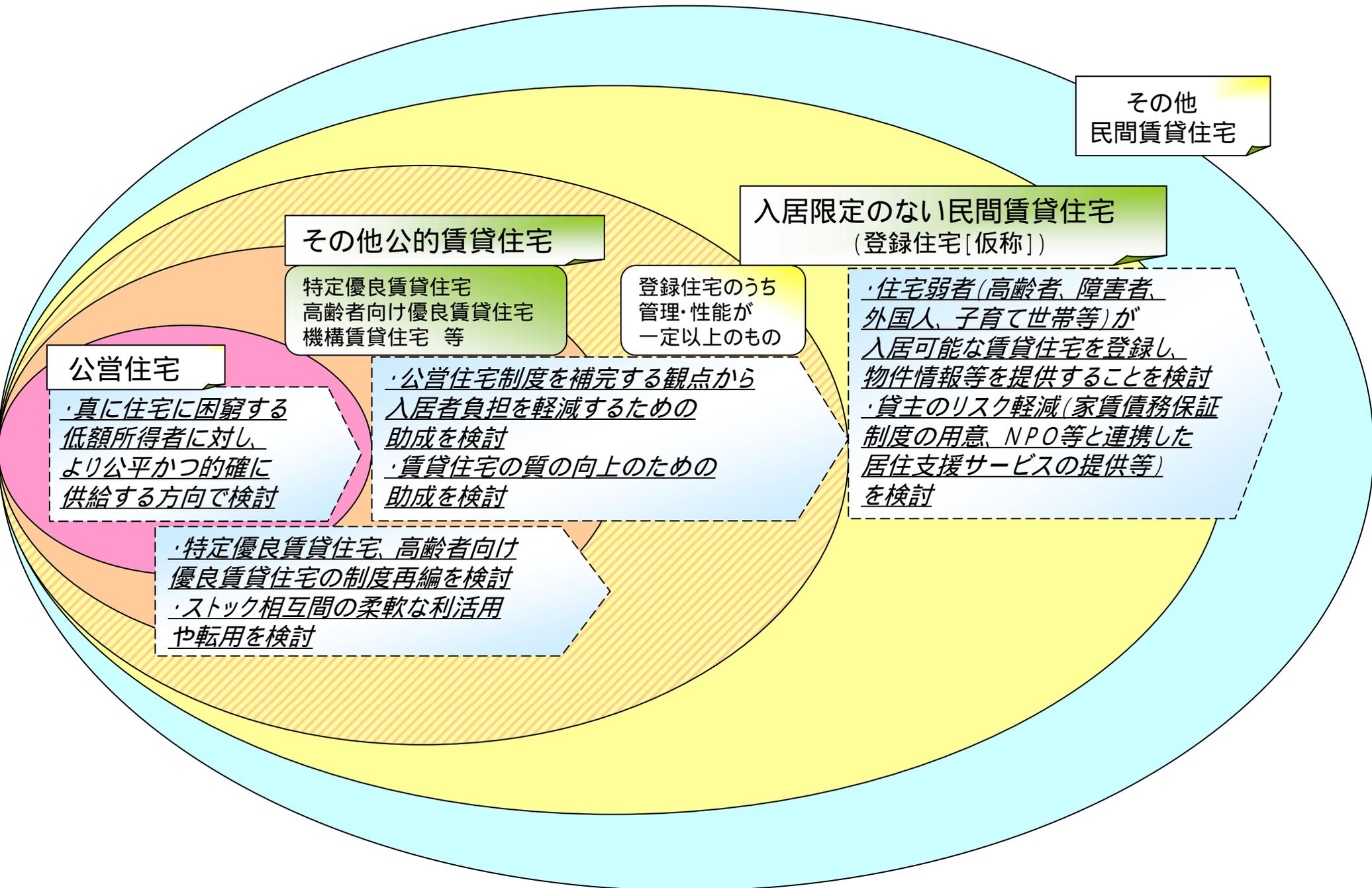


# 公的賃貸住宅関係資料

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

公営住宅制度の見直し

「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する検討委員会」  
における検討議題及び委員からの主な意見



公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成17年12月2日公布)及び「公営住宅管理の適正な執行について」(平成17年12月26日付国住総第138号住宅局長通知。以下「ガイドライン」という。)等により、施策対象、入居制度及び家賃制度の見直しを行った。

