

1 日 時 令和元年12月20日(金) 午前10時00分～午前11時20分

2 場 所 小田原市役所6階601会議室

3 出席者 (会 長) 林 良英
(委 員) 鳥居 幸子、曾我 祐行、高野 昭芳、
加藤 久枝、晝場 浩司
(事務局) 小澤建設部長、府川建設部副部長、志村建築課長、
井田建築課副課長、佐藤建築課副課長、菊池主査、
川久保主任、岩本主事

議事等

(1) 会長あいさつ 林会長よりあいさつ

(2) 審議事項(諮問)

ア 令和元年11月(空き家)入居募集の入居考査について

<非公開>

イ 連帯保証人制度の廃止について

川久保主任より、資料2に基づき説明

[質疑応答]

質疑応答]

高野委員： 保証人を探せず、市営住宅に入れず、困っている人がいる。この制度を廃止するのは遅いくらい。もっと早く廃止しても良かった。困っている人は、保証人を探すことすら大変である。この制度の廃止は、大賛成である。

鳥居委員： 小田原市母子寡婦福祉会でも、保証人の廃止については、とても良いことだと思う。会員の中でも、市営住宅を使用させていただいている人がいる。年2回、機関誌を発行しているが、市営住宅の保証人が廃止になって、入居しやすくなったと記事を載せてみたいが、よろしいか。

会長： 事務局、どうでしょうか。

井田副課長： 条例改正を3月議会にお諮りする予定です。その後でしたら、大丈夫です。

会長： タイミングを計って、お願いしたい。

鳥居委員： ありがとうございます。

加藤委員： 先ほどの説明の中で、過去に保証人に頼らざるをえない入居者は僅かであったということだが、過去に具体的に何人くらいあ

- ったのか教えてほしい。
- 川久保主任： 過去、5年間滞納があって保証人に家賃請求した状況だが、5年間で63世帯であり、年でいうと平均12、13世帯に請求している状況である。全体的に入居者が減っているというのもあるが、滞納している世帯は、毎年1割、全体の10%ほどで、年間では約130世帯になる。その内、保証人に家賃を請求しているのは、さらにその1割ほどになる。入居者全体の中でいうと1%程度である。
- 井田副課長： 補足すると、年間の滞納者130名というのは、年度の区切りで集計した数だが、中には年金受給者が多く、年金は2か月に一度、支給されるので、3月の奇数月には滞納するが、4月の偶数月に、2か月分の家賃を入れる方もいる。そういった方もカウントに入っているの、ご了承ください。
- 加藤委員： 年金受給者で、奇数月に滞納になってしまう方は、どれくらいいるのか。
- 井田副課長： 月によって異なるが、市営住宅入居者は大半が年金受給者である。基本的には、口座引き落としであるが、預金が残っていないと引き落とせないことで滞納になる。
- 加藤委員： 保証人制度をなくす、撤廃するという事は、当然セーフティネットの役割を果さなくてはならないため、公営住宅にとっては、一つの施策として決まっていくと思うが、保証人を付けないことでリスクもあると思う。今まで、保証人を付けていて、保証人への請求が全体の1%で済んでいた。そんなことはないと思うが、保証人がいないことで滞納が増えていく可能性もある。今後、保証人をつけないことによるリスクを回避するための施策はあるのか。また、敷金の3か月は確実に家賃に充てられるが、その後の引き払い費用などはどうするのか。80歳代の方が入居なさる時代、保証人にかわるリスク回避の機能、どこで担保するのかなどを考えるのが今後の課題であると思うが、今、考えていることがあれば、教えてほしい。
- 川久保主任： 家賃滞納や、退去手続きで実際に保証人が対応しているのは、1%くらいである。退去手続きについては、保証人が対応しているのが、退去者のうち4%で、ほとんど親族が保証人になっている。家賃滞納については、滞納者の生活状況の聞き取りをし、福祉的な支援が必要と思われる場合は、福祉部局へ繋ぐなど、滞納を減らす努力をしていく必要があると考えている。また、退去時の残置物については、法定相続人、親族のなかでも子供が多く、これについては、今後もそういった対応を求めていくことになる。
- 加藤委員： 今までと同じような内容でやっていくということだが、今まで入居時に保証人を求めることによって、入居者の皆さんには重しになっていたことが、保証人がなくなったことで、門戸が広がると同時にリスクも増えることもあり得る。法定相続人が対応しない一人暮らしの方も出てくるだろう。福祉的な支援を頼

