

令和元年度 第1回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 令和元年9月20日(金)
午前10時から12時まで
場所 平塚市本館619会議室

出席者

委員	高橋 和也 委員(会長)	鴨志田 尚(副会長)
	諸伏 清児 委員	松本 敏子 委員
	石井 菊江 委員	天羽 輝彦 委員
	近藤 均 委員	

事務局	石黒副市長(委嘱式のみ)	佐野都市整備部長
	久保谷建築住宅課長	青地住宅管理担当長
	天瀬主査	富山主査

傍聴人 なし

次第

- 1 委嘱式
 - ・ 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。
- 2 会長・副会長の選任
 - ・ 委員の互選により、会長・高橋和也委員、副会長・鴨志田尚委員が選出された。
 - ・ 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。

議案事項

- 議案第1号 市営住宅入居者保証人の保証債務極度額について
議案第2号 平塚市営住宅条例施行規則の一部改正(単身者用住宅の面積基準の変更)
について

報告事項

報告第1号 コンフォール平塚住宅の再借上げに向けた対応状況について

.....

(会長)

神奈川県宅地建物取引業協会湘南平塚支部より推薦されました高橋和也と申します、改め

ましてよろしく申し上げます。ただいま皆様から選出いただき、会長の職を承ることとなりました。微力ではございますが、委員の皆様の御支援、御協力のもと、当審議会を進めてまいりたいと考えております。社会環境が急速に変化し、市営住宅に対する市民のニーズも多様化しております。「真の住宅困窮者」に対して市営住宅を提供できるよう、当審議会におきましても努力してまいりたいと考えております。どうぞよろしく願いいたします。

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、本日、7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、令和元年度第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3件あり、内訳は議案事項が2件、報告事項が1件となっておりますので、よろしく願いいたします。

議案第1号「市営住宅入居者保証人の保証債務極度額」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

説明に入る前に御了承いただきたいことがあります。議案第1号につきまして、今回の審議会では内容に対する意見聴取を目的としており、採決いただく予定はありません。議案第1号は、今後市営住宅条例及び施行規則の改正作業へと進んでまいりますため、皆様の意見を参考に改正案を作成し、次回の審議会であらためてお諮りし、採決いただくこととなります。

それでは担当より説明いたします。

(事務局)

議案第1号「市営住宅入居者保証人の保証債務極度額」について、説明させていただきます。

こちらの議題の背景として、民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加している状況を踏まえ、国は「公営住宅管理標準条例(案)」を改正し、保証人に関する規定を削除しました。また、国から別紙1「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」が通知され、保証人の確保を公営

住宅の入居に際しての前提とすることから転換すべきであるとしています。この通知を受けての、県内他市町の平成30年12月1日時点の状況ですが、照会の結果、自然人の保証人のみを求めるが1市2町、保証人を求めないが1市、検討中又は未定が他全市となっております。また、県外他市、東京都、埼玉県、千葉県令和元年5月時点の状況ですが、保証人を入居要件から外すが6市、外さないが5市、未定が11市となっております。極度額の設定については、未定又は検討中が全市でした。

本市の考えですが、過去に、保証人を通じて滞納家賃等の督促を行ってきたことや、滞納家賃等の支払いを求めたこと、また入居者の安否確認に保証人の同意を求めてきたこと等から、現時点では保証人の確保を入居要件から外す予定はありません。ただし、国の通知にもありますとおり、保証人が立てられないから入居できないといった事態が生じないよう、保証人を免除できる規定を策定し、案を次回審議会に御提示いたしたい。

保証人を求める場合は 極度額を設定する必要がありますが、別紙2「民法改正に伴う保証人の極度額設定について（たたき台）」のとおり検討しています。

別紙2をご覧ください。

民法改正により、施行日である令和2年4月1日以降の個人根保証契約（一定の範囲に属する不特定の債務を保証する個人契約）は極度額を定めなければ、効力を生じなくなります。ついては、案をもとに検討を行い、極度額を定めていきたいと考えております。保証人が負担する入居者の市営住宅に係る債務には、家賃、駐車場使用料、退去時の原状回復費用等が想定されます。なお、入居時には家賃3か月分の敷金を徴収しています。

