

各都道府県知事
政令指定都市の長 殿

国土交通省住宅局長

「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加など公営住宅を取り巻く最近の状況等を踏まえるとともに、これまでの公営住宅に係る制度改正の内容を反映するため、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成8年10月14日建設省住総発第153号）を別添のとおり改正したので送付する。主な改正内容については下記の通り。

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。

記

1. 入居手続における保証人の連署する請書提出の義務付けを削除し、説明中に緊急時の連絡先の提出を新たに記載（第10条関係）

（趣旨）

今般の民法改正による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加等を踏まえ、今後、公営住宅の入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念される
ところ、保証人を確保できないために公営住宅に入居できないといった事態が生じること
がないよう、保証人に関する規定を削除するもの。

2. 入居者資格の説明中から地域の実情に応じた入居者条件の例示を削除（第5条関係）

（趣旨）

地域において独自に入居者の具備すべき条件を定める際の例示として、現行の公営住宅管理標準条例（案）においては国税や地方税を滞納していることを記載していたが、
入居希望者の事情は様々であり、税を滞納している場合であっても配慮すべき場合もあ
ると考えられることから、当該例示を削除するもの。なお、入居者の具備すべき条件は
地域の実情を総合的に勘案して判断することが必要である。

3. 家賃の減免又は徴収猶予の説明中に民生部局との十分な連携を追記（第15条関係）
（趣旨）

家賃の滞納が生じた場合に、民生部局とも連携して、収入等の状況や入居者の個々の事情を十分に把握し、状況に応じて個別具体的に家賃の納付指導や臨戸訪問を行うなど、適正に家賃徴収を行っていくとともに、必要に応じて家賃減免等の負担軽減措置を講じるなど、入居者の事情に配慮した適切な対応を行っていくことが重要であることから、民生部局との十分な連携を追記するもの。

これらのほか、これまでの制度改正に伴う次の修正を実施。

- 指定管理者制度の創設（平成16年）と管理の特例規定（平成17年）を反映
（第67条及び第68条関係）
- 入居者資格の見直し（収入基準の条例化、同居親族要件の削除）を反映（第5条関係）
※第一次地方分権一括法（平成23年）
- 認知症の入居者（収入申告ができない者）に係る収入申告義務の緩和（収入申告に基づかず事業主体が収入認定）を反映（第13条第4項関係）
※第七次地方分権一括法（平成29年）
- 高額所得者の収入基準の条例化を反映（第28条第2項関係）
※第七次地方分権一括法（平成29年）

改正後	改正前
××県（市）営住宅管理標準条例	××県（市）営住宅管理標準条例
目次	目次
第1章 総則（第1条1第2条）	第1章 総則（第1条1第2条）
第2章 県（市）営住宅の管理（第3条—第41条）	第2章 県（市）営住宅の管理（第3条—第41条）
第3章 法第45条第1項に基づく社会福祉事業等への活用（第42条—第48条）	第3章 法第45条第1項に基づく社会福祉事業等への活用（第42条—第48条）
第4章 法第45条第2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49条—第53条）	第4章 法第45条第2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49条—第53条）
第5章 駐車場の管理（第54条—第64条）	第5章 駐車場の管理（第54条—第64条）
第6章 補則（第65条— <u>第71条</u> ）	第6章 補則（第65条— <u>第70条</u> ）
附則	附則
（この条例の目的）	（この条例の目的）
第1条 （略）	第1条 この条例は、公営住宅法（昭和26年法律第193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22年法律第67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）	（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1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（ <u>法第16条第6項等</u> ）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（ <u>法第48条参照</u> ）を目的としている。	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1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（ <u>法第16条第5項等</u> ）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（ <u>法第47条参照</u> ）を目的としている。

なお、地方自治法第244条の2第1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、特定優良賃貸住宅や地方公共団体が法律又はこれに基づく命令に基づかずに設置し公営住宅と同様の趣旨・目的において管理を行う住宅の管理条例と併せた条例とすることも許容される。

（公募の例外）

第4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。

一～四 （略）

五 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第4項若しくは第5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50年法律第67号）に基づく住宅街区整備事業、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）に基づく防災街区整備事業又は都市再開発法（昭和44年法律第38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 （略）

