

平成30年度 第1回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成30年9月14日(金)

午後2時から4時まで

場所 平塚市本館619会議室

出席者

委員	天羽 輝彦 委員(会長)	高橋 和也 委員(副会長)
	高山 和義 委員	内堀 祐一 委員
	内田 久子 委員	原澤 正侑 委員

事務局	小山田都市整備部長	久保谷建築住宅課長
	青地住宅管理担当長	富山主査
	松原主事	

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 平塚市営住宅ストック総合活用計画(第3期)の素案について

報告事項

報告第1号 子育て世帯用住宅等の入居状況について

.....

(会長)

本日は、各委員の皆様方には、大変お忙しいところ、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

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、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項に基づく定足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30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2件あり、内訳は議案事項が1件、報告事項が1件となっておりますので、よろしくお願ひいたします。

まず、議案第1号「平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）の素案」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「平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）の素案」について、説明させていただきます。

内容が非常に長くなっておりますので、章ごとに分けてご説明し、その都度ご意見を頂戴する形を取らせていただければと思います。また、1章と2章につきましては、前回叩き台をお示しした際に一通り説明させていただきましたので、簡潔にさせていただきます前回との変更点についてご説明いたします。

まず、1章での変更点といたしまして、2 計画の位置付けの部分でございます。「平塚市公共施設等総合管理計画」及び「平塚市公共施設再編計画」を本計画の上位計画とする位置付けに変更いたしました。つづきまして2章ですが、まず、叩き台では2章と3章に分かれていた内容を1本にまとめました。1 社会情勢の変化の部分については各種データを最新の時点に更新しております。新たに記載を追加した部分としてまず、平塚市における住宅事情というところで、総務省による住宅土地統計調査に基づく平成20年と平成25年の変化を記載しました。次に、(5) 福祉世帯の入居状況についても新たに追加しました。福祉世帯の内訳は、高齢者のいる世帯・障がい者のいる世帯・生活保護世帯で、各世帯数及び割合は表のとおりです。最後に、5 市営住宅入居者の満足度調査を追加しました。こちらは市営住宅の入居者全世帯に対して調査票を個別配布の上実施したものとなります。

回収率は約54%でした。質問の内容としましては、「年齢や家族数などの回答者の属性」、「住宅に対する満足度」、「住戸・住棟・共同施設の改善の要望」、「住替え意向」、「退去したい理由」となります。結果については次ページ以降にグラフで記載しました。

6 市営住宅の現状整理と課題の把握については記載内容を修正しました。(1) 施設の老

朽化に伴う適切な維持管理として、管理戸数の7割に相当する約1000戸が昭和40年代から50年代に建設されており、適切な維持管理と計画的な施設改善が求められています。(2) 高齢者世帯に配慮した住宅の整備として、65歳以上の高齢者が多く、今後も高齢社会化社会が進展していくため、バリアフリー化など高齢者の生活に配慮した整備改善が必要となります。(3) 将来人口・世帯数を踏まえた住宅の供給として、単身高齢者世帯の著しい増加や人口減少社会の進展を念頭においた住宅政策を図っていく必要があります。(4) 多様化する住宅困窮者への対応として、低額所得者、高齢者、障がい者等の住宅の確保に配慮を要する人たちの居住の安定が求められており、住宅確保要配慮者の増加に対して既存住宅ストックを有効活用し、公平かつ的確に供給できる対策を進めていきます。(5) 入居者管理の適正化として、市営住宅は住宅のセーフティーネットの核となるものです。真の住宅困窮者に対して適切に市営住宅を提供することが必要です。(6) 地域コミュニティの形成として、入居者の高齢化や単身世帯の増加等に伴い、住民同士のつながりの希薄化により地域コミュニティが衰退してきています。市営住宅の入居にあたっては、高齢者世帯に配慮するとともに、子育て世代等の入居や地域住民との交流を促す等、地域コミュニティの形成を意図した管理運営が求められています。

1章と2章の説明は以上となります。

(会長)

ありがとうございました。それでは審議に入りますが、ただいま説明のありました1章、2章について、何か御意見、御質問等がありましたらお願いします。

(委員)

