

## 令和4年度第3回あり方検討委員会

1. 開催日時：令和5年2月14日(火) 14時00分～15時30分

2. 開催場所：茂原市役所504会議室

3. 出席者：(委員) 鬼島委員、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) 議題事項

##### ①指定管理者について

(1)市営住宅を取り巻く環境について

(2)指定管理者の導入検討について

#### (2) 報告事項

##### ①条例改正について

②集約化事業の進捗について

③長寿命化事業の進捗について

### 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3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。

はじめに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、ご出席いただきありがとうございます。あり方検討委員会が始まってもうすぐ 2 年、このメンバーでの会議は実質今回が最後となります。改めましてご協力に感謝申し上げます。この会でこれまで議論していただいたことが少しずつではありますがようやく形になってきました。このあと報告事項にもございますが、3 月の市議会において市営住宅の管理条例を改正する議案を提出いたしました。その内容のひとつが、市営住宅入居者の市内居住要件の緩和であります。市営住宅を本市にとって有効に活用するために市外からの若い世代の移住定住に利用できないかと昨年 2 回に渡り、皆さんに検討していただき概ね了解を得られたことから条例改正ということになりました。もう一つ、連帯保証人に係る家賃保証債務業者の導入については、不動産関係の視点、また福祉を運営する側の視点、いろいろな形の意見をもらいました。3 回に渡る継続審議で様々な意見はありましたが最終的には出席者全員の了解のもと話がまとまりましたので、今回条例改正をさせていただきます。

このように新たな取り組みを行政が見つげ出し、それを色々な分野の視点から意見を出しあい、条例化という形につながりました。単に行政が決めたルールに従って聞いているだけの会議ではなく、市の方でも様々な事例や根拠を調べ、皆様に納得してもらえらるまで説明させてもらったと思っています。非常に濃い内容の会議であったと思います。本日も難しい議題を用意しておりますので、皆さんの忌憚のない意見を聞かせていただき、第二期のあり方検討委員会に繋げていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

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。

委員長： 皆様、ご多用の中ご出席いただきましてありがとうございます。課長からも話がありました通り、このメンバーでの会議は最後ということですので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事進行をさせていただきますが、事務局側から資料の説明をしてもらい、その後、質疑にうつりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

はじめに一番目の議題の(1)市営住宅を取り巻く環境についてと(2)指定管理者の導入検討についてを併せて説明をお願いします。

事務局： 市営住宅管理係の古山と申します。私からは、(1)市営住宅を取り巻く環境についてご説明させていただきます。

現在、市営住宅には様々な方々が入居しております。市営住宅のコンセプトとして、住

宅に困窮する低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ことから、一般世帯をはじめ、低所得者世帯、子育て世帯、母子世帯、障害者を含む世帯、生活保護者、高齢者世帯など様々です。また、市営住宅のもう一つの役割としまして、火災等における被災者に対し、一時的な避難場所として住宅を提供することも行っております。

こちらの図を見て分かるように、市営住宅を利用している方々は、福祉的な側面が多いように思われます。それでは、実際に福祉を必要としている方が、どのくらい入居しているか調べてみることにします。この図は、茂原市営住宅全入居者における福祉世帯が占める割合についてです。母子・父子世帯が7%、60歳以上の単身高齢者及び高齢者世帯が49%、障害者を含む世帯が15%となっており、全入居者の71%が福祉世帯であることが分かります。また、市営住宅の入居者は、おおむね住宅使用料の算定が最も低い収入部位であるため、残りの29%の世帯もほとんどが低所得者世帯であることが分かります。

次に昨年の7月に大規模改善工事が完了して、リニューアルされた長谷住宅2号棟ですが、8月から入居募集を開始しまして、現在12部屋とも満床となっております。こちらの入居者世帯の内訳ですが、母子世帯が4世帯、高齢者世帯が4世帯、障害者を含む世帯が1世帯と、12世帯中9世帯の75%が福祉を利用している世帯となっております。また、今回の入居に際しましては、福祉課において個別ケースに該当する入居者も多くいたため、各福祉部門と連携を取り合い、情報の共有化を図りながら入居に至ったケースもあります。なお、今年度の新規入居状況や、入居者の高齢化から鑑みても、今後は、さらに福祉を利用する入居者が増えてくるのではないかと想定されます。

