

# 平成25年度 第1回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成25年7月24日(水)  
午後3時から午後4時まで  
場所 八幡山洋館(旧横浜ゴム平塚  
製造所記念館)第1会議室

## 出席者

委員	越光 正寿 委員(会長)	片倉 章博 委員
	鈴木 亜紀子 委員	平名 眞知子 委員
	山本 尊史 委員	
事務局	落合市長(委嘱式のみ)	池谷都市整備部長
	相原建築住宅課長	山口住宅管理担当長
	石橋主査	鈴木主任

傍聴人 1名

## 次第

- 1 委嘱式
  - ・ 落合克宏市長より市営住宅運営審議会委員へ委嘱状を交付。
- 2 会長・副会長の選任
  - ・ 委員の互選により、昨年度に引き続き、会長・越光正寿委員、副会長・臼井一久委員(当日は欠席、本人了承済み)が選出された。
  - ・ 平塚市情報公開条例第31条に基づく審議会の公開について説明。
  - ・ 委員7名のうち5名の出席により、平塚市営住宅運営審議会規則第5条第2項に基づく定足数に達しており、審議会が成立していることを報告。
- 3 報告事項
  - (1) 平塚市営住宅ストック活用計画の改訂について
  - (2) 指定管理者の更新について
  - (3) 平成24年度建物明渡し等訴訟の進捗について
  - (4) 東中原住宅駐車場整備事業について
  - (5) その他

.....

(会長)

ただいま、皆様から選出いただき、会長の職を承ることになりました越光でございます。

微力ではございますが、委員の皆様の御支援、御協力のもと、当審議会を進めてまいりたいと考えております。社会経済情勢の急激な変化に伴い、市営住宅に対する市民の要望は、多様化しています。市民の要望を踏まえて、「真に住宅に困窮する低額所得者」に対し、市営住宅を提供することができるように、当審議会も努力していかなければならないと考えております。これからの2年間、どうぞよろしく願いいたします。以上、簡単ではございますが、会長就任にあたっての挨拶とさせていただきます。

(事務局)

それでは、会議を始めますが、傍聴の方がおいでしたら、入場をお願いします。(傍聴者1名が入室)

(会長)

最初に会議の成立についてですが、委員総数7名のうち、本日5名の委員の御出席をいただき、平塚市営住宅運営審議会規則第5条第2項に基づく定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立いたします。それでは、ただいまより、平成25年度第1回平塚市営住宅運営審議会を開会します。お手元の次第に基づき議事を進めます。本日は、報告事項が4件ございます。報告の(1)につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、平塚市営住宅ストック総合活用計画の改訂につきまして、概要を説明させていただきます。本市では、平成20年度に市営住宅の有効活用の視点から市営住宅を総合的に活用するため「平塚市営住宅ストック総合活用計画(改訂版)」を策定しました。現計画では、計画内容を5年後に見直すとしておりますことから、5年目を迎えた今年度に、社会状況の変化や住環境に対する社会的ニーズの変化に対応するため、現計画を見直し、後期改訂版を策定するものであります。市営住宅の多くが築後40年近くを迎え、多くの住宅で経年劣化が進み、建物本体や住宅内部の老朽化に対応した適切な修繕や改修が必要になっているとともに、単身高齢者の増加や入居者の高齢化に対応した住宅の整備も求められております。こうした現状を踏まえ、今後の市営住宅事業の方向性は、将来人口の見通しや財政状況などを念頭に、高齢化に対応した住宅の供給と定期的なメンテナンスによる建物の長寿命化、適切な入居者管理による既存住宅の有効活用を進めていく必要がございます。そこで、このような方向性を改定計画に位置づけ、今後の市営住宅事業の推進を図ることを目的とするものでございます。計画の期間でございますが、平成26年度から平成30年度までの5年間といたします。市営住宅ストック総合活用計画の期間は、平成21年度から平成30年度までの10年間となっておりますので、平成26年度から平成30年度までの5年間を後期計画と位置づけるものでございます。今後のスケジュールでございますが、現在、改訂版の策定に向けて課内で検討を進めており、今後、庁内検討を経

