

災害公営住宅の入居申込みにおける連帯保証人要件の緩和に関する要望書

平成 27 年 2 月 5 日

岩手県司法書士会
会 長 芳 賀 聡

第 1 要望の趣旨

- 1 災害公営住宅の入居申込みにおいては、連帯保証人を不要とすること。
- 2 1 が困難である場合でも、連帯保証人の要件をできる限り緩和し、事案に応じて連帯保証人を免除するなどの配慮を行っていただくこと。
- 3 公営住宅整備条例において、連帯保証人を要しないこととすることができる規定が存在する場合には、その点を入居募集要項に明記するなどして、入居の申込みをしようとする被災者に対し十分な周知、説明を行っていただくこと。

第 2 要望の理由

1 はじめに

当会では、平成 23 年 10 月以降、避難所や仮設住宅を戸別訪問して被災者の方々のご相談に応じる「巡回相談」を継続してまいりました。相続や住宅再建等に関する法律問題のほか、様々なご相談やご要望、お悩みを、被災者の方々から直接伺っています。

東日本大震災の発生からまもなく 4 年が経過しますが、被災市町村では防災集団移転促進事業等による住宅再建が進められているほか、災害公営住宅（復興公営住宅）の整備も進められ、具体的な入居募集も行われています。

このような状況の下、仮設住宅にお住まいの被災者の方から、入居条件としての連帯保証人要件に関する、下記のようなご相談を受けることが増えています。

- ・ 災害公営住宅の募集要項では連帯保証人を付けることが必要とされているが、頼める人がいない（あるいは、連帯保証人の要件に合う人がいない）。
- ・ 連帯保証人を見つけることができなければ入居できないと言われ、困っている。

2 連帯保証人要件の現状

災害公営住宅の整備を予定している自治体のホームページなどで具体的な募集要項をみると、災害公営住宅の入居にあたっては連帯保証人 1 名を求められることが多いようです。

また、当会が直接問い合わせるなどして確認したところによると、連帯保証人の要件としては、概ね以下の内容が求められています。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">(1) 市内に居住（住民登録）していること(2) 入居者と同程度以上の収入があること(3) 60歳未満であること(4) 公営住宅に入居していないこと |
|---|

これらの要件のうち、(1)については、市外（あるいは、県外）居住者でも可としている自治体が多くあります。また、(2)ないし(4)については、要件として掲げられているものの、「事案により個別に対応（満たさなくても可とする）」、との取り扱いがなされていることも多く、一定の緩和措置が行われていることは認められます。

しかしながら、確認したすべての自治体において、連帯保証人自体は「必須」ないし「原則として必要」とされており、「これまで災害公営住宅に入居された方については、すべて連帯保証人を付けてもらっている。」との回答をいただいた自治体もありました。

3 保証人の免除に関する国の通知

ところで、災害公営住宅は、各自治体における「公営住宅条例」等に基づき設置及び管理がなされているものと思われませんが、当該条例を制定する際の参考として示された「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成8年10月14日建設省住総発第153号）によれば、保証人を免除する場合の規定について以下のとおり説明されています。

（住宅入居の手続）

第10条 県（市）営住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次の各号に掲げる手続をしなければならない。

一 入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事（市長）が適当と認める保証人の連署する請書を提出すること。

二 第18条の規定により敷金を納付すること。

2 【省略】

3 知事（市長）は、特別の事情があると認める者に対しては、第1項第1号の規定による請書に保証人の連署を必要としないこととすることができる。

※4項以降【省略】

(説明) ※抜粋

第三項では、保証人を免除する場合について規定した。保証人になってくれる人がいない場合でも、本人に家賃の支払いその他賃貸借契約に基づく債務の履行について誠意と能力があると認められるときは、保証人は必ずしも要しないからである。また、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることをその役割としていることに鑑みると、入居者の努力にかかわらず、保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行うべきである。 ※下線は本書作成者による

公営住宅入居の際の保証人要件については、平成14年にも「公営住宅の家賃の取扱い等について」（平成14年3月29日国住総第216号）とする通知が出されております。前記「公営住宅管理標準条例（案）」を摘示しつつ、下記の内容を管内事業主体に周知するよう、各都道府県に対し依頼するものです。

