

令和 8 年度第1回 茅ヶ崎市営住宅運営審議会 会議録

日時:令和8年7月17日(金)

午前10時から午前11時00分まで

場所:茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室2

出席委員:越野委員、増子委員、中島委員、稲岡委員、田邊委員

欠席委員:川合委員

出席職員:鈴木建設部長、吉野建築課長、相馬課長補佐、唐沢主査、横尾主任、大川主任

1 開会

事務局より、本日の審議会は Web 会議システムを併用して開催すること、発言時以外はマイクをミュートとし、発言する際は挙手又は Zoom の挙手機能を使用するよう説明を行った。

続いて、傍聴者がいないことを報告するとともに、委員5名が出席しており、茅ヶ崎市営住宅運営審議会規則第5条第2項に規定する定足数を満たしていることから、会議が成立していることを確認した。また、本会議は公開とし、会議録を作成の上、市政情報コーナー及び市ホームページで公表することを説明した。あわせて、配布資料について確認を行った。

次に委員の委嘱を行った。委嘱期間は令和8年7月1日から令和10年6月30日までであることを説明し、会場出席委員へ委嘱状を交付するとともに、Web 出席委員及び欠席委員については氏名を紹介した。

その後、各委員から自己紹介を行った。各委員からは、それぞれの所属団体やこれまでの経験を踏まえ、市営住宅の適正な管理運営や住宅行政の充実に向けて協力していきたい旨の挨拶があった。

最後に、建設部長をはじめとする事務局職員の紹介を行った後、建設部長より挨拶があった。

建設部長からは、委員就任への謝意が述べられるとともに、本市の住宅行政への日頃からの協力に対する感謝が示された。また、本日の審議事項である「市営住宅入居補欠者数最大枠数」について審議をお願いしたいこと、市営住宅は住宅セーフティネットとして重要な役割を担っており、今後の適切な管理運営に向けて幅広い意見をいただきたい旨の説明があった。挨拶終了後、建設部長は公務のため退席した。

2 議題

(1)会長・副会長の選出について

【事務局説明】

事務局より、茅ヶ崎市営住宅運営審議会規則第4条の規定に基づき、会長及び副会長は委員の互選により選任することを説明した。

委員から推薦等の意見を求めたが特段の発言はなかったため、事務局から、会長に田辺委員、副会長に越野委員を推薦した。

【審議結果】

委員から異議はなく、事務局案のとおり、会長に田辺委員、副会長に越野委員を選任した。

【会長挨拶】

田辺会長より就任の挨拶があり、委員及び事務局の協力を得ながら、公平かつ円滑な議事運営に努めていきたい旨が述べられた。

その後、田辺会長が議長となり、以降の議事を進行した。

(2)入居補欠者数(最大枠数)について(諮問)

【事務局説明】

事務局より、議題説明に先立ち、事前配布資料「資料(2)-2 住宅別入居補欠者数最大枠数一覧表(案)」について、申込者数及び合計人数に誤りがあったため、訂正を行った。

続いて、市営住宅条例第12条及び同施行規則第8条の規定に基づき、住宅ごとの入居補欠者数最大枠数について審議をお願いするものであることを説明した。

補欠者制度は、市営住宅に空き住戸が生じた際、速やかに入居者を決定し、空き家期間をできるだけ短縮することを目的として設けている制度であり、各住宅の補欠者数は、過去5年間の退去件数の平均値及び近年の退去傾向を基に算出していることを説明した。また、算出結果が2人以下となる住宅についても、近年の入居辞退等を考慮し、空き家対策の観点から補欠者数を2人としていることを説明した。

あわせて、令和7年度市営住宅募集実績について募集戸数、申込者数、当選者数、補欠者数及び倍率等を報告した。申込者数が補欠者数最大枠を下回る住宅については、申込者全員を補欠者としていることを説明した。

【質疑応答】

(田辺会長)資料(2)-2 では有資格申込者数の合計が194名となっている一方、資料(2)-1 では195名となっているが、数値が異なる理由は何か。

(事務局)抽選前に資格を有したまま辞退した申込者1名について、資料(2)-1 では「資格あり」に計上しているのに対し、資料(2)-2 では「資格なし・辞退」に計上していることから、有資格者数に1名の差が生じている。

