

協議第 2 4 号 公営住宅の取扱いについて

公営住宅の取扱いについて提出する。

平成 1 6 年 2 月 2 6 日 提出

菊池北部四市町村合併協議会会長 松 岡 一 俊

公営住宅の取扱いについて

- 1 . 公営住宅等施設については、現行のまま新市に引き継ぐ。
- 2 . 住宅マスタープラン及び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。なお新計画ができるまでの間は、現行のとおり新市において取扱うものとする。
- 3 . 公営住宅等の整備については、新市において策定する住宅マスタープラン等により計画的に整備する。なお、継続事業については、新市において引き続き実施する。
- 4 . 公営住宅の家賃については、現行のまま新市に引き継ぎ、新市において、おおむね 3 年を目途に家賃算定方法を統一する。
- 5 . 特定公共賃貸住宅、改良住宅、単独住宅及び立地企業従業員用住宅の家賃は、現行のまま新市に引き継ぐ。
- 6 . 公営住宅の敷金については、現行のまま新市に引き継ぐ。
- 7 . 駐車場使用料、合併浄化槽使用料、共益費等については、現行のまま新市に引き継ぐ。

平成 1 6 年 3 月 2 6 日 確認

菊池北部四市町村合併協議会 協議事項調整内容

菊池北部四市町村合併協議会

協 定 項 目		公営住宅の取扱い				関 係 項 目	公営住宅等施設・公営住宅整備・住宅マスタープラン・ストック総合活用計画			
調 整 の 内 容		1, 公営住宅等施設については、現行のまま新市に引き継ぐ。 2, 住宅マスタープラン及び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。なお新計画ができるまでの間は、現行のとおり新市において取扱うものとする。 3, 公営住宅等の整備については、新市において策定する住宅マスタープラン等により計画的に整備する。なお、継続事業については、新市において引き続き実施する。								
		現				況				調整の具体的内容
市 町 村 名		菊池市	七城町	旭志村	泗水町					
市 町	1, 公営住宅等施設					・公営住宅等施設については、現行のまま新市に引き継ぐ。				
	公営住宅									
	・団地数	10団地	6団地	6団地	5団地					
	・戸数	713戸	102戸	100戸	197戸					
	特定公共賃貸住宅									
	・団地数	1団地								
	・戸数	10戸								
	改良住宅									
	・団地数			1団地						
	・戸数			8戸						
単独住宅										
・団地数			1団地	1団地						
・戸数			10戸	3戸						
企業従業員用住宅										
・団地数		2団地								
・戸数		17戸								
村	2, 住宅マスタープラン 計画期間	有(平成15年3月策定) 平成15年～平成17年	有(平成15年3月策定) 平成15年～平成24年	無	有(平成14年3月策定) 平成14年～平成23年	・住宅マスタープランについては、新市において新たに策定する。なお新計画ができるまでの間は、現行のとおり新市において取扱うものとする。				
別 内 容	3, 公営住宅等整備計画					・公営住宅等の整備については、新市において住宅マスタープランや公営住宅ストック総合活用計画を策定し、計画的に整備する。なお継続事業については、新市建設計画で調整し、新市において引き続き実施する。				
	公営住宅建設 ・建設戸数 ・建設期間	無	有(補助事業) 砂田団地 30戸(現在8戸) 平成17年～平成19年 砂田西団地 21戸 H20～22 甲佐町団地 60戸 H23～24	無	有(補助事業) 田島団地 51戸(現在12戸) 平成15年～平成18年					
容	ストック総合活用計画 ・計画期間 ・建替え、改善改修等	有(平成14年3月策定) 平成15年～平成27年 ・葉山団地 98戸 (改善改修 H15～) ・北宮団地 119戸 (改善改修 未定～)	有(平成15年3月策定) 平成15年～平成24年 ・全団地 102戸 (改善改修 H15～) ・砂田団地 8戸 (建替え 未定～)	無(平成16年3月策定予定) 平成16年～平成26年 ・計画策定中 (伊坂・津留団地 20戸 6戸(建替え H16) 7戸(" H17) 7戸(" H18) 高柳団地20戸(" H21)	有(平成14年3月策定) 平成14年～平成23年 ・田島団地 12戸 (建替え H15～) ・朝日東団地 55戸 (建替え H20～) ・永南、朝日西、福本団地 130戸 (改善改修 未定～)	・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。なお新計画ができるまでの間は、現行のとおり新市において取扱うものとする。				

