

平成27年6月定例会

予算決算委員会資料
(市民環境分科会)

1 改良住宅の家賃の限度額算定において、償却費の利率を年6%とする根拠がわかるもの

市民生活部 住宅課

住宅地区改良法第29条第3項で、改良住宅の家賃の決定については、(旧) 公営住宅法第12条を準用している。
そして、(旧) 公営住宅法施行令第4条で、「償却の利率は、年6分とする。」と規定されている。

住宅地区改良法

(国の補助に係る改良住宅の管理及び処分)

第29条 第27条第2項の規定により国の補助を受けて建設された改良住宅の管理及び処分については、第3項に定めるもののほか、改良住宅を公営住宅法に規定する公営住宅とみなして、同法第15条、第18条から第24条まで、第25条第1項、第27条第1項から第4項まで、第32条第1項及び第2項、第33条、第34条、第44条、第46条並びに第48条の規定を準用する。ただし、同法第22条から第24条まで及び第25条第1項の規定は、第18条の規定により改良住宅に入居させるべき者が入居せず、又は居住しなくなった場合に限る。

2 前項の規定による公営住宅法 の規定の準用について必要な技術的読替えは、政令で定める。

3 第1項の改良住宅の家賃及び敷金の決定及び変更並びに収入超過者に対する措置については、公営住宅法 の一部を改正する法律(平成8年法律第55号)の規定による改正前の公営住宅法(以下この項において「旧公営住宅法」という。)第2条第4号の第二種公営住宅に係る旧公営住宅法第12条、第13条(建設大臣の承認に係る部分を除く。)、第21条の2及び第21条の4前段の規定による家賃及び敷金の決定及び変更並びに収入超過者に対する措置の例による。この場合において、旧公営住宅法第13条第3項中「建設大臣」とあるのは「国土交通大臣」と、「政令で定める審議会」とあるのは「社会資本整備審議会」とする。

(旧) 公営住宅法

(家賃の決定)

第12条 公営住宅の家賃は、政令で定めるところにより、当該公営住宅の工事費（当該費用のうち国又は都道府県の補助に係る部分を除く。第13条第3項において同じ。）を期間20年以上、利率年6分以下で毎年元利均等に償却するものとして算出した額に修繕費、管理事務費、損害保険料及び地代に相当する額（地代に相当する額については、土地の取得若しくは使用又は宅地の造成につき国若しくは地方公共団体から補助を受け、若しくは通常の条件より有利な条件で土地の譲渡若しくは貸付けを受けた場合又は国から次条第1項の規定による補助を受けた場合においては、政令で定めるところにより算出した額を控除するものとする。第13条第3項において同じ。）を加えたものの月割額を限度として、事業主体が定める。

2項・3項 〈省略〉

(旧) 公営住宅法施行令

(家賃の限度の算定方法)

第4条 事業主体は、法第12条第1項の規定により公営住宅の家賃を定めようとするときは、次に掲げるところによらなければならない。

- 1 償却の期間は、・・・〈以下省略〉・・・
- 2 償却の利率は、年6分とする。
- 3 修繕費及び管理事務費は、・・・〈以下省略〉・・・
- 4 損害保険料は、・・・〈以下省略〉・・・
- 5 地代に相当する額は、・・・〈以下省略〉・・・

改良住宅等管理要領（国土交通省）でも次のように規定されている。

第4 家賃の決定

- 1 改良住宅等の家賃は、次に定めるところにより、当該改良住宅等の工事費（当該費用のうち国の補助若しくは無利子貸付又は都道府県の補助に係る部分を除く。）を期間30年以上利率年6パーセントで毎年元利均等に償却するものとして算出した額に修繕費、管理事務費、損害保険料及び地代に相当する額を加えたものの月割額を限度として、管理主体が定める。

2 議案第39～41号で、3月議会での指摘を受けてからの奈良市の対応を一覧にしたもの

市民生活部 住宅課

日付	内容
3月17日	<p>市長からの指示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「5地区の代表の方が市役所へお越しいただけるのであればお会いさせていただくので、調整をするように。」また、「再度の説明会の開催について、各地区の代表の方と早急に日程調整に入るように。」との指示が担当課にあった。
3月17日 ～ 4月2日	<p>5地区の代表の方へ日程調整の連絡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市長との面談及び再度の説明会開催について、3月17日から4月2日にかけて3回にわたり（一回目：3月17日／二回目：3月23日乃至24日／三回目：4月1日乃至2日）、日程調整をお願いしたが、「同じ内容の説明なら意味がない」等の意見があり具体的な返事はいただけなかった。
4月7日	<p>柿本議員から住宅課に連絡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「市は各地区の代表の方に説明会の日程調整の連絡をしておられるが、どのような説明をしようとしているのですか？」、「5地区の代表の方が集まれる所へ市から来ていただき説明していただくことは可能ですか？」との話があった。 ⇒「伺います。」と返答した。 ・柿本議員が「日程調整をします。」とのことであった。
4月9日	<p>柿本議員から住宅課に連絡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「5月の7日か8日は可能ですか？」との話があった。 ⇒「どちらも可能です。」と返答した。

