

# 令和3年度第1回茂原市営住宅あり方検討委員会会議 次第

令和3年6月15日（火）

15時00分～

茂原市役所5階504会議室

1 開 会（事務局）

2 建築課長挨拶

3 委員紹介

4 事務局紹介

5 議 題

（1）委員長選任

（2）報告事項

①市営住宅について

②長寿命化計画について（長寿命化事業、集約化事業）

③委員会の目的について

6 その他

7 閉 会

# 茂原市営住宅あり方検討委員会委員名簿

順不同、敬称略

氏 名	役 職	備 考
鬼島 義昭	社会福祉法人 茂原市社会福祉協議会 会長	委員
澁澤 茂	NPO法人長生夷隅地域のくらしを支える会 長生ひなた 所長・理事長	委員
橋本 義隆	長生地域生活支援センター 主任	委員
中島 紀美子	(一社) 千葉県宅地建物取引業協会九十九里支部 総務財務副委員長	委員
村井 正久	(公社) 全日本不動産協会 外房副支部長	委員
豊田 正斗	茂原市役所 副市長	委員
麻生 新太郎	茂原市役所 企画財政部長	委員
斎藤 洋士	茂原市役所 福祉部長	委員
渡辺 瑞穂	茂原市役所 総務課主幹	委員

(事務局)

部長	渡辺 修一
次長 (建築課長)	高橋 啓一
課長補佐	大羽澤 一雅
副主幹	山本 丈彦
市営住宅管理係長	長谷川 光輝
〃 技師	高井 勇喜

# 報告①

## 市営住宅について

## 【市営住宅とは】

- ・公営住宅法に基づき、地方自治体が建設し、住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で提供される住宅。
- ・公営住宅法、同法施行令、同法施行規則、条例によって、入居資格や家賃計算などの基準や制限が定められている。

**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低所得者に対し、住宅を供給する役割がある。**



**高齢者、障害者、ひとり親世帯等、住宅確保に配慮が必要な方に対して、収入要件の緩和など、優遇措置を講じている。**

# 【入居資格】

- ①現に同居し、または、同居しようとする親族があること  
(一部単身入居可の住宅あり。単身申込には要件あり)
- ②月収が158,000円を超えないこと  
(高齢者、障害者、子育て世帯等は214,000円を超えないこと)
- ③市内に住所、又は勤務場所を有すること
- ④市税を滞納していないこと
- ⑤現に住宅に困窮していることが明らかかな者であること
- ⑥暴力団員でないこと

※その他

- ・連帯保証人となる方がいること

# 【募集から入居までの流れ】

時期	内容
前月	①募集を行う空き部屋を決定
当月 1～15日	②ホームページや掲示により周知
	③申込書、添付書類の提出を受け、入居資格を確認
25日頃	④申込が重複した場合、公開抽選を実施
30日頃	⑤入居者を決定
翌月 1～10日	⑥入居手続き(契約書類の提出、敷金の納付)
1～25日	⑦住宅のリフォームを実施
翌々月 1日頃	⑧カギの引き渡し

# 【市営住宅の現状】

(令和3年5月31日現在)

	吉井	国府関	八丁寺	真名	八幡原	長谷	上茂原	上茂原西	新町保	東茂原	山崎	合計
建設年度	S38	S40~42	S42~46	S45~50	S51,52	S53~55	S56,57	S59~62	H1	H2~4	S44	9ヶ所
戸数	28	55	149	299	24	36	24	52	12	56	23	675
入居戸数	0	0	53	23	19	22	16	26	11	52	23	245
空き家数	28	55	96	276	5	14	8	26	1	4	0	430

