

令和2年10月1日

西村委員

今定例会の本会議での代表質問において、我が会派の谷口議員から、県営住宅における共益費の徴収について質疑をしました。共益費の徴収については、自治会役員の高齢化に伴って、徴収に困難を来すケースが増えてきています。何らかの支援が早急に必要だと考えているので、このことについて質問します。

まず、県営住宅における共益費とは、どのようなものなのか確認します。

公共住宅課長

共益費とは、県営住宅の階段などの共用部分に係る光熱費などの維持運営に要する費用を入居者が共同で負担している費用です。徴収する対象は、各自治会で定めています。この共益費については、公営住宅法等により、県が徴収する家賃に含めることができないため、自治会役員が、毎月各住戸を訪問して徴収しています。

西村委員

自治会役員が共益費を徴収していますが、入居者の高齢化に伴って、その徴収に困難を来すケースが増えてきていますが、この点について、県はこれまでどのような取組を行ってきたのでしょうか。

公共住宅課長

入居者の高齢化などにより、自治会役員の担い手が減少するとともに、共益費の集金の際のトラブルなどにより、現金による集金が困難になる事例が増加しています。こうしたことを背景に、県では自治会に対し、事業者が入居者の口座から引き落としとして集金した上で、一括して自治会の口座に振り込むサービスの紹介、入居者の口座から直接自治会口座に自動送金をするサービスの紹介を行ってまいりました。

さらに、自治会からの要請がある場合ですが、自治会役員が共益費の未納者宅の集金に訪問する際に、指定管理者の職員に同行させることも行っています。

西村委員

ただ、自治会が直接民間にお願いするとなると、相当費用がかかってしまうと思いますが、ただ一方で、一部の都道府県では、共益費を家賃と合わせて直接徴収している事例があります。先ほど、公営住宅法で県はできないとおっしゃっていましたが、さて、どのくらいの都道府県で実施をしているのか、また、その仕組みの概要を全て教えてください。

公共住宅課長

県では、東京都、大阪府、愛知県及び高知県の4都府県が、自治会自らの徴収を基本としつつ、希望する自治会について、行政による共益費の徴収を実施しています。

4都府県においては、条例等で共益費の徴収根拠や徴収する共益費の対象を規定した上で、要望書の提出や協定書の締結などの要件を満たした自治会の共益費を徴収しています。

また、この4都府県では、徴収した共益費を自治会ごとに仕分けした上で、

直接もしくは民間事業者に委託して、月々の光熱水費等を支払っております。

西村委員

今、条例等でとりましたが、公営住宅法第 20 条では、家賃等以外の金品徴収等の禁止をうたっているということですが、この条例設定は、逐条解説では共益費などの共同施設についての費用を徴収することまで禁止するものではないと解されていて、そのことを根拠にこの条例や規則の整備が行われているということですが、言葉を返せば、やる気になればできるということだと思えますが、神奈川県としては、どう考えていますか。

公共住宅課長

御指摘のとおり、条例等に規定すれば可能であると考えています。

西村委員

その方向で考えていただきたいと思いますが、希望する自治会を対象としているということで、実際にどの程度の自治会が行政に共益費の徴収を依頼しているのでしょうか。

公共住宅課長

主なものだけで申し上げますと、東京都では 200 団地、大阪府では 30 団地が、いわゆる行政による共益費の徴収の制度を活用していると伺っております。

西村委員

全ての自治会が、行政による徴収を望んでいない、応じていないという点については、どのような理由が考えられますか。

公共住宅課長

この点、実施している都府県に聞いてみましたが、例えば、行政による徴収で発生する事務経費も共益費に上乗せしているため、各戸当たりの共益費が実質値上がりしたこと、自治会により共益費の対象が異なっているため、行政による徴収の対象外となった経緯、これは依然として自治会が集金せざるを得ない場合もあること、さらには、そもそも自治会によっては、自らで集金していきたいという意向を持つ自治会もあることが考えられると伺っています。

