

## 令和元年度第2回平塚市営住宅運営審議会次第

日 時 令和元年12月19日(木)  
14時00分～

場 所 平塚市役所本館  
3階304会議室

1 開会

2 議題

**【議案事項】**

議案第1号 平塚市営住宅条例及び同施行規則の一部改正について

議案第2号 平塚市営住宅保証人免除取扱要領について

議案第3号 市営住宅入居申込資格における住宅困窮理由の一部緩和について

3 その他

4 閉会

【議案第1号】

平塚市営住宅条例及び同施行規則の一部改正について

1 改正の要点及び理由

(1) 平塚市営住宅条例

対象条文等	改正の要点	改正の理由
第12条（入居の手続等）	保証人の極度額を定める必要があるため所要の改正を行う。極度額は入居時（請書更新時）家賃の12月分とする。（別紙1参照）	民法改正に伴い条文を改正する。
第21条（敷金）	住宅明渡し時の敷金返還において、控除する債務に駐車場使用料を加える。また、賃貸人は敷金を未履行の債務の弁済に充てることができることとする規定が新設されたため所要の改正を行う。	公営住宅管理標準条例(案)に従って改正する。
第44条（市営住宅の明渡しの請求）	法定利率が年5分から変動制となったため所要の改正を行う。	公営住宅管理標準条例(案)に従って改正する。
別表第1（市営住宅の名称及び所在地）	令和元年度に解体が完了する岡崎住宅の所在地を削除するため所要の改正を行う。	岡崎住宅の一部廃止に伴い別表を改正する。

(2) 平塚市営住宅条例施行規則

対象条文等	改正の要点	改正の理由
第2条（小規模の市営住宅）	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とするため所要の改正を行う。	増加が見込まれる単身世帯の入居に対応するため条文を改正する。
別表第1（第2条、第21条関係）	令和元年度に解体が完了する岡崎住宅の一部を別表から削除するため所要の改正を行う。	岡崎住宅の一部廃止に伴い別表を改正する。
第4号様式（第12条関係）	市営住宅入居請書に保証人の極度額を定める必要があるため所要の改正を行う。	民法改正に伴い様式を改正する。
第5号様式（第13条関係）	市営住宅保証人変更申請書に保証人の極度額を定める必要があるため所要の改正を行う。	民法改正に伴い様式を改正する。

2 施行年月日

令和2年4月1日

3 新旧対照表

別紙2のとおり

民法改正に伴う保証人の極度額設定について

(別紙1)

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、契約解除後の家賃相当損害金、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ので管理が煩雑になる。</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"> <li>・10万円未満が44.5%、30万円未満が80.0%、50万円未満が93.3%</li> <li>・中央値は11.5万円、平均値は17.7万円、最高額は178.4万円</li> </ul> <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>	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
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>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>	平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領
④	入居時(請書更新時)の家賃12か月分	<p>保証人による保証債務の履行については、①法的措置の対象となる滞納基準額（15万円）及び②退去時の畳・ふすま張替え費用（10万円）を想定し、平均敷金約56,000円を控除して、20万円を目安とする。国の家賃債務保証業者に対する損害額の調査結果によると、賃料4万円未満の物件の損害額の結果は、損害額の69.2%が20万円未満である。</p> <p>極度額の設定にあたっては、入居者の家賃に応じた極度額とするのが公平であるため、入居当初の家賃の何月分とする考え方とし、市営住宅の平均家賃約18,000円において上記目安20万円に至る月数が12月となる。</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