て、10月頃に平塚市営住宅運営審議会に諮り、11月頃にパブリックコメントを実施し、市民の皆様からのご意見などを反映させ改訂版の最終案を策定する予定です。最終案策定後に平塚市営住宅運営審議会、庁内調整及び議会報告を実施し、平成26年3月に改訂版を策定する予定でございます。検討項目についてですが、平成25年2月の住宅運営審議会におきまして、平成10年度に計画期間20年で策定いたしました「平塚市営住宅管理計画」における目標管理戸数1,800戸と、現在の「平塚市営住宅ストック総合活用計画（改訂版）」における目標管理戸数1,600戸を、平成26年度からの改訂計画において統一することが確認されております。平成25年4月現在の管理戸数は1,585戸であります。今後の財政状況や将来人口の見通しを踏まえたうえで目標管理戸数を設定する必要があります。平塚市営住宅ストック総合活用計画の改訂に関する概要につきましては以上でございます。また、改訂に係る詳細につきましては、秋に予定しております審議会で説明させていただき、ご審議いただきたいと存じます。以上でございます。

（会長）

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明について、何か御意見、御質問がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。続きまして、報告の（2）について、事務局より説明をお願いいたします。

（事務局）

それでは、報告事項（2）の指定管理者の更新について、説明をさせていただきます。まず、の指定管理者制度についてですが、本市の市営住宅及び共同施設においては、平成22年10月に管理運営を経済的かつ効率的な実施をしていくために、民間事業者の知識、能力、経験を活用できる指定管理者制度を導入いたしました。なお、現在の指定管理者は（株）東急コミュニティーで、指定期間は平成22年10月1日から平成26年3月31日です。平成26年度以降につきましても指定管理者制度による手法が最も効率的、効果的であると考え、指定管理者を募集し、約1,500戸の市営住宅を管理していただく予定となっております。指定期間は平成26年4月1日から平成31年3月31日までの5年間となっております。続きまして、更新スケジュールについて説明させていただきます。まず、平成25年7月16日（火）から9月2日（月）まで、募集要項公表、申請書等配布をいたします。このあとの予定ですが、実際に市営住宅を見ていただく現地説明会を8月2日（金）に行い、質問の受付は8月5日（月）から8月14日（水）まで、質問への回答は8月20日（火）、応募申請書提出期間は8月21日（水）から9月2日（月）まで、応募状況の公表は9月末までにホームページにて公表いたします。その後、10月中旬頃に選定等委員会・プレゼンテーション候補団体の審査・選定にて管理会社が決定いたします。そして、12月議会定例会において、指定管理者及び債務負担行為の議決を経まして、平成26年1月から3月までの3か月間を移行期間準備といたします。その後、3月下旬に市と

指定管理者の基本協定の締結、平成26年4月1日に年度協定、指定管理者の告示及び指定管理者による管理開始となります。このようなスケジュールとなります。以上で指定管理者の更新についての説明を終わります。

(会長)

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明について、何か御意見、御質問がありましたらお願いします。

(委員)

現在、既存の東急コミュニティーが指定管理をされていますが、指定管理者に移行したことによって変わった東急コミュニティーの対応を含めた状況について、わかる範囲でいいのですが教えていただきたい。

(事務局)

東急コミュニティーになってサービスが改善された点があります。まず一つ目が営業時間の拡大ということで、指定管理が始まる前は市の直営で業務をしていたのですが、その時は市役所が開いている時間である8時半から5時まで受付をしておりましたが、現在の指定管理者は夜の7時まで営業をしております。ですので、仕事が終わったあとに明石町にある指定管理者の事務所へ行き、書類の手続きや修繕の要望を出したり等で行くことができ、受付時間が拡大されたということで入居者から大変好評をいただいております。また2点目に、コールセンターの開設があります。指定管理者の事務所は夜7時までですが、それ以降は電話をするとコールセンターにつながります。コールセンターでは24時間対応をしており、緊急的な修繕や事故等があった場合はそちらに連絡していただければ対応をしております。入居者にとって便利なサービスの向上となっております。

