

平成24年度 第1回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成24年11月20日(火)
午後3時から午後4時30分まで
場所 旧横浜ゴム平塚製造所記念館
第2会議室

出席者

委員	越光 正寿 委員(会長)	臼井 一久 委員(副会長)
	小笠原 千恵美 委員	松本 敏子 委員
	小西 幸子 委員	山本 尊史 委員
	高橋 徹 委員	

事務局	池谷まちづくり事業部長	吉野建築住宅課長
	佐野課長代理	石橋主査
	鈴木主任	

傍聴人 なし

議題

- (1) 平塚市営住宅条例一部改正について
- (2) 平塚市営住宅駐車場使用料の設定に関する基準について
- (3) 訴えの提起について
- (4) 指定管理者のモニタリングについて
- (5) 平塚市営住宅管理計画及び平塚市営住宅ストック総合活用計画の統合について
- (6) その他

.....

(事務局)

本日は、平成24年度第1回平塚市営住宅運営審議会開催にあたりまして、お忙しい中、お集まり頂きまして、ありがとうございます。私は建築住宅課長の吉野でございます。はじめに、事務局の紹介をさせていただきます。皆様から見て右手から、まちづくり事業部長の池谷です。隣が住宅管理担当長の佐野でございます。次が事務を担当しております石橋でございます。同じく事務を担当しております鈴木でございます。それから、今日は審議会委員にお二方に交代にありますので、議会に入ります前に、委嘱式を行いたいと思います。それでは新しい委員さんを紹介いたします。前委員の宮崎利男さんの退任に伴いまして神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部からご推薦頂きました臼井一久委員です。それから

もう一人、前委員の村島正章委員の人事異動がございまして、神奈川県建築住宅部公共住宅課からご推薦頂きました高橋徹委員です。以上の2名です。任期については前委員の残任期間であります平成25年6月30日までとなります。池谷部長から委嘱状をお渡ししたいと思います。私がお名前を読み上げさせていただきますので、恐れ入りますが、その場でお立ち頂きますようお願いいたします。(池谷部長から新委員2名に委嘱状を渡す) それでは、続いて池谷部長からご挨拶をさせていただきます。

(事務局)

あらためまして、こんにちは。本日はお忙しい中、平成24年度第1回市営住宅運営審議会にお集まり頂きまして、ありがとうございます。日ごろから皆様方には本市の住宅行政にご理解・ご協力を頂きまして、まことにありがとうございます。市では市営住宅の管理において、指定管理者制度を導入し、丸2年が経過いたしました。市営住宅行政においては、多様なニーズに、いろいろな声に応えられるよう今後も指定管理者と連携しながら、サービスの向上に努めてまいり所存でございます。また、「平塚市営住宅ストック総合活用計画」に基づいて、建物の長寿命化、機能向上などの必要な施策を実施していかなければなりません。厳しい財政事情の中、知恵を絞り、工夫しながら安心安全な住宅環境を維持していく考えでございます。本日は1件の諮問事項、4件の御報告をさせていただきますので、委員皆様の活発な御意見等を頂きまして、市営住宅政策の推進に活かしていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

次に会議の成立についてですが、皆様7名のご出席を頂いておりますので、条例に基づく定足数に達しておりますので条例本日の審議会は成立します。次に、平塚市情報公開条例に基づきまして、公開のもと、審議となります。また、当審議会の内容については録音させていただきます、事務局で議事録を作成いたします。その議事録を会長に見て頂き、問題がなければ署名を頂いた後に議事録を公開させていただきますので、ご了承ください。それでは本日の審議会に入らせて頂きます。議事進行につきましては、越光会長様よろしくお願いいたします。

(会長)

本日は、各委員のみなさま方には、大変お忙しいところ出席頂きまして、誠にありがとうございます。これより審議会をはじめて参りますが、委員の皆様方のご協力をお願いし、ご意見等を頂ければ幸いです。それでは座らせて頂いて、議事を進行させていただきます。副会長についてですが、前委員の宮崎さんが副会長をされておりましたが退任となりました。代替りの副会長として、臼井様に恐れ入りますがお願いをしたいと考えておりますが、委員の皆様いかがでしょうか。よろしいでしょうか。(一同賛同) ありがとうございます

います。それでは会を始めます。

(副会長)

残りの期間、会長をサポートしますので、よろしくお願いいたします。

(会長)

それでは、会議をはじめますが、傍聴の方がおいででしたら入場をお願いします。

(事務局)

本日傍聴者はありません。

(会長)