- ・吉井住宅
  - ・・・R2.3用途廃止
- ・国府関住宅
  - ・・・R3.3用途廃止

- ・政策的に空家としている
- ・448戸(全体の66%)
- ・用途廃止をしていく

- ・継続的に募集を行う
- ・227戸(全体の34%)
- ・長寿命化をしていく



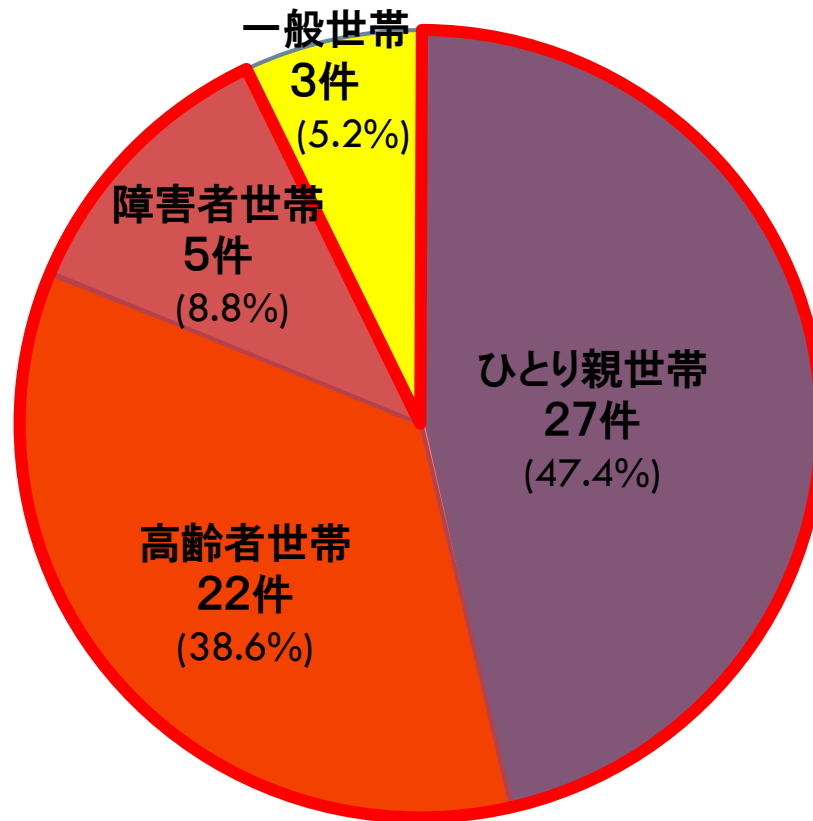
## 【募集状況】

年度	募集件数 (延べ)	応募件数	入居件数	倍率	抽選回数
平成28年度	12	18	7	1.5	4
平成29年度	17	15	9	0.9	2
平成30年度	24	15	9	0.6	3
令和元年度	45	7	7	0.2	0
令和2年度	12	2	2	0.2	0

年々、応募件数の減少し、倍率は低下

# 【入居申込者 世帯状況】

(平成28年度～令和2年度 受付件数57件)



申込者の95%が福祉的な支援が必要な世帯

# 【入居申込に係る課題】

## ・高齡単身者の相談増加

- ・・・単身入居可の住宅が少ない
- ・・・低層階の空き部屋が少ない
- ・・・連帯保証人の確保

## ・入居要件の緩和

- ・・・市内居住、勤務要件の緩和

# 【市営住宅入居者世帯内訳】 (令和3年5月31日現在)

高齢者一般世帯(世帯全員が60歳以上)	22世帯	9.0%	} 43.3%
高齢者単身世帯(60歳以上の単身世帯)	84世帯	34.3%	
ひとり親世帯(子が20歳未満)	20世帯	8.2%	
障害者世帯(高齢者・ひとり親世帯を除く)	38世帯	15.5%	
一般世帯	81世帯	33.0%	
<b>合 計</b>	<b>245世帯</b>		

(うち生活保護世帯31世帯)

