

# 公営住宅制度について

国土交通省住宅局住宅総合整備課

# 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】

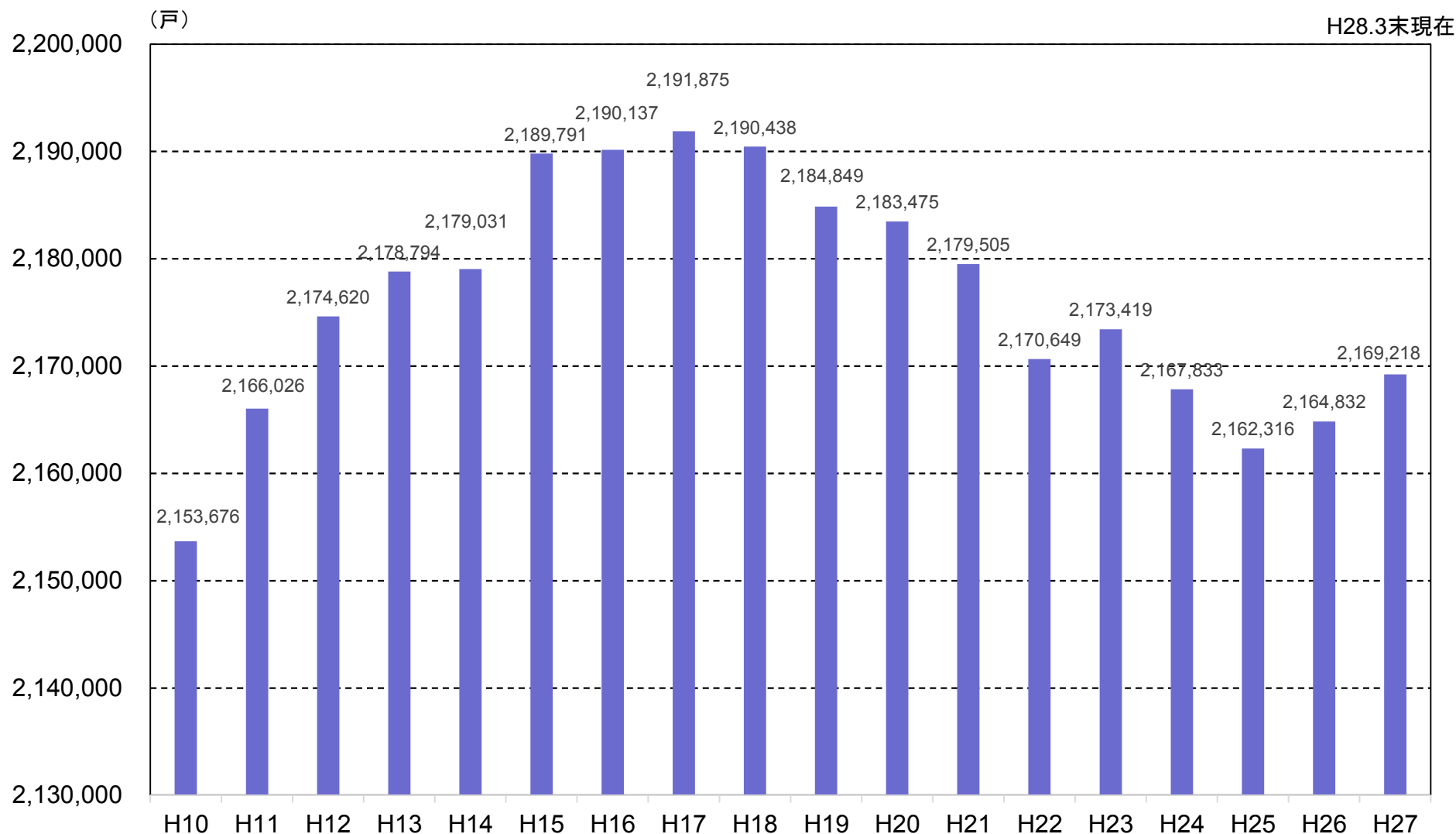
○入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定

○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

# 公営住宅の管理戸数の推移

全国の事業主体が管理する公営住宅の管理戸数を合計した戸数は平成17年度をピークとして微減傾向にあるが、平成26年度以降は東日本大震災に係る災害公営住宅の整備等により増加している。

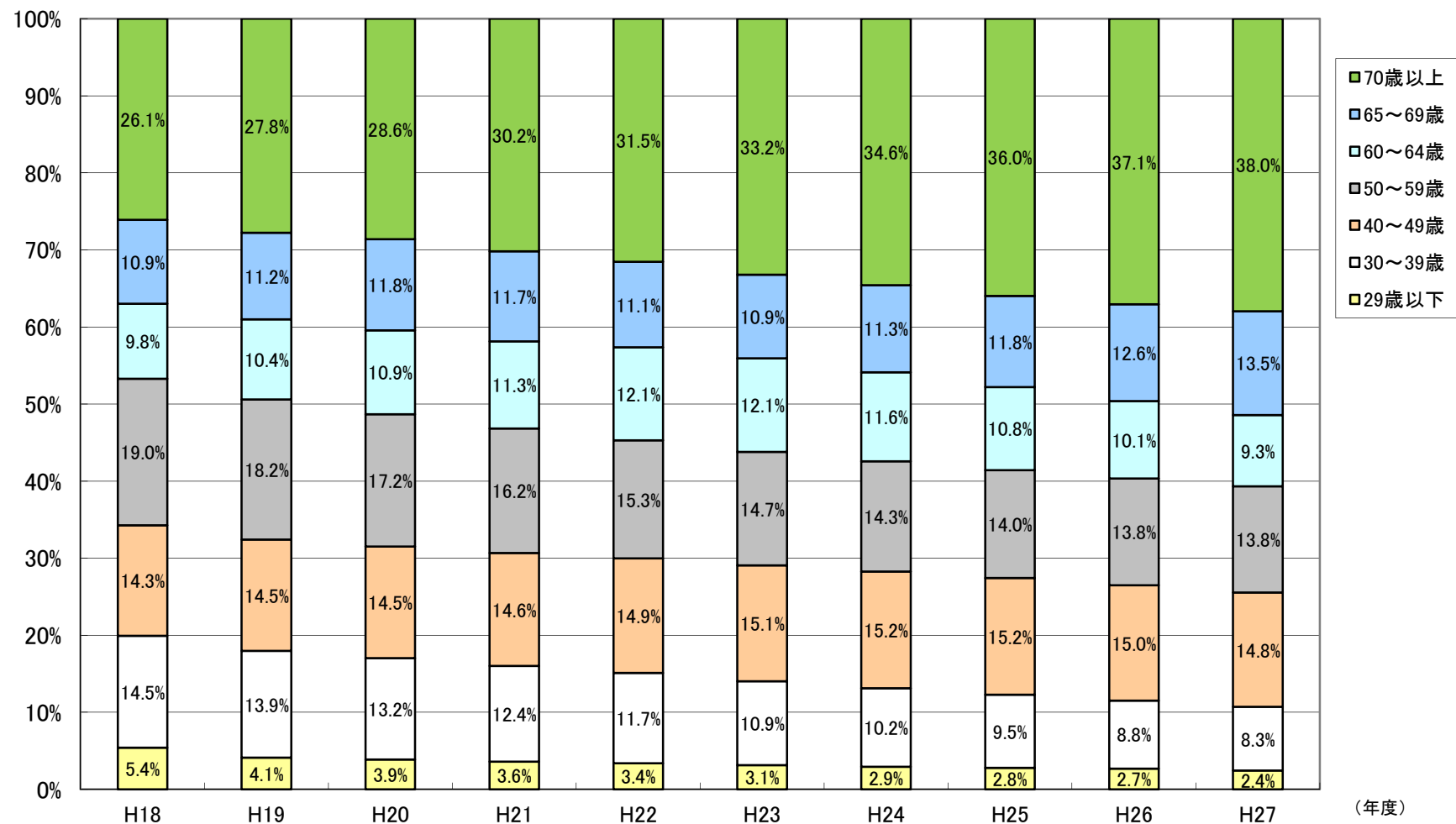


※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施  
 (当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

