

## 平成27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12月15日(火)

午後2時から3時まで

場所 平塚市本館619会議室

### 出席者

委員 久保寺 政美 委員(会長)

宮川 清美 委員(副会長)

府川 勝 委員

江口 友子 委員

事務局 小山田都市整備部長

久保谷建築住宅課長

山口住宅管理担当長

石橋主管

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4名の出席により、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2号 平塚市営住宅条例の一部を改正する条例について

議案第3号 平塚市営住宅条例施行規則の一部を改正する規則について

### 報告事項

報告第3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

.....

(会長)

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、4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3件あり、内訳は議案事項が2件、報告事項が1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2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)

平塚市営住宅条例の一部を改正する条例について、内容を説明させていただきます。今回の改正の要点は3点であります。1点目が福島復興再生特別措置法の改正に伴う条文の改正、2点目が東京電力原子力事故により被災した子どもをはじめとする住民等の生活を守り支えるための被災者の生活支援等に関する施策の推進に関する法律、(平成24年法律第48号。以下「子ども・被災者支援法」という。)子ども・被災者支援法とされているものでございますが、同法の規定による支援対象地域に居住していた者に対する入居者資格の付与、3点目が出縄叶谷住宅、虹ヶ浜テラス住宅及び東中原住宅集会所併設住宅(旧管理入室)の用途廃止に伴う条例別表の整備であります。

それぞれの改正理由について、1点目の福島復興再生特別措置法の改正についてですが、条例第7条の入居者資格において位置づけております福島復興再生特別措置法に規定されている居住制限者について、同法の規定条文が「第29条第1項」から「第39条」に改正、いわゆる条ずれがあったため所要の改正を行うものであります。2点目に、条例第7条の入居者資格について、新たに東日本大震災の復興支援として、子ども・被災者支援法第8条第1項に規定する支援対象地域に居住していた者については、住宅困窮理由等の要件を満たせば入居者資格を有することとするため所要の改正を行うものであります。入居者資格としてまとめた別紙資料をご覧ください。条例第7条の入居者資格において、通常の申込資格の場合は同居親族要件、市内居住要件、収入要件、住宅困窮要件を満たし、なおかつ暴力団員でないことが要件となっております。すでに条例で位置づけております福島復興再生特別措置法に規定されている居住制限者については、同居親族要件、市内居住要件、収入要件は問わず、住宅困窮要件については、法に規定する避難指示区域(11自治体)に居住していた者については、当該地域に住宅を有していても有していないとみなし申し込み可能とするものであります。今回、新たに規定いたします子ども・被災者支援法においては、同居親族要件、市内居住要件は問いませんが、収入要件については一部を除き必要となっております。住宅困窮要件については、福島県中通り及び浜通りに居住

していた者で避難元市町村が発行する居住実績証明書を有する場合は、当該地域に住宅を有していても有していないとみなし申し込み可能とするものであります。福島復興再生特別措置法で規定する避難指示区域と子ども・被災者支援法で規定する福島県中通り及び浜通りの位置図については、別紙カラー刷りの資料をご覧ください。子ども・被災者支援法で対象とする区域は福島復興再生特別措置法で対象とする区域よりも広範囲にわたっております。福島復興再生特別措置法と子ども・被災者支援法との違いではありますが、福島復興再生特別措置法では「住まいがあるが住めない」方を対象としており、子ども・被災者支援法では「住まいがあるが居住に不安がある」方を対象としております。子ども・被災者支援法は公営住宅における入居者資格の取扱いについて、これまで以上に被災者支援を行うとするものであります。本市におきましても、福島復興再生特別措置法の際と同様に被災地への支援として対応していきたいと考えております。

3点目に、市営住宅の用途廃止に伴う条例別表の整備についてであります。出縄叶谷住宅、虹ヶ浜テラス住宅は耐用年数が経過し、また、東中原住宅集会所併設住宅（旧管理人室）は建替え整備に伴い用途廃止するものであり、最終入居者の移転等が完了し本年度中に建物の解体が完了する見込みでありますことから、当該住宅を別表から削除するため所要の改正を行うものであります。

最後に条例の一部改正による施行年月日についてであります。福島復興再生特別措置法及び子ども・被災者支援法に係る改正については公布の日から施行することとし、その他は平成28年4月1日からとするものであります。

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）

これは議会に上程するのは3月の議会ということですか。子ども・被災者支援法については、3月議会を通してすぐに施行し始めるということでしょうか。

（事務局）

今回の市営住宅の募集が来年5月を予定しておりますので、5月募集から対応していきたいと考えております。

（委員）

わかりました。

(会長)

