

平成八年一〇月一四日

各都道府県知事あて

住宅局長通達

公営住宅管理標準条例(案)について

平成八年八月三〇日公営住宅法の一部を改正する法律が施行され、これに伴い公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を定めている条例も、改正する必要がある、すでに各事業主体においては、これについて検討を加えておられることと思われるが、今回平成三年三月一三日住総発第一号をもって通知した「公営住宅管理条例(案)」について全面的に検討を加え、新たに条例制定上参考となるべき「公営住宅管理標準条例(案)」を作成したので解説を添えて送付する。

なお、貴管下事業主体に対してもこの旨周知徹底を図られるとともに、公営住宅の管理について適切な指導監督を行うよう努められたい。

××県(市)営住宅管理標準条例

目次

第一章 総則(第一条—第二条)

第二章 県(市)営住宅の管理(第三条—第四条)

第三章 法第四十五条第一項に基づく社会福祉事業等への活用(第四二条—第四八条)

第四章 法第四十五条第二項に基づく県(市)営住宅の活用(みなし特定公共賃貸住宅)(第四九条—第五三条)

第五章 駐車場の管理(第五四条—第六四条)

第六章 補則(第六五条—第七〇条)

附則

第一章 総則

(この条例の目的)

第一条 この条例は、公営住宅法(昭和二六年法律第一九三号。以下「法」という。)に基づく県(市)営住宅及び共同施設の管理について法及び地方自治法(昭和二二年法律第六七号)並びにこれらに基づく命令の定めるところによるほか、必要な事項を定めることを目的とする。

(説明)

本条は、この条例の目的及び適用法令を規定したものである。法第一条には公営住宅法の目的が規定されているが、本条もこの条例の目的及び適用法令を規定したものである。法及び施行令により条例で規定すべき事項とされたこと(法第一六条第五項等)を規定するとともに、県(市)営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を規定すること(法第四七条参照)を目的としている。

なお、地方自治法第二四四条の二第一項は、公の施設の設置に関する事項については条例で定めることを求めているが、県(市)営住宅の管理に関する条例と設置に関する条例を一本化することも差し支えない。また、特定優良賃貸住宅の管理条例と併せた条例とすることも許容される。

(用語の定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 県(市)営住宅 県(市)が建設、買取り又は借上げを行い、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、法の規定による国の補助に係るものをいう。
- 二 共同施設 法第二条第九号及び公営住宅法施行規則(昭和二六年建設省令第一九号)第一条に規定する施設をいう。
- 三 収入 公営住宅法施行令(昭和二六年政令第二四〇号。以下「令」という。)第一条第三号に規定する収入をいう。
- 四 県(市)営住宅建替事業 県(市)が施行する法第二条第一五号に規定する公営住宅建替事業をいう。
- 五 県(市)営住宅監理員 法第三三条の規定により知事(市長)が任命する者をいう。

(説明)

本条は、用語を定義したものである。公営住宅の定義は、法第二条第二号に規定されている。共同施設は、法第二条第九号及び公営住宅法施行規則第一条に規定されることとなった。法上は「公営住宅」と規定されているものを「県(市)営住宅」と、「公営住宅建替事業」を「県(市)営住宅建替事業」と規定したものである。

第二章 県(市)営住宅の管理

(入居者の公募の方法)

第三条 知事(市長)は、入居者の公募を次の各号に掲げる方法のうち二以上の方法によって行うものとする。

- 一 新聞
- 二 テレビジョン
- 三 県(市)庁舎その他県(市)の区域内の適当な場所における掲示
- 四 県(市)の広報紙

2 前項の公募に当たっては、知事(市長)は、県(市)営住宅の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、選考方法の概略、入居時期その他必要な事項を公示する。

(説明)

本条は、入居者の公募方法を規定したものである。法第二条は、第一項において公募原則及びその例外を規定しているが、この条例では、公募の例外の場合を次条に別に規定した。公募の方法としては、新聞、テレビ、掲示、広報紙のうちいずれか二以上の方法で行うことを原則とした。法上ラジオを例示から削除したのは、広報手段が多様化した現在、ラジオを代表的手段として規定することは妥当ではないとの考え方に基づくものであるが、ラジオが法上例示から削除されたからといって、ラジオを広報手段の一つとして条例上規定することは何ら問題はない。地域の特性を考慮して、住民に周知する最適な方法を選択することが重要である。

第二項は、公示すべき事項を例示したものであるが、種別の廃止及び供給方式の多様化に伴い、文言を修正したものである。

(公募の例外)

第四条 知事(市長)は、次の各号に掲げる事由に係る者を公募を行わず、県(市)営住宅に入居させることができる。

- 一 災害による住宅の滅失
- 二 不良住宅の撤去
- 三 公営住宅の借上げに係る契約の終了
- 四 公営住宅建替事業による公営住宅の除却

五 都市計画法(昭和四三年法律第一〇〇号)第五九条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法(昭和二九年法律第一一九号)第三条第三項若しくは第四項の規定に基づく土地区画整理事業、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和五〇年法律第六七号)に基づく住宅街区整備事業又は都市再開発法(昭和四四年法律第三八号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却

六 土地収用法(昭和二六年法律第二一九号)第二〇条(第一三八条第一項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和三六年法律第一五〇号)第二条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却

七 現に公営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことにより、知事(市長)が入居者を募集しようとしている県(市)営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。

八 公営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

(説明)

本条は、法第二二条及び令第五条に定める特別の事由、いわゆる特定入居ができる場合を規定したものである。特定入居は公募原則の例外であり、法令で定める以外の事由を条例で新たに追加することは許されない。特定入居は公募原則の例外に止まるのであって、特定入居ができる者も、入居者資格を具備していなければならない。

本条第七号は今回の令改正に伴うものであり、例えば、エレベーターのない公営住宅の四階の入居者が加齢等によって階段の歩行が困難となっている一方、同じ棟の一階が空家になっている場合等が想定される。

(入居者の資格)

第五条 県(市)営住宅に入居することができる者は、次の各号(老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として令第六条第一項で定める者(次条第二項において「老人等」という。))にあっては第二号及び第三号、被災市街地復興特別措置法(平成七年法律第一四号)第二条に規定する被災者等にあっては第三号)の条件を具備する者でなければならない。

一 現に同居し、又は同居しようとする親族(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。以下第一二条において同じ。)があること。

二 その者の収入がイ、ロ又はハに掲げる場合に応じ、それぞれイ、ロ又はハに掲げる金額を超えないこと。

イ 入居者が身体障害者である場合その他の令第六条第四項で定める場合 令第六条第五項第一号に規定する金額

ロ 県(市)営住宅が、法第八条第一項若しくは第三項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和三七年法律第一五〇号)第二条第一項の規定による国の補助に係るもの又は法第八条第一項各号の一に該当する場合において知事(市長)が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである場合 令第六条第五項第二号に規定する金額

ハ イ及びロに掲げる場合以外の場合 令第六条第五項第三号に規定する金額

三 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

(説明)

本条は、県(市)営住宅の入居者資格を規定しているものである。法第二三条に規定されている入居者資格は、最小限の条件であり、本条はその条件をそれぞれ規定し、第二号中に令第六条第五項の入居収入基準を併せて規定した。これらの条件以外にも、地域の実情に応じて入居者の具備すべき条件を定めることができる。例えば、「国税、地方税を滞納していない者であること」等の条件を加えることができる。しかし「県(市)内に住所及び勤務場所を有する者であること」等の条件を加えることは法の趣旨に反する。また、「県

(市)内に住所又は勤務場所を有すること」の条件を加えることは許容されるが、人口定住の観点から撤廃する事業主体が増加している。

なお、規定の方法としては、法令の条項の引用という形式もある。規定の例としては、「県(市)営住宅に入居することができる者は、法第二三条及び第二四条第二項の条件を具備する者でなければならない。」等が考えられる。ただし、被災市街地復興特別措置法第二一条に規定する被災居住者等の入居に当たっては、事業主体が法定条件に条件を付加した場合においても、適用されない旨を規定する必要がある。

本条第二号イ及びロは、令上規定している上限額を事業主体がそのまま入居収入基準として選択する場合の規定の例を示した。本条第二号イ又はロの入居収入基準は、令第六条第五項第三号に規定する額以上で令第六条第五項第一号又は第二号に規定する金額を超えない額を事業主体が自らの判断で設定できることは当然である。その場合の事業主体の裁量は額についてであり、例えば、令第六条第四項に定める対象者を限定したり追加することは、法上許されない。

本条第二号ロの災害公営住宅についての入居収入基準を、当該災害ごとに異なる額とすることは可能である。

(入居者資格の特例)

第六条 公営住宅の借上げに係る契約の終了又は公営住宅の用途の廃止により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の県(市)営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

2 前条第二号ロに掲げる県(市)営住宅の入居者は、同条各号(老人等にあつては、同条第二号及び第三号)に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から三年間は、なお、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

(説明)

本条第一項は、法第二四条第一項の内容を規定したものである。借上げ公営住宅の導入に伴い、借上げ公営住宅の供給の促進及び入居者の居住の安定の観点から、他の公営住宅へ入居する際の入居者資格の特例を法上認めた。また、任意建替えの既存入居者についても、建替えの促進及び入居者の居住の安定の観点から、再入居等について入居者資格の特例に加えた。