次に、千葉県内の市町村において公営住宅を管理している部署について調査をすることとしました。こちらは、千葉県内の状況ですが、千葉県内54市町村のうち、47市町村が公営住宅を管理しています。そのうちの大半が建築課で管理しておりますが、市川市、八千代市、酒々井町の3市町のみ福祉部で管轄しておりました。今回は、八千代市を例にあげて説明いたします。

八千代市は、市営住宅用務を「健康福祉部 健康福祉課」で管理しております。管理戸数152戸のうち、政策的空家が42戸となり、約103世帯が入居しており、これは、茂原市の約半分の入居者数となっております。移管の経緯についてですが、平成29年度に建築指導課よりトップダウンで移管となりました。移管理由としては、各福祉施策と連携を強化するため、きめ細やかな住民サービスの提供を展開するため、申請窓口の一元化を実現させるためとのことです。

次に移管先を福祉部とした理由についてですが、入居者の傾向として、福祉的配慮を要する方が多く入居しており、建築指導課で対応するより、はるかに入居者情報を正確に把握することができるためとのことでした。また、八千代市には、健康福祉課に「福祉総合相談室」が設置されており、生活困窮者の相談をはじめ、高齢者世帯における介護相談、

障害者を抱える世帯の生活相談、母子家庭世帯における育児相談など福祉サービス全般を総合的に相談できる環境が構築されているため、住宅困窮者を救済するにあたり、同じフロアで対応することで窓口の一元化が実現し、住民の利便性向上にもつながるとのことでした。

次に福祉に移管した結果、良かった点として、「迷惑行為を行う生活保護者の対応を福祉と連携を強化することで解決することができた」「火災による被災者情報をいち早く共有でき、目的外使用などの緊急的対応の早期実施につなげることができた」「住宅に居住しながらも、入居者のニーズにあった障害者手帳の申請や介護相談など福祉サービス全般の対応をすることができた」「各課における情報の把握が正確にでき、相談体制の強化につながった」「同じフロアで住民対応が可能となった」などが挙げられます。

また、悪かった点として、「職員の修繕・工事等に関する知識が不足しているため、業者との調整がうまくいかず意見が食い違うことがあること」「政策的な観点における、住宅の維持管理や活用方法等の長期計画の策定が困難である」とのことでした。

続いて、住宅において軽微な修繕が発生した場合の対応方法についてですが、入居者から修繕依頼が入った後、修繕業者を決定し、修繕を依頼します。基本的には、入居者と業者間の調整のみを行うこととしていますが、業者との信頼関係維持のため、状況により立会うこともあります。

さらに住宅の大規模改善事業はどのように行っているかについてですが、八千代市は、長寿命化計画に基づき、今後2団地の大規模改善工事を行う予定です。健康福祉課では、主に入居者の各種申請手続きや家賃算定、収納管理などのソフト面を担当しており、住宅の大規模修繕や、設計用務、大規模工事、業者委託などのハード面については、技術職員が多く在籍している建築課に業務委託を行い実施しております。なお、予算については、健康福祉課で確保し執行しております。

最後に、今後の茂原市の組織についてですが、市営住宅の建築当初の目的は、深刻な住宅不足を解消するため、住宅を大量供給することで始まり、対象者も家賃支払能力のある所得階層が中心でした。しかしながら、現在は、大半が低所得者であり、その中でも単身高齢者や、母子家庭世帯、生活保護者、障害者を含む世帯など福祉的な側面をもつ入居者が増加する傾向となっており、今後は、さらに増えていくことが見込まれます。一方で、市営住宅の維持管理の観点から、必要な住宅においては、長寿命化事業の促進を図ることで、住宅困窮者難民を出さぬよう建築的な側面も必要不可欠であると思われます。今後は、「入居者の安全・安心の確保」「住民の利便性向上」「入居者のニーズにあったサービスの提供」など住民目線に立った住宅の在り方について組織全体で検討をしていく必要があるのではないかと考えます。

事務局： 市営住宅管理係の高井と申します。引き続き私から（２）指定管理者の導入について

ご説明いたします。

まず、初めに先ほど説明があった中で、見込める効果として入居者の安全と安心、住民の利便性向上、入居者のニーズにあったサービスの提供の三つが挙げられましたが、指定管理者を導入した場合の市民サービスの向上により、近い効果が期待できると考えており、指定管理者を導入した場合についてご説明いたします。振り返りとなりますが、まず初めに指定管理者制度の説明になります。指定管理者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となります。この制度は多様化する市民サービスの向上と導入したことによる経費の削減を図ること、および業務の多様化による人員不足解消を目的とした制度となります。上記の図は市営住宅管理系の業務を大分部で分けたものになりますが、通常業務、集約化事業、長寿命化事業の内、通常業務を指定管理者にて担当することにより、様々な効果が期待できると考えています。

