

## 令和3年度第2回茂原市営住宅あり方検討委員会議事録

日時場所：令和3年10月22日（金）14：00～15.50 102会議室

### 【出席者】

豊田委員長、鬼島委員、橋本委員、中島委員、村井委員、麻生委員、斎藤委員、渡辺委員

### 【事務局】

渡辺部長、高橋次長、大羽澤補佐、山本副主幹、長谷川係長、高井

#### ・山本副主幹（司会）

皆様こんにちは、定刻となりましたので、「令和3年度第2回茂原市営住宅あり方検討委員会会議」を開催させていただきます。委員の皆様方におかれましては、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。本日の進行を務めさせていただきます建築課の山本です。よろしくお願いいたします。

それでは、会議に移ります前に、ご報告いたします。本会議は、「茂原市附属機関等の会議の公開に関する要綱」の規定によりまして、公開とさせていただきますので、ご了承ください。また、会議の内容を記録するため、録音・写真撮影等をさせていただきます。写真につきましては、市のウェブサイトに掲載させて頂く場合がありますので、ご了承ください。

なお、本日の会議には定刻までに傍聴希望者は、おりませんでしたので、「傍聴者なし」としてこのまま進めさせていただきます。次に、本日の会議の出席委員は8名でございます。委員総数9名の過半数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。それでは会議次第に従いまして進めさせていただきます。初めに委員会の開催に当たり、豊田委員長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

#### ・委員長挨拶

こんにちは。司会の方からもありましたが本日は足元の悪い中、お越しいただきましてありがとうございます。鬼島委員とも話をしていましたが、コロナの影響も少なくなってきた程度安心をしているところではありますが第6波が来ないようにしとしても気をひきしめて事にあたっていきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。それでは第2回になります茂原市営住宅あり方検討委員会を始めたいと思います。日頃より建築行政に多大なるご協力、ご支援を頂き厚く御礼申し上げます。事務局から家賃補助制度について、市営長谷住宅2号棟、3号棟改善工事について、指定管理者制度導入の検討について報告がありますので忌憚のない意見をよろしくお願いいたします。

・司会

続きまして、会議次第の3 議題に移らせていただきますが、議事の進行につきましては委員会規則により委員長が議長となっておりますので、豊田委員長、進行をお願いいたします。

・委員長

それでは、早速議長を勤めさせていただき、議題（1）の報告事項に入ります。最初に「報告①家賃補助制度について」事務局から説明を求めます。

・長谷川係長

家賃補助制度について、ご説明いたします。

まずは、第1回の会議のおさらいとなりますが、令和3年度の目標としまして、家賃補助制度を検討し、補助金要綱の作成を委員会の目標としてあげさせていただきました。家賃補助制度を挙げさせていただいた理由は、古い市営住宅を廃止し、新しい市営住宅へ集約化していく事業において、移転先確保が課題となっております。理由としましては、移転先の市営住宅が減少していること、現時点で、活用していく市営住宅の空き部屋は49戸となっています。それに対し、市営住宅長寿命化計画で用途廃止と位置付けられている住宅は真名・八丁寺住宅であり、現在の入居戸数は75戸となっております。そのための対応としまして、民間賃貸住宅を活用、及び、活用しやすくするために家賃負担の軽減を図ることが必要と考えております。そのため、家賃補助制度の要綱を制定し、移転事業の準備をすることを目標としました。

家賃補助制度を確立するため、これからご説明させていただく内容は、家賃補助制度の必要性、来年度移転事業を実施する予定の真名住宅の世帯状況、その真名住宅において実施したアンケート結果、他の自治体の事例、そしてそれらを参考に作成した補助金要綱の事務局案についてとなっています。

まず、家賃補助制度の必要性ですが、繰り返しの部分もありますが、説明をさせていただきます。この家賃補助制度がどうしても必要かという部分については、用途廃止を予定している市営住宅の入居者の移転を推進し、民間賃貸住宅への移転後の入居者の居住の安定を図るため、というこのことが必要な理由となります。現状では、今の市営住宅から他の市営住宅へ移転する場合には、条例で定められた5年間の家賃緩和措置があり、家賃が減額される支援があります。しかしながら、市営住宅から民間賃貸住宅への移転につきましては、支援制度が無い状況となっています。なお、どちらの場合も、移転に対する移転補償の支援は受けられません。

よって、家賃保証制度を策定することにより、市営住宅から他の市営住宅へ移転した方との公平性を確保すると共に、民間賃貸住宅の活用がしやすくなることが予想されます。

下に借上げ住宅との比較とありますが、これは、民間賃貸住宅を居住支援のために活用する場合、借り上げ住宅という制度もあるので、載せさせていただきました。借上げ住宅とは、市で賃貸物件を借上げ、公営住宅として供給する制度となります。主に公営住宅の入居率が高く、不足している都市部の自治体で実施している制度です。県内では、流山市、松戸市、市川市、船橋市、浦安市といった自治体で実施しています。

メリットとしましては市が建設する必要が無いため、初期投資を抑制できること、また、今ある民間住宅を使いますので、建設に比べ供給がスピーディーにできることが挙げられます。

しかしながら、デメリットもあり、住宅の選定や家賃設定、修繕の役割分担などが取扱いが煩雑であること、

次に、借上げ期間満了時の取扱いとありますが、契約に基づきますので、契約期間が終われば、再度入居者へ住替えをしてもらう必要があり、再度の移転交渉や移転先確保、再度移転補償費の負担の問題が出てしまうこととなります。

次に、管理戸数の増加ということで、市では公共施設等総合管理計画という計画の中で公共施設の縮減を図っているところですが、借り上げ住宅は市営住宅として取り扱いますので管理戸数が増加してしまい、市の方針に反することとなってしまいます。

