

令和5年度第1回 茅ヶ崎市営住宅運営審議会会議録

議題	<p>議題</p> <p>(1) 茅ヶ崎市営住宅入居者募集に係る審査について 入居補欠者数(最大枠数)について(諮問)</p> <p>(2) 抽選会の立会人について</p> <p>報告</p> <p>(1) 茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画の策定について(報告1号)</p> <p>(2) 高額滞納者への住宅明渡しに係る法的措置の実施について(報告2号)</p>
日時	令和5年7月10日(月) 午後2時から午後2時30分まで
場所	WEB会議及び茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室1
出席者氏名	<p>(出席委員)</p> <p>水島委員、池田委員、辻本委員、稲岡委員、川合委員、上田委員</p> <p>(欠席委員)</p> <p>なし</p> <p>(事務局)</p> <p>寺尾建設部長、有本建築課長、相馬課長補佐、杉山副主査 中田副主査</p>
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度第1回茅ヶ崎市営住宅運営審議会 次第 ・【諮問】入居補欠者数(最大枠数)について資料1-1 ・【諮問】住宅別入居補欠者数(最大枠数)一覧表(案)資料1-2 ・【報告1号】茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画の策定について(報告)資料2-1 ・【報告1号】茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画【概要版】資料2-2 ・【報告1号】茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画資料2-3

	・【報告2号】高額対象者への住宅明渡しに係る法的措置の実施について資料3
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	なし
傍聴者数 (公開した場合のみ)	なし

会議録

○事務局

こんにちは、建築課長の有本です。定刻前ではございますが、WEB会議開催にあたり、事務局よりいくつか注意事項をお伝えいたします。

本日、審議会はWEB会議上及び市役所本庁舎4階 会議室1にて開催し、事務局は市役所会議室より参加しています。

WEB上で参加する方は、マイクについては、雑音が入りますので、基本的にミュートの状態(オフ)にさせていただいて、ご発言いただくときのみ、ミュートを解除して発言していただくようお願いいたします。

発言する際のルールですが、挙手していただくか、ZOOMの機能で「挙手」のアイコンを表示して発言の意思をお示しいただき、会長からの指名を受けた方は、ミュートを解除のうえ、発言いただく形をお願いいたします。

それでは、定刻になりましたら会議を開始しますので、それまでしばらくお待ちください。

○事務局

委員の皆様、定刻となりましたので、ただいまから令和5年度 第1回 茅ヶ崎市営住宅運営審議会を始めます。

本日の審議会は、WEB会議による開催とさせていただきます。つきましては、WEB会議ツールの通信状況の確認をさせていただきます。こちらの映像及び音声がかきちんと受信できているかを含め、お名前をお呼びしますので、応答いただけますようお願いいたします。

社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会常務理事 水島様

○水島委員

よろしく申し上げます。

○事務局

湘北地区民生委員児童委員協議会会長 茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会常任理事 池田様

○池田委員

よろしく申し上げます。

○事務局

神奈川県県土整備局建築住宅部公共住宅課副課長 辻本様

○辻本委員

よろしく申し上げます。

○事務局

神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部 茅ヶ崎北地区地区長 稲岡様

○稲岡委員

よろしく申し上げます。

○事務局

文教大学情報学部教授 川合様

○川合委員

よろしく申し上げます。

○事務局

元茅ヶ崎市企画部施設再編整備担当部長 上田様

○上田委員

よろしく願いいたします。

○事務局

開催にあたり、事務局より4点ほど確認させていただきます。

まず1点目ですが、傍聴者につきまして、本日はいらっしゃいませんので、ご報告申し上げます。

ます。

2点目ですが、会議充足数の確認ですけれども、本日の会議につきましては、6名の委員全員にご出席をいただいております、茅ヶ崎市営住宅運営審議会規則第5条第2項に規定される過半数の出席を充足しているということをご報告申し上げます。

次に3点目ですが、会議の公開についてです。今回の会議の内容につきましては、公開となります。また、会議の経過を明らかにするため、会議録を作成しまして、会議資料と一緒に市役所の市政情報コーナーと市ホームページで公表しますので、ご承知おきください。

4点目になりますけれども、配付資料の確認についてです。配付資料ですけれども、事前に皆様に配付をしておりますので、この場での資料の確認は割愛をさせていただきます。

以上4点、よろしくお願いいたします。

それでは開催にあたり、茅ヶ崎市建設部長の寺尾よりご挨拶申し上げます。

○建設部長

皆様こんにちは。建設部長の寺尾と申します。

本日はお忙しい中、令和5年度第1回茅ヶ崎市営住宅運営審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、本市の住宅行政につきまして、日頃より格段格別にご協力を賜り、お礼申し上げます。これまでなかなか集まる機会がなく、本日もWEB会議による開催になりますが、よろしくお願いいたします。

