

公営住宅管理に関する研究会報告書

平成 1 5 年 9 月 1 1 日

公営住宅管理に関する研究会

目次

適正な管理に向けた基本的な考え方	1
1 見直しの必要性	1
2 見直しの方向性	1
公営住宅管理における課題と適正な管理に向けた対応方策	3
1 住宅困窮事情に適切に対応できる管理のあり方	3
2 入居者資格喪失者等への対応のあり方	7
3 管理の効率化、透明性の確保	11
4 おわりに	12

【別添】 公営住宅管理に関する研究会 委員名簿

公営住宅管理に関する研究会報告書

適正な管理に向けた基本的な考え方

1 見直しの必要性

公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）は、民間市場において自力では最低居住水準をみたく住宅を確保することが困難な住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給される公共住宅であり、憲法第25条（生存権）の趣旨にのっとり、居住面におけるナショナルミニマムの確保を図り、居住におけるセーフティネットとしての役割を担うものである。

公営住宅は、昭和26年の制度創設時から、国と公営住宅の事業主体である地方公共団体（以下「事業主体」という。）とが協力して計画的な供給を行ってきたことにより、現在約218万戸のストックが形成されているが、高齢化が進展し、経済状況が長期にわたって停滞する中で、公営住宅に対するニーズは依然として高水準を保っている状況である。

一方、昭和40年代に大量供給されたストックが改善・更新期を迎えていることから、国及び地方公共団体の財政上の制約等も強まる中で、今後とも計画的にストックの改善・更新を実施する必要がある。

また、立地条件や利便性に優れた大都市部の公営住宅において、入居希望者が多数存在する一方、高額な資産を保有する者等が比較的低廉な家賃で長期にわたって継続して居住する状況があるなど、公営住宅の居住の実態の一部において、不公平感が生じていることが指摘されている。

このような状況の中にあって、居住におけるセーフティネットとしての役割を果たしていくためには、公営住宅ストックを、住宅事情や社会・経済状況の変化に対応して、柔軟かつ適切に活用し、真に住宅に困窮する者に的確に供給されるようその管理を一層適正に進めていくことが、ますます重要となってきている。

2 見直しの方向

（1）見直しの基本的視点

適正な管理に向けた見直しに当たっては、公営住宅が市場において供給される一般の民間賃貸住宅とは異なり、国及び地方公共団体の財政負担を前提として蓄積された貴重な社会的な財産であり、住宅困窮者を対象とする施策のための地域共通の財産であるという認識を持つべきである。このような基本認識の下、公営住宅制度が、住宅事情や社会・経済状況の変化にも十分に対応可能な多様性や柔軟性を備えた居住におけるセーフティネットとしての機能を一層

明確に発揮するために、特に公平性や効率性という視点から見直しを行うべきである。

公平性

真に住宅に困窮する者に対して的確に公営住宅が供給されるため、相対的に住宅困窮度が高い者を優遇することを含め、入居者相互間の公平性を確保するだけでなく、入居者と多くの入居できない者との間の公平性を確保し、公的負担により供給される公営住宅への入居のメリットをより多くの住宅困窮者に供与することが重要である。

また、併せて、入居時のみならず入居者の入居後の時間的な経過に伴って生ずる住宅困窮事情等の変化についても公平性の確保に資するような対応が求められる。

効率性

公営住宅は、居住におけるセーフティネットとして住宅困窮者の居住の安定の確保を図るという政策目的を有しているが、この政策目的を達成するために現在の管理制度が、効率的かつ効果的に働いているかについて検証する必要がある。また、事業主体である地方公共団体がコスト意識をもって適正な管理が行われるようなシステムを構築することも必要である。

このような検証を行っていく場合には、現在約218万戸もの公営住宅が既に従来からの制度の下で整備、管理され、多数の入居者が居住している現状を踏まえつつ費用対効果分析を行うとともに、情報公開の推進、家賃制度の改善等入居者の自主的な判断の結果として管理の適正化が図られるようなソフトシステムの導入を積極的に推進していくことが重要である。

