

第 17 回京都府住宅審議会府営住宅管理部会議事概要

1 日 時 平成 31 年 2 月 1 日（金）午前 10 時 10 分～12 時 00 分

2 場 所 御所西京都平安ホテル 羽衣

3 出席者

【委員】 7 名（欠席 1 名）

【傍聴者】 1 名

【報道関係者】 なし

4 議 事

(1) 付議事項のうち当面の検討課題について

- ・ 府営住宅等の入居者資格等について（府営住宅等の連帯保証人制度の見直し）

5 報告事項

(1) 指定管理者制度の導入について

(2) 第 2 次中間答申を踏まえた取組みについて

<付議事項のうち当面の検討課題について>

●資料 1、参考資料 1－1 について主な質疑

- ・ 民法改正と連帯保証人を廃止することを同時に扱っているが、直接的な関係はないのではないかと示された選択肢の中では現状を維持しながら民法改正に対応するのが自然であると思う。むしろ既に連帯保証人は一人でよいというかたちに見直したところであり、さらに踏み込むべき事情が京都府において特に出でこないのであれば淡々と民法改正に対応していけばよいのではないかと考える。また、連帯保証人を得にくい場合も一定の対応をしておき、必ず利用せねばならないと言ったこともないし課題もあるかもしれないが、保証人代行サービスもある。公営住宅が踏み込んで連帯保証人不要とすると民間の住宅等への影響も考えられる中で、そこまで踏み込んでいく事情について特に説明はなかったと思うので、連帯保証人制度を維持したまま然るべき対応をとるべきではないかと考える。あくまでひとつの典型的な意見であり、この議論の中で委員の皆様の中から異なる意見が出てくれば、理解が深まり意見も変わってくるかもしれない。
- ・ UR 賃貸住宅は民間賃貸住宅や公営住宅と違ってそもそも連帯保証人を立てていただけていない。その代わりに収入要件があり、月額家賃の 4 ヶ月分の所得があることを基本的な条件としている。家賃の滞納等が発生することは当然あるが、そういった条件をつけているため、本人への働きかけを強化するなどにより滞納が問題になっているというほどの状況ではなく、公営住宅と UR 賃貸住宅とは背景が異なるかと思う。一方で、京都府内において 49 団地 2 万 3 千戸の賃貸住宅を管理運営しているが、建設年度や立地によっては家賃が 3 万円台の住宅もある。そのような住宅には、公

営住宅も視野に入れながらも、公営住宅は連帯保証人が必要でUR賃貸は連帯保証人が不要だから、UR賃貸住宅の安いところを選択しようとする方が入居するといった傾向も見られるところ。そういった意味では、公営住宅とUR賃貸住宅というのは一部の階層の方に対しては共存し、受け皿という関係になる。仮に公営住宅において連帯保証人制度を廃止すると、連帯保証人が必要なためにUR賃貸住宅に流れていた層が公営住宅も視野に入れることとなり、選択肢が広がると思われる。一方で、連帯保証人制度を廃止することによって行政の家賃滞納に対する対応が難しくなる状況をどうするかという両方のバランスを考えるべきであり、また、入居される方は府民でもあり市民でもあるので、市営住宅の取扱いがいずれの方向となるのかということも意識する必要があると考える。

- ・ 市営住宅の動向についてはいかがか。
 - 正確な市町村の動向は把握していないが、この件について相談を受けた事例も特にないので、積極的に検討が進められている状況ではないのではないかと思います。宇治市が検討されているようであればご教示いただきたい。
- ・ 民法改正に関しては、そろそろ検討を始めるべきであると認識している。実際問題として保証人制度を廃止するとやはり滞納の増加は見込まれる。また、保証人を設定しなければいけない住民の方からは風当たりの強い意見もいただいております、行政としてどちらを採るのかは見極めないといけない。先ほど委員の方から民法改正とは直接リンクしないという話があったが、法的な立場というよりは住民の方を第一に考えなければいけないという立場から、他の委員の方々のご助言をいただければありがたい。
 - 補足だが、連帯保証人制度を維持する場合の懸念がいくつかある。まず一つは極度額設定について、額がいかほどになるかという現実的な問題はあるが、行政関係者と話をする中でよく聞かれるのは、極度額が見えることによってより嫌がられるのではないかという懸念。30万円負担しないとイケないならもうやめておきますという話になるおそれがある。極度額を設定することによって、更に成り手が減るのではないかという問題がまずある。

従来から連帯保証人の確保が困難な方やその支援者の方から機関保証を導入してほしいという要望がある。単身高齢者の方等は連帯保証人を確保できないから入居を諦めるということもあり、極度額設定を導入するからには連帯保証人を確保できない方に対して救済措置が必要であると考え、まず機関保証を入れるべきでないか。ただ、この機関保証については、国からも通知されているとおり、国交省が登録制度を設けているが、やはり無料ではやってくれないし、資格審査もある。入居者には保証料という一定の負担が上積みされる。岡山県などは既に導入しているが、県のNPOを認めてそこにやってもらうという形をとっているの、機関保証については、有効な保証会社にやってもらえるのかという見極めの問題がある。

さらに、現在の猶予制度はいつまでも待つという中途半端な取扱いなので、どうしても機関保証も困難な方に対し、場合によっては連帯保証人を免除するという事も考え合わせると、「連帯保証人が必要」とした場合でも、免除の範囲等の設定次第によっては連帯保証人のいない方が増える可能性がある。連帯保証人制度を維持しながらも実際はほとんど連帯保証人がいないという骨抜きの状態になるのか考えていく必要がある。

こういった問題については、現状の事実関係や機関保証の詳細をご報告しなければご検討いただける状況ではないと考えるので、今後の課題として持っておきたい。
- ・ 猶予制度があるとのことだが、その対象者は高齢単身者の他にどのような方がいるのか。

- 資料1の6ページにあるとおり、高齢者や障害者、子育て世帯など、優先募集に申込資格のある方が対象者ということになる。また、生活保護受給者で、保護の支給機関から家賃が直接府に支払われる場合に限り猶予を可能としている。
- ・ 生活保護受給者は代理納付ではなく猶予ということか。
- 代理納付は、生活保護受給者が支給された住宅扶助費を家賃として直接家主に払ってもらえる制度。市が支給者である場合は市から家賃が府に直接支払われる。そうなれば基本的に滞納は発生しないので、保証してもらわない必要もないので猶予の対象となっているということ。
- ・ 実質的に免除になってしまうケースも多いのか。
- 入居後も探してくださいとお願いしても、実際にはなかなか見つからないと言われるとどうしようもないので、実質的には免除になってしまうこともある。

- ・ 連帯保証人の状況が変化して保証できなくなり、連帯保証人がなくなった場合も免除のようになるのか。
- 連帯保証人の確保は手続として義務づけており、入居者に再度確保してもらう必要があるが、なかなか見つからないと言われるとそれ以上手の打ちようがないため、実質的に代わりの連帯保証人がいなくても住み続けられるということになる。

- ・ 参考資料1の24ページあたりの資料は全国版の統計なので、京都府がどのような位置づけなのか分からないが、滞納家賃の全国平均額が226,596円で、うち保証人又は連帯保証人に対して請求したものが263,848円、次ページの実際に保証人又は連帯保証人から支払いがあったものが平均116,232円と、そこそこ機能しているとはいえ、これだけの対策でうまくいっているわけではない。そういう意味でいうと、府が補てんしている差額分を減らすために機関保証など別の対策を考える必要がある。個人にこの部分の追加支出を求めるとするのは公的な住宅では考えにくいところがあり、既に府が追加支出を余儀なくされていることから、いろいろな対策を考えることができるのではないかと思うがいかがか。
- 家賃の減免ということか。
- ・ とりっぱぐれているものをおそらく誰かが補償しているのではないかと思うのだが。
- 連帯保証の意味としては、まず本来の債務者から取り立ててくださいという抗弁ができないことが挙げられるが、現実的には活用できていない。また、滞納額等の支払者が誰かわからないので連帯保証人からどれだけ支払われているか把握できていない。とりっぱぐれが出たときに連帯保証人に支払っていただけなきには、家賃滞納による訴訟を提起して退去してもらうという選択肢もある。ただ、この場合も連帯保証人を被告としていないので、併せて滞納家賃等の請求はするが、裁判上確定しても支払義務者が入居者でしかない。結局、入居者から回収できなければ府で補っている。回収如何については課題があり、債権管理上は取れなかったらどうするかという問題になるので、単純に免除するべきと言えるかということそれも難しいところがある。

- ・ 保証人から取れない例では、保証人が遠く離れた親族であったりする場合が多く、実際には保証人でない親から回収していることもあるが、全体的な割合はそれほど多くないと思われる。

- ・ 今の話は、そういった事例の場合、あらかじめ連帯保証人に加えて債務保証会社を利用するなどの選択肢を用意して、連帯保証人の負担を減らしていくということもあり得るのではないかという趣旨。
- それはあり得るかと思う。基本的に入居者本人に連帯保証人を立てていただくという前提がある

のではないかということと、本人負担を増やすことを懸念して府が代わりに保証料を負担するということも考えられなくはないので、そのあたりの検討は、保証会社の保証料や審査等について確認しつつ行いたい。

