

令和4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4年5月13日（金）
13時00分～
茂原市役所1階市民室

1 開 会（事務局）

2 委員紹介

3 事務局紹介

4 課長挨拶

5 議 題

（1）報告事項

①連帯保証人の必要性について（家賃債務保証会社導入について）

②市内要件の緩和検討について

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	委員長
斎藤 洋士	茂原市役所 企画財政部長	委員
渡邊 正統	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	大和久 正志
市営住宅管理係長	古山 哲
〃 技師	高井 勇喜

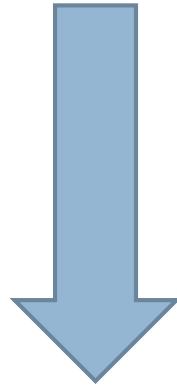
報告①

連帯保証人の必要性について

(家賃債務保証会社の導入について)

連帯保証人について

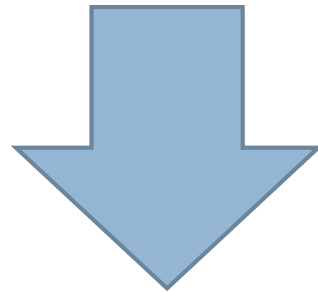
本市では、市営住宅へ入居するために、原則
連帯保証人を必要としている。



- ・住宅使用料や退去時にかかる費用を滞納した
場合に、履行が見込める。
(連帯保証人が滞納防止策にもなる)

