

審議会等の会議結果報告

1. 会 議 名	平成 30 年度第 1 回松阪市営住宅あり方検討委員会
2. 開 催 日 時	平成 30 年 6 月 29 日（金） 午後 1 時 30 分～午後 4 時 00 分
3. 開 催 場 所	松阪市殿町 1340 番地 1 市役所本庁舎 5 階右第 1・第 2 会議室
4. 出席者氏名	（委 員）◎ 赤井伸郎、青木米子、○川村明子、角谷三郎、 坂井繁子、田中幸生、廣島賢二、林 弘高、高杉 勲、慶徳亘紀、 竹村晴夫、岩尾絹恵（◎会長 ○副会長） （事務局）永作友寛副市長、長野功建設部長、伊藤篤建設部次長、 田畑吉隆市営住宅マネジメント担当参事兼住宅課長事務取扱、中 井弘明住宅課長補佐、野呂幸伸住宅課管理係主任
5. 公開及び非公開	公 開
6. 傍 聴 者 数	1 人
7. 担 当	松阪市建設部住宅課 担当者 中井、野呂 TFL 0598-53-4160 FAX 0598-26-8184 e-mail jyu.div@city.matsusaka.mie.jp

協議事項

- (1) あいさつ
- (2) 委嘱状の交付
- (3) 委員長及び副委員長の指名について
- (4) これまでの取り組みについて
- (5) 利便性係数の見直し案について
- (6) その他

議事録 別紙

平成 30 年度第 1 回松阪市営住宅あり方検討委員会議事録

1. 日 時 平成 30 年 6 月 29 日（金） 午後 1 時 30 分～午後 4 時 00 分
2. 場 所 松阪市殿町 1340 番地 1 市役所本庁舎 5 階右第 1・第 2 会議室
3. 出席者 委員：（委員長）赤井伸郎、青木米子、（副委員長）川村明子、角谷三郎、坂井繁子、田中幸生、廣島賢二、林 弘高、高杉 勲、慶徳亘紀、竹村晴夫、岩尾絹恵
事務局：永作友寛副市長、長野功建設部長、伊藤篤建設部次長、田畑吉隆市営住宅マネジメント担当参事兼住宅課長事務取扱、中井弘明住宅課長補佐、野呂幸伸住宅課管理係主任

4. 内容

(1) あいさつ

永作副市長から挨拶

(2) 委嘱状の交付

永作副市長から辞令の交付

(3) 委員長及び副委員長の指名について

「松阪市営住宅あり方検討委員会設置要綱」第 7 条第 1 項の規定により市長より大阪大学大学院教授の赤井伸郎委員を委員長に、また、副委員長は委員長の指名により清生町団地代表の川村明子委員を指名し、決定した。

(4) これまでの取り組みについて

事務局より配布資料 4 に基づき説明し、その後質疑を行った。

主な内容は以下のとおり。

(委員)

駐車場への対応で今年度利用実態調査を予定とのことですが、どんな形で計画されていますか。

(事務局)

現在の所、秋以降の実施を考えており、駐車場がある団地で実際に何台分駐車場があって、何台止まっているのかというところを調査する予定です。本来市で把握しているべき内容かとは思いますが、これまで地元で全てお願いしていたという経過の中で、まずはそこからの調査と考えています。なお、管理人さんを通じての調査と考えておりますが、どこまで細かく調査するかという点についてはまだ整理をしておりません。

(委員)

平成 29 年度の移転補償実績は 13 戸ということですが、13 ページの入居者数の推移をみるとそれ以上の方が退去されている。これは入居者の方が亡くなられたとか、別の要因があるのか。

(事務局)

移転補償をさせていただいたのは13戸ですが、入居者が亡くなられたという場合や入居者が高額所得者となったため退去されたケースが含まれています。

(委員)

老朽化住宅への対応として補償をしながら住替えをお願いしているわけですが、今の段階ではうまくいっているという感じなのか。または取り組む中で何か課題のようなものが出てきていないか。

(事務局)

