身寄りのない高齢者等の公営住宅の入居に係る課題に関する情報収集結果

～保証人、残置物処理を中心として～

（別冊）参考通知集

令和８年 11 月

東北管区行政評価局

参考通知集目次

Ⅰ　公営住宅の保証人規定関係

1　「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成 30 年３月 30 日付け国住備第 503 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

2　「『公営住宅管理標準条例（案）について』の改正について」（平成 30 年３月 30 日付け国住備第 505 号国土交通省住宅局長通知）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

3　「公営住宅管理標準条例（案）」（平成 30 年３月 30 日改正）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43

4　「『公営住宅管理標準条例（案）について』の改正について」（平成 31 年４月１日付け国住備第３号国土交通省住宅局長通知）・・ 79

5　「公営住宅管理標準条例（案）」（平成 31 年４月１日改正）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 81

6　「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」（令和２年２月 20 日付け国住備第 130 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 117

Ⅱ　公営住宅の残置物処理関係

1　「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について」（平成 29 年１月 25 日付け国住備 105 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）・・・・・・・・・ 118

2　「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応について」（令和７年６月 30 日付け国住備第 63 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）・・・・・・・・・・・・・・・・・ 130

国住備第５０３号
平成３０年3月３０日

各都道府県知事・政令市
住宅主務部長　殿

国土交通省　住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅への入居に際しての取扱いについて

民法の一部を改正する法律（平成２９年法律第４４号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法（明治２９年法律第８９号）における債権関係の規定の見直しが行われます（平成３２年４月施行）。

公営住宅への入居に際しての保証人（連帯保証人を含む。以下同じ。）の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられておりますが、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されます。

このような状況を踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）」（平成８年１０月１４日付け住総発第１５３号建設省住宅局長通知。以下「標準条例（案）」という。）を改正し、保証人に関する規定を削除したことに伴い、今後の公営住宅への入居に際しての取扱いについての留意点を地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４５条の４第１項に基づく技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体におかれましては、下記事項に留意の上、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、特段の配慮をお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一　民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて

今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際し、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ます。

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ると、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の入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。

このため、標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除することとしましたので、各事業主体においては、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、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いします。

その際、保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、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ますが、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て、適切な対応をお願いいたします。

公営住宅の家賃は、入居者の収入等の状況を踏まえ、政策的視点から低廉に設定されているものであり、入居者に対し公営住宅の趣旨、目的及び家賃制度等について周知・啓発に努め、家賃の滞納があった場合には、法令等の規定に従い所要の措置を講ずることがある旨をあらかじめ理解していただくとともに、実際に家賃の滞納が生じた場合には、滞納額が累積しておよそ支払いが困難となる前に、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じるとともに、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、入居者の置かれている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ことが重要です。

特に、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免や徴収猶予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ただくようお願いします。

また、生活保護の被保護者については、「公営住宅の家賃の取扱いについて」（平成１８年３月３１日付け国住総第２１２号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により被保護者の同意及び委任状を要せずに代理納付が可能とされておりますので、公営住宅管理者と保護の実施機関との間で協議・調整等の連携を図り、適切な活用がなされるようお願いします。

さらに、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成１９年法律第１１２号）が改正され、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う居住支援協議会に加え居住支援法人が新たに指定されることとなりました。公営住宅においても、身寄りのない入居者や福祉的な支援が必要な家賃滞納者に対し、円滑な公営住宅への入居や入居後の見守りサービス等の支援を行っていくことが考えられることから、地域の実情等を総合的に勘案し、必要に応じて居住支援協議会のネ

ットワークを活用するようお願いします。

仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となりますが、例えば「～円」、「～円（入居当初の家賃の～ヶ月分相当分）」といったようにその額を明確に定める必要があります。特に、公営住宅の家賃は入居者の収入の状況によって変動するものであることから、例えば「家賃３ヶ月分」と設定したい場合には、「入居当初」の家賃の３ヶ月分であることを明記するなど、その額が変動しないものとすることに注意が必要です。

また、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す。

さらに、昨年１０月に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登録制度が開始されたところですが、家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、公営住宅への入居に際して、必要に応じて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す。

なお、機関保証については、保証限度や免責事項など保証内容に応じて保証料が設定されることなどを踏まえ、家賃債務保証業者等と十分に協議の上、入居者の状況や地域の実情等を踏まえた適切な保証内容となるように留意することが必要です。

第二　その他の民法改正に伴う留意点について

今般の民法改正においては、個人根保証契約の極度額の設定（第４６５条の２）のほかにも、公営住宅制度に関係するものとしては以下のような改正が行われたところです。

・保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務（第４５８条の２）
・主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務（第４５８条の３）
・賃借人による修繕（第６０７条の２）
・賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（第６１１条）
・賃借人の原状回復義務（第６２１条）

今回の改正により、保証人への情報提供義務が規定されたことを踏まえ、保証人に対して的確に情報提供を行っていくことが必要となるほか、賃借人による修繕や一部滅失等の規定が整備されたことを踏まえ、事業主体においては、必要に応じて適切に修繕を実施するなど公営住宅の管理を適正に行うようお願いいたします。

なお、民間賃貸住宅については、賃貸住宅標準契約書が改定され、新たに家賃債務保証業者型や連帯保証人型において極度額の記載欄を設けた標準契約書が作成されるとともに、民法の改正内容を反映させた改定が行われておりますので、その旨申し添えます。

（参考）民間賃貸住宅における判例（平成９年 11 月 13 日最高裁判決）

賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。

国住備第５０５号
平成３０年3月３０日

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）

○　「公営住宅管理標準条例（案）について」新旧対照表　　（傍線部分は改正部分）

改　正　後	改　正　前
××県（市）営住宅管理標準条例 目次 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５章　駐車場の管理（第54条―第64条） 第６章　補則　（第65条―第71条） 附則 （この条例の目的） 第１条　（略） （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（法第16条第６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48条参照）を目的としている。	**××県（市）営住宅管理標準条例** 目次 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５章　駐車場の管理（第54条―第64条） 第６章　補則　（第65条―第70条） 附則 （この条例の目的） 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） 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（法第16条第５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47条参照）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。	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。 一～四　（略）	（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	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　（略）	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、既存入居	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。	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　（略）	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） （略）	（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、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。	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。	（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。
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	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。	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。
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。	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　（略）	（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　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。	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（老人等にあっては、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）	（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な者
《公開抽選及び選考による場合》 ２・３　（略）	《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（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	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。	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》	《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。	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。	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　（略）	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（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。	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） （略）	（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

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。いかなる方法を採るにせよ、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）	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。
3　（略）	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。
4　（略）	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。
5　（略）	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日以内に敷金を納付することとした。 （削除）	（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。
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たものである。	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

	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。
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）	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。
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ると、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の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	（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。	（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、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。	（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	（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を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）	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。
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。	（新設）
（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。	（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。	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　（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	（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。	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）	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。	（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　（略）	（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	（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。	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。
（略）	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）	（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	（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）	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　（略）	（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）	（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　（略）	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、転貸は全面禁止されている（法第27条第２項）。	（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。
（略）	
第27条　（略）	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っているため、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　（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。

