

平成27年度 第1回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成27年7月23日(木)

午後2時から4時まで

場所 平塚市本館710会議室

出席者

委員 久保寺 政美 委員(会長)
府川 勝 委員
内田 久子 委員
大河原 昇 委員

宮川 清美 委員(副会長)
江口 友子 委員
原澤 正侑 委員

事務局 小山田都市整備部長
山口住宅管理担当長
富田主管

久保谷建築住宅課長
石橋主管

傍聴人 なし

次第

1 委嘱式

- ・ 小山田都市整備部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

- ・ 委員の互選により、会長・久保寺政美委員、副会長・宮川清美委員が選出された。
- ・ 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。

議案事項

議案第1号 平塚市営住宅条例施行規則の一部改正について

報告事項

報告第1号 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

報告第2号 市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況について

.....

(会長)

ただいま、皆様から選出いただき、会長の職を承ることとなりました久保寺でございます。微力ではございますが、委員の皆様方の御支援、御協力のもと、当審議会を進めてまいりたいと考えております。市営住宅に対する市民の要望は多様化しております。当審議会におきましても、「真に住宅に困窮する低額所得者」に対して市営住宅を提供できるよう努力していかねばならないと考えております。これからどうぞよろしく願いいたします。以上、簡単ではございますが、会長就任にあたっての挨拶とさせていただきます。これより審議会を進めてまいります。委員の皆様方の御協力をお願いし、御意見等をいただければ幸いです。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、7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27年度第1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3件あり、内訳は議案事項が1件、報告事項が2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1号「平塚市営住宅条例施行規則の一部改正」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、私より【議案第1号】平塚市営住宅条例施行規則の一部改正について、内容を説明させていただきます。市営住宅における迷惑行為につきましては、平塚市営住宅条例第24条第2項におきまして「市営住宅の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為」としており、具体的内容を定めるため、条例施行規則において規定を整備するものであります。これまでは具体的な迷惑行為の内容につきましては、「入居者募集のしおり」、「入居者説明会」や「入居のしおり」による周知の他、「市営住宅ニュース」(年4回発行)で注意喚起等を行ってきたところであります。昨年、市営住宅におけるペット飼育問題につきまして、住宅運営審議会の委員さんに御相談させていただいたところ、条例または施行規則で具体的に規定すべきであるとの御提案をいただいたところであります。そこで、現行条例との整合を図るとともに、市営住宅で共同生活を送るうえで改めて入居者に周知徹底を図り、住環境の向上を

図りたいと考えております。規定する内容でございますが、全部で9項目の行為を考えております。

まず1点目が、ペット飼養であります。身体障害者補助犬法で規定されている盲導犬、介助犬及び聴導犬を除いた、犬、猫、鳥その他の動物を飼養する行為、これには保管する行為又は餌付けする行為を含めます。

2点目に、騒音等として、音響機器を用いて大音量を発生させること、大声を出すこと、床又は壁を叩き、又は蹴ること等によって、連続して、又は断続的に騒音又は振動を長時間起こし、他の入居者又は近隣の住民（以下「他の入居者等」という。）の日常生活に支障を生じさせ、又は他の入居者等に対し精神的苦痛を与える行為。

3点目に、ごみ・悪臭として、ごみ等を放置し、悪臭を発生させ、又はネズミ、ハエ、ゴキブリ等の害虫類を発生させ、若しくは呼び寄せることにより、他の入居者等に対し生活衛生上、著しく迷惑を及ぼす行為。

4点目に、私物による占有として、私物を共同施設又は敷地に保管し、又は放置することにより、他の入居者等に対し生活衛生上又は安全管理上、著しく迷惑を及ぼす行為。

5点目に、共益費の不払いとして、条例第23条第3号に掲げる費用を支払わない行為、条例23条では入居者の費用負担義務を規定しており、第3号に共同施設の使用に要する費用についての負担を明記しております。一般的に共益費とされているものでありますが、この費用を支払わない行為であります。

6点目に、不当要求として、粗暴又は不当な言動等を繰り返すことにより、他の入居者等に対し精神的苦痛若しくは恐怖を与え、又は市営住宅の管理の業務に従事する者に対し市営住宅の適切な維持管理を阻害する行為。

