

4-4 収入超過者・高額所得者に対する措置

都営住宅は、住宅に困っている収入の少ない方のためのセーフティネットとして、低廉な家賃で賃貸する公共住宅です。このため、公営住宅法や東京都営住宅条例では、収入超過者に対する明渡し努力義務や高額所得者に対する明渡し請求を定めています。

現在、都営住宅に入居を希望しながら、入居できない方が多数います。こうした事情を踏まえ、東京都では、収入超過者に対して、明渡しに努めていただくようお願いしています。また、高額所得者に認定された方に対しては、都営住宅の明渡しを強く求めています。

(1) 収入超過者

ア 収入超過者とは

都営住宅に引き続き3年以上入居している世帯で、入居収入基準を超えた世帯をいいます。

入居収入基準は認定所得月額15万8千円ですが、高齢者世帯や障害者世帯等については、基準が緩和され、認定所得月額21万4千円となります。

イ 住宅の明渡し努力義務

入居収入基準を超える収入超過者は、都営住宅を明け渡すよう努めなければなりません。

明渡しを希望する世帯には、東京都住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅へあっせんする制度があります。

ウ 収入超過者の使用料

一般都営住宅及び特定都営住宅の収入超過者の使用料は、収入区分に応じた使用料に割増使用料が加算されます。割増使用料の割増率は、収入区分と収入超過者になってからの期間に応じて決定され、一定期間後には近傍同種の住宅（近隣の民間賃貸住宅）並みの使用料となります。

また、都営改良住宅等についても同様に、収入区分と収入超過者になってからの期間に応じた付加使用料が課されます。

(2) 高額所得者

ア 高額所得者とは

一般都営住宅又は特定都営住宅に引き続き5年以上入居している世帯で、最近2年間連続して認定所得月額が明渡基準（31万3千円）を超えた世帯です。

イ 高額所得者の認定を受ける前の連絡

明渡基準を超えた一年目の世帯に対して、高額所得者制度説明通知等をお送りし、明渡しについての準備をお願いします。

ウ 高額所得者の認定を受けたとき

都営住宅の明渡しをお願いします。

なお、明渡指導個別説明会を行い、明渡しについての具体的な計画等をお聞きします。

エ 高額所得者の使用料

近傍同種の住宅（近隣の民間賃貸住宅）の家賃並みの使用料となります。

なお、使用料を滞納することなく支払いしても、明渡請求の対象であることに変わりはありません。

オ 明渡しに応じない場合

明渡しについての具体的な計画がなく、明渡しに応じていただけない場合は、明渡請求について、東京都都営住宅高額所得者審査会へ付議します。

そこで、明渡請求「可」の答申が出た場合、6か月後を明渡期限として明渡請求をします。

それでもなお、明渡しに応じていただけない世帯に対しては、都営住宅の使用許可を取り消し、住宅の明渡しを求めて訴訟手続をとることになります。

4 - 5 地域特別賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅の使用料

地域特別賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅は、中堅所得者層のファミリー世帯に対し、広さ、設備など一定の基準で建設された賃貸住宅を適切な家賃負担で供給する目的で、東京都が建設した住宅です。

「使用料」とは、東京都が定める家賃限度額の範囲内で、近隣の民間賃貸住宅の家賃等を勘案して設定したものです。

なお、「使用料」は2年ごとに見直しを行います。