事務局として現在3案考えております。

案1は、入居当初の家賃10か月分です。法的措置のモデルスケジュールを想定いたしまして、契約解除までの家賃10か月分の負担を求めるものです。これは、備考欄にあります、国土交通省の参考資料内の明渡訴訟提訴の標準処理期間の平均9.7か月と概ね一致いたします。

入居者の応能応益に応じた極度額設定となるので、保証人に対して極度額の理解は得やすいと思われます。ただし、公営住宅の家賃は入居者の収入等によって毎年度変動するものなので、滞納家賃合計額と一致するとは限らず、駐車場使用料、退去時の原状回復費用、契約解除後の損害金、強制執行経費等は見込めないと考えます。また、極度額は住宅により異なるので、管理が難しくなります。

続いて、案2は、30万円です。参考としたのは、平成30年3月30日付け国土交通省「極度額に関する参考資料」の中から、家賃債務保証業者に対する損害額の調査結果です。損害額については、家賃債務保証業者が借主に代わって貸主に支払った、家賃、共益費、管理費、駐車場料金、更新料、残置物撤去費、修繕費、違約金等の総額から、借主に求償して回収した金額を控除し、求償から一定期間が経過し、損害額として判断された残額とされたものです。賃料4万円未満の物件の損害額の結果は、10万円未満が44.5%、30万円未満が80.0%、50万円未満が93.3%となっており、中央値、平均値、

最高額は記載のとおりです。この中から、8割の30万円を選択したものです。30万円であれば、賃貸借契約解除までの滞納家賃に加え、退去時の原状回復費用等まである程度見込めると考えます。極度額の意味が正しく理解されず、30万円という金額の捉え方により、保証人の確保が難しくなってしまう懸念があります。

最後に案3は、15万円です。法的措置の対象としている滞納基準額15万円を根拠とするもの。保証人の負担が最大でも15万円となるので、保証人となる者の負担感は軽減され、入居申込者にとっても保証人を見つけやすくなる可能性があります。ただし、滞納家賃の全額回収や退去時の原状回復費用等は見込めないと思われれます。

事務局の極度額候補は案2です。

今後の予定についてですが、今年12月頃、第2回平塚市営住宅運営審議会にて、「(仮称)市営住宅入居者保証人免除規定(案)」審議、「市営住宅入居者保証人の保証債務極度額」諮問答申、令和2年3月議会において平塚市営住宅条例及び同施行規則改正、同年4月以降、新規入居者の保証人に極度額の記載が必要となり、5年毎の請書更新時に、保証人の極度額の記載が必要になってきます。

議案第1号の説明は以上です。

(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。

(会長)

契約時は保証人も同席で行っていますか。

(事務局)

保証人の同席は求めておりません。

(会長)

書類の提出で契約に至っているということによろしいですか。

(事務局)

契約書と同義である請書の提出時に、保証人の署名、実印を書面にいただき契約成立としています。

(会長)

過去に事故等が発生した場合の金額はいくらぐらいかかっているのですか。

(事務局)

ケースにより違いはございますが、滞納家賃を保証いただくことや、お亡くなりになった場合の残置物の撤去や住戸内の清掃費をご負担いただく場合があります、50万円程掛かるケースもあります。

(会長)

貸主としては金額は高い方がよいが、保証人を引き受けていただく人がいなくなるという懸念があり、案の2でいうところでしょうか。

(委員)

現在の運用では保証人の資産、収入は把握されていますか。

(事務局)

保証人の収入が確認できる書類を提出していただいております。一例でいうと、市県民税の証明書や源泉徴収票があります。

(委員)