配管設備等の修繕計画についてはローテーションを組むなど、具体的に考えているものはあるのでしょうか。

(事務局)

排水管設備についてはなかなか計画的な修繕が実施できないというのが現状です。設備の全面的な更新が必要であると認識してはいますが、入居者の方の移転先の手配やそれに伴う移転費用の負担等の問題もあり、困難であると考えております。ですので、耐用年数がかなり経っている住宅では、後でお話しいたしますが、設備の全面更新よりも、建替手法による改善を視野に入れていきます。

(会長)

雑排水に関わる配管については、次期計画で特に重点的に考えていただきたいと思います。

(委員)

バリアフリーはどのあたりまで進んでいるのでしょうか。

(事務局)

住戸内というよりは共用部の対応になっておりますが、階段に手摺を設置し転倒防止を図っておりまして、一昨年度に全ての住宅で設置が完了しました。本計画では、玄関やトイレ内への手摺設置を行ってまいりたいと考えております。

(委員)

階段の手摺は入居者の皆さま喜ばれているとの声を聞いたことがあります。

(委員)

「退去したい」の理由として、階段の昇降が困難とありますが、エレベーターの有無が原因か、それとも階段の段差がきつく昇り降りしづらいのかどちらが原因でしょうか。

(事務局)

エレベーターの有無が大きいと思います。入居者だけでなく入居希望者からも、当選後下見のために昇降してみて、現実的に上層階は厳しいという理由で辞退される方も少なくありません。

(委員)

エレベーターを設置済みの市営住宅はどのくらいあるのでしょうか。

(事務局)

万田貝塚住宅の全3棟と、借上げ住宅のコンフォール平塚住宅にエレベーターが設置されています。

(委員)

壁面や屋上の防水等、日常的な管理・点検はどのように行っているのでしょうか。

(事務局)

外壁の防水については、市では住棟改修や屋上防水工事等に対応しています。また、指定管理者では法定点検に加え施設の定期的な自主点検を半年に1度行っています。

(委員)

自治会は住宅毎に組織されているのでしょうか。

(事務局)

東中原住宅などの大きい住宅については単独で自治会がありますが、そうではない住宅については周辺住民と同じ自治会になります。また、住宅について指定管理者との連絡役として原則各号棟に1名連絡員を任命しており、入居者と指定管理者の橋渡しを担っていただいております。

(会長)

他に何かございますでしょうか。なければ事務局は続けて説明をお願いします。

(事務局)

それでは、第3章について説明をさせていただきます。第3章は市営住宅ストックの活用方針となります。まず、1 活用方針ですが、2章までの現状と課題を踏まえまして次の4点としております。

(1) 既存ストックの長期有効活用としまして、維持管理を継続する必要性のある既存住宅ストックについては、計画修繕や改善事業を行い、長寿命化を図ります。

(2) 建替及び用途廃止の推進としまして、改善事業で長寿命化を図るよりも建替えた方がコスト面で有利な団地等については建替を行う方向としたいと考えております。また、将来的に人口減少により市営住宅のストック数が余るといった際には、用途廃止していくという形で検討を進めていきます。

(3) 誰もが快適で安全に暮らせる居住環境の整備としまして、適切な修繕・改善事業を実施して、全ての入居者の方が安全に快適に過ごせるような環境を整備していきます。

(4) 的確な住宅供給及び適正な入居管理の推進としまして、高齢者や障がい者等、住宅の確保に配慮が必要な世帯が増加傾向にあることから、的確な対応を図る必要があります。こうしたことで市営住宅の住宅セーフティーネットとしての役割が今まで以上に求められてきていますので、適正な入居管理を行い真に住宅に困っている世帯に対して住宅を提供できるよう努めます。

つづいて、2 長寿命化に関する基本方針についてご説明いたします。

(1) ストックの状況把握に関する方針としまして、長寿命化に向けては、まず、住宅ストックの状況を適切に把握するための点検を確実に実施いたします。その上で点検結果と修繕結果等を記録します。その記録内容を踏まえ住宅の機能を現状保持する観点から、計画的な修繕を実施するものとします。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針としまして、ライフサイクルコストについては注釈を記載いたしましたが、住宅の一生を設計から解体までと定義しまして、その期間に要する費用のことをライフサイクルコストと呼びます。その縮減を図る方針です。長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。対症的なものから、安全性・居住性の低下を未然に防ぐ、予防保全的な改善を

