

第 80 号議案

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例及び芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例の一部を改正する条例の制定について

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例及び芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例の一部を改正する条例を別紙のように定める。

平成 24 年 12 月 3 日提出

芦屋市長 山 中 健

提案理由

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による公営住宅法の一部改正に伴い、入居者の収入基準に係る規定を整備するとともに、市営住宅等の整備基準を定めるため、この条例を制定しようとするもの。

芦屋市条例第 号

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例及び芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例の一部を改正する条例

(芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正)

第1条 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成9年芦屋市条例第31号）の一部を次のように改正する。

目次中「第7章 管理（第37条—第53条）」  
を

「第7章 管理（第37条—第51条）  
第8章 整備基準（第52条—第67条）  
第9章 雑則（第68条）  
第10章 罰則（第69条）」

に改める。

第1条中「芦屋市営住宅（以下「市営住宅」という。）」を「市営住宅」に改める。

第2条第2号の次に次の1号を加える。

(2)の2 市営住宅等 市営住宅及び共同施設をいう。

第6条第3号中「，イ又はウ」を「又はイ」に改め，同号ア中「令第6条第4項」を「規則」に，「令第6条第5項第1号に規定する金額」を「21万4千円」に改め，同号イを削り，同号ウ中「及びイ」を削り，「令第6条第5項第3号に規定する金額」を「15万8千円」に改め，同号ウを同号イとする。

第37条中「市営住宅又は共同施設」を「市営住宅等」に改める。

第40条第1項第3号中「該当」を「当該」に改め、同項第4号中「市営住宅又は共同施設」を「市営住宅等」に改める。

第41条第1項第3号中「市営住宅の敷地」を「市営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）」に改める。

第48条第1項中「市営住宅及び共同施設」を「市営住宅等」に改める。

第49条第1項及び第50条第1項中「市営住宅」を「市営住宅等」に改める。

第52条及び第53条を削り、本則に次の3章を加える。

#### 第8章 整備基準

（整備基準）

第52条 法第5条第2項の規定による市営住宅等の整備基準は、次条から第67条までに定めるところによる。

（健全な地域社会の形成）

第53条 市営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

（良好な居住環境の確保）

第54条 市営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

（費用の縮減への配慮）

第55条 市営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

（敷地の位置の選定）

第56条 敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、

日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならぬ。

(敷地の安全等)

第57条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

(住棟等の基準)

第58条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の基準)

第59条 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

4 住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

第60条 市営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 市営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。

3 市営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第61条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第62条 市営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(附帯施設)

第63条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

(児童遊園)

第64条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所)

第65条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(広場及び緑地)

第66条 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮されたものでなければならない。

(通路)

第67条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

## 第9章 雑則

(補則)

第68条 この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

## 第10章 罰則

(罰則)

第69条 市長は、入居者が詐欺その他の不正行為により、使用料又は入居保証金の全部若しくは一部の徴収を免れた入居者に対し、その徴収を免れた金額の5倍に相当する金額（当該5倍に相当する金額が5万円を超えないときは、5万円とする。）以下の過料を科する。

(芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正)

第2条 芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例（昭和61年芦屋市条例第22号）の一部を次のように改正する。

第7条第2項後段を次のように改める。

この場合において、市営住宅条例第6条第3号ア中「21万4千円」とあるの

は「13万9千円」と、同号イ中「15万8千円」とあるのは「11万4千円」と、それぞれ読み替えるものとする。

## 附 則

### (施行期日)

- 1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

(芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例等の一部を改正する条例の一部改正)

- 2 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例等の一部を改正する条例（平成23年芦屋市条例第21号）の一部を次のように改正する。

第1条のうち芦屋市市営住宅の設置及び管理に関する条例第51条の改正規定中「市営住宅（共同施設を含む。以下この条において同じ。）」を「市営住宅等」に、「市営住宅の」を「市営住宅等の」に改める。

第2条のうち芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例第12条第1項の改正規定中「第52条まで」を「第51条まで及び第69条」に、同条第2項の改正規定中「から第52条まで」を「，第51条及び第69条」に改める。

第3条のうち芦屋市震災復興地区住宅市街地整備総合支援事業に係る従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例第15条の改正規定中「第52条まで」を「第51条まで及び第69条」に改める。

## 参 照 1

### 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例及び芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正要綱

#### 1 改正の趣旨

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による公営住宅法の一部改正に伴い、入居者の収入基準に係る規定を整備するとともに、市営住宅等の整備基準を定めるため、この条例を制定しようとするもの。

#### 2 改正の内容

##### (1) 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正（第1条関係）

ア 市営住宅に入居することができる者の条件である収入の上限額について、次のとおり定める。（第6条）

(ア) 入居者が身体障害者等である場合 21万4千円

(イ) (ア)以外の場合 15万8千円

イ 市営住宅等の整備基準を次のとおり定める。

項 目	内 容
健全な地域社会の形成 (第53条関係)	健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備する。
良好な居住環境の確保 (第54条関係)	安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備する。
費用の縮減への配慮 (第55条関係)	建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮する。
敷地の位置の選定 (第56条関係)	防災、居住環境、日常生活の利便性を考慮して、敷地の位置を選定する。
敷地の安全等 (第57条関係)	(1) がけ崩れ等に対する安全上必要な措置を講じる。 (2) 排水のために必要な施設を設置する。
住棟等の基準 (第58条関係)	良好な居住環境の確保を考慮して配置する。
住宅の基準 (第59条関係)	(1) 防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 (2) エネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 (3) 遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 (4) 構造耐力上主要な部分の劣化の軽減を適切に図る



	<p>ための措置を講じる。</p> <p>(5) 構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく設備配管を点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。</p>
住戸の基準 (第60条関係)	<p>(1) 1戸の床面積の合計は25㎡以上とする。</p> <p>(2) 台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設置する。</p> <p>(3) 化学物質の発散による衛生上の支障を防止するための措置を講じる。</p>
住戸内の各部 (第61条関係)	移動の利便性及び安全性の確保などの高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
共用部分(第62条関係)	高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
附帯施設(第63条関係)	<p>(1) 自転車置場、物置、ごみ置場等を設置する。</p> <p>(2) 入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮する。</p>
児童遊園(第64条関係)	入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切な位置及び規模とする。
集会所(第65条関係)	入居者の利便を確保した適切な位置及び規模とする。
広場及び緑地 (第66条関係)	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮された位置及び規模とする。
通路(第67条関係)	<p>(1) 利便、安全、防災、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。</p> <p>(2) 階段への補助手すり又は傾斜路を設置する。</p>

#### ウ その他規定の整理

#### (2) 芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正(第2条関係)

市営住宅条例の入居資格に係る規定を準用し、改良住宅の入居者の公募条件である収入の基準(収入の上限額)を次のとおり定める。(第7条)

	改良住宅	市営住宅
入居者が身体障害者等である場合	13万9千円	21万4千円
上記以外の場合	11万4千円	15万8千円

### 3 施行期日等

(1) 平成25年4月1日。次の(2)の改正は、公布の日

(2) 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例等の一部を改正する条例の一部改正  
ア 2(1)イの改正に伴い、次の条例で引用する芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例の引用条項を整理する。

(ア) 芦屋市改良住宅の設置及び管理に関する条例

- (イ) 芦屋市震災復興地区住宅市街地整備総合支援事業に係る従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例
- イ その他規定の整理

公営住宅法抜粋

(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基準を参酌して事業主体が条例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基準を参酌して事業主体が条例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に努めなければならない。

(第3項省略)

(入居者資格)

第23条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

(1) その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 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として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

(2) 現に住宅に困窮していることが明らかであること。