

## 公営住宅法施行令等の一部改正について

平成18年8月  
国土交通省住宅局

## 1. 改正の背景・目的

公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、住宅に困窮する低額所得者に対し、国と地方公共団体が協力して、低廉な家賃で供給する住宅です。公営住宅管理制度については、こうした公営住宅の本旨に基づき、真に住宅に困窮する低額所得者に対して公平かつ的確に供給できるよう、我が国の国民所得や賃貸住宅市場の動向等を踏まえつつ、不断の点検・見直しを行っていくことが必要です。

公営住宅管理制度のうち、現行の入居収入基準（入居者資格がある収入の上限）や家賃算定に係る係数等は平成8年の設定以降10年が経過（経過年数係数及び利便性係数については平成16年に見直しを実施）しており、現在の世帯所得の状況や住宅市場の動向との間に乖離が見られるところとなっています。近年、公営住宅の応募倍率が急増し、入居希望者が入居できにくい状況がみられる一方、もはや「住宅に困窮する低額所得者」とは言いえない者が入居していたり、入居者の家賃負担水準が民間賃貸住宅における家賃負担の実態に比べて著しく低い場合があるなど、入居者・非入居者の間で公平性を欠く事態も生じているところ です。

このため、公営住宅制度が将来にわたり住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図る役割を確保し、真に住宅に困窮する世帯の入居を促進するなどの観点から、住生活基本計画の策定と併せて、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）及び公営住宅法第44条第3項並びに公営住宅法施行令第2条第1項第1号及び第3号並びに第3条第1項に規定する国土交通大臣が定める期間等（平成8年建設省告示第1783号。以下「告示」という。）の一部を改正し、入居収入基準や家賃制度（家賃算定に用いる係数等）の見直しを行い、平成20年4月以降適用することとします。

また、これに伴い、公営住宅制度を補完する他の公的賃貸住宅についても、住宅地区改良法施行令（昭和35年政令第128号）及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号。「以下「特優賃法施行規則」という。）の一部を改正し、それぞれの収入基準等の見直しを行います。

一方、この公営住宅法施行令等の一部改正にあわせ、住宅セーフティネットの構築について、「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議（案）」（平成18年8月7日公表）を踏まえた対応を図ることとしています。

なお、今後は、原則5年ごとに、公営住宅の入居収入基準等について点検・見直しを行います。

## 2. 改正の概要

### (1) 入居収入基準等の見直し

入居収入基準が、世帯所得や民間賃貸住宅家賃水準等の変化に伴い、最低居住水準の住宅を市場において自力で確保し得る者も対象となる水準となっている結果、応募倍率が全国で高水準となるなど、真に住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況となっています。このため、最新の統計・調査データに基づき、入居収入基準等について以下のとおり見直しを行います。

- ① 入居収入基準（令第6条第5項）及び収入超過者となる収入基準（令第8条第1項）  
（公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第23条第2号、第28条第1項・第2項関係）

＜現行＞

＜改正後＞

○本来階層 : 20万円／月（設定当時の収入分位25%）→ 15.8万円／月（収入分位25%）

○裁量階層 : 26.8万円／月（設定当時の収入分位40%）→ 21.4万円／月（収入分位40%）

注）「本来階層」 : 入居者資格を有する者のうち、「裁量階層」以外の場合

「裁量階層」 : ①入居者が高齢者、障害者である場合等特に居住の安定を図る必要があるものとして政令で定める場合、②公営住宅が、災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため建設する国の補助に係るもの又は転貸するため借り上げるものである場合

「収入超過者」 : 引き続き3年以上入居し、かつ、月収が政令で定める額を超える者

- ② 高額所得者となる収入基準（令第9条第1項）

（法第29条第1項関係）

39.7万円／月（設定当時の収入分位60%）→31.3万円／月（収入分位60%）

※ 高額所得者に係る所得合算上の特例における控除額（施行令9条2項）も併せて見直し

: 147.6万円→124.8万円（収入分位10%の政令月収の年額分：12.3万円×12→10.4万円×12）

注）「高額所得者」 : 引き続き5年以上入居し、かつ、最近2年間の月収が政令に定める額を超える者。明渡請求が可能

### (2) 家賃制度の見直し

公営住宅の家賃については、低額所得者の家賃負担能力に応じることを基本としつつ、これに個々の住宅からの便益に応じた補正を加える「応能応益制度」に基づき、事業主体が定めることとされていますが、その算定に用いる係数等の一部については、社会経済情勢の変化を適切に反映したものとなっておらず、その結果、公営住宅における家賃負担水準が民間賃貸住宅における家賃負担水準に比べて著しく低い場合があるなど、公営住宅の入居者・非入居者間で著しく公平性を欠く状況も生じています。

このため、以下のとおり、応能部分（家賃算定基礎額）について、入居収入基準の見直しを踏まえた見直しを行います。また、応益部分のうち、市町村立地係数及び規模係数について、最新の統計・調査データを踏まえた見直しを行うとともに、事業主体が、地域の実情を踏まえ、公営住宅からの便益をよりの確に反映した家賃設定ができるよう、利便性係数設定に係る事業主体の裁量を拡大します。（法16条第1項、第28条第2項関係）

(公営住宅の家賃)

= (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)

① 家賃算定基礎額 (令第2条第2項)

(収入分位)	入居者の収入	家賃算定基礎額
I 0-10%	104,000円以下の場合	34,500円
II 10-15%	104,000円を超え123,000円以下の場合	39,700円
III 15-20%	123,000円を超え139,000円以下の場合	45,400円
IV 20-25%	139,000円を超え158,000円以下の場合	51,200円
V 25-32.5%	158,000円を超え186,000円以下の場合	58,500円
VI 32.5-40%	186,000円を超え214,000円以下の場合	69,500円
VII 40-50%	214,000円を超え259,000円以下の場合	83,400円
VIII 50%-	259,000円を超える場合	101,200円

【参考 (現行)】

(収入分位)	入居者の収入	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
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
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

※ 収入超過者に係る割増家賃の算定における収入の区分 (令第8条第2項) についても、上記の収入区分の改正に併せて改正します。

② 応益係数

i) 市町村立地係数 (令第2条第1項第1号、告示別表)

平成8年以降の地価変動を踏まえ、上限値を廃止するとともに、別紙2のとおり、市町村毎に定める係数を変更します。(急激な係数変動を避ける観点から、変更幅は増減とも最大0.10まで)。

ii) 規模係数 (令第2条第1項第2号)

