

令和6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) 会長・副会長の選出について</p> <p>(2) 入居補欠者数(最大枠数)について(諮問)</p> <p>(3) 抽選会の立会人について</p> <p>報告</p> <p>(1) 市営高田住宅の一部及び市営香川住宅の一部解体について(報告1号)</p> <p>(2) 子育て世帯向け住戸の検討について(報告2号)</p>
日時	令和6年7月9日(火) 午前10時00分から午前11時00分まで
場所	WEB会議及び茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室4
出席者氏名	<p>(出席委員)</p> <p>水島委員、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>寺尾建設部長、有本建築課長、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6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(令和元年度(平成31年度)～令和5年度)資料1-3 ・【報告1号】市営高田住宅の一部及び市営香川住宅の一部の解体について資料2-1 ・【報告2号】子育て世帯向け住戸の検討について資料2-2

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6年度第1回茅ヶ崎市営住宅運営審議会を始めます。

それでは会議に先立ちまして、委員の皆様へ委嘱状の交付を行います。

本日市役所にお越しの委員の皆様につきましては、お席にお伺いいたしますので、その場にてお受け取りいただきますようお願い申し上げます。

また、本日 WEB にてご出席いただいている委員の皆様につきましては、お名前のみお呼びいたします。委嘱状につきましては、後日郵送させていただきます。

まず、本日市役所にお越しの方に委嘱状をお渡しします。

社会福祉法人 茅ヶ崎市社会福祉協議会 常務理事 水島 修一 様

○水島委員

よろしくお願いいたします。

○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 大河戸 正明 様

○大河戸委員

よろしくお願いいたします。

○事務局

元茅ヶ崎市企画部施設再編整備課長 田邊 清秀 様

○田邊委員

よろしくお願いいたします。

○事務局

次に本日 WEB にてご出席いただいている委員をお呼びします。

茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会常務理事 池田 富士夫 様

○池田委員

よろしくお願いします。

○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 武義 様

○稲岡委員

よろしくお願いします。

○事務局

文教大学情報学部教授 川合 康央 様

○川合委員

よろしくお願いします。

○事務局

以上6名となります。委員の皆様の任期は令和8年6月30日までとなりますので、どうぞよろしく願いいたします。

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。

続きまして、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6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。

ただいま委員の皆様にご依頼状をお渡ししましたが、任期終了となる令和8年6月30日まで、本市の住宅行政に関する案件について皆様にご審議いただくこととなります。どうぞ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、よろしくお願い申し上げます。では、本日はよろしくお願い申し上げます。

○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。

議題(1)会長・副会長の選出について説明させていただきます。

茅ヶ崎市営住宅運営審議会規則第4条の規定では、「運営審議会に会長及び副会長を1人置き、委員の互選により定める」となっております。

自薦、他薦等ご意見のある方はいらっしゃいますか。

いらっしゃらないようでしたら、事務局としましては、田邊委員に会長を、水島委員に副会長をお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

異議がないようでしたら、田邊委員、水島委員お願いできますか。

○田邊委員

お受けします。

○水島委員

お受けします。

○事務局

それでは会長は田邊委員、副会長は水島委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、田邊会長に【議題(2)入居補欠者数(最大枠数)について(諮問)】から議事進行をお願いいたします。

○田邊会長

皆様こんにちは。会長の田邊です。よろしくをお願いいたします。

それでは議題(2)に入ります。

諮問「入居補欠者数(最大枠数)について」

事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

諮問「入居補欠者数(最大枠数)について」の説明させていただきます。

右上に議題(2)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5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5年度募集の空家戸数は香川住宅が5戸、高田住宅が2戸、菱沼住宅が1戸、今宿住宅が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。

例えば、令和5年度実績をご覧ください。

住宅番号6番の今宿住宅(3DK)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3名となっております。

資格ありの申込者が3でしたので、この3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15つつじハイム香川(3LDK)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5年度の市営住宅入居者募集は応募者213名、うち当選者6名、補欠者65名でした。倍率としては、空家募集の倍率は3.3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(2)資料1-3と記載のある「過去5年間の退去者状況(令和元年度(平成31年度から)~令和5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。