# 公営住宅の年齢別入居戸数の推移

入居者のうち、60歳以上の高齢者世帯の割合は近年増加傾向（約60.8%＜平成27年度＞）にあり、高齢化が進んでいる。

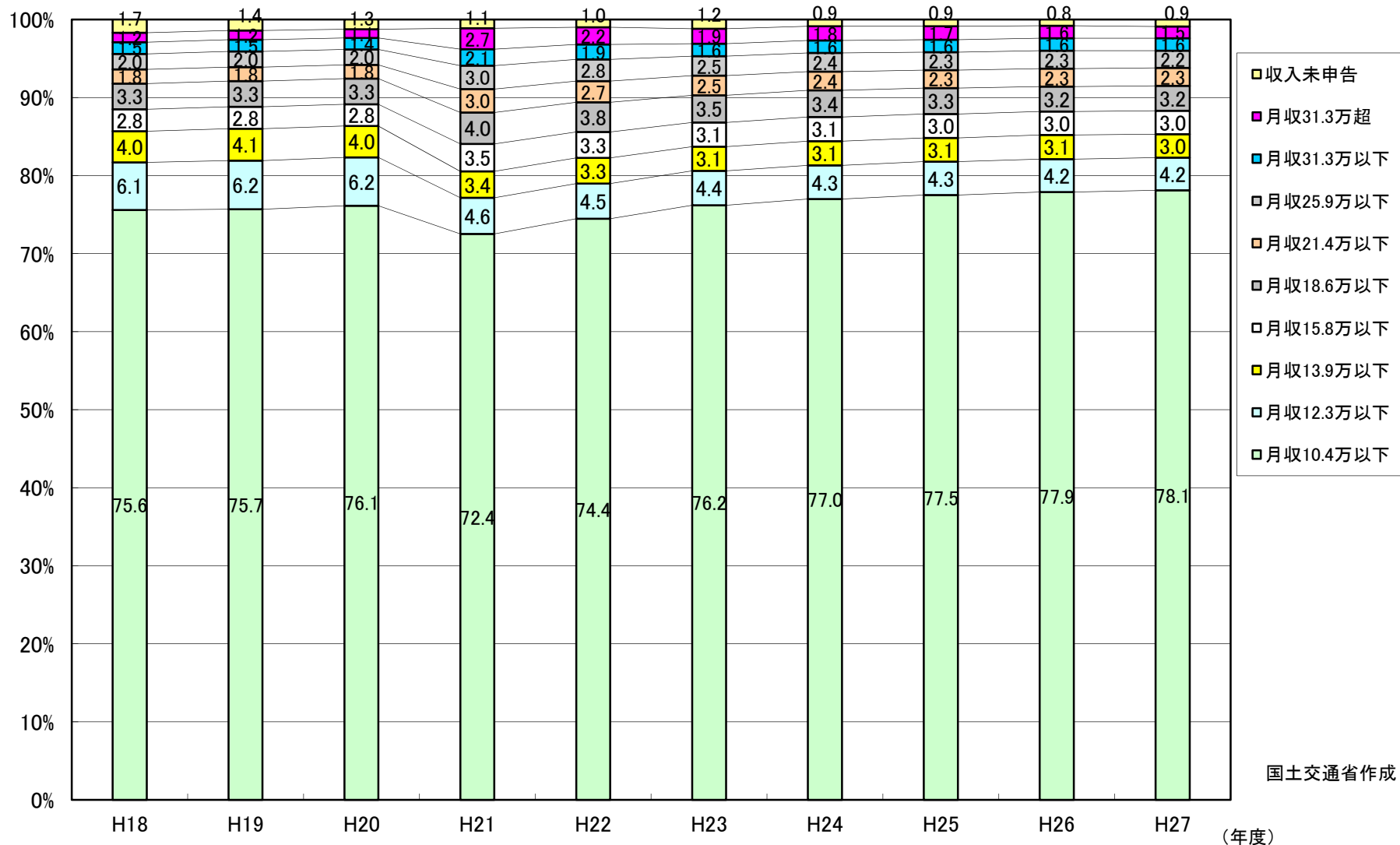


(注) 年齢不詳を除く

国土交通省作成

# 公営住宅入居世帯の収入区分の推移

入居者のうち、特に所得が低い者の割合は近年増加傾向にあり、低所得化が進んでいる。



国土交通省作成

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〕
<b>25%</b>	<b>本来階層の入居収入基準(※参酌基準)</b>	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〕
<b>50%</b>	<b>※本来階層・裁量階層の 上限の入居収入基準</b>	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〕
<b>60%</b>	<b>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</b>	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)

