

平成24年度第2回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成25年2月26日(火)

午後3時から午後4時まで

場所 平塚市役所C会議室

出席者

委員 越光 正壽 委員

小笠原 千恵美 委員

小西 幸子 委員

臼井 一久委員(副会長)

松本 敏子 委員

山本 尊史 委員

事務局 池谷まちづくり事業部長

佐野課長代理

鈴木主任

吉野建築住宅課長

石橋主査

傍聴人 なし

議題

- (1) 市営住宅単身者枠募集に係る募集戸数割合の変更について
- (2) 平塚市営住宅条例の一部改正について
- (3) 訴えの提起について
- (4) 東中原住宅有料駐車場整備事業の概要について
- (5) 平塚市附属機関設置条例の制定及び各課で所管する条例の廃止について
- (6) その他

.....

○ 審議会の公開について

- ・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
- ・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条例第7条第2項に基づき、本日の審議会が成立していることを報告。

(会長)

それでは、ただいまより、平成24年度第2回平塚市営住宅運営審議会を開催します。
お手元の次第に基づき議事を進めます。

本日は、議題が5件あります。よろしくお願いたします。それでは、議題の(1)につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

私から(1)「市営住宅単身枠募集にかかる募集戸数割合の変更について」を説明させていただきます。

お手元の資料の1ページになります。市営住宅単身枠募集に係る募集戸数の割合については、現在、募集住宅全体戸数のうち、単身枠として募集する戸数については「10%程度を上限とする」ということになっておりますが、これを「30%程度を上限とする」に変更したいという内容です。変更の理由については、単身枠住宅入居者募集については、平成14年度平塚市営住宅運営審議会において、①2階建て以下の住宅で1戸あたりの床面積が概ね40平方メートル以下の市営住宅であること。②募集住宅全体の10%程度を上限とする。③各住宅の全体戸数のうち、単身住宅が占める割合は40%を上限とする。とすることとなっております。別表のとおり、最近2年間の単身枠応募者は一般枠応募者に比べ非常に高い水準で推移しており、一般枠応募者と単身枠応募者の抽選倍率の差が拡大しています。よって、両倍率の格差を是正するため、単身枠募集について募集住宅全体の30%程度を上限とすることとしたいと考えております。なお、参考までに現在、単身枠として該当している住宅は中原下宿住宅、中原上宿住宅、中原子の神住宅、東中原住宅、万田貝塚住宅(1DK)、公所谷戸住宅(高齢者単身用)の計6住宅です。なお、30%にしたいという案を出した根拠は、現在の倍率は10倍を超えていますが、20%だとまだ10倍を超えたままですが、30%にすると倍率が10倍を切るためです。

(会長)

ありがとうございました。ただいま、説明をしていただきましたが、皆様方のご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

(委員)

③のところ、ひとつの住宅において、単身枠の割合が40%までということになっていますが、この割合が支障になるということはありませんか。

(事務局)

平成14年度の審議会では30%から40%に引き上げましたが、今現在、単身枠として該当している中原下宿住宅、中原上宿住宅については、ほぼ40%の割合で単身の方がいらっしゃいます。ですので、単身の方が退去されれば、募集に出す時に単身枠として出せませんが、一般の方が出られた場合は単身枠として募集に出すのは難しい状況です。中原子の神住宅は現在25%です。東中原住宅は5%ですので、まだまだ入居の余地がありますので単身枠を拡大したいということです。

(委員)

ありがとうございます。単身枠を募集できる空きがあるということですね。

(会長)

よろしいでしょうか。ほかによろしいでしょうか。それでは議題の(2)をお願いいたします。

(事務局)

それでは、私より議題(2)平塚市営住宅条例の一部改正について説明させていただきます。「資料(2)」を御覧ください。前回11月の審議会において諮問させて頂き、改正の内容についてご承認をいただいたものになりますが、そのときの内容に基づき、庁内調整等を行いまして、資料のとおりの内容としたものを現在開会中の3月定例会に上程させていただいているところです。改正内容については、地域主権一括法の施行による公営住宅法の一部改正に伴う市営住宅及び共同施設の整備の基準並びに入居者資格の基準を、条例で定めることとされたものが主なものになります。併せて、福島県における原発事故に伴い、避難の継続を余儀なくされている方の居住の安定を確保するため、避難者に対して公営住宅法における入居者としての資格を付与するものと、木造住宅である市営夕陽ヶ丘住宅が最終入居者の移転完了により解体となりましたので、用途廃止となる内容も改正して含んだものとなります。新旧対照表に沿って、簡単にご説明させていただきます。まず、整備基準に関するものが、資料4ページからの改正案欄の第4条から第4条の16までになります。内容は国が示した参酌すべき基準どおりの内容を条文化したのようになります。資料9ページから11ページが入居者資格及び福島特措法に関するものが第7条になります。福島特措法の規定を入居者資格の例外規定として7条本文に規定し、第3号に現状どおりの内容となりますが、具体的な金額や障害の程度等の内容を条文化したのようになります。資料12ページが夕陽ヶ丘住宅の用途廃止による別表の整備となります。以上でございます。

