

令和4年度第3回茂原市営住宅あり方検討委員会会議 次第

令和5年2月14日(火) 14時00分～
茂原市役所504会議室

1 開 会 (事務局)

2 課長挨拶

3 議 題

(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

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

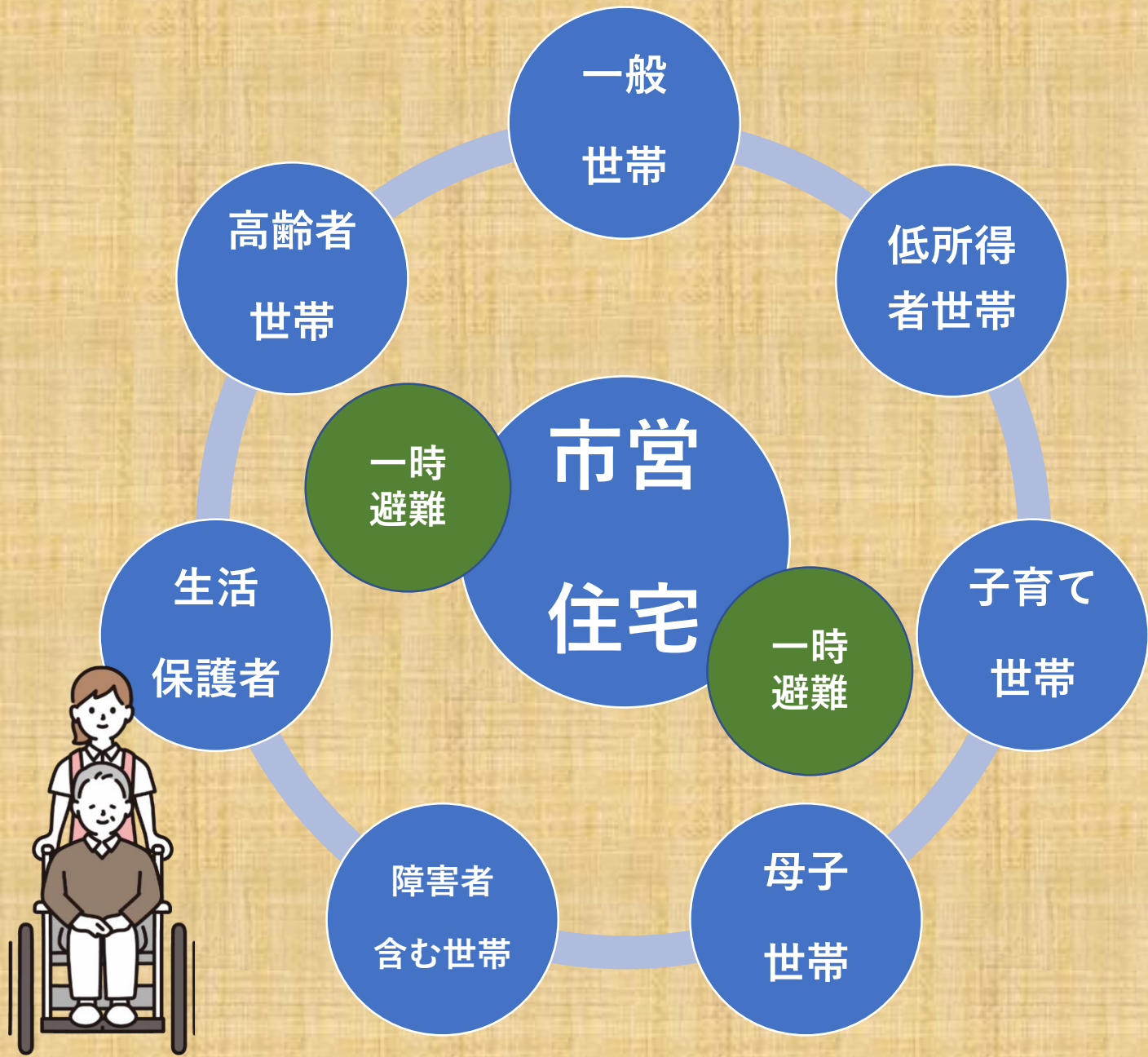
氏名	役職	備考
鬼島 義昭	社会福祉法人 茂原市社会福祉協議会 会長	委員
澁澤 茂	NPO法人長生夷隅地域のくらしを支える会 長生ひなた 所長・理事長	委員
橋本 義隆	長生地域生活支援センター 主任	委員
中島 紀美子	(一社) 千葉県宅地建物取引業協会九十九里支部 総務財務副委員長	委員
村井 正久	(公社) 全日本不動産協会 外房副支部長	委員
豊田 正斗	茂原市役所 副市長	委員長
斎藤 洋士	茂原市役所 企画財政部長	委員
渡邊 正統	茂原市役所 福祉部長	委員
渡辺 瑞穂	茂原市役所 総務課主幹	委員

(事務局)

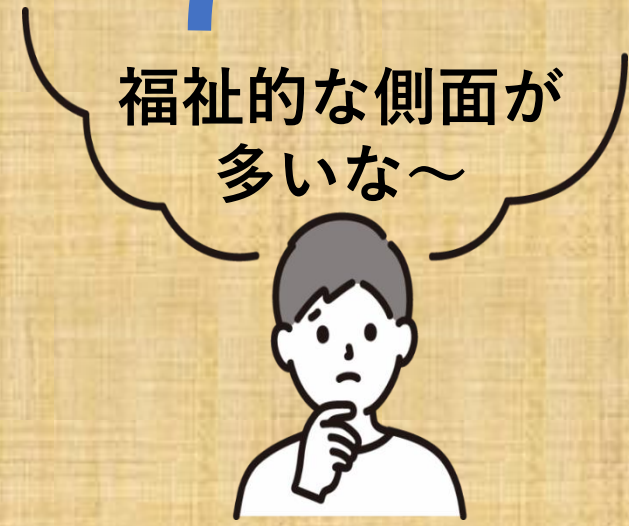
部長	渡辺 修一
次長 (建築課長)	高橋 啓一
課長補佐	大羽澤 一雅
副主幹	大和久 正志
市営住宅管理係長	古山 哲
〃 技師	高井 勇喜

議題事項①

指定管理者について

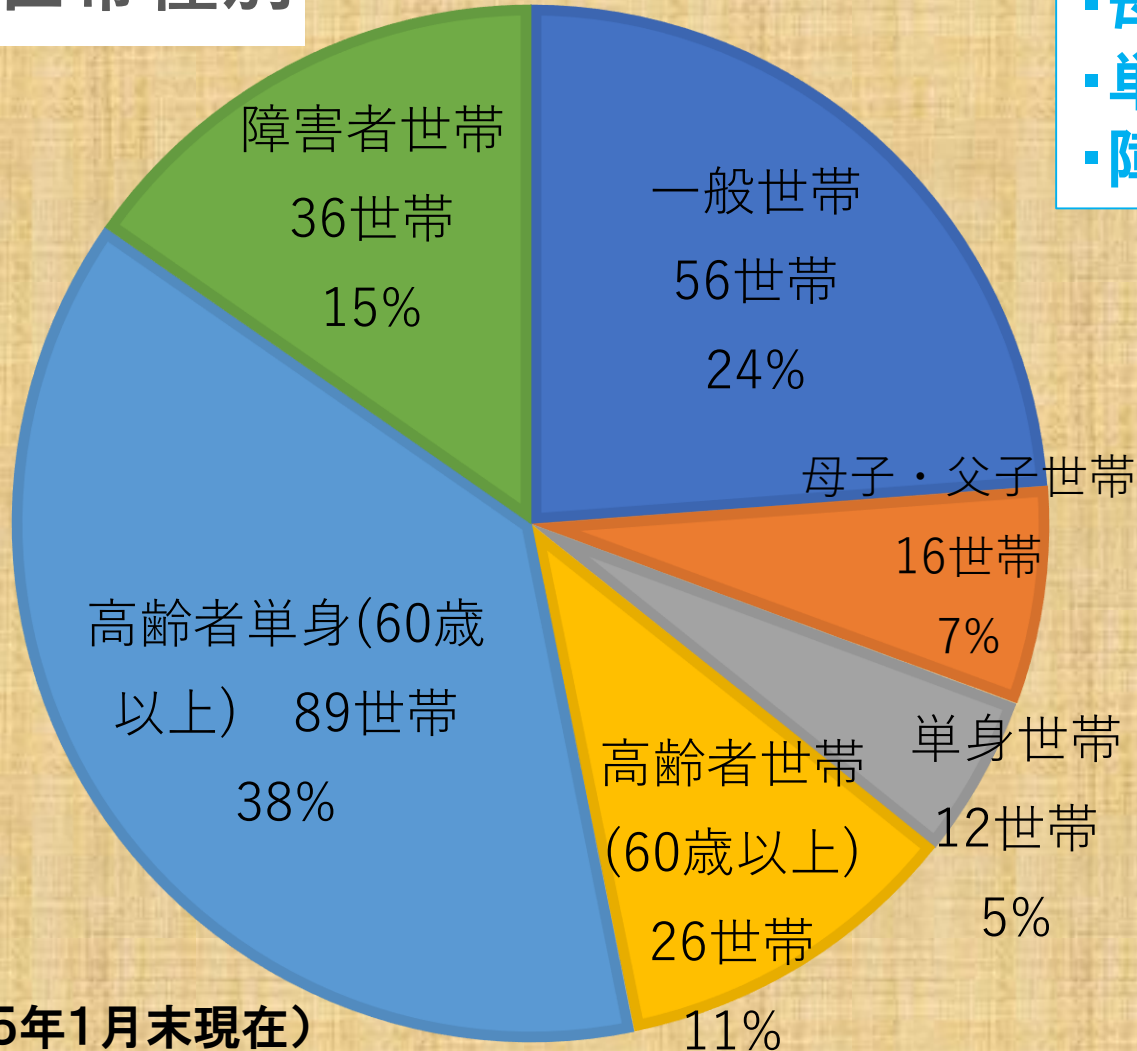


市営住宅を取り巻く環境を調べてみよー！！



茂原市営住宅 全入居者における世帯割合

世帯種別



(令和5年1月末現在)

