

<公営住宅法施行令等の一部改正(案)に対する主な御意見及びこれに対する考え方>

- ※ 126の個人・団体からご意見をいただきました。
- ※ 同趣旨のご意見はまとめて掲載しました。
- ※ 今回の改正と直接関係のないご意見は掲載しておりません。

項目	主な御意見の要旨	御意見に対する考え方
改正全般	見直しにより収入超過者や高額所得者となる者について、急激な負担増や早急な明渡請求が生じないように配慮すべき。	<p>○ 公営住宅の入居収入基準は、平成8年に収入分位25%に相当する政令月収20万円に設定されて以降、10年以上見直されておらず、その間の世帯所得の変化等に伴い、現在は収入分位36%に相当しています。この結果、応募倍率が上昇し、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ります。今回の改正は、こうした状況を踏まえ、「重層的かつ柔軟な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、公平・的確に供給するため、必要な見直しを実施するものです。</p> <p>○ この改正により、入居申込み可能な者が新たな入居収入基準以下の者となる結果、住宅困窮度の高い者に対し、よりの確に供給することを目的としています。</p> <p>○ その際、<u>既存入居者の居住の安定を図り、急激な負担増や早急な明渡請求が生じないよう、以下のとおり、既存入居者に係る経過措置について、原案を修正することとしました。</u></p> <p>① <u>収入超過者となる収入基準の適用を猶予する期間を施行後3年間から5年間に延長する。</u></p> <p>② <u>高額所得者となる収入基準についても、施行後5年間、適用を猶予する。</u></p> <p>③ <u>収入分位及び収入超過者となつてからの期間に応じて定められている収入超過者の家賃に係る割増率の適用に当たって、施行後5年間、現行どおりの収入分位に応じた割増率を適用する。</u></p>

項目	主な御意見の要旨	御意見に対する考え方
改正全般	年金生活者等の特に収入の低い入居者の家賃が上昇しないように配慮すべき。	<p>○ 家賃制度については、①家賃算定基礎額について、入居収入基準等(収入区分)の見直しを踏まえた見直しを行うとともに、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こととしています。</p> <p>○ その際、入居者に急激な負担増が生じないよう、以下のとおり、原案を修正することとしました。</p> <p>① 家賃算定基礎額の一部を修正する。</p> <p>② 市町村立地係数の見直しを見送る。</p> <p>③ 利便性係数については、上限の廃止は行わないこととし、運用の変更による地方公共団体の裁量性の拡大(市町村合併以外の場合でも0.7未満の設定を可能とする下限の引下げ)について、地方公共団体に対し周知する。また、地域の実情や設備の老朽化状況等の個別事情に応じ、きめ細やかな利便性係数を設定するよう、地方公共団体に対し要請する。</p> <p>○ この結果、年金生活者等の特に収入の低い者(収入分位0～10%、既存入居者の約72%(全国平均))については、この政令改正による家賃負担増は生じません。</p>
改正全般	公営住宅の供給を拡大し、高齢者、子育て世帯、低所得者等の住宅困窮者の居住の安定を確保してほしい。	高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅困窮者の居住の安定を確保するため、地域住宅交付金制度等の活用により、各地域における公営住宅、地域優良賃貸住宅の供給等を引き続き支援してまいります。
改正全般	公営住宅は、民間賃貸住宅に比べ家賃が非常に安いうえ、税金を使って建てられているにもかかわらず抽選で偶然入居できた者だけが良い思いができる状況にある。公営住宅は、収入の乏しい人が自立するまで力を蓄える場であるべきであり、終の棲家とせず、次々と新しい人が入れられるようにすべき。	応募倍率が上昇し、住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況を踏まえ、定期借家制度の活用等によりストックの有効活用を図るとともに、今回の改正では、入居収入基準等を見直すことにより、住宅困窮度の高い者に対し、よりの確に供給することを目的としています。

