

令和元年度 第2回住宅審議会要旨

日 時：令和元年10月8日（火）10：00～12：00

場 所：兵庫県公社館 1階 大会議室

委 員：安田 丑作委員、檜谷美恵子委員、張 健委員、松尾 信明委員、
三輪 康一委員、野崎 隆一委員、松原 一郎委員、市川 禮子委員、
濱田 洋委員、柴田 眞里委員、三上喜美男委員、門田ゆきえ委員、
川嶋 実委員、伊丹絵美子委員、尾瀬 くみ委員、廣瀬 一雄委員、
かわべ宣宏委員、岡 つよし委員、庄本えつこ委員、福元 晶三委員、
浪波 哲史委員、新居田滝人委員

1 議事概要

(1) 出席委員確認

22名の委員の出席により審議会成立

(2) 県営住宅における連帯保証人制度のあり方について（答申）

小委員会の委員長である檜谷副会長から審議結果の概要報告及び事務局から説明をし、各委員が質疑・意見等を発言

2 主な意見交換

【委 員】 連帯保証人制度の廃止に伴い、相談や納付指導を丁寧に取り組むよう求められているが、今後の方針を聞きたい。

【事務局】 滞納が1ヶ月の早期の段階から接触を図っていききたい。その時期であれば、ケースワーカーへの相談や減免申請の案内などにより、滞納額が積み重なる前に対応が可能である。滞納の督促と高齢者の見回りは、同じ地区管理員が担当しているので、滞納者の体調や生計の状況を踏まえ、丁寧に対応していききたい。

【委 員】 入居許可取消や訴訟提起、強制執行などの法的措置を講じる滞納月数を、6ヶ月から3ヶ月に短縮することは少し厳しすぎると思う。変えるのであれば、生活保護の相談や減免措置などきめ細かく、長い目で入居者を保護していくことが必要ではないか。

【事務局】 3ヶ月で催告文書を出すことは、それだけを考えると非常に厳しいと捉えられるかもしれない。しかし、県の訴訟提起は、悪質な滞納者に対し行うという考えであり、事情があり悪質な滞納者でないと判断できる場合は、滞納額あるいは滞納月数が嵩んでいても、容易には出訴はしない。

【委 員】 指定管理者制度を導入しているが、会社によって対応の差があると聞か
がどうか。

【事務局】 指定管理者は、民間会社と兵庫県住宅供給公社の二つに分かれる。両者の対応に差があるのかもしれないが、指定管理者の対応の差というよりも、地区管理員がきめ細かく接しているかどうかということに差があると思う。今後、各指定管理者を通じ地区管理員に十分な研修あるいは指導を行っていく。

【委員】 これからも安心して県営住宅に住んでいけるように丁寧な取組みを行ってほしい。

【委員】 ①既に入居されている方は、これまで保証人になっていた方を緊急連絡先に変えるということなのか。②指定管理者との契約の内容が変わるので、ルールの変更や契約金額の変更が発生するのか。③共益費については、出訴等の対象になるのか。

【事務局】 ①連帯保証人を廃止するのは、来年の4月1日以降の入居者を対象としている。既入居者については何らかの形で免除していく方と継続していく方とに分かれる。例えば、連帯保証人が亡くなったり、何らかの事情で連帯保証人を変更する場合は、今後、新たに連帯保証人を求めない方向で検討する。②指定管理者との契約については、指定管理者を公募する際に管理業務水準書を提示して指定管理の公募を行っているが、連帯保証人対応についてあまり記載していないのが実情であり、契約変更は予定していない。今後、債権回収の手引書を修正することで実務的に対応していく。③共益費は県ではなく自治会が徴収するもので、今回の連帯保証人制度とは別件となるが、共益費の徴収が困難となってきていることも事実なので、家賃との一括徴収を現在検討しているところである。現在、県では指定管理者が共益費の徴収を代行する制度があるが、手数料が必要なため、採用しているのは3団地のみとなっている。一括徴収のほか、共益費の代理納付も検討するなど、様々な方法で個別に対応していきたい。

【委員】 なぜ、兵庫県が廃止という考えを示したのか、どれだけの人に影響するか、再度説明していただきたい。また、県内の市町の状況はどうか。

【事務局】 連帯保証人制度を廃止する一番大きな理由は、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者への住宅提供であり、保証人が確保できないからといって入居できないことをなくすことである。連帯保証人がいないため、諦めてしまう方がどれだけか、申込みの前段階で諦められている方も含めると把握のしようがない。

県内の市町の状況について、既に連帯保証人を廃止の方針を打ち出したのは西宮市。今後、県の考え方を参考に他の市町も検討されることが多くなると思われるので、市町に周知していきたい。

【委員】 民間でも連帯保証人を確保することが難しくなっており、そういう意味では官民共通している。うち民間では入居してもらうことが重要な

ので、債務保証会社を活用することが多いと思われる。小委員会での議論の結果、県営住宅では債務保証会社の利用は不要という結論となった。引き続き民間賃貸住宅での債務保証会社の利用状況を見守って頂きたいと思う。

【委員】 貴重なご意見ありがとうございました。他にご意見がないようですので、住宅審議会規則第6条第3項に基づいて採決をとらせていただきます。議案について、原案のとおり答申するという事によろしいか。

【委員】 異議なし。