

平成23年度 第1回 芦屋市営住宅入居者選考委員会 会議録

日 時	平成23年7月19日(月) 13:00~14:30
会 場	南館4階 第1委員会室
出席者	<p>委員 室井委員長 服部委員 戎井委員 清水委員 いとう委員 松木委員 中島委員 長谷委員 山口委員 竹内委員 磯森委員</p> <p>(欠席委員) 加納委員</p> <p>事務局 林都市環境部参事(都市計画担当部長) 細井住宅課長 平都市環境部主幹(建替担当) 坂恵住宅課主査 井澤住宅課員</p>
会議の公表	公開
傍聴者数	なし

1 報告事項

- (1)市営住宅等ストック総合活用計画に基づく市営住宅建替等事業について
- ア 市営住宅等の空き家の募集停止について
 - イ 住替えに係る移転先住宅の確保について
- (2)平成23年度住宅困窮者登録の募集について

2 意見交換

- (1)市営住宅等管理人のなり手不足の解消について

(配布資料)

- ・平成23年度第1回市営住宅入居者選考委員会資料冊子
(名簿, 報告事項(1)ア・イ, (2), 意見交換)
- ・芦屋市営住宅等ストック総合活用計画のあらまし
- ・芦屋市営住宅等ストック総合活用計画 前期(平成22~31年)工程表

開会

(事務局 細井) 定刻になりましたので, 只今から平成23年度第1回芦屋市営住宅入居者選考委員会を始めさせていただきます。

本委員会は, 毎年10月1日から翌年9月30日の1年間を任期に委員を委嘱しております。今回ご参集いただいております委員のうち, 市民団体からの選出委員におかれましては昨年11月開催時に, 市議会からの選出委員におかれましては本年6月20日の役員選出日付で委嘱を完了しておりますので, 本日は, 毎回冒頭に行っております委嘱状の交付はありませんこと, 委員長は同様に昨年11月開催時に選任済み

でありますことを念のため申し添えます。

それでは、開会に当たりまして、山中市長からご挨拶申し上げます。

(市長挨拶)

(事務局 細井) ありがとうございます。

会議を始めさせていただきます前に、この度、新しく選考委員になられた方もおられますので、選考委員の皆様にご自己紹介をお願いしたいと思います。室井委員長から名簿順にお願いいたします。

(委員自己紹介)

次に事務局職員を紹介いたします。

(事務局職員自己紹介)

どうぞ宜しくお願いいたします。市長につきましては公務のため、これで退席させていただきます。

(山中市長退席)

(事務局 細井) それでは、議事に入ります前に、事務局から議事に関する確認をさせていただきます。

1点目は、本日の配布資料でございます。

事前に配布させていただいております資料冊子と、その資料に差し替えが生じておりますので、その資料を配布しております。

また、本日の追加資料といたしまして「芦屋市営住宅等ストック総合活用計画のあらまし」冊子と同工程表を本日配布させていただいております。

揃っていないなどの場合は、事務局へ申し付けください。

2点目は本日の審議の持ち方でございますが、例年はこの委員会は年1回11月に開催し、住宅の困窮者登録を済まされた世帯について、困窮度合いの審議をお願いしているところでございますが、本年度は、その審議に先立ち、登録申請手続の前にご参集いただきました。これは、市営住宅等のストック総合活用計画に基づく「建替事業」がいよいよ本格的に始動して参ります中、入居者選考にも関わって参ります事項について、あらかじめ委員各位のご意見を賜り、建替事業推進の参考にさせていただきたいと考えました次第です。

