

# 平成24年第4回川崎市議会定例会

## 提出議案資料

議案第214号

川崎市営住宅条例の一部を改正する条例の制定について

**【まちづくり局】**

## 川崎市営住宅条例の一部を改正する条例の概要について

1 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律による公営住宅法の一部改正に伴うもの

(1) 国土交通省令で定めることとされていた市営公営住宅及びその共同施設の整備基準について、省令を参酌して条例で定めるもの

[本市の独自基準]

項目	内容
高齢者等への配慮	高齢者等が安全かつ快適に利用できるように配慮
環境への配慮	建築物に係る環境負荷の低減及び環境性能の向上に配慮
震災対策への配慮	震災対策として有効な施設となるように配慮

(2) 市営住宅の申込資格としての入居収入基準について、公営住宅法施行令で定める上限額の範囲内で事業主体が条例で定めるもの

	収入基準* 1
特に居住の安定を図る必要がある者（裁量階層）* 2	月額214,000円以下
一般の入居者（本来階層）	月額158,000円以下

\* 1 条例改正後も収入基準については、現行どおりの金額となる。

\* 2 高齢者世帯、障害者世帯、小学校入学前の子がいる世帯等

(3) 市営住宅の申込資格としての裁量階層の範囲について条例で定めるもの

[本市の独自基準]

次世代育成支援等の観点から裁量階層の対象世帯を拡充するため、子の年齢を小学校入学前から中学校卒業までとするもの

2 「同居承認及び入居承継承認運用指針」の改正（平成17年12月26日国住総第139号）及び本市住宅政策審議会の答申（平成23年3月）を踏まえて、市営住宅の使用承継が認められる者の範囲を明確にするもの

改正後	改正前
1 使用者の配偶者	同居している親族
2 高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者	

3 福島復興再生特別措置法の制定によるもの

原子力災害により深刻かつ多大な被害を受けた福島復興及び再生の推進を図るという福島復興再生特別措置法の趣旨を踏まえて、避難者の居住の安定を確保するため、本市の市営住宅の申込資格の条件について、同法に規定する居住制限者（避難指示区域に存する住宅に居住していた者）が住宅困窮要件を満たす場合、他の条件の具備を要しないこととする特例を設けるもの

4 目次及び章の新設によるもの

川崎市営住宅条例 改正案 新旧対照表

改正案	現行
<p><u>目次</u></p> <p><u>第1章 総則（第1条～第3条）</u></p> <p><u>第2章 市営公営住宅等の整備基準（第3条の2～第3条の17）</u></p> <p><u>第3章 市営住宅等の管理（第4条～第34条）</u></p> <p><u>第4章 雑則（第35条）</u></p> <p><u>附則</u></p> <p><u>第1章 総則</u></p> <p><u>（趣旨）</u></p> <p>第1条 この条例は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「住宅法」という。）及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号。以下「改良法」という。）に基づく川崎市営住宅及びその他の川崎市営住宅（以下「市営住宅」という。）並びに<u>その共同施設の設置及び管理並びに市営公営住宅及びその共同施設の整備基準</u>に関して定めるものとする。</p> <p>（用語の定義）</p> <p>第3条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 市営公営住宅 住宅法に基づく市営住宅をいう。</p> <p>(2) 市営改良住宅 改良法に基づく市営住宅をいう。</p>	<p><u>（目的）</u></p> <p>第1条 この条例は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「住宅法」という。）及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号。以下「改良法」という。）に基づく川崎市営住宅及びその他の川崎市営住宅（以下「市営住宅」という。）並びに<u>共同施設の設置及び管理</u>に関して定めるものとする。</p> <p>（用語の定義）</p> <p>第3条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 市営公営住宅 住宅法に基づき整備した市営住宅をいう。</p> <p>(2) 市営改良住宅 改良法に基づき建設した市営住宅をいう。</p>

