

第 1 2 次川崎市住宅政策審議会事業評価部会（第 1 回） 会議録

開催日時	令和 6 年 9 月 1 7 日（火） 10:00～11:10
開催場所	川崎市役所本庁舎 3 階 3 0 3 会議室
出席者	【委 員】 横浜市立大学国際教養学部教授 三輪 律江 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部会員 中山 誠一 【オブザーバー】 神奈川県弁護士会川崎支部川崎パシフィック法律事務所 増井 史彰 神奈川県社会福祉士会川崎支部 社会福祉士 平山 みちる 【事務局】 原嶋部長、立谷課長、松本課長、松井課長、藤堂担当課長、奥野担当係長
議 題	(1) 令和 5 年度市営住宅管理業務事業 確定評価について（公開）
傍聴人数	1 名

発言者	内容
<u>議題 1 令和 5 年度市営住宅管理業務事業 確定評価について</u>	
事務局 中山委員	[議題 1 について説明] 1 戸あたりの修繕費用というところで、104 万円ぐらいが実績になっていると思うのですが、一般賃貸住宅と比べて考えると、なかなか高額な金額になっている。私の知っている市営住宅だとだいたい 50 ㎡前後ぐらいですが、それを踏まえても結構高い単価になっていると思います。あと一律で、104 万いくらという話が出ていると思いますが、入居年数が 20 年の方と 3 年、5 年の方で単価というのは大きく違ってくると思いますが、この数値というのは、修繕全体にかかった金額を平均した費用として算出しているものなのでしょうか。
事務局	おっしゃる通り、全体を平均して算出しているところですがございますが、補足させていただきますと、市営住宅の入居者の方は入居年数が長くなっている傾向がございます。昨年度の実績でも修繕対象の 4 割以上が 20 年以上居住されている住戸となっているところでございまして、民間賃貸住宅と比べるとサイクルが長くなっているところで、それに伴って修繕費用も高くなっているのが現状でございます。
中山委員	今の話だと、4 割強の方の入居年数が 20 年を超えているから高額になってしまっているというお話ですかね。
事務局	おっしゃる通りでございます。
中山委員	実績としては年単位まで考える必要はないと思いますが、原状回復のガイドラインでも、クロスであったりクッションフロアであったりは 6 年で償却するということになっているので、例えば、5 年以内の場合、5 年～10 年以内の場合などというように段階的に詳細に費用は見た方がよいのではないかと考えております。
事務局	いただいた御意見も踏まえまして、評価方法や実績の示し方など少し工夫ができないか検討したいと思います。

平山オブ	空家解消率の指標について、前年度に比べて努力をしていらっしゃると思うのですが、76 戸中 20 戸が入居に至らなかったと説明にありますが、この理由について、辞退等を行うまでの期間が長くなっておりますが、この点がどういう状況なのかがわからなかったため、御説明いただけますでしょうか。
事務局	定期募集が年 4 回ありますが、募集をして当選した方が入居可能になるのですが、その後、辞退をされる方もいらっしゃいまして、その場合、次回以降の募集に再度上げる形になりますが、例えば 6 月募集の場合、次の 9 月募集には間に合わないの、12 月の募集に上げる形になります。そこでまた当選された方が辞退をされる可能性もありまして、そうすると次は翌年の 6 月募集という流れになるので、年度内に入居にいたらないということになり、空家になっているという実態がございます。
平山オブ	当選してから通知をする形になると思いますが、何箇月以内に入居しなければならないというようになっているのでしょうか。
事務局	例えば 6 月募集ですと、12 月末が入居期限になっております。
平山オブ	半年くらいあるんですね。
事務局	入居資格があるかどうかの審査に大体 2・3 箇月かかるので、それが通ると入居という形になりますが、場合によっては審査に時間がかかる方もいらっしゃるの、最終的には 12 月までに決めてくださいということになっております。
三輪委員	昨年などと比べて目標値が下がったのは、今の御説明にあったような方が多かったという状況なのですかね。
事務局	具体的には 20 件のうち、辞退された方が 14 件、失格の方が 6 件いらっしゃるということで、当選された後に、実際住宅をみてみたら坂があつて生活しづらいとか、思っていたより駅から遠かったなどがあつて結果として辞退される方がいらっしゃったという状況でございます。
三輪委員	ちょっと確認ですが、今のお話の辞退っていうのは、定期募集の方の辞退の話でしょうか。常時募集の方は辞退という発想はないですね。
事務局	常時募集についても実際に自分で見に行つて辞退するということもありますが、今回上がっているものについては大体が定期募集で辞退された方となっております。
三輪委員	この件については入居募集の業務と絡んでくると思うのですが、定期募集の場合は、辞退をしてもらわないよう、ミスマッチングを起こさないように、例えばシニアの方などはなかなか現地を全部見てというのも難しいと思うので、周辺にはこういう場所がありますよという案内だとかをセットにする必要があると思います。
	ミスマッチングを起こさないような募集の方法として周知の仕方だったり窓口での案内だったりとかでだいぶ解消できるはずで、他都市でもそういったことをされているという風に聞いていますので、少なくともこうしたことによって定期募集の辞退率を下げるという工夫を、公社さんと市との調整の中で進めていただければというように思います。
	あと、事務処理のところで評価を下げてしまった案件があつたとのことで、その点はどういう案件だったのか具体的に教えていただいてもいいでしょうか。使用料の徴収事務について適正にされていなかったというは多くもらいすぎてしまっていたということでしょうか。
事務局	案件といたしましては、過徴収が発生してしまったというところございまして、マニュアルについての受け止め方が少しくまできていなかったところであつたため、そちらについて理解を深めるためにも市から公社の方に通知文の発送などを行い、改善の指示を行ったところでございまして、公社といたしましても、本社に加えて溝ノ口事務所を含めて、内容につい