また、公営住宅建替事業における建替えにより新築された住宅以外の公営住宅に入居する場合における入居者資格の特例は、本条項に基づくこととなる。

(入居の申込み及び決定)

第七条 前二条に規定する入居者資格のある者で県(市)営住宅に入居しようとする者は、知事(市長)の定めるところにより入居の申込みをしなければならない。

2 知事(市長)は、前項の規定により入居の申込みをした者を県(市)営住宅の入居者として決定し、その旨を当該入居者として決定した者(以下「入居決定者」という。)に対し通知するものとする。

3 知事(市長)は、借上げに係る県(市)営住宅の入居者を決定したときは、当該入居決定者に対し、当該県(市)営住宅の借上げの期間の満了時に当該県(市)営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない。

(説明)

本条は、入居決定の申請手続等を規定したものである。県(市)営住宅への入居を希望する者はすべてこの申請をしなければならない。

申込書の様式は、別に規則等で明示すべきである。

第二項において、入居者を決定したときはその旨を入居決定者に通知し、この通知によって県(市)営住宅の賃貸借契約は成立する。

第三項は、法第二五条第二項に規定された内容である。借上げ公営住宅については、入居決定時に当該公営住宅が借上げ公営住宅であつて、借上げの期間の満了時には退去することとなる旨を通知する必要がある。

(入居者の選考)

第八条 入居の申込みをした者の数が入居させるべき県(市)営住宅の戸数を超える場合の入居者の選考は、次の各号の一に該当する者のうちから行う。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- 四 正当な事由による立退の要求を受け、適当な立退先がないため困窮している者(自己の責に帰すべき事由に基づく場合を除く。)
- 五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている者
- 六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

《公開抽選及び選考による場合》

2 知事(市長)は、第一項各号の一に該当する入居申込者の数が入居させるべき県(市)営住宅の戸数を著しく超える場合においては、公開抽選によって入居申込者を抽出する。

3 知事(市長)は、前項の規定によって抽出した者について住宅に困窮する実情を調査し、住宅に困窮する度合の高い者から入居者を決定する。

4 知事(市長)は、第一項に規定する者のうち、二〇歳未満の子を扶養している寡婦、引揚者、炭鉱離職者、老人、心身障害者又は生活環境の改善を図るべき地域に居住する者で知事(市長)が定める要件を備えている者及び知事(市長)が定める基準の収入を有する低額所得者で速やかに県(市)営住宅に入居することを必要としている者については、第二項から前項までの規定にかかわらず、知事(市長)が割当をした県(市)営住宅に優先的に選考して入居させることができる。

《選考による場合》

2 知事(市長)は、第一項各号に規定する者について住宅に困窮する実情を調査し、住宅に困窮する度合いの高い者から入居者を決定する。

3 前項の場合において住宅困窮順位の定め難い者については、公開抽せんにより入居者を決定する。

4 第二項に規定する住宅困窮度の判定基準は、知事(市長)が別に規則で定める入居者選考委員会の意見を聴いて定める。

5 知事(市長)は、第一項に規定する者のうち、二〇歳未満の子を扶養している寡婦、引揚者、炭鉱離職者、老人、心身障害者又は生活環境の改善を図るべき地域に居住する者で知事(市長)が定める要件を備えている者及び知事(市長)が定める基準の収入を有する低額所得者で速やかに県(市)営住宅に入居することを必要としている者については、第二項から前項までの規定にかかわらず、知事(市長)が割当をした県(市)営住宅に優先的に選考して入居させることができる。

(説明)

本条は、入居者の選考基準及び選考方法を規定したものである。

入居者を選考する場合には、住宅に困窮する程度の高い者から入居者を決定するのが理想的であるが、一〇倍を超える応募倍率がある大都市地域では、申込者の全部について実情を調査し住宅困窮度を個別に判断することは、極めて困難である。そこで、大都市地域等で入居申込者の多いところでは、申込者の中から抽選によって入居者を決定する方法もやむを得ない。ただし、抽選に当たっては、一般的に住宅困窮度の高い高齢者や障害者等については、倍率優遇措置などをとることによって、住宅困窮度を加味した選考となるようにすべきである。

実情調査による選考方法としては、登録制度、点数制度、優先制度等があるが、それぞれに長所・短所があり、各都市の実情に即して適切な方法を選択すべきである。いかなる方法を採用にせよ、条例等で明確な規定を設け、かつ、その公正な運用が確保できるよう、入居者選考委員会を設けるなどの工夫をすることが必要である。

また、第五項(又は第四項)で優先的に選考できる者は、いずれも一般の住宅困窮者より住宅困窮度が高い者といえ、これらの者の当選の確率を高くするために、県(市)営住宅の戸数の割当をして、優先的に選考できることとした(この割り当てられた公営住宅を特定目的公営住宅という)。その対象は、母子家庭、引揚者、炭坑離職者、老人世帯、心身障害者世帯、多子世帯、生活環境の改善を図るべき地域に居住する世帯又は知事(市長)が定める基準以下の収入の低額所得者のうちで、速やかに、県(市)営住宅に入居することを必要としている世帯である。特定目的公営住宅は、法第二五条第一項及び令第七条の規定に基づいて入居者選考の優先的取扱いがなされる公営住宅であるが、状況の変化に伴い、当該公営住宅の特定目的としての取扱いを廃止し又は他の特定目的に変更することも可能である。

(入居補欠者)

第九条 知事(市長)は、前条の規定に基づいて入居者を選考する場合において、入居決定者のほかに補欠として入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を定めることができる。

2 知事(市長)は、入居決定者が県(市)営住宅に入居しないときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従い入居者を決定しなければならない。

(説明)

本条は、入居補欠者についての規定である。入居決定者が何らかの事情によって入居しない場合に備えて、入居者を決定する際に、入居補欠者をあらかじめ順位を定めて決定しておくことが望ましい。

当選した入居決定者が当選後に入居者資格を有しないことが判明した場合や入居を辞退した場合には、その順位に従って、新たな入居者を決定することとした。かかる場合の入居者の決定は、疑惑をもって見られるおそれもあるので、その手続きは明確にしておくなければならない。

(住宅入居の手続)

第一〇条 県(市)営住宅の入居決定者は、決定のあった日から一〇日以内に、次の各号に掲げる手続をしなければならない。

一 入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事(市長)が適当と認める保証人の連署する請書を提出すること。

二 第一八条の規定により敷金を納付すること。

2 県(市)営住宅の入居決定者がやむを得ない事情により入居の手続を前項に定める期間内にすることができないときは、同項の規定にかかわらず、知事(市長)が別に指示する期間内に同項各号に定める手続をしなければならない。

3 知事(市長)は、特別の事情があると認める者に対しては、第一項第一号の規定による請書に保証人の連署を必要としないこととすることができる。

4 知事(市長)は、県(市)営住宅の入居決定者が第一項又は第二項に規定する期間内に第一項の手続をしないときは、県(市)営住宅の入居の決定を取り消すことができる。

5 知事(市長)は、県(市)営住宅の入居決定者が第一項又は第二項の手続をしたときは、当該入居決定者に対して速やかに県(市)営住宅の入居可能日を通知しなければならない。

6 県(市)営住宅の入居決定者は、前項により通知された入居可能日から〇〇日以内に入居しなければならない。ただし、特に知事(市長)の承認を受けたときは、この限りではない。

(説明)

本条は、県(市)営住宅の入居手続を規定したものである。選考によって、入居者が定まれば、入居を決定した旨をその者に通知する。この通知を受けた者は、通知を受けた日から一〇日以内に請書を提出し、敷金を納付することとした。

請書には、保証人の連署を必要とする規定したが、保証人をつけることを要件としなくても差支えないし、逆にこれを連帯保証人とすることも差支えない。

第三項では、保証人を免除する場合について規定した。保証人になってくれる人がいない場合でも、本人に家賃の支払いその他賃貸借契約に基づく債務の履行について誠意と能力があると認められるときは、保証人は必ずしも要しないからである。また、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることをその役割としていることに鑑みると、入居者の努力にかかわらず、保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行うべきである。敷金の減免又は徴収の猶予については、法第一八条第二項に規定されたことに伴い、第一八条第二項に規定した。したがって、本条では入居手続の一つとして敷金の納付をあげたのであるが、第一八条第二項で敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる旨を規定している。これは、家賃の減免等と同様、入居者の居住の安定の観点から認めたものである。

また、保証人のその後の状況変化(死亡、保証能力の低下等)に対応して、入居者に新たな保証人を求めるとする場合には、規則等でその旨を規定する必要がある。

これらの入居手続を完了しない者は、県(市)営住宅に入居できず、第四項により入居の決定を取り消される。第二項では、期間内に入居手続ができない事情がある場合には、あらかじめ、その事情を知事(市長)に申告して別に指示された期間内に手続をすることとした。

入居決定の通知をしても、住宅が未完成の場合もあるので、入居手続を完了した者には、あらためて入居可能日を通知し、その日から入居したものとみなし、家賃を徴収することとした。また、この入居可能日から一定期間内に入居することを求めることとし、個々の事情により、当該期間内に入居できない場合には、知事(市長)の承認を得て、入居日を延長することもできることとした。