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、既存入居

なお、地方自治法第244条の2第1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。

（公募の例外）

第4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43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第3項若しくは第4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50年法律第67号）に基づく住宅街区整備事業又は都市再開発法（昭和44年法律第38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26年法律第219号）第20条（第138条第1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36年法律第150号）第2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

者又は同居者が加齢、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その他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて知事（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 （略）

（説明）
（略）

本条第7号は、例えば、エレベーターのない公営住宅の4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1階が空家になっている場合等が想定される。

（入居者資格）

第5条 県（市）営住宅に入居することができる者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又は

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になること。

（説明）

本条は、法第22条及び令第5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想定したものである。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。特定入居は応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7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4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1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5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6条第1項で定める者（次条第2項において「老人等」という。）にあっては第2号及び第3号、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条に規定する被災者等にあっては第3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12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

ロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合 令第6条第1項に規定する金額以下で知事（市長）が定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして令第6条第2項に規定する金額を参酌して、令第6条第1項に規定する金額以下で知事（市長）が定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

（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23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1号中に令第6条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。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。

被災市街地復興特別措置法第21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。

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6条第4項で定める場合 令第6条第5項第1号に規定する金額

ロ 県（市）営住宅が、法第8条第1項若しくは第3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37年法律第150号）第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は法第8条第1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6条第5項第2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6条第5項第3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23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2号中に令第6条第5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23条及び第24条第2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

本条第1号イは、特に居住の安定を図る必要がある者を対象とした裁量階層であり、第1次一括法の施行前は収入の基準を21万4千円（収入分位40%）としていたところ、同法の施行後は収入の上限を25万9千円（収入分位50%）としている。

また、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。

同号ロは、同号イに該当する者以外の者を対象とした本来階層であり、同じく収入の上限を25万9千円（収入分位50%）としているが、15万8千円（収入分位25%）を参酌することになっている。

（入居者資格の特例）

第6条 （略）

2 法第8条第1項若しくは第3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37年法律第150号）第22条第1項の規定による国の補助に係る県（市）営住宅又は法第8条第1項各号のいずれか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県（市）営住宅の入居者は、前条各号に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

21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2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2号イ又はロの入居収入基準は、令第6条第5項第3号に規定する額以上で令第6条第5項第1号又は第2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6条第4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2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。

（新設）

（入居者資格の特例）

第6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2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2号及び第3号）に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から3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。

(入居者の選考)

第8条 (略)

《公開抽選及び選考による場合》

2・3 (略)

4 知事(市長)は、第1項に規定する者のうち、20歳未満の子を扶養している寡婦(寡夫)、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

(入居者の選考)

第8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かな者

《公開抽選及び選考による場合》

2 知事(市長)は、第1号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1項に規定する者のうち、20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

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2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1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、公開抽選により入居者を決定する。
- 4 （略）
- 5 知事（市長）は、第1項に規定する者のうち、20歳未満の子を扶養している寡婦（寡夫）、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2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）

（略）

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2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1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2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定委員会の意見を聴いて定める。
- 5 知事（市長）は、第1項に規定する者のうち、20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2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、10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

また、第5項（又は第4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（父子）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25条第1項及び令第7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。

（住宅入居の手続）

第10条 県（市）営住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、第18条の規定により敷金を納付しなければならない。

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

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5項（又は第4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25条第1項及び令第7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。

（住宅入居の手続）

第10条 県（市）営住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次の各号に掲げる手続き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18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に定める
手続をしなければならない。

（削除）

3 （略）

4 （略）

5 （略）

（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10日以内に敷金を納付することとした。

（削除）

敷金の減免又は徴収の猶予については、法第18条第2項に規定されたことに伴い、第18条第2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18条第2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られたものである。

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1項第1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1項又は第2項に規定する期間内に第1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1項又は第2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10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と規定したが、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3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

また、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいと考えられるが、緊急時の連絡先が確保できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案した適切な対応が必要である。

第1項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4項により入居の決定を取り消される。第2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。

