

平成28年度第2回平塚市営住宅運営審議会次第

日 時：平成29年3月24日（金）

15時00分～

場 所：平塚市役所本館

7階 710会議室

1 開会

2 議題

【議案事項】

議案第1号 平成32年3月にUR都市機構からの借上げ期間が満了するコンフォール平塚住宅の取扱いについて

議案第2号 子育て世帯向け住戸（入居期限付き住戸）の整備について

【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

3 その他

4 閉会

【議案第1号】

平成32年3月にUR都市機構からの借上げ期間が満了するコンフォール平塚住宅の取扱について

1 コンフォール平塚住宅

コンフォール平塚住宅は、浅間町11番1号に所在するUR都市機構（以下「UR」という）の賃貸住宅で、平成6年から平成11年にかけて建設されました。（耐火建築14階建、全4棟（308戸）。エレベーター・風呂等完備で、中堅所得者層向け住宅。）

2 市による一部借上げ

コンフォール平塚住宅の建設にあたり、旧住宅・都市整備公団（現「UR」）では国の特定目的借上公共賃貸住宅要綱を活用しており、同要綱では、公団の建設事業に当たり地方公共団体が同住宅を公営住宅として借上げる場合には、建設費用に対する助成を行うこととなっておりました。

公団から、同要綱を活用して本市に賃貸借する提案があり、当時の市の判断として、高齢化社会の到来による高齢者への対応、また、今後同様の事業展開を想定し、借上げ住宅政策のモデル事業とするため、公団の提案に応じ同住宅を借上げることになったものです。

3 UR都市機構との賃貸借契約の内容

平成12年3月28日付けで、UR（当時は都市基盤整備公団）との間で「平塚市借上市営住宅に係る賃貸借契約書」を締結しました。

借上げ対象は、4号棟全55戸のうちの30戸です。

（契約の概要）

- ①契約期間：平成12年4月1日から平成32年3月31日まで（20年間）
- ②契約終了時の取扱：契約期間満了日までに借上住宅を空け、URへ引き渡さなければならない
- ③借上料：30戸分の月額は2,551,900円で、経済事情等の変動が無い限り20年間固定
- ④借上期間満了前の事前協議：市とURは、契約の期間が満了する日の1年前までに、借上住宅入居者の居住の安定に配慮し、借上住宅の取扱いについて事前に協議する

4 入居期限付き住宅であることの周知

上記3の契約内容から、市営住宅の入居者募集の際、コンフォール平塚住宅については期限付き住宅であることを案内文に明記するとともに、入居が決まった方に対しては、入居時と5年ごとに提出してもらう市営住宅入居請書（契約書）に、「私が入居する市営コンフォール平塚住宅は、市営住宅としての借上げ終了時（平成32年3月31日）には、明け渡さなければならない住宅であることを承知しています。」と明示しており、平成32年3月31日までに明け渡しが必要な住宅であることについては入居者の了解済となっています。

5 住宅借上料と入居者家賃総額（平成27年度比較）

借上料（市からURへ）	家賃総額（入居者から市へ）
30,622,800 円	8,383,800 円
URへの実質市負担額	22,239,000 円

※1住戸当たりの借上月額は約 85,000 円

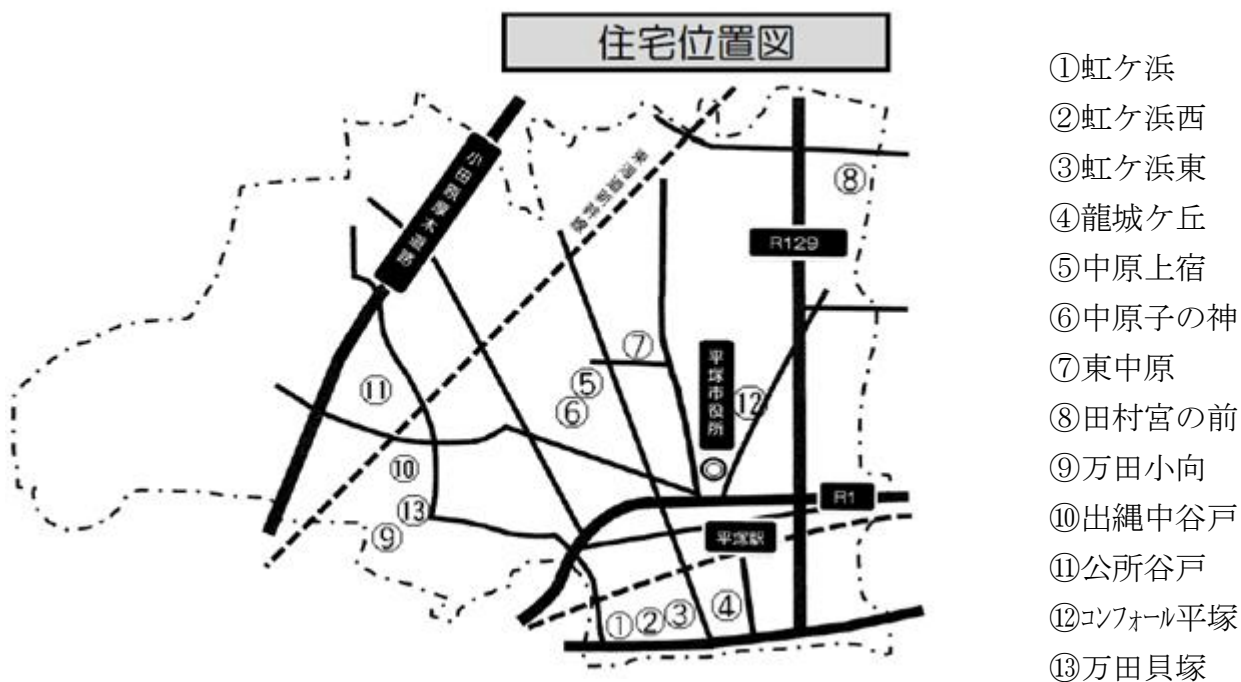
※家賃は入居者により異なる。（月額 23,000 円～30,900 円、20名が最低月額の 23,000 円）

