

# 第1回湖南省市営住宅運営審議会

## 会議録（要約）

開催日時 令和元年6月25日（火）午後2時から午後4時まで

開催場所 共同福祉施設（サンライフ甲西）大会議室

出席者 委員 中尾清、梶原峰明、牧野康子、吉田嘉明、香川均、服部仁、  
土居憲昭、芳田耕作、谷口浩志、中川清（敬称省略）

事務局 建設経済部 安井部長  
山元次長  
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) 公営住宅制度について
- (2) 市営住宅の現状と課題について
- (3) 湖南省市営住宅家賃滞納状況について
- (4) 社会資本総合整備計画（H26～H30）に係る事後評価

### 〔配布資料〕

- ・ 公営住宅制度について 資料1
- ・ 住宅の現状と課題について 資料2-1
- ・ 民法改正に伴う連帯保証人制度の見直しについて 資料2-2
- ・ 湖南省市営住宅駐車場使用料のあり方について 資料2-3
- ・ 湖南省市営住宅家賃滞納状況について 資料3
- ・ 社会資本総合整備計画（H26～H30）に係る事後評価について 資料4

# 1. 開会

## 審議会成立報告

### 事務局

---

委員総数 12 名の内、出席者 10 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。

### 市長あいさつ

---

市営住宅運営審議会の開会にあたりまして一言ごあいさつを申し上げます。

平素は市の行政に格別のご理解ご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。

今回、委員の改選によりまして、昨年度に引き続きお願いをさせていただいた委員様に加え、新たに 3 名の委員様をお迎えしております。今年度から新たに 2 年間に渡りまして、今後の市営住宅の運営に係る検討・審議等を、何卒よろしくお願い致します。

さて、先週、大阪北部地震の発生から丸 1 年を迎える中、ちょうど 1 年後に新潟県・山形県沖で震度 5 弱の大きな地震がありました。金曜日には湖南省市に於いてもピンポイントで大雨洪水警報が出され、自然災害に対する備えの大切さを改めて感じているところです。

老朽化が進む市営住宅におきましても、長寿命化を図りながら、ライフサイクルコストを縮減していくことが必要であり、昨年度末に見直した湖南省市営住宅整備計画に基づく長寿命化対策として、国の交付金を活用しながら、本年度には田代ヶ池団地の耐震診断調査を実施し、老朽化が進む茶釜団地の 2 棟については、来年度以降、順番に結露対策と屋上防水、外壁塗装工事等改修工事を計画しているところでございます。

本日の会議では、市営住宅の現状と課題の中で、来年 4 月の民法改正に伴う住宅の保証人制度の見直しや市営住宅駐車場有料化等につきまして、ご意見を賜りたいと考えています。

少子高齢化が進む中で、市が管理、運営する市営住宅の今後の在り方について、委員の皆様方から、幅広いご意見・ご指導を賜りますようお願い申し上げます。

本日はどうかよろしくお願い申し上げます。

# 2. 議題

## ■公営住宅制度について

資料 1 により説明（事務局）

（省略）

・質疑なし

## ■市営住宅の現状と課題について

資料 2 - 1 により説明（事務局）

（省略）

## 梶原委員

---

入居者の収入は、自己申告ですか。

## 事務局

---

入居者の同意を得たうえで、税申告された情報を確認しております。

## 梶原委員

---

申告された内容に疑義がある場合は、再調査等されていないのですか。

## 事務局

---

税申告の情報を反映しております。再調査等は行っておりません。

## 梶原委員

---

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。

## 民法改正に伴う連帯保証人制度の見直しについて

### 資料2-2により説明（事務局）

（省略）

## 服部委員

---

死亡時のリスク管理だけでなく、行方不明についてもリスク管理に入れた方が良いと思います。特に回転率を上げるためには、家財の処分等、何らかの措置が必要になると思いますので、対処方法を検討課題としておいた方が良いと思います。

## 事務局

---

本来14日以上にわたり、市営住宅を使用しない場合は、不使用届を提出する必要があります。その届出がなく長期にわたり使用されていないことが判明した場合は、昨年度に制定しました長期不在者に係る事務処理要綱に基づき、調査を行い明渡の手続きを進めることとなります。現在のところ、行方不明等、本人と連絡が取れないような事例はございませんが、リスク管理として対処方法の検討をする必要があると認識しております。

## 服部委員

---

民間では、2か月家賃滞納が発生すれば退去する契約内容となっています。公営住宅は、経営の視点で手続きするのではなく、福祉的要素が強い為、民間と同じようにできないのは理解できます。

