

## 令和元年度第2回茅ヶ崎市営住宅運営審議会会議録

議題	<p>議題</p> <p>(1) 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の改定について 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の改定 (令和元年8月2日付諮問 継続案件①)</p> <p>(2) 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価について 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価 (令和元年8月2日付諮問 継続案件②)</p> <p>報告</p> <p>(1) 茅ヶ崎市営住宅条例及び施行規則の改正について (報告1号)</p> <p>その他</p>
日時	令和元年11月25日(月曜日) 10時から11時46分まで
場所	市役所分庁舎5階 F会議室
出席者氏名	<p>(出席委員)</p> <p>吉田会長 水島副会長 小澤委員 川合委員 近藤委員 稲岡委員</p> <p>(欠席委員)</p> <p>なし</p> <p>(事務局)</p> <p>橋口建設部長 小柴建築課長 高山課長補佐 杉山主任 高木主任</p>
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「令和元年度第2回茅ヶ崎市営住宅運営審議会次第」</li> <li>・ 【継続案件①】 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の改定について 資料1-1、1-2</li> <li>・ 【継続案件②】 茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価について 資料2</li> <li>・ 【報告1号】 茅ヶ崎市営住宅条例及び施行規則の改正について 資料3</li> <li>・ 「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画」</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画」</li> <li>・「改定の工程（予定）」<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">当日配布資料 1</span></li> <li>・「茅ヶ崎市営住宅運営審議会 関係法令」</li> </ul>
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	—
傍聴者数（公開した場合のみ）	なし

（会議の概要）

令和元年度第2回茅ヶ崎市営住宅運営審議会

○事務局

審議会前ではございますが、本日、傍聴希望の方はいらっしゃいませんので、御報告させていただきます。

それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。なお、私は本日進行を務めさせていただきます建築課長の小柴でございます。どうぞよろしくお願い致します。続きまして、建設部長から御挨拶をさせていただきます。

○建設部長

皆様、おはようございます。建設部長の橋口と申します。皆様方には、本市の住宅行政につきまして、日頃から格別に御協力を賜り、厚くお礼申し上げます。ありがとうございます。

本日の審議会につきましては、長寿命化計画の改定や現行計画の評価につきまして、御審議をお願いしたいと思っております。

本市の住宅セーフティネットの一端を担う、公営住宅の適切な管理運営のため、積極的な御議論をいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、この後、所用がございますため、申し訳ございませんが、これにて退席させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

## ○事務局

それでは、これより議事を進行させていただきたいと思えます。本日の審議会は、委員6名中6名の出席をいただいておりますので、茅ヶ崎市営住宅運営審議会規則第5条第2項の規定を充足しております。したがって、本会議が成立していることを御報告いたします。また、本会議は公開とさせていただきます。会議録につきましても公開とさせていただきますので、御了承ください。

審議を始めるにあたり資料の確認をさせていただきます。不足がございましたらお申し出ください。事前送付資料として、

- ・ 令和元年度第2回茅ヶ崎市営住宅運営審議会次第
- ・ 【継続案件①】茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の改定について 資料1-1、1-2
- ・ 【継続案件②】茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価について 資料2
- ・ 【報告1号】茅ヶ崎市営住宅条例及び施行規則の改正について 資料3
- ・ 「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画」
- ・ 「茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画」

続いて、当日配布資料とさせていただきます、

- ・ 「改定の工程（予定）」 当日配布資料1
- ・ 「茅ヶ崎市営住宅運営審議会 関係法令」

の8点になっておりますが、過不足等はございませんでしょうか。

「茅ヶ崎市営住宅運営審議会 関係法令」については回収いたしますので、会議終了後は机の上に置いてお帰り下さいますようお願いいたします。

それでは議事に移らせていただきたいと思います。茅ヶ崎市営住宅運営審議会規則第5条第1項の規定により、議事進行は吉田会長をお願いいたします。

## ○吉田会長

みなさん、おはようございます。会長の吉田でございます。ただいまから、令和元年度第2回茅ヶ崎市営住宅運営審議会を開催いたします。

はじめに、本日の会議録の署名ですが、規則で会長と会長が指名した委員1名が署名することになっておりますので、名簿順に指名させていただきます。今回は小澤委員よろしくをお願いいたします。

早速議題に入りたいと思えます。本日は令和元年8月2日付諮問の継続案件2件と報告1件となっております。委員の皆様、よろしくお願いいたします。

それでは継続案件①「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の改定」について事務局より説明をお願いします。

## ○事務局

それでは、令和元年8月2日付諮問 継続案件①「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の改定」につきまして説明をさせていただきます。建築課の高木と申します。説明では資料1-1の「長寿命化計画改定版（素案）」、A4の資料を加えた資料1-2を使用して説明させていただきます。まず資料の構成ですが、今回の計画の改定を行っていくにあたって、3点、資料を作成しております。1点目が資料1-1、皆様にお配りした素案という市民の皆様へも公開していく計画の冊子となっております。2点目が資料1-2、素案の概要版となっております。そして3点目がお配りしてはいないのですが、この素案を作成するにあたっての根拠資料、成果物として分厚いものがございます。この3点で今、計画の改定版を作成しております。説明につきましては資料1-2の概要版の方で説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、上から順に資料1-2の「1-1 計画の位置づけ」からですが、こちらは本計画の位置づけを記載しております。本計画につきましては茅ヶ崎市総合計画、茅ヶ崎市公共施設等総合管理計画、公共施設整備再編計画等の関連計画との整合をはかりつつ、茅ヶ崎市ストック総合活用計画と長寿命化計画を統合するものになっています。こちらにつきましては国の指針が出ておりますので、その指針に基づいて改定を行っているものでございます。また本計画につきましては、補助金をもらうための計画となっております。

