

## 平成25年度 第3回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成26年1月28日(火)

午後2時から3時まで

場所 平塚市東附属庁舎A会議室

### 出席者

委員 越光 正壽 委員(会長)  
片倉 章博 委員  
平名 眞知子 委員  
高橋 徹 委員

臼井 一久 委員(副会長)  
鈴木 亜紀子 委員  
山本 尊史 委員

事務局 池谷都市整備部長  
山口住宅管理担当長  
鈴木主任

相原建築住宅課長  
石橋主査

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名全員の出席により、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。

### 諮問事項

- (1) 入居募集方法の変更について

### 報告事項

- (1) 指定管理者の選定結果について
  - (2) 平塚市営住宅ストック総合活用計画[第2期](素案)にかかるパブリックコメントの結果について
  - (3) 平塚市営住宅条例の一部改正について
  - (4) その他
- .....
- (会長)

それでは平成25年度第3回市営住宅運営審議会を開会します。お手元の資料に基づき議事を進めます。本日は、諮問事項が1件、報告事項が3件ございます。それではまず諮問

事項につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

諮問事項(1)の入居者募集方法の変更について、説明させていただきます。市営住宅の入居者募集方法については、現在、①募集受付をしますが、受付方法については3日間、指定場所へ申込書を持参し、面談の上受付をしております。この際、添付書類を全て一緒に提出していただいております。その次に②審査を市の職員がします。審査では収入の確認や市が徴収する税金の滞納の有無の確認等をしてしております。滞納があった場合は申込が失格となってしまい、その方には後日、失格の通知を送付しております。続いて、申込から約2ヶ月後に③抽選を実施し、当選者及び補欠者を決定しております。この方法では申込者の視点に立つと次のような課題があります。①は、入居希望者から申込書と一緒に提出していただいている収入証明書、退職証明書、戸籍謄本など取得に費用や時間のかかる必要書類を提出していただいておりますが、当選者以外の必要書類は結果として不要となっております。申込の度に負担がかかっています。なお、直近3回の平均応募倍率は約5倍となっております。②は入居希望者全員の書類審査には市が徴収する税の滞納状況の確認作業等があり、1ヶ月程度時間がかかっています。このため、入居者募集方法を次のように変更したいと考えております。変更案の①ですが、募集受付は指定管理者事務所へ郵送または持参で申込書を約2、3週間で受付し、②一次書類審査を行います。この段階で添付書類は必要ありません。この審査は形式的な一次審査で、③二次審査対象者の抽選を行います。各住宅の募集戸数に対して多めに抽選を行います。その後、④審査(2)ですが、③の抽選で通過した方に必要となる添付書類を提出していただき、二次審査を行います。書類審査通過者で抽選順位の上位者を当選者とします。また、収入超過者や市が徴収する税金の滞納者、書類不備等により失格になった場合は次の順位者へ権利が移ることとします。この変更案による効果としては、①入居希望者が募集受付期間に来庁する必要がなくなります。②入居希望者全員の書類審査が半分程度に削減され、審査の時間が短縮されます。③入居募集の受付のため3日間拘束されることから通常指定管理業務が停滞する懸念もありましたが解消されます。

(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、御質問等がありましたらお願いします。

(委員)

指定管理者の事務所はどこにあるのですか。

(事務局)

現在の募集受付は市役所の南附属庁舎 2階 E 会議室で行っており、エレベーターが付いている建物です。ここに指定管理者の職員に来てもらい、受付をしておりますが、指定管理者の通常業務を行っている事務所は明石町にあります。

(委員)

市役所の職員の立会はなく、指定管理者に任せて指定管理者のペースで審査等が進むということですか。

(事務局)

指定管理者の独自のペースでやるということではなく、審査についても指定管理者では税の審査等はできませんので、受付は指定管理者が行いますが、その後の審査は市の職員が主導になって行っております。

(委員)

今回の変更について、現行は抽選までおよそ2ヶ月かかっているわけですよね。変更することによって受付の3日間というのが優遇されて2、3週間になるというのは理解できるのですが、現行から全体を通して2か月かかっているのが短縮されるということにはならないのですか。早く入りたい方もいるので考慮して、事務手続きを簡略化することで入居日を早めることはしないのですか。

(事務局)