それでは、傍聴者なしということで進めさせていただきます。先ほど審議会の成立報告がございましたので、平成24年度第1回平塚市営住宅運営審議会を開会いたします。お手元の次第を元に議事を進めます。本日は議案が5件あり、内訳は諮問事項が1件、報告が4件ございます。よろしくお願いいたします。議題1につきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、私より議題(1)平塚市住宅条例一部改正について説明させていただきます。「議題(1)資料」をご覧ください。まず、「1 改正公営住宅法の概要」です。タイトルの下の小さな文字で恐縮ですが、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(地域主権一括法)の施行に伴い、公営住宅法が改正されまして、これまで国が全国一律に定めていた公営住宅の①入居者資格、②入居収入基準及び③公営住宅等の整備基準について、地方公共団体が地域の実情に応じまして、条例で定めることとされたものでございます。また、④の福島復興再生特別措置法についてですが、地域主権一括法に伴うものではありませんが、福島県における原発事故に伴い避難の継続を余儀なくされている避難者の居住の安定を確保するため、避難されている方に対して公営住宅法における入居者としての資格を付与するものになります。まず、①入居者資格については、法改正においては同居親族要件の廃止となる内容でございましたが、現行どおり同居親族要件を残すことで既に対応済となりますので、今回の議題からは外させていただきます。それでは、内容に入っていきます。資料②入居収入基準から順次説明させていただきます。資料後段の「2 入居収入基準に係る対応」をご覧ください。入居収入基準とは、公営住宅への入居資格が認められる者の所得の基準を定めているものであり、年間収入から扶養親族等の各控除を行い、それを12で割って月額に換算したものです。今回の法改正により、本来階層の入居収入基準につきまして、同法施行令で定める基準を参考に

しまして事業主体が条例で定め、また、裁量階層の入居収入基準は、施行令で定める上限額以内で事業主体が条例で定めることとされました。(法第23条第1号) 具体的に説明してまいります。まず本来階層ですが、公営住宅が本来入居対象とする所得の範囲にある階層の世帯をいいます。法改正前は、収入分位が25%以下、即ち、月額で15万8千円以下の世帯が対象としておりました。確認ということで、ここで収入分位という言葉ですが、総務省の家計調査において全国の世帯を収入別に分布させたものをいい、収入の低い順に並べて何%に位置するかを表す考え方になります。つまり、所得の低い方から数えて25%までの世帯の方が対象となるものです。改正後には、収入分位、収入月額は変わらないのですが、「法で定める基準以下で事業主体が条例で定める」と規定されました。即ち、具体的な数値等を定める必要があるということです。そこで、本市では「現行どおり」の「収入分位が25%以下、収入月額で15万8千円以下の世帯が対象」とし、具体的な金額等を条例に規定していきたいと考えております。次に、裁量階層ですが、本来階層の者より高い所得を得てはいるのですが、高齢者、障がい者、子育て世帯等の特に居住の安定を図る必要がある者をいいます。法改正前は、収入分位が40%以下、即ち、月額で21万4千円以下の世帯が対象として事業主体が定めることとしておりました。ここ階層の収入分位は40%なので、先ほどの本来階層よりも幅を広くした方についても(収入月額が多くても)対象としますよという形になります。改正後には、50%以下、即ち、月額で25万9千円以下の世帯が対象として事業主体が定めることとなりました。収入分位、収入月額の上限が上がったことになります。これにつきましても、本市では「現行どおり」の「収入分位が40%以下、収入月額で21万4千円以下の世帯を対象」とし、具体的な金額等を条例に規定していきたいと考えております。最後に、裁量階層の対象ですが、こちらについても若干の言い回しが変わったのですが、高齢者や障がい者等の居住の安定を図る必要がある場合について、同様に条例で具体的に定める必要があるというものです。現行の条例は、裁量階層の対象者を「施行令第6条第4項に規定する場合」や「令第6条第5項第1号に規定する金額」といった表記をしていたものを、「高齢者世帯は、〇〇といった世帯で、幾らです。障がい者世帯とは、〇〇といった世帯で幾らです。」という文言で具体的に規定する必要があるものです。これにつきましても「現行どおり」という本市の姿勢から、繰り返しになりますが、現行条例において施行令を引用していた規定について、「高齢者世帯、障がい者世帯等を裁量階層の対象とします。」という文言を規定するものです。以上の3つの項目について、「現行どおり」ということの方角性で行きたいということを述べましたが、理由としましては資料の裏ページ上段をご覧くださいと思います。まず、1点目としては、現行の基準は平成21年4月に基準額引き下げの改定がなされたものですが、その後も市営住宅の申込状況は高倍率が続いており、景気や雇用の低迷が続いている状況等からすると今後もある程度の高倍率な状況は変わらないのかなと推測します。2点目としては、基準額を上げる、又は下げる場合にそれぞれ影響が考えられることです。上げた場合、これまで対象外であった世帯が含まれてくることになり、さらに高倍率となることが