福祉世帯

- ・母子、父子世帯
- ・単身高齢者及び高年齢者世帯(60歳以上)
- ・障害者を含む世帯

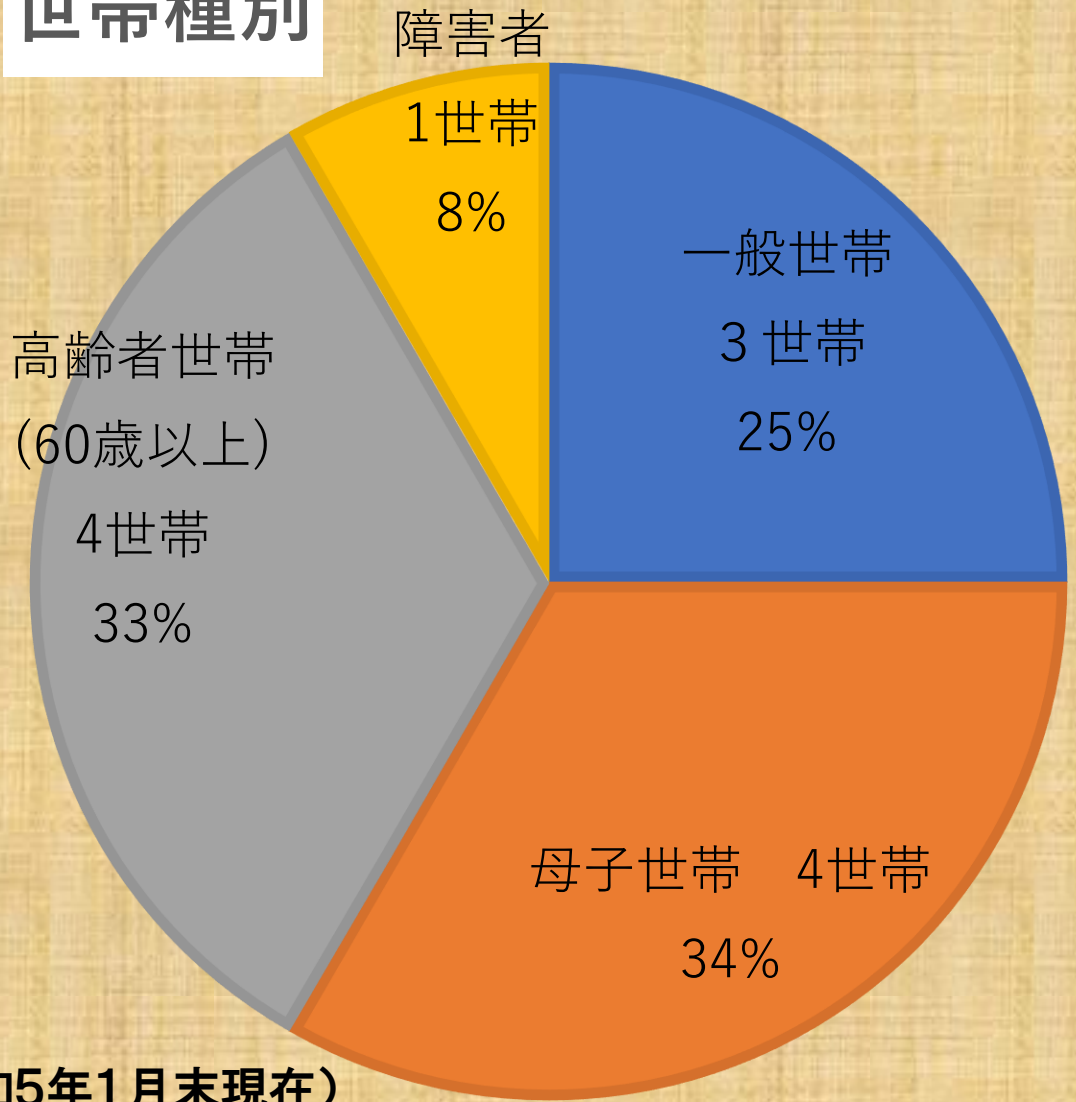
全入居者のうち、**約71%**が福祉世帯



残り29%の入居者も
ほとんどが低所得者世帯

長谷住宅2号棟 12世帯における福祉世帯割合

世帯種別



福祉世帯

- ・母子世帯
- ・高齢者世帯(60歳以上)
- ・障害者

12世帯のうち、**75%**が福祉世帯

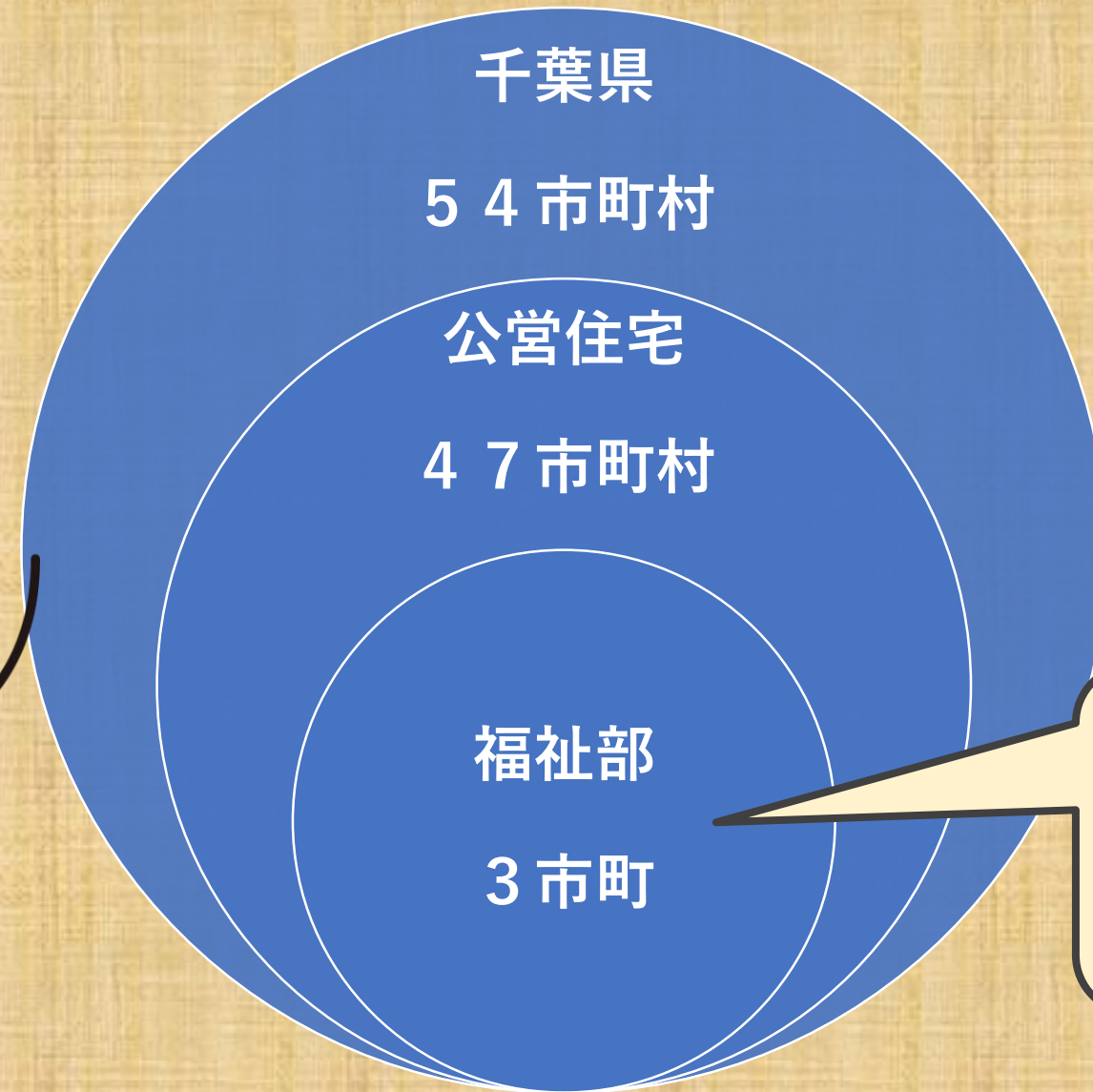
福祉部門と連携
→ **情報の共有化**



福祉を利用する入居者 **増**

(令和5年1月末現在)

<千葉県内の状況>



市営住宅に入居
したいんだけどな～



市川市
八千代市
酒々井町

八千代市：健康福祉部 健康福祉課

(1)管理戸数：152戸(うち政策的空家42戸)
入居世帯数：約103世帯

茂原市の約半分

(2)経緯：平成29年度に建築指導課より移管(トップダウン)

(3)移管理由：各福祉施策との連携強化
細やかな住民サービスの提供
申請窓口の一元化



八千代市：健康福祉部 健康福祉課

(4)福祉とした理由：福祉的配慮を要する入居者の割合が多いため。

→入居者情報の把握

福祉課に福祉総合相談室が設置されている。

→窓口の一元化

→住民の利便性向上

(5)課内配置 14名

市営住宅担当 3名(正職)

(7) 福祉に移管した結果

良かった点

- ・生活保護者について、福祉と連携して対応
- ・火災による被災者情報の共有
→緊急対応の早期実施
- ・住民ニーズにあった福祉対応
- ・各課における相談体制の強化
- ・同じフロアで住民対応が可能

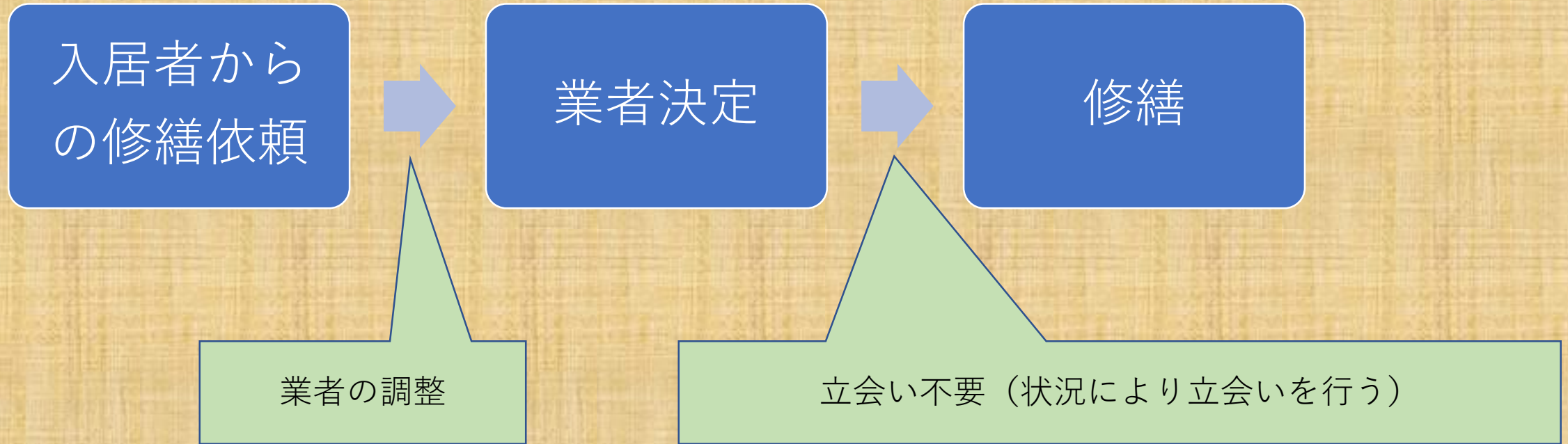


悪かった点

- ・修繕、工事等に関する知識が不足
(市と業者の意見の食い違い)
- ・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