現行では6月に申込した方は、税情報の審査等をしまして、8月上旬に抽選を行い、10月に入居となります。変更案の中で入居日を早める予定はありません。現行では受付の3日間で絶対に来なくてはならなかったのですが、不備書類があった場合は再度提出しに来られることから受付の初日に申込者が殺到し、長い時には2時間待ちということもありますが、変更後は混雑の緩和が図られるということと、先ほど説明させていただいたとおり、5人に4人はせっかく取った書類が全て不要になってしまうのですが、そこは緩和されるので、申込される方にとっては手続きが簡略化されるのかなと思います。

(委員)

わかりました。

(委員)

お年寄りや高齢者世帯の方が指定管理事務所へ書類を持参した場合、書類についての指導はしていただけるのですか。

(事務局)

もちろん電話でも御相談できますが、指定管理者事務所へ直接お越しの方についてはわかりやすく書き方等の指導をさせていただきます。

(事務局)

中には市の窓口にお持ちになる方も当然いらっしゃると思いますが、その場合は市で受付をいたします。

(事務局)

補足説明をさせていただきます。申込書類に書いてなければならないことが書き漏れてしまっていた場合、こちらから電話連絡をしますが、どうしても連絡がつかない場合はすぐに失格になってしまうというわけではなく、手紙を送りまして、このまま連絡がない場合は失格になってしまいますということを知らせて、異議申し立て期間として、例えば一週間の期間を設け、その期間に来ていただくか連絡をいただいて必要事項の記入や聞き取りができれば失格にはならず、最初の抽選の方に回ります。

(事務局)

補足ですが、申込書を指定管理者の方で一次審査をしますが、失格となる場合は、市の方でも指定管理者と情報の共有をして、こういう理由で失格通知を送るというのを二重チェックという対応は致します。

(委員)

初歩的な質問なのですが、字が書けない人が申し込む場合、代筆したうえでの郵送の申込は可能ですか。

(事務局)

可能です。今までの受付でも本人の同意のうえで職員が代筆をするということもありました。

(委員)

形式的な一次審査で失格になるというのはどのような場合でしょうか。

(事務局)

例えば、申込の資格の中で市内に1年以上住んでいなければならないというのがあるのですが、申込書に市内居住年月日を記入する欄がありますので、そこが1年未満の場合、失格となってしまいます。

(事務局)

よく本人に確認して進めるということです。間違ってしまうということもありますので。

(会長)

他にはよろしいでしょうか。よろしければ、異議なしということで答申させていただきます。続きまして、報告議題の(1)につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは説明をさせていただきます。報告事項(1)指定管理者の選定結果についてです。まず、現在の指定管理者である株式会社東急コミュニティーですが、平成22年10月1日から指定管理者として業務が開始し、平成26年3月31日までの契約期間となっております。前回の審議会でも説明しましたとおり、今年度は次期指定管理者を募集いたしました。本日はその結果を報告させていただきます。お手元の資料を御覧いただきたいと思っております。まず、1の施設についてです。名称は平塚市営住宅及び共同施設です。2の募集等については、これまでの流れを記載してあります。(1)募集の周知は、平成25年7月5日にホームページ及び広報ひらつかに公募施設名および募集期間等を掲載いたしました。(2)募集要項等の公表は7月16日から、(3)現地説明会は8月2日に行い、4社の参加がありました。(4)質問受付期間は8月5日から8月14日、(4)申請書提出期間は8月21日から9月2日までです。3の指定期間は、平成26年4月1日から平成31年3月31日の5年間です。4の応募団体ですが、2社からの応募があり、株式会社東急コミュニティーと住友不動産建物サービス株式会社です。5の選定等については、平成25年10月29日に平塚市指定管理者選定等委員会におきまして、応募団体が提出した資料に基づくプロポーザルとヒアリングにより審査いたしました。なお、委員は8名で、庁内委員が4名、外部委員が4名という内訳です。結果については、株式会社東急コミュニティーが選定されました。選定評価と選定基準及び申請団体別評価については次ページを御覧ください。委員さんが点数をつける方式で、第1基準、第2基準がありまして総得点は株式会社東急コミュニティーが946点、住友不動産建物サービス株式会社が938点となりました。株式会社東急コミュニティーが選定された理由としては、現指定管理者として、施設の設置目的や業務内容を熟知した業務管理や維持管理を期待できること、過去3年間で着実に徴収率を向上させた実績から、今後の更なる徴収率のアップを期待できること、マンション内のコミュニティー形成に向けた自主事業の提案がされていることが挙げられております。続いて次ページに進みまして、指定管理者選定評価表がありますが、こちらは2社の得点の詳細となっております。下のところにある946点と938点が数字を積み上げたものです。また、今後については3月に市と東急コミュニティーの間で指定管理者の基本協定書を締結し、4月1日から管理が開始となりますが、現在も行っ

