

## 平成29年度 第2回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成29年12月18日(月)

午後2時から4時まで

場所 平塚市本館706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
	岬 真一 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

- ・ 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。
- ・ 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 平塚市営住宅条例の一部改正について

### 報告事項

報告第1号 平塚市営住宅ストック総合活用計画の改定について

.....

(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、全員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29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「平塚市営住宅条例の一部改正」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号の「平塚市営住宅条例の一部改正について」内容を説明させていただきます。議案第1号の、資料の1を御覧ください。

今回の改正の要点は記載の4点で、

- ①として、「子育て世帯専用市営住宅の入居資格等の特例」の制度創設に伴う条文の整備、
- ②として、公営住宅法改正に伴う「認知症患者等の収入申告義務免除」の条文の整備、
- ③として、市営岡崎住宅の一部及び市営中原下宿住宅の用途廃止に伴う別表の整備、
- ④として、②の改正に伴う条ずれ及び項ずれの修正、並びに使用字句の修正等となります。

①～③の改正理由につきましては、資料の2に記載のとおり、

①につきましては、本年8月21日に開催しました当審議会にて諮問し、異議なしの答申をいただきました「市営住宅子育て世帯期限付き入居制度の骨子(案)」に基づきまして、制度の実施に必要な条文を新設整備するものであります。

②につきましては、第7次地方分権一括法により、公営住宅法、同法施行規則が今年7月26日に一部改正され、公営住宅の入居者で

ア 介護保険法に規定する認知症患者

イ 知的障害者福祉法にいう知的障害者

ウ 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律に規定する精神障害者

エ その他これらに準じる者

につきましては、家賃の決定に必要な収入申告の義務が免除され、市町等の事業主体が職

権調査により収入の把握を行い、応能応益家賃で家賃決定することが可能となりました。括弧書きにありますとおり、従前では認知症患者等であっても収入申告の義務があり、申告がない場合には近傍同種家賃相当が賦課されることされておりました。今回の法改正を受けまして、本市の市営住宅条例におきましても、ア～エに該当する入居者については収入申告義務を免除し、応能応益家賃で家賃決定できるよう、所要の改正を行うものです。

③につきましては、過去の決定で用途廃止の対象となっている市営岡崎住宅、及び市営中原下宿住宅で、今年度に解体工事が完了するものについて、条例別表から当該住宅名や所在地等の削除するため、所要の改正を行うものです。

施行日につきましては、資料の3のとおり、平成30年4月1日としますが、「認知症患者等の収入申告義務免除」に係る改正につきましては、公布の日から施行するものとします。今回の改正案を諮問させていただき、異議なしの御答申をいただければ、今年度の3月の議会に上程させていただく予定です。

説明は以上でございます。

(会長)

ありがとうございます。それでは審議に入りますが、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)

②について確認ですが、この制度の対象は既に入居している方だけでしょうか。新規に申し込まれた方はどのような取扱いになるのでしょうか。

(事務局)

基本的には既存の入居者が対象となります。

(委員)

②について、入居当時は対象ではなかったが途中からア～エに該当するようになった方についても同様の対応となるのでしょうか。また、何をもちて該当と判定するのか教えてください。

(事務局)

収入申告は毎年行っておりますので、申告時にそういった障がい等があることが認められる場合には適用されます。また、何をもちてということですが、障がいがある方については障害者手帳の有無で判断いたします。認知症の方につきましては、証明がないため、医師からの明確な診断が出ている場合には診断書で判断いたしますが、本人にも認知症の自覚が無い方の場合には、近隣の方に生活状況を聞くなどして、必要に応じて市の福祉部局

の職員と同行し聴取の上判断する形になるかと思えます。

(会長)

高齢福祉課や包括支援センターなどの福祉部局と連携しながら進めていってほしいと思います。

(事務局)

承知しました。

(委員)

②について、家族がいる場合は問題ないと思いますが、独居のケースなど自分自身で申告できるという意思を示した場合どうするのかということなど、運用の方法を前もって細かく決めておく必要があると感じます。

(事務局)

ご指摘のとおりで、障がいをお持ちの方については手帳で判断できますが、認知症の方については先ほど申したとおり判断が難しいケースがあります。他市町村でも同様の話が出ていました。この部分に関しましては、今後ケースを重ねながら状況に適した対応を、私たち自身が学習していかなければならないと感じております。

(委員)

②ですが、この部分のみ交付日から施行となっておりますが、具体的には3月末あたりの施行となると思いますが、実際にどの家賃から適用となるのでしょうか。

(事務局)

平成30年度家賃から適用とすることが可能です。

(委員)

②について、この制度が始まることをどういう形で入居者の方へ伝えていくのでしょうか。

(事務局)

