

平成29年度 第3回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成30年3月26日(月)

午後3時から5時まで

場所 平塚市本館706会議室

出席者

委員	天羽 輝彦 委員(会長)	高橋 和也 委員(副会長)
	高山 和義 委員	内田 久子 委員
	原澤 正侑 委員	岬 真一 委員
事務局	小山田都市整備部長 青地住宅管理担当長 松原主事	久保谷建築住宅課長 富山主査

傍聴人 なし

次第

- ・ 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6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。

議案事項

議案第1号 平塚市営住宅ストック総合活用計画(第3期)の叩き台について

報告事項

報告第1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)

本日は、各委員の皆様方には、大変お忙しいところ、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

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、6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29年度第3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2件あり、内訳は議案事項が1件、報告事項が1件となっておりますので、よろしく願いいたします。

まず、議案第1号「平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）の叩き台」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、議案第1号の「平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）の叩き台」について内容を説明させていただきます。

まず、こちらにつきましては、本日皆様から御答申をいただく内容のものとはなっておりませんので、あらかじめ御承知おきください。今後は叩き台、そして素案作成に進んでまいります。前回の審議会でも説明させていただきましたとおり、素案がある程度完成した段階で改めて皆様にお諮りしてそこで御答申をいただきたくような形をとりたいと思っております。

それでは、資料1ページ目の「第1章 計画の目的と位置付け」を御覧ください。

本市では、本計画に長寿命化計画を兼ねるものとします。計画の期間としては、平成31年度から平成40年度までの10年間とします。原則として中間年で見直しをすることとします。後段に、「長寿命化計画に関する別表（本書添付の様式1～3）については、毎年度更新を行うものとします。」とありますが、こちらについては、別刷り3枚の表を御覧ください。具体的なデータは入っておりませんが、10年間で行う市営住宅のインフラ関係の個別改善事業の計画をこの表にまとめ、計画書とセットで整備する形となっております。基本的にここに載っていない事業については、国の交付金の対象にならないものとなります。平塚市としては国からの交付金をいただいておりますので、行いたい事業についてはこちらの表に記載をいたします。但し、予算がつかなければ表に載っていたとしても事業を行えないので、予算がつかない事業についてはその都度表から削除する必要があることから、この表は毎年見直し、県と国へ提出することとなります。

つづきまして、4ページまでお進みください。

全てを説明すると時間がかかり過ぎてしまいますので、ポイントになる部分を抜粋して説明させていただきます。

(2) 建設の経緯中の下3行ですが「近年では、人口減少社会に対応した公営住宅の集約化や廃止を計画的かつ円滑に行うため、平成29年に公営住宅法の一部が改正され、複数の公営住宅を集約する場合には、近接地での建替えが認められました。」との記載がございます。これまでは、公営住宅の建替えにあたっては現地建替えが原則でありましたが、法改正により今後の用途廃止等で、住宅の集約をする場合には近接地での建替えも選択肢となってくることから、この部分に記載をいたしました。

つづきまして、5ページの年代別建設件数のところでございますが、昭和42年度から昭和60年度に建設された戸数は1,109戸で全体の74%を占めており、多くの住宅が耐用年数の2分の1を経過し、老朽化が進行しております。公営住宅法の耐用年数の規定では、木造が30年、簡易耐火構造が45年、耐火構造のものは70年という耐用年数を設けております。当市では簡易耐火構造の住宅は岡崎住宅が該当しておりますが、こちらの住宅は現計画において既に用途廃止が決まっており、現在の入居者は6世帯を残すのみですので、基本的には簡易耐火構造のものは今後無くなっていく方向となっております。今現在ほとんどが耐火構造の住宅となっております。公所谷戸住宅の12戸については木造住宅となっております。先ほど申し上げましたとおり、耐火構造の建物については法定耐用年数が70年となっておりますが、平塚市内では昭和58年度以前に建てられた耐火構造の住宅が多く、耐用年数の2分の1を経過し老朽化が進行している現状がございます。

次に、6ページの住宅の面積の状況でございますが、記載のとおり二人世帯であれば最低居住面積水準を満たしております。この最低居住面積水準ですが、単身世帯は25㎡、二人世帯は30㎡、三人世帯では40㎡となっております。一戸あたり30㎡未満の住戸はなく、30㎡から40㎡未満の住戸は264戸ございます。ですので、面積的基準を満たしている状況です。但し、現状では単身世帯が増えてきておりますので、30㎡未満の住戸が増えた方が、単身世帯に対応した住戸が提供できるという考え方もできると思っております。

次に7ページを御覧ください。ここでは公営住宅の県内整備率を表にしております。平塚市では世帯数に対する市営住宅の整備率は1.44%で県内19市中では上から6番目、県営住宅を含めると3.6%で上から3番目となっております。平塚市における公営住宅の整備率は県内では比較的高い方となっております。

