

平成26年度 芦屋市営住宅入居者選考委員会 会議録

日 時	平成26年11月17日（月） 15：00～17：00
場 所	南館4階 第1委員会室
出 席 者	委 員 大永委員長 中村委員 山中委員 いとう委員 田原委員 重村委員 木野下委員 佐藤委員 北川委員 寺本委員 (欠席委員) 清水委員 戎井委員 市出席者 林都市建設部参事（都市計画・開発事業担当部長） 事 務 局 細井住宅課長 平床住宅係長 瀧砂住宅課員
事 務 局	都市建設部住宅課
会議の公開	■公 開
傍 聴 者 数	0人

1 議案

(1) 平成26年度市営住宅等入居希望者登録の申込状況及び困窮度点の決定について

2 配布資料

- (1) 平成26年度 芦屋市営住宅入居者選考委員会次第
- (2) 平成26年度 芦屋市営住宅入居者選考委員会冊子
- (3) 市営住宅等入居希望者登録採点基準
- (4) 平成26年度 市営住宅等入居希望申込者一覧表

3 審議経過

<委嘱状交付，市長挨拶，委員，市側出席者及び事務局職員自己紹介>

(事務局 細井) それでは，議題に入る前に，事務局から本日の配布資料の確認及び本委員会の運営に関して説明させていただきます。

なお，配布資料（3）と（4）につきましては，情報保護の必要上，委員会終了後に回収させていただきます。

また，本委員会は芦屋市の附属機関ですので，運営の原則が定まっています。内容は，芦屋市情報公開条例と附属機関の指針に基づく会議と会議録の公開です。附属機関については，原則公開となっており，本日の会議についても，全部を非公開とする理由はありませんので公開します。ただし，入居者選考に関し，個人が特定できる場合などがあれば，適宜非公開とします。

なお，傍聴の申し出はありませんでした。また，本日の会議については，発言者名を明記の上，会議録として要約し，芦屋市ホームページ及び行政情報コーナーで公開させていただきます。要約内容の確認については，後ほどの議事の中で指名されます議事録署名委員により行うことを本会の慣例としていますのでご了解願います。

それでは、委員長の選出を行いたいと思います。特に委員の皆さまからご意見がないようでしたら、慣例に従い、事務局から推薦したいと考えますがよろしいですか。

<委員一同了承>

(事務局 細井) それでは、市民団体代表委員から大永委員に委員長をお願いしてよろしいですか。

<委員一同了承>

(大永委員長) 議事に入る前に、委員長代理を選出したいと思います。これも慣例に従いまして、市議会選出委員から今期は民生文教常任委員会委員長である重村委員をお願いしたいと思います。

<重村委員了承>

次に、委員定数の確認をいたします。委員の総数12名中10名の出席で、過半数の出席なので、今回の委員会は成立しています。

最後に、会議録の署名委員は、山中委員と北川委員にお願いします。

<山中委員、北川委員了承>

それでは、議案(1)について、事務局より説明願います。

(事務局 細井)

<議題(1)について、配布資料(2)の2頁を適宜読み上げ説明>

今回の募集期間については、平成26年8月18日から9月12日までの概ね1ヶ月の間に受け付けたもので、受付件数は、122件でした。

市営住宅については、主に住戸の平米数あるいは間取タイプを基本としてそれぞれの世帯に応じた部屋を斡旋しています。

1人世帯の方は概ね専有面積40㎡以内で1DKの住戸を、2人世帯の方は概ね50㎡前後で2DKまたは3Kの住戸を、3人以上の世帯の方は3Kまたは3DKで65㎡以上の住戸を斡旋しており、今回の申し込みの場合ですと、1人世帯で52件、2人世帯で44件、3人世帯以上で26件の申し込みがありました。

芦屋市の場合、空き住戸に対して申し込みを受け付けるということではなく、まず申込者全員をリスト化した上で、困窮度が高い方から順に空き住戸を斡旋する方法を採用しています。昨年度の場合ですと、申込件数120件に対して、37件の斡旋を行いました。倍率的には概ね3倍強です。

入居希望者登録について昨年度と異なる点としては、市営住宅の希望団地を本年度より第2希望まで選択できることにしたことが挙げられます。この目的は、空き住戸と入居希望住戸のミスマッチを防ぐことです。

空き住戸があるにもかかわらず、その住宅には希望が合わず斡旋されないということが昨年度まで目立っていたので、それを解消するために設けたものです。通院のためとか、ご家族や友人が近いためというような理由で、第1希望や第2希望とも選ばれる方もいます。

次に、住宅の空き状況について説明します。

<配布資料（2）の3頁を適宜読み上げながら説明>

住宅課の課題としましては、申込みされた方の希望住戸と実際の空き住戸とのミスマッチが挙げられます。表の右側の退去日（前の入居者の退去日）を見ていただければ分かるように、大東町14番住宅1号棟416号室や419号室などについては、長い間空家になっています。それを防ぐために希望住戸の第2希望制度を導入したり、用途廃止住宅の入居者の方の住替先としたりするなどして努力し、昨年と比べると空き状況は随分少なくなっていますが、2年以上も埋まらない住戸も実際にはあります。