もう一つは、現存する市営住宅の活用機会の減少とありますが、活用していく市営住宅自体はありますのでそれを使わずに、公営住宅を他に求めることは効率的ではないということが挙げられます。このようなデメリット部分もありますので、これらの心配のない家賃補助制度の活用をしていきたいと思えます。

次に、今後移転事業を控えている真名住宅の入居者の状況をご説明します。合計で23世帯あり、まず世帯内訳ですが、世帯員が65歳以上の高齢者のみの世帯が4世帯、高齢者単身世帯が10世帯、高齢者世帯を除く障害者世帯が1世帯、一般世帯が8世帯となり、このうち、3世帯は生活保護受給世帯となっています。

次に、真名住宅の家賃月額ですが、5千円以下が15世帯、1万円以下が4世帯、1万5千円以下が3世帯、5万円以下が1世帯となっています。

次に、収入状況ですが、世帯収入が100万円以下が10世帯、200万円以下が3世帯、300万円以下が3世帯、400万円以下が2世帯、400万円以上が5世帯となっています。

傾向をみますと、高齢者世帯が多く、年金収入のみで生活している方が多い、真名住宅は建設年度が古く、8割の方が家賃1万円以下の家賃で生計をたてている、40%（10戸）の世帯が年収100万円以下である一方、300万円以上の一定の収入がある方も世帯も30%（7戸）ある。という状況でした。

このことから、移転に関しては、年収の低い、特に高齢世帯に対しては、できる限り市営住宅への移転希望に対応し、民間へ移転可能な多少余裕のある方については、家賃補助により支援を行えばということが分かりました。

次に、移転事業を控えている真名住宅の方々へのアンケート調査を実施したので、その結果を示します。アンケート内容ですが、丸1に移転先の希望状況、丸2では、家賃補助制度を検討するにあたって3つの質問をしました。カッコ1で民間賃貸住宅の物件探しについて、カッコ2で不安な点について、カッコ3で希望家賃、を伺い、丸3で意見要望等を伺いました。実施は先月実施したものになります。対象者は真名住宅の入居者23世帯となって

おります。では、アンケート結果ですが、まず一つ目の移転先についてですが、他の市営住宅を希望する方が15世帯、民間賃貸住宅が3世帯、老人ホームが2世帯、子供と同居が1世帯となり、未回答が2世帯となりました。

次からは、家賃補助に関する質問となりますが、物件を自分で探せるかの質問では、できる、または、不動産業者を紹介してもらえればできるが合わせて5世帯、できないが13世帯、未回答が5世帯となりました。

次に民間賃貸物件に引越したした場合、不安な点は何かとの問いで、これは複数回答可となりましたが、家賃との回答が一番多く16件、次に場所、いわゆる立地が9件、とこの2つが多い結果となりました。

3つ目に、希望家賃につきましては、1万円以下が4世帯、2万円以下が8世帯、3万円以下が3世帯となっております。その他の住宅扶助費内と回答した方は2世帯おり、これは、生活保護を受給している方で、生活保護の住宅費の範囲内という意味となります。

次に丸3のその他、意見・要望の内容を見ますと、体が悪いので、2階以上は厳しい、1階を希望するという意見が多く見られました。

アンケート結果をまとめますと、市営住宅を希望する方が今の所、15世帯と多いこと、民間物件については、高齢の方が多く、自分で賃貸物件を探すことが難しいこと、加えて、家賃の心配をする方が多く、多くは2万円以下の家賃を希望していることが分かりました。

次に他の自治体の事例を見ていきたいと思えます。公営住宅の用途廃止に伴う移転に対して、家賃補助制度を行っている事例が5か所の自治体でありました。補助金の要綱と担当者への確認で調査を行いました。

その結果、順に見ていきますと、一つ目、木更津市では、補助対象者は生活保護者でないこと、税・家賃を滞納していないこと、と一般的な補助金の交付要件としていました。補助金額については、定率で家賃の1/2を基本とし、上限を2万円、60歳以上の場合、家賃の2/3を補助することとしています。補助期間は5年間です。原則は他の公営住宅への希望を第一とし、補足的に民間へ行く方に対する支援措置として家賃補助を行っている状況でした。他の4つの自治体でも、原則他の市営住宅への移転が第一の方針は同じでした。鳥取県の北栄町では、補助対象者の要件として、先ほどの木更津市の要件に収入基準の要件を加えた形をとっていました。補助金額は、定率で家賃の2/3で上限3万5千円とし、移転先の家賃上限を6万円としています。補助期間は木更津市同様5年間としています。

次に、県内の御宿町ですが、補助対象者の要件としては、北栄町と同様でした。補助金額については、町営住宅と移転先の民間住宅の家賃の差額に、移転1年目は5分の5、2年目は5分の4を掛け合わせ、徐々に減らし、5年目には5分の1と補助額を減らしていき、補助額を変動させる形をとっていました。移転先の家賃上限は5万8千円としており、補助期間は5年間でした。担当者に聞くと、町内に賃貸物件が少なく選択肢が少ないようで、補助金の利用者も1名とのことでした。

次に、兵庫県の小野市では、補助対象者は用途廃止を予定している団地の入居者であるこ

とだけとしていました。補助金額は、収入により補助率を変動させることとしています。補助期間は他自治体同様5年間でした。また、この自治体では、家賃補助の他に、民間賃貸に移転するための初期費用の補助等も実施していました。

5か所目の岐阜県海津市では、補助対象要件としては、基本的な内容でありましたが、補助期間を3年とし、補助額を市営住宅と移転先家賃の差額として、上限を1年目は2万円ですが、3年目では1万円と減らしていく変動制をとっていました。

その他、用途廃止には限定しない家賃補助として実施している自治体がひたちなか市など3か所で行われており、補助対象者としての要件は、公営住宅への入居要件としていました。補助金額はいずれも家賃の2分の1としており、上限を2万円、補助期間は5年、2年、3年と違いが出ていました。

