

平成29年度第1回平塚市営住宅運営審議会次第

日 時：平成29年8月21日（月）

14時00分～

場 所：平塚市役所本館

6階619会議室

1 開会

(1) 事務局紹介

2 委嘱式

(1) 委嘱状交付

(2) 委員紹介

(3) 副市長あいさつ

3 会長・副会長の選任等

(1) 所管事項について

(2) 会長、副会長の選任について

(3) 審議会の公開について

(4) 会長あいさつ

4 議題

【議案事項】

議案第1号 市営住宅子育て世帯期限付き入居制度の骨子（案）について

議案第2号 平塚市営住宅駐車場使用料の改定について

【報告事項】

報告第1号 平成28年度訴訟案件の進捗について

5 その他

6 閉会

【議案第1号】

市営住宅子育て世帯期限付き入居制度の骨子（案）について

1 公営住宅における子育て世帯期限付き入居制度の概要

低所得で住宅に困窮する世帯のうち、子どもの養育期における負担が大きい子育て世帯を対象に公募の優先枠を設け、低廉な家賃と子育てに適した住宅を一定期間提供するもの。子育て世帯の経済的負担の軽減を図り、安心して子育てができる環境を住宅面から支援すること目的とする。若い子育て世代を入居に導くことで、高齢化が進む市営住宅のコミュニティ活性化等も狙いと

する。
県下では神奈川県や横須賀市等で運用されており、本市においても平成30年度より下記の内容に沿って本制度を開始する予定としている。

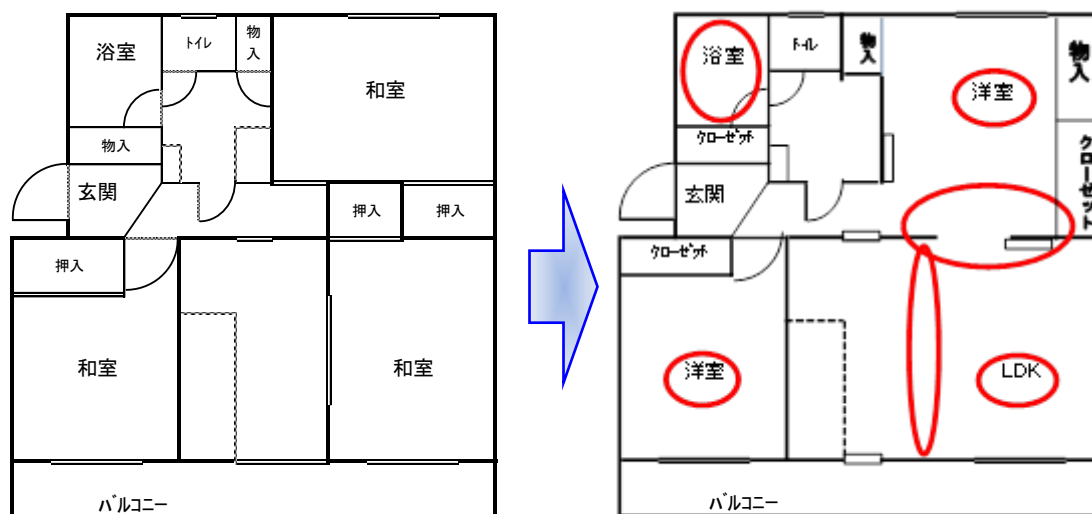
2 子育て世帯用住戸の整備

次のとおり、住戸の間取りの変更、給湯設備の設置等の改修工事を行い、子育てに適した住戸を整備する。

【整備対象住宅】 平塚市田村七丁目20番
田村宮の前住宅5号棟30戸のうち4戸（1階）

- 【整備等の内容】
- ・全居室を洋間へ改修
 - ・風呂（給湯）設備設置
 - ・居室間の仕切り（押入れ）を無くし、一体感と集いの場の室内空間へ

（イメージ図）



3 本市における子育て世帯期限付き入居制度の骨子（案）

(1) 入居者資格

通常の入居者資格に加え、次の要件を満たす世帯とする。

- ・小学校未就学児と同居し、かつ、その子を扶養していること。
- ・月収額が214,000円以下であること。

(2) 入居期間

原則として、入居承認時に扶養していた子が中学校を修了するまで。ただし、高等学校に進学する場合は、高等学校を卒業するまで延長することができる。

(3) 期間到来時の居住安定措置。

期間満了日の3年前から、他の市営住宅（子育て世帯対象住戸以外）への応募を可能とする。

【県内自治体の入居者資格の事例】

①神奈川県

- ・小学校未就学児と同居し、かつ、その子を扶養していること。
- ・月収額が214,000円以下であること。
- ・入居期間は9年間とし、入居期間の延長可（最大5年、但し条件・制限あり）。

②横須賀市

- ・ともに40歳以下の夫婦（事実婚、婚姻の予約者を含む）とその夫婦が扶養する小学校卒業前の子がある世帯。当該夫婦及び子のみで世帯が構成されること。
- ・月収額が104,001円～214,000円であること。
- ・入居期間は10年間、または小学校未就学児である子が中学を卒業するまでの間のいずれか短い方（入居時に設定）。入居期間の延長可（最大5年、但し条件・制限あり）。