## 事務局

---

市営住宅に於いても、受益者負担の原則に基づき、適正な家賃徴収が必要であると認識しております。しかし、市営住宅のあり方として、住宅セフティーネットの中心的役割を果たすことが求められている中、適正な家賃徴収管理との兼ね合いが大変難しくなってきていると認識しております。事務を進めるうえで、日々悩ましい問題であると考えております。

## 土居委員

---

説明にあった必要な担保とは何ですか。

## 事務局

---

民法改に伴う連帯保証人への限度額の提示になります。具体的には、家賃滞納発生時から住宅の明渡が完了するまでに必要な経費の合計を予定しております。

## 吉田委員

---

保証人になってくれる方が限定され、依頼するハードルが高くなるのではないですか。

## 事務局

---

民法改正に伴い、従来の個人間での依頼は、難しくなるとは予測しております。既に民間賃貸住宅では、法人保証の活用が主流となっていると聞いておりますが、市営住宅に於いても、今後法人保証の導入についても検討して行く必要があると認識しております。

## 服部委員

---

民間では、まず保証会社に入居希望者の審査を依頼します。保証会社の審査が通らない方は、入居できないこととなります。公営住宅は、保証会社の審査が通らない方などが集まりやすい傾向にあるのではないのですか。民間の保証会社は、本人からの返済を基本とし、厳しい取立てを行います。その取立てが嫌で民間賃貸住宅を退去される事例は多くあります。

## 事務局

---

公営住宅の趣旨からすると、法人保証会社の審査が通らない方を拒むことは難しいと思います。何らかの特例措置、保証人免除等を検討する必要があると認識しております。

## 梶原委員

---

現入居者に対しては、連帯保証人2名が確保できているのですか。

## 事務局

---

入居要件に連帯保証人2名が明記されており、入居時には連帯保証人が確保されておりますが、その後の追跡調査はしておりませんので、死亡されている等、現在に至っては確保できていない方もおられると思います。

## 湖南省市営住宅駐車場使用料のあり方について

### 資料2-3により説明（事務局）

（省略）

## 服部委員

---

駐車場料金はさることながら、消費税の導入はどのように考えておられますか。現実問題として駐車場には消費税がかかります。消費税に対する方針が明記されていないので、その対応はどのように考えておられますか。

## 事務局

---

駐車場料金は、条例に明記する予定をしており、公共団体ですので非課税であると認識しております。

## 服部委員

---

国が定める消費税の規定に基づき、駐車場料金は消費税がかかるとなっているのに、非課税であると言えますか。一度確認された方が良いのではないですか。

## 事務局

---

しっかり確認したうえで、次回お示しさせていただきます。

## 谷口会長

---

料金もさることながら、まずは駐車場料金を徴収すべきかについてご意見をいただきたい。また、整備についても1戸あたり何台を確保する必要があるのかなどについても、ご意見をいただきたい。

## 中川委員

---

入居者が高齢化している中、今後本当に駐車場を整備していく必要があるのか疑問に思います。市営住宅の入居状況が、単身世帯傾向にある中、複数台の整備は必要ないと考えます。

## 事務局

---

単身世帯は、全体の3/4となっております。ファミリー世帯は、約40世帯と認識しております。市営住宅の現状から高齢化が進んでいることは明らかですが、駐車場の整備に関し平成8年の法改正により市の努力義務となっております。市では1戸1台の整備が必要ではないかと考えております。

## 中川委員

---

努力義務であれば、100%の整備が必要なのでしょうか。

## 谷口会長

---

住宅の立地条件にもよると思います。中心市街地までの移動手段を車に頼るしかない場合は、整備の必要が出てくると思います。

駐車場料金の設定についてご意見はありませんか。3,000円の設定について委員のみなさまはどのように考えられますか。

## 土居委員

---

私は、石部地域に居住しているが、近隣駐車場料金は3,000円であると思います。

## 事務局

---

基本的には、団地ごとに料金を設定していく方向で考えております。

## 谷口会長

---

市内の民間駐車場の料金は、3,000円が多いという傾向にあるということですね。

## 事務局

---

今後、団地ごとの料金算定の検討と併せて、団地内駐車場で1戸1台が確保できない団地については、整備計画も同時に検討を進める予定をしております。例えば、駐輪場の移転等により土地利用を変更することで、施設内に整備可能である等の検討を進める予定をしております。

## 土居委員

---

民間駐車場の利用者への補助の検討等はされる予定は無いですか。

## 事務局

---

予定は、ございません。東寺団地等、住宅内に駐車場が確保されている団地については、駐車場料金として徴収するのではなく、家賃に上乗せする形で検討を進めたいと考えております。