(2) 見直しに当たり配慮すべき事項

前述した見直しの基本的視点を踏まえ、適正な管理に向けた見直しに当たっては、「居住の安定の確保」に引き続き配慮するとともに、「地域の実情」や「福祉としての対応」という新たな観点からの配慮が不可欠である。

居住の安定の確保

公営住宅に入居を希望しながら入居できない住宅困窮者や、住宅困窮度が特に高いと認められる高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯等との入居の公平性にも留意しつつ、公営住宅が住宅困窮者に対するセーフティネットとしての役割を担っていることから、住宅困窮事情が継続している場合には、引き続き入居者の居住の安定の確保について配慮する必要がある。

地域の実情

公営住宅は全国各地で三千近い大小様々な規模の事業主体によって、各地域の実情に応じて整備、管理されており、事業主体毎に地域の実情や公営住宅ストックの状況等の諸事情が大きく異なっている。このため、管理の見直しに当たっては、地方分権の趣旨を踏まえ、各地域の実情に応じた適正な管理が行われるよう、事業主体の判断により弾力的な運用を可能とする配慮が必要である。

福祉施策としての対応

公営住宅が全ての住宅困窮者を対象とする施策のための地域の共通の財産として、社会福祉施策の一端を担う重要な制度としても位置付けられることも十分に認識しつつ、管理の見直しを進めていくことが必要である。

なお、高齢化が急速に進展し、公営住宅の入居者の高齢者率も高まる中で、コミュニティバランスに偏りが生じ、自治会活動等にも支障がでてきているとの指摘もなされており、地域コミュニティの形成が重要であることから、入居者の多様な構成にも配慮する必要がある。

公営住宅管理における課題と適正な管理に向けた対応方策

1 住宅困窮事情に適切に対応できる管理のあり方

(1) 資産の把握・反映

現状と課題

現行の公営住宅制度においては、専らフロー所得に着目した入居者資格要件等が定められており、資産については、その評価対象とすべき範囲の確定、把握方法の確立及び把握するための体制整備等の問題が多数存在していることから、入居に当たって既に住宅を保有するなど、入居者資格である住宅困窮要件を備えていないと認められるような場合を除いて、入居時の資産については、考慮されていないのが現状である。しかしながら、貯蓄動向調査等によれば、公営住宅の入居者であっても高額資産等を保有する者が居住している実態等が指摘されており、入居の公平性を確保する観点から、入居時及び入居後の保有資産を把握・反映する方策について検討する必要がある。

対応方策

公営住宅の入居関係において住宅困窮事情をより公平かつ的確に判断するためには、保有資産についても入居時の入居者資格又は入居者選考基準に反映させることが必要である。

資産の把握・反映について、現実的かつ効率的な方法として、まず、各事業主体が入居申込者等に保有資産の状況についての自己申告や資産調査に関する同意書の提出等を求めることにより居住用不動産、金融資産等の保有状況を把握し、入居者選考を行う際の考慮事項とすることが考えられる。このような手法を採用するため、国においては、事業主体と連携のうえ、入居時における保有資産の把握・反映の取扱いについてのガイドラインを策定し、各事業主体が地域の実情等を総合的に勘案したうえで自主的に取組めるように働きかける必要がある。

さらに、資産の把握・反映について実効性を担保する観点から、各事業主体における取組み状況等を踏まえつつ、国は、事業主体と連携のうえ、資産調査権の必要性、その法的な位置付け等についてさらに検討を進める必要がある。

その際、資産調査権については、その権限自体が正確な資産申告へのインセンティブを促す効果が期待できる点について留意する必要がある。

なお、入居後にも資産状況を把握し継続居住の可否を判断するという考え方もある。この場合、一旦入居した者の資産状況を客観的に把握する調査を実効性のあるシステムとして構築する方法として、自己申告により資産等の保有状況を定期的にチェックするシステムを採用することも効果的であると考えられる。また、入居後の資産状況を把握する場合には、自助努力により形成した資産の把握やその評価によって、持家取得の意欲の減退等を招くことがないように留意する必要がある。

