

令和3年度第3回茂原市営住宅あり方検討委員会会議 次第

令和4年1月21日（金）

13時30分～

茂原市役所5階502会議室

1 開 会（事務局）

2 課長挨拶

3 議 題

（1）報告事項

①指定管理者制度について

②家賃保証会社の導入について

③市営真名住宅集約化事業の進捗状況について

4 その他

5 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	委員長
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

指定管理者制度について

指定管理者制度とは？

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ことです。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こと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。



茂原市にも市営住宅業務に関して指定管理者を導入することが出来ないか研究・検討を始めた。

市営住宅に指定管理者を導入している県内市町村

平成26年度導入：柏市

令和3年度導入 船橋市

今回、近年導入を行った船橋市に導入に至った経緯、苦慮した点や導入してから起きている問題点などを伺うため、視察を行った。

今後に向けて確認した事項

導入経緯

どのように導入に向かわせることが出来たのか

導入後の利点

利点が費用面以外であるか

住民の反応

クレームなどはなかったか

船橋市の導入経緯

行政経営課とは？
行財政改革を所管している課。
※茂原市でいう企画政策課

行政
経営課

市営施設に関して指定管理者を導入する方針を検討の上、決定。全庁的に指定管理者を導入する

市営施設に関しては早期に指定管理者を導入すること

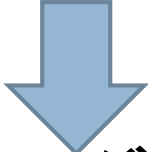
市営施設を所管している各課

指定管理者を導入することによって人員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。

船橋市の導入までの流れ


【平成30年度 検討・研究開始】

主に先進市の視察を行い、検討を重ねた。視察市は下記の通り。柏市、世田谷区、相模原市、千葉市、流山市の5市に視察。



【令和元年度 サウンディングの実施、公募の準備】

サウンディング調査を行い3社の参加があった。1社が東急コミュニティー、残り2社はビル管理会社だったとの事。その後、庁内での調整、選定委員会設置の準備、公募資料の準備を行った。