当該公営住宅の床面積の合計を除する数値 (基準となる床面積) を70㎡から65㎡に変更します。

iii) 利便性係数（令第2条第1項第4号）

上限値（1.6を市町村立地係数で除した数値又は1.3の小さい方）を廃止します。

iv) 応益係数の上限値

各応益係数を乗じた数値の上限値として1.8を設定します。

(3) 経過措置

① 入居収入基準等の見直し関係

○ この改正の施行前に入居の申込み（特定入居を含む。）を行ったものの入居の決定がなされていない者については、入居者資格及び入居者選考に係る収入の条件は従前のものとします。

○ 収入超過者となる収入基準の適用において、次の既存入居者については、3年間、従前の基準を適用します。

・ 本来階層：15.8～20万円／月であった者

・ 裁量階層：条例改正後の収入超過者となる収入基準～条例改正前の同収入基準（上限21.4～26.8万円／月）であった者

○ 平成20年度に高額所得者となるかどうかの判断に当たっては、高額所得者となる収入基準の適用において、「最近2年間の収入」のうち1年目の収入については従前の基準を適用します。

② 家賃制度の見直し関係

既存入居者の家賃について、平成20年度及び平成21年度に激変緩和措置を講じ、新家賃制度により算定した家賃と旧家賃制度により算定した家賃との差額に一定率（それぞれ1/3、2/3）を乗じて得た額を、旧家賃制度により算定した家賃に加えて得た額をそれぞれの年度の家賃とします。ただし、従前の基準によって収入超過者となっている者に対しては激変緩和措置を適用しないこととします。

(4) その他

① 住宅地区改良法施行令の一部改正（第12条、第13条の2）

（住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第29条関係）

改良住宅で入居させるべきものが入居せず、又は居住しなくなったものの入居収入基準等について、以下のとおり、公営住宅の入居収入基準等の見直しに伴う改正を行います。

i) 入居収入基準・収入超過者となる収入基準（第12条）

<現行>

<改正後>

○ 本来階層：13.7万円／月 → 11.4万円／月（収入分位12.5%）  
（設定当時の収入分位12.5%）

○ 裁量階層：17.8万円／月 → 13.9万円／月（収入分位20%）  
（設定当時の収入分位 20%）

ii) 収入超過者の割増賃料が適用される収入基準（第13条の2）

割増賃料の倍率	現行	改正後
0.3	13.7万円を超え20万円以下	11.4万円を超え15.8万円以下
0.5	20万円を超え24.2万円以下	15.8万円を超え22.2万円以下
0.8	24.2万円を超える	22.2万円を超える

② 特優賃法施行規則の一部改正（第6条、第7条、第29条）

（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第3条第4号、第18条関係）

特定優良賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅の入居収入基準について、以下のとおり、公営住宅の入居収入基準の見直しに伴う改正を行います。

収入分位	現行（万円）	改正後（万円）
25%	20	15.8
50%	32.2	25.9
80%	60.1	48.7

3. 今後のスケジュール（予定）

公布日：平成18年9月下旬～10月上旬

施行日：平成20年4月1日

# 見直し後の市町村立地係数

# 別紙2

※1 ー 線：数値が増加する市町村／＝ 線：数値が減少する市町村 ※2 ( ) 内は現行の数値

数値	都道府県名	市町村名	市町村数
1.70	東京都	<u>千代田区(1.60)</u>	1
1.60	東京都	<u>港区(1.50)</u>	1
1.50	東京都	<u>渋谷区(1.40)</u>	1
1.45	東京都	<u>中央区(1.35)</u> <u>品川区(1.35)</u>	2
1.40	東京都	<u>新宿区(1.30)</u> <u>文京区(1.30)</u> <u>目黒区(1.30)</u> <u>大田区(1.30)</u>	4
1.35	東京都	<u>江東区(1.25)</u> <u>世田谷区(1.25)</u> <u>豊島区(1.25)</u>	4
1.30	東京都	<u>台東区(1.20)</u> <u>北区(1.20)</u>	3
	神奈川県	<u>横浜市(1.20)</u>	
1.25	東京都	<u>中野区(1.15)</u> <u>杉並区(1.15)</u> <u>板橋区(1.15)</u> <u>練馬区(1.15)</u> <u>江戸川区(1.15)</u>	8
	兵庫県	<u>武蔵野市(1.15)</u> <u>神戸市(1.20)</u> <u>芦屋市(1.15)</u>	
1.20	千葉県	<u>千葉市(1.10)</u> <u>市川市(1.10)</u>	22
	東京都	<u>荒川区(1.10)</u> <u>足立区(1.10)</u> <u>葛飾区(1.10)</u> <u>立川市(1.10)</u> <u>三鷹市(1.10)</u> <u>府中市(1.10)</u> <u>調布市(1.10)</u> <u>小金井市(1.10)</u> <u>国立市(1.10)</u> <u>狛江市(1.10)</u> <u>東久留米市(1.10)</u> <u>西東京市(1.10)</u>	
	神奈川県	<u>川崎市(1.10)</u> <u>鎌倉市(1.10)</u>	
	愛知県	<u>名古屋(1.10)</u>	
	京都府	<u>京都市(1.10)</u>	
	大阪府	<u>吹田市(1.10)</u>	
	兵庫県	<u>尼崎市(1.10)</u> <u>西宮市(1.15)</u>	
	広島県	<u>広島市(1.10)</u>	
1.15	埼玉県	<u>川口市(1.05)</u> <u>所沢市(1.10)</u> <u>蕨市(1.05)</u> <u>朝霞市(1.05)</u> <u>志木市(1.05)</u> <u>和光市(1.05)</u> <u>新座市(1.05)</u> <u>さいたま市(1.05)</u>	32
	千葉県	<u>船橋市(1.10)</u> <u>松戸市(1.05)</u> <u>習志野市(1.05)</u> <u>柏市(1.05)</u> <u>浦安市(1.05)</u>	
	東京都	<u>墨田区(1.05)</u> <u>八王子市(1.05)</u> <u>町田市(1.05)</u> <u>小平市(1.05)</u> <u>東村山(1.05)</u> <u>国分寺市(1.05)</u> <u>清瀬市(1.05)</u> <u>多摩市(1.05)</u>	
	神奈川県	<u>藤沢市(1.05)</u> <u>逗子市(1.05)</u>	
	静岡県	<u>静岡市(1.05)</u>	
	大阪府	<u>豊中市(1.05)</u> <u>守口市(1.05)</u> <u>箕面市(1.05)</u> <u>堺市(1.05)</u>	
	兵庫県	<u>伊丹市(1.10)</u> <u>宝塚市(1.10)</u>	
	香川県	<u>高松市(1.10)</u>	
	福岡県	<u>福岡市(1.05)</u>	
1.10	宮城県	<u>仙台市(1.00)</u>	35
	埼玉県	<u>川越市(1.00)</u> <u>草加市(1.00)</u> <u>越谷市(1.00)</u> <u>戸田市(1.00)</u> <u>富士見市(1.00)</u> <u>三芳町(1.00)</u>	
	千葉県	<u>流山市(1.00)</u> <u>我孫子市(1.00)</u>	
	東京都	<u>昭島市(1.00)</u> <u>日野市(1.00)</u> <u>東大和市(1.00)</u> <u>稲城市(1.00)</u>	
	神奈川県	<u>平塚市(1.00)</u> <u>茅ヶ崎市(1.00)</u> <u>相模原市(1.00)</u> <u>厚木市(1.00)</u> <u>大和市(1.00)</u> <u>葉山町(1.05)</u>	
	京都府	<u>向日市(1.00)</u> <u>長岡京市(1.05)</u>	
	大阪府	<u>池田市(1.00)</u> <u>高槻市(1.00)</u> <u>枚方市(1.00)</u> <u>茨木市(1.00)</u> <u>八尾市(1.00)</u> <u>寝屋川市(1.00)</u> <u>松原市(1.00)</u> <u>門真市(1.00)</u> <u>摂津市(1.00)</u> <u>藤井寺市(1.00)</u> <u>東大阪市(1.05)</u>	
	兵庫県	<u>川西市(1.05)</u>	
	奈良県	<u>奈良市</u>	
	沖縄県	<u>那覇市(1.00)</u>	
1.05	北海道	<u>札幌市(1.00)</u>	38
	埼玉県	<u>春日部市(1.00)</u> <u>狭山市(0.95)</u> <u>上尾市(1.00)</u> <u>入間市(0.95)</u> <u>八潮市(0.95)</u> <u>三郷市(0.95)</u> <u>吉川市(0.95)</u> <u>ふじみ野市(0.95)</u>	
	東京都	<u>青梅市(0.95)</u> <u>福生市(0.95)</u> <u>武蔵村山市(0.95)</u> <u>羽村市(0.95)</u>	

