

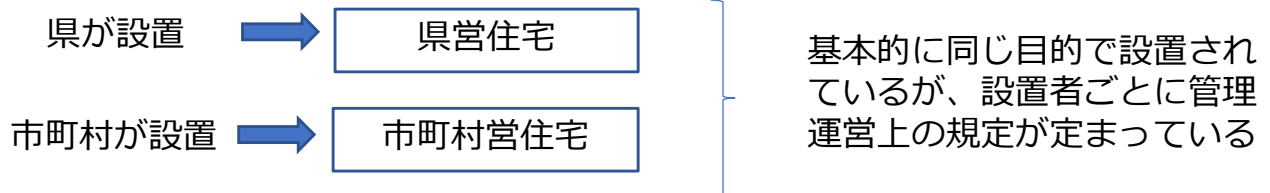
◆ 公的賃貸住宅の  
仕組みについて

---

# 1 公営住宅制度

## 1 公営住宅とは

公営住宅法に基づき、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転嫁するための住宅及びその付帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るもの



## 2 入居資格について

公営住宅法及び条例で入居資格要件を制定

[県営住宅の場合]

- (1) 現に同居し、又は同居しようとする親族があること
  - (2) 一定の基準以下の所得であること
  - (3) 現に住宅に困窮していること
  - (4) 暴力団員でないこと
- (2) ~ (3) は 法令規定
- (1) は 条例規定

※市町村営住宅においては、上記のほか「市内に居住（勤務）していること」等の要件がある場合も多い

- (1) ~ (4) の条件（条例規定の要件）をすべて満たす入居資格者であれば
  - ・入居の制限を設けることはできない
  - ・入居決定の手続きは、公募し、抽選（くじ）による