なお、「住民票」等を添付した入居届を提出させる旨の規定を設け、実際の入居の確認をすることも考えられる。

(同居の承認)

第一一条 県(市)営住宅の入居者は、当該県(市)営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、公営住宅法施行規則第一〇条で定めるところにより、知事(市長)の承認を得なければならない。

(説明)

本条は、同居承認の規定である。公営住宅は、低額所得者に対して賃貸又は転貸することを目的としており、法第二三条等で入居収入基準を設ける等の厳格な入居者資格を法定している。この入居者資格を定めていることとの均衡上、入居後に新たな者を同居させる場合には、事業主体の承認を得なければならない。この旨は今回の法改正によって、法第二七条第五項に規定された。具体的な承認基準は、公営住宅法施行規則第一〇条に規定されている。

(入居の承継)

第一二条 県(市)営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時、又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該県(市)営住宅に居住を希望するときは、当該入居者と同居していた者は、公営住宅法施行規則第一一条で定めるところにより、知事(市長)の承認を得なければならない。

(説明)

本条は、公営住宅の入居の承継についての規定である。公営住宅の入居者は、法定された入居者資格を有する者の中から厳正に選考されるのが原則であるから、入居者が死亡等の場合に、相続人や同居者が当然に承継とするのは、法の趣旨から妥当ではない。こうした観点から、法第二七条第六項において、承継については、事業主体の承認を必要とする旨新たに規定するとともに、承認基準を公営住宅法施行規則第一一条に規定した。

入居者の死亡、婚姻関係の解消による他への転出等の場合には、残された同居者を引き続き公営住宅に居住させる必要のある場合がある。そこで、このような場合には、当初からの同居親族(内縁関係にある者を含む。)又は同居承認を受けた者に限り、一定の要件下で、入居の承継を認めることとした。

なお、承継の理由となるべき事実発生後一定期間以内に承認の手続をとらせることその他必要な手続は、規則等で明確にしておくなければならない。

(家賃の決定)

第一三条 県(市)営住宅の毎月の家賃は、毎年度、次条第三項の規定により認定された収入(同条第四項の規定により更正された場合には、その更正後の収入。第二八条において同じ。)に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第三項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で令第二条に規定する方法により算出した額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三五条第一項の規定による請求を行ったにもかかわらず、県(市)営住宅の入居者が、その請求に応じないときは、当該県(市)営住宅の家賃は近傍同種の住宅の家賃とする。

2 令第二条第一項第四号に規定する事業主体の定める数値は、知事(市長)が別に定めるものとする。

3 第一項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、令第三条に規定する方法により算出した額とする。

(説明)

本条は、家賃の額についての規定である。今回の改正によって、県(市)営住宅の家賃は、当該入居者の収入及び住宅から受ける便益に応じて、毎年度、決定することとなった(法第一六条第一項)。具体的な計算方法は、令第二条によって定められる。本条に規定する家賃の決定方法は、収入超過者(高額所得者を含む。)でない者に適用され、収入超過者又は高額所得者の家賃の額は、別に、第三〇条第一項又は第三二条第一項によって算出されることとなる。

第二項は、家賃の額の算出要素のうち、事業主体が決定する、いわゆる利便性係数についての規定である。

入居者から収入の申告がなく、かつ、事業主体が請求したにもかかわらず、収入の申告をしない場合には、近傍同種の住宅の家賃を家賃としなければならない。また、入居者の家賃は近傍同種の住宅の家賃を超えることはできない。この近傍同種の住宅の家賃は、令第三条に規定する方法に基づいて算出される。

(収入の申告等)

第一四条 入居者は、毎年度、知事(市長)に対し、収入を申告しなければならない。

2 前項に規定する収入の申告は公営住宅法施行規則第八条に規定する方法によるものとする。

3 知事(市長)は、第一項の規定による収入の申告に基づき、収入の額を認定し、当該額を入居者に通知するものとする。

4 入居者は、前項の認定に対し、知事の定めるところにより意見を述べることができる。この場合において、知事(市長)は、意見の内容を審査し、当該意見に理由があると認めるときは当該認定を更正するものとする。

(説明)

本条は、法第一六条第三項及び公営住宅法施行規則第八条に規定されている収入の申告等を規定したものである。

公営住宅法施行規則第八条に規定する方法に基づき収入申告を受けて、事業主体は、当該入居者の収入を認定する。課税台帳の閲覧等によって、申告と異なる収入を認定することは当然可能である。

これに対して、入居者は事業主体の認定した額について意見を述べることができる。

(家賃の減免又は徴収猶予)

第一五条 知事(市長)は、次の各号に掲げる特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して知事(市長)が定めるところにより当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

一 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。

二 入居者又は同居者が病気にかかったとき。

三 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。

四 その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

(説明)

本条は、家賃の減免及び徴収猶予についての規定である。家賃の減免又は徴収猶予が必要である場合としては、第一三条によって算定された額の家賃では収入に比して負担が著しく重くなる場合、世帯主が失職して収入が得られなくなった場合、病気により支出が著しく多くなった場合、災害により容易に回復し難い損害を受けた場合等があげられている。

また、この条例を受けて、管内事情に適合した具体的な減免、徴収猶予の基準を定めて、これらの運用を公正かつ適切に行う必要がある。

公営住宅の収入等は世帯単位でとらえており、入居者のみならず同居者の事情も考慮の対象となる旨を明確化した。

(家賃の納付)

第一六条 知事(市長)は、入居者から第一〇条第五項の入居可能日から当該入居者が県(市)営住宅を明け渡した日(第三一条第一項又は第三六条第一項の規定による明渡しの期限として指定した日の前日又は明け渡した日のいずれか早い日、第四一条第一項による明渡しの請求のあったときは明渡しの請求のあった日)までの間、家賃を徴収する。

2 入居者は、毎月末(月の途中で明け渡した場合は明け渡した日)までに、その月分を納付しなければならない。

3 入居者が新たに住宅に入居した場合又は住宅を明け渡した場合においてその月の使用期間が一月に満たないときは、その月の家賃は日割計算による。

4 入居者が第四〇条に規定する手続きを経ないで住宅を立退いたときは、第一項の規定にかかわらず、知事(市長)が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

(説明)

本条は、家賃の納付について規定したものである。家賃は第一〇条第五項により入居決定された者に通知される入居可能日から、その住宅の明渡し日として指定された日まで徴収することとした。明渡日期以降は、家賃ではなく、損害賠償金が発生することとなる。

また、家賃は毎月末までにその月分を納付することとし、後払いの原則をとっているが、都合により先払いとして規定しても差し支えない。月の途中で明け渡した場合は、月末に徴収することの例外として、明け渡した日に納付することとした。

なお、土曜日における銀行等の休業により家賃の納付期限に不都合がある場合には(土曜日における納付期限の特例を他の条例で設けている場合を除く。)、第二項に次の規定を追加しても差し支えない。「ただし、その期限が、日曜日若しくは土曜日、国民の休日に関する法律(昭和二十三年法律第一七八号)に規定する休日又は一月二日若しくは同月三日に当たるときは、これらの日の翌日をもってその期限とみなす。」

家賃の計算は、その月の使用期間が一月に満たない場合においては日割計算による。

いわゆる無断退去した場合には、いつ退去をしたのか不明になる場合が多いので、知事(市長)が実情を調査して明渡しの日を認定し、その日まで家賃を徴収することとした。

(督促、延滞金の徴収)

第一七条 家賃を前条第二項の納期限までに納付しない者があるときは、知事(市長)は、期限を指定してこれを督促しなければならない。

2 入居者は、前項の規定により指定された期限(以下「指定納期限」という。)までにその納付すべき金額を納付しないときは、納付すべき金額に、その指定納期限の翌日から納付の日まで期間の日数に応じ、年一四・六パーセント(指定納期限の翌日から一月を経過する日までの期間については、年七・三パーセント)の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない。

3 知事(市長)は、入居者が第一項の指定納期限までに家賃を納付しなかったことについてやむを得ない事由があると認められる場合においては、前項の延滞金額を減免することができる。

(説明)

本条は、地方自治法第二三一条の三を根拠としており、家賃が納付期限を過ぎても納入されない場合には、督促とし、督促状に記載された指定納期限までに納付されない場合には、延滞金が課される旨規定されたものである。

延滞金の利率は、地方税(地方税法第七三条の三二等)と同一とした。

(敷金)

第一八条 知事(市長)は、入居者から入居時における三月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。

2 知事(市長)は、第一五条の各号の一に掲げる特別の事情がある場合においては、敷金の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して知事(市長)が定めるところにより当該敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

3 第一項に規定する敷金は、入居者が住宅を明け渡すとき、これを還付する。ただし、未納の家賃又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれを控除した額を還付する。

4 敷金には利子をつけない。

(説明)

本条は、敷金についての規定である。敷金は第一〇条第一項第二号により、県(市)営住宅の入居手続の一つとして納付することとしたが、その額は法第一八条第一項により三月分の家賃に相当する金額の範囲内において徴収できるとされている。

