

**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) 資料**

子育て世帯向け期限付き入居の展開について

府営住宅等の管理においては、裁量階層、優先入居、子育て世帯向け期限付き入居による子育て世帯への支援を行っている。

■ 裁量階層

- ・ 高齢者、障害者世帯など、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場合に、入居収入基準を一定額まで引き上げる。

- ・ 収入基準(認定収入月額)の緩和 158千円→214千円

○ 子育て支援対象世帯

- ①多子世帯 :18歳未満の者が3人以上の世帯

- ②子育て世帯:小学生以下の者がいる世帯

■ 優先入居

- ・ 住宅に困窮する低額所得者を対象とする府営住宅等の一般募集申込みは1世帯1戸に限られる。これに加え、特に住宅に困窮している世帯向けに優先入居募集を実施しており、一般募集と優先入居募集の両方への申込みが可能。

○ 子育て支援対象世帯

- ①多子世帯A :18歳未満の者が3人以上の世帯

- ②多子世帯B :18歳未満の者が2人以上の世帯

- ③子育て世帯 :18歳未満の者が1人以上の3人以上世帯

- ④母子父子世帯:20歳未満の者のみと同居する母子父子世帯

■ 子育て世帯向け期限付き入居

- ・ 一般募集と優先入居募集に加えて申込みが可能。

- ・ 子育て世帯の支援、団地内のコミュニティバランスの改善を目指し平成26年5月募集から導入。

○ 対象世帯:小学生以下の者がいる3人以上世帯

子育て世帯を対象とした優先入居について、子育て支援のため平成27年度より従来ベースから倍増。子育て世帯に係る応募倍率は減少(全体の応募倍率も減少)。

■ 子育て世帯向け優先入居の応募状況推移

過去3力年の応募状況

	平成25年度合計			平成26年度合計			平成27年度合計		
	募集数	応募数	倍率	募集数	応募数	倍率	募集数	応募数	倍率
子育て世帯向け期限付き				40	89	2.23	0	0	-
多子世帯A	6	9	1.50	6	11	1.83	9	20	2.22
多子世帯B・新婚	14	129	9.21	6	40	6.67	19	92	4.84
子育て世帯	0	0	-	0	0	-	39	187	4.79
母子・父子・DV世帯	47	349	7.43	46	254	5.52	46	146	3.17
子育て世帯全体	67	487	7.27	98	394	4.02	113	445	3.94
子育て世帯全体(期限付除く)	-	-	-	58	305	5.26	113	445	3.94

■ (参考) 高齢者世帯向け優先入居の応募状況推移

○ 制度概要

・ 生計上主たる収入を得る者が60歳以上であり、かつ、同居させようとする親族の全てが次のいずれかに該当する者の世帯が対象。

①配偶者 ②18歳未満の児童 ③身体障害者若しくは知的障害等の障害を有する者 ④おおむね60歳以上の者

	平成25年度合計			平成26年度合計			平成27年度合計		
	募集数	応募数	倍率	募集数	応募数	倍率	募集数	応募数	倍率
高齢者世帯	56	332	5.93	37	208	5.62	38	219	5.76

■ (参考) 府営住宅等全体の応募状況推移

	平成25年度合計			平成26年度合計			平成27年度合計		
	募集数	応募数	倍率	募集数	応募数	倍率	募集数	応募数	倍率
全体	651	3,907	6.00	686	3,402	4.96	663	3,160	4.77

