

第1回 軽井沢町住宅対策審議会 会議録

1. 開催日時 令和7年3月21日（金） 13:30～14:05
2. 開催場所 軽井沢町役場 第2会議室
3. 出席者 委員：小林 天馬、眞島 聡子、土屋 和子、長谷川 繁幸
（敬称省略） 金山 則子、太田 倉雄、江口 透、米澤 美津子
町 長：土屋 三千夫
事務局：児玉 香織、西垣 忍、高見澤 侑香
4. 会議事項
 - （1）町営住宅の現状等について
 - （2）町営住宅に関する条例等の一部改正について
 - （3）町営住宅住戸改善工事及び浴槽設置等について
 - （4）その他
5. 傍聴人数 0名（定員3名）

6. 議事内容

1. 開 会

【事務局】

本日は、お忙しいところ、お集まりをいただきまして、ありがとうございます。

定刻になりましたので、ただいまより令和6年度第1回軽井沢町住宅対策審議会を開会いたします。

会議事項に入るまでの間、司会進行を務めさせていただきます住民課長の児玉と申します。よろしくお願いいたします。着座にて進行させていただきますが、ご了承ください。

市村会長ですが、〇〇〇〇により欠席するとのご連絡をいただいておりますので、本日の審議会は、委員9名中8名の出席であります。委員の過半数が出席しておりますので、軽井沢町住宅対策審議会条例第6条第2項の規定により、会議が成立しておりますことをご報告させていただきます。

町では住民等の町政への参画とともに、公正で透明な町政を推進することを目的といたしまして、軽井沢町審議会等の委員の選任及び会議の公開に関する指針を策定しております。この指針に基づきまして、本日も公開することとし、傍聴可能としております。また、会議終了後の議事録につきましても、皆様の氏名を伏せた状態で公開させていただきますので、あらかじめご了承ください。

続きまして、お手元に配布してございます資料等の確認をお願いいたします。
資料につきましては、次第、軽井沢町住宅対策審議会委員名簿、資料1、資料2、
資料3の5種類となります。なお、資料1、資料2、資料3につきましては、事前
送付しているため配布しておりませんが、必要な方やその他資料が不足している
方がございましたら、お申し出ください。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

土屋町長よりあいさつをお願いいたします。

2. 町長あいさつ

【町長】

平素より、住宅対策審議会の委員の皆様には、町政全般にわたり、格別のご理
解とご協力を賜り、厚くお礼を申し上げます。

すでに新聞報道等でご存じのことと存じますが、この度、町営住宅収入超過者
に対する家賃算定に誤りがあり、令和2年度から現在まで、過小徴収していたこ
とが判明いたしました。

この誤りにより、町営住宅入居者の皆様や、すでに退去されている皆様に多大
なるご迷惑をおかけし、また、住民の皆様の信頼を損ねる結果を招きましたこと
につきまして、心より深くお詫び申し上げます。

町といたしましては、再発防止に努め、住民の皆様の信頼回復に努めてまい
る所存です。

さて、今年度の町営住宅の維持管理事業としましては、公営住宅長寿命化計画
に基づき、風越団地の外壁・屋根塗装他改修工事を行いました。また、今年度から
の新規事業として、浴槽のない町営住宅に順次、浴槽を設置していくことといた
しまして、浅間台団地の4戸に浴槽を設置する工事を行いました。

本日の会議事項は、次第に記載のとおりでございます。

町といたしましては、第6次軽井沢町長期振興計画に掲げる少子化を乗り越え
るまちの実現に向け、取り組んで参りたいと考えておりますので、町住宅行政へ
の委員の皆様の忌憚のないご意見をお願いいたします。

詳細につきましては、事務局よりご説明させていただきますので、委員の皆様
の慎重なご審議をお願いいたしまして、あいさつとさせていただきます。

本日は、よろしくお願いいたします。

【事務局】

ありがとうございました。

なお、町長は別の公務がございますので、ここで退席させていただきます。ご了承くださいたいと思います。

(町長退席)