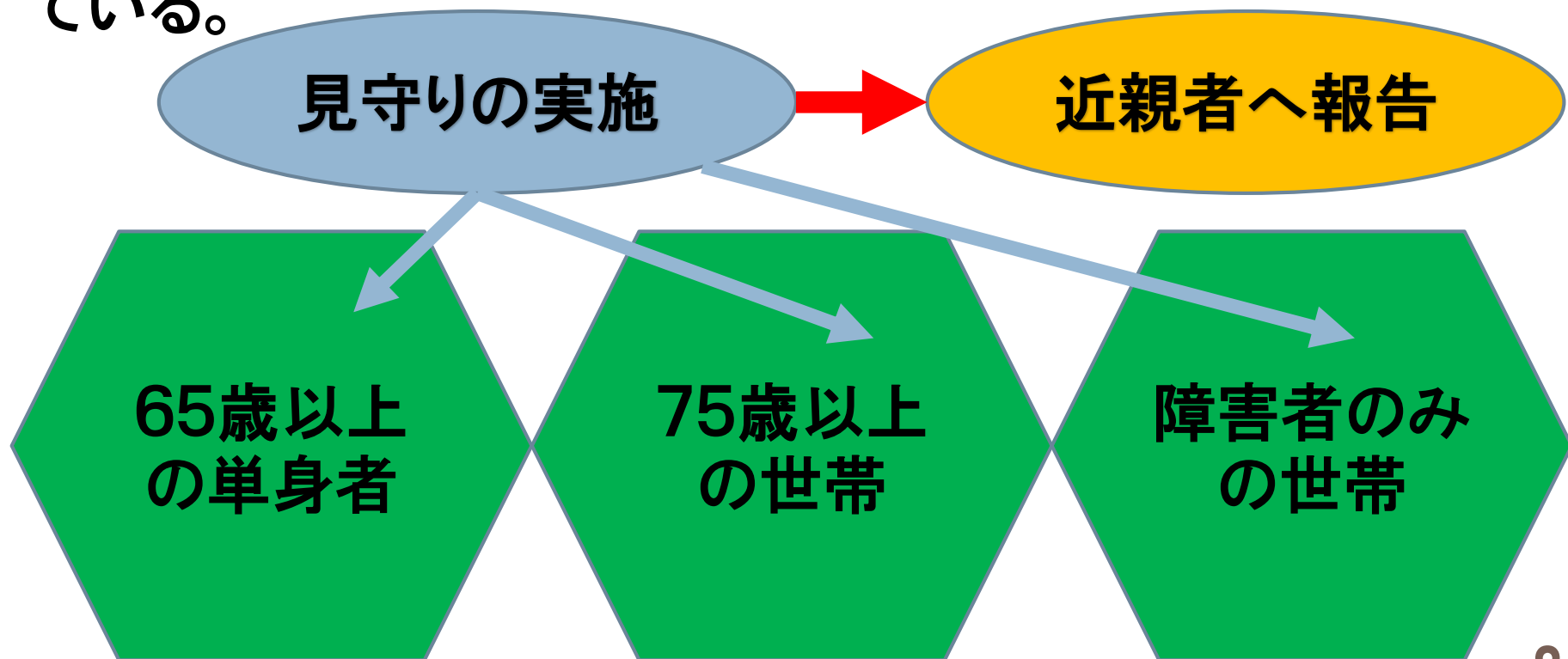
【令和2年度 公募の実施】

公募の実施を行い、参加は東急コミュニティー1社。適正な審査の元、指定管理者は東急コミュニティーに決定。

導入後の利点(住民サービス面)

・見守りの実施

65歳以上の単身世帯、75歳以上の世帯、障害者のみ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。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。また、近親者へ報告をしている。