よろしいですか。

他にないようでございますので、ただいまの議案第2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、原案どおり決定することでご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2号は原案通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3号「平塚市営住宅条例施行規則の一部を改正する規則」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

平塚市営住宅条例施行規則の一部を改正する規則について、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。前回の審議会で御指摘いただいた内容につきまして、法制担当とも再度協議のうえ再検討し、3点を変更しております。まず、「共益費の不払い」についてであります。前回の審議会で入居者の費用負担義務を規定している条例第23条で「共益費は「入居者の負担とする」とだけあって支払い義務まで明記されていない。市の管理の中に入っていないものを迷惑行為として明渡請求まで行うのは危険ではないのか。」との御意見をいただきました。共益費は入居者間で管理しているものであり、指摘のとおり、市が直接的に管理する内容ではないことから削除することとしております。

次に、「事件・事故」についてであります。前回の審議会で入居者の保管義務等を規定している条例第24条第4項の「入居者の責めに帰すべき理由により、市営住宅又は共同施設が滅失し、又は毀損したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を弁償しなければならない」こととの違い、また、入居者の責めに帰さない火災や漏水などの事故までが明渡しの対象となってしまうのかとの御意見をいただきました。火災や漏水につきましては、その行為そのものが迷惑行為に該当すると考え提案させていただいたところではありますが、入居者の責めに帰すべきものではない「事故」は迷惑行為として考えておりません。これまでと同様に事案発生時の内容を踏まえケースごとに判断させていただきたいと考えており、削除することとしております。

また、前回の提案では火災や漏水のほか、これまでの管理上で事例のあった盗難事件や器物損壊事件なども念頭にしておりましたが、「事件」につきましては前回提案いたしました

た「薬物使用」とともに、該当する場合は警察当局の管轄となりますことから、入居者の迷惑行為として具体的に記載する内容としては別に整理をさせていただきたいと考えており、削除することとしております。

なお、「共益費の不払い」、「事件・事故」及び「薬物使用」につきましては、その他公序良俗に反するものとして、他の入居者等との共同生活の維持を妨げるものに含まれる行為として位置づけができるものと考えております。

以上、前回の提案から3点を削除し、「ペット飼養」、「騒音等」、「ごみ・悪臭」、「私物による占有」、「不当要求」、「その他公序良俗に反するもの」の6点を迷惑行為として位置づけたいと考えております。なお、これらの迷惑行為につきましては条例第44条第6項に抵触することにより、市営住宅の明渡しの請求対象となるものでありますが、事案発生後ただちに明渡しを請求するものではなく、家賃滞納による明渡しの請求同様に状況を踏まえた上での対応になるものと考えております。今回の一部改正で規定する内容につきましては、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、入居者の住環境の向上につなげたいと考えているところであります。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。

(会長)

よろしいでしょうか。

ただいまの議案第3号「平塚市営住宅条例施行規則の一部を改正する規則」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。

なお、議案第2号と議案第3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、本日の議案事項につきましては終了いたします。

続きまして、報告事項でございます。報告第3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3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。

高額滞納者の対応につきましては、これまでの対応どおり対象者と連絡をとり、状況の把握等をし、様々な交渉を続けているところでございます。しかし、残念ながら結果として支払いに応じていただけない方、約束どおりの支払いが履行されない方ということで、資料の2世帯につきまして手続きをとるものでございます。資料の表の中にごございます金額ですが、家賃の合計で293,800円、駐車場使用料として9,483円となっております。駐車場使用料につきましては、解約の手続きは終わっておりまして、解約までの2月分が未払いとなっているものでございます。

そこで、地方自治法第96条第1項第12号の規定により、3月定例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させていただく予定でございます。議会の議決後に準備が整い次第、管轄の裁判所の方に訴状を提出するという流れになっております。法的措置の対象者の選定につきましては、家賃滞納が9月以上もしくは滞納額が150,000円以上となることを見込まれるものとしております。資料表中の2番の方は9月以上、150,000円以上には達しておりませんが、こちらは11月分までの家賃の支払状況をまとめたものになり、今月支払われないとすると9月以上150,000円以上のラインを越えてしまうこととなります。また、来年度の家賃算定に必要な収入申告書の提出が2世帯の方とも出されていないという状況で、この状況が続いてしまうと来年の4月からは近傍の民間並みの家賃ということで高額になってしまいます。そこで、滞納額を未然に防ぐという意味で早期の対応を図るということでございます。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、御意見、御質問がありましたらお願いいたします。