西村委員

実際に他県で取組が始まっているのであれば、本県も同様に実施をしていくべきではないかと思いますが、実施に向けて、どのような課題を解決していく必要があるとお考えでしょうか。

公共住宅課長

課題としては、大きく二つあると考えています。

一つ目ですが、県として共益費を徴収する場合は、効率性の観点も考えなければならず、条例に規定する必要もあります。こうしたことから、ある程度、対象経費を規定する必要があると、限定する必要があると考えております。

ただ一方で、共益費は自治会により共益費の対象が異なっていますので、できるだけ多くの自治会の理解が得られるような仕組みが必要ではないかと、一つ考えています。

それから 2 点目ですが、共益費は本来入居者が負担すべき費用という、いわば受益者負担といった観点、県による徴収を希望しない自治会もありますので、それぞれ公平性の確保といった観点から、県が共益費を徴収する入居者には、

事務経費分の負担を御理解いただく必要性があると考えています。

西村委員

共益費が各団地、自治会によって違うとのことですが、これは全部把握をされているのでしょうか。把握をされているのであれば、例えば、平均的に共益費はどのぐらいで、一番安いところで幾らぐらい、一番高いところで幾らぐらいなのか、もし分かるようでしたら、教えていただけますか。

公共住宅課長

こちらについては、さきの本会議での代表質問への知事が答弁したとおりであり、今後、こうしたものを県としても研究、調査してまいりたいと考えています。

西村委員

しっかり把握はできていないと考えてよろしいですか。

公共住宅課長

今後、こうしたものを調査していきたいと考えています。

西村委員

なぜそれを言ったかと言いますと、民間の場合、部屋を借りようと思うと、絶対そこに共益費や管理費があり、オープンになるではないですか。払っている人からしたら、共益費と言おうが管理費と言おうが、住居費に変わりはないので、同じ財布から出てくる。今回の令和2年10月の募集のしおりを見たら、どこにも共益費と書いてない。おおむね大体3,000円程度とは伺ってはいますが、そこによって違うとなると、この収入の方々の5,000円なのか1,000円なのかは、物すごい大きいことだと私は思うので、しっかり把握していただきたい。

今、課題として、自治会が徴収をされている背景の一つに、どうやら義務として払わなければいけないお金、つまり預かり金です。電気会社に払わなければいけない、水道会社に払わなければいけない、そのまま横から横に行くお金と、そうではなく草刈りをしましょう、水をまきましようといったものが、ぐしゃってなっている気がします。でも、高齢化が著しいということは、この自治会の活動を懸命にできる人は徐々に減ってきている。若い方でも、例えば、ひとり親で、ずっと日中出ている、そういうことができないといった、いろいろな御事情がある方がお住まいなのが県営住宅です。これまでは、そこで工夫を凝らして、住宅の維持管理、全体の団地の維持管理をするから安くしましょうという考え方が通っていたが、この考え方が通用しなくなっているということから、共益費は極力団地の中で安くすることを想定しようではなく、県もしっかりサポートをしながら、どうやったら低減化をできるのだろうかを考えていただくことが重要ではないのかと思います。

ちなみに、家賃にはありますが、共益費の優遇制度はありますか。

公共住宅課長

承知している限りでは、ないと承知しております。

西村委員

これは、他県ではなさっているところがあるようです。結局、財布は一緒だから、感覚は一緒です。そういうことも踏まえて、研究材料の中にぜひ入れて

いただきたい。

未納分の負担はどうなりますか。

公共住宅課長

共益費は入居者が負担すべき経費になりますので、これは自治会側の負担になっていくと考えています。

西村委員

であれば、確実に徴収をできるという体制を取らなかつたら、本末転倒の話になってしまう気もします。これも、研究の中の一つの要素に入れていただきたいと思います。

本会議での代表質問では、今後の取組として、モデルケースとなる県営住宅を選定して、研究を進めると答弁をいただきましたが、具体的にどのように取り組んでいこうと考えていますか。

