

## 市営住宅の概要について

## 1. 目的（公営住宅法第1条）

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。

## 2. 湖南市内の公営住宅

市営住宅 11 団地 292 戸（市営住宅一覧：資料 1 - 2）

県営住宅 2 団地 58 戸（県営住宅の概要：資料 1 - 2）

市営住宅等の所在地（市営住宅等の位置図：資料 1 - 3）

## 3. 入居資格

## ○同居親族要件

原則として、同居している親族がある（高齢者、障害者等は除く）

## ○入居収入基準

原則として月収 15 万 8 千円（収入分位 25%）以下（政令で規定）

ただし、高齢者等特に居住の安定を図る必要がある者（政令で規定）について、月収 21 万 4 千円（収入分位 40%）以下

## ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかである

## 4. 入居制度

## ○原則として、入居者を公募

○特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居）

## ○収入超過者

3 年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者

→明渡努力義務が発生

## ○高額所得者

5 年以上入居し、最近 2 年間月収 31 万 3 千円（収入分位 60%）を超える収入のある者

→明渡請求の対象

## 5. 住宅使用料（家賃）

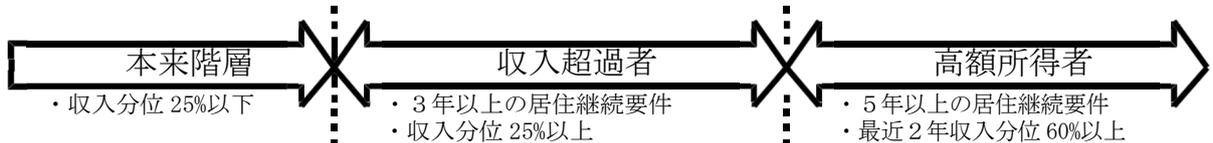
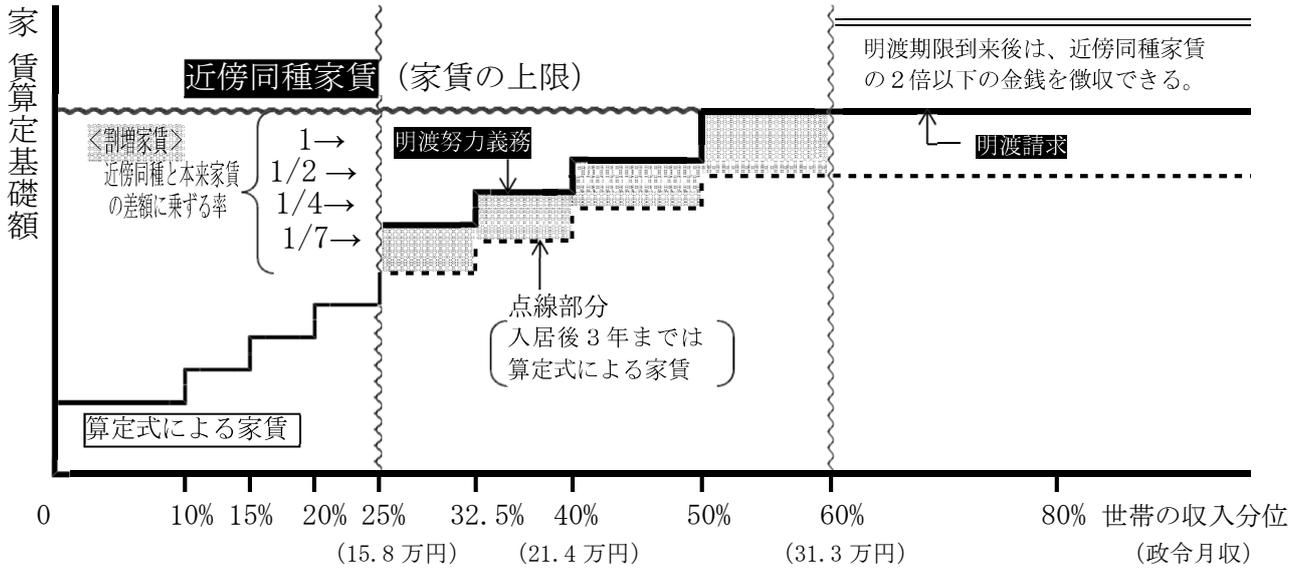
## ○家賃の決定（法 16 条 1 項）

