

議案第 1 1 0 号

大口町町営住宅条例の一部改正について

大口町町営住宅条例の一部を改正する条例を別紙のように定めるものとする。

令和元年 1 1 月 2 9 日提出

大口町長 鈴木 雅 博

(提案理由)

この案を提出するのは、民法が改正されることに伴い、この条例の一部を改正するため必要があるからである。

大口町町営住宅条例の一部改正する条例

大口町町営住宅条例（平成9年大口町条例第29号）の一部を次のように改正する。

第7条第1項中「令」を「公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）」に改める。

第10条第1項中「次に」を「次の各号に」に改め、同項第1号を次のように改める。

(1) 緊急連絡人の連署した町営住宅賃貸借契約書を提出すること。

第12条第1項中「第8条」を「第7条」に改める。

第18条第5項中「第29条第7項」を「第29条第8項」に改める。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。ただし、第7条、第12条及び第18条の改正規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の際現に改正前の大口町町営住宅条例第10条第1項第1号に規定する保証人は、この条例による改正後の大口町町営住宅条例第10条第1項第1号に規定する緊急連絡人とみなす。

大口町町営住宅条例の一部改正新旧対照表

新	旧
<p>(入居者の決定方法)</p> <p>第7条 町営住宅への入居の申込みをした者の数が公募戸数を超える場合においては、<u>公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号。以下「令」という。）</u>第7条各号に掲げる者のうちから、公開抽選により入居者を決定する。</p> <p>2・3 略</p> <p>(入居の手続)</p> <p>第10条 入居決定者は、入居の決定があった日から10日以内に<u>次の各号に掲げる手続き</u>をしなければならない。</p> <p><u>(1) 緊急連絡人の連署した町営住宅賃貸借契約書を提出すること。</u></p> <p>(2) 略</p> <p>2・3 略</p> <p>(収入の申告)</p> <p>第12条 入居者は、毎年度、町長に対し公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）<u>第7条</u>に規定する方法により、令第1条第3号に規定する収入を申告しなければならない。</p> <p>2・3 略</p> <p>(高額所得者の決定等)</p> <p>第18条 略</p> <p>2～4 略</p> <p>5 <u>法第29条第8項</u>に規定する条例で定める特別の事情は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1)～(4) 略</p> <p>6 略</p>	<p>(入居者の決定方法)</p> <p>第7条 町営住宅への入居の申込みをした者の数が公募戸数を超える場合においては、<u>令第7条各号</u>に掲げる者のうちから、公開抽選により入居者を決定する。</p> <p>2・3 略</p> <p>(入居の手続)</p> <p>第10条 入居決定者は、入居の決定があった日から10日以内に<u>次に掲げる手続き</u>をしなければならない。</p> <p><u>(1) 町内に住所を有する者で、町長が適当と認める保証人の連署した町営住宅賃貸借契約書を提出すること。ただし、特別の事由がある場合は、町長の承認を得て町外に住所を有する者を保証人とすることができる。</u></p> <p>(2) 略</p> <p>2・3 略</p> <p>(収入の申告)</p> <p>第12条 入居者は、毎年度、町長に対し公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）<u>第8条</u>に規定する方法により、令第1条第3号に規定する収入を申告しなければならない。</p> <p>2・3 略</p> <p>(高額所得者の決定等)</p> <p>第18条 略</p> <p>2～4 略</p> <p>5 <u>法第29条第7項</u>に規定する条例で定める特別の事情は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1)～(4) 略</p> <p>6 略</p>

改正要旨

1 改正の目的

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。以下「民法改正法」という。）により、民法における債権関係の規定の見直しが行われ、令和2年4月1日に施行されることに伴い、大口町町営住宅の保証人制度の見直しをするため改正するものです。

2 要因となった民法の改正の概要

(1) 個人根保証契約（民法改正法第465条の2）

個人を保証人とした根保証契約の場合、保証の限度額の定めがなければ、その効力を生じないことを規定したものです。

* 「根保証契約」とは、特定の債務（例：住宅ローン等）を主たる債務とするのではなく、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約をいいます。

* 「個人根保証契約」とは、例えば、町営住宅の家賃の滞納額といった、初めから金額が決まっていないような債務を保証する契約が該当します。

(2) 公営住宅における国の入居保証の考え方

民法改正法を受け、国土交通省は、公営住宅における入居保証の考え方について、次のとおり示しました。

① 保証人の確保

- ・ 今般の民法改正により、個人根保証契約において限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る。
- ・ 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する。

② 入居保証の取扱い

- ・上記①により、「公営住宅管理標準条例（案）」を改正し、保証人に関する規定を削除することとしたため、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たい。
- ・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るが、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したい。

3 改正の概要

(1) 町営住宅における保証人制度

大口町は、町営住宅への入居の手続きについて、大口町町営住宅条例（以下「条例」という。）及び大口町町営住宅条例施行規則（以下「規則」という。）により、次のとおり定めています。

① 条例第10条関係

- ・入居決定者は、入居の決定があった日から10日以内に次に掲げる手続きをしなければならない。
- ・町内に住所を有する者で、町長が適当と認める保証人の連署した町営住宅賃貸借契約書を提出する。ただし、特別の事由がある場合は、町長の承認を得て町外に住所を有する者を保証人とすることができる。

② 規則第4条関係

- ・契約書は、連帯保証人2人の連署する町営住宅賃貸借契約書による。

- ・契約書には、賃借人及び連帯保証人の印鑑登録証明書を添付しなければならない。
- ・連帯保証人は、独立の生計を営む者で、入居者と同程度以上の収入があるものでなければならない。

(2) 町営住宅における連帯保証人の廃止と緊急連絡人の届出

前記 2 (2) (国の対応) を踏まえ、町営住宅への入居の手続きのうち、これまで入居要件としてきた連帯保証人を廃止し、その代わりに、入居者は、緊急時に連絡が取れる「緊急連絡人」として、親戚や知人の住所、氏名、勤務先等を届け出ることとします (届出書の様式は、規則に規定)。

	条例改正前 (現行)	条例改正後
連帯保証人 (未納の家賃、損害賠償金その他契約から生ずる入居者の債務を連帯して履行する責務)	連帯保証人(2人)が必要 [緊急連絡人の規定なし]	連帯保証人は廃止 [緊急連絡人(2人)の届出]

	既入居者	新規入居者
緊急連絡人 (入居者と連絡が取れない場合、入居者の事故等により、緊急時に連絡が必要な時に対応)	既連帯保証人を緊急連絡人に切替え (経過措置)	入居時に緊急連絡人の連署した賃貸借契約書を提出

4 施行期日

令和 2 年 4 月 1 日から施行します。ただし、条例第 7 条、第 1 2 条及び第 1 8 条の改正規定は、公布の日から施行します。

5 経過措置

既連帯保証人は、実質的に既入居者の緊急時の連絡先となっていることを考慮し、今回の条例改正に併せ、緊急連絡人に切り替えます。