

## 審議会等の会議結果報告

1. 会 議 名	平成28年度第3回松阪市営住宅のあり方検討委員会
2. 開 催 日 時	平成28年9月2日（金） 午後1時30分～午後3時
3. 開 催 場 所	松阪市殿町1310番地1 市役所5階特別会議室
4. 出席者氏名	（委 員）◎ 赤井伸郎、○松井久、青木米子、川村明子、角谷三郎、田中幸生、廣島賢二、村井浩一、高杉 勲、慶徳亘紀、竹村晴夫（◎会長 ○副会長） （オブザーバー）堀切幹也三重県県土整備部住宅課主幹 （事務局）永作友寛都市整備部長、白藤哲央都市整備部次長、岡本孝雄住宅課長、浦口学住宅整備担当監、中井弘明管理担当主幹兼係長、野呂幸伸管理係主任
5. 公開及び非公開	公 開
6. 傍 聴 者 数	0人
7. 担 当	松阪市都市整備部住宅課管理係 担当者 野呂 TFL 0598-53-4163 FAX 0598-26-8184 e-mail jyu.div@city.matsusaka.mie.jp

### 協議事項

- (1) あいさつ
- (2) 利便性係数について
- (3) 駐車場使用料の徴収方法について
- (4) 小集落改良住宅の家賃について
- (5) 指定管理者制度について
- (6) 意見交換

議事録

別紙

## 平成 28 年度第 3 回松阪市営住宅あり方検討委員会議事録

1. 日 時 平成 28 年 9 月 2 日 (金) 午後 1 時 30 分～午後 3 時
2. 場 所 松阪市殿町 1340 番地 1 市役所 5 階特別会議室
3. 出席者 委員：(委員長) 赤井伸郎、(副委員長) 松井久、青木米子、川村明子、角谷三郎、田中幸生、廣島賢二、村井浩一、高杉 勲、慶徳亘紀、竹村晴夫  
オブザーバー：堀切幹也三重県県土整備部住宅課主幹  
事務局：永作友寛都市整備部長、白藤哲央都市整備部次長、岡本孝雄住宅課長、浦口学住宅整備担当監、中井弘明管理担当主幹兼係長、野呂幸伸管理係主任

### 4. 内容

#### (1) あいさつ

赤井委員長から挨拶

#### (2) 利便性係数について

事務局から配布資料に基づき説明

#### (3) 駐車場使用料の徴収方法について

事務局から配布資料に基づき説明

#### (4) 小集落改良住宅の家賃について

事務局から配布資料に基づき説明

#### (5) 指定管理者制度について

事務局から配布資料に基づき説明

#### (6) 意見交換

主な内容は以下のとおり

#### (委員長)

本日、第 3 回という事で、まだまだ暑い日が続くのですけれども今日はお集まり頂きありがとうございます。

それでは議事という事で、この事項書に沿いまして議事を進めたいと思います。2 番、3 番、4 番は第 1 回、第 2 回で取り上げた内容を確認する、また議論があればもう一度、議論するというような形になります。今後、最終報告を取りまとめて行くという事になりますので再度内容を検討と整理に向けて確認して頂いて、まとめに向けて行きたいと思っております。それでは 2 番の利便性係数について事務局、説明をお願いします。

---

---

(事務局)

事務局説明

(委員長)

ありがとうございます。再度計算した結果このような形になるという事ですが、ご意見あればいかがでしょうか。

確認ですけれども、土地の所の変更内容についてもう一度、教えて頂いてもいいですか？

(事務局)

市内の高い土地に対して差がどれだけあるかという事で指標の設定をさせて頂いていました。ただ、それではなく今回は団地だけの評価額です。一番高いとか関係なく、例えば市営住宅の中で一番評価額が高いのはおそらく若葉団地になると思うのですが。

(委員長)

ここにある番号の1からありますが、これの指標価格を全部調べてその差分で調整するという事ですね。

(事務局)

そうですね。それで計算させて頂いて、その差でという形で変えさせて頂いております。なぜ、こんな事をしたのかと言いますと、先程言いましたように全体として値上げをするという事ではなくて、あくまで団地間の公平性を是正すると言いますか、そういう部分に主眼を置きたいという事で、こういうやり方もあるという事で計算させて頂きました。最終的にこれを適応させて頂く段階では個々の歳入の方を実際に試算させて頂いて変える前と変えた後で歳入の総額としては、新しくお風呂などを付けたら別ですが、そういう風な事が無ければ基本的に総額は同じ水準になるように中で調整させて頂きたいと思っております。そのために土地係数の考え方を修正させて頂きました。ただ、これも決定したわけではなく、色々な計算の方法があるというところでご理解して頂けましたらと思います。

(委員長)

はい。ありがとうございます。前回、議論させて頂いたように利便性を反映した方が不公平は無く公平だろうというのが一点と、利便性を反映させるならどのような指標がいいのだろうか、という事で他の自治体とかの事例を見てみると土地の評価額が一番利便性を反映しているのではないかというような議論が前回ありまして、他の自治体でも行われているような形で各住宅の土地評価額というような形で例えば土地の評価額が高い所は利便性があるという事で低い所に比べて高い家賃にするのが公平ではないでしょうか。もちろん高いところは人がたくさん集まっているわけですから、それだけ便利ということもありまして高いものを払ってもらくと、そういうようなところで調整するのが公平ではないかという事が議論されたかと思えます。その結果、計算したものがこのような表になりますけれども、みなさん、ご確認やご意見はいかがでしょうか。

(委員)

設備のほうですけれども、浴室や排水、駐車場などがありますが、ここの係数は全部変わっていますが、第1回で提出されたものが項目や係数が変わっていますが、このへんはどうでしょうか。

(事務局)