三輪委員	て徹底するような形で周知等を図っていただいたところでございます。
事務局	わかりました過徴収ですね。そうすると算出方法を少し間違えてしまったとかそういうことだったということですかね。
三輪委員	補足させていただきますと、毎月の使用料が口座から月末に落ちますという登録を大体 20 日前後に銀行に情報を渡して、口座から落ちるという流れになるのですが、その情報の伝達が少し遅かったために、使用料が変更される前の情報で振替をしてしまったというもので、変更される前の情報の使用料が高いままになってしまったというところになるので、今回の件については、情報伝達の部分が一番大きかったというように認識しています。
事務局	入居者の方との関係ではなくて、銀行口座との関係で発生したということでしょうか。
三輪委員	1 万何千件の入居者の使用料が口座から引き落とされるときに、この人はいくらという情報を毎月 20 日ぐらいに銀行に情報提供をしているのですが、1 件分きちんと出てきていなかったために古い情報のまま、口座から引き落としてしまっていたというところなんです。
事務局	確認不足というか、少しその方が遅延したということになるのでしょうか。
三輪委員	公社から市にくる情報がきちんと適正になされていなかったというところなんです。
三輪委員	市と公社との伝達ということですね。
増井オブ	今の使用料の改定みたいなものがあって、それで取りすぎてしまっていたという話がちょっとわからなくて教えていただきたいのですが、この件についてそもそも発覚した端緒はどこにあるのでしょうか。使用者の方が取られすぎているという苦情みたいなものがあつたことから、わかつたことなののでしょうか。一般的な賃貸住宅だと借りているときに家賃の改定があると、事前に何月から安くなるだったり、増額だったりというお知らせがくるものだと思いますが、市営住宅の特質としてセーフティネット的なことを考えるとみなさんが家計を組めるようになっていなければならないものだと思いますので、その辺りがどのようなタイミングで周知などがされていたのかという点が気になったこと、あと、落ちちゃったというのはわかるのですが、それが住んでいらっしゃる方が気づいてだと少し問題だと思ひまして。要は住んでいらっしゃる方が比較的支援が必要だったりする方が多いと思いますので、こうした件が積み重ならないようにしていく必要があると思ひ、どういう経緯で発覚したのかという端緒と、使用料の改定について周知されているのかという点が気になったところなんです。
事務局	まず、使用料の通知については毎年、入居者の方に発送しております。ただ、その方については、本来やるべき手続きがなされていなかったために、使用料が高い状態になっていたもので、その後、手続きが完了したことによって本来の家賃に戻つたというものです。その手続きがされたものが、少し公社からの伝達が遅くて手続き前の使用料で口座から引き落としてしまったというもので、こちらの発覚については、資料を確認した際に高い家賃のまま引き落としていることを市が把握した段階で、御本人に連絡を行い、お詫びをしたという流れだったと認識しております。
三輪委員	どの段階で誰のミスであつたかというところは、もう少し詳細にわかつた方がいいと思うのですが、参考資料の方に記載してあるのでしょうか。
事務局	資料 2 の 9 ページが御説明している内容を含んだ項目となつておりまして、実績に対する評価という真ん中の項目の 2 行目に効率性などの項目があり、その市評価の中に使用料の誤徴収につながつた処理が一部で認められたというところに記載しております。内容といたしましては先ほどの部分と重複するところがございますが、この辺りが今回の案件についての内容でございます、一番下のところで市の方からの要改善事項を記載させていただき、公社の