(8)住宅において軽微な修繕が発生した場合の対応方法は？



※修繕内容が入居者負担であるか判断に迷う場合のみ現地確認

(9)住宅の大規模改善事業はどのように行っているか？

↳ 2団地を長寿命化計画に基づき、改善工事を実施予定

【健康福祉課】

◆入居者対応や家賃算定、収納管理などの

ソフト面

委託

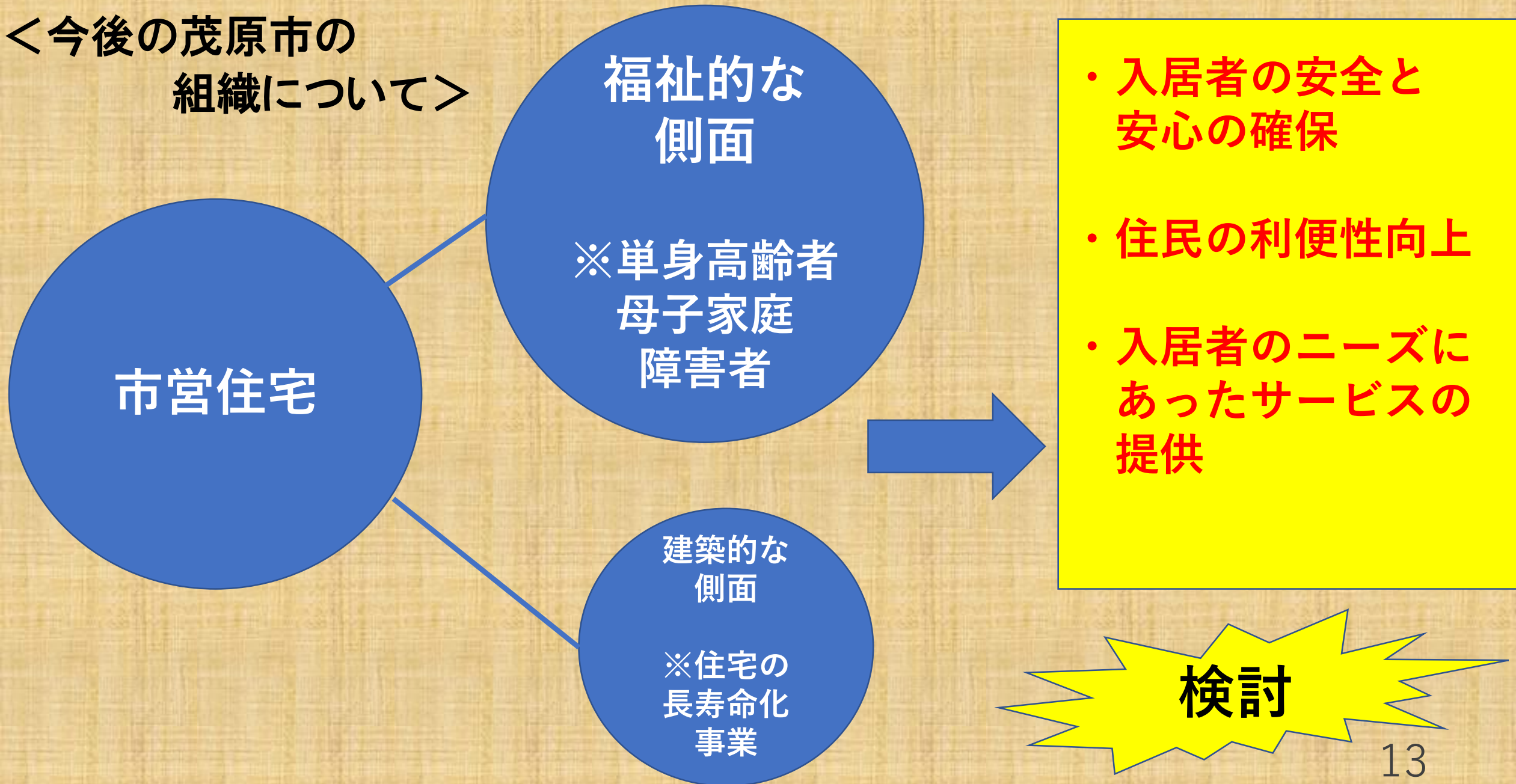
【建築課】

◆大規模修繕
設計・工事などの

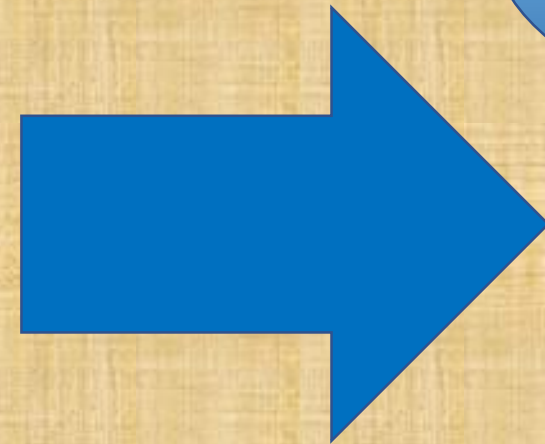
ハード面

予算は担当課で確保

<今後の茂原市の
組織について>

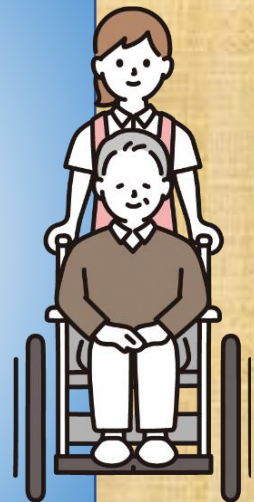
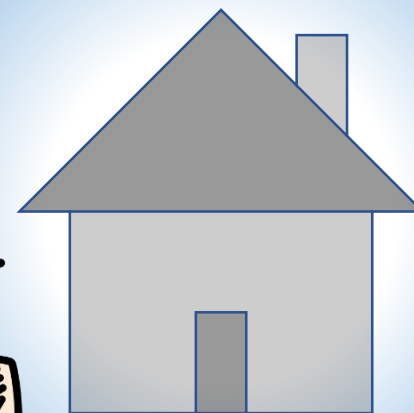