(2) 入居者選考のあり方

現状と課題

公営住宅においては、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定の確保を図るため、公正な方法で入居者選考を行わなければならないこととなっている。このため、地域の実情等を総合的に勘案し、事業主体が自らの判断により、特に住宅困窮度が高いと認められる者に対し、入居者選考において優先的な取扱い（優先入居）を行うことができる制度となっており、高齢・障害・母子世帯等の事情について考慮している。

経済社会状況の変化に応じて住宅困窮事情が多様化している中で、限られた公営住宅ストックが、真に住宅に困窮する者に的確に供給され、居住におけるセーフティネットとしての役割をより有効に果たすことが求められている。このため、各事業主体それぞれが、地域の実情や入居希望者の住宅困窮事情をよりきめ細かく反映させ、高齢障害者世帯やDV被害母子世帯等相

対的に困窮度の高い者から入居できるような方策について検討する必要がある。

対応方策

公営住宅は全国各地で管理されており、それぞれの地域毎に社会経済状況が異なること等から、国が優先入居の取扱いを行うべき者を一律に定めることは困難である。このため、各事業主体が優先入居を行う場合に考慮すべき住宅困窮事情の判断については、基本的には事業主体の裁量に委ねられることが適当である。

一方、各事業主体からは、地域の実情に応じて優先入居の取扱いを行う場合にその対象者を適切に判断できるよう、入居希望者の住宅困窮事情として反映することが適当と考えられる社会的・心身的要因等について、複数の要因が重複する場合の評価の視点等も含めた整理、検討が求められている。このため、国においては、真に住宅に困窮する者に的確に公営住宅が供給され、公営住宅の入居における実質的公平性が確保されるよう、事業主体が具体的な運用を実施する際の参考となる指針を示すことも一つの対応として考えられる。

なお、事業主体が定める優先入居の基準は、公正に運用されるよう十分に配慮され、可能な限り客観的な基準となるよう留意する必要がある。

(3) 住替えによる居住のミスマッチの解消

現状と課題

世帯人員、身体の状態、生活実態等からみて、一定以上の規模・設備・立地条件等を備えた公営住宅に入居することが合理的と認められる者がいる一方で、高齢者世帯が多数入居する団地の中で若年者世帯が希少な1階部分の住戸に居住していたり、単身世帯が結果的に広い公営住宅に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じている場合がある。

入居者の居住の安定の確保を図る観点から、現行制度においても、世帯人数が増えた場合や入居者が加齢、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ようになった場合等は、事業主体の承認を得て他の適切な公営住宅への住替えが可能となっている。しかしながら、住替え先として適当な住宅の確保が困難な状況もあり、住替えができなかったり、住替えまでに相当な時間を要する場合もある。

入居後の世帯属性等の変化に適時適切に対応することは、希少な公営住宅ストックの有効活用や入居の公平性の確保に資するものであることから、居

住状況のミスマッチを解消するための方策について検討する必要がある。

対応方策

公営住宅は個々に特定された住戸を対象として賃貸借契約が結ばれており、現行の公営住宅法には事業主体が入居者に能動的に働きかける特段の規定が存在しないため、これを前提とすれば事業主体が居住のミスマッチを解消するためには、入居者の同意を得て他の住戸へ移転してもらうことが基本と考えられる。この場合、事業主体においては、入居者双方の利益につながる住替えの実施や、空家を有効に活用した複数入居者間での住替え等、運用面における工夫により、入居状況のミスマッチの解消を図ることとなるが、実効性の面において一定の限界がある。このため、例えば、住替えについての入居契約上の対応や単身で規模の大きい住宅に居住する場合には通常よりも多くの便益を得ているものと評価して、その分家賃を高くするなどにより、入居者の自主的な判断に基づく住替えを促すような方策などを検討する必要がある。なお、この場合、世帯規模等を踏まえた適切な住替え先が選択肢として与えられることに留意する必要がある。

