令和５年度鎌倉市営住宅入居者選考委員会議事録

日時　令和５年（２０２３年）６月２７日（火）１４：００～16：00

場所　鎌倉商工会議所　３０１会議室

１　出席者

　（１）　委員

　　ア　委員長　大江守之

　　イ　副委員長　澤岡詩野

　　ウ　田島重雄

　　エ　平井潤子

　　オ　宮田進

　（２）　市

　　ア　市長　松尾崇

　　イ　都市整備部長　森明彦

　　ウ　都市整備部次長兼都市整備総務課長　髙橋謙司

　　エ　都市整備総務課住宅担当担当係長　佐々木一真

　　オ　都市整備総務課住宅担当事務職員　齋藤涼

２　議題

　（１）　委員長の互選等について

　（２）　市営住宅の募集方法の変更について

　（３）　特定目的住宅の割り当ての見直しについて

３　議事録

（１）　委員長の互選等について

**（髙橋次長）**

　　令和5年度第1回鎌倉市営住宅入居者選考委員会を開催します。なお、委員長が選任されるまでの議事進行は私が行います。

（この後、事務局の提案で大江委員長が選任され、大江委員長の推薦で澤岡副委員長が選任された。また、市長から委員長に諮問が行われた。）

**（髙橋次長）**

市長と都市整備部長はこの後予定がありますので、退席します。

【市長、都市整備部長退出】

**（髙橋次長）**

この後の進行については、委員長にお願いします。

**（大江委員長）**

本日の会議の進め方について事務局から説明をお願いします。

**（事務局）**

鎌倉市では年１回、9月から10月にかけて、市営住宅の入居者募集を行います。今回の委員会では、令和5年度の市営住宅の入居者募集に先立ち、募集方法の変更等について審議をお願いするものです。なお、傍聴者はいませんでした。

**（大江委員長）**

続いて事務局から配布資料について説明をお願いします。

　（事務局から配布資料について説明を行った。）

**（大江委員長）**

議題に入ります。議題2「市営住宅の募集方法の変更について」、事務局から説明をお願いします。

（２）　市営住宅の募集方法の変更について

**（事務局）**

議題２「市営住宅の募集方法の変更について」、説明します。

例年の定期募集は、9月から10月にかけて募集のしおりの配布を行い、応募は郵送で受付けます。申込受付後、例年11月下旬に公開抽選会を行い、抽選会の当選順位が高かった方から随時住戸を案内します。

定期募集において入居の申し込みがなかった住宅は、翌年の1月中旬から下旬にかけて2次募集を行っています。

2次募集では公開抽選会は行わずに、住宅にお困りの程度が高い方から、入居の案内をしています。

続いて直近4年間の募集の状況を説明します。まず、市営住宅全体の募集倍率は、令和元年度は5. 5倍、令和2年度は9. 9倍、令和3年度は8. 1倍、令和4年度は7. 9倍という数字です。

この4年間での平均は7. 85倍で、比較的高い水準を維持しています。

令和元年度、令和2年度に行いました諏訪ケ谷ハイツの障害者単身世帯向け住宅（車椅子利用者向け）（以下「障害者単身世帯向け住宅」という。）の募集についてはいずれも応募がありませんでした。

令和3年度および4年度は、障害者単身世帯向け住宅に加えて、障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅（車椅子利用者向け）（以下「障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅」という。）にも空きが出たため募集を行いましたが、令和3年度、４年度いずれの年度も応募者はいませんでした。

ここで、諏訪ケ谷ハイツの概要について説明します。諏訪ケ谷ハイツは平成8年に新築され、腰越地域に位置する総戸数が51戸の住宅です。

障害者単身世帯向け住宅は39. 01㎡、障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅は60. 28㎡の広さです。車椅子利用者が使用しやすいようにシンクが低く設定されていたり、扉が横にスライドする形になっていたり、玄関から居室に入る際の段差もありません。最寄り駅は湘南モノレールの片瀬山駅で、江ノ島電鉄の腰越駅も利用可能な立地です。