改正案	現行
<p>(3) 市営従前居住者用住宅 国土交通大臣の承認を受けた整備計画に基づく住宅市街地整備総合支援事業（以下「総合支援事業」という。）による市営住宅をいう。</p> <p>(5) 共同施設 市営住宅の<u>入居者</u>の共同の福祉のために設置した児童遊園、集会所、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所並びに駐車場をいう。</p> <p style="text-align: center;"><u>第2章 市営公営住宅等の整備基準</u></p> <p style="text-align: center;"><u>(健全な地域社会の形成)</u></p> <p><u>第3条の2 市営公営住宅及びその共同施設（以下「市営公営住宅等」という。）は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備するものとする。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>(良好な居住環境の確保)</u></p> <p><u>第3条の3 市営公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備するものとする。</u></p> <p><u>2 市営公営住宅等は、高齢者等が安全かつ快適に利用できるように配慮して建設するものとする。</u></p> <p><u>3 市営公営住宅等は、建築物に係る環境負荷の低減及び環境性能の向上が図られるように環境に配慮して建設するものとする。</u></p> <p><u>4 市営公営住宅等は、入居者等にとって震災対策として有効な施設となるように配慮して建設するものとする。</u></p>	<p>(3) 市営従前居住者用住宅 国土交通大臣の承認を受けた整備計画に基づく住宅市街地整備総合支援事業（以下「総合支援事業」という。）により整備した市営住宅をいう。</p> <p>(5) 共同施設 市営住宅の<u>使用者</u>の共同の福祉のために設置した児童遊園、集会所、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所並びに駐車場をいう。</p>

改正案	現行
<p>(費用縮減への配慮)</p> <p><u>第3条の4 市営公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮するものとする。</u></p> <p>(敷地の位置の選定)</p> <p><u>第3条の5 市営公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定するものとする。</u></p> <p>(敷地の安全等)</p> <p><u>第3条の6 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けるものとする。</u></p> <p>(住棟等)</p> <p><u>第3条の7 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害</u></p>	

改正案	現行
<p><u>の防止等を考慮して配置するものとする。</u></p> <p><u>(住宅)</u></p> <p><u>第3条の8 市営公営住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>2 市営公営住宅には、規則で定めるところにより、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>3 市営公営住宅の床及び外壁の開口部には、規則で定めるところにより、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>4 市営公営住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、規則で定めるところにより、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>5 市営公営住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、規則で定めるところにより、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>(住戸)</u></p> <p><u>第3条の9 市営公営住宅の1戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。</u></p>	

改正案	現行
<p><u>ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。</u></p> <p><u>2 市営公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設けるものとする。</u> <u>ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。</u></p> <p><u>3 市営公営住宅の各住戸には、規則で定めるところにより、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>(住戸内の各部)</u></p> <p><u>第3条の10 住戸内の各部には、規則で定めるところにより、移動の利便及び安全の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>(共用部分)</u></p> <p><u>第3条の11 市営公営住宅の通行の用に供する共用部分には、規則で定めるところにより、高齢者等の移動の利便及び安全の確保を適切に図るための措置を講ずるものとする。</u></p> <p><u>(附帯施設)</u></p>	

改正案	現行
<p><u>第3条の12 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の 附帯施設を設けるものとする。</u></p> <p><u>2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の 確保に支障が生じないように考慮されたものとする。</u></p> <p><u>(児童遊園)</u></p> <p><u>第3条の13 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の 規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の 安全が確保された適切なものとする。</u></p> <p><u>(集会所)</u></p> <p><u>第3条の14 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規 模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便が 確保された適切なものとする。</u></p> <p><u>(広場及び緑地)</u></p> <p><u>第3条の15 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維 持増進に資するように考慮されたものとする。</u></p> <p><u>(通路)</u></p> <p><u>第3条の16 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置 並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の 防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配 置されたものとする。</u></p>	



改正案	現行
<p><u>2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設けるものとする。</u></p> <p><u>(適用の除外)</u></p> <p><u>第3条の17 買取り又は借上げ（市営公営住宅の用に供することを目的として建設された住宅及びその附帯施設の買取り又は借上げを除き、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第2条第1項に規定する公的賃貸住宅等を買取り、又は賃借する場合にあっては、同法第6条第1項に規定する地域住宅計画に基づき実施される買取り又は借上げに限る。）に係る市営公営住宅については、第3条の8第2項から第5項まで、第3条の9第3項、第3条の10及び第3条の11の規定は、適用しない。</u></p> <p><u>第3章 市営住宅等の管理</u></p> <p>(申込資格)</p> <p>第8条 市営住宅の使用申込者は、次に掲げる条件を具備している者でなければならない。ただし、第4号エに規定する市営住宅にあっては、当該災害発生の日から3年間はなお当該災害により住宅を失った者であることを要する。</p> <p>(4) 使用申込みをした日において、収入がアからウまでに掲げる場合は <u>214,000円</u> を、エに掲げる場合は <u>214,000円</u>（当該災害発生の日から3年を経過した後は <u>158,000円</u>）を、アからエまでに掲げる</p>	<p>(申込資格)</p> <p>第8条 市営住宅の使用申込者は、次に掲げる条件を具備している者でなければならない。ただし、第4号エに規定する市営住宅にあっては、当該災害発生の日から3年間はなお当該災害により住宅を失った者であることを要する。</p> <p>(4) 使用申込みをした日において、収入がアからウまでに掲げる場合は <u>地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行に伴う国土交通省</u></p>

