

協定項目番号	23 - 21	合併協定項目	各種事務事業(公営住宅関係)の取扱いについて	担当部会名	建設部会	担当分科会名	住宅分科会
調整方針(案)	1 公営住宅ストック活用計画については、新市において策定する。						
区分	観音寺市		大野原町		豊浜町		
公営住宅ストック活用計画							
基本計画	住戸、住棟の改善による安全性・居住性の向上 高齢者・障害者等への対応 多様な社会ニーズへの対応 まちづくりの貢献						
整備水準の目標	住戸の規模および構成に関わる目標 (規模・構成) 住戸性能および設備に関わる目標 (安全性・耐久性・快適性・保健性・高齢者への配慮・省エネルギー性) 共用部分および外部空間に関わる目標 (共用部分・付帯施設・共同施設)						
具体的活用手法の選定基準	一次判定 経過年数、需要、高度利用の可能性および改善履歴による評価を行い、建替え、用途廃止、維持保全の対象候補とする住棟を判定 二次判定 躯体の安全性による判定、避難の安全性による判定、居住性による判定 三次判定 団地単位での総合的な事業判定						

協定項目番号	23-21	合併協定項目	各種事務事業(公営住宅関係)の取扱いについて	担当部会名	建設部会	担当分科会名	住宅分科会
--------	-------	--------	------------------------	-------	------	--------	-------

調整方針(案) 1 公営住宅ストック活用計画については、新市において策定する。

区分	観音寺市			大野原町			豊浜町		
市営住宅・町営住宅	団地名	構造	管理戸数	団地名	構造	管理戸数	団地名	構造	管理戸数
	見卓	木造	58	大鞆西団地 (公営住宅)	耐二	38	緑ヶ丘	木造	15
	木之郷	木造	1				荒神面	木造	8
	一ノ谷	木造	3	大鞆西団地 (特定公共賃貸住宅)	耐二	12	朝日ヶ丘	木造	12
	山田	木造・簡平	33				東浜	簡準二	25
	黒淵	木造・簡平・簡二	68				宮の後	簡準二	4
	三谷	簡平・簡二	85					耐二	6
	宮下	簡平・簡二	100				中の町	中耐	18
	下津	耐二・中耐	64				道溝 (公営住宅)	中耐	16
	池之尻	耐二	14						
	東丸山	中耐	108				道溝 (特定公共賃貸住宅)	中耐	8
	高屋	中耐	60						
	明星	中耐	6						
	大池	中耐	15						
	明星改良	中耐	72						
	合計		687	合計		50	合計		112

公 営 住 宅 : 公営住宅法に基づき、国の補助を受けて建設し、管理する住宅

改 良 住 宅 : 住宅地区改良法に基づき、国の補助を受けて建設し、管理する住宅

特 定 公 共 賃 貸 住 宅 : 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設し、管理する住宅

木 造 : 木造住宅

簡 平 : 簡易耐火住宅平屋建

簡 二 : 簡易耐火住宅二階建

耐 二 : 耐火住宅二階建

中 耐 : 中層耐火住宅(3階建以上)

