

令和3年度第1回茂原市営住宅あり方検討委員会会議 会議録

開催日時：令和3年6月15日（火）15:00～16:20

開催場所：茂原市役所5階 504会議室

出席者：（委員）鬼島義昭、澁澤茂、橋本義隆、中島紀美子、村井正久
豊田正斗、麻生新太郎、斎藤洋士、渡辺瑞穂

（事務局）渡辺部長、高橋次長、大羽澤課長補佐、長谷川係長、高井技師

会議の公開：公開

傍聴人：1名

会議内容

○司会（大羽澤）

定刻となりましたので、始めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。本日の司会を務めさせていただきます。市営住宅あり方検討委員会事務局の建築課・課長補佐の大羽澤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

会議に移ります前に、ご報告を申し上げます。初めに、本日のこの会議は、「茂原市情報公開条例」により公開対象会議となっております。また、会議の内容を記録するため、録音等をさせていただきますので、ご了承ください。

本日は傍聴の方がいらっしゃいますので、入場させて下さい。

（傍聴人 入場）

議事に入る前に、傍聴人の皆様へ傍聴上の注意を申し上げます。先程事務局よりお配りした「傍聴要領」を読んでいただきその内容をお守りください。また、「傍聴要領」に反する行為をされますと退場していただくこととなりますので、ご了承ください。

また本日、欠席者はおりませんので、現在の出席委員は9名でございます。委員総数9名の半数以上が出席されておりますので、「茂原市営住宅あり方検討委員会規則」第6条第2項の規定により、本会議は成立していることを報告させていただきます。なお、今回の市営住宅あり方検討委員会は第1回目ですので、事務局より市営住宅の現状やこれまでの取り組み、委員会の目的などを説明いたします。説明が中心となりますが、委員の皆様からの多様な意見がうかがえればと思っております。

では、会議次第に従いまして進めさせていただきます。

それでは、ただいまより令和3年度第1回茂原市営住宅あり方検討委員会を開会いたします。

初めに、次第の2、会議の開催に当たり、都市建設部次長で、建築課長の高橋より委員の

皆様にご挨拶を申し上げます。高橋課長よろしくお願いたします。

○高橋次長

建築課長の高橋と申します。本日はお忙しい中、コロナ禍にもかかわらず、茂原市営住宅あり方検討委員会にご出席いただきありがとうございます。また、皆様快く委員を引き受けていただきましたことに併せましてお礼申し上げます。さて、茂原市の市営住宅は昭和40年代以降に多く建てられましたが、その頃日本は高度経済成長に入り、茂原市でも日立や三井東圧など、産業の拡大と共に住宅が必要となり、併せて団塊の世代が成人となり、家庭を持つ時期と重なったことから、住宅不足を解消するために市営住宅が建てられたもので、全国的にも多くの公営住宅がこの時期に建てられました。建設当時は本市の市営住宅の人氣も高く、希望者も殺到していたため、この委員会の前身の入居者選考委員会も有効に機能しておりましたが、平成に入り、人口減少、企業の撤退、市営住宅の老朽化、時代にそぐわない間取り、そして街中にはどんどん民間住宅が供給されたことから、市営住宅の申し込みは減少し、最近では募集しても募集が少ない状況が続いていました。そのような中、近年市営住宅の役割は一転し、高齢者や障害者、ひとり親世帯、生活困窮者にとって重要なセーフティネットの役割が色濃くなってきました。そしてもう一つに、今後、市営住宅を継続的に安定した運営をしていくためには、管理運営方法の見直しや施設の改修、安定した使用料の徴収、家賃補助や民間住宅の活用、そして効率的な集約化の方法やその後の跡地利用など、課題が山積しており、専門家の助言が無いと先に進めない状況となっております。このことから、市営住宅入居者選考委員会を改め、市営住宅あり方検討委員会とさせていただきます、今後の市営住宅のあり方や様々な問題を解決してもらうために、委員を一新し、特に福祉や不動産の専門家に集まってもらっております。この後、説明がありますが、現在の担当は、大規模改修に着手したり、跡地の有効な売却方法の検討など、新たな取り組みにも積極的に着手しております。皆様方には日々の仕事がお忙しい所恐縮でございますが、これから2年間、専門的見地から知恵を貸していただきまして、更なる事業の推進にご協力お願い致します。

○司会(大羽澤)

