

様式第1（第15条関係）

会 議 録

会議の名称	第2回和泉市営住宅運営審議会
開催日時	令和6年1月25日（木）午前10時00分から午前11時10分まで
開催場所	和泉市役所本館庁議室
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、遠藤望委員、眞砂裕充委員、黒川佐千子委員、小林順子委員</li> <li>※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>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）今後のスケジュールについて</li> <li>（2）「和泉市営住宅長寿命化計画（改定版）」素案について</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（ <div style="text-align: right;">）</div>
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2名）

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7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 会長あいさつ】

徳尾野会長 あいさつ

【次第3 議事】

(1) 今後のスケジュールについて

資料1に基づき、事務局から説明。

意見、質問等なし。

(2) 「和泉市営住宅長寿命化計画(改定版)」素案について

資料2、資料3に基づき、事務局から説明。

(小林委員) 劣化度、居住性にかかる改善の必要性の追加で、坊城川、繁和第二、黒鳥第二が改善に追加されましたが、それぞれの築年数は何年ですか。

(事務局) 資料3の40ページの表にそれぞれの住宅の建設年数を記載しておりまして、坊城川住宅は平成8年度に建設し、27年くらい経過している建物です。繁和第二住宅は平成12年から14年度建設で23年くらい経過しています。黒鳥第二住宅については平成19年から21年度建設で、だいたい16年が経過しています。それぞれの団地がこれからの10年間で、20年から30年が経過することとなります。本計画においては、古くなり不具合が出てきたから修理するというのではなく、予防的保全を図っていくという観点から事前に外壁等を改修することで建物を長寿命化させる改修を行う方針であり、今回この3つの建物について改善が必要とさせていただきました。

(小林委員) ありがとうございます。資料2の2ページの、4)劣化度・居住性に係る改善の必要性というところに高齢化仕様対応が入っていますが、他の改善が必要なところも含めて元々が入っていなかったのでしょうか。

(事務局) フロー図に関しては、先ほどのコンサルタントの説明のとおり、劣化度を判定項目に入れたということですが、三点給湯の有無や高齢化対応の有無については、元々このフロー図に入っていました。ただ、新しい住棟は三点給湯や高齢化仕様は当然図られています。古い住棟については未対応のところもあります。現在お住まいの住戸を高齢化仕様に変えていくのではなく、長寿命化改修工事を優先的にさせていただく計画です。

(会長) ある年代から前が高齢化未対応という明確なものはないのでしょうか。大きくはエレベーターがあるかないかですか。

(事務局) エレベーターもそうですし、住戸内の段差等、そういった部分がバリアフリ

一に対応した設計になっているかどうかというところになるのですが、基本的に改良住宅については、建てたのが昭和から平成ということで対応できていません。坊城川、繁和第二、黒鳥第二の住戸は三点給湯とバリアフリーは対応できている状況ですので、この計画の最終の結論になりますが、古い団地、バリアフリー化できていない団地について原則集約建て替えを行っていく中で、新しい団地、新しい住戸を作っていくことでの対応を考えてございまして、室内を福祉対応にするような個別工事を行っていくことは、この計画では想定していません。

(会長) ありがとうございます。「改善が必要」と判定されたもののうち、新たに「改善が必要」に加わった3団地以外は高齢化仕様対応していないということですね。

私から質問があります。1次判定、2次判定、3次判定とあるのですが、これは誰が、どのようなタイミングで、どのようにして判定されるのですか。機械的にできるものなのか。

(事務局) 基本的にこちらの判定については、毎年行っていくというものではございません。計画を立てた段階において判定を行い、それぞれの住棟ごとの方向性を決めるという形になります。今回はあくまで5年経過での一部改定でございますので、このフロー等の判断はそのまま使いながら、新しい要素として予防保全の観点から劣化度という判定要素を入れたフロー図に基づき、資料2の3ページに記載のとおり、団地別の事業手法の結論を導き出してしております。これに基づき今後10年、事業を実施することとし、5年経過時点で見直しを図っていくという形でございます。