改正案	現行
<p>場合以外の場合は <u>158,000 円</u> をそれぞれ超えないこと。</p> <p>ア 使用申込者又は同居親族に次のいずれかに該当する者があ る場合</p> <p>(ア) 障害者基本法（昭和 45 年法律第 84 号）第 2 条第 1 号に規 定する障害者でその障害の程度が<u>規則</u>で定める程度である もの</p> <p>(イ) 戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者でその障害の程度が<u>規則</u>で定める 程度であるもの</p> <p><u>(ウ) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成 6 年法律 第 117 号）第 11 条第 1 項の規定による厚生労働大臣の認定を 受けている者</u></p> <p><u>(エ) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して 5 年 を経過していないもの</u></p> <p><u>(オ) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関す る法律（平成 13 年法律第 63 号）第 2 条に規定するハンセン</u></p>	<p><u>関係政令の整備等に関する政令（平成 23 年政令第 424 号）第 1 条 の規定による改正前の住宅令（以下「旧住宅令」という。）第 6 条 第 5 項第 1 号に規定する金額を、エに掲げる場合は同項第 2 号に規 定する金額を、アからエまでに掲げる場合以外の場合は同項第 3 号 に規定する金額をそれぞれ超えないこと。</u></p> <p>ア 使用申込者又は同居親族に次のいずれかに該当する者があ る場合</p> <p>(ア) 障害者基本法（昭和 45 年法律第 84 号）第 2 条第 1 号に規 定する障害者でその障害の程度が<u>公営住宅法施行規則及び 公営住宅等整備基準の一部を改正する省令（平成 23 年国土 交通省令第 103 号）第 1 条の規定による改正前の公営住宅法 施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号。以下「旧住宅省令」 という。）第 26 条</u>で定める程度であるもの</p> <p>(イ) 戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者でその障害の程度が<u>旧住宅省令第 27 条</u>で定める程度であるもの</p> <p><u>(ウ) 旧住宅令第 6 条第 1 項第 4 号、第 6 号又は第 7 号に該当す る者</u></p>

改正案	現行
<p style="text-align: center;"><u>病療養所入所者等</u></p> <p>ウ 同居親族に<u>15歳に達する日以後の最初の3月31日までの者がある場合</u></p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者で、市長が別に定める規模の市営住宅の使用を申し込むものにあつては、同項第2号に規定する条件を具備することを要しない。ただし、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。</p> <p><u>(3) 前項第4号ア(イ)から(オ)までのいずれかに該当する者</u></p> <p><u>(4) 生活保護法(昭和25年法律第144号)第6条第1項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律(平成6年法律第30号)第14条第1項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成19年法律第127号)附則第4条第1項に規定する支援給付を含む。)を受けている者</u></p>	<p>ウ 同居親族に<u>小学校就学の始期に達するまでの者がある場合</u></p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者で、市長が別に定める規模の市営住宅の使用を申し込むものにあつては、同項第2号に規定する条件を具備することを要しない。ただし、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。</p> <p><u>(3) 戦傷病者特別援護法第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が規則で定める程度であるもの</u></p> <p><u>(4) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成6年法律第117号)第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者</u></p> <p><u>(5) 生活保護法(昭和25年法律第144号)第6条第1項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律(平成6年法律第30号)第14条第1項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成19年法律第127号)附則第4条第1項に規定する支援給付を含む。)を受けている者</u></p> <p><u>(6) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの</u></p>

