

第1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7月25日（水）午前10時から午前11時30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、牧野俊子、吉田嘉明、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) 市営住宅の概要について
- (2) 市営住宅の現状と課題について
- (3) 湖南省営住宅家賃滞納状況について
- (4) その他
西日本豪雨に伴う被災者の受け入れについて

〔配布資料〕

- ・ 市営住宅の概要について 資料 1-1
- ・ 市営住宅および県営住宅一覧（H30.4.1現在） 資料 1-2
- ・ 市営住宅等の位置図 資料 1-3
- ・ 市営住宅の現状と課題について 資料 2-1
- ・ 平成30年度の実施事業について 資料 2-2
- ・ 湖南省民間借上型市営住宅制度要綱
- ・ 〃 〃 実施要領
- ・ 湖南省民間借上型市営住宅の採用基準
- ・ 湖南省営住宅家賃滞納状況について 資料 3

〔参考資料〕

- ・ 湖南省営住宅運営審議会委員名簿 P1
- ・ 湖南省営住宅運営審議会設置条例 P21
- ・ 湖南省営住宅家賃滞納整理事務取扱要領 P23
- ・ 湖南省市営住宅整備計画【改訂版】

1. 開会

副市長あいさつ

湖南省市営住宅運営審議会の開催にあたりまして、一言御挨拶申し上げます。

本来であれば市長が御挨拶するところですが、所用で出席できませんので、私の方から代わりまして、一言御挨拶をさせていただきます。

連日記録的な危険な暑さが続いておりまして、先週1週間で2万数千人の方々が緊急搬送され65名の方が亡くなられたと聞いております。どうか皆様方に於かれましても、体調管理をされご活動いただきたいと考えております。

まず、本日は各委員の皆様には当審議会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。このたびは3名の委員が交代されたところでございます。今年度の1年間よろしく願い申し上げます。

さて、当審議会では、湖南省政の重要課題であります市営住宅の整備や運営について、住宅行政全般にわたり貴重なご意見等をいただきながら、住宅施策の円滑な推進を図ってきたところであります。

今年度につきましては、平成20年3月に策定した湖南省市営住宅整備計画の計画期間が今年度で終了することから、新たな計画の策定を行います。加えて、平成26年度に策定した、公営住宅等長寿命化計画につきましても、平成28年度に策定指針が大きく改定されたことに伴い見直す必要がありますので、その策定作業を進めていく中で、皆様の御意見をいただくこととなります。

後ほど、担当からも説明があると思いますが、整備計画は本市の30年後を見据えた10年間の住宅施策の方向性を定める重要な計画づくりとなります。

人口減少や少子高齢化が進行する中、市営住宅が、安心して暮らせる基盤づくりの一端を担い、安全で快適な住環境を確保する必要があると考えております。

計画の策定にあたりましては、作業の進行に合わせて内容を説明させていただき、忌憚のない御意見をいただきながら進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

今後も市民や関係者の皆様の御理解と御協力をいただきながら、本市の住宅行政を進めてまいりたいと考えておりますので、委員の皆様には幅広い見地からの御意見、御指導を賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、開会の御挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願い申し上げます。

2. 委員紹介

<委員紹介>

委員総数は11名。うち出席委員は8名、名簿順に自己紹介

3. 湖南省市営住宅運営審議会会長及び副会長の選出

会長：びわこ学院大学客員教授 谷口浩志氏

副会長：石部南区長 土居憲昭氏

4. 議題

■市営住宅の概要について

資料説明（事務局）

（省略）

委員

市営住宅の取り壊しについて、建築年数の基準はあるのか。

事務局

耐用年数は、コンクリート造では、70年 木造等では40年～45年とされています。

委員

入居基準についてですが、入居後も1年ごとに審査しているのか。

事務局

入居後の審査基準は、年間収入による月額平均収入金額のみとなります。

委員

近年、市営住宅の入居がペットを飼っているのを見かけるが、良いのか？

事務局

ペットは禁止されています。ただ適切な指導が行き届いていないのも事実です。ペットも生き物ですので、強引な処分等はできないものと考えています。事実が判明した場合、期限を設けて、ペットの引き取り手を探していただくなど指導を行います。

委員

政策空家とは何か。

事務局

市の整備計画に基づき、改善事業を実施する際に一時的に移転頂いたり、災害等で急を要する場合に使用する住宅のことです。

委員

入居資格に国籍の基準はあるのか。

事務局

ありません。

委員

市内の民間アパートの活用を検討されてはどうか。人口減少が進む中、市がハード整備を実施していくことは本当に必要なのか。

事務局

当初の整備計画では、民間活用についても検討を進めるとなっており、今年3月に民間借上型市営住宅制度の制度設計を行ったところですが、全国的に見ても民間借上制度の活用は進んでおりません。理由としましては、長期的にみて低廉な家賃と民間家賃の差額を市が補助する形になり市の負担が増すことが懸念されています。この度の計画変更に際しましても、制度の活用について再検討が必要であると考えております。全体の管理戸数の見直しを検討するうえで、ランニングコストを検証し直営の戸数、民間活用の戸数を明確にしていきたいと考えています。

委員

岩根地域には、2戸が一体となった住宅が多く空き家となっており、一部物置として使用されている。積極的に活用されてはどうか。新しいものを建てるのではなく、あるものを活用することが必要と考えます。また、そこに住む方々にも周辺整備を行政指導し、美しい住宅をめざすべきと考えます。