子育て世帯を対象とした優先入居の応募倍率は半減している一方で、全体の応募倍率も減少しており、高齢者世帯を対象とした優先入居の応募倍率も若干減少。

子育て世帯の支援、団地内のコミュニティバランス等の観点から、平成26年1月28日の府営住宅管理審議会答申を踏まえ、子育て世帯向け期限付き入居を導入。

■ 審議経緯

第1回＜平成25年7月30日＞ 諮問

【概要】

限られた住宅ストックの有効活用の面から、住み替えを促進するため、府営住宅等においても借地借家法に規定する定期借家制度の導入を検討する必要。

宇治市内の新設団地において、子どもの成長に合わせて間取りが可変する「子育て支援住宅」を設置する予定のため、当団地をモデルケースに検討を依頼。

第2回～第4回＜平成25年8月20日～平成25年10月17日＞

第4回で中間答申。第4回までの議論を踏まえ、弁護士相談(2回)とパブリックコメント(平成25年12月18日～平成26年1月7日)を実施。

第5回～第6回＜平成25年11月7日～平成26年1月10日＞

■ 最終答申＜平成26年1月28日＞

概要は次ページ。

この答申を踏まえ、条例改正を行った後、なごみりあ榎島に子育て世帯向け期限付き入居を導入。

平成26年1月28日府営住宅管理審議会最終答申概要は以下のとおりであり、当該答申に沿って府において子育て世帯向け期限付き入居の制度設計・運用を実施。

■子育て支援、団地内のコミュニティバランスの確保及び府営住宅ストックの有効活用を目的として、団地の実情に応じて定期借家制度(期限付き入居)を導入することが適当。

・対象住戸

住戸専用面積が概ね65㎡以上、団地の住戸構成、戸数等を勘案して、知事が指定する。当面は、榎島大川原団地において間取りが可変する子育て支援住戸で実施する。

・対象世帯

3人以上の世帯で小学生以下の子どもが含まれる世帯。

・入居期間

入居時の末子が18歳に達する年度の年度末まで。

・入居期限到来時の措置

団地内外への住み替え入居が可能になるよう、特定入居又は優先入居の制度を用いて引き続き居住の安定を図る。特に期限到来時点で18歳未満の子どもがある世帯については、18歳に達する年度の年度末まで継続して当該住戸に入居ができるようにする。

子育て世帯向け期限付き入居は、一定要件を満たす子育て世帯を対象に定期借家契約により賃貸する制度。居住の安定の観点から、契約期間満了後について一定の配慮。

■ 期限付き入居制度

- 子育て支援を目的として「期限付き入居制度」を平成26年5月募集から導入し、子育て世帯への支援と高齢化が進む団地内におけるコミュニティバランスの改善を目指す。

□ 入居者資格

3人以上世帯で、入居時点で小学6年生以下の子どもがいる世帯

□ 入居期限

入居日時点の末子が18歳に達する年度末

- 期限到来時に末子が18歳未満で、府営住宅の入居者資格を有する場合、18歳の年度末まで再入居決定。
- 期限到来時に府営住宅の入居者資格を有する場合、団地内空家への無抽選入居が可能。また、入居期間満了日の2年前から、ほかの府営住宅の募集に申込み可。

■ (参考) 定期借家契約と普通借家契約との契約更新に関する比較

定期借家契約

- 期間満了により終了し、更新がない。
(期間満了後は住戸を明け渡さなければならない)

普通借家契約

- 正当事由がない限り更新。

現在、新設・建替え団地であるなごみりあ榎島と桃山日向団地に限って子育て世帯向け期限付き入居制度を導入。

なごみりあ榎島(新設団地)

- 150戸のうち、30戸を期限付きの子育て専用住戸として整備。
- 平成26年5月から募集開始。
- 住戸の仕様は、子どもの成長に応じ、間取りを可変できるよう可動式家具を設置。
- 可動式家具の扱いについて
 - ①入居前に入居者から希望の間取り(4DK又は3DK)を確認
 - ②希望する間取りに府が移動
 - ③入居期間中の移動は入居者負担(ただし、子どもの成長に応じた移動を除く)



可動式家具

- 平成28年12月1日現在の間取り状況
4DK:6戸、3DK:24戸(うち空家:1戸)
(導入後間もないことから、子どもの成長に応じた移動実績はなし)

桃山日向団地(建替え団地)

- 180戸のうち、10戸で導入。
- 平成27年2月から募集開始。64.9㎡(3DK)の大規模住戸で実施。
- その他の住戸は建替えによる戻り入居や新規募集により供給。

期限付き入居制度導入団地の自治会からは一定の評価の一方で、今後の課題も指摘。また、(導入後2年～2年半程度であり、)現在のところ退去に係る問題等は特段ない。

期限付き入居制度導入団地の自治会からのご意見

- ▶ 子どもと言っても小学生未満が多い印象であり、毎日ではないが、週末などは子どもが団地内の広場で遊んでいる声が聞こえ、楽しい気分になり団地にも活気が出る。
- ▶ 現状高齢者世帯が多いため、子育て世帯が中心となって自治会活動を活発にできるようにしてもらいたいと考えているが、子育て世帯の数が少ないように思える。
- ▶ 高齢者世帯が多い団地であることから、子育て世帯が孤立しないためにも、さらに若い人に入居してもらった方がいい。

期限付き入居制度導入住戸の退去状況

■ 桃山日向団地 (1件)

世帯構成(入居時)	入居日	世帯構成(退去時)	退去日
父母 子2(5歳、2歳)	H27.4.28	父母 子2(6歳、3歳)	H28.9.26

退去理由	家賃滞納額
留学修了・帰国のため	0

■ なごみりあ榎島 (1件)