**高齢者世帯の割合が非常に高い**

## 【入居者の高齢化による課題】

独居の高齢者が増加することにより、見守り等の支援が必要

自治会活動、草刈り等の地域活動ができない

災害時の緊急避難が困難

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

入居者退去時の残置物の処理の対応

# 茂原市営住宅 位置図

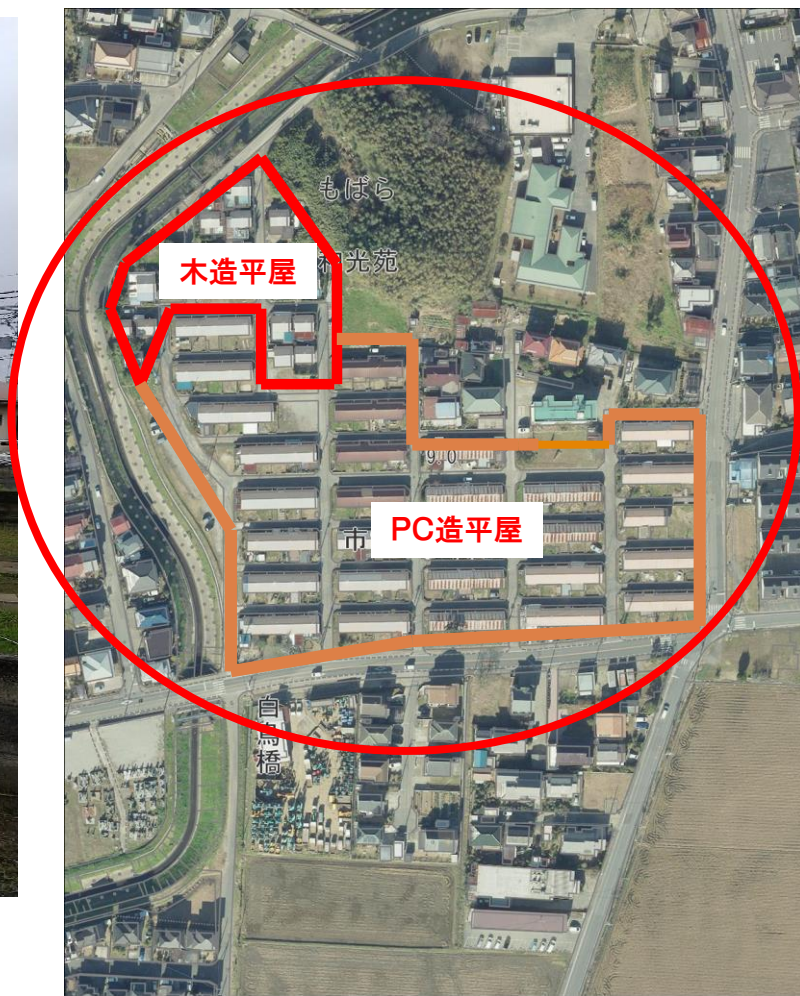


## 【市営八丁寺住宅】

管理戸数:149戸 敷地面積:約23,500m<sup>2</sup> 建設年度:S42~46

令和3年5月31日現在の入居戸数:53戸

長寿命化計画により用途廃止に位置付けられている。

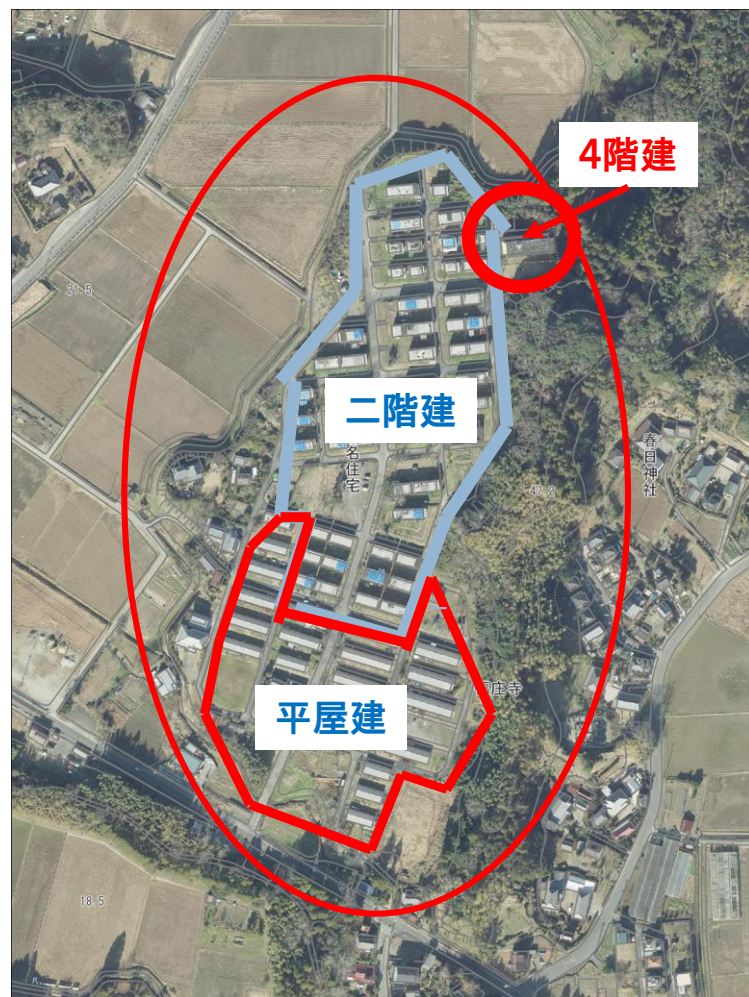


## 【市営真名住宅】

管理戸数：299戸 敷地面積：約56,000㎡ 建設年度：S45～50

令和3年5月31日現在の入居戸数：23戸

長寿命化計画により用途廃止に位置付けられている。



令和2年度に中層2階建ての移転  
事業は完了。



## 【市営八幡原住宅1、2号棟】

管理戸数：24戸（2棟） 敷地面積：約3,000㎡ 建設年度：S51～52

令和3年5月31日現在の入居戸数：19戸

長寿命化計画により改善を行う住宅として位置付けられている。



※長寿命化計画とは各市営住宅の今後の事業方針を決定している計画

# 【市営長谷住宅1、2、3号棟】

管理戸数：36戸(3棟) 敷地面積：約4,000㎡ 建設年度：S53～55

令和3年5月1日現在の入居戸数：22戸

長寿命化計画により改善を行う住宅として位置付けられている。



今年度、2.3号棟にて改善事業を実施予定

## 【市営上茂原住宅1、2号棟】

管理戸数:24戸(2棟) 敷地面積:約2,000㎡ 建設年度:S56~57

令和3年5月1日現在の入居戸数:17戸

長寿命化計画により改善を行う住宅として位置付けられている。



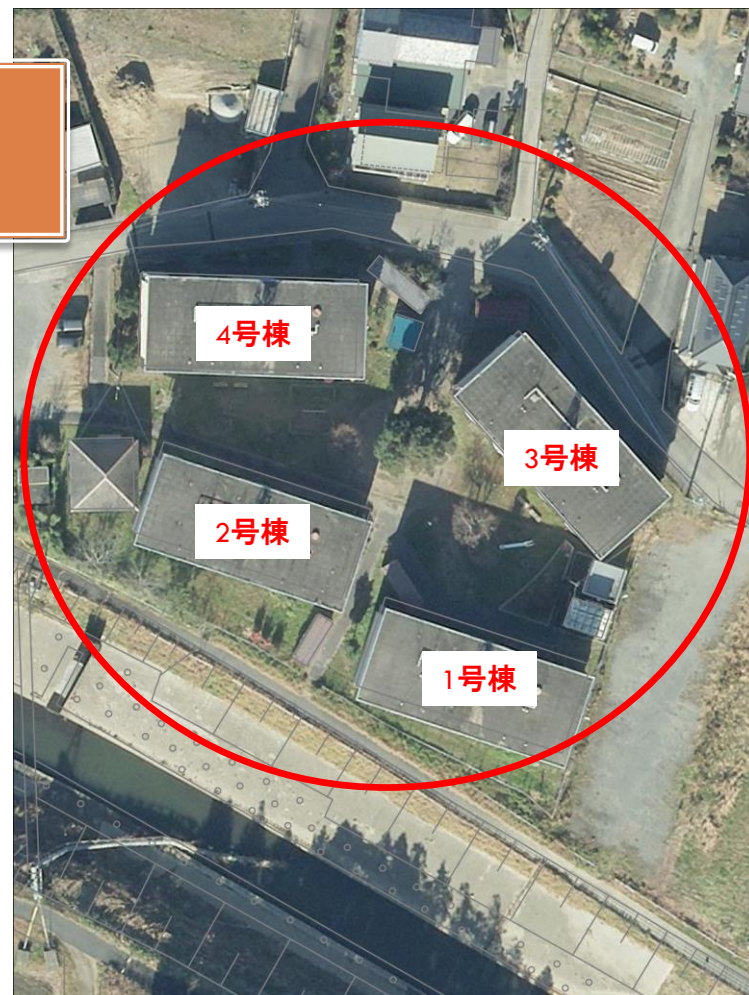
# 【市営上茂原西住宅1、2、3、4号棟】

管理戸数：52戸(4棟) 敷地面積：約4,900㎡ 建設年度：S59～62

令和3年5月1日現在の入居戸数：26戸

長寿命化計画により改善を行う住宅として位置付けられている。

今年度、1号棟改善工事設計業務委託を実施予定



## 【市営新町保住宅】

管理戸数：12戸（1棟） 敷地面積：約650㎡ 建設年度：H1

令和3年5月1日現在の入居戸数：11戸

長寿命化計画により改善を行う住宅として位置付けられている。



## 【市営東茂原住宅】

管理戸数:56戸(3棟) 敷地面積:約5,500㎡ 建設年度:H2~4

令和3年5月1日現在の入居戸数:52戸

長寿命化計画により改善を行う住宅として位置付けられている。



## 【市営山崎住宅】

管理戸数：23戸（5棟） 敷地面積：約4,000㎡ 建設年度：S44

令和3年5月1日現在の入居戸数：23戸

長寿命化計画により維持管理していく住宅として位置付けられている。



## 報告②

### 長寿命化計画について

(集約化事業、長寿命化事業)



# 長寿命化計画について

## 茂原市公共施設等総合管理計画

- 老朽化が著しく、利用率が低い施設は、政策空家に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。

## 茂原市市営住宅長寿命化計画

- 老朽化が進むとともにニーズの低い住宅は用途廃止していく。
- 継続して利用を行う住宅は改善を行う。

団地名	構造	建設年度	住棟番号	棟数	戸数	1次判定(②-1)		1次判定(②-2)					2次判定		3次判定		本計画期間 事業手法	LCC縮減効果 【千円/年・棟】		
						検討内容	判定結果	躯体		避難		居住性		判定結果	判定理由	判定結果			改善時期	用途廃止
								新旧	安全性	安全性	面積	バリアフリー	設備							
吉井	簡平	S38		7	28		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	事業中	用途廃止		用途廃止		
国府関	木平	S40		17	17		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	事業中	用途廃止		用途廃止		
	木平	S41		3	3		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	事業中	用途廃止		用途廃止		
	簡平	S41		5	20		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	事業中	用途廃止		用途廃止		
	簡平	S42		4	15		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	事業中	用途廃止		用途廃止		
	簡平	S42		7	32		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	耐用年数経過	用途廃止		計画期間	用途廃止	
