

令和4年度第2回茂原市営住宅あり方検討委員会会議 次第

令和4年11月16日(水)
14時00分～
茂原市役所1階102会議室

1 開 会 (事務局)

2 課長挨拶

3 議 題

(1) 議題事項

- ①債務保証会社の導入について
- ②市内要件緩和について

(2) 報告事項

- ①単身可能住宅確保の検討について
- ②市営真名住宅の現状について

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
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

議題①

債務保証会社の導入について

前回委員会における意見

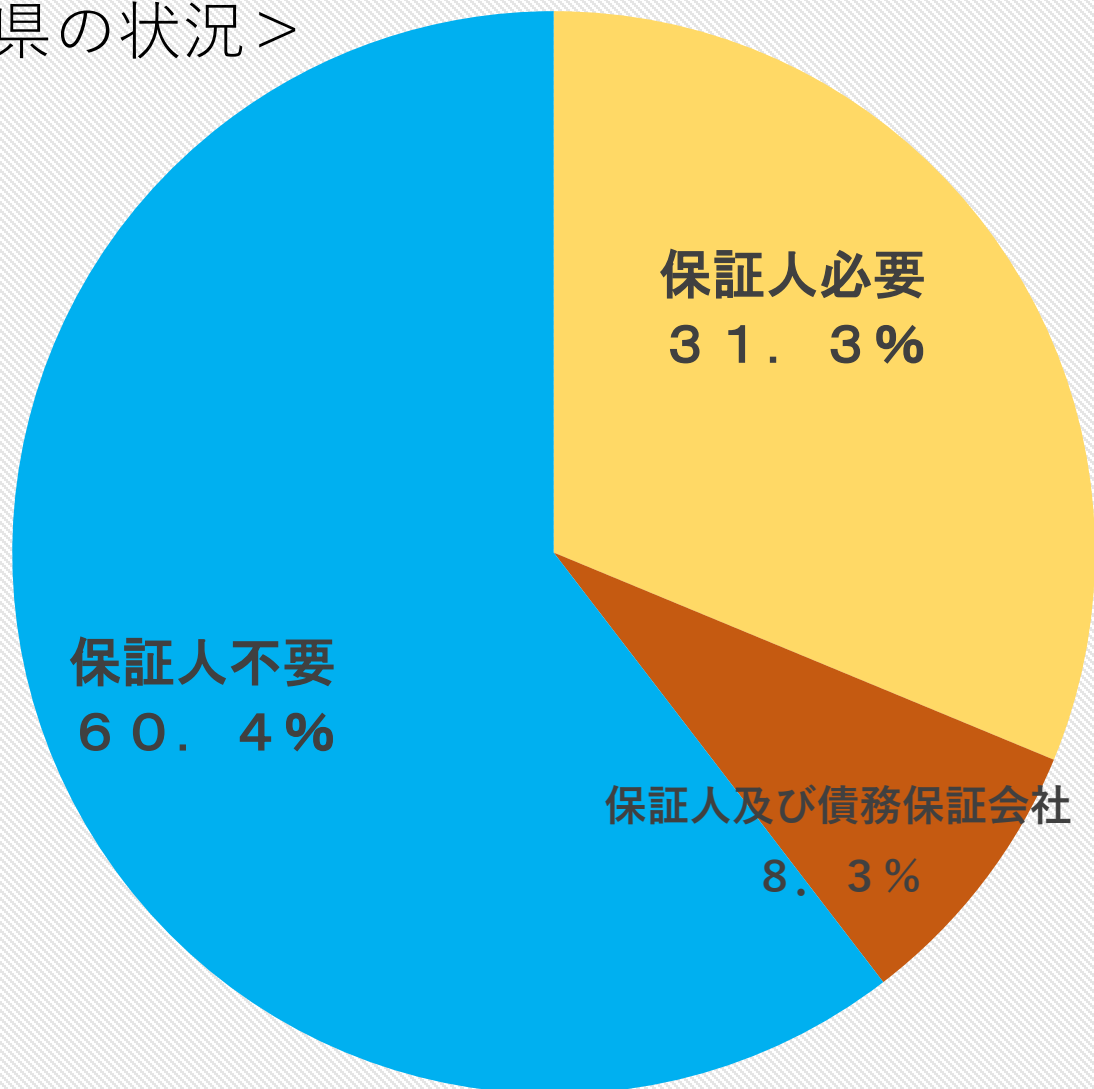


- (1) 保証人を不要としたことによる影響と今後の懸念事項は？
保証人が付けられない方への対応方法とは？

- (2) 保証内容を検討して、入居者の選択肢を広げたほうが良いのでは？

(1) 保証人を不要としたことによる影響と今後の懸念事項は？
保証人が付けられない方への対応方法とは？

< 千葉県の場合 >



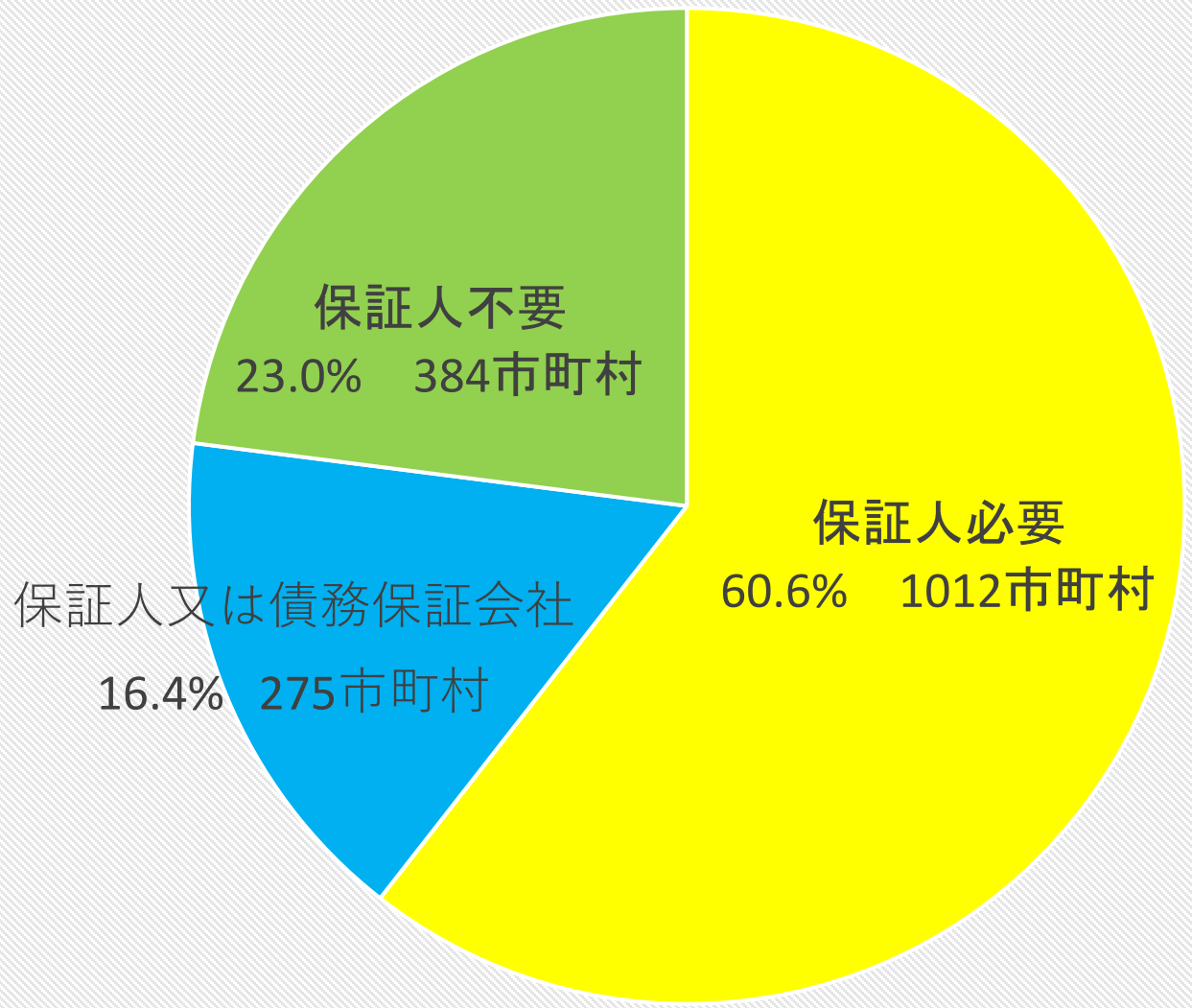
< 連帯保証人の有無 >

- ◎必要（保証人のみ）
15 / 48自治体【約31.3%】
- ◎必要（保証人 or 債務保証会社）
