

平成26年度 第2回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成27年2月9日(月)

午後2時から3時まで

場所 平塚市本館519会議室

出席者

委員 山本 尊史 委員(会長)
片倉 章博 委員
平名 眞知子 委員

臼井 一久 委員(副会長)
鈴木 亜紀子 委員
大河原 昇 委員

事務局 久保谷建築住宅課長
石橋主管

山口住宅管理担当長
富田主管

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3号 入居者募集における住宅困窮理由の一部変更について

議案第4号 入居者募集における抽選時優遇措置の変更について

報告事項

- (1) 市営住宅の長期高額滞納者に対する訴えの提起について
- (2) 平塚市営住宅条例の一部を改正する条例について
- (3) 中原下宿・岡崎住宅の用途廃止に伴う移転状況について

.....

(会長)

それでは、会議を始めますが、傍聴の方がおいででしたら、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、本日、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項に基づく定員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26年度第2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5件あり、内訳は議案事項が2件、報告事項が3件となっておりますのでよろしくお願いいたします。

議題の議案第3号「入居者募集における住宅困窮理由の一部変更」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3号】入居者募集における住宅困窮理由の一部変更について、内容を説明させていただきます。

市営住宅の入居者募集では申込み要件に住宅困窮理由を必要としており、理由の1つに「家賃が高い（収入月額20%を超える家賃を支払っている）」場合を規定しています。住宅困窮理由において、「家賃が高い」場合以外では、基準とする居住面積に対して「部屋が狭い」、「家主から立ち退きを迫られている」などが該当することとしております。平成26年11月募集において「家賃が高い」ことを理由とする申込者は全体の83.2%で、そのうち98.3%は原則階層で、かつ収入分位1分位（収入月額0円～104,000円）が86.3%となっております。現行の基準で収入分位1分位において算出される家賃額は、最高でも20,000円程度であり、これ以上の家賃を支払っている者であれば住宅困窮理由を有する状況となっております。しかし、家賃が20,000円程度の物件は現実的でなく、現行の基準では算出する家賃額が実際の家賃額と大きく乖離していることから、多くの有資格者が存在することとなり、真の住宅困窮者への入居の機会を阻んでいる側面があると考えられます。

そこで、「家賃が高い」ことの基準を現行の収入月額の20%以上から30%以上とする運用上の制度改正を行いたいと考えております。

変更にあたりましては、別紙の近隣他市の住宅困窮理由における「家賃が高い」場合の判断基準を参考に、資料中段の改正案A～Cのとおり収入月額の25%～40%を検討し、改正案Bの収入月額30%に変更したいと考えております。30%に引き上げた場合の影響ではありますが、資料下段のとおり、平成26年11月募集においては1世帯が対象外になります。

近隣の藤沢市では「家賃が高い」場合の基準を多くの自治体で採用しております、所得控除後の収入月額ではなく、総収入額に対する月額としており、通常、所得の対象外としております遺族年金や障害年金を含めた総収入額をもとに算定しております。藤沢市で採用

している基準を採用した場合の影響については、11月募集においては8世帯が対象外となります。本市の11月募集においては遺族年金や障害年金は所得の対象外としておりますことから正確な数値は把握できませんが、同様の基準を採用した場合に対象外となる世帯数は8世帯以上になるものと思われます。「家賃が高い」ことを理由とする公平性の観点からは藤沢市での方法を検討すべきと思われますが、本件については次回の募集から遺族年金や障害年金を含めた総収入額が把握できるように努め、引き続き検討してまいりたいと考えております。その前段として、本市の現状の基準が近隣他市と比較し緩やかでありますことから、基準を近隣他市並みに引き上げたいと考えております。

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)

なし。

(会長)

御意見がないようでございますので、採決したいと思います。

ただいまの議案第3号「入居者募集における住宅困窮理由の一部変更」につきまして、原案どおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

御異議なしということですので、議案第3号は原案どおり決定したいと思います。

続きまして、2つ目の議案に移りたいと思います。議案第4号「入居者募集における抽選時優遇措置の変更」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

【議案第4号】入居者募集における抽選時優遇措置の変更について、説明をさせていただきます。

市営住宅の入居者募集における優遇措置としては、過去3年間（募集回数6回）で合計3回以上落選した申込者に抽選番号をもう1つ付与することとしております。市営住宅の申し込みにあたっては、希望する住宅の間取りや家賃額、地域性などを考慮されていると