	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）	（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）	（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）	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。	（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・３　（略）	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項又は第４項（家賃の決定）が関係する。	（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	（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。

	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。
２～５　（略）	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第34条第１項の通知をすることができる。	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）	（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項の国土交通省令で定める基準に従って管理する。	（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）	（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	（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。	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　（略）	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） 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）。	（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項	（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き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きを同

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）	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　（略）	（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） 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）	（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

	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　（略）	（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） （略）	（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、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	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。	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○○○○に行わせることができる。 一～五　（略）	（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○○○○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） 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。	（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。 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。	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。

××県（市）営住宅管理標準条例

目次

第１章　総則（第１条―第２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６章　補則　（第65条―第71条）
附則

第１章　総則

（この条例の目的）

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）

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（法第16条第６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48条参照）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。

（用語の定義）

第２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２条第９号及び公営住宅施行規則（昭和26年建設省令第19号）第１条に規定する施設をいう。

三　収入　公営住宅施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第１条第３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２条第15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33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２条第２号に規定されている。共同施設は、法第２条第９号及び公営住宅法施行規則第１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２章　県（市）営住宅の管理

（入居者の公募の方法）
第３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２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22条は、第１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２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２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　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、既存入居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　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、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。

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　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　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。

（説明）

本条第１項は、法第24条第１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。又、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７条　前２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２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３項は、法第25条第２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って、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（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。

《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　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（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）
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。いかなる方法を採るにせよ、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（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。

（入居補欠者）

第９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、入居決定者の他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かなければならない。

（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。

３　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。

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。

５　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○○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日以内に敷金を納付することとした。

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たものである。

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。

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。

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ると、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の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　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。

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。

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　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　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　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。

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　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１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。

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。

（督促、延滞金の徴収）

第17条　家賃を前条第２項の納期限までに納付しないものがあるときは、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14.6パーセント（指定納期限の翌日から１月を経過するまでの期間については、年7.3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１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231条の３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73条の32等）と同一とした。

（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。

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。

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19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18条第３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）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。

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。

（入居者の費用負担義務）

第21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、給水施設及び汚水処理施設の使用又は維持、運営に要

する費用
四　前条第１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２号及び第３号については、共益費によるのが通常であろう。なお、第４号は前条第１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しなければならない。

（説明）
本条以下６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２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23条　入居者は、周辺の環境を乱し、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24条　入居者が県（市）営住宅を引き続き15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41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、転貸は全面禁止されている（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26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27条第３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。

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っているため、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。

（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１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14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29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28条第１項の規定と同趣旨である。

（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　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、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　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。

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。

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　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）

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。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。

（期間通算）

第34条　知事（市長）が第６条第１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28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44条第３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37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28条から前条までの適用については、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31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　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項又は第４項（家賃の決定）が関係する。

（建替事業による明渡請求等）

第36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38条第１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32条第２項の規定を準用する。この場合において、第32条第２項中「前条第１項」とあるのは「第36条第２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１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３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２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３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37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40条第１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40条第１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40条第１項後段の規定により、法第23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）

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。

（説明）

法第44条第４項と同趣旨の規定である。

（住宅の検査）

第40条　入居者は、県（市）営住宅を明け渡そうとするときは、５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27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１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。５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２項は、第27条第２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。

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第34条第１項の通知をすることができる。

（説明）

第１項第４号以外は、法第32条第１項に基づくものである。

第１項第１号は入居者資格を偽る場合が多いが、法第32条第３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３項である。第32条の説明も参照されたい。

第１項第２号の「３月以上」とは、３月分以上の意味である。

第１項第４号については、第24条の説明を参照されたい。届出義務の違反に対しては、第１項第５号より明渡請求をするものであって、第１項第４号は届出があってもの正当な事由のない場合である。

第１項第６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５項の通知をしておく必要がある。

第４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３項は、法に基づく規定であるが、第４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６項は、法第32条第６項と同趣旨の規定である。

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

（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　知事（市長）は、前項の許可に条件を附すことができる。

（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１項は、法第45条第１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２項で許可に条件を付することができる。

（使用手続）

第43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44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45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16条から第27条まで、第36条、第40条及び第67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16条中「第10条第５項」とあるのは「第43条第２項」と、「入居可能日」とあるのは「使用開始可能日」と、「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41条第１項」とあるのは「第48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46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47条　県（市）営住宅を使用している社会福祉法人等は、第43条第１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48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２号の事由による取消しは、慎重に行う必要がある。

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）

（使用許可）

第49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５年法律第52号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第６条に規定する特定優良賃貸住宅その他の同法第３条第４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45条第２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。

（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45条第２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51条　第49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５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６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７条各号に定めるもの

（説明）

本条は、特定優良賃貸住宅法第18条第２項に規定する同法第３条第４号の規定と同趣旨のものである。

（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　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の家賃については、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。

（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。

（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５章　駐車場の管理

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）

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）。

（使用許可）

第55条　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56号　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41条第１項第１号から第５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57条　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58条　知事（市長）は、前条第１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○○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き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○○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１項第２号の保証金は敷金に相当するものである。

（使用料）

第60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の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当である。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２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な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61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62条　知事（市長）は、駐車場の使用決定者から３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18条第３項及び第４項並びに第19条の規定は、第１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18条第３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３月分に設定した。

第３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18条及び第19条の規定を準用した。

（使用許可の取消）

第63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３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15日以上駐車場を使用しないとき。

五　第56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41条第２項から第５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３項中「第１項」とあるのは「第63条第１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２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41条第２項等の規定を準用した。

（準用）

第64条　駐車場の使用については、第54条から前条までに定めるもののほか、第16条、第17条、第24条、第25条、第26条本文、第27条第１項本文及び第40条第１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６章　補則

（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○○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）

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。

「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、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○○○○に行わせることができる。

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）

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。

（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。）に掲げる権限を行つた場合には、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　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　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３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　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５項の規定は、平成10年４月１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８年法律第55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10年３月31日までの間は、この条例（以下「新条例」という。）第３条第２項、第４条第８号、第５条、第６条、第11条から第19条まで、第22条から第39条まで及び第41条の規定は適用

せず、旧条例第３条第２項、第４条第６号、第７号及び第９号、第５条、第10条から第18条まで、第21条から第35条まで、第37条並びに附則第５項及び第６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10年３月31日までの間は、新条例第４条の規定は適用せず、旧条例第４条第８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」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５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13条第１項、第30条第１項又は第32条第１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３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10年３月31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１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10年４月１日において現に附則第３項の県（市）営住宅に入居している者の平成10年度から12年度までの各年度の家賃の額は、その者に係る新条例第13条又は第15条の規定による家賃の額が旧条例第12条、第13条又は第14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13条又は第15条の規定による家賃の額から旧条例第12条、第13条又は第14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12条、第13条又は第14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30条又は第32条第１項若しくは第３項の規定による家賃の額が旧条例第12条、第13条又は第14条の規定による家賃の額に旧条例第30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30条又は第32条第１項若しくは第３項の規定による家賃の額から旧条例第12条、第13条又は第14条の規定による家賃の額及び旧条例第30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12条、第13条又は第14条の規定による家賃の額及び旧条例第30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10年度	0.25
平成11年度	0.5
平成12年度	0.75