ありがとうございました。続きまして、次第の3、委員のご紹介でございますが、お手元の資料で「茂原市営住宅あり方検討委員会委員名簿」のページをご覧ください。各委員の皆様は、本日が初めての会議となりますので、委員名簿の順番にご紹介させていただきます。一言ずつ自己紹介を兼ねてご挨拶を頂ければと思います。

(委員紹介)

○司会 (大羽澤)

委員の皆様ありがとうございました。続きまして次第の4、事務局側の出席者を自己紹介

させていただきます。

(事務局職員自己紹介)

○司会(大羽澤)

続きまして、会議次第の5の議事に移らせていただきます。茂原市営住宅あり方検討委員会規則第6条第1項の規定により、委員長が議長を務めることとなっておりますが、委員の委嘱後、初めての会議のため、委員長が選任されていない状況となっておりますので、委員長が選任されるまでの間、仮議長を副市長に代理していただきたいと思いますので、よろしくお願いたします。

○豊田委員

副市長の豊田です。よろしくお願いたします。それでは、早速ですが、議事に入らせていただきます。議題(1)委員長の選任についてです。委員長の選任につきましては、委員会規則第4条の規定によりまして委員の互選により定めとなっておりますが、いかが取り計らいますでしょうか。委員の皆様方から推薦はございますか。

○村井委員

委員長に豊田委員を推薦したいと思います。豊田委員は、行政経験も豊富であり、他の会議でも委員長として、上手に会議を取りまとめていましたので、委員長として適任であると思います。

○豊田委員

ただいま、村井委員よりご推薦がございましたが、他にご意見ありますでしょうか。よろしければ、恐縮ですが私が委員長を務めさせていただきますと思います。皆様よろしくお願いたします。先程、事務局の高橋次長より話がありましたが、建築課では、市営住宅について様々な課題に取り組んでいる状況でございますが、皆様のような専門的な知識を持った方々からご意見をいただき、さらなる市営住宅施策の充実を図っていききたいと思いますので、きたん無く発言していただきますようお願いいたします。

それでは、委員長が議長を務めることとなっておりますので、引き続き、議事を進行したいと思います。では、議題(2)の報告事項に入ります。「①市営住宅について」事務局から説明を求めます。

○事務局(長谷川)

ご説明させていただきます、長谷川ですよろしくお願致します。説明は、スライドで説明させていただきますが、資料としましてはお手元にありますカラー刷りの資料となりま

す。また、用語について解説を一枚つけさせていただきましたので、ご参照ください。

報告事項1の「市営住宅について」、スライドにてご説明させていただきます。皆様、委員になられてはじめての方もおりますので、市営住宅の基本的な部分と茂原市の現状についてご説明いたします。

まず、市営住宅とは、公営住宅法に基づき、地方自治体が建設し、住宅困窮者の方に低廉な家賃で提供される住宅となります。公営住宅法、その施行令、施行規則、また市の条例によって、入居資格や家賃計算などの基準が規定されています。

そして、住宅セーフティネット制度の中核として、真に住宅に困窮する方に対し、住宅を提供する役割があります。この真に住宅に困窮する方とは、高齢者や障害者等で住宅確保に配慮が必要な方になりますが、そういった方々に対しては、市営住宅は収入要件緩和など優遇措置を講じています。

次に入居資格ですが、大きくは7つあり、一つ目は家族がいること、二つ目に月収が15万8千円以下であること、三つ目に市内に居住、または勤務先があること、4つ目に市税を滞納していないこと、五つ目に住宅に困窮していることが明らかなこと、六つ目に暴力団の関係者でないこと、7つ目として連帯保証人となる方がいることとなっています。これらが、条例で規定されている要件となります。

次に、市営住宅の募集から入居までの流れですが、表のとおりとなり、前月に募集を行う空き部屋を決定し、それを募集月の1日から15日までを募集期間として、ホームページや掲示により周知します。そこで申込書、添付書類を受け付け、入居資格を確認します。その募集期間に申し込みが重複した場合には、その月の25日頃に公開抽選を実施し、入居者を決定します。月末に入居者を正式に決定し、決定通知を送付します。翌月の1日から10日頃に入居手続きとして、契約書類の提出と家賃3か月分の敷金の納付をしていただくとともに、募集した空き家のリフォームを実施して、入居の準備を行います。そして翌々月の1日頃、カギの引き渡しをして引越しに入ってもらいます。これが一連の流れとなります。

