

会議録

会 議 名	第 2 回 八王子市営住宅管理審議会	
日 時	平成 31 年 1 月 8 日（火） 午後 1 時 30 分～午後 2 時 30 分	
場 所	八王子市役所本庁舎 8 階 804 会議室	
出 席 者 氏 名	委 員	【1号委員】朝日ちさと委員、神辺和幸委員、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、森田真透主事
欠 席 者	なし	
議 題	(1) 平成 31 年 1 月市営住宅入居者募集（ポイント方式）について (2) 平成 30 年度市営住宅入居者応募状況について (3) 市営住宅泉町団地建替え事業の進捗について (4) 平成 30 年度家賃補助対象住宅入居者募集応募状況について	
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2回八王子市営住宅管理審議会次第 ・資料1 八王子市営住宅のポイント方式による入居者選定事務取扱要領 ・資料2 平成 30 年度市営住宅入居者募集応募状況について ・資料3 市営住宅泉町団地建替え事業の進捗について (市営泉町団地完成配置図、工事現場写真) ・資料4 平成30年度家賃補助対象住宅入居者募集応募状況について ・資料5 読売新聞抜粋：公営住宅の遺品放置について 	
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 <p style="margin-left: 2em;">市営住宅において、本審議会で御審議いただいた新たな制度がスタートする。住宅困窮度を数値化して入居候補者を選考するポイント方式を、多摩地区の市町村では初めて導入することとなった。今後の円滑な市営住宅への運営に向けて、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>	

<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) 名簿順により金子委員に依頼(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9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 平成31年1月市営住宅入居者募集(ポイント方式)について」(資料1)</p> <p>【事務局説明：大野主査】</p> <p>前回の審議会で報告した内容の変更点として、平成31年1月市営住宅入居者募集(ポイント方式)パンフレットについて、近年の子育て世帯の貧困状態を加味し、子育て世帯を3点とし申込書の配点表に追加を行った。</p> <p>【事務局説明：志萱課長】</p> <p>若干の補足で、子供が既に成人している場合と18歳未満の養育を受けている場合の状況の違いを踏まえ子育て世帯の加点をつけた。一方で一人親世帯の場合は別に加点がつくため、当初予定していた6点から、子育て世帯の3点、一人親世帯の4点で合計7点となるよう調整した。また、居住面積比率、家賃負担率について分かりやすくするため表の中に計算式を追加した。</p> <p>○質疑応答○</p> <p>【小林委員】 都営住宅のポイント方式は将来的に空くと予想される戸数に対して結果として順位の高い人から順に空きが出次第決定していくという方法と理解しているが、今回のパンフレット記載の募集の戸数は推測の戸数かどうか。</p> <p>【志萱課長】 現在空いており募集可能な住宅を募集している。全体の戸数が都営に比べ少ないため、既に空いているところを募集している。</p> <p>【小林委員】 推測の戸数だと仮に当選しても結果的に空きが出ないと入居できないというケースが想定されると考え質問をした。</p> <p>【陣内会長】 「議題1 平成31年1月市営住宅入居者募集(ポイント方式)について」の審議は以上で終了とする。</p>
-----------------------	---

