

令和7年度第1回 平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 令和7年8月5日(火)
午後1時30分から2時20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)
	松本 敏子 委員	池谷 弘一 委員
	蔭山 栄一 委員	木戸 麻亜子 委員
事務局	土屋都市整備部長 小越建築住宅課長 本名担当長 小田桐主管	

傍聴人 なし

次第

- 1 委嘱式
 - ・副市長より市営住宅運営審議会委員へ委嘱状を交付。
- 2 会長、副会長の選任等
 - ・所管事項について説明。
 - ・委員の互選により、会長 高橋和也委員、副会長 島村明美委員が選出。
 - ・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。

議題【報告事項】

- ・市営住宅の事業報告等について

.....

(会長)

暑い中お集まりいただきまして本当にありがとうございます。

いつも言っておりますが、住まいがなければ、エアコンや扇風機もつきません。そしてお米が安くなっても、住まいがなければお米も炊けません。住宅困窮者のため、皆さんで一緒

に考えていきたいと思っております。

一方、全国の空き家の件数は最近まで 840 万戸でしたが、昨年の統計では 900 万戸に増加しています。全国では東京・大阪・神奈川が空き家件数のベストスリーになっています。

住宅困窮者がいる一方で、空き家という不要になった家がある。このマッチングがうまくいった都市から人口減少や税収減に歯止めがかけられるような気がします。

今日は有意義な時間になりますように祈念しましてご挨拶とさせていただきます。

それでは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、1 名欠席でございますが、6 名の出席をいただいておりますので、平塚市営住宅運営審議会規則第五条第 2 項に基づく定足数に達し審議会は成立いたします。

ただいまから令和 7 年度第 1 回平塚市営住宅運営審議会を開会いたします。

お手元の次第により議事を進めさせていただきます。

本日、議題としまして報告事項が 1 件ございます。

市営住宅の事業報告等について、事務局から報告をお願いいたします。

(事務局)

1 件目についての概要は、私からお話をさせていただきます。

市営住宅の概要について、皆様に報告事項、別紙 1 というものを配布させていただいております。

これは、令和 7 年 4 月 1 日現在の平塚市営住宅の概要を表として掲載しております。

本市では、12 の住宅を管理し、その管理戸数は 1280 戸あり、うち入居世帯は 1,031 世帯が入居をされております。なお、入居者数 1,724 人となっております。

続きまして、駐車場は、12 の住宅のうち、10 の住宅で駐車場が整備をされ、管理台数は 808 台あり、そのうち、382 台が利用されています。

後程、説明させていただきますが、令和 6 年度に 1 世帯につき、1 台のところ 2 台の駐車場が借りられるように条例を改正したことによって、駐車場を利用する世帯が増えました。

続きまして、家賃については、概ね月額 1 万円から 2 万円台になっています。

ただ、家賃は収入に応じて変動しますので、5 万円以上に家賃になっている世帯もいます。

続いて、駐車場は月額 5000 円から 1 万円で、近隣の駐車場と比較しても概ね同じような駐車場使用料で設定しています。

続きまして、市営住宅の応募状況ですが、令和 5 年度と令和 6 年度の 2 か年をまとめた状況を掲載しています。

55戸を募集し、応募者数は292名、5.31倍の応募倍率となっております。

応募情報として、年々、単身高齢者を中心に、市営住宅を応募するニーズが高くなっている状況です。

以上、説明はこれで終わりです。

(会長)

ありがとうございます。

報告事項の大きな1ということで、報告をしていただきました。

皆さん暑い中、来ていただいていますので、1人、1回ぐらい、お話を伺いたいと考えております。

報告について、もう少し聞きたいということがありましたら、挙手をお願いいたします。

(委員)

駐車場の管理台数808台のうち、50%未満の利用率となっておりますが、半分位空いているという状況に何かお考えがあるかお聞きします。

(事務局)

駐車場の利用率は、後程説明をさせていただきます。

(会長)

では、次に進めさせていただきます。報告事項1-2になります。

説明をお願いいたします。

(事務局)

