

# 令和6年度第1回 平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 令和6年10月7日(月)  
午後3時から4時30分まで  
場所 平塚市役所本館7階  
706会議室(1)

## 出席者

委員	高橋 和也 委員(会長)	島村 明美 委員(副会長)
	高山 和義 委員	江口 ともこ 委員
	内田 徹 委員	蔭山 栄一 委員
	大河戸 正明 委員	
事務局	土屋都市整備部長	
	小澤建築住宅課長	
	本名担当長	
	小田桐主管	

傍聴人 なし

## 次第

- 1 委員紹介等
  - ・委員紹介
  - ・所管事項について
  - ・審議会の公開について

## 議題

- ・平塚市営住宅ストック総合活用計画(第3期)兼平塚市営住宅等長寿命化計画(中間見直し)(素案)について

.....  
(会長)

南海トラフについて、大きな影響が予想され、加えて8月末の台風10号では、当市においても甚大な被害を受けました。このような地球的・世界的な自然災害が住宅にどのような被害を与えるのか、私的に意見を述べます。いわゆる民間で貸出している平屋貸家についてです。家賃は4万円から5万円、建築年が昭和40年から50年と、市営住宅も同じです。

なお、平屋の木造貸家は、自然災害に弱く、地震で倒壊したり、台風で屋根が飛んだり、浸水もしたりします。

また、工事代金の高騰により、修理費用は 200 万円、解体費用は 100 万円と、大家さんも慈善事業ではありませんので、非常に苦しい立場になっています。

したがって、修理が必要ならば修理しますが、それより老朽化に著しい建物は解体されることが非常に多くなっているため、住宅に困窮している者の受け皿が年々減少しています。

今後、市営住宅の建設は増加させていくわけにはいきませんが、将来的に住宅に困窮している方々へどのようなケアをしていくのか、又、民間の力を借りていくのかなどを皆さんと一緒に考えていかなければならないと思いますので、よろしくお願いします。

では、審議会を開会します。傍聴人の方がいましたら、入場をお願いします。

(事務局)

傍聴人はおりません。

(会長)

それでは、会議の成立について、7 名全員の御出席をいただきましたので、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、審議会は成立します。

ただ今から、令和 6 年度第 1 回平塚市営住宅運営審議会を開会します。

では、議題に入る前に、令和 5 年 8 月 2 日に開催した令和 5 年第 1 回平塚市営住宅運営審議会において、「市営中原上宿住宅建替整備事業」について、委員から「一番高い人の家賃はどのくらいなのか」と質問がありました。その際、事務局では「まだ家賃は計算していません。」と回答されましたが、この点で事務局からの報告がありましたら、お願いします。

(事務局)

中原上宿住宅について、新しくできる建物の部屋のタイプは 1DK、2K、2DK の 3 タイプあります。この 3 タイプは民間家賃では、1DK は 78,000 円位、2K は 92,000 円位、2DK は 108,000 円位の家賃になります。

なお、市営住宅の家賃を計算すると 1DK は 15,000 円、2K は 18,000 円、2DK は 22,000 円程になります。参考までに、現在の中原上宿住宅の家賃は 8,800 円です。

(会長)

ありがとうございます。ちなみに民間住宅の家賃は 78,000 円から 108,000 円、これはどのような根拠で試算されていますか。

(事務局)

建物の建設費用、地域係数や減価償却費等だとか、ちょっと家賃計算が複雑でして、「公営住宅システム」というシステムに入力して家賃を算出しています。

(会長)

前回審議会の質問に対する回答について、何か意見があればお願いします。

意見がないようでしたら、議事を進めさせていただきますが、よろしいでしょうか。

(意見なし)

ありがとうございます。

本日は、意見聴取事項として、「平塚市営住宅ストック総合活用計画(第3期)兼平塚市営住宅等長寿命化計画(中間見直し)(素案)について」がありますので、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

この度の議題といたしました、平塚市営住宅ストック総合活用計画(第3期)兼平塚市営住宅等長寿命化計画(中間見直し)(素案)について各委員から御意見を頂戴したいと考えています。

1枚のカラー刷りの資料から概要の説明を行い、途中で必要に応じて、ストック計画(中間見直し)(素案)本文と新旧対照表をご覧ください。

1 中間見直しの概要についてですが、市営住宅ストックを有効活用し、真の住宅困窮者へ住宅を提供するため、「ストック総合活用計画」は令和元年から令和10年までの期間で策定しています。

この度、令和5年度から6年度にかけて中間年を迎えるため、計画の中間見直しを行います。

今回の改訂は、現行計画の範囲で行うもので、主な改訂は次の から となります。

現計画策定以降に改訂されたデータや公表された各種計画等との整合を図り、基礎的なデータを時点修正します。

市営住宅の全入居世帯にアンケートを実施して入居者の声を確認しました。

市営住宅とSDGsの関係性を明らかにします。

社会情勢などの変化を考慮して龍城ヶ丘住宅の事業手法は、建て替えだけでなく、既存ストックや民間住宅の活用などを検討します。

これまでの課題となっている入居者に関連した課題や、駐車場の有効活用、老朽化する住宅の更新及び既存ストックの管理計画等について、計画後期の取り組み方針を整理します。