現 行	改 正 案	改正要旨
<p>(入居の手續等)</p> <p>第12条 省略</p> <p>2 入居決定者がやむを得ない事情により入居の手續を前項に規定する期間内にすることができない場合には、同項の規定にかかわらず、市長が別に指示する期間内に同項に規定する手續をしなければならない。</p> <p>3 省略</p> <p>(入居の承認の取消し)</p> <p>第13条 市長は、入居決定者が前条第1項及び第2項に規定する期間内に同条第1項の手續をしない場合又は同条第3項に規定する入居指定日後10日以内に入居しない場合は、入居の承認を取り消すことができる。</p> <p>(家賃の徴収)</p> <p>第20条 市長は、入居者から第12条第3項の規定により指定した入居日から当該入居者が市営住宅を明け渡した日(第33条第1項又は第39条第1項の規定により市長が明渡しを請求を</p>	<p>(入居の手續等)</p> <p>第12条 省略</p> <p>2 <u>前項第1号に規定する保証人は、入居者の賃貸借に基づいて生じた債務について、入居時(請書を更新した場合にあっては、その時)における12月分の家賃に相当する金額を極度額として、その履行をする責任を負う。</u></p> <p>3 入居決定者がやむを得ない事情により入居の手續を第1項に規定する期間内にすることができない場合には、同項の規定にかかわらず、市長が別に指示する期間内に同項に規定する手續をしなければならない。</p> <p>4 省略</p> <p>(入居の承認の取消し)</p> <p>第13条 市長は、入居決定者が前条第1項及び第3項に規定する期間内に同条第1項の手續をしない場合又は同条第4項に規定する入居指定日後10日以内に入居しない場合は、入居の承認を取り消すことができる。</p> <p>(家賃の徴収)</p> <p>第20条 市長は、入居者から第12条第4項の規定により指定した入居日から当該入居者が市営住宅を明け渡した日(第33条第1項又は第39条第1項の規定により市長が明渡しを請求を</p>	<p>民法の一部改正に伴い保証人に係る極度額等の規定を整備するほか、岡崎住宅の一部の用途廃止に伴い別表を整備する。</p>

現 行	改 正 案	改正要旨
<p>した場合にあっては明渡しの期限として定められた期限の前日又は明渡した日のいずれか早い日、第44条第1項の規定により市長が明渡しの請求をした場合にあってはその請求をした日)までの間、家賃を徴収する。</p> <p>2～4 省略</p> <p>(敷金)</p> <p>第21条 省略</p> <p>2 前項に規定する敷金は、入居者が市営住宅を明け渡した場合は、還付する。ただし、<u>未納の家賃</u>又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれらに相当する額を控除して得た額を還付する。</p> <p>3 省略</p> <p>(市営住宅の明渡しの請求)</p> <p>第44条 省略</p> <p>2 省略</p>	<p>した場合にあっては明渡しの期限として定められた期限の前日又は明渡した日のいずれか早い日、第44条第1項の規定により市長が明渡しの請求をした場合にあってはその請求をした日)までの間、家賃を徴収する。</p> <p>2～4 省略</p> <p>(敷金)</p> <p>第21条 省略</p> <p>2 <u>入居者が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、市長は、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、入居者は、市長に対して、敷金をもって賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行の弁済に充てることを請求することができない。</u></p> <p>3 第1項に規定する敷金は、入居者が市営住宅を明け渡した場合は、還付する。ただし、<u>賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行</u>又は損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれらに相当する額を控除して得た額を還付する。</p> <p>4 省略</p> <p>(市営住宅の明渡しの請求)</p> <p>第44条 省略</p> <p>2 省略</p>	

