

公営住宅法の改正に伴う入居収入基準等の設定について

〔趣 旨〕

- 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の公布（平成 **23** 年 **5** 月 **2** 日）に伴い公営住宅法が改正され、入居者資格の入居収入基準について、施行日である平成 **24** 年 **4** 月 **1** 日から **1** 年の期間（平成 **25** 年 **3** 月 **31** 日）までに、事業主体において、条例を制定施行する必要があるとされている。
- 今回の改正では、本来階層の収入基準である収入分位 **25%**、及び事業主体が収入分位 **40%**を上限として定めることとしている裁量階層の収入基準について、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%**を上限として、新たに事業主体が条例で定めることとしている。
- また、裁量階層の対象者についても、事業主体が定めることとなる。
- ついては、府としての対応について、経過や施策を踏まえご意見をいただきたい。

〔事 項〕

- 公営住宅法の改正に伴う入居収入基準について
 - ・ 入居収入基準を裁量の範囲内で設定
 - ・ 裁量階層を設定

現状・課題等関連資料

「公営住宅法改正に伴う入居収入基準等の設定について」

第31回大阪府住宅まちづくり審議会
平成24年1月31日

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(公営住宅関係)

地方分権改革推進計画(平成21年12月15日閣議決定)に基づき、「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」により関係法律を改正。公営住宅について、公営住宅の整備基準を条例委任、入居資格について、同居親族要件を廃止するとともに、公営住宅に入居すべき低額所得者としての収入基準を条例に委任。国は条例を制定する際に参酌すべき基準を定める。

入居収入基準について

- 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。
ただし、
 - 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
- 施行日から1年の期間内で条例が制定されるまでの間は、入居収入基準について、なお従前の例による。

公営住宅法の変遷

	住宅難の解消		量の確保から質の向上へ				市場重視・ストック重視へ	
	(S33)	(S43)(S48)	(S53)	(S63)	(H10)	(H15)		
戸数と世帯の変遷	1,793万戸	2,559 3,106	3,545	4,201	5,025	5,389		
	1,865万世帯	2,532 2,965	3,284	3,781	4,436	4,716		