2 主な中間見直しについてですが

1 時点修正ですが、ストック計画(第3期)の当初作成時点から数値や表などの修正を、令和6年4月1日を基準日として行います。

ここでは、「平塚市全体の市民の状況」と「市営住宅の入居者の状況」の6点挙げ、うち2点を説明させていただきます。まずは、「平塚市の人口と世帯数の推移」になります。

ではお配りしています「新旧対照表 5 ページ」の一番上の表をご覧ください

「平塚市の人口と世帯数の推移」について、新旧対照表では、左手が平成 30 年度作成時点、右手が今回の令和 6 年時点になります。

H30 年時点と令和 6 年時点を比較すると（人口と世帯数）微増です。

次に 1 枚カラー刷りに戻りまして、右手の図は市営住宅の「年齢別の入居者の状況」ですが「新旧対照表の 10 ページ」をお開きください。上から 3 段目の表をご覧ください。

「年齢別の入居者の状況」比較すると 70 歳以上の入居者が左手の平成 30 年度では 37.5% であったものが右手の令和 6 年度では 46.5% と 9.0% 大幅に増加しています。

また、新旧対照表の一つ上の段の「年齢別の入居者の状況」を比較しましても平成 30 年度で 65 歳以上が 48.4% だったのが、令和 6 年度では 53.9% と大きく増加しています。新旧対照表 10 ページの一番下の段の表「平塚市全体の高齢化率」30% 弱と比較しますと市営住宅では高齢化が非常に高い数値であることがご理解いただけるものと思います。

ここでは時点修正による基礎的データの比較をいくつか確認しました。

このことから本市の人口は前回調査時点では、徐々に減少を見込んでいましたが、転入超過により、想定していた人口が減少となっていません。

また、本市全体でも高齢化の進行は、周知のとおりですが、市営住宅では高齢化が、より早いスピードで進んでおり、一層の高齢化対策の必要性が示されています。

次に新たに、中間見直しで追加した項目ですが、2 . 「SDGs との関係」を追加しました。

SDGs の目指す 17 のゴール目標と、市営住宅には関連するゴール目標が 10 あるため、SDGs の基本理念との関連性を明記しました。

続いて、3 市営住宅の入居者満足度調査 入居者アンケートです

「本文の 22 ページ～28 ページ」をご覧ください。

こちらは市営住宅の入居者の意向を把握し、今後の施設整備等に活用するため、入居者アンケート（満足度調査）を再度実施し、その結果を示しました。

前回調査と同じ設問については回答結果、要望等に大きな変化は見られませんでした。

今回、追加調査として市営住宅駐車場の利用についてお尋ねしました。

市営住宅の駐車場は、現状では入居者の利用を条件に、住戸 1 戸につき 1 区画と利用条件を設けています。一方で近年、高齢化により空き駐車場が増加しています。

利用率としては令和元年度に 6 割強あり、令和 6 年度では 5 割弱となっています。

このような状況から、近年、駐車場について入居者からの声として、「空き駐車場を開放してほしい。」「別居親族から入居者の介護ために駐車場を貸し出してほしい。」「来客用の駐車場の利用状況に偏りがあり不公平だといった声が増えてきています。」

このような経緯から、空き駐車場の有効活用を検討するため、「入居者へ駐車場の追加利用」の意向調査を行いました。

その結果、入居者や別居親族等から追加利用したいとの要望が一定数あり、「需要はある」と捉えています。

続いて、4 市営住宅ストック量の再推計について、市営住宅ストック量の適切な維持・改善のため、将来推計を時点修正します。

「本文の 37 ページ～39 ページ」になりますが、市営住宅ストックの需要推計にあたっては、国勢調査等の資料から将来の世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、自力で住宅を確保することが困難な世帯数を推計して、市内の県営住宅の管理戸数などを除き、本市に必要な市営住宅ストック量を算出しています。

「本文 39 ページ」をご覧ください。

2048 年、令和 30 年度には本市に必要なストックは 1,090 戸となっています。

将来人口等の想定からは約 25 年後には 180 戸程」の削減が必要となっていますので、今後の課題として検討していきます。

ストック総合活用計画（第 3 期）の後期の管理計画としての目標管理戸数ですが、「本文 48 ページ」をご覧ください。

目標管理戸数は（第 3 期）計画の当初、平成 30 年度時点の令和 10 年度での管理目標戸数は 1,280 戸でしたが、今回改めて算出した結果は 10 戸減となり 1270 戸となりました。

続いて、5 龍城ヶ丘住宅建替え整備の再判定について、「本文 53 ページ」をご覧ください「建替え事業」の計画内容になりますが、社会情勢や財政状況等の変化を考慮して龍城ヶ丘住宅建替え整備について、建替整備だけでなく、既存建物の有効活用や福祉施設・生活支援施設の併設を検討に加え、さらに民間住宅を活用した借上げ住宅などを含めて合理的な事業手法を、第 4 期ストック計画に向けて検討課題とします。

