

宇部市営住宅審議会議事録

日 時 令和3年11月17日（水） 午前10時～午前11時30分
場 所 勤労青少年会館 2階 集会堂
出席委員 8名
欠席委員 2名
事務局 7名

会議進行

別紙会議次第のとおり

1 委員紹介

2 会長・副会長選任

3 議題

(1) 入居手続きにおける保証人について

(事務局説明)

委員	保証人制度はあっても良いと思う。福祉事業を実施する中で、保証人がいるにも関わらず緊急時に連絡しても対応してくれないことがあるが、市営住宅の保証人について、そのあたりの状況はいかが。
事務局	入居者に不測の事態が生じた場合など、身内の方への連絡をするようなケースは増加しているが、同様に対応してもらえないことはある。生活部分の連絡先（近くの方の連絡先）があれば助かると感じるが、保証人制度には滞納の抑止力としての効果は大いにある。

委員	保証人がいても、緊急時の連絡及び対応に困ることがある。今回の議題は、その保証人の人数を増やそうということか。
事務局	現行の1人のままか、または、0人にするかという検討をしていきたい。市営住宅には、住宅セーフティネットとしての役割があるため、保証人が見つからないという理由で入居出来ないことがないよう、平成30年には保証人を2人から1人に緩和した。
委員	保証人を0人に緩和するという事は、今の時代の流れで必要なことと思うが、緩和する場合は保証人の効果がなくなることについての対策が必要となってくる。
委員	公営住宅の入居にあたり、私の関係している人で保証人を立てられないケースがあり、非常に困っている。保証人には滞納抑止効果があると思うが、保証人を立てたとしても連絡がとれないケースはあるのではないか。
事務局	入居が長い方の保証人の場合、高齢になったり、すでにお亡くなりになったりということで対応していただけないケースは増えている。
委員	民間保証会社の利用はいかが。
事務局	調べてみないと分からないが、民間保証会社に受けてもらえないケースも想定される。また、受けてもらえたとしても、低額所得者向けの住宅の入居で、保証会社への高い費用を負担するのはいかがなものかと考えている。
委員	家賃は、口座振替で引き落としの形だと思うが、滞納が発生した場合の対応状況はいかが。
事務局	口座振替が進んでいるが、納付書払いの方もいる。市としては、口座振替の率が上がるように啓発していく。滞納が発生した場合の対応としては、翌月に督促状を送付する。さらに、基準として3か月以上の滞納が発生した場合は、保証人への連絡、催告書を発送している。

委員	高齢で年金を受給されている方は、年金を受け取る預金口座を持っているので、その口座を振替口座にしていくことが必要であると思う。
事務局	今後も口座振替を推進していく。
委員	下関市が保証人を0人しているが、その考え方を聞いているか。
事務局	下関市は民法改正を契機に0人にしたもの。宇部市と同様、元々保証人の免除規定を定めていたが、特別な事情がある場合に適用する免除規定を個別に判断することの線引きが難しい、事務の煩雑を招くということで廃止という結論に至ったと聞いている。なお、保証人の滞納抑止力がなくなることについては、やむを得ないということで、催告等で対応していくと聞いている。
委員	保証人の有無に関わらず、払う人はきちんと払う。市としては、保証人を0人にしたいということか。
事務局	現行でも事情を考慮した対応（保証人を求めない対応）が出来るようになってはいるが、その線引きが難しく、基準を一律に示せるものではない。すなわち、不平等が生じることが考えられる。民間住宅とは違う市営住宅の役割を考えた時に、保証人をどこまで求めるのか、求めることが適正なのか、時代の流れを受けとめながら議論、選択していく必要性を感じている。
委員	保証人からの賃料回収実績はどの程度あるか。また、下関市が保証人を0人にした理由が、特段の事情を個別に判断することが担当課で困難になっていたということだが、宇部市では特段の事情を考慮するための判断に困るような事例はあるか。
事務局	保証人からの賃料回収実績数について、令和2年度は31件の催告を行い（令和元年度は32件）、うち13件は滞納分を完了するまでに至り、残り18件は分納による誓約までに至った。保証人の免除申請件数については、現時点で今年度は1件、令和2年度は2件、令和元年度は6件となっている。保証人の免除申請があった場合には、入居者との面談の中で親、兄弟、子供の状況を確認し対応している。

委員	保証人を求めないことについて、宇部市としては今のところ特段の事情を考慮することの負担は大きくないと考えてよいか。
事務局	実際に相談件数としては少ないため、負担にはなっていない。
委員	保証人1人はいた方が良い。病気など緊急時の連絡先は確保する必要があると考える。
委員	自分仕事の立場で言うと、緊急時に連絡を入れることが出来るように、やはり保証人1人はいた方が良くと思う。
副会長	行政、福祉、医療、地域で情報共有できるような体制があれば、緊急時にサポートができると思う。
委員	以前の住宅審議会の中で、保証人については継続的に検討していくことが盛り込まれたということだが、保証人制度には抑止力効果がある、保証人の免除申請の時でも、特別な事情を考慮するのに業務上特に混乱はない、ということであれば現行どおりでよいのではないか。
事務局	平成29年の11月の審議会で保証人を2名から1名に変更し、それに合わせて条例改正をした。さらに令和2年4月の民法改正に合わせて、保証人を付ける場合の保証に係る極度額を設定し、請書の様式を変更した。その際、審議会から保証の極度額を設定すること（保証人制度は継続すること）は認めるが、時代の流れとして保証人を不要とすることについて、継続して検討するよう答申を受けたところである。事務局としては、現状保証人制度は必要であると考えているが、時代の流れ、他市の状況、委員の意見等を踏まえながら、今後も検討を継続していきたい。
会長	保証人を確保することで一定の機能を果たしているのであれば、システムとして継続する。ただ、例えば今後、保証人免除申請件数が増えるなど社会状況が大きく変化するようなことになれば、引き続き委員の皆様と議論させていただきながら、実情と対応させていくことが必要と思う。 また、住宅セーフティネットとしての役割をどのように考えるか、保証人の人数の議論だけではなく、借りる側、貸す側双方にとって安心

事務局	<p>できる仕組み、想定されるリスクを仕組みの中にどのように組み込むか、引き続き審議会の中で考えていければいいと思う。</p> <p>保証人の滞納抑止力、何かあった時の保証などの観点からだけではなく、これらの代替手段をしっかりと整えながら、住宅セーフティネットとしての役割を一番に発揮すべきではないかという意見をいただいている。したがって、保証人を0人にした他市の状況等を見極めながら、対応を検討していきたいと考えている。</p>
-----	---

4 報告

(1) 宇部市公営住宅等長寿命化計画の改定について（経過報告）

（事務局説明）

－意見なし－

(2) 宇部市パートナーシップ宣誓制度導入に伴う入居について

（事務局説明）

－意見なし－

5 その他

特になし