次に、国立社会保障・人口問題研究所に推計した神奈川県における将来世帯主率に先ほどの相対的格差率を乗じて平塚市における将来世帯主率を求めます。最後に平塚市の将来推計人口に平塚市の将来世帯主率を乗じて、将来世帯数を推計します。

世帯数の推計後、国が配布しているストック推計プログラムを用いて「将来の「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計を行います。

この世帯数のうち、ウとして、自助努力で世帯人数に応じた最低居住面積水準以上の賃貸住宅を確保しようとする、高家賃負担率を超えてしまう年収世帯の数を平塚市に必要な公営住宅ストック数と設定します。

この結果を用いまして、平塚市に必要な市営住宅ストック数の推計を行いました。ウで推計された世帯数から生活保護世帯数を除き、空家数を考慮して県営住宅戸数を除いた戸数を本市に必要な市営住宅ストック量としております。2030年におけるストック量としては、1273戸と設定しております。

次に1次判定に移ります。フロー図にもありますとおり、まず、立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を判定します。具体的には「需要」、「効率性」、「立地」を評価し、管理方針を判定します。需要については、直近3回の平均応募倍率が1倍未満の場合、需要が低いと判定します。効率性については、用途地域が第1種低層住居専用地域の場合、または敷地規模が1000㎡未満の場合は建替事業の効率性が低いと判定します。立地については、公共交通機関が近接している、または公益施設や生活利便施設、教育施設等が近接している場合、利便性が高いと判定します。

全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり継続管理する団地と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は判断を留保する団地といたします。

次に物理的な特性の観点から評価します。評価方法は「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」となっており、躯体の安全性については、新耐震基準に基づいて設計・施工された住棟及び既に耐震診断を行い耐震性が確認された住棟については耐震性を有するものとします。避難の安全性については、二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価を行います。居住性については、最低居住面積水準を確保できる住戸か、エレベーターの設置によりバリアフリーが実現しているか、浴槽・給湯設備の有無により判定します。

まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。特に安全性に問題がない場合には、居住性に対する評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

以上の社会的特性・物理的特性による判定結果を踏まえ、各団地をAグループとBグループに分けます。Aグループについては、2次判定時に「改善、又は建替」の事業手法の設定に移ります。Bグループについては、2次判定において、将来にわたって「維持管理する団地」か、建替を前提としない「当面管理する団地」かを改めて判定することになります。

つづきまして2次判定です。ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏ま

えた事業手法の仮設定として、Aグループと判定した団地についてはライフサイクルコストの比較により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

また、Bグループと判定した団地について、将来のストック量の推計を踏まえて、将来にわたって「維持管理する団地」とするのか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地」とするのか判定を行います。評価方法としては、1次判定における社会的特性、物理的特性、長寿命化型改善事業実施の有無、建設年度、将来のストック量等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めて判定を行い、事業手法を仮設定いたします。

将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、優先順位によって余剰分の団地を「当面管理する団地」と判定し、計画期間内に用途廃止を予定する団地を「用途廃止」と判定いたしました。今回Bグループと判定した団地につきましては、全て当面管理する団地としております。

2次判定の結果ですが、建替は東中原住宅の13・14号棟、龍城ヶ丘住宅、虹ヶ浜住宅となっています。その他の結果については表のとおりです。

最後に3次判定です。3次判定において計画期間内に実施する事業手法の決定をいたします。ア 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定として、集約等の再編対象となり得る団地については、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法の再判定を行います。この再編等に関する検討において、中原上宿住宅及び中原子の神住宅は同一地域に存在する団地であり、高齢者世帯に配慮した住宅の整備を課題としている中で、中原子の神住宅を集約して中原上宿住宅を建替えることにより高齢者向け住宅の整備を検討いたします。建替と判定した龍城ヶ丘住宅については、将来のストック量を考慮して住棟を再編の上、建替えることを検討します。