続きまして「1-2 計画の期間」でございます。本計画の計画期間は令和2年度に計画を策定し、令和3年度から令和12年度までの10年間としております。本計画の見直しにつきましては、必要に応じて令和7年度の間年度のところで必要に応じて行くことと考えております。計画の期間につきましては以上の通りとなりますが、今後の策定のスケジュールにつきましては後程、高山から説明させていただきます。

続きまして、「1-3 本計画の対象住宅」でございます。こちら令和3年4月1日予定となっております。直接建設といたしまして黄色い部分となっております381戸でございます。その下の緑色の部分で借上型の住宅といたしまして203戸でございます。合計で584戸が計画の対象となっております。

続きまして、「1-4 本計画の対象の世帯」でございます。本計画では著しい困窮年収未満の世帯の中で、特にお困りの方のうち自助努力で世帯人数に応じた最低居住水準以上の賃貸住宅を確保しようとする、高家賃負担率を超えてしまう年収世帯を真に住宅を困窮する世帯と設定いたしまして、本セーフティネットの主たる対象としていきたいと考えております。著しい困窮年収未満の世帯の中でさらにその中でより高い家賃を負担してしまっている方を、真に住宅に困窮する世帯と設定しているというところになっています。

続きまして、右の2、市営住宅に関する課題にまいります。こちらには現状での市営住宅に関して7点の課題を記載させていただきました。まず大きく1点目が市営住宅の供給

及び維持管理に関する課題となっております。こちらが4点ございます。1点目が将来の人口世帯動向を踏まえた供給となっております。本市の人口及び世帯数は将来的にはほぼ横ばい、徐々に減少していくという予測となっておりますが、真に住宅に困窮する世帯につきましても同じく減少していくことが予想されております。これらの状況を踏まえまして今後の市営住宅の供給にあたりましては、適切な住戸数の確保を目的にしまして柔軟に対応できる借上型市営住宅も供給方法ですとか、民間賃貸住宅の空き家の利活用、本市の状況に配慮した先進市の事例を踏まえたフレキシブルな対応ができるような借上期間の見直しを行いたいと考えています。また、家賃補助制度の導入の検討についても中長期的な視点から考えていきたいと思っております。

2点目が今後の耐用年限が経過する住宅への対応となりますが、こちらにつきましてもは関連計画との整合を図りながら進めていきたいと考えています。

3点目が多様化する住宅困窮者への対応でございます。低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等のさまざまな方がいらっしゃるの、そういった方々に対しましてハードの整備ではなく、よりソフト的な面で今ある既存の制度を活用して対応していきたいと記載をさせていただいております。

4点目が市営住宅の長寿命化となっております。こちらにつきましても本計画の中で定めまして適切な維持管理のための修繕等行っていきたいと考えています。

続きまして、入居者管理に関する課題といたしまして5点目、適正な入居者管理の推進となっております。公平性、透明性のさらなる確保のため、入居後に入居要件を満たさなくなった場合の住み替えなど適正な入居者管理を推進して行きたいと考えています。こちら主に入居要件を満たさなくなったという、例えば収入の条件が超えてしまった方につきましては現時点でも退去のお願い、また非常に大きく超えてしまった場合には退去というかたちで実施しておりますが、そういったことを強めていく推進していくということを考えています。

続きまして、地域防災に関する課題といたしまして、「6 地域防災への対応」としてあります。市営住宅の入居者に対し、自治会の皆様とより連携しながら防災まちづくりへ取り組んでいただくよう促すことが必要と考えております。こちらに関しては、前回の審議会で委員の皆様から御意見いただいた内容を追加した形としてあります。

続きまして、最後、他の主体との連携に関する課題でございます。「7 県・都市再生機構との連携」として、重層的な住宅セーフティネットを構築するために、県営住宅との役割分担や都市再生機構との連携が必要になっていくと考えております。以上が市営住宅に関する課題となっております。

次のページが国の指針に基づいて需要推計を行った結果となっており、その結果が右下の「計画初年度から20年間の真に住宅に困窮する世帯への対応」の表となっております。

2 ページ左の「3 真に住宅に困窮する世帯の推計と中長期的な市営住宅の需要推計」の「3-1 真に住宅に困窮する世帯の推計」として、文章中にございますとおり、公営住宅等長寿命化計画策定指針という指針が国から示されており、その下の表が推計を行った結果となっております。文章の下にございます図のとおり、著しい困窮年収未満世帯を推計したのちにさらにその中で高い家賃を負担している方を抽出し、真に住宅に困窮する世帯を推計しております。この世帯数を本計画のセーフティネットの対象としております。その方たちに対して、公営住宅、公的住宅・民間賃貸住宅のより低価格で質が担保された住宅を提供していくという考えでおります。その下推計の数値となっております、著しい困窮年収未満世帯としては、2020年（令和2年）においては、8585世帯だったものが、2040年（令和22年）には8278世帯となっておりますので、徐々に減少していくということが予測されております。その中から真に住宅に困窮する世帯を推計しており、こちらは2021年（令和3）には2983世帯だったものが、2041年（令和23）には2765世帯となっております。

この需要の推計に基づいて、どのように市営住宅の供給を行っていくかと申しあげますと、その内容を記載したのが、2 ページ右の表「計画初年度から20年間の真に住宅に困窮する世帯への対応」となっております。こちら表の見方としては、一番上から時期、全体の世帯数、ストック推計結果、推計結果に対する対応、充足状況となっております。この推計結果は、先ほど推計を行った真に住宅に困窮する世帯数を転記したのとなっております。この推計結果にどのように対応していくのかという内容が下の対応に記載されており、内訳としては公営住宅、低家賃かつ一定の質が確保された都市再生機構住宅、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等となっております。その合計が下のところに記載されておまして、充足状況には、「2 推計結果」に対してどれくらい対応できているのかという住宅の充足状況が記載されております。例えば2021年（令和3年）のところで御確認いただきますと、ストックの推計結果としては2983世帯、真に住宅に困窮する世帯がいると推計され、こちらの方に対する対応としては、公営住宅、低家賃かつ一定の質が確保された都市再生機構住宅や低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の3つの合計で、3023戸となっておりますので、充足状況としては、40戸足りているということになります。この方たちに対して対応ができているという内容となっております。

