

平成22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22年11月15日(月) 15:30~17:00
会 場	南館4階 第1委員会室
出 席 者	<p>委 員 室井委員長 服部委員 戎井委員 加納委員 清水委員 いとう委員 畑中委員 田原委員 竹内委員 磯森委員</p> <p>(欠席委員) 幣原委員 松本委員</p> <p>事務局 砂田都市環境部参事(都市計画担当部長) 平住宅課長 安原住宅課主席主査 石本住宅課主査 坂恵住宅課主査 加島住宅課主任</p>
会議の公表	公 開
傍聴者数	な し

1 報告事項

- (1) 市営住宅等ストック総合活用計画について
- (2) 平成22年度住宅困窮者登録の申込状況について

2 議案

- (1) 平成22年度住宅困窮者登録の困窮度点の決定について

3 審議内容

開会

(平課長) 定刻になりましたので、只今から平成22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。

まず初めに、市営住宅入居者選考委員の委員さんに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)

(平課長) ありがとうございました。

(平課長) 続きまして、開会にあたりまして山中市長からご挨拶を申し上げます。

(市長挨拶)

(平課長) 会議を始めさせていただく前に、この度新しく選考委員になられた方もおられますので、選考委員の皆様にご自己紹介をお願いします。
室井委員さんから名簿順をお願いします。

(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)

(平課長) 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)

(平課長) 続きまして委員長の選出をお願いしたいと思います。
いかがいたしましょうか。
ご意見が無ければ、事務局にお任せいただいでよろしいでしょうか。

《事務局一任》

(平課長) それでは、室井委員に委員長をお願いしてよろしいでしょうか。

《全委員異議なし》

(平課長) 以降の進行は委員長をお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひします。

(室井委員長) それでは委員長の選任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。

初めに資料の6ページ、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の規定に基づき、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。慣例に従いまして、いとう委員をお願いしたいと思います。

(いとう委員) はい、分かりました。

(室井委員長) ありがとうございます。
どうぞ、よろしくお願ひいたします。

(室井委員長) 次に、資料7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の規定がございます。
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。
本日の会議につきましては特に非公開とする理由もございませんので、
公開させていただくことにご異議ございませんでしょうか。

《全委員異議なし》

(室井委員長) ありがとうございます。
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書きまして
会議録として記録し、インターネットで公表し、或いは情報コーナーで
公開させていただくこととなりますが、ご異議ございませんでしょうか。

《全委員異議なし》

(室井委員長) 次に会議録に付ける資料としましては、表紙の部分、委員名簿及び2
ページの報告事項から5ページまでとします。別紙「住宅困窮者登録採
点基準」と「平成22年度住宅困窮者登録一覧表」につきましては、会
議終了後回収させていただきます。

(室井委員長) 次に、会議の定足数の確認ですが、委員12名中2名欠席ですが、規
則第3条の3により過半数の出席となっておりますので会議は成立してお
ります。

(室井委員長) 本日の議事録の署名委員ですが、服部委員さんと磯森委員さんにお願
いします。

(両委員) はい、分かりました。

(室井委員長) 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)「市営住宅等ストック総合活用計画について」事務局よ
り説明をお願いします。

(平課長) それでは、報告事項(1)「市営住宅ストック総合活用計画について」
ご説明させていただきます。

本計画につきましては、安全で快適な住まいを長期にわたって確保す
るため、今後の市営住宅等の計画的な修繕、改善、建替え等を行いまし

て、長期的な維持管理を実現すると共に予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めて事業を進めていくことにより、ストックの長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的といたしまして、本年3月に策定しております。

計画期間につきましては、平成22年度から平成41年度までの20年間。その前期を平成22年度から平成31年度までの10年間、後期を平成32年度から平成41年度までの10年間としております。

なお、この計画の実施にあたりましては、総合計画の改正や社会経済情勢の変化等を考慮いたしまして、概ね5年ごとに見直しを行いながら実態に即した取り組みを行ってまいります。