次に、先ほど触れた市民サービス向上について説明いたします。かなり魅力的なサービスとなるのが見守りの実施になります。指定管理者を導入した場合、担当により見守りの実施が行われます。これは単身高齢者や、高齢者のみの世帯、障害者のみの世帯、あるいは状況により市より依頼のあった世帯について、月 1 回以上の見守りを実施するサービスになります。基本的には各入居者に訪問し、現在の生活状況や困っていることや不安なこと等を聞き取る形になります。また、その際の聞き取り状況により福祉部局へ繋いだり、未達の修繕を行ったり、その他、お年寄りには難しい電球交換などもサービスの一環となっています。その結果を近親者および市へ報告を行い、遠方の方も近い近親者も安心できる且つ、市も状況把握しやすいサービスとなっています。

その中で現在の茂原市の状況ですが、基本的には相手方から何かお話があって初めて知るパターンが多いのが現状であり、事後対応になるケースもあるのが実情になります。よくあるパターンとしては修繕等で伺った際に、近隣の方から最近見かけなくなってしまったと言われることがあります。訪問すると足を怪我していたり病気にかかっていたりする状況が多く見受けられます。このことからやはり見守りのサービスは担当者としてもかなり魅力的なサービスとなります。

では茂原市の見守り対象世帯がどのくらいなのかというところですが、各世帯種別をグラフ化したものを見ると、令和 5 年 1 月末時点で一般世帯が 24%、母子父子世帯 7%、単身世帯が 5%、高齢者世帯が 11%、高齢者単身世帯が 38%、障害者世帯が 15%となっており、見守り対象世帯に該当する可能性がある世帯が全体の 71%に上ることが分かります。このことから茂原市でも見守りの必要性が非常に高いと考えています。

見守りサービスのまとめとなりますが、見守りサービスを行うことで高齢者に多い孤立化を解消することが出来、誰も頼る人がいないという方もサポート出来ると考えています。また、聞き取り結果を近親者へ報告することで、親族に状況を把握してもらい、本人のケアに繋がることを見込まれます。遠方の方や仕事が忙しい親族の方もいらっしゃるの

状の状態を伝えることで様々な対応が生まれると考えています。次に、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ます。孤立化しているパターン等で聞き取り結果を受け、病気を患った場合や、ケガをした場合等に福祉につなげることが出来ると考えています。さらに、修繕の実施において、お年寄りの方に多いのですが、完全に使えなくなってから連絡を頂くことがよくあります。予兆的なものがあれば事前に聞き取りを行い修繕が実施出来るため、生活状況を出来る限り崩すことなく対応が可能であると考えています。このように福祉的な側面が強い市営住宅に関して、見守りは非常に利点が強いのだと思います。ご年配の方、障害をお持ちの方、母子父子家庭など様々な家庭状況の方がいらっしゃる中で安心安全な住宅環境を提供するためにも必要であると思います。

続きまして休日や時間外の修繕についてですが、茂原市の場合はまず、守衛さんが連絡を受け修繕依頼の内容を確認します。その後、緊急連絡先になっている市営住宅担当に連絡が入ります。担当の私は入居者へ携帯で連絡をし、内容を詳細に聞き取りします。その際に緊急でない場合は週明けの対応とし、もし、緊急であった場合は夜中であろうと修繕に向かうことになります。その後、現地調査を行いつつ、応急対応が可能であれば行い、不可であれば業者へ連絡をします。このように基本的には緊急時以外は時間外や休日対応は行っていない形となります。指定管理者の場合ですが、基本的に時間外や休日の場合はカスタマーセンターが24時間で稼働しており、すぐに連絡が繋がる体制となっています。連絡を受け、すぐに地域担当へ連絡をし、緊急の場合は対応を行います。このように現状の体制よりはるかに早く対応に入ることが出来、こちらも導入する上で魅力となる点であります。さらに、茂原市では台風災害が懸念されているところですが、もし、指定管理者を導入し、災害が起きた場合は建築課と協力をし、現地確認作業や必要であれば避難所までの誘導、また、水害などであれば消毒作業や、修繕も協力してもらえる形となり、災害対応についても強化されると見込んでいます。