ていただいておりますので、入居者の皆様の混乱はなく継続して業務をやっていただけるものと思っております。説明は以上です。

(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。

(委員)

配点の6割を超える得点とした委員の数が東急コミュニティーさんは7人ということで、1人が6割を超えなかったということですが、どういう点を評価できなかったのかということと、マンション内のコミュニティー形成に向けた自主事業の提案がされているとありますが、具体的にはどのような提案があったのでしょうか。

(事務局)

まず1点目ですが、委員さんの中で会社の規模が大きすぎてきめ細かなサービスができないのではという声がありましたが、それ以上のことはわかりません。2点目の自主事業の提案についてですが、現在も実施しているものもありますが、専門の講師を招いての認知症サポーター講習会、団地内での野菜販売、共同剪定作業、防災訓練、もちつき大会、夏祭りがあります。

(委員)

指定管理者が計画するということなののでしょうか。

(事務局)

計画は指定管理者がしますが、住民の方と協議しながら事業を進めていきます。

(会長)

他にはよろしいでしょうか。よろしければ、次に進ませていただきます。報告議題の(2)につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

平塚市営住宅ストック総合活用計画【第2期】(素案)に対するパブリックコメント実施結果がまとまりましたので御報告いたします。お手元の報告(2)資料を御覧ください。パブリックコメントにつきましては、昨年11月15日から12月16日の期間で実施し、3人の方から3件の御意見をいただきました。パブリックコメントと市の考え方につきましては、恐れ入りますが次ページを御覧ください。まず、一つ目の御意見では、用途廃止

が予定されている中原下宿からの移転にあたっては、高齢者の独り暮らしに配慮していただきたいとの内容でございます。市の考え方といたしましては、移転につきましては個別相談のうえ、入居者の生活状況を踏まえて対応させていただくこととしております。次の御意見では、高齢居住者の増加が想定されますことから高齢者専用住宅の整備の御提案をいただきました。市の考え方といたしましては、今後の市営住宅のストックにあたりましては、住棟改修を中心に入居者の居住環境の改善に重点を置きますことから、高齢者専用住宅の整備につきましては、住棟改修の進捗状況を踏まえ今後の検討課題とさせていただきますこととしております。最後は、市営住宅が抱える課題としております、施設の老朽化に伴う適切な維持管理や高齢者世帯に配慮した住宅の整備について、指定管理者の修繕に対する運営姿勢に疑問を感じることから、新たな計画に基づいた対応が必要ではないかとの御意見でございました。市の考え方といたしましては、先程の御意見への考えと同様に、住棟改修を中心に入居者の居住環境の改善に重点を置きますことから、これらを市営住宅ストック総合活用計画【第2期】に位置づけ、計画の推進にあたりましては、指定管理者による効果的な管理運営とともに、入居者サービスの効果検証に努めてまいりますこととしております。なお、パブリックコメントによる本文の修正はございません。資料のとおり、平塚市営住宅ストック総合活用計画【第2期】を策定するとともに、入居者の居住環境の向上をめざし、住棟改修を中心に定期的なメンテナンスによる建物の長寿命化を進めてまいりますと考えております。最後に、今後の予定でございますが、2月4日の庁議を経まして本計画を策定し、2月10日に定例行政報告会がございますので、こちらで議会の方に報告をさせていただき、2月12日にパブリックコメントの実施結果をホームページほか、平塚市営住宅ストック総合活用計画【第2期】素案の閲覧場所において公表いたします。また、新たに用途廃止となる中原下宿住宅と岡崎住宅の入居者の皆様には、用途廃止に向けた説明会を2月12日（水）に岡崎公民館で、13日（木）に中原公民館で実施いたします。説明につきましては以上でございます。

