

審議会の会議録

会議の名称	令和元年度第3回座間市市営住宅運営審議会		
開催日時	令和2年2月4日(火) 午前 9時30分～11時00分		
開催場所	市役所 3階 3-1会議室		
出席者	安田早苗委員 熊切和人委員 守谷浩一委員 関口征子委員 加藤芳昭委員 稲垣文野委員 阿藤純子委員 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 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 その他 座間市市営住宅条例の一部改正について		
資料の名称	議案第1号の 配布資料 ・座間市公営住宅等長寿命化計画(改定)(案) ・座間市市営住宅管理計画(見直し)(案) 参考資料 3-1 座間市市営住宅運営審議会委員名簿 3-2 座間市市営住宅条例の一部を改定する条例(案) 3-3 座間市市営住宅条例新旧対照表(案) 3-4 座間市市営住宅条例(案) 3-5 座間市市営住宅条例施行規則(案)		
会議の内容	司会は松尾課長。 委嘱状の交付、座間市民生委員児童委員協議会の一斉改選により、稲垣委員に再任いただき、新たに2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。  本日の議案第1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」、座間市市営住宅運営審議会規則第2条の規定により会長から市長へ答申。 その他として「座間市市営住宅条例の一部改正について」報告。		

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。議案第1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（見直し）（案）について」は第2回運営審議会で諮問されているもので、継続審議となっている議題ですが、新たに選任された委員含め、再度事務局から説明をお願いします。

「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（見直し）（案）について」

【事務局】第1回審議会において改定等を行う説明をさせていただき、第2回審議会で諮問・内容についてご審議いただき、座間市市営住宅管理計画（見直し）（案）を市民の皆様様に令和元年11月1日から12月10日までの期間意見公募手続き（パブリックコメント）を行いました。今回の第3回審議会で意見公募手続き（パブリックコメント）の結果を報告し、答申を頂き、令和2年3月で策定したいと考えております。

平成22年3月に策定した座間市公営住宅等長寿命化計画の計画期間満了による改訂および平成26年5月に改訂した座間市市営住宅管理計画が前期期間の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を明確にするため両計画の見直し・改定を行います。

両計画の改定は上位計画となる座間市公共施設再整備計画と整合させ、老朽化が著しいものは用途廃止を検討し、また長期間の使用に耐え得る施設については適正な維持管理を行い、長寿命化を図ってまいります。今後の人口減少等により市営住宅の需要も減少していくと想定されることを踏まえ長期的な視野を持って、施設の廃止、長寿命化などの取り組みを行い財政負担の軽減、標準化することが必要。現在の計画では、「市営住宅の施設総数を現状維持」と

	<p>しておりますが、「本市の実態に即した施設総数（総量）の縮減」と改定するものです。</p> <p>改定の方向性1 本市の実態に即した施設総数の縮減。管理戸数について、適正な市営住宅の管理戸数として、平成28年8月、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「公共住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）」に関する算定プログラムに準じて、座間市の最近のデータ「座間市の人口及び世帯数の将来推計（令和元年8月時点）」で算定をしたところ、計画当初年度令和2年は313戸、10年後の令和11年は275戸、20年後は237戸、30年後は199戸と10年毎に38戸減となる緩やかな右肩下がりのグラフとなっています。この結果を踏まえ、直接建築方式及び借上げ方式の市営住宅を合わせながら適正な管理戸数を確保していきます。</p> <p>直接建築方式の市営住宅は耐火構造で公営住宅法では、耐用年数が70年とされており、屋上防水工事や外壁改修工事などを適切な時期に実施し長寿命化を図り、長きにわたって管理を行うので直接建築方式の管理戸数は硬直化しやすい供給方法となります。適切な管理戸数に対して不足する戸数については、直接建築方式に比べ管理戸数が柔軟に運用でき、需要の変化に対応した供給量の調整が比較的可能な借上方式により対応していきます。</p> <p>改定の方向性2 適切な維持管理の実態による市営住宅の長寿命化。建物の内外装、設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にし、また計画的に建物を点検した結果を踏まえ、適切な修繕を実施します。座間市市営住宅管理計画の長寿命化に関する基本方針に基づくメンテナンスサイクル表により維持管理をしていきます。</p> <p>改善事業は「居住性の確保」「安全性の確保」「長寿命化」を進めていきます。直接建築方式の市営住宅は、風呂釜や給湯器などは現在、入居者が設置をするため、入居の際に大きな負担となっており、また、旧タイプのバランス釜でもあることから、居住者の維持管理も大きな負担となっています。そのため、居住者の居住環境の向上のためのユニットバス化等の取り組みについても進めていきます。</p> <p>第2回審議会からの修正箇所として、適正な市営住宅の管理戸数の算定プログラムを「座間市人口ビジョン2015－2019」のデータで検討したところを最新データである「座間市の人口及び世帯数の将来推計」で算定をし直しました。</p> <p>また、座間市の基本方針では、「座間市アセットマネジメント基本</p>
--	---