4 / 48自治体【約8.3%】
- ◎不要
29 / 48自治体【約60.4%】
- ◎公営住宅なし
7自治体

R4.4.1時点 千葉県調べ

全国の状況

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（案）」は改正されたが、、、

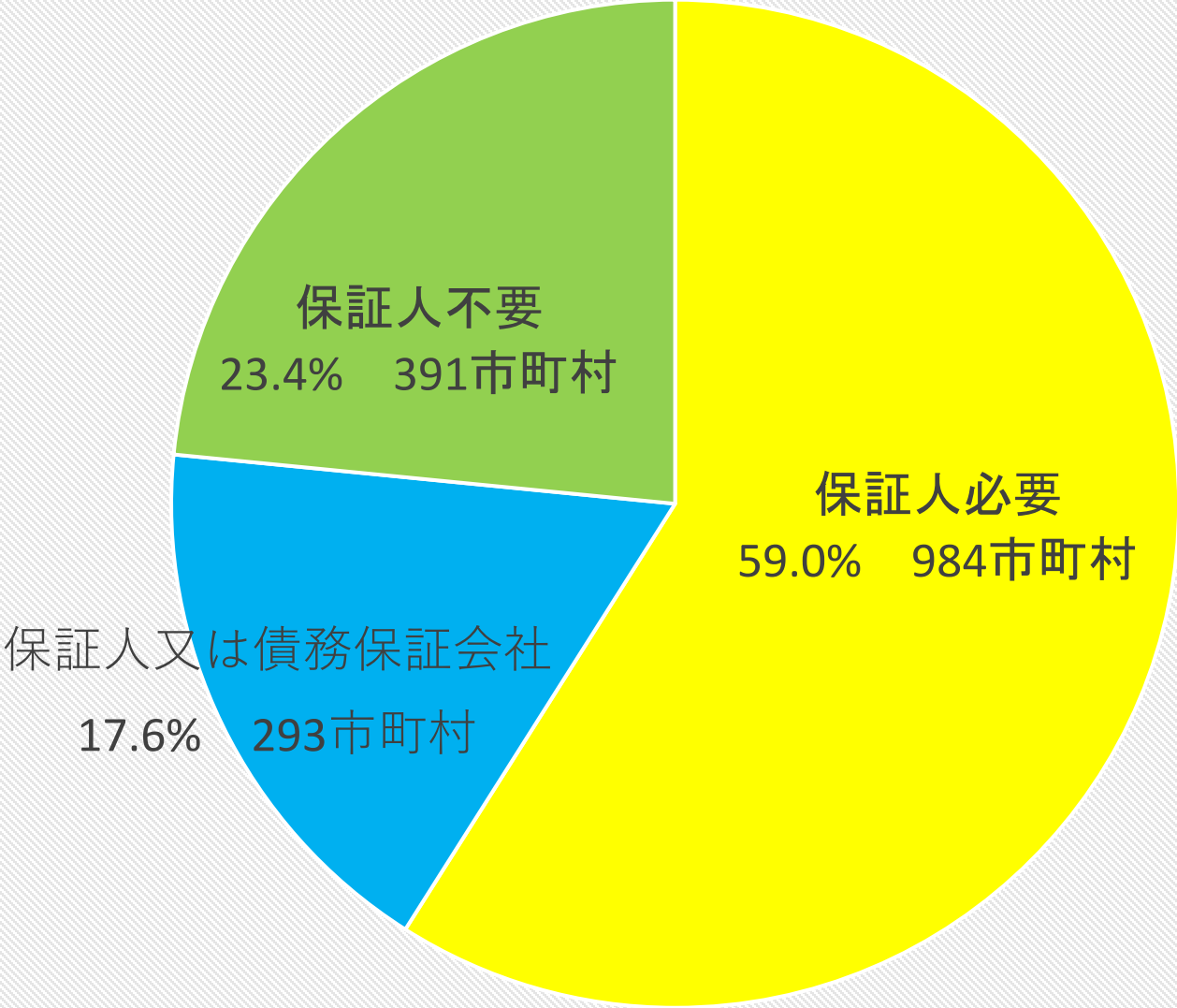


全国的には、**2 / 3 以上**の市町村が連帯保証人の必要性を認識している

全国の状況

R4.4.1時点 国土交通省調べ

1, 277 / 1, 668 市町村
(全体の約 76.6%)
⇒ 連帯保証人が必要



令和3年4月1日と比較
0.4%減

大きな増減なし

29 自治体にアンケート調査を実施

<令和2年4月より保証人を不要とした影響>

- 入居者の死亡により、退去時の原状回復費用の支払いに、相続人が難色を示した。
(浦安市)
- 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問題が発生
→事務が煩雑 (市原市)
- 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。(八街市、富津市)
→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た。
→単身入居している方と連絡がとりづらくなった。

