

社会資本整備審議会答申以降の 制度見直しについて

平成18年6月29日
国土交通省 住宅局

1. 社会資本整備審議会答申(H17. 9)以降の 制度見直しの概要

1. 社会資本整備審議会答申(H17. 9)以降の制度見直しの概要

平成17年9月の社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」で示された方向性に沿って、公営住宅制度を中心に、次の制度見直しを順次実施。

答申における記載事項 (Ⅲ-2. 重点的に講ずべき施策分野のうち、公的賃貸住宅等に係る部分)		制度見直しの概要		時期等	資料 ページ	
(2)住宅市場における重点分野	②賃貸住宅市場の整備	健全な賃貸住宅市場の形成		—	—	
		ファミリー向け賃貸住宅等の確保		—	—	
		持家の賃貸化の促進		・高齢者の住み替え支援制度の創設	H18.4	P13
(3)住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築	①住宅セーフティネットの再構築	i)適正かつ効果的な公的賃貸住宅の供給	(ア)公営住宅供給の適正化	・施策対象・入居制度及び家賃制度の見直し	H17.12以降順次	P4～P11
			(イ)公的賃貸住宅制度間の連携・弾力的運用による機能強化	(地域住宅特別措置法に基づく特定優良賃貸住宅に係る配慮入居者制度の創設)	(H17.8)	P16
		ii)住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備	(ア)賃貸住宅市場の環境整備	・高齢者の住み替え支援制度の創設(再掲)	H18.4	P13
	(イ)民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者の居住支援		・高齢者専用賃貸住宅制度の創設 ・あんしん賃貸支援事業の創設	H17.12 H18.4	P14 P15	
	(ウ)民間住宅を活用した家賃補助		—	—	—	
	②地域政策への貢献等		i)地域の課題への対応	(地域住宅交付金制度の創設) ・中心市街地共同住宅供給事業の創設	(H17.8) H18	P16 P17
		ii)バランスのとれたコミュニティの形成	—	—	—	
③将来世代に継承できる良質な社会資産の形成	—		—	—		

2. 公営住宅

2-1 公営住宅制度見直しの全体像

2-2 施策対象の見直し

2-3 入居制度の見直し

2-4 家賃制度の見直し

2-5 検討中の事項について

2-1 公営住宅制度見直しの全体像

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】
- 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】
- 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】
- 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)【改正45条省令(平成18年3月31日公布)】
- 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】
- 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】
- 入居承継に係る承認の厳格化【ガイドライン】
- 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】

<検討中の事項>

- 入居収入基準等の見直し【政令】

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】

<検討中の事項>

- 近傍同種家賃の算定方法の合理化【政令等】
- 家賃の算定基準の見直し【政令等】

2-2 施策対象の見直し

単身入居が可能な者の範囲の見直し

単身入居が可能な者について、精神障害者、知的障害者及びDV被害者を追加する一方、高齢者の年齢を引き上げた。【政令：平成18年2月1日施行（高齢者の年齢引上げは4月1日施行）】

改正前

《単身入居が可能な者》(令6条1項)

- | | |
|----------|-----------|
| ①50歳以上の者 | ⑤被生活保護者 |
| ②身体障害者 | ⑥海外からの引揚者 |
| ③戦傷病者 | ⑦ハンセン病療養者 |
| ④原爆被爆者 | |

改正後

《単身入居が可能な者》(令6条1項)

- | | |
|-----------------|-----------|
| ①60歳以上の者 | ⑤被生活保護者 |
| ②障害者(身体、精神及び知的) | ⑥海外からの引揚者 |
| ③戦傷病者 | ⑦ハンセン病療養者 |
| ④原爆被爆者 | ⑧DV被害者 |

※ 精神障害者及び知的障害者の単身入居については、地域の居住サポート体制(例えば障害者自立支援法に基づく地域生活支援事業によるもの)の構築を前提に制度化

※ 犯罪被害により従前の住宅に居住することが困難となった者について、目的外使用により単身入居を可能とした。(平成17年12月26日付国住総第137号住宅局長通知)