以前保証人になっていたが、収入についての書類の提出は求められませんでした。平塚市は入居要件から保証人を外さないとしているが、国の通達には、保証人に関する規定を削除し、緊急連絡先が確保できなくても、入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をすることや家賃の滞納が生じた場合、滞納額が累積し支払いが困難となる前に、早期に措置を講じるとともに、民生部と連携し、個々の事情を十分に把握し、個別具体的に対応することが重要とあり、入居に際しての前提とすることから転換すべきとあるが、その中で、平塚市が保証人を確保することを入居要件から外さないことに違和感を感じます。県内他自治体も入居要件から外すところもあります。保証人をお願いする人のほとんどは日頃疎通のある人ではないだろうと思います。国が勧めているように、保証人に頼ることなく、平塚市では指定管理者制度も導入しているわけですから、臨戸訪問等で早期に対応していく努力が必要だと思いますが、その点についてはいかにお考えですか。

(事務局)

保証人をたてていただくメリットは、債務が発生した場合に保証していただくことにもありますが、保証人に相談し、保証人から本人に働き掛けてもらえることにあり、結果滞納が解消したケースもあります。滞納が発生した場合、臨戸訪問は市と指定管理者で行っています。高額滞納になる前にお支払いいただければ、住み続けていただけるので、高額滞納にならないよう注意は払っています。それでもなかなかお支払いいただけないケースもあ

りますので、その場合には最終的に保証人に相談し、本人にお声がけしてもらいます。保証人も保証の負担を被る場合もありますので、ある程度強く働きかけてもらえ、納付に結び付くケースがありますので、保証人は必要であると考えます。

(事務局)

家賃収納状況の確認は毎月行っています。公営住宅は月末払いになっており、納付の確認ができなければ翌月に本人に連絡し、順次フォローしています。かつて、法的措置の対象基準額は30万円でしたが、滞納がふくらまないう15万円に改正しました。滞納が発生しないように順次フォローはしておりますが、それでもなお滞納が発生した場合、まず本人に話をし、それでも状況が改善されないようであれば保証人に相談しております。決して本人をとばして保証人にとということではありません。

(委員)

保証人に早期に働きかけていただければ、高額滞納が発生しないのかなと思いますが、年間どれくらい30万円を超えるケースは発生していますか。

(事務局)

指定管理者制度の導入により頻繁に臨戸訪問がなされ、また、平成20年度から法的措置をとるようになり、現状では高額滞納に至るケースはほとんどありません。法的措置の対象となった場合に、悪質でなければ、市や保証人の働きかけをすることにより法的措置の基準を下回ることがありますので、現状30万円を超える滞納者はおりません。

(事務局)

過去の回収できないような高額債権はありますが、指定管理者導入後、新規に発生するのは減少しています。

(委員)

減少しているということは、まだあるということですか。

(事務局)

まだあるということではなく、超えないように頻繁に面談し、滞納が膨らまないように努力しており、これからもしていくということです。

(事務局)

納付が確認できない場合には、滞納家賃が膨らまないように、指定管理者と連携し、早期に納付書、督促状を送付しています。家賃滞納が3か月になると明け渡しの事由にあては

まり、契約解除が条例上できることになっており、そうならないよう、文書、電話 臨戸訪問を行っています。また15万円という法的措置の基準があり、一時的には上回ってしまう方がおりますが、場合によっては、過去の滞納分は分納でお支払いいただくという対応をとっており、滞納が膨らまないようにしています。困るのは、入居者と連絡がつかないことであり、相談先として保証人がいれば、本人に納付を促してもらえるとという意味で必要と考えます。

(委員)

保証人にお金を支払っていただいたケースはありますか。

(事務局)

平塚市は連帯保証人制度はとっておらず、まず債務者に支払いをお願いし、支払いきれなければ保証人という考え方ですので、家賃債務があるからといって全て保証人をお願いするということはありません。滞納家賃、残置物の撤去等無理なお願いはしていません。保証人とよく話し合い、負担いただける範囲でお願いしています。

(会長)

民間の場合は、個人の保証人は時代にそぐわないということで、保証会社の審査をうけてもらっているのが9割方です。ただ、これを市営住宅にあてはめるとなると法人保証の費用が発生する、審査に落ちる可能性があるということが考えられるので、事務局案はお互い様ということで保証人をたてるということに行きついていると思います。

(委員)

現状、保証人が確保できていないと入居は認めていないのですか。

(事務局)