→ 連帯保証人を維持するにしても、極度額設定だけではなく機関保証制度や免除制度等による対応を考えており、選択制にするという形も方向性としては考えられる。平成32年4月から全て機関保証にするということではなく、連帯保証人を立てられる方は立ててもらい、立てられない方は機関保証を利用するが、ただし保証料は本人の自己負担にするといったものが考えられる。

- ・ 確かに民法改正の個人根保証契約に関する部分と、連帯保証人を維持するのか廃止するのかという論点は、一見関係ないように思えるが、極度額を設定するということは、連帯保証人にならざるを得ない方は自分が家を借りているわけでもないのに上限なく責任を負わなければならないということについて、人権上おかしいのではないかということでも限度がつくことになった気もする。連帯保証人という人的担保を公的な機関までもが求めているという点を、そもそも考え直すべきではないのかと感じる。民法改正にも、連帯保証人はそこまで負担しなくてよいというメッセージがあると思っている。UR賃貸住宅でも不要としているとのことだった。本来は個人の負うべき債務であり、今後連帯保証人になる方が少なくなっていくにつれ、個人で負うべきという考え方も強くなっていく。家族主義のような考え方は時代とともになくなっていくので、個人で負ったものは個人で支払うという考え方を浸透させた方が時代の流れとしてはよいのではないか。負えないとしたら、公営住宅はセーフティネットであるから公的な機関が負うしかないと思われる。

- ・ 考え方としては賛成。制度を維持するとなった場合に、高齢化により連帯保証人を確保できる方が少なくなってくると、この先どれぐらい確保できない方が出てくるのか。連帯保証人の確保が難しい場合に、機関保証制度や免除制度を導入するとしたらかなりのコストがかかると思われる。制度が形骸化していくことを考えたときに制度維持に人手やお金がかかるとなると、最も効率的な方法は何か。債権回収の手続だけでも大変かと思うし、身寄りのない高齢者や障害者等の社会的ネットワークの少ない方々に対しての制度としてはそういった視点も必要かと思う。維持するコストを考えるとプラスになる制度を導入した方がよいのではないかといった見込みをもつことが必要。

→ 参考資料1で全国データを提供させていただいているが、次回管理部会には議論を深めるために、ここから府のデータを抽出して紹介したり、入居者の家族形態の状況を紹介したりするなどしたい。定性的な傾向性はおそらくこうだといえるが、実体的に連帯保証人を探せないために申込資格がないと判断し申込をしない方がいたり、当選したが辞退した方について辞退理由がわからない方がいたりと隠れている理由はあると思われる。数字でお示しするのは難しいが、入居者の特性や連帯保証人への請求はどの程度行っているか、滞納がある方には訴訟を行い退去してもらおう場合もあるので、その件数や状況を調査する。コストというのはこういったことも含むと思っている。また、機関保証の料金はどうなっているのか、どの程度の負担になるのか等整理し、示していきたい。そういったことを踏まえてどのような選択をするべきかご議論いただきたい。

- ・ 議論の方向性としては連帯保証人の廃止という方向に向かっているように思うが、全国的な動向も気になるところだが、今のところ保証人不要の自治体は12しかないとのことであり、かなり踏み込んだ先進事例になることが予想される。そうなった場合、ここで議論したことからどのようなメッセージや大義が読み取れるか、どう説明していくか、非常に注目を集めることになるかと思う。「連帯ではなく個人責任」というのは未来に向けての考え方のひとつだと思うが、UR賃貸住宅の

ように所得保証もせずに民間賃貸住宅と違って連帯保証人もつけずに入居させる。従来の公営住宅のターゲットの一部にそういった困った方もいるだろうが、そうでもない方も含まれている中で、公営住宅の捉え方・見方も変わってくるのではないか。そこまで思い切ったことをするのであれば、しっかり理論武装してはっきりとしたメッセージ性を打ち出していかないと、単なるデータでは説明がつかないのではないか。それ相応のメッセージ性、理論武装を同時に持たせていくべき。

- ・ 現時点では連帯保証人制度の維持か廃止かについては置いておき、事務局から説明があったように、京都府の現状を調査してそのデータをもとに、この課題については年度をまたいで議論を進めたい。

<報告事項について>

●資料2について主な質疑

- ・ 宇治市も導入について検討するべき時期がきていると考えている。住宅課や土木事務所に業務が戻ってきているようだが、費用対効果はどの程度見込まれるのか。回答できる範囲でかまわないので参考に教えていただきたい。
- 基本的には指定管理者に任せたいところだが、制度的に不可能なものについては、大部分を補助行為として指定管理者にお願いし、決定行為の部分を府で行うことで、できる限り府の負担を軽減している。
- ご質問の趣旨には、指定管理料が減っても、府に業務が戻り労力を要することになるなら、メリットはさほどないのではないかとということもあるかと思う。現在、京都府住宅供給公社が管理代行により管理しているが、公社には府の職員を十数名派遣しており、指定管理者制度導入後はその職員を府に戻すこととしているので、業務が増えても十分対応可能であり、負担が増えることにはならないだろうという想定で導入した。

●資料3、参考資料2について主な質疑

特になし

府営住宅等の連帯保証人に関する 制度の見直しについて

平成31年2月1日(金)

第17回京都府住宅審議会府営住宅管理部会

1

課題

次のような課題があることから、府営住宅等への入居に当たり必要な連帯保証人について、入居者資格、歳入確保策等の観点から見直しが必要

●民法改正に伴う対応

保証人保護の観点から、個人根保証契約※(府営住宅等に係る連帯保証契約もこれに該当)は極度額を設定しないと無効となる旨の改正がされており、この規定が施行される平成32年4月1日に向け対応が必要

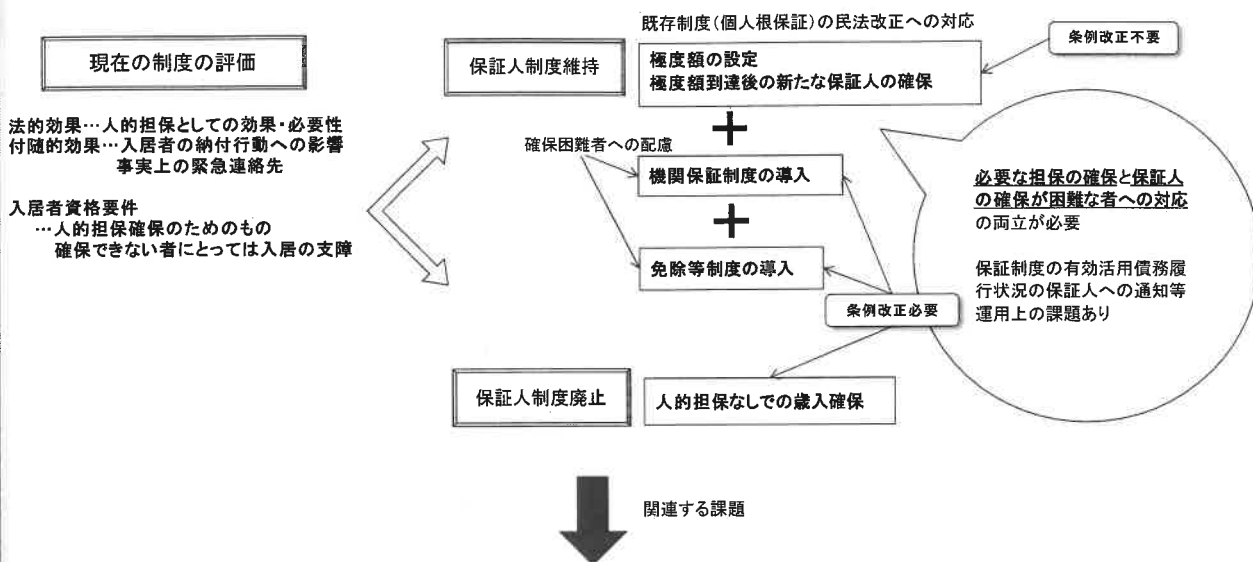
※個人根保証契約…一定の範囲に属する不特定の債務を主債務とする保証契約で個人が保証人となるもの

●社会情勢の変化に伴う入居者資格要件の見直し

身寄りのない単身高齢者など連帯保証人の確保が困難な者が増加していることを踏まえ、連帯保証人を入居者資格要件としていることについて、家賃等の収入確保が必要であることも踏まえて、再検討が必要

論点

連帯保証人制度の存廃に係る検討事項



既存の保証人の取扱い(民法改正前に締結の保証契約には、改正後の規定は適用されない)→改正後の保証契約との取扱いの均衡の問題
緊急連絡先確保、身寄りのない高齢者死亡時等の家財等処分等の関連する課題についての対応
適正な債権管理その他の入居者の生活全般の支援は、福祉的支援などの連携も含めて考える必要があり、持続可能な制度構築が必要

関係する民法改正の内容

※改正規定は平成32年4月1日施行。施行日前に締結の保証契約に係る保証債務には適用されない。(改正法附則第21条)