現 行	改 正 案	改正要旨
<p>3 市長は、第1項第1号の規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から当該請求の日までの期間については近傍同種の住宅の家賃とそれまでに支払を受けた家賃との差額に<u>年5分の割合</u>による支払期後の利息を付した額の金銭を、当該請求の日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。</p> <p>4～6 省略</p> <p>(準用)</p> <p>第48条 第20条から第29条まで、第39条及び第43条の規定は、社会福祉法人等による市営住宅の利用について準用する。この場合において、これらの規定中「入居者」とあるのは「社会福祉法人等」と、「家賃」とあるのは「使用料」と、第20条中「<u>第12条第3項</u>」とあるのは「第46条第2項」と、「入居日」とあるのは「利用開始日」と、「第33条第1項又は第39条第1項」とあるのは「第48条において準用する第39条第1項」と、第21条中「入居時」とあるのは「利用開始時」と読み替えるものとする。</p>	<p>3 市長は、第1項第1号の規定に該当することにより同項の請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から当該請求の日までの期間については近傍同種の住宅の家賃とそれまでに支払を受けた家賃との差額に<u>法定利率</u>による支払期後の利息を付した額の金銭を、当該請求の日の翌日から当該市営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。</p> <p>4～6 省略</p> <p>(準用)</p> <p>第48条 第20条から第29条まで、第39条及び第43条の規定は、社会福祉法人等による市営住宅の利用について準用する。この場合において、これらの規定中「入居者」とあるのは「社会福祉法人等」と、「家賃」とあるのは「使用料」と、第20条中「<u>第12条第4項</u>」とあるのは「第46条第2項」と、「入居日」とあるのは「利用開始日」と、「第33条第1項又は第39条第1項」とあるのは「第48条において準用する第39条第1項」と、第21条中「入居時」とあるのは「利用開始時」と読み替えるものとする。</p>	

現 行	改 正 案	改正要旨																
<p>別表第1(第3条関係)</p> <p>市営住宅</p> <table border="1" data-bbox="152 328 891 568"> <thead> <tr> <th data-bbox="152 328 360 376">名称</th> <th data-bbox="365 328 891 376">所在地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="152 379 891 427">省略</td> </tr> <tr> <td data-bbox="152 430 360 520">岡崎住宅</td> <td data-bbox="365 430 891 520">平塚市岡崎/3, 379番地/3, 384番地/3, 385番地/</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="152 523 891 568">省略</td> </tr> </tbody> </table>	名称	所在地	省略		岡崎住宅	平塚市岡崎/3, 379番地/3, 384番地/3, 385番地/	省略		<p>別表第1(第3条関係)</p> <p>市営住宅</p> <table border="1" data-bbox="981 328 1715 568"> <thead> <tr> <th data-bbox="981 328 1182 376">名称</th> <th data-bbox="1187 328 1715 376">所在地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="981 379 1715 427">省略</td> </tr> <tr> <td data-bbox="981 430 1182 520">岡崎住宅</td> <td data-bbox="1187 430 1715 520">平塚市岡崎/3, 379番地/3, 385番地/</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="981 523 1715 568">省略</td> </tr> </tbody> </table>	名称	所在地	省略		岡崎住宅	平塚市岡崎/3, 379番地/3, 385番地/	省略		
名称	所在地																	
省略																		
岡崎住宅	平塚市岡崎/3, 379番地/3, 384番地/3, 385番地/																	
省略																		
名称	所在地																	
省略																		
岡崎住宅	平塚市岡崎/3, 379番地/3, 385番地/																	
省略																		

## 【議案第2号】

### 平塚市営住宅保証人免除取扱要領について

#### 1 制定理由

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になったことや、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、市営住宅への入居に際し、保証人を確保することがより困難になるものと懸念されます。

国は、このような背景から、公営住宅の目的を踏まえ、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。

本市は、滞納家賃等の督促、入居中の困りごとやトラブルの相談、入居者の安否確認などに保証人の協力を求めてきたことから、今後も市営住宅の入居に際し、保証人を求める考えです。しかし、住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という市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、このたび平塚市営住宅条例において保証人の極度額を設定するのに合わせ、保証人を免除する取扱要領を定めることとしたものです。

#### 2 制定根拠

平塚市営住宅条例第12条第1項第1号では、入居の手続きとして保証人1名の署名する請書を提出することを規定しておりますが、同ただし書きにおいて、市長が特別の事情があると認める場合には、請書に保証人の署名を必要としないことができます。