前回の委員会での意見

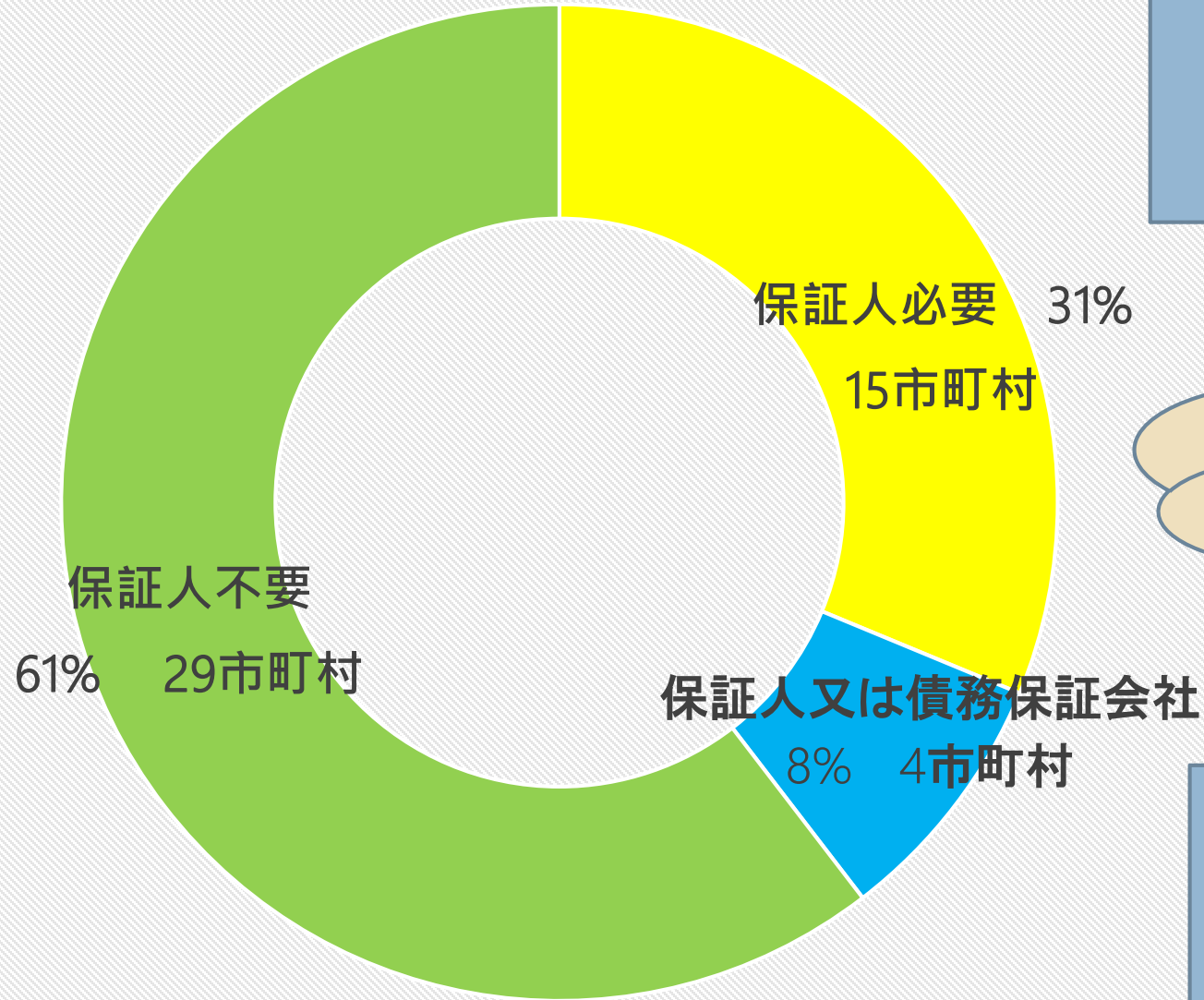
県内での状況を確認し、保証人の必要性を確認してほしい



県内及び全国の状況を確認

千葉県の状況

R3.4.1時点 千葉県調べ

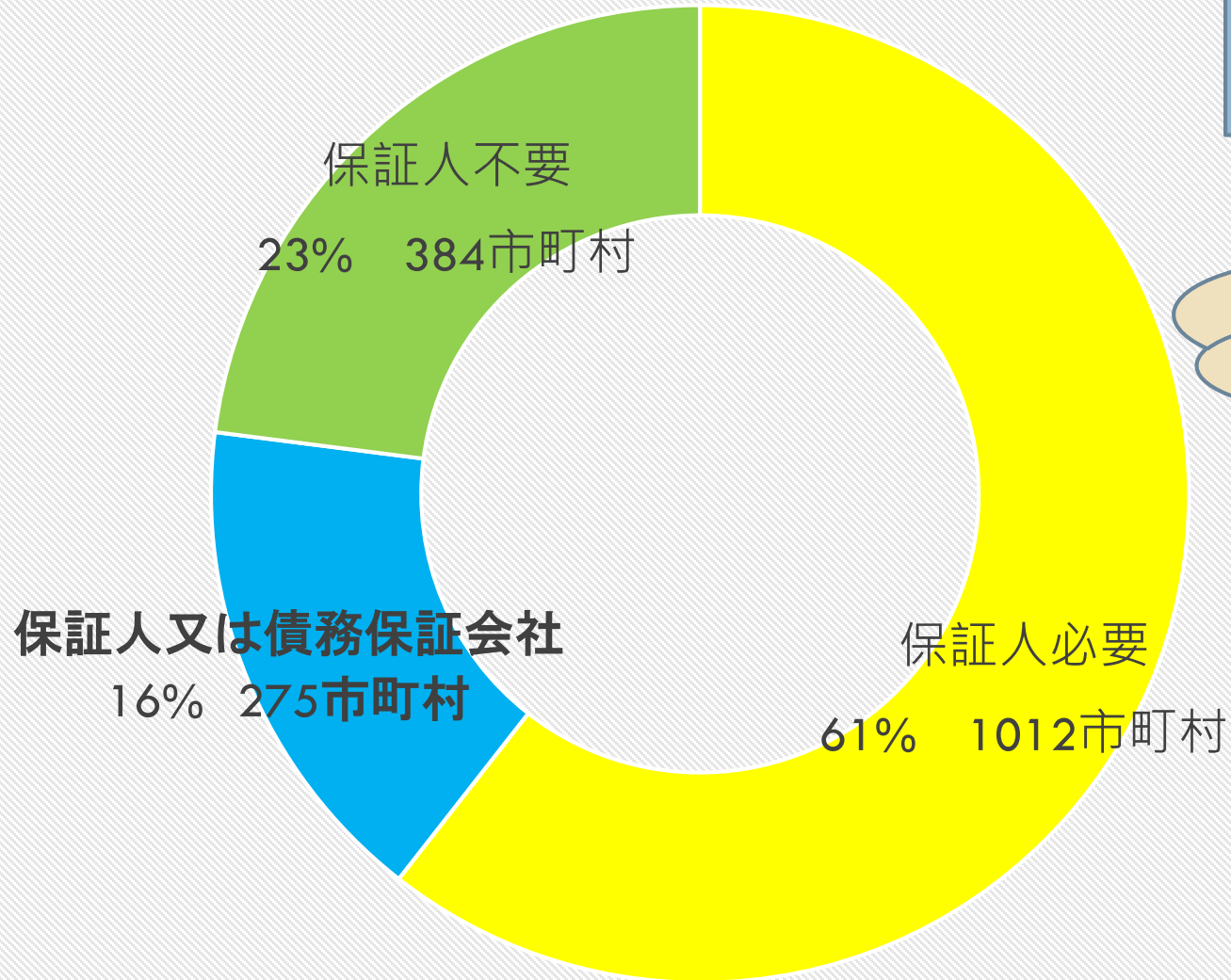


19/48市町村(千葉県含む)
(全体の約40%)
⇒連帯保証人が必要

「公営住宅管理標準条例」の改正に基づき、
千葉県が外したことが要因

千葉県(住宅供給公社)や船橋市
⇒補償人を外したことで、今後の反動
がどうなるか不安、、、

全国の状況



R3.4.1時点 国土交通省調べ

1, 287 / 1, 671市町村
(全体の約77%)
⇒ 連帯保証人が必要

「公営住宅管理標準条例」は改正されたが、...

