

## 平成23年度第1回芦屋市営住宅入居者選考委員会次第

日時 平成23年7月19日(火)午後1時

場所 市役所南館4階 第1委員会室

- 1 開会
- 2 委員及び事務局職員紹介
- 3 委員長代理者の指名
- 4 定足数の確認・報告及び議事録署名委員指名
- 5 報告事項
  - (1) 市営住宅等ストック総合活用計画に基づく市営住宅建替等事業について
    - ア 市営住宅等の空き家の募集停止について
    - イ 住替えに係る移転先住宅の確保について
  - (2) 平成23年度住宅困窮者登録の募集について
- 6 意見交換
  - (1) 市営住宅等管理人のなり手不足の解消について
- 7 閉会

平成 2 3 年度

第 1 回市営住宅入居者選考委員会

日時 平成 2 3 年 7 月 1 9 日(火) 午後 1 時 ~

場所 市役所南館 4 階 第 1 委員会室

## 芦屋市営住宅入居者選考委員会委員名簿

(敬称略)

選出区分	出身団体名称及び役職名	氏 名
市民団体代表	芦屋市自治会連合会会長	室 井 明
	芦屋市老人クラブ連合会副会長	服 部 朗
	芦屋市婦人会会計	戎 井 恭子
	芦屋市民生児童委員協議会会長	加 納 多恵子
	芦屋市白菊会会長	清 水 保子
市議会議員	芦屋市議会副議長	いとう まい
	芦屋市議会総務常任委員会委員長	松 木 義昭
	芦屋市議会民生文教常任委員会委員長	中 島 かおり
	芦屋市議会都市環境常任委員会委員長	長 谷 基弘
市 職 員	芦屋市総務部長	山 口 謙次
	芦屋市市民生活部長	竹 内 恵一
	芦屋市保健福祉部長	磯 森 健二
事 務 局	芦屋市都市環境部参事(都市計画担当部長)	林 茂晴
	" 住宅課長	細 井 良幸
	" 住宅主幹(建替担当)	平 和樹
	" 住宅課主査	石本 健三郎
	" 住宅課主査	坂 惠 弘実
	" 住宅課主任	井 澤 信也

## 報告事項

### (1) 市営住宅等ストック総合活用計画に基づく市営住宅建替等事業について

#### ア 市営住宅等の空き家の募集停止について

市営住宅等ストック総合活用計画につきましては、本市の厳しい財政状況等をふまえつつ市営住宅等を適切に維持管理することにより、安全で快適なす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、建替などのストックの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、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推進することにより、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して平成22年3月に策定しました。

本計画の計画期間は、平成22年度から平成41年度までの20年間とするもので、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年間としています。

なお、計画の実施にあたっては、今後の財政状況の推移および市営住宅等の入居者ニーズを見極めるとともに、総合計画の改正や社会経済情勢の変化等を考慮して概ね5年後に見直しを行いながら実態に即した取組を行ってまいります。

今回の住宅困窮者登録の際に募集停止とします市営住宅につきましては、「住替え」や「移転先確保」を図る観点から、11団地、410戸を募集停止としています。

住宅困窮者登録 対象住宅	住宅困窮者登録 対象戸数等		今回募集戸数等		今回募集停止戸数等	
	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
市営住宅	21	1,289	10	879	11	410
改良住宅	2	309	2	309	0	0
従前居住者用住宅	3	61	3	61	0	0
合計	26	1,659	15	1,249	11	410

#### イ 住替えに係る移転先住宅の確保について

##### ① 募集住宅の活用

- ・市営・改良・従前居住者用住宅の平成23年9月16日以後に発生する空き家の概ね5割程度

##### ② その他住宅の活用

- ・特定優良賃貸住宅、公社・UR都市機構住宅他

参考事項

空家戸数

0戸（平成23年6月30日現在）

平成22年度申込受付及びあっせん状況（平成23年6月30日現在）

受付件数 158件（申込期間：平成22年8月16日～9月15日）

（単位：件）

内訳	単身世帯			2人世帯			3人以上世帯			合計			
	団地 指定無	希望団 地指定	計	団地 指定無	希望団 地指定	計	団地 指定無	希望団 地指定	計	団地 指定無	希望団 地指定	合計	
登録世帯	24	29	53	17	45	62	10	33	43	51	107	158	
あっせん	10	4	14	6	16	22	4	11	15	20	31	51	
内訳	入居	8	4	12	5	11	16	4	11	15	17	26	43
	辞退	2	0	2	1	5	6	0	0	0	3	5	8
未あっせん	14	25	39	11	29	40	6	22	28	31	76	107	
うち	あっせん前 辞退	0	0	0	1	0	1	3	0	3	4	0	4

（参考）

平成20・21年度のあっせん状況（単位：件）

内訳	平成21年度			平成20年度			
	団地 指定無	希望団 地指定	合計	団地 指定無	希望団 地指定	合計	
登録世帯	34	99	133	36	130	166	
あっせん	15	23	38	27	45	72	
内訳	入居	11	16	27	15	33	48
	辞退	4	7	11	12	12	24
未あっせん	19	76	95	9	85	94	
うち	あっせん前 辞退	2	0	2	2	0	2

