

様式第 1 (第 15 条関係)

会 議 録

会議の名称	第 1 回和泉市営住宅運営審議会
開催日時	令和 5 年 1 1 月 1 7 日 (金) 午前 1 0 時 0 0 分から午前 1 1 時 3 0 分まで
開催場所	和泉市役所本館 5 A 会議室
出席者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・和泉市営住宅運営審議会委員</li> <li>石原日出子委員、末下広幸委員、徳尾野徹委員、眞砂裕充委員、黒川佐千子委員、小林順子委員</li> <li>※遠藤望委員、松下洋司委員は欠席</li> <li>・事務局 (都市デザイン部建築住宅室)</li> <li>森吉副市長、八木部長、藤里室長、中埜総括主幹、武村総括主査、松藤主事</li> </ul>
会議の議題	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 和泉市営住宅長寿命化計画の改定の進め方について</li> <li>(2) 和泉市営住宅を取り巻く現状について</li> <li>(3) 和泉市営住宅長寿命化計画の改定の論点について</li> </ul>
会議の要旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局から各議題の説明を行い、その内容について質疑応答、確認及び意見を受けた。</li> </ul>
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他 ( )
その他の必要事項 (会議の公開・非公開、傍聴人数等)	会議公開 (傍聴者なし)

審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

【次第1 開会】

（事務局）

委員8名のうち6名が出席で過半数を満たすため、和泉市営住宅運営審議会規則第7条の規定により本日の審議会が成立していることを報告。

【次第2 副市長あいさつ】

森吉副市長 あいさつ

【次第3 委嘱状の交付】

森吉副市長から各委員に委嘱状を交付。

【次第4 委員の紹介】

事務局から委員、事務局職員を紹介。

【次第5 会長、副会長の選出】

委員からの推薦により徳尾野委員が会長に選出。  
徳尾野会長の指名により松下委員が副会長に選出。

【次第6 会長あいさつ】

徳尾野会長 あいさつ

【次第7 案件の諮問】

和泉市営住宅長寿命化計画の改定について、和泉市営住宅運営審議会規則第2条の規定に基づき森吉副市長から審議会に対し諮問。

【次第8 議事】

（1）和泉市営住宅長寿命化計画の改定の進め方について  
資料1に基づき、事務局から説明。  
意見、質問等なし。

（2）和泉市営住宅を取り巻く現状について  
資料2に基づき、事務局から説明。

（石原委員）資料の3ページの人口推移のところ、上位・下位と説明があったと思いますが、それで検討していくということで間違いはないですか。

（事務局）人口推移については、現在、和泉市で人口ビジョンというものを定めており、そちらの記載をそのまま引用しております。それで実際のところは、下位推計に近い形で推移している状況ですので、そちらで検討していく必要があると考えているところで

す。

(石原委員) 和泉市では、上位・下位と設定せずに一本で人口ビジョンを考えていくという話があったと思うのですが、それはこの中には反映されないのですか。

(事務局) それについてはまだ策定されておらず、来年度以降、政策企画室で取り組んでいくことになっていきますので、今回の計画で市営団地については現状の人口ビジョンを採用して進めていくこととしております。

(会長) 上位・下位というのは相当に幅があり、いわば最も楽観的な形と悲観的な形の予想といった感じのもので、現状は人口が最も減る予想のほうに近い動きを示しているということです。それで政策としては中間をとって一本化していく方向であれば、矛盾が生じるのではないかということをおっしゃっているのだと思います。

(事務局) 中間をとるということではなく、一本で示すということが議論されているところですが、現状ではその内容がまだ決まっておりません。

(会長) ではそれが決まってくると、こちらの数字も変わってくる可能性があり、また改定の可能性もあるということですか。

(事務局) そういうことです。今回の計画に加えるべきかどうかというところで、次回にでもお話ししてもらおうと思っていたのですが、これまで統計資料としては、住宅・土地統計調査という資料を使っております。これが平成30年のデータになっております。これが5年ごとの統計でして、今がちょうど5年目にあたり、速報値が来年の夏頃に出てくるという情報を聞いています。一方で今回の計画の見直しについては、5年での見直しを国交省の指針でも示されており、また本市では大規模な集約建替えもございまして、その補助金の関係でも、計画に明記していることという要件がございまして、今回計画を改定する次第なのですが、住宅・土地統計調査等の数字が後から出てきて、今回改定する計画の数字と大幅な乖離が生じるようなことがあれば、改めてその部分については一部改定を行うといった文言を入れるかどうかの議論をさせていただこうかと考えているところです。