全国的には、2 / 3以上の市町村が連帯保証人の必要性を認識している。

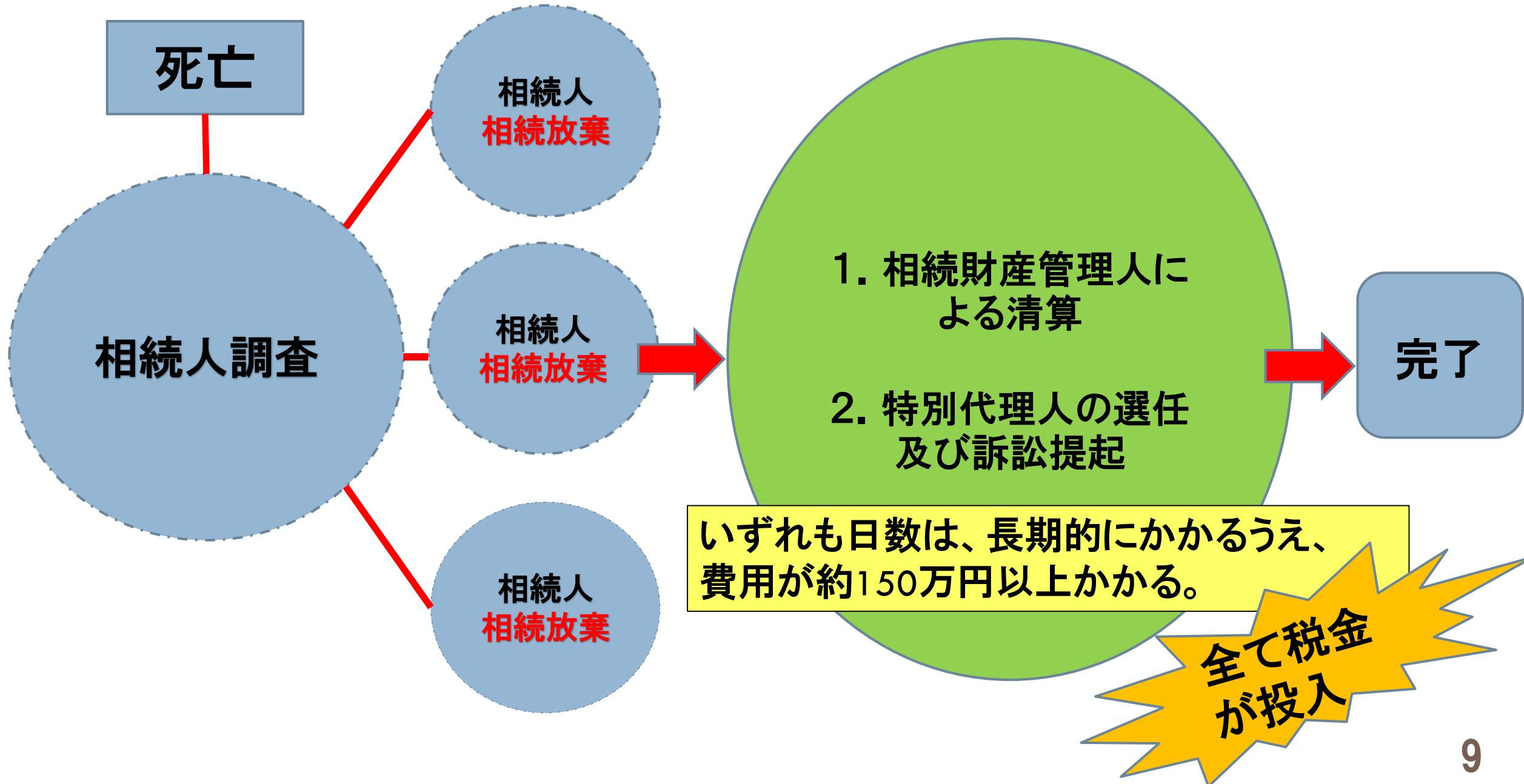
連帯保証人を不要とすると？

住宅困窮者の入居要件が緩和されることにより、誰でも入居しやすくなる！

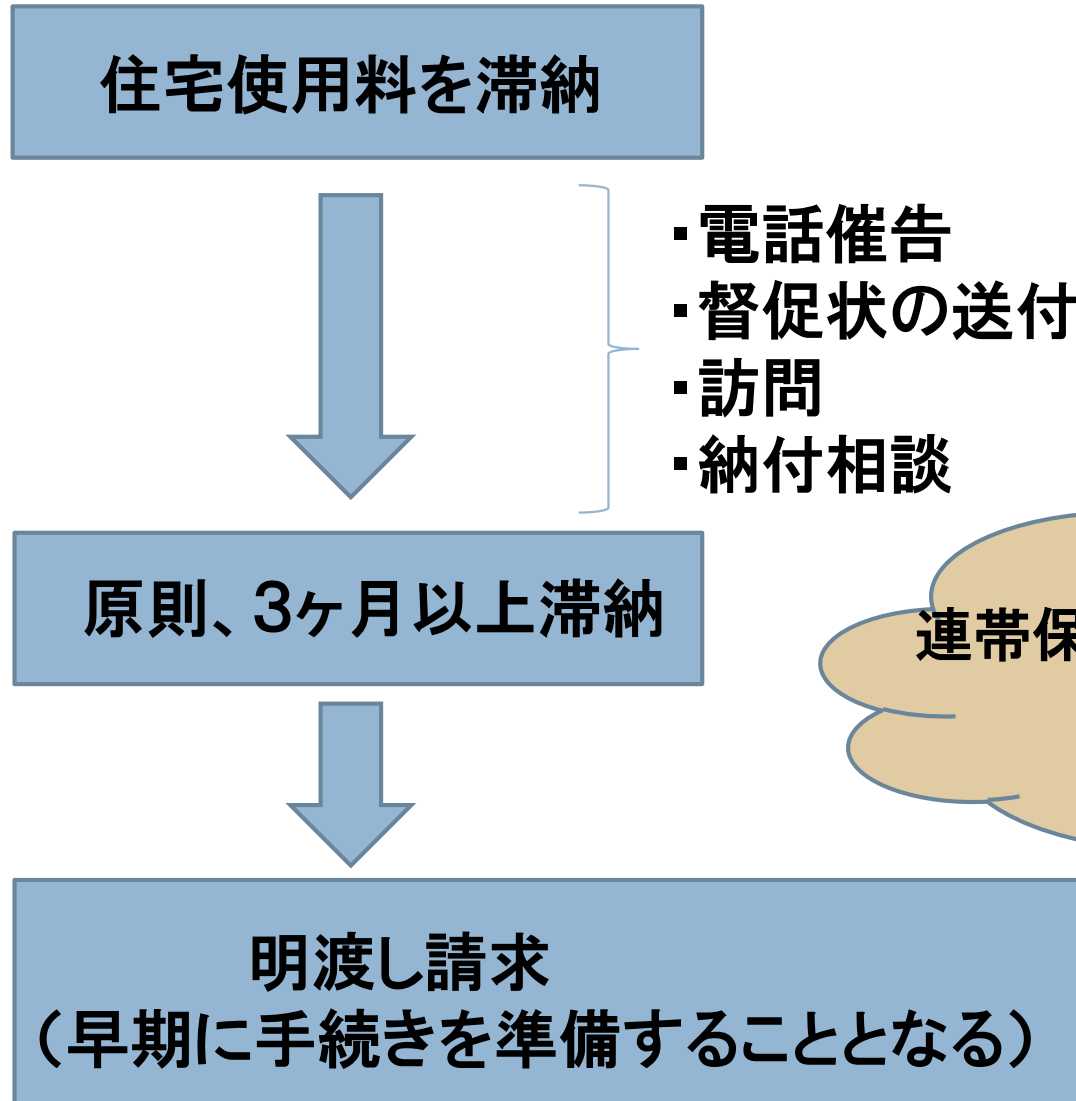


- (1) 単身者の死亡
- (2) 住宅使用料の滞納者

(1) 単身者が死亡した場合の残置物撤去について



(2)住宅使用料滞納が発生した場合について

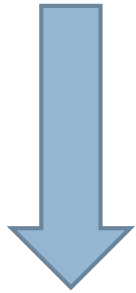


連帯保証人がいれば、
今後の対応を協議できる、...