数値	都道府県名	市町村名	市町村数
	神奈川県	<u>横須賀市(0.95)</u> <u>小田原市(0.95)</u> <u>伊勢原市(0.95)</u> <u>海老名市(0.95)</u> <u>座間市(0.95)</u> <u>綾瀬市(0.95)</u> <u>大磯町(0.95)</u>	
	新潟県	<u>新潟市(1.00)</u>	
	石川県	<u>金沢市(1.00)</u>	
	京都府	<u>京田辺市(0.95)</u> <u>大山崎町(0.95)</u>	
	大阪府	<u>大東市(0.95)</u> <u>柏原市(0.95)</u> <u>羽曳野市(0.95)</u> <u>交野市(0.95)</u> <u>島本町(0.95)</u>	
	兵庫県	<u>明石市(1.00)</u>	
	和歌山県	<u>和歌山市(1.00)</u>	
	広島県	<u>府中町(0.95)</u>	
	徳島県	<u>徳島市(0.95)</u>	
	愛媛県	<u>松山市(0.95)</u>	
	高知県	<u>高知市(0.95)</u>	
	長崎県	<u>長崎市(1.00)</u>	
	熊本県	<u>熊本市(0.95)</u>	
	鹿児島県	<u>鹿児島市(0.95)</u>	
1.00	茨城県	<u>水戸市(0.90)</u> <u>つくば市(0.90)</u>	48
	栃木県	<u>宇都宮市(0.95)</u>	
	埼玉県	<u>飯能市(0.95)</u> <u>鳩ヶ谷市(0.90)</u> <u>桶川市(0.95)</u> <u>久喜市(0.95)</u> <u>北本市(0.95)</u> <u>蓮田市(0.95)</u> <u>坂戸市(0.95)</u> <u>鶴ヶ島市(0.95)</u> <u>白岡町(0.90)</u>	
	千葉県	<u>八千代市(0.95)</u>	
	東京都	<u>あきる野市(0.90)</u> <u>瑞穂町(0.90)</u>	
	神奈川県	<u>三浦市(0.90)</u> <u>秦野市(0.90)</u> <u>二宮町(0.90)</u> <u>城山町(0.90)</u>	
	福井県	<u>福井市(0.95)</u>	
	岐阜県	<u>岐阜市(0.95)</u>	
	静岡県	<u>浜松市(0.95)</u> <u>沼津市(0.95)</u> <u>三島市(0.90)</u> <u>清水町(0.90)</u>	
	愛知県	<u>豊橋市(0.90)</u> <u>刈谷市(0.90)</u> <u>稲沢市(0.90)</u> <u>大府市(0.90)</u> <u>日進市(0.90)</u> <u>長久手町(0.95)</u>	
	滋賀県	<u>大津市</u> <u>草津市(0.90)</u>	
	京都府	<u>宇治市(0.95)</u> <u>城陽市(0.95)</u>	
	大阪府	<u>岸和田市(1.05)</u> <u>泉大津市</u> <u>高石市</u> <u>四條畷市(0.95)</u>	
	兵庫県	<u>姫路市(0.90)</u>	
	奈良県	<u>生駒市(1.05)</u>	
	鳥取県	<u>鳥取市(0.90)</u>	
	岡山県	<u>岡山市(0.95)</u>	
	広島県	<u>呉市(0.90)</u> <u>福山市</u> <u>東広島市(0.90)</u> <u>海田町(0.90)</u>	
	福岡県	<u>北九州市(0.90)</u>	
0.95	青森県	<u>青森市(0.85)</u>	108
	岩手県	<u>盛岡市(0.85)</u>	
	秋田県	<u>秋田市(0.85)</u>	
	山形県	<u>山形市(0.85)</u>	
	茨城県	<u>取手市(0.90)</u>	
	群馬県	<u>前橋市</u> <u>高崎市</u>	
	埼玉県	<u>熊谷市(1.00)</u> <u>東松山市(0.90)</u> <u>鴻巣市(0.90)</u>	
	千葉県	<u>佐倉市</u> <u>鎌ヶ谷市</u> <u>四街道市</u> <u>白井市(0.90)</u>	
	東京都	<u>日の出町(0.85)</u>	
	神奈川県	<u>南足柄市(0.85)</u> <u>寒川町(0.85)</u> <u>大井町(0.85)</u> <u>松田町(0.85)</u> <u>開成町(0.85)</u> <u>湯河原町(0.85)</u>	
	長野県	<u>長野市(0.90)</u> <u>松本市(0.85)</u>	
	岐阜県	<u>大垣市(0.90)</u> <u>高山市(0.85)</u>	
	静岡県	<u>富士市(0.90)</u> <u>御殿場市(0.90)</u> <u>裾野市(0.90)</u> <u>伊豆の国市(0.85)</u> <u>函南町(0.85)</u> <u>長泉町(0.85)</u>	

