

1 日 時 平成29年12月20日(水) 午前10時00分～午前11時30分

2 場 所 小田原市役所4階第3委員会室

3 出席者 (委員) 露木 康男、佐藤 久恵、曾我 祐行
高野 昭芳、島 一郎、(欠席・・・加藤 久枝)
(事務局) 鶴田建設部長、石井建設部副部長、志村建築課長、
飯澤建築課副課長、井田係長、松島主査、原主任、
岩本主事

4 議事等

(1) 審議事項(諮問)

ア 平成29年11月(空き家)入居募集の入居考査について
(非公開)

イ 小田原市営住宅条例施行規則の一部改正について
原主任より資料2に基づき説明

[質疑応答]

曾我委員： 2. 課題(1)にある「過去10年の単身者の応募率が約6割に高まっている一方、住戸の募集が少ない」というのはどういう意味か。

井田係長： 単身者入居可の住宅が限られているため、単身者の応募倍率6割に対して、単身者が応募できる住戸数が少ないということ。これまでの43㎡以下では単身者が入居できる住宅が5住宅と限定されるため、螢田住宅などの一部住宅に単身者の募集が集中する。本改正によって、単身者の応募できる住宅の選択肢を増やし、一部住宅への応募の偏りを改善したい。

島 委員： 今後50㎡以下は家族向け・単身向けの両方申し込めるのか。また、世帯の人数によって家賃は変わるのか。

井田係長： 単身者が入居できる住戸は、家族世帯も単身者も両方が申込みできる。家賃額は世帯の人数ではなく、世帯の収入によって決まる。

島 委員： 世帯の人数が2人から1人になっても、家族向け住戸にそのまま住むことができるのか。

井田係長： 1人になっても住み続けることはできる。国の水準が単身世帯で40㎡以下なので、住替えの希望があれば受けている。本人が広くて家賃が高くても良いということであれば、そのまま住むことは可能である。

- 露木会長： 鬼柳3住宅の用途廃止は、この基準を変えれば進むのか。
- 井田係長： 鬼柳3住宅の用途廃止の実施時期はまだ先の話だが、それに向けて約6割入居している入居者数を減らしていくため、来年度以降の募集はしない。ただ、募集を停止する前に、中層住宅で単身者が入居できる住戸数を増やしておきたい。
- 曾我委員： 単に応募者の単身率が上がったからという理由だけで基準の改正を進めるべきか疑問だ。市外から単身者の入居を促すなど、人口減少対策といった意味合いがあるとよいと思うが、市外からの単身者を優遇できるのか。
- 鶴田部長： 市外から子育て世代は誘致したいが、高齢の単身者を積極的に誘致しようという考えではない。そもそも市営住宅の応募資格は市民に限られるため、市外からの定住促進の施策ではない。むしろ、民間で入居を断られる高齢単身者等を救済する住宅セーフティーネットといった福祉的な役割となっている。高度成長期の住宅が足りない時代とは状況が変わっている。
- 高野委員： 最近空き家が多いが、市営住宅の発想を変えて民間住宅を安く借り上げていく仕組みにする方が良いのではないかと。
- 鶴田部長： 将来的な課題であると考えている。ただ1,080戸の中層住宅はまだ耐用年数もあるため、国からの交付金を利用して修繕しながら、まずは既存の住宅を使っていくことを考えている。
- 高野委員： 民間の空き家が多く、これらを市が活用しないのはもったいないような気がする。
- 鶴田部長： 他市の事例では、家賃の差額を市が負担している。たとえば、家賃の7万円の住宅を借り上げた場合、家賃1万円との差額である約6万円を市が大家に補填する必要がある。こういった課題から、今は既存の住宅を使う計画である。
- 島 委員： 3階以上の高階層の空室率が問題だが、今回の改正によって、若い単身者が高階層に入居する見込みはあるか。
- 井田係長： 公営住宅は家族での入居が原則であり、本市では単身者の入居資格は、条例で60歳以上の高齢者や障がい者等となっているので、若い単身者の入居にはつながらない。ただし、高齢でも足腰に問題のない単身者は、この住宅なら高階層でも良いという選択肢が増え、応募が増える可能性はある。

