

第12回 京都府住宅審議会府営住宅管理部会（平成29年1月26日）における 諮問事項に係る質疑及び意見

（●：質疑、■：意見）

<子育て世帯への優遇措置の改善（子育て世帯向け期限付き入居の展開）について>

- 資料にある「大規模団地」とは府営住宅以外のものか。民間賃貸住宅を指しているのか。
 - 民間賃貸住宅ではなく、本府で管理している約15000戸の府営住宅等（特賃・特公賃・準公営含む）のうち100戸以上の団地を「大規模団地」として抜き出して集計している。
 - 「大規模団地」に特に定義は無いが、議論いただく上で便宜上100戸以上とした。
- この制度では定期借家による家賃の減額はしないのか。
 - していない。
- 子育てに係る既存の優先入居制度もある中で、期限付きに入居するメリットはあるのか。期限到来時の問題もあるのであれば、期限付きとせず優先入居を増やす方法もあるのではないのか。
 - 応募者から見たメリットとしては、これまでの一般募集、優先募集に加え、期限付きという選択肢が増える。
 - また、期限付き入居を導入する住戸については、ハード整備がされて子育てしやすい住戸となっている。
- 前回募集の子育て期限付き住戸の40戸は全て埋まったのか。
 - 全て埋まっている。
- 桃山日向団地は可動式間仕切り等の特別な設備は設置されていないのか。
 - 設置されていない。京都府では「子育てにやさしい住宅・住環境ガイドライン」が平成27年12月に京都府少子化対策条例の制定と同時に示されており、桃山日向団地の建設時は未制定の時期であったため、していない。ただし、大規模住戸であり子育てしやすい間取りになっている。槇島大川原団地は試行的に行われたもの。
- 間取りの変更の実績は無いとのことだが、間取りの変更は入居者が行うことはできないのか。
 - 入居者が簡単に動かせると子どもが遊んでしまい危険なため、簡単に変更できるものではなく業者に委託をして変更することとしている。
- 入居資格について、国の制度等（注：地優賃制度要綱における「子育て世帯」の定義は「同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる者」であり、URの入居対象世帯も同様の取扱い。）では同居者に胎児も子育て世帯に含むとして対象を広げた経過があるが、府の制度では対象としないのか。
 - 胎児は対象としていない。優先入居で新婚世帯を対象とする制度があり、そちらで支援できる場合もある。
- 平成29年度に募集予定の西大久保団地で実施するものの対象世帯については、これまでと同じ条件とするのか。
 - 期限付き入居の対象世帯やその他の条件等については、前の府営住宅管理審議会で細かく議論いただき、パブリックコメントや弁護士相談もした上で導入したものであり、この枠内で引き続き既存住宅においても展開していきたい。
- 西大久保団地における2戸1改善住戸（20戸を10戸にする）は点在しているのか。
 - 4棟に分かれている。
- ハード面について、子育て向け整備としてベビーカーを押しやすいバリアフリーやエレベータの設置も一緒に進めるのか。
 - 既存住棟へのエレベータの設置については、一定の基準を設けており、現在5階建て以上40戸以上の大規模住棟から順次進めている。
- ソフト面について、子供が増えることで自治会活動が多方面に展開することが考えられるが、自

治会での学習支援や乳幼児の保育といったソフト面の支援は考えているか。

→ 住宅課としてソフト面の支援に予算を確保して実施することは難しいが、自治会活動の中で集会所を活用した高齢者の居場所作りや学習塾といった、ハードの使用という形で支援している。なお、榎島大川原団地については新しい団地であるため、まずは自治会を作るところから始めており、公社を通して自治会活動に対する助言等を行っている。実際には、ラジオ体操のために団地内敷地を使用するなど周辺住民との交流が生まれてきている。

■ 行政が子育てを支援している姿勢を見せることができ、ここで子育てをしたいというインセンティブになるような支援ができれば、若者にとっても高齢者にとっても望ましい結果になる。

