

審議会の会議録

会議の名称	令和元年度第2回座間市市営住宅運営審議会		
開催日時	令和元年10月28日(月) 午前 9時30分～11時40分		
開催場所	市役所 5階 5-4会議室		
出席者	安田早苗委員 熊切和人委員 守谷浩一委員 河原田純子委員 稲垣文野委員 越智慶子委員 伊藤耕人委員 森谷善明委員		
事務局	遠藤市長 北川都市部長 松尾建築住宅課長 中鉢係長 市川主査		
公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開	傍聴人数	—
非公開・一部公開とした理由	座間市市民参加推進条例第12条第1項第2号及び第3号		
議題	議案第1号 民法改正に伴う座間市市営住宅条例の改定について 議案第2号 座間市公営住宅等長寿命化計画改定(案)及び座間市市営住宅管理計画の見直し(案)について 議案第3号 座間市市営住宅入居待機者募集方法の変更について		
資料の名称	議案第1号の 配布資料 座間市市営住宅条例改正(案) 議案第2号の配布資料 座間市公営住宅長寿命化計画改定(案)及び座間市市営住宅管理計画の見直し(案) 議案第3号の配布資料 座間市市営住宅入居者募集方法の変更について 参考資料 2-1 座間市市営住宅運営審議会説明資料 2-2 座間市市営住宅運営審議会委員名簿		
会議の内容	司会は松尾課長。 委嘱状の交付、市議会議員の委員会改選により新たに3人の委員が交代したため交付した。遠藤市長の挨拶。 出席は委員9名中8名の出席。本審議会は成立。 高波会長が退任したため、安田委員を後任の会長と決定された。 新会長安田委員の挨拶		

本日の議案第1号「民法改正に伴う座間市市営住宅条例の改定について」、議案第2号「座間市公営住宅等長寿命化計画改定（案）及び座間市市営住宅管理計画の見直し（案）について」、議案第3号「座間市市営住宅入居待機者募集方法の変更について」、座間市市営住宅運営審議会規則第2条の規定により市長から会長へ諮問。

ここで市長は公務のため退席。

本審議会は、座間市市民参加推進条例第12条第1項及び第2項に基づき、開催日時及び開催場所並びに議題などの事項を公表している。

本日、本審議会への傍聴希望者はいません。

ここからの議事進行については座間市市営住宅運営審議会規則第5条第1項の規定に基づき、会長である安田委員にお願いした。

【会長】それではこれより議題に入ります。ただ今、諮問がありました議案第1号「民法改正に伴う座間市市営住宅条例の改定について」の審議をお願いいたします。事務局から説明をお願いします。

「民法改正に伴う座間市市営住宅条例の改定について」

【事務局】明治29年の民法公布以降、債券関係については約120年間大きな改正は行われていなかった。平成29年に民法の一部を改正する法律が制定され債券関係の見直しが行われた。令和2年4月1日より施行となる。公営住宅制度の関係する改定も行われたことから国土交通省も当該改定事項を踏まえ公営住宅の管理を適正に行うよう公営住宅管理標準基準（案）を改定し各自治体に適切な公営住宅の管理を行うように通知がされた。このため市営住宅の運営管理を適切に行うため座間市市営住宅条例の改定を行うものです。

改定の内容について、1. 連帯保証人の廃止について。2. 敷金を家賃の弁済に充てることについて。3. 修繕費用の負担について。4. 請求額算定の利率の変更について。の4項目になります。

1. 連帯保証人の廃止について

民法では個人根保証契約は連帯保証人の極度額を定めなければその効力が生じないとされています。国土交通省は公営住宅管理標準条例（案）を改定し、身寄りのない住宅困窮者等の入居に支障が生じないように連帯保証人の規定を削除しました。連帯保証人は緊急時の連絡先や家賃滞納の債務の保証という役割があります。連帯保証人になり緊急時の連絡や家賃滞納の相談として緊急連絡人を