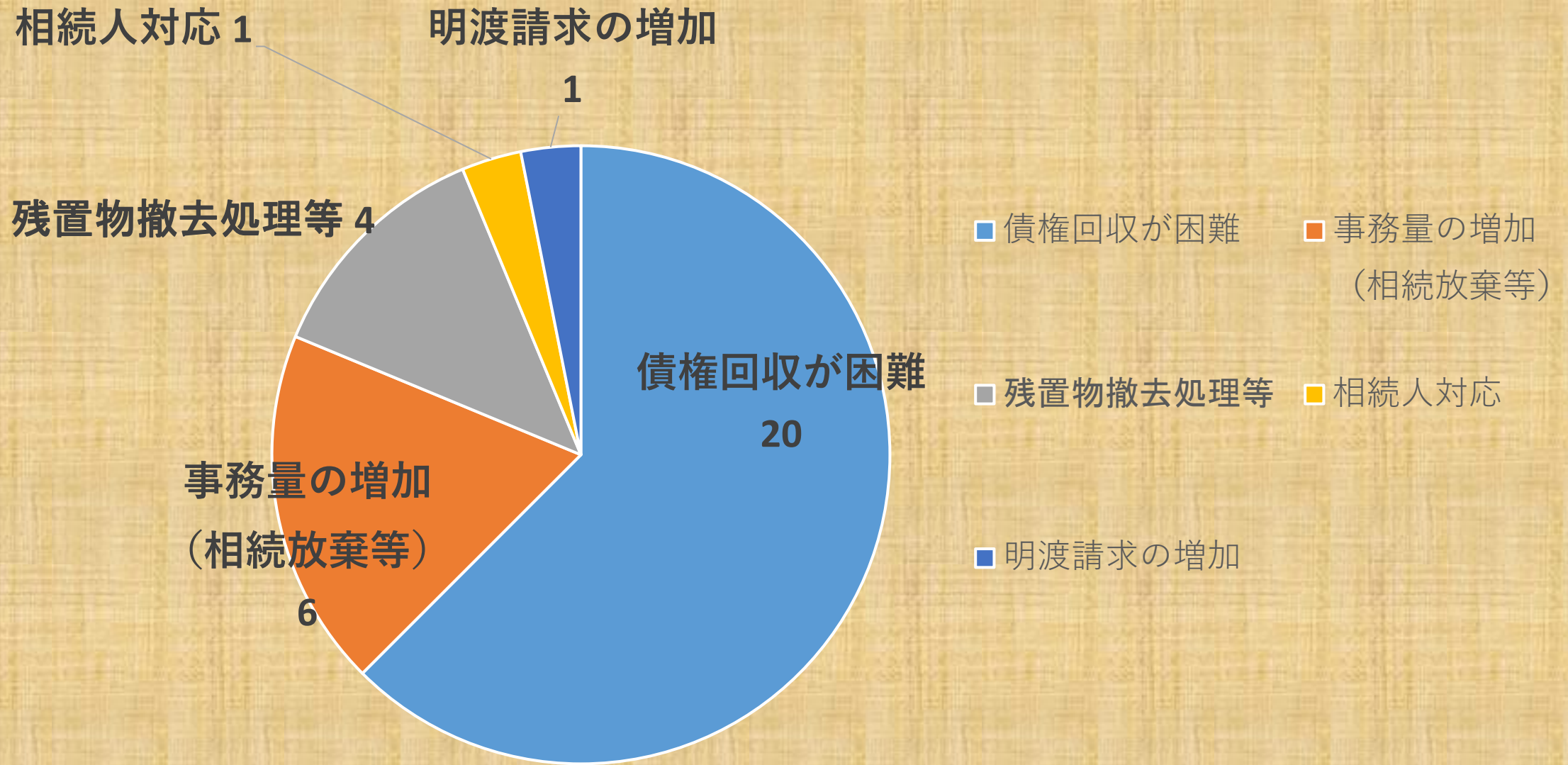
早期に分納計画等の相談を実施

→事務量の増（市川市）

○旧制度で入居した者とこれから入居する者との求償の公平性が保たれない。
（佐倉市）



< 連帯保証人を不要とした自治体の今後の懸念事項 >



○滞納債権回収が困難になることが明らかである。（全体の約69%）

→住宅使用料や退去時における原状回復費用の滞納額が増加し収納率が低下
（船橋市 他19市）

→建物明渡請求の件数が増加（市原市）

→保証人にかわる緊急連絡先は本人の安否を確認するうえで必要であるが、
住宅使用料等の請求においては、法的根拠がなく将来的に不納欠損が増加
（浦安市）

→今まで以上に滞納者の把握及び、生活状況の調査が常時必要となり、
分納計画等の相談や訪問の実施による事務量の増加
（鎌ヶ谷市 他5市）

○身寄りがない者の死亡時における退去手続等の死後事務委任を滞りなくできるか？（君津市）

○死亡時に住宅使用料等の請求先が相続人のみとなるため理解を得られるか？（市川市）

○**残置物撤去処理**が困難（保管期間や処分方法の問題）（木更津市 他3市）

→**相続財産管理人の申し立て**

○令和2年4月に千葉県が連帯保証人を不要とした。（浦安市）

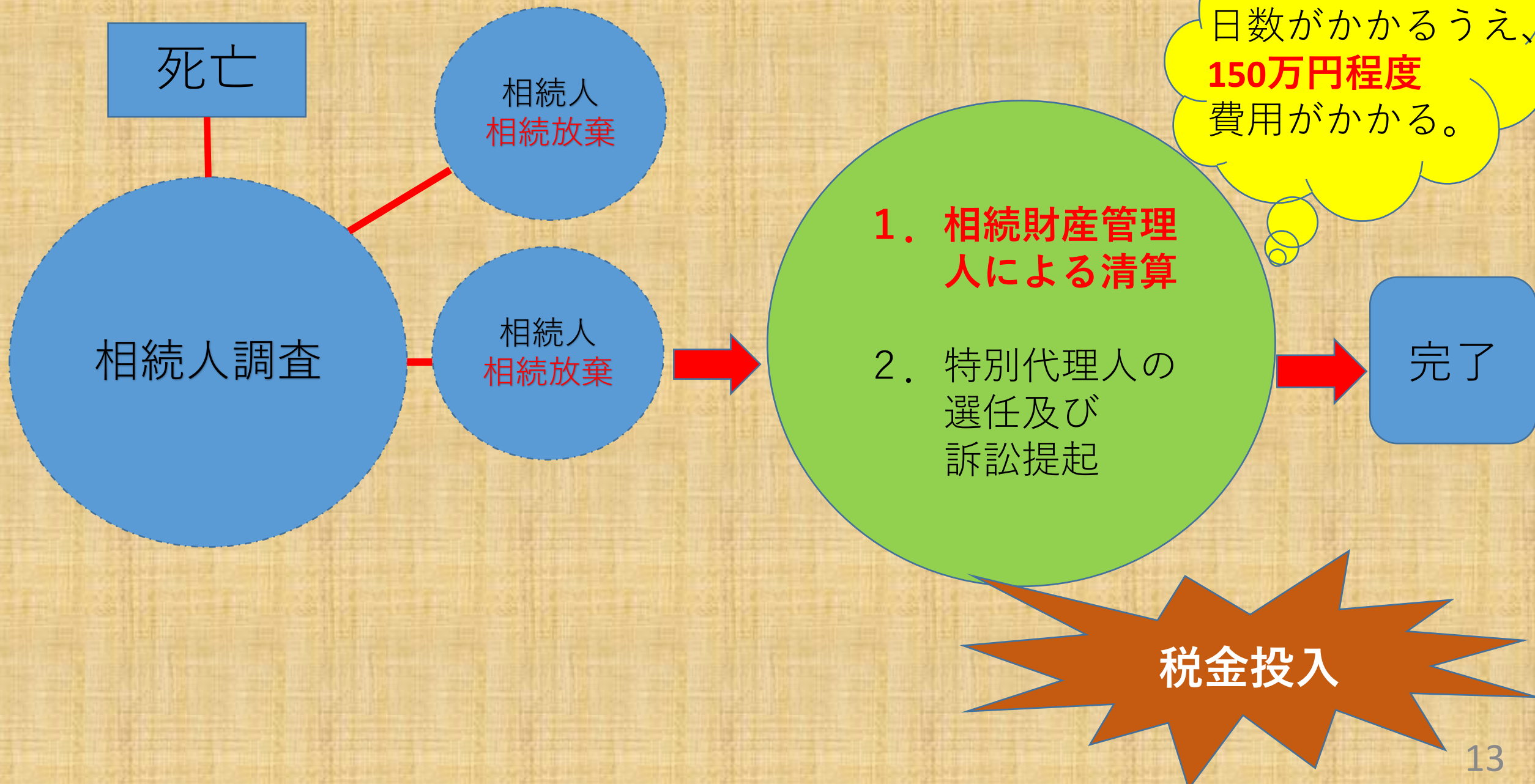
-
- ・各自治体も保証人を不要とする条例・規則改正を行った。
 - ・一度、外した条文を改めて復活させることは難しい。
 - ・リスクを最小限に抑えるよう対策を講じなくてはならない。