次に導入することによる経費の削減についてですが、現在、概算見積もりを頂いている金額と現在の市営住宅の業務を行う上での各経費の比較になります。概算とはなりますが現在の経費と指定管理者を導入した場合の経費は指定管理者の方が安く経費削減が見込めると考えています。人件費に関しては企画政策課で使用されている平均人件費を参照し、他の経費については3年間の実績の平均値から算出しています。

次に指定管理者自体はどのような運営方法となるのかについてですが、公営住宅の場合、国の通達により市営住宅使用料を民間企業に歳入として収受させることが適切でないと言われています。よって市営住宅の指定管理者の場合は、家賃収入は考えずに協定を結んだ5年間の各単年経費の中で出来る限り予定経費の削減を努力し、利益を出すという仕組みになっています。船橋市で指定管理者を行っている東急コミュニティーの担当に聞いたところ、基本的には地域の修繕業者と単価契約を交わしたり、軽微修繕は免許をもった職員が行ったり、管理費や委託費等も経費削減を図り利益を出しているとの事でした。船橋市

は令和 3 年から指定管理者が導入されましたが 3 年度決算ではある程度、利益は確保できたとの事でした。このように一般的な賃貸管理とは少し違う形態となっています。基本的には 1 年単位で歳出がどの程度であったか等の市との協議の場があり、実情に応じた変更を行っていく形になります。当然ながら、現在、別事業で行っている長寿命化事業がこのまま進めば、年間修繕費等は完了棟数が多くなるにつれて下がっていく傾向にもなりますし、逆に古い住宅で配管等の問題が生ずれば翌年修繕費を上げる可能性もあります。

次に指定管理者を導入した場合のメリットのまとめとなりますが、まず一つ目に住民サービスの向上が図れる、これより入居者の生活環境の向上が期待できます。次に経費の削減についてですが導入することにより現在の経費を削減でき、かつ、体制が大きく向上すると見込んでいます。次に修繕や災害対応の体制強化ですが、時間外、休日などの修繕対応や災害発生の際の入居者への対応が強化されると見込んでいます。このように導入することによる利点は多く存在します。この中でもやはり住民サービスの向上は現在の市営住宅を取り巻く状況を考えると非常に魅力的であると言えます。

デメリットについてですが、一つ目としては通常 5 年間の協定となり、更新の時期が存在し、協定解除とならないよう協議していく必要性があります。通常 1 年間で終わるごとに協議の場があり、決算の状況や現状の状態などを話し合う場が設けられ、修正点があれば直していく機会があります。次に導入当初に関してですが、船橋市も同様でしたが基本的に業務の引継ぎを行ったとしても導入から 1 年間は人員が削減できないと考えています。様々な事案が存在する市営住宅では都度、判断を求められる機会が多くなります。引継ぎは行いますが初年度はすり合わせを行っていく形となっていきます。次に実際に広島県で指定管理者を導入している市に聞いた実情となりますが、指定管理者を導入することによりノウハウを知る職員がいなくなるとの話もありました。その市では市営住宅管理の担当職員が兼務で 2 名程従事していますが、実務にあまり触れない状態でかつ、人事異動などにより市営住宅に詳しい人間が庁内にいなくなっているという話がありました。ただ、こちらに関してはしっかり引継ぎを行うこと及び指定管理者と綿密に情報共有することで解消できるとも考えています。

最後に繰り返しとなりますが、市営住宅を取り巻く環境は福祉的な側面が多く、住民ニーズも多岐に渡る状態となっています。その中で市営住宅環境をより良いものとしていくため、指定管理者の導入検討や福祉的な側面の検討を進めていきたいと考えております。

私からの説明は以上となります。

委員長： ありがとうございます。それでは何かご意見、質疑等ありますでしょうか。

中島委員： 先ほど老人の見守りサービスは月 1 回とありましたけど、その間に倒れたりすることもあるわけで。ちょっと調べたのですが、足利市ではヤクルトを毎日配って何日間か入って

いたら民生委員に連絡がいつて安否確認する制度があるらしい。独り暮らしで近所に親族がいない場合など月に一回で大丈夫なのかなと思います。

委員長： ヤクルトは県内だと成田もやっていると聞いたことがあります。市営住宅は茂原市では建築課が担当していますが、どちらかというとも福祉部門の方にだんだんシフトしてきていて。福祉部門でも市営住宅を管理しているという話でしたので、そういう事例があるということでも福祉の方と連携していい見守りの施策に繋がればいいんじゃないかと思います。