菊池北部四市町村合併協議会 協議事項調整内容

菊池北部四市町村合併協議会

協 定 項 目		公営住宅の取扱い		関 係 項 目	公営住宅使用料等	
調 整 の 内 容		4、公営住宅の家賃については、現行のまま新市に引き継ぎ、新市において、おおむね3年を目途に家賃算定方法を統一する。 5、特定公共賃貸住宅、改良住宅、単独住宅及び立地企業従業員用住宅の家賃は、現行のまま新市に引き継ぐ。 6、公営住宅の敷金については、現行のまま新市に引き継ぐ。 7、駐車場使用料、合併浄化槽使用料、共益費等については、現行のまま新市に引き継ぐ。				
		現 況				調整の具体的内容
市 町 村 名	菊池市	七城町	旭志村	泗水町		
市 町 村 別 内 容	4、公営住宅家賃					・公営住宅の家賃については法令に基づき算定しているが、当該年度の家賃は前年度で家賃が決定されるため、現行のまま新市に引き継ぎ、新市において利便性係数等を調整し、おおむね3年を目途に家賃算定方法を統一する。 ・特定公共賃貸住宅、改良住宅、単独住宅及び立地企業従業員用住宅の家賃は、関係法令、立地条件、利便性、施設概要等を考慮し設定されているため、現行の各市町村の例により新市に引き継ぐ。
	公営住宅家賃	2,800円～74,500円	6,200円～50,300円	1,900円～57,300円	2,500円～46,400円	
	・立地係数	0.7	0.7	0.7	0.7	
	・利便性係数	0.7500～0.9819	0.7～0.8	0.7～0.9	0.7～0.93	
	5、特定公共賃貸住宅等家賃					
特定公共賃貸住宅	中町団地					
・入居者負担額	44,000円～55,000円					
改良住宅			大迫団地 1,500円			
・家賃			岩本団地 25,000円～30,000円	道田団地 13,900円～40,400円		
単独住宅						
・家賃						
立地企業従業員用住宅		元村団地 30,000円				
・家賃		砂田団地 30,000円				
6、公営住宅敷金	・入居時における3ヶ月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。	同左	同左	同左	・公営住宅の敷金については、4市町村とも入居時の家賃の3ヶ月分を徴収しているため、現行のまま新市に引き継ぐ。	
7、その他使用料					・駐車場使用料、合併浄化槽使用料、共益費等については、条件・状況の相違により団地毎で決定されたものであるため、現行のまま新市に引き継ぐ。	
駐車場使用料				田島団地 51戸に内15戸 H16供用開始のため協議中		
合併浄化槽使用料	袈裟尾団地 52戸 2DK 37,350円/年 3DK 47,700円/年		共益費に含む	共益費に含む		
共益費	各団地対応	各団地対応	岩本団地 10戸 5,000円/月 あさひが丘団地 60戸 2,000円/月 他各団地対応	朝日西団地 86戸 2,000円/月 福本団地 36戸 2,000円/月 他各団地対応		

協議第24号 公営住宅の取扱いについて 参考資料(家賃算定方法)

公 営 住 宅 法 施 行 令

1 家賃の算定方法(公営住宅法施行令第2条第1項)

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{応益係数}$$

(1) 家賃算定基礎額(公営住宅法施行令第2条第2項)

家賃算定基礎額とは、入居者の収入に応じて設定される、いわゆる応能部分であり、令第2条第2項において下記のとおり定められている。

入居者の収入	額
123,000円以下の場合	37,100円
123,000円を超え153,000円以下の場合	45,000円
153,000円を超え178,000円以下の場合	53,200円
178,000円を超え200,000円以下の場合	61,400円
200,000円を超え238,000円以下の場合	70,900円
238,000円を超え268,000円以下の場合	81,400円
268,000円を超え322,000円以下の場合	94,100円
322,000円を超える場合	107,700円

(2) 応益係数(公営住宅法施行令第2条第1項)

$$\text{応益係数} = \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

市町村立地係数(公営住宅法施行令第2条第1項第1号)

