

平成27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27年11月16日(月) 13:30~15:30
場 所	市役所東館3階 大会議室2
出 席 者	委 員 長 山中 厚子 委員長代理 徳田 直彦 委 員 清水 保子 委 員 寺前 尊文 委 員 福井 美奈子 委 員 帰山 和也 委 員 山口 謙次 委 員 北川 加津美 委 員 寺本 慎児 (欠席委員) 大永 順一, 中村 美津子, 戎井 恭子
事 務 局	都市建設部参事(都市計画・開発事業担当部長) 山城 勝 住宅課長 田嶋 修 住宅課係長 石橋 謙二 住宅課職員 濱砂 陸人
会議の公開	■公 開
傍 聴 者 数	0人

1 議案

(1) 平成27年度芦屋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27年度芦屋市営住宅入居者選考委員会次第
- (2) 平成27年度芦屋市営住宅入居者選考委員会冊子
- (3) 芦屋市営住宅等入居希望者登録採点基準
- (4) 平成27年度芦屋市営住宅等入居希望者登録申込者一覧表

3 審議経過

<委嘱状交付, 市長挨拶, 委員及び事務局職員自己紹介>

(事務局 田嶋) 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, 個人情報および事務事業情報に該当しま

すので、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。その内容は、芦屋市情報公開条例と芦屋市附属機関等の設置等に関する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とします。ただし、入居者選考に関し、個人が特定できるような審議があれば、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会議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、委員長を選出を行いたいと思います。特に委員の皆さまからご異議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しょうか。

<委員一同了承>

(事務局 田嶋) それでは、市民団体選出の委員から山中委員に委員長をお願いしてよろしいでしょうか。

<委員一同了承>

(山中委員長) 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、市議会選出の委員から建設公営企業常任委員会委員長である徳田委員をお願いしたいと思います。

<徳田委員了承>

(事務局 田嶋) 次に、委員定数の確認をいたします。委員の総数12名中9名の出席で、過半数の出席ですので、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、清水委員と寺本委員をお願いします。

<清水委員、寺本委員了承>

(山中委員長) 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 田嶋)

<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27年8月25日から9月11日です。その期間における入

居希望者登録の受付件数は、143件でした。

その内訳は、1人世帯で74件、2人世帯で34件、3人世帯以上で35件の申し込みです。そのうち、入居する団地の希望を出されたのは115件でした。

次に斡旋世帯についてですが、平成25年度については申込み120件に対して37件、平成26年度については、申込み126件に対して26件の斡旋を行いました。

以上の説明について、ご不明な点があればご質問ください。

(寺前委員) 配布資料(2)の3頁と4頁を見てみると、平成26年度の斡旋世帯数に比べて、今年度は斡旋可能な空き家が52件と増加しているのですが、空き家が増えた理由は何ですか。

(事務局 田嶋) 空き家が平成26年度に比べて増えた理由は、まず3DKの空き家が増加したことが挙げられます。市営住宅への入居を希望される方のうち、3人以上世帯で申し込まれるのは単身世帯・2人世帯に比べると少ない状況にあります。

そのような状況の中では、退去者数に比べて3DKの部屋を斡旋する機会が少なくなり、結果として空き家が増加しました。退去された方が昨年度に比べて、多かったのも理由として挙げられると思います。

次に、住宅困窮度点と斡旋方法について担当係長から説明します。

(事務局 石橋) それでは、続きまして住宅困窮度点と斡旋方法について説明します。

<配布資料(2)の5頁、および配布資料(3)を適宜、読み上げ説明>

次に、今回の入居希望登録者の採点方法及び空き家の斡旋方法について、事例を挙げながら説明します。

<配布資料(4)を用いながら、採点方法及び空き家の斡旋方法を説明>

以上で説明を終わります。

(山中委員長) では、ただいまの説明について質問のある方はいらっしゃいますか。

(徳田委員) 少し話はそれるのですが、例えばDV被害者の方などで、突然に住まいが必要となった方については、どのような対応を取られますか。

(寺本委員) 突発的な住宅の供給については、兵庫県のシェルターを案内しています。

(福井委員) 入居希望者登録記載の世帯数に増減があった場合、斡旋はどのようにされますか。

また、住戸タイプと入居人数のミスマッチがあると思うのですが、どのように対応されていますか。

(事務局 田嶋) たとえば入居人数が3人から2人に減少した場合、3DKから2DKへの部屋

への住替えは当然可能でありますし、家賃もその住替えによって抑えられるのですが、世帯人数の減少による住替えはほとんどないのが現状です。また、先ほどの説明にもありましたように、1DKや2DKの部屋が空き家となることが相対的に少ない中で、そのような機会が少ないのも現状です。

(福井委員) そのような課題は他市でも同じですか。

(事務局 田嶋) 芦屋市の場合、市営住宅の入居の受付について、近隣他市とは異なる「入居希望者登録制度」を採用していますので、他市との単純比較は難しいように思えます。

