

令和 7 年度 第 1 回近江八幡市営住宅マスタープラン等検討委員会会議記録（別紙）

- 開催日時 令和 7 年 5 月 2 0 日（火）午後 2 時から午後 5 時 3 0 分
- 開催場所 近江八幡市役所 安土町総合支所 2 階 防災会議室 1
- 出席者 式王美子委員長、小林良孝副委員長、松本雄作委員、中村孝造委員、西澤幸子委員、谷口茂樹委員、谷川誠委員
- 欠席者 島川千賀子委員
- 事務局 市営住宅課 永田課長、赤松課長補佐、寺内課長補佐、川分主事

●内容

委員長	<p>1. 開会</p> <p>2. あいさつ 今年 1 月から開催しております会議ですが今回、3 回目になりまして、年度を改めて今年度市営住宅マスタープランの本題である住宅戸数の推計や、市営住宅のプランを皆様にお諮りいただくこととなりますのでみなさんよろしく願いいたします。</p> <p>3. 自己紹介 委員長、委員、事務局個々に自己紹介。</p> <p>4. 協議事項</p>
事務局	<p>近江八幡市営住宅マスタープラン（案）「1 計画の目的と計画期間」から「5 上位・関連計画の整理」について資料をもとに説明</p>
委員長	<p>1 0 ページの応募状況について公営住宅・改良住宅（中層）と改良住宅（2 戸 1）で分けていただいているが、<b>改良住宅（2 戸 1）は公営住宅の入居として募集しているのか。</b></p>
事務局	<p>改良住宅（2 戸 1）についても公営住宅なんですけど、将来的に募集としては入ってもらって入居者に譲渡するという前提があります。</p>
委員長	<p>市民の方は改良住宅の応募がある。これは売却の募集だなんていう感じで、わかるみたいな。</p>

委員	（改良住宅（２戸１）の募集は入居者への譲渡が前提ということを）どこかに注釈を入れておくべきでしょうね。
委員長	19 ページの空家、非常に重要なところですけども。グラフと表が、説明する文字が足りない。このグラフの棒グラフと折れ線グラフ、特に線グラフがとくに見にくい。入居戸数と空き家戸数を別々のグラフにするっていうのもいいかな。後の（方で）表の見方がどういうふうに見たらいいのかなってというのが文章で説明してあった方が見やすいかな。
事務局	「近江八幡市営住宅入居戸数・空室戸数の推移（各年３月末）」のグラフですね。
副委員長	グラフと表は何を、何を見せようとしているのかという話かなと思う。
委員	政策空家のこともどこかに書いた方がよいですね。空き家の中にも政策的に空家にしているところと、実際その残置物が残って空家にせざるを得ないというところがあるので、まずその説明があった方がわかりやすい。
委員	10 ページ応募状況で一定のニーズがあるということですが、これはそもそも募集しているのが入れる許可の数に対してそれ以上にありますということですね。だから残置物の課題（を解決）とか、もっとその入居（可能）戸数として多ければ、それだけの倍率が（あると）いうか、一定のニーズという意味があるのか。
事務局	今はこういう倍率がありますという現状なのかなと思います。ニーズと言ってしまうと、ちょっとエビデンスがどうかということになります。
委員長	8 ページと 9 ページですが、実は中層のグラフ（「改良住宅（中層）管理戸数（建設年度別割合）R6,3」）がないですね。（管理戸数の表とグラフを）3 つ（公営住宅・改良住宅（中層）・改良住宅（２戸１））作ってほしい。

