

令和3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3年10月22日（金）
14時00分～
茂原市役所1階102会議室

1 開 会（事務局）

2 委員長挨拶

3 議 題

（1）報告事項

①家賃補助制度について

②市営長谷住宅2号棟、3号棟改善工事について

③指定管理者制度導入の検討について

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 |
| 麻生 新太郎 | 茂原市役所 企画財政部長 | 委員 |
| 斎藤 洋士 | 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 | 山本 丈彦 |
| 市営住宅管理係長 | 長谷川 光輝 |
| 〃 技師 | 高井 勇喜 |

報告①

家賃補助について

前回の会議資料より

【令和3年度の目標】

①家賃補助制度の検討

<課題>

集約化事業における移転先確保

<理由>

- ・移転先の市営住宅がわずか
- ・真名住宅、八丁寺住宅の用途廃止

<対応>

- ・民間賃貸住宅を活用
- ・家賃負担の軽減

<目標>

- ・家賃補助制度の補助金要綱の作成

家賃補助制度の検討

- ・家賃補助制度の必要性
- ・真名住宅の状況
- ・アンケート結果
- ・他の自治体の事例
- ・補助金要綱(案)

家賃補助制度の必要性

用途廃止を予定している市営住宅入居者の移転を推進し、民間賃貸住宅へ移転後の入居者の居住の安定を図るため。

現状

- ・他の市営住宅へ移転・・・5年間の家賃緩和措置がある。
(旧家賃と新家賃の差額を段階的に減額する)
- ・民間賃貸住宅へ移転・・・支援が無い。
(移転補償費のみ)

家賃補助制度を策定することにより

- ・他の市営住宅に移転した入居者との公平性確保。
- ・民間賃貸住宅の活用がしやすくなる。

※借上げ住宅との比較

借上げ住宅とは、市で賃貸物件を借上げ、**公営住宅として**供給する制度。公営住宅の入居率が高い都市部の自治体で実施している。
(実施自治体:流山市、松戸市、市川市、船橋市、浦安市他)

(メリット)

- ・建設費を抑制できる。
- ・建設に比べ、供給がスピーディーにできる。

(デメリット)

- ・住宅の選定や家賃設定、修繕の役割分担などが煩雑。
- ・借上げ期間満了時の取扱い。
(入居者は住替えが必要、市は移転補償や移転先確保が必要)
- ・管理戸数が増加。
- ・現存する市営住宅の活用機会が減少。

真名住宅入居者(23世帯)の状況

世帯状況

| 世帯内訳 | 世帯数 |
|--------------------|-----|
| 高齢者のみ世帯(世帯員が65歳以上) | 4 |
| 高齢者単身世帯 | 10 |
| 障害者世帯(高齢者世帯除く) | 1 |
| 一般世帯 | 8 |

(うち生活保護世帯:3世帯)

家賃月額(R3年度)

| 家賃月額 | 世帯数 |
|----------------|-----|
| ~5,000円 | 15 |
| 5,001~10,000円 | 4 |
| 10,001~15,000円 | 3 |
| 45,000~50,000円 | 1 |

収入状況(R2年中)

| 収入 | 世帯数 |
|----------------------|-----|
| ～1,000,000円 | 10 |
| 1,000,001～2,000,000円 | 3 |
| 2,000,001～3,000,000円 | 3 |
| 3,000,001～4,000,000円 | 2 |
| 4,000,001円～ | 5 |

- ・高齢者世帯が多く、年金収入により生活している方が多い。
- ・真名住宅は建設年度が古く、8割が家賃1万円以下。
- ・年収100万円以下の世帯が全体の40%である一方、300万円以上の世帯が30%。

年収の低い高齢者世帯には、できる限り市営住宅への移転希望に対応し、民間へ移転可能な方には、家賃補助により支援を行う。

アンケートによる意向調査

・内容

- ①移転先の希望状況
- ②家賃補助制度を検討するための調査
 - (1) 物件を自分で探すことができるか
 - (2) 民間賃貸住宅で不安な点はあるか
 - (3) 希望家賃
- ③その他意見・要望