裁量階層の範囲の見直し

入居収入基準の緩和(20万円/月→26.8万円/月まで地方裁量で可)が認められる者について、子育て世帯(小学校就学前の子どものいる世帯)を追加する一方、高齢者の年齢を引き上げた。【政令：平成18年2月1日施行(高齢者の年齢引上げは4月1日施行)】

改正前

《入居収入基準の緩和が認められる者》(令6条4項)

- ①障害者がある場合
- ②50歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが50歳以上又は18歳未満の者である場合
- ③戦傷病者、原爆被爆者、海外からの引揚者又はハンセン病療養者がある場合

改正後

《入居収入基準の緩和が認められる者》(令6条4項)

- ①障害者がある場合
- ②60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合
- ③戦傷病者、原爆被爆者、海外からの引揚者又はハンセン病療養者がある場合
- ④小学校就学前の子どもがある場合

2-3 入居制度の見直し①

入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映

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、その考え方を整理した。

- ・ 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
- ・ 入居者選考における保有資産の考慮

【ガイドライン】

(1)ポイント方式の活用

- 住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する方式(ポイント方式)の活用方策を紹介

＜住宅困窮度項目の例＞

- イ 最低居住水準の充足状況(住戸規模、台所、浴室及び便所の有無等)
- ロ 家賃負担の状況(粗収入に対する家賃の負担率及び家賃算定基礎額との乖離額)
- ハ 家族の居住状況(他世帯との同居による生活上の不便、家族離散等の有無)
- ニ 住宅の不良度
- ホ 住環境水準の充足状況(騒音、悪臭等による住環境への影響の程度)
- ヘ 社会的要因による住宅困窮度の程度(公共事業による立退き等入居申込者の置かれている状況)

(2)優先入居の的確な運用

- 優先入居は、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者について、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により、入居者選考において優先的に取扱うもの
- 次の世帯については、現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当なものとして例示

高齢者世帯 / 障害者世帯 / 著しく所得の低い世帯 / 母子世帯、父子世帯
/ 小さな子どもがいる世帯や多子世帯等住宅困窮度の高い子育て世帯 / DV被害者世帯
/ 犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯 / 中国残留邦人等世帯

2-3 入居制度の見直し②

○ 優先入居の方法

- ・倍率優遇方式・・・抽選における当選率を一般の入居申込者より有利に取扱う方式
- ・戸数枠設定方式・・・募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式
- ・このほか、ポイント方式における評価項目として考慮する方法も考えられる。

(3)入居者選考における保有資産の考慮

○ 保有資産を入居者選考を行う際の考慮事項とする具体的な方法として、次を例示。

イ 保有資産の自己申告及び確認の同意書の提出

入居の申込時に、預金、有価証券、不動産などの換金性を有する資産について自己申告させるとともに、事業主体が保有資産の確認を申し入れた場合には協力する旨の同意書を提出させる。

ロ 保有資産の反映

高額の資産を有する者については、資産を保有しない者と比べて住宅困窮度が低いものとして入居者選考に反映。
(自己申告書又は資産確認についての同意書を提出しない者については、これらを提出した者と比べて住宅困窮度が低いものとして取扱い)

ハ 保有資産の確認

入居の申込時においては、入居申込者の申告内容について、必要に応じて確認。

入居申込時に申告された資産がなかったにもかかわらず、入居後直ちに高額資産の保有が明らかになった場合等においては、同意書に基づき、入居者を介した金融機関への照会等必要な確認を実施。

ニ 申告内容が虚偽であった場合の対応

申告内容が虚偽であった場合は、法32条1項1号の不正入居に該当するものとして、当該不正入居者に対して明渡しを請求するとともに、明渡請求後も退去しない場合には、同条3項に基づき近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収するなど、法に基づき厳正に対処。