## 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

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

※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



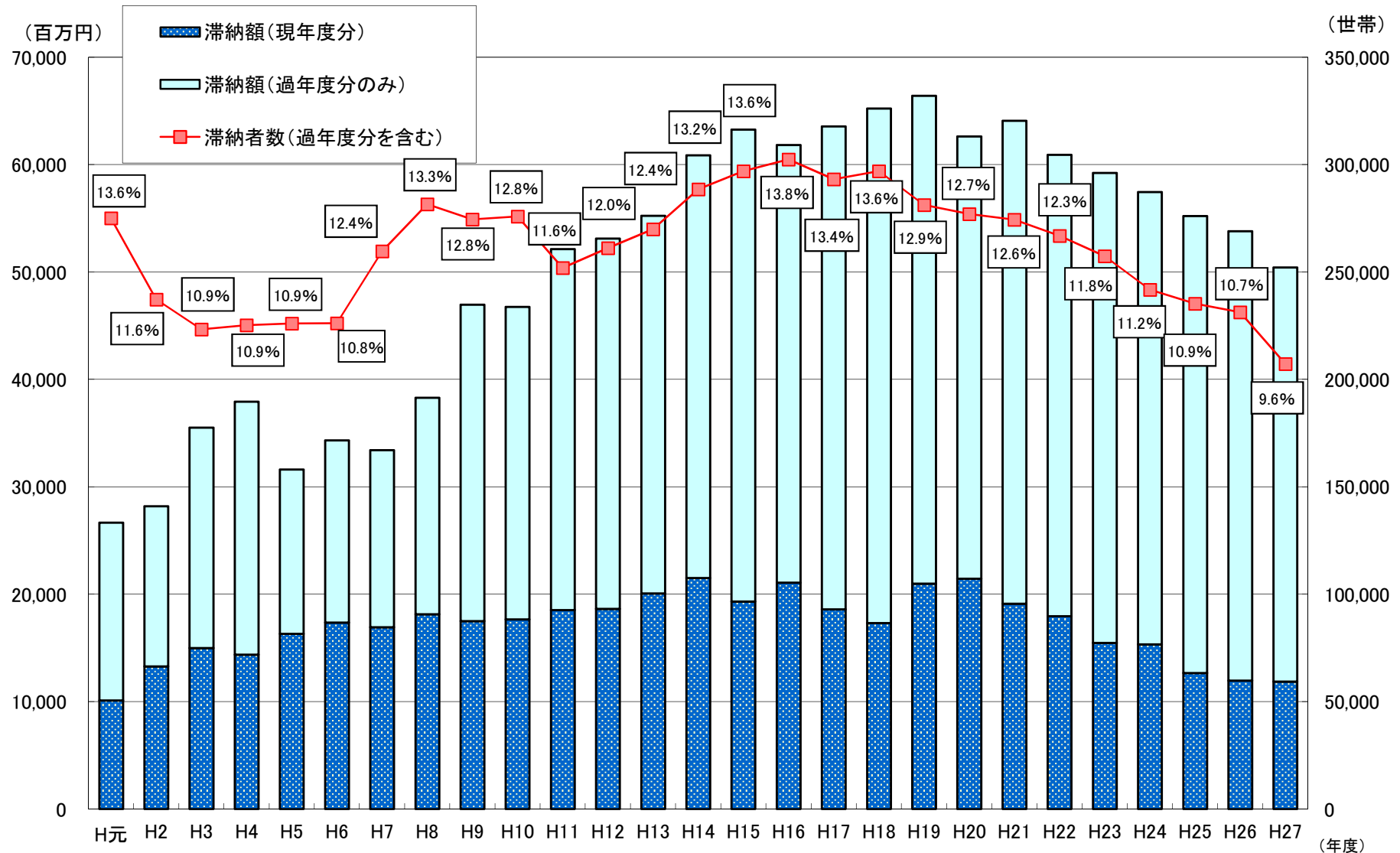
## 利便性係数

：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）



# 公営住宅の家賃滞納の状況

家賃滞納世帯(過年度分も含む。)の割合は、近年は年々減少する傾向にあるが、景気の低迷もあり依然として高い状況にある。



※ 折れ線グラフの%表示はストック全体に占める滞納者の割合を示す。

## 背景

公営住宅家賃の適切な徴収、入居者の収入等の状況や事情を十分把握した上での適切な措置等については、従来より通知してきたところ（平成元年11月21日付け住宅局長通知）であるが、滞納家賃の徴収における留意事項等について、あらためて各地方公共団体あてに通知（平成26年11月5日付け国住備第135号住宅総合整備課長通知）。

## 通知の概要

### 1. 家賃の滞納に係る適切な措置についての要請

公営住宅家賃の適切な徴収、入居者の収入等の状況や事情を十分把握した上での適切な措置等について要請するとともに、特に、家賃の滞納については次の事項を踏まえた適切な措置を要請

- 公営住宅制度の趣旨、目的及び家賃の支払い等について周知、啓発に努めること
- 法令等の規定による督促等の措置を早期に講じ、あわせて、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握すること
- 入居者のおかれている状況に応じて、個別具体的な家賃の納付指導を行い、必要に応じて臨戸訪問を行うこと
- 所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、家賃負担が著しく過大となり、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃減免の適用等の負担軽減措置を講じること及びこの場合、民生部局とも十分に連携すること

### 2. 福祉部局や市町村との緊密な連携及び生活保護等の支援策等の情報提供等についての特段の配慮の要請

著しく所得の低い世帯、高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯、父子世帯、子育て世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯等特に困窮度が高い世帯については、関係する行政の各部局及び公営住宅の存する市区町村と緊密な連携を図りつつ、生活保護をはじめとする居住安定のための支援策の情報提供や助言等を行うなど、特段の配慮を要請

## (参考) 千葉県の新たな取り組みについて

# 銚子事件後の新たな取り組み(千葉県)

### ○ 健康福祉部との連携強化

- ① 家賃滞納者への対応として徴収員（県の囑託）や県職員が臨戸する際に、社会福祉制度の案内パンフレット「生活困窮者への支援制度について」を配付【別紙1】
- ② 滞納者から相談を受ける際に、滞納者が必要とする生活保護制度等の相談を行えるよう、必要に応じて健康福祉部職員を同席させ、各市町村での申請指導等につなげる

### ○ 市町村との連携強化

訴訟提起後、市町村の福祉部門へ訴訟相手方、訴えの趣旨、提起日等を情報提供するとともに、滞納者に対する支援※を要請

※生活保護の申請指導や次の住宅へ入居するための各種支援等

### ○ その他

- ① 入居時及び家賃決定時に減免制度の周知をすることに加え、4か月及び6か月家賃滞納者への催告の際に家賃減免制度の情報提供文書等を配付【別紙2】
- ② 滞納金額が高額かつ、滞納期間が長期の滞納者における世帯等の収入等の状況や事情を把握するため、県職員による直接訪問を実施

# 生活困窮者への支援制度について(案内パンフレット)

別紙1

(表)

4月から、生活困窮者への支援制度が始まります

ひとりで抱えこまずに  
まずはご相談ください

生活に困っている  
仕事が見つからない  
将来が不安  
病気で働けない  
家賃を払えない  
住む所がない  
家族のことで悩んでいる  
社会に出るのが怖い

働きたくても働けない、住む所がない、など、まずはお困り事をお聞かせください。地域の相談窓口と一緒に考え、解決へのお手伝いをします。ご家族などまわりの方からの相談でも受付いたします。

無料相談

ご相談はお住まいの市町村や自立相談支援事業を実施する機関の窓口にご連絡ください。  
○お近くの相談窓口については裏面をご覧ください。

(裏)

自立相談支援機関 相談窓口一覧

自治体名	窓口名	電話番号	自治体名	窓口名	電話番号
千葉県	千葉県生活自立・仕事相談センター中央	043-202-5563	鎌倉市	社会福祉課	047-445-1141
千葉県	千葉県生活自立・仕事相談センター船毛	043-207-7070	君津市	生活自立支援センターきみつ	0439-56-1245
狹子市	狹子市自立支援相談センター	0479-24-0880 0120-240-737	富津市	くらしと仕事の相談支援センター	0439-87-9611
市川市	市川市生活サポートセンター	047-704-0010	清安市	生活支援相談窓口	047-351-1111
船橋市	船橋市「保健と福祉の総合相談窓口」さーくる	047-495-7111	四街道市	くらしサポートセンター「みらい」	043-421-3003
鎌山市	鎌山市社会福祉協議会	0470-23-5068	狹ヶ浦市	地域福祉課	0438-52-2111
木更津市	自立支援相談窓口	0438-23-6715	八街市	自立相談支援窓口	043-312-0758
松戸市	松戸市自立相談支援センター	047-366-0077	印西市	ワークライフサポートセンター	0479-42-0294(夜)
野田市	野田市パーソナルサポートセンター	04-7125-2212	白井市	くらしと仕事のサポートセンター	047-497-3650
茨原市	長生ひなた	0475-36-3013	葛飾市	社会福祉課	0476-93-4193
成田市	暮らしサポート成田	0476-20-3399	南房総市	支援相談窓口	0470-44-3977
佐倉市	佐倉市生活困難者自立支援事業共同事業体 ・佐倉市社会福祉協議会 ・さくらワークライフサポートセンター	043-484-8200 043-485-8888	匝瑺市	生活支援相談窓口	0479(73)0759
東金市	東金くらしサポート	0475-80-1113	習志野市	習志野市生活相談支援センター	0478-79-0516
旭市	旭市社会福祉協議会地域生活支援室	0479-57-3133	柏市	柏市地域生活支援センター(あいネット)	04-7165-8707
習志野市	習志野市生活相談支援センター「らいるあつが習志野」	047-453-2090	勝浦市	美浜ひなた	0470-60-9123
柏市	柏市地域生活支援センター(あいネット)	04-7165-8707	市原市	いちほろ生活相談サポートセンター	0438-37-3400
勝浦市	美浜ひなた	0470-60-9123	流山市	流山市くらしサポートセンターユーマット	04-7197-5690
八千代市	①市役所福祉総合相談室 ②八千代市社会福祉協議会地域振興課	①047-483-1151 ②047-483-3021	我孫子市	生活相談担当	04-7185-1111
我孫子市	生活相談担当	04-7185-1111	鶴川市	鶴川市福祉総合相談センター	04-7093-1200
山武市	生活・就労相談室	0475-80-1301	大網白里市	大網白里くらしサポート	0476-77-1222
いすみ市	生活相談窓口	0470-60-4111	印旛郡(蕨々井町、栄町)	さかえしすいワークライフサポートセンター	043-484-8222
大網白里市	大網白里くらしサポート	0476-77-1222	習志野(神崎町、多田町、東生町)	エリアサポート ライフ	0478-50-2800
山武郡(九十九里町、芝山町、横芝光町)	さんぶくらしサポート	0475-80-1114	山武郡(一宮町、陸沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町)	長生ひなた	0475-36-3013
長生郡(一宮町、陸沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町)	長生ひなた	0475-36-3013	夷隅郡(大多喜町、御宿町)	美浜ひなた	0470-64-6380
夷隅郡(大多喜町、御宿町)	美浜ひなた	0470-64-6380	安房郡(鋸南町)	ひだまり	0470-28-6667