続きまして、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の報告になります。別添オレンジ色の冊子になります。

市営住宅のストック有効活用を図るとともに、真の住宅困窮者に的確に、市営住宅を供給するため、令和元年度から令和10年度までの期間で策定しており、現計画は令和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した。

ここでオレンジの冊子51ページ中段をご覧ください。

ストック計画に基づいた事業実施について個別に幾つか具体的にご説明をさせていただきます。

計画に基づいた事業の住棟改修工事ですが、令和6年度として万田貝塚住宅3号棟のエレベーター更新の改修工事を実施しました。また、51ページ下段、外灯LED化工事について、市営住宅の共用灯及び外灯のLED化を実施しました。

令和7年度は50ページ中段をご覧ください。衛生設備配管工事について、東中原住宅のベランダ排水立管修繕を予定しています。

次に 53 ページ上段をご覧ください。令和 5 年度から市営中原上宿住宅の建替整備を進めており、引き続き、説明させていただきます。

3 になりますが、市営中原上宿住宅建替整備事業について、別紙 2 をご覧ください。

建築後 50 年が経過して老朽化が著しく進行している市営中原上宿住宅と市営中原子の神住宅を集約して建て替えることで、高齢者に配慮した住宅整備と、将来人口を踏まえた住宅供給を図ります。

総戸数 40 戸のうち 25 戸が高齢単身者向けとなっています。

なお、市営中原上宿住宅の完成予定は令和 8 年 3 月となっており、完成後は他の市営住宅に仮移転している方に事前見学をしていただいた上で、希望する方には入居していただきます。

また、用途廃止予定の市営中原子の神住宅に入居している方にも、事前見学の上、希望者には入居していただきます。その後、空き住戸は、令和 8 年度中に入居者募集を行う予定になっています。

以上が、2 と 3 の概要説明になります

(会長)

ありがとうございます。それでは、2 と 3 につきまして、もう少し聞きたいということがありましたら挙手をお願いいたします

(委員)

中原上宿住宅整備事業ですが、別紙 2 の報告事項で、既存の方が 50 戸で、計画上は 40 戸を作るということで、その 10 戸はどういう状況なのかということと、現在、他の市営住宅に移っている方の戻り入居の状況などを分かりましたら教えていただきたい。

(事務局)

まず、50 戸を 40 戸にしたということですが、住宅が足りるのかということについて、希望された方にはすべて入居できる体制にはなっています。

それと先ほどの説明にもありましたが、2 住宅を集約する形で、若干戸数を減らしているのは、将来人口を見越した整備事業で、10 戸減になっています。

戻り入居の希望については、全ての方が戻り入居できる戸数は準備しています。

(委員)

新しく中原上宿住宅ができるわけですがけれども、綺麗なエレベーターもついた住宅だと思うのですが、家賃は、以前住んでいたものと比較するとどうなのでしょう。

(事務局)

家賃については、当然新しい住宅になりますので、金額は上昇します。

ただし、戻り入居の方には5年間の負担調整措置を設け、既存の中原上宿住宅ベースで、5年間をかけて本来の新中原上宿住宅の家賃になります。

不確定の数字ですが、一番安い家賃階層では1DKで1万6000円を予定しています。

今現在は中原上宿住宅の家賃になりますので、約1万円弱のところから5年間かけて1万6000円になります。

なお、間取りによって家賃も変わりますし、収入の状況によっても家賃は変動があるため、一概には言えませんが、一番安い家賃を御説明しました。

補足ですが、三つのタイプがありまして、一番大きいお部屋で約2万2000円になります。

現状、新中原上宿住宅に引っ越される場合については、5000円前後ぐらいは家賃が上がってしまうような状況です

(委員)

新しい住宅の部屋数が40戸ということですが、前のところに住んでいる方が、こちらに何戸ぐらい希望があり、優先予約以外で、公募するのは何戸ぐらいでしょうか。

(事務局)

本日は、資料が無いため後日、回答させていただきます。ただ現時点で戻りたい方の数から想定はできるとは思います。

(委員)

