

平成28年度 第1回平塚市営住宅運営審議会 会議録

日時 平成28年10月14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 久保寺 政美 委員(会長)

府川 勝 委員

内田 久子 委員

岬 真一 委員

宮川 清美 委員(副会長)

江口 友子 委員

原澤 正侑 委員

事務局 久保谷建築住宅課長

青地住宅管理担当長

松原主事

石橋主管

傍聴人

なし

次第

- ・ 委員紹介
- ・ 委嘱式 石黒副市長より市営住宅運営審議会委員(岬委員)へ委嘱状を交付。
- ・ 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 市営住宅単身枠募集に係る戸数割合の変更について

議案第2号 市営住宅入居者の諸証明の発行に係る手数料の徴収について

報告事項

報告第1号 市営住宅の長期高額滞納者に対する法的措置について

報告第2号 市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況について

.....

(会長)

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、入場をお願いいたします。

(事務局)

本日は傍聴者はおりません。

(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、全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28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、議題が4件あり、内訳は議案事項が2件、報告事項が2件となっておりますのでよろしくお願いいたします。

議題の議案第1号「市営住宅単身枠募集に係る戸数割合の変更」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)

それではお手元の資料、議案第1号「市営住宅単身枠募集に係る戸数割合の変更について」をご覧ください。

今回のこの議案につきましては、来年度以降の市営住宅入居者の募集におきまして、募集を行う住宅戸数に占める単身世帯の募集割合について、運用の変更を行うというものでございます。

変更の内容についてですが、1ページ目の1. 変更案をご覧ください。

まず、上段の表の「②募集住宅の全体戸数のうち、単身枠として募集する戸数の割合」についてですが、現在、単身枠は全募集戸数のうち30%程度を上限に募集しているところですが、これを40%程度へ引き上げるものでございます。

また、下段の表の「③単身枠の募集をする住宅の単身枠割合の上限」についてですが、現在、単身枠の募集が可能な住宅は5住宅あり、それぞれの単身枠の募集上限を40%に設定しておりますが、5住宅のうち中原上宿住宅と中原子の神住宅につきましては、40%を超えて募集を行えるよう変更するものでございます。

次に、今回、運用の変更を行う理由についてですが、近年、高齢化率の上昇もあり、単身枠への応募倍率が急速に高まってきております。

1ページ目の下側部分にありますとおり、単身枠の募集につきましては、平成14年度の審議会におきまして、

- ① 1戸当たりの床面積が概ね40㎡以下の住宅であること
- ② 募集住宅全体戸数の10%程度を上限とする

③ 各住宅の全戸数のうち、単身住宅が占める戸数の割合は30%上限から、40%上限とする

と決定させていただきました。

しかし、平成23年度から24年度にかけての平均応募倍率は、一般枠3.8倍に対し単身枠16.2倍と、単身枠へのニーズが拡大していたため、1ページ目中ほどにお示ししたとおり、平成24年の審議会では②の部分を変更し、単身枠の募集上限を全体戸数の10%程度から30%程度へと引き上げを決定してございます。

これにより、変更後2年間は、募集戸数が極端に少なかった平成26年5月を除き平均6.8倍へと落ち着き、同じく3.8倍だった一般枠との格差が一時是正されました。

しかし、その後3回の募集では再び格差が広がり、一般枠4倍に対し単身枠は13.5倍に上昇したため、本日の審議会でも②の部分について、30%程度の上限から40%程度の上限へと改めさせていただき、再度、単身枠のニーズ拡大に対応させていただくことを本審議会でお諮りするものでございます。

なお、中原上宿住宅、中原子の神住宅につきましては住宅全体の戸数が少なく、2ページ目中段の表にお示したとおり、現行の単身枠募集割合の40%を適用した場合、募集に出せる戸数については、表の一番右側の欄に示したとおり、僅か3戸に限られています。

また、両住宅とも現入居者の7割以上が単身者で、実態としては単身世帯専用住宅に近い状態になっております。このようなことから、両住宅に限りましては、総戸数に対する単身枠募集割合の上限を撤廃し、40%を超えて募集ができるよう改めさせていただくことをお諮りするものでございます。