◎**債権回収が困難**

◎**相続放棄による行政負担の増（費用&事務量）**

残置物撤去処理について



日数がかかるうえ、**150万円程度**費用がかかる。

1. 相続財産管理人による清算
2. 特別代理人の選任及び訴訟提起

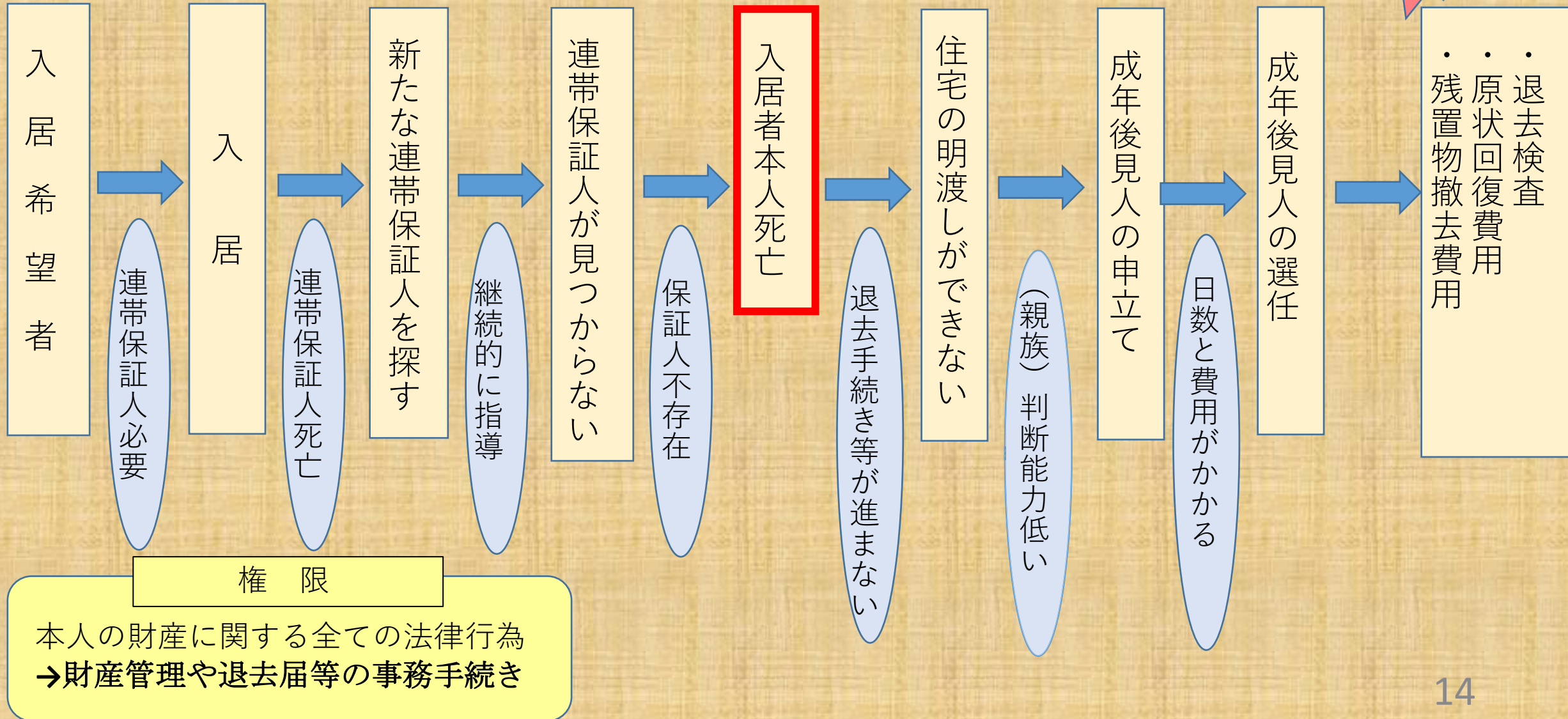
完了

税金投入

保証人が付けられない方への対応方法

相続財産管理人の申し立て

相続放棄



まとめ

＜千葉県内において、48自治体を調査した結果＞

- ・保証人を不要とした29自治体は、徐々に**業務に支障あり**。
- ・ほぼ全ての自治体において、**将来的な懸念事項**が生じるおそれあり。
- ・具体的な解決策はなく、**行政負担の増加**につながる。

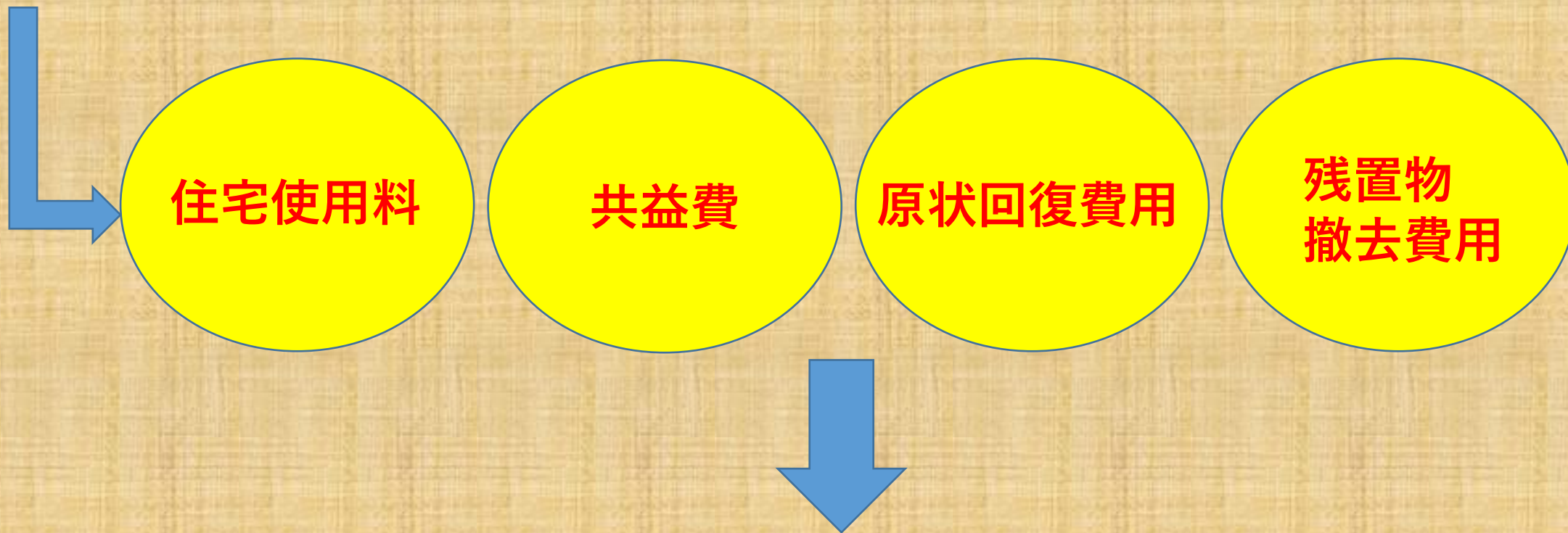
- ・入居者死亡時において、相続人不存在の場合は、相続財産管理人制度を利用することも検討されるが、**日数や費用**がかかる。



連帯保証人は必要不可欠

(2) 保証内容を検討し、入居者の選択肢を広げたほうが良いのでは？

保証内容



<一般社団法人 全国保証機構>

<一般社団法人 全国保証機構>

- ・ 居住支援の一環として保証制度の普及を目的としている。
- ・ 全国の自治体と連携実績がある。
- ・ 営利目的ではなく、**公営住宅用の安価な商品の提供**が可能。
（住宅使用料、共益費、原状回復費用、残置物撤去費用を保証）
- ・ **国の家賃債務保証業者（88社）に登録がある3社から選択が可能**
（株）カーサ、フォーシーズ(株)、(株)ラクーンレント）
高齢者や障害者という理由で審査から漏れることはない



