

市営住宅家賃減免制度について

1 市営住宅の家賃制度の概要

(1) 公営住宅（公営住宅法）

- 平成10年度から応能応益家賃制度を導入

応能制度＝入居者の収入区分による負担能力に応じて算定基礎額を設定

応益性＝住宅の立地・規模等の便益で家賃額を補正

$$\text{家賃額} = \text{算定基礎額} \times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

本市 1.1 住戸面積 ÷ 1-0.001× 周辺状況、設備等を勘案し
 65㎡ 経過年数 地方公共団体が設定（0.5
 ~1.3：本市 0.7~1.0）

*家賃算定基礎額は、入居者の政令月収（世帯の総収入から所得税法に準じ各種控除を行った後の金額を12箇月で割ったもの）に応じ、下表のとおり8段階に決められます。

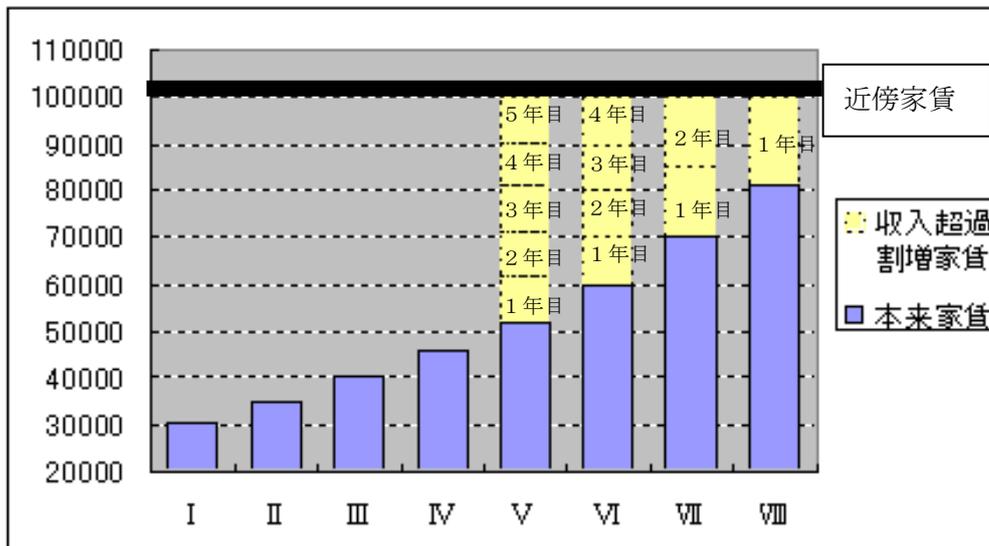
<家賃算定基礎額>

階層	政令月収	家賃算定基礎額	階層	政令月収	家賃算定基礎額
1	0~104,000円	34,400円	5	~186,000円	58,500円
2	~123,000円	39,700円	6	~214,000円	67,500円
3	~139,000円	45,400円	7	~259,000円	79,000円
4	~158,000円	51,200円	8	259,001円~	91,100円