設備係数についても土地係数を見直した関係上、一部見直しております。

基本的に、今現在、耐火構造の中層4階の団地、例えば粥田団地の一般や川井町団地の一般ですとか、これらが、一番種類が多くてスタンダードな、お風呂はついていなくてトイレは水洗なんですけれども、これから先、この中層4階をメインで使っていく、これらを市営住宅の中での標準仕様、平均的なものと捉えまして、これらの設備係数が0.7となるようにさせていただいた関係で、係数の内容を少し変更させていただいております。

もともとの利便性係数が0.7でありますので、大多数であります住宅については、それほど上げたり下げたり動かさなくてもすむように、中層4階の多くの利便性係数が0.7に収まるように見直しをさせていただきました。

先ほども申しましたが、これが決定ではなくて、こういった考え方のなかで、もう少し調整をさせていただかなくてはなりませんし、なおかつ、何度も申しておりますが、歳入の方もそれほど増えたり減ったりせず、そういうところに収められるように細かいところで調整をさせていただきたいと考えております。

一般的な中層4階の一般の公営住宅が、利便性係数が0.7に、これがスタンダードなものになりますので、少し調整をさせていただいております。

(委員)

係数が変更になった内容についてお聞きしたいのですが。

(事務局)

利便性係数については、何年か経ったのちも見直しが必要になってくるかと思えます。

今回お示しさせていただいたものは標準的なものでありまして、これらがこのように変わってくるということを例示させていただいたものであります。

例えば、わかりませんが、先々、エアコンが標準仕様になるという時代がくるのであれば、当然、エアコンの有無という項目も入ってくるかもしれませんし、トイレの汲み取りという項目も先々無くなってくるかと思えます。このように標準的な仕様がどのように変わっていくのか設備の指標については適宜見直していくことになるのではないかと思います。

それから、基本的に設備の係数というのは、設備をかけたうえで先々回収できるという範囲のなかである程度数字を変更していくということになるかと思えます。現在はお風呂の設置を標準化していくという考えのなかで設定をしにしているということが現実問題でありますので、今後の物価変動においてこれらの数値の設定自体を見直していく必要があるのではないかと思います。また、土地については評価額というものがございまして、こちらは定期的に見直し、利便性係数や家賃に反映していく必要があるのではないかと

と思います。

(委員)

いろいろ苦勞されていることだと思いますが、団地間での利便性係数ということはわかりますが、LOG10の計算式の方法は、松阪市の一番高いところとその評価で、市営住宅の所在地で一番高いところを用いるのが正しいのか、市街地での一番高いところを用いるのが正しいのか、一般のアパート経営から見たときに説明がつくのかどうか。

いろいろと方法論があるなかで、今回示された方法が我々委員のなかで理屈がつくのかどうかという考えがあります。

固定資産税については土地評価額でそれぞれ差がつくのでいいのかと思いますが、この方法が適切であるのかどうかということです。

(事務局)

現在の0.7という数値は全団地で0.7であるのですが、前回の委員会で提示させてもらった係数の土地係数はLGO10で0.7~0.9というところがほとんどであり、この数値を用いるとほとんどの係数で家賃が上がった状態になりますので、0.7を平均とする係数を用いないと家賃があがった状態になりますので、いったんここは客観的な評価という家賃を見てもらうために、平均値を0.7にもってくるような数値をお示しさせていただいた。ということでご理解いただければと思います。

(委員)

それでは、本来はそれが評価額で評価されるべきであって、そこで場所によって加点するというのであれば、その評価額は高すぎることになります。

土地係数の状況から、土地の評価額のあり方が非常にアンバランスでありますので、そこが問題かなと思います。

(委員長)

評価がアンバランスというのは、家賃があまりとれないのに評価額が高いということですか。

(委員)

そうですね。そういうバランスがありますので、そういう状態になります。

実際に土地を売買していると、実勢価格と比較しても相対的に評価額が高いところもありますので。

(委員長)

評価額が実勢に適応できていないということですかね。例えば、コンビニがあるので評価額が一定の値段をつけていて、コンビニが撤退するとその土地の価値も下がるけど次の評価替までは評価額が変更されないということで、ギャップが生じるということですか。

(事務局)

評価額はメイン道路との関係で決まってくるので、実勢価格はコンビニやスーパーの有無で変わってきますが、評価額は近隣の大きな道路からどの程度入り込んでいるかと

ということでも変わってきますので、それぐらいなら実勢価格は下がらなかつたりとかギャップは生じるかと思います。

どこまで公平性を求めるかという、1600戸から戸数のある市営住宅を1戸ずつ調整していくというのは無理がありますので、公表されているデータをもとに決定していく、実際の状況とは合わない状況になるかもしれませんが、運用上考えると、細かい手直しをしていくというやり方はしたくないので、公平性を求めていく中で、どこかで簡素化は必要ではないかと考えています。

(委員)

本来であれば実勢価格よりも評価額が高い場合は係数を下げってしまうという方法も考えて、希望者が購入しやすい価格に合わせていくという。そうすれば評価額が適正ではないということになってしまうので。

(事務局)

一定の不人気な団地がありまして、中万町団地は多気町寄りということもありまして、毎回募集をさせていただいておるのですが、なかなか募集がついてこないということもあります。

今回の利便性係数でいきますと、土地係数は0.6948というところなんですけど、実際は人気がないので、委員がおっしゃっていただいたように何らかの補正をかけて家賃を下げていくという考えもありえるのではないかと思います。内部でも中万町団地は人気がないので入居者を増やす方法はないのか検討しておるのですが、調整をしだすと難しいですし、そのときの担当者により恣意的に数値が動かせるということもございますので、客観的なデータで公平的な数値で示すほうがいいのではないかと考えます。

(委員)

ということは中万町団地の評価が高いということになりますか。

(事務局)