昨年度の委員会の中では、空家のまま置いておくのであれば、2DKや3DKの部屋について、単身世帯でも入居を可能としてはどうかとの意見がありました。その点につきまして、事務局でも検討しましたが、やはり他の入居者の方との公平性の観点から難しいということ、また用途廃止住宅からの住替え斡旋で現在の空室を斡旋できる可能性があるということから、現在の制度の枠内で進めていきたいというのが事務局の考え方です。

以上が、申し込みの概要についての説明です。

続きまして、住宅困窮度点と斡旋方法についての説明をします。

（事務局 平床）それでは、住宅困窮度点と斡旋方法について説明をします。

<配布資料（2）の3頁、4頁及び配布資料（3）を適宜、読み上げ説明>

次に、今回の住宅困窮者登録者の採点方法及び空家のあっせん方法について、事例を挙げながら説明させていただきます。

<配布資料（4）を用いながら、採点方法及び空家のあっせん方法を説明>

以上で説明を終わります。

（事務局 細井）次に、採点基準の公表について事務局より報告します。昨年度の同委員会で配布資料（3）の公表の可否について意見があり、事務局で検討してきました。

今まで公表しなかった大きな理由は、その公表により採点基準に合わせた申請がなされる可能性があるからです。それを防止するためには、申込者の方に様々な証明書を取っていただくなくてはなりませんし、それをチェックする事務量も非常に大きくなります。

その一方、現在まで非公表としていて特に大きな問題がなかったことから、今年度の時点では非公表にすることを報告します。

以上が事務局の冒頭の説明です。審議をよろしくお願いいたします。

（大永委員長）では、質問のある方はいらっしゃいますか。

(木野下委員) 配布資料を確認していると、単身世帯の申込みが多いにもかかわらず、空家がほとんど無いように思います。そのような状況では、単身世帯の方の入居が難しいと思うのですが、希望団地の選択はできるのですか。

(事務局 細井) 本日の配布資料では単身世帯の空家がほとんどありませんが、今後空いてくる住戸は順じあっせんしていきます。また、申込みの受付時には、申込書の記載内容と実際の意向に不一致が起きないように、面談して確認しています。

(木野下委員) 空家状況が公開されていな状況ですと、どの住宅が空きやすいとか分かりにくいと思います。そのような状態の中で、空家の出やすい団地等を申込者の方に伝えることはあるのですか。

(事務局 細井) あります。大きな団地群、例えば南芦屋浜団地や大東町の団地群は空きが出やすく斡旋に至る可能性が高いことはお伝えしています。

(大永委員長) それは、最初の申し込み時点で伝えるのですか。

(事務局 細井) 先ほど例に挙げた住宅群は、長年の傾向や管理戸数の多さから斡旋が早まる可能性が高いことがわかっていますので、その旨はお伝えしています。

(いとう委員) 本日配布された資料について2点伺いたいことがあります。

1点目は、今年度から採点基準を変更したということですが、どのような点に特徴がありますか。

2点目は、配布資料(4)に関してですが、以前いただいた資料では各入居者の年齢が載っていたように思うのですが、今回は載っていないのはなぜですか。

(事務局 細井) 最初の質問に関してですが、同一の困窮度点となる方を少しでも減らすように、採点基準を変更したことが特徴として挙げられます。従来の基準だと同じ点数の方が複数いて、その中でどの方を斡旋するのかについてはくじで決定していましたので、わざわざ来庁していただいたのに、くじで外れて次の斡旋まで待つという申込者の負担がありました。それを少しでも減らすために点数を変えたことです。

2点目の質問に関してですが、何年かさかのぼって資料を確認させていただいて、来年度以降の審議の資料作りのための参考にさせていただきます。

(大永委員長) では、他にご意見のある方はいますか。

(重村委員) 複数世帯として住宅を斡旋され、その後、世帯人数に変動があつて単身世帯となつ

た場合でも、そのまま斡旋時の部屋に住むこと可能ですか。

(事務局 細井) 現状では可能です。

(重村委員) 住み替えを積極的に行うなどして、世帯の人数と住戸タイプを合わせ、空家を適切に確保する必要があるのではないですか。

(事務局 細井) 委員のご指摘は、そのとおりなのですが、公営住宅の制度上、実際には難しいです。国土交通省が示す考え方では、入居時点での資格が資格審査の対象であり、その後の変化で強制的に住み替えを行うのは不相当だと考えられているからです。

住まいのことなので、入居人数に変動があったとしても即それを変えることは不相当だということです。

そのため、住宅課から世帯人数に応じた住戸へ住み替えていただくようお願いはできるのですが、それを強制することはできません。

(重村委員) しかし、逆の立場で市営住宅の斡旋を待っている方からしたら、それは納得できないのではないですか。単身世帯の住戸を中心に整備して、複数世帯の申込者の方については、借り上げ住宅も含めて検討するべきではないですか。

(事務局 細井) 委員のおっしゃることは一つの案ですが、現在、住宅課で行っている用途廃止住宅からの斡旋であれば移転費用を補償しますが、住み替えの方については自分でそれを用意していただく必要がでてきます。