項目	主な御意見の要旨	御意見に対する考え方
改正全般	世帯数を上回る住宅があり、民間の住宅建設も非常に活発であるため、現在存在する比較的良好な民間住宅を有効活用すべき。	<p>○ 公営住宅については、地方公共団体が直接建設し、供給する方式に加え、民間の賃貸住宅の買い取りや借り上げにより供給する方式が導入されております。</p> <p>○ また、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)の制定も踏まえ、公営住宅の的確な供給に加え、地域優良賃貸住宅をはじめとする公的賃貸住宅の的確な供給や、あんしん賃貸住宅支援事業による民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等により重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図ってまいります。</p>
改正全般	今回の改正に当たっては、これまでの地域改善向け公営住宅の建設に関わる歴史的経緯等の地域の実情を踏まえた住宅政策の重要性を明確にすべき。入居収入基準等の見直しにより、高齢者、母子世帯、特に収入の低い者等の世帯しか入居することができなくなり、比較的收入の高い入居者が退去することになれば、地域の良好なコミュニティの形成・維持が困難となることが懸念されるため、公営住宅が地域のニーズに即した居住の安定を図る役割を担い、活力あるまちづくりが推進されるよう配慮すべき。	<p>○ 地域において様々な属性の世帯が共生し、バランスのとれたコミュニティが形成・維持されることへの配慮は重要と認識しています。</p> <p>○ このため、</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 子育て世帯についての優先入居の活用による若年世帯の入居の促進 ② 建替事業の実施に当たって子育て支援施設等の併設・合築 ③ みなし特定公共賃貸住宅制度(公営住宅を中堅所得者に対し目的外使用させること)の活用による、所得が上昇した世帯の地域内の居住や中堅所得者の入居の促進 ④ 公共賃貸住宅の建替えにおける多様な住宅の供給 <p>など、地域の住宅事情に応じ、ミックスコミュニティの形成を図るよう、地方公共団体を促してまいります。</p>
改正全般	地域の良好なコミュニティの形成や活力あるまちづくりの推進についての考え方、入居制度や家賃制度における各地方公共団体ごとの弾力的な運用、多様なニーズに応じた公営住宅施策についての研究や優良事例の提示等について、公営住宅法施行令の中に明記するとともに、通知により各地方公共団体への周知徹底を図ってほしい。	<p>○ <u>入居制度や家賃制度については、利便性係数のきめ細やかな設定やみなし特定公共賃貸住宅制度(公営住宅を中堅所得者に対し目的外使用させること)の活用等、地域の実情に応じた弾力的な運用が可能である旨を、地方公共団体に対し周知し、要請することとしました。</u>また、地域におけるコミュニティバランスを維持するための方策や優良事例等について、地方公共団体に対し周知し、連携を図ってまいります。</p> <p>○ なお、公営住宅法施行令は、公営住宅法に基づき、家賃の算定方法や入居者資格等を規定するものであり、住宅政策における考え方、地方公共団体における運用のあり方、優良事例の提示等について規定することにはなじまないものと考えておりますが、上記のとおり地方公共団体に対し周知し、連携を図ってまいります。</p>

項目	主な御意見の要旨	御意見に対する考え方
改正全般	<p>本来階層を上回る家賃負担能力があっても、高齢者や障害者であること等の理由により、賃貸住宅市場において適切な住宅を確保することが困難な場合が多くみられる現状を踏まえ、これらの世帯に安定した住環境を適切に供給することができるよう配慮すべき。</p>	<p>○ 民間市場において条件の見合った賃貸住宅の確保が必ずしも容易でない高齢者、障害者等については、地方公共団体の判断により入居収入基準を引き上げることができることとされております。</p> <p>○ また、公営住宅の的確な供給に加え、地域優良賃貸住宅制度による高齢者、障害者等向けの良質な住宅供給の促進や、あんしん賃貸住宅支援事業による民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等を一体的に推進することにより、これらの居住の安定に特に配慮が必要な世帯が安心して居住できるよう、住宅セーフティネットの充実に努めてまいります。</p>
改正全般	<p>従来の規格の低所得者向けの住宅の戸数の確保は民間賃貸住宅を利用することで対応できるが、今後も高齢者が増加することを考えると、高齢者と障害者(低所得者)に対応する規格と運営方法に変えるべき。</p>	<p>○ 高齢者、障害者等については、単身入居を可能とするとともに、地方公共団体の判断により入居収入基準を引き上げることができることとされています。また、地域の住宅事情を勘案し、地方公共団体の判断により、優先入居の措置を講じたり、公営住宅をグループホームとして活用することが可能とされています。</p> <p>○ また、公営住宅等の新規整備に当たってはバリアフリー仕様を標準とし、既存ストックについてはバリアフリー改修を推進するとともに、大規模団地の建替えの際の社会福祉施設等の併設や医療法人による高齢者向け賃貸住宅の供給等を推進することにより、引き続き、高齢者や障害者等に対応した住宅供給に努めてまいります。</p>
入居収入基準	<p>入居収入基準を引き下げる考え方を示されたい。入居収入基準はむしろ引き上げるべき。</p>	<p>○ 公営住宅の入居収入基準は、平成8年に収入分位25%に相当する政令月収20万円に設定されて以降、10年以上見直されておらず、その間の世帯所得の変化等に伴い、現在は収入分位36%に相当しています。この結果、応募倍率が上昇し、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ります。今回の改正は、こうした状況を踏まえ、「重層的かつ柔軟な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、公平・的確に供給するため、必要な見直しを実施するものです。</p> <p>○ この改正により、入居申込み可能な者が新たな入居収入基準以下の者となる結果、住宅困窮度の高い者に対し、よりの確に供給することを目的としています。</p> <p>○ なお、高齢者、障害者等については、地域の実情に応じた地方公共団体の判断により入居収入基準を引き上げることが可能とされています。</p>