* 家賃額は近傍同種の家賃額を超えない範囲で設定（民間借家の家賃を上回らない家賃額を上限とする趣旨）

* 入居後3年が経過した入居者が収入超過になった場合（収入超過者）は、収入超過の区分等に応じて割増率が異なるが、5年以内に近傍同種の住宅の家賃へ移行

（例）専用面積70㎡、経過年数係数 0.9、利便性係数 0.9、近傍家賃 100,000円とした場合の家賃表



(2) 改良住宅（住宅地区改良法，旧公営住宅法，平成9年1月21日付け建設省通知）

●公営住宅との家賃の均衡を図るため，平成12年度から応能応益家賃制度を導入（平成19年度に本則家賃に移行完了）

●法定限度額の範囲内で公営住宅の応能応益家賃制度を導入している。

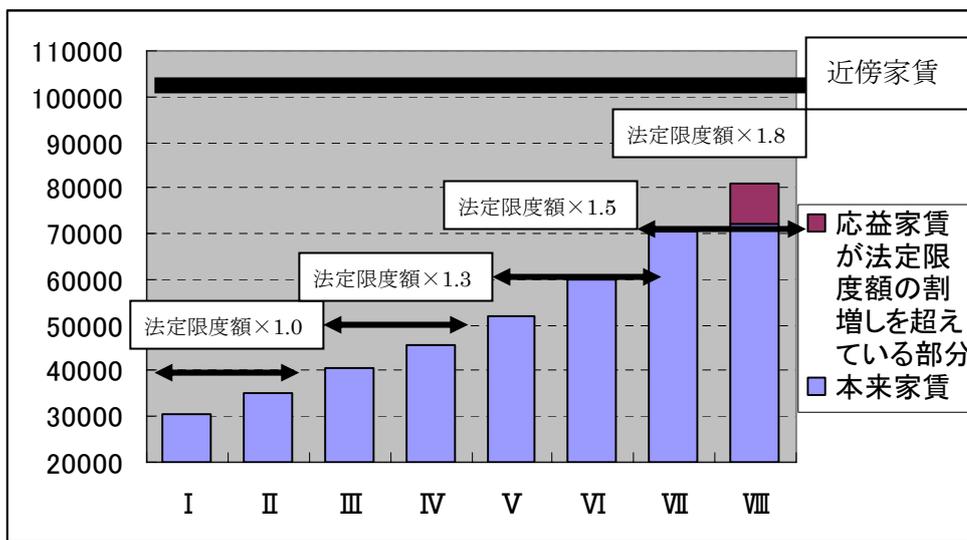
法定限度額

=償却費+修繕費+管理事務費+損害保険料+地代相当額（+市町村交付金額等）

*償却費等は国庫補助費を除いた工事費から国の定める率で算定。

*法定限度額は入居者世帯の収入区分に応じて割増家賃額が設定できる（法定上限額：1.3～1.8倍）。

(例) 専用面積 70 m²，経過年数係数 0.9，利便性係数 0.9，近傍家賃 100,000 円，法定限度額 40,000 円とした場合の家賃表



2 公営住宅法施行令の一部改正の概要

(1) 趣旨

住生活基本法及び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の制定を受け、住宅セーフティネットの中核となる公営住宅を、住宅困窮者に公平・的確に供給する観点から、入居収入基準及び家賃制度等に係る公営住宅法施行令の一部改正が行われ、平成21年4月1日から施行されることとなっている。

(2) 改正の内容

ア 入居収入基準（入居申込が可能な収入の上限）の見直し

政令月収20万円 ⇒ 15万8千円（現在の収入分位25%に相当する額）

（例）年間粗収入3人世帯463万円⇒400万円

イ 家賃制度の見直し

① 入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額の改定

収入分位		現行	改正額
I	0～10%	37,100円	34,400円
II	10～15%	45,000円	39,700円
III	15～20%	53,200円	45,400円
IV	20～25%	61,400円	51,200円
V	25～32.5%	70,900円	58,500円
VI	32.5～40%	81,400円	67,500円
VII	40～50%	94,100円	79,000円
VIII	50%～	107,700円	91,100円

※収入分位…全世帯を収入の低い順から並べ、何%の範囲に位置しているかを示した数値

② 規模係数の改定

基準となる床面積の引き下げ 70㎡ ⇒ 65㎡

③ 利便性係数の改定

下限の引き下げ 0.7～1.3 ⇒ 0.5～1.3

④ 収入超過者に係る近傍同種家賃の算定方法の見直し（市場家賃を勘案した見直し） 利回り 2% ⇒ 3%

（参考）公営住宅の家賃の算定方法

家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

ウ 経過措置

① 既存入居者については、施行後5年間、現行の入居収入基準を適用する。

② 新家賃が旧家賃を上回る既存入居者の家賃については、激変緩和のため、施行後5年間で新家賃にすりつくよう段階的に引き上げる（毎年1/5ずつ）。

3 本市独自の減免制度の概要・見直しの必要性

(1) 家賃減免制度の概要

本市の家賃減免制度は、京都市市営住宅条例第17条に基づき、下記(ア)～(ウ)の減免を行っている。

(ア) 生活保護受給者で、入院等により住宅扶助費が支給されなくなった場合は家賃の免除を行う。

(イ) 年度途中に収入の減少や控除額の増加により家賃の分位が下る入居者については、申請により収入の再認定を行う。(特別減額)