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>(3)「議題2 平成30年度市営住宅入居者募集応募状況について」(資料2) 【事務局説明：大野主査】 平成30年度の市営住宅入居者募集応募状況について報告する。</p> <p>ア. 7月市営住宅募集 2人以上家族向 7戸 3人以上家族向 6戸 病死の発見が遅れた住宅 1戸 2人以上家族向市営中野団地の応募倍率が45倍と高倍率となった。</p> <p>イ. 10月市営住宅募集 単身者向 1戸 2人以上家族向 3戸 3人以上家族向 9戸 5人以上家族向 1戸 単身者向市営中野団地が78倍、利便性が高い元本郷団地が27倍と高倍率となった。</p> <p>ウ. 1月市営住宅募集(ポイント方式) 2人以上家族向 4戸 3人以上家族向 5戸 5人以上家族向 1戸 9日から17日までポイント方式で募集予定である。</p> <p>○質疑応答○</p> <p>【吉本委員】 長房第一団地に病死の発見が遅れた住宅と記載があるが、以前住んでいた方が亡くなった場合、法的に告示しなければならないということで記載しているのか。</p> <p>【志萱課長】 重要事項として説明しなければならないため、別枠を設けて募集をしている。</p> <p>【吉本委員】 こうした記載は、次に募集をする際も記載するのか。</p> <p>【志萱課長】 再度募集がされた場合は、病死の発見が遅れた住宅と記載する必要がある。</p> <p>【吉本委員】 こうした記載があれば募集について入居したがると思うが、八王子市にこうした空き室は何戸かあるのか。</p> <p>【志萱課長】 現在この1件である。また、昨年8月に単身で病死をされた方がいるため今後募集ということになれば同様になる。</p> <p>【吉本委員】 今回病死という記載があるが、自殺のような場合も同じ記載になるのか。</p>
-----------------------	---

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>【志萱課長】 同じように記載することになる。補足になるが、今回の長房第一団地についてトイレを和式から洋式に変えるなど大規模改修を直後に行ったためリフォーム済と併記したが応募がなかった。しかし人気が無いために当選しやすく今後応募する方も想定される。それでも応募が無ければ災害時の予備の住戸として確保することを考えている。</p> <p>【朝日委員】 単身のニーズは多いと思うが、5人以上世帯向のニーズはどれくらいあるか。</p> <p>【志萱課長】 最近のニーズは単身が多く、3人以上になると応募が少なくなっていく状況である一方で、退去する部屋も3DK以上が多い。5人以上世帯向は1月募集での応募がなければ、入居後に家族が増え住宅が狭くなってきたという世帯向けの住宅変更用の住居として考えていきたい。</p> <p>【小林委員】 同じ長房第一団地で応募者数が異なるのはなにか違いがあるのか。</p> <p>【志萱課長】 1番はトイレが和式であり、2番の方はリフォームにより洋式に変えた住戸であるためその影響が出たものと思われる。</p> <p>【小林委員】 どちらかの階が4階建て、5階建ての様に異なるのか。</p> <p>【志萱課長】 階数はどちらも5階建てであり、具体的な住戸が何階かは今手元に資料はないが、1番が和式であるため敬遠されたと考える。</p> <p>【小林委員】 トイレの件だが、トイレの洋式化を今後進めていくのか。</p> <p>【志萱課長】 今回和式から洋式に変えたのは、長房第一団地の6号棟、7号棟の排水管に不具合があり、入居者を仮住まいさせ1棟丸ごと改修を行ったためトイレの改修を行うことができたものである。コンクリートを渡す横板を打っていない設計であるため、改修にはその上下の階のトイレをストップさせる必要があり容易に改修ができない。1号棟から5号棟の改修について、今後課題と考えている。</p> <p>【小林委員】 5階建ては階段の高さが高く傾斜が急で、今仮移転されている方で87歳の方が上っている状況である。医者等の証明書等がなければ住宅変更の許可がされていないため、仮に空いている部屋があれば、臨機応変に柔軟に対応して頂きたいということ要望しておく。</p> <p>【陣内会長】 「議題2 平成30年度市営住宅入居者応募状況について」の審議は以上で終了とする。</p>
-----------------------	---

