

## 令和4年度 第2回 茂原市営住宅あり方検討委員会

1. 開催日時：令和4年11月16日(水) 14時00分～15時30分
2. 開催場所：茂原市役所1階 102会議室
3. 出席者：(委員) 澁澤委員、橋本委員、中島委員  
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(建築課長)、大羽澤課長補佐、大和久副主幹、古山係長、高井技師

欠席者：鬼島委員、村井委員

傍聴人：なし

会議の公開：公開

### 4. 内容

議題① 債務補償会社の導入について

議題② 市内要件緩和等の検討について

報告① 单身可能住居確保の検討について

報告② 市営真名住宅の現状について

その他 長谷2号棟関係説明

### 5. 会議経過

司会： 皆様こんにちは。定刻となりましたので、「令和4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。本日の司会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、会議に移ります前に、ご報告を申し上げます。本日の会議は、「茂原市情報公開条例」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7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。

はじめに、次第の2、委員会の開催にあたり、都市建設部次長で建築課長の高橋より委員の皆様にご挨拶を申し上げます。高橋次長よろしくお願いいたします。

高橋次長： 皆さんこんにちは。本日はお忙しい中、令和4年第二回あり方検討委員会にご出席いただきありがとうございます。このあり方検討委員会は令和3年の5月から始まり、昨年度が3回、今年度が2回目となりますが、この委員会は建築課にとって、市営住宅の管理運営を改めて見直すいい機会となっているのは間違いありません。これまでは施設の維持管

理、滞納者の対応に迫われ、新たな取り組みを考える機会は全くございませんでした。しかし、職員の意識改革のもと、市営住宅の長寿命化、集約化の実施に加え、徹底した滞納整理もいたしまして、積極的に業務改善を進めたそのうえで、今後の市営住宅のあり方の検討の必要性からこの委員会を立ち上げました。

事務局から話がありますが、継続して審議してもらっている議案二件に加え、単身者が入れる住宅確保の検討なども報告させてもらいますけれども、これらは今の世の中の動向を捉え、他市の意見や反省点を聞き、様々なデータを集めることで、本市にマッチした市営住宅のあり方を提案させてもらいます。その上で、不動産、福祉、法律、それぞれ違う視点からの意見、市の関係部署の皆さんから意見をいただきまして、今の茂原市に見合った取り組みを作っていこうと考えていますので、ご協力をお願い致します。

司会： ありがとうございます。

続きまして、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「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： 改めまして皆さんこんにちは。議長に御指名いただきましたので、議事進行をさせていただきますと思います。事務局側から資料の説明をしてもらい、その後に質疑に移りたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。本日は議題事項として①②を審議、それから2点目の報告事項として①②、2点ございますのでよろしくお願いいたします。

それでは、**議事事項①、「債務保証会社の導入について」**ですが、これは昨年から2度継続審議をなっております。今回が3度目の継続案件となっておりますので質疑後に委員の皆様から意見を頂戴し、採択をお願いしたいと思います。事務局から説明をお願いします。

事務局： 議題①債務保証会社の導入についてご説明いたします。

はじめに「保障人を不要としたことによる影響と今後の懸念事項」についてですが、令和4年4月1日時点の千葉県における連帯保証人の有無は、前回会議時と変わりなく、48自治体のうち、保証人のみを必要としている自治体は15自治体、債務保証会社等でも可能としている自治体は4自治体の計40%となっております。一方、保障人を不要としている自治体も前回同様29自治体の約60%となっております。これは、千葉県が令和2年4月に連帯保証人を不要としたことにより、県内各自治体において、改正をしたことが要因であると考えます。

このグラフは全国の連帯保証人の有無の状況となります。国土交通省調べによりますと、令和3年4月時点では、全国1,671自治体のうち、約77%にあたる1,287自治体が保証人を必要としています。平成30年に国土交通省より、「公営住宅管理標準条例(案)」の改正通知が示されましたが、千葉県とは異なり、いまだ全国的には約2/3以上の自治体が連帯保証人を必要としていることが分かります。

