

公営住宅の明渡し請求に係る収入基準の条例委任について

1 現行制度の概要

公営住宅法は、入居者が具備しなければならない条件として収入基準（以下、「入居収入基準」という。）を設けている（法第23条第1号、令第6条）。引き続き3年以上入居している場合において入居収入基準を超える収入があるときは入居者に対して明け渡しの努力義務を課し（法第28条第1項、令第8条第1項）、家賃を引き上げることとしている（法第28条第2項）。

その上で、明け渡し請求を行うことができる収入基準（以下、「明渡し収入基準」という。）を設け、引き続き5年以上入居している場合において最近2年間引き続き明渡し収入基準を超える収入があるときに、期限を定めて、明け渡し請求ができることとしている（法第29条第1項、令第9条）。

このうち入居収入基準については、第一次一括法によって全国一律の基準が見直され、特別な場合を除き、参酌すべき基準を定めた上で条例に委任され、「低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、・・・事業主体が条例で定める金額」（法第23条第1号ロ）等とされた（参酌すべき基準としては世帯月収158,000円）。しかしながら、明渡し収入基準については全国一律の基準が引き続き維持されている（世帯月収313,000円）。

2 現行制度の課題

この点について、平成26年の地方分権改革に関する提案募集では、明渡し収入基準を事業主体が条例で定めるように改正することを求める提案があった。この提案は、「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」（平成27年1月30日閣議決定）で、「対応不可」とされたが、地方六団体地方分権改革推進本部事務局が都道府県、市区を対象として行った照会（平成27年2月1日現在）に対しては、この提案と同様の事情や支障があるとする47県市区から回答があった。

(1) 入居状況の分析

入居収入基準を超過している世帯の割合は、最高の団体で19.0%に及び、10.0%を超える団体は17、5.0%を超える団体は25に上っている（資料1）。また、入居収入基準を超過してから経過した期間が5年以上の世帯の割合は、最高の団体で6.3%、3.0%を超える団体は13、1.0%を超える団体は23である（資料2）。

しかしながら、現在の明け渡し請求を行う要件を充足している世帯の割合は最高の団体でも2.1%、1.0%を超える団体は2、0.5%を超える団体は14に過ぎず、皆無とする団体も15に上っている（資料3）。なお、明け渡し請求を行う要件を充足した世帯については、その後要件を充足しなくなった場合、住宅地区改良事業

等公共事業の事業対象者として要綱により明渡し請求を行わない特例事由に該当する場合、又は近い将来の定年退職等で、収入が著しく減少することが予想される場合など特別の事情がある場合を除き、77.0%の世帯に対して実際に明渡し請求が行われているか、又はそれに向けた準備行為（面談等）が着手されている（資料4）。

一方で、39団体では入居の募集戸数を応募者数が超過し、入居待機者を抱えている状況にある（資料5）。応募倍率2.0倍を超える団体は14、5.0倍を超える団体は21、最高で33.7倍になっているのが実情である。

例えば、以下のような事例がある。

■事例 1

入居の応募倍率が33.7倍に上る東京都内の団体では、入居収入基準を超過している世帯の割合は10.2%、入居収入基準を超過してから経過した期間が5年以上の世帯の割合は4.4%である。しかしながら、現在の明渡し請求を行う要件を充足している世帯の割合は0.2%に過ぎない。

■事例 2

入居収入基準を超過している世帯の割合が19.0%に上る関東地方の団体では、入居収入基準を超過してから経過した期間が5年以上の世帯の割合も6.3%に達する。しかしながら、現在の明渡し請求を行う要件を充足している世帯は皆無であり、一方で入居の応募倍率は7.0倍に及んでいる。

■事例 3

入居収入基準を超過している世帯数が6,851に上る関西地方の大都市では、入居収入基準を超過してから経過した期間が5年以上の世帯数も2,819に達する。しかしながら、現在の明渡し請求を行う要件を充足している世帯の割合は879に過ぎず、一方で入居の募集戸数1,255戸に対して応募者数は14,487人に及んでいる。

■事例 4

昨年度、提案を提出した豊田市では、募集戸数134戸に対して応募者数368人である一方、入居収入基準を超過している世帯数は234、13.1%に及ぶ。仮に明渡し収入基準額を世帯月収313,000円から258,000円に引き下げた場合、219名のうち40名に対して明渡しを請求し、40名を退去させることにより、入居待機者の入居が可能となる。