むだけでは、足りない可能性もある。緊急連絡先にも、親族以外の方も含め、ぜひ対応をお願いしていただく必要がある。今後、具体的な施策があったほうが良いと思うし、また新たな施策ができた時には教えてほしい。市民の声としてもあがると思う。

井田副課長： 基本的に、緊急連絡先については、5年に1回更新・確認をしているが、その期間を短くするなどにも考えている。また、緊急連絡先になっている方には、未納家賃の請求はできないが、親族の場合は、滞納者に滞納について支払うように催促してもらうことはできる。

加藤委員： ぜひお願いしたい。

高野委員： 生活保護制度には、住宅扶助がある。生活保護をもらって、民間アパートに入っている人は、家賃の補助と生活費をもらっている。一方で、爪の先に火を灯すような生活をされていて、市営住宅には保証人がいないため、入ることができない人が、現実にはいる。背景にはそういったことがあるので、バランスをもっと考えてほしいと常々思っている。民生委員の立場からは、保証人はいらなくとも思っており、保証人をなくすことには、大賛成である。もし家賃が払えないなら、よくよく生活実態を調べて、生活保護の手をさしのべて、生活保護をどうするのか考える。日本には基本的人権が保障されていて、最低限の生活が保障されている。建築課と生活保護で、職員が横の連携をもってやっていただけることが、住みやすい小田原になると私は思う。

井田副課長： 高野委員がおっしゃったとおり、国からは連帯保証人がいないことで、市営住宅に入居できない事態にならないようにとの通達がきていることもあり、小田原市としては保証人は廃止の方向でいる。また、今までも生活保護に同行、案内し、助言させていただいている。

志村課長： 井田を含め、市営住宅の係内には生活保護の事務経験者もおり、窓口での誘導はかなり綿密に行っている。実際、今回保証人を廃止にするにあたっては、委員の皆様から示された心配を私どもも同じようにしてきたが、どのくらい保証人に頼らねばならないのかなどの現実的問題、どのくらいの事例や数が生じているのか調べたところ、どうしても全員に保証人をつけることを義務付けるほどの状況ではない。これはセーフティネットの意味合いで市営住宅を考える時代に至っては、ずっとこれに執着している場合ではなく、現実を踏まえた上で、フォローし福祉との連携を今までよりもさらに丁寧にするすることで、対応できるとの見通しを立てて、このような提案をさせていただいた。

井田副課長： 1点補足だが、既存の入居者については、連帯保証人自体は残ることになる。ただ、実際には家賃滞納分については、請求はしていない。保証人が亡くなった時には、契約を更新するこ

とになるが、その際には新たな保証人は求めない方向で進めていく。

晝場委員： 私は、生活保護を担当しているが、施策の進み具合を含めて、それぞれの担当部署で考え方が変わってきている。生活保護はもともと住宅への入居の保証が担保されていなかった。国には生活保護の現場から制度の改正意見をあげられるが、その中で保証人がいないことで民間も含めて住宅に入れない世帯があったことで、保証人がいなくても住宅を確保できるようにとの現場からの意見を国から勝ち取った経緯がある。また、実際に困窮しているといわれる世帯の中で、4分の1の世帯しか保護が充足されていない。4分の3の世帯は困窮している状況である。このように広く困窮している事情があるとのことで、平成25年に生活保護の基準が見直されるなど、全体的に様々な施策が進んでいるように感じている。それまでは、保護の申請に至ったことが理由で、立ち退きを受けたケースもあり、横のつながりの無さを感じたこともあるが、皆で情報を張り巡らせることが大事である。保証人の廃止は、生活保護の現場でも有難く、制度の進み具合を見守っていきたい。

曾我委員： 資料の中の、民法改正を受けて、国の定める標準条例案が改正され、保証人の確保が一層困難になるとあるが、なぜこうなるのか。これについて具体的に説明をしてほしい。