# 家賃減免制度の周知文書

別紙2

(表)

平成28年2月

千葉県国土整備部都市整備局住宅課  
千葉県住宅供給公社

## げんめん 入居者の皆様へ家賃減免制度のお知らせ

千葉県では、県営住宅にお住まいの入居者の世帯収入が著しく低い場合や失職や病気又は災害等により、予想外の多額の出費を必要とする場合などの理由で家賃の支払いが困難と認められる場合に、期間を定めて減額する(家賃が安くなる)制度を設けています。

家賃減免制度について、下記のとおりとなっておりますのでお知らせします。

(『住まいのしおり』P11～12も記載しています。)

記

減免要件・必要書類等を御案内させていただきますので、まずは、

**千葉県住宅供給公社管理課 減免担当** に御相談ください。

**【電話：043-222-9182】**

### 1. 減免取り扱い基準の内容

#### (1) 一般減免

入居者及び同居者の収入月額が67,000円以下の各基準の範囲内であれば、それぞれの減額率が適用されます。

なお、同一世帯で複数の方に収入がある場合は、全て合算となります。

世帯の収入月額	減額率
50,001円 ~ 67,000円	20%
37,001円 ~ 50,000円	40%
25,001円 ~ 37,000円	60%
0円 ~ 25,000円	80%

#### (2) 福祉減免

次の場合には、収入月額が67,001円以上でも各々の減額率が適用されます。

対象世帯	世帯の収入月額	減額率
①重度障害者 ②戦傷病者(特別項症から第3項症) ③常時就床状況にある65歳以上の老人で介護を必要とする者	158,000円以下	50%
①中度障害者 ②戦傷病者(第4項症から第6項症) ③乳幼児・児童・生徒(専修又は各種学校に就学している未成年者を含む)を扶養し、配偶者のない者 ④入居者が60歳以上で、同居親族の全てが次の何れかに該当する者 ・配偶者・60歳以上の者 ・乳幼児・児童・生徒(専修又は各種学校に就学している未成年者を含む)	104,000円以下	20%

(裏)

### 2. 収入月額の計算方法

収入月額 = (世帯の合算所得額 - 公営住宅法の定める各種控除) ÷ 12ヶ月

控除の種類	控除額
親族控除(申込み者本人を除く)	1人につき 38万円
老人扶養控除(年齢70歳以上の人)	10万円
特定扶養親族控除(年齢16歳以上23歳未満の人・配偶者を除く)	25万円
寡婦・寡夫控除(所得額が控除額未満の場合はその額)	27万円
障害者控除	27万円
特別障害者控除	40万円

※減免制度では、課税所得のほか、非課税所得(遺族恩給及び年金、児童手当、児童扶養手当、傷病手当など)も収入に含みます。

なお、生活保護において、家賃額が全額支給されている世帯は減免申請はできません。

### 3. 減免期間

減免開始月の属する年度3月末日までの1年以内とします。

なお、減免は、毎年申請が必要となりますので御注意ください。

### 4. 申請方法(※減免理由により、必要書類は異なります。)

県営住宅家賃減免申請書・誓約書のほか、次のようなそれぞれの状況が確認できる書類が必要となりますので、必ず事前に千葉県住宅供給公社へお問い合わせください。

- 居住状況を確認できる書類(住民票)
- 収入状況(給与証明書、収支明細書、年金証書、所得証明書(確定申告をしている方のうち、純損失及び雑損失の繰越控除がある方は、別途提出書類がありますので、御相談ください。)  
非課税所得証明書、公的年金通知書、児童扶養手当証明書等)
- 就労状況を確認できる書類(退職証明書、離職票、採用証明書、雇用証明書等)
- 疾病が原因の場合(診断書)
- 被災が原因の場合(被災証明書等)
- 障害者認定の場合(障害者手帳等)など。

お気軽に御相談  
ください!!

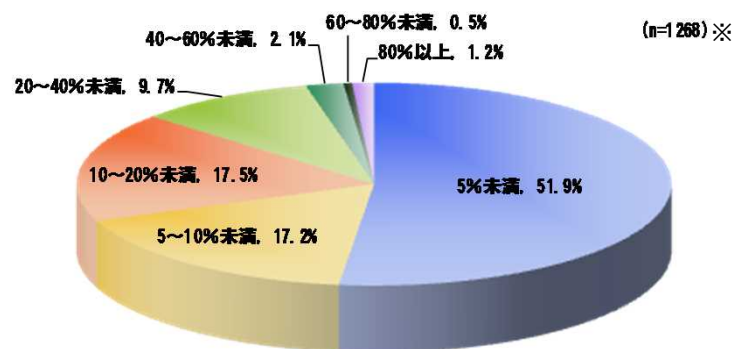
#### 【問合せ先・申請窓口】

千葉県住宅供給公社 県営住宅管理部管理課 減免担当  
住 所：〒260-0016  
千葉県中央区栄町1-16  
電 話：043-222-9182  
FAX：043-222-6750

# 代理納付制度の活用状況

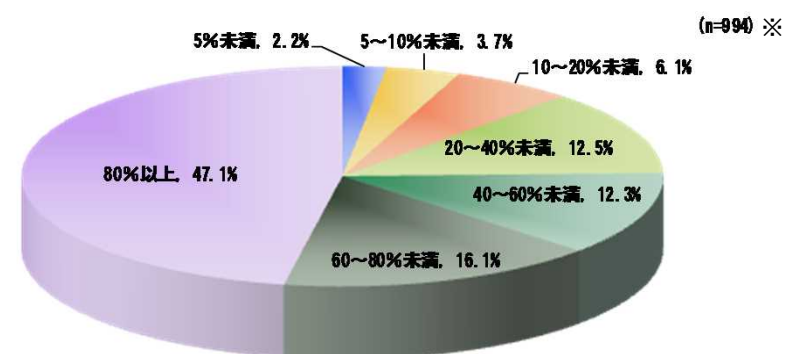
- 公営住宅に入居する被保護世帯に占める3ヶ月以上の家賃滞納者の比率は、5%未満の事業主体が全体の5割を占める一方、20%以上の事業主体も1割強みられ、滞納の状況は事業主体ごとに大きく異なる。
- 平成26年度に代理納付制度を活用した事業主体は7割弱となっている。
- 公営住宅に入居する被保護世帯に対する代理納付制度の活用割合は、80%以上の事業主体が全体の5割弱、60~80%未満が2割弱となっている。

公営住宅に入居する被保護世帯の家賃滞納率  
(3ヶ月以上滞納、平成26年度末時点)



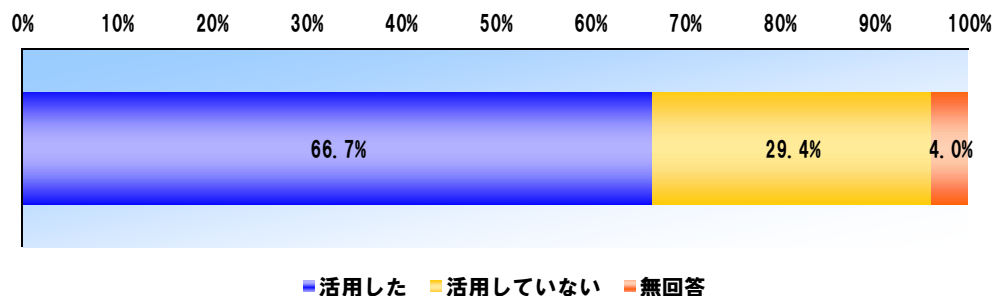
※平成26年度における公営住宅入居世帯のうち被保護世帯数、及び家賃滞納世帯数について無回答分を除いて算出。