7点目に、事件・事故として、火災若しくは漏水を引き起こし、又は故意に建物を損壊すること等により、他の入居者等又は市に対し著しい損害を与える行為。

8点目に、薬物使用として、神奈川県薬物濫用防止条例（平成27年神奈川県条例第10号）第2条各号に掲げる薬物（大麻、覚せい剤、シンナー等）について、同条例第12条の規定に反する行為（薬物を医療等の用途以外として使用する場合）により、他の入居者等に対し、精神的苦痛又は恐怖若しくは著しい不安を与える行為。

最後に、その他公序良俗に反するものとして、前各号に掲げるもののほか、他の入居者等との共同生活の維持を妨げるもの又は公の秩序若しくは善良の風俗に反するものとして市長が認める行為。

以上の9項目を明記しております。なお、これらの内容につきましては、すでに周知済の

ものに、これまでの本市の管理上におきます事例や他市の規則等を参考にしたものであります。内容につきましては以上であります。

(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)

9項目のうち、1点目のペットの飼養について、今これを規定するのは時代に逆行しているような感じがします。ペットを嫌いな方もたくさんがいらっしゃるから野放図に飼養を認めるというわけではなくて、13か所ある市営住宅のうち一定の住宅には飼養を認めるといったように、区分を設けて規定した方が市民のためにはよいのではないのでしょうか。

(会長)

今の御意見に対して何かございますか。

(委員)

前年の審議会の中で、ペットの飼育の、おそらく管理上の問題が色々あって、どうするかという相談を投げかけているという経緯があったのだと推測されますが、私もペットの飼育については同じ意見です。規則で定めるにあたっては、将来的には一部の住宅は飼育ができるような環境設定を考えてよいのではないかと思います。例えば、他の町では山羊を住民たちで飼育して、草刈りを山羊にしてもらうようなところがあると聞いたことがあり、これは比較的高齢化が進んでいる事例として聞いたのですが、高齢化して孤独化していく中で、どうやって少しでも有意義な時間を過ごしてもらうかということを実際に考えていくのだとすると、いたずらにサービスの供給を受けるのではなくて、例えば皆で山羊を飼って草刈りをしてもらうなどの環境をつくっていく必要があるのではないかと思います。全部を禁止するのではなく、他の生き物と共生できる場所をつくっていった方がよいのではないかと。様々な事情があって、こういう案件が提示されているのであることは想像に難くはないですが、他の町に比べて、平塚はいきいきとした市営住宅環境を整えていくんだという意気込みを外にアピールするという意味でも考えていってよいのではと思います。

(会長)

ありがとうございました。他に意見はございますか。

(事務局)

事務局の方から提案させていただいておりますので、補足をさせていただきたいと思います。委員さんから御指摘いただいたとおり、ペットの問題につきましては、他の入居者から苦情等がございまして、長年対応に苦慮してきたところでございます。飼っている方からすれば動物愛護法ができ、動物をかわいがるということから癒しの効果になるという御意見もございまして、中々やめていただけなかったという経緯がございまして。一方では、飼っていない方からは、入居の時の条件でペットを飼育してはいけないということで入っているのに、なぜ市はそれを徹底しないのだというお叱りもいただいていたところでございます。そういった中で審議会の委員さんに御相談させていただきましたところ、条例では具体的に迷惑行為として位置づけをしておらず、また、施行規則においても、細かな部分の取り扱いができていなかったことから、迷惑行為の主だったものについては明記すべきだと御意見をいただき、それを受けて今回提示させていただいたところです。現在1,550戸の市営住宅の管理をしている中で、常時住んでいらっしゃる方は1,350～1,360戸ほどになるかと思いますが、全体のことを考えますと入居の条件としてペットは飼えないということになっておりますので、ここで明記をさせていただいたうえで市営住宅におきましてはペットは飼育できないということをあらためて入居者の方に周知をしたいと事務局としては考えております。ペット飼育が可能な住宅とそうでない住宅を分けるということは今後考えられることではありますが、現状ペットが飼える住宅を棟によって区分けするということは難しいと思っております。市営住宅は階段室型住宅になり、共有部分というスペースもあるので、ペットを飼うことに嫌悪感を示す方やアレルギーをお持ちの方もいらっしゃるもので、様々な方がお住まいになられているということを考えますと、現状の形でペット飼育を可能にすることは非常に難しいと思っております。

