

令和元年度 第2回 加古川市営住宅管理審議会 議事録	
開催日時	令和元年11月12日(火) 午後1時50分から午後3時35分まで
開催場所	加古川市勤労会館 201会議室
出席者	<p>〈委員〉</p> <p>会長 内木場 徹</p> <p>委員 藤本 静代</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>係長 花田 亘平</p> <p>主査 前田 裕史</p> <p>主査 三俣 恵之介</p>
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 議題</p> <p>報告第1号 平成30年度の決算状況について</p> <p>報告第2号 令和元年度上半期の入居者公募状況について</p> <p>報告第3号 住替えの実施状況について</p> <p>議案第1号 加古川市公営住宅等長寿命化計画の改定について</p> <p>議案第2号 入居者公募方法の変更について</p> <p>議案第3号 入居に係る連帯保証人の取扱いについて</p> <p>3 閉会</p>
配付資料	1 令和元年度第2回加古川市営住宅管理審議会次第及び議案書

【令和元年度第2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】

- ・令和元年度第2回加古川市営住宅管理審議会を開会

【会長あいさつ】

- ・会長あいさつ

【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

【議事録署名委員の指名】

- ・議事録署名委員は、申合せにより内木場会長、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30年度の決算状況について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明
(意見、質問なし。)

【報告第2号 令和元年度上半期の入居者公募状況について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・市営住宅への入居申込をしてから実際に入居できるまでに半年程度かかることもあるということだが、申込取消が平成30年度は9名、令和元年度は現在5名となっている。近年増えてきているのか。

(事務局)

- ・近年の申込取消の状況に大きな変化ありません。

(委員)

- ・申込から入居までの待機日数を縮める方策は。

(事務局)

- ・議案第2号の議題としているが、従来の多くの場合、入居申込を受けてから修繕していたが、今後は修繕したから募集するように変更することを検討しています。

【報告第3号 住替えの実施状況について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・住替えの申請はもう少しあると思ったが、予想より少ないと感じる。高層に住んでいる高齢者は大丈夫か。

(事務局)

- ・住替え対象となる要件が厳しかったかもしれない。住民からの意見は特になかった。

(委員)

- ・住替え対象の要件の見直しを検討する必要があると考える。

【議案第1号 加古川市公営住宅等長寿命化計画の改定について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・パブリックコメントは、公営住宅等長寿命化計画と住生活基本計画を同時に行うということか。

(事務局)

- ・そうです。

(委員)

- ・公営住宅等長寿命化計画では、別府皿池住宅と志方住宅は建替対象になっているが、用途廃止を伴う集約対象住宅の入居者は、建替対象の住宅に移ってもらうということか。

(事務局)

- ・建替対象の市営住宅に限らず、他の市営住宅や民間住宅に移っていただくことも考えています。

(委員)

- ・耐用年数を過ぎている住宅については、建替や用途廃止を伴う集約化を進めていくことが望ましいと考える。

(委員)

- ・用途廃止する住宅の跡地の使い道はどうするのか。

(事務局)

- ・跡地の具体的な使い道はまだ検討していません。

(委員)

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく実際の建替はいつ頃になるのか。

(事務局)

- ・調整に数年は要すると見込まれるため、令和7年頃から建替が進められるように考えています。

(委員)

- ・耐用年数の経過が大きくなっていくので、早くできるようにしてもらいたい。

(委員)

- ・2次判定、3次判定で東溝之口住宅は別府皿池住宅に、小畑住宅は志方住宅に移るという見方でよいのか。東溝之口住宅と別府皿池住宅は地域的には離れていると思うが。

(事務局)

- ・加古川市を北と南にエリア分けしている。建替する住宅については、集約化による戸数増設も必要なため、敷地面積の制約もあります。東溝之口住宅や坂元住宅付近には民間賃貸住宅も多くあるため、集約化の対象としている。

(会長)

- ・議案第1号については、この委員会の意見を踏まえ、計画案についてパブリックコメントまでに可能な範囲で必要な追加、修正を加えてパブリックコメントを実施してください。パブリックコメントまでに修正等が間に合わない部分は、次の計画策定員会に示す計画案に意見反映していただき、計画策定委員会での意見を踏まえた最終計画案を次回の当審議会に示してください。

当審議会としては、次回示される計画案をもって、内容の妥当性を審議し、答申したいと思います。よろしいでしょうか。

(全委員)

- ・異議なし。

【議案第2号 入居者公募方法の変更について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・基本的には提案に賛成するが、県や他市の状況はどうか。修繕にかかる経費のレベルはどのように考えているのか。

(事務局)

- ・入居に向けた修繕費は平均150万円程度で、近隣市より高額となっている。他の自治体では、最低限の修繕を行い、一定期間について瑕疵保障をしているところもある。

(委員)

- ・入居辞退がでない程度で最低限の修繕を行い、予算の範囲で多くの募集を行うほうがよいと考える。

(委員)

- ・提案どおり、募集する住宅の内覧をしてから申込を受け付けるほうがよいと考える。申込はホームページからできるのか。

(事務局)

- ・申込は住宅政策課窓口に来庁していただくことにしています。
- ・基本的にな内覧していただいてから申込していただくように考えています。

(委員)

- ・定期的に抽選募集をかけて、応募がなければ随時受付に変える方法に賛同する。申込辞退が出ないようにしてもらいたい。

(会長)

- ・議案第2号については、入居を希望する人にとっても、市営住宅設置者にとっても、より良くなるように、提示された変更案を基本として、委員からの意見を踏まえ、公募方法の変更を進めていただくようお願いします。

(全委員)

- ・異議なし。

【議案第3号 入居に係る連帯保証人の取扱いについて】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明

(委員)

- ・令和2年4月以降は連帯保証人を不要とするということだが、これまでの家賃滞納者に対し連帯保証人への請求はしていたのか。

(事務局)

- ・連帯保証人への催告はしていた。

(委員)

- ・再犯防止の視点がクローズアップされてきているが、その視点からも住宅の確保は大事である。市営住宅に入りやすくなることはよいことだと考える。

(委員)

- ・保証人を不要とすることで家賃滞納などの歯止めが一つ無くなるが、提案には賛成である。

(委員)

- ・住宅の確保は大事なこと。保証人の確保が困難な人が入居しやすくなるのは良いことだと考える。

(会長)

- ・議案第3号については、連帯保証人の確保が困難なことで入居できない住宅確保困難者の発生を防ぐことを目的として、令和2年4月以降の入居申込分からは連帯保証人を廃止することとする条例改正事務を進めてください。

【その他】

(事務局)

- ・本日の議案第1号「加古川市公営住宅等長寿命化計画の改定について」は、次回の審議会で改めて意見を伺う。次回は令和2年2月17日（月）午後2時を開催予定とする。

午後3時35分 閉会