公共住宅課長

まずは、実際に公営住宅の共益費を徴収している先行の都府県に対して、具体的な共益費徴収のノウハウなどを把握するために、根拠規定の法的な位置づけや、徴収する共益費の積算方法や徴収方法、システム改修などの必要経費の仕組み、制度を運用する際の必要人員といったいろいろ課題がある中で導入が実現できた理由に関する調査を行うことが1点です。

これは県内の話として、行政による共益費の徴収を希望している自治会について、これまで御意見をいただいた自治会の中から、モデルケースとなる県営住宅を選定し、自治会における共益費の徴収の現状や課題、今後の共益費の徴収の在り方などについて、ケーススタディーを行ってまいります。

これらを通じて、効果的な共益費徴収の仕組みに関する研究を進めてまいりたいと考えています。

西村委員

共益費の県による徴収を実施するに当たっては、解決すべき課題がたくさんあると改めて認識をした一方、高齢化は逃げも隠れもしない事実でありますので、県営住宅の自治会にあつては、共益費の徴収は切実な課題です。

余談になりますが、私は2件ほど、回覧や共益費の徴収でおばあちゃんと一緒に行ってくれと言われて、行ったことがあります。どちらも大きい声を出されるから、怖いから一緒に行ってくれという例でした。幸か不幸か、その方はお留守で、私はお会いできなかったが、このような思いで徴収されているのかと、涙が出るような気がしました。長らく住んでいる御高齢者の方は、本当に思いも強い。自分たちの体さえ動けば、一生懸命動きたいが、体が動かなくなった、大きい声でどなられて怖くなった、どうしたらいいのだろうということを実感しているという思いが伝わってまいりました。

今後は、こういう悪質な未納者対策は早急に行っていただきたいと思うことがまず一つで、共益費の徴収は自治会でしたが、額にしる何にしる自治会任せでいいのか、県として今後しっかり定例化し、徴収にも取り組んでいかなければいけないということは、改めて申し上げます。

セーフティーネットの役割を果たす県営住宅ですが、セーフティーネットは、そもそも安全や安心を提供するための仕組みですから、ただ安ければいいとい

うものではないと一言申し上げて、この質問は終わります。

もう一つ、県営住宅で、先般、県営住宅駐車場の保証金使用料に係る還付漏れが判明しました。あつてはならないことであり、県当局には猛省を求めるとともに、再発防止を徹底していただきたいと思えます。

まず、県営住宅の駐車場の概要を確認します。また、利用状況について、近年の推移を教えてください。

公共住宅課長

本県では、入居者または同居者が自ら使用するため駐車場を必要としている場合は、使用者と県との契約に基づいて、駐車場の使用を認めています。令和2年度においては、借上住宅を除く204団地のうち、163団地に1万3,319区画を整備しています。利用状況の推移ですが、平成30年度は62.4%、令和元年度は60.9%、令和2年度は58.6%です。

西村委員

確実に減ってきていますが、これも高齢化があると思えます。

次に、今般の事案の概要について改めて御説明をいただくとともに、今回還付漏れがあった方への対応状況を御説明ください。

公共住宅課長

まずは今回の事案により、利用者の方に御迷惑をおかけしたことを、深くおわび申し上げます。誠に申し訳ありませんでした。

この事案については、県住宅営繕事務所において、去る令和2年9月1日、県営住宅駐車場使用者の方から、駐車場の解約に伴い発生する保証金の還付手続の状況について問合せがありました。この状況を調査したところ、振込不能になった方への還付漏れが22名分、24件について判明したものです。

今回の事案では、県住宅営繕事務所の担当者が、一旦は還付手続を行ったものの、振込不能になって、正しい振込先の確認ができなかった方について、再度の還付手続を行わないままにしていたことが原因です。還付漏れとなった22名の方々には、丁重におわびをしました。現在、正しい振込先が確認でき次第、順次、還付手続を行っています。

