

令和 元年 8月22日

## まちづくり委員会資料

### 所管事務報告

川崎市営住宅条例の一部改正に係るパブリックコメントの実施について

**資料 1** 川崎市営住宅条例等の一部改正に係るパブリックコメントの実施について

**資料 2** 川崎市営住宅条例等の一部改正に係る意見募集のご案内

**参考資料** 特定公共賃貸住宅について

まちづくり局

## 1 市営住宅条例等の概要

### (1) 市営住宅条例の概要

川崎市営住宅条例（以下「条例」という。）及び川崎市営住宅条例施行規則（以下「規則」という。）は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号。以下「法」という。）等の規定に基づき、市営住宅及びその共同施設の設置、整備基準、管理等を定めており、条例等に基づき、市営住宅の適正な管理を行っている。（昭和 37 年 9 月 28 日制定）

### (2) 特定公共賃貸住宅条例の概要

川崎市特定公共賃貸住宅条例（以下「特公賃条例」という。）及び川崎市特定公共賃貸住宅条例施行規則（以下「特公賃規則」という。）は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号。）第 18 条第 1 項の規定に基づき、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するために設置した川崎市特定公共賃貸住宅（以下「特公賃」という。）及びその共同施設の設置、管理等を定めており、条例等に基づき、特公賃の適正な管理を行っている。（平成 5 年 12 月 24 日制定）

## 2 市営住宅条例等の課題

### (1) 改正民法の施行に伴う課題（連帯保証制度の存廃）

- ・民法の改正により、保証の上限である極度額の定めがない根保証契約は無効となる。  
※改正民法の施行前に締結した連帯保証には、改正前の民法の規定が適用される
- ・入居条件としている連帯保証人の確保が難しい。
- ・制度を廃止した場合、安否確認への協力要請や滞納発生時に使用者に対して納付指導等を行ってもらうことができなくなる。

#### 参考 1 改正民法の概要

民法の債権関係の規定は、明治 29 年の民法制定後、約 120 年間ほぼ改正されてこなかったため、社会・経済の変化への対応を図り、実務で通用している基本的なルールを適切に明文化することを目的に、平成 29 年 6 月に改正され、令和 2 年 4 月 1 日に施行される。

#### <民法の改正の考え方>

- ①取引の複雑高度化、高齢化、譲歩化社会の進展等の社会・経済の変化への対応
- ②多数の判例や解釈論が実務に定着し、基本的なルールが見えない状況の是正

#### ①社会・経済の変化への対応

- ・消滅時効（民法 166 条）
- ・法定利率（同 404 条）
- ・保証（同 465 条の 2～10）  
⇒保証人の保護の強化
- ・約款（同 548 条の 2～4）

#### ②基本的なルールの明文化

- ・意思能力（民法第 3 条の 2）
- ・将来債権の譲渡（同第 466 条の 6）
- ・賃貸借契約（同第 621 条、622 条の 2）

### 参考 2 公営住宅管理標準条例（案）の改正（平成 31 年 4 月 1 日 国住備第 3 号）

民法の改正を受けて、法及び同法施行令により条例で定めることとされている事項と、条例において市営住宅等の管理に必要な事項を定めるとされている事項について、国が定める公営住宅管理標準条例(案)が改正され、保証人の確保が一層困難となることが懸念され、保証人を確保できないために公営住宅に入居できない事態がないよう、保証人の規定を削除する旨の見解が示された。

### (2) 市営住宅等の管理上の課題

#### ①迷惑行為を行う者への対応について

- ・騒音やごみ問題等、近隣住民の迷惑になる行為（以下「迷惑行為」という。）を行っている者が確認されており、市や公社が改善指導を行っているが改善されていない。
- ・迷惑行為への対応が明文化されていないため、実効性のある改善指導ができない。
- ・市営住宅等の明渡しを求める法的手続は、借地借家法の「信頼関係の破壊の法理」が適用される民事訴訟のため、退去に至るまでのハードルが高い。