次に、令和4年4月時点の状況ですが、全国1,668自治体のうち、約76.6%にあたる1,277自治体が保証人を必要としており、前年比で約0.4%の減少となっております。このことから、全国的に、前年と比較しても保証人を不要とした自治体は少なく、連帯保証人の必要性については、慎重な姿勢をとっている自治体が多いと判断するこ

とができます。

これらを踏まえて、保証人を不要としている千葉県内29自治体に不要としたことによる影響についてアンケート調査を実施しましたのでご紹介します。

- ・入居者の死亡により、退去時における原状回復費用の支払いに、相続人が難色を示したケースがあった。
- ・連帯保証人が不要になったことにより、入居の入口が広がったことはいいが、入居者の死亡時に残置物撤去処理や住宅使用料の滞納などの問題が発生しており、事務が煩雑になってしまっている。
- ・住宅使用料等の滞納において徴収先が入居者本人のみとなったため、連絡がつかず回収が困難になってしまった。傾向として今まで滞納したことがなかった方が滞納するようになってしまった、単身入居している方と連絡がとりづらくなってしまった。
- ・住宅使用料の滞納者が増加傾向にあり、将来的な高額滞納者とならないよう早期に分納計画等の相談を実施することで事務量の増加になっている。
- ・旧制度で入居した者とこれから入居する者との間で求償の公平性が保たれないのではないか。

このように、入居者側は入居に対するハードルが低くなった一方、連帯保証人という抑止力がなくなったことによる安心感から、従来の入居者の滞納に対する意識の低下が表れはじめ、滞納が増加する傾向となっています。

次に、連帯保証人を不要とした自治体の今後の懸念事項についてですが、圧倒的に多かった意見としまして、29自治体中20自治体（約69%の自治体）で、滞納が増え債権回収が困難になると想定しているとの回答でした。他にもいくつか意見がありましたのでご紹介します。

このように、今後は多くの自治体で、滞納者の増加に伴う債権回収が困難な状況になることに加え、相続人が相続放棄した場合において、様々な面から行政負担が増加することを懸念している自治体が数多くありました。

ここで、残置物撤去処理について触れたいと思います。「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、保証人が不存在の場合は、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の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150万円程度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、「保証人が付けられない方への対応方法について」ですが、まず入居から退去に至るまでの一連の流れに加えて、令和4年度に発生したケースと併せてご説明いたします。市営住宅入居においては、原則、連帯保証人をつけていただいた上での申請となります。

まとめとしまして、今回、千葉県内の状況は、48自治体のうち、保証人を不要とした29自治体は、徐々に業務に支障が表れてきており、さらに、ほぼ全ての自治体において、今後、懸念事項が生じるおそれがあると認識しております。しかしながら、具体的な解決

策がないため、将来的な行政負担の増加につながります。また、入居者死亡時においては、相続人不存在の場合は、相続財産管理人制度の申し立てなど検討されるが、日数や多額の税金を投入することが明らかである点からも、本市としましては、連帯保証人は必要不可欠であると認識しております。

本当に住宅を必要としている方の最終的な手段として、債務保証会社の利用を促しているため、利用実績は低いとのこと。連帯保証人が見つからない状況で、入居者本人が死亡した場合において、生前中に債務保証会社との契約を交わしていれば、必要以上の日数や費用もかかることなく、次の入居者のための入居募集もスムーズに進むと考えております。

最後に、昨今の人間関係の希薄化や単身高齢者の増加により、今後は、連帯保証人の確保は困難になると思われ。一方、セーフティネット住宅における公営住宅の観点から鑑みて、住宅困窮者が保証人の確保ができないという理由で入居できないといった事態を避けなければならない点からも、債務保証会社の導入は、必要不可欠であると認識しております。冒頭にもありましたが、この議題は、昨年から2度の継続審議を経て、今回が3度目の継続審議案件となっております。是非、本市としては、今後も連帯保証人制度は継続していくとともに、住宅困窮者の入居の入口を広げるためにも、新たに債務保証会社の導入を実施したいと考えておりますので、委員の皆様のご同意の程よろしくお願いいたします。以上で「債務保証会社の導入について」の説明を終わります。