(石原委員) 了解しました。

(末下委員) 14ページに空室の状況一覧がありまして、令和5年3月時点で入居戸数が1,501戸となっています。それで21ページを見ると、10年後の令和15年には市営住宅の戸数を1,589戸にしていくとなっていますが、現状の入居戸数にプラス88戸ということですよね。

(事務局) 現時点での入居戸数が1,501戸ですが、21ページの市営住宅の予想管理戸数の図を見ていただくと、現状のところ第1期工事対象の534戸と第2期工事対象の598戸が老朽化のため集約されて、新たに230戸と320戸の計550戸の住宅をつくる形になります。現状の総戸数は2,171戸ですが、この中には空室もあり、募集停止をかけているところもあるので、統計的には年3%ずつくらい入居者が減っていくことになっています。それで新設される550戸に工事対象となった2期分の入居者の方が入られることとなります。それと残った住宅の戸数を足した合計が1,589戸ということになります。

(末下委員) 和泉中央住宅ができたけれど、今は募集されていませんが、あそこに住みたい人がたくさんいます。今回の計画についても募集の枠に入れない人が現れるのではないかという気がします。その点はどうなのですか。

(事務局) 築年数の浅い公営住宅については、今後、集約建替えをして550戸に収めるために、現在の古い団地にお住まいお方ですぐにでも移転したいというご希望の方がいらっしゃれば移転していただくという形で、集約建替えのために空室を活用させてもらっています。その希望がなくなったことがわかった段階で、市が改めて一般公募を行っていくことを検討していきます。

(末下委員) わかりました。

(小林委員) 将来的に市営住宅を1,189戸にするという説明でしたが、この数字には、今後高齢化が進み高齢者が増えて、入居対象が増えることも考慮されているとは思いますが、最近では配偶者居住権などができて、配偶者が亡くなった後に住居に困るといったことも制度的に減ってくると思いますし、一方で、若年層で定職に就かず、市営住宅の対象になるケースも出てくるかもしれませんし、今後状況がいろいろ変わっていくことが考えられると思います。それでこの1,189戸という数字は今後変更が必要になってくるのではないかという気がするのですが、一度計画を立てて建設をしてしまったら、対象者が減ったとしても住宅を減らすのは難しくなると思います。老朽化したら、改築や維持管理といったことをせずに減らしていくのかもしれませんが、実際に減らすのは容易ではないと思います。府営住宅では半分くらいが空家だということも聞いており、府営住宅とかURとか、その辺り全体を見た数字なのかもしれませんが、今後見直しも随時行っていかなければいけないのではないかというように思います。

(会長) 今のお話は、この数字の根拠がいま一つ理解できないということではないかと思います。感覚としては多すぎるという感じでしょうか。

(小林委員) 多いのか少ないのかははっきりわかりませんが、ただせっかく新しいものを建てても、すぐに空室ばかりになるのではないかという気がします。

(事務局) 市営住宅の供給量・需要量を決める際、市営住宅だけでなく、当然府営住宅やURといった公的住宅の市内の総数を見ながら、市営住宅の必要数を国のプログラムに基づいて算出するというのを今回の計画の改定作業の中でしておりまして、後で説明させていただきます。ただ、市としては市営住宅の将来管理戸数として示している1,189戸については、すでに計画で定めており、あくまで市として持つ市営住宅の整備戸数ということでご理解いただけたらと思っております。先ほど申し上げたとおり、今回需要推計をしておりましたが、将来的に1,189戸よりも多く必要というデータが出たり、実際にそうした市営住宅が足りないという状態になった場合には、市が自ら積極的に市営住宅を建てていくという施策ではなく、他市の事例を参考にしながらはなりますが、民間の空家や民間のストックを活用していく中で、家賃の差額補助を行うとか、民間の賃貸住宅を借り上げるなど、他の手法により住宅の必要な方に住宅を提供していく方法を模索するといった記述をこの計画に入れていきたいと考えているところです。