改正案	現行
<p>(5) 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成13年法律第31号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第1条第2項に規定する被害者で次のいずれかに該当するもの 以下、略。</p> <p>3 第1項の規定にかかわらず、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で当該災害発生の日から起算して3年を経過する日までの間にあるもの又は<u>福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第21条に規定する居住制限者</u>については、同項の規定の適用に当たっては、同項第1号、第2号及び第4号に規定する条件を具備することを要しない。</p> <p>（使用者の選考）</p> <p>第9条</p> <p>2 略</p> <p>(3) 配偶者<u>（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。）</u>がなく、かつ、現に同居し、又は同居しようとする20歳未満の子を扶養している父又は母</p> <p>（転貸の禁止）</p> <p>第20条 使用者は、市営住宅を転貸し、若しくはその一部を使用さ</p>	<p>(7) <u>ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等</u></p> <p>(8) 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成13年法律第31号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第1条第2項に規定する被害者で次のいずれかに該当するもの 以下、略。</p> <p>3 第1項の規定にかかわらず、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で当該災害発生の日から起算して3年を経過する日までの間にあるものについては、同項の規定の適用に当たっては、同項第1号、第2号及び第4号に規定する条件を具備することを要しない。</p> <p>（使用者の選考）</p> <p>第9条</p> <p>2 略</p> <p>(3) 配偶者がなく、かつ、現に同居し、又は同居しようとする20歳未満の子を扶養している父又は母</p> <p>（転貸の禁止）</p> <p>第20条 使用者は、市営住宅を転貸し、若しくはその一部を使用さ</p>

改正案	現行
<p>せ、又はその使用権を譲渡することができない。</p> <p><u>(使用の承継)</u></p> <p><u>第 20 条の 2 使用者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該使用者と同居していた者で、次の各号のいずれかに該当するものは、規則で定めるところにより、市長の許可を受けて、引き続き、当該市営住宅を使用することができる。</u></p> <p><u>(1) 使用者の配偶者</u></p> <p><u>(2) 高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者</u></p> <p>(収入に関する決定)</p> <p>第 30 条</p> <p>3 前項の収入基準超過の有無を決定する収入基準は、当該使用者が第 8 条第 1 項第 4 号アからウまでのいずれかに該当する者については <u>214,000 円</u>、その他の者については <u>158,000 円</u>とする。</p> <p>(高額所得者に対する通知等)</p> <p>第 30 条の 2</p> <p>2 使用者に配偶者以外の同居親族がある場合における前項の収入の算出については、使用者の所得金額に合算する当該親族の所得金額は住宅令第 9 条第 2 項に規定する金額を超える場合におけるそ</p>	<p>せ、又はその使用権を譲渡することができない。<u>ただし、住宅使用者死亡等による家族の承継は、この限りでない。この承継の場合は、直ちに市長の許可を受けなければならない。</u></p> <p>(収入に関する決定)</p> <p>第 30 条</p> <p>3 前項の収入基準超過の有無を決定する収入基準は、当該使用者が第 8 条第 1 項第 4 号アからウまでのいずれかに該当する者について <u>旧住宅令第 6 条第 5 項第 1 号に規定する金額</u>、その他の者については <u>同項第 3 号に規定する金額</u>とする。</p> <p>(高額所得者に対する通知等)</p> <p>第 30 条の 2</p> <p>2 使用者に配偶者 <u>(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)</u> 以外の同居親族がある場合における前項の収入の算出については、使用者の所得金額に合</p>

改正案	現行
<p data-bbox="293 228 622 256">の超える部分の金額とする。</p> <p data-bbox="344 363 506 392"><u>第4章 雑則</u></p>	<p data-bbox="1140 228 1917 301">算する当該親族の所得金額は住宅令第9条第2項に規定する金額を超える場合におけるその超える部分の金額とする。</p>

## 「川崎市営住宅条例の一部改正の基本的な考え方」について

### 1 概要

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第37号）」が制定され、「公営住宅法」の一部が改正されました。この改正により、「公営住宅等整備基準」及び「入居収入基準」が条例委任され、平成25年4月までに地方自治体が地域の実情に応じて基準を定めることとなりました。

また、真に住宅に困窮する低額所得者に対して、的確に市営住宅が供給されるよう入居承継基準の厳格化を目的とした改正を行い、入居機会の公平性の確保を図ることといたしました。

つきましては、川崎市営住宅条例の一部改正を検討しており、その基本的な考え方について市民の皆様から御意見を募集したところ、1通（意見総数2件）の御意見をいただきましたので、御意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり公表いたします。

