

平成24年度 第3回 住宅審議会 議事詳細

1. 会議名 吹田市住宅審議会
2. 内容 議題
(1) 答申(案)
吹田市営住宅条例の一部改正に伴う基本的な考え方について
報告
(1) (仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業について
(2) 次期吹田市住宅審議会市民委員の公募について
(3) その他
3. 開催日時 平成24年11月28日(水) 午前10時から
4. 開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室
5. 出席者 (委員側) 馬場委員 藤本委員 巽委員 小林委員 越智委員
(市側) 森部長 野上次長 樽上室長 山岸参事 萩原参事
望月参事 岡本参事 若林主幹 木村主査 高橋主査
高見主査 遠藤主査 前主任
6. 欠席者 なし
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 2人

《第3回住宅審議会・議事録》

樽上室長) 定刻前ですが皆様お揃いですので、只今から平成24年度第3回吹田市住宅審議会を開催させていただきます。都市整備部住宅政策室長の樽上でございます。本日は皆様方、御多用にも関わりませず本審議会に御出席いただきましてありがとうございます。委員5人のかた全員がお揃いですので、住宅審議会規則第6条第2項の規定により、本審議会が有効に成立していますことを御報告申し上げます。なお、D委員におかれましては御公務のため、11時半頃に退席させていただきましたということですので、よろしく御了承願います。それでは、本日の審議会に御覧いただく資料について確認させていただきます。

資料確認

樽上室長) 開会にあたりまして、本来であれば副市長がごあいさつさせていただくところですが、11月25日付けで富田副市長が退任され、新しく26日付けで山中副市長に替わられております。本日は御多用のため欠席させていただいております。それと、都市整備部についても、9月30日付けで實田部長が退職され、10月1日付けで都市整備部長に、道路公園部から森部長が任命されましたので、御紹介方々、開会のごあいさつを森部長からさせていただきます。

森部長) 森部長あいさつ

樽上室長) では、以後の進行を、馬場会長、よろしくお願いいたします。

馬場会長) 馬場でございます。風邪で体調不良ですが、御協力のほどよろしくお願いいたします。初めに、本日の審議会の傍聴希望者について事務局から報告願います。

山岸参事) 本日は、傍聴希望者が2名おられます。吹田市住宅審議会傍聴に関する取扱い要領第4条に基づき、傍聴させていただきますので御報告いたします。よろしいでしょうか。

馬場会長) よろしいですか。

委員了承

傍聴人2名入室

馬場会長) 今日はややこしい審議内容なんです。第2回の住宅審議会に、吹田市営住宅条例の一部改正に伴う基本的な考え方について4点あり、一定の審議をしたんですけど

も、その後、吹田市と打合せすると、随分御説明不足、我々の誤解があったんです。都合2回ですかね、3回ですかね、

A委員) 3回。

馬場会長) お話し合いしましてね、不足資料を作ってください、ということで、今日、カラーの追加資料があるんですけども、審議した内容が、ガラッと変わってしまう事態になってるんです。そのことを念頭においた上で、これからの事務局の審議内容についての報告を聞いていただきたいと思います。前回の審議内容とかなり違います。資料1-1から説明していただきたいと思います。ここで、既に違うじゃない、っていうのがあるんですけども。

遠藤主査) 前回の審議会での内容を、我々からの提案と、頂戴した御意見、という形で、資料に沿って御報告をさせていただきます。前回の審議会の際に、諮問内容の収入基準の裁量階層の取扱い、この裁量階層と、募集時の優先入居、これが分かりにくいというお声を頂戴しておりましたので、それについて最初に御説明させていただきます。

馬場会長) 配布資料ですけどもね、元々の規則が左側ですね、提案された改正案は右にあるんですが、これ(資料1-1)だけは審議した内容については次のページ(資料1-2)にあるんです。その次の資料2からは、審議内容について1枚に収まってまして、現行、改正案、審議内容、という流れになっていることを補足させていただきます。現行と改正案も、前回提案された内容と書き方が変わってます。前回配られた資料と比べていただいたら、え?何でこうなん?っていうのが出てきますけど、それは、こうしたほうが分かりやすいんじゃないのかな、と、話合いのなかで変わったと、注釈が入ってませんけども、御了解いただけたらなと思います。

遠藤主査) 会長、前でホワイトボードを使って御説明させていただいてよろしいでしょうか。

馬場会長) よろしくお願ひします。

遠藤主査ホワイトボード壁へ移動

遠藤主査) 今回の内容に一番関わってくるのが、市営住宅にお申し込みされる時の条件ですので、それに沿って御説明します。市営住宅の入居資格にはいくつか要件がございます。まず、現在住宅に困窮している、具体的には持ち家がないかた。それから吹田市内に在住している、若しくは在勤のかた。あと、市営住宅の最大の特徴として、所得が一定以下であると。本来階層で、158,000円というのが

馬場会長) 月収ですね。

遠藤主査) はい、基準内になりまして、年収からいろんな控除を引いた後の、前回お話ありましたけど、その計算式で出した月収換算が158,000円以下のかた。ただし裁量階層に該当する一部のかたにつきましては、その上限が月収換算で214,000円以下となっております。そのほかに、同居親族要件もありますけど、ここでは省かせていただいております。それと住宅ごとに要件が設定されることがありまして、これらを満たしているかたが、それぞれの住宅にお申込みが可能であることとなります。

馬場会長) その住宅ごと、っていうのは募集をかける住宅、市営住宅ということ？

遠藤主査) はい、そうです。空き家が発生しますと、それに対して募集を行うと。それぞれの住宅について要件を設定することがあって、これが、優先入居の要件となってきます。ホワイトボードに簡単な図を描(か)いていますが、本日追加資料でお配りしたカラーのものと同じです。御覧いただきますと、外側の大きな枠、これが吹田市民全員であると。右下が本来階層のかた、その左は全て裁量階層ですけれども《正しくは本来階層も含む》、裁量階層としての一番右、青色が高校生相当のお子さんのいる世帯で、左隣の緑色が義務教育期間の、小・中学生のお子さんがある世帯、その隣の黄色が小学校に上がる前のお子さんがある世帯。青色から黄色が今回裁量階層に広げようとしている18歳以下の者がいる世帯を表しております。

馬場会長) 一番左が高齢者世帯、障がい者世帯、違うんですか。

遠藤主査) ええ。一番左は、お子さんがいなくて高齢者のみの世帯や、障がいのあるかたがいるなどで、お子さんの年齢とは別の要件で裁量階層に該当している世帯と。こういった方々が裁量階層となります。18歳以下の者がいる世帯とか、資料の下に末子(まっし)の年齢とか書いていますけど、実際には18歳の高校3年生に相当する学年が終わるその年度末迄のかたがいる世帯と御理解ください。今回の条例改正で、市営住宅の入居資格が新たに発生するかたは、この図ですと緑と青の点線から上の部分、この方達は今迄158,000円の基準でしたが、214,000円迄申込み要件の資格を満たす、と変わります。この部分が今回増えてくると。次に優先入居について御説明をさせていただきます。吹田市ではですね、

馬場会長) それは資料ありますか。

遠藤主査) すいません。お話しさせていただきます。個別枠方式という優先入居を、必要に応じて適用しております。第1回の審議会でお配りした資料6-2に記載してあるんですけども、空き家がいくつか発生しまして、住宅ごとに、例えば、ここは母子世

《第3回住宅審議会・議事録》

帯向けの住宅にしようと、ここは広いので5人以上の家族向けにしようと、ここはお子さんのいる世帯向けにしようと、ほかの住宅については市営住宅応募要件を満たしていればどなたでもお申込みができる設定にして募集を行うと

馬場会長) それ、違うんじゃないですか。高校生に相当する子どもがいる世帯でも応募できるんですか。今の説明ではそうです。

遠藤主査) はい、さようです。

馬場会長) 本当？

遠藤主査) 住宅ごとの要件というのがございまして、この要件というのが

馬場会長) 違うんじゃないですか。これ迄では、優先入居としては就学前児童で、入ってから高校生になる迄を裁量階層にしようと説明されてるんですけど。今の説明は、高校生の子どもをもつ世帯も応募できますよ、という説明なんだけれど。

遠藤主査) では、後で御説明しようとしていたところを

馬場会長) 今のは、就学、高校生迄の子どもがいる世帯も応募できますよ、という説明やったんです。

遠藤主査) はい。

馬場会長) ほんまにそう？

遠藤主査) はい。

馬場会長) 本当にそうですか。

岡本参事) 今、遠藤が御説明しましたのは、優先枠と一般で、ホワイトボードに書いている主な4項目（吹田市営住宅への申込資格）につきましては、優先枠と違って、一般世帯枠ということで、通常の募集がある場合については、高校生がいるかたでも、本来階層のかたであれば申し込めるということで御説明させていただいた