また、事業主体が入居者の意思に拘わらず移転を強制できるような手続きを創設すべきとの考え方もあるが、住替えは、入居者が居住する住宅を中心にこれまで築いてきたコミュニティ等の生活基盤を喪失させるなどの不利益を強いるものであり、居住のミスマッチが生じていることのみをもって事業主体が一方的に住替えの強制を行う手法は、より慎重な検討が求められる。

なお、この場合、後述するように定期借家制度の導入など、一定期間毎の入居者資格の見直しにより住替えを促す方策について、検討する必要がある。

(4) 地域の実情をより反映した家賃のあり方

現状と課題

公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸される住宅であり、家賃は入居者の家賃負担能力に応じ、低額所得者が負担可能な家賃に設定されるべきものである。

一方、個々の公営住宅においては、当該公営住宅の立地、規模、建設時からの経過年数、設備等に差異があり、入居者が当該公営住宅から受ける便益にも差が生ずることとなる。このため、各種応益係数を設けることにより、家賃の低廉性を確保しつつ公平性にも配慮して、入居者が負担する応能部分の家賃額に一定の補正を加えている。

しかしながら、現時点での各種係数は、大都市部の公営住宅を中心として、

必ずしも個々の住宅が有する立地条件や設備等の便益を適切に家賃に反映していないとの指摘がある。この点が入居者及び非入居者との間に生じる不公平感の一因にもなっているため、家賃体系のあり方について見直しを検討する必要がある。

対応方策

個々の住宅が有する「便益」を適切に家賃に反映させることは入居者間及び非入居者との間の公平性の確保にも資すると考えられる。このため、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するという公営住宅の制度趣旨を十分に踏まえつつ、一律の基準に基づくだけでは家賃に十分に反映されない地域の実情等を、事業主体の判断によりの確に反映できるような利便性係数等の見直しや、経済社会状況の変化に対応した立地係数、経過年数係数等の見直しについて検討する必要がある。

2 入居者資格喪失者等への対応のあり方

(1) 高額所得者に対する明渡請求等

現状と課題

入居後に収入が上昇し高額所得者(注)となった者が公営住宅に居住することは、入居を希望する多数の低額所得者が存在する状況を踏まえると、公営住宅法の目的に反しかつ不公平を生じさせるものである。このため、公営住宅法においては、その特有の制度として高額所得者に対する明渡請求権を設けている。また、家賃面においても、高額所得者については一定の算定式に基づく「近傍同種家賃」(注)(公営住宅法施行令第3条)を課し、明渡請求後もお公営住宅を明け渡さない場合は、近傍同種の住宅の家賃の二倍以下で損害賠償請求をなし得るものとされている。これらの制度を活用した各事業主体の取組みにより、高額所得者の居住状況は年々低下し入居者全体に占める割合は現在約0.8%となっている。

しかしながら、入居者が事業主体からの明渡請求に自発的に応じない場合は、最終的に問題解決を図るためには訴訟手続きを要し、多大な労力とコストが必要な場合もある。

また、高額所得者又は収入超過者(注)に課される「近傍同種家賃」に基づく家賃についても、積算法により統一的に算出されることとなっているが、当該地域における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自主的な退去を促すインセンティブが十分働かない場合もある。