2-3 入居制度の見直し③

定期借家(期限付き入居)制度の活用

「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」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明示した。

地域における住宅に対す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基本方針(平成17年8月2日国土交通省告示第739号)(抜粋)

三 公的賃貸住宅等の有効活用、賃貸の条件その他の管理に関する基本的事項(抜粋)

公営住宅における定期借家制度(期限付き入居)については、入居を待つ者が多数存在する立地条件等の優れた公営住宅に、将来的に自助努力により住宅困窮事情が解消していくと考えられる子育て世帯や事業再建者など一時的に住宅に困窮する世帯を一定期間入居させる場合などのように、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、公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点からその活用を図るものとする。

定期借家(期限付き入居)の活用事例

事業主体	条例改正時期(実施開始時期)	対象者	期間
東京都	平成14年12月(平成15年4月)	○若年ファミリー世帯(40歳未満) ○多子世帯(45歳未満、子ども3人以上) ○マンション建替え ○木造密集建替え ○事業再建者	10年 10年 3年以内 3年以内 5年
埼玉県	平成17年2月(平成17年7月)	中学校就学前の子どものいる世帯	10年
東京都練馬区	平成17年3月(平成17年5月)	若年ファミリー(40歳未満)	上限10年
大阪府東大阪市	平成17年7月(平成17年9月)	若年ファミリー(35歳以下)	10年
新潟県新潟市	平成18年1月(平成18年4月)	小学校第3学年終了前の子どものいる世帯	10年又は義務教育修了まで(短い方)
群馬県伊勢崎市	平成18年3月(平成18年4月)	全世帯	上限10年

2-3 入居制度の見直し④

入居承継に係る厳格化

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、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明確化した。【ガイドライン】

改正前

同居承認及び入居承継承認運用指針

入居承継の承認は、原則として、次の事由による場合において、承継事由発生時の**入居名義人の同居親族(入居開始日から承継事由発生時まで引き続き居住している者及び配偶者以外の者については、同居の期間が1年未満の者を除く。)**について行うことができるものとする。

※ 現在の入居承継の範囲

当初の入居者資格における親族は民法上の親族であり、6親等。一方、入居以降に新たに同居する親族は3親等内(同指針)。

したがって、当初入居時にいた6親等内の親族及び入居以降に同居を認められた3親等内の親族が入居承継の対象。



改正後

同居承認及び入居承継承認運用指針

入居承継の承認は、原則として、次の事由による場合において、承継事由発生時の**入居名義人の同居者である配偶者(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予定者を含む。)**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**について行うことができるものとする。

居住のミスマッチ解消のための住替え促進

- ・ 入居当初から世帯人数に不相当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)を可能にした。【政令:平成18年2月1日施行】
- ・ 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(利便性係数により調整)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した。【ガイドライン】

※ 平成18年度中に、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際に、許容規模水準を超える部分の家賃を市場家賃と同水準とすることを可能とする方向で検討。

改正前

《特定入居》(令5条3号)

- ・ 既存入居者の世帯人数に増減があった場合
- ・ 加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となった場合



