

## 第3回湖南省市営住宅運営審議会

### 会議録（要約）

開催日時 平成31年2月15日（金）午後1時から午後2時30分まで

開催場所 湖南省役所 東庁舎 第4委員会室

出席者 委員 中尾清、梶原峰明、奥村康子、吉田嘉明、近江武志、服部泰三、  
土居憲昭、谷口浩志

事務局 建設経済部 安井次長  
建設経済部 土木建設課 住宅室 橋本室長  
木田主幹  
中西主査

#### 協議事項

- (1) 湖南省公営住宅等長寿命化計画（案）について
- (2) 湖南省市営住宅整備計画（案）について

#### 〔配布資料〕

- ・資料1：湖南省市営住宅等長寿命化計画（案）（1,670キロバイト）#>
- ・資料2：湖南省市営住宅整備計画（案）（1,980キロバイト）#>
- ・資料3：策定にかかるスケジュール（62キロバイト）#>
- ・参考資料1：湖南省公営住宅等長寿命化計画 平成26年度～平成30年度の計画と実績（89キロバイト）#>
- ・参考資料2：湖南省市営住宅整備計画 平成30年度主な見直し内容とその理由（85キロバイト）#>

#### 1. 開会

##### 審議会成立報告

##### 事務局

---

委員総数11名の内、出席者8名で、委員の過半数以上が出席されており、湖南省市営住宅運営審議会設置条例第6条第2項により、本審議会が成立していることを報告します。

##### 会長あいさつ

---

午前中は、寒い中、市営住宅の視察を頂きましてありがとうございました。  
今まで写真等で説明を受けておりましたが、実物を見るとよりよく状況が分かり、これから事務局からご説明頂く内容がより分かりやすいのでは無いかと思います。職員の皆様には段取りをいただき、ありがとうございました。

本日は、湖南省市公営住宅等長寿命化計画（案）並びに今後の市営住宅の在り方に係る湖南省市営住宅整備計画（案）がまとまりましたので、事務局よりご説明頂き、住民側あるいは自治会として課題もあるかと思っておりますので、ご意見頂きますようお願いいたします。

## 2. 議題

### ■湖南省市公営住宅等長寿命化計画（案）について

資料1により説明（事務局）

（省略）

#### 委員

---

20年後市営住宅を除却した跡地の需要はあるのだろうか。現在、除却して更地となっている個所も東寺団地付近にあるが、できるところから売却等取組を始めてはどうか。

#### 事務局

---

現在東寺団地の一部を除却した更地については、周辺を木杭で囲っております。調査したところ公図訂正および境界確定が必要となり、次年度から必要な予算を計上し、手続きを進める予定をしております。スケジュールとしては、来年度に公図訂正、その翌年度には埋設物の撤去を予定しております。最終的には大きな筆で売却を進める予定です。

#### 委員

---

居住者の高齢化が進む中、バリアフリー化の対策はなされないのですか。

#### 事務局

---

検討はしております。計画（案）には個別改善の内容も記載しておりますが、市の財政状況も併せて年次計画を立てる必要があります。改善内容を積み上げると、年間約1億程度の経費が必要となります。本計画（案）は、市の財政状況を鑑みて年間3千万円程度に抑えた年次計画となっております。緊急度等の優先順位をつけて、安全性の確保を主眼に置いた計画を立てております。

#### 委員

---

改修に係る経費は、全て市の負担となるのですか。家賃の値上げ等は検討されないのですか。

事務局

---

基本的には、住宅使用料と土地の売却益、国からの補助で実施します。家賃の値上げについては、改修後に居住水準が上がった結果として行うものであると考えております。

会長

---

極力市の財政を圧迫しないような対応を考えておられるということです。

事務局

---

バリアフリー等の個別改善も必要であると認識しておりますが、まずは、建屋を守る外壁塗装や屋根の葺き替えなど長寿命化に資する改善を優先的に進める必要があると認識しており、長寿命化を優先した年次計画となっております。