3点目は、芦屋市の附属機関の運営原則についてです。

内容は、芦屋市情報公開条例と附属機関の指針に基づく、会議と会議録の公開でございます。

附属機関につきましては原則公開となっておりますが、本日の会議につきまして特に非公開とする理由もございませんので公開を予定してお

ります。傍聴の申し出は、本日ございません。

また、本日の会議につきましては、発言者名を明記のうえ会議録として要約し、芦屋市ホームページ及び行政情報コーナーで公開させていただくことになります。

要約内容の確認につきましては、後ほどの議事の中で指名されます議事録署名委員により行うことを本会の慣例としておりますので、ご了承願います。

ここまでの内容でご質問などはございませんか。

(松木委員) 先ほど、本日の審議の持ち方について、市営住宅等のストック総合活用計画に基づく「建替事業」が本格的に始動するに当たり、あらかじめ委員各位のご意見を賜り、建替事業推進の参考に、いろいろ意見を伺いたいというふうに言われていたのですが、この「芦屋市営住宅等ストック総合活用計画のあらまし」冊子は、事前に資料配布しておいてもらわないと、本日急に配布されても内容を把握できない。こういう資料はあらかじめ配布しておいてもらわないと、委員が意見を言うのは無理なのではないか。

(細井課長) 芦屋市営住宅等ストック総合活用計画につきましては、すでに平成22年の本委員会で既にご報告しているものでございます。

本日の議題は、ストック総合活用計画自体ではなく、同計画に基づく建替事業に伴い、一般のあっせんに影響があることにつきましてご意見を賜りたいと存じております。このストック総合活用計画のあらまし冊子につきましては、建替事業のご説明をするに当たり、補足資料として配布させていただいたものです。

(室井委員長) それにしても、資料につきましては、できるだけ事前配布するようにお願いします。

(事務局 細井) 今後は事前配布に努めて参ります。

それでは、議事に入って参りたいと思います。以降の進行につきましては、室井委員長、よろしくをお願いします。

(室井委員長) 始めに、資料8ページの芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則第3条の2の規定に基づき、あらかじめ委員長の指名する委員が、その職務を代理するという規定になっておりますので、委員長代理を決めさせていただきます。

慣例に従いますと、「市議会選出の委員から役職順で」ということのものでありますので、中島委員にお願いしたいと思っておりますので、どうぞよろしくをお願いします。

(中島委員) はい、分かりました。

(室井委員長) ありがとうございます。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

- (室井委員長) 次に、資料8ページに芦屋市情報公開条例があります。
第19条に会議の公開についての規定がございます。
この附属機関につきましては原則公開となっております。
本日の会議につきましては特に非公開とする理由もございませんので、
公開させていただくことをご異議ございませんでしょうか。

《全委員異議なし》

- (室井委員長) 次に、会議の定足数の確認ですが、委員12名中1名欠席ですが、条例第3条の3により、過半数の出席となっておりますので会議は成立しています。本日の議事録の署名委員は、戎井委員と山口委員にお願いします。

- (両委員) はい、分かりました。

- (室井委員長) それでは、会議を順番に進めさせていただきます。
「報告事項(1)」市営住宅等ストック総合活用計画に基づく市営住宅建替等事業について、事務局より説明をお願いします。

- (事務局 平) それでは、「報告事項(1)」をご説明させていただきます。
アの「市営住宅等の空き家の募集停止について」ですが、先ほど資料の事前配布がなく読み込めていないとご指摘がありましたので、はじめに、市営住宅等ストック総合活用計画について、少し詳しくご説明いたします。

「市営住宅等ストック総合活用計画のあらまし」をご覧ください。本計画は、今後の市営住宅等の計画的な修繕、改善、建替えなどの計画を定めて事業を推進することにより、安全で快適なすまいを長期にわたって確保するとともに、住宅ストックの長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として、平成22年3月に策定しております。

次に、「ストック計画のあらまし」の1ページ目をご覧ください。対象団地一覧を載せております。本計画の対象住宅は、28団地で80棟、1765戸です。2ページ目には住宅の分布図を載せております。

次に、3ページ目をご覧ください。計画の位置づけと期間を載せています。位置付けとしましては、平成19年度に策定しました「芦屋市住宅マスタープラン」の5年間で取り組む重点プログラムの一つであり、総合計画などの関係行政計画との整合性を保ちつつ策定したものです。計画期間は20年間とし、その前期を平成22年度から平成31年度までの10年間、後期を平成32年度から平成41年度までの10年間としております。