	<p>方針との整合に関する評価」としていましたが、座間市公共施設再整備計画の意見公募手続きや説明会等が終わり、位置付けられたことから、「座間市公共施設再整備計画との整合に関する評価」の記述内容としています。</p> <p>第2回審議会において、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改革(見直し)(案)について審議いただいた内容を「意見公募手続き(パブリックコメント)」を実施し、ご意見がありませんでしたので第3回審議会において答申をお願いするものです。</p> <p><b>【会長】</b> 質問をお受けします</p> <p><b>【委員】</b> 管理計画について最新データで見直しを行ったということだが、その結果どのように変わったのか</p> <p><b>【事務局】</b> 見直しによって管理戸数の推計が3～4世帯ほどではありますが増えております。</p> <p><b>【委員】</b> 前回より3～4世帯増えているとのことだが、今後の運用がこの算定結果から外れてしまった場合は国から何かペナルティなどはあるのか?</p> <p><b>【事務局】</b> 現在のところペナルティがあるという話はありません。</p> <p><b>【委員】</b> ペナルティが無いというのであれば算定プログラムによらず今後も市営住宅を増やしていくということはあるのか?</p> <p><b>【事務局】</b> 5年ごとの見直しを行いますので、その時の状況に応じて対応を考えたい。</p> <p><b>【委員】</b> 第2回審議会で市営住宅の削減のペースが速すぎるのではないかと意見を言わせていただいたが、今回も市営住宅に対するニーズは依然として減らずにある。そのニーズに応えられるように市営住宅を確保すべきと意見させていただきたい。</p> <p><b>【会長】</b> ほかに質問がないようなので議案第1号「座間市公営住宅等長寿命化計画(改訂)(案)及び座間市市営住宅管理計画(見直し)(案)について」について採択したいと思います。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。</p> <p><b>【委員】</b> 一賛成者挙手一</p> <p><b>【会長】</b> 挙手多数ですので事務局原案のとおり決定致します。</p> <p><b>【会長】</b> 次に議案第1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(見直し)(案)について」について答申の方法についてご意見をお願いいたします。</p>
--	---

【委員】 会長一任で

【会長】 会長一任とご意見がありました。これについて異議ありませんか

【委員】 異議なし

【会長】 では事務局と相談のうえで行わせていただきます。

【会長】 次にその他として「座間市営住宅条例の一部改正について」の報告を事務局よりお願いします。

【事務局】 第2回座間市市営住宅運営審議会の一部改正の方向について答申を頂き、総務部文書法制課に諮り、改正（案）をまとめたことを報告いたします。

座間市市営住宅条例の一部改正を3月議会に提案し、令和2年4月1日から施行を予定しています。

民法の一部改正及び同法の改正に伴う公営住宅法の一部改正に伴い座間市市営住宅条例を改正するもの4項目と事務手続き変更の1項目を行うものです。

条例第4条。公募の方法告示としているが公表に変更いたします。これは条例制定当時には市民に対して周知する方法が限られていたため広告としていたが、現在周知方法は多様化しているため公表と変更いたしました。