続きまして、市営住宅は市内に何か所あるのか、などの現状についてです。

市内には、平成30年度までは、市営住宅が11か所ありましたが、そのうち、吉井住宅については、令和2年3月、国府関住宅については、令和3年3月に用途廃止を行いました。よって、現在は、表で見ますと八丁寺住宅から山崎住宅までの9か所となっています。管理戸数につきましては、合計で675戸、その内、入居戸数が245戸、空き家戸数が430戸となっております。

この状況を見ますと空き家戸数が非常に多く見えますが、この430戸の中には、政策的に募集を行わない空き家が含まれています。これは八丁寺住宅、真名住宅が該当しますが、建設年度が古く、老朽化が著しいために、入居者の退去後は募集を行わず、空き家としているもので、今後、用途廃止をしていく住宅としてこのように取り扱っています。

逆に、この八丁寺住宅、真名住宅以外の住宅が、入居者の募集を継続的に行っていく住宅となり、その管理戸数は227戸で、全体の3割強となります。特に山崎住宅以外は、ビルタ

タイプの建物となっており、耐用年数もまだあることから、長寿命化計画に基づき、改修・改善工事を実施していくこととしています。

次に市営住宅の近年の募集状況についてご説明します。この表は、平成28年度から令和2年度（昨年度）までの募集状況で、募集件数、応募件数、入居件数、倍率と抽選を行った回数となっています。傾向としまして、応募件数についてですが、平成28年度には、18件の応募があったところですが、昨年度令和2年度においては、2件しか申込が無く、倍率も徐々に下がっている状況が見られました。抽選につきましても、平成30年度に3回行いましたが、昨年度、一昨年度の実施はありませんでした。これは、募集する住宅の立地や階数、入居希望者の状況にもよりますが、傾向としては、年々応募件数は減少、倍率低下が見られる状況です。

次に入居申込者の世帯状況についてです。過去5年間の入居申し込み件数は57件あり、そのうち半数近い27件が母子家庭・父子家庭のひとり親世帯でした。その次に高齢者世帯で22件、障害者世帯で5件となり、一般世帯が3件となっています。ひとり親世帯、高齢者世帯、障害者世帯の合計で54件、約95%となり、福祉的な支援が必要な方の申込みを受けている状況です。

これらの入居申し込みに係る課題になりますが、高齢化社会となってきた中で、高齢で単身者の方の相談が増加しております。その中で課題となっていることは、一つに単身入居可能な住宅が少ないこと、1階の空き部屋が少ないこと、また、連帯保証人の確保についてが挙げられると思います。連帯保証人についての相談はあまりありませんが、今後増加する可能性があります。また、入居要件の中でも、市内に居住または勤務先があることを要件にしておりますが、この部分についても緩和を考える必要があると思われれます。

次に、入居者の世帯内訳についてご説明します。入居者の内訳として、全員が60歳以上の高齢者世帯が22世帯、単身高齢者の世帯が84世帯となっており、この2つの高齢者世帯の割合は、全体の43.3%にのびります。その他、母子世帯が20世帯、障害者世帯が38世帯となっており、それぞれ8.2%、15.5%という割合になっております。入居者の高齢者世帯の割合が非常に高い状況となっています。

入居者が高齢化している現状における課題としましては、独居の高齢者が増加していることにより、見守り等の支援が必要、自治会活動の役員や、草刈等、地域活動ができないこと、災害時の緊急避難が困難であること、連帯保証人として親や兄弟になってもらうことが多いので、その連帯保証人の高齢化に伴い、入居者のトラブルに対応できないこと、さらに入居者退去時の残置物（私物撤去）の処理の対応が困難なケースがあることなどが課題となっております。

次は各住宅の現状についてとなりますが、説明者を変えてご説明させていただきます。

○事務局（高井）

市営住宅管理係の高井と申します。私の方から現在、管理を行っている各市営住宅の説明

をさせていただきます。宜しくお願い致します。

まず、こちらのスライドは現在、管理を行っている 9 団地と用途廃止が完了した 2 つの住宅の位置図となります。こちらのスライドは縮小版になりますので、お手元に配布させていただいております、A3 の位置図をご覧になりながら位置を確認して頂ければと思います。

初めに市営八丁寺住宅になります。管理戸数は 149 戸、敷地面積は約 23,500 m²、建設年度は昭和 42 年～46 年、築年数としましては 50 年～54 年になります。令和 3 年 5 月 31 日時点の入居戸数は 53 戸になり、後ほど報告②長寿命化計画にてご説明いたしますが長寿命化計画により用途廃止に位置づけされています。