最後に、他の市営住宅に移転する場合の緩和措置についてになりますが、家賃補助と公平性を保つべき支援措置となりますので、比較のためにご説明します。

これは、公営住宅法第44条、法施行令12条、市営住宅管理条例第38条に規定されており、「新たな市営住宅の家賃」が「従前の家賃」を超える場合に、実施する減額措置となります。

減額対象としては、用途廃止に伴う移転に限られています。

減額方法としましては、新家賃と旧家賃の差額について、1年目はその差額の6分の5を減額し、2年目は6分の4、5年目に6分の1を減額して、6年目に新家賃となるように設定されています。

なお、この用途廃止に伴う家賃補助制度については、今年度の公営住宅連絡協議会においても質問を行いました。公営住宅連絡協議会は、公営住宅を持っている千葉県及び県内17市の18自治体で作られた協議会となります。今年度はコロナの関係で書面開催となっておりますが、家賃補助制度の実績について、質問を行いました。その解答としましては、残念ながら、協議会員の自治体において、実績はありませんでした。その他、意見としましては、流山市では、移転事業を実施したが、対象者が収入超過者であったため、民間への移転に対し家賃補助の検討はしなかったという意見がありました。千葉市では、移転事業に際し、借り上げ住宅を提供したものが1件あるが、借り上げの契約期間内に退去してもらえないか不安とのことでした。佐倉市では、移転先の市営住宅にはエレベーターがあるので問題ない、八千代市では、移転事業を行っているが、高齢者にはエレベーター付きのUR団地を提供しているとのことでした。

これらのことから、家賃補助制度の設定方針としましては、補助対象者として、補助金受給のための最低限必要な要件を設定する、公的支援が二重にならないように注意することとします。補助金額・期間については、アンケート結果や他自治体の事例を参考とする、また、他の市営住宅へ移転した場合の支援措置とバランスをとる、移転後も入居者が自立して生活できるよう配慮することとします。(あまりにも少ない、あまりにも多いはダメ)では、補助金の交付要綱の事務局案についてのご説明になります。案は別紙で配布させてい

ただきましたが、全部ご説明するわけにはいきませんので、重要なポイントを抜き出してご説明したいと思います。

まず、第1条の趣旨についてとなります。この中では、この補助金が市営住宅長寿命化計画において用途廃止に位置付けられている住宅に限定したもので、民間の賃貸住宅に移転した場合に補助するものとしています。長寿命化計画において、今後用途廃止していく住宅は、現時点では、八丁寺住宅、真名住宅の2住宅となります。

第3条では補助対象者を規定します。他自治体の要綱を参考に、一つ目に生活保護受給者でないこと、二つ目に民間賃貸住宅の契約者であること、三つ目に市営住宅の滞納がないこと、その次の4つ目に収入基準をいれ、もとより民間賃貸住宅で生活をしてゆける収入がある方については、補助の対象から除外することとしました。その基準を市営住宅管理条例第28条1項に定める金額とし、これは、市営住宅においては、収入超過者といい、明け渡しの努力義務が発生する基準であり、月額所得が21万4千円を超える方となります。5つ目としては移転した民間賃貸住宅の家賃滞納がないこと、6つ目としては、市が定める期限までに市営住宅から移転したこととしまして、必要最低限の要件としました。

第5条においては、補助金額を規定しています。補助金の額は、家賃の2分の1以内の額とし、上限を2万円とすることとしました。こちらについては、他自治体では、一定の率にする定率制と年ごと補助率を変える変動制がありましたが、変動制は計算が煩雑となり補助を受ける方にも分かりにくいことから定率制としました。

補助率を2分の1、上限を2万円とした点につきましては、一つは、木更津市やひたちなか市等、他の自治体で採用されていることを参考としています。また、移転する方も、あまり高い賃貸物件ではなく、家賃が3～4万円以下の物件を選択することが多いと見込み、また、市内の物件についても、その価格帯の物件なら多くあり、ある程度立地も選択できると考え、4万円の補助率2分の1で上限2万円の補助となる形にしました。また、アンケート結果からも家賃希望額が1～2万円以下が多いこと、加えて、市営住宅家賃においても、1万5千円から2万円の家賃が多いこと、これらのことから補助率を設定しました。

次に第12条では、補助金の交付時期を規定しています。補助金を交付する月は、毎年4月、7月、10月、1月とし、3か月毎に支払う形が良いのではと考えております。

補助金申請の流れは、民間賃貸住宅に入居後、補助金の交付申請を行い、交付決定を受けた後に、まず自己負担により家賃の支払いを行い、支払った旨の証明とともに交付請求をしてもらう交付するという形になり、請求については、3か月毎に行ってもらうという流れになります。また、翌年度は改めて交付申請をしていただき、収入が基準を超えていないかなど、審査を行った上で、初年度と同様に3か月毎に交付するといった流れとなります。

次に第13条では、補助金の交付期間を規定しています。補助金の交付期間は最長60か月、つまり5年間としました。この5年間としましては、他自治体の事例や、他の市営住宅に移転した場合の緩和措置との公平性を考慮し、5年間で妥当と考えました。

これらのことから、試算してみますと、1世帯あたりの補助金額は上限の2万円交付した

と想定しますと、2万円かける12か月かける5年間で120万円の補助金額となります。

この要綱案につきましては、皆様からご意見をいただき、それを参考に修正させていただきました、それを財政部局、法規部局と協議を行います。そして、来年度予算要求がありますので、そこで計上を予定しています。また、真名住宅の住民説明会を11月に実施を予定していますので、そこでは、さらに入居者の意向がはっきりしてくると思います。また、第3回のあり方検討委員会を1月頃に考えておりますので、修正部分がありましたらそこでお知らせできると思います。そして、予算等の裏付けが取れば交付要綱の制定を行い、4月以降実施できるよう進めて参りたいと考えております。家賃補助制度についてのご説明は以上となります。よろしくお願い致します。

