

府営住宅の家賃減免制度の改正について（案）

1 今回の改正(案)の方向性

- 家賃減免制度を、セーフティネットに相応しいものに再構築

2 家賃減免の根拠

- 公営住宅法
 - 第16条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき……近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。
 - 4 事業主体は、第一項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。
- 大阪府営住宅条例
 - 第13条 知事は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合において特に必要があると認めるときは、家賃若しくは敷金を減額し、若しくは免除し、又は徴収を猶予することができる。
 - 一 収入が著しく低額であるとき。
 - 二 病気にかかったとき。
 - 三 災害により著しい損害を受けたとき。
 - 四 前三号に掲げるもののほか、特別の事情があるとき。
- 大阪府営住宅の家賃等の減免等に関する要綱

3 改正(案)のポイント

- (1) 国の家賃制度の改正との整合性
 - 国の家賃制度改正（政令改正）に合わせて改正
- (2) 生活保護制度との整合性
 - 対象者を決定する基準額の算定において、加算部分を実態に合わせる
- (3) 府営住宅以外の居住者等との公平性
 - 最低家賃額の変更
 - 住宅の利便性、面積等を家賃に考慮（応益性の導入）

4 今回の制度改正（案）による影響

入居世帯数 約 12万 5,000 世帯

減免世帯 約 2万 8,000 世帯

（うち、今回の改正で影響を受ける世帯数）

- ・ 減免対象からはずれる世帯：約 6,700 世帯
 - ・ 減免後の支払い額が上昇する世帯：約 1万 7,200 世帯
- 計 約 2万 3,900 世帯

5 入居者への配慮

(1) 経過措置

新家賃が 3,000 円／月を超えて上昇する場合、3,000 円を超える上昇分について、負担額を段階的に上昇させる。

上昇率が3倍未満	3年間で改正後の家賃まで上昇
上昇率が3倍以上4倍未満	5年間で改正後の家賃まで上昇
上昇率が4倍以上	7年間で改正後の家賃まで上昇

(2) 住み替えの円滑化

世帯人数に応じた住宅等への住み替えを希望する入居者には、住み替えを円滑に実施できるようにする。（移転費用等は入居者負担。）

(3) 周知方法等

- ・ きめ細かい周知：全戸向けの広報誌での周知、家賃決定通知等の各種通知の活用
- ・ 相談体制の充実：相談窓口の設置

6 実施時期 平成21年4月

（既存入居者は、現減免期間の満了後の申請から適用）

府営住宅の家賃減免制度の改正について（案）

2008.10.17 住宅まちづくり部

■ 現行制度

1 府営住宅の家賃減免制度（H14.10 改正）—大阪府営住宅の家賃等の減免等に関する要綱

項目	現 行																														
対象者	①認定月収が 123,000 円（第一分位）以下であること ②「最低生活費認定相当額（※1）」≥「収入認定相当額（※2）」であること																														
減免後家賃の算定方法	○年間家賃額＝〔減免世帯の総収入－（健康保険料＋介護保険料）〕×家賃負担率 ただし、減免後家賃額より基本家賃額が低い場合は基本家賃額とする。 (家賃負担率) <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>1人</th> <th>2人</th> <th>3人</th> <th>4人</th> <th>5人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300万以上</td> <td>10%</td> <td>9.5%</td> <td>9%</td> <td>8.5%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>300万未満</td> <td>9%</td> <td>8.5%</td> <td>8%</td> <td>7.5%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>200万未満</td> <td>8%</td> <td>7.5%</td> <td>7%</td> <td>6.5%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>100万未満</td> <td>7%</td> <td>6.5%</td> <td>6%</td> <td>5.5%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> ○生活保護法の規定による住宅扶助の限度額を超える場合は、その差額について減免する。	区分	1人	2人	3人	4人	5人	300万以上	10%	9.5%	9%	8.5%	8%	300万未満	9%	8.5%	8%	7.5%	7%	200万未満	8%	7.5%	7%	6.5%	6%	100万未満	7%	6.5%	6%	5.5%	5%
区分	1人	2人	3人	4人	5人																										
300万以上	10%	9.5%	9%	8.5%	8%																										
300万未満	9%	8.5%	8%	7.5%	7%																										
200万未満	8%	7.5%	7%	6.5%	6%																										
100万未満	7%	6.5%	6%	5.5%	5%																										
最低家賃額	4,000円																														

