

会議録

会 議 名	令和6年度第 1 回 八王子市営住宅管理審議会	
日 時	令和6年（2024年）12月10日（火） 午後6時00分～午後6時45分	
場 所	八王子市役所事務棟 8階 801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、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、竹内均主査、井上遥介主任
	事務局	小林中まちなみ整備部長、小島昭仁住宅政策課長、金子貴桎主査、竹内均主査、宮坂有輝主任、井上遥介主任、伊藤実香主任、峯崎桃花主事
欠 席 者	【1号委員】神辺和幸委員 【3号委員】永井未織委員	
議 題	(1) 市営住宅の募集・応募状況について (2) 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の改定について (3) 市営住宅入居者募集における電子申込みの導入について（報告） (4) 八王子市営住宅及び共同施設指定管理者候補者について（報告） (5) 承継不許可者に対する明渡訴訟の提起について（報告）	
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 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の改定について ・資料 2－2 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 新旧対照表 ・資料 2－3 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 3－1 市営住宅入居者募集における電子申込みの導入について（報告） ・資料 3－2 行政手続のオンライン化の推進について ・資料 4 八王子市営住宅及び共同施設指定管理者候補者について（報告） ・資料 5－1 承継不許可者に対する明渡訴訟の提起について（報告） ・資料 5－2 八王子市営住宅条例第 15 条、同施行規則第 14 条 ・資料 5－3 八王子市営住宅の入居の承継の許可に関する要領 ・資料 5－4 委任専決事項の指定について
---------	--

会議の内容 (要 旨)	1 資料確認【事務局説明：竹内主査】 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7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) 「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】 市営住宅の募集は、「定期募集」と「随時募集」があり、定期募集については、抽せん方式とポイント方式で、随時募集については申込みを随時受け付け、先着順で入居者を選定している。 令和6年中の市営住宅の募集・応募実績を報告。 令和6年1月に「ポイント方式」での定期募集を実施し、令和6年4月・7月・10月には「抽せん方式」での定期募集を実施した。 募集実績は、資料のとおり。 定期募集での傾向として、依然单身者向け世帯の倍率が高く、家族向け住戸では、特に築年数の経っている団地について、応募者数が募集戸数を下回る事例も散見される。 定期募集で入居者が決まらなかった住宅については、随時募集にて再度入居者を募集している。 また、随時募集では、前回審議会で報告した通り、入居可能人数の区分の緩和を試行した。 区分を緩和した3人以上世帯向け住戸への2人世帯の応募は、一部住戸で事例があり、世帯数は7件。 試行前と比較して募集残となる住戸数が減少したことから、入居可能区分の緩和は、入居希望者の受け入れに一定の効果があると判断できるため、今後も随時募集においては、この緩和を継続していくこととする。 【小林会長】 ただいまの案件について、意見、質問はあるか。 【渡口委員】 单身者の倍率が高い。応募状況はどのようになっているのか。
------------------------	--

【小島課長】

単身者の応募状況は、団地によって少し倍率が異なる。
例えば、元本郷団地や中野団地は人気が高く、全体としても倍率は上がっている傾向がある。

【渡口委員】

高齢単身世帯は、社会現象的にも今後増えていくと思うが、何か考えていることはあるか。

【小島課長】

市営住宅については、4人世帯をベースに作られており、他市では間取り変更し複数の単身者向け住宅とする手法もある。

世帯人数の緩和ということで、今後、もし空きが出てくれば多少広くても単身の方に入ってもらうことも議論をできればと思っている。

しかし、今回試行している中では2人世帯でもかなり応募があり、単身の方に回せる部屋については、もう少し動向を見ていきたい。

【渡口委員】

シェアハウスという考え方も検討していいのでは。現在の倍率から見ても、色々なバリエーションを考えることが重要であり、より開かれた形での募集を要望する。

【小林会長】

他に意見、質問はあるか。

【立川委員】

民間の学生向けのアパートは今相当空いている。

空き家率も高まっているという状況で、その既存ストックを活用していくことが重要。例えば、1棟丸々市が借り上げて、それを市営住宅として提供していく方向も考えられるのではないか。

学生向けであれば基本的には単身者向けの作りになっている。

有効活用できるのでないかと思うが、検討していく考えはあるか。

【小島課長】

セーフティネット制度で民間住宅に入居してもらう制度もある。

また、市が借り上げるといったことについても、今後市営住宅をどう維持していくかを考える上で、管理計画の改定の際にも議論が必要と思っている。

老朽化している団地もあるが、建設をするのではなく、既存ストックを活用していく。例えば、UR物件、単身者向けの学生寮などを借り上げることを考えていく必要がある。

【小林会長】

他に意見、質問はあるか。

発言なし

(1)「市営住宅の募集・応募状況について」終了。

(2)「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の改定について」

事務局から説明。

【井上主任】

「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」にある困窮度を測る「同要領4条 別表（住宅困窮度配点表）」の改正についての説明。