説明会をさせていただいたり、入居者に個別にお願いにあがったりしていますが、協力いただける方も結構お見えという感じです。ただ、高齢の方については出来れば住み続けたいとおっしゃる方が多いように思います。現在課題と考えているのは、市営住宅への住替えをご希望いただく場合、入居者に高齢者が多いため1階を希望していただくことが多いのですが、1階の空部屋が限られているという状況があり、住替えてもいいよとおっしゃっていただいても、1階の空部屋がないためお待ちいただいているというケースがあります。これから本格的に住替えていただける方が多くなってきたときに、住替え先として1階が不足することが予想されることから、民間住宅等へ住替えていただける方については協力をお願いしたいとは思いますが、高齢者の住替え先が不足するような場合には、例えば民間住宅を一時的に市が借上げ市営住宅として提供していくなどの方策をこれから検討していく必要があると考えています。

(委員)

半年ほど前の新聞に名古屋の公営住宅で入居者が死亡されたり、居なくなられたりして残された荷物の処分に困っているというのがありました。滞納家賃については努力していただいているのですが、残された荷物についてはどのように対応されているのか。

(事務局)

荷物が残された経過により取り扱いが変わってきますが、例えば家賃滞納で裁判をして住宅を明渡していただいたような場合は、判決を得ていますので市で強制執行させていただくことができます。この場合は、市が名義人に代わって処分をして、それに要した費用を後で請求する形になります。ただ、実際に請求しても徴収することが困難なため、そちらの滞納が増えてきているという状況があります。また、名義人が死亡されたような場合は、相続人や連帯保証人に連絡し、協力を頂いていますが、相続人については相続放棄をされる場合がありますので、そうすると最終的には市で処分するしかないような状態となります。

(委員)

長期間留守にしているお宅がありますが、それは家賃を収めているから何も市から言わないのか。

(事務局)

基本的に正当な理由がなく長期間市営住宅に住んでいないという場合は市営住宅を明渡していただくこととなりますが、不在の理由により取扱いは変わってきます。例え

ば病気治療のため入院されているとか、一時的に施設に入居されているというようなケースで、入居者に戻ってくる意思があればやむを得ないと考えます。一方、家賃が安いので荷物置場として借りているだけというような場合には法的措置も含めて対応します。

(委員)

不在でももちろん家賃は払ってもらっているということですね。

(事務局)

家賃は払っていただいています。払っていただけていなければ、そもそも訴訟をして明渡しということになります。

(委員)

相続放棄は簡単にできるものなのか。

(事務局)

亡くなられてから一定の期間内であれば裁判所で簡単に相続放棄することができます。

(5) 利便性係数の見直し案について

事務局より配布資料5、6に基づき説明し、その後質疑を行った。

主な内容は以下のとおり。

(委員長)

前回の検討委員会で議論をさせていただいてきた内容で、公平にするため利便性係数を改正していこうということだったので今回市から改正案が出てきたということです。

細かい内容にもなるので、ポイントを3つに分けて議論できればと思います。まずは設備の項目、5つ設定されていますがこれが適当かどうかということを経験させていただいて、次に設定したポイント、0.05とか0.20の差の設け方、そして最後に激変緩和措置についてということで議論を進めていければと思います。

それではまず、①～⑤の5つの項目について何かご意見があればと思います。また、土地の係数についても、多くの自治体で利用している評価額で計算する方法が提示されていますが、その他の項目でも構いませんのでご意見を頂ければと思います。

(委員)

今後浴槽・風呂釜を標準化していくというようなお話がありましたが、自分でつけた物が壊れた場合に、入替ですとか、こういった対応を考えているのか。

(事務局)

浴槽・風呂釜を標準化していく件については、今のところ新規入居の方を念頭に考えています。新規入居される方については、引っ越し費用などで出費が嵩むという部分がありますので、一時期な負担を軽減するという意味で検討しているところです。既に入居いただいている方も含めるとなると、財政的な面で難しいという部分もありますので、まずは新規入居者からと考えているところです。

(事務局)