想定されます。逆に下げた場合、これまで対象であった世帯がはじかれてしまうということで、不公平感が生じてしまうのかなという懸念が生じます。3点目としては、公営住宅として同じ扱いである市内の県営住宅との調整を図る必要があるということです。県と市で収入基準額が変わってしまうと一方で申し込めたものが他方では申し込めない等の影響が生じてしまいます。なお、県においては現行どおりの方向である旨の情報を得ております。これらのことから、入居者資格の安定性を確保するとの判断から、現行どおりとする条例の所要の改正を行っていきたいと考えております。続きまして、資料裏面の「3 公営住宅等の整備基準に係る対応」をご覧ください。この整備基準とは、公営住宅及び共同施設を整備するための基準を定めるものとなります。従前より国が定めた整備基準がありましたが、今回の法改正により国土交通省令で定める基準を参酌（参考に）して事業主体が条例で定めることとされました。（法第5条第1項及び第2項）なお、内容については、従前からあった整備基準と同等な内容となっております。具体的に説明してまいります。資料後段の「国土交通省令で定める基準」をご覧ください。ボリュームがあるので、大項目と見出しの内容しか表記しておりませんが、例えば、総則の健全な地域社会の形成では、「市営住宅及び共同施設は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。」ですとか、敷地の安全の確保では、「市営住宅及び共同施設の敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定しなければならない。」ですとか、共同施設の広場の配置では、「広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮しなければならない。」といった具合に、基本的な技術水準を定めたものになります。本市としましては、これらについて特別の他の基準を追加する必要がないとの判断から、参酌基準どおりとする内容とする条例の所要の改正を行っていきたいと考えております。なお、条例化にあたっては、表の総則以外の部分については、細かい点もあることから規則の方へ明記していく方向もありかなということで、庁内の法制担当と協議しております。最後に資料裏面一番下の「4 福島復興再生特別措置法に係る対応」をご覧ください。こちらは、この特措法で居住制限者として規定されております避難指示区域に3.11時点で居住していた方に対し、避難指示を受けている間、収入にかかわらず入居可能とするもので、条例の入居者資格の特例に規定していく方向で法制担当と協議しております。以上で説明を終わらせて頂きますが、今回の条例改正では福島特措法を除きまして現行・現状どおりという形になり、また、福島特措法の関連もこれは復興支援という位置付けもありますので、パブリックコメントは行わずに3月の定例会に上程する方向で進めてまいりたいと考えております。以上でございます。

（会長）

はい。ありがとうございました。それではただいまのご説明を頂きましたが、皆様方から

何かご意見またはご質問等がございましたら、お願いをしたいと思います。

(委員)

お話を伺えた中で、私も認識不足かもしれませんが、①の入居者資格のところ、前回の審議会の中でもお話はあったのですけれども、公営住宅法の同居親族要件が廃止されるが、全国的にも同居親族要件を存続する方向性のため、条例改正をしないという判断のもとで、現行通りの同居親族要件を残すということによろしいんですね。

(事務局)

そうです。

(委員)

同居親族要件というのは、例えば夫婦が亡くなられた時に息子が名義を書き換える、承継をするという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

最初のお申し込みの時点のもので、既存の名義人が例えばお亡くなりになって、次の世代に承継、それについては承継の厳格化というのがありまして、通常であれば、親子関係でも（住宅から）出なくてはならない。承継基準にはあたらぬというのがありまして、高齢世帯や障がい世帯などのそういった居住の安定を持たなくてはいけない方々が残った場合には、そういった承継ができるというものであります。

(委員)

それでは、例えば、名義人がご主人で、ご主人が亡くなった場合には、そこにいるお子様もいろいろな事情があつてそれに当てはまれば、検討するということなのでしょうけれど、そこそこ働いて、収入もそこそこあるという場合には収入によって出されるということもなるということでしょうか。

(事務局)

個別に要件が違いますので、承継の要件と、プラスして収入の要件がありますので、承継の要件はいいけれども、収入で駄目なケースも稀に出てくる。ですから、それはご相談を頂きながら、こちらもお話をしたいと思います。

(委員)

わかりました。ありがとうございました。

(会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

2ページの上の方なのですが、入居収入基準は変更しないということで、いろいろと考えて頂いていると思うのですが、現在の平塚市の入居者の平均的収入といえますか、どういう層の方が多いのか、実情をお聞きしたいというのと、収入分位で25パーセント以下の方が何パーセントくらいいらっしゃるのか、それ以上が何パーセントくらいいるのか、もし分かりましたら教えてください。

(事務局)

今年度の家賃での表を持ってきたのですが、パーセントしか載ってないのですが、一番上の104,000円以下の方が75パーセントくらいですね。次のところからはそれぞれの区分で3パーセントから4パーセントずつとなっております。裁量階層を含めた214,000円以下の方は全体の94%から95%になります。あとの5パーセントは収入超過者でございます。

(委員)

入居している方の疑問の声で、独居の方が亡くなれるとしばらく誰も入居しないで、そのままですがその期間が長すぎると、何年も経っても入らないという声もお聞きしたのですが、そういう基準はどうなっているのでしょうか。

(事務局)

いわゆる事故住宅と呼んでいるものは、1年経ってから募集に出しています。事故住宅ということ公表して募集をかけるのですが、直近でも事故住宅には応募がなかった。だから政策空家にさせて頂いているところは事故住宅だろうと普通に退去されたところであろうと一切募集にかけていないところがありますので、そういうところでしょうか。

(委員)

政策的な空家が募集をかけていないのはわかるのですが、そういう住宅ではなく、応募がなないために、住民の方からすると長く空家になってしまっていると思うということかもしれないですね。

(事務局)

例えば岡崎住宅のように古い住宅は政策空家ですが、田村植竹住宅からの移転用として確保していたところは募集に出さずに取っておいたのですが、そういうところももうすぐ解

決していくので、確保していくことも少なくなっていくと思いますが。

(委員)

具体的に申し上げた方がよかったですね。東中原市営住宅です。

(事務局)

東中原住宅ですと、受け入れ先にしていたところもございますし、事故住宅という可能性もありますので、具体的な部屋番がわかればどちらかはわかりますが。

(委員)

