

## 令和3年度第3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4年1月21日（金）13:30～15:00

開催場所：茂原市役所5階 502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

（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：無し

### 会議内容

#### 1. 開会

（山本）

皆様こんにちは、定刻となりましたので、「令和3年度第3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、また新型コロナの感染が心配される中、ご出席をいただき誠にありがとうございます。本日は新型コロナ感染対策のため、極力時間短縮に努めて進行させていただくとともに、各席の間隔を広くとらせていただき、仕切板の設置をさせていただきましたのでご了承ください。

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、「茂原市付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。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頂き、写真については、市のウェブサイト公開させて頂く場合がありますので、ご了承ください。

なお、会議の傍聴者ですが、本日の会議には定刻までに希望者は、おりませんでしたので、「傍聴者なし」として進めさせていただきます。

次に、本日の会議の出席委員数ですが、本日、渡辺委員が所用により欠席となっており、現在の出席委員は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、高橋建築課長よりご挨拶を申し上げます。よろしく願いいたします。

#### 2. 課長挨拶

（高橋）

皆様こんにちは。本日はお忙しい中、また、オミクロン株が市中に拡散しているところですが、皆様に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。先ほど司会からも話がありましたように、事務局からも会議の円滑な進行を心がけますのでご協力よろしく願い

致します。令和3年度から入居者選考委員会をあり方検討委員会と名称を変えまして、委員につきましても、議員中心からメンバーを一新してスタートしましたが、これまで2回の会議で、その名のとおり今後の市営住宅のあり方について、様々な分野の専門家から貴重なご意見をいただき参考になりました。今回は令和3年度3回目ということで、今年度最後の会議となりますが、本日の会議では次第のとおり、指定管理者制度の研究経過や家賃保証制度の導入について報告がありますので、皆様方からの忌憚のないご意見をいただき、来年度からも早々に茂原市の市営住宅の運営に生かしていきたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

### 3. 議題

(山本)

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。

(豊田委員長)

規定によりまして議長を務めますので、よろしくお願いいたします。それでは、早速ですが、議事に入らせていただきます。「①指定管理者制度について」事務局から説明を求めます。

(高井)

市営住宅管理係の高井と申します。私から報告2、指定管理者制度についてご説明いたします。

まず、前回の振り返りになりますが、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になります。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。茂原市では市営住宅に関しまして指定管理者の導入を考えており、検討・研究を始めさせていただきますと前回ご説明をさせていただきました。

研究を進めるにあたりまして、先進的に市営住宅に指定管理者を導入している県内の1市に視察をまいりました。視察を行ったのは令和3年度より指定管理者を導入している船橋市になります。主に確認したい事項として、導入までの経緯（どのように内部を導入に向かわせることが出来たのか）、導入後の利点や問題点（利点が費用面以外にあるか、想定外だったものはあるか）、導入した後の住民の反応（クレームなどなかったか）の大きく分けて3つの内容を聞いてまいりました。

一つ目に船橋市の導入経緯になります。今回の導入に関しては別の課である行政経営課という行財政改革を所管している部署が全体の方針として市営施設については指定管理者

を導入する旨の方針を決定し、いわゆるトップダウンにより指定管理者を導入する方針となったことから導入が決定した形になります。目的としては指定管理者を導入することによって人員の削減による経費削減及び人員不足解消を目的とした方針になります。導入に向けて苦慮した点も詳しく聞きたいところではありましたが、方針が決定していることにより庁内協議や準備は非常にスムーズに反対意見もなく進んだとの事でした。

次に方針が決定してからの船橋市が指定管理者を導入するまでの流れをご説明いたします。まず、平成30年度に検討・研究を開始しています。主に先進市への視察を行い、研究を重ねたそうです。視察先としては柏市、世田谷区、相模原市、千葉市、流山市の5市になります。この中で千葉市は指定管理者ではなく千葉県住宅供給公社へ代行をお願いしており、流山市は修繕委託のみを行っています。他2市1区は指定管理者を導入している市になります。