入居者の選択肢が広がる

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



◎初回保証料：家賃の50%（下限①15,000円、②20,000円、③30,000円）

◎更新料：10,000円

◎保証範囲：住宅使用料の（①6か月、②9か月、③12か月）分を保証
原状回復費用（住宅使用料の2か月分を保証）
残置物撤去費用

◎備考：**極度額（保証限度額）は住宅使用料の12ヶ月分**

(株)あんど	
所在地	千葉県船橋市
保証料	初回:月額家賃(家賃+共益費)の50%+11,550円(下限21,550円) 更新:月額家賃(家賃+共益費)の10%+11,550円(下限21,550円)
保証範囲	家賃(12か月)、原状回復費用、残置物撤去費用

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)
備考	・公営住宅における実績なし

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:6万円 更新料なし (盛岡市で採用している商品)
保証範囲	家賃(12か月)、原状回復(15万円)
備考	・東北地方における利用率が高い。 審査のとおりやすさ:中 ・初回保証料は高額であるが、更新料がない。 ・滞納時は手数料として2,750円が入居者に上乗せされ請求される。

(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)、原状回復費用、残置物撤去費用
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:東京都新宿区 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)、原状回復費用、残置物撤去費用
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

債務保証会社を利用している自治体

自治体名 (入居者数)	委託先	申請数 (利用数)	補償内容	保証料 (入居者負担)
茨城県 那珂市 (228人)	全国保証機構 (※1)	0人 (0人)	<ul style="list-style-type: none"> 家賃滞納額 (9ヶ月分) 原状回復費用 (※2) 残置物撤去費用 	初回保証料：月額家賃の50% (最低保証料：2万円) 更新料：1万円
静岡県 袋井市 (230人)	全国保証機構 (※1)	2人 (0人)	<ul style="list-style-type: none"> 家賃滞納額 (12ヶ月分) 原状回復費用 (※2) 残置物撤去費用 	初回保証料：月額家賃の50% (最低保証料：3万円) 更新料：1万円
福島県 喜多方市 (630人)	アーク賃貸保証(株)	10人 (0人)	<ul style="list-style-type: none"> 家賃滞納額 (12ヶ月分) 原状回復費用 (上限20万円) 残置物撤去費用 	初回保証料：4万円 (月額家賃の50%) 更新料：不要
山梨県 甲府市 (1,500人)	業者指定なし	4人 (0人)	<ul style="list-style-type: none"> 保証会社と契約していればOK (国の登録会社88社の一覧表) 	

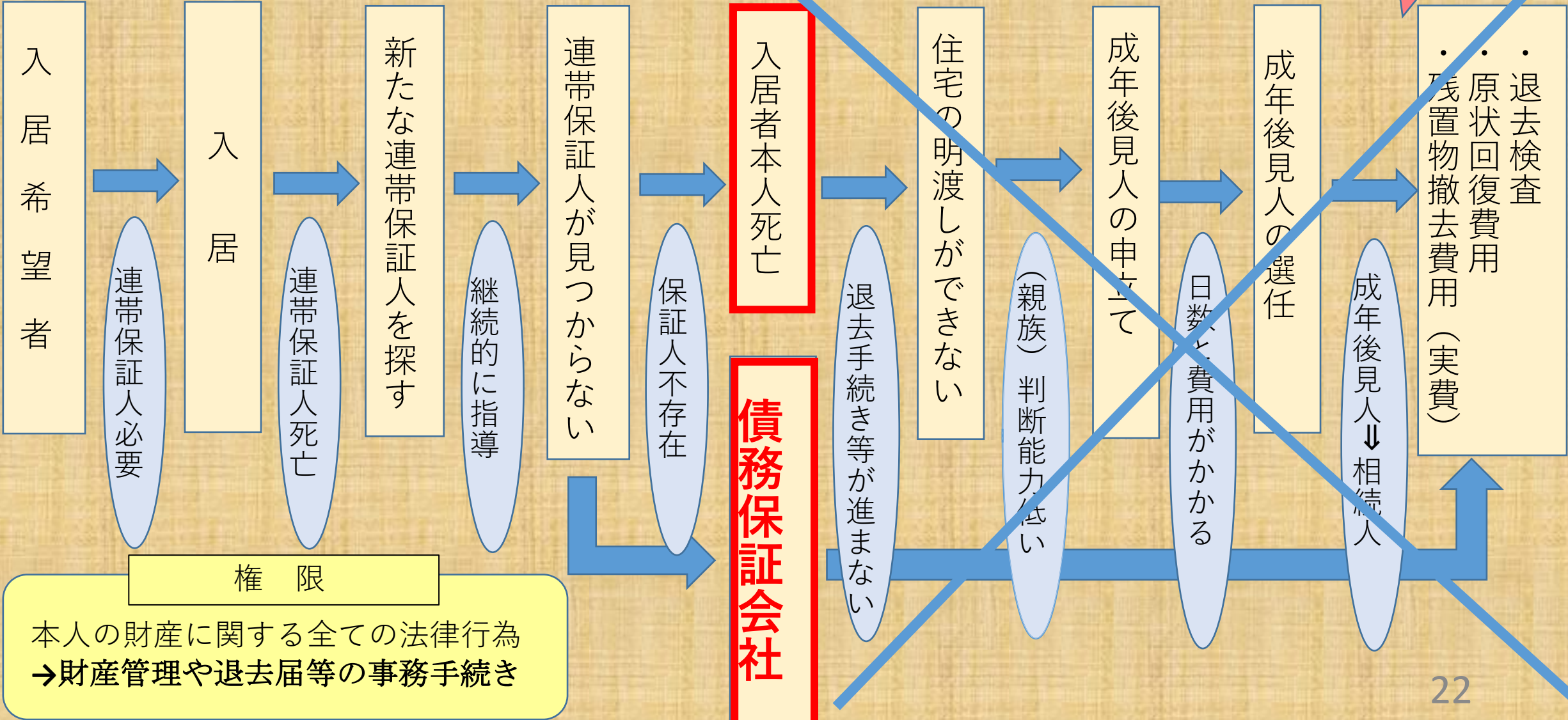
※1 全国保証機構と協定を結ぶことで、会員である「カーサ」「フォーシーズ」「ラクーンレント」から入居者が選択することができる。

※2 月額家賃の2ヵ月分

保証人が付けられない方への対応方法

相続財産管理人の申し立て

相続放棄



まとめ

人間関係の希薄化や単身高齢者の増加



連帯保証人の確保が困難



~~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~~



債務保証会社の導入

【必要な手続き】

- ・全国保証協会と協定の締結
- ・茂原市営住宅管理条例（規則）等の改正
- ・事務処理要領の策定（マニュアル）

議題②

市内要件緩和の検討について

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

30歳未満の
単身者

移住者は1年間で2世帯

企画が企画立案

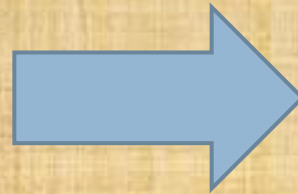
【住みよかプロジェクト】

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。

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・定住の促進や地域活性化に繋げることは出来ないか。

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** 所を
有すること。

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。

応募が多くなり、
市内の応募者に
影響が出る恐れ
がある。

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

市内在住もしくは
は市内に勤務
先を有する者



申し込み出来る条件を設定し、移
住・定住を促進していく。(その他
要件は現行基準のまま)
若い就労者・母子父子家庭等

自治会の活性化
移住・定住促進

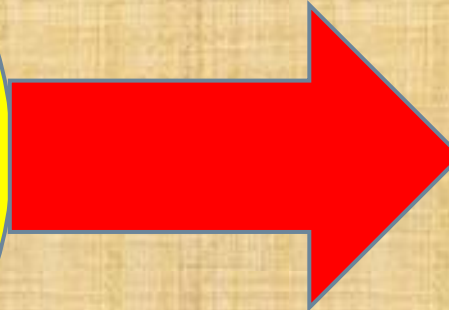
市内の住宅困窮者も受け入れを行いつつ、若い世代の移住者を受け入れることによって移住・定住や地域の活性化が見込めるのではないかと。自治会の高齢化等の抑制にもつながるのではないかと。

