

# 平成28年度第1回平塚市営住宅運営審議会次第

日 時：平成28年10月14日（金）

14時00分～

場 所：平塚市役所本館

5階 519会議室

## 1 開会

## 2 委嘱式

- (1) 委員紹介
- (2) 委嘱状交付

## 3 議題

### 【議案事項】

- 議案第1号 市営住宅単身枠募集に係る戸数割合の変更について  
議案第2号 市営住宅入居者の諸証明の発行に係る手数料の徴収について

### 【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法的措置について  
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

## 4 その他

## 5 閉会

## 【議案第1号】

市営住宅単身枠募集に係る戸数割合の変更について

### 1. 変更案

② 募集住宅の全体戸数のうち、単身枠として募集する戸数の割合		
<u>30パーセント</u> 程度を上限とする	⇒	<u>40パーセント</u> 程度を上限とする

③ 単身枠の募集をする住宅の単身枠割合の上限		
<u>40パーセント</u> を上限とする	⇒	<u>40パーセント</u> を上限とする 但し、中原上宿住宅・中原子の神住宅は <u>上限を撤廃</u> する

(参考)

#### ○平成24年度審議会における変更事項

② 募集住宅の全体戸数のうち、単身枠として募集する戸数の割合		
<u>10パーセント</u> 程度を上限とする	⇒	<u>30パーセント</u> 程度を上限とする

#### ○平成14年度審議会における変更事項

① 単身枠に設定する1戸あたりの床面積について		
40平方メートル以下	⇒	<u>概ね</u> 40平方メートル以下

② 募集住宅の全体戸数のうち、単身枠として募集する戸数の割合		
<u>10パーセント</u> 程度を上限とする		

③ 単身枠の募集をする住宅の単身枠割合の上限		
<u>30パーセント</u> を上限とする	⇒	<u>40パーセント</u> を上限とする

## 2. 変更の理由

単身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、

- ① 1戸当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、単身住宅が占める戸数の割合は40%を上限とする。

となっておりましたが、

平成24年度平塚市営住宅運営審議会において、②が変更され「募集住宅全体の30%程度を上限とする」となりました。

これにより、単身枠の応募倍率は変更前2年間の平均16.2倍から、変更後の2年間では、募集戸数が極めて少なかった26年5月募集を除き平均で「6.8倍」となっており同3.8倍であった一般枠との格差是正がなされました。

しかし、その後の3回の募集では、一般枠4.0倍に対し単身枠13.5倍と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再度拡大しています。

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40%程度を上限とすることに改めたい。

また、中原下宿住宅の用途廃止や単身応募者の増加に伴い、下表のとおり中原上宿住宅（総戸数30戸）及び中原子の神住宅（総戸数20戸）への単身枠募集可能戸数がそれぞれ残り3戸となっています。実態として現入居者の7割以上が単身者であることから、両住宅における総戸数に対する単身枠募集可能数の割合について上限を撤廃することに改めたい。

住宅名	管理戸数	専用面積	種別	単身枠割当戸数(40%)	既割当戸数( )は割合率	割当可能戸数
中原上宿	30	33.83㎡	単身枠	12	9(30%)	3
中原子の神	20	37.68㎡	単身枠	8	5(25%)	3
東中原	466	41.06㎡他	単身枠	186	59(13%)	127

H28.9.1 現在

(参考)

現在、単身枠住戸を提供できる住宅は、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=65戸）・公所谷戸住宅（高齢者単身用=6戸）の計5住宅です。

※過去に単身枠住戸を提供していた中原下宿住宅は、用途廃止に向けた作業を現在進めている。

以上

## 【議案第 2 号】

### 市営住宅入居者の諸証明の発行に係る手数料の徴収について

市営住宅入居者に係る諸証明の交付申請に対し、管理者である市長名により発行する証明書類について現在無料としているものを、財政健全化と受益者負担の原則に基づき、平塚市手数料条例（以下「手数料条例」という。別紙資料参照）の規定により手数料を徴収するもの。

【手数料の額】 手数料条例の別表の「1 諸証明、写しの交付及び閲覧に関する事務」の表中「(20) 特に個人のための証明 1 件につき300円」を適用

【実施期日】 平成29年4月1日以降の発行分から

【入居者への周知】 平成28年12月発行予定の市営住宅ニュースの紙面及び窓口掲示

【発行実績】 自動車の保管使用交付申請のための保管場所使用承諾証明書 15～25件/年  
家賃証明 1～2件/年  
入居証明 1～2件/年

【県内自治体の状況】 川崎市(300円/件)、藤沢市(350円/件)、大和市(300円/件) ※電話聞き取り

【資料】

平塚市手数料条例 ～抜粋～

(手数料を徴収する事務及び額)

第2条 手数料を徴収する事務及び額は、別表に掲げるとおりとする。

2 数種の事項を一括して証明する場合は各事項ごとに1件とし、同一の事項の証明を2通以上請求する場合は1通ごとに1件とする。

(徴収の時期及び方法)

第3条 前条第1項の規定による手数料は、当該手数料に係る申請の際に徴収する。

(手数料の不還付)