次に令和元年度になりますが、サウンディング調査を行い、その際は3社の参加があったとの事。1社が現在、指定管理者を行っている東急コミュニティー、他2社は地元のビル管理会社だったとの事でした。その他、庁内での調整や公募に向けた準備をしてきたとお話を伺っています。

次に令和2年度になります。公募の実施を行い、参加は東急コミュニティーのみだったとの事でした。適正な審査の元、東急コミュニティーに指定管理者は決定し、令和3年度4月より移行しています。

次に導入後の利点を伺ったところ、まず一つ目に大きな効果が出ている見守りの実施についてになります。指定管理者により、65歳以上の単身者、75歳以上の世帯、障害者のみの世帯の3種類の世帯に対して月最低1回以上の見守り訪問を行っているとのことでした。内容としては健康状態の聞き取りや日常生活での悩みなどを聞く機会を設けているとの事でした。また、訪問した結果に関しては近親者へ報告も行っているとの事でした。この見守りを実施することにより様々な利点が生まれているとお話が船橋市さんよりありました。その利点とは何かいうところになりますが、一つ目に高齢者の孤立化の解消になります。特に単身でお住まいの高齢の方ですと近くに頼れる身寄りがいないため、孤立化しやすいことがあげられますが、見守りを実施することにより改善が見込まれるとの事です。二つ目に聞き取りの結果を近親者へ報告することにより状況が把握できることになります。特に遠方の方などの場合は非常に喜ばれる対応とのことでした。三つ目に生活状況の把握により、例えば高齢者の心身に異常が見受けられれば近親者へ報告する際に福祉部局を案内したりなどのサポートが出来ているとの事です。本人ではなかなか自覚が無かったりするケースもあるので訪問での対応は利点が高いとのことでした。四つ目に未然の修繕の実施になります。高齢の方によく見受けられますが住宅に異常があってもなかなか連絡を頂けないケースがあり、排水詰まりや漏水などの大きな問題になってから初めて発覚する場合がございます。そういったことが無いように訪問の際に住宅に異常がないか聞き取りを行い、大きな問題になる前の対応を早期に行うことが出来ているとの事です。

以上のように見守りを実施することによるメリットが非常に高いものであり福祉的な立ち位置も含まれる市営住宅には今後、必要であると考えます。

では茂原市の場合どうなのかというところですが、船橋市としては管理戸数が茂原市より大幅に多いため、見守り対象を絞っていますが、茂原市で見守りを行う場合の対象としては裁量階層である 60 歳以上の高齢者単身、60 歳以上の高齢者世帯、障害世帯の三種類の世帯が対象になると考えています。対象である高齢者単身、高齢者世帯、障害者世帯を合わせると全体の 60%になっており、全体の半数以上が対象であることが分かります。このことから今後、見守りの必要性が高いと考えています。

次に修繕についてになります。指定管理者の場合、基本的に図にある通り現地確認を行い即時手配を行います。茂原市の場合ですと漏水などの緊急修繕以外は 50 万円を超える場合、入札となりますが指定管理者の場合は制限を受けず全ての修繕に対して図のような対応が取れます。また、24 時間対応となっており、住民は何時でも修繕相談を行うことが出来、かつ、現在は緊急対応として市職員が夜間や休日でも対応にあたっていますが、その対応もなくなり市職員の負担も軽減できます。

次に災害対応のメリットになります。現在は災害発生時に職員が班を組み現地確認や必要であれば避難誘導・避難所まで車で送るなどを行っていますが、指定管理者でも対応が可能なため、協力をして住宅全体を確認し、早期な確認や避難対応が期待でき、かつ修繕の必要な箇所なども把握も出来るため、災害対応が強化されます。

次に経費の削減になります。船橋市は導入年度に昨年度まで 6 名だった係員を 3 名まで減らしています。来年度にはさらに 1 名を減らし最終的には係長 1 名、係員 2 名の 3 名体制となり、指定管理社を始める前から半分以下に人員が減るとの事でした。船橋市は導入による人員削減などで 600 万円程コストダウンが見込んでいるとのことです。