中万町団地は近くに国道42号が通っていますので、評価額が若干高めなのかなと思います。バスは近くを走っておりますが、徒歩では多気町のマックスバリュまで遠かったりと不便は不便なのですが、一定の評価額はでてくるのかなと考えております。

(委員長)

他の視点からいかがでしょうか。

(事務局)

住宅課のなかで利便性係数を考えていくという中で出てきた話ですが、中層4階という1階、2階とあるなかで、階層による利便性係数を、例えば上層階へいけば利便性係数を下げていくということはどうだろうかということで、委員みなさんのご意見をいただけたらと思います。

今、階層での差を設けるという項目はございません。課内部でもいろいろと意見がございまして提示はさせていただいていないのですけれども、一般的にはみなさん1階を希望

される。城南団地や若葉団地はエレベーターがついておって何階でもそれほど不都合はないかと思いますが、一般の中層4階はエレベーターがついておりませんので、苦勞して4階まで荷物を上げるにしても手間だというところで4階なら辞める方とか、高齢者の方になりますと4階まで上がるのは無理なので1階へというご希望もある中で、1階と4階という階によって利便性が有ると見るべきかどうか、例えば1階の方の方が上の階の方よりも利便性が良いので利便性係数を上げるとか、4階の方は上り下りにしても荷物の運び入れ出しにしても余分に手間がかかるのでその分、利便性係数を下げるとかという考え方もありまして、先程、事務局が言いました内容はそういう内容でそういったものを考慮すべきと、皆さんお考えになられるかどうかという事をご意見いただければと思います。

(委員)

一般的に言いますとエレベーターがあった場合ですけれども上がれば上がる程、家賃は上がります。例えば分譲マンションなんかでも1階上がると50万とかそういう形で上がっていきます。ただエレベーターが無い場合、4階ですと下がったりする場合はあります。比較的、値段は2階、3階が高かったりします。

(事務局)

逆に1階は防犯上嫌われる方もおみえになられるケースもあるのですけれども。

(委員)

景観の問題などもありますので。

(委員)

私もアパートに住んでいて確かに上は大変です。この市営住宅で一番高いのは何階ですか？

(事務局)

エレベーター無しでは4階です。エレベーター付きでは5階です。

(委員)

団地内の住人同士での助け合い。そういうところに主眼を置いて付けるべきではないかと。アパートの自治、助け合い、そういう方向に主眼を置かれた方がという。私は田舎に住んでいますが、奥さんがたまたま骨折で入院しているうちにお父さんが病気で誰も気づかなかったという事がありました。やはりもっと地元でそういう社会を作っていく努力の方がもっと大事だという様で、やはり高齢者の方にはできるかぎり見てと、そういう気分が高まってくる方が大事だと思います。

(委員)

私は今、3階に住んでいます。年を取ってからの荷物の上げ下ろしはだんだんきつくなってはきました。それでも防犯上、3階に住んでいると窓を開けっ放しにしても誰も入ってくる恐れがないから、今みたいな時期には助かります。1階の人たちに聞きますとやはり1階は便利なのですが埃が多いのと、裏から人が乗り越えてくる可能性、表の窓か

ら人が覗いているそういう気もすると言はれる人もいます。ただ、年を取ってきた時にだんだん考え方が変わってくると思います。うちの団地でも高齢者でも4階に住んでいて、上り下りがきついとは聞きます。だから、その辺を加味していくと2階、3階は住みやすいけれども4階というのは結構ハードなのかという気はします。1階だけを楽だからと利便性係数を上げてしまうというのはどうかと思います。戸締りをきちんとしなくてはいけないとか、1階なので下で埃が舞うと入りやすい、そういうものもあります。なので、今、仰って頂いたように、4階だから係数を考えるというのではなくて、もし考慮するならば4階の人ですね。3階まではなんとか皆、住まわせてもらっていると思います。

(委員)

お年寄りになってくると上に上がると大変。若い人でしたら安かったらもしかしたら上の方に上がっても良いよと4階に上がってくれるかもしれません。入居率も上がったりする可能性もありますね。やはり今、言われたように上の方だけは少し下げるとかですね若い人が入ってくれる可能性も出てくるのかという気はしますね。

(事務局)

それは4階だけという事ですか？

(委員)

そうですね、何階とは言いませんが上の方はたしかにそうした方がいいのかな、という。

(委員)

4階とか高い所になると鳥や鳩、私も娘が4階にいるのですけれども鳩が巣を作ったりします。ネットを張ったりして色々やっています。

(委員)

たしかに、上にネットを張られて、色々大変そうですね。

(事務局)

これについて結論というわけではなくて皆様のご意見だけ頂ければと思います。おそらく微妙な部分なのかとは思いますが。目くじらを立てて差がはっきりしているのでも是正をしないのではない、ただ気持ち的には4階の方とかは大変そうだな、という感じという事ですよね。

(委員)

若い時は4階に上がっても良いけれども高齢になったらずっと4階にはいられませんよね。住替えも、頼んだら下が空いたら直ぐに入れてあげるとかそういう事をしないと、若い人が4階に上がって20年も30年も経って60歳、70歳になったら結構しんどいと思います。そういうのもある程度の年齢になったら住替えをさせてあげるとか、そういう事も考えていただけますか？

(事務局)

