

平成20年度 第1回 芦屋市営住宅入居者選考委員会 会議録

日 時	平成20年11月11日(火)午後2時~3時30分
会 場	北館4階 教育委員会室
出 席 者	<p>委 員 室井委員長 服部委員 戎井委員 清水委員 中島健一委員長職務代理 中島かおり委員 重村委員 徳田委員 高嶋委員 磯森委員</p> <p>(欠席委員) 加納委員 松本委員</p> <p>事務局 定雪都市環境部長 西森住宅課長 平住宅課課長補佐 灘本住宅課主任 藤原住宅課課員</p>
会議の公表	公 開
傍聴者数	なし

1 議題

- (1) 平成20年度住宅困窮者登録の申込み状況について
- (2) 平成20年度住宅困窮者登録の困窮度点の決定について

2 審議内容

開会

事務局 定刻になりましたので、只今から平成20年度第1回芦屋市営住宅入居者選考委員会を始めさせていただきます。

初めに、市営住宅入居者選考委員会委員の委嘱状を市長から交付させていただきます。

市長が座席までお伺いしますので、その席でお立ちのうえお受け取りください。

(委嘱状交付)

事務局 ありがとうございました。

事務局 続きまして、開会にあたりまして山中市長からご挨拶申し上げます。

(市長挨拶)

委員さんに自己紹介をお願いします。

(委員自己紹介)

次に事務局職員の自己紹介を行います。

(事務局職員自己紹介)

事務局 市長につきましては公務のため、これで退席させていただきます。

(山中市長退席)

事務局 次に委員長の選出をお願いしたいと思います。
これまでの慣例では副市長が委員長をさせていただいておりますが、
今回より、副市長は委員を退いておりますので如何いたしましょうか。
ご意見が無ければ、事務局にお任せいただいても宜しいでしょうか。

(事務局一任)

事務局 室井委員に委員長をしていただいても宜しいでしょうか。

《全員異議なし》

事務局 ありがとうございます。
室井様に委員長をお願いいたします。
以後の進行については委員長をお願いいたします。

委員長 それでは皆様のご承認をいただきましたので、委員長を務めさせていただきます。

初めに資料2ページの芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則第3条の2に基づき、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が、その職務を代理するという規定になっておりますので、委員長代理を決めさせていただきますが、慣例に従いまして中島健一委員をお願いしたいと思います。

どうぞ宜しくお願いいたします。

中島委員 はい、分かりました。

委員長 次に、資料3ページに芦屋市情報公開条例があります。
第19条に会議の公開について規定がございます。
この附属機関につきましては原則公開となっておりますが、本日の
会議につきまして特に非公開とする理由がございませんので公開さ
せていただくと言うことでご異議はございませんでしょうか。

《全員異議なし》

委員長 それでは会議は公開とさせていただきます。
それから本日の会議につきましては会議録を作成させていただきます。
会議録につきましては各委員のご発言について姓名を記入し、会議録
として記録し、インターネットで公表し、或は情報コーナーで公開さ
せていただくこととなりますがご異議はございませんでしょうか。

《全員異議なし》

委員長 会議録に付ける資料としましては、表示の部分、住所と電話番号を
削除した委員名簿及び9ページの報告事項から12ページとします。
別紙住宅困窮者登録採点基準と登録一覧表は恐れ入りますが会議終了
後に事務局までお返しいただきます。

委員長 次に、会議の定足数ですが、委員12名中2名欠席で10名出席で
るので、過半数揃っていますので会議は成立しています。

委員長 本日の議事録の署名委員ですが、戎井委員さんと磯森委員さんにお
願いしたいと思います。

委員長 それでは会議を順番に進めさせていただきます。
報告事項(1)平成20年度住宅困窮者登録の申込状況について
事務局より説明をお願いします。

事務局 別紙資料に基づき概略説明

委員長 事務局から説明がありましたが何かご質問がございましたらどうぞお尋ねください。

服部委員 ひとつお尋ねしたいのですが、今の説明ですと芦屋市の方式はユニークだと言われますが、別の観点から言いますと年に1回だけの斡旋ですと退去されてから選考時点までずれがあって無駄な時間を過ごしているのではないかと考えられるのではないのでしょうか。
という事は、出来る限り有効利用する為には年間に数回に分けて可能な限り個々別々に選考していく柔軟な対応が必要ではないかと思うのですが、如何なものでしょうか。

