

令和元年 11月 21日

まちづくり委員会資料

令和元年第5回定例会提出予定議案の説明

議案第165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

議案第166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

資料 1 川崎市営住宅条例の一部を改正する条例及び

川崎市特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例 改正概要

資料 2 川崎市営住宅条例の一部を改正する条例 新旧対照表

資料 3 川崎市特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例 新旧対照表

参考資料 1 川崎市営住宅条例等の一部改正について

参考資料 2 特定公共賃貸住宅について

参考資料 3 川崎市営住宅条例施行規則等の改正概要案（迷惑行為関係）

参考資料 3 別紙 迷惑行為の事務フロー図（案）

まちづくり局

川崎市営住宅条例の一部を改正する条例及び 川崎市特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例 改正概要

1 条例改正の主旨

市営住宅及び特定公共賃貸住宅について、民法改正に伴い連帯保証人を廃止するとともに、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、迷惑行為の禁止に係る規定を整備する。

また、特定公共賃貸住宅の空家の有効活用を図るため、当該空家を市営住宅に準じて、低額所得者が使用できる住宅を設置する。

2 条例改正の概要

- (1) 市営住宅及び特定公共賃貸住宅の使用者として決定された者が、使用手続の際に必要としている連帯保証人を廃止する。併せて、市営住宅については敷金を1月分増額し、入居時における3月分の使用料に相当する金額に改める。
- (2) 市営住宅及び特定公共賃貸住宅の使用者等が周辺の環境を乱し、又は他の使用者等に迷惑を及ぼす行為を禁止する。また、市営住宅及び特定公共賃貸住宅の管理上必要があると認めるときは、当該行為の是正、中止等を勧告できることとする。
- (3) (2) の勧告によっても迷惑行為が解消せず、住宅の明渡しを求めるべき「信頼関係の破壊」に該当すると思料される場合には、住宅の明渡しを請求することができるよう、明渡し事由に「勧告に従わないとき」を追加する。

- (4) 市営住宅及び共同施設の修繕に要する費用について、使用者が負担すべき費用の項目を明示する。また、市営住宅及び特定公共賃貸住宅の敷金を返還する際に敷金を控除する対象を明確にする。
- (5) 特定公共賃貸住宅の用途を廃止した住宅及びその附帯施設について、市営公営住宅に準じて低額所得者等が使用できるようにするため、その管理に関し必要な事項を定める。

3 施行日

令和2年4月1日

川崎市営住宅条例の一部を改正する条例 新旧対照表

改正後	改正前
<p>○川崎市営住宅条例 昭和37年9月28日条例第32号 (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><u>(2) 市営準公営住宅 川崎市特定公共賃貸住宅条例(平成5年川崎市条例第42号)第2条第1号に規定する特定公共賃貸住宅の用途を廃止した住宅及びその附帯施設で、市営公営住宅に準じて低額所得者に使用させるためのものをいう。</u></p> <p><u>(3) 市営改良住宅 改良法に基づく市営住宅をいう。</u></p> <p><u>(4) 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。</u></p> <p><u>(5) 収入 公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号。以下「住宅令」という。)第1条第3号の例により算出した額をいう。</u></p> <p><u>(6) 共同施設 市営住宅の入居者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。</u></p> <p>(使用手続)</p> <p>第12条 市営住宅の使用者として決定された者は、市長の指定した期間内に次に掲げる手続をしなければならない。</p> <p>(1) 規則で定める請書を提出すること。</p> <p>(2) 前号に規定する請書とともに入居時における<u>3月分</u>の使用料に相当する金額の敷金を納付すること。ただし、敷金には利子をつけない。</p> <p>2 市営住宅の使用者として決定された者がやむを得ない事情により前項に定める使用手続をすることができないときは、市長が別に指示する</p>	<p>○川崎市営住宅条例 昭和37年9月28日条例第32号 (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><u>(新設)</u></p> <p><u>(2) 市営改良住宅 改良法に基づく市営住宅をいう。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(4) 収入 公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号。以下「住宅令」という。)第1条第3号の例により算出した額をいう。</u></p> <p><u>(5) 共同施設 市営住宅の入居者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。</u></p> <p>(使用手続)</p> <p>第12条 市営住宅の使用者として決定された者は、市長の指定した期間内に次に掲げる手続をしなければならない。</p> <p>(1) <u>市長が別に規則で定める連帯保証人の連署する</u>請書を提出すること。</p> <p>(2) 前号に規定する請書とともに入居時における<u>2月分</u>の使用料に相当する金額の敷金を納付すること。ただし、敷金には利子をつけない。</p> <p>2 市営住宅の使用者として決定された者がやむを得ない事情により前項に定める使用手続をすることができないときは、市長が別に指示する期間内</p>