ケース 連帯保証人について

母、子供(成人):市営住宅在住
子供が就職を機に民間アパートへ引越す。

母は、日中仕事をしているが、徐々に住宅使用料を滞納し始める。
→体調が優れない日が続き、仕事を休みがちになった。
→買い物依存症により、金銭管理が出来なくなった。



このままだと、明渡しに進むおそれがあったため、子供に相談

子供は母の生活状況を把握していなかった。

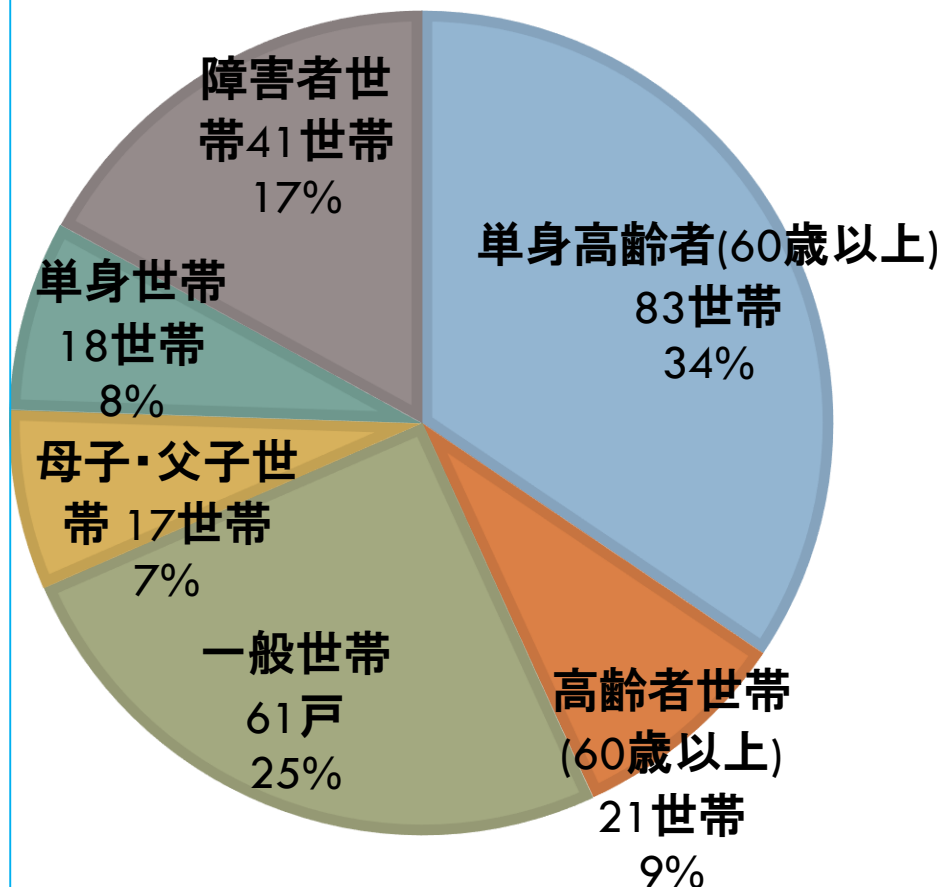
- ・自発的に連帯保証人となることを了承。
- ・金銭管理は子供が行う。
- ・母の通院も含め、定期的な見守りを行う。
- ・住宅使用料滞納分については、自助努力により母が自ら返済する。

連帯保証人を立てたことで、...

- ・明渡しの未然の防止
- ・居住の安定
- ・日常生活の支援体制の確保

市営住宅入居者の世帯状況

世帯種別



対象世帯

- ・単身高齢者(60歳以上) 34%
- ・高齢者世帯(60歳以上) 9%

市営住宅入居者のうち、
全体の43%が高齢者世帯である。

まとめ

千葉県においては、約60%が連帯保証人を不要としている。

千葉県内の市町村は、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る。

「住宅使用料滞納」や
「残置物撤去」に不安
が残る。

全国的には、約23%が連帯保証人を不要としている。

全国的には、2/3以上の市町村が連帯保証人の必要性を認識している。

茂原市も将来的に起こり得る事案を慎重に判断し、自主的には外すべきではない。

船橋市居宅支援サービス

身じまいサービス: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。

実施機関:社会福祉協議会

利用料金:32万円

利用条件:相続人が不存在の場合のみ



利用者なし

家賃債務保証会社

連帯保証人に近い役割を果たす！！

<(社)全国保証機構>

- ・全国の自治体との連携実績がある。
- ・市営住宅用向けの商品がある。
(例 住宅使用料、共益費、原状回復費、残置物撤去費が保証)
- ・国の家賃債務保証業者に登録がある3社から選択することができる。

保証費用

家賃債務保証制度を利用するには、入居希望者による保証契約及び保証料の支払いが必要。

- ・12か月保証の場合、
契約時：初回30,000円、更新10,000円／年
- ・原状回復費用の保証が少ない。（住宅使用料の2か月分）
- ・加入条件は電話が必要。

まとめ

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、連帯保証人の確保が困難な者が多くなってきている。

家賃債務保証会社(「全国保証機構」)の導入
||
入居希望者のための入口が増える

- ◎市営住宅に入居しやすい環境を整える
- ◎死亡時等の残置物撤去に対する仕組みづくり

報告②

市内要件の緩和検討について

検討に至った経緯

長寿命化計画

改善工事

長谷住宅


市営住宅の決められた
基準はあるが、その範囲
内で新たな試みを検討し
たい！

一般アパート水準

今後、改善工事を進める中で長谷住宅のような一般アパート水準に近い住宅が増えていく中でその住宅を低廉な住宅使用料で提供できる点からより現在の市内要件の枠を広げることによって移住・定住等の効果が生まれるのではないかと。