（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、御質問等がありましたらお願いします。

（委員）

3番に現在の指定管理者の修繕に対する運営姿勢や現場対応に疑問を感じるとありますが、どういった理由なのでしょう。

（事務局）

3番目の御意見の前段のところ、東急コミュニティーに修繕を依頼した経緯が記載して

ありまして、内容がなかなか履行されていないということがございましたが、既にこのことについての課題は解決してございます。具体的には、一部の部品の生産終了に伴って部品がなかなか見つからないということでその部品ではなくて他の部品を代用しながら修繕をやってきてはいたのですが、根本的な解決ができなかったということにつきまして御意見がございました。これについては、現在空いてる住宅から部品を持ってきて取り替えをさせていただいてこの問題については対応が済んでおります。

(委員)

東急さんの対応の内容が評価につながったということですか。

(事務局)

この方の今回の御意見についての取りかかりとしては、修繕があまりにも時間がかかりすぎているのではないかとということで、市営住宅の施設自体が老朽化してることで同様な症状が出てくることが心配されるということと、指定管理者では速やかな対応が図れなかったので別の計画でそういったものを打ち立てていく必要があるのではないかと御意見だったのでその通りですけれども、私どもとしては進行管理を含めてこの計画の中に位置付けをさせていただきますというお答えをさせていただいております。

(会長)

他にありますでしょうか。よろしければ、次に進ませていただきます。報告議題の(3)につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは市営住宅条例の一部改正について説明をさせていただきます。3月議会に議案上程をさせていただくものでございます。木造住宅の袖ヶ浜住宅、1階2階のテラスタイプの田村植竹住宅の2つの住宅につきまして、現計画でも用途廃止の計画となっておりますが、入居者の移転が昨年までに完了しまして、建物の解体も今年度中に完了の見込みが立ちましたので、この2つの住宅につきましては条例の別表から削除するという条例改正を予定しております。建物自体はほぼ除却が済んでおりまして、一部田村植竹住宅の外溝を若干残すのみでございます。

(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。



(委員)

市営住宅は全体的にはどれくらいの戸数なのでしょう。袖ヶ浜住宅と田村植竹住宅はどのくらいの戸数でしょうか。

(事務局)

平成25年4月現在で1,585戸でございます。袖ヶ浜住宅については木造が2戸、田村植竹住宅につきましては全部で30戸ございました。実際に入居されていた方は今年度のはじめでは1世帯だけだったのですけれど、建物が残っていましたので用途廃止ができなかったということで管理戸数としては30戸ございました。

(委員)

1,585戸から32戸を引いた分が現在の管理戸数ですか。

(事務局)

今年度末の管理戸数になります。

(会長)

よろしいでしょうか。

(事務局)

補足なのですが、先ほどの表の中で市営住宅に付随してあります集会所並びに田村植竹住宅については駐車場につきましても建物がなくなり用途廃止となりますので併せて削除という別表の整理となります。

(会長)

よろしいでしょうか。それでは3の「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)

御報告させていただきます。これまでの審議会の中でもお話をさせていただいているのですが、東中原住宅駐車場整備につきまして、資料がなくて申し訳ないのですが、口頭で説明をさせていただきます。今年度、来年度で駐車場の工事を予定しておりまして、今年度の工事で調査したところ土壌から鉛が出てしまいまして、それに伴いまして一部工事が今年度中に終わらない見込みとなってしまいました。業者並びに工事を発注しているみどり公園・水辺課担当者と協議をしているのですが当初今年度の工事についてはこの4月の共用開始を予定していたのですが、一部につきましては7、8月くらいに伸びてしまう状況

でございます。土壌汚染につきましては、市の環境部と土壌汚染対策法の手続きをしております。東中原住宅駐車場につきましては、法に則りまして適切な処理をしております。東中原住宅駐車場につきましては、全部で264台の区画を整備することになりました。現在利用者の申込募集受付をしております。2月7日までが受付となります。基本的には利用希望者で抽選という形での利用者の決定を進めてまいりたいと思っております。月額の使用料なのですが、他の駐車場が整備されている市営住宅で平塚駅より北側にある住宅について月額5,000円ですので、そういったところと均衡を取るという意味で、東中原につきましても5,000円という金額で進めてまいりたいと思います。以上でございます。

(事務局)