■事例 5

松山市では、応募者世帯数475のうち入居案内できた世帯数は106である一方、入居収入基準を超過している世帯数は279であり、入居世帯全体の7.1%に及んでいる。

収入超過者に対しては、公営住宅の明渡し努力義務が発生していることを通知し退去指導を行っているが、退去に応じた世帯数は36である。

もちろん、公営住宅の入居状況は地域によって様々である。入居収入基準を超過している世帯の割合が5.4%に及んでいても、入居の応募倍率が0.4倍に過ぎない団体もある。

なお、同じ47県市区に対し、公営住宅に入居を希望する者が入居できない最大の原因を尋ねたところ、公営住宅戸数の不足等よりも、収入超過者の退去がほとんど進んでいないことを挙げる団体が18県市区と最も多い（資料6）。これらの団体からは、入居を希望する者が入居できず、不公平感を持っている事例として、以下のような声が寄せられている。

- ・公営住宅の抽選に落選した方が、「低額所得者とは思えないような暮らしをしている人がいつまでも入居していていいのか」「公営住宅は誰のためにある住宅なのか」と訴えられる。
- ・高級車を所有していたり、家族全員が働いている等の状況から、「収入があるにもかかわらず住み続けている。」という声が寄せられる。
- ・何度も応募しているにもかかわらず、倍率が高くて落選を続けている。

3 制度改正の提案

(1) 明渡し収入基準は条例で

2のとおり、明渡し収入基準が全国一律の基準として維持されていることによって、地域によっては、入居収入基準を超過しているが、全国一律の明渡し収入基準を満たさない世帯が公営住宅の戸数の相当を占め、公営住宅への入居資格を有し、入居を希望しながらも、入居できない者が不公平感を抱くことになっている。

公営住宅は「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸すること」（法第1条）を目的とするものであるが、「住宅に困窮する低額所得者」とは、供給側からは当該地域における民間住宅の供給量と家賃水準、需要側からは居住希望者の住宅に対するニーズの内容や収入水準に応じて総合的に判断されるべきものである。したがって、入居収入基準だけでなく、明渡し収入基準についても事業主体である地方公共団体が条例で定めることとするべきである。

(2) 基本的事項は「従うべき基準」を

公営住宅法が入居収入基準と別に明渡し収入基準を設けている趣旨は、「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」（法第1条）観点から、一旦、公営住宅に入居した者の居住の安定を確保するためであると考えられる。したがって、公営住宅の明渡し収入基準を地方公共団体が条例で定めるに当たっては、現在の明渡し収入基準に係る政令制定に対して義務付けられている基準と同様、入居収入基準を「相当程度超えるものでなければならない」（法第29条第2項）とするべきである（「従うべき基準」）。

また、公営住宅とは、地方公共団体が賃貸する住宅全般を指すものではなく、「低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るもの」である（法第2条第2号）。この定義に該当する公営住宅について、建設等に係る国の補助（法第7条）、家賃に係る国の補助（法第17条）等、国の補助が義務付けられている。このため、公営住宅法が国に補助を行うことを義務付ける目的である「低額所得者に賃貸し、又は転貸する」という点を確実に確保するため、事業主体である地方公共団体に対して必要最小限の義務付けを行う合理性はある。もとより(1)のとおり、「住宅に困窮する低額所得者」は地域の実情に応じて総合的に判断されるべきものであるが、公営住宅の明渡し収入基準を地方公共団体が条例で定めるに当たっては、「住宅に困窮する低額所得者」としての基本的事項として、明渡し収入基準の設定の考え方、全国的な観点からの上限額を「従うべき基準」として示す必要がある。