改正後

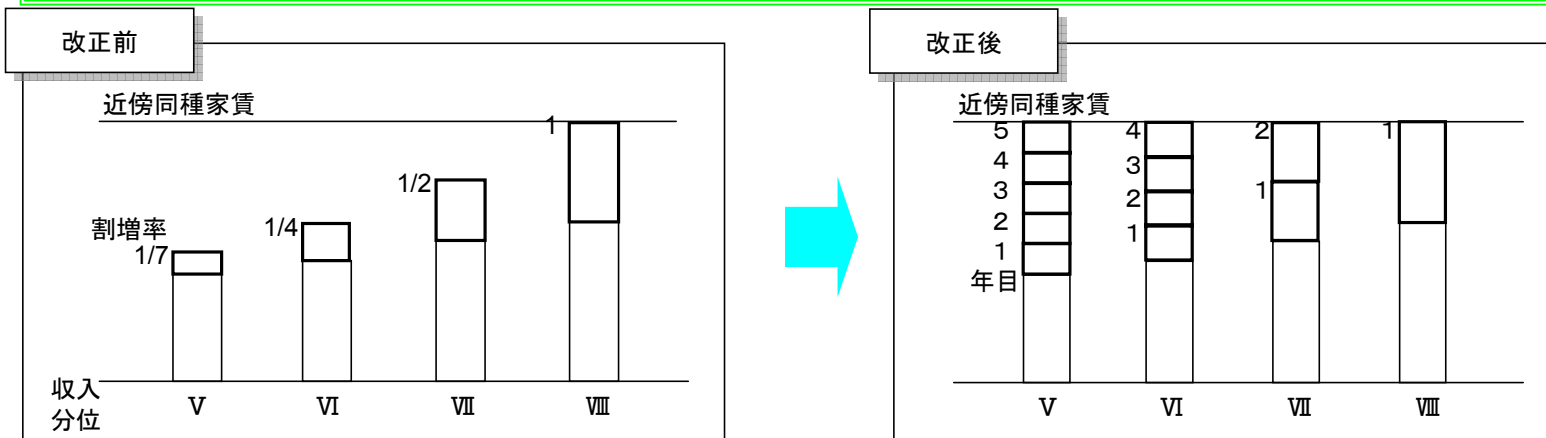
《特定入居》(令5条3号)

- ・ 既存入居者の世帯人数に増減があった場合
- ・ 加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となった場合
- ・ **その他世帯構成及び心身の状況からみて住替えが適切である場合**

2-4 家賃制度の見直し

収入超過者に係る家賃制度の合理化

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。【政令：平成18年4月1日施行。平成19年度家賃から適用】



〔参考〕家賃算定基礎額

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
II	10-15 %	123,000円を超え153,000円以下の場合
III	15-20 %	153,000円を超え178,000円以下の場合
IV	20-25 %	178,000円を超え200,000円以下の場合
V	25-32.5 %	200,000円を超え238,000円以下の場合
VI	32.5-40 %	238,000円を超え268,000円以下の場合
VII	40-50 %	268,000円を超え322,000円以下の場合
VIII	50- %	322,000円を超える場合

本来入居者

収入超過者

(注) 収入月額、年間の収入から各種控除を行ったものを12で除した額

2-5 検討中の事項について

施策対象・入居制度

入居収入基準等の見直し

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【政令】

※ 今後、一定期間(原則5年)ごとに見直し

家賃制度

近傍同種家賃の算定方法の合理化

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【政令等】

家賃の算定基準の見直し

民間賃貸住宅における家賃の実態、地域間の立地条件に係る関係の変化等を踏まえ、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【政令等】

