

会議録

会 議 名		令和５年度第１回　八王子市営住宅管理審議会	
日　　　時		令和５年（2023年）11月20日（月）　午後６時00分～午後６時40分	
場　　　所		八王子市役所事務棟　８階　805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】小林裕恵委員（会長）、立川寛之委員、渡口禎委員 【３号委員】小田切君江委員、永井未織委員、中島恭子委員	
	説明者	小島昭仁住宅政策課長、金子貴桎主査、永井理主査	
	事務局	竹内勝弘まちなみ整備部長、小島昭仁住宅政策課長、金子貴桎主査、永井理主査 田島徳人主任、宮坂有輝主任、井上遥介主任、吉野寛臣主事、峯崎桃花主事	
欠　席　者		【１号委員】神辺和幸委員	
議　　　題		(1) 会長の選任について (2) 市営住宅の募集・応募状況について (3) DV 被害者等の入居資格について (4) 市営住宅の管理状況等について	
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　　　市営住宅の募集・応募状況について 資料 2-1　　DV 被害者等の入居資格について 資料 2-2　　八王子市営住宅条例《抜粋》 資料 2-3　　配偶者暴力防止法　新旧対照表（法第 10 条関連） 資料 3　　　市営住宅の状況等について その他 資料　第 24 期八王子市営住宅管理審議会委員名簿 その他 資料　八王子市営住宅管理審議会条例	

会議の内容 (要旨)	1 資料確認【事務局説明：永井主査】 2 開催方法 (1) 会議及び会議録の公開の可否 ア 会議は原則公開 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 (2) 会議録 ア 事務局にて要点筆記のうえ、原則公開 (3) 会議録署名人の決定 ア 朝日委員に依頼 (4) 傍聴人の確認 なし (5) 会議の成立 ア 9名中8名出席 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 3 議事 (1)「議題 1 会長及び職務代理者の選出について」 改選後、初めての審議会のため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。 【小島課長】 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るとなっているが慣例により市議会議員の方をお願いしており、立候補がなければ市議会議長から推薦をいただいている小林委員をお願いしたいと考えているがよいか。 委員「異議なし」 【小島課長】 異議なしのため、小林委員を本審議会の会長とする。 【小林会長】 『只今会長となりました八王子市議会議員の小林裕恵です。皆様の活発なご意見と議論になりますよう努めます。また、円滑な審議会となりますようご協力をお願いいたします。』 【小島課長】 ここからの職務代理者の選出及び議事進行につきましては、小林会長にお願いします。 【小林会長】 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、立川委員を指名する。
-----------------------	---

会議の内容 (要旨)	【立川委員】 『職務代理者となりました立川です。職務代理者は、条例上は会長が職務をできない場合に代理するという立場にあるため、そのような場合には対応していきます。会長を補佐して円滑な会議に努めます。』 【小林会長】 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。 委員「異議なし」 【小林会長】 朝日委員へは事務局から連絡をお願いいたします。 【小林会長】 つづいて、議事を進行する。 (2)「議題 2 市営住宅の募集・応募状況について」 事務局から説明。 【金子主査】 市営住宅の募集には、「抽せん方式」・「ポイント方式」・「随時募集」がある。 令和 5 年 1 月に「ポイント方式」の募集を実施。「ポイント方式」は、入居申込者が住宅に困っている度合いを項目ごとにポイント化し、合計ポイントの高い申込者が入居できる。募集戸数 19 に対して、応募者数 42 名、応募倍率 2.2 倍。 令和 5 年 4 月・7 月・10 月には 3 回、「抽せん方式」の募集を実施。4 月募集は、募集戸数 3 に対して、応募者数 118 名、応募倍率 39.3 倍。7 月募集については、募集戸数 22 に対して、応募者数 171 名、応募倍率は 7.8 倍。10 月募集については、募集戸数 21 に対して、応募者数 201 名、応募倍率は 9.6 倍。 「随時募集」は、定期募集にて申し込みがなかった単身者向け以外の住戸に対して、随時、入居申し込みを受け付け、先着順にて入居者を決定するものであり、令和 5 年 3 月から実施している。応募実績については、配付資料のとおりだが、2 人以上世帯向け住戸は、全住戸に対して応募がある一方、3 人以上世帯向け住戸は、応募者数が募集戸数を下回る状況。 市としては、随時募集が、定期募集で入居者の決まらなかった住戸について募集をしていること、および、先着順で入居者を決定しているため競合がないことを鑑み、随時募集においては、入居の需要に対して適切に住戸を提供するために、世帯向け入居可能人数の区分をなくし、単身者でなければ、2 人以上世帯向け用・3 人世帯以上向け用・4 人以上世帯向け用のいずれのタイプの住戸への応募が可能とすることを試行していく。 なお、試行の結果と今後の方針については、次回以降の審議会で報告する。 【小林会長】 ただいまの案件について、ご意見、ご質問はあるか。
-----------------------	---