８　平成10年４月１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５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２条第１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５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12年法律第15号）第2条第１項に規定する過疎地域その他の令附則第７項で定める地域内の県（市）営住宅に係る第５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１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５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１号の条件を具備する者とみなす。

国住備第３号
平成３１年４月１日

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。以下「改正法」という。）により、民法（明治29年法律第89号）における債権関係の規定の見直しが行われ、公営住宅制度に関係する改正も行われたことから、当該改正事項を踏まえ、公営住宅の管理を適正に行うよう「「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について」（平成30年３月30日付国住備第505号）にてお願いしたところであるが、原状回復費用の取扱いについて事業主体と入居者との間で問題が生じている状況を把握したこと等を踏まえ、改正法の平成32年４月の施行まで１年となったことを契機として「公営住宅管理標準条例（案）」（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とおり。

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．入居者に修繕に要する費用の負担を求める場合は、当該費用の負担について知事（市長）が具体的に定めなければならないことを記載（第20条関係）

（趣旨）

入居者に修繕に要する費用の負担を求める場合は、当該費用の負担について特約を締結することとなるため、知事（市長）はその内容を具体的に定めなければならないとするもの。

２．　その他所要の改正（第５条、第18条、第41条関係等）

（趣旨）

○改正法の内容を踏まえ、以下のとおり所要の改正を行うもの。

・入居者が家賃を支払わないときは、県（市）は敷金をその債務の弁済に充てる

こととすることを明記

・不正行為によって入居した者に対する請求額の算定に利用する利率を法定利率に変更

○他法に規定されている入居者資格の条件が緩和される者をまとめて記載するもの。

××県（市）営住宅管理標準条例

目次

第１章　総則（第１条―第２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６章　補則　（第65条―第71条）
附則

第１章　総則

（この条例の目的）

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）

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（法第16条第６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48条参照）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。

（用語の定義）

第２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２条第９号及び公営住宅施行規則（昭和26年建設省令第19号）第１条に規定する施設をいう。

三　収入　公営住宅施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）第１条第３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２条第15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33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２条第２号に規定されている。共同施設は、法第２条第９号及び公営住宅法施行規則第１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２章　県（市）営住宅の管理

（入居者の公募の方法）
第３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２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22条は、第１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２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２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　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、既存入居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　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、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（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、東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）第19条に規定する被災者等並びに福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第27条に規定する特定帰還者及び第39条に規定する居住制限者にあっては第２号に掲げる条件。ただし、東日本大震災復興特別区域法第19条に規定する被災者等については、同条の認定を受けた復興推進計画に記載された同条第二項の期間が満了する日（その日が平成33年３月11日後の日であるときは、同月11日）までの間に限る。）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。

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　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　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。

（説明）

本条第１項は、法第24条第１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。又、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７条　前２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２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３項は、法第25条第２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って、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な者

《公開抽選及び選考による場合》

2　知事（市長）は、第１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。

《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　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（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）

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

る方法を採るにせよ、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（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。

（入居補欠者）

第９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、入居決定者の他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かなければならない。

（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。

３　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。

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。

5　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○○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日以内に敷金を納付することとした。

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たものである。

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。

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。

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ると、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の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　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。

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。

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　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　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　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。

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　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１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。

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。

（督促、延滞金の徴収）

第17条　家賃を前条第２項の納期限までに納付しないものがあるときは、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14.6パーセント（指定納期限の翌日から１月を経過するまでの期間については、年7.3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１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231条の３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73条の32等）と同一とした。

（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　入居者が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、県（市）は敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、入居者は県（市）に対し、敷金をもって賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行の弁済に充てることを請求することができない。

４　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、賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行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。

５　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３項は、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）により、賃貸人は敷金を未履行の債務の弁済に充てることができることとする規定が新設されたことに伴うものである。

また、第４項は、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ことを明示するものである。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第５項で明示した。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19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18条第３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20条　県（市）営住宅及び共同施設の修繕に要する費用は、知事（市長）がその修繕に要する費用を入居者が負担するものとして定めるものを除いて、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県（市）営住宅及び共同施設の修繕の必要が生じたときは、第１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るため、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。

なお、法第21条により事業主体の修繕義務とされている部分以外の修繕に要する費用を入居者の負担とする場合は、当該費用の負担について特約を締結することとなるため第１項の知事（市長）が定めるものは、具体的な内容としなければならない。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。

（入居者の費用負担義務）

第21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、給水施設及び汚水処理施設の使用又は維持、運営に要する費用

四　前条第１項において県（市）が負担することとされているもの以外の県（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２号及び第３号については、共益費によるのが通常であろう。なお、第４号は前条第１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しなければならない。

（説明）

本条以下６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２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23条　入居者は、周辺の環境を乱し、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24条　入居者が県（市）営住宅を引き続き15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41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、転貸は全面禁止されている（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26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27条第３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。
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っているため、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。

（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１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14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29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28条第１項の規定と同趣旨である。

（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　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、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　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。

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。

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　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）

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。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。

（期間通算）

第34条　知事（市長）が第６条第１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28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44条第３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37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28条から前条までの適用については、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31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　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項又は第４項（家賃の決定）が関係する。

（建替事業による明渡請求等）

第36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38条第１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32条第２項の規定を準用する。この場合において、第32条第２項中「前条第１項」とあるのは「第36条第２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１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３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２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３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37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40条第１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40条第１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40条第１項後段の規定により、法第23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）

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。

（説明）

法第44条第４項と同趣旨の規定である。

（住宅の検査）

第40条　入居者は、県（市）営住宅を明け渡そうとするときは、５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27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１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。５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２項は、第27条第２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。

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法定利率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第34条第１項の通知をすることができる。

（説明）

第１項第４号以外は、法第32条第１項に基づくものである。

第１項第１号は入居者資格を偽る場合が多いが、法第32条第３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３項である。第32条の説明も参照されたい。

第１項第２号の「３月以上」とは、３月分以上の意味である。

第１項第４号については、第24条の説明を参照されたい。届出義務の違反に対しては、第１項第５号より明渡請求をするものであって、第１項第４号は届出があっても正当な事由のない場合である。

第１項第６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５項の通知をしておく必要がある。

第４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３項は、法に基づく規定であるが、第４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６項は、法第32条第６項と同趣旨の規定である。

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

（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　知事（市長）は、前項の許可に条件を附すことができる。

（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１項は、法第45条第１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２項で許可に条件を付することができる。

（使用手続）

第43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44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45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16条から第27条まで、第36条、第40条及び第67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16条中「第10条第５項」とあるのは「第43条第２項」と、「入居可能日」とあるのは「使用開始可能日」と、「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41条第１項」とあるのは「第48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46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47条　県（市）営住宅を使用している社会福祉法人等は、第43条第１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48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２号の事由による取消しは、慎重に行う必要がある。

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）

（使用許可）

第49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５年法律第52号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第６条に規定する特定優良賃貸住宅その他の同法第３条第４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45条第２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。

（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45条第２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51条　第49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５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６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７条各号に定めるもの