4 制度実施に向けた流れ

平成29年度

- ・改修工事（上記2のとおり）
- ・募集に係る制度設計、及び住宅運営審議会へ諮問（本審議会で審議）
- ・条例改正（入居資格の条文を創設する）

平成30年度

- ・入居募集（5月）
- ・改修工事（31年度募集用）

平成31年度以降

- ・空き家の状況を勘案しながら継続していく。

【議案第2号】

平塚市営住宅駐車場使用料の改定について

市が賦課徴収している使用料・手数料は、受益者負担の原則と適正な使用料等を算定するため、原則として3年ごとの料金見直しを行っており、市営住宅の駐車場使用料の改定についてもこの考え方にに基づき、具体的な手順等を定めた「平塚市営住宅駐車場使用料の設定に関する基準」（以下「基準」という。）により、定期的な見直しを行っている。前回の見直しから3年が経過する今年度に、平成30年4月からの駐車場使用料を改定するための手続きを行うもの。

【駐車場使用料の改定】

駐車場設置 住宅名	改正前	改定後 (☆ 今回改定)	調査結果による 近傍駐車場の 金額 ※
田村宮の前住宅	6,000円	6,000円	6,000円
虹ヶ浜西住宅	10,000円	9,500円 ☆	9,500円
虹ヶ浜住宅	10,000円	9,500円 ☆	9,500円
虹ヶ浜東住宅	10,000円	9,500円 ☆	9,500円
中原下宿住宅	6,000円	廃止予定	
中原上宿住宅	6,000円	6,000円	6,000円
出縄中谷戸住宅	5,500円	5,500円	5,500円
龍城ヶ丘住宅	10,000円	10,000円	10,800円
公所谷戸住宅	5,500円	5,500円	5,500円
万田貝塚住宅	5,000円	5,000円	5,000円
東中原住宅	7,000円	7,000円	7,000円

※当該住宅の近傍駐車場の料金を5箇所程度調査し、最高・最低額を除いたものの平均値。

【各住宅における駐車場使用料の改定理由及び改定を見送る理由】

- 虹ヶ浜西・虹ヶ浜・虹ヶ浜東住宅駐車場については、市営住宅条例第57条の近傍同種の駐車場料金を限度とすることにより、9,500円に減額。
- 龍城ヶ丘住宅駐車場について、近傍額10,800円だが据え置きの10,000円の理由
 - ⇒公示価格の下落。28年207,000円、29年202,000円（-2.4%）。
 - ⇒駐車場の整備状況。29年5月、指定管理者より駐車ラインと車止めの状況について報告があり、一部駐車ラインの劣化、車止めの破損がみられる（29年度修繕料執行残、30年度予算に計上し修繕予定）。

【資料】

平塚市営住宅条例 抜粋

(駐車場の使用料等)

第57条 駐車場の使用料は、近傍同種の駐車場料金を限度として、規則で定める。

2 省略

(駐車場の使用料の変更)

第58条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、駐車場の使用料を変更することができる。

- (1) 物価の変動に伴い、駐車場の使用料を変更する必要があると認めるとき。
- (2) 市営住宅の駐車場相互の間における駐車場の使用料の均衡上必要があると認めるとき。
- (3) 駐車場について改良を施したとき。

平塚市営住宅駐車場使用料の設定に関する基準 抜粋

(調査及び使用料の設定)

第3条 駐車場使用料の算定に伴う調査及び使用料の設定については、前回調査から3年を経過する年度に全ての駐車場を対象として行うものとする。ただし、駐車場を新設した場合は、使用開始前に調査を個別に行い、使用料の設定を行うものとし、次の全駐車場調査及び使用料の設定に当該個別調査の数値を適用することができるものとする。

(調査方法)

第4条 調査の方法は、市営住宅周辺の駐車場の料金を調査するために、市もしくは市からの委託を受けたものが行うものとする。当該料金調査の結果に基づき、さらに詳細な算定金額の確認が必要な場合は、確認調査を行うものとする。また、調査は、現地臨場または電話等で行う。

2 料金調査は、各市営住宅駐車場の中心から概ね半径1キロメートル以内の駐車場を5箇所程度抽出し行うものとする。抽出に当たっては、原則として前回調査の使用料算定に使用した箇所を選定するものとする。前回調査箇所の調査が困難な事情のある場合は、市営住宅駐車場の整備状況、立地条件等が近い箇所に替えることができるものとする。

3～4 省略

(決定方法等)

第5条 使用料は、市営住宅駐車場の近傍の駐車場料金の調査結果を参考にし、決定するものとする。

2 改定する市営住宅の駐車場使用料の設定にあたっては、前条の調査結果に基づく各市営住宅駐車場の近隣の駐車場料金の平均値と現行の市営住宅駐車場の使用料と比較し、設定するものとする。

【報告第1号】

平成28年度訴訟案件の進捗について

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（兄弟）について、平成28年度に法的措置を講じた。

1 裁判所の判決

平成28年12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。可決後、平成28年12月20日付けで入居承認取消通告書を送付の上、同年12月末日をもって入居承認を取消（賃貸借契約を解除）し、平成29年1月13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、被告らに訴状が送達され、同年2月22日に口頭弁論が開かれ、被告らが出頭し、本市が訴えた内容を全て認めたため、同日で結審し、同年3月1日に原告訴えのとおり判決が言い渡された。

一方、口頭弁論において、被告らから早期の退去と滞納家賃等の支払意思が示されたため、裁判長から原告に対し、「判決は言い渡すが、具体的な退去時期・支払方法については、被告らと話し合いの上、進めて欲しい。」との付言があった。

2 判決後の経過

裁判直後より、判決内容に従い被告らを来庁させ、退去時期や滞納家賃等の支払方法について協議を行い、被告らが4月末までに住宅を退去し、滞納家賃等も分割で支払うことで合意に至った。

しかし被告らは5月以降も住宅から退去せず、滞納家賃等の支払いも履行されていない。これまで再三再四、早急なる退去要求しているが、具体的な行動が見られないため、今後は裁判所へ建物明渡しの強制執行、及び給与差押えの申立てを視野に入れた検討を進めていく。

以上