公営住宅に入居する被保護世帯に対する代理納付制度の活用状況(平成26年度末時点)



※平成26年度における公営住宅入居世帯のうち被保護世帯数、及び代理納付活用世帯数について無回答分を除いて算出。

平成26年度における代理納付制度の活用状況 (n=1668)

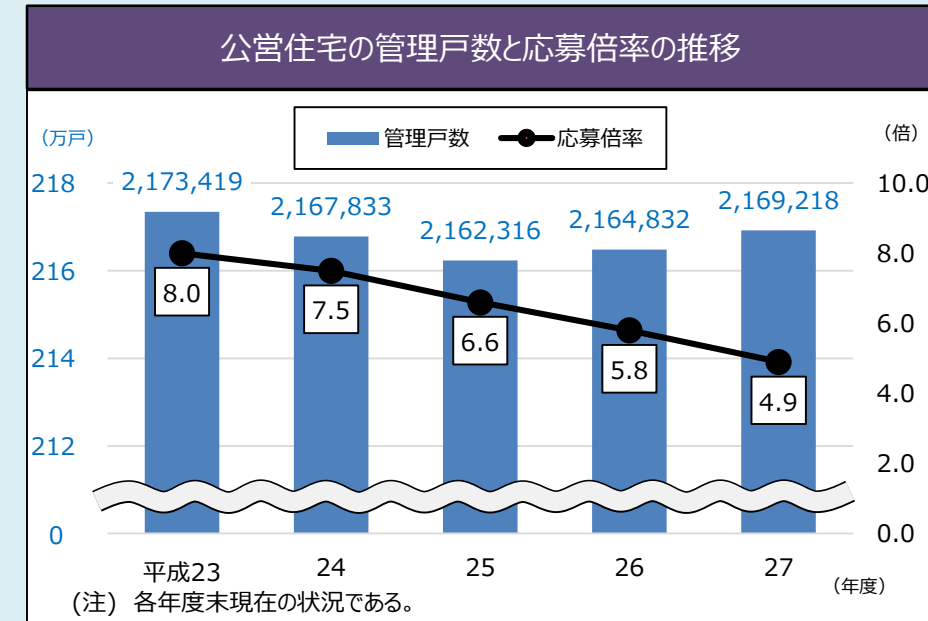


# 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告（概要）

勧告日：平成30年1月23日  
勧告先：国土交通省、厚生労働省  
調査対象：16都道府県、53市区等

## 調査の背景・現状

- ◆ 住生活基本法（平成18年）、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年。住宅セーフティネット法）が制定され、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者等）が安心して暮らせる住宅の確保が課題
  - ◆ 国は、住生活基本計画（計画期間：平成28年度～37年度）を策定し、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現するため、i）公営住宅等の適切な供給のほか、ii）民間賃貸住宅の活用、iii）福祉施策との連携等を推進
  - ◆ 地方公共団体では、公営住宅、地方住宅供給公社の住宅、補助金等を受けて改修された民間賃貸住宅等の公的住宅を活用して対応
- 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図るため、公的住宅への入居支援の状況等について調査



【他の公的住宅（平成27年度末現在）】  
UR（都市再生機構）住宅：約74万戸  
地方住宅供給公社の賃貸住宅：約13万戸 等

## 主な調査結果

### 1 公営住宅への入居者等に対する的確な対応

- 公営住宅の入居に際し、保証人免除や法人保証を導入していない都道府県等があり、保証人を確保できず入居できない例が発生（65件）
- 公営住宅の家賃滞納者（入居者の約1割）に対する滞納理由の把握や福祉部局と連携した対応が不十分で、滞納者への迅速な支援が必要な例あり

### 2 住宅確保要配慮者への支援

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のために設置された居住支援協議会の中には活動が低調なものあり

### 3 民間賃貸住宅の活用等

- これまでの住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の活用はニーズの把握が不十分

## 勧告

- 保証人の確保に関する実態の的確な把握と法人保証等に関する情報提供
- 滞納者の状況の適時・的確な把握、住宅部局と福祉部局との連携例の提示
- 居住支援のためのニーズの共有化及びこれを踏まえた支援
- 新制度において、都道府県等が住宅確保要配慮者のニーズを的確に把握できるよう支援

# 1 公営住宅への入居者等に対する的確な対応

## (1) 保証人の確保が困難な入居希望者への対応

結果報告書P24～38

### 調査結果(69都道府県等を調査)

保証人を確保できないことにより入居辞退した者は、11都道府県等で計65件（平成27年度）

（注）調査した69都道府県等のうち、入居辞退件数を把握している43都道府県等の状況

→ 保証人の確保が困難な場合には、保証人の免除などの配慮が必要

#### ○ 一部の都道府県等が、保証人免除の特例措置や法人保証を導入

- ・ 保証人免除の特例措置を導入しているのは、48都道府県等（約70%）（図1）

〔導入都道府県等の中には、福祉部局と連携した対応を行っている例あり〕  
〔未導入都道府県等では、滞納時や緊急時の対応を懸念〕

- ・ 法人保証（注）を認める措置を導入しているのは、3都道府県等（約4%）（図2）

〔導入都道府県等の中には、導入後、保証人を確保できないことにより入居辞退した者が発生しなかった例あり〕  
〔未導入都道府県等では、導入を検討したことがない、法人（家賃債務保証会社）の情報がないとの意見〕

（注）法人保証とは、個人の代わりに、家賃債務保証会社等の法人を保証人とするをいう。

#### ○ 保証人を確保できないことにより入居辞退した者について実態の把握が不十分

- ・ 入居辞退の有無未把握：14都道府県等
- ・ 入居辞退した者がいることは把握しているが、入居辞退件数未把握：12都道府県等

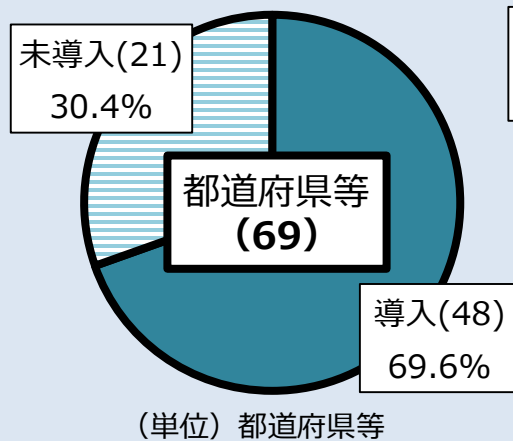
### 勧告

都道府県等における保証人確保に関する実態を的確に把握すること

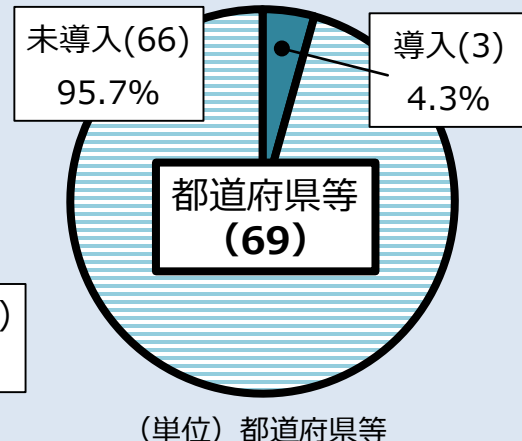
また、都道府県等に対し、保証人免除の特例措置や法人保証に関する情報提供を行うこと