（説明）

本条は、特定優良賃貸住宅法第18条第２項に規定する同法第３条第４号の規定と同趣旨のものである。

（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　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の家賃については、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。

（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。

（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５章　駐車場の管理

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）

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）。

（使用許可）

第55条　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56条　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41条第１項第１号から第５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57条　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58条　知事（市長）は、前条第１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○○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き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○○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１項第２号の保証金は敷金に相当するものである。

（使用料）
第60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の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当である。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２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な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61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62条　知事（市長）は、駐車場の使用決定者から３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18条第３項及び第４項並びに第19条の規定は、第１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18条第３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３月分に設定した。

第３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18条及び第19条の規定を準用した。

（使用許可の取消）

第63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３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15日以上駐車場を使用しないとき。

五　第56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41条第２項から第５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３項中「第１項」とあるのは「第63条第１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２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41条第２項等の規定を準用した。

（準用）

第64条　駐車場の使用については、第54条から前条までに定めるもののほか、第16条、第17条、第24条、第25条、第26条本文、第27条第１項本文及び第40条第１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６章　補則

（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○○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）

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。

「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、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○○○○に行わせることができる。
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）
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。

（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。）に掲げる権限を行つた場合には、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　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　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３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　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５項の規定は、平成10年４月１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８年法律第55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10年３月31日までの間は、この条例（以下「新条例」という。）第３条第２項、第４条第８号、第５条、第６条、第11条から第19条まで、第22条から第39条まで及び第41条の規定は適用せず、旧条例第３条第２項、第４条第６号、第７号及び第９号、第５条、第10条から第18条まで、第21条から第35条まで、第37条並びに附則第５項及び第６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10年３月31日までの間は、新条例第４条の規定は適用せず、旧条例第４条第８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」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５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13条第１項、第30条第１項又は第32条第１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３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10年３月31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１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10年４月１日において現に附則第３項の県（市）営住宅に入居している者の平成10年度から12年度までの各年度の家賃の額は、その者に係る新条例第13条又は第15条の規定による家賃の額が旧条例第12条、第13条又は第14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13条又は第15条の規定による家賃の額から旧条例第12条、第13条又は第14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12条、第13条又は第14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30条又は第32

条第１項若しくは第３項の規定による家賃の額が旧条例第12条、第13条又は第14条の規定による家賃の額に旧条例第30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30条又は第32条第１項若しくは第３項の規定による家賃の額から旧条例第12条、第13条又は第14条の規定による家賃の額及び旧条例第30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12条、第13条又は第14条の規定による家賃の額及び旧条例第30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10年度	0.25
平成11年度	0.5
平成12年度	0.75

８　平成10年４月１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５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２条第１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５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12年法律第15号）第2条第１項に規定する過疎地域その他の令附則第７項で定める地域内の県（市）営住宅に係る第５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１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５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１号の条件を具備する者とみなす。

国住備第１３０号
令和２年２月20日

各都道府県・政令市
住宅主務部長　殿

国土交通省　住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて

保証人の取扱いについては、「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成30年３月30日付国住備第503号通知）において保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべきとしており、住宅に困窮する低額所得者に住宅を提供するといった公営住宅の目的を踏まえると、保証人の確保が困難であることを理由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ると考えています。

つきましては、下記の点に留意の上、保証人の取扱いについて検討を行っていただくようお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

１．公営住宅への入居に係る保証人の取扱いについては、その確保を入居の前提とすることから転換すべきところですが、本年４月からの改正民法の施行に伴い、保証人を要する場合には極度額の設定が必要となりますので、入居希望者への十分な周知が必要と考えられます。保証人の要否について未検討の事業主体においては、早急に検討を行っていただきますようお願いいたします。

２．当面、引き続き保証人の確保を入居の要件とする事業主体においても、通知の趣旨を十分踏まえ、入居希望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、保証人の免除を行う、緊急連絡先の登録をもって入居を認めるなど、住宅困窮者の居住の安定の観点から特段の配慮をお願いいたします。

特に、災害により住宅を失った者が災害公営住宅に入居する場合においては、円滑な入居による被災者の居住の安定を図るためにも、保証人の確保を求めないなど、入居者の事情に配慮した丁寧な対応をお願いいたします。

国住備１０５号
平成２９年１月２５日

各都道府県公営住宅担当部長　殿

国土交通省住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について

近年、公営住宅では、単身高齢者をはじめとした単身入居者の割合が増加しており、単身入居者がその住宅に家財等を残置したまま死亡する事案も発生しているところである。当該事案が発生した住宅に残置された家財等（以下「残置物」という。）の取扱い等については、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）、民法（明治 29 年法律第 89 号）、各事業主体における公営住宅管理条例等の法令に基づき、事業主体の判断により対応がなされているところである。

今般、一部の事業主体から、当該事案が発生した場合であって、相続人を確知できないとき等の対応方針の策定に関し、当省に対して要請があったところである。当省としては、当該要請を踏まえて、公営住宅の全事業主体に対して、残置物への対応に関する調査を行ったところ、内部規則等において、あらかじめ、残置物への対応方針を策定した上で対応している先進的な取組みが見られたところである。

ついては、別添１のとおり、公営住宅における残置物への対応に関する調査の結果概要を送付するとともに、別添２のとおり、公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）を送付するので、各事業主体においては、これらを参考に、地域の実情に応じ、あらかじめ、内部規則等により単身入居者死亡後の残置物への対応方針を策定するなど、万一の場合の事案に対して適切に対応する枠組みを整備することにより、引き続き、公営住宅の適正かつ合理的な管理の実施に努めていただきたい。

なお、本通知については、貴管内の事業主体にも周知されたい。

別添１

公営住宅の単身入居者死亡に係る
残置物の取扱いに関する調査結果概要

調査対象：1,676 事業主体（全国の事業主体へ悉皆調査）
調査期間：平成 28 年８月１日～８月 31 日
調査方法：各地方整備局等を通じて各事業主体へ様式を配布し、回答内容が記載されたものを回収
調査実施担当課：国土交通省住宅局住宅総合整備課

＜調査結果＞

Ｑ１　単身入居者が死亡し、相続人が判明しない場合に、事業主体としてどのような根拠に基づき住宅内に残っている家財等の移動を行っているのか。

	回答数	割合
1. 条例又は規則に根拠規定を設け家財等を移動している。	4	0.2%
2. 内規（事務取扱要領等）において取扱方法について規定し、家財等を移動している。	13	0.8%
3. 条例、規則、取扱要領等に根拠規定を置かず、民法第 697 条の事務管理の規定に基づき事業主体の判断により家財等を移動している。	16	1.0%
4. 条例、規則、取扱要領等に根拠規定を置かず、公営住宅法第 15 条の管理義務の規定に基づき事業主体の判断により家財等を移動している。	130	7.8%
5. 相続人が判明しない限りは、移動せず、当該住宅内で保管している。	271	16.1%
6. 同種の事案は今まで発生しておらず、取扱方法について決まっていない。	1,056	63.0%
7. その他（連帯保証人あるいは保証人等に移動（引取り）を依頼している等）	185	11.0%
無回答	1	0.1%
合計	1,676	100.0%