次に市営真名住宅になります。管理戸数は 299 戸、敷地面積は約 56,000 m²となっております。建設年度は昭和 45 年～50 年、築年数としましては 46 年～51 年になります。令和 3 年 5 月 31 日現在の入居戸数は 23 戸となり、こちらの住宅も用途廃止に位置付けられています。また、昨年度に中層二階建ての移転を完了したところになります。移転につきましても後ほど報告②でご説明をさせていただきます。

次に市営八幡原住宅になります。管理戸数は 24 戸、敷地面積は約 3000 m²となっております。建設年度は昭和 51 年～52 年、築年数としましては 44 年～45 年になります。令和 3 年 5 月 31 日時点の入居戸数は 19 戸になり、長寿命化計画では改善を行う住宅に位置付けられています。

次に市営長谷住宅になります。管理戸数は 36 戸、敷地面積は約 4000 m²となっております。建設年度は昭和 53 年～55 年、築年数としましては 41 年～43 年になります。令和 3 年 5 月 31 日時点の入居戸数は 22 戸になり、長寿命化計画では改善を行う住宅に位置付けられています。また、今年度、2 号棟、3 号棟にて改善事業を行う予定になっております。

次に市営上茂原住宅になります。管理戸数は 24 戸、敷地面積は約 2000 m²となっております。建設年度は昭和 56 年～57 年、築年数は 39 年～40 年になります。令和 3 年 5 月 31 日時点の入居戸数は 17 戸であり、長寿命化計画では改善を行う住宅に位置付けられています。

次に市営上茂原西住宅になります。管理戸数は 52 戸、敷地面積は約 4900 m²となっております。建設年度は昭和 59 年～62 年、築年数は 34 年～37 年になります。令和 3 年 5 月 31 日時点の入居戸数は 26 戸であり、長寿命化計画では改善を行う住宅に位置付けられています。また、今年度、1 号棟に関して改善を行う為の設計業委託を行います。

次に市営新町保住宅になります。管理戸数は 12 戸、敷地面積は約 650 m²となっております。建設年度は平成元年、築年数は 32 年になります。令和 3 年 5 月 31 日時点の入居戸数は 11 戸であり、長寿命化計画では改善を行う住宅に位置付けられています。

次に市営東茂原住宅になります。管理戸数は 56 戸、敷地面積は約 5500 m²となっております。建設年度は平成 2 年～4 年、築年数は 29 年～31 年となっております。令和 3 年 5 月 31 日時点の入居戸数は 52 戸であり、長寿命化計画では改善を行う住宅に位置付けられています。

最後に市営山崎住宅になります。管理戸数は 23 戸、敷地面積は約 4000 m²となっております。

建設年度は昭和44年、築年数は52年になっております。令和3年5月31日時点の入居戸数は23戸の満室であり、長寿命化計画では維持管理を行っていく住宅に位置付けられております。

以上、9団地を現在、茂原市では管理を行っている状態となります。報告②については以上となります。

○豊田委員長

ただいまの説明につきまして、ご質問がございましたらお願いいたします。

○澁澤委員

市営住宅はセーフティネットとしての役割があると思いますが、入居の流れの説明では、申込みから入居まで2か月かかっています。困窮者はすぐに入りたいという人もいるので検討して欲しいと思います。

○豊田委員長

行政は少し遅いところがあるので、今回はご意見を伺い今後どのように改善できるかを考えてもらいたいと思います。他に質問はありますか。

○澁澤委員

近年、民法改正が行われ、他の自治体では連帯保証人を不要とするところもあると聞いています。茂原市では、連帯保証人を不要とする考えはありますか。

○事務局（長谷川）

連帯保証人は、家賃や退去費の滞納時に請求するなど、有効な手段ですので不要とする考えはありません。

○豊田委員長

民間では連帯保証人の取扱いはどのようになっていますか。

○村井委員

最近では連帯保証人をとるところは少ないです。そのかわり保証会社が入っています。

○司会（大羽澤）

保証会社の導入については、議事の中に出てきますので後で説明をいたします。

○豊田委員長

他に質問はありますか。無いようでしたら続きまして、「②長寿命化計画について」事務局から説明をお願いします。

○事務局（高井）

引き続き私の方から報告②長寿命化計画（集約化事業・長寿命化事業）についてご説明いたします。宜しくお願い致します。

まず、長寿命化計画についての説明をさせていただきます。茂原市では公共施設の管理方針を決定している茂原市公共施設総合管理計画という計画がございます。そちらに記載されている事項として、老朽化が著しく、利用率の低い施設は、政策空き家とするとともに集約化して施設数の削減を図る。適切な維持管理により、長寿命化と維持管理コストの削減を図るとされています。同列の計画として策定されている茂原市市営住宅長寿命化計画については、老朽化が進むと共にニーズの低い住宅は用途廃止していく、継続して利用していく住宅は改善を行うものとしています。

