

# 公営住宅制度の課題について

1. 施策対象
2. 入居制度
3. 家賃制度

平成17年5月30日  
国土交通省住宅局

# 1. 施策対象

## 検討の視点

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・的確に公営住宅を提供できるようにする。

## (1) 入居収入基準(法23条2号、令6条5項)

入居者の収入が①～③に掲げる場合に応じ、それぞれに掲げる金額を超えないこと。

① ②及び③に掲げる場合以外の場合 (本来階層)

月収20万円 (収入分位25%) 以下

② 入居者が身体障害者である場合その他の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 (裁量階層)

月収26.8万円 (収入分位40%) 以下

(政令で定める場合) (令6条4項)

・ 障害者でその障害の程度が国土交通省令で定める程度のものがある場合

(国土交通省令で定める程度)

身体障害：身体障害者障害程度等級表1級から4級まで

精神障害：障害等級1級又は2級

知的障害：精神障害の程度に相当する程度

・ 50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

・ 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

③ 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 (裁量階層)

月収26.8万円 (収入分位40%) 以下

## 《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(平均世帯人数)

= (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

・平均世帯人数は、2人以上世帯における平均世帯人数

## 検討課題

- 国民所得水準、民間賃貸住宅の家賃水準等の社会経済情勢の変化を踏まえた入居収入基準の見直し
  - ※ 入居収入基準の見直しに伴う公営住宅制度と特定優良賃貸住宅等他の公的賃貸住宅制度との関係の再整理
- 所得水準、家賃水準等に係る地域格差を反映した入居収入基準のあり方
- 生活保護との関係
- 一定期間ごとの見直しのルール化(当面の対応)
  - ・子育て世帯(小学校就学前の子どものいる世帯)について、入居収入基準を緩和(月収20万円→月収26.8万円まで地方裁量で可)
  - ・入居収入基準の緩和が認められる高齢者の年齢(50歳以上)の見直し

## (2)同居親族要件(法23条1号)

現に同居し、又は同居しようとする親族があること。

ただし、老人、身体障害者等特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者については、単身での入居が可能。

(政令で定める者) (令6条1項)

50歳以上の者、身体障害者、戦傷病者、原爆被爆者、被生活保護者、海外からの引揚者、ハンセン病療養者

### 検討課題

○親族以外の者との同居、単身入居の拡大等の家族形態の変化等に対応した同居親族要件のあり方  
(当面の対応)

- ・一定の知的・精神障害者、DV被害者、犯罪被害者、ホームレスであった者について単身入居を可能に  
(福祉部局等との連携が必要)

## (3)住宅困窮要件(法23条3号)

現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

### 検討課題

○社会経済情勢の変化に対応した住宅困窮要件のあり方

## 2. 入居制度

### 検討の視点

入居者・非入居者間、入居者相互間の公平を確保しながら、真に住宅に困窮する者に対する的確に公営住宅を提供できるようにする。

### 入居者の選考(法25条1項)

入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

(政令で定める選考基準) (令7条)

- ・住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- ・他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- ・住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- ・正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）
- ・住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- ・上記に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

※ なお、住宅に困窮する低額所得者の中でも住宅困窮度が特に高い者について、事業主体の判断により、公営住宅の入居者選考に際し、優先的に取り扱うことができる（優先入居）。

### 同居承認、承継承認(法27条)

#### 1) 同居承認 (5項)

入居者は、入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。

(国土交通省令で定める事項) (規則11条)

事業主体は、次のいずれかに該当する場合には、承認をしてはならない。

- ・承認による同居後における当該入居者に係る収入が入居収入基準(月収20万円、裁量階層26.8万円)を超える場合
- ・当該入居者が、不正入居や家賃滞納等の明渡事由に該当する場合

※ 原則として入居者名義人の三親等を限度として事業主体が定める範囲の親族(婚姻の予約者を含む。)について行うことができることとしている。(平成6年9月29日付け住総発第171号住宅局総務課長通知)

## 2) 承継承認(6項)

入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

(国土交通省令で定める事項) (規則11条)

事業主体は、次のいずれかに該当する場合には、承認をしてはならない。

- ・承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が1年に満たない場合(入居者の入居時から引き続き同居している親族である場合を除く。)
- ・承認を受けようとする者の収入が高額所得者の基準額(月収39.7万円)を超える場合
- ・当該入居者が、不正入居や家賃滞納等の明渡事由に該当する場合

※ 原則として、入居者名義人が死亡又は離婚した場合において、承継事由発生時の入居者名義人の同居親族(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こととしている。(平成6年9月29日付け住総発第171号住宅局総務課長通知)

## 収入超過者、高額所得者(法28条1項、29条1項)

### 1) 収入超過者(法28条1項)

入居者は、引き続き3年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

(政令で定める基準) (令8条)

- ・本来階層20万円、裁量階層26.8万円以下で事業主体が定める金額

## 2) 高額所得者（法29条1項）

事業主体は、入居者が引き続き5年以上入居している場合において最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、期限を定めて、公営住宅の明渡しを請求することができる。