(石原委員) 資料2の6ページの「3. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」について、長寿命化型改善事業費として外壁塗装で言えば70万から120万円とありますが、今は建設資材コストが上がっていると思うのですが、その辺も考慮しての算出の仕方と考えていいのでしょうか。

(事務局) 塗装の費用など工事費については、毎年この計画に基づいて外壁塗装等の長寿命化改修を行っている中で、直近の実績ベースの金額を記載しているので、将来の増加率をかけているものではありません。直近での市場価格とイメージいただけたらと考えています。

(石原委員) では、記載している数字も、将来的には増加となる可能性は高いということでしょうか。

(事務局) これから経済情勢がどうなるかによりますが、人件費が上がるのが想定されますので、今の費用より増加する可能性が考えられます。ただ、こちらについては、記載のとおり予算を担保するというのではなく、長寿命化改修した場合としない場合のLCCを比較して効果が出ているかどうかの検証という形になります。このLCCには除却費など維持管理費が含まれているのですが、将来的に物価が上がるとすると維持管理費の全ての項目が一律に増額になると想定されることから、LCCの関係性は変わらないものと考えてございます。また、実際に予算計上する段階では物価上昇等勘案された金額になります。

(黒川委員) 資料3の51ページの一番下の世帯人員ですが、2人でしたら240万円

ですが、仮に3人おられて1人亡くなられたり出られたりし、300万円の収入があった場合、そういう通知は届くのですか。

(事務局) 公営住宅である市営住宅につきましては収入要件が決まっており、それぞれの世帯の人数に応じて収入の上限が決まっています。その上限を超えた世帯については年に一度、収入超過者認定という形で住宅の明渡努力義務について説明し、他の公的賃貸住宅も含めて引っ越し等検討してくださいという内容のお知らせを通知します。それよりさらにもう1段階上の高額所得者については、「公営住宅を退去してください」という通知となり、最終的に退去していただく流れとなります。収入認定後、世帯の状況に変更が生じた場合については、その都度変更の対応をしています。

(黒川委員) 通知が来ても皆さん退去されません。府営住宅は年に何度も通知が来るらしいのですが、和泉市では年1回ですか。

(事務局) 和泉市では、先ほど申し上げましたとおり収入超過者と高額所得者という二つの区分がある中で、高額所得の対象者は今のところいらっしゃいませんので、何度も退去のご案内をしていない状態です。収入超過者の通知には、明渡努力義務やUR賃貸住宅など公的賃貸住宅の説明を記載し、年1回送付しているものです。法的に必ず退去しなければならない世帯がいる場合には退去いただくまで対応が必要ですが、現在、そういった世帯はないというようなところでご理解いただきたいです。

(会長) ここでの議論について、この資料は現状及び将来的にも市営住宅数が足りるかどうかという検討のための資料ということですね。

(末下委員) 資料2の2ページの左側に、「1) 躯体の安全性」と、「2) 避難の安全性」ということで、耐震性に課題のある住宅は優先的な対応が必要と明記されていますが、建て替え対象の団地も、該当するという捉え方でいいかどうか教えてください。

(事務局) こちらのフロー図では、躯体の安全性と避難の安全性で改善が必要か否かというところを判定しております。避難の安全性が確保されていない住棟もございますが、その住宅はそもそも耐震性について課題があり、優先的な対応が必要となります。こちらの住宅については、今回の市営住宅の集約建て替えの中で全て建て替えさせていただきますので、耐震補強等をするということではなく、優先して建替え改修させていただくものです。

(末下委員) わかりました。あと、「2) 避難の安全性」なのですが、昭和50年度以前に竣工した団地住棟は、避難の安全性が確保されていないということを明記されていますが、能登半島の地震で倒壊等しているという実態を見ると、安全な団地なのか、住んでいる方がそれを認識されているかどうかというのを教えてください。