見守り実施による高齢者の孤立化を解消する

聞き取り結果を近親者へ報告することにより近親者が状態を把握しやすい

見守りの実施

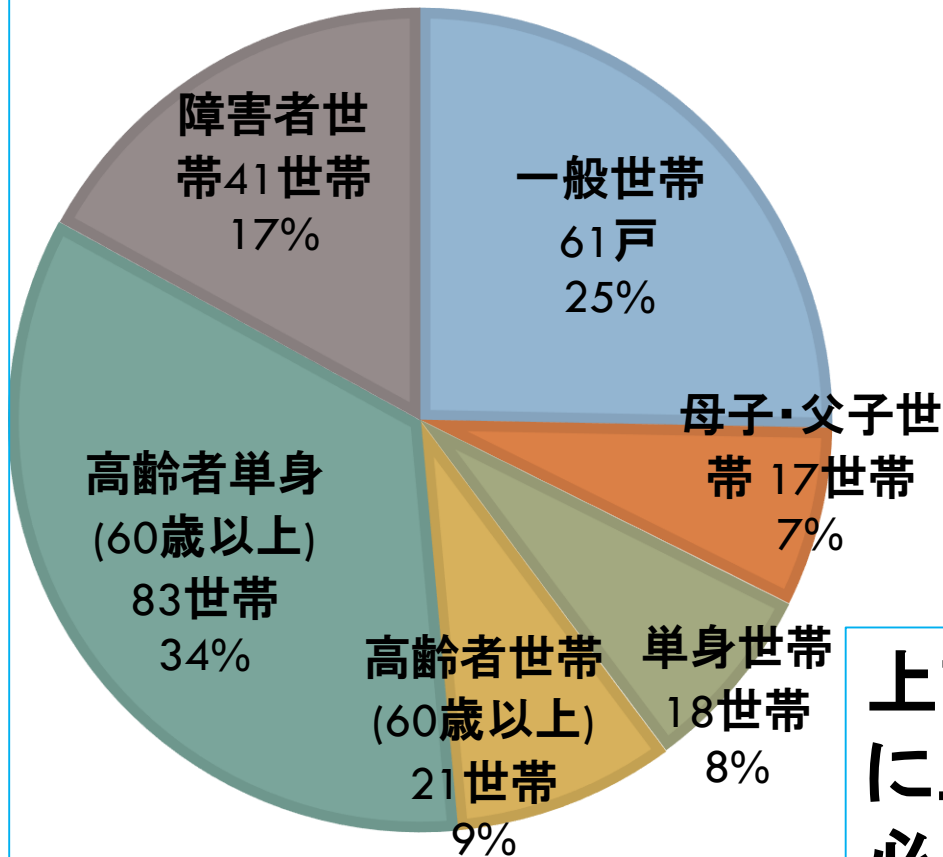
福祉的側面を含む市営住宅に関して利点が非常に高い

生活状況の把握により福祉部局との繋がりをサポートできる。

訪問時の聞き取りによる未然の修繕実施

茂原市はどうか

世帯種別



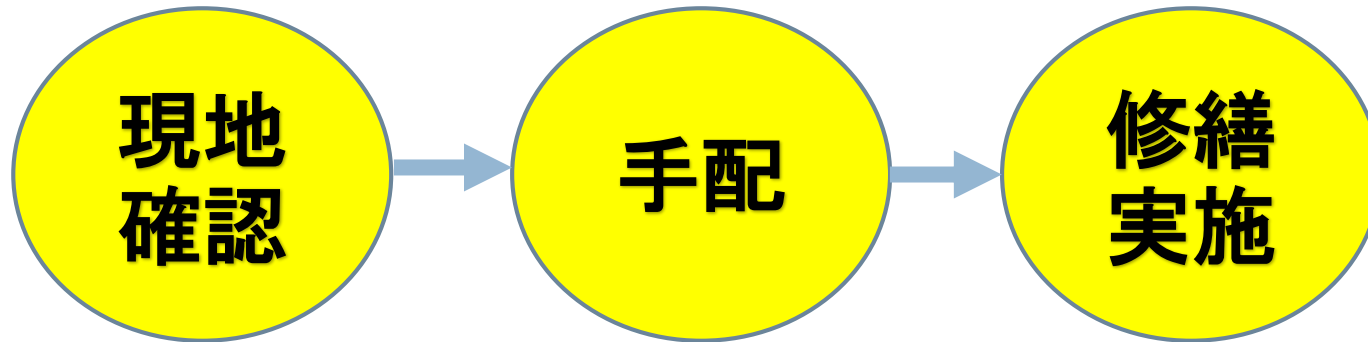
対象世帯

- ・高齡者単身(60歳以上)
- ・高齡者世帯(60歳以上)
- ・障害者世帯

上記、対象世帯は全体の60%に上っている。今後は見守りの必要性が高いと考えている。

・修繕を指定管理者にて対応することの利点

【指定管理者の場合】



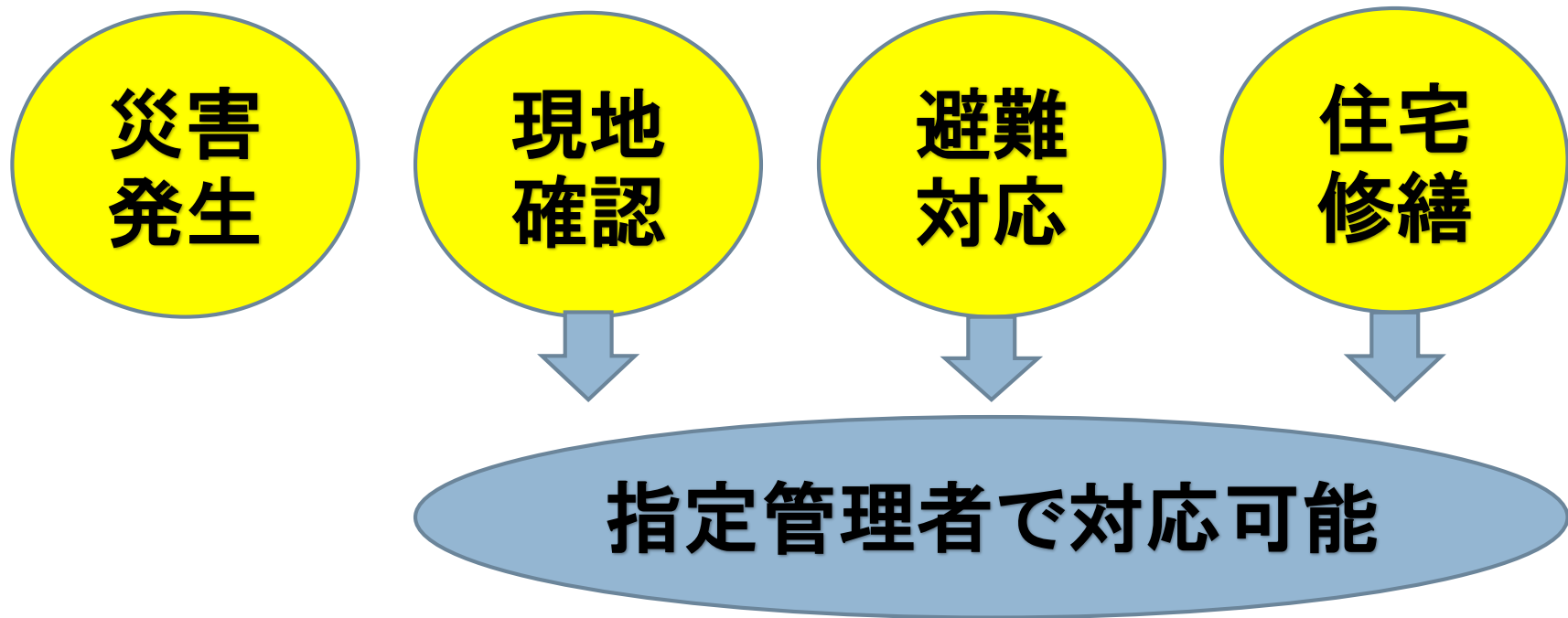
※茂原市の場合は修繕費用50万円を超えると入札となるが指定管理者の場合は制限を受けない。

24時間
対応

職員での休日や夜間の
対応が無くなり負担が減る。

・災害時対応の利点

【現状の場合】



指定管理者にて住宅の見回りや必要であれば避難誘導、災害後の修繕対応も出来るため、災害対応の強化につながる。

導入後の利点(経費の削減・人員不足解消)