従来から家賃額が変更されたことに伴い、敷金の追加徴収又は還付をする必要があるかについて問題となることがあったが、法改正によって、家賃が毎年度決定されることになる。そこで、敷金の算定のもととなる額を、入居時における家賃の額と条例上規定し、追加徴収又は還付の必要がないことを明確化するとともに、事業主体及び入居者双方の事務の軽減を図った。

第二項は、法第一八条第二項の追加に伴うものであり、従前は、この条例の旧第九条第三項に規定していた。

敷金は借主が一定の金額を貸主に交付し、賃貸借終了の際、延滞賃料その他債務があれば、これを控除し、残額のみ還付するという一種の停止条件付金銭所有権の信託的譲渡である。また、かかる敷金については、慣習上当然のことであるが利子をつけないことを明示した。なお、敷金の運用については次条に規定した。

(敷金の運用等)

第一九条 知事(市長)は、敷金を国債、地方債又は社債の取得、預金、土地の取得費に充てる等安全確実な方法で運用しなければならない。

2 前項の規定により運用して得た利益金は、共同施設の整備に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用するものとする。

(説明)

本条は、敷金及びその利益金の運用についての規定である。敷金は本来その運用方法は自由であるが、確実に還付することを考慮して、安全確実な方法で運用すべきである。また、法第一八条第三項にも規定されているように、共同施設の整備に要する費用に充てる等入居者の共同の利便のために使用しなければならない。

(修繕費用の負担)

第二〇条 県(市)営住宅及び共同施設の修繕に要する費用(畳の表替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用を除く。)は、県(市)の負担とする。

2 知事(市長)は、前項の規定にかかわらず、借上げ県(市)営住宅の修繕費用に関しては別に定めるものとする。

3 入居者の責に帰すべき事由によって第一項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、入居者は、知事(市長)の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

(説明)

本条は、事業主体の修繕費用の負担について規定した。事業主体の修繕費用の負担については、法第二一条及び公営住宅法施行規則第九条に規定されているが、その事業主体の費用負担義務の範囲は、最小限度であり、義務の範囲をこれよりも縮小することは違法である。逆に、この範囲を超えて修繕を行うことは、法令上要求されるところではないが、むしろ望ましいことであり、本条ではその意味で県(市)営住宅及び共同施設の修繕に要する費用は、原則として事業主体の負担とした。しかし、畳の表替え、破損ガラスの取替え、ふすまの張替え、各戸内の給水栓、点滅器等の取替えその他の小修繕を、入居者の負担とすることも、また、法第二一条により事業主体の修繕義務とされていない部分の修繕に要する費用について、条例又は規則等に定めて、その費用の一部を入居者に負担させることも差し支えない。なお、本条例では、費用負担を明確にするため、次条第四号において、本条第一項に規定するもの以外の修繕に要する費用は入居者の負担であると規定した。また、事業主体が修繕する附帯施設は、事業主体が設置し管理するものに限るのであって、ガス事業者等の管理、修繕を受ける部分には及ばないことはいうまでもない。

第二項は、借上げ公営住宅についての規定であるが、これは、借上げ公営住宅については事業主体と入居者との関係のほか、建物所有者との関係もあることから、別に定めるものとした。借上げ公営住宅の入居者が他の公営住宅の入居者と比較して、不利益とならないようにすべきことは当然である。

第三項は、法第二一条のただし書を受けたものであり、第一項の特例規定である。「自己の責に帰すべき」事由であるかどうかは、具体的事実を検討して解釈すべきものである。

(入居者の費用負担義務)

第二一条 次の各号に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- 一 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- 二 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- 三 共同施設又はエレベーター、給水施設及び污水处理施設の使用又は維持、運営に要する費用
- 四 前条第一項に規定するもの以外の県(市)営住宅及び共同施設の修繕に要する費用

(説明)

本条は、社会通念上当然と思われるものの注意規定である。第二号及び第三号については、共益費によるのが通常であろう。なお、第四号は前条第一項により事業主体の負担とされた修繕に要する費用以外の修繕に要する費用は入居者の負担であることを明確化したものである。

(入居者の保管義務等)

第二二条 入居者は、県(市)営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 入居者の責に帰すべき事由により、県(市)営住宅又は共同施設が滅失又はき損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

(説明)

本条以下六条にわたり、入居者の保管義務等について規定した。「必要な注意」とは、善良な管理者の注意であるから、自己の財産に対するよりも重い注意義務を課することとなる。「正常な状態」とは、社会通念上住宅としての妥当な機能が維持されている状態をいう。また、第二項で、入居者の責に帰すべき事由によって、当該県(市)営住宅又は共同施設が滅失又はき損したときの入居者の賠償責任などを明確にした。

第二三条 入居者は、周辺環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

(説明)

本条は迷惑行為の禁止を明示したものである。近年迷惑行為が公営住宅管理の問題点の一つとなっているが、集合住宅の使用関係においては、他の居住者の生活妨害となる行為をしないことが当然の前提とされており、迷惑行為が事業主体との信頼関係を破壊するに足りるものである場合には、契約違反として使用関係を解除できる。事業主体が迷惑行為を放置し、その結果、他の入居者が損害を被った場合には、他の入居者に対する円満な使用を損なわせたとして、賃貸借契約に基づく債務不履行として事業主体に損害賠償債務が生じる場合がある。

第二四条 入居者が県(市)営住宅を引き続き一五日以上使用しないときは、知事(市長)の定めるところにより、届出をしなければならない。

(説明)

公営住宅は、低額所得者に低廉な家賃で賃貸することを目的として、国と地方公共団体が協力して整備、管理されているものであるから、正当な事由なく長期間これを使用しない入居者に対して、引き続き使用を認めるべきでない。殊にこのような場合には、無断承継や転貸その他の不正入居を伴いやすい。

したがって、第四一条により明渡しを請求することができるものとするとともに、その判断の前提として本条を設けた。「知事(市長)の定めるところにより」とは、様式や届出先などを規定することとなるであろう。

第二五条 入居者は、県(市)営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

(説明)

賃貸住宅の自由な転貸等は、民法でも認めないところであるが、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者への供給を目的とし、入居者資格等を厳格に定めている趣旨からすれば、その転貸又は譲渡は許容されるものではない。こうした観点から、旧法第二一条第二項において、一般的にはこれを禁止し、個々の事情により必要な場合には、一部に限りその使用を認めることができることとなっていたが、今回の法改正で、転貸は前面禁止されることとなった(法第二七条第二項)。

病気等の理由から親戚等を引き取る必要が生じた場合は、住宅の一部の転貸としてではなく、第一一条に規定する同居承認を受けて対応することとなる。

第二六条 入居者は、県(市)営住宅を住宅以外の用途に使用してはならない。ただし、知事(市長)の承認を得たときは、当該県(市)営住宅の一部を住宅以外の用途に併用することができる。

(説明)

法第二七条第三項と同趣旨の規定である。県(市)営住宅の全部を他の用途に使用することは違法である。

第二十七条 入居者は、県(市)営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、原状回復又は撤去が容易である場合において、知事(市長)の承認を得たときは、この限りでない。

2 知事(市長)は、前項の承認を行うに当たり、入居者が当該県(市)営住宅を明け渡すときは、入居者の費用で原状回復又は撤去を行うことを条件とするものとする。

3 第一項の承認を得ずに県(市)営住宅を模様替し、又は増築したときには、入居者は、自己の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(説明)

法第二十七条第四項と同趣旨の規定である。本条第二項の条件の履行は、第四〇条第二項による。

借地借家法による造作買取請求権の問題があるが、公営住宅については、その目的、性格(規模等の画一性、造作買取りのための予算措置の問題)から、本条第二項のような原状回復義務を条件とする承認も有効である。なお、借地借家法において造作買取請求権についての規定は任意規定となったため、同法施行後は借地借家法との問題は生じない。

第三項は、本条第一項の事業主体の承認を得ずに模様替え又は増築を行った場合に適用される。

(収入超過者等に関する認定)

第二十八条 知事(市長)は、毎年度、第一四条第三項の規定により認定した入居者の収入の額が第五条第二号の金額を超え、かつ、当該入居者が、県(市)営住宅に引き続き三年以上入居しているときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。

2 知事(市長)は、第一四条第三項の規定により認定した入居者の収入の額が最近二年間引き続き令第九条に規定する金額を超え、かつ、当該入居者が県(市)営住宅に引き続き五年以上入居している場合にあっては、当該入居者を高額所得者として認定し、その旨を通知する。

3 入居者は、前二項の認定に対し、知事(市長)の定めるところにより意見を述べることができる。この場合においては、知事(市長)は、意見の内容を審査し、必要があれば当該認定を更正する。

(説明)

本条は、収入超過者、高額所得者の認定に関する規定である。

第一項の規定は、すべての入居者について一律に認定することを前提としているが、個々の入居者ごとに認定時期が異ならせることも可能である。ただし、その場合には、認定時期を明記しておく必要がある。これらの認定を第一四条の収入認定と一体として行うことも当然可能である。

(明渡し努力義務)

第二十九条 収入超過者は、県(市)営住宅を明け渡すように努めなければならない。

(説明)

法第二十八条第一項の規定と同趣旨である。

(収入超過者に対する家賃)