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

水島委員。お願いします。

○水島委員

資料1-3のつつじハイム香川のように退去者数が補欠者数を上回った場合はどのような対応をしていますか。空きが出てしまう、ということはないのでしょうか。

○事務局

退去者数が補欠者数を上回った場合は、他の住宅に申し込んで補欠となっている方に対してお声がけをしています。入居希望の意思を確認するまで順番にお声がけをしていくので空き家が出ないような仕組みになっています。

○大河戸委員

茅ヶ崎市の募集方法についてお聞きします。募集時点で空きがない住宅については補欠枠のみを募集し、抽選で補欠者を決定しているのでしょうか。

また、先ほどご説明のあった、他の住宅を申し込んで補欠者となっている方に声をかける場合、何か優先順位をつけて対応しているのでしょうか。

○事務局

募集時点で空きがない住宅については補欠者を募集して、実際にお申込みいただいた方の中で抽選をして今回の審議会で決定していただいた枠数分の補欠者を決定します。

また、他の住宅の補欠者に声をかける際の優先順位については、「全体補欠」と呼んでいるもので、抽選会で当選した補欠者(申込住宅毎で1グループ)に対して、更に声掛け順位を決めるための抽選をし、ここで決定した順位に基づいてお声がけをしています。

○大河戸委員

1DKなら単身、2DKなら2人世帯等、間取りに応じて申込資格がそれぞれ異なると思いますが、決定している全体の優先順位を基に、空きが出た住宅の申込資格に適合する補欠者を抜粋して、お声がけしているということでしょうか。

○事務局

おっしゃる通りです。

○田邊会長

細かく優先順位を決めているということですね。

○事務局

おっしゃる通りです。不公平がないような仕組みとしています。

○川合委員

香川住宅、今宿住宅で昨年に比べ補欠者数が減っているのは、直近5年間で退去者数が減少傾向にあるからでしょうか。

○事務局

おっしゃる通りです。

○川合委員

今回の募集では前年比で補欠枠が増える住宅はない、ということでしょうか。

○事務局

今回の募集では補欠枠が増える住宅はありません。

枠数の増減は、直近の退去者数が基準となるため傾向を判断するのは難しいところですが、結果として直近5年間で退去者数が増えれば補欠枠が増え、退去者数が減れば補欠枠が減る、ということです。

○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(3)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20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、田邊会長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、案が示されましたので引き受けたいと思います。

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)「市営高田住宅の一部及び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、市営高田住宅と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、市営高田住宅の簡易2階建て住宅については、今年3月に解体工事が終了し、6月に市営住宅条例から当該部分を削除いたしました。

また、市営香川住宅については、令和7年度に解体することを予定しております。

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、今後、高田住宅については、今年度に家屋事後調査、補償算定、補償を行う予定です。

香川住宅については、今年度、敷地測量、アスベスト調査を実施し、来年度、家屋事前調査を実施し、解体を行う予定です。令和8年度に家屋事後調査、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。

○池田委員

解体事業について異議はありませんが、跡地は貴重な敷地になるかと思えます。今後の利活用について既に決定していることはありますでしょうか。もし何か候補として挙がっているものがあるようでしたら是非教えていただきたいです。

○事務局

市営高田住宅の跡地について、合計すると約7,000㎡の広さがあります。そのうち約1,500㎡は松林地区のコミュニティセンターを建設することが決定しており、包括支援センター、地域集会施設として活用されることとなります。

また、南側、東側、西側の道路に面した敷地をそれぞれ約2～2.5m後退させ、歩道を整備することも決まっています。その他に余った敷地については現時点では決まっていません。