・人員の削減

船橋市は導入年度から前年度6名いた係員を令和3年度に3名まで減らしている。来年度に関してはさらに1名減らし、最終的には係長1名、係員2名の3名体制となる。

令和2年度 : 係長1名 係員6名 計7名体制



令和3年度 : 係長1名 係員3名 計4名体制



令和4年度 : 係長1名 係員2名 計3名体制

船橋市は導入により600万円程年間コストが削減できたとの事

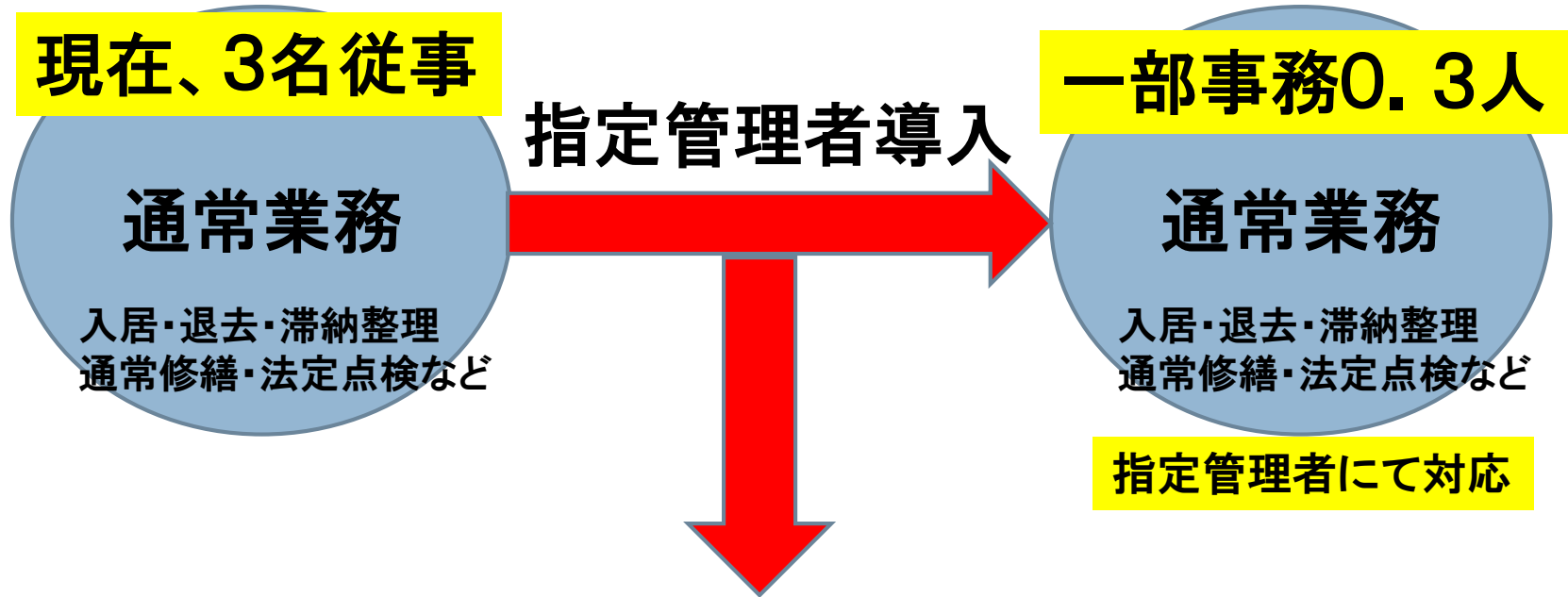
最終的に半分以下になる。

茂原市の現状はどうか

・現在の体制

市営住宅用務に従事している人数:5名

(内通常業務 従事人数は3名を想定)



最終的には人員は2名まで削減できると考えています。
一部事務に関しては2名で対応を行う。

年間概算費用の比較(茂原市の場合)

茂原市

年間コスト
約4,499万円

人件費(3名)
保守点検費
事務費
修繕費

約497万円
コストダウン

指定管理者を
導入した場合

年間コスト
約4,002万円

概算見積費用
+
市職員人件費(0.3名)

住民の反応は？

住民への説明 ← 書面にて通知

令和3年3月の移行1か月前に通知を行った。

現在の反応としては見守りに対しては非常に高評価を頂いており、生活がしやすくなった等のお話をよく頂いている。また、近親者へも報告を行っているため、ありがたいとお話も頂いている。

その他、修繕に関しても24時間受付で安心が出来るとの意見も頂いており、クレームのような意見はほとんど見受けられないとの事。

全体的に安心して生活が出来たようになったという意見がほとんどであったとの事。

指定管理者を導入した場合のメリット

・住民サービスの向上

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、生活環境が改善が図れる。

・経費の削減

指定管理者により通常業務を行ってもらう事により人員削減が図れる。また、全体で職員数が足りていない部門に人員を割くことが出来る。

・災害時の体制強化

指定管理者と協力して災害対応にあたることにより現在の体制より強化が図れる。

指定管理者を導入した場合のデメリット

現状の研究・検討の中で大きなデメリットは見受けられない

報告②

家賃債務保証会社の導入について

保証会社の導入検討(あり方検討委員会目標)