・実施日

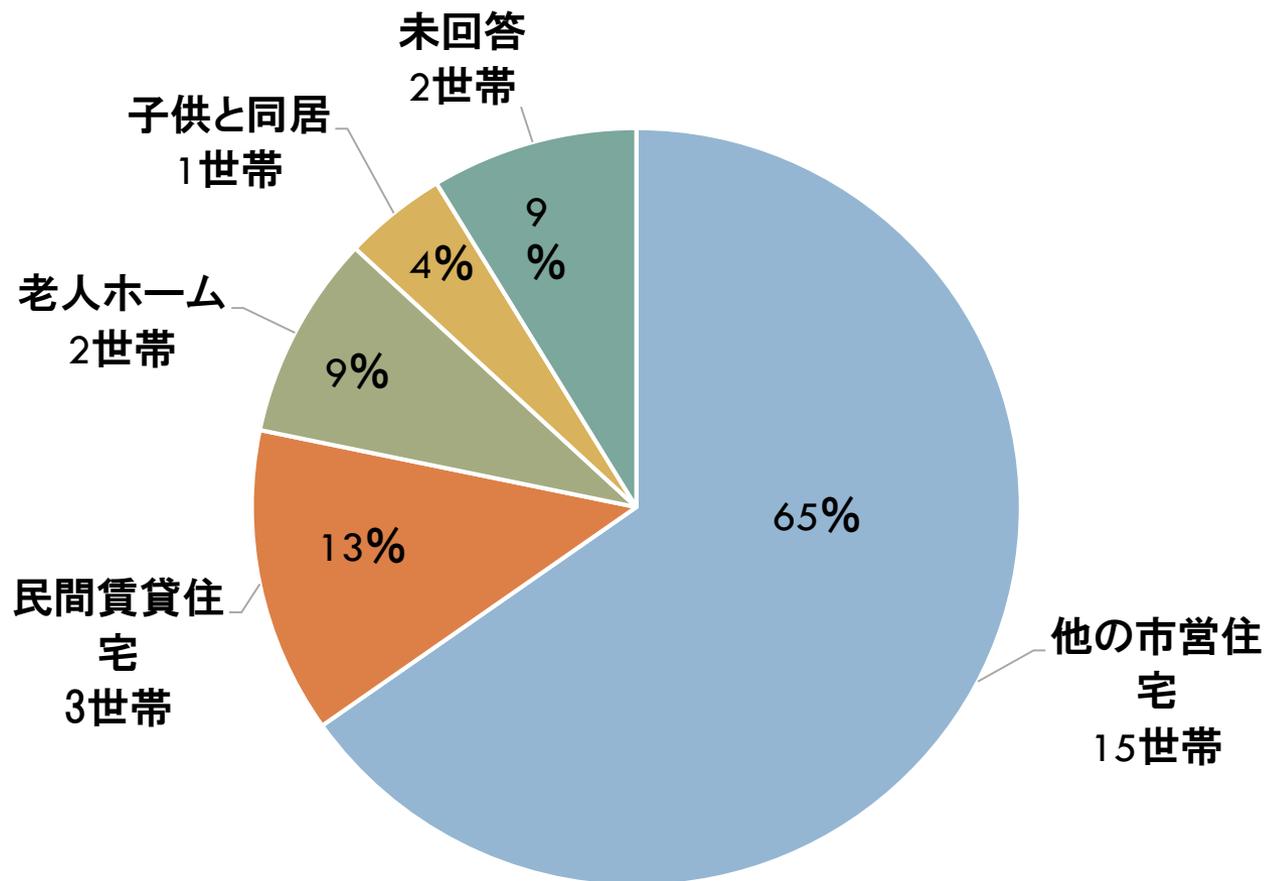
令和3年9月3日～17日

・対象者

真名住宅入居者(平屋20世帯、4階建3世帯)

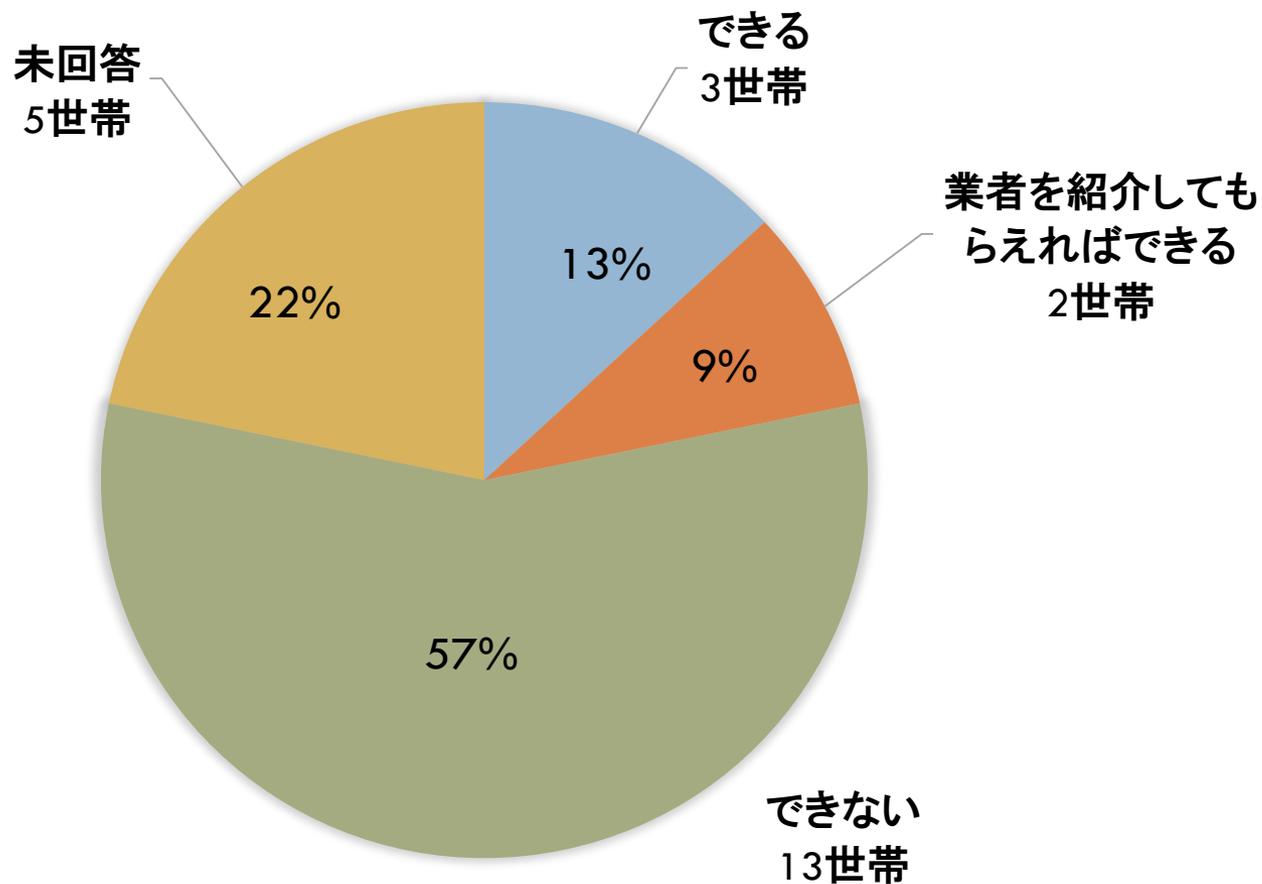
アンケート結果(※未提出2世帯)