## 3 入居要件の所得基準

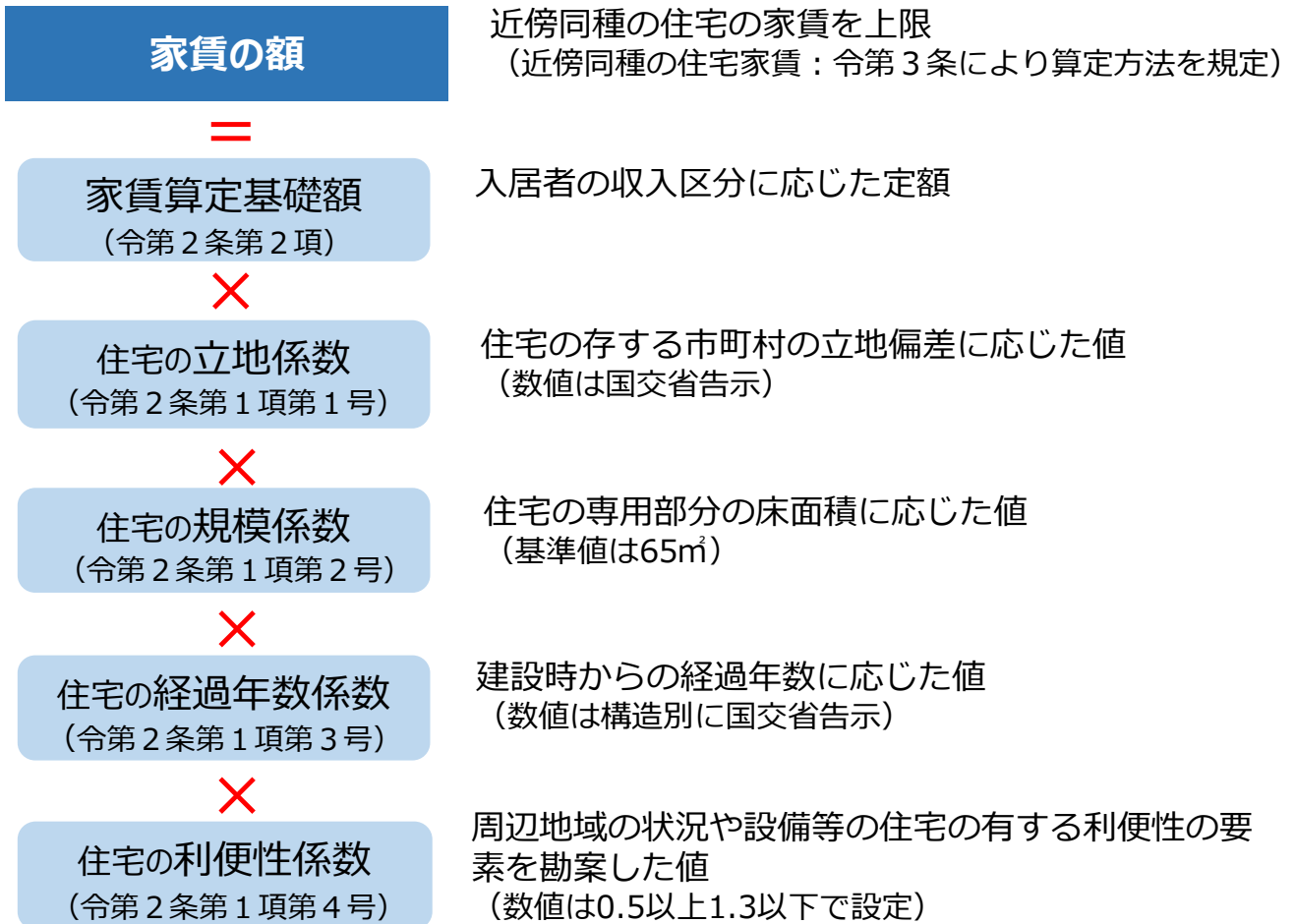
所得（月額）の基準（公営住宅法及び関係政省令で規定）

収入区分	入居者世帯の所得基準額（政令月額）	家賃算定基礎額	収入分位
第六階層	186,000円を超え214,000円以下	67,500円	25-40% (裁量世帯)
第五階層	158,000円を越え186,000円以下	58,500円	
第四階層	139,000円を超え158,000円以下	51,200円	0-25% (本来世帯)
第三階層	123,000円を超え139,000円以下	45,400円	
第二階層	104,000円を超え123,000円以下	39,700円	
第一階層	104,000円以下	34,400円	

## 4 家賃の決定について

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**」に基づき、公営住宅法・同施行令で家賃の算定方法を規定

○家賃は、公営住宅法・同施行令の規定により、全国共通ルールで額を算定



## 5 収入基準額を超えた場合

県営住宅に引き続き3年以上入居しており、「入居収入基準」を超える収入がある入居者は、「収入超過者」と認定され、明け渡す努力義務が生じる

収入超過者の家賃 = 本来入居者の家賃 + 加算額  
(加算額：「近傍同種の住宅家賃 - 本来入居者の家賃」を上限として、経過年数ごとに加算増)

県営住宅に引き続き5年以上入居しており、最近2年間継続して「明渡収入基準」を超える収入がある入居者は、「高額所得者」と認定され、明渡請求を受けることになり、退去しなければならない

退去までの高額所得者の家賃 = 近傍同種の住宅家賃 (近傍の民間住宅並み家賃)

## 6 公営住宅への優先入居について

入居資格要件を有する者（住宅に困窮する低額所得者）の中でも、「特に困窮度が高い者」については、入居者の募集・選考において優先的に取り扱うこと（優先入居）が可能【平成25年国通知】

特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当と考えられる世帯

- ① 高齢者世帯
- ② 障がい者世帯
- ③ 著しく所得の低い世帯（生保世帯）
- ④ DV被害者世帯
- ⑤ 中国残留邦人等世帯
- ⑥ 犯罪等被害者世帯
- ⑦ 母子・父子親世帯
- ⑧ 小さな子どもがいる世帯や多子世帯等の住宅困窮度の高い子育て世帯

### 県営住宅においては

- ・ 住宅困窮の実情を評価する「優先入居評価選考」と抽選時の当選率を一般申込者より有利に扱う「優先入居抽選選考」を実施
- ・ ①～⑥までの世帯において、同居親族要件を外し「**単身入居**」を認めている