<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)

連帯保証人について

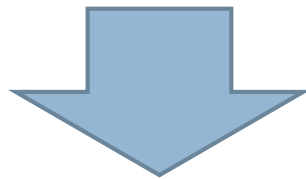
本市では、市営住宅へ入居するために、原則連帯保証人を必要としている。

・家賃や退去費の滞納時に、履行が見込める。
(連帯保証人が滞納防止策にもなる)

・緊急連絡先、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いる。
(入居者死亡時には、協力してもらおう場合もある)

連帯保証人の課題

- ・高齡化や家族関係の希薄化などから、連帯保証人を確保することが難しい方がいる。
- ・市営住宅入居者においても、連帯保証人の死亡等により、再度の確保ができない方がいる。



- ・原則は、連帯保証人を確保。
- ・困難な方のために家賃債務保証会社導入の検討

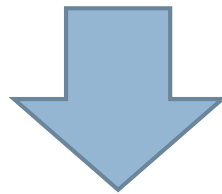
家賃債務保証制度とは

- ・入居希望者が賃貸住宅を借りやすくするための制度。
- ・入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社が連帯保証人に近い役割を果たす。
- ・入居者が家賃等を滞納した場合、保証会社が一定の範囲内でその家賃等を立て替える。

保証内容

保証される内容、範囲は保証会社、商品によって異なる。

- ・家賃
- ・共益費
- ・駐車場代
- ・原状回復費用
- ・残置物撤去費
- ・ハウスクリーニング など



家賃、共益費、原状回復費用、残置物撤去費が保証される商品が望ましい。

家賃債務保証の仕組み

保証会社、契約形態により、保証の仕組みが異なってくる。

①一般保証型

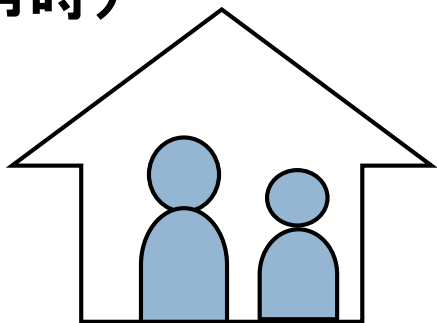
・入居者が家賃等を滞納した場合のみ、保証会社が大家に弁済し、その後保証会社が入居者に弁済金を請求する。

②支払委託型

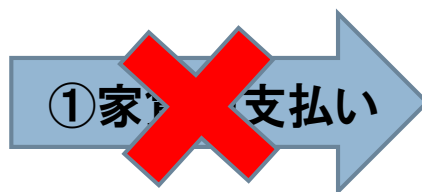
・滞納の有無に関係なく、保証会社が毎月大家に家賃等を支払い、入居者は保証会社に支払う。

①一般保証型

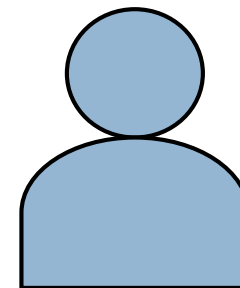
(通常時)



入居者

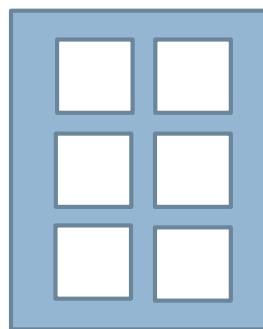
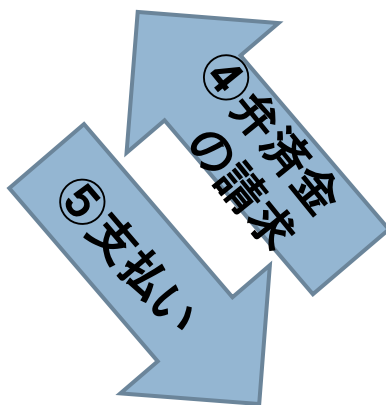


