

羽村市版事業仕分け「公開型事務事業外部評価」 議事録

実施日	平成 23 年 11 月 13 日（日曜日）
会 場	市役所 4 階会議室（第 1 会場）
事業名	3 高齢者住宅の管理運営事業
出席者 （敬称略）	【評価員コーディネーター】進邦 徹夫 【評価員】石川 美紀、小山 行和、関塚 久夫、橋本 芳明、海東 聖
担当部署	建設部 建築課
質疑応答	<p>（説明者）※配布資料に基づき説明</p> <p>（評価員）現在の高齢者住宅は、市の働きかけで建築した経緯があるようだが、仮に市がこの住宅から撤退した場合、この住宅の借り手はすぐに現れるものなのか。</p> <p>（説明者）そのような状況もでてくると思う。また、現在の居住者にも代替住宅を用意するなどの措置も必要となってくる。</p> <p>（評価員）この事業に対して、東京都からのモデル事業であったとのことだが、同時期に実施した他市の状況や対策はどのようになっているか、評価シートの進行管理の結果欄で「その他」とあるが具体的にはどのようなことなのか。</p> <p>（説明者）まず、評価シートの進行管理の結果については、その他ではなく、「計画どおり進行し、目標を達成できた」に訂正願いたい。また、他市の状況については、青梅市、福生市で民間から 20 年間の借り上げをしており、今後の予定としてはどちらも今後検討していくとのことであった。</p> <p>（評価員）20 年間入替えない世帯もあるとのことだが、現在、入居している 12 世帯で、最も長く入居している世帯では 80 歳を超えている人がいるということか。</p> <p>（説明者）年齢については、若い方で 65 歳、高齢の方で 93 歳という方がいる。平均して 82 歳程度となる。入替えの頻度としては、毎年 2～3 世帯程度ある。</p> <p>（評価員）民間との不公平感が多いとのことであるが家賃を改定していくことはできないか、また、高齢者住宅は民間へ戻し、高齢者は民間が運営する介護住宅等に移住していただくような対策は考えていないか。</p> <p>（説明者）家賃については、法令により規定されているため変えることはできない。また、民間の介護住宅は国においても進めているが、料金が高くなかなか利用者が増えない状況である。</p> <p>（評価員）民間の住宅ではなく、比較的安価な一般の市営住宅に移住していただくことはできないか。</p> <p>（説明者）一般の市営住宅は年間で 3～4 世帯の入れ替えがあるが、一般の入居希望も多いため難しい。</p>

(評価員) 民間では契約を2年間で更新していくが高齢者住宅では行っているのか。また、住宅を使用している高齢者の状況は定期的に確認等しているのか。

(説明者) 基本的に、毎年収入を確認し、条件に合っていれば更新ということとなる。日常の管理については、入居者から連絡があれば市職員が現場確認等を行い対応している。

(評価員) 高齢者向けにバリアフリーの改修をした場合のデメリットはあるのか。

(説明者) 費用がかかるほか、特に使用しにくい部分が出てくるなどのデメリットはない。

(評価員) 契約について、市が借用している期限である平成26年で終了することはできないのか。他に終了するための条件等はあるのか。また、費用負担について、現在の入居者とその他の民間賃貸住宅に住んでいる人との差が、家主同士でも、絶えず満室状態で収入がある家主と、空き部屋がある家主とでは差がそれぞれ大きいと思うが、そのことへの対策は考えているのか。

(説明者) 特に対策は考えていないが、民間との差を考えていくことは必要である。どのような形で負担を考えていくか今後検討していきたい。

(評価員) 評価シートの今後の取り組みの方向性の中で、「新たな施設についても検討する必要がある」と述べているが、実際に新たな施設を検討しているのか。

(説明者) 具体的には決まっていない。今後検討していく課題としている。

(評価員) 維持管理費について、高齢者住宅と一般住宅ではどのくらい差があるのか。

(説明者) 維持管理費用で比較すると、高齢者住宅は家主の負担となっているので、一般住宅よりは少なくなっている。

(評価員) 今のままで維持管理費がそれほどかからない、また高齢者住宅を増やす予定はないということで、現状維持していくことしか結論が出てこないということか。

(説明者) 現状では、継続していくか、止めるかなどの結論がでていない。ここでの議論も重要な参考意見として捉えていきたい。

(評価員) ここで契約更新ということだが、市内でもかなり空き家が多いとのことなので、それを有効活用していくことも含め、市全体の住宅施策として取り組んでいく必要があると思う。

(評価員) 通常の維持管理は家主が行い、退居者がでた場合は市負担でリフォームを1件約8万円でやっているとのことであるが、このリフォーム代も家主が行うこととできないのか。

(説明者) 現在では市で行っていくこととされており、難しい状況である。

(評価員) 民間では通常は、新しい入居者が負担することとされているが、

	<p>市営住宅では市が負担することとしているということか。</p> <p>（説明者）使用者（入居者）が負担する費用は、羽村市営住宅条例施行規則第19条（資料59ページ）に規定しており、それに基づいて負担をしていただいている。それ以外は市の負担とされている。市営住宅の運営方法としては、他の自治体も同様に条例等を制定し基準を定めて運用しており、内容については住民への住宅サービスを提供していく観点から、民間の使用料より負担が少ない内容となっている。</p> <p>（評価員）高齢者住宅への入居の基準であるが、一律に適用されているのか。例えば、入居を希望してきた人でも最も収入が低い世帯が優先的に入居するなどの調整はあるのか。</p> <p>（説明者）応募要件に合った人で、募集定員より多くなった場合は抽選により入居者を決定していくこととなる。</p> <p>（評価員）特別に制限枠を設けることはできないのか。</p> <p>（説明者）より細かな年齢制限や収入制限、障害のある方の要件など、規定等を改正すればできないこともないと思うが、多くの高齢者に平等に機会を与えるなどの条件もあり現状では難しいと考えるが今後の検討課題としたい。</p>
<p>判 定</p>	<p>【評価結果：③・⑥ 同数】</p> <p>〔3人〕③：市が実施・改善が必要（ア：事業内容を見直すべきである。）</p> <p>〔3人〕⑥：廃止（ア：実施する妥当性がない）</p> <p>【主な意見】</p> <p>(1)貸す側、借りる側とも対象者が少なく不公平さがある。</p> <p>(2)見直す時期にきており、介護保険などの別の受け皿で民間住宅の空き部屋を有効利用し、対応する考えはないか。</p> <p>(3)退去時のリフォーム費用は市負担にすべきでない。</p> <p>(4)入居基準に格差を付けていく必要がある。</p> <p>(5)市の借上げ料を下げよう家主に交渉してはどうか。</p> <p>(6)コストがかかりすぎている。</p>