

令和3年度 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住宅管理係
会議開催日時	令和3年11月8日(月曜日) 午後1時30分から午後2時55分まで
会議開催場所	厚木市消防本部 3階会議室
出席者	住宅運営審議会委員10人 事務局4人(まちづくり計画部長、住宅課長、 住宅管理係長、住宅管理係主査)

案件

- (1) 市営住宅の概要について
- (2) 市営住宅の公募状況について
- (3) 市営住宅使用料の収納状況について
- (4) 厚木市市営住宅等長寿命化計画について

(議事内容)

【事務局】 厚木市住宅運営審議会を始めさせていただきます。

- ※ 選出団体の任期満了に伴う委員の変更2人の委員(御紹介)
- ※ 事務局職員紹介

【会長】 《会長挨拶》

皆様こんにちは。本日はお忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。世の中はコロナで、予防接種の2回目を打ったがために、体調不良というような状況をよく聞いております。私は教育現場におりますので、その場合は公認の欠席の扱いにしておりますので、その対応で休んだけれども欠席の扱いにしないために補講するような状況でしたが、それも終息しまして対面授業になってきておりました。少しホッとしているところでございます。この状況も現在は随分と改善されてきておりました。世の中は明るい方向へ行っていると思いますが、まだ油断せずに、それぞれの皆様の置かれた状況も厳しいとは思いますが、本日も御協力をよろしくお願いいたします。

【事務局】 ここでお手元の資料の確認をさせていただきます。

- ※ 資料の確認

続きまして、会議録の作成について確認させていただきます。厚木市では会議の議事録を作成するにあたり、次の2点について委員の皆さまに諮った上で作成することとなっています。1つ目は発言者の氏名を記載するかどうかです。2つ目は、発言の全内容を記載す

るか、発言内容を要約して記載するかです。なお、会議録につきましては、会議終了後ホームページ等で公開いたします。

一 発言者の氏名は記載せず、要約筆記により会議録を作成することを確認 一

【事務局】 本日は、委員 10 人の方の御出席をいただいております。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、審議会は成立いたします。

なお、本日の傍聴希望者はありません。

これ以降の議事進行につきましては、審議会規則第 6 条により会長が議長となりますので、会長、よろしく願いいたします。

【会長】 本日の案件は、お手元に配布してあります次第のとおりです。それでは、案件(1)市営住宅の概要について事務局から説明をお願いします。

【事務局】 《(1)市営住宅の概要について説明》

【会長】 事務局の説明が終わりましたので、御意見、御質問がございましたらお願いいたします。

【委員】 市営住宅の写真を見る限り維持管理について綺麗に維持されていると思いますが、管理の方法について、指定管理者制度ですか、又は市の直営で管理していますか。

【事務局】 市の直営で管理しております。

【委員】 すべての団地が綺麗に整備されていて感心しております。たとえば公営住宅は他にもありますが、それと比べても格段に良く整備されていて引き続きよろしく申し上げます。

【委員】 高齢化が顕著な団地はあるのでしょうか。

【事務局】 令和元年 7 月 1 日現在のデータになりますが、上向原ハイツ B は高齢化が著しく入居者の 72 パーセントが 65 歳以上の高齢者となっております。

当然、入居されてそれから時間が経っているということで、古い方が高齢化が進んでいるのかと皆様思われると思いますが、実は上向原ハイツ以降は戸室ハイツもそうですが、以前、木造の住宅が建っておりまして、例えば上向原ですと 40 戸の木造の団地がございました。

それを建て替えて中層耐火構造の上向原ハイツA・Bにしておりますので、木造にお住まいだった方がそのまま移っている方もいらっしゃいますので、新たに建設した時の団地には新たな入居者だけが入っているということでもありません。その為、この上向原ハイツのように比較的新しい団地でも木造の団地から移られた方が多くいらっしゃる団地が高齢化率が高いという状況もございまして、多くの団地で50パーセントを超えている状況でございます。

【委員】 上向原ハイツで家賃がかなり差があるのですが、安い方が昔からの入居者になりますか。70,000円を超えている賃料というのは、高齢化社会では非常に厳しいものがあると思いますがいかがですか。

【事務局】 家賃の算定につきましては、各世帯の収入（所得）で決まりますので、入居の年数ですとかではなく、公営住宅法で規定されており、団地ごとの古い新しいというところで係数が決まっておりますので、そのような事を細かく計算して各世帯の家賃が決まっております。

