

## 令和5年度第1回 厚木市住宅運営審議会会議録

### (会議概要)

会議主管課	まちづくり計画部住宅課
会議開催日時	令和5年8月21日(月曜日) 午後1時30分から午後2時34分まで
会議開催場所	厚木市役所第二庁舎15階 農業委員会会議室
出席者	住宅運営審議会委員 9人 事務局6人(まちづくり計画部長、住宅課長、住宅課管理係長、住宅政策係長ほか)

---

### 案件

- (1) 市営住宅の公募状況について
- (2) 市営住宅使用料(家賃)の徴収について
- (3) 市営住宅の大規模修繕と工事について
- (4) 厚木市マンション管理適正化推進計画について

### (議事内容)

- 【会 長】 それでは、進めてまいりたいと思います。  
本日の委員の出席状況について、事務局から報告してください。
- 【事務局】 本日は、委員9人の方の御出席をいただいております。
- 【会 長】 委員10人の半数を超えておりますので、厚木市住宅運営審議会規則第6条に基づき、審議会の会議は成立いたします。  
本日の会議傍聴者 一無であることを確認した—
- 【事務局】 《(1) 市営住宅の公募状況について説明》
- 【委 員】 単身世帯の倍率が高くなっています、落選された方の支援や対策はありますか。
- 【事務局】 対策としましては、県営住宅やURなどの公営住宅、民間の住宅の空いている部屋への連携の強化、居住支援協議会との連携、庁内での福祉部局との連携の強化を図り支援を行っております。
- 【委 員】 戸室ハイツBは、最近できた人気のある住宅ですが、エアコンは元々設置してありますか。
- 【事務局】 設置はしていません。

【委員】単身世帯の応募が多いが、戸数を増やす考えはありますか。

【事務局】市営住宅の多くは、ファミリー向けが多く建設されており、現在、単身者の方が多く申し込みをされていて、十分な戸数を確保できていないという課題は確かにあります。

しかしながら、国庫補助金を建設資金に投入したファミリー向けの市営住宅を単身者向けに用途変更をすることはできませんし、そこを変えることは難しいことです。単身で入れなかった高齢者の方につきましては、別の制度や民間住宅への入居支援をしていきたいと考えています。

【事務局】《(2) 市営住宅使用料（家賃）の徴収について説明》

【委員】収納率が上がっている点を評価したいと思いますが、具体的にどのようなやり方で実施したのですか。

【事務局】収納課と住宅課の職員が一緒に滞納者宅を訪問する中で、そのご家庭の収入と支出をより細かく聴取して可能な限り支払いを増額していただく交渉した中で、分納誓約書を提出していただき、収納管理を履行しているところです。

【委員】滞納している方で、一番長い方で何か月くらい滞納していますか。

【事務局】一番長い方で、108 か月滞納しています。

【事務局】《(3) 市営住宅の大規模修繕と工事について説明》

【委員】私の住んでいる団地は5階建てで11棟程ありまして築40年です。当時は厚木市の水圧が弱かったので、高架水槽を置いたタイプです。厚木市の水圧も強くなってきたので、3年ほど前に増圧式に改修しております。市営住宅で受水槽及び給水ポンプの設置してある団地は増圧式に改修する予定はありますか。

【事務局】市営住宅でも上向原ハイツ以降に建設した団地は増圧式となっております。県水の水圧も高くなっておりますので、受水槽及び給水ポンプの設置してある団地は増圧式に改修したいところですが、築年数が古く、増圧をした場合に団地の縦配管、住戸内を含む横配管が対応できるのかが分からない状況であります。その辺は慎重に調査、研究しながら進めていきたいと考えております。

【委員】資料3の2の令和4年度の実績で大規模修繕額の合計が約1億2千万円、と小規模修繕額で約1千5百万円となっていてこれが掛かった金額ですね。また、3の令和5年度の執行状況では、大規模修繕額、小規模修繕額を足すと約1億7千万円くらいの支出となる見込みだと思いますが、そうなった時に、令和5年度の家賃収入額はどれくらいになりますか。

【事務局】令和5年度の家賃収入額は令和4年度とさほど変わらないと考えています。

【委員】令和4年度の家賃収入額は、青線で約1億5千万円ですが、これに対して支出は約1億4千万円という認識でいいですか。

【事務局】はい、そうです。

【委員】令和5年度は約1億7千万円くらいの支出となるのだと思いますが、令和5年度の収入自体はあまりかわらないですか。

【事務局】はい、変わりません。大きい工事の財源は、いわゆるローンを組んでいますので、その年度ごとの返済分は平準化されて支出されています。

【委員】賃料はこれから建物がどんどん古くなると入居しづらくなっていく場合があります、そこでの修繕とのバランスがどうかと思った次第です。

【事務局】公営住宅では、もともと利潤追求を求めておらず、住宅に困窮する低所得者のために低廉な家賃で住宅を供給する制度です。

既存の市営住宅をできる限り長く使用できるように日々の修繕や大規模な修繕を行い、市民の財産である市営住宅を維持管理しています。現在、建物の耐用年数を70年と考えて維持管理等の計画を進めています。古くなった市営住宅の修繕や建て替えなどを効率よく進めるために今後も研究を進めていきたいと考えています。

【事務局】《(3) 厚木市マンション管理適正化推進計画について説明》

【委員】マンション交流会の時の意見は、どんな意見ですか。

【事務局】皆様、普段から熱心に取り組んでられる管理組合の代表の方が来られました。御自身のマンションで色々なイベントを開催し、組合員同士の交流を深め、更に組合員のやる気が深まっているようなお話も非常に多くありました。

また、大規模修繕工事の進め方や、長期修繕計画をどの様に見直せば良いかなど、意見交換を多くされていたように思います。

【委員】マンションの管理計画認定制度の認定費用は1万円となっていると思いますが、5年に1回更新があり、費用はどのくらいかかるのですか。

【事務局】マンションの管理計画認定制度につきましては、マンション管理センターにシステム使用料として1万円を納めていただき、期間は5年間の認定期間になります。更新の時に、次の5年間の1万円を納めていただきます。現在、認定を受けるための審査手数料が、別に1万円が発生しますので、認定を受けるに当たりましては、最低2万円が必要です。

マンションは、財産価値を上げることを所有者の方は一番重要視されているかとは思いますが、共同の区分所有であることから、気にしないで生活されている方もいらっしゃると思いますので、住んでいる方が同じベクトルで動いているかは難しいところもございます。

今後は、交流会に参加される管理組合役員の皆さんが、マンションの組合員に同じ認識ができるように、市としても伝えられるような交流会にして行ければと思っております。

【会長】 案件は以上です。本日は貴重な御意見をいただきありがとうございました。

《閉 会》