八丁寺	簡平	S43		11	49		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	耐用年数経過	用途廃止		計画期間	用途廃止	
	簡平	S44		11	50		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	耐用年数経過	用途廃止		計画期間	用途廃止	
	木平	S45		8	8		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	耐用年数経過	用途廃止		計画期間	用途廃止	
	木平	S46		10	10		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	耐用年数経過	用途廃止		計画期間	用途廃止	
	簡平	S45		20	83		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	耐用年数経過	用途廃止		計画期間	用途廃止	
真名	簡耐2階	S46		14	56		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	耐用年数経過	用途廃止		計画期間	用途廃止	
	簡耐2階	S47		14	50		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要	耐用年数経過	用途廃止		計画期間	用途廃止	
	簡耐2階	S48		16	60		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理		計画期間	用途廃止	
	簡耐2階	S49		7	30		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理		計画期間	用途廃止	
	簡耐2階	S50		1	4		判断留保	旧	—	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理		計画期間	用途廃止	
	耐火4階	S50		1	16		判断留保	旧	○	×	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理		計画期間	用途廃止	
	耐火4階	S50		1	16		判断留保	旧	○	×	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理		計画期間	用途廃止	
八幡原	耐火3階	S51	1号棟	1	12		判断留保	旧	未	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
	耐火3階	S52	2号棟	1	12		判断留保	旧	未	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
長谷	耐火3階	S53	1号棟	1	12		判断留保	旧	未	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
	耐火3階	S54	2号棟	1	12		判断留保	旧	未	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
	耐火3階	S55	3号棟	1	12		判断留保	旧	未	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
上茂原	耐火3階	S56	1号棟	1	12		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
	耐火3階	S57	2号棟	1	12		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
上茂原西	耐火3階	S59	1号棟	1	12		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
	耐火3階	S60	2号棟	1	12		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
	耐火3階	S61	3号棟	1	12		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
	耐火4階	S62	4号棟	1	16		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前期		改善	
新町保	耐火4階	H1		1	12		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前・後期		改善	
東茂原	耐火4階	H2	A棟	1	16		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前・後期		改善	
	耐火4階	H3	B棟	1	24		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前・後期		改善	
	耐火4階	H4	C棟	1	16		判断留保	新	○	○	○	×	×	改善必要		改善し当面維持管理	前・後期		改善	
山崎	簡耐2階	S44		5	23		判断留保	旧	—	○	○	○	×	改善必要		改善し当面維持管理			維持管理	