【委員】 所得上限の世帯水準が月額158,000円ということですが、そうすると家賃が70,000円を超えると言うのは非常に高い気がしますがいかがでしょうか。

【事務局】 基準月額158,000円は収入とか手取りとかの額ではございませんで、例えば給与所得者では年収がございまして、そこから所得税法上の控除額ということで所得を出します。更に公営住宅法の中で例えば4人で住んでいけば、本人を除いて3人の分を38万円ずつ控除ができるとか、障がい者であればその分を控除できるとか、税法上の控除とは別に家賃を算定する上での特別の控除を差し引いた上で、その額を12か月で割ったものが先程の月額になります。確かに、その158,000円と70,000円を比較しますと半分の額になりますが、実際の収入とか世帯収入という意味では控除する前の額でありますので、そのあたりは、負担にならないような額が法律によって定められているという形でございます。

【会長】 それでは、案件(2)市営住宅の公募の状況について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 《(2)市営住宅の公募の状況について説明》

【会長】 事務局の説明が終わりましたので、御意見、御質問がございましたらお願いいたします。

【委員】 資料2-1と資料2-3を見比べておりますが、2-1に関しては募集するのはこういう戸数ですよ、2-3については空いているのはこうですよとなっておりますが、この差が結構あると思いますが、その差については、今言われた相続人を探しているとか、色々と理由があると思うのですが、空いてから募集がかかるまでどれくらいを想定していますか。

【事務局】 空いてからどれくらいの募集期間ということですが、通常、先程、一覧の方でご説明したとおり年に2回の定期的な募集をしております、通常ですと1月と7月の2回ということになっております。ですから、だいたい半年スパンでその間に空いて修繕が間に合いそうな部屋は募集をかけていくというような考え方でおりますけれども、先程申し上げましたように事情がある部屋ですとか、また、修繕が間に合わないという部分もあって残している状況もございます。2-3の方は令和3年10月31日現在と言うことですので、こちらの方には募集が終わった後に空いている部屋も含まれておりますので、このあたりは残念ながら6月募集には間に合わなかった事情があったことから残させていただいている状況でございます。いずれにしても、半年に1回のスパンで入居までだいたい半年くらいでありまして、1月募集が6月1日入居ということですので、だいたいそのくらいのスパンで間に合うものは募集をしていこうという考え方でございます。

【委員】 年に2回でなければならない理由はあるのですか。

【事務局】 理由は特にございませぬ。先程の宮の里ハイツの話もございましたが、空けておいては1円にもならないということもございませぬ。ですから、今回は3回目ということで11月に宮の里ハイツのみを対象に募集を試みようということで、これも今まで色々と1月募集と7月募集のバランスを間取り等も含めて考えていた経緯もあるようですが、そうではなくて空いている部屋はなるべく早く入居していただいて、1か月でも早く市として使用料収入を得るべきであるということ、今年度からシフトをしておりますが、そういう形で募集しましても人気がある団地と人気がない団地ということ、先程ご説明しました宮の里ハイツについては、何回募集しても応募がないような状況もございました。街中の団地の応募倍率は高いのですが、宮の里ハイツはゼロですとか、また、中層耐火構造の5階を募集しますと高齢者の方は歩くのが大変ですので、非常に倍率が低かったり、また、ゼロだったりということがありますので、今回、宮の里ハイツについては、他の団地と一緒に募集してしまいますと他の団地の方に流れて行ってしまいう傾向もありますので、今回は宮の里ハイツだけに絞って募集をして

みようということで年3回目の募集でございます。修繕との兼ね合いもあります。年2回までしか募集をしてはいけない訳ではございません。

【会 長】 それでは、案件(3) 市営住宅使用料の収納状況について、事務局から説明をお願いします。

【事 務 局】 《(3) 市営住宅使用料の収納状況について説明》

【会 長】 事務局の説明が終わりましたので、御意見、御質問がございましたらお願いいたします。

【委 員】 滞納者でも何処に行ってしまったか判らない人や、どうしても収入が見込めないという、そういう調定額に対しての処分といいますか、処置のルールはあるのですか。

【事 務 局】 方法としてはございます。欠損処理の方法といたしましては、市が債権を放棄するという事は可能です。ただ、そうしますと分母の滞納額は無かったことになりますので、その分は減りますからもちろん滞納額自体は減りますが、それには債務者の時効の援用の手続きが必要であったり、又は議会の議決が必要であったりという状況になります。そもそも本当に取れないものもあるのですが、やはり苦しくても払っている方々がいらっしゃる中で、もう退去して何処に行ったか判らない方も中にはいらっしゃいますが、そういうものも我々の中でしっかりと調査させていただいて、その未納額をしっかりと徴収して行く事の方が今は重要であるということで、そこまでの処理は、今は行っていない状況でございます。ただ、やはり調査してもお亡くなりになり相続人の方も放棄されているようなどうしても取れない場合には、債権放棄をし、不能欠損ということも議会の同意をいただきながら進めて行く必要もあるということもありますが、今は徴収の方にしっかりと取り組んで行こうという考えで、行ってはいないという状況でございます。

