

吹田市営住宅条例施行規則の一部改正の骨子案に対する提出意見と市の考え方について

1 提出期間 令和2年（2020年）1月6日（月曜日）～
令和2年（2020年）2月4日（火曜日）

2 提出意見数 2件（2通）

3 提出意見と市の考え方 以下のとおり

	提出意見	市の考え方
1	市営住宅の入居手続きに民間保証会社の利用を可能とするべきです。	ご意見のとおり、今回の改正は民間保証会社の利用を可能とするものです。
2	<p>法には入居要件として保証人を立てるべきとの記載はありません。また民法の改正で保証人の保証上限が設けられるのであれば保証人は必要なのでしょうか。</p> <p>法人の保証人を認めることにより個人の保証人は必要なくなるのではないですか。法人保証人を求める場合、無償でないのであれば、市営住宅の目的に合っていますか。</p> <p>高齢化が進む中、現在の保証人が死亡した場合に、代わりの保証人を見つけれられるのでしょうか。</p> <p>保証人、滞納問題について行政的な手法を構築する必要があるのではないですか。</p>	<p>公営住宅の入居要件としての保証人は公営住宅法には規定がありませんが、吹田市では過去に入居者家賃の滞納が大きな問題となり、平成25年に保証人を入居要件とすることを吹田市営住宅条例において規定しました。また民法改正により、令和2年4月からは個人根保証契約に極度額の設定が必要となりますが、これは保証人の責任範囲を限定し保証人を保護するものとなっています。</p> <p>平成25年度以降保証人を求めたことで、家賃徴収率が向上しています。滞納対策を行う中で、保証人制度は特に滞納を未然に防ぐ効果があると判断しており、引き続き保証人を入居要件の一つとします。</p> <p>市営住宅における保証人は、基本的にはご家族・ご親族といった自然人が保証人として時には入居者のサポートを行っていただくことを想定しておりますが、一方で保証人の確保ができない方への入居の阻害要因とならないよう、低廉な費用で民間の機関保証制度をご利用いただくことも可能になるよう改めることで、入居機会と</p>

	<p>家賃負担の公平性を確保します。</p> <p>入居後に保証人が不在となった場合には、改めて保証人を確保していただくこととなりますが、今回の改正により民間の機関保証制度の利用を可とし保証人を確保しやすくします。また、一定の期間が必要であることは理解しておりますので、ご事情をお聞きした上で保証人の選任を一定期間猶予することも可能です。</p> <p>保証人、滞納問題の手法としては、以下のように考えます。</p> <p>市営住宅の入居者管理の一つの方法として、吹田市では前述のとおり保証人の存在が家賃の滞納抑止に大きな効果があると考えています。</p> <p>さらに、保証人の確保ができない方への阻害要因とならないよう、民間の機関保証制度もご利用いただけるように改めて、公平性を確保するものです。</p>
--	--

提出された意見の全文は、次ページからご覧ください。

※意見の原文は手書き FAX で頂きましたが、印字が不鮮明な箇所があり、また筆跡から個人が特定されることを避けるため、内容をそのまま入力しました。ただし、個人情報に係る部分を伏せています。

吹田市営住宅の入居にあたり、民間の保証会社の活用を可能とできるように、住宅条例施行規則の一部改正を切実に願います。どうぞ宜しくお願い致します。

<市営住宅の入居手続きに民間保証会社の利用を！！>

・私自身、以前に市営住宅・新築当選させてもらった者です。ただ、保証人の書類・収入証明書を容易にいただけず、結局辞退さざるえませんでした。公営住宅をあちこちあたって、1年経つころに最も望むニュータウンで(今●●●●在住)の、しかも新築で夢のようでした。府営や大阪市営(旧府営住宅分)に今日も申請しました。残念ながら、未ご縁がないです。府営なら、免許書の写しで、大阪市営なら住民票の所在地さえ明確なら、もちろん保証人のサイン押印書は提出して、いざ、万が一の時の連絡がつけるよう、最低の必要な書面を要すのみです。

吹田市営のみ最も言いにくい具体的な収入証明書を要すのか？

・現実に入居者と同じ収入では保証できない人もおられると考えます。本人の生活分を引いて、人様分の保証を可能な人を選別しないと、保証人を立てることになりません。万一のことを考えての連絡先にしては…コミュニケーションの上手で恵まれた方には悩まない事かもしれませんが、人間関係が難でみつきりにくい人を経済的にも難のどちらかという、福祉的な要素を持っている人ほど、公営住宅を求める対象者と考えます

・入居時に対象条件の方の資料が揃っても、入居時のみなので居住している内に環境は変化するものです。保証人の所得も変化する、又、この世におられなくなる人もおられます。ホームページから、家賃の滞納額も結構あられます。保証人より民間保証会社の方が確実に収めてもらえるのでは？私は保証会社なら入居できたと。残念です。障害、生保等福祉と関わる人は身元情報も詳細に市にあります。お願いします！

【ご意見】

市営住宅法においては保証人について入居条件では入っていなかったと思います。

本来低所得者対応で市営住宅は建設されているのに、入居要件として市条例において保証人が明示されているため、選任できない場合入居を断念する事態も起こると思います。

民法の改正により、保証人の補償上限が設けられることを考えれば、保証人は必要なのでしょうか。また市の規則の一部改正では、法人保証人を認めていくことが書かれていることから、個人の保証人の必要性はないのではないかと考えます。

ただし、法人保証人を依頼する場合、無償ではないのであれば、市営住宅の目的に合っているのでしょうか。

保証人は、新規に入居する場合だけではなく、現在保証人になってもらっている人が死亡した場合、代替えの保証人を立てなくてはならないと聞いています。現在高齢化が進む中、一定の収入を要する保証人が見つけられるのでしょうか。

保証人が見つからない場合、猶予を行うことができるかと聞いていますが、ずっと見つからない場合を考えれば、保証人を選任しなければならないことに疑問がわきます。

吹田市は、保証人を家賃滞納のセーフティーネットとっていますが、今回の民法の改正では、限度額を設定するとなっていますが、どうなのでしょう。保証人、滞納問題について行政的な手法を構築する必要があるのではないのでしょうか。