- 極度額の設定のない個人根保証契約は無効(府営住宅等の連帯保証人に適用される。)
個人根保証契約については、極度額を定めなければ効力を生じない。保証人は、極度額の範囲で履行責任を負う。(民法第465条の2
※改正後の規定(以下同じ。))
※根保証契約…一定の範囲に属する不特定の債務を主債務とする保証契約
- 保証人への情報提供義務
債権者は、保証人の請求があったときは、遅滞なく、債務に関する不履行の有無等の情報を提供をしなければならない。(第458条の2)
債務者が期限の利益を喪失したときは、債権者は保証人に対し、これを知ったときから2箇月以内に、その旨を通知しなければならない。
通知しなかったときは、喪失したときから通知するまでの間の遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できない(法人は対象外)。(第458条の3)
- 個人根保証契約の元本の確定事由
保証人について破産開始決定されたとき、主債務者又は保証人が死亡したとき等においては、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定する(以後の債務については保証の対象とならない)(第465条の4)
- 賃借人の原状回復義務及び敷金に係る規定の明文化
賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷(通常の使用・収益による損耗及び経年変化を除く。)がある場合、賃貸借終了後に、現状回復義務を負う。損傷が賃借人の責めに帰するものでないときはこの限りでない。(第621条)
賃貸人は、賃貸借が終了し、賃貸物の返還を受けたときは、賃借人に敷金(賃貸借に基づいて生じた賃借人の債務額を控除した残額)を返還しなければならない。
賃貸人は、賃借人が債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。賃借人からの充当請求はできない(第622条の2)
※敷金…いかなる名目によるかを問わず、賃貸借に基づいて生じる金銭給付を目的とする債務を担保するため賃借人が賃貸人に交付する金銭

府営住宅等の制度概要

※公営住宅及び準公営住宅の場合

- **入居要件**(京都府府営住宅条例(以下「条例」という。)第7条第1項)
収入要件を満たすこと(月額158,000円以下。裁量階層は、214,000円以下)
現に住宅に困窮していることが明らかであること。
現に同居し、又は同居しようとする親族があること。
府内に住所又は勤務場所を有すること。
知事が適当と認める連帯保証人があること。
入居者又は同居親族が暴力団員でないこと。
※裁量階層…入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要があるとして条例で定める世帯(障害者、高齢者、新婚、多子等)
- **家賃制度**(条例第18条、第28条及び第31条)
応能応益方式(入居者の収入及び住宅の立地、規模等の便益に応じて家賃設定)
減免、猶予制度:著しく低収入、疾病、生活保護受給者で住宅扶助額を家賃が上回る等の理由で支払困難であるときに適用
- **家賃以外で入居者の負担すべき費用**(連帯保証の対象となるもの。条例第35条、第40条及び第41条)
修繕費(入居者の負担とされているもの及び入居者の責任で生じたもの)、退去時の原状回復費等
- **退去理由**(条例第40条及び第41条)
移転による自主退去、家賃滞納等に起因する府からの明渡請求、入居者死亡に伴う退去等

5

府営住宅等における連帯保証人制度の現状

- **入居者資格要件の一つとして規定**
知事が適当と認める連帯保証人があること(条例第7条第1項第3号)
入居日の指定を受けた者は、請書等(連帯保証人も連署)を入居前日までに提出しなければならない。(条例第15条第2項)
例外:次の場合には、連帯保証人の選任を猶予できる(連帯保証人に関する事務取扱要領(以下「要領」という。)第3条)
① 生活保護を受給している者で、支払の委任により保護の実施機関から家賃が支払われるとき。
② 特定目的優先入居決定者や単身入居決定者で、連帯保証人の選任が困難でやむを得ないと認められるとき。
- **入居者の義務**(京都府府営住宅条例施行規則第15条)
 - 連帯保証人の変更には、知事の承認が必要
 - 連帯保証人に次の事実が生じたときは、直ちに変更が必要
保証の資力を欠いたとき、破産手続開始決定又は後見開始若しくは保佐開始の審判を受けたとき、死亡したとき。
 - 保証人の住所が変更になったときは届出が必要
※連帯保証人については、辞退の手続を定めている。(要領第7条)
- **連帯保証人の資格要件**(要領第2条)
次の条件を満たす者1名が必要(平成29年5月に原則2名から1名に緩和済)
・行為能力を有し、独立して生計を営んでおり、国内に居住している自然人 ※同居者は不可
・家賃月額に応じ一定以上の資力(1,548～5,378.4千円)を有し、又は別居親族で資産等を勘案して保証の資力を有すると認められるもの
例外:大学が外国人研究者又は外国人留学生について保証を行う場合のみ、自然人以外の保証(機関保証)を認めている。
- **連帯保証債務の範囲**(要領第5条)
 - ① 家賃・汚水処理場利用料
 - ② 入居者の責めに帰すべき事由により発生した住宅及び共同施設等の損傷の修繕
 - ③ 入居者の負担すべき住宅の修繕
 - ④ ②③の修繕について、府が代わって行った場合の求償債務
 - ⑤ その他入居者の負担に帰すべき一切の債務

※現状、指定管理者の承認等の権限は、管理代行・制定管理制度により公社が行使

6

府営住宅等における家賃等の担保制度の現状

■人的担保→連帯保証人

■物的担保→敷金

入居時の家賃3月分の範囲内で徴収できる(公営住宅法第18条第1項、条例第30条第1項)

入居者が明け渡した後に還付し、その際に未納の家賃、損害賠償金等を控除(府が収納する)

※「公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない」(公営住宅法第20条)

【参考】入居者以外による支払について

家賃等の債務者は入居者である。連帯保証人のほかに同居者、別居親族等が事実上支払っていることもあるが、支払の頻度等の実態は明確でなく、こうした者には支払を求めている。(納付書による支払は入居者の支払として収納されるため、実支払者は確認できない。)

○民法

(日常の家事に関する債務の連帯責任)

第七百六十一条 夫婦の一方が日常の家事に関して第三者と法律行為をしたときは、他の一方は、これによって生じた債務について、連帯してその責任を負う。ただし、第三者に対し責任を負わない旨を予告した場合は、この限りでない。

(扶養義務者)

第八百七十七条 直系血族及び兄弟姉妹は、互いに扶養をする義務がある。

2、3 略

7

国の通知等

■ 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告(平成30年1月総務省)

69都道府県等の公営住宅の調査に基づくもの。「国土交通省は、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、実態を的確に把握するとともに、特例措置や法人保証に関する必要な情報提供を行う必要がある」

■ 公営住宅管理の適正な執行について

(平成30年2月23日付け国住備第180号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

総務省の勧告を踏まえた都道府県・政令市への技術的助言

保証人の確保が困難な入居希望者の円滑な入居について特段の配慮を求めるもの

※後日、国土交通省から、「公営住宅における保証人の取扱いに係る調査結果概要(平成30年3月31日時点)」が提供された。

■ 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日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

民法改正(個人根保証に係る極度額の設定)や身寄りのない単身高齢者等の増加に伴い保証人の確保が一層困難になることを懸念し、「保証人の確保を公営住宅への入居の前提とすることから転換すべき」

■ 「公営住宅管理標準条例(案)について」の改正について

(平成30年3月30日付け国住備第505号国土交通省住宅局長通知)

モデル条例から連帯保証人に関する規定を削除

※参考資料あり(滞納家賃の保証人への請求状況、家賃滞納者の明渡しに係る処理期間、登録家賃債務保証業者等について)

■ 「賃貸住宅標準契約書」、「極度額に関する参考資料」

(平成30年3月30日国土交通省住宅局住宅総合整備課、土地・建設産業局不動産課公表)

一般の賃貸住宅について示された標準契約書。連帯保証人に関する条項を見直し、極度額に対応しているが、その設定に関し具体的な指標は示されていない。

8

民法(債権関係)の見直し ～「民法の一部を改正する法律」の概要～

明治29年(1896年)に民法が制定された後、債権関係の規定(契約等)について約120年間ほとんど改正なし。

社会・経済は大きく変化(取引の複雑高度化、高齢化、情報化社会の進展等)

多数の判例や解釈論が実務に定着(基本的ルールが見えない状況)

