

令和3年度 第4回 加古川市営住宅管理審議会 議事録	
開催日時	令和4年1月21日(金) 午後1時50分から午後3時20分まで
開催場所	青少年女性センター 301会議室
出席者	<p>〈委員〉</p> <p>委員 藤本 静代 ※内木場会長欠席のため会長代理</p> <p>委員 網谷 純子</p> <p>委員 永井 英三</p> <p>委員 木下 恵介</p> <p>〈事務局〉</p> <p>都市計画部次長 村津 雅淑</p> <p>住宅政策課</p> <p>課長 稲岡 直樹</p> <p>副課長 花田 亘平</p> <p>係長 飯田 祐治</p> <p>主査 高橋 ひろみ</p> <p>主査 大西 将晃</p>
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 報告</p> <p>報告第1号 市営住宅明渡し訴訟の結果について</p> <p>報告第2号 市営住宅入居者の募集結果等について</p> <p>報告第3号 住替え制度の募集結果について</p> <p>報告第4号 市営住宅募集計画の変更について</p> <p>報告第5号 加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について</p> <p>3 議案</p> <p>議案第1号 エレベーター設置及び給湯器の設置に伴う家賃改正について</p> <p>議案第2号 市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予実施要綱の改正について</p>
配布資料	<p>1 令和3年度第4回加古川市営住宅管理審議会次第及び議案書</p> <p>2 令和3年度第3回審議会答申書(写)及び議事録</p>

【令和3年度第4回 加古川市営住宅管理審議会 議事録】

午後1時50分 開会

【開会】

- ・令和3年度第4回加古川市営住宅管理審議会を開会

【事務局より】

会長が所用により欠席

加古川市営住宅管理審議会規則第5条第3項の規定により、会長が藤本委員を会長代理に指名したことを報告

【会長代理あいさつ】

- ・会長代理あいさつ

【委員出席状況の報告】

- ・委員定数5名、現在委員数5名、本日出席委員数4名のため、審議会規則第6条第2項により本審議会は成立

【前回の議事内容の確認】

- ・事務局より前回の議事内容の概要について説明

【議事録署名委員の指名】

- ・議事録署名委員は、申合せにより会長代理の藤本委員、木下委員の2名に決定

【議事の進行】

- ・審議会規則第6条第1項の規定により会長代理が議長となって進行

【傍聴人の確認】

- ・傍聴人の有無について、本日の傍聴人はいないことを確認

【報告第1号 市営住宅明渡し訴訟の結果について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・相手方の住所を把握しているとのことだが、滞納金及び損害金は請求するのか。

(事務局)

- ・請求する。相手方から納付相談があれば応じるが、これまでの経緯からすると回収の見込みは低いと思われる。

(委員)

- ・本件は比較的スムーズに終結したのか。

(事務局)

- ・そのように考えている。

【報告第2号 市営住宅入居者の募集結果等について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

【報告第3号 住替え制度について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・申込者がなかったことについて、その結果の分析は。

(事務局)

- ・過去に却下となった方に、この度、基準が緩和されたことを伝え、検討するとの回答であったが、申込はされなかった。

住替え募集のチラシは全戸に配布したが、問合せがほとんどなかったことから、申込がなかった理由については判断しかねている。

(委員)

- ・身体は急に悪くなることもあるので、申請が期間限定であることは気になる。住替え制度の基準を緩和したのに申込者がいないのであれば、申請期間の見直しについても検討いただきたい。

【報告第4号 市営住宅募集計画の変更について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・車椅子対応住宅の戸数は。

(事務局)

- ・尾上林住宅に2戸で、うち1戸は入居中。残り1戸の募集を行う。

(委員)

- ・今後、車椅子対応住宅を増やす予定は。

(事務局)

- ・既存住宅を車椅子対応住宅に改修することは難しい。
今後、建替え(集約化)を行っていく際に、車椅子対応住宅の必要戸数などを鑑み、検討していくことになると考えている。

(委員)

- ・車椅子対応住宅は思っていたよりも広く、後から改修して車椅子対応住宅にするのは難しいと思う。

(事務局)

- ・設計の段階から車椅子対応住宅を配置することを検討しておかないと難しい。
車椅子対応住宅ではないが、土山住宅ではエレベーターが設置により介助する人がいれば車椅子の方も生活できるような環境となっている。
車椅子対応住宅を多く確保することは難しいが、今後、市営住宅を整備する中で検討していきたい。