今回の「市営住宅困窮者登録」の際に募集停止といたしました、市営住宅11団地410戸につきましては、住替えや移転先確保を図る観点から募集停止としております。

そのため、空家戸数が少なくご迷惑をおかけしておりますが、住宅課の重点課題であります空家希望問題の解決や、耐震化の問題の解決に繋がる事業でございますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

(室井委員長) 只今の説明について、ご意見、ご質問等ありましたらお受けいたします。

(室井委員長) ご質問がないようですので続けてまいりたいと思います。

報告事項(2)「平成22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。

(平課長) それでは、報告事項(2)「平成22年度住宅困窮者登録の申込状況について」ご説明させていただきます。

募集期間につきましては、8月16日から9月15日で行いました。

次に、申込案内につきましては、8月1日号の市広報とホームページに掲載しました。申込案内書及び申込書は8月1日から市役所北館・南館の玄関受付、ラポルテ市民サービスコーナー及び住宅課で配布しております。

次に申込状況についてですが、158件の申込みがありました。

また、申込状況を見ますと、単身世帯が53世帯、2人世帯が62世帯、3人以上世帯が43世帯で去年と比較しますと、25世帯が増えております。

内容を見ますと、単身世帯が8世帯、2人世帯が15世帯、3人以上世帯が2世帯増えております。

申し込みが増えた理由といたしましては、現在の社会経済情勢の悪化により収入が減ったこと、民間と比べ家賃・駐車場料金が格段に安いことが考えられます。平均家賃は概ね25,000円、駐車場料金8,000~

10,000 円です。

特に震災以降に建築された市営住宅につきましては、住宅規模が広く、高齢者対応の住宅もあり、設備等が良くなっていること等が考えられます。具体的に言いますと、エレベーター設置住戸内のバリアフリー、3ヶ所給湯、駐車場の設置等がございます。

住宅困窮者登録の内訳を去年と比べてみますと、新規登録者が70世帯から90世帯と20世帯増えています。再登録者が63世帯から68世帯と5世帯増えています。

次に申込状況の中の希望団地理由を見てみますと、1番多い理由としましては「学校区」、次に「その他」で、その他の中には、環境、エレベーターが有る、部屋が広いなどの理由です。あとは、「通院」、「通勤」、「親・子・友人の近く」の順番になっています。希望団地を見てみますと、去年と同じで「陽光町」が、人気があります。次に「若宮町」、「大東町」、「上宮川町」、「楠町」団地の順番になっています。

また、今年度より、校区等でも希望団地を選択できるように希望枠を増やしました。

次に住宅の斡旋につきましては、単身、複数世帯に区分しまして、住宅困窮度の高い方から順番に斡旋してまいります。

住宅困窮者登録の有効期間につきましては、平成22年9月16日から平成23年9月15日までの1年間としています。

斡旋住宅につきましては、原則として単身世帯は「1DK」から「2K」、2人世帯は「2DK」から「3K」、3人以上世帯は「3K」以上となっています。ただし、病気等特別な事情がある場合につきましては、窓口で相談していただいています。「単身世帯」を例えますと「1DK」から「2K」となっていますが、医療器具等を置くために別室が必要な方については、「2DK」まで斡旋することができるようになっています。そのためには、具体的な内容をお伺いし、判断していきたいと思っています。

以上で説明を終わらせていただきます。

(室井委員長) 只今の説明について、ご意見、ご質問等ございませんか。

ご意見、ご質問がないようですので、「平成22年度住宅困窮者登録申込状況について」は、これを以って承認させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

《全委員異議なし》

(室井委員長) それでは承認させていただきます。

続きまして、議案(1)「平成22年度住宅困窮者登録の困窮度点の決定について」を議題とさせていただきます。事務局より説明をお願いし

ます。

(平課長) 議案(1)「平成22年度住宅困窮者登録の困窮度点の決定について」
ご説明させていただきます。初めに、住宅困窮度点の採点基準、採点方法、
市営住宅の空家斡旋方法の考え方について説明させていただきます。
まず、石本主査から住宅困窮度点の採点基準について説明させていただきます。