全体が264台で、4月からは何台くらいの共用開始で、7月にずれ込むのは何台ですか。

(事務局)

4月が70台くらいで、ずれ込むのも70台くらいです。

(事務局)

4月には半分の70台が予定通り開始できると、半分が7月にずれ込むということですね。

(事務局)

最終的に平成27年1月を予定していますが、そこで残りのものを全部共用開始に持っていきたいと考えております。

(会長)

はい、よろしいでしょうか。

(事務局)

実際にどこに止めるのかということについては、皆さん非常に関心が高くあるのですが、現状は住宅の中で各棟ごとに決めてられているというような状況ではあるのですが、今後は正式に264台に決まりますので、2月中旬から下旬にかけて公開で抽選をさせていただいて場所を決めさせていただくということで実施をしたいと思っております。抽選はできるだけ利用される方が近くになるように、特定の棟が著しく不利益とならないように配慮をさせていただきたいと考えてございます。具体的には15号棟と16号棟は北側に9台しか止められませんので、15号棟、16号棟の方は近くに止められないことはわかっていますので、その方は南側の11号棟か12号棟あたりに止められるように、だんだんと南側に寄せていくというような配慮をしながら、その中で抽選で決めていただくというような手続きを取っていきたくと考えています。

(委員)

障がい者の方への優先枠とかはありますか。

(事務局)

現状、車をお持ちの方で税の減免を受けられている方については優先利用ということで決めていただく権利を有するという形をとっております。

(事務局)

今回264台分ですので手を挙げられた方が265人いられた場合に、全員の方がもし権利があった場合、そういった方をまず優先させていただいて、残った方の中から抽選でどなたかが止められないということになるのですが、それが2月7日締め切りになりますので、議員さんが今御指摘いただいた方については当然できるだけ近くに止められるような配慮はしていきたいと考えております。

(委員)

前に私が住宅の支援に行っていたところで私が辞めてちょうど一週間後に亡くなられたおばあちゃんがいたのですね。隣の方が見つけたのですが、おばあちゃんはいつも洗濯物を干していたのに干してないなど。おばあちゃんはお孫さんと2人で住んでいたのですが、お孫さんはちょっと身体障がい者のお子さんと小さく、そのお子さんも出てこないなど。死後一週間のうちのどの辺かわかりませんが、お孫さんがベランダに出られて、お孫さんにおばあちゃんは何と聞いたら寝ているよという返事があったそうです。私が辞めて一週間だったのですごく引かかっていたところに高齢者専用と書いてあったので、そういう高齢者ばかりの専用住宅を作ってしまうとますます隣同士が疎遠になってしまっていて、そこに介護とか色々なのが入ってくると別なのですが、そういう人たちとか設備が整わないで高齢者専用になってしまうとそういうことも度々起こっては困ることなのですが、起こってしまう可能性もあるしちょっと気になっていたのですが、そういうこともこれから課題になってくるかなと思ったのですが、どの辺で質問を入れていいのかなと思ひまして。

(事務局)

ストック計画のパブリックコメントの2番についての御意見だと思いますが、高齢者専用住宅は現在、公所谷戸住宅とコンフォール平塚住宅で整備をしておりますが、今後については高齢者専用住宅ということでの整備は少なくとも平成30年度までの計画の中では予定がございません。ただ高齢者の見守りということでの御意見もあると思うのですが、現在、指定管理者の東急コミュニティーが新聞販売店と協定をして、例えば新聞がどうも何日も溜まっているということがあれば、東急コミュニティーの方に新聞販売店から連絡が

入って、不在届等が出てなければ、これは状況的にどうなんだというようなことで訪問するというような見守り活動は実施をしておりますので、そういった意味におきましても今後そういった機会が増えてくることとは思いますが、指定管理業務の中でも充実しながら対応していきたいと思えます。

(会長)

よろしいでしょうか。それでは審議会を終了させていただいて、進行を事務局へお返しいたします。

(事務局)

事務局から1点報告をさせていただきます。次回の審議会でございますが、平成26年7月から9月頃を予定しています。また近くなりましたら日程等通知をさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

(事務局)

大変長時間にわたり御審議いただきありがとうございました。それでは本日いただきました各委員の皆様の貴重な御意見御提案を本市の市営住宅行政に反映させていただきます。本日は大変ありがとうございました。

以 上