3. 会長あいさつ

【事務局】

続きまして、市村会長の欠席に伴い、軽井沢町住宅対策審議会条例第5条第3項の規定により、米澤美津子副会長に会長の職務代理をお願いいたします。

それでは、米澤副会長、あいさつをお願いいたします。

【副会長】

市村会長が欠席のため、会長の代理を務めさせていただきます米澤美津子です。

委員の皆様には、年度末で公私ともご多忙のところ、住宅対策審議会にご出席をいただき、ありがとうございます。

本日の審議会は、町営住宅の現状等についてなどが会議事項となっております。委員の皆様の忌憚のないご意見をいただきながら進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

以上、簡単ではございますが、あいさつとさせていただきます。

【事務局】

ありがとうございました。それでは、軽井沢町住宅対策審議会条例第6条第1項の規定により、米澤副会長に会議の進行をお願いいたします。

4. 会議事項

(1) 町営住宅の現状等について

【副会長】

それでは、お手元の次第により進めてまいります。4の会議事項に進みます。

(1) 町営住宅の現状等について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

町営住宅の現状等について説明させていただきます。資料1をご覧ください。

この資料1の内容は、令和7年2月28日時点のものとなります。現在、町で管理しております町営住宅等をご覧のとおりで、全254戸のうち213戸に入居者がおり、入居率は84%となっております。町営住宅等は、昭和50年代から平成初期

までに建築された住宅が多く、耐用年数の 30 年・45 年を経過している、若しくは、迎えようとしています。なお、浅間台団地の平屋については、昭和 42 年・44 年度建築のものであり 18 戸あります。7 戸に入居者がおり、残り 11 戸については、新規の募集を行っておらず、政策空き家としております。

先ほどの町長のあいさつにもございましたが、令和 5 年度に見直しを行った公営住宅長寿命化計画に基づき、今年度から 3 年間かけ、風越団地において、外壁・屋根等の改修工事を行っております。今後につきましても、長寿命化計画に基づき町営住宅の維持管理に努めてまいります。修繕では対応できなくなる住宅も出てまいりますので、今後、数年を掛けて町営住宅の方向性を検討してまいりたいと考えております。

続きまして、町営住宅収入超過者に対する家賃算定誤りにつきまして、ご説明させていただきます。

先ほどの町長のあいさつにありましたとおり、町営住宅収入超過者に対する家賃算定に誤りがありましたので報告いたします。

収入超過者とは、町営住宅に引き続き 3 年以上入居している世帯で、月収入金額が 158,000 円を超えた世帯となります。収入超過者は住宅の明け渡し努力義務と本来の家賃に収入超過年数に応じた割増率が加算されます。

経過につきましては、令和 7 年度の家賃算定を行ったところ、令和 6 年度の町営住宅収入超過者に対する家賃算定に誤りがあることがわかり、確認したところ、令和 2 年度から令和 5 年度までの収入超過者に対する家賃算定でも誤りがあることが判明しました。

原因としましては、家賃算定を行うシステムには収入超過者と認定した期間を入力する箇所がありますが、収入超過者と認定した期間を入力せずに家賃算定を行っていたため、加算額を含まない金額を家賃として入居者へ請求していました。

影響につきましては、令和 2 年度から令和 6 年度までで、39 世帯、12,237,000 円を請求していなかったものとなります。

対応につきましては、既に該当者宅を戸別訪問し、お会いできた方には謝罪と経過説明を行い、不在の方には説明文書を配布いたしました。令和 7 年度の家賃は収入超過者に対して加算額を含めて請求いたします。

また、過小分の 12,237,000 円につきましては、追加徴収を行わないことといたしました。追加徴収しないと判断した理由ですが、加算額の追加徴収により入居者の生活困窮度が増すことや、町から収入超過者に対して加算額の情報伝達がなく、入居者に責任がないこと等から判断をいたしました。