西村委員

それでは、再発防止をどのように図っていこうと考えていますか。

公共住宅課長

今後は、そもそも振込み不能が発生しないように、駐車場使用者が還付請求する際に、振込口座の通帳の写しなどの添付をお願いしていきます。それでもまた振込不能になる場合もあります。こういった事案については、内容、相手方への連絡日、正しい振込先の情報を確認した日、再度還付手続を行った日などの処理状況を記録する一覧表を作成して、県住宅営繕事務所の幹部は定期的に、毎週1回は確認して、振込不能の状態を早期に解消するようにしてまいります。

改めて、県民の皆様からお預かりしている大切なお金であることを十分に意識して、細心の注意を払い、二度と同様の事案を起こさないよう取り組んでまいります。

西村委員

関連して、駐車場の空き区画の活用について聞かせてください。先ほど使用率が58.6%とありましたが、決して高いとは言えません。

一方で、県営住宅では、入居者の高齢化が進行して、介護事業者の福祉車両や、外部に住む入居者の御親族、子供といった方が使用する車両などの駐車スペースのニーズが高まっています。

そこでまず、現在の駐車場の空き区画の活用状況を伺います。

公共住宅課長

県営住宅では、駐車場の空き区画が増加している現状を踏まえ、主に三つの取組を行っています。

一つ目は、入居者が通勤や病院への送り迎いで、1世帯で複数台の車両が必要な場合は、2区画までの使用を認めています。

二つ目として、各団地の自治会への取組として、福祉関係の車両が一時的に駐車スペースを必要とした場合は、各自治会に使用許可をしています。

三つ目として、コインパーキング事業者など、外部への貸出しを行ってまいりまして、今年度では48団地について、外部貸しを行っております。

西村委員

この福祉車両への駐車スペース貸出しについて、また今後、区画を広げていただくことをぜひ考えていただきたいと思います。

昨年12月の第3回定例会の本会議での一般質問で、我が会派の藤井議員から駐車場がない県営住宅はどうなっているのかと質問しました。これに対しては、駐車場がない団地の空きスペースを活用して、コインパーキングを設置できるように検討していくと御答弁をいただきましたが、現在はどうなっているでしょうか。

公共住宅課長

現在、駐車場がない団地は41団地あります。このうち、自治会から要望がある場合は、委員御指摘のとおり、団地内の空きスペースにコインパーキングなどの外部貸し駐車場を設置する取組を行っています。具体的には、大和市にある県営いちょう下和田団地について、コインパーキングを設置しました。

また、もう一つ、平塚市に県営平塚山下団地がありますが、コインパーキングの事業者を本年2月に公募しましたが、条件が折り合わなかったのか、応募がなかった状況があります。これについては、事業者の方に意見も聞き、再度敷地の整備を行って、年度内には再度公募したいと考えています。

西村委員

民間の方からすると、もうけられないところにあまり手を挙げたくないことは、正直だと思いますが、一方で、そういうところは周りにコインパーキングもなく、大変お困りだというお声もいただいていますので、繰り返し調整していただき、拡充していただけますように、よろしくお願ひします。

これまで県営住宅の駐車場について、るる伺ってまいりましたが、改めて県営住宅の駐車場に係る今後の取組の方向性について、建築住宅部長に伺いたいと思います。

建築住宅部長

県営住宅駐車場の今後の取組ですが、高齢化のますますの進展など、県営住宅を取り巻く環境の変化をしっかりと見極めながら、対応を図る必要があると考えています。

そういった中で、県営住宅は団地ごとに抱える課題や敷地条件等も異なっていますので、全てについて同じような形で整備することはできないとは思いますが、団地の入居者やその家族の方、さらには周辺住民の利便性も考慮しながら、有効活用が図れるように、引き続きしっかりと取り組んでまいります。

西村委員

このたびの還付漏れについては、当局におかれては十分反省をされていると思いますが、再発防止をしっかりと行っていただきたい。御高齢になって還付漏れと言うと、結構な金額になるのではないのかと思います。随時対応していただくとともに、空いている駐車場にぼんぼんとブロックが置いてあると、その様子を見ただけで、もったいないと住んでいる人は感じられているそうであります。有効な活用は、様々な方を考えて、地域による差があることも理解していますが、調整をしていただけますようお願いを申し上げて、質問を終わります。