

令和 6 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 6 年 9 月 1 2 日（木） 午後 1 時 5 5 分から午後 3 時 2 0 分まで
開催場所	加古川市役所 新館 1 9 2 会議室
出席者	〈委 員〉 会 長 木 下 恵 介 委 員 網 谷 純 子 委 員 永 井 英 三 委 員 松 野 千 晶 〈事務局〉 都市計画部 藤原次長 住宅政策課 花田課長、細川副課長、望月係長、赤松担当係長、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 5 年度決算状況（案）等について 報告第 2 号 令和 6 年度予算状況等について 報告第 3 号 令和 6 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 市営住宅明渡し訴訟に引き続く債権強制執行の進捗状況について 報告第 6 号 加古川市配偶者暴力被害者に係る市営住宅目的外使用（一時使用）実施要綱の制定について 5 諮問事項 議案第 1 号 市営住宅の指定管理者制度の導入について 議案第 2 号 加古川市犯罪被害者に係る市営住宅目的外使用（一時使用）実施要綱の制定について
配布資料	1 令和 6 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 5 年度第 3 回審議会答申書（写）及び議事録

【令和 6 年度第 1 回 加古川市営住宅管理審議会 議事録】

午後 1 時 5 0 分 開会

【開会】

- ・ 令和 6 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、網谷委員の 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 1 名であることを確認

【報告第 1 号 令和 5 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）

- ・ 辞退者はどのような理由で辞退するのか。

（事務局）

- ・ 「県営住宅に住むことが決まった」など、より本人の希望に合う選択肢が見つかって辞退される方が多い。少数ではあるが、本審査により申込書類の内容と実態が異なることが判明し、確認したところ辞退となったことがある。「単身者として申し込んだが本審査で配偶者がいることが分かった」という事例があった。

【報告第 2 号 令和 6 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）

- ・ 住宅管理に要する職員給与費について、職員は何名か。

（事務局）

- ・ 6 名である。

(委員)

- ・電の被害による緊急修繕予算を 800 万円補正予定とあるが、全額が市費での負担となるのか。

(事務局)

- ・一旦は全額市費として支出するが、半分は市が加入している建物共済により補填される。もう半分は災害復旧事業債という市債により、後年度に国の交付税により財政措置がなされる。

(委員)

- ・どのような電被害があったのか。

(事務局)

- ・大きな被害としては、土山住宅で敷地内の外灯カバーが複数箇所破損したものと坂元住宅で屋上防水が破損し、この二つで 600 万円ほどの被害となった。これらに加え、尾上林住宅でガラス製のエントランス屋根の破損や別府皿池住宅は複数の住戸の窓ガラスが割れるなど、市南部にある市営住宅で被害があり、神野南山や東神吉の住宅では被害がなかった。

(委員)

- ・南備後住宅の令和 6 年度から令和 8 年度の工事は既に契約済みか。

(事務局)

- ・ 7 月議会で議決され、契約済みである。

【報告第 3 号 令和 6 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。

【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)

- ・南備後住宅の大規模改修について、20 戸中の 1 戸は意思確認の段階で、片付けられないので実施しないとのことであるが、まったく改修しないということか。

(事務局)

- ・改修意思がない住戸については、入居中は改修をせず、退去後に改修を行うことになる。その部屋の入居者が改修工事の期間中に退去された場合は、退去時期にもよるが工事期間に収まるなら改修の調整を行う。

(委員)

- ・工事期間中、入居者はどこに住むのか。

(事務局)

- ・一時退避用の住戸は用意せず、住戸に住みながらの工事となる。工事業者と入居者が調整し、日中工事を行う。水回りのうち、トイレについては夜間は使用できる状

態に復旧する予定である。

(委員)

・工事期間はどのくらいか。

(事務局)

・水回りの工事で、1戸につき最大で12日間必要である。施工が済んでいても防水の塗装が乾くのに日数がかかる。銭湯を利用してもらうか、空き住戸のお風呂を共同で使ってもらうことを考えている。

(委員)

・家財は入居者が片付けるのか。

(事務局)

・入居者の財産については、入居者に片づけていただく。施工業者が片付けるとなると、移動時に破損した場合などに対応できない。

【報告第5号 市営住宅明渡し訴訟に引き続く債権強制執行の進捗状況について】

(事務局)

・議案書に基づき説明。

(委員)

・今回の差押えのように、滞納金が回収できるケースは少ないのではないか。

(事務局)

・財産を把握しないと差押えを実施できないため、財産調査を行う権限がない当課としては稀なケースと言える。今回は入居当時の審査書類の中に勤務先が記載されているものがあったので、給与の差押えが実施できた。

【報告第6号 加古川市配偶者暴力被害者に係る市営住宅目的外使用（一時使用）実施要綱の制定について】

(事務局)

・議案書に基づき説明。

(委員)