第4条 既納の手数料は、請求事項の変更又は取消しがあっても、これを還付しない。

(手数料の減免)

第5条 次に定めるものについては、手数料を減免することができる。

- (1) 法律又は政令の規定によって取り扱うもの
- (2) 生活保護法（昭和25年法律第144号）の適用を受ける者又は市長が手数料を納める資力がないと認める者から請求があったもの
- (3) 官公署から事務上の必要により請求があったもの
- (4) その他市長が特別の事情があると認めたもの

別表

1 諸証明、写しの交付及び閲覧に関する事務

手数料を徴収する事務	手数料
(1) 印鑑に関する証明	1件につき 300円
(20) 上記のほか特に個人のための証明	1件につき 300円

## 【報告第1号】

### 市営住宅の長期高額滞納者に対する法的措置について

市営住宅における長期高額滞納及び長期不在の対策として制定した「平塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要領」及び「平塚市営住宅無断退去者の取扱要領」に基づき、長期高額滞納である世帯に対して調査をしたところ、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者、又は、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者等であったため、平成27年度に法的措置を講じた。

#### 1 議会への提起の件数

平成27年度 2件

平成28年3月定例会に議案として「訴えの提起について」を上程し、原案どおり可決した。

#### 2 裁判所への訴えの提起等の件数

平成28年度 2件

上記1の議会への提起件数のうち1件については、議案可決後、平成28年3月17日付けで入居承認取消通告書を送付の上、同年3月末日をもって入居承認を取消（賃貸借契約を解除）し、同年4月4日付けで管轄裁判所へ訴状を提出し受理された。その後、裁判所より、被告に訴状が送達されず、裁判の進行に支障が生じる状況が指摘された一方、同時進行で行っていた独自調査の結果、市内在住の被告の実弟により建物の明渡しが4月末までに実施されたため、訴状を一旦取り下げる手続きを取った。6月に入り、実弟から兄が死亡しことが伝えられた。これにより、本件については事実上終了扱いとした。

他方の1件については、これまでの交渉経緯と分納誓約の履行状況を踏まえ訴状は提出せず、訴え提起前の和解を管轄裁判所に申立て、平成28年5月20日に和解が成立した。

#### 3 強制執行の件数

平成27年度 3件

平成26年度に訴えを提起し、勝訴判決を得た1件について、平成27年6月17日付けで横浜地方裁判所小田原支部へ建物明渡等の強制執行の申立てを行い、7月13日に実施された。

同じく、平成26年度に訴えを提起し、和解判決となった2件について、和解内容の不履行により、平成27年7月2日付け及び平成28年2月3日付けで同支部へ建物明渡等の強制執行の申立てを行い、前者は7月31日に、後者は3月11日にそれぞれ実施された。

以上

## 【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

#### 1 用途廃止対象住宅

平成28年4月1日現在の本市の市営住宅管理戸数は1,518戸となっていますが、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。

住宅名	構造	耐用年限	建築年度	棟数	管理戸数	用途廃止 目標年次	用途廃止 年次
出縄叶谷住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	2	2	平成27年度	平成27年度
大神住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	1	1	平成27年度	平成26年度
長持住宅	木造平屋建	30年	昭和29年	1	1	平成26年度	平成26年度
虹ヶ浜テラス住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和29年	3	18	平成27年度	平成27年度
袖ヶ浜住宅	木造平屋建	30年	昭和31年・33年	2	2	平成26年度	平成25年度
田村植竹住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和41年	6	30	平成26年度	平成25年度
岡崎住宅	簡易耐火2階建	45年	昭和42年～44年	30	170	平成30年度	
中原下宿住宅	耐火5階建	70年	昭和45年	2	50	平成30年度	
8住宅				47	274		

※岡崎住宅の管理戸数170戸のうち12戸は平成27年度末に用途廃止

#### 2 岡崎住宅・中原下宿住宅の移転対象者（平成26年2月12日現在）

- (1) 岡崎住宅            116世帯（管理戸数170戸）
- (2) 中原下宿住宅      38世帯（管理戸数50戸）

3 岡崎住宅・中原下宿住宅の移転状況（平成28年9月30日現在）

住 宅	世帯数	岡 崎	中原下宿
中原上宿	10	8	2
中原子の神	3		3
東中原	42	24	18
龍城ヶ丘	6	4	2
田村宮の前	8	6	2
虹ヶ浜	1	1	
虹ヶ浜東	1	1	
虹ヶ浜西	1	1	
公所谷戸	1	1	
万田貝塚	19	18	1
万田小向	1	1	
県営住宅	1	1	
民間（施設入所含む）	28	21	7
住宅購入	1		1
親族との同居	7	6	1
死亡退去	3	2	1
強制・任意退去	5	5	
合計	138	100	38

※世帯数には移転見込みが含まれています。

4 28年度移転可能住宅（平成28年9月30日現在）

住 宅	戸 数	備 考
中原上宿	2	2、5階
東中原	5	3、4階
龍城ヶ丘	2	3、4階
虹ヶ浜	1	2階
虹ヶ浜東	2	1階
万田貝塚	2	1DK、3LDK
合計	14	

以上