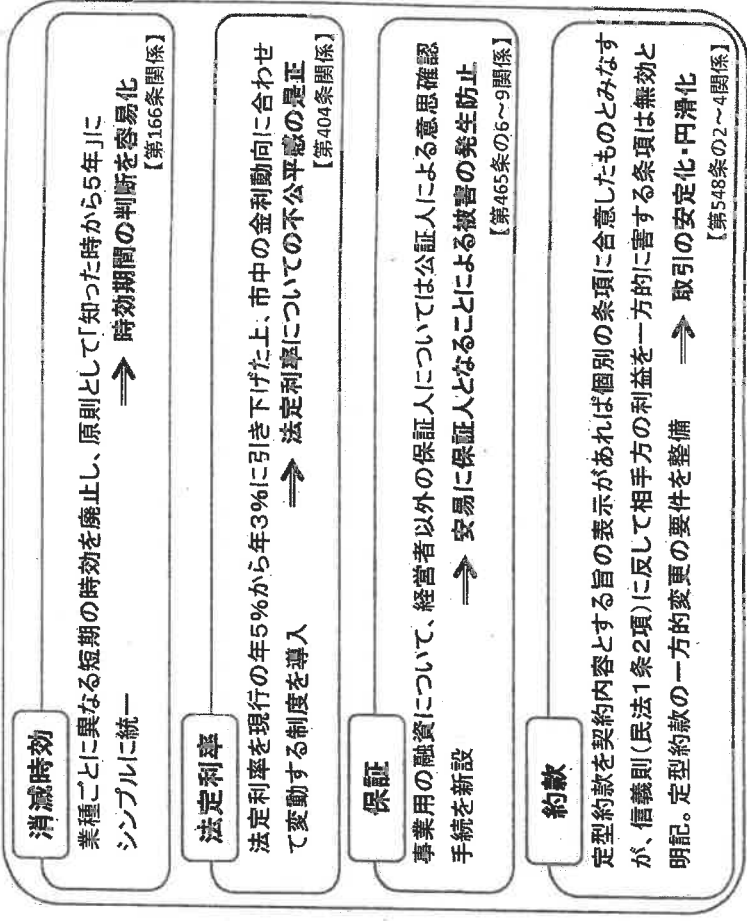
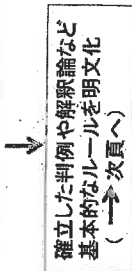
民法改正に関する国からの通知等

- ・民法改正の概要
改正の概要資料(法務省ホームページから)
パンフレット(法務省ホームページから) P. 1-2
P. 2-10
- ・公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告
(平成30年1月 総務省) P. 11-23
- ・平成30年2月23日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知
「公営住宅管理の適正な執行について」 P. 24
- ・平成30年3月30日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知
「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」 P. 25-28
- ・平成30年3月30日付け国土交通省住宅局長通知
「『公営住宅管理標準条例(案)』の改正について」 P. 29-30
- ・国土交通省 報道資料 P. 31

平成21年10月から5年余りの審議を経て
法制審議会民法(債権関係)部会において要綱案を決定

「社会・経済の変化への対応」の
観点からの改正検討項目

「国民一般に分かりやすい民法」とする観点からの改正検討項目



「社会・経済の変化への対応」の
観点からの改正検討項目

「国民一般に分かりやすい民法」
とする観点からの改正検討項目

↓
(前頁)

意思能力

意思能力(判断能力)を有しないでした法律行為は無効であることを明記

【第3条の2関係】

将来債権の譲渡

将来債権の譲渡(担保設定)が可能であることを明記

【第466条の6関係】

質貸借契約

質貸借終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールを明記

【第621条、第622条の2関係】

関係団体からの要望

改正内容の周知徹底

関係者の実情に応じた
効果的な周知

- ✓ 様々な媒体による国民への周知
- ✓ 担当者による説明会を全国で実施
- ✓ 関係省庁と連携した業界団体への周知

十分な準備期間の確保

施行日を「公布の日から起算して
3年を超えない範囲内において政
令で定める日」とする。

成立までの経緯

平成27年 2月10日 法制審議会民法(債権関係)部会 要綱案決定

2月24日 法制審議会総会 要綱決定(全会一致) → 答申

3月31日 閣議決定・法案提出

平成29年 5月26日 成立

6月2日 公布

2020年4月1日から 保証に関する民法のルールが 大きく変わります

2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」
が2020年4月1日から施行されます。この改正では、
保証について新しいルールが導入されています。

このパンフレットでは、保証に関する新しいルールに
ついてそのポイントを説明しています。

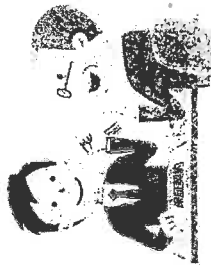


法務省

保証契約とは

「保証契約」とは、借金の返済や代金の支払などの債務を負う「主債務者」がその債務の支払をしない場合に、主債務者に代わって支払をする義務を負うことを約束する契約をいいます。

なお、「連帯保証契約」とは、保証契約の一種ですが、主債務者に財産があるかどうかにかかわらず、債権者が保証人に対して支払を求めたり、保証人の財産の差押えをすることができるものです。以下では、単に「保証」としてはいますが、すべて「連帯保証」を含みます。



保証契約のリスク

保証人は、主債務者の代わりに主債務者の負った債務を支払うよう債権者が求められることとなります。保証人が任意に支払わない場合には、保証人は、自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められたり、給与や預貯金の差押えを受けたりするなど、裁判所の関与の下で支払を強制されることにもなります。

このように、保証は大きな財産的リスクを伴うものですが、主債務者から「迷惑をかけないから」、「名前だけ貸してほしい」などと言われて、安易に保証人となった結果、後々、大変な状況に陥ってしまうというケースも見られます。

保証人になる際には、このようなリスクがあることを十分に認識しておくことが重要です。

保証契約

④
⑤

事例1

① 企業経営をしている友人が金融機関から2,000万円の融資を受けるとき、「迷惑はかけない。」と言われ、仕方なく保証人になった



② 友人（主債務者）は経営に失敗して破産。債権者から1億円を請求される



③ 自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められる

事例2

① 親戚がアパートを賃借する際に、「名前を貸してほしい。」と言われて保証人になった



② 親戚（主債務者）の落ち度でアパート全体が焼失したが、親戚にさしたる財産がなかったため、債権者から多額の損害賠償を請求される



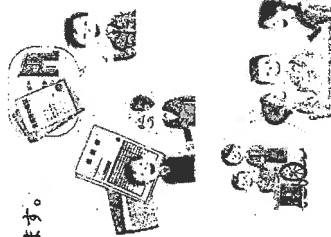
③ 完済まで毎月の給料の差押えを受ける



極度額(上限額)の定めのない個人の根保証契約について

「根保証契約」とは、一定の範囲に属する不特定の債務について保証する契約をいいます。

例えば、保証人となる時点では、現実にごだけだけの債務が発生するのかがはっきりしないなど、ごだけだけの金額の債務を保証するのかが分からないケースをいいます。



例えば、次のようなケースが根保証契約に該当することがあります。

- ①子どもがアパートを賃借する際に、その賃料などを大家との間で親がまとめて保証するケース
- ②会社の社長が、会社の取引先との間で、その会社が取引先に対して負担する全ての債務をまとめて保証するケース
- ③親を介護施設に入居させる際に、その入居費用や施設内の事故による賠償金などを介護施設との間で子どもがまとめて保証するケース

根保証契約を締結して保証人となる際には、主債務の金額が分からないため、将来、保証人が想定外の債務を負うことになりかねません。

そこで、次のようなルールが設けられています。

※なお、主債務に賞金等債務(金銭の貸渡しや手形の割引を受けることによって負担する債務)が含まれる根保証契約については、既に、2005年4月1日から、今回のルールよりも更に厳しいルールが設けられています。このルールは、今回の民法改正の後でも変わりません。

極度額(上限額)の定めのない個人の根保証契約は無効

個人(会社などの法人は含まれません)が保証人になる根保証契約については、保証人が私の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。この極度額は書面等により当事者間の合意で定める必要があります。

保証人は責任を負わない

極度額

極度額は、「100円」などと明確に定めなければなりません。保証人は極度額の範囲で支払の責任を負うことになるので、保証をする際には、極度額に注意を払いましょう。また、極度額を定めないで根保証契約を締結してしまうと、その契約は無効となり、保証人に対して支払を求めることができないこととなるので、債権者にとっても注意が必要です。

特別の事情による保証の終了

個人が保証人になる根保証契約については、保証人が破産したときや、主債務者又は保証人が亡くなったときなどは、その後が発生する主債務は保証の対象外となります。

公証人による保証意思確認手続の新設について

法人や個人事業主が事業用の融資を受ける場合に、その事業に関与していない親戚や友人などの第三者が安易に保証人になってしまい、多額の債務を負うという事態が依然として生じています。

そこで、個人が事業用の融資の保証人にならうとする場合には、公証人による保証意思の確認を経なければならぬこととされています。この意思確認の手続を経ずに保証契約を締結しても、その契約は無効となります。

なお、この意思確認の手続は、主債務者の事業と関係の深い次のような方々については、不要とされています。

- ①主債務者が法人である場合 その法人の理事、取締役、執行役や、議決権の過半数を有する株主等
- ②主債務者が個人である場合 主債務者と共同して事業を行っている共同事業者や、主債務者の事業に現に従事している主債務者の配偶者



公証人はどなたがなつかうか。

公証人は、公証人法の規定により、判事(裁判官)、検事、法務事務官などを長く務めた法律実務の経験豊かな者の中から法務大臣が任命しています。

保証意思確認の手続をするにはどなたがなつかうか。

公証人は、公証役場(公証人が執務する事務所)を設置して事務を行っています。

公証人は、全国に約500名おり、公証役場は約300箇所あります。
 保証意思確認の手続について、囑託先とすべき公証役場に制限はありません。
 日本公証人連合会 <http://www.koshonin.gr.jp/>
 (公証役場一覧) <http://www.koshonin.gr.jp/list>

公的住宅の供給等に関する行政評価・監視

結果に基づく報告

(抜粋)

法務省民事局民事官室

TEL 03-3580-4111 (代)