①家賃支払い

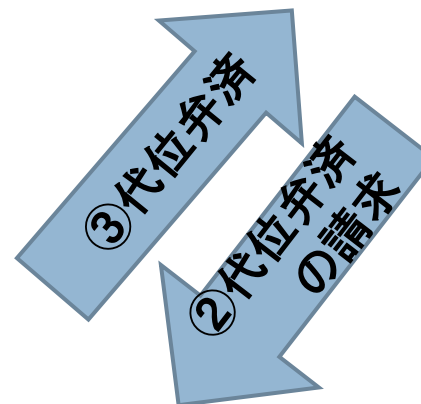


大家

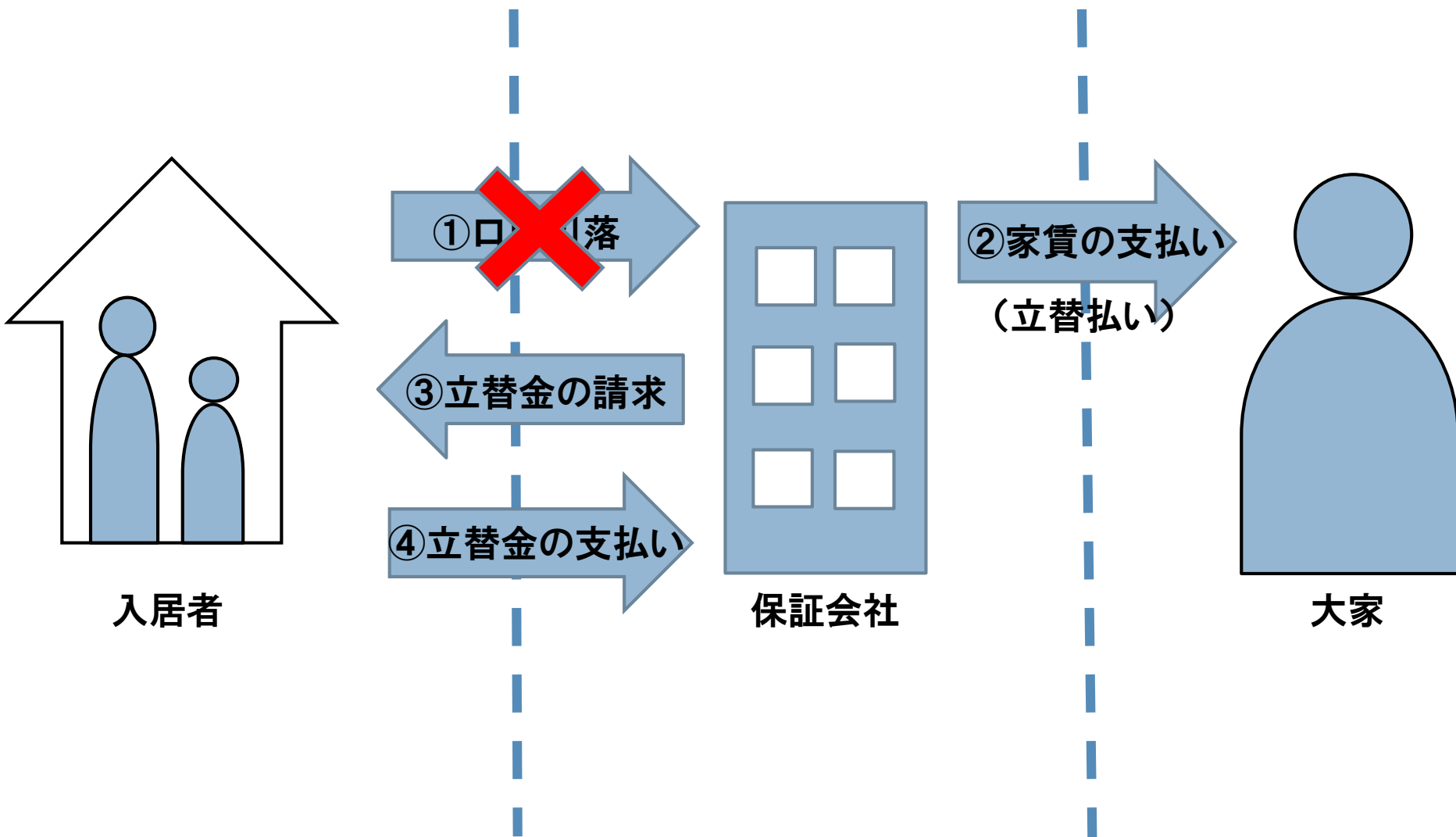
(滞納時)



保証会社

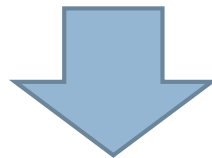


②支払委託型



保証費用

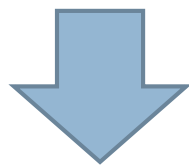
- ・家賃債務保証制度を利用するには、保証契約及び保証料の支払いが必要。
- ・保証契約時に初回の保証料を支払い、その後は1年ごとなど定期的に更新料が必要。
- ・保証料は、保証会社や商品によって異なる。



入居者の負担ができるだけ少なくなるように配慮する必要がある。

家賃債務保証業者の登録制度

家賃債務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保証業者が国に登録する制度
(令和3年11月29日時点 登録業者82社)



