

## 令和3年度 第1回平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 令和3年11月26日(金)  
午後1時30分から2時30分まで  
場所 平塚市役所本館3階  
302会議室・災害対策本部室

### 出席者

委員	高橋 和也 委員(会長)	山田 信子(副会長)
	久保田 聡 委員	松本 敏子 委員
	原 正弘 委員	蔭山 栄一 委員
	伊東 盛知 委員	

事務局 田中都市整備部長  
金子建築住宅課長  
小林担当長  
小田桐主管

傍聴人 なし

### 次第

- 1 会長、副会長の選任
- ・委員の互選により、会長は高橋和也委員、副会長は山田信子委員が選出された。
  - ・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。

### 議題

- ・平塚市営住宅の概要について
  - ・議案第1号 平塚市営住宅条例の一部改正(設置)について
- .....

(会長)

本日は、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、平塚市営住宅審議会を進めてまいります。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、審議会を始めます。

傍聴の方がいられましたら、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)

会議の成立について、7名全員の出席をいただきましたので、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、審議会は成立いたします。

ただいまから、令和3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。

初めに、「平塚市営住宅の概要」について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

平塚市営住宅の概要について、御説明いたします。

公営住宅法では、健康で文化的な生活を営むために住宅を整備し、困窮する方に低廉な家賃で賃貸して、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に定めており、これは憲法第25条の生存権を受けて制定された法律となります。

現在、平塚市では、14の市営住宅、1,319戸を管理しており、その住宅には1,156世帯、2,032人の方が入居しています。

市営住宅の多くは、昭和40年代から50年代に建設されており、併せて、駐車場や集会所が設置されています。

次に、市営住宅の入居者募集については、広報ひらつかや平塚市のウェブにより、年2回の5月と11月に入居者募集の記事を掲載して周知しています。

なお、過去2か年(令和元年度と2年度)の入居者募集の状況について、募集戸数は135戸、応募者数は306人、応募倍率は2.27倍となっています。

今年度について、5月入居者募集では20戸、11月では25戸の市営住宅を募集しています。

続きまして、入居者募集から入居までの流れについて、5月の入居者募集では5月7日から5月21日までの間を申込受付期間とし、申込書を審査したのち、6月7日に抽選会を行いました。

抽選会で当選された方について、提出していただいた収入に係る書類などをもとに、二次審査し、その結果、通過された方は8月2日の入居説明会を経て、9月1日からの入居となりました。

なお、11月の入居者募集については、現在、一次審査をしているところです。

続きまして、入居するための申込資格について、「成人であること」、「現に同居し、又は同居しようとする親族があること」、「1年以上平塚市に住民登録があること」、「世帯の収入月額が基準内であること」、「住宅困窮に該当すること、困窮理由とは住宅用でない建物に住んでいる、部屋が狭い、家賃が高いなど」、「税金等に滞納がないこと」、「暴力団員でないこと」等のいくつかの申込資格があります。

又、家賃につきましては、入居者から毎年8月末までに提出いただいている収入申告書に基づき、翌年度の家賃を決定しています。

以上、平塚市営住宅の概要説明を終わります。

(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、御意見や御質問がありましたらお願いします。

(委員)

募集の現状について伺います。

募集対象となる市営住宅によって応募者数は変わるものですか。又、人気となる理由はありますか。募集において抽選に外れる方が多くいられるのでしょうか。

(事務局)

一番人気のある市営住宅は万田貝塚住宅で、唯一エレベーターが設置されています。

そのため、この住宅を入居者募集すると応募者が殺到する状況です。

ただ、万田貝塚住宅は数年入居者募集していないため、応募倍率2.27倍という数字になっています。

実際、入居に至るまでの間、申込資格要件が満たしていなかったり、住宅の選択などにより、入居者募集戸数に対し、入居される方は1倍を満たさない状況です。

又、市営住宅に当選した方が、途中で辞退する方も多くなっています。

最終的に、入居者募集戸数に対して、それを下回る方が入居しているのが現状です。

(委員)

入居者募集において、申込資格の周知方法はどのようにしていますか。

(事務局)

