

●地域主権改革一括法の施行に伴う条例の一部改正について

《北広島市営住宅条例》

1 市営住宅条例一部改正の趣旨

平成23年5月2日に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（平成23年法律第37号）により、公営住宅法（昭和26年法律第193号）の一部が改正され、これまで同法などで全国一律に定められていた下記の基準について、地方自治体がそれぞれの判断に基づき条例で規定することとされました。

- (1) 入居収入基準
- (2) 公営住宅及び共同施設^{※注1}の整備基準
※同居親族要件の廃止 [平成24年4月1日条例改正済]

2 現在の基準

- (1) 入居収入基準について（公営住宅法第23条第2号、政令第6条第5項各号）
入居資格のうち、入居収入基準については一定の範囲内にあることとされています。
 - ①本来階層：政令月収158,000円以下《収入分位^{※注2}25%以下》
 - ②裁量階層：政令月収214,000円以下《収入分位40%以下》
- (2) 公営住宅及び共同施設の整備基準について（公営住宅法第5条第1項、省令第103号）
 - ①公営住宅及び共同施設について、具備すべき基準を「公営住宅等整備基準」で列挙

3 国(政令)の基準及び北広島市の考え方

(1) 入居収入基準

現行基準は、平成21年度の改正時に入居収入基準額を大きく引き下げたばかりであるほか、現在、空き家応募倍率が高く、住宅に困窮する世帯が多い現状から、これらを総合的に検討した結果、住宅のセーフティネットとしての機能は現行基準で十分確保できると考えられます。

したがって、表一1に示すとおり、本来階層は公営住宅法施行令（政令）の参酌基準（現行基準）、裁量階層は現行基準とすることを予定しています。

また、裁量階層の対象（特に居住の安定を図る必要がある者）は、現行どおりとします。

- ア 入居者または同居者が一定程度の障がい者
- イ 入居者が60歳以上の者、かつ同居者のいずれもが60歳以上または18歳未満の者
- ウ 同居者に小学校前の者がある場合 ほか

表一1 市営住宅の入居収入基準改正(案)の内容

区分	現行基準	政令基準	市の基準(案)
本来階層	15万8千円	15万8千円(参酌)	15万8千円
裁量階層	21万4千円	25万9千円(上限)	21万4千円

(2) 整備基準

国の定めた参酌基準を維持しつつ、本市の気候や地域景観に配慮しながら、入居者や地域住民の良好な居住環境を確保するものとして、市営住宅の整備基準の主な内容を表一2に示します。

表一2 整備基準(案)の主な内容

項目	国の基準(参酌基準)	市の基準(案)
総則	・健全な地域社会の形成と良好な居住環境の確保 ・建設及び維持管理に要する費用の縮減	国の基準どおり
敷地の基準	・災害や公害、入居者の利便性等を考慮して敷地を選定 ・敷地の安全性の確保、雨水、汚水排水処理施設の設置	国の基準どおり
住宅の基準	・入居者の居住環境の阻害の防止等を配慮した住棟配置 ・防火、避難、防犯、省エネ、遮音、構造、設備配管等の基準 ・床面積の合計は 25 m ² 以上 ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビ受信設備等の設置 ・シックハウス対策及び住戸、共用部分にユニバーサルデザイン採用 ・自転車置き場、物置、ごみ置場等付帯施設の設置	国の基準どおり
共同施設の基準	・児童遊園、集会所、広場、緑地及び敷地内通路の適正配置 ・敷地内通路等にユニバーサルデザイン採用	国の基準どおり

4 今後のスケジュール

平成24年11月	パブリックコメント実施
平成24年12月～平成25年3月	パブリックコメント意見集約・反映・公表 市議会・各種審議会での審議、条例改正
平成25年4月1日(予定)	条例施行

5 担当

北広島市建設部建築課(内線 755)

《参考》

※注1) 共同施設：児童遊園、集会所、管理事務所、通路 など

注2) 収入分位：世帯全員の収入を収入別に分布させたもの。

※収入分位 25%とは、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位

※関係法令

- ・公営住宅法 抜粋
- ・公営住宅法施行令 抜粋
- ・公営住宅等整備基準

(整備基準)

第五条 公営住宅の整備は、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、行わなければならない。

2 事業主体は、公営住宅の整備をするときは、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、これに併せて共同施設の整備をするように努めなければならない。

3 事業主体は、公営住宅及び共同施設を耐火性能を有する構造のものとするように努めなければならない。

~ 中略 ~

(入居者資格)

第二十三条 公営住宅の入居者は、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として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

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政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

(入居者資格)

第六条 法第二十三条第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。

2 法第二十三条第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

公営住宅等整備基準 (平成10年4月21日建設省令第8号)

第一章 総則(第一条 第四条)

第二章 敷地の基準(第五条、第六条)

第三章 公営住宅等の基準

第一節 公営住宅の基準(第七条 第十二条)

第二節 共同施設の基準(第十三条 第十六条)

附則

第一章 総則

(趣旨)

第一条 この省令は、公営住宅及び共同施設(以下「公営住宅等」という。)の整備に関する基準を事業主体が条例で定めるに当たつて参酌すべき基準を定めるものとする。

(健全な地域社会の形成)

第二条 公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第三条 公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとつて便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

(費用の縮減への配慮)

第四条 公営住宅等の建設に当たつては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

第二章 敷地の基準

(位置の選定)

第五条 公営住宅等の敷地(以下「敷地」という。)の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

(敷地の安全等)

第六条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

第三章 公営住宅等の基準

第一節 公営住宅の基準

(住棟等の基準)

第七条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の基準)

第八条 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

4 住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

第九条 公営住宅の一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、二十五平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

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

3 公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第十条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第十一条 公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(附帯施設)

第十二条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

第二節 共同施設の基準

(児童遊園)

第十三条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所)

第十四条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(広場及び緑地)

第十五条 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第十六条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

附 則

(施行期日)

第一条 この省令は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 平成九年度分以前の予算に係る補助金(平成九年度分の予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。)の交付を受けて整備する公営住宅等については、なお従前の例による。

(公営住宅法施行規則の一部改正)

第三条 公営住宅法施行規則(昭和二十六年建設省令第十九号)の一部を次のように改正する。

[次のよう略]

附 則〔平成一二年一二月二〇日建設省令第四一号抄〕

(施行期日)

- 1 この省令は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平成十三年一月六日）から施行する。

附 則〔平成一四年五月二日国土交通省令第六一号〕

- 1 この省令は、公布の日から施行する。
- 2 平成十三年度分以前の予算に係る補助金（平成十三年度分の予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。）の交付を受けて整備する公営住宅については、なお従前の例による。

附 則〔平成一七年七月二九日国土交通省令第八一号〕

(施行期日)

- 1 この省令は、平成十七年八月一日から施行する。

(経過措置)

- 2 平成十六年度分以前の予算に係る補助金（平成十六年度分予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。）の交付を受けて整備する公営住宅については、なお従前の例による。

附 則〔平成二一年三月三〇日国土交通省令第一四号〕

- 1 この省令は、平成二十一年四月一日から施行する。
- 2 平成二十年度分以前の予算に係る補助金（平成二十年度分予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。）の交付を受けて整備する公営住宅については、なお従前の例による。

附 則〔平成二三年一二月二六日国土交通省令第一〇三号〕

この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律〔平成二三年五月法律第三七号〕附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（平成二十四年四月一日）から施行する。