家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、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

（政令で定める家賃の算定方法）（令 2 条）

$$(家賃) = (①家賃算定基礎額) \times (②市町村立地係数) \times (③規模係数) \\ \times (④経過年数係数) \times (⑤利便性係数)$$

## 公営住宅の家賃制度のしくみ（家賃算定基礎額）



- 注) 1. 入居後3年を超えると、収入分位25%以上の者は収入超過者と認定され、収入に応じて段階的(点線部分)の賃料が加算される。
2. 高齢者、障害者等の入居収入基準は40%以下で事業主体の判断により決定。

### 家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される、いわゆる応能部分。(政令第2条第2項)

収入分位		入居者世帯の収入（月額）	家賃算定基礎額
I	0-10 %	123,000円以下の場合	37,100円
II	10-15 %	123,000円を超え153,000円以下の場合	45,000円
III	15-20 %	153,000円を超え178,000円以下の場合	53,200円
IV	20-25 %	178,000円を超え200,000円以下の場合	61,400円
V	25-32.5 %	200,000円を越え238,000円以下の場合	70,900円
VI	32.5-40 %	238,000円を超え268,000円以下の場合	81,400円
VII	40-50 %	268,000円を超え322,000円以下の場合	94,100円
VIII	50-	322,000円を超える場合	107,700円

(注) 収入月額、年間の収入から各種控除を行ったものを12で除した額



## 市営住宅一覽 (H30. 4. 1現在)

## 【資料1-2】

団地名	棟番号	所在地	建設年度	戸数	構造	専用面積	間取り	延床面積	備考		
東谷	A~C	石部中央二丁目9番	昭和55	12	準耐火 2階建て	65.99	3DK	1,847.72			
	D, E		昭和56	8							
	F, G		昭和57	8							
宮の森	B	石部東五丁目2番	昭和59	5	準耐火 2階建て	65.99	3DK	1,583.76			
	C~E		昭和60	12							
	F, G		昭和61	7							
西寺	G, H	石部南四丁目8番	昭和48	12	簡易耐火 2階建て	42.74	2DK	3,993.62			
	N	石部南四丁目8番	昭和51	6		49.61					
	O, P	石部南六丁目3番	昭和52	12		55.47	3DK		78.22	5DK	
	Q, R		昭和53	12							
	S, T		昭和54	8							
	A~C	石部南四丁目8番	昭和62	9							
	D~F		昭和63	9							
東寺	A~C	石部南三丁目4番	平成 1	13	準耐火 2階建て	62.29	3DK	3,363.84			
	D~F		平成 2	12							
	G, H		平成 3	9							
	I, J		平成 4	10							
	K, L		平成 5	10							
田代ヶ池	C1, C2	岩根499番131	昭和50	24	中層耐火 4階建て	43.31	3DK	1,277.66			
茶釜	A	岩根363番地	昭和57	12	中層耐火 3階建て	56.70	3DK	2,425.68			
	B		昭和60	12		56.30					
	C		平成 6	12		69.58					
堂の上	1~10	三雲834	昭和48	20	準耐火平屋	39.50	2DK	949.60			
旧茶釜		岩根363番地	昭和37	2	木造平屋	29.83	2K	59.66			
中山		下田638番地2	昭和28	2	木造平屋	28.05	2DK	56.10			
新開		三雲	昭和50	4	準耐火平屋	44.90	3DK	241.92			
石部南		石部南三丁目1番22	平成23	10	中層耐火 5階建て	55.72	2DK	2,006.78			
				20	中層耐火 5階建て	71.01	3DK				
総計	11 団地			292				17,806.34			