	<p>届けることとし、座間市においても連帯保証人がいないため住宅困窮者等に入居に支障が生じないように連帯保証人の廃止いたします。</p> <p>2. 敷金を家賃の弁済に充てることについて 滞納家賃の弁済に敷金を充てることは座間市市営住宅条例に但し書きにて記載されておりますが、より強く規制するために但し書きではなく条だてといたします。</p> <p>3. 修繕費用の負担について 民法改正に伴い入居者に原状回復の義務規定が定められました。座間市市営住宅条例に明示されている入居者が負担する修繕箇所を明示するもので現行の運用と異なるものではありません。細かな項目については別に規定を定めます。</p> <p>4. 請求額算定の利率の変更について。 座間市市営住宅条例では民法の規定を受け遅延損害金を請求する算定に利用する利率を年5%としておりましたが、民法改正に伴い法定利率と改正されたため座間市市営住宅条例も年5%から法定利率と変更いたします。</p> <p>【会長】 質問をお受けします</p> <p>【委員】 連帯保証人を削除し緊急連絡人を設けるとのことだが、緊急連絡人はどのような人を想定しているのか？</p> <p>【事務局】 親族や友人などを想定している。連帯保証人では債務の保証などがあり成り手がいない場合でも緊急連絡人ならば成り手になるということを想定している。</p> <p>【委員】 緊急連絡人もいない場合はどうするのか？</p> <p>【事務局】 緊急連絡人がいなければ入居を断るということは想定しないが、緊急搬送など不慮の事故等が発生した場合の連絡先は設けていただきたいと入居者と相談をしていく予定。</p> <p>【会長】 ほかに質問がないようなので議案第1号「民法改正に伴う座間市市営住宅条例の改定について」について採択したいと思いません。事務局原案のとおり決定することについて、賛成の方の挙手を求めます。</p> <p>【委員】 一賛成者挙手一</p> <p>【会長】 挙手全員ですので事務局原案のとおり決定致します。</p> <p>【会長】 次に議案第2号「座間市公営住宅等長寿命化計画改定（案）及び座間市市営住宅管理計画の見直し（案）について」について事務局より説明をお願いします。</p>
--	---

	<p>【事務局】本事業は平成22年3月に制定した座間市公営住宅等長寿命化計画の満了に伴う改定及び、平成26年5月に改定した座間市市営住宅管理計画の前期5か年が経過したことからこれまでの進捗と成果を検証するとともに計画内容の見直しを行い今後の市営住宅の適正な管理運営の在り方及び市営住宅ストックの有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組み等を明確にするため両計画の見直しと改定を行う。</p> <p>第1回審議会において、改定の方向性と座間市の実態に則した市営住宅の総数の縮減及び適切な維持管理の実施による市営住宅の長寿命化について了承を頂き、今後の課題について検討をしてまいりました。</p> <p>課題 人口減少に伴う市営住宅の管理戸数の検討について</p> <p>社会的に将来の人口減少が推測され座間市人口ビジョン2015から2019においても人口は年々減少していくことが予想され市営住宅事業も縮小されていくと想定されます。平成28年8月に国土交通省が改定した公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）において公営住宅等の需要の見直しに基づく将来ストック量の推計（長中期）に関する算定プログラムが提示されました。算定プログラムを用いて計算をすると令和2年度当初313戸を令和11年には273戸、令和21年度に233戸、令和31年度に193戸が適切な管理戸数となります。</p> <p>座間市の市営住宅管理戸数は近隣自治体と比較すると整備率は高く、また管理戸数の縮減は座間市アセットマネジメント基本方針とも整合します。以上より座間市市営住宅については、直営住宅と民間からの借り上げ住宅を合わせながら適正な管理戸数を確保することを基本方針といたします。</p> <p>課題 市営住宅の長寿命化への対応について</p> <p>直営住宅が7住宅177戸、用途廃止する2住宅24戸以外は鉄筋コンクリート造から耐用年数は70年となり、残り40年近く使用することが可能となっていることから適切な維持管理を行い有効活用するために日常の点検と改善計画により長寿命化を図ります。長寿命化の対応として入居者に設置していただいているバランス釜を今後は退去時にユニットバス化とすることで防水機能の向上及び入居者の費用負担の軽減と快適性の向上を図ります。外壁落下防止の改修を行うことで安全性を確保します。屋上防水の改修や給水管更正工事を行い長期的な活用を図ります。以上の改修を計画的</p>
--	--