改正後	改正前
<p>期間内に手続を完了しなければならない。</p> <p>3 市長は第1項又は前項の手続を完了した者に対しては、市営住宅の使用を許可する。</p> <p>4 市長は、前項の規定により市営住宅の使用を許可したときは、入居決定者に対して入居の日を指定しなければならない。</p> <p>5 市長は、第1項又は第2項に規定する期間内に手続をしないときは、住宅の使用を許可しないことができる。</p> <p>6 市長は、特別な事情があると認める者に対しては、<u>第1項第2号</u>に規定する敷金を減免し、若しくは納付の猶予をすることができる。</p> <p>(<u>市営準公営住宅及び市営従前居住者用住宅の使用料等</u>)</p>	<p>に手続を完了しなければならない。</p> <p>3 市長は第1項又は前項の手続を完了した者に対しては、市営住宅の使用を許可する。</p> <p>4 市長は、前項の規定により市営住宅の使用を許可したときは、入居決定者に対して入居の日を指定しなければならない。</p> <p>5 市長は、第1項又は第2項に規定する期間内に手続をしないときは、住宅の使用を許可しないことができる。</p> <p>6 市長は、特別な事情があると認める者に対しては、<u>第1項第1号の規定による請書に連帯保証人の連署を必要としないこととし、又は同項第2号</u>に規定する敷金を減免し、若しくは納付の猶予をすることができる。</p> <p>(市営従前居住者用住宅の使用料等)</p>
<p>第15条 前条の規定にかかわらず、<u>市営準公営住宅及び市営従前居住者用住宅の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で、市長が定める額とする。</u></p> <p>2 市長は、前条第1項第1号又は同条第2項に規定する決定された収入に応じて<u>市営準公営住宅及び市営従前居住者用住宅の使用料を市長が定めるところにより減額することができる。</u></p> <p>(修繕費用の負担)</p>	<p>第15条 前条の規定にかかわらず、市営従前居住者用住宅の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で、市長が定める額とする。</p> <p>2 市長は、前条第1項第1号又は同条第2項に規定する決定された収入に応じて市営従前居住者用住宅の使用料を市長が定めるところにより減額することができる。</p> <p>(修繕費用の負担)</p>
<p>第18条 <u>市営住宅及び共同施設の修繕に要する費用は、次条第1項第4号に掲げるものを除き、市の負担とする。</u></p> <p><u>(削除)</u></p> <p><u>(削除)</u></p> <p><u>(削除)</u></p>	<p>第18条 <u>次の費用は、市の負担とする。</u></p> <p><u>(1) 家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他住宅省令で定める附帯施設の修繕に要する費用</u></p> <p><u>(2) 共同施設の修繕に要する費用</u></p> <p><u>2 前項第1号に掲げるものを除くのほか、市営住宅の修繕に要する費用は、使用者の負担とする。ただし、市長は、使用者に負担させることが適当でないと認めたものについて、その一部又は全部を使用者に負担させないことができる。</u></p>
<p>2 使用者の責に帰すべき事由によって、<u>前項に規定する</u>修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、使用者は市長の選択に従い修繕し、又はその費用を負担しなければならない。</p>	<p>3 使用者の責に帰すべき事由によって、<u>第1項に掲げる</u>修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、使用者は市長の選択に従い修繕し、又はその費用を負担しなければならない。</p>