震災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

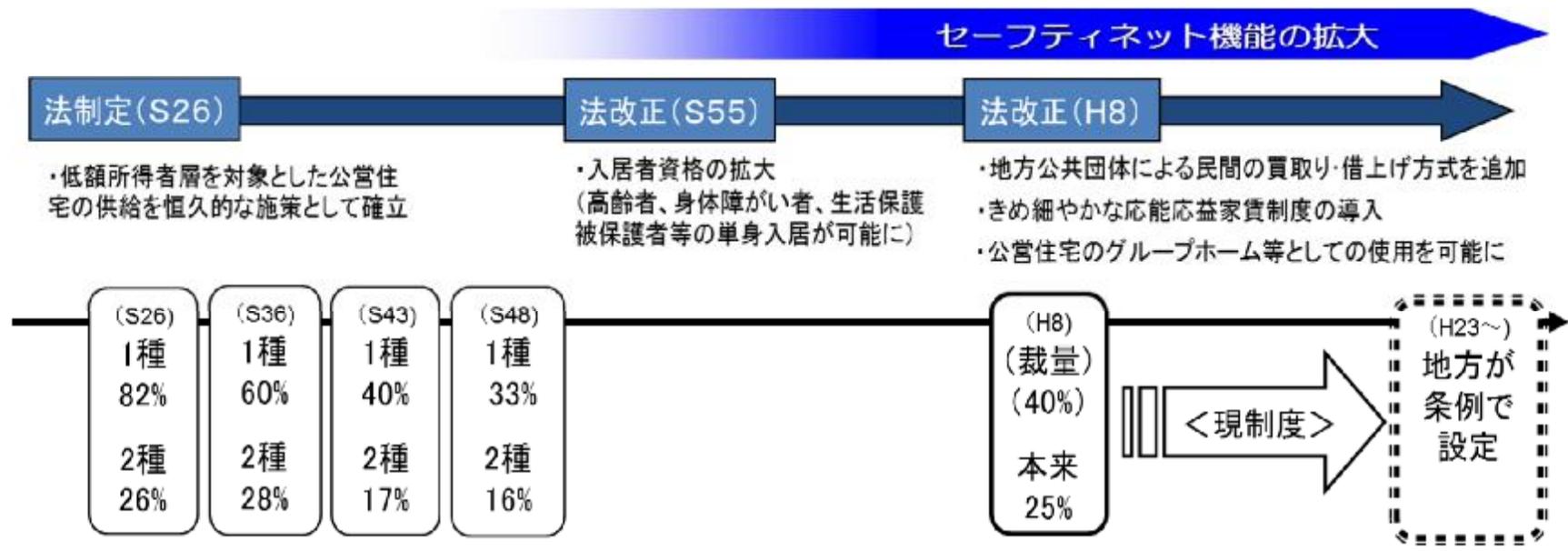
全国で住宅総数が世帯総数を上回る

全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る

最低居住水準未達世帯(※1)が1割を下回る

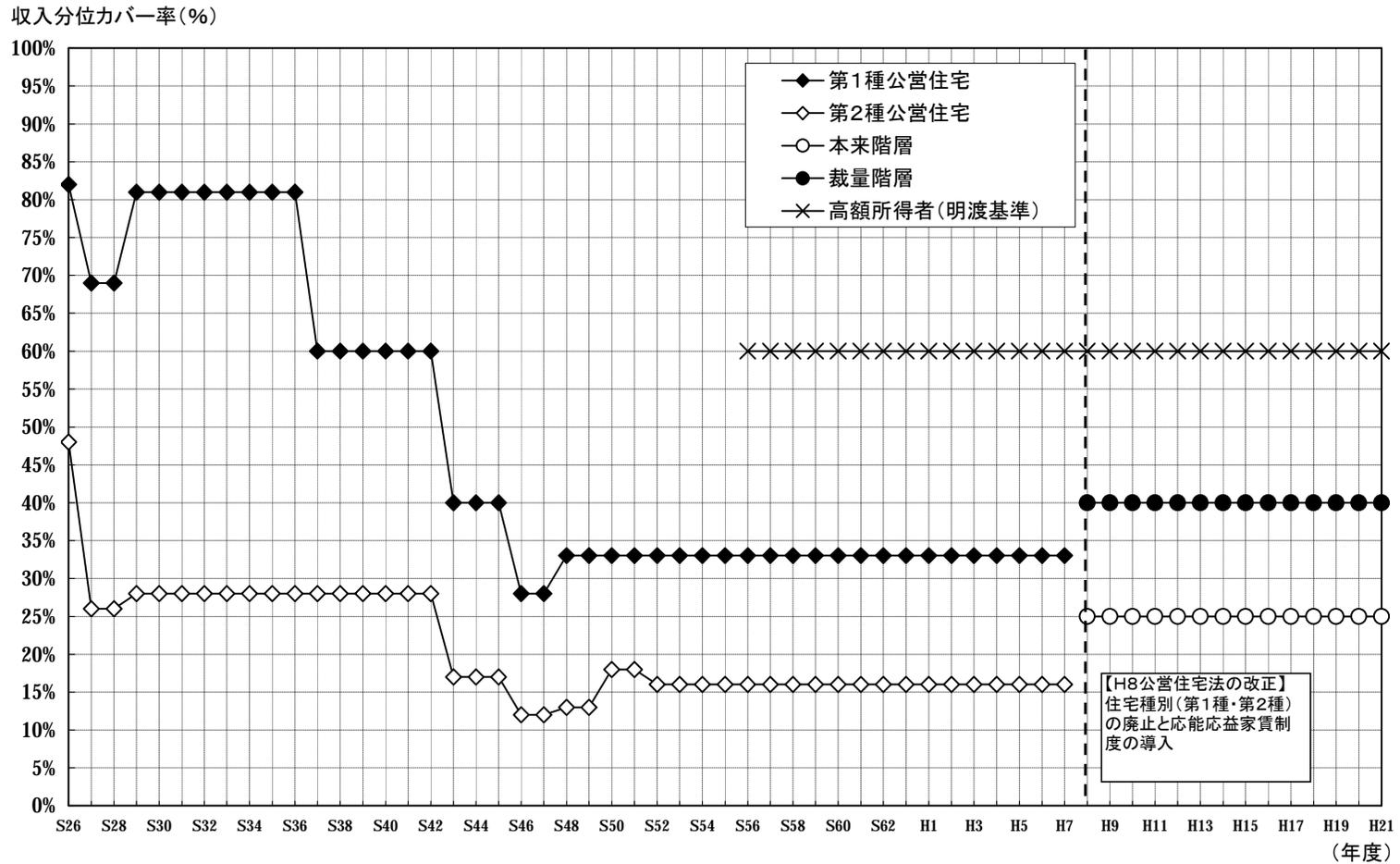
全国の世帯の約半分が誘導居住水準(※2)を達成

※1 「最低居住水準」…健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準として国が定めたもの、住戸規模は世帯人数によって違うが、4人世帯で50㎡
 ※2 「誘導居住水準」…同じく国が定める基準で最低居住水準より若干ゆるやか、一般型4人世帯で125㎡、都庁居住型4人世帯で95㎡

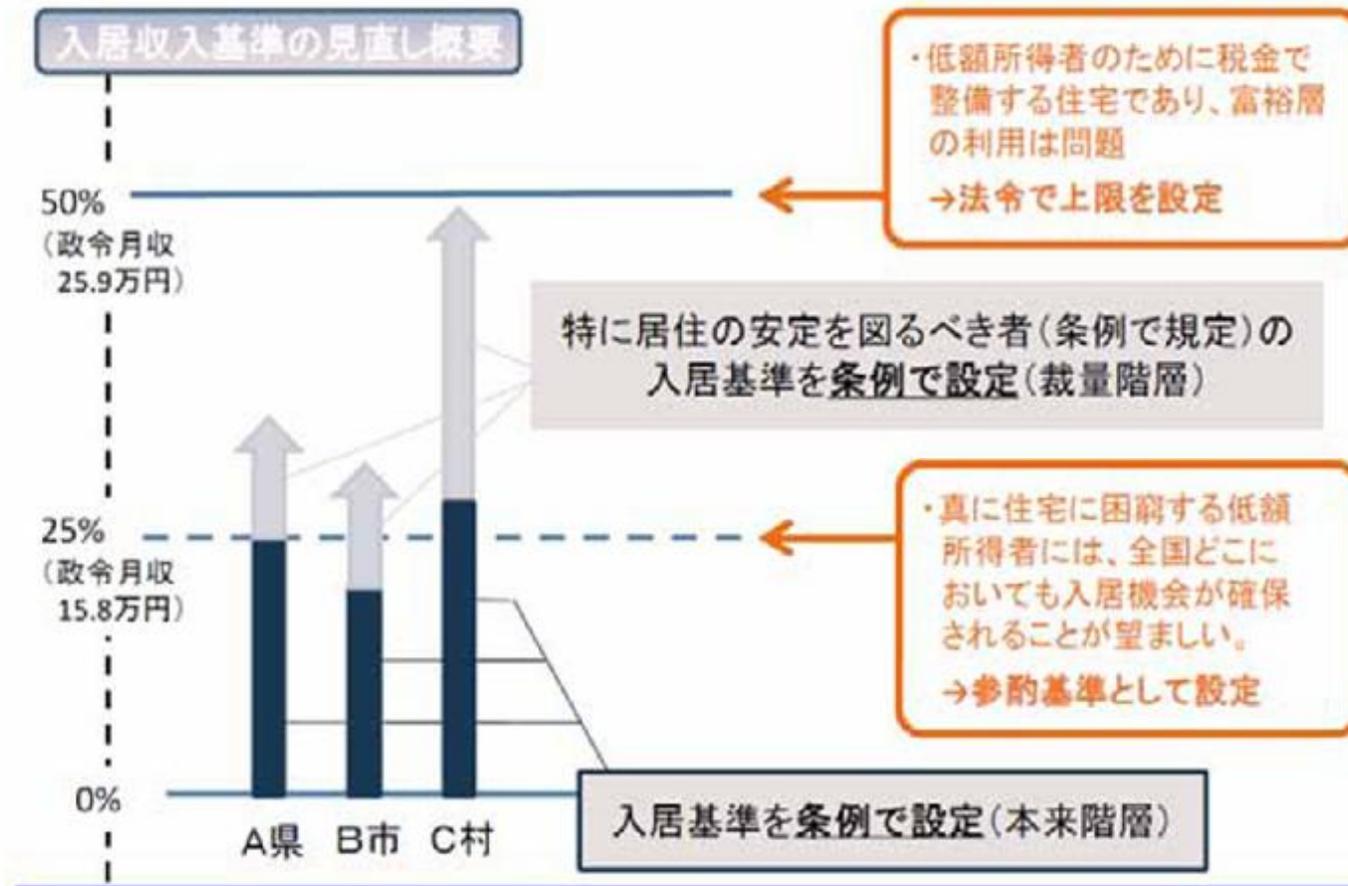


※第1種公営住宅(比較的収入の多い層を対象) ※第2種公営住宅(収入の少ない層を対象)
 ※(裁量): 裁量階層とは高齢者・障がい者世帯等に適用される収入基準(収入分位40%を上限として事業主体が定める)