※ 今後、一定期間(原則5年)ごとに見直し

3. その他の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅

3-1 高齢者の住み替え支援制度

3-2 高齢者専用賃貸住宅制度

3-3 あんしん賃貸支援事業

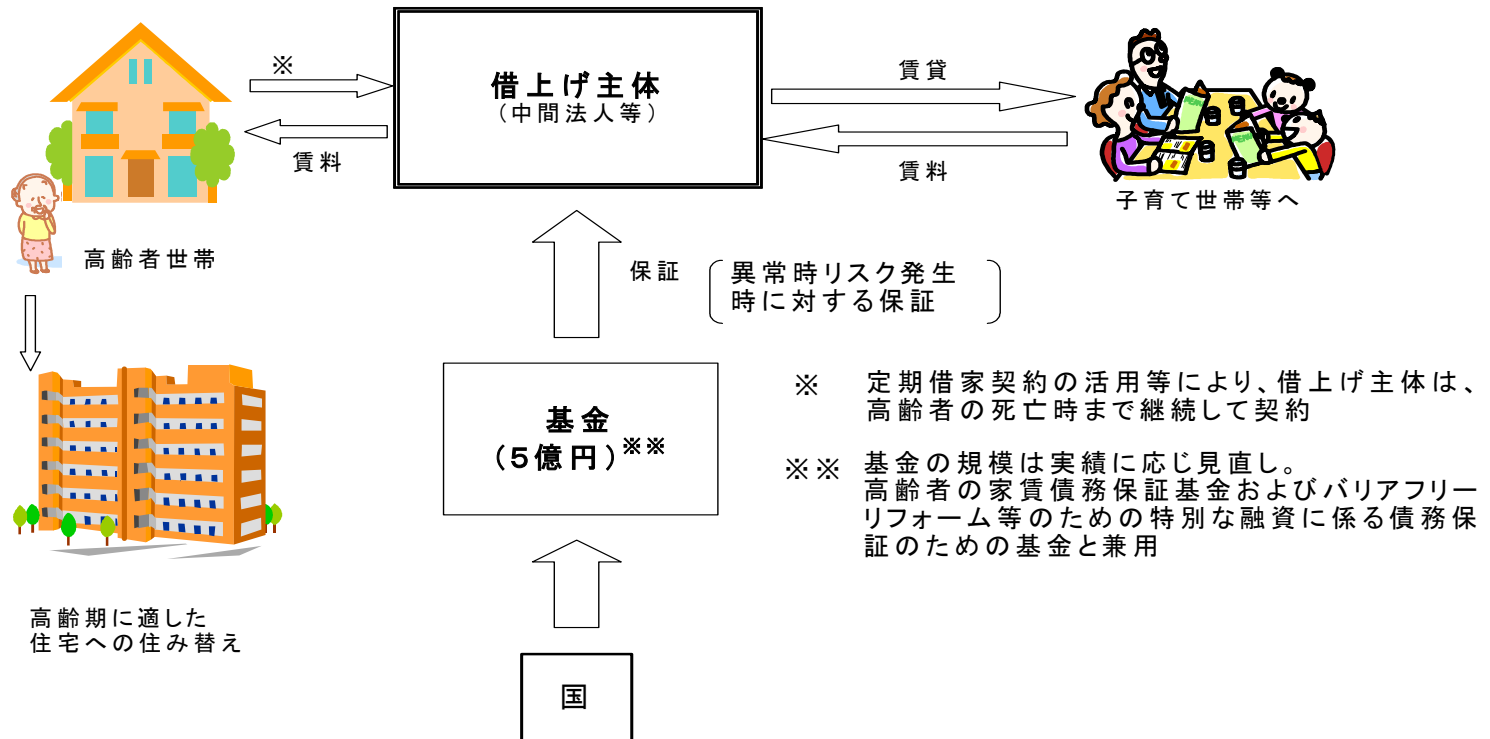
3-4 地域住宅交付金

3-5 中心市街地共同住宅供給事業

3-1 高齢者の住み替え支援制度

平成18年度予算より、高齢者の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化するため、高齢者の住み替え支援のための保証制度を創設し、3年間でモデルとして、モデル的に実施。

＜団塊の世代等の住み替え支援スキーム図＞



3-2 高齢者専用賃貸住宅制度

平成17年12月1日より、高齢者専用賃貸住宅制度を開始。円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者に賃貸する賃貸住宅として、より詳細な情報提供のしくみとして構築。また、福祉施策との連携の充実を図る。

円滑入居賃貸住宅(既存制度)