改正後	改正前
<p><u>3</u> 市が借り上げている市営住宅の修繕費用における<u>前2項</u>の適用については、<u>前2項</u>中「市」又は「市長」とあるのは、「当該市営住宅の所有者」とする。</p> <p>(使用者の費用負担義務)</p> <p>第19条 次に掲げる費用は、使用者の負担とする。</p> <p>(1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料</p> <p>(2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用並びに浄化槽の清掃に要する費用</p> <p>(3) 共同施設及び専用水道の使用に要する費用</p> <p><u>(4) 畳の表替え、ふすまの張替え、破損ガラスの取替えその他規則で定める修繕に要する費用</u></p>	<p><u>4</u> 市が借り上げている市営住宅の修繕費用における<u>前3項</u>の適用については、<u>前3項</u>中「市」又は「市長」とあるのは、「当該市営住宅の所有者」とする。</p> <p>(使用者の費用負担義務)</p> <p>第19条 次に掲げる費用は、使用者の負担とする。</p> <p>(1) 電気、ガス、水道及び下水道の使用料</p> <p>(2) 汚物及びじんかいの処理に要する費用並びに浄化槽の清掃に要する費用</p> <p>(3) 共同施設及び専用水道の使用に要する費用</p> <p><u>(新設)</u></p>
<p><u>2</u> <u>市長は、前項第4号に掲げる費用のうち、使用者に負担させることが適当でないと認められたものについて、その一部又は全部を使用者に負担させないことができる。</u></p>	<p><u>(新設)</u></p>
<p><u>3</u> <u>市が借り上げている市営住宅の修繕費用における前項の適用については、同項中「市長」とあるのは「当該市営住宅の所有者」とする。</u></p> <p>(使用保管の義務等)</p>	<p><u>(新設)</u></p> <p>(使用保管の義務)</p>
<p>第21条 使用者は、当該市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、かつ、これらを正常な状態において維持しなければならない。</p> <p>2 使用者の責に帰すべき事由により、市営住宅又は共同施設を滅失し、又はき損したときは、市長の選択に従いこれを原形に復し、若しくは市長の定める損害額を賠償しなければならない。</p> <p>3 前項の滅失き損が不可抗力に基因するときは、直ちに市長に届け出て承認を受なければならない。</p> <p>4 市営住宅の入居者は、当該住宅の用途を変更してはならない。ただし、<u>第22条第4号</u>による許可を受けたものは、この限りでない。</p> <p>5 使用者が当該市営住宅を引き続き15日以上使用しないときは、市長に届け出なければならない。</p>	<p>第21条 使用者は、当該市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、かつ、これらを正常な状態において維持しなければならない。</p> <p>2 使用者の責に帰すべき事由により、市営住宅又は共同施設を滅失し、又はき損したときは、市長の選択に従いこれを原形に復し、若しくは市長の定める損害額を賠償しなければならない。</p> <p>3 前項の滅失き損が不可抗力に基因するときは、直ちに市長に届け出て承認を受なければならない。</p> <p>4 市営住宅の入居者は、当該住宅の用途を変更してはならない。ただし、<u>次条第4号</u>による許可を受けたものは、この限りでない。</p> <p>5 使用者が当該市営住宅を引き続き15日以上使用しないときは、市長に届け出なければならない。</p>
<p><u>第21条の2</u> <u>使用者及び同居の親族(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> (以</p>	<p><u>(新設)</u></p>

改正後	改正前
<p><u>下この条において「使用者等」という。）は、 周辺の環境を乱し、又は他の使用者等若しくは 周辺の住民に迷惑を及ぼす行為（以下「迷惑行 為」という。）をしてはならない。</u></p>	
<p><u>2 市長は、使用者等が迷惑行為のうち規則で定 めるものを行った場合において、市営住宅の管 理上必要があると認めるときは、使用者に対し、 その行為に関し是正、中止その他必要な措置を 講ずるよう勧告することができる。</u></p>	<p><u>(新設)</u></p>
<p>(住宅の返還) 第23条 市営住宅の利用者が他に移転するとき は、14日以前に市長に届け出て建物の検査を受 けなければならない。</p>	<p>(住宅の返還) 第23条 市営住宅の利用者が他に移転するときは、 14日以前に市長に届け出て建物の検査を受けなけ ればならない。</p>
<p>2 前項の検査において増築その他工作物並びに 第18条第2項及び<u>第19条第1項第4号</u>に規定す る利用者の負担すべき修繕があるときは、明渡 しの日までに利用者は、これを自費で撤去し、 又は修繕し、及び原形に復さなければならない。</p>	<p>2 前項の検査において増築その他工作物並びに第 18条第2項及び<u>第3項</u>に規定する利用者の負担す べき修繕があるときは、明渡しの日までに利用者 は、これを自費で撤去し、又は修繕し、及び原形 に復さなければならない。</p>
<p>(敷金の返還) 第24条 敷金は、市営住宅の返還の際これを還付 する。ただし、未納の使用料又はこれに係る延 滞金、<u>第21条第2項又は第25条第3項の規定に よる損害賠償金、第32条の2第3項に規定する 金銭その他の市営住宅の使用に関し生じた本市 に対する債務</u>があるときは、敷金から控除する。</p>	<p>(敷金の返還) 第24条 敷金は、市営住宅の返還の際これを還付す る。ただし、未納の使用料<u>若しくは</u>これに係る延 滞金<u>又は損害賠償金</u>があるときは、敷金から控除 する。</p>
<p>2 敷金の額が前項<u>ただし書</u>の規定により控除す る額に足りない場合は、利用者は、直ちにその 不足額を納付しなければならない。</p>	<p>2 敷金の額が前項の規定により控除する額に足り ない場合は、利用者は、直ちにその不足額を納付 しなければならない。</p>
<p>(明渡し請求権等) 第25条 市長は、次の各号のいずれかに該当する 場合は、利用者又は当該市営住宅の入居者に対 し使用許可を取り消し、又は住宅の明渡しを請 求することができる。 (1) 不正の行為により入居したとき。 (2) 指定の期日内に居住しないとき。 (3) 使用料を3月以上滞納したとき。 (4) 市営住宅又は共同施設を故意にき損した とき。 (5) 正当な理由がなく15日以上市営住宅を使用 しないとき。 (6) 詐欺又は不正手段により使用料又は敷金の 全部又は一部の徴収を免れたとき。</p>	<p>(明渡し請求権等) 第25条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場 合は、利用者又は当該市営住宅の入居者に対し使 用許可を取り消し、又は住宅の明渡しを請求す ることができる。 (1) 不正の行為により入居したとき。 (2) 指定の期日内に居住しないとき。 (3) 使用料を3月以上滞納したとき。 (4) 市営住宅又は共同施設を故意にき損したと き。 (5) 正当な理由がなく15日以上市営住宅を使用 しないとき。 (6) 詐欺又は不正手段により使用料又は敷金の 全部又は一部の徴収を免れたとき。</p>