認めていないケースは過去にありました。ただし、5年毎の請書の更新時に保証人が確保できないという場合は、緊急連絡先の提出で入居を認めています。

(委員)

新規の方は認めていないのですか。

(事務局)

認めていません。

(委員)

そうすると、住宅セーフティネットの役割を果たせていないのではと思いますが、条例12条第1項1号にただし書きの規定、市長が特別の事情があると認める場合には保証人の署名を必要としないことができるとありますが、活用はされていないということですか。

(事務局)

ただし書きの具体的な取り扱いの要領が現状ございません。保証人が確保できない時は、門前払いというわけではなく、探す努力をしてもらい、それでも確保できない場合はお断りしています。

(会長)

入居の審査の段階があると思いますが、入口の申し込み時点で保証人の有無をみているのか、抽選に受かってある程度進んでいる段階で有無をみているのでしょうか。

(事務局)

入口ではなく、審査が終わり入居が決定し、請書を提出いただく際に保証人が確保できなければ入居をお断りしています。

(委員)

国の通知にもありますが、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されるということは、もう既に事例はあるということになりますよね。

(事務局)

事例があるのは事実でございます。市営住宅を管理運営する中で保証人がいるメリット、入居希望者からすると保証人が確保できないデメリットがありますが、それをどこで見極めるかということになります。基本的には保証人を確保してもらいたい、ただし、保証人が確保できないため入居できないということは、本来の住宅セーフティネットの役割からすると検討しなければいけないというところで、今回具体的な提示はできていませんが、入居を希望する方の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合、特段の配慮を行うというところを免除規定として具体化し、極度額の設定とセットで整備していきたいと考えております。

(委員)

会長へお伺いしたいのですが、今まで極度額が設定されていみせんでしたが、今回30万円と設定された場合、民間賃貸住宅では、保証人がみつからない影響がありますか。

(委員)

当然考えられると思います。個人の保証人をとっているところは事務局案の1に近いところだと思います。本当は20か月分にしたいところですが、現実的に考えると個人の保証人には10か月分が限度だろうと思います。ただ現在模索中であり、私的には保証会社で対応しているので、世の中の状況をみながら検討したい。悪質なケースでは10か月分では足りませんが、市営住宅にあてはめると、セーフティネットの観点からすると、民間とは同じではないだろうなと感じます。

(委員)

極度額を設定するのは来年の4月1日からで、現入居者については請書の更新時、新規入居者については入居時に極度額を設定した保証人を確保するというところでよろしかったでしょうか。極度額について個人的には高い印象を受けるが、借りる人、保証人に対してどのように説明していくのが重要だと思います。

(事務局)

施行日である来年4月1日以前の契約は極度額の記載がなくても有効で、現入居者については5年毎の請書の更新時に極度額を設定した保証人をお願いし、新規入居者については入居時に極度額を記載した請書を提出してもらいます。極度額の設定は、保証人の保護が目的で、負担する最大の額を定めたものであります。金額だけみると負担感が強いように思いますが、今までは負担の上限が見えなかったものが決められますので、保証人にも安心なのではと考えます。

(委員)

今まで保証人は不安だったのではないのでしょうか。

(事務局)

支払いについてはまず本人に求めます。それが難しい場合には、保証人に対し本人が支払うように指導してくださいと依頼します。さらに次の段階で保証人に支払いをお願いしますが、保証人の支払いも難しい場合に法的措置をとって保証人に支払いを求めることはありません。

(委員)

極度額を定めれば、保証人が負担する債務額の上限が決まり、入居者も保証人を頼みやすいのではないのでしょうか。また、本人には支払い能力があるが、まわりに保証人を頼める方がいない場合は外部の保証機関を活用してみたいかがでしょうか。ところで、市営住宅の家賃はいくらぐらいでしょうか。

(事務局)

入居者の収入、住宅の築年数、設備の状況等により変動しますが、今年度で言えば、10,000円から56,100円です。ただ、実際には、高額な収入を得ている方については民間と同じくらいの家賃になる場合もあります。

(委員)