渡邊委員： 見守りはやはり大切ということで、茂原市では色々な団体と見守りネットワークという協定を結んでいます。郵便局、配送業者、運送屋さんなど、何か不審なことがあったら連絡をくださいというふうにしております。

それから質問ですけれども、先ほどの説明ですと千葉県内だと40の市町村が公営住宅を持っていて福祉で担当しているのが30ということでしたが、県内の公営住宅は福祉が必要な入居者が多いんでしょうか？あと、検討のスケジュールはどのように考えていますか？

事務局： 54市町村の内、大半が公営住宅を持っているということなんですけど、やはり確認すると福祉傾向が強まっているというのは聞いております。ただ、どこも福祉への移行はなかなか難しい中で先進的な市町村、市川と八千代だけは将来的なことも考えて早めに移行したと聞いております。来年度のスケジュールということですが、とりあえず、今回提案したこと、調査した結果をご報告しまして、今までこの議題についての打合せはなかったと思いますので、次年度は少しずつ進めていきたいと思っております。

事務局： 捕捉させていただきます。福祉への移管という観点から、今回は福祉的意味合いが強いですよというロジックになっておりますが、基本的には指定管理者に移行して管理はうちの方で継続するというストーリーで流れていますので、今のところは福祉への移管は考えておりません。

渡邊委員： うちも引き続き便宜を図らせていただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

委員長： わかりました。事務局から最近の傾向についての報告がありましたけれども、今後も時代の流れをつかんで、担当部署と協議をしてもらおうということをお願いしたいと思います。

鬼島委員： 各町内には自治会があるんですけども、市営住宅の中には自治会とか自治会に代わる物はあるのでしょうか。

事務局： 市営住宅の中には自治会が構成されておりまして、基本的には草刈りやゴミゼロ運動などやっております。

鬼島委員： やっているのはいいんですけど、皆さんやれるんですかね？

事務局： 入居した人たちには必ず自治会に入ってもらおうことになっておりまして、イベント等は自治会単位で管理してもらっています。

事務局： 最近自治会の方も高齢化が進んでいまして、住宅内の草刈りといっても中々人が集まらず、シルバー等外部に委託している自治体もあります。真名や八丁寺については市でシルバーに委託しているのですが、中層は敷地面積もそれほど無いので、自治会の活動の一環として草刈はやっています。ですが、先ほど申し上げたように人が集まらなかったりするので、活性化していかなければならないと思っています。空き部屋ができれば、そういうことも考えながら入居者を決められたらいいのですが…

鬼島委員： なかなか難しいですね。一般的な町内でも自治会に入っていない人が40%位いますから。

事務局： あと、住宅単独で運営している自治体もありますし、東茂原住宅のように地域の自治体中に一つの班として入っているところもあります。大きい昔からある地元の自治会と、市営住宅で摩擦があつてうまくいかない部分も出てきたりするので、うちの方も情報を得ながら上手く活性化できのればと考えています。

鬼島委員： 自治会がちゃんと機能していれば、皆さんそれぞれに見守りができるのではないかと。

事務局： そういった中で、今日は議題になっていないですけど、住宅毎に管理人を置くことも形としてありますので、市とのパイプ役、住宅内をうまくまとめてもらう役割を、普通のマンションにもあるように、1人指名してできればということも水面下では考えています。今後、議題に上がるかもしれません。

鬼島委員： 普通の自治会でも難しくなってきましたから。

委員長： 他にございますか。

橋本委員： 資料に出ていた市川と八千代ですが、2年前に縦走的支援相談体制事業、簡単に言うと福祉が必要な人たちのための総合相談窓口を設置しなさいというのが法改正で出ていて、確か市川市はそのモデル事業をやっていると思います。これからも市町村単位でこういった窓口を置きなさいと言われると思うのですが、そういう福祉的な法律の流れの中にうまく組み込んでいくと連携もとれるんじゃないかとお話を聞きながら思っていました。市川に聞くと、事務量がすさまじい量になっているようで現場は四苦八苦しているそうです。どちらがいいというわけではありませんが、制度の流れを上手に組み込んでいくと、上手い管理の仕方、見守りの仕方、連携の仕方が見えてくるんじゃないかと思います。

委員長： ありがとうございます。それは国からの補助金が出るような制度ですか？

橋本委員： 一応それも出るみたいです。結局一つの問題じゃないケースがたくさんあるので、貧困と障害とか、貧困と高齢など全部対応できる窓口があればいいのではないかと縦走的支援相談体制整備というのが出ていて、省が作るはずですが、ただすぐ設置は難しいと思うのですが、県内だと柏、市川、八千代、松戸あたりが取り組んでいるようです。