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>(4)「議題3 市営住宅泉町団地建替え事業の進捗について」(資料3) 【事務局説明：黒川主査】 市営住宅泉町団地建替え事業の進捗状況と今後のスケジュールについて報告する。</p> <p>ア. 進捗状況</p> <p>平成 30 年度</p> <p>9 月 21 日 本体建築工事の契約締結 第一工区 ツーバイフォー 池田・加藤特定建設工事共同企業体 第二工区 木造軸組工法 加藤工業株式会社</p> <p>9 月 25 日 給排水衛生設備工事の契約締結 第一工区 木村・高橋特定建設工事共同企業体 第二工区 有限会社 高橋設備工業</p> <p>9 月 27 日 電気設備工事の契約締結 第一工区 相武電設株式会社 第二工区 西川電設工業株式会社</p> <p>10 月 21 日、28 日 泉町町会、北泉団地親和会に工事説明会開催 (市立元八王子東中学校、四谷中学校、叶谷町会、西東京バスにも工事説明会実施)</p> <p>11 月 1 日 工事着工</p> <p>現在 配置図より、黄色で着色されている部分が現在工事中の状況。 12 月 25 日時点の現場状況写真より、A-I・IV・VI号棟、B-I・II号棟が現在基礎の鉄筋工事を施行中。1 月 7 日より新年の工事再開し、順次基礎工事のコンクリート打設工事を行っている。基礎工事完了後、平屋の建て方工事へ進む予定。</p> <p>イ. スケジュール</p> <p>平成 30、31 年度 工事 平成 32 年 4 月 移転者の再入居開始 5 月 空き住居の一般募集を行う</p> <p>【陣内会長】 「議題3 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。</p>
-----------------------	---

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>(5)「議題4 平成30年度家賃補助対象住宅入居者募集応募状況について」(資料4) 【事務局説明：坂野課長補佐兼主査】 市営住宅の数が必要数に不足する場合、民間の賃貸住宅に家賃を補助することで入居者の方が市営住宅並家賃で入居することができるという制度が今年度から始まっている。平成30年度に家賃補助対象住宅の募集を2回実施したため、報告する。</p> <p>ア. 7月募集 7月に市営住宅の募集と同時に募集を実施。3人から4人世帯向け住戸が1倍割れ、1人から2人世帯では応募倍率が3.3倍、2人から3人世帯では応募倍率が5倍という結果となり、世帯人数が少ない住戸にニーズがあることが伺える。市営住宅と同時に募集していたのも応募人数が少ない原因と考えている。</p> <p>イ. 9月募集 市営住宅と異なる時期に募集を行った。7月募集に1倍割れとなったCのグランドール、BのスペースEの再募集を行った。なお、スペースEは1住戸追加し合計5戸で実施。また、7月募集では3人から4人世帯向けであったものを、2人から4人世帯向けに変更し、より少ない世帯の入居を可能にした。9月の募集では敷金なしで、退去時に現状回復費用を要する内容に変更したところ、スペースEについては応募倍率が6倍に増加した。グランドールは応募倍率が0.7倍に留まり、立地や地域の賃貸住宅の供給量などが影響していると推測している。</p> <p>ウ. 今後の募集予定 計8戸の住戸を2月に募集予定</p> <p>エ. 現在の家賃補助対象住宅の状況 計10戸の管理を行っている(5戸入居済み、契約中2戸、審査中3戸)</p> <p>【志営課長】 若干の補足で、20戸の目標を立て事業をスタートしたが、残り不足する10戸について8戸住宅の提供がありここで入居者を募集する。敷金があった住戸はB、C、Dの3戸でおよそ家賃の2か月分である12万程度の敷金が設定されていた。</p> <p>○質疑応答○</p> <p>【吉本委員】 市営住宅で質問があったことに関連するが、傾向として2人世帯向けの住宅のニーズが高いと見解として持っているのか。</p> <p>【志営課長】 その傾向はあると考えている。所有者から提供される住宅が3DKが多く、民間の需要として多人数向け住宅が少ないと思われる。また、市の募集では3DKより単身世帯、2人世帯の方が応募数が多かったところから少人数の世帯の需要の方が多いと感じている。</p> <p>【吉本委員】 今後進めていくに辺り、どう考えて進めていくのか。</p>
-----------------------	---