新規募集がゼロということではないということですね。

(事務局)

はい、そのとおりです。

(委員)

ストック計画について、ここは進んでいるとか遅れているとか、あるのでしょうか。計画のところでは昨年度の中間見直しで何か大きな見直しがあったのか、それとも時点修正的なものだったのか。

(事務局)

中間見直しについては基本的には時点修正となります。

(委員)

今、家賃が1万円ぐらいの方も1万6000円になるということですが、また戻ってくるときには、お風呂が設置され、エレベーターもあるということで、他に何か管理料みたいなものが必要ということはないでしょうか。

(事務局)

特に管理料として徴収はしません。

(委員)

戻ってきた時に風呂を設置しなければいけないとなると、10 数万かかるところが月々の 5000 円か 6000 円の部分で、上乘せになるけれども、それに対応できるならば高齢者の皆さんにとってはいい状況かなと思いますが、移ってこられる方々の反応はどうでしょうか。

(事務局)

風呂等の設備もありますので、入居者の方にとっては非常に好評かと思っています。

(委員)

せっかく久々に新しいところができますので現地視察を実現していただきたい。

50 年前のものと令和 7 年度に完成する建物について、どこがどのように違うのか、イメージが湧かないので、ぜひとも施設見学をお願いしたい。

(事務局)

施設見学については、時期などを前向きに検討し、会長とも相談させていただいたのち、皆様にお知らせいたします。

(会長)

お願いします。

では次に進めます。報告事項 1 - 4 です。事務局から説明お願いいたします。

(事務局)

では 4 の駐車場の有効活用について説明いたします。

駐車場は、入居者の高齢化や単身世帯の増加により、年々利用率が低下しているため、令和 6 年度の市営住宅運営審議会において、複数台の駐車場利用を可能としました。

なお、令和 7 年 5 月から利用の受付を開始し、7 月末時点で 29 世帯の申し込みがありました。

また、管理台数 808 台のうち 404 台の空き駐車場があるため、引き続き、利用率の増加に向けて入居者に複数台利用の周知を図っていきたいと考えています。

今後の利用状況や推移を見ながら、駐車場の有効活用のために外部への貸し出しなど市営住宅の入居者が利用する駐車場以外の活用手法も研究を進めたいと思っています。

(会長)

ありがとうございます。駐車場につきましての報告で、もう少し確認や聞いておきたいことがありましたら挙手にてお願いいたします。

(委員)

配置については、バラバラに空き駐車場を外部に貸し出しするとなると、ある程度集約して1か所にまとめた場所にするのでしょうか。

また、高齢者の入居者が多いので介護事業者の利用などについても開放していくのでしょうか。

(事務局)

複数台利用の中で、入居者のための介護事業者等の利用については、受け付けを行っております。

今後の外部貸し出しについては、貸し出しの利用状況の推移を見ながら、市営住宅入居者以外の活用についても、研究を進めていきたいと考えています。

(委員)

駐車場使用料は、同額或いは上乘せの金額になるのか、また、現在の複数台利用についてはどうなっていますか。

(事務局)

外部への貸し出しについてはまだ具体的な部分について決まっていません。

複数台の利用についても駐車場使用料は同使用料で貸し出しを行っています。

(委員)

駐車場について、表を見ると上から4段目、龍城ヶ丘で33%、虹ヶ浜では39%の利用率で低いと読み取れます。このように、複数台の貸し出しをしても、すぐ2台目が買えない状況を見ると、外部に貸し出した方が有効利用になりますので、今後の課題と考えます。

(会長)

ありがとうございます。昨年度、条例改正して8月1日から実際に複数台の運用を始めています。

駐車場の件につきましていかがでしょうか。最後の議題になりますけど。大丈夫ですか。

では特にないようなので、議事進行を事務局にお渡しいたします。

(事務局)

高橋会長、議事進行いただきありがとうございました。

皆様からのご意見等を今後の市営住宅行政の参考とさせていただきたいと思います。

これをもちまして、令和7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。本日は誠にありがとうございました。

以上