移るまでは部屋を取っておいて、その後は募集にかけるということですね。

(事務局)

そうですね。

(会長)

よろしいでしょうか。他にありませんでしょうか。

(副会長)

震災の復興ということで、平塚市は震災関係で補助金というのは出しているのでしょうか。

(事務局)

震災関係での補助金はありません。平塚市も神奈川県下で公営住宅で被災者のために何戸か出せますよということで募集に出しました。実際に2世帯入りました。もう既に退去されています。収入にかかわらず市営住宅に入れますよということで、改めて条例化しようということです。

(委員)

わかりました。

(会長)

他にございませんでしょうか。ないようでしたら、次に進ませて頂きたいと思います。
よろしいでしょうか。それでは、次第の2について、事務局より説明をお願いしたいと思
います。

(事務局)

平塚市営住宅駐車場使用料の設定に関する基準についてということで、皆様の資料の3ページ目になります。こちらについては、背景から説明をさせて頂かなくてはならないのですが、さきほど前回の2月14日の審議会のお話が出ました。駐車場の使用料で、平成24年の4月1日に海側の4住宅で値上げをさせて頂いております。それに合わせてまして審議会に報告をさせて頂いたところですが、もちろん運用上はしっかりとした決め事がありましたが、ここで基準の明文化をしようということで、このような形で基準を起こさせて頂いたところですが、こちらにあります第1条から第6条まで規定をさせて頂いたところですが、平塚市営住宅で、駐車場があるのは全11住宅で、駐車場の区画数としては649区画ございます。目的についてはこちらをご覧頂いて、今のような使用料の算定となります。第3条については調査及び使用料の設定となります。これについても、若干、スパンをどれくらいにしたらいかがというお話もございました。前回の調査から3年を経過するごとにとということで、3年に1度ということで、こちらをさせて頂きます。また、第4条の調査方法については、1項目2行目に書いてあります、料金調査、再調査については指定管理者にして頂きます。その料金調査の結果に基づきまして、さらに詳細な算定金額の確認が必要な場合は、確認調査を行うものとしたします。また、調査は、現地臨場または電話等を行うものとしたします。2項についてですが、料金調査は、各市営住宅駐車場の中心から概ね半径1キロメートル以内の近傍民間駐車場を5箇所抽出し行うものとしたします。場所によっては、市営住宅の近くに同じ公営住宅である県営住宅があるところもございまして、そちらの駐車場使用料も参考にさせて頂いております。抽出に当たっては、原則といたしまして、前回調査の使用料算定に使用した箇所を選定するものとしたします。前回調査箇所の調査が困難な事情のある場合につきましては、市営住宅駐車場の整備状況や立地条件等が近い箇所に替えることができるものとしたします。また、再調査の必要がある場合は、指定管理者に再調査の依頼をすることができるものとしたします。続いて、3項です。調査は、次の各号に定める項目について調査を行うものとありますが設置場所、設置規模、これについては台数です。それから、整備形状がどのようになっているか、アスファルト舗装されているのかどうかなどです。そして、その駐車場の管理者名、連絡先、月額料金について調査いたします。4項にまいります。指定管理者は、調査結果及び調査地図を添えて、市営住宅を所管する部署、こちらは建築住宅課ですが、こちらに報告を行うものとしたします。また、5項については、料金調査の結果、使用料が引上げとなる見込みの市営住宅駐車場について、さらに詳細な算定金額の把握が必要な場合は、適正な算定金額の確認を行うために確認調査を行うことができるものとしたします。また、一番大事なところでございまして、決定方法等にまいります。第5条をご覧ください。第5条は、新使用料は、市営住宅駐車場の近傍民間駐車場料金の調査結果を参考にし、決定するものとする、となっております。新使用料の決定については、原則として各市営住宅駐車場の近隣民間駐車場料金の単純平均値と現行の市営住

宅駐車場使用料と比較し、設定するものとなっております。これについては、現行の使用料と調査結果の平均値との間に2,000円以上の乖離があった場合は、ということで、本来でしたら、近隣、近傍に全て合わせていくということですが、その時点の経済情勢や家賃改定等の状況を若干勘案したうえで、駐車場使用料を改定することといたします。なお、現行の使用料に比べ調査結果の平均値が下回った場合は、近傍より高くはいけないというものがありますから、下がった場合には、500円単位で駐車場使用料を改定いたします。続いて、改定通知ですが、また第6条については、駐車場使用料の改定を行う市営住宅駐車場の利用者世帯に対して、駐車場使用料の改定のお知らせの通知を送付いたします。最後になりますが、この基準は、平成24年4月1日から適用いたします、という報告になりますが、何か御意見がありましたらよろしく願いいたします。

(会長)

はい。ありがとうございます。それではただいまのご説明を頂きましたが、皆様方からなにかご意見またはご質問等がございましたらば、お願いをしたいと思います。

(委員)

75パーセントの方が一番低い収入分位に集中しているという実情を踏まえたと、2,000円を超えない範囲で上げるというのも非常に厳しいのかなという思いと、平塚市には使用料、利用料の基準があるのに、これだけは別にしようというのはどういうことなのか。