- ・ 入居者の安全と安心の確保
- ・ 住民の利便性向上
- ・ 入居者のニーズにあったサービスの提供



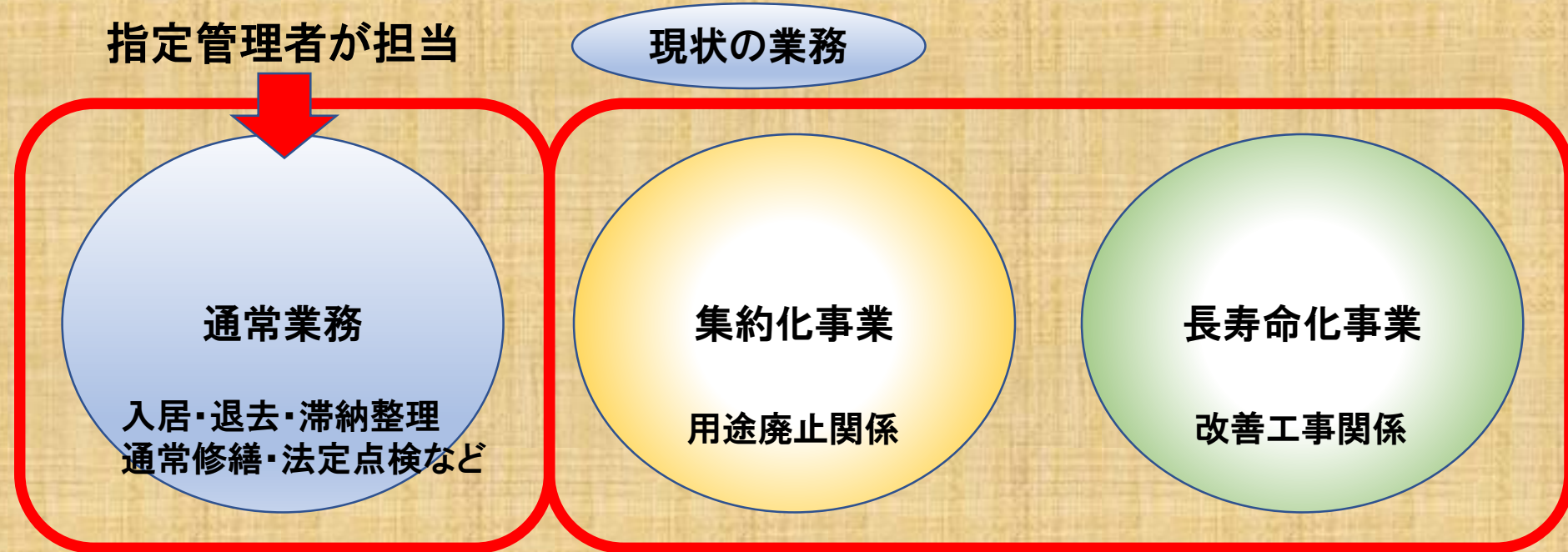
指定管理者の導入 

色んな効果が期待できるね！

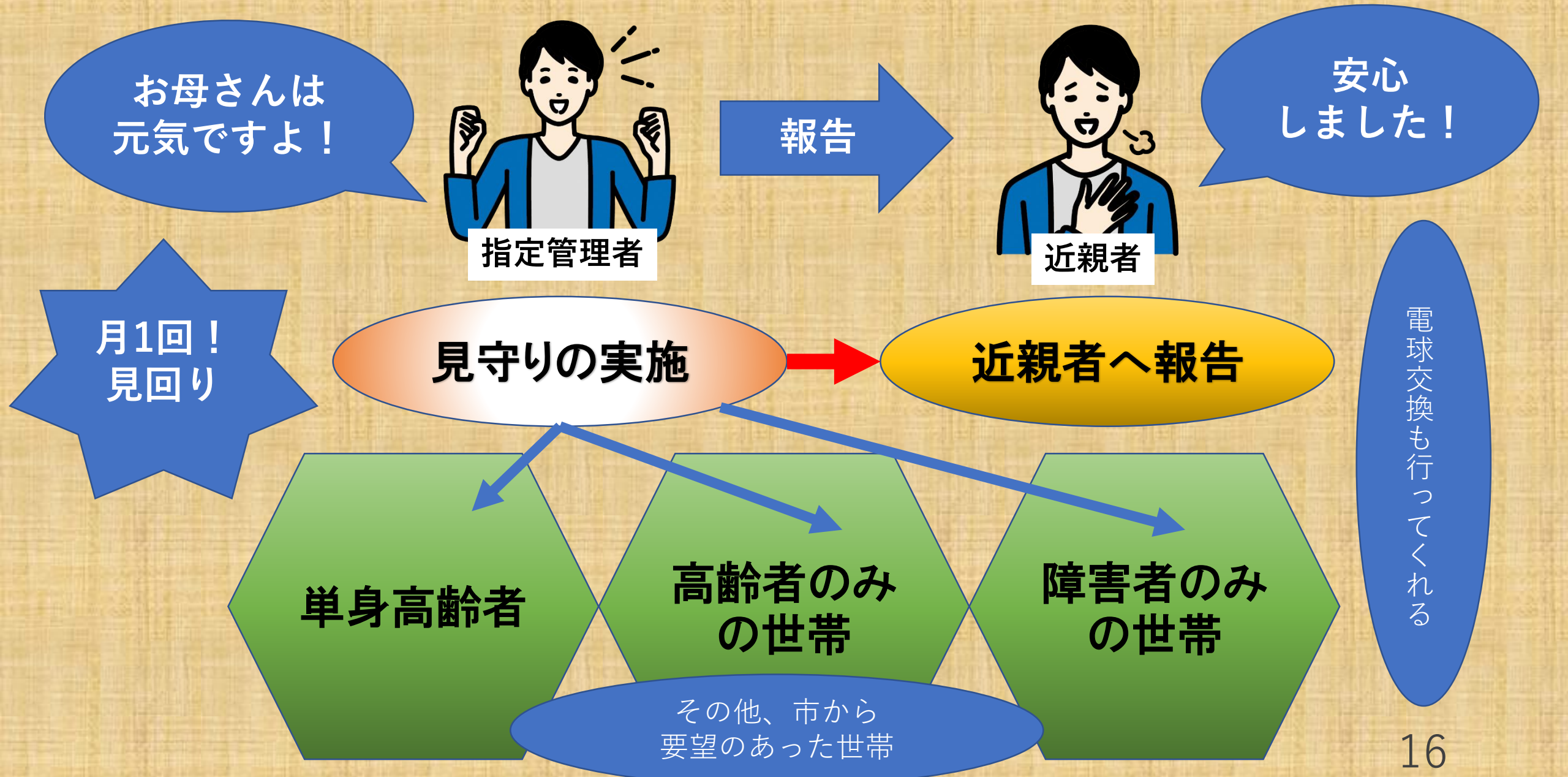


議案事項① 指定管理者について (2) 指定管理者の導入検討について

指定管理者制度とは、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のことです。この制度は、多様化する**市民サービスの向上**と**経費の削減**を図ること及び業務の多様化による**人員不足解消**を目的とした制度になります。



上記の図は現在の市営住宅管理系の業務内容を大分類で分けたものになります。指定管理者にて通常業務を担当することにより、様々な効果が期待されることとなります。



現在の対応状況

- ・最近体の調子が悪い
- ・ケガや病気をしてしまった

茂原市

- ・よく散歩していたのに最近見かけない
- ・ゴミ出しで会わなくなった

一方通行

一方通行

入居者



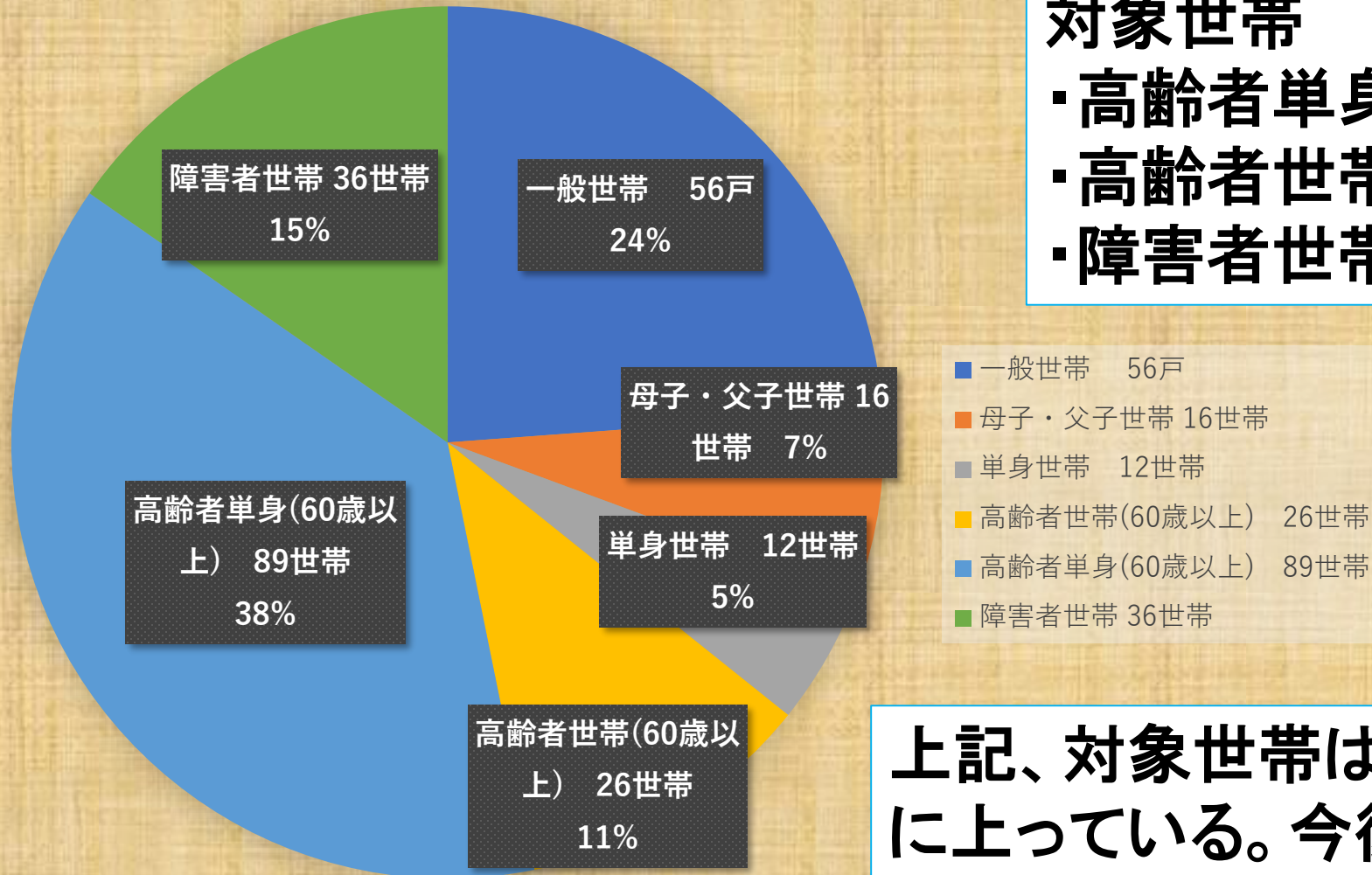
事後対応と
なっている
まっている

周辺住民



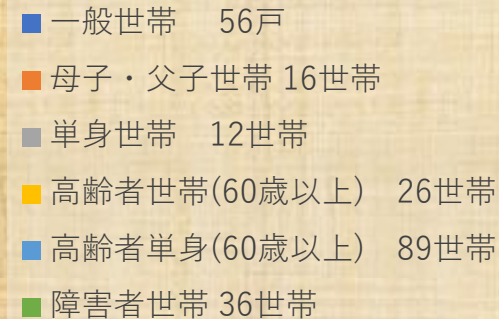
茂原市の対象者はどうか

世帯種別



対象世帯

- ・高年齢者単身(60歳以上)
- ・高年齢者世帯(60歳以上)
- ・障害者世帯



上記、対象世帯は全体の71%に上っている。今後は見守りの必要性が高いと考えている。

見守り実施による高齢者の孤立化を解消する

聞き取り結果を近親者へ報告することにより親族が状態を把握しやすい

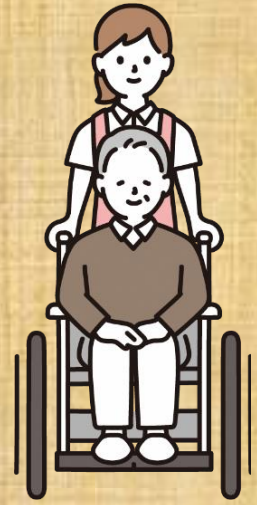
安心安全な住宅環境の提供！

見守りの実施

福祉的側面が強い市営住宅に関して利点が非常に高い

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る。

訪問時の聞き取りによる未然の修繕実施



休日・時間外の修繕対応(茂原市の場合)

守衛が受付

入居者から連絡を受け、内容を緊急連絡当番へ内容を伝える。

緊急当番へ連絡

電話を受け緊急性の確認。緊急だった場合、応急的な対応に市職員が向かう。

対応開始

現地確認を行い、応急対応が可能であれば行う。業者でなくては出来ないケースは連絡を行う。

基本的には緊急以外の修繕は時間外対応や、土日の対応は行っていない。

休日・時間外の修繕対応(指定管理者の場合)

指定管理者
カスタマー
センター

24時間受付対応



安心
できます!