用途廃止及び長寿命化の事業決定は長寿命化計画により定められており、各判定を経て用途廃止を行う住宅、長寿命化を行う住宅を線引きしています。最終的な事業手法については市営吉井住宅、国府関住宅、八丁寺住宅、真名住宅については用途廃止、その他山崎住宅を除く中層住宅については改善を行うことと事業手法が決定されています。山崎住宅に関しては千葉県より平成13年に移譲された住宅になりますが、委譲の際、改修がされており、ある程度改善がされているため維持管理していく住宅として位置づけをしています。事業手法を確定した内容により用途廃止については集約化事業、改善していく住宅については長寿命化事業として実施していくことになっています。

ご説明いたしました集約化及び長寿命化事業について、現在までの集約化事業の実績を紹介させていただきます。

初めに市営吉井住宅になります。用途廃止に位置付けられた住宅として長寿命化計画が策定されてから初めて集約化事業を行った住宅になります。事業の流れになりますが、まず、H28年11月に移転対象者である住民の方々に移転に関する通知を行いました。通知を行った後、移転先の確保や交渉を進めH30年12月に対象の方々の移転が完了致しました。その後、令和元年12月に建物の解体及び造成工事が完了し、令和2年3月の用地測量業務を経て用途廃止及び各管轄へ移管を行いました。移管先としましては子育て支援課に開園予定の認定子供園の駐車場として活用が希望された為、駐車場用地として移管、その他、周辺民家の方々も利用している側溝部分を土木管理課へ移管、売却対象用地を契約等を所管している管財課へ移管致しました。その後、同じ年の7月に売却が完了いたしました。こちらの写真は現在の吉井住宅跡地の様子ですが、解体工事後は5段で形成された土地でしたが、赤線から上の売却された土地はキレイに整備され中古車の販売敷地となっております。残りの二段については認定子供園の駐車場として整備を行い利用が始まっています。

次に市営国府住宅になります。平成 29 年 11 月に移転対象者の方々へ移転に関する通知を行ってあります。平成 31 年 3 月に入居者の方々の移転が完了し、令和 3 年 3 月に用地測量業務及び不動産鑑定が完了し、用途廃止を行っております。現在、用地は管財課へ移管されており、売却条件の設定などを企画政策課にて検討を重ねている状態になります。移管した国府関住宅の状況のスライドになりますが、赤い枠で囲んだある部分が市営住宅用地として利用していた敷地になります。敷地の中には 3 名の地権者の借地が存在し、周辺には民家が 5 軒存在しています。また、緑色に塗ってある箇所が茂原市道であり周辺民家の方々も利用をしています。その他、東京電力、N T T の電柱及び道路埋設物として水道管、ガス管が張り巡らされている状況となります。その状況に対して、現在の企画政策課の方針としましては、プロポーザル方式もしくは二段階入札にて売却を行う。建物の解体、借地の買収、隣接民家のインフラ整備（接道、水道、ガス等）は事業者側で行う。買戻し特約を付け、必要条件が履行されない場合に買戻しを行えるようにする等の条件付けを設定する予定となっており、条件付けの内容などを検討して頂いている状況となります。

次に現在、進めている市営真名住宅の移転事業についてご説明いたします。こちらは真名住宅の配置図になります。昨年度に青色で囲んでいる中層 2 階建ての住民 16 世帯に対して移転を行い、完了しています。昨年行ったこちらの移転に関しましては用途廃止が主の目的ではなく、令和元年の台風災害により中層二階建ての屋上防水が大きく破損し、住民の生活に支障をきたしたため、移転を行ったものです。今後は今年度中に移転説明会を行い、来年度、再来年度をかけて平屋建にお住まいの 20 世帯、中層 4 F 建てにお住まいの 3 世帯、計 23 世帯を対象に移転を進めていく予定となっております。