6 入居者による借上げ期間延長の要望

上記5のとおり、期限付き入居住宅であることは周知されておりますが、間もなく借上げ開始から満17年を迎えるにあたり、入居者からは高齢化の進展に伴う借上げ期間延長の要望書（①、②）が提出されています。

- ①「コンフォール平塚市営住宅居住期間延長の要望」（平成28年7月5日）
- ②「コンフォール平塚団地「市営住宅」期限切れについて」（平成29年2月2日）

（参考）



以上

【議案第2号】

子育て世帯向け住戸（入居期限付き住戸）の整備について

子どもの養育期における負担が大きい子育て世帯を対象に、低廉な家賃と、子育てに適した住宅を一定期間提供することにより、経済的負担の軽減を図るとともに、安心して子育てができる環境を住宅面から支援することを目的に、国の交付金等を活用し実施するものです。

【整備対象住宅】 田村宮の前住宅 5号棟30戸のうち4戸（1階）

（住宅の概要）

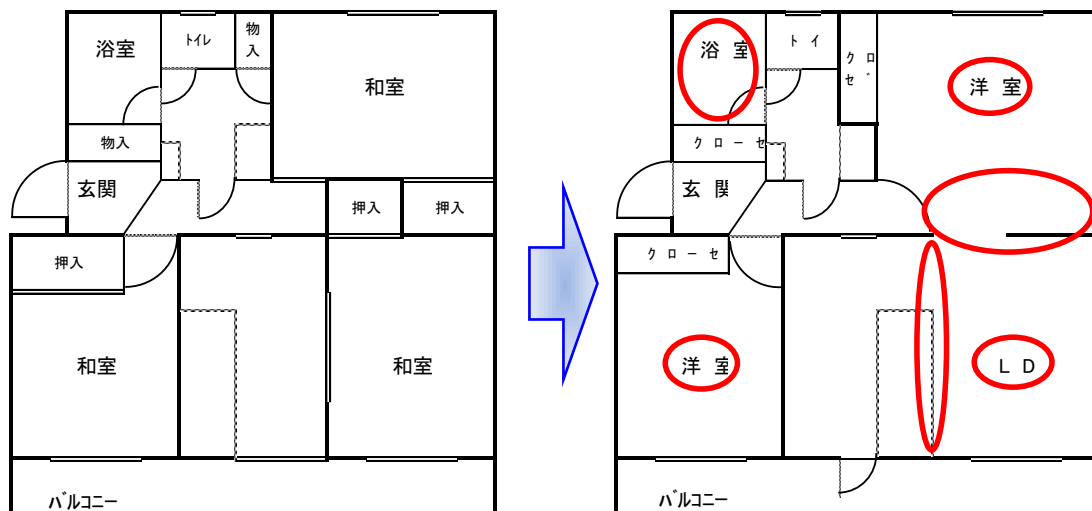
昭和56年度建設、耐火構造5階建・5棟・170戸

戸当り床面積51.18㎡（1,4号棟）、56.81㎡（2,3,5号棟）

【整備等の内容】 ハード面 ・全居室を洋間にし、床材にクッション性のある素材
・風呂（給湯）設備設置
・居室間の仕切り（押入れ）を無くし、一体感と集いの場の室内空間へ
【資料①参照】