住替えにつきましては、今、仰って頂いたようにこれからされるものですから4階ある



いは3階に住んでいた方の足腰が悪くなったので2階へという事でお話をいただくケースが多々あります。ただ、市全体の中で住み替えのほうを進めさせていただいていますのと、今住んでいただいている方も大事ですし、今、入居されていないけれども住宅にお困りの方も私ども受け入れていかないといけないというところがございまして、入居者だけを優先するというのも難しいですし、新規入居の方だけを優先するというのも難しいです。今の入居者の方、潜在的に住宅を必要としている方のバランスを見ながら、住み替えの方を進めさせているところがございまして、空き室の具合もあるのですが、今、だいたい1年待ちのなかではなんとかという状況での対応です。仰っていただいた様に畳や襖の部分の修繕が、というのがありますので、基本的にはバランスを見ながらさせていただいているのですが、高齢化ということで1階に希望される方が非常に多くなってきております。何でもかんでも1階へということではなくて診断書を取って頂いて医師の判断として少なくとも1階へ住む必要性があるという方については時間がかかって申し訳ないのですが住み替えの方を認めさせていただいております。

(委員長)

いろんな意見が出たと思うのですがけれども階層によって分けるのかというのは、もう少し色々な意見を聞きながら進めていいのかという事で、まずは利便性という事で場所や土地柄での利便を調整していくというような形で、そのような案を出させて頂くという事でよろしいでしょうか。意見があれば言っていただければそれを考慮した形での最終案にしたいと思います。

それでは3番の駐車場使用料の徴収方法についてという資料の方説明よろしく申し上げます。

---

(事務局)

事務局説明

(委員長)

この点いかがでしょうか。

(委員)

資料の1番、2番について当所の駐車場整備は市住宅課が行うと書いてもらっているのですが管理組合を設けた場合にも当所の整備というのは区画線の配置や看板の設置などをやってもらいたいので、1番最初に砕石とか入れてアスファルトをしてもらって区画線がよく分かるような形になるまでして頂けるという風に解釈してよろしいですか？

(事務局)

まだ、そこまで具体的に決めているわけではございません。ただ、事務局レベルで考えておりますのは、今まで料金を取っておりませんものを新しく料金を取らせて頂くのであれば、入居者の方に少し負担してもその分メリットがあるという部分を出していく必要があると考えております。そのメリットというのが例えば駐車場の面的な整備を指すのか、

それかソフト的な、駐車違反をもっとこれまで以上に厳重に取り締まるという事になるのか、その辺りは検討させていただく事になるかと思います。今まで市は無料でしたので地域に任せっぱなしであまり関与していなかったのですけれども、料金をいただくという事になれば、それに見合ったなにかを入居者に返していく、それが仰って頂いたような整備の部分になるのか、ソフト的な意味合いでの安心感を持ってもらえるようなものにするのか、というのはまだ決めておりませんがそういったことがたぶん必要ではないかという風には思っております。

(委員)

この間も言はせてもらったけれども、1台の家はいいけれども2台、3台の家はどうなりますか。

(事務局)

これも、また少しご意見いただけるとありがたいのですが、駐車料金を他の自治体では例えばですが1台目は2千円で2台目、3台目になると単価を上げるという自治体もあります。単価を上げる場合はどの辺の価格が良いのかと思っております。後、駐車場が入居者の持ってみえる車に対して大きく駐車スペースが空いているという事であれば、どういう使い方をしていけばいいのかということも少しあります。先進の自治体では指定管理者制度をかける中で例えば駐車場として前々から空いており入居者も使われない駐車場を時間貸しするという事で収入を稼いでみえるような自治体もあります。横浜などの都市部ですけれども、そういった部分もあるものですから、入居者の方の今の駐車場の利用実態をまず確認をさせていただいたなかで利用状況、空きがもっとあるのであればどうしよう、というところを議論させていただくべきかと思います。考え方として2台目以降、少し料金を上げるというのも1つの考え方かとは思っています。

(委員)

2台目以降、値段を上げるというような事である程度、規制を上げるというのもいいと思うのですが、もう一つはもし、今まで2台も置いてなかったけれども子供が車を買ったので置きたいとなった時にもう既にいっぱいになっていたら、1台であるにも関わらず1人の人は追加のお金を払っても3台分も所有して、1台置きたいのに置けないという風なところが不公平が出てくるといけないのでその辺のところを何か考えて頂きたいです。

(委員長)

最低限1家1台を先に優先して、暫定は2台目という。

(委員)

そうですね。何かできるような形で。

(事務局)

1台目については公平に利用しようと思った時にすぐできるように、2台目以降は空きに応じてどう使いまわしをしていくのか、その中で料金に差額を付けてみたり、という事

ですかね。

(委員長)

前回、仰っていたように1人で3台持っている人もいれば、置きたいのに1台目で停められないという人もいるのですね。

(委員)

この前の話は空き家だったのです。その人がそこに停めてしまったので、空き家に新しく引っ越してきたけれども駐車場が無いから、隣の駐車場を借りているという事です。

(委員長)

本来、引っ越して来たら1台目だから別の場所を借りている人に遠慮してもらって停めた方がいいという事ですよ。

(委員)

1軒に1台、空き家でもいいから確保しておいてもらわないと、もし新しい人が入ってきた時に置くところが無いという事です。それをきっちりしてほしいです。

(委員長)

今回の有料化の1つの理由は駐車場をきちんと明確化してどこに、誰が、停めるというのを把握するというのもあるのでそれができれば公平性にもなりますし、そのための把握のための費用はかけてもらうという。

(事務局)

そうですね。はい。

(委員長)

費用の所で、先ほどの利便性係数ではないですけども格差を付けるとしたら、やはり評価額に基づいたところで格差をつけるという事ですか？

(事務局)

そうですね。行政財産の目的外使用の所は土地の評価額をベースに月の使用料、土地を使う場合の使用料金を算出するようにしておりますので、基本はこれになります。これにプラスする事務費をどう見積もって上乗せするのかという事かと。

(委員長)

事務費は全て同じ額ですか？

(事務局)