集約化事業

↑

↓

長寿命化事業



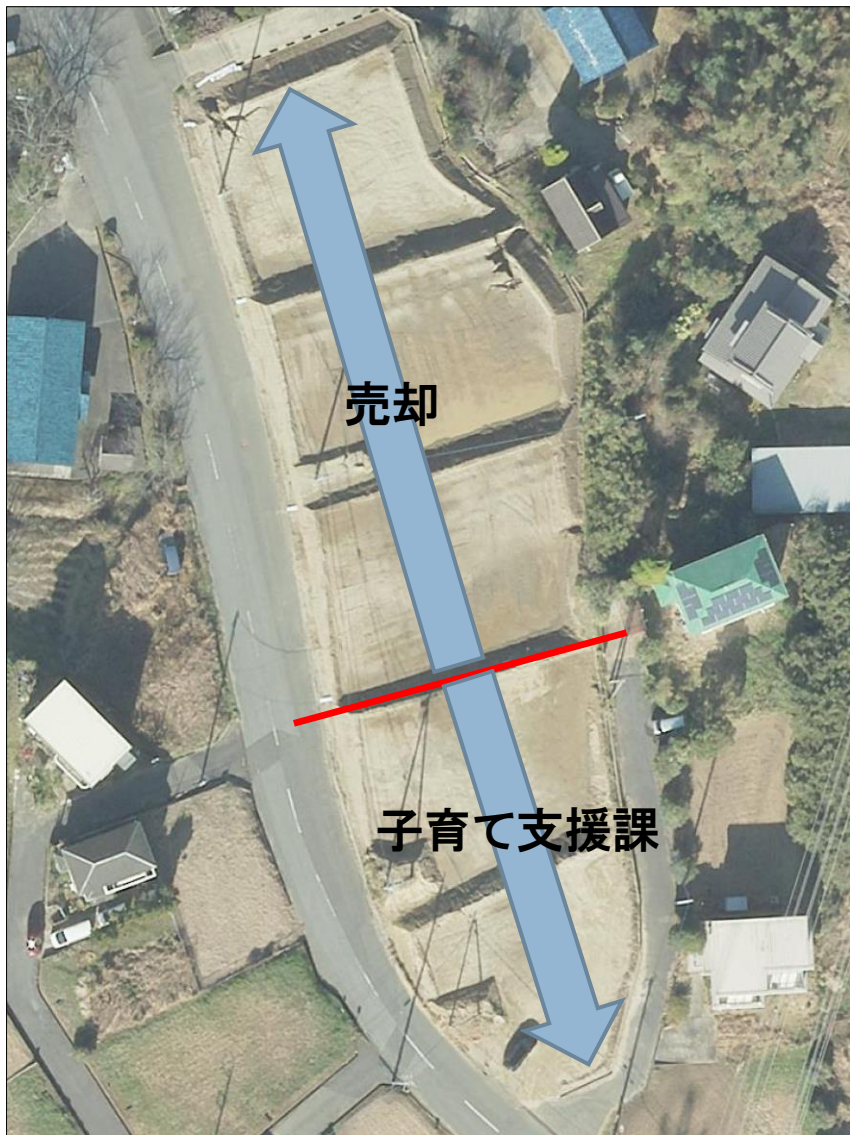
# 過去の実績紹介 市営吉井住宅

移転に関する通知	・・・平成28年11月送付
入居者8戸の移転	・・・平成30年12月完了
建物の解体工事	・・・令和元年12月完了
測量・分筆業務	・・・令和2年3月完了
跡地の移管	・・・令和2年3月完了

※移管先	子育て支援課:1192m <sup>2</sup> (駐車場用地)
	土木管理課 : 165m <sup>2</sup> (側溝用地)
	管財課 :2085m <sup>2</sup> (普通財産)