県営住宅の概要

【資料1-2】

団地名	建設年度	住棟数	戸数	構造	構造	専用面積	備考
西 寺	昭和46	6	18	RC造	2階建て	78.20 m <sup>2</sup>	S62～H1年2戸1に改善
	昭和48	3	16	RC造	2階建て	47.20 m <sup>2</sup>	
	計	9	34				
田代ヶ池	昭和50	1	24	RC造	4階建て	43.31 m <sup>2</sup>	階段室型
総 計		10	58				



## 市営住宅の現状と課題について

### <公営住宅ストックの現状>

#### 1. 管理戸数の状況

- 湖南省営住宅は、11 団地、292 戸あり、全て公営住宅となっています。
- 地域別では、石部地域に多く立地しています。
- 計画期間内（平成 35 年時点）に全体の約 3 割の住戸が、耐用年数を経過します。
- 耐震性が不足している可能性のある住棟があります。
- 小規模世帯向け住戸が約 1/4、ファミリー向け住戸が約 3/4 を占めています。
- 公営住宅の整備基準と比較すると、古い住棟では整備水準の低い傾向がみられます。

#### 2. 入居者の状況

- 湖南省の年齢別人口割合と比較しても、公営住宅の入居者の高齢化率は高い傾向がみられます。
- 高齢単身者世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみで構成される世帯が全体の約 3 割を占めています。
- 1～3 人の小規模な世帯が全体の約 8 割を占めています。
- 単身世帯が最も多く、約 3 割を占めています。
- 約 1/3 が、入居期間 5 年未満となっています。
- 約 3/4 が収入分位 1 に該当しており、困窮度の高い方の割合が高くなっています。

#### 3. 空き家と募集・応募の状況

- 政策空き家を除いて、常時空き家となっている住戸はみられません。
- 応募倍率は、6 団地平均で約 7.1 倍（過去 4 年間の平均）となっています。

### <課 題>

平成 18 年度に市営住宅ストック総合活用計画、平成 20 年度に市営住宅整備計画を策定し、石部南団地の整備など、市営住宅の整備・改善を推進してきましたが、国の交付金や市の財政状況から計画に遅れが生じています。

その他、「耐用年数を経過している住戸（28 戸、9.4%）の用途廃止もしくは建替えの実施」「一部の準耐火構造の住棟で問題となっているシロアリ被害や結露等への対策」「高齢化の進展に対応した高齢者対応、バリアフリー化」などへの対応が課題となっています。

また、今後さらなる財政制約の高まりを踏まえつつ、これらの団地を効率的に維持管理していくためには、「管理コストの適正化」「整備・更新の効率化」「ライフサイクルコストの縮減」等を計画的・戦略的に進める必要があります。



## 1. 宮の森団地住宅改修事業

湖南省市営住宅整備計画に基づき、平成 26 年度より老朽化する宮の森団地住宅の改修を進め、今年度全戸完了を予定しております。

<工事概要>

バリアフリー化を考慮した生活環境の利便性の向上を図るため以下の項目を改修しました。

- ①段差解消（手すり等設置）
- ②3点給湯、浴室・浴槽
- ③トイレを和式から洋式へ改修

## 2. 市営住宅修繕事業

- 東谷・宮の森・東寺団地自動火災報知機更新取替
- 石部南団地水道検診メーター取替

## 3. 湖南省公営住宅等長寿命化計画及び湖南省市営住宅整備計画の見直し

### ①見直しの経緯

市営住宅の有効活用や整備改修を効率的に進めていくため、平成 20 年度に「市営住宅整備計画」、平成 26 年度に「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的な整備を進めてまいりました。

