|  |  |
| --- | --- |
| 平成３０年度　第１回　加古川市営住宅管理審議会　議事録 | |
| 開催日時 | 平成３０年１１月６日（火）  午前９時３０分から午前１０時２０分まで |
| 開催場所 | 新館７階　１７１会議室 |
| 出席者 | 〈委　員〉  　会　長　　　　　内木塲　 　徹  　委　員　　　　　藤　本　静　代  　委　員　　　　　網　谷　純　子  　委　員　　　　　永　井　英　三  　委　員　　　　　木　下　惠　介  〈事務局〉  　都市計画部長　　中　田　直　文  　都市計画部次長　柴　田　真　慈  　住宅政策課  課長　　　　　稲　岡　直　樹  　　副課長　　　　嶋　谷　健　二  　　市営住宅係長　大　村　康　道  　　主査　　　　　三　俣　恵之介 |
| 会議次第 | １　開会  ２　委嘱状交付  ３　議題  報告第１号 平成２９年度市営住宅使用料収入状況について  報告第２号　市営住宅入居者公募の結果について  報告第３号　市営住宅建物明渡等訴訟事件について  　　報告第４号　高額所得認定者の市営住宅明渡し状況について  ４　閉会 |
| 配付資料 | １　平成３０年度第１回加古川市営住宅管理審議会次第及び資料  ２　参考資料 |

【平成30年度第1回　加古川市営住宅管理審議会　議事録】

午前9時30分　開会

【開　会】

･平成30年度第1回加古川市営住宅管理審議会を開会

【開会あいさつ】

･都市計画部長あいさつ

【委嘱状交付】

･3名の委員が平成30年9月30日付けで任期満了し、改めて新任、再任により3名の委員に委嘱

【委員紹介】

　・委員紹介

【事務局紹介】

　・事務局紹介

【審議会の概要について】

・当審議会の概要について、加古川市営住宅管理審議会規則により説明

【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5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

【会長あいさつ】

・会長あいさつ

【議事録署名委員の指名】

・議事録署名委員は、申し合わせにより網谷委員、永井委員の2名に決定

【議事の進行】

・審議会規則第6条第1項により会長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　平成28年度市営住宅使用料収入状況について】

（事務局）

・平成29年度市営住使用料の収入状況のうち、現年度分は、調定額121,580,100円に対し収入済額120,757,100円で収納率は99.32％。滞納繰越分は調定額12,515,190円に対し収入済額1,307,400円で収納率は10.81％。不納欠損額は１名425,200円で、平成18年度明渡し訴訟判決による債権について時効期間10年が経過し、債務者から時効の援用の申し出があったもの。収納率の向上を図るため、毎月20日までに文書督励を行うとともに毎月、滞納者全員を訪問指導するなど、滞納の早期解消に努めている。また、連帯保証人に対しても文書催告を行っている。その結果、現年分については収納率が向上している。一方で、滞納繰越分については、明渡し訴訟対象者の占める割合が高くなっている。明渡し訴訟対象者の多くは、収入が低く、退去後に居所不明となる場合などもあり、債権回収が困難なケースが多い。公営住宅の家賃は金銭給付を目的とする普通地方公共団体の債権であることから、地方自治法第236条により不納欠損を行っている。今年度は、明渡し訴訟分１名の債権425,200円の不納欠損処理を行った。なお、地方自治法第236条では、消滅時効の期間は5年であるが、明渡し訴訟で勝訴した債権の時効は民法第174条の2で10年となる。

（委員）

・収入状況を見ると収納率は高くなっているが、家賃収入自体が減少している。これは家賃が下がったのか、空き家が増えたのか、その原因はどうなっているのか。

（事務局）

・管理戸数789戸のうち入居戸数は534戸、空き家225戸で、年間20件ほどの退去が発生しており入居率が低下している。平成30年3月末現在と前年平成29年3月末現在では入居戸数は20戸減少している。1戸当たりの月額平均家賃が約16,000円のため、20戸減で年間400万円ほどの調定減となる。入居率は、平成24年度、25年度ぐらいから低下傾向が大きくなってきている。

（委員）

・老朽化した住宅は申し込みの倍率も低いが、新しい住宅は入居申者も多くなっているから、改修して新しくすれば入居者も増えると思うが。

（事務局）

・市営住宅は、昭和40年代から50年代前半にかけて建てられた老朽化した住宅が約8割である。平成になってから建てられた比較的新しい尾上林住宅、土山住宅については人気もあり、募集をすると倍率も高くなっているが、老朽化している古い住宅については公募をしても入居申込者が集まらないというのが募集の現状。これらの住宅も計画的に改修をして、住環境を改善していくと入居希望者も増えることも考えられるため、長寿命化計画により年度ごとに計画的な各住宅の改修工事を進めているところ。

（委員）

・空き家が255戸あるというだが、災害用に確保するなど、政策的な空き家についてはどれぐらいの戸数があるか。

（事務局）

・政策的には常に2戸災害用に確保するということで運用している。今回の地震の避難用住宅として県からの照会には、すぐに入居できる修繕済みの空き家3戸を合わせて、避難用住宅として5戸確保中として報告している。

【報告第２号　市営住宅公募の結果について】

（事務局）

・平成30年度の市営住宅の公募は、広報「かこがわ」6月号に記事を掲載して平成30年6月13日から6月29日まで募集し、7月20日に公開抽選を行った。入居手続きは、現在、空き家の修繕と並行して行っており、12月中旬までに完了する予定。募集した住宅は、抽選募集で土山住宅4戸、尾上林住宅2戸、坂元住宅1戸、東溝之口住宅1戸の合計4団地8戸であった。応募状況は、最高倍率は尾上林住宅の11倍で、平均倍率は3倍。また、平成30年度常時募集の入居申込状況は、平成30年4月から募集団地を神野南山住宅、東神吉住宅、西神吉辻住宅、土山住宅、別府皿池住宅、南備後住宅の計6団地に改めた。平成30年10月末現在の入居申込者は、神野南山住宅2戸、土山住宅1戸の計3戸である。

（委員）

・募集人数は、過去から比べて増えているのか。

（事務局）

・募集戸数自体は減っている。

（委員）

・応募数もそれに応じて減っているということか。

（事務局）

・そのとおり。

（委員）

・加古川市には、市内に県営住宅が相当数あり、県営住宅の方が新しい建物が多いこともあって、そちらの方に流れていく傾向が強いのかもしれない。

【報告第３号　市営住宅建物明渡等請求事件についてについて】

（加古川市営住宅管理審議会公開要領第3条第1項ただし書きの規定により非公開）

【報告第４号　高額所得認定者の市営住宅明渡しの状況について】

（加古川市営住宅管理審議会公開要領第3条第1項ただし書きの規定により非公開）

【その他】

（事務局）

・本市の住宅政策に係る個別計画である加古川市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画の改定について、住生活基本計画は、平成23年度から平成32年度までの10年計画として策定しているが、高齢化や人口減少などの社会状況の変化により、1年前倒しして平成31年度の改定を予定している。これに併せて、加古川市公営住宅等長寿命化計画も、建物老朽化や入居率の低下傾向などの課題に対処するため、今後の市営住宅のあり方、整備計画も含めた検討を行い、来年度に新たな計画を策定することとしている。次回の審議会の開催は、案件の発生状況等により、会長と協議のうえ検討する。

午前10時20分　閉会