(会長)

ありがとうございます。今のお話ですと、入居条件としてペットは不可であるということをご前提で行っており、その中で迷惑行為として明記するということでもあります。他の委員さんのお話もよくわかりますが、これは次の段階、ペット飼育可能な住宅をつくるかどうかという設定について考えなければ難しいのではないかと思うんですね。今後の課題として考えるというか、現状では事務局の提案のようにせざるを得ないのですよね。

(事務局)

以前、市議会本会議の中でもペット飼育の問題について質問をいただいた中では、技術的な問題も含めて、現状の形で特定の住宅をペット飼育可能にするのは、入居している方々の移転なども伴いますので、かなり難しいのかなと考えております。ただ、一方ではペットがもたらす癒しの効果というのは最近非常にあるということではありますし、ペットを飼っていらっしゃる方が非常に多いということも事実でございます。そういった中では課題として、ペット飼育可能な住宅をつくるかどうかというところからスタートしていくもの

だと認識しております。今回この議案を提示させていただいた元々は、入居者募集において、ペット飼育はできないということをお知らせしてきたという歴史的背景と現状において、その都度募集のしおり等で周知してきた一方で、法的根拠ということにおいては具体的な規定がありませんでした。審議会で御相談してきた過去の経緯もありますし、一度規則に位置づけをしたうえでペット飼育可能な住宅を整備していくというのが課題として継続的に取り組んでいくべきものなのかなと考えます。

(委員)

現状、飼っていらっしゃる方にはどのような対応をされているのですか。

(事務局)

ペット飼育に関しては長年対応に苦慮してきたところではございますが、26年度に入居者の方から寄せられた案件ごとに指定管理者を通じてやめていただくよう対応してまいりました。しかしながら中々やめていただけなかったというのが現状です。そのような案件が26年度は33件ございまして、その方々を対象に市からあらためて通知をさせていただいて、協議をさせていただいて改善をしていただきました。その結果、飼育をやめた方がほとんどですが、どうしてもやめられないという方には、ペット飼育が可能な民間住宅へ移っていただくということでお話をさせていただき、移っていただいたり、同居の家族の方がペット飼育可能な民間住宅へペットをつれて移転されたケースもあります。26年度に対応した件についてはすべて話し合いのもとに解決しております。強制的に明渡しの請求をしたというところまではいきませんでした。現在飼っていらっしゃる方にはやめていただくよう交渉をしており、27年度については6件追跡をしております。今後、同じようにやめていただくお願いをさせていただいて、どうしてもやめていただけないような場合は、最終的にペット飼育可能な民間住宅へ移っていただくようなお話をさせていただくようになろうかと思えます。

(委員)

過去の経過の中から、苦慮されて今回の話になってきたということは十分わかりますが、先ほど申し上げたように、世の中の動きがひとり世帯であるとか高齢者が同居するとかそういう動きが非常に多くなっている。生活困窮世帯に近くなればなるほどペットがいると生活が潤うという世の中の動きがある。生活困窮している方には市営住宅を率先して提供するというのは行政として当然のことであるからということを見ると、13か所の市営住宅の中で、地域でペット飼育可能な住宅を設けるといったことがあってもよいと思います。そこで、ひとつお聞きしますが、県営住宅では現在でもペット飼育可能な住宅はないですか？

(委員)

県でもペット飼育は禁止しています。条例の中にペットは立ち入ってはいけないというのがあり、規則には定めていないが取扱要綱にペット飼育はできないと定めています。

(委員)

県営住宅が禁止しているから市も禁止というのではなくて、先進的な試みとして平塚市が場所を確保するというを行うと、平塚市は先進的な試みをしている、たいしたもんだと新聞記事になるかもしれないし、市民から褒められるかもしれない。私は規則を改正するにあたって、ペット飼育できる地域を定める取り組みをしてはどうかと提案をさせていただきます。

(委員)