(越野委員)補欠者がいない住宅で空き住戸が発生した場合は、どのように対応しているのか。
(事務局)補欠者がいない場合は、他住宅の補欠者を対象とした「全体補欠」により、抽選で決定した声掛け順位に従って入居案内を行っている。希望していた住宅とは異なる住宅への案内となるため、辞退されるケースもあるが、空き住戸を減らすため、この制度により対応している。今後は制度の見直しも検討していきたいと考えている。

(中島委員)募集住宅によって申込者数に差があるが、人気の低い住宅では空き住戸が生じやすいという理解でよいのか。

(事務局)住宅によって申込状況に大きな差があり、申込者がいない住宅もある。全体補欠制度により他住宅の補欠者へ案内を行っているものの、自ら希望した住宅ではないことや、建物の築年数・設備面などを理由に入居に至らないケースが多いのが現状である。

【審議結果】

会長より、住宅別入居補欠者数最大枠数について採決を諮ったところ、委員から異議はなく、事務局提案のとおり承認された。

(3)抽選会の立会人について

【事務局説明】

事務局より、令和8年度茅ヶ崎市営住宅入居者募集公開抽選会を令和8年12月18日に開催予定であることを説明した。

また、茅ヶ崎市営住宅条例施行規則の規定に基づき、抽選会には市営住宅運営審議会委員1名の立会いが必要であることから、立会人の選任について審議を求めた。

委員から立候補等の意見を求めたが特段の発言はなかったため、事務局案として増子委員を推薦した。

【審議結果】

会長が増子委員を立会人とするについて諮ったところ、異議なく承認され、令和8年度茅ヶ崎市営住宅入居者募集公開抽選会の立会人は増子委員に決定した。

(4)市営住宅における随時募集について

【事務局説明】

事務局より、現在、市営住宅の入居者募集は毎年11月に実施する定期募集のみとしているが、空き住戸の有効活用及び住宅に困窮する世帯への入居機会の確保を目的として、令和9年度から6月にも募集を実施する「随時募集」の導入を検討していることを説明した。

現在の定期募集では、空き家募集及び補欠者募集を実施しているが、申込者は1住宅しか申

し込むことができないため、応募が特定の住宅へ集中する一方、申込者のいない住宅も生じていることを説明した。また、補欠者がいない住宅で空き住戸が発生した場合は、他住宅の補欠者へ声掛け順位に従って入居案内を行う「全体補欠」により対応しているものの、希望住宅ではないことなどから入居に至らないケースが多く、空き住戸が長期間解消されない状況となっていることを説明した。

このような課題を踏まえ、定期募集に加え随時募集を実施することで、空き住戸の早期解消及び住宅に困窮する世帯への住宅提供機会の拡大を図りたい旨を説明し、委員から意見を求めた。

【質疑応答】

(越野委員)申込時に希望住宅以外でも入居を希望するかどうかを確認する仕組みを設ければ、空き住戸への案内が円滑になるのではないかな。

(事務局)現行制度では条例施行規則により申込みは1世帯につき1住宅限りとなっている。施行規則にて申込用紙も定められているため変更することは容易ではない。また、自由記載欄に「他住宅でも可」と記載する申込者もいるが、実際に案内すると家族構成や生活環境の変化などにより辞退されるケースも多いことから、必ずしも入居につながっていない現状である。

(中島委員)これまで全体補欠制度による案内で、実際に入居へつながった事例はどの程度あるのか。

(事務局)令和7年度は7世帯に案内し2世帯が入居、令和6年度は51世帯に案内し4世帯が入居した。希望住宅ではないことや、住宅設備等を理由に辞退されるケースが多いことから、案内件数に比べ入居件数は少ない状況である。

(中島委員)案内しても入居につながらない主な理由は何かな。

(事務局)家族世帯では子どもの通学や生活環境の変更が難しいこと、高齢世帯ではエレベーターや浴室・給湯設備など住宅設備を重視する傾向があり、設備が古い住宅では辞退されることが多い。また、最も古い住宅は昭和44年建設であり、浴室や給湯設備がなく、エレベーターも設置されていない一方、家賃は比較的安価となっている。