また、団地単位での効率的活用に関する検討ということで、改善、建替と判定した住棟が混在する東中原住宅や、建替と判定した龍城ヶ丘住宅、虹ヶ浜住宅については、効率的な事業実施のため、過去の修繕の履歴や躯体の状況等により、建替の優先順位を検討いたしまして、事業実施時期における調整検討において、実施時期が計画期間以降となる場合には事業手法の再判定を行うこととします。

さらに、地域ニーズへの対応等の総合的な検討についてですが、龍城ヶ丘住宅は100戸以上の団地であることから、建替にあたっては、福祉施設や生活支援施設等の併設について総合的な検討を行ってまいります。

つづいて、イ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討として、中長期的な期間のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を試算いたしまして、時期的に偏在しないよう事業実施時期を調整して、実施時期を決定いたします。

調整により、一定の時期に事業費が集中してしまう場合には分散させるなどして実施時期を調整します。建替事業は、原則として、建設年代順に実施することといたします。中原上宿住宅、龍城ヶ丘住宅の順に実施することとしまして、東中原住宅は、既に外壁改修・屋上防水等の長寿命化型改善事業を実施しているため次期計画以降の建替とし、虹ヶ浜住

宅についても、建替の優先順位等から建替をすとしても次期計画以降とせざるを得ませんが、それまでの間にも躯体の劣化等が進行いたしますので、必要な改善を図ることとします。改善事業については、建設年代順に実施することとしますが、劣化状況等から早期に改善すべきと判断した住棟は、優先して実施する等の実施時期の調整を行います。

以上で決定した事業実施時期を基に全団地・住棟の平成31年度から平成60年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

こちらは、全団地・住棟を対象として改善、建替、用途廃止の実施時期を示すものになります。また、長期的なものになりますので、社会情勢の変化や事業の進捗等を踏まえて適宜修正を加える形となります。団地ごとの長期的な管理の見通しは表のとおりとなります。この見通しに基づいて、本計画期間における実施予定事業を決定します。

改善を実施する住棟については、個別改善か全面的改善かを決定し、個別改善と決定したものについては、どの改善メニューに該当するかを判断いたします。

最終的に、本計画期間内における事業手法は表のとおりとなります。

第3章についての説明は以上となります。

(会長)

ありがとうございました。それでは、ただいま説明のありました第3章について、何か御意見、御質問等がありましたらお願いします。

(委員)

フローについてももう少し具体的に説明いただければ分かりやすいのですが。

また、当てはめていく上でベースになるようなチェックリストはあるのでしょうか。

(事務局)

[資料を用いながら説明]

フローとそれ以降の具体的な判定に係る部分において、見出し数字での対応がなされておらず分かりにくい構成になってしまっております。今後の作成において修正を行い、フローとの関連がなされるようにいたします。

(委員)

この計画全体の流れについて、1章・2章と3章以降の繋がりがあまり感じられなく、異質な感じがありました。

(事務局)

御指摘いただきありがとうございます。

本計画はこれまでは別に策定しておりました、長寿命化計画についても一本化して新たに

策定をするものでございます。現行のストック総合活用計画にはない部分も追加されておりますので、そのように感じられる部分もあるかもしれません。章ごとの繋がりがスムーズになるよう、内容や表現方法について再考し工夫、修正いたします。

(会長)

他に何かございますか。ないようですので、事務局は第4章の説明をお願いします。

(事務局)

それでは、第4章について説明をさせていただきます。第4章は市営住宅ストックの管理計画となります。

まず、1 維持管理として、(1) 計画期間における目標管理戸数ですが、先ほどの市営住宅ストック量の推計結果を参考に、平成40年度の目標管理戸数を1280戸と設定し、再編建替や用途廃止の手法によりストック量の縮小を進めるものとします。

つづいて(2) 点検の実施方針ですが、法令に基づく適切な点検を実施いたします。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を行います。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に2度、平塚市公共建築物点検マニュアルに則り実施いたします。