愛知県	岡崎市(0.85) 一宮市(0.85) 半田市(0.85) 春日井市(0.85) 豊川市(0.85) 津島市(0.85) 碧南市(0.85) 豊田市(0.85) 安城市(0.85) 西尾市(0.85) 蒲郡市(0.85) 大山市(0.85) 常滑市(0.85) 小牧市(0.85) 新城市(0.85) 東海市(0.85) 知多市(0.85) 知立市(0.85) 尾張旭市(0.90) 高浜市(0.85) 岩倉市(0.85) 豊明市(0.90) 清須市(0.90) 北名古屋(0.90) 東郷町(0.90) 豊山町(0.85) 甚目寺町(0.85) 蟹江町(0.85) 幸田町(0.85) 三好町(0.85)	
滋賀県	栗東市(0.85)	
京都府	福知山市(0.85) 舞鶴市(0.85) 亀岡市(0.90) 八幡市 久御山町 木津町(0.90) 精華町(0.90)	
大阪府	富田林市 河内長野市(0.90) 和泉市 大阪狭山市 志岡町	
兵庫県	洲本町(0.85) 豊岡市(0.85) 加古川市(0.90) 高砂市(0.85) 三田市 播磨町(0.85)	
奈良県	大和高田市(0.90) 大和郡山市(0.90) 橿原市 香芝市(0.85) 斑鳩町(0.90) 上牧町(0.90) 広陵町(0.85) 河合町(0.90)	
和歌山県	海南市(0.85)	
島根県	松江市(0.85)	
広島県	三原市(0.85) 廿日市市(0.85) 坂町(0.85)	
山口県	岩国市(0.85) 周南市(0.85)	
徳島県	三好市(0.85)	
香川県	丸亀市(0.85) 坂出市(0.85)	
愛媛県	宇和島市(0.85) 八幡浜市(0.85)	
福岡県	久留米市(0.85) 春日市(0.85) 大野城市(0.85)	
大分県	大分市(0.85)	
宮崎県	宮崎市(0.85)	
鹿児島県	奄美市(0.85)	
沖縄県	宜野湾市(0.85) 浦添市(0.85)	
0.90	北海道 青森県 宮城県 茨城県 埼玉県 千葉県 神奈川県 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県 岡山県	96 函館市(0.85) 弘前市(0.80) 八戸市(0.80) 多賀城市(0.85) 日立市(0.85) 古河市(0.85) 太田市(0.85) 伊奈町 滑川町 宮代町 杉戸町 松伏町 野田市 成田市 印西市(0.85) 中井町(0.85) 箱根町(0.85) 真鶴町(0.85) 愛川町(0.85) 長岡市(0.85) 富山市(0.95) 輪島市(0.85) 野々市町(0.85) 小浜市(0.80) 大月市 上野原市(0.85) 上田市(0.85) 飛騨市(0.80) 熱海市(0.95) 島田市(0.85) 磐田市(0.80) 焼津市(0.85) 掛川市(0.85) 藤枝市(0.85) 伊豆市(0.80) 由比町(0.80) 瀬戸市(0.85) 江南市(0.85) 弥富町(0.80) 春日町(0.85) 大口町(0.80) 七宝町(0.80) 美和町(0.80) 大治町(0.85) 阿久比町(0.85) 東浦町(0.85) 武豊町(0.85) 小坂井町(0.80) 御津町(0.80) 津市(0.85) 松阪市(0.85) 桑名市 近江八幡市 守山市(0.85) 野洲市(0.85) 綾部市(0.80) 宮津市(0.80) 南丹市(0.85) 貝塚市(0.95) 泉佐野市(0.95) 阪南市 熊取町 赤穂市(0.85) 淡路市(0.85) 六つの市(0.85) 猪名川町 天理市(0.85) 葛城市(0.85) 三郷町(0.85) 川西町(0.85) 田原本町(0.85) 王寺町 田辺市(0.80) 倉敷市(0.85)