世帯構成(入居時)	入居日	世帯構成(退去時)	退去日
父母 子2(4歳、1歳)	H26.8.27	父母 子2(6歳、3歳)	H28.5.27

退去理由	家賃滞納額
住宅購入のため	0

退去理由はそれぞれ「帰国」「住宅購入」であり、滞納もなく、トラブル事例の報告もなし。

47都道府県中、16団体において子育て世帯向け期限付き入居制度を導入。12団体では既存団地においても展開。

<都道府県における子育て世帯向け期限付き入居制度の導入状況>

■導入時期

- ・ 平成19年以前 10団体
- ・ 平成20年～平成24年 3団体
- ・ 平成25年以降 3団体（京都府含む）

■入居期間

- ・ 10年未満 3団体
- ・ 10年以上 11団体
- ・ 末子が中学校卒業まで 1団体
- ・ 末子が18歳になる年度まで 1団体（京都府）

■ハード整備

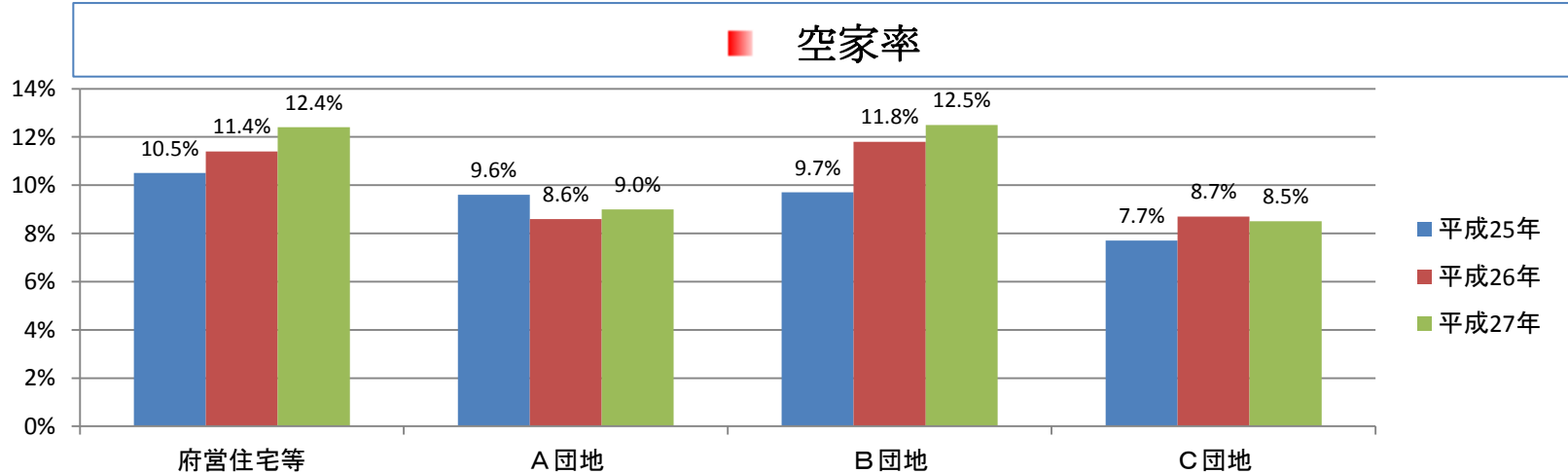
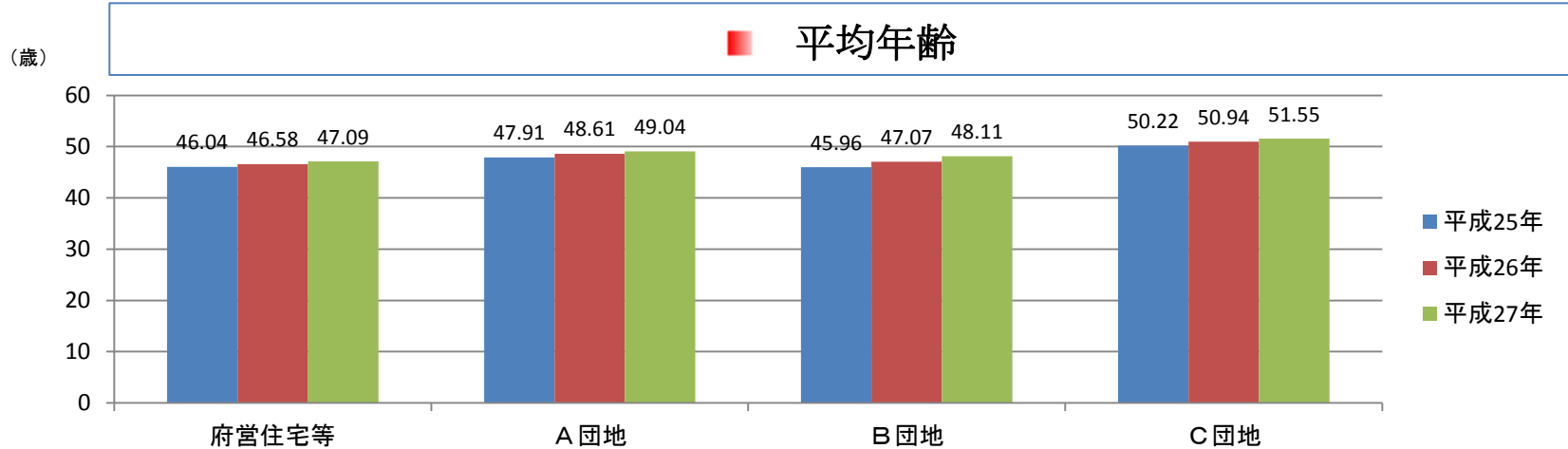
- ・ 制度導入に合わせてハード整備を行った自治体は京都府ほか1県。

