

公的住宅の供給等に関する行政評価・監視
結果報告書

平成30年1月

総務省行政評価局

前 書 き

国は、高度経済成長期の住宅不足を背景に、住宅の新規供給を支援する「量」の確保を重視していた住宅建設計画法（昭和 41 年法律第 100 号）を平成 18 年に廃止し、居住環境の維持向上や、既存の住宅の有効活用を中心とした「質」の向上への政策転換を行うため、新たに住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）を制定した。また、同法に基づき、住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定。以下「全国計画」という。）を策定し、この中で、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者等（以下「住宅確保要配慮者」という。）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、その基本的な施策として民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化、公営住宅等の適切な供給等を掲げている。

平成 27 年度末現在、主な公的住宅の管理戸数は、公営住宅が約 217 万戸、地域優良賃貸住宅が約 15 万戸、独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅が約 74 万戸であり、この他に、補助金を受けて住宅確保要配慮者向けに改修された民間賃貸住宅などが整備されている。公的住宅のうち最も多く整備されている公営住宅は、都道府県又は市区町村がその整備、管理等を担っており、全国計画では、住宅セーフティネットの構築や地域によって多様な住生活をめぐる課題にきめ細かく対応するためには、地方公共団体の役割が不可欠であるとしている。このようなことから、全国計画では、都道府県が策定する都道府県住生活基本計画において、区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況や、民間賃貸住宅の需給状況等を踏まえ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握した上で、必要な公営住宅の供給の目標量を設定することとしており、その際、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの活用も図ることとしている。

このような中、公営住宅の応募倍率は特に大都市圏を中心に高倍率で推移し、少子高齢化の急速な進展に伴う単身高齢者世帯や高齢者夫婦のみの世帯の増加等多様化した住宅困窮者等に対する住宅の確保が課題となっているほか、公営住宅等の入居者の高齢化等に対応した生活面の支援のための住宅部局と福祉部局などの関係機関との連携等が重要となっている。

この行政評価・監視は、以上のような状況を踏まえ、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観点から、公営住宅の供給目標の設定状況、住宅困窮者等の入居に係る各種施策・事務の実施状況等を調査し、関係行政の改善に資するために実施したものである。

目 次

第1 行政評価・監視の目的等	1
第2 行政評価・監視の結果	2
1 公的住宅の概況	2
2 供給量の的確な設定等	8
3 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	24
(1) 住宅に困窮する者の円滑な入居の促進	24
ア 保証人の確保が困難な入居希望者への対応	24
イ 緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応	39
(2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援	47
(3) 高額所得者等に対する的確な対応	64
4 住宅確保要配慮者に対する居住支援の的確な対応	72
(1) ニーズを的確に把握した民間賃貸住宅の活用と事業の検証	72
(2) 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援	86

図 表 目 次

1 公的住宅の概況

図表 1-①	公的賃貸住宅の管理戸数（平成 27 年度末現在）	3
図表 1-②	公的賃貸住宅の供給に係る主な予算の推移	3
図表 1-③	公営住宅の管理戸数、入居戸数及び長期空き家数の推移（全国）	4
図表 1-④	公営住宅の管理戸数、入居戸数等の推移（全国）	4
図表 1-⑤	公営住宅の長期空き家数の推移（全国）	5
図表 1-⑥	公営住宅の募集戸数、応募戸数、応募倍率及び入居戸数の推移 （全国）	5
図表 1-⑦	都道府県等別の公営住宅の応募倍率（平成 27 年度）	6
図表 1-⑧	都道府県等が管理する公営住宅の住戸別の応募倍率 （平成 28 年度第 1 回定期募集分）	7
図表 1-⑨	都道府県等別の募集戸数に対する入居戸数の割合（平成 27 年度）	7

2 供給量の的確な設定等

図表2-①	公営住宅の供給目標量等に関する規定	14
図表2-②	住生活基本計画における公的賃貸住宅の供給に関する目標等	15
図表2-③	公営住宅の供給目標量設定支援プログラムのフロー	17
図表2-④	公営住宅法における入居者資格等に関する規定	18
図表2-⑤	要支援世帯数の推計に関する考え方	19
図表2-⑥	新都道府県計画における要支援世帯数、「公営住宅等の供給計画」及び 公営住宅の供給目標量の設定状況	20
図表2-⑦	要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」の設定に関する意 見	21
図表2-⑧	独立行政法人都市再生機構から空き家募集戸数の情報が提供されなかつ た例	21
図表2-⑨	旧都道府県計画に基づく「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績の 把握が不適切な例	22
図表2-⑩	要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」に対する実績 （平成23年度～27年度）	22
図表2-⑪	旧都道府県基本計画に基づく「公営住宅等の供給計画」に対する供給実 績についての分析例	23

3 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

(1) 住宅に困窮する者の円滑な入居の促進

ア 保証人の確保が困難な入居希望者への対応

図表3-(1)-ア-① 公営住宅への入居に関する規定	28
図表3-(1)-ア-② 保証人に関する通知	29
図表3-(1)-ア-③ 入居辞退の発生状況等（平成27年度）	31
図表3-(1)-ア-④ 入居辞退者の例	31
図表3-(1)-ア-⑤ 特例措置の対象とする属性別の都道府県等数	32
図表3-(1)-ア-⑥ 特例措置を導入していない主な理由	32
図表3-(1)-ア-⑦ 特例措置について積極的な取組を実施している例	33
図表3-(1)-ア-⑧ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている都道府県等の状況	33
図表3-(1)-ア-⑨ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めていない主な理由等	34
図表3-(1)-ア-⑩ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている例	35
図表3-(1)-ア-⑪ 家賃債務保証及び入居者の緊急時の対応を行っているNPO法人の例	36
図表3-(1)-ア-⑫ 家賃債務保証会社の登録制度に関する規程	37
図表3-(1)-ア-⑬ 家賃債務保証会社の登録制度の概要	37
図表3-(1)-ア-⑭ 入居辞退の把握状況（平成27年度）	38
図表3-(1)-ア-⑮ 特例措置及び法人保証を認める措置の導入を求める自立相談支援機関の意見	38