対応開始

災害時の対応

指定管理者と協力して避難対応やその他活動にあたる

災害発生

避難誘導

消毒活動
修繕



災害時写真



消毒写真

茂原市

年間コスト
約4,000万円

(内訳)

人件費
保守点検費
事務費
修繕費

指定管理者

年間コスト
約3,870万円

(内訳)

人件費
保守点検費
事務費
修繕費

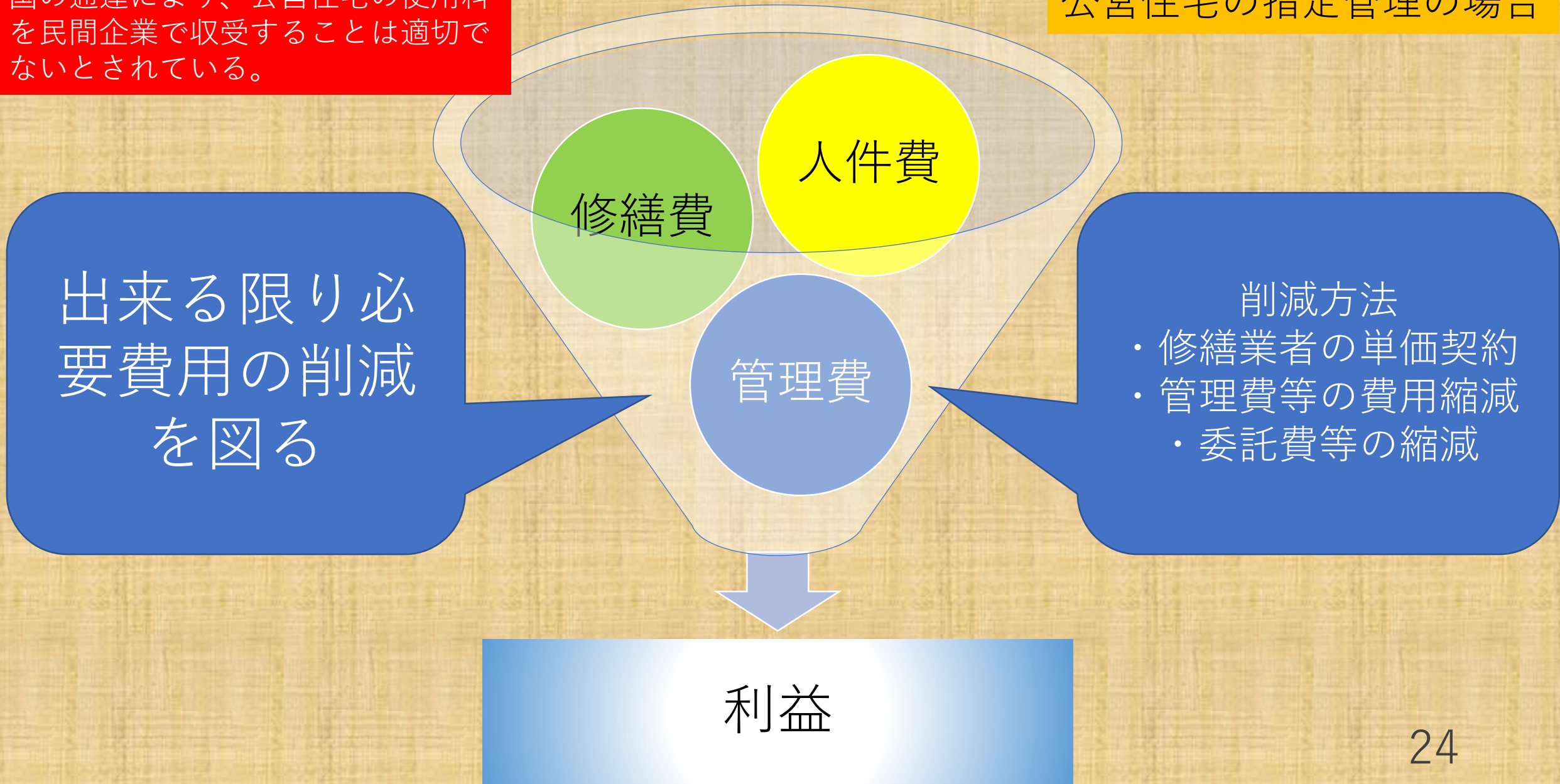
コスト削減が
図れます！



議案事項① 指定管理者について (2)指定管理者の導入検討について

国の通達により、公営住宅の使用料を民間企業で収受することは適切でないとされている。

公営住宅の指定管理の場合



指定管理者を導入した場合のメリット

・住民サービスの向上

見守りや修繕対応が変わることにより、住民へのサービスが向上し、生活環境の改善が図れる。

・経費の削減

指定管理者により通常業務を行ってもらう事により人員削減が図れる。また、全体で職員数が足りていない部門に人員を割くことが出来る。

・修繕・災害時の体制強化

指定管理者と協力して修繕・災害対応にあたることにより現在の体制より強化が図れる。



利点がたくさん！！！！

指定管理者を導入した場合のデメリット

・契約更新時の問題

通常5年協定となり、更新の時期が存在するが、指定管理者へ移行した後に協定解除とならないよう協議していく必要がある。

・導入当初に関しては引継ぎ事項は行うが実質的には1年間ほどはすぐに人員削減は出来ない。

・万一、しばらくして協定解除となった場合にはノウハウを知っている職員がいない場合がある。

良い事だけではないな





報告事項①

条例改正について

◎令和4年11月開催 第2回あり方検討委員会にて採択された議題

入居者資格要件の一部緩和

↳ 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。

家賃債務保証業者の導入

↳ 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られる。

議案


提出

令和5年3月議会

議決

令和5年4月1日より施行（予定）

～今後の流れ～

- ・茂原市営住宅管理条例施行規則
- ・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



報告事項②

集約化事業の進捗について

令和4年度に行った集約化事業について

- ・ 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
- ・ 市営真名住宅における借地権者の意向調査
内容：売却・返却・寄付・その他の選択制によるアンケート調査
- ・ 市営真名住宅土地所有者説明会の開催
内容：真名住宅の現状と借地権者の意向調査の結果について

土地所有者説明会の開催

(真名住宅の現状と借地権者の意向調査の結果について)

開催の目的は？

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た。

説明会の意見

- ・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と

- ・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。

説明会終了後の意見

- ・今日の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。(2名)