(委員)

はい。ありがとうございます。あと、更新の手続きについてということで、既に7月16日から公募ということですが、手の挙がりそうなところはどれくらいあるのですか。

(事務局)

現在、8月2日に開催予定の現地説明会の参加申し込みを受け付けしているところですが、現在、4社からの申し込みがあります。現地説明会が終わった後、実際の応募となりますので、さらに参加してくれることを期待しています。

(委員)

はい。あと1点だけ。指定管理に対しての項目に対して見方を変える点はありますか。既

存の指定管理の部分でのサービスの向上以外の要求を市の方でどのような考え方があるか。

(事務局)

これまでの内容と大幅に変わった点はありませんが、平成22年の10月から指定管理に移行しておりますけれども、当時と比べても入居者の実態はかなり変わってきております。単身高齢者が非常に多くなっているということもございますので、そういった高齢者の見守り活動とか、また滞納の部分についても指定管理になってから市が行っていたときよりも額は少なくなってきておりますけれども、そういった滞納対策に関する考え方とか、その辺をプレゼンテーションの際の質問項目として業者さんにどのように考えているのか投げかけをさせていただきたいと考えております。

(委員)

はい。ありがとうございました。

(会長)

よろしいでしょうか。他に委員さんの方からございませんでしょうか。

(委員)

応募状況の公表が9月末となっておりますが、9月2日応募の期間であるので、9月2日から9月末まで公表するという事なのか、9月末になってはじめて公表するという事なのかどちらでしょうか。

(事務局)

応募申請は9月2日までですが、応募状況の公表につきましては、市営住宅以外の同じ時期に指定管理者を募集する施設である、例えば勤労会館や土屋霊園なども募集をかけておりまして、指定管理者を統括しております資産経営課の方でまとめて公表する関係で準備期間を取って9月末となっております。

(会長)

よろしいでしょうか。他に委員さんの方からございませんでしょうか。それでは、続いて報告(3)につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料3でございます。平成24年度建物明渡し等訴訟の進捗について、説明をさせていただきます。家賃等滞納に対する再三の書面等での督促・催告や訪問指導など行っているのですが、残念ながら全く応じない入居者や、入居者が実質的には居住していないにもかかわらず

ならず、正規な手続きを経ていないため家賃賦課を継続させている長期不在者が少なからずいる状況でございます。そういった方につきまして、平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領を作りまして、それに基づく庁内協議等を経て法的措置対象者を選定し、滞納家賃の支払い及び住宅の明け渡しを求める建物明け渡し等訴訟を裁判所に提起し、これにより、住宅の明け渡しを進めていくことによって新たな住宅困窮者の方へ住宅を提供する形で解決を図っています。訴えについては、市議会の議決が必要です。平成24年度につきましては5件選定しまして、平成24年12月市議会定例会に議案として「訴えの提起について」を上程し、原案どおり可決をいただいたものでございます。裁判所への訴えの提起件数については、平成24年度は4件です。上記1の法的措置対象者のうち1件については、交渉の結果、分納の誓約とその履行が確認されたことから訴状の提出は留保しています。残りの4件について、議案可決後、法的措置開始通知を送付し、平成25年1月18日に入居承認取消通告書を送付し、平成25年2月25日に管轄裁判所へ訴状を提出いたしました。その後、7月にかけて口頭弁論があり、うち2件について被告が出頭し、裁判の過程で滞納家賃等支払義務を認め、その支払いに応じることとなりましたので、和解という形で決着となりました。残りの2件については被告は出頭しませんでしたので、6月までに勝訴の確定判決を得ている状況でございます。強制執行の件数ですが、判決が確定したものとしまして、裁判所の方に強制執行の申し立てをしまして、裁判所の方で家財の処分と建物の明け渡しを実現させるものでございます。平成25年度につきましては、まだ予定にはなるのですが、3件を予定してございます。上記2の勝訴判決を得た2件につきまして、6月26日付けで、最終通告になりますが、任意の明け渡しを求める最終通知を発送させていただきました。現在、その後の反応がございませんので、その通知の中で、今月末までに家財等を撤去し任意で明け渡してくださいというのを記したのですが、それを過ぎました8月に、横浜地裁の小田原支部の方へ強制執行の申し立てを行い、例年ですと9月までに強制執行が行われるような状況です。また、平成23年度に訴訟を提起した中の1件が、支払いをして、退去についても任意の明け渡しの方向で協議していましたが、次第に支払いが滞ってきまして、なかなかこちらから連絡しても連絡が取れない状況となり任意の明け渡しも見込まれない状況となったため、今日1日付けで横浜地方裁判所小田原支部に、家財の処分、建物の明け渡しをする強制執行の申し立てを行いました。明日、25日に強制執行の断行される予定であります。最後に、平成24年度の件数ですが、3件実施させていただきました。内容は、平成23年度に訴訟を提起したもので、平成24年6月までに勝訴判決を得た4件のうち3件につきまして、昨年9月に強制執行が行われました。以上でございます。