委員長： では事務局の方も調べてもらって、福祉施策とのドッキングができればいいと思いますのでよろしくをお願いします。他には？

齋藤委員： 福祉施策の必要性というのは十分理解しています。ただ茂原市においては今、企画財政部で移住定住という大きな施策をしているところであります。非常に財政も厳しい状況です。転入者を増やして税収を上げていくという施策に力を入れていきたいところです。実際、市営住宅には24%の一般世帯がいるということですので、こういった世帯も大切にしていきたいと考えていることも申し添えたいと思います。

村井委員： 指定管理者導入については私の中では五分五分なのかなという気がしています。次回以降具体的な話が出てくるのでしょうが、メリットの中にも優先順位を付けざるを得ないと思っています。月一で見守りが図れるというのは過剰な気がしています。その中で24時間対応できるというのは大きなメリットなのでいいと思います。次に年間コストですが、私は図書館の委託について見たのですが委託を受けた側の人件費が異常に安くこれでは生活できないという声がありました。今の状況を考えるとおそらくこのあと人件費は上がるのだろうと想像できます。そうすると、このコスト差はつまってくると思われませんが、それでも若干コストが上回ったとしても、職員の方を適切な配置にした方がよりメリットがあるのならそれでいいと思います。導入の目的がマンパワーを生かすためなのか、コストを削るのか、それとも見守りなのか、順位をつけていく中で導入すべきかどうか見えて

くと個人的には思います。

委員長： ありがとうございます。まさしく真髓をついていると思います。全部の施設が役所でやりきれないから指定管理者の方向に行っていると思うのですが、事務局も目的と必要性を念頭に検討してもらいたいと思います。

村井委員： 茂原市の指定管理者の年間コスト 4,000 万円と 3,870 万円の差なんですけれど、事務費や修繕費、保守点検費は同じだと思うのですが、一番削れるのは人件費なのかと。人件費は削れるかもしれませんが、受けた指定管理者の方も大変ではないかという感じがする。指定管理者に持っていく理由をはっきりさせた方がいいと思います。

委員長： その辺も踏まえてさらに詰めてもらいたいと思います。  
続きまして報告事項①条例改正について事務局から説明をお願いします。

事務局： 次に報告事項①「条例改正について」を説明させていただきます。

この事項については、昨年11月に開催しました第2回あり方検討委員会で委員の皆様から、賛成多数で可決となりました2つの議題についての報告となります。一つ目としまして、「入居者資格要件の一部緩和」ですが、市外在住者の母子、父子家庭を市営住宅の入居要件に含めるというものです。二つ目としまして、「家賃債務保証業者の導入」ですが、連帯保証人の確保が困難な入居申込者に対して、家賃債務保証会社と保証委託契約を結ぶことで入居手続きを円滑に進めることができるものです。以上、2つの議題につきましても、条例改正が必要となりますので、令和5年3月議会に議案として提出します。その後、議会議決後に、令和5年4月1日より施行予定となります。また、条例と併せまして、今後「茂原市営住宅管理条例施行規則」の修正、「全国保証機構との協定」の締結、「事務処理要領（マニュアル）」の作成を行う必要があります。以上で報告事項①「条例改正について」の説明を終わります。

委員長： 本議会で採決いただければということですね。何か質問ございますか？  
それでは続きまして、②集約化事業の進捗について説明をお願いします。

事務局： 集約化事業の進捗について報告させていただきます。

初めに令和4年度に行った集約化事業について説明させていただきます。市営真名住宅中層4階建てにお住いの3世帯の移転事業を行いました。市営真名住宅における借地権者の意向調査、内容については売却・返却・寄付・その他の選択制によるアンケート調査を行いました。市営真名住宅土地所有者説明会を開催し、真名住宅の現状と借地権者の意向

