

平成26年度 第1回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成26年8月28日(金)

午後2時から3時まで

場所 平塚市本館519会議室

出席者

委員 山本 尊史 委員(会長)
片倉 章博 委員
平名 眞知子 委員
大河原 昇 委員

臼井 一久 委員(副会長)
鈴木 亜紀子 委員
原澤 正侑 委員

事務局 小山田都市整備部長
山口住宅管理担当長
富田主管

久保谷建築住宅課長
石橋主管

傍聴人 なし

次第

- 1 交代による新任委員の委嘱式
 - ・ 小山田都市整備部長より委嘱状を交付。
- 2 会長・副会長の選任
 - ・ 委員の互選により、会長・山本尊史委員、副会長・臼井一久委員が選出された。
 - ・ 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名全員の出席により、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。

議案事項

議案第1号 平塚市営住宅駐車場使用料の改定について

議案第2号 平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領の改定について

報告事項

(1) 用途廃止住宅からの移転状況について

(2) 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となりました山本でございます。微力ではございますが、委員の皆様方の御支援、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。市営住宅に対する市民の要望は多様化しております。当審議会におきましても、「真に住宅に困窮する低額所得者」に対して市営住宅を提供できるよう努力していかなければならないと考えております。これからどうぞよろしくお願ひいたします。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。

これより審議会を進めてまいります。委員の皆様方の御協力をお願いし、御意見等をいただければ幸いです。

それでは、会議を始めますが、傍聴の方がおいででしたら、入場をお願いします。

(事務局)

本日は傍聴者はありません。

(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、7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項に基づく定員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26年度第1回平塚市営住宅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、議題が3件あり、内訳は議案事項が2件、報告事項が1件となっておりますのでよろしくお願ひいたします。

議題の議案第1号「平塚市営住宅駐車場使用料の改定」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、私より【議案第1号】平塚市営住宅駐車場使用料の改定について、内容を説明させていただきます。

内容については、大きく2点ございまして、1つは駐車場使用料に関する設定基準の改定と使用料の改定、もう1つは駐車場使用料の減免制度の変更についてです。

まずは、駐車場使用料に関する設定基準の改定と使用料の改定についてですが、市が賦課徴収している使用料・手数料は、受益者負担の原則と適正な使用料等を算定するため、全庁的に原則として3年ごとの料金見直しを行うこととなっており、市営住宅の駐車場使用料の改定についてもこの考え方にに基づき、具体的な手順等を定めた「平塚市営住宅駐車場使用料の設定に関する基準」を定めまして、定期的な見直しを行うこととしております。

平成23年度に見直しを行いましたので、3年が経過する今年度に、この基準の内容を一

部改定した上で、平成27年4月からの駐車場使用料を改定するための手続きを行うもの
でございます。

もう1点、駐車場使用料の減免制度の変更についてです。

駐車場使用料の減免については、条例及び規則の規定に基づき、自動車税もしくは軽自動車税の減免を受けている世帯、これは障がい者世帯が対象となりますが、減免申請に基づき一律に駐車場使用料全額の減免を行っておるところでございます。

この減免制度について、駐車場利用における負担の公平性及び受益者負担の原則に基づき、減免制度に収入分位ごとの減免率を設けることにより、これまで全額の減免をしていた受益者にも一定の負担を求めることとする運用上の制度変更を行うものでございます。

具体的な内容を説明させていただきます。

最初に、駐車場使用料の改定についてです。

まず、駐車場使用料の改定にあたり、具体的な改定手続きを定めた基準の改正を行うもの
でございます。

資料中段の【基準の主な改正点】と、別紙の平塚市営住宅駐車場使用料の設定に関する
基準の一部改正に伴う新旧対照表も併せてご覧ください。

大きな点としては、新旧対照表にある第5条第3項において、「駐車場使用料の改定は、市
営住宅の近傍の駐車場料金を調査し、その金額と現行との差が2000円以上となった場
合に改定し、現行の金額を下げる場合は500円単位」としてある規定を削除し、「駐車場
使用料の改定は、市営住宅の近傍の駐車場料金を調査し、その金額と現行との差が生じた
場合に改定し、現行の金額を改定する場合は100円単位」とする運用にするものです。