改正後	改正前
<p>(7) この条例又はこれに基づく市長の指示に違反したとき</p> <p><u>(8) 第21条の2第2項の規定による勧告に従わないとき。</u></p> <p><u>(9) 使用者又は同居の親族が暴力団員であるとき。</u></p> <p><u>(10) 市営住宅の借上げ期間が満了するとき。</u></p> <p><u>(11) 前各号のほか、市長が公益上及び管理上必要と認めたとき。</u></p> <p>2 前項の規定により明渡しの請求を受けた者は、すみやかに当該市営住宅の明渡しをしなければならない。))</p> <p>3 第1項の規定により明渡しの請求を受けた使用者は、明渡しの請求を受けた日の翌日から明渡しの日までの使用料相当額の損害賠償をしなければならない。</p> <p>4 市長は、<u>第1項第10号</u>の規定に該当することにより住宅の明渡しの請求をする場合には、当該請求を行う日の6月前までに当該使用者にその旨を通知しなければならない。この場合において、市長は、当該市営住宅の賃貸人に代わって借地借家法（平成3年法律第90号）第34条第1項の通知をするものとする。</p> <p>5 市長は、第1項の規定による明渡しの請求に関し必要があると認めるときは、神奈川県警察本部長に照会して、使用者又は同居の親族が暴力団員であるかどうかについての報告を求めることができる。</p> <p>（高額所得者に対する通知等）</p> <p>第30条の2 市長は、市営住宅に入居している期間が引き続き5年以上である使用者（<u>市営準公営住宅</u>、市営改良住宅及び市営従前居住者用住宅の使用者を除く。）で、前条第2項の規定により決定した収入（同条第4項の規定により更正された場合には、その更正後の収入）の額が最近2年間引き続き住宅令第9条第1項に規定する金額を超えるものを高額所得者と認定し、その旨を通知する。</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</p>	<p>(7) この条例又はこれに基づく市長の指示に違反したとき</p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(8) 使用者又は同居の親族（<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>）が暴力団員であるとき。</u></p> <p><u>(9) 市営住宅の借上げ期間が満了するとき。</u></p> <p><u>(10) 前各号のほか、市長が公益上及び管理上必要と認めたとき。</u></p> <p>2 前項の規定により明渡しの請求を受けた者は、すみやかに当該市営住宅の明渡しをしなければならない。</p> <p>3 第1項の規定により明渡しの請求を受けた使用者は、明渡しの請求を受けた日の翌日から明渡しの日までの使用料相当額の損害賠償をしなければならない。</p> <p>4 市長は、<u>第1項第9号</u>の規定に該当することにより住宅の明渡しの請求をする場合には、当該請求を行う日の6月前までに当該使用者にその旨を通知しなければならない。この場合において、市長は、当該市営住宅の賃貸人に代わって借地借家法（平成3年法律第90号）第34条第1項の通知をするものとする。</p> <p>5 市長は、第1項の規定による明渡しの請求に関し必要があると認めるときは、神奈川県警察本部長に照会して、使用者又は同居の親族が暴力団員であるかどうかについての報告を求めることができる。</p> <p>（高額所得者に対する通知等）</p> <p>第30条の2 市長は、市営住宅に入居している期間が引き続き5年以上である使用者（市営改良住宅及び市営従前居住者用住宅の使用者を除く。）で、前条第2項の規定により決定した収入（同条第4項の規定により更正された場合には、その更正後の収入）の額が最近2年間引き続き住宅令第9条第1項に規定する金額を超えるものを高額所得者と認定し、その旨を通知する。</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</p>