続いて、6 市営住宅ストックに対する管理計画の更新について、本文の 50 ページから 53 ページになります。

計画期間内における 10 ある事業について計画修繕（衛生設備配管交換工事他）や個別改善（住棟改修工事他）等の、令和 6 年度以降の実施予定を更新します。

「本文 51 ページ」をご覧ください「個別改善」の計画内容になりますが、今後としましては現在事業を開始している中原上宿住宅の完成後には、万田貝塚住宅が建築から約 25 年を経過するため、住棟改修工事が必要となってきます。

続いて、7 計画を推進する取組の追加について、計画を推進する取組について「本文 57 から 59 ページ」に記載しています。

入居者のアンケート（満足度調査）の結果などを踏まえ、「駐車場の有効活用」や「共益費の徴収」等を追加し、検討課題とします。

又、「本文 59 ページ」では、(11)「福祉住宅を提供する構想づくり」として多様で利便性の高い民間アパート等を借上げ、低額所得者等を対象に提供する構想づくりを検討します。

（事務局）

続きまして、本計画素案の策定にあたり、パブリックコメントを実施して市民の皆様にご意見を伺う予定です。11 月 1 日の「広報ひらつか」や平塚市のホームページに記事を掲載するとともに、各地区公民館や図書館などの施設にも資料を配架予定です。なお、意見の募集期間は 11 月 1 日から 12 月 2 日までの 31 日間を予定しています。

(会長)

ありがとうございます。共益費の徴収についてももう少し詳しく説明をお願いします。

(事務局)

共益費の徴収ですが、市営住宅の入居者の高齢化が非常に課題となっており、例えば、入居者から、「草刈りや清掃に参加できる人数も減ってきたので非常に困っています。」という相談をいただいています。指定管理者において、ノウハウを有しておりますので、今後、住宅ごとに、金銭を出すことによって解決できたらと思いい、そういったご意見が住宅内で合意形成が取れば、市としても解決に向けた提案ができるのではないかと考えています。

(会長)

ありがとうございます。

これからパブリックコメントをされるということなので、皆様からご意見をいただければと思います。できるだけ多くの方にお話しを伺いたいので、順番をお願いします。

(委員)

入居者の高齢化が著しいということが、表を見ても分かります。

高齢単身者が亡くなった場合、お部屋を引き渡すようになるかと思いますが、そういった場合にお部屋を元どおりにしてから返すということ伺ったことがありますが、そのように引き渡しをするのでしょうか。

(事務局)

住宅の返還はそうです。委員のおっしゃる通り原状回復をお願いしております。また、単身世帯などについては、必要に応じて保証会社の保険に加入していただき、原状回復費用の補填や、場合によっては相続人の方に原状回復をお願いするケースもあります。

(委員)

収入の少ない方は多いですね。そうすると保険料を支払うのも大変かなと思いい、その点はどうでしょうか。

(事務局)

今のところ保証会社の保険については、積極的に活用している方が大部分で、特に委員の言われるようなことは見受けられないところです。

(事務局)

逆に、保証人を見つけるのが非常に難しいため、保証会社を使われる方が多いです。

なお、1年目は20,000円、それ以降は年6,000円の負担で保証人に代わる形になります。また、原状回復と申し上げましたが、経年劣化の部分はそのまま良いとしており、汚れて

いるから直せという話ではありません。最低限、畳の表替えや襖の張替えの修理をお願いし、それ以外は経年劣化として見えています。ただ、お部屋の使い方が荒い方には、「ここは少し直してください。」という交渉をするケースがあります。

(委員)

ありがとうございます。

(会長)

駐車場の複数台利用について、いかがでしょうか。

(委員)

駐車場を借りる場合は、駐車場の使用料が発生するのでしょうか。

(事務局)

住宅ごとに月額の使用料は異なりますが、入居者の方にお支払いをお願いしています。

(委員)

福祉の関係で色々来られる方もいるので、そういう方の停める場所とかは特に確保されていないということでしょうか。

(事務局)

空き駐車場がありますので、そこを利用される方から駐車場を管理する方(入居者)をお願いして、その方と連絡を取って駐車場を利用させていただくということもやっています。

しかし、入居者が自由に使えるわけではないので、予約をして「開けてくださいね。」、「空いていますか。」みたいなやり取りがあって初めて利用できるようになります。

今回、駐車場を利用したいという希望がアンケート結果で見えてきたということです。

(会長)

難しい議論ですが、市営住宅の趣旨として2台目、3台目の駐車場はどうかという意見がある形になんですね。

(事務局)

先程、市営住宅の家賃は安いと説明しましたが、駐車場の使用料は近隣の駐車場とほぼ一緒の金額となっています。

(委員)

金額は高いのでしょうか。

(事務局)

そうですね。場所によっては1万円近くかかるところもありますし、安いところでは5千円のところもあります。

(会長)

空きの駐車場はどの位ありますか。

(事務局)

参考までに、市営住宅の駐車場は全部で808台あります。令和6年9月30日末の時点で利用している台数は約390台です。420台程が今、空いている状態です。

(委員)

では、有効に駐車場を使わないといけませんね。上手に進めていただきたいと思います。

(会長)

ありがとうございます。

(委員)