・委員長

ただ今の事務局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。

・斎藤委員

アンケートは真名だけとなっているが、八丁寺は用途廃止しないのか。

・長谷川係長

入居戸数は52戸と多く、それに比べ真名は23戸となり少なくなったため、現在は真名住宅を先行して進めている。

・斎藤委員

八丁寺は今後ということはわかりました。また、ゆくゆくは廃止していく住宅も増えていくと思うが、この要綱は使えるのか。

・長谷川係長

用途廃止に位置付けられていることを要件としているため、長寿命化計画で用途廃止に位置づけがあれば対象となり得る。

・高橋次長

長寿命化計画があり、その中で真名、八丁寺は用途廃止に位置付けられている。他の住宅については耐震性が確保されており、今後改善工事をして利用していくことになっている。

・委員長

八丁寺や真名は要綱内で記述はしないことでよいか。集約化は先に真名住宅を進めるとうことでよろしいか。

・長谷川係長

よろしい。

・委員長

先ほどの家賃補助を協議会で聞いた件で17自治体実績なしとされているが、御宿と木更津がやっているのはどういうことか。

・長谷川係長

協議会は県内の全部の市で構成されているわけではなく、木更津、御宿は入っていない。

・委員長

木更津の実績はどうか。

・長谷川係長

多くはないと聞いている。

・委員長

木更津はいつから始めたのか。

・長谷川係長

平成 31 年 3 月 31 日から要綱が出来ている。

・委員長

これ自体も比較的新しい、最近の傾向ということによろしいか？

・長谷川係長

その通りです。

・中島委員

高齢者の方の引っ越しの費用とかはどうなのか。

・長谷川係長

民間に行く方も市営住宅に行く方も移転補償費をお支払いする予定となっている、そちらを引っ越しの費用に使ってもらう事になる。

・橋本委員

アンケートを行ったのが真名住宅のみだが、八丁寺は何故取らなかったのか。アンケートを反映させるのであれば八丁寺住宅も行って二つのアンケートを反映させた方がよいのではないか。真名と同じような金額になるとも限らない。

・長谷川係長

八丁寺にアンケートを行わなかった理由としましては現状、いつ頃、廃止するのか決定していない為、混乱を招いてしまう恐れがありまして安易にアンケート調査が出来なかった。今後、実際に八丁寺を行う際はアンケートを行う必要があると思います。その際に変更がある可能性はあります。

・橋本委員

では場合によって変更する可能性があるということで分かりました。

・大羽澤補佐

現状、真名の移転に関してはおおむね 1、2 年で行えるとは思いますが、その他の建物をどうするのかとか借地や測量の問題などがあり、実際どのくらいの期間で真名が終わるのか見通しが立っていない状態であり、その中で八丁寺を進めることは出来ない。見通しがたっていない状態で八丁寺にアンケートを取ることは不安をあおることになるため行っていない。

・橋本委員

では八丁寺はどのぐらいに廃止を行うのか決まっていないということによろしいでしょうか。

・大羽澤委員

そうです。

・委員長

まずは、真名の最も老朽化している住宅から進めていくということですね。

・渡辺委員

民間賃貸住宅に移りたいというのは住民からの希望でやることになるのか。収入状況などを確認して、市から民間に行ってくださいと声掛けすることはないのか。

・長谷川係長

茂原市におきましても原則はほかの市営住宅に移りたいという人の要望は出来る限り聞いていきたいと考えている。その中で収入超過の方に関しては家賃が高くなってしまいますよとか、高齢者や障害の方の一階を勧めたりするので、他の方が二階になってしまうとか、家賃だったり立地だったり等、判断して頂いて、民間を希望する方には家賃補助を利用してもらう。

・渡辺委員

民間住宅を探せない方が多いとアンケートで出ているが市の方でなかなか業者を紹介するのは難しいと思うがどのように対応していくのか。

・長谷川係長

支援を行っている長生ひなたさんや参加いただいている皆様にご協力頂ければと考えている。

・大羽澤補佐

住宅セーフティーネットの制度とかいろいろありますので、制度的に弱者の方を支援するような制度もあり、茂原市内ではなかなか登録されていかなかったりしますが、移転者の方は相談を何度も行っていきますので、長生ひなたさんの支援が必要であれば対応してもらうなどしていきたいと考えている。

・鬼島委員

13条の家賃補助期間は5年とされているが、その後、状況が変わらない場合は改めて5年となるのか、状況が変わらない場合はどうなるのか。

・長谷川係長

基本的には5年後に補助がなくなった場合でも生活が出来るような住宅を選んでほしい。また、5年後厳しいという話であれば市営住宅にまた申請してもらうなど、状況を確認しながら進めていきたいと考えている。

・委員長

400万円以上の収入状況があるが、もともと400万以上ある方は市営住宅にそもそも入れるのか。

・長谷川係長

各世帯が収入超過になっているのかわかりませんが、基本的には所得で計算しますので控除されていくらになるのかというところになります。

・委員長

一般的には収入を超過している場合は出ていかなければならないのか。

・長谷川係長

収入超過は努力義務が生じる。それ以上の収入があると高額所得者となり明け渡し請求の対象者となってしまいます。

・鬼島委員

市営住宅では収入を基準として使うのか。

・長谷川係長

市営住宅の基準は所得を基準として使います。控除等もありまして同居者がいれば控除があったり障害者の方でも控除があります。

・鬼島委員

この表では収入を使っているのか。

・長谷川係長

分かりやすいと思ひまして収入を使っています。所得で出してしまいますと年金の場合 120 万の控除があったりなどで実際の収入がどのようなものなのかわかりづらかったので収入を使いました。