(3) 既存入居者への経過措置等の配慮

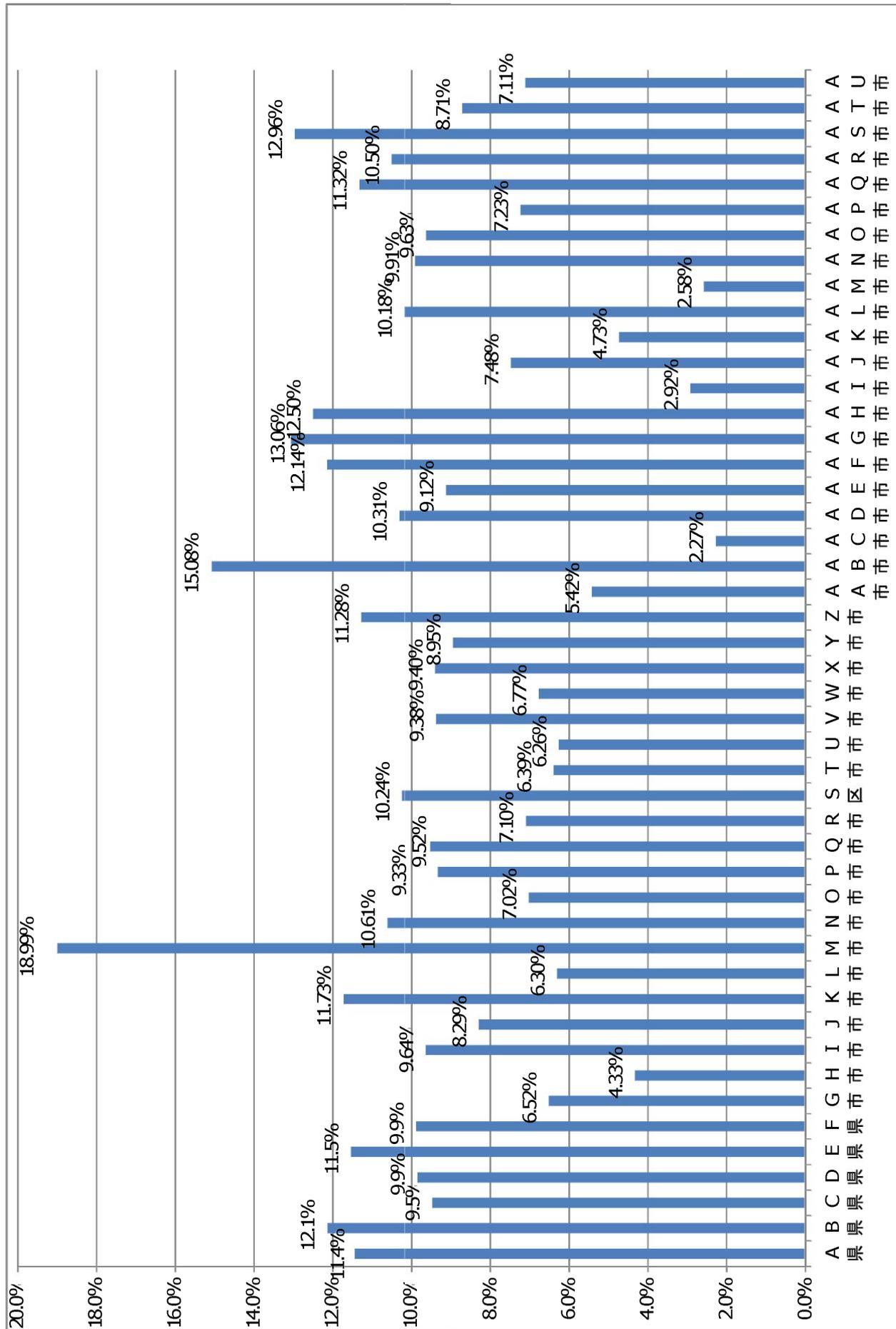
公営住宅法施行令が平成19年に改正され、入居収入基準、明渡し請求基準が引き下げられた際には、既存入居者の居住の安定を図るため、早急な明渡し請求が生じないように、明渡し請求基準を超過している世帯に施行後5年間は適用しない措置を講じている。

本提案は、明渡し収入基準の引き下げを求めるものではなく、条例への委任を求めるものである。したがって、地方公共団体において経過措置を設けることは可能であり、国が経過措置を設ける必要性は低い。実際には、地方公共団体が条例で明渡し収入基準を引き下げる場合には、既存入居者を含む関係者の意見も聞き、議会の議決を得る手続を踏むことになる。この過程において、既存入居者に対する何らかの経過措置が必要かどうか、適切に判断されるものである。