これは、資料裏面に条例の規程を抜粋してございますが、条例第57条第1項で市営住宅
の駐車場使用料は近傍同種の駐車場料金を限度とすること、第58条第1号で物価の変動
により駐車場の使用料を変更することができることとなっておるため、この規定に基づき
駐車場使用料の改定を行うこととし、当然に想定される改定に伴う増減幅は、公営住宅法
施行令で規定する家賃の端数処理方法と同様に100円単位で行うものとするにより、
基準の規定は不要との考えから、基準における規定を削除するものであります。

その上での駐車場使用料の改定についてですが、先般、各市営住宅の近傍にある駐車場料
金を調査いたしました。その結果、現行使用料との乖離が生じたもの 資料の表の☆印の
駐車場について、それぞれ使用料を改定するものであります。

近傍駐車場の金額は、表の欄外の記載のとおり、市営住宅ごとに調査し、最高額と最低額
を差し引いたものの平均額を近傍額として採っております。

続きまして、減免制度の変更についてです。

冒頭にご説明させていただきました、現行の一律に減免を行っていたものを、駐車場利用

における負担の公平性及び受益者負担の原則に基づき、収入分位ごとに率を設定するものであります。

具体的には、本来、公営住宅が対象としている入居の対象としている収入分位が1から4分位の階層（原則階層）の世帯については、減免制度を維持しつつ、減免制度は入居者に対する助成制度（補助制度）である考え方から、補助率1/2が基本となることから50%の減免とし、収入超過者である5分位より上の階層の世帯については一定の収入があることから減免対象外とするものであります。

参考までに、表の下段に県営住宅の運用状況を掲載させていただきました。また、近隣市にも減免制度の有無について確認したところ、駐車場使用料の減免を行っている市はございませんでした。

なお、平成26年度の減免対象者のうち85%が1分位であること、減免制度を維持するものの現実的には自己負担が発生することを考慮し、平成27年度に限り、減免率を75%とする激変緩和措置を講ずることといたしたいと考えております。

【議案第1号】平塚市営住宅駐車場使用料の改定についての説明は、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、御質問等がありましたらお願いします。

（委員）

近傍にある駐車場料金を調査したということですが、料金は景気に左右されます。私の近所でも15,000円から13,000円に値下がりしていました。調査の見直しの期間にはどの程度を考えておられるのか。改定に合わせて調査をするのか、定期的に1年に1回行うとかあるのでしょうか。

（事務局）

先ほどの説明の中でも触れさせていただきましたが、3年に1度の見直しというのが全庁的にやっている流れでございます。ただ、景気の変動等がありますので、当然毎年行うことを妨げるものではないと思いますので、そこは柔軟な対応をしていけるのかと思います。基本は3年に1回ということで考えてはおります。

（事務局）

近傍の調査を見直しの年に行ってきておりますが、今後地価の高騰などによって駐車場の料金に影響が出る場合もあると思いますので、柔軟に対応させていただいて、場合によっては又、翌年度に委員さんに相談させていただくということも検討していきたいと思っております。

(委員)

減免について、障がいをもつ方というところで、ここに減免の表が資料としてありますが、当事者には詳しい説明をするべきだと思いますが、どういう説明をしていくお考えでいますか。

(事務局)

今日御審議いただきました内容について、手続もあるのですが、結果が決まり次第、当然入居者の方には遅くとも3か月くらい前には周知をしていかなければいけないと考えております。前回の改定の時にも年明け早々と、直近では1か月前くらいには2度ほど文書で御案内をしたことがありますので、最低限そのくらいはやっていくことになると思います。周知は十分にやっていきたいと思っております。

(委員)

是非、より詳しく、不満に思われる方もいらっしゃると思いますが、納得していただけるようなきちんとした説明をお願いしたいと思います。

(会長)

他にいらっしゃいますか。

(委員)

二点ほどあるのですが。条例57条では「近傍同種」と「同種」がついているんですが、基準の5条では「同種」がとれて「近傍の駐車場」となっています。近傍同種というとき県営住宅では平面駐車が普通だと思うんですが、「同種」がとれると立体駐車場とか、平面駐車ではないものが出てくる可能性があるんですが、条例で「近傍同種」で基準で「近傍」だけとしたのは何か理由があるんですか。

あと一点は、減免の方で、激減緩和のための経過措置として平成27年度は減免率を75%とするとありますが、この取り扱いが附則で対応するのか、あるいは基準を設けるのか教えていただきたい。