・これまで災害時の一時使用の制度を準用していたとのことだが、過去に市外の方が一時使用した実績はあるか。

(事務局)

・実績はない。

(委員)

・対象者の要件を簡単にいえば、どのようなものか。

(事務局)

・住宅に困窮しており、かつ配偶者暴力被害者支援機関が発行する公営住宅の一時使用に係る書類を有している者などである。この制度を利用する必要がある方かどうかは配偶者暴力被害者支援機関が判断を行うこととし、支援機関から住宅政策課へ依頼があった場合に住戸の用意のみ行うという運用としている。

(委員)

- ・ 県営住宅ではこのような制度はあるのか。

(事務局)

- ・ 定かではないが、県営住宅にはないと思われる。災害の一時使用もそうだが、目的外の使用は原則として市町等の基礎自治体が担い、それでも足りない場合に県営住宅を案内することとなっている。

【議案第 1 号 市営住宅の指定管理者制度の導入について】

(事務局)

- ・ 議案書に基づき説明。

(委員)

- ・ 近隣の自治体も指定管理者制度を導入しているということであるが、どのような業者が指定管理者になっているのか。また、業者の選定方針はどのようなことを考えているのか。

(事務局)

- ・ 阪神間では東急コミュニティ、日本管財、TC 神鋼不動産の 3 者が多い。人口規模が加古川市と近いということで視察に行った大津市は、日本管財が指定管理者であった。選定方針については、市営住宅を十分に管理する能力がある業者の中で、高齢者の見守りや定期訪問などを独自の事業として行える業者を考えている。また、年間約 1 億円の家賃等の使用料収入があるので、同程度の金額で委託できる業者を想定している。

(委員)

- ・ 大手 3 者を実例として挙げていたが、業者選定において十分な競争は働きそうか。

(事務局)

- ・ 業者選定において、競争入札の方式はとらない予定である。費用、サービス内容等、何に重きを置くかを検討して評価基準を設定し、加古川市で共通の指定管理者選定評価委員会にて評価・選定される。

(委員)

- ・ マンパワー不足というのも指定管理者制度導入の大きな理由なのではないか。費用の削減というメリットもあると思うが、貴課としてはどのような点に重きを置いているか。

(事務局)

- ・ 当課としては、サービスの向上はもとより入居率の低下や建築職のマンパワー不足といった諸課題への対応に重きを置いている。民間のノウハウやストックを活用し、空き住戸修繕の戸数を増やし、入居率を高めていく。経費の削減も重要であるが、指定管理者制度を導入することでセーフティネット住宅としての役割を強化していきたい。

(委員)

- ・ ぜひ、指定管理者制度の導入を進めていただきたい。

(委員)

- ・様々な施設で指定管理者制度が導入されているが、市営住宅はこの制度になじむのか。

(事務局)

- ・高齢者や障がい者の方々への対応等について心配されていると思うが、サービスの質を高められるよう、選定するときの業者の要件として、しっかりと求めていく。

(会長)

- ・議案第1号については、当審議会として原案を「妥当」として答申したい。なお、答申書は、皆様からのご意見を踏まえ、意見を付して作成する。表現については、会長である私に一任いただけるか。

(出席委員)

- ・異議なし

【諮問第2号 加古川市犯罪被害者に係る市営住宅目的外使用（一時使用）実施要綱の制定について】

(事務局)

- ・議案書に基づき説明。

(委員)

- ・資料にある「住宅が犯罪現場となるなど精神的な後遺症が生じ、医学的に居住し続けることができなくなった場合」とは、具体的にどのような場合か。

(事務局)

- ・PTSD等でそこに住まないほうがいいと医師に診断された場合であり、DVの一時使用と同様に市営住宅への避難の判断については犯罪被害者支援の担当課である生活安全課に行ってもらおう想定で調整している。

(委員)

- ・犯罪被害者の方が安心して暮らせる住宅が必要であるということから、このような動きとなっていると思う。一方で、犯罪を犯した者の再犯防止という観点からも、住居についての措置が必要である。

(事務局)

- ・現状の制度では、過去に犯罪を犯したからといって、入居で不利になることはない。ただし、一般の方々と同じように取扱うため、市内での在勤または在住が条件となり、出所してきたばかりの方だと、必ずしも、もともと加古川市近隣に在住というわけではないので、在勤または在住の条件を満たせないかもしれない。
- ・住宅政策課長は、再犯防止計画の策定委員にもなっているため、先ほどいただいたご意見も含めて議論させていただきたい。

(会長)

- ・議案第2号については、当審議会として原案を「妥当」として答申したい。なお、答申書は、議案第1号と同じく、意見等の表現について私に一任いただけるか。

(出席委員)

- ・異議なし

【その他】

(事務局)

- ・今回が委員として最後の審議会となる網谷委員と永井委員に対して、都市計画部次長からお礼の挨拶。
- ・次回の審議会は、追って日程調整させていただく。

午後 3 時 20 分 閉会