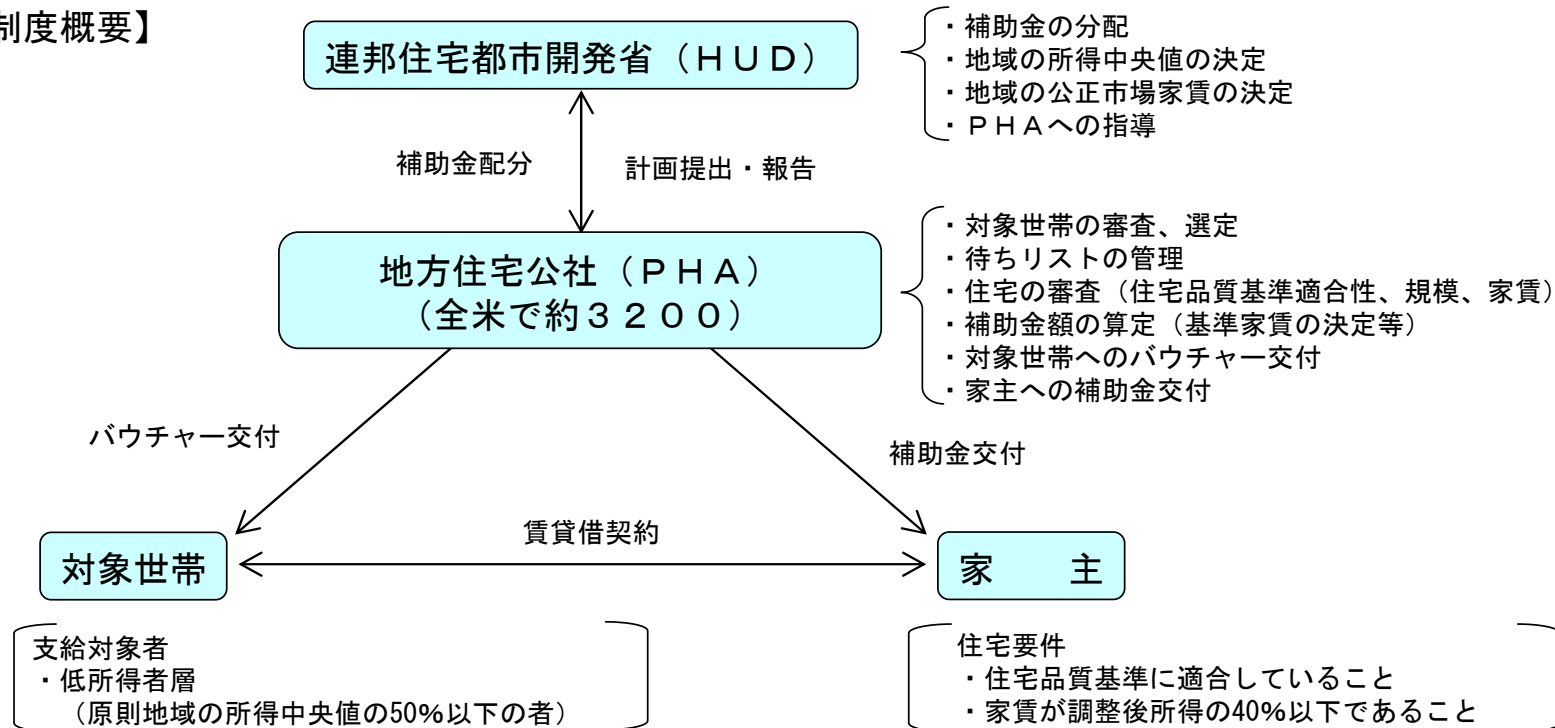
【支給実績】

➢ 予算額 21,759億円（2005）

➢ 支給世帯数 2,116千世帯（2005）

* 居住者の収入に応じた一定の負担額（調整後所得の30%等）と基準家賃（地域ごとにPHAが決定）との差額を補助。

【制度概要】



* 予算の範囲内で実施されているため、待ち期間の長期化等が指摘されている。（HUDは、待ち期間は24ヶ月以内とすべきと指導しているが、実際には10年超に及ぶ事例もある模様。）