26年度に33件苦情が寄せられ、市から通知をして改善したというお話がありましたが、実態はかなりシビアなお話合いがされてきているのでないかと想像いたします。聞いた話では、用途廃止に伴って住宅を移転しなくてはいけないという話になった時に、ある方は10年以上ペットを飼っていたが移転しなくてはいけないとなり、さらに市からペット飼育禁止に関する通知が来て結局手放したそうですが、生活困窮者で他に居住地を選べない方がより孤独化していく中では改善をするという言葉だけではおさまられないような厳しい思いがあったのではないかと思います。現状は規則に則って行った方がやりやすいかもしれませんが、もう少しニーズを細かく拾っていったうえで、施策を組み立てるという発想をしていかなくてはいけないのではないかとこの事例からも感じたところです。今回用途廃止に伴って、岡崎などは170も廃止になるので、大規模だから問題を整理しやすかった、しなくてはいけなかったという場面もあったのかなと思いますが、もう少し今のペット事情、ニーズの高さを鑑みて施策を組み立てる必要があるのではないかなと思います。例えばどこかひとつ選んで規則の中から外すということも検討してよいのではないかと、用途廃止していく中で残った住宅の中でペットを飼える所をつくってもよいのではないかと思います。簡単に改善できた事例ではないと思いますので、そこは補足させていただきたいなと思いました。

(会長)

他にありますか。

(委員)

いくつかある住宅の中でペット飼育可能な地区をつくるという御提案ですが、入居者の方たちは、病院に行く都合があったりだとか、生活するにあたって様々な理由でこの場所に住まないのだめなんだということがあると思います。そうなるとうるさいのではないかと

うのですが。

(委員)

入居時にはそういう条件を入居者は言わないですか。例えば、海岸の方に入りたいとか、田村に入りたいとか出てこないですか。

(事務局)

入居時に入居希望者が希望できる住宅は一つです。そういった意味では、募集する住宅というのは、場所とタイプを出してそこに対して応募してくるわけですから、どこでもいいから入りたいという方も確かにいられるかもしれませんが、基本的には場所と間取りを見て応募してくるものだと思います。この地域に住みたいからここでないと、という方がいられるのも事実です。

(委員)

そうすると、ブロックごとに飼育してよい場所をつくらないと、皆さんが満足するようにはできないのではないのでしょうか。

(事務局)

ルールに反して飼っているという認識は入居者にもあると思います。現時点で飼えるようにしてほしいというニーズが入居者サイドから市に公にはあがってこないです。ルールを破って飼っている方のところへ交渉に行くと、今までずっと飼っていたのに、市は認めていたんじゃないかと言われますが、我々は決して認めていたわけではなく、やめてくださいというお願いを継続的にさせていただいていたにも関わらず、やめていただけなかった現状が続いてしまっていたという事実はあるかと思います。

(委員)

現状は、苦情が出た場合に対応しているのですか。それとも、調査して対応しているのですか。

(事務局)

苦情があった場合にその住宅の確認をさせていただいております。全部の住宅を調査することはしていません。

(委員)

そうすると、苦情が出たということは、本人にとっては癒しかもしれないけれど隣人にとってはあくまでも迷惑行為になっているわけですね。その行為自体が約束を破っている

行為であるし、迷惑をこうむっている人がいる以上は、現状は事務局の提案通りにいくべきではないかと私は思います。もし今後ペット可能な住宅をとるのであれば、新規にペット飼養の建物を最初から建てるのが良いと思います。現状でペット飼育可能な住宅をつくるのは難しいと思いますし、迷惑行為であることには変わらないわけですから。

(会長)

ありがとうございました。今色々意見がでましたけれども、確かにペットを飼育するというのは時代の要請のひとつかもしれませんけれども、将来的にどうするかという方針を考えてもらって進めてはどうかと思うのですが。

(事務局)

ストック総合活用計画に基づいて市営住宅の管理運営を行っていく中で、現計画は平成30年度までとなっておりますが、この計画が終了する前に市の計画をたてなければいけません。次の計画に盛り込むかどうかは別としまして、継続的に市営住宅にどういったものが求められているのかということについて、市民の方のニーズや御意見を伺い、公営住宅としてのあり方を総合的に踏まえて計画を定めていこうと思いますので、ペット飼育の問題も一つの課題として、次の計画に向けて進んでいきたいと思います。

(会長)

よろしく申し上げます。他にございませんか。

(委員)