	方からそれに対して、改善に向けた取組を記載している内容について徹底していくということをして伺っているところでございます。
三輪委員	ちなみに公社の自己評価について○印となっているがこれは今回の件だけではなく他にも対応を行っているからというところでしょうか。
事務局	この件以外にも全体として入居者からの届出などの処理業務について業務を行っていただいている中で一部こういった件があったというところで、全体としては公社の自己評価としては適切に行っていたとしているものでございます。
三輪委員	おそらくルーティンになると今のような見落としがちな案件、普通にやっていたら問題ないですよというような話なので、その辺りは気を引き締めてというかダブルチェックみたいなこともしていただいた方がいいのかもしれないですね。その辺がこの案件だけで追及するとわからないので、公社さんとの管理代行の中でタイミングをもう 1 回増やすだったりとか、最終的に決める前にもう 1 回見るだったりとか、手間だとは思いますが、こういうことがあったならば、なおさらしばらくやっていただくのはひとつかもしれませんか。公社の方も担当者が変わっていくといわれたままずっとやるみたいなのところがありがちな業務なので、少し丁寧に引き継いでいただくようにしていただいた方がいいかなというように思いました。
平山オブ	今のところ、同じく資料 2 の 9 ページのところなのですが、収入申告の未申告者の方は結構な数がいるのではないかなと想像しております。やはり高齢者の方や認知症の方、障害者の方などがいたりして、書類が来ても見ないというのはすごく多いのではないかと考えております。記載のある電話連絡をしたり、それから戸別訪問を実施するというところで相当な回数というか御苦労があるのではないかなと考えておりますが実態はいかがでしょうか。
事務局	収入申告は毎年 7 月に全入居者から提出いただいておりますが、お話のように提出されない方については、何度も訪問したり、先ほどの福祉部署と連携するような形で、区の高齢・障害課の方にそういう入居者の方にお声がけしていただくことなども公社が調整を行いながら、やっていただいているところで、結構、骨を折っていただいているというように認識しております。
三輪委員	大変な作業だと思いますので、そのあたりも勘案してやっぱりさっきみたいな残念なことが起こらないように、市との調整、業務分担みたいなのところはお互いに整理していただくことが必要かもしれないですね。
平山オブ	行政でも警察でも詐欺に対する啓もうは活発にされていると思うのですが、収入申告に関して通知だとか、電話だとかでそういう風に間違えられたという案件ってあるのではないのでしょうか。
事務局	今のところあんまり具体的には聞いてないようなところもございますが、今月末に地域包括支援センターの連絡会議で公社職員が参加し、収入申告の提出について御説明させていただき御協力を依頼する予定でおりますので、いただいた御意見についても共有させていただき、そういうことがないように徹底できれば思っております。 また、実際にはそういうことがあるとは思いますが、電話に出ないとかで意識されていたりすると思うので、我々も何か通知を送る時は混同されないように気を付けて送るようにはしておりますので、そこは丁寧にやっていきたいと考えております。
中山委員	先ほどの話に戻ってしまうのですが、入居率が 73%というところに関しては少しどうなのかなと感じています。先ほどの御説明で審査に 2 箇月くらいかかるということでしたが、まずこちらを短くできないのかという点が 1 点と、もう 1 点は定期募集のところでは倍率が 11 倍もある