0.85	広島県 山口県 徳島県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 大分県 沖縄県	尾道市(0.80) 大竹市(0.85) 和木町(0.85) 松茂町(0.85) 北島町(0.80) 今治市(0.85) 大洲市(0.80) 東温市(0.80) 松前町(0.80) 南国市(0.80) 須崎市(0.80) 太宰府市(0.85) 那珂川町(0.85) 佐賀市(0.85) 佐世保市(0.85) 時津町(0.80) 別府市(0.80) 糸満市(0.85) 豊見城市(0.85) 北谷町(0.85) 西原町(0.85) 南風原町(0.85) 宜古市(0.75) 名取市(0.80) 天童市(0.75) 福島市(0.90) 会津若松市 郡山市(0.95) いわき市(0.75) 牛久市(0.90) ひたちなか市 守谷市 つくばみらい市 東海村(0.75) 小山市(0.90) 下野市(0.75) 河内町(0.80) 野木町 行田市 加須市 深谷市 幸手市(0.90) 日高市(0.90) 毛呂山町 鷲宮町 本更津市(0.95) 市原市(0.95) 酒々井町(0.90) 山北町 柏崎市(0.80) 上越市(0.75) 新潟県 富山県 石川県 福井県 山梨県 長野県 岐阜県 静岡県 愛知県 三重県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県 鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県 徳島県 香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 長崎県 大分県 鹿児島県 沖縄県	127 宮古市(0.75) 名取市(0.80) 天童市(0.75) 福島市(0.90) 会津若松市 郡山市(0.95) いわき市(0.75) 牛久市(0.90) ひたちなか市 守谷市 つくばみらい市 東海村(0.75) 小山市(0.90) 下野市(0.75) 河内町(0.80) 野木町 行田市 加須市 深谷市 幸手市(0.90) 日高市(0.90) 毛呂山町 鷲宮町 本更津市(0.95) 市原市(0.95) 酒々井町(0.90) 山北町 柏崎市(0.80) 上越市(0.75) 新潟県 富山県 高岡市 小松市 白山市 内灘町 敦賀市(0.80) 鯖江市(0.75) 越前市(0.80) 高浜町(0.75) 甲府市(0.90) 岡谷市(0.80) 諏訪市 須坂市 茅野市(0.80) 塩尻市(0.75) 下諏訪町(0.80) 各務原市 瑞穂市 郡上市(0.75) 岐南町 富士宮市 伊東市(0.95) 袋井市(0.80) 下田市 湖西市(0.80) 富士川町(0.75) 岡部町(0.75) 田原市(0.75) 愛西市(0.75) 扶桑町(0.80) 音羽町(0.75) 四日市市(0.90) 伊勢市(0.80) 朝日町(0.80) 彦根市 長浜市(0.80) 東近江市(0.80) 加茂町 泉南市(0.90) 豊能町(0.90) 田原町(0.90) 太子町 相生市 三木市 朝来市(0.75) 稲美町 福崎町(0.75) 太子町(0.80) 新温泉町(0.75) 桜井市 御所市(0.80) 平群町 安堵町 三宅町(0.80) 明日香村(0.80) 有田市(0.80) 新宮市(0.75) 白浜町(0.80) 米子市 倉吉市(0.75) 浜田市(0.75) 笠岡市(0.80) 綾社市(0.80) 府中市(0.80) 三次市(0.75) 江田島市(0.75) 下関市(0.80) 山口市(0.75) 防府市(0.75) 下松市(0.80) 光市(0.75) 鳴門市(0.80) 小松島市(0.80) 阿南市(0.80) 吉野川市(0.75) 善通寺市(0.80) 琴平町(0.75) 新居浜市(0.80) 西条市 四国中央市(0.80) 砥部町(0.75) 四万十市(0.75) 香美市(0.75) いの町(0.75) 筑紫野市 古賀市(0.75) 篠栗町(0.75) 志免町(0.80) 新宮町(0.80) 粕屋町(0.80) 唐津市(0.75) 諫早市(0.80) 長与町(0.80) 津久見市(0.75) 薩摩川内市(0.75) 沖繩県 北中城村(0.80) 与那原町(0.80) 八重瀬町(0.75)
0.80	北海道	小樽市	168