(石本主査) 住宅困窮者登録の採点基準について説明

(平課長) 次に、住宅困窮者登録の採点方法、市営住宅の空家斡旋方法について
坂惠主査から説明させていただきます。

(坂惠主査) 住宅困窮者登録の採点方法、市営住宅の空家斡旋方法について説明

(室井委員長) ただいまの説明について、ご質問等がありましたら、お願いします。

(加納委員) この住宅困窮者登録の採点は、誰が行っているのですか。行政の方
ですか。また、本人との面談の上で採点を行うのですか。

(平課長) 住宅困窮者登録申込み時に提出された必要書類をもとに、行政が採点
しています。また、本人との面談は行っていません。

(加納委員) 先ほど説明された住宅困窮度点ですが、登録者の方で、中でも高齢の
方は、困窮度点の採点基準や斡旋方法について、十分理解できているの
でしょうか。

高齢の方は、体調の変化が速いので、なるべく早く入居できるように
ならないのですか。最近では、そういった事についてのお尋ねや苦情が
増えています。また、陽光町住宅を希望する高齢者が増えています。

(平課長) 平成21年度の登録世帯は133世帯ありましたが、空家が少なく斡
旋できたのは40世帯です。そのうち、辞退された世帯も13世帯あり
ますので、実際に入居されたのは、27世帯です。斡旋を受けなかった
残りの90世帯につきましては、先ほど事務局から説明したように、今
回の登録では、困窮度点2点を加算しております。

高齢者向け住宅であるLSA住宅は、陽光町住宅400戸の内110
戸、大東町の3団地に56戸、市営住宅全体で166戸あります。最近
では、LSA住宅への入居希望者が多いのが現状です。

しかし、戸数を増やすということは、福祉部局との調整がかなり必要
になってきますので、なかなか難しいところがございます。市営住宅等
ストック総合活用計画が今年度からスタートしますので、その中で調整
しながら取り組んでいきたいと思っています。

お歳を召された方につきましては、できるだけ判りやすく丁寧に説明させていただいております。しかし、お一人ではなかなかご理解していただけないことございますので、理解していただける方と一緒に聞いていただくようお願いしています。

困窮度点が決定しますと、12月に申し込まれた全世帯に点数を通知いたします。その後は、空家が出次第点数の高い方から、順番に斡旋していきます。

(加納委員) 住宅斡旋では1年間有効とありますが、これはどういう意味ですか。

(平課長) 芦屋市は登録制度ですから、来年の9月15日まで1年間有効ということですよ。

(加納委員) 空いたという情報は、誰に通知するのですか。また、空きましたよという情報は、どうかたちで私たちが知れるのでしょうか。

(平課長) それは順番が来た方に個々にお知らせしています。

(加納委員) 公平に知らせていらっしゃいますか。

(平課長) 世帯別の得点の高い方から、また希望団地のある方、ない方と色々おられますので、順次お知らせしています。

(畑中委員) 加納委員が聞いておられるのは、公平にみなさんに空家の情報をお知らせしているのかと言うことですが、そうではなく、住宅が空いたことを行政が把握した段階で、得点の高い方で、該当される方だけに通知するということよろしいですね。

(平課長) そうということですよ。順番がきた方にお知らせしています。ただ、電話等で問合わせがあった場合には、現在、何点までの方を斡旋しました等の現状は申し上げます。

(畑中委員) これは住宅困窮者の登録ですよ。団地の希望があるのは判るのですが、そこ以外は嫌だという方が、本当に住宅に困っているのでしょうか。

(平課長) この委員会の中で、平成12年頃に希望団地を指定してはどうかということで、議題があがり希望団地を選べるようになりました。

事務局としましても、当初は、本当に住宅に困っておられるなら、「場所はどこでもいいので今すぐ入りたい。」というものだと考えておりました。しかし、昨今では、入る際に、エレベーターの有無や、バリアフリーかどうか、子供の通学、病院が近い等の理由から、住宅を選ぶ方が増えてきています。

