

## 現行の本市の市営住宅家賃減免制度が抱える課題について

### 1 公営住宅の家賃制度における家賃減免

#### (1) 法定限度額方式（旧公営住宅法）における家賃減免

旧公営住宅法においては、建設に要した費用から補助金相当額を除いた額を原価とし、それを上限として家賃を決定する法定限度額方式が取られていた。

旧公営住宅法においては、第 1 種公営住宅及び第 2 種（低所得者向け）の区別があったものの、家賃は入居者の所得にかかわらず、一定の額となっていた。一方、入居者の収入が著しく低額である場合には、家賃減免ができることとされていた。

#### ○旧公営住宅法 第 12 条第 2 項

事業主体は前項の規定にかかわらず、**収入が著しく低額であること**とその他特別の事情があると認める者に対して、家賃を減免することができる。

#### ○公営住宅の家賃の減免について（昭和 34 年 12 月 8 日住宅局長から都道府県知事あて）

##### 1 減免対象について

家賃の減免は、次のいずれかに該当し事業主体の長が必要と認めた場合に行うものとする。なお、家賃の減免は入居者のみならず入居しようとする者に対しても入居の際に行うことができる。

##### (1) 入居者（現に同居し、又は同居しようとする親族を含む。）の収入が、失職その他の事情により著しく低額である場合。

（中略）

(2) 入居者又は同居する親族が疾病にかかり長期にわたり療養する必要がある、そのための支出を控除すれば（一）と度程度の収入となる場合

(3) 災害により容易に回復し難い損害を受け、そのための支出を控除すれば（一）と度程度の収入となる場合

(4) その他特別の事情のある場合

#### (2) 応能応益家賃制度における家賃減免

平成 8 年の公営住宅法改正により、入居者に適正な負担を求めるため、応能応益家賃制度が導入された。

これは、適正で公平な家賃負担とするため、入居者の収入に対する家賃の負担割合を定め、収入に応じて物件ごとの便益を基にして設定した 8 段階の家賃額を適用するものである。

応能応益家賃制度が所得に対する配慮を行った制度であることから、家賃減免は例外的なその取扱いと考えられ、改正後の公営住宅法においては、その要件は、「**病気ににかかっていることその他特別の事情がある場合**」に変更されている。

しかしながら、導入の際の運用通知では、引き続き、昭和 34 年通知の「低収入

所得者への減免」が認められるとしており、従来の家賃減免の対象者を排除するような記述とはなっていない。

○公営住宅法 第 16 条第 4 項

事業主体は、第 1 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。

○「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」より抜粋

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）

○公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について（平成 8 年 5 月 31 日住宅局長から都道府県知事あて）

第二 家賃制度について

五 家賃の減免

家賃の減免については「公営住宅の家賃の減免について（昭和 34 年 12 月 8 日住発第 364 号）」において、減免の対象を規定しているが以下の事由を追加すること。

イ 制度改正に伴って必要と認める場合

ロ 年度途中の収入変動に対応するために必要であり、かつ、収入の再認定を行わない場合  
なお、家賃等減免措置等の運用に際しては、生活保護について不適切な取扱いとならないよう配慮すること。

2 本市における家賃減免制度

本市においても、公営住宅法に合わせて、減免制度を創設、運用してきた。

応能応益家賃制度の導入に当って、一時的な収入の途絶等に対する家賃減額の制度として、特別減免の制度（失業や親族の数の変更等の事由から収入の再認定を行い、低位な収入分位の家賃額を減額により適用する。）が創設された。また、低収入減額については、応能応益家賃制度の所得基準を参考に減額基準を定めたものの、制度の仕組みそのものや最低家賃の設定は、法定限度額方式時のものを踏襲することとなった。