（国土交通省）

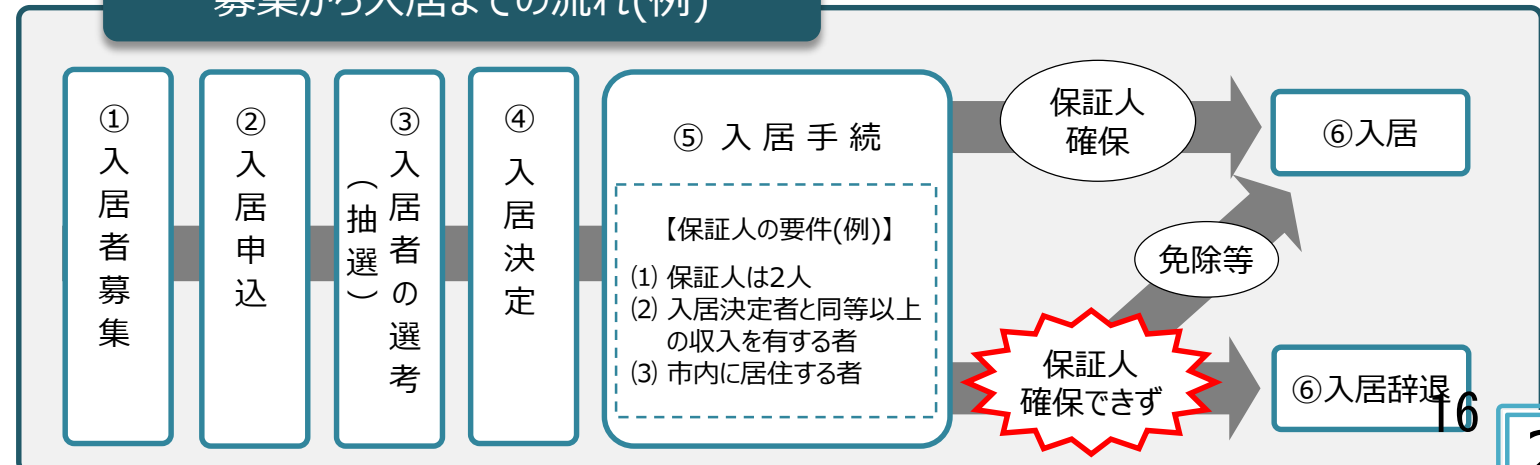
〈図1〉特例措置の導入状況



〈図2〉法人保証の導入状況



### 募集から入居までの流れ(例)





## (2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援

結果報告書P47～63

### 調査結果(69都道府県等を調査)

全国の公営住宅における1か月以上の家賃滞納は約21万世帯(平成27年度末現在、退去者含む。)

\* 平成28年11月末現在の家賃の滞納状況が分かる62都道府県等の公営住宅に入居する約85万世帯のうち約10万世帯(1割強)で滞納あり

→ 家賃滞納者のうち、滞納期間3か月以上のものが半数以上(図3)あり、的確に対応するためには滞納事情や生活状況を早期かつ十分に把握することが重要

#### ○ 家賃滞納者の滞納事情や生活状況の把握が不十分

・ 滞納者の状況が把握されていない例あり

(例) ・ 事情を把握することに考えが及ばなかったとするもの(滞納期間43か月、滞納額約49万円)  
・ 不定期ではあるが家賃が納付されているとして積極的に把握していないとするもの(同9か月、約25万円)

・ 居住実態がないにもかかわらず、その状況が把握されずに家賃滞納が長期に及んでいる例あり

(例) ・ 滞納のあった入居者が死亡し、死亡届が提出された後も10年以上その事実に気付かずに督促状の送付が行われていたもの(滞納期間151か月、滞納額約44万円)

#### ○ 福祉的な支援を必要とする家賃滞納者に対する住宅部局と福祉部局との連携した対応が不十分

・ 福祉部局が受けた相談の中には、滞納者への迅速な福祉的支援が必要な例あり

(例) ・ 失業中で6か月分の家賃を滞納した入居者が衰弱した状態となり、親族と共に相談に来所  
・ 失業やギャンブル依存により6か月分の家賃を滞納した入居者が、地域包括支援センター経由で相談に来所

・ 2都道府県等では、住宅部局と福祉部局とが連携した支援を行うための明文化した仕組みあり

(例) ・ 家賃滞納者が生活に困窮している場合、住宅部局は原則、福祉部局を案内。案内後、反応がない者に対して福祉部局と共に訪問した上で同部局による支援に移行

### 勧告

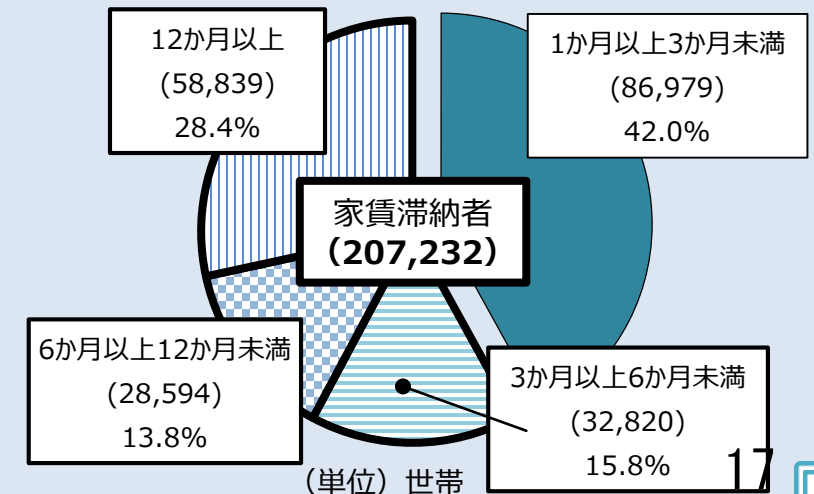
・ 都道府県等に対し、家賃滞納者の状況を適時的確に把握した上で、必要な対応を講ずるよう要請すること

(国土交通省)

・ 住宅部局と福祉部局が連携した支援の例を都道府県等に示すことにより、両部局の連携の促進を図ること

(国土交通省、厚生労働省)

〈図3〉滞納期間別の家賃滞納者数  
(平成27年度末現在)



## 2 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援

### 制度等

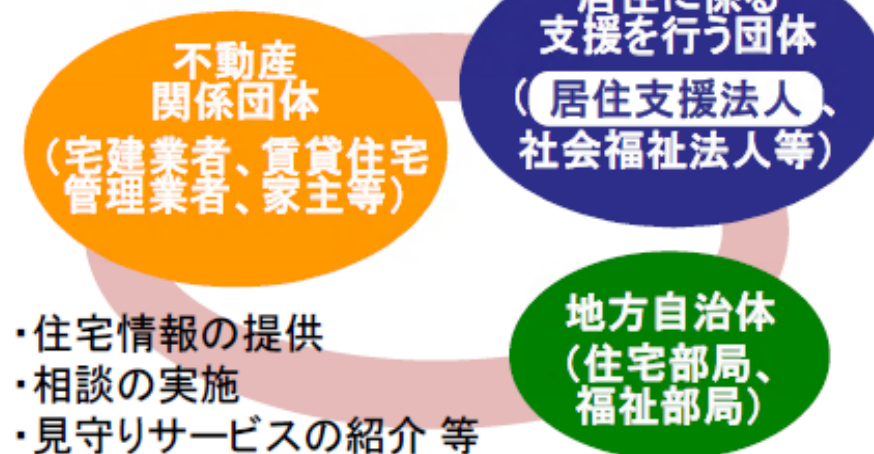
- 居住支援協議会は、全ての都道府県及び22市区町村に設置（平成29年9月末現在）  
国土交通省及び厚生労働省は、協議会による取組例（注）を提示し、地域の関係機関と連携した住宅確保要配慮者に対する支援の充実を要請（平成27年7月）