議長： 質疑に入りたいと思いますが、その前に渡辺委員さん、弁護士でもあられますので、県内では現在、保証人を不要としている市がたくさんありまして、茂原市は引き続き必要としておりますという事務局の説明だったのですが、法的な観点から問題等あるのか聞かせていただきたい。

渡辺委員： 法律的なところで言えば、特に違法であるということにはならないと思います。国交省とか一応保証人を外す方向で通知がきているようですが、そういった形を進めているというだけで強制力はないので、最終的には自治体ごとの判断ということになりますので特に法律的には問題ないと思います。

議長： 国の方であえて保証人は不要にした主旨は何かありますか。

事務局： セーフティネット住宅という観点から保証人を必要とするという考えが、時代の流れを鑑みて外したというふうには伺っております。

議長： 渡辺委員さんの方では何か国の意図的なものは？

渡辺委員： 特に国が何を重視してはきてきているかは断言できるところはないんですけど。事務局の方から話があったような内容なのではないかと。

議長： 今は弁護士としての意見をお聞きしたのですが、委員としての意見はありますか？

渡邊委員： 保証人がいないとなると、入居段階では入りやすいんでしょうけれども、債権者としての立場からすれば色々問題が発生するのは避けられないと思いましたが。どこに重点を置くかだと思います。

議長： ありがとうございます。皆様の方から、何か質疑はございますか。

渋沢委員： 僕が再三にわたって強い反対をしていたせいで、こんなに大変な仕事になってしまい申し訳ないです。とても丁寧に調査等してくださってありがたいと思っています。一つだけ伺いたいのは保証会社を使って入居される方のお手伝いをするところがあるのですが、保証会社をつけても保証会社を付けるのに保証人とか緊急連絡先とかを求められることも時々あって、この会社はそういうことは大丈夫ですか。

事務局： あくまでも市と保証会社で協定を結び、それに基づいて保証会社が契約している3社の中の一つと契約を結ぶと伺っておりますので、改めて保証人を付けるというのはきいておりません。

渋沢委員： わかりました。僕たちのところは居住支援法人という指定も去年からいただいて、特に市からいただいたのは生活困窮の事業など今のつたところで、入居のお手伝いを沢山させていただいているので、もはや反対しませんので、使わせていただきながら何かあれば随時相談をしたいと思っております。本当に丁寧にありがとうございました。

議長： 反対というより渋沢さんのご意見はごもっともだと思ひまして、私も国の方で保証人を必要としないという標準条例のようなものを示しているのに、あえてつけなくてはいけない、その辺が個人的にも疑問を抱いていました。いろいろ調べていただいて、千葉県は素直に従って、各自治体もそれに準じて保証人を外した自治体が多いと聞いて、時代が変わっているのもあるので、今回は必要としない方向で出したのですが、引き続き継続的に調査していただきたいと思ひます。

他にご意見ございますか？

中島委員： 保証人の話は、入居時に、自分が亡くなった時は全ての財産を市に任せますといった誓約書を書いてもらってはいけないのですか？ 処分も手続き関係も含めて、保証人がいないということはやってくれる人がいないということなので。

事務局： 入居するタイミングでは連帯保証人は必要という形で受け付けています。年に一度、収入調査の時に連帯保証人の確認をしています。その中でどうしてもいない人が出てきてしまうのが実情なので、そういったことも考えていかなければいけないとは思ひますが、費用の発生する話なので、連帯保証人が大前提と捉えています。

議長： 中島委員がおっしゃったのは連帯保証人がいない場合。  
今現在、誓約書はとっていないんですね？

事務局： とっていない。

議長： 他の自治体で誓約書をとっているとか、そこまでは調べてないんですね？

事務局： はい。調べてないです。

連帯保証人はいないけれど、相続人がいないとは確定していないので、仮に申し出があったとしても、残置物を処理してしまうのは後々に何かあった時、責任を負いかねるので基本的に行政はそういったことは考えていないのが現状です。

渡辺委員： そうですね。相続人がいる場合に誓約書自体が無効にされるケースもあると思う。残置物が全て無価値とも限らないわけで、何らかの財産的価値がある物を相続人を無視して市に所有権を渡してしまう形になってしまうので、なかなか包括的な所有権放棄の誓約書は作りにくいのかと思います。

