

平成30年度 第2回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 平成31年1月18日(金)

午後3時から5時まで

場所 平塚市本館519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 正佑 委員 |
| | 近藤 均 委員 | |

| | | |
|-----|--------------|-----------|
| 事務局 | 石黒副市長(委嘱式のみ) | 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

- ・ 石黒副市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。
- ・ 事務局より資料の確認、修正。
- ・ 委員7名のうち7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)兼平塚市営住宅等長寿命化計画(案)について

報告事項

報告第1号 指定管理候補者の選定結果について

.....

(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、御意見等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、7名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30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、よろしくお願いいたします。

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）兼平塚市営住宅等長寿命化計画（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）兼平塚市営住宅等長寿命化計画（案）」について、説明させていただきます。

ボリュームが非常に多くなっておりますので、資料の2でお配りした、前回との主な変更点について主に説明したいと思います。

まず、3ページの「(1) 平塚市の人口と世帯の推移」ですが、前回は平成29年1月1日時点の数値を記載しておりましたが、今回の資料では、平成30年1月1日時点のデータに更新しました。こちらは時点修正となります。また、平成17年の世帯数に誤りがありましたので、修正いたしました。

次に、5ページの「(2) 平塚市の将来推計人口」の記述の中で平成29年との比較であったものを、平成30年との比較に更新いたしました。

つづきまして、7ページから11ページに渡りまして、構成を変更いたしました。また、今回配布資料の10ページにおいて「平成29年度版かながわの住宅」から「平成30年度版かながわの住宅」に更新いたしました。

次に、15ページの中ほど「(4) 単身世帯の推移」の単身世帯数に対する高齢者世帯数の割合の表中、平成28年4月の数値を修正しました。

次に、20ページの「県内における応募倍率の推移」のデータを平成27年度～平成29年度の最新データに時点修正しました。

次に、22ページの「ア 住宅別満足度」について、こちらは入居者アンケート調査を行った結果を記載しておりますが、岡崎住宅は用途廃止対象住宅となっているため、今回の資料から削除いたしました。

つづきまして、24ページから25ページにかけてですが、前は棒グラフのみの記載でしたが、今回から調査結果概要の記述を加筆しております。

次に、26ページですが、「(2) 高齢者世帯に配慮した住宅の整備」本文中につきまして、既存住宅へのエレベーター設置を検討した結果を加筆しております。また、「(4) 多様化する住宅困窮者への対応」部分におきまして、新たに民間の空き家を活用する施策は本計画にはないため、住宅セーフティネット法改正に係る記述を削除しております。

つづきまして、28ページですが、こちらは前回の審議会での御意見を踏まえまして、第1章、第2章と第3章以降の繋がりを持たせるため、「1 活用方針」の前文の中で長寿命化計画を兼ねること及び次節以降の記載の流れ等を明記いたしました。また、(1)～(4)の各方針が、どの課題への取組みであるかを明記しました。

次に、33ページの「4 事業手法の選定」ですが、選定フローの①～④の過程に対応する本計画のページを記載しました。また、34ページから44ページにかけて、選定フロー見出しの表現に合わせるように記載を修正しました。いずれも前回の審議会時に御指摘いただいた部分となります。

次に、43ページの「長期的な管理の見直し」表中、中原上宿住宅・中原子の神住宅・龍城ヶ丘住宅の再編建替見込時期について、庁内意見により1年間繰り下げました。

つづきまして、45ページから51ページにおいて項目の名称及び構成等を変更しました。

次に、47・55ページにつきまして「PPP/PFI 等」となっていた部分を、「PPP/PFI 手法等」に変更しました。

次に、50ページですが、「(2) 建替事業の実施予定」部分の表中、スケジュールの記載内容を変更いたしました。また、52ページの「(1) 借上げ住宅の返還」について、本文を加筆修正するとともに、返還の方針を一部修正しております。こちらはUR都市機構の意見、パブリックコメントの意見を反映させた形となっております。資料4のとおり、URから意見がありました。

最後になりますが、60ページ以降につきまして、「改善・修繕・建替事業実施一覧」表中の内容を一部加筆いたしました。主に火報器電池交換となります。また、63ページから「市営住宅間取り一覧」を追加いたしました。

ただいま挙げた修正内容以外の部分につきましては、前回の素案から修正ございませんので、これをもって案の説明とさせていただきます。

(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、委員の皆様から何か御意見、御質問等がありましたらお願いします。

(委員)

この後の報告事項で指定管理者の件について触れられると思いますが、用途廃止や建替え予定等かなり重要な情報がこの案には載っていますが、案の内容については指定管理者選定にあたり、募集要項等に示してあるのでしょうか。

(事務局)