<http://www.moj.go.jp/>

平成30年1月

総務省

3 公営住宅への入居希望者及び入居者に対する的確な対応等

(1) 住宅に困窮する者の円滑な入居の促進

ア 保証人の確保が困難な入居希望者への対応

【制度の概要】

公営住宅の入居募集に当たっては、収入要件及び住困窮要件を満たす者に入居の機会が公平に付与されていることが必要であり、事業主体は原則として公募を行わなければならないとされている（公営住宅法第22条第1項）。

公募の結果、入居申込者数が募集戸数を上回った場合、事業主体の長は、住宅に困窮する実情を調査し、公営住宅法施行令で定める基準に従い、条例で定めるところにより公正な方法で選考して当該公営住宅の入居者を決定しなければならないとされている（同法第25条第1項及び同施行令第7条）。

事業主体は、選考等により入居が決定した者（以下「入居決定者」という。）に対して、条例で定めるところにより、保証人の連署する請書等の必要書類の提出を求め、一連の手続が完了した者に対して入居を認めている。

このうち、保証人については、公営住宅法上規定されていないもの、国土交通省は、「公営住宅管理標準条例（案）」について（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知）で示した公営住宅管理標準条例（案）において、「入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事（市長）が適当と認める保証人の連署する請書を提出すること」、「知事（市長）は、特別の事情があると認める者に対しては、（中略）保証人の連署を必要としないこととすることができる」としている。

また、国土交通省は、事業主体に対し、同条例（案）や「災害公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」（平成27年9月15日付け復本第1329号・国住備第115号復興庁統括官付参事官・国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）等において、入居者の努力にかかわらず、保証人が見つけられない場合には、保証人の免除などの配慮を行うことを示している。

【調査結果】

今回、69都道府県等における公営住宅入居の際の保証人となる者の要件の設定状況、保証人を確保できないことによる入居辞退の発生状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。

(7) 保証人となる者の要件の設定状況

調査した69都道府県等の全てで、条例等により、入居決定者の入居手続として、保証人を求めており、このうち、44都道府県等（63.8%）で1人、25都道府県等（36.2%）で2人の保証人を求めている。

また、調査した都道府県等における保証人となる者の要件の設定状況をみると、全ての都道府県等で要件を設定しており、入居決定者と同程度以上の収入を有する者など収入要件を設定しているものが63都道府県等（91.3%）、市内に居住している者など居住地要件を設定しているものが53都道府県等（76.8%）などとなっている。

(4) 入居辞退の発生状況

平成27年度に保証人を確保できないことによる入居辞退件数を把握している43都道府県等のうち、11都道府県等で計65件の入居辞退が生じている。

これら65件の中には、民間賃貸住宅への入居に困難を伴うとされる①精神障害がある単身の生活保護受給者や、②単身で高齢の生活保護受給者、③身体障害がある単身高齢者などがみられた。

また、調査した自立相談支援機関（注）が受け付けた住居の確保に関する相談の中には、保証人を確保できず、公営住宅への入居募集に応募するに至らなかったものとして、精神障害がある妹と同居し、知的障害、身体障害、発達障害がある3人の子どもがいる母子世帯の例がみられた。

（注） 「自立相談支援機関」とは、生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に基づき、生活困窮者自立相談支援事業を実施する機関のことをいう。

(ウ) 保証人を免除する措置の導入状況

調査した69都道府県等のうち、保証人を免除する措置（以下「特例措置」という。）を導入している48都道府県等において、その対象となる者の主な属性をみると、①生活保護受給者が22都道府県等（45.8%）、②高齢者が13都道府県等（27.1%）、③障害者が10都道府県等（20.8%）、④配偶者からの暴力の被害者が10都道府県等（20.8%）となっているが、中には、留学生のみを対象としている例もみられた。

また、特例措置を導入していない21都道府県等では、その理由として、①保証人に入居者の緊急時の対応をしてもらっており、保証人を免除すると、入居者の緊急時の対応をする者がいなくなるため、②家賃滞納への対応及びその保証をする者がいなくなるため等を挙げている。

これらの懸念に対して、特例措置を導入している48都道府県等の中には、①入居者の緊急時の対応のため、保証人に代えて緊急時の連絡先の登録を求めるとともに、②家賃滞納が生じた場合には、自立相談支援機関と連携した支援を実施することとしてしている例がみられた。当該都道府県等では、入居募集時に特例措置についてホームページ等により周知を図った上で、高齢者、障害者、生活保護受給者等を対象として特例措置を適用し、その結果、平成29年3月現在で特例措置による入居者が全入居者の約3割を占める状況となっている。

(エ) 法人保証を認める措置の導入状況

保証人の確保が困難な者への措置としては、上記(ウ)のとおり、特例措置の導入が望ましいが、家賃債務保証会社（注）等の法人に家賃債務保証料を支払うことができる者に対する措置として、個人の代わりに、法人を保証人とすること（以下「法人保証」という。）を認める措置を導入することも考えられる。

調査した69都道府県等のうち、法人保証について条例又は施行規則に規定して家賃債務保証会社を保証人とすることを認めているものは3都道府県等（4.3%）のみとなっている。

家賃債務保証会社を保証人とすることを認めていない66都道府県等

では、その理由として、①家賃債務保証会社を保証人とすることを認めるかどうかを検討していないため、②保証人に入居者の緊急時の対応をしてもらっており、家賃債務保証会社には入居者の緊急時の対応をしてもらえないため、③適正な業務を行う家賃債務保証会社の情報がないため等を挙げているが、中には、他の都道府県等における法人保証を認める措置の導入に関する情報がなく検討できずないとして国からの情報提供を求めているものもみられた。

一方、家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている3都道府県等の中には、①一般社団法人と家賃債務保証制度の利用に関わる協定を締結し、保証人を確保できない者に対し、同法人に属する家賃債務保証会社を保証人とすることを認めることにより、平成27年度に11世帯が入居できた例や、②市長が認める家賃債務保証会社を保証人とすることを認めることにより、28年度に母子世帯等5世帯が入居できた例がみられた。なお、これらの都道府県等では、法人保証を認める措置の導入後、保証人を確保できないことにより入居辞退した者はみられなかった。

このほか、岡山県では、条例に基づき、県営住宅への入居希望者に対して、法人保証を認める措置を導入しており、当該保証を担っている特定非営利活動法人おやかやま入居支援センターでは、家賃債務保証だけでなく、自立相談支援機関を担う社会福祉協議会や医療機関等により構築した居住支援のネットワークを活用して、入居者の緊急時の対応をしている。

なお、国土交通省では、平成29年度に一定の要件を満たす家賃債務保証会社を国に登録する制度を創設し、適正な業務を行う家賃債務保証会社の情報提供をすることとしており、この制度が適切に運用されれば、都道府県等が法人保証を認める措置を導入するに当たっての検討材料にもなり得るものと考えられる。

（注） 「家賃債務保証会社」とは、賃貸住宅の賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃等の支払いに係る債務を保証することを業として行う法人のことをいう。当該賃借人は、家賃債務保証料を支払うことで、家賃等の支払いに係る債務を立て替える保証サービスを活用することができる。

公営住宅は、国土交通省において、住宅セーフティネットの中核として位置付けられているもの、上記(イ)のとおり、民間賃貸住宅への入居に困難を伴うとされる高齢者や障害者、生活保護受給者等が保証人を確保できないことにより入居辞退した例がみられ、その機能を十分に發揮しているとは言えない状況にある。また、調査した69都道府県のうち、26都道府県等では、入居辞退者について実態把握していない。

さらに、調査した自立相談支援機関の中には、支援する者等の公営住宅の円滑な入居のため、特例措置や法人保証を認める措置の導入を求め、意見が聴かれた一方、住宅部局の中には、これら措置の導入に当たって、入居者の緊急時の対応等について懸念している意見も聴かれた。

このような状況がみられたことから、都道府県等が保証人の確保が困難な者に対する支援について検討するに当たり、国が、都道府県等における入居辞退の発生状況や、特例措置及び法人保証を認める措置の導入状況に加え、保証人の代わりに緊急時の連絡先の登録を求め、取組や、居住支援のネットワークを活用した入居者の緊急時に対応する取組といった住宅部局の懸念を解消する取組例も把握し、都道府県等に対して情報提供することが重要である。

【所見】

したがって、国土交通省は、公営住宅への入居希望者の円滑な入居の促進を図る観点から、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、都道府県等における保証人の確保に関する実態を的確に把握するとともに、都道府県等に対し特例措置や法人保証に関する必要な情報提供等を行う必要がある。

イ 緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応

【制度の概要】

- ① 公営住宅は、上記項目3(1)アの【制度の概要】のとおり、公営住宅法の規定により、入居者の募集に当たっては入居資格を有する者に入居の機会が公平に付与されていることが必要とされている。このため、

管理する公営住宅の状況等を踏まえて適切に対応するよう要請すること。
(国土交通省)

(2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援

【制度の概要】

ア 家賃滞納者への対応と関係機関との連携

公営住宅法では、入居者が家賃を3月以上滞納したときは、事業主体は、その入居者に対して明渡しを請求することができるとされている（公営住宅法第32条第1項第2号）。

公営住宅の家賃滞納者への対応について、国土交通省は、「公営住宅の管理の適正な執行について」（平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知。以下「平成元年管理適正化通知」という。）を發出し、事業主体に対して、入居者に家賃滞納が生じた場合、家賃支払の督促等の措置を早期に講ずること、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握すること、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対する負担軽減及びその際の民生部局との連携を図ること等を求めている。