つづきまして、8ページの市営住宅の入居者の状況ですが、60歳以上の入居者が53.1%と全体の過半数を占めております。また、65歳以上ですと47.1%となっており、平塚市全体の65歳以上の高齢化率が26.8%ですので、市営住宅の入居者層につつま

しては相当高齢化が進行しているといえます。つづいて、9ページを御覧ください。世帯人員の状況ですが、一人世帯が40.6%と最も多く、次いで二人世帯が40.1%を占めております。先ほど申し上げましたとおり、近年では世帯人員の減少と高齢者の単身世帯の増加が顕著になってきているところでございます。10ページの高齢者入居世帯の推移というところで、入居名義人が65歳以上の世帯数は直近4年間で8ポイント高くなっているということで、年々増加傾向にあることが見て取れます。次に単身入居世帯の推移ですが、直近4年間では世帯数は減少傾向にございますが、入居世帯数全体に占める割合は増加しておりまして、中でも単身高齢者世帯は単身入居世帯の80%を占めております。つづきまして次ページの収入分位別の入居世帯の状況でございます。公営住宅の入居世帯については所得に応じて1から8の分位に区分されますが、認定月額が0円から104,000円の最低分位に区分される世帯数が1,006世帯となっております。全体の79.4%を占めております。これは4年前と比べ4ポイント上昇しております。つづいて13ページを御覧ください。収入超過者・高額所得者の世帯数でございますが、収入超過者とは、市営住宅に三年以上入居し、かつ認定月額が政令で定める基準額（原則158,000円）を超える入居者でございます。収入超過者は市営住宅の明渡しの努力義務が発生いたします。高額所得者につきましては、市営住宅に5年以上入居し、かつ二年連続で認定月額が政令で定める基準額（313,000円）を超える入居者でございます。高額所得者に認定されると住宅の明渡しの対象となり、場合によっては強制的に退去となります。次ページに移りまして、居住年数の状況ですが、相当な長期間に渡わたって居住されている世帯数が多く、30年以上居住の世帯数は全体の27.4%を占めております。これについては特定の世帯が長期間にわたり入居していることは、入居希望者との公平性の観点で課題となっております。次に承継世帯の状況です。承継につきましては名義人の死亡や離婚等により同居人が市営住宅の名義を引き継ぐ場合を指しますが、承継ができる世帯につきましては、同居している親族のうち、配偶者または高齢者、障がい者等となっております。

つづきまして、15ページの市営住宅の応募状況です。応募者の推移ですが、平成25年度から平成29年度までの平均応募倍率は5.3倍となっております。それ以前の平成20年度から24年度では同倍率は7.2倍でございましたので減少傾向にございます。減少の主な要因につきましては、住宅の老朽化や、ほとんどの住宅でエレベータの設置がないため、高齢化による高層階住戸への敬遠等が考えられます。16ページの近隣市の県内における応募倍率の推移ですが、表のとおり近隣市におきましても近年の応募倍率は減少しているところが多く見受けられます。

つづきまして、第3章 市営住宅の課題に移ります。まず、平塚市の人口と世帯推移ですが、平成22年11月の260,863人をピークに、減少傾向に転じております。平成32

年の推計になりますが、257,337人となっており、ちょうど昨年度くらいを境に急激に人口が減少していくだろうという予想がされております。内容としては、少子高齢化でございまして年少人口の減少、生産年齢人口の減少及び老年人口の増加が平塚市でも今後そういった流れになっていくだろうと言われております。18ページ下のグラフ、表で示しましたとおり、近年では世帯数の増加が見受けられる一方で、1世帯あたりの世帯人員は減少していることから、市営住宅についても世帯人員の変化に対応した整備計画を進めていく必要があります。

つづきまして、20ページから21ページでは、今までご説明した内容を課題としてまとめたものとなっております。施設の老朽化に伴う適切な維持管理について、平塚市の市営住宅の多くは昭和40年代から50年代に建設されておまして、建物本体の老朽化もありますが、給排水設備や衛生設備の老朽化が進んでおります。今後、将来人口の見通しも踏まえまして、既存住宅の長寿命化はもちろんです、統廃合等による建替えや用途廃止を検討していく必要があります。建替え整備手法の研究としては、PPPやPFIといった民間事業者の活用を検討していく必要があると考えております。