補足ですが、浴槽・風呂釜の利便性係数を検討する中で、この件についても内部でい

ろいろ議論をしてきました。また、既に浴槽・風呂釜の標準化に取り組んでいる他市にもお聞きしたところですが、取り組んでいる3市についても新規入居の場合にのみ付けにしているという回答でございましたので、現在のところは新規入居者を優先するという方向で考えているところです。

(委員)

記憶が定かではありませんが前回の議論の中で、駐車場の整備について、駐車場のスペースがないような場合、市が借上げるような話もあったように思うのですが、いまそれはどのように考えていますか。

(事務局)

前回の議論の中で、駐車場料金を取る、取らないという議論をしていただいたと思います。利便性係数とは別の議論として話がありましたが、それについては結論には至っていない状況です。今回利便性係数で駐車場の有無を設定させていただくのは、駐車場料金を取る取らないという話とは別の次元の話として、そもそも駐車場があることにより自分の車を止めることが出来たり、来客者が車を止めることが出来たりと、団地としての利便性に差が生じるという意味で考えております。これは駐車場料金とは違いますので、実際に車を持っている持っていないに関わらず一律に設定するものですし、金額的にも400円～500円程度となるよう設定しているのもそのような考えがあるからです。

(委員)

今後駐車場については調査をされますが、前にも話をしましたが1戸で2台も3台も使用している方があります。それは徴収をしないのですか。調査をしてから取るんでしょう。

(事務局)

今回の調査は、駐車場使用料を徴収するという前提ではなく、これからどうしていくべきかを検討していくためのものとなります。市としては現在のところ徴収するかどうかということについての結論を出していない状況です。検討に当たっては現在の駐車場の利用状況だけでなく、例えば駐車場がない団地での路上駐車の問題なども含めて全体を見ながら考えていくべきと考えているところです。また、入居者の負担が増える話になりますので慎重に検討していきたいと考えています。

(委員)

エレベーターがある団地は2団地だけですが、それ以外の団地はエレベーターがありません。エレベーターがない団地については、階層による利便性の違いというのは考慮しないということでしょうか。

(事務局)

前回の会議の中でも階層の違いに対する考え方を議論いただいたことがありました。その時の議論では、1階の利便性が高いという意見もございましたが、逆に防犯上は2階や3階の方が良いという考え方もあるということでした。また、実は現在進めている老朽化住宅からの住替えなどに伴い現状では1階部分はほとんど高齢者や障がい者の方に入居いただいております。新規入居募集は一般世帯向け住宅については3階や4階の部屋

で募集するという一方で、階層を入居者が選択できるという状況にもないことから、今回検討をする中で、差を設けることは意図的に見送らせていただいています。

(委員)

前回、少し話がでていたが、近所にスーパーがあるなしというのは反映されているのか。

(事務局)

近くに病院があるとかスーパーがあるとか、民間ではコンビニが近いと考慮するような話も出ておりました。何メートル以内に何があるということで細かく設定しに行く方法もあるかとは思いますが、そういったことも含めて土地の価値、利便性を最も反映しているものが地価ということになると考えています。相対的に見ていくのであれば地価で、その地価を置き換えたものとして固定資産税評価額を用いるのが最も有効と考えています。

(委員)

今のお話でいいのではないかと思います。路線価というのは変動をするものですから、変動のあった際には検証をされるということでよろしいでしょうか。

(事務局)

固定資産税評価額については、資産税課の方で定期的に見直しがされますので、改定があったときに数字が大きく変わるようであれば、土地係数の数字も見直させていただくべきかと思っています。ただ、今の経済を考えると評価額も毎年大きく変わってくるような状況でもないと思いますし、平均に対して相対的な差をみていくということですから、それ程大きく毎年変動するようなこともないかなあと考えています。

(委員)

路線価の問題ですが、スーパーが出来ようが、出来なかりょうがまず変わらないし、バブルのときの値段が今毎年下がってきていますが、最高でも年3%しか下げられない。松阪の地価はもう半分ぐらいまで下がってきていますが、路線価はまだ高いという状況です。ただ、民間ではスーパーやコンビニができると確かに上げるんですが、公的な市営住宅というものについては、これは除いた方がいいと思います。公平性を求めるということでこういう形になったのだと思いますが、私がどうしても引っかかるのは、駐車場の件で、駐車場が付いてる団地は1台いくらで計算されるのですか。