Ｑ２　住宅内に残っている家財等を事業主体が移動する場合、誰に連絡して移動しているのか。

	回答数	割合
1. 相続人調査を行ない､全ての相続人に連絡した上で移動している。	53	16.4%
2. 全ての相続人が判明しなくても判明した一部の相続人に連絡した上で移動している。	163	50.5%
3. 連帯保証人あるいは保証人等に連絡を行い移動している。	101	31.3%
4. 誰にも連絡をとらず事業主体の判断により移動している。	4	1.2%
5. 当該住宅前にて公告を行い、一定期間経過後に移動している。	2	0.6%
合計	323	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ３　事業主体が残された家財等を概ねどれくらいの期間で移動しているのか。

	回答数	割合
1. 相続人の有無に関わらず死亡確認後 3 ヶ月以内	76	14.3%
2. 相続人の有無に関わらず死亡確認後 6 ヶ月以内	44	8.3%
3. 相続人の有無に関わらず死亡確認後 1 年以内	33	6.2%
4. 相続人の有無に関わらず死亡確認後 1 年以上	21	4.0%
5. 相続人が判明するまでの間移動していない。	356	67.2%
合計	530	100.0%

※無回答を除く。

Ｑ４　事業主体が残された家財等を移動する場合、相当な保管場所が必要となるが、ゴミの処分等をどのように行っているのか。

	回答数	割合
1. ゴミ等を含む家財等全てをそのまま倉庫等に移動している。	22	9.4%
2. 事業主体において残すべき家財等についての基準を設け、その基準に合致しないものについて処分している。	9	3.8%
3. 残すべき家財等についての基準を設けていないが、事業主体等の判断により処分するゴミと残すべき家財等との区別を行い、対応している。	203	86.8%
合計	234	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ５　事業主体が残された家財等の移動を行った場合の保管場所について

	回答数	割合
1. 政策空家等入居させることができない公営住宅内に保管している。	126	81.3%
2. 当該住宅の敷地内に別途保管場所を設け保管している。	17	11.0%
3. 事業主体あるいは指定管理者が倉庫を別途借り上げ保管している。	12	7.7%
合計	155	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ６　事業主体が残された家財等の移動を行った場合の移動及び保管に伴う経費について（全ての相続人が判明している場合）

	回答数	割合
1.移動及び保管に伴う経費を相続人に請求している。	84	39.1%
2.移動に関する費用のみ相続人に請求している。	48	22.3%
3.一切相続人に請求していない。	83	38.6%
合計	215	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ７　事業主体が残された家財等の移動を行った場合の移動及び保管に伴う経費について（一部しか相続人が判明していない場合）

	回答数	割合
1.移動及び保管に伴う経費を判明した相続人に請求している。	76	30.4%
2.移動に関する費用のみ判明した相続人に請求している。	48	19.2%
3.全ての相続人が判明するまで相続人に請求していない。	21	8.4%
4.誰にも一切請求していない。	105	42.0%
合計	250	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ８　事業主体が残された家財等の保管を行う場合の経費の算定について（相続人が判明している場合）

	回答数	割合
1.家財等の保管を行った時から、保管料（住宅で保管する場合は家賃相当額）として相続人に請求している。	102	82.3%
2.相続人判明後から保管料（住宅で保管する場合は家賃相当額）として相続人に請求している。	22	17.7%
合計	124	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ９　保管家財等の処分について（相続人が家財等の引取りを拒否した場合）

	回答数	割合
1.全ての相続人に同意を得た上で家財等を処分している。	74	18.3%
2.全ての相続人が判明しなくても判明した一部の相続人の同意を得た上で処分している。	228	56.4%
3.連帯保証人あるいは保証人等に同意を得た上で処分している。	102	25.3%
合計	404	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ１０　保管家財等の処分にかかる経費について（事業主体が家財等の処分を行った場合）

	回答数	割合
1.相続人に請求している。	150	41.0%
2.連帯保証人あるいは保証人等に請求している。	74	20.2%
3.誰にも一切請求していない。	142	38.8%
合計	366	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ１１　保管家財等の処分について（相続人に連絡がつかない場合）

	回答数	割合
1.残された家財等を法人とし、相続財産管理人の選任あるいは特別代理人の選任を行い明渡訴訟等により家財等を処分している。	35	9.1%
2.連帯保証人あるいは保証人等に同意を得た上で処分している。	174	45.2%
3.連帯保証人あるいは保証人等に家財等の引取りを求め、事業主体では処分していない	176	45.7%
合計	385	100.0%

※無回答等の回答を除く。

Ｑ１２ Ｑ１～１１の質問項目について、実施する上で留意・注意すべき事項について

＜回答の例＞

・単身入居者死亡に係る残置物の処分については、異臭問題など近隣住民との問題に発展する可能性があるため、相続人調査など、速やかな対応が求められる。

・後々トラブルが起こらないように連帯保証人の連絡先を把握しておくことが必要。収入申告時に連帯保証人について確認するようにしている。

・遺留品をすべてリストアップして、相続人に記名により、荷物の確認をしてもらい、撤去してもらうにしても、処分するにしても、後でトラブルにならないようにする。

・①相続人・親族・姻族の確定と連絡　②連帯保証人への連絡及び協力依頼　③住宅返還届の提出及び鍵の返還、残置家財処分時の放棄申立書・同意書の取得　④最終処分日の関係者への通知　⑤清算連絡（家財等処分費請求）

・弁護士と相談しながら実施している。

・関係課(福祉課等)との連携、情報共有

Ｑ１３　Ｑ１～１１の質問項目について、弁護士に相談しているか。

	回答数	割合
1.相談している。	205	16.7%
2.相談していない。	1,019	83.3%
合計	1,224	100.0%

※無回答を除く。

＜自由回答の例（弁護士の意見）＞

・相続人に確認をとること。また、残置物を処分するには、残置物に関する所有権放棄書等の書類提出を求めるようアドバイスがあった。
・残置物の移動行為は、財産権の侵害には当たらない。その後の保管については、十分注意して行うこと。
・相続人が全くいないケースにおいて、「住宅が返還されるまでの期間に係る家賃を債権として相続財産管理人に請求することは可能か。」相談したところ、「請求するのであれば、亡くなった直前の家賃相当額を損害金として、相続財産管理人に請求することになる。」という回答だった。
・倉庫に移動し、保管する場合は、家財全ての財産目録を作成する必要があると指導を受けた。

Ｑ１４　単身入居者が死亡し、相続人が判明しない場合、次の入居者のために当該住宅のクリーニングを事業主体が行っているか。行っている場合は、残された家財等を移動後どのくらいの期間までに実施しているか。

		回答数	割合
1.実施している。		398	56.0%
	移動（処分）後すみやかに実施	70	9.9%
	1～3ヶ月以内	47	6.6%
	4ヶ月～１年以内	43	6.0%
	１年以上	1	0.1%
	次の入居者の募集又は入居決定前後に実施	71	10.0%
	その他（定めなし、記載なし等）	166	23.4%
2.実施していない。		313	44.0%
合計		711	100.0%