会議の内容 (要旨)	【渡口委員】 世帯数の制限の解除は、いつの募集から行うのか。 【小島課長】 先日、10月募集の募集残戸数が確定したため、次回の随時募集である12月から実施していく。3人以上の制限は法律上のものではなく、区別することでより多くの方を入居させるためのものであったため、制限をなくしていく。試行後も家族向けの部屋が余るようであれば、単身者も申込みできるように変えていくような制度や戸数に検討しなければいけないので試行したい。 当然、部屋が広くなれば家賃も高くなるが、そこは、入居者に選択してもらうことになる。 【小林会長】 他にご意見、ご質問はあるか。 【外池委員】 単身者も応募できるようにしたとして、全ての住戸を開放するわけではなく一部ということで間違いないか。 【小島課長】 間違いない。 【立川委員】 人数制限の緩和の試行には賛成である。報告の内容から視野を広げた話になるが、募集のデータを見ると単身者向けの倍率が高く、ミスマッチが生じている。統計的な人口推計を見ても、単身世帯は特に高齢世帯を中心に増えていくことは目に見えている。一方で、住戸タイプの状況を見ると、単身及び単身・2人以上の部屋は、管理戸数の25%しかない。需要予測を考えたときに今のままで、供給は大丈夫なのか。今後再整備を検討していく団地もある中で、ぜひ、需要予測とマッチした再整備や、リノベーションによる既存団地の整備等も必要ではないかと意見する。 【小島課長】 そのとおりである。団地は、従来家族向けの住宅を想定して作られていたが、社会の状況は変わってきている。近年建替えた団地については、単身者向けの住戸も作っているが、リノベーション等も考えていかなければいけないと考えている。 【小林会長】 他にご意見、ご質問はあるか。 【中島委員】 表に家賃を書いてほしい。狭い部屋から広い部屋になるにつれて家賃を高くしていき、人数の区分けをなくして、金額で入りたい部屋を選ぶ方式にすると、単身者向け住戸に集中している応募が分散されるのではないか。
-----------------------	---

会議の内容 (要旨)	【小島課長】 経営的に見れば、人数に関係なく家賃収入を見ることになるが、公営住宅であると、住宅に困っている人をより多く救わなければいけないため、ご意見を基にバランスを見ながら検討していきたい。 【小林会長】 他にご発言はあるか。 発言無し。 (2)「議題 2 市営住宅の募集・応募状況について」終了。 (3)「議題 3 DV 被害者等の入居資格について」 事務局から説明。 【金子主査】 これらは、「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律」、通称「DV 防止法」といわれている法律の一部を改正する法律が令和 6 年 4 月 1 日から施行されることに伴い、DV 被害者等の単身者の入居資格に関する規定を改正する。 DV 防止法は、配偶者からの暴力の防止と被害者の保護を目的としている。DV 防止法の改正により、保護命令制度の内容が拡充されることで、これまで法第 10 条第 1 項にまとめて規定されていた接近禁止命令及び退去等命令が 2 つに分けて規定されたことから、新たに追加される法第 10 条の 2 を保護命令の根拠規定として条例に追加する。 【小島課長】 補足。内容や対象を変えるわけではなく、条文の規定が分かれたので、所謂規定整備として、文言を変える改正になる。 【小林会長】 ただいまの案件について、ご意見、ご質問はあるか。 発言無し。 (3)「議題 3 DV 被害者等の入居資格について」終了。 (4)「議題 4 市営住宅の管理状況等について」 事務局から説明。 【永井主査】 管理戸数は 1,486 戸でそのうち維持保全・個別改善は 1,179 戸、新たな整備は 231 戸、用途廃止は 76 戸としている状況。 市営住宅の整備や管理方針等については、八王子市営住宅整備管理計画により定めて
-----------------------	--