市営住宅の入居者は恩恵を受けていると思います。民間の賃貸住宅に住んでいる人も保証人を探すのに苦労している。極度額について、最初は無理やり取られてしまうイメージがありましたが、そうではないことがわかりました。保証人が負担する場合の最大の金額であることをわかるように説明すれば納得すると思います。

(会長)

外部の保証機関の活用の前に、保証人がどうしてもみつからない場合の救済措置はこれから検討していただきたいと思います。

(事務局)

補足ですが、外部の保証機関については、他の自治体で運用している事例があり現在調査しているところです。その調査結果を踏まえて免除規定を策定していきたいと考えております。制度がわかりにくいところがありますので、仮に極度額を設定した場合には、金額だけが先行しないように、今回の民法改正の趣旨は保証人を保護するものであることを十分に説明していきたいです。

(委員)

保証人の免除規定を定めるということですが、保証人がいない場合は理由を付して、それに基づいて入居を認めるということではなく、さらに条件をつけて認めていくということですか。

(事務局)

まだ方向性が決まったわけではありませんが、外部保証機関のことを含め検討しているところです。免除規定の作り方によっては、本則に従って保証人を探す努力をしていただいた方と免除規定があるからと保証人を探さない方に不公平が生じることも考えられますので、免除規定を明文化するには慎重に進めていきたいと思います。いずれにしても平塚市としては保証人をたてていただきたい考えでございます。

(委員)

免除規定を策定する際に気をつけていただきたいことは、現入居者の保証人が極度額を設定したことにより、引き続き保証人を受けていただけなくなり、保証人が確保できなくなった場合に、免除規定にも該当せず退去していただくことは、セーフティネットに反するものであると思いますので、免除規定策定の際にはそういうことも考慮していただきたい。

(委員)

現入居者の保証人制度については4月1日以降請書の更新まで続き、4月1日以降新規入居者の保証人について、仮に極度額を設定した場合には適用されるということでしょうか。

(事務局)

4月1日以降現入居者について最初に請書の更新がくる日までは現行どおり、更新の際には改正民法が適用され、極度額が設定されるものです。請書の更新期間が5年となっておりますので、4月1日以降5年以内には全入居者の保証人に極度額が設定されます。

(委員)

市営住宅はセーフティネットであり、民間賃貸住宅に入居できる金額を払うのは難しいという方が入居していて、その入居者の保証人も同じ境遇であるとすれば、極度額を設定するとそれを払わなければならないものと思いき、保証人を引き受ける方がいなくなるのではと思います。市のメリットではなく、借りの側のメリットはあるのでしょうか。免除の規定を検討しているとしながらも法人保証も検討していく、なぜそこまで保証人にこだわるのかなと思います。セーフティネットについてはどうお考えですか。

(事務局)

ほとんどの入居者の方が問題なくお住まいいただいております。極度額を設定し保証人をお願いしても、保証人に損害額を請求することはほとんどありません。市としてお願いしていることは、入居者本人の安否確認や家賃滞納時本人に催促していただくことです。その結果お支払いいただけているケースもあります。ほとんどの入居者は問題ない方々ですので、その方々に対して法人保証制度がご負担になるのではと考えており、極度額は設定される可能性はありますが、現状通り保証人の確保をお願いし、どうしても保証人が見つからないという方の対応を検討していき次回お示ししたいと思います。

(会長)

4月1日以降新規の契約が対象であり、既存の入居者の契約更新時は新規として取り扱え

るのかどうかですが、民間では現契約内容の確認に留めるのではとの見方があります。現状、新規の契約として見なされるのかどうか範例待ちであり、どこも模索している状況です。いずれにしても重要な話ですので、本日の意見を集約して検討いただきたい。

