

# 公的賃貸住宅のあり方に関する 基本的方向についての論点整理

平成17年6月13日  
国土交通省住宅局

# 公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向についての論点整理

## 1 検討の背景

- ・ 現在、住宅宅地分科会基本制度部会において新たな住宅政策の制度的枠組みについて検討が進められているが、その中で公的賃貸住宅の事業量を明示してきた住宅建設五箇年計画法の抜本的な見直しが必要とされるなど、公的賃貸住宅供給のあり方についても見直しが求められている。また、公的賃貸住宅が中心的な役割を担う住宅セーフティネットの機能向上については、昨年12月、基本制度部会での議論を受けて行われた住宅宅地分科会の中間取りまとめにおいて方向性が示されたところである。
- ・ 本小委員会は、これらの議論を踏まえ、公的賃貸住宅のあり方について改めて詳細な検討を加え、その基本的方向について取りまとめを行うものである。

## 2 公的賃貸住宅の沿革と現状

- ・ 公的賃貸住宅については、戦後復興期の住宅ストックの絶対的な不足解消を果たすために創設された公営住宅制度を中心に、ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅や高齢者世帯向けのバリアフリー化された賃貸住宅の供給など、時代の要請に応じて制度の充実が図られながら、国と地方公共団体の協力により供給が進められてきたところ。
- ・ 現在のストックの量は、公営住宅約219万戸、特定優良賃貸住宅約15.4万戸、高齢者向け優良賃貸住宅約1.4万戸、都市再生機構の賃貸住宅約76.6万戸、地方住宅供給公社の賃貸住宅13.8万戸など、我が国全体で約342万戸、賃貸住宅全体の約2割となっているところ。

## 3 公的賃貸住宅の施策対象及び公的関与の必要性

### ① 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応

市場において最低居住水準の達成を図ることが困難な低額所得者については、所得再分配等の観点から、公的関

与のもとで健康で文化的な生活を営むに足りる賃貸住宅を供給することが必要。

また、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等については、市場環境の整備を行うとともに、必要に応じ、公的関与のもとで適切な賃貸住宅を供給することが必要。

#### ② 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応

民間賃貸住宅も含めた住宅ストックの質の向上を先導していく観点から、公的関与のもとで市場では十分な量が確保されない良質な賃貸住宅の供給を図ることが必要。

#### ③ 地域政策への貢献

地域の貴重な資産である公的賃貸住宅については、中心市街地活性化、地方定住、密集住宅市街地整備など、地域政策の中に位置付けて活用を図ることが必要。

#### ④ 災害対策等緊急時の対応

地震などの災害時及び災害からの復興期においては、民間住宅市場が十分な機能を発揮することは期待できないため、公的関与のもとで賃貸住宅を供給することが必要。

### 4 施策展開に当たっての方向性

- ・ 上記3で示した公的関与の必要性を踏まえると、国と地方公共団体が一体となって、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給していくとともに、民間賃貸住宅をセーフティネットとして活用するための環境整備を進めていくことが必要。その際の論点・課題及び今後の方向性は以下のとおり。
- ・ なお、社会経済情勢の変化にも対応しつつ、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給していく観点から、一定期間ごとに制度のあり方について点検を行うべき。
- ・ 国と地方の役割分担に関しては、所得再配分の観点等も踏まえ、市場において適正な居住水準の住宅を確保できない住宅困窮者への対応についての最終的な責任は国が持つべき。特に、公営住宅については、地方公共団体のみの取組みでは地域の住宅困窮者に対して十分な供給が図られないおそれもあることから、新たな住宅政策の制度的枠組みの中において国の責務を明確に示すべき。

論点・課題	今後の方向性（検討に当たっての考え方）
<p>(1) 住宅セーフティネットの再構築</p> <p>① 適正かつ効果的な公的賃貸住宅の提供</p> <p>公営住宅を真に「住宅に困窮する低額所得者」に対して公平かつ的確に提供できるよう、その施策対象について常に適正化を図っていくとともに、入居者・非入居者間、入居者相互間の公平性を確保していくことが必要。</p> <p>併せて、その他の公的賃貸住宅のあり方についても整理を行うことが必要。</p> <p>(注) 公営住宅の入居者資格</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居収入基準（政令月収20万円以内）</li> <li>・同居親族要件</li> <li>・住宅困窮要件</li> </ul>	<p>(施策対象)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の入居収入基準について、「市場において最低居住水準の達成を図ることが困難な低額所得者」を適正に対象とすることができるよう、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、恒常的に点検を行っていくべきではないか。 その際、生活保護との関係・役割分担の整理と併せて、コミュニティバランスの考え方について整理すべきではないか。</li> <li>・所得水準、家賃水準等に係る地域格差を反映した公的賃貸住宅の入居収入基準のあり方について、検討を行うべきではないか。</li> <li>・家族形態の変化等の社会経済情勢の変化に対応し、公営住宅における単身入居、親族以外の者との入居等のあり方について検討を行うべきではないか</li> </ul> <p>(入居制度)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業再建者、DV被害者など一時的かつ緊急に住宅を提供する必要がある者に対しては、公営住宅のストック確保などで対応できる仕組みを検討すべきではないか。</li> <li>・公営住宅について、子育て世帯、マンション建替えに伴う一時的住宅困窮者など、施策対象者の住宅確保の必要性に的確に対応するとともに、入居機会の公平性の確保を図るため、定期借家制度の活用を幅広く進めるべきではないか。</li> </ul>