空き部屋の活用のところ、実は数日前にある住宅の方から、もっと空き家募集をして欲しいというお話がありました。この表の中に募集のページもあり、数名の募集を2年前ぐらいにしていたのかな。でも、実は空き部屋が50戸以上あるという、ただ、その空き部屋というのがお住まいになっていた方が施設へ入所や、どこに行ったのか分からないというような方もいらっしゃるようです。結局、「住宅から出ていきますよ。」という意思表示をしないと空き部屋にはならないのでしょうか。

(事務局)

そうですね。そこに住所を置いてしばらく、老人施設に入所してられるような方など、結果として誰も住んでいない状況のお部屋はあります。

(委員)

それは空き部屋ではないのですか。

(事務局)

そうですね。空き部屋ではないです。

(委員)

空き部屋の有効活用として、コミュニティ的に利用していくというお話がありましたが、空き部屋はそんなにたくさんあるのでしょうか。

(事務局)

空き部屋の有効活用という説明はしなかったかと思いますが、空き部屋は(素案本編の)

15 ページにあります。入居世帯数という表の中で、令和 6 年 4 月では 1,061 世帯、現在の住宅管理戸数は 1,290 戸ありますので、入居率としては 83%弱になります。

よって、200 戸ぐらいの空き家があります。ただ、これが全て空き家かということ、例えば、退去したばかりで募集できない場合など、入居する際、お部屋をきれいにしないと入居できないので改修待ちとか、きれいに改修したけど募集時期まで待つとか、或いは事故物件のため募集ができないような住宅もあります。ちなみにお部屋の中で亡くなった方がいるとしばらく募集を停止しています。色々な事情があって募集ができないお部屋は数十戸あり、そのことを踏まえると 90%以上のお部屋が使用されていることになります。

よって、空き部屋の有効活用について、本市においては現状考えていないところです。

(会長)

委員がお話したことは、皆さんが孤独にならないように空き部屋を利用して何かイベント等をするということでしょうか。

(委員)

それも含めてです。私が住んでいるところの自治会もなかなか機能しなくなっています。

それは、自治会に加入しない方がどんどん増えてコミュニティのつながりが希薄になりつつあることを感じています。

(会長)

駐車場の空きの有効活用について、何か意見はありますか。

(委員)

空き駐車場について、外部への貸しとか、入居者の生活上にプラスになるような活用方法であれば進めていただきたいと思います。

(会長)

ありがとうございます。

(委員)

駐車場について、県営住宅も 2 台目を貸し出し、又、外部にも貸し出しをしています。

私は進めて問題ないと思いました。アンケート結果は心配されている声もありますが、県営住宅ではそれほどトラブルになっているという話は聞きません。又、外部貸し出しの管理会社がきちんと管理してくれるので、心配しなくてもいいのかなと思います。

ただ、最初に駐車場スペースを寄せたりしてもらわないと貸し出しが難しくなるので、利用されている方との調整は必要になります。県営住宅も立地によって業者さんが「ここなら採算取れるよ。」っていうのをヒアリングして採算に合うようなところしか貸せてないのが現状です。我々も余って困っていることもありますが、貸せるところは貸したほうがよろしいのかなと思いました。また、近隣と同じような駐車場料金で貸していますから、住宅の修繕費に回したりと、収入も増えるのでよろしいと思います。

(会長)

2台目を入居者の方に貸し出しの事例はありますか。

(委員)

家族の中で各々が移動する手段として、2台の駐車場スペースが欲しい方もいるようでしょうから、これだけ余っていれば特にそれほど問題ないのかなと思っています。

(会長)

ストック計画の内容はいかがですか。

(委員)

本編 17 ページですが、認定月額 0 円が 59.2%ですけど、表だと 46%になっており、これがないのかと思います。あと、本文でも 77.8%となっています。

収入分位 が前回だと 77.8%とか、本文と図表の数値が両方に出てきたほうが見やすいなと、もし可能であれば。例えば、4 ページとかもですね。年少人口が何%とか、表を見るとこれが読み取れないですね。本文と表で、本文に使っているのはできたら表にできる範囲で記載していただくと読む側では見やすいと思います。

アンケートについて、水回りのことはよくわかりますが、断熱性・遮音性ですね、比較的新しい住宅でも、具体的に言うと 24 ページの左下の公所谷戸住宅、ここは平成 11 年(建設)でも断熱とか遮音が結構低い評価ですが、建物は古くなく、断熱もしていると思いますので、このへんのことについて何か具体的に聞いたりしていますか。

(事務局)

詳しくは聞いていませんが、公所谷戸住宅は高齢者専用住宅で、木造となっています。

なお、断熱材は入っていますが、高齢者世帯の方がいるというのが大きいのかもしれません。又、平成 11 年度建設なので、ペアガラスではないこともあるかもしれません。

(委員)

承知しました。

29 ページの 6(2)ですが、エレベーターの設置は、前計画において費用対効果とかで色々問題、困難と判断したとのことですが、どんな風に困難と判断されましたか。ただ、一方で先ほどのアンケートでもエレベーターの設置を望まれている状況に対して、どのように検討されていますか。

(事務局)