そうですね、全戸の分で駐車場発行費用ですとか、駐車場整理とか諸々の経費がこれからかかってくる、それからかけていく見込みであるという事であればそれを、全戸の団地で割らしていただいて1台あたりどうという計算をさせていただくべきかと思っております。その経費の部分、個人貸の場合はそのままかけて徴収させていただくし、団地である程度まとまって事務を少しして頂けるのであれば市の方は負担が減りますので、例えば、500円とか400円とか少し値下げをした中で徴収していくとか、という誘導を少しさせてもらうといいのかという風に思っております。

(委員長)

そのような感じが一番いいかと思います。

(事務局)

高田団地の前の今、土のところに停めていただいていると思うのですが、これは全然、決めていませんが例えば現状のままで市としてはなるべく経費をかけずにそういった駐車場の方向で持っていけないかというところもあるのですけれども、今、土の上へトラロープなどを張って対応していただいていると思うのですが、例えば舗装の駐車場と土の駐車場で多少、差をつけるなど仮にしていくのならば、今後、高齢化も進んでくるので管理上きっちりしてほしいという風なご意見、皆様方ありますか？

(委員)

高田団地の駐車場は草がすごいです。コンクリートならあまり草は生えてこないと思います。草が凄く生えてきてまめに自分の所だけ草取りをしている人と、全然やらない人います。だから、1年に2回くらい駐車場の草刈りを私がするのですけれども、それも結構範囲が広いのと高齢になってくるとそれもしんどくなる気がしています。

使用料という考え方からしますと、現在、入居はしているのですけれども車を持っていない人、女の人で徒歩の一人暮らしなど、そういう人の分を確保していると、その空いている駐車場というのをどう考えるのか、今は2台持っている人がいたら使っていない人に頼んで貸してと話をしてもらって使わせてもらっているというかたちです。空いている所の方が亡くなって移動して行って、そこが空き家になって今度入ってきた時に駐車場が今度は無いという事が起こりうるのですね、駐車場使用料という形で全部徴収していくと車を持ってない人の分も1台確保し駐車料金を徴収するという事になるのですか？

(事務局)

個人貸の場合ですと当然、市との入居している間だけの契約になるので、空きになっている時は返してもらうという形になるのですけれども、地元の方で面借りしていただくというケースの場合ですかね、たぶん。京都市さんが面貸しというやり方をされていて、見えていますと毎月定期的に面貸しの台数の変更などを認めてやっているようなので、使っていない所まで余分に借りて頂く必要は無いのかとは思っております。当然、2台目、3台目、その時点で空いていたのでお貸をした場合、お貸する時点で空き家になっている方の次の入居者の方が決められた段階で退いてもらいます。というのは前提で最初契約させていただくのは必要なかと思います。ただ、その条件でよければそれまで使わせていただく事はできるし、それに対して使用料は収めてもらわないといけませんけれども、条件付きで貸すというやり方は悪い事ではないと思いますので納得したうえで借りて頂くというのであれば2台目、3台目であってもいいのかと、ただ次の方が決まり入られるという段階になったら即、動かしてくださいという事でその中で運用させていただくべきかとは思っています。

(委員)

団地に住んでみえる方は車が必要となる所で生活しているので、駐車しているという実態はあると思っています。そして今後、駐車場が設置可能な団地に駐車場を設けていくといった場合、駐車場として見て分かる様に、きちんと整備するべきではないかと。それが違法駐車を減らす要因になるのではないかと考えております。そういった意味では駐車場はできればそうすべきかと思えます。費用がどれだけかかるかわかりませんが。そして団地内でのあなたの駐車場はここですよ、と団地内に居住されている方の意識が向上してくる事ではないかと思えます。

それから、車の台数については最近、戸建てで2台停められる団地、一般のアパートも多いですが、やはり1世帯1台という事でそれを超えた場合はエンドレスの話になってくるので、そういった場合は民間の駐車場を借りて頂くとか、きちんとした対応を取っていないと難しくなるのではないかと。個人が「私のところは車がいらないので私の名義で借りてあげますよ」と。それはあるのかと思えます。しかしそれは自己責任で、退去する場合きちんと市の方に返すと、そうする必要はあるかと考えています。それから、将来的に市が管理するのか委託管理なのか指定管理なのかわかりませんが、指定管理になった場合、市と指定管理の業者、入居者の方々の事を考えると、(1)(2)(3)と案がありますけれども私は(2)がいいのではないかと。指定管理業者を今の段階で整理していくという事で、入居者全員が対象となると車を持っていない人はいませんという話で、言うとしたら駐車場を整備した段階で余ってくる可能性はありと、京都市の例が挙げられていますけれども、団地の管理組合の集金される方が苦勞されると。市と契約を結んで徴収したものを市に収めるとしてその事務費、委託料を管理組合に支払うと、それを市が管理する将来的に指定管理業者が管理するという事であっさり分かりやすいと思えます。

#### (事務局)

管理料を地元で払うのではなくて、面で借りて頂いたときに料金を下げることで地元でメリットが出るようにとお話しをさせて頂いたのですけれども、仰って頂いた様に業務を地元で委託したので、それに対しての対価として委託料を払うという考え方も当然あるかと思っております。ただ、今回そういう提案をさせていただかなかったのは事務方としましては地元と委託契約を結んでいただきますと毎年、委託契約の事務が当然出てきます。市としましては委託契約を団体さんと結ばせていただいたり、実績報告を出していただいたり、毎月委託料を払うのかまとめて払うのかはありますけれども支払い事務が市としては出てきますから、そういった内部的な事務管理をする上では委託料という形よりも予めお金を集める分安く割り引いておいた方が市の方の事務的な手間としては少し軽減できるのかというのもありまして、こういう風なやり方というのを先ほど言はさせていただきました次第です。これは細かい話で地元の方が委託料という形で貰った方が動きやすいということであれば、それも当然、問題は無いのですけれども、事務方としましては集める方を予め減らしておいた方が支払いをしていくよりも楽なものですから、そういう意味で

