

# 門川町営住宅の概要

令和2年10月

門川町建設課

## 【目 次】

I	公営住宅の制度概要	1
	1 目的	
	2 概要	
II	町営住宅の管理制度	2
	1 住宅の種類	
	2 趣旨・目的	
	3 事業主体の管理義務	
	4 入居	
	5 家賃等	
	6 修繕	
	7 入居者の保管義務等	
	8 住宅の明渡し	
	9 収入超過者等に対する措置	
	10 家賃滞納整理事務	
	11 公営住宅の社会福祉事業等への活用	
	12 防火管理	
III	管理状況	6
	1 入退去の状況	
	2 入居者管理の状況	
	3 駐車場管理の状況	
	4 維持修繕の状況	
	5 その他	

# I 公営住宅の制度概要【公営住宅法（昭和26年法律第193号）】

## 1 目的

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。

## 2 公営住宅整備事業の概要

### (1) 施策対象

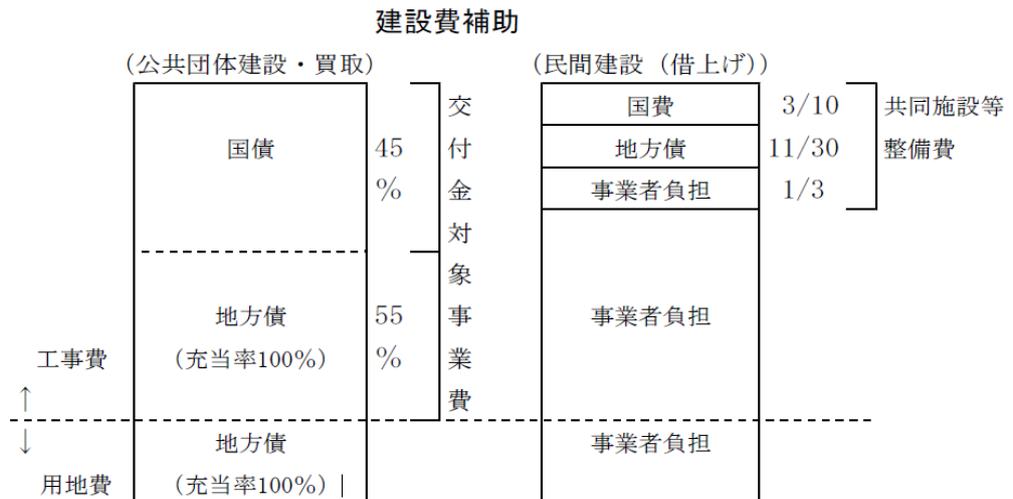
- ア 収入分位 25%以下（原則階層）  
25～40%（高齢者等に係る裁量階層）
- イ 原則同居親族のある者等

### (2) 供給方式

- ア 直接建設方式 地方公共団体の建設
- イ 買取方式 地方公共団体による買取り
- ウ 借上方式 地方公共団体による借上げ

### (3) 社会資本整備総合交付金（地域自主戦略交付金）

- ア 直接建設方式 交付金算定対象事業費：全体工事費  
交付限度額：概ね45%
- イ 買取方式 交付金算定対象事業費：購入費の全体工事費相当額  
交付限度額：概ね45%
- ウ 借上方式 交付金算定対象事業費：地方公共団体以外の者が行う建設  
又は改良（廊下、階段等の共同施設等整備に限る。）  
交付限度額：共同施設等整備費の2/3  
(国：3/10、地方：11/30)



## II 町営住宅の管理制度

### 1 住宅の種類 (R2.4.1 現在) (単位: 戸)

種類	根拠法令	戸数
公営住宅	公営住宅法 (以下「法」という)、門川町営住宅条例	399

### 2 趣旨・目的【法第1条】

「この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」

(日本国憲法第25条第1項)