会議の内容 (要旨)	いる。計画を策定した平成 29 年度からの状況変化として主に 2 点ある。 一つ目の状況変化としては、必要ストック数の推計値について。計画期間の最終年度となる令和 8 年度時点での必要ストック数の推計は、1,288 戸でストック数との差として 204 戸余剰となる。ただし、使用しているデータは平成 25 年の住宅・土地統計調査の数字を利用しており、算出プログラムも見直されたプログラムがでていることもあり、時点更新の検証が必要となっている。そこで、新たに国土交通省から示されたプログラムと平成 30 年の住宅・土地統計調査の数字を利用すると、令和 8 年度時点での必要ストック数は 1,092 戸という結果となった。現在のストック数との差は 394 戸の余剰となる状況が推計されている。住宅土地統計調査は今年度新たに実施しているため、データが公開される来年度以降改めて時点更新による検証が必要となり、その結果は次期計画に反映することとなる。 二つ目の状況変化としては、長房第一団地の状況が挙げられる。長房第一団地は低層棟・中層棟合わせて 336 戸ある市営住宅の中で最も大規模な団地となっているが、昭和 30 年代に建てられ老朽化が進んでいる状況であり、今後の団地の方向性を検討していく必要がある。検討の方向性としては、平屋建て 54 戸と 2 階建て 132 戸の合計 186 戸については現行の計画では「再整備」に位置付けられているが、先ほど説明した、新たに推計した R5 推計で考えると、「再整備」とした団地をすべて用途廃止したとしても、将来的な必要ストック数は満たすため、用途廃止を含めた検討が必要な状況となっており、4・5 階建てについては現行計画では「個別改善」に位置付けられているが、2032 年頃に耐用年数を満了するため、他団地の集約を見据えた建て替えを含めた事業手法の検討が必要となっている。これらは次期計画の中であらためて位置づけの変更を検討していく。 以上の変化があるが、基本的には現行の計画期間内においては現行計画に大きく影響を及ぼさない内容であることから、中間改定ではなく、次期計画の策定時に見直した内容を反映していきたい。 そこで、八王子市営住宅整備・管理計画の見直し予定について、現行計画の八王子市営住宅整備・管理計画については、計画期間を平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年計画としており、本計画で示されている市営住宅の必要ストック数については、平成 25 年の住宅・土地統計調査を基に算出しているが、この住宅・土地統計調査は 5 年に一度全国調査として行われ、新たに今年度調査を実施しているため、この最新のデータが出る来年度以降に改めて市営住宅必要ストック数を算出し、次期計画に反映したい。また、次期計画は令和 9 年度から令和 18 年度までの 10 年間を計画期間としたものとするため、市営住宅必要ストック数は令和 18 年度を見据えたものとして算出していく予定。 また、新たに算出した市営住宅必要ストック数を基に、長房第一団地を中心に活用手法を見直し、計画に位置付ける。 なお、次期計画の策定については主に令和 8 年度中の作業となることから、審議会において確認をいただくこととなるので、皆様の御協力をお願いしたい。 【小林会長】 ただいまの案件について、ご意見、ご質問はあるか。 【渡口委員】 維持保全・個別改善、新たな整備、用途廃止とあるが、いずれも今も入居者は住んでいるということか。
-----------------------	--

会議の内容 (要 旨)	【小島課長】 そのとおり。 【渡口委員】 推計プログラムにより算出した結果、将来的に市営住宅は余るという結果になるとのことである。長房団地にアンケート調査を送っていると思うが、これを踏まえてのことなのか。 【小島課長】 長房団地の今後の方向性を検討するためにアンケート調査を実施したところである。入居している方が困らないように、状況をお伺いしたいという趣旨ではあったが、調査が届いた方にとっては移転しなければならないのかと思われた方もいたので、そういうことではないという趣旨の補足の手紙も出しながら、アンケートを実施した。 【渡口議員】 丁寧にやっていただければと思う。 また、今回は触れていないが、セーフティネット住宅制度があり、民間賃貸住宅と連携・共有しながら進めていくほうが、建て替えをして環境設備も整えなければならないなど新たなコストをかけるより、これからの八王子の未来につながるのではと考える。 【小島課長】 セーフティネット制度は、法体系は公営住宅とは異なるが、仰るとおりで、将来的に住宅ストックが余ってくるということなどから、セーフティネット住宅で家賃補助住宅を始めたところがある。一方で市営住宅については新たに建てる場合、借り上げる場合などが考えられる。今後はストック、推計、費用対効果など様々な面を見極めながら考えていきたいと考える。 【渡口議員】 今の時代データがいろいろあると思う、共有できる部分は少ないかもしれないが、問題意識は少子高齢化や住宅ストックなどを踏まえると、データをオープンにしていけると若い世代の人たちのためになると思う。 【小林会長】 他にご発言はあるか。 発言無し。 (4)「議題 4 市営住宅の管理状況等について」終了。 【小林会長】 予定の議事は終了。他にご発言はあるか。 他の発言はなく、閉会。
------------------------	--