(3) 計画修繕の実施方針につきましては、基本的には建設年代順に実施しますが、建替や用途廃止を予定する住宅は、原則実施せずに他の住宅を優先して実施いたします。

つづいて(4) 改善事業の実施方針ですが、次の方針のもと、4つの事業類型に分類しまして、住宅の状況に応じた必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

まず、方針といたしましては「適切な維持・改善」、「安全で快適な住環境の整備」、「様々な手法による住宅の供給」とし、これらに基づきながら適切な改善事業を実施していきたいと考えております。事業類型については、「安全性確保型」、「長寿命化型」、「福祉対応型」、「居住性向上型」の4つとなります。

次に(5) 計画修繕・改善事業の実施予定でございます。具体的には「衛生配管交換工事」、「浴室木製扉交換工事」、「給湯器改修工事」、「住棟改修工事」、「外灯LED化工事」、「子育て世帯用住戸の整備」、空家修繕時における「横菅及び給水管の改修工事・シンクの更新」、和室を洋室にリフォームしたり、手摺の設置やウォシュレット用の電源を設置する等の「住戸改修工事」となります。該当の住宅やスケジュールは表のとおりです。

(6) 建替事業の実施方針につきましては、「高齢者・単身者向けの住宅の整備」、「入居者・地域住民との合意形成」、「民間活力の導入や統廃合・複合化の検討」以上の3つの方針に基づいて事業を進めてまいります。

つづいて(7) 建替事業の実施予定ですが、中原上宿住宅については、同一地域内の中原子の神住宅を集約し、高齢者向け・単身者向けの住宅を整備いたします。龍城ヶ丘住宅については、将来のストック量を考慮して建替の検討を行います。検討にあたっては、福祉

施設や生活支援施設等の併設について総合的な検討を行います。

(8) 長寿命化のための事業実施予定一覧ですが、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」では、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、「様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧」、「様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧」及び「様式3 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)」の作成を求めています。実施予定については既にご説明したとおりですが、今後の社会情勢や財政状況等の変化により、事業化が困難になる場合や実施時期が前後する場合があります。

最後に(9) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出についてです。建替事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出いたしまして、その結果を「様式2」に記載いたします。また、改善事業を実施する市営住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出いたしまして、結果を「様式1」に記載いたします。

ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方につきましては、建設費、改善費、修繕費、除却費を合わせたものとなっております。なお、将来に発生するコストについては現在価値化して算出いたします。

ライフサイクルコストの縮減効果の算出イメージは表のとおりとなります。

次に、2 借上げ住宅の返還及び用途廃止についてご説明いたします。

まず(1) 借上げ住宅の返還ですが、本市では平成11年度に、UR賃貸住宅で高齢者向けに整備されたコンフォール平塚の30戸を借上げております。平成32年3月31日に借上げ期間の満了を迎えるため、入居者には同住宅から退去してもらう必要がございますが、コンフォール平塚住宅については借上げ当時から高齢者専用住宅として活用してきた経緯がございます。入居者の平均年齢は他の市営住宅の平均年齢に比べ高齢化が進んでおり、住替えが困難な世帯が多数ございます。また、本市においては高齢者用に整備された住宅が少なく、既存の住宅へのエレベーター設置も困難であることから、次の方針で対応するものとし、URへの返還を進めることとします。

返還の方針としましては、①原則、借上げ期間の満了をもって住宅を返還します。

②入居世帯に対しては移転を促し、希望する世帯には移転先として他の市営住宅を斡旋いたします。③ただし、住替えに特段の配慮が必要な世帯に対しては、改めて期間を設けて必要戸数を再借上げします。再借上げ後も移転交渉は継続するものとし、移転先として適切な市営住宅があれば斡旋し、住替えを促します。④全ての入居世帯の移転が完了し、再借上げの期間が満了した時点で住宅をUR都市機構へ返還し、市営住宅としての用途を廃止します。

次に(2) 用途廃止についてですが、耐用年限を超過し躯体の老朽化が著しく、また、建替が困難な住宅や耐震性の不足している住宅については用途廃止を行ってまいりました。前計画で用途廃止を決定した岡崎住宅については、残る入居者の移転について現在交渉を