なお、計画の実施に当たりましては、今後の財政状況の推移や社会経済情勢の変化等を考慮して、概ね5年後に見直しを行いながら、実

態に即した取り組みを行っていきます。

次に、ストック活用の手法としまして、建替、用途廃止、維持管理の三つとしています。

4ページ目をご覧ください。ストック活用手法の選定指標と流れを載せております。この1次判定から3次判定までの指標及び手法選定の流れに基づきまして、各団地の活用手法を選定しています。この選定によりまして、各団地の住棟別の活用手法と計画時期を7ページに載せております。その結果、5ページに載せております将来管理戸数につきましては、現在の1,765戸から約1,700戸とする計画としております。

次に、ストックの長寿命化に関する実施方針に係る基本的な考え方、維持管理計画について5～6ページにかけて載せております。

また、高齢者や障がい者への対応につきましては、ハード面、ソフト面の考え方、その他、コミュニティーの形成等につきましても6ページに載せております。

以上が、ストック計画の概要説明です。

(室井委員長) 只今の説明について、ご質問や意見などがありましたら発言願います。

(長谷委員) 建替えの際、現在入居している入居者は、例えば陽光町等の別の住宅にいったん移るのですか。

(事務局 平) 今年度の予定につきましては、後ほど工程表を基にご説明させていただきます。当然、移転先や住替え先につきましては確保していきたいと考えております。本市の場合につきましては、陽光町のように400戸規模の住宅を建設する敷地はございませんので、考え方としましては、住替えにより退去いただき、そのうえで建設するという形の手法を取らざるを得ないと考えております。

(長谷委員) この工程表には、南宮町、西蔵町、浜町の団地が入っていませんが、これらの団地に入居している居住者はどうなるのですか。

(事務局 平) 市営住宅等ストック総合活用計画の計画期間は平成22年度から平成41年度までの20年間です。本日配布しております工程表は、前期10年間(平成22年度から平成31年度まで)のものでございます。南宮町、西蔵町、浜町の団地は後期計画(平成32年度から平成41年度までの10年間)に含まれます。現在、募集停止の分も併せまして、これらの団地は、前期で計画している団地の居住者の移転先の受皿住宅として考えております。

(長谷委員) 市の南側エリアの居住者は計画の後期スケジュールの方なので、あと10年待ってくださいという話なのかも知れませんが、地域による格差が出るのは好ましくないと感じます。もっとバランス良く

できないものかと思います。

(事務局 平) この建替計画につきましては、2年をかけた平成22年3月に策定しております。ストック総合活用計画のあらまし冊子4ページの「ストック活用手法の選定指標と流れ」をご覧ください。その指標の流れの中で、1次判定から3次判定で国のフロー（チャート）による選定を基本としていますが、若干、芦屋風にアレンジさせていただいております。地区的に固まるというご指摘はよくわかるのですが、その中で建替えとか個別改善、大規模補修という形はフロー（チャート）に沿って作成した結果でございます。総合計画の改定や社会経済情勢の変化等を見極めながら計画を進めていきたいと考えておりますので、概ね5年後に見直すということになっております。今後どうしていくのかどうかという判断につきましては入居者選考委員会におきましても意見を聴取させていただきたいと考えております。

(長谷委員) 建替えする住宅については、多様化するニーズに対応する検討等を行うのですか。

(事務局 平) 今のところ来年度に補助申請を行う予定にしております翠ヶ丘テラス団地と翠ヶ丘北A2団地につきましては、福祉対応的な施設は盛り込まない形で考えております。ただし、緊急通報機器等を備えた設備については盛り込んでいきたいと考えております。多様な住宅というのはその点などを指しております。その時代、時代に応じた住宅というものがございまして、計画後期ともなりますと社会情勢もだいぶ変わってくると思いますので、公営住宅の考え方とか、他市で考えられております住宅の借上げ等の方向を見極めていかなければならないという部分はございますので、ご理解をお願いします。

(長谷委員) 募集に関しては、今までとは違う、新たな募集方法の検討を行うのですか。

(事務局 平) 募集に関しましては、現在、住宅困窮者登録制度という得点制度を採用しております。障がいをお持ちの方や、ご高齢の方、母子家庭の方などが入りやすいような採点方法としております。また、ソフト面では緊急通報システム等も考慮することから、設置戸数により募集方法も変えていかなければならないと考えております。