(事務局)

公営住宅法自体、民法に近いものがあり、家賃については応能応益ということで収入に応じた家賃設定ですが、駐車場については低廉性を保証したものではない、逆に言うと低廉性を保障しなくてよい、ということになります。こちらについては、公営住宅、県営住宅もでございます。県営住宅の駐車場の使用料についても勘案させて頂いております。

(委員)

障がいを持ってらっしゃって車がないと生活できないという方々への減免制度はありますか。

(事務局)

ございます。減免は全額の減免のみですが、障がい者の方というより、障がいにより自動車税の減免をされている方サービスの公平性から、県なのか市なのか、普通自動車なのか、軽自動車なのかで違いますが、自動車税が減免された世帯については減免制度（無料）が

あります。

(会長)

ありがとうございます。他にございますでしょうか。ないようでしたらば、ご承認頂いたということで次に進みたいと思いますがいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは次第の3について事務局からお願いいたします。

(事務局)

議題の(3)についても私石橋の方でご説明させていただきます。まずは、今年度の訴えの提起ということで記載させて頂いておりますが、平成20年度に制定した「平塚市市営住宅家賃滞納整理事務処理要領」等に基づき調査した長期不在者及び長期高額滞納者に対して、地方自治法の規定により12月議会に訴えの提起として議案提出し、議会の議決を求めるものであります。議会の議決が得られましたら、法的措置へと進んで行きますが裁判所へ明渡しと滞納家賃の支払いの訴状を提出し、勝訴判決を得られましたら明渡しの強制執行へと進んで行く形になります。滞納整理事務処理要領では、法的措置対象者の選定条件として、「滞納月数18月以上、または、滞納額30万円以上」と規定しており、平成23年度予算執行の出納整理期間が終了した5月末日を基準日として、その後に選定した形になります。なお、この時点で選定条件に合致したものは、84世帯ありました。今年度につきましては、資料中段の表にあります5世帯を対象者として選定し、入居名義人に対して内容証明による明渡等請求通知及び庁内手続きを進めておるところです。5件の滞納総額は900万円余りとなり相当高額であります。また、通知に対する反応も無反応であったり、電話をかけてきて暴言を吐くなど全くの不誠実な者もおるような状況であります。これらについては、昨年度まで実施してきた同様の対応により解決を図ってまいりたいと思います。引き続きまして、資料裏面の平成23年度建物明渡し訴訟の進捗についてを説明させて頂きたいと思っております。経過の報告になりますので、資料の内容を抜粋して読み上げさせて頂きますと、平成23年4月1日現在、その年の4月1日現在で1,619戸の管理戸数がございました。この中から、先ほど御説明差し上げた滞納の事務処理要領により5件を訴訟対象者として選定し、平成23年12月議会に上程、原案どおりの議決を得ました。このうち2件については、滞納家賃の支払いに応じたため裁判所への訴状提出は留保しました。この2件については現在も支払いの履行が確認されております。残りの3件と、平成21年度に訴えの提起について議決を得て裁判所への訴状提出を留保していた1件を合わせた計4件について、平成24年2月17日付けで横浜地方裁判所小田原支部へ訴状を提出いたしました。3月から6月にかけて口頭弁論があり、4月から6月にかけて4件全てについて勝訴の確定判決を得たところです。その後、この4件のうち1件については任意の明渡しの約束がなされ今年度中の退去に向けて調整中となります。残りの3件について、8月に明渡強制執行の申立てを同裁判所に行い、9月下旬までに強制執行が実

施されたところでは、これら明渡しの完了した住宅については、順次修繕を行い、今後の募集に出していくこととなります。以上で説明を終わらせて頂きます。

(会長)

ただいま、石橋さんの方から説明を頂きました。ご質問がありましたらどうぞお願いいたします。いかがでしょうか。

(委員)

長期不在滞納家賃は払って頂けるものなのでしょうか。

(事務局)

平成20年度に制定となっておりますので、このような法的措置については、ほとんどの方が無断退去なので行方が分からず、債権については取れないで、最終的には民法上の規定で欠損の処理となります。平成23年度についても、支払いを完納された方、継続中の方もいまして、それぞれの方によって対応をしております。

(委員)

訴訟による欠損は10年くらい消えないんですよね。

(事務局)

10年でございます。

(会長)

よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。ないようでしたら次の議題に移りたいと思います。事務局よりよろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、私の方から指定管理者のモニタリングについて、説明をさせて頂きたいと思っております。お手元の資料の7ページからご覧ください。指定管理者のモニタリングについてです。まず、モニタリングとは、何かということから説明させて頂きます。まず、平塚市の市営住宅については、平成22年10月より指定管理者制度を導入しております。平塚市では、指定管理者制度を導入している施設に対し、モニタリングを行っております。これは、協定等に沿って適切かつ確実なサービスが提供されているかを確認するためにしているものでございます。評価の方法といたしましては、指定管理者による第一次評価、その後、市の施設所管課による第二次評価、その後に、管理運営状況の確認のため、第三次評価ということで、外部の有識者の方を含めた評価というものを行っております。続きまし