平成 20 年度に策定した市営住宅整備計画は、計画期間が今年度で終了するため見直しを行います。

また、公営住宅長寿命化計画についても、平成 28 年度に策定指針が改訂されたことに伴い必要な見直しを行います。

### ②計画期間

平成 31 年度から平成 40 年度までの 10 年間とし、中間年となる平成 35 年度には再度見直しを行います。

### ③長寿命化計画の見直しに伴う主な検討事項

既存市営住宅の多くは、建物本体や設備の経年劣化が進行し、老朽化に対応した適切な改修・修繕が必要になってきています。

また、入居者の高齢化や単身世帯住宅、子育て向け住宅など社会情勢の変化に応じたストック供給の検討を進める必要があります。

今年度の見直しに際しては、将来人口の見直しや本市の財政的状況等を考慮しながら、以下の事項を主要な検討事項とします。

○ストック量推計（現実的かつ実現可能な目標管理戸数の設定）

○老朽化した住宅への対応

（長寿命化の改修、統合及び建替えの検討、用途廃止の検討 等）

○住環境の改善（バリアフリーへの対応 等）

○借り上げ（民間活用）住宅への実施検討

○個別改善計画の決定（取り組むべき事業や優先順位を可視化）

※本業務については、（株）サンワコン滋賀支店と6月15日に契約し、業務期間は平成31年3月20日までとなっています。

#### ④策定スケジュール

業務項目		H30/ 6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	H31/ 1月	2月	3月
公営住宅等長寿命化計画	①公営住宅等の状況の把握・整理	●	→								
	②公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定		●	→	→	→	→	→			
	③改善事業の実施方針の設定		●	→	→	→	→	→			
	④建替事業の実施方針の設定		●	→	→	→	→	→			
	⑤長寿命化のための事業実施予定一覧の作成				●	→	→	→	→		
	⑥ライフサイクルコストとその縮減効果の算出					●	→	→	→		
市営住宅整備計画	①市営住宅の整備内容の検討 (1)市営住宅を巡る課題への対応方針の検討 (2)住宅セーフティネットの方向性の検討 (3)事業費確保に向けた検討 (4)各団地の優先順位の検討				●	→	→	→			
	地域住宅計画	①地域住宅計画の作成							●	→	
											●
市協議	初回協議 ①		2次判定 ②		3次判定整備計画 ③		最終案検討 ④				3/20納期 ⑤

## 湖南市民間借上型市営住宅制度要綱

### (目的)

第1条 この告示は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）及び湖南市市営住宅条例（平成16年湖南市条例第181号。以下「条例」という。）の規定により、個人又は法人が建設し、又は所有する賃貸共同住宅を借り上げ、市営住宅として転貸するために必要な事項を定め、住宅に困窮する低所得者（以下「住宅困窮者」という。）の生活の安定及び社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この告示における用語の意義は、法及び条例に定めるもののほか、当該各号に定めるところによる。

- (1) 民間借上型市営住宅 法の規定により、個人又は法人が建設し、又は所有する賃貸住宅の一部又は全部を市が条例第2条第1号に規定する市営住宅として借り上げ、住宅困窮者に転貸するための住宅をいう。
- (2) 事業者 建設し、又は所有する賃貸共同住宅を民間借上型市営住宅として転用しようとする個人又は法人をいう。
- (3) 事業計画 住宅の位置、戸数、床面積等、事業者が民間借上型市営住宅に転用するために必要な事項について定めた計画をいう。
- (4) 採用事業者 第2号に規定する者のうち、第6条第2項の規定により事業計画の採用を受けたものをいう。

### (事業者の公募)

第3条 市長は、賃貸共同住宅を借り上げて民間借上型市営住宅の用に供しようとするときは、事業者を公募するものとする。

### (借上戸数)

第4条 前条の公募により借り上げる住宅の戸数は、湖南市市営住宅整備計画に定める戸数とする。

### (事業計画の申請)

第5条 事業者は、前条の規定による公募に応募しようとするときには、事業計画を作成し、市長に申請しなければならない。

### (事業計画の採用)

第6条 市長は、前条の規定による事業計画の申請があったときは、別に定める基準に基づき審査をするものとする。

- 2 市長は、前項の審査の結果、事業計画が適当であると認めるときには、必要な条件等を付して当該事業計画を採用するものとする。

### (賃借料)

第7条 民間借上型市営住宅における市と事業者の賃貸借に係る賃借料は、事業計画にお

いて事業者が提案した金額を上限とし、市長が定めるものとする。

- 2 前項に規定する金額は、社会情勢及び経済情勢の変動その他の正当な理由により改める必要があると認められるときには、第 11 条に規定する賃貸借契約の期間中であっても、採用事業者と協議をし、その結果を踏まえて市長が変更することができる。