前計画の詳細は把握していません。他市の市営住宅では階段室ごとにエレベーターを付けているところがありますので、参考にしながら、又、エレベーター設置に伴う費用対効果や昭和 40 年代から 50 年代の建物が多いということからそこにお金をかけて耐用年数との

バランスを考えると、住宅の建替時に対応していくのが合理的であると判断があったと思います。なお、平成 14 年度から住宅を建て替えた建物にはエレベーターを設置していますので、新たなエレベーターが必要な入居者、そういった機能を求める方にはエレベーター付きの市営住宅を勧めています。

(委員)

基本的には建て替えで対応ということですね。

(事務局)

そういうことになります。

(委員)

県営住宅も階段室があるような住宅では、後から設置すると 1 基当たり 2,000 万円超になり、それが 4 階段室もあると全部で 8,000 万円の費用がかかります。なお、エレベーターを使用するのが 10 世帯位に対してエレベーターを設置してどうだろうということもあり、又、階段室の真ん中に設置するため、階段室の半分位はどうしてもバリアフリーにすることができないという課題もあります。

39 ページのところでもストック量の推計がありますが、現行計画の見直しなので今回どうこうというつもりはないですが、空き家募集と空室戸数というのはやっぱり一致なくて、多分、平塚市さんも 200 戸位の空室がある中で募集戸数は 20 戸しかできていないのが現状だと思います。実際、空いている部屋に対して募集できるのが 1 割か 2 割程度というのは県営住宅も同じです。室内がかなり荒れて修理するのにお金が要するとか、誰かが物を置いて退去し、室内には残置物があつて中々、処分することが出来ずに、入居者募集をすることができない住戸があるのも現実です。そういう意味でのストックがいるのかなって思ったのと、災害時に市営住宅は、一定の役割があり、例えば、能登半島地震により、神奈川県営住宅でも一時的に無料で避難された方に提供、台風 10 号でも県内の市で被害が発生し、一時的に提供できる市営住宅が足りない場合に県営住宅があればお貸しすることもありますので、災害時に使用出来る住宅はあったほうがいいのかなと思います。

59 ページの(11)福祉住宅ですが、何を想定しているのか説明をお願いします。

(事務局)

福祉住宅について、これから構想づくりを進めていくところで、こちらは福祉部門と連携して、全庁的な対応を検討していくところです。

(委員)

セーフティネットが改正され、厚労省の見守り住宅であれがまだこれから動いていくと思うのでそういったところと近いのかなと思ってお聞きしました。

(会長)

満足度調査の設問はどこに記載されていますか。

(事務局)

22 ページに記載されています。

(会長)

聞いた時に自由に書いてもらうのか、これを踏まえて窓口でアンケート用紙を入れるようになってきているのか、その辺はどうでしょうか。例えば、問3の住宅の改善要望について、これがそのまま設問になっていて、要するに質問の時点でエレベーターと書いてあればそれはそこに○(まる)するわけです。だから、そういう結果になります。こっちから書いてあればそれはエレベーターが欲しいということになります。

(委員)

収入確保策の一つとして、いいかなと思います。総じて住まれている方を優先してあげたらいいのかなと思います。それと福祉絡み、介護の関係とかに関しては若干のいいところや悪いところが分かりません。

事務局にお聞きしたい点があり、今回、5年ごとの見直しですが、1番の課題があり、見直したい点は分かりましたが、どういう課題があって、こうなりましたというところを説明ください。

(事務局)

今の説明は見直しをなぜ行ったかということでしょうか。

(委員)

そうです。当然こういう課題があるから、もちろん1番最初のですね、時点修正みたいなものはあるんですけど、そうじゃなくて、例えば、政策的にこういう課題があるんでこれを実現するために修正をしていく、改正していくというような視点があるのかどうかです。

(事務局)

まずは今回見直しを行ったのは、改正前のピンクの冊子がございますが、1ページに中間年で見直すということが定められているので、5年経過すると何か課題が出てくるだろうと想定で、見直しを行いました。

結果として、課題は先ほど申し上げたような高齢化というのが一番の課題というところがあったので、一つの取り組みとして、59 ページに示したような駐車場の有効活用、共益費が集められない人に手を差し伸べようとか、福祉住宅といった構想も考えようかといったことを結果として一つ課題かなと思っています。

(委員)

53 ページですけど、建替整備、ここ結構ポイントになっているのかなというような気がします。

最初に社会情勢や財政状況の変化を考慮してというようになっていますが、具体的にどのような変化があったのでしょうか。

(事務局)

社会情勢としては、会長さんも言っていたように、民間住宅は今後、空家が増えていくというようなこともあるので、民間住宅を活用できる道はないのか、意見をいただいているということになります。

財政状況としては、当然の厳しい状況で、又、建設費用が高騰しているということも考えると市が住宅を建設するというだけを考えて事業を起こしていい時代ではなくなってきているということが社会情勢や財政状況ということだと思っています。

(委員)

53 ページにある施設や生活支援施設の併設というのは、例えば、民間住宅の場合には、少なくなるという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

福祉施設の併設というのは、基本的に補助金をもらって建て直しをするときに福祉施設の併設を考えるというのが補助金のひとつの条件としてあります。なお、絶対に併設しなければならないわけじゃないですが、考えなきゃいけないということもあります。