公営住宅収入分位カバー率の変遷

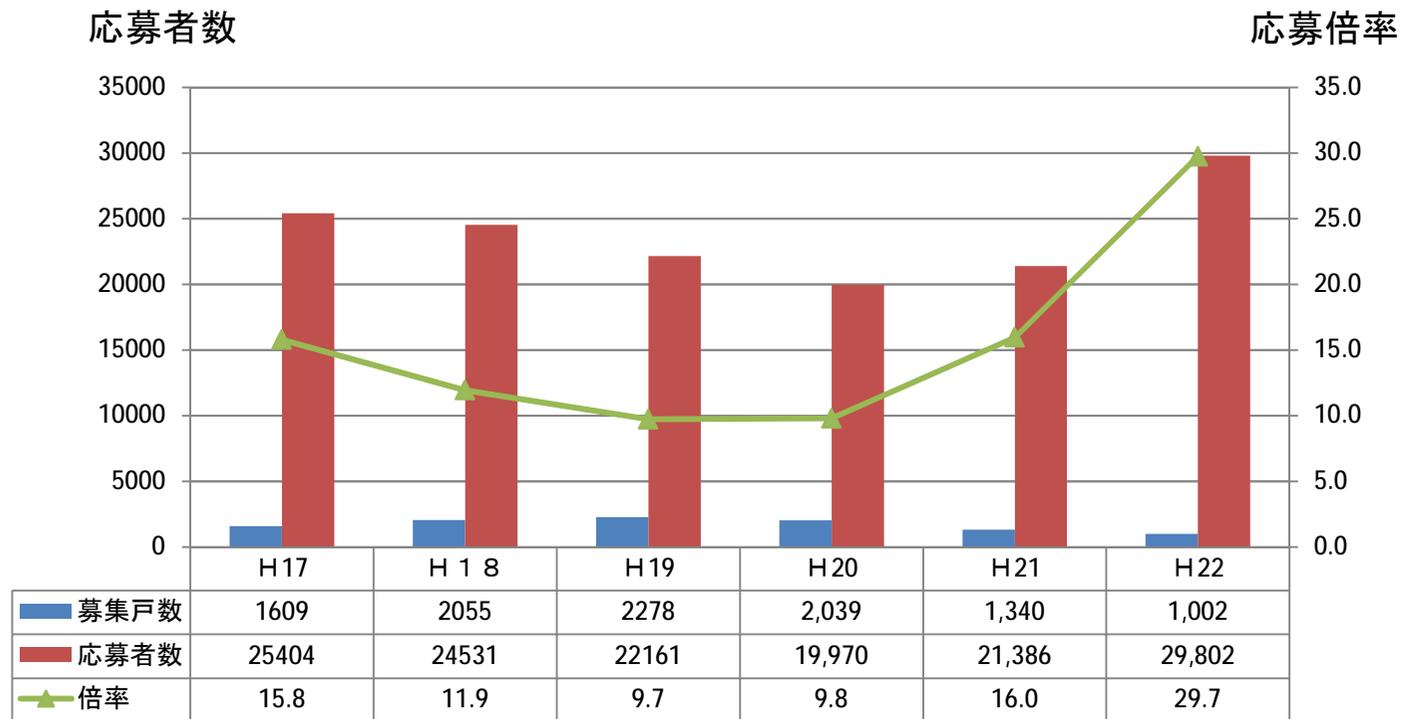


法改正(入居収入基準)の概要



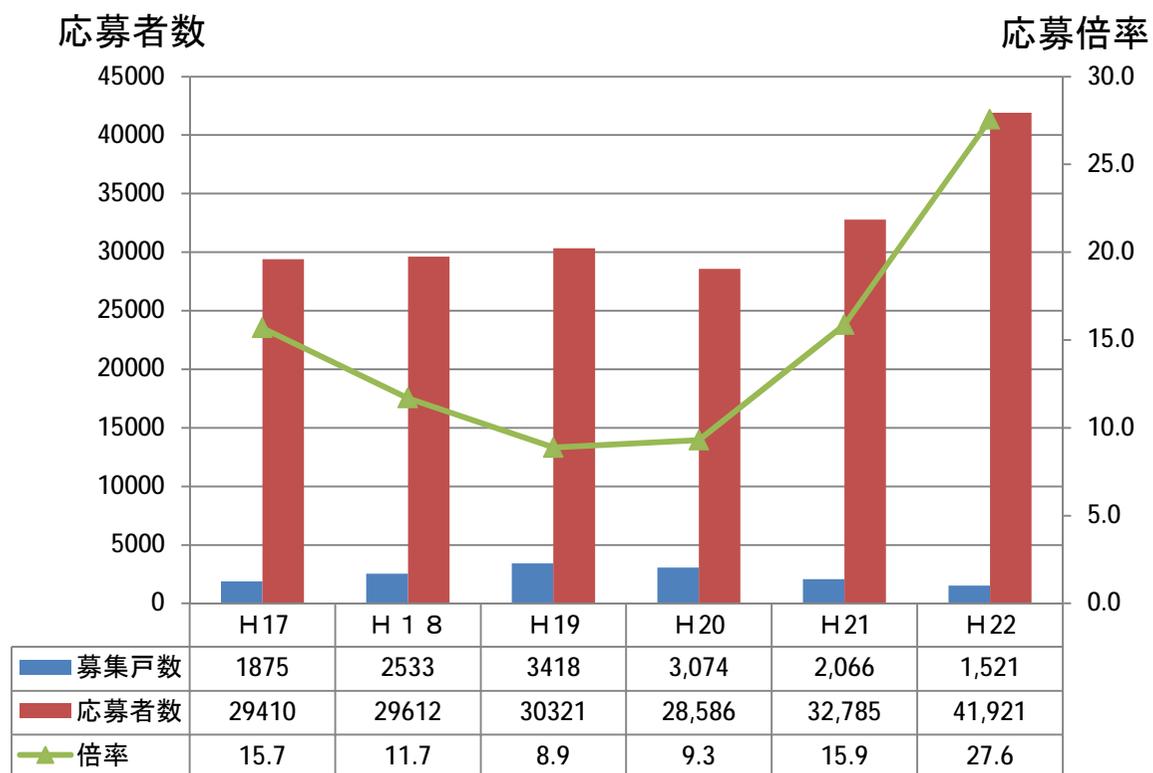
府営住宅の応募倍率(一般募集)