（政令で定める基準）（令9条）

・39.7万円

### 検討課題

○住宅困窮事情をよりの確に反映した入居者の選考基準・方法

○保有資産の把握・反映方法

○定期借家（期限付き入居）制度の活用

（当面の対応）

- ・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るとともに、バランスのとれたコミュニティ形成を促進するため、優先入居についての考え方を整理
- ・入居申込者の保有資産について、事業主体の判断で自己申告や資産調査についての同意書の提出を求めることにより、資産保有状況を入居者選考を行う際の考慮事項とすることができる旨を明確化
- ・事業主体の判断による承継承認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
- ・家賃制度を通じた高額所得者、収入超過者の自主的退去の促進（後掲）
- ・家賃制度を通じた住宅の規模と居住人数のミスマッチの解消（後掲）
- ・一定の場合に定期借家（期限付き入居）制度の活用が可能である旨を明確化

# 3. 家賃制度

## 検討の視点

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、社会経済情勢の変化に対応するとともに、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に関し、その自主的退去を促進できるようにする。

## (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	本来 入居者
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	収入 超過者
V	25-32.5% 200,000円を越え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	

(注) 収入月額とは、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)

## (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。

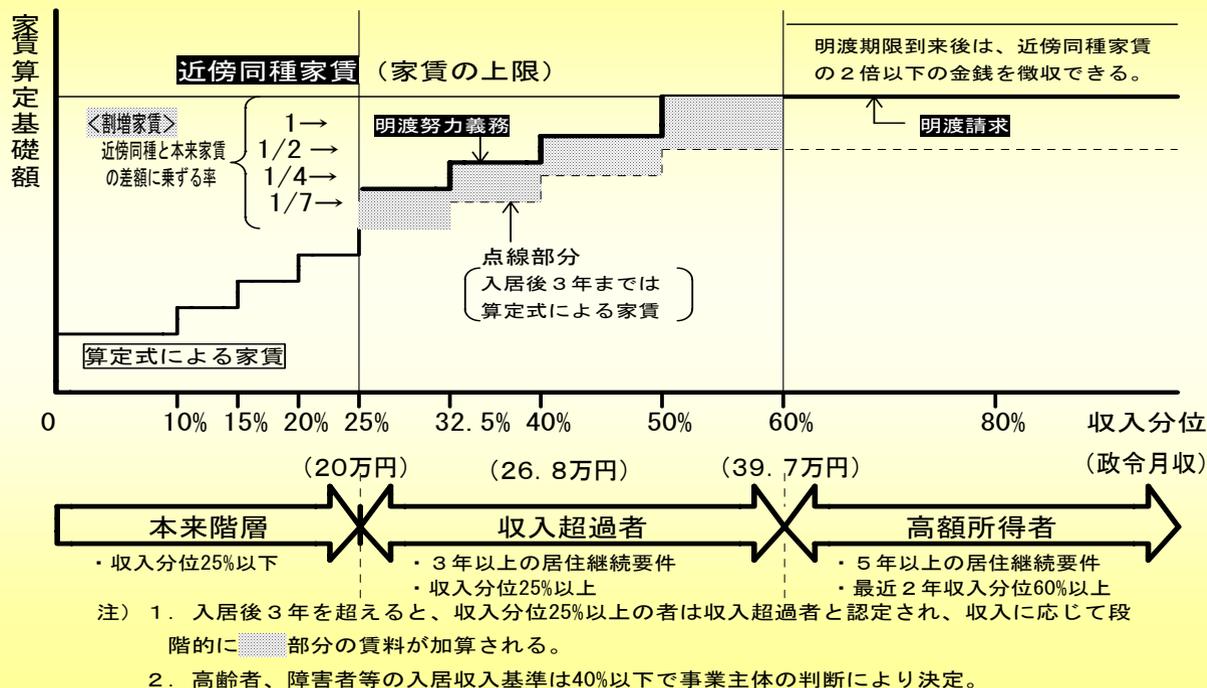
（政令で定める算定方法）（令3条）

$$\begin{aligned} & \text{（近傍同種の住宅の家賃）} \\ & = \{ \text{（近傍同種の住宅（敷地を含む。）の複成価格）} \times \text{（国土交通大臣が定める1年当たりの利回り）} + \text{（償却額）} \\ & \quad + \text{（修繕費）} + \text{（管理事務費）} + \text{（損害保険料）} + \text{（空家等引当金）} + \text{（公課）} \} \div 12 \quad \text{【積算法】} \end{aligned}$$

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

## 公営住宅の家賃制度のしくみ



### 検討課題

○社会経済情勢の変化に対応するとともに、地域の実情を的確に反映させるための「応能応益」に関する係数等(市町村立地係数、規模係数等)の見直し

○一定期間ごとの見直しのルール化

(当面の対応)

- ・収入超過者の自主的退去の促進を図るため、その割増家賃について、一定期間内に近傍同種家賃とすることができるようにするとともに、近傍同種家賃が市場家賃と同水準となるよう、家賃算定法に「賃貸事例比較法」を導入
- ・住宅の規模と居住人数のミスマッチを解消するため、事業主体の判断で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