(徳田委員) 入居希望者登録の際、特定の住宅の希望をできるようになっているのですが、希望の住宅が空き家になる確率の高さなどについて、どの程度の情報提供をされていますか。

というのも空き家が非常ににくい住宅を希望されている方が、どの程度そのことを知った上で住宅の希望を出されているのかということが気になります。

(事務局 田嶋) 入居希望者登録受付の際、管理戸数が多くて退去者の多い団地とそうでない団地の違いについては、住宅管理センター職員が丁寧に説明しています。斡旋に至る場合が少なくないことも、それに含めて説明していますので、それを理解していただいた上で、希望住宅を記入されていると認識しています。

(清水委員) 市営住宅の家賃は、収入に応じたものだと思うのですが、収入の増減はどのように把握しているのですか。

(事務局 田嶋) 入居者の皆さまには、毎年収入申告書を提出していただきますので、それで収入を把握しています。

(寺前委員) 先ほどの徳田委員の質問と重複する部分もあるのですが、突発的に住宅が必要となった方のために、計画的に空き家を用意するといったことはありますか。また、市の財政状況から、空き家修繕をしないまま、長年放置されている空き家はありますか。

(事務局 田嶋) 突然の住宅の需要に備えて計画的に空き家をストックすることはしていません。しかしながら、現在住宅課では、市営住宅の用途廃止事業を進めていますので、対象住宅にお住まいの方の移転先として、一定の住戸をストックとして用意していることはあります。

2点目の空き家修繕に関してですが、費用の面から空き家修繕をせず、そのままの状態で放置している空き家はありません。当該空き家への入居が決まり次第、空き家修繕を行っています。

(寺前委員) 市営住宅の入居者の高齢化が進んでいると思うのですが、そのような状態の中で

様々な年齢層の方に市営住宅に入居していただいて、住宅の活性化を図るようなミックスド・コミュニティの考えはありますか。

(事務局 田嶋) ミックスド・コミュニティについては、他の市町村でも言われていることですが、本市の場合、空き住戸数の関係で、それは難しいと思われま。

空き住戸に余裕があれば、若い世代の方に優先して入居していただくことも、空き家を用意することも可能かとは思われるのですが、本市の場合、現状においては空き住戸には、まず住宅困窮度点の高い方から順に入居していただく必要があります。そのため、若い世代よりも本当にお住まいに困られている方を優先して、入居していただく方向になるのも止むを得ないと考えています。

(徳田委員) 空き住戸に関してなのですが、自殺によって空き住戸となったいわゆる事故物件はありますか。

(事務局 田嶋) そのような物件はありません。

(山口委員) 部屋の斡旋についてですが、その世帯数や住宅の希望、困窮度点の高さによって斡旋が進められるという理解で良いですか。

(事務局 田嶋) そのように理解していただいても問題はありません。単身世帯の方には1DK、2人世帯の方には2DK、3人以上世帯の方については、3DKの部屋を斡旋します。

(山口委員) では、困窮度点が同点の方がいた場合は、どうするのですか。

(事務局 田嶋) その場合は、住宅管理センターでのくじ引きとなります。

(福井委員) 芦屋の市営住宅の中で、部屋の間取りと入居者数のミスマッチが起きている住戸はどの程度あるのでしょうか。また、そのような課題に対してどのように取り組まれているのかをお聞かせください。

(事務局 田嶋) 具体的な数値は把握していませんが、少し高い住宅使用料を支払ってでも、広いお部屋に住んでいたいと考えられている方が多いのが現状だと思います。入居者数の減少による住替え申請を出していただければ、部屋の間取りと入居者数のミスマッチは減るのですが、その移転費用も自己負担ですので、それも厳しいのではないかと考えています。

(寺前委員) ただ、住替え申請を積極的にしていただきますと、今度は1DKや2DKのお部屋が少なくなってしまう、公営住宅を必要としている単身の高齢者の方に住宅を斡旋できなく

なる事態が生じてしまいます。非常に難しい問題ですね。

(事務局 田嶋) 寺前委員のご指摘のとおりです。空き住戸のままにしている位であれば、単身世帯の方に3DKのお部屋を斡旋しても良いのではないかとのお話が以前もあったのですが、最初の斡旋時点で、入居者の方や入居予定者の方に不公平感を与えることになりかねないので、そのようなことはしていません。

本市の場合、今年度も入居希望者登録数に比べて空き家が少ない状況ですので、困窮度点の高い方から入居者数に応じた部屋を斡旋し、それが充足してから次の施策を考えていきたいと思っています。

(山中委員長) 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しょうか。

<委員一同了承>

(山中委員長) 本日の議事は全て終了しましたので、これをもちまして平成27年度第1回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、円滑な会議の進行にご協力いただきありがとうございました。

以 上