4(1)②-2 家賃補助について[4] ～諸外国における家賃補助の事例-2～

	ア メ リ カ	イ ギ リ ス	フ ラ ン ス	ド イ ツ
制度概要	○事実上、民間借家のみ ○所得要件等満たす者に予算内で給付 ※実際の家賃の多寡に関わらず、一定の負担額（調整後所得の30%等）と地域住宅公社（PHA）が定めた基準家賃との差額を補助	○全借家 ○資産要件等満たす者に必ず給付 ※家賃、調整後所得（資産額を一定の計算により加算）、家族構成に応じ算出した支給額を給付	○全持家・借家 ○所得要件等満たす者に必ず給付 ※住宅手当は、次の3つに分かれる。 ・住宅補助（APL）： ・社会住宅等国との協定住宅世帯 ・家族住宅手当（ALF）： ・児童・高齢者扶養等世帯 ・社会住宅手当（ALS）：その他 ※家族構成、家賃、所得と家族構成から定められた最低負担額によって算出した支給額を給付	○全持家・借家 ○所得要件等満たす者に必ず給付 ※家賃、所得、家族構成に応じ算出した支給額を給付
支給対象	人的	○原則、地域所得中央値の50%以下 ○公営住宅からの退去を余儀なくされる者については、80%以下まで緩和	○低所得者で、家賃を支払っていること ○資産額が300万円以下であること（60歳以上の者、年金受給者は除く）	一定の所得以下
	住宅	○住宅品質基準に適合していること ○家賃が調整後所得の40%以下であること	—	住宅面積要件 （例 ALF：2人の場合 最低16㎡ ALS：単身の場合 最低9㎡等）
支給実績	○予算額：21,759億円(05) ○総支給世帯数：2,116千世帯(05) 総世帯数に占める割合：約2% ○平均支給額：80万円/年(05) ※全額連邦負担	○住宅給付支出：23,922億円(02) ○受給世帯数：3,900千世帯(04) 総世帯数に占める割合：約16% ○平均支給額：60万円/年(04) ※全額国庫負担	○支給額：17,735億円(03) ○受給世帯数：6,088千世帯(03) 総世帯数に占める割合：約26% ○平均支給額：30万円/年(03) ※資金源は、国費や雇用者負担金等で手当	○連邦政府支出：3,688億円(03) ※2005年からの住宅手当法の改正により、連邦政府予算は大幅に減額（2005年予算：1,123億円） ○受給世帯数：3,389千世帯(03) 総世帯数に占める割合：約8.7% ○支払総額：6,421億円(03) *連邦・州合計 ○平均支給額：20万円/年(03) ※連邦及び州で半額ずつ負担
支給方法等	○連邦住宅都市開発省（HUD）が所管 ○地域住宅公社（PHA）が管理・運営 ○家主に補助金交付 ※ パウチャー（Voucher）を交付された世帯が住宅を選択。PHAが家主とHAP（補助金）契約し、対象世帯と家主は賃貸借契約を締結。以降、PHAが家主に補助金を交付。	○労働年金省（DWP）が所管 ○一部の受給資格審査を除き、地方自治体（local council）が管理・運営 ○<Council tenantに居住>：居住者の家賃口座に振込 ○<それ以外の住宅に居住>：借主、家主のいずれかに支払	○住宅・都市庁が所管 ○家族手当公庫（CAF）および農業者社会共済金庫（CMSA）が管理・運営 ○受給者、貸主（貸付をおこなっている者）のいずれかに支払（ただし、APLは貸主に支払）	○運輸・建設・住宅省が所管 ○市町村の住宅手当窓口に申請 ○受給者の国内金融機関の口座に振込

※金額は、2003年の年平均為替レート（International Financial Statistics2004（IMF））により換算。

4(2)－1 中心市街地活性化に資する公的賃貸住宅の整備の例

○群馬県伊勢崎市の例

▽事業の概要

事業年度：平成15～16年度

整備戸数：公営住宅45戸

事業地：伊勢崎市中心市街地活性化基本計画(H14策定)区域内

▽少子高齢化に対応し、駅周辺の定住人口の増加や魅力の向上を図るため、公営住宅の建設にあわせて保育所、ファミリーサポートセンター、高齢者介護相談窓口等の複合施設を整備