(協定の締結)

第 8 条 市長は、第 6 条第 2 項に規定する事業計画の採用後速やかに、採用した事業計画に係る賃貸共同住宅を建設し、又は必要な修繕を実施することにより、民間借上型市営住宅の用に供することの約定及び第 11 条に規定する賃貸借契約に関する事項その他必要な事項について、採用事業者と協定を締結するものとする。

(事業計画の変更)

第 9 条 採用事業者は、第 6 条第 2 項の規定により採用された事業計画を変更しようとするときには、市長に当該事業計画の変更を申請しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による事業計画の変更の申請があったときは、その内容を精査し、当該変更の事由がやむを得ないものであり、かつ変更後の事業計画が民間借上型市営住宅としての使用に支障がないと認めるときは、必要な条件等を付して当該事業計画の変更の承認をすることができる。

(条件等に対する措置の報告)

第 10 条 採用事業者は、第 6 条第 2 項の規定により採用し、又は前条第 2 項の規定により承認された事業計画に係る賃貸共同住宅について、採用及び承認に係る必要な条件が付されている場合は、次条に規定する賃貸借契約の締結までに、当該条件等について措置したことを市長に報告しなければならない。

- 2 市長は、前項の報告を受けたときは、遅滞なく検査をしなければならない。

(民間借上型市営住宅としての賃貸借契約等)

第 11 条 市長は、第 6 条第 2 項の規定により採用し、又は第 9 条第 2 項の規定により承認した事業計画に係る賃貸借共同住宅について、期日を指定し、当該期日から 10 年を期間として、採用事業者と民間借上型市営住宅としての賃貸借契約を締結するものとする。ただし、採用及び承認に係る必要な条件が付されている場合は、前条の規定により報告された採用及び承認に係る検査に合格する必要がある。

- 2 市長は、前項に規定する賃貸借契約の期間が満了するにあたり、採用事業者から当該賃貸借契約の期間の延長の申出があり、入居者の状況等を考慮した上で必要があると認めるときは、更に 10 年を限度とする賃貸借契約を締結することができる。
- 3 市長は、賃貸借契約を締結した採用事業者が契約の相手方として不適用と認めるときは、入居者の居住の安定確保に十分配慮したうえで、当該賃貸借契約を解除することができる。
- 4 民間借上型市営住宅としての用途は、賃貸借契約の期間が満了した時点又は賃貸借契約を解除した時点において終了するものとする。

(民間借上型市営住宅の維持管理)

第 12 条 採用事業者は、民間借上型市営住宅の維持管理において、法令等を遵守するとともに、入居者の居住の安定確保を図るため、民間借上型市営住宅の安全性、居住性及び耐火性に関する性能を適切に維持するように努めなければならない。

(地位の継承)

第 13 条 採用事業者から事業計画に関する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該採用事業者が有していた事業計画の採用に基づく地位を継承できる。

(その他)

第 14 条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、告示の日から施行する。

## 湖南市民間借上型市営住宅制度実施要領

(趣旨)

第1条 この訓令は、湖南市民間借上型市営住宅制度要綱（平成29年湖南省告示第23号の2。以下「要綱」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(公募における公表事項)

第2条 市長は、要綱第3条の規定による公募を行うときは、当該公募に係る借上型市営住宅に関する次の事項を公表するものとする。

- (1) 借り上げる戸数及び対象物
- (2) 構造、設備等の基準
- (3) 事業計画の申請を受け付ける期間
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 前項の規定による公表は、市ホームページへの掲載により行うものとする。

(事業計画の申請等)

第3条 要綱第5条の規定により事業計画の申請を行おうとする者は、借上型市営住宅事業計画応募申請書（様式第1号）に別表第1に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

