

公営住宅制度の課題について

<参考資料>

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

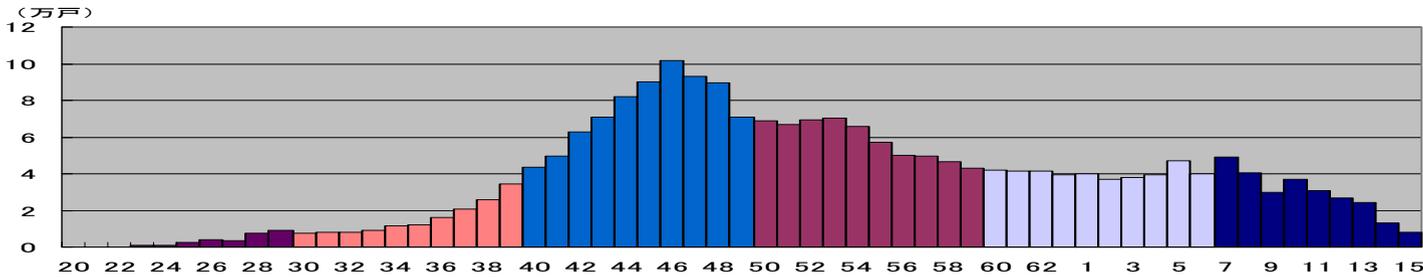
1. 施策対象

- 1-1 ストックの現状
- 1-2 応募倍率
- 1-3 収入超過者、高額所得者の状況
- 1-4 入居収入基準の推移
- 1-5 平均年収、民間賃貸住宅の平均家賃等の推移
- 1-6 普通世帯の年間収入分布
- 1-7 他の給付制度等に係る年齢要件の例
- 1-8 家族形態の変化
- 1-9 生活保護について

1-1 ストックの現状

ストックの状況

公営住宅ストックは全国で219万戸。築後30年以上のものが4割超。近年の供給は減少(大半は建替えによるもの)。

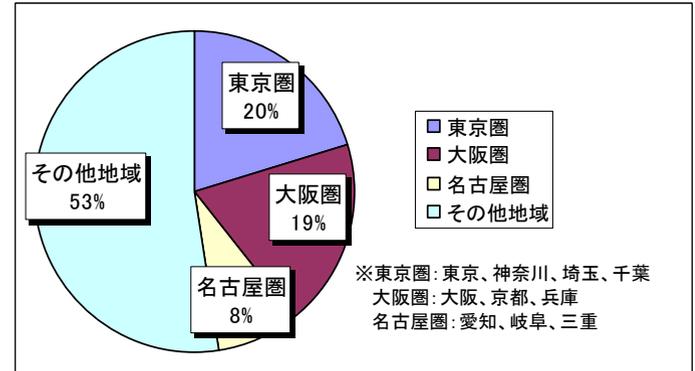
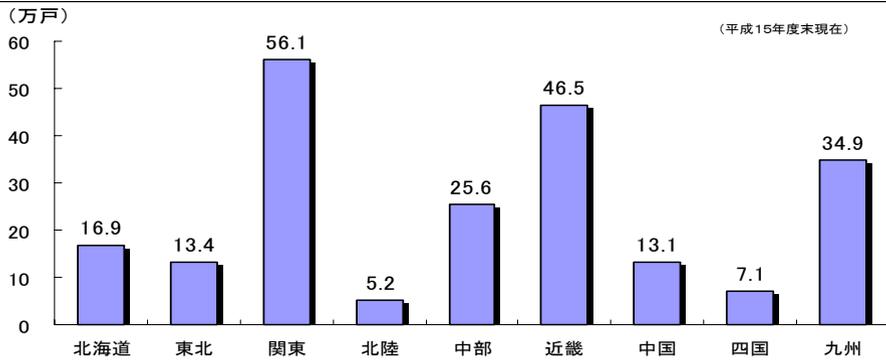


建築時期	昭和29年以前	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年～平成6年	平成7年～平成15年	合計
管理戸数	29,114 (1.3%)	153,709 (7.0%)	754,061 (34.4%)	588,245 (26.9%)	405,261 (18.5%)	259,401 (11.8%)	2,189,791 (100.0%)

出典：国土交通省資料

ストックの地域別分布

公営住宅は、地方公共団体がその区域内の住宅事情に留意し低額所得者の住宅不足を緩和するため供給される。3大都市圏で約半数を占めている。

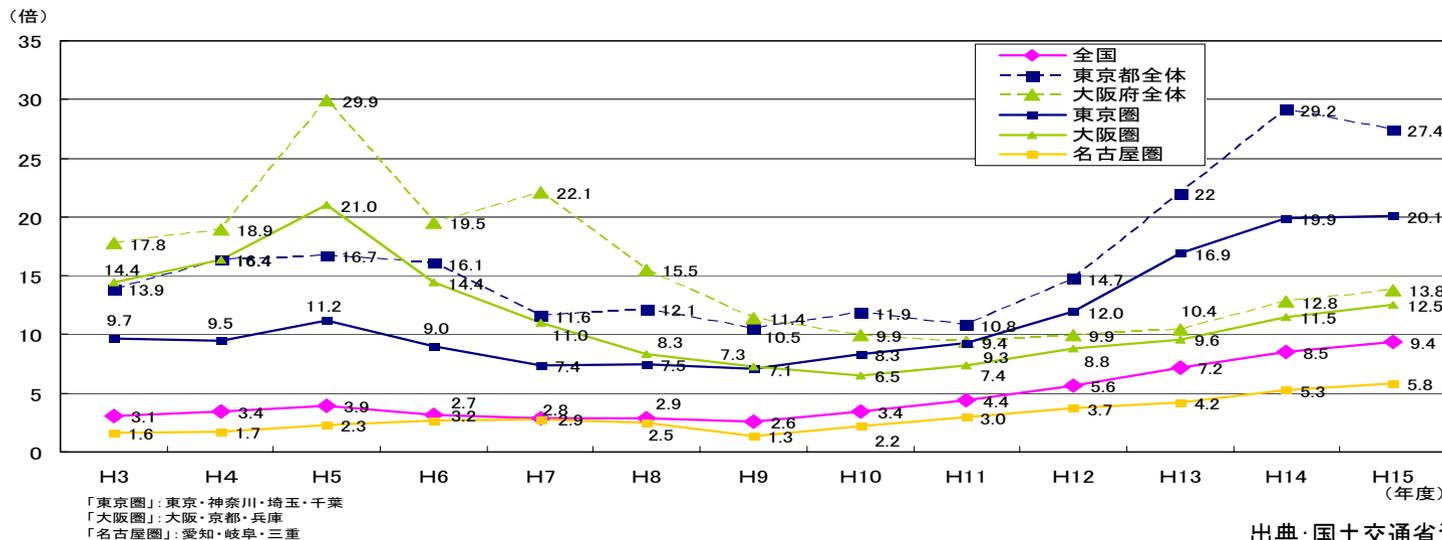


出典：国土交通省資料

1-2 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近年増加傾向にあり、全国では9.4倍(平成15年度)。



応募倍率の地域間格差の例

応募倍率は地域間で格差があり、例えば大阪府営住宅で見ると、「大阪市内」で30.2倍である一方、「泉北NT」では0.8倍となっている。

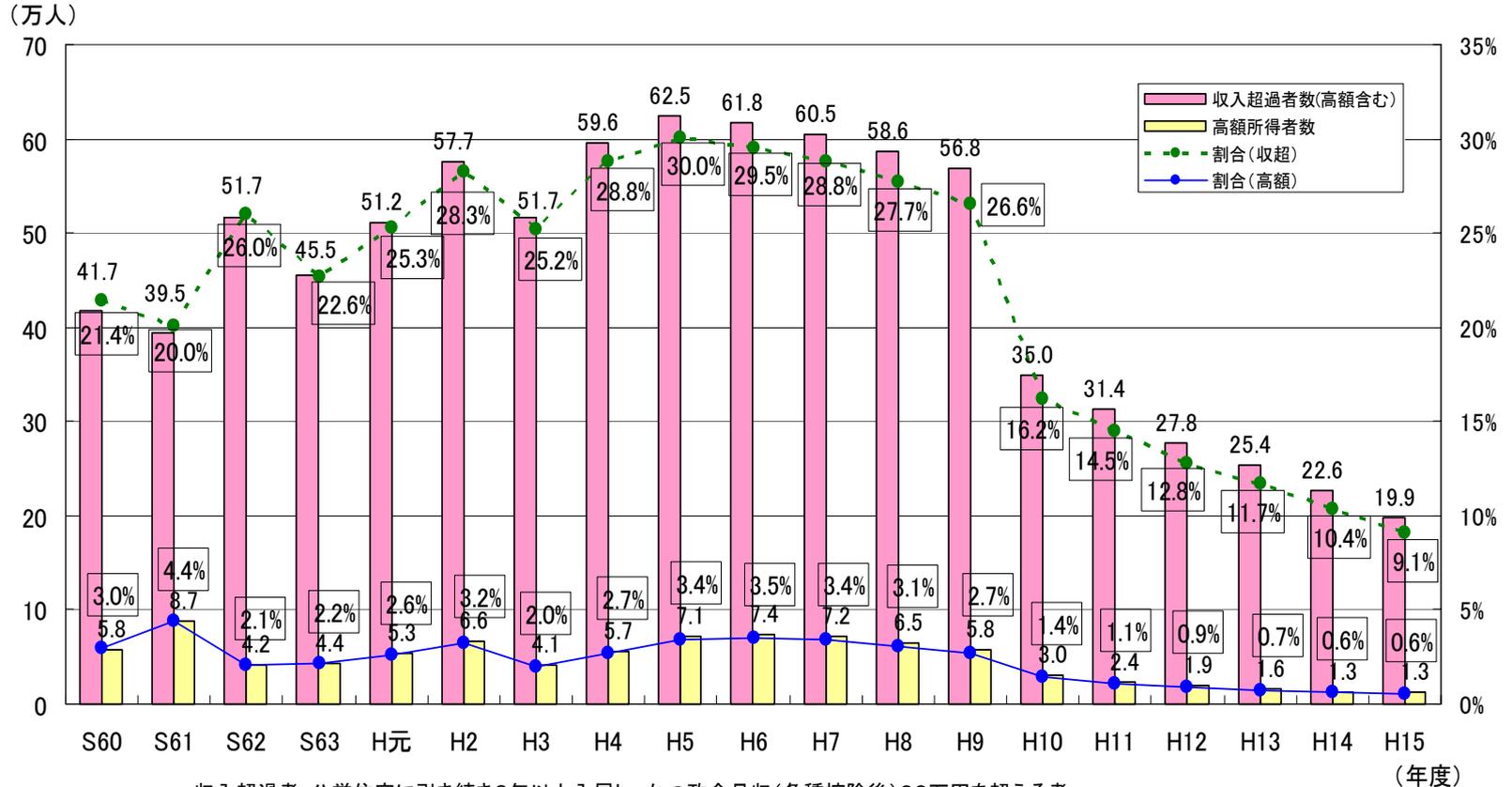
大阪府営住宅(平成14年度)