(長谷委員) 募集に関しては、変えていく、検討を行うということですね。

(事務局 平) はい、今後検討していきます。

(長谷委員) 住宅困窮者登録という呼び方に関してですが、住宅に困窮している方という事で表現上やむを得ないかなと思う反面、あえて住宅困

窮者という表現が必要なのかと疑問を感じます。困窮という言い方はあまり良いイメージがなく、配慮に欠けるのではないかなと思います。市営住宅申込などの表現では駄目なのですか。

(事務局 平) その表現に関しましては、持ち帰って検討いたします。

(松木委員) シーサイドタウンの高層住宅(県営住宅・公社住宅・UR都市機構住宅)ではエレベーターが各階に停まらないので、高齢の方は階段の上り下りに大変な状況です。市営住宅は、平成に入ってから建設された住宅に関してはエレベーターが付いていたと思いますが、それ以前に建設されたものにはエレベーターが付いていない。居住者の方々から階段の上り下りが苦痛に感じているという声をよく耳にします。建替えの場合は別ですが、古い市営住宅の個別改善や全面的改善については、どのように考えていますか。

また、間仕切りくらいは簡単に変えられると思いますがどうですか。

エレベーターの取り付けはどのように対応されるつもりですか。

(事務局 平) 個別改善の中に入っている大東町16番団地及び大東町17番団地に関しましては、北面に芝生がございまして、改善の中ではエレベーター設置が可能かなと考えておりますので、今のストックを生かして何とかやっていけないかという検討はしております。

朝日ヶ丘町住宅につきましては、前期計画の予定で建替えを行います。朝日ヶ丘公社住宅につきましては、個別改善によりましてエレベーターを設置するかどうか検討しているところです。上側の2棟が市営住宅(建替え)で、下側の2棟が公社住宅(個別改善)という状況になっておりまして、同年代に建設されているということもありますので、ご意見をお聞きしていく中で検討しますが、今のところは朝日ヶ丘公社住宅につきましてはエレベーター設置に向けて検討していくという方向で考えております。

(松木委員) できるだけエレベーターは設置して欲しいのですが、構造的に朝日ヶ丘町住宅の場合は、階段があって両サイドに各住戸があり、廊下で繋がっていないので構造的に無理です。そうすると、エレベーターを設置しても廊下を設置しなければ、エレベーターを設置したとしても全部の階段の所にエレベーターを付けないといけないという事になりませんか。

(事務局 平) 設計につきましては、建築課と協議をしているところです。1棟目と2棟目の間が少し空いておりますので、真ん中にタワーを建てれば可能かなという案は出ております。ただ、その際に併せて住宅のバリアフリー工事の方も実施しなくてはなりませんので、費用面で難しい場合もあり得ますが、今のところエレベーターは設置する

という方向で考えております。平成19年度に上宮川町住宅3・4・5号棟でエレベーター設置をいたしました。当初から廊下型の建物でしたので、比較的スムーズに工事が実施できましたが、朝日ヶ丘町住宅のような階段型の場合はなかなか難しいところがございます。他市の状況を参考にしながら、既存のストックを有効に使用したいと考えております。

(松木委員) できるだけエレベーター設置の方向でお願いします。

(事務局 平) 今年度の工程表と移転先住宅の確保について、もう少し説明させていただきます。

ストック計画の本年度の予定についてご説明させていただきます。本日配布しております別紙資料をご覧ください。このストック活用計画工程表は、前期10年間に実施する建替え、改修、及び用途廃止の団地の工程表を載せております。本年度の予定としましては、10月から11月にかけて、左端の1、2の建替団地の基本設計を作成する予定としております。また、基本設計前後の9月と12月に地元説明会を開催し、9月の地元説明会終了後には、入居者意向調査を実施し、建替住宅に「戻られるか、戻られないか」などの意思の確認を行い、基本設計の参考にしていきたいと考えております。12月の地元説明会終了後には個人面談を行い、住替えなどについて、具体的な話し合いを実施していく予定としております。

