

国住総第138号
平成17年12月26日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

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、かねてから格段の配慮をお願いしてきたところであるが、住宅困窮者の増加・多様化等社会・経済情勢の変化にかんがみ、入居者・非入居者間、入居者相互間の公平性を確保しつつ、真に住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅を供給できるよう、公営住宅の管理の一層の適正化を図ることが重要な課題となっている。

このため、入居者資格審査、入居者選考及び入居後の管理において、下記のとおり、その適正な運用に特段の配慮をお願いする。

なお、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いする。

記

第一 入居者資格審査及び入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映について

一 基本的な考え方

入居者資格審査においては、申込者の住宅困窮事情を可能な限り把握した上で住宅困窮要件を満たしているかどうかを判断することが必要である。また、入居者選考においても、申込者の住宅困窮事情を可能な限りの的確に把握した上で、コミュニティバランスにも配慮しつつ、住宅困窮度合の高い者から優先的に選考することが適当である。

このため、事業主体は、以下を参考とし、地域の実情に応じた取組みを推進するものとする。

なお、住宅困窮事情の的確な把握に当たっては申込者の資産等重要な個人情報を取り扱うことになることから、当該情報の管理に細心の配慮を行うとともに、他の目的に使用することのないよう、組織的に十分に措置することが不可欠である。

二 入居者資格における住宅困窮事情の的確な反映の具体的方法

公営住宅が真に住宅に困窮する低額所得者に賃貸されるものであることにかんがみると、少なくとも、居住可能な住宅を所有しながら公営住宅への入居を

希望している者や、住宅の取得が可能な程度の預金を保有している者については、原則として「現に住宅に困窮していることが明らかな者」（法第23条第3号）には該当しない。

入居申込みに際しては、自己所有の住宅の有無を確実に申告させるものとし、かつ、その申告内容が適正なものとなるようにする必要がある。このため、事業主体は、住宅を所有している者が原則として「現に住宅に困窮していることが明らかな者」には該当しないものの、居住の用をなさない程度に住宅が著しく老朽化し、かつ、費用が不足するためその建替えが困難である場合や、差押、正当な事由による立退要求等によりその住宅に居住し続けることができなくなった場合などは、「現に住宅に困窮していることが明らかな者」に該当し得ることを明確にすることが適当である。

三 入居者選考における住宅困窮事情の的確な反映の具体的方法

(1) ポイント方式の活用

住宅困窮事情を的確に把握し入居者選考に反映する一手法として、住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する方式（ポイント方式）が一部の事業主体で活用されているところである。各事業主体においては、これらの活用例を参考としつつ、ポイント方式の積極的な活用を検討されたい。

<住宅困窮度項目の例>

- イ 最低居住水準の充足状況（住戸規模、台所、浴室及び便所の有無等）
- ロ 家賃負担の状況（粗収入に対する家賃の負担率及び家賃算定基礎額との乖離額）
- ハ 家族の居住状況（他世帯との同居による生活上の不便、家族離散等の有無）
- ニ 住宅の不良度
- ホ 住環境水準の充足状況（騒音、悪臭等による住環境への影響の程度）
- ヘ 社会的要因による住宅困窮度の程度（公共事業による立退き等入居申込者の置かれている状況）

(2) 優先入居の的確な運用

① 優先入居の考え方

優先入居は、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者について、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により、入居者選考において優先的に取扱うものである。

ただし、法令等において公営住宅への入居における特別の配慮等が位置づけられている者など、次の世帯については、現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱いを行うことが適当と考えられ、事業主体においては、これらの世帯の取扱いについて、関係通知を参考にしつつ適切な運用を図るものとする。

- イ 高齢者世帯
- ロ 障害者世帯
- ハ 著しく所得の低い世帯
- ニ 母子世帯、父子世帯
- ホ 小さな子どもがいる世帯や多子世帯等住宅困窮度の高い子育て世帯
- ヘ DV被害者世帯
- ト 犯罪被害により従前の住居に居住することが困難となった世帯
- チ 中国残留邦人等世帯

② 優先入居の方法

- イ 倍率優遇方式
抽選における当選率を一般の入居申込者より有利に取扱う方式
- ロ 戸数枠設定方式
募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式
- ハ このほか、前記(1)に示すポイント方式における評価項目として考慮する方法も考えられる。

(3) 入居者選考における保有資産の考慮

入居者選考において住宅困窮事情を的確に反映させるため、可能な限り保有資産についても把握し、入居者選考を行う際の考慮事項とすることが考えられる。その具体的方法としては次のものが考えられる。

イ 保有資産の自己申告及び事業主体による確認の同意書の提出

入居の申込時に、預金、有価証券、不動産などの換金性を有する資産について自己申告させるとともに、事業主体が保有資産の確認を申し入れた場合には協力する旨の同意書を提出させることとする。

ロ 保有資産の考慮

自己申告書及び資産確認についての同意書が提出されている者については、申告された資産に応じて住宅困窮度を判定するものとし、高額な資産を有する者については、資産を保有しない者と比べて住宅困窮度が低いものとして入居者選考に反映させることとする。

自己申告書又は資産確認についての同意書を提出しない者については、これらを提出した者と比べて住宅困窮度が低いものとして取り扱うこととする。

ハ 保有資産の確認

入居の申込時においては、入居申込者の申告内容について、必要に応じて確認を行うこととする。

入居申込時に申告された資産がなかったにもかかわらず、入居後直ちに高額資産の保有が明らかになった場合等においては、同意書に基づき、入居者

を介した金融機関への照会等必要な確認を行うこととする。

なお、入居者が確認を拒否した場合は、入居者が相当の収入を得ている可能性もあることから、公営住宅法（以下「法」という。）第34条に基づく収入調査を行い、当該入居者の収入の厳正な把握に努めることとする。

ニ 申告内容が虚偽であった場合の対応

保有資産の申告内容が虚偽であることが発覚した場合には、法第32条第1項第1号の不正入居に該当するものとして、当該不正入居者に対して明渡しを請求するとともに、明渡請求後も退去しない場合には、同条第3項に基づき近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額の金銭を徴収するなど、法に基づき厳正に対処するものとする。

第二 入居承継に係る承認の厳格化について

公営住宅制度においては、住宅困窮者の入居機会の公平性と入居名義人と同居していた者の居住の安定との調和を図る観点から、公営住宅法施行規則第11条において入居承継の承認を行ってはならない最低限の基準のみが定められている。しかしながら、長年にわたり同一親族が居住し続け、入居者・非入居者間の公平性を著しく損なっている実態が見られるところである。

このため、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が供給されるよう、公営住宅の入居名義人が死亡し、又は退去した場合において、入居承継が認められる者は、原則として、現に同居している配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者とするものとする。

第三 世帯人数に応じた住戸規模の便益の家賃への的確な反映について

世帯人数等からみて一定以上の規模等を備えた住戸に入居することが合理的と認められる者がいる一方で、単身世帯が結果的に広い住戸に居住するなど、居住状況にミスマッチが生じている場合がある。

事業主体は、単身世帯等少人数の世帯が規模の大きな住戸に居住している場合において、当該世帯が通常より多くの便益を得ているものと評価し、その便益を家賃算定における利便性係数に反映することにより、単身世帯等少人数の世帯の自主的な住替えを促進し、ミスマッチの解消に活用することも可能である。

利便性係数への反映に当たっては、あらかじめ合理的な係数の設定方法及び当該係数による家賃の適用基準を定めるものとする。また、適切な住替え先の確保や入居者がこれまで築いてきたコミュニティ等に配慮するとともに、高齢者等の居住の安定確保には特段の配慮をするものとする。