(会長)

ありがとうございました。ただいま、説明をしていただきましたが、皆様方のご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

(委員)

9ページの収入というところですが、収入とみなすところは手取りなのか、控除されたところなのか、規則とか政令で決まっているのですか。

(事務局)

算出方法については、給与所得の方は所得の額を見て、同居している方の扶養控除、障害の程度に応じた控除などを引いて、それを12で割ったものになります。もらったもの全てということではなくて、そこから控除されるものがあれば引いたあとの数字となります。

(委員)

申し込みする方が、それを分かって申し込みしているのでしょうか。

(事務局)

募集時に毎回、しおりの中で計算方法や例を載せてありますので、わからない部分は窓口で計算したりもしています。

(委員)

宮崎市だったかと思いますが、住宅の収入の基準や控除が表にしてまとめて出しているところがあるので、そういうのがあればわかりやすいと思います。

(事務局)

それについては、入居の募集のしおりにもだいたいの基準の計算例が書いてあります。また窓口で計算もしています。

(委員)

わかりました。ありがとうございます。

(会長)

他にご意見等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。ないようですので続いて議題の(3)をお願いします。

(事務局)

それでは、議題の(3)について、私から簡潔に説明をさせていただきたいと思います。こちらについても前回の審議会で提案をさせていただいたものでございます。全部で5件ございました。資料のとおり、市議会の12月定例会に提起をさせて頂きまして、資料の14ページを見て頂くと、原案可決となっております。そのとおり承認されたところでございます。この証明の謄本を添付資料といたしまして、昨日、管轄の裁判所へ訴状を提出してまいりました。内訳としては、この5名ではなくて、3番目の東中原住宅の入居者については、これまでの折衝経過がございまして、分納が誠実に履行されているということなので、とりあえず訴えは現在保留させていただいております。ですからその他の4件

ということで、この4件について、実はこの間もまったく折衝できない状態でしたので、訴状の提出をさせて頂いたということになります。またこの4件ですが、うち3件については横浜地方裁判所小田原支部（小田原地裁）、一番下の段の岡崎住宅については、訴訟物の価格が140万円を越えないので、その下級裁判所である平塚簡易裁判所の方へ申し立てをし、受理されたので報告をさせていただきたいと思います。今後裁判所への出頭期日が裁判所から提起されます。それに応じまして、こちらも口頭弁論に呼び出されまして、それを経まして結審するという流れになります。内容的には以上ですが、最終的な例えば強制執行というような話になりますと、もう少しお時間かかりますので、おそらく今年の夏過ぎまでかかるのではないかと。早いものですともう少し前に決定するという運びとなっております。以上でございます。

（会長）

ありがとうございました。ただいま、説明をしていただきましたが、皆様方のご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。次に移らせていただきます。議題（4）について、事務局よりお願いいたします。

（事務局）

それでは、議題（4）東中原住宅有料駐車場整備事業の概要について説明させていただきます。資料15ページの「資料（4）」を御覧ください。東中原住宅については、460戸強の住宅がございまして、昭和46年から昭和51年にかけて整備されたもので16棟から成り立っております。現在、本市が管理している市営住宅の戸数は平成24年4月1日現在で1,615戸、駐車場台数は649台分が整備されています。市営住宅の駐車場整備の状況は、東中原住宅だけが駐車可能なスペースが確保できているにもかかわらず未整備の状況です。昭和46年度から51年度にかけて東中原住宅を整備した時には、普及途上であった車社会の急速な進展を見極めるため駐車場を同時期に整備しなかったと思われる一方、スペースはある程度確保されていることから、いずれ整備する可能性を残しておいたものと推測されます。現在では、介護サービス事業者による車両の出入り（一時的な駐車）もあるなど、車は日常生活上必要なものの1つであります。整備理由としましては、①駐車スペースが確保されているにもかかわらず、駐車場としての利活用がなされていないこと。②車両が必要な入居者は、近隣の民間駐車場を借りざるをえない状況となっており、住居と駐車場が離れていて利便性が劣っていること。③敷地内には多数の車が駐車されている状況ですが、駐車場としての管理が出来ないため所有者が把握できず、違法・迷惑駐車や放棄車両等の原因にもなり得る状況です。また、介護サービス事業者等から一時的にも停車できないという声もあります。整備効果としましては、①入居者の利便性向上と不公平感の解消②安心安全な住環境の推進と防犯上のリスク回避③受益者負担の適正化が挙げられます。また、整備の概要としましては、平ら置き駐車場を概ね280台分を整

