

美濃加茂市営住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正（案）について

◎ 条例改正の趣旨

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第37号）」により、公営住宅法等が改正されました。

この改正により、これまで国が法令（法律や国が定める基準）で全国一律に定めていた市営住宅の入居者資格（入居できる方の収入基準・特に住宅の確保に配慮が必要な方の対象範囲及び収入基準）を、地方公共団体が地域の実情に応じて、条例で定めることとなったため、今回条例の一部改正を行うものです。

◎ 条例改正の概要

〈入居者資格〉

(1) 一般世帯（本来階層）の入居収入基準

市営住宅に入居できる方の収入基準について、これまでと同額の、収入月額15万8000円以下とします。（第6条の2第3項）

一般世帯の入居収入基準については、法令の改正により収入月額25万9000円を上限とし、国が定める基準である収入月額15万8000円を参酌して、地方公共団体が条例で定めることとなりました。

今回入居収入基準の変更を行った場合、入居者への影響が生じ、入居者資格の安定性を損なうおそれがあります。そのため、本市においては、一般世帯の入居収入基準を従前の国の基準と同額の、収入月額15万8000円以下とします。

※収入月額＝（世帯全員の年間総所得金額－控除額）÷12月

(2) 特に住宅の確保に配慮が必要な方（裁量階層）の対象範囲及び入居収入基準

① 「特に住宅の確保に配慮が必要な方の対象範囲」を一部拡大します。

（第6条の2第1項）

・「小学校入学前の子どもがいる世帯」を「中学校卒業までの子どもがいる世帯」に拡大

② 裁量階層の入居収入基準については、これまでと同額の、収入月額21万4000円以下とします。（第6条の2第1項）

高齢者や障害のある方等、特に住宅の確保に配慮が必要な方（裁量階層）については、バリアフリー対策が整っている民間の賃貸住宅が少なかったり、病気、障害等の理由で家主が賃貸することを避けたりする等、世帯の条件に見合った住宅の確保が難しい場合

が多いため、一般世帯よりも入居収入基準を緩和しています。

これまでは、国が裁量階層の対象範囲を定め、入居収入基準は国が定めた上限額（収入月額21万4000円）以下で条例で定めることとされてきました。今回の法令の改正により、この裁量階層の対象範囲を条例で定めることとなり、入居収入基準の上限額が収入月額25万9000円となりました。

本市においては、裁量階層の入居収入基準を、一般世帯の入居収入基準と同様の理由により、従前と同額の、収入月額21万4000円以下とします。

また、裁量階層の対象範囲については、出費の多い子育て期の世帯に対して経済的負担を軽減することで居住の安定を図るとともに、市営住宅に多様な世代が居住することが良好なコミュニティづくりにつながることから、「小学校入学前の子どもがいる世帯」を「中学校卒業までの子どもがいる世帯」に拡大します。

（3）災害公営住宅の入居収入基準

災害公営住宅の入居収入基準について、これまでと同額の、収入月額21万4000円以下（災害時から3年経過後は15万8000円）とします。（第6条の2第2項）

災害公営住宅とは、災害により滅失した住宅に居住していた低額所得の方に賃貸するために建設又は借り上げる市営住宅のことをいいます。今回の法令の改正により、この災害公営住宅の入居収入基準については、上限額が収入月額21万4000円から25万9000円となり、上限額以下で条例で定めることとなりました。

災害公営住宅の入居者は、裁量階層と同様に特に住宅の確保に配慮が必要であるため、入居収入基準については、裁量階層と同額の収入月額21万4000円以下とします。また、災害発生時から3年経過後は、災害公営住宅への入居者資格は通常の入居者資格となるため、一般世帯の入居収入基準である収入月額15万8000円以下とします。

〈その他〉

公営住宅法等の改正に伴う条例改正以外に、以下の改正を行います。

（4）入居者の選考について

市営住宅に優先的に入居ができるよう考慮する世帯を、条例で明確に規定します。
（第9条第2項）

高齢者世帯や障害をお持ちの方がいる世帯等、特に住宅に困窮する度合いが高い世帯については、一般世帯よりも優先して市営住宅に入居ができるよう、入居者の選考を行う上で考慮をしています。

従前は、条例、規則等で定めていましたが、今回の改正により、条例に明確に規定することとします。

(5) 明渡し請求の取消しについて

高額所得者に対する明渡し請求について、市長が特に必要があると認めるときは、明渡し請求を取り消すことができることとします。(第32条第5項)

入居者が高額所得者となった場合、明渡し請求を行うこととしています。明渡し請求を受けた高額所得者が、病気や失職等により収入が激減する場合等は、明渡しの延長ができることとなっていますが、従前では取消しの規定がないため、いずれは明渡しをしていただくしかありませんでした。今回の改正により、収入の回復が見込めない等特に必要があると認められた場合に限り、明渡しの取消しができるようにします。

(6) 住宅の検査について

退去時の住宅の検査について、退去される方の修繕義務と費用負担の請求についての規定を明確にします。(第41条第3項、第4項)

修繕費用については、①「畳の表替えやふすまの張替え等軽微な修繕」や、②「入居者の故意過失により生じた破損の修繕」について、入居者に費用の負担をしていただいております。

この修繕費用の負担についての規定に基づき、退去される方に対しても、退去時に行う住宅の検査の日までに上記①の修繕を行っていただき、検査によって②の修繕が必要と判断した場合は、費用の負担を請求しています。今回の改正で退去される方の修繕義務及び費用負担についてより明確にします。

(7) 駐車場の使用許可について

入居者の親族、入居者の日常生活の補助者等で特別な事由により駐車場が必要であると認められた場合は駐車場を使用できることとします。(第56条)

現在、駐車場を使用できる方は入居者と同居者に限られています。本市の市営住宅には、単身での高齢者、単身での障害者が多く居住されていますが、これらの方々は自動車を使用されないため、現在の規定では駐車場を使用できないこととなります。しかし、別居されている親族の方等が定期的に日常生活の補助を行うために訪問されることも多く、このような方々が駐車するために駐車場が必要であると認められた場合に限り、駐車場を使用できるようにします。

(8) 駐車場の使用許可の取消しについて

① 駐車場の使用許可の取消しを行うことができる事由に、次の2点を追加します。

(第62条第1項)

・ 駐車場を公共用に使用する必要が生じたとき、または市が借りている土地を土地所有者に返還することになったとき。

・ 駐車場を1区画も使用していない入居者が、新たに駐車場の使用許可申請をした時に、駐車場に空きがなかった場合（2台以上の使用許可を得ている使用者に対して、1台分の使用の取り消しができる）。

② 使用許可の取消しによって使用者に損害が生じても、市は補償をしない旨を規定します。（第62条第2項）

駐車場の使用許可についての申請、取消し等の手続きを、条例で明確に規定します。