高齢であることを理由に高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅を登録*

* 都道府県知事、又は、各都道府県の指定登録機関に登録

情報提供

専ら高齢者に賃貸する住宅を「高齢者専用賃貸住宅」として、より詳細な情報提供を行う

登録の要件: 賃貸借契約によるもので、

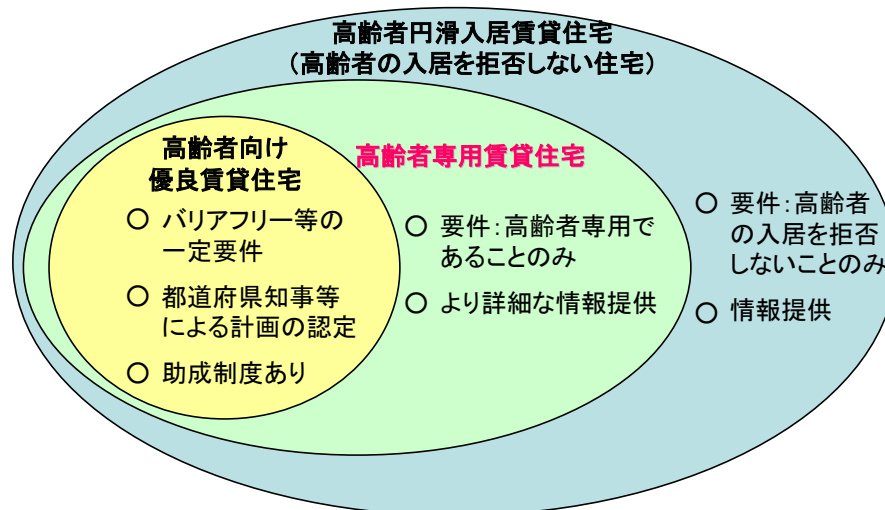
高齢者単身・夫婦世帯等へ賃貸するもの

高齢者専用賃貸住宅の登録項目

- ・賃貸人の氏名または名称
- ・賃貸住宅の位置
- ・高齢者専用賃貸住宅の戸数
- ・賃貸住宅の規模
- ・賃貸住宅の家賃及び共益費の概算額
- ・前払家賃の概算額及び保全措置の有無
- ・バリアフリーの内容
- ・介護サービスの有無
(食事、入浴・排せつ等、緊急時対応等安否確認、その他)等