馬場会長) いやいや。優先枠として説明したから。

岡本参事) 優先枠

馬場会長) それをさんざん議論して、違うっていう説明でずっときたのに。

岡本参事) 優先枠としては、今の段階では、未就学児ということでございますので、今の

馬場会長) そうでしょ。

岡本参事) 今の申込みに合わせますと、そういうことですので、今後それを合わせていくという意味では、今の段階では合っていないということにはなります。はい。

馬場会長) 説明のたびに、ころころ基準が変わるのは理解できない。統一してください。

遠藤主査) 住宅ごとに要件を、条件はその都度設定するんですけども、お子さんのいる世帯ということであれば、条例を改正したとして、例えば、中学生迄

馬場会長) 就学前児童でしょ。

遠藤主査) 現在で説明しますと、ここ(☆)が小学校に入る迄のお子さんのいる世帯用の住宅、ここが5人以上の家族向けの住宅、ここは母子世帯向けの住宅、こちらはこれ(吹田市営住宅への申込資格)に当てはまる人であればどなたでも御応募できる住宅として、ここ(☆)は小学校に入る前のお子さんのいる世帯でないと御応募ができないこととなります。一般向けで募集を行うものについては、この要件(吹田市営住宅への申込資格)に当てはまるかたであればどなたでも御応募できると。そういった、住宅ごとに設定する条件で、要件が狭まっていくこととなります。例えば、ここが子育て世帯向けという優先入居枠の住宅としまして、その要件が

馬場会長) 子育て世帯っていうのは、小学校就学前の子どもがいる世帯のことですか。新しく出てきましたけど。何を指してるんですか。義務教育期間の子どもがいる世帯も含まれるんですか。高校に相当する年齢の子どもがいる世帯も含むんですか。

遠藤主査) 2パターンお話させていただこうと思うんですけども、こういった

馬場会長) 教えてください。子育て世帯というのは、どの階層ですか。この色ではどれですか。

遠藤主査) 今年、子育て世帯として募集を行ったのは、黄色でございます。

馬場会長) 黄色ね。吹田市ではこの黄色を子育て世帯といわれるんですね。

遠藤主査) はい。今年度はそのようにしております。小学校就学前のお子さんがある世帯とい

うことで募集を行った際には、この黄色の部分のかたのみが申込み可能となります。ですので、この住宅に限っては、ピンクとか緑や青の部分、本来階層のかたでも、この年齢のお子さんがいないかたは、お申込みができない設定にさせていただくと。条例を改正しまして、子育て世帯の定義を、仮に中学生迄のお子さんのいる世帯に変えた場合といいますと、この黄色と緑のかたが御応募が可能と

馬場会長) 優先入居の説明ですよね。それに絞ってください。

遠藤主査) 優先入居は、市営住宅に申込みできるかたがいるなかで、住宅について、ある条件を付け、それを満たすかた、例えば小学校就学前という条件をつけた場合、黄色のかたしかお申込みができない。5人以上の世帯でないと申込みができない場合であれば、裁量階層でどういうお子さんがいても、5人以上という条件がありますので、そういう範囲になってくると。例えば、お子さんが何人かいらっしゃって

馬場会長) 優先入居は、誰が決めるんですか。

A委員) これは問題やと思う。誰が、どういうふうなバランスで、どこの地区を、どの住宅を、どの優先にするのか、一般にするのか。そのあたりが。

馬場会長) 特定の空き家が出ると、そういう枠を決めて募集することができるっていう制度が優先入居なんですよ。

岡本参事) はい。

馬場会長) その説明だけでいいんですけど。

岡本参事) 第1回のおきにお配りをしました資料6-2の留意事項、その中にもあるんですけども、本来は一般応募なんですけれども、特に配慮が必要なかたにつきましては、自治体の裁量というか、そのストックの状況などに応じまして、優先枠を設けることができ、それぞれの事業主体が定めることとなります。

馬場会長) 「優先入居の取扱い」という、前々回の資料6-2を添付していただければ、御説明していただかなくても良かったのに。入居収入基準の審議が15分ということですからけれども、もう25分経ってるんですね。事務局は時間をみて的確に御説明いただかないと、審議の時間が全くなくなるんですけど。御説明、これ以上要りますか。要りませんよね。ということで切らせていただきます。

遠藤主査自席へ戻る

- 遠藤主査) 資料1-1を御覧ください。市営住宅の入居収入基準について、その提案内容をまとめております。入居収入基準は、市営住宅に入居できる収入額の上限を決めるということで、今の話と重複しますが基本的には、(1)の本来階層の基準で判断することになります。書式としては左側が現行で、右側が御提案した内容となっております。裁量階層に該当するかについては、(3)の基準になると。どのかたがその裁量階層にあたるのかというのが、真ん中の(2)の議論でございます。当方の提案としましては、(1)と(3)については基準額を変更せずに、(2)の裁量階層の対象範囲についてのみ、記載のように子育て世帯の対象を拡大し、新婚世帯も追加しようというのが元々の提案内容でございました。真ん中の、対象範囲の右側ですね、「子育て世帯」という表記ですけど、便宜上使ってたという部分もございまして、混乱を招くという御指摘を頂戴してますので、概ね18歳以下の者がいるというような意味に書換えていただけましたら幸いです。次に
- 馬場会長) 先程質問しましたように、子育て世帯というのは、吹田市の場合は、現行の小学校就学前の子どもがいる世帯のことを指してるんですよね。
- 遠藤主査) 現行では、さようです。
- 馬場会長) それを、18歳の誕生日迄の子どもがいる、というふうにするわけですよね。それを裁量階層にしようということは、優先入居のときに、前回の議論をぶり返しますけれども、この18歳の子どもがいる世帯が優先入居枠に入って当然じゃないか、と受け取られますよね、という議論をしたんだけど、反映されてませんよね。
- 遠藤主査) はい、今回お示ししているのは、こちらが当初に御提案差し上げた内容
- 馬場会長) それはもう、15分の枠の議論では不要です。前回議論してるから。審議内容の説明に入ってもらったほうがいい。
- 遠藤主査) では、資料1-1と1-2を、上下に並べていただけましたら、混乱を招きにくいかなと思うんですけども。まず、入居収入基準について、資料1-2が審議内容で、2つ箱がございます。前回の審議会では本来階層と裁量階層について、ほぼ一緒に話がされました。まとめて上の箱に書いております。太字が前回総括された意見で、その下に主な意見を記載しています。先に下から見ると、1つが応募倍率が高いために、収入基準を今よりも引き上げることが適当ではないという御意見で、前回の資料では、104,000円以下の収入のかたが非常に多く、セーフティネット《安全網：社会的・個人的な危機に対応する方策》として考えるのであれば、むしろ下げる必要もあるのではという御意見が挙がっております。これらを総括して、「応募倍率が高い状況であり、基準は現行で据え置いて、著しく収入が低い層に対

しては、優先枠や困窮度評定などですくい上げることとする。ただし、コミュニティ活動などに影響が出ないように、何らかの方策を考えるべき。」というのが前回での御意見で、ただし書きの具体的な議論内容が、下の箱の裁量階層の対象範囲と。収入基準をこのようにする上で、裁量階層で配慮していきましょうという意見を頂戴したと認識をしております。主な御意見から申しますと、中学生や高校生が入ると、防災面での役割を果たしてもらえると。子育て世帯については、そういったこともあって地域の活性化につながっていくであろうけれども、新婚世帯を特に優遇する必要はないのではという御意見も結構頂戴いたしております。それから、この裁量階層には、同じ収入であっても、入居差別などを受けていたり、支出が大きいかたを、ある程度拾い上げるための制度の側面と、もう1つとして、事業主体、自治体が、コミュニティの活性化などの目的のために、政策的に入れたいという側面があって、今回、提案した層は後者のみに該当するであろうと。入居させることでコミュニティの活性化にどれだけ寄与するか、その必要性や効果を議論し、検証する必要があるのではと。若い人をただ入居させるだけでなく、それに付随させてコミュニティを活性化させる居住支援システムのようなものも議論すべきであると。総括の部分ですね、コミュニティの活性化を期待して、裁量階層は子育て期を高校生ぐらい迄として、そうした世帯に入っていただく方向で考えたい。新婚世帯については、要らないのではという御意見を多く頂戴しており、議論の中では、はずしましょうという御提案があって、その後、事務局に委ねる、といただきましたけれども、基本的には必要ない、という判断を頂戴したと認識をしております。総括の2行目ですね、新婚世帯については、必要ないと考える、という意味合いに御修正いただけたらと思います。

