

「公営住宅法施行令」改正等のポイントと今後の取り組みについて

政府は2005年11月27日に、すべての収入超過世帯の家賃を民間並みに引き上げる事などを定めた「公営住宅法施行令改正」を閣議決定し、2007(平成19)年度家賃から具体的に家賃の引き上げが始まることになりました。

1 公営住宅法施行令改正の内容

- (1) 収入超過者に係る家賃制度の合理化
【2006年4月1日施行(2007年度家賃から適用)】
- (2) 単身入居が可能な人の範囲の拡大
【2006年2月1日施行】
- (3) 入居可能な収入基準緩和の対象者(裁量階層)の拡大
【2006年2月1日施行】
- (4) 単身入居及び裁量階層に係る高齢者の年齢の引上げ
【2006年4月1日施行】
- (5) 公募によらない他の公営住宅への「住み替え(特定入居)」の要件が拡大
【2006年2月1日施行】

※なお、2006年度にて、家賃算定基礎額や応益部分に係る係数の見直しが予定されています。

2 改正のポイント

(1) 収入超過者に係る家賃制度の合理化

- ①収入超過者に対して、2007(H19)年度以降の家賃から、段階的に「近傍同種家賃」(近

隣の民間住宅家賃と同水準の家賃)まで引き上げられこととなります。

- ②収入分位と収入超過者となってからの期間によって家賃が算出される仕組みとなるため、収入超過者ごとによって「近傍同種家賃」へ向けた割増率が異なります。
- ③途中で収入区分の変動がある場合には、変動後の収入区分と収入超過者になってからの期間で計算されます。ただし、収入が減少し、一旦本来階層になった後、再度収入超過者となった場合には、その年度が1年目となります。

(2) 単身入居が可能な人の範囲の拡大

- ①精神障害者と知的障害者、DV被害者が追加されました。
- ②精神障害者・知的障害者は、精神保健福祉手帳または療育手帳の交付を受け取る程度の障害者です(自活可能な人に限られています)。
※「単身入居」が可能な障害者の具体的な基準や判断は、常時の相談対応や緊急時における医療機関等への連絡等の障害者に係る地域の居住支援体制の状況を確認することとなります。
- ③DV被害者は、配偶者暴力防止等法の被害者で、次のいずれかにあたる人です。
 - 「婦人相談所(配偶者暴力相談支援センター)」の一時保護、または「婦人保護施設」の保護を受けた後、5年以内の被害者
 - 配偶者に対し裁判所の退去命令または接近

禁止命令が出された後、5年以内の被害者

単身入居が可能な範囲

- ① 60歳以上…今回改正、経過措置あり
- ② 障害者(身体、精神、知的)…今回改正
- ③ 戦傷病者
- ④ 原子爆弾被爆者
- ⑤ 生活保護受給者
- ⑥ 引揚者
- ⑦ ハンセン病療養所入所者等
- ⑧ 配偶者からの暴力被害者(DV被害者)
…今回改正

(3) 入居可能な収入基準緩和の対象者 (裁量階層)の拡大

- ① 「小学校就学前の子どものいる世帯」について、地方自治体の裁量で入居収入基準を、政令月収20万円から、26.8万円まで引き上げられました。
- ② ただし、小学校入学した時点で対象からはずれるため、収入超過者については注意が必要です。
- ③ 裁量階層とする場合には、当該市町村における条例等の根拠が必要となります。

入居収入基準の緩和(裁量階層)

- ① 障害者世帯(身体、精神、知的)
*精神・知的障害者世帯は単身入居要件と若干異なります。
- ② 戦傷病者世帯
- ③ 原子爆弾被爆者世帯
- ④ 引揚者世帯
- ⑤ ハンセン病療養所入所者等世帯
- ⑥ 60歳以上の世帯…今回改正、経過措置有
- ⑦ 小学校就学前の子どものいる世帯
…今回改正

(4) 単身入居及び裁量階層に係る高齢者の 年齢の引上げ

- ① 単身入居及び入居収入基準の緩和が認められる高齢者の年齢を50歳以上から60歳以上に引き上げられました。
- ② ただし、「1956(昭和31)年4月1日以前に生まれた人」については改正前通りの取り扱いとなり、影響はありません。

(5) 「公募によらない他の公営住宅への 住み替え(特定入居)の要件が拡大」

- ① 入居者の世帯構成(人数)からみて、住宅の広さが適切ではなく、他の公営住宅に住み替える方が適切である場合
- ② 高齢者世帯などで、入居者の現在の心身の状況から見て、他の公営住宅に住み替える方が適切である場合
- ③ 国土交通省の通知によれば、以下の具体例をあげています。
 - 入居当初から世帯人数に不相応な規模の住宅に居住している場合
 - 子どもが大きくなり、現在の間取りでは不相当である場合
 - 知的障害者が作業場に近い公営住宅に移転することが適当である場合
- ④ 公営住宅の事業主体(市町村)が判断した場合に実施が可能。
- ⑤ 公募せずに住み替え(特定入居)をおこなうことが可能。