次に、5から8の用途廃止団地につきましては、基本設計終了後に地元説明会を開催し、個人面談による入居者意向調査を行っていく予定としております。以上のことから、ストック活用計画では、平成25年度から解体・建設工事を始める予定ですので、平成24年度中には、1、2の建替団地の入居者には、住替えをお願いしなければなりません。当面急ぐ1、2の建替団地では、現時点で38戸の住替えが必要となります。

以上のことから、今回の住宅困窮者登録の際に募集停止とします市営住宅につきましては、住替えや移転先確保を図る観点から、11団地410戸を募集停止としております。なお、5～8の用途廃止団地では、現時点で65戸の住替えが必要となりますが、最終入居者の退去後、用途廃止の手続きを進める予定ですので、1、2の建替団地ほど、急ぐ必要はないと考えております。次に、「イ、

の住替えに係る移転先住宅の確保」についてですが、募集住宅の活用につきましては、今回登録のあっせん対象住宅の活用を考えています。去年度の登録の有効期間は、今年の9月15日までとなっていますので、本年度の登録状況、空き家状況を見極めながら、9月16日以後に発生する空き家の概ね5割程度を活用したいと考えています。資料の3ページに参考としまして、平成20年度から平成22年度のあっせん状況を載せております。次にイ、のその他

の活用としましては、現在、特定優良賃貸住宅、公社、UR都市機構住宅などを検討しています。

以上で、報告事項の説明を終わります。

(室井委員長) 只今の説明について、ご質問や意見などがありましたら発言願います。

(長谷委員) 移転補償については、基本的にどのようなものを考えているのですか。

(事務局 平) 移転補償につきましては、基本的には国が限度額を定めておりまして、17万1千円となっております。

(長谷委員) それは何の限度額ですか。

(事務局 平) 移転補償の補助基本額ということですが、動産を対象とする場合や、その他の雑費もあります。兵庫県の用地対策連絡協議会の基準表が毎年7月に示されます。阪神間の各市で、その基準表を使って算定しております。把握しております他市の状況では、西宮市では約27万円、神戸市の場合、建替えする住宅に居住されている方が親元に行かれ、もう市営住宅に戻れない場合につきましては約40万円を出されているケースもあるようです。当市におきましては、積算基礎で積み上げていきますと17万1千円は当然超えますので、金額的にはもう少し協議していきたいと考えております。

(長谷委員) 移転補償には、引越し代が含まれるのですか。

(事務局 平) 引越し代も含みます。

(長谷委員) 引越し代も含めて、動産や雑費も含むのですね。具体的にはどういうものが対象なのですか。取り壊しになるような場合は、入居者に対して何か補償がないのですか。

(事務局 平) 動産移転料としましては、2tトラック1台でいくら、4tトラック1台でいくらという単価があります。また、引越案内等に要する移転通知などについて約4万円、電話移設費として約1万円、休業補償として基準単価もございます。

阪神間の各市の考え方としましては、定額的な考え方が主流になっておりまして、例えば25万円と決めますと、それぞれ家の事情は異なっても、一律で25万円出しますというふうになります。ただ、1回分が25万円ですので、行って帰ってとなりますと50万円ということで各市は対応されている状況です。本市としては、どうするかを今詰めているところでございまして、8から9月頃にかけて決定したいと考えております。

(長谷委員) 仮住まいの場合は移転費用を出すのに、戻際には移転費用は貰えないのですか。

(事務局 平) 仮住まいの場合は、市がいったん住替えをしてくださいと指定した市営住宅に行かれる場合は、出られる際も、戻られる場合も補償はできます。例えば、災害公営住宅に移るということでもう戻れないという方につきましては、1回だけの補償になります。例えば、神戸市の場合は市営住宅から転出され民間住宅等へいかれるケースは例外的に40万円ぐらいをお支払いして、もう戻らないという旨の確約を取られているということでお聞きしています。

