

会議録

会 議 名	第 1 回 八王子市営住宅管理審議会	
日 時	平成 30 年 5 月 31 日（木） 午後 1 時 30 分～午後 2 時 40 分	
場 所	八王子市役所本庁舎 5 階 502 会議室	
出席者氏名	委員	【1号委員】朝日ちさと委員、外池正明委員 【2号委員】小林信夫委員、陣内泰子委員（会長）、吉本孝良委員 【3号委員】伊藤しのぶ委員、金子晃委員、武田弘子委員
	説明者	志萱龍一郎住宅政策課長、坂野優一課長補佐兼主査、黒川徹主査、大野昇主査
	事務局	坂倉進まちなみ整備部長、志萱龍一郎住宅政策課長、大野昇主査、伊東詠子主任、中村真俊主任
欠 席 者	【1号委員】神辺和幸委員	
議 題	(1) 市営住宅泉町団地建替え事業の進捗について (2) DV被害者等の市営住宅の一時使用について (3) 家賃補助対象住宅の入居者募集について	
公開・非公開の別	公開	
非 公 開 理 由	—	
傍 聴 人 の 数	なし	
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度第1回八王子市営住宅管理審議会次第 ・資料1 市営住宅泉町団地建替え事業の進捗について ・資料2 DV被害者等の市営住宅の一時使用について ・資料3 家賃補助対象住宅の入居者募集について 	
会 議 の 内 容 (要旨)	1. 開会 (1) 資料確認 (2) まちなみ整備部長挨拶 社会情勢や経済情勢などの変化に伴い、市営住宅の役割も大きく変わる中で、今年度は、29年度に策定した「市営住宅整備・管理計画」に掲載した各施策の実現や新たな住宅セーフティネット制度への対応など、様々な事項について御審議いただく。委員の皆様には、忌憚のない御意見、活発な議論を賜りたい。	

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>2. 議事</p> <p>(1) 会議及び会議録の公開の可否</p> <p>ア. 会議の公開の可否の決定</p> <p>(ア) 会議は原則公開</p> <p>(イ) 個人情報などに及ぶ場合は、会議を非公開とし議事を進行</p> <p>イ. 会議録</p> <p>(ア) 事務局にて要点筆記のうえ、原則公開</p> <p>ウ. 会議録署名人の決定</p> <p>(ア) 名簿順により伊藤しのぶ委員に依頼(了承)</p> <p>エ. 傍聴人の確認</p> <p>なし</p> <p>オ. 会議の成立</p> <p>(ア) 9名中8名出席</p> <p>(イ) 委員の過半数以上の出席があり、本審議会は有効に成立</p> <p>(2) 「議題1 市営住宅泉町団地建替え事業の進捗について」(資料1)</p> <p>【事務局説明：黒川主査】</p> <p>ア. 進捗状況及び今後のスケジュール</p> <p>(ア) 平成29年度</p> <p>a. 建築実施設計委託 平成29年6月22日契約、平成30年3月23日完了</p> <p>b. 既存住宅解体工事 平成29年8月30日契約、平成30年1月31日完了</p> <p>c. 地質調査委託(地耐力調査) 平成29年11月16日契約、平成30年1月31日完了</p> <p>d. 地質分析委託(土壌汚染調査) 平成29年12月21日契約、平成30年1月31日完了</p> <p>(イ) 平成30年度</p> <p>a. 建築工事契約 平成30年6月 入札、仮契約 平成30年9月 市議会付議</p> <p>b. 電気設備工事契約 平成30年10月頃予定</p> <p>イ. 建替事業スケジュール 平成30・31年度 建築工事 平成32年度 入居開始</p> <p>ウ. 建築実施設計概要</p> <p>(ア) 住宅 30棟117戸</p> <p>(イ) その他 集会所、駐車場、防災公園</p> <p>(ウ) 工事工法 木造ツーバイフォー工法 19棟 木造在来軸組工法 11棟・集会所</p>
-----------------------	---

会議の内容
(要旨)

○質疑応答○

【小林委員】 工事工法の違いと工法によって形状・機能の異なる点はあるのか。

【黒川主査】 木造在来軸組工法は柱があり筋交いを建てていく昔ながらの工法。ツーバイフォー工法は壁を構成しそれを建てていくが、工場で部材を作って現場で組み立てる工法。今回工法を2つに分けているが、工法が違うだけで、同じプランで面積も同じである。