(事務局)

今回対象となる住宅の周りに立体があまりないということもありますが、市営住宅には立体駐車場はありませんので、基本的には同じものを対象とするという考えを持っています。同種の表示がないということに大きな意味はないんですが、具体的には、アスファルトかそうでないかくらいの違いで調査した中ではアスファルトでないものが多いので同種かどうか・・イコールではないかもしれませんが・・基本的には平面駐車を考えております。近隣の駐車場を調査したうえで限りなく同じに近いものとして対応していきたいと考えて

おります。

二点目の激変緩和措置につきましては附則の方で対応していきたいと考えております。

(会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(会長)

他には御意見ございませんか。

(委員)

今回の改定は、近傍、周辺に対して調査を行った結果、値上げという形になっています。消費税はすべて内税の対応をしていくのか。消費税改正を疑われてくる中での状況判断は当局を含めた中ではどのような判断になるのでしょうか。

(事務局)

駐車場の使用料については、内税という考え方になってくるとと思います。今後消費税が10%になるとかそのタイミングも含めて上げるか上げないかは今後の課題になってくるのかなと思います。

(委員)

条例・基準に対する考えの中で、「市長が物価の変動に伴い駐車場の使用料を変更する必要があると認めるときは」というところで、内税とか外税の部分は基準の中で全く謳われていないわけだから基本的に内税ですという答えはない。消費税が10%になった時には内税だと要は値下げしたということになる。基準をしっかりと考えておかないと内税だと15%になったときにどうするのかという話しになってくる。

(委員)

消費税が課税対象か課税対象でないかは課税業者であるかどうかは税の基本なんです。民間の駐車場で中には所得税が賃貸住宅者は非課税となっているが、所得が1千万円以上あると課税対象業者で駐車場消費税を徴収するんですけど、一般的に駐車場だけで1千万円以内の方は免税業者の扱いになっています。これは一昨年の所得税の課税対象なんですけど。平塚市は徴収対象になってくるといろんなバランスが・・・ここで結論を出すのではなくて、ゆっくり検討された方が良くと思いますけど。

(委員)

結論まで出すのではなくて、基準の中に入れておかないと後々消費税が10%になった時に値下げしましたよという話しになってきてしまうと失礼だと思う。

(事務局)

御指摘いただいた部分につきましては、全庁的な部分を含めまして扱いを検討させていただきたいと思います。

(会長)

他にはよろしいですか。

(委員)

なし。

(会長)

今の件については、御指摘の点は検討していただいて進めていただきたいと思います。他になれば議案第1号について採決したいと思います。賛成の方について挙手をお願いいたします。ありがとうございました。

続きまして、2つ目の議案に移りたいと思います。議案第2号「平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領の改定」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

ちょっと1点よろしいですか。

ただいま挙手により採決をいただきまして、議案第1号は決定ということの理解でよろしいかと思うんですが、議長さんの御発言がございませんので議事録の方には挙手全員という記載でよろしいでしょうか。

(会長)

全員賛成ということをお願いします。

(事務局)

議事録には全員賛成という形で記載させていただきます。

(会長)

すみません。ありがとうございます。

(事務局)

それでは、私より【議案第2号】平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領の改定について、内容を説明させていただきます。

住宅家賃の高額な滞納者については、平成20年度に具体的な事務処理手順を定めた要領を策定し、市営住宅の返還と滞納家賃の回収を図っております。制定当初は、相当な高額の滞納者がいたため、悪質な高額滞納者を順次処理をしてきたところですが、制定後6年が経過し、滞納者の状況等も変化しているため、要領の改正を行った上で、悪質な滞納者に対する迅速な対応、住宅の明渡しによる新たな住宅困窮者への入居の機会の提供、滞納額が膨らむことを未然に防止することを目的として、今回要領を改正するものであります。具体的な内容を説明させていただきます。

資料の中段の【主な改正点】と、別紙の基準の改正に関する新旧対照表も併せてご覧ください。

大きな点としては、要領の第10条において法的措置対象者を選定する際の基準を定めておりますが、現行「滞納金額が30万円以上、または、滞納月数18月以上」としているものを、「滞納金額が15万円以上、または、滞納月数9月以上」とするものであります。まず、現行規定の考え方ですが、制定当時は先進自治体の例と本市の滞納状況を勘案して、「30万円・18月」を制定したものであります。