思われますが、特定の住宅の募集があるときのみに応募されるケースも見られるところがあります。

そこで、多くの応募者の住宅困窮理由が現状の家賃額が高いことを理由とされておりますことから、市営住宅への入居を希望する真の住宅困窮者の入居機会を広げるために、現状の優遇措置の方法を変更したいと考えております。下段の近隣自治体の連続落選に係る優遇措置を参考に、優遇措置は連続で申し込まれている方を対象とし、直近の申込みにおいて4回連続で落選している者に抽選番号をもう1つ、5回以上連続落選している者については抽選番号を2つ付与する運用上の制度改正を行うものであります。平成26年11月募集におきましては、現行制度では143世帯中28世帯が優遇措置の対象となりましたが、改正後では8世帯が対象で、そのうち5世帯は抽選番号が3つとなるものであります。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、御質問がありましたらお願いします。

(委員)

参考事例として、昨年11月募集においては現行では28世帯が優遇措置の対象となったが、今回改正することによって、4回以上落選が8世帯が対象になるということだが、6回のうちすべてが落選だったというパターンはあるんですか。

連続6回やって6回とも落選だった方、たとえば住宅によってはA地区とB地区ならA地区の方を希望するという方もいるということだが、同じ住宅同じ地区で6回抽選してすべて落選だった方はいられるのですか。

(事務局)

単身世帯で申し込まれる方には多くいらっしゃいます。単身世帯は倍率が10倍を超えていますので、中々当選しないという方がいらっしゃいます。現状ですと、単身で募集を出しているのが万田貝塚住宅の1DKと東中原住宅ですが、ともに倍率が非常に高くなっております。

(委員)

御夫婦や家族というのはわからないですか。

(事務局)

全体での申し込みの倍率は5倍くらいですが、単身世帯に限ると10倍を超えていますので、毎回外れている方はいらっしゃいました。

(委員)

5回連続で落選の方が抽選番号が3つ付与されるようになって状況は変わるでしょうか。

(事務局)

11月の募集の時に、優遇措置の抽選番号が付与されている方で当たっている方はいらっしゃいました。確率の問題なので、初めて単身で申し込んでも当たる方はいらっしゃいますが、連続で申し込んでいる方については、確率を上げるために何らかの措置をしたいと考えております。

(委員)

当選しても希望の階がなくて、あいている階に変更したいということがあった時、そういう要望はできるものか。

(事務局)

階では募集をしておりません。希望する住戸の1番くじをひかれた方から希望の階を選ばれていくので、当たってもエレベーターがない5階ですとそれでキャンセルというのがあります。キャンセルした方は過去の連続落選による優遇措置の対象から外れることとなります。

(委員)

わかりました。

(会長)

他にはどうですか。

(委員)

なし。

(会長)

それでは、採決したいと思います。

ただいまの議案第4号「入居者募集における抽選時優遇措置の変更」につきまして、原案どおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

御異議なしということですので、議案第4号は原案どおり決定したいと思います。

なお、議案第3号と議案第4号については、後日、市長に答申することにしたと思います。

以上をもちまして、本日の議案事項を終了いたします。

次に、報告事項でございます。まず、報告第2号「市営住宅の長期高額滞納者に対する訴えの提起」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

報告第2号「市営住宅の長期高額滞納者に対する訴えの提起」につきまして説明をさせていただきます。

市営住宅における長期高額滞納者及び長期不在者につきましては、「平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領」に基づき処理しているところですが、4世帯について調査いたしましたところ、滞納家賃等の支払いに関する一切の交渉を無視し、その支払いが全くない、または、面談の上、滞納家賃等に係る分納支払いの誓約を結んだものの、その支払いが履行されないという状況ですので、地方自治法第96条第1項第12号の規定により、12月議会へ市営住宅明渡等請求に係る訴えの提起についての議案を提出いたしまして、原案どおり可決されました。

なお、表のNo.2～4の3名につきましては2月6日に管轄裁判所へ訴状を提出いたしました。No.1につきましては、支払額で折り合いがつきませんでした。引き続きの話し合いの結果、支払額の増額について内諾が得られる状況となりましたので、今後は訴え前の和解ということで解決をはかっていきたいと思っております。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、御質問がありましたらお願いします。

(委員)

なし。

(会長)

続きまして、報告第3号「平塚市営住宅条例の一部を改正する条例」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

報告第3号「平塚市営住宅条例の一部を改正する条例」について説明をさせていただきます。

改正の要点ですが、木造住宅である大神住宅及び長持住宅につきましては、ストック総合活用計画で用途廃止の判定となっております。入居者については他の住宅への移転が完了しており、今年度に建物の解体を進めているところでありますが、ほぼ完了の見込みとなりましたことから、この2つの住宅を別表から削除するという改正の内容となっております。

説明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、御質問がありましたらお願いします。

(委員)

なし。

(会長)