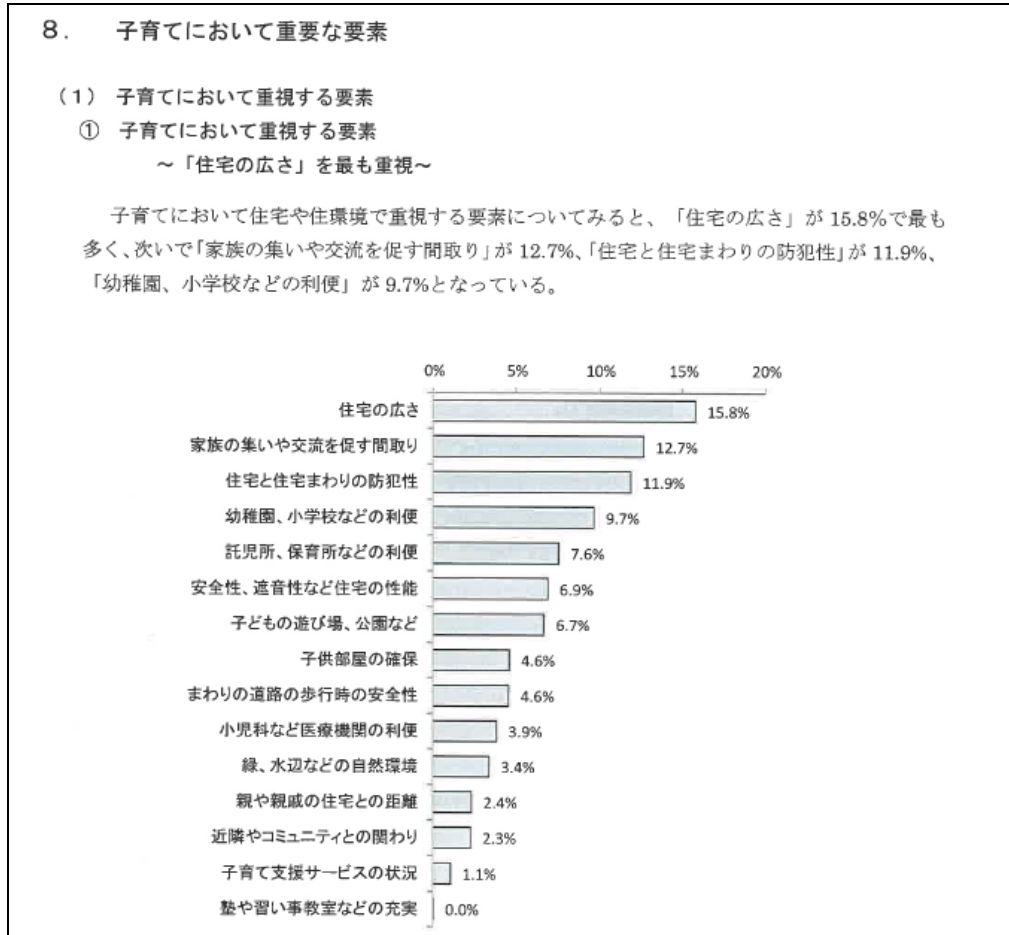
ソフト面 ・子育て世帯＝若年層の夫婦（※）に子のいる世帯に限定
※ 例. 夫婦共に35歳以下、夫婦の年齢合計が70以下
・入居期間は、子育てが必要となる期間を設定し、期間満了で退去
【資料②参照】

（イメージ図）



【29年度以降の予定】 29年度 改修工事、募集に係る制度設計、審議会、議会(条例改正)等

【資料①】平成25年住生活総合調査より



【資料②】公募で子育て世帯向け住宅枠を設けている事例

県営住宅（募集のしおりより一部抜粋）

- 1 小学校就学前の子どもと現在同居し、扶養している世帯
- 2 入居期間 9年間。入居期間の延長可（最大5年。ただし、条件・制限あり。）
- 3 月収額 214,000円以下

横須賀市営住宅（ホームページより一部抜粋）

- 1 とともに40歳以下の夫婦（事実婚、婚姻の予約者を含む）とその夫婦が扶養する小学校卒業前の子がある世帯 当該夫婦及び子のみで世帯が構成されること
- 2 入居期間 10年間、または、小学校未就学児である子が中学を卒業するまでの間のいずれか短い方

(入居時に設定)。入居期間の延長可(最大5年。ただし、条件・制限あり。)

3 月収額 104,001円~214,000円

【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

市営住宅における長期高額滞納及び長期不在の対策として制定した「平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領」及び「平塚市営住宅無断退去者の取扱要領」に基づき、長期高額滞納である世帯に対して調査をしたところ、滞納家賃等の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について、平成28年度に法的措置を講じました。

1 議会への提起の件数

平成28年度 1件

平成28年12月定例会に議案として「訴えの提起について」を上程し、原案どおり可決しました。

2 裁判所への訴えの提起等の件数

平成28年度 1件

上記1について、議案可決後、平成28年12月20日付けで入居承認取消通告書を送付の上、同年12月末日をもって入居承認を取消(賃貸借契約を解除)し、平成29年1月13日付けで管轄裁判所へ訴状を提出し受理されました。その後、裁判所より、被告らに訴状が送達され、同年2月2日に口頭弁論が開かれ、被告らが出頭し、本市が訴えた内容を全て認めたため、同日で結審し、同年3月1日に原告訴えのとおり判決が言い渡されました。

一方、口頭弁論において、被告らから早期の退去と滞納家賃等の支払意思が示されたため、裁判長から原告に対し、「判決は言い渡すが、具体的な退去時期・支払方法については、被告らと話し合いの上、進めて欲しい。」との付言があったため、3月に入り、被告らを来庁させ、4月末までの任意退去と分割による支払について、現在協議中です。

3 強制執行の件数

平成28年度 なし

以上