(ウ) 減額基準に該当する収入月額(非課税収入等を含む。)の者については、申請により減額を行う。(低収入減額) ⇒ **今回の見直し対象**

(2) 低収入減免制度

現在の本市低収入減免制度

収入月額		減額率
公営住宅	改良住宅	
27,000円以下	35,000円以下	10分の8
27,000円を超え 38,500円以下	35,000円を超え 44,000円以下	10分の6
38,500円を超え 50,000円以下	44,000円を超え 53,000円以下	10分の4
50,000円を超え 61,500円以下	53,000円を超え 62,000円以下	10分の2

*最低家賃額 3,800円(公営住宅), 3,000円(改良住宅)

(3) 低収入減額の見直しに係る背景

◎公営住宅と改良住宅の制度の一元化

「同和行政の完全終結を求める決議(平成17年12月16日決議)」, 同和行政終結後のあり方総点検委員会等

◎公営住宅法施行令改正による入居収入基準の見直し

- ・収入分位1階層 123,000円 → 104,000円
- ・減額基準上限(1/2) 61,500円 → 52,000円

○入居者と非入居者との公平性 民間家賃との格差が生じている。

○家賃収入への影響 減額件数及び金額が年々増加

(4) 見直しの方向性

(ア) 当面の見直し<下図参照>

施行令改正の反映及び改良・公営一元化を行う。

*見直しの影響(21～22年度;減免適用世帯約4,000世帯(公営約2,400世帯,改良約1,600世帯)のうち約1.4割に影響すると見込んでいる。)

不適用	公営 約50世帯, 改良 約40世帯, 計 約90世帯
減免率の減	公営 約230世帯, 改良 約220世帯, 計 約450世帯

(イ) 制度のあり方見直し

非入居者との公平性の確保等の適正な減免制度のあり方

4 生活保護制度の概要について

(1) 生活保護とは

日本国憲法第25条は、「国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する」と定め、国民生活の保障を国の責任のもとで実施していくことをうたっている。この憲法によって保障される生存権を実現するための制度の一つとして制定されたのが生活保護法である。

〔生活保護の目的〕

- ①生活に困っている全ての人々に対して、憲法に基づいて国が必要な保護を行い、その最低限度の生活を保障する。
- ②一日も早く自分自身の力で生活できるよう手助けをする。

(2) 生活保護を受けるには

- ①働ける人は能力に応じて働く
 - ②親族などの援助や各種年金・手当など他の社会保障制度による給付を受ける
 - ③今持っている預貯金や資産は、原則として全て当面の生活に役立てる
- その上で、国が定める保護基準に基づいて算定した最低生活費に照らして保護の要否が判断される。このとき、最低生活費や収入は同居している世帯全体を単位として算定される。

収入が最低生活費より少ない場合、その足りない部分を補う形で生活保護費が支給される。

【保護が受けられる場合】



(3) 生活保護の種類

■生活扶助	衣食など日常生活の費用
■住宅扶助	家賃など住まいの費用(ローン返済は含まれません)
■教育扶助	義務教育の費用
■介護扶助	介護保険の対象となる介護にかかる費用
■医療扶助	診療を受ける費用(病院の室料等は含まれません)
■その他	出産のための費用, 就職のための費用, 葬式のための費用

