

改正の概要

1. 入居収入基準等（令第6条第5項・第8条第1項・第9条関係）

入居収入基準（入居申込み可能な収入の上限）は、平成8年に「最低居住水準の住宅を市場において自力で確保することが困難な収入」として、収入分位25%^{*1}に相当する政令月収^{*2}20万円に設定されたが、それ以降10年以上見直されていない。

その間の世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、政令月収20万円は、現在は収入分位36%に相当している。

その結果、応募倍率が上昇し（平成17年度全国平均9.9倍、東京都32.1倍）、住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況にある。

このため、以下のとおり、現下の状況を踏まえ、入居収入基準について、政令月収を現在の収入分位25%に相当する額に改定する。あわせて、裁量階層の入居収入基準^{*3}及び高額所得者となる収入基準についても、政令月収をそれぞれ現在の収入分位40%、60%に相当する額に改定する。

入居収入基準等(収入分位)	現行の政令月収(万円)	見直し後の政令月収(万円)
(参考)	12.3	10.4
本来階層のうち収入 I 分位 の上限 (10%)	(3人世帯:345/4人世帯:395) (高齢単身:267/高齢夫婦:315)	(3人世帯:313/4人世帯:366) (高齢単身:244/高齢夫婦:292)
本来階層の入居収入基準 (25%)	20.0 (3人世帯:463/4人世帯:510) (高齢単身:370/高齢夫婦:431)	15.8 (3人世帯:400/4人世帯:447) (高齢単身:309/高齢夫婦:366)
裁量階層の入居収入基準 (40%)	26.8 (3人世帯:565/4人世帯:612) (高齢単身:470/高齢夫婦:527)	21.4 (3人世帯:484/4人世帯:531) (高齢単身:392/高齢夫婦:450)
高額所得者となる収入基準 (60%)	39.7 (3人世帯:747/4人世帯:789) (高齢単身:652/高齢夫婦:709)	31.3 (3人世帯:632/4人世帯:677) (高齢単身:534/高齢夫婦:590)

- * 1 : 「収入分位25%」とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入の分位をいう。
- * 2 : 「政令月収」とは、政令の規定に基づき、年間粗収入から、給与所得控除（高齢者世帯は公的年金等控除）、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定したものをいう。
- * 3 : 「裁量階層の入居収入基準」とは、地方公共団体の判断により、高齢者、障害者等について入居収入基準を引き上げることができる上限をいう。
- * 4 : 括弧内は、標準世帯について算定した給与所得者世帯又は高齢者（70歳以上）世帯の年間粗収入額（万円）

2. 家賃制度（令第2条第1項第2号・第2条第2項・第8条第2項関係）

公営住宅の家賃は、以下のとおり、家賃負担能力と住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が定めることとされている。

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

(応能)
(応益係数)

- ① 入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額について、収入区分の見直しを踏まえた見直しを行う。

例) 収入分位 0～10%：現行 37,100円 → 改正後 34,400円
 20～25%：現行 61,400円 → 改正後 51,200円

- ② 規模係数について、最近の公営住宅の供給規模（床面積）の変化を踏まえた見直しを行う。

現行：床面積の合計÷70㎡ → 改正後：床面積の合計÷65㎡

- ③ 利便性係数について、運用の変更により地方公共団体の裁量性を拡大（下限の引下げ）するとともに、地域の実情や設備の老朽化等の個別事情に応じ、きめ細やかに設定するよう、地方公共団体に対し通知する。

現行：原則として下限は0.7（0.7未満の設定は市町村合併の場合に限定）
 →見直し後：下限は0.5（市町村合併以外の場合でも0.7未満の設定可能）

- ④ 収入超過者に係る近傍同種家賃の算定方法（利回り）について、市場家賃水準を勘案した見直しを行う（告示改正予定）。

3. 経過措置

- (1) 既存入居者については、施行後5年間、現行どおりの収入基準を適用する。（収入増がなければ、5年間は新たに収入超過者や高額所得者にならない。）

- (2) 既存入居者の家賃については、施行後5年間で新家賃に段階的にすりつくよう、激変緩和措置を講ずる。

これに加え、①建替えや住戸改善と見直しにより複合的に家賃が上昇する場合や、②所得が変化しないにもかかわらず、収入分位が2段階上昇する場合に対する、国が推奨する激減緩和措置（減免措置）のモデルを提示し、地域住宅交付金（提案事業）を活用した更なる激変緩和措置を講ずるよう、地方公共団体に対し通知する。