上げさせて頂いております。地元の方で委託料の方が後々地域でなにかされるのに良いという事であればまだ、決めたわけでないのですけれども、そういうやり方もあろうかと思っております。

(委員)

私が申し上げたのは管理組合を作って頂いて管理組合が徴収し市に支払う、市と個人と契約は結ばない方が良く思っております。

(事務局)

例えば管理団体の方でお金を集めて頂いた場合は集めて頂いて、個人で貸していたのが2,000円だったのを面貸しでも2,000円集めてもらって収めてもらう代わりに、市が集めてもらったりとした分を事務費として委託料を払うか、2,000円集めるところを委託料の代わりに500円を予め引きにしておいて、2,000円のところを1,500円収めてもらうだけで、どちらにしても地域の方としてメリットはあると思うのですけれども、地元の方としてどちらが楽かとか、そもそもちょっと集めること自体、地元が高齢化しているので無理ですと仰る団地も当然あると思いますので、団地によってある程度やり方を変えられるような方式がとれると団地の事情に合わせた状態をできたらと思っております。

(委員長)

(1)(2)(3)(4)と上げて頂いているのですけれども(1)(2)(3)というようなところで、それぞれの住宅で1番いいものを選んでいただくという事で、始め1番だったけれども、2番に変えるとかそういう事もできると思いますから、やりながら考えていければいいかなと思います。

(委員)

民間の場合、駐車場の使用料の算定方法ですけれども、この5m云々の面積と100分の2は市のやつが基本ですよね？

(事務局)

はい。

(委員)

本来であればそうしてくると、私の場合ですと通行部分がありますので1.8とかになります。後、全体的に見ますと舗装されている所、されていない所がありますのでそのあたりの経緯数が必要になってくるのでは、と思います。

(事務局)

舗装されている所については整備費用が余分にかかっているという事なので今の目的外使用の算定に上乘せをしていくような考え方になるのかとは思っております。それから、先ほど仰って頂いた共有の通行部分の使用料をどう考えるのかというのは私共、内部の方でも色々意見が分かれているところはあります。団地によりましては接道から直接駐車場に入れるような位置にある駐車場もございますし、例えば高田のように駐車場全体があって真ん中に通路を残しておかないと個々には停められないという場合もあるのですけれど

も、これも団地や1個1個の駐車場所によって計算していくというのが手間になるのかどうかというのがありますものですから、共用部分に対しての使用料については、まだ結論を私共、事務方も持っていません。民間では一般的にはそこも含めて個々の方にかけてしまうという事なのですかね。

(委員長)

なかなか住宅によって状況は違うので公平性をどういう風に見るのか、たまたま、よりいろんな道をたくさん取らないといけない所の地形なのか、そうじゃない地形なのかという事まで課するのが公平なのかどうかという、それも選べないですけれども。そのところをまた検討していただけたらいいと思うのですけれども、方向性としては料金差については便利さに応じて若干つけるとともに駐車料金を取る方法を(1)(2)(3)の中から選んで、できるだけ公平なように、勝手に2台、3台使うようなことのないように使う場合も公平な形でというのを目指していくという事でよろしいですかね。

それでは4番、小集落改良住宅についてお願いします。

---

---

(事務局)

事務局説明

(委員長)

これまでの経緯もございますので、どのくらいの料金にするのかというのは難しいのですが、この挙げられた中での格差というのはあまりない方がいいだろうというような形での公平性というような方向ですが何かご意見ありますでしょうか。

(委員)

前回、色々と言わせて頂いたのですが、色々と検討してもらってこんな風に作ってありますがどうございます。色々、作って頂いたのですが、これは数値として参考にさせていただくとして、こだま団地さんが低いといった話の中もあるのですけれども、今回、修繕費というのが挙がってきています。いくらでこれくらいかかるのだよ、というのがあると思います。それに対して今払っている家賃というのが、どれだけかというところを見ていくと修繕費が本当はどれだけかかっているのかはちょっと分かりませんが、これくらい見込んでいるのだよ、という中で今の家賃はいくらなのかを見ていくと、確かに申し訳ないですが明らかに修繕費よりも低い家賃になっている、割合的にもなっているなという事は言えるかと思えます。これを本当にどのように修正していくのかというのはあると思うのですけれども、やはり、確かに古い物件もあって、修繕費用がかかっているというのが現実にあると思います。だから家賃が低いのかと言われるとそれも実際、お金をかけているよりも安いというのもどうなのかなという気もしますし、これが見させていただいた感想であるのですけれども。なので、変な言い方をすると市の方から逆に利益を与えていると言いますか、他の人に比べたらお金を与えているようなイメージになるのですけれども、そういう風なバランスにはなっているな、という事だと思っています。何か事情があって、と

いうのであればそれは別ですけれども。

(委員長)

確認ですけれ④の家賃額というのは資料の1（利便性係数）で行ったような計算を終えた額という様に理解していいですか？

(事務局)

応能応益の仮家賃の方につきましては、利便性係数は0.7と従来の数字を用いて計算をさせて頂いております。現行が0.7になっておりますのでまだ決まっていない係数を使うという事はできませんので。

(委員長)

設備の方は調整されているのですか？

(事務局)

それもさせては頂いておりません。ただ、調整させていただきましたのは応能益家賃につきましては経過年数とそれからお部屋の面積でやっていますので、その中で面積の部分で先ほど言いましたように作業室というのは元々、居室というわけではなくて、土間であったものをご本人様が費用をかけて修繕していただいておりますのでそこは居室から外させていただいた上で計算しております。ちょっと低くなるように計算をさせて頂いた結果がこれという事です。

(委員長)