馬場会長) 全然修正していただけてないんですけどね、裁量階層に高校生迄の子どもを入れましょう、応募のとき、高校生迄の子どもがいる世帯も応募できる、と取れませんか？

B委員) 受け取れます。

馬場会長) 受け取れませんか？ それを訂正してください、言うてるんですけど、訂正してくれないんですよ。子育て世帯は「就学前児童」と決まってるんですよ。で、裁量階層で広げましょう、その裁量階層というのは、就学前児童で応募、入居しているけれども、その子ども達が高校生になる迄認めましょうよ、という提案なんですよ。ところが、資料はそうになってない。修飾語として、入居後、子どもが高校生になる迄を裁量階層とみなしましょうという説なんですよね、吹田市としては。違うんですか。優先入居から、高校生迄入れるんですか。

岡本参事) 会長、御指摘いただきましたように、公営住宅法の一部改正に伴いまして、国から、裁量階層の対象範囲を条例に、事業主体に委ねるということで、条例改正します。

子どものいる世帯が議論になっておりますので、それだけに特化しますが、小学校就学前の子どもがいる世帯、それを、高校生相当の子どもがいる世帯に拡大していくということで、裁量範囲を改正させていただきたいと申し上げます。もう1つ、今、会長がおっしゃっていただきました

馬場会長) 子育て世帯の拡大ではなくって、子育て世帯そのものを、就学前児童ではなくて、高校生迄にするとは言っていないですよ。さっきの質問、子育て世帯はどこですか、って訊ねたら、就学前児童の子どもがいる世帯を子育て世帯という。子育て世帯で入ったとしても、その後、子どもが高校生になる迄は裁量階層にしましょうという意味でしょ？

岡本参事) そうです。

馬場会長) そういう修飾語が要るん違いますか。子育て世帯を拡大するのではないでしょ。

岡本参事) 会長から御指摘いただいて、子育て世帯の現行が、小学校就学前の子どもがいる世帯、となっておりますので、そういう意味では、書き方としてふさわしくないと、小学校就学前の子どもがいる世帯を拡大という、ここの解釈が非常に

馬場会長) 拡大してるのと違うでしょう。

岡本参事) 現行が就学前なので、6歳から18歳迄を、という意味で、拡大というかたちで書かせていただいた、という解釈を

馬場会長) それは根本的に違います。

A委員) 申込み条件とね、今居る状態が、ごっちゃになってるからね、これ、混乱するから。申込み条件は拡大しないわけでしょ。申込み条件は子育て世帯のままであるが、というように入れたらどうですか。

馬場会長) 具体的な国語的意味合いで提案しているんだけど、受け入れてもらえない。

C委員) 今のお話ですとね、前から聞いていたのと大分印象が変わってきて、既得権がそのまま延長するようなイメージがあって、小学校就学前の子どもさんがいて、ほんとに大変で、今、(抽選にもれて) 入れないけども、元々(その枠で) 住んでる人の子どもがね、中学になったら出ていくから、そこに入れるはずのかたが、替わりに入れなくなってね、あんまり、良いイメージが浮かばないですけど。その内容で通して良いのかって。

馬場会長) 子育てってお金かかるし、高校生迄延長してあげましょう、っていう配慮やと思ってるんですけど。

C委員) 高校生迄になると、手もかからないから、親も働きに行けてね、収入も増える可能性があると思うんですけど。

岡本参事) 条例改正のなかで、今、裁量階層の範囲が焦点になっております。御指摘いただいていますように、じゃあ、入居募集のときにどうなるんだ、ということですが、現在は黄色の小学校未就学児がいる世帯のかたが対象になっていますけれども、裁量階層を、例えば高校生迄上げようということであれば、優先入居枠、それを、入居募集も、18歳迄の子どもがいる世帯は申込みできるんだということは、審議会で、この条例改正するなかで今後はそれも検討していかないといけない。

馬場会長) 今の御答弁、C委員の質問には答えてませんけど。

岡本参事) すいません。補足で今言ってますように、制度的な入居という部分で

馬場会長) C委員はね、子どもが大きくなると親も働きに行けるから、もっと苦しい時期の子どもを優先させるほうが良いんじゃないですか、っていう質問なんです。

岡本参事) はい、それは御指摘のとおり、そういう御意見だと思っております。C委員の質問のお答えになってはいないですけども、優先枠は、入居のときも含めて今後検討していかないといけない、議論していただきたいということでございます。

馬場会長) 先程、優先入居の肝心な説明がなかったんですが、裁量階層迄優先しよう、という意味合いを含んでる改正だと解釈していいんですかね。

D委員) 会長、入居収入基準の話と、優先入居の話は、分けて考えていかないと、混乱してしまうと思うんです。まず、入居収入基準でいきますと、今迄は小学校就学期以前の子どもさんだけが裁量階層として適用されていたんですね。それと、この図(追加資料)自体が分かりにくいと思うんですけども、158,000円以下の収入の人はみんな本来階層なんです。ですから左下のね、158,000円以下で、かつ、高齢世帯とか、子どもさんがいる世帯というのは、これは本来階層ですから、このグレーは横一線に塗っておかないと誤解を生むだろうということが1点ですね。あと、入居時点で、裁量階層の要件に該当するんだけど、子どもさんが大きくなって、該当しなくなった場合の取扱いがどうなのか、というところの解釈がばらばらになっているので、そこをきちっと押さえたいほうが良いと思うんです。今迄も、小学校就学期前の子どもさんで、158,000円を超えて、214,000円以下のかたは、裁量階層

として入れたと。その後、子どもさんが大きくなって小学校に入られた。このかたはどうなるんですか。これは収入超過者で、出ていかないといけないのか、それとも、入ったときに、その要件満たしてたんだから、214,000円以下であれば収入超過者じゃなくて、応能応益ですから家賃は高くなるんだけれども入れるのかどうか。そこは、どちらですか。

岡本参事) 就学前ですので、その後、小学生になったということだと、裁量世帯からはずれ、一般の158,000円になりますので、3年間住んでおられたら（収入超過者になる要件の1つ）、収入超過者になるということに。

D委員) 収超者になるんですね。

岡本参事) はい。収超者になるということでございます。

馬場会長) ほんま？ 今迄の説明と全然違う。

岡本参事) 収入超過者という取扱いになります。

D委員) だから、明け渡ししていただかないといけない。

岡本参事) そういうことになります。明け渡し努力義務が発生するということでございます。

A委員) それを防ぐために、高校生迄は住んでて良いと、214,000円迄は。

D委員) そうなんです。今迄は小学校に入られたら、収超者で、出ていかないといけない義務が発生したのが、このとおりやれば、少なくとも高校卒業迄は入れると。もう1つ、市の意図としては、今回子育て世帯をね、高校卒業迄拡大されるということなので、入居時点で、小学校就学期前だけじゃなくて、小学生、中学生、高校生のお子どもさんがおられても、214,000円以下であれば入れるようにしましょうと。ただし、その子どもさんが高校卒業したら、それはもう、裁量階層にあたらなくて、収超者になって、出ていってくださいよ、と、そうされようとしてるわけですよ。

馬場会長) 違うんじゃない。

A委員) 違うでしょう。

D委員) そういうふうにおっしゃってます。

- A委員) そうなの？ いや、その説明、違うんじゃない。入居のときだけが、就学前の子どもがいてる人で、その人達が高校生迄は、裁量階層として214,000円以下の人は認めるということなんでしょ。だから高校生の子どもがいてて、214,000円以下だったら、裁量階層として募集に応じられるか、って昨日聞いたら、それはできないと言ったじゃない。D委員の言わはることが、そうです、っていうのはおかしい。
- 山岸参事) D委員が言われているのは、全部が一般公募で入れるわけです。裁量階層の収入基準を上げていくと、高校生のお子さんがある世帯も収入基準が上がった状態で一般公募できる。そういう意味で、今、岡本参事が言ったように、高校生迄は入る権利は出てきます。優先入居というのは、これ迄は、裁量階層プラス政策
- 馬場会長) 優先入居の話、やめましょう。ややこしい。
- 山岸参事) 裁量階層を上げるというのは、子育てをされてる御家庭の居住の安定化、長期で住んでいただくことを目的に、またそれと、団地内のコミュニティの活性化を目標にして、これは、住宅政策上の話ですけども、裁量階層を拡大していこうというのが今回の提案理由です。D委員に助言いただいている部分は正しいと思っています。
- 馬場会長) ということ？
- D委員) これはあくまでも、公営住宅法の改正に伴う入居収入基準を、市でどのように条例で設定するか、入居収入基準なんです。小学校就学期前の子どもがいる世帯として裁量階層で入られたかたが、子どもさんが小学生、中学生になっても、継続的に住み続けられるようどういう措置をするのか、ということを議論してるんじゃないで、入居収入基準、入る時点でどうするのかと。副次的に、そうすれば、小学生、
- 馬場会長) それをね、吹田市に訊ねると、絶対に違うって言われるんです。高校生でも裁量階層になる限り一般公募できるんですねと聞いたら、違います、って言うんです。
- D委員) いや、それを、今迄できなかったものを、その裁量階層も入るようにしようとするのが今回の
- 馬場会長) というふうにするでしょう？ 普通なら。
- C委員) と、取ってたんですけど、違うってことなんですよね。新規に応募するかたは、小学生以上の子どもがいたら応募できないっていうことなんですよね。
- 馬場会長) だからややこしい。