(委員)

対象者は暴力団関係者であるというようなことはないですか。

(事務局)

そういうことはございません。市営住宅に入居するときには暴力団員でないことを証明するために神奈川県警に照会をかけることになっております。入居された後については我々が把握することはできませんが、その場合は県警の方から連絡がきます。

(委員)

裁判にかけるとなると、費用はどのくらいかかるのですか。

(事務局)

若干差はありますが、訴状を提出する段階では3万円前後くらいかと思います。

(委員)

裁判で決着しても、出ない可能性もありますよね。

(事務局)

求めるのは明渡しと滞納家賃の全額支払いですが、裁判で勝訴しても滞納家賃の回収については難しいところがあります。明渡しについては裁判所の判決が下りると強制執行の手続きに入りますので、申し立てをして一月から一月半後くらいには家財を搬出して処分するということになります。

(委員)

過去、市営住宅にはそういう例がいくつもあったのですか。

(事務局)

訴えの提起は平成20年度から行っておりますので、これまでに30件ほどあります。裁判の後、自ら退去した方もいらっしゃいますし、近年では交渉はできているものの支払が約束どおりされない方については、交渉を続けたうえで和解という選択肢もございます。住み続けながら支払いの約束をしてもらおうという方法もとらせていただいております。

(委員)

いずれにしても、最後まで全額支払うというのは難しいのですか。

(事務局)

これまでの例からすると非常に難しい面があります。

(委員)

今回の対象の方はどういう状況なのですか。

(事務局)

対象の方は単身で入居されています。一人は現在も働いており、何年も前から分納誓約という形で書面を取り交わして最初のうちは守られるのですが、そのうち守られなくなってしまうという状況が続いています。今後、和解を前提に（入居の継続を前提に）交渉を続

けていきたいと考えております。もう一人は当初家族で入居されていましたが、家族が本国に帰られて単身の状態になっております。離婚ということであれば入居の継続も可能ですが、世帯分離はできませんので通常どおりに退去のお願いをしていたところでありましたが、明渡しにに応じていただけずに本国に無断で帰国されてしまったという情報を得ております。

(委員)

話はそれてしまいますが、支払い能力がなくて本当に困窮している家庭に強制的に退去を進めていいものかどうか。生活保護の問題も抱えているかもしれないと思うが。

(事務局)

生活保護を受けている世帯については、訴えの提起は見合わせております。生活保護を受給されていますと代理納付という形で市に入ってきますので、現年度分の滞納はございません。過去における滞納額については減らないということはありますけれども、生活保護を受給されている世帯については積極的に訴えを起こすということは現在は控えております。

(会長)

他にはございませんか。

それでは、ないようでございますので、その他として事務局から何かありましたらお願いします。

(事務局)

次回の審議会についてでございますが、今回は平成28年度に入りましてから開催させていただきたいと考えてございます。事務局からは以上であります。

(会長)

委員の皆様から何かございますか。

(委員)

先ほどの迷惑行為のところで、薬物使用と器物破損等の刑事犯罪の話がありましたけれど、民間の契約書では、禁固以上の刑が確定した場合は契約解除事項にあたるという条文が入っているケースが多いです。市ではそういった条文が入る可能性はありますでしょうか。禁固以上の刑が確定すれば当然刑務所へ収監されてしまうわけですから、単身者であれば空室になってしまうと思いますが。



(事務局)

当初、この規則の案として出させていただいた経緯ではありますが、民間の賃貸借契約の中では危険ドラッグが社会問題化していった、普通の店舗として貸し出したが実際は薬物を売る店を始められて、追い出したいが難しいという例があり、約款の中に入れていくという取り組みがあったということを知りまして、私どもで実際に薬物に関連した案件があったものですから、入れさせていただいたところでもあります。条例、規則が約款に当たるといふ扱いにしておりますので、条例・規則に盛り込むかという話になってくるかと思いますが、今回、それは「公序良俗に反するもの」の中に含まれるということで整理させていただくつもりでおりますので、現状では個別の条文では対応しないという考えでおります。現状は収監されたとしても明渡しを強制的に求めるのは難しいと考えております。「薬物使用」を盛り込もうとしたのは、市営住宅で覚せい剤を使用して逮捕されたという事例がありまして、収監されてから知ったということがありました。明渡しの交渉は親族の方で行っていましたが、戻ってきた時に居場所がないという理由で交渉が進みませんで、結果的に明渡しは完了しませんでした。今後、収監された場合などの対応については条例改正が必要だと考えております。また、今後、そのような事例があることを想定するならば、規則に明文化されていた方が裁判上の手続では理解していただきやすい部分かなとは思いますが。

