

## 令和4年度第1回あり方検討委員会

1. 開催日時：令和4年5月13日(金) 13時00分～14時30分

2. 開催場所：茂原市役所1階 市民室

3. 出席者：(委員) 鬼島委員、渋沢委員、橋本委員、中島委員、村井委員  
豊田委員長、斉藤委員、渡邊委員、渡辺委員

(事務局) 渡辺部長、高橋次長、大羽澤課長補佐、大和久副主幹、古山係長、高井技師

会議の公開：公開

傍聴人：なし

### 4. 会議内容

①連帯保証人の必要性について及び、補償会社導入について

②市内要件の緩和検討について

③その他 長谷2号棟募集予定について

### 5. 会議経過

司会： 内覧会ご苦勞様でした、早速ではございますが、「令和4年度第1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大和久です。よろしくお願いいたします。

それでは会議に移る前に、ご報告を申し上げます。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、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し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。

それでは令和4年度初めての会議であるのと、「茂原市営住宅あり方検討委員会規則」第3条により市長が任命する者のうち、企画財政部長、福祉部長にある者が人事異動により変更がありましたので、お手元の資料1ページ目の「茂原市営住宅あり方検討委員会委員名簿」の順に紹介させていただきますので、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。

#### 【委員紹介及び自己紹介】

続きまして、会議次第3の事務局紹介ですが事務局側も人事異動により変更がありましたので、出席者を自己紹介させていただきます。

#### 【事務局自己紹介】

司会： 続きまして、会議次第4の課長挨拶ですが、委員会の開催にあたり高橋次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。

高橋次長： 本日はお忙しい中、内覧会に続きまして、市営住宅あり方検討委員会にご出席いただきまして有難うございます。

内覧会はいかがでしたでしょうか。あの長谷住宅は昭和 53 年から 55 年に建てられたもので、既に 40 年以上経過しています。これまで大きな修繕をこなさなかったため、最初に見た部屋のような状況になってしまいました。今回高い修繕費をかけて改修という形になりましたが、本当にこのような形がいいのか、こまめに修繕をすれば大規模な改修は不要なのではないか、そのあたりも含めて、今後あり方検討委員会の中で議論を深めていただければと思います。

今回の議題に新たな課題として市営住宅入居者の要件緩和の見直しをいれています。人口減少という茂原市の課題を受けまして、綺麗にした市営住宅も一つの受け口かと考え、議題に上げさせてもらいました。

あとは、前回ご意見をいただきました連帯保証人制度につきまして、各地の状況や色々なケースを調査しましたので、もう一度議題に投げさせてもらいます。またいろいろな意見を聞いてうちの方で決めさせてもらいたいと思います。

そしてもう一点ご報告になるのですが、ウクライナ難民を受け入れるために 2 部屋ほどリフォームをしています。これも市営住宅の一つのあり方かと思い、先行して決めさせてもらいました。これから先、市営住宅をどのように運営していけばいいのか議論をしたいと思いますのでよろしくをお願いします。

司会： ありがとうございます。続きまして、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「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、委員長が議長となっておりますので、豊田委員長、お願いいたします。

議長： 先ほどは足元の悪い中、内覧会にお越しいただきありがとうございます。  
それでは規定によりまして早速進めさせていただきたいと思います。

**①連帯保証人の必要性について及び家賃債務保証会社導入について事務局から説明をお願いします。**

事務局： 私から市営住宅に入居する際の連帯保証人の必要性及び、家賃債務保証会社の導入についてご説明いたします。

始めに、当市では、市営住宅へ入居する際には、原則、連帯保証人を必要としております。連帯保証人は、入居者が月々の住宅使用料や、退去時にかかる費用を滞納した場合に、履行を見込むことができます。よって、連帯保証人が滞納防止策にもなりえると考えております。

次に、令和 3 年度第 3 回あり方検討委員会で、ご意見のありました「県内及び全国における連帯保証人の状況」を調査した結果をご報告します。

まず千葉県の場合ですが、保証人が必要であると回答した市町村は、千葉県及び 47 市町村のうち、19 市町村で全体の約 40% となっております。これは、平成 30 年 3 月 30 日付け国土交通省通知「公営住宅管理標準条例」の改正に基づいて、千葉県が令和 2 年 4 月より、連帯保証人を不要としたことが要因であると考えます。このことについて、千葉県（住宅供給公社）や船橋市に確認したところ、外したことによる今後の反動がどのよ