項目	主な御意見の要旨	御意見に対する考え方
入居収入基準	入居収入基準や収入超過者・高額所得者となる収入基準の見直しについては、地域の実情を考慮しながら、各地方公共団体での弾力的な運用ができるようにしてほしい。	<p>○ 公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、居住面のナショナルミニマムを確保する制度ですので、公営住宅法において、施策対象層の収入の上限(入居収入基準)を収入分位25%に設定しています。</p> <p>○ あわせて、地域の住宅事情に応じて地方公共団体が有効に公営住宅ストックを活用できるように、高齢者、障害者、子育て世帯等の特に居住の安定を図る必要がある者については、地方公共団体が、公営住宅の需給状況、地域の住宅事情、所得水準等を勘案して、その裁量により、収入分位40%まで入居収入基準を引き上げることを可能としています。</p> <p>○ また、住宅需要が少なく、空き家が発生している場合には、みなし特定公共賃貸住宅制度を活用して公営住宅を中堅所得者に目的外使用させることも可能になっており、地域の実情に応じた弾力的な運用を可能としています。</p>
入居収入基準	必要に応じて、いわゆる「みなし特定公共賃貸住宅制度」の導入ができることを明らかにするべき。	<p><u>公営住宅の需給が逼迫していない地域においては、見直しにより収入超過者となる入居者についてはみなし特定公共賃貸住宅制度(公営住宅を中堅所得者に目的外使用させること)を活用するよう、地方公共団体に対し要請することとしました。</u></p>
入居収入基準	地域の実情から、収入基準を超過しても公営住宅以外の住宅を早急に探すことは困難であるため、収入超過者の家賃算定に係る割増率の見直しや激変緩和措置の運用について検討してほしい。	<p>○ <u>既存入居者の居住の安定を図り、急激な負担増や早急な明渡請求が生じないよう、以下のとおり、既存入居者に係る経過措置について、原案を修正することとしました。</u></p> <p>① <u>収入超過者となる収入基準の適用を猶予する期間を施行後3年間から5年間に延長する。</u></p> <p>② <u>高額所得者となる収入基準についても、施行後5年間、適用を猶予する。</u></p> <p>③ <u>収入分位及び収入超過者となつてからの期間に応じて定められている収入超過者の家賃に係る割増率の適用に当たって、施行後5年間、現行どおりの収入分位に応じた割増率を適用する。</u></p> <p>○ なお、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)の制定を受け、公営住宅の的確な供給に加え、地域優良賃貸住宅をはじめとする公的賃貸住宅や、あんしん賃貸住宅支援事業による民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等により重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るため、制度の充実に努めてまいります。</p>

項目	主な御意見の要旨	御意見に対する考え方
入居収入基準	収入超過者等対策として、高額所得者となる収入基準をさらに引き下げるとともに、退去に向けた法的措置を迅速化・簡素化できるようにしてほしい。	<p>○ 高額所得者の収入基準は、住宅を購入することが可能な収入の目安として収入分位60%に相当する政令月収の額に設定されており、現在の当該収入分位に相当する額に改定することが適当と考えております。</p> <p>○ また、高額所得者に対する措置については、各地方公共団体において、入居者の実情や地域の住宅事情等を勘案しつつ、明渡請求等の手続きを適切に実施するべきものと考えております。</p>
入居収入基準	子育て世帯や若年世帯については、入居収入基準の緩和に配慮すべき。	<p>○ 平成17年12月に公営住宅法施行令を改正し、小学校就学前の子どもがいる子育て世帯を裁量階層とし、地方公共団体の判断により入居収入基準を引き上げることができるとしたところです。</p> <p>○ また、地域優良賃貸住宅制度による子育て世帯等向けの良質な住宅供給の促進やあんしん賃貸住宅支援事業による民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の施策を一体的に推進することにより、子育て世帯の居住の安定の確保が図られるよう、地方公共団体に対し要請するとともに、国としても制度の充実に努めてまいります。</p>
家賃制度	家賃制度(特に利便性係数の設定)については、地域の実情に応じて各自治体ごとに弾力的な運用ができるようにしてほしい。	<p>○ 公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、国が助成を行い、居住面のナショナルミニマムを確保する制度であるため、その家賃についても、国が基準の大枠を設定し、そのもとで地方公共団体の裁量を反映できるような仕組みにより、個別の決定がなされることとなります。</p> <p>○ <u>利便性係数については、家賃の低廉性を確保するとともに、地方公共団体が地域の実情を踏まえ、公営住宅からの便益をよりの確に反映した家賃設定を行えるよう、以下のとおり、原案を修正することとしました。</u></p> <p>① <u>利便性係数については、上限の廃止は行わないこととし、運用の変更による地方公共団体の裁量性の拡大(市町村合併以外の場合でも0.7未満の設定を可能とする下限の引下げ)について、地方公共団体に対し周知する。</u></p> <p>② <u>地域の実情や設備の老朽化状況等の個別事情に応じ、きめ細やかな利便性係数を設定するよう、地方公共団体に対し要請する。</u></p>