（注） 具体的な取組として、①相談窓口の設置、②住宅の提供、③家賃債務保証、④残置物処理、⑤安否確認、⑥一元的な情報提供等を例示

- 住宅セーフティネット法の改正に併せ、国土交通省は市町村単位での居住支援協議会の設置や、都道府県居住支援協議会への参画を推進

- ・ KPI：「都道府県協議会に参画する市区町村＋自ら設立する市区町村」の割合  
平成28年11月：39% → 32年度末：80%

### 居住支援協議会の概要



結果報告書P86～97

### 調査結果(16都道府県協議会、8市区町村協議会を調査)

- 都道府県居住支援協議会の中には活動が低調なものあり

- ・ 5都道府県協議会では、上記①～⑥いずれの取組も未実施で、総会等のみのものも
- ・ 7都道府県協議会では、ホームページによる情報提供(上記⑥)のみ

#### 理由① 居住支援のニーズがない

⇔ 福祉部局では保証人の確保ができずに民間賃貸住宅への入居を断念した例を把握

#### 理由② 都道府県単位では個別ケースの支援は困難

⇔ 市区町村協議会では住宅提供や生活支援等を行っているものあり。ただし、体制の問題等から家賃債務保証の実施は難しいとの意見あり  
都道府県と市区町村が役割を分担した上で体制整備を進めることが重要

### 勧告

居住支援協議会に対し、

- i) 福祉部局が把握した居住支援に係るニーズを共有し、これを踏まえた支援を実施するよう要請すること
- ii) 都道府県及び市区町村協議会の役割分担の例を示すこと

(国土交通省)

国住備第135号  
平成26年11月5日

都道府県住宅主務部長 殿

国土交通省住宅局  
住宅総合整備課長

### 公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について

公営住宅の家賃の徴収を適切に行うことは、公営住宅に係る業務の健全な継続の上で極めて重要なものと考えているところですが、一方で、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者等に対して賃貸する住宅であることから、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対しては、その収入等の状況や事情を十分に把握した上で、適切な措置をとられるようお願いいたします。

これまでも、「公営住宅の管理の適正な執行について」（平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知（別添参照））等により、管理の適正化及び管内の事業主体への周知徹底をお願いしてきたところですが、特に、家賃の滞納については、

- ・公営住宅制度の趣旨、目的及び家賃の支払い等について周知、啓発に努めること
- ・法令等の規定による督促等の措置を早期に講じ、あわせて、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握すること
- ・入居者のおかれている状況に応じて、個別具体的な家賃の納付指導を行い、必要に応じて臨戸訪問を行うこと
- ・所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、家賃負担が著しく過大となり、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃減免の適用等の負担軽減措置を講じること
- ・この場合、民生部局とも十分に連携すること

等、上記通知等の趣旨を踏まえた適切な措置に配慮をお願いいたします。

また、著しく所得の低い世帯、高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯、父子世帯、子育て世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯等特に困窮度が高い世帯については、関係する行政の各部局及び公営住宅の存する市区町村と緊密な連携を図りつつ、生活保護をはじめとする居住安定のための支援策の情報提供や助言等を行うなど、特段の配慮をお願いいたします。

なお、管内の事業主体に対しても、この旨周知徹底いただきますよう、お願いいたします。

建設省住総発第79号  
平成元年11月21日

各都道府県知事 殿

建設省住宅局長

### 公営住宅の管理の適正な執行について

公営住宅の管理については、かねてから格段の御努力をお願いしているところであるが、最近、家賃徴収等の管理が必ずしも適切に行われていない状況が見受けられるので、今後、かかる事態が生じないように、下記事項に十分留意の上、より一層の管理の適正化を図られたい。

また、管下事業主体に対してもこの旨周知徹底を図られたい。

なお、公営住宅の適正な管理の推進を図るためには、貴職による指導が有効であると考えられるので、管下事業主体に対する指導体制を確立するとともに、適切な指導監督を行うよう努められたい。

### 記

#### 1. 入居審査の適正な実施について

- (1) 公営住宅に入居者資格のない者を入居させることは、公営住宅法第17条に違反するものであるので、入居審査に当たっては不適正入居が生じないように十分に留意すること。
- (2) 特に、入居申込者の所得金額の認定においては所得証明等の証拠書類を、同居親族の数の把握においては住民票を提出させる等により、収入の認定、同居親族の数の把握に明確な証拠をもって当たること。

#### 2. 家賃の滞納について

- (1) 公営住宅家賃は、国庫補助金等により政策的に低廉にしているものであることから、入居者に対し公営住宅の趣旨、目的及び家賃の支払い等について申込案内書、広報紙等を活用して周知、啓発に努めること。なお、これに併せて、家賃を滞納した場合には法令等の規定に従い所要の措置を講ずることがある旨を明確に示すこと。
- (2) 家賃の滞納が生じた場合、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じること。なお、このとき併せて、収入等の状況、入居者の事情を十分に把握するとともに、保証人に対しても早期に入居者の家賃滞納の状況を通知すること。
- (3) (2)により把握した入居者の収入状況等に基づき、入居者の置かれている状況に応じて、個別具体的に家賃の納付指導を行うこと。また、必要に応じて臨戸訪問を実施すること。
- (4) (2)により把握した入居者の収入状況等により、家賃を支払う経済力がありながら滞納している者であることが明確になった者等誠意の見られない者については、法令等の規定により所要の措置を講ずる等厳正な措置をとること。
- (5) (2)により把握した入居者の収入状況等により、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、家賃負担が著しく過大となり、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免等の措置を講ずること等により、入居者の支

払い能力に応じて負担の軽減を図るようにすること。この場合、民生部局との連携を十分にとること。

(6) (2) により把握した入居者のうち住宅扶助を受けている生活保護世帯については、その受給している住宅扶助は、家賃支払いに充てられるものとして支給されているものであるから、民生部局との連携を十分にとることにより、必ず家賃支払いに充てるようにさせること。

(7) 保証人に対して家賃支払の履行請求を行う場合においては、本来の債務者たる入居者に対し十分な督促の行為等を行った上で、保証人の経済状況等も考慮しつつ、理解を得ながら所要の手続きを行うこと。

### 3. 管理体制の整備強化について

管理戸数の増加、管理業務の多様化等に対応するため、職務の分担、職員の配置等の見直しを適宜行い、必要に応じて管理体制の整備強化を行うこと。特に、滞納整理を行うために必要な整備については、積極的に行うこと。

事 務 連 絡  
平成 27 年 4 月 27 日

都道府県  
各 指定都市 民生主管部生活保護担当課保護担当係長 殿  
中 核 市

厚生労働省社会・援護局保護課保護係長

「公営住宅制度のご案内」の送付について

生活保護行政の推進については、平素より格段のご配慮を賜り厚く御礼申し上げます。  
今般、国土交通省住宅局住宅総合整備課より、地方公共団体の民生部局に公営住宅制度の概要をご理解いただくとともに、必要に応じ生活保護の相談に来所する方に対しても同制度を紹介していただくため、別添事務連絡のとおり、国土交通省住宅局住宅総合整備課において作成した「公営住宅制度のご案内」の送付及び周知の依頼がありました。  
つきましては、貴職におかれては、現場レベルにおける民生部局と住宅部局の十分な連携の重要性に鑑み、上記趣旨をご理解いただき、「公営住宅制度のご案内」をご活用いただくよう、管内福祉事務所あて周知願います。

厚生労働省社会・援護局保護課 御中

国土交通省住宅局住宅総合整備課

「公営住宅制度のご案内」の送付について

公営住宅の管理の適正な執行にあたっては、従来より、地方公共団体の住宅部局と民生部局との連携を要請してきたところですが、平成 26 年 11 月 5 日付け「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について」により、あらためて住宅部局と民生部局との十分な連携について通知いたしました。

また、公営住宅に入居している生活保護の被保護世帯は毎年増加し、平成 24 年度被保護者調査によると約 25.8 万世帯と公営住宅管理戸数全体に占める割合は約 12%となっています。