### 2 意見募集の概要

題名	川崎市営住宅条例の一部改正の基本的な考え方について
意見の募集期間	平成24年9月3日（月）～平成24年10月2日（火）まで
意見の提出方法	電子メール、FAX、郵送、持参
意見の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市ホームページ</li> <li>・情報プラザ（市役所第3庁舎2階）</li> <li>・各区役所（市政資料コーナー）、支所、出張所</li> <li>・市政だより</li> <li>・まちづくり局市街地開発部住宅管理課、住宅建替推進課 （川崎市川崎区宮本町6番地 明治安田生命ビル6階）</li> </ul>
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市ホームページ</li> <li>・情報プラザ（市役所第3庁舎2階）</li> <li>・各区役所（市政資料コーナー）、支所、出張所</li> <li>・まちづくり局市街地開発部住宅管理課、住宅建替推進課 （川崎市川崎区宮本町6番地 明治安田生命ビル6階）</li> </ul>

### 3 結果の概要

意見提出数（意見件数）	1通（2件）
電子メール	0通（0件）
FAX	0通（0件）
郵送	1通（2件）
持参	0通（0件）

#### 4 意見の内容と対応

寄せられた御意見は、市営住宅の施策に対する御要望の意見であり、今回の条例改正の内容について修正を要する内容ではないため、「川崎市営住宅条例の一部改正の基本的な考え方について」に沿って条例案を作成します。

##### 【御意見に対する市の考え方の区分説明】

- A 御意見を踏まえ、条例改正の考え方に反映させたもの
- B 条例改正の考え方の趣旨に沿った意見であるもの
- C 趣旨を踏まえ、今後検討するもの
- D 条例改正の考え方に対する御意見・御要望であり、改正の考え方を説明・確認するもの
- E その他

##### 【御意見の件数と対応区分】

項 目	A	B	C	D	E	計
(1) 世代ごとの住宅に関する御意見				1		1
(2) ペットの飼育に関する御意見					1	1
合 計				1	1	2

#### 具体的な御意見の内容と市の考え方【詳細】

##### (1) 世代ごとの住宅に関する御意見(1件)

番号	意見要旨	意見に対する市の考え方	区分
1	小学校付近の市営住宅を、子育て世代用の住宅にするなど、それぞれの世代にあった環境別の市営住宅をつくって欲しい。	新たに建設する市営公営住宅は全てバリアフリー仕様とすることにより、高齢者、子育て世代等への対応を進めています。また、入居収入基準について団地のコミュニティ再生等の観点から裁量階層の対象世帯を拡大し、子育て世代の入居機会の確保に引き続き努めてまいります。	D

##### (2) ペットの飼育に関する御意見(1件)

番号	意見要旨	意見に対する市の考え方	区分
2	一人暮らしの高齢者が健康に暮らせるよう、ペットを飼育できる市営住宅をつくって欲しい。	市営住宅におけるペットの飼育につきましては、ペットに対する考え方が様々であり、動物を飼育した際にトラブルに発展する現状もございますので、一定の制限を行っているものです。	E



## パブリックコメント手続用資料

### 「川崎市営住宅条例の一部改正の基本的な考え方」に対する意見の募集について

#### 募集方法等

##### 1 意見募集期間

平成24年9月3日（月）～平成24年10月2日（火） ※当日消印有効

##### 2 閲覧場所

- (1) 川崎市役所（まちづくり局市街地開発部住宅建替推進課及び住宅管理課）
- (2) 区役所（市政資料コーナー）、支所、出張所
- (3) かわさき情報プラザ

※市のホームページでも御覧いただけます。

##### 3 閲覧物

- (1) 川崎市営住宅条例の一部改正の基本的な考え方について
- (2) 川崎市営住宅条例
- (3) 川崎市営住宅条例施行規則

##### 4 意見の提出方法

次のいずれかの方法により提出してください（電話による意見等は受け付けておりませんので御了承ください。）。

なお、様式は自由ですが、別添の「意見書」を御活用ください。

##### (1) 郵送又は持参

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市まちづくり局市街地開発部住宅管理課（明治安田生命ビル6階）

