

# 会議録

会議名	令和3年度第1回 八王子市営住宅管理審議会	
日時	令和3年(2021年)12月16日(木) 午後6時00分~午後7時00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、神辺和幸委員 【2号委員】梶原幸子委員(会長)、久保井博美委員、前田佳子委員 【3号委員】小田切君江委員、水田明美委員
	説明者	志萱龍一郎住宅政策課長
	事務局	竹内勝弘まちなみ整備部長、志萱龍一郎住宅政策課長 秋山三成主査、中村真俊主任、松森奨主任、井上遥介主事
欠席者	【1号委員】外池正明委員 【3号委員】國松陽子委員	
議題	(1) 会長の選出について (2) 市営住宅の募集・応募状況について (3) 市営住宅一部住戸の入居対象世帯人数の変更について (4) 市営住宅入居者募集の单身者向募集回の新規実施について	
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	資料1 第23期八王子市営住宅管理審議会委員名簿 資料2 八王子市営住宅管理審議会条例 資料3 市営住宅の募集・応募状況について 資料4-1 市営住宅一部住戸の入居対象世帯人数の変更について 資料4-2 過去3年間の入居対象世帯別の募集戸数と応募者数 資料4-3 2人以上世帯向住戸と3人以上世帯向住戸の管理戸数 資料4-4 2人以上世帯向住戸と3人以上世帯向住戸の空室数 資料4-5 3人以上世帯向住戸応募者の世帯数・各世帯の年度別の比較 資料5-1 市営住宅入居者募集の单身者向募集回の新規実施について 資料5-2 新規募集回設定後の年間募集スケジュール	

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>1. 資料確認【事務局説明：秋山主査】</p> <p>2. 委員紹介</p> <p>3. 開催方法</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) 朝日委員に依頼(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7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>4. 議事</p> <p>前期の会長及び職務代理者が委員として再任されなかったことから、新たな会長選出までの間、事務局の住宅政策課長が進行を務める。</p> <p>(1)「議題1 会長及び職務代理者の選出について」</p> <p>【住宅政策課長】</p> <p>初めに、会長の選出をする。八王子市営住宅審議会条例第5条では、会長は委員の互選により定められている。</p> <p>自薦、他薦はないか。</p> <p>【前田委員】</p> <p>梶原委員を推薦。</p> <p>【住宅政策課長】</p> <p>推薦のとおり、梶原委員を会長としてよろしいか。</p> <p>委員「異議なし」</p> <p>【住宅政策課長】</p> <p>異議なしのため、梶原委員を本審議会の会長とする。</p> <p>【梶原会長】</p> <p>只今会長となりました八王子市議会議員の梶原幸子です。皆様の活発なご意見と議論、また、円滑な審議会運営をさせていただきたいと思っております。皆様の御協力をよろしくお願いいたします。</p>
-----------------------	--

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p><b>【梶原会長】</b>  進行を続ける。まず、職務代理者は、八王子市営住宅管理審議会条例第5条第3項の規定により、あらかじめ会長が指名する委員とされている。  こちらは、久保井委員を指名する。</p> <p><b>【久保井委員】</b>  職務代理者となりました八王子市議会議員の久保井博美です。適正な市営住宅の管理がなされ、住民の皆さまの安心につながるような住宅環境を目指し会長を支えスムーズな審議を努めます。</p> <p><b>【梶原会長】</b>  次に、議席を決定する。  現在、暫定的に着席しているが、不都合がなければ、この議席で進めるがよろしいか。</p> <p>委員「異議なし」</p> <p><b>【梶原会長】</b>  また、会議録署名人は、市営住宅審議会委員名簿の上から順に従って朝日委員としてよろしいか。</p> <p>委員「異議なし」</p> <p><b>【梶原会長】</b>  議事を進行する。</p> <p>(2)「議題2 市営住宅の募集・応募状況について」</p> <p>事務局から説明。</p> <p><b>【秋山主査】</b>  市営住宅の募集・応募状況について説明。  令和3年1月募集の応募状況について、募集戸数は27戸、応募者数は60名、応募倍率は2.2倍。ポイント方式。  令和3年7月募集について、募集戸数は41戸、応募者数は236名、内特別世帯は57世帯、応募倍率は5.8倍。抽せん方式。  令和3年10月募集について、募集戸数は39戸、応募者数は239名、内特別世帯は45世帯、応募倍率は6.1倍。抽せん方式。</p> <p><b>【住宅政策課長】</b>  ポイント方式は、入居希望者の世帯の状況を住宅困窮度として点数化し、その点数が高い方から入居者を決定していく。抽せん方式は、その住戸に対する応募者が住戸数を超えたときに抽せんにより入居者を決定する。その中で、特別世帯とは、特に配慮を要する世帯について当選確率を2倍として入りやすくする優遇抽せんの対象で、ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯。</p>
-----------------------	--