うな状況になるか不安であるとのことでした。

次に、全国的狀況ですが、令和3年4月1日時点の国土交通省調べによりますと、全国1,671市町村のうち、約77%の1,287市町村が保証人を必要としております。このことから、条例の改正はあったものの、全国的には、2/3以上の市町村が、現在も連帯保証人が必要であると認識していることが分かります。

次に、連帯保証人を不要とした場合どのような状況になるのかを検討してみます。基本的には、連帯保証人を探す手間がなくなるため、住宅困窮者であれば、比較的入居がしやすい状況にはなりますが、いくつかの問題が発生します。

まず、「単身者が死亡した場合の残置物撤去」についてですが、単身者が死亡した場合、本来は連帯保証人と協議し対応することとしておりますが、保証人が不在な場合は、相続人調査を行い、法定相続人を探します。仮に、相続人となりえる者が全て相続放棄をした場合は、行政で対応することとなります。この場合、相続人不存在であるため、市の申立てにより、裁判所が相続財産管理人を選任し残置物撤去処理を行います。また、別の手法として、市の申立てにより、裁判所が特別代理人を選任し、訴訟提起による明渡し強制執行を行う方法もありますが、いずれも日数は長期的にかかる上、費用は予納金を含め、約150万円以上かかると見込んでおり、全て税金が投入されることとなります。

次に、賃借人の「住宅使用料の滞納が発生した場合」についてですが、行政の対応として、電話催告や督促状の送付及び、戸別訪問を実施しております。また、常時、納付相談を行っております。それでも、3ヶ月以上の滞納が続いた場合については、明渡し請求の準備を進めることとなります。この時、連帯保証人が存在すれば、今後の対応を保証人と協議することができますが、不在であれば早期に明渡し請求の準備にとりかかることとなってしまいます。

ここで、最近発生したケースをご紹介します。当初、母子で市営住宅に入居しておりましたが、子供が就職を機に民間アパートへ引っ越すこととなりました。母はパート収入と年金で生活をしておりましたが、一人になったということもあり、体調が優れない日が続く、仕事を休みがちになります。また、この頃から買い物依存症がひどくなり、金銭管理が出来なくなりはじめ、徐々に住宅使用料を滞納し始めることとなります。このとき、連帯保証人は親族である実の母親でしたが、高齢による判断能力の低下や、資力がないことから、住宅使用料の代理支払は難しいと判断しました。このままでは3ヶ月以上の滞納が続く、いずれは明渡し請求になる恐れがあったため、市は子供に相談をすることとします。その結果、子供は、滞納していることはおろか、母の体調についても把握しておらず、自発的に連帯保証人となることを了承しました。母は、子供に迷惑をかけたくない思いから、現在の自分の状況は伝えておらず、相談する相手がいなかったとのことでした。本来は、直ぐに福祉につなげる案件かとは思いますが、まずは、家族間で協議をするとのことでしたので、子供が母の金銭管理を行うとともに、母の通院も含め、定期的な見守りをする事となりました。また、住宅使用料の滞納分については、母が自助努力により、自ら返済することとしましたが、改めて滞納が発生した場合は、連帯保証人である子供が代理で支払うことで、将来的に明渡しにつながらぬよう対応することとなりました。このケースでは、適正な連帯保証人を立てたことで、明渡しを未然に防ぎ、居住の安定を図るとともに、母の体調や金銭管理を含めた日常生活の支援につなげることができたケースであると思っております。

このケースを踏まえて、当市の市営住宅の入居世帯状況を調査したところ、60歳以上の単身高齢者世帯が34%、高齢者世帯が9%と、全体の約43%を高齢者世帯が占めていることが分かりました。このことから今後は、より高齢化が進んでいくと思われます。

以上、連帯保証人の必要性や現在の状況についてご説明してきました。千葉県内の市町村では約60%が連帯保証人を不要としておりますが、これは県が保証人を外したことに準じて、各市町村も外したと思われます。外したことによる懸念材料は、複数の市町村が不安としているうえ、対応については現在、検討中とのこと。一方、全国的には、依然として2/3以上の市町村が連帯保証人を必要としていることから鑑みても、将来的に起こり得る事案を慎重に判断していると思われるため、当市も自主的に外すべきではないと考えております。