4月15日	<p>柿本議員から住宅課に連絡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「5月7日 19:00～ 東人権文化センターでお願いします」とのこと。 ⇒「伺います。」と返答した。
5月 7日	<p>再度の説明会の事前説明</p> <p>場 所：東人権文化センター</p> <p>時 間：19:00～21:10</p> <p>出席者：5地区の代表者12名・柿本議員／住宅課職員6名</p> <ul style="list-style-type: none"> ・わかり易く作り直した説明資料を配布し説明した。 ・「説明資料をわかり易く作り直ただけで内容は変わっていない。同じ内容の説明なら自治会長として住民の皆さんに対して再度説明会があるので集まってくださいとは言えない」旨の意見があった。 ・市としては、「議会からご指摘もあり、再度の説明会に向けて5月11日に5地区の代表の方に日程調整の電話をさせていただきますので具体的な調整をお願いします。もし、調整が付かなければ、市の方で日程を決めさせていただき入居者のみなさんへ説明会の開催通知とわかり易く作り直した説明資料を送付させていただく」旨を伝えた。 ・市長と会って直接市長の口から話を聞きたい旨の話があり、日程調整をさせていただくこととした。
5月11日	<p>5地区の代表の方へ日程調整の連絡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市長と会っていただく日について次の3つの日程を提示する。 <ul style="list-style-type: none"> 14日 14:30～15:00（市役所） 15日 16:30～17:00（市役所） 15日 19:00～（地元へ伺うことも可能） ・説明会の日程調整はいただけなかったので6月1日～5日の間で地区ごとに開催し、開催通知を15日に発送させていただくことを伝えた。

5月12日	<p>5地区の代表の方と市長との面談の日程調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・14日及び15日の日程は都合が悪い地区があり、再調整してほしいとのことであったため再調整の結果5月18日 19:00～ 東人権文化センターで開催されることとなった。
5月15日	<p>対象者へ説明会開催通知送付</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再度の説明会の案内をわかり易く作り直した説明資料を同封し送付した。
5月18日	<p>5地区の代表の方と市長との面談</p> <p>場 所：東人権文化センター</p> <p>時 間：19:00～20:10</p> <p>出席者：5地区の代表者14名／市長及び職員5名</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「住民は決して値上げ反対ではない、みんなでまちづくりをするために、奈良市と話し合いをして歩み寄ろうというのが全体の意見である。」「住民と役所が対等の立場で双方が協議して家賃とか名義とか居住のことも決めたい。」「家賃値上げに加えて駐車料金や共益費も負担するのは大変である。」旨の意見があった。 ・市長からは「家賃を上げるということ自体は、引き下げるわけにはいかないのが現実であるが、空き家対策などのまちづくりについては、自治会と市と一緒に議論していきたい。」旨のことを申し上げた。
6月 1日	<p>畑中地区説明会</p> <p>場 所：畑中地区改良住宅集会所</p> <p>時 間：19:35～21:45</p> <p>出席者：18名（対象25戸）／住宅課職員4名</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当日、追加資料を配付（欠席された対象者には当日配付した資料を6月2日に送付した。）
6月 2日	<p>横井地区説明会</p> <p>場 所：(旧)横井人権文化センター</p> <p>時 間：19:40～21:50</p> <p>出席者：53名（対象191戸）／住宅課職員5名</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・当日、追加資料を配付（欠席された対象者には当日配付した資料を6月3日に送付した。）
6月 3日	<p>第2号コミュニティ住宅説明会</p> <p>場 所：第2コミュニティ住宅集会所</p> <p>時 間：19：35～20：50</p> <p>出席者：14名（対象33戸）／住宅課職員4名</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当日、追加資料を配付（欠席された対象者には当日配付した資料を6月4日に送付した。）
6月 4日	<p>古市地区説明会</p> <p>場 所：東人権文化センター</p> <p>時 間：19：35～21：45</p> <p>出席者：22名（対象110戸）／住宅課職員5名</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当日、追加資料を配付（欠席された対象者には当日配付した資料を6月5日に送付した。）
6月 5日	<p>西之阪地区説明会</p> <p>場 所：大宮児童館</p> <p>時 間：19：40～21：00</p> <p>出席者：39名（対象136戸）／住宅課職員5名</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当日、追加資料を配付（欠席された対象者には当日配付した資料を6月8日に送付した。）