一般募集倍率は、概ね10倍以上で推移



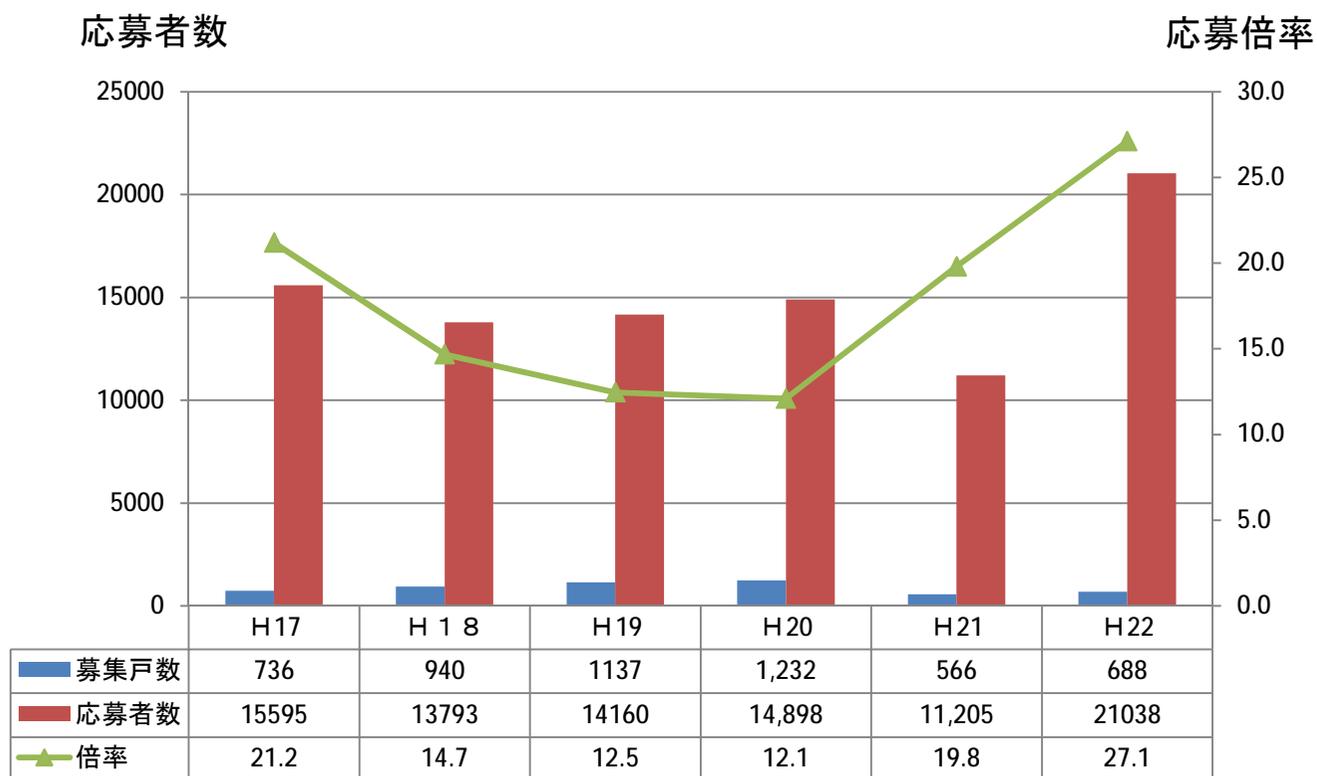
府営住宅の応募倍率(福祉枠募集)

福祉枠募集倍率は、概ね10倍以上で推移



府営住宅の応募倍率(単身者募集)

福祉枠の単身者募集倍率は、世帯向けより高い倍率で推移



府営住宅の随時募集入居戸数

- H20、第2回募集から、応募割れ住戸を随時募集に変更
- 毎年度、800戸程度、随時募集住戸に入居

	随時募集入居戸数
H20	413
H21	811
H22	752

* 平成20年第2回募集から、総合募集の応募割れ住戸について、随時募集を実施
(平成20年は総合募集を2回実施)