本日の審議会では、市営住宅入居者募集の際の補欠者の最大枠数について審議をお願いしたいと思っております。委員の皆様には本市における住宅セーフティネットの一端を担う公営住宅の適切な運営管理のため、積極的なご意見をくださいますよう、よろしくお願いいたします。では、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。寺尾部長におきましては、これより所要があるため、申し訳ございませんが、これにて退席とさせていただきます。

それではこれより議題に入らせていただきます。会議の進行につきましては、審議会規則に基づきまして、上田会長にお願いいたします。上田会長よろしくお願いいたします。

○上田会長

皆様こんにちは。会長の上田です。よろしくお願いいたします。それでは早速ですが議題に入らせていただきます。

本日議題は2点ございまして、まず議題1の諮問「入居補欠者数(最大枠数)」についてが1点、それから議題2の「抽選会の立会人について」の2点でございます。

それでは議題1について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

事務局より、諮問「入居補欠者数(最大枠数)について」について説明させていただきます。

右上に(1)資料1-2と記載のある住宅別入居補欠者数(最大枠数)一覧表(案)をご用意ください。

入居補欠者につきましては、市営住宅条例第12条第1項において入居補欠者を定めることができるとされ、その数については条例施行規則第8条第1項において本審議会に諮って定めるとされております。提案の趣旨としましては、これらの規定に基づき、皆様に入居補欠者数、最大枠数の審議をしていただくものです。

提案理由としては、市営住宅の空家を防止するため、募集住宅ごとに補欠者を登録するためです。

続きまして、審査対象についてご説明いたします。今回、皆様にご審査していただく補欠者数は、資料1-2の一番右側の黄色く色を付けた部分でございます。その左側の欄には、各住宅の管理戸数と令和4年度市営住宅入居者募集の結果を記載しております。

はじめに表の見方と、昨年度の入居者募集の結果についてご説明いたします。表の一番上、左から2番目に住宅名という欄がありますが、その2つ右側の空家戸数とは、昨年度の募集時点で空家となっていた戸数になります。令和4年度募集の空家戸数は香川住宅が4戸、高田住宅が1戸、菱沼住宅が1戸、今宿住宅が1戸、松林住宅が1戸、つつじハイム萩園第2が1戸の計9戸となっております。資料の一番下にあります、香川(簡易耐火構造2階建て)の24戸と高田(簡易耐火構造2階建て)の78戸の合計102戸については現在募集を停止しております。申込者数の欄は「資格あり」と「資格なし・辞退」に分かれており、資格ありの方の中から審査・抽選を行い、当選者と補欠者を決定します。なお、申込者数が補欠者数の最大枠数を下回った場合は、申込者数がそのまま補欠者数となります。

例えば、令和4年度実績をご覧ください。住宅番号3番の高田住宅(2DK)の募集枠については、空家戸数が1戸で、補欠者数の最大枠数は2名となっております。資格ありの申込者が5名でしたので、この5名で抽選を行い、空家当選者は1名、残りの2名が補欠者という結果になります。また、住宅番号17番のつつじハイム菱沼(2DK・高齢)については、補欠者数の最大枠数は2名ですが、資格ありの申込者が1名と、最大枠数の2を下回ったため、申込者数の1名がそのまま補欠者数となっております。

令和4年度の市営住宅入居者募集は、応募者208名のうち当選者9名、補欠者63名でした。倍率といたしましては、空家募集の倍率が6.1倍、補欠募集の倍率は1.2倍でした。以上が表の見方と昨年度の入居者募集の結果です。

これらを踏まえた上で、今回の諮問内容である補欠者数の最大枠数についてご説明いたし

ます。最大枠数は過去の退去件数を踏まえて算出しております。香川、高田、菱沼、今宿の4つの直営住宅につきましては、それぞれの過去5年間の退去件数の平均に、近年の傾向を踏まえ、空家防止のため3を乗じることで補欠者数を算出しています。また、松林住宅以降の住宅については、過去5年間の退去件数の平均に2.5を乗じることで補欠者数としています。