「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」

### 3 事業主体の管理義務【法第15条】

「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」

### 4 入居

#### (1) 入居者の募集【法第22条、町条例第4月条】

公募の原則

※ 例外

#### 1 特定入居 (公募の例外)

##### (1) 法で定めるもの【法第22条第1項】

災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業

##### (2) 施行令で定めるもの【令第5条】

都市計画事業等の施行に伴う住宅の除却、土地収用法認定事業等の執行に伴う住宅の除却、既存入居者の住替え (加齢、病気等)、入居者相互の入れ替わり

#### 2 目的外使用許可

地方自治法第238条の4第7項に基づく使用許可

#### (2) 入居者資格

##### ア 同居親族要件【町条例第6条第1項第1号】

「現に同居し、又は同居しようとする親族があること」

※ 例外「単身入居」

#### 1 条例施行規則で定めるもの

##### (1) 老人 (60歳以上)

##### (2) 障がい者 (身体、精神、知的障がい者)

##### (3) 戦傷病者

##### (4) 原子爆弾被爆者

##### (5) 生活保護受給者及び一定の要件を満たす中国残留邦人

##### (6) 海外引揚者

##### (7) ハンセン病療養所入所者

(8) DV被害者

※ 中国残留邦人等の公営住宅への入居の取扱いについて

→ 平成20年3月31日国住備143号通知

→ 単身入居が可能な者に「一定の要件を満たす中国残留邦人」が追加

イ 収入基準【町条例第6条第1項第2号】

「政令月収158,000円以下であること」

過去1年間の継続的収入の合計額から公営住宅法で定める額を控除し、12で除した額

※ 例外（裁量階層）

1 障がい者がいる世帯

2 戦傷病者がいる世帯

3 原子爆弾被爆者がいる世帯

4 海外引揚者がいる世帯

5 ハンセン病療養所入所者がいる世帯

6 入居者が60歳以上の者で構成されている（18歳未満の者がいてもよい）世帯

7 未就学児がいる世帯

ウ 住宅困窮「現に住宅に困窮していることが明らかな者であること」【法第23条第2号、町条例第6条第1項第3号】

(3) 入居者の選考【法第25条、町条例第9条】

公正な方法（抽選）で行う。

※ 「優先入居」【町条例第9号第5項】

ひとり親世帯、引揚者世帯、炭鉱離職者世帯、老人世帯、障がい者世帯、多子世帯、DV被害者、犯罪被害者世帯、子育て世帯

## 5 家賃等

(1) 家賃【法第16条、令第2条、町条例第14条】

家賃は、応能応益家賃

入居者の負担能力（収入）及び住宅の立地条件、規模等に応じて家賃を算定する。

家賃＝家賃算定基礎額×町町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

ア 家賃算定基礎【令第2条第2項】

分位	政令月収	家賃算定基礎額	
①	104,000円以下の場合	34,400円	本来入居者
②	104,000円を超え123,000円以下の場合	39,700円	
③	123,000円を超え139,000円以下の場合	45,400円	↓
④	139,000円を超え158,000円以下の場合	51,200円	
⑤	158,000円を超え186,000円以下の場合	58,500円	収入超過者
⑥	186,000円を超え214,000円以下の場合	67,500円	
⑦	214,000円を超え259,000円以下の場合	79,000円	↓
⑧	259,000円を超える場合	91,100円	

- イ 市町村立地係数【令第2条第1項第1号】
  - ウ 規模係数【令第2条第1項第2号】
  - エ 経過年数係数【令第2条第1項第3号】
  - オ 利便性係数【令第2条第1項第4号】（事業主体が定める。）
- (2) 敷金家賃の3ヶ月分【法第18条、町条例第18条】
  - (3) 家賃及び敷金の減免、徴収猶予【法16条第4項、法18条第2項、第19条、町条例第18条第2項】

## 6 修繕

- (1) 負担区分（町の負担と入居者の負担）  
畳の表替え、破損ガラスの修繕等軽易な修繕については、入居者の負担
- (2) 一般修繕と計画修繕

## 7 入居者の保管義務等【法第27条、町条例第22条】

- (1) 入居者の保管義務
- (2) 15日以上の不使用の届出
- (3) 転貸、譲渡の禁止
- (4) 用途変更の禁止、用途併用の承認
- (5) 模様替え、無断増築の禁止
- (6) 迷惑行為（ペット飼育・不法駐車等）の禁止
- (7) 同居の承認
- (8) 入居の承継
- (9) 連帯保証人の変更
- (10) 同居者の異動報告