導入する保証会社は登録業者が望ましい。

自治体の導入状況

北海道 石狩市	
保証会社	(株)カーサ、フォーシーズ(株)
保証料	初回:15,000円 更新:10,000円/年
保証範囲	家賃、共益費、駐車場代、原状回復、残置物撤去
備考	利用は数名で、まだ滞納は発生していない。

岩手県 盛岡市	
保証会社	アーク(株)
保証料	初回:60,000円 更新:無し
保証範囲	家賃(12か月)、原状回復(15万円)
備考	更新は無いが、初回保証料が高額であるため、利用者には少しハードルが高い。

福島県 喜多方市	
保証会社	アーク(株)
保証料	初回:40,000円+家賃・駐車場代の50% 更新:無し
保証範囲	家賃、原状回復(20万円)
備考	業者選定は、自治体との連携に実績のあった業者にした。

茨城県 那珂市	
保証会社	(社)全国保証機構
保証料	初回:家賃の50%(下限20,000円) 更新:10,000円/年
保証範囲	家賃(9か月)、原状回復、残置物処理
備考	利用者はまだいない。

茨城県 高萩市	
保証会社	(株)カーサ、(株)ラクーンレント
保証料	—
保証範囲	—
備考	業者選定は茨城県が導入した業者の中から選んだ。

山梨県 甲府市	
保証会社	入居者が国交省登録業者の中から選択
保証料	—
保証範囲	—
備考	保証料・保証範囲の指定はせず、契約していればよい。

静岡県	
保証会社	(株)力一サ
保証料	初回:家賃の50%(下限10,000円) 更新:10,000円/年
保証範囲	家賃、原状回復、残置物撤去
備考	支払委託型も検討したが、一般保証型を採用した。

静岡県 袋井市	
保証会社	(社)全国保証機構
保証料	初回:家賃の50%(下限30,000円) 更新:10,000円
保証範囲	家賃(12か月)、原状回復、残置物撤去
備考	利用者はまだいない。

愛知県 豊田市	
保証会社	(社)全国保証機構
保証料	初回:家賃の50%(下限20,000円) 更新:10,000円/年
保証範囲	家賃他
備考	原則は、連帯保証人2名を必要としている。

鳥取県 鳥取市	
保証会社	(社)全国保証機構
保証料	初回:家賃の50%(下限25,000円) 更新:10,000円
保証範囲	家賃、原状回復、残置物撤去
備考	保証会社の審査が通らない場合は、保証人免除。

自治体と連携実績がある(連携可能な)保証会社は、絞られてくる。また、保証形式は、全ての自治体で一般保証型を採用している。

保証会社

日本賃貸保証(株) 木更津オフィス	
所在地	木更津市
保証料	初回:家賃の50%(下限20,000円) 更新:家賃の30%(下限12,000円) ※2年更新
保証範囲	家賃(24か月)、原状回復(2か月)、残置物撤去
保証形式	支払委託型
備考	<ul style="list-style-type: none">・口座引落手数料が毎月330円かかる。(入居者負担)・3か月の滞納で明渡訴訟に入る。

(株)あんど 不動産部	
所在地	船橋市
保証料	初回:家賃の50%(下限10,000円) 更新:家賃の50%(下限10,000円/年)
保証範囲	家賃(12か月)、原状回復、残置物撤去
保証形式	支払委託型
備考	<ul style="list-style-type: none">・滞納時には、金銭管理のフォローなど生活支援を行う。・3か月の滞納で明渡訴訟に入る。

(株)カーサ 入居者相談室	
所在地	本店:東京都新宿区 千葉支店:船橋市
保証料	初回:家賃の50%(下限30,000円) 更新:10,000円/年
保証範囲	家賃(12か月)、原状回復、残置物撤去
保証形式	一般保証型
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・滞納時に事務手数料の上乗せはしない。 ・高齢者や障害者という理由で断らない。

フォーシーズ(株) 千葉支店	
所在地	本店:東京都港区 千葉支店:船橋市
保証料	初回:家賃1か月分(下限35,000円) 更新:滞納1回まで10,000円/年、2回まで30,000円/年、3回以上35,000円/年
保証範囲	家賃(24か月)、原状回復、残置物撤去
保証形式	一般保証型
備考	・滞納者の支援として居住支援窓口があり、食糧支援や安い住居の紹介をする。

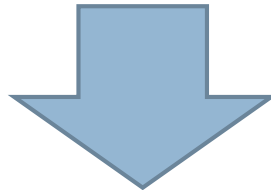
(社)全国保証機構	
所在地	東京都港区
保証料	初回:家賃の50%(下限①15,000円、②20,000円、③30,000円) 更新:10,000円/年
保証範囲	家賃(①6か月、②9か月、③12か月)、原状回復(2か月)、残置物撤去
保証形式	一般保証型
備考	・会員の保証会社(株カーサ、フォーシーズ(株)、(株)ラクーンレント)の中から入居者が選定して保証契約を結ぶ。