改正後	改正前
<p>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の超える部分の金額とする。</p>	<p>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の超える部分の金額とする。</p>
<p>3 第14条並びに第32条第1項及び第2項の規定にかかわらず、高額所得者の使用料は、近傍同種の住宅の家賃とする。</p>	<p>3 第14条並びに第32条第1項及び第2項の規定にかかわらず、高額所得者の使用料は、近傍同種の住宅の家賃とする。</p>
<p>4 第16条及び第17条（第1項第1号を除く。）の規定は、前項の使用料について準用する。 （収入超過者の使用料等）</p>	<p>4 第16条及び第17条（第1項第1号を除く。）の規定は、前項の使用料について準用する。 （収入超過者の使用料等）</p>
<p>第32条 第14条第1項の規定にかかわらず、収入超過者の毎月の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で、住宅令第8条第2項の規定による算定方法により算出された額とする。</p>	<p>第32条 第14条第1項の規定にかかわらず、収入超過者の毎月の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で、住宅令第8条第2項の規定による算定方法により算出された額とする。</p>
<p>2 入居指定日から引き続き3年以上入居している市営住宅の使用料が、第30条第3項の収入基準を超える収入のある場合において、同条第1項の規定に基づく収入の申告をすること及び第33条第1項の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると市長が認めるときは、第14条第2項及び前項の規定にかかわらず、収入基準超過があると決定された当該使用者の市営住宅の毎月の使用料は、毎年度、住宅省令第9条に規定する方法により把握された収入に基づき第30条第2項の規定により決定された収入を勘案して、近傍同種の住宅の家賃以下で、住宅令第8条第3項において読み替えて準用する同条第2項の規定による算定方法により算出された額とする。</p>	<p>2 入居指定日から引き続き3年以上入居している市営住宅の使用料が、第30条第3項の収入基準を超える収入のある場合において、同条第1項の規定に基づく収入の申告をすること及び第33条第1項の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると市長が認めるときは、第14条第2項及び前項の規定にかかわらず、収入基準超過があると決定された当該使用者の市営住宅の毎月の使用料は、毎年度、住宅省令第9条に規定する方法により把握された収入に基づき第30条第2項の規定により決定された収入を勘案して、近傍同種の住宅の家賃以下で、住宅令第8条第3項において読み替えて準用する同条第2項の規定による算定方法により算出された額とする。</p>
<p>3 第15条及び前2項の規定にかかわらず、<u>市営準公営住宅及び</u>市営従前居住者用住宅の収入超過者の毎月の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で、市長が定める額とする。</p>	<p>3 第15条及び前2項の規定にかかわらず、市営従前居住者用住宅の収入超過者の毎月の使用料は、近傍同種の住宅の家賃以下で、市長が定める額とする。</p>
<p>4 市長は、第14条第1項第1号又は同条第2項に規定する決定された収入を勘案して前項の使用料を市長が定めるところにより減額することができる。</p>	<p>4 市長は、第14条第1項第1号又は同条第2項に規定する決定された収入を勘案して前項の使用料を市長が定めるところにより減額することができる。</p>
<p>5 第16条及び第17条（第1項第1号を除く。）の規定は、前各項の使用料について準用する。</p>	<p>5 第16条及び第17条（第1項第1号を除く。）の規定は、前各項の使用料について準用する。</p>
<p style="text-align: center;"><u>附 則（令和元年12月〇日条例第〇号）</u> <u>（施行期日）</u></p>	
<p>1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。</p>	

改正後	改正前
<p><u>(経過措置)</u></p> <p><u>2 改正後の条例第12条第1項及び第6項の規定は、この条例の施行の日以後に市営住宅の利用者として決定された者について適用し、同日前に市営住宅の利用者として決定された者については、なお従前の例による。</u></p>	

