

第1回草津市営住宅家賃改定審議会議事録

日 時：平成30年7月20日（金）14時00分から15時30分まで

場 所：市役所6階 教育委員会室

出席委員：【1号委員】石井委員、岡本委員

【2号委員】藤原委員、水谷委員

【3号委員】小寺委員、田村委員、中村委員、中山委員、森川委員、
吉岡委員（五十音順）

欠席委員：0名

事務局：橋川市長

【建設部】寺田総括副部長

【住宅課】田中課長、高谷課長補佐、鶴房主査、山本主任

傍聴者：1名

1. 開会

【橋川市長】

皆様、こんにちは。草津市営住宅家賃改定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。

委員の皆様におかれましては、本審議会の委員に御就任を賜り、また本日大変お忙しい中御出席を賜りましてありがとうございます。

さて、本審議会は市営住宅の家賃の改定に関し幅広い視点から御審議をいただくものでございますが、今回の審議会におきましてはこの後諮問をさせていただきますが、市営住宅の中でも特に改良住宅等の家賃改定について御審議をお願い申し上げます。

同和対策事業の一環により整備をいたしました改良住宅等については、入居者の方への譲渡処分を前提としておりまして、政策的に安価な家賃として現在も御入居をいただいておりますが、入居者の方の居住の安定の確保、これからの地域のさらなる発展、また同和問題に関する心理的差別の解消のためには、改良住宅等の譲渡処分、ならびに政策的な家賃の見直しは大変重要であると考えております。

市では、昨年度に改良住宅等の譲渡処分に関する基本方針の策定を行うなど、譲渡

に向けた環境の整備が進みましたことから、家賃の改定に向けて取り組んでまいりたいと考えております。

委員の皆様におかれましては、さまざまなお立場による多様な御意見を賜り、方針に御検討をお願い申し上げまして挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】

<草津市附属機関運営規則第6条に基づき、審議会が成立していることを報告>

2. 委員紹介、審議会の設置目的、会長・副会長選任

【事務局】

<各委員および事務局の紹介>

<資料1に基づき審議会の設置目的を説明>

<草津市附属機関運営規則第4条第3項の規定に基づき、委員の互選により会長および副会長を選出。会長：石井良一委員、副会長：小寺和之委員>

3. 諮問

<橋川市長より石井会長へ諮問>

4. 議事

(1) 「審議会の公開・非公開の決定」

【事務局】

<資料2に基づき説明>

【会長】

特に問題がなければ、原則公開ということでございますので、公開ということで審議を進めたいと思っておりますがいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

<全員異議なしと回答。以降の審議会を公開で進めることが決定>

(2) 「市営住宅の概要」

【事務局】

<資料3、参考資料3-1および参考資料3-2に基づき説明>

<質問なし>

(3) 「改良住宅譲渡処分」

【事務局】

<参考資料4-1、参考資料4-2および参考資料4-3に基づき説明>

【委員】

譲渡価格は大体いくらぐらいのものになるのか、教えてください。また、入居者には説明をされているのでしょうか。

【事務局】

建物のタイプで、Aタイプは分割できますがBタイプは分割ができず敷地が非常に広くなっておりますので、そのあたりでも価格が変動いたします。

個別の金額等については、現在入居者様に訪問させていただいており、概ねの価格について御説明させていただいております。その中で、今年度中にある程度の御意向を確認していくというようなスケジュールで進めておりますのでよろしくお願い致します。

<参考資料4-1の補足説明>

【会長】

概ね何割の方たちが譲渡を希望されていますか。譲渡希望が多いのか、そのまま住み続ける人が多いのか。

【事務局】

昨年度、訪問に行かせていただき、金額の提示をせずに御意向だけをお伺いいたしました。現在250戸のうち譲渡の対象となる世帯は170世帯ほどになりますが、70世帯の方が昨年度の段階で譲渡に関心があるとのことでした。

ただし、170世帯の中でも訪問できていない、結局は会えずじまいという方もございましたので、感覚的には4割、5割ぐらいの方に関心があるとおっしゃっていただいたという感じでした。

現在、金額の提示をしながらお話をお伺いしておりますが、約半分の世帯の方が関心を持たれております。団地によって大分差はありますが、そういった感触は得ております。ただし、買取りの時期については、今回の家賃改定幅が分からない、さまざま

まな条件が提示できない状況にありますので、来年即買い取るというところまで決断いただけている方は、あまり多くはありません。

家賃改定の姿が見えてまいりましたら、来年度以降に即買取りで進められていただくのかについて、意思決定をお願いしたいと考えております。

【副会長】

入居者の収入源の内訳を教えてください。生活保護、年金、国民年金、本当の無収入なのか。

【事務局】

収入の状況ですが、住宅課では把握しておりません。公営住宅は、毎年の収入申告で税の情報を閲覧させていただけますが、改良住宅については家賃が定額ということもございますので、そういった情報の閲覧はできないということになっております。

【委員】

訪問して口頭で収入源を確認するだけですか。

【事務局】

買取りの意向の方については、職業、収入までのお話は聞いておらず、買取りの希望のみを聞いております。国もその方個人を特定して収入があるかないかということではなく、親戚やその周りの方も含めて買取りの資力があるかということによいと申しております。

【委員】

譲渡にはどれぐらいの期間がかかるのか。何十戸も一度に進められるのか。

【事務局】

譲渡ですが、国の承認が必要になります。まず買取りの御意向をいただき、具体的に鑑定評価をとらせていただいた額をもってお客様の契約の御意向を確認した後、国に審査を出させていただきます。