(6) 改良住宅の場合

- ① 「単身入居の拡大」、「住み替え要件の拡大」、「裁量階層の拡大」「高齢者年齢の引き上げ」

については、「改良住宅に入居させるべき人が入居しない」、または「居住しなくなった場合」に、準用されます。

②改良住宅の家賃については、市町村の判断によって、住宅地区改良法に定められた範囲

内で、公営住宅の家賃と同様に、収入超過の状況に応じた額を設定できるとされています。(2005年12月26日付け。国交省住宅局総務課長及び住宅総合整備課住環境整備室長通達)

公営住宅の収入超過者の家賃算定方法

収入超過者の家賃

= 本来家賃 + (近傍同種住宅家賃 - 本来家賃) × 収入に応じて設定される割増率

分位	政令月収(注1)	今回改正		改正前
		収超者となってからの期間	収入超過者の割増率	収入超過者の割増率
V	〔収入分位25%–32.5%〕 20万円を超え23万8千円以下	1年目	1/5	1/7
		2年目	2/5	
		3年目	3/5	
		4年目	4/5	
		5年目以降	1	
VI	〔収入分位32.5%–40%〕 23万8千円を超え 26万8千円以下の場合	1年目	1/4	1/4
		2年目	2/4	
		3年目	3/4	
		4年目以降	1	
VII	収入分位40%–50%〕26万8千円 を超え32万2千円以下の場合	1年目	1/2	1/2
		2年目以降	1	
VIII	〔収入分位50%–〕 32万2千円を超える場合	1年目以降	1	1

(注1) 政令月収とは、公営住宅の家賃を決めるために使われている収入の金額のことで、実際の月収(総収入)とは異なります。入居されている方全員の実際の収入を合計して、そこから税金を計算するときの控除や同居者や高齢者の人数による控除などを差し引いた後の金額を12ヶ月で割って、算出した1ヶ月あたりの金額のことで、公営住宅法施行令にその計算方法が定められているからこのように呼ばれています。

(7) コミュニティへの維持・再編

- ① 高齢化等の影響で、コミュニティが低下し、自治会活動の低下などによる住宅の維持管理や地域社会の維持が困難となっている場合やその恐れがある公営住宅等においては、市町村は周辺の民間賃貸住宅の供給状況やその他の地域の状況等を踏まえた措置を講ずることにより、バランスのとれたコミュニティの形成に努めることが明記されました。
- 子育て世帯等についての優先入居の活用
- 建替え等に際しての各種公的賃貸住宅の弾力的な活用等による団地の再編
- 公営住宅等の目的外使用である「みなし特定公共賃貸住宅」の積極的活用

3 当面する今後の取り組み

今回の改正をふまえて、人権協会・人権地域協議会と各市町村との協議・検討の場を持ち、当該市町村での検討状況や対応方法などを確認した上で、市町村と地域とが連携した以下の様な、取り組みをおこなう必要があります。

(1) 「説明会・学習会」の開催

- ① 今後、所得基準を定める収入区分そのものが変更される動きもあり、現在の収入超過者や収入超過・高額所得になる可能性のある入居者を中心に、個別の説明をおこなう必要があります。
- ② 2006年度(2007年3月31日)に家賃「負担調整期間」を終了し、一般家賃へ移行する市町村については、「収入超過者の家賃制度の変化」によって収入超過者の家賃に影

響が出る世帯もあるので、個別(世帯ごと)の説明が必要です。

- ※2006年度で「負担調整期間」が終了し、一般家賃へ移行する市(五十音順)
和泉市、泉佐野市、茨木市、堺市、大東市、高槻市、富田林市、羽曳野市、東大阪市、松原市、箕面市

(2) 実態やニーズ把握・「個別相談会」の開催

- ① 入居者の今後の定住の意向や生活設計などの詳細な実態把握やニーズの把握をおこなう必要があります。
- ② 人権協会・人権地域協議会と人権文化センターとで連携しながら、入居者に対する「個別相談会」の開催など、個別の相談を受けることが必要です。

(3) 「入居システム」と多様な住宅供給の検討

- ① 今回の改正を踏まえ、収入超過者の受け皿住宅としての多様な住宅供給の検討や取り組みを急ぐ必要があります。
- ② それらを踏まえた「地域住宅計画」にするためにも、各市町村の計画に多様な住宅供給を入れ込むことを急ぐ必要があります。
- ③ 「単身入居」の拡大や裁量階層の拡充などについては、地域のコミュニティの活性を視野に入れ、公営住宅等の新たな「入居システム」に反映されるよう整備をおこなう必要があります