また、供給数といたしましては、対応の公営住宅の市営住宅の欄に需要予測と実数と2つ項目がありますが、需要予測はストックの推計結果と同じ割合で減っていくとどうなるかという数値であり、この内容を踏まえた結果、市としてどの程度供給していくのかを定めたものが実数となっております。需要予測と実数を比較すると、市営住宅は不足しているのではないかという見え方になりますが、先ほど説明したとおり、推計に対して、対応

の合計欄で対応していきますので、充足できている内容となっております。

市営住宅の実数のところで、2021年（令和3年）は482戸となっておりますが、2041年（令和23年）には402戸となっておりますので、徐々に減少させていく計画となっております。こちらに関しても、市営住宅の戸数は減っていきますが、全体では足りているということになっております。需要推計に基づいて、借上型市営住宅の契約終了後の返還や建替計画のある市営香川住宅の建替中止などで減少させていくこととしております。

次の3ページですが、先ほど説明させていただきました市営住宅の課題を一番左に、これを受けて真ん中の基本方針に基づいて右にどのようなことを実施していくのかという実施方針を記載しております。

実施方針のところを具体的に説明させていただきますと、上から建替事業の実施方針、点検の実施方針、計画修繕の実施方針、改善事業の実施方針、入居者管理等の実施方針、地域防災に関する実施方針となっております。まず、建替事業の実施方針ですが、先ほど説明させていただいたとおり、家賃補助制度の導入可能性や空き家の利活用等について、今後検討していきたいと考えております。次に点検の実施方針、計画修繕の実施方針、改善事業の実施方針ですが、こちらは必要に応じて修繕・改善事業を行っていくものとしております。入居者管理等の実施方針については、課題のところの説明させていただいたとおり、入居者募集の段階におきましても、より適した住宅にお住まいいただけるように世帯人員に応じた住戸を紹介するなどの取り組みを実施していきたいと考えております。最後に地域防災に関する実施方針として、市営住宅に入居されている皆様に自治会等での取り組みに参加していただくよう促していきたいと考えております。

4枚目の資料が市営住宅の取り組みとSDGsの関連を説明した資料となっております。

5枚目の資料は、大妻女子大学の松本暢子教授に本計画のアドバイザーになっていただき、いただいた御意見とその対応内容を記載したものとなっております。本計画については、住宅政策の研究を専門で行われている方にも御意見をいただきたいと考え、都市政策課で所管している住まいづくり推進委員会の委員になられている松本暢子教授に景観アドバイザーになっていただきました。左側に指摘事項、右側に対応を記載しており、主なものとしては需要推計の結果が市の現状を表したもののなか判断が難しいですとか、借上型住宅の契約更新の考え方を定める必要があるのではないかと、住宅を減らすにあたってどのような対応をしていくのかということをもう少し記載した方がよいのではないかとといった指摘をいただきました。家賃補助制度や空き家の利活用、都市再生機構との連携などの内容を多めに記載するようにしました。

改定の工程の予定に関して、当日配布資料を御覧ください。前回の審議会では今年度次

回の第3回の審議会におきまして長寿命化計画の改定の答申をいただくとしておりましたが、この計画の上位計画であります総合計画・実施計画及び公共施設整備・再編計画の改定のスケジュールが明らかになり、それらの計画と整合性をとる必要が出てまいりましたので、このような形で令和2年度に入りました審議会で答申をいただきたいと思いますと考えております。

御説明いたしますと、上から現行の長寿命化の評価につきましては、前回の審議会でお伝えしたとおり、次回の審議会で答申をいただきたいと思いますと考えております。計画の改定につきましては、次回についても審議をお願いし、令和2年度の9月に予定しております審議会で最終的な答申をいただきたいと思いますと考えております。その答申の内容を、12月以降にパブリックコメントをかけさせていただき、令和2年度の3月に改定を確定させていきたいと考えております。つきましては、計画の改定につきましては来年度9月の審議会で答申をいただきたいと思いますと考えております。連絡調整会議につきましても回数を増やして実施する予定です。議会につきましては、パブリックコメント実施前に報告のために令和2年度に移動させております。アドバイザー協議については、先ほど御説明したとおり、終了しております。最後に総合計画・実施計画と公共施設整備・再編計画について、令和2年度に計画の見直しを行い、秋口にパブリックコメントをかけていく予定となっております。本計画についても同じようなスケジュールで進めていくように調整をはかっております。前回審議会での説明と異なる部分もあるのですが、このようなスケジュールで進めていきたいと考えております。説明は以上です。

○吉田会長

結果を出すのが半年ほど遅れますよということによいですね。

○事務局

はい。

○吉田会長

それでは議題の1につきまして事務局からの説明のあった内容について御質問、御意見はありますか。各委員さんお願いします。

○近藤委員

A3の中の「1-4 本計画の対象世帯」は、今回このように記載されていますが、こちらについては最初から対象世帯はこのような世帯にする計画だったのですか、それとも今回新しく定められたのですか。



○事務局

今回から国の指針の方でも世帯の推計の仕方が変わっておりまして、それに基づいて行ったかたちになっていますので、前回の計画とは対象の推計の仕方が変わっているということです。

○近藤委員

住宅セーフティネット機能の評価というかたちで記載がありますが、4番の市営住宅に関する方針及び政策のところ、これは住宅セーフティネット機能の評価というかたちのわりには、住宅困窮者を限定しているようにも見えるのですが。

