

公営住宅管理に関する研究会報告書 概要

平成14年9月に国土交通省の委託調査として「公営住宅管理に関する研究会」(座長：小林重敬 横浜国立大学大学院教授)が開始され、6回にわたり適正な公営住宅管理のあり方について議論を重ね、このたびその成果を報告書としてとりまとめた。その概要は以下のとおりである。

適正な管理に向けた基本的な考え方

1 見直しの必要性

公営住宅は現在218万戸のストックが形成されているが、高齢化の進展、経済の長期停滞の中で、公営住宅に対するニーズは依然として高水準。財政上の制約等も強まる中で、計画的な改善・更新が必要であり、また、立地条件や利便性に優れた大都市部の公営住宅において、入居希望者が多数存在する一方、高額な資産を保有する者等が比較的低廉な家賃で長期にわたって継続して居住する状況があるなど、公営住宅の居住の実態の一部において、不公平感が生じていることが指摘されている。

このような状況の下、公営住宅を柔軟かつ適切に活用し、真に住宅に困窮する者に的確に供給されるよう、その管理を一層適正に進めていくことが重要。

2 見直しの方向

(1) 見直しの基本的な視点

適正な管理に向けた見直しに当たっては、公営住宅が国及び地方公共団体の財政負担を前提とした、住宅困窮者を対象とする施策のための地域共通の財産であるという基本認識の下、特に「公平性」・「効率性」という視点から見直しを行うべきである。

公平性

- ・ 入居者相互間、入居者と入居できない者との間の公平性を確保すること。
- ・ 入居後の住宅困窮事情等の変化への対応においても公平性を確保すること。

効率性

- ・ 政策目的を効率的かつ効果的に達成すること。
- ・ コスト意識をもった適正な管理が行われること。

(2) 見直しに当たり配慮すべき事項

適正な管理に向けた見直しに当たっては、前述した見直しの基本的視点を踏まえ、「居住の安定の確保」に引き続き配慮するとともに、「地域の実情」、「福祉施策としての対応」という新たな観点からの配慮が不可欠である。

居住の安定の確保

入居の公平性にも留意しつつ、住宅困窮事情が継続している場合には、引き続き入居者の居住の安定の確保について配慮することが必要。

地域の実情

地域の実情に応じた適正な管理が行われるよう、事業主体の判断により弾力的な運用を可能とする配慮が必要。

福祉施策としての対応

公営住宅が社会福祉施策の一端を担う制度であることを十分認識する。なお、地域コミュニティの形成という観点から、入居者の多様な構成にも配慮。

公営住宅管理における課題と適正な管理に向けた対応方策

1 住宅困窮事情に適切に対応できる管理のあり方

(1) 資産の把握・反映

入居者資格要件等において、入居時の住宅保有等を除く資産面の考慮はされていないが、高額資産等を保有する者が居住する実態等が指摘されており、入居時及び入居後の保有資産の把握・反映方策について検討が必要。

保有資産についても入居時の入居者資格又は入居者選考基準に反映させることが必要。自己申告や資産調査に関する同意書の提出等により資産の保有状況を把握し、入居者選考の際の考慮事項とすることが考えられる。

国は、入居時における保有資産の把握・反映の取扱いについてのガイドラインを策定し、各事業主体に働きかけることが必要。

資産調査権の必要性、その法的な位置付け等についてさらに検討。

(2) 入居者選考のあり方

優先入居制度について、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、相対的に困窮度の高い者から入居できる方策について検討が必要。

住宅困窮事情の判断については、基本的には事業主体の裁量に委ねられることが適当であるが、社会的・心身的要因について、複数の要因が重複する場合の評価の視点等も含めた整理、検討が求められている。

そのために、事業主体が優先入居の具体の運用を行う際の参考となる指針を示すことも一つの対応として考えられる。

(3) 住替えによる居住のミスマッチの解消

単身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、その解消のための方策について検討が必要。

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。

(4) 地域の実情をより反映した家賃のあり方

現行の家賃制度において、大都市部を中心に必ずしも立地条件や設備等の便益が適切に家賃に反映されていないとの指摘があり、家賃体系のあり方について見直しの検討が必要。

事業主体の判断により地域の実情等を的確に反映できるような利便性係数の見直しや、経済社会状況の変化に対応した立地係数、経過年数係数等の見直しを検討。

2 入居者資格喪失者等への対応のあり方

(1) 高額所得者に対する明渡請求等

高額所得者又は収入超過者に課される「近傍同種家賃（公営住宅法に規定する一定の算定式による家賃）」に基づく家賃が市場家賃と乖離し、自主的な退去を促すインセンティブに欠ける場合があるとともに、明渡請求に応じない場合の訴訟手続き等により多大な労力とコストが発生する場合があるため、効率的かつ効果的な対応方策について検討が必要。

公営住宅法に基づく「近傍同種家賃」を市場家賃と同水準とし、賃貸住宅市場との整合性を図ることや、高額所得者の範囲について検討。

収入超過者に適用される家賃の市場家賃との連動強化について検討。

明渡請求の行政処分化については、現行の民法、借地借家法を基本とする使用関係との整合性を図りつつ引き続き検討。

(2) 入居承継への対応

多くの事業主体が、国の策定した運用指針に基づき「入居名義人の三親等以内の同居親族」を承継承認の対象としているが、入居承継への対応のあり方について検討が必要。

事業主体が自らの判断により承継承認の対象をより厳格化することも可能である旨明らかにすることが必要。

(3) 一定期間毎の入居者資格の見直し

入居当初の入居者資格を満たさなくなった者も継続居住する現状があり、住宅に困窮する低額所得者に適切に入居機会を提供するために、一定期間毎に居住条件の見直しを行うことが公平かつ効率的。定期借家制度を公営住宅にも導入することもひとつの方法。

収入超過者やいわゆる結果単身者の取扱いなど、継続居住の条件について検討。

定期借家制度の導入について、適用すべき場合や再契約する際のシステムを含めて検討。

3 管理の効率化、透明性の確保

(1) 入居者間の日常トラブル等への対応

入居者のモラル低下に伴う管理上の問題の発生や、通常家主に求められる以上の対応が求められるケースが存在することから、適正かつ効率的な管理を実施する方策について検討が必要。

入居時にあらかじめ遵守すべきルールを明示し、契約内容、信頼関係として位置付け。
NPO等と連携、民間事業者等を積極的に活用。

(2) 制度運営における透明性の確保

国及び地方による財政負担を前提として運営されている制度であることを踏まえ、情報公開等を通じ、入居者や地域住民をはじめとする国民への説明責任を果たすことが必要。

企業会計の視点を取り入れ、バランスシート・行政コスト計算書等の財務諸表作成の有効性について検討。

4 おわりに

本報告書は、公営住宅の適正な管理に向けた対応方策について、本研究会としての考え方を示したものである。

今後、地域の実情を適切に家賃へ反映するための係数の設定のあり方、近傍同種家賃と市場家賃とを同水準とし高額所得者や収入超過者の自主的退去を促す方策、家賃を活用した入居者の自主的な住替えを促進する方策を含めた家賃体系の見直しについて、引き続き詳細な検討が行われるよう期待する。

国においては、本報告書の提言を踏まえ、具体の制度改革に向け早急に検討されることを求めるとともに、各事業主体においては、国の制度改革を待たず、本報告書の提言を踏まえた主体的な取り組みが行われることを求める。