中島委員： 法律的なことは触れてはまずいので…でも相続人に誓約書の内容の通知を出して、それでも無視するようなら、長引くよりはいいのかと思いますけれど。

事務局： 相続人がいても対応しなければ、その人に訴訟をしてやってくれという話になってしまうので。

中島委員： そっちの方が余程費用がかかりそうですけど。

議長： 一般的に考えると、市に一任でいいですよと思いますけど、突き詰めていくと個人の財産や権利の帰属など、役所ですので法的な部分をクリアしないとできないところがありますから。ただし今後も誓約書や、他の自治体で実行していることとか引き続き調べてもらいたいと思います。

洪沢委員： 船橋の社会福祉協議会がそういう契約をしていると聞いたことがあるので調べていただけるといいのかなと思います。

事務局： 前回報告しまして、船橋は確かにそういう契約がありますが、費用が高いのがネックになっていて利用者がいないと聞いております。

議長： 他にございますか？連帯保証人を必須とすることについては、法的観点からも問題ないとの答えでした。連帯保証人を必要としたうえで、債務保証会社の導入についての議題については三回目の審議ということもあり、今後の方向性を決めたいと思いますので、採決を行いたいと思います。まずは、今後も連帯保証人を必要としてよろしいか、賛成の方の挙手をお願いします。

洪沢委員： すみません、保証人がいない場合は、保証会社を導入するということまで含めての採

決ですか？

議長： まずは、連帯保証人を必要とするかについて検討、次に保証会社の導入という 2 段階でいきます。それでは賛成の方、挙手願います。

(6/7 渋沢氏反対)

はい、それでは賛成多数と認めますので、現状通り、市営住宅入居の際には引き続き連帯保証人を求めるよう事務を行っていただきたいと思います。

続いて新たに債務補償会社を導入することについて、連帯保証人を必須としたうえで、連帯保証人が見つからない方が入居できないといった事態は避けなければなりません。住宅困窮者の入居の入り口が少しでも広がるように債務保証会社の導入につきまして賛成の方の挙手をお願いしたいと思います。

はい、出席者全員賛成ということで、事務局には債務補償会社導入に向けた手続きを進めてください。

それでは議題事項②、「市内要件緩和等の検討について」事務局から説明をお願いします。

事務局： 議題②市内要件緩和の検討についてご説明いたします。宜しくお願い致します。

まず、初めに振り返りとなりますが、第 1 回会議にて市内要件緩和のお話をさせていただきました。その中で先進市として長崎市の住みよかプロジェクトを紹介させていただきました。こちらは人口減少を解消するべく市全体のプロジェクトとして市営住宅に役割を持たせ、30 歳未満の若い働き手を増やすために市内要件を緩和している例でした。

その中で茂原市が行うとする場合に移住定住の促進や、地域活性化を目的とし、市内要件を完全に削除するものと緩和するものの 2 パターンを紹介させていただきました。一つ目としましては市内要件を完全に条例上削除し、全国だれでも基準を満たせば応募できるパターンでしたが、こちらは受け入れる枠が格段に広がりますが、応募が多くなり、市内の応募者にも影響がでる恐れがあることをご説明させていただきました。次に市内要件を緩和させるパターンになりますが、申込出来る方を限定し、移住定住や地域活性化を促進していこうというパターンになります。こちらは市内の住宅困窮者を受け入れつつ、若い世代の就労者や母子父子家庭を受け入れることにより移住定住・地域活性化、自治会の高齢化の抑制が見込まれるのではないかと説明を致しました。ここまでの話を前回会議でお話をさせて頂いております。

その中で、まず対象者の検討を行いました。高齢化の解消や、自治会の活性化、移住定住の促進、少子化の改善などを目的に考えました。かつ、近年多く意見のある自治会からの若い方がなくなったことによる自治会活動がうまくいかない、子供がいなくなったことで活気がなくなったなどの話から鑑みて、若い就労者や母子父子家庭があげられると考えました。その中で若い就労者の場合には収入が大きくなり、かつ市営住宅に入る場合の収入の控除も少ない為、入居基準にある月の収入 15 万 8 千円を超えてしまうことがほとんどになります。例えば就職したてで初年度給料が低く、入居出来たとしても翌年すぐに収入超過になってしまい、民間家賃を超えてしまう可能性が非常に高い為、今回の検討からは外させていただきました。逆に母子父子家庭は同居、ひとり親、寡婦等の収入計算を