最終的には個別に周知していくことになると思います。基本的に収入申告書の提出は入居者の義務となりますので、障がいをお持ちの方等でも、申告が可能な方はしていただくのが原則です。その上で未提出の方について個別に確認をし、該当すると思われる方については制度説明をするなどの対応を考えております。

(委員)

承知しました。これからも検討を重ねていただき、制度を悪用されないような周知の仕方を工夫していただきたいと思います。

(事務局)

承知しました。

(委員)

申告書の提出がされてない入居者は何世帯くらいあるのでしょうか。

(事務局)

未提出者に対しては指定管理者から再三提出の督促と指導を行っておりますので、ほぼ全世帯提出がされております。未提出者は、今年度の家賃賦課分で1世帯となっております。

(委員)

②について、応能応益家賃というのはどういったものなのでしょうか。

(事務局)

簡潔に申しますと、世帯収入の状況や住宅の所在地、設備等の利便性に応じて決まる家賃となります。

(委員)

子育て世帯向けの住宅の関係で、前回の審議会の際に、神奈川県条例等も参考にさせていただいたようなので、県の状況を簡単に報告したいと思います。

県営住宅についても、子育て世帯向けの住宅を平成18年から取り組んでいるのですが、この見直しを考えており、来年の第一回の議会で条例改正をする予定です。改正の中身ですが、入居資格の拡大と入居期間の延長を考えています。なぜこのような検討に至ったかという、子育て世帯の経済的負担が昨今話題になっていまして、特に母子家庭や父子家庭にいわれることかと思いますが、大学進学にあたって高校生の子を持つ親へかなりの負担がかかっているのではないかと、神奈川県全庁横断的に対策を検討しているところです。県営住宅を所管している所属としては、今までの子育て世帯向け住宅の応募資格や入居期間の拡大をしていこうと検討しております。

また、近年の子育て世帯向け住宅の応募状況を見てみると駅からの距離で大きく差があることが分かりました。この結果を受けて、今後子育て世帯向け住宅として設ける団地の選定ももう少し様々な分析をしてニーズに合った団地を選んでいきたいと考えております。

(事務局)

情報を御提供いただきありがとうございます。

(会長)

新旧対照表の内容で事務局から特に見てほしい部分はありますか。

(事務局)

行政総務課法制担当と適宜相談、調整しながら作成しておりますので、条文のつくりの部分では特に問題はないかと思えます。

(委員)

入居期間について、具体的な年数は盛り込まないということによろしいですか。

(事務局)

そのとおりです。

原則として入居時に扶養していた子が中学校卒業までとし、子が高校へ進学した場合はその子が高校を卒業するまでを入居期間とする仕組みを考えております。

(委員)

そうすると、例えば入居時に0歳のお子さんがある世帯は原則約15年で、5歳の子がいる場合には原則約10年といったように、人によって入居期間が変わってくるということによいでしょうか。

(事務局)

そのとおりです。

(会長)

他にはよろしいでしょうか。

御意見がなければ採決したいと思います。よろしいですか。

それでは、ただいまの議案第1号「平塚市営住宅条例の一部改正」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1号は原案どおり決定したいと思います。

それでは、本日の議案事項1件について、答申案を配布いたします。

答申案の読み上げを事務局からお願いいたします

(事務局)

答申案を読み上げます。

※答申案読み上げ※

(会長)

ただいま読み上げました答申案について、御意見がございましたらお願いします。

それでは、議案第1号については、お配りした答申案の内容にて、本日付けで市長に答申することにしたいと思います。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「平塚市営住宅ストック総合活用計画の改定」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号の「平塚市営住宅ストック総合活用計画の改定について」、内容を説明させていただきます。

この「ストック活用計画」は、市営住宅の有効活用を図るため、期間を設定の上、その期間中に実施する必要性のある建替えや、改修修繕、維持管理、活用方法、用途廃止などの各種事業を明らかにし、また、手法やスケジュールについても設定した上で、各種事業の円滑な推進を図るために定めているものです。

資料の1に示しましたとおり、現在の計画は「平塚市営住宅ストック総合活用計画【第2期】」となっており、平成26年度以降は現計画に基づいて各種事業を進めてまいりました。現在の計画は30年度末をもって終了することから、引き続き市営住宅の有効活用及び整備改修を効率的に進めていく必要がありますので、本年度から次期計画策定に向けた作業を進めてまいります。

本日の審議会では、次期計画策定の開始にあたりまして、現時点で予定している改訂の方向性について御報告させていただくものです。

ここで、資料の6に跳びますが、ここに示しましたとおり、公営住宅関連の計画では「公営住宅等長寿命化計画」というものがあり、これは公営住宅の維持保全等で国から補助金をもらうため必要な計画となっています。平塚市では「ストック活用計画」をベースに「平