○事務局

限定しているといいますか、指針に基づいて策定をしているということです。その方たちに対して対応していくということでセーフティネットの強化と記載しています。

○近藤委員

はい。わかりました。

○稲岡委員

民間賃貸で家賃補助付きセーフティネットを行って、これから修繕費がかかってくるとありますが、公的な戸数を減らしていくというのは何かデメリットというものはありますか。公的な縛り、確保しないといけないなど。民間も空き家で困っていますので入居者も色々な地域から住みたいと選択肢が増えると思うのですが、家賃補助付きセーフティネットを導入した時のデメリット、公的な部分で戸数を確保しないといけないなどはあるのでしょうか。

○事務局

市側からのデメリットになるかもしれないですが、家賃補助というのがその方に対しての補助になりますので、市営住宅であれば住宅をその方に貸して住宅を回していく、入居者を変えて色々な方に入居していただくのですが、民間の家賃補助になりますと、人に対しての補助になってしまい、その人がお亡くなりになるまでずっと補助を受け続けるというようなケースが他の自治体でも出ているということをおアドバイザーの先生からの指摘もいただいております。また、導入するにあたっては色々なルール等を整備したうえで行った方が良くアドバイスをいただいております。

○稲岡委員

横浜市がやっていますね。

○事務局

はい。

○稲岡委員

おそらく再建築の費用と修繕費の見込みと、人に対する支出の相対的な検証が必要になってくるということですね。民間のオーナー業をされている方は、空き家で困っていますから、民業圧迫にならないというメリットもあると思いますので、是非そのようなことも調査していただきたいと思います。

○吉田会長

民間は空き家が増えつつあるのですか。

○稲岡委員

はい。人口が減っています。茅ヶ崎市もそうですが、このあたりの空き家は一戸建てよりも賃貸アパートの空き家がほとんどを占めているというかたちです。

○吉田会長

地域防災のところで、地震災害等の被害を軽減するための住宅政策の中で何か考えていくということですね。具体的に言うと、自治会などの防災組織的なものを強化してやっていくことが主になるのですか。

○事務局

住宅によっては防災倉庫とか整備しているところもありますが、市営住宅が地域の中で孤立してしまう可能性もありますので、地域全体として皆さんで協力して有事の際に対応してもらえるように、そういった活動にも参加してくださいという案内もしていきたいと考えております。

○吉田会長

避難所の想定はないですね。例えば小和田の。

○事務局

ないです。

○小澤委員

それに関連して、松林地区の話ですが、松林地区にもつつじハイム松林と菱沼住宅がありますが、そこでも合計10名くらい避難者要支援の登録がしてあるのですが、そういう方々と自治会との接点、話し合いというような、災害の時はどのような形にするということとはできているのでしょうか。また、エレベーターはないですか。

○事務局

つつじハイム松林に関しては、エレベーターはございまして、菱沼住宅はエレベーターが設置されていません。

○小澤委員

そういうときの避難、その場合の話し合いはもったことがありますか。

○事務局

市営住宅の建築課の担当としましては、その業務に直接関係したことはありません。

○事務局

地域防災ということで、防災対策課や福祉の方が対応を図っているところです。今回の台風19号の時も避難を考える中で、そもそも皆さん避難所をご存じですかというところから始まっている状態ですので今回、市営住宅ニュースなどでハザードマップの確認などをお願いしていたところです。今回は相模川が、という話があったので萩園の地区の市営住宅の皆さんには避難されたかを臨戸で確認をし、個別で対応させてもらっている状態でした。

○小澤委員

私も19号の時は松林小学校に避難したのですが、人数としては少なく30人程度でした。おそらく避難してこなかったのだと思いますが、そういう意識がどこまであるのか。避難行動の要支援者になっている以上は、心配という思いはありました。

○事務局

全体でフォローしていくように考えてまいりたいと思います。

### ○水島委員

今、地域で活動している方は高齢化が進んで、公営住宅はエレベーターがないと活動する時が大変らしいですね。例えば団地などでも4階5階を1棟ずつ上がるようにして民生委員さんがやらないといけないなど、地域の役員の方たちも同じように、活動されている方にとっても施設の作りは大事な要素です。

1 ページ目の2の市営住宅に関する課題のところで、借上期間の見直しを加えますと書いてありますが、借上型市営住宅は期間が満了する住宅が出てくると思います。4年で少し先ですが、見直しする基準は考えているのか。借りないのであれば、貸主さんは心配されませんが、借りている側からみるとどうなるのかと、借上期間の見直しを行う時に分かりやすい形にしていった方がいいと思います。

### ○事務局

借上期間の見直しですが、地域柄、募集を行ったときに非常に申し込みが多いところ、少ないところがあります。住宅によって需要が多い少ないところもあります。ただ一定の基準の中で今まで20年間行っておりますので、今後も見直しの期間に関しましても一定のところで基準を設け更新をしていきたいと考えています。

### ○水島委員

市営住宅は松林地区と鶴嶺地区に集中しています。海側は浜見平にはできましたが、ほとんどないわけです。松林や鶴嶺に元々いる方たちが入っているような傾向が強い感じもするのですが、反対に無いエリアの方というのは違ったエリアに行きたくないというのがあるのでしょうか。そういった方の利用は少ないと感じるので、資料にもありますが、世帯の構成など色々なものが変わっていくので、新しいところは当然人気があって高倍率ですが、低いところは少し工夫をして高齢者向けだとか世帯の小さいところにするとか、配慮があるといいと思います。

### ○事務局

水島委員が言われたように、エレベーターのある住宅、ない住宅がありまして、ない住宅は部屋の間取りが広いという傾向があります。どちらかというとなり腰がお元気な若い家族世帯のその古い住宅に入っただき、エレベーターのある住宅は階段の上り下りが難しいという方、高齢者の方に積極的に住んでいただくなど、募集段階で振り分けのようなことを検討していきたいと思っています。

