

公営住宅制度の概要

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:全体工事費の原則50%(建設、買取り)又は共用部分工事費の2/3の原則50%(借上げ)を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
 - ・床面積25㎡以上
 - ・省エネ、バリアフリー対応であること
 - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

【入居者資格】

○入居収入基準

・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能

○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】

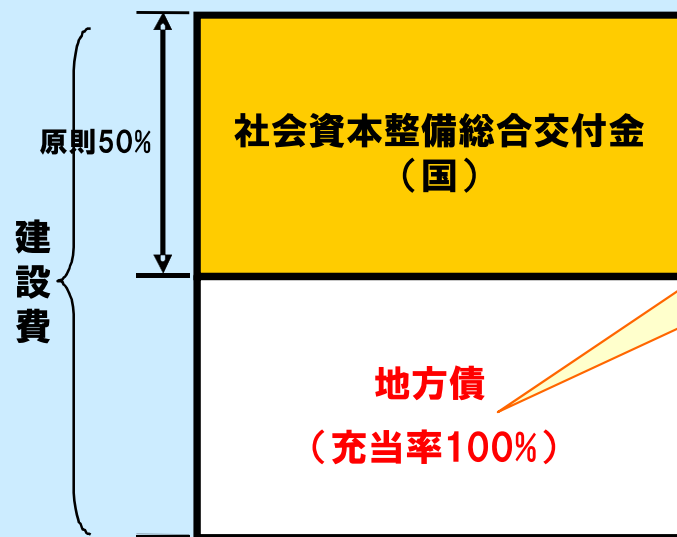
- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)
- 収入超過者
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)*を超える収入のある者
※条例で、収入分位50%を超えて60%以下の間で、定めることも可能
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【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

整備費助成

- 地方公共団体による整備費を軽減（原則50%を国が負担）



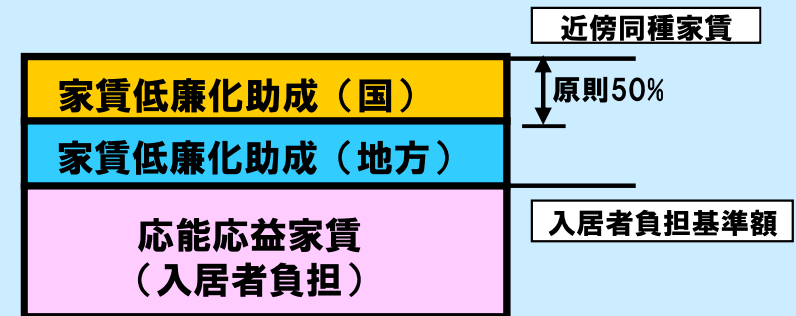
○ 整備費の地方負担分は国からの助成と入居者からの家賃等で回収

家賃低廉化助成

- 近傍同種家賃^{※1}と入居者負担基準額^{※2}の差額の原則50%を国が負担
- 結果的に、整備時の地方債償還負担を軽減

家賃低廉化事業の助成期間

整備手法	助成期間
建設・買取り(用地取得あり)	20年
建設・買取り(用地取得なし)	10年



※1 近傍同種家賃： 近傍同種の住宅の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して定めるもので、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるもの。公営住宅の入居者が支払う家賃の上限となる額。

※2 入居者負担基準額： 国による家賃低廉化助成の基準となる額で、入居者の収入に応じて設定される「家賃算定基礎額」に、当該公営住宅の立地条件に応じた「市町村立地係数」、当該公営住宅の床面積の広狭に応じた「規模係数」、当該公営住宅の老朽化の程度に応じた「経過年数係数」を乗じた額。