このため、入居を希望する低額所得者の入居機会が確保されるよう、高額

所得者等に対する効率的かつ効果的な対応方策が課題となっており、これについて検討する必要がある。

(注) 高額所得者：引き続き5年以上居住し最近2年間引続き39万7千円を超える収入のある者

近傍同種家賃：{(基礎価格×利回り)+(償却額)+(修繕費)+(管理事務費)+(損害保険料)+(公課)+(空家等引当金)}÷12

収入超過者：引き続き3年以上居住し20万円(障害者世帯、高齢者世帯等については26万8千円以下で事業主体が条例で定める額)を超える収入のある者

対応方策

公営住宅の使用関係については、入居者が決定された後は公営住宅法や条例に特段の規定のない限り、民法や借地借家法が適用され民間の賃貸住宅と同様の対応となるが(S 59 . 12 . 13最高裁判決)、高額所得者に対する明渡請求については、借地借家法の正当事由を必要としないものと解されている(S 62 . 5 . 28東京高裁判決)。入居者との関係や多くの事業主体における執行体制を勘案すると現行における民事法に基づく対応が基本になると考えられる。この場合、高額所得者が住宅市場において供給される民間賃貸住宅等を積極的に選択し、自主的な判断により公営住宅からの退去を促すようなシステムを導入することが、公平かつより効率的な手法であり、このため、高額所得者又は収入超過者に適用される家賃の基準を市場家賃と同水準とし、賃貸住宅市場との整合性を図ることや高額所得者の範囲について検討する必要がある。

この場合、収入超過者に適用される家賃の市場家賃との連動、公共賃貸住宅間の家賃の整合性など家賃体系全般に関わる議論や、市場家賃の適正な把握方法、補助制度の関係などについての議論も必要であることから、前述の地域の実情に応じた家賃体系に関する検討とあわせ、引き続き詳細な検討を行うべきである。また、高額所得者の円滑な退去を促すためにも公共賃貸住宅の管理の連携等を図ることについて検討する必要がある。

なお、明渡請求を行政処分として位置付けることにより、事業主体の判断で行政目的を一層効率的に実現する手法として選択できるようにする必要があるとの意見もあり、現行の民法、借地借家法を基本とする使用関係との整合性を図りつつ、引き続き検討する必要がある。

(2) 入居承継への対応

現状と課題

公営住宅の入居者は、入居者資格を有する者の中から厳正な方法により選考され決定されるため、公営住宅の入居者（入居名義人）が死亡又は退去した場合に、同居者や相続人が使用権を当然に承継することは、公平性を著しく害し、公営住宅の制度趣旨にも反することとなる。このため、同居者が引き続き居住しようとするときは、事業主体の承認を得なければならないものとされている。判例も入居者が死亡した場合に相続人は公営住宅の使用権を当然に承継すると解する余地はないとされている（H2.10.18最高裁判決）。現行の入居承継は、住宅困窮者の入居機会の公平性を確保する要請と入居名義人と同居していた者の居住の安定の確保を図る要請との調和を図りつつ、事業主体が地域の実情を踏まえて、その裁量により承認の可否を判断できるよう、事業主体が承認を行ってはならない場合について、国が最低限の基準を規定している（公営住宅法施行規則第11条）。しかしながら、承認の対象範囲が示されていないため、国が策定した運用指針（平成6年9月29日住総発第171号）に基づき、原則として入居名義人の三親等以内の同居親族を対象としている事業主体が多いのが現状である。

公営住宅の利用機会の公平を図る観点から、特に公営住宅のニーズが高い大都市地域においては世代間にわたるような入居の承継を安易に認めるべきではないとの議論があり、入居承継への対応のあり方について検討を行う必要がある。

対応方策

公営住宅に対するニーズを含め地域における実情等はそれぞれ大きく異なっていることから、国が一律に厳しい基準を設けることは必ずしも適切ではない。このため、一部誤解を招いている現行の運用指針を廃止するなど、事業主体がそれぞれの地域の実情等に照らし、自らの判断により承継承認の対象範囲等について現行の基準よりも厳格化することも可能である旨を明らかにし、入居承継の取扱いについて、事業主体の判断により柔軟に対応できるようにする必要がある。

（3）一定期間毎の入居者資格の見直し

現状と課題

公営住宅においては、入居する際に必要な入居者資格として同居親族要件、入居収入基準、住宅困窮要件を設けているが、入居後の居住条件の見直しについては、毎年度入居者からの収入申告に基づき収入のチェックを行い家賃決定や収入超過者、高額所得者の認定を行う以外は、入居当初の入居者資格