### 参考 3 市営住宅における迷惑行為と考えられる行為の状況（平成 31 年 4 月現在）

区分	騒音	ごみ	暴言等	その他	合計
件数	25	10	7	47	89

※ 使用者の状況に応じ、区役所の福祉部署と連携し、居住の安定に配慮しながら改善指導及び法的措置を実施する。

#### ②特定公共賃貸住宅の管理について

- ・特公賃の空家率が 49%となっており、有効活用が喫緊の課題である。

※特定公共賃貸住宅とは、市営住宅の収入基準を超える中堅所得者層向けに、市が直接供給する賃貸住宅。入居世帯の収入に応じて家賃補助がある。経過年数で入居者が負担する家賃が上昇し、20 年間で本来家賃となる傾斜型家賃を採用している。詳細は参考資料を参照。

## 3 市営住宅条例等の一部改正の方向性

- (1) 市営住宅及び特公賃に入居する際に、連帯保証人を不要とする。
- (2) 市営住宅及び特公賃を適正に管理するため、迷惑行為者に対する改善指導を強化する。また、住宅の明渡しを求めるべき「信頼関係の破壊」に該当とする思慮する場合には、その立証が可能となるよう、迷惑行為者への対応を明文化する。
- (3) 市営住宅と同一棟内に混在している特公賃を公営住宅に準ずる住宅として活用できるようにする。

# 川崎市営住宅条例等の一部改正に係るパブリックコメントの実施について

## 4 市営住宅条例等の一部改正の概要

### (1) 連帯保証人の廃止、緊急連絡人の届出、敷金の増額 ((市)第12条、(特)第11条)

(※「市」とは「川崎市営住宅条例」、「特」とは「川崎市特定公共賃貸住宅条例」をさす)

- 入居要件としている連帯保証人を廃止する。
- 連帯保証人が実質的に緊急時の連絡先としての役割等を果たしていることから、①～③の役割を担う緊急連絡人の届出を受けることを規則に規定する。

- ① 緊急連絡時の対応
- ② 使用料等の滞納発生時の納付指導 (連帯保証人への納付指導件数 120 件/年)
- ③ 使用者が無断退去や死亡した際の廃止手続 (死亡等による未手続件数 100 件/年)

- 連帯保証人の廃止等に伴い、退去時に未納使用料や修繕費を納付できない使用者に対応するため、他の自治体の水準及び使用料滞納者に対する明渡請求の基準 (滞納3か月以上) を考慮し、敷金を1か月分増額して3か月分とする。なお、特公賃の敷金については従前のおり3か月とする。

※ 既入居者については、今回改正する連帯保証人及び敷金の取扱いは従前のおりとする。

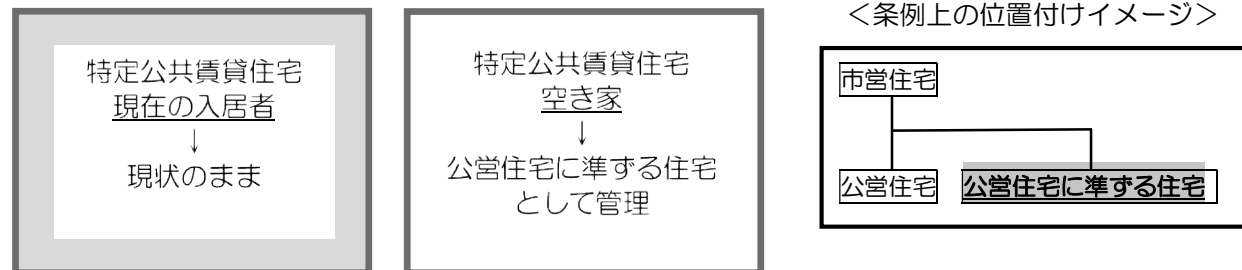
※ 修繕費用の負担ルールについては、従前どおりとする。

### (2) 迷惑行為の禁止 (【新設】、(市)第25条第1項、(特)第26条第1項)

- 実効性のある改善指導を行い、迷惑行為を縮減して、入居者が安心して暮らすことができる居住環境とするため、条例で迷惑行為を禁止する。
- 度重なる市の改善指導にもかかわらず迷惑行為が解消せず、住宅の明渡しを求めべき判例上確立している「信頼関係の破壊」に該当すると思慮する場合に、法的措置による住宅の明渡しを可能とするため、住宅の明渡し事由として規定する。また、迷惑行為の訴訟に至るまでの必要な手続などを規則等に規定する。