委員

---

西寺・東谷団地のように将来的な建替えを予定している団地について、20年後に完了していると考えてよろしいのですか。

事務局

---

現時点においては、東谷団地を統合建替えする予定で検討を進めます。ただ過程において、民間賃貸住宅の借上げ等も視野に入れて検討する必要があると考えております。

委員

---

現在西寺、東寺団地に入居されている方には、どの様な対応をされるのか、現段階での方針をお聞かせ願いたい。

事務局

---

現在募集を停止しており、まずは自然減とします。必要に応じて、移転も視野に入れて調整を行う必要があると考えております。

委員

---

用途廃止の時期は、明確になっているのか。

## 事務局

---

基本的には、標準耐用年数を過ぎた建屋から用途廃止していく必要があると考えております。

明確な時期は決定しておりません。ただ、今後 10 年で中山、旧茶釜、堂ノ上の用途廃止を優先的に進めることとしています。

## 委員

---

中山、旧茶釜団地についても 10 年スパンで考えているのですか。

## 事務局

---

市の方針としては、建屋の安全性が担保されておりませんので、できるだけ早い段階で退去いただく方向で進める必要があると考えております。

## 会長

---

今日の現地視察では、早急に何らかの対応が必要を思われます。期限を決めて出来るだけ積極的に動くことが大切だと思います。

## 事務局

---

石部地域においては、移転先を市営住宅で確保することも可能ですが、旧甲西地域では、限定された場所となっている為、移転交渉は難航することが予想されます。

## 委員

---

相手があることとはわかりますが、中山団地は本日の現地視察で、原形をとどめない程度まで増築が進んでいました。法的な手段を取って、強制的な退去は求められないのでしょうか。

## 事務局

---

公営住宅法では、建替え事業においては、市から移転を求められた際に従う旨の確約等を取り、市が強制力をもって、立ち退きを進めることが出来ますが、用途廃止する団地については、入居者の居住権を確保する必要があり、入居者の意向を確認しながら最善の方法を検討する必要があると考えております。

## 会長

---

中山団地の現状を見ていると、無許可での増築等条例違反されており、明渡しを求めることは出来ると思いますが、長年、市がその状態を放置していることに対し、

「何故今なのか」を問われると思います。過去の経緯も踏まえた対応が必要と考えます。

他にご意見が無いようであれば、当審議会は本日の説明（案）を承認したとします。よろしいでしょうか。

※全員一致で承認

## ■湖南省市営住宅整備計画（案）について

資料2により説明（事務局）

（省略）

委員

---

用途廃止を進めるにあたり、民間活用を検討すると記載があるが、具体的に示せる方策はあるのですか。

事務局

---

民間借上げの要綱を29年度に策定しました。賃貸住宅家賃補助の制度設計は今後の作業となっております。入居者の移転先確保については、家賃補助ではなく、借上げ制度の活用が有効であると担当レベルでは考えているところです。今後の交渉においては、入居者の意向を確認しながら進めていきたいと考えております。

委員

---

積極的に進めると認識してよろしいですか。

事務局

---

はい。そのとおりです。今年度、既に制度設計が完了している民間借上げの要綱について民家需要等のニーズマッチング調査を行い、実用できるかの検証を行っているところです。課題検証し、方向性がまとまれば、入居者の意向確認に入りたいと考えております。

委員

---

借上げではなく、一定の補助金を出して退去してもらうことは考えておられないのか。

事務局

---

補助金の性質上、期間を限定するものですので、交渉の中で補助金が終了後の支援について問われると認識しております。現入居者の移転先確保について、現条件を維持するためには民間借上げの方が有効であると考えております。

#### 委員

---

補助期間をもう少し検討して、補助で行うことも検討してはどうか。

#### 事務局

---

新規募集については、補助制度の活用は有効的だと考えておりますが、現入居者の現条件を維持して新たな入居先を見つける為には、市が借り上げる制度が一番有効的ではないかと考えております。

民間では、単身や高齢者は入居を拒否される事例が多数あります。事故物件にならないようにリスク管理されているようです。入居の際には、保証会社の審査があり、それを通った方のみとなっており、入居に係るハードルが高くなっています。

#### 会長

---

民間の賃貸住宅を活用することは、言葉では簡単ですが、現実の問題を整理していく上で大変難しいことが分かりました。民間物件とのマッチングが非常に厳しい状況ということでしょうか。見通しとしてどうでしょうか。

#### 事務局

---

再度制度設計の見直しは、必要と考えておりますが、民間活用の手法を導入することは今後の住宅セフティーネットの構築も踏まえて必要な手法であると認識しております。

#### 会長

---

将来を見据えた整備計画となっており、目標を決めてそれを到達するよう努力していく姿勢がうかがわれます。歩みの速度はゆっくりであっても、居住者にとっては、生活の基本となる事柄ですので丁寧な対応が必要であると思われま

す。また別の視点からハードの適正管理として耐用年数を有効的に維持しようとする、相当なメンテナンスと経費が必要になって来ると思われます。

他にご意見が無いようであれば、当審議会は本日の説明（案）を承認したとします。よろしいでしょうか。

※全員一致で承認

### 3. 閉会

## 副会長あいさつ

---

本日は、朝から長時間にわたりお疲れ様でした。3回に渡り審議を進めた計画（案）がまとまりました。2年の任期も一旦終わりますが、引き続き委員になられる方は今後もよろしくをお願いします。