委員	表とか図作った場合は、「図 1」とかそうですね「表 1」とか、した方がいいですね。
委員	15 ページと 17 ページ、15 ページは年齢層別の入居者の状況について説明が書いてあってここは 50 歳以上について何%ぐらいありますよと。17 ページ、高齢者の状況で 65 歳以上が何%かっていうことで、同じようになることが書いてあるんですけど（17 ページ 18 ページの高齢者の状況 うんぬん）これって何か例えばいますかっていう話ですね。
委員	15 ページが 10 歳刻みになっていますよね。高齢者が課題で、高齢者が増えてきているということを言うのであれば、65 以上で表がいるんじゃないかというような意見が出ていたと記憶しているんですが。そこを特だしでちょっと高齢者を出していくと。
事務局	改良住宅（2 戸 1）（の入居者）については、70 歳代の方が多い。市としては譲渡を進めていますが、譲渡の進め方についても、今後検討していかないというふうに考えています。65 歳以上の方については、単身が増えているっていうのが全国的な傾向でもあります。
委員	16 ページ（「年齢階層別入居者割合 公営住宅・改良住宅（中層）」、「年齢階層別入居者割合 改良住宅（2 戸 1）」）のところが、棒グラフになっていますけどもこれ円グラフの方が良かった？
委員長	この円グラフの凡例（18 ページ「入居世帯構成（公営・改良（中層））」「入居者年齢別構成（公営・改良（中層））」「入居世帯構成（改良住宅（2 戸 1））」「入居者年齢別構成（改良住宅（2 戸 1））」）がですね、読めないっていうか凡例が小さいですね。棒グラフは上と下で比較すると見やすい。円グラフは比較するのに工夫が要る。
委員	表の%とグラフの%が合うように。例えば入居者年齢別の構成の一番多いのは高齢者 65%は、表で言うと、どの 65%ですか。（P18 「入居者年齢別構成（公営・改良（中層））」P17 「高齢者の状況 ①公営住宅と改良（中層）」の表）

副委員長	一番、目標管理戸数が重要やと思うんですけども、（目標管理戸数の説明を見た時に前のページとリンクしているというのが一番マスタープランのまとめの中で大事なことと思う。
委員長	<p>3、4章は、だいぶご意見をいただいたと思いますが、いかがでしょうか。次の章に行く前に短く休憩をとろうかと思います。</p> <p>休憩</p>
委員長	再開したいと思います。6章、7章、8章、事務局説明をお願いしたいと思います。
事務局	「6 市営住宅の目標管理戸数」説明
副委員長	目標管理戸数が、人口（減少）、65歳以上の高齢者の数、著しい困窮年収水準 の3つで（推計）プログラムの計算をなさいよということで計算をしてくれてはるということになるんですか。
事務局	国勢調査、住宅土地統計調査の近江八幡市、一部世帯数（将来推計値）とかそういうものについては、市町村でないものがありますので、県の世帯数（推計）データを使ってやるとかいうことはありますけど、基本は近江八幡市のデータを取って推計しています。
副委員長	管理戸数に対しては、障がい者とか母子家庭といいますか、そのところは全く関係なしの中で、とりあえず数字を出していると、他の課題かどうかちょっと課題になるよね。
事務局	推計プログラム自体は、公営住宅のその推計プログラムの部分と、それから住宅確保要配慮者の賃貸住宅の供給計画を作るプログラムが二つあって、今使ってるのは公営住宅の管理戸数の推計プログラムを使って出しています。

副委員長	市営住宅という、大きな枠で言うと、いろんな対象者として対象者がおられてその対象者に対して計画が成り立ってるのかというところが多分最終的な流れなのかな。
事務局	障がい者に関しては（整備された）バリアフリー住宅でも武佐団地しかありませんけれども、バリアフリー住宅として整備していく必要があります。バリアフリー住宅を整備する課題があるとか目標とすることは次の7章8章で別に書いていきます。
委員長	<p>48 ページの上から4つ目のパラグラフ。「この推計プログラムでは、国勢調査や住宅土地統計調査の既存統計データをもとに公営住宅の対象世帯のうち、著しい困窮年収の対象世帯を2020年（令和2年）から2045年（令和27年）までの5年間推計できる」とあるが少し違うかな。この文章だと著しい困窮年収の対象世帯の推計に聞こえる。実際は公営住宅の対象世帯を推計している（表現になる）。</p> <p>49 ページ「要支援世帯数の考え方（国土交通省）」の表で「D」区分で「著しい困窮年収水準以上の収入階層で最低居住面積水準未満の住宅」の（記載で）「最低居住面積水準<u>未満</u>」ではなくて、「最低居住面積水準<u>以上</u>」ですよ。</p>
事務局	（2点）直します。
委員長	推計プログラムは、おそらく世帯人数におけるその居住面積水準を出して、あと世帯収入で出してるのかなと思うので、それが母子世帯であるとか障がい者であるとか、高齢者であるというのを入ってるんですね。
事務局	何かプログラムの中には選ぶパラメーターがありますので、子育て世帯は何歳以上、子育てにしますかとか、選ぶところもある。母子世帯である選択肢は、ありません。
委員長	障がい者は選択肢にあるのですか。
事務局	障がい者は選択肢にありません。