## 施策対象・入居制度

少子高齢化の進展、家族形態の変化、社会的弱者の多様化、国民所得水準の変化等の社会経済情勢の変化を踏まえ、真に「住宅に困窮する低額所得者」(公営住宅法第1条)に対し、地域の実情を反映しつつ、より公平・的確に公営住宅を供給できるようにする。

### <見直した事項>

#### 単身入居が可能な者の範囲の拡大 [政令]

一定の精神障害者、知的障害者及びDV被害者について単身入居を可能に

一定の犯罪被害者についても、目的外使用により単身入居を可能に

#### 入居可能な収入の上限(入居収入基準)の緩和が認められる者(裁量階層)の範囲の拡大 [政令]

子育て世帯(小学校就学前の子どもがいる世帯)について入居収入基準を緩和(20万円/月 26.8万円/月まで地方裁量で可)

#### 単身入居及び裁量階層に係る高齢者の年齢の引上げ [政令]

単身入居及び入居収入基準の緩和が認められる高齢者の年齢を引上げ(50歳 60歳)

#### 自立しようとするホームレスの居住支援(支援団体による目的外使用) [45条省令]

「ホームレス自立支援事業」により就業した者の生活上の支援を行う団体に対して公営住宅を使用させることを可能に

#### 入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映 [ガイドライン]

入居希望者の住宅困窮事情をよりきめ細かく反映させた入居者選考が行われるよう、その考え方を整理

- ・現在の居住水準や家賃負担等を点数化する方法(ポイント方式)の活用
- ・優先入居の的確な運用
- ・保有資産の考慮

#### 定期借家(期限付き入居)制度の活用 [地域住宅特別措置法基本方針]

地域住宅特別措置法に基づく国土交通大臣の基本方針において、地域における公営住宅及び住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で定期借家(期限付き入居)制度を活用する旨を規定

#### 入居承継に係る承認の厳格化 [ガイドライン]

事業主体の判断による入居承継の対象範囲の厳格化が推進されるよう、現行の運用基準を見直し、原則として、配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者に限る旨を明確化

#### 居住のミスマッチ解消のための住替え促進 [政令、ガイドライン]

- ・入居当初から世帯人数に不相应な規模の公営住宅に居住している場合等にも、公募によらずに他の公営住宅への入居(特定入居)を可能に【政令】
- ・広い住戸に居住している少人数世帯が通常よりも多くの便益を得ているものと評価し、当該便益に応じた家賃を設定することにより、入居者の自主的な住替えを促進することができる旨を明確化【ガイドライン】

## < 検討中の事項 >

### 入居収入基準等の見直し[政令]

民間賃貸住宅の家賃水準の変化等を踏まえ、入居収入基準（20万円 / 月。裁量階層は26.8万円 / 月）、高額所得者の収入基準（39.7万円 / 月）等の見直しを検討

今後、住生活基本計画の見直しに併せて見直しを実施（原則5年ごと）

## 家賃制度

公営住宅の本来入居者の家賃に関し、応能応益制度により、かつ、近傍同種家賃以下であるとの原則は維持しつつ、民間賃貸住宅における家賃の実態等を踏まえ、入居者の負担能力に応じた家賃算定基礎額（応能部分）や立地条件、規模等に応じた係数（応益部分）の見直しを行うとともに、地域の実情がよりの確に反映されたものとするができるようにする。

また、本来の施策対象者ではない収入超過者に適用される割増家賃制度の合理化を図る。

## < 見直した事項 >

### 収入超過者に係る割増家賃制度の合理化[政令]

収入の超過度合い及び収入超過者となってからの期間に応じて家賃の割増率を定めることとし、収入超過者となれば遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃となることとした。

## < 検討中の事項 >

### 近傍同種家賃の算定方法の合理化[政令等]

近傍同種家賃が市場の家賃水準を的確に反映できるようにするため、現行の近傍同種家賃の算定方法の見直しを検討

### 家賃の算定基準の見直し[政令等]

民間賃貸住宅における家賃の実態等を踏まえ、入居者の負担能力に応じた家賃算定基礎額（応能部分）や立地条件、規模等に応じた係数（応益部分）の見直しを検討

今後、住生活基本計画の見直しに併せて見直しを実施（原則5年ごと）