(事務局)

今回は駐車場料金ということではなく、団地に駐車場がないことによって利便性が低下するので、400円～500円程度家賃が下がるよう利便性係数を減点しようとするものです。これは家賃にそもそも駐車場代を含んでいるとか、含んでいないということではなく、あくまで駐車場がないことに対する減点ということです。

(委員)

それで500円ということであればわかりますが、公平性という部分では、駐車場がある団地で何台も止めているという話もありましたが、家賃が安いのでわざわざ駐車場がない団地に入居して不法駐車するということでは不公平になってきますので、不法駐車

も含めて公正な駐車場の取り扱いとなるよう対策も検討してもらったほうがいいかと思
います。

それからお風呂の件ですが、予算がないからそうするのか、予算を付けに行くのかと
いうところで、もちろん全員がというは無理ですが。今県営住宅の管理を任されている
んですけど、そちらでは従前から付けていただいていたやつをまた壊すのにもお金がい
るので、付いていない部屋であれば設置費用だけですが、付いている部屋については廃
棄料が大変で、そこらへんが非常に難しいかなと思われま。

(事務局)

現在の設定では撤去費用までは加味させていただいておりません。

(委員)

駐車場に関する利便性係数について、駐車場があるかないかということで係数に差を
設けるとするのはわかるような気もしますが、実際に駐車場料金を取ると二重取りにな
るような気もして。駐車場のある団地を選択したことにより利便性が上がるので利便性
係数にそれを織り込んで、駐車場代はまた別にもらうということでしょうか。

(事務局)

駐車場代というのは、実際に駐車場を利用されているかどうかで徴収するものですが、
この利便性係数については駐車場のあるなしによるものと考えており、別のものと考え
ていただければと思います。駐車場代ということだと例えば月額 2,000 円とか 3,000
円とか、民間であれば 5,000 円とかいろいろ考え方はあるとは思いますが、今のところ
駐車場代の徴収については結論に至っておりません。ただ、先々徴収するとなった時に
は、そもそも利便性係数をこのように設定しているということを考えて駐車場代とい
うものを設定しに行くべきかなとは考えています。

(委員長)

前回、駐車場料金は集めても市の方ではなくて、地元自治会が集めて自治会に返すよ
うな話ではなかったですか。

(事務局)

前回お話がありましたのは、駐車場料金を取るような場合に、その取り方としてどう
いったやり方があるのかということで話があったかだと思います。個人で納めていただく
という以外に、管理組合とか地元でまとめて借りていただいて、徴収も地元で集めてい
ただくということであれば、市としては手間がかからないということで、その分例えば
安くするとかという方法もあるといったお話があったかだと思います。

(委員長)

清生町団地からあった話は、お金の使い方とかではなく、1 台しか止めてない人と 3
台止めている人の公平感をどうしていきましょうかということなので、どう差を付けて
いくかということで、新たに 2 重取りということは別の議論で、差をどうしていくか
ということなので、例えば 1 台の方は 0 円にして、2 台、3 台の方からだけお金を取って、
地元に入れるとかという方法もあるのかとは思っています。

(委員長)

それでは設定項目についてはこの5項目くらいが妥当ではないかということによかったでしょうか。駐車場の部分については、これから調査もされるということなので、利便性係数についてはこの⑤の項目を入れるとともに、駐車場利用の公平性という問題については早期に対策を検討していただくということにしたいと思います。

それから、次にポイントの0.05とか0.20といった加点・減点についてですが、大体はその料金、かかった費用を元に設定がされています。また、普通付いているものがない場合に減点し、ベースからちょっと良くなっているというものは加点するという考え方ですが、これについてはどうでしょうか。

(委員)

浴槽の0.2というのは他市と比較すると一般的なものなのか、それとも松阪市独自のものなのか。個人的にはこんなものかなとは思っていますが、他の項目と比較すると高くなっているのです。

