

第16号議案

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例の一部を改正する条例の制定について

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例の一部を改正する条例を別紙のように定める。

令和2年2月18日提出

芦屋市長 伊藤 舞

提案理由

芦屋市営住宅入居者選考委員会からの答申を踏まえ、住宅困窮者に対し円滑な市営住宅の供給を図ることを目的に、入居の際の保証人制度を廃止するため、この条例を制定しようとするもの。

芦屋市条例第 号

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例の一部を改正する条例

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成9年芦屋市条例第31号）の一部を次のように改正する。

次の表中下線又は太枠の表示部分（以下改正前の欄にあつては「改正前部分」と、改正後の欄にあつては「改正後部分」という。）については、次のとおりとする。

- (1) 改正前部分及びそれに対応する改正後部分が存在するときは、当該改正前部分を当該改正後部分に改める。
- (2) 改正前部分のみ存在するときは、当該改正前部分を削る。
- (3) 改正後部分のみ存在するときは、当該改正後部分を加える。

改正後	改正前
<p>（入居の手続）</p> <p>第12条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>3 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。</p> <p>(1)～(4)（略）</p>	<p>（入居の手続）</p> <p>第12条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>3 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。</p> <p>(1)～(4)（略）</p> <p><u>(5) 市長が別に定める資格を有する保証人の連署した誓約書</u></p> <p><u>4 市長は、特別の事情があると認める者に対しては、前項第5号の規定による誓約書に保証人の連署を必要としないこととすることができる。</u></p>

改正後	改正前
<p>4 (略) (市営住宅の明渡請求)</p> <p>第40条 (略)</p> <p>2 (略)</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、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた使用料の額との差額に<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、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額の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 (略)</p>	<p>5 (略) (市営住宅の明渡請求)</p> <p>第40条 (略)</p> <p>2 (略)</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、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた使用料の額との差額に<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、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額の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 (略)</p>

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例第12条の規定は、令和2年4月1日以後に第8条第2項に規定する決定を行ったものについて適用し、同日前に決定を行ったものについては、なお従前の例による。

(芦屋市震災復興地区住宅市街地整備総合支援事業に係る従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正)

- 3 芦屋市震災復興地区住宅市街地整備総合支援事業に係る従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例(平成8年芦屋市条例第27号)の一部を次のように改正する。

第15条中「第12条第3項から第5項まで」を「第12条第3項及び第4項」に改める。

参 照

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正要綱

1 改正の趣旨

芦屋市営住宅入居者選考委員会からの答申を踏まえ、住宅困窮者に対し円滑な市営住宅の供給を図ることを目的に、入居の際の保証人制度を廃止するため、この条例を制定しようとするもの。

2 改正の内容

- (1) 市営住宅の入居手続の際に、市営住宅使用承認申請書に添付して提出を求める書類を次のとおり改めるとともに、特別の事情があるものについて、オの書類を必要としないことができる旨を定めた規定を削る。（第12条関係）

改正案	現 行
ア 収入証明書	ア 収入証明書
イ 印鑑証明書	イ 印鑑証明書
ウ 市税に係る納税証明書	ウ 市税に係る納税証明書
エ 入居者名簿	エ 入居者名簿
	オ <u>市長が定める資格を有する保証人の連署した誓約書</u>

- (2) その他所要の規定の整備

3 施行期日等

- (1) 令和2年4月1日

- (2) 経過措置

2(1)による改正後の規定は、令和2年4月1日以後に入居決定を行ったものについて適用し、同日前に入居決定を行ったものについては、なお従前の例による。

- (3) 芦屋市震災復興地区住宅市街地整備総合支援事業に係る従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正

2(1)による改正に伴い、芦屋市震災復興地区住宅市街地整備総合支援事業に係る従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例において引用する芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例の条項を整理する。

芦都住第1500号

令和2年1月20日

芦屋市営住宅入居者選考委員会
委員長 高橋 正樹 様

芦屋市長 伊藤 舞



芦屋市営住宅等に係る入居の手続きについて（諮問）

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例第15条の規定により、民法第465条の2の改正（令和2年4月施行）及び公営住宅への入居に際しての取扱についての通知（平成30年3月30日、国土交通省）に伴う、本市市営住宅等への入居手続について諮問します。

以上

令和2年1月21日

芦屋市長
伊藤 舞 様

芦屋市営住宅入居者選考委員会
委員長 高橋 正 樹

芦屋市営住宅等に係る入居手続について（答申）

1 市営住宅等への入居手続において、保証人を確保できず入居を断念した事例が若干ながら発生している状況にある。近年の社会情勢を鑑みると、身寄りのない高齢者等が増加しており、保証人を確保することが一層困難となることが懸念される。

公営住宅の目的である住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という観点から、入居手続として、保証人の廃止が望ましい。

2 上記1について、以下の点に留意して対応を図ること。

市営住宅等使用料の納付に関しては、現行の徴収体制を維持し、これまで以上にきめ細かい相談や納付指導に努めること。

以 上

民法の改正について

民法の一部を改正する法律により、民法第465条の2が以下のとおり改正され、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、その効力を生じないこととされた。（令和2年4月1日施行）

【現状】

根保証 契約	貸金等債務が含まれるもの	極度額の定めが必要
	貸金等債務が含まれないもの（貸借人の債務等）	極度額の定めは不要



【改正後】

根保証 契約	貸金等債務が含まれるもの	極度額の定めが必要
	貸金等債務が含まれないもの（貸借人の債務等）	

民法新旧対照表抜粋 （下線部分は、改正部分）

改正後	改正前
<p style="text-align: center;">第2目 <u>個人根保証契約</u> （<u>個人根保証契約</u>の保証人の責任等）</p> <p>第465条の2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「<u>根保証契約</u>」という。）であって<u>保証人が法人でないもの</u>（以下「<u>個人根保証契約</u>」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる<u>全て</u>のもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。</p> <p>2 <u>個人根保証契約</u>は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。</p> <p>3 第446条第2項及び第3項の規定は、<u>個人根保証契約</u>における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。</p>	<p style="text-align: center;">第2目 <u>貸金等根保証契約</u> （<u>貸金等根保証契約</u>の保証人の責任等）</p> <p>第465条の2 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「<u>根保証契約</u>」という。）であって<u>その債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務</u>（以下「<u>貸金等債務</u>」という。）が<u>含まれるもの</u>（<u>保証人が法人であるものを除く</u>。以下「<u>貸金等根保証契約</u>」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる<u>すべて</u>のもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。</p> <p>2 <u>貸金等根保証契約</u>は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。</p> <p>3 第446条第2項及び第3項の規定は、<u>貸金等根保証契約</u>における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。</p>

公営住宅への入居に際しての取扱いについて

(平成 30 年 3 月 30 日国住備第 503 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

【概要】

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、公共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る。

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う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前提とすることから転換すべきと考える。

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。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する。

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るが、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する。

公営住宅の家賃は、入居者の収入等の状況を踏まえ、政策的支援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ある。

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する。