第三〇条 第二十八条第一項の規定により、収入超過者と認定された入居者は第一三条第一項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間(当該入居者が期間中に県(市)営住宅を明け渡した場合にあっては当該認定の効力が生じる日から当該明渡しの日までの間)、毎月、次項に規定する方法により算出した額を家賃として支払わなければならない。

2 知事(市長)は前項に定める家賃を算出しようとするときは、収入超過者の収入を勘案し近傍同種の住宅の家賃以下で、令第八条第二項に規定する方法によらなければならない。

3 第一五条、第一六条及び第一七条の規定は、第一項の家賃について準用する。

(説明)

法第二十八条第二項、第三項及び令第八条の規定に基づく、収入超過者の家賃の規定である。高額所得者の家賃については、別に第三条に規定した。収入超過者に対しては、法改正前は割増賃料を徴収していたが、改正後は家賃という概念に統合された。

(高額所得者に対する明渡請求)

第三条 知事(市長)は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該県(市)営住宅の明渡しを請求するものとする。

2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して六月を経過した日以後の日でなければならない。

3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該県(市)営住宅を明け渡さなければならない。

4 知事(市長)は、第一項の規定による請求を受けた者が次の各号の一に掲げる特別の事情がある場合においては、その申出により、明渡しの期限を延長することができる。

一 入居者又は同居者が病気にかかっているとき。

二 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。

三 入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。

四 その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

(説明)

本条は、高額所得者に対する明渡請求の規定である。第一項は、特別の事由のない限り明渡し請求をすることを明らかにしたものである。請求は内容証明、配達証明により行うことが必要であろう。

第二項において、法第二十九条第三項の規定に従い、期限は、請求をする日の翌日から起算して六月を経過した日以後でなければならない旨明示した。

明渡請求を受けた後に期限の延長を行う事由には、入居者自身のみならず同居者の事情も考慮すべきことを明確にした。

(高額所得者に対する家賃等)

第三十二条 第二十八条第二項の規定により高額所得者と認定された入居者は第一三条第一項及び第三〇条第一項の規定にかかわらず、当該認定に係る期間(当該入居者が期間中に県(市)営住宅を明け渡した場合にあっては、当該認定の効力が生じる日から当該明け渡しの日までの間)、毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなければならない。

2 前条第一項の規定による請求を受けた高額所得者が同項の期限が到来しても県(市)営住宅を明け渡さない場合には、知事(市長)は、同項の期限が到来した日の翌日から当該県(市)営住宅の明渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下で、知事(市長)が定める額の金銭を徴収することができる。

3 第一五条の規定は第一項の家賃及び前項の金銭に、第一六条及び第一七条の規定は第一項の家賃にそれぞれ準用する。

(説明)

高額所得者に対する家賃及び明渡期限後の損害賠償金の請求について規定したものである。

高額所得者については近傍同種の住宅の家賃を徴収しなければならない(法第二十九条第五項)。ただし、入居者が病気にかかっている等の特別の事由が存在すれば、第三項で準用する第一五条の規定により減免や徴収猶予の措置をとることができる。

第二項は、法第二十九条第六項の規定に従い、高額所得者となったことを理由とする明渡請求を受け、かつ、その明渡期限が到来してもなお明け渡さない場合には、それ以後は近傍同種の住宅の家賃の二倍を上限として損害賠償金を請求できる旨規定した。この額は損害賠償の予約であり、あらかじめ、条例又は規則等で倍率を規定しておかなければならない。

ここでは、「二倍を上限として知事(市長)が定める額」としたが、「一・五倍の額」などと条例上明示しておくことは差し支えないことは当然である。

(住宅のあっせん等)

第三三条 知事(市長)は、収入超過者に対して当該収入超過者から申出があった場合その他必要があると認める場合においては、他の適当な住宅のあっせん等を行うものとする。この場合において県(市)営住宅の入居者が公共賃貸住宅等公的資金による住宅への入居を希望したときは、その入居を容易にするように特別の配慮をしなければならない。

(説明)

本条は、法第四〇条第一項と同趣旨の規定である。入居者からあっせんの申出があった場合は勿論、積極的にあっせんを行う必要がある。ただし、入居者が不当に心理的圧迫を被ることのないよう配慮が必要である。

法改正によって、公的資金による住宅への入居等についての事業主体の特別の配慮義務は、高額所得者のみならず、収入超過者にも拡大された。

(期間通算)

第三四条 知事(市長)が第六条第一項の規定による申込みをした者を他の県(市)営住宅に入居させた場合における第二八条から前条までの規定の適用については、その者が公営住宅の借上げに係る契約の終了又は法第四四條第三項の規定による公営住宅の用途の廃止により明渡しをすべき公営住宅に入居していた期間は、その者が明渡し後に入居した当該他の県(市)営住宅に入居している期間に通算する。

2 知事(市長)が第三七条の規定による申出をした者を県(市)営住宅建替事業により新たに整備された県(市)営住宅に入居させた場合における第二八条から前条までの規定の適用については、その者が当該県(市)営住宅建替事業により除却すべき公営住宅に入居していた期間は、その者が当該新たに整備された県(市)営住宅に入居している期間に通算する。

(説明)

本条は、入居者が公営住宅を明け渡し、他の公営住宅へ入居した場合における期間通算の規定である。法第三一条の規定と同趣旨のものである。

(収入状況の報告の請求等)

第三五条 知事(市長)は、第一三条第一項、第三〇条第一項若しくは第三二条第一項の規定による家賃の決定、第一五条(第三〇条第三項又は第三二条第三項において準用する場合を含む。)の規定による家賃若しくは金銭の減免若しくは徴収の猶予、第一八条第二項による敷金の減免若しくは徴収の猶予、第三一条第一項の規定による明渡しの請求、第三三条の規定によるあっせん等又は第三七条の規定による県(市)営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

2 知事(市長)は、前項に規定する権限を、当該職員を指定して行わせることができる。

3 知事(市長)又は当該職員は、前二項の規定によりその職務上知り得た秘密を漏らし、又は窃用してはならない。

(説明)

法第三四条と同趣旨の規定であり、担当職員への権限委任(第二項)と秘密保持(第三項)を加えた。なお、第一項の請求には行政上の強制力はないが、その効果については第一三条第一項(家賃の決定)が関係する。

(建替事業による明渡請求等)

第三六条 知事(市長)は、県(市)営住宅建替事業の施行に伴い、必要があると認めるときは、法第三八条第一項の規定に基づき、除却しようとする県(市)営住宅の入居者に対し期限を定めて、その明渡しを請求することができるものとする。

2 前項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該県(市)営住宅を明け渡さなければならない。

3 前項の規定は、第三二条第二項の規定を準用する。この場合において、第三二条第二項中「前条第一項」とあるのは「第三六条第二項」と、「高額所得者」とあるのは「入居者」と読み替えるものとする。

(説明)

第一項は、建替事業に伴う明渡請求を規定したものである。期限は請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後でなければならない。請求は、内容証明、配達証明により行うべきである。

第二項は、請求を受けた者の明渡義務である。定められた期限が到来した後に明渡しを拒否して明け渡さないときは、民事訴訟の手続により解決することとなる。

第三項は、損害賠償の予約として規定した。

(新たに整備される県(市)営住宅への入居)

第三七条 県(市)営住宅建替事業の施行により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、法第四〇条第一項の規定により、当該建替事業により新たに整備される県(市)営住宅に入居を希望するときは、知事(市長)の定めるところにより、入居の申出をしなければならない。

(説明)

法第四〇条第一項において建替事業により新たに整備される住宅に入居を希望する者については、再入居を保障しているが、この場合において入居に必要な手続きを本条で規定した。

なお、本条に基づく申出者については法第四〇条第一項後段の規定により、法第二三条の入居者資格に関する規定は適用しない。

(公営住宅建替事業による家賃の特例)

第三八条 知事(市長)は、前条の申出により公営住宅の入居者を新たに整備された県(市)営住宅に入居させる場合において、新たに入居する県(市)営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第一三条第一項、第三〇条第一項又は第三二条第一項の規定にかかわらず、令第一一条で定めるところにより当該入居者の家賃を減額するものとする。

(説明)

本条は、公営住宅建替事業における家賃の負担調整措置の規定である。建替事業の対象者は、新住宅へ入居した場合、応益性の増加から家賃が上昇する場合が多い。そこで、法第四三条第一項において負担調整措置を講じ、入居者の居住の安定を図ることとした。

法第四三条第一項及び令第一一条に規定がある。

(公営住宅の用途の廃止による他の県(市)営住宅への入居の際の家賃の特例)

第三九条 知事(市長)は、法第四四条第三項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の入居者を他の県(市)営住宅に入居させる場合において、新たに入居する県(市)営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第一三条第一項、第三〇条第一項又は第三二条第一項の規定にかかわらず、令第一一条で定めるところにより当該入居者の家賃を減額するものとする。

(説明)

法第四四条第四項と同趣旨の規定である。

(住宅の検査)

第四〇条 入居者は、県(市)営住宅を明け渡そうとするときは、五日前までに知事(市長)に届け出て、住宅監理員又は知事(市長)の指定する者の検査を受けなければならない。

2 入居者は、第二七条の規定により県(市)営住宅を模様替し、又は増築したときは、前項の検査のときまでに、入居者の費用で原状回復又は撤去を行わなければならない。

(説明)