① 移転先について

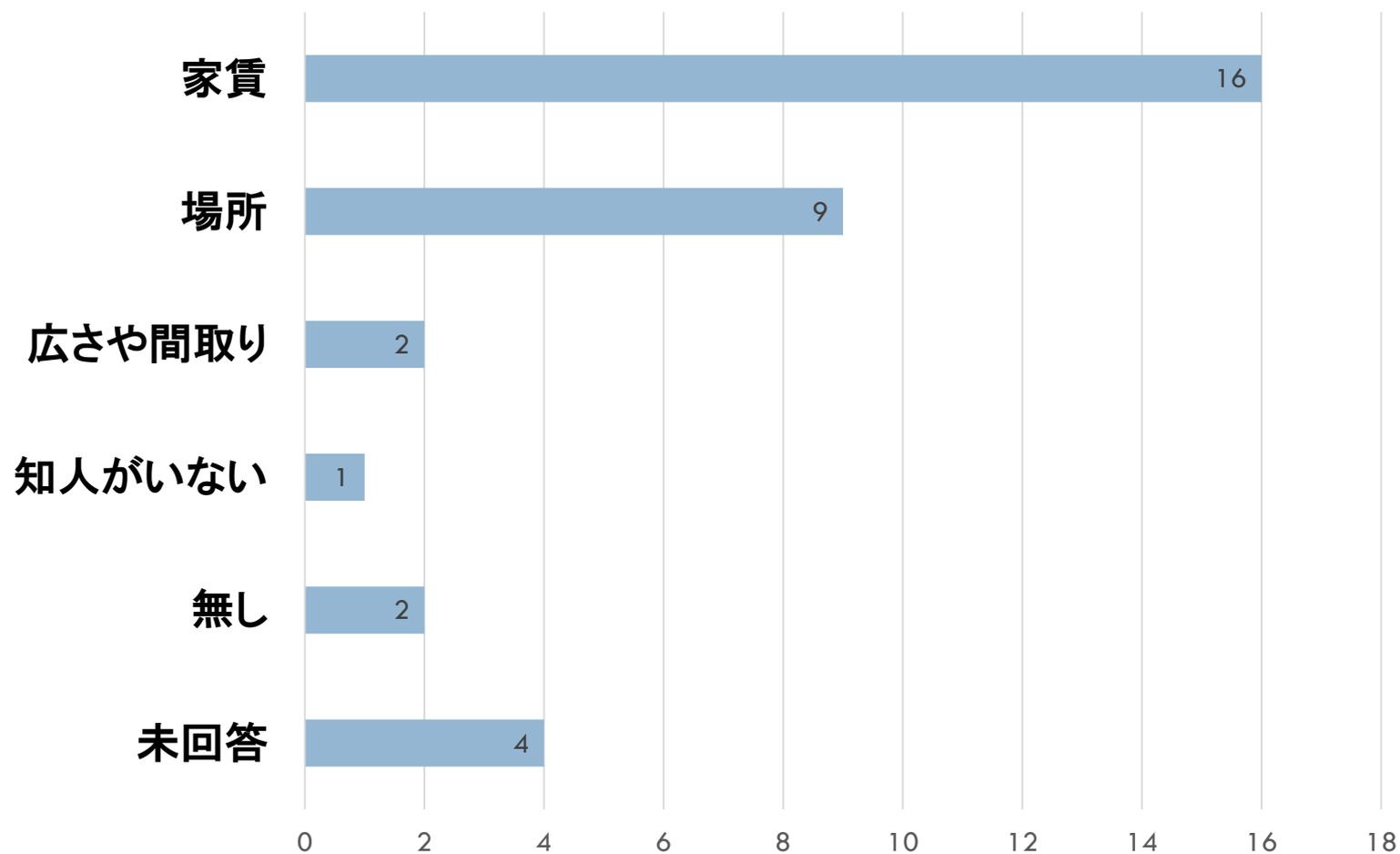


②民間賃貸住宅について

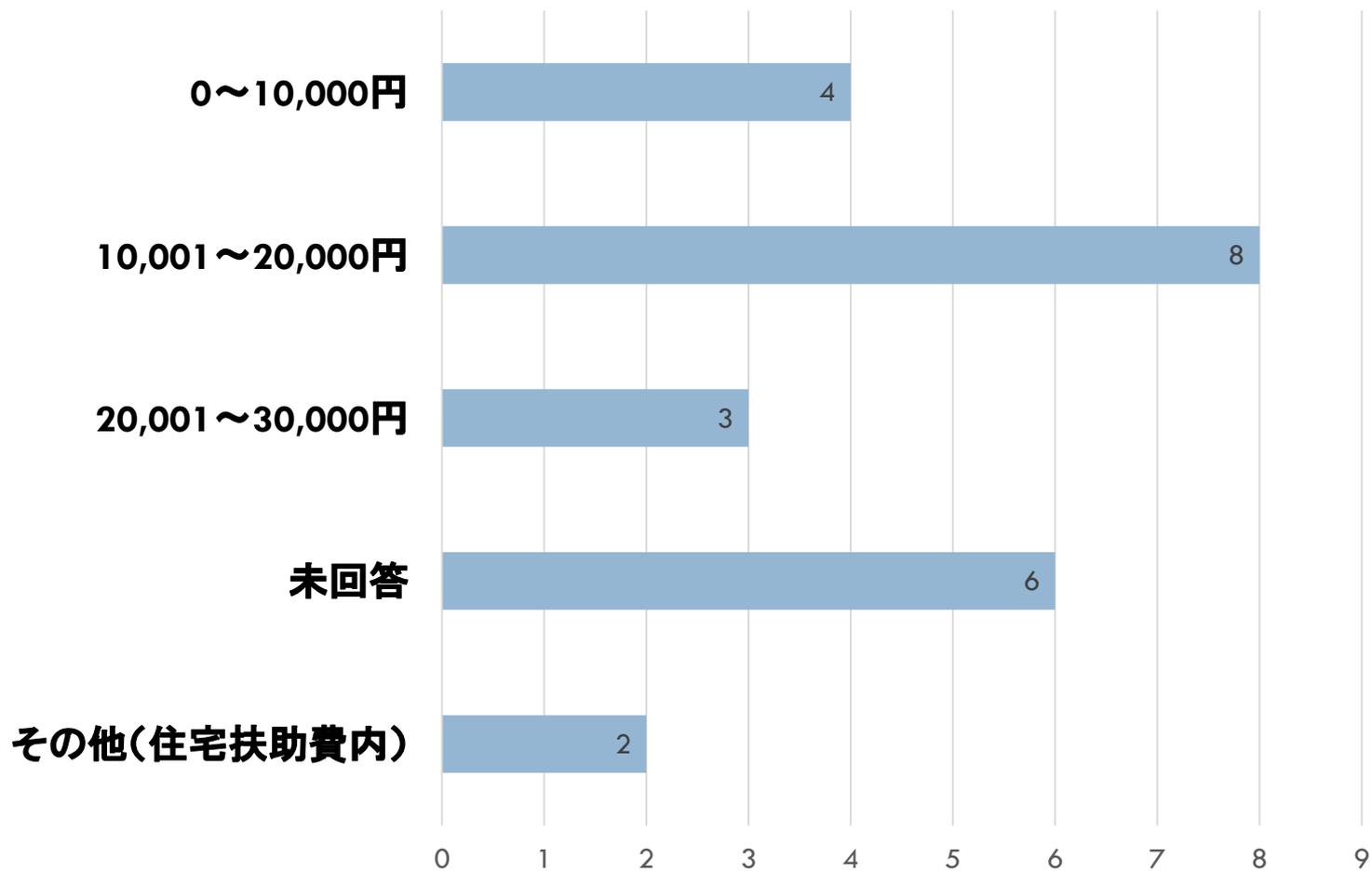
(1) 物件を自分で探すことができるか



(2) 民間賃貸住宅で不安な点はあるか (複数回答可)



(3) 希望家賃



③その他意見・要望等

- ・1階を希望。腰痛と呼吸器疾患があるので階段が少ないほうがありがたい。
- ・階段がある住宅は難しい。
- ・駐車場が必要。
- ・1階を希望。腰・膝が痛く通院している。
- ・仕事道具を入れる物置を設置したい。
- ・脳梗塞のため、言葉が少し出にくいのと、右足と目が悪いので1階を希望します。できれば真名住宅にいたい。
- ・現在、私と妻の二人とも、体が悪いため2階は無理です。できるだけ病院及びデイサービスに近い所が望みです。
- ・角部屋が希望。
- ・無職で、ひとり年金生活なので、今より家賃が高くなると生活ができない。
- ・平屋の古い家を希望。
- ・これからは車も乗れなくなると思うので、子供の住居となるべく近い所が良いです。
- ・市営住宅ですと、なるべく下の階を希望します。
- ・病院等に近い所を希望。路線バスや電車等交通の便が良い所。

アンケート結果より

- ・市営住宅を希望する方が15世帯と多い。
- ・高齢の方が多く、自分で賃貸住宅を探すことが難しい。
- ・家賃を心配する方が多く、約半数が2万円以下の家賃を希望している。

他自治体の事例（用途廃止に伴う家賃補助制度）

| 千葉県木更津市(住宅課) | |
|---|--|
| 補助対象者 | <ul style="list-style-type: none"> ・生活保護者でないこと ・税、家賃を滞納していないこと |
| 補助金額 | 家賃の1/2(上限2万円) 60歳以上の場合、家賃の2/3 |
| 補助期間 | 5年間 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・補助金の利用者は数名。 ・他の市営住宅に転居する人が多い。 | |

| 鳥取県北栄町(環境エネルギー課) | |
|---|---|
| 補助対象者 | <ul style="list-style-type: none"> ・生活保護者でないこと ・町営住宅の収入基準を超えないこと ・税、家賃を滞納していないこと |
| 補助金額 | <ul style="list-style-type: none"> ・家賃の2/3(上限3万5千円) ・移転先の家賃上限6万円 |