岩手県	北上市(0.70) 一関市(0.70) 釜石市(0.70) 滝沢村(0.70) 矢巾町(0.70)		秋田県	横手市(0.70) 由利本荘市(0.70) 大仙市(0.70)	
宮城県	石巻市(0.75) 塩竈市(0.75) 岩沼市(0.75) 利府町(0.70)		山形県	米沢市(0.70) 鶴岡市(0.70) 酒田市(0.70) 新庄市(0.70) 上山市(0.70)	
茨城県	土浦市(0.90) 龍ヶ崎(0.85) 那珂市(0.75)		福島県	白河市(0.85) 須賀川市 相馬市(0.70) 二本松市(0.70) 伊達市(0.70)	
栃木県	足利市(0.85) 栃木市(0.85) 佐野市 鹿沼市 真岡市(0.75) 上三川町(0.70)		茨城県	石岡市 結城市(0.80) 常総市(0.80) 常陸太田市 高萩市(0.70) 北茨城市(0.70)	
群馬県	壬生町 大平町 高根沢町(0.70)		茨城県	筑西市 かすみがうら市(0.80) 大洗町(0.70) 阿見町(0.85)	
埼玉県	桐生市 伊勢崎市 太田市(0.85) 沼田市(0.75) 館林市(0.85) 渋川市 草津町 秩父市(0.70) 羽生市 越生町(0.85) 嵐山町(0.85) 川島町(0.85) 鳩山町(0.85) 大利根町(0.85) 菅沼町 栗橋町(0.85)		栃木県	日光市(0.70) 大田原市(0.70) 矢板市(0.70) 那須塩原市(0.70) さくら市(0.70) 岩舟町(0.70)	
千葉県	東金市(0.90) 富里市(0.90) 大網白里町(0.85)		群馬県	藤岡市 富岡市 安中市(0.70) みどり市(0.70) 吉井町(0.70) 中之条町(0.70)	
新潟県	三条市(0.75) 糸魚川市(0.70)		埼玉県	玉村町(0.70) 大泉町(0.80) 呂宋町(0.80)	
富山県	氷見市(0.75) 砺波市(0.70) 射水市(0.70)		埼玉県	小川町(0.80) 吉見町(0.80) 横瀬町(0.70) 皆野町(0.70) 寄居町	
石川県	津幡町(0.75)		埼玉県	騎西町(0.80)	
福井県	坂井市(0.75) 永平寺町(0.70) 越前町(0.70)		東京都	鎌子市(0.80) 茂原市(0.85) 袖ヶ浦市(0.85) 香取市 栄町(0.80)	
山梨県	富士吉田市(0.85) 都留市(0.75) 山梨市 韮崎市 甲斐市(0.85) 笛吹市(0.85)		東京都	小笠原村(0.70)	
長野県	昭和町(0.85) 富士河口湖町(0.75)		神奈川県	清川村(0.70) 藤野町(0.80)	
岐阜県	中野市(0.75) 千曲市 小布施町(0.75)		新潟県	新発田市 小千谷市 加茂市(0.70) 十日町市(0.70) 見附市(0.70) 村上市(0.70)	
静岡県	多治見市(0.85) 関市(0.75) 羽島市(0.85) 本巣市(0.70) 笠松町(0.70)		富山県	燕市(0.70) 佐渡市(0.70) 魚沼市(0.70) 南魚沼市(0.70)	
愛知県	垂井町(0.75) 安八町(0.75) 北方町(0.85)		石川県	魚津市(0.80) 黒部市(0.80) 南砺市(0.70)	
三重県	東伊豆町 河津町 松崎町(0.70) 西伊豆町(0.70) 小山市(0.75) 新居町(0.75)		福井県	七尾市(0.70) 加賀市(0.80) かほく市(0.70)	
和歌山県	美浜町 一色町(0.75) 吉良町(0.75) 幡豆町(0.75)		山梨県	大野市(0.70) あわら市(0.70)	
滋賀県	鈴鹿市(0.75) 名張市(0.85) 亀山市(0.70) 伊賀市 本曾岬町(0.70)		甲州市 中央市(0.80) 市川三郷町(0.70)		
京都府	東員町(0.70) 菟野町(0.75) 川越町(0.70)		長野県	小諸市 佐久市(0.70) 東御市(0.70) 安曇野市(0.70) 坂城町(0.70)	
大阪府	甲賀市(0.75) 湖南市(0.75) 米原市(0.75) 安土町(0.75)		山ノ内町(0.70)		
兵庫県	井出町(0.85) 山城町(0.85)		岐阜県	美濃市(0.70) 瑞浪市 恵那市(0.70) 美濃加茂市 土岐市(0.80) 可児市 山梨市	
奈良県	細町(0.85) 河南町(0.85)		静岡県	下呂市(0.70) 神戸町	
和歌山県	西脇市 小野市 加西市 篠山市 南あわじ市(0.70) 宍粟市(0.75) 加東市		愛知県	菊川市 牧之原市(0.70) 大井川町(0.70) 吉田町(0.70)	
島根県	香美町(0.70)		三重県	南知多町(0.85)	
岡山県	宇陀市(0.75)		京都府	尾鷲市(0.70) 鳥羽市(0.70) 熊野市(0.70) 志摩市(0.70)	
広島県	種本市(0.85) 御坊市(0.70) 紀の川市 岩出町(0.85) 紀美野町(0.70)		大阪府	宇治田原町(0.80)	
山口県	かつらぎ町(0.75) 湯浅町(0.75) 有田川町(0.70) みなべ町(0.70) 串本町(0.70)		兵庫県	千早赤阪村(0.80)	
徳島県	出雲市(0.70) 益田市(0.70) 安来市(0.70)		奈良県	上郡町(0.70)	
香川県	津山市 玉野市(0.75) 高梁市(0.75) 備前市(0.85) 早島町(0.75)		和歌山県	大淀町(0.70)	
愛媛県	竹原市(0.70) 熊野町(0.70)		鳥取県	広川町(0.70) 美浜町(0.70) 上富田町(0.70) 那智勝浦町(0.70)	
高知県	荻市(0.70)		島根県	智頭町(0.70) 八頭町(0.70)	
福岡県	石井町(0.75) 美波町(0.70) 藍住町(0.75) つるぎ町(0.70)		岡山県	大田市(0.70) 東出雲町(0.70) 津和野町(0.70)	
佐賀県	観音寺市(0.75) 宇多津町(0.75) 多度津町(0.70)		広島県	井原市(0.70) 新見市(0.70) 瀬戸内市(0.70) 浅口市(0.70) 瀬戸町	
長崎県	伊予市(0.70) 内子町(0.70)		山口県	里庄町(0.70)	
熊本県	安芸市(0.75) 土佐市(0.70) 宿毛市(0.70) 土佐清水市(0.70) 香南市(0.70)		徳島県	庄原市(0.70)	
大分県	大牟田市(0.70) 飯塚市(0.75) 小郡市(0.75) 前原市 福津市(0.75)		香川県	宇部市(0.70) 柳井市(0.70) 山陽小野田市(0.70)	
宮崎県	宇美町(0.70) 荇田町(0.70)		愛媛県	美馬市(0.70) 牟岐町(0.70) 海陽町(0.70) 東みよし町(0.80)	
鹿児島県	島橋市(0.70) 伊万里市(0.70) 武雄市(0.70) 基山町(0.70)		高知県	土庄町(0.70) 綾川町(0.70)	
沖縄県	島原市(0.70) 大村市(0.70)		福岡県	西予市(0.70) 伊方町(0.70)	
北海道	天草市(0.75) 合志市(0.70) 富合町(0.70) 菊陽町(0.75) 益城町(0.75)		長崎県	越知町(0.70)	
青森県	日田市(0.70) 佐伯市(0.75)		熊本県	柳川市(0.70) 筑後市(0.70) 行橋市(0.70) 中間市(0.70) 宗像市 朝倉市(0.70)	
岩手県	延岡市(0.70)		大分県	須恵町(0.70) 久山町(0.70) 水俣町(0.70)	
宮城県	日置市(0.70) 霧島市(0.70) 加治木町(0.70) 瀬戸内町(0.70)		宮崎県	対馬市(0.70)	
	名護市 南城市(0.70) 嘉手納町(0.70) 中城村(0.70)		鹿児島県	八代市(0.70) 水俣市(0.70) 宇土市(0.70) 嘉島町(0.70)	
0.75	樺広市(0.70) 江別市(0.70)	168	大分県	中津市(0.70) 臼杵市(0.70) 由布市(0.70) 日出町(0.70)	
青森県	三沢市(0.70)		宮崎県	都城市(0.70) 清武町(0.70)	
岩手県	花巻市(0.70) 久慈市(0.70) 二戸市(0.70) 奥州市(0.70)		鹿児島県	いちき串木野市(0.70) 始良町(0.70) 徳之島町(0.70)	
宮城県	気仙沼市(0.70) 東松島市(0.70) 大崎市(0.70) 松島町(0.70) 七ヶ浜町(0.70)		沖縄県	石垣市(0.70) うるま市(0.70) 宮古島市	
	富谷町		0.70	その他の市町村	970

