

事 務 連 絡
平成 31 年 2 月 13 日

各都道府県住宅担当課等 御中

国土交通省住宅局住宅総合整備課

公営住宅の原状回復費用の取扱いについて

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）により、民法（明治 29 年法律第 89 号）における債権関係の規定の見直しが行われ、公営住宅制度に関係する改正も行われたことから、当該改正事項を踏まえ、公営住宅の管理を適正に行うよう「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 日付国住備第 503 号）にてお願いしたところですが、原状回復費用の取扱いについて事業主体と入居者との間で問題が生じている状況を把握したことから、賃借人の原状回復義務について規定した改正後の民法第 621 条に関連して、公営住宅の原状回復費用の取扱いについて、改めてお知らせいたします。

改正後の民法第 621 条は、賃貸借の終了時における賃借人の原状回復義務を規定していますが、通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化については、賃借人が原状に復する義務を負う損傷の範囲から除いています。

本規定は任意規定であることや公営住宅の毎月の家賃は低廉であることから、公営住宅法及びその下位法令を遵守する範囲内において、これと異なる特約とすることそのものは必ずしも否定されるものではありませんが、一方で民法の規定と異なる特約とすることに当たっては、平成 25 年の名古屋高裁における名古屋市営住宅及び平成 29 年の広島高裁における鳥取県営住宅に係る裁判例を踏まえれば、その内容を具体的なものとし、そのような特約とする理由についても説明の上、入居（予定）者に十分理解・合意していただくことが重要であると考えます。改正後の民法第 621 条は従来判例実務を明文化したものと解されることから、これまでも基本的には各事業主体において適切なお対応をいただいているところと存じますが、民法に明文化されたことの影響の大きさも十分考慮の上で、改正後の民法の施行に備え、引き続き適切なお対応をお願いいたします。

なお、このような背景を踏まえ、「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）第 20 条中「畳の表替え、…（略）…に要する費用を除く。」については、事業主体がそれぞれの実情に応じて、より具体的に定めることとする規定に改めることも検討中です。

貴都道府県におかれましては、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いいたします。

入居に関する周知情報

◇家賃について

家賃は住戸面積や利便性のほか、世帯の収入により算定されますので、入居後、収入が増えると家賃も収入に応じて高くなります。裁量階層の適用により申込される世帯においては、当初から、募集案内書に記載されている家賃より高くなります。

◇駐車場について

市営住宅は、居住する場所（棟、部屋）の確保を優先して建設しているため、全ての入居者に駐車場が確保されているわけではないことから、入居時に空きがない場合があります。また、駐車できるのは原則1戸につき1台のみです。なお、住宅により駐車場使用料が異なります。募集の手引き9～10ページの駐車場使用料区分一覧表をご覧ください。

◇退去（住宅返還）時の修繕・清掃費用の負担について

事故・故意等による損耗のほか、通常使用による損耗（畳・襖・壁紙等）に関する修繕費用や清掃費用についても、退去時に負担していただきます。これまでの修繕・清掃費用の目安は3DKタイプで30～40万円（間取りや使用状況等によって異なります。）となっており、入居時に納める敷金を充当しても、大半の方におきましては不足分が発生しています。

◇合併処理浄化槽等の点検料等の費用負担について

公共下水道認可区域以外の地域（浄化槽地域）の住宅には、合併処理浄化槽等を設置しており、入居者は合併処理浄化槽等の保守点検料・清掃料の負担が必要となります。保守点検料・清掃料等の金額は、住宅によって異なります。

【対象住宅】御所下、皆与志、皆与志中組、小山田名越、小山田塚田、錫山、錫山西谷、錫山飛渡、犬迫、平川、平川中木場、吉田地域の住宅、桜島地域の住宅、喜入地域の住宅、松元地域の住宅（松陽台を除く）、郡山地域の住宅

◇共益費の負担について

共益費は入居者の共同の利益や環境維持のために必要な経費であるため住宅に入居している期間は、入居者全員が等しく負担しなければならない費用です。入居後、入居者については管理人または福祉会長に、日当平・ツインハウス南林寺の店舗加入者については会計事務担当者にお尋ねください。

注意事項

- ・世帯状況や年齢等によっては申込みできない住宅がありますので、別冊の「鹿児島市営住宅募集の手引き」の申込資格をよく確認してから希望住宅を決めてください。（申込資格を満たさない場合、失格となる場合があります。）
- ・「鹿児島市営住宅募集の手引き」のP9～10に住宅の所在地を記載していますので、住宅周辺の状況（買い物の場所や交通の便等）をよく確認のうえ、お申込みください。
- ・申込みは、別紙の「鹿児島市営住宅入居申込書」に、記入例（P19）を参考に必要事項を記入し、申込期間内にお申込みください。
 - ※ 申込回数は、前回申込みの当選を辞退した方、また、前回申込みから1年を経過している方は、今回が1回目となりますので「1」を記入してください。
 - ※ 今回の申込みが2回目以上となる方（上記により申込回数が「1」になる方は除く）につきましては、前回申込時の「市営住宅入居申込抽せん番号票」（ハガキ）を必ず添付してください。（紛失した方は受付会場にてご相談ください。）
- ・申込者が住宅の名義人となります。申込後に名義人を変更することはできません。
- ・申込みは、1世帯1住宅で、複数の住宅の申込みはできません。名義人を替えて複数の住宅を申込みすることもできません。
- ・家族を故意又は不自然に分割し、又は合併しての申込みはできません。
 - ※ 戸籍上婚姻関係にある場合は別居している場合でも夫婦（家族）としての取扱いになります。
 - ※ 婚約中や離婚調停裁判中の方、DV被害者、内縁関係の方はご相談ください。
 - ※ 離婚予定での申込の場合、条件付での受付となります。詳しくはお問い合わせください。
- ・申込後の希望住宅の変更・辞退は3月14日（金）17時まで住宅センター市営管理課で受け付けます。