塚市営住宅等長寿命化計画」を別個に策定しておりますが、それぞれには共通する内容が多いことから、次期「ストック活用計画」の策定では「長寿命化計画」と統合し、活用していきたいと考えております。

また、次期計画の名称と期間についてですが、資料の2と3に示しましたとおり、現計画の後継計画であることを明らかにするため、現在の計画名である「平塚市営住宅ストック総合活用計画【第2期】」を「平塚市営住宅ストック総合活用計画【第3期】」に改めるものとします。

計画の期間につきましては、平成31年度から40年度までの10年間とし、中間年には見直すものといたします。

続きまして、今現在見込んでおります改定作業時の主要な検討事項について、説明させていただきます。資料の4を御覧ください。

既存市営住宅は、およそ半数が法定耐用年数の2分の1を経過しており、多くの住宅で建物本体や設備の経年劣化が進行し、老朽化に対応した適切な改修・修繕が必要になってきております。また、入居者の高齢化や、単身世帯用住宅への入居希望は増加傾向が見られる一方、各住宅におけるコミュニティーは弱体化し、一般世帯用住宅への入居希望は横ばい若しくは減少傾向にあります。

このようなことから、改定に際しましては、将来人口の見通しや本市の財政的状況等を勘案しながら、①～⑥を主要な検討事項とします。

①として、将来のストック量（住宅の必要管理戸数）推計を行います。

②として、老朽化した住宅への対応といたしまして、①を設定した上で、住宅ごとに長寿命化の改修、建替え、用途廃止の対象を検討するものでございます。

③として、住環境の改善といたしまして、老朽化していない住宅へのエレベータ設置、住宅内への手すり・トイレへのコンセント設置等を検討するものでございます。

④として、平成32年3月に期間満了を迎える借上げ住宅への対応を検討するものでございます。

⑤として、個別改善計画の決定といたしまして、計画期間である10年間に取り組むべき事業や優先順位を可視化いたします。

⑥として、既存住宅の活用検討を行います。具体的には、期限付き子育て専用世帯住宅の拡充などの方策を検討するものとなります。

最後に、策定スケジュールについて説明させていただきます。別紙のN o 2を御覧ください。

※別紙N o 2を見てもらいながら、スケジュールについて説明※

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、何か御意見、御質問がありましたらお願いします。

(委員)

パブリックコメントをもらうにあたり、「ストック総合活用計画」という名称ですと、一般市民が内容を連想するのが難しいと思います。どちらかというところ「長寿命化計画」の方が分かりやすいと感じましたので、名称について理解しやすいものになるよう一考いただけるとよいかと思います。

(会長)

住環境の中で、住宅の設備を充実させることはもちろん大切ですが、バス等の交通インフラの現状も考慮していただいた上で検討していただきたいと思います。

(会長)

他に何かございますか。

(会長)

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願います。

(事務局)

前回の審議会において、委員さんから住宅の駐車場の有効活用について御意見いただき、会長さんから、その部分も含めて市営住宅全般の状況についてももう少し情報が欲しいとのお話がありましたので、簡単ではございますが市営住宅の現況について御説明いたします。まず、平成29年度当初の管理戸数ですが、1499戸となります。ただ、用途廃止の対象となっている住宅が岡崎住宅と中原下宿住宅の2住宅でございます。こちらは平成30年度末をもって廃止になる予定です。それに伴いまして平成30年度末の管理戸数は1310戸となる見通しでございます。

次に、平塚市の市営住宅と県内他市との比較ですが、1世帯当たりの整備率が1.44%となっており、県内19市のうち6位となっております。また、市内の県営住宅を含めた数で申し上げますと、県内3位となり平塚市は他市と比べ公営住宅が多いと言えます。

市営住宅の年間供給数ですが、近年は概ね年間50戸前後となっております。数字で申し上げますと、平成25年度は66戸、平成26年度は43戸、平成27年度は47戸、平成28年度は55戸、平成29年度は62戸を一般募集に出しております。応募倍率ですが、今年度で見ますと平均4.6倍となっており、県内8位となっております。

次に、駐車場についてですが、市営住宅全体で駐車場の管理数は840台数分となっております。

ります。そのうち現在使用されている台数は521台であり、使用率は62%です。

(委員)

やはりかなりの数の駐車場が空いてしまっていますね。

(事務局)

38%が不使用という現実を踏まえ、検討していかなければならないと思います。しかしながら、行政財産という中で使い方に制約があることも事実ですので、そのあたりも考慮する必要があると考えております。

(委員)

わかりました。

(会長)

事務局から他にありますか。

(事務局)

今回の審議会ですが、年度末の3月に開催を考えておりますので、宜しくお願ひいたします。

(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。進行を事務局へ戻します。

(事務局)

委員の皆様には2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、たくさんの御意見をいただきましたので、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ひます。本日は誠にありがとうございました。

以 上