

公営住宅制度について

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:全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(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であること

【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
※条例により25万9千円(収入分位50%)まで引下げ可能
→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っ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

市内の公営住宅

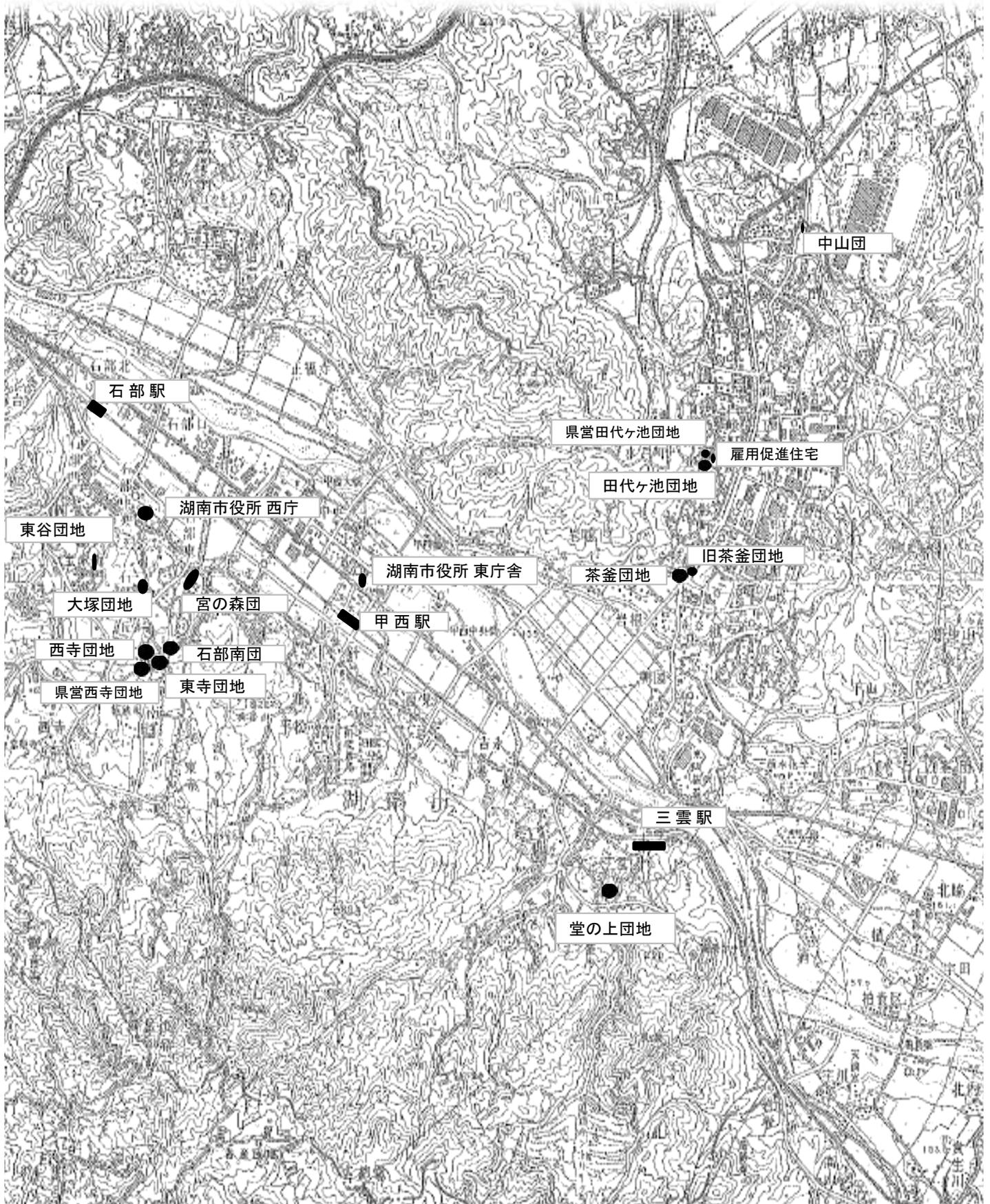
市営住宅 10 団地 287 戸

団地名	建設年度	構造階数	耐用年数	管理戸数	
中山	S28	木造平屋	30 年	1 戸	募集停止
旧茶釜	S37	木造平屋	30 年	2 戸	募集停止
堂ノ上	S48	準耐平屋	30 年	20 戸	募集停止
西寺	S45～S54	準耐 2 階	45 年	68 戸	募集停止
東谷	S55～S57	準耐 2 階	45 年	28 戸	募集停止
宮の森	S59～S61	準耐 2 階	45 年	24 戸	
東寺	H1～H5	準耐 2 階	45 年	54 戸	募集停止
田代ヶ池	S50	中耐 4 階	70 年	24 戸 (2 棟)	
茶釜	S57～H6	中耐 3 階	70 年	36 戸 (3 棟)	
石部南	H23	中耐 5 階	70 年	30 戸 (1 棟)	