対象者の検討

自治会から若い人がいなく活動が思うようにいかない。
子供が住宅からいなくなったことで活気がなくなった。

控除も少ない

高齢化の解消
自治会の活性化
移住定住の促進
少子化の改善



~~若い就労者~~
母子父子家庭

同居控除
ひとり親控除
寡婦控除等の控除
が多い！

若い就労者の場合に収入が大きくなること及び控除が少ない為、収入基準にある15万8千円を超えてしまうのがほとんどであり、かつ入居出来たとしても翌年、収入超過になり家賃が民間を超える額になる可能性が高い為、今回の検討から外す。



長崎市に
よりよい
住まいを

長崎市で30歳未満の単身者が入居できる理由

住みよかプロジェクト

市営住宅の
立地場所が離島

家賃計算に使う
立地係数・経過年
数係数が非常に
低い

収入超過でも
4万円代！

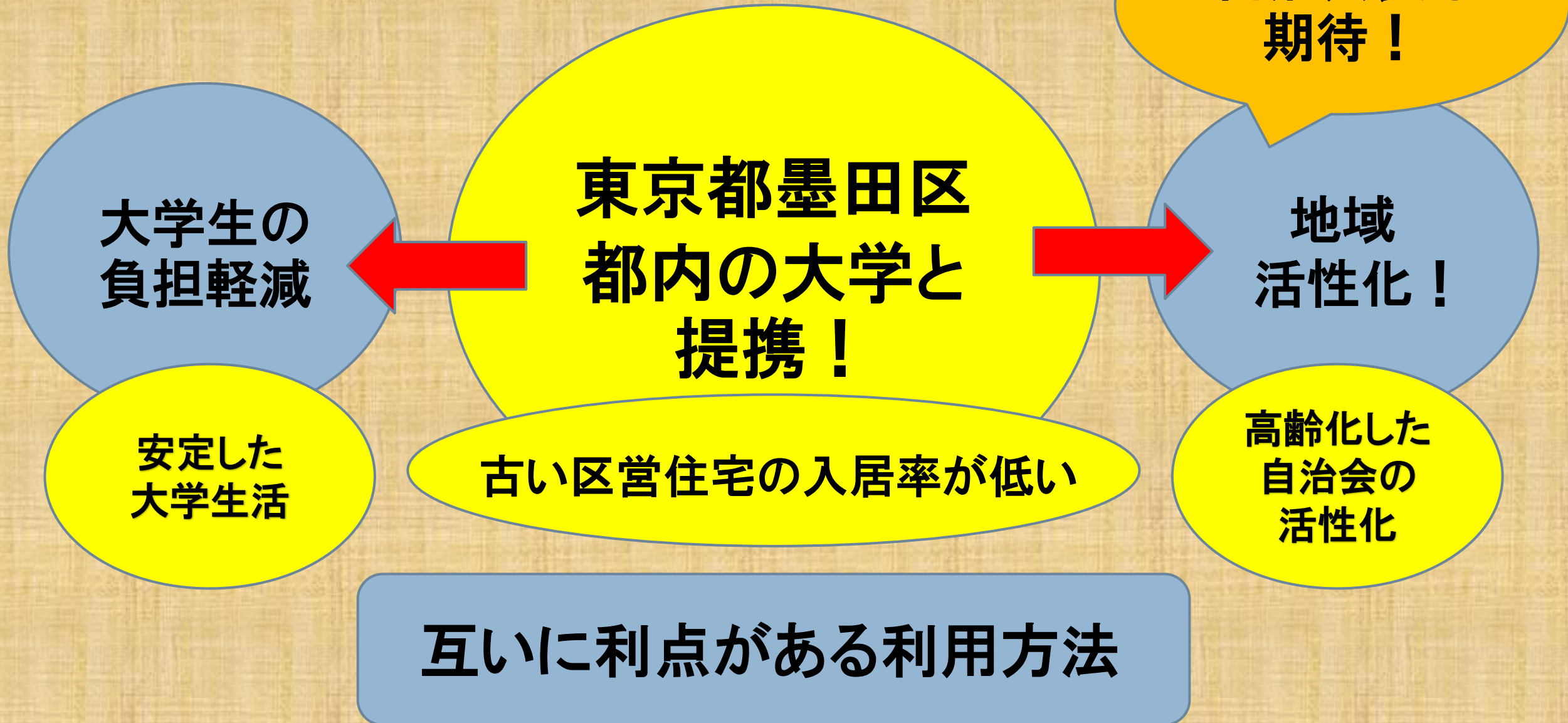
収入超過になっ
た場合の家賃が
係数の影響により
安い

住み続けられる！

民間の方が
安い

茂原市では
7万～8万円
になる

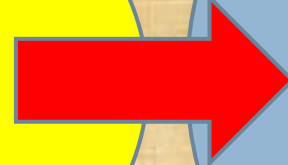
他自治体の事例



市内要件緩和の案

来年度から
スタート予定！

現在は市外からの
申込不可



母子父子家庭の
市外からの申込可能
へ変更する。

子育てにも優しい！

母子父子家庭を市外から転入して頂くことで移住定住の促進や少子化の改善、自治体の活性化等が見込める。

母子家庭・父子家庭の定義は現に配偶者がなく、20歳未満の子を扶養している者

今後の方針

今後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います。

報告①

单身可能住宅確保の検討について

単身可能住宅確保の検討について

現在の単身可能住宅要件

市営住宅の単身入居取扱い要領によって定められている。

面積要件となっており居住面積55㎡以下の住宅を単身可能住宅としている。

55㎡未満

山崎住宅 21戸

八幡原住宅1・2号棟 24戸

長谷住宅1号棟 12戸

合計:57戸

単身可能住宅

55㎡以上

山崎住宅 2戸

長谷住宅2・3号棟 24戸

上茂原住宅1・2号棟 24戸

上茂原西住宅1～4号棟 52戸

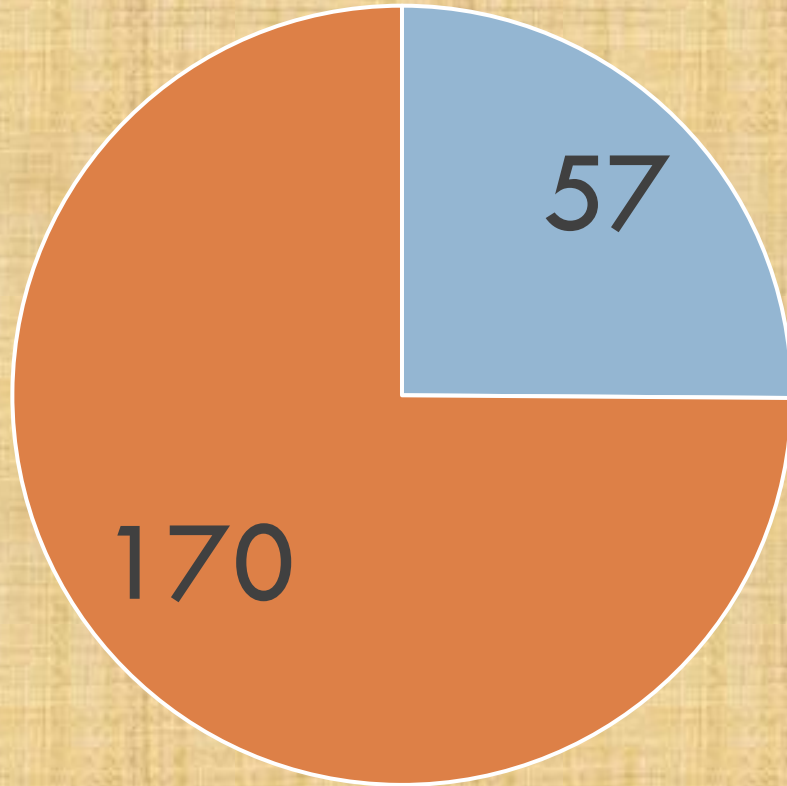