※詳細については別添「資料4-1」

翻って、既存の府営住宅等においては、特に昭和40年代から50年代前半に建設された大規模団地において、高齢化や空家数が目立つ状況となっている。

➤ 自治会活動(自治会費、役員選出、掃除、行事等)への支障

- 大規模団地(S40-S50前建設・管理戸数100戸以上の団地)においては、19団地管理戸数9,390戸のうち5団地1,090戸が60㎡超の住戸。
- A団地・B団地・C団地の3団地は大規模団地のうち管理戸数1,000戸以上の団地。



※平成27年度末の空家数は、A団地で147戸、B団地で261戸、C団地で96戸。

子育て世帯への支援の強化に向け、現在、西大久保団地において二戸一改善を実施中。

■事業内容

- 昭和40年代後半に建設された管理戸数2080戸の大規模団地で住戸面積は概ね40～50㎡
- 子育て住戸の確保を目的とし、隣接空き住戸を結合すると共に子育て世帯に適した仕様にて供給
- 平成27年度から着手し、10戸を平成29年6月募集に向け整備中

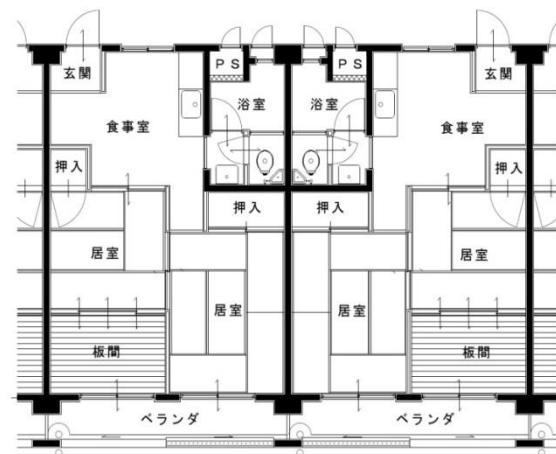
■子育て支援に資する仕様

(「子育てにやさしい住宅・住環境ガイドライン」準拠)

- ①室内を見渡せるキッチン
- ②玄関先のベビーカー等収納スペース確保
- ③間取りの変更が可能な移動式収納の設置
- ④十分な収納スペースの確保
- ⑤多目的コーナーの設置
- ⑥子どもが使いやすいトイレ(手洗い器の設置)

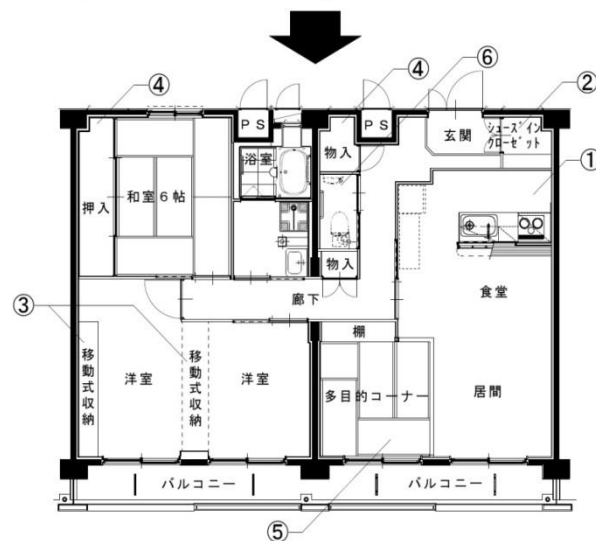
■改善前

(約40㎡/戸)



■改善後

(約80㎡/戸)



さらに、京都府住生活基本計画(平成29年1月策定予定)に基づき、平成29年度予算で子育て支援住戸の供給拡大を検討中。



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) 資料・一部改

連帯保証人要件の合理化について

府営住宅等では、家賃収入を原資に管理や改修等を行っており、家賃債務等の保証のため入居者には原則2名の連帯保証人※を求めている。

※連帯保証人は(単純)保証人と異なり、民法第452条「催告の抗弁権」(債権者が保証人に債務の履行を請求したときに、保証人が、まず主たる債務者に催告をなすべき旨を請求することができる権利)、民法第453条「検索の抗弁権」(保証人が、債権者に対し、主たる債務者の財産につき執行をなすまで自己の保証債務の履行を拒むことができる権利)等が認められない。