公募の際には、申込資格を明示しております。

指定管理者の事務所に直接申込みに来られる方や郵送での申込みの方もいますが、窓口において、指定管理者には、「申込資格の再確認」をお願いしています。

(委員)

入居者募集について、万田貝塚住宅はコンフォール平塚住宅の移転用住宅として確保しているため、入居者募集用の戸数から減らしているのですか。

(事務局)

コンフォール平塚住宅の移転先ということで万田貝塚住宅を中心に検討しているため、入居者募集用として住宅を提供できていない状況です。

又、募集住宅の戸数は、20数戸前後を募集していますが、実際に入居される戸数を踏まえるといくつかの戸数が余ってしまう状況です。

募集住宅の戸数を増やすことで応募者数が増える訳ではなく、万田貝塚住宅という人気のある住宅を入居者募集すれば、応募者数は増えると考えています。

(委員)

中原上宿住宅の建替えをするために、東中原住宅をストックしているのかと思いました。

(事務局)

中原上宿住宅の建替えについては、決定している訳ではありませんが、将来的な建替えを見据えて東中原住宅の移転先として戸数確保を想定しているのも事実です。

(委員)

実際には、空き家となっていますが、建替えのためにストックしているということでしょうか。

(事務局)

中原上宿住宅の建替えが決定している訳ではないので、既に確保している訳ではありません。

入居者募集に関しては、実際には下回る結果となっている状況なので、募集住宅の戸数は応募者数と釣り合いが取れていると思います。

なお、募集住宅はすぐに入居ができるように室内を改修していますが、例えば、募集住宅に入居者が決定しないで残ってしまった場合、半年後の入居者募集の際には再度、室内の劣化した箇所を改修する必要がありますので、なるべくそのようにならないためにも応募者数の状況を鑑みながら適正な戸数を入居者募集して提供しています。

(会長)

抽選会はどのように行っていますか。

(委員)

住宅毎に抽選器を回して部屋決め順番を抽選しています。

(会長)

抽選会場はここ（302会議室）より広い部屋で行っていますか。

(事務局)

はい。

前回（5月）までは抽選会場について、ここ（302会議室）より広い本館1階の多目的ホールで抽選会を行いました。

(会長)

抽選会には、申込者が参加するのですか。

(事務局)

抽選会は、直接、申込者本人が参加しなくても問題はありません。

(会長)

他に質問はありますか。

続きまして、議案第1号「平塚市営住宅条例の一部改正（設置）について」、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議案第1号「平塚市営住宅条例の一部改正（設置）」について、御説明いたします。

改正理由につきまして、昭和29年度から昭和45年度までの間に建設された市営住宅は、耐用年限を経過し、躯体の老朽化が著しく、居住の安全性が懸念されるとともに、敷地規模や形状により、建替えが困難な状況であるため、住宅の効率的な整備・維持管理の観点から用途廃止を進めてきました。

又、昭和42年度から昭和44年度までに30棟を整備した市営岡崎住宅は、平塚市営住宅ストック総合活用計画（第2期）において用途廃止の方針となり、入居者の住替えや他の市営住宅の移転を進めて平成27年度から退去した建物を順次解体しています。

令和3年度には4棟を解体することで、市営岡崎住宅の全ての建物の解体が完了します。

別紙の「市営岡崎住宅解体状況」を御確認ください。白抜きの×が今年度解体する4棟の建物になり、現在、建物は解体され、整地しているところです。

続きまして、改正内容は、市営岡崎住宅の用途廃止に伴い、平塚市営住宅条例別表第1及び別表第2から市営岡崎住宅を削除して条文を整備します。

なお、平塚市営住宅条例の一部改正に伴う新旧対照表のとおり市営住宅と集会所に市営岡崎住宅の名称と所在地が記載されていますので、それらを削除することになります。

説明は以上となります。

(会長)

ただいまの説明について、質問がありましたらお願いします。

(委員)

土地は3つの段差となっているところもあるが、この土地の利用はどのようにするのですか。

(事務局)

建物を解体したのち、土地を測量してから所管課に移管となります。

なお、その後の土地利用は決まっていません。

(会長)