(会長)

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明について、何か御意見、御質問がありましたらお願いします。

(委員)

強制執行されると、もう市営住宅から出るということでもいいのですか。

(事務局)

そういうことになります。

(委員)

そういう方は、支払い能力がないということで、生計困難世帯ということも多いのでしょうか。そういう方には生活保護の申請をしたかどうかという誘導はされないのでしょうか。

(事務局)

交渉の過程で、当然生活に苦しい、所得が少ない方については、担当部局ではないのですが、そういった生活保護の申請なり、福祉の方にご相談されたいかがですかというご案内は当然させていただいております。ただ、訴訟に至るケースについては、そういった交渉が全くできないですとか支払いに応じないなどの最後の最後の手段でやっておりますので、こちらとしても最終手段ということをやっております。

(会長)

よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。それでは、報告事項の4について、事務局よりお願いいたします。

(事務局)

それでは報告資料4について説明をさせていただきます。東中原住宅駐車場整備事業についてでございます。昨年の審議会でも報告させていただいている内容ではあるのですがあらためて説明させていただきます。まず、概況等ですが、本市が管理している市営住宅の戸数は平成25年4月1日現在で1,585戸、駐車場台数は649台分が整備されています。現在、市営住宅の駐車場整備の状況は、東中原住宅だけが駐車可能なスペースが確保できているにもかかわらずまだ整備していない状況でございます。東中原住宅自体は昭和46年度から昭和51年度にかけて順次整備してきた住宅ではあるのですが、普及途上であった車社会の急速な進展を見極めるため駐車場を同時期に整備しなかったと思われる一方、スペースはある程度確保されていることから、いずれ整備する考えで可能性を残しておいたものと推測されます。現在では、高齢の方が多くいる状況もありますので、介護サービス事業者による一時的な駐車等の車両の出入りもあるなど、車は日常生活上必要なものの1つであります。平成22年度に入居者に対して車両の保有状況等の調査を実施し、