(事務局) 神奈川県はどうかですか。

(委員) 現在お話できる段階ではございません。

続きまして、2つ目の議案に移りたいと思います。議案第2号「平塚市営住宅条例施行規則の一部改正（単身者用住宅の面積基準の変更）」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2号「平塚市営住宅条例施行規則の一部改正（単身者用住宅の面積基準の変更）」について、内容を説明させていただきます。改正理由について、本市市営住宅において、単身者を対象に入居募集できる住宅は「2階建て以下の市営住宅又は1戸当たりの床面積がおおむね40平方メートル以下の市営住宅」と定めています。また、入居募集時の単身者用に割振る住宅の戸数は、平成28年度の第1回平塚市住宅運営審議会での審議を経て、募集住宅全体の40%程度を上限、各住宅の全戸数のうち、単身住宅が占める戸数の割合は40%を上限を基準にしています。これにより、単身者用に割振り可能な住戸数は、市営住宅全体の1,310戸のうち307戸(23.4%)となりました。また、過去10年間の入居募集において、応募者のうち単身者の割合は45.2%であり、単身者が入居できる住戸には応募が集中する傾向がありました。こうした状況の中、平成31年2月に策定した「平塚市営住宅ストック総合活用計画(第3期)兼平塚市営住宅長寿命化計画」により、中原上宿住宅と中原子の神住宅は集約建替の方針とし、新たな入居募集を停止しました。これにより、単身者に提供可能な住戸数は50戸減少し、現在は257戸(19.6%)となっています。単身者用に割振り可能な住宅・住戸が減少しているため、面積基準を緩和し、単身者の応募できる住宅を確保するため、別紙のとおり平塚市営住宅条例施行規則の一部を改正するものです。改正内容は、単身者でも入居できる住宅を「2階建て以下の市営住宅又は1戸当たりの床面積がおおむね50平方メートル以下の市営住宅」に変更します。これにより、おおむね50平方メートル以下の市営住宅で単身者用に割振り可能な住宅・戸数は、変更前は東中原住宅186戸、万田貝塚住宅65戸、公所谷戸住宅6戸の計257戸であり、変更後、新たに龍城ヶ丘住宅74戸、田村宮の前住宅32戸、虹ヶ浜西住宅4戸が増え、計367戸となります。変更による効果は、単身者が応募できる住宅が増えるため、単身者にとって住宅選択の幅が広がります。また、単身者用に割振り可能な住宅が増えるため、住宅ごとの単身率配分の自由度が増し、入居率

が低い傾向にある住宅への入居が見込めます。施行年月日は、令和2年4月1日を予定しております。

議案第2号「平塚市営住宅条例施行規則の一部改正（単身者用住宅の面積基準の変更）」の説明は、以上でございます。

（会長）

時代の変化に伴った変更ということではありますが、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）

県営住宅では単身住宅が占める割合はあるのですか。

（委員）

県営住宅では特に基準はございません。

（委員）

改正により、単身者用に割振り可能な戸数が110戸増えるわけですが、応募倍率は解消するのでしょうか。

（事務局）

現状、公所谷戸住宅はなかなか空きがでなく、万田貝塚住宅は応募倍率が高く、東中原住宅に応募が集中する傾向がありますが、単身者用に割振り可能な住宅が増えることにより、応募が分散されると見込んでおります。また、単身者用住宅として海側に住みたいとの声もありますので、本改正により、海側の住宅も選択可能になりますので、応募者にはメリットがあると認識しております。

（会長）

他に御意見ございますでしょうか。

なければ、ただいまの議案第2号「平塚市営住宅条例施行規則の一部改正（単身者用住宅の面積基準の変更）」につきまして、原案どおり決定することで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2号は原案通り決定したいと思います。

(事務局)

それでは、本日の議案第2号について、答申案を配布いたします。

(事務局)

答申案を読み上げます。

※答申案の読み上げ※

(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。

(会長)

それでは、議案第2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、報告事項に移ります。報告第1号「コンフォール平塚住宅の再借上げに向けた対応状況について」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、報告第1号「コンフォール平塚住宅の再借上げに向けた対応状況について」につきまして、報告させていただきます。

市営コンフォール平塚住宅の方向性につきましては、「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」に返還の方針を記載しています。

原則、借上げ期間の満了をもって住宅を返還します。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します。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できるようUR都市機構と協議します。UR都市機構との協議の結果、再借上げが可能になった場合においても、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。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。