次に、第4章 市営住宅ストックの活用計画に移ります。ここでは、「住宅ストックの長期有効活用と適切な運用」と「住宅セーフティネット機能の強化」の2つを基本方針として定めております。また、この基本方針に基づき5つの基本目標を挙げております。24ページより基本目標の説明となります。基本目標1-1は割愛いたしまして、基本目標1-2の安全で快適な住環境の整備ですが、主な取り組みとして駐車場の整備の推進があります。現在駐車場が未整備の住宅として、万田小向住宅がございまして、当該住宅の空き家が目立ってきており、その一因として駐車場が無いということが挙げられるかと思われまいます。そこも踏まえ、駐車場の整備を行っていきたくと考えております。また、空き駐車場の活用ということで、例えば、現在では一世帯につき駐車場の利用は一区画のみとなっておりますが、複数区画を使用できるようにするなどの取り組みを考えております。次に、基本目標2-1の多様化する住宅困窮者への的確な対応として、今後単身世帯が増えてきますので、例えば入居者募集における単身枠の拡充を進めてまいりたいと考えております。基本目標2-2の適切な入居管理による公平性の確保というところで、こちらについて家賃滞納者に対する法的措置を含めた的確な対応や、入居者の高齢化等に伴う上階から下階への住替えの推進を挙げております。

第5章 市営住宅ストックの管理計画と運営に進みます。29ページ以降が第5章となります。まず、市営住宅の需要推計を行います。将来市営住宅が何戸必要なのかというのを求めるための推計となります。需要推計にあたっては、将来時点における世帯数等の推計を基にしまして、そこから公営住宅の施策対象世帯数を推計し、そのうち世帯の年収と民間借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準以上の住宅を確保しようとする高家賃負

担率を超えてしまうような世帯数を推計しまして、本市に必要な市営住宅ストック量を算出することを考えております。ここから、生活保護世帯を除きまして、必要となる空き家数を考慮した上で、県営住宅の戸数を除いた戸数を実際に平塚市に必要な市営住宅のストック量として平成40年度の目標の管理戸数を定めることとしております。推計の方法としましては、国が示している推計プログラムを参考に行います。

つづきまして、住宅ストック等長寿命化に関する基本方針ですが、適切な修繕の実施と点検・修繕結果等のデータを踏まえて計画的な修繕を行うことなどを明記しております。後段は点検の実施方法や改善事業の実施方針について定めております。32ページ以降は、仮ではありますが、どの住宅でどんな修繕が必要なかをランク付けし、実施の可否も含め検討しております。

最後に、38ページと39ページにつきましては、今後の管理運営として、コミュニティーの活性化と子育て支援の拡充ほか、高齢者への対応や関係機関との連携などを挙げております。

説明は以上になります。

(会長)

ありがとうございました。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)

16ページの県内における応募倍率の推移のところ、三浦市さんと秦野市さんのデータがありませんが、どういった理由でしょうか。

(事務局)

三浦市さんについては把握できていませんでした。恐らくまとまった空き家がないものと思います。秦野市さんについては、ここ近年募集を行っていなかったと聞いております。

(委員)

「平塚市営住宅ストック総合活用計画」の言葉について、資料にて表現の違いや誤字脱字が多いので正してもらいたい。

(事務局)

表現の不一致や誤字について、申し訳ございませんでした。

(委員)

25ページに家賃滞納者等への法的措置を含めた的確な対応とありますが、払えるのに払

っていない方については遅滞なく対応していただきたいですが、中には職を失うなど、家賃を払いたくても払えない状況の方もいらっしゃるかと思います。そういった方々の相談を受ける等、丁寧な表現も追記した方がいいのではないかと検討してほしい。

また、今回の計画とは直接関係ないかもしれないが、市営住宅では県営住宅と異なり生活保護世帯であっても住宅扶助費の支給額によっては申込みない世帯もある。そういった世帯の方も市営住宅に入居することができれば結果的に住宅扶助費は下がる。トータル的に考えて今後検討してほしい。

(事務局)

承知しました。

(委員)

参考意見ですが、11ページの単身入居世帯率の推移というところで、文章の後段部分に「平成29年4月1日現在単身入居世帯の80%を占めて」とありますが、その下の表やグラフでその数字が出てきていないので分かりづらく感じます。文章に対応した表やグラフがあった方がより良いと思います。

(事務局)

ご指摘ありがとうございます。承知しました。

(委員)

住宅ストック量について、現在の計画では減らす方向となっていますが、仮に需要推計を行った際に、増やさなければならないとの結果が出た場合、増やすという目標に切り替える考えは持っているのでしょうか。

また、30ページの中段に「建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟」とありますが、具体的にそういった住棟はあるのでしょうか。

(事務局)

本市の場合、今回の長寿命化計画の作成につきましては、中長期の状況（30年後）を見据えて今後10年間の計画を立てるものとなります。30年後には人口の減少はさらに進行していると考えられますので、その部分は念頭に置きながら慎重に判断していかねばならないと考えております。一方で高齢単身世帯の増加なども予想されるため、ストック量の推計にあたっては様々な要素を加味しながら進めていきたいと考えております。また、法定点検の対象外になっているものとしては、一部の住宅集会所が対象外になっております。