D委員) それは違いますよね。そこ、訂正されたらどうですか。

A委員) 本来階層だったら良いわけ。

C委員) 本来階層だったら良いけど、214,000円やったらだめや、ってことですか。

遠藤主査) すいません。先程、D委員から優先入居と分けて考えたほうが、と助言を頂戴したんですけども、小学生迄に区切るとか、中学生迄に区切るとかは、優先入居として、この住宅はそういったある程度小さいお子さんのいる世帯に限ろう、という話をする際だけの議論でございます。なので、募集資格全体でいいますと、追加資料でいえば色がついてるかた皆さんが、子育て世帯とかに限らないで、吹田市民で、要件を満たしているかたであれば、いわゆる一般募集の枠につきましては、どなたでもお申込みが可能でございます。それで、

馬場会長) 初めて説明が違いましたけど。それだと素直に受け取れるんですよ。今迄の御提案を。裁量階層として、収入基準として、ここ迄、枠、広げるんですね。

D委員) はい。

馬場会長) 高校生の子どもがいる世帯で、214,000円以下だったら、応募できるんですね、っていうのを、昨日迄は全部、違います、っていう説明だったんです。

D委員) 優先入居の対象になってないということで、勘違いがあったのでは。

遠藤主査) 我々の説明でも、優先入居のことを話しているのか、裁量階層のことを話しているのか、あるいは混同して話をしていたりとか、こちらが優先入居の話をしているつもりであっても説明不足で、裁量階層の話で受け取っていらっしまったのかもしれませんが。そこは別々の制度でございます。

馬場会長) まとめますと、入居収入基準として、色のついてる世帯については、158,000円から214,000円迄拡大しますよ、っていうことで良いんですね。

遠藤主査) はい。

A委員) これに、新婚世帯が抜けてる。

馬場会長) いえ、新婚、省きましょう、っていうのを作ってくれてる。

- A委員) ああ、そうか。原案は新婚世帯入っているけれども省くと。
- 遠藤主査) 色をつけたものは、特に年齢の要件で御説明したということと、前回の会議のなかで、新婚世帯については、委員の皆さん、賛成ではないので、こちらから抜かせていただいたということです。
- 馬場会長) 普通に受け取ることで、やっと合点できた。
- D委員) 回り道でしたけど、スタート地点に立てた。
- 馬場会長) 御審議の内容はもっぱら裁量階層の解釈だったんですけれども、これでかたがついたと思いますので、次の同居親族要件に移らせていただきます。ここからは、できたら10分ごとに1項目をいきたいので、御説明を。
- 遠藤主査) 同居親族要件について簡単に御説明させていただきます。資料2の上段が前回提案させていただいた内容です。表のなかで、現行のところは、前回お示しした資料と変わっているので、ここだけ、すいません、お時間頂戴して注釈させていただきます。法制度上は、同居する親族は不要になっております。この規定は、今年の3月末で条文が削除された公営住宅法や、公営住宅法施行令に基づいていましたので、実際の法制度上は、同居する親族が必要であることを明記した条文というものはございません。実際の運用としまして、その下（吹田市営住宅条例第3条第3項）、同居する親族を吹田市として実態として求めております。ただし、以下の、※（こめじるし）のところですね、こういった方々については、例外として、単身で入居できる者の要件を定めていることとなります。現在は法制上は同居が必要である旨の記述は法令にも条例にもございませんが、
- 馬場会長) 前回の審議から入ってください。その内容は前回聞いてます。
- 遠藤主査) はい。前回の審議会では、ここの議論は多くございませんけれども、総括に記載した意見はいただいております。現行制度ですと、若年単身者が、法制上、入居可能となりますけれども、若年者は民間の住宅に入ることも期待できる。単身の高齢者や障がいのかたの応募倍率も高いので、これ以上単身の若い方々など迄広げる余裕がないと、そのために、同居親族要件が必要であるという御意見を頂戴してまして、附帯意見のようなかたちで、入居に係る要件を審議するなかで、どういう入居者を市として入れていくのか、それを、コミュニティ論と併せて検討するべきであるという意見もいただいております。以上です。
- 馬場会長) 前回、若年単身者を入れるかどうかという議論だったんですけれども、吹田市営住

宅への応募状況を見ると、高齢者の応募が非常に多いことと、吹田は学生の街で、若者向けの賃貸住宅が大量にあるので、そこへ幅を広げる必要はないんじゃないかというので、審議がなされたんだと思うんですけども、この件について御意見ございましたら。確認ですけども、いかがでしょう。

発言なし

馬場会長) ということで、前回の審議どおりということで進めさせていただきます。次に資料3、整備基準について、審議内容に重点をおいて、御報告いただけますか。

高見主査) 3番、整備基準について、会長からもお話がありましたように、審議内容について御説明させていただくようにします。審議のなかで、整備基準に対して、総括的な意見はいただいておりますので、意見として、住宅性能を1ランク上げる、これが、資料3、上の提案内容の右の枠組みの中に、住宅の性能のなかの、温熱環境、等級3から等級4へのレベルアップに対して、どれぐらい建設費用が上がるのかが、市民の皆様の注目があるところではという御意見をいただいております。それに対しての具体的な回答を、ここでさせていただいてよろしいでしょうか。

馬場会長) どうぞ。

高見主査) 今年度、吹田市で、設計を実施している事例がございます。その事例に基づいて検討しましたところ、吹田市の基準において設計していますが、レベルを1つ上げることに基づいて判断しましたところ、建具、アルミサッシ等の開口に関わる建具関係の断熱性能の仕様のレベルアップのみで対応できると判断をしまして、建物に対する建設コストだけで、大体4%の費用アップという結果を試算しました。

馬場会長) D委員、いかがです。4%をどう判断するか。これ、D委員からの質問。

D委員) 1戸あたりざっと1,000万として40万ぐらいということですので、大阪府の立場というよりも、市民の皆さんの感覚でどうかということ、御意見いただいたほうが良いと思うんですけど。

馬場会長) これで、石油エネルギーがどれだけ節減できるの、っていう話なんですよ。どうですか、C委員、専門的に。

C委員) 長年使う建物ですから、数%の初期投資であれば等級上げても良いんじゃないかなあと思いますけれどもね。

馬場会長) という、心強い励ましの御意見をいただきました。

B委員) 私も、やっぱり、公営住宅っていうのは民間住宅のモデルになるようなことをしてもらいたいという気持ちもありますので、過多じゃなければ、やったほうが良いんじゃないかなあと思うんですけど。

馬場会長) ペアガラスなんですよね。公営住宅でペアガラスを採用するんだ。

B委員) そういうことなんですか。その、4%アップっていうのは。具体的にペアガラスっていわれたら、そうやね、って思いますね。

D委員) 分譲マンションでも徐々に採用されつつありますもんね。
テクニカルな話なんですけど、改正案で3項目出て、条例で規定すると書いてるんですけどね、25㎡以上とか、住宅の用途・設備っていうのは、確かに参酌基準でこのように書いてるんですけども、今の、省エネの、等級3から4にするというのは、参酌基準のなかにはここ迄書いてないですよ。

馬場会長) そうでした？

D委員) この前の、第2回のときの資料で。

高見主査) 参酌基準には入っていませんが、平成24年1月17日付けで、技術的助言、というかたちで、等級についての指針が示されております。その等級についてですが、国で、国土交通省でいうてます基準についての、そのまた基準になる、住生活基本法のなかには示されている等級になりまして、それに倣（なら）うかたちで、レベルアップがなされているんです。住生活基本法は、福祉のまちづくり等の関連施策の分野の関連とか、地域の実情をふまえたきめ細やかな対応等、そのなかの法律で定められている分のレベルアップになるので、レベルダウンさせるという意味合いが難しいのかなと考えているんですけど。