### (3) 特定公共賃貸住宅の用途変更 ((市)第3条)

- 市営住宅と同じ棟内に混在している特公賃住戸の空家 (千年新町住宅5号棟等) を子育て世帯向けに活用するため、用途変更し、公営住宅に準ずる住宅として管理できるようにする。
- 入居中の特公賃については、現状のまま特公賃として管理を継続し、入居者の退去後、空き家が継続する場合は、公営住宅に準ずる住宅として管理する。



※ 公営住宅に準ずる住宅とは、公営住宅と根拠法令は異なるが、申込資格や家賃計算等の管理手法については公営住宅と同様に行うため、市営住宅として位置付ける住宅。

- 特公賃のみで構成される住棟については、今後、民間による有効活用を検討する。

## (参考) 条例の一部改正に伴う制度比較表

### ＜条例改正事項＞

改正事項	現行 (条例改正前)	条例改正後
①連帯保証人 (市：第12条第1項第2号) (特：第11条第1項第1号)	・規則で定める連帯保証人の連署する請書を提出 ・緊急連絡人の規定なし	・連帯保証人は廃止 ・緊急連絡人 (資格・役割は規則に定める予定) の届出
②敷金 (市：第12条第1項第2号) ※特公賃は改正せず	・2か月	・3か月
③迷惑行為の禁止【新設】	・規則第23条 入居者の心得 ・「住まいのしおり」で禁止	・条例で禁止
④明渡し請求権等 (市：第25条第1項に追加) (特：第26条第1項に追加)	・第25条第1項の規定の適用可否を判断し、明渡し請求を実施	・「③の禁止に違反したこと」を明渡し事由に追加 ・法的措置に至る手続は、別途要綱を制定予定
⑤市営住宅と同一棟内に混在する特定公共賃貸住宅の用途変更 (市：第3条に追加)	・規定なし	・「公営住宅に準ずる住宅」を定義づけ

### ＜改正条例の適用範囲 (連帯保証人の廃止関係)＞

改正事項	既入居者	新規入居者
①-1 連帯保証人	・現行の連帯保証人を維持	・廃止
2 緊急連絡人	・連帯保証人の死亡又は変更時に緊急連絡人へ切り替え	・入居時に届出
② 敷金	・市営住宅は2か月 ・特公賃は3か月	・1か月分増額し、3か月分 ・3か月を維持

## 6 スケジュール

令和元年	8月	まちづくり委員会報告
	9月	パブリックコメント実施 (1日～30日)
	11月	パブリックコメント実施結果公表、条例改正の議案上程
	12月	川崎市営住宅条例等の改正
令和2年	1月	関係者へ周知
	4月	改正川崎市営住宅条例等の施行

## 川崎市営住宅条例等の一部改正について

## 市民の皆様からの意見を募集します

川崎市では、令和 2 年 4 月 1 日に改正民法が施行されることを受け、市営住宅及び特定公共賃貸住宅の入居条件としている連帯保証人の取扱いを見直す他、市営住宅及び特定公共賃貸住宅において、近隣住民等の迷惑になる行為（迷惑行為）を行っている入居者への対応を強化するため、必要な手続を定めることを予定しておりますので、市民の皆様からの御意見を募集いたします。

**1 意見募集期間**

令和元年 9 月 1 日(日)から令和元年 9 月 30 日(月)まで

※ 郵送は当日消印有効。持参は 9 月 30 日(月)の 17 時 15 分までとします。

FAX 及び電子メールは 30 日中に着信したものを有効とします。

**2 閲覧資料**

川崎市営住宅条例等の一部改正に係るパブリックコメントの実施について

**3 閲覧場所**

川崎市ホームページ、かわさき情報プラザ、公文書館、各区役所市政資料コーナー、まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課

**4 意見提出方法**

## (1) 郵送

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1 番地  
川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課

## (2) 持参

川崎市川崎区宮本町 6 (明治安田生命ビル 6 階)  
川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課

## (3) FAX

FAX 番号 044-200-3970  
(川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課)