・委員長

市営住宅以外の家賃補助を行っている市があるようだが、今後、茂原市でも市営住宅以外の家賃補助が必要となるのかを今後、検討していってほしいと思う。併せて長寿命化計画で今後、市として利用していかなければ住宅はいくつか、公共として必要戸数をトータル的に考えていってほしい。その中で用途廃止に限らない補助が必要なのか考えてほしい。

・大羽澤補佐

全域となってくると市営住宅の範囲を超えているため、福祉の部局になってくると思う。

・委員長

そこは垣根を超えて建築が進めていってほしい。補助をするにあたり財政協議等もあるからどのくらい市営住宅が必要なのか今の話じゃないが検討しておいてほしい。

・高橋課長

長寿命化計画の中で必要戸数が 220 戸と定まっている。今の中層住宅等で足りると計画になっている。

・委員長

推計だけどそういう数値を持っているのであれば財政当局と話が出来ると思う。今回はあくまで先に行う真名住宅に特化した家賃補助という事ね。

・高橋次長

基本的には現況の市営住宅に入ってもらってどうしても足りないところだけ今回の家賃補助で賄うというイメージです。

・橋本委員

障害の方がいらっしゃると思うんですけど、グループホームに行きたいと言われた場合は家賃が発生するが、今回の補助はあくまで民間限定という考えでよろしいか。

・長谷川係長

グループホームの場合は障害者支援的な部分も含まれると思うので、老人ホーム等もそうだが、住宅支援というよりも福祉的な支援になってくると思う。契約の中で判断したいが基本的にはダメであると考えている。

・委員長

いろんな想定外のケースが発生すると思うので前もってどのような問題が起こるか考えておいてもらって、支援が重ならないようにQ&Aじゃないけど検討しといてもらえるとよろしいかなと思う。

・中島委員

現実的な話で一人暮らしの高齢の方は拒否されることは結構あると思う。孤独死など大家が嫌がるケースがある。アパート自体の評判が悪くなる。

・村井委員

国交省でもガイドラインが出ており、孤独死などのパターンに対しての考え方も変わってくると思うが、浸透するまで時間はかかると思う。

・中島委員

中古で売するためには告知義務があり、3時間でもそこで亡くなった場合は告知しなければならない。その中で現実的に探すのが難しいと思う。

・委員長

市営住宅に住んでいた人なので結構、市営住宅を選ぶ方は多いと思う。なので民間を希望される方は少ないと思う。でも選択肢を広げるために家賃補助を作ろうとしているので自身が最もいい方法が選べるようになっていけばいい。結果的には民間が少ないとは思う。

・鬼島委員

公営住宅は保証人は必要か。

・長谷川係長

連帯保証人が必要になります。滞納を防ぐために連帯保証人を残しており、今は保証会社が導入できないか検討しています。

・鬼島委員

連帯保証人がいなければ長生ひなたか。

・大羽澤補佐

実際に入る際に連帯保証人が見つからないという理由で申込できなかった方はいない。実際に住んでいて、連帯保証人が亡くなってしまい見つけられないケースはある。

・委員長

周りの市町村でも連帯保証人が必要となっているんですよ。

・長谷川係長

民法改正になりまして、連帯保証人が必要な場合には極度額を設ける規定が出来た。千葉県は連帯保証人を必要としていない。それにならって連帯保証人を不要としている市町村もあり、そのような流れもある。しかし連帯保証人を無くしてしまうと債務の担保が取れなくなってしまうので必要としている。

・大羽澤補佐

入居者が亡くなってしまって、部屋に荷物が残っている状態等、様々な問題がある中で管理条例上は必要としています。先ほど話がありましたけども人的な補償ではなく保証会社の導入というのも検討を行っています、実際に保証人がいても対応が出来るか分からないこともあるので来年度くらいから導入が出来るよう研究を重ねており、民間でもそういう企業があることは確認とれています。

・委員長

千葉県は連帯保証人を取っていないということでもいいのか。取っていないのであれば時代がそういう風になってきているので、連帯保証人を無くして全て保証会社にするとか。決定ではなく考えていってほしい。

・大羽澤補佐

民間の企業の方がシビアであり、3か月滞納すればすぐに出ていってもらう話になってしまう。中にはいろいろな事情がある方もいらっしゃるので、対応があまりにもドライになってしまうと市営住宅としての立ち位置と合わないところも出てきてしまうので、その点についても検討を行っている。

・委員長

今頂いた意見の中で検討・研究が出来るものについては進めていってほしいと思います。

・委員長

次に「報告②市営長谷住宅2号棟、3号棟改善工事について」事務局から説明を求めます。

市営住宅管理係の高井と申します。私から報告2、市営長谷住宅2号棟、3号棟改善工事の進捗についてご説明いたします。着座にて失礼いたします。

・高井

まず、本工事の契約関係の概要となりますが、落札金額としては223,850,000円 落札業者は神明建設株式会社となりました。議会の議決案件となりますので仮契約を結び議会へ上程いたしました。議決日は令和3年9月16日、契約日も同日となります。工期としましては契約日の翌日から令和4年7月8日となっております。

社会資本整備総合交付金の対象工事となり、交付予定額は約8,000万円になります。続きまして現在の工事進捗のご紹介をさせていただきます。

現在、2号棟に関しては仮設工事の仮囲いと現場事務所設置及び外部足場掛けが完了しています。また、写真のとおり内部工事に関しましては解体工事が進んでいる状況となります。

今後の予定は外壁塗装、屋上防水改修を進めつつ、内部工事を進めていく予定となっております。

ここからは今後、行っていく工事内容のご説明をさせていただきます。

まず、外部の工事になります。屋上防水に関しまして、新たに断熱材を加え改修を行い、断熱性の向上や耐久性の向上を図ります。また外壁の塗装を行い、躯体の中酸化の抑制や耐久性向上を図ります。