（略）

また、住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえ、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅へ入居に際しての前提とすることから転換すべきと考えられる。このため、本条例から保証人に関する規定を削除し

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18条第2項に規定されたことに伴い、第18条第2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18条第2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られたものである。

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4項により入居の決定を取り消される。第2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、改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。

（新設）

た。各事業主体においては、地域の実情等を総合的に勘案して住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、適切に対応していくことが必要である。

仮に保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にも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、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要である。また、公営住宅への入居に際して、家賃債務保証業者登録規程（平成29年国土交通省告示第898号）に基づく家賃債務保証業者等の機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要である。

（同居の承認）

第11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11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23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、法第27条第5項に規定されている。具体的な承認基準は、公営住宅法施行規則第11条に規定されている。

（入居の承継）

第12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

（同居の承認）

第11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10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23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27条第5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10条に規定されている。

（入居の承継）

第12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12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するとするのは、法の趣旨から妥当ではない。こうした観点から、法第27条第6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規定するとともに、承認基準を公営住宅法施行規則第12条に規定した。

入居者の死亡、婚姻関係の解消による他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（事実上婚姻関係にあるものも含む。）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かなければならない。

（家賃の決定）

第13条 （略）

て、その死亡時、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11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するとするのは、法の趣旨から妥当ではない。こうした観点から、法第27条第6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11条に規定した。

入居者の死亡、婚姻関係の解消による他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（内縁関係にあるものも含む。）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かなければならない。

（家賃の決定）

第13条 県（市）営住宅の毎月の家賃は、毎年度、次条第3項の規定により認定された収入（同条第4項の規定により更正された場合には、その更生後の収入。第28条において同じ。）に基づき、近傍同種の住宅の家賃（第3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2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35条第1

2・3 (略)

4 知事(市長)は、県(市)営住宅の入居者(介護保険法(平成9年法律第123号)第5条の2第1項に規定する認知症である者、知的障害者福祉法(昭和35年法律第37号)にいう知的障害者その他の公営住宅法施行規則第8条で定める者に該当する者に限る。)が第1項に規定する収入の申告をすること及び法第34条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認めるときは、同項の規定にかかわらず、当該入居者の県(市)営住宅の毎月の家賃を、毎年度、令第2条で定めるところにより、法第34条の規定による書類の閲覧の請求その他の公営住宅法施行規則第9条で定める方法により把握した当該入居者の収入及び当該県(市)営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることができる。

(説明)

本条は、家賃の額についての規定である。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ている(法第16条第1項)。具体的な計算方法は、令第2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30条第1項又は第32条第1項によって算出されることとなる。

第2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。

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2条第1項第4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1項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、令第3条に規定する方法により算出した額とする。

(新設)

(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16条第1項)。具体的な計算方法は、令第2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30条第1項又は第32条第1項によって算出されることとなる。

第2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。

入居者からの収入の申告がなく、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（入居者が第4項の事情に該当する場合を除く。）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3条に規定する方法に基づいて算出される。

第4項は、認知症である者、知的障害者、精神障害者等で収入の申告をすることが困難な事情にあると事業主体が認める者については、収入申告義務を免除し、法第34条に基づく収入調査（入居者本人に対する報告の請求を除く。）により把握した収入に応じた家賃が課されることとするものである。

認知症である者等の家賃の算定方法は、公営住宅一般に係る家賃の算定方法と同様である。

認知症である者等であるか否かについては、医師の診断書、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳等を確認して対象者を認定することになる。医師の診断書等がないため認知症である者等であるか否かについて確認できない場合であっても、医療や介護等の事務に従事する職員からの意見書等により認知症である者等に準ずる者であると判断し、収入申告義務の免除となる対象者としてすることができる。

なお、第4項は、認知症である入居者等が収入申告及び法第34条の報告請求への対応が困難な事情にあると事業主体が認めるときに適用することができることとされており、必ずしも認知症である入居者等に同項の取扱いを求めるものではない。