同じような市営住宅を建設する予定はありますか。

(事務局)

ここを売却するのか、何かに利用するのか今のところ全く決まっていません。

又、一部公園が残っていますが、今後、それを含めてどのように土地活用をしていくのか未定です。

(委員)

同じようなケースがあるかと思いますが、移転にあたり何が一番の問題となりますか。

(事務局)

単身高齢者の移転が難しい状況で、そのような方々の状況を踏まえながら、市営住宅間の移転や市営住宅から施設への移転など、福祉部局と連携を図りながら、現実、進めているケースもあります。

なお、コンフォール平塚住宅について、移転の相談を受ける中で、問題を抱えている方はいます。

(委員)

コンフォール平塚住宅の方は移転をするのですか。

(事務局)

コンフォール平塚住宅は、URから令和元年度から5年間、借り上げています。

借上げの満了まで、残り3年半程ありますが、今年の11月から入居者と個別の相談会を開催し、実情の把握などを行っています。

(会長)

他に御意見などがありますか。

ないようでしたら、議案第1号について、採決したいと思います。よろしいでしょうか。

ただいまの議案第1号「平塚市営住宅条例の一部改正（設置）について」、原案どおり決定することに異議はないでしょうか。

**【異議なし】**

(会長)

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ます。

それでは、答申案を配布します。

答申案の読み上げを事務局からお願いします。

**【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、御意見がありましたら、お願いします。

【意見なし】

(会長)

それでは、議案第1号について、お配りした答申案の内容は、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、本日の議案事項は終了とします。

それでは、その他として、事務局から何かありましたら、お願いします。

(事務局)

令和4年10月から山下・高根・万田の町の区域や町名の変更予定に伴い、市営万田貝塚住宅などの住居表示が変わります。

詳細については、改めて周知させていただきます。

事務局から以上です。

(会長)

委員の皆様から何かありますか。

(委員)

神奈川県では、公営住宅は210団地、4万5千戸を管理し、老朽化した建物を順次、建替えを進めています。

公営住宅の整備基準など脱酸素など社会との関わりが要件化され、脱炭素など違う意味で公営住宅の整備に変換されつつあります。

建替えの事業費は、平塚市さんにも関わってくると思いますが、社会の影響を受けながら事業を進めることが求められています。

公営住宅のあり方、高齢者や障がい者への配慮、そして住宅の管理戸数について今後減少していく中で、社会の動向に併せた施策が必要となってくると思います。

(委員)

お風呂場の件についてですが、県営住宅では風呂釜や浴槽は、備え付けになっていますか。

どのような改修を進めていますか。

又、退去時について、入居者に撤去させるのではなく、次の入居者に引き続き使用させるようなことはやっていますか。

(委員)

神奈川県では、高度成長に建設された住宅のため、県営住宅の半分はバランス釜を設置していない状況で、住宅によっては、バランス釜を設置するスペースがないところもあります。

個別改善事業として、交付金をもらってユニットバスを設置した事例はあります。

しかし、ユニットバスの耐用年数は10数年であること、入居者が使用したものを次の入居者に使用させることの安全性などを踏まえると、神奈川県として個別に修繕するよりは早く建替え

を進めたいという思いもあります。

バランス釜は、自治体によって設置しているところありますが、神奈川県では風呂釜もそうですが、バリアフリー化も含めて、そのためにも集中的に予算を執行していこうという考え方です。

(委員)

民間住宅では、風呂の設備等はどのように扱っていますか。

(会長)

風呂釜は修繕するところは直して使用しています。

(会長)

万田貝塚住宅の浴槽はどうですか。

(事務局)

万田貝塚住宅には、風呂釜は設置されています。

なお、その風呂釜は市の管理となっています。

(会長)

他に何かありますか。

特にないようでしたら、これで審議会を終了いたします。

では、進行を司会に戻します。

(事務局)

皆様からいただきました御意見等を今後の市営住宅行政の参考とさせていただきます。

これをもちまして、練和3年度第1回平塚市営住宅運営審議会を閉会とさせていただきます。

以 上