新町保住宅 12戸

東茂原A～C棟 56戸

合計:170戸

世帯用住宅

住宅種類別グラフ



■ 单身可能住宅 57戸 ■ 世帯用住宅 170戸

单身者の問い合わせも
多くなっている。

募集住宅の全体数からすると
单身可能住宅は1/3程しかない

单身可能住宅確保の検討はし
ていかなければならない。

現在までの改正経緯

昭和55年 市営住宅の単身入居取扱い要領を策定
単身入居の入居を認める市営住宅の規格を2DKまでと定める。



平成27年 市営住宅の単身入居取扱い要領を改正
単身入居の入居を認める市営住宅の規格を55㎡までと定める。

改正経緯 吉井、国府関、八丁寺、真名住宅を老朽化等により募集がしなくなったことにより、山崎住宅の21戸しか単身可能住宅がなくなってしまうことから長谷住宅1号棟、八幡原住宅1,2号棟を単身可能住宅とした。

他市の状況

我孫子市
单身用住宅
2DKまで
↓
单身用住宅
3DKまで

検討に入っている
市も多くある。

船橋市
单身用住宅
2DKまで
↓
一定期間経過で
单身可能

他市
借上げ住宅を利用し
单身用住宅の確保を
している

その他、家賃補助制度等
で対応する方法もある！

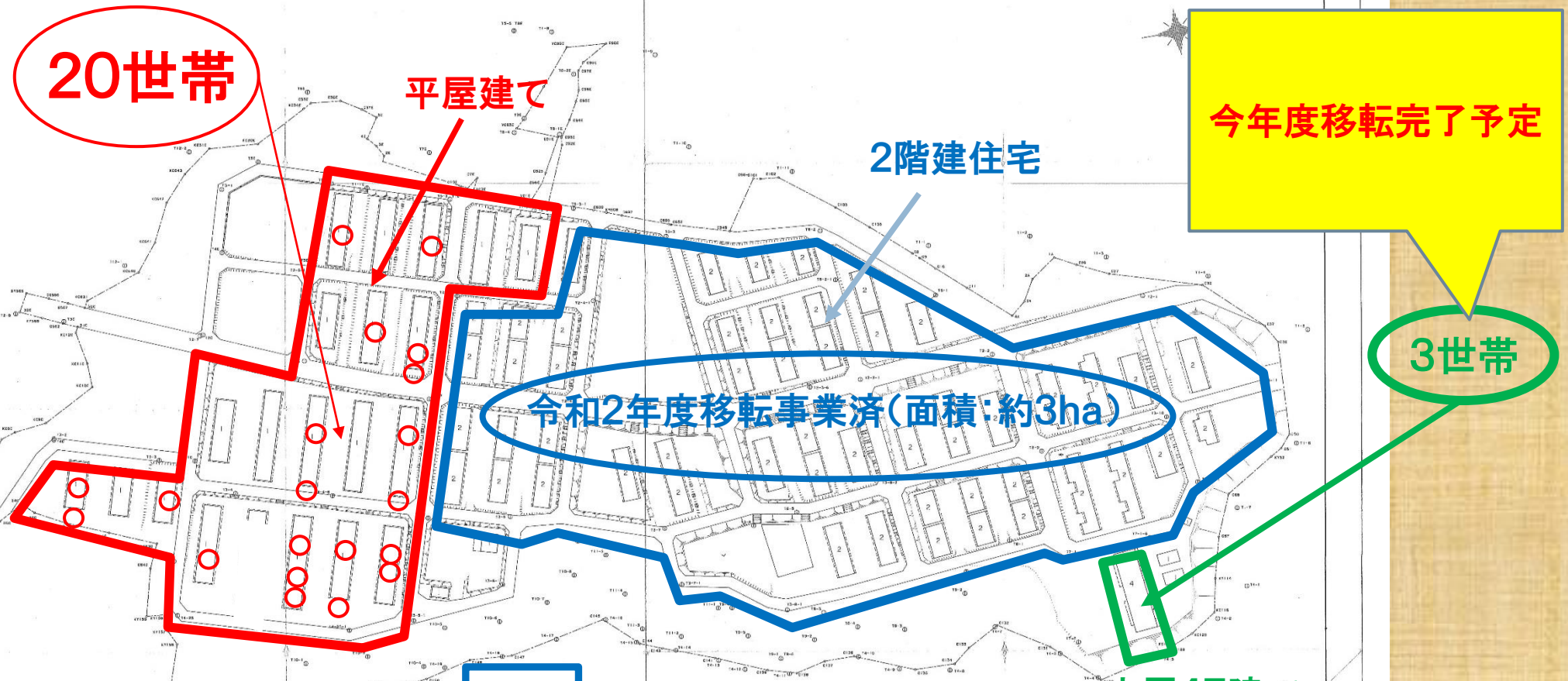
今後の方針

单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。
このことから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。

報告②

市営真名住宅の現状について

市営真名住宅 移転事業について



20世帯

平屋建て

2階建住宅

今年度移転完了予定

令和2年度移転事業済(面積:約3ha)

3世帯

中層4F建て

S45年～S50年建設
戸数299戸 全57棟
入居戸数23戸(R4.10.31現在)

- 令和2年度16世帯移転完了
- 今後、移転予定
- 今年度、移転予定

真名住宅4階建の移転経緯について

今年度に平屋建、4階建の23世帯分を移転予定



- ・コロナウイルスの拡大による事業費の増大
- ・4階建にお住まいの方々は本来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事。