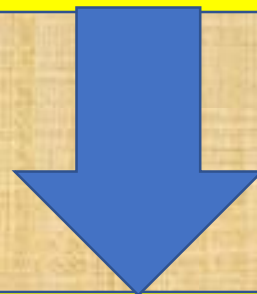
多くの意見を聞いて



情報提案や共有のため



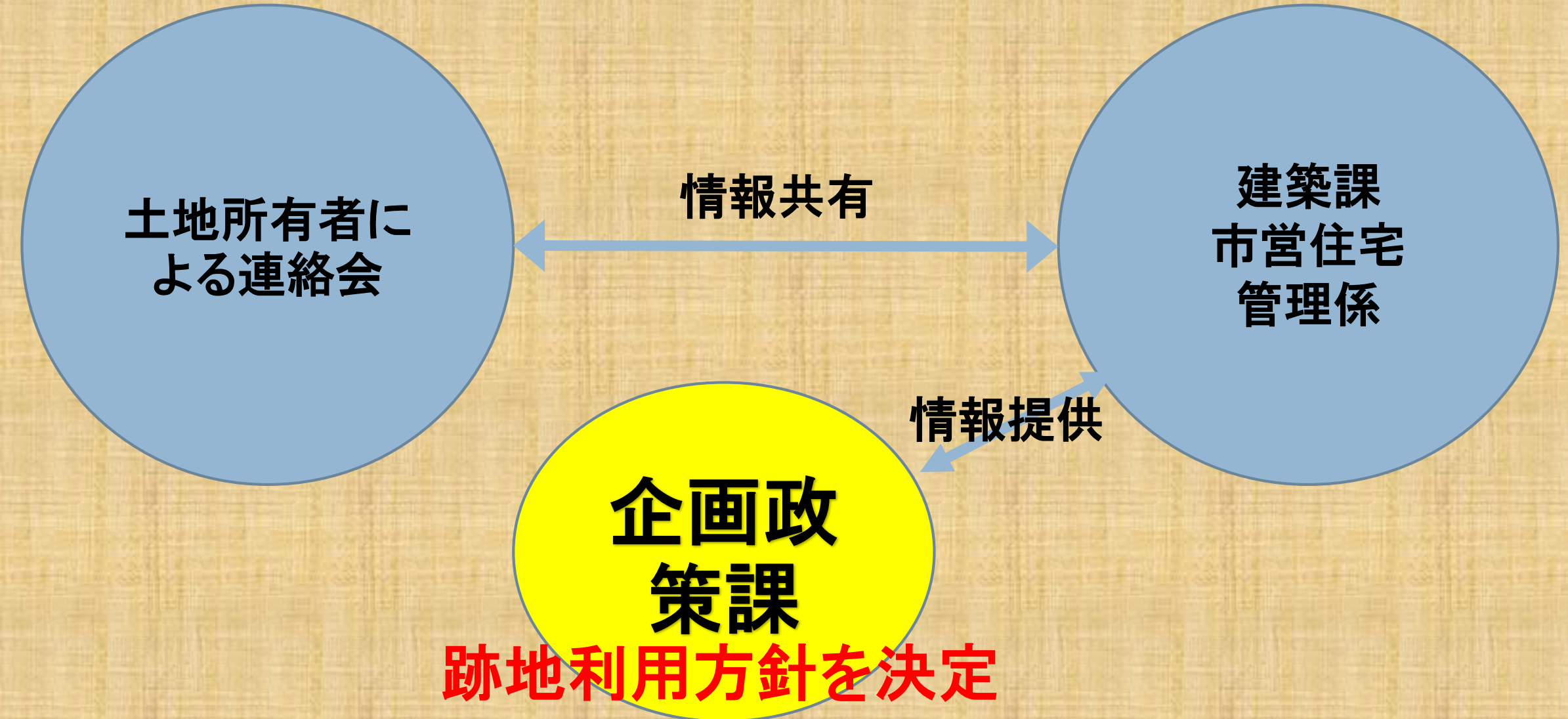
土地所有者による連絡会の立上げ



跡地利用方針の決定に向け

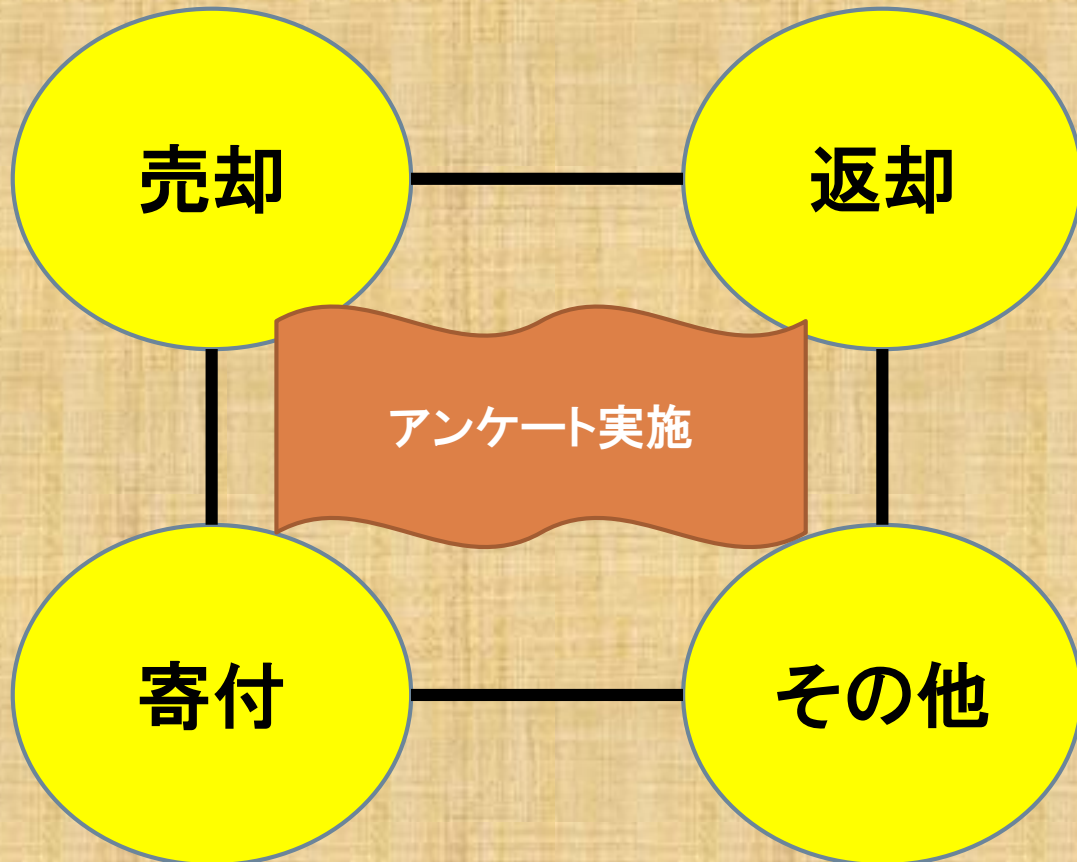
企画政策課に要望活動を行う

土地所有者による連絡会の活用



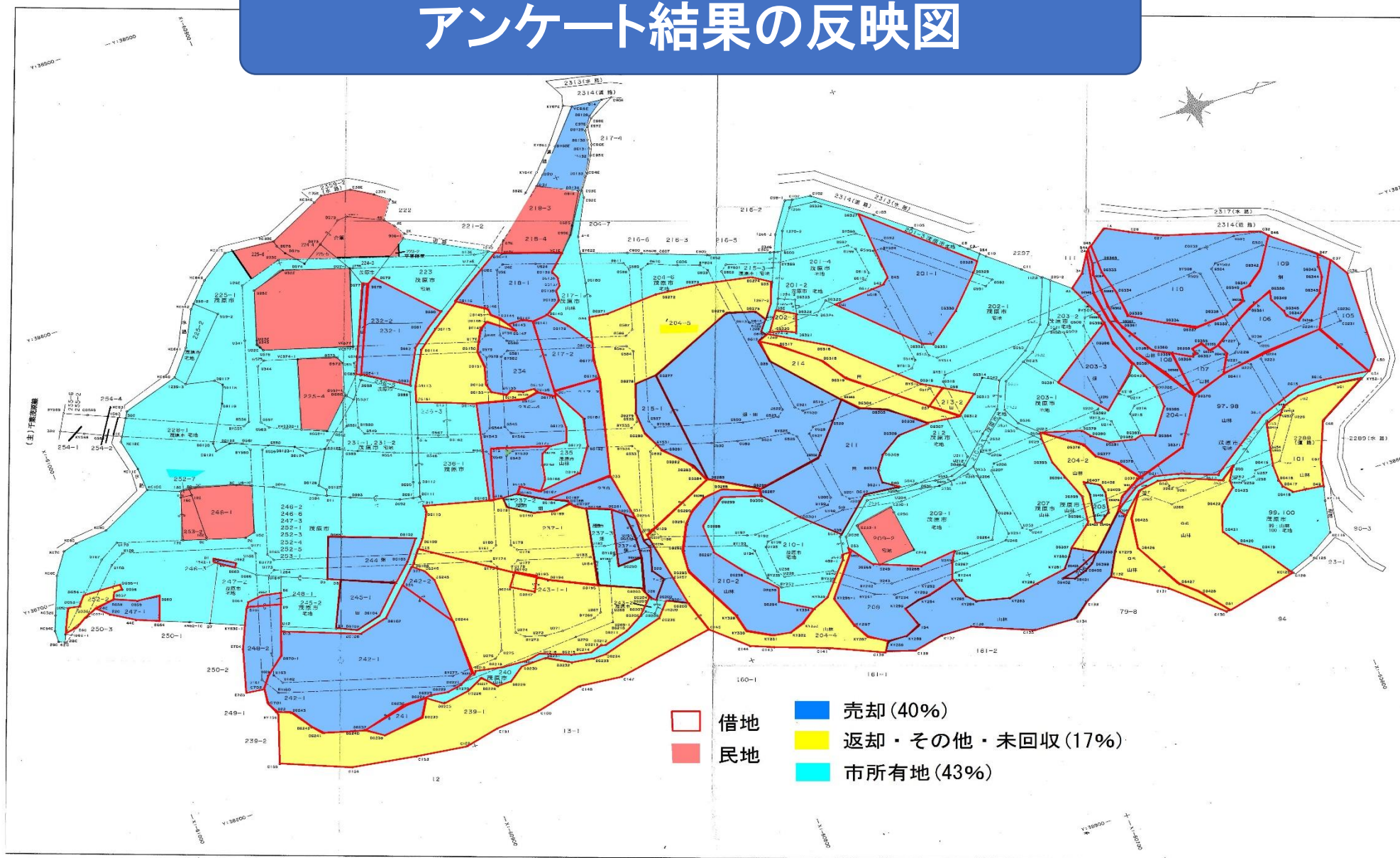
説明会の意見反映結果

賃貸借している土地の取り扱いについて



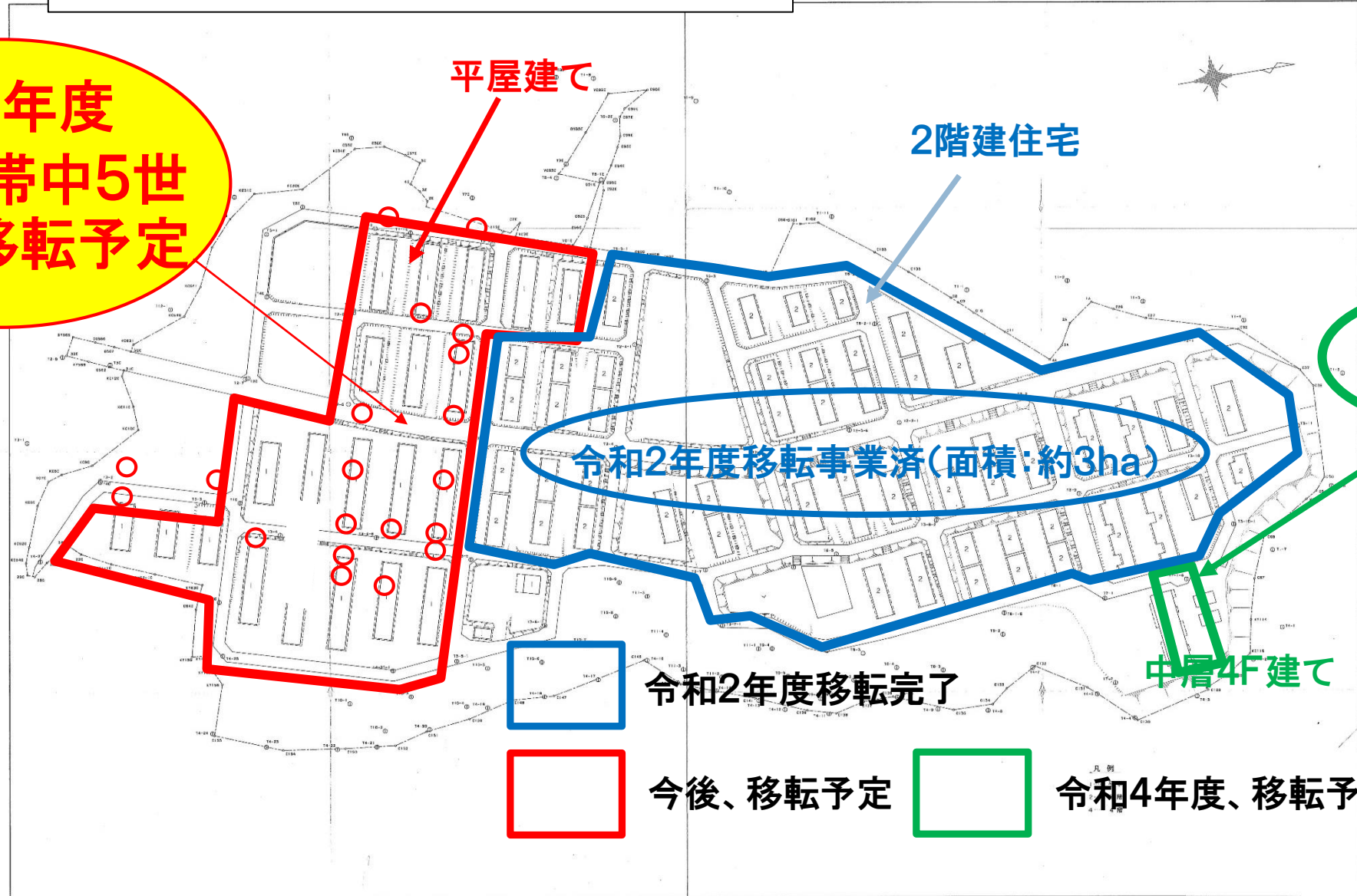
売却	18→20
返却	3→4→2
その他	2
寄付	1
未回収	2 → 1

アンケート結果の反映図



市営真名住宅 移転事業について

令和5年度
20世帯中5世帯
の移転予定



平屋建て

2階建住宅

令和2年度移転事業済(面積:約3ha)