地域例	大阪市内	千里	三島	北河内	中河内	南河内	泉北NT	泉北	泉南	府営住宅計
倍率	30.2	18.9	14.7	11.2	23.9	9.5	0.8	11.4	6.7	10.7

出典: 大阪府資料

1-3 収入超過者、高額所得者の状況

収入超過者数は、平成6年度に3割に至った後、減少し続け、平成15年度には1割を下回った。
 しかしながら、世帯数で見ると、本来階層でない世帯が約20万世帯入居していることとなり、真に住宅に困窮する低額所得者との間の不公平が生じている。

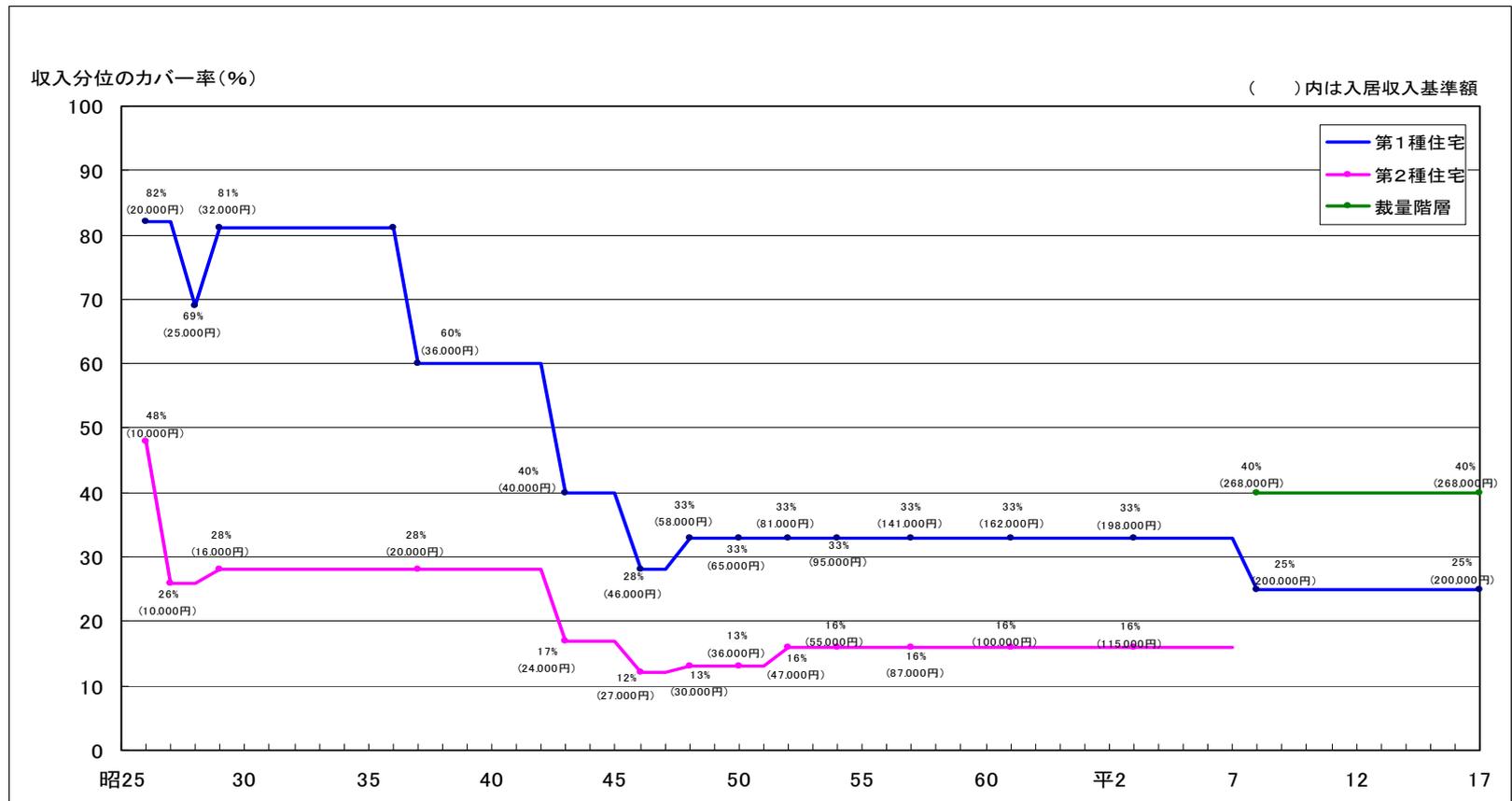


収入超過者：公営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ政令月収(各種控除後)20万円を超える者
 (高齢者、障害者等裁量階層については、26.8万円以下で事業主体が条例で定める額を超える者)
 高額所得者：公営住宅に引き続き5年以上入居し、かつ最近2年間の月収が政令に定める基準額(39.7万円)を超える者

出典：国土交通省資料

1-4 入居収入基準の推移

公営住宅制度の創設以降、社会経済情勢の変化を踏まえ、入居収入基準を逐次見直してきたが、平成8年以降は見直されていない。

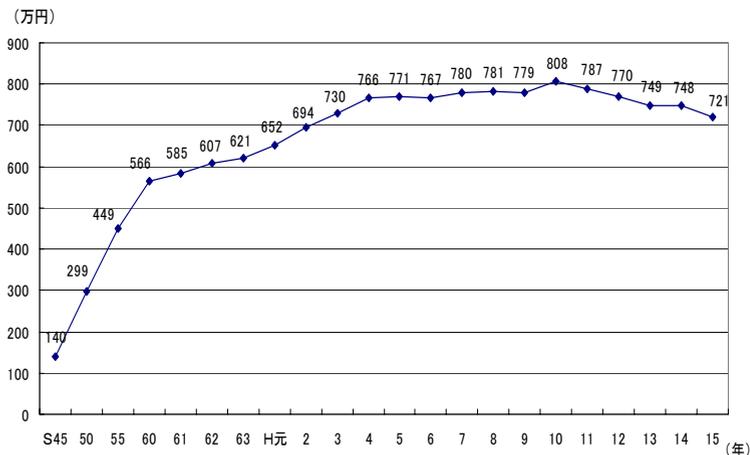


※ 平成8年の公住法改正により第1種、第2種住宅の種別は廃止
裁量階層とは高齢者・障害者世帯等に適用される収入基準(268,000円を上限として事業主体が定める)

出典:国土交通省資料

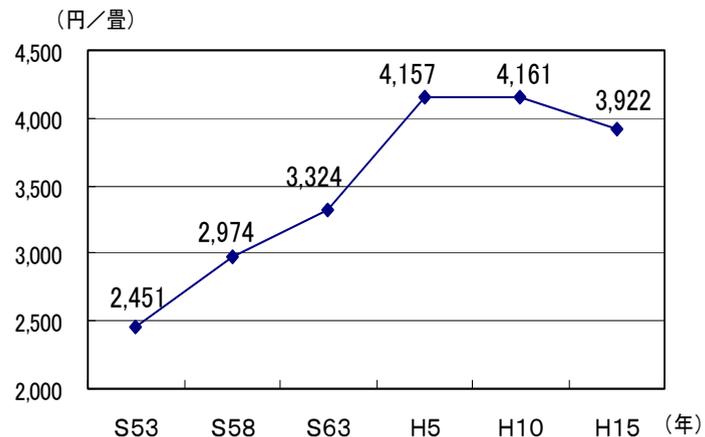
1-5 平均年収、民間賃貸住宅の平均家賃等の推移

平均年収の推移



出典：平成12年までは総務省統計局の「貯蓄動向調査」(各年12月31日現在)、
平成13年以降は総務省統計局の「家計調査(貯蓄・負債編)」(勤労者世帯・農林漁家世帯を含む)