【志萱課長】 ツーバイフォー工法は工場である程度作るため均一化が図れ、同じものを多く作るのに適している。コストの点では木造軸組工法の方が低い。ツーバイフォー工法は工場で組み立てる部分が大きいので期間は短くてすむ。在来軸組工法の方が工期がかかる。全体の予算と、平成32年度に仮移転している方が入居可能な期間で工期を収めるために棟数の配分を考え、適正な工費と工期で工事が終了するようにこのような配分となった。

【伊藤委員】 強度の違いはあるか。

【黒川主査】 違いはない。

【陣内会長】 「議題1 市営住宅泉町団地建替え事業の進捗について」の審議は以上で終了とする。

(3)「議題2 DV被害者等の市営住宅の一時使用について」(資料2)

【事務局説明：大野主査】

DV被害者等の緊急に住宅を必要とする者について、「八王子市営住宅整備・管理計画」に掲げる「市営住宅の目指す方向性」に従って、市営住宅を一時的に使用できるものとし、「市営住宅の罹災者等緊急一時使用に関する取扱要領」の改正を行うので報告する。

ア. 変更点

(ア) 一時的住宅困窮者の範囲

変更後 被災者・DV被害者

変更前 被災者

(イ) 一時使用の期間

変更後 原則1年間を限度とする

変更前 4ヶ月を限度とする

イ. 施行時期

平成30年6月

○質疑応答○

【金子委員】 1年間ということになると、自治会の正規の会員ということか、通常の入居者と同じに考えてよいか。例えば、自治会費についてはどのよ

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>うにすればよいか。</p>
	<p>【志萱課長】 自治会の規定で対応していただいて構わない。住民として最長で1年居住する場合もあるので、自治会の規定として住んでいる方を対象にするということで、適用して構わない。</p>
	<p>【金子委員】 明確な規定がない場合はどうすればよいか。</p>
	<p>【志萱課長】 自治会費を徴収してはいけないというきまりはない。自治会の判断でよい。</p>
	<p>【金子委員】 徴収してもよいということか。</p>
	<p>【志萱課長】 一時使用とはいえ住宅として使用することになり、その住民ということになるので、ご理解いただきたい。</p>
	<p>【吉本委員】 八王子市内で事例はどれくらいあるのか。</p>
	<p>【大野委員】 市内の相談件数が630件。シェルター等から市営住宅募集の際に申込み方はいるが、正確な数字は把握していない。</p>
	<p>【吉本委員】 大事な案件であるので、相談件数がこれ位なので必要だという考え方は大事だと思うが、実際の数字を見ながら八王子の住宅の中で本当にどうかということを確認していただきたい。可能であれば、数字を把握してほしい。</p>
	<p>【志萱課長】 数字については次回報告させていただく。 本件について、基本的にはまず一時的にシェルター等に入って身の安全を確保していただく。一定程度身の安全が確保され、住宅を確保しなければならない場合、例えば職を失うなど低額所得者となり、住宅に困窮しているが民間住宅では対応できないケースがある。そのようなケースに対応できるものが今までなかった為、今回の改正となった。</p>
<p>【朝日委員】 使用期間の1年の根拠はあるのか、また資格の認定で福祉事務所長等の推薦を受けていることとあるが、ガイドライン等はあるのか。</p>	
<p>【志萱課長】 使用期間についてだが、DV被害者については、国の通知で6か月から1年、行政財産の使用許可期間の限度が1年とされているので1年とした。被災者にこれを適用するかどうかについてだが、公営住宅法では、被災者は特定入居という公募を経て優先的に入居できるということで、被災者の方がより優遇されている。本来被災者については、民間住宅を探すまでの仮住まいであるが、被災により職を失ったり、</p>	