5号の「共益費の不払い」を迷惑行為に位置づけるということなのですが、条例23条の条文には「入居者の負担とする。」とだけあって支払い義務までは明記されていない。それを条例24条の迷惑行為として、支払わなかったら最終的に明渡請求までいってしまうのは危険ではないですか。この内容で条文上のつくりとして問題はないのかというのが一点と、7号の「事件・事故」について、条例の24条4項との違いはどういうものなんでしょうか。

(事務局)

共益費については、負担金額等細かいところは各住宅の棟ごとに入居者で決めているものなので、市の管理外のところではあるのですが、支払わないことによって、その負担が他の入居者にまわってしまうというところで、迷惑行為として規定をしたものです。

(委員)

共益費の不払いは最終的には明渡請求かけるということになる。県営住宅などでも共益費

の不払いなどで自治会から相談を受けることがあり、担当者が調整したりするが、この条文をつくることによって、自治会などは明渡請求してくれという話になり得ますよね。共益費の不払いについて明渡請求が本来できるものなのかどうかということになる。共益費は自治会で管理しており、平塚市の管理の中には入っていない。その内容を迷惑行為として明渡請求できるのかというのがどうなのかなと思う。法務担当の部署があればそちらに確認した方がよいのではないかと思います。

(事務局)

今回の迷惑行為の規定は全部で9項目を提案させていただいておりますが、確かに迷惑行為に抵触する場合には明渡しの請求が条例上できることになっています。そこまでいく可能性がないわけではありませんけれど、ここに載せている内容ですぐに明渡請求することはハードルが高いだろうと思っています。現状、明渡請求しているのは家賃の不払いのみですので、騒音やペット飼育も含めて、ましてや共益費は市が関与しておりませんので、御指摘のとおりその部分をもって明渡請求をするのは難しいかなと思っています。今回の一部改正をさせていただく狙いは、将来的な明渡しに向けて規定を整理するということが主眼ではございませんので、入居者の方に共同生活を送っていただくうえであらためて周知を行うとともに、そのことによる住環境の向上を図ることを主目的としておりますので、御指摘をいただいた部分について、今後、明渡請求ができるかどうかについては法制担当と詰めさせていただきます。

(委員)

条例や法体系のつくりとして、迷惑行為を規則で位置づけることによって明渡請求権を持つことになってしまう。明渡請求をやるつもりがなくても傍から見たらやれるんだからやりなさいということになり、やらざるを得なくなってしまう。明文化すると自分で自分の首を絞める行為になりかねないので内容を精査した方がいいかなと思います。

(会長)

7号の「事件・事故」について、条例上に規定されていますし、重複しているんじゃないかなと思いますが、そのへんはどうなのでしょう。

(事務局)

条例24条4項と、文言だけみると確かに重複しているところがあるかとも思いますので、もう少し内容を詰めて、法制担当と調整したいと思います。

(会長)

他にございますか。

(委員)

私物による占有とっていいのかわからないのですが、見たところ、自転車置場がすごく少ないですね。入居するときはお子さんが小さくて、一軒に一台自転車あるかないかが、お子さんが増えて4人いれば4台になり、それが飛び出て置いてある。古いオートバイなどが中に置いてあって自転車が置けないといった話をよく耳にします。余談になるかもしれませんが、駐車場がすごく空いてますよね。龍城ヶ丘と虹ヶ浜東だけで70台以上空いているんです。そういった所の一部を住宅の近くの自転車置場に活用できないものかと。家族が増えれば増えた分だけの自転車があるので。奥の場所に置いた方がいいが、出すに出せないといった話もよく耳にしますので話してみました。あとは、駐車場の活用も色々考えていただきたいというのが私の考えで、有料でも何でもよいから地域とシェアできるような形にできないのかどうか、70台くらいあるものを集約して広場にして、災害の時に使えるような場所にするとか何らかの方法を考えていていただきたいと思うのですけれど。

(会長)

ありがとうございました。御意見としてお聞きして、改善ができれば改善していただきたいと思いますが、いかがですか。

(事務局)

今回の条例施行規則の内容とは異なると思いますが、駐車場の件については確かに住宅によっては台数的に余裕があるという事実もございます。条例上、入居者または同居者が利用するものということで一世帯一台限りという内容で運用しておりますので、今後その部分をもう少し入居者用に幅を持たせるというようなことも検討したうえで、どのようにしていくのか考えていく必要があると思います。今いただいた御意見については、現行の利用状況と照らし合わせたうえで、入居者の方が利用していただくためにもう少し何かできるのかということを検討させていただきたいと思います。