しかし、平成26年9月に、千葉県銚子市において、県営住宅の家賃を滞納した母子世帯が、明渡しの強制執行当日に心中を図る事件が発生したことを受け、国土交通省では、福祉部局と住宅部局との連携強化等が必要との認識の下、「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について」（平成26年11月5日付け国住備第135号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）を發出し、事業主体に対して、平成元年管理適正化通知の徹底を求めるとともに、特に因窮度が高い世帯について、関係機関と公営住宅の存する市区町村との緊密な連携を要請している。

イ 公営住宅に入居する生活保護受給者に対する住宅扶助の代理納付

生活保護法（昭和25年法律第144号）第33条第4項の規定により交付される住宅扶助については、保護の実施機関（注）が被保護者に代わり、家主に支払うことができるとされている（生活保護法第37条の2。以下、この取扱いを「代理納付」という。）。

厚生労働省は、代理納付の実施により、住宅扶助費が家賃支払に的確に充てられる必要があるとして、「生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」（平成18年3月31日付け社援保発第0331006号厚生労働省社会・援護局保護課長通知）により、保護の実施機関に対し、家賃等を滞納している被保護者について代理納付の積極的な活用を求めるとともに、代理納付の実施に当たっては、被保護者の同意及び委任状は要しない旨通知している。

また、国土交通省においても、「公営住宅の家賃の取扱い等について」（平成14年3月29日付け国住総第216号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により、事業主体に対し、公営住宅に入居する生活保護の被保護者の家賃の滞納防止を図るため、代理納付の活用を努めるよう求めている。

〔注〕 「保護の実施機関」とは、保護を決定し、実施する都道府県知事、市長及び社会福祉法（昭和26年法律第45号）に規定する福祉に関する事務所を管理する町村長を指す。

【調査結果】

今回、69都道府県等における家賃滞納者への対応状況及び公営住宅に居住する住宅扶助受給世帯に対する代理納付の活用状況並びに53市区の生活保護担当部局における代理納付の実施状況をそれぞれ調査した結果、以下のような状況がみられた。

ア 公営住宅の家賃滞納者の現状

平成27年度末現在、家賃を1か月以上滞納しているものは20万7,232世帯（注1）となっている。このうち、滞納期間が1か月以上3か月未満のものが8万6,979世帯（42.0%）となっている一方で、12か月以上のものも5万8,839世帯（28.4%）みられた。また、同年度の家賃滞納額（注2）の合計は4,946億1,282万円であり、これに対する家賃徴収済額は4,827億5,412万円、収納率は97.6%となっている。なお、平成27年度末時点の退去者の滞納額を含む滞納家賃の総額は504億2,218万円となっている。

今回調査した69都道府県等のうち、平成28年11月末現在の家賃の納付状況を把握できた62都道府県等における入居世帯数は85万4,639世帯であり、このうち同年10月分の家賃から遡って1か月以上家賃を滞納しているものは9万6,132世帯（11.2%）、家賃滞納額は74億5,085万円となっている。また、入居者に占める家賃滞納者の割合を都道府県等別にみると、5%未満となったものが5都道府県等である一方で、30%を超えるものが4都道府県等あった。

〔注〕 1 平成27年度末までの家賃について、同年度の出納閉鎖日経過後も家賃を滞納している者の数である。

2 公営住宅法第16条等により、公営住宅の家賃は、当該住宅を管理する事業主体が定めることとされており、この定められた金額を家賃滞納額と定めることとする。

イ 都道府県等における家賃滞納者への対応状況

(7) 家賃滞納者に対する滞納理由の把握状況等

公営住宅の入居者に家賃の滞納が生じた場合、各都道府県等は、自ら定める条例や要領等に基づき、電話による納付指導、督促状の送付、呼出し指導、臨戸訪問、保証人への通知等を実施し、それでもなお納付が履行されない場合には明渡し請求を行うこととしている。また、国土交通省では、上記【制度の概要】のとおり、家賃滞納が生じた場合、入居者の収入状況や事情を十分に把握することとしており、関係機関との連携の必要性を検討するに当たっても、家賃の滞納理由を早期かつ十分に把握することは重要である。

調査した69都道府県等のうち、平成28年10月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が3か月以上ある者への対応状況を把握することができた67都道府県等において680世帯（注）を抽出したところ、入居者の死亡等居住実態がないものを除く622世帯のうち、98世帯（15.8%）で滞納理由が未把握又は不明となっている。

これらの中には、入居者との接触ができずに事情を把握できないとされているものがある一方で、①滞納整理事務を実施するに当たり、滞納者の事情を的確に把握するというように考えが及ばなかったとすると、

②不定期ではあるものの、滞納家賃の納付が行われているとして滞納理由を積極的に把握していないとするもの、③長期間の滞納があるにもかかわらず、家賃滞納が生じた当初の記録等対応記録の一部がないとしてその理由が不明であるとするもの等がみられた。

また、家賃の滞納期間が3か月以上あるものうち、入居者の死亡や正式な退去手続を経ない転居により居住の実態がないものの中には、督促状の送付にとどまり居住の実態の確認が行われなかった結果、その事実により約10年間気付かず滞納状態が継続している例などがみられた。

(注) 調査した都道府県等から、平成28年10月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が、①3か月以上6か月未満であるもの、②6か月以上12か月未満であるもの、③12か月以上であるものを滞納期間が長いものについて、それぞれ原則15世帯を抽出し、680世帯分の事例を得た。

(4) 家賃滞納者に対する住宅部局と福祉部局との連携した取組の実施状況

上記【制度の概要】のとおり、銚子市における母子心中未遂事件を受け、国土交通省は、公営住宅の家賃をやむを得ず支払えない状況にある者に対する支援のための関係機関との緊密な連携を都道府県等に要請しており、家賃の滞納が生活の困窮に起因すると考えられる場合などには、住宅部局は、入居者の置かれる状況に応じ、生活保護担当部局等の福祉部局と連携した支援を行う必要がある。

調査した69都道府県等のうち、家賃滞納者に対して住宅部局と生活保護担当部局又は自立相談支援機関と連携した支援を行うことについて明文化した仕組みがあるとしているのは2都道府県等となっている。また、福祉部局との連携に係る課題として、都道府県等の住宅部局では、入居世帯の生活困窮状況等に係る情報については、個人情報に当たらないため、本人の同意なく福祉部局に提供できないこと等を挙げている。しかし、自立相談支援機関が受け付けた相談の中には、公営住宅の家賃滞納者が、失業やギャンブル依存等で生活困窮に至り、その後相談に訪れた例がみられるなど、滞納理由を的確に把握し、迅速に福祉的な

支援につなぐことができれば、生活状況の悪化を防ぐことができたと考えられる例がみられた。また、調査した自立相談支援機関からは、住宅部局との連携に当たり、具体的なルールがあった方がよいとする意見が聴かれた。

一方、生活保護担当部局又は自立相談支援機関と連携する仕組みを設けている都道府県等の住宅部局では、家賃滞納者に対して自立相談支援機関を案内し、2週間から1か月経過後、反応がない者に対しては、住宅部局の職員に加え、自立相談支援機関の職員も同行して臨戸訪問を行い、必要な支援につなげることでしている例がみられた。

なお、福祉施策との連携に関連して、全国計画においても、八つの目標の一つとして「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられている。この目標を達成させるための基本的な施策の中に、平成27年度から施行された生活困窮者自立支援制度等と連携することが示されているが、この施策は、民間賃貸住宅への入居者又は入居希望者を念頭に置いたものとなっている。

ウ 代理納付の実施状況等

(7) 住宅部局における代理納付の活用状況

住宅扶助は、用途を限定して交付されるものであることから、当該扶助を一般生活費に充てることは、生活保護法の趣旨に反するものであり、家賃支払に的確に充てられることが必要である。

調査した69都道府県等の住宅部局のうち、公営住宅に入居し住宅扶助を受給する世帯を把握しているのは31都道府県等となっている。当該31都道府県等の住宅部局における住宅扶助受給世帯数及び代理納付の活用状況(注)をみると、住宅扶助を受給する1万6,165世帯のうち代理納付が活用されているのは9,782世帯(60.5%)となっている。また、代理納付が活用されていない6,383世帯のうち1,572世帯(24.6%)が家賃を滞納している状況となっている。

(注) 31都道府県等のうち30都道府県等については、平成28年11月分の家賃に係る代理

納付の活用状況を、1都道府県等については、29年1月分の家賃に係る代理納付の活用状況を把握したものである。

(4) 生活保護担当部局における代理納付の実施状況

調査した53市区の生活保護担当部局において、公営住宅に入居する住宅扶助受給世帯のうち、代理納付を行っておらず家賃を滞納している世帯の数を把握しているのは23市区となっている。当該23市区における平成28年11月分の家賃に対する代理納付の実施状況をみると、住宅扶助を受給する1万4,224世帯のうち代理納付が実施されているのは9,537世帯(67.0%)となっている。また、代理納付が実施されていない4,687世帯のうち531世帯(11.3%)^(注)が家賃を滞納している状況となっている。