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>精神的にダメージを受けたりなど、複合的な要因で転居することが難しいケースも出てくる。そういったことも考慮して1年とした。 また、資格についてだが、相談があった際に、困窮している状況を実態として考慮し、適用するためである。</p> <p>【小林委員】 DV被害者の場合、入居の許可をするのに暴力を受ける恐れが無くなったという判断が前提ではないということか。</p> <p>【志萱課長】 市営住宅であるので、一般住宅と同様に見守り機能等がある訳ではなく、危害が及ぶことが想定されるケースは対応が難しい。</p> <p>【小林委員】 加害者に居所を秘密にしている方が入居し、仮に自治会で名簿を作る場合等、プライバシーをどこまで守れるのか。身の危険が無くなった方ということであればよいが、そうではないケースもありうるのではないか。そういう意味で、事前に自治会や近所へ情報提供しておくことが大事だと思われるがどう考えるか。</p> <p>【志萱課長】 プライバシーへの配慮は必要であると考え。入居の際に地元の自治会町会へ個人情報の保護について配慮をお願いするよう、対応していきたい。</p> <p>【陣内会長】 「議題2 DV被害者等の市営住宅の一時使用について」の審議は以上で終了とする。</p> <p>(4)「議題3 家賃補助対象住宅の入居者募集について」(資料3) 【事務局説明：坂野課長補佐兼主査】 市営住宅の不足を補う家賃補助対象住宅の入居者募集を行うことから、その内容について報告する。</p> <p>ア. 募集する住宅 1～2人世帯向け 3戸 2～3人世帯向け 1戸 3～4人世帯向け 3戸 (平成30年5月29日現在で申請があった住宅)</p> <p>イ. 入居資格 市営住宅の入居資格を満たし、政令月収が15.8万円以内の者。ただし、住宅に関わる支援給付(生活保護等)を受給している者を除く。</p> <p>ウ. 募集スケジュール 申込書配布期間 平成30年7月17日～24日 申し込み期限 平成30年7月26日</p>
-----------------------	---

公開抽せん 平成 30 年 8 月 9 日
入居者の決定 平成 30 年 9 月
入居の契約 平成 30 年 9 月～10 月

エ. その他の要件

(ア) 市営住宅と家賃補助対象住宅は、どちらか一方のみ申込み可能

(イ) 入居者の決定を通知した日の翌日から起算して 30 日以内に、賃貸人との間で賃貸借契約を締結する必要あり。

○質疑応答○

【吉本委員】 今回募集する住宅が 7 戸であるが、対象は市内全域なのか、既存の市営住宅がある地域に絞るのか、どのような考え方なのか。

【志萱課長】 まずは戸数を確保する為、募集は市内全域で行った。今回は 7 戸なので住宅に問題がなければ選定するが、もし募集戸数の 20 戸を超えた場合は、公営住宅のない地域、少ない地域を優先して選定することを想定している。

【吉本委員】 残りの 13 戸については、募集期間までにどのようにアプローチしていくのか。

【志萱課長】 1 回目の募集での追加は難しいが、引き続き募集をしており、現在交渉中の住宅もあるので、追加で 2 回目の募集も考えている。

【吉本委員】 今回の案件を聞いたときに、手を挙げる大家さんがもう少し多いかと思ったが、少ない要因として何が考えられるか。

【志萱課長】 いくつか要因が考えられる。まずは、入居者を市が選定するということである。通常の契約は相対でされ、ある程度入居者を選べるが、今回は公開抽選で決まり、市が選定した人を受け入れていただくという点で不安があるのではないかと。もう 1 つは、市営住宅の補完という位置付けなので、仲介業者の収入になる更新料と仲介手数料が入らない。大家さんはこの制度を利用したいと思っても、仲介業者さんは手間のみで収入がないということで手を挙げないケースがあるのではないかとと思われる。この点については、大家さんと仲介業者さんとの契約の中で、家賃の一部から更新料や仲介手数料を出していただきたいと考えているが、この制度が始まったばかりでまだ理解が進んでいないのではないかとと思われる。

【外池委員】 家賃の滞納があった場合の取扱いについて規定はあるか。

【志萱課長】 家賃の債務保証について補助制度を作り対応したい。大家さんの家賃滞

会議の内容
(要旨)