では茂原市の現状はどうかというところですが、現在の市営住宅用務に従事している人数は 5 名となっており、その中で通常業務に携わっている割合は 3 名と考えています。通常業務を指定管理者にて対応してもらう事になった場合、前回委員会でご説明した入居決定の決裁や家賃決定等の一部事務が残る形になるので 0.3 名分程残るのではないかと考えています。最終的には市営住宅に従事する人員は 2 名まで削減できると考えています。

その場合の年間費用の比較になります。左側が茂原市が現在の体制で業務を行っている場合の年間コストになります。右側が指定管理者にて業務を行った場合の概算年間コストになります。費用面だけで比較すると指定管理者の方が年間約 497 万円コストダウンできる見込みとなります。概算とはなりますが、この比較のとおり年間の費用に関してもコストを下げる事ができると考えています。

次に住民の反応についてになります。市営住宅入居者への説明は書面にて移行が行われる約 1 か月前に行ったとの事でした。その際に住民の方からどのように変わるのかの質問等はあったがクレームなどはなかったとの事でした。現在の反応としては先ほどから説明で出ています通り、特に見守りに関して高評価を頂いており、生活がしやすくなった等のお

話を住民の方から聞いているとの事です。また、近親者の方へも報告を行っているため、遠方の方もいらっしゃる為、非常にありがたいとお話を頂いているとの事です。その他、修繕の24時間対応なども好評いただいております、指定管理者に移行したことによるクレームなどはほとんど見受けられないとの事です。全体として安心して生活が出来るようになったとの意見がほとんどであったとの事で、これにより指定管理者は非常に利点が高いものであることが分かります。

まとめに最後に現状言える指定管理者を導入した場合のメリットとデメリットになります。メリットとしては一つ目に住民サービスの向上になります。見守りや修繕対応が変わることにより住民へのサービスが向上し、生活環境がより良い方向へ向かうと考えます。

二つ目に人員の削減になります。指定管理者にて通常業務を行ってもらう事により人員の削減が図れます。また、全体で職員が足りていない部門に人員を割くことができる。

三つ目に災害時の対応強化になります。災害発生時に指定管理者と協力して対応にあたることで現在より体制が強化されます。デメリットとしては現在の研究・検討の中では大きなデメリットは見受けられません。船橋市に聞いた際にもデメリットの話は出来ませんでした。

今後、さらに先進市に視察も行いながら検討・研究を進めていきたいと考えています。私からの説明は以上になります。

(豊田委員長)

ただいまの説明について、ご質問がありましたらお願いします。

(村井委員)

委託をするにあたって、契約は単年度ごとですか。それとも5年や10年といった期間ですか。

(高井)

基本的には5年契約という形でやっていると話を伺っています。ただし、それを3年とか、もしくは、もっと長期にするとかといったところは、これから研究をする中で確認していきたいと思います。船橋市は5年契約でやっています。

(村井)

なぜ質問させていただいたかというと、中小規模のマンション管理業者は軒並み契約更新を拒否しているそうです。要は儲からないということ。民間なので利益が出ない仕事はしない。民間管理業者は、修繕を自分の関連会社に発注することで利益が入ってきた部分がある。それが中小規模だとボリュームが小さいので、できなくなってきた更新のタイミングで手を引くことがある。船橋市と茂原市の戸数の違いは分からないが、指定管理者を導入したが、

更新時にやめられたら、また職員でやらないといけなくなってしまう。そんな心配があると思います。また、修繕を指定管理者で24時間即対応しますとなった場合、職員の人件費はかからなくなるが、修繕費用が高くなってしまふかもしれないので、茂原市全体を見ると費用の削減につながるのか少し疑問に感じる。そこら辺検討してはどうかと思います。

(豊田委員長)

