

第2回湖南省市営住宅運営審議会

会議録（要約）

開催日時 平成30年11月26日（月）午後2時から午後3時40分まで

開催場所 湖南省役所 東庁舎 大会議室

出席者 委員 中尾清、梶原峰明、吉田嘉明、近江武志、服部泰三、土居憲昭、
芳田耕作、谷口浩志
事務局 建設経済部 望月部長
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に係る検討経過について（中間報告）
- (2) 湖南省営住宅長期不在者に係る事務処理要綱の制定について
- (3) 平成30年度市営住宅入居募集状況について
- (4) その他
平成30年台風21号及び22号による被害状況について

〔配布資料〕

- ・ 湖南省公営住宅等長寿命化計画（中間報告） 資料1
- ・ 湖南省営住宅長期不在者に係る事務処理要綱 資料2
- ・ 平成30年度市営住宅入居募集状況について 資料3

1. 開会

委員会成立報告

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

皆様、本日は大変お忙しい中、湖南省市営住宅運営審議会にご出席いただきありがとうございます。本日の議事としましては、長寿命化計画の中間報告、長期不在者に係る事務処理要綱の制定、入居募集にかかる状況報告等がございます。

公営住宅のあり方については、法律制定時から随分状況が変わってきていると感じておりますが、今後の市営住宅が、「湖南省にとってどのような位置付けとすべきか」という事も踏まえて、ご一緒に考えて頂きたいと思います。本日は、どうぞよろしくお祈いします。

2. 議題

■湖南省市営住宅等長寿命化計画に係る検討経過について（中間報告）

資料 1 により説明（事務局）

（省略）

谷口会長

長寿命化計画は、平成 26 年に策定されましたが、その後策定指針が改訂されましたので、その新たな指針の手法を取り入れた形で検討された結果となっています。

委員

現地の状況がわかる資料、例えば写真などが無いので、判断しづらい。現地を知らない状態では、議論できないのではないかと。例えば、委員で現地視察するなどしてはどうか。

現在の住宅環境等も踏まえて、入居者の意識なども分かると思うので、現地確認は効果的ではないか。

事務局

第 1 回審議会の資料を用いして説明させていただきます。前回資料に基づき各団地の建築年度、入居状況等と併せて 2 次判定の結果を説明します。

委員

用途廃止となった団地の具体的なスケジュールは、決まっているのか。入居者がいつ出て行かなければならないのか、いつ頃示すのか。

事務局

堂の上団地については、長寿命化計画がまとまりましたら、入居者に対し説明する場を設ける予定をしております。民間活用の手法も視野に入れて、移転調整を行いたいと考えています。

西寺団地につきましては、当初の計画から用途廃止が位置付いております。この5年間で入居状況が25%自然減となっており、今後も自然減を待ちながら民間活用・他団地への移転等も含め検討していきますが、現段階で具体的な廃止期日のお示しはできないものと考えております。

委員

入居者に対し、具体的な退去日を示さないということですか。

事務局

いずれかの時点で、退去日は示す必要があると考えております。判断材料の大きな要因として、「安全に居住いただける状態であるか」ということになると思います。適正な維持管理を行い耐用年数が経過していても目標耐用年数を伸ばし、自然減を待つ方法で進めていきたいと考えています。

委員

現状を知らない委員が、本当に審議できるのか疑問に思う。

谷口会長

今回の検討過程において、各委員様方に現状を把握いただくことは、難しいことだと思います。

もし委員の皆様方が、現状を把握しないと最終的な判断は出せないとの意見が多いのであれば、ぜひともそのような機会を持って頂きたいと考えます。

今回は、基礎データによる検討過程です。最終的な判断までには、何らかの形で現地の状況が把握できるよう資料等の工夫をお願いしたいと思います。

委員

公営住宅は、福祉施策ですか。公営住宅の目的は何ですか。

昔は、次男が新居を構える間での仮住まいとして借りる等ができたと思うが、今の低所得者に限定した施策は、福祉的な要素が強く感じる。福祉施策となれば、住環境の良い場所を選定した方が良