(委員)

そこに住んでいないからという意味で明渡しの手続という流れになるなら別ですが、刑事事件の関係者という理由でということになるとバランス上よくないかもしれないですね。元々条例にはそういう文言で除外されていませんから。

(事務局)

元々法では入居者が逮捕される前提はありませんので、単身の方が収監されるとその部屋は空きになってしまいます。家賃を払えば部屋を確保できるというのではなく、生活の実態がそこにはないわけですから、そういう事例があった場合には最終的には任意での明渡しを求めていくのが本来の対応かなと考えています。

(委員)

岡崎住宅について、移転が進んで棟によっては壊しているところがあるという話を聞いたのですが、どのような状況になっていますか。

(事務局)

市営住宅のストック総合活用計画におきまして、中原下宿住宅と岡崎住宅については平成26年度以降用途廃止ということをやっております。目標の平成30年度までに、入

居者の方は全員他の市営住宅等に移っていただくようお願いをしているところでございます。スタート時は中原下宿住宅で38世帯、岡崎住宅で116世帯が移転の対象となっておりました。今年度末で中原下宿住宅については2世帯、岡崎住宅については43世帯が残る見込みでございます。中原下宿住宅の2世帯につきましては、来年8月末ごろを目途に移転ができるよう交渉をしていきたいと思っております。ほぼ内諾を得ておりますので大丈夫ではないかと思っております。岡崎住宅につきましては、残っている方の中では移転の交渉が中々進まない方もいらっしゃいますが、当初の予定よりも大幅に進んでいる状況であります。当初の計画では両方の住宅を合わせて毎年度30世帯程度の移転を想定しておりましたが、移転者は平成27年度までで100数世帯になっておりますので、当初よりも進んでいると認識しております。岡崎住宅は30棟ございますが、空き家が増えますと防犯上や管理上の問題がございますので、今年度は2棟の解体を進めております。来年度についてはまだ予算が決まっておりませんが、3棟の解体を予定しております。棟によっては1棟6世帯のところでは1人が残られているといったような棟がかなり多くなってきていることから、できるだけ早く移転をお願いしたいと考えております。また、希望される住宅に偏りがあって、今残っている方の希望は東中原住宅が圧倒的に多く海岸方面が少ない状況であります。東中原住宅の低層階が空かないと移れないという状況になってきますと、残り43世帯の移転のスピードは少し鈍ってくるかなと思っております。

(委員)

岡崎住宅の方は東中原住宅への移転を希望している方が多いのですか。

(事務局)

多いです。岡崎住宅から近いのが東中原住宅で、あとは田村宮の前住宅もありますが、東中原住宅を希望される方が圧倒的に多い状況です。中原上宿住宅と中原子の神住宅を希望される方も多かったのですが、中原上宿住宅は30戸、中原子の神住宅は20戸しかなく、希望する1階となりますと、中原上宿住宅は6戸、中原子の神住宅は4戸しかありませんので入れない状況です。他の住宅に希望を変えていただくようお願いをしているところで、そうするとどうしても東中原住宅に集中してしまいます。海岸方面の希望がほとんどなく、海岸方面の住宅への移転を希望していただければ移転も早くなると考えています。

(委員)

家賃はどうなんですか。

(事務局)

家賃は東中原住宅の場合が一番安いところで1万円ちょっとですので、家賃が安いということと交通手段、平塚駅までや伊勢原駅まで行くには東中原住宅は頻りにバスがきていま

すし、スーパーが近いというのもありますので、そういった面でも希望が多いです。中原上宿住宅や中原の神住宅は共済病院へ一本で行けますので、共済病院を利用されている方はそちらを希望されている状況です。

(委員)

残っている方は高齢者が多いのでは。

(事務局)

岡崎住宅と中原下宿住宅ですと、中原下宿住宅の方が平均年齢は若干高い状況です。岡崎住宅はファミリー世帯がまだいらっちゃって、子供さんの学校が途中で変わってしまうのを望まず、小学校、中学校または高校の卒業の年に移転したいという世帯が何世帯かあります。また、岡崎住宅の場合には40数年住んでいて愛着があるという方が何人かいらっしゃいます。

(会長)

他にはよろしいですか。

(会長)

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

