

彦根市営住宅の設置および管理に関する条例の一部改正（素案）

【趣旨】

本市の市営住宅の管理運営につきましては、「公営住宅法」および「彦根市営住宅の設置および管理に関する条例」に基づき行っております。この度、地方分権改革推進の一環として「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」が公布されました。この法律の中で公営住宅法の一部が改正され、入居者の収入基準については、市の条例で定めることとなりました。そこで、本市でも条例において入居者の収入基準を定めます。

【改正内容および改正理由】

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が公布され、この法律の中で公営住宅法の改正が行われました。

法改正の内容としては、市営住宅の入居収入基準について、これまで公営住宅法および同法施行令で定められていたものが、事業主体が条例で定めることとされました。

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に供給するものと定められており、一定以下の収入であることが入居者資格として要求されます。入居収入基準は、これまで公営住宅法の入居者資格に関する規定のなかで一月当たりの収入の上限として 15 万 8 千円と定められていました。

ただし、高齢者、障害者、子育て世帯等の特に居住の安定を図る必要があるものに対しては、入居収入基準を引き上げて居住の安定を図る措置を講じることができるものとされ、その対象範囲が政令で定められ、その入居収入基準は 15 万 8 千円から 21 万 4 千円の範囲内で事業主体が条例で定めることとされており、本市では、21 万 4 千円と定めていました。

改正後の入居収入基準は、低額所得者の安定を図るため必要なものとして政令で定める額を参酌して事業主体が条例で定める額（以下「本来階層の入居収入基準」といいます。）とされ、事業主体が条例で定めるうえでの上限が 25 万 9 千円、参酌すべき基準が改正前の入居収入基準と同額の 15 万 8 千円と示されました。

また、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には、事業主体がその対象範囲とする階層（以下「裁量階層」といいます。）とその入居収入基準を条例で定めることとされました。なお、この裁量階層の入居収入基準についての参酌すべき基準は示されていません。

この度の法改正を受け、本市では、本来階層の入居収入基準を、これまでと同額の 15 万 8 千円とします。

市営住宅の入居資格の一つに「住宅に困窮していること」という要件が定められており、本市では、家賃の割合が収入の 25%以上を占める場合に高額家賃による住宅困窮を認めています。本市の民間賃貸住宅の家賃の相場は、2DK・3DKの間取りで 4 万円～5 万円程度となっており、仮に 4 万円の家賃を支払っている場合は一月当たりの収入が 16 万円以下でなければ本要件を満たしません。このことから、入居収入基準を 16 万円以下に設定することが妥当であると考えます。

また、入居収入基準を引き上げることについては、新たな階層の入居によりコミュニティの活性化が図れる反面、応募倍率が高くなると考えられます。本市の近年の市営住宅の応募倍率が6倍～10倍と高い状況が続いていることを考えると現時点での基準の引上げは望ましくないと考えます。

入居収入基準を引き下げることについては、近年の応募状況では、一月当たりの収入が10万円を超える申込者は約5%程度と少なく、基準の引下げによる応募倍率の低下は、あまり期待できません。一方、入居収入基準は、入居申込者の資格判定のほか、現入居者の収入超過者の認定にも用いており、収入超過者に認定されると、市営住宅の明渡努力義務が課されるとともに、本来の家賃よりも高額な割増家賃を負担する必要があります。基準を引き下げると、収入が増加しないにもかかわらず収入超過者に認定される入居者が現れることとなり、現入居者へ著しい影響を与えることとなります。仮に入居収入基準を10万円に引き下げるとすると、現入居者の約1割の50世帯が新たに収入超過者に認定されます。これらのことから基準を引き下げることについても望ましくないと考えます。

以上により、本市の住宅事情や入居者、入居希望者の状況を勘案し、本来階層の入居収入基準は、現行どおりの15万8千円が妥当であると判断するものです。

裁量階層については、これまでの高齢者、障害者、子育て世帯等に対して入居収入基準を引き上げて居住の安定を図る措置を今後も継続する必要があるため、現行と同一の対象範囲を裁量階層と定め、その入居収入基準も現行どおりの21万4千円とします。

裁量階層の収入基準については、現入居者のうち裁量階層の対象者で一月当たりの収入が21万4千円を超える収入超過者はなく、今後も現れないものと見込まれます。また、基準の引上げまたは引下げを行うことにより本来階層と同様の影響が現入居者に及ぶことが考えられます。

以上により、現入居者の所得状況を勘案して、裁量階層の入居収入基準は、現行どおりの21万4千円が妥当であると判断するものです。

【裁量階層要件】

(1) 入居者又は同居者にアからオまでのいずれかに該当する者がある場合

ア 障害者基本法第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

イ 戦傷病者特別援護法第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの

ウ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

エ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

オ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

(2) 入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合

(3) 同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

(4) 市営住宅が、法第8条第1項もしくは第3項も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第22条第1項の規定による国の補助に係るものまたは法第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の借り上げるものである場合。ただし、当該災害発生の日から3年を経過するまでの期間に限る。

【収入基準】

	入居収入基準	
	本来階層	裁量階層
現行条例	15万8千円	21万4千円
参酌すべき基準	15万8千円	***
改正案	15万8千円	21万4千円

【施行期日】

平成25年4月1日から施行する。