

平成18年6月 住生活基本法(平成18年法律第61号)の成立

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進



平成19年度 地域優良賃貸住宅制度の創設

平成19年7月 住宅セーフティネット法(平成19年法律第112号)の成立

平成19年9月 住宅セーフティネット法基本方針の策定・公表

平成20年度 住宅セーフティネットのさらなる充実

公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

公営住宅

- ・住宅セーフティネットの中核として、住宅に困窮する低額所得者に的確に供給
- ・優先入居等の措置

地域優良賃貸住宅等 (高優賃・特優賃の再編)

- ・民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進(整備費・家賃減額助成)
- ・優先入居等の措置

入居の円滑化のための枠組み整備

- ・情報提供等を通じた賃貸住宅への円滑な入居支援
(あんしん賃貸支援事業等)



平成21年4月 公営住宅管理制度の見直し

住宅セーフティネットの中核となる公営住宅を住宅困窮者に対して、より公平かつ的確に供給する観点から、入居収入基準や家賃制度を見直し

見直しの応募倍率への影響(推計)

現在(平成17年度末)

【主な要因】

見直し後

【募集戸数】

9.6万戸

○収入超過者の退去

- ・ 入居収入基準の引下げによる新たな収入超過者(約11万世帯)の発生
- ・ 収入超過者(平成17年度末現在約17万世帯)に係る新たな割増家賃制度の導入(H19年度～)

【募集戸数】

15~20万戸程度

【応募者数】

95.0万人

○入居収入基準の引下げによる応募者の減少

【応募者数】

80~85万人程度

注)下線部分は今回の見直し事項

【応募倍率】

9.9倍

最小4倍程度

公営住宅の入居制度

公営住宅の入居者資格

- ① 同居親族要件:原則として、現に同居し、又は同居しようとする親族があること
- ② 入居収入基準:入居申込み可能な収入の上限
- ③ 住宅困窮要件:現に住宅に困窮していることが明らかな者であること

入居収入基準

- 公営住宅の入居収入基準は、原則として収入分位25%^(※)以下とされている。
 - 高齢者、障害者等の特に居住の安定を図る必要がある者(裁量階層)又は災害公営住宅については、地方公共団体の判断により、収入分位40%まで引き上げることが可能とされている。
- (※)「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に相当する分位をいう。

収入超過者

- 引き続き3年以上入居している場合で、入居収入基準を超える収入のある者(収入超過者)については、明渡努力義務が生じ、収入の超過の度合い(収入分位)と収入超過者となってからの期間に応じて、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用される。

高額所得者

- 引き続き5年以上入居している場合で、最近2年間引き続き収入分位60%を超える収入のある者(高額所得者)については、ただちに近傍同種家賃が適用され、地方公共団体が明渡しを請求することができる。

公営住宅の家賃制度

公営住宅の家賃は、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。

$$(\text{家賃}) = (\text{①家賃算定基礎額}) \times (\text{②市町村立地係数}) \times (\text{③規模係数}) \times (\text{④経過年数係数}) \times (\text{⑤利便性係数})$$

応能

応益係数

① 家賃算定基礎額

入居者の収入の区分に応じて政令で定める額

② 市町村立地係数

公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして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(現行)

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

地方公共団体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の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

※ 地方公共団体は、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。