今までの経緯もあると思うのですけれども、改良住宅ならではの経緯というのもあって、この4番というのは、所謂、同じものがまったく別の他の住宅であればこの家賃を取っているという理解でいいですね？

(事務局)

そうです。一般公営住宅であれば④の様な料金にこの設備、広さ、年数で建っているものであったらという事で計算をさせて頂いております。

(委員長)

その比率が5番に出ているので、他の所との公平性で言えばこの額を取るべきだと言う人もいるかもしれませんし、改良住宅の経緯を考えればそこまで取るべきではないという意見もあるでしょうから、4番との比較、5番を100%にするのか、それよりどこまで主体にするのかというところが全体としての金額を決めていく上での試用になるでしょうし、それが決まれば改良住宅の中では値にそろえていくというのが公平じゃないかという意見です。

(事務局)

対5番に対してのどうなのかという話については、色々な事業の経過もありますので一般公営住宅のように100%水準にしていくのか8割の水準にするのか5割の水準にするのか、というのは色々な考え方がありまして、私どもの方もそれについて今、明確なものは持っておりません。ただ、応能応益に対してそれくらいの水準とはないのですけれども



単純に小集落改良住宅の中で見た場合にも少し差があるので、同じ松阪市の小集落改良住宅の中はですね一定の公平といいますか、ある程度揃っていた方が望ましいのではないかとこのところを考えておまして、その分、意図としてはご提案をさせて頂いているという事になっております。

(委員長)

最終的に料金を決める時には100なのか何パーセントのあたりかというのは決めなくては行けませんよね。決められないので。

(事務局)

先々、例えば応能応益に対して何割というのがどういう場で合意形成といいますか、議論していくのかというのはまだ考えていませんけれども、そちらも先々としては検討していくべきかと思っております。

(委員長)

例えば70%となるのであれば87%という所もありますから、そこは若干安くなるし、それより下の50%も若干高くなるし、という事でそこで揃えていくという形です。80にするか70にするか60にするかとかあるかとは思いますがけれども。

(事務局)

小集落改良住宅ができた時には、昔の家賃限度額方式という方法で家賃を決めていたという経過がありまして、平成12年以降は応能応益家賃制度が一般的になってきておりますので、松阪市についてはその時に切り替えを一緒にはしていないので、それが良いとか悪いとかではないのですけれども、先々その辺をどう考えて、どう整理していくのかというのは課題かと思えます。今、その部分というよりは小集落改良住宅内での公平性をどう確保していくのか、というところがございます。

(委員)

利便性係数ですけれども、その見直しについてどう考えてられるのか分かりませんが、基本的に50%の比重になるような方向で検討していただくという事かと思えます。笹川が87%、だいたい後は50%を超えているのでやはり70%はという事で将来的に議論していただくという事ですね。

(事務局)

笹川と京町改良などで水準が応能応益の方で見ると80とかになっており、新しさの部分でかなり影響が出ているようなので…。

ただ、こだま団地につきましては49年と古い建物という事なので、これは私見になりますが、3,000円～4,000円前後の水準になってくるとおそらくバランス的には他の団地とのバランスが取れてくるのか、という風には考えております。ただ、まだ細かい試算ですとか当然、条例改正という話になってきますので直ぐに結論というわけではないのですが、水準については今後、検討させていただきたいと思えます。

(委員長)

改良住宅の中での公平性を保つという意味で今後のあり方、もちろん経過措置を入れる事や住民の理解も大事ですけれどもその方向で進めていくという事でよいでしょうか。

それでは5番目、指定管理者制度について説明をお願いします。

---

---

(事務局)

事務局説明

(委員長)

何かあればいかがでしょうか。

(委員)

先ほど、私も指定管理の事を言いましたが、経済全体の活性化といった意味でも非常に大事だと思います。コストはそんなにも下がらないと思っております。大事なのは松阪市の全体の団地を分割する必要があるかと、全部を1社に出すというよりも三分割にするのか半分にするのか、1社に全てを任すというよりも地区ごとに分けた方が競争性の便宜がお互いに働くのではないかと、それを1つ考慮していただきたいです。

もう一つは、指定管理者がきちんと事業をできるような環境作りを市として修繕で団地の計画修繕と突発的な修繕と、両方ともあると思いますけれども、指定管理業者が適切な修繕をおこなうといった意味で、団地ごとの特性を掴んで修繕で指定管理に出せるように予算をきちんと確保していかないとなかなかうまくいかないのではないかと、この2点は頭に入れておいて検討していただけたらと思います。

(事務局)

私どもも今、修繕は設備の方の係が修繕関係の試算をしております、例えば修繕費用が1軒、30万～50万までだったら指定管理者さんに判断いただいて臨機応変にやっていただきますとか、伊勢市さんなどはそうですが、130万を超えるような修繕については市の方が逆に責任を持ってやっていくとか、その辺のラインをどこにさせていただくのかという事が一点あるかと思えます。当然、業者さんに裁量が出るように持って行った方が動きが速くなったりですとか、今住んでいただいている方が直ぐに直してほしい時に対応しやすいというところはあるのですが、金額が大きくなってきますとなかなかその辺が業者さんで判断していただいても大丈夫なのかというところもあるものですから、今考えていますのは一定金額までは業者さんの方で即時に判断いただけるようなスピーディー感を持っていただけるような、やり方というのを考えていきたいと思えます。

それから、どこの自治体も困ってみえるのが修繕費用を最後精算というのをされているのですけれども、修繕をやりだしたらいくらでもお金は実際にかかってしまいます。なのでその辺のルール化といいますか、基準というのをはっきり示したうえで、それを行政の方はチェックしていくと不要な工事はしていただく必要はないですし必要なものはしていただかないといけませんので、その辺をどうチェックしていくのかというところが一番難しいところかとは思っております。