(事務局)

浴槽・風呂釜の係数については他市のものを参考にしたということではなく、設置費用から計算をしています。ご自分で浴槽・風呂釜を設置された方と市が設置した方との差を考えると、やはり自分で設置された方の負担というものに注目し、これで差を設けることが適当であると考えました。また、将来的には浴槽・風呂釜の標準化を進めていきたいということもあることから、市が設置する場合の費用という点からも検討したところです。

市が設置する場合の費用は約25万円程度で、耐用年数を15年と見込んで積算しています。実の耐用年数はもう少し短いかもしれませんが、上手に使っていただくとこれくらいは持つのかということもありますし、短くしすぎると負担が増加しますのでぎりぎりのところで設定しています。

なお、先ほども説明しましたが、減免対象者ですと、月額が増は13,000円ではなく700円程度になったり、若葉・城南団地などですと元の額が違いますので同じ0.20でも金額が違ってきます。これは利便性係数の性質上、ファジーな部分となってきますが、全体としては浴槽・風呂釜の標準化にも寄与できるものと考えています。

(委員)

25万円で設置ができるのでしょうか。もう少し高いのではと思うのですが。

(事務局)

浴槽とバランス釜で概ねこの金額で設置は可能と考えています。

(委員)

少し思ったことなんですけど、今まで減免されている方でも自費で設置されていますが、これからは市が設置するということになると、これから新規入居され減免を受ける方というのは、すごく安くお風呂を利用できるということで、優しい取り扱いになるというイメージですね。

(事務局)

補足説明させていただくと、風呂については0.20で、その他の項目が0.05というこ

とで4倍の違いがあります。加点のほとんどがお風呂となってきますので、内部でも本当にこれでどうなのかということ議論させていただいてきました。これまでの方がご自分で設置されていて、新しく入られる方は市が設置していくという差をどう考えていくのかということもありますし、先ほどお話がありましたが、公営住宅がそもそもは低所得者の方に住まいを提供するということがあります。また、4階建ての市営住宅ですと建築から概ね40年が経過していますが、40年前と今では設備に対する考え方も大きく違ってきています。今はお風呂はどの家庭でも付いていて、銭湯などはだんだん数が減ってきているということがあって、そういったことを考えるとお風呂を付けていくべきだろうと。また、なおかつ低所得者に対して、入居時に引っ越し費用などが嵩むなか、お風呂に係る負担も軽減していきたいということも考え、何度も議論をして、数字も何度も変更してみたりしながら調整させていただきました。耐用年数を15年で見ていますが、メーカー補償ということではなく、普通に使ってもらえればこれくらいは持つのかということ設定をさせていただいたところです。

(委員長)

私も見させていただいて、苦勞の跡が見て取れるなあと感じました。これまでの経過で0.7がベースになっていて、0.7ぐらいがこれまで設置してきたもので、他の自治体では1.0から引いていくということが多いようですが、ない設備を引いていくと0.7になり、全て付いていると1.0になるというバランスやお風呂の25万円も0.2でうまく組み込まれているなというふうに思います。標準であれば0.7ということですね。

また何かあればおっしゃっていただくということで、それでは3つ目のポイントである激変緩和措置について意見をいただきたいと思います。この利便性係数を用いると18・19ページのように影響が出てくるということで、増減がない方や減額になる方が多いのですが、やはり増額になる方もあるということで、逆の言い方をしますと、これまで便利のいいところに居ながら家賃が安かった、不公平になっていたということですが、もちろんそこに住まわれている方は影響が大きいということで、何年かかけて調整していくということです。今回は、0.03を上限にして、最大6年をかけて段階的に引き上げる案が提案されていますのでこれについて意見ををお願いします。

(委員)

例で挙がっているのは、一番係数が上がる方の場合ですが、全体としてはどのような感じになるのか。

(事務局)