アーク(株)	
所在地	本店:岩手県盛岡市 東京支店:東京都中央区
保証料	初回:家賃の30% 更新:10,000円/年
保証範囲	家賃(24か月)、原状回復、残置物撤去
保証形式	一般保証型
備考	・滞納時の事務手数料として2,750円がかかる。 ・更新料の無い商品もある。

まとめ

○保証形式

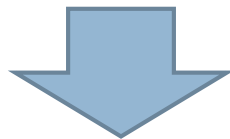
支払委託型の場合、口座引き落とし手数料として330円から550円が家賃にプラスされ、入居者の負担となる。また、契約上、3か月以上の滞納により明け渡し訴訟に移行する。



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、一般保証型が望ましい。

○保証会社

(株)カーサ、フォーシーズ(株)、(株)ラクーンレントは全国的に自治体での採用実績がある。(この3社は国の家賃債務保証業者登録あり)また、(社)全国保証機構も実績が多く、機構を介して会員であるこの3社を使っている自治体も多い。



- ・公営住宅用の商品があり、入居者も保証会社を選択できることから、(社)全国保証機構が望ましいと考える。
- ・入居者は3社から選べることから、1社審査に落ちても、他の2社の審査を受けることができる。
- ・保証が家賃の6か月、9か月、12か月の商品があり、12か月保証が必須と考える。(原状回復、残置物処理も含む)

○懸念事項

- ・12か月保証の場合、初回30,000円、更新10,000円の保証料がかかる。
- ・原状回復費用の保証が少ない。(家賃の2か月分)
- ・電話が無いと加入できない。

○必要な手続き

- ・保証会社と協定締結
- ・市営住宅管理条例施行規則の改正
- ・事務処理要領の策定
- ・保証会社導入の周知
(募集案内、連帯保証人のいない入居者への説明)

報告③

市営真名住宅集約化事業の進捗状況

スケジュール

- ・移転にかかるアンケート調査 (9/3)
- ・来年度予算要求 (11/8)
- ・住民説明会 (11/18)
- ・住民個別交渉
- ・民間賃貸家賃補助要綱の制定

住民説明会

日時:令和3年11月18日(木) 18:30~19:30

場所:二宮福祉センター

参加:真名住宅入居者18世帯

内容

- ・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
- ・質疑応答

○結果

・23世帯中、18世帯の参加があった。(欠席の5世帯は、後日訪問し資料配布・説明をした。また、不在であった入居者は、資料を郵送した。

・説明会では、特に反対意見は無く、質疑では個別交渉の時期や移転先市営住宅についての質問があった。

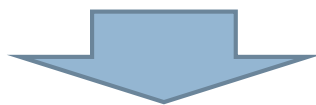
・これまでの移転事業では、不要物の処分に苦心する住民が多かったので、早めに私物の整理をするよう説明した。

個別交渉

- ・アンケート調査や住民説明会において、移転先市営住宅の空き状況を示し、希望を確認。
- ・移転先市営住宅において、1・2階が少ないため、希望が重複することから調整が必要となる。
- ・まわりの目を気にせず話ができるよう、場所は市役所で行うこととする。
- ・移転先を確定させるため、必要により住宅の内覧を行う。

事業延期について

・令和4年度予算案においては、コロナウイルス関連事業等が優先されることから、真名住宅の移転事業(集約化事業)の予算確保ができなかったため、移転は延期せざるを得なくなった。



・真名住宅入居者に対しては、各戸訪問により事業延期の通知を配布、及び説明を行った。

(1/18~1/19)

・今後も事業の推進と予算確保に努めて参ります。

その他

令和3年度目標の実施状況

目標	①家賃補助制度の検討	②保証会社の導入検討	③真名住宅用途廃止に伴う跡地取り扱いの検討	(指定管理者導入について)
内容	家賃補助制度の補助金要綱の作成	連帯保証人として保証会社を認定	課題の洗い出し及びその対応策を明確にする	導入手法、課題の調査・検討
実施状況	第2回会議で意見を伺い、補助金要綱案を作成済み。	調査を進め、今回の会議で協議をした。	借地について、地権者との契約書関係を整理した。	先進地(船橋市)の視察を行う等調査を進めた。
今後の対応	来年度以降、事業実施の際に要綱制定を行う。	今年度末までに、導入に必要な手続きを実施する。	地権者説明会を行うなど、跡地の取扱いに係る協議は継続して進めていく。	今後も視察等も含め、調査・研究を進める。

次回のあり方検討委員会にて現地見学会を予定！



・市営長谷住宅改善工事