(会長) 今の説明は足りなかった場合の対応でしたが、小林委員の心配は余ったらどうするかというところであったように思いますが。

(事務局) 市営住宅において、応募状況はここ数年2倍を超えています、確かに古い住宅では応募倍率が下がってきているのが実態です。ただ、例えば府営住宅でも寺田にできた新しい住宅などでは応募倍率が十数倍にもなっていますし、和泉中央住宅でもお風呂など三点給湯が付いてエレベーターも設置されていることから、募集を出せば倍率はかなり上がってくることが予想されますので、市としては余ることは今のところ想定しておりません。

(事務局) 補足としまして、市営住宅に限って言いますと、おそらく空家が目立つという印象を持たれていると思いますが、それについては冒頭で説明させてもらったとおり、市営住宅の集約建替えを行い、現在の1,800戸ほどから1,000戸ほど減らしていかなければならない中で、政策的に入居をストップさせていただいており、その関係で空家が目立って見えていると思われるところであります。

(黒川委員) 車いす用の部屋で住民の高齢者の方が亡くなって、お世話をするというところで一緒にいられていた若い方がそのまま残っていますが、そういう状況では部屋を変えてもらうことは不可能なのでしょうか。車いすの利用者でない方がいられているのはもったいないような気がします。

(事務局) 住み替えについては、例えばご高齢でエレベーターのない4階に住んでいてどうしても不都合であるというような場合は、市の住み替え施策で例えば階段のない1階への住み替えを承認しているといったことはあります。ただ、今の状況については初めてお聞きしたことでもあり、市から移動してくださいと言えることかどうかという問題もあり、現時点ではっきりとお答えはできませんが、対応については検討させていただければと思います。

(会長) 例えば車いす用の住宅に健常者の方が住んでいて、その方から希望が出された場合に制度上で移ることはできるのですか。

(事務局) 制度として公営住宅法上では不可能ではないと思います。ただ、引っ越しにかかる費用をどこが負担するかという問題はあると思います。市営住宅の集約建替えに伴い引っ越ししていただく場合については、移転補償をさせていただいていますが、例えばご高齢の住民様の都合で移転していただく際には、自己負担で対応いただいております。今の車いす住戸から移転する話についても、その辺りの整理も必要になると考えているところです。

(真砂委員) 公営の賃貸住宅にはUR、府営、市営とありますが、入居されている方には、高齢者や障がいのある方、あるいは子育て中の共働きの方などがいらっしゃると思います。そうした方々の暮らしの中で、今地域の力が落ちてきていると感じています。自治会、町会の加入率も下がる一方ですし、地域のリーダーとして活躍していただく方も成り手不足といった問題も抱えています。この場合はハード面に関する検討、すなわち新しい住宅の建築、老朽化した住宅の建替えや改良など、建物に関する議論がなされる会合だと思いますが、このような大きな計画を進めるときに、計画達成時に持続可能な

地域社会になっているか、地域のコミュニティが成り立って維持していけるような形になっているかということに配慮いただいて進めていただきたいと思います。

（会長）確かに長寿命化計画も大きく解釈すれば、住む人のコミュニティがなければ、ハードが立派でも地域がすたれていくということはあると思います。すこやかリビングもそうした主旨による政策の一つなのかなと思います。