| 補助期間 | 5年間 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・用途廃止を予定する団地数が多い。 ・現在補助金の利用者は6名。 | |

| 千葉県御宿町(建設環境課) | |
|---|--|
| 補助対象者 | <ul style="list-style-type: none"> ・生活保護者でないこと ・町営住宅の収入基準を超えないこと ・税、水道料、家賃を滞納していないこと |
| 補助金額 | <ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅と転居先の家賃差額×下記の率 (1年目5/5、2年目4/5、3年目3/5、4年目2/5、5年目1/5) ・移転先の家賃上限5万8千円 |
| 補助期間 | 5年間 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・町営岩和田団地を廃止するために制定した補助金。 ・町内に賃貸住宅がほとんど無いため、選択肢が少ない。 ・現在補助金の利用者は1名で戸建ての貸家に住んでいる。 | |

| 兵庫県小野市(まちづくり課) | |
|---|-------------------|
| 補助対象者 | 用途廃止を予定している団地の入居者 |
| 補助金額 | 家賃の55～70%(収入による) |
| 補助期間 | 5年間 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・家賃補助の他に、礼金等の初期費用の補助をしている。(上限20万円) ・下宿や間借りの場合は、一律50万円の補助。(家賃補助と併給はしない) | |

| 岐阜県海津市(都市計画課) | |
|---|--|
| 補助対象者 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅を所有していないこと ・市税、家賃に滞納が無いこと ・退去期限までに市営住宅を退去していること |
| 補助金額 | 市営住宅と転居先の家賃の差額 (上限:1年目2万円、2年目1.5万円、3年目1万円) |
| 補助期間 | 3年間 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・補助制度は平成29年度に制定し、現在数十人が利用している。 ・小さめの賃貸に入る方もおり、家賃は3万円位が多い。 ・これからも移転事業は継続するので、この補助金を活用していく。 | |