イ 緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応

図表3-(1)-イ-① 公営住宅の目的外使用に関する規定	42
図表3-(1)-イ-② 公営住宅の目的外使用に関する通知	43
図表3-(1)-イ-③ 一時生活支援事業に関する規定	44
図表3-(1)-イ-④ 一時生活支援事業の概要	45
図表3-(1)-イ-⑤ 調査対象市区における一時生活支援事業の実施状況等	46
図表3-(1)-イ-⑥ 自立支援部局において一時生活支援事業での宿泊先の確保に苦慮している例	46

(2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援

図表3-(2)-① 公営住宅の家賃滞納に関する規定	52
図表3-(2)-② 公営住宅の管理の適正化に関する通知	52
図表3-(2)-③ 住宅部局と福祉部局との連携に関する通知	53
図表3-(2)-④ 代理納付に関する規定	54
図表3-(2)-⑤ 代理納付の実施に関する通知	55
図表3-(2)-⑥ 滞納期間別の家賃滞納者数の推移（全国）	56

図表3-(2)-⑦	公営住宅の家賃滞納額等の推移（全国）	57
図表3-(2)-⑧	都道府県等別の家賃滞納世帯割合の状況	57
図表3-(2)-⑨	都道府県等における主な家賃滞納整理事務の流れ（例）	58
図表3-(2)-⑩	家賃滞納期間別の家賃滞納理由が不明又は未把握である世帯数	58
図表3-(2)-⑪	家賃滞納理由を把握していない例及びその理由	59
図表3-(2)-⑫	公営住宅への居住の実態がないにもかかわらず、その実態が把握されずに家賃滞納が長期間に及んでいる例	59
図表3-(2)-⑬	家賃滞納者への対応について住宅部局と福祉部局が連携した支援を行うための明文化した仕組みがある例	60
図表3-(2)-⑭	家賃滞納理由を迅速に把握していれば、生活状況の悪化を防ぐことができたと考えられる例	61
図表3-(2)-⑮	住宅部局と福祉部局との連携の必要性に関する意見	61
図表3-(2)-⑯	公営住宅の入居者に対して、工夫して代理納付を実施している例	62
図表3-(2)-⑰	住宅部局において工夫して代理納付を活用している例	63

(3) 高額所得者等に対する的確な対応

図表3-(3)-①	高額所得者等に関する規定	67
図表3-(3)-②	高額所得者等に関する通知	68
図表3-(3)-③	公営住宅の入居戸数、収入超過者数及び高額所得者数の推移（全国）	69
図表3-(3)-④	認定期間別の高額所得者数（平成27年度）	70
図表3-(3)-⑤	高額所得者に対する明渡し請求の実施状況等（平成27年度に高額所得者認定を行った者のうち、28年12月1日現在も引き続き入居している高額所得者への対応状況）	70
図表3-(3)-⑥	明渡し請求を実施していないこと等の主な理由	70
図表3-(3)-⑦	高額所得者への対応として積極的な取組を実施している例	71
図表3-(3)-⑧	収入未申告者に対する収入調査の実施状況	71
図表3-(3)-⑨	収入未申告者に対する収入調査を実施していない主な理由	71

4 住宅確保要配慮者に対する居住支援の的確な対応

(1) ニーズを的確に把握した民間賃貸住宅の活用と事業の検証

図表4-(1)-①	民間賃貸住宅の活用に係る事業の変遷	77
図表4-(1)-②	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一部を改正する法律の概要	78
図表4-(1)-③	民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業により改修された住戸への入居者に関する規定	79
図表4-(1)-④	民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業の実施状況	80

図表4-1-⑤	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業補助金交付要綱	80
図表4-1-⑥	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施状況	82
図表4-1-⑦	居住支援協議会における住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業に係る入居対象者の世帯数及び事業により整備することが必要な住戸の供給量の把握状況等	82
図表4-1-⑧	居住支援協議会における住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業に係る業務の実施状況	83
図表4-1-⑨	「公営住宅等の供給計画」における民間賃貸住宅の位置付け	84
図表4-1-⑩	改正住宅セーフティネット法（平成29年10月施行）における賃貸住宅の供給目標の設定に関する規定	85

(2) 関係機関の連携による住宅確保要配慮者への支援

図表4-2-①	居住支援協議会に関する規定	90
図表4-2-②	居住支援協議会の概要及び設立状況	91
図表4-2-③	居住支援協議会の活動等に関する通知	91
図表4-2-④	重層的住宅セーフティネット構築支援事業の概要	93
図表4-2-⑤	改正住宅セーフティネット法（平成29年10月施行）における住宅確保要配慮者居住支援協議会に関する規定	94
図表4-2-⑥	居住支援協議会における居住支援の取組状況	94
図表4-2-⑦	都道府県協議会において居住支援に係る取組が実施されていない理由	95
図表4-2-⑧	自立相談支援機関における居住支援へのニーズに関する意見	95
図表4-2-⑨	市区町村協議会において積極的な支援が行われている例	96
図表4-2-⑩	都道府県協議会において相談受付件数が低調になっている例	97