会長

これからの市の施策として、住宅困難者の人数を抑え必要な住宅戸数を精査することが第一の課題となってくると思います。また今後の人口増対策につながる対策をどのように打ち出すかにより変わってくると思います。委員の皆様からも引き続き積極的な提案をいただくことでより良い整備計画となると思いますので、よろしく申し上げます。

また、同じ課で空き家対策にかかる検討も進めており、空き家についてもストックの1候補であると思いますので、幅広い検討をお願いしたいと思います。

■市営住宅の現状と課題について

資料説明（事務局）

（省略）

委員

市内のアパート経営者の中から一定年数を経過したアパートは、入居者の確保が大変だと聞いている。空き室を出さない為に家賃の値下げが進んでおり、採算が合わないとも聞いている。民間の借上住宅の活用は、入居者のみならずアパート所有者にもメリットがあり積極的に検討すべきと考えます。湖南省市の人口は減少傾向にあると聞いておりますが、そんな中本当に新たな住宅建設が必要なのでしょうか。

事務局

現在人口は横ばい傾向にありますが、将来的な人口減少を見据えた中で、計画の変更を行う必要があると考えています。

委員

建築物の年数が経過すれば、入居者の需要は落ち込みます。資料の家賃設定を見ていると、低廉であるとは思えません。民間アパートを活用して効果的な運用が必要であると考えます。

事務局

資料に記載している家賃算定基礎額は、あくまでも基礎額となっており、基礎額から様々な条件により控除され、最終的には基礎額よりも低い額となります。

委員

2戸が一体となった住宅団地は、家賃が2000円だと聞いています。空き家も多く、利活用を考えるべきです。

事務局

市内には、公営住宅法により建設された市営住宅と住宅地区改良法により建設された改良住宅があります。ご指摘いただいております住宅は、改良住宅で入居条件および家賃設定は市営住宅とは異なります。改良住宅についての別に運営審議会を設けており、ご指摘いただいた内容は、改良住宅運営審議会ですっきり議論すべき問題であると考えております。

委員

民間の賃貸物件がなかった時代は、市営住宅の施策は必要だったと思いますが、民間の賃貸物件が豊富にある現代でも同様の施策を続ける必要があるのですか。

低所得者対策として、自立を促すための戸建て住宅建設に係る補助金を出すなどを検討してはどうですか。市が建物を保有するということは、維持管理費など未来に渡り負担していくことになるのでは。

事務局

ご指摘いただいた内容は、民間借上制度の検討の中で進めていきたいと考えております。住宅法の目的に国と地方公共団体が協力してとあり、住宅整備費については国から交付金をいただきながら進める予定をしております。莫大な建設費に見えますが、国からの交付金が充てられた市の負担額と民間借上制度を活用した際のランニングコストを検証し、最も有効な手段を整備計画に位置付けたいと考えております。

委員

西寺団地についてですが、整備計画では廃止となっておりますが、現在も入居者はおられます。中には雨漏れがひどく大変困っておられる声も聞いている中、市は廃止することを前提に何も手立てを打たないのですか。中には全く住んでおられない棟もありますが、現在住んでおられる棟は個別改修が必要だと思えます。

事務局

入居者の快適な居住空間の確保は当然必要だと考えております。湖南省営住宅条例に基づき、市がすべき修繕内容については実施すべきと考えております。

委員

個人負担が発生する場合もあるということですか。

事務局

その通りです。長年の使用により構造上問題とならない修繕は、個人負担で行っていただきます。

整備計画は、団地ごとに計画するものですので、個別の改修等は中々即応できないのが現状だと思います。個別案件については、個々の状況を調査し対応が必要だと考えます。

■湖南省営住宅家賃滞納状況について

資料説明（事務局）

（省略）

会長

市営住宅制度は、住宅政策の一環ではありますが、基本的な考え方はセフティーネットとしての福祉的要素が強いと思います。制度設計は、人口が右肩上がりの時代のもので、現状と合わないものも出てきていると思います。今後は、市から必要なデータ等を国等にあげていき制度の改正も要望して行くことも必要だと思います。現在の福祉施策の問題点にもあげられておりますが、正当な所得が申告されていない方が福祉施策の恩恵を受けておられることがあります。今後は、福祉部局と協力する形で正当な手続きがなされるよう働きかけていただきたいと思います。

委員

市営住宅の整備は、市が必ず行わなければならないものなのですか。

事務局

公営住宅法に基づき、市が整備を進めるものです。

委員

滞納額は、年々増加傾向にあるのですか。滞納の発生要因を検証されているとは思いますが、何らかの対策が必要だと思います。

事務局

滞納額の累積については、過去からの積み上げによるもので徴収が不可能となっているものもござります。今年度は、過年度における徴収不可能な額を精査し適切な処理を行っていきたいと考えております。

委員

督促状を出しても支払わない方へは、個別訪問なども実施されているのですか。

事務局

まずは、電話による状況確認、電話がつかない際は個別訪問を行い来庁指示しています。

■その他

西日本豪雨に伴う被災者の受け入れについて

各地で甚大な被害を及ぼしました西日本豪雨により被災された住宅困窮者に対しまして、本市として、宮の森団地の公営住宅2戸を提供するよう準備を進めているところであることを報告させていただきます。

これは、湖南省災害被災者市営住宅目的外使用に関する要綱（平成23年3月18日告示第46号の2）に基づき行うもので、原則6ヶ月、最大12ヶ月の被災者受け入れを無償で行うもので、要件を確認できた希望者の先着順にて、市営住宅の目的外使用の許可をしていくこととなります。

4. 閉会