■ 入居者資格【条例第7条第1項第3号】

知事が適当と定める連帯保証人があること

■ 連帯保証人の変更【規則第15条第3項、要領第6】

入居者は、連帯保証人に保証の資力を欠いたときは、直ちに連帯保証人を変更しなければならない。
(入居のしおり等で周知)

■ 連帯保証人の選任【要領第2第1項】

入居者に対して、2名の連帯保証人の選任を求めなければならない。

■ 連帯保証人の資格【要領第3】

行為能力を有し、独立で生計を営む者であって一定の保証の資力を有する者とする。(以下の第1号又は第2号)

第1号：収入金額 1, 548千円 ~ 5, 379千円

第2号：入居決定者等の親族であって、その者の資産等を勘案して保証の資力を有すると認められる者

■ 連帯保証債務の範囲【要領第5】

- 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

府営住宅等では、親族が連帯保証人の場合や単身入居者の場合等は連帯保証人を1名で可としている。

■ 連帯保証人の選任【要領第2第2項】

以下のいずれかの場合に該当するときは、1名の連帯保証人とすることができる。

- ① 親族が連帯保証人に選任される時
- ② 入居者が特定目的優先入居決定者（障害者、高齢者、母子父子、多子新婚、子育て等住宅困窮度の高い者）や単身入居決定者である時
- ③ 特定入居決定者（公募によらない入居者）が3年以上継続居住しており、家賃等の滞納がない時
- ④ 継続居住決定者（名義人の死亡等により住宅の使用権を承継した同居者）が3年以上継続して居住しており、2名の選任が困難で、かつ家賃等の滞納がない時
- ⑤ 京都府内にある大学に所属する外国人研究者又は外国人留学生である時
- ⑥ その他やむを得ない事情があると認められる時

■ 連帯保証人の選任猶予【要領第2第3項】

以下のいずれかの場合に該当するときは、連帯保証人の選任を猶予することができる。

- ① 生活保護を受給している者で、支払の委任により福祉事務所からの家賃等の納入が確保される時
- 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時

■ 大学による機関保証【要領第2第4項ただし書き】

第2項第5号に該当する者（外国人研究者又は外国人留学生）は、連帯保証人に代えて所属する大学による機関保証とすることができる。

連帯保証人の主な保証債務である家賃に関しては、収納方法の工夫や滞納整理強調期間における取組、家賃等滞納整理事務取扱要領に基づく取組等により確実な徴収を図っている。

<家賃徴収に係る各種制度の導入経緯①>

■滞納整理事務取扱要領（昭和56年～）

- ・昭和56年5月部長通知に基づき、督促時期等を定めて「京都府府営住宅使用料等滞納整理事務要領」策定。同時期に年間4回の滞納整理強調期間を設定し取組を開始。
- ・平成10年に督促時期の見直し等を行い「京都府府営住宅家賃等滞納整理事務取扱要領」として改正。

■家賃滞納者に対する法的措置（昭和59年～）

- ・昭和59年明渡訴訟、昭和61年強制執行、昭和63年即決和解をそれぞれ開始。
- ※法的措置導入以前は納付指導により対応。

■応能応益家賃の導入（平成9年～）

- ・平成8年公営住宅法改正：公営住宅家賃が、工事費から国庫補助金を控除した額の月割額を限度として定める限度額家賃から、入居者の収入と住宅からの便益に応じて算定する応能応益家賃に改められた。
- ・平成9年京都府府営住宅条例改正：応能応益家賃により適切・公平な入居者負担が実現。

連帯保証人の主な保証債務である家賃に関しては、収納方法の工夫や滞納整理強調期間における取組、家賃等滞納整理事務取扱要領に基づく取組等により確実な徴収を図っている。

＜家賃徴収に係る各種制度の導入経緯②＞

■生活保護支払委任（平成19年～）

- ・平成18年生活保護法改正：生保実施期間（市、保健所）が被保護者に代わり債権者に直接金銭を支払うことが可能となった。
- ・平成19年4月に本府と舞鶴市で協定締結して実施以降、順次拡大し、現在は府内ほぼ全ての市町村で実施。

■コンビニ支払（平成24年～）

- ・平成22年から全庁的な取組が開始。府営住宅の家賃徴収においては平成24年4月から開始。

■弁護士への徴収事務委託（平成25年～）

- ・平成21年から全庁的な取組が開始。「民間ノウハウの活用」を掲げ、徴収困難案件の整理等を委託する方針を決定。
- ・平成25年3月から弁護士と契約開始し、同年8月から徴収実績あり。
- ・平成25年度～平成27年度の3年間で、委託債権4,900万円余りのうち約750万円を徴収。

連帯保証人の主な保証債務である家賃に関しては、収納方法の工夫や滞納整理強調期間における取組、家賃等滞納整理事務取扱要領に基づく取組等により確実な徴収を図っている。