次に、前回会議において質疑がありました船橋市の残置物撤去処理について確認したところ、船橋市社会福祉協議会で行っている船橋市居宅支援サービスの一環の「身じまいサービス」という事業があります。これは、65歳以上の高齢者や障害者などを対象に、遺族や関係機関への連絡、手続きや家財整理などを代行して行うサービスであります。有意義なサービスである一方、利用料金が32万円と高額な上に、相続人が不存在の場合のみ対象となるため、現在、市営住宅入居者には利用者はいないとのことでした。

ここからは、前回会議の繰り返しになってしまいますが、「家賃債務保証会社の導入」についてご説明いたします。家賃債務保証会社は、入居希望者が賃貸住宅を借りやすくなるための制度であり、連帯保証人に近い役割を果たすものとなります。

始めに保証会社の選定ですが、全国の自治体と連携実績があり、かつ市営住宅向けの商品を提供している「全国保証機構」が望ましいと考えております。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、自治体と協定を結ぶことで、入居希望者は、この法人の会員である3社の中から保証会社を自由に選択することができます。なお、この保証制度を利用するにあたっては、入居希望者による保証契約と費用負担が発生するため、契約時に、初回保証料と、その後は1年ごとの更新料を支払っていただくこととなります。

以上、家賃債務保証会社についてご説明しましたが、昨今の時代の変化により、市営住宅を取り巻く環境は大きく変わってきております。人間関係の希薄化や単身高齢者、外国人世帯の増加により、今後、連帯保証人の確保が困難な者が増えることが見込まれます。市営住宅の本来の目的である「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な住宅使用料で賃貸し、市民生活の安定を図る」という目的を遂行するにあたり、「家賃債務保証会社（全国保証機構）の導入」をすることで、入居において、入居希望者の入口を増やすなど、「市営住宅に入居しやすい環境を整える」こと、及び「死亡時等の残置物撤去に対する」仕組みづくりにつながると考えております。

以上で市営住宅に入居する際の連帯保証人の必要性及び、家賃債務保証会社の導入についての説明を終わります。

議長： 家賃滞納者は今現在何人ですか？

事務局： 家賃滞納者は何件かあります。ただその方々は連帯保証人もおりますし、こちらから月々、電話や訪問、通知などして大きな滞納とはなっていません。

議長： 分かりました。レアケースの連帯保証人の事例がありましたが、その後は？

事務局： 返済計画を作り支払いをしてもらっていますが、どうしても期日に遅れることがあるので、改めて連絡をして払ってもらっています。

議長： 返済計画を作って、相手のお子さんによく話して進めているから、その後大きな問題にはなっていないということですね。

事務局： そうです。

渋沢委員： 前回にあわせての意見になるのですが、保証人がまだ必要なところが結構あると知らなかったのが勉強させてもらいました。一方で国が令和 2 年 2 月にできるだけ保証人を付けられない人に配慮するように通知を出しているから千葉県は少なくなっているのだと思います。

それから茂原市から委託いただいて生活保護の方の相談にのる事業をしていますが、その中で、生活保護の少し手前で家賃を補助する仕組みの対象となる方が例年 20~30 件だったのがコロナの影響で何倍にも増えてきています。そのような状況で住居を確保するのが困難な方からの相談をたくさんいただいています。保証会社を通らない人はどうしているかということ、茂原には空いているアパートが意外とあり、埋めるために、うちと関われば、保証人を付けなくても、通さなくてもいいよと言ってくれる物件が何軒かあるのでお願いしている状況です。保証会社を通らなかったときに入れない方がたくさん出てくるので、救済する制度を考えてもらいたい。残置物処理についてはおっしゃる通りだと思うので何か工夫する必要があると思います。

事務局： 今回の全国保証機構については民間とは違う自治体向けのサービス商品もあると聞いています。そういったところも内容を精査していく必要はあると思っています。

渋沢委員： 滞納する方が悪いのはわかりますが、今日住むところ無くて困っている方を何とか。

議長： 事務局の方では保証会社について、どういう人が入れませんよという要件までわかりますか？

事務局： (今日住むところが無くて困っている方に対して) 緊急措置的な対応としての話は別として、全国保証機構では電話がないと入れないという条件がどうしてもあります。審査を通らないと誰でも入れるというものではありません。