## (2) 平成23年度住宅困窮者登録の募集について

### 1 募集期間

平成23年8月15日(月)から平成23年9月14日(水)

### 2 申込案内

- (1) 8月1日号広報あしや及びホームページに掲載
- (2) 申込案内書及び申込書を平成23年8月1日(月)から市役所受付、ラポルテ市民サービスコーナー及び住宅課にて配布

### 3 申込資格

#### 【一般世帯】

(複数世帯の場合)

次の(1)～(8)のすべてに該当する方

- (1) 申込み本人が市内に1年以上(平成22年9月15日以前から)住民登録し、かつ、居住している方、又は2年以上引き続き市内に勤務している方
- (2) 申し込み世帯全員の収入の合計が、収入基準に合致する方
- (3) 現に同居し、又は同居しようとする親族のある方
- (4) 現在、住宅に困っている方(持ち家の方は申し込みできません)
- (5) 保証人のある方(2名必要)
- (6) 入居許可日から14日以内に申込書記載の家族全員が入居できる方
- (7) 市税を滞納していない方
- (8) 申込本人または同居しようとする者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員でないこと

(単身世帯の場合)

前記、(3)を除く(1)～(8)のすべてに該当し、次のいずれかに該当する方

ア 平成23年9月14日現在で、満60歳以上の方、又は昭和31年4月1日以前に生まれた方

イ 身体障害者手帳(1級～4級)、精神障害者手帳(1級～3級)、療育手帳AからB2の方、DV(配偶者からの暴力)被害者、生活保護受給者、戦傷病者、原爆被爆者、5年を経過していない海外引揚者、ハンセン病療養所入所者等

#### 【被災世帯】

震災時(平成7年1月17日)に芦屋市内で居住していた住宅が、倒壊または焼失するなどして居住できなくなり、市長の発行する全壊(焼)、又は半壊(焼)のり災証明書及び家屋の解体を証明できる書類を提出できる方(現在、市外に居住している方も対象になります。)で、かつ、一般世帯の申し込み資格の(1)を除くすべてに該当する方

### 4 申込受付

住宅困窮者登録申込書に課税証明等、必要書類を添えて持参、又は郵送により受け付ける。

### 5 住宅の斡旋

- (1) 単身・複数世帯に区分し、12月より空家が生じた時点で、住宅困窮度の高い者から順に世帯に応じた住宅をあっせんします。
- (2) 登録有効期間は、平成24年9月14日までとする。

内訳	単身世帯	2人世帯	3人以上世帯
斡旋住宅	1DK・2K	2DK・2LDK・3K	3K・3DK以上

## 申し込みに必要な書類 抜粋

次の1から6の全ての書類と、7に該当する方は7の書類を提出することが必要です。ただし、下記事項に該当する方は「1・2」の書類のみで申し込むことが可能となりました。

- ・平成22年度に申し込まれた方で、住宅あっせんにまで至らなかった方
- ・平成22年度に申し込まれた内容と今回申し込まれる内容に変更がない方

### 1 住宅困窮者登録申込書

正確に空欄のないよう記入してください。(虚偽の申請の場合は入居できません。)

### 2 所得の証明書(16歳以上全員分必要)

- ・平成23年度市民税・県民税課税証明書(市役所課税課13番窓口で交付)
- ・就職後1年未満の場合、現在までの給与支払証明書
- ・平成22年1月1日以降に退職し、現在も無職の方は、退職日の確認できるもの(離職票等)

### 3 健康保険証の写し(申込者全員分必要)

### 4 住民票

- ・申込書に記載した入居者全員が掲載されており、本籍、筆頭者、続柄が載っているもの
- ・外国人の方は外国人登録原票記載事項証明書

### 5 家賃の証明書

- ・現在居住されている住宅の賃貸借契約書
- ・家賃通帳、領収書、振込通知書等、支払い者及び家賃支払いのわかるものの写し  
現在お住まいの住宅が持ち家の方は、家屋の登記簿謄本が必要です。  
(親元や親戚宅から世帯分離して申し込む方も含む。)

### 6 家屋の間取り図

現在、お住まいの住宅の間取り図を添付してください。(不動産業者、賃貸住宅の家主さんから入手してください。)