本日、変更案にご承認いただけるようでしたら、来年度の募集より、変更後の基準で運用してまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。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いたします。

(会長)

よろしいですか。

それでは、御意見等ないようなので、ただいまの議案第1号「市営住宅単身枠募集に係る戸数割合の変更」につきまして、原案どおり決定することで御異議ございませんでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

御異議なしということですので、議案第1号は原案通り決定したいと思います。
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「市営住宅入居者の諸証明の発行に係る手数料の徴収」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

議案第2号「市営住宅入居者の諸証明の発行に係る手数料の徴収について」を説明させていただきます。

市営住宅入居者に係る諸証明の交付申請に対しまして、管理者である市長名により発行する証明書類について現在無料としているものを、財政健全化と受益者負担の原則に基づき、平塚市手数料条例の規定により手数料を徴収するものでございます。

手数料の額については、手数料条例の別表で規定されている事務のうち「1 諸証明、写しの交付及び閲覧に関する事務」の中の「特に個人のための証明 1件につき300円」を適用することといたします。

実施の時期につきましては、平成29年4月1日以降の発行分からといたします。

入居者への周知は、四半期毎に発行しております「市営住宅ニュース」の次回12月分紙面に掲載するとともに、市及び指定管理者事務所窓口へのポスターの掲示等を予定しております。

これまでの発行実績であります。ほとんどが自動車の保管場所使用承諾証明申請、いわゆる「車庫証明」であります。月に1～2件で、年間になると15件程度のものでございます。

このほかに、家賃額や入居の証明を発行した実績が年に1件ないし2件過去に事例がございます。おそらく入居されている方が勤務先へ提出しているものと推測されます。

最後に県内自治体の状況ですが、電話聞き取り調査になりますが、川崎市他2市での実績がございました。金額につきましては1件につき300～350円ということで、同水準となります。

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いたします。

(委員)

費用を徴収している自治体は、川崎市他 2 市以外の県内自治体は無いということでしょうか。

(事務局)

ほとんどが駐車場の車庫証明となりますので、その旨で平塚とほぼ同規模程度の自治体に電話での聞き取りを行いましたところ、この 3 市につきましては徴収していると確認いたしました次第です。

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、ただいまの議案第 2 号「市営住宅入居者の諸証明の発行に係る手数料の徴収」につきまして原案どおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

御異議なしということですので、議案第 2 号は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、本日の議案事項につきましては終了いたします。

続きまして、報告事項でございます。報告 1 号「市営住宅の長期高額滞納者に対する法的措置」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)

報告第 1 号「市営住宅の長期高額滞納者に対する法的措置」につきまして、説明させていただきます。

市営住宅における長期高額滞納者等の対策として実施しております法的措置につきましては、要領に基づき、支払いに関する一切の交渉を無視しその支払いが全くない者、又は、分納支払いの誓約を結んだもののその支払いが履行されない者に対し、法的措置を講じなければ解決できないとした者を対象に実施したものの概要を報告させていただきます。

まず一点目となりますが、議会への提起の件数であります。27 年度は 2 件を平成 28 年 3 月定例会に議案「訴えの提起について」を上程させていただき、原案どおり可決いたしました。

二点目は、裁判所への訴えの提起等の件数であります。28 年度は 2 件を実施したところ

でございます。上記の議会への提起し可決したもののうち1件を、3月末日をもって入居承認を取消（賃貸借契約を解除）し、4月に入り管轄裁判所へ訴状を提出いたしました。その後、裁判所からの訴状が被告に送達されず、裁判の進行に支障が生じる状況が指摘されました。その一方で、同時進行で行っていた独自調査の結果、市内在住の親族により建物の返還手続が4月末までに実施されましたため、訴状を一旦取り下げる措置を取ったところでございます。なお、6月に入り親族から当該入居者の死亡が伝えられましたので、これにより本件については事実上終了扱いといたしました。