確かに船橋市と茂原市では規模が違うので検討して欲しい。あと、説明ではメリットが強調されていて、村井委員の意見のようにマイナス面についても本当はないのか、もう少し深掘りして精査してもらいたい。また、契約期間については、船橋市のほうも業者が撤退する可能性も考えて5年という少し長い期間にしたのではないかと思う。茂原市で、他で指定管理者を導入しているものは、3年が結構多いと思う。その辺は引き続き検討・研究を続けてもらいたい。他にありますか。

(鬼島)

指定管理者を導入したのは、市から見たメリットだと思う。業者から見たメリットも考えてあげないといけない。

(豊田委員長)

村井委員も言っていたように、民間は利益がでないで撤退していくので、事務局もその辺検討をお願いします。

(長谷川)

補足で、船橋市と茂原市の規模の違いの話が出ましたが、市営住宅の戸数で言いますと船橋市の方が茂原市の3倍多い状況です。あと、指定管理者を導入した場合の家賃の取扱いにつきましては、指定管理者が貰うということできません。よって1年分委託料を渡して、その中で運営してもらおうような形となります。引き続き検討を進めて参ります。

(豊田委員長)

続きまして、「②家賃債務保証会社の導入について」事務局から説明をお願いします。

(長谷川)

建築課長谷川と申します。家賃保証会社についてご説明いたします。まず最初のスライドは、第1回のあり方検討委員会において、事務局より掲げました3つの目標のうちの一つ、保証会社の導入検討についてです。最終的に、保証会社を導入することを目標としたものです。そのため、調査を進めましたので、今回ご説明したいと思います。

まず、改めてとなってしまいますが、連帯保証人についてのご説明からさせていただきます

と思います。本市では、市営住宅への入居において、原則、連帯保証人を必要としています。その必要性につきましては、家賃等の滞納時に履行が見込めること、また、連帯保証人がいることにより、迷惑をかけないようにしようとする、滞納防止の効果が見込めることがあります。その他、緊急時や安否確認など、連帯保証人が入居者の生活を支援する役割も担ってもらっています。これらのように、連帯保証人の存在は大きいため、連帯保証人の確保をしてもらうことは原則としています。

その連帯保証人ですが、近年では課題があります。まず、高齢化や家族関係の希薄化等から、連帯保証人を確保することが難しい方もいること、また、入居者においても、連帯保証人が死亡等によりいなくなった場合、再度別の方になってもらうことができない方もいます。そのような方のために、原則は連帯保証人を確保してもらうこととして、どうしても確保できない方のために家賃保証会社を導入しようとするものです。

次に、家賃債務保証制度、つまり保証会社の制度についてですが、この制度は入居希望者が賃貸住宅を借りやすくするための制度であり、入居希望者が賃貸契約をする際に、保証会社が連帯保証人に近い役割を果たすものになります。入居者が家賃を滞納した際に保証会社が家賃を立て替えてくれる制度となります。

次に保証内容ですが、一般的に内容、範囲は保証会社、その商品によって異なりますが、多くは、家賃・共益費・駐車場代・原状回復・残置物撤去に係る費用を保証します。市営住宅においては、家賃・共益費・原状回復・残置物撤去費用をカバーできる商品を選択することが望ましいと考えております。

家賃債務保証の仕組みですが、保証会社・契約によって異なりますが、大きくは2つに分けられ、一つは一般保証型で、これは、入居者が滞納した時だけ、保証会社が家賃を支払ってくれます。その後、保証会社は入居者に弁済金を請求することになります。二つ目は支払い委託型で、集金代行とも言います。滞納の有無に関係なく、保証会社が毎月大家に家賃を支払います。入居者は保証会社に家賃を支払う形です。

図で説明しますと、一般保証型は、入居者から大家に家賃が支払われているところを、支払いが滞ると、大家は保証会社に報告し、代位弁済の請求をすると保証会社が代わりに納付してくれます。保証会社は入居者に弁済金の請求をするという形です。