(委員)

龍城ヶ丘という地域が限定されたものじゃないですか。福祉施設ができる、できないという動きが岐路に立つわけですよ。その辺の部分をしっかり説明されていったほうが良いです。近隣に住まわれる方は「よかったな」、「え！どうなっちゃうの」という風にならなくて済むのかなということで、後々うれしいかなと思います。

(会長)

ご意見としてはということでもよろしいですか。

今、事務局から、アンケート調査表を配付されましたが、先程、私が申し上げたとおり、レジュメとかに付けちゃうとチェックされちゃうわけで、聞き方として、個々に設問で出しちゃったのはどうなのかなという形になりますね。

(委員)

今回いただいた資料を見て、今、委員がおっしゃっていたように龍城ヶ丘の建替のところが一つポイントなのかなと思ったところです。

建替え整備について、ピフォーアフターで比べてみると、建替だけではなくという風に建替に少しく、若干濃度が薄まったかなという印象を受けましたが、その判断にはどのような背景があったのかというのを伺いたい。

もう一つは、59 ページの共益費と駐車場のことについて、合わせて意見と質問をしたいと思います。共益費について、私は事情をよくわかってないところもありますが、常に天引きというか引落をするように、口座振替というのがあるのかないのかっていうのを聞かせたいと思います。それが一般化しているのであればここでそれほど議論に力を尽くさなくてもいいのかなと思い、現状を聞きたいという風に思いました。

もう一つ駐車場について、これは私の意見というか近隣の方から市営住宅の駐車場が空いているので、近隣の方から、あれはそのままだと変だと思うのよというご意見をいただきます。そこには、市営住宅に住んでいる人ばかりが得をするということのも変だよねというようなちょっとしたご不満と、あとそのままにしていると市営住宅の方にとっても 2 台借りた人がいるのにその不都合を改善してあげればいいのにと両方の気持ちがあるような気がいたしました。妥当な線というのがあると感じがして、これは意見ですが、一人 1 台分ぐらい + 1 にして、もう一つはご来場者とか福祉事業者向けに + 1 台とかにして、残りは外部に貸し出しするというような判断を行政側がしてもいいんじゃないのかと、それが公益性

の観点からそれはしてもいいんじゃないのかというような意見を持っています。それは私の意見でももちろん運用サイドとしても検討だと思いますので、どんなニュアンスなのかというのがありましたらお願いします。

手が付けやすい駐車場や共益費について、検討を先に進めているというような印象を持ったのですが、質問は25ページのところです。浴室について、住戸内の改善要望が非常に大きいわけです。今、会長のご判断いただいた調査項目を見ると大体推察がいくなと思うのですが、浴室は具体的にどんな風に改善して欲しいという要望が上がっているのか、お聞かせいただきたい。

(会長)

整理しますね。4つあり、1点目が龍城ヶ丘の濃度が薄まった件、2点目は共益費の説明、3点目は駐車場のご意見、4点目は水回りの浴室の改良に関する質問で、では、龍城ヶ丘の質問の回答をお願いします。

(事務局)

龍城ヶ丘の在り方について、もともと再編建替えだったものが今回改めて見直した経緯については、過去の委員会で、説明させていただいた機会がありますが、ストック総合活用計画第3期の中で令和8年度から再編建替えの見込みでしたが、現時点となっては実施時期が令和10年度以降になる見通しになっています。計画3期の中ではもう建替は完了することが不可能ということで、今後の再編建替えの検討の中では福祉施設や生活支援施設の併設の検討に加え、今後の人口減少社会を見据えた管理戸数の縮小や、民間アパートを活用した借上住宅など総合的に検討する必要があることにより現在に至っています。

(会長)

委員、今のお話で何かありますか。

(委員)

今の何うとそうなのかと思って聞きました。計画戸数について、180戸位で今後減らしていきますよというようなお話がありましたが、その180戸という数字と龍城ヶ丘住宅の建替のトーンが落ちた問題はつながっているのですか。

(事務局)

直接はつながっておりませんが、現在、龍城ヶ丘住宅186戸あり、やはりこれまでの186戸維持して建て替えるということではなくて、やはり将来を見越した戸数調整をしながら建て直すのか、新たな住宅の形を探しているということになります。

(委員)

分かりました。今のお話聞くと理解が進みます。ありがとうございます。

その点について、今、委員がおっしゃってくださったように公営住宅が被災に大事な受け皿になるという観点で、計画戸数に、その見解を入れ込んで考えてもいいのではないかと感じました。

(会長)

ありがとうございます。では、委員の2点目の共益費について、説明をお願いします。

(事務局)

共益費の考え方について、一般の民間アパートですと管理費で一律で徴収をし、その中で電球の交換、草刈り、清掃が行われていますが、市営住宅の趣旨から、一定額以下の低額所

得者の方が入居するということで、管理費は徴収せずに、必要に応じて住宅毎に共益費を自主管理で行っている経緯があります。そのため、市では共益費の管理は行っていません。