(会長)

他にはございますか。

(委員)

7号についてですが、故意又は重過失の火災若しくは漏水だと迷惑行為に当たるとは思いますが、単に火災若しくは漏水だと偶然の事故ということもあり得るのではないのでしょうか。民間では火災保険に加入してもらっていますので、この二点については保険でほとんど対応する事故になるのですが、このままの条文ですと事故じゃないかと思うんですが、事故も契約解除の対象になってしまうのでしょうか。漏水は全自動の洗濯機で水栓あけっぱな

して繋いでいるのでいないときに漏水になり、結構すごい事故になって何百万円というという支払いが発生するケースもあります。市で可能かどうかわからないですが、賠償保険に加入することによってこの二点は除けるのではないかと思うのですけれど。事故までもすべて入居者の責任というのは重いのではないかという感じがするのですが。

(事務局)

「事件・事故」については、入居者の責めに帰すものではない形で起きた場合には迷惑行為には該当しないと思っています。ただ、火災は一般的に迷惑行為かなととらえておりまして、これまで市営住宅で起きた火災は自然発生的な火災というよりは、寝煙草の不始末だとか灯油の給油の仕方が悪かったとかいった理由で火災が起きています。火災を起こした方については今までの住居には住めなくなってしまいますので、任意に退去してもらっているところです。ここでは入居者の責めに帰すべき内容を想定しています。設備で漏水があって下の階まで被害が及んでしまった場合、その賠償となると、こういった形で起きたことかによって、責任区分を明らかにしたうえで対応していくことになるかと思いません。

(委員)

被害の状況にもよるのですが、漏水事故は金額にすると300万円くらいかかってしまうケースもありますので、保険の活用を考えられた方がいいと思いますが。火災・漏水非常に金額が張りますので、市営住宅においても保険活用はすべきじゃないでしょうか。

(事務局)

市営住宅で火災が起きた場合に、建物に損害が及びますので、それに対する保険は市で入っています。

(委員)

民間でも大家さんは火災保険に自分で入って、なおかつ部屋からボヤとかありますので、それは借家人賠償という形の保険に今皆さん大体入ってもらっています。三本立てで、借家人賠償と個人賠償と（漏水は個人賠償になりますので）、自分の家財ですね。自分の家財は入る必要はないかとは思いますが。金額が何百万、何千万と場合によったらいきまますので、規則で定めるよりは事故に備えた保険で対応した方がよろしいのではないかと思いますけれど。

(委員)

事情がよくわからないので、今の議論で個人賠償に入ってもらっていないのですか、市営住宅の入居者に。

(事務局)

義務付けはしていません。

(委員)

どのくらいの加入率なのですか。

(事務局)

統計はとっていませんけれど、ほとんど入っていないと思います。

(委員)

仮に、漏水が偶然に近いような状況で起きた場合は、どうやって入居者を補償しているのですか。

(事務局)

入居者間のお話合いでこれまで行ってもらっています。上層階の方が低層階の方に被害を与えてしまいますので、例えば、家財を水で濡らしてしまったとかいう場合には双方の中でお話合いをしていただいています。上層階の方の責めに帰すような状況で低層階の方に損害を与えてしまった場合ですけれども。

(委員)

双方の話し合いということは、その話し合いに市は絡んでいないということですか。

(事務局)

入っていないです。

(委員)

だけど、保険加入は入居者に義務付けていないということなのですね。

(事務局)

義務付けはしていません。案内はしていますけれど、入るか入らないかは入居者の方の判断によりますので、中には入っている方もいらっしゃると思いますけれど、数的には圧倒的に少ないと思います。

(委員)

そうすると、漏水を起こした側のリスクが高いけど、漏水を起こされて被害にあった側も

保険に入っていない可能性が高いとなると、リスクは高いですよ。

(事務局)

漏水の件について言えば、市は間に入っていませんので、最終的には当事者間のお話合いの中で解決していただいております。それが十分な対応がされたかどうかについては確認しておりません。

(委員)