(事務局) 住民の方が入居される際には、避難の方法についてご説明をさせていただいております。

(遠藤委員) 私が気になっていた点について、資料2の7ページ、「○人口ビジョンや住宅・土地統計調査などのデータが更新された場合、再度改定するか。」ということで、必要に応じて見直しを図るということですので、この内容で良いと思っております。今

年度、住宅土地統計調査が実施されており、その結果が来年度または再来年度に出てきますので、必要に応じて改定を検討してください。

資料3の2ページ、計画期間が10年で5年ごとに見直すことになっています。その下にも記載がありますが、国の計画「住生活基本計画」の前期計画は令和3年度から12年度、それに合わせて大阪府の「住まうビジョン・大阪（住生活基本計画）」も令和3年度から12年度にしております、今回の長寿命化計画と少しずれている感じがあります。国の計画も大阪府の計画も、今後、今年度行われている住宅土地統計調査の結果を踏まえて、見直す予定をしております。5年での見直しを考えております、令和8年度からの計画改定になるという見込みをしております。そういうことも踏まえ、こちらの長寿命化計画も必要であれば改定いただくことを考えていただければと思っております。現時点では、必要に応じて見直しを図ると書いていただくことでいいと思っております。

第1回目にソフト系のご意見があったと聞いております。ハードの計画とはいえ、ソフトの内容も入れていただいているので、良い内容なのかなと思っております。

資料3の78ページ、「(5)他の事業主体との連携」について、大阪府では府営住宅やUR都市再生機構さんとの連携で協議会を立ち上げ、事業者間連携を図る目的で議論させていただいております。その内容を踏まえて市営住宅の取り組みを検討していただければと考えております。第1回目の内容で気になっていた点については今回盛り込んでいただいているということで、私としてはこの計画で意見等はございません。この内容で進めていただければと思っております。よろしく願いいたします。

(会長)ありがとうございます。供給も大阪府やURといった記載もされており、意見であったように大阪府の計画も見ながら決めているということですね。

(事務局)はい、そうです。

(真砂委員)前回、地域コミュニティがしっかりと根付いていくようにソフト面の記述もお願いしますということで意見したところ、ご配慮いただきありがとうございます。資料2の5ページ需要推計表について、「供給可能戸数と需要の差」は、全て足りているということですね。令和17年とか令和27年はギリギリの数字ですけども、足りてはいるし、余り過ぎてはいないと考えさせていただいてよろしいですか。

(事務局)特定のニーズを有する世帯については公営住宅の数でまかなえていますし、著しい困窮年収未満世帯など足した需要に対しても、均衡した状態にはなっていますが、供給の方が上回っている状況になっています。今後、人口動態等も注視しながらこの計画を進行管理していきたいと考えております。

(真砂委員)はい、ありがとうございます。あと、本論からずれますが、私の住んでいる地域の府営住宅の自治会費が他の自治会と比較して高いという話を聞きました。数年に1度の排水管清掃を自治会から経費を出したり、廊下の蛍光灯も自治会が管理したりしているとのこと。民間の賃貸では家主さんが負担していることが、府営住宅では入居者の負担になっていると見受けられます。家賃以外の入居者の経費を教えてくださいませんか。

(会長) 市営住宅はどうなっているのかということと、配管のメンテナンスが滞ってくると、いくら躯体を和泉市がメンテナンスしても、不具合が起きる可能性がある。そのあたりどこまでが入居者負担で、どこまでが和泉市負担なのか、そのあたりいかがでしょうか。

(遠藤委員) まず私から府営住宅について説明させていただきます。府営住宅の場合は一般的な修繕や周辺の掃除などは入居者をお願いしており、費用については、自治会の方で負担をしていただいているというのが現状です。細かい負担区分表がありますが、給排水ですと、污水管の詰まりは入居者負担、管の破損は大阪府や管理センターの負担と説明しております。自治会費について、民間住宅でしたら自治会費だけかもしれませんが、府営住宅はいわゆる共益費的な費用が含まれての自治会費となっているということをご理解いただければと思います。

