

「公営住宅管理制度の改正（家賃制度・収入基準見直し）」 がおこなわれます

国土交通省は、「公営住宅法施行令の一部を改正する政令」を公布（2007年12月27日）し、入居収入基準と家賃制度等の改正をおこない、2009年度から導入されることとなりました。

この様な動きを受け、まちづくり支援会議では「まちづくり学習会」（2008年2月21日）をおこない、各地域での今後の取り組みに向けて情報提供をおこないました。今回の改正については、大変重要なものですので、改正点を次のとおり整理しましたので、各地域で参考にさせていただきたいと思えます。

1. 公営住宅管理制度は どうして改正されるの？

公営住宅法は1996（平成8）年に改正され、入居収入基準は収入分位25%に相当する政令月収20万円で設定されてきました。

それ以後10年以上、入居収入基準の見直しがありませんでしたが、この間の世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、現在では、政令月収20万円が収入分位36%相当となっています。このことから、住宅困窮者へのよりの確な供給のために公営住宅法施行令が一部改正されたことにより、公営住宅管理制度が改正されました。

2. 入居収入基準はどうかわるの？

入居収入基準は、公営住宅の入居を申し込む際の要件となるもので、一般世帯の場合と、高齢者世帯

や障害者などがある裁量世帯の場合で異なりますが、両方とも政令月収の額が引き下げられています。

なお、入居収入基準は、引き続き3年以上公営住宅に住む世帯にとって、割増家賃が課される収入超過者となる基準でもあります。

さらに、家賃が直ちに近傍同種家賃となる高額所得者の収入基準とともに、高額所得者の収入算出における配偶者以外の同居者の収入合算に係る控除額も引き下げられています。

用語解説①「収入超過者」とは

収入超過者とは、公営住宅に引き続き3年以上入居していて、収入超過者となる収入基準を超える収入がある者です。

収入超過者になると、公営住宅の明渡しを努力する義務があり、家賃は、本来入居者の家賃に割増家賃が加算されます。

この割増家賃は、近傍同種住宅家賃と本来家賃の差額に割増率を掛けて計算しますが、これまでの割増率は収入超過者となった年数に関わらず同率でした。しかし、2007年度から、収入超過者になった年数に応じて、段階的に上昇する率が設定され、少なくとも5年以内で近傍同種家賃にすりつくようなくみに改正されています。

※「割増家賃」については、『まちづくり支援ニュースNo.4』で紹介していますので、参照ください。

項 目	現 行	改 正 後
入居収入基準、収入超過者となる収入基準	20万円／月	15.8万円／月
裁量階層の入居収入基準	26.8万円／月	21.4万円／月
高額所得者となる収入基準	39.7万円／月	31.3万円／月
高額所得者認定の収入合算上の控除額	147.6万円	124.8万円

用語解説⑥「市町村立地係数」とは

市町村立地係数とは、市町村単位の立地の便益を係数にしたもので、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までの範囲内で市町村ごとに定めています。

市町村立地係数は、市町村単位の立地の便益を定められたもので、団地ごとの立地の便益（駅からの遠近など）については、各自治体が利便性係数の設定で調整することになっています。

※今回の改正では見直しは見送られています。

4. 入居収入基準や家賃が変わるのはいつから？

入居収入基準（収入超過者の基準）が引き下げられ、家賃が変わるのは2009（平成21）年度からです。

〔応益係数について〕

- 市町村立地係数（A） 改正なし（府内は0.7～1.25、市町村により異なる）
- 規模係数（B） 床面積/70㎡ ⇒床面積/65㎡
- 利便性係数（D） 0.5～1.3（下限値0.7から見直し）

〔現行の政令月収と家賃算定基礎額〕

収入分位	政令月収	家賃負担率	現 行
			家賃算定基礎額（円）
I 0～10%	123,000円以下の場合	15.0%	37,100
II 10～15%	123,000円を超え、153,000円以下の場合	15.5%	45,000
III 15～20%	153,000円を超え、178,000円以下の場合	16.0%	53,200
IV 20～25%	178,000円を超え、200,000円以下の場合	16.5%	61,400
V 25～32.5%	200,000円を超え、238,000円以下の場合	17.0%	70,900
VI 32.5～40%	238,000円を超え、268,000円以下の場合	17.5%	81,400
VII 40～50%	268,000円を超え、322,000円以下の場合	18.0%	94,100
VIII 50%～	322,000円を超える場合		107,700



〔改正後の政令月収と家賃算定基礎額〕

収入分位	政令月収	家賃負担率	現 行
			家賃算定基礎額（円）
I 0～10%	104,000円以下の場合	15.0%	34,400
II 10～15%	104,000円を超え、123,000円以下の場合	15.5%	39,700
III 15～20%	123,000円を超え、139,000円以下の場合	16.0%	45,400
IV 20～25%	139,000円を超え、158,000円以下の場合	16.5%	51,200
V 25～32.5%	158,000円を超え、186,000円以下の場合	17.0%	58,500
VI 32.5～40%	186,000円を超え、214,000円以下の場合	17.5%	67,500
VII 40～50%	214,000円を超え、259,000円以下の場合	18.0%	79,000
VIII 50%～	259,000円を超える場合		91,100