次に支払委託型ですが、最初に保証会社が入居者の口座から家賃を引き落とします。次に保証会社は大家に家賃の支払を入居者に代わって行います。もし、口座引き落としができなかった場合も、保証会社は納期までに家賃を立替えて支払います。その後、保証会社は立替金の請求を入居者にするという流れになります。

次に保証費用についてですが、この保証制度を利用するために必要な費用となります。通常、保証契約時に初回保証料と、その後は1年ごとなどに更新料がかかってくるものとなります。保証料は、保証会社や保証内容・範囲など商品によって異なります。この保証料については、市営住宅という観点から入居者の負担ができるだけ少なくなるよう、保証料が高く

なりすぎないように配慮する必要があります。

次に家賃債務保証業者の登録制度についてご説明します。保証会社の中でも、その保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす業者は国に登録できる制度があります。R3.11.29 時点で登録業者数は82社あります。よって、導入する保証会社はこの制度の登録業者が望ましいと考えております。

次に他の自治体の導入状況を調べた結果になります。インターネットで保証業者を活用している自治体を探し、電話にて聞き取りを行った結果です。まずは、北海道石狩市では、(株)カーサとフォーシーズ(株)という保証会社を使っています。保証料は初回15,000円で、更新料は毎年10,000円かかります。保証範囲は、家賃、共益費、駐車場代、原状回復、残置物撤去となっています。利用者は数名で、まだ滞納は発生していないとのことでした。全部はご説明できませんので、必要な部分をご説明させていただきます。次に、岩手県の盛岡市では、アーク(株)を使っています。保証料は、初回60,000円で、更新料は無い商品を使っています。担当者からは、更新料は無いが、初回保証料が高額である為、市営住宅の利用者にとっては少しハードルが高いことを懸念しているとのことでした。

次に福島県喜多方市でもアークを使っておりました。次の茨城県那珂市では、全国保証機構という社団法人と協定を結んでいます。茨城県高萩市では、カーサとラクーンレントという会社を使っています。

山梨県甲府市では、特に保証会社の指定をしておらず、家賃債務保証業者として国に登録された保証会社であればどこでもよいとのことでした。保証料、保証範囲の指定はしておらず、どこかと契約をしていればよいとのことでした。静岡県では、カーサを使っています。静岡県袋井市でも、全国保証機構を使っているとのことでした。

次の、愛知県豊田市、鳥取県鳥取市でも全国保証機構を採用していました。まとめますと、業者選定において、自治体と連携実績がある、つまり連携可能な保証会社はそれほど多くなく、絞られてきて、また、保証形式はどの自治体も全て、一般保証型を採用していることが分かりました。

次に保証会社についてですが、国の家賃債務保証業者に登録されている保証会社の中で、千葉県内に本社がある会社と自治体と連携実績がある会社を調べました。千葉県内には、4社が登録されていましたが、茂原市の市営住宅の保証可能な会社は、スライドにあります日本賃貸保証と(株)あんどという2社だけでした。保証料金はそれぞれですが、この二つの会社とも保証形式は支払委託型のみで、備考にありますとおり、3か月滞納すると保証会社の方で明け渡し訴訟にとりかかるとのことでした。

次からは、自治体との連携実績がある保証会社を調べた結果で、代表的な商品となります。まずは、カーサですが、保証料は家賃の50%で下限が30,000円、更新料は毎年10,000円としており、家賃、原状回復、残置物撤去を保証範囲としています。保証形式は一般保証型となっており、比較的多くの自治体との連携実績があります。次のフォーシーズは、初回保証料が家賃1か月分下限が35,000円、更新料については、滞納が1回までなら10,000万



円、2回となると30,000円、3回以上ですと35,000円と滞納回数により変わってきます。保証範囲は、家賃、原状回復、残置物撤去で、滞納者への食糧支援や安い住居の紹介など、居住支援窓口があるとのことでした。

