

民法改正に伴う鳥取市営住宅の設置及び管理に関する条例等の一部改正 に係る市民政策コメントの意見及び意見に対する市の考え方

- 1 募集期間 令和元年8月13日（火）～令和元年9月2日（月）
2 募集結果 1名（6項目）

No.	意見	意見に対する市の考え方
1	<p>誰でも入居しやすいようにするためには、国の方向と同様に保証人規定の規定をなくすことが適切だと考えます。一人暮らしの高齢者や中高年の所得がない世代の増加がいわゆるなど、家庭・社会環境は大きく変わっています。その点では、これまでの民間の賃貸住宅の契約が特に困難といわれる特定の人だけを連帯保証人を免除するだけでは、行政の対応としては不十分です。総務省が都道府県等の調査結果と行政評価による改善措置を求めていることは、公営住宅法の住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で提供するという本来の目的に合致するものです。</p>	<p>公営住宅法は、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的としています。</p> <p>住宅に困窮する低額所得者に、低廉な家賃で住宅を提供するためには、市営住宅を維持・管理していくための財源が必要であり、安定した家賃収入を確保していかなければなりません。</p> <p>また、他の入居者にとっても、快適に市営住宅に居住していただくためには、入居者の迷惑行為に対して相談・仲介・指導等を行っていく必要もあり、それらを担保できる連帯保証人の確保は必要であると考えています。</p> <p>なお、連帯保証人を確保できない入居希望者に対しては、セーフティネットとして家賃債務保証業者の導入を考えています。</p>
2	<p>民間の賃貸住宅の契約が特に困難といわれる人たちを含む低所得者の方が、法の目的である低廉で良質な公営住宅の入居が誰でも可能となるためには、連帯保証人制度の継続のうえに、<u>連帯保証人の極度額の設定をおこなうことは、入居を希望する市民に対して、さらに入居条件を高くすることにつながります。</u>この点で、現在保証人を免除できる人との比較しても、入居条件を高いままに据え置くことであり、公営住宅法の平等な適用という観点からも、公平な対応とは言えないものであり、<u>連帯保証人の規定はなくすべき</u>です。</p>	<p>改正民法では、市営住宅の連帯保証人としての契約が該当する「個人根保証契約」について、保証の上限額である極度額を定めなければ、その効力を生じないこととされます。</p> <p>これは、これまで無限であった連帯保証人の保証債務について、保証の上限額の設定を義務付けることにより、連帯保証人の負担を軽減するものになります。</p> <p>本市におきましても、《No.1の市の考え方》に記載のとおり、連帯保証人制度を継続する一方で、極度額の設定に当たっては、家賃の滞納が発生してから、明け渡し請求を行い、退去いただくまでの想定期間である入居時の家賃の6か月分とすることを検討しており、必要最小限の金額として、連帯保証人の負担を軽減したいと考えています。</p>

No.	意見	意見に対する市の考え方
3	<p>市は、国の方向とは逆の方向を取るという見直しの方向ですが、そうであるならわかりやすく納得できるようにしっかりと説明する責任が求められます。<u>「滞納の抑止の観点から」と保証人を維持すると言われるなら、①連帯保証人の確保による滞納の抑止に係る数量的な実態、②保証人の必要のない高齢者・DV等の入居者の滞納の数量的な実態など、その明確な根拠が示される必要があります。</u>これでは説明責任を果たすことにはならないと考えます。</p>	<p>国は、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ため、「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」とされ、保証人の運用についても、地域の実情に応じて、各自治体が主体的に判断していくべきものとされています。</p> <p>本市としましては、《No.1の市の考え方》に記載のとおり、連帯保証人制度を継続し、連帯保証人を確保できない入居希望者に対するセーフティネットとして家賃債務保証業者を活用していきたいと考えています。</p>
4	<p>今回家賃債務保証業者の活用を方針として検討するとされていますが、<u>保証業者がどんな条件なら保証するのか、どの程度の保証をおこなうのか、その保証料の負担はどの程度なのか、低所得者の新たな負担にならないのかについて、きちんと制度の内容も周知しないまま改正すべきではない</u>と考えます。</p>	<p>家賃債務保証業者は、連帯保証人が確保できない場合のセーフティネットとして活用を行おうとするものです。なお、国土交通省では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（住宅セーフティネット制度）を平成29年10月25日に開始し、それに合わせて、賃借人の家賃債務を保証する家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者を登録する制度を創設しており、本市では、この住宅セーフティネット制度の中で登録された家賃債務保証業者の活用を考えています。</p> <p>これらの制度につきましては、今後とも周知に努めてまいります。</p>
5	<p><u>条例改正に伴う規則改正についても、議会への条例審議の前には現在の入居者と連帯保証人への説明及び理解と同意を得る必要</u>があります。それは、現在の入居者の人の事情や建て替えによる入居場所の移動によって、連帯保証人を今後新たに見つける必要も生じることもありえるからです。その点では、自治基本条例の市民参画と市民合意が求められるものであり、当事者抜きで進めることは適切ではないと考えます。</p>	<p>「家賃債務保証業者の活用」については、連帯保証人の確保が困難な入居希望者に対するセーフティネットとなります。また、「連帯保証人の極度額（保証上限額）の設定」については、連帯保証人の負担軽減となりますので、連帯保証人を確保しようとする入居者に対しても、負担は軽減されるものと考えています。</p> <p>これらのことから、この度、一般的な市民意見の募集手段である市民政策コメントを実施したものです。</p>
6	<p><u>生活保護世帯や住民税の非課税世帯の入居の場合は、連帯保証人を免除すべき</u>です。連帯保証人の極度の設定によって、生活保護世帯や住民税の非課税世帯にとっては、あらたな経済的な負担が生じることになり、入居条件のハードルは高くなります。市が所得の比較的低い市民に住宅を提供するという責務を果たすうえからも、連帯保証人の条件は設定しないようにしてほしい。</p>	<p>連帯保証人を確保できない入居希望者に対しては、セーフティネットとして家賃債務保証業者を活用していきたいと考えています。</p> <p>また、連帯保証人の確保が困難で、家賃債務保証業者の利用もできなかった入居希望者に対しては、本市としても、基本的には連帯保証人を免除したいと考えています。</p>