協定項目番号	23-21	合併協定項目	各種事務事業(公営住宅関係)の取扱いについて	担当部会名	建設部会	担当分科会名	住宅分科会
調整方針(案)	2 公営住宅家賃については、現行のとおり引き継ぎ、新市において速やかに再編調整する。						
区分	観音寺市	大野原町			豊浜町		
公営住宅家賃	家賃算定基礎額*市町立地係数*規模係数*経過年数* 利便性係数	家賃算定基礎額*市町立地係数*規模係数*経過年数* 利便性係数			家賃算定基礎額*市町立地係数*規模係数*経過年数* 利便性係数		
家賃の減免	家賃の減免・徴収猶予について、減免・徴収猶予の規程は、条例上にはあるが、実際に運用するための要綱ができておらず、現在は行っていない。	家賃の減免・徴収猶予について、条例で規定を設け、処理は減免・徴収猶予取扱要領による。 大野原町減免要領			家賃の減免・徴収猶予について減免については、入居者の収入状況等を考慮し、申請があればこれに応じることもあるが、現在は行っていない。		
		1 生活保護法に基づく保護を受けていること	生活保護法による住宅扶助特別基準限度額を超える額。ただし、疾病等による長期入院加療のため住宅扶助の支給を停止されたときは全額				
		2 市町村民税が非課税の世帯であること	備考により算出した額				
		3 市町村民税の課税額が均等割のみの世帯であること	同上				
		4 市町村民税の減免措置を受けていること	同上				
		5 退職等により収入が将来にわたって恒常的に減少すると認められる世帯であること	減少した収入で算定した家賃の額を超える額				
		6 用途廃止により特別町営住宅から一般町営住宅へ入居した世帯であること	条例第36条の規定を準用し算定した額				
		備考					
		区分	減免率				
			市町村民税非課税又は免除	市町村民税均等割課税又は軽減			
		家賃のうち10,000円以下の額	30%	20%			
		家賃のうち10,000円を超え20,000円以下の額	40%	30%			
		家賃のうち20,000円を超える額	50%	40%			

協定項目番号	23 - 21	合併協定項目	各種事務事業(公営住宅関係)の取扱いについて	担当部会名	建設部会	担当分科会名	住宅分科会
調整方針(案)	3 収納管理については、合併時に再編統一する。						
区分	観音寺市		大野原町		豊浜町		
家賃の納付方法	<p>指定金融機関(百十四銀行)の窓口へ納付書を持参し払い込んでもらっている。(口座振替は実施していない)</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・指定金融機関及び収納代理金融機関で口座振替納付。引落不納の場合は、納付書により出納室で納付。 ・振替手数料1件10円(消費税別途) ・毎月、振替明細を金融機関に送付。 ・振替日 毎月25日(金融機関休業日の場合は、翌営業日) ・住宅の使用期間(入・退去時)が15日を超えない時は、半月分とする。 		<p>指定金融機関へ納付書を持参し、口座振替により納入。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年度始めに金融機関へ振替明細書及び納付書を送付。 ・振替日 毎月25日(金融機関休業日の場合は、翌営業日) 		

協定項目番号	23-21	合併協定項目	各種事務事業(公営住宅関係)の取扱いについて			担当部会名	建設部会	担当分科会名	住宅分科会
調整方針(案)	4 改良住宅については、現行のとおり新市に引き継ぐ。 5 特定公共賃貸住宅については、現行のとおり新市に引き継ぐ。								
区分	観音寺市			大野原町			豊浜町		
改良住宅	住宅地区改良法に基づき、国の補助を受けて建設し、管理する住宅			住宅地区改良法に基づき、国の補助を受けて建設し、管理する住宅			住宅地区改良法に基づき、国の補助を受けて建設し、管理する住宅		
	団地名	構造	管理戸数	団地名	構造	管理戸数	団地名	構造	管理戸数
	明星改良	中耐	72						
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設し、管理する住宅			特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設し、管理する住宅			特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき建設し、管理する住宅		
	団地名	構造	管理戸数	団地名	構造	管理戸数	団地名	構造	管理戸数
				大鞘西団地	耐二	12	道溝	中耐	8

協定項目番号	23 - 21	合併協定項目	各種事務事業(公営住宅関係)の取扱いについて	担当部会名	建設部会	担当分科会名	住宅分科会
--------	---------	--------	------------------------	-------	------	--------	-------

関係法令

公営住宅法(抜粋)

(この法律の目的)

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、国民生活の安定と福祉社会の増進に寄与することを目的とする。

(公営住宅の供給)

第3条 地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

(国及び都道府県の援助)

第4条 国は、必要があると認めるときは、地方公共団体に対して、公営住宅の供給に関し、財政上、金融上及び技術上の援助を与えなければならない。

2 都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対して、公営住宅の供給に関し、財政上、金融上及び技術上の援助を与えなければならない。

(整備基準)

第5条 公営住宅の整備は、国土交通省令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。

(公営住宅の計画的な整備)