議長： 今現在、市営住宅の入居者で携帯や固定電話など全く通信手段のない人はいますか？

事務局： います。でも、その方は連帯保証人がいるのでその方を通じて連絡はしています。

議長： もう少し保証会社の細かい要件はこれから？

事務局： そうですね。どういった商品を提供するかというの、市営住宅に一番合った要件を検討して提供していきたいと考えています。

議長： その辺はもう少し細かくリサーチしてください。  
船橋市では(身じまいサービス)社会福祉協議会がやっていて利用実績がないということだけど、その先の細かいことはまだ聞いていませんか？

事務局： 32万円という高額な料金がネックになっていて、相談はあっても金額を提示すると遠慮してしまうそうです。

鬼島委員： 住宅の確保って一番大事だと思うのですが、これから連帯保証人を付けられない人が多くなってくると思います。単身者が増えてくるので。市営住宅に入るときもそうでしょうけど、入れるときの条件がどういう風になるのかなという感じですね。本当に保証人が付けられない人はどうするのかなと思います。

渋沢委員： 例のケースの方はお子さんがいらっしゃったからいいですが、お子さんがいない方と関わることが多くある。たとえばお金を使うのが苦手な方、金銭管理をさせてもらったりとか、場合によっては青年後見人つけたりとか。それまでの間、僕たちがお金を預かって家賃を払って無駄遣いしないように、滞納分も一年くらいかけて返していくような努力もしている。時々僕たちが関わっていても逃げちゃう人もいますが、保証人がいなくても大家さんや不動産屋さんに御迷惑をかけないように頑張りますので、そういうことも含めてご検討ください。

議長： 先ほど車の中で話していたのですが、市営住宅は当初作った時の目的と、今現在は独居の人、高齢者の人などの福祉的な住宅というように役割が変化してきている。そういう意味で福祉部長にもメンバーに入ってもらいました。同じ役所でも住宅を管理している方と、入居者の福祉関係の方とよく連携していくということが必要だと思うのだけれども、今その辺の連携はとれていますか？

事務局： 福祉関係というと、生活保護、障害者、高齢者、さらに子育ての方で母子家庭など様々な方がいます。住宅供給ということであれば建築課の方でももちろん相談にのりますし、解決できない問題もあるかもしれませんが、まずは住宅の入り口として横の連携はとれるように心がけています。

議長： 今の市営住宅としては、そういう人達を積極的に受け入れようとしているのか、それとも要件としてはそういう方々は別のところでと考えているのか？

事務局： 要件が合えば住宅困窮者の方が市営住宅に入居すると言うのは大前提ですので、本当に困窮しているのであればそういう方は福祉の方と連携して積極的に受け入れます。万が一ひとつの住宅に対して複数の方が申し込みした場合は福祉の方が優先的に入居できる形

をとっています。

事務局： 福祉的観点で言いますと渋沢委員がおっしゃるようなことを大事にしながらと思うのですが、財政的なことで申しますと、一人そういう方がいると150万の出費が出るというところもバランスを取って考えていかなければならない観点だと思います。当然、滞納整理や残置物整理、諸々を考えて福祉的要素と財政的な要素、どこで折り合いをつけるかということだと思います。

村井委員： お話があったように市営住宅に限って言えば家賃保証会社のメリットとすると対応よりも、何かあった時の残置物であり、原状回復の効果の方が大きいと思う。今回1社、3社の塊みたいですけど、それぞれの会社の基準がどうかまでは見ていないようですが、金額で言うと初年度3万円、次年度から1万円という金額が市営住宅の家賃に関わらずその金額だとしたら、ちょっとこの補償会社は高い。例えば初年度家賃100%としたら次年度以降0というところもある。今回市営住宅のプランがある会社ということでここを選んだと思いますが、今、家賃補償に関して競争しているので、逆でない会社に作れと言えば作る、ということがあるので。

各社それぞれ審査の基準があるので通らない人もいるかもしれないですよ。私も今、急に思いついたから、資料もないし、中身も確認していないけれど、今、色々なところで見守りサービスというのを提供している会社があります。どこかの会社は確か電球のオンオフで事故が発生していないと感知して連絡するみたいな見守りサービスに事故があった時の保証が付けてあった気もする。そうすると家賃補償が通らない人でも月額何千円かを負担してもらうことによって、何か事故があった時の残置物処理、原状回復処理の費用がある程度保証されるプランがあるかもしれない。

