

第2回草津市営住宅審議会議事録（概要版）

日 時：令和5年9月29日（金）10時30分から12時00分まで

場 所：市役所4階 行政委員会室

出席委員：【1号委員】式委員、谷口委員、堀田委員

【2号委員】佐山委員、

【3号委員】谷委員、内藤委員、水野委員、三宅委員（五十音順）

欠席委員：【2号委員】濱崎委員

【3号委員】森川委員

事務局：【建設部】奥山理事、島田副部長

【住宅課】橋本課長、重政課長補佐、山本係長、矢田主任、樋口主任

傍聴者：0名

1. 開会

【奥山理事】

建設部理事の奥山でございます。

『草津市営住宅審議会』の開催にあたりまして、一言御挨拶を申し上げます。

まず初めに、本日の審議会の開催にあたりまして、委員の皆様には、御多用の中、御出席を賜りましたこと厚くお礼申し上げます。

さて、本日は、まず初めに、第1回審議会において諮問をさせていただきました「公営住宅を活用した子育て世帯に対する住宅支援」と「勤務地要件(入居者資格)の見直し」の答申（案）について確認いただきたいと考えております。

次に「エレベーターのない公営住宅の利便性係数の見直し」について御協議賜りたいと考えております。草津市では、建替時にエレベーターの設置を進めておりますが、常盤団地をはじめとする3つのエレベーターの無い中層公営住宅がございます。これらの住宅の中層階の家賃につきまして、御協議賜りたいと考えております。

最後に「公営住宅で対応すべき特に配慮が必要な要支援世帯数の算定」の御協議を予定しております。「特に配慮が必要な要支援世帯数の算定」については、別の審議会で御審議いただいております「草津市住生活基本計画」において算定されるものとなりますが、公営住宅に係る事項となりますので、本審議会で御協議賜りたいと考

えております。

草津市市営住宅のより良い運営が実現できますよう、委員の皆様におかれましては、様々なお立場、多様な見地からの、御審議・御検討をお願い申し上げまして、私の挨拶とさせていただきます。

2. 議事

審議事項

【会長】

それでは、事務局から審議事項である議事（１）について説明をお願いします。

【事務局】

<資料１に基づき説明>

【会長】

それではただいまの説明について、誤字・脱字を含め何かご意見はありますか。

（意見・質疑無し）

【会長】

第１回の審議会の意見も反映させていただいておりますことから、この内容で答申をさせていただいてもよろしいか。

（全員了承）

【会長】

それでは、全員了承ということで、資料１の（案）をとった形で答申をさせていただく。

答申の日付については事務局と相談をさせていただく。

協議事項【エレベーターのない公営住宅の利便性係数の見直し】

【会長】

続いて協議事項に入らせていただく。協議事項は次第（２）・（３）と内容が大きく異なることから、（２）の説明が終了したのち、一度、質疑の時間をとらしていただく。その後、次第（３）について説明していただく。

それでは、資料２の次第（２）について説明をお願いします。

【事務局】

(資料2のエレベーターのない公営住宅の利便性係数の見直しについて説明。)

【会長】

それではただいまの説明について、なにかご意見・ご質問はありますか。

【委員】

エレベーターのない住宅の3・4階は人気が低いということであるが、そのほかの階の募集状況はどのような状況か。

【事務局】

資料2のP8に記載のとおり、エレベーターのある団地では10倍以上の倍率となっており、また、エレベーターのない団地でも1階の部屋では6倍と一定の人気がある。

【委員】

5%の利便性の減少では少し、物足りないような気がする。もう少し利便性を下げたほうが入居へのインセンティブになるように感じる。

【委員】

一般的には、入居される方の健康状態や年齢にもよるが3階が民間住宅では人気があり、子育て世帯でベビーカーを使っている等、事情がある場合は1階が人気となる。公営住宅で高齢者の方等が多く申し込みをされるような場合、家賃が安くても、申し込みをされないように思う。

【委員】

市営住宅の1階は階段を上らないといけないような構造になっているのか。

【事務局】

玄甫・矢倉・常盤団地は1階の部屋も3・4段の階段を上らないといけないような構造となっている。

基礎の部分が上がっており、1階分上がっているというわけではない。

【委員】

200円の減額は少し少ないのではないか。子育ての状況によっても3・4階の部屋を選ぶか変わってくる。中学生や小学生の子育てであれば、3・4階もまだ選択の余地はあるが、ベビーカーを引いているような状態の子育て世帯は月額200円家賃が安くなっても入らないのではないだろうか。しかし、中学生や小学生の子育て世帯のような養育にお金がかかる世帯であれば魅力を感じるように思う。

【会長】

今回の子育て支援策で、子育て世帯を優遇しようとしているが、現状の家賃のままでは、3・4階が空き家になってしまうという思いが事務局側にあるのではないかと思う。しかし、特に常盤団地に関しては、子育て世帯に多く入っていただきたいと考えている中、先ほどのご意見は実際に子育てされている方からの身近な意見であると思う。

【委員】

民間の賃貸住宅では低層階と中層階で家賃に差が設けられているとのことであるが、今回利便性係数の見直しにより、設けられる家賃の差と同じくらいなのか。

【事務局】

民間の賃貸住宅では、低層階・中層階の違いだけではなく、日当たりやエレベーターまでの距離、角部屋であるかなど、公営住宅では考慮していない多くの要素に基づいて家賃を決定している。そのため、今回の利便性係数の見直しにより、民間賃貸住宅が設けている家賃の差と同等になるかという一概には言えない。