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>納の不安を解消する為、家賃債務保証を契約でき、初回の保証料を市で補助する。</p> <p>【朝日委員】 入居後の施設管理はどのようになるか。</p> <p>【志萱課長】 基本的には家賃補助である。契約は賃貸人と入居者が結び、補修が必要となった場合は、それぞれの責務で対応してもらい、市で対応はしない。</p> <p>【小林委員】 迷惑行為があった場合は家主又は不動産業者の判断で個別に対応ができるのか。</p> <p>【志萱課長】 基本的には、所得の基準を超えない限り 10 年間そこに住まわせることになるが、迷惑行為については明白に周囲へ悪影響を与えている場合には、家賃補助に関係なく大家さんの当然の権利として止めるように言い、従わない場合は更新手続きをしない等、通常の入居者と同じ対応をしていただくこととなる。</p> <p>【小林委員】 期間が 10 年間であるが、事情があって途中で契約解消した場合、貸主にペナルティはあるか。</p> <p>【志萱課長】 その場合は予め市に連絡いただき、妥当な理由であればペナルティはない。</p> <p>【小林委員】 次に、入居者の立場に立った場合であるが、10 年間の限定であるから、入居者の 10 年経過後のことも市として考えなければならないと思うがどうか。</p> <p>【志萱課長】 10 年後も低額所得者という場合、補助期間経過後に家賃が上がると困ってしまうので、入居中に市営住宅に申し込むか、新しい補助対象住戸に申し込むことができる。例えば、東京都の子育て世帯向けの割当て住宅は期限が 10 年となっている。子育て世帯であると 10 年経つと状況が変わる。入居中に所得を増やして公営住宅以外に住むようになっていただく。そのような方に申し込んでいただけるように案内していきたい。</p> <p>【小林委員】 若い世帯が申し込んでくれればよいが、現実的には特に高齢者世帯等については 10 年後も厳しい状況が続く。市営住宅に当たればよいが、当たらないことが多く、補助対象住宅に当たっても 10 年後に家賃が上がるということになるので厳しい。何か対策を考えていただけないか。</p> <p>【志萱課長】 将来の不安のある方については、家賃補助対象住宅に住みながら市営住宅を申し込んでいただくようご案内していく。今回市営住宅と同時に募集するので、将来不安のある方は最初から市営住宅に申し込んでいただくよ</p>
-----------------------	--

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>うご案内していきたい。</p>
	<p>【陣内会長】 「議題3 家賃補助対象住宅の入居者募集について」の審議は以上で終了とする。</p>
	<p>(5) その他</p>
	<p>【陣内会長】 その他意見、質問はあるか。</p>
	<p>【金子委員】 共益費の中の植栽管理委託費について。植木等の剪定費用だと思うが、団地によって金額に差があるがどのような、根拠による金額なのか。</p>
	<p>【大野主査】 団地ごとに3年に1回を目安に指定管理者が計画的に剪定している。高木の本数や種類によって金額が変わる。</p>
	<p>【金子委員】 3年経つと私の住む団地も同じ状況になるのか。</p>
	<p>【大野主査】 それぞれの団地の状況にもよる。危険な状況の場合には伐採することもあるので3年経ったら同じ状況になるということではない。</p>
	<p>【金子委員】 金額に差がありすぎるのではないか。先日、剪定に来ていた業者に別の木も剪定してほしいと言ったところ、木と本数が決まっているのでということで断られた。</p>
	<p>【大野主査】 計画を立てて、管理費の中で行っている。木の本数や面積によるので団地によって差が出てきてしまう。</p>
	<p>【武田委員】 私の住む団地でも、低木は住人、高木は市で剪定していて、決まった木を定期的に剪定しているようである。</p>
	<p>【陣内会長】 問題があるようであれば、個別に市に相談して進めていただくということよろしいか。 その他意見、質問はあるか。</p>
	<p>【小林委員】 市営住宅整備・管理計画の中で、新たな手法による再整備とする団地がある。例えば、長房第一団地では空き家が多くなっている。そうになると空き家の管理の問題が出てくる。自治会にとって分散して人が住んでいるのは好ましくない。空き住戸が多くなった場合棟を集約するのか。高齢者の方だと最期まで今の住宅でということを使う可能性が高いと思われるが、いつまで待てるのか、どこかで区切る必要があるのでは。具体的な考え方を住民に示す必要があると考えるがどうか。</p>

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>【志萱課長】 自然に退去していくのを待つと、例えば4戸長屋のうち1戸でも入居していると、管理が難しくなり維持費用もかかる。よって、今住んでいる方にどのように移っていただくか、またある程度集約したり、いずれ期限を区切るなど考えなければいけない。あらためて地域に応じた個別計画を作成していく必要があると考える。</p> <p>【小林委員】 途中の段階で、例えばある程度集約して空いた建物を短い期間だけ学生の寮にして、高齢化率が高くなっている自治会の活動を若い人に手伝っていただく仕組み等、最終的には用途廃止することとなるが、新しい発想を入れて進めていただきたい。</p> <p>【志萱課長】 ハードの面だけでなく、ソフト面も考慮した上での個別計画を作成していきたい。</p> <p>【陣内会長】 以上で本日の審議を終了とする。</p> <p>3. 閉会</p>
-----------------------	---