県営住宅 2 団地 58 戸

団地名	構造階数	住棟・住戸
西寺	準耐 2 階	9 棟・34 戸
田代ヶ池	中耐 4 階	1 棟・24 戸

公営住宅の位置図



収入分位		政令月収(万円)
10%		10.4 〔2人世帯:258/3人世帯:313/4人世帯:366〕 〔高齢単身世帯:244/高齢2人世帯:292〕
15%		12.3 〔2人世帯:291/3人世帯:345/4人世帯:395〕 〔高齢単身世帯:267/高齢2人世帯:315〕
20%		13.9 〔2人世帯:318/3人世帯:371/4人世帯:419〕 〔高齢単身世帯:286/高齢2人世帯:336〕
25%	本来階層の入居収入基準(※参酌基準)	15.8 〔2人世帯:351/3人世帯:400/4人世帯:447〕 〔高齢単身世帯:309/高齢2人世帯:366〕
32.5%		18.6 〔2人世帯:394/3人世帯:442/4人世帯:489〕 〔高齢単身世帯:347/高齢2人世帯:411〕
40%		21.4 〔2人世帯:436/3人世帯:484/4人世帯:531〕 〔高齢単身世帯:392/高齢2人世帯:450〕
50%	※本来階層・裁量階層の 上限の入居収入基準	25.9 〔2人世帯:504/3人世帯:551/4人世帯:599〕 〔高齢単身世帯:458/高齢2人世帯:514〕
60%	高額所得者となる収入基準 ※条例で50%を超えて60%以下の間で 定めることも可能	31.3 〔2人世帯:584/3人世帯:632/4人世帯:677〕 〔高齢単身世帯:534/高齢2人世帯:590〕

※「収入分位25%」とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう。

※括弧内は標準世帯、高齢者(70歳以上)世帯について算定した給与所得者世帯及び高齢者世帯の年間粗収入額(万円)

公営住宅入居者の所得（収入）計算について

所得計算に含める収入

- 給与所得（会社員、日雇い、パート、アルバイト等による収入）
- 事業等所得（自営業、保険外交員、農業・漁業等による収入等）
- 年金所得（国民年金、厚生年金、恩給等による収入）

【所得計算に含めない収入】

- ・遺族年金、障害年金、失業給付金、仕送り、労災保険の各種給付金、生活保護の扶助費、支援給付金等の非課税所得
- ・退職一時金等の一時的な所得

※退職、事業の廃止などにより無収入になった場合は、所得は“ゼロ”で計算

所得の計算

$$\left[\text{世帯の年間所得額} - \text{世帯の控除額の合計} \right] \div \text{12ヵ月} = \text{収入月額}$$

※この額に応じ
家賃額も変動

【所得控除】

- 給与所得：給与所得控除後の所得
- 事業等所得：必要経費等控除後の所得
- 年金所得：年金所得控除後の所得

※複数の所得がある場合は、各所得毎の控除後の額を合計して世帯の年間所得額を算出

【各種控除額（一人につき）】

- ① 同居親族等＜38万円＞
- ② 特定扶養親族＜25万円＞
- ③ 老人扶養親族・老人控除対象配偶者＜10万円＞
- ④ 寡婦・寡夫＜27万円＞
- ⑤ 障害者＜27万円＞
- ⑥ 特別障害者＜40万円＞

※「世帯の年間所得額」から①～⑥うち該当項目を控除

公営住宅の家賃について

家賃

- 入居者の家賃負担能力（応能性）と、公営住宅の立地・規模等による便益（応益性）によって決定される「家賃」のこと。
- 家賃計算の構成要素はすべて、公営住宅法施行令において規定されており、「利便性係数」のみ、地方公共団体の裁量によって決定することができる。



家賃算定基礎額

：入居者の収入区分に応じて定められる額（令第2条第2項の表）

世帯収入(月額)	家賃算定基礎額
10.4万円以下	34,400円
10.4万円超 12.3万円以下	39,700円
12.3万円超 13.9万円以下	45,400円
13.9万円超 15.8万円以下	51,200円
15.8万円超 18.6万円以下	58,500円
18.6万円超 21.4万円以下	67,500円
21.4万円超 25.9万円以下	79,000円
25.9万円超	91,100円



立地係数

：市町村の立地の偏差に応じた値（令第2条第1項第1号、H8建設省告示第1783号）
 ※0.7～1.6で国土交通大臣が市町村ごとに定める値



規模係数

：住宅の専用部分の床面積に応じた値（令第2条第1項第2号）
 ※当該公営住宅の床面積の合計を65㎡で除した数値



経過年数係数

：建設時からの経過年数に応じた値（令第2条第1項第3号、H8建設省告示第1783号）
 ※既成市街地等（首都圏整備法に定める既成市街地及び近畿整備法に定める既成都市区域を含む市町村）
 木造以外：1-0.0010×経過年数 木造：1-0.0051×経過年数
 ※既成市街地等以外
 木造以外：1-0.0039×経過年数 木造：1-0.0087×経過年数



利便性係数

：住宅の利便性（交通条件、公営住宅の設備等）に応じて地方公共団体が定める値（令第2条第1項第4号）
 ※0.5～1.3で地方公共団体が定める値（1.6を立地係数で除した数値の方が低い場合はその数値）