当時の審議会におきまして、委員から一般的には6カ月が基準であり、少々甘いのではといった御意見も頂戴したようですが、それまでの長年に亘る滞納整理の状況を改善していく一歩として進めていくという市の姿勢をご理解いただき、制定したものであります。また、滞納金額については、平均家賃18000円に18月を乗じ、30万円を設定したものであります。

また、当時の委員からは、今後は、この要領に基づく事例を重ねていき、ブラッシュアップしてほしいといった趣旨のご意見も頂戴したようでございます。

制定後6年が経過し、ここ1～2年では、明け渡し等訴訟を提起し、勝訴判決を得た後の強制的な明け渡しを実行するだけでなく、支払い能力・意思がある者については、和解を前提とした裁判における交渉を行う等、市営住宅の家賃滞納における事例等も相当蓄積されてきております。

こういった状況の中で、支払い意思がない者に対する迅速な対応と滞納額が悪戯に膨れ上がることを未然に防止し、住宅の明渡しによる新たな住宅困窮者への入居の機会の提供することを目的として、次のように改正するものであります。

「18月」を「9月」に改正する考え方ではありますが、条例による明け渡し請求事由の1つである「滞納3月以上」に、高額所得者に対する明け渡しまでの期限「6月」を考慮した「9月」が、現状の根拠としては妥当であるとしたものであります。

また、「30万円」を「15万円」の考え方については、現行要領制定時と同様、平均家賃18000円に9月を乗じた約15万円が妥当であるとしたものであります。

もう1点、訴訟の提起の時期について、入居承認の取消しから1月経過後となっているものを、取消し後速やかに提起することに改めるものについては、前述と同様に、迅速な対応と滞納額が悪戯に膨れ上がることを未然に防止するために行うものであります。

【議案第2号】平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領の改定についての説明は、以上でございます。

(会長)

それではただいまの説明について、御意見、御質問等ございましたらお願いします。いかがでしょうか。

(委員)

なし。

(会長)

なしという声が出ましたので。それでは、御意見御質問ないので採決をいただきたいと思います。賛成の方挙手をお願いいたします。

全員でございます。それでは、議案第2号について原案どおり決定したいと思います。

なお、議案第1号と議案第2号については、後日、市長に答申することにしたと思います。以上をもちまして、本日の議案事項を終了いたします。

続きまして、次第にありますように報告事項でございます。

「中原下宿住宅・岡崎住宅の用途廃止に伴う移転状況」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、中原下宿住宅・岡崎住宅の用途廃止に伴う移転状況につきまして御報告をさせていただきます。移転対象者でございますが、両住宅への移転説明会を実施いたしました平成26年2月12日現在で中原下宿住宅が38世帯、岡崎住宅が116世帯でございました。当時の管理戸数につきましては、中原下宿住宅が50世帯、岡崎住宅が170世帯でございました。7月30日現在の移転状況でございますが、他の市営住宅または民間住宅等への移転契約が完了した方が中原下宿住宅で11世帯、岡崎住宅で21世帯となっております。

それぞれの住宅の方が移転された住宅につきましては表のとおりでございます。

次に移転希望住宅でございますが、移転先といたしましては中原下宿住宅・岡崎住宅ともに中原地区への移転希望が多く、駅南側への移転希望が少ない傾向にあります。管理戸数からみますと、中原上宿住宅への移転希望が多く出されておりますが、対象者の方のお話をお伺いいたしますと、共済病院への直通バスあるなどアクセスが良いとのことでありま

した。なお、中原上宿住宅と中原子の神住宅は管理戸数が少ないことから、今後は空き住宅の状況によっては希望住宅を変更していただくような交渉も必要になってくると考えております。次に平成26年度に移転が可能な住宅でございますが、7月30日現在で39戸ございます。このうち、移転者の希望住宅と合致する場合には基本的に移転用に活用し、残りを11月募集に回したいと考えております。

最後に移転に伴うアンケートの未提出者でございますが、中原下宿住宅では全世帯がアンケートを提出されておりますが、岡崎住宅では8世帯が未提出となっております。何度か催促をさせていただいておりますが、残念ながら8世帯の方が未提出という状況でございます。今年の2月に両住宅で説明会を開催し、現在は移転の希望者に斡旋する住宅が追いついていない状況でございますが、今後、移転に前向きでない方へのアプローチが必要になってくるものと認識しております。

