

第12次川崎市住宅政策審議会事業評価部会（第2回） 会議録

開催日時	令和7年3月24日（月）10:00～11:20
開催場所	川崎市役所第3庁舎18階第5会議室
出席者	<p>【委員】</p> <p>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</p> <p>【オブザーバー】</p> <p>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</p> <p>【事務局】</p> <p>立谷課長、松本課長、松井課長、藤堂担当課長、奥野担当係長</p>
議題	<p>(1) 令和6年度市営住宅管理業務事業 暫定評価について（公開）</p> <p>(2) 次期管理方式について（非公開）</p>
傍聴人数	1名

発言者	内容
<u>議題1 令和6年度市営住宅管理業務事業 暫定評価について</u>	
事務局	[議題1について説明]
中山委員	ここ1・2年で人件費の上昇、人手不足などがあり、建築費用、修繕費用等について大幅に高騰している中で以前の平均単価をみていたのでは明らかに足りなくなってくる。2割くらいの値上がりになることも考えられるので、そうしたことも見越して予算建てをしていった方がよいのではないか。
事務局	今後の指標の設定については、令和7年度に行う予定の出資法人の取組評価の改定にあわせて、いただいた御意見も踏まえて分析などを行い検討していきたいと考えている。
三輪委員	賃金の上昇も半年間隔くらいであがっていつている状況なので短いスパンで考えていかないといけないのは事実だと思うので、資金繰りのところはバッファをもって考えていかないといけない部分である。
増井オブ	地域包括支援センターとの連携の部分で困難度が高い項目の設定を行っているが、これはいつまで困難度が高い項目として設定を行っていく予定なのか。個人的な見解としてはこうした取組は長く続けていくことが大切なものだと考えているので、考えなどがあればお伺いしたい。
事務局	現在この取組については川崎市の北部地域をメインで行っているが、南部地域はまだ取組ができていない部分があるので、今後は南部地域も含めてすそ野を広げていきたいと考えており、現時点でいつまでというのは具体的には考えていないが、その部分の動きも踏まえて今後検討していきたいと考えている。また、現行の協定期間が令和8年度までとなっているため、まずはその中でしっかりと取組を進めて、その先については指標のあり方なども含めて改めて検討を行っていく形になると考えている。

平山オブ 事務局	<p>一人暮らしの方や高齢者が増えていく中で、亡くなったあとの遺品の整理が問題になっているので、今後の取組などを考えていかなければならない状況だと思うが、その点について考えなどはあるか。</p> <p>単身の方が亡くなった時に財産をどうと扱っていくのかは全国的な課題となっているが、まずは相続人の方にしっかりと対応していただくというのが大切だが、その点について時間がかかる状況があり課題となっている。国としても対策を考えているが、財産権は大切な権利になるのでどこまで対応ができるのかというのはなかなか難しい部分もある。現在民間では事前に契約をして万が一、亡くなった際には処理ができるという制度もあるが、お金がかかる部分もあるので、それをどこまで市営住宅の中でやっていけるかというのを研究しているところである。相続をされる方にはなるべく早く結論をだしていただくということを考えているが、どこかのタイミングで部屋は整理をさせていただき、なるべく早く部屋が空けられるように努力はしているが、財産上の問題もあるので難しい課題ではあると考えている。</p>
平山オブ 事務局	<p>身寄りの全くない方も増えていて、そうした方が要介護状態で判断能力がなかったら後見人を付けたりという制度自体はあるが、高齢者だけでなく40・50代の方が増えている。そうした中で自治体の方で遺品整理に関わる予算をとっているというのでも聞いたことがあるが、川崎市ではそういったものなどはあるのか。</p> <p>直接川崎市ではないと思うが、現在社会福祉協議会の方で亡くなった後のサポートのような制度設計はしているが、どうしても費用が掛かるのでそこが一つの課題ではあるので、所得の低い人に対してどのように働きかけていくのかは市全体としてこれから検討していく部分になっていくと考えている。</p>
中山委員 事務局	<p>身寄りのない方の話は民間でも直面している話であり、入居の際に家財保険という形で本人に入っていたら、もし亡くなった際に相続の方が処分していただけない時は、その保険を使って処分しても構わないという確認を取ることによって遺品の整理をしている例がある。費用的な話もあるが、半年も期間が開いてしまうと再募集するにあたって、以前の家賃より1～2割など安くして瑕疵物件という形になることもある。そのため、保険加入というのも一つの方法だと思うが、その点に関して考えなどはあるか。</p> <p>入居時に契約をするという話は国の方でもあがっているが、亡くなったあとの荷物の話はきっちりとどれを処分してよいかなど決めていくというのがあるので、それをそのまま市営住宅にあてはめられるかというのは課題として感じているので、他都市も含めてどういったことをやってきているのかというのは、中山委員の御意見の内容も含め研究していかなければならない部分だと考えている。</p>
三輪委員	<p>大事な御指摘が全部連動していると思うので、困難度が高い項目の持続性の話と、終活的な部分のサポートの話などをまちづくり局だけではなく、他の部署と連携しながら取り組まなければならない部分だと思い、社会福祉協議会だけに任せるだけの話でもないなので、事業評価を通じて社会的な課題の対応が指摘された部分だと考えている。今後の指標のおきかたという部分も大事な申し送り次項という形になると思うので、丁寧に対応策を全市的に検討いただきたい。また、空家の話も指標が全市平均でみているので、局地的にみると今あった終活的な課題があるエリアとそうでないエリアが分かれるので平均値だとかいう形にはなると考えている。もう少し局部的なところのトピックを読取って、若い世代などが次のステップに進まなければならないのはこのエリア、高齢化が多いのはこのエリア、空家が多いのはこのエリアなどゾーン分けするなど、モデル地区設定というのでも検討いただいた方がよいのではないかと考えている。</p>

発言者	内容
	議題2 次期管理方式について
	(非公開)