移転を進める上での問題点になりますが、移転対象者は高齢者の方がほとんどであり、移転先としては中層住宅の 1F を希望する可能性が非常に高いと思われます。しかし、現在の市営住宅に 1 階の空き部屋が少なく移転先確保のため、民間賃貸住宅を活用しなければなりません。また、現在の真名住宅の家賃と大きくかけ離れない為、家賃補助制度が必要であると考えています。家賃補助制度については他市で行っていることが確認されているので情報収集を行っている状態になります。

次に真名住宅用地の借地状況になりますが、青色が茂原市の所有地になり、オレンジ色が借地となります。また、市有地及び民地をまたぎ茂原市道が張り巡らされている状況になります。借地としては 5.6ha の内、約 3.2ha の広大な敷地を借地している状態となります。

真名住宅の土地利用に係る課題として、一点目に敷地面積が 5.6ha の国府関住宅の約 5 倍であり、広大であるということ。二点目に借地が 3.2ha と 6 割を占め、地権者数は 26 名に上るとのこと。三点目に借地と私有地が混在しており、その上に市道が張り巡らされている。四点目として管理戸数は 299 戸になり、4 階建てを含め 57 棟の建物が存在する。

五点目として、建物の解体及び造成を行った場合、莫大な費用が掛かってくるということ。最期に市営住宅用地として利用する前は田畑であったことから、原状回復しての返還は非常に困難である。このように真名住宅を用途廃止するには様々な障害があり、どのような方

法で用途廃止をしていくのか様々な観点から研究を行い、検討を重ねる必要があると考えています。

集約化事業に関する説明は以上となります。

続いて長寿命化計画の事業についてご説明いたします。令和3年度の予定事業としましては市営長谷住宅2号棟改善工事及び3号棟外部改善工事を行う予定となっております。工事内容としましては2号棟については外壁塗装・屋上防水改修・高架水槽撤廃・給排水管の更新、設備機器の更新、内装改修などになります。3号棟に関しましては外壁の塗装、屋上防水改修などを行う予定となっております。また、金額が1億5千万を超える工事の場合は議会の議決を経て契約手続きとなります。こちらの工事は社会資本整備総合交付金（国からの交付金）の対象工事となり交付率は45%となっております。

次に市営上茂原西住宅の改善設計業務委託になります。改修の内容としましては長谷住宅2号棟とほぼ同様になりますが、違う点としましては入居者がいる状態を想定しています。6世帯が現状、お住まいですが仮入居先を団地内で設定し、一時的にそちらで生活をして頂くことを想定しています。その中で、荷物がお部屋に残る状態となりますので、内装改修は設備機器及び給水管更新に係る部屋のみとし、内装改修が長谷2号棟と比べると減る形となります。また、市営上茂原西住宅は4棟で団地を形成しており、4棟が一つの受水槽により給水されているため、4棟分を賄える受水槽を新設し、切り替えを行う予定となっております。こちらにも長谷住宅同様、社会資本整備総合交付金の対象となっております。

最後に他市の改修事例の紹介になりますが、香取市にあります市営粉名口団地1号棟になります。こちらの写真は1号棟の改修後の写真になります。令和2年7月に2号棟の入札が行われており、落札は3億8千3百万となっております。戸数としては24戸の住宅であり、長谷住宅が1棟12戸になりますので約2倍の規模となっております。社会資本や改修内容など情報提供を頂いている状況になります。

私からの報告③の説明は以上となります。ありがとうございました。

○豊田委員長

ただいまの説明につきまして、ご質問がございましたらお願いいたします。無いようですので続きまして、「③委員会の目的について」事務局から説明をお願いします。

○事務局（長谷川）

報告①、②と市営住宅の現状と現在実施している事業について、ご説明させていただきましたが、③つめとしまして、一番重要なこの委員会の目的についてご説明させていただきます。

まず、この委員会を組織した経緯についてご説明いたします。スライドにあるとおり、当初、市営住宅に係る委員会として市営住宅入居者選考委員会という委員会が設置されました。これは、その時の委員会規則で、市営住宅の申込者の選考、入居資格を行うために

設置されたものであります。その後、申込者の選考については、入居者選考要綱が平成12年7月に策定され、くじによる公開抽選といった選考方法や高齢者や障害者世帯などの優遇措置が定められました。また、先にご説明したように入居申込者が減少しているのが現状となっております。これらのことから、入居者選考委員会の本来の選考という役割は、近年ではほとんどなくなってきました。

