

令和 元年 11月1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
実施結果について

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パブリックコメントの実施
結果について

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。

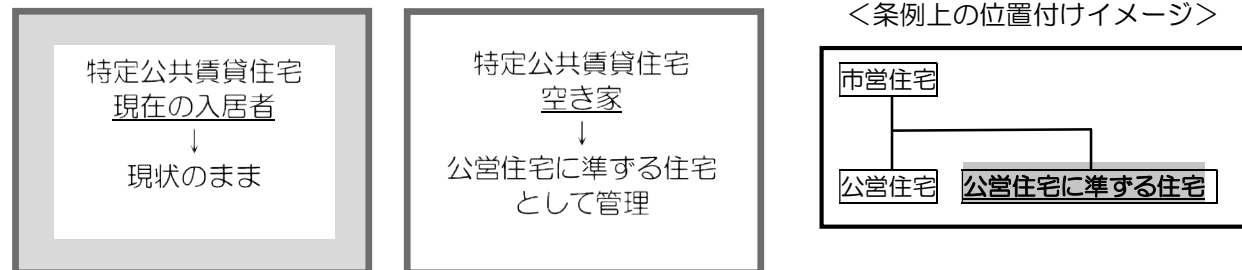
※ 既入居者については、今回改正する連帯保証人及び敷金の取扱いは従前のおりとする。
 ※ 修繕費用の負担ルールについては、従前どおりとする。

(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

資料2 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結果について

1 概要

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ほか、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の強化や特定公共賃貸住宅の空き家の一部を子育て世帯向けに活用するため、川崎市営住宅条例及び川崎市特定公共賃貸住宅条例の一部改正を予定していることから、市民の皆様から幅広く意見を募集いたしました。

その結果、6通（意見総数9件）の御意見をいただきました。御意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり報告いたします。

2 意見募集の概要

題名	「川崎市営住宅条例等の一部改正について」
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
提出方法	郵送、持参、FAX、電子メール
周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市政だより（9月1日号掲載） ・ 市ホームページ ・ 資料の閲覧 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
結果の公表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市ホームページ ・ 資料の閲覧 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

3 結果の概要

意見提出数（意見件数）	6通（9件）
郵送	1通（2件）
電子メール	4通（5件）
FAX	1通（2件）
持参	0通（0件）

4 御意見の内容と対応

（1）御意見に対する市の考え方の区分説明

- A：御意見の趣旨を踏まえ、制度に反映するもの
- B：御意見の趣旨が（案）に沿った意見であり、意見を踏まえ取組を推進するもの
- C：今後の参考とさせていただく御意見
- D：素案や施策に対する要望・質問等であり、（案）の内容を説明・確認するもの
- E：その他

(2) 御意見の件数と対応区分

項目	市の考え方の区分					合計 (意見数)
	A	B	C	D	E	
ア 連帯保証人の廃止に関する事項	0	2	0	0	0	2
イ 迷惑行為の禁止に関する事項	0	2	0	1	0	3
ウ 特定公共賃貸住宅の用途変更に関する事項	0	1	0	2	0	3
エ その他	0	0	0	0	1	1
合計 (意見総数)	0	5	0	3	1	9

5 具体的な御意見の内容と市の考え方

ア 連帯保証人の廃止に関する事項 (2件)

番号	意見内容 (要旨)	意見に対する市の考え方	反映状況
1	連帯保証人が不要となることについては、住宅確保が困難な高齢者・障害者らにとって一歩前進となる対応として評価します。	住宅に困窮する高齢者や障害者などに対するセーフティネット住宅としての市営住宅の役割をふまえ、的確に供給できるよう対応してまいります。	B (2件)

イ 迷惑行為の禁止に関する事項 (1件)

番号	意見内容 (要旨)	意見に対する市の考え方	反映状況
1	迷惑行為の定義が判例となっており、明確ではない。4段階くらいのレベル分けを行い、どういった場合に立ち退きを指導することがあるのかを入居前に理解してもらう必要があるのではないかと。	<p>迷惑行為については、様々な態様があることから、市営住宅において問題となっている「騒音」、「ごみ屋敷」、暴言などの「いやがらせ」、「暴力・危害行為」、「動物の飼育・餌付け」などの行為を、迷惑行為の具体的な類型 (定義) とすることを検討しています。</p> <p>迷惑行為者に対する指導については、第1段階として、市の管理代行者である川崎市住宅供給公社 (以下「公社」という。) の職員による口頭注意や文書指導を行い、迷惑行為の中止、是正を求めます。</p> <p>公社の指導によっても是正されない場合は、迷惑行為の事実確認等を踏まえ、第2段階として、市による是正指導を行います。</p> <p>この是正指導によっても迷惑行為を中止せず、是正が見られない場合は、第3段階として使用者に対し、是正勧告を行います。</p> <p>上記の措置については、迷惑行為の状況や是正の状況に応じ、それぞれ複数回行うことがあります。</p>	D (1件)