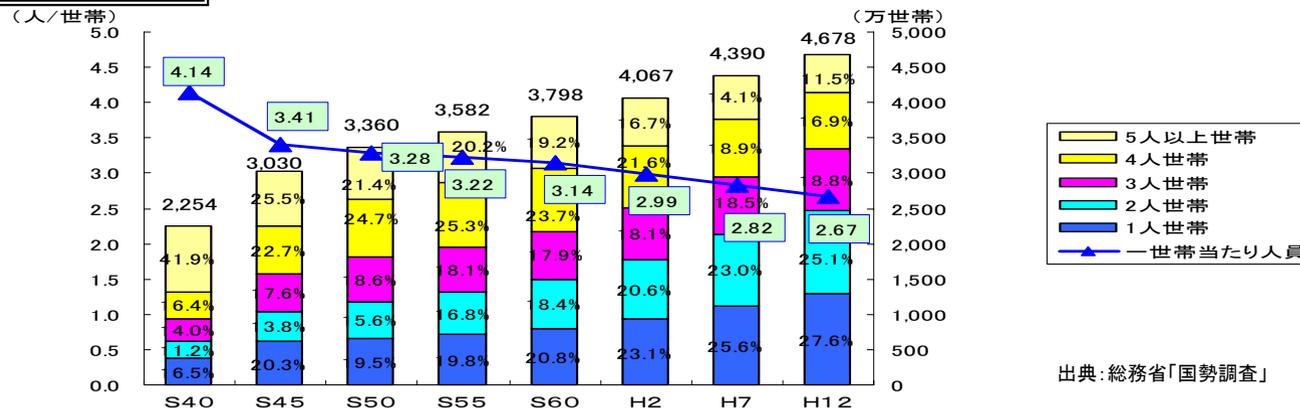
民間賃貸住宅の平均家賃の推移



※ 昭和53年、58年は設備専用住宅のみの平均家賃

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

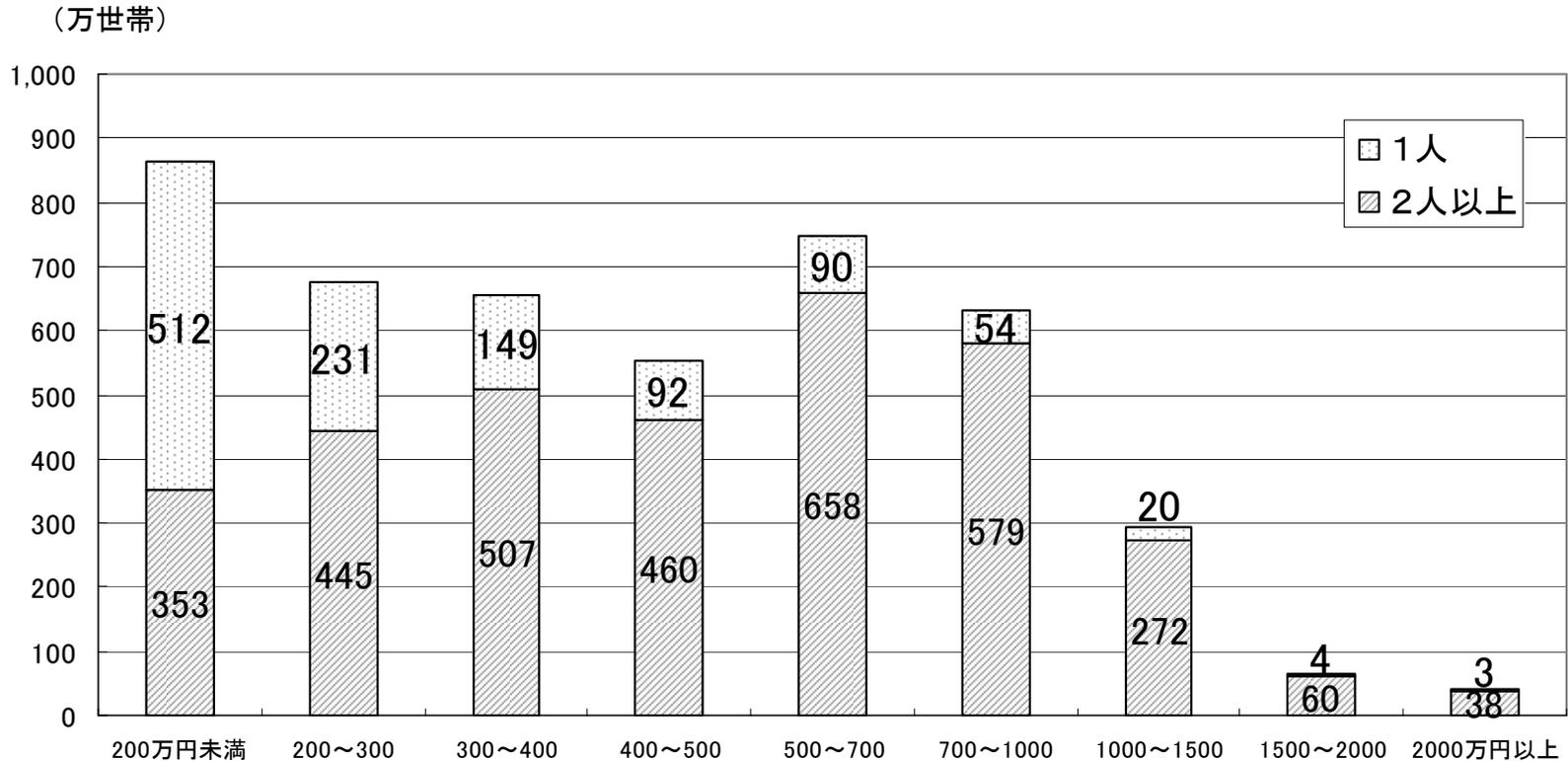
平均世帯人数の推移



出典：総務省「国勢調査」

1-6 普通世帯の年間収入分布

普通世帯(約4700万世帯)で、年間収入が200万円未満の世帯は約900万世帯(うち2人以上世帯が約350万世帯)、400万円未満の世帯は約2200万世帯(うち2人以上世帯が約1300万世帯)。



出典:総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

参考)公営住宅の入居基準(年間収入)

2人世帯(扶養親族1名):415万円、3人世帯(扶養親族2名):463万円、4人世帯(扶養親族3名):510万円

1-7 他の給付制度等における高齢者の年齢要件の例

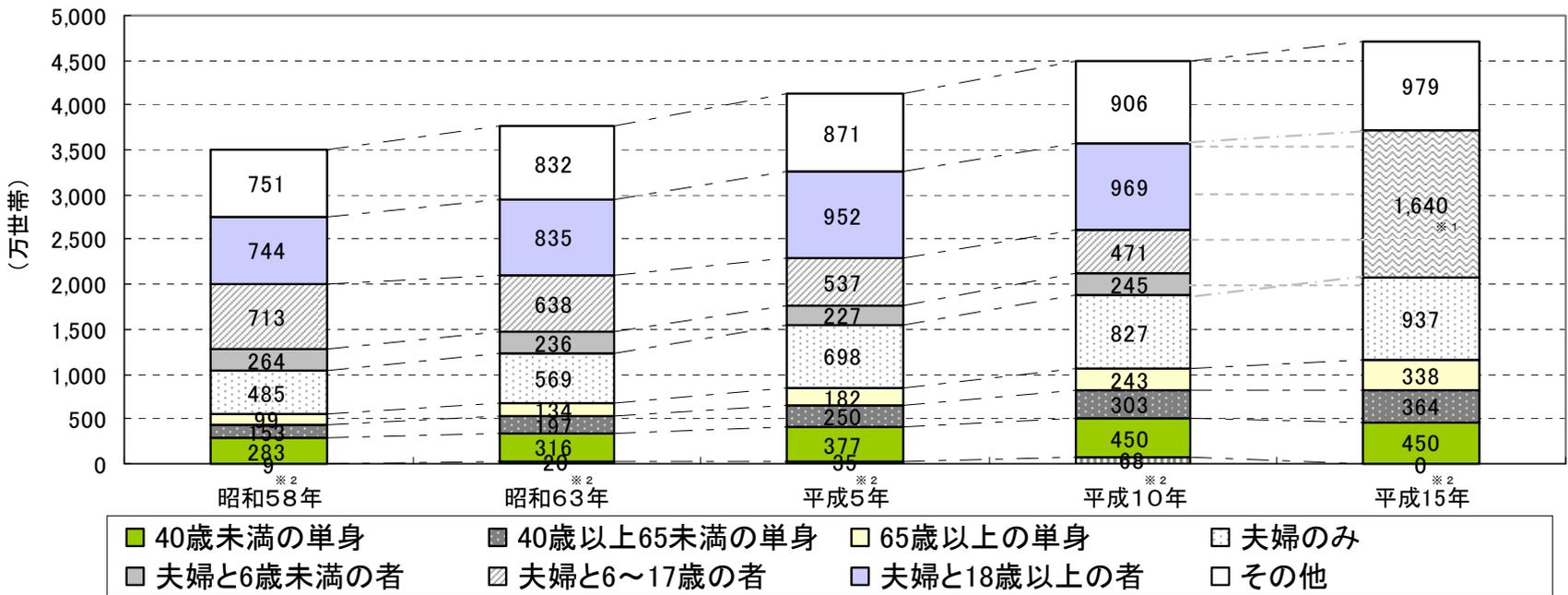
公営住宅の裁量階層として入居が認められる高齢者の年齢は50歳以上。
他の給付制度等においては、社会経済情勢の変化に伴い、対象年齢の見直しが図られている。

制 度	年 齢	備 考
老人保健制度	75歳以上	老人保健の対象年齢(平成14年10月1日より70歳から75歳に引き上げ)
生活保護制度	(70歳以上)	老齢加算の対象年齢(平成16年4月1日より廃止)
介護保険制度	65歳以上	介護保険給付の対象年齢(平成12年4月1日より制度開始)
雇用保険制度	65歳以上	高年齢求職者給付金の受給年齢
年金制度	65歳以上	老齢年金の受給年齢 (平成13年4月1日より60歳から65歳に順次引き上げ)
所得税制度	(65歳以上)	老年者控除の対象年齢(平成17年1月1日より廃止)
高優賃制度	60歳以上	入居者資格の要件(平成13年8月5日より制度開始)
高年齢者雇用確保制度	55歳以上	高年齢者雇用確保措置の対象年齢(昭和46年10月1日より制度開始)

出典:国土交通省資料

1-8 家族形態の変化

単身世帯及び夫婦のみ世帯が増加している。とりわけ、65歳以上の単身世帯が著しく増加している。



※1 平成15年においては、統計上の区分が平成10年以前と異なるため、夫婦と子供の世帯を合計して集計している。
 ※2 単身世帯のうち、年齢不明の世帯の数。

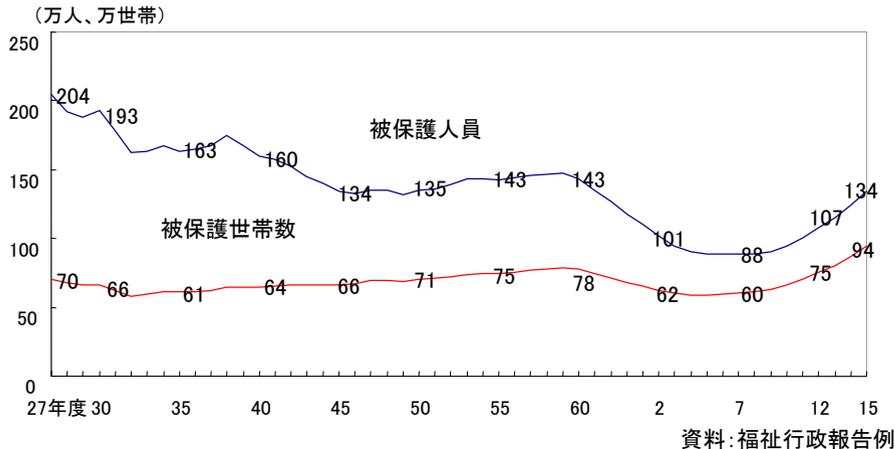
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