このように、市区の生活保護担当部局の中には公営住宅に入居する住宅扶助受給世帯の家賃の滞納状況を把握していないものもみられたほか、住宅扶助受給世帯に家賃滞納があるにもかかわらず代理納付を実施していない市区の生活保護担当部局の中には、入居者とのトラブル防止のため、入居者本人の同意を得なければ代理納付を実施できないといえるものもみられた。

^(注) 住宅部局と生活保護担当部局の滞納世帯数の割合が異なる要因の一つとして、各部局が滞納の事実を把握する時期が異なることが考えられる。

(7) 住宅部局と福祉部局における代理納付の実施に係る情報共有の実施状況

調査した53市区のうち40市区の生活保護担当部局では、公営住宅に入居し住宅扶助を受給する家賃滞納者に対して、住宅部局と連携した対応を講ずるための仕組みはないとしている。一方で、住宅部局からは、住宅扶助を受給する公営住宅の入居世帯に対する代理納付の実施について一定のルールを求める意見が聴かれた。

これについて、住宅部局と連携した取組を行っている生活保護担当部局の中には、個人情報取扱いを個人情報保護審議会に諮った上で、情

報共有の仕組みを設け、家賃を3か月以上滞納している世帯等に対し、職権で代理納付を実施しているものなど、工夫した取組を行っている例がみられた。

このほか、調査した都道府県等の住宅部局の中には、生活保護担当部局から入居者の住宅扶助等の保護の開始、廃止等について連絡を受けることで住宅扶助の受給状況を把握しており、これを基に住宅扶助受給者に対し代理納付を実施するよう生活保護担当部局に依頼している例がみられた。

【所見】

したがって、国土交通省及び厚生労働省は、公営住宅に入居する家賃滞納者に対し適切な指導や支援を行う観点から、次の措置を講ずる必要がある。

- ① 都道府県等に対し、家賃滞納者の状況を適時的確に把握した上で、必要な対応を講ずるよう要請すること。(国土交通省)
- ② 福祉的な支援を必要とする者に対する住宅部局と福祉部局が連携した支援の具体的な例を都道府県等に示すこと等により、両部局間の連携の促進を図ること。(国土交通省、厚生労働省)
- ③ 家賃を滞納している住宅扶助受給者に係る住宅部局と生活保護担当部局の情報共有について、具体的な例を都道府県等に示すこと等によりその取組を促した上で、生活保護担当部局における代理納付を的確に実施させること。(国土交通省、厚生労働省)

(3) 高額所得者等に対する的確な対応

【制度の概要】

- ① 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入や当該公営住宅の立地条件等に応じ、事業主体が定めることとされている(公営住宅法第16条第1項)。

公営住宅に引き続き3年以上入居し、政令で定める基準を超える収入がある者(以下「収入超過者」という。)に対しては、当該公営住宅の明渡しの努力義務が課される(同法第28条第1項)。また、公営住宅に引き

各都道府県知事・政令市
住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅への入居に際しての取扱いについて

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法（明治29年法律第89号）における債権関係の規定の見直しが行われます（平成32年4月施行）。

公営住宅への入居に際しての保証人（連帯保証人を含む。以下同じ。）の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられておりますが、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も踏まえ、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されます。

このような状況を踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知。以下「標準条例（案）」という。）を改正し、保証人に関する規定を削除したことに伴い、今後の公営住宅への入居に際しての取扱いについての留意点を地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づき技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体におかれましては、下記事項に留意の上、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、特段の配慮をお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してはこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一 民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて

一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、公営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ます。

各都道府県知事・政令市
住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅管理の適正な執行について

公営住宅の管理については、かねてより格段の配慮をお願いしておりますが、今般、総務省の「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視」において、国土交通省に対し、公営住宅への入居希望者及び入居者に対する的確な対応等についての勧告（別添参照）がなされたことを踏まえ、下記のとおり地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づき技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体において、地域の住宅事情、ストックの状況等を勘案し、引き続き公営住宅の適正な管理に努めていただきますようお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してはこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一 保証人の確保が困難な公営住宅の入居希望者への対応について

公営住宅の入居希望者の円滑な入居の促進を図る観点から、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、国土交通省において、事業主体における保証人の確保に関する実態を的確に把握するとともに、事業主体に対し、特例措置や法人保証に関する必要な情報提供等を行うよう勧告がなされたところです。

つきましては、真に住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅を供給できるよう、保証人の確保が困難な公営住宅の入居希望者について、円滑な入居が図られるよう特段の配慮をお願いいたします。

なお、各事業主体に対し、公営住宅入居の際の保証人の取扱いについて、別途調査を行い、調査結果を情報提供いたしますので、保証人の確保が困難な入居希望者への対応を行う上で参考としていただきますようお願いいたします。

第二 緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応について

緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への支援を充実させる観点から、国土交通省において、事業主体に対し、一時生活支援事業における公営住宅の活用事

ットワークを活用するようお願いいたします。

仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となりますが、例えば「～円」、「～円(入居当初の家賃の～ヶ月分相当分)」といったようにその額を明確に定める必要があります。特に、公営住宅の家賃は入居者の収入の状況によって変動するものであることから、例えば「家賃3ヶ月分」と設定したい場合には、「入居当初」の家賃の3ヶ月分であることを明記するなど、その額が変動しないものとすることに注意が必要です。

また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要です。

さらに、昨年10月に家賃債務保証業者登録規程(平成29年国土交通省告示第898号)に基づき家賃債務保証業者登録制度が開始されたところですが、家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、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です。

なお、機関保証については、保証限度や免責事項など保証内容に応じて保証料が設定されることなどを踏まえ、家賃債務保証業者等と十分に協議の上、入居者の状況や地域の実情等を踏まえた適切な保証内容となるように留意することが必要です。

第二 その他の民法改正に伴う留意点について

今般の民法改正においては、個人根保証契約の極度額の設定(第465条の2)のほかにも、公営住宅制度に関係するものとしては以下のような改正が行われたところ。

- ・保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務(第458条の2)
- ・主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務(第458条の3)
- ・賃借人による修繕(第607条の2)
- ・賃借物の一部滅失等による賃料の減額等(第611条)
- ・賃借人の原状回復義務(第621条)

今回の改正により、保証人への情報提供義務が規定されたことを踏まえ、保証人に対して的確に情報提供を行っていくことが必要となるほか、賃借人による修繕や一部滅失等の規定が整備されたことを踏まえ、事業主体においては、必要に応じて適切に修繕を実施するなど公営住宅の管理を適正に行うようお願いいたします。

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った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の前提とすることから転換すべきであると考えます。

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ましたので、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します。

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られますが、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いたします。

公営住宅の家賃は、入居者の収入等の状況を踏まえ、政策的観点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、家賃の滞納があつた場合には、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す。

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いたします。

また、生活保護の被保護者については、「公営住宅の家賃の取扱いについて」(平成18年3月31日付け国住総第212号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知)により被保護者の同意及び委任状を要せずに代理納付が可能とされており、公営住宅管理者と保護の実施機関との間で協議・調整等の連携を図り、適切な活用がなされるようお願いいたします。

さらに、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)が改正され、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う居住支援協議会に加え居住支援法人が新たに指定されることとなりました。公営住宅においても、身寄りのない入居者や福祉的な支援が必要な家賃滞納者に対し、円滑な公営住宅への入居や入居後の見守りサービス等の支援を行っていくことが考えられることから、地域の実情等を総合的に勘案し、必要に応じて居住支援協議会のネ

なお、民間賃貸住宅については、賃貸住宅標準契約書が改定され、新たに家賃債務保証業者型や連帯保証人型において極度額の記載欄を設けた標準契約書が作成されるところにも、民法の改正内容を反映させた改定が行われておりますので、その旨申し添えます。

(参考) 民間賃貸住宅における判例 (平成 9 年 11 月 13 日最高裁判決)

賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようになく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。

各 都 道 府 県 知 事
政 令 指 定 都 市 の 長
殿

国 土 交 通 省 住 宅 局 長

「公営住宅管理標準条例 (案) について」の改正について

民法の一部を改正する法律 (平成 2 9 年法律第 4 4 号) による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加など公営住宅を取り巻く最近の状況等を踏まえるとともに、これまでの公営住宅に係る制度改正の内容を反映するため、「公営住宅管理標準条例 (案) について」(平成 8 年 1 0 月 1 4 日建設省住総発第 1 5 3 号) を別添のとおり改正したので送付する。主な改正内容については下記の通り。

なお、貴管下事業主体に対してもこの旨周知徹底を図られるとともに、公営住宅の管理について適切な指導監督を行うよう努められたい。

記

1. 入居手続における保証人の連署する請書提出の義務付けを削除し、説明中に緊急時の連絡先の提出を新たに記載 (第 1 0 条関係)

(趣旨)

一般の民法改正による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加等を踏まえ、今後、公営住宅の入居に際し、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こと、保証人を確保できないために公営住宅に入居できないといった事態が生じることがないよう、保証人に関する規定を削除するもの。

