

住宅第 1 1 8 3 号
平成 1 0 年 2 月 2 7 日

各 支 庁 長 様

建設部参事監

北海道営住宅条例の運用について（通知）

北海道営住宅条例（平成 9 年北海道条例第 1 1 号）及び北海道営住宅条例施行規則（平成 9 年北海道規則第 4 2 号）の運用に当たっては、次のことに留意して道営住宅の適正な管理に配意願います。

また、道営住宅の管理受託市町及び管理公社に対しても、この旨ご指導願います。

記

第 1 基本的事項

1 用語の定義について

- (1) 北海道住宅条例（以下「条例」という。）及び北海道住宅条例施行規則（以下「規則」という。）において「公営住宅」とあるのは、条例第 2 条第 1 号の道営住宅のみならず、道以外の事業主体が供給する公営住宅法（以下「法」という。）第 2 条第 2 項の公営住宅であること。
- (2) 条例又は規則において「入居者の収入」とあるのは、入居者の世帯全体の収入であって入居者名義人の所得のみによって算出した収入ではないので留意すること。
- (3) その他条例及び規則において用語の定義をしていないが法で定義されているものについては、法と同義語であること。

2 旧様式、手続等について

条例及び規則が新たに制定されたことにより、旧条例及び規則の規定による各種様式は廃止されたものであるが、入居者等から旧様式によって手続がなされたときは、それに相当する新様式による必要な事項が記載されているものについては、当

分の間、旧様式が提出された場合であっても新様式によって手続きされたものとみなすものであること。

第2 募集に関する基本的事項

1 公募の方法等

公募の方法については、規則第5条第1項の規定によるほか、次のような方法があるので、地域の実情に合わせて適当な方法をとること。

ア 市町村等の広報に掲載すること

イ 広報車、有線放送により広報すること

ウ パンフレット等を配布すること

エ テレフォンサービス、ファックスサービス、インターネット等により情報提供すること

2 公募に際して公示する事項

公募は、条例の規定により必ず2以上の方法で行うこととなっているが、そのうち少なくとも一つの方法（募集案内、募集パンフレット等）においては規則第5条第2項等の表示すべき事項を全て示すこととし、そのほかの公募方法においては、必要な公示内容を示すこととすること。

3 入居申込書の配布等

(1) 入居申込書の配布に当たっては、入居の申込みに必要な事項を記載した案内書を併せて配布すること。ただし、申込期限に定めがない公募（以下「随時募集」という。）又は条例第5条の公募の例外の規定により入居申込みをするときは、必要に応じ当該案内書を配布すること。

(2) 入居申込書の配布時には、入居申込書の提出方法について原則本人が持参提出するよう指導するものであること。

第3 入居の申込み

1 入居申込みの受付

(1) 入居申込書は、公募の都度新たに提出させるものとし、随時募集又は条例第5条の規定による公募の例外に係るもののほかの入居の申込みは随時に受け付けないものであること。

(2) 入居申込者が規則第6条第2項ただし書の規定により入居申込書を郵送その他の方法で提出した場合において、当該申込者が同項ただし書の規定に該当しない場合であっても当該申込みを受理しないことはできないものであること。ただし、

当該提出した申込書が不備である場合等その補完の手続を要するときは、来庁するよう指導すること。

- (3) 入居申込書が郵送によって提出された場合の締め切りは、一般公募の申込期限の日の必着とすること。

2 特定入居の申込み

特定入居の取扱いについては、条例第5条に規定するもののほかは認められないので、拡大解釈をすることのないよう留意すること。

3 学生等の入居資格

学生で就学のために親元等とは別な居住地を求める者等にあつては、原則、住宅に困窮する者として取り扱わないこと。なお、別に居住すべき住宅を持たない者等で、真に住宅に困窮すると認められる者等は、この限りとせず、柔軟に対応するものであること。

第4 入居決定、手続、許可等

1 入居者の決定等

- (1) 条例第8条第3項の入居決定者に対する通知は、同条第2項の規定により入居を決定した場合に限らず条例第9条第1項から第3項までの規定により入居者を決定したとき又は条例第10条の規定による入居補欠者を入居者として決定したときにも適用されること。
- (2) 条例第8条第3項の入居決定者に対する通知は、請書の提出期限及び敷金の納期限を入居決定者に知らしめるものであり、条例第11条第4項の規定により入居の決定を取り消す場合の根拠となる通知であるので、入居決定者に通知漏れ等のないように留意すること。