調べてみてあれば、あとでご連絡しますので、そういったものも含めて検討されるといいのではないかと思います。保証会社は基準が違うので1社に限らず、もう1社くらい入れてあげた方がいいと思います。

議長： 事務局の方でも村井さんが言ってくれたように選択肢が広がって、入居者がその中から選べるというのがいいのではないかと思います。また、会社だとか保険だとかサービスも新しい需要のものが出てくると思うので、こまめにリサーチをかけて検討したらいいのではないのでしょうか。

## ②市内要件の緩和検討について事務局に説明を求めます。

事務局： 市営住宅管理係の高井と申します。私から報告2の市内要件緩和についてご説明いたします。宜しくお願い致します。

まず、検討に至った経緯になりますが、先ほど見学会を行った市営長谷住宅2号棟をはじめとし、長寿命化計画による改善工事が現在、進んできている状態になります。今までの市営住宅とは違い通常のアパートと遜色ない状態がかつ、低廉な住宅使用料で住宅を提供できることが今後、増えていく中で現在ある市営住宅に入るための資格要件の一つである市内に住所もしくは勤務先を有するという資格を緩和することにより移住・定住等の効

果が生まれるのではないかという観点から今回提案をさせて頂きました。市営住宅の決められた基準がありますが、その範囲内で新たな試みを本委員会としても検討していきたいと思っております。

ではどのような緩和を行うのかというところですが、現在は申込資格要件の一つとして市内に住所又は勤務先を有する者という要件がございます。そちらを大きく分けて二通りで検討を始めていきたいと考えています。まず、一つ目として現在ある市内要件を条例上削除し、市外どこからでも申込が出来るというものと二つ目として市内要件は残しつつ、市外の方は一定要件をクリアすれば申し込めるという緩和を行うパターンになります。このようなパターンで市内要件の削除もしくは緩和を行うことにより、市内の住宅困窮者を守りつつ、市外からの転入者を見込めることで移住・定住の促進につなげることは出来ないかと考えています。

検討をする中でまず初めに近隣各県の区市町村で市内要件が条例上あるところとないところを調べさせていただき割合を出したものになります。千葉県は 8 割以上が市内要件を設定しており、市内要件が無いことは村町が多い状態になります。埼玉県については 9 割が市内要件を設定しており、東京都もほとんどが市内要件を設定しています。次に茨城県では、市内要件を設けていない割合が 31%となっています。また、栃木、群馬県になりますと栃木は約半数が市内要件を条例上盛り込んでいない県になり、群馬県は約 7 割で市内要件が無い状況になります。一部条例上要件を設定していない市町村へ確認を行ったところ、ほとんどで条例が出来た時点から市内要件を設定しておらず、恐らく当初から少しでも転入者を見込みたいというところから設定をしなかったのではないかと担当者よりいわれています。また、ばらつきが多いですが各県の土地柄というものもあるのではないかと考えています。

次に移住・定住に公営住宅を活用している先進市の紹介になります。長崎県長崎市になります。こちらの市はもともと市内要件が条例に入っていた市にはなりますが令和 3 年度より市内移住者や本来入居できない 30 歳未満の単身就労者について要件緩和をした市になります。緩和内容としては市内移住者及び市内の満 30 歳未満で就労をしている及び開始することが明らかな方を受け入れられるよう条件緩和を行っています。目的としては市内移住者を呼び込みたいことと本来単身要件から外れる 30 歳未満の方を就労者に限り入居できるように緩和し、移住・定住を促進し若い方の市外転出防いでいく狙いがあります。また、今回の緩和した方については 5 年間の期限付きとなります。

担当者に聞いたところ数年前に長崎市は人口減少や市外転出の関係が全国ワースト 1 位になったことから茂原市でいう企画政策課が企画立案を行い、住みよかプロジェクトを始めたそうです。住みよかプロジェクトは長崎市の市外転出や人口減少を食い止めるために打ち出された施策になり、官民連携を行い地域課題を解決していこうというプロジェクトになるそうです。その中で市営住宅は移住・定住の一端を担っており、民間についてはさまざまな事業を提案して頂き、プロジェクトに盛り込む場合は事業認定を行い進めているそうです。市営住宅に関しては令和 3 年度より市内要件の緩和を行っており、1 年間の実績としては 2 世帯の移住者が市営住宅に入居を行ったそうです。最大 5 年間住んでいただき長崎市の良さに触れてもらい、5 年間の間に長崎市内に理想の住居を探してもらい腰を据えてもらおうという試みになるそうです。