間取り図がない場合は、申込書裏面に間取り図を正確に書いてください。

### 7 下記に該当する方は、該当する書類を提出してください。

- 在勤で申し込まれる方・・・在勤証明書
- 単身世帯の方・・・・・・・・・・戸籍謄本
- 申込者本人と同居者の戸籍の筆頭者が違う方・・・戸籍謄本
- 生活保護を受けている方・・・・保護証明書
- 母子・父子家庭世帯の方・・・・母子・父子家庭証明書
- 障がい者のいる世帯
  - ・身体障がい者・・・・・・・・・・障害者手帳の写し
  - ・精神・知的障がい者・・・・精神障害者保健福祉手帳又は療育手帳の写し
  - ・障害基礎年金，障害厚生年金等受給者・・・障害年金証書等の写し
- 戦傷病者のいる世帯・・・・・・・・戦傷病者手帳の写し
- ハンセン病療養所入所者等・・・・ハンセン病療養所入所者等の証明書
- DV被害者の方・・・・・・・・・・裁判所からの保護命令通知書の写し又は女性家庭センター等の入所証明書
- 婚約中の方・・・・・・・・・・婚約証明書
- 離婚協議中の方・・・・・・・・・・調停中が確認できる書類又は申立書
- 阪神・淡路大震災で被災された方・・・り災証明書及び解体証明書

### 【特記事項】

特別な事情のある方は、窓口でご相談ください。(介護のための親との世帯合併等) 事情により、別途必要書類を提出していただく場合があります。

## 意見交換

### (1) 市営住宅等管理人のなり手不足の解消について

#### ア 管理人の仕事

管理人は、住宅管理業務の補助及び市と入居者の連絡役として、市から委嘱されている。  
(※管理人に対し、担当住宅1戸につき250円の月手当を支給している。)

#### 【管理人の主な業務】

- ① 共益費の徴収や共用部分の光熱水費等の支払い及びその会計処理
- ② 共同施設や共用部分の維持管理
- ③ 住宅の管理運営についての市との連絡調整

#### イ 管理人の委嘱状況

住宅種別	現在管理戸数		管理人がいる団地等		管理人がいない団地等		管理人がいない理由
	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	
市営住宅	21	1,289	19	1,259	2	30	□大東町北住宅(27戸):9棟(1棟が3階建てで3戸)の住宅 □翠ヶ丘西住宅(3戸):3棟(木造1階建てで3戸)の住宅 ※管理人規則では10戸以上を単位として置くことができると規定されている。
改良住宅	2	309	1	131	1	178	上宮川町住宅(178戸):事業の経緯経過によるもの。
従前居住者用住宅	4	99	4	99	0	0	
朝日ヶ丘町公社住宅	1	68	1	68	0	0	
合計	28	1,765	25	1,557	3	208	

#### ウ 管理人のなり手不足の理由

- ① 入居者の高齢化によるもの。【入居者の高齢化率(65歳以上)が約50%と高い】  
・高齢者には共用部分の蛍光灯取替業務等は困難である。
- ② 若い世代の管理人のなり手が少ない。
- ③ 共益費の徴収については手間であり責任感を感じる。
- ④ 団地内のコミュニケーションが図れていない等

#### エ 管理人のなり手不足解消案

- ① 住宅困窮者登録採点基準において加点する。
- ② 住宅困窮者登録受付時に調査し優先入居とする。
- ③ 管理人手当の増額
- ④ 家賃の減額
- ⑤ 管理人業務(共益費の徴収)を減らす。

## 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例（抜粋）

（入居者選考委員会への諮問）

第15条 市営住宅の入居資格，選考方法，住宅の割当方法その他必要な事項を定めるに当たっては，芦屋市附属機関の設置に関する条例（平成 18 年芦屋市条例第 5 号）第 2 条に規定する芦屋市営住宅入居者選考委員会に諮るものとする。

## 芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則（抜粋）

（委員長）

第 3 条の 2 選考委員会に委員長を置き，委員の互選により定める。

2 委員長は，会務を総理し，選考委員会を代表する。

3 委員長に事故があるとき，又は委員長がかけたときは，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。

（会議）

第 3 条の 3 選考委員は，委員長が招集し，その議長となる。

2 選考委員は，委員の過半数の出席がなければ，会議を開くことができない。

3 選考委員の議事は，出席委員の過半数で決し，可否同数のときは，議長の決するところによる。

## 芦屋市附属機関の設置に関する条例（抜粋）

（設置）

第2条 市に次の通り附属機関を置く。

第3条

附属機関の属する執行機関	附属機関の名称	担当事務	委員定数	委員の構成	任期
市長	芦屋市営住宅入居者選考委員会	市営住宅の入居資格，選考方法，住宅の割当方法その他必要な事項について調査審議	12人以内	(1) 市議会議員 (2) 市民団体の代表者 (3) 市職員	1

（任期）

第 3 条 委員の任期は，第 2 条の表のとおりとする。ただし，特に定める場合を除き，補欠委員の任期は，前任者の残任期間とする。

2 委員は，再任されることができる。

## 芦屋市情報公開条例（抜粋）

（会議の公開）

第 19 条 実施機関に置く附属機関及びこれに類するものは、その会議（法令、他の条例又は規則の規定により公開することができないとされている会議を除く。）を公開するものとする。ただし、次の各号に掲げる場合であって当該会議で出席者の3分の2以上の多数により非公開を決定したときは、この限りでない。

- (1) 非公開情報が含まれる事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催する場合
- (2) 会議を公開することにより、当該会議の構成又は円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合