する際の控除が多くなり、比較的入居しやすい制度になっています。

ではなぜ、長崎市は30歳未満の働き手を招くことが出来るのかという点ですが、長崎市が受け入れをしている市営住宅は市内の離島に建っている住宅になります。離島という立地条件や年数経過が大きい住宅であるため、家賃計算に使用される立地係数や経過年数係数が非常に低い形になります。よって家賃計算の係数が低いことで基準を超えた収入者である収入超過者になったとしても係数の影響により家賃は4万円代とそこまで上がりません。これはある意味土地柄ともいえるかもしれません。その結果、働き手が収入基準を超えても住めるという構図になっております。逆に茂原市の場合には収入超過者となった場合に家賃が月7〜8万円ほどになってしまい、民間の方が安い状況になってしまいます。こちら若い就労者を外した理由の一つでもあります。

次に少し形態は違いますが、他自治体の紹介になります。東京都墨田区では古い区営住宅の入居率が少ないことから区内の大学と提携し、学生を区営住宅に入居させられるよう取扱いを変えています。これにより入居率が上がると共に高齢化した自治会に若い方が入ることによる地域活性化が見込まれる。その他に家賃が低廉であることから大学生の負担が軽減されることになり、大学生生活の安定も図れることになります。よって自治会・大学生が互いに利益のある形になっています。情報には自治会長の意見も乗っておりましたが、若い方が来てくれたことにより自治会が近年衰退してきているが活性化が見込まれるとありました。これからも母子父子家庭が入居することにより良い効果が生まれてくると思っております。

その中で建築課からの案としまして、母子父子家庭を市外からも受け入れられるよう条例改正を予定したいと考えています。これにより移住定住の促進や、少子化の改善、自治会の活性化が見込まれるのではないかと考えています。その他、応募者にとっても低廉な家賃で住宅を提供することから生活の安定が図られ子育てに対しても安心感が得られるものだと考えています。

こちらの要件を変える場合は条例改正になり、市営住宅管理条例の中にある要件の一つである茂原市内に住所又は勤務場所を有することについて、母子父子家庭の場合は市外可能である表現を加える必要があります。母子父子家庭の定義としては入居特枠と同じ配偶者がなく、20歳未満の子を扶養している者が対象となっています。こちらは寡婦福祉法と同じ定義になります。こちらは特に疑義等なければ来年度当初に改正する予定で動いていきたいと考えています。

最後に、今後の方針になりますが、今後も市営住宅の利活用について全国的に地域柄にあった様々な手法が生まれてくると考えています。茂原市としてはまずは、母子父子家庭の枠を拡大し、効果を図ると共にその他にどのような活用方法があるのか検討を重ねていきたいと考えております。

議長： ただ今の説明で市内要件の緩和によって市内への移住、定住の促進につながることは茂原市にとっても非常に有効な政策であると考えられます。それでは質疑に移らせてもらいます。

橋本委員： 母子父子家庭だと子供さんが独立して行って、単身になると出ていくのでしょうか？



事務局： 基本的にこちらの入居条件は入る際の条件となりますので、その後要件が変わったからといって必ず出なければいけないということにはなりません。ただ人が出ることによって、様々な控除がなくなってしまうので、そのあたりで基準を超えてしまって収入超過者になってしまう方も中にはいます。その場合は、都度相談していただいている状況です。

中島委員： 市外から移ってくる場合の要件は、母子父子家庭でないと入れないという認識でよいか。

事務局： はい。そういった形になります。もともとの枠は残しつつ、枠を少し広げて市外からも母子父子家庭の方々を受け入れられるように拡充したいと考えています。

中島委員： 若い就労者でも実は10万いかない方が結構いらっしゃるので、要件が当たらなくても入れておいていただけると、来て3年くらい頑張っただけで一般のアパートに移ってというふうなステップアップとして使えればより広がるのかとは思いますが、今回は入れないというお考えということでしょうか？