入居者全体で300台程度の車両所有が確認されました。次に整備理由ですが、そういった状況のため駐車スペースが確保されているにもかかわらず、駐車場としての利活用がなされていません。車両が必要な入居者は、市としては正式な駐車場はないため、車庫証明書が必要な方については近隣の民間駐車場を借りざるを得ない状況であり、住居と駐車場が離れているため、利便性が劣っています。敷地内には多数の車が駐車されている状況ではありますが、市としましては、駐車場としての管理が出来ないため所有者が把握できず、違法駐車ですとか迷惑駐車や車両放棄等の原因にもなり得る状況にもなっております。また、介護サービス事業者等から送迎等の一時的にも停車できないという声もあるのも整備の理由のひとつです。最後に、救急車等の緊急車両の通行を妨げる等、各種の活動に支障が生じる可能性があるということが挙げられます。期待される効果につきましては、入居者の利便性向上と不公平感の解消です。不公平感の解消というのは、今は駐車場ではないのですが、現実的には車を止めておまして、もちろん駐車場ではないという案内はしているのですが、例えば、ここは自分のスペースですと主張される方がいて、新たに入居する方が一時的にも止められないではないかという声があるのも事実ですので、きちっと整備すればそういったことも解消になります。それともうひとつ、安心安全な住環境の推進と防犯上のリスク回避についてですが、先ほども申しました違法駐車、迷惑駐車等犯罪に結びつきそうなことを回避できるということも効果のひとつです。そして最後に、受益者負担の適正化ということで、正式な利活用がされればきちっと止めていただけるようにもなりますし、市としても利用料収入という確保策にもなるということです。整備等の概要ですが、300台程度の車両が確認されたというのをベースに、平置き駐車場280台程度が整備可能ということで現在設計の方をしております。実際の工事は、アスファルトをやるところもあるのですが、大掛かりなものではなくて、ラインを引いて、車止めを設置して、必要に応じて舗装打ち直し等をする工事になります。平成25年度と26年度の2か年で整備という方向で動いております。平成25年度につきましては当初予算に計上済みで、今設計をして10月着工に向けて現在準備している状況です。今年度の着工整備箇所は、南の方から1、2号棟とあって北に向かって16号棟まであるのですが、一番南側の1、2号棟の場所、旧消防大野出張所跡地、北寄りの11～14号棟の北側、15～16号棟の北側です。残りの箇所は、平成26年度に工事をする予定であります。入居者への対応についてですが、昨年12月17日に東中原住宅自治会役員向けに、その時点では予算はまだ決まっておきませんので、市としてこういう考え方ですという説明会をさせていただきました。先月6月7日に同役員及びに各棟連絡員向けに説明会を実施させていただき、駐車場整備の概要を説明させていただきました。また、四半期毎発行の「市営住宅ニュース」にも掲載してご案内をさせていただいております。今後の課題ですが、放置車両の撤去が挙げられます。自治会の方に聞いたところ、だいたい所有者は特定できるというお話をいただいたのでこちらとしてはほっとしたところではあるのですが、タイヤがパンクしていて動かないような車両等も確認できたものがありますので工事の際は移動させる必要



があります。また、所有者が特定出来ない場合の検討も必要かなというのが課題です。使用料につきまして、今年度の整備箇所につきましては平成26年4月から使用料の賦課徴収を始めます。26年度の整備箇所についても、完了後に順次賦課徴収させていただきます。具体的な月額使用料については、近隣民間駐車場の状況を勘案して決定しますが、こちらについては条例改正を伴う内容でございますので、次回審議会の議題とさせていただきます予定となります。以上でございます。

(会長)

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明について、何か御意見、御質問がありましたらお願いします。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それではよろしいようでございますので、次に入らせていただきます。最後にございます次第の5のその他について、事務局からございましたらお願いいたします。

(事務局)

それでは事務局からご案内でございますけれども、先ほども説明の中で触れさせていただきましたが、次回の審議会でございますけれども、今年度につきましては、あと2回を予定させていただきたいと考えてございます。10月頃に1回、そして年明けに1回ということで合計2回お願いできればと思います。以上でございます。

(会長)

委員さんの方から何かご質問、ご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。ないようでございますので、これで審議会を終了いたします。それでは進行を事務局に戻します。

(事務局)

ありがとうございました。委員の皆様には、長時間にわたり、御審議いただき、たいへんお疲れ様でございました。

それでは、本日いただきました各委員の貴重な御意見、御提案等を今後の本市の市営住宅行政に反映させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

以上