

## 「西宮市営住宅整備・管理計画（案）」にかかる 意見提出手続（パブリックコメント）の結果を公表します

「西宮市営住宅整備・管理計画（案）」にかかる意見提出手続（パブリックコメント）について、ご意見の概要とそれに対する市の考え方をとりまとめましたので公表します。

貴重なご意見をいただきありがとうございました。

※ いただいたご意見は、原則として要約したものを記載しています。

※ 個人・団体等への誹謗中傷など市が不適切と判断した内容や、個人等が特定される内容については、記載していません。

### 1. 意見募集結果概要

【意見募集期間】 令和4(2022)年3月18日（金）～ 令和4(2022)年4月17日（日）

【意見提出者数】 3名

【意見提出件数】 12件

≪ 回答分類別 ≫

回答分類	説明	件数
①案に記載済の内容です	いただいたご意見の内容は既に案に盛り込まれています。	9
②案を修正します	いただいたご意見をもとに案を修正します。	0
③今後の参考・検討とします	案の修正はしませんが、いただいたご意見は今後の参考（検討）にします。	2
④案のとおりとします	ご意見の反映や対応が困難、または、市の考え方と方向性が合致しない内容です。	0
⑤その他	案の内容と直接関係のないご意見、感想等（①～④に該当しないもの）。	1
	合計	12

問合せ先：西宮市住宅整備課 電話 0798-35-3067

## 2. ご意見の概要および市の考え方について

【回答分類】 ①案に記載済の内容です ②案を修正します ③今後の参考・検討とします ④案のとおりとします ⑤その他

No.	ご意見の概要	件数	市の考え方	回答分類	案の項目 (ページ)
1	西宮市の市営住宅には、所得に応じて入居可能な住宅の種類が異なり、賃貸料や入居基準についても差があると聞いている。	1	本市の市営住宅は、建設時の法令などによって普通市営住宅のほかに複数の住宅種別があり、住宅種別によって家賃体系や入居基準なども異なっています。	①	第2章 2. 住宅の種類・戸数・入居基準 (P.8～9) 第2章 4.入居・管理制度 (P.12～13)
2	市営住宅などの共益費について、ただでさえ共益費の負担は生活保護世帯の場合は生活費を切り崩して払っており、コロナ禍ではさらに厳しく負担になっている。 市営住宅をはじめ公営住宅は生活困窮者のための住宅なので共益費の軽減や、せめて低所得者への減額減免制度を検討してほしい。 東京都や大阪の一部の自治体には実施されているので西宮市が率先して実施し兵庫県営などの他の公営住宅をリードしてほしい。	1	市営住宅では共用部分などの維持管理は入居者による自主管理が原則となっており、その費用である共益費についても原則入居者が負担しています。 今後も共益費のあり方については研究してまいります。	③	第2章 4. (2) 住宅の共用部分などの管理 (P.12)

【回答分類】 ①案に記載済の内容です ②案を修正します ③今後の参考・検討とします ④案のとおりとします ⑤その他

No.	ご意見の概要	件数	市の考え方	回答分類	案の項目 (ページ)
3	市営住宅などの共益費について、集金方法なども口座振替など合理化を検討してほしい。	1	No.2にあるとおり、市営住宅では共用部分などの維持管理は入居者による自主管理が原則となっており、その費用である共益費についても原則入居者が負担しています。共益費の徴収方法については、入居者で組織する管理運営委員会により徴収方法を定めています。一方で、自主管理が困難な住宅については、本市（指定管理者）が代わりに行う支援制度として「共益費一括徴収制度」を設けており、その場合は、本市（指定管理者）が徴収しており、家賃と合わせて口座振替が可能です。	①	第2章 4. (2) 住宅の共用部分などの管理 (P.12) 第5章 目標4 2. 良好な住宅コミュニティ形成に向けた取り組み (P.41)
4	単身世帯化・高齢化が進む傾向にある現状では、建替えについてはバリアフリー導入でエレベーターの設置も検討すべき。	1	建替住宅においては、バリアフリー水準といった住宅性能評価の取得等級を定め、これを満たすよう整備することとしています。	①	第5章 目標1 3. (5) 住宅整備についての方針 ●仕様 (P.29)
5	単身用で防音対策がされた住宅をもっと増やしてほしい。	1	世帯人数に応じた型別供給割合（2DK、3DK、車椅子対応住戸など）は、世帯人数の動向をみながら「西宮市営住宅整備指針」に則るとともに、建替事業を円滑に推進するために住替えに関する意向を反映しつつ設定することとしています。 また、建替住宅は遮音性能といった住宅性能評価の取得等級を定め、これを満たすよう整備することとしています。	①	第5章 目標1 3. (5) 住宅整備についての方針 ●型別供給割合、●仕様 (P.29)