令和4年度
実施

中層4F建て

令和2年度移転完了



今後、移転予定



令和4年度、移転予定

報告事項③

長寿命化事業の進捗について

令和4年度実施事業

市営長谷住宅2号棟大規模改善工事、3号棟外部改善工事の実施
令和4年7月に工事完了
戸数:12戸(令和4年7月から募集開始)



満室



令和4年度実施事業

市営上茂原西住宅1号棟外部改善工事の実施
令和5年2月中に完了予定

移転対象者については
6世帯中3世帯移転完了

令和5年2月に完了予定



外壁塗装・屋上防水改修

令和5年度実施予定事業

市営上茂原西住宅1号棟内部改善工事の実施



内部の全面的な改修
受水槽の新設

令和5年度実施予定事業

市営長谷住宅1号棟外部改善工事の実施



外壁塗装・屋上防水改修

令和5年度実施予定事業

市営八幡原住宅1・2号棟改善工事設計業務委託

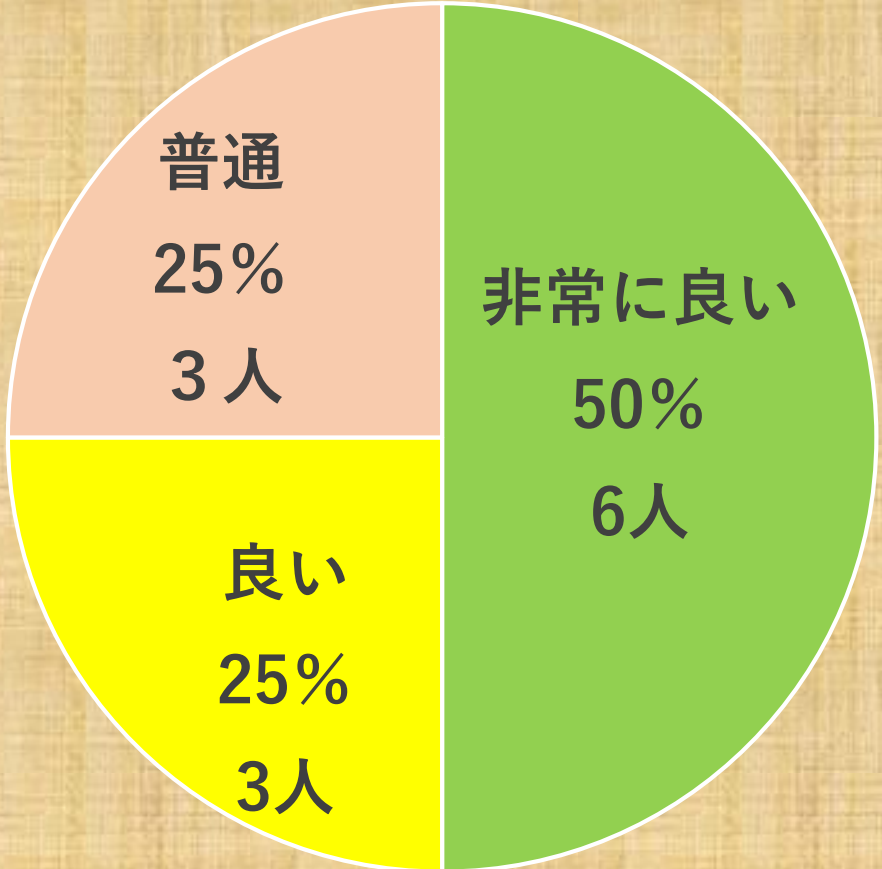


設計業者による図面作成や
積算業務を行う

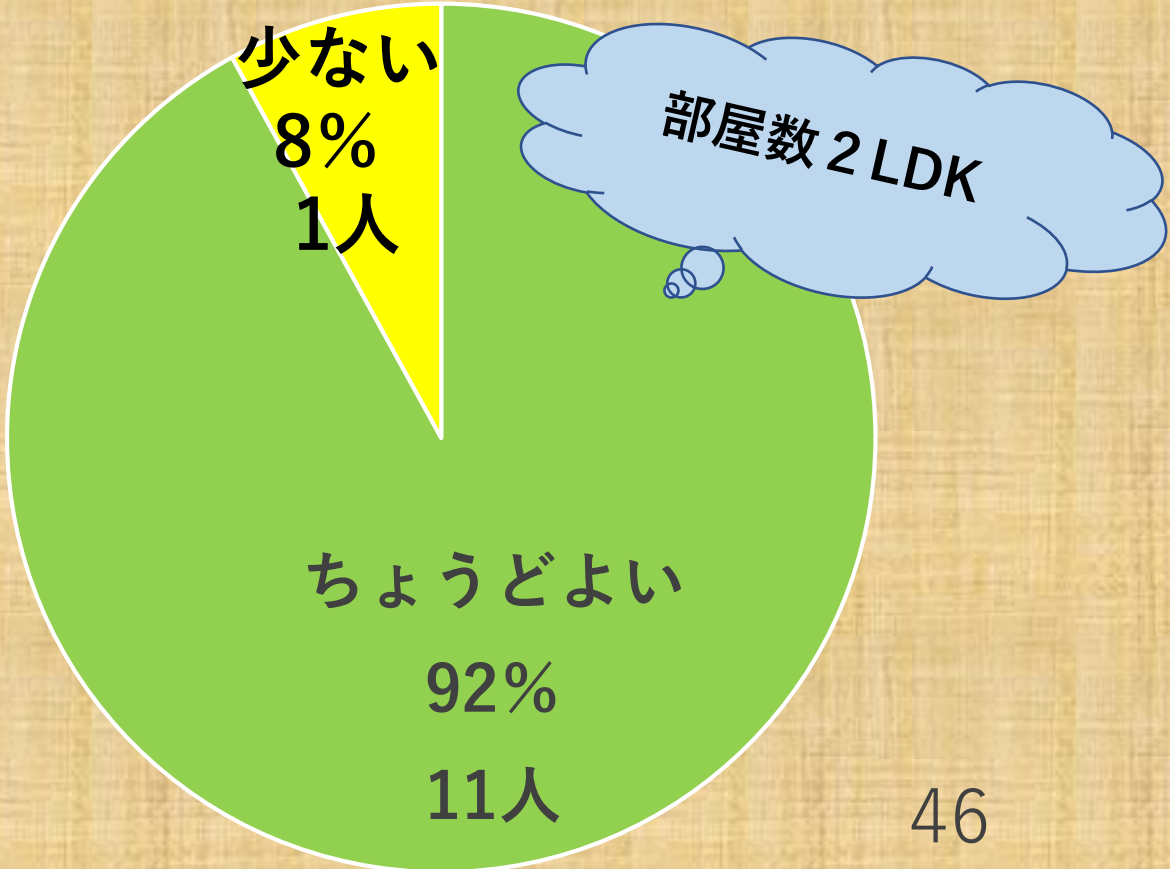
長谷住宅2号棟の住民アンケートについて

12世帯に
アンケート調査

1.住みやすさはどうですか？

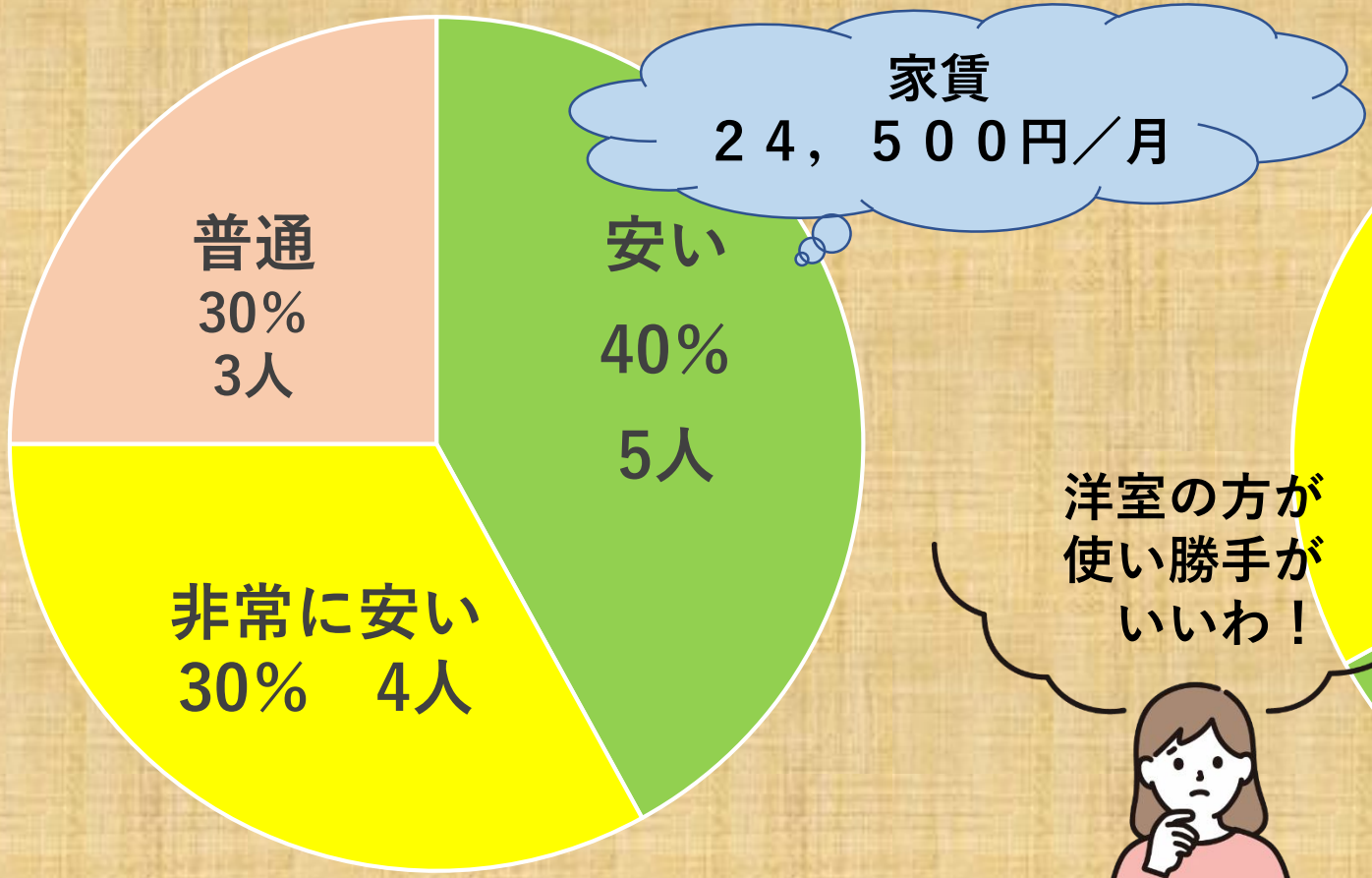


2.部屋数はどうですか？