▽事業位置図及び外観



4(2)－2 公的賃貸住宅と社会福祉施設、子育て支援施設等の一体的整備の例

○宮城県仙台市の例

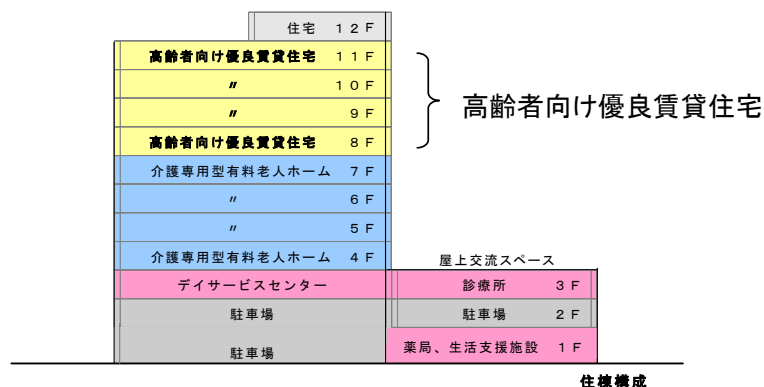
▽事業の概要

事業年度：平成12～13年度

整備戸数：高齢者向け優良賃貸住宅27戸

▽高齢化に対応し、介護専用型有料老人ホーム、デイサービスセンター、診療所等の介護関連施設を併設併せて、生活援助員による生活支援サービスを実施

▽外観及び住棟構成



○沖縄県城辺(ぐすくべ)町の例

▽事業の概要

事業年度：平成10～11年度

整備戸数：公営住宅38戸

▽福祉部局との連携により公営住宅に保育所を合築

▽外観



保育所

4(2)－3 密集住宅市街地における公的賃貸住宅の建替えと周辺居住環境整備の一体的実施の例

○東京都世田谷区(太子堂・三宿地区)の事例

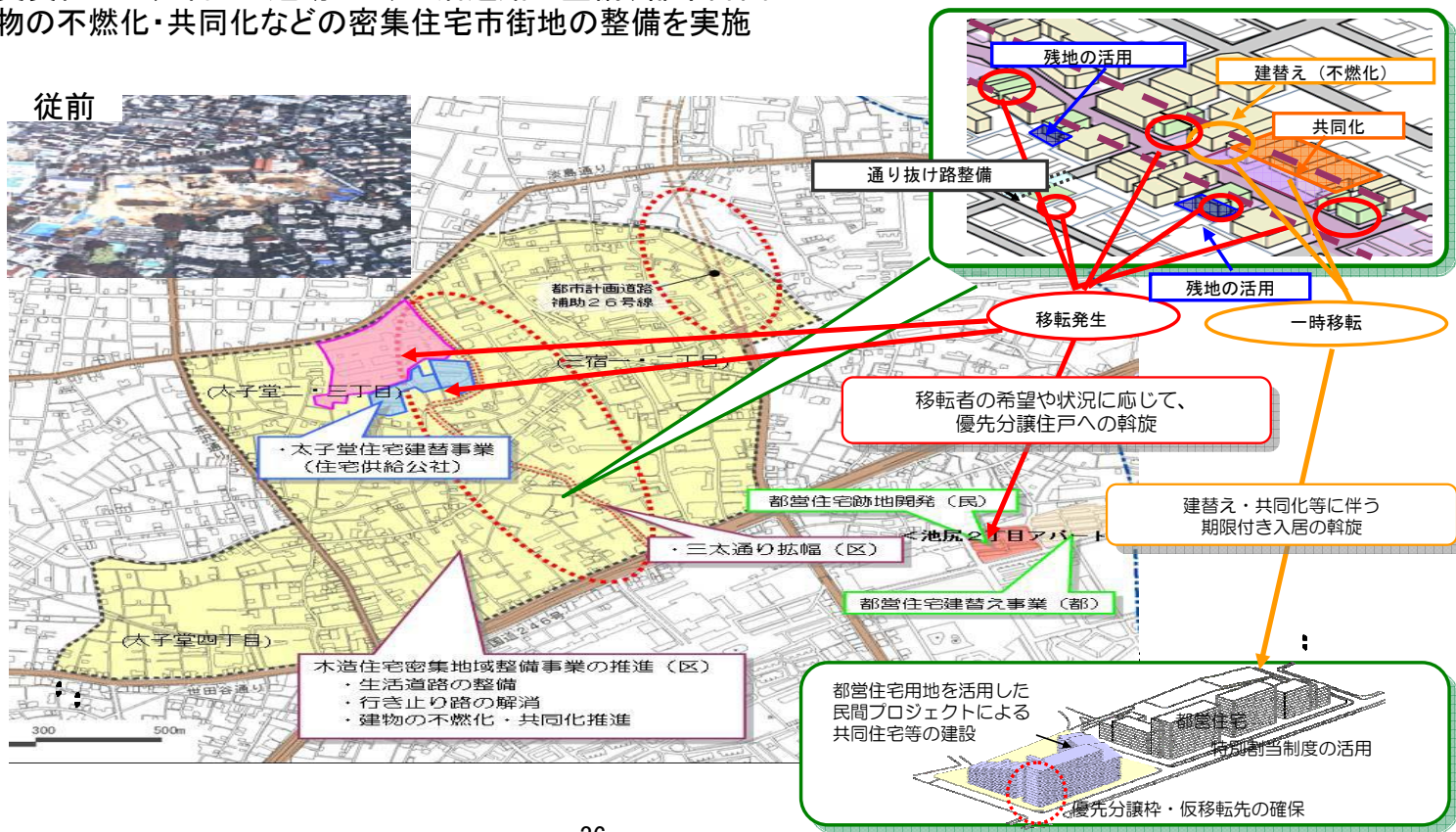
▽事業概要

事業年度：昭和58年度～

事業主体：東京都、世田谷区、都市再生機構、東京都住宅供給公社等

事業手法：住宅市街地総合整備事業

▽公営住宅、公社賃貸住宅の建替えと連動して、生活道路の整備、都市計画道路の整備、建物の不燃化・共同化などの密集住宅市街地の整備を実施



4(2)－4 都心居住・街なか居住を実現する公的賃貸住宅の整備の例

○神奈川県川崎市の事例

▽事業概要

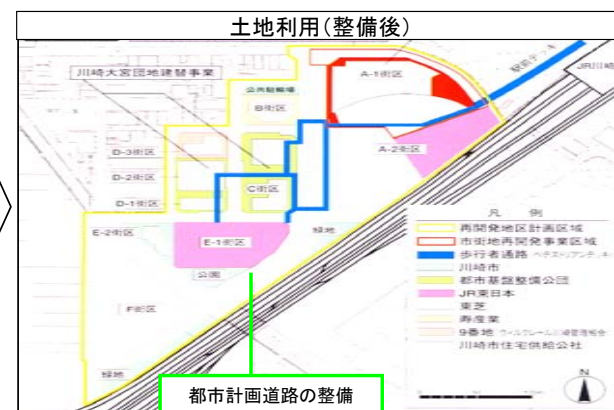
事業年度： 平成2年度～

事業主体： 川崎市、都市再生機構等

事業手法： 住宅市街地総合整備事業、第一種市街地再開発事業