を満たさなくなった者についても継続して居住しているのが現状である。

また、公営住宅と定期借家制度（借地借家法第38条）との関係については、「公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2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2条第16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。」（平成12年2月4日閣議決定（内閣衆質146第20号）定期借家権に係る質問主意書に対する政府答弁書）とされている。

しかしながら、公営住宅が社会的なセーフティネットとしての役割を果たしつつ、住宅に困窮する低額所得者に適切に入居機会を提供するためには、一定期間毎に居住条件の見直しを行うことが公平かつ効果的であると考えられ、定期借家制度の導入を図ることも一つの方法であり、新規の入居契約から当該制度を公営住宅にも導入すべきかについて検討を行う必要がある。

また、一部の事業主体において実施しているように、期間満了により当該住戸からの退去を前提とする期限付入居制度については、地域事情の特殊性、施策対象の限定化、退去時の居住の安定確保等の一定の条件を具備することを前提とすれば、公営住宅法の趣旨に反しているものではないと解される。なお、この制度は若年ファミリー世帯の入居を促すこと等により、事業主体がコミュニティの活性化を図るための制度としても効果がある点にも留意する必要がある。

対応方策

公営住宅への入居を希望しながら入居できない多数の住宅困窮者がいる中で、入居機会の公平性を確保し真に住宅に困窮する者への的確な供給を行う観点からは、毎年度行われる収入の把握以外にも、入居後の継続居住の条件として入居者資格等を位置付け、併せて、定期的にチェックする必要があると考えられる。

この場合、現行制度上継続居住が認められている収入超過者や同居親族が欠け入居者資格を喪失した、いわゆる結果単身者等についての取扱いなど、如何なる居住条件を継続的要件として求めることが妥当であるのかも含め

検討を行う必要がある。

このような入居後の定期的なチェックを制度化する手法としては、公営住宅法に継続居住の条件とその定期的チェックを規定することも考えられるが、新規入居契約について定期借家制度の導入も考えられるところである。

なお、定期借家制度の導入を図る場合には、事業主体が入居者と再契約する場合の条件や公営住宅法の高額所得者に対する明渡請求の規定との適用関係について、予め明らかにしておく必要がある。

3 管理の効率化、透明性の確保

(1) 入居者間の日常トラブル等への対応

現状と課題

各事業主体は、ペットの飼育や騒音等の入居者のモラルの低下によって引き起こされる迷惑行為等対応すべき多くの管理上の問題を抱えるとともに、賃貸住宅の家主が通常行うべき範囲を超えた対応を求められるケースもある。深刻な迷惑行為等によるトラブルが生じた場合には、貸手責任から適正な管理を実現するために明渡請求等の法的な措置等も講ずる必要があるが、管理上のコスト負担をできるだけ伴わず、適正かつ効率的な管理を実施する方策を検討する必要がある。

対応方策

入居者間の日常生活上のトラブルの解決については、一義的には入居者間で解決されるべき問題と考えられるが、事業主体においても、低額所得者が多数居住する等、民間賃貸住宅とは異なる特性に基づく問題に加え、ペットの飼育、騒音問題、共益費の問題等、想定できるトラブルについては、他の入居者に対する貸主としての責任も生ずる。このため、違反した場合には退去してもらうことも含め、入居時にあらかじめ入居者が遵守すべきルール等を具体的に明示し、これを契約内容、信頼関係として位置付けるといった対処方策が考えられる。

また、事業主体が行政として直接関与することが困難な、よりきめ細かな共同生活の円滑化に資する対応を図るためには、NPO等との連携を図りつつ対応する必要がある。

なお、管理コストの縮減や管理段階における行政への過剰な負担を軽減する観点からも、管理業務の実施について民間事業者等を積極的に活用することが考えられる。その際、入居者の個人情報保護については十分に配慮する必要がある。