2 入居手続等

- (1) 条例第11条第2項の趣旨は、連帯保証人の確保が入居の資格として扱われるべきものでなく、連帯保証人を確保できないために入居できないこととならないよう規定しているものであること。しかしながら、連帯保証人は入居者の道に対する損害賠償の担保が本来の趣旨であるから安易に同項の規定を適用して連帯保証人の連署を免除することのないよう留意すること。また、連帯保証人の連署を免除することとしたときにおいても入居者本人が署名捺印した請書は提出を要するものであること。
- (2) 条例第11条第4項の規定による入居の決定の取消しは、入居決定者が正当な理由なく期間内に手続をしなかったとき、手続の期限を相当経過したことから管

理上適当でないとき等に限って適用するものであり、期限が到来しても手続を済ませない入居決定者に対しては、早期に手続きを済ませるよう指導するとともに手続をできない理由等を確認し、期限延長の手続きをとらせるなど適切な指導に努めること。

- (3) 敷金の徴収猶予の手続をしたものは、条例第 11 条第 1 項第 2 号の手続を済ませたものとして扱うこと。

3 入居許可等

- (1) 条例第 11 条第 5 項の入居許可書は、条例第 8 条第 2 項の規定により入居決定と同時に処理することができるものであること。この場合において、処理の中で入居許可書の発行は条例第 11 条第 1 項の手続をした後に交付する旨の処理を行うものとする。
- (2) 条例第 11 条第 5 項の入居許可書の発行は、同条第 1 項の手続を履行したことを確認して交付すること。
- (3) 条例第 11 条第 6 項の規定は、入居者に対し入居の期間を指定する規定であるが、規則第 9 条第 8 項の規定による 10 日の期間を超えても入居しない場合に入居の許可の取消ができる規定ではないので留意すること。なお、入居者がこの指定期間を超えてもなお道営住宅に入居しない場合は、条例第 38 条第 1 項第 5 号の規定に該当することにより同項の明渡請求の措置が執れるものであること。
- (4) 入居者に何らかの理由があって入居指定期間に入居することができないときは、その旨申し出るよう指導するとともに、入居指定期間から 1 月以上遅れて入居するときは条例第 22 条第 5 項の規定による届出をさせること。なお、この場合にあっては家賃徴収の始点は、入居可能日であるので留意すること。

第 5 入居者の保管義務、諸手続等

1 同居及び入居承継の承認、同居者の異動の届出

条例第 13 条の入居承継の承認及び規則第 12 条の同居者の異動の届出は、その事由が発生したときからおおむね 15 日以内に手続を行うよう入居者に指導すること。

また、条例第 12 条の同居の承認については、必ず事前に手続をするよう指導すること。

2 住宅の併用承認

条例第 22 条第 2 項及び規則第 24 条に規定する道営住宅の併用の規定については、原則として認めないものであること。なお、規則第 24 条第 1 項第 1 号の営業を目的とする場合に承認できる要件は、身体に障害がある入居者又は同居者が鍼灸、

あんま業を営む場合であること。

第6 家賃の決定、収入超過者等の認定等

1 家賃の決定

- (1) 規則第15条第1項の規定による数値の算出に当たって同号の算式に用いるA、B及びCの額は、新たに地方税法第341条第6号の基準年度が到来する年度の翌年度に改訂することとし、新たな公営住宅が整備され、又は公営住宅の用途の廃止があったこと等によりA又はBの額が変わることとなった場合においても、これらの額は改訂まで変更しないこと。
- (2) 規則第15条第2号又は第3号の規定による数値は、それぞれ同号に規定する浴室の設置形態又は便所の機能の状態に変更があったときは、変更があった翌月からそれぞれの数値を改訂することとし、新たに家賃を決定するものであること。
- (3) 家賃の額は、公営住宅法施行令第15条の規定により100円未満の端数は切り捨てられるものであること。