と思う。現状の入居者の状況から分析する方が、どの様な住宅が必要なかわかりやすいのではないかと。

検討過程の評価指標は、現地視察をしても見えてこないものだと思う。

会長

公営住宅をどのように運営していくか、市として経営していく必要があります。今回の計画策定において、「どの様な入居者がいて、どの様な問題があるのか」は別の問題であり、切り離して考える必要があると思います。公営住宅の経営は、基本的には国の指針と矛盾がなければ、市の判断でできるものです。入居条件についても、市の裁量でできる部分があります。今回の議論から視点ははずれてしまっていますが、今後、当審議会でも議論していく大きな課題であると認識しております。今回は、建物ハード側に視点を置いた議論となりますようお願いいたします。

説明の中で、人口減少に転じても需要は減少しないとの予測もありましたが、30年後を見据えた計画として、今後、高齢化が進み、単身世帯が増加していく現状を踏まえ、ストック量や規模を検討する必要があると思います。ただ、「30年後も市単独で賃貸住宅を経営していく必要があるのか」疑問もあります。今後も公費で住宅を確保していけるのか課題が残ると思いますが、今回は、「今市が抱える老朽化した市営住宅を今後どのようにすべきか」に主眼において、議論頂きたいと思います。

委員

耐用年数の経過に伴い、計画を立てることは問題ないと思います。ただ、計画を立てて環境が良くなった後の使用についても大切な事だと思います。市営住宅周辺の美化活動など、入居者が協力してやって頂きたい。母子家庭や外国籍、高齢者等が多く入居する傾向にある市営住宅は、周辺環境の美化が怠っており、区で実施している事例もあります。

谷口会長

日常的な維持管理の問題もあると思います。公営住宅を維持していく上では、良好な環境維持も大きな課題であると思います。

委員

担当区が石部東ですので、宮の森団地が該当します。30年後を見据えた計画を立てるうえで2階建ては、適切なのか疑問に思います。現入居者の中には車いすの方もいらっしゃる。高齢者が多い中、2階は使っていない方も多くいます。2階部分を解体し、平家には出来ないだろうか。

事務局

体に障がいのある方や高齢者の方については、今後集合住宅の1階を優先的にあてがう等、何らかの対応の検討が必要であると認識しております。

委員

岩根東区でも、賃貸住宅が増加しているが、建築年数が経った住宅の需要は低く、家賃を下げないと入居者が無い状態にある。市が直営で建設するのではなく、需要の下がった民間賃貸を借り上げるなどの検討をすべきと考える。

谷口会長

経済的な面から民間賃貸住宅を借り上げることは、長期的な試算において経費が増すとの結果がでているようです。

事務局

本日の議事は、長寿命化計画となっておりますが、別に整備計画の変更も予定しております。ご意見いただきました民間活用については、整備計画に位置付けて検討して行きたいと考えております。公営住宅法のみならず住宅セフティーネットの考え方も踏まえた住宅施策のあり方の検討を進めていきたいと考えています。その内容は、次回で説明させていただく予定をしております。

委員

民生委員として、個別訪問する機会がありますが、入居実態が有るのか無いのかわからない部屋が多くて困っております。周辺状況は劣悪で本当に大丈夫なのかと疑う事もあります。

事務局

公営住宅は、民間のように更新がありません。その代わりに、毎年入居者全員の所得を申告いただき、家賃の決定をしております。

居住環境については、周辺住民の方からの苦情等を受けて、入居者に指導し改善を図っております。

委員

入居実態のある室は、入居者の責任において改善させるべきですが、空き室となっている室については、市がしっかり管理すべきと考えます。

空き室周辺の雑草がひどく景観阻害となっております。

委員

耐震の関係で、中山団地や旧茶釜団地の木造住宅は、どの様に考えておられるのか。家屋が地震で倒壊し、死亡したなどの事故があった場合は、市の責任を問われると思います。早急に何らかの対応を検討すべきと考えます。