■ 子育て支援をしている地域のNPO等をうまく巻き込み、そこにソフトやハードを導入できるのであれば、住んでみたいという気持ちになりやすいかと思う。

● 榎島大川原団地は地域に開かれた木でできた集会所が一つの売りであったと思うが、実際どのように使われているかは把握しているか。

→ なごみりあ榎島は地域に開かれたものであるとともにグループホーム等の福祉施設が併設された団地。その入所者等との交流という形で集会所が使用されている。

● 綾部市では民間の賃貸住宅を市営住宅として20年間借上げる「借上型市営住宅」を展開しているが、期限到来の際にスムーズに退去、住替えをして頂けるか心配をしている。綾部市では行っていないが、公正証書による等法的な縛りをかける方法もあると聞いている。期限到来時の府の考え方はいかがか。

2戸1改善については本市でも実施できないかと考えるが、昭和40年代の古い構造の住戸で耐震性に鑑みて実施は可能なのか。

→ 期限到来時の扱いについては、制度導入の際の管理審議会でも議論いただいているところであり、資料にもあるとおり、期限到来の2年前から他団地へ応募が可能としているとか、当該団地に空住戸がある場合は特定入居ができる等の措置を設けている。法的には定期借家であり、期限到来後は継続して住むことはできないが、審議会において居住の安定を図るよう答申をいただいております、多重的に居住安定の措置を取っている。

2戸1改善住戸の耐震性については、耐震診断の結果、基準を満足している。本件は昭和40年代後半に建設されたものであり、旧耐震ではあるが、鉄筋もある程度入っていたのでクリアできたのかと思う。

■ 入居期限については、他の実施都道府県では「10年」等数字で区切っているところが多いが、府の制度は、末子が18歳になるまでとされており、子育て世帯向けの住居として説得力があると思う。数字で区切ると退去の際に不平・不満がより出る可能性があると思う。

→ この点に関しては、府営住宅管理審議会でもかなり議論いただいたところであり、他の都道府県に比べても制度設計について一定の合理性があると考えている。

● 新たにお子さんができるのと末子が18歳に達するのがいつかという予測が立てられにくい。末子が18歳になったかどうかの把握はできているのか。

→ 毎年の収入申告や同居届の提出により把握できている。

● 2戸1改善を行う場合、単層ガラスを複層ガラスにする等の仕様に係る改善措置は行うのか。

→ 今回の事業については行っていない。

■ 急に改善実施するのは難しいと考えるが、少しずつでも可能なところから実施していただけたらと思う。（要望）

● 2戸1改善にはどのくらい費用がかかっているか。

→ 概算では1戸あたり600~700万円程度になる。

● 子育て住戸を増やすのは良いことだが、需要の把握についてどのように考えているか。少子化が進んでいる昨今において、ファミリー向け住戸が一体どのくらい必要なのかということであるが。

→ 2戸1改善については、応募状況を見て、更に増やしていくか判断をする。今回の事業とは別に平成29年度予算では、通常の住戸について子育て仕様にするということで、特に2戸1改善

はせずに改修を行うための予算を要求中。

需要と供給については今後の応募状況によるが、京都府全体の少子化対策に基づいて、子育てしやすい環境をつくり、それによって少子化に歯止めをかけたいとの政策的な面もある。住宅部局においても安心して子どもを産むことができる住環境を整備していくという点に政策的意義があると考えます。実際の提供戸数については、応募状況を見ながら適宜判断していく。

- 2戸1改善も一つの方法だが、今回のように大規模な工事はせずに、そのままの住戸の状態で隣り合った2戸を貸し、例えばそのうちの1戸の家賃額を配慮するなどという方法もあるのではないかと。
- 他事業主体においては、「近居」というプランがあり、隣に祖父母が入居する制度もあると聞いている。今回の2戸1改善は、子育てにおいては同じ住戸内で見守りができることが重要ではないかとの考えによるものであり、これについても今後の応募の状況を見ながら更に進めるかどうかについて判断していきたい。

