令和３年度第２回 厚木市住宅運営審議会(書面会議)会議録

会議主管課　　　まちづくり計画部住宅課住宅管理係
会議開催日時　　令和４年２月 22 日（火）
出席者　　　　　住宅運営審議会委員 10 人

委員 10 人中 10 人出席（過半数）により会議は成立
会議の経過は次のとおりです。

（議事内容）
１　案件
(1) **市営住宅の公募状況について**
《市営住宅の令和３年 11 月及び令和４年１月募集の状況について書面で説明》

■委員:宮の里ハイツの 11 月募集から、２月８日まで申込みがなかったのですか。特別空き家は、値下がりはしていますか。
□事務局：宮の里ハイツの募集につきましては、11 月の募集期間内に３件、２月８日までに追加で１件の申込みがありました。（家賃は公営住宅法及び公営住宅法施行令の規定により決定しますが、）特別空き家を理由として家賃が変わることはありません。

■委員：応募率を上げる工夫①人気のない原因の究明②エレベーター無しの建物（５Ｆ）は、４階・５階は若い世帯中心に賃料を下げる。③交通・買い物の不便＝立地が悪い。
■委員:宮の里ハイツは、総戸数 67 戸に対し、空室率 21%は驚くような値である。応募者が少ない原因は、他より家賃が高く商店も少なく、中心部への交通インフラも貧しい。空室解消のため、更なる努力を望む。
□事務局：応募率を上げる工夫については、募集戸数に比較して応募が少ない宮の里ハイツでは、他の市営住宅と比較すると駅から一番遠く離れているなどの状況から、他の市営住宅に空きがある場合に選ばれない傾向があったことから、宮の里ハイツ単独で令和３年 11 月に 14 戸の募集をしたところです。
なお、スーパーやドラッグストア、診療所等の生活利便施設が不足する地域（宮の里含む）については、都市計画課において、生活利便施設の立地を誘導するための補助制度（上限：スーパー１億円、ドラッグストア５千万円、診療所２千万円）を今年度から創設し、生活利便性の向上に取り組んでいるところです。
エレベーター無しの市営住宅については、低層階でない限り、高齢者の方には敬遠されることがありますが、若い世帯の方は階に関わらず、高層階であっても応募がきている状況にあります。今後も空き室を減らしていくための検討を進めていきます。

■委員:案件１の宮の里ハイツの件、他の市営住宅と比べて、なぜ遠方に築造したのか知りたい。宮の里地区は、高齢化も進み、買い物難民も多いと聞いています。コロナ禍で、バスが減便になり、ますます暮らしにくくなっています。家賃を下げるなど行政の積極的な働きがなければ、まさに税金の無駄使いです。税金を納めている市民に充分な説明が必要です。

□事務局：宮の里ハイツは平成９年度に、木造平屋造の市営住宅川田前団地（旭町）及び真平田団地（妻田南）の老朽化による用途廃止に伴う代替団地として、人と自然に優しい市営住宅の建設を目標に建設されました。

宮の里に建設された理由といたしましては、当時、宮の里の地元の青少年広場として利用されていた遊休地の有効な活用を図ること、敷地が広くなることで住宅戸数の増大が図れること（15 戸（木造）→67 戸)、隣接地に緑地が多いため住環境の向上が図れること、また、公営住宅の無い地域を代替地にすることで、市内に供給されている公的住宅のバランスが図られることなどの理由からです。

宮の里地区については、市営住宅の応募者などからも食料品や生活用品などの買い物ができる施設が少ないなどの御意見も伺っております。現在の状況といたしましては、ＪＡあつぎの移動販売車「ゆめみちゃん号」が高齢者世帯等の買い物支援を目的に、火曜日と金曜日の週２日宮の里地区を巡回・運行しているところです。

バスについては、今年度土休日の減便がありましたが、平日は１日に 30 便以上を維持しております。また、宮の里地区はごく一部を除いて公共交通徒歩圏内（バス停から 300m圏内）に位置していることから、路線バスの減便による影響については限定的なものと考えております。

なお、家賃は公営住宅法及び公営住宅法施行令の規定により決定することとなりますので、任意で家賃を下げることは難しい状況ではありますが、空き室の解消に向け引き続き対策を検討していきます。