※1) 最低生活費認定相当額＝(生活扶助費×1.3)＋母子加算＋障害者加算＋教育扶助＋住宅扶助
※2) 収入認定相当額
＝総収入(非課税収入含む)－(所得税＋住民税＋健康保険料＋介護保険料＋基礎控除等)

2 家賃減免の状況

平成 19 年度 減免者の支払家賃（平均） 8,880 円／月
減免前の支払家賃（平均） 23,289 円／月
減免額（平均） 14,409 円／月
府営住宅家賃総収入 360 億円

(減免実績)

年度	減免世帯数	減免前家賃（年額）	減免額（年額）
19	28,023 世帯	78.3 億円	48.5 億円
18	27,615 世帯	77.1 億円	47.4 億円
17	27,602 世帯	76.3 億円	46.3 億円
16	27,444 世帯	74.7 億円	44.9 億円
15	26,763 世帯	76.2 億円	44.7 億円
14	28,258 世帯	77.3 億円	56.7 億円
13	27,281 世帯	68.9 億円	52.3 億円
12	24,297 世帯	60.3 億円	45.9 億円
11	21,523 世帯	52.6 億円	40.1 億円

3 財政再建プログラム(案)

家賃減免制度については、国の家賃制度改正(平成 21 年 4 月施行)に合わせて見直し
セーフティネットに相応しいものに再構築【平成 21 年度中】

- 改正の方向性 ①国の家賃制度の改正との整合性 ②生活保護基準との整合性 ③減免者と府営住宅以外の居住者等との公平性 の観点から見直す。
- 対象者 収入分位第一の世帯で、生活保護に準拠した基準以下（減免基準額）の収入の世帯
減免後の家賃 収入と世帯人数に応じた家賃負担率による算定家賃と、居住している住宅から受ける受益を考慮した最低家賃により決定する。

改正(案)の概要

	観 点	事 項・課 題	現 行	改 正 案
対 象 者	家賃制度の改正	認定月収の限度額の変更	政令の第一分位（12.3万円）	政令の第一分位（10.4万円）
	生活保護基準との整合性	減免基準額の算定方法の変更 加算部分を実態に合わせる ○住宅扶助費の算定 生活保護基準の限度額と府営住宅家賃との乖離が大きい ○生活扶助費の加算	○住宅扶助費 扶助費の限度額を適用 ○生活扶助費 1.3倍	○住宅扶助費 減免後の各住宅の家賃額を適用 ○生活扶助費 1.2倍
減免後の家賃	家賃制度の改正	家賃負担率の変更 第一分位の中間粗収入の変更による家賃負担率の変更	家賃負担率 300、200、100万円の区分	家賃負担率 280、180、100万円の区分
	府営住宅以外の居住者等との公平性	最低家賃額の変更	減免後の最低家賃 4,000円/月	減免後の最低家賃 基本家賃の5割 (最低 4,000円/月) 応益性の導入 住宅の利便性、面積等を家賃に考慮

- その他の改正 認定月収に非課税所得を算入する。
共益費は減免基準額の生活扶助費に含まれているため、共益費の減免を廃止する。
- 経過措置 減免制度の変更により新家賃が 3,000 円／月を超えて上昇する場合、3,000 円を超える上昇分について、負担額を段階的に上昇させる。

上昇率が3倍未満	3年間で改正後の家賃まで上昇
上昇率が3倍以上4倍未満	5年間で改正後の家賃まで上昇
上昇率が4倍以上	7年間で改正後の家賃まで上昇
- 住み替えの円滑化：世帯人数に応じた住宅等への住み替え制度を充実
- 実施時期 平成 21 年 4 月
(既存入居者は、現減免期間の満了後の申請から適用)
 - * きめ細かい周知：全戸向けの広報誌での周知、家賃決定通知等の各種通知の活用
 - * 相談体制の充実：相談窓口の設置