て、2番に進ませて頂きます。モニタリングの実施についてです。モニタリングは、平成23年後期分ということで平成23年3月までの半年間、市営住宅の指定管理者は東急コミュニティーですので、そちらに対してのモニタリングは、今年の8月27日に第一次、第二次評価を経まして、第三次評価が実施されました。本日は、その時の結果を皆様に見て頂ければと思います。3番目が、平成23年度後期分指定管理者制度導入施設におけるモニタリング評価結果についてです。まず、モニタリングの実施及び目的から説明させていただきます。平塚市では『指定管理者制度導入施設のモニタリング指針』というものがございまして、そちらの指針に基づき、施設の管理運営等について、監視・評価を行いました。モニタリング実施の目的は次の2点です。1番目は、求められる業務の基準やサービス水準を継続的に確保し、事故防止や安定的で効果的・効率的な管理運営につなげる。2番目は、評価結果を管理運営に反映することにより、施設サービスの更なる適正化や質の向上を図るというものになっております。(2)番にいきます。モニタリング評価の方法についてです。まず、第一次評価です。業務遂行状況等について評価シートに基づいて、指定管理者による自己評価を行いました。年2回(前期・後期、今回は後期)の自己評価を行いました。第二次評価は、第一次評価の後、指定管理者の日々の業務遂行状況や指定管理者による自己評価(第一次評価)結果等について、評価シートに基づき、指定管理者制度導入施設の市主管課による年2回(前期・後期、今回は後期)の評価を行いました。続いて、第三次評価です。事業内容、収支決算が当初の予定どおり履行されたかを、収支決算書等の内容を精査するとともに、改善事項等について委員が意見をし、管理運営状況の確認をいたしました。(3)です。評価の基準についてです。評価シートによる第一次及び第二次評価の実施については、その評価の目安となる統一的な評価基準というものを次のとおり設定されております。「A+」は、継続的に適切・良好であり、高く評価できる部分がある。「A」については、継続的に適切・良好である。「B」については、一部に適切・良好でない部分があったが、改善済み又は見込みである。「-」は水準に未達である、達していない、です。この4つの基準に分かれています。続きまして、(4)です。第一次、第二次評価、そして第三次評価結果につきましては、別紙の9ページ、10ページの方に記載をさせて頂いております。一番左が評価項目になっています。その次がチェック項目です。これは評価項目の具体的な内容です。その右に評価という欄がありまして、指定管理者と市に分かれています。指定管理者の欄に書いてある評価は、指定管理者がつけたもので、その右の市の方は、市の方でつけた評価になります。全体を通しての指定管理者のコメントは、「入居者からの依頼事項への対応はスピード感を持って実施できているため引き続きよりよいサービスの向上に努めてまいります。収納率の向上を目標としてきましたが、過年度分の収納率が向上できなかった。平成24年度は居住滞納者に対し、夜間休日を含む督促強化を図るとともに、退去滞納者に対し督促を履行し、過年度分の収納ボトムアップにつなげます。」というものでした。続いて、市からのコメントとしては、「平成22年度に比べて全体的に市民サービスの向上に努めており、入居者からの信頼も得ている。

今後の改善点としては、現年度及び過年度の収納率を向上させることが挙げられる。」これを受けて、10ページの下部分になりますが、第三次評価ということで、平塚市指定管理者選定等委員会評価部会という部会がありまして、その評価というものが記載されています。この評価を読ませて頂くと、評価部会での主な意見としては、「指定管理者の業務については、市との協力体制による収納率の向上はもとより、住宅単位の防災マニュアルの作成に自主的に取り組むなど、良好な管理運営が行われていることから、市の求めている業務の水準を満たしているものと判断します。今後も市民サービスの向上に努めて頂きたい。また、施設主管課は、収納率の向上や収納対策について、助言、指導を行うとともにコスト削減に努めること。この施設の指定管理者制度継続の適否については、管理運営状況に問題がないため、次回以降も指定管理者制度を継続していくこととしたい。」こういった総括を頂いております。この評価でいきますと、ほとんどがA評価になっていますが、唯一B評価になっておりますのが、収納率の向上という項目でした。これについても、平成24年度においては指定管理者が改善を示してくれており、現在の収納率は向上しております。今後も指定管理者と連携しながら、市民サービスの向上に努めたいと考えております。以上で説明を終わります。

(会長)

ただいま、説明を頂きました。委員さんの方からご質問等ありましたらお願いいたします。

(委員)

モニタリングのことでお伺いしたのですが、第一次評価が東急コミュニティーさん、第二次評価が市の主管課ということなのですが、前回2月の審議会の時にも同じような意見が出たかと思うのですが、全く同じ評価をされているということで、今回もほとんどがA内容となっています。前は若干B評価もあったのですが、今回はA評価になっています。このあたり、私は違和感を感じるというか、現場に住む方の意見を聞くと違和感を覚えます。それが一人、二人ではなくていくつかの団地の方から聞くのでお伺いをさせて頂いているのですが、住んでいる方の御要望を指定管理者の方でタイミングよくスピーディーに事をすいてくれている。具体的に言ってしまうと、その当時は住宅ができたときはその地域に緑をとということで木を植えたものが年々経って低木が中木になって入居者の方では手に負えないから切って頂きたいと東急コミュニティーさんに頼んでみたものの大きい木は少しの本数だけを切るだけで帰ってしまい、なんでなのかと聞いたら予算がないからということで、それはないだろうとは思ったのですが、住んでいる方がお話をしていたので、どうなのかと。指定管理者と市の評価は住んでいる方の評価と違うのではと思うのですが、指定管理者は住んでいる方へ年1回でもいいのでアンケート調査をしたらどうかと思うのですが、市の見解はいかがなものでしょうか。