事務局	ので定員ピッタリで止めるのではなく、例えば補欠を設けて、辞退する方がいたときは次点の方が入居できるようにするというのもあると思います。 市営住宅については利益ベースで運営しているわけではないと思いますが、やはり倍率が 11 倍もある中で、辞退者がいて次の募集が 3 箇月後で、それにも遅れると半年後になってしまうとなると、民間のオーナーさんだと思わず叫んでしまうような話になるので、住宅の数も限られているので、辞退される方がいた場合には次点の方を設定したり、審査の部分を違う形でやるというのも方法だと思う。銀行の住宅ローンの審査に関しても以前は 1 箇月だとか 3 週間かかるというのが通常だったものが、今は半分くらいになっていて圧倒的に圧縮されている。審査の内容に関しても多岐にわたっていると思いますが、その部分を例えば事前に申込書とかでクリアにしていって審査する項目を減らすなどして解消していくという方が有意義に市営住宅を運営できると思うのですが、その点に関してはいかがでしょうか。 今の空家解消率の件につきましては、前段としてこの指標が前年度に定期募集をして入居に至らなかった住戸が翌年度にどれだけ入居に至ったかというものになっておりますので、市営住宅全体の入居率が 73%という状態ではないものでございます。 年間大体 600～800 戸ぐらいの募集を行っていますが、令和 4 年度に定期募集を行って入居に至らなかった住戸が 76 戸あり、そちらについて次の年にどれくらい入居に至ったかというところで、全体的な市営住宅の入居率は 73%より高くなっているものでございます。 あと、中山委員からお話いただいた資格審査の部分につきましては、なるべく短くしていきたいというところは考えているところでございますが、相手方もいる話なので、書類のやり取りになると少し時間がかかってしまう部分もあります。そこを年 4 回の募集の中でどれだけ短くできるのかというところは公社とも調整しながら検討していきたいと考えております。また、補欠につきましては、条例上は行えるようになっておりますが、年 2 回の募集だったのを 4 回に増やしたときに、募集の間隔が短くなることなどもあったので、現状は行っていない状況でございます。この空家解消率をどのように解消していくのかというときにやはり補欠というのを使っていく方法があると考えているところでありますが、実態として次の募集が 3 箇月後にあるので、補欠になった方が次の募集にどう影響を与えるかという課題もあるので、その辺りを整理したうえで補欠制度を改めて設けるかどうかも含めて、議会の方でも指摘をされている事項でもございますので、公社と調整していきたいと考えております。我々としては、年度を超えたとしてもなるべく早く入居していただくことが大事だと考えておりますので、空家解消率が上がるように、100%に近くなるように取り組んでいきたいと思っております。
三輪委員	年 4 回募集を行っている自治体は少ないですね。普通は 2 回だと思うので、実際補欠みたいな制度は動かしやすいのかなと感じております。市営住宅の資格審査については、すごく書類が多いというのは聞いているので、先方が書類を整えなければいけなかったりするため、うまく回らないというのは他都市からも話は聞いております。空家解消率というのは空家を年度内に解消するという解釈だと思いますので、年 4 回募集があつてかつ定期的にやっているの、コンスタントに入居する住宅と、辞退が多いところは確定してきていると思うので、住宅政策審議会の方でも出たセーフティネットとして若い方にも入ってもらった方がいいのではないかと、シニアの方だとこういうエリアの方がいいのだと、例えばシニアの方は坂が多くてそのような場所では常に辞退が起こるエリアになっているというのがあるとしたらそれぞれに優遇倍率みたいなものを設定しながら、できるだけ入居率を上げていく、かつ空家も

三輪委員	場合によっては若い人が優先的に入れますみたいな感じでやるとか、少しそういう工夫を募集時に検討するのはありなのかなと思いますが、ここの部会は事業評価を行っているので、そういった募集要項について案を出して検討するところというのが、川崎市ではないのではないかと思いますので、その辺はどうしても市の方と公社さんの感覚的な部分で組み立てているところだと思いますので、議会からもそういうあたりが出てるといえるのであれば、もしかしたらセーフティネットとしての組み方とのセットで、適材適所の募集のかけ方というか優遇倍率も含め考えていただくのが大事なことかなというように思っております。 それとこれは住宅政策審議会の方でも何度も出てますが、どうしても空家が長い住宅の解消に関して、目的外使用として特定の住宅じゃない、それこそコワーキングだったりとかそういう用途で使ってもいいのではないかということ、確か前回の時のも話していたと思うので、空家を住宅じゃない考え方で解消していくという話も並行してやっていかないと、川崎市の場合は全体的には住宅が足りないという状態だと思いますが、個別にみるとでっこみ引っ込みがあると思うので、ぜひ前向きに御検討いただいて、場合によってはここで臨時的に議論をするというののもあってもいいかもしれないと思っております。その辺りはもう少し前向きに段取りを組んでいただくのがよいのではないかと思います。 ではまず令和 5 年度の確定評価については要承認事項でしたがこちらはいろいろご意見、それぞれの先生方からもいただきましたのでその辺も踏まえて、承認ですが留意事項というか申し送り事項として整えていただきたいというように思います。それから後半の令和 6 年度の評価についても報告をいただきましたがこちらの方は了解ということでよろしいでしょうか。では、セーフティステップボードの話とか、バランスの話とか次に繋がるような大事なキーワードも出てきておりますので、その辺も含め、事業評価に合わせて、市と公社の方々と密にやり取りしていただければなというように思います。
------	---