

議案第 1 2 号

大口町町営住宅条例の一部改正について

大口町町営住宅条例の一部を改正する条例を別紙のように定めるものとする。

平成 2 5 年 3 月 4 日提出

大 口 町 長 森 進

(提案理由)

この案を提出するのは、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 2 3 年法律第 3 7 号）が施行され、公営住宅法（昭和 2 6 年法律第 1 9 3 号）及び被災市街地復興特別措置法（平成 7 年法律第 1 4 号）の一部が改正されたこと等に伴い、この条例の一部を改正するため必要があるからである。

大口町町営住宅条例の一部を改正する条例

大口町町営住宅条例（平成９年大口町条例第２９号）の一部を次のように改正する。

第３条の次に次の９条を加える。

（整備基準）

第３条の２ 法第５条第１項及び第２項に規定する条例で定める町営住宅及び共同施設（以下「町営住宅等」という。）の整備基準は、次条から第３条の１０までに定めるところによる。

（整備の基本方針）

第３条の３ 町営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備するものとする。

２ 町営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備するものとする。

３ 町営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮するものとする。

（敷地の基準）

第３条の４ 町営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定するものとする。

２ 敷地が地盤の軟弱な土地、その他に類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良等安全上必要な措置を講ずるものとする。

３ 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けるものとする。

（住棟等の基準）

第３条の５ 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境

を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置するものとする。

(住宅の基準)

第3条の6 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講ずるものとする。

2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講ずるものとする。

3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講ずるものとする。

4 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講ずるものとする。

5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講ずるものとする。

(住戸の基準)

第3条の7 町営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 町営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設けるものとする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。

3 町営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講ずるものとする。

4 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置そ

の他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講ずるものとする。

(共用部分の基準)

第3条の8 町営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講ずるものとする。

(附帯施設の基準)

第3条の9 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けるものとする。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮するものとする。

(共同施設の基準)

第3条の10 共同施設を整備する場合は、その位置及び規模について、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、建築物の配置等に応じて、入居者の利便性及び安全性を確保した適切なものとする。

第4条第1項中「、法23条に規定する条件のほか」を削り、「老人」を「高齢者」に改め、後段を削り、第2号及び第3号を削り、第1号の次に次の6号を加える。

(2) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

(3) 町内に1年以上住所又は勤務場所を有すること。

(4) 町営住宅の家賃の納付、損害賠償金額その他町営住宅賃貸契約から生ずる債務について不履行がないこと。

(5) 国税及び地方税を滞納していない者であること。

(6) 入居者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。

(7) その者の収入が次に掲げる場合に依り、次に掲げる金額を超えないこと。

ア 入居しようとする者が身体障がい者その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして規則で定める場合 21万4,000円

イ アに掲げる以外の場合 15万8,000円

第4条第2項を削る。

第4条の次に次の1条を加える。

(入居者の資格の特例)

第4条の2 法44条第3項の規定による町営住宅の用途の廃止により当該町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、他の町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 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つて前条第2号の条件を具備するものにあつては、当該災害発生した日から起算して3年を経過する日までの間は、前条各号（第6号を除く。）に掲げる条件を具備する者とみなす。

3 前項に定めるもののほか、町長は、供給する住宅の戸数が著しく少ない場合その他特に必要があると認めるときは、入居者の資格について制限を加えることができる。

第18条第5項第1号中「同居者」を「入居者又は同居者」に、「こと」を「とき」に改め、同項第2号中「高額所得者」を「入居者」に、「こと」を「とき」に改め、同項第3号中「高額所得者」を「入居者」に、「こと」を「とき」に改め、同項第4号中「特別な事情」を「特別の事情があるとき。」に改める。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

大口町町営住宅条例の一部改正新旧対照表

新	旧
(設置) 第3条 略 <u>(整備基準)</u> 第3条の2 <u>法第5条第1項及び第2項に規定する条例で定める町営住宅及び共同施設（以下「町営住宅等」という。）の整備基準は、次条から第3条の10までに定めるところによる。</u> <u>(整備の基本方針)</u> 第3条の3 <u>町営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備するものとする。</u> 2 <u>町営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備するものとする。</u> 3 <u>町営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮するものとする。</u> <u>(敷地の基準)</u> 第3条の4 <u>町営住宅等の敷地（以下「敷地」という）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定するものとする。</u> 2 <u>敷地が地盤の軟弱な土地、その他に類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良等安全上必要な措置を講ずるものとする。</u> 3 <u>敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けるものとする。</u> <u>(住棟等の基準)</u>	(設置) 第3条 略

新	旧
<u>第3条の5 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置するものとする。</u> <u>(住宅の基準)</u> <u>第3条の6 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講ずるものとする。</u> <u>2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講ずるものとする。</u> <u>3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講ずるものとする。</u> <u>4 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講ずるものとする。</u> <u>5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講ずるものとする。</u> <u>(住戸の基準)</u> <u>第3条の7 町営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。</u> <u>2 町営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設けるものとする。ただ</u>	