次に茂原市の場合にどのような緩和が考えられるかになりますが、まず、一つ目として

市内要件を完全に外した場合の検討になります。その場合になると基本的な収入要件等がありますが基準さえ満たせば全国どこからでも申し込みが可能となるメリットがあります。その場合に市内が優先となりますので抽選については市内の方を優遇する措置が必要であると考えています。こちらのパターンの場合、近年応募数が少なく募集を行ってもなかなか応募がこない状況になりますが枠を大幅に広げることにより応募数の改善が見込まれると思います。また、人口増加や移住・定住の促進にもつながるのではないかと考えています。

次に市内要件を緩和した場合になります。現状ある市内要件は残したまま、市外の緩和要件を追加する考えになります。例えば先ほどの長崎市を参考に市外転入者を30歳未満に絞ったり、もしくは母子・父子家庭を考えて何歳までのお子さんがいらっしゃる方を制限したり等のケースが考えられます。こちらのパターンの場合には市内要件は残したまま、市外から若い世代を取り込むことで移住・定住はもちろんのこと、現状の市営住宅では自治会の高齢化等による様々な問題が上がってきていますが自治会に若い方が入っていくことにより自治会の問題解決等も見込めていくのではないかと考えています。

最後に施策を先進的に研究するメリットになります。今回の移住・定住施策がまさにそうですが、新たな施策というのは周辺市町村が行う前に行っていくことが大切であると考えています。その施策の必要性を早くに検討を行っていき、現在の市営住宅を取り巻く状況に合っているのか、効果が見込まれるのか考えていきたいと考えています。今後の利活用について考えずに行くのではなくたとえ検討の結果ダメでも研究・検討を行っていくのは大切であると考えています。今回市内要件のお話をさせていただきましたが今後も新しい取り組みの考えが出た場合は本委員会で意見を皆様へ頂けるよう議題としていきたいと考えています。

市内要件については今後も研究を重ねてどのような緩和が良いのか、市内要件自体を外さない方が良いのか検討しながら進めていきたいと考えております。検討段階ではありますが皆さまから忌憚ない意見を頂ければと思います。

また、最後に今回の内容と関係はありませんが、先ほど課長から挨拶にありましたウクライナ避難民の受入れに関してとなります。こちらについては建築課より企画政策課に提案の受入れを表明したところとなります。今後は空き部屋の修繕を行っていき受入れの準備を進めていく予定となっております。私からの説明は以上となります。

議長： 事務局の方で良く調べてくれていて、これをみると面白いですね。というのは長崎の例でも地域場所によってデータが示す通り、諸事情があるのですね。東京なんかは今までは人口増加で膨張し続けているからよそからの受け入れはゼロに近い。埼玉、千葉、茨城と東京圏から離れるにしたがって群馬まで行くと逆転しちゃいますもんね。74%が市内要件が要らない。やはり、徹底的に調査して、どういう状況かというのを踏まえて茂原市もどうしたらいいかを検討したらいいと思います。

もう一つは5月1日号の「市長が行く」の中で市長が書いているのですが、2019と2020年、コロナ前と比較して転入者が増えています。それをガス新聞で掲載してくれて、2019は-650人位だったのが、2020年には転入の方が360位増えている、マイナスがプラスに転じたからその差が千いくつになるということでした。役所の内部でも数字ではみんな見ているが、認識が全くなかった。外から言われて原因がはっきりわからないが、コロナ

でリモートになり、子供さんがリモートの学習で転出していないとかあるのでしょうかけれども、どこからかというところ東京からが多く、そうすると人口減少を食い止めましょう、市外からの転入も受け入れますよというのをはっきり示して、政策としてやるのもいいのかなと感じました。委員の皆様にも意見をお聞きしたい。

渡邊委員： 転入者が来るのはいいことだと思いますが、今の市営住宅の状況、空き状況がわからないのですが、先ほどの福祉の面とバッティングするのではないかと心配はしている。