(田邊会長)空き住戸を減らし住宅を有効活用するためには、随時募集の導入は有効な取組であると考えられる。また、希望住宅以外への案内方法についても、引き続きより効果的な運用方法を検討してほしい。

【審議結果】

委員からは随時募集の実施に反対する意見はなく、事務局において制度導入に向けた検討を進めることとした。

(5)市営住宅等総合活用計画の中間見直しについて

【事務局説明】

事務局より、「茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画」は令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間として策定しており、計画の中間年度に当たる令和9年度に中間見直しを予定していることを説明した。

中間見直しでは、人口や世帯数、市営住宅の管理戸数、公営住宅を取り巻く状況などの基礎データを更新するとともに、市営住宅需要の推計について再検証を行う予定であることを説明した。また、現時点では計画の基本方針を大きく変更することは想定しておらず、社会情勢や住宅事情の変化を踏まえながら必要な修正を行う考えであることを説明した。

【質疑応答】

(越野委員)中間見直しに当たり、市営住宅の需要見込みについて、現時点で大きな変化はないと考えてよいか。

(事務局)現時点では大きな需要の変化は想定していないものの、人口動態や世帯数の推移に加え、県営住宅やUR賃貸住宅の供給状況なども踏まえ、改めて住宅需要を分析する予定である。分析結果によっては必要な見直しを行うこととしている。

(越野委員)市営住宅に入居できなかった世帯が、その後、県営住宅やUR賃貸住宅、民間賃貸住宅へ入居しているかなど、実態は把握しているのか。

(事務局)入居できなかった世帯のその後について継続的な調査は実施していないが、市営住宅の申込み時には、県営住宅、UR賃貸住宅及び民間賃貸住宅についても情報提供を行い、併せて検討するよう案内している。

(中島委員)人口が減少していく一方で高齢者世帯等は増加していくと思うが、市営住宅の管理戸数については、今後も減少させていく方向なのか。

(事務局)現時点では、市営住宅等総合活用計画に基づき、直接建設住宅と借上住宅を組み合わせた現在の供給体制を基本としながら、将来的な住宅需要を踏まえて適正な管理戸数を検討していく考えである。

(中島委員)現在整備している借上住宅については、今後も継続して活用していく考えか。また、将来的にはどのような方向性を考えているのか。

(事務局)現行計画では借上住宅を30年間活用する方針としており、当面は現在の管理戸数を維持する考えである。一方で、人口減少や住宅需要の変化を踏まえながら、次期計画の策定時には借上住宅を含めた市営住宅全体の供給のあり方について改めて検討していく予定である。

【審議結果】

委員からの意見を踏まえ、事務局において令和9年度に予定する市営住宅等総合活用計画の中間見直し作業を進めることとした。

3 報告事項

香川住宅の一部解体について

【事務局報告】

事務局より、市営香川住宅の一部解体について報告を行った。

香川住宅については、「茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画」に基づき、老朽化した住棟の一部解体工事を進めており、令和8年3月に工事が完了したことを報告した。また、解体後の跡地については、現時点では具体的な活用方針は決定しておらず、今後の住宅需要や市全体の土地利用方針等を踏まえながら検討していく予定であることを説明した。さらに、市営住宅の管理戸数については、人口減少や住宅需要の推移を踏まえ、市営住宅等総合活用計画に基づき適正な管理を進めていく考えを示した。

【質疑応答】

(増子委員)解体後の跡地については、市営住宅として再整備する予定なのか、それとも別の用途で活用することを考えているのか。

(事務局)現時点では具体的な活用方法は決定していない。今後の住宅需要や市の施策全体との整合を図りながら、土地の活用方法について検討していく予定である。

【報告結果】

委員は報告内容を了承し、事務局は引き続き、市営住宅等総合活用計画に基づき適切な住宅ストックの管理及び活用を進めていくこととした。

4 閉会

事務局より、会議録案を作成後、各委員へ送付し内容を確認いただく予定であることを説明した。また、今後、審議を要する案件が生じた場合には、必要に応じて審議会を開催する予定であることを報告した。

以上をもって、令和8年度第1回茅ヶ崎市営住宅運営審議会を閉会した。