（収入の申告等）

第14条 （略）

2 前項に規定する収入の申告は公営住宅法施行規則第7条に規定する方法によるものとする。

3 知事（市長）は、第1項の規定による収入の申告又は法第34条の

入居者からの収入の申告がなく、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3条に規定する方法に基づいて算出される。

（新規）

（収入の申告等）

第14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8条に規定する方法によるものとする。

3 知事（市長）は、第1項の規定による収入の申告に基づき、収入

規定による書類の閲覧の請求その他の公営住宅法施行規則第9条で定める方法により把握した入居者の収入に基づき、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 (略)

(説明)

本条は、法第16条第3項及び公営住宅法施行規則第7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7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15条 (略)

(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13条によって算定

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る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16条第3項及び公営住宅法施行規則第8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8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15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13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。このような場合、民生部局とも連携し、収入等の状況や事情を十分に把握した上で家賃減免等の適切な対応を行うことが必要である。

(略)

(家賃の納付)

第16条 知事（市長）は、入居者から第10条第4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31条第1項又は第36条第1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41条第1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。

2～4 (略)

(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10条

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16条 知事（市長）は、入居者から第10条第5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31条第1項又は第36条第1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41条第1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40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1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10条

第4項により入居決定されたものに通知される入居可能日から、その住宅の明渡日として指定された日まで徴収することとした。明渡期日以降は、家賃ではなく、損害賠償金が発生することとなる。

(略)

(敷金)

第18条 (略)

第5項により入居決定されたものに通知される入居可能日から、その住宅の明渡日として指定された日まで徴収することとした。明渡期日以降は、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2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23年法律第178号）に規定する休日又は1月2日若しくは同月3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、その月の使用期限が1月に満たない場合においては日額計算による。

いわゆる無断退去をした場合には、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。

(敷金)

第18条 知事（市長）は、入居者から入居時における3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15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1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。

(説明)

本条は、敷金についての規定である。敷金は第10条第1項により、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18条第1項により3月分の家賃に相当する金額の範囲内において徴収することができることとされている。

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2項は、法第18条第2項の追加に伴うものである。

(略)

(修繕費用の負担)

第20条 (略)

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10条第1項第2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18条第1項により3月分の家賃に相当する金額の範囲内において徴収することができることとされている。

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2項は、法第18条第2項の追加に伴うものであり、従前は、この条例の旧第9条第3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。

(修繕費用の負担)

第20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1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)

(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21条及び公営住宅法施行規則第10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関する費用は、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21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4号において、本条第1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。又、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。

(略)

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21条及び公営住宅法施行規則第9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関する費用は、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21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4号において、本条第1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。又、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2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3項は、法第21条のただし書を受けたものであり、第1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。

(入居者の保管義務等)

第22条 (略)

- 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。

第25条 (略)

(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、転貸は全面禁止されている(法第27条第2項)。

(略)

第27条 (略)

(入居者の保管義務等)

第22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を賠償しなければならない。

第25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21条第2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、転貸は全面禁止されることとなった(法第27条第2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11条に規定する同居承認を受けて対応することとなる。

第27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。

(説明)
(略)

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2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つているため、借地借家法との問題は生じない。

(略)

(収入超過者等に関する規定)

第28条 知事（市長）は、毎年度、第14条第3項の規定により認定した入居者の収入の額が第5条第1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3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14条第3項の規定により認定した入居者の収入の額が最近2年間引き続き令第9条に規定する金額又は令第10条の基準により定めた金額を超え、かつ、当該入居者が県（市）営住宅に引き続き5年以上入居している場合にあつては、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 (略)

3 第1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27条第4項と同趣旨の規定である。本条第2項の条件の履行は、第40条第2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2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つたため、同法施行後は借地借家法との問題は生じない。

第3項は、本条第1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規定)

第28条 知事（市長）は、毎年度、第14条第3項の規定により認定した入居者の収入の額が第5条第2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3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14条第3項の規定により認定した入居者の収入の額が最近2年間引き続き令第9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5年以上入居している場合にあつては、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2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。

(収入超過者に対する家賃)

第30条 第28条第1項の規定により、収入超過者と認定された入居者は第13条第1項及び第4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8条第2項又は第3項に規定する方法によらなければならない。