事務局

過去の交渉経過も踏まえる必要がありますが、本計画策定後には継続して入居者に対し、退去に向けた交渉をすべきと考えております。

谷口会長

耐震に関して気になる団地は、田代ヶ池団地です。昭和50年建築で旧耐震での建築となっております。耐震改修をする際は、大変大掛かりな工事となることを見込まれるため、方向性をしっかり検討する必要があると思います。

■湖南省営住宅長期不在者に係る事務処理要綱の制定について

資料2により説明（事務局）

（省略）

谷口会長

入居実態が無い入居者に対して、要綱を策定し、具体的な動きをとって行こうとするものです。

委員

入院等の事由でも届出をする必要があるのですか。また、実際にその様な届出はありますか。

事務局

15日以上使用しない際は、届出しその事由を明らかにする必要があります。現に入院による届け出はあります。今回の事務処理要綱は、悪意を持って長期間使用していない者に対して適用して行こうとするもので、正当な事由がある入居者に対しては、適用しません。

委員

悪意をもって使用していなどは、具体的にどのようなことを想定しているのですか。

事務局

倉庫として使用しているや、また貸し等を想定しております。

谷口会長

本来なら、たとえ市の持ち物であっても、入居者の許可なく勝手に立ち入ることが出来ませんが、本要綱は、立入調査を強制的にできる仕組みとなっています。

委員

不正入居者が、滞納なく家賃を払っていても退去の対象となるのですか。

事務局

入居決定を受けた者以外の者が、入居している事を確認できれば、明渡し請求する対象となります。

委員

入居者に対しては、自治会加入及び周辺の美化について、しっかり行うよう指導してほしい。

委員

空き室がわかるような対策を行って欲しい。

事務局

空き室の郵便受けには、投函不可のテープを張っております。

谷口会長

民間の賃貸住宅は、共益費を取り適切な維持管理を行っていますが、市住宅の運営として今後どのような方法で維持していくかも検討課題になってくると思います。

委員

毎年、地域創生課から自治会加入件数及び未加入件数、空き家の件数調査があります。各団地の空き室の情報を開示してもらえないか。

事務局

空き室状況の開示は、可能です。

■平成30年度市営住宅入居募集状況について

資料3により説明（事務局）

（省略）

委員

入居説明の資料に、今後駐車料金を徴収する旨が記載されている件について、説明頂きたい。

事務局

駐車場料金の徴収については、2年前の審議会で方向性をお示しさせていただきましたが、全団地において必要戸数の駐車場が確保できていない状態にあることから、未徴収となっております。今後の方向性として、記載しております。

委員

既に入居している者にたいしては、どの様に対応するつもりか。

事務局

昨年度、駐車場に関するアンケートを実施し、入居者には今後料金徴収していく方針を示しております。

■その他

平成30年台風21号及び22号による被害状況について

事務局

今年の8月と9月に発生しました台風21号、22号の暴風による被害状況と対応状況についてご

ざいます。
東寺団地と宮の森団地で、漏水7件、屋根の一部破損が計2件、更に東寺団地では、空き室のテラスとアンテナが大きく破損、田代ヶ団地においてはゴミステーションが倒れ破損、そして一番大きな被害が出たのが、西寺団地C棟で、防水シートと断熱材が広範囲に渡りめくれて周囲に飛散しました。復旧には相当費用が発生すること、また、用途廃止に向けて、入居募集を停止していることから、C棟の復旧は行わず、入居者2世帯の東寺団地への移転を進めているところです。

そして、今回、被害を受けた各団地の復旧を行うため、9月の6次補正により、修繕費276万6千円と補償費48万円をいただき、順次対応しているところでございます。

もう1点は、次回開催予定について、でございます。次回は、公営住宅等長寿命化計画の最終案の審議をお願いすることになり、開催を、来年2月中旬頃と、考えております。

詳細が決まり次第、お知らせしますので、どうぞ、よろしくお願いいたします。

3. 閉会

土居副会長あいさつ

長時間に渡りお疲れさまでした。次回の審議会におきましても、皆様の建設的なご意見でうまくまとまりますよう、今後ともご協力頂きますようお願いして、閉会のあいさつとさせていただきます。