（黒川委員）すこやかリビング黒鳥に12年携わっております。こちらでは高齢者の独居の方が多いため、市役所などからの封書は見てほしいということで、すべて開封せずに持って来られます。見ることに難しくなっていて、そういう方々はいろいろなことをしてほしいと思っています。すこやかリビングは元々孤独死をなくそうということで、週2回65歳以上の登録された方のお宅に訪問しております。実際にそれで孤独死を防げたケースもあり、本当に必要な取り組みだと思っています。また、高齢者は1人で部屋にいたら認知症にかかる心配がありますが、すこやかリビングでは毎日3時から15分間体操の時間を設けていますので、そうした場に参加して、健康に過ごすことに役立ててもらえたらよいと思っています。

（会長）長寿命化の計画の中に、このようなソフト面からの支援も検討してよいかもしれません。

（事務局）はい。計画においてはすべてハード面に関するものばかりではなく、当然市営住宅を取り巻く環境における課題もあることから、現計画でもすこやかリビング等の記載をしておりますので、その部分に入れるような形で考えていけたらと思います。

（3）和泉市営住宅長寿命化計画の改定の論点について  
資料3に基づき、事務局から説明。

（末下委員）市営住宅の抽選会が5月と12月の年2回しか開催されていませんが、府営住宅の場合は2か月に1回募集されています。市営住宅の募集を増やせる余地がないのかお尋ねしたいと思います。

（事務局）市営住宅は年2回の募集になっておりまして、これについては政策空家ということで募集を停止している関係上、公募に出せる件数が限られているということがまず1点あります。それから退去していただいた後、すぐに貸出しできるわけではなく、次に入っていただくために改装工事が必要になってきます。現在5月と12月の募集になっているのですが、5月については退去後にあまり手を加えなくてよい物件の募集を行っています。一方で改装をしないと貸出しできないような物件については、予算を承認いただいた後に4月から入札等を行い工事という流れになりますので、募集が12月になってくるという次第です。府営住宅はストックが多いので募集できる件数が多いということがありますが、市のほうでは年2回の募集でストックがなくなる状況になっています。ただ、今後政策空家等の必要性がなくなりストックが増えれば、募集方法についても改めて検討したいと考えているところです。

（黒川委員）少しこの内容からずれますが、市営住宅は府中駅から2kmくらい離れています。またバスの本数も少なく、皆さん病院や買い物に行くのが困難な状況なので、市のほうで乗合タクシーといったものは考えていただけませんか。今はコープの移動

販売車が週1回来てくれていますが、病院などはタクシーで行ったら片道1,500円くらいかかり高くなりますので、家計に負担がかかってしまうのです。

(会長) 今後集約したら、さらに移動手段のニーズも増えると思われるので、可能性はないかというところですが、どうでしょうか。

(事務局) 委員のご指摘のとおり、高齢者の移動については喫緊の課題であると認識しております。市で運営しているコミュニティバスもあるのですが、これでもなかなか行き届いていないということもございますので、現在交通施策として、電話やスマホで予約して利用いただくというデマンド交通の運用について、実際に検討しているところです。委員からご意見いただきましたので、それをさらに推進していきたいと思っております。

(石原委員) 資料中の「長寿命化改善とLCCの縮減」のところで、従来は「外壁改修、給水管・排水工工事、屋上防水工事のみを概算工事費として算定している」ということでしたが、これ以外にどういう工事を考えているのかお聞かせ願えますか。

(事務局) 廊下やバルコニー、階段等、細かい部分の防水が必要と考えており、実施していきます。実は国交省の指針では、詳細な試算は行わなくてよいというようなことが示されており、その方向で試算を行っていたのですが、実際に事業を実施していくと、工事費に乖離が出たり、会計の際に長寿命化系計画との検証をしているのかというご指摘もいただいている中で、やはり計画と実態を合わせていくことが求められると考え、必要な工事については試算に入れていくことを考えているところです。

(石原委員) ということは、次回はそうした部分も含めて算定案を提示していただけるということですか。

(事務局) はい。考えている工事も含めて算定を行い、長寿命化の費用対効果の見通しという形でお示しできればと考えています。

(小林委員) 集約化とは関係ないのですが、市営住宅は、廊下や階段など外見はきれいに見えても、中に入ると結構汚れていたりします。管理人がいないためということもあると思いますが、きれいに保ってほしいと思います。