国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6の範囲で定める数値。

立地係数が異なる事業主体間で市町村合併があった場合は高い方の立地係数を採用する。

現 在	合 併 後
菊池市・七城町(0.7)	新市(0.7)
旭志村・泗水町(0.7)	

規模係数(公営住宅法施行令第2条第1項第2号)

当該公営住宅の床面積の合計を70㎡で除した数値。

経過年数係数(公営住宅法施行令第2条第1項第3号)

国土交通大臣が、公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて1以下で定める数値。

木 造 : 1 - 0.0177 × 経過年数

木造以外 : 1 - 0.0114 × 経過年数

利便性係数(公営住宅法施行令第2条第1項第4号)

事業主体が、当該公営住宅の存する区域及びその周辺の地理的条件、当該公営住宅の設備条件等を勘案して、0.7～1.0の範囲内で定める数値。

協議第24号 公営住宅の取扱いについて 参考資料(先進地事例)

団体名		合併期日 (予定)	協定(協議)項目名	調整方針
熊本県	宇城西部5町合併協議	H17.1.15	建設関係事業の取扱いについて	<p>公営住宅の取扱いについては、次のとおりとする。</p> <p>(1)一般公営住宅の家賃については、現行のとおり新市に引き継ぐ。</p> <p>(2)公営住宅の申込みは、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。</p> <p>(3)住宅マスタープラン、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。</p>
〃	鹿本地域合併協議会	H17.1.15	建設関係事業の取扱い(住宅)について	<p>住宅マスタープラン及び公営住宅等ストック総合活用計画については、新市において策定する。</p> <p>公営住宅等の建設及び建替えについては、新市において作成する住宅マスタープラン及び公営住宅等ストック総合活用計画に基づき事業を進める。ただし、新たに計画を策定するまでの期間においては、現行の計画を引き継ぐものとする。</p> <p>公営住宅等の使用料については、次の方針に基づき調整する。</p> <p>(1)公営住宅については、利便性係数の見直しを行い合併までに調整する。</p> <p>(2)地域改善向公営住宅及び改良住宅については、新市において調整する。</p> <p>(3)特定公共賃貸住宅については、新市において調整する。</p> <p>(4)単独住宅については、新市において調整する。</p> <p>住宅使用料以外の使用料については、新市において調整する。</p>
〃	南阿蘇3村合併協議会	H17.2.13	建設関係事業の取扱いについて	<p>公営住宅建設計画については、新村建設計画に基づき新村で公営住宅建設計画を策定し、計画的に実施する。継続事業については、新村に引き継ぐものとする。</p> <p>公営住宅の維持管理については、合併までに調整し、新たな要項を策定する。</p> <p>市町村有(非補助)住宅については、現行のまま新村に引き継ぐ。</p>
〃	菊池南部四町合併協議会	H17.2.28	協議第26号 公営住宅の取扱いについて 参考資料(先進地事例)	<p>公営住宅施設については、現行のまま新市に引き継ぐ。</p> <p>公営住宅の整備については、合併後、新たに新市において住宅マスタープランを策定し、計画的に整備する。</p> <p>なお、新市のマスタープランができるまでの間は、現行のとおり新市において取扱うものとし、継続事業についても新市において引き続き実施する。</p> <p>町営住宅の家賃算定方法については、平成18年度以降の家賃算定から統一し、合併によって家賃が増額となる場合においては3年間の負担調整を行う。</p> <p>なお、地域改善対策による住宅については、現行のまま新市に引き継ぎ、平成19年度以降の家賃からすべての町営住宅の家賃算定方法を統一する。</p> <p>町営住宅の敷金については、現行のまま新市に引き継ぎ、条例については合併までに統一する。</p> <p>町営住宅の減免及び徴収猶予の取扱いについては、現行のまま新市に引き継ぐ。</p> <p>町営住宅の駐車場使用料については、現行のまま新市に引き継ぐ。</p> <p>特定公共賃貸住宅の家賃・敷金・減免又は徴収猶予・駐車場使用料については、西合志町の例による。</p> <p>なお、新規決定予定の合志町においては、調整内容の趣旨を踏まえ新たに決定する。</p>