

【平成25年第4回定例会 まちづくり委員会委員長報告資料】

平成25年12月18日 まちづくり委員長 松原 成文

○「議案第156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」

《主な質疑・答弁等》

* 市営住宅使用料滞納者の延滞金減免に当たっての考え方及び要件について

延滞金については、公平性の観点から徴収する必要があると考えているが、滞納の発生理由は多岐にわたっているため、個々の滞納者の収入状況や生活状況を把握し丁寧に対応すべきと考えている。延滞金減免要件は、会社の倒産や重い病気等、やむを得ない事由により支払いが困難な場合などを想定している。

* 滞納使用料の合計額について

滞納使用料は、平成24年度決算で、現年度分が6,497万3,512円、過年度分が9億4,906万7,674円である。

* 滞納使用料に対する延滞金の徴収について

現在、滞納使用料に対する延滞金は徴収していないが、平成26年度以降は徴収する予定である。延滞金の割合は、平成26年の1年間においては、納期限の翌日から1か月までは年3%、1か月経過後が年9.3%である。

* 使用料滞納者に対する対応について

滞納が発生した場合は、最初に使用料の納付期限の翌月20日に督促状を発送し、それでも未納の場合は住宅供給公社が文書・訪問等で催告する。その後3か月経過しても未納で、明渡請求訴訟によらなければ滞納の解消が図れない者に対しては、訴訟手続き等を進めている。市営住宅使用料は地方自治法第231条の3第3項に定める「法律で定める使用料」には含まれておらず、当規定による滞納処分はできないため、地方自治法施行令第171条の2に基づき、明渡請求訴訟を提起している。現在は、市長の専決処分により訴訟の提起が可能となったことから速やかな対応に努めている。

* 延滞金減免に関する公平性の確保について

延滞金の減免は、やむを得ない事由による滞納を対象とする予定である。期限内に支払った使用者との公平性を確保するため、今後延滞金減免に関する要綱を制定する予定である。

* 延滞金減免に関する要綱の制定時期について

要綱は今年度内に制定する予定である。3月中のできるだけ早い時期に制定し、市民への周知を図りたいと考えている。

* 延滞金減免の実施を判断する主体について

市営住宅使用料の収納事務は川崎市住宅供給公社に委託しているが、延滞金減免の実施に関しては、本市が判断する。

* 延滞金の減免を実施した場合の決算上の取扱いについて

延滞金の減免を実施した場合は、請求額自体が変更されるため、未納金額や、不能欠損に該当しない。したがって決算上の不能欠損額には含まれない。

《意見》

- * 使用料滞納が発生する理由は多岐にわたるため、徴収に当たっては個々の滞納理由等を把握し、十分に配慮した上で対応してほしい。
- * 市は住宅供給公社と連携し、まず滞納が発生しないように適切な督促を実施してほしい。
- * 市の債権については、公平性の観点から、地方版歳入庁の設置や、迅速な訴訟手続による徴収強化が必要と考えており、延滞金についても徴収すべきと考えている。したがって延滞金減免が規定されている本議案には賛成できない。

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第157号 川崎市特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例の制定について」

《意見》

- * 議案第156号と同様、徴収に当たっては個々の滞納理由等を把握し、十分に配慮した上で対応してほしい。
- * 議案第156号と同様、市の債権については、延滞金についても徴収すべきと考えており、延滞金減免が規定されている本議案には賛成できない。

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第158号 川崎市駅前広場占用条例の一部を改正する条例の制定について」

《主な質疑・答弁等》

- * 広場の名称変更に伴う広報の取組について

広報については、市政だより及びホームページへの掲載や、多摩区役所でのポスター掲示を実施する予定である。また、広場内のバス停の名称が変更されるため、バスの車内広告や車内アナウンス、路線図への新広場名称の掲載をバス事業者に依頼する予定である。その他、誘導サイン等の設置については今後検討したいと考えている。

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第159号 川崎市都市公園条例の一部を改正する条例の制定について」

《意見》

- * 消費税の増税については反対の立場であり、消費税の増税に伴う内容である本議案には賛成できない。
- * 消費税の増税は、国の社会保障と税の一体改革を成し遂げてから実施するべきであると考えており、消費税の増税に伴う本議案には賛成できない。

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第170号 末長住宅新築第1号工事請負契約の締結について」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第171号 中野島住宅新築第1号工事請負契約の締結について」

《主な質疑・答弁等》

* トイレのコンセント、浴槽の手すり及び玄関のドアストッパーの設置について

トイレのコンセント及び浴槽の手すりは設置する予定である。ドアストッパーは本議案の工事では設置予定となっていないが、利用者から要望があった場合には、今後の維持修繕の際などに設置を検討したいと考えている。

* 1階のエントランスホールの用途について

エントランスホールは、現時点では詳細な用途は決定していないが、住民活動での利用希望等があれば可能な限り要望に応えたいと考えている。

* 世帯向、小家族向及び単身向それぞれの部屋数の設定根拠について

中野島住宅は5期に分けて全棟を建て替える予定である。本議案の第1期工事は、現在の居住者が住み替わることを想定したため、単身向の部屋を多く設定した。全棟の建て替え終了時には、2DKの小家族向を全体の50%、1DKの単身向と3DKの世帯向を合計して全体の50%とする予定である。