## (4) 電子メール

インターネットで川崎市ホームページにアクセスし、パブリックコメントの専用ページから、専用のフォームを使って所定の方法により送信してください。

※1 意見書の書式は自由ですが、必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX 番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。

※2 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。

※3 御意見に対する個別の対応はいたしません。類似の内容を整理又は要約した上で、本市の考え方を整理した結果をホームページ等で公表します。

**5 問合せ先**

川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課

電話 044-200-3618 FAX 044-200-3970

# 特定公共賃貸住宅について

参考資料

## 1 特定公共賃貸住宅の仕組み

### ◎特定公共賃貸住宅とは

- 平成5年度以降、国からの補助を受け中堅所得者向けの住宅として、市営住宅と同一団地内に混在して整備（全202戸）
- 入居者負担額が、管理開始後の経過年数により上昇し、20年間で本来家賃に擦りつく**傾斜型家賃方式**
- 管理開始から年数が経過して新たに入居した方についても、当初入居者と同じ負担額を設定

### 傾斜型家賃方式

- 管理開始後、経過年数により上昇し、20年間で本来使用料に擦りつく制度

⇒家賃補助額の低下とともに、空き家が増加

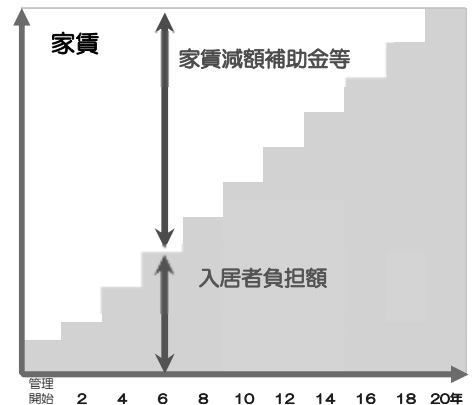
### 【これまでに実施した対策】

- 民間相場に合わせた使用料の引下げ
- 子育て・若年世帯向け減免制度のモデル実施
- 民間斡旋仲介業者や民間ポータルサイトの活用

### ◎課題

- 上記の対策を講じたにも関わらず、空住戸が増加し、かつ長期化。

特定公共賃貸住宅の空家率：49%（平成31年4月1日時点）



## 2 特定公共賃貸住宅の現況

特定公共賃貸住宅一覧（千年新町3号棟、中野島多摩川2・3号棟……特公賃のみの住棟  
千年新町5号棟、宿河原東2号棟…市営住宅と特公賃が混在する住棟）

区	住宅名	管理戸数（H31.4.1時点）			空き家戸数		空き家率	
		合計	市営住宅	特公賃	市営住宅	特公賃	市営住宅	特公賃
川崎区	日進町*	170	168	2	13	2	8%	100%
中原区	上平間五瀬淵*	86	85	1	7	1	8%	100%
高津区	千年新町（1号棟）*	80	78	2	9	1	12%	50%
	千年新町（3号棟）	39	—	39	—	19	—	49%
	千年新町（5号棟）	78	53	25	2	15	4%	60%
	千年前田（5号棟）*	89	87	2	5	2	6%	100%
	野川東（4号棟）*	46	44	2	4	2	9%	100%
宮前区	南平（13号棟）*	62	61	1	6	1	10%	100%
多摩区	宿河原東（2号棟）	88	79	9	5	2	6%	22%
	中野島多摩川（2号棟）	75	—	75	—	40	—	53%
	中野島多摩川（3号棟）	42	—	42	—	12	—	29%
	中野島多摩川（4号棟）*	84	82	2	7	1	9%	50%
合計		939	737	202	58	98	8%	49%

\*…シルバーハウジングの生活援助員の住まいとして整備した住戸

千年新町住宅（平成31年4月1日時点）

号棟	管理戸数		空き家戸数		空き家率	
	市営住宅	特公賃	市営住宅	特公賃	市営住宅	特公賃
1号棟	78	2	9	1	12%	50%
2号棟	47	—	3	—	6%	—
3号棟	—	39	—	18	—	46%
4号棟	100	—	5	—	5%	—
5号棟	53	25	2	15	4%	60%