そうすると、あらためて聞くのですが、(1) から (9) までは条例第 24 条第 2 項の中の迷惑行為に入ると、これが契約解除の原因になるという理解でいいんですか。

(事務局)

迷惑行為を起こした場合には明渡しの対象になるということになりますので、契約解除の原因になるということです。

(委員)

今までの議論を受けて私が理解すると、(7) の「火災若しくは漏水を引き起こし」というところは「故意に火災若しくは漏水を引き起こし」というようにしないと少し突出した感があると思うんですよ。偶然の場合というのは排除しきれないし、この文章だけでいくと。「火災若しくは故意に漏水を引き起こし」くらいにしないとちょっとまずいのではないかと思います。いかがでしょうか。

(委員)

確かに、(7) の「火災若しくは漏水を引き起こし」というのは入居者の責めに帰すべき火災あるいは漏水、これは迷惑行為になるのでしょうか。そういう意味でしょうか。本人の責任でないような火災、あるいは漏水、例えば漏電によるものとか管が傷んでいて漏水になったとか、こういうものは本人の責めに帰すべきものじゃありませんから。その場合は入らないでしょ。

(事務局)

それは想定しておりません。

(委員)

それを加えておかないととり方がおかしくなるでしょうね。これはどうなのですか。法制の方と協議してやっていただけますか。

(事務局)

そうですね。それを前提にお話ししていきたいと思うのですが、故意か偶然かはともかく、結果としてそれが他の入居者に迷惑を与えてしまったというところで迷惑行為というものを規定しております。そういう考えで提案させていただいたところですが、例えば、火災であれば、火元となる方はわざとやったわけではないとしても、その結果、火が隣にいつてしまったですとか、大きな火災になって他の方が転居せざるを得ないような状況になってしまった、ということが迷惑行為になるということを考え方として作らせていただきました。どんな行いでもそうなるのかということ、御意見をいただきましたので、今後法制の方とも詰めていきたいと思えます。

(会長)

よろしいですか。それでは、色々御意見いただきましたけれども、どうなんですか。このまま原案でいくということではなく・・・

(事務局)

私どもとしては、条文の内容の意味等を確認したうえで議題提案とさせていただきましたけれども、各委員さんから御指摘をいただきました、形式的にこれが明渡請求の要件になるんだということを十分に加味した中で、行為そのものを規定したいという部分で今回作ったという御説明をさせていただきました。とはいえ、前提条件付きで読むというのは形式的道義的にはおかしい話だと思いますので、この案を原案という形ではなく、本日御意見をいただいた内容を参考に、次回の審議会等に向けて内容を法制担当と視点を多面的に検討して、継続の協議とさせていただければと思います。議案として提案した側としては申し訳ないこととございますけれども。

(会長)

答申はどうなります。今回ここでは決定はできないということですか。それとも先ほどから問題になっている5号と7号を問題がないような言い回しにしてもらおうという認識のうえで答申をするかどうか。そのへんはどうですか。もう一度審議しますか。

(事務局)

再度議案として提出させていただいて、今回は答申はなしという形にさせていただければと思います。

(会長)

それでは、議案第1号につきましては再度提案していただくということになりますので、次の機会に審議をいたしたいと思えます。

続きまして、報告事項でございますけれども、報告第1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1号「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」を説明させていただきます。

市営住宅家賃等の滞納対策として平成20年度より法的措置を講じており、法的措置の対象者の選定等の手順は、「平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領」等を制定し運用しております。昨年度には、要領制定後6年が経過し、滞納者の状況等も変化していることから、悪質な滞納者に対する迅速な対応を図り、かつ、滞納額が膨らむことを未然に防止することを目的として、当審議会でご審議いただいた上で、対象者の選定基準を改定する要領の改正を行いました。現在の選定基準は、「滞納月数が9月以上、または、滞納金額が15万円以上」となることが見込まれ、法的措置によらなければ家賃の支払いが期待できないと判断した者を、法的措置の対象者としております。