現在、その部分が自分（入居者側）たちで管理しきれなくなってしまって、市にボールを預けたいというようなご意見が出始めたということです。

（会長）

委員、よろしいですか。

（委員）

はい。

（会長）

3点目の駐車場について、4点目の水回りの浴室の改良点について、引き続き回答をお願いします。

（事務局）

浴室の苦情はこれとってありません。ただ、木で作っている引き戸の住宅がありますが、その引き戸が一部水で腐っているという話もあります。そのような状況があれば、指定管理の方に見に行っていて、どうしようもない状況だけはその引き戸を交換します。なお、浴槽自体に何か入居者の方から直してもらいたいという要望はありません。

（事務局）

市営住宅というのはお風呂を持ち込みです。基本的に、新しい住宅はお風呂付いていますが、しかし、それ以外の住宅ではお風呂を設置するスペースはありますので、基本的に自己負担という形で浴槽を持ち込み、使用いただいています。それは昭和40年から同じです。

また、お風呂の入口が木だよと言ったのは、一部の住宅において入り口のドアがアルミ製ではなく、木のドアが残っています。その木でできたドアが痛むと直してくれという話は稀にあります。私どもとして、入居者が入れ替わるときにはその木のドアをアルミ製に改修して貸し出しをしています。

（会長）

委員、よろしいですか。

（委員）

お風呂問題もだいぶ議論をみんなで深めていきたいなってことではありますが、なかなか風呂の浴室に木製のドアがあるっていうのは厳しい状況だろうと思います。

どのぐらいがその状況になっているのか分かれば教えてください。

（事務局）

最新のデータではないですが、東中原住宅は、全体で466戸のお部屋があります。そのうち、この5年間でアルミ戸に変えたお部屋は84戸になります。パーセンテージ的には18%、5分の1しかやっていない状況です。残り380戸位はまだ手付かずの状況であります。手付かずというか、おそらく入居者の方が問題としてないがためにうちの方への連絡がないところが多数なところですよ。

（委員）

ありがとうございました。

(委員)

皆さんの御意見は多く出ていますが、それ以外のところで、本編 14 ページの年齢層に応じた住戸プランの変更とか募集方法の検討を進めていく必要があるというのは、こちら辺でどのような検討を今につなげてきているのかなというのが一つです。

それと本編 32 ページに、新しく注釈というのが追加された部分で、「加えて、高齢化の進展によるコミュニティの衰退、駐車場の使用率低下については世代間のバランスを図るため、子育て世帯の募集枠を拡充していきます。」というようなものが入っています。この部分ですが、そうだと思います。子育て世帯が入って、多くなればその分、車を利用される方も多くなっていくこともあるかなと思います。計画を見ると、例えば、田村宮の前住宅は子育て世帯用のような改修をされてありますよね。虹ヶ浜住宅では、そのような計画に変えていくとなっています。しかし、それだけでいいのかなとかね、というようなところを検討されたのかなというのがやはり一つ気になるところです。子育て世帯の枠拡大や拡充に合わせた計画が広がっていけないのではないかなと思います。

それと本編 38 ページの困窮世帯の数字のことですが、将来のものなのでこれは将来的な数値的な捉え方ですと言われるとそれしかないんですが、「著しい困窮年収未満世帯のうち、『高家賃負担率以上の世帯』数」というところを見ると、前の計画では(2048年の世帯数が)4,830世帯の世帯数になっているのが、5,056世帯と上方修正されていますが、これの相関性は、どのように考えられたのでしょうか。

それと龍城ヶ丘について、民間とか、福祉とか、民間借上げというような話が出ていますが、コンフォール平塚住宅の問題について、今は10世帯の方が借りていますが、前の計画の中ではコンフォール平塚住宅はURと協議して今後、延長も含めて協議しますとされていました。今回の計画の中にはそれは一切入っていません。この辺についてはもうコンフォール平塚住宅はURとの協議は不可能というか、完全に今後、無理だと判断されたのでしょうか。あとコンフォール平塚住宅は、アンケートには出てないですが、他の市営住宅と比べて断トツ的に評価が高いです。全体的に評価高いという状況になっていますが、あえて、今回のアンケートから除外したのかわからないですが、民間住宅の借上げとコンフォール平塚住宅の兼ね合いはどうするのかお聞きしたい。

(会長)

整理します。1点目は子育て世帯の拡充という課題と計画が果たしてマッチしているのか、2点目は困窮世帯の2048年の数字について、上方修正の根拠が知りたい、3点目はコンフォール平塚住宅の今後の協議はしないのかという3点でよろしいですか。

(委員)

募集方法というのがあります。コンフォール平塚住宅ではなく、全体的な募集方法を検討すると記載されていましたので、それをお聞きしたい。

(会長)

では、3点に加えて1点の説明をお願いします。

(事務局)

子育て世帯の拡充について、特定の者を対象とした募集枠の増加に取り組んでいるところです。これで十分かどうかというのは別ですが、担当課としましてもこの部分は力を入れていかなければならないということでできる限りで拡充を行っています。

(事務局)

今、委員から本編 52 ページの管理計画の中で子育て世帯について、限定された住宅で改修をするとなっている点のご質問で良いでしょうか。

(委員)