		<p>是正勧告に従わず、迷惑行為が中止、是正されない場合で、市と使用者との間の信頼関係が破壊されたと判断される場合は、第4段階として住宅の明渡請求を行い、それでも自主的に退去しない場合は、第5段階として裁判所へ明渡訴訟を提起するなどの法的措置を行います。</p> <p>これらの手続については、今回の条例改正にあわせ、市の規則や要綱等で定める予定としておりますが、市営住宅に入居される方に理解していただくことは重要と考えておりますので、入居説明会での説明や説明会で配布する「入居のしおり」などへ記載することを検討しています。</p>	
2	<p>迷惑行為は、入居者の安全な生活を脅かすことであり、迷惑行為への対応は住環境の改善として重要なことと思っておりますが、精神障害者については、法的措置による住宅の明渡しの前に、迷惑行為を行う住民に対する十分なケア的介入が必要です。</p> <p>市営住宅は、精神障害者にとって最後のセーフティネットとなっています。退去となる場合でも次の住まいを見つけるなどの方策が含まれても良いのではないのでしょうか。</p>	<p>精神障害者については、日常生活や退去にあたり、転居先を確保するなど一定の配慮が必要な場合があると認識しています。迷惑行為者に対する是正指導の段階から、区役所の福祉部門等との連携のもと、居住の安定に配慮してまいります。</p>	B (2件)

ウ 特定公共賃貸住宅の用途変更に関する事項（1件）

番号	意見内容（要旨）	意見に対する市の考え方	反映状況
1	<p>空き家を「子育て向けに活用して公営住宅に準ずる」とありますが、非常によいことだと思います。</p>	<p>特定公共賃貸住宅は、民間が供給する特定優良賃貸住宅とともに、市場で供給されにくい規模の大きなファミリー向け賃貸住宅の供給を促進することを目的として、市が供給してきたところです。</p> <p>しかしながら、供給開始から20年が経過し、空き家が多く発生していることから、子育て世帯等への支援などの政策に有効活用することが重要と考えています。</p> <p>市営住宅と同じ住棟に特公賃が混在している場合は、一体的に管理することが効率的であることから、低所得の子育て世帯</p>	B (1件)

		向けの住宅として活用してまいります。	
2	現在入居中の特公賃世帯の家賃減免、減額、上限金額の引下げを希望します。	今回の改正は、空き家が長期化している特定公共賃貸住宅の住戸の有効活用を図る観点から、当該住戸を「公営住宅に準ずる住宅」として活用するものであり、既に入居している住戸については、引き続き特定公共賃貸住宅として管理を行うこととされています。このため、賃料については、近傍同種家賃の均衡を失しない水準となりますので、ご理解いただけるようお願いいたします。	D (2件)

エ その他（1件）

番号	意見内容（要旨）	意見に対する市の考え方	反映状況
1	<p>市営住宅に高齢者との同居する場合で、同居者の収入が多いため高額所得者に該当し、退去の対象となった場合、高齢者にとっては、精神的不安と引越しが相当な負担になるため、収入上限の撤廃を検討してほしい。</p> <p>市営住宅を管理している部署が、家庭調査や面談等を行い、入居資格や年収以外の住人調査を実施してほしい。</p>	<p>市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者向けの住宅であり、限りある市営住宅をこれらの方に的確に提供していく必要があります。このため、施策の対象となっていない高額所得者については、公営住宅法及び市営住宅条例に基づき、市営住宅を明渡しいただくこととしております。</p> <p>具体的には、入居世帯の収入基準が158,001円／月以上の収入超過世帯には、市営住宅の明渡し努力義務が、さらに、高額所得者認定基準313,000円／月を2年連続で超過した高額所得者世帯については、住宅の明渡し義務があるところです。</p> <p>なお、高額所得者としての認定を受けた世帯につきましては、認定を受ける際に面談を行い、制度の説明や生活・収入状況などについて確認を行っています。その際に、特定公共賃貸住宅や民間の特定優良賃貸住宅、公社住宅への入居のあっせんを行っています。</p>	E (1件)

6 今後の予定

パブリックコメント手続では、連帯保証人の廃止、迷惑行為の禁止、特定公共賃貸住宅の用途変更など、御意見の内容が概ね改正の主旨に沿ったものであったことから、当初案のとおり川崎市営住宅条例及び川崎市特定公共賃貸住宅条例の改正手続を進めます。

- ・令和元年11月 パブリックコメントの実施結果の公表
令和元年第5回市議会定例会に条例改正議案を上程
- ・令和元年12月 川崎市営住宅条例等の公布（予定）
- ・令和2年4月 改正後の川崎市営住宅条例等の施行（予定）

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
⇒家賃補助額の低下とともに、空き家が増加

傾斜型家賃方式

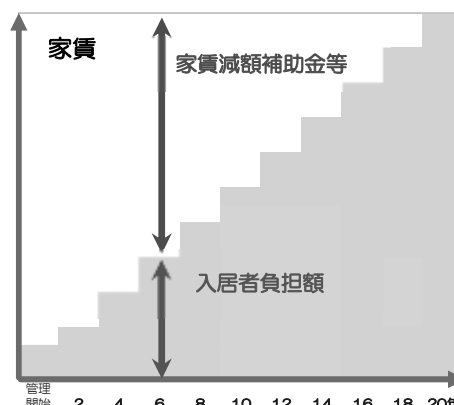
- 管理開始後、経過年数により上昇し、20年間で本来使用料に擦りつく制度

【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%