2 市長は、要綱第6条第2項の規定により事業計画を採用したときは、借上型市営住宅事業計画採用通知書（様式第2号）により申請者に通知するものとする。

3 市長は、要綱第5条の規定により申請のあった事業計画について、不採用としたときは、借上型市営住宅事業計画不採用通知書（様式第3号）により申請者に通知するものとする。

(事業計画の変更承認申請等)

第4条 要綱第9条第1項の規定による事業計画の変更を行おうとする採用事業者は、借上型市営住宅事業計画変更承認申請書（様式第4号）に、別表第2に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

2 市長は、要綱第9条第2項の規定による事業計画の変更を承認したときは、借上型市営住宅事業計画変更承認通知書（様式第5号）により申請者に通知するものとする。

(措置の報告)

第5条 要綱第10条の規定による措置の報告は、条件等に対する措置の報告書（様式第6号）に必要な書類を添付して市長に提出することにより行わなければならない。

(地位の継承)

第6条 要綱第13条の規定により事業計画の採用に基づく地位を継承するために市長の承認を受けようとする者は、借上型市営住宅事業計画地位承継承認申請書（様式第7号）に、事業計画に関する権原を取得したことを証する書類その他必要な書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、当該承継が妥当であると認めるときは、借上型市営住宅事業計画地位承継承認通知書（様式第8号）により、申請者に通知するものとする。

附 則

この訓令は、告示の日から施行する。

別表第1（第3条関係）

事業計画の申請書に添付する書類

	書類	備考
1	事業計画書	別に定める様式による。
2	建築物概要書	別に定める様式による。
3	位置図	住宅の位置、最寄り駅からの直線距離がわかるものであること。
4	周辺案内図	縮尺、方位、主要道路、周辺の土地の利用状況及び日常生活上必要な施設（医療機関、店舗等）の位置が分かるものであること。
5	配置図	縮尺、方位、前面道路の幅員、接道の長さ、敷地境界線、敷地内外の高低差、建築物の位置、住棟出入口、駐車場及び共同施設等の位置等が分かるものであること。
6	各階平面図	縮尺、方位、間取り、住戸番号、各室の用途及び規模（ $m^2$ 表示）、開口部の位置、手摺りの位置、収納容積率、共用廊下・階段及びスロープの幅並びに天井の高さ及び平均天井高さ等がわかるものであること。（配置図と1階平面図を兼ねるものを認める。）
7	立面図	2面とし、縮尺、隣地境界線、斜線、建築物の高さ、ひさし及び開口部の位置、外壁の仕上げ等を明示すること。
8	公図写	該当土地を赤色で示し、分合筆を行う場合は、分合筆予定線を表示すること。
9	面積表	敷地面積表及び床面積表（専有面積の分かるもの）とすること。
10	登記事項証明書	対象となる物件の土地登記簿謄本及び建物登記簿本とする。ただし、新たに借上型市営住宅を建

		設しようとする場合の建物登記簿謄本については添付を要しないものとする。
11	課税証明書	対象となる物件の土地及び建物に係るものとする。ただし、新たに借上型市営住宅を建設しようとする場合の課税証明書については添付を要しないものとする。
12	市税等の納付状況を調査することに対する同意書	別に定める様式による。
13	印鑑登録証明書	原本を添付することとし、法人の場合は、資格証明書も添付すること。
14	建築確認通知書及び検査済証	写しを添付すること。ただし、新たに借上型市営住宅を建設しようとする場合については、事業計画の採用決定後、借上げを開始するまでに、それぞれの写しを提出すること。
15	耐火構造又は準耐火構造であることの証明書	別に定める様式によること。
16	現況写真	建築物全体、住戸内、共同施設等について、A4版で任意の書式とし、写真はサービス版5枚程度とする。ただし、新たに借上型市営住宅を建設しようとする場合については、敷地及び周辺状況が分かる写真とする。
17	長期修繕計画	借上期間において実施する修繕計画とし、採用決定後提出すること。
18	権利登記に関する同意書	貸し付けようとする建築物に抵当権その他権利が登記されている場合に添付すること。
19	転用承諾書	別に定める様式によること。 事業者と土地所有者が異なる場合に添付すること。
20	権利登記に関する同意書	別に定める様式によること。 貸し付けようとする建築物に担保権その他の権利が登記されている場合に添付すること。
21	その他	市長が特に必要と認める書類とする。