委員	<p>目標（管理戸数）には 400 戸（49 ページ「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムにより推計した要支援世帯数の令和 2 年から令和 27 年の年毎の平均的な戸数」）が ABC に入ることは絶対わかるのですが、もう既に入っている市営住宅入居者が、今後（要支援世帯数が増えていく中で目標管理戸数に入るのか。</p>
事務局	<p>公営住宅の入居世帯は 300 世帯ほどいらっしゃるの、改良住宅（2 戸 1）にどれぐらい公営住宅の入居要件に該当する人が何人いるかは、わからないが、現在（市営住宅）入っている入居者の方も要支援世帯数の対象になってくる。管理戸数は大体 400 前後をずっと推移していくってような推計になる。</p>
副委員長	<p>現在は 648 が管理戸数（公営住宅＋改良住宅（中層））の中で、その中の 359 戸（公営住宅入居戸数（改良住宅（中層）入居者を入れると 405 戸））が入居して、あとは入っていないということ。今考えられるのは 10 年間経っていく間に、高齢者も増えてきたり年金暮らしの方が増えてきたりとかいろんな対象者が増えてくるんじゃないのという心配の中で、目標管理戸数を減らしていいのっていいことですよ。</p>
委員	<p>著しい貧困年収水準っていうのは年収の話であって、資産は関係ないですよ。</p>
事務局	<p>持っている資産は関係ない。資産には家持っていると駄目ですけど。</p>
委員長	<p>公営住宅の対象として応募できるのは D 層（P49 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムにより推計した要支援世帯数における D 世帯の数）の人たちも応募はしてくるのですよ。この人たちは今のところ民間賃貸住宅で家賃補助をするよと言ってますけど実際はしばらくは応募してくる可能性はある。D の人たちは、すごく増えていて、令和 2 年に 75 だったものが令和 27 年には 2 倍。</p>

委員	<p>老朽化しているからここはもう建て替えません。もう使えません。なんぼ減ります。これは 10 年後 20 年後にどれだけ使えます。とかそれで一定、何年後かにこれぐらいの、市営住宅としては確保できます。実際、ABCD がこんだけおられます。A の人はもう絶対市営住宅の中で、見ていきます。それ以外の人たちを、賃貸で（供給）いけないのかとか、一定賃貸っていうのはそこまではカバーできないからもうちょっと市営住宅として確保していくみたいな感じなのかなと思っていたんですけど。この推計プログラムの数が丸々この数でいきますっていうのが若干違和感があったんですけど。</p>
事務局	<p>51 ページのところで（住み替え後）用途廃止するなかで戸数を減らしますその後、それだけでは（市営住宅の供給が）足りないので、民間の賃貸も含めて 440 という数にしているんです。</p>
委員長	<p>今回推計プログラムが出した数字に対して（目標管理戸数）440 でいいでしょうかみたいなところですね。（公営住宅の管理戸数）576 戸の中で現在入居されているのが 350。政策空家で（市営住宅として）使えない空き家は除きます。（住み替え後）用途廃止にて（戸数）210 戸減りますね。例えばこれでいいとして、50 ページの 2 からの書き方です。（推計プログラムにより推計した要支援世帯数のうち市営住宅で住宅を供給する ABC の）426（戸）にこちらの方の 440 を当てていきますよっていうことですよね。（要支援世帯数推計プログラムで推計した）D 146 戸は、民間で供給していきますよと。（要支援世帯数が）400 戸前後で推移しています。この 400 戸に対して、公営住宅を整備していきますみたいな必要がありますとかちょっと文言を入れていただけると、わかりやすいかなと。D は後で書いた方がいい。まずこれだけ必要です（と書く）。D に関してはこれからこうこうしていきますと、最後で終わった方がいいかな。</p>
委員	<p>最近共同住宅が年間結構な数が新築で建てられているんです。この 28 ページにあります空き家状況です。賃貸用の空き家 970 戸があるってことでかなり残っているのかなというふうには見受けられるんですけど。先ほどの 100 世帯（D 世帯 146 戸）がこれでまかなえないことはない？</p>