<入居者等への段階的対応>

■ 入居者への対応

・ 確実な家賃徴収のための4種類の家賃支払い方法の工夫
 口座振替、コンビニ支払、納入通知書払、生活保護支払委任
 ※各年度に定める府営住宅家賃等徴収確保対策方針においても、「口座振替の利用の促進等」「コンビニ納付の継続」を重点事項と定めている。

※平成27年度実績：口座振替72%、コンビニ支払13%、納入通知書払11%、生活保護支払委任4%

■ 滞納者（入居者）への対応

・ 滞納整理強調期間における取組

年4回（8月、12月、3月、5月）期間を設定し、滞納者が多く集中する地域では夜間臨宅等中心、滞納者が広域点在する地域では文書・電話督促中心と状況に応じた滞納整理

※平成27年度実績：90,248千円

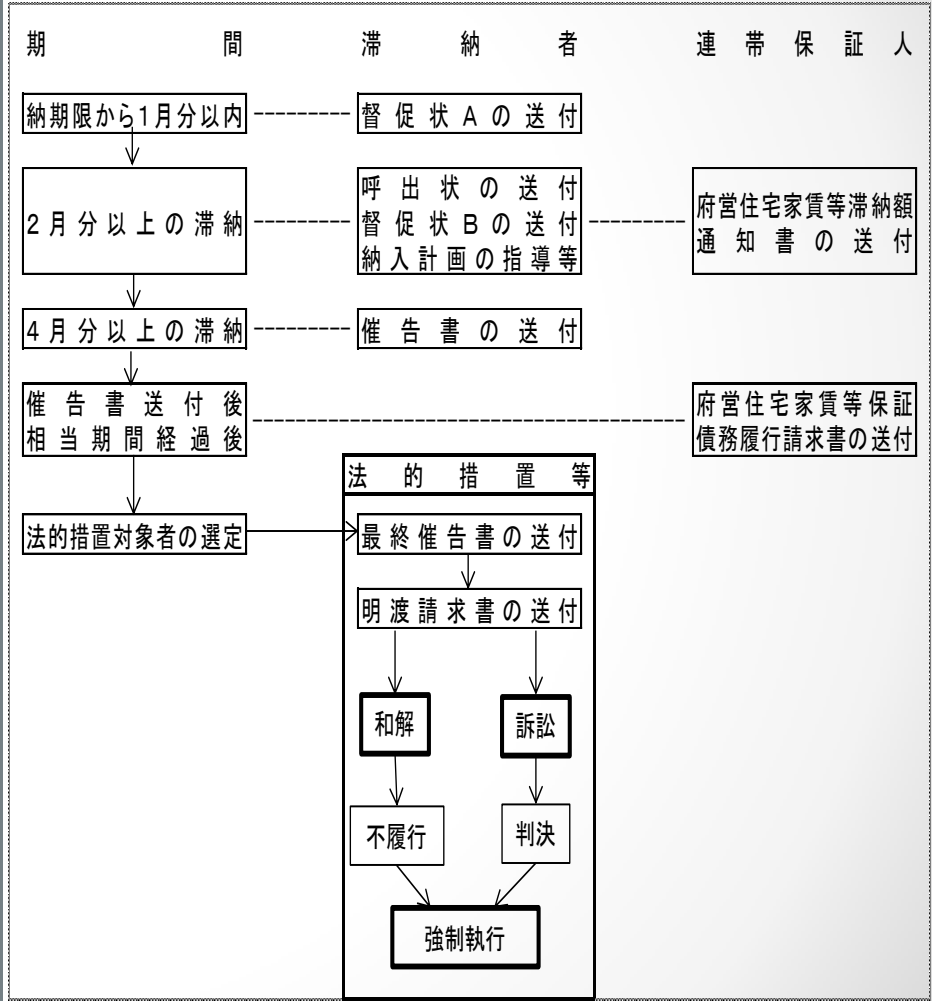
■ 滞納者（退去者）への対応

・ 弁護士への徴収事務委託

退去滞納者のうち、現に分納がある者等を除いた府の定める基準に合致するものに係る債権を委託し、名義人、連帯保証人双方へ委託先弁護士から電話・文書による督促