備いたします。なお、区画線引き、車止め設置、舗装打ち直しをいたします。経緯といたしましては、平成22年度に入居者に対して車両の保有状況等の調査を実施し、入居者全体で300台程度の車両所有が確認されました。旧消防署大野出張所跡地については、解体が終わっており更地になっているのですが、東中原住宅の入居者用有料駐車場として利用することが議会において市より答弁しております。平成25年度に必要な経費については、平成25年度当初予算案として現在開会中の3月議会で審議されます。諸課題としましては、①放置車両の撤去であり、自治会・入居者の協力を得て所有者を特定し、順次移動させる必要があります。所有者が特定できない場合の検討も必要です。②駐車場賦課時期についてですが、整備した箇所は、翌年度の4月から賦課させていただく予定です。使用料金については近隣民間駐車場の状況を勘案して決定します。③入居者への説明について、平成25年度予算が確定した後に、整備に関する入居者向けの説明会を実施する予定です。説明は以上です。

(会長)

ありがとうございました。ただいま、説明をしていただきましたが、皆様方のご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

(副会長)

東中原住宅は戸数的には何戸あるのですか。

(事務局)

466戸です。

(副会長)

今は280台あるということでしょうか。

(事務局)

今は現実的には車は止まっているのですが、平成22年度に所有の有無を調査したところ、もちろん近隣の民間駐車場の方に止めている方もいますが、所有は300台くらいでした。

(副会長)

そうですか。

(会長)

他にありますか。

(委員)

だいたい280台をこれから整備をはじめるのでしょけれど、入居者全体で300台程度ということで、1世帯で2台とか3台あるお宅もあると思いますが、だいたい1世帯1台の確保ができるという計算になるんですよね。現在、東中原住宅の近隣の民間の駐車場の料金は月にいくらくらいなのでしょう。

(事務局)

現在というか、以前調査させていただいたところで行くと、6,000円とかです。意外と高くなく、5,000円くらいを想定しています。

(副会長)

7,000円くらいだったのが下がってきて6,000円くらいになっています。市役所の方がおっしゃるとおりです。供給の需要のバランスですね。

(委員)

同じ平塚市でも地域性によって倍くらいのところもありますよね。

(事務局)

海側の方は高いですね。御殿あたりも5,000円くらいが多いですね。

(委員)

同じ市営でも倍くらい違うという格差、違和感というのは住んでいる方は持ってらっしゃるのですか。そういう御意見はあまりないですか。

(事務局)

格差についてはないですね。どうしても海側の方が高くなる傾向はありますが、他の県営住宅等の公営住宅も高いのであまりないですね。

(副会長)

民間より市営住宅の方が安いので、いいことだとは思いますが、それで批判はないのだと思います。

(委員)

わかりました。ありがとうございます。

(会長)

他にありますでしょうか。よろしいでしょうか。よろしいようですので、次の議題（５）を事務局よりお願いいたします。

(事務局)

それでは、議題（５）の平塚市附属機関設置条例の制定及び各課で所管する条例の廃止について、説明をさせていただきます。お手元の資料１６ページになります。担当は行政総務課になるのですが、要綱や規則により設置されている「附属機関に類する機関」の分類・整理の結果、新たに附属機関に位置付けるものを規定するため、平塚市附属機関設置条例を制定いたします。これに伴い、当課で所管している附属機関である市営住宅運営審議会については、現行の設置条例を廃止し、この平塚市附属機関設置条例で規定することとなります。つきましては、別添条例案のとおり３月市議会定例会に上程されますので、お知らせいたします。その下に、対象となる条例が６つ記載されており、この中に平塚市営住宅運営審議会条例が入っています。平塚市附属機関設置条例の概要については１７ページを御覧頂きたいと思います。条例の要点、構成については記載のとおりです。現在の平塚市営住宅運営審議会条例については２２ページを御覧頂きたいと思います。昭和５２年３月２６日条例第４号とありますが、この４月１日を持ちましてこの条例を廃止して、他の附属機関の条例と一緒にしたという形で、統合されたというイメージになります。２０ページを御覧頂きまして、平塚市附属機関設置条例（案）の別表の中にあります網掛けをしてあるところで２１ページにまたがっているところですが、内容については今までの条例を盛り込んで、設置条例の中に入ったということになります。現在９条までありまして、現在の条例にある項目をすべて設置条例の中に盛り込むということではなく、ここに記載されるものは、まず（１）条例の趣旨を定める。（２）附属機関の設置について定める。（３）附属機関の組織及び運営に関し必要な事項を規則に委任することを定める。とありますが、この（３）の規則に委任ということですが、現在の条例に書いてあって新しい設置条例に書いてないことについては、規則によって定めることとなりますが、これについては現在、行政総務課で調整中ですので、まだ具体的な規則の資料はないのですが、実際に現行の内容と変わるということはありません。その他の条例の構成については（４）この条例の施行期日を定める。（５）この条例の制定に伴い、平塚市総合計画審議会条例ほか５条例を廃止する。（６）条例の整理に伴う附属機関について経過措置を定める。（７）執行機関に置く附属機関について別表を定める。具体的には１８ページの設置条例（案）というところを書いてございます。