1-9 生活保護について

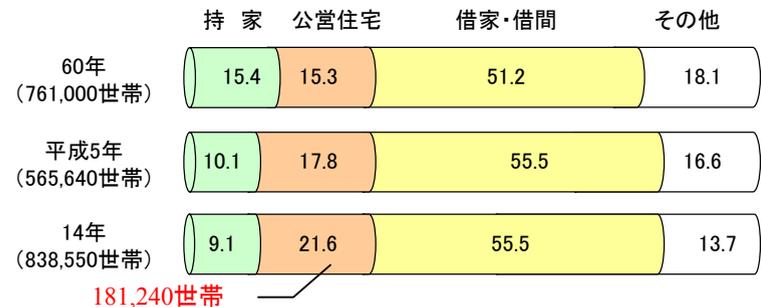
1. 対象者及び支給される保護費

- 資産、能力等すべてを活用した上でも、生活に困窮する者。(困窮に至った理由は問わない。)
- 厚生労働大臣が定める基準で測定される最低生活費と収入を比較して、収入が最低生活費に満たない場合に保護を適用。
- 最低生活費から収入を差し引いた差額を保護費として支給。

※ 収入: 就労による収入、年金等社会保障の給付、親族による援助、交通事故の補償、預貯金、保険の払戻し金、不動産等の資産の売却収入等を認定。



住居の種類別被保護世帯の構成比の推移(単位: %)



資料: 被保護者全国一斉調査(平成14年7月1日現在)

2. 保護の内容

- 保護は、生活扶助、教育扶助、住宅扶助、医療扶助、介護扶助、出産扶助、生業扶助及び葬祭扶助から構成。
 - ※ 医療扶助及び介護扶助は、医療機関等に委託して行う現物給付が原則。それ以外は金銭給付が原則。
 - ※ 住宅扶助については、被保護者及び賃貸人の同意がある場合に限り、直接賃貸人に給付することも可能。
- 各扶助により、健康で文化的な生活水準を維持することができる最低限度の生活を保障。扶助の基準は、厚生労働大臣が設定。
 - ※ 平成16年度生活扶助基準の例(標準3人世帯(33歳、29歳、4歳)) : 162,170円[東京都区部等]、125,690円[地方郡部等]

3. 保護の実施体制

- 都道府県知事及び市町村長により設置される福祉事務所の長により実施。
- 生活保護担当職員の配置状況: 全国 11,408人(平成15年度)
- 世帯の実態に応じ、年2~12回の訪問調査。
- 収入・資産等の届出を義務付け、定期的に課税台帳との照合を実施。
- 就労の可能性のある者への就労指導。

2. 入居制度

- 2-1 東京都におけるポイント方式による住宅困窮度判定の概要
- 2-2 優先入居制度の概要
- 2-3 住宅別の入居時期
- 2-4 公営住宅における居住年数別の入居状況
- 2-5 公営住宅における承継承認の態様
- 2-6 東京都営住宅におけるミスマッチの状況
- 2-7 定期借家(期限付き入居)制度の例(東京都)
- 2-8 公営住宅と定期借家制度に関する政府見解

2-1 東京都におけるポイント方式による住宅困窮度判定の概要

入居申込者が提出する「住宅状況申込書」に基づき、「住宅困窮度判定項目」ごとにポイントを採点し、合計得点の高い者から入居を決定。

○ポイント方式による募集対象：ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、多子世帯、特に所得の低い世帯等
(一般世帯向け募集とは別枠で募集)

○募集回数：年2回(2月、8月)

募集戸数：一般世帯向け募集戸数と同程度(平成17年2月募集/約1,400戸)

住宅困窮度判定項目

1 居住水準の充足状況

- ① 住戸規模(最低居住水準と比較しての居住密度の状況)
- ② 台所、浴室及び便所(確保の有無)
- ③ 居住状況(同居親族又は寝室確保の状況等)

2 家賃負担過重(負担の軽、重の程度)

・基準家賃(家賃算定基礎額を基準として設定)との乖離額

3 住宅の不良度

- ① 床
- ② 外壁又は界壁等
- ③ 地盤沈下又は基礎、土台、柱及びはり
- ④ 天井

4 住環境水準の充足状況

- ① 日照、通風、採光等の確保の状況
- ② 騒音、振動、大気汚染、悪臭等による住環境への影響の程度
- ③ 災害に対する安全性の確保の状況

5 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

6 登録待機期間(ポイント方式募集の申込回数)

出典：東京都資料

2-2 優先入居制度の概要

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、地方公共団体の判断により、公営住宅の入居者の選考に際し、優先的に取り扱うことができるもの。

1 優先入居の取扱いが適当と考えられる世帯

※ 優先入居の判断は事業主体が行うが、国として以下のものを参考として示している（通知）。

障害者世帯／母子世帯／海外からの引揚者世帯／炭鉱離職者世帯／
高齢者世帯／多子世帯（子どもが3人以上いる世帯）／
著しく低所得の世帯（事業主体の実情に応じて決定） 等

2 優先入居の実施方法

①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法

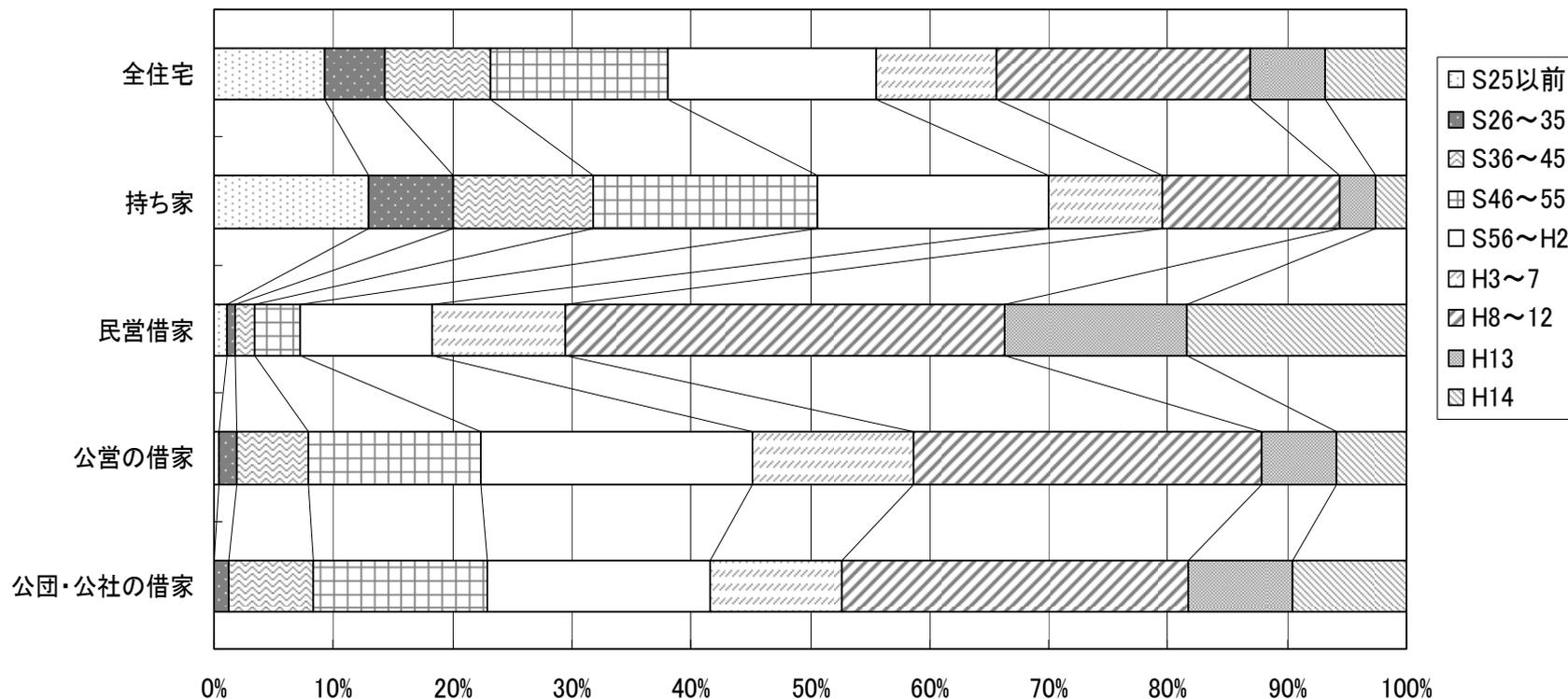
②戸数枠を設けずに抽選による当選率を一般の入居希望者より有利に取り扱う方法

（参考）優先入居を実施している公営住宅の管理戸数（平成14年度末）

・ 障害者世帯	16,650戸	
・ 母子世帯	21,443戸	
・ 海外からの引揚者世帯	1,887戸	
・ 炭鉱離職者世帯	74戸	
・ 高齢者世帯	40,381戸	
・ 多子世帯	3,319戸	
・ 著しく低所得の世帯	7,516戸	等