(委員)

先ほど、給排水設備の話がありましたが、かなり設備に老朽化が見られると思います。入居者の方の負担になっている部分もあろうかと思えます。空き家だけでなく他の住戸も改修する等の計画は入れられないのでしょうか。

(事務局)

全面更新を一気に行うとなると、当然ですが入居者の方に一度引っ越していただく必要があります。現実的に難しいと考えております。ただ、入居しながらでも配管が外部に露出している場合など、対応できる部分もございますので、その辺りの進め方については今後検討いたしたいと思えます。

(委員)

部屋の修繕について、入居者で修繕する部分と市で行う部分でどういう分け方をしているのでしょうか。

(事務局)

入居が決定しますと、参加必須の入居者説明会を実施しております。その中で入居のしおりを配布、説明し修繕の負担区分について承知していただいた上で入居してもらうという流れとなっております。

(会長)

他にございますか。

ないようですので、事務局は本日委員から出ました意見を参考にして、素案の作成に取り掛かってください。

(会長)

以上をもちまして、本日の議案第1号は終了といたします。

(会長)

次に、報告事項に移ります。報告第1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、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それではお手元の資料、報告第1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」を御覧ください。

まず、1の用途廃止対象住宅についてです。平成26年度からの平塚市営住宅ストック総

合活用計画（第二期）では、躯体の老朽化が激しく耐用期限が経過した住宅は、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。

今年度当初である平成29年4月1日現在、用途廃止手続きが完了している住戸数は85戸となっており、本市の市営住宅管理戸数は1,499戸であります。

表は、先ほど申し上げました、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し、平成27年度末までにすべて用途廃止となっております。

岡崎住宅は、管理戸数170戸のうち12戸を平成27年度末に、19戸を平成28年度末に解体し、用途廃止が完了しています。残りの139戸のうち平成30年3月1日現在の入居世帯は6世帯で、133戸が空き住戸となっております。入居者の移転が完了している住棟につきましては順次解体を進めており、解体後、用途廃止の手続きを進めてまいります。

中原下宿住宅につきましては、平成28年度までに全世帯の移転が完了いたしました。全住棟（2棟）を平成29年度に解体し、平成30年度当初に用途廃止といたします。

次ページへ移りまして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月時点で、岡崎住宅が116世帯、中原下宿住宅が38世帯ございました。

次に、3の、本年2月28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、岡崎住宅では114世帯、中原下宿住宅では先ほど申し上げましたとおり38世帯すべての入居者移転が完了しております。

下表に移りまして、移転対象者の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、岡崎住宅では施設入所を含む民間住宅へ移転された方も多くおります。

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あります。

（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。

（会長）

表の中で、「強制・任意退去」とありますが、これはどういった意味ですか。

（事務局）

滞納等で明渡しの対象となった方で、強制執行ないし強制執行前の任意退去となります。

(会長)

他にありますか。

(会長)

ないようですので、それでは最後に「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)

情報提供になるのですが、御承知の方も多いかと思いますが、昨年7月2日に市営田村宮の前住宅において市設備が原因による漏水事故が発生いたしました。それに伴い、被害にあった入居者数名へ損害賠償を行いました。最終的には昨年12月21日に全ての示談が成立し、この3月議会において報告をし、承認をいただいた次第でございます。総額で260万円余の賠償金が生じましたが、施設賠償保険に加入しておりましたので大部分は保険金を充てました。事故があった直下の部屋については被害が一番大きかったため、その部屋での生活は困難な状況となり、同号棟内の別部屋へ移転していただきました。以上となります。

(委員)

今までにこういう事例はあったのですか。

(事務局)

平成12年に龍城ヶ丘住宅で同様の事故がありました。その際にも被害にあった方へは賠償をしております。

(委員)

居住者の責による漏水事故はないのですか。

(事務局)

あります。その場合には入居者間で話し合っ解決をしていただいております。

(会長)

事務局から他にありますか。

(事務局)

今回の審議会ですが、今年の7月か8月に開催を考えております。そこでストック総合活用計画の素案をお示し出来ればと思いますので、宜しく願いいたします。

(会長)

委員の皆様からは何かございますか。

(委員)

漏水事故に関連してですが、民間の住宅ですと家財の保険は入居者さんに入っていていただくように勧めておりますが、市営住宅の募集の際などにそういった案内は行っているのでしょうか。

(事務局)

入居者の中には個別で入りたいという方もいらっしゃいますが、市側から積極的に勧めてはおりません。入られている方は少ないかと思えます。

(会長)

他にございますか。

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。進行を事務局へ戻します。

(事務局)

委員の皆様には2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。本日いただきました御意見、御提案等につきましては今後の本市の市営住宅行政に反映させていただきます。本日は誠にありがとうございました。

以 上