府営住宅入居世帯の高齢者世帯等の割合

- 入居者の高齢化等により、府平均の22.4%と比べ高い
- 子育て世帯は、府平均15.4%と比べて低い

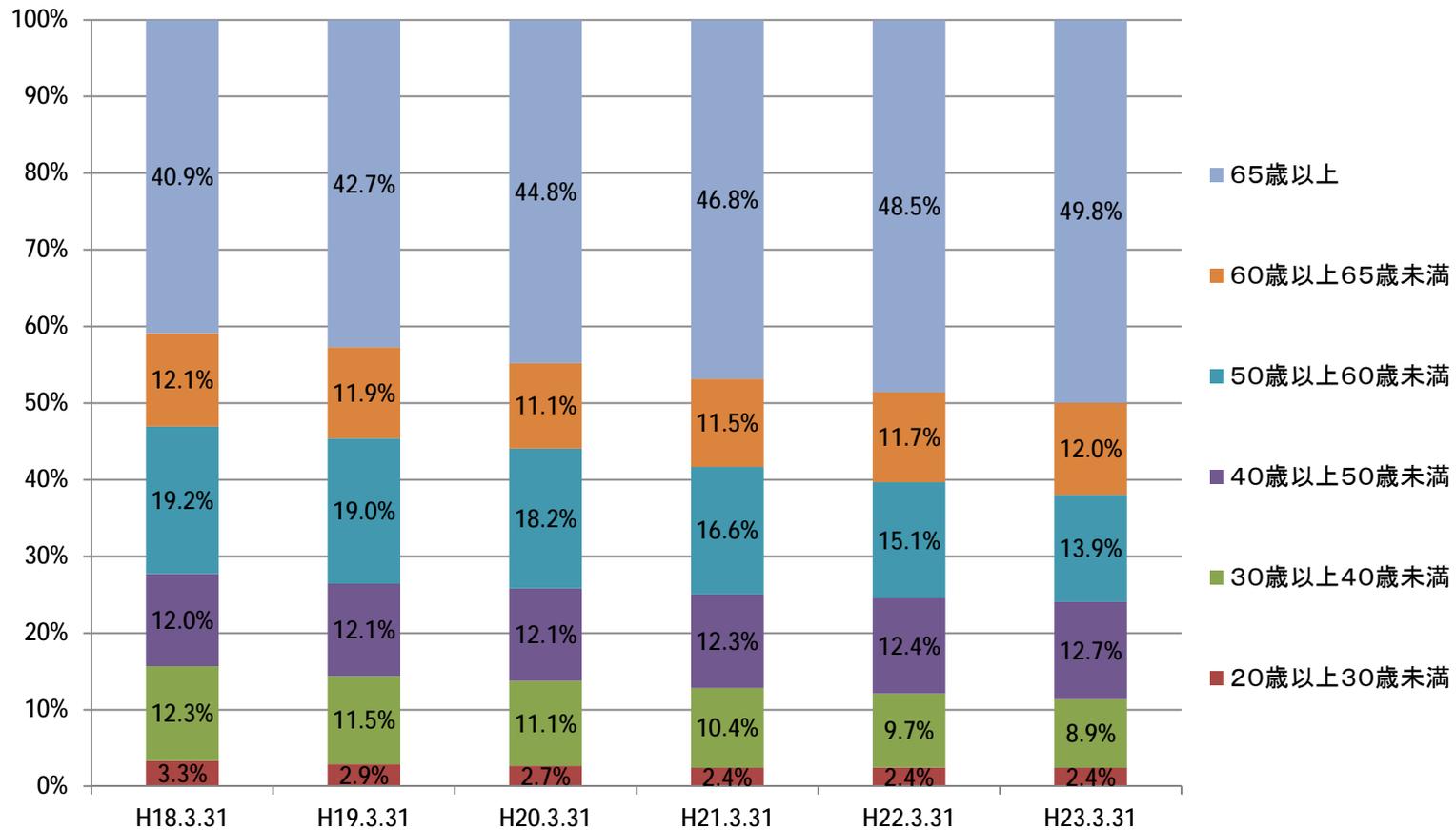
	大阪府全域 ※1	府営住宅 ※2
高齢化率(65歳以上の人口の割合)	22.4%	32.6%
高齢者(65歳以上)を含む世帯の割合	35.2%	52.6%
高齢単独世帯の割合	11.3%	22.5%
子育て世帯(12歳未満親族を含む世帯)の割合	15.4%	12.7%
母子世帯	2.2%	9.4%