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>【梶原会長】 ただいまの案件について、ご意見、ご質問はあるか。</p> <p>発言無し。</p> <p>(2)「市営住宅の募集・応募状況について」終了。</p> <p>(3)「議題3 市営住宅一部住戸の入居対象世帯人数の変更について」</p> <p>事務局から説明。</p> <p>【秋山主査】 住宅団地の配置、近年の応募状況等を考慮し、市営住宅の住戸に対する応募可能な世帯員数をそれぞれ変更。</p> <p>変更1は、3DKの57.3㎡の住戸の入居世帯人数を3人以上から2人以上への変更。2人世帯向の住戸がない団地について、2人世帯の入居の選択肢を広げること、市営住宅の効率的なストック活用が目的。</p> <p>変更1の経緯は以下のとおり</p> <p>① 大和田・高倉地域には2人世帯向住戸が少なく、その地域の市営住宅に2人世帯が入居することが難しい。</p> <p>② 近年の応募人数は、3人以上世帯向の住戸の応募者に比べ、2人以上世帯の住戸の応募者が多い傾向にあること。</p> <p>過去3年の入居対象世帯別の募集戸数と応募者数を見ると、各年度とも2人上世帯向の応募者が3人以上世帯向の応募者を上回り、倍率も約2倍。</p> <p>③ 3人以上世帯向住戸が2人以上世帯向住戸を上回り管理戸数の需要と逆転。管理戸数は、変更前の2人以上世帯向の合計数が489戸、3人以上世帯向の合計が499戸。変更後は、2人以上世帯向の合計が557戸、3人以上世帯向が431戸。57.3㎡の68戸を2人以上世帯向とし、需要と供給のバランスを保つ。</p> <p>また、高倉、明神、大和田、大谷団地は、2人世帯が申込みことのできない地域だったが、変更により申込みが可能となる。</p> <p>④ 2DKの空室が減少と3DKの空室の増加。</p> <p>空室数は、変更前の2人以上世帯向の空室の合計は45戸、3人以上世帯向の合計が54戸。③同様、57.3㎡の住戸を2人以上世帯向とし、空室の増加と、2人世帯で申込み不可だった団地の地域へ申込みを可能とする。</p> <p>変更2は、4DKの79㎡の住戸の入居対象世帯人数を5人以上から4人以上とする。市内の世帯構成や応募状況から推測される現状に則した住宅供給を図り、市営住宅の効率的なストック活用を行うことが目的。</p> <p>変更2の経緯は以下のとおり。</p> <p>① 近年の3人以上世帯向の応募者の世帯数の内訳において、5人以上世帯の応募者が少なく、4人世帯の応募は一定数あること。</p> <p>3人以上世帯向の世帯数の内訳は、募集戸数100戸、3人世帯は191名、4人世帯は68名、5人以上世帯が16名。各募集回数とも、4人世帯の応募者は5人以上世帯の応募者を大幅に上回っている。</p> <p>② 4DK住戸がある高倉団地、大和田団地が建設された当時の昭和60年と比べ、市内の5人以上の世帯は約40%減少していること。</p>
-----------------------	---