建替え等につきましては、計画通り進めていく考えではありますが、予算という担保がないと実現できない部分や、今後の庁内調整の中で建替以外の手法でという意見も出てくる可能性もあります。そのため、確定した情報というものではありませんので募集要項等で触れてはおりません。

(委員)

26ページの「(2) 高齢者世帯に配慮した住宅の整備」の中で、エレベーター設置についての検討結果として実施困難とあります。確かに記載のとおり費用対効果という観点ではそのとおりではあるかもしれませんが、この結論についてはどの程度揉まれて出したものになるのでしょうか。

(事務局)

エレベーターの設置については現計画でも記載があり、庁内で検討を進めていく形で、数回課内で検討会議を行いました。その結果、法的な観点、やはり膨大なコストが掛かることや、駐車場の利用が一部できなくなってしまうこと、日陰の問題や共益費の取扱いの問題等を勘案いたしまして、エレベーター設置につきましては本計画においては実施困難と判断し、それを前提とした建替えを進めていくという方針としております。

(委員)

市営住宅の入居者は高齢化が進んでいるという話があったと思います。その中でエレベーターを設置しないということであれば、その代わりとなるような対策は考えられているのでしょうか。

(事務局)

階段室の手摺については、建設当初設置がない住宅もございましたので、全ての住宅の階段室に手摺を付けるとともに、外から階段室への入り口についても手摺の設置を行いました。

(委員)

25ページの住宅別住替え意向を見ると、万田小向住宅だけ「退去したいができない」を

選んでいる方が5割もいますが、どういう理由なのでしょう。

また、先ほどから話しに出ておりますバリアフリーに関連して、コンフォール平塚住宅を返還するという事になった場合、バリアフリー化がされている住宅は万田貝塚住宅だけだとすると、民間住宅の借上げも含め、拡大していく必要があると思います。もう少しこのあたりは考えなければならないのではないのでしょうか。

(事務局)

万田小向住宅については、駅からも遠く利便性としては必ずしも良いとは言えない部分と、全12戸中、実際に現在入居されている方は半数しかおらず、割合にすると偏った数字になっている部分がございます。

また、バリアフリーに関連し、移転先の住宅確保についてですが、新しい計画が策定された暁には積極的に移転先の住宅を確保していく考えでございます。少なくともエレベーターの設置のある住宅ということで万田貝塚住宅については移転先として想定されると思います。加えて、岡崎住宅からの移転時のように、他の市営住宅の低層階も移転先の候補に挙げられるかと思えます。

(委員)

万田貝塚住宅は一部のみ障がい者用住宅のようなものが整備されていたかと思いますが、高齢者のみであるコンフォール平塚の入居者を全員移転させることは可能なのですか。

(事務局)

万田貝塚住宅については一部の住戸において車椅子用住戸が整備されています。その他の住戸についても単身用のみでなく様々な間取りの住宅になりますので、対応可能です。また、車椅子用住戸としては万田貝塚以外にも田村宮の前住宅や虹ヶ浜西住宅があり、空室の状況によりますが、そちらで対応することも可能です。

(委員)

コンフォール平塚の現在の入居世帯数を教えてください。また、現在は入居募集については停止しているのでしょうか。

(事務局)

現在の入居世帯数は29世帯です。また、入居募集は現在行っておりません。

(委員)

2点あります。1点目として、28ページの(4)で「高齢者や障がい者等、住宅の確保に配慮が必要な世帯が近年増加傾向にあることから、困窮状況を踏まえた的確な対応を図

る必要があります。」となっていますが、その後の記述の中で最終的にはストック量を減らす方向になっているかと思えます。前段の内容と相反するものとなっているように感じます。

2点目として、27ページ(5)の入居者管理の適正化についてですが、この中で「住宅困窮者が優先的に入居できるよう」とありますが、そもそも市営住宅自体が住宅困窮者以外は入居できない性質のもので、優先的」という部分に違和感があります。

(事務局)

御意見を参考にし、計画の内容や意図が正しく伝わるよう、記載の仕方等につきまして工夫いたします。

(委員)

様式1に計画修繕・改善事業の実施予定一覧がありますが、この中で、子育て世帯向け住戸改修というのがあります。予定にはない、東中原住宅が戸数も最も多く、整備の必要性が大きいと感じます。団地全体での高齢化も進んでいますし、まちづくりという視点でも考えた方がいいのではないのでしょうか。

(事務局)

東中原住宅については、御指摘のとおり戸数も多く、整備を行いたいところではありますが、住戸内の面積が狭く、子育て世帯用として整備するにあたっては適さないと考えております。したがって、1戸あたり50㎡を超える住戸のある住宅を対象にしております。

(委員)

45ページについて、平成40年度の目標戸数がありますが、ここに至るまで民間の借上げ等は考えているのでしょうか。

(事務局)