しかし、諏訪ケ谷ハイツから片瀬山駅までの道は坂道が多く、急な坂道を上り続ける必要があります。諏訪ケ谷ハイツから江ノ電腰越駅に向かう場合は、片瀬山駅と比べて距離があり、狭い道や歩道がない道を通る必要があります。また、腰越駅近くの線路沿いにも歩道がない道があります。

このような立地条件の他に、一般的な就職に伴う引越しの時期と市営住宅の募集期間が合っていないこと、世帯構成人数が減っていることなどが、車椅子利用者向け住宅への応募がない要因だと考えています。

このような状況を踏まえ、令和5年度の定期募集で応募がなかった場合には、随時申し込みを行うことができる常時募集に切り替えたいと考えており、皆様にご意見をいただければと思います。議題２の説明は以上です。

**（事務局）**

補足です。諏訪ケ谷ハイツから片瀬山駅までは徒歩5分ですが、車椅子利用者だとさらに時間を要し、勾配や一部道路の状態がよくないことを考慮すると、手押し車椅子利用者にとっては大変な道です。

**（大江委員長）**

手で車椅子を回すのは無理そうですね。

**（事務局）**

電動でないと通行は難しいと考えます。

（大江委員長）

モノレールの駅はバリアフリー化されていますか。

（事務局）

エレベーターは設置されています。

**（大江委員長）**

それを考慮しても、モノレールでの移動は現実的ではないと思います。

**（事務局）**

腰越駅に向かう道は坂道こそ少ないですが、距離があります。道が狭い部分もあり、歩道も十分な広さはなく車も通るので、車椅子利用者には危険が伴う道です。諏訪ケ谷ハイツから腰越駅まで徒歩15分ぐらいかかりますが、車椅子利用者だとさらに時間を要します。

併せて、障害者雇用が進み収入が増えたこと、一般的な就職に伴う引越しの時期が市営住宅の募集時期と重ならないこと、世帯の平均人数が平成7年で2. 91人、令和3年で2.37人まで減少していることなどが重なったことにより応募がないのではと考えています。

**（大江委員長）**

諏訪ケ谷ハイツの入居者で腰越駅を利用される方は、東側（県道腰越大船線）に出るとバスが使えるので、バスを利用しているのではないでしょうか。

**（事務局）**

バス停まで行けば、大船駅や鎌倉駅に出られます。

**（田島委員）**

バス停を使う場合でも、バス停によって車椅子利用者に対し補助が必要なケースもあります。皆さん一概にバスが利用できるものではなく、バス停の乗降場の状況も考慮しないといけないと考えます。

**（大江委員長）**

それでは、この議題についてご質問ご意見をまとめたいと思います。

事務局の趣旨は、現在の募集の仕方から、常時募集に切り替えるということです。

**（平井委員）**

障害者向け住宅とは車椅子利用者だけでなく様々な障害をお持ちの方向けの住宅でしょうか。

**（大江委員長）**

事務局から障害者向け住宅に関しての説明をお願いします。

**（事務局）**

障害者向け住宅は、基本的に障害者手帳をお持ちの方であれば入居の資格は満たします。

今回募集している住宅は車椅子利用者向けに整備しているため、募集する際には車椅子利用者向けという注釈をつけて募集をしています。ただ、障害手帳を持ってる方から応募があれば、要件を満たしているとして考えます。

（大江委員長）

どのような障害をお持ちでも入居はできるが、車椅子利用者が使いやすいように整備された住宅であるため、注釈をつけて募集するということでしょうか。

**（事務局）**

　　その通りです。

**（平井委員）**

事務局からの説明を聞いて、何故車椅子利用者が使いにくいような立地に住宅を作ったのかと思いましたが、それを言い出すと議論ができなくなってしまいますので、応募する人がいないのであれば常時募集を行うという結論になると考えます。

**（大江委員長）**

これまで、障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅を1戸、障害者単身世帯向け住宅を2戸募集しましたね。