その他（用途廃止に限定しない家賃補助）

- ・茨城県ひたちなか市:家賃の1/2(上限2万円)を5年間補助
- ・滋賀県甲賀市:家賃の1/2(上限2万円)を2年間補助
- ・三重県明和町:家賃の1/2(上限2万円)を3年間補助

他の市営住宅へ移転する場合の緩和措置

公営住宅法第44条、公営住宅法施行令第12条
(市営住宅管理条例第38条)

用途廃止に伴い、入居者を他の市営住宅に入居させる場合、新たな家賃が従前の家賃を超えるときは家賃を減額する。

減額対象者

用途廃止を行う市営住宅の入居者で、他の市営住宅に入居する者

減額方法

新家賃と旧家賃の差額に下記の率を乗じた額を、新家賃から減額する。

| 年 | 率 |
|-----|-----|
| 1年目 | 5/6 |
| 2年目 | 4/6 |
| 3年目 | 3/6 |
| 4年目 | 2/6 |
| 5年目 | 1/6 |

令和3年度公営住宅連絡協議会における回答

(書面開催:R3. 7. 28 会員:千葉県内の18自治体)

(提案)

- ・用途廃止による移転対象者のための家賃補助の実績

(回答・意見)

- ・(17自治体)実績無し。
- ・(流山市)H29に移転事業実施。対象者が収入超過者であったため、補助制度の検討せず。
- ・(千葉市)借上げ住宅を提供したものが1件あるが、契約期間内に退去してもらえるか不安。
- ・(佐倉市)過去に移転事業を行ったが、移転先の市営住宅はエレベーター付きであったので問題なかった。
- ・(八千代市)現在、移転事業を実施しており、高齢者にはエレベーター付きのUR団地を提供している。

家賃補助制度の内容について

補助対象者

- ・補助金を受給するために必要な要件の設定
- ・公的支援が二重にならないように注意

補助金額(補助期間)

- ・アンケート調査結果、他自治体の事例を参考にする
- ・他市営住宅へ移転した場合の緩和措置とバランスある金額
- ・移転後も入居者が自立して生活できるよう配慮する

民間賃貸住宅家賃補助金交付要綱(案)について

(趣旨)

第1条 この要綱は、茂原市市営住宅長寿命化計画に基づき、用途廃止する市営住宅の入居者の居住の安定を確保するため、当該入居者が民間賃貸住宅に移転する場合に、家賃補助金(以下「補助金」という。)を交付することについて、茂原市補助金等交付規則(昭和60年茂原市規則第34号。以下「規則」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

茂原市市営住宅長寿命化計画において、用途廃止と位置付けられている住宅・・・八丁寺住宅、真名住宅の2住宅

(補助対象者)

第3条 補助金の交付を受けることができる者(以下「補助対象者」という。)は、市営住宅の入居者であって、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 補助対象者の属する世帯が生活保護法(昭和25年法律第144号)の規定による扶助を受けていないこと。

(2) 民間賃貸住宅の契約者であること。

(3) 市営住宅使用料の滞納がないこと。

(4) 入居者の収入が、条例第28条第1項に定める金額を超えないこと。

(5) 移転後においては、移転先の民間賃貸住宅の家賃の滞納がないこと。

(6) 市が定める期限までに市営住宅から移転したこと。

市営住宅管理条例第28条第1項に定める金額とは・・・

収入超過者として、市営住宅の明渡し努力義務の対象となる所得基準が規定されている。＝月額所得21万4千円

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、移転先の民間賃貸住宅の**家賃の2分の1以内の額**(100円未満の端数が生じた場合には、切り捨てるものとする。)とする。ただし、1月あたり**2万円を上限**とする。

他自治体における補助率をみると、定率制と変動制があるが、変動制は計算が煩雑で補助対象者にも分かりにくいことから定率制とする。

補助率について、家賃の1/2、上限を2万円と設定。

- ・木更津市やひたちなか市等で採用されている。
- ・4万円以下の物件を選択する方が多いと見込み、上限を2万円とした。
- ・アンケート結果から家賃希望額が1万～2万円以下が多い。
- ・市営住宅家賃においても1万5千円～2万円が多い。

(補助金の交付時期)

第12条 補助金を交付する月は、毎年4月、7月、10月、1月とし、それぞれ交付する月の前3月分について交付するものとする。ただし、交付する月に係る補助金の交付対象となる月数が3月分に満たないときは、当該月数分を交付するものとする。

補助金申請の流れ

(初年度)

民間賃貸住宅に入居(契約) → 補助金の交付申請 → 交付決定 →
家賃の支払い → 交付請求 → 補助金交付 …

(翌年度)

補助金の交付申請 → 交付決定 → 家賃の支払い → 交付請求 →
補助金交付 …

(補助金の交付期間)