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>国勢調査によると、3人世帯数は増減率 79.8%、5人以上世帯は-40.1%。4人世帯は減少しているものの一定数いるが、5人以上世帯は、減少。総数も他の区分よりも少ない。</p> <p>③ 5人以上世帯向の募集は、過去2回連続で入居者決定に至らず、現在も空室となっていること。</p> <p>変更時期は、令和4年1月市営住宅入居者募集から。</p> <p><b>【住宅政策課長】</b> 3DKの57.3㎡の住戸の変更により、高齢夫婦や2人世帯のひとり親世帯でも申し込みができるという効果がある。</p> <p>また、4DKの79㎡は、5人以上世帯が対象のため4人世帯が申込みなかったことから、過去2回募集をしても応募者がいない、若しくは辞退で、空室となっているので、住宅ストックの活用のためにも変更する。</p> <p><b>【梶原会長】</b> ただいまの案件について、ご意見、ご質問はあるか。</p> <p><b>【朝日委員】</b> 変更2は、入居者が決定にも至らない、また、5人以上世帯の減り方が大きい等で変更の理解はできるが、変更1は、2人世帯の申込みによって倍率の上昇等により、3人以上世帯にとって不公平になることはないのか。</p> <p><b>【住宅政策課長】</b> 2人世帯が申し込める住戸は、3人以上世帯の方々の当せん確率は下がる可能性はあるが、今回変更するのは57.3㎡の3DKのみで、他の3DKで3人以上世帯だけが申し込める住戸は今回変更する住戸よりも多く確保している。</p> <p>このことと、区分が変更された住戸にも引き続き3人以上世帯が申し込むことができることを合わせ、均衡は図れると考える。</p> <p><b>【朝日委員】</b> 64.8㎡が2人以上世帯向となっている理由は何か。</p> <p><b>【住宅政策課長】</b> 型別供給標準表に沿って応募できる世帯人数を決定している。</p> <p>2DKは2人以上世帯、3DKは3人以上世帯という原則だが、住戸の専用面積で見ると、今回変更の57.3㎡は、2人以上世帯の区分である。</p> <p>3DKの64.8㎡は、この標準の中では3人以上世帯向だが、この住戸は、子育て世帯向の定期使用住宅で、期限のある入居で子育て世帯限定で募集をすることとなった。そのため、子育て世帯のうち、親ひとり子ひとりの世帯だけがこの住宅に申し込めないことを防ぐために、この24戸の住戸は、面積は広いが、2人以上世帯向とした。</p> <p><b>【梶原会長】</b> 他にご意見等はあるか。</p> <p>他の発言はなし</p>
-----------------------	--

<p>会議の内容 (要旨)</p>	<p>(3)「市営住宅一部住戸の入居対象世帯人数の変更について」終了。</p> <p>(4)「議題4 市営住宅入居者募集の単身者向募集回の新規実施について」</p> <p>事務局から説明。</p> <p><b>【秋山主査】</b></p> <p>市営住宅の応募の機会の確保を図るため、単身者向入居者募集の回数を、年2回(7月と10月)、から年3回(4月と7月と10月)に変更。</p> <p>単身者の応募機会の確保と家族向住戸の応募者との機会の均衡の確保と、募集機会の増加により、発生した空室により早く入居者を割り当て、単身者への住宅確保の充実と回転率向上による住宅ストックの有効活用を図ることが目的。</p> <p>新規単身者向募集は、毎年4月に行う。</p> <p>経緯は以下のとおり。</p> <p>現在、市営住宅入居者募集は、毎年、7月、10月、1月の年3回の実施だが、1月募集は、ポイント方式のため、単身での入居希望者は、応募の対象外。そのため、単身者の応募機会は、7月と10月の年2回のみとなっている。</p> <p>また、10月募集から次回実施までの期間が長いため、9～10月頃に空室となった単身者向住戸は、7月募集の応募者が入居する翌年11月頃まで空室のままになってしまう。</p> <p><b>【梶原会長】</b></p> <p>ただいまの案件について、ご意見、ご質問はあるか。</p> <p>発言無し。</p> <p>(4)「市営住宅入居者募集の単身者向募集回の新規実施について」終了。</p> <p><b>【梶原会長】</b></p> <p>予定の議事は終了。他にご発言はあるか。</p> <p><b>【久保井委員】</b></p> <p>今回の内容は、基本的に市営住宅の入居者の高齢化や核家族化が大きな背景としてあると思うが、それに伴って今回の変更により、市営住宅を必要としている方が効率よく入れるような仕組みに改正されていると感じた。</p> <p>高齢化により、免許の返納や車を持っていない方が多くなり、駐車場の利用者の減少が推測されるが、契約状況はどうなっているか。</p> <p><b>【住宅政策課長】</b></p> <p>737区画中、412区画使用。貸し出しをしていない区画を差し引いても空き区画は305。団地により差はあるが空き区画は増加している。</p> <p>ご指摘のとおり、高齢化に伴い、市営住宅の入居者だけではなく、市営住宅の周辺にお住まいの方へのサービスも含め、介護車両の駐車場使用の希望はある。</p> <p>有効に活用できるよう1日単位で貸し出せるような仕組みの構築を考えている。</p> <p>現在、民間事業者と接触しながら検討しているが、市の財産の使用という観点でも整合が図れるかを検討している段階。</p>
-----------------------	---

会議の内容 (要旨)	<p>【久保井委員】</p> <p>家族、デイサービスが迎えに来る方や訪問介護利用者が増えている中で、安心して 駐車できる環境は大切である。</p> <p>他の発言はなく、閉会。</p>
---------------	---