第6条 公営住宅の整備は、住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)第6条第1項に規定する都道府県住宅建設五箇年計画(以下単に「都道府県住宅建設五箇年計画」という。)に基づいて行わなければならない。

協定項目番号	23 - 21	合併協定項目	各種事務事業(公営住宅関係)の取扱いについて	担当部会名	建設部会	担当分科会名	住宅分科会
--------	---------	--------	------------------------	-------	------	--------	-------

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(抜粋)

(目的)

第1条 この法律は、中堅所得等の居住の用に供する住居環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(供給計画の認定)

第2条 賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者(地方公共団体を除く。)は、建設省令で定めるところにより、当該賃貸住宅の建設及び管理に関する計画(以下「供給計画」という。)を作成し、都道府県知事の認定を申請することができる。

2 省略

(認定基準)

第3条 都道府県知事は、前条第1項の認定(以下「計画の認定」という。)の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

- (1) 賃貸住宅の戸数が建設省令で定める戸数以上であること。
- (2) 賃貸住宅の規模、構造及び設備が当該賃貸住宅の入居者の世帯構成等を勘案して建設省令で定める基準に適合するものであること。
- (3) 賃貸住宅の建設の事業に関する資金計画が当該事業を確実に遂行するため適切なものであること。
- (4) 賃貸住宅の入居者の資格を、次のイ又はロのいずれかに該当する者であることとしているものである。
 - イ 所得が中位にある者でその所得が建設省令で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。
 - ロ イに掲げる者のほか、居住の安定を図る必要がある者として建設省令で定めるもの
- (5) 賃貸住宅の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- (6) 賃貸住宅の入居者の選定方法その他の賃貸の条件が建設省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- (7) 賃貸住宅の管理の方法が建設省令で定める基準に適合するものであること。
- (8) 賃貸住宅の管理の期間が住宅事情の実態を勘案して建設省令で定める期間以上であること。

(地方公共団体による賃貸住宅の建設)

第18条 地方公共団体は、その区域内において特定優良賃貸住宅その他の第3条第4号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅

が不足している場合においては、その建設に努めなければならない。

- 2 国は、地方公共団体が、第3条の基準に準じて建設省令で定める基準に従い賃貸住宅の建設及び管理を行う場合においては、予算の範囲内にお政令で定めるところにより、当該建設に要する費用の一部を補助することができる。
- 3 国は、地方公共団体が、前項の建設省令で定める基準に従い建設及び管理をされる賃貸住宅の入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

先進地事例

団体名	合併期日	調 整 方 針
さぬき市	H14.4.1	(1) 一般公営住宅の家賃については、現行のとおりとする。なお、係数については、新市において決定する。 (2) 改良住宅及び特定公共賃貸住宅においては、現行のとおりとする。
志摩地域 合併協議会	H16.10.1	1 町道、準用河川については、現行のまま新市に引き継ぐ。 2 新市の道路認定基準、準用河川指定基準については、合併後速やかに調整する。 3 急傾斜地崩壊対策事業については、合併後も当分の間現行どおりとし、新市において受益者負担金の基準を定める。 4 公営住宅については、現行のまま新市に引き継ぎ、新市において住宅マスタープランを策定し、整備を進める。 5 小集落改良住宅については、合併後も当分の間現行どおりとし随時調整する。 6 道路位置指定道路の取扱いについては、大王町の例により調整する。
竜王町・敷島町・双葉町 合併協議会	H16.9.1	公営住宅については、現行のまま新市に引き継ぐ。整備計画については、新市において新たに作成する。
白石・福富・有明三町 合併協議会	H17.1.1	(1) 住宅建設関係事業については、新町総合計画に基づき計画的に実施し、継続事業については、新町においても引き続き実施する。 (2) 住宅使用料については、当分の間現行のとおりとし、随時調整する。
宇城西部 五町合併協議会	H17.1.15	(1) 一般公営住宅の家賃については、現行のとおりとする。 (2) 公営住宅の申込み手続き等については、新市において入居審査会を新たに設置し、公募期間、方法を統一し実施する。 (3) 住宅マスター、公営住宅ストック総合活用計画については、新市において新たに策定する。