3 本市の市営住宅家賃減免制度の課題

応能応益家賃制度導入の際に、従来の家賃減免対象者を極力排除しないことを念頭

### 第5回公的住宅小委員会資料3

に減免制度の制度設計がされたため、以下の3点について応能応益家賃制度との不整合が生じている。

#### (1) 減免の理由

本来、「特別の事情がある場合」に限られる家賃減免が所得基準による低所得者に対し幅広く適用されている。

#### (2) 減免の程度

所得の負担能力を配慮した応能応益家賃制度の家賃のもとで、減額率と対象（低所得者）は従前の制度を踏襲しており、困窮度の認定や減免の程度、対象が応能応益家賃制度と整合しているとは言えない状況となっている。

#### (3) 非入居者との公平性

公営住宅入居対象と同じ所得階層方々が多数、民間賃貸住宅に居住している状況のもと、民間賃貸住宅と市営住宅の対応の格差を拡げることとなっている。

○近傍同種家賃（想定市場家賃）・公営住宅法で定める収入分位1の平均・8割減額後の家賃の比較

| 近傍同種家賃額  | ～2万円    | 2～4万円   | 4～6万円   | 6～8万円   | 8～10万円  | 10万円     |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 近傍同種家賃平均 | 17,900円 | 29,051円 | 51,616円 | 69,132円 | 88,498円 | 118,177円 |
| 収入分位1平均  | 9,500円  | 14,555円 | 23,532円 | 27,836円 | 33,082円 | 35,075円  |
| 8割減家賃平均  | 3,800円  | 3,861円  | 4,877円  | 5,582円  | 6,576円  | 6,975円   |

#### ●市営住宅 ア（昭和48年度竣工，住戸専用面積38.16㎡（風呂なし））

収入分位1 7,900円

近傍同種家賃 21,900円

8割減家賃 3,800円（近傍の12%）

#### ●市営住宅 イ（昭和52年度竣工，住戸専用面積71.75㎡（風呂あり））

収入分位1 23,900円

近傍同種家賃 60,900円

8割減家賃 4,700円（近傍の8%）

#### ●市営住宅 ウ（平成18年度竣工，住戸専用面積69.9㎡（風呂，シャワーあり））

収入分位1 39,400円

近傍同種家賃 166,100円

8割減家賃 7,800円（近傍の5%）

(参考：京都市市営住宅条例等)

| 旧（応能応益家賃制度導入前）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 新（応能応益家賃制度導入後）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>旧京都市営住宅条例第 16 条</p> <p>市長は、市営住宅の入居者（現に同居する親族（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）を含む。）について次の各号の一に該当する事由がある場合において、家賃を納入することが著しく困難であると認めるときは、当該入居者に対して、家賃を減免し、又はその納入期限を延長することができる。</p> <p>(1) <u>収入が著しく低額であること。</u></p> <p>(2) 疾病にかかっていること。</p> <p>(3) 災害により著しく損害を受けたこと。</p> <p>(4) 現に入居している市営住宅の家賃が従前の家賃に比して著しく高額であること。</p> <p>(5) その他特別の事由があること。</p> | <p>京都市市営住宅条例第 17 条</p> <p>市長は、市営住宅の入居者又は同居する親族（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）について次の各号のいずれかに該当する事由がある場合において、当該入居者が家賃を納入することが著しく困難であると認めるときは、当該入居者に対して、家賃を減免し、又はその納入期限を延長することができる。</p> <p>(1) <u>収入が著しく低額であること。</u></p> <p>(2) 病気にかかっていること。</p> <p>(3) 災害により著しく損害を受けたこと。</p> <p>(4) 現に入居している市営住宅の家賃が従前の家賃に比して著しく高額であること。</p> <p>(5) その他特別の事由があること。</p> |