事務局： 初めての試みですので検討を重ねた中で、今までのケース等も踏まえて、今回は若い就労者の方は見送らせていただいて、母子父子家庭の枠一つという形にしました。もちろん若い就労者の方々の状況等もあると思います。まずは試みとして母子父子家庭の入り口を広げて、今後は、土地柄等によって色々やり方もありますので、検討研究を重ねながら進めていきたいと思っています。

議長： よろしいですか？事務局の方では「今回は」ということでしたので、引き続き検討課題として取り組んでいただきたいと思っています。

渋沢委員： 一点いいですか？想定されるのは離婚されて住めなくなった方とか、DVなどでどこかへ逃がさないといけない人と付き合うことがあるのですが、そういう人たちを受け入れていくイメージでいいのでしょうか。

事務局： 基本的にはそのようなイメージです。一番高い可能性で考えているのは、市外で事情があって離婚されて、茂原に縁があって、昔きたことがあるとかそういった理由で来られる方が多いのではないかと考えています。

渋沢委員： DVなどで遠くに逃がさなくてはならないとか、縁があるとか必ずしもそうではなくどこにも行くところがない人に、茂原にどうぞと言っていいのか分からないですけど、とてもありがたいなと思いました。

議長： 当委員会としての方向性を皆さんに決めていただきたいと思っています。市内要件の緩和を進めることに賛成の方は挙手をお願いします。

出席者全員賛成ということで市内要件緩和の方向で事務局は手続きを進めてください。続きまして、**報告①単身可能住宅確保の検討**について、事務局から説明をお願いします。

事務局： 報告①単身可能住宅確保の検討について、ご説明いたします。

まず、茂原市の市営住宅では世帯用住宅と単身可能住宅の二種類が存在します。基準は市営住宅の単身入居取扱い要領によって定められており、居住面積 55 ㎡以下の住宅を単身可能住宅としています。住宅別でお話をしますと単身可能住宅は山崎住宅、八幡原住宅 1・2 号棟、長谷住宅 1 号棟の計 57 戸、世帯用の住宅はその他で計 170 戸が 55 ㎡以上で世帯用住宅となり、単身不可となっています。グラフで表してみると全体の 1/3 程しか単身が住める住宅がなく少ないことが分かります。また、近年、単身者高齢者の問い合わせも多くなってきていることから単身可能住宅確保の検討はしていかなければならないと考えています。

次に現在までの改正経緯のご説明になりますが、昭和 55 年に市営住宅の単身入居取扱い要領を策定しました。その際は単身入居を認める住宅の規格を 2DK としています。その後、平成 27 年に改正を行い、2DK までだった要件を面積要件に変更し、55 ㎡までの住宅を単身可能とする改正を行いました。こちらの改正経緯としては耐用年数の経過に伴う老朽化により吉井、国府関、八丁寺、真名住宅が募集をしないこととしました。そのため単身可能住宅が山崎住宅の 21 戸しかなく不足してしまうことが予測されたため、面積基準を変更し、長谷住宅 1 号棟、八幡原住宅 1、2 号棟を単身可能住宅として確保した形になります。

続いて他市の状況になりますが、公営住宅連絡協議会の情報によりますと、全体的に単身可能要件のスタートは 2DK から始まっています。その中で我孫子市は単身可能住宅が不足したことから要件を 2DK から 3DK へ変更しています。船橋市に関しては一定期間募集経過で応募者がいない場合に単身可能とすることが出来るよう改正をしています。また、その他の市では 2DK までの範囲として、民間賃貸住宅を借り上げて、単身用住宅を確保している市町村もございます。その他にも市内における住宅困窮者へ家賃補助制度を設け、対応する方法もございます。このように基準を変え、単身可能住宅を確保できたり、民間賃貸住宅を活用したりなどの様々な手法が存在します。

このことを踏まえ、今後についてですが、単身可能住宅に関しては高齢化に進んでいることから今後、必ず不足になってくる可能性が高いと感じています。他市の状況なども注視しつつ、どのような方法で確保していくのか検討を重ねていきたいと考えています。