村井委員： 転入者が増えたということに関していうと、おそらく東金と同じような要素があるかなと思う。銚子から南房総まで人口減少が進んでいる中で、東金も横ばいよりは減っているが、近隣より落ちてない。理由は近辺に比べれば、特に若い人たちにとっては大型店があり、飲食の場が充実している。近隣市町村が小中学校合併という形で、通学しづらくなる中で、そういう要素も少なくない。先ほどの東京からというのが、元々こちらに縁のあった人が戻ってきたのか、あるいは全く新しくこちらに来たのか、その辺は改めて知りたいなと思っている。とりあえずお試し移住というか、茂原ってどんなところだろうという人に提供してみるのはいいと思う。あまり取り合いにならないように若干緩めてもいいのではと思う。

鬼島委員： 茂原に転入者が増えていると書いてありましたが、どういう用件があって増えたか先ずは知りたい。市営住宅に関して人口増を狙って市営住宅をやるのか、一番底辺の人たちの福祉的な入居者を受け入れるためにあるのかその辺がわからない。人口増を狙うのならもっと民間アパートを活用していけばいいのではないか。

渋沢委員： 基本的にはとてもいいことだと思う。渡邊委員が言われたように、どれくらい空いてるのか？5月の募集を見たら1戸ですよ？どれくらいキャパがあるのか？

事務局： 直近の情報ですと空き状況としては64部屋空いておりますが、全部が全部すぐに入居できるものではなく、もし入居となれば一旦修繕が必要となります。

渋沢委員： 修繕したのから順次貸し出しているのではないのか？

事務局： 募集しているものについては修繕かけてから入居してもらっている。

村井委員： 僕の感じとして、茂原は民間も空いている部屋が多くて、ネットなどで探して生活に困窮された方の転入が多い感じがします。ただ人口が増えればいいというものではない気がしていますが、ご説明いただいた色々な方が茂原に来ていただけるような準備をすることは賛成です。

橋本委員： 私の方も仕事柄、障害をお持ちの方のケアプランを作成しているのですが、最近県外から転入者が増えていると感じています。障害をお持ちの方、ハンディキャップをお持ちの方が住むには市営住宅は望ましいのかと思うのだが、障害をお持ちの方も入っているの

転居してくる所は、そんなに変えなくてもいいのかなとも思っています。半面、若い方や働き手になる方が入れるというのは、長崎の例を見ても同じ若者としては面白いと思います。取り組みの一つとして市営住宅にどんな役割があるのかというのが見えてくると面白いのではないかと思います。

中島委員： ちょっとそれるかもしれませんが、東金でちば家博という移住者促進イベントを茂原市含む近隣の会社でやっています。その中で移住促進や私どもは家づくりにつなげるということで、人口を増やすことも含めて、20 市町村がブースを出します。都内の方にも流して最終的には新築を建ててほしいとなるのですが。確かに生活困窮者も大事にしなければいけないけれども、茂原市を活性化させるためには一般の人にも若者にも来てもらわなければならない。リモートになったことによって色々な生活レベルの人に来てもらって街が活性化すると考えたときに申し訳ないけれど茂原市の駅前等を見たときに寂れていると感じます。生活をする上で駅前などがシャッター商店街にならないような魅力のある市になっていくことによって注目を浴びた人が集まってくると思います。

それから水害のイメージを払拭しないとイケない。イメージ作りから変えていって、最終的には空家をうまく改修し、ガラガラの民間の貸家や賃貸アパートもたくさんあるので、市の管理している所だけが埋まればいいというわけではなく、古くなっている賃貸アパートとも何かしらの連携をとり、使ってもらえるようにして、市全体をいいイメージすることによって、レベルの高い人たちも来てくれるようになる。そうなることで福祉にもお金を回せるとか、茂原市が活性化することによって色々なものがよく見えてくるような形になるといい。うちの会社は本納にあるのですが、後ろの開発が何十年も進んでいません。そういうところが他にもたくさんあるのだと思います。市として、あーお金ないからねと言われないように活性化した市というイメージを作ると色々なものが良いように回るのではないのでしょうか。

