令和６年３月１３日　建設経済委員会

建設経済部建築住宅課

議 案 説 明 資 料

１　議案第２１号　田川市市営住宅管理条例の一部改正について　・・・Ｐ１

議案第２１号　田川市市営住宅管理条例の一部改正について

１　改正に至る背景

本市の市営住宅は公営住宅９４３戸、改良住宅４，０３７戸の合計４，９８０戸あり、全世帯数に対する市営住宅の保有割合が県内の自治体と比較して非常に高い割合となっている。

田川市公共施設等総合管理計画によると現在の予算額のままでは今ある公共施設等のうち、今後４０年の間に２７％しか維持・更新できない予測となっている。このような状況の中、市営住宅の健全な運営の維持のみならず、将来にわたって公共施設等の適切な維持・更新を図っていくためには、公共建築物の約６割を占める市営住宅総戸数の削減に取り組んでいく必要がある。

このため令和４年９月に策定した住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本計画である田川市住宅マスタープランにおいて、計画期間最終年である令和１２年度の目標管理戸数を３，８４１戸（１，１３９戸減）とした。

２　改正理由

市営住宅を適正に管理するための田川市住宅マスタープランに掲げる目標管理戸数の達成に向け、新規入居者要件に「市内に住所又は勤務場所を有すること。」を加えるため、所要の改正を行うもの。

３　改正内容

田川市市営住宅管理条例第６条「入居者の資格」に「市内に住所又は勤務場所を有する者であること。」を追加する。

４　総世帯数に占める市営住宅の割合

市町村名	田川市	飯塚市	中間市	豊前市	嘉麻市	直方市	行橋市	宮若市
割合(%)	20.6	6.9	2.9	5.8	18.3	5.8	4.3	9.9

☆全国　5.0%、福岡県　7.3%

５　施行日

令和６年６月１日（同日以後に入居の申込みをする者から適用）

６　新旧対照表（別紙１）

７　参考資料

田川市住宅マスタープラン抜粋

（別紙１）

○田川市市営住宅管理条例（平成９年条例第３２号）新旧対照表

新（改正案）	旧（現行）
第１条から第５条まで　　［略］ （入居者の資格） 第６条　公営住宅に入居することができる者は、次（被災市街地復興特別措置法（平成７年法律第１４号）第２１条に規定する者にあっては第１号、第４号及び第８号）の条件を具備する者（身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。）でなければならない。ただし、第１号から第４号まで及び第８号の条件を具備する者で市長が特に認めるものは、この限りでない。 ⑴から⑷まで　　［略］ ⑸　市内に住所又は勤務場所を有する者であること。 ⑹　独自の生計を営み、家賃及び敷金を支払う意思及び能力を有する者であること。 ⑺　市税その他市に対する納入金を滞納していない者であること。 ⑻　その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）	第１条から第５条まで　　［略］ （入居者の資格） 第６条　公営住宅に入居することができる者は、次（被災市街地復興特別措置法（平成７年法律第１４号）第２１条に規定する被災者等にあっては第１号、第４号及び第７号）の条件を具備する者（身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。）でなければならない。ただし、第１号から第４号まで及び第７号の条件を具備する者で市長が特に認めるものは、この限りでない。 ⑴から⑷まで　　［略］ ⑸　独自の生計を営み、家賃及び敷金を支払う意思及び能力を有する者であること。 ⑹　市税その他市に対する納入金を滞納していない者であること。 ⑺　その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）

（別紙１）

新（改正案）	旧（現行）
でないこと。 第７条から第１７条まで　［略］ （敷金） 第１８条　［略］ ２　市長は、第１６条各号のいずれかに掲げる特別の事情がある場合において、必要と認めるときは、規則で定めるところにより敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。 ３及び４　［略］ 第１９条から第３９条まで　［略］ （収入超過者に関する認定） 第４０条　市長は、第３６条において準用する第１５条第３項の規定により認定した入居者の収入の額が第３７条第２項において準用する第６条第３号本文で定める金額を超え、かつ、当該入居者が改良住宅に引き続き３年以上入居しているときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。 ２　［略］ 第４１条から第５８条まで　［略］	でないこと。 第７条から第５８条まで　［略］ （敷金） 第１８条　［略］ ２　市長は、第１６号各号のいずれかに掲げる特別の事情がある場合において、必要と認めるときは、規則で定めるところにより敷金の減免又は徴収の猶予をすることができる。 ３及び４　［略］ 第１９条から第３９条まで　［略］ （収入超過者に関する認定） 第４０条　市長は、第３６条において準用する第１５条第３項の規定により認定した入居者の収入の額が第３７条第２項において準用する第６条第１項第３号（ただし書を除く。）で定める金額を超え、かつ、当該入居者が改良住宅に引き続き３年以上入居しているときは、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。 ２　［略］ 第４１条から第５８条まで　［略］

（参考資料）

田川市住宅マスタープラン抜粋（Ｐ７５）

・目標管理戸数

令和１２年度における市営住宅の目標管理戸数　３，８４１戸（１，１３９戸削減）

・目標管理戸数の達成に向けて

上記で定めた目標管理戸数の達成に向けて、戸数削減を見据えながら、老朽化した市営住宅は、効率的な集約建替えを行います。

また、国が示す市営住宅の需要推計は、将来的な本市の人口推計値を基に要支援世帯を算出しており、市外に住む要支援世帯は算入されていないことから、**これまでのように、市外からの入居希望者を受け入れていくと、設定した管理戸数の達成が難しくなります。よって、今後は入居の要件を基本的に市内に住所を有する人に限定することとします。**

ただし、市営住宅を活用した住宅施策については、この限りではありません。