2-3 住宅別の入居時期

公営の借家においては、民営借家と比較して入居後の経過年数が相当長くなっており入居後長期間にわたり継続して居住する傾向がうかがわれる。

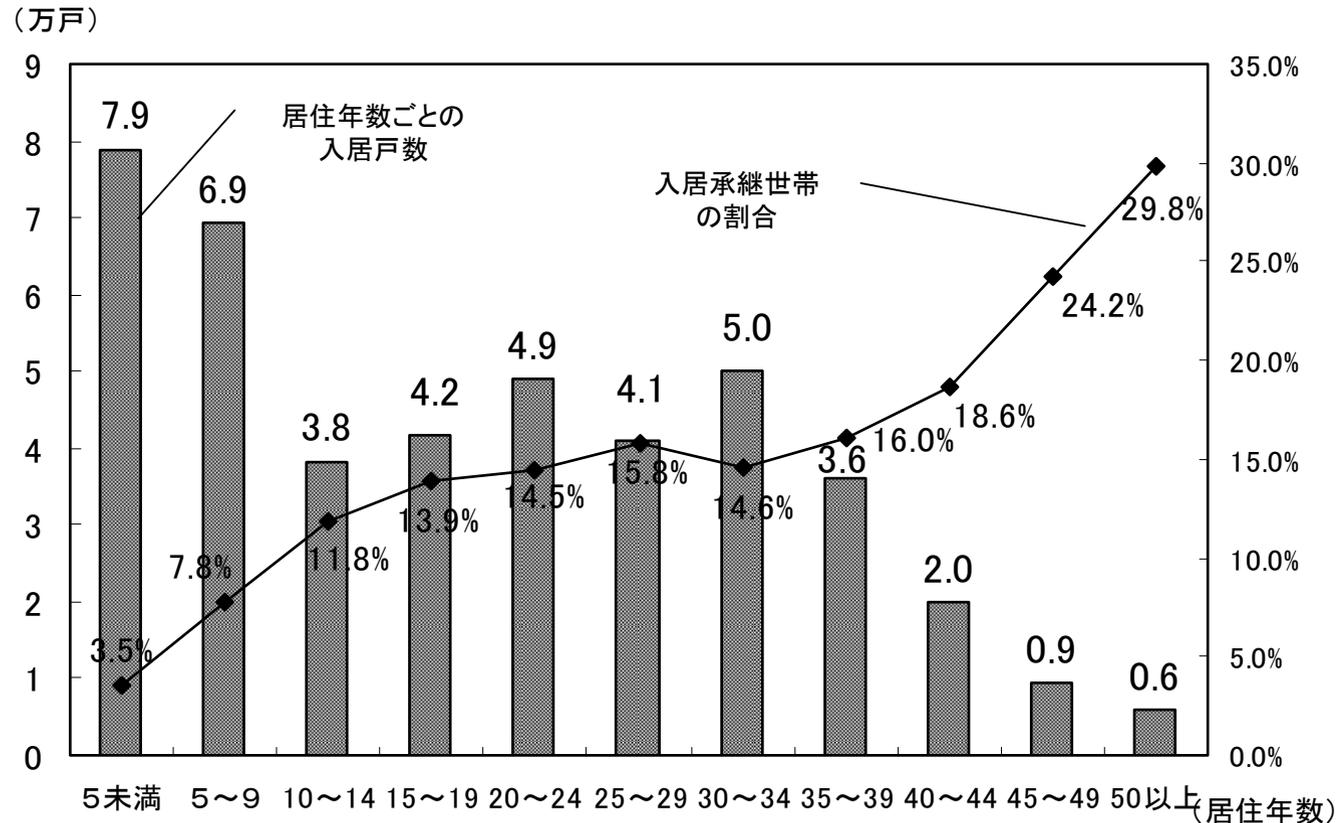


(注) 「全住宅」：居住世帯のある住宅
 「持ち家」：そこに居住している世帯が所有している住宅
 「民営借家」：国、地方公共団体、公団、公社以外のものが所有している賃貸住宅で給与住宅でないもの
 「給与住宅」：社宅のように会社が所有又は管理してその職員を居住させている住宅
 「公営の借家」：公営住宅法に基づく公営住宅以外に都道府県、市町村、特別区の所有又は管理する賃貸住宅を含む
 「公団・公社の借家」：公団・公社の所有又は管理する賃貸住宅

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

2-4 公営住宅における居住年数別の入居状況

居住年数が長期化している要因として、世代間にわたる承認が行われていることが挙げられる。



※ 東京都営、大阪府営及び大阪市営住宅の入居戸数計43.9万戸について集計(H16年度末)

出典：国土交通省資料

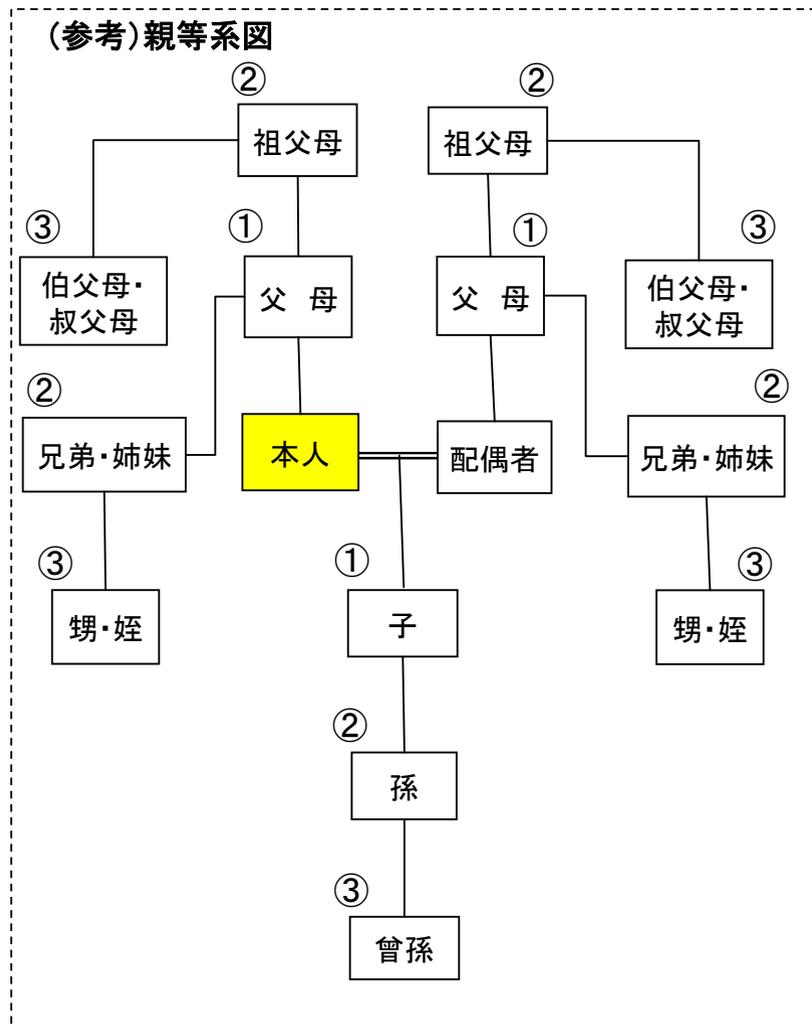
2-5 公営住宅における承継承認の態様

承認申請者	(単位:件)	
	承認件数	割合
配偶者	5,571	75.04%
親	223	3.00%
子	1,510	20.34%
孫	16	0.22%
祖父母	4	0.05%
兄弟姉妹	94	1.27%
おじ・おば・甥・姪	6	0.08%
計	7,424	100.0%

(単位:戸)
管理戸数
461,565
入居戸数
439,480

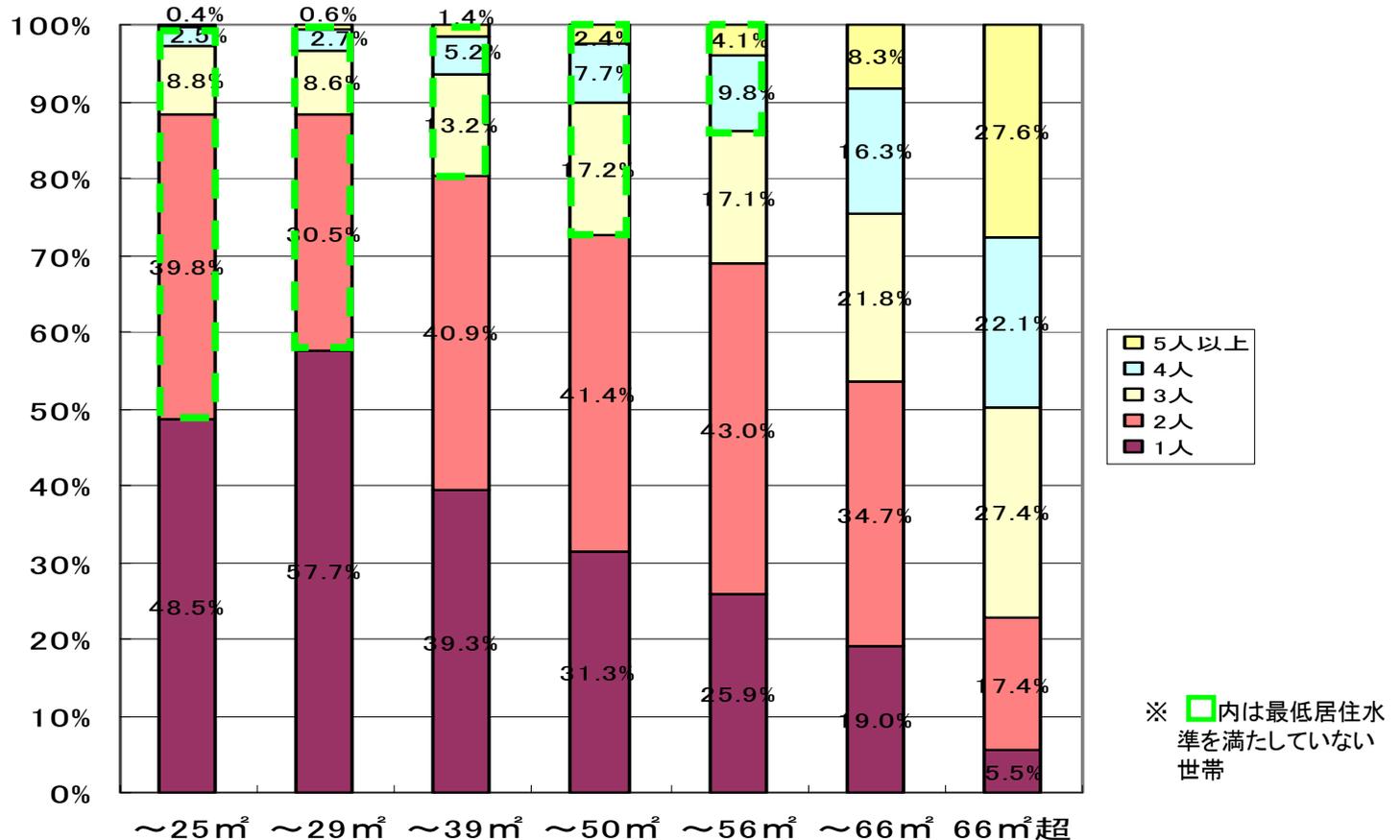
※東京都営、大阪府営及び大阪市営住宅について集計(H16年度)

出典:国土交通省資料



2-6 東京都営住宅におけるミスマッチの状況

住宅の規模と居住人数のミスマッチが発生し、単身者が広い住宅に居住する一方、ファミリー世帯が狭い住宅の居住を余儀なくされている状況も見られる。



出典：東京都資料

2-7 定期借家(期限付き)制度の例(東京都)

【趣旨】

- 都民共有の財産である都営住宅の利用機会の公平を確保するとともに、併せて、高齢化する都営住宅団地及び周辺地域の活性化を図る。
- マンションの建替えに伴う一時的な住宅困窮者に対して緊急的支援を行う。
- 一時的に住宅に困窮することとなる者のうち住宅政策上特に必要があるものに対して支援を行う。