(長谷委員) もう市営住宅に戻らないということならば、金額を上乗せするので、出て行ってという話なのですか。

(事務局 平) そういう訳ではありませんが、市によって考え方が色々あるという状況です。西宮市の場合は、90%の割合で戻りたいという話でした。本市の場合は、建替えの対象住宅にお住まいの方に以前アンケートを実施しましたところ、家賃があまり上がらなければ戻りたいという考えの方が60%ぐらいという結果でした。新築の場合は家賃が5千円から1万円ぐらいの値上がりと考えられますので、現状で家賃が1万円前後ぐらいで入居されている方につきましては、出て行きますという方もおられるかも知れませし、面談での意向調査は非常に大事なものと考えておりまして、丁寧にご説明のうえ、ご理解をいただける金額をご提示したいと考えております。また、仮移転先住宅につきましては、公社、UR都市機構住宅を一時的に借り上げができないか検討しているところです。特定優良賃貸住宅を含め、さまざまな住宅を対象に考えております。西宮市の場合は、たまたまUR都市機構住宅が200戸空いており、一棟丸々借り上げされたので、スムーズに対応されたということですが、本市の場合は、その方の今後の生活にも関わる話ですので、コミュニティーを大事にしたいという希望の方もおられるでしょうから、通り一遍の対応では済まないと考えておりますので、意向をお聞きしながら進めていきたいと思っております。

(松木委員) 若い人の場合は、新しい場所でコミュニティーをすぐに作る事ができるのです。ところが、お年寄りの方は若い人と同じようにできないと思っております。そこで困るのは、例えば岩園町住宅などは用途廃止になって、24世帯が一斉に新しい場所へ移れるというならば良いのですが、多分そういうことにはならないでしょうから、散々バラバラに空いている所に入れていく形になるのでしょうか、そうでなく、ある程度まとまった所に集団で入れる形にしなければ困れると思っております、そのあたりはどうお考えですか。

(事務局 平) ご指摘のとおりで、せっかく今までコミュニティーを積み上げてきた年配の方にとっては厳しい話だと思います。できるだけ、まとまった所があれば良いというのは承知しておりますが、その点につきましては、現状のところ、ある一定の住戸を建てる土地すらない状態ですので今後の検討課題です。

ただし、今回の翠ヶ丘町テラス住宅につきましては、耐用年数が45年ですので、このままでは安心安全に欠ける危険な状態であるという点をご理解いただかなければならず、前回のような地震が今後起こった場合に、市の責任、居住者の方の安全を鑑みますと、是が非でも建替えをせざるを得ない状態です。

(松木委員) できるだけ、居住者それぞれの意向を聞き、コミュニティーを重視のうえ、まとまった移転は考慮していただきたい。

(事務局 平) できるだけ考慮いたします。

(松木委員) やはり、それぞれの場所で建替えをするよりも、南芦屋浜のようにバリアフリーの高層住宅を1～2棟建てた方が良いのではないですか。

(事務局 林) いろいろご指摘いただきました点につきましては、今後、基本設計に入る翠ヶ丘町住宅につきましても、地元の意向調査を優先的に実施しまして、コミュニティーの面も含めまして、皆様のご意見を考慮しながら進めていきたいと考えております。

建替用地の件につきましては、南芦屋浜では企業庁が分譲を予定している用地が残っているだけで、市が買い取りましても、そこに建てるというのは今の状況では難しいです。

我々としましても、市が保有している土地を調べ、他に余剰地がないか検討してきたのですが、なかなかそういう用地が確保できない状態ですので、今ある団地を募集停止にしてでも入っていただくような方法しかないのが現在の状況です。

(松木委員) 市は結構たくさん空き地を持っていると思いますよ、そのあたりは検討されたのですか。更地の上に建物を建てて、そこへ集団で移転させるとコミュニティーが崩れなくて、一番良いと提案したのですが、市有地はたくさん空いていますよ。

(事務局 林) まとまった広い土地は確保できない状況です。

(室井委員長) ご質問は以上のようなので、続けてまいりたいと思います。報告事項(2)「平成23年度住宅困窮者登録の申込状況について」事務局より説明をお願いします。

(事務局 細井) それでは、報告事項(2)「平成23年度住宅困窮者登録の募集について」ご説明させていただきます。先ほど質疑の中において委員

からのご指摘で、住宅困窮者という名称自体が適切なのかどうかという点につきましては、持ち帰らせていただいているところですので、実際に今年度からすぐに活かせるのか、原稿の締め切りとの関連もありまして、今の時点ではすぐにこうするという事でお話できませんが、そういった名称も含めまして、これから募集にかかっていくということでございます。