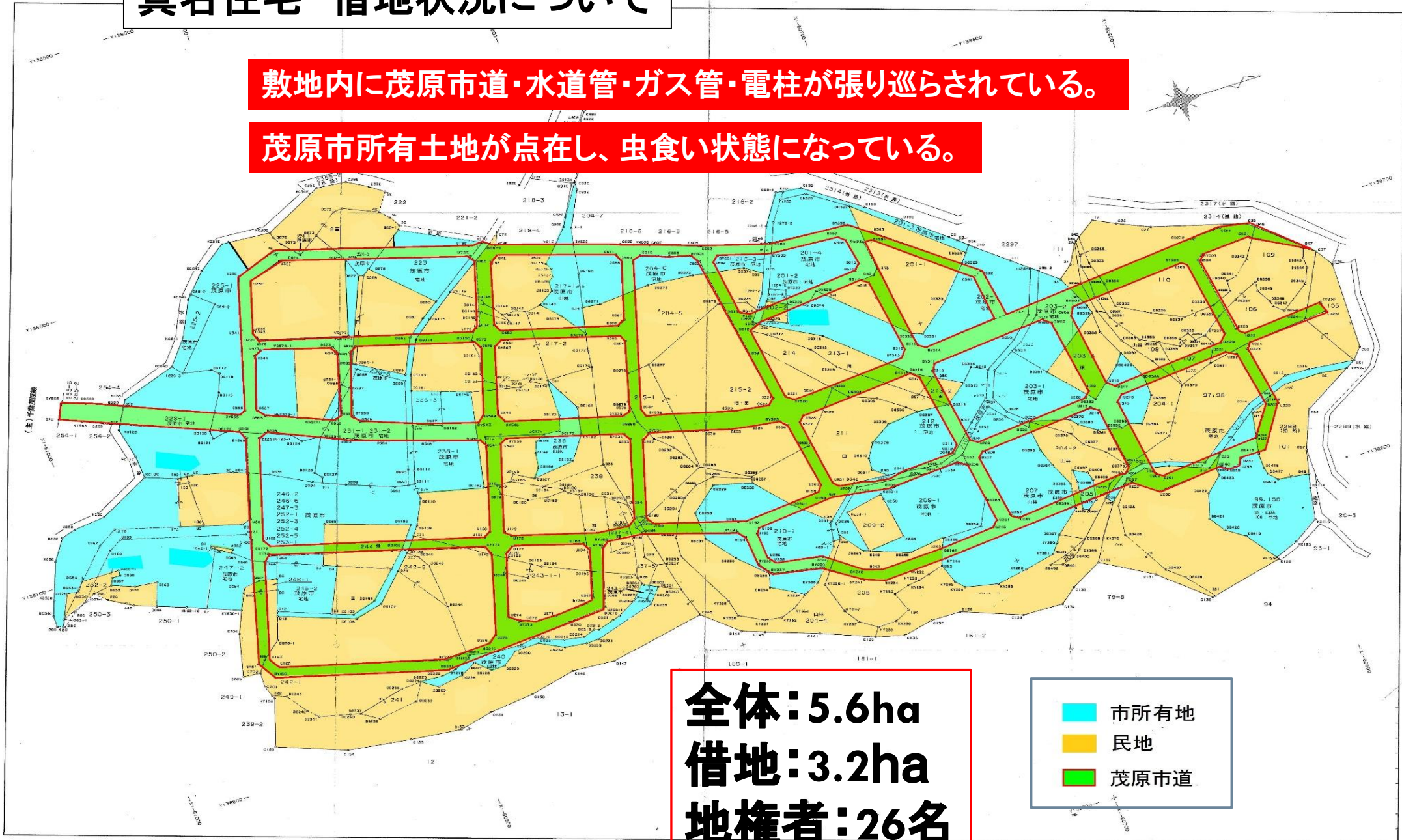


3世帯移転

真名住宅 借地状況について

敷地内に茂原市道・水道管・ガスパ管・電柱が張り巡らされている。

茂原市所有土地が点在し、虫食い状態になっている。

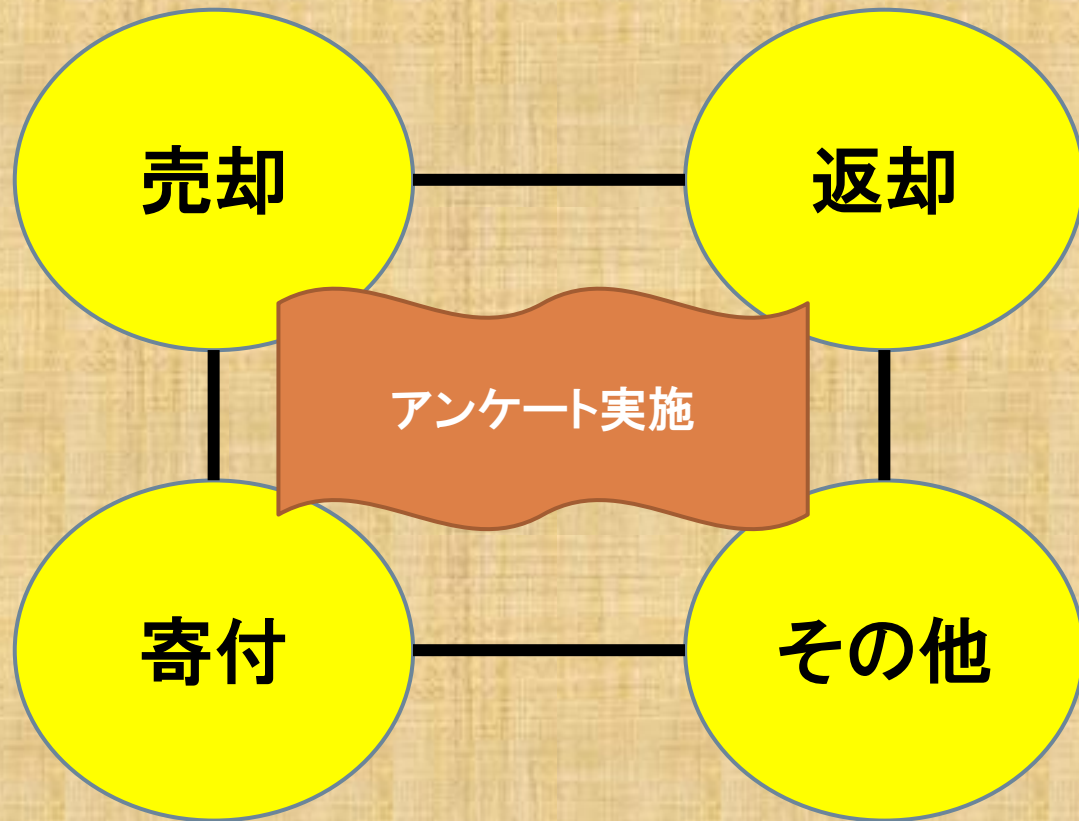


全体：5.6ha
借地：3.2ha
地権者：26名



真名住宅の借地権者アンケートの実施

賃貸借している土地の取り扱いについて



売却	18
返却	3
その他	2
寄付	1
未回収	2

地権者の意見

売却と回答

- ・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

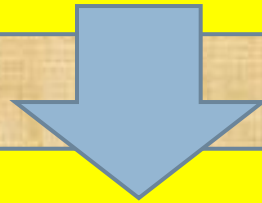
その他と回答

- ・今後の利用形態によっては売却を考える

真名住宅の借地権者アンケートまとめ

- ・売却が大多数を占め18名という結果となった。
- ・返却とした地権者の方は、当初の形態ではなく、更地という回答だった。

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かった。



跡地利用方針の決定は急務である。

真名住宅廃止を行うためにやらなければならない事業

用地測量
約3,000万

不動産鑑定
約1,150万

用地交渉・
買収
約19,740万

住宅の解体
約40,000万

個人所有
建物補償
約7,000万

市が行う場合 → 7億～8億ほどかかる見込み

入居者
移転
約2,700万

跡地利用方針の決定は必須

電柱移設
配管撤去
造成工事
道路工事

跡地利用方針・売却方法等・市はどこまでやる？

**民間企業を
活用！**

早急な跡地利用方針の決定



早急に方針を決定していけるよう企画政策課と協議を進める

その他

市営長谷住宅をリニューアルしました！入居者を募集します！



アンケート調査

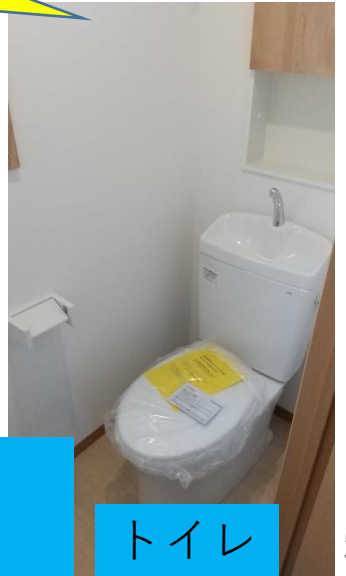
洗面化粧台



キッチン

募集（先着順）
申込基準、収入要件があります。
【リフォーム内容】
外壁塗装・屋上防水改修・手摺設置
三点給湯導入・ユニットバス化
設備機器更新・全面リフォーム

12部屋中9部屋入居



トイレ