対象世帯	開始年度	入居資格	入居期間
若年ファミリー世帯	H13年度	①申込者、同居親族が40歳未満 ②世帯構成が、夫婦のみの世帯又は夫婦及び子の世帯のいずれか	10年
マンションの建替えに伴う一時的住宅困窮者	H15年度	①マンションの建替えの円滑化等に関する法律に定めるマンション建替事業を施行しているマンション又は施工予定マンションに居住する区分所有者又は賃借人で、事業の期間中仮住居の確保が困難であり、かつ施行再建マンションに居住することが確認できること ②マンションの代表者が、申し込みを行う当該年度の利用意向調査票を提出していること ③住宅の使用許可予定日において、当該年度に円滑化法に基づく権利変換期日が原則として到来することが確認できること	3年以内
木造住宅密集地域整備事業に伴う建替えのため一時的に住宅に困窮する住宅所有者	H15年度	密集市街地における防災街区の整備に関する法律による除却の勧告又は木造住宅の密集する地域の解消のため区市町村が行う公共施設の整備等に関する事業の施行に伴い、自ら所有し、かつ現に居住する建築物の建替えのため仮住居を必要とする者	3年以内
事業再建者	H15年度	①引き続き3年以上都内に居住し、かつ、引き続き3年以上都内で事業を行っている中小企業者であること ②経営する企業が民事再生法による再生計画の認可決定を受けており、当該認可決定の確定の日から1年未満であること ③民事再生手続の開始申立の前後1年以内に事業の破綻に伴い自己の所有する住宅を失った者であり、かつ、現に最低居住水準未満の規模の住宅に居住していること	5年

出典：東京都資料

2-8 公営住宅と定期借家制度に関する政府見解

「定期借家権」による混乱と危険性に関する質問主意書(平成11年12月) 一抜粋一

五(8)

公共賃貸住宅(公営、公団、公社の賃貸住宅)の法律関係には、この新法は影響するのか。

(注) 「新法」・・・良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法

(平成11年法律第153号)

「定期借家権」による混乱と危険性に関する質問に対する答弁書(平成12年2月) 一抜粋一

五の(8)について

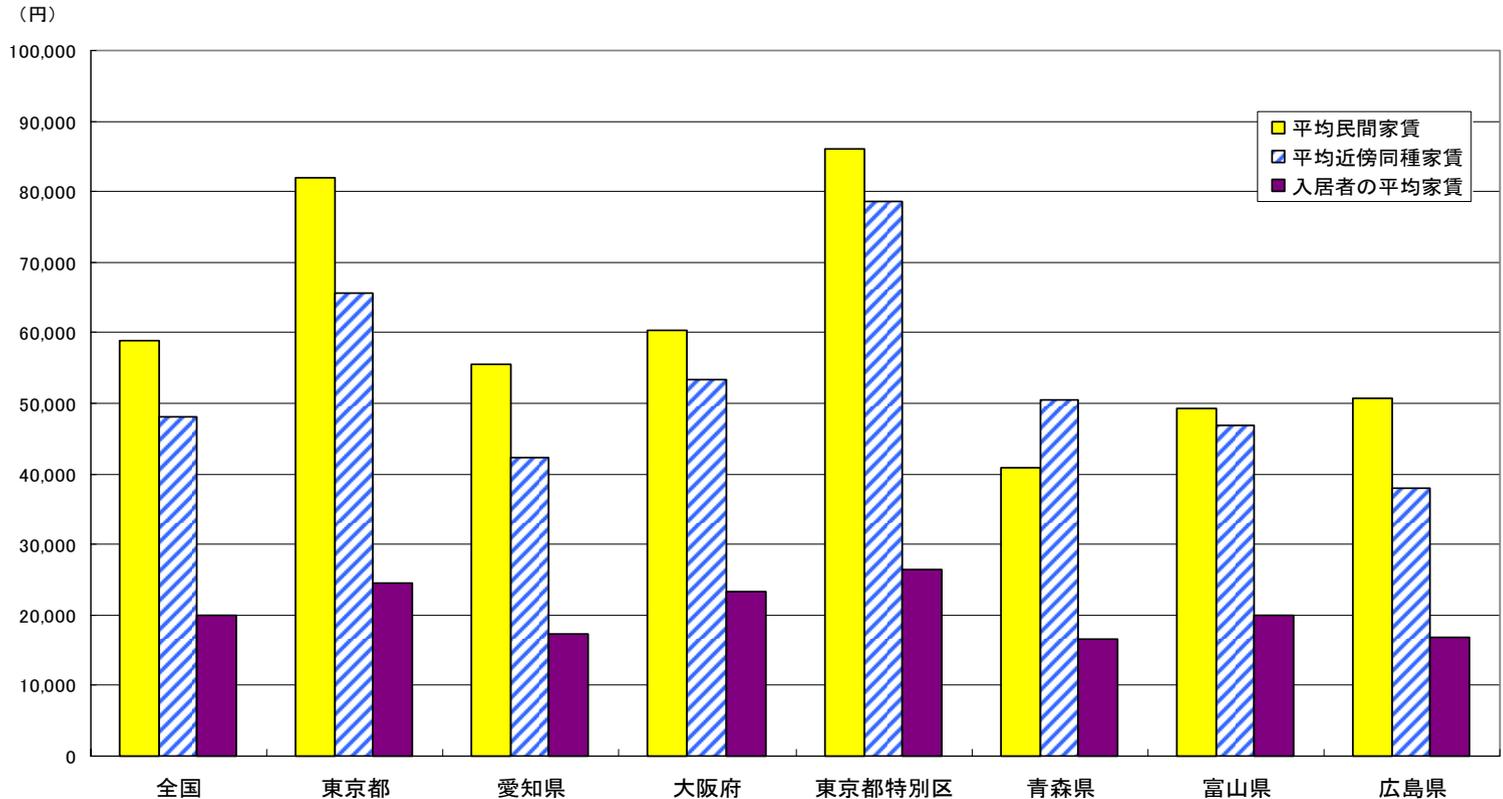
公営住宅(公営住宅法(昭和二十六年法律第百九十三号)第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。)については、同法及びこれに基づく条例に特別の定めがない限り、原則として借地借家法が適用されることが判例上確立しているところである。しかしながら、公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のために賃貸する住宅であり、入居者が高額所得者となること等特段の事由がない限り居住が継続することを前提として制度が成り立っていることから、事業主体(公営住宅法第二条第十六号に規定する事業主体をいう。)は、入居者との間で期間の定めがない賃貸借契約を締結しており、定期借家制度にはなじまないと認識している。

3. 家賃制度

- 3-1 公営住宅と民営借家の家賃比較
- 3-2 応益係数について
- 3-3 家賃の減免戸数の推移
- 3-4 事業主体における家賃減免の状況

3-1 公営住宅と民営借家の家賃比較

公営住宅の家賃は、民営借家と比較して相当程度低額なものとなっている。
また、近傍同種住宅家賃が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収入超過者に課される割増家賃がその自主的な退去を促すインセンティブとして十分に働かない場合もある。



(注) 「平均民間家賃」：平成15年住宅・土地統計調査による民営借家の平均戸当たり家賃額
「平均近傍同種家賃」：公営住宅法に定める市場家賃相当の戸当たり家賃額
「入居者の平均家賃」：実際に公営住宅入居者が支払っている戸当たり家賃額

出典：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」
国土交通省資料

3-2 応益係数について

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る。

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66㎡

○現在の新築の公営住宅の床面積の平均値は、**約61㎡**(平成15年度)。

出典:国土交通省資料

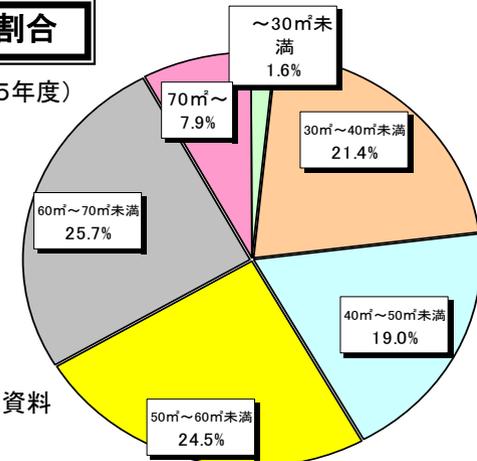
市町村立地係数と公示地価が逆転している例

事業主体	立地係数	平成8年公示価格(上位)	平成17年公示価格(上位)
船橋市	1.1	458,000	244,000
浦安市	1.05	420,000	340,000
西宮市	1.15	670,000	273,000
京都市	1.1	605,000	327,000

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15年度)



出典:国土交通省資料

市町村立地係数

○ 公営住宅法第四十四条第三項並びに公営住宅法施行令第二条第一項第一号及び第三号並びに第三条第一項に規定する国土交通大臣が定める期間等（平成八年建設省告示第七百八十三号）

(別表)

数値	都道府県名	市町村名	市町村数
1.60	東京都	千代田区	1
1.50	東京都	港区	1
1.40	東京都	渋谷区	1
1.35	東京都	中央区 品川区	2
1.30	東京都	新宿区 文京区 目黒区 大田区	4
1.25	東京都 大阪府	江東区 世田谷区 豊島区 大阪市	4
1.20	東京都 神奈川県 兵庫県	台東区 北区 横浜市 神戸市	4
1.15	東京都 兵庫県	中野区 杉並区 板橋区 練馬区 江戸川区 武蔵野市 西宮市 芦屋市	8
1.10	埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 愛知県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 広島県 香川県	所沢市 千葉市 市川市 船橋市 荒川区 足立区 葛飾区 立川市 三鷹市 府中市 調布市 小金井市 国立市 狛江市 東久留米市 西東京市 川崎市 鎌倉市 名古屋市 京都市 吹田市 尼崎市 伊丹市 宝塚市	27
1.05	埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 静岡県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 福岡県	川口市 蕨市 朝霞市 志木市 和光市 新座市 さいたま市 松戸市 習志野市 柏市 浦安市 墨田区 八王子市 町田市 小平市 東村山市 国分寺市 清瀬市 多摩市 藤沢市 逗子市 葉山町 静岡市 長岡京市 堺市 岸和田市 豊中市 守口市 箕面市 東大阪市 川西市 生駒市 福岡市	33
1.00	北海道 宮城県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 新潟県 石川県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 和歌山県 広島県 長崎県 沖縄県	札幌市 仙台市 熊谷市 春日部市 上尾市 草加市 越谷市 戸田市 富士見市 上福岡市 三芳町 流山市 我孫子市 昭島市 日野市 東大和市 稲城市 平塚市 茅ヶ崎市 相模原市 厚木市 大和市 新潟市 金沢市 大津市 向日市 池田市 泉大津市 高槻市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 松原市 門真市 摂津市 高石市 藤井寺市 明石市 和歌山市 福山市 長崎市 那覇市	44
0.95	福島県 栃木県 群馬県	郡山市 宇都宮市 前橋市 高崎市	69