続きまして、報告第4号「中原下宿・岡崎住宅の用途廃止に伴う移転状況」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

平成26年度からの平塚市営住宅ストック総合活用計画におきまして、用途廃止に位置付けております中原下宿住宅と岡崎住宅の移転状況につきまして御報告させていただきます。移転対象者でございますが、両住宅への移転説明会を実施いたしました昨年2月12日現在で中原下宿住宅が38世帯、岡崎住宅が116世帯ございました。

本年1月30日現在の移転状況でございますが、一部の方の移転が4月にずれ込むこともあります。今年度中に他の市営住宅または民間住宅等への移転が完了する見込みの方は、中原下宿住宅で18世帯、岡崎住宅で41世帯となっております。移転先といたしましては中原下宿住宅・岡崎住宅ともに中原地区への移転希望が多く、駅南側への移転が少ない傾向にあります。また、表中最下段の強制・任意退去は家賃滞納の訴訟により退去となったものであります。26年度当初では年間30戸程度の移転を見込んでおりましたが、予定よりも移転が進んでいる状況であり、特に中原下宿住宅におきまして半数近くの方の移転が完了している状況であります。

次に、平成27年度に移転が可能な住宅でございますが、本年1月30日現在で39戸ございます。このうち、移転者の希望住宅と合致する場合には基本的に移転用に活用し、残

りを次回の5月募集に回したいと考えております。

次に、移転に伴うアンケートの未提出者でございますが、岡崎住宅で5世帯が未提出となっております。なお、前回の審議会では未提出者は8世帯ございました。これまでも通知以外に訪問をしておりますが、5世帯につきましては移転の意向が確認できていない状況であります。このうち、1世帯は今年度の訴訟者でありますので、実質は4世帯となっております。今後、保証人へのアプローチを含め意向確認に留意してまいりたいと考えております。

最後に、平塚市営住宅ストック総合活用計画における用途廃止住宅の状況でございますが、計画では8住宅274戸を用途廃止に位置づけており、昨年度に袖ヶ浜住宅と田村植竹住宅を、今年度到大神住宅と長持住宅を、また、来年度には今年度に移転が完了いたしました出縄叶谷住宅と虹ヶ浜テラス住宅を用途廃止する予定であり、計画どおりに進捗しているところであります。残りの岡崎住宅と中原下宿住宅につきましては、平成30年度の用途廃止に向けて引き続き移転交渉を進めてまいります。

中原下宿住宅・岡崎住宅の用途廃止に伴う移転状況についての報告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、御質問がありましたらお願いします。

(委員)

資料「移転状況」の表中の「民間（施設入所含む）」の世帯数の記載は、移転することになって施設入所を検討されることになった数ですか。

(事務局)

「民間（施設入所含む）」とは、民間の住宅に行かれる方と高齢により福祉施設に入所される方を同じ欄に記載させていただいています。

このタイミングで親族と相談されて、公共住宅または民間住宅に行っても難しいと判断されているようで、移転の話がなくても親族の中では考えていられたことのように受け止めています。

(委員)

入所したはよいが、病気になって入院して、病院から戻ってきたときに戻るところがないという状況にもなり得ない。

入所後、病気などで入院するとその間次々と新しい人が入って、退所せざるを得ないこともあるようです。家に戻りたくても親族が引き取らないケースがある。高齢者の行き場が失われていくような状況に不安を感じる。

元々家族と同居していない状況があるうえで、このタイミングで入所されてよいのかどうか。出てきた時のことを対応できる仕組みがないと住宅困窮者になり得る懸念がある。施設入所がこのタイミングなら、親族との話し合いなども慎重にしていく方がよいのではと考えます。

(事務局)

施設に入所されたのは岡崎住宅で2名と把握しております。他の方は民間住宅に移られています。高齢の方でも家族と同居という方もいられます。施設に入って病気されて、また戻ってこられるまでの把握はできませんが、施設入所を進めるようなアプローチはすべきではないと考えておりますので、慎重に対応していきたいと思えます。

(会長)

他にいかがでしょうか。

(委員)

なし。

(会長)

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)

現在の審議会の委員の皆様は、今年6月30日までとなっておりますが、任期中に次回の審議会を開催する予定は現時点でございません。次回は新たな委員さん御推薦のもと、7月から8月頃に開催させていただきたいと考えております。事務局からは以上であります。

(会長)

その他、委員の皆様、何かございますか。

(委員)

なし。

(会長)

特にならぬのでございますので、これで審議会を終了いたします。

進行を事務局へお返しいたします。

(事務局)

ありがとうございました。

本日、各委員の皆様からいただきました貴重な御意見、御提案等を今後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