

## 議第45号 呉市営住宅条例の一部を改正する条例の制定について

### 1 改正の趣旨

民法（明治29年法律第89号）の一部改正による賃貸借に係る規定の見直し及び単身高齢者の増加等の社会情勢の変化への対応のため、国が公営住宅に係る条例制定上参考となるべき「公営住宅管理標準条例（案）」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知）を改正したことを踏まえ、所要の規定の整備をするとともに、災害公営住宅の新設に伴い天応大浜アパートを新たに追加するものです。

### 2 主な改正の内容

#### (1) 民法の一部改正に伴うもの

##### ア 敷金の家賃への充当（第19条）

民法に、敷金の定義が明記（民法第622条の2第1項）されるとともに、敷金を賃貸借に基づく債務の弁済に充てることができる旨が規定（同条第2項）されたことに伴い、同趣旨の規定を追加するほか、所要の規定の整備をします。

##### イ 入居者が負担する修繕費用の明確化（第21条、第22条）

公営住宅における事業主体（地方公共団体）の修繕義務の範囲については、賃貸借に係る民法の特別法である公営住宅法（昭和26年法律第193号）で規定されており、通常損耗や経年変化（以下「通常損耗等」といいます。）に係る修繕については、事業主体の義務とされていません。

一方で、この度の民法の一部改正により、入居者（賃借人）の原状回復義務等が明文化されましたが（民法第621条）、その範囲には通常損耗等は含まれていません。

このため、これまでと同様に通常損耗等の修繕費用を入居者の負担とするためには、入居者が負担することとなる当該修繕費用に関する事項を条例で明確にした上で、入居者との間で特約をすることが必要となったことから、所要の規定の整備をします。

##### ウ 不正行為によって入居した者に対する請求額の算定に利用する利率の変更（第43条）

年5パーセント（固定利率）とされていた法定利率※が、低金利の社会情勢を受けて年3パーセント（変動利率）へと引き下げられました（民法第404条）。これに伴い、不正行為によって入居した者に対する請求額の算定に利用する利率について「年5分の割合」を「法定利率」に改めます。

※法定利率とは

契約の当事者間に貸金等の利率や遅延損害金（金銭債務の支払が遅れた場合の損害賠償）に関する合意がない場合に適用される民法上定められている利率をいいます。

#### (2) 社会情勢の変化への対応に伴うもの

#### **連帯保証人に関する規定の削除（第12条）**

単身高齢者等が増加していることなどを受け、国土交通省からの技術的助言である「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成30年3月30日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）において、保証人の確保が困難なために入居できない事態が生じないように配慮が求められました。

これを踏まえ、条例から連帯保証人に関する規定を削除し、入居手続において連帯保証人を不要とします。なお、施行期日前に入居している入居者については、住み替え等がない限りは従前のおりです。

#### **(3) 災害公営住宅の新設に伴うもの**

##### **天応大浜アパートの追加（別表）**

令和元年第5回呉市議会（12月定例会）において、財産の取得について議決を得た災害公営住宅について、名称を天応大浜アパートとし、別表に追加します。

#### **(4) その他（第17条）**

条例改正に伴い、引用条項の移動が生じたため、関係規定の整理をします。

### **3 施行期日**

令和2年4月1日（天応大浜アパートの追加については、同年7月1日）