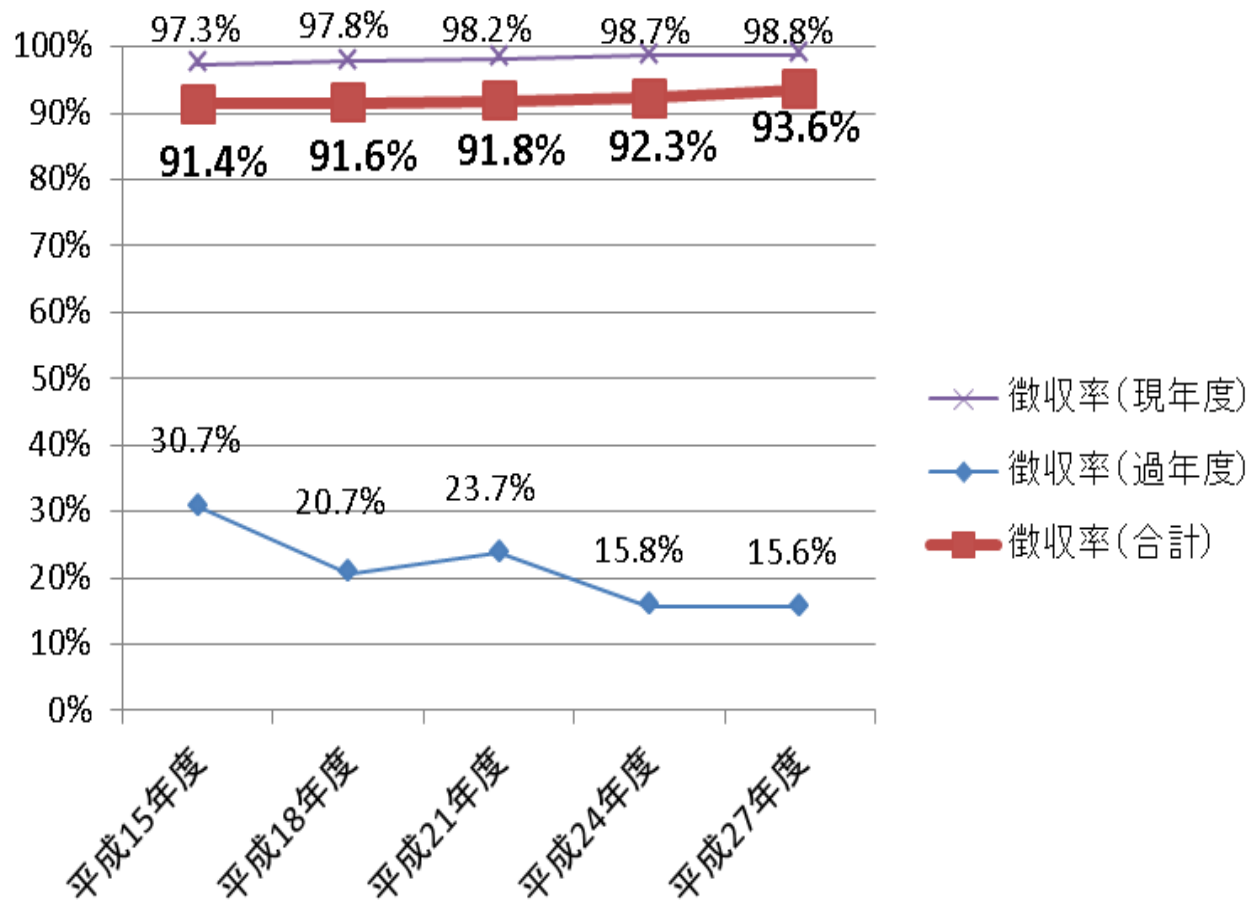
※平成27年度実績：名義人から24人133万円、連帯保証人から8人38万円

・ 家賃滞納整理事務取扱要領に基づく取組



昨年度徴収率は現年分99%、過年度分もあわせた合計94%と増加傾向で推移。

家賃徴収率(額ベース)



【平成27年度実績】

調定額

現年度分 約3,244百万円

過年度分 約 214百万円

収入済額

現年度分 約3,205百万円

過年度分 約 33百万円

徴収率

現年度分 98.8%

過年度分 15.6%

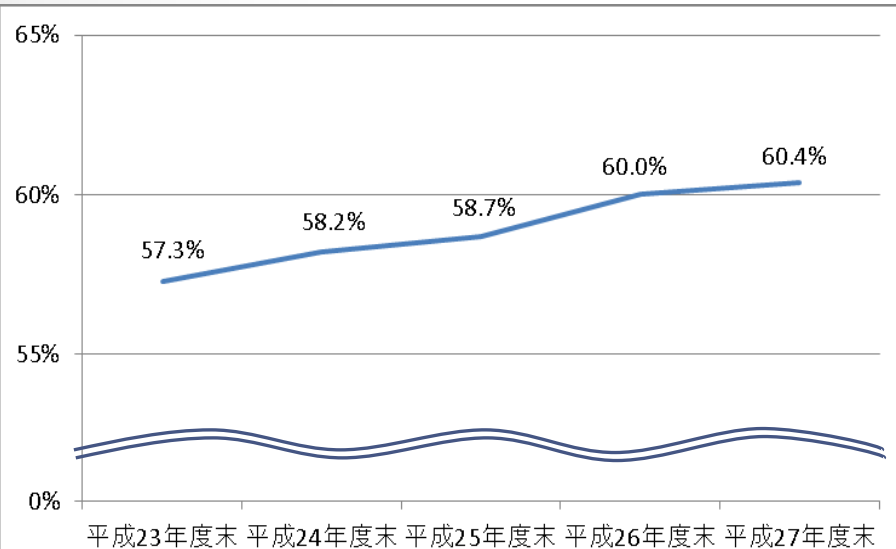
※過年度分については、額は少ないが徴収困難案件が多くなっている。

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1名の者が増えている状況。また、生活保護世帯に対する連帯保証人の猶予は個別事情に応じて厳格に取り扱っている。