(事務局)

まず、アンケート調査についてですが、全世帯を対象というのはまだできていませんが、まず1回目のアンケートでは連絡員さんを対象としたアンケートをいたしました。2回目は無作為に選んだ入居者を対象にアンケートを東急コミュニティーが行いました。中には修繕などスピーディーに対応して欲しいという声もあったのですが、全体としては、9割以上の方がサービスに満足しているという結果が出ましたので、このようなA評価が多いというものになりました。樹木選定については、鬱蒼としてしまっているところがあるので切らなければならないのですが、予算の問題というのもありますし、また一部の声ですが、夏などは樹木があった方が日陰ができて涼しくてよいという意見もあり、どうバランスを取るかというの私達も悩んでいます、度を越えたものについては切らなければならないので、優先順位をつけさせて頂き、緊急性の高いところから順次剪定していきたいと考えています。最新の情報に注目していかなければなりませんし、これからも入居者からの声もありがたいものなので、よろしくお願いいたします。

(委員)

そこまでご丁寧にご頂いているのであれば、そういうことを各団地の掲示板にこういうことをしましたなどと広報をしてあげると市民の住んでいる方は安心をされるんじゃないかなと、自分達もわがままを言っているよなということも分かるでしょうし、いろいろなことが見えてくるんじゃないかなと。結局入居者達は自分達の視点で住み心地具合を言うわけですから、東急コミュニティーはこういう取り組んでいるんだというアピールというか広報をしてあげることが地域の人たちが安心して暮らしていけることに繋がるのかなと思いますのでよろしくお願いいたします。

(会長)

よろしいでしょうか。他にありませんでしょうか。

(委員)

修繕の件ですが、政策空家になったからといって廃止の方向に行くと言いつつも10年後まで生きる可能性はあるので、雨漏りとか出てくるときに対応はどのように東急コミュニティーさんがしているのでしょうか。

(事務局)

政策空家とは、耐用年数が経過してきている住宅において、自主的に退去された部屋のあと、募集にかけずにそのまま空家にしておくことを政策空家と呼んでいます。住んでいらっしゃる方からすると、雨漏りがあったときに修繕の依頼を東急コミュニティーにするのですが、なるべく修繕は最低限に生活の支障にないように抑えています。屋上防水シート

でその棟全体を修繕するというのではなく、屋上に上って雨漏りの対象箇所だけ修繕するというものです。

(委員)

床がべこべこになって歩くのも大変という方もいて、政策空家になっている部屋の中で床がべこべこしていない部屋があるのもわかっていてそこに移りたくても移れないということはなんとかして頂きたい。

(事務局)

政策空家の方がしっかりしているかどうかというのはわからないところもありますが、床がぐらぐらするというように生活にお困りであれば修繕しますし、政策空家に引っ越すとすると部屋全体を修理しないとなかなか引っ越せないと思いますし、床はある程度レベルがいいとしても他の修繕が必要になってくることもありますし、生活していて明らかに支障があれば修繕で対応します。

(委員)

わかりました。よろしく願いいたします。

(会長)

他にありますでしょうか。

(委員)

お願いというか要望なのですが、収納率の向上について指定管理者、市ともにB評価ですが、コメントを読ませて頂くと、退去滞納者に対して督促をして過年度分の収納ポトムアップに繋がりますとあります。やはりこれが積み重なると滞納者が徐々に増えてしまう可能性があると思います。この辺は東急さんも大変だとは思いますがぜひその都度滞納整理をして頂いて収納率アップをして頂いた方がいいと思いますが、退去滞納者に対してはどのような督促をしているのでしょうか。

(事務局)

さきほど議題の(3)で出てきました無断退去者とは違うのですが、無断退去者は実際の方の所有権が発生しているので法的な措置によらないと駄目なのですが、訳あってそこを退去はしたのですが、家賃は残ったまま退去をする方が稀にいますが、そういう方の移転先に文書による催促、電話による催促、場合によっては足を運んで催促をさせて頂いています。

(委員)

それで収納はできているのでしょうか。

(事務局)

できているものもあります。そういう方でも居留守を使ったり、明らかに電気メーターが回っているのに出てこないという方もいます。

(委員)

大変でしょうけど、小さい金額でも滞納しないようにして頂きたいのでよろしくお願いいたします。

(会長)

よろしいでしょうか。他にはありませんでしょうか。

(委員)

自治会や入居者との連携という項目で指定管理者はA+をつけていますが、前回の審議会でも委員さんから自治会への加入を進めて欲しいというのもありまして、それを踏まえて頑張ったよという自己評価だと思うのですが、この内容を教えて頂きたいと思います

(建築住宅課主任)