川崎市特定公共賃貸住宅条例の一部を改正する条例 新旧対照表

改正後	改正前
<p>○川崎市特定公共賃貸住宅条例 平成5年12月24日条例第42号 (使用手続等)</p>	<p>○川崎市特定公共賃貸住宅条例 平成5年12月24日条例第42号 (使用手続等)</p>
<p>第11条 特定公共賃貸住宅の使用予定者と決定された者は、市長の指定する期間内に次に掲げる手続をしなければならない。</p> <p>(1) 規則で定める請書を提出すること。</p> <p>(2) 第18条第1項に規定する敷金を納付すること。</p> <p>2 市長は、前項の手続を完了した者（以下「使用決定者」という。）に対して、特定公共賃貸住宅の使用を許可する。</p> <p>3 市長は、前項の規定により特定公共賃貸住宅の使用を許可したときは、使用決定者に対して使用開始の日を指定するものとする。</p> <p>4 使用決定者は、前項の規定により指定された使用開始の日（以下「使用指定日」という。）から10日以内に使用を開始しなければならない。ただし、特に市長の承認を受けたときは、この限りでない。</p> <p>(敷金)</p>	<p>第11条 特定公共賃貸住宅の使用予定者と決定された者は、市長の指定する期間内に次に掲げる手続をしなければならない。</p> <p>(1) 規則で定める<u>連帯保証人の連署する</u>請書を提出すること。</p> <p>(2) 第18条第1項に規定する敷金を納付すること。</p> <p>2 市長は、前項の手続を完了した者（以下「使用決定者」という。）に対して、特定公共賃貸住宅の使用を許可する。</p> <p>3 市長は、前項の規定により特定公共賃貸住宅の使用を許可したときは、使用決定者に対して使用開始の日を指定するものとする。</p> <p>4 使用決定者は、前項の規定により指定された使用開始の日（以下「使用指定日」という。）から10日以内に使用を開始しなければならない。ただし、特に市長の承認を受けたときは、この限りでない。</p> <p>(敷金)</p>
<p>第18条 市長は、使用者から3月分の使用料に相当する金額の敷金を徴収する。</p> <p>2 前項に規定する敷金は、使用者が当該特定公共賃貸住宅の明渡しをした後、本人の請求により還付する。ただし、未納の使用料、前条第1項に規定する延滞金、第21条第2項の規定による損害賠償金、第26条第2項の規定による未納の使用料に相当する額<u>その他の特定公共賃貸住宅の使用に関し生じた本市に対する債務</u>があるときは、当該敷金のうちからこれを控除する。</p>	<p>第18条 市長は、使用者から3月分の使用料に相当する金額の敷金を徴収する。</p> <p>2 前項に規定する敷金は、使用者が当該特定公共賃貸住宅の明渡しをした後、本人の請求により還付する。ただし、未納の使用料、前条第1項に規定する延滞金、第21条第2項の規定による損害賠償金又は第26条第2項の規定による未納の使用料に相当する額があるときは、当該敷金のうちからこれを控除する。</p>
<p><u>3 敷金の額が前項ただし書の規定により控除する額に足りない場合は、使用者は、直ちにその不足額を納付しなければならない。</u></p> <p>4 敷金には、利子を付けない。 (使用者等の保管義務等)</p>	<p><u>3 (新設)</u> 敷金には、利子を付けない。 (使用者等の保管義務等)</p>
<p>第21条 使用者等は、当該特定公共賃貸住宅及び共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。</p>	<p>第21条 使用者等は、当該特定公共賃貸住宅及び共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。</p>

改正後	改正前
<p>ない。</p> <p>2 使用者等の責めに帰すべき事由により、当該特定公共賃貸住宅又は共同施設を滅失し、又は損傷したときは、使用者は直ちに市長に届け出て、これを現状に回復し、又はこれによって生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>3 使用者は、当該特定公共賃貸住宅の模様替えをし、及び用途の変更をしてはならない。ただし、第23条第1項第2号及び第3号の規定による許可を受けた者は、この限りでない。</p>	<p>2 使用者等の責めに帰すべき事由により、当該特定公共賃貸住宅又は共同施設を滅失し、又は損傷したときは、使用者は直ちに市長に届け出て、これを現状に回復し、又はこれによって生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>3 使用者は、当該特定公共賃貸住宅の模様替えをし、及び用途の変更をしてはならない。ただし、第23条第1項第2号及び第3号の規定による許可を受けた者は、この限りでない。</p>
<p><u>(削除)</u></p>	<p><u>4 使用者等は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。</u></p>
<p><u>4 使用者等が当該特定公共賃貸住宅を引き続き30日以上使用しないときは、使用者は市長に届け出なければならない。</u></p>	<p><u>5 使用者等が当該特定公共賃貸住宅を引き続き30日以上使用しないときは、使用者は市長に届け出なければならない。</u></p>
<p><u>第21条の2 使用者等は、周辺の環境を乱し、又は他の使用者等若しくは周辺の住民に迷惑を及ぼす行為（以下「迷惑行為」という。）をしてはならない。</u></p>	<p><u>(新設)</u></p>
<p><u>2 市長は、使用者等が迷惑行為のうち規則で定めるものを行った場合において、特定公共賃貸住宅の管理上必要があると認めるときは、使用者に対し、その行為に関し是正、中止その他必要な措置を講ずるよう勧告することができる。</u></p> <p>(明渡し請求等)</p>	<p>(明渡し請求等)</p>
<p>第26条 市長は、使用者（第6号及び第7号に掲げる場合にあつては、同居の親族を含む。）が次の各号のいずれかに該当する場合には、催告によらないで、使用者に対して、第11条第2項の規定による使用の許可を取り消し、期日を指定して当該特定公共賃貸住宅の明渡しを請求することができる。ただし、<u>第8号</u>の場合においては、催告を行うものとする。</p> <p>(1) 不正の行為により特定公共賃貸住宅を使用したとき。</p> <p>(2) 使用料を3月以上滞納したとき。</p> <p>(3) 特定公共賃貸住宅又は共同施設を故意に損傷したとき。</p> <p>(4) 偽りその他不正の行為により使用料の徴収を免れたとき。</p> <p>(5) この条例の規定又はこれに基づく市長の指示に違反したとき。</p>	<p>第26条 市長は、使用者（第6号に掲げる場合にあつては、同居の親族を含む。）が次の各号のいずれかに該当する場合には、催告によらないで、使用者に対して、第11条第2項の規定による使用の許可を取り消し、期日を指定して当該特定公共賃貸住宅の明渡しを請求することができる。ただし、<u>第7号</u>の場合においては、催告を行うものとする。</p> <p>(1) 不正の行為により特定公共賃貸住宅を使用したとき。</p> <p>(2) 使用料を3月以上滞納したとき。</p> <p>(3) 特定公共賃貸住宅又は共同施設を故意に損傷したとき。</p> <p>(4) 偽りその他不正の行為により使用料の徴収を免れたとき。</p> <p>(5) <u>第21条及び第22条の規定その他</u>この条例の規定又はこれに基づく市長の指示に違反したと</p>