今回影響を受ける方1,020戸のうち、金額が上がる方ということではなく利便性係数が0.001でも上がる方は409戸あります。このうち0.7~0.73になる方は271戸あり、この方々は緩和措置なしに家賃が上がるということになります。実際に上がる金額は、月額で0円~500円の方で、1戸だけ1,300円上がる方がありますが、これは収入超過世帯となってきます。次に1年だけ緩和措置を講じることとなる0.73~0.76になる方は0戸となります。2年間緩和措置を講じる0.76~0.79に該当されるのは6戸となり、緩和措置を3年間受ける0.79~0.82が30戸、緩和措置を4年間受ける0.82~0.85が41戸、

0.85以上で緩和措置を5年間受ける方、6年目から本来の係数となる方が61戸となっています。0.79とか0.8を超えてきますと影響額は1,000円以上ということで、収入超過の方ですと10,000円程度となってきますが、収入超過でなければ最も上がる若葉団地でも5,000円となりますので、毎年1,000円づつ上がって6年目に本来家賃となるイメージとなっています。

(委員)

その中で、収入超過者については、例えば緩和措置期間を短くするとかいうことは検討されなかったのでしょうか。

(事務局)

収入超過者だけ短くするというようなことが技術的に難しいという部分もありますが、月額収入が313,000円を超えると高額所得者となり、住宅を明渡していただくということになりますが、この金額を超えない収入超過者については、住宅の明渡しの努力義務があるだけで、他の方と同じように居住権はありますので、そこまでするのは適当ではないと考えています。

(委員)

5年間の緩和措置ということで、調定額の増加もこのとおり(年額300万円)ではないということですが、場合によっては土地の路線価も変わって来るという要素もある中で、何もこの0.8653という数字にこだわらず、やはり5年で収束させられないものかなと思います。

(事務局)

この激変緩和については何を持って、キーにするかということがそもそもあるかと思えます。例えば、金額で、毎年一定額上がっていくという方法もありますが、今回は金額ではなく計算に用いる利便性係数自体で制御していく方法を選択しました。土地の評価額が見直されるという場合もありますが、そもそも入居者の収入が毎年変わっていくということで、それによって金額自体は変わっていく要素がありますので金額で制御することは難しい部分があります。また単純に年数で制御するという考え方もありますが、これについては100円とか200円上がる方も5年かけて緩和措置を講ずる必要があるのかという議論があるかと思えます。金額の上がり幅の大きい方ほど緩和措置が長く取れるという点で利便性係数自体の上がり幅で調整することが最も有効ではないかと考えています。また、0.03というのを設定したのは、公営住宅法で建て替えをした場合の住替えに伴う緩和措置が5年というスパンであることを踏まえ、これに準じて6年目に本来家賃となるよう考えたところです。

(委員)

趣旨はわかりますが、公平性も早く担保するという意味から、5年目で0.82~0.85となっていますけれども、5年目で0.82~0.8653とするという施策もあっていいんじゃないかなと思います。要は5年目で本来の数字にするというのもいいのではという提案です。

(委員)

収入額の記載ですが、月 24 万円の増、年 300 万円の増とありますが、これは増ということになるのか。これまで行政サービスとして市が持ち出しをしていた部分という風に考えると、実際に増加するという事ではないのではないか。

(事務局)

これは現在の調定額に対して、利便性係数を見直した場合の全体の収入額の増減を参考に記載させていただいたもので、これ自体を載せるべきかどうかという点について内部で少し議論もあったところです。今回の見直しでは、入居者間の公平性を担保することが目的で、全体を引き上げるという意図のものではないため、0.7 を基準に差を設けますが、全体としての収入はほとんど変わらないというのが、理想かなと考えています。

(委員長)

聞かれたら答える程度でいいんじゃないでしょうか。それか全体の家賃収入が 1 億 5 千万円程度ですから、それで割って変化率を出すと数パーセント程度ですから。300 万円というのと大きく感じますが、変化率で見ればほとんど変わらないと思います。

(委員長)

他に何かありませんか。ありがとうございました、それではこの方向で進めていただくこととします。

(6) その他

次回開催(9月3日)予定の案内、必要な資料があれば事務局へ申し出ていただくよう案内を行った。