なお、算出した補欠者数が0、または1となった場合は、近年の入居辞退者の状況を踏まえ、空家防止のため補欠数は2戸としています。借上住宅はこの方式で算出した結果、全ての住宅が2以下となったため、補欠者数は例年どおり2戸となっております。直営住宅は小和田住宅(1DK)、小和田住宅(2DK・高齢)、小和田住宅(2DK・一般)及び小和田住宅(3DK・一般)が1以下となったため、補欠者数は2戸となっております。

諮問についての説明は以上です。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

○上田会長

ありがとうございました。事務局から説明がありました。

内容につきまして、何か確認しておきたいこと、もしくは質疑意見等ございましたらお願いいたします。

辻本さん。お願いします。

○辻本委員

神奈川県公共住宅課 辻本です。よろしくお願いいたします。何点か教えてください。この表の、例えば、住宅番号7番のところなんですけれども、令和4年度の実績で補欠者数が4ですね。昨年度はこの4つの枠を全て使ってる状況なんですけれども、今年度が3に減るっていうのは、これは減らして大丈夫なものでしょうか。人気があるところの補欠枠数を減らしていいのかというところがわからなかったので教えていただきたいです。逆に1番の香川住宅は補欠者数が14から15に増えていますが、このことについても教えていただければと思います。以上です。

○事務局

まず、7番の松林住宅(1DK)の補欠者数が昨年度は4で、今年度は3になっていることについてですが、今回の補欠者数につきましては、過去5年間の退去件数が何件あったかという数値が大きく関わってまいります。松林住宅ですが、ここ5年間の退去件数の平均が前年度に算出した数値よりも減少しているということで、昨年度までは補欠者数が4枠あったんですが、今年度計算すると補欠者数3というようになっております。

1番の香川住宅(3DK)の補欠者数について、昨年度が14であったが、今年度は15に増えていることにつきましては、こちらは松林住宅とは逆に、過去5年間の退去件数が上昇傾向

にあるということで、昨年度よりも補欠者数の枠が増えております。事務局の説明以上でございます。

○上田会長

ありがとうございました。

○辻本委員

過去5年間の空き住戸、退去の戸数で計算されているということで、そのデータってというのは今回の資料には載っていないということでよろしいでしょうか。どのような計算がされたのかをお伺いしたかったので質問しました。

○上田会長

事務局どうですか。

○事務局

今回資料としては載せてはいないのですが、計算の根拠となっているデータについては事務局の方で把握しております。次年度以降、そういったデータも載せられるよう検討してまいりますので、よろしくお願いいたします。

○辻本委員

わかりました。よろしくお願いいたします。

○上田会長

それでは他に意見はございますでしょうか。

川合先生お願いいたします。

○川合委員

資料の1-1の5 募集結果ですけれども、空家倍率6.1倍というのは、これは令和4年度の場合の空家が実際にあるという状態で、そのところに応募された方の倍率ということだと思われるんですが、その場合、7番の松林住宅に40人が応募しているということがだいぶ数字に影響しているように思います。まず去年7番が非常に人気が高かったというか、応募が多かった理由というのと、あとその倍率ってというのはどのように経年変化しているのでしょうか。

○事務局

昨年度につきましては、この松林住宅(1DK)の空家戸数1戸に対して41名の申し込みがあったという状況でございます。空家募集の倍率につきまして、ここの数値が大きく影響しているのですが、例年に比べて高すぎるかなというところは印象としてはあります。手元に昨年度の数値がなく、正確な回答ができず申し訳ございません。印象の話にはなってしまいますが、昨年度と比較すると高かったように感じております。

○川合委員

わかりました。ありがとうございます。

○上田会長

よろしいでしょうか。それでは他にご意見質疑はございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは確認のために事務局より提示されました案について、賛成でよろしければ挙手をお願いいたします。

(全委員挙手)

○上田会長

はい、どうもありがとうございました。

では、次に議題2「抽選会の立会人について」、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、議題2の抽選会の立会人について、事務局よりご説明させていただきます。

市営住宅入居者募集の公開抽選を、本年度は12月22日金曜日に開催する予定となっております。この公開抽選については、茅ヶ崎市営住宅条例施行規則第5条の規定により、茅ヶ崎市営住宅運営審議会委員1名の立ち会いが必要となっております。また、その抽選結果にご署名をいただくこととなっております。

つきましては、お忙しいところ大変恐縮ではございますが、委員の皆様の中から立ち会いに1名を選出していただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○上田会長