齋藤委員： 企画財政の立場から話させていただきます。千葉は各方面でシティプロモーションという形で県民人口を増やす施策をしています。転入者を増やすことはどのようなメリットがあるのかというと、税金を安定的に納めていただける、町の商店、事業所を使ってもらうことによって活性化するというような相乗効果が生まれるということにあります。今回長崎市の例が示されましたが、まさしく 30 歳未満で就労開始が明らかな方について市内要件を緩和しているというのは、働く若い世代の方に来てもらって地域活性を図るということを目的としているかと思います。年齢については議論があるかと思いますが、そういった意味を理解しながら、市内要件の緩和については考えていただきたいと思います。

議長： 色々なご意見考え、ありがとうございました。午後、現地見学に行って、リニューアルするところまできれいになるのか、これで3万位の家賃で貸すとなると、若い人でも皆入りたいと思う感覚になりました。

但し、市営住宅は何のためにあるのかと言ったら、生活困窮者だとか困っている方々を助けるのが一番の目的であったと思います。長崎の例のように、行き詰った時にどうすればいいのかと考えたときに働き手を受け入れるという方向性になったと思うんです。鬼島会長が言われたように茂原市は何を目標にやったらいいのか、目指すところがはっきりし

ていないと会議をしていてもわからなくなってしまうので、不毛な議論にならないように茂原市の目的と方向性を明確に示したほうがいいと思います。目指す方向は時代によって変化するので、その都度、方向転換すればいいだけの話だと思います。でも、その方向転換がなかなかうまくいかないわけです。今、建築課はいいチームで、役所の中でも議論と調査を重ねて、いい形で進めてもらっているから、皆さんからいただいた意見をもとに、中でまた詰めていってもらいたいと思います。他に何かご意見はございますか？

事務局： 現在の市営住宅の住民の年齢層も壊していきたいと思っています。草刈も若い人がいないから出来ないということも起きています。色々な立場の方々がいるが、何しろ高齢化が進んでいて共同作業もできない状況になっています。若い人に入ってもらって年齢構成も変えていきたいと。茂原市としては人口流入も大事だが我々としては色々なメンバーでコミュニティを作ってもらいたいということも大切だと考えています。

議長： 今一つ思い出して、先ほどまだ住んでいるという古い建物を見たら、天井に蜘蛛の巣がり、電気のところとか、ちょっとしたところを綺麗にしてあげるとイメージが違うかなと思いました。忙しいでしょうが暇を見て…共有部分は大家さんがやるの？

事務局： 議題としてはまだ出していないが建築課では管理人制度というのはどうなのかと考えています。共用スペースは皆でやりましようとなっているが、高い所はなかなか難しいので。

渋沢委員： 僕たちに相談に来られた方達と一緒にアパートを掃除させてもらって、相談者の方に金を渡すという仕事をもらっています。たとえば障害者の施設などに発注していくことがあってもいいのかなと思います。

議長： ありがとうございます。他にないようでしたら、皆さんの意見を参考にしながら事務局の方で調査研究を進めてもらいたいと思います。  
議事は一通り終了しましたので事務局にお返ししたいと思います。

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頂き、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すか

鬼島委員： 今はまだ長谷に何所帯か入っていますよね。建物の清掃とゴミ出しは自治会がありますか？

事務局： 各市営住宅は自治会で班を設けていてゴミ置き場に出してもらっています。役が一年に一回交代で順番に回っています。

司会： 他にございますか。なければ、事務局で何かありますか。

事務局： 先ほど見学をしていただきました市営長谷住宅2号棟の募集予定をご説明いたします。

工事は令和4年7月に完成予定になっており、8月1日から募集を開始できれば考えています。募集方法としては広報もばらとホームページ、掲示板に掲載予定しております。その後、抽選を経て順次入居して頂く運びとなります。以上となります。

委員： 何部屋募集されるのですか？

事務局： 12部屋です。

豊田委員長： この募集の時に市外からの受け入れをあきらかにするの？

事務局： この時点では基本的に市内要件の関係が入るので条例を変えなくてははいけません。今後検討していく中でこの時点では要件を変える形になると思います。

豊田委員長： 条例を変えなくてはいけない、議会を通さなくてはいけないから今後の話ということでですね。

事務局： 今後、こういった工事が順次進んでいく中で、市営住宅を取り巻く状況も変わってきているので、そのあたりで検討していきたいと思っています。

司会： 他にございますか？

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、「令和4年度第1回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。