第12条。入居手続きにおける連帯保証人の連署する請書提出の義務付けを削除する。入居の手続きについて、民法が改正され債券関係の規定の見直しや、単身高齢者の増加等を踏まえ、今後公営住宅の入居に際し保証人を確保することがより一層困難となることが懸念され、保証人を確保できないために公営住宅に入居できない事態が生じることが無いよう、保証人に関する規定を削除します。

第22条。敷金について。民法が改正され、これまで敷金に関しては規定がされていなかったが、その定義及び基本的な規律が明文化されました。座間市市営住宅条例にも敷金の規定はありましたが、民法改正に伴い規定を整備するものです。

第24条。入居者へ修繕に要する費用の負担を求める場合は、当該費用の負担について市長が具体的に定めなければならないことを規定する。修繕費用の負担について、原状回復の範囲に関し、公営住宅法及び座間市市営住宅条例では特段の規定がないため民法の規定が適用され、通常の使用及び収益によって生じた賃貸物の損耗ならびに賃貸物の経年劣化については原状回復の範囲に含まれないこととなりますが、公営住宅については家賃が低廉に抑えられて

	<p>いるため、通常損耗分を賃借人の負担とすることができることを書面上で賃借人の負担となる通常損耗及び経年劣化分の範囲を具体的にかつ明確にしておくことが必要となります。そのため入居者に修繕を要する負担を求める場合は、原状回復費用の取り扱いについて事業主体と入居者との間で問題が生じることが無いよう、市長はその内容を具体的に定めなければいけないと規定し、座間市市営住宅条例施行規則第19条別表2でその内容を定めます。</p> <p>第47条。住宅の明け渡し請求について、公営住宅法の明け渡し請求が一部改正され、利息の割合が年5パーセントから法定利率に改められたことに伴う改正となります。</p> <p>以上の座間市市営住宅条例の一部を改正する5項目について報告をいたします。</p> <p><b>【会長】</b> 質問をお受けします。</p> <p><b>【委員】</b> 連帯保証人について、緊急連絡人を求めることになると思われるが、緊急連絡人もいない場合はどのように対応されるのか？</p> <p><b>【事務局】</b> 原則は緊急連絡人をつけてもらうことになるが、状況をよく聞き取り対応していきたいと考えている。</p> <p><b>【委員】</b> 緊急連絡人を設定できないことが理由で入居ができないということはないということか？</p> <p><b>【事務局】</b> そうならないように対応していきたい。</p> <p><b>【委員】</b> 修繕について。市長が定めるとなるが、定めることによりいままでよりも住人の負担する項目が増えるのか？</p> <p><b>【事務局】</b> より具体的にした者であり、負担が増えるわけではない。</p> <p><b>【委員】</b> 新たに定めたものを入居者にどのように通知を行うのか？</p> <p><b>【事務局】</b> 各住戸に通知文でお知らせする予定である。</p> <p><b>【会長】</b> ありがとうございます。ほかに質問もないようなので以上を持ちまして本日の審議事項は終了いたしました。進行を事務局にお返しします。</p> <p><b>【課長】</b> 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と相談いたしますので、10分程度休憩といたします。</p> <p>－ 休憩 －</p> <p><b>【事務局】</b> 休憩を解きまして再開いたします。</p> <p>先ほど決定いたしました、「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（見直し）（案）」について」に</p>
--	---

	<p>つきましては、後ほど会長及と共に市長へ答申をさせていただきます。</p> <p><b>【課長】</b> 次回の審議会の予定は令和2年度に入りましてからご案内をさせていただきます。その節はよろしくお願い申し上げます。</p> <p>最後に、部長より、閉会の言葉をお願いします。</p> <p><b>【部長】</b> 長時間にわたりご審議有難うございました。</p> <p>これをもちまして、令和元年度第3回座間市市営住宅運営審議会を閉会いたします。</p>
--	--