※1 H22 国勢調査

※2 府営住宅のデータについては、平成28年3月31日現在

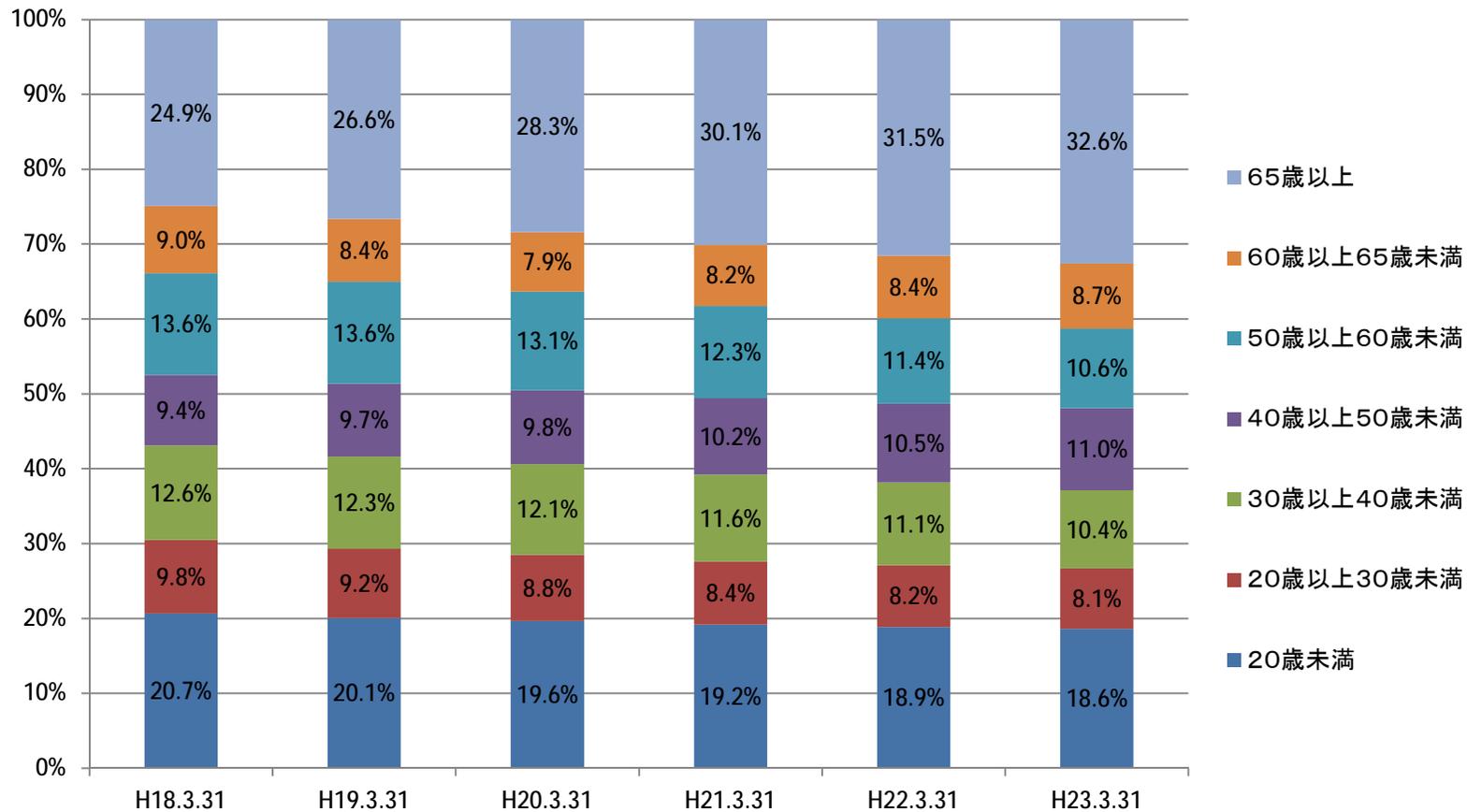
府営住宅入居世帯主の年齢構成

- 65歳以上の割合は、増加傾向
- 30歳未満の割合は、低下傾向



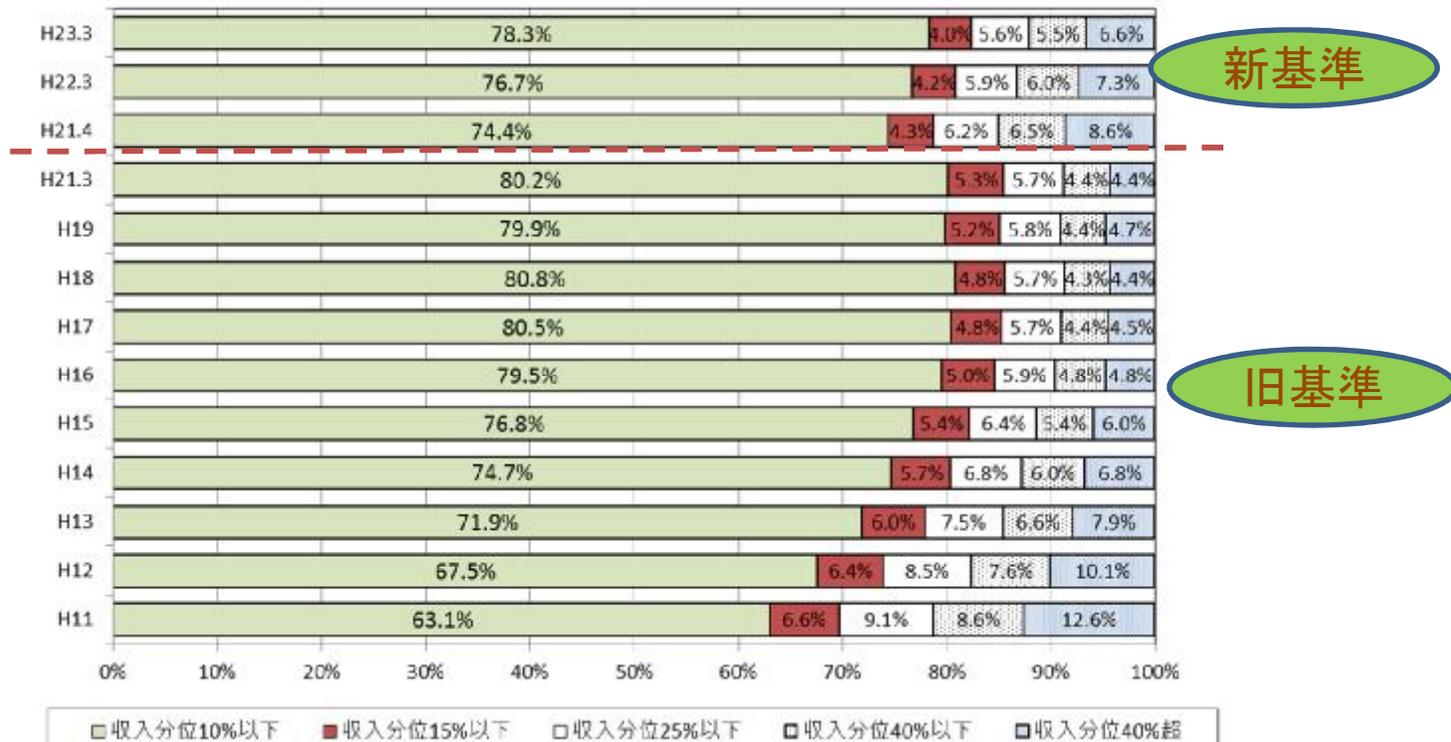
府営住宅入居者の年齢構成

- 65歳以上の割合は、増加傾向
- 30歳未満の割合は、低下傾向



府営住宅入居世帯の低所得化の状況

H8の公営住宅法の改正以降、低所得化が進行



政令月収	収入分位10%以下	収入分位15%以下	収入分位25%以下	収入分位40%以下	収入分位40%超
H21.4以降 新基準	104,000 以下	123,000 以下	158,000 以下	214,000 以下	214,000 超
H21.3以前 旧基準	123,000 以下	153,000 以下	200,000 以下	268,000 以下	268,000 超

新規入居者(本来階層)の収入状況

募集時に収入データを取っていないため、募集階層の収入の推計として、新規入居者の入居直後の収入状況をみると、90%が第1分位

	H21		H22		H23		合計	
	合計	率	合計	率	合計	率	合計	率
1分位(104,000円以下)	3,875	87.7%	3,568	89.8%	2,057	90.0%	9,500	89.0%
2分位(123,000円以下)	188	4.3%	206	5.2%	105	4.6%	499	4.7%
3分位(139,000円以下)	131	3.0%	101	2.5%	68	3.0%	300	2.8%
4分位(158,000円以下)	142	3.2%	99	2.5%	56	2.4%	297	2.8%
5分位(186,000円以下)	66	1.5%	—	—	—	—	66	0.6%
6分位(214,000円以下)	17	0.4%	—	—	—	—	17	0.2%
合計	4,419	100.0%	3,974	100.0%	2,286	100.0%	10,679	100.0%

※ H21年度は、家賃制度改正前の収入基準による入居者が含まれる

※ H23年度は11月までの集計

新規入居者(裁量階層)の収入状況

裁量階層のうち、25%超え40%未満(5~6分位)の階層の入居者数は、年間で60世帯前後

	分位	裁量階層					小計
		高齢	身体障がい	知的障がい	引揚者	子育て	
H21 分位別計	5分位(186,000円以下)	12	8	1	0	13	34
	6分位(214,000円以下)	13	1	0	0	7	21
	7分位(259,000円以下)	8	0	0	0	2	10
	8分位(259,000円超え)	0	0	0	0	3	3
計		33	9	1	0	25	68
H22 分位別計	5分位(186,000円以下)	18	5	0	1	15	39
	6分位(214,000円以下)	13	2	0	1	10	26
	7分位(259,000円以下)	0	0	0	0	0	0
	8分位(259,000円超え)	0	0	0	0	0	0
計		31	7	0	2	25	65
H23 分位別計	5分位(186,000円以下)	15	4	0	0	11	30
	6分位(214,000円以下)	10	2	0	0	5	17
	7分位(259,000円以下)	0	0	0	0	0	0
	8分位(259,000円超え)	0	0	0	0	0	0
計		25	6	0	0	16	47
分位別総計	5分位(186,000円以下)	45	17	1	1	39	103
	6分位(214,000円以下)	36	5	0	1	22	64
	7分位(259,000円以下)	8	0	0	0	2	10
	8分位(259,000円超え)	0	0	0	0	3	3
計		89	22	1	2	66	180