D委員) レベルの話をしているんじゃなくて、たてつけの話としてですね、実際、条例で文言を書いていかれると思うんですけどね、そのときに国の参酌基準どおりだと、第8条の第2項では、住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の措置が講じられていなければならない、という理念的なことしか書いてないですよ。だから、条例はこの程度にしといて、別途、市さんの規則のなかでね、住宅性能等級を4にするというかたちにしたらと。

馬場会長) ありがとうございます。多分、実務的にはそうなんでしょうね。

D委員) そうですね。

馬場会長) どんどん変わるので、規則で対応しようという話になるんだと思います。

望月参事) そうです。今、お示ししているのは、あくまで参酌基準で、条例にする部分で、結構、大きな意味で書いてます。

馬場会長) 抽象的な言い回しですよ。

望月参事) 細かい等級の話は、先程、高見も説明しましたけれど、技術的助言ということで、省令のパターンで出てきていますので、そちらに明記してます。3から4に上げるということは、親(条例)に大きく、子ども(規則等)で細かいところのハード面を対応させていただこうとしていますので、

馬場会長) だから、条例で規定する、という文言になってるけれども考慮して変えてください。

望月参事) そうですね、条例を御審議していただくので、子ども(規則等)で、そういう細かいところは、十分対応させていただきます。

C委員) 時間がないのに質問して恐縮なんですけど。

馬場会長) どうぞ。

C委員) 新築のときはもちろんこうしますし、今後、改修するときも等級4になるように、そのペアガラス、替えたりとかもやっていかはるんですか。

望月参事) この条例、参酌基準は、新築の建物等を基本にしています。ですから、増築工事とかに対してはこの規定が当てはまってくるんですけども、改造は、それに準じて改修できる部分はしていく方向にはあるんでしょうけど、今回の改正、条例につきましては、新築する、建替える建物、及び、増築で新しく建てていく、その部分に対しての規定とを考えていただけたらと思います。

C委員) はい。

馬場会長) それは、参酌基準に、定義としてそういうふうに出ているんですか。

望月参事) 参酌基準の1条に、趣旨というかたちで書かれています。2回目の資料3-2で参酌基準の内容をお渡ししてますけど、「公営住宅及び共同施設の整備に関する基準」

と書いていまして、公営住宅の整備というのが指してるのは、あくまでも建替えとか、新設する建物とか、そういう定義が公営住宅法のなかに入っています。

馬場会長) D委員、そうですか。

D委員) はい。そういうことです。

馬場会長) 整備っていうのは、そういう意味ですか。法律用語としての、この整備は。

望月参事) はい、その中に

山岸参事) 整備の基準はそうなんですけども、公営住宅法では、整備のなかに、個別改善事業や、全面的改善事業という整備手法もあります。今後、ストックを有効に活用していくなかで、補助金、国費を導入していくために、そういうことが必要やという、例えば長寿命化計画等で位置付けがあれば、この基準に基づいて改修をするとき、国費の対象になってくると思います。全体的な考え方でいうと、どういうものが今、吹田市で必要かということをおいて、それに基づいて、各種制度が出てくるのかなと考えてます。例えば外壁改修のときに、外断熱をしましょうというのも、今後、グレードアップ工事として可能性はあります。ただ、それは、そのストックが、どれだけ有効かということを検証した上で、もっと長く使いましょう、となつてでのことですので、全ての住宅が対象になるとは考えておりません。

馬場会長) スtock有効活用計画にのる場合には、整備、という説明で良かったんですか。

山岸参事) はい。整備の考えのなかで、修繕ってありますよね。管理する上での修繕っていうのは、基本的にはそういう対象になりません。だから、ただ単に色を塗り替えたりとか、現況復旧であれば、それは対象にならないですけども、必要な市営住宅のストックとして、再整備をしていこうというときに、こういった基準に則ってグレードアップする場合には、そういう考え方になってくるのかなと考えております。

C委員) はい、分かりました。

馬場会長) 改善しよう、っていう意欲のある改修作業については、こういう参酌基準も適用していきますよ、平たく解釈すれば、そういうことですね。

山岸参事) そういうことです。

馬場会長) そのほかにございませんでしょうか。この整備基準は、国のいってることをそのま

まで良いですね、っていうだけで、議論の余地なしと思っているんですけど。ただ、御意見ございましたように、具体的な、等級4とか、25㎡以上というのは、もう少し下げたところで記載するというふうに、直してくださいね。

D委員) 等級4だけですよ。25㎡というのは参酌基準のなかに入っているんで。

馬場会長) 入ってるの。

D委員) はい。この住宅性能のそこだけが、参酌基準と表現が違うということです。

馬場会長) これは時代と共に変化すると思うので、「定める住宅性能とする。」というふうにしてもらえますか。

A委員) でも、現行は、等級3、って出てるんでしょ？

望月参事) そうです。

A委員) それを、改正でね、はずすのは、おかしいから。

望月参事) 元々は国の基準で、等級3になってるんですけども、今度の参酌基準のなかでは具体的には入ってませんが、子ども（規則等）のほうで、国の基準が3になってるのを4にしましょう、と出ていますので、国の基準といいますか、国の出してる技術的助言に沿って4でいこうと考えています。

馬場会長) D委員、どうですか。

D委員) この改正案のね、一番最初の行ですけども、「国の参酌基準どおりに、条例で規定する。」ということではなくって、「国の参酌基準どおりに、条例で規定するとともに、技術的助言に沿って運用する。」と。「運用する」というのは、要するに規則で定めて、規則のなかで等級を4にするということを書かれるわけですよ。

望月参事) はい。

D委員) ですから、そのように書かれたら。中身は変えずに。一網打尽に対応できると思うんですけど。「国の参酌基準どおりに、条例で規定するとともに、技術的助言に沿って運用する。」ということはいかがですか。

望月参事) 分かりました。そのような趣旨に。

D委員) はい。

馬場会長) ありがとうございます。そのほかに、この整備基準について、御意見ございますか？

発言なし

馬場会長) それでは、次へいかせてもらいます。これも、前回の審議会の後に、他の周辺自治体の保証人の役割を調べていただいたのが、資料5です。見せていただいた内容では、保証人の役割って、前回の審議会で出された1, 2, 3の項目以外に、ものすごく多くあるんですね。そのことを、どのようにするんですか、って、下打合わせで言ったことで通じたんかなあ、と思ってたんですが、通じてなかったようなので、そのへんをふまえた、保証人の役割についての御説明を、まずはお願いいたします。

遠藤主査) そうしましたら、審議内容のところから御覧いただきながらと思いますけれども、

馬場会長) いえ。保証人の役割のところについて、御説明ください。

遠藤主査) 資料5を御覧ください。近隣の市や町のなさっている保証人及び連帯保証人について、聞き取りで確認した内容でございます。他市の事例では、家賃の弁済が全ての市町さんがなさっています。それから緊急時の連絡を受けるという役割も、一定、保証人、連帯保証人に、担っていただいていると。それから単身で亡くなられた場合の返還手続き、こちらも、保証人、連帯保証人に期待しているという市が多くあります。このなかで、上から3番目、高槻市さんにつきましては、

馬場会長) 申し上げましたようにね、保証人の役割について3項目しか吹田市は出してないんです。答申として、これで良いのかなってという危惧があるので、他市を調べてもらって、保証人の役割、沢山ありましたね。そのことに触れなくいいんですかという意味合いで、保証人の役割を説明してくださいって言ってるんです。

