

参考

公営住宅制度の概要について

国土交通省住宅局

公 営 住 宅 制 度 の 概 要

1 制度趣旨

公営住宅制度は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、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するもの。（法1条）

2 「公営住宅」等の意義

(1) 公営住宅（法2条2号）

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るもの。

(2) 事業主体（法2条16号）

公営住宅の供給を行う地方公共団体。

3 入居者資格

(1) 同居親族要件（法23条1号、令6条1項）

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）

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

(2) 入居収入基準（法23条2号、令6条5項）

その者の収入が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)

- ・ 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

(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る者であること。

4 入居制度

(1) 公募の原則（法 22 条 1 項、令 5 条）

災害、不良住宅の撤去、公営住宅に借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

(政令で定める特別の事由)

- ・ 都市計画事業、土地区画整理事業等の施行に伴う住宅の除却
- ・ 土地収用事業等の執行に伴う住宅の除却
- ・ 現に公営住宅に入居している者（以下「既存入居者」という。）の同居者の人数に増減があったこと又は既存入居者若しくは同居者が加齢、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者となったことにより、事業主体が入居者を募集しようとしている公営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。
- ・ 公営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

(2) 入居者の選考（法 25 条 1 項、令 7 条）

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)

- ・ 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

（３）同居承認（法２７条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１０条）

事業主体は、次のいずれかに該当する場合においては、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

ただし、事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、上記にかかわらず、承認をすることができる。

※ 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）

（４）承継承認（法２７条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おいては、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

ただし、事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により、入居者の死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者について、引き続き、当該公営住宅に居住させることが必要であると認めるときは、上記にかかわらず、承認をすることができる。

※ 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）

(5) 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

5 家賃制度

(1) 家賃の決定（法16条1項）

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。

（政令で定める家賃の算定方法）（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

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	
V 25-32.5 %	200,000円を越え238,000円以下の場合	70,900円	収入 超過者
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

(2) 家賃の減免 (法16条4項)

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。

(3) 近傍同種の住宅の家賃 (法16条2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。

(政令で定める近傍同種の住宅の家賃の算定方法) (令3条)

(近傍同種の住宅の家賃)

= { (近傍同種の住宅（敷地を含む。）の複成価格) × (国土交通大臣が定める1年当たりの利回り) + (償却額) + (修繕費) + (管理事務費) + (損害保険料) + (空家等引当金) + (公課) } ÷ 1.2 【積算法】

※ 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。

(4) 収入超過者、高額所得者の家賃制度

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。

(政令で定める収入超過者の家賃の算定方法) (令8条2項)

$$(\text{収入超過者の家賃}) = (\text{本来家賃}) + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃}) \times (\text{収入の区分に応じて定める率})$$

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

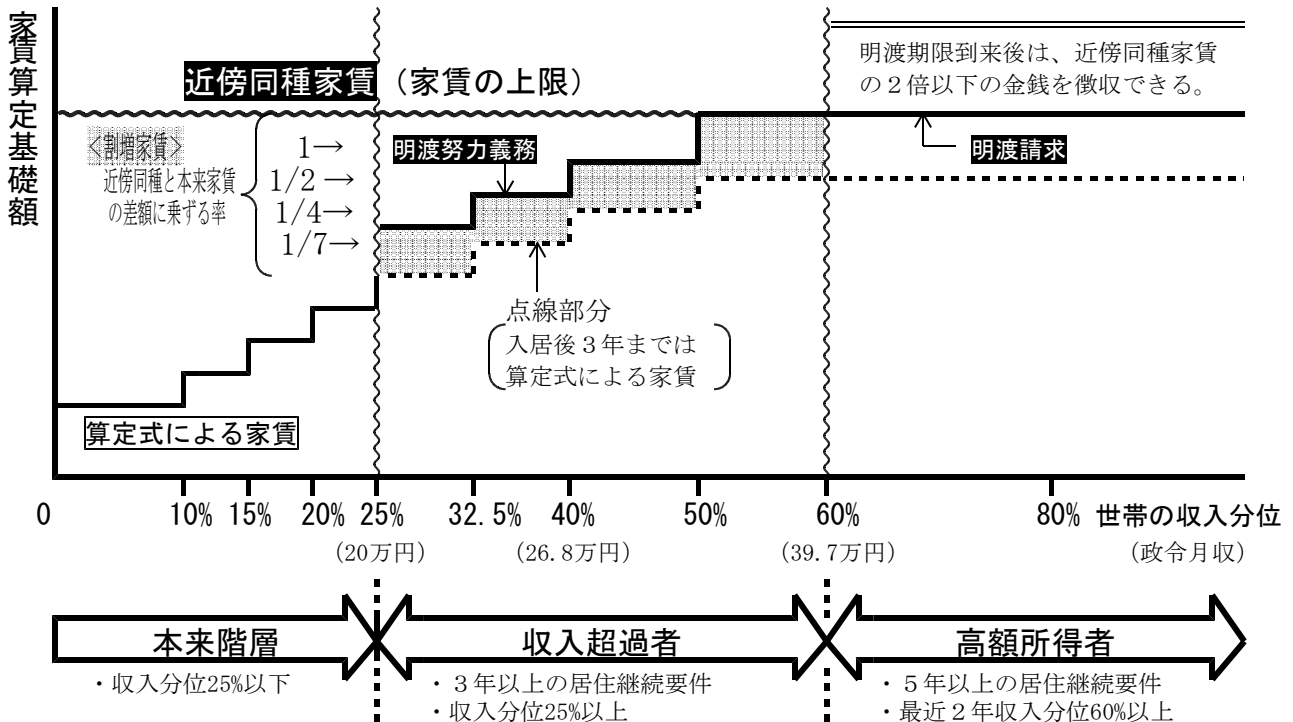
② 高額所得者の家賃 (法29条5項)

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)

公営住宅の家賃制度のしくみ (家賃算定基礎額)



- 注) 1. 入居後3年を超えると、収入分位25%以上の者は収入超過者と認定され、収入に応じて段階的に■■■■部分の賃料が加算される。
 2. 高齢者、障害者等の入居収入基準は40%以下で事業主体の判断により決定。

(参考) 収入の算定方法 (令1条3号)

○収入

入居者及び同居者の過去一年間における所得金額の合計から次に掲げる額を控除した額を12で除した額。

条項	控 除 対 象 者	控除額/人
イ	同居者	38万円
	控除対象配偶者で入居者及び同居者以外のもの	38万円
	扶養親族で入居者及び同居者以外のもの	38万円
ロ	控除対象配偶者が老人控除対象配偶者(70歳以上)である場合	イ+10万円
	扶養親族に老人扶養親族(70歳以上)がある場合	イ+10万円
ハ	扶養親族に特定扶養親族(16歳~22歳(配偶者以外))がある場合	イ+20万円
ニ	入居者又はイに規定する者(同居者又は別居の控除対象配偶者・扶養親族)に障害者がある場合	27万円
	上欄の者が特別障害者である場合	40万円
ホ	入居者又は同居者に寡婦又は寡夫がある場合	27万円