川久保主任： 民法が改正する前から保証人が見つからない、保証人を求めることによって極度額を決めるようになって、保証人になることを懸念する傾向になると考えている。

曾我委員： 条例が改正されると保証人が見つからなくなり、極度額が定められると保証人がいなくなるということか。

井田副課長： 資料の書き方が逆で申し訳ない。保証人の確保がますます困難になることが懸念されることから、国は標準条例案を改正したとの意味である。

志村課長： 保証人の確保が大変な背景がある中で、民法改正のタイミングで、国が保証人の廃止の方向に切り替えたということである。

曾我委員： 理解した。資料下の廃止する自治体とあるが、神奈川県が横浜市などの市と同列に並んでいるが、これはどういった意味か。

井田副課長： 神奈川県には県営住宅があるので、同様の考え方である自治体として載せている。

志村課長： 公営住宅事業をやっている地方自治体ということである。

曾我委員： 神奈川県が統括して行うという意味ではないということでしょうか。

井田副課長： そうである。

会長： 皆様からご審議、ご意見等いろいろあったと思うので、十分に考えていただいて、総括して対応していただきたいと思う。

〔審議結果〕

会長：「連帯保証人制度の廃止について」は、事務局案のとおりとすることよろしいでしょうか。

委員全員：異議なし

ウ 市営住宅入居者募集方法の見直しについて

井田副課長より、資料3に基づき説明。

[質疑応答]

曾我委員： 新たに随時募集するという事は、行政の業務が煩雑になり人員が増えたりすることはないのか。

井田委員： 基本的にはないことで考えている。定期募集は公開抽選や入居考査などの事務があるが、随時募集は、基本的に受付順と考えているので、それほど大きな負担ではない。

高野委員： 空き家の4階、5階は、今まで高齢者が入居していて、その後空いているということだろうが、高齢者には4階、5階で生活することは難しい。毎日の生活が大変である。若い世代は間違いなく入居すると思うし、あっという間に埋まると思う。空きを利用して、なおかつ入居者が入ってくる。こんなに良いことはないと思う。

曾我委員： 今まで斡旋の対象者はどうやって決めていたのか。

井田副課長： 入居考査の中で落選した方、または抽選でもれた方が斡旋の対象者である。今回は2名の方が対象者であり、考査点数の高い方から順に電話等で斡旋していく。

曾我委員： 随時募集の対象者の人数はそれくらいになるのか。

井田副課長： これまで斡旋対象となっていた方も含めて、公募により改めて募集をかけるので、これまでの斡旋対象者数よりも増えると思われる。募集する住宅は、定期募集で応募がなかった空き家を9月と3月の随時募集に充てることになる。

曾我委員： 随時募集を行うことで、定期的に2回だった募集を年4回にするという感じになるのか。

井田副課長： 募集は年4回になるが、随時募集と定期募集では選考方法が違う。定期募集で埋まらなかった空き家を随時募集にあてるところも異なる。

会長： 保証人廃止でハードルが下がり、随時募集で更にハードルが下がる部分では、効率的な方法である。より入りやすくなるので、応募の状況も今年までとは違ってくると思われる。

志村課長： 最近の応募状況は、ご存じのとおり、応募戸数より応募者数は下回ってしまっている。こちらが手を動かさないと申し込みは増えていかない。これをやることによって、盛り返し、たくさん市営住宅を使っただけを期待したい。

会長： 先ほど、鳥居委員から、機関誌でのPRをしてくださると言っていたいただきましたが、条例が通過した際には、困っている人にきちんと情報が伝わるができるように、市民周知の仕方も工夫してほしい。

[審議結果]

会 長：「市営住宅入居者募集方法の見直しについて」は、事務局案のとおりとすることでよろしいでしょうか。

委員全員：異議なし

(3) その他

[報告事項]

- ・ 市営栢山住宅の用途廃止について、佐藤副課長より資料4に基づき説明。

[連絡事項]

- ・ 井田副課長より、今年度の審議会開催は終了、次回審議会開催については、来年度の第1回の定期募集の入居考査にあわせて、7月上旬開催予定と説明。