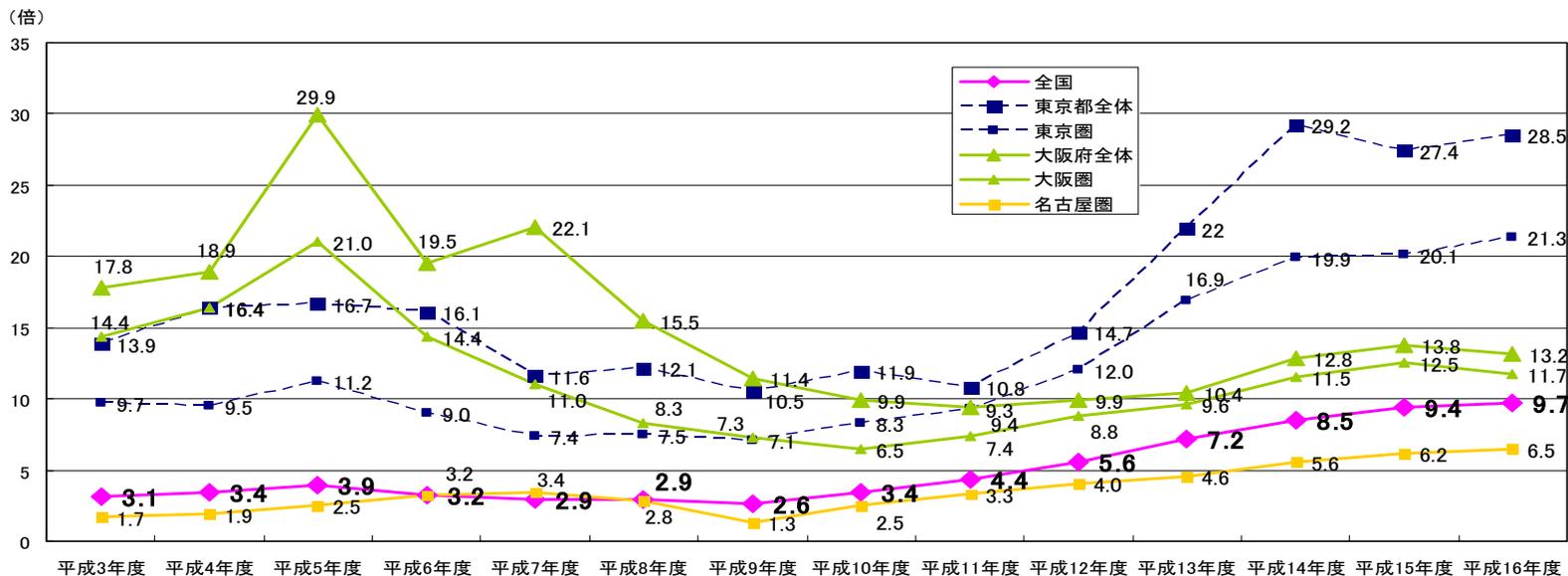
# 公営住宅法施行令等の一部改正について

＜参考資料＞

# 応募倍率

## 応募倍率の推移

公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準となっています。  
 (平成16年度で東京で28.5倍、全国では9.7倍)



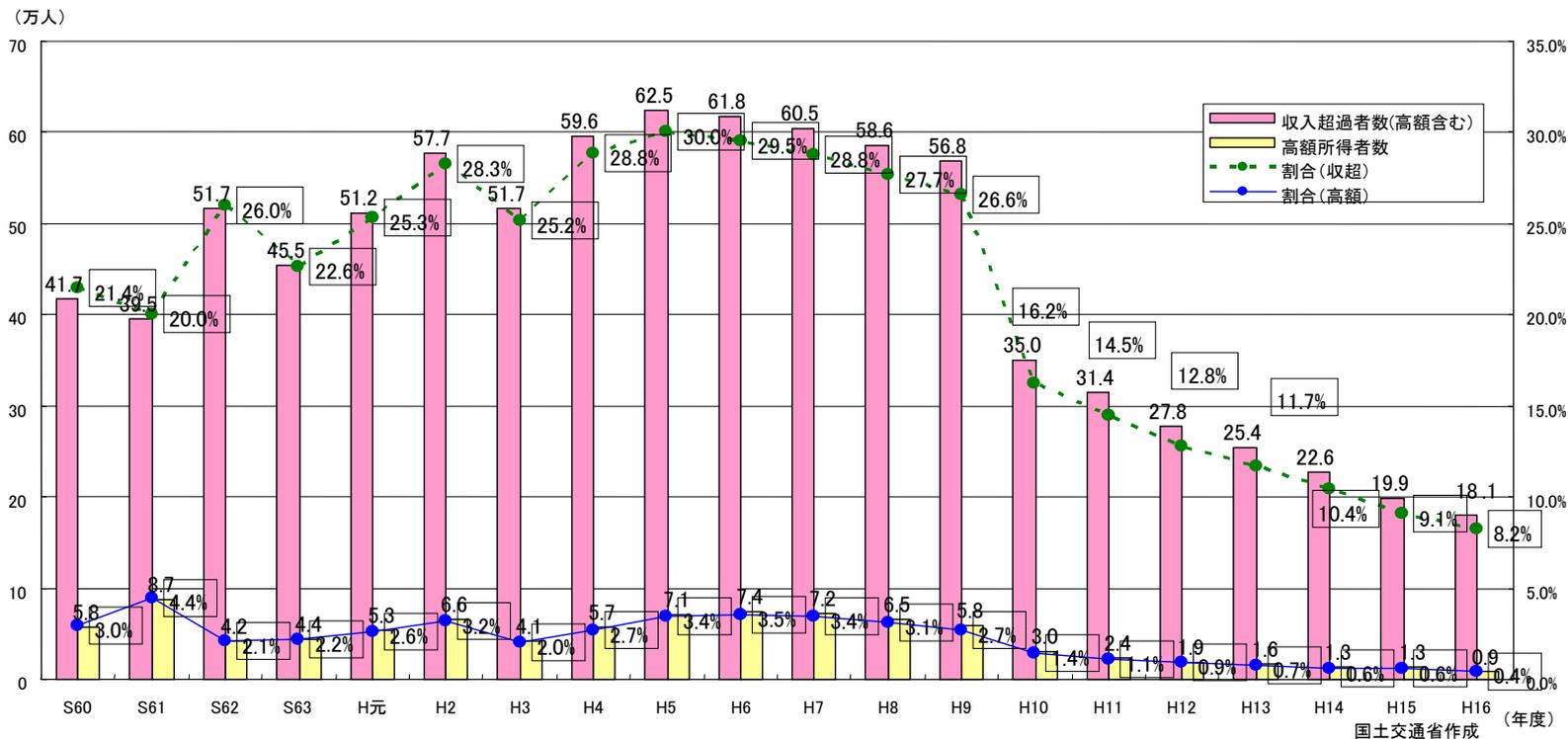
「東京都圏」: 東京・神奈川・埼玉・千葉  
 「大阪圏」: 大阪・京都・兵庫  
 「名古屋圏」: 愛知・三重・岐阜

国土交通省作成

## 収入超過者、高額所得者の状況

収入超過者(高額所得者を含む。)は、平成6年度に全体の30%に至った後減少し続け、平成16年度は約8%となっています。

しかしながら、世帯数で見ると、本来階層でない世帯が約18万世帯入居していることとなり、公営住宅に入居できない低額所得者との間に不公平の問題が生じています。



「収入超過者」：公営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ月収(各種控除後)が政令に定める基準額(20万円)を超える者。(高齢者、障害者等裁量階層については、26万8千円以下で事業主体が条例で定める額を超える者。)

「高額所得者」：公営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ最近2年間の月収(各種控除後)が政令に定める基準額(39万7千円)を超える者。

## 公営住宅の平均家賃

(単位:円)