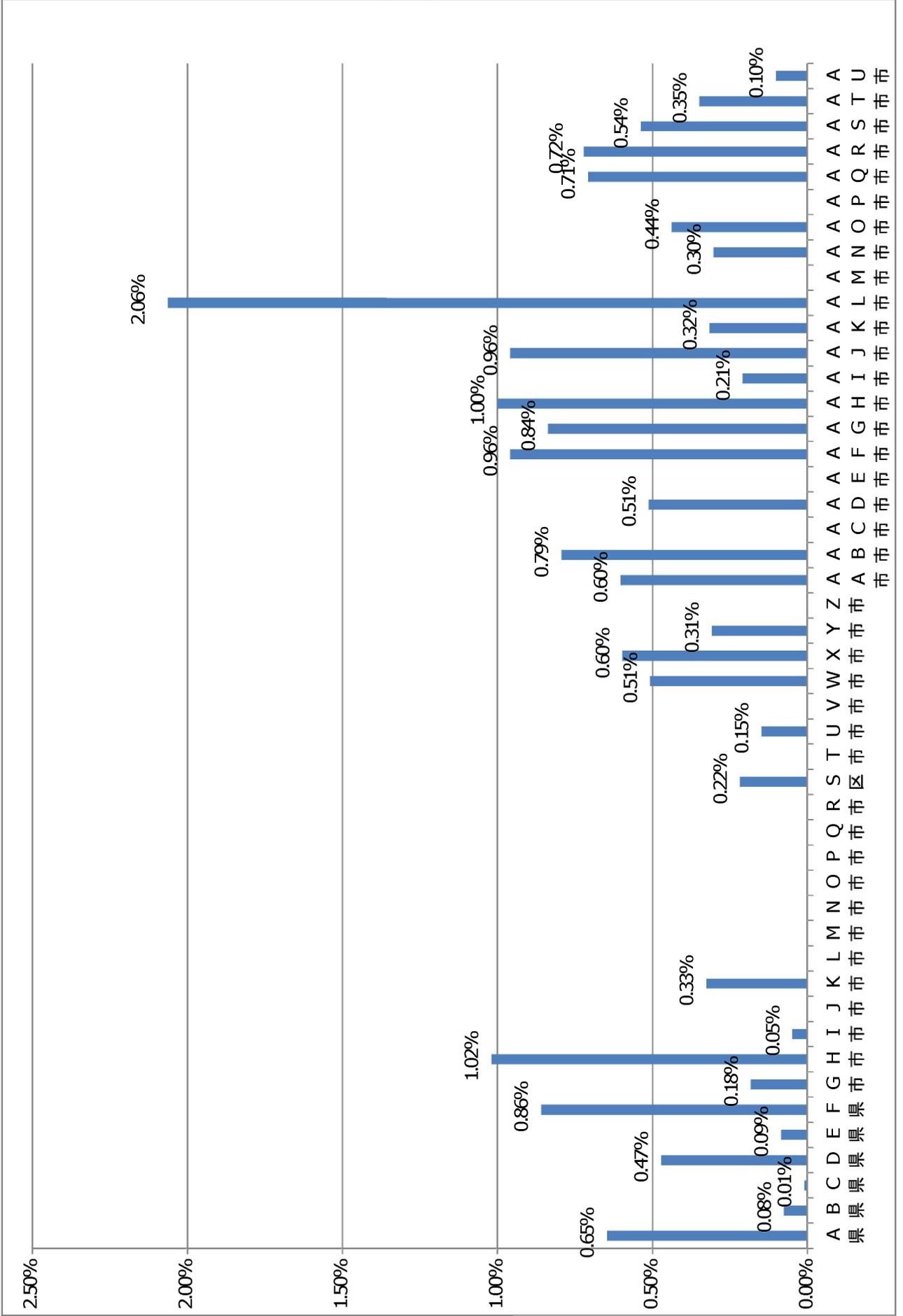
なお、事業主体には、必要があると認めるときには収入超過者の明渡しを促進するために他の適当な住宅への斡旋の努力義務、公的資金による住宅への特