○川合委員

香川・高田住宅ですが、計画の28、29ページに建替えや解体と書いてあるところは、建替えについては具体的には決定していないのですか。

○事務局

特に香川住宅の建替えに関しましては、需要推計を行った結果、今後需要が減っていくということが見込まれていますので、中止をする可能性もございます。ただし他の計画との関連、整合もありますので需要推計に基づいて他の借上型住宅も含めて実際に必要なのかということを含め今後検討しながら中止にするのかということも考えていきたいと思っています。

○川合委員

表の数字というのは、建替えをやらなかった場合ですか。ミニマムで考えて。

○事務局

はい。

○川合委員

SDGsの話が出ていますが、これとの紐づけというのが、なにか補助を受けるうえで必要だったりするのでしょうか。

○事務局

市の総合計画の中でもSDGsを定めるということになっているので、それに関連して準拠してこちらを定めたということです。

○小澤委員

資料2の方ですが、高田住宅は用途廃止となっておりますが、長い間、転居が始まっていますが、まだ数軒住んでおられますが、期限があるのですか。

○事務局

高田住宅は実際には解体をする計画がございますので、その年限までには出ていただきたいと考えています。香川・高田住宅の方は空き家が出ればそちらに転居していただくことになっております。高田住宅は建替えの住宅として小和田の方に住宅を建設しておりますので完成次第移転ということになります。

○小澤委員

今、何棟くらい、入居者はどれくらいですか。

○事務局

現在2階建ての住宅の募集を停止し転居開始している住宅全体で、78戸あるうち46戸にまだ入居されています。ただ、先ほどの小和田が来年秋に出来上がりますとその時点で40戸の方がそちらの転居される予定になっております。そうすると残り6戸の方は順次、高田5階建ての方に移りたいとかそれぞれの御希望があって、そこが空き次第移っていただくスケジュールになっています。最後までとならないようにスムーズに移っていただけるように話を進めています。

○小澤委員

わかりました。

○吉田会長

水害の話ですが、避難所というのは地震を中心として市が指定しているのですか。

○事務局

地震に限らずこの前の台風でも避難所を開設し、公民館とか小中学校の方で、やっています。

○吉田会長

相模川が比較的近くにあり、城山ダム放流ということで、ハザードマップを見ると避難所はかなり水が来るところで、私の家もその近くですが、そこより1mくらい高いので、私は避難しなかったのですが、当日はその避難所は避難者でほぼ満杯になりました。あれでは相模川が決壊したら相当な被害が来るなど、それに対してこれから市としては検討されるのですか。

○事務局

台風19号を受けて避難方法に対しての検証チームを新たに作りまして、その時に色々と対応した課題や問題点を集めて今の避難所先が満杯になったとか、車での避難の考え方など、再検証しようと検討中です。

## ○吉田会長

水があふれた時に避難所にいる人がみんな被害にあうような避難所でしたので、地域で話していましたが。そんなことも地域防災の対応では考えたほうがいいですね。

ほかに質問もないようですので、継続案件①「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の改定について」については、2月の審議会にて、最終的に答申を出すという流れになります。

続いて、継続案件②「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価」について、事務局より説明をお願いします。

## ○事務局

それでは、令和元年8月2日付諮問 継続案件②「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価」について説明をさせていただきます。

資料は期末報告書とかかれた資料2を御覧ください。前回の審議会にて評価の仕方について御了承いただきました。それをこのような報告書としてまとめました。表紙をめくりまして目次です。さらにめくりまして1ページ目、1. 報告書につきまして御説明しております。現行の長寿命化計画の定められた事業予定について計画の進行管理を行うことが位置づけられていることから、このような評価を行うものです。今回は6年から10年、後期計画につきまして評価を行っていくとしております。

事業予定について、2ページ目から5ページ目、長寿命化計画などに位置づけられた事業予定について、また、参考までに茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画における事業などについても実施状況を年ごとにまとめております。

では、2-1、茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画における事業予定につきまして、修繕事業と個別改善事業に位置づけられた事業につきまして各々実施状況を検証しています。修繕事業の表を見ていただきますと平成24年に高田住宅と菱沼住宅におきまして北面サッシの改修をするように定められていて、実施状況として高田住宅・菱沼住宅ともに平成24年に実施しています。修繕事業につきましては平成24年から31年までにそれぞれの住宅におきまして修繕項目がそれぞれあって、実施状況としましては、ほぼ実施している内容ではありますが、平成30年の香川住宅におきましては北面サッシの改修は実施計画の兼ね合いもあって未実施ということになっております。表を移りまして個別改善ですが平成22年～31年にかけて香川住宅と今宿住宅にユニットバス設置を位置づけておりました。こちらに関しましては、香川住宅は概ね実施しておりますが今宿住宅については未実施となっております。また平成23年には地デジ対応なども位置づけており、それについては完了となっております。

3ページ目ですが、建替えに係る事業ということで位置づけられた内容ですが平成22年から平成27年までは借上げ、国の方でも借上げを建替えと呼び変えておりますので借

上げを書かせていただきましたが、借上住宅におきましては予定通りに実施をしております。また平成30年度小和田住宅は着手済となっております。先ほど御指摘あったように令和2年に建替えと用途廃止と位置づけられておりました香川住宅・高田住宅におきましては関係する計画によって予定が先延ばしになり、調整中ということで現状まだ未実施となっております。

次に2-2ストック総合計画活用における事業予定、こちらで検証しておりますが、ほぼ長寿命化計画の実施の内容とリンクしておりますので同様の結果となっております。ただ、ストックの方では目標管理戸数というのを定めておまして、4ページの最後ですが目標管理戸数534戸を市で保有する目標管理戸数がありましたが、今回、浜見平第3を位置づけることによりまして目標戸数を達成することになりました。こちらで完了ということになります。

5ページの内容ですが、2-1、2-2で申し上げた内容以外に工事として発注している大きめの工事も入れ込んだ年別の実施内容となっております。平成21年から29年まで、先ほど申し上げた改修工事と遊具の改修なども進めてまいりました。付け加えて先ほどのユニットバスの関係ですが香川住宅、今宿住宅の表を挙げております。ユニットバスは香川で94戸、今宿が40戸を目標としましたが、香川で実施済が83戸、今宿では0戸、できなかったという実施状況の振り返りです。