事務局 確かに芦屋市以外は年に2回春と秋に募集し、一発抽選をされています。

芦屋市の場合には困窮度点数を付けて、Aさんは何点、Bさんは何点として委員会に諮って決めていただいています。

空家が出た所から順番に修理をしていき、ご入居していただいております。良い面も悪い面もあると思います。

それと市営住宅は1,289戸ありますが、災害公営で653戸建てています。

その中でバリアフリーの住宅・エレベーター対応・駐車場等々の高齢者や障害者の方には優しい建物となっています。

阪神間では一発抽選としていますが、芦屋市は困窮者登録と言うことで事情等の審査をさせていただき、きめ細かい対応をしております。

他市から芦屋市の困窮者登録制度を視察に来られる所もあり困窮登録制度採用の方向に向いている状況もございます。

今のところは困窮者登録制度の方が良いのかなと思っておりますが、服部委員のご意見も分かりますので、今後の参考とさせていただきます。

委員長 宜しいでしょうか。

服部委員 今後検討して行くということですね。

委員長 他にありませんか。

事務局 はいそうです。

中島健委員 ぜひとも抽選機会の多いのが良いと思います。

採点基準についてですが、変わったところがあれば教えて欲しい。

事務局 後の採点基準の所でご説明いたしますので宜しくお願いいたします。

委員長 他にございませんでしょうか。

徳田委員 空家状況一覧表ですが、震災後の建物は良いが、築40年以内が新しいのか古いのか難しいが芦屋市においてはしんどいですね。

29番・30番、特に31番までの住宅がしんどいですね。

それで、後程にも出ますが、朝日ヶ丘町住宅を希望されている人は少ないのに7戸も空いている。

今まで、朝日ヶ丘町住宅の中で斡旋したのに3年位ずっと空いているのは何戸ありますか。

事務局 朝日ヶ丘町住宅で2戸あります。

徳田委員 この表で何番ですか。

事務局 36番と37番です。

事務局 案内をしますが間取りなどを見るなり「結構です。」と言われます。西蔵町・浜町・南宮町なども古いですが本当に困窮しておられたらご入居していただけたらと思いますが、朝日ヶ丘町住宅ではドアを開けるなり「結構です。」と断われます。

徳田委員 翠ヶ丘町テラスの4戸の空家は今年度に空いたのですね。

事務局 翠ヶ丘町テラスの24番と25番は平成18年9月頃です。

徳田委員 これもしんどい住宅ですね。

住宅政策の中で統廃合を考えた時にこれを見た人等がびっくりしますね。

僕の生年月日より建設年度が古いです。

事務局 今、内部で市営住宅ストック総合活用計画を論議していますが、ほんとは何処かに集中するのが一番良いのですが、大きな土地等がなく、建替えとなると1度他のところへ出で行き再度帰って来ていただくという二重の費用が必要となります。

例えばそこを廃止して違う所に移っていただくような方法を考えていかなければ、震災以後12～3年経って、何処の市も悩みの種で、設備等のギャップが大き過ぎると思います。

高嶋委員 事実確認の意味で伺います。募集状況を見ましてこの1年間の状況と言うのが告知されていません。そこで確認をしたいのですが、1112ページに出ています39戸はその期間の空家ではなく、ある程度の期間と言う事ですね。

8月頃までは昨年に決めた優先順位に基づいて、空家が出れば次々と斡旋している。

今、空家になっている39戸は、入居希望者がそれほどないのでそれ以外の空家がこれから出てくれば斡旋する優先順位を今日決めると言うことで宜しいのですね。

事務局 今、空家が39戸あるのですが、本日の選考委員会で困窮度点を決定していただきますと、11月末までに全員に困窮度点を通知します。その困窮度点の通知には最高点も記載していますので、ある程度の順番が判断できると思います。