別の配慮義務が課されている（法第30条第1項）。国による全国一律の基準の見直しの結果としてではなく、地方公共団体自らの判断によって明渡し請求基準を見直し、その結果、収入超過者へ明渡し請求を行う場合、当該地方公共団体において殊更に十分な対応が行われることは言うまでもない。

入居収入基準を超過している世帯の割合（明渡請求の対象となる高額所得世帯数を含む）

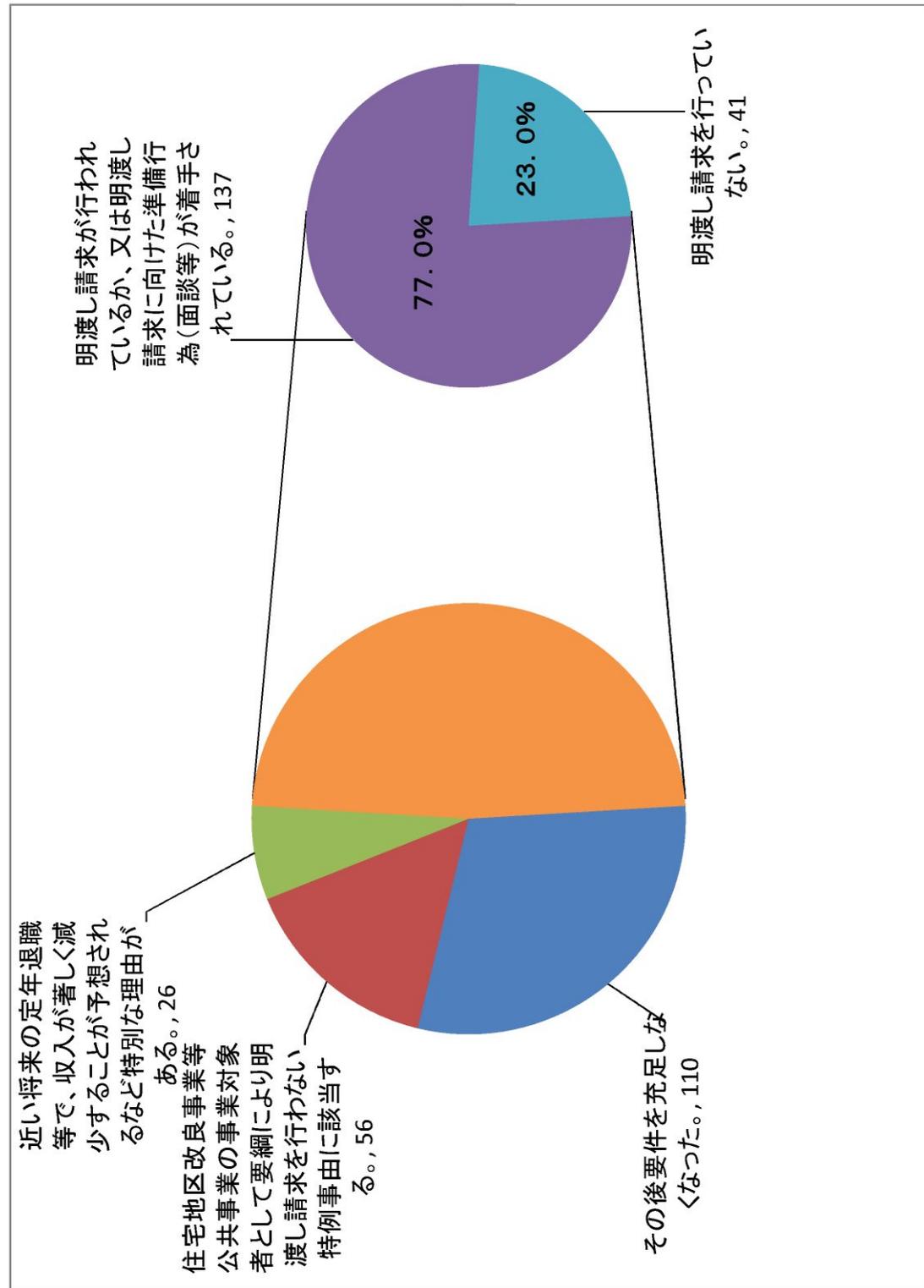