住宅困窮度配点表を改正するにあたり第2条と別表を改正、八王子市営住宅条例との重複した規定であるため第3条を削除、文言整理等で記載の条項を改正する。

まず始めに、全体に関する事項である配点項目の非住宅の欄を廃止し、住宅・非住宅を統一して配点する。

次に、各項目についての改正箇所を説明。

① 居住環境の改正箇所 3 か所の説明。

1 か所目は「非住宅に居住している」の配点の 20 点から 10 点への変更。

現在、非住宅とは一律で居住設備が無い建物とみなし、20 点の加算としているが、「4 居住設備」の項目においても居住設備がないことについて加算があることから、二重加算を是正する。

居住設備が整った非住宅も存在するため、この 2 点が改正理由。

2 か所目は「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建物に居住している」の配点の 5 点から 3 点への変更。

耐震性がなく倒壊等の危険性が高い旧耐震基準の建物であるが、改修等により耐震化が進んできたことで、旧耐震基準の建物であっても耐震性が確保されつつあることを踏まえ改正。

3 か所目は「土砂災害特別警戒区域内に居住している 配点 3 点」の新設。

被災の可能性が高い地域であるため、住宅困窮として加点する必要があると判断し新設する。

次に、②世帯状況の改正箇所の説明。

「DV 被害者世帯」の項目を削除する。

改正の理由は、DV 被害者支援を所管している福祉部生活自立支援課と住宅政策課との DV 被害者支援の方向性を統一させるため。

市営住宅における DV 被害者の支援は、現在行っている市営住宅の緊急一時使用制度により避難場所として仮住まいを提供することで継続していく。

続いて、③収支状況の改正項目 3 箇所の説明。

1 か所目は「家賃負担率」の生活保護利用者の計算方法の修正。

2 か所目は同じく「家賃負担率」の配点欄に 0%～20%未満 0 点を表記する改正。

現在の生活保護利用者に対する計算式では、実情に合った数値を算出できていないため改正する。また、0%～20%未満 0 点の表記の追加については、配点自体の変更はないが、配点の明確化を目的として追記する。

3 か所目は「収入分位 市営住宅における月額認定家賃が収入分位Ⅰに該当する 配点 5 点」の新設。新設の理由は、「家賃負担率」の項目だけでは、その者の住宅困窮度を正確に把握することは難しいことから、「家賃負担率」の項目を補完し収支状況において的確に住宅困窮度を測りことができるようにするため、また、所得が特に低いことは、住宅困窮になるだけでなく生活困窮に直結してしまうことから、所得金額に対して直接的に加点ができるようにするための 2 点とする。加点の範囲は、市営住宅における所得が 0 円～104,000 円にある世帯が該当する収入分位Ⅰとし、生活保護利用者は、住宅扶助費を支給されていることから、本項目の加点対象外とする。

最後に、④その他の改正箇所について。

「申込み回数 平成 30 年 4 月以降の募集における落選回数」を過去 2 か年度における落選回数に変更する。

これは、本要領の施行から 6 年が経過した現在では、対象期間が長すぎるため、常に一定の期間を対象とするための改正。

【小林会長】

ただいまの案件について、意見、質問はあるか。

【朝日委員】

一点目は、居住状況の新設項目の「土砂災害特別警戒区域内に居住している」について。改正の趣旨は理解できたが、土砂災害区域以外の災害リスクとの兼ね合いについては、どのように考えるのか。

二点目は、DV 被害者世帯の項目がなくなることについて。緊急については、継続ということだが、恒久的な居住の支援は、加点はしなくともなんらかの形で支援につながる事となっているのか。

【小島課長】

災害警戒地域については、災害の種類はいくつかあるが、直接的な影響があるのは土砂災害が大きいと考えている。水害の場合については、面的な被害となり、土砂災害の場合は数軒という部分的であり、危険度が明白であるという点から今回選定をしている。