進めております。建物の除去は進めてまいりまして、跡地利用の促進を図ります。今後の用途廃止にあたっては次の3点に留意して進めてまいります。1点目として、用途廃止する住宅については入居者の住替えを促進するとともに、建物の除去を進め、跡地利用の促進を図ります。2点目として、住替えにあたっては意向調査の実施や個別調整を十分に行うとともに適切な移転補償を行います。3点目として、住替えに係る家賃額の変動を考慮した住宅提供に努めるとともに、高齢者世帯については低層階やエレベーターのある住宅への住替えなど、入居者の意向に合わせた住替えを進めてまいります。表には平成15年度以降に用途廃止した住宅の一覧を載せています。

本計画期間内に用途廃止を予定している住宅は中原子の神住宅となります。本計画においては中原子の神住宅の20戸と中原上宿住宅の30戸を集約し建替を予定しており、建替後の戸数は40戸を想定しております。また、龍城ヶ丘住宅の再編建替では戸数を見直した上で、本計画の最終年度における住宅ストックの管理戸数を1280戸とします。

最後に、3計画を補完する取り組みについて説明いたします。

(1) 指定管理者制度の活用といたしまして、既存住宅の効果的・効率的な活用を図るため、指定管理者制度による管理運営を今後も継続いたします。

(2) 経常修繕の適切な実施といたしまして、緊急時の修繕などにつきましては適切に早急に対応し、入居者の居住の安定に努めます。

(3) 多様化する住宅困窮者への的確な対応として、高齢者や障がい者等を入居選考時に優遇する制度を継続するとともに、単身世帯向け住戸の確保に努めてまいります。

(4) 関係機関との連携として、市営住宅入居者の高齢化が進むとともに、その多くが福祉施策の対象となっている現状があります。住宅管理における福祉関係部局との連携はこれまで以上に重要性を増してきていますので、緊密な連携に努めます。

(5) コミュニティの活性化と子育て支援の拡充といたしまして、入居者の高齢化が進みますと入居者同士の交流が薄れてまいりますので、子育て世帯を対象とした住戸を整備し、未就学児のいる家族の入居を促し、世代間のバランスを改善させる取組みを始めたところであります。

(6) 居住者・地域住民との合意形成としまして、入居者の協力をはじめ、住宅自治会との連携により居住者の合意形成を図ります。建替・用途廃止を位置づける住宅については、建替・廃止に至った経緯や住替え支援等に関して理解が得られるよう丁寧な対応を図ります。

(7) 適正な入居管理の推進といたしまして、市営住宅ストックを有効活用するためには、適正な入居管理が求められます。入居・同居・承継承認基準の適正な運用を図るとともに、高額所得者に対しては住宅の明渡しを求めます。家賃滞納者に対しては指定管理者と連携して早期に納付指導を行い、長期滞納者が発生しないように努めます。悪質な滞納者等に対しては法的措置を含めた的確な対応を図り、公平性を確保してまいります。

(8) 建替整備手法の研究といたしましては、PPPやPFI等の民間事業者を活用する建替

整備手法について研究していきます。また、他の公共施設との複合化などについても、関係部局と連携しながら検討していきます。

第4章の説明は以上となります。

(会長)

ありがとうございました。それでは、ただいま説明のありました第4章について、何か御意見、御質問等がありましたらお願いします。

(委員)

「PPPやPFI等の民間事業者を活用する」と資料ありますが、この表現では民間事業者の名称のように感じてしまいます。修正をお願いします。

(事務局)

承知しました。

(委員)

平成の元号は来年終了することが分かっているのに西暦表記を用いないのはなぜでしょうか。

(事務局)

当市の取扱いとして現時点で行政文書作成にあたっては、元号表記は平成を用いることとなっております。

(委員)

借上げ住宅の入居者は当初から期間に定めがあることを納得した上で入居しているのであるから、配慮すべき特段の事情はあるにせよ、原則として退去・移転するよう強く求めていく必要があると感じます。

(委員)