保証人免除取扱要領は、同ただし書きにおける「特別の事情」を明らかにし、保証人免除の取扱いについて必要な事項を定めるものです。

#### 3 内容

別紙1のとおり

#### 4 施行年月日

令和2年4月1日



## 平塚市営住宅保証人免除取扱要領（案）

### （趣旨）

第1条 この要領は、平塚市営住宅条例（平成9年9月30日条例第14号。以下「条例」という。）第12条第1項第1号ただし書きの規定に基づき、保証人を免除する取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

### （対象者）

第2条 条例第12条第1項に規定する入居決定者（以下「入居決定者」という。）のうち保証人を確保することが困難であると認められる者として次の各号のいずれかに該当する者について、保証人を免除する対象者とする。

- (1) 親族その他の者に保証人を依頼したが断られた者
- (2) 身寄りがなく保証人を依頼できる者がいない者
- (3) 平塚市営住宅条例施行規則（平成9年9月30日規則第38号。以下「規則」という。）第3条第2号に掲げる者
- (4) 規則第3条第8号に掲げる者
- (5) その他特に必要があると認められる者

### （保証人の免除）

第3条 保証人の免除を受けようとする入居決定者は、緊急連絡先を記載した保証人署名免除申請書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項に掲げる手続きをした入居決定者が次の各号のいずれかに該当するときは、請書に保証人の署名を必要としないことができる。ただし、申請内容に不正等が判明した場合はこの限りでない。

- (1) 家賃債務保証業者と保証委託契約を締結したとき
- (2) 家賃債務保証業者に保証委託契約の申込みをしたにもかかわらず、保証委託契約の締結に至らなかったとき（保証委託料を支払わないときを除く）
- (3) 前条第3号から第5号までに該当するとき

### （既存入居者への準用）

第4条 この要領の規定は、規則第12条第3項に規定する請書の更新のときに保証人を確保できない者に準用する。

### 附 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

## 【議案第3号】

### 市営住宅入居申込資格における住宅困窮理由の一部緩和について

#### 1 概要

本市の市営住宅入居者募集では、募集要項である『入居者募集のしおり』において住宅困窮理由を規定していますが、その理由の1つに「他の世帯（親族ではない人）と炊事場又は便所を共同使用している者」であることを規定しています。これは、公営住宅法施行令第7条第2号の「他の世帯と同居して著しく生活の不便を受けている者」に基づいて規定しているものです。

これまでの入居者募集においては、申込者が親族と同居している場合はいかなる理由によっても上記の住宅困窮理由には当てはまらない者として判断していました。しかし、上記施行令第7条第2号の「他の世帯」を親族以外とする定めはないため、下記2のとおり運用上の変更を行うことで、住宅困窮理由の一部を緩和するものです。

#### 2 緩和の内容

変更前	変更後
他の世帯（ <u>親族ではない人</u> ）と炊事場又は便所を共同使用している	他の世帯（ <u>親族ではない人、及び申込者又は申込者と同居しようとする者からみて1親等以外の親族</u> ）と炊事場又は便所を共同使用している

#### 3 緩和の理由

離婚等により親の住宅に同居している母子等や、兄弟姉妹や扶養義務のない親族と同居している者は、低所得者である場合が多く、親族を頼って一時的に身を寄せている現状があります。このようなケースでは、「他の世帯」とみなせないため、市営住宅の入居を認めていませんでしたが、上記2のとおり緩和することで申込可能とし、居住と生活の安定を図ろうとするものです。

#### 4 適用条件

原則として「他の世帯（申込者又は申込者と同居しようとする者からみて1親等以外の親族）」と住民票の世帯が分かれている者に適用します。

#### 5 緩和による効果

一時的に親族宅に居住したため市営住宅の申込資格を失った者に対し、市営住宅への入居の機会を提供できるとともに、入居により親族に依存していたことに起因する精神的負担を解消させることができます。

また、市にとっては家賃収入の増加が見込めます。

#### 6 施行

直近に実施する入居者募集より適用するものとします。