そのため現在の公営住宅制度では、強制的に住み替えていただくことは難しいと考えますが、世帯人数と住戸タイプの一致は常に図っていくことが理想ですが、今、強制的にそういう形にできないということです。

(重村委員) 合点がいかないですね。国の人だって自分がその立場だったら絶対そう思いますよ。民間のマンションを借りて狭いところに4人で暮らしている人からすれば納得できません。これは私の考え方がおかしいですか？

(事務局 細井) おかしくはありませんが、別の考え方に拠っているということです。

(重村委員) おかしくないのなら、それを変えていかないといけません。

(事務局 細井) 変えるためには、仕組みを変える必要があると考えています。この意見がもっともだと思うから、ではそれに従ってもらいますというだけでは難しいので、先ほどの移転補償の仕組みなども検討しなければなりませんし、世帯員数以外にも母子家庭で入ってすぐに再婚される方もい

らっしゃいますが、それはそれで、いいのかという議論もついて回っているところです。

そういった当初の入居資格と実際に入居された後のミスマッチについてはことあるごとに議論となるところで、住宅課としては一般の人から見ても分かり易い公営住宅施策を進めてまいりたいのは山々ですが、直ちにとはいかないのが現状であるをご理解いただきたいと思います。

(重村委員) でも、誰かがいつかはやらないと10年後も変わっていませんよ。

(木野下委員) そのような議論の前に、単身世帯の方が斡旋されにくい状況があります。世帯人数が減ったために、狭い住戸タイプの部屋に住み替えるとなるとますます、単身世帯の方の入居が困難になるのではないのでしょうか。

(事務局 細井) そのようなご指摘もありますので、住み替えの強制等も含めてすぐに実施することは難しいことはご理解いただきますようお願いいたします。

(木野下委員) 市営住宅の空き状況が少ない状況がしばらく続くと思うのですが、その点について申込者の方はおおむね理解をされているということですか。

(事務局 細井) 冒頭申し上げましたとおり概ね3倍程度の倍率、つまり3分の1くらいが入居に至るという状況を考えましたら、なんとかご理解いただきたいと思います。

(木野下委員) また、配布資料を確認していると、単身世帯で入居を希望されている方が多いように思われるのですが、そのような倍率の中で何世帯くらい斡旋に至るのでしょうか。

(事務局 細井) 年の途中で1人世帯向けの住宅が空きましたら、対象の方に順次斡旋を行います。資料にあるのは現在の空家戸数なので、すぐに斡旋できる住戸を示しています。年の途中で1DKの空家が出るので、平均すると10数件くらいの斡旋数になると思います。今現在の空きは少ないですが、今後の空き状況によって斡旋が可能になってきます。

(木野下委員) 単身入居者の割合が今後も増えることが予想されるので、大規模集約事業によって建設する高浜町住宅においても、1DKの建設戸数が多いのですね。

(事務局 細井) そのとおりです。

(田原委員) 市営住宅を斡旋された方の中で、辞退された方は大体どのくらいの数ですか。

(事務局 細井) ここ3年間ですと年度によって差がありますが、7件から11件くらいです。

(田原委員) 今年から第2希望制度を導入したということですが、その選択肢をもう少し広げることで、第1希望や第2希望で斡旋の対象とならなかった方が斡旋される可能性が出てくるのではないですか。

(事務局 細井) 第3希望以上になりますと事務が非常に煩雑になって、ミスが起りやすくなりますし、管理戸数や空きの少ない住宅を希望する方が、第3希望で資料にあるような空家を希望することは経験上少ないケースだと思います。第3希望まで広げることで、空家がスムーズに埋まっていく可能性は低いというのが事務局の考え方です。

(田原委員) はい。わかりました。

(大永委員長) 先ほど議論された住戸タイプと入居者のミスマッチについてなのですが、その全体数が分からないので、お話を聞いていてもどのくらい事態が切迫しているのか想像しづらいです。そのため、来年度はそれについてイメージできる資料を配布いただいた方が良いでしょうと思います。

また、住戸の希望を聞いていると、斡旋できる空家が非常に少ないということがあるのですか。

(事務局 細井) 高浜町に大規模集約住宅が建設されるまでは、集約対象の住宅は、管理戸数で403戸を募集停止しているのですが、他の少ない管理戸数の中で斡旋する必要があるのが実情です。

しかしながら、そうであっても様々な理由で退去される方がいますので、一定の回転の中で新規の方を斡旋していくことになります。

入居者数と住戸タイプのミスマッチに関する委員のご指摘につきましては、市営住宅の実情もこの場にお示しするという意味では有効な資料だと思いますので、来年はその資料も添付します。

(大永委員長) 他にご意見はありませんか。それでは、議案(1)について事務局の提案のとおりでよろしいですか。

<委員一同了承>

(大永委員長) 本日の議事は全て終了しましたので、これをもって、入居者選考委員会を終了します。各委員におかれましては、円滑な会議進行にご協力いただきありがとうございました。

以上