

会 議 録				
会議名		令和元年度第1回住宅審議会		
事務局		まちづくり計画部市営住宅課 内線 (3412)		
開催日時		令和元年9月10日(火)	午前10時から11時30分まで	
開催場所		会議室棟2階 第10会議室		
出席者	委員	4人(別紙のとおり)		
	その他	人()		
	事務局	6人(荻野部長、島田課長、内山総括副主幹、他3名)		
公開の可否		可	不可	一部不 可
公開不可・一部不可の場合は、その理由				
会議次第		<p>議題</p> <p>「相模原市市営住宅等ストック総合活用兼長寿命化計画(改定) <素案>」について(諮問)</p>		

審 議 経 過

主な内容は次のとおり。(○は委員の発言、△は事務局の発言。)

議題「相模原市市営住宅等ストック総合活用兼長寿命化計画(改定)(素案)」について

事務局より、計画改定にあたって、事業手法の変更点や、今ある市営住宅ストック(建物)を長寿命化していき、有効活用していくことの説明を行った。計画素案については、委員全員の承認を得た。今回の審議で意見のあった部分を一部修正し、答申案として、次回の審議会へ提出することとなった。

【主な質疑】

今までの計画とどう違うのか。事業費・事業量を平準化するという事は、誰もが考えると思うが。

現計画は、建替え及び新築を行い、管理戸数を増やすという内容だが、策定から、10年経過した今、社会経済情勢の変化、人口・世帯数の減少など、中長期的な観点から、市営住宅を増やすのではなく、今ある市営住宅ストック(建物)を長寿命化し、有効活用しながら、管理戸数は適正な戸数へと削減し、コストの縮減を含めた、よりよい事業手法を選定するとした。

借上げ住宅は、賃借料等の費用が掛るとのことだが、収入もあるのではないのか。長い期間で見るときに直接建設と比較しての金額としては、どうか。

借上げ住宅事業者(オーナー)に支払う賃借料と市営住宅での低廉な家賃収入の差分が市の持出しとなっているため、40年経過した時点での累積収支でみると、直接建設と借上げ住宅では、差が開く。

土地代を含めてのコストだと思うが、借上げはコスト的に高いのか。

借上げ住宅は、当初のコストは安いですが、毎月のオーナーに支払う賃借料と市営住宅の低廉な家賃収入の差分が市の持出しとなっているため、借上げ期間が長くなればなるほど、コストが掛る。直接建設は建設費の起債償還が終われば、国が示しているように低廉な家賃収入でも累積収支がプラスへと転じる。

借上げ住宅制度導入時の平成5年頃は、確かに土地代も高騰しており、土地・建物で市営住宅を建てるという時代ではなかったと思う。今と比べると、土地代は3倍近く違う。人口・世帯数が減少に転じることや、民間賃貸住宅の空家が増える中では、借上げ住宅の返却というのは適正だと感じる。

住宅を買うか借りるかの選択で、どちらがお得になるかの話は、20年が節目となる。20年までは、借りた方がコスト的にお得だが、20年を経過すると住宅を買ってしまった方が有利となる。この点からも、この時点で借上げ住宅を返却する方が良いと思う。

国の補助金と言っても、税金であり国民のお金。市が国庫補助を充てることは、当然のことだと思うが、あまり頼りすぎるのも、どうかと思う。そう考えると、今この時代に新たに住宅を建てるより、今ある住宅を直せるのなら、適切に直していったほうが良く、計画の方向として良いと思う。

借上げ住宅の当初契約 20 年から 10 年再延長する際、賃借料は改定しているか。
不動産鑑定評価を行い、賃借料の改定を行った。これから 10 年再延長する残りの住宅も同様に不動産鑑定評価を行って、賃借料の改定を行う。
神奈川県も借上げ住宅を返却する方針と聞いている。

住宅市場において、住宅に困っている人は減少しているように感じる。空家が増加している背景からも、今ある市営住宅ストックを有効活用していく方が正しいと思う。
神奈川県は、管理戸数は増やさず維持しながら、築年数の古い県営住宅を建替る方針としている。県営住宅は空き住戸が多い。これは老朽化で募集をしても応募が少ないので、政策的に空家としている。今後は、建替えを行い全ての住戸を提供しながら、県営住宅の運営を行っていくと聞いている。
県営の横山団地は 20 年程度をかけて、建替え事業を行っているが、社会情勢の変化を鑑みて、長い期間かけて事業を進めるというのも一つの考えとしては良いのかもしれない。県営上溝団地も建替えると聞いているが、それほど頑張らなくてもよいのではないかと感じる。

市営住宅に入りたい人と市営住宅の供給数の関係どうなっているのか。
推計上は、今後 10 年間で、市営住宅を供給する世帯数は年間 120 戸程度で足りる見込み。市営住宅への申込みには、県公社住宅などへの入居資格がある世帯の申込みもあるため、市営住宅の募集倍率が高い傾向となっている。
最近の状況は、家族向けのニーズは減ってきており、単身向けのニーズが高まっている。民間賃貸住宅では、単身の高齢者はオーナーや不動産業者から断られるケースが多いと聞いているが。
問題になっているのは、単身高齢者が亡くなったときの対応である。退去の手続きや部屋の残物処理などで、オーナー側は、躊躇してしまう。川崎市では、このような問題を宅建業界と市がフォローアップする制度がある。相模原市でもこのようなフォローアップの体制の構築が出来れば、オーナーや不動産業者も、部屋を貸しやすくなると思う。この点に関しては検討いただきたい。
今のような問題解決には、家賃に保証料みたいな形で上乗せして、オーナー側が貸しやすくするみたいなこともできるのではないかと。
そのシステムもあり、すでに川崎市が行っている。

相模原市住宅審議会委員出欠席状況

【令和元年度第1回住宅審議会】		令和元年9月10日(火)開催		
選出区分	所属	氏名	出欠席	備考
市内の公共的団体から推薦された者	市社会福祉協議会	熊谷 達男	出席	会長
	市民生委員児童委員協議会	齊藤 宮子	欠席	
	市民生委員児童委員協議会	佐賀 淳司	出席	
	市民生委員児童委員協議会	砂村 久三子	欠席	
	市自治会連合会	竹田 幹夫	出席	
学識経験のある者	県宅地建物取引業協会	山田 隆	出席	職務代理