※無回答を除く。

別添２

公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）

１　趣旨

本対応方針は、公営住宅において単身入居者がその住宅に家財等を残置したまま死亡する事案が発生した際に、公営住宅に残置された家財等（以下「残置物」という。）について、相続人等の財産権を侵害しないように留意しつつ、公営住宅の適切かつ合理的な管理を図るため、残置物の確認、清掃、移動、保管等に関する対応方針を定めるものである。

２　残置物の確認、清掃等

単身入居者の死亡後の住宅については、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号。以下「法」という。）第 27 条第６項の規定により、その使用を承継する入居者は存在しないため、ご遺族、相続人等の感情に配慮し、また、相続人等の財産権を侵害しないように留意しつつ、法第 15 条の規定にのっとり、公営住宅の管理を適正かつ合理的に実施するため、速やかに、残置物の確認、清掃等を行うよう努めるものとする。

３　相続人等が明らかな場合の残置物への対応

残置物は、あらかじめ、第三者に死因贈与（民法第 554 条）の契約がなされている場合、所有権放棄の同意がなされている場合等を除き、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 896 条の規定により、相続人が所有することになるため、法第 15 条の規定にのっとり、公営住宅の管理を適正かつ合理的に実施する必要から、速やかに相続人と連絡を取り、残置物の移動、処分等を要請するものとする。

４　相続人等が明らかでない場合の残置物への対応

相続人のあることが明らかでない場合についても、法第 15 条の規定にのっとり、公営住宅の管理を適正かつ合理的に実施するため、残置物の移動等により、速やかに、公営住宅の本来の用途に供することができるよう努めるものとする。

（１）事業主体等による残置物の移動

事業主体等において、民法第５編第６章の規定による相続財産管理人の選任がなされる前に残置物を移動する必要が生じたときは、財産権を侵害しないように留意しつつ、民法第３編第３章の規定による事務管理に関する規定の趣旨を踏まえ、適切に移動を行うものとする。

（２）事業主体等による残置物の分別

事業主体等において、残置物を移動、保管等する場合には、相続人等に将来的に求償する可能性がある費用がいたずらに増加しないよう、当該住宅における保

管期間の短縮、残置物の分別（換価性があるもの、一身専属的なものその他の保管すべきもの又は生活ゴミその他の廃棄すべきものとに分別）により、移動費用及び保管費用の低減を図るものとする。

（３）事業主体等による残置物の移動後の保管

事業主体等による残置物の移動後の保管場所については、入居者の募集を行っていない公営住宅の空室、公共施設の空きスペースの活用等により、相続人等に将来的に求償する可能性がある費用がいたずらに増加しないよう、保管費用の低減に努めるものとする。

５　見守りサービス等の提供

単身高齢者等の単身入居者が住宅内において単独で死亡する事案を事前に防ぐため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）の規定による居住支援協議会の構成員、福祉部局等と連携して見守りサービス等を提供するよう努めるものとする。

※　留意点

（１）本対応方針は、法、民法、公営住宅管理条例に定めるもののほか、必要な事項を定めるものであること。

（２）単身入居者の死亡後の公営住宅に係る返還手続き、公営住宅から移動した残置物を保管後に処分する手続き、残置物の移動等に係る費用の償還請求の手続き等についても、地域の実情、これまでの運用等を踏まえ、各事業主体において、適切に定めておくことが望ましいこと。

（３）上記４により、事業主体等において、残置物を分別し、移動等する際には、次の事項に留意すること。

①複数の職員により、残置物に関する目録を作成、写真撮影等を行い、残置物の分別等の記録を残しておくことが望ましいこと。

②残置物のうち一身専属的なものの判断をより適切に行うため、当該単身入居者の事情等を知る自治会役員、管理人、連帯保証人等の立会いのもとで行うことが望ましいこと。

③残置物の移動等に関する費用を将来的に連帯保証人に求償する予定がある場合には、連帯保証人に経過を連絡し、立会いを求めることが望ましいこと。

＜参考＞

○公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）に係る参考事例

1　残置物の移動に関する規則等の整備

○規則又は内規（事務取扱要領）を定め、残置物を移動している。（17 事業主体）

＜内規例＞

・残置物の移動の際は、自治会役員、管理人等の立会いのもと、職員２名以上で実施

・残置物の目録を作成（室内の状況を写真撮影）

・一身専属的なもの（位牌、遺影、遺骨等）及び換価価値が見込まれるもの（新品と同程度の電気製品、家具等）については、倉庫等に移動し保管

2　残置物を当該住戸から移動するまでの期間

○相続人の有無にかかわらず死亡確認後３月以内（76 事業主体）

○相続人の有無にかかわらず死亡確認後６月以内（44 事業主体）

3　残置物を移動する場合の移動費用、保管費用の縮減方策

○事業主体において残すべき家財等についての基準を設け、その基準に合致していないものは処分する（９事業主体）

＜例＞

・一身専属的なもの（位牌、遺影、遺骨等）及び換価価値が見込まれるもの（新品と同程度の電気製品、家具等）については倉庫に保管

・食品、衣類、その他生活用品で換価価値が見込まれないものについては廃棄処分

・法令により個人の所持が禁じられているもの（銃刀、麻薬等）については、所轄の警察署長へ届出

4　残置物移動後の保管場所

○政策空家等入居させることができない公営住宅内に保管している（126 事業主体）

○当該住宅団地の敷地内に別途保管場所を設け保管している（17 事業主体）

5　入居時に保証人に対して死因贈与契約を締結している例

○入居者と保証人等との間であらかじめ死因贈与契約を締結してもらい、入居者の死亡により保証人等が贈与を受けた際は、保証人等に家財等の所有権を放棄してもらうことで事業主体が当該家財等を処分することができることとしている。

公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針（案）

単身入居者の死亡後
速やかに、残置物の確認、清掃等

＜住宅の残置物の確認、清掃等＞
〇単身入居者の死亡後は、当該公営住宅の使用を承継する者は存しないこと。
〇公営住宅の管理を適正かつ合理的に行うため、財産権を侵害しないように留意しつつ、速やかに残置物の確認、清掃等を行うよう努めること。

相続人が明らかな場合

相続人による
残置物の移動、処分等

〇公営住宅の管理を適正かつ合理的に行うため、残置物の移動、
処分等について、速やかに相続人と連絡を取り、要請すること。

相続人が明らかでない場合

事業主体による残置物
の移動、保管等

〇公営住宅の管理を適正かつ合理的に行うため、相続財産管理人の選任がなされる前に残置物を移動する必要が生じたときは、事業主体において、財産権を侵害しないように留意しつつ、適切に移動を行うこと。
〇居室の残置物の移動等の際は、保管すべきものと廃棄すべきものとに分別し、移動費用等の低減を図ること。
〇残置物の移動後の保管場所については、入居者の募集を行っていない公営住宅の空室等の活用等により、保管費用の低減に努めること。

国住備第63号
令和7年6月30日

各都道府県・指定都市　住宅担当部長　殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応について

公営住宅における単身入居者死亡後の残置物の取扱いについては、これまで「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について」（平成29年1月25日付国住備第105号通知。以下「H29通知」という。）に基づき、事業主体において対応方針を策定することなどにより、公営住宅の適正かつ合理的な管理の実施をお願いしてきたところである。