第13条 補助金の交付期間は、初年度の交付決定通知書の交付開始月から**最長60月**までとする。

2 交付申請書及び交付決定通知書の補助金の交付期間は、前項の交付期間の範囲内で当該年度ごとに定めるものとする。

3 補助金の交付期間内に第3条に規定する補助対象者でなくなった場合は、当該事実の発生日以降の交付は行わないものとする。

他自治体の事例や、他市営住宅へ移転した場合の緩和措置と公平性を考慮し、交付期間は5年間で妥当と考える。

試算

1世帯あたりの補助金額

上限2万円×12か月×5年間=120万円

今後の予定

- 補助金交付要綱(案)について、財政部局、法規部局と協議
- 来年度予算要求(10~11月)
- 真名住宅説明会(11月)
- 第3回あり方検討委員会(1月)
- 補助金交付要綱の制定(3月)

報告②

市営長谷住宅 2号棟、 3号棟改善
工事について

市営長谷住宅2号棟改善工事及び3号棟外部改善工事

落札金額:223,850,000円

落札業者:神明建設株式会社

議会議決日:令和3年9月16日

契約日:令和3年9月16日

工期:契約日～令和4年7月8日

社会資本整備総合交付金予定額:約80,000,000円

現在の工事状況



長谷住宅2号棟足場掛け完了



現場事務所設置

現在の工事状況



内部解体状況

改善工事の紹介 外部工事



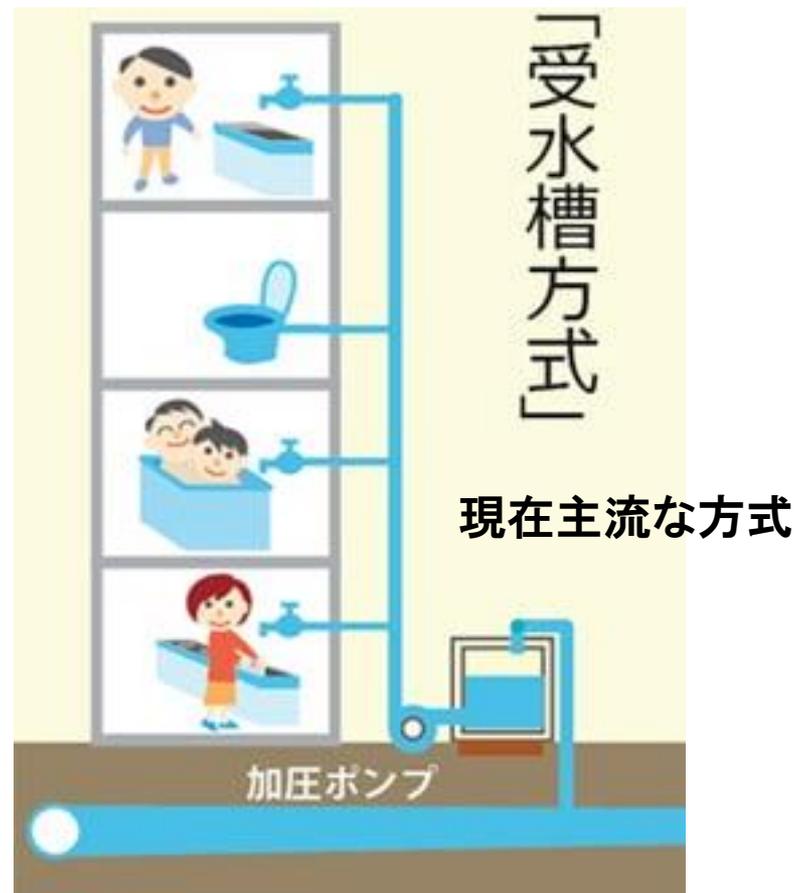
断熱材を新たに加え屋上防水改修を行い、断熱性の向上や耐久性向上を図ります。



外壁塗装を行い、躯体の中性化の抑制や耐久性向上を図ります。



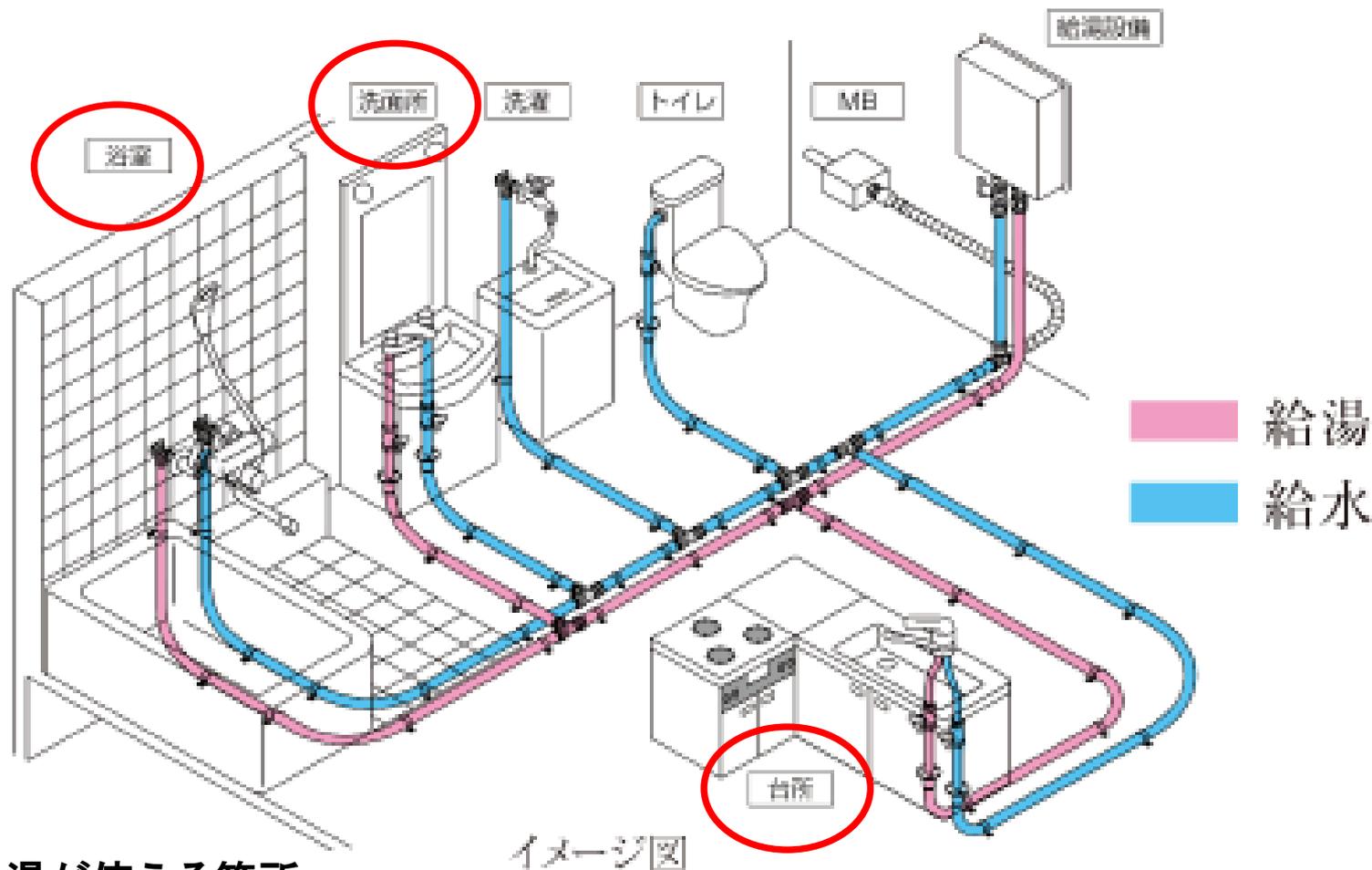
改善工事の紹介 給水方式の変更



【方式変更の理由】

新規に給湯器を導入するため、給湯器の設置が必要であり、現在の高架水槽方式では圧力が足りない。また、高架水槽及び受水槽の劣化が激しく交換も必要であるため方式の変更を行います。