用途廃止	・・・令和2年3月完了
用地売却	・・・令和2年7月完了

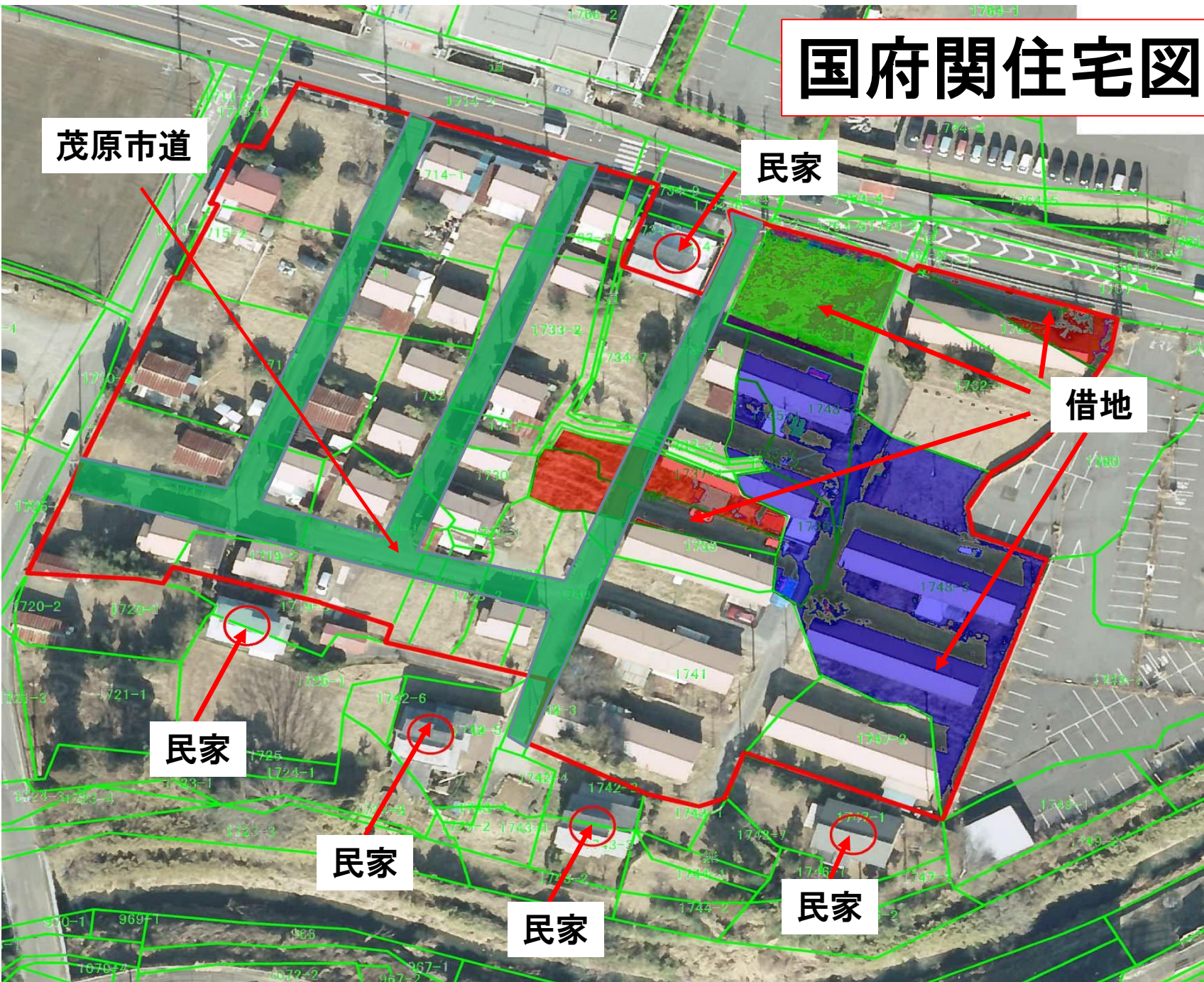
# 吉井住宅跡地の利用形態



# 過去の実績紹介 市営国府関住宅

- 移転に関する通知 ……平成29年11月送付
- 入居者10戸の移転 ……平成31年3月完了
- 用地測量 ……令和3年3月完了
- 不動産鑑定 ……令和3年3月完了
- 用途廃止 ……令和3年3月完了
- 用地移管 ……令和3年3月管財課へ移管

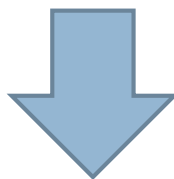
# 国府関住宅図



# 国府関住宅跡地売却の方針

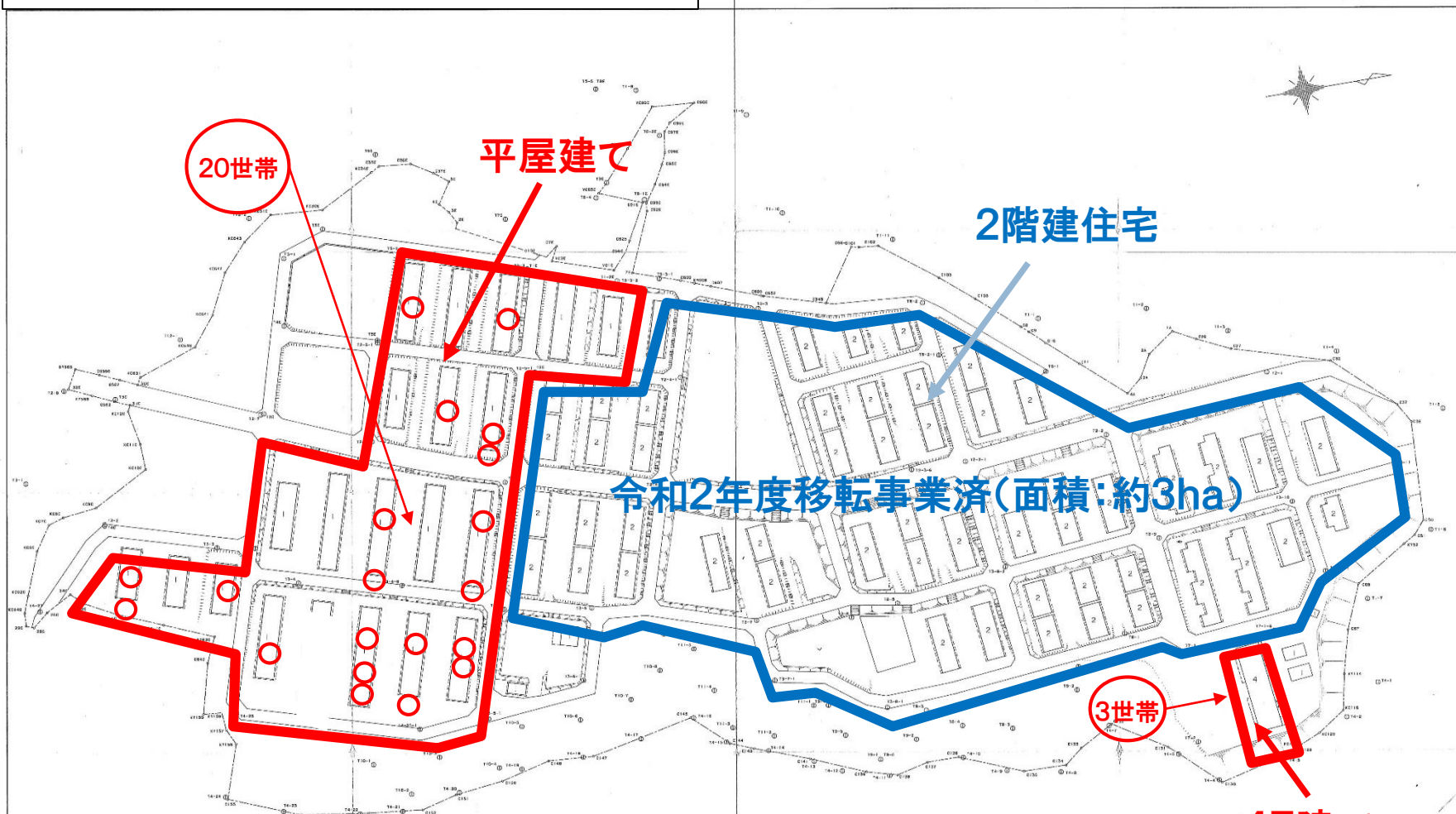
## 【企画政策課の売却方針】

- ・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)は市で行わず、事業者側で行うという条件をつける。
- ・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条件付けを行う。