5. 既存入居者の家賃について、経過措置はあるの？

2009（平成21）年3月31日以前に、公営住宅に入居している既存入居者については、家賃が急激に上がらないよう、5年間の激変緩和措置が設けられています。

2009（平成21）年度から2012（平成24）年度までの家賃は次の計算式で求めます。

ただし、新家賃が旧家賃を下回る年度には、激変緩和措置の適用はありません。

$$\text{激変緩和措置後の家賃} = \frac{\text{旧家賃} + (\text{新家賃} - \text{旧家賃}) \times \text{調整率}}{\text{調整率}}$$

*旧家賃

= 2009（平成21）年3月の家賃〔固定〕

*新家賃

= 2009（平成21）～2012（平成24）年度の各年度の改正後の家賃算定基礎額、改正後の応益係数で算定した家賃

*調整率

= 2009（平成21）～2012（平成24）年度の各年度の調整率（2009年度0.2、2010年度0.4、2011年度0.6、2012年度0.8）

6. 収入超過者や高額所得者にも経過措置はあるの？

収入超過者の家賃については、2007（平成19）年度から割増率が変わり、収入超過者になった年数に応じて、段階的に上昇する率が設定され、遅くとも5年以内で近傍同種住宅家賃にすりつくような仕組みに変わっており、収入超過者は、本来入居者家賃に加え、収入分位に応じた割増家賃が加算されています。

$$\text{収入超過者の家賃} = \text{本来入居者家賃部分} + \left(\frac{\text{近傍同種住宅家賃} - \text{本来入居者家賃}}{\text{割増率}} \right) \times \text{割増率}$$

今回の改正による経過措置では、収入超過者及び高額所得者となる収入基準は、2013（平成25）年度までは現行の基準を適用することになり、これらの収入基準を超える場合に、収入超過者、高額所得者に認定されることとなります。

収入超過者に係る割増家賃も、2013（平成25）年度までは現行の規定による割増率を適用します。

2014（平成26）年4月1日から、改正後の収入基準によって、収入超過者、高額所得者として認定し、収入超過者については改正後の収入分位に応じた割増率を適用することとなります。

7. 建替えや改善がある場合はどうなるの？

経過措置期間に公営住宅の建替えが行われる場合は、今回の激変緩和措置と従来の建替えに伴う激変緩和措置の両方を適用することができます。

また、建替え、住戸改善が行われる場合や今回の改正によって、収入分位が2段階上昇する場合には、事業主体の裁量によって更なる激変緩和措置を講ずることができるとされています。

ポイント「地域住宅交付金の活用」

建替え、住戸改善、収入分位が2段階上がる場合は、事業主体（市町村）の裁量によって、激変緩和措置が適用される場合、その財源は「地域住宅交付金（提案事業）」を活用することが可能です。

しかしながら、すでに同交付金を上限まで活用している市町村や公営住宅の改善等の基幹事業をおこなっていない市町村では、活用が困難な状況にあります。

8. 改正による経過措置がない場合もあるの？

2008（平成20）年度において、収入未申告であった場合や高額所得者で近傍同種家賃が適用されている場合は、今回の改正による激変緩和措置の適用はありません。

また、2009（平成21）年4月1日以降に、加齢等により住替えした場合も新しい住戸での家賃算定になりますので、激変緩和措置が適用されません。

建替えにより、2009（平成21）年4月1日時点で、仮住戸に移っている場合も激変緩和措置はありませんが、事業主体の裁量で激変緩和措置を設けることができます。

9. 改良住宅の収入基準も改正されたの？

公営住宅と同様の考え方で、現行の収入分位に応じた収入基準に見直されました。

公営住宅と同様の応能応益的家賃制度を導入されている場合は、限度額家賃の範囲内で公営住宅と同様に家賃が算定されることとなりますが、収入超過者となる収入基準、収入超過者に係る割増賃料の限度額は、2013（平成25）年度までは現行どおり運用する経過措置が設けられています。

〔改良住宅の収入基準の改正〕

項 目	現 行	改 正 後
入居収入基準、収入超過者となる収入基準	13.7万円／月	11.4万円／月
裁量階層の入居収入基準	17.8万円／月	13.9万円／月

〔収入超過者の割増賃料が適用される収入基準〕

割 増 率	現 行	改 正 後
0.3	13.7万円を超え20万円以下	11.4万円を超え15.8万円以下
0.5	20万円を超え24.2万円以下	15.8万円を超え、19.1万円以下
0.8	24.2万円を超える場合	19.1万円を超える場合