入居者死亡時の残置物の処理については、H29通知にあるとおり、相続人等が明らかな場合には、まずは速やかに相続人等と連絡を取り、残置物の移動、処分等を要請するものとする。一方で、H29通知では、相続人等が明らかでない場合や要請に応じない場合についての残置物処理の根拠が明確ではなく最終的な判断が事業主体に委ねられており依然として課題を感じている事業主体があることから、今般、各事業主体が取り得る方法について、下記のとおり周知する。

なお、一及び二で提示した手法を用いるかについてはあくまで任意であり、地域の実情や入居者の事情、事業主体における体制等を踏まえて、事業主体において適切に判断されると共に、活用の際には入居者に対しその内容を丁寧に説明し十分理解を得る必要があることに留意されたい。

また、貴管内事業主体（指定都市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いする。

記

一　入居者による、入居者死亡時の所有権放棄及び事業主体に残置物処理を委ねる旨の任意の意思表示について

入居者死亡時の残置物の処理について、探索の結果判明した相続人等に対して依頼している事業主体があるところ、

・法定相続人が多いことや入居者が親族と疎遠であったため、相続人等の探索に多大な時間や人員を要する
・探索してもなお相続人等を確知できないため、残置物を長期間保管せざるを得ない
・相続人等が確知できても、残置物の処理を断られる場合がある

という課題がある。

このような状況を踏まえ、入居者死亡後に相続人等が確知できない場合や残置物の処理を拒否された場合等に備えて、相続人等の有無や確知・不確知にかかわらず、事業主体が残置物の所有権を取得し、当該所有権に基づき残置物の処分を迅速かつ柔軟に行うことを可能とする方法として、例えば、入居者死亡時の所有権放棄及び事業主体による残置物処理に同意する旨の任意の意思表示を単身入居者が行うこと（以下「事前同意」という。）が考えられる。これにより、入居者の死亡を停止条件として死亡時に居室内に残置する動産の所有権が放棄され、無主物となった動産を事業主体が先占する（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 239 条第 1 項）ことにより、事業主体が当該動産の所有権を取得し、処分することが可能となる。

事前同意の方法としては、

① 新たに入居する者に対しては、入居希望者に対し入居の申込に係る書類を送付する際に事前同意に係る書類（以下「事前同意書」という。参考様式 1 参照。）を添付し、入居希望者から当該申込に係る書類とともに事前同意書を任意で提出いただく
② 現に入居している者に対しては、収入申告等の際に事前同意書を任意で提出いただく

ことが考えられる。

ただし、残置物の所有権を取得した後は、事業主体は残置物の所有権に由来する損害等について責任を負うこととなり、また、残置物の処分に要した費用について、相続人等に対する求償権が原則として認められない（公営住宅の使用許可にあたって原状回復義務を入居者の条件としている場合の入居者負担にかかる費用は除く。）ことに留意が必要である。

他にも、公営住宅の使用に関し入居者に不当な義務を課すことはできないとされている（公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 20 条）ことを踏まえ、

・事前同意はあくまで入居者の任意によるものであること
・事前同意を入居要件とせず、また、入居予定者等に入居要件と解されることがないようにすること
・レンタル品など第三者の所有に属する動産に対して事前同意の効力は及ばないため、返却又は保管が必要であること
等に留意されたい。

なお、事前同意による場合は相続人等の探索は必須ではないものの、①位牌・遺影といった一身専属的な物や写真については、連絡先が判明している相続人等に対し引き取りを依頼するほか、引き取りが困難な場合にも、一般的な宗教的感情に鑑み、一定期間保管すること、②現金の場合には、相続人等が名乗り出る場合に備えて供託しておくことなど、無用のトラブルを避けるために適切に対応することが望ましい。

二　事業主体と入居者との間で残置物処理事務に関する準委任契約を締結することについて

単身入居者死亡時の残置物の処理のためには、前記一によるほか、残置物処理を事業主体に委ねる旨の準委任契約（以下「残置物処理事務準委任契約」という。）を、事業主体と入居者との間で締結することが考えられる。

ただし、公営住宅の使用に関し入居者に不当な義務を課すことはできないと規定されている（公営住宅法第 20 条）ことを踏まえ、
・残置物処理事務準委任契約の締結はあくまで入居者と事業主体の任意により行われるべきこと
・当該契約の締結を入居要件とせず、また、入居予定者等に入居要件と解されることのないよう適切に対応すること
・残置物処理事務準委任契約の対価は無償とした上で、残置物処理に実際に要した費用については、請求しないこととするか、少なくとも一般的な残置物処理に要する費用として合理的な範囲内とすること
等に留意されたい。

なお、公営住宅の使用関係においては、事業主体は公的主体であり公正・適確な委任事務処理が期待できること、公営住宅の適正な管理を行う公益性が認められること、公営住宅法上、入居要件が定められており入居者に不当な義務を課すことができず優越的な地位にあるとはいえないことから民間賃貸住宅における契約関係とは異なり、受任者を事業主体とすることは否定されないものと考えられる。

また、契約書式等については地域の実情や入居者の状況等を踏まえて事業主体において適切に判断いただくこととなるが、上記のような公営住宅法上の特殊性を盛り込んだ契約書式のひな形を参考様式２に示したので適宜活用されたい。本契約書

式は、令和３年６月に民間賃貸住宅における単身高齢者の入居時における活用を想定して策定された「残置物の処理等に関するモデル契約条項」（以下「モデル契約条項」という）のスキームを参考にしたものであるが、共通する留意事項についてはモデル契約条項における解説等も適宜参照されたい。なお、本通知記二にかかる運用については、専ら公営住宅の事業主体及び入居者を対象としたものであり、モデル契約条項の適用が想定される民間賃貸住宅における入居者等には適用されないものであることに十分留意されたい。

三　住宅確保要配慮者居住支援法人等との連携について

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和６年法律第 43 号）により、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 59 条第１項柱書に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「支援法人」という。）の業務として、同法第 62 条第５号の残置物処理等業務が明記された。（令和７年 10 月１日施行）

事業主体においては、例えば、残置物処理等業務の実施のため、支援法人による住戸内への立ち入りに協力するなど、残置物処理等が円滑に進むよう、必要に応じて支援法人等との連携を図るべく努められたい。

以上

参考様式１

所有権放棄に係る同意書

令和●年●月●日

●●（事業主体の長）殿

●●（入居者名）が死亡したことを停止条件として、下記住戸（敷地及び共用部分を含みます。）に存する造作・動産等一切の残置物の所有権を放棄し、●●（事業主体の長）による処分に一切の異議を述べないことに同意します。なお、この同意が入居の条件ではないことも確認しました。

●●県●●市●●区●丁目●番地　●●住宅●●●号室

住所：

氏名：　　印

（解説コメント）

・入居者の意向等を踏まえ、所有権放棄の対象となる残置物から、位牌・遺影といった一身専属的な物や写真、現金を除くことも考えられる。

参考様式２

事業主体を受任者とする場合の残置物処理事務準委任契約書（例）

（契約の締結）

第１条　委任者及び受任者は、第３条に規定する委任事務に係る準委任契約（以下「本契約」という。）を、以下の条項により締結した。

（定義）

第２条　本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　「委任者」　【入居者の氏名】をいう。

二　「受任者」　【事業主体の長】をいう。

三　「非指定残置物」　委任者が死亡した時点で後記第八号の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって、委任者が死亡した時点で所有しており、かつ、後記第四号の指定残置物に該当しないものをいう。

