

# 平成21年度から市 住宅の制度が 変わります

平成21年(2009年)1月

平成21年4月から、公営住宅法施行令の一部が改正され、これに伴って市営住宅に入居できる条件や入居後の家賃制度が見直されます。今回の見直しは、北九州市だけに限らず、全国的な公営住宅についての見直しとなります。市営住宅にお住まいの皆様には、何卒ご理解をいただきますようお願い致します。

## 市営住宅へ入居できる収入基準の改正

○入居収入基準の政令月収を15万8千円に、裁量階層の入居収入基準の政令月収を21万4千円に改めます。また高額所得者の収入基準の政令月収を31万3千円に改めます。

改正前(現在)		改正後(平成21年4月~)	
政令月収		政令月収	
一般申込者	20万円以下	一般申込者	15万8千円以下
裁量階層対象者	26万8千円以下	裁量階層対象者	21万4千円以下
高額所得者	39万7千円以下	高額所得者	31万3千円以下

入居収入基準の見直しにより、世帯収入の月額(所得)が下記の金額を超える方は市営住宅への申込ができません。

- 一般の方・・・15万8千円 政令月収(月額所得)
- 裁量階層・・・21万4千円 政令月収(月額所得)

### 【政令月収とは】

入居者(予定者)全員の総所得を合算し、世帯構成に応じた所定の額を控除した後に月額換算した金額です。

### 【裁量階層とは】

公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められている世帯で、障害者、高齢者、小学校就学前の子がいる世帯等が該当します。

## 家賃制度の見直し

◇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

○家賃算定基礎額及び規模係数の見直しがありました。また、収入月額区分の見直しがあったため、前年の所得等に関わらず入居者全員の家賃が増減することになります。

## 家賃制度の見直し(続き)

○規模係数の見直し

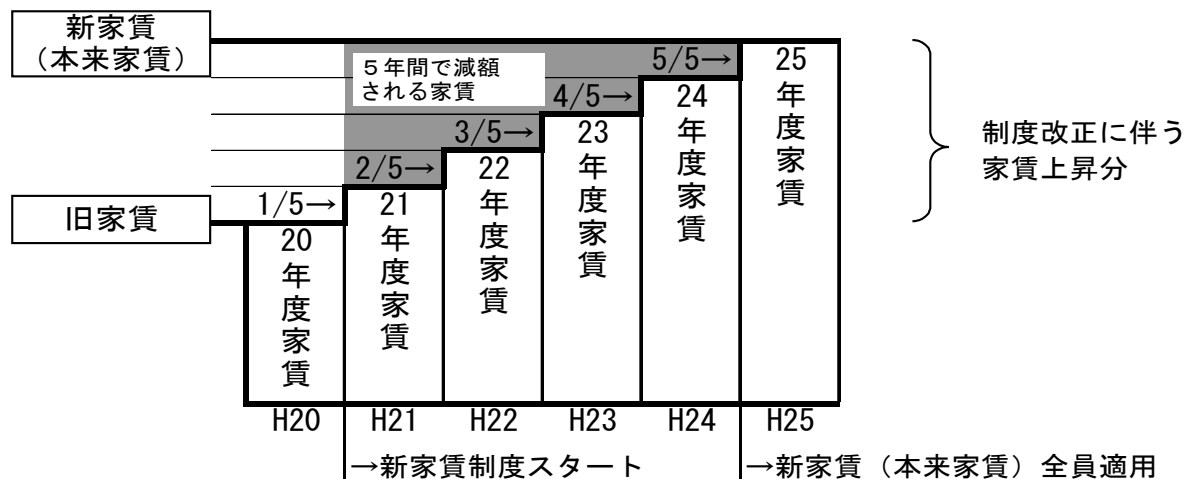
最近の公営住宅の供給規模(床面積)の変化を踏まえ、規模に応じた適正な家賃を設定するため、算定の基礎となる基準値(新築公営住宅の床面積の平均値)の見直しを行います。

住宅の床面積の合計 ÷ 70㎡ → 65㎡

## 新制度家賃による経過措置

○既に市営住宅へ入居されている方の家賃については、制度改革に伴う新家賃額（H21家賃）がH20年度家賃額を上回る場合は、急激な負担増を避けるため5年かけて新制度家賃へ移行することになります。

### 新制度家賃への移行イメージ



### 新家賃計算例（平成21年度）

$(H20家賃 - H21本来家賃) \times 1/5 + H20家賃 = H21家賃$ （経過措置適用）

### 収入超過者・高額所得者の認定

○既に市営住宅へ入居されている方につきましては、制度改革後5年間は改正前の収入基準により収入超過者・高額所得者と認定されますので、下記の認定基準を超えない限り、新たに収入超過者・高額所得者と認定されることはありません。

- ・収入超過者：入居期間が3年以上で、世帯収入月額が20万円を超える世帯  
(裁量階層世帯については26万8千円)
- ・高額所得者：入居期間が5年以上で、直近の世帯収入月額が39万7千円を超える世帯

収入超過世帯に認定されると、市営住宅の明渡し努力義務が生じるとともに、家賃についても一定の割増賃料が課せられます。また高額所得世帯については一定の期間を定め明渡し請求を行い、より割増となる家賃を課せられることとなります。