第一項の届出は、住宅明渡し後における措置に万全を期すためであり、検査は、入居者の保管義務の有無その他明渡し時の住宅の現状を確認するためと、不正入居等を未然に防止するためである。五日間の期間は、検査員の指名、敷金の返還等の準備に実際必要な期間に基づいて、各事業主体において適宜増減することができる。

第二項は、第二十七条第二項に対応するものである。造作買取請求権については同条の説明を参照されたい。

(住宅の明渡請求)

第四十一条 知事(市長)は、入居者が次の各号の一に該当する場合において、当該入居者に対し、当該県(市)営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 不正の行為によって入居したとき。
- 二 家賃を三月以上滞納したとき。
- 三 当該県(市)営住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- 四 正当な事由によらないで一五日以上県(市)営住宅を使用しないとき。
- 五 第一一条、第一二条及び第二二条から第二七条までの規定に違反したとき。
- 六 県(市)営住宅の借上げの期間が満了するとき。

2 前項の規定により県(市)営住宅の明渡しの請求を受けた入居者は、速やかに当該県(市)営住宅を明け渡さなければならない。

3 知事(市長)は、第一項第一号の規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に年五分の割合による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該県(市)営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

4 知事(市長)は、第一項第二号から第五号までの規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対し、請求の日の翌日から当該県(市)営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

5 知事(市長)は、県(市)営住宅が第一項第六号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の六月前までに、当該入居者にその旨を通知しなければならない。

6 知事(市長)は、県(市)営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該県(市)営住宅の賃貸人に代わって、入居者に借地借家法(平成三年法律第九〇号)第三四条第一項の通知をすることができる。

(説明)

第一項第四号以外は、法第三二条第一項に基づくものである。

第一項第一号は入居者資格を偽る場合が多いが、法第三二条第三項の追加に伴い、不正入居が入居後に判明した場合の損害賠償の請求を定めたものが第三項である。第三二条の説明も参照されたい。

第一項第二号の「三月以上」とは、三月分以上の意味である。

第一項第四号については、第二四条の説明を参照されたい。届出義務の違反に対しては、第一項第五号より明渡請求をするものであって、第一項第四号は届出があっても正当な事由のない場合である。

第一項第六号は、借上げ公営住宅において借上げの期間が満了する場合の規定であり、第五項の通知をしておく必要がある。

第四項は、不正入居以外の事由で本条の明渡請求をした場合に適用する規定である。第三項は、法に基づく規定であるが、第四項は条例で創設する損害賠償の予約であり、規定の有無は事業主体の判断に委ねられる。

第六項は、法第三二条第六項と同趣旨の規定である。

(使用許可)

第四二条 知事(市長)は、社会福祉法人その他厚生省令・建設省令(平成八年厚生省・建設省令第一号)第二条に規定する者(以下「社会福祉法人等」という。)が県(市)営住宅を使用して同省令第一条に規定する事業(以下「社会福祉事業等」という。)を行うことが必要であると認める場合においては、当該社会福祉法人等に対して、県(市)営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、県(市)営住宅の使用を許可することができる。

2 知事(市長)は、前項の許可に条件を附することができる。

(説明)

障害者の地域における自立生活を支援することが強く求められるようになっている近年の状況に鑑み、グループホーム事業等の社会福祉事業等への公営住宅の使用を公営住宅法上認めることとなった。

本条第一項は、法第四五条第一項と同趣旨の規定である。

本条に基づく使用許可は公営住宅法上の規定に基づくものであるが、法的性格は目的外使用許可であり、第二項で許可に条件を付することができる。

(使用手続)

第四三条 社会福祉法人等は、前条の規定により県(市)営住宅を使用しようとするときは、知事(市長)の定めるところにより、県(市)営住宅の使用目的、使用期間その他当該県(市)営住宅の使用に係る事項を記載した書面を提出して、知事(市長)の許可を申請しなければならない。

2 知事(市長)は、社会福祉法人等から前項の申請があった場合には、当該申請に対する処分を決定し、当該社会福祉法人等に対して、当該申請を許可する場合にあっては許可する旨とともに県(市)営住宅の使用開始可能日を、許可しない場合にあっては許可しない旨とともにその理由を通知する。

3 社会福祉法人等は、前項の規定により、県(市)営住宅の使用を許可する旨の通知を受けたときは、知事(市長)の定める日までに県(市)営住宅の使用を開始しなければならない。

(説明)

本条は、社会福祉事業等への使用についての手続規定である。

使用許可を受ける社会福祉法人等は、その目的、期間等を書面で知事(市長)に申請をする必要がある。処分を許可しない場合には、申請者の権利保護の観点から理由を付することとした。

(使用料)

第四四条 社会福祉法人等は、近傍同種の住宅の家賃以下で知事(市長)が定める額の使用料を支払わなければならない。

2 社会福祉法人等が社会福祉事業等において県(市)営住宅を現に使用する者から徴収することとなる家賃相当額の合計は、前項の規定による知事(市長)が定める額を超えてはならない。

(説明)

許可の名宛人は社会福祉法人等であり、使用料は社会福祉法人等が支払義務を負うこととなる。

具体的な額は、グループホーム事業の対象となる障害者等が社会福祉法人等へ賃料として支払う額や障害者等の収入等を勘案して、算定することとなる。

(準用)

第四五条 社会福祉法人等による県(市)営住宅の使用に当たっては、第一六条から第二七条まで、第三六条、第四〇条及び第六七条の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「家賃」とあるのは「使用料」と、「入居者」とあるのは「社会福祉法人等」と、第一六条中「第一〇条第五項」とあるのは「第四三条第二項」と、「入居可能日」とあるのは「使用開始可能日」と、「第三条第一項又は第三六条第一項」とあるのは「第三六条第一項」と、「第四条第一項」とあるのは「第四八条」と読み替えるものとする。

(説明)

事業主体から使用許可を受けるのは社会福祉法人等であるから、使用に関する権利義務も社会福祉法人等に発生する。

(報告の請求)

第四六条 知事(市長)は、県(市)営住宅の適正かつ合理的な管理を行うために必要があると認めるときは、当該県(市)営住宅を使用している社会福祉法人等に対して、当該県(市)営住宅の使用状況を報告させることができる。

(説明)

使用目的や条件に従った適正な管理がなされることを担保するため、使用状況の報告の請求について規定した。

(申請内容の変更)

第四七条 県(市)営住宅を使用している社会福祉法人等は、第四三条第一項の規定による申請の内容に変更が生じた場合には、速やかに知事(市長)に報告しなければならない。

(説明)

本条は申請内容のうち重要でない部分の変更について規定したものであり、事業の変更など重要な変更の場合には、報告ではなく変更の申請が必要である。

(使用許可の取消し)

第四八条 知事(市長)は、次の各号の一に該当する場合において、県(市)営住宅の使用許可を取り消すことができる。

- 一 社会福祉法人等が使用許可の条件に違反したとき。
- 二 県(市)営住宅の適正かつ合理的な管理に支障があると認めるとき。

(説明)

使用許可期間内であっても、許可の取消しをできる場合を規定したものである。

第二号の事由による取消しは、慎重に行う必要がある。

第四章 法第四五条第二項に基づく県(市)営住宅の活用(みなし特定公共賃貸住宅)

(使用許可)

第四九条 知事(市長)は、その区域内に特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成五年法律第五二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。)第六条に規定する特定優良賃貸住宅その他の同法第三条第四号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する賃貸住宅の不足その他の特別の事由により県(市)営住宅を同号イ又はロに掲げる者に使用させることが必要であると認める場合において、県(市)営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該県(市)営住宅をこれらの者に使用させることができる。

(説明)

みなし特定公共賃貸住宅は、入居者資格や家賃に係る事項に限って、公営住宅を特定公共賃貸住宅的に取り扱うものであり、法第四五条第二項に基づくものである。

公営住宅は住宅に困窮する低額所得者への供給を目的としており、これら低額所得者への低廉な家賃の賃貸住宅の供給に支障を生じる場合には認められない。例えば、当該公営住宅の応募倍率が高倍率となることが予想されるにもかかわらず、みなし特定公共賃貸住宅として使用することはできない。

(特定優良賃貸住宅制度に基づく管理)

第五〇条 知事(市長)は、県(市)営住宅を前条の規定に基づいて使用させる場合にあっては、当該県(市)営住宅を特定優良賃貸住宅法第一八条第二項の建設省令で定める基準に従って管理する。

(説明)

入居者資格や家賃について特定優良賃貸住宅(特定公共賃貸住宅)の基準を用いることの根拠条項である。法第四五条第二項後段と同趣旨である。

ただし、みなし特定公共賃貸住宅はあくまでも公営住宅法上の地位を失うものではなく、家賃や入居者資格に係る条項以外は原則として公営住宅法の規定が適用される。

(入居者資格)

第五一条 第四九条の規定により、県(市)営住宅を使用することができる者は、第五条の規定にかかわらず、次の各号の条件を具備する者でなければならない。

一 所得が中位にある者でその所得が特定優良賃貸住宅法施行規則第六条に定める基準に該当するものであって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族(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。)があるもの