6ページに移りまして市営住宅入居者の満足度調査結果を載せております。平成24年度に同様のアンケートを実施しております。こちらも内容としては同様に行っておりますが審議会でこういうことも聞いた方がいいといただいておりますのでそれを踏まえて聞いております。前回のアドバイスからいただいているのが外部の関係ですね、廊下とか階段、共用部、緑地公園、エレベーターがあるかないかについての満足度を加えています。2の修正結果概要になりますが、図一1の全体評価のうち満足と回答したものは総合評価で68%と平成24年度に実施した総合評価と比較して5ポイント改善されております。また平成24年度と実施内容と同じアンケートとして今回の実施回答の方はわずかではあります。ポイントが上がっている項目が多いです。特に浴室の使いやすさ、室内の段差、手すりの設置などにつきましては大きくポイントが増えた結果となっており、こちらは修繕の事業とかを実施した結果の反映だと考えております。昭和40年代に市が直接建設した住宅で不満が高い項目は水回りに関する項目となっているものも24年度に実施した時よりは評価が高い傾向にあると思います。また、借上住宅は収納スペースに対する評価が低い住宅が多く、それは平成24年度に実施したものと同様の結果となっております。新たに設定した共用部や外部についてのアンケート結果については市が直接建設した住宅ではエレベーターがなく不満が高くなっており。借上住宅では、敷地内の緑地、公園で不満が高くなっております。7ページ以降ですが団地ごとに個別で表しております。直接建設をした



昭和40年代の関係におきましては水回り、浴室は改善されていますが、洗面台とかで不満が多い状況です。つつじハイムとある借上型に関しましては緑地や、公園を備えていないところから、緑地が少ないという不満とともに依然として収納スペースが少ない。借上げなので収納スペースを広げるわけにいかないの、内容としては同じような結果になってしまっているなど考えています。

10ページ目からは事務局からの事業の評価を入れてあります。2番の年代別の実施状況を踏まえまして前回審議会です承いただいた通り各団地、住棟ごとの評価いただくこととしておりますため計画にのせられた様式の通り評価させていただきます。凡例にあるように実施した事業には網掛をして未実施は網掛けなしとなっております。例えば香川住宅ですと平成30年の住棟北面サッシ改修は網掛けなしで未実施というようなかたちで載せております。ABCの評価につきましては前回御了承いただいた通り、達成できた事業は概ね80%達成できて成果も上がっている、Bに対しては一部達成している。事業は80%達成できなかったが、成果は今後見込める。Cが達成できなかったということで成果も見込めないとしています。我々としては評価の備考に書かれている通り数字として80%やっていますとかサッシ改修未実施があるもののそれ以外はやっているためということでBをつけているというような内容を反映しています。改めましてAはすべて実施したものにつけています。香川住宅が1号棟から4号棟までがA、5、6、7がB。高田住宅につきましては全実施しておりますのでA、菱沼もA、今宿住宅につきましては、地デジ対応はしておりますものの給湯については未実施と、ただ、受水槽の関係につきましては完了しているという考えから8割はいかないものの成果は見込めるということでBとしております。松林住宅は実施ということでAとしております。松林住宅の外壁改修、屋上防水については未実施の表記ではありますが実は厳しくつけておまして、外壁改修と、屋上の一部は改修済です。残っているのは屋上の一部が残っているので実施という網掛けはしていませんが、ほぼ8割やっているところからAというようにしています。

11ページ、建替えに係る事業予定の評価をつけています。こちらも様式の通りです。こちらも上から3つまでは建替えということで実施済、小和田も着手済、香川、高田につきましては募集停止していることと入居者の転居を進めていることからBとしています。事務局からの評価としては以上となります。こちらを反映しまして12ページ、実施事業に対する茅ヶ崎市営住宅運営審議会の答申というところで、評価を踏まえまして政策ごとの修繕・改善に係る事業、建替えに係る事業の2つですが、それぞれを審議会の方で答申いただきたいと考えております。ABCにつきましては申し上げた通りこのような内容で考えていただきたいと思っております。

13ページになりますが、審議会による意見ということでまとめております。前回の審議会で説明した時に様々御意見をいただいておりますのでそちらをまとめた内容になってい

ます。こちらに関しても御指摘、修正追及など今後いただければと考えております。

最後になりますが14ページ以降は計画の延伸についての説明になります。本計画は現行ですと10年間ですが新しい計画に改定する際にストックとの統合を図るため1年計画末を合わせるために伸ばすという手続きをとります。そのため後期の計画を6年から10年ではなく6年から11年という計画にさせていただきたいと考えています。また事業計画につきましては15ページ以降に様式の部分でそれぞれ共通して令和2年と1年、表につけたしをして1年延伸しております。また修繕・改善事業の内容につきましては今まで実施したに修正させていただいております。概ねそのような変更と延伸ということはこの表では書かせていただきました。こちらで1年延伸させていただきたいと考えています。報告書につきましては以上となります。審議会の評価の方をよろしく申し上げます。

○吉田会長

事務局からの長寿命化計画の評価について説明がありました。これにつきまして皆様から御意見、御質問をお受けいたします。これについては、次回の2月の審議会で答申を出すという流れになりますので活発な御意見をお願いします。実質的にはここでほぼ固めていただきたいたいということですね。

○事務局

お願いいたします。

○小澤委員

6ページの説明で遊具の実施はできなかったとお聞きしましたが、左の5ページの平成26年の香川住宅、今宿、高田、菱沼住宅は、委託はしてあるのですか。それができなかったという意味ですか。