そのため、入居者選考委員会では、何を協議してきたかといいますと、募集や入居状況の報告、市営住宅の現状、先ほどもありました集約化事業、長寿命化事業の進捗状況を議題として委員の皆様から意見をいただいております。そのような中、市営住宅を取り巻く環境は変化し、次々と課題が出てきている状況です。

その課題としましては、まず、募集入居関係につきましては、繰り返しになりますが、単身入居可能な住宅が少ない、低層階（1階）の空きが少ない、市内居住といった入居要件の見直しが必要などが挙げられます。また、福祉的な課題としましては、こちらも繰り返しとなりますが、独居の高齢者の増加、地域活動の衰退、災害時の緊急避難、退去時の残置物処理といったことが挙げられます。管理運営についての課題としましては、家賃補助制度の検討、家賃保証会社の導入、借地料の妥当性や減額交渉、指定管理者制度や管理委託の検討、といったことが課題となっております。また、先ほどご説明しました長寿命化事業・集約化事業の中でも、改善工事の手法・スケジュールの検討、工事後の住宅の募集方法、集約化事業における移転先確保、用途廃止する住宅の跡地活用についてなどが挙げられます。このように多岐にわたる課題をクリアしていかなければならず、そのためには各分野の有識者の方々からご意見をいただき、市営住宅施策を進めていきたいということから、今回のあり方検討委員会の設置を目指したところです。

そのため、既存の入居者選考委員会でも協議させていただき、令和3年3月に関係する条例・規則の改正を行い、入居者選考委員会を、今後の市営住宅のあり方を考えていく、市営住宅あり方検討委員会と名称を改めまして、再スタートし、市営住宅施策の充実・強化を図ろうと考えております。ここまでが経緯となります。

そして、重要な委員会の目的となりますが、委員規則第2条で、委員会の所掌事項が定められており、1入居者の選考に関する事、2市営住宅の管理運営に関する事、3市営住宅施策の今後のあり方に関する事となっております。特に2、3の部分につきましてが主たる目的となります。その目的を達成するために、委員会規則第3条第2項で、委員の委嘱・任命について定められており、委員は1学識経験のある者、2行政機関の職員、3市長が必要と認める者とされている中で、委員の皆様には委嘱をさせていただいたところです。皆様には多くの意見をお聞かせいただきたいと思います。

次に今年度の目標について3つの目標を立てまして、委員の皆様にご相談しながらすすめてまいりたいと思います。まず具体的な目標の一つ目が、家賃補助制度の検討です。これは、集約化事業における移転先確保が課題となっていることからあげさせていただきました。理由としましては、吉井、国府関住宅の集約化事業を続けてきた中で、移転先の市営住宅(特

に1階)がわずかとなっていること、また、今後、真名住宅、八丁寺住宅の用途廃止を進めるうえで必要なこととなるからです。その対応として必要であるのが、移転先を市営住宅だけでなく、民間賃貸住宅を活用し、その家賃負担を軽減する制度設計をすることにより、移転先の確保をしようとするものです。そのために、家賃補助制度の補助金要綱を作成することを目標とします。

次に2つ目に保証会社の導入を検討しようとするものです。これは、入居者の連帯保証人の確保を課題としています。理由としましては、申込者も、入居者も高齢者が増加し、連帯保証人の確保が難しい方がいること、また、家賃や退去時の修繕費用の滞納抑止策が必要なことが挙げられます。対応としましては、家賃保証会社を活用する、そのために保証料や保障内容、その範囲や協定の締結など導入する手法を検討することが必要となります。目標としまして、連帯保証人として保証会社を認定し、必要により協定を締結して、実際に活用することが最終的なところとなります。

3つ目としまして、真名住宅の用途廃止に伴う跡地取り扱いについてです。課題としましては、大規模な市営住宅ですので、建物数が多く、また、敷地に借地が多く、そして混在していることが大きいところです。そのため、建物の解体費が膨大となること、借地も広大なので地権者が多いこと、造成しているため原状回復しての返還が非常に困難であること、これらが理由となります。対応としまして、土地の利活用の検討、そして地権者と契約状況や今後の意向の確認をすることが必要となります。目標としましては、現状の課題の洗い出し、そしてその課題をクリアするための対応策を明確にすることが目標となります。