改正後	改正前
<p><u>(6) 第21条の2第2項の規定による勧告に従わないとき。</u></p> <p><u>(7) 暴力団員であるとき。</u></p> <p><u>(8) 前各号のほか、市長が公益上及び管理上必要と認めたととき。</u></p> <p>2 前項の規定により特定公共賃貸住宅の明渡しの請求を受けた者は、市長の指定する日までに当該特定公共賃貸住宅の明渡しをしなければならない。この場合において、当該者は請求を受けた日の翌日から明渡しの日までの使用料に相当する額を支払わなければならない。</p> <p>3 市長は、第1項の規定による明渡しの請求に関し必要があると認めるときは、神奈川県警察本部長に照会して、使用者又は同居の親族が暴力団員であるかどうかについての報告を求めることができる。</p> <p><u>附 則 (令和元年12月〇日条例第〇号)</u> <u>(施行期日)</u></p> <p><u>1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。</u> <u>(経過措置)</u></p> <p><u>2 改正後の条例第11条第1項第1号の規定は、この条例の施行の日以後に特定公共賃貸住宅の使用予定者と決定された者について適用し、同日前に特定公共賃貸住宅の使用予定者と決定された者については、なお従前の例による。</u></p>	<p>き。</p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(6) 暴力団員であるとき。</u></p> <p><u>(7) 前各号のほか、市長が公益上及び管理上必要と認めたととき。</u></p> <p>2 前項の規定により特定公共賃貸住宅の明渡しの請求を受けた者は、市長の指定する日までに当該特定公共賃貸住宅の明渡しをしなければならない。この場合において、当該者は請求を受けた日の翌日から明渡しの日までの使用料に相当する額を支払わなければならない。</p> <p>3 市長は、第1項の規定による明渡しの請求に関し必要があると認めるときは、神奈川県警察本部長に照会して、使用者又は同居の親族が暴力団員であるかどうかについての報告を求めることができる。</p>

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2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。

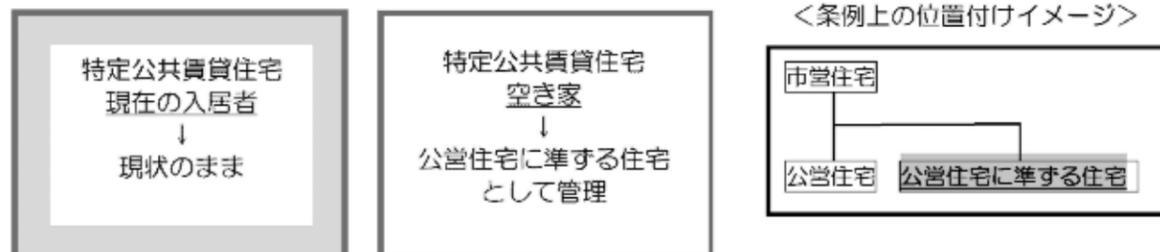
※ 既入居者については、今回改正する連帯保証人及び敷金の取扱いは従前のおりとする。
 ※ 修繕費用の負担ルールについては、従前どおりとする。