続いて設備や内装工事に関するご説明になりますが、まず、給水方式の変更を行います。現在の長谷住宅 2 号棟は高架水槽方式という一度屋上に設置してある高架水槽に水貯め、落ちる圧力を利用し給水する方式をとっていますが、今回、新規に給湯器の設置を行う関係で、現在の方式では圧力が足りないこと及び劣化状況が激しい事も含め高架方式を廃止し受水槽から加圧給水ポンプによって各住戸に直接給水する方式へ変更を行います。

次に 3 点給湯の導入になります。現状は浴室のみ風呂釜により給湯が出来る状態であり、台所は個人負担での湯沸し器の設置を行わないと給湯が使えない状態、洗面器は基本的に水しか使えない状態でしたが、給湯器を設置することにより、浴室、洗面所、台所の 3 箇所まで給湯が可能になり居住性の向上を図ります。

次に先ほどの風呂釜廃止に伴いユニットバスの設置を行います。風呂釜がなくなることにより浴槽のサイズアップが図れ、手摺の設置も行い、高齢者対応を図ります。

次に各設備機器の更新になります。今回の工事に付帯して老朽化しているトイレ、洗面器、台所の設備機器更新を行います。

次に内壁断熱の施工になります。外壁面に接している内壁に断熱ボードを施工し、断熱性向上を図ります。その他、配管の更新や手すりの設置、内装改修を行ってまいります。

次に改修完了後の市営長谷住宅 2 号棟の募集スケジュールの現状の予定となっております。

工事完了予定日は令和 4 年 7 月 8 日となっております。その後、募集関係書類の準備、共用電気関係の自治会引継ぎ、受水槽の清掃などの受入れの準備作業を 8 月末まで行い、令和 4 年 9 月 1 日～15 日に募集を開始し、抽選会を令和 4 年 9 月 20 頃、入居開始を 10 月中と予定しております。こちらは現在の予定となりますので、工事進捗状況などを勘案しながら決定していきたいと考えております。

また、家賃に関しましては市営住宅の基本家賃を計算する際に今回の工事によって計算数値が変わり、収入階層が一番下の家賃が月 16600 円だったものが月 29100 円になる見込みとなっております。

・委員長

ただ今の事務局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。

・鬼島委員

給湯器の号数はいくつか。

・高井

号数については後ほど回答致します。

・委員数名

24号とかが普通の安い奴じゃないか。

・委員長

分かる人に電話して調べてみたらどうか。

・鬼島委員

トイレは暖房便座やウォシュレットはついているのか。

・高井

ついていません。

・中島委員

かわいそう。このご時世にないなんてありえない。

・高井

ウォシュレットを使用する場合は便座部分を個人負担で設置をしてもらう事になります。電源はあります。

・委員長

間取り図を見ると和室が二部屋か。

・高井

現状、和室が3部屋あり、キッチンと続き間になっている和室は一体のLDKとしてフローリングになります。和室は二部屋になります。

・委員長

畳の部屋って今時あるのかね。

・中島委員

いまいちだと思えます。一般の方は親と住むとか大きい家とかで客間として付けることはあるが、一軒家とかでない限り今時は畳の部屋をいれないですね。

・委員長

畳の部屋二つとフローリング部屋一つ、なので数が逆の方がよい。バリアフリーとかにもなるのか。

・大羽澤補佐

基本仕様で畳の部屋が3部屋ではありましたが、市営住宅の基本仕様というのもありまして、今まで全ての部屋が畳だったが、今回、LDKとなる部屋のみをフローリングにしている。段差等は極力なくすようにしている。

・委員長

時代についていけない。私なんかは畳よりフローリングでベッドを置いての方がいいと思うが、今いうべきではないが需要がどうか等を検討してほしかった。

・中島委員

今時はリフォームの依頼があるときに畳の部屋はいらぬといわれる。

・大羽澤補佐

今年度、上茂原西の設計も行っているので反映していく。フローリングの方が楽は楽だが全てという事にはしていない。ウォシュレットの話もあったが基本的な仕様より上がってしまっているのが難しい。

・委員長

基本仕様みたいなものがあるんだね。

・中島委員

せめて暖房便座くらいは付けてあげた方がいいのでは。

・委員長

その辺が微妙なところですが、お客様に買ってきてもらって自分でつけてもらうということですね。電気さえあれば大丈夫だもんね。

・鬼島委員

コンセントはあるんでしょ。

・高井

コンセントはあります。

・大羽澤補佐

少しずつグレードが上がっていて昔の住宅である真名や八丁寺はもともと、浴槽、風呂釜さえついていなかった。そういう時代から少しずつ仕様が上がってきている。

・鬼島委員

将来的に畳の部屋などは無くしていくのか。

・大羽澤補佐

畳の時代ではないよという話であれば将来的に考えていきたい。

・中島委員

畳よりもフローリングの方がコストはかからないと思う。床のグレードにもよると思うが、それに和室がなくなれば障子とかもなくなると思うのでコストは下がると思う。かえって無駄使いをしていると思う。

・鬼島委員

今は3センチの畳などもあるので畳を使いたい人はフローリングの上にそういった畳を敷いて使っている。

・委員長

今風を考えればそういう考えになると思う。年寄にとっては畳の方がいいのかもしれないけども。

・大羽澤補佐

転んだりしてもケガしないですからね。また、畳の上で死にたいという人もいますし。

・委員長

バリアフリーになっているかどうか気になる。

・中島

3ミリ以下じゃないとバリアフリーとは言えない。

・委員長

市ではバリアフリーやユニバーサルデザインを掲げているのにそれがなされていないというのが気になってしまう。年寄が多いということですし、まず、最初にそこに視点を持って行ってもらいたかった。意見をぜひ、参考にして今後に使ってほしい。