再借上げ対象世帯につきましては、「市営コンフォール平塚住宅 再借上げにおける継続入居判定基準」により、再借上げの対象世帯として、住替えに特段の配慮が必要な世帯かどうかを判定します。この基準は、状況調査票において移転困難と回答した世帯のうち、い

ずれかに該当する者がいる世帯について、住み替えに特段の配慮が必要な世帯として認定し、再借上げ後の継続入居を認めるものとなっております。こちらの基準を策定するにあたり、兵庫県神戸市、西宮市の事例を参考としております。

基準1は年齢です。借上げ満了時点の来年3月31日に85歳以上であること。85歳以上の者は、日常生活の自立度が著しく低下していると考えられることから、住替え困難であるとの考えによるものです。基準2は、介護度です。要介護度3の者は、自力での立ち上がりができず、歩行を一人でできない者が多く、また、特養への入所割合、入所者数も著しく高くなる等、特養入所程度相当の介護が必要となる者と考えられることから、住替え困難である考えによるものです。基準3は、障がいの有無です。重度の障がい、1級及び2級の身体障がい、1級の精神障がい、A判定の知的障がいのある方は、住替えが困難であると考えられます。基準4は、世帯の特別な事情です。特段の配慮が必要と認め得る事情として、①地域コミュニティへの依存度や関係性、②かかりつけの医療・介護機関等との関係性、③基準2及び3に準ずる事情、④その他特別に考慮すべき世帯の事情、を踏まえて個別に総合的に判定します。転居したときに、従来培ってきた地域コミュニティや、かかりつけの医療・介護機関等との社会関係性を絶たれることによって、日常生活に支障が出るのが想定される場合等は、継続入居を認めることが望ましいとの考えによるものです。

この基準を基に判定した結果、現在30戸借り上げておりますが、その内2戸返還確定、4戸返還予定、24戸再借上げ予定となっております。

コンフォール平塚住宅の再借上げに向けた対応については、平成31年2月から3月、個別面談、状況調査票提出、平成31年4月から令和元年5月、個別訪問（必要な世帯のみ）の実施、令和元年6月、再借上げ対象世帯の判定を行い、令和元年7月から他の市営住宅の斡旋を開始しました。令和元年9月、UR都市機構へ再借上げ予定戸数を連絡し、本日の市営住宅運営審議会における経過報告に至っております。令和元年10月から庁内手続開始、協定・契約書内容協議後、再借上げに係る入居者への告知を実施。令和2年2月、UR都市機構へ再借上げ確定戸数の連絡。令和2年3月、協定・契約書締結、住戸の返還。令和2年4月、返還した住戸の修繕費用の支払いを予定しております。

報告第1号の説明は以上となります。

（会長）

はじめての委員の方もおられますので、手短かにコンフォール平塚住宅の説明をお願いします。

（事務局）

平成11年に市営住宅として30戸借上げ、高齢者専用住宅として運用しております。入

居対象となるのは65歳以上の方となっております。家賃は、他の住宅より新しく設備も整っておりますので高額ですが、一般のコンフォール平塚住宅の家賃と市営住宅として借り上げている住戸の家賃の差額は市費の負担で20年間お支払いしております。

(委員)

将来的には借上げ住宅はなくなるということですか。

(事務局)

当初20年間の借上げ予定であり、来年3月の借上げ期間満了にあたり、それまでには本来退去していただくべきだったのですが、高齢者専用として運用しており、入居者の高齢化等の事情に配慮し、退去が難しい方については再借上げをするということでございます。

(委員)

再借上げの期間はどうかっておりますか。

(事務局)

現在検討中でございます。

(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、条例改正等の予定もございますので、11月末か12月中に予定しております。委員の皆様には事前に通知いたしますので、ご出席よろしく申し上げます。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。進行を事務局へ戻します。

(事務局)

委員の皆様には3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、

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まいりたいと思います。特に極度額については、活発なご意見をいただきましたので、十分検討いたしまして、次回の審議会でご提示させていただきたいと思います。本日は誠にありがとうございました。

以 上