最後に今後のスケジュールについてです。今回6月15日に第1回のあり方検討委員会として、委員会の目的や現状をご説明させていただきました。その次に8月に公営住宅連絡協議会を載せさせていただきましたが、こちらは千葉県内で市営住宅がある市の担当部局が集まり、それぞれ課題を持ち寄り、各市ではどのように対応しているかを協議する会議が毎年あります。その後、9月議会後になりますが、10月に長谷住宅における改善工事の着工が予定されております。そのころまでに第2回のあり方検討委員会を開催できればと考えております。次の回までには、家賃補助制度についての情報収集や調査、案の作成を進めていければと考えております。また、その後、ここでは11月として載せさせていただきましたが、真名住宅の入居者に対し、入居者説明会を実施する予定です。そして、次に第3回目のあり方検討委員会としまして1月頃に実施できればと考えております。

以上、委員会の目的についてご説明させていただきました。以上となります。

○豊田委員長

ただいまの説明につきまして、ご質問がございましたらお願いいたします。

○濫澤委員

目標にありました家賃補助制度と保証会社については、市営住宅に限定しての導入でし

ようか、一般も含めてでしょうか。

○事務局（長谷川）

家賃補助については、用途廃止に伴い移転しなくてはいけない方が、民間住宅に移転する場合の限定した制度です。一般の方も含めると福祉政策となりますし、予算的にも膨大になると思われます。保証会社の導入も市営住宅の入居者が対象です。

○事務局（大羽澤）

補足しますと、用途廃止に伴い他の市営住宅に移転した場合には、新旧の家賃の差額を5年かけて徐々に新家賃に近づける緩和措置があります。他の市営住宅の空きが無く、民間に移転した場合にも、緩和措置と同じ期間、家賃を補助していく制度を考えております。

○豊田委員長

他に質問はありませんか。

○鬼島委員

この委員会の今年度の目標としては、説明のあった3つの事項について最終的に達成させるということによいですか。

○事務局（大羽澤）

今年度はこの3つの目標でやっていきます。皆様の任期が2年ありますので、状況によっては繰越してやっていきたいと思えます。

○豊田委員長

他に質問はありますか。

○中島委員

空家等対策協議会の委員にもなっており、空き家の会議と市営住宅の会議を一緒に開催することはできませんか。

○事務局（高橋）

両方の委員になっていただいている方もおりますが、空き家対策と市営住宅とはそれぞれ積極的に事業をすすめているところです。空家対策については、先進的な取り組みを実施しているところですし、市営住宅も委員会を改めてスタートしたところですので、しばらくは、別々でやらせてもらいたいと思えます。

○鬼島委員

市営住宅は福祉的な面が大きいですが、空き家については、福祉というより地域の活性化のための政策ですので、別と考えたほうが良いと思います。

○事務局（大羽澤）

補足させていただきます。空家対策の中でも、空き家をグループホームとして活用して、補助金を受けて整備するといった事業もあります。全く福祉が関係ないという訳ではありませんが、基本的に空き家は公共施設を除いた建物となります。よって空き家は民間の建物、市営住宅は公共施設として、位置付けが異なることから、別々で動いていきたいと思っています。

○豊田委員長

他に質問はありますか。

○澁澤委員

一昨年の水害の際、県が実施した賃貸型応急住宅は支援期間が2年間で、そろそろ支援期間が終わる被災者がでてきます。その人達を市営住宅では受け入れる考えはありますか。

○事務局（長谷川）

賃貸型応急住宅は、支援終了後の住居確保について千葉県が意向調査をしており、茂原市にも協力依頼がきました。市営住宅の入居については、入居要件が合致すれば、申込みをすることができます。

○豊田委員長

他に質問はありますか。

○村井委員

スケジュールの中で、あり方検討委員会の会議予定が第2回では家賃補助について、第3回では真名住宅についてとなっていますが、真名住宅の跡地など考えていくためには、早めに資料をもらえないと検討ができませんので、資料をいただきたいです。

○事務局（長谷川）

早めに用意したいと思います。

○豊田委員長

無いようでしたら議事が一通り終了しましたので、事務局にお返しします。ご協力ありがとうございました。

○司会(大羽澤)

ありがとうございました。

それでは、続きまして、次第の6、その他についてですが、事務局からは特にありませんが、委員の皆様方から何かございませんでしょうか。

無いようでしたら、以上をもちまして、令和3年度第1回「茂原市営住宅あり方検討委員会」を終了とさせていただきます。長時間にわたりましてありがとうございました。