

令和 8 年度第 1 回 平塚市営住宅運営審議会 議事録

日時 令和 8 年 8 月 4 日（火）
午後 1 時 3 0 分から 2 時 1 5 分まで
場所 平塚市役所本館 7 階
7 2 0 会議室（1）

出席者

委員	高橋 和也 委員（会長）	島村 明美 委員（副会長）
	野崎 審也 委員	松本 敏子 委員
	池谷 弘一 委員	蔭山 栄一 委員
	中島 智恵子 委員	
事務局	青木都市整備部長	
	小越建築住宅課長	
	本名担当長	
	小田桐主管	

傍聴人

なし

次第

1 開会

- ・ 所管事項について説明。
- ・ 平塚市情報公開条例第 3 1 条に基づく審議会の公開について説明。

議題【議題事項】

- 【報告事項第 1 号】平塚市営住宅駐車場外部貸し事業について
- 【報告事項第 2 号】市営中原上宿住宅建替整備に伴う移転支援等について
- 【報告事項第 3 号】市営住宅の不法占拠者に対する訴えの提起について

.....

（会長）

公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部の高橋です。

今日はいつもより涼しいですが、暑い陽気が続いており、特に民間の木造平屋住宅では風通しが悪いです。

そのため、60 歳で入居された方は 10 年経つと 70 歳、70 歳の方は 10 年経つと 80 歳になり、人に頼るのがなかなか申し訳ないという方がおり、エアコンも扇風機もつけない方がいましたので、家主さんに交渉してエアコンをつけてもらいました。

無理してエアコンを付けずに亡くなったら大変なので、皆様も身近でいましたら、お話しをしていただければと思います。

本日は、報告事項が中心になります。

それでは傍聴人の方はいられますか。

(事務局)

傍聴人の方はおりません。

(会長)

ありがとうございます。

それでは、会議の成立につきまして、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、審議会は成立します。

ただいまから令和8年度第1回平塚市営住宅運営審議会を開会いたします。

お手元の次第に沿って始めていきたいと思います。

報告事項が3件ございます。

まずは報告事項第1号、市営住宅駐車場外部貸し事業について事務局から説明ください。

(事務局)

委員の皆様方におかれましては、これまでの経緯として、令和6年度の第2回審議会において入居者の複数台利用について、また、令和7年度の第2回審議会ではさらなる有効活用として、駐車場の外部貸しに関する条例改正について審議をいただきました。

この度、駐車場の外部貸し事業の運用開始となりましたので、報告事項第1号に沿って報告いたします。

市営住宅の未利用駐車場を民間事業者の有償で貸し出すため、駐車場事業を運営できる事業者をプロポーザル方式において募集して決定したところです。

まず、1の事業者の決定ですが、相模石油株式会社に決定しました。

事業期間は令和8年7月1日から令和11年3月31日までとなっております。

事業の運用開始については、時間貸し駐車場と月極駐車場があり、1日ずれますが時間貸し駐車場は7月31日から、月極駐車場は8月1日からとなっております。

続きまして、2の事業者の決定に至るまでの経緯について、4月15日に駐車場外部貸し事業に係る募集要項等を市ホームページに掲載をしました。

4月22日までの間、募集要項等に係る質疑受付期間とし、提案者は記載の2者ですが、質疑は5者からありました。

なお、質疑の回答は、4月30日に市ホームページに掲載しました。

5月15日から25日までの間、事業者から企画提案書の受付けし、この企画提案書に基づいて6月4日に事業者のプレゼンテーションを実施しました。

提案者2者は、相模石油株式会社とデイパーク株式会社になります。

6月10日に審査結果を市ホームページにて公表及び事業者には結果通知を送付しました。

7月1日から相模石油株式会社に駐車場使用を許可決定し、企画提案書に基づいて事業を開始するための準備を行っていただくということで、駐車場のライン引き、精算機や案内板等の設置を行っていただきました。

3の外部貸し駐車場の台数は77台の駐車場になります。

内訳として、時間貸し駐車場は20台、月極駐車場は57台となります。

また、77台ですが、実際、市の方の駐車場台数は88台となっておりますが、こちらは事業者が工夫し、車両の安全対策として1台あたりの駐車場スペースの幅を広げたり、精算機などの機器を設置したりとスペースを有効活用した結果になります。

4の添付資料は詳細図や写真を添付しています。

以上、報告事項第1号になります。

(会長)

ありがとうございます。

私も、8月1日に一回りしてまいりました。

特に龍城ヶ丘住宅3、4号棟は7割程度の利用がありました。

今回に至る経緯をもう少し説明していただけますか。

(事務局)

駐車場の管理台数は現在 806 台です。

その中で約半分の 400 台程度が入居者に貸し出しています。

これは年々減少傾向にあり、何らかの形で有効活用したいというのがきっかけです。

経緯は、令和 6 年度の第 2 回審議会において審議いただきましたが、当初、入居世帯 1 台までとなっていたが、そこを緩める形で複数台の利用を可能としました。

事前に入居者アンケートを実施したところ、もう少し駐車場利用の見込みがありましたが、結果として、なかなか増えない状況があったため、改めて入居者以外にも利用できる外部貸しに踏み込んだ形での条例改正を行いました。