3 (略)

(説明)

法第28条第2項、第3項、第4項、第5項及び令第8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32条に規定した。収入超過者に対しては、従前は割増賃料を徴収していたが、現在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31条 (略)

(収入超過者に対する家賃)

第30条 第28条第1項の規定により、収入超過者と認定された入居者は第13条第1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8条第2項に規定する方法によらなければならない。

3 第15条、第16条及び第17条の規定は、第1項の家賃について準用する。

(説明)

法第28条第2項、第3項及び令第8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32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31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6月を経過した日以後の日でなければならない。

3 第1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1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。

(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1項は、特別の事由のない限り明渡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2項において、法第29条第4項に規定に従い、期限は、請求をする日の翌日から起算して6月を経過した日以後でなければならない旨明示した。

(略)

(高額所得者に対する家賃等)

第32条 第28条第2項の規定により高額所得者と認定された入居者は第13条第1項及び第4項並びに第30条第1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・3 (略)

- 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1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2項において、法第29条第3項に規定に従い、期限は、請求をする日の翌日から起算して6月を経過した日以後でなければならない旨明示した。

明渡請求を受けた以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32条 第28条第2項の規定により高額所得者と認定された入居者は第13条第1項及び第30条第1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1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2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15条の規定は第1項の家賃及び前項の金銭に、第16条及び第17条の規定は第1項の家賃にそれぞれ準用する。

(説明)

(略)

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29条第6項)。ただし、入居者が病気にかかっている等の特別な事由が存在すれば、第3項で準用する第15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2項は、法第29条第7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2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。

(略)

(住宅のあっせん等)

第33条 (略)

(説明)

本条は、法第30条第1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

(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29条第5項)。ただし、入居者が病気にかかっている等の特別な事由が存在すれば、第3項で準用する第15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2項は、法第29条第6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2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、「2倍を上限として知事(市長)が定める額」としたが、「1.5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33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、他の適切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30条第1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。

(削除)

(収入状況の報告の請求等)

第35条 知事(市長)は、第13条第1項若しくは第4項、第30条第1項若しくは第32条第1項の規定による家賃の決定、第15条(第30条第3項又は第32条第3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18条第2項による敷金の減免若しくは徴収の猶予、第31条第1項の規定による明渡しの請求、第33条の規定によるあっせん等又は第37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・3 (略)

(説明)

法第34条と同趣旨の規定であり、担当職員への権限委任(第2項)と秘密保持(第3項)を加えた。なお、第1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13条第1項又は第4項(家賃の決定)が関係する。

(公営住宅建替事業による家賃の特例)

第38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

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。

(収入状況の報告の請求等)

第35条 知事(市長)は、第13条第1項、第30条第1項若しくは第32条第1項の規定による家賃の決定、第15条(第30条第3項又は第32条第3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18条第2項による敷金の減免若しくは徴収の猶予、第31条第1項の規定による明渡しの請求、第33条の規定によるあっせん等又は第37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2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34条と同趣旨の規定であり、担当職員への権限委任(第2項)と秘密保持(第3項)を加えた。なお、第1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13条第1項(家賃の決定)が関係する。

(公営住宅建替事業による家賃の特例)

第38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13条第1項若しくは第4項、第30条第1項又は第32条第1項の規定にかかわらず、令第12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）

（略）

法第43条第1項及び令第12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39条 知事（市長）は、法第44条第3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13条第1項若しくは第4項、第30条第1項又は第32条第1項の規定にかかわらず、令第12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。

（住宅の明渡請求）

第41条 （略）

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13条第1項、第30条第1項又は第32条第1項の規定にかかわらず、令第11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43条第1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43条第1項及び令第11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39条 知事（市長）は、法第44条第3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13条第1項、第30条第1項又は第32条第1項の規定にかかわらず、令第11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。

（住宅の明渡請求）

第41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。

2～5 (略)

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第34条第1項の通知をすることができる。

二 家賃を3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15日以上県（市）営住宅を使用しないとき。

五 第11条、第12条及び第22条から第27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1項第1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5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2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1項第2号から第5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2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1項第6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6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3年法律第90号）第34条第1項の通知をすることができる。