# 第 5 回公的住宅小委員会資料 3

| 旧要綱（応能応益家賃制度導入前）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 新要綱（応能応益家賃制度導入後） |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|
| <p>（減免事由）</p> <p>第 2 条 条例第 1 6 条の規定により家賃の減額を受けることのできる者は、入居後の事情変更により、次の各号の一に該当することとなった者とする。</p> <p>（1）次条の規定により算定した収入月額が 62,000 円以下である者</p> <p>（以下略）</p> <p>（減額家賃の算定）</p> <p>第 4 条 家賃月額から減免する額は、次の表の左欄に掲げる収入月額の区分に応じ、同表の右欄に掲げる減額率を家賃の額に乗じて得た額とする。この場合において、減額後の家賃に 100 円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとする。</p> <table border="1"> <tr> <th>収入月額</th><th>減額率</th></tr> <tr> <td>27,000 円以下</td><td>10 分の 8</td></tr> <tr> <td>27,000 円を超え 38,500 円以下</td><td>10 分の 6</td></tr> <tr> <td>38,500 円を超え 50,000 円以下</td><td>10 分の 4</td></tr> <tr> <td>50,000 円を超え 61,500 円以下</td><td>10 分の 2</td></tr> </table> <p>4 第 1 項の規定による減額後の家賃月額が、3, 0 0 0 円未満となるときは、3, 0 0 0 円とする。</p> <p>低収入減額（生活保護基準から算定）</p> <p>最低家賃額 3, 0 0 0 円</p> | 収入月額             | 減額率 | 27,000 円以下 | 10 分の 8 | 27,000 円を超え 38,500 円以下 | 10 分の 6 | 38,500 円を超え 50,000 円以下 | 10 分の 4 | 50,000 円を超え 61,500 円以下 | 10 分の 2 | <p>（特別減額）</p> <p>第 2 条 規則第 8 条の規定による申込みをした日（以下「申込日」という。）前において、条例第 1 5 条の規定により算定された家賃の額が、申込日以後において同条の規定により算定された額を超えるときは、当該超える額を減額する。</p> <p>2 前項の減額を受けることができる者は、次の各号の一に該当することとなった者に限る。</p> <p>（1）入居者又は同居する親族（以下「入居者等」という。）が退職し、失業し、又は転職したことにより収入が減少した者</p> <p>（2）入居者等農地所得のある者が死亡し、又は転出した者</p> <p>（3）出生、婚姻等により扶養親族が増え、かつ各種控除額が増加した者</p> <p>（低収入減額）</p> <p>第 4 条 次条の規定により算定した収入月額が、次の表の左欄に掲げる区分に該当するときは、それぞれの区分に応じ、同表の右欄に掲げる減額率を家賃の額（第 2 条に規定する特別減額に該当する場合にあっては、当該特別減額後の家賃の額）に乗じて得た額を当該家賃の額から減額する。</p> <table border="1"> <tr> <th>収入月額</th><th>減額率</th></tr> <tr> <td>27,000 円以下</td><td>10 分の 8</td></tr> <tr> <td>27,000 円を超え 38,500 円以下</td><td>10 分の 6</td></tr> <tr> <td>38,500 円を超え 50,000 円以下</td><td>10 分の 4</td></tr> <tr> <td>50,000 円を超え 61,500 円以下</td><td>10 分の 2</td></tr> </table> <p>2 前項の減額後の額に 100 円未満の端数が生じたときは、当該端数を切り捨てる。</p> <p>3 第 1 項の規定による減額後の家賃の額が、3, 8 0 0 円未満となるときは、3, 8 0 0 円とする。</p> <p>特別減額の新設（収入申告後の所得変動）</p> <p>低収入減額（収入分位の半額を基準）</p> <p>最低家賃額 3, 8 0 0 円</p> | 収入月額 | 減額率 | 27,000 円以下 | 10 分の 8 | 27,000 円を超え 38,500 円以下 | 10 分の 6 | 38,500 円を超え 50,000 円以下 | 10 分の 4 | 50,000 円を超え 61,500 円以下 | 10 分の 2 |
| 収入月額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 減額率              |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 27,000 円以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10 分の 8          |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 27,000 円を超え 38,500 円以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 分の 6          |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 38,500 円を超え 50,000 円以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 分の 4          |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 50,000 円を超え 61,500 円以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 分の 2          |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 収入月額                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 減額率              |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 27,000 円以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10 分の 8          |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 27,000 円を超え 38,500 円以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 分の 6          |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 38,500 円を超え 50,000 円以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 分の 4          |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |
| 50,000 円を超え 61,500 円以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 分の 2          |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |     |            |         |                        |         |                        |         |                        |         |