遠藤主査) はい。上から3番目の、高槻市さんの場合なんですけども、このなかでですね、

馬場会長) 私が言ってることと違う。この3項目について説明してくださいとは言っていないんです。保証人の役割は10とか、20項目くらい挙がってるんですよ。

遠藤主査) おっしゃっているのは、打合せでお伺いしたときに、高槻市さんではこういうものをしてますと、一覧で御覧いただいたのが20項目ぐらいございまして、

馬場会長) ありましたでしょ？

- 遠藤主査) はい。入居者さんに、義務として、負っていただいているものをこちらに
- 馬場会長) 審議会として、吹田市が保証人制度を採用したときに、保証人の役割が、この3項目にしぼっても良いんですかね。例えば、保証人の主要な役割、保証人に期待する主要な役割ぐらいの項目で、この3つ挙げるんだったら良いんですけれども。
- 岡本参事) 今、3項目挙げさせていただきますが、保証人に何ができるか、ということになってくると思うんです。法的に、民法ですけれども、保証人ってどんなものかということ、債務を履行しないときに履行責務を負うということが保証人の役割でありますので、まずはこの1番目の、家賃滞納があったときに、入居者に代わり、その債務を弁済すると
- 馬場会長) この3項目だけで良いんですかという質問なんですけど。端的に教えてください。
- 岡本参事) はい。基本的にはこの3項目で。1項目目について重点的に、法的にもですね、履行していただきたいと考えておりますけれども、あと、緊急連絡先であったり、各種手続きや立会いを本人が行えないときに代行するなど、二(ふた)項目についてはお願いをしていきたいということで、この3項目を保証人に役割として果たしていただきたいと考えております。
- 馬場会長) 3項目で良い、という意見ですね。保証人にほかの役割は課さない。違うんじゃない? 心配して質問してる。
- A委員) 今、高槻の例をね、20項目ほどあったじゃないか、っていうのがありましたけれども、私も含めてほかの委員には、それは配られてないんです。だから、すぐできるんだったら、コピーしてね、配っていただけませんか。提案です。
- C委員) でも1, 2, 3以外のことは無いんでしょ、吹田市は。それを見せていただいても。
- 馬場会長) それを確認してるんです。
- C委員) 4番、5番はないということなんですよね、今の御説明ですと。
- 馬場会長) ほんまですね。
- 岡本参事) 整理させていただかないといけないとは思っておりますけれども、この3項目ぐらいを、保証人のかたに責任を負っていただきたいと考えておるということで、今、3項目と申しあげましたけれども、4項目目、5項目目が出てきたら、それはやら

ないのか、といわれると、ケースバイケースのところもございますので、その部分のところは議論していただければと考えています。

馬場会長) 私の提案は、「保証人の役割として期待する主要な内容」ぐらいのタイトルにしませんかって言ってるんです。3項目だ、って言ってしまわなくて。保証人の役割、書き出したら20項目ぐらいになるんですよ。

岡本参事) 会長のおっしゃるとおりでございまして、保証人の役割、20項目ぐらい、というお話もございますけれども、ここだけで書ききれてない部分もございますので、「主な保証人の役割」というかたちで列記させていただきたいと考えております。

D委員) 具体的に、高槻市さん、どんなことをほかに？

A委員) そう。

D委員) 口頭で結構ですから。

A委員) コピーを、って言ってるのに。

遠藤主査) 入居の際に、入居名義人のかたにお約束いただく内容、請書（うけしょ）に書かれている内容を、連帯誓約書にも連署していただいているということ。

D委員) ああ。

森部長事務局へコピー指示

遠藤主査) 私の端末（パソコン）にデータを入れてますので

萩原参事) 今から準備させていただきますので、多少お時間いただいて、先に御議論進めていただければと思います。

遠藤主査退席

A委員) 保証人の選任をするかどうかを決めるときにね、保証人の役割を、今、主要な役割を、この1, 2, 3だけっていうてね、適用するとき、後で色々出てくるでしょうって、それこそ、私、問題やと思うのね。保証人が今はなくて、これから新しく選任するのに、保証人にはこれだけの役割だけを求めます、ということ、きちんと出しとかなないと、それこそ、保証人を選任するかどうか決められないでしょ。

馬場会長) そうなんや、考え様によってはね。

D委員) そういう意味でね、まず、一番大事なのが抜けてると思うんです。家賃の滞納だけじゃなくって、原状回復の義務を入居者が果たされないときには、これ当然、保証人に果たしていただかないといけない。これは書いとくべきだと思うんですよ。あと、今、A委員がおっしゃったように、ある程度予測できるものであればね、保証人さんも、その責務を負っていただかないといけないんですけども、一切合切とかになると、これ、あまりにもリスクが大き過ぎますから、かえって保証人を受けられるかたがなくなってしまうんですね、ですから、保証人として、ここは責任負ってください、それ以外のところはもういいですよ、という線はきちんと引かないといけない。

A委員) そうですね、明確にしておくべきやと思いますね。

馬場会長) 保証人の役割を出された経緯を聞いてる限り、窓口の人が困ることを挙げられている。ものすごく困ってるんですよ、こんなことをしてほしいんですよ、って。

D委員) はい。

馬場会長) それ以上の精査はないんです。だから、保証人の役割を審議会で決めるとするならば、方針としてね、もう少し精査しないと、拘束力ありますんでね、A委員がおっしゃったように、後で困ってくるのかもしれないなあ、という思いがあるんです。前回の議論で、保証人制度については、既存の入居者にも協力してもらうように、っていう意見があったんですが、書き方が難しいんです。入居時に約束してないことを後で取れって、どういうことなのよ、っていう話になるので。そのあたり、御議論いただけませんか。一方で、入居者同士、不公平は困るよね、っていう議論もあるわけでしょ。大阪府はどんなふうにしていますか。

D委員) 元々

馬場会長) 元々保証人を取ってるから困ってない。そうか。保証人を取る制度にすることで、家賃の滞納が絶対に減ると思うんですね。効果はすごくあるんだけど、もう少し議論を深めておいたほうが良い。この内容のままで終わるんじゃないかって。御意見ございませんか。

A委員) 会長がおっしゃるように、家賃の滞納、家賃を回収するだけの目的であればですよ、効果的なのは、私の持論ですけど、指定管理者制度を導入したほうが、回収に何度も行きますから、連絡したり行きますから、そのほうが有効です。だから、それが

主論ではないだろうと思うんですよ、保証人を立てる。それだけじゃないと思う。

馬場会長) だから、3項目挙げてるんですけどね。

A委員) ええ。重みがね。家賃の滞納があるから保証人がほしいんだ、保証人を選任したいんだ、っていうことであればね、家賃の滞納状況を良くするには、保証人を立てるよりか、指定管理者制度を導入されたほうが、スムーズに滞納率は減らすことができますよ、って言ってるんです。だから、その部分じゃないですよ。

馬場会長) 前回の審議会の主要な議論もそれでした。家賃滞納の問題をどうしようっていう話。

C委員) 指定管理者を導入しても、結局、誰かがね、督促に行くだけの話しですから、あんまり現状とそんなに改善が期待できないかなという気がします。

A委員) 現状が、指定管理者じゃあ

C委員) 督促を全くしていない、ということですか。

A委員) 指定管理者になった場合は、かなり違います。市の職員が督促に行かれるのと、管理者のほうで行かれるのとでは、全く違います。ついでに行くとか、何回も行くとか、電話をするとか、いろんな方法ありますんでね。すいません、それは、ここの主論じゃございません。保証人の問題です。元へ戻します。

遠藤主査帰室

事務局高槻市の請書、誓約書配布

A委員) これ、連帯保証人になってますね。

馬場会長) 連帯を付ける市と付けない市もあるんですけどね。高槻市が誓約書で、1から17項目に渡って連帯保証人にも承諾していただくという資料なんですけれども、御議論していただくならば、A委員の意見も参考に、保証人の役割ということで特定したほうが良いですよ、何項目かに。拙速なんですけれども、D委員から、ということどうですか、という御提案、いただけませんか。

D委員) 初めて見て、よく分からないところがあるんですけども、例えば、誓約書の8項目ですね、電気、ガス、水道というのは、直接住宅管理とは関係がないんで、保証人の責務としては、私はどうかなあ、とも思いますし、何が何でも一切これを引き受け履行することを保証します、っていうのは、ちょっとどうかなって思いますね。

馬場会長) 主要な項目を特定するほうが良い、ということですか。

D委員) ええ。特に11項目なんか、「次の禁止行為を行わないこと。」、これは、入居者にとっては当然なんですけどね、保証人に、これを守らせなさいっていうのも無理な気がしますね。あくまでも基本は、滞納とか、原状回復とか、市と入居者との間の、特に金銭的な債務を、入居者が履行しない場合。管理上は、連絡が取れなくなったとき、保証人に、入居者に代わって色々と手続きしてほしいと。私はそれに尽きるのかなあと思いますけども。

馬場会長) 原状回復もね、回復しない場合もありますでしょ。

D委員) それは、市の判断で良いんですけども。当然、故意とか過失で住宅を傷めた場合には、元に戻していただかなければなりませんから。

馬場会長) それ、退去時に？

D委員) はい、退去時です。

馬場会長) 退去時に、一定の水準の住宅に回復することでいいじゃない。

D委員) 原状回復が、議論になってるんですけども、入居のときの状態に戻す、ということじゃなくてね、経年劣化とか、畳の日焼けとか、そんなのは良いんです。通常の使用を超えるような