明渡し請求を行う要件を充足している世帯の割合



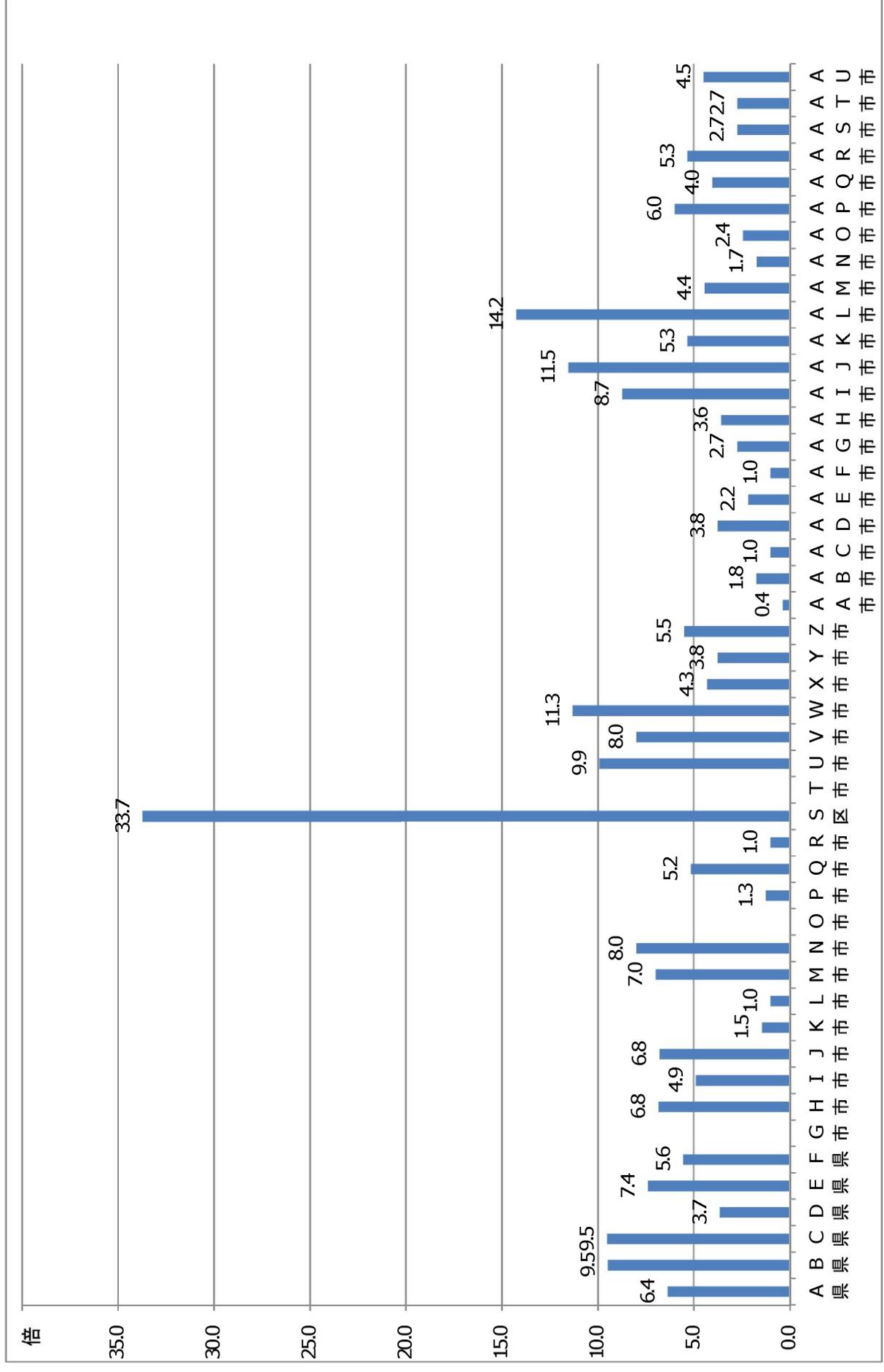
資料4

明渡し請求を行う要件を充足した世帯への対応状況(世帯数)



※平成24年度収入申告に基づく明渡し請求を行う要件を充足した世帯への対応状況

平成25年度の入居の応募倍率



公営住宅に入居を希望する者が入居できない最大の原因(団体数)