委員	<p>実際は、統計取ると正直言うと新築が増えているんで完成して空き家ということ数でプラスしていくと、実際にもっと増えていくんじゃないかなと思いました。実際場所によっては埋まらない建物もたくさんありますし、一概には言えないと思いますけども戸数だけでいくと空家戸数というのは、この数字よりも今後多くなっていくんじゃないかなと思う。</p>
委員長	<p>よろしいでしょうか。では7章の市営住宅に関する課題整理について説明をお願いします。</p>
事務局	<p>「7 市営住宅に関する課題整理」 説明</p>
副委員長	<p>53 ページの2戸1の課題のところでは先ほど説明のときには入居者の高齢化等のところで70歳以上が多いという説明がありましたが、説明は70歳代が多いということではよかったですか。</p>
事務局	<p>70歳以上ではなく70歳代が多いということです。</p>
副委員長	<p>入居者の保証人、承継を何らかのルールづくりするっていうことは、入れることできないかな。</p>
事務局	<p>承継制度そのものを見直さないとなかなか2戸1改良住宅の問題はなかなか難しいです。</p>
副委員長	<p>承継制度を無くすだけでなく、それこそ持ってるだけとか2年以上住まなかったときなんかのルール作りをする。</p>
委員長	<p>譲渡したらもうそれは民間の物なので10年特約がついていますが、10年経って売却して譲渡を受けない方々は、どういう理由か。</p>
事務局	<p>買い取りは確かに100万200万ある程度のお金が必要になりますので、そういうお金がない方もあります。</p>



委員長	若い人が継承してくれてそこを譲渡したい（譲渡うけたい）ということがあればそれはそれでいいんだけども。そういう方がいなくなって今の状態なので。継承をうまくやっていくということではなくて、ちょっと後のルール作りっていいのか、改良住宅を継承する人がどんどん出てくる（工夫ができる）といいですが。
事務局	高齢者世帯にとれば、戸建てを庭付きも含めて維持管理するというのが、ものすごく重く負担に思われる家もたくさんあるんです。その方々がもう2戸1いらん、（賃貸でもいらん）という方は中層の方に移っていただくっていう工夫も考えていきたい。住み替えも促していきたいなという話ですけど。
委員長	その見直しは、今何かその文言として、ベースの基本方針の見直しを行うというふうに更新していきますか。今後「見直しの検討」というかその「見直しをしていきます」と（文章に）いれていってください。
委員	（7-1 1）の）住宅セーフティネットの「最後の砦」としてのこの文言がとっても私自身に気になる場所ではあるんですが、これはいるんですか。
委員長	どういうところが気になっていらっしゃるのですか。
委員	全体的なマスタープランの各種文言の中でこれだけなんかすごく浮いた言葉に思える。「最後の砦」って市営住宅ですかという気もしいことはない。
事務局	自助・共助・公助とあるのですが、本当に最後の最後が市営住宅という気持ちで書いたのですが、セーフティネットとしての役割とか違った形でちょっと検討したいと思います。
委員長	「最後の砦」は生活保護ではだめですかね。それではですね。「セーフティネット住宅としての役割があります」でいいですか。
委員	そうかなという気はします。

委員長	<p>「最後の砦」に関してはちょっと狭い感じになっちゃうなので、セーフティネットとして住宅等配慮者のニーズを果たす役割があるとか。あと私が思ったのは今までちょっとこれまでやった分析の数字とか分析でわかったことを入れていくと、積み上がってきたという感じがするかな。</p> <p>また後で気づいたことがあればですね。振り返っていただくということで 8 章の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>「8 市営住宅の基本方針」について説明</p>
委員	<p>(基本目標-1)「住宅セーフティネットの役割を果たします」というところですが、住宅確保要配慮者っていうのは多分高齢者とか、1人親世帯とかですが、応募規定や保証人要件等の見直しの検討を 8-2 施策の展開方向 基本目標 1 に入れてはどうか。</p>
事務局	<p>「8-2 施策の展開方向 基本目標 1」に入れます。</p>
委員	<p>57 ページ「各基本目標ごとの具体的施策をいつの年度に行うか」という表がありますが、例えば、基本目標 3 のうち「④改良住宅（2 戸 1）の承継制度のあり方検討」や「⑤譲渡希望のない入居者への住み替え検討」などずっと検討になっているものがあるので、難しいかもしれないが、目標年次をもつようにしてはどうか。」</p>
事務局	<p>「検討します」</p>
副委員長	<p>閉会挨拶</p> <p>17 時 30 分頃終了</p>