**（事務局）**

はい。

**（大江委員長）**

その全てが諏訪ケ谷ハイツにあるということですか。

**（事務局）**

そうです。

**（大江委員長）**

なぜ全て諏訪ケ谷ハイツでの募集となったのでしょうか。

**（事務局）**

他の市営住宅にも障害者世帯向け住宅はありますが、入居者しているため募集を行いませんでした。諏訪ケ谷ハイツが空いていたため、募集を行いました。

**（大江委員長）**

今までの過去4年度分の募集を振り返ってみると、障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅の募集が令和3年度から始まっていますが、入居者がいません。

**（事務局）**

そうです。

**（大江委員長）**

それから障害者単身世帯向け住宅のうちの１戸は入居者がいますが、もう一つの住戸は空室になってから4年間応募がない状況でしょうか。

**（事務局）**

はい。

**（大江委員長）**

これらの住宅に応募がなかった理由について、どう考えていますか。

**（事務局）**

元々、諏訪ケ谷ハイツよりも前に建てられていた住宅は建設年が昭和30年代から40年代と、古いものであり、特定目的住宅は整備されていませんでした。それらの住宅は全て一般向けであったことから、平成8年に諏訪ケ谷ハイツを建設する際、障害者向け住宅などの特定目的住宅を整備する必要がでてきました。

特定目的住宅の確保が必要であり、諏訪ケ谷ハイツを建設する時期と重なったため、諏訪ケ谷ハイツに設置したものです。

**（大江委員長）**

たまたま立地条件が良くなかったということですか。

**（澤岡副委員長）**

諏訪ケ谷ハイツにお住まいで足が悪いご高齢の方は外出が大変だと思いましたが、障害を持ってる単身の方と同居の方が入居されると想定した時に、タクシーやバスなどの移動支援を使っていると想定すると、入居者がいないのは立地の問題ではないと思いました。

もう一つ考慮した方がいいものとして、他の借上住宅の障害者二人世帯住宅は入居者がいることが挙げられます。そもそも、世帯人数が問題になっている可能性もあるかもしれません。

どのような方がここに入居するのか、ご高齢のご夫婦と子どもが同居するというような世帯をイメージして議論すればいいのか、障害者単身世帯でも若い方であれば、この制度を利用しなくてもいいこともあるかもしれません。入居される方についてどのような人をイメージすればいいのかを教えてください。

**（事務局）**

市として、平成8年当時にこの住宅に入居する方のイメージは何かしらあったのかもしれませんが、現在では入居世帯の具体的なイメージはありません。

議題3でどういった方に入居してほしいか、さらに議論を深めていただくようご意見をいただきたいと思います。

障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅もしくは障害者単身世帯向け住宅だけではなく、例えば高齢者などに対象を広げるかなどのご意見をいただければと考えています。そのため、議題２では、まず常時募集に切り替えることについてご意見いただき、その後議題3についてご説明をさせていただきます。

**（澤岡副委員長）**

募集方法の変更については、常時募集にすることで定住場所を探すまでのつなぎとして、暫定的に短い期間入居するという使い方も可能になると思います。募集方法の変更という意味ではいいことではないかと思います。

**（大江委員長）**

可能性が広がるということですね。今事務局が整理をしてくれたように、ここでは募集方法の変更について定期募集から常時募集に切り替えるということについて議論したいと思います。

この部分に関する情報については情報を共有できたと思いますので、募集方法についてもう少しご意見をお伺いできますか。

**（宮田委員）**

皆様のご意見や立地状況を聞き、諏訪ケ谷ハイツの障害者向け住宅には入居者は入らないだろうと感じました。そのような住戸をいつまでも空けておいていいのか、入居がないのであれば障害者でなく他に必要としている方に使っていただくという方法があると思いました。市は障害者住宅を何%作りましたという、ただ数字を作るだけでなく、住宅を必要としている方たちに住宅がいきわたる方法を考えてほしいです。そう考えると、現在の状況を改善する方法は今提案があった常時募集という方法しかないのかもしれません。