特徴

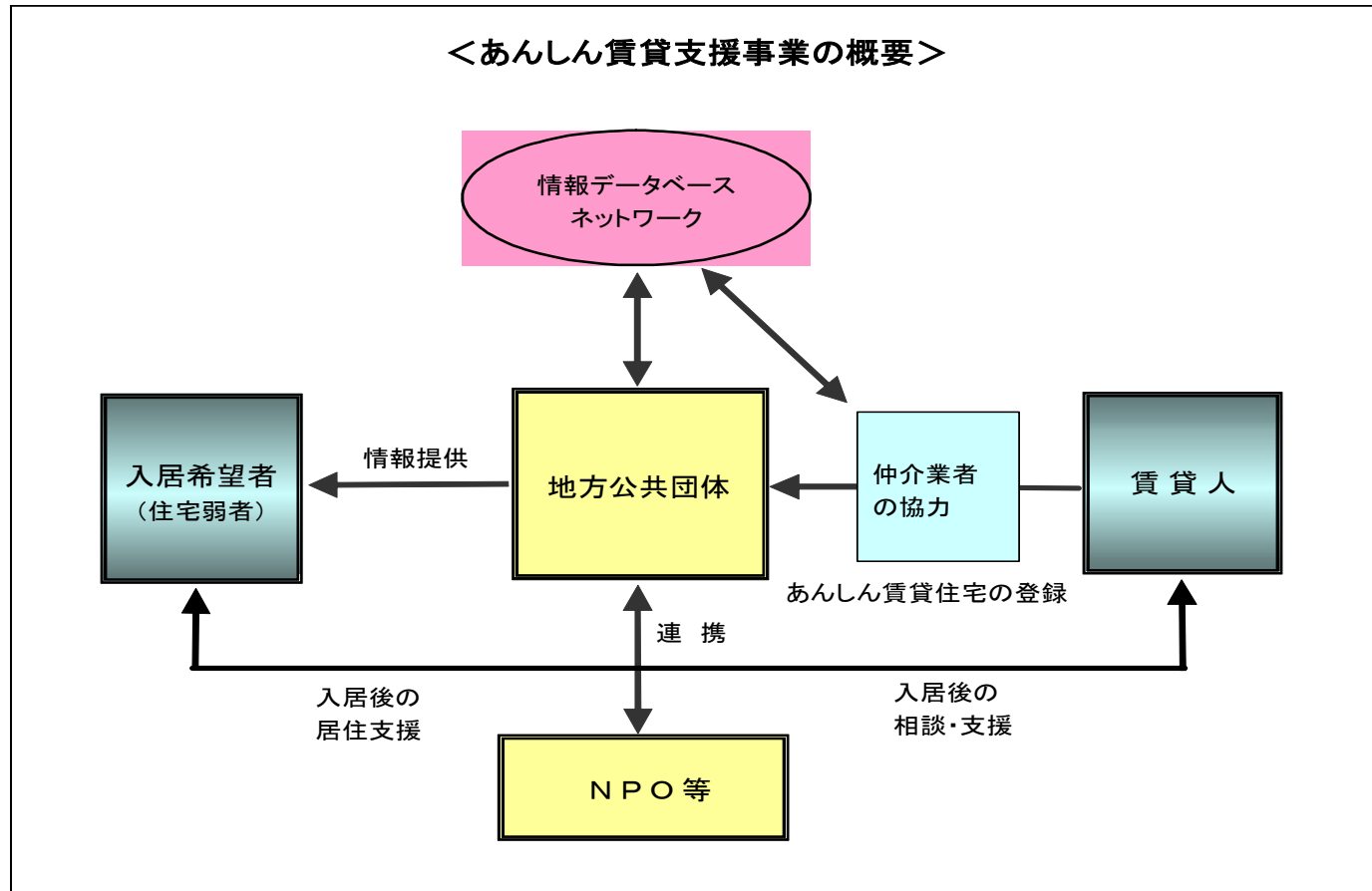
- 賃貸借契約によるものに限定し、入居者の居住の安定を確保(利用権契約によるものは対象外)
- 統一的な情報提供により比較・選択を可能にする
- 一定要件を満たす高齢者専用賃貸住宅については、介護保険法上の特定施設入居者介護保険の対象施設となる



高齢者居住法における高齢者専用賃貸住宅の位置付け

3-3 あんしん賃貸支援事業

平成18年度予算より、あんしん賃貸支援事業を創設し、民間賃貸住宅等を活用して、高齢者、障害者、外国人等のいわゆる住宅弱者の住宅セーフティネットの構築を図る。(平成18年度は8箇所の地域において実施予定)



3-4 地域住宅交付金

平成17年度より、地域住宅交付金を創設し、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。

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

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

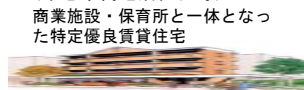


地域の住まいづくり支援

○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・保育所と一体となっ
た特定優良賃貸住宅



○地方定住の推進
(地域の活力向上)

○公営賃貸住宅の立地
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

公営賃貸住宅の相互連
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

○事業主体以外の地方公共団
体又は地方住宅供給公社に
よる公営住宅の管理の代行

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

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

3-5 中心市街地共同住宅供給事業

「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき、中心市街地における優良な共同住宅供給を支援することによって、街なか居住の推進を図り、中心市街地の活性化に寄与する。
(平成18年度創設、優良建築物等整備事業の拡充)

中心市街地活性化基本計画

・中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業等に関する事項

国による認定

中心市街地共同住宅供給事業

【事業要件】

優良な住宅を10戸以上供給 等

【補助対象】

- ・調査設計計画費
- ・土地整備費
- ・共同施設整備

【施行者等】

- ・地方公共団体、都市再生機構 (直接補助:補助率1/3)
- ・地方住宅供給公社、民間事業者等(間接補助:補助率1/3)

調査設計計画費

土地整備費

共同施設整備

