

令和元年度第1回平塚市営住宅運営審議会次第

日 時：令和元年9月20日（金）
10時00分～
場 所：平塚市役所本館
6階619会議室

1 開会

(1) 事務局紹介

2 委嘱式

(1) 委嘱状交付

(2) 委員紹介

(3) 副市長あいさつ

3 会長・副会長の選任等

(1) 所管事項について

(2) 会長、副会長の選任について

(3) 審議会の公開について

(4) 会長あいさつ

4 議題

【議案事項】

議案第1号 市営住宅入居者保証人の保証債務極度額について

議案第2号 平塚市営住宅条例施行規則の一部改正（単身者用住宅の面積基準の変更）について

【報告事項】

報告第1号 コンフォール平塚住宅の再借上げに向けた対応状況について

5 その他

6 閉会

【議案第1号】

市営住宅入居者保証人の保証債務極度額について

1 背景

民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加している状況を踏まえ、国は「公営住宅管理標準条例（案）」を改正し、保証人に関する規定を削除しました。また、国から別紙1「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」が通知され、保証人の確保を公営住宅の入居に際しての前提とすることから転換すべきあるとしています。

2 他市町の検討状況

(1) 県内他市町（平成30年12月1日時点）

・ 自然人の保証人のみ求める（1市2町）、保証人を求めない（1市）、検討中又は未定（他全市）

(2) 県外他市（東京都、埼玉県、千葉県、令和元年5月時点）

・ 保証人を入居要件から外す（6市）、外さない（5市）、未定（11市）
・ 極度額の設定については、未定又は検討中（全市）

3 平塚市の考え

過去に、保証人を通じて滞納家賃等の督促を行ってきたことや、保証人に滞納家賃等の支払いを求めたこと、また入居者の安否確認に保証人の同意を求めてきたこと等から、現時点では保証人の確保を入居要件から外す予定はありません。

4 極度額の設定について

別紙2「民法改正に伴う保証人の極度額設定について（たたき台）」のとおり検討しています。事務局の極度額候補は案2です。

5 今後の予定について

令和元年12月頃 第2回平塚市営住宅運営審議会にて、「(仮称)市営住宅入居者保証人免除規定（案）」審議、「市営住宅入居者保証人の保証債務極度額」諮問答申

令和2年3月議会 平塚市営住宅条例及び同施行規則改正

令和2年4月以降 令和2年4月1日以降の入居者の保証人に極度額の記載が必要
5年毎の請書更新時に、保証人の極度額の記載が必要

以上

国住備第503号
平成30年3月30日

各都道府県知事・政令市
住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅への入居に際しての取扱いについて

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法（明治29年法律第89号）における債権関係の規定の見直しが行われます（平成32年4月施行）。

公営住宅への入居に際しての保証人（連帯保証人を含む。以下同じ。）の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられておりますが、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されます。

このような状況を踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知。以下「標準条例（案）」という。）を改正し、保証人に関する規定を削除したことに伴い、今後の公営住宅への入居に際しての取扱いについての留意点を地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体におかれましては、下記事項に留意の上、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、特段の配慮をお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一 民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて

今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念されます。

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。

このため、標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除することとしたので、各事業主体においては、住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いします。

その際、保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいと考えられますが、緊急時の連絡先が確保できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案して、適切な対応をお願いいたします。

公営住宅の家賃は、入居者の収入等の状況を踏まえ、政策的視点から低廉に設定されているものであり、入居者に対し公営住宅の趣旨、目的及び家賃制度等について周知・啓発に努め、家賃の滞納があった場合には、法令等の規定に従い所要の措置を講ずることがある旨をあらかじめ理解していただくとともに、実際に家賃の滞納が生じた場合には、滞納額が累積しておよそ支払いが困難となる前に、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じるとともに、民生部局とも連携して、収入等の状況や入居者の個々の事情を十分に把握し、入居者の置かれている状況に応じて個別具体的に家賃の納付指導や臨戸訪問を行うなど、適正に家賃徴収を行っていくことが重要です。

特に、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免や徴収猶予等の負担軽減措置を講じるなど、入居者の事情に配慮した適切な対応を行っていただくようお願いします。

また、生活保護の被保護者については、「公営住宅の家賃の取扱いについて」（平成18年3月31日付け国住総第212号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により被保護者の同意及び委任状を要せずに代理納付が可能とされており、公営住宅管理者と保護の実施機関との間で協議・調整等の連携を図り、適切な活用がなされるようお願いします。

さらに、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（平成19年法律第112号）が改正され、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う居住支援協議会に加え居住支援法人が新たに指定されることとなりました。公営住宅においても、身寄りのない入居者や福祉的な支援が必要な家賃滞納者に対し、円滑な公営住宅への入居や入居後の見守りサービス等の支援を行っていくことが考えられることから、地域の実情等を総合的に勘案し、必要に応じて居住支援協議会のネ