○事務局

遊具は実施しています。計画の方の事業計画は定めていなかったのですが、実績としてここに載せておりました。

○小澤委員

遊具はできたということですね。

○事務局

はい。実施しました。

○小澤委員

わかりました。

○水島委員

未実施というのは実施計画に位置づけはしてあるが、例えば予算的に財政状況が厳しい為見送られているような気もするのですが、5-2の審議会による意見というのは当り障りのないような、と思いますが、実際には担当部署として実施計画通りにやろうとしているのか、全体的に予算がなくてできていないという状況ということですか。

○事務局

実施計画へ位置づけるように、要望を出しましたが、採択されませんでした。

○水島委員

実施計画に位置づけられていない。

○事務局

はい。今宿のユニットバスなどはそのような理由でできませんでした。

○水島委員

実施計画はある程度何年間続けているが、財政状況がうんぬんということであれば審議会の意見で少し応援するようなコメントがあってもいいと思ったのですが、位置づけすらさせてもらえなかったということなのですね。

○吉田会長

普通、実施計画まではある程度裏づけ予算はあるが。

○水島委員

位置づけをされても、年々状況が変わっていくのでできないものがあるのですね。

○事務局

我々の計画が平成22年にできて実施計画は3年ごとに改められてしまうので、先にこちらが書いているからと言っても採択されない時があります。

○水島委員

実際に影響は出ているのですか。

○事務局

入居される方が今でも用意されるということで運用はしております。今のところは支障がない状況です。

○吉田会長

アンケートの中身で借上住宅の収納スペースの不満が比較的多い。こちらとしてもやりようがないと、借上型市営住宅を契約する前にオーナーさんと設計上の話し合いをしていませんでしたか。

○事務局

しております。整備基準というのがありますので、一定の基準というのには満たしている内容で設計して承認をしている結果ですが、直接建設の方は畳一畳あたりで設計しているので収納は広いです。2畳分くらいが押入れとなっているのですが、それに対して最近の住宅の設計はクローゼット方式で厚さがそうないという収納が多いので、うちの基準としても収納までは定めていない部分です。

○事務局

補足させていただきますと、借上げ住宅の整備基準がありまして、その中で収納に関しては部屋の広さの何パーセントと定められておりまして、その収納の形が奥行きを定めていないので、あくまでも空間として立米で定めております。立体です。上に高かったり横に広がったり奥行きがその分なかったり、広い狭いというのがその方によってはそう感じられる部分もあるのかと思います。

○吉田会長

それも国の指針か何かあるのですか？

○事務局

あくまで市の基準です。

○吉田会長

市の基準ならばある程度、オーナーと設計段階で事前調整することもできますか。

○事務局

これから踏まえて考えていきたいと思います。

○川合委員

収納に対する要望というのが大きくなっているのかも知れないのでそれ自体を見直す必要があるかなと思います。

○吉田会長

当審議会としては12ページの5-1審議会による事業評価をいれないといけない。修繕・改善に係る事業、達成度評価はBとAでございます。Aが達成できたものBが一部達成、まったく達成できなかったものはないのでAかBということですね。御意見ございますか。それと13ページの意見もですね。先ず評価、先ほどの説明ですと修繕に関する事業で香川住宅と今宿に一部未実施があったと、建替えはほぼ達成しているのですか。

○事務局

建替えに関しては完了しておりまして、直営も準備は概ね済んでいる状況です。

○吉田会長

では、建替えについては実施できている。

○近藤委員

A：達成できたというところで、概ね80%に到達しているかどうかを、数値化されているものがないと、そこで審議会として80%達成できているかどうかどう考えていくのかなと。

○吉田会長

今、話しがあったパーセンテージ達成率の数字で評価が出ているのがありますが、例えば10ページの香川住宅の評価備考に設置88%とありますが、88%実施したということですね。評価基準は88というのはどういうことですか。

○事務局

戸数として、5ページに記載しております。給湯工事整備事業ということで香川と今宿はそれぞれの対象がこのような形で実施、目標戸数94戸に対して83戸実施しているので88.2%としています。今宿は0戸でしたので0%と、香川については、北面サッシ

をやっていないものの割合としてはBとしています。修繕改善に係る事業としては6割がA、5つのうち3つがAということです。

○近藤委員

戸数換算した場合のAとBはどれくらいになりますか。

○事務局

住棟別戸数換算は全体で28棟ありますので、そのうちAが香川4棟、高田16棟、菱沼2棟、今宿無し、松林1棟と足しますと、Aは23棟ですので割合はAが82%ということになります。もう1つ様式2の建替えに関しましては全体としては7項目あるうちAは5項目で割合はAが71%という結果です。

○川合委員

80%達成ということですが、B評価が0%ではないのですからもう少し達成率は高くなるのと思います。

○吉田会長

修繕・改善に係る事業はAが82%で、成果が上がっていると、建替えに係る事業に関しては71%でB評価となっていると。それでよろしいでしょうか。

○近藤委員

全体的に見れば、建替えの方もAではないかと思いますが。

○事務局

割合で考えると71%ですが、借上げは予定通り実施しておりまして建て替えと用途廃止も準備万端整っております。準備は募集停止と住み替えを78戸ある方に移転を順次行っている状況です。

○吉田会長

そうしますと、建て替えに係る事業は香川、高田住宅の進行状況を勘案するとできていると。よろしいですか。では、修繕・改善に係る事業は審議会としてはAと評価します。建替に係る事業についてもAと評価し、未実施の進行中のものは計画通り進めてください。それでよろしいですか。

○事務局

はい、ありがとうございます。

13ページの審議会からの御意見というところは、まとめまして、次の計画にもつながるような書き方にしてありますが、御意見の追記などございましたらまた後日、来週月曜までに御連絡いただけたらと思いますがいかがでしょうか。