## 8 住宅の明渡し【法第32条、町条例第41条】

- (1) 不正の行為により入居したとき。
- (2) 家賃を3か月以上滞納したとき。
- (3) 故意に住宅等を毀損したとき。
- (4) 正当な理由によらないで15日以上使用しないとき。
- (5) 7(1)～(8)（入居者の保管義務等）に違反したとき。
- (6) 入居者又は同居者が暴力団員と判明したとき。
- (7) 借上げ期間が満了するとき。

## 9 収入超過者等に対する措置

- (1) 収入超過者【法第28条、町条例第28条～30条】

公営住宅に引き続き3年以上入居している入居者で政令月収が158,000円を超える者

(裁量階層は、214,000円を超える者)

ア 明渡努力義務

イ 家賃の増額【令第8条】

平成19年度から、収入超過度合い及び収入超過者となってからの期間に応じて家賃の割増率を定めることとし、収入超過者となれば遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃となることになった。

(2) 高額所得者【法第29条、町条例第31条、第32条】

公営住宅に引き続き5年以上入居している入居者で最近2年間の政令月収が313,000円を超える者

ア 期限を定めて明渡請求が可能

イ 近傍同種の家賃の徴収

## 10 家賃滞納整理事務

「町営住宅家賃滞納整理事務処理要綱」(今年度、協定締結までに策定する。)

(1) 納入指導

ア 督促書や催告書の送付を行う。

イ 必要に応じ、住宅訪問、電話等による催告又は納付指導を行う。

(2) 法的措置

ア 要綱等に該当する者に対し、住宅の明渡しを請求する。

イ 上記の請求した者で、住宅の明渡しを行わない者に対し、住宅明渡訴訟を実施。

## 11 公営住宅の社会福祉事業等への活用【法第45条第1項、第45条省令、町条例第43条】

(1) 対象事業【省令第1条】

ア 認知症対応型老人共同生活支援事業【第1条第1項】

イ 共同生活介護又は共同生活援助を行う事業【第1条第2項】

(精神障がい者又は知的障がい者に対して行うものに限る)

ウ ホームレス自立支援事業により就業した者に対して生活支援を行う事業【第1条第3項】

(2) 事業主体【省令第2条】

社会福祉法人、地方公共団体、医療法人、公益法人介護保険サービス事業者、特定非営利活動(NPO)法人

## 12 防火管理

防火管理者【消防法第8条第1項】

「…防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め…なければならない。」

### Ⅲ 門川町営住宅の管理状況

#### 1 入退去の状況

①入居の状況 (単位：世帯)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
公募	16	37	13
随時	0	0	0
計	16	37	13

②退去の状況 (単位：世帯)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
退去世帯数	20	20	29

③公募状況（空家） (単位：戸)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
募集時期（月）	4. 6. 8. 10. 12. 1	5. 8. 9. 10. 11. 12. 3	4. 6. 9. 12. 2
募集戸数	16	37	13
応募件数	32	41	13
応募倍数	2	1. 11	1
抽選実施月	4. 6. 8. 10. 12. 1	5. 8. 9. 10. 11. 12. 3	6. 2

#### 2 入居者管理の状況

①各種申請 (単位：件)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	
用途変更の申請	0	0	0	
模様替申請	6	23	17	
同居承認申請	7	5	11	
入居承継申請	4	5	6	
連帯保証人変更承認申請	6	11	6	
入居世帯移動届出	13	15	13	
家賃減免申請書	1	1	3	
	普通減免	0	0	0
	特別減免	1	1	3

②収入申告 (単位：件)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
配布戸数	344	336	340
収入申告請求書	344	336	340
意見申出書受理	0	2	0
未申告者数	0	0	0

③苦情、相談等 (単位：件)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
入居に関すること	0	0	1
建物に関すること	1	1	3
駐車場に関すること	1	0	1
入居者に関すること	8	4	2
自治会活動に関すること	0	0	2
ペットに関すること	1	1	1
騒音に関すること	0	2	4
その他	0	0	0

④家賃徴収

○町営住宅使用料徴収状況

(単位：円、%)

	区 分	調停額	収入額	不納欠損	収入未済額	徴収率
平成 29 年度	現年度	64,732,000	62,840,200	0	1,891,800	97.08
	過年度	17,027,300	1,842,300	0	15,185,000	16.62
	合 計	81,759,300	64,682,500	0	17,076,800	79.11
平成 30 年度	現年度	62,894,000	61,126,200	0	1,767,800	97.19
	過年度	17,076,800	2,838,800	0	14,238,000	16.62
	合 計	79,970,800	63,965,000	0	16,005,800	79.99
令和元年度	現年度	65,591,700	64,366,300	0	1,225,400	98.13
	過年度	16,005,800	3,072,000	0	12,933,800	19.19
	合 計	81,597,500	67,438,300	0	14,159,200	82.65