都道府県名	平均家賃
北海道	17,621
青森県	16,471
岩手県	19,314
宮城県	17,133
秋田県	17,715
山形県	17,978
福島県	15,897
茨城県	20,628
栃木県	18,349
群馬県	20,432
埼玉県	20,928
千葉県	19,813
東京都	24,034
神奈川県	24,627
新潟県	17,927
富山県	19,615
石川県	21,547
福井県	19,479
山梨県	19,247
長野県	16,845
岐阜県	16,491
静岡県	21,700
愛知県	22,196
三重県	13,702

(単位:円)

都道府県名	平均家賃
滋賀県	15,533
京都府	20,737
大阪府	22,675
兵庫県	20,969
奈良県	16,776
和歌山県	14,192
鳥取県	17,998
島根県	18,615
岡山県	12,517
広島県	17,287
山口県	16,232
徳島県	14,445
香川県	15,990
愛媛県	15,009
高知県	16,136
福岡県	17,781
佐賀県	16,854
長崎県	20,758
熊本県	21,019
大分県	17,159
宮崎県	16,700
鹿児島県	17,748
沖縄県	22,305
<b>全国</b>	<b>20,105</b>

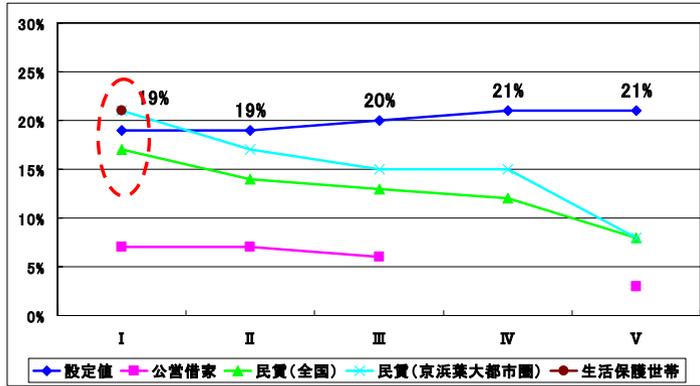
※ 決定家賃の平均額(16年度末)

出典:国土交通省資料

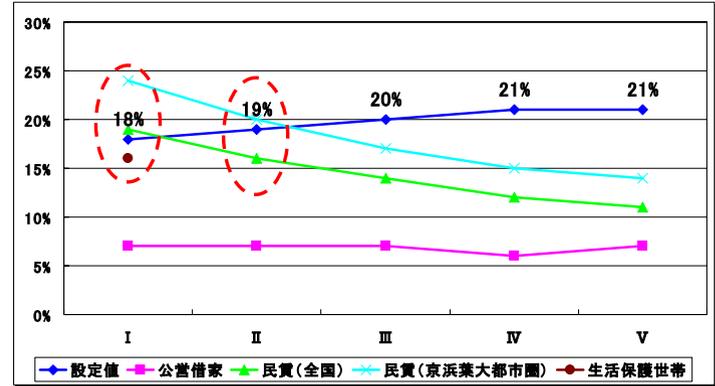
# 住居費負担の実態

標準的な公営住宅の施策対象層(2~4人世帯の収入Ⅰ・Ⅱ分位)の住居費負担水準は、民間賃貸住宅(全国)では約16%~21%である一方、公営住宅では約7%~8%であり、大きな乖離があります。

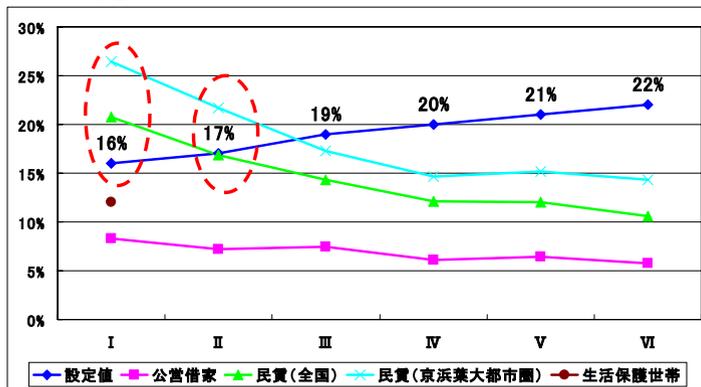
[1人世帯]



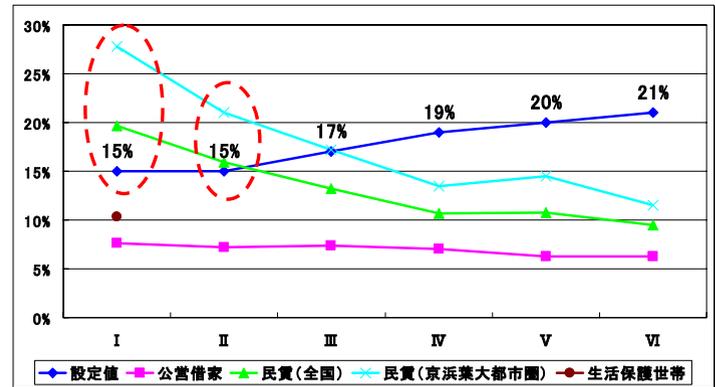
[2人世帯]



[3人世帯]



[4人世帯]



※1 設定値:平成7年の住宅地審議会基本問題小委員会で示された住居費負担率

※2 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

※3 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。

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

## 応益係数

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ます。

### 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70㎡

○現在の新築の公営住宅の床面積の平均値は、約60㎡。

出典:国土交通省資料

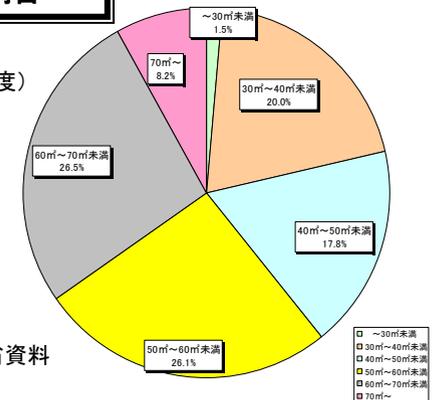
### 市町村立地係数と公示地価が逆転している例

事業主体	立地係数	平成8年公示価格(上位)	平成18年公示価格(上位)
船橋市	1.1	458,000	255,000
浦安市	1.05	420,000	360,000
西宮市	1.15	670,000	285,000
京都市	1.1	605,000	360,000

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16年度)



出典:国土交通省資料