別表第2（第4条関係）

事業計画の変更承認申請書に添付する書類

	書類	備考
1	変更事業計画書	別に定める様式によることとし、変更箇所を朱書きすること。
2	事業計画採用通知書の写し	様式第2号により交付されたものとする。
3	変更内容を明示した図書	別表第1に掲げる図書のうち、事業計画の変更により内容が変更される図書とし、変更前と変更後のそれぞれの図書を添付すること。
4	その他	市長が特に必要と認める書類とする。

## 湖南市民間借上型市営住宅の採用基準

制定 平成 30 年 3 月 1 日

(趣旨)

第 1 条 この採用基準は湖南市民間借上型市営住宅要綱（以下「要綱」という。）第 6 条の規定に基づき、民間借上型市営住宅の採用に関する基準を定めるものとする。

(用語の定義)

第 2 条 民間借上型市営住宅とは新築又は既存の賃貸共同住宅又は賃貸長屋住宅（以下「共同住宅等」という。）を新たに民間借上型市営住宅にするものをいう。

(要件)

第 3 条 民間借上型市営住宅は、昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築した際に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認がなされ、同法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項に規定する検査済証を取得した共同住宅等でなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認がなされた住宅であっても（財）日本建築防災協会の耐震基準に定める耐震診断及び耐震補強を行ったものでかつ、耐震判定書又は耐震改修証明書がある場合はこの限りでない。

3 民間借上型市営住宅は、借上期間満了日における築後の経過年限が公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 12 条第 1 項に定める耐用年限以内であること。

4 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づき、必要な点検及び報告を行っており、かつ、消防署の指導に従っている共同住宅であること。

5 要綱第 7 条の金額は、入居戸数 1 戸につき、月額 6 万円を超えないものであること。

6 前項の金額には、共益費及びこれに類する費用を含むものとする。

7 敷金は月額の 2 ヶ月分を限度として、礼金はないこと。

(住宅の位置)

第 4 条 民間借上型市営住宅は、原則として、公共交通の利便性が高く、通勤、通学、日用品の購買その他入居者が日常生活する上で最低限必要な利便施設が周辺に整った位置に存すること。

(住棟・住戸数)

第 5 条 民間借上型市営住宅の住戸数は、同一敷地内の共同住宅等であること。

(駐車施設)

第 6 条 民間借上型市営住宅の団地内には、少なくとも住戸分以上の台数の駐車施設があること。

(自転車駐輪場)

第 7 条 民間借上型市営住宅の団地内には、少なくとも全住戸数の半分以上の台数が駐輪

できる屋根付きの自転車駐輪場があること。

(ごみ置場)

第8条 民間借上型市営住宅の団地内には、必要により、衛生、利便性に配慮した適切な置場があること。

(構造及び戸建形式等)

第9条 民間借上型市営住宅の構造は、建築基準法第2条第7号の耐火構造又は同法第2条第7の2号による準耐火構造(平成4年建築基準法改正以前の「簡易耐火構造」を含む。)とし、新耐震基準(昭和56年6月1日基準)を満たす共同住宅等であること。

(住戸の床面積)

第10条 民間借上型市営住宅の一戸の床面積(共用部分の床面積を除く。)は35m<sup>2</sup>以上80m<sup>2</sup>以下とする。

(住戸の基準)

第11条 民間借上型市営住宅の各住戸には給水、排水、電気、ガス、電話配線等の設備が設けてあること。(オール電化も可とする。)