その審査が事前審査も含め約4か月程度かかり、審査が終わった後以降でしか正式な調印ができないという形になります。最終的には、譲渡の承認を得て、その後分割工事、その後表題登記等の作成から登記の整理を行いまして、国は契約後6か月以内に最終的な完了の報告書を提出するようにと申しており、お客様の買取りの御意向から登記の変更までが1年程必要となります。他市町の課題として挙がっておりますが、お客様の状況の変化等によって資金が捻出できなくなるケースがあると聞いておりま

す。

どれだけの戸数が同時に進められるかというところは、市の財政的なボリュームでいいますと、分割工事が必要な住宅の譲渡希望者が多ければ多いほど工事負担が出てまいりますので、現状では申し上げにくいところです。全て同時に譲渡希望が出てきた場合、現実的には工事が回り切れない可能性が十分ございますので、そのあたりは毎年度毎年度の中で市の組織、体制も含めまして、どれだけできるのかというのは考えてまいりたいと思っています。

【委員】

改良住宅の方は収入源が分からないとのことですが、訪問をされて聞いた金額で応能応益家賃を決定するのですか。また、公営住宅同様最大5割の減免はあるのか。

【事務局】

譲渡の意向確認の訪問では、譲渡希望の方は収入をお伺いし、その場で試算をして概算価格を提示するという形になろうかと思っております。

実際の応能応益的家賃の導入にあたりましては、新たに収入申告をしていただく形に変わります。譲渡を来年度に受ける方については、口頭でのヒアリングになろうかと思いますが、それ以降の方については、収入申告書を提出していただき、条例等でも税情報の参照ができるように改正をした上で、全体像の把握というのはできると思っております。

減免についてですが、公営住宅と同様に収入に応じての家賃設定ということになりますので、区別することなく同様の仕組の中で対応していければと考えております。

【会長】

今回改良住宅の方も公営住宅法にある家賃算定基礎額を使用しますか。

【事務局】

同じ表を使わせていただくという形になります。

【会長】

家賃額については、資料3の10ページ右側にあるような金額のイメージになってくるわけですか。

【事務局】

おっしゃるとおり、こちらの金額が概ねの家賃額になってこようかと思えます。

【会長】

譲渡の分割払いは何年の分割払いか決まっていますか。

【事務局】

10年間の120回払いという形で想定をしております。

【会長】

10年分割とすると、月々の支払いが家賃相当額になる可能性もあるということですか。

【事務局】

おっしゃるとおりです。

収入に応じての家賃になりますので、収入の階層が一番低い方で減免を踏まえると、買取額よりは安価な家賃となります。一方で、中間所得層以上の方については、分割払いを選択された場合の毎月の支払額と家賃額は均衡してきます。

しかしながら、そこには激減緩和も出てきますので、そこも判断の材料になってくようかと思えます。

【会長】

逆に捉えると、そのような形で譲渡を促すことができるということですね。

(4) 「質疑応答、意見交換」

【委員】

入居者の方は国民年金の方が非常に多く、収入の低い方が多いと思います。家賃が今までの4倍5倍になってくると、非常に負担が増してきます。

年金生活を聞きますと、月々5万、6万の方もおられますし、本当に低額で働いておられない方もおられますので、現在の家賃は低いから払えているけれども、高くなるとどうかなという心配はしています。

入居者の方から、「この制度、本当に生活できない」と相談があった場合、我々としては救う方法がありませんし、生活保護という方法しかないのかなという思いもあります。そうなると、現在年金で頑張っている方が、家賃制度改正によって生活保護を受給しなければいけない心配がでてくると思います。

【委員】

家賃改定とその影響のバランスを考え、改定内容を検討することが必要であると感じました。

【委員】

一番大事なことは、先に入居者の方へ個別に話をした後、審議に入っていくことではないか。

【委員】

譲渡をされた後の修繕はどのようにされるのか疑問です。

【事務局】

譲渡後の修繕については、お客様で対応をお願いします。固定資産税もかかってまいりますので、そのあたりについては契約前に御説明をさせていただき予定にしております。

【委員】

改良住宅と公営住宅は全然違うものですので、改良住宅には改良住宅の家賃設定をお願いしたい。

【委員】

入居者の方に無理のない家賃設定が必要であると思います。

【委員】

経済格差をなくすために、一般公営住宅に家賃を近づけていくのも一つの方法だと思いますが、入居者の方にとっては、急に2倍、3倍になるのは酷だということも思います。

その辺を考慮した形で、審議を進んでいくのが一番ベストではないかなと思います。

【委員】

買取後どれだけそこで生活できるのかも問題ではないか。

【副会長】

譲渡を受けた後は様々な費用が発生するという不満もあり、譲渡を受けるということに対して消極的な方もおられるかと思えます。かといって、そうなってきましたと当然家賃改定となりますが、そのあたりの均衡が難しいなと思えます。

ただ、入居者を苦しめるようなことになるのは問題なので、両方慎重にしていかなければならないというのは思いました。

【会長】

現在ようやく譲渡を進めることのできる環境になったので、私としては、6割、7割ぐらいが基本的に譲渡を受けられるように、今回の改定について皆さんで知恵を絞

っていきたい。

(5) 「今後のスケジュールについて」

【事務局】

<資料5に基づき説明>

4. 閉会

【寺田総括副部長】

本日は、長時間にわたり御審議賜りまして、ありがとうございます。本日は第1回ということで、市営住宅の概要と改良住宅譲渡処分の方針について御説明をさせていただきます。次回から具体的な家賃改定についての御議論をお願いしたいと思います。

冒頭、市長の話でもありましたように、この住宅の家賃改定につきましては市の重要な施策と考えておりますので、それぞれのお立場で貴重な御意見を賜りますようよろしくお願いします。

最後に、今年は特に暑い時期でございますので、委員の皆様におかれましては、体調管理をよろしく願いしまして、最後の御挨拶とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

以上