入居者の資格緩和

入居者の資格条件の緩和をどのようにするかを検討したい。



茂原市内に住所又は勤務場所を有すること。

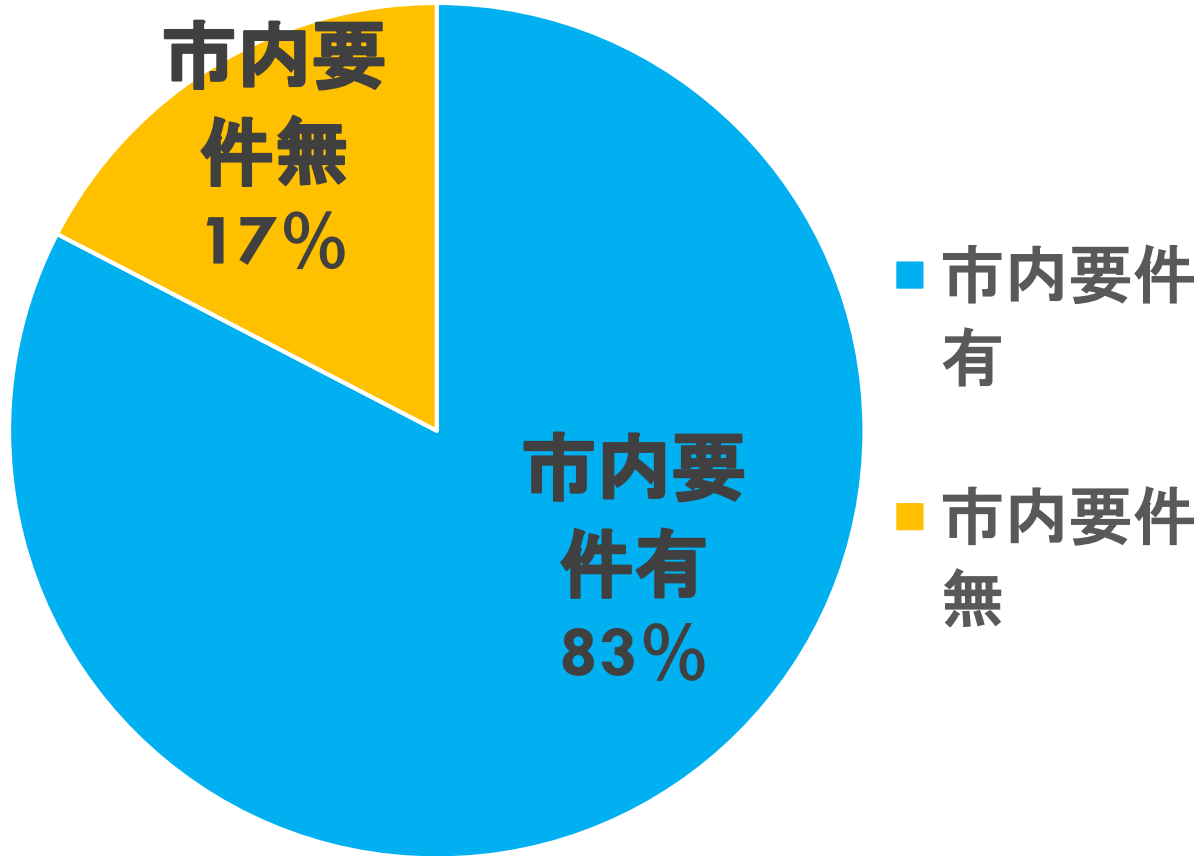
市内要件を**削除**することにより市外からの転入が可能になる。

or

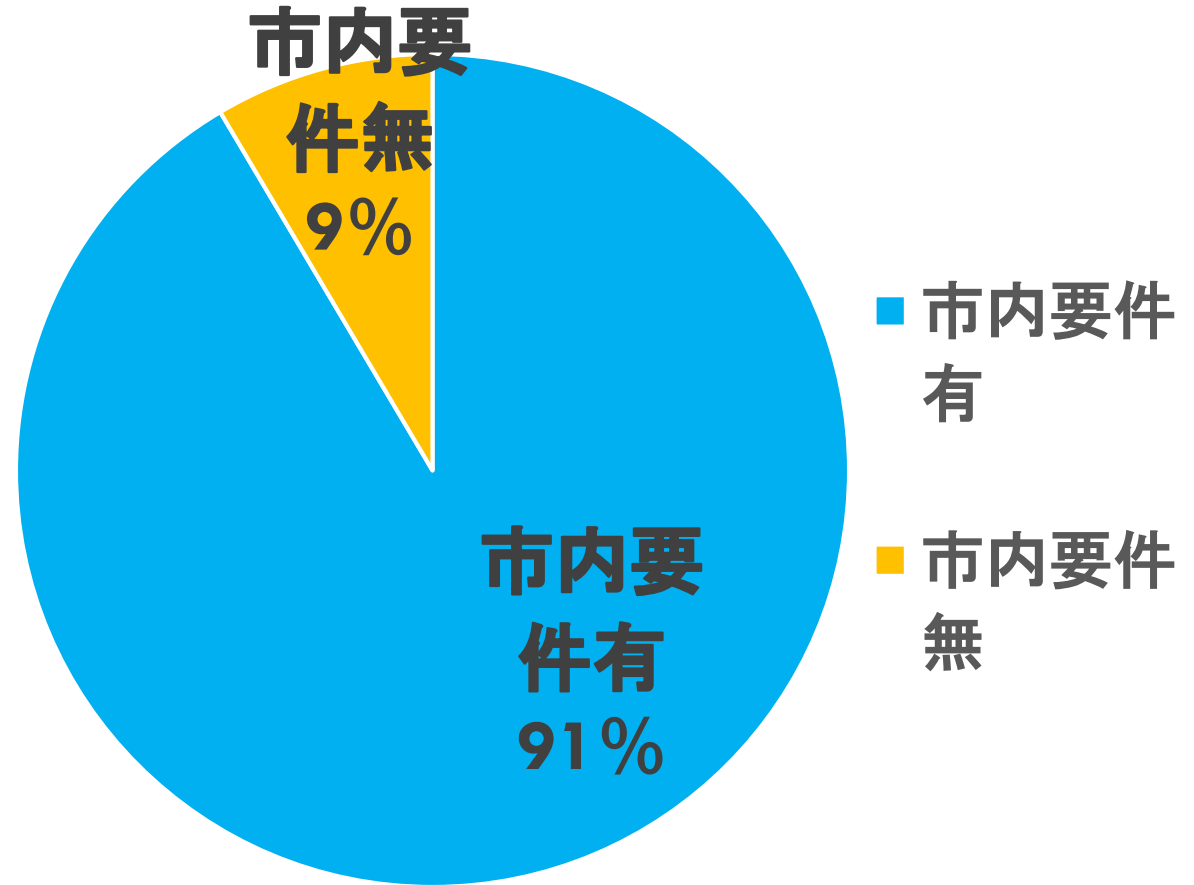
市内要件を**緩和**することにより市外からの転入が可能になる。

上記のように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・定住の促進に繋げることが出来ないか。

各県の市内要件比較



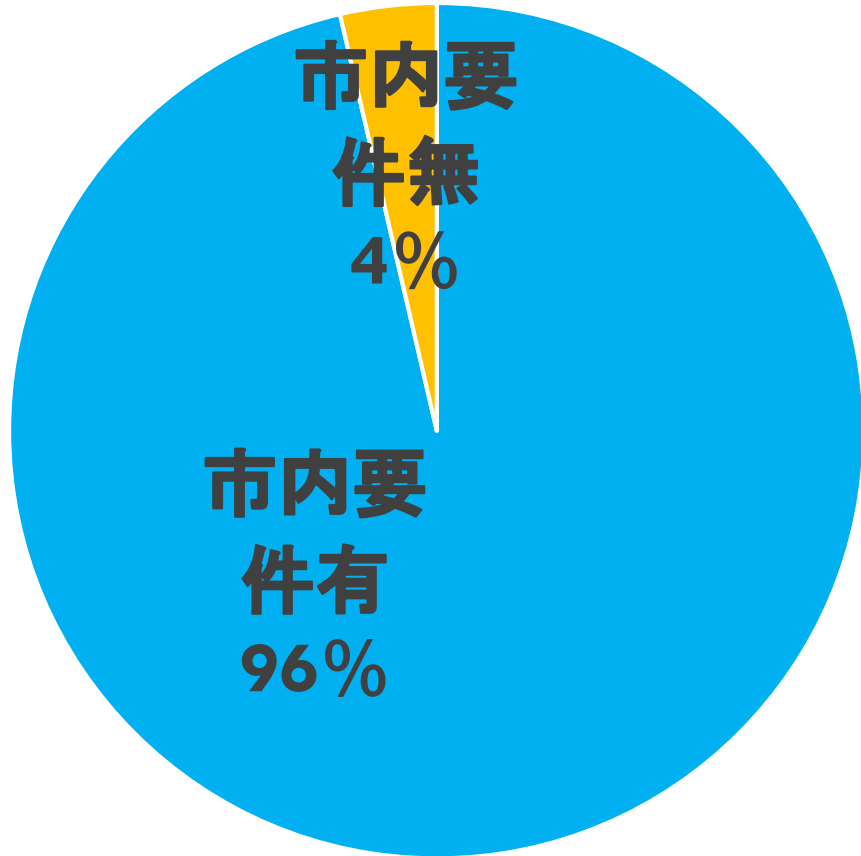
千葉県



埼玉県