(2) 制度運営における透明性の確保

現状と課題

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸される住宅困窮者のための社会的な共通財産であり、居住におけるセーフティネットとして住宅困窮者の居住の安定の確保を図るために重要な役割を果たす一方、国及び地方による財政負担を前提として運営されている制度でもある。現状では、区分経理等の企業会計手法を導入している事業主体は少数に留まるが、財政状況が厳しい中で、一定程度の負担が前提となる制度でもあることから、公営住宅の管理を含めた事務事業の透明性、合理性を高め、情報公開等を通じて入居者や地域住民をはじめとする国民への公営住宅制度についての説明責任を果たすことが求められる。

対応方策

各事業主体は、公営住宅制度の政策目的を地域住民に対して明瞭に説明するとともに、事務事業の運営が効率的かつ効果的に実施され、その成果が適切に評価されるよう努める必要がある。その場合、事業主体が管理する公営住宅戸数の多寡によって具体的実施手法は異なると考えられるが、企業会計の視点を取り入れ、バランスシートや行政コスト計算書等の財務報告書を作成することは一つの有効な方法と考えられる。これにより、費用対効果の観点からの政策評価が容易となるとともに、情報公開等を通じ事務事業の運営状況を地域住民をはじめとする国民にわかりやすく示し、事業主体としての説明責任を果たすことが重要である。

なお、その際、政策目的との関係で土地の機会費用等の評価のあり方など、今後解決すべき課題があることにも留意する必要がある。

4 おわりに

本報告書は、公営住宅がセーフティネットとしての役割を適切に果たすため、ストックの一層の有効活用を図る観点から、公平性、効率性が確保された適正な管理が行われるよう、家賃制度のあり方についての見直しや一定期間毎の居住条件の見直し等を中心として、公営住宅の適正な管理に向けた対応方策について、本研究会としての考え方を示したものである。

今後、地域の実情を適切に家賃へ反映するための係数の設定のあり方、近傍同種家賃と市場家賃とを同水準とし高額所得者・収入超過者の自主的退去を促す方策、家賃を活用した入居者の自主的な住替えを促進する方策を含め、家賃制度の

体系の見直しについて、引き続き詳細な検討が行われるよう期待するものである。

公営住宅制度創設から一つの節目でもある50年を既に経過しているが、この間、公営住宅の計画的な整備、適切な管理を実現するために必要な制度改正等が適宜行われてきたところであり、国においては、本報告書の提言を踏まえ、公営住宅が住宅事情や社会・経済状況の変化にも適切に対応できる多様性や柔軟性を備えたセーフティネットとして、その機能が十分に発揮されるよう具体の制度改正に向けた検討を早急に行うことを求めるものである。

また、各事業主体においても国の制度改正を待たずに、本報告書の提言を踏まえ、現行制度に基づく運用を見直すなど、地域の実情に応じた適正な管理に向けての主体的な取り組みが行われることを求めるものである。

なお、本研究会においては、本報告書に記載されている公営住宅管理に直接的に関わる問題にとどまらず、住宅手当等住宅のセーフティネットのあり方そのものに関わる指摘もなされたところであり、中長期的な課題として研究を深めていくことが望まれる。

以 上

公営住宅管理に関する研究会 委員名簿

(敬称略)

座長	小林 重敬	横浜国立大学教授
委員	浅見 泰司	東京大学教授
	大久保 恭子	日立キャピタル株式会社執行役員
	鎌野 邦樹	千葉大学教授
	種村 吉正	財団法人日本賃貸住宅管理協会事務局長
	栃本一三郎	上智大学教授
	橋本 博之	立教大学教授
	福井 秀夫	政策研究大学院大学教授
	松尾 弘	慶應義塾大学 法学専門大学院開設準備室教授
	山崎 福寿	上智大学教授
	吉田 修平	弁護士
協力委員	小川 富由	東京都住宅局住宅政策担当部長
	石川 哲久	大阪府建築都市部長
	小西 秀明	広島県土木建築部都市局建築総室長
	境 博義	福岡県建築都市部長
	相原 正昭	横浜市建築局住宅部長
	北山 啓三	大阪市住宅局理事兼建設部長