馬場会長) 例えば？

D委員) 例えば、そうですね、大きくいえば、模様替えをしたとか、そういうことですし、

馬場会長) 模様替えしたほうが良いかもしれません。

D委員) そこは、市の判断です。

萩原参事) 会長、例えばですね、タバコの火を押し付けて、焦げ跡をいっぱいつくった場合は、個人が故意でやってますから現状復帰。経年劣化に該当しないので、そのへんの切り分けになります。

馬場会長) 現状復帰という言葉に注釈つけんといきませんね。

D委員) そこは、説明されてますよね、入居するときに。どこまではしていただかないといけない、これは大丈夫ですよ、と。

馬場会長) じゃあ、ここで、現状復帰という言葉を使っても、当たり前

D委員) 原状回復ということでいけば

馬場会長) 回復。

D委員) 世の中の世間相場というものがありますから。

馬場会長) 良い、と解釈していいわけですね。

D委員) それは大丈夫だと思います。

馬場会長) 1, 2, 3, 4項目目が、御意見として出てるんですけども、それ以外はどうでしょう。市の人達が、担当窓口として、本当にお困りの内容、3項目挙げられてるんだと思うんですけどね。

D委員) すいません、会長、時間がきました。ここで、退席させていただきます。

馬場会長) はい。冒頭にもありましたように、D委員は

D委員) ほかの公務がございますので、

馬場会長) 重なってるんですかね。

D委員) はい。後の審議は

馬場会長) 心置きなく発言してってください。言っていただけてますよね。

D委員) はい、大体。やはり、原状回復が大切なものとして抜けてると思いますので。後の審議は、私としては、馬場会長に一任いたしますのでよろしく願いたします。

馬場会長) ありがとうございます。

D委員退席

馬場会長) 続けます。4項目目以外に必要なと思われる、吹田市からも、ここへ、ぜひ入れておきたいという内容があったら、おっしゃってください。

発言なし

馬場会長) 今、D委員が指摘されたことに類似するのは、12番ですかね、高槻市の。「市営住宅を模様替えし、又は増築したときは、直ちに自己の費用で原状回復又は撤去を行うこと。」

発言なし

馬場会長) では、内容については、御意見の出た4項目に規定するというので、吹田市さんもよろしいんですかね。後で困りませんか？

A委員) 5番も要るん違いますか。「同居者以外の者を同居させようとするときは、あらかじめ市の同居承認を得ること。」勝手にやってたら、それは、入居者だけでなくって、連帯保証人に

馬場会長) 連帯保証人に連絡して、同居してるのをやめさせてくれって言いますの？

A委員) できないときは。そうでしょ。連帯保証人だから。

C委員) 連帯保証人が、入居者の代わりにできることと、できないことが、ごっちゃになってるので、今、おっしゃっていることは、代わりにできないことのような気がしますので、あんまり、これを全部参考にするのではないと。

A委員) そうですね。連帯保証人と一緒に、誓約書に書いてあるけど、混ざってますね。

馬場会長) 4項目にしぼることではいかがでしょう。実際に公営住宅を管理している吹田市からも伺ったところ追加してくれという御意見がないので。ないんですよ。いいんですか。

A委員) 15番目なんか要るんじゃないですか。「明渡しに要する費用又はそのために生じた損害」を、入居者が負担できないときは連帯保証人が負担しなさいよと。

馬場会長) どうですか。

A委員) 緊急時の連絡先だけでなくって、費用も負担しなさいよ、と。

萩原参事) 今、御審議いただいているなかで、身元保証的な保証人の部分と、債務の部分と、切り分けて御議論いただいたほうが分かりやすいと思いますので、そのようなかたちで御審議いただければと思います。

馬場会長) 身元保証ということ、ソフトな側面ですよ。それは、2と3ですよ。債務についての役割としては、1と今日新しく入れた4だと思うんですけどね。それ以外に加えたほうが良いと思う項目、実務をやっている部署からの御提案がなければ、私達、具体的に分かりませんので、これでよし、ということで進めさせていただきますと思うんですけども。良いですか。

A委員) 質問ですけども。資料4の3番目のね、「各種手続きや立会い等を本人が行えないときに代行する。」っていうのは、ここに、よくいわれるのが、夜逃げされてですね、不在だけど、荷物だけ置いてあって、勝手に処理できなくて困る場合が多いかと思うんですが、それも、緊急時の連絡先だけじゃなくって、その処理も、保証人の承認があれば処理できるという意味が、この2のなかにも入ってるし、3のなかにも入ってる。そういう場合どうなんでしょ。適用する、このなかに入ってますよ、っていう意味ですよ。確認です。

遠藤主査) はい。そのように、こちらとしても、意図いたしております。

馬場会長) そしたらね、「緊急時の連絡先となり、緊急課題への対応に協力する。」という書き方、どうですか。緊急時って、どんなことなんですか。

A委員) 緊急時いうたら、一番重要なのは、病気になられたり、病院へ入って、連絡先がどこか分からないと、身寄りが有るのか無いのかも分からない、というようなことがあるから、それだと私は解釈してるんですけどね、緊急時の連絡先。

馬場会長) だから抽象的に、「緊急課題への対応に協力する」という言い方で良いん違いますか、って言ってる。連絡先どこですか、とか、この荷物、入居者が亡くなったんだけど、引き取っていただくのに立ち会ってもらえませんか、とか。

A委員) 立ち会うんは、3番目の「代行する」になるでしょ。「各種手続きや立会い等を本人ができないとき」。

馬場会長) そしたら、「緊急時の連絡先となる」だけで良いん違いますか。2番目で連絡先になってもらって、3番目で代行してもらおうということで、書き方としては。

A委員) それで、こういうケースも、ああいうケースも、適用できて、網羅できたらこれで

いいわけですよ。

C委員) 「各種手続き」は、かなり幅広い範囲が含まれるように見受けられるので、これで良いと思いますけれども。

馬場会長) 続きまして、その審議内容の保証人制度を、既存入居者に、どう配慮するのか、っていうところはいかがでしょう。

A委員) 配慮ですか？ 対応じゃないんですか？

馬場会長) どちらでも。前回、富田副市長さんは、「全員にやるんだ」いうて、頑張りはったんですけど。一方の意見として、それはそうだけど、法的には難しいねっていうのがあるんです。家賃は払ってもらわんといかん、という気持ちは分かるんですけど。

岡本参事) 会長、前回御議論いただいたなかで、保証人は公平に取っていく大原則に立つと御答弁しました。公平性は第一だと認識しておりますので、当然、既存のかたに対して、全く取りません、ということではございませんけれども、実務的なことになってしまいうんですけれども、保証人を取る目的ということも含めましてですね、法的な、要はリーガルチェック《法的に妥当か(違法でないか)、リスクがないかチェックすること》というか、遡及というところが1つ、解決をしていかないといけない大きな問題がございますので、弁護士などを介しまして判例等も含めまして検討している段階でございます。考え方としては、当然、全部に取っていきたいんですけれども、既に、保証人がいらっしゃらない、というところがあるにも関わらず、遡及適用していくという法的な問題がある。それと同時並行として、D委員からいただき、この審議内容にもございますけれど、既存入居者に、市の努力として、保証人の選任をどのようなかたちで働きかけられるのかという2段階の構え方ですね。どうしても保証人の選任が難しい場合には、猶予制度も検討していかないといけないと考えておりますけれども、現時点では施行予定の、来年4月1日以降、新しく入られるかたについては、完全に取っていきたいと考えております。

馬場会長) 今ので、既存居住者に対して働きかけていくことは当然前提として、ただ、法的にどうなるのか、っていうのは、今一度専門家に相談したい、ということで、この審議内容はこのままにしておいてよろしいですかね。下から3行目ですけれども、既存入居者についても市から働きかける、という一文が入ってるんですけれども。

C委員) 遡及してね、今迄の債務を保証させるという話と、来年4月から発生する新しい債務を保証させるというのも、切り分けて考えたほうが、より、公正な気がするんですけれども。

馬場会長) なるほど。

岡本参事) そのとおりだと思います。C委員、おっしゃっていただいたように、前者の、既に債務が発生してる、滞納を何十万もしている、そのかたに、働きかけによって保証人を選任していただくにしても、それを負ってですね、その債務も含めて保証人になれ、というのはできないと認識しておりますので、後者の部分ですね、新たに発生する分についての保証人を立てて、そこからの債務については、同じように、入居者が支払わなかった場合については債務が発生しますよ、ということだと思いますし、2回目の審議会のときにも申し上げたんですけども、まず、抑止力効果がございますので、新しく滞納が出てきた分について、督促をし、3か月経ったら催告をする。名義人、そして、保証人にも、滞納がたまらない間に、しっかりとそういうスキーム《計画・企画》を構築してですね、催告なりをしていかないと、保証人制度そのものの意義が薄れてくるのではないかな、と考えておりますので、そのへんも含めまして、検討させていただきたいと思います。