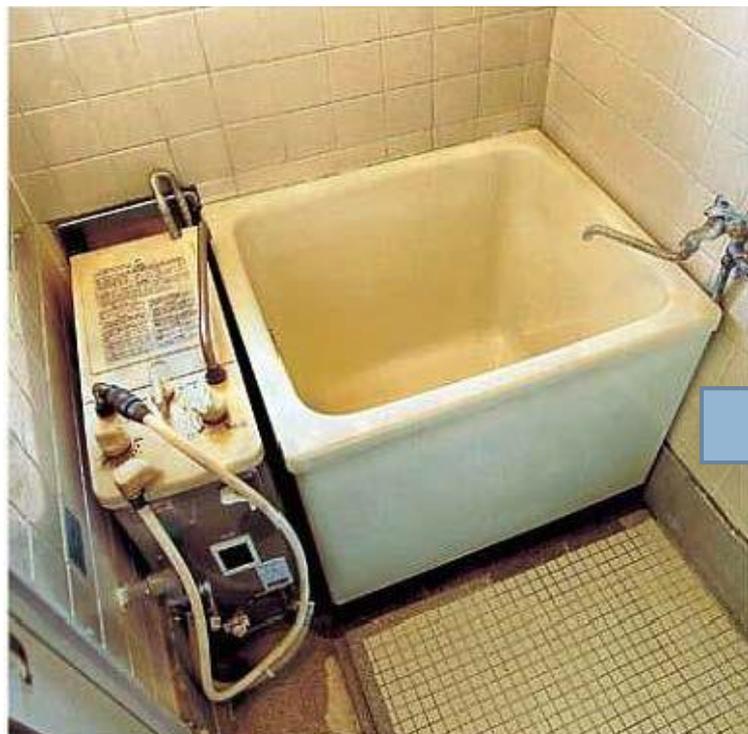
改善工事の紹介 3点給湯の導入



○ 給湯が使える箇所

現状、風呂釜が設置されている浴室しか給湯が使えなかったが、給湯器を設置することにより浴室、洗面所、台所の3箇所で給湯が可能になり、居住性の向上を図る。

改善工事の紹介 浴室の風呂釜廃止及び更新

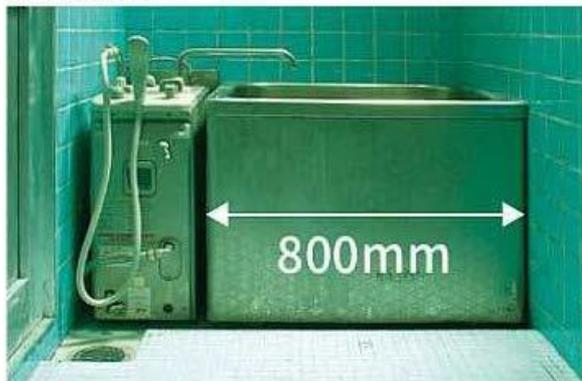


変更



※写真はイメージとなります。

BEFORE



AFTER



給湯器の設置により風呂釜の廃止を行うことにより、浴槽のサイズアップが図れる。また、手摺の設置などを行い高齢者対応も図る。

改善工事の紹介 各設備機器の更新



変更

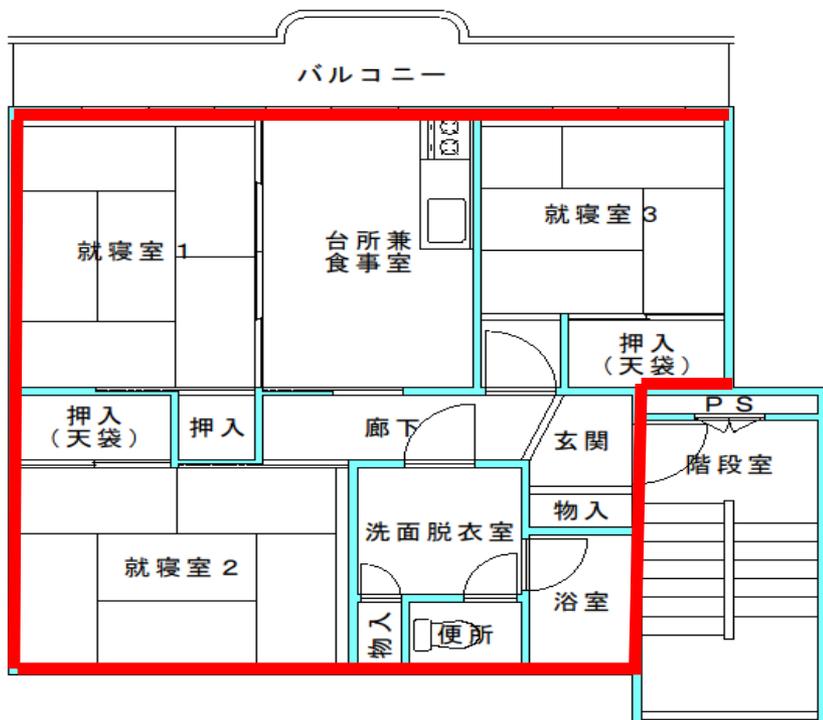


キッチン、トイレ、洗面器は老朽化が激しい為更新を行う。



・改善工事の紹介 内壁断熱の施工

外壁面に接している内壁に断熱ボードを施工し断熱性向上を図る。



— 内壁断熱施工範囲



断熱材付きの石膏ボードを施工する。

その他、配管の更新、手摺の設置各、内装改修を行う。

改修後の長谷住宅2号棟の募集スケジュール(予定)

工事完了予定日:令和4年7月8日



受入れ準備作業:令和4年7月8日~8月末



募集開始:令和4年9月1日~15日



抽選会:令和4年9月20日頃



入居開始:令和4年10月中

家賃の比較

現在の家賃:月16,600円→改修後:月29,100円

報告③

指定管理者制度導入の検討について

指定管理者制度とは？

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に設立された制度になります。

指定管理者が担当

現状の業務

通常業務

入居・退去・滞納整理
通常修繕・法定点検など

集約化事業

用途廃止関係

長寿命化事業

改善工事関係

近年、増えた事業

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市民サービスの向上が図れ、かつ現在、大きな事業となっている集約化・長寿命化事業の二つの事業をより効果的に進められると考えている。

導入の検討

現在の管理体制による年間のコストを確認する。
(年間修繕費・保守点検費・消耗品費・人件費)



指定管理者を行った場合の概算費用等を調査



上記二種の費用を比較検討



その他、導入した場合の他事業効率化や市民サービス向上する点などを調査・検討し、あり方検討委員会での意見を貰い導入するか否かを検討していく。