次は、全国保証機構ですが、こちらは市営住宅用の商品があり、その商品は、保証範囲によって初回保証料の下限額が変わるものとなります。この法人は、保証制度の普及を目的とした社団法人であり、自治体は全国保証機構と協定を結び、入居者は会員であるカーサ、フォーシーズ、ラクーンレントの3社の中から選択して保証契約を結ぶ形となります。次にアーク株式会社ですが、盛岡市に本店がある会社で、東北地方の自治体で使っているところが多いです。自治体の場合は、更新料の無い商品が採用されているとのことでした。

まとめますと、保証形式については、支払委託型の場合、口座引落手数料として330円から550円が家賃に毎月加算されて引き落とされ、入居者の負担となります。また、契約上、3か月以上の滞納により、明渡し訴訟を保証会社が実施することとなります。よって、低廉な家賃で住宅困窮者に住宅を提供するという公営住宅の趣旨から、支払委託型を採用することは難しいため、市営住宅としては、一般保証型が望ましいと考えております。

保証会社についてですが、カーサ、フォーシーズ、ラクーンレントは全国の自治体での採用実績があり、公営住宅の取扱いに慣れていると考えられます。また、この3社は国の保証業者登録がある会社であることを確認しています。また、全国保証機構も自治体との実績が多く、機構を通して会員である、先程の3社を使っている自治体も多くありました。よって、公営住宅用の商品があること、入居者も保証会社を選択できることから、全国保証機構が望ましいのではないかと考えております。そうすれば、入居者は3社から選べることができ、1社の審査に落ちたとしても、他の2社の審査を受けることができます。保証については、家賃の6か月、9か月、12か月の商品があり、その中でも12か月保証は必須ではないかと考えております。通常の連帯保証人の場合の極度額、いわゆる保証の限度額も家賃の12か月としていることから、整合性が保たれると考えております。

懸念事項としましては、12か月保証の場合、初回3万円、更新で1万円というある程度金額がかかってしまうこと。これはしょうがないと思いますが最初にどうしてもまとまった金額がかかってしまいます。あと、原状回復の保証が家賃の2か月分までと規定されていますので、少し少ないように感じています。あとは、電話がないと加入できないということで、入居者を見ると電話のない方もいるので、その部分は多少の懸念材料になります。これらの課題はありますが、導入については大きな支障とはならないと思われしますので、導入に向けて手続きを進めていければと考えております。必要な手続きとしましては、保証会社と協定の締結、市営住宅管理条例施行規則の改正、これは現在連帯保証人しか規定が無いので、保証会社について追加するものです。あと、事務処理要領の策定、これは保証会社を使う場合のマニュアルのようなものです。あと、保証会社導入の周知としまして、募集案内を変更するなどが今後行う手続きとなります。

以上で保証会社についての説明を終わります。

(豊田委員長)

ただいまの説明について、ご質問がありましたらお願いします。

(澁澤委員)

県内で多くの自治体が保証人を不要としているようだが、その方向にいかないのか。

(長谷川)

今のところ、保証人につきましては、ご説明しましたとおり滞納時の対応や緊急時にご協力してもらっている場合もありますので、非常に有効なものと考えております。また、今の所、保証人がいないことによって市営住宅に申し込みができなかったという事例はありません。今後、もしそのような方がいた場合には、保証会社を用意しておけば対応できると考えております。

(澁澤委員)

ひなたで生活困窮の相談する中で、家探しをする人も山程いますが、市営住宅は保証人が必要なのが前提なので、保証人が確保できない人は最初から市営住宅に申し込んでいないと思う。住宅に困っている方のセーフティネットに、市営住宅は全くなりきれていないと思う。あと、連帯保証人となる方は、名前だけの人も多いので、生活支援についての役割は少し難しいと思う。以上の理由で公営住宅であるならば、住宅に困っている人を入れてあげられるやり方を探ったほうがいいと思います。

(豊田委員長)

県内の自治体の保証人状況について、データはありますか。

(長谷川)