上記、内容に関する条件設定を企画政策課にて検討している状況となります。

# 真名住宅 移転事業について



20世帯

平屋建て

2階建住宅

令和2年度移転事業済(面積:約3ha)

3世帯

4F建て

令和2年度16世帯移転完了

今年度、移転説明会実施予定

S45~50建設

管理戸数299戸

入居戸数23戸(R3.5.1現在)

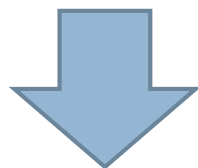


## 真名住宅 移転事業の問題点について

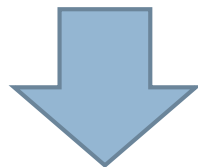
青枠で囲んでいる23世帯に対して今年度、移転説明会を行う予定となっているが、高齢の方々の移転対象となる1階の空き部屋が非常に少ない。



移転先を確保するためには民間住宅を活用しなければならない。

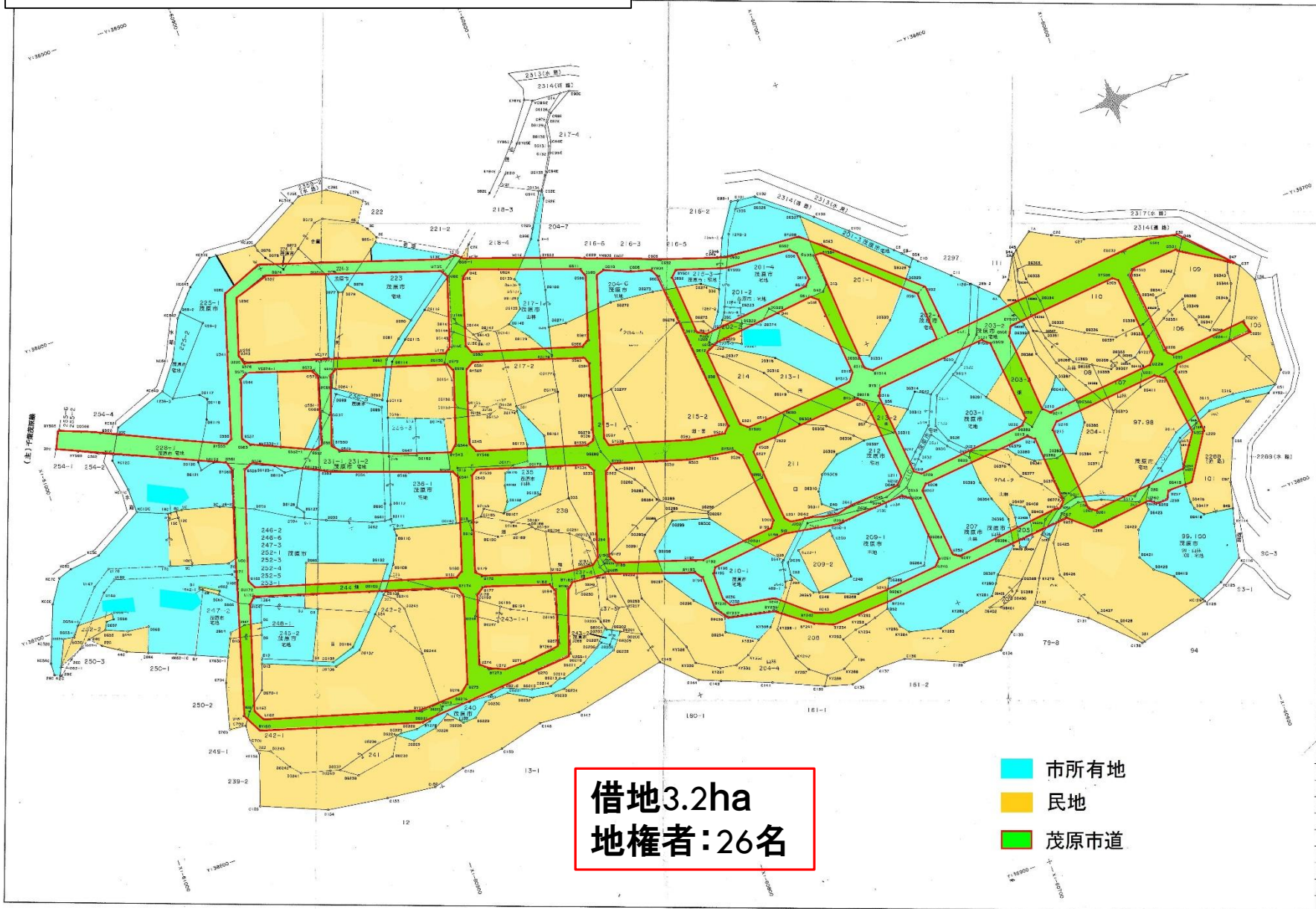


移転を行う方を対象とし、家賃補助制度の設立が必要である。



現在、他市の補助制度等を確認するなど情報収集をしている。

# 真名住宅 借地状況について



# 真名住宅の土地利用に係る課題

- ・敷地面積は、国府関住宅の約5倍の5.6haと広大。
- ・その内借地が3.2haと約6割を占め、地権者は26人。
- ・借地は住宅用地内に混在しており、その上に市道が張り巡らされている。
- ・管理戸数は299戸で、4階建を含め57棟の建物がある。
- ・解体及び造成を市で行う場合、莫大な費用がかかる。
- ・元々田畑であった土地を造成しており、原状回復しての返還は非常に困難。