それから、DV 被害者への恒久的な支援については、居住支援協議会という市が事務局を担っている組織があり、民間のアパートを一緒に探すなどの対応をしている。

【朝日委員】

居住支援協議会を通じて民間の住宅を探すという感じか。

【小島課長】

物件を紹介してくれる協力店があり、協力店へ相談し、住宅を探せるような仕組みになっている。

【小林会長】

他に発言はあるか。

【立川委員】

居住状況の項目について、「昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建物に居住している」というところの説明は、凄く妥当だなと思ったが、一方で、昭和 56 年 5 月 31 日以前のものであっても一定の耐震改修や、リノベーションを加えることによって、現時点での耐震基準を満たしている可能性も 0 ではない。

そうすると昭和 56 年以前だとしても、現時点での耐震性が確保されていることが分かれば、加点しなくてもよいと思うがどう考えるか。

【小島課長】

申込者は賃貸住宅に住んでおり、耐震性の有無の証明は難しいため、こういう判断に

なっている。

【小林会長】

それでは、ポイント方式による入居者検定事務取扱要領の改善について提案内容どおり決定したいと思うが、異議はないか。

【全員】

異議なし

(2)「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の改定について」終了。

(3)「市営住宅入居者募集における電子申込みの導入について」

【井上主任】

本市では、社会における昨今のデジタル化の動きを受け、行政手続きのオンライン化を令和7年度中に積極的に進めていく方針が示されている。

そのことを踏まえ、市営住宅においても行政手続きのオンライン化を進めていく。

オンライン化の手法は「ぴったりサービス」というマイナポータルのサービスの一つを活用してく予定。

市営住宅においては、令和7年度中に入居申込手続きのオンライン化を導入していく。現在、紙媒体のパンフレット及び申込書を使用し、郵送のみの申込みとなっているが、オンライン化により申込書の郵送受付に加えて、ぴったりサービスでの電子申請を併用していく。

【小林会長】

ただいまの案件について、意見、質問はあるか。

【渡口委員】

オンライン化ということだが、紙の媒体はどの程度減らす予定なのか。

【小島課長】

現時点では、どの時期かもはっきりしていないが、急に紙媒体の数を減らしていくことは、今のところ考えてはいない。

申し込み状況に応じて考えていく。

いきなり全て電子にしてしまうのは難しいため、様子を見ながらと考えている。

【渡口委員】

相手があることなのでしっかり状況を見ていただきたい。

デジタル化の計画については、市民の方に理解をしていただけるような形で取り組んでいけると丁寧。

【小林会長】

他にあるか。

【朝日委員】

応募者のいろいろな状況がマイナンバー情報と連携されるのか。

【小島課長】

マイナンバーの入力は不要で、情報の連携といった考えとはひも付かない。
単純に個人でオンライン申請ができるというもの。

【朝日委員】

情報連携が実現すると、いろいろ活用できそうだった。

【小島課長】

今のところは電子を使った申し込みだが、将来的には情報連携を見据えた中で、このシステムを使っているところだと思う。

慎重に考えながら、市民の方が情報連携をすることで、便利になるのであれば、そちらにシフトしていくものであろうと考えている。

【小林会長】

他に発言はあるか。

発言なし

(3)「市営住宅入居者募集における電子申込みの導入について」終了。

(4)「八王子市営住宅及び共同施設指定管理者候補者について」

事務局から説明。

【竹内主査】

市営住宅等の管理を行っている指定管理者の指定期間が令和 7 年 3 月末までとなり、昨日 12 月 9 日に令和 6 年第 4 回市議会定例会都市環境委員会において次期指定管理者が審議されたので報告する。

「指定管理者」は、現指定管理者の一般社団法人 マルベリーライフとなった。

指定期間は、「令和 7 年（2025 年）4 月 1 日から令和 12 年（2030 年）3 月 31 日までの 5 年間」となる。

選定方法は、「公募」によるもので応募は 1 者。

なお募集要項の配布と現場説明には他に 1 者が参加。

選定理由は、候補者となったマルベリーライフは評価項目すべてにおいて合格基準である 6 割以上の評価点を獲得し、指定管理者としての実績を活かし、地域との協働や連携、地域経済の振興などについて、優れた計画を提案し、また入居者の良好な居住環境の実現を目指した具体的な取り組みが示されていることから、指定管理者候補者としてふさわしいと判断した。

選考経過は、一次選考で書類及び応募資格について確認し、二次選考で学識経験を有する者、企業会計等実務経験を有する者、まちなみ整備部長などが参加する評価会議を開催し、プレゼンテーション及び事業計画書について評価及び意見を聴取し、二次選考の合格者として決定した。