(畑中委員) 私が理解できないのは、希望した所でないと嫌だからと、その状態で引き続き生活できているのであれば、それは住宅の真の困窮者ではないのではということです。例えば、親戚の近くがよいという方がいますが、芦屋のエリアは、他市に比べてもせまいところですよ。委員会としての考え方を変えないといけないと思います。私が見ていていつも思いますし、市民の方から相談を受けた際にも感じています。だから、先ほどもあったように、芦屋市のストック計画の中で、バリアフリーやシルバー対応等条件が平等になるような住宅を建設していかなければ意味がないと私は思います。

それともう一点。例えば朝日ヶ丘の市営住宅を建替えても、お年寄りには行きたくないと思います。一等地の場所だったら、そこを売却して別のところに用意するとか、今後の市営住宅のあり方ということについても、ストック計画の中でもう一度考えていただきたい。

また、何もかも市営住宅で対応するのではなく、木造のアパートでも家賃補助ができますよとか、特定優良賃貸住宅は、大きな失策だったと思いますが、家賃補助を行うなどの対応策をとるのもひとつの方法だと思いますがいかがですか。

(平課長) ストック計画ですが、1番早い住宅ですと設計や解体工事に入るのが平成24年になっていまして、翠ヶ丘テラスが目前に迫っている状況です。それと翠ヶ丘北住宅についても、来年移転していただいて、再来年から設計・解体工事に入ります。その他の住宅につきましても移転していただいたその翌年から設計・解体工事ということで考えております。

ストック計画の中では当然、市内部の意見、入居者の意見、外部の意見を聞きながら現在の状況を踏まえた上で、進めていかなければならないと思っております。

また、朝日ヶ丘町住宅ですが、若い世帯からしますと、学校も近く、静かであるため喜んで入られる住宅のひとつです。

(畑中委員) 間違えてはいけないと思うのですが、市営住宅を普及させてはいけないと思いますよ。自立して自分の力で生活する若い世代を育てなければなりません。そこを若い人に安いから住んでくださいという感覚を持って行政をしてはいけないと思います。

(平課長) もちろん、若い方が入られても、収入が上がれば当然出て行くと思います。言葉が足りなくて失礼いたしました。

(服部委員) いわゆる市営住宅というのは市が所有している住宅ですよ。今の畑中委員のお話では、市の住宅政策として、特定優良賃貸住宅も家賃補助を市が行い、住宅困窮者に提供していくというひとつの住宅政策の範囲からいうと、今の説明では非常に狭い範囲しか対応していない

のではないかとと思われるのですが、いかがですか。

(平課長) 今、私が申し上げた芦屋市営住宅ストック総合活用計画の中には、特定優良賃貸住宅は入っておりません。しかし、委員がおっしゃる住宅政策の中には、特定優良賃貸住宅も入っておりますので、全体の中では当然考えていかなければならないことです。その中では、それぞれのご意見をいただきながら、進めて行かなければならないと思っております。また、前期10年、後期10年、その間には5年で見直し、早かったら3年で見直しをと思っておりますが、社会経済情勢も変わりますから、絶えず方向を間違えないよう考えていきたいと思っております。

(室井委員長) 他にご意見はございませんか。それでは、様々な意見がございましたが、また、検討に値すると思しますのでよろしく願いいたします。

それでは、議案(1)「平成22年度住宅困窮者登録の困窮度点の決定について」決定してよろしいでしょうか。

《全委員異議なし》

ありがとうございました。よろしいというお言葉をいただきました。それでは決定をさせていただきます。

事務局の方で他に何かございませんか。

(平課長) 困窮度点の決定を、今いただきましたので、12月上旬には住宅困窮者登録をされた方に困窮度点を発送いたしまして、得点の高い方から順次斡旋していきたいと考えておりますのでよろしくお願い致します。

(室井委員長) 別紙の住宅困窮者登録の採点基準と一覧表につきましては回収させていただきます。

それでは、本日の議事は全て終了いたしましたので、これをもって入居者選考委員会を終了いたします。

ご協力ありがとうございました。

閉会