(使用許可)

第42条 知事(市長)は、社会福祉法人その他公営住宅法第45条第1項の事業等を定める省令(平成8年厚生省・建設省令第1号)第2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1条に規定する事業(以下「社会福祉法人等」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 (略)

(特定優良賃貸住宅制度に基づく管理)

第50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18条第2項の国土交通省令で定める基準に従って管理する。

(家賃)

第52条 第49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13条第1項若しくは第4項、第30条第1項又は第32条第1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・3 (略)

(準用)

第53条 第49条の規定による県(市)営住宅の使用については、第50

(使用許可)

第42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8年厚生省・建設省令第1号)第2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1条に規定する事業(以下「社会福祉法人等」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。

(特定優良賃貸住宅制度に基づく管理)

第50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18条第2項の建設省令で定める基準に従って管理する。

(家賃)

第52条 第49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13条第1項、第30条第1項又は第32条第1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14条の規定を準用する。この場合において、同条第3項中「第1項」とあるのは「第52条第1項」と読み替えるものとする。

3 第1項の近傍同種の住宅に家賃については、第13条第3項の規定を準用する。この場合において、「第1項」とあるのは「第52条第1項」と読み替えるものとする。

(準用)

第53条 第49条の規定による県(市)営住宅の使用については、第50

条から前条までに定めるもののほか、第3条、第4条、第7条から第12条まで、第15条から第27条まで、第35条から第41条まで及び第66条の規定を準用する。この場合において、第7条第1項中「前2条」とあるのは「第51条」と、第16条第1項中「第31条第1項又は第36条第1項」とあるのは「第36条第1項」と、第35条第1項中「第13条第1項若しくは第4項、第30条第1項若しくは第32条第1項の規定による家賃の決定、第15条（第30条第3項又は第32条第3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18条第2項による敷金の減免若しくは徴収の猶予、第31条第1項の規定による明渡しの請求、第33条の規定によるあっせん等又は第37条の規定による県（市）営住宅への入居の措置」とあるのは「第52条の規定による家賃の決定」と読み替えるものとする。

第54条 （略）

（説明）

駐車場は共同施設としての法的位置付けを得ていることを明確にしたものである（法第2条第9号、公営住宅法施行規則第1条第6号）。

（使用の手続）

第59条 第57条第2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62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

条から前条までに定めるもののほか、第3条、第4条、第7条から第12条まで、第15条から第27条まで、第35条から第41条まで及び第66条の規定を準用する。この場合において、第7条第1項中、「前2条」とあるのは「第51条」と、第16条第1項中「第31条第1項又は第36条第1項」とあるのは「第36条第1項」と、第35条第1項中「第13条第1項、第30条第1項若しくは第32条第1項の規定による家賃の決定、第15条（第30条第3項又は第32条第3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18条第2項による敷金の減免若しくは徴収の猶予、第31条第1項の規定による明け渡しの請求、第33条の規定によるあっせん等又は第37条の規定による県（市）営住宅への入居の措置」とあるのは「第52条の規定による家賃の決定」と読み替えるものとする。

第54条 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2条第9号、公営住宅法施行規則第1条第6号）。

（使用の手続）

第59条 第57条第2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62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

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き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1項又前項に規定する期間内に第1項に規定する手続きをしないときは、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1項又は第2項に規定する手続きをしたときは、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 （略）

（県（市）営住宅監理員及び県（市）営住宅管理人）

第65条 （略）

（説明）

本条は、法第33条の規定に基づき事業主体が「住宅監理員」を置く場合の規定である。

（略）

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き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1項又前項に規定する期間内に第1項に規定する手続きをしないときは、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1項又は第2項に規定する手続きをしたときは、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。

（県（市）営住宅監理員及び県（市）営住宅管理人）

第65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1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）

（新設）

「住宅監理員」は、法第33条の規定に基づき事業主体の長が「住

(立入検査)
第66条 (略)

(説明)
(略)

本条の立入検査は、国土交通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49条に規定する実地検査とは区別される

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66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1項の規定の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48条に規定する実地検査とは区別されるもの

