

## 地域主権一括法による公営住宅法改正の対応の方向性について（案）

平成23年5月2日に、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布された。この法律により公営住宅法の一部改正が行われ、その内容は、①入居者資格の同居親族要件の廃止、②入居収入基準の条例委任、③公営住宅及び共同施設の整備基準の条例委任、である。（別紙1参照）改正公営住宅法について、本県は対応の方向性について次のとおり考えている。

### 1 入居者資格の同居親族要件の廃止への対応の方向性

#### (1) 改正前（公営住宅法第23条第1項）

現に同居し、又は同居しようとする親族があること。

ただし、例外として、老人・障害者その他特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者（※）については単身入居が許容されている。

※①60歳以上の者、②障害の程度が一定程度の障害者、③生活保護法による被保護者、④DV被害者のうち一定の要件を満たす者、など

#### (2) 改正後

同居親族要件については、施行日(平成24年3月31日)をもって廃止。

県内の公営住宅ストックの状況その他の事情をして、引き続き単身入居について一定の制限が必要である場合には、施行日までに、①単身者の入居資格について一定の制限を課すこと、②同居親族のある者について優先的に選考して入居させること、などを条例により措置することが必要となる。

#### (3) 改正に伴う影響及び県営住宅ストック状況

##### ① 同居親族要件の廃止に伴う影響

- ・本県の普通県営住宅（公営住宅）の入居者資格は、公営住宅法第23条を引用しているため、条例改正を実施しないと低額所得者である全ての単身者に入居者資格を認めることとなる。
- ・世帯人員数では一人世帯が最も多く、単身者の入居資格について一定の制限を課さないと、単身の応募が急増して応募倍率の上昇という影響が考えられる。

##### ② 県営住宅の間取り、応募倍率、応募者及び入居者の収入状況

- ・本県の県営住宅の間取りは全て世帯向けである。【図1】
- ・普通県営住宅の一般応募倍率は約10倍、単身者向応募倍率は30倍以上である。【図2】
- ・普通県営住宅の応募者(当選者)の約8割は収入分位I（0～10%）の低額所得者の方である。【図3】
- ・普通県営住宅入居者の約7割は収入分位I（0～10%）の低額所得者の方である。【図4】

#### 【対応の方向性】

同居親族要件については、世帯向けの間取りである県営住宅を有効活用するために、原則として現行どおり「現に同居し、又は同居しようとする親族があること。」を維持する方向で検討する。

なお、離職退去者に関しては単身者を含めて県営住宅へ一時入居を認めた経緯があり、住宅セーフティネットの視点から離職退去者に限って単身者向申込資格を認容する方向で検討する。

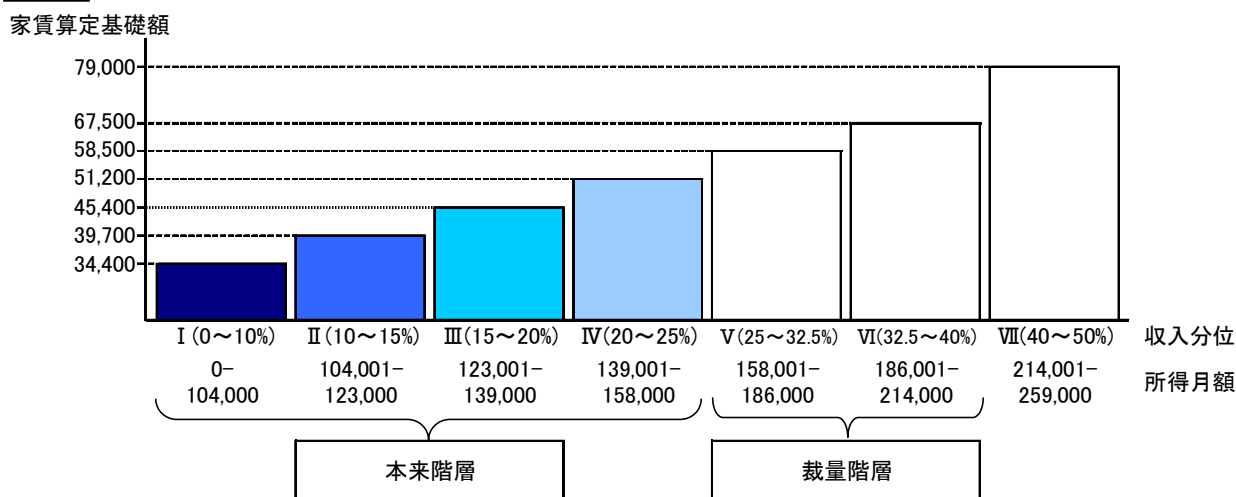
## 2 入居収入基準の条例委任への対応の方向性

### (1) 改正前（公営住宅法第23条第2項）

- ・入居者の収入は、入居者資格であるとともに、入居者の家賃決定の算定基礎となっている。【図5】
- ・本来階層：一般世帯の入居収入基準は、収入分位の下から25%（所得月額158,000円）以下。
- ・裁量階層：高齢者・障害者等の世帯（裁量階層※）の入居収入基準は、収入分位の下から40%（所得月額214,000円以下で事業主体が地域の実情に応じて定める金額を設定。（本県は所得月額214,000円以下）