2. 入居者資格の説明中から地域の実情に応じた入居者条件の例示を削除 (第 5 条関係)
(趣旨)

地域において独自に入居者の具備すべき条件を定める際の例示として、現行の公営住宅管理標準条例 (案) においては国税や地方税を滞納していることを記載していたが、入居希望者の事情は様々であり、税を滞納している場合であっても配慮すべき場合もあると考えられることから、当該例示を削除するもの。なお、入居者の具備すべき条件は地域の実情を総合的に判断して判断することが必要である。

3. 家賃の減免又は徴収猶予の説明中に民生部局との十分な連携を追究（第15条関係）

（趣旨）

家賃の滞納が生じた場合に、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、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とともに、必要に応じて家賃減免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くことが重要であることから、民生部局との十分な連携を追究するもの。

これらのほか、これまでの制度改正に伴う次の修正を実施。

- 指定管理者制度の創設（平成16年）と管理の特例規定（平成17年）を反映（第6.7条及び第6.8条関係）
- 入居者資格の見直し（収入基準の条例化、同居親族要件の削除）を反映（第5条関係）
- ※第一次地方分権一括法（平成23年）
- 認知症の入居者（収入申告ができない者）に係る収入申告義務の緩和（収入申告に基^づかず事業主体が収入認定）を反映（第1.3条第4項関係）
- ※第七次地方分権一括法（平成29年）
- 高額所得者の収入基準の条例化を反映（第2.8条第2項関係）
- ※第七次地方分権一括法（平成29年）

平成30年3月30日
住宅局住宅総合整備課
土地・建設産業局不動産課

民法改正等を踏まえ「賃貸住宅標準契約書」等を改定しました！
～「家賃債務保証業者型」を新たに作成しました～

国土交通省では、この度、民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、「家賃債務保証業者型」や「極度額の記載欄」を設けた賃貸住宅標準契約書を作成するとともに、「サブリース住宅原賃借標準契約書」の改定等を行いました。平成32年（2020年）4月1日に予定されている民法改正法の施行に向けて、賃貸住宅の契約書のひな形としてご活用ください。

【改定の概要】

- 1 賃貸住宅標準契約書*関係
 - ※ 住宅の賃貸借をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定と貸主の経営の合理化を図るために作成された賃貸借契約のひな形
 - (1) 近年、住宅の賃貸借においては、新規契約の約6割が機関保証を利用していることを踏まえ、従来、連帯保証人による借主の債務保証のみを規定していた標準契約書について、新たに「家賃債務保証業者型」を作成
 - (2) 民法改正で個人根保証契約に極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の標準契約書を「連帯保証人型」として極度額の記載欄等を設けるとともに、具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や明渡しに係る期間等をまとめた参考資料を作成
 - (3) 両標準契約書について、原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映

2 サブリース住宅原賃借標準契約書*関係

※ サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るために作成された賃貸借契約のひな形

- (1) 賃料の改定時期等の明確化、サブリース業者から契約を解約できない期間の設定のほか、昨今の環境変化（賃貸住宅管理業者登録制度、賃貸不動産経営管理士、民泊への対応等）を踏まえて改定
- (2) 原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映

<問い合わせ先>

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室 元島、箕口（39365）
TEL：03-5253-8111（代表）、03-5253-8506（直通） FAX：03-5253-1628
※2（1）に係る改定に関して
国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 不動産指導室 佐藤、小澤（25113）
TEL：03-5253-8111（代表） FAX：03-5253-1557

平成29年 3月 30日

京都府知事 山田 啓二 様



京都府住宅審議会
会長 高田 光雄

少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて (中間答申)
府営住宅等の入居者資格等について (中間答申)

平成28年11月17日付け 8住第546号で諮問のあったことについて、下記のとおり答申する。

記

1 少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて

(1) 新築団地である榎島大川原団地及び跡山日向団地に限り導入している入居期限付き住宅について、榎島大川原団地における同団地の整備経過を踏まえた取組やコミュニティミックスの状況等を検証しつつ、府営住宅等における更なる子育て支援や多様な年齢階層の世帯の入居促進等の観点から既存の大規模団地(概ね100戸以上)においても展開することが適当である。その際、実施する住戸の住戸専用面積、対象世帯、入居期間、入居期限到来時の居住安定措置等については現行制度と同じ枠組みとし、必要に応じて子育て支援に資する仕様の改修も併せて実施することが適当である。

(2) その他、子育て世帯に対する優遇措置の改善や公営住宅の空き住戸等の目的外使用による新たな住まい方の展開などについては、他の公的賃貸住宅事業主体の先行事例を参考としつつ、子育て支援に係る地域のNPO等との連携などのソフト面での取組も含め、引き続き調査審議を行う。

2 府営住宅等の入居者資格等について

(1) 府営住宅等の入居者資格として入居者に求めている連帯保証人要件について、家賃収納方法の工夫や滞納整理強調期間の取組、滞納整理事務取扱要領に基づく取組、弁護士への徴収事務委託など家賃徴収に係る各種取組による近年の家賃徴収率の状況に加え、単身高齢者世帯やひとり親世帯の増加等により連帯保証人が1名に減免されている世帯の増加等の状況等に鑑み、現行の原則2名から1名に緩和することが適当である。

(2) その他、府営住宅等の募集方法や入居者資格の合理化、住戸面積・住棟構造と世帯人員・構成との帶給ミスマッチ解消やペット同行避難の取扱いも含めた災害時の被災者を受け入れ体制の構築、団地生活における居住のルールのあり方などについては、国における家賃債務保証業者の登録制度の検討状況を踏まえた機関連保の導入など更なる連帯保証人要件の合理化も含め、引き続き調査審議を行う。

平成 30年 3月 28日

京都府知事 山田 啓二 様



京都府住宅審議会
会長 高田 光雄

少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて (第2次中間答申)
府営住宅等の入居者資格等について (第2次中間答申)

平成 28年 11月 17日付け 8住第 546号で諮問のあったことについて、下記のとおり答申する。

記

少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックス*や府営住宅等の入居者資格等に関し、府営住宅等の募集改善やストック有効活用等に向け、以下の方策を図ることが適当である。

*多様な世帯が地域に居住すること

1 府営住宅等の募集改善について

(1) 帶給ミスマッチ解消による住宅確保要配慮者の入居機会の向上に向け、住戸毎から住戸タイプ毎の募集への見直し、受付窓口での誘導や応募状況途中経過の情報提供等による応募倍率の平準化、先月(さきづき)募集への重点化、応募なし住戸の随時募集への切替え、多様な応募方法の導入、応募者の複数希望の把握や重層的な補充当選者の確保など、府営住宅を取り巻く実情に適した募集方法の改善を図るべき。

(2) 各団地における世帯・年齢構成パランスに配慮しつつ、世帯構成の変化に対応した単身入居可能住戸の拡充や親子近居向け優先入居の導入を図るべき。

2 府営住宅等のストック有効活用について

(1) 少子化対策や高齢化対策、コミュニティミックスの観点からのストック有効活用に向け、長期空家の特定住戸について、府営住宅等の一義的な役割である住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保を図ること等に留意しつつ、団地全体の空家率・数などの一定の判断基準を設けた上で、長期空家の原因別の状況に応じ、
・ 同居親族要件や在住在勤要件など入居者資格の緩和による若年単身者の転入や府外からの若年世帯の移住促進
・ 国の補助制度等を活用した目的外使用によるNPO等運営主体と連携した学生・若年・ひとり親世帯向けシェアハウスや子育て・高齢者支援施設、子ども食堂等の導入などを推進すべき。

(2) 大規模団地の駐車場の空き区画について、高齢の入居者に対する子世帯の訪問や介護サービス提供などのニーズの高まりに応じた団地自治会の要望を踏まえつつ、空き

区画の一部を外来用駐車場や一時駐車スペースとして再整備すべき。

(3) 団地集会所について、コミュニティ再生のための整備・改善を引き続き推進するとともに、団地自治会によるコミュニティ活動のための団地集会所の有効活用事例を引き続き収集し、他の団地自治会の取組の参考となるよう発信していくべき。

3 これらに関連した対応について

(1) エレベーターが設置されていない住棟について、費用対効果による優先順位を付けたエレベーター設置推進に係る取組の中で、京都市府と他の事業主体とのコストアップの状況の違い（廊下型と階段室型の比率、階数など）にも留意しつつ、日影規制等で容易な設置が困難な住棟や階段室型住棟においても順次設置を推進して行く方向も検討すべき。

(2) 将来的な団地経営の観点から、団地全体の空家率が高く、住棟毎に空家率の偏りがあるような大規模団地について、例えば長期空家の多い住棟から少ない住棟への団地内移転を進めることも検討すべき。

諸問事項に関しては、平成 29 年 3 月 30 日付け中間答申（第 1 次中間答申）に加え、今回の第 2 次中間答申により一定の結論が得られたが、連帯保証人要件に係る様々な動向を踏まえた一層の合理化など、その他の課題（ペット同行避難の取扱いも含めた災害時の被災者の受入体制の構築や違法・迷惑行為への対応など団地生活における居住のルールあり方等）も含め、引き続き調査審議を行う。