(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

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

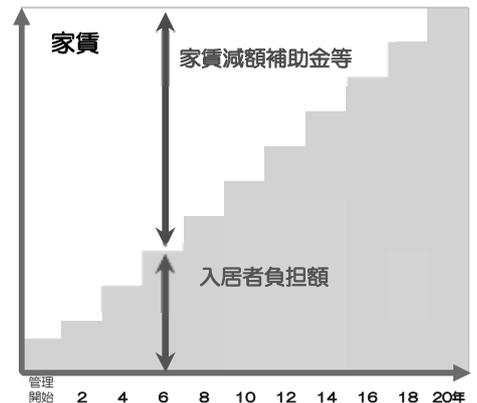
- 管理開始後、経過年数により上昇し、20年間で本来使用料に擦りつく制度

【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%

川崎市営住宅条例施行規則等の改正概要（迷惑行為関係）

1 迷惑行為の種類

規則改正で規定することを検討している迷惑行為の種類と具体的な内容は、下記のとおりです。

(1) 騒音

大声を出し、大音響を鳴らし、壁・床・天井を叩き、又は蹴ること等により、繰り返し騒音又は振動を発生させる行為。

(2) 恫喝等

暴力行為、恫喝、嫌がらせ・つきまとい・不当な要求・風説の流布等を繰り返し行う行為。

(3) ごみ・不当占有

私物やごみを放置し、又は不適正な保管その他の処理を行うことにより、近隣住民の健康又は住環境を損なう（住宅を毀損し、又は悪臭・害虫等を発生させる）行為。

(4) ペット

犬・猫・鳥等の動物を飼育・保管・餌付けすることにより、近隣住民に危害を及ぼし、又は生活に支障を生じさせ、若しくは迷惑を及ぼす行為。ただし、身体障害者補助犬を飼育する場合その他市長が定める場合を除く。

(5) その他

その他、共同生活の維持を著しく阻害する行為

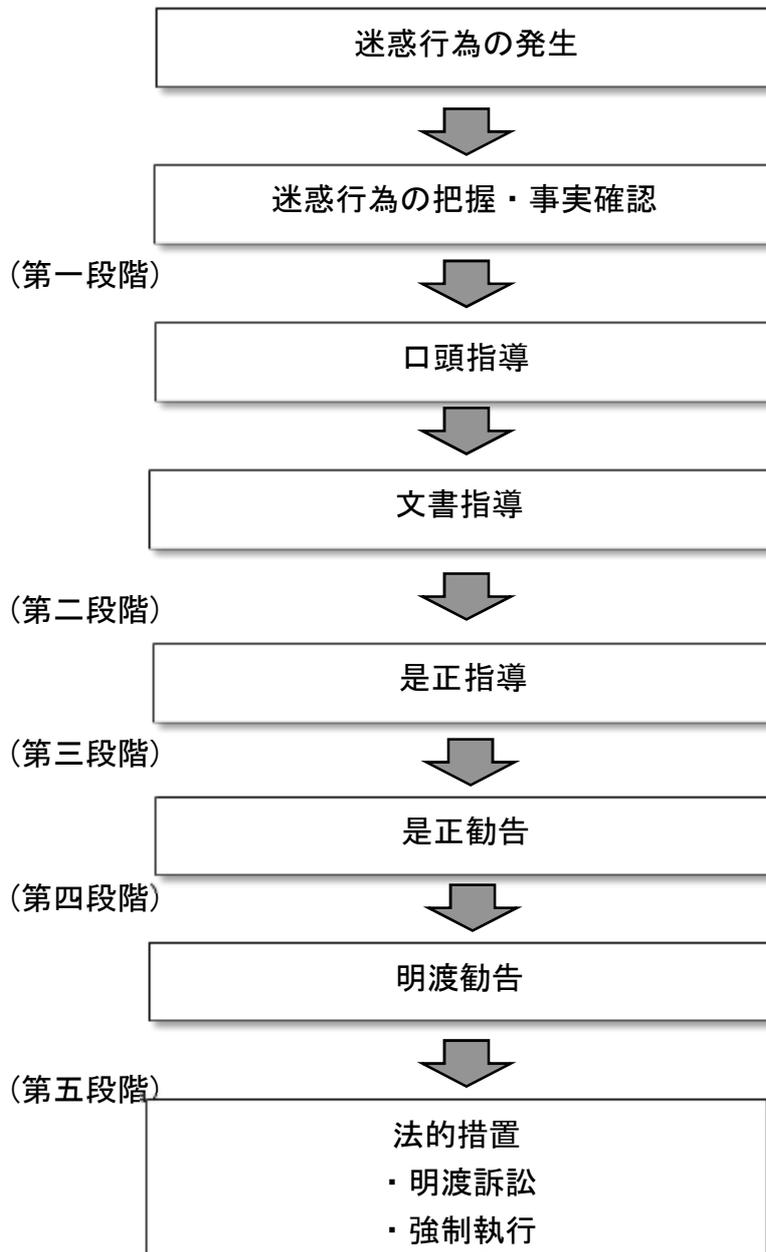
2 手続フローについて

別紙「迷惑行為に関する事務フロー図」を参照ください。

3 その他

改正後の規則は、条例の施行日までに公布、施行予定。

迷惑行為に関する事務フロー(案)



※第一段階・第二段階については、状況に応じて複数回実施
※状況に応じて、各段階において福祉部局等と連携