ただいま公開抽選会の立会人について、事務局から依頼がありました。公開抽選会の立会人1名の選出をお願いしたいとのことですが、どなたかご協力いただける委員はいらっしゃいますか。いないようですが、事務局案はありますか。

○事務局

それでは事務局案を提案させていただきます。事務局案として池田委員にご協力をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○上田会長

ただいま事務局より池田委員に立ち会いを依頼する案が提出されましたが、池田委員いかがでしょうか。

○池田委員

私で務まるものならばお受けしたいと思います。

○上田会長

それでは池田委員よろしくお願ひします。では、開催が近くなりましたら事務局から連絡させていただきます。

次に報告に移ります。事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、報告1号 茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画の策定についてご説明をさせていただきます。右上に報告1 資料2-1と記載のある資料をご覧ください。

今回策定しました茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画につきましては、従前からございました茅ヶ崎市営住宅等長寿命化計画と茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画を統合したものでございます。こちらにつきましては、令和4年度第2回茅ヶ崎市営住宅運営審議会において答申をいただきまして、その後、パブリックコメント等の手続きを経まして、令和5年3月に策定・公表に至りました。

なお、パブリックコメントにおきまして、1名の方から6件のご意見をいただきました。そのうち、ライフサイクルコストなどのカタカナ用語の意味が分かりにくいというご指摘がございましたので、本文中に注釈を入れるといった対応をしました。その他のご意見につきましては、計画に対する要望ですとか、パブリックコメント制度に対するご意見であったということですので、今後業務を進めていく上での参考とさせていただきます。

この計画の計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間で、今後概ね5年ごとに目標の達成状況、進捗状況等につきまして、当審議会のご意見等を踏まえて見直すこととしております。策定した計画とその概要版につきましては、事前にお送りした資料2-2、2-3になりますのでご確認ください。

報告1号についての説明は以上です。

○上田会長

ありがとうございます。何か確認しておきたいことやご質問等ございますでしょうか。私から一点よろしいでしょうか。

この計画ですけども、茅ヶ崎市総合計画などに組み込まれる内容だったかと思うんですけど、もう既にもう取り込みはされているのでしょうか。

○事務局

おっしゃるとおりで、実施計画の方に位置づけております。

○上田会長

はい、わかりました。他にご意見等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次の報告に移らせていただきます。次の報告をお願いします。

○事務局

それでは、事務局より説明させていただきます。資料は右上に報告(2)と記載のある資料をご覧ください。

本件につきましては、令和4年1月に書面において、横浜地方裁判所に訴状を提出したところまでは既にご報告させていただいております。その後、口頭弁論の期日が指定されましたが、相手方が口頭弁論に出頭しないことや答弁書の提出もないことから、3月22日に行われた第2回口頭弁論にて判決の言い渡しがあり、4月20日に建物の明渡し、家賃滞納額の支払いを命じた判決が確定しました。相手方には4月以降、当該住宅において明渡しについて再三催促しましたが、対応しないため明渡しを行う意思がないと判断し、6月3日に横浜地方裁判所に強制執行の申し立てを行いました。

その後、6月8日に明渡しの催告を行い、相手方に明渡しの断行が7月8日になることをお伝えしました。明渡しの催告後も相手方とは連絡をとりましたが、断行告知日までに退去しなかったため、告知どおり建物明渡しの強制執行を行い、退去していただきました。

2番の対象者については以前もお伝えしているとおりですが、高齢の女性で、滞納額が57万6848円、滞納期間としては29ヶ月と7日という形になっています。

3番の法的措置の流れについては、こちらに記載してあるとおりで、細かい詳細については省略させていただきます。

報告は以上です。

○上田会長

ありがとうございました。この件に関しまして、ご質問などありましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。

他に質問がないようでしたら、以上で本日の議事は終了したいと思います。これもちまして、令和5年度第1回茅ヶ崎市営住宅運営審議会を終了いたします。皆様ありがとうございました。それでは以降の進行を事務局にお願いいたします。

○事務局

本日はお忙しいところご出席いただきありがとうございました。最後に事務局より事務連絡をさせていただきます。

本日の会議録につきましては、作成し次第皆様にお送りさせていただきます。

また、今年度の審議会につきましては、今回の1回のみのお予定となっておりますが、新たに審議事項等生じた場合は、改めて皆様にご連絡をさせていただきます。

本日諮問書をご用意させていただいておりますが、その諮問書の写しにつきましては、会議録をお送りする際に皆様にお送りさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

事務連絡は以上となります。皆様、ZOOMからご退出していただいて結構でございます。本日はありがとうございました。