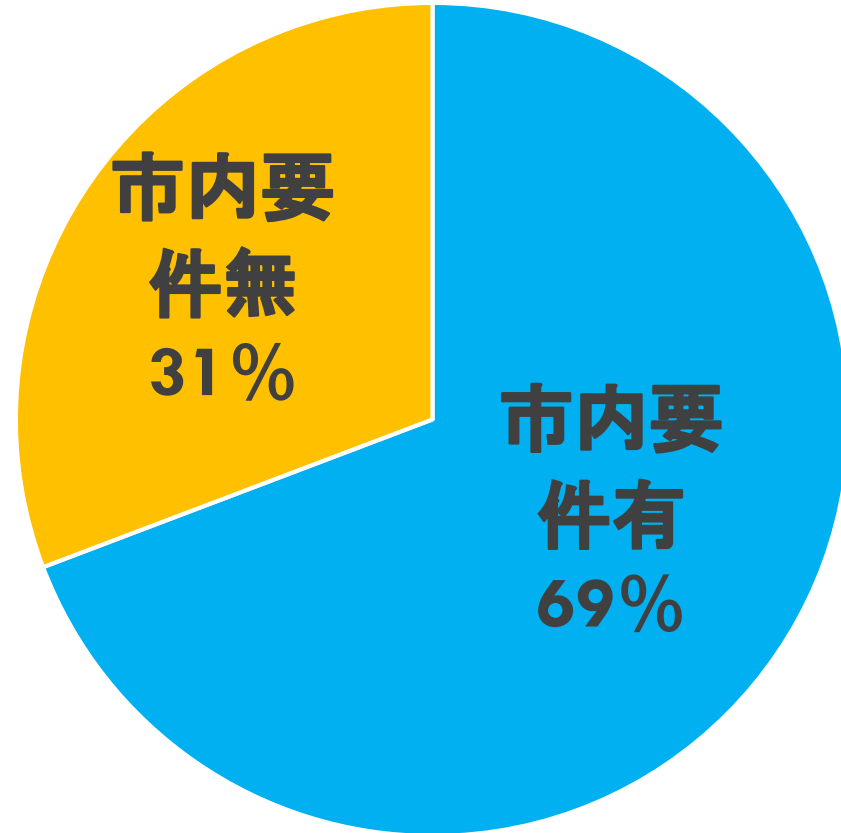
各県の市内要件比較

令和4年4月



東京都

- 市内要件有
- 市内要件無

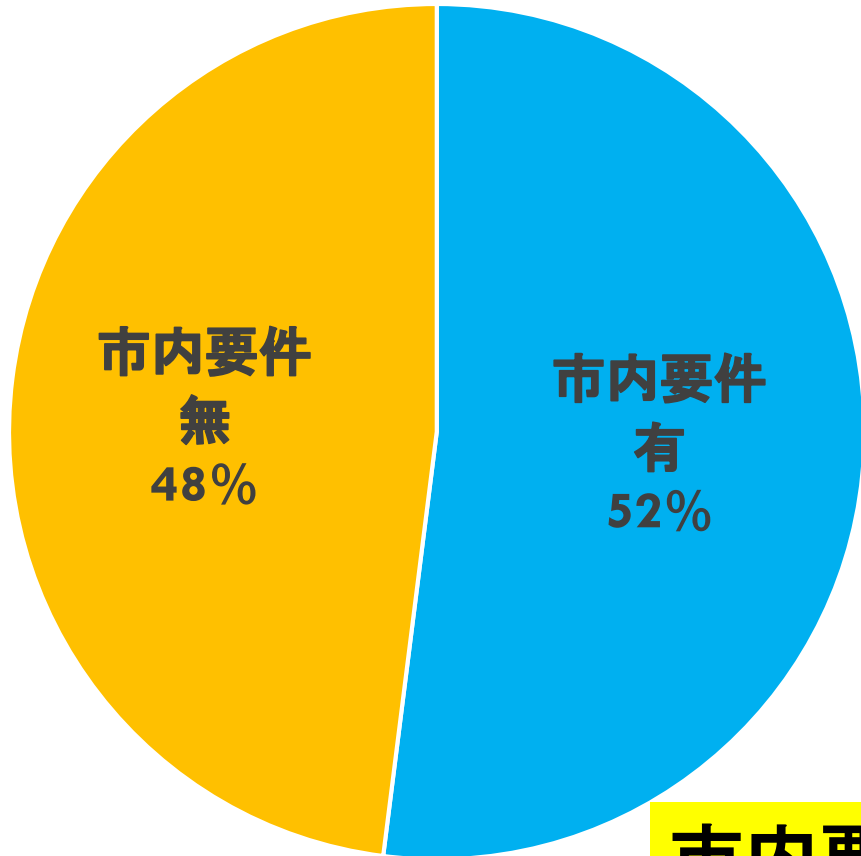


茨城県

- 市内要件有
- 市内要件無

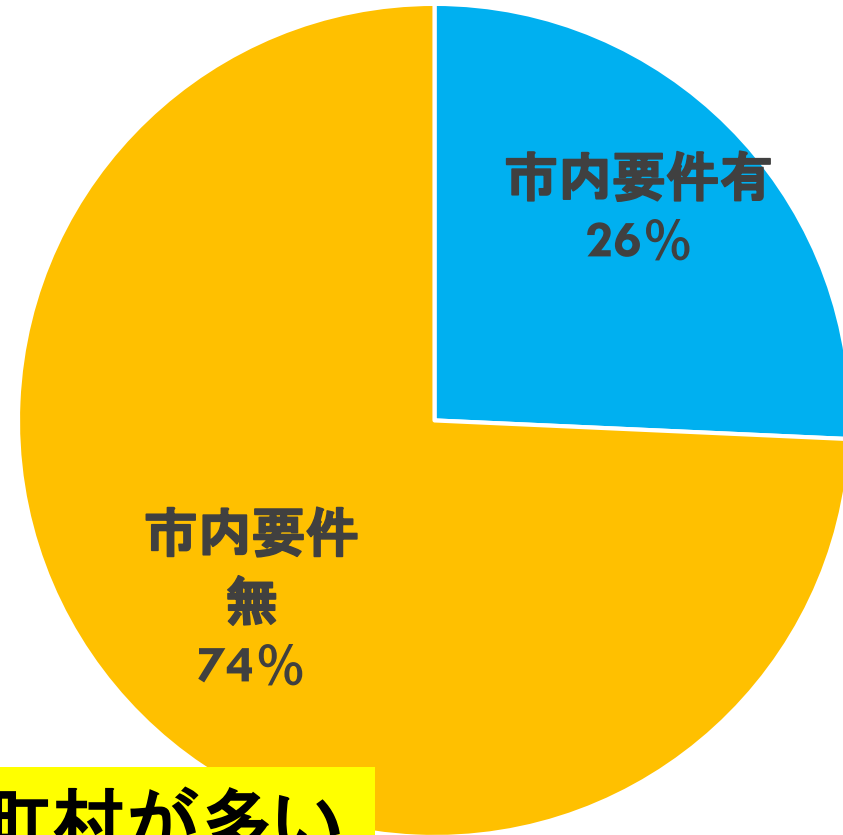
関東圏内の市内要件比較

令和4年4月



栃木県

- 市内要件有
- 市内要件無



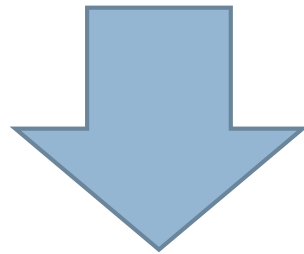
群馬県

- 市内要件有
- 市内要件無

市内要件が無い市町村が多い

先進市の紹介(長崎市)

令和3年度から**市内移住者**もしくは**満30歳未満**で就労を開始する**事が明らかかな方**について入居要件を緩和している。



期間は最大5年間

市内移住者や本来単身要件から外れてしまう30歳未満の方へ低廉な家賃で住宅を提供し、**移住・定住**を促し若い方の**市外転出を防ぐ**一つの施策として行っている。

公営住宅法の単身要件は60歳以上の方や障害をお持ちの方等になる。

経緯・実績(長崎市)



長崎市に
よりよい
住まいを

全国ワースト1位

市外転出率
人口減少



住みよか
プロジェクト

移住者は1年間で2世帯

企画が企画立案

【住みよかプロジェクト】

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。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。市営住宅は施策の一端を担っている。民間については提案頂いた様々な内容を認定し事業化している。