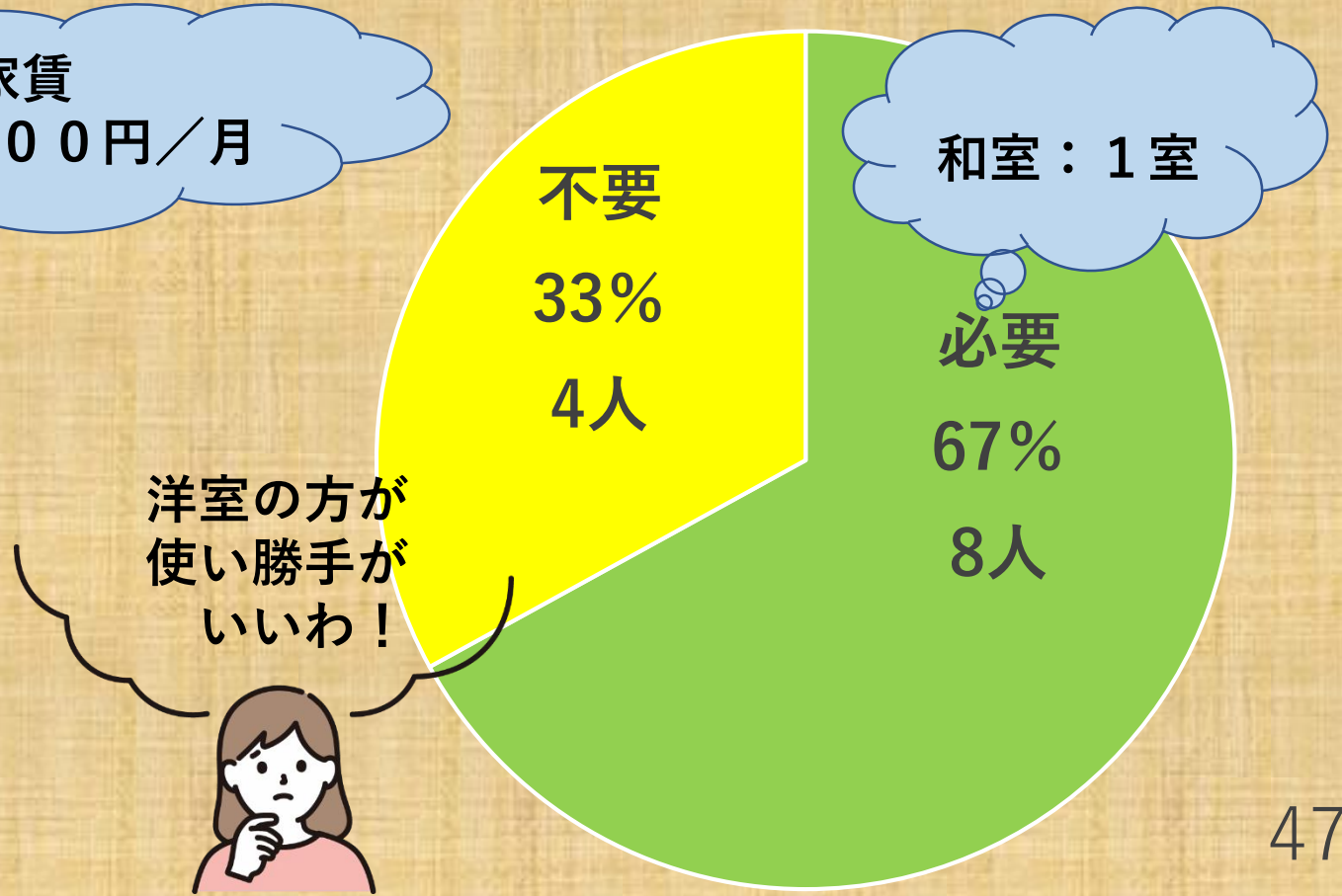


長谷住宅2号棟の住民アンケートについて

3.家賃はいかがですか？

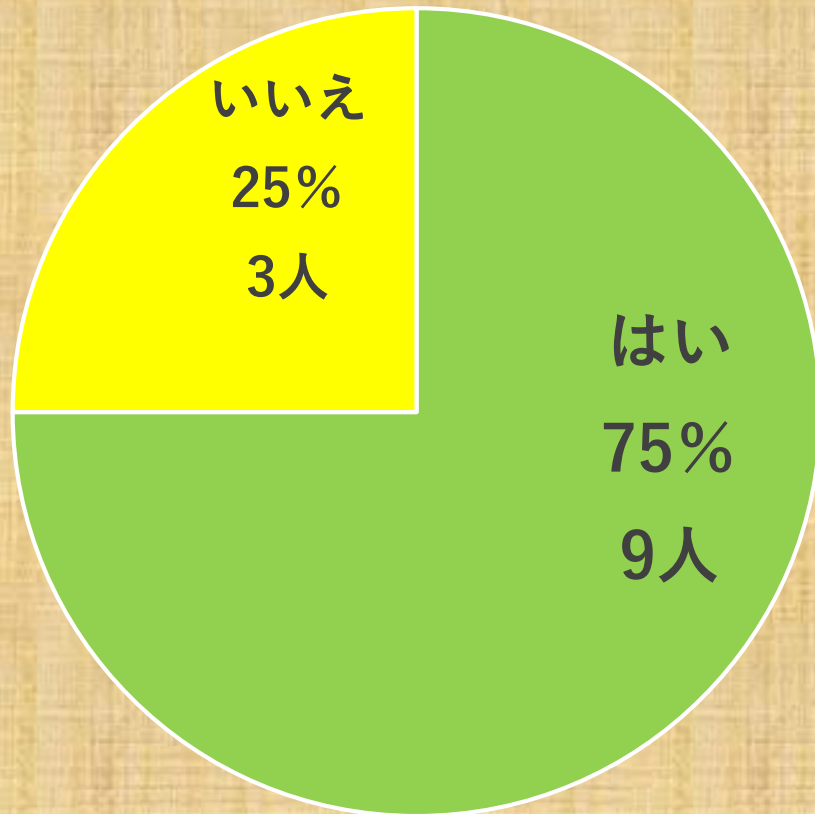


4.和室は必要ですか？



長谷住宅2号棟の住民アンケートについて

5.入居前後でイメージは変わりましたか？



6-1.入居前のイメージは？

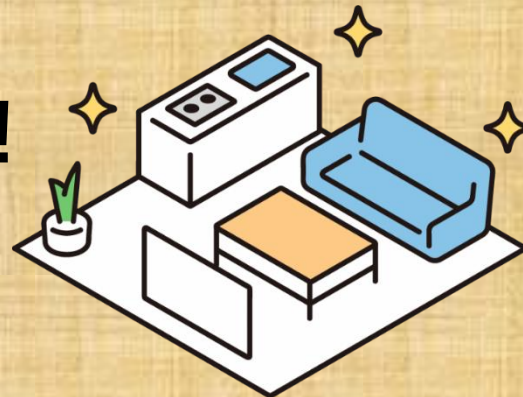
- ・狭い 4名
- ・汚い 4名
- ・不便 2名
- ・老朽化している 3名
- ・普通 1名
- ・もともとイメージは良い 1名



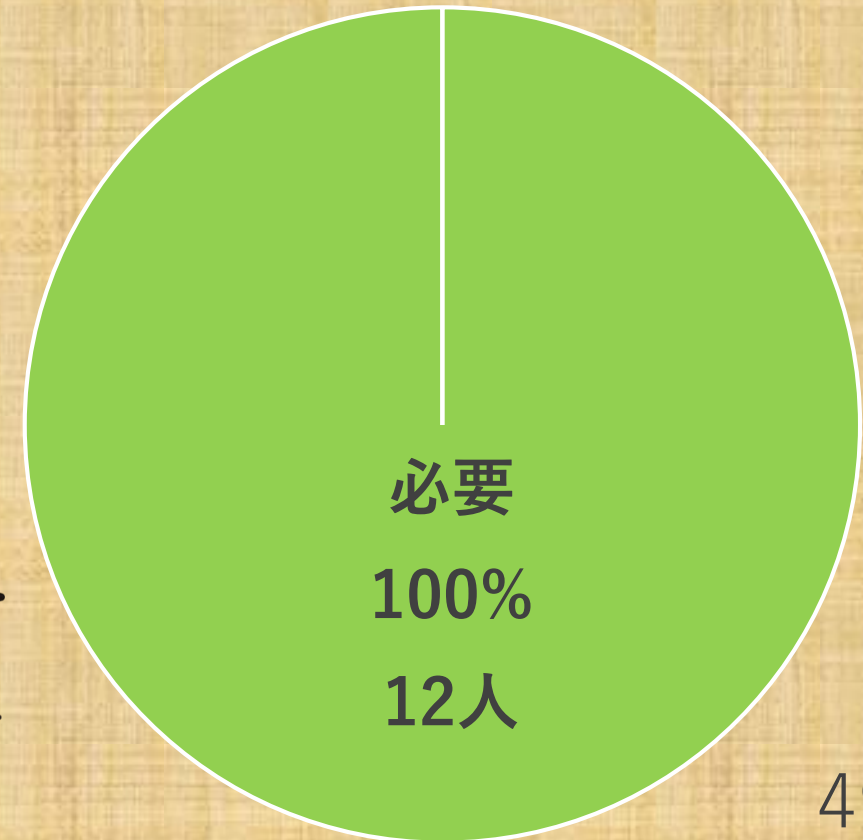
長谷住宅2号棟の住民アンケートについて

6-2.入居後のイメージは？

- ・思ったよりもきれい！
- ・設備が充実！（給湯器、風呂）
- ・広くてきれい！
- ・家賃も考慮されていてとても満足！
- ・日当たりがよい！
- ・新築マンションのよう！
- ・良いイメージに変わった！



7.今回の大規模改修は、 今後も必要と思いますか？



長谷住宅2号棟の住民アンケートについて

8.改善すべき点ありますか？

- ・雨戸が欲しい。
- ・玄関のドアを閉める音がうるさい。
- ・インターホンやトイレの照明スイッチの位置を変えたほうがよい。



今後の長寿命化事業における検討事項

その他