《意見》

* 市営住宅新築に当たっては、現在の居住者数、新規募集数や必要な間取りの内訳などを精査し、適切に部屋数や間取りを設定してほしい。

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第172号 神奈川県道高速横浜羽田空港線等に関する事業の変更の同意について」

《意見》

* 横浜羽田空港線は県内路線だけの利用料金が割高で、特にETC未設置車の利用料金が高額である。料金設定に当たっては利用者の意見聴取に努めるとともに、ETC未設置車の利用料金についても配慮してほしい。

* 本議案は、消費税増税に伴う利用料金の端数処理についての内容が含まれており、消費税増税に反対の立場であるため、賛成できない。

* 本議案は、消費税増税に伴う内容が含まれており、消費税増税に反対の立場であるため、賛成できない。

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第173号 市道路線の認定及び廃止について」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第186号 川崎市多摩川緑地パークボール場の指定管理者の指定について」

《主な質疑・答弁等》

* 説明会に参加した2団体のうち、1団体が応募しなかった理由について

応募しなかった団体は、説明会に参加し、グラウンドや芝の状態を確認したところ、予定された指定管理料等の収入では、維持管理の実施は困難と判断したため、応募を辞退した。

* 指定管理期間内の収支について

収支計画によると、指定管理期間内の指定管理者の収入は、指定管理料、利用料金とその他収入を合計して5年で1億3,537万9,000円である。指定管理予定者によると、多額の利益は見込めないが、当施設は市民に親しまれ、固定客も多いため、サービス向上を目指す目的で維持管理したいとの意向である。

《審査結果》

全会一致原案可決

○「請願第70号 独立行政法人都市再生機構による2014年4月の継続家賃値上げ中止、高家賃引き下げを求める意見書提出に関する請願」

《請願の要旨》

都市再生機構賃貸住宅について、2014年4月の継続家賃値上げ中止、空き家解消への努力、公共住宅にふさわしい家賃制度の確立及び家賃改定ルールの抜本の見直しに関する意見書を国あてに提出するよう求めるもの。

《理事者の説明要旨》

独立行政法人都市再生機構賃貸住宅の家賃は、近傍同種住宅の家賃を基準として決定している。家賃を変更する場合は、近傍同種住宅の家賃、変更前の家賃、経済事情の変動等を総合的に勘案し、変更後の家賃が近傍同種住宅の家賃を上回らないように定めなければならない。

継続家賃の改定に当たっては、時期や改定後家賃の算定等について、居住者の代表を含む経営基本問題懇談会家賃部会で取りまとめられた家賃改定ルールに従って実施している。改定周期は3年ごと、改定時期は原則として4月1日とされており、前回の改定は、平成21年4月の実施が延期され、平成23年4月に実施されたが、国土交通大臣からの要請により一定の間、負担軽減措置が講じられた。次の改定は平成26年4月1日となっている。

過去の都市再生機構関連法案の国会審議で、独立行政法人都市再生機構法案に対して、「賃貸住宅の家賃の設定及び変更に当たっては、居住者にとって過大な負担とならないよう十分な配慮に努めること」等の附帯決議が衆議院・参議院両院で平成15年に付されている。

また、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、いわゆる住宅セーフティネット法案に対して、「機構の管理する賃貸住宅について、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る観点から入居者負担や入居者選考に係る適切な配慮を行い、住宅セーフティネットとしての役割の充実に努めること」と衆議院の附帯

決議が平成19年に付されている。

《主な質疑・答弁等》

* 都市再生機構賃貸住宅における空き家率について

都市再生機構賃貸住宅の空き家率は、全国で5.5%、23区を除く首都圏で4.6%、神奈川県内で2.7%と聞いている。市内の空き家率は公表されていないが、都市再生機構のホームページによると管理戸数の2.8%に当たる212戸で入居者を募集している。

* 高家賃住宅と空き家率との因果関係について

高家賃住宅と空き家率との因果関係については、把握していない。

* 近傍同種住宅家賃の定義及び家賃の差について

近傍同種住宅家賃とは、不動産鑑定機関が都市再生機構賃貸住宅と類似した民間賃貸住宅の事例を収集し、住宅の構造、大きさ、築年数、利便性及び立地条件を比較して算出される家賃である。同じ都市再生機構賃貸住宅においても、築年数等が異なる場合は、家賃の額に差が出ることがある。

* 家賃の見直しについて

都市再生機構賃貸住宅の家賃は、継続居住者の住宅については3年に1回、入居者募集中の住宅については1年に1回見直しを実施している。家賃見直しに当たっては、住宅の築年数等を考慮すると聞いており、値上げされることもあれば、値下げされることもある。

《取り扱い》

- ・都市再生機構賃貸住宅の家賃値上げ中止及び高家賃引き下げについては都市再生機構が決定する事項のため、この点について賛意を示すのは困難であるが、家賃制度の確立や家賃改定ルールの見直し等に関する意見書を提出することには賛同できるので、その趣旨を採択すべきである。

《審査結果》

全会一致趣旨採択

○「都市再生機構賃貸住宅の家賃制度等に関する意見書（案）」

《審査結果》

全会一致意見書提出