【会長】

民間賃貸住宅は家賃を構成する要素が多く、公営住宅と整合性をとることが難しいように感じる。これで利便性係数の見直しが最後ではなく、今後の募集の状況などを勘案し、見直しをして欲しいと思う。

【委員】

県営住宅や他の市町村でもエレベーターのない中層住宅があると思うが、空き家が多いのか。また、他市町村でエレベーターのない団地で利便性係数に差を設けている自治体はあるのか。

【事務局】

県営住宅の募集では、3・4階の部屋で募集を行うも、申し込みがなく随時募集になっている。

利便性係数を公表している自治体は少なく、滋賀県内ではエレベーターのない団地で利便性係数に差を設けている自治体はない。他府県であると、大阪市はエレベーターのない団地の4・5階を-0.1控除している。東京都練馬区は-0.005控除している。自治体によって控除率が異なり、自治体の状況によって設定をされている。

ご意見いただいたように、200円、1000円でインセンティブになるのかどう

かは事務局としても感じているところではある。一方で、エレベーターのない団地の3・4階の家賃を客観的にどれだけ下げるのかということ考えたときに、今回の不動産鑑定の結果をもとに、合理的に説明できる範囲がこの金額であった。この見直し後の、空き家募集で申し込みがないという結果の場合、利便性係数について検討を重ねたいと考えている。

【会長】

スタート段階での価格設定が難しい中、様々なエビデンスを積み上げた上での価格設定とのことなので、委員の皆様にはご理解いただきたい。事務局については今回の委員の皆様のご意見を、今後の参考にされたい。

協議事項【公営住宅で対応すべき特に配慮が必要な要支援世帯数（草津市住生活基本計画）の算定について】

【会長】

それでは議事（3）について事務局から説明をお願いします。

【事務局】

（資料2の公営住宅で対応すべき特に配慮が必要な要支援世帯数（草津市住生活基本計画）の算定について説明。）

【委員】

建替え後の住宅はエレベーターがつくのか。

【事務局】

建替え後の団地はバリアフリーでエレベーターのついた団地を整備する予定である。

【委員】

セーフティネット登録住宅とはどういった制度か。

【事務局】

セーフティネット住宅登録制度とは、民間の賃貸住宅や空き家を賃貸人が登録でき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅である。

【会長】

家賃は通常の賃貸住宅より安価なのか。

【事務局】

通常の賃貸住宅がセーフティネット住宅として登録されていることから家賃の配慮

はない住宅である。住宅要配慮者を拒まないという趣旨の制度であることから公営住宅のように応能応益家賃という制度はとっていないので、所得の低い方が低廉な家賃で入居できるわけではない。

【委員】

資料2のP27のセーフティネット住宅について説明いただきたい。

【事務局】

セーフティネット住宅の登録制度は、民間の賃貸住宅や空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録する制度であり、入居者を要配慮者に限ったものではないが、制度の趣旨は、要配慮者の居住の安定確保を図るためとしてできた制度であることから、民間で対応する世帯数として考えている。

【委員】

セーフティネット住宅全体の話をしていただいたが、Bの高家賃負担世帯について民間の家賃を負担するのは難しいのではないか。

【事務局】

高家賃負担の層に関しては、家賃の低廉な公営住宅で対応するのが理想であるが、草津市のストックとしては453戸しかなく、現実的には厳しい。全国的には公営住宅の数を減らすのがトレンドであるが、草津市は旧陽ノ丘団地の除却分、公営住宅を増やす方向で検討している。要支援世帯の算定については、現実的な対応として、公営住宅だけでなく、セーフティネット登録住宅も含めて対応させていただくという形で算定した。

【委員】

限られた財政の中で要配慮者世帯に対応していることについて理解した。すべてを解決することは難しいが、より良い解決に向けて模索してもらいたい。セーフティネット住宅については、収入の壁の他に、高齢や障害がある方を受け入れることもできるので安心できる。

【会長】

今の意見も踏まえて今後の参考としていただきたい。

【会長】

他にご意見ありますか。なければこの議案については以上としてよろしいか。

(意見なし)

それでは、本日の意見を事務局のほうで参考にさせていただきたい。

【事務局】

本日いただきましたご意見については今後も検討を重ねて参ります。

5. 閉会

【事務局】

本年度の審議会の開催予定については今のところ予定しておりません。今後案件が出て参りましたらご連絡します。

【事務局】

最後に建設部副部長より閉会のご挨拶を申し上げます。

【島田副部長】

建設部副部長の島田でございます。

委員の皆様におかれては、慎重な御議論を賜りまして、誠にありがとうございました。

本日の審議の内容を踏まえまして、後日、会長から「子育て世帯に対する住宅支援および入居者資格の見直しについて」答申をいただく予定をしております。

また、「エレベーターのない公営住宅の利便性係数の見直し」と「公営住宅で対応すべき特に配慮が必要な要支援世帯数の算定」につきましても、本日御協議いただいた内容を踏まえまして検討してまいりたいと考えております。

最後に、朝夕冷え込んでまいりましたので、委員の皆様におかれましては、お体には十分御留意をいただき、益々ご活躍されますことを祈念申し上げまして終わりの挨拶とさせていただきます。

本日は、ありがとうございました。

以上