中原下宿住宅・岡崎住宅の用途廃止に伴う移転状況についての報告は以上でございます。

(会長)

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

(委員)

移転に伴うアンケートはどういった内容だったというか、どういった文書を通知したのか、訪ねていったのか、どういった世帯の方なのか、プライバシーがありますけれど、お答えできないような世帯であるのか教えていただきたい。

(事務局)

2月に説明会を開催いたしまして、3月末日までにアンケートを御提出いただきたいという説明をさせていただきました。岡崎住宅につきましては、かつて市が住宅を建て替えるという方向でございましたのを方向転換したということで、かなり反発がございました。説明会ではすぐには答えが出せないのも、期日がきても催促するようなことは控えてほしいというようなご要望がかなり出されました。そこで、3月を過ぎて一か月ほど経過した後（二か月経った後に）再度投げかけはさせていただきますと、そこでかなりの数のアンケートは戻ってまいりました。その後7月に個別相談会という形で実施をさせていただきましたが、その時点で8世帯の方からアンケートをいただけていないということでございます。現在は、すぐにも移転をしたいという方を対象に交渉をさせていただいておりますけど、アンケートを提出された方の中でも移転に前向きでない方も見受けられますので、そういった方々へも直接訪問させていただいて、御理解いただけるような説明をしていく必要があるのかなと思っております。

(会長)

他に。

(委員)

移転対象者が合計で 154 世帯で、今年度移転可能住宅ということであげられているのが 39 戸。100 戸以上足りないようなイメージなんですけど、これは各年度の退去された空き住戸を活用して全部埋めていくというイメージなんですか。

(事務局)

基本的に他の市営住宅への移転を希望される方については、御要望をお聞きしたうえで、空いたら御紹介をするという流れにどうしてもならざるを得ません。計画上では平成 30 年度までにすべての皆さんに移転していただけるような予定を組まさせていただきます。机上の計算では、年間募集戸数が 50 戸から 60 戸ございますので、このうちの 30 から 40 を移転用にまわさせていただきます、残りを一般募集にまわさせていただきますという計算でいきますと、5 年以内ですべての皆さんが移転ができるということになるんですが、希望が細かい方もいらして、多くが低層階を希望されますので、市営住宅は、エレベーターがついているところは万田貝塚住宅しかございませんので、移転希望を考慮いたしますと、場合によっては 5 年で終わらないことも十分あり得るのかなと思っております。

(委員)

岡崎の方が先ほどのご説明のいろんな理由で移転を拒否されていた場合、身体的なことで高層が嫌だとかそういうことではなくて、最初の建替えの方向が変わったことへの反対があるなら、30 年度までに移転を終えるという計画であっても、その中の 2 世帯や 3 世帯が残ってしまう場合も可能性としてありますよね。そういう場合はどうされるんですか。

(事務局)

現状では平塚市営住宅ストック総合活用計画が平成 30 年度までの計画となっておりますので、平成 30 年度までに皆さんには移転していただきたいという説明に終始しています。中には昭和 40 年代半ばからここに住み続けているのでという御意見も確かにございますが、残ることも御指摘のように十分考えられると思っております。ただ、その場合でも、今後他の皆さんがかなり移転をしていくと気持ちも大分変わってくるということも期待をしております、市の姿勢を御理解いただくよう、できるだけ足を運んで努力をしていきたいと思っております。

(会長)

他にいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。議題4のただいまの説明については報告事項として処理させていただきたいと思います。それでは、最後に次第5「その他」として事務局から何かありましたらお願いいたします。

(事務局)

それでは、次回の審議会の予定でございますが、平成27年の1月頃を予定させていただいております。近くなりましたら日程につきまして、また委員の皆様方に御連絡をさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

(会長)

では、審議会は次回は平成27年の1月を予定されているということなので、追って通知があると思いますのでよろしくお願いいたします。

それでは、この際ですから委員の皆さんの方から何かございましたらお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

(委員)

なし。

(会長)

特に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。進行を事務局へお返しいたします。よろしくお願い致します。

(事務局)

ありがとうございました。

本日、各委員の皆様からいただきました貴重な御意見、御提案等につきましては今後の市営住宅行政に反映させていただきたいと思います。本日は誠にありがとうございました。

以 上