説明は以上でございます。

【副会長】

ありがとうございました。

ただいまの説明について、質疑や意見等はございますか。

【F 委員】

浅間台団地の 42 年・44 年度建築の入居者数は 7 戸ではなく、5 戸ではないでしょうか。

【事務局】

確認させていただきます。 ※会議終了後に確認した結果、7 戸でした。

(2) 町営住宅に関する条例等の一部改正について

【副会長】

次に (2) 町営住宅に関する条例等の一部改正について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

資料 2 をお願いいたします。

町営住宅に関する条例等の一部改正について、説明させていただきます。議会 3 月会議に、町営住宅に関する条例の一部改正案を提出し、3 月 18 日に議会の議決を賜り、同日、施行されたものでございます。

改正理由でございますが、「町営住宅を住宅に困窮する者にとって入居しやすいものとするため、入居者資格の収入基準額を引き上げるとともに、入居に際しての連帯保証人を不要とする改正を行うもの及び子育て世帯の入居を促進するため、優先入居条件の子どもの年齢を引き上げる改正を行うもののほか、所要の改正を行うもの。」となります。

改正内容でございますが、1 として、入居者の収入基準額の引き上げ及び入居に際しての連帯保証人を不要とするものです。

(1) の入居者資格の収入基準額の引き上げですが、裁量階層等の収入基準額を 214,000 円から 259,000 円に引き上げました。

(2) の連帯保証人ですが、連帯保証人を確保できないために町営住宅に入居できないという事態が生じないよう、連帯保証人を不要とするものです。

2 として、優先入居条件の子どもの年齢を 15 歳から 18 歳に引き上げました。

また、町営住宅に関する条例の一部改正に伴いまして、施行規則も条例改正に即した改正を行っております。

説明は以上でございます。

【副会長】

ありがとうございました。

ただいまの説明について、質疑や意見等はございますか。

【D委員】

連帯保証人の関係ですが、確かに時代にそぐわないということで、不要にしたことは良いことだと思います。経過として、法改正等の関係や他町村の動向など、わかりましたら教えてください。

【事務局】

国から平成30年に公営住宅の入居に際しての取り扱いということで、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加しており、今後そういった方たちが公営住宅に入居する際に保証人を確保することが困難になるということが懸念されておりました。これに基づいて、公営住宅の管理標準条例が改正されまして、保証人に関する規定が削除されております。各市町村で可能な範囲で対応していただきたいという通知が来ており、近隣の市町に確認しております。佐久市、小諸市、御代田町については、連帯保証人は必要となっていますが、長野市、松本市はすでに連帯保証人を廃止しています。

新たに申し込みをする方につきましては、連帯保証人は不要になりますが、緊急連絡先というものを登録していただき、何かあった際には連絡が取れるようにさせていただきます。

【D委員】

今後は、金銭保証として、保証会社等も考えていないということですか。

【事務局】

そういった形ではなく、相続権は出てきますので、例えば、滞納が残っていて亡くなった場合、相続人の方にお話をさせていただきます。連帯保証人を例えば友人にお願いする方もいたのですが、長い間入居されていると、一緒に年齢を重ねて途中で亡くなってしまう、途中で連帯保証人をやめたいというご相談もありましたが、保証人はあくまでも入居者が確保していただくことになっていますので、町ではどうすることもできないということもありました。連帯保証人が見つからなくて困るということにはなかったのですが、そういったことを考えると、連帯保証人という制度を今後続けていくのは難しいという判断で廃止をさせていただきました。

【B委員】

確認をさせていただきたいのが、現在の入居者には連帯保証人がいると思うのですが、その方たちの連帯保証人もなくなるということですか。

【事務局】

すでに連帯保証人を立てていただいている方は、そのまま継続していただきます。連帯保証人をやめたいということであれば、申し出をいただくようになります。今までの連帯保証人をすべてなくすということではないです。

(3) 町営住宅住戸改善工事及び浴槽設置等について

【副会長】

次に(3)町営住宅住戸改善工事及び浴槽設置等について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

資料3をお願いいたします。町営住宅住戸改善工事及び浴槽設置等について、説明させていただきます。1ページをご覧ください。

令和6年度の住戸改善工事ですが、公営住宅長寿命化計画に基づき、風越団地の工事を行いました。緑色の四角で囲われた部分、風越団地の県道側4棟の外壁、屋根塗装他の改修工事を行いました。