困窮度点の高い方から順次、空家39戸を斡旋していきます。

正月までには多くの方がご入居できるものと思います。

委員長 それでは報告事項(1)「平成20年度住宅困窮者登録の申込状況について」はこれでご承認いただけますでしょうか。

《全員異議なし》

委員長 それでは承認とさせていただきます。

委員長 続きまして、議案(1)「平成20年度住宅困窮者登録の困窮度点の決定について」を議題といたします。

事務局　それでは、まず始めに住宅困窮者登録採点基準についてご説明します。

別紙「住宅困窮者登録採点基準」に基づき、平成18年度の改正点も併せて概略を説明。

別紙資料に基づき概略説明

委員長　何かご質問がありましたらお受けいたします。

中島かおり委員　婚約の場合で第三者の証明とはどう言うものですか。

事務局　結婚する場合で父親、母親の方の証明であれば一番良いのですが、友人の方でも認めています。

書式がありまして、そこに署名、続柄を記入して貰っています。

委員長　宜しいでしょうか。他にご質問はございませんでしょうか。

中島委員　家賃の負担率なのですが、金額や家賃が高くなれば、パーセントが上がってしまうこととなりますが、その辺の制限はありますか。

事務局　制限はありません。

政令月収額とは総収入から所得を割り出し、その所得に対する家賃の負担割合でして国の基準に基づいて行なっています。

委員長　宜しいでしょうか。

徳田委員　家賃の負担率は国の基準ですね。

元々、市営住宅、公営住宅を申し込む人の月収で、家賃負担率20パーセントと言うのは社会的に見てどうなのか。

住宅ローンを払っている人達は40パーセントとか払っている場合もあります。

20パーセントぐらいだったら一つの国の基準だからどうこう言えませんが、そのへんどうですか。

事務局　入居資格は政令月収額で20万円以下です。

高収入の方については、高収入の方の割合です。

一定以下で、入居の方の20パーセントについてはきついところがあるのではと思っています。

徳田委員 罹災加点で半壊の罹災証明がある方は、3件とお聞きしましたが、阪神淡路大震災は終わっていますし、何か別の被災をされたのですか。

事務局 これは、あくまで阪神淡路大震災の全壊罹災・半壊罹災の方が対象となっています。

徳田委員 まだされているのですね。

事務局 県が災害として取り扱い、災害枠を設けているので、芦屋市としましても枠を外せないのです。

徳田委員 何名の方がいらっしゃいますか。

事務局 今回の3件のについては、新規です。
この方々は全部がそうではありませんが、ここで震災を受けて一度、外へ出て行かれて、年を取って来るとやっぱり帰りたいという方もおられます。

委員長 そう言う事例はありましたね。

徳田委員 それはそれで良しとしますが、もう緊急性はないですね。

事務局 そうです。災害減免も切っております。

委員長 宜しいでしょうか。

事務局 困窮度の採点方法を説明する。
別紙資料に基づき概略説明

徳田委員 なかなか難しいですね。

委員長 何かないでしょうか。

徳田委員 単身者が家賃74,000円支払っているという先の説明の中で、この方は家賃を払って賃貸に住んでいらっしゃるが、別に持家をお持ちなのでしょうか。

事務局 別に家は持っておられません。
今お住まいの家は家主からの立退き要求を受けておられます。

徳田委員 今、賃貸に住んでいて別途何か事業用の不動産を持っている意味では無いのですね。

事務局 そうです。

委員長 宜しいでしょうか。

中島かおり委員 DV対象資格者についてお尋ねします
このケースはDV被害を受けて市内に来られたのか、市内で被害を受けて市外へ逃げて行かれたのか。

事務局 このケースは東京でDV被害を受け芦屋市に来られ、資格要件の1年以上芦屋市内に在住されてクリアされています。申込資格については厳選にさせていただいております。

中島かおり委員 1年間は市内の何処かに住まわれていたのですね。

事務局 そうです。
所得につきましては離婚できない状態にありますからDV被害者として扱い、税法上扶養であれば0円にします。
住民票を動かすと居所がわかりますので其のままの状態にしています。
尚、調査は行いました。

委員長 他にありませんか。

事務局 斡旋方法について説明します。
別紙資料に基づき斡旋方法を説明。

委員長 説明は終わりました。何かご質問ございませんか。

戎井委員 シルバー住宅はバリアフリーだと思うのですが、高齢の方で希望されておられない方が何故多いのでしょうか。

事務局 シルバー入居の場合には、所得によります。非課税の方は0円ですが、ある程度の所得があれば段階的に費用が掛かります。

シルバー住宅は166戸あるのですが、なかなか空きにくいというイメージがありますので希望されない場合もあります。

申込書に記入欄がありますし、又、申込案内書にも書いてあるのですが見過ごされて読まれない場合もあります。

戎井委員 入り易い方が良いですね。

事務局 シルバー住宅ですと24時間対応で何かあれば緊急対応ができます。

清水委員 1度入居したら、次には市営住宅に応募することはできないのでしょうか。

事務局 そうです。1度入居したらだめです。

清水委員 わかりました。

事務局 160世帯以上の申込みがあり待っておられます。

入居してからは住替え制度があります。

例えば、エレベーターのない住宅の4階に入居されていて、今は身体上何もありませんが、足が悪くなり階段等がしんどくなってきた場合、医者診断書を添付して頂き住替申請をしていただきます。