他方の1件につきましては、これまでの交渉経緯と分納誓約の履行状況を踏まえ訴状は提出せず、訴え提起前の和解を管轄裁判所に申立て、28年5月に和解が成立しております。三点目は、強制執行の件数でございます。平成27年度は3件執行いたしました。内訳は、26年度の1案件で、勝訴判決後、6月に裁判所へ建物明渡等の強制執行の申立てを行いまして、7月に執行されました。同じく26年度に和解判決となった2件につきましては、和解内容の不履行が生じたので、7月及び平成28年2月に申立て、前者は7月末に、後者は3月中旬にそれぞれ執行されました。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、御意見、御質問がありましたらお願いいたします。

（委員）

和解に至るまでの経緯と、和解交渉の際に生活保護制度を含めた社会福祉諸制度への案内をしているのか教えてください。

（事務局）

経緯についてですが、議会に訴えの提起として上程させていただくと同時に、引き続き交渉可能なものについては交渉を継続しております。しかしながら、滞納分の支払実績があることを和解の前提としているので、その実績を確認しながら判断しております。その後議決されたものに対し、確実な支払いの履行を再確認し、和解の申立てをするといった流れ、経緯となります。

次に福祉制度の案内についてですが、市営住宅は低所得者向けの住宅となりますので、ほぼ全ての案件で案内は行っております。しかし、制度詳細までは把握しておりませんので関連する福祉部局に繋ぐという場面までは交渉の中で行っております。

（委員）

独自調査とはどのような調査ですか。

(事務局)

交渉と並行して調べられる情報を収集しておりました。また、親族がいるということは以前より分かっておりましたが、賃貸借契約上は関係のない方ですのでなかなか接触もできませんでしたが、重ねていく中で接触が取れまして親族に建物の返還手続の対応をしていただいたという経緯がございます。

(会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(会長)

他にございますか。

(委員)

入居申込み時に緊急連絡先等の調査を行っているのですか。

(事務局)

入居申込み時の情報収集ですが、入居が決まった方に対して通常は保証人1名と緊急連絡先を1名設定していただいておりますが、緊急連絡先に関しては任意の提出となっておりますので、一部では設定のない方もいらっしゃいます。賃貸借契約書の代わりとなる入居の請書の更新は5年毎となっておりますが、その際に保証人が立てられない方も少なからずおりますので、市で持っている情報がかなり古いという現実もございます。緊急連絡先はなるべく設定してくださいという話はしていますが、「いない」と言われてしまうとそれ以上の情報が得られない立場にございますので、対応に苦慮する場面も散見されるのが現状です。

(会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(会長)

では、続きまして、報告第2号「市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況」につつま

して、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それではお手元の資料、報告第2号「市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況について」をご覧ください。

まず、1の用途廃止対象住宅についてです。平成28年4月1日現在の本市の市営住宅管理戸数は1,518戸となっていますが、平成26年度からの平塚市営住宅ストック総合活用計画におきましては、建物の老朽化が激しく耐用年数が経過した住宅は、効率的な維持管理の観点から用途廃止に位置付けております。

1の表は、用途廃止の対象住宅をお示ししていますが、表中の出縄叶谷住宅から田村植竹住宅までの6住宅につきましては、入居者移転と建物の解体が完了いたしまして、平成27年度末にはすべて用途廃止となっております。

残りの岡崎住宅と中原下宿住宅につきましては、平成30年度までの用途廃止に向け、現在移転交渉を進めております。

なお、岡崎住宅につきましては移転状況が棟によってばらつきがあるため、空き家となった棟については順次解体を進めており、平成27年度に2号棟及び30号棟の2棟の解体・用途廃止が完了し、本年度は9号棟、24号棟及び27号棟の3棟の解体を行うこととしております。

次に、2の岡崎住宅と中原下宿住宅の移転対象者についてですが、入居者に対する移転説明会を実施いたしました平成26年2月12日時点で、岡崎住宅が116世帯、中原下宿住宅が38世帯でございました。

次に、裏面3の本年9月30日時点の岡崎住宅・中原下宿住宅の移転状況でございますが、すでに移転が完了、若しくは移転の完了が見込める世帯は、岡崎住宅で100世帯、中原下宿住宅で38世帯となっております。