このことから様々な観点から研究を行い、どのような方針で用途廃止を行うべきか検討を重ねる必要があります。

# 長寿命化計画 令和3年度予定事業

市営長谷住宅2号棟改善工事及び3号棟外部改善工事

工事費用  
約2.2億円



社会資本整備総合交付金対象事業

交付率45%

工事費用が1億5千万円を超えることから議会の議決が必要となり、9月議会にて承認頂いた後に本契約となる予定です。工事完了予定は令和4年度7月頃となる見込みです。

2号棟工事内容:外壁塗装、屋上防水改修、高架水槽撤廃、給排水管更新、設備機器更新、内装改修等になります。

3号棟工事内容:外壁塗装、屋上防水改修等になります。

# 市営上茂原西住宅1号棟の改善工事設計業務委託

工事費用  
約1.5億円



市営上茂原西住宅1号棟改善工事に関する設計業務委託  
工事内容:外壁塗装、屋上防水改修、高架水槽の撤廃、給排水管の更新、設備機器更新、内装改修等を行う予定です。  
入居者がいる状態での改修を予定している。

# 先進市の紹介



香取市 市営粉名口団地(1号棟)

令和2年7月に2号棟の入札  
戸数:24戸 入札予定価格3億9千2百万円  
長谷2号棟とほぼ同様の改修内容にて改修

報告③  
委員会の目的について

## 【経緯】

### 茂原市営住宅入居者選考委員会

#### 委員会規則 第1条

市営住宅入居申込者に対し住宅貸付の公正を図るため、条例で定める選考基準に従いその**資格を審査決定するため**、茂原市営住宅入居者選考委員会を置く。

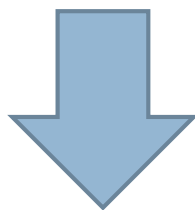


- ・H12.7月に「入居者選考要綱」が策定され、  
優遇措置や選考方法が定められた
- ・市営住宅申込者の減少

入居者選考委員会の本来の選考という役割は  
減少



**委員会では募集・入居状況、市営住宅の現状、  
集約化・長寿命化事業の進捗状況等を議題と  
して協議**



**市営住宅を取り巻く環境は変化し、様々な課  
題が発生している**

# 【様々な課題】

## 募集・入居関係

- ・単身入居可能の住宅が少ない
- ・低層階の空きが少ない
- ・入居要件の見直し

## 福祉関連の課題

- ・独居の高齢者の増加
- ・地域活動(草刈りなど)ができない
- ・災害時の緊急避難
- ・退去時の残置物の対応

## 管理運営関係

- ・家賃補助制度の検討
- ・家賃保証会社の検討
- ・借地料の金額の妥当性、減額交渉
- ・指定管理者制度、管理委託の検討

## 長寿命化・集約化事業

- ・改善工事の手法やスケジュール
- ・改善工事後の住宅の募集方法
- ・集約化事業に係る移転先住宅確保
- ・用途廃止後の跡地の利活用

有識者、専門家の意見を取り入れたい

令和3年3月に条例・規則を改正し、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  
改め、市営住宅施策の充実・強化を図る

市営住宅管理条例 第8条の2

前条に規定する入居者の選考並びに市営住宅の管理運営及び市営住宅施策の今後のあり方について調査及び審議を行うため、茂原市営住宅あり方検討委員会を置く。

## 【委員会の目的】

### 市営住宅あり方検討委員会規則

第2条 委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 入居者の選考に関すること。
- (2) 市営住宅の管理運営に関すること。
- (3) 市営住宅施策の今後のあり方に関すること。

第3条第2項 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- (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

# 【令和3年度の目標】

## ①家賃補助制度の検討

### ＜課題＞

集約化事業における移転先確保

### ＜理由＞

- ・移転先の市営住宅がわずか
- ・真名住宅、八丁寺住宅の用途廃止

### ＜対応＞

- ・民間賃貸住宅を活用
- ・家賃負担の軽減

### ＜目標＞

- ・家賃補助制度の補助金要綱の作成

## ②保証会社の導入検討

### <課題>

入居者の連帯保証人確保

### <理由>

- ・高齢者は連帯保証人確保が困難
- ・家賃や退去時の修繕費の滞納抑止

### <対応>

- ・保証会社を活用
- ・保証料、保証内容・範囲、導入手法の検討

### <目標>

- ・連帯保証人として、保証会社を認定  
(必要により協定を締結)

### ③真名住宅用途廃止に伴う跡地取り扱いの検討

#### <課題>

建物数が多く、借地が混在している

#### <理由>

- ・建物の解体費用
- ・地権者が多い
- ・原状回復して返還することが困難

#### <対応>

- ・土地の利活用の検討
- ・地権者と契約状況や今後の意向の確認

#### <目標>

- ・課題の洗い出し及びその対応策を明確にする

## 【今後のスケジュールについて】

- R3.6.15 第1回あり方検討委員会（委員会の目的、現状等）
- R3.8月 公営住宅連絡協議会
- R3.10月 市営長谷住宅改善工事着工予定
- R3.10月 第2回あり方検討委員会（家賃補助等）
- R3.11月 市営真名住宅入居者説明会
- R4.1月 第3回あり方検討委員会（真名移転事業等）