二 特定優良賃貸住宅法施行規則第七条各号に定めるもの

(説明)

本条は、特定優良賃貸住宅法第一八条第二項に規定する同法第三条第四号の規定と同趣旨のものである。

(家賃)

第五二条 第四九条の規定による使用に供される県(市)営住宅の毎月の家賃は、第一三条第一項、第三〇条第一項又は第三二条第一項の規定にかかわらず、当該県(市)営住宅の入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で知事(市長)が定める。

2 前項の入居者の収入については第一四条の規定を準用する。この場合において、同条第三項中「第一項」とあるのは「第五二条第一項」と読み替えるものとする。

3 第一項の近傍同種の住宅の家賃については、第一三条第三項の規定を準用する。この場合において、「第一項」とあるのは「第五二条第一項」と読み替えるものとする。

(説明)

他の公営住宅の入居者との公平を図るため、公営住宅の家賃も考慮した家賃設定とすることが望ましい。そのため、上限も公営住宅法上算出される近傍同種の住宅の家賃の額とした。

また、収入の認定方法は、公営住宅法の認定方法と同一とすることが事務上もまた公平上からも妥当であろう。

(準用)

第五三条 第四九条の規定による県(市)営住宅の使用については、第五〇条から前条までに定めるもののほか、第三條、第四條、第七條から第一二條まで、第一五條から第二七條まで、第三五條から第四一號まで及び第六六條の規定を準用する。この場合において、第七條第一項中、「前二條」とあるのは「第五一號」と、第一六條第一項中「第三一號第一項又は第三六條第一項」とあるのは「第三六條第一項」と、第三五條第一項中「第一三號第一項、第三〇號第一項若しくは第三二號第一項の規定による家賃の決定、第一五條(第三〇號第三項又は第三二號第三項において準用する場合を含む。)の規定による家賃若しくは金銭の減免若しくは徴収の猶予、第一八條第二項による敷金の減免若しくは徴収の猶予、第三一號第一項の規定による明け渡しの請求、第三三條の規定によるあつせん等又は第三七條の規定による県(市)営住宅への入居の措置」とあるのは「第五二條の規定による家賃の決定」と読み替えるものとする。

(説明)

公営住宅に関する諸規定の適用関係を明確にしたものである。

第五章 駐車場の管理

第五四條 県(市)営住宅の共同施設として整備された駐車場の管理は、この章に定めるところにより、行わなければならない。

(説明)

従来、駐車場は公営住宅法上規定がなく、敷地の目的外使用許可で対応してきたが、制度改正に伴い共同施設としての法的位置付けを得ることとなった(法第二條第九号、公営住宅法施行規則第一條第六号)。

(使用許可)

第五五條 駐車場を使用しようとする者は知事(市長)の許可を得なければならない。

(説明)

駐車場は公営住宅とは別個の施設であり、使用するためには知事(市長)の許可を受けなければならない。

(使用者の資格)

第五六條 駐車場を使用する者は、次の各号に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- 一 県(市)営住宅の入居者又は同居者であること。
- 二 入居者又は同居者が自ら使用するため駐車場を必要としていること。
- 三 駐車場の使用料を支払うことができること。
- 四 第四一號第一項第一号から第五号までのいずれの場合にも該当しないこと。

(説明)

駐車場は、公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設である共同施設の一つであるから、入居者又は同居者のみが使用資格を有することは当然である。

(使用の申込み)

第五七條 前条に規定する条件を具備する者で、駐車場を使用することを希望する者は、知事(市長)の定めるところにより、駐車場の使用の申込みをしなければならない。

2 知事(市長)は、前項の規定により使用の申込みをした者を駐車場の使用者として決定し、その旨を当該使用者として決定した者(以下「使用決定者」という。)に対し通知するものとする。

(説明)

駐車場の使用のための申込手続を規定したものである。

(使用者の決定)

第五八条 知事(市長)は、前条第一項の規定による申込みをした者の数が、使用させるべき駐車場の設置台数を超える場合においては、知事(市長)の定めるところにより、公正な方法で選考して、当該駐車場の使用者を決定しなければならない。ただし、入居者又は同居者が身体障害者である場合その他特別な事由がある場合で、知事(市長)が駐車場の使用が必要であると認めるときは、知事(市長)は特定の者に当該駐車場を使用させることができる。

(説明)

入居者間の公平を図るため、使用希望者が駐車場の設置台数を上回る場合には公正な方法による選考を必要とする。その際、駐車場の必要性が一般的により高い身体障害者等を優先的に取扱うことも公正といえる。

(使用の手続)

第五九条 第五七条第二項に規定する通知を受けた者は、当該通知を受けた日から〇〇日以内に次の各号に掲げる手続をしなければならないものとする。

一 知事(市長)が別に定める所定の書類を提出すること。

二 第六二条に定める保証金を納付すること。

2 使用決定者がやむを得ない事情により前項に規定する手続を同項に規定する期間内にすることができないときは、同項の規定にかかわらず、知事(市長)が別に指示する期間内に同項各号に定める手続をしなければならない。

3 知事(市長)は、駐車場の使用決定者が第一項又は前項に規定する期間内に第一項に規定する手続をしないときは、駐車場の使用の決定を取り消すことができる。

4 知事(市長)は、駐車場の使用決定者が第一項又は第二項に規定する手続をしたときは、当該使用決定者に対して速やかに駐車場の使用開始日を通知しなければならない。

5 駐車場の使用決定者は、前項の規定により通知された使用開始日から〇〇日以内に駐車場の使用を開始しなければならない。ただし、知事(市長)の承認を得たときは、この限りでない。

(説明)

第一項第二号の保証金は敷金に相当するものである。

(使用料)

第六〇条 駐車場の使用料は、近傍同種の駐車場の使用料を限度として、知事(市長)が定めるものとする。

2 知事(市長)は、前項の規定にかかわらず特別な事情がある場合において必要があると認めるときは、使用料の減免又は徴収の猶予をすることができる。

(説明)

公営住宅法は低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的としているが、これは公営住宅本体及びその付帯施設についてのみ当てはまるので駐車場についての設置義務を負うものではないし、また、使用料について低廉性を保障しているものではない。

ただし、共同施設という公共施設としての性格を有する以上、近傍同種の駐車場の使用料を超えることは不適當である。具体的には、地代相当額、整備費用、管理費等の必要経費や周辺相場との均衡を勘案のうえ、具体的に決定すべきであろう。

また、第二項には、身体障害のため自動車を使用する必要性がある一方、収入が著しく低いなどの特別の事情がある場合には、使用料の減免等ができる旨規定した。

(使用料の変更)

第六一条 知事(市長)は、次の各号の一に該当する場合においては、駐車場の使用料を変更することができる。

- 一 物価の変動に伴い、使用料を変更する必要があると認めるとき。
- 二 駐車場相互の間における使用料の均衡上必要があると認めるとき。
- 三 駐車場について改良を施したとき。

(説明)

駐車場の使用料の変更事由を規定した。

(保証金)

第六二条 知事(市長)は、駐車場の使用決定者から三月分の使用料に相当する金額の範囲内において保証金を徴収することができる。

2 知事(市長)は、前項の規定にかかわらず特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、保証金の減免又は徴収の猶予をすることができる。

3 第一八条第三項及び第四項並びに第一九条の規定は、第一項に規定する保証金について準用する。この場合において、「敷金」とあるのは「保証金」と読み替え、第一八条第三項中「入居者」とあるのは「使用者」と、「住宅」とあるのは「駐車場」と、「家賃」とあるのは「使用料」と読み替えるものとする。

(説明)

保証金の額については、ここでは、公営住宅の敷金と同じ三月分に設定した。

第三項では、駐車場の明渡しの際の保証金の返還や運用については、家賃の規定である第一八条及び第一九条の規定を準用した。

(使用許可の取消)

第六三条 知事(市長)は、使用者が次の各号の一に該当する場合において、駐車場の使用許可を取り消し、又はその明渡しを請求することができる。

- 一 不正の行為により使用許可を受けたとき。
- 二 使用料を三月以上滞納したとき。
- 三 駐車場又はその附帯する設備を故意にき損したとき。
- 四 正当な理由によらないで一五日以上駐車場を使用しないとき。
- 五 第五六条に規定する使用者資格を失ったとき。
- 六 前各号に該当するほか、駐車場の管理上必要があると認めるとき。

2 前項の規定については第四一条第二項から第五項までの規定を準用する。この場合において、同条中「県(市)営住宅」とあるのは「駐車場」と、「入居」とあるのは「使用」と、「家賃」とあるのは「使用料」と、同条第三項中「第一項」とあるのは「第六三条第一項」と読み替えるものとする。

(説明)

駐車場の使用関係は基本的には私法上の賃貸借関係と同じであるが、条例等で契約内容が規定される附合契約の一種である。

公営住宅の共同施設の公共的性格から、不正行為による場合や敷地内整備等のための管理上必要がある場合を取消事由として規定した。

第二項は、使用許可の取消しの場合における明渡し等について、公営住宅の規定である第四一条第二項等の規定を準用した。

(準用)