ットワークを活用するようお願いいたします。

仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となりますが、例えば「～円」、「～円(入居当初の家賃の～ヶ月分相当分)」といったようにその額を明確に定める必要があります。特に、公営住宅の家賃は入居者の収入の状況によって変動するものであることから、例えば「家賃3ヶ月分」と設定したい場合には、「入居当初」の家賃の3ヶ月分であることを明記するなど、その額が変動しないものとするに注意が必要です。

また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要です。

さらに、昨年10月に家賃債務保証業者登録規程(平成29年国土交通省告示第898号)に基づく家賃債務保証業者登録制度が開始されたところですが、家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、公営住宅への入居に際して、必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要です。

なお、機関保証については、保証限度や免責事項など保証内容に応じて保証料が設定されることなどを踏まえ、家賃債務保証業者等と十分に協議の上、入居者の状況や地域の実情等を踏まえた適切な保証内容となるように留意することが必要です。

第二 その他の民法改正に伴う留意点について

今般の民法改正においては、個人根保証契約の極度額の設定(第465条の2)のほかにも、公営住宅制度に関係するものとしては以下のような改正が行われたところです。

- ・保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務(第458条の2)
- ・主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務(第458条の3)
- ・賃借人による修繕(第607条の2)
- ・賃借物の一部滅失等による賃料の減額等(第611条)
- ・賃借人の原状回復義務(第621条)

今回の改正により、保証人への情報提供義務が規定されたことを踏まえ、保証人に対する的確に情報提供を行っていくことが必要となるほか、賃借人による修繕や一部滅失等の規定が整備されたことを踏まえ、事業主体においては、必要に応じて適切に修繕を実施するなど公営住宅の管理を適正に行うようお願いいたします。

なお、民間賃貸住宅については、賃貸住宅標準契約書が改定され、新たに家賃債務保証業者型や連帯保証人型において極度額の記載欄を設けた標準契約書が作成されるとともに、民法の改正内容を反映させた改定が行われておりますので、その旨申し添えます。

(参考) 民間賃貸住宅における判例 (平成9年11月13日最高裁判決)

賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。

議案第1号 別紙2

民法改正に伴う保証人の極度額設定について（たたき台）

民法改正により、施行日であるR2.4.1以降の個人根保証契約（一定の範囲に属する不特定の債務を保証する個人契約）は極度額を定めなければ、効力を生じなくなる。ついては、以下の案をもとに検討を行い、極度額を定めたい。保証人が負担する入居者の市営住宅に係る債務には、家賃、駐車場使用料、退去時の原状回復費用等が想定される。なお、入居時には家賃3か月分の敷金を徴収している。

案	内容	説明・考え方等	備考
1	入居当初の家賃10か月分	<p>法的措置のモデルスケジュール「3か月滞納（4月～6月）→納付指導継続、保証人への連絡（7月～8月）→明渡請求（10月）→議決（12月）→賃貸借契約解除（入居承認取消）通知（1月）→明渡訴訟提訴（2月）」により、契約解除までの家賃10か月分の負担を求める。</p> <p>入居者の応能応益に応じた極度額設定となるので、保証人に対して極度額の理解は得やすいと思われる。ただし、公営住宅の家賃は入居者の収入等によって毎年度変動するものなので、滞納家賃合計額と一致するとは限らない。駐車場使用料、退去時の原状回復費用、契約解除後の損害金、強制執行経費等は見込めない。極度額は住宅により異なる（100,000円～561,000円）。</p>	<p>・国土交通省の参考資料（家賃滞納者の明渡しまでの標準処理期間等について）明渡訴訟提訴（平均9.7か月）</p> <p>・平塚市営住宅における法的措置に係る事務手続きフロー</p>
2	30万円	<p>損害額については、家賃債務保証業者が借主に代わって貸主に支払った、家賃、共益費、管理費、駐車場料金、更新料、残置物撤去費、修繕費、違約金等の総額から、借主に求償して回収した金額を控除し、求償から一定期間が経過し、損害額として判断された残額とされた。</p> <p>賃料4万円未満の物件の損害額の結果は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10万円未満が44.5%、30万円未満が80.0%、50万円未満が93.3% ・中央値は11.5万円、平均値は17.7万円、最高額は178.4万円 <p>賃貸借契約解除までの滞納家賃に加え、退去時の原状回復費用等までである程度見込める。極度額の意味が正しく理解されず、30万円という金額の捉え方により、保証人の確保が難しくなってしまう可能性がある。</p>	<p>平成30年3月30日付け国土交通省「極度額に関する参考資料」家賃債務保証業者に対する損害額の調査結果</p>
3	15万円	<p>法的措置の対象としている滞納基準額（15万円）を根拠とする。</p> <p>保証人の負担が最大でも15万円となるので、保証人となる者の負担感は軽減され、入居申込者にとっても保証人を見つけやすくなる可能性がある。ただし、滞納家賃の全額回収や退去時の原状回復費用等は見込めない。</p>	<p>平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領</p>