最初の大きな工事だが、今後は現場もよく見てもらってなるべく使いやすいような住宅になるようにしてほしい。

・委員長

次に「指定管理者制度導入の検討について」事務局から説明を求めます。

・高井

引き続き私の方から報告3の指定管理者制度導入の検討についてご説明いたします。

まず初めに、指定管理者とはどのような制度なのかご説明いたします。指定管理者制度とは、地方公共団体に代わって公の施設を民間企業に管理させる制度の事です。この制度は、多様化する市民サービスの向上と経費の削減を図る事及び業務の多様化による人員不足解消を目的に設立された制度になります。こちらの制度を利用しまして、市営住宅の業務を指定管理者によって行ってもらうとするものです。

色分している図は現在の市営住宅管理系の業務内容を大きいくくりで分けたものになります。青色の通常業務を指しており入居の相談や決定・退去、通常修繕、滞納整理、保守点検や法定点検などを行う業務となります。その他に黄色の用途廃止関係業務を行う集約化事業、緑色の長寿命化による改善などを行う長寿命化事業の多く分けて三種類の業務を行っております。この中で指定管理者により青色の通常業務を担当してもらうことにより市民サービスの向上が図れ、かつ、大きな事業となっている集約化・長寿命化事業の二つの事業をより効果的に進められるのではないかと考えています。このような理由で、指定管理者導入を検討していこうという考えになります。

では今後どのように導入の検討を行っていくのかになります。

今後、行っていく検討としては現在の管理体制による年間のコストを確認する。年間で発生する修繕費や保守点検費、消耗品費、人件費等をまとめます。

同時に指定管理者制度を導入した場合の概算費用を調査します。こちらはすでに導入している柏市や船橋市に協力をして頂き、実際の年間費用や指定している業者の概算見積もりも参考にしていきます。

出来上がった現在の年間管理費と指定管理者制度によって管理した場合の年間管理費を比較検討していきます。その他に導入した場合の他事業の効率化や市民サービスがどのような点で向上するのかなどの調査・検討を重ね、あり方検討委員会の場でも意見も貰い、導入するか否かを研究・検討していきたいと考えています。

現在、調べている範囲ではありますが指定管理者にて管理を行った場合の市と指定管理

者の業務範囲を紹介いたします。

指定管理者によって行える業務範囲としましては  
一つ目に市営住宅の入居募集案内配布や受付・審査・抽選などの業務。  
二つ目に市営住宅の修繕業務（入居者からの修繕依頼や新規募集修繕等）  
三つ目に滞納者への督促などの簡易的な滞納整理業務。  
四つ目に保守点検や法定点検等の法律に係る委託業務。  
五つ目に退去者の相談及び退去検査等  
上記五つの基本的な業務に関して管理を行っていただくことができます。

指定管理者では行えない業務範囲としましては入居を決定する業務。審査・抽選等は出来ませんがあくまで決定者は市長となるため、決定自体は市で行うこととなります。同様に家賃を決定する業務も市の範囲となり、こちらの先ほどの同じ理由となります。

次に長寿命化事業の大規模改善工事に関しては長寿命化計画により改善を行うことになり、国の交付金の関係もあるため、市でしか行うことが出来ません。

同様に市の計画により用途廃止を行う集約化事業関係は指定管理者では行えません。

その他、滞納整理業務の裁判関係の業務や計画の策定などは市で行うこととなります。

このように基本的な通常業務は一部を除き、ある程度は指定管理者にて行うことが出来るようになります。

次に導入した場合に市民サービスが向上する点になります。こちらは導入を近年行った船橋市に業務仕様書を提供いただき、そちらの仕様に書かれていたものになります。

一つ目に市営住宅の巡回を定期的に行うことが出来るため、住宅の老朽化の状態などが正確に把握でき、現在の何かが起こってから的事後対応ではなく、予防的な対応を行えると考えています。また樹木の管理なども行えるため、市営住宅敷地内の環境もキレイな状態に保てると思われれます。

次に高齢者の一定の配慮が必要な入居者を月 1 回以上訪問を行い、安否確認や生活相談を行うことができ、高齢者の生活を支援することができます。

次に災害時等の緊急時の場合に市と連携を取り、避難対応や建物の損壊状況確認なども迅速に行うことができます。

次に入居者の安否確認が必要な事案が発生した場合、管径機関と連携を取り適切な対応を行うことができます。

次に夜間での緊急修繕の対応や土日の修繕の対応もできる体制づくりが出来る。

その他、大規模改善工事等の住民説明会等の対応を支援してもらう事が出来る。

このように通常業務に加え、より入居者に寄り添った対応が出来るものと考えています。

次にご説明するのは指定管理者を導入する場合の手順の参考になります。

まず、導入の決定になります。比較検討や導入効果、委員会での意見収集し、導入をする方針を決定し、庁議に付議し、問題が無ければ導入する方針が決定いたします。

次に導入準備になります。指定管理者に関する条文を追加するための市営住宅の条例改

正や公募する募集内容の案作成、スケジュール作成や財政協議を行います。また指定管理者を選定するにあたり指定管理者選定委員会を設置しなければならないため、選定委員会を設置いたします。

次に最初の選定委員会の開催になります。こちらでは先ほどの準備期間で作成した募集要項や仕様書、選定評価表、ヒアリング方法等、指定管理者の選定基準及び方法について意見を頂き決定していく場となります。