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>【志萱課長】 最初の10戸では、一年目ということもあり住民への周知が十分でない可能性も踏まえ、次の2月募集で8戸募集を行い、その応募の状況を見て今後提供していただく住宅の募集をどのようにするか考えていきたい。また、民間住宅は高齢の単身者の入居に積極的でないという状況もあり、民間住宅は多人数世帯、公営住宅は少人数世帯という住み分けを視野に入れる必要性を感じている。</p> <p>【陣内会長】 「議題4 平成30年度家賃補助対象住宅入居者募集応募状況について」の審議は以上で終了とする。</p> <p>(6) その他</p> <p>ア 「八王子市内でのDV被害者事例件数」について 【事務局説明：大野主査】 5月31日に開催された今年度の審議会において、吉本委員から質問のあった「八王子市内でのDV被害者事例件数」について回答する。福祉総務課作成の福祉の概要より平成29年度の相談件数642件内、一時保護件数14件である。</p> <p>イ 公営住宅の遺品放置について（資料5） 読売新聞の一面に記事があったため、抜粋を紹介する。公営住宅の遺品放置とは、公営住宅に入居していた単身者が死亡し、その遺品等が残され放置されたことにより、次の入居者募集が行えない状況をいう。その公営住宅の遺品放置が全国で1093戸と新聞社の調査で判明したという記事である。中核市・政令市・都道府県へ照会をした数字で、八王子市は1戸であり昨年8月に単身者が亡くなられ、相続人と調整をしているものである。その他にはないが、相続人が部屋を片付けるのに1年近く要するケースもあるため今後も課題になっていくように思う。相続人が居ない場合、相続財産管理人を設定し遺品の帰属先を決定すると民法の規定で決められているが、費用と時間を要するためになかなか進まない状況である。</p> <p>○質疑応答○</p> <p>【金子委員】 市が費用をかけて低樹木を設置していると思われるが、1号棟の低樹木が1050本あり、高樹木が10数本ある。500本枯れて無くなっており、3号棟も90%無くなっている、また5号棟南側の植え込みは0本になっているが、住宅政策課は承知しているか。住民がやり方を知らないのが原因であると思われる。</p> <p>【志萱課長】 樹木の剪定について、低木については住民に、高木については指定管理者に市が依頼をし剪定をしている状況であり、高木の経過については指定管理者から報告を受けているが、低木については指定管理者から報告を受けていないため注意して確認していく必要がある。元本郷団地の件については改めて個別に状況を伺い対応していきたい。</p> <p>【金子委員】 一つ提案がある。マルベリーが依頼している第一グリーンはプロなので住民に剪定の仕方の講習をしたらどうか。</p>
-----------------------	---

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>【陣内会長】 その件については後程個別の話でどうか。</p> <p>【志萱課長】 重要な提案を頂いたため、それを踏まえ団地内の樹木について個別に対応していく。</p> <p>【武田委員】 読売新聞を見て物を片付けていく必要性を再度感じた。</p> <p>【陣内会長】 八王子は件数が1件ということだが、今後しっかり対応していただきたい。</p> <p>【小林委員】 関連して、退去した人が荷物を置いていってしまう場合のルールは市で条例はあるのか。</p> <p>【志萱課長】 基本的には現状回復をしてもらい、片づけずに移転した場合は片づけてもらおうように連絡をしている。</p> <p>【小林委員】 それでも効果がない場合は何らかの法的措置は可能か。</p> <p>【志萱課長】 最終的には代執行の手続きを取ることになるが、大変な手続きになるため、それに至らないように交渉していくということになる。</p> <p>【小林委員】 代執行の一連の流れを法的に根拠立てる条例はあるか。</p> <p>【志萱課長】 条例の中には記載されていないが、国の考えとしては現行の法の中で対応することなので、法関係を確認し法の中で円滑に後処理ができるように市として対応策を検討していきたい。</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>
-----------------------	--