##### (2) FAX

FAX番号 044-200-3970

##### (3) 電子メール

市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信

##### 5 その他

お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。

##### 6 問い合わせ先

##### (1) 「整備基準の改正」について

川崎市まちづくり局市街地開発部住宅建替推進課

電話：044-200-3003

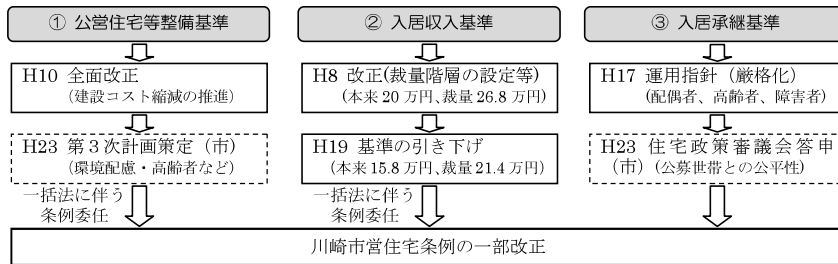
##### (2) 「入居収入基準の改正」と「入居承継基準の改正」について

川崎市まちづくり局市街地開発部住宅管理課

電話：044-200-2948

## 1. 背景と経緯

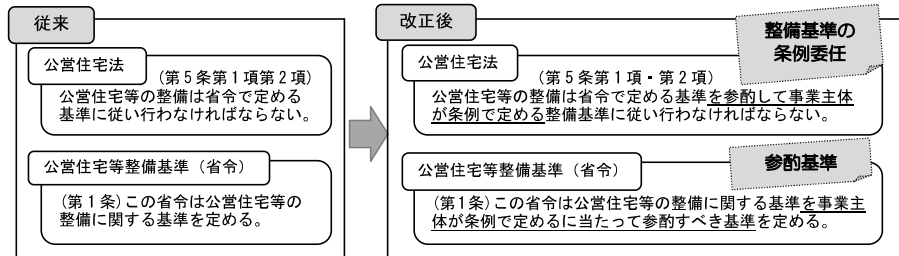
- 公営住宅は昭和21年の「国庫補助庶民住宅」としての建設に端を発し、昭和26年に国の恒久的な政策として公営住宅制度が創設され、住宅困窮者への居住の安定と居住水準の向上の役割を果たしている。本市においては昭和24年度以降、市営住宅を供給している。
- 公営住宅等整備基準については、地域特性や建設コスト縮減などに対応するため、平成10年に全面改正が行われた。また、本市では「第3次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」（以下、「第3次計画」という。）を策定し、高齢者対応や環境配慮等に取り組んでいる。
- 入居収入基準については、高齢者や障害者などの真に住宅に困窮する者に対し、公営住宅を的確に供給するため、平成8年に抜本的な見直しが行われ、平成19年には、世帯所得の変化や高齢者世帯の増加、応募倍率等に伴い、基準の引き上げが行われている。
- 入居承継基準については、平成17年に国から承継の厳格化を目的とした「同居承認及び入居承継承認運用指針」が通知され、平成23年には、川崎市住宅政策審議会から公募世帯との公平性を確保すべきとの答申がされている。
- 平成24年4月に一括法の改正に伴い公営住宅法が改正し、「公営住宅等整備基準」及び「入居収入基準」が条例委任され、平成25年4月までに地方自治体が地域の実情に応じて基準を定めることとなった。



## 2. 整備基準について

### (1) 公営住宅法改正の概要

- これまで、省令により公営住宅の整備に関する基準が定められていたが、公営住宅法の改正により、事業主体は省令に定められた基準を参酌して整備基準を条例で定めることとなった。



### (2) 本市独自の取組

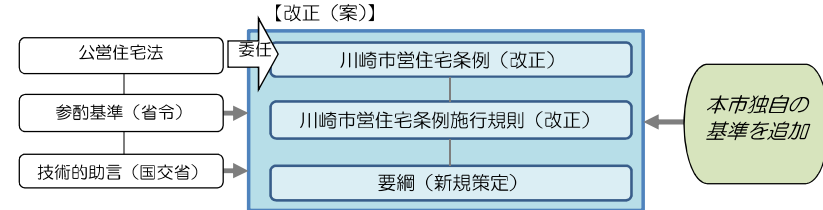
- 本市では、平成23年に「第3次計画」を策定し、ストックの効率的な整備（建替え等）・管理の推進に取り組んできた。
- 「第3次計画」の中で定めた整備に関する基本方針をもとに、高齢者の居住配慮や環境配慮等の取組を行っていることから、本市の市営公営住宅等は、省令で定められている以上の質を確保したもとなっている。

### (3) 整備基準に関する基本的な考え方

参酌すべき基準は改正前の整備基準と同等水準になっており、これまでの整備基準で一定の居住水準が確保されていることから、原則として国の参酌基準通りとする。  
また、これまで本市独自の基準として「第3次計画」の整備に関する基本方針を踏まえた取組が行われており、これらを含めた整備基準の改正を行う。

### (4) 整備基準の改正（案）

- 本市の整備基準は、「川崎市営住宅条例」及び「同施行規則」を改正し規定する。参酌基準及び本市独自の基準を条例・規則事項とし、また規則から委任を受けた要綱を策定し公表する。



