

# 規制改革・民間開放推進会議 重点事項推進WG

横断的制度分野担当SW「国と地方の規制合理化」 ヒアリング調査票

|                      |  |
|----------------------|--|
| 【ヒアリング項目】            | 公営住宅家賃の決定について  |
| 1. 所管府省庁             | 国土交通省  |
| 2. 根拠法令等             | 公営住宅法、公営住宅法施行令等  |
| 3. 国の地方に対する関与の具体的内容  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、住宅に困窮する低額所得者に対し、国と地方公共団体が協力して、低廉な家賃で供給する住宅である（法1条）。</li> <li>・ このような公営住宅の本旨を実現するため、公営住宅の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該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、政令で定めるところにより、事業主体が定めることとされている（法16条1項。以下「応能応益家賃制度」という。）。</li> <li>また、事業主体は、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こととされている。（同条4項）</li> </ul>  |
| 4. 当該関与の歴史的経緯（導入経緯等） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和26年に制定された公営住宅法においては、公営住宅の家賃は、公営住宅の工事費（補助金相当額を除く。）を原価として修繕費等を加えたものの月割額を限度として、事業主体が定めることとされていた。（以下「法定限度額家賃制度」という。）</li> <li>・ しかしながら、法定限度額家賃制度については、地価が高水準となる中で、原価を基礎とした法定限度額が入居者の負担能力を大きく超える水準となることを許容する制度となっていたこと</li> <li>第1種公営住宅の入居者（4人世帯）の粗収入が約372万円から約496万円であるのに対して、平成6年度に管理開始された第1種公営住宅（中層耐火構造）の法定限度額は全国平均で99,123円となっており、その家賃負担率は全国平均で24～32%にもなっていた。</li> <li>一方、法定限度額に対する実際の決定家賃の比は49.4%（第1種の中層耐火構造）となっており、実態上、法定限度額が事業主体による家賃設定の合理的な限度としての意義を失っていたこと</li> <li>公営住宅の建替え等が行われた場合、当該住宅の利便性は著しく上がるにもかかわらず、居住者等との関係において家賃の引上げが困難である等の理由により、相当数の事業主体において家賃が著しく低く設定される傾向にあったこと</li> <li>など、制度の意図するところと実態が矛盾した状況が生じていた。</li> <li>・ このため、平成8年に公営住宅法を改正し、家賃水準が低額所得者の家賃負担能力に応じたものとなることを基本としつつ、これに個々の住宅の便益に応じた補正を加える応能応益家賃制度を導入したものである。</li> <li>・ この応能応益家賃制度においては、国民所得、住宅・土地等に関する統計・調査に基づき、国が設定した方が適正かつ効率的と考えられる係数等については国が定め、事業主体が地域の実情を踏まえて設定した方が合理的な係数については、当該事業主体の裁量で設定することとしているところである。</li> </ul> |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <p>5. 当該関与を無くした場合の影響</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家賃制度に関する国の関与を無くした場合、我が国のあらゆる地域で、「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸」し、「国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」という公営住宅の目的を制度上担保することができず、憲法第25条が定める国の責任を果たすことができなくなると考えられる。</li> <li>・ 一方、法定限度額家賃制度下における各事業主体の家賃設定の実態を踏まえれば、建替え等によって公営住宅の利便性が向上した場合にあっても、適切な家賃水準の維持（家賃引上げ）が行われなくなるおそれがある。</li> </ul> |
| <p>6. 当該関与の廃止・縮小についての見解</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅に係る家賃制度については、応能応益制度を維持しつつ、応益部分（家賃算定基礎額以外の部分）に関し、事業主体の裁量のあり方について必要な検討を行う。</li> <li>・ この場合において、事業主体は、建替え等の際に家賃の引上げが出来なくなったり、各方面から家賃引下げの圧力が高まることを懸念し、裁量の拡大に慎重な意見を有していることが一般的であることから、当該検討に当たっては、各事業主体の意見等を十分踏まえることが前提となる。</li> </ul>                                   |