**（大江委員長）**

田島委員、いかがですか。

**（田島委員）**

募集の時期がうまく合わず応募できなかった人が、募集方法を変えることで時期的に応募できるようになるというのはいいことだと思いました。

**（大江委員長）**

それでは皆さんから一通りご意見を伺いましたので、これを踏まえて意見をまとめます。

　（３）　特定目的住宅の割り当ての見直しについて

**（大江委員長）**

議題3に進みます。事務局から説明をお願いします。

**（事務局）**

議題3「特定目的住宅の割り当ての見直しについて」の説明に入ります。

特定目的住宅とは、国土交通省から示された標準条例に基づき、一般世帯の方とは別に高齢者世帯、障害者世帯など、一般の方と比べてより住宅を必要とされている世帯が優先的に入居できるよう、特定の条件を設定して、割り当てている住宅です。

特定目的住宅の入居要件については鎌倉市営住宅条例で定めており、障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅については、入居要件が、「その世帯の人員が障害者を含めた3人以上」となります。

先ほどの議題で皆様からいただいた意見を踏まえ、今年は定期募集を例年通り9月から10月にかけて行い、そこで障害者単身世帯向け住宅及び同居世帯（３人以上世帯）向け住宅に応募がなかった場合、それらの住宅の募集方法を常時募集に切り替えることを考えています。

常時募集でも応募がない場合、応募の阻害要因として考えられる障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅の人数要件を3人以上から2人以上に緩和するなどを検討する予定ですが、人数の要件を緩和してもなお応募がない場合は、障害者世帯向けとしている要件を高齢世帯向けに変更するなどの検討が必要であると考えています。この点について皆様のご意見をいただきたいと考えています。議題3の説明は以上になります。

**（大江委員長）**

身体障害者向け住宅は、全体で同居世帯（３人以上世帯）向けが１戸、単身向けが１戸、２人世帯向けが４戸あるということですが、この4戸はどこの市営住宅か説明してもらえますか。

**（事務局）**

身体障害者2人世帯向け住宅はベネッセレ湘南深沢が１戸、笛田ロイヤルハイツが１戸、深沢セントラルハイツが１戸、レーベンスガルテン山﨑が１戸、合計で4戸です。

**（大江委員長）**

ここは現在入居者がいるということでしょうか。

**（事務局）**

そのとおりです。近年は空きが出ず、募集はしていません。

**（大江委員長）**

障害者同居世帯（３人以上世帯）はニーズがないという状況で、2人世帯向け住宅は夫婦で入居したいというような形が想定されるため、応募する方が増えてくる可能性があるとお考えですか。

**（事務局）**

そのように考えています。

**（田島委員）**

障害者の方の応募があった場合、全て抽選を行っていますか。

**（事務局）**

定期募集では、募集戸数よりも多い応募数だった場合は抽選を行い、当選した方に入居していただいています。

**（田島委員）**

これまで募集を行った障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅は、募集戸数よりも応募数が下回っているということですね。

**（事務局）**

同居世帯（３人以上世帯）向け住宅には応募自体ありませんでした。また、障害者２人世帯向け住宅は元々母数が少なく倍率が低いものと考えます。

**（大江委員長）**

この障害者２人世帯向け住宅は、ここ数年募集はないですか。

**（事務局）**

　入居者がいるため、募集をしていません。

**（大江委員長）**

募集があった単身世帯と同居世帯（３人以上世帯）については、応募者がゼロだったということですね。

**（事務局）**

その通りです。

**（澤岡副委員長）**

仮説を立てる意味でも、潜在的なニーズがどの程度あるか調べてから、この議論をしないといけないと考えます。

社会福祉協議会などの機関に、どの程度障害者からの相談が寄せられいるかなどもしっかり調べておかないと、危険な気がします。

そのうえで、条件を緩和した結果、緩和した条件に合致する比較的症状が軽い方が入居した場合に、元々の条件に当てはまっていた車椅子同居世帯（３人以上世帯）の方から応募したいと相談があった時にどうするかなど、セーフティネット住宅としての役割も十分に考えておかないと、さらに大変になるということも考えられます。