2. 「公営住宅管理標準条例(案)について」(平成八年一〇月一四日建設省住総発第一五三号)に示されているように、公営住宅入居の際の保証人要件については、事業主体の判断によるものであり、公営住宅への入居が決定した生活保護の被保護者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合等には、事業主体の判断により公営住宅への入居に際して必ずしも保証人を要しない等とすることができるものであること。

公営住宅法は、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的として定められたものです（第1条）。

このような公営住宅の性質や役割を踏まえて、国が重ねて「保証人の免除などの配慮を行うべきである。」といった通知を出していることは、災害公営住宅の入居申込みにおける取り扱いを検討するにあたって、十分に考慮されるべきです。

4 連帯保証人要件緩和の必要性

震災の発生からまもなく4年が経過しますが、いまだに多くの被災者が仮設住宅での生活を余儀なくされています。新たな住宅を建築、購入するなど、自力再建が可能な方々は仮設住宅を退去して、残されるのは自力再建が困難な高齢者や収入の少ない生活困窮者、という現状が、我々の巡回相談活動を通じても明らかとなってきています。本来、災害公営住宅は、そういった方々が不便な仮設住宅を出て安定した居住を確保するための役割を期待されているはずですが。

ところが、様々な理由で整備が遅れている中、せっかく災害公営住宅が完成したものの、連帯保証人要件のために入居できなかつたり、申込み自体を躊躇せざるを得ないという方がおられます。

これでは、いつまでも仮設住宅から出ることができず新たなスタートができないばかりか、被災者の生活再建に向けた意欲を削ぐことにもなりかねません。また、仮設住宅が建設されている私有地や公有地を早期に明け渡す必要性などから、仮設住宅の集約、解消が進められていますが、それらの計画に影響を及ぼすことも予想されます。

もともと、災害公営住宅では、仮設住宅とは異なり賃料の負担が生ずることや、転居に伴う費用負担、せつかく仮設住宅で築いたコミュニティが崩れてしまうことなどを懸念し、現状の仮設住宅での生活を選択されている方もいらっしゃるようと思われます。これらの要因に対しては、賃料の減免や転居費用の補助制度、コミュニティ（再）形成のための支援といった、別の手当が必要です。

とはいえ、少なくとも、連帯保証人要件のために仮設住宅から出られないという状況は、速やかに解消されるべきです。

各自治体が置かれている状況が異なることは承知しておりますが、例えば八戸市や仙台市など、そもそも連帯保証人要件を免除する、もしくは個別の事情を汲んで保証人要件を免除する方針を打ち出し、かつ、入居募集要項に明記している実例もあります。

5 まとめ

災害公営住宅の入居申込みにあたり一律に保証人を免除する取り扱いは、既存の公営住宅居住者や、すでに災害公営住宅への入居が確定した方との衡平を欠くこともあるため、現実的には困難であるかも知れません。

しかしながら、すでに仮設住宅での不便な生活は長期に及んでおり、多くの被災者が仮設住宅からの退去を待ち望んでいます。このような状況を踏まえると、連帯保証人を求める場合であっても、できる限り要件を緩和し、個別事情に十分配慮の上で申込みを受け付けることが望まれます。

また、条例で「連帯保証人を免除する場合の規定」を設けているにもかかわらず、「連帯保証人は必須である。」との硬直的な対応がなされているとすれば、条例に従った適正な運用ということはできません。

災害公営住宅の役割や、国による前記通知、さらには、災害公営住宅への入居が被災者の避難生活が終了する一つの節目であるという点も踏まえて、連帯保証人の免除については特段の配慮をしていただくことを要望いたします。

そして、「連帯保証人を免除できる場合があること」自体が十分に知られていないという点も、早急に改善されるべきです。連帯保証人要件のために申込みを躊躇することがないように、入居募集要項に明記するなどして、申込みを行おうとする被災者に対し十分に周知、説明していただくことを要望いたします。

以 上