連帯保証人の選任状況

- 入居世帯全体に占める連帯保証人が1名の世帯の割合は、平成23年度末57.3%から増加傾向にあり、平成27年度末時点で60.4%となっている。
- 連帯保証人1名のうち、親族は92%前後で推移している。

連帯保証人1名世帯割合の推移



生活保護受給者の選任猶予

■ 選任猶予規定

連帯保証人に関する事務取扱要領第2第3項

■ 猶予実績

平成25年度：4件

平成26年度：8件

平成27年度：6件

※平成27年度の1件は、高齢者と知的障害者の世帯で継続居住以前から保証人はなく、半年以上保証人を探すよう指導したがどうしても連帯保証人が見つからなかったため、滞納なく支払うこと、引き続き保証人を探すことを誓約してもらい、選任が困難でやむを得ないと認め選任猶予したもの。

入居申込者において連帯保証人が見つからない事例があり、入居申込みの前段階の相談等においては連帯保証人要件が過重であるとの意見もある。

- 連帯保証人が選任できず入居できなかった事例は、平成25年度から平成27年度の3年間で14件。
- 平成28年度相談事例（記録に残っているもの）
 - 平成28年6月募集受付に際し公社へ入居申込みに行ったが連帯保証人2人を選任するよう言われ住宅課へ抗議に来た者あり。「1人であれば可能だが2人は不可能」との弁。（男性、匿名）
 - 同年7月頃「京都市は1人なのに府はなぜ2人求めるのか」という内容の抗議の電話が住宅課あてあり。（男性、匿名）
- 平成25～27年度相談事例（記録に残っているもの）
 - 「単身高齢者のため連帯保証人1人は選任できても2人は無理」（3件）
 - 「他府県市は1人なのになぜ京都府は2人か」（3件）

委員質問

「府営住宅入居時には、一定基準の所得がある2名の連帯保証人が必要であり、身寄りのない単身高齢者などには非常にハードルの高い条件となっているが、京都市では、連帯保証人は1名でよく、また、60歳以上の単身者やDV被害者などは連帯保証人が免除されている。（中略）これらの課題について、今後どのように対応するのか。」

知事答弁

「連帯保証人につきましては、高齢化の進展に伴って、入居者の世帯構成が変化する中、本当に保証人について、従来の原則2人を求める要件のままが良いのかということで、今、京都府の住宅審議会においても議論を進めていただいているところでありますので、私がここで予見を与えるようなことは言うべきではないと思いますけれども、できる限り府市協調で、今の状況に合った形で府営住宅の入居ができるようにしてまいりたいと考えているところであります。」

47都道府県中29団体では連帯保証人を1名、18団体では連帯保証人を2名としている。

<各都道府県の連帯保証人要件の状況>

■連帯保証人の必要人数 1名 29団体（62%）

- ・ 収入要件を設けている 28団体
- ・ 在住在勤要件を設けている 14団体
- ・ 親族要件を設けている 8団体

■連帯保証人の必要人数 2名 18団体（38%）

- ・ 収入要件を設けている 18団体
- ・ 在住在勤要件を設けている 10団体
- ・ 親族要件を設けている 7団体

【参考】近畿府県では京都府と和歌山県のみが2名。政令指定都市はすべて1名。

ヒアリングの結果、1名で支障が出ている都道府県はない模様。

機関保証や一定要件を満たす場合に連帯保証人の選任を免除している自治体もある。

機関保証

■京都府では、大学による機関保証のみ認めている（要領第2第4項ただし書き）。

■機関保証への請求実績

	団地	連帯保証人	納付額
平成25年度	岩倉長谷	(財)大学コンソーシアム京都	113,922円

■機関保証（信用保証会社）は、全都道府県のうち静岡県と岡山県のみで導入。

■なお、国において現在、家賃債務保証業の登録制度を検討中。

京都市

■原則1名の連帯保証人を求めている。

■連帯保証人免除を京都市の要綱第2条第2項で規定しており、対象は以下のいずれかの場合

- ・ 海外からの引揚者
- ・ 生活保護受給者
- ・ 満60歳以上の者
- ・ DV被害者
- ・ 身体・精神・知的障害者
- ・ 海外からの留学生

免除の場合、緊急連絡先を届け出なければならない。