また、自治会に入っていない課題があることは認識しております。大阪府としても、入居される方には自治会に入ってくださいという話はさせていただいていますが、強制は難しいというのが実情です。そういうこともあり自治会から、共益費分の徴収について、大阪府で家賃と一緒に徴収してほしいと、自治会の7割の同意のもと申請いただければ、その共益費分について大阪府が家賃と一緒に徴収するというのもしております。

(真砂委員) ありがとうございます。

(会長) 和泉市も同じ状況ですか。

(事務局) 市営住宅については、共益費として共益部分に係る電気、水道、蛍光灯に関する費用を家賃と一緒に徴収させていただいています。府営住宅と同様に維持管理を入居者で担っていただくようお願いしておりますので、管理にかかる費用を自治会費や入居者組合費として徴収し、運用させていただいているという認識でございます。

(真砂委員) 昨今、自治会の加入率が非常に下がっていますので、全員で負担すべきものが、自治会加入者だけの負担になるのは避けるべきことだと思います。府営住宅の場合は7割の住民さんの意思があれば、家賃と一緒に共益費を徴収するというのも可能であるということですね。

(遠藤委員) そうですね。そのあたりは各自治会と管理センターでご相談いただいた上で決めていただくということをしております。

自治会費を徴収することにより、一緒にコミュニティを作っている実態があることも確かです。そこで顔の繋がりもでき、掃除のときなどに徴収をするということもあるので、一概に全部大阪府が徴収して、普通の民間住宅みたいに管理するというのがいいかどうかということも課題にはなるのだと思います。入居者が高齢化して難しいという話もあるので、そういう制度も作っているということで団地ごとに相談しながら対応させていただいているという実情です。

(黒川委員) 資料3の76ページで、ソフト面の話ですが、黒鳥第二住宅では「市営住宅安心確保事業」として高齢者が安心して住めるまちづくりを進めるために、希望者に対し見守り推進員が定期的に週2回、安否確認に寄せていただいております。また、い

ろんな相談事もお聞きすることもございます。今月は、「キャッシュカードを失ったからどうしたらいいのか」とか、「お父さんが亡くなったので、どこにお葬式のことを相談すればいいのか」など対応しました。その他にも、包括支援センターに協力いただき、認知症についての講座や歌体操などしていただいております。市営住宅に住んでいる方だけではなく、地域の住民さんも来ていただき、すごく喜んでいただいております。

(会長) ありがとうございます。黒川委員は黒鳥第二住宅でこういう活動をされているということですか。

(黒川委員) はい。「すこやかリビング」の運営に携わらせていただいております。民生委員も18年務めました。

(会長) とても素晴らしい活動だと思いますので今後もどうぞよろしく願いいたします。

(黒川委員) ありがとうございます。

(会長) これが市営住宅全体に広がっていけば、皆さん安心して生活できると思いますので、こういうソフト面も、記載していただいたら記録として残りますし、これからもこれを展開していくというようなことになるかと思っております。

#### 【次第4 その他】

事務局から今後の日程について連絡。

(会長) なお、本日はご意見をいただきましたが、それを反映した素案修正につきましては、私にご一任いただきますようお願いいたします。また市長宛ての答申につきましては事務局と調整後、皆様にもご確認いただくようにいたします。それではこれをもって本日の議事は全て終了します。最後に事務局から連絡等ございませんでしょうか。

(事務局) はい、本日は長時間にわたり本当にありがとうございました。本日の会議録につきましては、案を作成し、会長にご確認いただいた上で確定したいと思っております。また、会長からご案内いただきましたとおり、答申案につきましては、事務局と会長で調整をさせていただき、その後皆様へご確認をお願いする予定でございます。調整が完了しましたら個別に連絡させていただきますので、ご協力よろしく願いいたします。

(会長) それではこれをもって本日の会議を終了いたします。終始熱心にご審議いただきまして誠にありがとうございました。不慣れな進行でございましたが、皆様にご協力いただきましてスムーズな議事運営が図られましたことに心より感謝いたします。今後も答申の確認等ございますので引き続きご協力よろしく願いいたします。本日はどうもありがとうございました。

以上