

令和7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) 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) 市営香川住宅の一部解体について</p>
日時	令和7年7月14日(月) 午後3時00分から午後3時30分まで
場所	WEB会議及び茅ヶ崎市役所分庁舎5階 特別会議室
出席者氏名	<p>(出席委員)</p> <p>越野委員、池田委員、大河戸委員、稲岡委員、川合委員、田邊委員</p> <p>(欠席委員)</p> <p>なし</p> <p>(事務局)</p> <p>吉野建築課長、相馬課長補佐、唐沢主査、大川主事</p>
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7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 ・【諮問】過去5年間の退去状況(令和2年度～令和6年度)資料1-3 ・【報告1号】市営香川住宅の一部の解体について資料2-1
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

委員の皆様、定刻となりましたので、ただいまから令和7年度第1回茅ヶ崎市営住宅運営審議会を始めます。

それでは開催にあたり、事務局より4点ほど確認させていただきます。

まず、傍聴者の確認です。本日、本審議会の傍聴希望者はありません。

次に、会議充足数の確認ですが、本日の会議につきましては、6名の委員の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ことをご報告申し上げます。

また、本会議の内容は公開となります。また、会議の経過を明らかにするため会議録を作成し、会議資料とともに市役所市政情報コーナー及び市ホームページで公表いたしますのでご承知おきください。

最後に、配付資料の確認ですが、事前配付しておりますので、この場での資料の確認は割愛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。

続きまして、本来であればここで建設部長の鈴木よりご挨拶を申し上げますところですが、本日は所用により欠席となります。ご了承くださいませようお願いいたします。

次に、委員の変更について皆様にお知らせいたします。

茅ヶ崎市社会福祉協議会から水島修一様が当協議会の委員として推薦されておりましたが、去る6月26日をもって越野明様に委員変更の申し出がございました。

水島様は、当協議会の副会長であったため、事務局としては引き続き越野様に副会長をお願いしようと思うのですが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

○事務局

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、審議会規則にもとづきまして、田邊会長をお願いいたします。

田邊会長、よろしくお願いいたします。

○田邊会長

皆様こんにちは。会長の田邊です。よろしくお願いいたします。

それでは議題に入ります。議題は、議題1の 諮問「入居補欠者数(最大枠数)について」、議

題2の「抽選会の立会人について」の2点です。

それでは、議題1について事務局から説明をお願いします。

○事務局

諮問「入居補欠者数(最大枠数)について」の説明をさせていただきます。

右上に議題(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。

入居補欠者については、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、市営住宅の空き家を防止するため、募集住宅毎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つ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6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個右側の空き家戸数とは、昨年度の募集時点で空き家となっていた戸数です。令和6年度募集の空家戸数は香川住宅が3戸、高田住宅が3戸、菱沼住宅が1戸、今宿住宅が1戸、松林住宅が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戸は、現在募集を停止しています。

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。

令和6年度実績をご覧ください。

住宅番号8番の松林住宅(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17名でしたので、この17名で抽選を行い、空家当選者は1名、2名が

補欠者、残りの14名が落選者という結果になります。

また、住宅番号9つつじハイム香川(1LDK)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6年度の市営住宅入居者募集は応募者210名、うち当選者7名、補欠者66名でした。倍率としては、空家募集の倍率は3倍で、補欠募集の倍率は1.5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。

これらを踏まえたうえで、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。

右上に議題(1)資料1-3と記載のある「過去5年間の退去者状況(令和2年度～令和6年度)をご用意ください。

最大枠数は、過去の退去件数を踏まえて算出します。

香川・高田・菱沼・今宿の4つの直営住宅については、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、空き家防止のため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、算出した結果(平均×乗率)が2以下となった場合は、近年の入居辞退者の状況を踏まえ、空き家防止のため、補欠数は「2戸」としています。

この方法で算出した結果、借上住宅は全ての住宅が2以下となったため、補欠者数は例年通り、2戸となっております。

直営住宅は、菱沼住宅(2DK)、今宿住宅(3DK)、松林住宅(1DK)、松林住宅(2DK)、小和田住宅(2DK・高齢)、小和田住宅(2DK・一般)、小和田住宅(3DK)が2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。

○田邊会長

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。

大河戸委員。お願いします。

○大河戸委員

補欠者・全体補欠者への声掛け後も入居者が決まらなかった住戸が11月に空き家として募集に出されるという理解でよろしいでしょうか。

○事務局

おっしゃる通りです。

○田邊会長

他に質問やご意見がないようですので、諮問「入居補欠者数(最大枠数)について」を、事務局案のとおり承認いたしますが、皆様よろしいでしょうか。

(異議なし)

○田邊会長

ありがとうございます。

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

○事務局

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

市営住宅入居者公開抽選会を、12月19日(金)に開催予定です。

この公開抽選会については、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人の立会いが必要となり、抽選結果に署名をいただくことになっております。

つきましては、お忙しいところ恐縮ではございますが、委員の皆様の中から立会人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。

○田邊会長

ありがとうございました。

ただ今、公開抽選会の立会いについて事務局から依頼がありました。

公開抽選会当日の立会人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。

いないようでしたら事務局案はありますか。

○事務局

事務局の案といたしまして、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。

○田邊会長

ただいま事務局より、池田委員に立会いを依頼する事務局案が示されましたが、池田委員

いかがでしょうか。

○池田委員

私でもよろしければ引き受けたいと思います。

○田邊会長

それでは、池田委員よろしく申し上げます。

公開抽選会の詳細につきましては日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

報告(1)「市営香川住宅の一部解体」についてご説明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。

まず、1の「概要」ですが、令和5年3月に策定した「茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画」において、市営香川住宅の簡易2階建て住宅については、用途廃止することが位置づけられており、今年度中に解体することを予定しております。

なお、計画で同じく用途廃止することが位置づけられていた市営高田住宅の簡易2階建て住宅については、令和6年3月に解体工事が終了し、同年6月に市営住宅条例から当該部分を削除いたしました。

次に、2の「解体に係る事業の実施状況及び予定」です。記載の通りですが、現在は解体工事に伴う家屋事前調査を実施しており、解体工事は9月頃着工予定です。令和8年度は家屋事後調査、補償算定、補償を実施する予定です。

参考として、3に「市営住宅等総合活用計画における位置づけ」ということで、計画から抜粋した内容を掲載しておりますので、ご確認ください。

報告(1)についての説明は以上となります。

○田邊会長

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はございますか。

○大河戸委員

茅ヶ崎市では住宅名を条例から削除したタイミングをもって用途廃止、としているのでしょうか。

○事務局

おっしゃる通りです。

○大河戸委員

今回解体予定となっている香川住宅について、茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画内では「準耐火構造2階建て」と表記されているのに対し、本審議会の資料では「簡易耐火構造2階建て」と表記されていますので、どちらかの表記に統一した方がよいかと思います。

○事務局

ご指摘ありがとうございます。
承知いたしました。

○越野委員

中長期的にみて需要が減少傾向にあるとは言え、現時点では入居希望者がいるのに対して近い将来で新たに住宅を借上げる予定はありますか？

○事務局

現時点では新たな住宅の借上げ予定はありません。
ただ、当初20年間としていた借上期間が期間満了となった住宅について、更に10年間の再借上げ契約を締結する等して、市営住宅として提供できる住宅数を確保しています。

○田邊会長

ありがとうございました。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。これをもちまして、令和7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。

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き結構でございます。本日はありがとうございました。