【委 員】 今の事務局のお話を聞いてよく分かるのですが、一番たぶん大事な事は、滞納し始めてからどういうアプローチをして行くかが大事で、滞納を2か月、3か月で雪だるま方式になる方はなかなか一気にお支払いするのは厳しい状況になると思います。それで、最終的に厳しくなってしまうと、時効だの云々だのと言う話になってしまって諦めてしまうと、真面目に働いていた方や真面目に払っていた方がバカを見るような状況になってしまい不平等であると。やっぱり色々と難しいのでしょうけど、滞納された時に一早く動くというのが本当に大

事であると、今、事務局が言われてましたが、そこをやって行かないと数字上は時効で消えても見せかけの数字だけになってしまうと思います。今後にも生きないと思うので、そうなった時に建物がどんどん古くなって行く中で、もっとお金を投資してより良くして行きましようとなった時に、市民からしてみたら「何で」ということになってしまう。そうならないように、細かいこともしっかりやって行った方が多分いいと思いますので、そこをよろしくお願いしたいと考えております。

【事務局】 本当におっしゃるとおりだと思います。20年程前には、現年、過年すべて滞納ゼロで収納率100パーセントであった時期もありまして、その時はここまで戸数は多くなかったのですが、少しずつ滞納ができてきた経緯がございます。その時は、入居者が少しでも滞納し始めた時に必ずその方と会ってどのような状況なのかをしっかりと把握をし、その方に合った福祉の制度ですとか、家賃の減免の制度ですとか、支払える相応の家賃に算定し直す事なども滞納を防ぐ手段でもあり、決して払えないから安くするのではなく収入や状況に応じての公平な事だと思いますので、また、溜まると払えない状況になりますのでそのように取り組んで来たつもりですが、ここまでになってしまうともう最初からという訳には行きませんので、対策としましては色々な手段を考えながら、先程、専門の部署の支援を受けながらというお話もしましたが、あらゆる手段を講じて現年度分をしっかりと払った上で、過年度分も分納で払っていただく状況にしたいと思っておりますし、悪質な方は法的な手続きも踏んで行く方針で進めて行くことも考えております。

【会長】 それでは、案件(4) 厚木市市営住宅等長寿命化計画について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 《(4) 厚木市市営住宅等長寿命化計画について説明》

【会長】 事務局の説明が終わりましたので、御意見、御質問がございましたらお願いいたします。

【委員】 計画期間の定義といえますか、どのようなことですか。

【事務局】 今回、10年間ということで、ここに示させていただいておりますが、概ね中間年ということで、見直しを行う事を前提としまして、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が国土交通省から示されておまして、そこに示される最小限の計画期間であります10年間を計画期間として準用して設定しているところでございます。

【委員】 そうすると、令和 12 年度からは、何が始まるのですか。

【事務局】 次の 10 年間の計画を立てる時の計画期間となります。

市営住宅は法律に基づく住宅建設事業ということで、当初新築の時にも国の補助金をいただいて建てております。また、この表にありますように新築はございませんが、それぞれの外壁・屋根の修繕工事ですとか、給排水の工事ですとかそういうものも 45 パーセント国の方からの補助の対象になる事業になっております。国の方も、もちろん市も同様ですが単年度の予算はよいのですが見通しが立たないということもありますので、ある程度の一定期間であります最低 10 年間にどのくらい工事が必要なのか、またお金がどれくらいかかるのか、それをまとめるためにこのような長寿命化の計画を立てるように国レベルで動いているところでございます。ですので、全国の市営住宅・県営住宅を持っている自治体から、すべてその期間に全体で工事はどれくらいの額が必要なのか、国は予算の算段もあるでしょうし、市又は県もそうですがそういう自治体については自治体の中で、財政的にやって行けるのかどうかというある程度の中長期的な見通しを立てるとというのがこの計画を作る目的でございます。当然、その工事につきましても、例えば屋上の防水にしましては、通常 12 年に 1 回くらい必要であると言われておりますし、また、給排水設備につきましてポンプは 8 年であったり、給水管は 35 年であったりと、建物をメンテナンスする期間もある程度決まっておりますので、その年度に何処の団地の何が当てはまるかというようなことを、一斉にならないように平準化も図りながらこの 10 年間はこういう形でやって行こう、また、令和 3 年度まではこのようにやってきたという、今回この計画の中ではこういう事業が位置付いています。その内、赤枠で囲ってある令和 4 年度から令和 8 年度までについては、神奈川県を通して国の方にこれだけの工事があってこれだけのお金が掛かりますというような報告をさせていただきました。それで、国の方は他の自治体の分も積み上げて全国的にはどれくらいの工事があって、いくらお金を出さなければならないのかの算定の数字にもなっているような、そういった国・県・市の中でやり取りをしているようなこの一覧表ということでございます。