今は無いですが、その情報自体は把握してます。

(豊田委員長)

他の自治体の状況も参考になると思います。

(長谷川)

連帯保証人に生活面を助けてもらうのは可能な場合であって、基本的には金銭債務を保証してもらう方になります。ただ、保証人になる方は家族の方が多いので、入居者を助けてもらえればというところです。あと、連帯保証人がいなかった場合、家賃滞納を助けてもらえないこととなりますので、もちろん福祉が必要な方には福祉部局と繋がりますが、市の方も

明渡し請求を早めに行うこととなりますので、住宅困窮者として市営住宅に入った人が、短いスパンで出ていかなければならないこととなり、最終的には入居者の負担が大きくなる。また、亡くなってしまった場合、片付けをどうするか、滞納をどうするか、ということを相続人が放棄してしまえばやる人がいなくなり、新しい募集もできなくなってしまう。これらのことから連帯保証人を必要としているところです。

(澁澤委員)

残置物については、船橋市の例ですと、入居の際に契約を結んでお金もかかりますが、高齢の方などに入居してもらおうという仕組みを作っている。保証人を作らなくてもそうした方策はあるのではないかと思います。

(豊田委員)

澁澤委員のほうで、そういうデータもお持ちなので、あとで話をしてもらいたいと思います。また、県内或いは全国の状況がどうなっているのか、今一度調べてみて、全体的に保証人が要らない傾向になっているのであれば、検討していつてもらいたいと思います。

あと、細かいところで、電話が無い場合加入ができないとありますが、携帯でも大丈夫ですか。

(長谷川)

携帯でも家電でも大丈夫ですが、どちらか無いと加入ができないということです。

(豊田委員長)

全国保証機構は、日本全国どこの自治体でも加入はできますか。

(長谷川)

自治体用のメニューも持っておりますので大丈夫です。

(豊田委員長)

連帯保証人が無いことで、市営住宅に入れないということが無いようにしていただき、福祉的な面がありますので、市の立場としましては保証会社を検討していますが、もう少し詰めていつてもらいたいと思います。続きまして、「③市営真名住宅集約化事業の進捗状況について」事務局から説明をお願いします。

(長谷川)

市営真名住宅の集約化事業の進捗状況についてご説明します。真名住宅の用途廃止を進めるために、今年度予定していたスケジュールですが、まず移転にかかるアンケート調査、

こちらは9月に行い、希望をとりまとめました。結果は前回の会議で示させていただきました。次に集約化事業を行うための来年度予算要求を行いました。それが11月となります。次に、住民説明会を同じ11月に開催しました。あとは、住民に対する移転先の個別交渉と前回会議でご説明しました、民間賃貸住宅へ移転した場合の家賃補助要綱策定を予定していたところです。

このようなスケジュールの中、11月に行いました住民説明会の結果についてご説明いたします。住民説明会は、令和3年11月18日の夜に、真名住宅の近くの二宮福祉センターで開催しました。内容につきましては、真名住宅の用途廃止と今後のスケジュール、個別交渉についてご説明し、最後に質疑応答を行うという内容で実施しました。

結果ですが、真名全体で23世帯のうち、18世帯の参加がありました。欠席の5世帯については、後日訪問して資料配布と説明を行いました。説明会では、特に反対意見はなく、市の用途廃止への考えを了承して頂いたと考えています。質疑では、個別交渉の時期や移転先市営住宅の状況について質問がありました。また、説明会参加者に対しましては、これまで移転事業を行って来て、やはり不要物の処分が大変であったというケースが多かったので、早めに私物の整理をしておくようご説明しました。

次に予定していた個別交渉のやり方についてですが、アンケートや住民説明会で、移転先の市営住宅の空き状況を示しており、その中からある程度希望は把握しています。移転先の住宅は1・2階が少ないので、希望が重複することから調整が必要となるため、個別交渉によって決定することが目的となります。場所については、まわりの目を気にせずに話ができるように、市役所で行うこととするとともに、移転先を確定させるために、必要により移転先住宅の内覧を行うこととしておりました。

