

事案書（ 経営会議 調整会議）

開催日：令和元年11月21日（木）

担当課：街づくり計画部 街づくり総務課

件名：大和省市営住宅条例の一部改正について

提出理由：民法改正等に伴い市営住宅条例を一部改正するにあたり、その内容について了承を得るため

内容：

1. 背景

- 平成29年6月、民法の一部を改正する法律（以下「改正民法」という。）が公布され、令和2年4月から、契約に関する規定が大きく変更される。
- これを受け、国土交通省は、平成30年及び平成31年に「公営住宅管理標準条例（案）（以下「標準条例」という。）」の改正を行った。
- 新しい標準条例には、改正民法に新たに定められた敷金の定義や、当事者間に利率の合意がない場合に適用される法定利率の固定制から変動制への変更等が盛り込まれた。
- また、国土交通省は、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から、今後、公営住宅への入居に際し、保証人の確保がより困難になると懸念されるため、標準条例から保証人の要件を廃止し、全国の自治体に対して、「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をすべきである」と通知した。

2. 条例改正の考え方

- 新たな標準条例は、改正民法のほか、保証人の確保に係る課題を踏まえて改正されたものである。本市としては、こうした国の動向を踏まえ、新たな標準条例に即し、敷金や利率の表現を見直すほか、保証人の要件を廃止する。
- また、保証人の要件を廃止することに伴い、滞納された家賃や退去時の原状回復の費用を回収することが難しくなるケースが想定される。市営住宅の適正な運営につなげていくため、こうした費用に充当できる敷金について、現在の「家賃2か月分」から、公営住宅法で定められた上限の「家賃3か月分」に変更する。

3. 条例の主な改正内容

(1) 連帯保証人の廃止（第11条）

- 入居手続きにおいて、標準条例にならい、連帯保証人を必要とする要件を廃止する。

(2) 敷金の見直し（第19条第1項）

- 現行「家賃2か月分」としている敷金を、「家賃3か月分」に変更する。

(3) 敷金の充当先の変更（第19条第3項、第4項）

- 敷金の充当先について、標準条例にならい、改正民法と同じ取扱いに変更する。

【敷金の充当先】

改正前	改正後
滞納家賃 損害賠償金	滞納家賃 損害賠償金 滞納駐車場使用料 残存物撤去費用 修繕負担金 等

(4) 適用する利率の変更（第41条）

- 不正入居者に対して請求することができる家賃差額に係る利率について、標準条例にならい、適用する利率を変更する。

改正前	改正後
年5分の固定利率	法定利率

4. 県内各市の状況（R1.10.1現在 予定）

(1) 令和2年度からの保証人（連帯）の取扱い

廃止	未定
大和市、川崎市、他4市	左記以外（13市）

(2) 令和2年度からの敷金

敷金なし	家賃2か月分	家賃3か月分
横須賀市（1市）	三浦市（1市）	大和市含め左記以外（17市）※

※大和市のほか川崎市などで、令和2年度から敷金を家賃2か月分から3か月分に変更する予定。

経過

H29.6 「民法の一部を改正する法律」公布
 H30.3 「公営住宅管理標準条例（案）」改正
 H31.4 「公営住宅管理標準条例（案）」改正

今後の予定

R2.1 大和省市営住宅運営審議会からの意見聴取
 R2.2 議案上程
 R2.4 条例施行