ものである。

(指定管理者)

第67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行わせることができる。

一～五 （略）

(説明)

本条は、地方自治法第244条の2第3項に基づき、管理条例で指定管理者に行わせる事項を定めたものである。

第5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。

公営住宅の管理については、住宅困窮度に応じた優先入居の実施や、地域の実情や居住者の状況に応じた適切な家賃設定など、公平な住宅政策の観点からの行政主体としての判断が必要である。このため、公営住宅の入居者の決定その他の公営住宅法上事業主体が行うこととされている事務を指定管理者に委任して行わせることは適当ではない。したがって、公営住宅の管理について指定管理者が行うことができる事務の範囲は、指定管理者制度が創設される前の管理委託制度により受託者が行うことのできるものと同じものである。

である。

(管理の委託)

第67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3号及び第4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244条の2第3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5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。

(管理の特例)

第68条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める県（市）営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該県（市）営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該県（市）営住宅又は共同施設を管理する知事（市長）の同意を得て、その事業主体に代わって当該県（市）営住宅又は共同施設の第3章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の県（市）が管理する県（市）営住宅又は共同施設

二 市町村 当該市町村の区域内において他の県（市）が管理する県（市）営住宅又は共同施設

三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において県（市）が管理する県（市）営住宅又は共同施設

四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において県（市）が管理する県（市）営住宅又は共同施設

2 前項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により県（市）営住宅又は共同施設の管理を行おうとするときは、あらかじめ、公営住宅法施行規則第17条で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

3 第1項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により県（市）営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、当該県（市）営住宅又は共同施設の事業主体に代わってその権限のうち次に掲げるものを行うものとする。

一 法第22条第1項の規定により特定の者を県（市）営住宅に入居させ、又は入居者を公募すること。

二 法第25条第1項の規定により実情を調査し若しくは入居者を決

(新設)

定し、又は同条第2項の規定により入居者に通知すること。

三 法第27条第3項から第6項までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。

四 法第29条第1項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第8項の規定により期限を延長すること。

五 法第30条第1項の規定によるあっせん等をすること。

六 法第32条第1項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第5項若しくは第6項の規定により入居者に通知すること。

七 法第33条第1項の規定により住宅監理員を置き、又は同条第2項の規定により住宅監理員を命ずること。

八 法第34条の規定により法第29条第1項の規定による明渡しの請求又は法第30条第1項の規定によるあっせん等に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めること。

4 第1項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、前項第1号（特定の者の入居に係る部分に限る。）、第2号（入居者の決定に係る部分に限る。）、第4号又は第6号（明渡しの請求に係る部分に限る。）に掲げる権限を行った場合には、遅滞なく、その旨を事業主体に通知しなければならない。

5 第1項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が行う県（市）営住宅又は共同施設の管理に要する費用の負担については、事業主体と当該地方公共団体又は地方住宅供給公社とが協議して定めるものとする。

（説明）

地域における公営住宅や地方住宅供給公社の賃貸住宅を一体的に管理し、公営住宅管理の一層の効率化を図るとともに、地域の実情に応じたきめ細かな入居者の募集・決定等を一体的に行うことにより入居者へのサービス向上を図ることが可能となるよう、管理の特

（新設）

例が設けられている。

第1項の規定により管理を行う主体は他の地方公共団体と地方住宅供給公社に限られており、民間事業者に管理を行わせることはできない。

第1項の規定により管理を行う主体は、法第3章に規定する管理の範囲（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。）を行うことになる。

なお、指定管理者制度と本条の管理の特例のそれぞれをどのように活用していくかについては、両制度の趣旨を十分に踏まえつつ、地域の実情に応じて決められるべきものである。

（敷地の目的外使用）

第69条 （略）

（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238条の4第7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70条 （略）

（説明）

地方自治法第228条第3項に基づく罰則である。不正入居が判明

（敷地の目的外使用）

第68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238条の4第4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69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5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228条第2項に基づく罰則である。不正入居が判明

し第41条第3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71条 (略)

し第41条第3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70条 この条例の施行に必要な事項は、規則で定める。