	<p>に行ってまいります。</p> <p>【会長】 質問をお受けします。</p> <p>【委員】 収入超過者と高額所得者とはどのような入居者なのか</p> <p>【事務局】 収入超過者は月額156,000円以上の所得のある世帯が対象となり、高額所得者は月額330,000円以上の所得がある世帯となります。</p> <p>【委員】 特別な理由なく滞納している者とはどのような者なのか</p> <p>【事務局】 督促や催告状を送付しても納付や相談もなく、また病気やケガなどの特別な事情が見当たらないような者を想定している。</p> <p>【委員】 用途廃止する住宅の住民への対応はどうなっているか</p> <p>【事務局】 移転をしてもらうための説明会を開催いたしました。移転希望のアンケートを取っており、希望に沿う住宅が空き部屋となった場合は順次移転のあっせんを行い移動していただいております。令和2年度に用途廃止予定の上宿住宅では10世帯中5世帯の移動が完了しており、現在1世帯について移転のあっせんを行っております。</p> <p>【委員】 用途廃止する住宅について旧耐震基準であると思われるが耐震性は大丈夫なのか</p> <p>【事務局】 耐震性が無いことも考慮して用途廃止となっておりますので入居者に移転をお願いしております。</p> <p>【委員】 昨今の大規模災害などを考えると被災者用に空き家を確保する必要があり、管理戸数の減少はなじまないのではないか</p> <p>【事務局】 あくまで市営住宅事業としての算定プログラムであり危機管理については別の検討が必要と考えます。災害発生時に空き家がある場合は提供が可能と考えます。</p> <p>【委員】 長寿命化計画と管理計画については座間市議会にかけるのか</p> <p>【事務局】 座間市政策会議に図ります</p> <p>【委員】 管理戸数の減少は人口減少に伴うものなのか</p> <p>【事務局】 人口減少の予想をもとに算出したものであり、あくまで暫定的な数値になる。今後の状況によって管理戸数は変動します。</p> <p>【委員】 資料中で厚木市の市営住宅管理戸数441戸と481戸とずれているが正しいのはどちらか</p> <p>【事務局】 正確な数字は平成31年4月時点で481戸になります</p> <p>【会長】 ほかに質問がないようなので議案第2号「座間市公営住宅等長寿命化計画改定（案）及び座間市市営住宅管理計画の見直し</p>
--	---

(案)について」について市民参加の方法は広く一般の意見を求める意見方法手続きを実施いたします。期間は令和元年11月11日から令和元年12月10日まで。今回の審議会や意見方法手続きによる意見を集約し次回の運営審議会で市長へ答申いたします。

【会長】次に議案第3号「座間市市営住宅入居待機者募集方法の変更について」について事務局より説明をお願いします。

【事務局】前回の審議会で待機者募集の一時停止を含めて報告いたしました。今後入居者の退去があった場合に現在の移転事業の対象となっている入居者の移転を優先しその結果空き家が発生した場合の新規入居者の募集について諮問いたします。

毎年10戸前後の空き家が発生しており、用途廃止の上宿住宅10戸、西原住宅14戸、契約が満了となる民間借上げ住宅の移転を考慮し入居者の募集を概ね2年間停止し、移転の不調などで空き家が5件以上発生した場合は入居の募集を行います。それに伴い現在の待機者募集から空き家募集へと変更をいたします。

【会長】質問をお受けします。

【委員】今年度応募した待機者はもう入居ができないのか

【事務局】今年度の応募者は来年8月31日までに空き家が発生すれば案内をします。

【委員】現在でも入居を希望する人がいるのだから入居者の募集は継続した方がよいのではないのか

【事務局】現在の待機者募集ではいつどこに入れるのかわからないという負担が入居待機者へ生じております。空き家募集へと切り替えることで入居時期場所が明確になるので現在住んでいる住居との調整が容易になると考えられます。また今後契約が満了となる民間の借り上げ住宅の戸数を考えると、来年度より入居者募集の停止を行わなければ必要な戸数の確保が困難になると考えられます。概ね2年を想定しておりますが、空き家の状況によっては早期の募集再開を行います。

【会長】ほかに質問がないようなので議案第3号「座間市市営住宅入居待機者募集方法の変更について」について採択したいと思えます。事務局原案のとおり決定することについて、賛成の方の挙手を求めます。

【委員】－賛成者挙手－

【会長】賛成多数ですので事務局原案のとおり決定致します。

	<p>【会長】ほかにありますでしょうか。それでは、無いようですので続いて、本日の議案第1号「民法改正に伴う座間市市営住宅条例の改定について」ならびに議案第3号「座間市市営住宅入居待機者募集方法の変更について」の答申方法についてご意見をお願い致します。</p> <p>【委員】会長に一任いたします。</p> <p>【会長】それでは、市長への答申につきましては、副会長と相談の上行わせていただきます。</p> <p>【会長】以上を持ちまして本日の審議事項は終了しました。これからは、進行は事務局にお返しします。</p> <p>【課長】その他になにかありますか。無いようですので、ここで答申書の作成及び答申の方法を会長、副会長で相談していただきますので、10分程度休憩といたします。</p> <p>－ 休憩 －</p> <p>【事務局】休憩を解きまして再開いたします。 先ほど決定いたしました、「令和元年度座間市市営住宅入居待機者の選考」につきましては、後ほど会長及び副会長と共に市長へ答申をさせていただきます。</p> <p>【課長】次回の審議会の予定は令和2年2月4日（火）9時30分から予定しています。よろしくお願ひします。 最後に、副会長、閉会の言葉をお願いします。</p> <p>【副会長】長時間にわたりご審議有難うございました。 これをもちまして、令和元年度第2回座間市市営住宅運営審議会を閉会いたします。</p>
--	--