- 2 押し入れ、物置その他の収納のための空間を備えていること。
- 3 住戸には、寝室、炊事室兼食事室、玄関、洋式便所、浴室、洗面脱衣室、洗濯機置場(室内に限る)があること。
- 4 窓等の開口部には網戸が設置されていること。
- 5 バルコニーがあることを標準とする。
- 6 窓、バルコニー、開放させた廊下及び階段屋上広場等のうち、落下の危険のおそれのある箇所には、堅固でかつ安全な手摺りその他危険防止設備を設けてあること。
- 7 炊事室、浴室および洗面所に給湯できる設備があること。
- 8 テレビ受信設備については、地上デジタル放送に対応していること。
- 9 し尿及び生活雑排水の処理は、水洗方式により、浄化槽処理又は公共下水道への接続がなされていること。
- 10 玄関、浴室、廊下に入居者が手すりを取り付けることが可能であること。

(炊事室兼食事室)

第12条 炊事室兼食事室には流し、調理台、コンロ台等が設置されていること。

- 2 炊事室兼食事室の流し、調理台、コンロ台等のまわりの壁には、耐水性を有し、かつ清潔に保ちえる材料で仕上げていることを標準とする。
- 3 ガス漏れ警報機が設置されていること。
- 4 エアコン用のスリーブ及び専用コンセントがあり、エアコンが取り付けられること。ただし、寝室との共用を可とする。
- 5 電子レンジ用として、専用コンセントがあること。

(玄関)

第13条 住棟による共同玄関については不可とする。

2 土間部分の床仕上げは、水に濡れても滑りにくい材質であること。

3 玄関の上がり は高さ 16cm 以下を標準とする。

4 玄関外部には表札と住宅番号の表示ができること。

(便所)

第 14 条 便器は腰掛式（洋式）であること。

(浴室)

第 15 条 浴室には追炊き装置付きの給湯設備を設けてあることを標準とする。

(洗面所)

第 16 条 洗面所には窓又は換気扇、換気口を設ける等、換気上有効な措置が講じてあること。

(洗濯機置場)

第 17 条 洗濯機まわりは、耐水性を有し、かつ、清潔に保つことができる材料で仕上げていること。

(幹線電力設備)

第 18 条 各住戸への配線は、単相三線式 200/100V とし、各住戸最大 40A まで対応が可能であること。

(住宅用火災報知器)

第 19 条 消防法の規定により設置されていること。

(照明器具)

第 20 条 寝室を除く各室には、適宜、照明器具（灯具）が設置されていること。

(コンセント設備)

第 21 条 コンセントが適宜設置されていること。

(電話設備)

第 22 条 各住戸には、電話用モジュージャックがあり、1 箇所以上電話を設置できること。

## 湖南省市営住宅家賃滞納状況について

### 平成 30 年 3 月末現在の残高

〈現年度分〉 調定 47,310,400 円（年間調定）  
 収納額 46,133,500 円  
 未収金額 1,176,900 円  
 収納率 97.51%

〈過年度分〉 調定 5,094,704 円（年間調定）  
 収納額 855,968 円  
 未収金額 4,238,736 円  
 収納率 16.80%

### 住宅使用料滞納者に対する対応及び支援

公営住宅法では、入居者が住宅使用料を 3 ヶ月以上滞納したときは、その入居者に対し明渡しを請求することができる（公営住宅法第 32 条第 1 項第 2 号）とされています。市営住宅滞納家賃整理事務取扱要領及び市営住宅使用料滞納整理事務マニュアルに基づき適切な措置を講じています。

#### 〈主な手続きの流れ〉

住宅使用料の滞納の発生→督促状の（翌月の 20 日）送付  
 3 か月以上の滞納者→督促状に明渡請求の対象であることを付記  
 高額滞納者→納入相談を実施し、分納誓約を提出させる

※「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項について」（平成 26 年 11 月 5 日付け国住備第 135 号国土交通省住宅局住宅総合課長通知）により特に困窮度が高い世帯について、関係機関（福祉部局）との緊密な連携の要請に基づき、個別対応（支援）を進めています。