(会長) 市営住宅は現状では共用部分の清掃はどなたが担っているのですか。

(事務局) 市営住宅については他の民間の賃貸物件と趣旨が異なっておりまして、ある程度低廉な家賃でお貸ししていることもありますので、共用部分の掃除については入居者の方に行っていただくことになっています。原則的に高木の剪定などは市のほうで行っていますが、草抜きなどの管理についても入居者の方をお願いしております。ただ、先ほどもお話いただいたように、入居者の高齢化・単身化の傾向から共用部分の管理が難しくなっているという課題もお聞きしていますので、地域とも連携しながら管理方法について模索していきたいと考えております。

(会長) それは入居者の管理組合的なものをつくるといった、組織づくりとか仕組みづくりをされているということですか。

(事務局) 現在、各団地で入居者組合を設けていただいております。そこで対応いただくなどしております。また、富秋中学校区でいいますと、まちづくり検討会議というのを地域の方で立ち上げてられておりまして、市が全てに対応できるというわけではありませ

るので、市が地域の皆様と連携し協働しながらよい地域にしていくような取組みの仕組みを構築していかなければならないと考えているところです。

(真砂委員) 民生委員児童委員というのは居住地から委員の方に来ていただくのですが、賃貸のところにお住まいの方は、生活困窮の方や、高齢者、障がい者、子育て中の方など、見守り対象の方である場合が多くなっています。そこからお世話をする側の民生委員児童委員を出せるのかといったことが課題になっていまして、危惧しているところです。ですので、ハード面の大きな改革をしていくときには常にソフト面にも配慮いただき、地域コミュニティを育成していく環境になるように、常に念頭に置いていただければと思います。それから先ほど話に出ましたとおり、交通や買い物といったことが社会問題になってきていますが、そうした面も含めて総合的に考えていただき、特に富秋中学校と2つの小学校を統合して9年生の学校にするという教育委員会が進めている部分もありますので、そうした部分も含めて地域のコミュニティをしっかりと育てていくという観点を常に持っていただきたいと思っております。

(会長) 市民代表の委員の方からソフト面も大切にしてほしいという指摘がありました。この論点整理の中にはソフト面の話が入っていないですね。「その他」の3つめくらいに運営のことや、地域でのサポートといったことを入れておく必要があるのではないかと思ったところです。

(事務局) 今回ご提示したのは、あくまで市のほうで考えた案ですので、今回いただいたご意見を踏まえて、次に素案の形で反映していきたいと思っております。

(黒川委員) すこやかリビングでは、掃除ができなくなった高齢者の方が来られたら、介護申請を包括支援センターに繋いでいくという仕事もしています。

(会長) 今は市営住宅も点在しているので、多方面な地域の方からサポートいただける可能性があるのですが、今後集約していくとサポートする側もその地域の方だけになってしまうことも考えられ、様々な課題も出てくるような心配もされていると思うので、その辺りも論点に入れていただければと思います。

(石原委員) 先ほどの小林委員の話に少し関連するのですが、退去したら改装されると思いますが、市営住宅に長年住まれていると経年劣化があると思います。それで経年劣化の場合どこまで市が対応するのかといったことは明確になっているのですか。

(事務局) 基本的に躯体や給排水管といった部分は市で対応させていただきます。どういう場合は市が負担し、どういう場合は入居者の方で対応していただくかという負担区分を入居時に示しておりますので、それに則っていくことになっております。

(石原委員) やはり入居者に高齢者の方が多くなって、掃除関係ができないといったことなど、高齢化が進むに伴って、入居者の暮らしの中で様々な問題が生じてくると思います。その辺りも含めて改善できるところは改善していただきたいと思っておりますので、お願いいたします。

#### 【次第9 その他】

事務局から次回審議会日程について連絡。



(会長) 本日欠席の2名の委員にもご意見を聞いて次の論点などに反映していただければと思います。それでは、他には特にないようですので、これもちまして、会議を終了いたします。長時間にわたり誠にありがとうございました。