## 7 公営住宅の目的外使用について

公営住宅は、**本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障がない範囲内で**、公営住宅法に規定する公営住宅の使用に関するもののほか、**国土交通大臣の承認を得たうえで**、事業主体（地方公共団体）が「行政財産の使用許可」に基づく承認を行うことにより、**「目的外使用」させることができる**

国からの通知により、あらかじめ目的外使用が認められる類型が明示されているものは、国土交通大臣承認の事務手続の簡素化が図られている

### 国があらかじめ明示しているものの例

- ・ 計画的な利用  
グループホーム事業、ホームレス支援事業、高齢者向け優良賃貸住宅、地域再生計画に基づくもの<農業研修、コミュニティ拠点、お試し移住事業など>、地域対応活用する場合<若年単身世帯、UIターンなど>、住まいに困窮する者を入居させ、見守り等の自立支援を行う事業者（居住支援法人、社会福祉法人、NPO法人等）
- ・ 緊急的な利用  
災害被災者、DV被害者、犯罪被害者等、解雇等により住居の退去を余儀なくされる離職者等  
<リーマンショック・新型コロナ禍等の影響など>

目的外使用の承認期間は、原則1年以内（ただし、一定の条件のもと更新可能）

## 8 県内公営住宅の目的外使用の例

### ■ グループホーム事業 < 県営住宅の活用事例（令和3年4月現在） >

利用開始年度	所在市町村	団地名	活用戸数	利用法人名
H16	上田市	みすず台	6	医療法人 友愛会
H19	上田市	みすず台	6	医療法人 友愛会
〃	上田市	石井	4	医療法人 清泰会 滝澤病院
H16	宮田村	大原	2	社会福祉法人 長野県社会福祉事業団 ほっとグループホーム上伊那
H17	長野市	白塚	2	社会福祉法人 廣望会
H15	千曲市	黒彦	4	社会福祉法人 廣望会
H19	長野市	駒沢新町	2	社会福祉法人 稲田会
H26	長野市	駒沢新町	1	社会福祉法人 稲田会

### ■ 地域対応活用事業 < 最近の活用事例 >

	活用内容	活用住棟
松本市	地域コミュニティの維持と活性化に向け、市内の自宅外通学の高校生の住居として活用	浅間南団地 2棟2戸
岡谷市	地域コミュニティの活性化に向け、公立諏訪東京理科大学の学生用住居として活用	加茂団地 2棟4戸 堂前団地 1棟3戸
長野県	民間賃貸住宅が不足する地域で、長野県上松技術専門校の生徒用住居として活用	ねざめ団地 1棟3戸

### ■ 災害被災者等 < 最近の活用事例 >

※被災状況によっては、（教）職員宿舍等も含め活用

令和元年東日本台風（台風19号）	県営住宅等 92戸	市営住宅等 155戸
令和3年8月豪雨	町営住宅 4戸	
令和3年9月豪雨	県営住宅 3戸	市営住宅 2戸
（参考）東日本大震災	県営住宅 90戸	市町村営住宅等 186戸