#### (委員)

これは三重県や伊勢市、鈴鹿市さんがやられているという事なのですけれども、このままですと指定管理者制度ありきの話の中で実際そうなれば三重県とすれば既存から考えればどれだけコストが下がったのか、細かい計算のところがあるので非常に難しいのかわかりませんが、その部分もしくは県営住宅における入居者の感想といいますか、その辺の満足度その辺の議論もしていただかないと。安くなったとか、今住んでいる方のサービスが悪くなったとか、では後々非常に問題があるのかと、そういうもう出ているものがあれば出していただいたうえで、今回、こちらも入っていくべきではないのかと思います。

それと、先ほど言われたみたいに業者さんにおける問題点。現在どういった問題があるのかというのを明確にして頂いた上でお話をさせていただいて、選考方法も含めて見ておりますと夜間の緊急対応とかもありますので分割した場合、そこまでの対応、サービスができていないという状態もあるかと思っておりますので、その辺り今後、詳しい資料をいただければと思います。

#### (事務局)

私も素人でございますが、なかなか試算の方も試算するのが難しいところがございます。それからコストの話ですと三重県さんは以前から公社をやられていて、それから指定管理にかかれて年数が経っているものですから、実際に効果がどの程度なのかというのはなかなか今でもはっきり明示がしにくいというお話も聞いておりますのでその辺はあるのですけれども、できるかぎり客観的なデータが示せるようであれば、その中で示させていただきたいと思っております。今、手持ちでは情報がございませんので…。

それから、指定管理制度となりますと今、県の方で受けていただいております指定管理者、それ以外にも業者さんというのはお在りになるのかと思っております。宅建業界さんの方で色々やられていただいている所はあると思っております。逆に具体的な提案などありましたら私ども、ご相談させていただきたいと思っております。また、その節はよろしく願いいたします。

#### (事務局)

内部で色々、話をしている時に指定管理業者さんの窓口となる事務所がやはり松阪市内にいないのではないかという意見も内部的にしているのですが、三重県の県営住宅の場合は窓口的な部分が津の方にあるというような流れの中、電話でまず対応、そして循環パトロールの時にどうしても寄らなければならないような事があるなら対応されていると聞くのですが、そういったところで不具合とか何かあれば教えて頂きたいです。もしくは、言い方は悪いのですが事務所が無くてそれほどトラブルにはならないといった部分とかコツのようなものがあれば逆に教えて頂きたいです。

#### (オブザーバー)

三重県は今、3つの業者に地区を分けて任せています。北勢地区の業者は鈴鹿の白子近

くに窓口を持っています。後の2つの業者は津に窓口を持っています。1番遠い場合、白子～桑名まで、津からだ1番遠い場合、尾鷲～熊野、あるいは名張という事になりますけれども、その距離があるせいで対応が遅くなったというような、そういう苦情を入居者から聞いたことはないです。入居者から団地から遠いので不自由をしたという話も聞いたことがないです。おそらく、業者が例えば自動車に乗れないお年寄り等から、そういうお話があれば必要に応じて団地に出向いて話をしているからだろうと想像しています。

後、団地をパトロールしたりするのですけれども異常がある所はないかどうか、あるいはおかしい所はないかと、それについては紀州の方の団地は若干回数が他の所とくらべて少なくなります。やはり遠いからというのがあります。ただし遠い紀州方面の場合、業者はパトロールをしませんけれども、その業者と普段から付き合いのある工務店等から情報が寄せられるという事もあるようです。そういう状況です。

まとめると窓口から遠いところなど色んな所の団地がありますけれども、それによって不具合が生じているという事は無いという認識でいます。

(委員長)

やはり遠いよりかはどれくらいちゃんと対応をしているのかという事が重要なのかなと思います。

(オブザーバー)

一つ言い忘れましたが、入居者との距離はそうなのですが県は業者を募集する際の仕様において県庁まで60分以内に来られると、県庁との距離を書きます。

(委員長)

そこは議論が多いからという事ですか？

(オブザーバー)

色々こちらも呼び出したり、指示しに行ったりと色んなことがありますから、そこは直ぐに話し合える距離という事で60分以内に県庁に来られる事と、これを課しました。

(委員長)

ありがとうございます。だいたいよろしいですか。

指定管理者の流れも他の自治体でもありますけれども、出している例という事なので大阪市でも今後、管理になっていくのでルール化したりですとか、満足度が落ちないように注意しながら新たな整備も挑戦していけばいいと思います。

はい、ありがとうございます。本日は色々な話題がありましたけれども今日、議論させていただいた方向性をベースに今後まとめの方を作っていくという形でいきたいと思いません。

それでは事務局お願いします。

(事務局)

次回の委員会ですが、予定では10月26日を予定させていただいておりますが、ご議論いただく内容が準備できてない状況となっており、また、小集落改良住宅については1度

だけ地元へ行かせていただいたのですけれども、地域の入居者のお声をいただいているという状況ではないものですから、入居者の方のお声がないと議論をしていただくということをしていただけないものですから、10月26日を予定していますが、場合によっては後日にずらさせていただき、地域へ入らせていただき、いただいたお声をもとに委員みなさんからご意見を頂戴するということがあれば議論をお願いしたいと思いますが、まだ資料等が整わないので、ご了承いただければと思います。

また、「その他住宅」についてですけれども、住替えを5年以内にしていただくという物件については、一部では8月中旬から入らせていただいております。そちらについては危険住宅となりますので住替えをしていただくということで徐々に回らせていただいております。

入居者の一部の方からは、譲渡はだめなの。というお声をいただいた方もございますので、そういった方については譲渡した場合の金額も計算させていただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

(委員長)

以上で第3回あり方検討委員会を終了します。ありがとうございました。