(会長)

ありがとうございます。

改めまして皆様の方から質問等あればこれで時間を取りたいと思います。

(委員)

駐車場について、7 月 31 日からと、8 月 1 日からとありますが、時間貸し駐車場及び月極駐車場の金額が幾らなのか教えてください。

(事務局)

24 時間の時間貸し駐車場は 700 円です。

30 分ですと 200 円、夕方 18 時から翌朝 8 時までは 300 円になります。

続いて、月極駐車場の金額について、税込みの金額でお伝えします。

虹ヶ浜住宅は 1 万 1000 円、虹ヶ浜東住宅も同じく 1 万 1000 円、龍城ヶ丘住宅 1・2 号棟は 1 万 1000 円、龍城ヶ丘 3・4 号棟は 1 万 2100 円になります。

市営住宅で入居者に貸している駐車場使用料を参考にお伝えします。

虹ヶ浜住宅と虹ヶ浜東住宅は 9500 円、龍城ヶ丘住宅は 1 万円でお貸ししています。

(委員)

ありがとうございます。

入居してる方よりもちょっと上に設定されてるということですね。

(事務局)

そうですね。

(委員)

もうすでに何件か契約されている方はいますか。

(事務局)

事業者から昨日お聞きした時点で月極駐車場は半分が契約されていると伺っています。

なお、龍城ヶ丘住宅が中心のようです。

(委員)

安心しました。

(委員)

昨年度の審議会でも東中原住宅駐車場も話題に挙がっていたと思いますが、その後、そちらの方の経緯はどうなっていますか。

(事務局)

まずは海岸地域の市営住宅駐車場の外部貸しを行い、その経過を見てから、今年度やるのか来年度やるのか検討したいと考えています。

(委員)

資料では当初 88 台見込んでいましたが、77 台に減ったのは、特に虹ヶ浜住宅或いは龍城ヶ丘住宅のどちらになりますか。

(事務局)

事業者の方針として月極駐車場より、時間貸し駐車場の方が入れやすさが重要だということもあり、時間貸し駐車場の駐車スペースの幅を広げましたので、結果として駐車台数が減少しています。

当然、車両事故の防止の観点もありますし、又、近年、車両の幅が大きくなってる事情も考慮して駐車スペースを考えていると思います。

(会長)

他の方はよろしいですか。

ないようでしたら次の報告事項第 2 号、市営中原上宿住宅建替整備に伴う移転支援等について、事務局からの説明をお願いします。

(事務局)

今年 1 月 30 日に施設見学を実施させていただいており、資料にはその際、ご確認いただいた建物内外の写真が掲載されています。

住宅については、令和 8 年 3 月末に建物が完成し、4 月から使用ができるような状態です。

住戸数ですが、単身世帯から車椅子世帯までの戸数は 40 戸あります。

次に事業スケジュールについて、築 50 年以上を経過している建物について、その建物の近隣にある市営住宅と合わせて建替えをしました。

従前の中原上宿住宅から東中原住宅に移転していた入居者 5 世帯については、6 月末に新しい中原上宿住宅への移転が完了しました。

また、中原子の神住宅から入居者 9 世帯の移転は 5 月末に完了し、全ての方が移転したため、今後、市営住宅を用途廃止するための条例改正を行います。

市営住宅の入居者募集について、26 戸の部屋を 5 月に募集しました。

昨日ですが、入居が決定した方の入居説明会を行い、9 月 1 日以降に入居予定です。

(会長)

ありがとうございます。

(委員)

中原上宿住宅に残っていられた方は最初何人ぐらいでしたか。

(事務局)

資料を持ち合わせてないのですが、17 世帯はあったと思います。

(委員)

その方々が東中原住宅に行かれて戻ってきたのが、5 世帯でしょうか。

(事務局)

そうですね。半分以上の方は移りたくない、そのまんま東中原住宅にとどまりたいという意思を示されました。

なお、中原子の神住宅は 20 戸ありましたが、20 戸全てに入居者がいたわけではなく、用途廃止

が前提となっておりましたので、近年、入居者募集を行っていませんでした。

(委員)

5 月に入居者募集されたということですが、倍率はどのくらいあったんでしょうか。

(事務局)

約 5 倍の倍率になります。

26 戸の募集に対して 132 世帯の応募がありました。

(会長)

他の方はいかがでしょう。

特になければ、報告事項第 3 号、市営住宅の不法占拠者に対する訴えの提言について、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

市営住宅の不法占拠者に対する訴えの提起について報告させていただきます。

この案件は、入居名義人が死亡し、同居親族が引き続き住宅に居住するには市の承認を受ける必要がありますが、入居承継の要件を満たさないため、住宅の明け渡しを長期にわたって幾度もこの同居人に説明を重ねてきました。