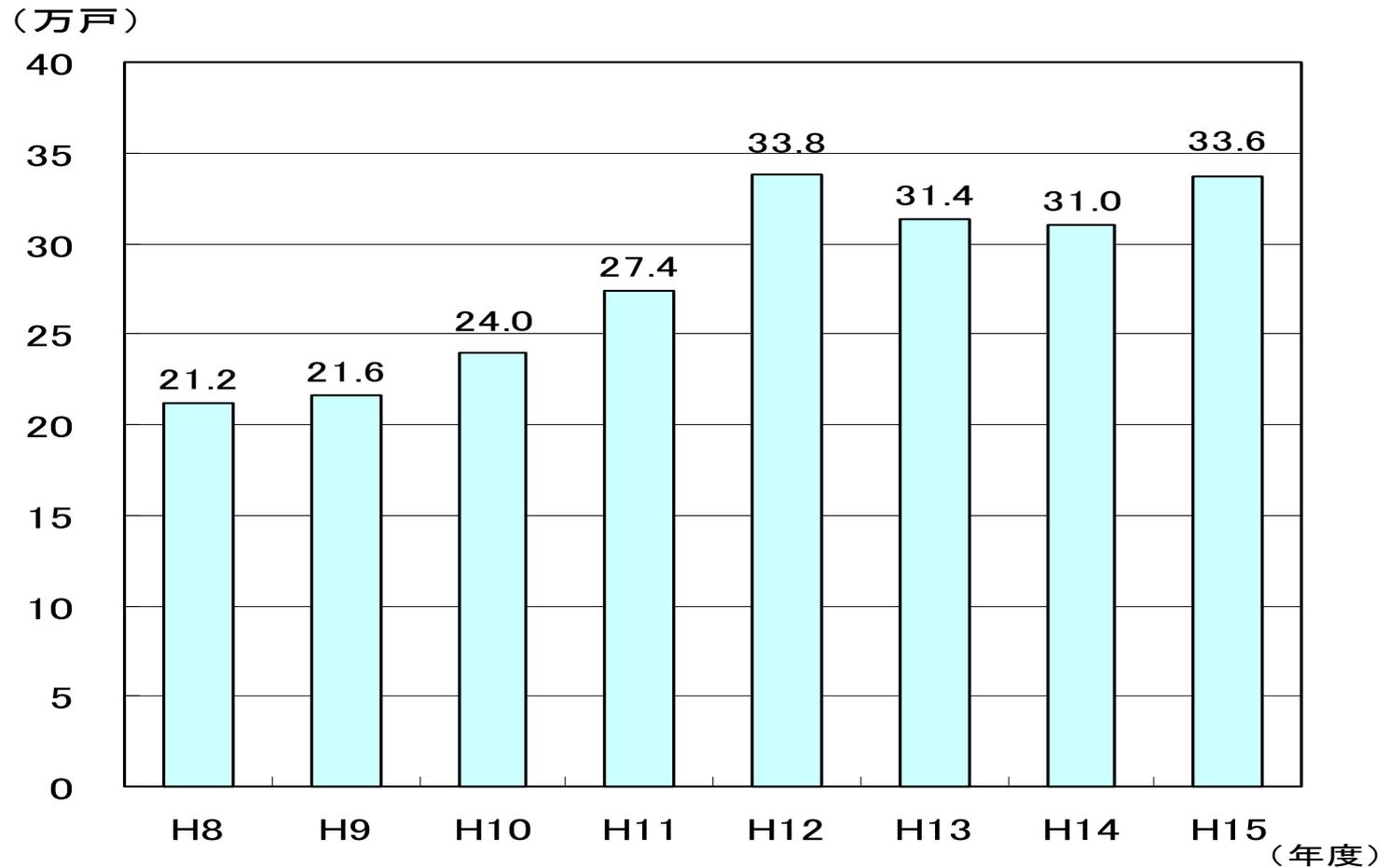
0.95	埼玉県 飯能市 狭山市 入間市 桶川市 久喜市 北本市 八潮市 三郷市 蓮田市 坂戸市 鶴ヶ島市 吉川市 大井町 千葉県 木更津市 佐倉市 市原市 八千代市 鎌ヶ谷市 四街道市 東京都 青梅市 福生市 武蔵村山市 羽村市 神奈川県 横須賀市 小田原市 伊勢原市 海老名市 座間市 綾瀬市 大磯町 富山県 富山市 福井県 福井市 岐阜県 岐阜市 静岡県 浜松市 沼津市 熱海市 伊東市 愛知県 長久手町 京都府 宇治市 城陽市 八幡市 京田辺市 大山崎町 久御山町 大阪府 貝塚市 泉佐野市 富田林市 大東市 和泉市 柏原市 羽曳野市 四条畷市 交野市 大阪狭山市 島本町 忠岡町 兵庫県 三田市 奈良県 橿原市 岡山県 岡山市 広島県 府中町 徳島県 徳島市 愛媛県 松山市 高知県 高知市 熊本県 熊本市 鹿児島県 鹿児島市	
0.90	福島県 福島市 茨城県 水戸市 土浦市 取手市 牛久市 つくば市 栃木県 小山市 埼玉県 東松山市 鴻巣市 鳩ヶ谷市 幸手市 日高市 伊奈町 滑川町 宮代町 白岡町 杉戸町 松伏町 庄和町 千葉県 野田市 成田市 東金市 白井市 富里市 沼南町 酒々井町 東京都 あきる野市 瑞穂町 神奈川県 三浦市 秦野市 二宮町 城山町 山梨県 甲府市 大月市 長野県 長野市 岐阜県 大垣市 静岡県 三島市 富士市 御殿場市 裾野市 清水町 愛知県 豊橋市 刈谷市 稲沢市 大府市 尾張旭市 豊明市 日進市 東郷町 西枇杷島町 西春町 清洲町 新川町 三重県 四日市市 桑名市 滋賀県 近江八幡市 草津市 京都府 亀岡市 木津町 精華町 大阪府 河内長野市 泉南市 阪南市 豊能町 熊取町 田尻町 兵庫県 姫路市 加古川市 猪名川町 奈良県 大和高田市 大和郡山市 斑鳩町 上牧町 王寺町 河合町 鳥取県 鳥取市 広島県 呉市 東広島市 廿日市市 海田町 福岡県 北九州市	81
0.85	北海道 函館市 青森県 青森市 岩手県 盛岡市 宮城県 多賀城市 秋田県 秋田市 山形県 山形市 福島県 会津若松市 白河市 茨城県 日立市 古河市 龍ヶ崎市 ひたちなか市 守谷市 阿見町 谷和原村 栃木県 足利市 栃木市 野木町 群馬県 太田市 館林市 埼玉県 行田市 加須市 本庄市 深谷市 吹上町 毛呂山町 越生町 嵐山町 川島町 鳩山町 大利根町 栗橋町 鷲宮町 千葉県 茂原市 袖ヶ浦市 印西市 大網白里町 東京都 日の出町 神奈川県 南足柄市 寒川町 中井町 大井町 松田町 山北町 開成町 箱根町	197

0.85	<p>真鶴町 湯河原町 愛川町 津久井町 相模湖町</p> <p>新潟県 長岡市</p> <p>富山県 高岡市</p> <p>石川県 小松市 輪島市 白山市 野々市町 内灘町</p> <p>山梨県 富士吉田市 甲斐市 笛吹市 上野原市 昭和町</p> <p>長野県 松本市 上田市 諏訪市 須坂市</p> <p>岐阜県 高山市 多治見市 羽島市 各務原市 瑞穂市 岐南町 柳津町 北方町</p> <p>静岡県 富士宮市 島田市 焼津市 掛川市 藤枝市 浜北市 下田市 伊豆の国市 函南町 長泉町</p> <p>愛知県 岡崎市 一宮市 瀬戸市 半田市 春日井市 豊川市 津島市 碧南市 豊田市 安城市 西尾市 蒲郡市 大山市 常滑市 江南市 小牧市 新城市 東海市 知多市 知立市 高浜市 岩倉市 豊山町 師勝町 春日町 甚目寺町 大治町 蟹江町 阿久比町 東浦町 南知多町 武豊町 幸田町 三好町</p> <p>三重県 津市 松坂市 名張市</p> <p>滋賀県 彦根市 守山市 栗東市 野州市 志賀町</p> <p>京都府 福知山市 舞鶴市 井手町 山城市 加茂町 園部町 八木町</p> <p>大阪府 岬町 太子町 河南町</p> <p>兵庫県 洲本市 相生市 豊岡市 龍野市 赤穂市 三木市 高砂市 淡路市 稲美町 播磨町</p> <p>奈良県 天理市 桜井市 香芝市 葛城市 平群町 三郷町 安堵町 川西町 田原本町 広陵町</p> <p>和歌山県 海南市 橋本市 岩出町</p> <p>鳥取県 米子市</p> <p>島根県 松江市</p> <p>岡山県 倉敷市 備前市</p> <p>広島県 三原市 大竹市 坂町 宮島町</p> <p>山口県 岩国市 周南市 和木町</p> <p>徳島県 松茂町 池田町</p> <p>香川県 丸亀市 坂出市</p> <p>愛媛県 今治市 宇和島市 八幡浜市 西条市</p> <p>福岡県 久留米市 筑紫野市 春日市 大野城市 太宰府市 那珂川町</p> <p>佐賀県 佐賀市</p> <p>長崎県 佐世保市</p> <p>大分県 大分市</p> <p>宮崎県 宮崎市</p> <p>鹿児島県 名瀬市</p> <p>沖縄県 宜野湾市 浦添市 糸満市 豊見城市 北谷町 西原町 南風原町</p>	130
0.80	<p>北海道 小樽市</p> <p>青森県 弘前市 八戸市</p> <p>宮城県 名取市</p> <p>茨城県 結城市 水海道市 かすみがうら市 総和町 利根町</p> <p>栃木県 佐野市 鹿沼市 河内町 壬生町 大平町</p> <p>群馬県 桐生市 伊勢崎市 渋川市 群馬町 草津町 大泉町 邑楽町</p> <p>埼玉県 羽生市 小川町 吉見町 騎西町 菖蒲町</p> <p>千葉県 銚子市 館山市 君津市 八街市 印旛町 栄町 大原町</p> <p>神奈川県 藤野町</p> <p>新潟県 柏崎市</p> <p>富山県 魚津市 宇奈月町</p> <p>石川県 加賀市</p> <p>福井県 敦賀市 武生市 小浜市</p> <p>山梨県 山梨市 韮崎市 玉穂町 田富町</p> <p>長野県 岡谷市 茅野市 千曲市 下諏訪町</p> <p>岐阜県 土岐市 飛?市 本巣市</p> <p>静岡県 磐田市 袋井市 湖西市 伊豆市 東伊豆町 河津町 蒲原町 由比町 舞阪町 雄踏町</p> <p>愛知県 大口町 扶桑町 七宝町 美和町 弥富町 美浜町 一宮町 小坂井町 御津町</p> <p>三重県 伊勢市 朝日町</p> <p>滋賀県 長浜市 能登川町</p>	130