項目	基準の概要（条例・規則・要綱事項）	
基本方針	周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備する。安全・衛生・美観等を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備する。設計の標準化、合理的工法の採用、規格資材の使用、耐久性の確保に努め費用の縮減に配慮する。	
位置の選定	敷地の位置は、災害発生のおそれがある土地を避け、利便性を考慮して選定する。	
敷地の安全等	がけ崩れ又は出水のおそれがある土地等では、地盤の改良等の安全上必要な措置・排水のための有効な施設を設置する。	
住棟等の基準	日照・通風・採光・開放性・フラットの確保・災害の防止・騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とする。	
参酌基準 + 技術的助言	防火・避難	住宅には、防火・避難・防犯のための適切な措置を講じる。
	温熱環境★	外壁・窓の断熱等の措置により「対策」使用の合理化の措置を講じる。（等級4 ※ ただしこれにより難しい場合は等級3）
	音環境	天井の厚み又は床仕上げ材による衝撃音低減等により、床等の遮音性能の確保を図るための措置を講じる。（等級2）
	劣化の軽減	コンクリートの品質確保、かぶり厚の割増等により、構造耐力上主要な部分等には劣化の軽減を図るための措置を講じる。（等級3）
	維持管理への配慮	給排水及びガス配管は構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができる措置を講じる。（等級2）
	住戸の基準	住戸の床面積は2.5㎡以上とし、各住戸には台所・水洗便所・洗面設備・浴室・テレビジョン受信設備・電話配線を設置する。
	空気環境	適切な内装材の選定等により、居室内での化学物質発散による衛生上の支障を防止するための措置を講じる。（等級3）
共同施設	高齢者等への配慮	段差解消、通路幅・浴室・便所寸法確保等により、住戸内の各部・共用部分における移動の利便性・安全性確保を図り、高齢者等が日常生活を支障なく営むことができる措置を講じる。（等級3）
	附帯施設	入居者の衛生・利便等や良好な住環境確保を考慮し、敷地内に必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を適切に設置する。
	児童遊園	位置、規模は、住戸数、敷地の規模・形状、住棟の配置等に応じて入居者の利便や児童等の安全を確保した適切なものとする。
本市独自の基準	広場・緑地	位置、規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものとする。
	敷地内通路	日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がない規模・構造とし、通路の階段には必要な補助手すり・傾斜路を設置する。
	福祉のまちづくり	高齢者等の利用の安全性等に配慮し、共用階段・廊下の幅員確保や手すり設置等により福祉のまちづくり条例に適合する。
環境配慮	建築物の環境性能について、敷地周辺への影響等も含めた総合的な配慮を行い、建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）のB+以上の性能を確保する。	
災害対策	震災等の被災後における日常生活への支障軽減のため防災IT化を推進し、高層集合住宅（10階以上）に備蓄タンクを確保する。	
集会所の基本面積	利用者の高齢化等に伴い集会室での椅子の使用を考慮し、また高齢者等の利用の安全性等に配慮した規模を確保する。 【目安】① 150戸未満の場合：50+40×戸数/150(㎡) ② 150戸以上の場合：90+70×(戸数-150)/450(㎡)	

★ 温熱環境については、公営住宅法改正に伴う国の技術的助言において「等級3」から「等級4」を上げて「等級4（ただしこれにより難しい場合は等級3）」と変更された。本市も国の技術的助言通りとする。

※ 記載の等級については、技術的助言における「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）」に基づく等級を示している。詳細は、住まいの情報発信局ホームページから、「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」（国土交通省住宅局監修）（上記HP）>住宅の特集>住宅性能表示制度>性能表示お役立ちリンク集>パンフレットを参照のこと。

※ 温熱環境の原則により難しい場合は、改正後の条例の公布前に団地として設計等に着手している場合等を想定している。

### 3. 入居収入基準について

#### (1) 公営住宅法改正の概要

- ・入居収入基準は公営住宅法及び関係法令で定められていたが、公営住宅法の改正により、入居収入基準設定が条例委任された。

現状	本来階層 (一般世帯)	裁量階層 (特に居住の安定を図る必要がある世帯)		
	収入の上限	収入の上限	対象世帯	
	15万8千円以下	条例委任 21万4千円以下	高齢者のみ 世帯	障害者が いる世帯 未就学児童 がいる世帯
法改正後	条例委任 15万8千円 (参酌基準)	条例委任 25万9千円以下	条例委任	