[審議結果]

会 長：「小田原市営住宅条例施行規則の一部改正について」は、事務局案のとおりとすることよろしいでしょうか。

委員全員：異議なし

ウ 小田原市営住宅運営審議会規則の一部改正について

原主任より資料3に基づき説明

[質疑応答]

- 露木会長： 具体的に、委員はなぜ第三者でないとならないのか。
- 井田係長： 建築課職員が現場に行くと、自治会の方、管理人、入居者から、新たにどのような人が入居するのか聞かれることが多く、自身の住宅の入居者に関心を持っていると感じる。審議会では年2回の入居に関する審議があり、入居者が委員になると偏った意見が出される可能性があるため、規則を改正することとした。
- 志村課長： 市営住宅の自治会長も委員になる可能性があるため、入居の審査において中立的な立場を貫くためにも、ルールをつくりたい。
- 曾我委員： 委員になった後、任期中に入居者になったらどうなるのか。
- 井田係長： 別の方を推薦してもらうことになる。これまでも、任期中に行政職員として推薦されている委員に異動があれば、改めて別の方を推薦してもらっている。

[審議結果]

会 長：「小田原市営住宅運営審議会規則の一部改正について」は、事務局案のとおりとすることによろしいでしょうか。

委員全員：異議なし

エ 入居審査基準の改正について

松島主査より資料4に基づき説明

[質疑応答]

- 曾我委員： 改正のポイントでは、①の住宅状況について住宅困窮状況に差はないため、優先順位はないといっているが、実際には点数に差がでている。これはどういう意味か。
- 井田係長： 住宅の状況等に統合することで、同点の場合に評点項目間の順位の差をなくした。以前「不良住宅と立退きでなぜ不良住宅の方が優先か？」という質問があったので、検討した結果、同じ項目に統合して順位を同列とした。
- 島 委員： 家族状況は住宅の状況よりも、同点の場合の優先順位が下である理由はなにか。また、家族の状況の事由に該当する人を優先する別の方法はあるか。
- 井田係長： 公営住宅法では住宅困窮が資格要件の大前提となっているため、住宅の状況は家族状況よりも優先としている。ただし個人や家族の事情も考慮するよう国からの通知も出ているため、家族の状況も含めて、本市は審査という優先入居の方法をとっている。
- 他市では、家族の状況により抽選番号をいくつか与えて、当選の確率を上げる方法で優遇をしているところが多い。
- 高野委員： どの事由に該当させるのか判断するのが難しいのではないか。
- 井田係長： これまでは、項目の中で該当する事由を一つとしていたため判断が難しい面があったが、改正案では本人からの聞き取り等で

- 該当する事由は全てに点数をつけ、実態に合わせた合計点数とするため、以前よりは判断しやすくなる。
- 曾我委員： 差をなくしたとの説明だが、配点には差がある。差をなくしたと言うなら事由の1から4については同じ点数にするべきではないのか。
- 石井副部長： 差がないというのは点数ではなく、評点項目間の優先順位のこと。①、②、③、④を改正後は①の住宅の状況にまとめたので、その中では差をなくしたということである。
- 露木会長： 今までと違って①から⑤の中の事由では順位に差がないのか。
- 鶴田部長： 差はない。
- 高野委員： 婚姻が成立していないが子供が生まれたときは、その他の項目で点数がとれるのか。
- 井田係長： ひとり親と同居世帯に15歳以下の子がいる項目で加点する。
- 露木会長： 事実婚の人は入居できるか
- 鶴田部長： 世帯2人の収入の基準を超えなければ入居できる。

〔審議結果〕

会 長：「入居審査基準の改正について」は、事務局案のとおりとすること
でよろしいでしょうか。

委員全員：異議なし

(2) 報告事項

小田原市営住宅条例の一部改正について、井田係長より報告

公営住宅法の改正により、市営住宅に入居する認知症患者等の収入申告義務が緩和されたため、12月議会の議決を経て、市営住宅条例を改正する旨を報告。

(3) その他

井田係長より、次回審議会は平成30年7月頃を予定していることを説明

閉会のことば：会長