議長： ただ今の事務局の説明につきまして、質疑等ございますか。

よろしいですか。それでは単身住宅の確保については、他市の状況を参考にしながら調査研究を進めてもらいたいと思います。

続きまして**報告②市営真名住宅の現状**について事務局から説明をお願いします。

事務局： 市営真名住宅の現状についての説明ですが、昭和 45 年から 50 年に建設され、戸数は 299 戸、建物としては 5 7 棟あります。現在の入居戸数は 23 戸になります。2 階建に住んでいた方々は令和 2 年度に移転事業が完了しています。中層 4 階建にお住まいの 3 世帯については今年度、移転が完了する予定となっております。また、赤枠に囲まれている、平屋建にお住まいの 20 世帯に関しては今後、移転を行う予定となっております。

ここで中層 4 階建にお住まいの、3 世帯の移転経緯について説明させていただきます。

まず、今年度に、平屋建、4階建の23世帯分を移転予定としましたが、コロナウイルスの拡大による事業費の増大、4階建にお住いの方々は本来16世帯入居できるが3世帯しか残っていないため共益費が高く、生活に支障が出ている実情、4階建てを廃止することで受水槽や、浄化槽の管理委託が無くなる事により、コストが減ること、以上のことにより3世帯移転となりました

次に真名住宅の借地状況になりますが、全体で5.6haの広大な土地になります。その中で、借地は3.2haになり、地権者は26名となっています。また、市の所有地も図面の水色のとおり、虫食い状態となっており、その上に、道路、水道、ガス、電柱が張り巡らされている状況になります。

その中で、移転とは別に、借地権者の方々へ、今後に向けてアンケート調査を行いました。内容としては、今後、真名住宅を廃止していくにあたり、お借りしている土地を、どのようにしたいかを選択的で、売却、返却、寄付、その他の4種類で、調査を行いました。結果としては売却希望が圧倒的に多く18名、過去の形ではなく、更地での返却希望が3名、その他が2名、寄付が1名、未回収が2名となっております。

地権者の意見として売却と回答した方は

- ・企業誘致するとしても、どのような会社が入るかによって、回答は変わる
- ・二宮地区の発展の為に、有効活用してほしい
- ・借地を今更、返されても管理が大変になる、使い道もない

その他と回答した方も今後の利用形態によっては、売却を考えるというものでした。

真名住宅の借地権者アンケートのまとめとして、売却が大多数を占め18名という結果でした。返却とした地権者の方は、当初の形態ではなく、更地という回答でした。ほとんどの地権者の意見として、今後の跡地利用がどのようになるか、知りたいとの意見が多くありました。このようなことから、跡地利用方針の決定は急務であると考えます。

さらに、真名住宅廃止を行うために、やらなければならない事業がございます。市で行う可能性がある事業として、入居者移転、用地測量、不動産鑑定、用地交渉・買収、住宅の解体、個人所有建物補償などで、市が事業を行う場合、7億から8億円ほど費用がかかる見込みとなります。その他に、電柱移設、配管撤去、造成工事、道路工事などが考えられます。どこまで市が行い、どこから民間企業を活用するのかにより、かなり事業費の削減が図れると考えます。どのような跡地利用を目指すかによって内容は大きく変わるため、方針の決定は必須となります。

問題が多いですが、方針が決定しなければ、動けないところも多くあるので、建築課で、現在の状況を取りまとめたうえで、企画政策課と協議し、早期に跡地利用方針を、決定していきたいと考えております。

以上で市営真名住宅の現状についての説明を終了いたします。

議長： ただ今の説明につきまして、意見、質問のある方はいらっしゃいますか。

中島委員： すごく時間がかかると思うのですが、所有者がバラバラですし、整地するとなったら何年計画くらいで検討されているのでしょうか。売却を希望する方が多かったのが救いだと思ったのですがけれど、不動産的な立場からすると地上げがいかにも大変かというのも含めて。3名だけが返却ですけど、18名というのは早く進むとは思いますが。計画性とし

てはどれくらいのスパンで何をどうするのかというのを考えていくのと、もちろん何を誘致したいのかというのが茂原市は寂しいところがあるので。酒々井などはうまく行って、土地の価格も上がっているんで、うまくやってもらいたい。まして水害があったからイメージが良くないのでそれを払拭するような皆が集まれるような施設を希望します。