▽老朽化した公営住宅、都市再生機構賃貸住宅の建替え等により、駅前にふさわしい市街地の整備、魅力のある業務・商業市街地と利便性が高く快適な居住水準を有する住宅地の整備を実施

▽外観及び事業位置図等



4(3) ファミリー向け賃貸住宅、バリアフリー型賃貸住宅ストックの不足

○長期にわたって使用できる良質な賃貸住宅、特に、ファミリー向け賃貸住宅が不足

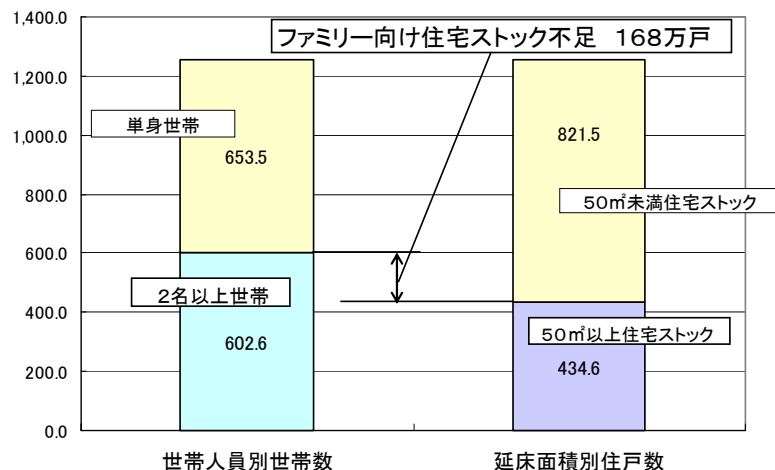
・ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足：168万戸（平成15年）

○バリアフリー化の遅れ

・「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック（借家全体）：1.5%（持家：4.3%）（平成15年）

民営借家に居住する世帯人員別世帯数と延床面積別戸数との比較

（世帯数・戸数）



※都市型誘導居住水準 2人世帯 55㎡

資料：総務省「平成15住宅・土地統計調査」

住宅のバリアフリー化の状況

3つ全てに対応		3.4% (持家：4.3% 借家：1.5%)
どれか一つでも対応		27.9% (持家：34.1% 借家：14.3%)
高齢者のための設備等	手すり(2箇所以上)	16.2% (持家：21.1% 借家：5.4%)
	段差のない室内	15.0% (持家：17.6% 借家：9.3%)
	廊下等が車椅子で通行可能	10.6% (持家：12.9% 借家：5.6%)
いずれも備えていない		72.1% (持家：65.9% 借家：85.7%)

資料：国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」