次に指定管理者の募集になります。選定委員会でも確認頂いた選定内容に沿って公募を行います。

次に応募してきた業者の書類審査及びヒアリングの実施を行う為、選定委員会を開催します。選定結果については公表を致します

選定結果により企業が決定した後は議会の議決を必要となる案件のため、上程を行います。その後、議会の議決を経て指定管理者の指定及び告示を行い、協定を結びます。ここまでの手順を問題なく踏んで指定管理者での管理がスタートする流れになっております。

1番の導入決定まで約1年間、2番～7番の協定締結まで少なくとも2年間の時間は要すると考えています。

導入するまでに多くの手順を踏むこと及び導入する上での様々な問題点をクリアする必要があるため、今後慎重に調査・研究を重ねていきたいと考えております。

最後に他市の状況になります。千葉県内では指定管理者導入を行っている市が柏市、船橋市の2市ございます。導入年として、柏市はH26年、船橋市は令和3年となっております。各市の管理戸数としましては柏市が833戸、船橋市が1387戸となります。二市にお話を伺ったところ、管理戸数が多く、住民への対応が遅れてしまっていたり、新しい事業を進めるためにも現状の人員からそちらの事業に人を割かなければならなかったり等の理由により、導入を決定したようです。指定がされた業者としては東急コミュニティー株式会社になります。こちらの会社は全国的に指定管理者として実績を持っており、千葉市に東関東支部を構えている業者になります。東急コミュニティーの実績を調べたところ全体のマンション管理戸数としては839,891戸、そのうち指定管理者としての実績は202,212戸、関東・甲信越では53,090戸の指定管理者の実績を持っています。

お話を伺ったところ、今年度から船橋市が指定管理者を導入したことにより県内市町村からの問い合わせは多いとの事でした。

県内でも動きが今後あると思いますので、情報提供も頂きながら今後、導入するべきか否かを調査・研究を重ねていきたいと思っております。

・委員長

ただ今の事務局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。

・委員長

高架水槽から受水槽へ変更するけど定期的に清掃はしなきゃいけないのか。

・高井

受水槽がありますので年に1回清掃を行わなければならない。

・委員長

船橋でも令和3年に始まったので市営住宅は割と最近始まってきているのかな？柏でもH26からだけれども県内ではこの2市だけになるのか。

・高井

調べたところ、県内では2市だけでした。

・鬼島委員

茂原の管理戸数はいくつになるか。

・長谷川係長

管理戸数に関しましては9箇所です。675戸になります。ただ、用途廃止を行う住宅がありますのでそれを除けば残りは227戸になります。

・鬼島委員

227戸が真名か。

・長谷川係長

全体が675戸で真名299戸八丁寺149戸足して498戸が廃止していく住宅。残り227戸が今後使っていく住宅になります。

・渡辺委員

まだ、県内で二つの市しか導入していませんが市営住宅に関して指定管理者を入れるという考えは割と新しいという考えになるんですか。

・長谷川係長

全国的にはやっているところもありますが、県内では現状2市になっている。ただの修繕等の管理業務委託を行っている所はあるが業務の大きな範囲を指定管理者によって行うというのは新しいと思います。

・渡辺委員

いままで指定管理者の必要性は検討されてこなかったってということですかね。

・高橋次長

西の方は意外に多いイメージはありますが、そこからだんだんこちらに向かってきている。かつ、船橋が導入したことにより県内市町村が実績をみてどうしようかなと考え始めている段階です。

・渡辺委員

必要性のところで突っ込まれちゃったらどうかなと。県内も2市だけで、業務は今まではやっていたわけだから急に必要になった理由がどうなのかなと思う。

・高橋次長

行政自体が新しい制度を導入しづらいというのはあるんですが、それこそ修繕等でうちの職員が夜に高架水槽に上ったりしているんですね。指定管理者を導入していけば修繕なども任せられる。市内でも図書館やそれこそ駅前駐車場もそうですが、市で管理を行っている

ときは絶対に黒字に転換するなど無理だと思っていたがものが、見えない部分等も改善されて民間で管理を始めたらずぐに黒字に転換した。指定管理者が入ることによって市営住宅でも見えない改善点なども見つかってどんどん良くなっていくと考えている。

・委員長

部分的な委託は行っていたが、指定管理者が新しくできて丸ごと委託が出来るようになった。それがようやく定着してきたような感じで、図書館もそうですが、まだ、市営住宅までは届いてきていなかったのが現状かなと思いますね。

身近なところに専門的な業者がいればいいのかと思う。田舎だと受けてくれないところもあると思う。

・高橋次長

柏市や船橋市のような規模が大きいところ以外は来てくれないのかなと思っていたが、聞いてみると小さくてもやれますよと言ってくれている。

・委員長

安くやってくれるところがあればいいのではないかなと思う。人の建物を管理することはこの辺では馴染みがあまりなかったことだから、ぜひ、研究していってもらいたいと思います。職員が休みに出ていたり数字として出しにくいところもあるが、財政にも費用対効果等をいわれると思うので、柏や船橋にもよく聞いてもらって問題点がないか確認して欲しい。

次回のあり方検討委員会で進捗を説明して欲しいと思います。

他にございますか。

なければ、これを持ちまして全ての議事が終了しましたので、議長を下させていただきます。ご協力ありがとうございました。

・司会

豊田委員長、会議の進行ありがとうございました。委員の皆様も活発なご意見をいただき、ありがとうございました。

次に「その他」ですが、委員の皆様から何かございましたらお願いします。

・中島委員

次の会議を早めに決めて欲しい。二ヶ月、三か月先に教えて欲しい。

・長谷川係長

1月に次回を予定していますが、日付が決まっていないので決まり次第、連絡させていただきます。

・中島委員

出来るだけ早くしてほしいです。

・長谷川

分かりました。

・高橋次長

1月21日を予定とさせていただきます。

・司会

それでは長時間にわたり、貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。以上をもちまして、「茂原市営住宅あり方検討委員会会議」を終了させていただきます。お疲れ様でした。