○吉田会長

御意見があればここで出していただいて、なければ後日でということ。

○川合委員

地震災害等は、地震だけでなく水害も多いので水害も記載してください。水害は社会の関心も高いので入れておいた方がよい。

○吉田会長

では、追記で水害もいれてください。水島委員何かありますか。

○水島委員

事業の評価で、アンケートの結果を見て、施設、住居環境を整えることについても実施していくべきではないかというコメントを加えた方がいいと思いました。

一看すると、平成23年の帯のところが目立つのですが、それ以外が反対にさびしい感じがしますね。

○吉田会長

先ほど借上住宅の収納スペースの不満について何かありますか。

○事務局

先ほど補足した内容で立米と申し上げましたが、収納に関してはあくまでパーセントで記載されておりますので、訂正させていただきます。

○吉田会長

オーナーさんの御意見もあるでしょうし、建設費が大きくかかるものはオーナーさんもやりたくないでしょうから、オーナーさんとの協議も十分していただきというような内容でお願いします。

○事務局

はい。わかりました。

○吉田会長

では、御意見なければ後日お寄せいただければと思います。それでは他に御意見もないようですので、継続案件②「茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画の評価」については、最終的に答申を出すという流れになります。

報告1号「茅ヶ崎市営住宅条例及び施行規則の改正について」事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

報告1号資料3を御覧ください。今回の条例改正は大きく分けて2つあります。1つ目は民法の改正に伴うものです。2つ目は裏面、会計年度任用職員制度導入に伴うものとなっております。

では1つ目（1）概要についてです。民法の債権関係の規定は、約120年間ほとんど改正がありませんでしたが、社会経済の変化への対応を図り、令和2年4月1日に改正民法が施行されます。

続いて、（2）条例改正の経緯ですが、民法の債権関係の改正に伴い、公営住宅条例の規範として国土交通省が定める「公営住宅管理標準条例（案）」が改正され、これらの改正に茅ヶ崎市も対応するために条例を改正します。

公営住宅管理標準条例について参考に記載しておりますが、公営住宅法及び同法施行令により条例に定めることとされている事項と、条例において市営住宅等の管理に必要な事項を定めるとされているとされている事項について国土交通省が定めたものです。茅ヶ崎市においてもそちらを参考に条例が作られています。

今回の民法改正に伴いその公営住宅管理標準条例が改正されましたが、一番大きく変わったところが、保証人の規定を削除したことです。というのは、近年身寄りのない単身高齢者が増え保証人の確保が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という事態がないようするため、保証人の規定が削除されました。

茅ヶ崎市においてもこちらに倣い条例改正を行いたいと考えております。

続いて、（3）条例改正の主な内容ですが、1つ目が連帯保証人を規定から削除します。入居手続きの際に連帯保証人は求めませんが、緊急連絡人等の連絡先をいただく予定です。

2つ目として、不正入居者への請求に用いる利率が条例で定められていますが、現行は年5分となっています。民法の改正で年3分引き下げられましたが、3年ごとの見直しを行う変動利率となっておりますので、利率が変わるたびに条例改正が必要となるため、国



の標準条例に倣って、数値ではなく法定利率という文言へ条例を改正します。

それでは裏面を御覧ください。会計年度任用職員制度導入に伴う市営住宅条例の一部改正について説明します。

(1) 概要です。臨時・非常勤職員の適正な任用・勤務条件を確保するため、地方公務員法及び地方自治法の一部を改正する法律が公布され、令和2年4月1日に施行されます。会計年度任用職員は勤務時間に応じてフルタイムとパートタイムの職に分けられます。

(2) 条例改正の経緯ですが、市営住宅管理人は勤務日数や勤務時間が決められるものではなく、勤務体系が当該制度と合わないため、非常勤嘱託員としての管理人制度を廃止します。今後は住宅の管理上必要な場合は、現在の管理人業務を担う役割の方を入居者の中から選出していただくなど入居者で協力して安心安全な生活の実現に御協力いただきます。

3、条例改正のスケジュールです。1月31日(金)例規等審査会を経て2月～3月頃の議会で議案として提出します。施行日は令和2年4月1日としています。以上です。

○吉田会長

「茅ヶ崎市営住宅条例及び施行規則の改正について」について報告がありました。事務局からの説明のあった内容について何か御質問はありますか。これは国の法律改正に沿って改正するということです。

○水島委員

管理人は今まで非常勤嘱託職員ということは報酬、賃金が出ていたと思いますが、代表者を決めてその方でやっていただくということは、そのようなものが出ない方ということですか。

○事務局

はい、報酬は出ないです。今までの管理人業務の仕事の見直しをして、必要最低限のことをしていただく予定です。

○水島委員

わかりました。

○吉田会長

よろしいですか。それでは「その他」ですが、何かございますか。

○事務局

事務局より御連絡致します。まず、市営住宅入居者公開抽選会を予定通り12月25日水曜日に開催します。公開抽選会当日の立会人は水島委員よろしくお願ひします。

なお、本年度の入居者募集につきましては、11月11日(月)から11月15日(金)に受けづけを行いました。

今回は浜見平のコンフォール第3の新規受付22戸も含んでおります。受付数は暫定ではありますが、全体で214ありました。例年より若干多くなっています。

内訳として、空き家33戸に対して184、補欠111戸に対して30という申し込みでした。こちらは平成26年度に行った浜見平コンフォール第2の募集時の倍率と比較して、少ない傾向にありました。以上です。

次回の第3回審議会は2月を予定しております。今後、皆様の御都合の調整をお願ひしてまいります。どうぞよろしくお願ひ致します。

○吉田会長

2月の審議会については別途事務局から調整連絡があります。委員さん、事務局、ほかに何かありますでしょうか。なければ審議회를終了いたします。

○事務局

本日は皆様お忙しいところ御出席いただきましてありがとうございました。本日の会議録につきましては作成次第、皆様にお送りさせていただきます。これをもちまして、令和元年度第2回茅ヶ崎市営住宅審議会を終了いたします。ありがとうございました。

会長署名 \_\_\_\_\_

委員署名 \_\_\_\_\_