(委員)

- ・介助する人がいるならば、車椅子対応住宅のような設備等がなくても生活できる。
今後、整備していく住宅がバリアフリー対応で介助する人がいるならば、問題はないのではないか。

(事務局)

- ・身体状況にもよるが、バリアフリー設計の住宅であれば、ある程度支障なく生活していただけるものと考えている。

【報告第5号 加古川市公営住宅等長寿命化計画の進捗状況について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・民間活力の導入について、実際に導入されている自治体の事例は。

(事務局)

- ・指定管理者制度でいえば、県営住宅が指定管理されている。
外部化することで、マンパワー不足の解消やコスト削減が見込める。

(委員)

- ・建替え(集約化)を計画している住宅については、市が建築等を行い、後の管理などを指定管理にするのか、それとも建築等も含めて指定管理に出すのか。

(事務局)

- ・どこまで外部化するかは検討中である。
外部化には様々な方式があるが、他市の事例だと設計から全てを民間に任せる方式

を採用しているところもある。

設計・建築と維持管理は別の指定管理者に任せるといった場合もあり、組み合わせはいかようにもできる。

公営住宅の場合は、建替えを行う場合の資金調達を市が行うことで、国の交付金を得られることから、建替え（集約化）については、市が資金調達し、設計・建築の部分は外部化する方式がコスト削減を図れると試算が出ている。

（委員）

- ・大規模改修の見送りは財政的な問題か。

（事務局）

- ・財政面や職員のマンパワー等も含め、庁内で優先順位を検討した結果、遅らせざるを得ないということになった。

【議案第1号 エレベーター設置及び給湯器の設置に伴う家賃改正について】

（事務局）

- ・議案書に基づき説明

（委員）

- ・加算する値の根拠は。

（事務局）

- ・エレベーター設置については、昨年度先行して実施した事例及び県営住宅の係数を参考としている。

給湯器の設置については、今後の大規模改修を見据えた試験的な位置付けで行った改修であることから、暫定的に県営住宅の給湯器設置の係数を引用している。

（委員）

- ・他の自治体も同じような値なのか。

（事務局）

- ・自治体にもよるが、概ね2～3%となっている。

考え方として、大半の住宅に給湯器が付いている場合は、標準を0円として、給湯器が設置されていない住宅を2～3%下げるところもある。

加古川市では給湯器が設置されていない住宅が大半であるため、設置したところに加算するというようにしている。

今後、大規模改修や建替え（集約化）が完了し、おしなべて給湯器が設置されている状況になれば、利便性係数をどうするか再度検討することになると思われる。

（会長代理）

- ・議案第1号について、当審議会として、この内容を「妥当」として答申したいと思いますよろしいか。

(全委員)

- ・異議なし

【議案第2号 市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予実施要綱の改正について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・現行の要綱を見直すのか。どのような見直しを行うのか。

(事務局)

- ・現在の減免要綱で、収入分位に変更がある場合は減免制度により減免を行っているが、国の通達では収入の再認定により行うこととしていることから、収入分位の変更については減免要綱からは削除し、収入の再認定の取扱いを別途規定しようと考えている。

また、敷金の減免や住宅の一部が使用できない場合の家賃の減免は規定がなく、徴収猶予の基準や期間は明文化されていないことから、これらを見直すことでより分かりやすくなるよう見直しを図りたい。

見直しについての具体的な内容は、これから検討することとなるが、東京都営住宅の事例が先進的で整理されており、国の通達等に照らしても合致している内容と思われることから、東京都の例を参考にしたいと考えている。

(委員)

- ・現在、コロナ禍の影響で、給湯器が入荷されないなどの問題が発生している。現状ではそういったものは減免の対象にならないのであれば、早急に見直しをしていただいた方がよいのではないか。
- ・深刻な状況だと思うので、早く適用されるようにしていただければと思う。

(会長代理)

- ・議案第2号について、当審議会として、この内容を「妥当」として答申したいと思いますがよろしいか。

(全委員)

- ・異議なし

(会長)

- ・本日の議案はこれですべて終了となる。答申書については各委員の意見を踏まえ、意見を付して作成するが、表現については会長代理である私と事務局とで調整した後、事務局に会長との調整を委ねようと思いますが、それで良いか。

(全委員)

・異議なし

【その他】

(事務局)

・次回の審議会は、令和4年4月頃の開催も考えられる。追って日程調整させていただく。

午後3時20分 閉会