(2) 厚木市マンション管理適正化推進計画（案）について

《厚木市マンション管理適正化推進計画（案）についてについて書面で説明》

■委員：Ｐ13「旧耐震基準のマンションの安全性の確保」のところ、全くリスクが伝わりません。リスクを正しく理解してもらうための参考資料を作成の上、添付してはいかがでしょうか。例えば、建築基準法は最低限の基準であり、一般的な地盤（第２種）で大地震（震度６強程度）の場合、損傷ランク４（大破）のリスクがあること（資料添付)。国税庁「減価償却資産の耐用年数」住宅用ＲＣ造は、47 年であることなど。

□事務局：P.13「ア 旧耐震基準のマンションの安全性の確保」の項目について、耐震性が確保されていないマンションの危険性について、より訴えかけるような記載を次のとおり追記します。「耐震性が確保されていないマンションが地震による被害を受けた場合、損傷や倒壊の危険性が高く、再建には多大な労力、費用、時間を要します。また、近隣住民等の生命・身体に影響を及ぼすことも考えられることから、」管理組合が耐震診断及び耐震化への検討を始めるきっかけとなるよう支援制度を周知・啓発する必要があります。

■委員：「各主体の役割」の意識高揚方策の推進
各主体の役割が、本計画を左右する重要な事項になるように感じます。市の役割の基本的な事項が記されておりますが、本計画の推進に当たっては、関係する団体等に役割の意識付けをどのように図るのか、そしてどのような連携を図り、どのような情報提供を行うのか、など具体的な方策を確立することが必要かと思います。
□事務局：マンション管理は管理組合が主体となって管理を行いますが、多くの課題が生じている中、様々な視点での専門家の支援が必要不可欠です。
特に、令和４年度から実施するマンションの管理計画認定制度の普及にはマンション管理士、マンション管理業者、分譲業者等民間団体との連携が必須となります。このような機会を捉え、他のマンション施策においても連携できるよう体制を整えていきます。

■委員：数値目標の年度展開化
表には、令和３年度の現状数値と令和８年度の数値目標が記載されております。かなり根拠の難しい作業かと思いますが、これを年度展開することが妥当かと思います。
□事務局：本計画の進行管理については、令和８年度の数値目標を達成できるよう厚木市住宅運営審議会及び住宅基本計画策定検討委員会において、毎年度報告するとともに、市ホームページ等により市民に公表することとしています。

■委員：①行政・専門家による「啓発」が必要 ②世代交替により、慢性的な管理組合役員のなり手不足・資産価値の向上をアピール。 ③施策体系の「具体的な施策」にいては、Ｄから優先的に行う。
□事務局：
①セミナーや啓発資料等を通して、マンション管理に関する正しい知識と意識の醸成を図ります。
②役員のなり手不足に関する課題については、マンション管理相談の実施、セミナーの開催、啓発資料等で管理の手法について情報提供します。資産価値の維持向上については、マンションの管理計画認定制度の運用を開始し、適正に管理されているマンションが市場で評価されるよう体制を整えます。
③Ｄ（管理不全）に該当するマンションは現時点では確認されておりませんが、将来的に管理不全の恐れがあるマンションに対しては管理組合に能動的に働きかけ、管理の適正化を図ります。

■委員：大変理解しやすい内容であり、今後、行政が計画を実行に移すための努力を推進してほしい。
□事務局：本計画の進行管理については、令和８年度の数値目標を達成できるよう厚木市住宅運営審議会及び住宅基本計画策定検討委員会において、毎年度報告するとともに、市ホームページ等により市民に公表することとしています。

（3）厚木市住生活基本計画の改定について
《厚木市住生活基本計画の改定についてについて書面で説明》

■委員：「クオリティ・オブ・ライフ」＝快適な住環境の向上
①我慢せずに、今の生活をよりよく改善しようと努力してゆく。
□事務局：快適な住環境の向上が図られるような計画改定を委員の皆様の御意見を参考にさせていただきながら策定していきます。

■委員：今後、住宅運営審議会の一員として各論について意見を述べたい
□事務局：計画改定については、委員の皆様の御意見を参考にさせていただきながら策定していきます。

２　その他（ご意見等）

■委員：環境衛生問題について・ゴミ置き場の改善（カラス対策について進歩がみられない）。
□事務局：市営住宅においては、ゴミ散乱防止ネットなどによる対策を講じており、カラスによるゴミ散乱等の被害は聞いておりませんが、お気づきの場所があれば具体的な団地名をお知らせください。迅速に対応いたします。

■委員：団地敷地内の擁壁等の危険個所の指摘と改善指導・逗子の死亡事故を教訓にする「予想される事は必ず起こる原則」。
□事務局：事故発生を受けて、擁壁等については危険がない範囲まで高さを下げており、既に対策を行っております。