市営香川住宅跡地の活用については現時点では決まっていません。こちらは現在、庁内各課に向けたアンケートを実施し、利活用希望を調査しているところでございます。

○田邊会長

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

報告(2)「子育て世帯向け住戸の検討について」をご説明させていただきます。

右上に報告(2)資料2-2と記載のある資料をご覧ください。

まず1の「概要」ですが、昨年12月26日付で国より「公営住宅を活用した住まいの子育て支援実施要領について」が通知され、少子化対策の一環として、子育て世帯に向けた支援を拡大するように、とされており。

本市で既に実施している子育て世帯への支援は主に2つです。一つ目は、入居時の収入基準において、小学校就学前の子どもがいる世帯を裁量階層とすることで、世帯月収の上限額を緩和しております。二つ目は、入居者募集において、20歳未満の子を扶養している母子または父子世帯に対して、抽選時の球数を増やす抽選優遇措置を講じています。

本通知でより具体的な公営住宅を活用した子育て世帯支援に関する指針が発せられたこと

を受け、本市においても更なる支援の拡大に向け、今年度より検討を始めております。

参考データとして2の「他自治体の取り組み状況」では、県内で先進的な子育て支援として「子育て世帯向け住戸」を用意している自治体をリストアップしております。申込資格や入居期間は自治体によって結構バラつきがあるので、こちらは各自治体で市民のニーズに即した形とすることが望ましいと言えます。

そこで3の「本市における子育て世帯の申し込み状況」では、直近6年間の入居者募集における子育て世帯の割合を算出しています。表内のパーセンテージは申込世帯数に占める割合となっており、ここで言う子育て世帯とは、「18歳未満の子どもがいる世帯」です。

4の「クリアすべき課題」では今後の主な検討事項をまとめております。これに付随して財源の確保や条例改正等について等、関係課との協議が必要な事項も多数抱えているため、慎重に進めていくこととしています。

最後に5の「今後のスケジュール(予定)」で、大まかなスケジュールを記載しております。今年度は前述の各種懸案事項を精査することに重点を置いて取り組む予定としています。

報告(2)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。

○水島委員

茅ヶ崎市営住宅長寿命化計画の中に「入居の選考に際し、母子・父子世帯に優遇措置を講じる」と記載があるが、既に何か措置を講じているということでしょうか。

また、住戸の選定という点で、本市において候補となり得る住宅はある程度決まっているのでしょうか。逆に、候補とならないような住宅とはどのような住宅でしょうか。

○事務局

優遇措置については、おっしゃる通り、既に講じています。内容としましては、抽選時に当選倍率を上げる、といった措置でございます。今後はこれにプラスして、子育て世帯のみが申込できる住宅の設定等、を検討していく予定です。

具体的にどの住宅が候補になるのか、についてはこれから精査していくところですが、国からの通知にもあるような、近隣に小・中学校がある住宅等が候補になってくると思います。不向きな住宅というと、その逆で近隣に小・中学校や子どもが利用する施設等がない住宅、と考えています。

○川合委員

住戸を改修してから募集するとのことですが、直接建設型住宅であれば可能かと思いますが、借上型住宅の場合は改修すること自体が難しいかと思いますが、候補は直接建設型住宅のみということでしょうか。それとも借上型住宅も候補として考えているのでしょうか。大まかな方針があればお聞きしたいです。

○事務局

これからの検討にはなりますが、おっしゃる通り、借上型住宅を改修する場合はオーナーとの協議も必要になるので現実的には厳しいです。そのため、当面は直接建設型住宅を候補として考えております。

○大河戸委員

県営住宅では子育て世帯向け住宅として、改修の必要がないような比較的新しい住宅を選定しています。古い住宅は和室が多かったり、間取りが子育てには不向きだったりする住戸が多く、子育て世帯用とする場合は改修をしてから募集をかけるようにしています。

また、申込資格については、確かに自治体の実情に合わせるのも大事だとは思いますが、国の通知では「18歳未満の子がいる世帯」と例示されていますので、県営住宅についても同内容で範囲を拡大する予定です。今後の検討の参考にさせていただければ幸いです。

○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6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で結構でございます。本日はありがとうございました。