移転先といたしましては、岡崎住宅・中原下宿住宅ともに中原地区への移転希望が多く、岡崎住宅では民間住宅に移転された方も多くおります。

なお、中原下宿住宅におきましては当初の見込みよりも移転が早く進み、現時点で全世帯の移転が完了いたしましたので、来年度に解体、用途廃止の予定です。

次に、4の平成28年度に移転が可能な住宅についてですが、表にお示ししたとおり、本年9月30日現在で14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、残りを次回11月の一般募集に回したいと考えております。市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況の報告につきまして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、御意見、御質問がありましたらお願いいたします。

(委員)

市営住宅ストック総合活用計画に基づいて管理されていると思いますが、新規の建設についてはどうなっているのでしょうか。

(事務局)

新規の建設は計画の中に位置付けはございません。

(委員)

そうすると用途廃止を行っていくことで、その分管理戸数はどんどん減っていくという計画なののでしょうか。

(事務局)

そのとおりです。今現在1,518戸ある管理戸数を平成30年度までに1,350戸まで減らす計画となっております。

(委員)

移転状況についてですが、県営住宅へ岡崎住宅から1世帯移転していますが、これは県営住宅に応募されて当選されたのですか。

(事務局)

そのとおりです。

(委員)

民間に行かれる方の割合が意外と多く驚いたのですが、当然家賃も市営住宅に比べれば上がると思いますが、そのあたりは皆さんスムーズに移っていただけるものなののでしょうか。

(事務局)

最初から市営住宅を希望しないので他の住宅を探すという方もいらっしゃいますし、民間移転の中に施設入所も含んでおりますので、内数としてはその割合が相当数ございます。

(委員)

移転の費用については、市の方で出しているのですか。

(事務局)

住宅内の設備等の状況を調査いたしまして、引越に係る費用として、移転補償料という形

で、市から入居者へ支出しております。

(会長)

他にはございませんか。

ないようでございますので、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)

今回の審議会についてでございますが、次回は平成29年の1月か2月頃に開催をさせていただきたいと考えております。事務局からは以上でございます。

(会長)

委員の皆様から何かございますか。

(委員)

現に市営住宅に入居されている方から相談があったのですが、トイレとお風呂に手すりを設置するのにあたって、付けるのは構わないが退去時に撤去をしなければならないと指定管理者から言われたそうです。入居者の高齢化が進む中で、撤去は大変な負担かと思えます。何か市の方でできることはないのでしょうか。

(事務局)

共用部につきましては、段差が残っている部分については手すり設置を順次進めておりますが、住戸内の手すり設置につきましては計画の中に含まれておりません。設置する場合は、所定の手続きにより受益者で施行し、退去時は設置をされた方が撤去するのが適当だと考えております。

(委員)

民間であれば、例えば一定のサイズであれば設置して構わないし、尚且つ退去の際に残置しても構わないというようなケースがあります。市営住宅でも、市の推薦品（恒久的に使用できるもの等）で一定サイズのを一定の位置に付けるのであれば残置しても大丈夫といったようなシステムを考えられるのはいかがでしょうか。

(事務局)

御意見の趣旨はよく理解いたしました。そういうケースが今後増えてくるということも想定はされますが、一方でその施工は入居者の方で対応していただくこととなるため、確実な施工が行われるかどうかは管理者としては心配な部分もございます。例えば、前の入居者が設置した手すり等の残置物が堅固に取り付けられていなかったことが原因となり次の

入居者が怪我をしてしまった場合に、誰が責任を取るのかという問題も想定されるため、多方面から検討が必要であると考えております。

(会長)

他にはよろしいですか。

(会長)

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。ありがとうございました。進行を事務局へ戻します。

(事務局)

委員の皆様には4件の議題につきまして御審議いただき、ありがとうございました。本日、委員の皆様からいただきました御意見、御提案等は今後の本市の市営住宅行政に反映させていただきたいと思っております。本日は誠にありがとうございました。

以 上