#### (2) 本市の状況と課題

##### ■コミュニティ再生

市営住宅入居者の高齢化が進み、地域の見守り活動や自治会活動等の停滞が顕著となっている。また、高齢者の孤立化を防ぐ観点からも、団地コミュニティの再生、自治会活動の担い手の確保、育成を図るため、若年世帯の入居を促進する必要がある。

(市営住宅の高齢化率 H24.4月現在)

年齢	入居者数	割合
～14歳	2,462人	7.4%
～34歳	5,198人	15.7%
～64歳	11,787人	35.6%
65歳～	13,648人	41.2%

##### ■次世代育成支援

小さな子供がいる所得の低い世帯の場合、適正な規模の民間賃貸住宅を確保することが困難であり、住宅施策として特に支援を講ずる必要がある。

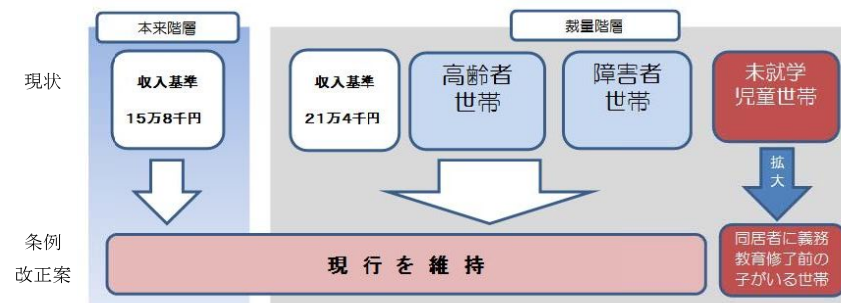
世帯状況	世帯数	割合
全世帯数	15,898世帯	100%
高齢者のみ世帯	6,787世帯	42.7%
高齢単身世帯	4,100世帯	25.8%

#### (3) 入居収入基準に関する基本的な考え方

- ・参酌基準（15万8千円）は、国の住生活基本計画で定める最低居住水準の住宅を市場において自力で確保するための最低限の収入となっている。
- ・基準を引き下げる場合には、公営住宅に入居できない世帯が自力で最低居住水準の住宅を確保することが困難となる。
- ・基準を引き上げる場合には、応募倍率が上がり、低額所得者の市営住宅入居がさらに困難となる。
- ・裁量階層の対象世帯を縮小する場合には、特に居住の安定を図る必要がある高齢者、障害者、未就学児童世帯の適切な入居にとって好ましくない。
- ・次世代育成支援、コミュニティの再生の観点から、義務教育修了程度までの支援が必要であると考えられることから、子の年齢の拡大が望ましい。

本来階層・裁量階層ともに、収入の上限については現行どおりの金額とする。  
高齢者・障害者等の困窮度の高い世帯の入居機会の確保に努める。  
次世代育成支援等の観点から裁量階層の対象世帯を拡大する。

#### (4) 入居収入基準の改正 (案)



### 4. 入居承継基準について

#### (1) 入居承継基準の現行制度と背景

- ・入居承継については、公営住宅法第27条第6項において、事業主体の承認を必要とするとして規定されており、同法施行規則第11条において、承認の基準が規定されている。

- (公営住宅法施行規則第11条) ⇒ 承認をすることができない場合
- (1) 承認申請者が同居期間が1年未満の同居者である場合（ただし、入居者の当初入居時からの同居親族を除く。）
  - (2) 承認後の世帯の収入が高額所得者の収入基準（31万3千円）を上回る場合
  - (3) 従前の入居者が不正入居や家賃滞納等の明渡事由に該当する場合

- ・本市においては、川崎市営住宅条例第20条により市長の許可を必要とするとして規定し、同条例施行規則第14条により法施行規則と同様に許可ができない場合の基準について規定している。
- ・平成17年には、真に住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、国から承継の厳格化を目的とした「同居承認及び入居承継承認運用指針」が通知され、入居承継の承認は入居名義人の同居者である配偶者と高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者について行うことができるものとされた。
- ・平成23年には、川崎市住宅政策審議会から公募世帯との公平性の確保等について答申を得ている。

#### (2) 入居承継基準に関する基本的な考え方

真に住宅に困窮する低額所得者に対して、的確に市営住宅が供給されるよう入居承継基準の厳格化を目的とした条例改正を行い、入居機会の公平性の確保を図る。

#### (3) 入居承継基準の改正 (案)

