

処理事例 30 オンブズマンの意向に沿ったもの

調査対象機関	都市整備部建築室住宅課		
<p>オンブズマンが自己の発意に基づき取り上げた事案の趣旨</p>	<p>住宅課によると、市営住宅の家賃の算定基礎とする額は、公営住宅法施行令（以下「政令」という。）で定められており、家賃の算定にあたっては法令等の定めにより2年前の収入を用いるということでした。</p> <p>これに対し、市営住宅の家賃の減免について必要な事項を定めた明石市営住宅家賃等減免及び徴収猶予実施要綱（以下「要綱」という。）においては、収入月額が一定額以下の場合、政令で定められた家賃をさらに減額する減免を設け、その判断材料を収入月額のみとしている点、また、減免の適用を申請された月からとしており、遡っていない点、さらに、家賃の減免に関する説明が、一部の減免だけについて説明しているように受け止められる点について改善の余地を感じましたので、オンブズマンの自己の発意に基づく調査を実施することとしました。</p>		
<p>調査結果等</p>	<p>まず、公営住宅は「住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸」する住宅であるという大前提のもと、家賃算定の基礎となる額は、入居者の月収に応じて政令で定められており、特別の事情がある場合、事業主体（市）は家賃を減免できることが規定されています。</p> <p>以上のとおり、低廉な家賃は政令において既に定められていますので、公営住宅法に定められた家賃の減免は、収入以外に「特別な事由」がある場合を想定しているものであり、入居者の収入月額だけをもって減免とする事務処理は、公営住宅法の趣旨から逸脱していると言わなければなりません。相当な理由を付し、その理由を疎明してもらうべきではないでしょうか。</p> <p>また、公営住宅の毎月の家賃の額は、2年前の収入をもとに算定しており、算定した家賃の額が入居者の収入実態と合わないケースが起りえますので、収入以外の特別な事情があり、減免に該当する事由の発生日を明らかにできるのであれば、減免の開始時期を遡ってあげることもひとつの考え方があります。</p> <p>なお、「収入認定通知書」の裏面に記載の家賃の減免の説明は、幾つかの減免事由がある中で、一部の減免事由についてのみ説明しているように読み取られ、改善の余地を感じました。</p> <p>以上のことを住宅課へ指摘して改善の検討をお願いし、平成23年1月13日に進捗状況についてお聴きしたところ、収入月額以外に減免するに値する相当な理由を付すべきことについては、一定のご理解をいただけたようでした。</p> <p>また、減免の開始時期を遡及することについては、より特別な事由と収入実態に即した取り扱いになるのですから、検討する余地があるものと考えるところです。</p> <p>なお、家賃の減免に関する説明については、平成22年4月に他の減免事由に該当する場合のことを付け加えた文書を郵送した結果、以前よりも多くの減免申請があったということでしたので、一定の周知が図られたものと評価いたします。</p> <p>今後の住宅課の努力に期待することとしまして今回の調査を終了することにしました。</p>		
<p>市の機関への調査年月日</p>	<p>平成22年（2010年）</p>	<p>1月28日</p>	<p>要した日数</p>
<p>調査結果通知年月日</p>	<p>平成23年（2011年）</p>	<p>2月17日</p>	<p>385日間</p>