0.80	<p>京都府 綾部市 宮津市 宇治田原町</p> <p>大阪府 千早赤阪町</p> <p>兵庫県 西脇市 小野市 加西市 篠山市 社町 香寺町 揖保川町 御津町 太子町</p> <p>奈良県 御所市 三宅町 明日香村</p> <p>和歌山県 有田市 田辺市 打田町 白浜町</p> <p>岡山県 津山市 笠岡市 総社市</p> <p>広島県 尾道市 府中市 大鹿町</p> <p>山口県 下関市 山口市 下松市</p> <p>徳島県 鳴門市 小松島市 阿南市 北島町</p> <p>香川県 善通寺市 牟礼町</p> <p>愛媛県 新居浜市 大洲市 四国中央市 東温市 松前町</p> <p>高知県 南国市 須崎市</p> <p>福岡県 前原市 志免町 新宮町 粕屋町</p> <p>長崎県 諫早市 長与町 時津町</p> <p>大分県 別府市</p> <p>沖縄県 名護市 沖縄市 北中城村 与那原町</p>	
0.75	<p>岩手県 宮古市</p> <p>宮城県 石巻市 塩竈市 岩沼市 富谷町</p> <p>山形県 天童市</p> <p>福島県 いわき市 須賀川市</p> <p>茨城県 石岡市 常磐太田市 那珂市 筑西市 伊奈町 五霞町 東海村</p> <p>真岡市 南河内町 石橋町 国分寺町 藤岡町</p> <p>群馬県 沼田市 藤岡市 富岡市 伊香保町 新町 明和町</p> <p>埼玉県 江南町 岡部町 寄居町</p> <p>千葉県 佐原市 勝浦市 鴨川市 富津市</p> <p>新潟県 三条市 新発田市 小千谷市 上越市 湯沢町</p> <p>富山県 氷見市</p> <p>石川県 津幡町</p> <p>福井県 鯖江市 春江町 清水町 高浜町</p> <p>山梨県 塩山市 都留市 富士河口湖町</p> <p>長野県 小諸市 中野市 塩尻市 小布施町</p> <p>岐阜県 関市 端浪市 美濃加茂市 可児市 山県市 郡上市 垂井町 神戸町 安八町 墨俣町</p> <p>静岡県 菊川市 小山町 富士川町 岡部町 新居町 細江町 引佐町 三ヶ日町</p> <p>愛知県 田原市 愛西市 一色町 吉良町 幡豆町 音羽町</p> <p>三重県 鈴鹿市 久居市 菟野町</p> <p>滋賀県 甲賀市 湖南市 東近江市 米原市 安土町</p> <p>兵庫県 朝来市 宍粟市 滝野町 福崎町 新宮町 浜坂町</p> <p>奈良県 五條市 榛原町</p> <p>和歌山県 新宮市 粉河町 那賀町 貴志川町 かつらぎ町 高野口町 湯浅町</p> <p>鳥取県 倉吉市</p> <p>島根県 浜田市</p> <p>岡山県 玉野市 高梁市 瀬戸町 早島町</p> <p>広島県 三次市 江田島市 神辺町</p> <p>山口県 防府市 光市 小郡町</p> <p>徳島県 吉野川市 石井町 羽ノ浦町 藍住町</p> <p>香川県 観音寺市 国分寺町 宇多津町 琴平町</p> <p>愛媛県 砥部町</p> <p>高知県 安芸市 中村市 土佐山田町 いの町</p> <p>福岡県 飯塚市 小郡市 宗像市 古賀市 福津市 篠栗町</p> <p>佐賀県 唐津市</p> <p>熊本県 本渡市 菊陽市 合志町 益城町</p> <p>大分県 佐伯市 津久見市</p> <p>鹿児島県 薩摩川内市</p> <p>沖縄県 平良市 東風平町</p>	139
0.70	<p>その他の市町村</p>	1673

3-3 家賃の減免戸数の推移

経済状況を反映し、近年、家賃の減免戸数が増加している。



出典:国土交通省資料

3-4 事業主体における家賃減免の状況

東京都における減免制度

○対象

- ・地震等の災害による被害を受けた者
- ・自己の責めに帰すべき事由によらないで引き続き10日以上都営住宅の全部又は一部を使用することができない者
- ・失職、疾病その他の事由により著しく生活困難な状態にある者
- ・収入が著しく低額(月収65,000円以下)である者
- ・その他知事が特別の事情があると認める者

○減免方法(例)

収入が著しく低額(月収65,000円以下)である者の家賃

$$\text{減免後の家賃} = \text{本来家賃} - (\text{本来家賃} \times \text{減額率})$$

月収(円)	減額率(%)
0～18,000	50
18,001～30,000	40
30,001～42,000	30
42,001～54,000	20
54,001～65,000	10

※1 「本来家賃」とは、公営住宅法施行令第2条に基づき算定した家賃。

※2 高齢者世帯、障害者世帯等で月収18,000円以下の世帯については、減額率75%。

出典: 東京都資料

大阪府における減免制度

○対象

- ・収入が著しく低額である者
 - ※ 次の条件の全てを満たす者
 - ・月収123,000円以下
 - ・生活保護基準をもとに算定した世帯の収入認定相当額が、同様に算定した最低生活費認定相当額と比較して同額又は低額である者
- ・病気にかかった者
- ・災害により著しい損害を受けた者
- ・その他特別の事情がある者

○減免方法(例)

収入が著しく低額である者の家賃

$$\begin{aligned} \text{減免後の家賃} \\ = \{ \text{収入(非課税収入を含む。)} - (\text{健康保険料} \\ + \text{介護保険料}) \} \times \text{家賃負担率} \div 12 \end{aligned}$$

※1 「収入認定相当額」=収入(非課税収入を含む。)-所得税等

※2 「最低生活費認定相当額」=生活扶助費×1.3+各種加算

※3 「家賃負担率」:収入と世帯人数に応じて決定

(例)収入100万円未満、3人世帯の場合・・・6%

※4 上式で算定した値が4,000円を下回る場合、当該入居者の家賃は4,000円。

出典: 大阪府資料

家賃減免の 実績(例)

(平成15年度)

事業主体	本来家賃(円) (収入I分位世帯の平均)	減免後の家賃(円) (被減免世帯の平均)	全世帯に占める被減免 世帯の割合(%)
A県	23,942	10,000	30.0
B県	21,978	11,492	20.9
C県	19,382	16,237	36.8
D県	16,200	6,870	16.6

IV 新たな住宅政策を実施するための具体的指針

3 住宅セーフティネットの再構築…公共賃貸住宅制度の見直し

(1) 公営住宅

公営住宅ストックは、年々増加し、約218万戸に達している状況にあり、まずは、公営住宅の直面する次のような課題等を踏まえ、公営住宅等の既存ストックの管理のあり方を中心に見直しを行い、効果的な運用を図る必要がある。

- 同じ所得水準の公営住宅入居者と入居できない者との間の不公平感、収入超過者や高額所得者の居住による不公平感
- 一部の入居希望者及び既入居者における高額な資産の保有
- 経済社会情勢の変化に伴い、立地や利便性が必ずしも適切に反映されなくなっている家賃
- 大都市等における高額所得者に適用される近傍同種家賃と市場家賃との乖離
- 世代間の入居承継による長期の継続居住や特に利便性の高い住戸における長期の継続居住
- 入居者の高齢化や収入の極めて低い入居者の集中
- 改善事業や建替事業の円滑な実施の限界

このような課題等を踏まえ、真に住宅に困窮する者への的確な対応とともに、運営の透明性・効率性を高めるため、次のような検討が必要である。

- 入居者資格又は選考基準における保有資産の反映
- 優先入居制度など入居者選考における地域の実情や困窮度の的確な反映
- 立地・利便性等の地域の実情等の家賃への適切な反映
- 収入超過者・高額所得者等向け家賃の市場家賃との連動強化
- 入居者資格を満たさなくなった者や特に利便性の高い住戸における長期継続居住の解消など、地域の実情に的確に対応できる入居制度（期限付き入居）
- 紛争防止・コミュニティ形成に寄与する居住ルールの明示等
- 事業主体における会計の区分化
- PFIなど民間活力の活用や改善・建替えの柔軟かつ効率的な事業実施

また、公営住宅への入居需要が高い場合等においては、各々の入居者の属性等にも配慮しつつ、国民や地域住民の共有の財産とも言える都市再生機構が保有するストックや地方住宅供給公社が保有するストック、特定優良賃貸住宅等民間住宅ストックを活用した借上等による公営住宅の供給を図るほか、空きオフィス等の既存建築ストックからの転用等による公営住宅の供給を図るべきである。

11 住宅・土地・環境

6 公営住宅の管理運営の円滑化【平成17年度中に結論・措置】

公営住宅の収入超過者に課される割増家賃については、収入超過者の自主的な退去を促すインセンティブとして有効に機能していない場合がある。

このため、公営住宅法施行令の改正により、収入超過者に課される家賃を市場家賃と同水準とし、収入超過者の自主的退去を促進する。

また、公営住宅には、単身の高齢者世帯が広い住宅に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じており、その解消のため、家賃制度を使って、例えば一人住まいの許容規模水準と家賃を設定し、この水準を超える部分には市場家賃と同水準の家賃を適用するということで、ミスマッチを減らすことも考えられる。

このため、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などにより入居者の自主的な判断に基づく住替えを促進する方策を検討する。