新	旧
<u>し、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。</u>	
3 <u>町営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講ずるものとする。</u>	
4 <u>住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講ずるものとする。</u> <u>(共用部分の基準)</u>	
第3条の8 <u>町営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講ずるものとする。</u> <u>(附帯施設の基準)</u>	
第3条の9 <u>敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設けるものとする。</u>	
2 <u>前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮するものとする。</u> <u>(共同施設の基準)</u>	
第3条の10 <u>共同施設を整備する場合は、その位置及び規模について、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、建築物の配置等に応じて、入居者の利便性及び安全性を確保した適切なものとする。</u> <u>(入居者資格)</u>	(入居者資格)
第4条 町営住宅の入居者（以下「入居者」という。）は、次に掲げる条件（<u>高齢者</u>、身体障がい者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定めるもの）にあっては第1号を除く）を具備する者でなければなら	第4条 町営住宅の入居者（以下「入居者」という。）は、<u>法第23条に規定する条件のほか</u>、次に掲げる条件（<u>老人</u>、身体障がい者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定めるもの）にあっては第1号を除

新	旧
ない。	く。)を具備する者でなければならない。 <u>この場合において、同条第1号イの条例で定める金額は、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第6条第1項に掲げる額とする。</u>
(1) 略	(1) 略 (2) <u>入居者又は現に同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。</u> (3) <u>町営住宅に係る未納の家賃、損害賠償金額その他町営住宅賃貸契約から生ずる債務がないこと。</u>
(2) <u>現に住宅に困窮していることが明らかであること。</u>	
(3) <u>町内に1年以上住所又は勤務場所を有すること。</u>	
(4) <u>町営住宅の家賃の納付、損害賠償金額その他町営住宅賃貸契約から生ずる債務について不履行がないこと。</u>	
(5) <u>国税及び地方税を滞納していない者であること。</u>	
(6) <u>入居者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。</u>	
(7) <u>その者の収入が次に掲げる場合に並び、次に掲げる金額を超えないこと。</u>	
ア <u>入居しようとする者が高齢者、身体障がい者その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして規則で定める場合</u> <u>21万4,000円</u>	
イ <u>アに掲げる以外の場合</u> <u>15万8,000円</u>	

新	旧
(<u>入居者の資格の特例</u>) 第４条の２　法４４条第３項の規定による町営住宅の用途の廃止により当該町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、他の町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　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であつて前条第２号の条件を具備するものにあつては、当該災害発生した日から起算して３年を経過する日までの間は、前条各号（第６号を除く。）に掲げる条件を具備する者とみなす。 ３　前２項に定めるもののほか、町長は、供給する住宅の戸数が著しく少ない場合その他特に必要があると認めるときは、<u>入居者の資格について制限を加えることができる。</u> (高額所得者の決定等) 第１８条　略 ２～４　略 ５　略 (１) <u>入居者又は同居者が病気にかかっているとき。</u> (２) <u>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。</u> (３) <u>入居者又は同居者が近い将来において定年退職等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。</u> (４) その他前３号に準ずる<u>特別な事情があるとき。</u> ６　略	２　入居者は、町内に１年以上住所又は勤務場所を有する者でなければならない。 (高額所得者の決定等) 第１８条　略 ２～４　略 ５　略 (１) 同居者が病気にかかっている<u>こと。</u> (２) <u>高額所得者</u>又は同居者が災害により著しい損害を受けた<u>こと。</u> (３) <u>高額所得者</u>又は同居者が近い将来において定年退職等の理由により、収入が著しく減少することが予想される<u>こと。</u> (４) その他前３号に準ずる<u>特別な事情</u> ６　略

改 正 要 旨

1 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）の施行により、公営住宅法（昭和２６年法律第１９３号）の一部が改正されたことに伴い、大口町営住宅の入居者の収入基準及び整備基準を、公営住宅等整備基準（平成１０年建設省令第１０号）を参酌して条例により定めることとします。

2 改正概要

(1) 入居基準について

ア 本来階層（一般の入居資格を有する世帯）

- ・国から示された参酌基準の額は、法改正前の基準額と同額です。
- ・住宅に困窮する低所得者の入居機会については、今後もこれまでどおり確保します。

これらのことから、本来階層における基準額は、１５８，０００円とします。

	法改正前の基準額	国が示す基準額 (参酌基準)	大口町基準額
金 額	１５８，０００円	１５８，０００円	１５８，０００円

イ 裁量階層（高齢者世帯など特に居住の安定を図る必要のある世帯）

- ・国から示された上限額は、法改正前の基準額より高くなっています。
- ・基準額を引き上げることは、入居対象世帯が増えることになり、このことは、応募倍率の上昇を招き、本来入居すべき世帯の入居機会を奪うおそれがあります。

これらのことから、裁量階層における基準額は、２１４，０００円とします。

	法改正前の基準額	国が示す基準額 (上限額)	大口町基準額
金 額	２１４，０００円	２５９，０００円	２１４，０００円

ウ 被災市街地復興特別措置法による特例

特例対象者の入居時の条件及び金額を条例で定めます。

(2) 公営住宅等整備基準について

参酌する省令は、町営住宅及び共同施設の整備基準について入居者の居住性の安定に配慮し、また維持管理のコスト縮減を図るうえで必要かつ十分なものであるため、省令と同内容の基準を条例で定めます。

(3) その他

高額所得者の明渡し請求における特別な事情を公営住宅管理標準条例に基づき一部改正します。

3 施行期日

平成25年4月1日から施行します。