指定管理者にて管理を行った場合の業務内容

市営住宅の管理を指定管理者で行った場合の引継ぎ業務内容

- ・市営住宅の入居募集案内配布及び受付・審査・抽選
- ・市営住宅の修繕業務(修繕依頼・新規募集修繕等)
- ・滞納者への督促などの簡易的な滞納整理業務
- ・保守点検及び法定点検(受水槽・浄化槽・消防関係・上水道)
- ・退去者の相談及び退去検査

指定管理者では行えない業務

- ・入居を決定する業務
- ・家賃を決定する業務
- ・大規模改善工事
- ・用途廃止業務(移転交渉・測量等)
- ・裁判関係業務
- ・計画の策定

導入した場合の市民サービスが向上する点

- 市営住宅の巡回を定期的に行えるため、住宅の老朽化状態などが正確に把握でき、現在の何かが起こってからの対応ではなく、予防的な対応を行える。また、樹木管理なども含まれる。
- 後期高齢者の一定の配慮が必要な入居者を月一回程度訪問し、安否確認や生活相談を行うことができる。
- 災害時に市と連携を取り、避難対応や建物の損壊状況確認等を行うことができる。
- 安否確認が必要な事案が発生した場合には関係機関と連携を取り適切な対応をとることができる。
- 夜間での緊急修繕の対応や土日の修繕対応も行える。
- 大規模改善工事の住民説明等の対応を支援することができる。

指定管理者導入までの流れ(参考)

現在

- 1. 導入の決定**
経費比較や導入効果などを調査・研究し、内部での事前協議
委員会の意見収集、庁議に付議を行い問題がなければ導入の決定となる。
1年間
- 2. 導入準備**
関係条例の改正・公募する募集案の作成・財源の協議・選定スケジュールの作成
指定管理者選定委員会の設置・募集要項等の策定
- 3. 選定委員会の開催**
指定管理者の選定基準及び方法(募集要項・仕様書・選定評価表・ヒアリング方法)
- 4. 指定管理者の募集**
募集内容をHP等へ掲載し、募集を行なっていく。
1年間
- 5. 選定委員会の開催**
応募があった企業の書類審査及びヒアリングの実施(プレゼン等)
選定結果を公表する。
- 6. 議会の議決**
指定管理者を指定する場合、議会の議決が必要となるため、上程する。
- 7. 協定の締結**
指定管理者の指定・告示を行い、協定を結ぶ

他市の状況

指定管理者導入済みの市町村：柏市、船橋市

指定管理者導入年：柏市（H26年度）、船橋市（R3年度）
（管理戸数：833戸）（管理戸数：1,387戸）

指定業者：東急コミュニティー株式会社

・東急コミュニティーの実績

全体マンション管理戸数：839,891戸

指定管理者実績：202,212戸（全国）

関東・甲信越実績：53,090戸

（東京都、神奈川県、千葉県、栃木県等）