平塚市営住宅条例施行規則の一部改正
(単身者用住宅の面積基準の変更) について

1 改正理由

本市市営住宅において、単身者を対象に入居募集できる住宅は「2階建て以下の市営住宅又は1戸当たりの床面積がおおむね40平方メートル以下の市営住宅」と定めています。

また、入居募集時の単身者用に割振る住宅の戸数は、平成28年度の第1回平塚市住宅運営審議会での審議を経て、

- ・ 募集住宅全体の40%程度を上限
- ・ 各住宅の全戸数のうち、単身住宅が占める戸数の割合は40%を上限（但し、住戸面積が狭小な中原上宿住宅、中原子の神住宅については上限なし）

を基準にしています。（基準変更の過去の経過は、裏面の「参考」のとおり）

これにより、単身者用に割振り可能な住戸数は、市営住宅全体の1,310戸（用途廃止予定の住宅を除く）のうち307戸（23.4%）となりました。

また、過去10年間の入居募集において、応募者のうち単身者の割合は45.2%であり、単身者が入居できる住戸には応募が集中する傾向がありました。

こうした状況の中、平成31年2月に策定した「平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）兼平塚市営住宅長寿命化計画」により、中原上宿住宅と中原子の神住宅は集約建替の方針とし、新たな入居募集を停止しました。これにより、単身者に提供可能な住戸数は50戸減少し、現在は257戸（19.6%）となっています。

上記のとおり、単身者用に割振り可能な住宅・住戸が減少しているため、面積基準を緩和し、単身者の応募できる住宅を確保するため、別紙のとおり平塚市営住宅条例施行規則の一部を改正するものです。

2 改正内容

単身者でも入居できる住宅を「2階建て以下の市営住宅又は1戸当たりの床面積がおおむね50平方メートル以下の市営住宅」に変更します。（別添「新旧対照表」のとおり）

これにより、単身者用に割振り可能な住宅・戸数は次のとおりになります。

変更前	変更後
東中原住宅（37.69、41.06 m ² ）186戸	東中原住宅（37.69、41.06 m ² ）186戸
万田貝塚住宅（40.6 m ² ）65戸	万田貝塚住宅（40.6 m ² ）65戸
公所谷戸住宅（33.05 m ² ）6戸	公所谷戸住宅（33.05 m ² ）6戸
	龍城ヶ丘住宅（51.18 m ² ）74戸
	田村宮の前住宅（51.18 m ² ）32戸
	虹ヶ浜西住宅（52.07 m ² ）4戸
戸数計 257戸	戸数計 367戸

※戸数には現在入居中の住戸が含まれています。また、単身者用は募集住宅全体の40%程度を上限にしているため、50戸募集する場合20戸が単身者用の上限になります。

3 変更による効果

単身者が応募できる住宅が増えるため、単身者にとって住宅選択の幅が広がります。また、単身者用に割振り可能な住宅が増えるため、住宅ごとの単身枠配分の自由度が増し、入居率が低い傾向にある住宅への入居が見込めます。

4 施行年月日

令和2年4月1日予定。

(参考)

○平成28年度審議会における変更

募集住宅の全体戸数のうち、単身枠として募集する戸数の割合		
30パーセント程度を上限とする	⇒	40パーセント程度を上限とする

単身枠の募集をする住宅の単身枠割合の上限		
40パーセントを上限とする	⇒	40パーセントを上限とする 但し、中原上宿住宅・中原子の神 住宅は上限を撤廃する

○平成24年度審議会における変更

募集住宅の全体戸数のうち、単身枠として募集する戸数の割合		
10パーセント程度を上限とする	⇒	30パーセント程度を上限とする

○平成14年度審議会における変更

単身枠に設定する1戸あたりの床面積について		
40平方メートル以下	⇒	おおむね40平方メートル以下

募集住宅の全体戸数のうち、単身枠として募集する戸数の割合		
10パーセント程度を上限とする		

単身枠の募集をする住宅の単身枠割合の上限		
30パーセントを上限とする	⇒	40パーセントを上限とする

平塚市営住宅条例施行規則の一部改正新旧対照表

改正部分

現 行	改 正 案	改正要旨
<p>(小規模の市営住宅)</p> <p>第2条 条例第7条第1項に規定する規則で定める小規模の市営住宅は、別表第1に定める市営住宅のうち2階建て以下の市営住宅又は1戸当たりの床面積が<u>おおむね40平方メートル以下</u>の市営住宅とする。</p>	<p>(小規模の市営住宅)</p> <p>第2条 条例第7条第1項に規定する規則で定める小規模の市営住宅は、別表第1に定める市営住宅のうち2階建て以下の市営住宅又は1戸当たりの床面積が<u>おおむね50平方メートル以下</u>の市営住宅とする。</p>	<p>小規模市営住宅の床面積の基準を「おおむね50平方メートル以下」に改める。</p>