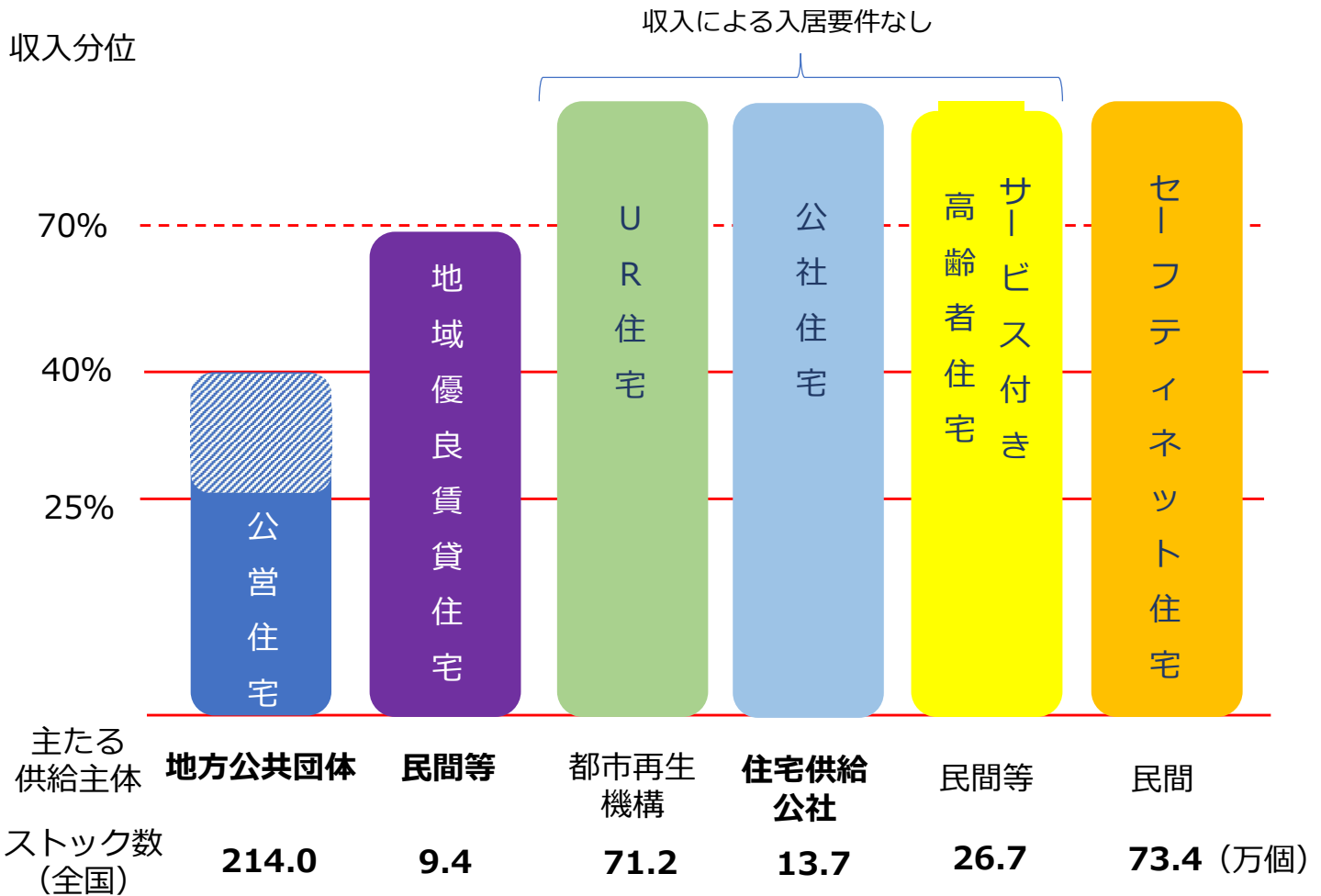
### ■ 解雇等により住居の退去を余儀なくされる離職者等 < 最近の活用事例 >

※県営住宅においては、県下全域（10地域）で提供準備を行っている

	県営住宅		市町村営住宅	
新型コロナウイルス感染症拡大に伴う住宅困窮	提供準備 利用実績	17団地 39戸 6団地 9戸	提供準備 利用実績	23市町村 3市
ウクライナからの避難民受け入れ	提供準備 利用実績	15団地 28戸 -	提供準備 利用実績	12市町村 1市1町

## 2 住宅セーフティネット政策 (国土交通省資料抜粋)

### 公的賃貸住宅のストック数及び施策対象 (収入分位別)



#### 「地域優良賃貸住宅」とは

○平成18年に制定された「住生活基本法」により、「住宅確保要配慮者」に施策を重点化し、特定優良賃貸住宅【中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な住宅】をはじめ、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度を再編したものの

#### 【生活確保要配慮者】

低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に配慮を要する者

### 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