※ 裁量階層とは、施行令第6条第4号で定める世帯である。（具体的には、①入居者又は同居者に障害者、戦病者等がある場合、②入居者が60歳以上の者、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者 ③同居者に小学校就学前の者がある場合）

参考 現行の県営住宅入居者の収入基準について（図5参照）



### (2) 改正後

入居者資格のうち、入居収入基準については事業主体が条例で定める。

但し、①本来階層及び裁量階層の入居収入基準の上限として収入分位50%に相当する金額を政令で規定。

②本来階層の入居収入基準を条例で定める際に参酌すべき基準を政令で規定。

### (3) 本来入居者の入居収入基準の見直しによる影響について

#### ① 本来階層の収入基準引き上げの影響

- ・県営住宅の一般応募倍率は約10倍である。【図2】
- ・県営住宅の応募者（当選者）の約8割が収入分位I（0～10%）の低額所得者の方である。【図3】
- ・住宅供給の増加が見込めない現状においては、入居収入基準の引き上げる場合、応募倍率の上昇という影響が考えられる。

#### ② 本来階層の収入基準引き下げの影響

- ・平成21年度政令改正により、入居収入基準額は200,000円から158,000円に大きく引き下げられたが、本県の県営住宅の応募倍率は13倍から12倍に減少した程度で、その影響は少なかった。【図2】
- ・本県の場合、県営住宅の応募者（当選者）の約8割が収入分位0～10%（I分位）の低額所得者の方である。【図3】
- ・このことから、本県においては入居収入基準額の引き下げによる応募倍率の低下という影響は少ないと考えられる。

#### 【対応の方向性】

本来階層における入居収入基準の引き上げについては、住宅供給の増加が見込めない状況で実施すると応募倍率の上昇を招き、低額所得者の公営住宅への入居機会が今より困難になると考えられる。また、入居収入基準の引き下げについては、それによって応募倍率が大幅に低下するとは考えられない。

このため、本来階層の入居収入基準については、原則として現行基準どおりで支障ないとするが、「参酌すべき基準」を勘案し、条例で定めるべき事項と基準について検討する。

#### (4) 裁量階層の対象範囲及び入居収入基準の見直しによる影響について

##### ① 裁量階層の対象範囲拡大の影響

・ 県営住宅におけるコミュニティの改善を図るため、子育て世帯の拡大を求める意見がある。住宅供給の増加が見込めない現状においては、対象範囲の拡大による応募倍率の増加という影響が考えられる。

##### ② 裁量階層の対象範囲縮小の影響

・ 現状は、対象範囲を縮小すべき明白な理由がない。

##### ③ 裁量階層の収入基準引き上げの影響

・ 本来入居者の収入基準引き上げと同じ影響が考えられる。

##### ④ 裁量階層の収入基準引き下げの影響

・ 本来入居者の収入基準引き下げと同じ影響が考えられる。

#### 【対応の方向性】

裁量階層における範囲及び入居収入基準については、低額所得者への住宅供給を目標とする公営住宅の適正な管理の面から入居資格者は限定すべきであり、一般的には範囲拡大及び収入基準の引き上げは適当でないと考える。

また、裁量階層における範囲の縮小及び収入基準の引き下げについては、本県に対象範囲を縮小すべき明白な理由がなく、収入基準の引き下げによる応募倍率の低下という効果は少ないと考えられる。

このため、対象範囲及び入居収入基準については「現行どおり」を対応の方向で検討する。

なお、コミュニティの改善を図るため、入居者資格以外（募集方法）の見直しについて検討する。

### 3 公営住宅等整備基準の条例委任への対応の方向性

#### (1) 改正前（公営住宅法第5条第1項）

公営住宅及び共同施設について具備すべき基準を「公営住宅等整備基準」（省令）で列挙

##### ア 総則（第1～4条）

①健全な地域社会の形成 ②良好な居住環境の確保 ③費用縮減への配慮

##### イ 敷地の基準（第5～6条）

①位置の選定 ②敷地の安全性

##### ウ 公営住宅の基準（第7～12条）

###### ①住棟等の基準

###### ②住宅の基準

- ・防火、避難、防犯のための適切な措置
- ・省エネルギー性能（告示で住宅性能評価等級3以上を規定）
- ・遮音性能（告示で住宅性能評価等級2以上を規定）
- ・劣化の軽減性能（告示で住宅性能評価等級3以上を規定）
- ・設備配管の維持管理の容易性（告示で住宅性能評価等級2以上を規定）