調査の結果について説明をいたしました。

この三点中、真名市営住宅土地所有者説明会についてご説明いたします。まず開催の目的ですが、令和5年度には市営真名住宅の入居者も平屋建てに入居中の20世帯のみとなるため、今後の跡地利用方針の決定は急務であり、今後の利用方針を決定するためにも、6割近い借地の地権者の方々の意見は跡地利用を決定するために必要不可欠であるため説明会を開催しました。地権者26人中、11人の出席者があり「何か年計画で事業を進めているのか」「インターチェンジに近いので企業誘致が考えられるのではないか」「企画政策課で跡地利用方針を早く決定して事業を進めてほしい」「個々の意見を集約した情報提案の場所がほしい」などの意見がありました。特に後半二つの意見は参加者全員が強く望んでいました。説明会終了後の意見として、説明を聞いてアンケート調査では返却と回答したが売却を考えてもいいと言う方が2名いました。多くの意見を聞いた結果、早急な跡地利用の決定や、集約した情報提案がしたいという意見を踏まえ、跡地利用に関して地権者の意見の集約や、建築課からの情報提供などを互いに情報共有するために土地所有者による連絡会を立ち上げることになりました。その後、企画政策課に早急な跡地利用方針の決定に向けて、要望活動を行う予定となっています。今後の土地所有者による連絡会の活用ですが、土地所有者による連絡会と建築課で情報を共有することができ、その情報を企画政策課に提供することにより跡地利用方針の決定につながると考えます。今後は連絡会を通して互いの情報提供を行っていき、より良い方向へ向かえるよう情報交換をしていきたいと考えています。

説明会で意見を改めて聞いた結果ですが、売却希望が18名から説明会終了後に20名と増えました。返却希望の当初3名が未回収の1名から返却の回答があり4名となり、説明会終了後に売却希望に2名が変更したため2名と減りました。その他が2名、寄付が1名、未回収が2名から1名となりました。このように説明会を行うことにより考えが変わる方もいるので、今後も説明会を行っていきたいと考えます。こちらがアンケート結果の反映図になります。水色部分が茂原市所有の土地になり約2.4haで全体の約43%になります。青い部分が売却希望の土地になり約2.2haで全体の約40%になります。黄色い部分が返却、その他、未回収部分になり約1haで17%になります。赤い部分は個人所有の土地になります。このように黄色い部分の土地については今後、連絡会を開催し売却希望になるように説明してまいります。

市営真名住宅の移転事業ですが、2階建てに住んでいた方々は、2年度に移転事業は完了しており、中層4階建にお住いの方々は、今年度に移転事業は完了予定になっております。また、今後の集約化事業の予定ですが、来年度に平屋建て20世帯中、5世帯の移転を予定しています。以上で集約化事業の推進についての説明を終了いたします。

委員長： ありがとうございます。説明会はいつあったのですか。

事務局： 1月29日、二宮福祉センターで午後1時より行いました。

委員長： ただ今の説明にご質問等ございますか。

事務局： 続きまして私の方から報告事項③の長寿命化事業の進捗についてご説明いたします。

令和4年度の実施事業としては、市営長谷住宅2号棟の大規模改善工事、3号棟の外部改善工事を実施いたしました。募集を行った長谷住宅2号棟については満室となっております。

次に現在、まだ、工事中となりますが、市営上茂原西住宅1号棟外部改善工事になります。こちらの工事は今月の2月に工事完了予定となっております。また、移転対象者については6世帯中3世帯が移転完了となっており、残りの世帯も今年度3月末までに移転する予定となります。

次に来年度の実施予定事業になりますが、現在工事を行っている上茂原西住宅1号棟の内部改善工事を行う予定となっております。こちらは二か年工事となり工事内容については内部の全面的な改善と団地内4棟を一基で供給している受水槽の新設を行う予定となっております。

次に市営長谷住宅1号棟の外部改善工事を予定しています。こちらは屋上防水改修や外壁塗装を行う形となります。

そのほか、今後、工事を予定している市営八幡原住宅1、2号棟の改善工事設計業務委託を行う予定となっております。こちらは改善工事を行うにあたり図面作成や積算業務を委託する形となります。

最後に、今年度の1回目のあり方検討委員会時に、皆様と一緒に内覧会を行った市営長谷住宅2号棟についてですが、12部屋とも満床となっていることから、現在入居している方々の生の声と、今後、他の住宅で長寿命化を実施していくうえで参考とするため、入居者にアンケート調査を実施しました。

はじめに

1：全体的に住みやすさはどうですか？の質問に対して、非常に良いが50%、良いが25%と、普通が25%であり、悪いとの評価がなかったことから、住みやすさについては、全体的に満足していると評価することができます。

2：次に、部屋数はどうですか？の質問に対してですが、

長谷住宅2号棟は、2LDK という部屋数から、単身向けの住宅ではなく、世帯向け住宅として募集をかけており、おおむね2人から最大4人で生活をしている世帯がほとんどです。