本計画において、新たな住宅を借上げることは考えておりません。

(会長)

他にございますか。

(会長)

ないようですので、採決に移ります。

ただいまの議案第1号「平塚市営住宅ストック総合活用計画(第3期)兼平塚市営住宅等長寿命化計画(案)」につきまして、委員より指摘のあった部分につき、審議会終了後、事

務局にて修正をお願いします。

なお、修正後の本案の決定につきましては、会長一任という形で対応したいのですが、御異議ございませんでしょうか。

(委員一同)

異議なし。

(会長)

御異議なしということですので、議案第1号は事務局にて修正のうえ、会長一任という形で決定したいと思います。

(会長)

それでは、本日の議案事項1件について、答申案の配布と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※

なお、日付は修正を終え、会長に御確認をいただいた日といたします。

(会長)

それでは、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。

(会長)

なければ、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)

つづきまして、報告事項でございます。報告第1号「指定管理候補者の選定結果」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

平塚市営住宅及び共同施設の指定管理者につきましては、現在、株式会社東急コミュニティーが行っておりますが、今年度末をもちまして指定期間が終了いたします。そのため、

今年度中に次の指定管理者を決定する必要がある、所定の手続きを行った結果次期指定管理者が決まりましたので御報告したいと思います。

まず、資料中の「2 募集等について」ですが、昨年の7月1日からホームページ及び広報誌にて募集の周知を行いました。その後、募集要項等の公表と現地説明会を行い、同年8月20日から8月30日の間で申請書の受け付けを行いました。

今回の指定管理期間につきましては、平成31年4月1日から平成36年3月31日までの5年間となっております。この度募集をした結果、2団体から申請がありました。1団体目は従前から指定管理者となっております、株式会社東急コミュニティーであります。もう1団体はナイスコミュニティー株式会社となります。この2団体を対象に平成30年10月4日に選定委員会を開催しております。選定の方法につきましては、提出資料に基づきプレゼンテーションを行い、9人の委員のヒアリングの上、審査を行っております。審査の結果、株式会社東急コミュニティーが指定管理候補者として選ばれました。選定評価につきましては、別添資料「平塚市営住宅及び共同施設指定管理候補者プロポーザル集計最終結果」のとおりとなります。なお、選定委員からいくつか意見をいただきましたので報告いたします。

弱者配慮については、福祉政策の一環からも施設主管課から指定管理者へ指導して欲しい。滞納家賃の回収についても、入居者とコミュニケーションをしっかりとって、強引に行わないよう努めて欲しい。

3期目になることからマンネリに陥ることなく、上から目線にならないよう新鮮な気持ちで指定管理者として取り組んで欲しい。

収納率向上等の取組みについても、常に弱者配慮、福祉政策の意味合いも念頭に置いて市として考えていくべきものであり、指定管理者へしっかり伝えなければならない。

孤独死等、単身高齢者が増える中、その予防や早期の対応策についてきちんと整理し、取り組むこと。

報告事項は以上となります。

(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)

どこにお金をどれだけ使うかについて現場レベルで検討いただくとともに、入居者あつての住宅ですので、連携を密にさせていただきたいと思います。

(委員)

3期目としては得点が低いと感じました。また、防火訓練等、管理者としての責任もある

ので、しっかり対応してもらおうよう市からも指導してください。

(委員)

住居内には市や指定管理者は立ち入れるのですか。

(事務局)

原則として入居者の許可なく立ち入ることはできませんので、住戸内での管理責任は入居者側に帰属すると考えます。

(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)

本日は、平塚市営住宅ストック総合活用計画（第3期）兼平塚市営住宅等長寿命化計画（案）について御審議いただきありがとうございました。

なお、計画完成までの今後の予定ですが、計画（案）につきましては、先ほどの修正を行った上で、パブリックコメントの実施結果と合わせて、庁議に付議します。庁議の承認の後、本計画は策定完了となり、公表する運びとなります。公表につきましては現在、平成31年2月12日を予定しております。

次に、本年度の審議会につきましては、現在のところ予定してはございませんが、開催の必要が生じましたら速やかに御連絡しますので、よろしく願いいたします。

(会長)

委員さんからは何かございますか。

(委員)

集会所の管理やメンテナンスはどこなやるのですか。

(事務局)

軽微な修繕につきましては指定管理者が行いますが、大規模な修繕は市が行います。

(委員)

入居者の安否確認については、市にどこから連絡があれば、市から指定管理者にというような業務フローになっているのでしょうか。

(事務局)

その通りです。

(委員)

計画の公表は、公民館等には小冊子のようなものを配架する形でしょうか。

(事務局)

御認識のとおり、冊子を作成し配架いたします。

(会長)

他にございますか。

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