※ H21年度は、家賃制度改正前の収入基準による入居者が含まれる

※ H23年度は11月までの集計

※ 高齢、身体障がい、知的障がい、引揚者、子育て以外の裁量階層の入居はなし

裁量階層全体での収入状況

- 25%超え40%未満（5～6分位）は、全体では、3%
- 子育て世帯だけでは、5%

裁量階層	高齢	身体障がい	精神障がい	子育て	その他	合計
1分位(104,000円以下)	48,604	9,133	2,493	5,426	1,048	66,704
2分位(123,000円以下)	1,929	245	58	384	25	2,641
3分位(139,000円以下)	1,257	188	40	208	17	1,710
4分位(158,000円以下)	1,095	145	39	201	22	1,502
5分位(186,000円以下)	1,016	173	46	213	27	1,475
6分位(214,000円以下)	526	126	31	133	15	831
7分位(259,000円以下)	489	132	37	70	13	741
8分位(259,000円超え)	561	189	69	56	16	891
合計	55,477	10,331	2,813	6,691	1,183	76,495

※H23/10末時点の認定情報をもとに集計

裁量階層に該当しない子育て世帯の収入状況

裁量階層に該当しない子育て世帯のうち、収入超過世帯は、約12%

	小学生	中学生	高校生のみ	合計
1分位(104,000円以下)	5,950	3,299	3,097	12,346
2分位(123,000円以下)	325	157	133	615
3分位(139,000円以下)	231	101	109	441
4分位(158,000円以下)	258	119	120	497
5分位(186,000円以下)	284	164	131	579
6分位(214,000円以下)	207	109	113	429
7分位(259,000円以下)	158	114	104	376
8分位(259,000円超え)	147	134	183	464
合計	7,560	4,197	3,990	15,747
本来階層比率	89.5%	87.6%	86.7%	88.3%
収超者比率	10.5%	12.4%	13.3%	11.7%
5~7分位比率	8.6%	9.2%	8.7%	8.8%

※1 H23/10末時点の認定情報をもとに集計

※2 中学校在学中・・・小学生のいる世帯は含まない

※3 高校生のみ・・・小学生・中学生のいる世帯は含まない

収入超過者の推移

収入超過者に対する明渡し努力義務などの取り組みもあり、減少傾向

年度	収入調査 対象戸数 (a)	収入超過 者 (b)	% b/a	左のうち 高額所得 者 (c)	% c/a
13	127,527	17,665	13.9%	1421	1.1%
14	128,619	15,715	12.2%	944	0.7%
15	128,719	12,367	9.6%	720	0.6%
16	129,055	11,847	9.2%	530	0.4%
17	128,101	11,007	8.6%	436	0.3%
18	126,381	10,492	8.3%	440	0.3%
19	125,060	10,456	8.4%	468	0.4%
20	124,123	10,072	8.1%	426	0.3%
21	123,480	9,687	7.8%	391	0.3%
22	123,188	7,701	6.3%	245	0.2%

収入分位の推移

H21の家賃制度改正で分位分布が、大きく変動したが、全体的に低所得化が進行

収入分位	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
第1分位	98,437	97,821	96,127	94,683	89,878	92,270	94,885
第2分位	6,276	6,154	6,627	6,660	5,167	4,965	4,867
第3分位	4,501	4,390	4,401	4,416	3,653	3,553	3,442
第4分位	3,171	3,157	3,108	3,055	3,778	3,553	3,341
第5分位	4,103	3,878	3,896	3,822	4,531	4,213	3,781
第6分位	2,213	2,187	2,145	2,058	3,306	3,054	2,663
第7分位	2,792	2,697	2,631	2,594	3,633	3,309	2,814
第8分位	3,696	3,596	3,635	3,534	6,539	5,915	4,904
未申告	3,475	3,480	3,204	3,478	3,837	3,852	2,936
計	128,664	127,360	125,774	124,300	124,322	124,684	123,633

%

収入分位	前年比 H17→H18	前年比 H18→H19	前年比 H19→H20	前年比 H20→H21	前年比 H21→H22	前年比 H22→H23
第1分位	99.37	98.27	98.50	94.93	102.66	102.83
第2分位	98.06	107.69	100.50	77.58	96.09	98.03
第3分位	97.53	100.25	100.34	82.72	97.26	96.88
第4分位	99.56	98.45	98.29	123.67	94.04	94.03
第5分位	94.52	100.46	98.10	118.55	92.98	89.75
第6分位	98.83	98.08	95.94	160.64	92.38	87.20
第7分位	96.60	97.55	98.59	140.05	91.08	85.04
第8分位	97.29	101.08	97.22	185.03	90.46	82.91
未申告	100.14	92.07	108.55	110.32	100.39	76.22

府計画における公営住宅の入居基準に関する記述について

大阪府住宅まちづくりマスタープラン（素案）

（1）－3 公的賃貸住宅の改革とストックの活用（P36）

① 公的賃貸住宅団地のまちづくりへの活用（省略）

② 府営住宅の入居対象者の見直し

府営住宅は多様な府民が住む居住環境に転換し、団地内の健全なコミュニティを維持するため、活力層を含む多様な層が入居できるよう、募集方式などを検討します。

- 入居者の実態に応じ、公営住宅法の改正に伴う入居収入基準の見直しや、きめ細かな空き家募集を進めます。
- 公営住宅法の改正に伴う入居者資格の同居要件の廃止による60歳未満の単独世帯への対応については、世帯向けに給されたストックの状況や住宅市場の状況も踏まえ、検討します。