###### ③住戸の基準

- ・1戸当たりの床面積（19㎡以上）
- ・給水・排水・電気・ガス・テレビ・電話設備、炊事・入浴設備、及び便所の設置
- ・ホルムアルデヒド対策（告示で住宅性能評価等級3以上を規定）

###### ④住戸内及び共用部分

- ・バリアフリー性能（告示で住宅性能評価等級3以上を規定）

###### ⑤附帯施設

##### エ 共同施設の基準（第13～16条）

①児童遊園 ②集会所 ③広場及び緑地 ④通路

#### (2) 改正後

公営住宅等整備基準は事業主体が定める条例に委任する。

ただし、参酌すべき基準を省令で規定

#### (3) 整備基準の設定について

##### 【項目ごとの課題】

###### ○1戸当たりの床面積（19㎡以上）

現在整備している住宅は、床面積 52㎡以上である。将来的はこれよりも小規模なものを整備する可能性もある。単身者の最低居住面積水準（25㎡）に見合った基準とすることが考えられる。

###### ○省エネルギー性能、遮音性能、劣化の軽減性能、設備配管の維持管理の容易性、ホルムアルデヒド対策、バリアフリー性能（告示で住宅性能評価等級を規定）

現状の基準で特に大きな支障はないが、県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」の基準に準じてエレベーターの設置が必要な中高層住宅については、共用部分のバリアフリー性能を上げることが考えられる。

###### ○上記項目以外は、「良好な居住環境の確保に配慮」「適切な措置」等の抽象的な表現となっている。

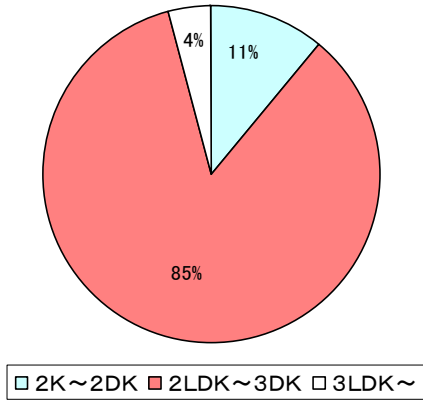
##### 【対応の方向性】

1戸当たりの床面積は、最低居住面積水準（25㎡）と整合を図り、19㎡を25㎡に引き上げる。居住の安定を図る必要がある者として、単身入居が許容されている者向けに新たに住戸を整備する場合は、25㎡以上とする。

バリアフリー性能については、3階建以上の住棟については、共用部分の等級を3から4へ引き上げる。

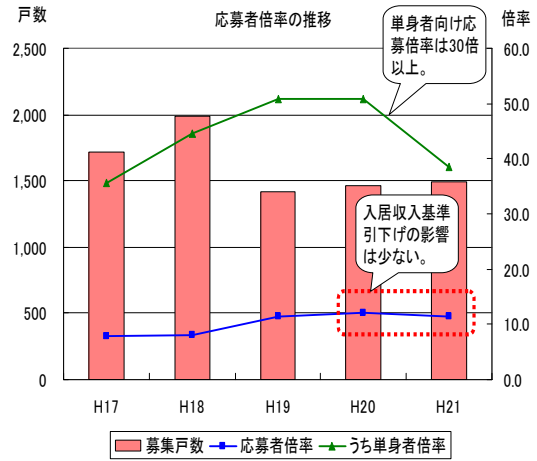
その他の項目については、原則として現行基準どおりで支障ないと考えるが、「参酌すべき基準」を勘案し、条例で定めるべき事項と基準について検討する。