○徴収・督促状発布状況(年間)

(単位：件) y

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
窓口収納件数	0	0	0
家賃督促状	545	519	479
駐車場督促状	77	85	98
催告書	3	7	11
再催告書	0	1	1
最終催告書	3	9	8

3 町営住宅敷地・駐車場管理の状況

①有料駐車場の状況

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
対象団地数	1	1	1
管理台数(台)	101	101	125
調定区画	92	92	111
管理用等	9	9	14

②管理委託費

(単位：円)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
敷地管理委託費	82,080	82,080	103,680
駐車場管理委託費	156,600	156,600	170,400
合 計	238,680	238,680	274,080

○駐車場使用料徴収状況(年度確定額)

(単位：円)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
現年度	936,000	980,000	1,261,000
過年度	0	0	0
合 計	936,000	980,000	1,261,000

4 維持修繕の状況

①緊急・一般修繕の状況

(単位：件、円、%) ※割合は件数ベース

区 分	平成 29 年度			平成 30 年度			令和元年度		
	件数	工事費	割合	件数	工事費	割合	件数	工事費	割合
屋内修繕	38	2,553,922	25%	24	2,846,980	19%	18	3,073,082	13%
屋外修繕	19	633,411	13%	18	815,517	14%	22	1,104,811	16%
防水	4	231,120	3%	3	46,548	2%	0	0	0%
ガス	11	553,500	7%	6	429,113	5%	16	705,370	12%

給排水設備	37	936,900	24%	33	1,119,725	26%	25	647,602	19%
電気	20	401,651	13%	12	531,424	1%	18	516,532	13%
その他	23	619,329	15%	30	698,906	24%	36	892,108	27%
合 計	152	5,929,833		126	6,488,213		135	6,939,505	

②緊急・一般修繕の工事費額区分

(単位：件、円、%)

区 分	平成 29 年度			平成 30 年度			令和元年度		
	件数	工事費	割合	件数	工事費	割合	件数	工事費	割合
0 ～ 10,000	56	367,835	37%	31	212,914	25%	38	237,432	28%
10,001 ～ 20,000	30	412,921	20%	28	424,098	22%	34	490,023	25%
20,001 ～ 30,000	18	428,888	12%	11	272,765	9%	12	321,060	9%
30,001 ～ 40,000	7	243,222	5%	8	271,640	6%	9	297,746	7%
40,001 ～ 50,000	8	352,516	5%	15	673,552	12%	7	306,870	5%
50,001 ～ 60,000	3	164,592	2%	1	56,160	1%	4	218,480	3%
60,001 ～ 70,000	3	198,071	2%	0	0	0%	2	123,266	1%
70,001 ～ 80,000	2	153,360	1%	7	540,440	6%	4	291,328	3%
80,001 ～ 90,000	1	80,360	1%	3	249,920	2%	4	329,396	3%
90,001 ～ 100,000	4	385,560	3%	0	0	0%	2	191,950	1%
100,001 ～ 200,000	14	1,789,268	9%	17	2,568,724	13%	7	872,684	5%
200,001 ～ 300,000	6	1,353,240	4%	5	1,218,000	4%	12	3,259,270	9%
300,001 ～ 400,000									
400,001 ～ 500,000									
500,001 ～ 600,000									
600,001 ～ 700,000									
700,001 ～ 800,000									
合 計	152	5,929,833		126	6,488,213		135	6,939,505	

③退去修繕の状況

(単位：件、円)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
件数	11	14	15
金額	1,489,773	2,137,780	2,950,438

④保守管理の状況

区 分	団地数	件 数	金額 (円)
エレベーター保守点検	1	3	1,841,400
受水槽清掃	2	5	346,500
消防設備点検	0	0	0
浄化槽清掃・点検	0	0	0
その他	2	2	462,000
合 計	5	10	2,649,900

⑤その他

区 分	団地数	件 数	金額 (円)
剪定・草刈	5	38	572,000