	<p>(家賃負担)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の家賃負担について、民間賃貸住宅における家賃負担状況を勘案しつつ、その適正化を図る観点から、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、住戸面積等に応じた係数（応益部分）の見直しを行うべきではないか。その際、所得水準、家賃水準等に係る地域格差を家賃に反映する仕組みについても検討を行うべきではないか。</li> </ul> <p>(家賃補助)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅を活用した家賃補助については、居住者が自らのニーズに合った場所や広さの住宅を選択できる等のメリットがあるものの、住宅の質の確保との関係、財政負担、適正な運営のための事務処理体制のあり方など引き続き整理すべき課題があることを踏まえ、さらに研究を進めていく必要があるのではないか。  当面は、地方公共団体が民間住宅を借上げ、公営住宅として施策対象者に低廉な家賃で提供する手法（借上げ型の公営住宅）を活用していくべきではないか。</li> </ul>
<p>② 住宅セーフティネットの担い手の拡大</p> <p>NPO、民間事業者等を住宅セーフティネットの担い手として位置付け、これらの者や福祉政策等との適切な役割分担及び連携により、居住支援、自立支援も含めて、的確に公的賃貸住宅等を提供していくことが必要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅について、民間住宅の借上げやPFI的手法による整備、民間委託による管理などの民間活用を進めるほか、PPP（Public Private Partnership）の考え方に立って、NPOや民間事業者等の役割の拡大等について、さらに検討を進めていくべきではないか。</li> <li>・福祉施設、寮などの住宅以外の居住の受け皿が縮小している状況を踏まえ、DV被害者、ホームレス等の社会的弱者について、福祉政策、NPO等との連携によるソフト面の支援の充実と併せて、自立までのステップとして公的賃貸住宅を活用していくべきではないか。</li> <li>・民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして有効に活用していくため、</li> </ul>

	<p>賃借人・賃貸人双方の不安解消に向けた情報提供体制や福祉政策、NPO等と連携した支援体制の整備に取り組むべきではないか。</p>
<p><b>③ 地域の実情の的確な反映</b></p> <p>これまで以上に、地域の実情を的確に反映したきめ細かな住宅セーフティネットの構築を進めていくことが必要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方住宅供給公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅などの地域の公的賃貸住宅ストックについて、それぞれの地域の住宅事情に応じ、高齢者、障害者などの住宅困窮者に対して、柔軟に提供していく仕組みを検討すべきではないか。</li> <li>・ 広域的な住宅需要に対応するために供給されてきた都市再生機構賃貸住宅のうち、現在の利用実態において地域内の住宅需要の受け皿となっているストックについては、入居者の居住の安定に留意しつつ、地域の住宅政策の中で今後の位置付けを明確化した上で、有効に活用していくべきではないか。</li> </ul>
<p><b>(2) 将来世代に承継できる良質な社会資産の形成</b></p> <p>良質な賃貸住宅ストックの形成が必ずしも十分でない住宅市場の現状にかんがみ、公的賃貸住宅の整備・建替え等を行う際には、将来世代に承継できる良質な社会資産の形成に適切に配慮していくことが必要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅やバリアフリー型の賃貸住宅については、これらの賃貸住宅ストックが未だ十分でない現状にかんがみ、民間の事業環境の一層の充実を図るとともに、引き続き供給を促進していくべきではないか。</li> <li>・ 民間賃貸住宅も含めて、良好な住環境の形成、耐震化等による安全の確保、地球環境問題、少子高齢化などの課題に対応した良質なストック形成を進めていくため、公的賃貸住宅が先導的な役割を果たすべきではないか。</li> </ul>
<p><b>(3) 地域政策への貢献等</b></p> <p>公的賃貸住宅については、地方公共団体等の創意工夫を生かしつつ、中心市街地の活性化、地方定住等の</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の活性化、地方定住等の地域の課題に対応するため、各種の公的賃貸住宅を一体的に運用し、必要に応じ、柔軟な利活用・転用を可能とする仕組みを導入すること等について検討すべきではないか。</li> </ul>

地域政策の中にも的確に位置付け、活用を図っていくことが必要。また、公的賃貸住宅団地においては、バランスのとれた良好なコミュニティの形成を図っていくことが必要。

・バランスのとれた自立可能なコミュニティの形成を図る観点から、公的賃貸住宅団地の建替え等に際しては、民間の施設・住宅の導入等を進めるとともに、借上げ型の公営住宅の活用、団地内における各種の公的賃貸住宅の弾力的な活用等について検討していくべきではないか。

## ○公営住宅の公平・的確な提供に向けた当面の対応について

### (施策対象)

- ・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→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
- ・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）

### (入居制度)

- ・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
- ・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
- ・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