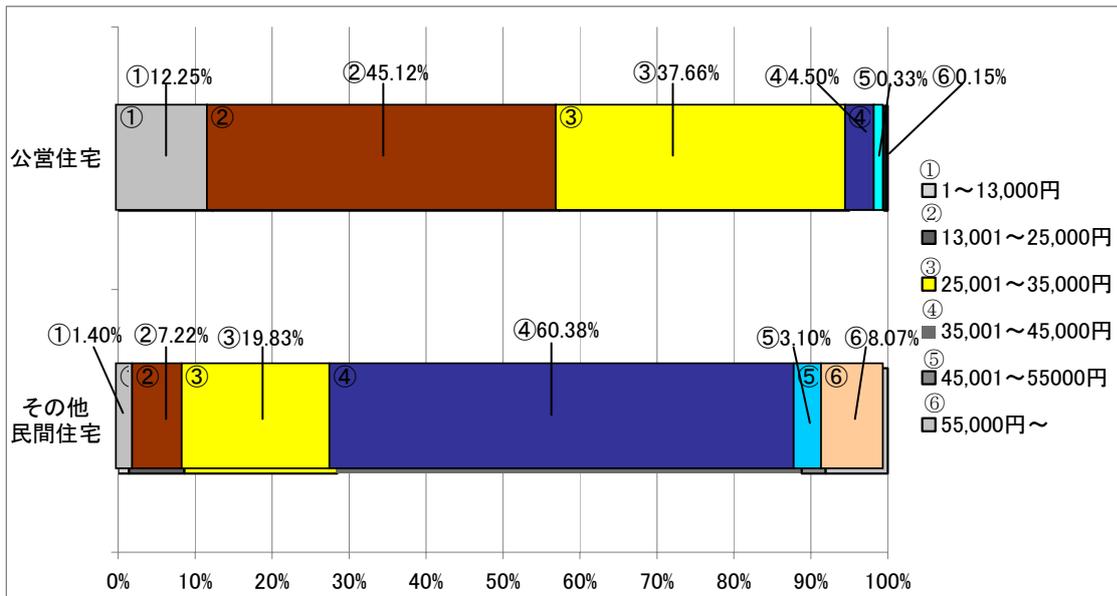
*住宅扶助費は家賃・地代の実費が支給されるが、基準額として上限が設定されている(単身：42,500円, 2～6人世帯：55,000円, 7人以上66,000円)。

(4)生活保護世帯と公営住宅入居の状況

行政区	生活保護世帯数	公営住宅入居世帯数	公営住宅入居比率 (%)	公営住宅入居世帯数の内訳		参考:減免適用世帯数 (市営住宅)
				市営(世帯数)	府営(世帯数)	
北	1,398	67	4.8	67	0	154
上京	1,008	0	0.0	0	0	0
左京	2,113	267	12.6	150	117	332
中京	1,316	34	2.6	34	0	45
東山	1,167	121	10.4	107	14	196
山科	2,814	511	18.2	504	7	312
下京	1,615	201	12.4	173	28	322
南	3,062	491	16.0	453	38	238
右京	2,750	148	5.4	113	35	123
西京	1,162	84	7.2	84	0	37
洛西	748	545	72.9	445	100	432
伏見	3,399	1,292	38.0	1,221	71	900
深草	1,538	151	9.8	121	30	120
醍醐	2,152	1,416	65.8	1,057	359	664
合計	26,242	5,328	20.3	4,529	799	3,875

(平成20年8月現在)

(5)生活保護世帯の家賃(実際の家賃)の状況



(平成20年8月現在)

(6) 家賃減免制度の適用との関係

生活保護受給者の家賃額については住宅扶助費が支給されるため、家賃減額を適用せず、収入分位1の家賃を適用している。一方、家賃減額は、収入分位1（生活保護基準以下の収入）のうち、更なる低所得の世帯を対象としており、生活保護の受給資格を有する世帯と重なっている。

これらの世帯が生活保護を受給せず、低所得減免が適用されることについては、就労指導や資産（保険・預貯金）処分ができない事情があることや、親族からの援助で生活していることなどの事由により、生活保護の受給を受けられない世帯や、生活保護の受給を潔しとせず、自己の意思で受給しない世帯が多く存在するためと考えられる。

(参考：「逐条解説 公営住宅法（国土交通省住本靖他著）平成20年8月29日版」)

入居者の収入に応じて決定される応能応益制度である以上、通常であれば決定された家賃を減免する必要は無いはずであるから、この家賃減免制度は例外的補足的な制度といえる。