しかしながら、住宅の明け渡しに応じていただけなかったという経緯があり、いたし方なく訴えを提起する事案です。

報告事項第 3 号の資料に基づいて説明させていただきます。

1 訴えを提起する理由については、入居承継の事由に該当しない状況で、占拠している者は住宅の明け渡しに応じないため、横浜地裁小田原支部に訴訟を提起します。

続いて、2 訴訟相手及び請求の概要について、住宅名は東中原住宅で号棟等については非公表とさせていただきます。

請求の原因としては、明け渡し請求等、家賃相当額の損害金の請求ということで、令和 6 年 4 月から令和 8 年 6 月までの家賃相当損害金 53 万 2500 円になります。

続いて、3 市営住宅における条例に抵触した条文は 3 つ該当します。

4 訴えの提起までの経緯として、入居名義人が亡くなった令和 5 年 10 月 30 日から令和 7 年 8 月 31 日までの間、約 22 か月間、幾度となく面談等を重ねて占拠している住宅を明け渡しするよう求めてきましたが、応じていただけなかったため、令和 7 年 9 月 1 日付けで、令和 8 年 2 月 28 日を期限とした明渡請求書を送付しました。

結果として、こちらにも応じていただけなかったので、令和 8 年 6 月定例会において訴えの提起の議案を提出させていただき、承認をいただいたところです。

なお、7 月 21 日付けで横浜地裁小田原支部に訴状を提出しています。

横浜地裁の担当者によると、第 1 回の口頭弁論は 9 月下旬が想定されると聞いています。

(会長)

ありがとうございます。

参考までに運用上のルールとして、20 数か月かかっているわけなんですけど、こういったケースの場合はこの位の期間がかかるのでしょうか。

(事務局)

最終的にこちらとしても、市営住宅の入居者の方ですので、非常に余裕を持った方ばかりではなく、どちらかというと、余裕のない方が大勢います。

今回の対象の方についても個別に面談していく中ではなかなか生活も大変だという話を聞いており、できる限りこちらでも寄り添う形で対応したいと思っていました。

しかし、相手方からはやります、やりますという話がありますが、一向に前に進まなかったこともあり、結果として 22 か月間に及びました。

最終的に6か月間を設ける形で、明渡し請求書を配達証明郵便で送付しましたが、それでも明け渡しを行っていただけなかったのもので、最終的に訴訟の提起に至りました。

(委員)

今後、同様のケースがあってもこの位の期間が見込まれますか。

(事務局)

そうですね、個々の事情もあろうかと思いますが、どうしても生活というのをお聞きした上で、丁寧な対応というのが求められますので、この位の期間はかかるかもしれません。

これまで一般的なものは、家賃のお支払いがされないというケースがやはり圧倒的にあります。ただ、過去を見ますと、令和2年度にも1度、不法占拠という形で、明渡し請求を行わせていただいたことがあります。

法的手段というのは最終手段だと思いますので、当然、お困りで入居されている方なので、任意にご自身の意思で退去していただくのが市としても望ましい形だとは思っております。

今後もしできる限りこういった訴訟になるような形ではなく、スムーズに退去の方をしていたらという思いで事業は進めていきたいと考えています。

(委員)

請求額が53万ですから、お金は親御さんが亡くなった後は払っていなかったのですか。

(事務局)

こちらに関しては不法占拠ということで、令和8年2月28日を過ぎてからになり、そこまでは不法占拠という取り扱いをしてません。というのも不法占拠になりますと、近傍同種家賃の2倍の額で請求をさせていただいており、現在も明け渡しが行われていないので加算されています。

なお、家賃自体は1万900円になります。

滞納額はかなりあり、特に名義人が亡くなってからしばらく折衝している間はともかく、ずっと滞納が積み重なっていく状態が続く、最後通告といいますか6か月の期限を設けていよいよ退去してくれないかということもあり、それでも退去していただかなかったわけですけどそこから先はもういわゆるペナルティー的な形で、近傍同種家賃の2倍みたいにそこから先は損害金として雪だるま式に増加しました。

(会長)

県の事例で参考になるような例がありますか。

(委員)

滞納が生じた場合にはこういった形で明け渡し請求を随時行ってる状況ですが、なかなか進んで出て行ってもらうのは難しい状況にあります。

ただこれをやることによって、訴えられてしまったなっていう認識をされた方は、支払いに応じたり、引っ越しの準備をされたりという方もいますので、有効な手段としての1つと考えています。

(会長)

ありがとうございました。

それでは報告事項の議事は終了しました。

これより、進行を事務局にお返しします。

(事務局)

議事進行どうもありがとうございました。

皆様からいただきましたご意見等について、今後の市営住宅行政の参考にさせていただきたいと考えております。

引き続き、その他として、次回の審議会のご案内をしたいと思います。

今回は、11月に第2回を開催させていただきたいと考えています。

詳しい日程は、調整をさせていただきまして改めてお知らせします。

内容は、先ほどの報告事項第2号で中原上宿住宅の説明をしましたが、中原子の神住宅を用途廃止するための条例改正が必要となりますので、審議をお願いしたいと考えています。

これをもちまして、令和8年度第1回平塚市営住宅運営審議会を閉会いたします。