このような中、去る 4 月 9 日の参議院予算委員会における質疑において、地方公共団体の住宅部局と民生部局との現場レベルにおける十分な連携について、国土交通省と厚生労働省が協力しつつ、各地方公共団体に対し助言等を行っていく旨、安倍総理から答弁がなされたところです。

こうした状況を踏まえ、別添のとおり「公営住宅制度のご案内」を作成しましたので、送付いたします。地方公共団体の民生部局に対し、公営住宅制度の概要をご理解いただくとともに、必要に応じ生活保護の相談に来所する方に対しても同制度を紹介していただくため、「公営住宅制度のご案内」を地方公共団体の民生部局あてに周知いただきますようお願いいたします。

## 公営住宅制度のご案内

### 1. 公営住宅とは

- 公営住宅とは、公営住宅法や条例等の規定に基づき、収入が少なく住宅に困っている方々に安い家賃で賃貸するため、都道府県や市区町村が管理している住宅です。
- 公営住宅に入居するためには、都道府県や市区町村が入居の募集をしている期間内に申込みをすることが必要です。

### 2. 公営住宅に入居できる方

- 公営住宅に入居できる方は、一般的には次のような条件を満たすことが必要です（都道府県や市区町村によって条件は異なります）。
  - ・ 収入が少ないこと（収入基準）
    - ※ 都道府県や市区町村では、入居できる方の収入の上限を定めています。
  - ・ 住宅に困っていること（住宅困窮要件）
    - ※ 自ら所有する住宅を持っていないことや自らの収入に比べて非常に高い家賃の民間の賃貸住宅に住んでいることなど
  - ・ このほか、現在の居住地の要件や同居する親族の要件などが定められている場合があります。

### 3. 公営住宅の家賃

- 入居する方の収入や住宅のタイプ等に応じた家賃（応能応益家賃制度）となっており、近隣の同様な民間の賃貸住宅と比べて安い家賃となっています。
- 収入が著しく低額になったときなど、特別な事情により家賃の支払いが困難になった場合には入居者からの申出により、都道府県や市区町村の判断により、家賃を減免することができる場合があります（家賃減免制度）。

### 4. 問い合わせ先

- 入居を希望する公営住宅を管理している都道府県や市区町村の公営住宅担当部局にお問い合わせください。



国住備第180号  
平成30年2月23日

各都道府県知事・政令市  
住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局  
住宅総合整備課長

### 公営住宅管理の適正な執行について

公営住宅の管理については、かねてより格段の配慮をお願いしておりますが、今般、総務省の「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視」において、国土交通省に対し、公営住宅への入居希望者及び入居者に対する的確な対応等についての勧告（別添参照）がなされたことを踏まえ、下記のとおり地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体において、地域の住宅事情、ストックの状況等を勘案し、引き続き公営住宅の適正な管理に努めていただきますようお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

### 記

#### 第一 保証人の確保が困難な公営住宅の入居希望者への対応について

公営住宅の入居希望者の円滑な入居の促進を図る観点から、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、国土交通省において、事業主体における保証人の確保に関する実態を的確に把握するとともに、事業主体に対し、特例措置や法人保証に関する必要な情報提供等を行うよう勧告がなされたところです。

つきましては、真に住宅に困窮する低額所得者に対する的確に公営住宅を供給できるよう、保証人の確保が困難な公営住宅の入居希望者について、円滑な入居が図られるよう特段の配慮をお願いいたします。

なお、各事業主体に対し、公営住宅入居の際の保証人の取扱いについて、別途調査を行い、調査結果を情報提供いたしますので、保証人の確保が困難な入居希望者への対応を行う上で参考としていただきますようお願いいたします。

#### 第二 緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応について

緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への支援を充実させる観点から、国土交通省において、事業主体に対し、一時生活支援事業における公営住宅の活用事

例等を周知するとともに、自立支援部局より一時生活支援事業に係る公営住宅の空家の提供に関する相談・依頼があった場合には、管理する公営住宅の状況等を踏まえて適切に対応するよう要請する旨の勧告がなされたところです。

つきましては、自立支援部局より一時生活支援事業に係る公営住宅の空家の提供に関する相談・依頼があった場合には、支援対象者の住宅に困窮する実情、地域の住宅事情、ストックの状況等を総合的に勘案し、適切に対応していただきますようお願いいたします。

なお、各事業主体に対し、一時生活支援事業における公営住宅の活用事例について、別途調査を行い、調査結果を情報提供いたしますので、その活用にあたり、参考としていただきますようお願いいたします。

### 第三 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援について

公営住宅に入居する家賃滞納者に対し、適切な指導や支援を行う観点から、

- ・事業主体に対し、家賃滞納者の状況を適時的確に把握した上で、必要な対応を講ずるよう要請する
- ・福祉的な支援を必要とする者に対する住宅部局と福祉部局が連携した支援の具体的な例を事業主体に示すこと等により、両部局の連携の促進を図る
- ・家賃を滞納している住宅扶助受給者に係る住宅部局と生活保護担当部局の情報共有について、具体的な例を事業主体に示すこと等によりその取組みを促した上で、生活保護担当部局における代理納付を的確に実施させる

旨の勧告がなされたところです。

家賃滞納者への対応に係る留意事項等については、これまでも、「公営住宅の管理の適正な執行について」（平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知）、「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について」（平成26年11月5日付け国住備第135号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）等により周知しておりますが、家賃の滞納については、

- ・公営住宅制度の趣旨、目的及び家賃の支払い等について周知、啓発に努めること
- ・法令等の規定による督促等の措置を早期に講じ、あわせて、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握すること
- ・入居者のおかれている状況に応じて、個別具体的な家賃の納付指導を行い、必要に応じて臨戸訪問を行うこと
- ・所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、家賃負担が著しく過大となり、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃減免の適用等の負担軽減措置を講ずること
- ・この場合、民生部局とも十分に連携すること

等、上記通知等の趣旨を踏まえた適切な措置を講ずるよう改めてお願いするとともに、合理的な理由なく滞納事情等を把握せずに家賃滞納が長期にわたり放置されるような事案が発生しないよう適切な対応をお願いいたします。

また、著しく所得の低い世帯、高齢者世帯、障害者世帯、母子世帯、父子世帯、子育て世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯等特に困窮度が高い世帯については、

関係する行政の各部局及び公営住宅の存する市区町村と緊密な連携を図りつつ、生活保護をはじめとする居住安定のための支援策の情報提供や助言等を行うなど、特段の配慮を改めてお願いいたします。

なお、福祉的な支援を必要とする者に対する住宅部局と福祉部局が連携した支援の事例及び家賃滞納している住宅扶助受給者に係る住宅部局と生活保護担当部局との情報共有を行っている事例について、別途調査を行い、調査結果を情報提供いたしますので、取組みを行う上で参考としていただきますようお願いいたします。

#### 第四 高額所得者等に対する的確な対応について

高額所得者、収入超過者又は収入未申告者（以下「高額所得者等」という。）に対する的確な対応を図る観点から、高額所得者に対する明渡請求や収入未申告者に対する収入調査を実施していない事業主体に対して、実施状況調査の結果に基づき必要な改善を求める旨の勧告がなされたところです。

高額所得者等に対しては、これまでも、「公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する措置について」（平成16年6月30日付け国住総第53号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）、「公営住宅における高額所得者等に対する明渡しの促進等の措置の実施について」（平成22年12月2日付け国住備第84号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）等により周知しておりますが、猶予すべき特別の事情がない場合の高額所得者に対する明渡請求の実施、収入未申告者に対する収入調査の実施及び調査結果を踏まえた収入超過者若しくは高額所得者としての認定等、上記通知等の趣旨を踏まえた適切な措置を講ずるよう改めてお願いいたします。

なお、国土交通省において、各事業主体における高額所得者等に対する取組みの実施状況の調査を年1回実施しており、当該調査の結果、取組みが十分に実施されていないと認められる事業主体については、事業主体の公表や個別に技術的助言を実施する等の措置を予定している旨申し添えます。