図1 県営住宅ストックの住戸形式別割合



出典：県営住宅管理室作成

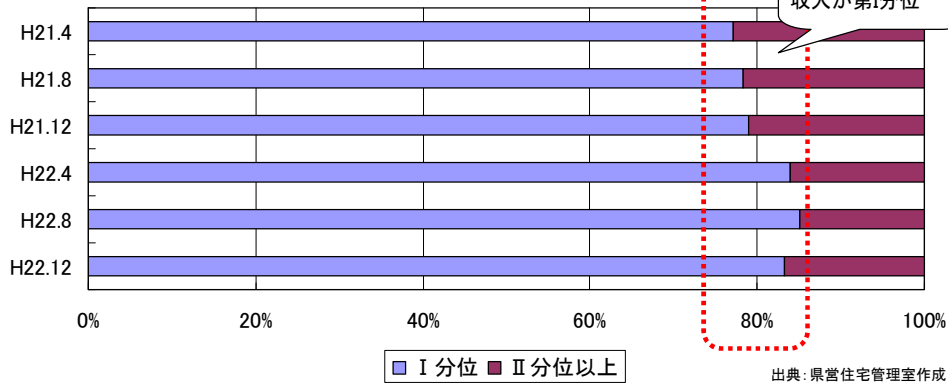
図2



出典：県営住宅管理室作成

図3

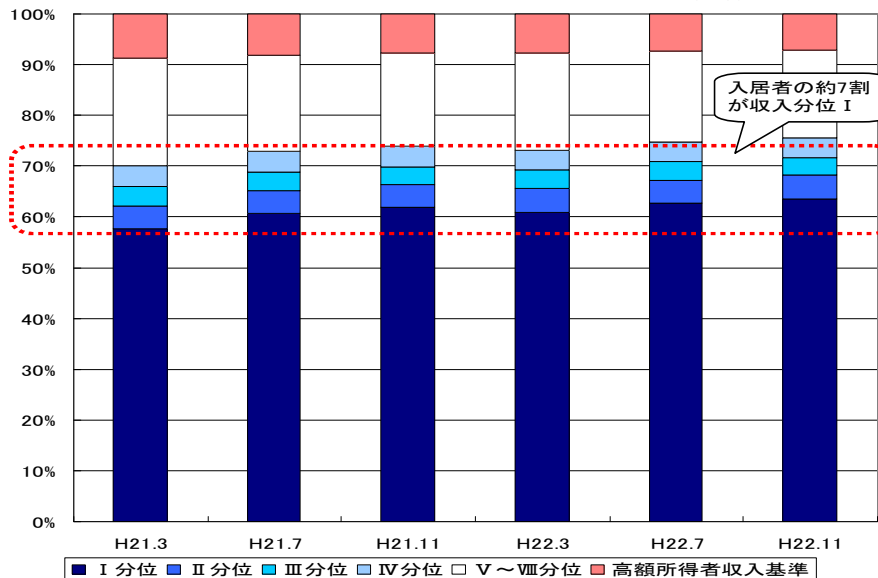
応募者の収入分位の分布



出典：県営住宅管理室作成

図4

入居者の収入分位の分布



出典：県営住宅管理室作成

図5

$$\text{本来入居者の家賃} = \underbrace{\text{家賃算定基礎額}}_{\text{(応能係数)}} \times \underbrace{\text{立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}}_{\text{(応益係数)}} \quad (\text{法施行令第2条})$$

家賃算定基礎額は、入居者（同居者を含む。）の収入に応じて設定される応能部分であり、具体的には、公営住宅法施行令第2条第2項に収入区分ごとに定まる額である。

# 地域主権1次一括法による改正後の公営住宅制度の概要

※  は地域主権1次一括法による改正部分

別紙1

第174回国会

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

## 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国は、整備費等を助成: 全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げ)を助成

## 【整備基準】

- 原則として、以下の基準(省令で規定)に従って整備
  - ・ 床面積19㎡以上・省エネ、バリアフリー対応であること・給排水、電気、便所等の設備があること等

## → 条例委任

※ただし、参酌基準を省令で規定

## 【入居者資格】

### ○ 同居親族要件

原則として、同居している親族がある  
(高齢者、障害者等は除く)

→ 廃止

### ○ 入居収入基準

原則として、月収15万8千円(収入分位25%)以下  
(政令で規定)

## → 基準金額を条例委任

※ただし、①参酌基準を政令で規定  
②収入分位50%を上限  
(政令で規定)

ただし、高齢者等特に居住の安定を図る必要がある者(政令で規定)について、地方公共団体の裁量により月収21万4千円(収入分位40%)  
(政令で規定)まで基準を引上げ可能

## → 対象範囲を条例委任

→ 基準金額の上限引上げ  
(収入分位50%まで(政令で規定))

### ○ 住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

## 【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)

### ○ 収入超過者

3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者  
→ 明渡努力義務が発生

### ○ 高額所得者

5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)を超える収入のある者  
→ 地方公共団体が明渡しを請求することが可能

## 【家賃】

○ 入居者の家賃負担能力と個々の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、地方公共団体が決定

○ 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となつてからの期間に応じ、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

○ 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

## 地域主権一括法案の審議経過

- ◆ 平成22年 3月29日 参議院へ提出
- ◆ 4月7日 総務委員会へ付託
- ◆ 4月27日 総務委員会において可決
- ◆ 4月28日 本会議において可決
- ◆ 4月28日 衆議院へ送付
- ◆ 5月25日 総務委員会へ付託
- ◆ 6月16日 総務委員会及び本会議の議決により継続審査へ
- ◆ 平成23年5月2日 公布