そのような中、部屋数については、ちょうどよいが92%、少ないが8%との回答であったことから、今後も部屋数については、特に問題ないと判断することができます。

●3：次に、家賃はいかがですか？の質問に対しては、安いが40%、非常に安い30%、普通が30%と、家賃が高いと評価した方はいませんでした。家賃の算定方法については、前年度の世帯収入を基に6段階に設定されております。

先ほどの議題にもありましたが、12世帯中9世帯が福祉を必要としている世帯であることから、大半の方が最も低い家賃設定となっております。

4：次に和室は必要ですか？の質問に対しては、67%の世帯が必要としており、33%の世帯が不要との回答でした。現在、2部屋あるうちの1部屋が和室となっておりますが、「すべて洋室にした方が使い勝手がいい」との意見も複数ありました。

こちらに関しては、ケースバイケースとなりますので、今後の参考にさせていただければと思います。

●5：次に入居前後で市営住宅のイメージは変わりましたか？の質問に対しては、変わったが75%、変わらないが25%との回答でした。

この回答に伴い、入居する前のイメージはどうでしたか？の問いに対しては、非常に残念ですが、大半の方が「狭い」・「汚い」・「不便」「老朽化している」などのネガティブなイメージを持っていることが分かりました。一方で、少数ではありますが、「もともとイメージが良かった」との意見もありました。

●それでは、実際に入居してみて、イメージはどう変わりましたか？の問いに対しては、「思ったよりもきれいだった」、「給湯器、風呂などの設備が充実している」、「部屋が広い」、「家賃も考慮されている」、「日当たりがよい」、「新築マンションのようだ」「市営住宅のイメージが大きく変わった」などの好意的な意見がとても多かったのでホッとしました。次に、今後も別の住宅で大規模改修は必要と思いますか？の質問に対しては、入居世帯全員が「必要」であると回答されました。

●最後に、実際に住んでみて何か改善した方が良い点がありますか？の質問に対しては、多くの方が現状で満足しており、「改善事項は特にありません」との回答でした。少数ではありますが、「雨戸を設置してほしい」、「玄関のドアを閉める際に、音がうるさい」、「インターホンやトイレの照明スイッチの位置を変えることでより部屋が使いやすくなる」などの意見がありました。これらの意見につきましては、今後の長寿命化事業にお

ける検討事項にさせていただきたいと思います。

以上で報告事項③「長寿命化事業の進捗について」の説明を終わります。

続きまして私の方から報告事項③の長寿命化事業の進捗についてご説明いたします。

令和4年度の実施事業としては、市営長谷住宅2号棟の大規模改善工事、3号棟の外部改善工事を実施いたしました。募集を行った長谷住宅2号棟については満室となっております。

次に現在、まだ、工事中となりますが、市営上茂原西住宅1号棟外部改善工事になります。こちらの工事は今月の2月に工事完了予定となっております。また、移転対象者については6世帯中3世帯が移転完了となっており、残りの世帯も今年度3月末までに移転する予定となります。

次に来年度の実施予定事業になりますが、現在工事を行っている上茂原西住宅1号棟の内部改善工事を行う予定となっております。こちらは二か年工事となり工事内容については内部の全面的な改善と団地内4棟を一基で供給している受水槽の新設を行う予定となっております。

次に市営長谷住宅1号棟の外部改善工事を予定しています。こちらは屋上防水改修や外壁塗装を行う形となります。

そのほか、今後、工事を予定している市営八幡原住宅1、2号棟の改善工事設計業務委託を行う予定となっております。こちらは改善工事を行うにあたり図面作成や積算業務を委託する形となります。

ただいまの事務局の説明につきまして、質疑がある方は挙手をお願いします。

続きまして、(2) 報告事項

「① 条例改正について」事務局から説明をお願いします。

【事務局より説明】

ただいまの事務局の説明につきまして、質疑がある方は挙手をお願いします。

「② 集約化事業の進捗について」事務局から説明をお願いします。

【事務局より説明】

ただいまの事務局の説明につきまして、質疑がある方は挙手をお願いします。

「③ 長寿命化事業の進捗について」事務局から説明をお願いします。

【事務局より説明】

ただいまの事務局の説明につきまして、質疑がある方は挙手をお願いします。

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

#### 4. その他

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したらお願いします。

他にございますか。なければ、事務局で何かありますか。

#### 5. 終了

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3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。