

令和 7 年度 第 1 回 加古川市営住宅管理審議会 議事録	
開催日時	令和 7 年 8 月 5 日（火） 午後 1 時 5 5 分から午後 3 時 15 分まで
開催場所	加古川市役所 新館 建設部・都市計画部会議室
出席者	〈委 員〉 会 長 木 下 恵 介 委 員 高 見 美 保 委 員 松 野 千 晶 委 員 内 海 哲 也 〈事務局〉 都市計画部 田中次長 住宅政策課 花田課長、細川副課長、望月係長、正井主査
会議次第	1 開会 2 会長あいさつ 3 前回の議事内容の確認 4 報告事項 報告第 1 号 令和 6 年度決算状況（案）等について 報告第 2 号 令和 7 年度予算状況等について 報告第 3 号 令和 7 年度新規入居者募集計画について 報告第 4 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 報告第 5 号 加古川市営住宅指定管理者制度導入事務の進捗状況について
配布資料	1 令和 7 年度第 1 回加古川市営住宅管理審議会次第及び議案書 2 令和 6 年度第 2 回審議会議事録

【令和 7 年度第 1 回 加古川市営住宅管理審議会 議事録】

午後 1 時 55 分 開会

【開会】

- ・ 令和 7 年度第 1 回加古川市営住宅管理審議会を開会

【委員出席状況の報告】

- ・ 委員定数 5 名、現在委員数 5、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

【議事録確認委員の指名】

- ・ 議事録確認委員は、木下会長、内海委員の 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、本日の傍聴人がいないことを確認

【報告第 1 号 令和 6 年度決算状況（案）等について】

（事務局）

- ・ 議案書に基づき説明。

（委員）

- ・ 抽選募集で入居者が決まらなかった住戸は、常時募集時に全住戸で入居者が決まったのか。

（事務局）

- ・ 近年は常時募集を行えば、すべて入居者が決まっていたが、令和 7 年 5 月常時募集では、応募はあったが辞退者がおり、入居されない部屋があった。特別募集の住戸は応募自体がなかった。

【報告第 2 号 令和 7 年度予算状況等について】

（事務局）

- ・ 議案書に基づき説明。

（委員）

- ・ 南備後住宅の大規模改修を終えるとその後はどのような計画となっているのか。

（事務局）

- ・ 報告第 4 号で触れるが令和 8 年度より神野南山住宅の基本設計を行っていく計画で

ある。

(委員)

- ・令和7年度の歳入予算は令和6年度を上回っているが、どのような見込みか。

(事務局)

- ・家賃が安い入居者がいる一方で、収入が高く家賃が9万円を超えている入居者もいる。そのため、単純に入居者数の増減で見通しを立てることは難しいが、尾上林住宅のような比較的家賃が高い住宅の入居率が上がっていることなどから歳入増としている。

(委員)

- ・公営住宅の役割からすると高額所得者が入居し続けるのは適切ではない。

(事務局)

- ・収入超過者は例年40名ほどおり、退去に向けた案内を行っている。その中でも特に収入の高い状況が2年間連続した入居者は高額所得者として認定され、6カ月以内の住宅明渡しの案内を行っている。

【報告第3号 令和7年度新規入居者募集計画について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明。

(委員)

- ・特別募集は1度でも入居すると、次回の募集では通常の募集となるのか。

(事務局)

- ・国土交通省の示すガイドラインを基に考えると、自然死で特殊清掃を行う必要がない程度であれば、通常の募集として問題ない。しかし、市営住宅は小さなコミュニティであるため、特別募集で入居者が契約したとしても、短期間の入居であれば、通常の募集をしたとしても、近隣の入居者が入替わっていないため、前々入居者の死亡についての情報が共有されてしまう恐れがあり、心理的な負担になるかもしれない。そのため、特別募集で入居者が決まり、ある程度の期間が経過しないと、通常の募集とすることは難しいと考えている。

【報告第4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)

- ・加古川市の市営住宅に申込みする方は、どのようなところに魅力を感じて市営住宅に応募してくるのか。他の公営住宅で大学生を対象とした募集もあるが、学生の立場からすると公営住宅の魅力が伝わりにくいようだ。例えばWi-fiを完備するなど、住宅の魅力を高めることもしていいのではないか。

(事務局)

- ・入居者の約8割の世帯が政令月収104,000円以下であり、家賃の安さに魅力を感じ

ている方が多い。住宅の魅力を高めることについては、市営住宅は住宅困窮者に対して、生活に必要な機能を備えた住宅の提供を目的としているので、付加的な機能をどこまでつける必要があるかについては議論が必要である。また、利便性が向上する設備の拡充を行うと家賃を上げる必要があり、市営住宅の本来の目的からずれてしまうかもしれない。

(委員)

- ・市営住宅は国の補助金を活用して建設されているかと思うが、その場合、耐用年数が経過するまでに、市営住宅を本来の目的以外の用に供することはできるのか。

(事務局)

- ・耐用年数を経過していない住宅でも、被災者等の特定の事由がある方を対象に目的外利用することは可能である。しかし、通常の市営住宅の募集を行った時の倍率が1倍以上あり、申込したのに入居できない方がいる中で、目的外利用の住戸を増やしたり、設備を拡充していくことは困難である。

【報告第5号 加古川市営住宅指定管理者制度導入事務の進捗状況について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明。

(委員)

- ・管理事務所はどうなるのか。

(事務局)

- ・加古川駅南側の立体駐車場があるビルに入る予定であり、県営住宅の事務所もその近くにあるため、申込者にとっては便利になる。駐車場料金割引のサービスも行う予定である。

(委員)

- ・指定管理業務の申込者の選考においては、どのような部分で差がつくのか。

(事務局)

- ・公営住宅管理業務の提案では差が付きにくく、どうしても金額面での競争になりがちである。指定管理業務では年間30戸以上を募集することを求めており、入居率向上が期待できる。現時点は諮問中であるため詳細は報告できないが、答申が出た後に、指定管理者や提案内容等について報告させていただく。

【その他】

(事務局)

- ・次回の審議会は、10月以降の開催を予定しており、追って日程調整させていただく。

午後3時15分 閉会