## 梶原委員

---

次回審議会で、具体的な判断資料を提示いただけると認識してよろしいでしょうか。

## 事務局

---

ご認識のとおり、次回審議会において、ご提示させていただきます。

## 服部委員

---

駐車場料金は、一律 3,000 円で良いと思います。公営住宅の入居対象者である低所得者でも車を持つ時代が来たので、車を持つ人持たない人の差別化を図り、持つ人に対する駐車場使用の受益者負担はしっかり徴収すべきと考えます。

## 土居委員

---

併せて路上駐車の問題も検討いただきたい。幅員が必要以上に広い道路は、路上駐車が常習化している傾向にあります。駐車場整備とあわせて路上駐車対策も検討いただきたい。

## 事務局

---

しっかり指導していきたいと考えております。

## ■湖南省市営住宅家賃滞納状況について

資料 3 により説明（事務局）

（省略）

## 服部委員

---

家賃の時効は無いのですか。

## 事務局

---

私債権ですので、基本的には 5 年となっておりますが、相手方が時効の援用手続きをとらない限り請求権は消滅しないとなっておりますので、今年度は、過去の滞納金額に焦点をあてて、必要な手続きを進めていきたいと考えております。

## 梶原委員

---

30 年度の未収金額について、回収可能な金額はどの程度ですか。

## 事務局

---

30年度の滞納については、現入居者に係る分ですので、回収が可能であると考えております。30年度以前の累積額に於いても、現入居者の分納誓約分が含まれていますので、一部回収は可能であると考えております。今年度は、回収が不可能な案件に対し、理由等を整理し必要な手続きを進めたいと考えております。

## 土居委員

---

行方知れずで、回収が不可能な案件もあるのですか。

## 事務局

---

現在、そういった個別事情を整理するために調査を進めているところです。死亡されている方や国外転出されている方については、回収不可能と考えております。

## 服部委員

---

1人当たりの最高滞納金額は、いくらですか。

## 事務局

---

約60万円程度になるかと思えます。

## 梶原委員

---

過年度分の滞納について、連帯保証人に徴収しようとしているのですか。

## 事務局

---

個別事情を検証し、必要な手続きを進める予定をしております。

## 土居委員

---

今までに債権放棄した事例はあるのですか。

## 事務局

---

過去の対応では、そのような事例はございます。

## 服部委員

---

債権放棄する際は、事務手続きのみで実施するのですか。審議会等で承認をもらう必要があるのか。



## 事務局

---

事務手続きのみで行います。

## 谷口会長

---

安易に債権放棄を進めると、支払い能力のある方なども支払いを延滞し、債権放棄につながる可能性がありますので、十分審査したうえで事務手続きを進めて頂きたいと考えます。

## 服部委員

---

滞納額を減らすためには、粛々と必要な手続きを進めることだと考えます。3か月滞納すれば、ルールに乗っ取り手続きを進めることで、回収率も上がると考えますので、今後は事務フローも併せて見直す方が良いと思います。

## ■社会資本総合整備計画（H26～H30）に係る事後評価について

### 資料4により説明（事務局）

（省略）

## 土居委員

---

東寺団地のバリアフリー化は、いつ頃実施予定ですか。また、計画は何年間の計画ですか。

## 事務局

---

地域住宅計画は、5年間となっており、今後5年間の計画として、田代ヶ池団地の耐震診断、茶釜団地A・B棟の長寿命化、田代ヶ池団地の長寿命化を予定しております。東寺団地については、今後5年間において、大規模な改修は予定しておりません。

## 服部委員

---

バリアフリー化とは、具体的にどのような改修ですか。入口からバリアフリー化しているのですか。

## 事務局

---

宮の森団地において、浴槽をユニットバス化したり、一部室内の段差を解消するなどの改修を行っております。玄関の段差解消は行っておりません。

## 谷口会長

---

バリアフリー化というイメージとは、少し離れたものとなっていますが、浴槽の段差解消など、入居者の利便性の向上に焦点をあてた改修となっているようです。

耐震診断の結果は、いつ頃出る予定ですか。

## 事務局

---

着手を8月、工期は12月末と考えております。

## 谷口会長

---

今後も、限られた予算の中で、改修を進めていく必要がありますので、耐震診断の結果次第では、大きな決断を迫られる可能性もございます。今後も、委員の皆様のご意見を賜りながら最善の策を講じていただきたいと思います。

## 3. 閉会

### 副会長あいさつ

---

本日は、お疲れ様でした。次回審議会に於いても、引き続き皆様方の積極的なご意見をいただきませうお願いします。