

## 地域主権一括法による公営住宅法改正案の対応の方向性について

「地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案」は平成22年3月5日に閣議決定後、国会に提出され、現在国会で審議中である。この法案の中で公営住宅法の一部改正が行われることとなっており、その内容は、①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。この改正がなされた際の対応の方向性について次のとおりと考えている。

### 1 同居親族要件の廃止に伴う対応の方向性

#### (1) 現行（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) 改正案の内容

同居親族要件については廃止。

域内の公営住宅ストック等の住宅事情を考慮し、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、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、が可能である。

#### (3) 改正に伴う影響とその対応の方向性

同居親族要件の廃止に伴う制度改正の選択肢としては、全部廃止としての若年層単身者の容認、一部廃止（親族要件のみ廃止）としての寄り合い世帯の容認、同居親族要件の現行維持が選択肢となる。

《若年層単身者、寄り合い世帯》

【若年層単身者、寄り合い世帯の容認のメリット】

新たな階層の入居によるコミュニティの活性化

【検討すべき主な課題】

単身用住戸不足、応募倍率の上昇、世帯分割の促進、寄り合い世帯の入退去管理（滞納時・承継の対応など）、民間市場との競合

【対応の方向性】

若年単身者は従来の県営住宅にない階層であり、コミュニティへの好影響なども期待できるが、県営住宅ストックは世帯向けが大半であり、その応募倍率も高く、住戸の効率的な利用の観点からも慎重にならざるを得ない。また、寄り合い世帯については入退去管理がより一層困難となり、受け入れを認めることは難しい。

そこで、「現行の同居親族要件の維持」を対応の方向性として今後の検討を進めていく。

## 2 入居収入基準改正に伴う対応の方向性

### (1) 現行（公営住宅法第23条第2項）

収入が一定の範囲内であること。

・本来階層：収入分位25%以下

・裁量階層：特に居住の安定を図る必要がある者（※）で、収入分位40%以下で事業主体が定める収入金額以下

※①入居者又は同居者が一定程度の障害者、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（子育て世帯）

### (2) 改正案の内容

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の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) 入居収入基準金額の設定について

#### ① 本来階層における収入基準の設定

本来階層の入居収入基準金額の設定に伴う制度改正の選択肢としては、基準金額の「引き上げ」、「引き下げ」、又は「現行どおり」である。

《収入基準引き上げ》、《収入基準引き下げ》

#### 【収入基準変更によるメリット】

引き上げの場合：新たな階層の入居によるコミュニティの活性化

引き下げの場合：応募倍率低下、公営住宅の趣旨（低所得者向け住宅）に合致

#### 【検討すべき主な課題】

引き上げの場合：応募倍率の上昇、民間市場との競合

引き下げの場合：コミュニティへの影響（より偏りのある階層構成）、応募倍率低下の状況（入居応募世帯の8割が収入分位10%以下）、収入超過者となる既入居者

現行どおりの場合：高齢化等の進行によるコミュニティの弱体化

#### 【対応の方向性】

引き下げは現在のコミュニティの構成を更に偏りあるものとする可能性があり、一部既入居者への影響が大きいことから、また、引き上げは現在10倍を超える入居者応募倍率の更なる高倍率化となるため、それぞれ慎重な対応が必要である。以上より、入居者倍率に影響がなく、コミュニティ構成もある程度多様となっている「現行の本来階層の収入基準金額は現行どおり」を対応の方向性として今後の検討を進めていく。

なお、今後制定される「本来階層の入居収入基準を定める際に参酌すべき基準」を示す政令も受けて検討を進めていく。

## ② 裁量階層の対象層と収入基準金額の設定

裁量階層の収入基準等に関しては、現行の各対象層ごとの基準金額の「引き上げ」、「引き下げ」と対象層の拡大（追加）又は縮小（廃止）が選択肢となる。

《対象層の拡大》、《対象層の縮小》、《収入基準引き上げ》、《収入基準引き下げ》

### 【対象層の変更・基準金額変更によるメリット】

- ・《対象層の拡大》、《収入基準引き上げ》  
新たな階層の入居によるコミュニティの活性化の可能性
- ・《対象層の縮小》、《収入基準引き下げ》  
応募倍率低下

### 【検討すべき主な課題】

- ・《対象層の拡大》、《収入基準引き上げ》  
応募倍率の上昇、民間市場との競合
- ・《収入基準引き下げ》  
コミュニティへの影響（より偏りのある階層構成）、応募倍率低下の状況（入居応募世帯の8割が収入分位10%以下）、収入超過者となる既入居者、
- ・《現行どおりの場合》  
高齢化等によるコミュニティの弱体化

### 【対応の方向性】

対象層の拡大・収入基準の引き上げは、コミュニティへの好影響の可能性がある反面、応募倍率の上昇が生じ、特に収入基準の引き上げ（例えば収入分位50%にする場合）においては短期間で収入超過者となる場合が生じやすくなることが想定される。

対象層の縮小・収入基準の引き下げは、応募倍率が低下し入居しやすくなることが期待される反面、既入居者が収入超過者となることやコミュニティ構成の更なる偏りが生じること、特に収入基準40%の引き下げは、本来階層と差異が小さくなり、裁量階層としての位置付けが薄まるものと考えられる。

また、高齢者・障害者の裁量階層からの除外については、公営住宅以外での受け入れの必要から慎重に考えるべきであり、また、子育て世帯はコミュニティ形成に一定の機能を果たしていると考えられることから裁量階層からの除外は慎重を要すると考えられる。

したがって、「現行どおり」を対応の方向性として今後の検討を進めていく。

### 3 公営住宅等整備基準の条例委任に伴う対応

#### (1) 現行（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) 改正案の内容

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。

○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㎡）との整合を図ることを検討。
- ・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。