第六四条 駐車場の使用については、第五四条から前条までに定めるもののほか、第一六条、第一七条、第二四条、第二五条、第二六条本文、第二七条第一項本文及び第四〇条第一項の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「家賃」とあるのは「使用料」と、「入居者」とあるのは「使用者」と、「入居」とあるのは「使用」と、「県(市)営住宅」とあるのは「駐車場」と読み替えるものとする。

(説明)

本条は、使用料の納付、徴収等について必要な規定を公営住宅本体についての諸規定から準用したものである。

第六章 補則

(県(市)営住宅監理員及び県(市)営住宅管理人)

第六五条 県(市)営住宅監理員は、知事(市長)が県(市)職員のうちから〇〇人以内の範囲において任命する。

2 県(市)営住宅監理員は、県(市)営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、県(市)営住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を与える。

3 知事(市長)は、県(市)営住宅監理員の職務を補助させるため、県(市)営住宅管理人を置くことができる。

4 県(市)営住宅管理人は、県(市)営住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告等、入居者との連絡の事務を行う。

5 第一項から前項までに規定するもののほか、県(市)営住宅監理員及び県(市)営住宅管理人に関し必要な事項は、規則で定める。

(説明)

「住宅監理員」は、法第三三条の規定に基づき事業主体の長が「住宅監理員」としてその職員の中から任命するもので、事業主体の長の指揮監督を受け、事業主体が現に管理する公営住宅全般にわたり、又は他の監理員と共に直接又は「住宅管理人」を指揮して公営住宅及び共同施設の管理に関する事務を所掌し、公営住宅及びその環境を良好な状態に維持するため、入居者を指導する職務権限を有する者をいう。他方、「住宅管理人」は、必要ある場合に事業主体の長がその職員又は公営住宅の入居者の中から「住宅監理員の補助者」として委嘱し、原則として当該住宅内に居住し、指定された団地内の公営住宅管理事務のうち、住宅監理員の指揮監督を受けながら、主として家賃の徴収、督促及び修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡等に当たる者をいう。

(立入検査)

第六六条 知事(市長)は、県(市)営住宅の管理上必要があると認めるときは、住宅監理員若しくは知事(市長)の指定した者に県(市)営住宅の検査をさせ、又は入居者に対して適当な指示をさせることができる。

2 前項の検査において、現に使用している県(市)営住宅に立ち入るときは、あらかじめ、当該県(市)営住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3 第一項の規定により検査に当たる者は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(説明)

事業主体は、住宅の管理について責任を有するものであり、その実情を常時把握しておくべきであり、そのため、立入検査権を認める必要がある。

本条の立入検査は、建設大臣又は都道府県知事が事業主体への指導監督上行われる法第四八条に規定する実地検査とは区別されるものである。

(管理の委託)

第六七条 知事(市長)は、本条例に規定するもののうち、次の各号に掲げる事務を〇〇〇〇に委託することができる。

- 一 県(市)営住宅の入居者の募集に関すること。
- 二 県(市)営住宅の家賃の徴収に関すること。
- 三 県(市)営住宅及び共同施設の維持、修繕及び改良に関すること。
- 四 県(市)営住宅及び共同施設に係る環境整備に関すること。
- 五 第三号及び第四号に定めるものの他県(市)営住宅の共同施設の管理に関するもののうち知事(市長)が定めるもの。

(説明)

公営住宅の管理事務の一部を地方住宅供給公社等の公共的団体に委託するケースが増えており、これに対応するため、地方自治法第二四四条の二第三項に基づき、管理条例で委託する事項を定めたものである。

第五号は、駐車場料金の徴収や車庫証明のための書類発行などの事務を想定している。

入居決定や明渡請求など入居者との法律関係の発生・消滅に関わる事務は、特に公正かつ厳格な運用が要求されるものであり、委託には馴染まない。

(敷地の目的外使用)

第六八条 知事(市長)は、県(市)営住宅及び共同施設の用に供されている土地の一部を、その用途又は目的を妨げない限度において、規則の定めるところによりその使用を許可することができる。

(説明)

公営住宅及び共同施設の用に供されている土地は、行政財産であり、他の目的に使用させるためには地方自治法第二三八条の四第四項に基づく使用許可が必要となる。その承認基準と手続は規則等に定めておく必要がある。敷地内への社会福祉施設の設置等に適用される。

(罰則)

第六九条 知事(市長)は、入居者が詐欺その他不正行為により家賃の全部又は一部の徴収を免れたときは、その徴収を免れた金額の五倍に相当する金額以下の過料を科する。

(説明)

地方自治法第二二八条第二項に基づく罰則である。不正入居が判明し第四一条第三項に基づく請求は民事上の損害賠償金の請求であるが、本条の過料は行政処分であるから、両者は併存するものである。

(施行規則の制定)

第七〇条 この条例の施行に必要な事項は、規則で定める。

(説明)

各種承認申請の手続、実際の徴収方法などが考えられる。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 年 月 日から施行する。ただし、附則第五項の規定は、平成一〇年四月一日から施行する。

2 ……条例(昭和(平成) 年 月 日県(市)条例第 号。以下「旧条例」という。)は、廃止する。

(経過措置)

3 公営住宅法の一部を改正する法律(平成八年法律第五五号)による改正前の公営住宅法の規定に基づいて供給された県(市)営住宅又は共同施設については、平成一〇年三月三十一日までの間は、この条例(以下「新条例」という。)第三条第二項、第四条第八号、第五条、第六条、第一条から第十九条まで、第二二条から第三九条まで及び第四一条の規定は適用せず、旧条例第三条第二項、第四条第六号、第七号及び第九号、第五条、第一〇条から第一八条まで、第二一条から第三五条まで、第三七条並びに附則第五項及び第六項の規定は、なおその効力を有する。

4 前項の県(市)営住宅については、平成一〇年三月三十一日までの間は、新条例第四条の規定は適用せず、旧条例第四条第八号中「他の公営住宅の入居者が世帯構成に異動があつたことにより当該県(市)営住宅に」とあるのは、「現に公営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があつたこと又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となつたことにより、知事(市長)が入居者を募集しようとしている県(市)営住宅に当該既存入居者が」として、同条の規定の例による。

5 新条例の施行の日において現に県(市)が低額所得者に賃貸又は転貸するため買い取り、借り上げ、又は管理している住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設で国の補助に係るもののうち、当該住宅の入居者が旧条例第五条に定める条件を具備しなければならない住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設については、新条例の規定に基づいて供給された県(市)営住宅又は共同施設とみなして新条例の規定を適用する。

6 新条例第一三条第一項、第三〇条第一項又は第三二条第一項の規定による家賃の決定に関し必要な手続その他の行為は、附則第三項の県(市)営住宅又は共同施設については同項の規定にかかわらず平成一〇年三月三十一日以前においても、前項に規定する住宅又は施設については附則第一項ただし書の規定にかかわらず前項の規定の施行の日前においても、それぞれ新条例の例によりすることができる。

7 平成一〇年四月一日において現に附則第三項の県(市)営住宅に入居している者の平成一〇年度から平成一二年度までの各年度の家賃の額は、その者に係る新条例第一三条又は第一五条の規定による家賃の額が旧条例第一二条、第一三条又は第一四条の規定による家賃の額を超える場合にあっては新条例第一三条又は第一五条の規定による家賃の額から旧条例第一二条、第一三条又は第一四条の規定による家賃の額を控除して得た額に次の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧条例第一二条、第一三条又は第一四条の規定による家賃の額を加えて得た額とし、その者に係る新条例第三〇条又は第三二条第一項若しくは第三項の規定による家賃の額が旧条例第一二条、第一三条又は第一四条の規定による家賃の額に旧条例第三〇条の規定による割増賃料を加えて得た額を超える場合にあっては新条例第三〇条又は第三二条第一項若しくは第三項の規定による家賃の額から旧条例第一二条、第一三条又は第一四条の規定による家賃の額及び旧条例第三〇条の規定による割増賃料の額を控除して得た額に同表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧条例第一二条、第一三条又は第一四条の規定による家賃の額及び旧条例第三〇条の規定による割増賃料の額を加えて得た額とする。

年度の区分	負担調整率
平成一〇年度	〇・二五
平成一一年度	〇・五
平成一二年度	〇・七五

8 平成一〇年四月一日前に旧条例の規定によってした請求、手続その他の行為は、新条例の相当規定によってしたものとみなす。

9 法附則第五項の規定による貸付けを受けて建設される県(市)営住宅に係る第二条第一号の規定の適用については、同号中「建設、買取り及び借上げ」とあるのは「建設」と、「補助」とあるのは「補助又は法附則第五項の規定による無利子貸付け」とする。

《一部の県(市)営住宅が過疎地域等に存する場合》

10 当分の間、過疎地域自立促進特別措置法(平成一二年法律第一五号)第二条第一項に規定する過疎地域その他の令附則第七項で定める地域内の県(市)営住宅に係る第五条の規定の適用については、当該県(市)営住宅の入居者が、現に同居し、又は同居しようとする親族がない場合においても、同条第一号の条件を具備する者とみなす。

《全ての県(市)営住宅が過疎地域等に存する場合》

10 当分の間、県(市)営住宅に係る第五条の規定の適用については、当該県(市)営住宅の入居者が、現に同居し、又は同居しようとする親族がない場合においても同条第一号の条件を具備する者とみなす。