府計画における公営住宅の入居基準に関する記述について

都市型高齢社会・人口減少社会での大阪における新たな住宅まちづくり政策のあり方について（H23.4答申）

② 公的賃貸住宅の改革とストックの活用（P26）

（公営住宅の管理・運営のあり方）略

（公営住宅対象者の転換）

住宅セーフティネットに重点化した公営住宅から、多様な府民が住まう居住環境に転換するため、活力層を含む多様な層が入居できるよう、募集方式や対象者の設定を検討すべきである。

今後、一層の進行が見込まれる単身化や世帯の小規模化等の状況に対応するため、非親族世帯によるルームシェアなど、生活の一部を共同化する多様な住まい方への対応を検討すべきである。

なお、今後予定される入居資格の世帯要件の廃止に伴う、60歳未満の単独世帯への対応については、世帯向けに供給されたストックの状況や住宅市場の状況も踏まえ、その対象者を検討すべきである。

入居収入基準の変動に伴うメリット・課題について

入居収入基準の変動に伴い、それぞれにメリット・課題がある

入居収入基準

〔本来階層の収入基準の設定〕

本来階層の入居収入基準の設定が条例委任されたことにより、効果影響等を踏まえ条例で規定

■ 本来階層の収入基準額

区分	メリット	主な検討課題
基準額の引上げ	新たな階層が入居可能となることによるコミュニティの活性化	・応募倍率の上昇 ・民間事業者との競合
基準額の引下げ	応募倍率低下 公営住宅の趣旨(低所得者向け住宅)に合致	・偏りのある階層構成になる ・収入超過者となる既存入居者
現行どおり	変更による混乱を生じない	・高齢化進展によるコミュニティ弱体化

〔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の設定が条例委任されたことにより、効果影響等を踏まえ条例で規定

■ 裁量階層の対象層

区分	メリット	主な検討課題
対象層の拡大	新たな階層が入居することによるコミュニティの活性化	・応募倍率の上昇 ・民間市場との競合
対象層の縮小	応募倍率の低下	・民間市場の受け入れ ・収入超過者となる既存入居者
現行どおり	変更による混乱を生じない	・高齢化進展によるコミュニティ弱体化

■ 裁量階層の収入基準額

区分	メリット	主な検討課題
基準額の引上げ	新たな階層が入居可能となることによるコミュニティの活性化	・応募倍率の上昇 ・民間市場との競合
基準額の引下げ	応募倍率低下 公営住宅の趣旨(低所得者向け住宅)に合致	・偏りのある階層構成になる ・収入超過者となる既存入居者
現行どおり	変更による混乱を生じない	・高齢化進展によるコミュニティ弱体化

公営住宅法第23条の改正内容(改正前)

単身者資格要件、同居親族要件、裁量階層規定が削除

(公営住宅法 第23条)

公営住宅の入居者は、少なくとも次の各号(老人、身体障害者その他の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(次条第二項において「老人等」という。))にあつては、第二号及び第三号)の条件を具備する者でなければならない。⇒ **単身資格要件の削除**

- 一 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。第二十七条第五項及び附則第十五項において同じ。)があること。⇒ **同居親族要件の削除**
- 二 二 その者の収入がイ、ロ又はハに掲げる場合に依り、それぞれイ、ロ又はハに掲げる金額を超えないこと。
 - イ 入居者が身体障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして政令で定める場合 入居者又は同居者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額 ⇒ **裁量階層の削除**
 - ロ (被災住宅規定:略) ⇒ **削除**
 - ハ イ及びロに掲げる場合以外の場合 イ又はロの政令で定める金額のいずれをも超えない範囲内で政令で定める金額

公営住宅法第23条の改正内容(改正後)

本来階層、裁量階層の収入基準等を条例で規定

(公営住宅法 第23条)

イ 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 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

⇒ 裁量階層の対象層と収入基準

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

⇒ 本来階層の収入基準

事務連絡
平成23年5月2日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

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の公布について

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（平成23年法律第37号）」が公布されました。

本法律による公営住宅法（昭和26年法律第193号）の一部改正につきましては、平成22年3月5日付事務連絡「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の閣議決定について」にて既に留意点を御連絡しているところですが、重ねて以下のとおり御連絡致します。なお、政省令の改正内容等につきましても、内容が確定次第、順次情報提供させていただく予定です。

【施行期日】

- 本法律に基づく公営住宅法の改正規定の施行日（以下「施行日」という。）については、平成24年4月1日としております（附則第1条第2号）。

【改正内容】

1. 整備基準について（現行公営住宅法第5条関係）

- 公営住宅及び共同施設の整備基準については、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定めることとしております。
- 施行日から1年の期間内において、条例が制定施行されるまでの間は、上記の国土交通省令で定める基準を条例とみなすこととしております（附則第14条第1項）。
- したがって、施行日から1年の期間内（平成25年3月31日まで）に、全ての事業主体において条例を制定施行していただく必要があります。

2. 同居親族要件の廃止について（現行公営住宅法第23条第1号関係）

- 入居者資格のうち、同居親族要件については、施行日をもって廃止することとしております。
- したがって、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、条例において措置していただく必要があります。
- 上記については、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第29条第1項に基づき、公営住宅法第23条を準用する場合についても同様です。

3. 入居収入基準について（現行公営住宅法第23条第2号関係）

- 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こととしております。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することとしております。
- 施行日から1年の期間内において、本来階層の入居収入基準に係る条例が制定施行されるまでの間は、入居収入基準（本来階層及び裁量階層）について、なお従前の例によることとしております（附則第14条第3項）。
 - ※ 公営住宅法上、本来階層及び裁量階層の入居収入基準に係る条例については、一体として制定されることが想定されており、経過措置についてもこれを踏まえて規定しております。したがって、本来階層の入居収入基準に係る条例を先行して制定し、裁量階層の入居収入基準を追って制定する場合には、本来階層の入居収入基準に係る条例を制定した時点で経過措置の適用はなくなり、従前の裁量階層の入居収入基準は無効となりますので、ご注意願います。
- したがって、施行日から1年の期間内（平成25年3月31日まで）に、全ての事業主体において、条例を制定施行していただく必要があります。
- 上記については、住宅地区改良法第29条第1項に基づき、公営住宅法第23条を準用する場合についても同様です。なお、入居収入基準の上限及び参酌すべき基準に係る必要な読替えについては、政令において規定する予定です。

【その他】

- 公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成19年政令第391号）による経過措置の対象者に係る家賃等の適用関係及び住宅地区改良法第29条第1項に基づき公営住宅法第23条を準用する場合に係る経過措置については、政令において整備する予定です。

以上