市内要件を完全に削除した場合の検討

~~茂原市内に住所
又は削除住所を
有すること。~~

削除

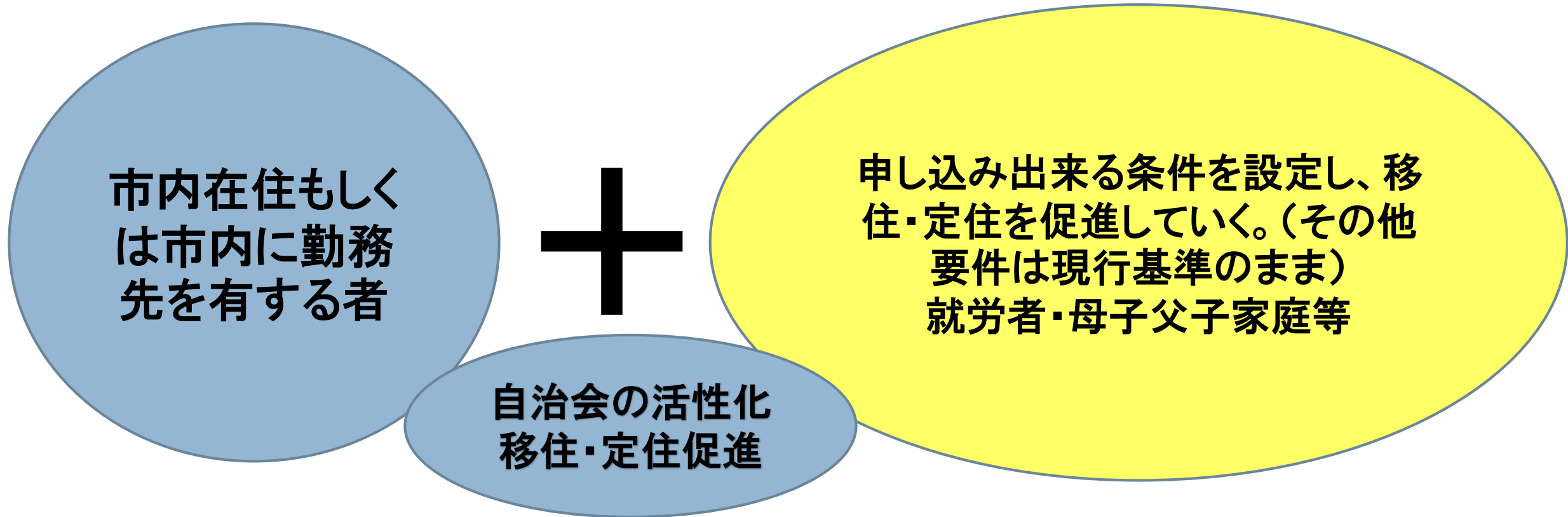
応募数増加

収入基準等の要件はあるが、基準を満たせば全国どこからでも申し込みが可能となる。

受け入れられる枠が格段に広がる
(近年応募が少ないが改善される見込みがある)

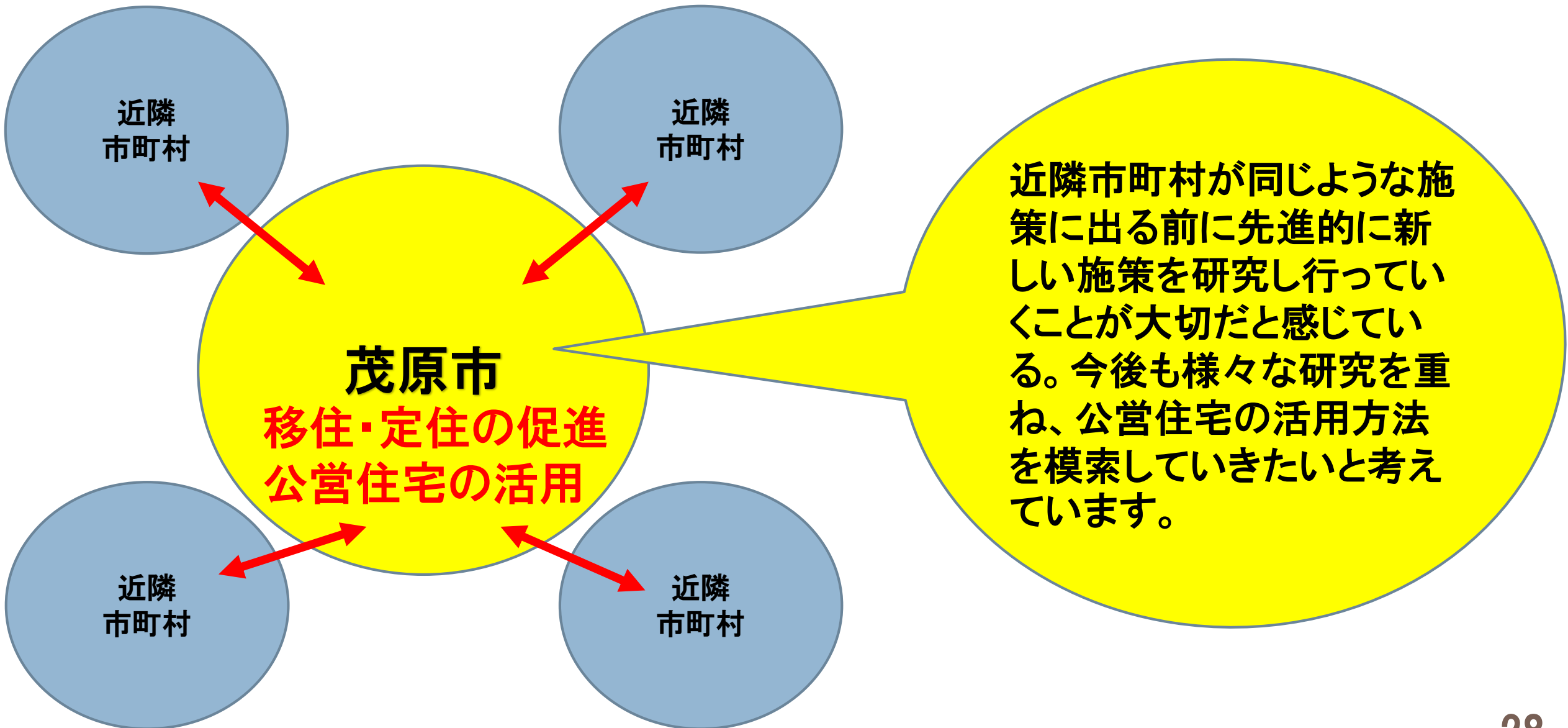
市内が優先のため抽選等で差をつけることが必要

市内要件を緩和する場合の検討



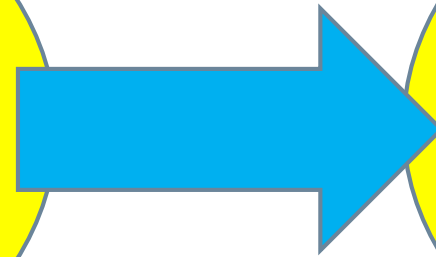
市内の住宅困窮者も受け入れを行いつつ、若い世代の移住者を受け入れることによって移住・定住や地域の活性化が見込めるのではないかと。自治会の高齢化等の抑制にもつながるのではないかと

施策を先進的に研究するメリット



ウクライナ避難民受け入れ

ウクライナ避難民



市営住宅の空き部
屋を2部屋受け入れ
に用意！

建築課からの提案により企画政策課にてウクライナ避難民受け入れを表明。
今後、空き部屋の修繕を行い、受け入れの準備を進めていく。

その他

A decorative horizontal bar at the bottom of the slide, consisting of an orange segment on the left and a blue segment on the right.

市営長谷住宅2号棟の募集予定について

令和4年7月に工事完了予定



令和4年8月1日から募集開始
(募集方法: 広報もばら8月1日号・HP掲載・掲示板掲載)
募集期間: 8月1日～8月15日



応募状況により8月22日頃抽選予定



抽選終了後、入居説明を行い順次入居開始