評価項目は、団体の能力を評価する項目として 10 項目、提案事業の内容を評価する項目として 10 項目を設け、合格基準は各評価項目すべて 6 割以上とした。

9月に開催した評価会議においてプレゼンテーション及び事業計画書を確認し、団体の能力は200点満点中161点、提案事業の内容は200点満点中153点で各評価項目すべて6割以上の評価となった。

価格評価もふくめた合計は、714点満点中628点となり、100点満点換算で87.9となった。

指定管理料提案額は、5年間の合計で592,625,000円の提案額で、令和6年度当初予算として事業内容や実施年度、実施体制などについて査定を行い設定した上限額の594,155,000円以内となっている。

【小林会長】

ただいまの案件について、意見、質問はあるか。

【立川委員】

指定管理料は5か年で初年度のみ高くなっており、2年目以降は同額となっているが、どのような理由か。

【竹内主査】

新しい提案として従来のものに加え、空き地の防草シートの設置やスペアキーの作成など、初年度に投資を行った上で、5年間の管理を行っていくため、初年度が高くなっている。

【立川委員】

新規提案にかかわるイニシャルコストということだが、2年目以降が心配。

昨今物価が上昇しており、さらに最低賃金も右肩上がりの状況で、人件費のそれらをこの5年間の中に見込まないということ自体が極めて不自然。

指定管理者候補者は問題視していないのか。

【小島課長】

ご指摘通り本来ならばその物価上昇を見込み、積算をすることが正しいが、基本的に市の提示の仕方が5年間の合計で条件額を示しており、マルベリーライフも何期も指定を受けているおり、必要なものをならして提案していると思われる。

指定管理者のガイドライン上の作り方や募集要項の中で、きちんと考えていくような全体制度にしていく必要があると認識している。

【立川委員】

総額の中で、折込済みということならば理解した。

【小林会長】

他に発言はあるか。

(4)「八王子市営住宅及び共同施設指定管理者候補者について」終了。

(5)「承継不許可者に対する明渡訴訟の提起について」

【井上主任】

本件は、市営住宅の名義人が死亡し、同居人がその市営住宅の使用権を承継できない

事例であり、承継が認められないため住宅を明渡さなければならないにも関わらず、明渡をせず不法占有となっている者に明渡及び損害金支払の請求について、訴訟を提起する報告。

まず、市営住宅の使用権の承継について説明。

本市市営住宅では、名義人が退去したときに同居者が使用権を承継できる規定が定められており、使用権の承継は当然に認められるわけではなく、要件を満たした者のみ承認される。

本件では、名義人の死亡による退去のため退去の事由は満たしているが、同居者の要件のいずれにも該当しないため、承継不許可となる。

現在、訴訟手続きにかかる決裁中であり、名義人の死亡から現在までの経緯をまとめていますので時系列に沿って説明する。

令和4年11月16日 名義人が死亡したため、明渡事由が発生。猶予期間を経て、市営住宅を退去しなければならなくなった。

令和5年5月17日 6か月の猶予期間を経て、明渡期限が到来したにもかかわらず、明渡がなされなかった。

しかし、本人の資力が低いこと、生活自立支援課の支援を受けて明渡のために活動していることを鑑み、市営住宅に居住しながら明渡に向けた活動を継続することを了承した。

しかし、状況の進展がないことから、令和6年2月に面談を行ったところ、自主的な明渡の可能性は低いと判断したため、令和6年3月21日付で令和6年3月31日を期限として入居許可取消予告と明渡請求を行った。

その後、期限も迎えても明渡がなされないため、令和6年4月1日より不法占有者となった。

不法占有者となったのと同時期に、本人から生活保護利用の意思表示があったため、訴訟の提起を一旦保留。これは、生活保護の利用により、転居費用の支給されることや住宅扶助費の代理納付があるため、民間住宅を賃貸しやすくなり、明渡が履行される可能性が高いと判断した結果。

その後、本人から生活保護を利用しない意思表示があったため、保留していた訴訟手続きを開始し、現在に至る。

現在、訴訟の提起について決裁中だが、決裁後、順次訴訟を開始する。

市の勝訴した場合、対象者は、市営住宅の明渡と損害金の支払いが命じられ、期限までに命令を履行できないときには、裁判所に強制執行を申し立てる。

強制執行が行われると、生活困窮者となることが予想されるため、訴訟手続きの進捗状況を生活自立支援課と共有し、確実な支援を行えるよう体制を整えていく。

【小林会長】

ただいまの説明について、意見、質問はあるか。

(5)「承継不許可者に対する明渡訴訟の提起について」終了。

【小林会長】

予定の議事は終了。他に発言はあるか。

他の発言はなく、閉会。