【回答分類】 ①案に記載済の内容です ②案を修正します ③今後の参考・検討とします ④案のとおりとします ⑤その他

No.	ご意見の概要	件数	市の考え方	回答分類	案の項目 (ページ)
6	市営住宅の必要性は今後も大きなウエイトを占めると思われ、耐久性のある資材の活用で長寿命化を図り、予算の節約に努めるべき。	1	既存の住宅においては適切な予防保全を行うことにより長寿命化を図るとともに、LCC（ライフサイクルコスト）の削減を意識した整備・管理に努めることとしています。	①	第5章 目標1 4.(3) 計画修繕 (P.30) 第5章 目標6 2. LCC(ライフサイクルコスト)の削減 (P.45)
7	シルバー住宅、立地の良い団地、築年数の浅い団地は倍率が高すぎてまず当選できない。 需要があるのに供給が追いついていない状況で、セーフティーネットとしての役割を果たせていない。	1	住宅によって応募倍率が異なっており、一部の住宅では高倍率となっています。また、建替え後の用途廃止住宅からの移転（集約）先として使用している住宅もあるため、安定的に一定数の一般募集を行うことが難しい状況にあります。 引き続き入居者への厳格な対応を行うとともに、長期使用の抑制を図るため入居制度の見直しを検討することとしており、案に記載のとおり、適正な公募に努めてまいります。	①	第5章 目標2 1.(2) 応募が無い住宅の活用 (P.33) 第5章 目標3 1. 入居者への厳格な対応と入居制度の見直し (P.37～38)

【回答分類】 ①案に記載済の内容です ②案を修正します ③今後の参考・検討とします ④案のとおりとします ⑤その他

No.	ご意見の概要	件数	市の考え方	回答分類	案の項目 (ページ)
8	若い単身でも入居できる住宅を増やしてほしい。 氷河期世代は非正規が多く資産形成をできない人、独り身が多く生活困窮者として増加しているにもかかわらず市営住宅に単身の場合60才以下は応募できない。 新型コロナウイルスのまん延などで職を失い住まいも失うことがあるため、収入基準など入居条件をきつく線引しないようにしてほしい。 民間の不動産屋は60才以上の高齢者と精神障害者と無職には貯金があっても部屋を貸してくれず、審査で落とされる。市は就職氷河期世代が住宅に困らないように真剣に取り組んでほしい。	1	現行の単身世帯の入居基準では、60歳未満の場合、申込資格に定める一定の要件が必要となっています。 一方、生活困窮者においては、困窮度が反映されるような募集方法となるよう、他市の取組みを参考に検討することとしています。 新型コロナウイルスまん延の影響による離職者に対しては、一部の市営住宅を目的外使用として、通常の入居基準とは異なる基準により入居を認めています。 また、市営住宅や民間賃貸住宅における居住支援のあり方については、住宅部も居住支援勉強会へ参加・連携することにより、課題共有や潜在する福祉的支援のニーズ把握に努め、居住支援の強化を図ることとしています。	①	第5章 目標2 4. 多様化する住宅確保要配慮者への対応 (P.35) 第5章 目標2 3. 一時的・緊急的な居住先としての市営住宅の使用 (P.35) 第5章 目標2 5. 住宅セーフティネットの連携強化 (P.36)
9	市営住宅の入居基準に所得制限があるが、収入超過者や資産の保有者について指導がなされていない。	1	高額所得者へは厳格な対応を行うこととし、また、収入超過者については自主的な退去を促す取り組みをしています。 一方、入居基準について持家を除き資産の保有状況は定められていませんが、今後の課題として長期的な視点で研究していく必要があると考えます。	③	第5章 目標3 1. (1) 高額所得者などへの対応 (P.37)

【回答分類】 ①案に記載済の内容です ②案を修正します ③今後の参考・検討とします ④案のとおりとします ⑤その他

No.	ご意見の概要	件数	市の考え方	回答分類	案の項目 (ページ)
10	特定優良賃貸住宅は、今もそのままに継続しているらしいとの話を聞く。借上げ住宅の返還が謳われているが、早期廃止が望ましい。	1	本市の特定優良賃貸住宅事業は平成 29 年度に終了しています。借上げ住宅については、平成 27 年 9 月末以降、順次借上げの期限を迎えたことから、既存入居者には別の市営住宅を斡旋し住替えていただくとともに、UR 都市機構への返還を進めてきました。今後も引き続き全戸返還に向けて取り組んでまいります。	①	第 5 章 目標 3 3. 借上げ住宅の返還 (P.38)
11	自治会について、現代は長時間共働きが当たり前で役員の仕事をやるのは負担が大きく、やらない人に不公平感も生まれる。 高齢化で役員の仕事をこなすのは難しく昭和の慣例を無理に維持しようとするのが立ち行かなくなっている。 共助では維持することは困難で、公助をもって運営してほしい。 自治会制度を廃止して、市が予算と権限をふやし、草むしりや集金や掃除などの役割を市が委託したり請け負ってほしい。	1	No.3 にあるとおり、共用部分などの自主管理が困難な住宅については「共益費一括徴収制度」を設けています。 なお、地域の自治会制度についてのご意見は、関係部局と共有してまいります。	①	第 5 章 目標 4 2. 良好な住宅コミュニティ形成に向けた取り組み (P.41)
12	市で多数の不祥事が発生しており、市営住宅の建設対応部署では、手抜き工事の黙認や、指定規格品以外の部材の使用などでの癒着による贈収賄などに対する注意・監視体勢の整備も必要ではないか。	1	本市では、西宮市公共工事不正行為再発防止対策委員会を設置し、令和元年 10 月に「公共工事に係る不正行為の再発防止対策」を策定しました。市民の皆様の信頼を回復できるよう、庁内全体で再発防止に向けて取り組んでまいります。	⑤	—