(会長)

ありがとうございました。ただいま、説明をしていただきましたが、皆様方のご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。それでは、最後になり

ますけれども、(6) その他に入らせていただきます。事務局からはありますでしょうか。

(事務局)

事務局からは特にございません。

(会長)

よろしいでしょうか。委員さんの方からはありますでしょうか。

(副会長)

教えてもらいたいところがあるのですが、先ほどの条例改正についてですが、改正案で障害者審議会の神奈川県条例で犯罪被害者支援サポートなんとかというのが平成21年ですか、神奈川県と各種団体であるのですが、今回、平塚市で犯罪被害者ネットワークとかいうそういった名目で市の方であるのでしょうか。住宅の斡旋とかアパートとか市営住宅とか県営住宅とかの斡旋とか。

(事務局)

具体的にはお話はございません。ここ数年そういうお話はないですね。

(副会長)

わかりました。

(委員)

先ほどもお話した収入基準なのですが、根拠となる条例とかに規定はあるのでしょうか。

(事務局)

公営住宅法施行令第1条に計算方法が記載されています。それを簡易にしたものが、募集のしおりに書いてございます。ただ非常にわかりづらいです。法の作りが積み重ねなので。

(委員)

わかりました。

(委員)

これから市営住宅は順次整備されていくと思うのですが、高齢化になってる中で、エレベーター付き市営住宅は今後の課題でしょうけれども予算のこともあろうでしょうけれども。

(事務局)

ご案内のとおり、高齢社会でございますので、当然先ほど申しあげたとおり、年に2回空家募集しているのですけれども、せっかく運よく当選された方でも、上階の方に当選された方でお年寄りの方が当たった場合で辞退される方が中にはいらっしゃるんです。そんなこともありながら、事務局としても、エレベーターの必要性というのは認識しています。ただ、エレベーターを付けるときにいくつかの課題があって、まず東中原とかの階段式の建物の作り方ですと、階段ごとにエレベーターを付けなきゃいけないとか、建物そのもの自体古い建物が多いのです。耐震改修も合わせてやらないといけないとか、それからお金の話がございますので、一基数千万円します。それが東中原のようなタイプですと、1棟につき三基必要となり、効率的にあまりよくないというのがございまして、メーカーの方も南側のベランダ側にエレベーターを設置することを研究されているというところがあり、開発されているところがあるのでしょうけれども、南側に付けるのもプライバシーの関係もあってどうなのかといろいろな意見がございまして、その辺はひとつの研究課題として考えています。住宅の場合、ストック総合活用計画というのを立てて、全体の既存の住宅のあり方を含めて、ある程度計画は立てて、あらあらですけれどもその中でも研究課題のひとつとして取り上げてございます。まだ時期がいつかというのははっきりわからないのですけれども、その辺のいろいろな諸課題と近隣の様子も聞いてるところでございます。神奈川県などはぼちぼち既存住宅への設置については一部進めているような話は伺っていますけれども、なかなか近隣の行政庁という話になるとやはり財政のハードルもかなり高いということもあって、なかなか進んでいないのですが、先ほど申しあげたとおり、必要性については認識をしておりますので研究を続けたいと思っております。

(委員)

ぜひ研究していただきたいと思います。というのは、市の公民館も新設や改築されているところがあって小さいながらもエレベーターで2階に上がる施設になってますので、機会があったらよろしく願いいたします。

(会長)

よろしいでしょうか。他にありますでしょうか。ないようですので、以上で審議会を終了させていただきます。進行を事務局へお返しいたします。

(事務局)

長時間ありがとうございました。今日頂きました御意見を今後の住宅行政方でなんらかの形で反映させて頂きたいと思っております。本日はどうもありがとうございます。

以 上