令和7年度の予算につきましては、先日、議会の議決を賜りました。住戸改善工事は引き続き風越団地の赤色の枠の部分、県道側から2列目、3棟の外壁、屋根塗装他の改修工事を行います。

2ページをご覧ください。

鳥ヶ坂団地は現在、駐車場がございませんので、13台分の駐車場を整備する工事を予定しております。

続きまして、浴槽設置でございますが、3ページをご覧ください。

令和5年度の第1回住宅対策審議会においてご審議をいただき、承認していただいたものでございますが、今年度、予算化し、浅間台団地の4戸にご覧のとおりユニットバスを設置いたしました。今後の工事につきましては、退去された後、工事をする事とし、年間2戸分の予算を確保し、対応していく予定です。

なお、現状ですが、浴槽が設置されている住宅と設置されていない住宅とでは、家賃に差が出るようになっております。

説明は以上でございます。

【副会長】

ありがとうございました。

ただいまの説明について、質疑や意見等はございますか。

【F 委員】

ユニットバスを設置した部屋は、4月1日から募集するのですか。

【事務局】

4月1日からの募集を予定しております。

昨年、この審議会では住宅に浴槽をつけていくということでお話させていただいたのですが、当初は浴槽と給湯器ということで考えていました。その後、段差ができてしまうことが高齢者等にとって不便というご意見をいただきましたので、ユニットバスに変更させていただきました。当初は、10戸分で1,000万円の予算を確保させていただきましたが、ユニットバスにすることによって単価が上がり、設置する部屋がそこまでなかったということから、今回、浅間台で空き部屋が4部屋ありましたので、そちらにユニットバスを設置させていただきました。

すでに入居者がいる部屋は、退去されたときに浴槽が残っていれば町の方で確認をさせていただいて、使えるものは引き続き使わせていただきます。使えないものについては、改めて町で設置しまして、町で設置した浴槽の部屋については、若干、家賃の上乗せがあります。所得に応じて家賃が決まりますが、工事費も足されるようになります。収入超過者にならないければ1,000円以上の加算にはならない家賃で入居できるようになります。

【A 委員】

浴槽設置とユニットバスでは、金額にどのくらいの差があるのですか。

【事務局】

当初、10戸で1,000万円の予算を計上させていただきました。ユニットバスにしたことで、1,000万円の予算で4戸の設置になりましたので、少し割高になりました。来年度の当初予算では、2戸分で500万円の予算計上をさせていただいていますので、順次、空いている部屋につけていこうと考えています。

【B 委員】

すでに入居している方で、例えば風呂釜が壊れてしまった場合、町で修繕費を負担していただけるのですか。

【事務局】

修繕はさせていただきます。ただ、新たにユニットバスとなると工事期間をかなり取らなければならないので、ユニットバスは難しいですが、個々の状況

を確認させていただくようになろうかと思います。

【F 委員】

入居している方から水道管の凍結のため、解氷機を貸してほしいと言われるので何度も貸出をしているのですが、水道管に凍結防止帯を巻くなど、何か改善していただけるとありがたいです。

【事務局】

検討させていただきます。

(4) その他

【副会長】

(4) その他について、事務局から何かございますか。

【事務局】

委嘱替えについて、ご説明させていただきます。

委員の皆様の任期が本年4月30日までとなっております。令和5年5月1日から2年間、町住宅行政に対しましてご尽力を賜り、厚くお礼を申し上げます。

4月になりましたら、委嘱替えの事務手続きを進めさせていただきますので、ご承知おきをお願いしたいと思います。

説明は以上でございます。

【副会長】

ありがとうございました。

ただいまの説明について、質疑や意見等はございますか。

全般的に何か意見等はございますか。

意見等ないようですので、会議の進行を事務局へお返しいたします。委員の皆様、ご協力をいただき、ありがとうございました。

5. 閉 会

【事務局】

慎重なご審議をいただきまして、ありがとうございました。

以上を持ちまして、令和6年度第1回軽井沢町住宅対策審議会を閉会させていただきます。大変、お疲れ様でした。