- 資料に沿って説明 -

以上で説明を終わらせていただきます。

(室井委員長) 只今の説明について、ご意見、ご質問等ございませんか。

(松木委員) 登録されたが、戸数が足りないため、あっせんを受けられなかった方は、翌年度に、また新たに申し込まれるということですか。

(事務局 細井) そのとおりです。

(松木委員) 例えば、市があっせんをした住宅に対して、その方が場所等の理由で断られたという場合もあるでしょうし、申し込みをしても、あっせんを受けられなかった方も居ると思います。そのような方には優先順位が前になり、確率が高くなるというような事はあるのですか。

(事務局 細井) 登録されて、全くあっせんに至らずに翌年に再度申し込まれた際は、点数で2点加算し、新規で申し込みされた方よりも優遇されるという制度になっています。逆に、実際にあっせんを行いましても、条件に合わないということで辞退された方につきましては、その2点の加算はありません。

(松木委員) あくまでも書類審査で困窮度を判定し、採点するのですね。

(事務局 細井) そのとおりです。

(中島委員) 「地域の自主性及び自主性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」について、芦屋市の対応はどのように考えられていますか。

(事務局 細井) 今の時点の方針ですが、ご指摘の件は、地方分権を推進するための一括法案でございまして、国の法律で定めた部分を地域の実状によって条例化すれば良いというのが、その主旨でございます。基本的には地域で決めることができるものでございますけれども、本市の場合は、従来の公営住宅法に沿った形に整備していくということで特に支障がないものという方針で考えております。

具体的には、整備の基準や入居資格などが今回の対象ですが、代表的なひとつとしましては、同居親族の有無については、従来は原則として同居親族があることが入居基準でしたが、それを地方の実

状に合わせて決めることができるという点がございます。芦屋市としては、今後も従来どおりの同居親族があることを原則としていくということが合理的ではないかと考えています。

(室井委員長) ご質問は以上のようなようです。それでは続きまして、意見交換に入りたいと思います。

(事務局 細井) 後ほど説明しますとおり、優先入居の方法を採るのとなれば、本議題はこの選考委員会で決議すべき事項ではございませんが、近年市営住宅の管理上で重要なことでもございますので、市営住宅等の管理人のなり手不足の解消について、意見をいただきたく思います。

管理人の業務は、住宅課と共同して、その住宅の管理業務が円滑に運営できるよう補助及び市と入居者の連絡役として機能いただくため、市から委嘱し、担当住宅1戸につき250円の月手当を支給しています。主な業務としましては 共益費の徴収や共用部分の光熱水費等の支払い及びその会計処理 共同施設や共用部分の維持管理 住宅の管理運営についての市との連絡調整がでございます。

管理人のなり手不足の問題点につきましては、入居者の高齢化が進む中、管理人自身の高齢化もあり、共用部分の蛍光灯取替業務等が困難になってきております。若い世代の入居者の方もいらっしゃいますが、働いている場合や、諸般の事情で管理人をお受けいただけない状況です。また、共益費の徴収業務は、お金を取扱う関係で大変だということでございます。地域のコミュニケーションが不足する中で、管理人だけが奮闘しても運営が困難というのも現実でございます。

この問題は市議会でも取り上げられておりまして、本日の意見交換を機会に、具体的な対策に入っていきたいと考えています。解決方法としまして、大きくは三点ございまして、ひとつは、困窮者登録に点数を加点し、管理人になれそうな方を優先的に入居させるというアイデアです。また、経済的なメリットがある方法としまして、管理人手当を現行の250円からの増額、家賃を減額する方法などです。三点目は、管理人業務のうち、特に負担となっている業務を外部委託していくよう住宅課としても後押ししていく方法でございます。

以上のような方法が考えられますが、住宅課の素案としましては、優先的に入居するという方法は採らずに解決していきたくと考えています。と言いますのは、管理人希望者と管理人を必要とする団地とのマッチングが非常に難しく実効性が低いと見込まれることや、入居後の事情、例えば病気などで管理人を務められなくなった場合に優先した根拠自体が失われてしまうことによります。