【委員】 そうすると、また令和 12 年度からも 10 年間の計画が始まるのですね。計画とか実施とかの展開をイメージしておりました。

【事務局】 今お持ちの冊子は、この 10 年間の分ですけれども、これが次の計画では、令和 12 年度からの 10 年間の計画を作ることになります。

【委員】 この 12 の団地の内、1 から 3 の団地につきましては、阪神淡路大震

災以前に耐震設計で建てられたと思いますが、このへんの耐震について長寿命化計画の中で建てられていたのか。また、最近の気象現象であるとか、地球変動で大きな災害が出てきているのですが、防水対策、浸水対策、並びに例えば、大規模停電に対する対策があるのかどうか。妻田東ハイツみたいに川の直ぐ近くや、旭町ハイツみたいに去年か何かの放流時にかなりの方が公民館に避難しましたね。あれだけ大きな団地だと避難するのにどうしているのか、そのへんがちょっと心配である。今、排水対策で旭町公園までシールドで穴を掘ってますね。万が一、相模川や中津川からの浸水にどのように対処できるのか、そのへんをお聞きしたい。

【事務局】 先ず、耐震性でございますが、吾妻団地については平成7年度に、吾妻(2)団地については平成15年に耐震診断を実施したところ耐震性に問題はなく、昭和56年6月以降に建設された、他の市営住宅については、新耐震基準で建築されているため、すべて耐震性が確保されております。

また、次に災害時の話ですが、市営住宅は、吾妻団地は小鮎川、妻田東ハイツは中津川沿いですし、一級河川沿いに立地している団地が非常に多くございます。川が越水しますとだいたい3メートル弱くらいの浸水想定区域というような状況であると思いますが、前回ソニーさんの辺りで本当にギリギリまで行きまして、ソニーの隣りに富士見町団地がありまして、物理的に3メートルを嵩上げすることは今の状況では出来ませんし、ハード的な対策は限りがあるのだと思います。ただ、今、公共施設で行おうとしているのは市営住宅まではっきり決まっておりますが、学校では浸水しても電気系統が停電しないように電気設備は3メートル以上の所に置き直しをしようとか、防ぐというは難しいので減災という言い方をしますけれども、少なくとも浸水した時にもそれなりに災害を減らすような取組みを何ができるのか検討しています。また、当然ハードだけでは対策が打てませんので、今、お話がありましたように、避難所が何処にあるのかとか、そういうものもしっかりと対応を周知して、どういう場合にはここに行くてくださいとか避難指示も我々が出させていただきますので、自治会を含めた皆様方に御協力をいただきましてしっかりと避難経路の確認ですとか、ソフト面での対策もしっかりと取って行く必要があるのだと思っております。あとは、5階の方は大丈夫ですが、1階の方がかなり水がついてくるような状況もございますので、よく言われる垂直避難というような形で1階の方は例えば3階の方のお宅で一時過ごしていただくとか、5階の方のお宅で少し難を逃れるというような、水の場合は団地ですと上に逃げれば大丈夫と言うようなこともございますので、そういうことも市営住宅の中では管理人さんもうらっしゃいますので、どういう形が一番望ましいのか、災害の時に自分ほど

ういうふうに対応するのかを、一人一人に考えていただくような機会を設けて行く必要があると思っております。

【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。それでは、進行を事務局にお返しします。

【事 務 局】 次に、次第4「その他」でございますが、事務局から連絡事項がございます。今後、市営住宅等の関係の案件について、皆様に御審議いただく場合につきましては、再度、御連絡をさせていただきます。

また、次回の第2回審議会につきましては案件がある場合は年明けの2月頃を予定しております。なお、緊急的な審議事項が生じた場合、臨時に開催させていただく場合もございますので御承知おきください。

《閉 会》