したがって、家賃の減免は次のような特別な事情がある場合に行われることが想定される。この特別な事情は、事業主体により入居者ごとに個別具体的に判断されるものである。

①（略）

②生活保護制度を前提にしつつ家賃算定基礎額は設定されているが、生活保護基準以下の収入しかない入居者について、生活保護制度によって対応すべきとの考えに立つものでなく、家賃の減免と生活保護が異なる手続や基準の違い（資産の考慮など）がある以上、両制度があいまって入居者の居住の安定が図られるべきであり、生活保護の決定を待つことが不適當な場合

③（略）

【資料】低収入減額実績等

1 低収入減額の実績

(公営住宅)

年度	低収入減額の状況			現年度家賃 調定額(千円)	減額率 (%)
	世帯数	件数(件)	金額(千円)		
15年度	2,306	4,645	472,522	5,199,650	8.33
16年度	2,352	5,080	505,612	5,117,731	8.99
17年度	2,455	5,320	539,374	5,117,478	9.53
18年度	2,468	5,319	567,555	5,083,187	10.04
19年度	2,571	4,670	595,996	5,014,666	10.62

(改良住宅等)

年度	低収入減額の状況		現年度家賃 調定額(千円)	減額率 (%)
	件数(件)	金額(千円)		
15年度	1,436	177,152	537,393	24.79
16年度	1,559	209,325	563,206	27.10
17年度	1,589	231,365	590,575	28.15
18年度	1,660	256,886	631,019	28.93
19年度	1,735	261,129	676,075	27.86

2 適用率別構成比(承認件数)

	公営住宅			改良住宅		
	17年度	18年度	19年度	17年度	18年度	19年度
8割	90.3%	89.5%	87.3%	88.9%	91.5%	84.2%
6割	4.5%	4.6%	5.6%	3.5%	2.4%	7.2%
4割	2.9%	3.3%	3.7%	3.0%	2.6%	3.9%
2割	1.6%	1.9%	2.3%	2.3%	1.7%	3.0%
免除	0.6%	0.7%	1.0%	2.2%	1.7%	1.7%

3 事由別低収入減額件数(平成18年度)

事由	公営住宅	改良住宅
	構成比(%)	構成比(%)
高齢	28.2	58.6
母子	20.2	1.1
傷病	0.1	0.1
障害	4.9	1.4
失業他	46.6	38.8

【参考資料】減免制度（他都市比較）

1. 対象世帯

ア 政令月収が一定基準以下の場合を適用対象とする方法

例：京都市，札幌市，仙台市，さいたま市，東京都，大阪市，名古屋市，堺市

イ 総収入が一定基準以下の場合を適用対象とする方法

例：北九州市，福岡市

ウ 生活保護基準に準じ算定した一定金額と収入を比較して，収入が一定金額に満たない場合を適用対象とする方法

例：新潟市，千葉市，横浜市，広島市，神戸市（H21～）

2. 減免方法

ア 「本来家賃×減免率」

①政令月収に応じて減免率を設定

例：京都市，札幌市，仙台市，さいたま市，東京都，名古屋市，堺市

②収入と生活保護基準額との比率に応じて減免率を設定

例：新潟市，千葉市，広島市，神戸市（H21～）

③総収入に応じて減免率を設定

例：北九州市

④総収入と世帯構成人数に応じて減免率を設定

例：福岡市

イ 「減免算定基礎額×住宅係数（立地係数，規模係数，経過年数係数，利便性係数）」

例：大阪市

ウ 「収入等×家賃負担率」

①「政令月収×0.3」

例：川崎市

3. 減免後の最低家賃（下限）

ア 固定値

例：京都市（3,800円），札幌市（3,500円），大阪市（収入月額ごとに設定4,000～30,000円），神戸市（近傍同種家賃ごとに設定6,000～10,000円），北九州市（3,000円）

イ 本来家賃に一定率を乗じた額

例：東京都（50%），広島市（30%）

4. 適用期間と更新の条件

ア 適用期間は1年以内又は1年度以内。

ほぼ全ての政令市（静岡市6箇月以内）

イ 更新に当たって家賃滞納，不適正入居不可などの条件有り。

例：新潟市，横浜市，浜松市，大阪市，神戸市，堺市，北九州市，福岡市

イ 1年以上の更新は認められない。

例：横浜市（重度障害等除く）

5. 改良住宅における制度の差異

京都市以外に事例無し