C委員) 遡及するほうは、別に切り分けても、今の入居者のかたに、新たに保証人を付けるのは、リーガルチェックが必要やと、そういうことなんですか。

岡本参事) そう認識いたしておりますので、それも含めて考えていきたいと思っております。

C委員) そういうことですね、はい。

馬場会長) 最後から2行目の「家賃滞納者がそのまま新築の市営住宅に移転できるようなことがないように、対応してほしい。」というのも、市民感覚としてはそうなので、対応していただきたいと思えますね、特に。

4項目諮問されているんですが、分かりにくかった入居収入基準と、同居親族要件については、今日、初めて、すっきりした気がしております。そのへんもふまえて、答申案を作るんですが、ここで、休憩をとったほうがいいですか。

樽上室長) 少しお時間いただいて、まとめさせていただいて、もう1度、提案、御報告というかたちでさせていただきたいと思えます。それと、先程の保証人ですけども、高槻市さんはこの17項目を連帯保証人さんと共に誓約書で書かれている。吹田市が保証人さんと連名で書いてもらうところは、先程提案させてもらったこの3項目

馬場会長) 4項目になります。

樽上室長) 3項目に合わせて4項目と考えていきたいな、と。今迄吹田市は、入居されるかたに入居許可書というものをお出ししてます。高槻市さんがされているほかの項目は、

その入居許可書のなかに書き込んで、そういう切り分けをして、入居者に出しておりますので、そのへんを併せて、後程御報告させていただきたいと思います。時間が迫っておりますので、5分程いただければ、大至急しますので。

馬場会長) 恐縮です。予定では今、11時半のはずなんですけど、5分休憩ということで。答申案の原案はできてますけど、今日の審議をふまえて、文言をいくつか変えないといけないところがありますので、その修正をしてもらうのに5分お待ちするということで、よろしくお願いします。
休憩します。

事務局（管理担当）退席

C委員) 休憩なんですか。その間に報告事項を聞いておくというのはできないですか。

馬場会長) そうですね。報告事項、どれくらいかかります？ 5分以内？

萩原参事) はい。

馬場会長) 御報告いただきましょうか。どうぞ。

樽上室長) では、報告事項ということで、担当から説明させていただきます。

高見主査) 新佐竹台住宅について御報告させていただきます。新佐竹台住宅集約建替事業についてですが、本事業が、民間資金等活力による公共施設等の整備等の推進に関する法律に基づいて実施しております旨を、まず、報告させていただきます。このたび、入札参加資格確認申請が、吹田千里再生モデル事業推進グループ、1社から提出がございました。申請に係る書類は、提出期限日の平成24年10月25日に受領いたしました。平成24年10月26日付けで、当該グループの代表企業を、吹田市が指名停止処分としたため、入札説明書に定める規定により失格となりました。今後の事業の取扱いについては、只今検討中となっております。以上です。

馬場会長) ほかに御報告ありますか。

高橋主査) はい。次期市民委員さんの公募について御報告させていただきます。現在委嘱させていただいています市民委員さんの任期が、来年、平成25年3月31日迄となっておりますので、「吹田市住宅審議会

傍聴人一人退席・資料回収

お待たせして申し訳ございませんでした。

「吹田市住宅審議会における市民委員選考基準」に基づきまして、11月号の市報掲載や、ホームページへのアップの方法で、来年4月1日からの市民委員さんを募集していますことを御報告申し上げます。只今、御参考までにお配りいたしましたものは、片面が市報すいた11月号の、裏面がホームページにアップしている内容です。以上です。

馬場会長) その他に御報告、どうぞ。

前主任) お手元に「吹田市住宅マスタープラン(吹田市住生活基本計画)」の報告書を只今、お配りします。

事務局冊子配布

馬場会長) 刷(す)れた。おめでとうございます。長いことかかりましたね。

前主任) かいつまんで御報告させていただきますと、108ページに、参考資料として、住宅マスタープランの策定経過を載せさせていただきます。昨年11月28日に、第4回審議会におきまして、答申をいただきまして、それからパブリックコメントを経て、平成24年2月28日の第5回審議会におきまして、結果報告をさせていただいたままになっておりました。その後、諸事情によりまして、最終校正、印刷製本に多大な時間を要し、報告書の送付が遅くなってしまいまして、心からお詫び申し上げますと共に、御報告させていただきます。

馬場会長) これ、ほかの委員さんからも、何度か、どうなっているんでしょうね、っていう話を伺っていたので、良かったですね、できて。
他に御報告は？

樽上室長) 今日、予定してる御報告事項は、以上でございます。
もう少しいたしましたら答申案の御報告をさせていただきますけども、それを受けまして、最終的には、これを市民さんに、条例の一部修正(案)というかたちで、パブリックコメントを求めていく予定をしております。それが終わりました、最終の、次回の審議会におはかりをしたいと考えております。

馬場会長) はい、ありがとうございます。

樽上室長) 次回の日程も、今御提案させていただきますと、事務局といたしましては、来年の1月25日の金曜日に開催したいと考えておるんですけども、午後2時からです、

御予定はいかがでしょうか。

馬場会長) どうですか。金曜日ですね。

樽上室長) はい、金曜日でございます。午後2時からということよろしいですか。

全委員了承

馬場会長) そのような段取りで進めてください。

樽上室長) それでは第4回の住宅審議会は、平成25年1月25日の金曜日、時間は2時からを予定していきたいので、よろしく願いいたします。

馬場会長) D委員に聞いてないですけど、いいですか。

樽上室長) はい、また、

馬場会長) よろしく願いいたします。

C委員) 佐竹台はどうなるんですか。また募集されるんですか。

高見主査) そのあたりも、まだ全くの白紙の状態でございます。

休憩

馬場会長) 12時に終わりたいので御協力をお願いいたします。答申案、できてきたんですよ。まだ配っていただいてませんけれども、表ページはともかくとして、裏面の答申内容について、読み上げていただけますか？

山岸参事) 会長、先に、今迄の審議の要約だけ、事務局からさしていただいて良いですか。

馬場会長) もう、5分前なので、答申案読み上げで終えさせてほしいんですが。いかがです。時間厳守のほうが良いですよ。

C委員) はい。まあ、はい。

事務局(管理担当)入室

馬場会長) できました? 各委員にお配りください。

事務局答申(案)配布

馬場会長) 変わってるはずなんやけど・・・。

A委員) これ、変わってるんですか。

馬場会長) 主たる、とかが入ってない。

A委員) 変更がね、次々あるから、だから、分からなくなる。

馬場会長) 事務局のほうで、読み上げていただけますか?

遠藤主査) 遠藤主査答申(案)裏面読み上げ

馬場会長) 答申はかなり抽象的な話になって、これと添付されて審議内容に入っていくんですよね。この4項目についていかがでしょうか。特にB委員、C委員、御発言いただきたいです。あまりに抽象過ぎて、今迄の議論、一体何やったん?っていう。

B委員) 整備基準のところの3行目以下なんかは、こういうこと喋ってなかったけど入っているんで、良いんかなあ、って。

馬場会長) 議論してないのに入っていることが良いかどうか、ってこと?

B委員) 入っていて良いと。

馬場会長) ありがとうございます。これはね、前回、前々回の議論だけではなくて、公営住宅建て替えのときに、住宅を建てることで周辺に両影響があることを配慮してくれ、って、若干審議会でも喋ってますけれども、整備基準のところというならばこういうことなのかな、と特出しで書いてくれていると思います。

B委員) これが、今から大事になることだと。

馬場会長) C委員、いかがでしょう。

C委員) あんまりね、くどくど書いても。これで良いんじゃないかと思えますけど。

馬場会長) 最後にA委員、どうですか。

A委員) 良いんじゃないでしょうか。

馬場会長) ありがとうございます。数分の遅れで、めでたくほぼ12時で、この審議会を終えることになりました。報告事項も既に終わっていますので、事務局にお返しします。

樽上室長) 先程いろいろ議論していただいたものが、文書のように抽象的になってますけども、そのへんをきっちり、明確にしていきたいと思います。本日は、以上で第3回の住宅審議会を終わらせていただいて、次回、第4回の審議会を、1月25日ということで。本日はお疲れ様でした。

森部長) ありがとうございました。

馬場会長) 風邪気味で、不機嫌な司会をしてしまって申し訳ございませんでした。