**（大江委員長）**

特定目的住宅の見直しは、常時募集を行い様子を見て、入居者がいなければ人数制限を緩和する案をお持ちということでしょうか。

**（事務局）**

議題2で議論した常時募集に切り替えることで、まずは当初の目的である障害者同居世帯（３人以上世帯）の方に住宅を提供したいと考えています。常時募集にすることで、いつでも応募できるように間口を広げ、その間に潜在的なニーズの把握に努めたり、関係団体から情報集めたりしたうえで、収集したデータを基に人数要件を緩和することによってニーズが満たせるのかどうか、それでも応募者がいない場合は障害者世帯だけではなく、高齢者世帯向けも視野に入れなくてはならないかなど、どの層にニーズがあるか検証させていただく時間として、常時募集で1年間ぐらい様子を見ながら、改めて皆様にご意見をいただければと考えています。

**（大江委員長）**

居住支援協議会は、設立されましたよね。

**（事務局）**

はい。

**（大江委員長）**

そこから情報が得られるのではないでしょうか。

**（事務局）**

先日も関係機関に意見を聞きましたが、車椅子同居世帯（３人以上世帯）についてはそのような相談の事例があまりなく、ニーズを把握しきれていません。引き続き関係機関と連携し意見交換をしたいと考えています。

**（平井委員）**

近隣の住宅をみると、後期高齢者の方がお住まいで、現在健康でも今後障害になる人たちもいることを考えると、間口を開けていつでも受付できればいいと考えます。

**（大江委員長）**

障害者単身世帯向け住宅は4年間応募がなく、有効に使うためにどうしたらいいかというのが今の議題なので、常時募集で入居者がいればよいと思います。ただ、障害者向け住戸を高齢者の方に拡大するという案がありますが、高齢と同時に障害を持つ方もいます。事務局に事前に聞いたところ、法令で障害だけという方を優先しているようです。おそらく潜在的ニーズは高齢者の方が多く、高齢者の方がその後障害を持つようになった方のニーズも多くあると思います。それは、高齢で障害をお持ちの方、特に台所の設備を車椅子で使えることなどを求めている方、という形にすれば、ニーズは満たせ、入居者が入る可能性が高いと思います。

要件を緩和するときに、少し細やかな選び方をすることが必要かもしれません。そうすれば澤岡委員が心配している、一番ニーズのある人に住宅がいきわたらず、他の人がそこに入居することも避けられる。要件の拡張というよりは、その住宅の性能が必要な方に届くような配慮をすればいいということではないでしょうか。

**（平井委員）**

私も同意見で、部屋を空けておくのは惜しいので、ニーズがあるならその部屋に入居してもらえればいいと考えます。ただ空いているから使うのではなく、高齢者であり障害をお持ちの方が入居された方がいいと思いますので、皆さんに賛成です。

**（田島委員）**

高齢者の方が住まいを探して不動産屋に行くと、部屋の紹介を断られてしまうと聞きました。そのような方は市営住宅へ応募してくるケースが多いと考えますが、不動産屋に来た人の情報が市に入ってくるような仕組みはありますか。

**（事務局）**

そのような仕組みはありません。ただ、鎌倉市には居住支援協議会があり、宅建協会、行政書士会、司法書士会、住宅関係の相談窓口になる団体等が構成員となっています。そこで対応事例の意見交換を年数回行っています。

**（大江委員長）**

確かに、高齢者が民間の賃貸住宅に入居しようとして相談しても、部屋の紹介を断られるということはよくあることです。そのようなことがないよう、国はセーフティネット法という法律の中で住宅確保要配慮者の人の相談や入居を拒まない不動産業者の登録を促しています。そのような形で、民間賃貸住宅も、住宅にお困りの方の受け皿になろうとする動きはありますが、高齢者の方が一番入りたいのは公営住宅です。