項目	主な御意見の要旨	御意見に対する考え方
家賃制度	<p>家賃制度の見直しに際しては、入居者の生活実態にかんがみ、極端かつ急激な負担が生じないよう、配慮すべき。</p>	<p>○ <u>入居者に急激な負担増が生じないよう、以下のとおり、原案を修正することとしました。</u></p> <p>① <u>家賃算定基礎額の一部を修正する。</u></p> <p>② <u>市町村立地係数の見直しを見送る。</u></p> <p>③ <u>利便性係数については、上限の廃止は行わないこととし、運用の変更による地方公共団体の裁量性の拡大(市町村合併以外の場合でも0.7未満の設定を可能とする下限の引下げ)について、地方公共団体に対し周知する。また、地域の実情や設備の老朽化状況等の個別事情に応じ、きめ細やかな利便性係数を設定するよう、地方公共団体に対し要請する。</u></p> <p>○ <u>この結果、年金生活者等の特に収入の低い者(収入分位0~10%、既存入居者の約72%(全国平均))については、この政令改正による家賃負担増は生じません。</u></p> <p>○ <u>その他の新たな入居収入基準以下の既存入居者(既存入居者の約14%)については、収入分位の変動により家賃の負担増が生じますが、急激な負担増を避けるため、以下のとおり、原案を修正することとしました。</u></p> <p>① <u>既存入居者の家賃(応能応益家賃)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、激変緩和措置期間を延長する。</u></p> <p>② <u>さらに、例えば建替え等により既に傾斜家賃が適用されている場合等にあつては、大幅な家賃の負担増となるため、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要請する。</u></p>
家賃制度	<p>家賃算定基礎額について、本来階層の収入分位(特に収入分位Ⅰ)の細分化を行い、低額所得者に対するより一層の家賃負担の軽減を図るべき。</p>	<p>○ <u>収入の著しく低い者に対しては生活保護等の福祉施策があることから、家賃算定基礎額における最も低い収入区分については、生活保護の基準額を勘案し、収入分位10%までを同一の区分としています。</u></p> <p>○ <u>病気や、収入が著しく低額であること等の特別の事情がある場合には、地方公共団体の判断により、家賃の減免や徴収猶予を行うことが可能であり、地方公共団体において、入居者の収入の状況等を十分に把握した上で、適切に御対応いただくべきものと考えております。</u></p>

項目	主な御意見の要旨	御意見に対する考え方
家賃制度	規模係数の引下げは居住水準の引下げにつながるのではないかと懸念されている。	規模係数については、住宅の規模から受ける便益を反映するため、公営住宅の平均的な新規供給規模を基準として設定されています。今回の見直しは、世帯規模の縮小等に伴う最近の公営住宅の供給規模の変化を踏まえ、家賃算定に係る規模の基準となる数値を改定するものです。公営住宅の整備に係る規模の基準となる数値について改定するものではないため、公営住宅の居住水準に直ちに影響を及ぼすものではありません。
家賃制度	規模係数については、全国一律ではなく、基準となる床面積を都道府県単位で設定できるようにしてほしい。	規模係数については、住宅の規模から受ける便益を反映するため、公営住宅の平均的な新規供給規模を基準として設定されています。今回の見直しは、世帯規模の縮小等に伴う最近の公営住宅の供給規模の変化を踏まえ、家賃算定に係る規模の基準となる数値を改定するものであり、住宅から受ける便益の相違については、利便性係数の設定等により反映すべきものと考えております。