

5 . 公営住宅の管理運営の円滑化 について

国土交通省 住宅局

住宅セーフティネットの機能向上に向けて

国と地方の役割分担を整理しつつ、地域の自主性を活かすことのできる助成制度を創設すること等により、公的賃貸住宅の相互連携・有効活用、福祉施策との連携、民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者支援等を総合的に推進し、住宅セーフティネットの機能向上を図る必要がある。

住宅困窮者の増加、多様化

- ・高齢者等の増加
- ・障害者等の自立・地域居住支援の要請
- ・DV被害者等の自立支援の要請

不十分な子育て環境

- ・適切な規模の賃貸住宅に居住できていない子育て世帯
- ・遠い職場
- ・求められる安心快適な住環境

地域における新たな課題

- ・中心市街地の衰退
- ・過疎化
- ・コミュニティの高齢化

地域再生・
地域活性化

総合的な計画

市町村等を主体とする地域住宅政策の推進

持家

○高齢者の有する
ストックの活用

住替え

賃貸住宅

公的賃貸住宅

○福祉施策との連携

- ・高齢者、障害者等の「暮らし」の安心確保
- ・福祉施設や福祉サービスとの密接な連携

○供給手法の多様化

- ・民間活力の活用
- ・既存ストックの有効活用
- ・相互連携・一体的管理

民間賃貸住宅

高齢者、障害者等が
円滑に入居できるた
めの環境整備

地域の実情に応じた助成制度の創設

**高額所得者や収入超過者の自主的退去を促す方策及び
住替えを促進する方策を含めた家賃体系の見直し**

(1) 収入超過者、高額所得者に対する措置について

平成16年6月に発出した「公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する措置について」において、各事業主体において、①収入超過者及び高額所得者に対する認定及びその旨の文書による通知、②収入超過者及び高額所得者に対する面談、他の公的資金による住宅等のあっせん、③高額所得者に対する明渡しに係る要領の作成、④高額所得者に対する明渡し請求等の実施について通知したところであり、今後、当該措置の適切な実施を推進することとしているところである。

(2) 住替え促進に関する措置について

現行制度では、同居者の人数に増減があったことなど、既存入居者の事情変更に伴い他の公営住宅への移転が適当な場合には公募によらず住替えを行うことが可能（特定入居）となっているが、住替え促進のため、当初入居時から生じている世帯人数と住宅の規模のミスマッチ解消を目的とした住替えについても特定入居を可能とする方向で検討することとしている。

(3) 家賃制度について

公営住宅の家賃制度は、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て算定する応能応益家賃制度であり、より狭小な住宅に住み替えた場合、当該入居者の家賃は低下する仕組みとなっている。

今般、公営住宅に係る制度の見直しについて検討する中で、今まで以上に地域の実情に応じて家賃を定めることが可能となるよう検討していくこととしており、この中で、住替えを促進する方策についても検討することとしているところである。

国住総第53号
平成16年6月30日

各都道府県担当部長 殿

国土交通省住宅局総務課
公営住宅管理対策官

公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者
に対する措置について

標記については、かねてから特段の御配慮をお願いしてきたところではありますが、今般、会計検査院において実施された会計実地検査において、多数の低額所得者が公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）への入居を希望している一方で、公営住宅に入居を継続している収入超過者、高額所得者及び収入未申告者（以下収入超過者等とする）が存在している状況があり、これら収入超過者等に対する措置が事業主体（公営住宅法第2条第16号に規定する事業主体をいう。以下同じ。）により異なることや、法令等に定める措置を適切に講じていない事業主体が存在することが明らかとなったところであり、

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸住宅を供給することを目的として整備されているものであり、その趣旨から、公営住宅法において収入超過者等に対する措置等についての規定がなされているものであります。

各事業主体におかれては、このような法の趣旨及び今回の会計検査院による検査結果を踏まえた上で、下記の事項に十分留意の上、平成17年度家賃決定のための入居者からの収入申告に基づき、収入超過者等に対して適切な措置を講じられるようお願い致します。

また、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知徹底されるようお願い致します。

記

1. 各事業主体においては、管理している公営住宅における収入超過者等への対策として、以下の事項について実施することが適切である。

- ① 収入超過者及び高額所得者に対する認定及びその旨の文書による通知
- ② 収入超過者及び高額所得者に対する面談、他の公的資金による住宅等のあっせん
- ③ 高額所得者に対する明渡しに係る要領の策定

- ④ 高額所得者に対する明渡し請求
- ⑤ 収入未申告者に対する収入状況報告請求
- ⑥ ⑤の請求後も未申告である者に対する収入調査
- ⑦ ⑥の収入調査実施後の収入超過者、高額所得者としての認定

2. 収入超過者等がいるにも関わらず上記1に定めた措置が実施されていない事業主体においては、今後適正に実施するよう努めることが必要であるが、特に次の措置については早急に対応するよう努めること。

(1) 収入超過者及び高額所得者への対策について

上記1の①～④について、現在、①の文書による通知を行っていない事業主体においては①を実施し、①の文書による通知は行っているが②の面談・あっせんを行っていない事業主体においては②の面談・あっせんを実施するよう努めることとする。また、高額所得者について、①、②については行っているが③の明渡し要領の策定、④の明渡し請求を行っていない事業主体においては、明渡し要領を策定するとともに、入居者の実情や地域の住宅事情についても勘案しつつ明渡し請求についても実施するよう努めることとする。

なお、①の文書による通知の際には、収入超過者に対しては明渡し努力義務があることを、また、高額所得者に対しては明渡し請求の対象となることを十分に認識させるよう努めること。