「1 議会への提起件数」であります。

平成26年度は、12月定例会に法的措置対象者4件について訴えを提起するとして議案を上程し、原案どおり可決いたしました。

「2 裁判所への訴えの提起件数」であります。

訴えの提起件数は、3件であります。議会への提起件数4件のうち1件につきましては、これまでの交渉経緯と滞納額の分納誓約の履行状況を踏まえ訴状は提出せず、裁判所に訴え提起前の和解を申立て、滞納分と今後の家賃支払いの確実な履行を、判決と同等の効力を有する和解により成立させたものです。訴えの提起件数3件につきましては、議決後に、入居承認の取消（賃貸借契約の解除）を予告する通告書を送付した上で、1月末をもって入居を取り消し、2月6日付けで裁判所に訴状を提出いたしました。3月から5月にかけて口頭弁論が開かれましたが、うち2件については被告が出頭し、滞納家賃の支払義務を認め、今後の支払いの確実な履行を約束したため、和解判決となりました。残りの1件については、被告が出廷しなかったため、原告訴えのとおり勝訴判決を得られました。

「3 強制執行の件数」であります。

強制執行の件数は、2件を見込んでおります。勝訴判決を得た1件については、6月17日付けで裁判所に強制執行を申立て、7月13日に実施されました。また、和解判決となったうちの1件については、和解条項に基づく履行が一切なされなかったため、7月7日付けで裁判所に強制執行を申立て、7月31日に実施される予定となっております。

最後に、資料中への記載はありませんが、平成20年度以降、これまでの法的措置の実績件数を御報告させていただきます。議会提起件数が41件、訴状提出件数が31件、訴え前の和解件数が7件、強制執行申立件数が24件、空き住宅を募集に出した件数が22件、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、御質問等ございましたらお願いいたします。

(会長)

よろしいですか。

(委員)

はい。

(会長)

では、続きまして、報告第2号「市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況」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)

市営住宅の用途廃止に伴う入居者移転の状況についてでございますけれども、平成27年4月1日現在の本市の市営住宅管理戸数は1,550戸となっておりますが、平成26年度からの平塚市営住宅ストック総合活用計画では、躯体の老朽化が激しく耐用期限が経過した住宅などは住宅の効率的な整備・維持管理の観点から用途廃止に位置付けております。

表中の出縄叶谷住宅から田村植竹住宅につきましては入居移転が完了し、出縄叶谷住宅と虹ヶ浜テラス住宅は今年度に建物を解体し用途廃止する予定であり、大神住宅、長持住宅、袖ヶ浜住宅及び田村植竹住宅はすでに用途廃止となっております。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。なお、岡崎住宅につきましては移転状況が棟によってばらつきがみられるため、空き家となった棟については順次解体を進めてまいります。

次に、移転交渉を進めております岡崎住宅と中原下宿住宅の移転状況についてでございますが、移転対象者は両住宅への移転説明会を実施いたしました平成26年2月12日現在で岡崎住宅が116世帯、中原下宿住宅が38世帯でございました。

次に、本年6月30日現在の移転状況でございますが、すでに移転が完了もしくは移転の完了が見込める世帯は、岡崎住宅で64世帯、中原下宿住宅で34世帯となっております。移転先といたしましては岡崎住宅・中原下宿住宅ともに中原地区への移転希望が多く、駅南側の住宅への移転が少ない傾向にあります。岡崎住宅では民間住宅に移転された方も多くなっております。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。なお、中原下宿住宅におきましては当初の予定よりも移転が早く進んでいる状況であり、今後の交渉状況によりましては用途廃止が早まることも想定されて

おります。

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6月30日現在で11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11月募集に回したいと考えております。内容につきましては以上であります。

(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、御意見、御質問ありましたらお願いします。

(会長)

よろしいでしょうか。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)

次回の市営住宅運営審議会でございますが、年内に1度開催させていただきたいと考えております。近くなりましたらお知らせをさせていただきたいと思っております。事務局からは以上です。

(会長)

わかりました。年内に1回やって、そこで議案第1号も審議するということですね。

(事務局)

はい。再度提案させていただければと思います。

(会長)

わかりました。それでは、委員の皆様からは何かございますか。

(会長)

特にないようでございますので、これで審議会を終了いたします。ありがとうございました。進行を事務局へ戻します。

(事務局)

委員の皆様には3件の議題につきまして御審議いただき、ありがとうございました。本日、委員の皆様からいただきました御意見、御提案等は今後の本市の市営住宅行政に反映させていただきたいと思っております。本日は誠にありがとうございました。

以上