四　「指定残置物」　委任者が死亡した時点で後記第八号の本物件内又はその敷地内に存した動産（金銭を除く。）であって、第５条第１項の規定に従い、委任者が廃棄してはならないものとして指定したものをいう。

五　「指定残置物リスト」　委任者が廃棄してはならないものとして指定した物及びその取扱方法を記載した、別紙のリストをいう。

六　「委任者死亡時通知先」　【通知を希望する者の氏名・名称、住所等の連絡先】をいう。

七　「本使用許可」　受任者及び委任者の間の使用許可をいう。

八　「本物件」　受任者及び委任者の間の本使用許可の目的物である物件をいう。

（残置物処分に係る事務の委託）

第３条　委任者は、受任者に対して、本使用許可が終了するまでに委任者が死亡したことを停止条件として、次の各号に掲げる事務を委託する。

一　第７条の規定に従い、非指定残置物を廃棄し、又は換価する事務

二　第８条の規定に従い、指定残置物を指定された送付先に送付し、換価し、又は廃棄する事務

三　第９条の規定に従い、指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を委任者の相続人に返還する事務

（受任者の義務）

第４条　受任者は、残置物の処理に関する委任者（委任者の地位を承継したその相続人を含む。以下この条において同じ。）の意向が知れているときはその内容、指定残置物及び非指定残置物の性質、価値及び保存状況その他一切の事情を考慮して、委任者の利益のために、本契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

（指定残置物の指定）

第５条　委任者は、次の各号に掲げる方法により、指定残置物を指定するものとする。

一　指定残置物リストに掲載する方法

二　廃棄してはならない物であることを示す指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置を講ずる方法

２　指定残置物を指定するに当たっては、その物を特定し、かつ、その送付先の氏名又は名称、住所又は所在地を明らかにしなければならない。

３　本物件内に委任者以外の者が所有する物が存するに至ったときは、委任者は、第１項及び第２項の規定に従い、遅滞なく、これを指定残置物として指定しなければならない。

４　委任者が、本物件又はその敷地内に存する動産を遺贈し、特定財産承継遺言をし、又は委任者の死亡によって効力を生ずる贈与をしたときは、委任者は、第１項及び第２項の規定に従い、遅滞なく、その目的である動産を指定残置物として指定しなければならない。この場合において、委任者は、指定残置物の遺贈又は特定財産承継遺言について遺言執行者を指定し、又はその指定を第三者に委託したときは、その遺言執行者又は第三者をその指定残置物の送付先としなければならない。

（委任者死亡時通知先への通知）

第６条　受任者は、委任者の死亡を知ったときは、直ちに、委任者死亡時通知先に対し、委任者が死亡した旨及び受任者が委任者から第３条各号に掲げる事務を受託している旨を通知しなければならない。

２　受任者は、廃棄（第７条第２項の規定に基づくものを除く。）、送付若しくは換価のため又は第 10 条第２項に基づいて本物件内又はその敷地内の動産を本物件から搬出しようとするときは、２週間前までに、委任者死亡時通知先に対してその旨を通知しなければならない。

３　委任者は、いつでも、受任者に対して書面又は電磁的記録により通知することにより、委任者死亡時通知先を変更することができる。この場合、委任者死亡時通知先の変更の効力は、当該通知が受任者に到達した時に生ずる。

（非指定残置物の取扱い）

第７条　受任者は、委任者の死亡から【３か月】が経過し、かつ、本使用許可が終了したときは、非指定残置物（保管に適しないものを除く。）を廃棄するものとする。ただし、受任者は、換価することができる非指定残置物については、できるだけ、換価するように努めるものとする。

２　受任者は、委任者が死亡したときは、非指定残置物（保管に適しないものに限る。）を廃棄するものとする。

３　受任者は、廃棄若しくは換価のため又は第 10 条第２項に基づき非指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（本物件に係る指定管理者等を含む。）の立会いの下、非指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

（注）

第１項で【】で示した期間については、残置物の処理に関して事後的に紛争が生じる可能性に備えて、委任者の死亡から非指定残置物を廃棄するまでに一定の期間をおくこととした。「残置物の処理等に関するモデル契約条項」も参考として、仮に３か月としているが、上記の期間を定めている趣旨や、入居者の状況等を踏まえて、事業主体において適切に判断されたい。

（指定残置物の取扱い）

第８条　受任者は、本使用許可が終了したときは、指定残置物を、指定された第三者に対して、受任者の選択する方法により、送付するものとする。ただし、指定された第三者の行方不明その他の理由により当該第三者に対して指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合には、受任者が選択する者に売却する方法により当該指定残置物を換価することができ、当該指定残置物の性質その他の理由により換価が不可能又は困難である場合には、当該指定残置物を廃棄することができる。

２　第１項ただし書に基づく換価又は廃棄は、委任者の死亡から【３か月】が経過し、かつ、本使用許可が終了した後でなければ、することができない。

３　受任者は、送付、換価若しくは廃棄のため又は第 10 条第２項に基づき指定残置物を本物件から搬出する場合は、搬出するに当たって、第三者（本物件に係る指定管理者等を含む。）の立会いの下、指定残置物の状況を確認・記録しなければならない。

（金銭の取扱い）

第９条　受任者は、第７条第１項ただし書又は第８条第１項ただし書に基づいて指定残置物又は非指定残置物を換価したとき及び本物件内に金銭があったときは、第３条第１号及び第２号に掲げる事務の終了後遅滞なく、換価によって得た金銭及び本物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還するものとする。

（受任者の権限）

第 10 条　受任者は、委任者の死亡後、第３条各号に掲げる事務を処理するため、本物件内に立ち入ることができる。

２　受任者は、第３条各号に掲げる事務の処理に当たって、本物件内又はその敷地内の動産を本物件又はその敷地から搬出し、本物件又はその敷地以外の場所に保管することができる。

（本契約の終了）

第 11 条　以下の各号に掲げる場合には、本契約は終了する。

一　本使用許可が終了した時に委任者が死亡していない場合

二　本物件に委任者以外の者が同居することとなった場合

下記委任者と受任者は、上記のとおり準委任契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、委任者及び受任者が記名押印の上、各自その１通を保有する。

年　　月　　日

委任者　住所　〒

氏名　　印

電話番号

受任者　住所　〒

氏名　　印

電話番号

（別紙）

指定残置物リスト

1	指定残置物	【ピアノ（●●社製）】
	現在の所在場所	【居間】
	所有者	【委任者】
	送付先	【氏名、住所など】
	備考	【上記送付先に死因贈与したもの】
2	指定残置物	【金庫（●●社製）内にある一切の物】
	現在の所在場所	【居間】
	所有者	【委任者】
	送付先	【氏名、住所など】
	備考	【上記送付先に死因贈与したもの】
3	・・・	