事務局： あくまで建築課の意見ですが。私どもは来年から3年間で全てやり遂げようと目標をたてました。しかし現在の財政状況からは難しいとご意見をいただいておりますので、正直5年かかるか10年かかるかわかりません。以上です。

中島委員： 企業に誘致はしないのですか。

事務局： その辺も含めて議論を深めていきたいと考えているのですが、それ以前に国府関の案件もありますし、市が売り払いを考えている施設が何件かあるのですけれども、それが軌道に乗ってくれば次に流れていくと思うが、ちょっと見通せないです。

議長： これは余談になりますが、行政の施策で元々、市営住宅が必要となった時、借地で行ったところがスタートになります。途中何十年もかけて虫食いのようになって、買うのも計画的に買収しているわけではないし、その辺が行政のミスというか、最初から土地がこの位でというような目標を決めてやっていなくて、世代交代が進めば相続の関係で土地を買ってくださいという話もあって、そういった諸々のことがこの虫食いの結果です。昔は必要があってこういうやり方をするしかなかったかもしれないが、これからの時代、行政も物事を進めるときに計画的にやらなくてはいけないと痛感しているところです。

それと併せて、水害、コロナ、ウクライナ情勢による物価高騰とありまして、ますます財源がなくなってきている。そういう中で市がどういう方向へ行ったらいいのか模索している最中です。ただ建築課も問題を解決しようと一生懸命取り組んでいるので、何らかの形で解決していきたいと思っています。

他にご意見が無ければ最後に同じ役所の中なのですが、あっちの部門は建築課でやって、こっちの跡地利用は企画財政課でやってというような話が出ていて、ちょうど斉藤部長が企画財政部長なので何かあればお話しいただきたい。

齋藤委員： ある程度用意してあったんですけど、皆さんと同じ内容になってしまって。借地がたくさんあって、色々解決していかなければならなくて、期間がかかるということと7億から8億という金額がかかるということもありまして、今後、関係課と課題等抽出して協議していかなければならない。今のところはそこまでの段階です。副市長も含め市役所で一丸となって進めていきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

議長： 先ほど中島委員さんがおっしゃっていただいたように水害もあってイメージが悪いと、ところが圏央道のスマートインターチェンジも開通して3年くらいたちますが場所的にはいい場所だと思うんです。3つのインターチェンジがありましてその真ん中の位置にあって、千葉茂原街道、県道が通過していますのでポジションとしては本当にいい位置だと思います。

す。大網でも同じスマートインター作っただのですが、交通量が大網の方が少ないんです。

中島委員： ETC だけのですか？

議長： そうです。最近はこちらで ETC だけのスマートインターが増えていきますので地の利を生かして進めてもらいたいというのがあります。

もうひとつ、千葉大の松浦研究室と学生さんが茂原の市街地 4 箇所の研究発表をして、その中に真名住宅の再生というのも入っています。今の真名住宅と県道をはさんで反対側、両側を結んで何か上手いものがないかという提案を受けている。ただ土地は借地が多いものでこれを解決するのに時間がかかると思います。ただし、色々な提案を受けていますので熱が冷めないうちに少しでも前に進めていっていただきたい。

それでは、議事が一通り終了しましたのでご協力のほどありがとうございました。事務局にお返しします。

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すか。特になければ、事務局で何かありますか。

事務局： その他でございますが、前回会議時に回覧会を実施した、市営長谷住宅 2 号棟の入居状況についてですが、8 月より募集を開始し、現在までで 1 2 部屋中 9 部屋が入居済みとなっています。また、残り 3 部屋も満床にすべく、1 1 月 1 5 日号の広報で改めて追加募集を行った結果、新たに 2 件が検討中となっております。

なお、今後も、市営住宅の長寿命化については継続して実施していく事業でございますので、さらなる入居者の利便性向上のためにも、入居者へ良かった点・悪かった点を踏まえたアンケート調査を実施する予定です。

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、「令和 4 年度 第 2 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。

事務局： あり方検討委員会、次回 3 回目を 2 月頃予定しております。また改めて事前通知文書を送付いたしますのでよろしくお願い致します。