これと、予算のこともありますので、まずは共益費の口座引き落

としての推奨や蛍光灯取替の委託化などを住宅課が主導していく方法を具体化することで負担を減らす解決策を採っていこうと考えています。

(室井委員長) 只今の説明について、ご意見、ご質問等ございませんか。

(長谷委員) 管理人がいない住宅もありますが、その管理業務は市の業務として行うべきものということになるのですか。

(事務局 細井) 市の業務の捉え方ございまして、実際に居住されている方の応益でございますので、直接市が全部関わるべきとなりますと、どうなのかなという議論になりますし、もともと市営住宅が一定の税金を投入しつつ、住み易い住環境を提供するという部分では一定こういった管理業務の中に市が入っていくというのもありで、バランスを取っていく必要があるかなと考えております。

(長谷委員) もともと市営住宅の維持管理というのは当然、市の業務であり、管理人に委託しているという状況が現状だと思います。管理人のなり手不足の解消という問題に対して、管理人手当の増額を検討されているのかと思いますが、抜本的に管理業務全体の業務のあり方を考えないと、ちょっと付け焼刃的ではないかなと思います。

(事務局 細井) それも、ひとつのご意見というか、そういったご意見を拝聴できればということで、このたび議題にさせていただきました。ただ、民間分譲マンション等と違いまして、市営住宅には管理組合とか自治会が必ずしもありません。逆に、自治会がある市営住宅が限られている中では管理人が代替機能と言いますか、コミュニケーションの中心の役割を担っているという部分もございます。そのあたりは、管理的な部分は住宅課が持つて、コミュニティーの部分は住民の方が持つとか、いろいろバリエーションはあるのですが、一部の業務だけを取り上げるのでは、住環境としてのあるべき姿としては物足りませんので、頭を悩ませているというのは、そのとおりでございます。

(長谷委員) これが良いということではないのですが、芦屋の市営住宅を管理等の営繕的な部分はデベロッパー等による指定管理という方法もあるのではないですか。先々そのような方向も考えていかなければならないのではないですか。

(松木委員) 家賃と共益費を一緒に徴収する方法ならば、管理人の負担がも

のすごく軽減されるのではないかと思います。管理人の業務のうち、共益費を集めて回るという業務が大変でしょうし、共益費を払わない人が多いらしいです。家賃は払わなければ退去させられるので払うのですが、共益費は屁理屈を言って払わない人がいるらしいので、なぜ家賃と一緒に徴収しないのですか。

(事務局 細井)

法的には、家賃と同時に合算した額を徴収するというのは可能だということで、顧問弁護士の方からは回答を得ているので、その方向を検討していますが、今現在そうになっていませんのは、住宅課で管理している使用料徴収システムがそういう対応になっておらず、法律で決まっている政令月収から算出した家賃金額に市の減免を適用するというシステムになっておりまして、システムが追いつかないということがございます。また、共益費部分というのは、受益者負担ですので、法律上は可能なので整備すればできるのですが、今は一般会計の中にそれを単純に入れ込むことや、歳入歳出外現金として受けるにしても、そのままでは少し難があるという会計上のこともあり、実現していない状況です。先ほど、指定管理なども含めて抜本的な見直しというご指摘もいただきましたが、現在はその方向に向かって具体的に進もうとしている段階で、共益費のことにつきましても、会計上難しい規定があるのでしたら、それを整備するなり、管理部分のコストの面倒なところをシンプルにしたうえで共用部分の管理なり、地域のコミュニティーに管理人に特化してもらおうという方向で考えているところです。

(松木委員)

前向きに検討していただきたい。管理人も高齢化し、蛍光灯の交換作業なども皆さん大変だと聞いています。また、居住者からいろいろな相談が寄せられ、仕事量のわりには見返りが少ないので、なり手が少ないというのはよくわかりますので、増額は検討されたらどうかと思います。

(室井委員長)

ご質問は以上のようなようです。それでは、本日の議事は全て終了いたしましたので、これをもって入居者選考委員会を終了いたします。

ご協力ありがとうございました。

閉 会