最近、住替え申請が増えて来ています。

それから、県営住宅の場合で、市営住宅のシルバー対応でシルバー住宅に入居されていない方については県営住宅募集の際に、市営から県営に住替申込ができる緩和的措置が出来ています。

県営住宅から市営住宅の申込みはだめです。

委員長 宜しいでしょうか。

磯森委員 1 ページの 15 番の方ですが、重複加点が良く分からないのですが、障害者で、76 歳ですので「高齢世帯で重度障害者のいる世帯」ということで重複加点はないのですか。

事務局 単身世帯では重複にはなりません。

委員長 他にないようですので、議案(1)「平成20年度住宅困窮者登録の困窮度点の決定について」を承認することで宜しいでしょうか。

《全員異議なし》

委員長 それでは、議案(1)「平成20年度住宅困窮者登録の困窮度点の決定について」を承認することといたします。

事務局 ありがとうございました。

委員長 その他で何かありますか。

重村委員 バランスの問題ですが、今回見る限り単身者の方の応募が多い。夫婦は勿論として、母子家庭で3~4人居られて困窮で入居され、その後子供さんたちが独立し家を出て行かれて、母親1人で3DKに住んでいる。

これは運が良いのか、あるいは単身者が入居したら単身の方を入れれば単身の方が空かないと言う事で自然的にそうなっているのかどうかを含めて、最初は確かに3人で広い所を希望され、その後出て行かれて1人で3人用の所に住んで家賃は当然収入が低いので安いじゃないか、それは不公平ではないか言うご意見があります。

当然、1人用の方に替わってもらべきものだと思います。

単身の方が多い中でバランスの問題になるのではないかと。

常に大きい部屋を空けておいて、どちらでも対応出来ると言うようにすべきではないかと思いますが、そういう作業をされようとしているのか、全く手つかずなのか、又はそういう制度はないのか。

事務局 昨年12月にもご指摘がありましたので、今回、陽光町で調べましたら、4人世帯で3LDKに入居されており、その後、ご主人が亡くなられ子供も出て行かれて、現在1人で居られます。

この場合、同じ陽光町の中で話しを持っていきまして替わってもらいました。

方や、ある住宅ではなかなか空かなくて困っているケースがあります。

重村委員 部屋が空く空かないかは分かるのですが、物件によって入居する、同じ団地内なら考えるという我侭が通るのか、それともあくまでも物理的に問題がなければ斡旋していくのか。

この問題をうまく整理するルールは必要ないですか。

事務局 ミスマッチということで、3人世帯は3人用の部屋に居るのか、1人世帯が3人用の部屋いるのではないかと、それらについて解消していきなさいという通知が国から来ています。

今まで、2～3件ありまして、その都度、家賃等も安くなるから替わってもらうよう指導はしております。

強制力はありませんが、今後も替わってもらう方向で指導して行きたいと考えております。

委員長 これからの問題ですね。

事務局 今までの状況を踏まえて、今後、実際どんな実態があるのか調べたいと思います。

その結果、今後どうするのかについては、この選考委員会でお示ししたいと考えています。

服部委員 昨年この委員会で出ささせていただいたのですが、大東町住宅で長期家賃滞納者が未だ居座っている、その後今日に至るまで具体的なアクションを市側で取られたのかどうか。

事務局 去年の11月頃から、効き目のない方については呼出通知を行い面談します。

それでも応じない場合は弁護士督促として、弁護士名で通知します。

大東町住宅には何人か居られますが、其の内、1人の方は出て行ってまいりました。

他の住宅を含めて、ここ1年ぐらいで5世帯の方に出ていただきました。

年金生活者が2ヶ月に1回必ず持って来てもらっているのに、一方で、滞納して全然払わない人については厳しく対応する様になっています。

委員長 長時間色々ご協議いただきましてありがとうございました。
本日はこれをもって、入居者選考委員会を終了いたします。
どうもありがとうございました。

閉会