それもあります。改修計画の中で、例えば、本編 47 ページのところの本計画内における事業手法というところが出て、そこでは田村宮の前住宅では、子育て世帯用住宅として整備されていますが、実際に入居されていますか。又、虹ヶ浜住宅と虹ヶ浜東住宅のところには子育て世帯住宅の整備とされていますが、他の住宅は一切入っていない。こちら辺は拡充という意味ではどう検討されているのでしょうか。

(事務局)

ここまでの計画ですけど、整備だけではお金がどうしてもかかってしまうため、例えば、万田貝塚住宅の 3LDK のお部屋がお風呂もすでに設置されていますので、そういったところを子育て世帯向けの住宅として、お金をかけないでやりくりを工夫しながら募集していくというのを努力しています。

現状、お風呂がついていない住宅もあり、今後のお話ですが、お風呂を付けて募集をするということも考えなければいけないと思います。

(事務局)

困窮世帯の推計について、計算上の数字になっており、説明がなかなか難しいところです。

(事務局)

コンフォール平塚住宅は平成 12 年から 20 年間、借り上げていますが、その 20 年目の時にどうしても出ていけないという入居者の方がいましたので、5 年間だけ延長しますということをした経過があります。

これは UR からの借り上げ住宅で、なぜ、借り上げをしたかという当時、エレベーターのついていない住宅がなかったので、高齢者用として UR から借り上げたということですが、その後、エレベーター付きの住宅が完成しましたので、契約期限の満了後、エレベーター付きの住宅に移っていただくというようなお約束で入っていただいていた。

ここで延長契約の 5 年目になりますので、移転をしていただくことで交渉は続けてきたところであり、10 件の皆様方に移転していただくことに、具体的な了解が取れましたので今回のところからは除きました。

今後の民間住宅ということですが、コンフォール平塚住宅のような一般の方にも評判の高い住宅というのは、市営住宅と乖離がある部分がありますので、そこまでレベルの高い住宅ではなくても、一般的な住宅の借り上げというものを考えております。

(委員)

民間アパートのように、2 階だとなかなか声がかかりにくいとか、3 階建てだと身体の運動機能の低下により利用しづらいなど、バリアフリーの住宅でないことで、高齢者が利用しにくいところもあります。

民間アパートを借り上げる際、設置されている設備などの条件が色々あると思いますが、そういう条件も考えていくことは必要なのかなと思います。

(事務局)

そのような視点は必要かもしれません。今後の検討にさせていただきます。

(会長)

委員、ただ今のはご意見ということでよいでしょうか。

(委員)

はい、そうです。

(会長)

ありがとうございました。

(事務局)

募集方法について、本編 14 ページに、募集方法や単身高齢者を数えていくからというところの流れのご質問でよろしいでしょうか。

(委員)

対象者を絞って募集するとか、そういうようなことを考えていますか。

(事務局)

単身者・高齢者の方の応募が非常に多い状況であり、現在、住宅の建替整備を行っていません。中原上宿住宅について、高齢者向け・単身者向けに住戸を増やします。

今後について、高齢者・単身者の方の住宅がない、貸してもらえないということに対し、ケアができるような政策を進めていきたいと考えています。

(事務局)

募集方法は、常に高齢単身枠での募集を行っています。

しかし、できる限り募集はしていますが、20%位のお部屋を単身者用として募集しています。なお、11月には16戸を募集予定で、内3~4戸を単身者用として募集します。

ただ、高齢単身者ばかり増えると高齢化が進んでしまうので、子育て世帯向けに3人以上の世帯を募集することで世帯間のバランスを取りながら募集をしていくこととなります。

(会長)

よろしいですか。

(委員)

はい、よろしいです。

(会長)

ありがとうございました。

では、私の方から、駐車場の2台目の貸出しについては皆様から特に強い反対はなかったように感じます。ただ、車を持っている方からすると借りづらい、車を持っていない方からすると駐車場に外部の人が入って来て結構なストレスを感じるということもあり、その辺の意見調整や駐車場に特化したアンケートのようなものを実施するにしても、次に活かした形で進めていただきたい。それでは進行を事務局にお返しします。

(事務局)

会長、進行ありがとうございました。その他の事項として事務局からご報告いたします。

(事務局)

次回、審議会は12月中旬に第2回目を開催したいと思います。日時の方については改めて調整をさせていただきたいと思います。回りの内容は、今回、皆様からいただいたご意見やパブリックコメントを実施したご意見を、次回の審議会で結果をお知らせします。

また、先程からも駐車場について複数台、これについては来年の3月議会へ条例改正を予定していますので、その条例改正案やコンフォール平塚についても令和7年3月31日で用途が廃止に伴いましてこの点についても条例改正案を説明いたします。

開催日時につきましては、改めて決定次第、お知らせします。よろしく申し上げます。

(事務局)

今のお知らせの内容で何かありますか。

(委員)

お願いですが、資料の配布をもう少し早くお願いします。

(事務局)

申し訳ありません。次回はなるべく早めに配付させていただきます。

それでは皆様方からいただきましたご意見等を今後の市営住宅の活用に参考とさせていただきます。また、次回の審議会開催を予定していますので、恐れ入りますがご出席をよろしく願いいたします。では、これを持ちまして令和6年度第1回平塚市営住宅運営審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。