このような予定で個別に移転先を決め、民間に行く場合は家賃補助を行うという予定でしたが、令和4年度予算案において、コロナ関連事業の規模拡大にともない、この集約化事業における予算確保ができなかったため、移転事業は延期せざるを得なくなりました。真名の住民においては、先日戸別訪問し、事業延期について、ご説明させて頂いたところです。今後も事業については継続して再来年度以降となりますが実施できるよう、努めて参りたいと考えております。

ご説明は以上となります。

(豊田委員長)

事業延期の話を入居者にした時にはどんな反応でしたか。真名を継続して欲しいとか、早く集約化して欲しいとか、意見はありましたか。

(長谷川)

ほっとしたという方が多かったと思います。延期することによりもう少し住めてよかったという人もいましたし、中には、この事業に関係なく市の方針なので、もう少ししたら転

居するという人もいました。

(豊田委員長)

ほっとしたという反応の人は、高齢者が多かったですか。

(長谷川)

高齢の方は、もう少し準備する時間ができたということでほっとしたという方が多かったと思います。

(鬼島委員)

事業延期を知らせたということですが、いつまで延期という話はしましたか。

(長谷川)

この1年については延期ということで説明しました。いつから再開するかということは、明確ではありませんでしたので、また、建築課からお知らせするというので説明しました。

(豊田委員長)

予算については、市の財政状況も不安定なところがありますので、早めに財政当局と協議をして、住んでいる人が不安にならないように、時期など見通しの話ができるようにしてもらいたいと思います。

では、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。

#### 4. その他

(山本)

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。

なければ、事務局で何かありますか。

(長谷川)

その他としまして、事務局より掲げさせていただきました、委員会の令和3年度の目標の実施状況についてご説明させていただきたいと思います。

まずは、マル1の家賃補助制度の検討につきましては、用途廃止する住宅の入居者が民間賃貸住宅に移転する場合に、家賃の一部を補助するという内容で、最終的に補助金要綱の制定を目標としました。実施状況としましては、第2回の会議の際、皆様から色々な意見を頂

き、現在は補助金要綱案を作成済みの状況です。今後、財源の見通しが立った場合には、要綱制定を行いたいと思います。

マル2では、保証会社の導入ということで、連帯保証人を確保することができない方達のために、導入を進めることを目的としました。今回の会議で調査結果や導入方針をご説明させていただきました。今後につきましては、必要な手続きを実施したいと考えております。

マル3では、真名住宅の用途廃止に伴う跡地取扱いの検討ということで、課題の洗い出し及びその対応策を明確にすることを目標としていました。実施状況としましては、こちらは会議では発表できませんでしたが、借地における地権者との契約関係の整理を進めてまいりました。今後、地権者への説明会を行うことなどを考えており、跡地の検討については、継続して協議をしていきたいと考えております。

その他、目標にはあげておりませんが、今年度、指定管理者制度について、先進地視察など調査を進めた部分がありますので、導入の手法や課題などについて、今後も調査研究を進めて参りたいと考えております。

全体的には、ほぼ達成したもの、なかなかスムーズに進めることが難しいもの、新しく検討していかなければならないものが出るなど、専門的な皆様から、色々な視点からの意見をいただき、概ね順調に検討することができたと考えております。また、今後も、長期的に考えなければいけない課題もありますので、改めましてご協力をお願い致します。

(高橋)

先程、澁澤委員からご意見がありました保証会社の導入につきましては、今後も慎重に検討を継続して実施して参りたいと思います。

(長谷川)

次回のあり方検討委員会につきましては、現在、大規模改善工事を行っている長谷住宅について、実際に現地に行って見てみるという、現地見学会を予定しております。開催日は、まだ調整中ですが、6月を候補としておりますので、よろしく願い致します。

事務局からは以上です。

## 5. 閉会

(山本)

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。