また、③の高額所得者に対する明渡しに係る要領の策定については、別紙として「公営住宅高額所得者明渡事務処理要領（案）」を添付しているので、当該要領を策定する際の参考として頂きたい。

(2) 収入未申告者への対策について

上記1の⑤～⑦について、現在、⑤の収入状況報告請求を行っていない事業主体においては⑤を実施し、⑤による請求は行っているが⑥の収入調査、⑦の収入調査後の収入超過者、高額所得者としての認定を行っていない事業主体においてはこれらについて実施するよう努めることとする。

(3) 収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する家賃について

収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対しては、法令の規定に基づき、割増家賃、近傍同種家賃等を適切に課すこと。

3. 収入超過者及び高額所得者については、上記1の①～④のうち段階的により多くの事項を実施している方が公営住宅の明渡し戸数の実績が高いことから、上記2の(1)の措置を実施した後は更に次の段階の措置の実施について検討を行い明渡し円滑かつ容易に行えるよう努めること。

また、収入未申告者についても同様に、上記2の(2)の措置を実施した後は更に次の段階の措置の実施について検討を行い未申告者の中に潜在する収入超過者及び高額所得者に対する措置が適切に図られるよう努めること。

4. 各事業主体が公営住宅法の趣旨、特に収入超過者、高額所得者制度の趣旨について認識することが重要であることから、各都道府県においては、管内市町村の公営住宅管理担当者に対し、収入超過者等への措置に関する研修会・説明会等を充実するよう努めること。
5. 各都道府県は、管内市町村が収入超過者等に対する他の公的賃貸住宅等のあっせんを円滑に行えるよう、公共賃貸住宅インフォメーションシステムを積極的に活用するなど、公的賃貸住宅等の空家情報の提供や共有に努めること。

公営住宅高額所得者明渡事務処理要領（案）

（目的）

第1条

この要領は、公営住宅管理条例の規定に基づき、高額所得者に対して明渡請求を行い、公営住宅の適正な管理を図るため必要な事項を定めたものである。

（高額所得者の認定及び通知）

第2条

事業主体は、高額所得者を認定し、当該高額所得者に対して認定通知書を送付するものとする。

（明渡相談及び指導）

第3条

事業主体は、高額所得者との面談等により、公営住宅の明渡しに関する相談及び指導を行うものとする。

（移転先住宅のあっせん）

第4条

事業主体は、高額所得者が明渡しを円滑に行えるよう、公営住宅以外の公的資金による住宅のあっせん等を行うものとする。

（明渡請求）

第5条

事業主体は、第3条の規定による面談等により次の各号のいずれかに該当すると認めた場合、及び前条に規定するあっせん等を行った結果当該公営住宅を明渡すこととなった場合を除き、すべての高額所得者に対して明渡しを請求するものとする。

- （1）入居者又は同居者が病気にかかっているとき。
- （2）入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- （3）入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。
- （4）その他、前各号に準ずる特別の事情があると認められるとき。

（明渡期限の延長）

第6条

明渡請求を受けた高額所得者は、前条各号のいずれかに該当することとなった場合には、明渡期限の延長を求めることができる。

- 2 事業主体は、高額所得者から前項の申出があったときは、その内容を審査の上、その可否を判定し、結果を通知するものとする。

(明渡請求の取消)

第7条

事業主体は、入居者の死亡等により、収入が公営住宅法施行令第9条第1項に規定する金額を超えなくなったとき、その他これに準ずる特別の事由が生じた場合で、必要と認められるときは、明渡請求を取り消すことができる。

(明渡請求訴訟)

第8条

事業主体は、明渡請求を受けた者が明渡期限を過ぎても当該公営住宅を明け渡さない場合は、公営住宅の明渡しを求める訴えを提起するものとする。

公営住宅の家賃制度

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事業主体が定めることとされており、具体的な算定方法は以下のとおりである。

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

- ① 家賃算定基礎額 入居者の収入に応じ政令で定める次の額

入居者世帯の収入（月額）	家賃算定基礎額
123,000円以下の場合	37,100円
123,000円を超え153,000円以下の場合	45,000円
153,000円を超え178,000円以下の場合	53,200円
178,000円を超え200,000円以下の場合	61,400円
200,000円を越え238,000円以下の場合	70,900円
238,000円を超え268,000円以下の場合	81,400円
268,000円を超え322,000円以下の場合	94,100円
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

国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して0.7～1.6の範囲内で定める数値

- 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

国土交通大臣が当該公営住宅の建設時からの経過年数に応じて1以下で定める数値

- ⑤ 利便性係数

事業主体が公営住宅の立地条件や設備等の利便性の要素となる事項を勘案して0.5～1.3の範囲内で定める数値

収入超過者、高額所得者の家賃制度

(1) 収入超過者の家賃

公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目的としていることから、当該公営住宅に引き続き3年以上入居している場合で一定の基準（※）を超える収入のある者（収入超過者）は、明渡努力義務が課せられている。

収入超過者に対する家賃については次のとおり。

※ 一般の場合・収入月額200,000円

高齢者等の場合・収入月額268,000円以下で事業主体が定める額

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

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

当該公営住宅に引き続き5年以上入居している場合で最近2年間引き続き一定の基準（収入月額397,000円）を超える高額の収入のある者（高額所得者）は、事業主体が期限を定めて当該公営住宅の明渡を請求することができる。

高額所得者に対する家賃は次のとおり。

$$\text{高額所得者の家賃} = \text{近傍同種の住宅の家賃}$$

事業主体は、高額所得者に対して期限を定めて明渡を請求し、明渡期限到来後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を行う日までの期間について、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。