高齢者の移転となるとバリアフリー化されている住宅が必要だと思います。バリアフリー化やエレベーターがある民間住宅等を新たに借上げるなどの方策も今後考えていく必要があると思います。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。

(会長)

他にはございますか。

ないようですので、事務局は本日出されました意見を参考にして素案の修正を進めていただきたいと思います。以上をもちまして、本日の議案事項を終了いたします。

(会長)

続きまして、報告事項でございます。報告第1号「子育て世帯住宅等の入居状況」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

報告第1号、子育て世帯用住宅等の入居状況について、ご説明申し上げます。

子育て世帯用住宅の入居制度につきましては、昨年度、本審議会に諮問答申し、本年度4月1日から改正条例・規則の施行をさせていただきました。

市営住宅の入居募集は、毎年5月と11月に実施しておりますが、子育て世帯用住宅の募集については5月募集より実施しましたので、その結果についてご報告します。

募集した住宅は、昨年度に子育て世帯用に内装改修した田村宮の前住宅の4戸です。

まず、募集にあたりましては、資料1枚目にありますように、添付のチラシを作成し、田村宮の前住宅周辺の保育園等の子育て支援施設や庁内関係課に配架したほか、市ホームページでの公開や、マスメディアを活用し、周知を行いました。

また、募集期間中の休日には、希望者を対象に内覧会を実施しております。

次に、募集の結果についてですが、資料2枚目の一覧表の網掛の部分をご覧ください。

応募者は、募集戸数4戸に対し5世帯がございました。

応募倍率は1倍を超えましたが、5世帯のうち4世帯は入居審査で失格となり、実際に入居が決定したのは1世帯となりました。今回入居が無かった3戸につきましては、11月にあらためて募集します。より多くの市民に知っていただき、子育て世帯用住宅への応募者数の増加が図れるよう周知に努めます。

なお、子育て世帯用住宅を含めました5月募集全体の実施結果ですが、50戸を募集に対し、123世帯の応募があり、倍率は2.5倍弱、審査に通過し9月1日時点で入居した世帯は17世帯となっています。説明は以上となります。

(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、御質問がありましたらお願いします。

(委員)

入居者募集について、審査はどのような流れで行われるのですか。

(事務局)

申込みの段階では、申込書の記載事項について一次審査として簡易的に審査を行います。その後抽選を行い、当選された方について二次審査として、申込書の記載内容が正しいかどうかを関連書類の提出や関係課への照会で詳細な審査を行っております。二次審査で失格となった場合は補欠当選者へ当選順に通知し、順次審査を行うような流れとなります。

(委員)

1年以上空家になってしまっているところや、入居率からも分かるように不人気な住宅は全く応募がないような場合もあるかと思えます。こういった理由が考えられるのでしょうか。

(事務局)

ご指摘のとおり、どうしても4階や5階などの上層階は不人気であります。理由としてはやはりエレベーターの設置がなく、高齢者の応募が少ないことが大きいと思えます。また、住宅ごとで募集を行っておりますので、当選をしても上層階ということになると辞退してしまう方も少なくない状況です。

(委員)

子育て世帯用住宅に申込んだ人の失格理由はこういったものですか。

(事務局)

一次審査で失格になった方は二名おまして、理由としては住宅困窮理由がなかったこととなります。また、二次審査で失格となった方についても二名おまして、市が賦課徴収する税金等に滞納があった方と、入居説明会に欠席された方がおりましたので、それぞれの理由により失格となりました。

(委員)

そういった条件は募集要項に記載はあるのですか。

(事務局)

当然記載しております。

(会長)

他に何かございますか。

ないようですので、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)

次回の審議会でございますが、平成31年の1月の半ばに開催いたしたいと考えております。その際には、平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）につきましての最終案をお示しした上で御答申をいただく予定となります。今後の流れですが、庁内の関係課に素案についての意見をもらっております。本日いただきましたご意見を合わせまして修正を進めてまいります。その後パブリックコメントを実施し、広く市民から意見を聴取した上でさらに修正し案を完成させます。その段階で住宅運営審議会を開催させていただく予定となります。事務局からは以上でございます。

(会長)

委員さんからは何かございますか。

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。

以 上