2 収入超過者等の認定

- (1) 収入超過者等の認定の際の入居期間の判定は、毎年度の申告にあっては基準日、随時の申告にあっては申告のあった日において判定すること。
- (2) 高額所得者の認定基準を2年間引き続き超えていることの判定は、前年の基準日における収入認定額が高額所得者の認定基準を超え、かつ、当該年の基準日における収入認定額が同認定基準を超えている場合に2年間引き続き超えているとするものであること。なお、前年の基準日には高額所得者の認定基準を超えていなかったものが、同居者の異動等によりした随時の申告により高額所得者の認定基準を超えることとなり、次の基準日において高額所得者の認定基準を超えている場合であっても、2年間引き続き超えているものとはしないこと。ただし、基準日において高額所得者の認定基準を超える収入があった者が随時の申告によって高額所得者の認定基準を超えていないこととなったときには、高額所得者の認定基準を超えている期間は中断され、次の基準日における認定からこの期間は起算されるものであること。

3 入居期間の通算

法定建替による再入居並びに公営住宅の用途の廃止及び借上期間の満了に伴う他の道公営住宅への再入居に当たっては、条例第29条の規定により従前の公営住宅に入居していた期間を新たに入居した道公営住宅に入居している期間に加えることとしているが、このほかに、条例第5条第7号及び第8号の規定により公営住宅に入居している者が道公営住宅に入居した場合にもこれと同様に入居期間を通算する

ものであること。

第7 家賃及び敷金

1 家賃の徴収

- (1) 条例では、新規入居時の家賃の前納を廃止したので留意すること。
- (2) 家賃の納期限が土曜、日曜、祝祭日等に当たるときは、翌日とその納期限になること。
- (3) 条例第17条第3項の規定により家賃を日割計算により徴収する場合においては、計算後の額の端数は、第6の3(3)にかかわらず、円未満切り捨て後の額とすること。なお、日割計算に当たっては、入居又は退去する月の実際の日数を用いて計算すること。

2 敷金の徴収又は還付

- (1) 入居者に敷金の徴収状況を自ら保管させるために、敷金の徴収額を規則別記第7号様式の入居許可書に書き込むこととしたこと。
- (2) 敷金は、住宅の明渡しの事実に基づき還付することとし、入居者からの請求は不要としたこと。

第8 道公営住宅建替事業等

1 条例の規定の趣旨

条例では、いわゆる「法定建替」について規定したものであるが、法廷建替によらない任意建替に関するこれらの規定は、条例によらず要綱において規定されていること。

2 再入居

条例第34条第1項及び規則第30条の規定による建替後住宅への再入居の申出は、再入居の意志を確認するためのものであって入居の申込みではないので、この申出があった者であっても建替後住宅に入居する際には、条例第8条の申込みをし、条例第11条の入居の手続をしなければならないものであること。

3 建替事業に係る退去の手続き

法定建替、任意建替のいずれの場合にも、従前住宅を明け渡すときは退去の手続をするものであること。

4 家賃の特例

- (1) 公営住宅の借上げ期間の満了に伴い他の道公営住宅に入居したのものには条例第36条又は第37条の家賃の特例の対象とはならないので留意すること。
- (2) 条例第36条又は第37条の家賃の特例においては、減額する額に100円未満の端数があるときは、政令15条第2項の規定によりその端数の額を切り上げるものであること。

第9 駐車場の管理

条例第6章の規定によって管理される駐車場は、公営住宅法上の共同施設たる駐車場を対象としているが、道公営住宅の駐車場のうち条例第6章の規定の適用を受ける駐車場は、当分の間、規則別表第四に掲げる駐車場とし、これ以外の駐車場については、敷地の目的外使用の許可であること。

第10 雑則

道営住宅管理人

条例第61条第3項の道営住宅管理人は、知事（支庁長）の直接委嘱した者とし、道営住宅の管理を委託した場合における委託先で道営住宅の管理の補助をする者として任命したもの等は、これに含まれないものであること。

第11 附則・その他

経過措置

敷金の減免の規定は、平成10年3月31日までの間は、旧条例の例によるものであること。

（住宅課住宅管理係）