そして、配偶者と同居という形で住居を探している方は、民間住宅を探しつつ市営住宅にも申し込んでいるケースが多いのではないかと思います。ただ、令和３年度の高齢者二人世帯向け住宅の募集倍率は約20倍、令和４年度の高齢者単身世帯向け住宅の募集倍率は28. 5倍と、かなり入居が困難な状況です。そのため、市営住宅に対して一番ニーズがあるのは高齢者なのではないでしょうか。

**（事務局）**

不動産業者に相談して断られた人の人数は把握しておりませんが、居住支援協議会の各団体との意見交換の中でそのような話は聞きます。

**（田島委員）**

常時募集に変われば、不動産屋で部屋の紹介を断られた人が市営住宅へ申し込むケースも出てくるのかもしれません。

**（事務局）**

今回、障害者単身世帯向け住宅と、障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅については常時募集に切り替えると考えておりますので、様々な方が応募できる状況を作れると考えてます。

**（大江委員長）**

常時募集に切り替えたときに、障害があり高齢という方が申し込んだときには、優先的に入居できるということでしょうか。

**（事務局）**

車椅子利用者になるべく入っていただきたいと考えているため、高齢者の方でも車椅子利用者であれば、入居は可能です。

**（大江委員長）**

そうすると、障害者向けの住宅に関しては身体障害にフォーカスして募集していましたが、それに加え高齢の方でも応募できるようにすると、応募が増えてくるという可能性がありますよね。

**（事務局）**

高齢で車椅子利用者であれば、お部屋の設備が車椅子利用者用なので、使いやすいと思います。ただ、車椅子でなく、手すりや杖などで生活される方が入居すると、台所が低いなど、使いづらいという声があがるかもしれないので、募集の際は慎重に周知します。

**（大江委員長）**

高齢者で日常的に杖を使うが、調理は座ってしたいという人もいます。そのようなニーズに応えられる方法について皆様からご意見を伺いましたが、これを踏まえ意見をまとめます。

**（髙橋次長）**

議題３については、常時募集に切り替えた後に、人数変更や障害者向けだけでなく高齢者向けにすることを検討するなど、今後議論を進めていきたいと思います。

障害者単身世帯向け住宅と障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅については、通常通り募集し、そこで応募がなければ来年から常時募集に切り替えていきます。

検証期間としては1年程度を考えており、その後も入居がない場合は皆様にまた改めて具体的な募集の方法や対象者についてご意見をいただきたいと考えています。

**（大江委員長）**

常時募集に切り替えた後、具体的にどのような募集の方法を取るか、対象者をどうするかということについて、別途議論するということでよいですか。

**（事務局）**

　　はい。

**（大江委員長）**

　　わかりました。それでは意見をまとめるため、一旦休憩とします。

**（大江委員長）**

　　意見をまとめましたので、これをもって答申とします。

**（事務局）**

一つ訂正をお願いします。先ほど身体障害者単身世帯向け住宅と同居世帯（３人以上世帯）向け住宅には、障害手帳を所有している方であれば応募できると申し上げましたが、身体障害者手帳の1級から4級をお持ちであることが条件でした。以上です。

**（大江委員長）**

それでは、以上で委員会を終了とします。

その他連絡事項について、事務局からお願いします。

**（事務局）**

３点説明します。

（１）委員会の議事録について

後日、皆様にご確認をお願いする予定です。

（２）今後のスケジュールについて

今年の市営住宅の募集を9月頃から行い、そこで障害者単身世帯向け住宅と、障害者同居世帯（３人以上世帯）向け住宅の応募がなかった場合、皆様のご意見を踏まえまして来年に常時募集に切り替える予定です。

常時募集に切り替えた後も応募がないようであれば、人数要件の緩和等について検討を進めていきたいと考えています。その際には、改めて皆様から具体的なご意見をいただければと思います。

（３）次回の委員会について

常時募集への切り替えは令和6年以降の予定であるため、次回の委員会は令和6年度以降を予定しています。会議開催の際は皆様に改めて連絡します。以上で説明を終わります。

**（大江委員長）**

以上をもちまして本日の会議を終了いたします。