<連帯保証人要件の合理化について>

- 機関保証等についてどのように考えているかを補足願いたい。
 - 信用保証会社における債務保証については、国において住宅セーフティネット法改正案が2月に閣議決定され国会で審議される予定であり、この中で債務保証機関の国による登録制度も検討されるということであり、国の制度設計を見ながら導入について別途議論いただきたい。
- 保証人の死亡については、府の方で把握されているか。
 - 保証人が亡くなられた時や保証人が要件を充たさなくなった時には、入居者の方から変更届を出すこととなっているが、府の方で全て確認をして把握をすることは難しい。他の都道府県でもそこまでできていないのが実態。たとえば収入申告の際に保証人の存否について書類提出を求めることもできるが、どこまで実効性があるのか。本当に確認するならば保証人の収入等、事実確認が必要となり費用対効果から難しいと考える。
- 連帯保証人の問題とは別に弁護士への徴収委託分について、徴収できていない債権も多くあることから、これについても考える必要があるのではないかと。
 - 弁護士委託をしている債権は退去滞納者のものであり、入居者の債権については法的措置等をとっている。府として債権として抱える続けることもコストがかかるため、最終的には府全体の制度に従って債権放棄を行っている。
- 保証人2名を1名にしても現在の制度を運用している限り問題がないということか。
 - 連帯保証人の有無に関係なく、退去滞納者についても弁護士委託をして引き続き徴収努力をしているところである。
なお補足として、連帯保証人が1名の世帯が増えている状況で、2名を求められている世帯との不公平感が大きくなっていることも課題と考えている。
- 極論になるが、保証人がいなくても、法的措置を行い明け渡しを行った後に、残った債務について最終的に弁護士委託を行うことで債権が回収できるということか。
 - 連帯保証人に対しては、まずは入居中の滞納者に対する請求と同時に家賃債務の履行を請求するものであり、滞納が一定蓄積した入居者については、入居中に、個別の状況に応じて和解・訴訟・強制執行の法的措置に移行することとなる。
その後、住宅の明け渡しが完了した場合もそうでない場合においても、滞納家賃が解消していないものについては、一定の基準を設けた上で弁護士委託して債権回収に努めている。なおその際、債務者本人に加え、連帯保証人へも督促しており、両者からの納付があることで、債権保全に寄与している実態がある。
- 2人目の連帯保証人から回収できた実績というのはわかるのか。
 - 連帯保証人に1人目、2人目という位置付けは無い。連帯保証人が2人いたため債権が回収で

きたというケースもあるかもしれないが把握はできていない。

- 綾部市では高齢の保証人が亡くなられたケースがあったので、今年度、収入申告の際に全ての連帯保証人の状況を確認したところ、既に亡くなっているという事例が多々あり、そういった方については今回新たに選任をお願いしたが、入居者によっては難しい状況もある。

高齢者や生活保護受給者でも2名の選任を求めており、府が1名とするのであれば綾部市としても参考にしていきたい。

行政側からすると保証人は2人つけて頂きたいが、入居者側からすると2名というのはハードルが高いのではないかと思う。

→ 府では昭和56年頃までは法的措置を行っておらず、納付指導により対応していたため、滞納が長期かつ多額に上る事例も多々あったことから、連帯保証人は債権回収に大変有効であった。

現在は事務フローに従い法的措置を行っており、以前に比べて保証人の重要性は小さくなっているように感じる。

- 実質的には連帯保証人1名で済んでいるケースが大半であるが、制度として1名としてアクセスしやすくすることは必要かと思う。

- 保証人を1名にすべきかと思うが、1名にした後、京都市のように対象を設けて更に免除を行うのか。

→ 1名とした上で更に免除をするかについては、引き続きの議論としてお願いしたい。

- 機関保証については国の動きを睨みながら導入を検討するとして、まずは連帯保証人について2人を1人にして、入居しやすさを目で見える形で示すことが重要。

子育て世帯の支援を含めたコミュニティミックスを図ることについては、今回の議論はピンポイントであり子育て支援については生活環境を総合的に考えていかないといけない。コミュニティミックスという観点であれば若年単身も含まれ、URが行っている大学生のシェア居住についても議論の対象としてもよいかと思う。

包括的総合的な議論が必要だが、それは2年かけて並行して行うこととして、まずは具体的な実績の積み重ねが必要であり、今回の2点の課題について進めていければと思う。