こちらの指定管理者のA+の理由については、公所谷戸住宅というところがあるのですが、指定管理者の職員と入居者が連携して消防の訓練を実施したり、万田貝塚住宅なのですが、自治会の方と協力して防災マニュアルを作成しましたので、A+評価となっております。

(委員)

わかりました。ありがとうございます。

(会長)

他にないようでしたら次の議題をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議題の(5)に入らせて頂きます。お手元の資料11ページと別で配布いたしましたパワーポイントの資料をご覧ください。「平塚市の住宅施策の体系整理について」です。すでに、随分前の平成10年にできた「平塚市営住宅管理計画」と平成21年3月にできた「平塚市営住宅ストック総合活用計画」の統合ということでご理解を頂きたいと思います。パワーポイントの資料は両計画の内容が記載されていますのでご覧頂きたいと

思います。まず1として、現在の住宅計画の概要及び課題となっております。(1)平塚市営住宅管理計画(計画期間20年:平成10年度~29年度)の概要についてですが、市営住宅の整備・管理についての考え方を明らかにするため、昭和63年に策定された市営住宅管理計画の見直しを行ったものであります。位置付けとしましては、既存の市営住宅を建替えるもの、現状のまま維持するものなど団地ごとに区分し、整備の方向付けの明確化を図るとともに、新規に建設する市営住宅と借り上げによる市営住宅の整備の方向性を定めるものでございます。また、湘南ひらつか居住プランにおける市営住宅の整備・管理について方向性を定めたものです。続いて課題についてですが、平成20年度に改訂した「平塚市営住宅ストック総合活用計画(改訂版)」との整合性を図る必要があります。本計画の管理目標戸数(平成30年度)1,800戸とストック総合活用計画(改訂版)の管理目標戸数1,600戸の整合や住宅の長期保全計画等です。見直しに当たって、「平塚市営住宅計画と平塚市営住宅ストック総合活用計画」との統合を含めて検討いたします。続いて、(2)平塚市営住宅管理計画とストック総合活用計画(改訂版)(計画期間10年:平成21年度~30年度)の概要です。既存市営住宅ストックの有効活用を図るため、計画期間を設定し、建替え、全面改善、個別改善、維持保全、用途廃止を位置付け、円滑な事業推進に向けた事業手法、事業スケジュールの設定等について定めたものです。位置付けとしては、平塚市総合計画を上位計画とし、平塚市営住宅管理計画の具体施策の一部として策定したものです。平成15年度に策定した「平塚市営住宅ストック総合活用計画」を見直し、改訂版として策定いたしました。課題は、「平塚市営住宅管理計画」の見直しにより本計画との整合を図るとともに、神奈川県が策定する「神奈川県高齢者居住安定確保計画」の趣旨を取り入れたものとするため、再度、改訂を含めて検討することです。続きまして、2の今後の住宅政策に係る計画策定等の方針について説明させていただきます。(1)平塚市営住宅管理計画と平塚市営住宅ストック総合活用計画(改訂版)の統合からですが、両計画の整合性を図る必要性はあるものの、その内容については重複する部分が多く、別計画としなければならない必然性は特にありません。神奈川県においては、平成18年に「神奈川県営住宅ストック総合活用計画」に「神奈川県営住宅管理計画」を統合させて策定しています。本市においても、平成24年度に両計画の統合に向けて見直しをし、平成26年度から平成30年度を計画期間とする「平塚市営住宅ストック総合活用計画」を平成25年度に改訂の作業を行います。(2)のその他です。今後、国や県の住宅政策に関する動きに注視する必要があり、特に県が策定した「高齢者居住安定確保計画」(計画期間平成23年度から4年間)や県が立ち上げた居住支援協議会(平成22年11月設立)を活用して、福祉政策と連携しながら本市の住宅政策を推進していく必要があります。次に、高齢者居住安定確保計画についてでございます。住宅施策と福祉施策の一体的な取組を総合的かつ計画的に推進することによって、高齢者の居住の安定を確保し、県民が安心して暮らせる社会を実現することを目的としています。保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいの

現状や要介護等の高齢者の住まい状況等を把握したうえで、高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅の供給と老人ホームの供給目標の設定等が盛り込まれております。次は居住支援協議会についてですが、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進、その他必要な措置について、住宅関連団体、行政等が協議することにより、福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とし、本市も参画しております。平塚市営住宅管理計画は雑駁なものであり、ほとんどが5年ごとに改訂されているストック総合活用計画に集約させて頂き、統合させて頂くということでご承認頂ければと思いますのでよろしくお願いいたします。

（会長）

御意見、御質問等ありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。よろしいようでございますので、その他について事務局からありましたらお願いいたします。

（事務局）

ありません。

（会長）

その他、委員の皆様何かありますでしょうか。ないようですので、これで審議会を終了とさせて頂きます。進行を事務局の方にお返しいたします。

（事務局）

ありがとうございました。おつかれさまでございました。それでは、本日頂きました各委員のみなさまの貴重な御意見、御提案を今後の本市の市営住宅行政に反映させて頂きます。なお、本日の議事録については、事務局で作成し、ホームページにもアップさせて頂きますのでご了承ください。また、次回の審議会は年が明けた2月頃を予定しております。近づきましたらまたご連絡いたします。長い間、本日はどうもありがとうございました。

以 上