

## 第 1 回 伊賀市市営住宅あり方検討委員会 議事録

開催日時	令和 2 年 11 月 13 日 (金) 10:00～12:00
開催場所	伊賀市役所 4 階 庁議室
出席委員	山本 禎昭 (【 1 号委員】 上野商工会議所) 奥野 勇 (【 1 号委員】 伊賀市商工会) 寺田 浩和 (【 1 号委員】 社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会) 池澤 邦仁 (【 1 号委員】 一般社団法人三重県建築士事務所協会伊賀支部) 富士松洋也 (【 1 号委員】 公益社団法人三重県宅地建物取引業協会伊賀支部) 碓田 智子 (【 2 号委員】 大阪教育大学教育学部) 岩田 和恵 (【 2 号委員】 楠井法律事務所) 松森 卓見 (【 3 号委員】 市民公募) 桑名美智子 (【 3 号委員】 市民公募) 石塚 孝昭 (【 4 号委員】 三重県県土整備部住宅政策課)
欠席委員	中村 尚生 (【 1 号委員】 部落解放同盟伊賀市協議会)
議事日程	1 開会 2 あいさつ 3 委嘱状の交付 4 伊賀市市営住宅あり方検討委員会設置要綱について 5 委員長及び副委員長の選任について 6 伊賀市における市営住宅のあり方について 7 議事 (1) 市営住宅の現状と課題について (2) 今後の進め方 8 その他
議事概要	<u>1 開会</u> (事務局) 定刻より少々早いですが、皆さんお揃いとなりましたので、ただいまから、令和 2 年度第 1 回伊賀市市営住宅あり方検討委員会を始めさせていただきます。 委員長が選任されるまでの間、進行を務めさせていただきます、伊賀市建設部住宅課の廣瀬でございます。どうぞよろしくお願いたします。 なお、この委員会は、「伊賀市情報公開条例」第 24 条及び「伊賀市自治基本条例」第 11 条の 2 に基づき、会議の公開を行うこと、また、「伊賀市審議会等の会議の公開に関する要綱」第 8 条に基づく会議録作成のため、録音をさせていただくとともに、作成した会議録を市ホームページに掲載させていただくことをご了解賜りたいと存じます。 それでは、お手元の事項に沿って進めさせていただきます。 <u>2 あいさつ</u> (事務局) 事項の 2 番ですが、市長よりご挨拶を申し上げます

(市長)

皆さん、改めましておはようございます。今日は、市営住宅あり方検討委員会でお出ましを賜りまして誠にありがとうございます。

まず初めに、私事で恐縮でございますが、今回皆様方のご理解を得まして、次の市政も担当させていただくことになりましたので、どうぞ引き続きご協力賜りますようお願いいたします。

さて、市営住宅のあり方ではありますが、課題は二つあるかと思えます。長年にわたって使用してきた住宅の老朽化をどうするのか。それに含めて、そもそも市営住宅というのはどういうものなのか、どういうふうに行ったらいいのか、というあり方そのものについてご検討いただけたらと思えます。

たくさんある市営住宅の老朽化した部分をどのようにして更新するのか、あるいはもっと違う方向性があるのか。様々なベースに戻ってお考えいただけたらと思えます。大変難しい問題もございますけれども、様々な観点から良い方向性を、そして元気な地域づくり、まちづくりに必要なことをお考えいただきたいと思えますので、どうぞよろしくようお願いいたします。

### 3 委嘱状の交付

(事務局)

続いて、事項の3番、委嘱状の交付です。

市長から委員の皆さまに委嘱状をお渡しいたします。市長が順次、皆さまの席に参りますので、その場でお受け取りください。

— 委嘱状の交付 —

#### 委員 自己紹介

それでは、第1回目の委員会でありますので、委員の皆さまお一人ずつから簡単に自己紹介をいただきたいと思えます。

— 委員 自己紹介 —

なお本日、部落解放同盟伊賀市協議会の中村委員から欠席の連絡をいただいておりますので、ご報告いたします。

なお、市長においては、他の公務がございますので、ここで失礼いたします。

#### 事務局紹介

ここで市側の出席者と当委員会の事務局を紹介させていただきます。

建設部長の山本でございます。

建設部次長の小西でございます。

建設部建築課長の前川でございます。

同じく建築課の宮田でございます。

建設部住宅課長の松永でございます。

同じく住宅課の東でございます。

改めまして、住宅課の廣瀬でございます。どうぞよろしくようお願いいたします。

す。

また、今回の市営住宅あり方検討について、業務を委託しているランドブレイン株式会社も同席させていただいています。

#### 資料の確認

事項の4番に入らせていただく前に、あらかじめお配りいたしました資料についてご確認願います。

- ・伊賀市市営住宅あり方検討委員会委員名簿
- ・資料1 伊賀市市営住宅あり方検討委員会設置要綱
- ・資料2 伊賀市公営住宅等長寿命化計画改定版
- ・資料3 市営住宅位置図等
- ・資料4 市営住宅空家戸数一覧表等
- ・資料5 市営住宅現況写真
- ・資料6 市営住宅あり方検討スケジュール

過不足がございましたら、事務局へお声かけください。

#### 4 伊賀市市営住宅あり方検討委員会設置要綱について

(事務局)

それでは、事項の4番、当委員会の設置について定めております、設置要綱について、説明させていただきます。

##### 【資料1 伊賀市市営住宅あり方検討委員会設置要綱の説明】

説明内容につきまして、特にご確認、ご質問等ございますか。

(委員)

特にありません。

(事務局)

無いようですので、次の事項に入らせていただきます。

#### 5 委員長及び副委員長の選出について

(事務局)

事項の5番、委員長及び副委員長の選出についてですが、先程の資料1「伊賀市市営住宅あり方検討委員会設置要綱」をご覧ください。

要綱第5条で「委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める」と規定されております。

委員長、副委員長の選出につきまして、いかが取り計らったらよろしいでしょうか。

(委員)

事務局の案はございますか。

(事務局)

事務局からご提案をさせていただきます。委員長に碓田智子様、副委員長に岩田和恵様をご提案させていただきます。

碓田様、岩田様、よろしいでしょうか。

委員の皆様もよろしいでしょうか。

ご承認いただけます場合は、拍手でご承認いただきたいと存じます。

— 拍手 —

ありがとうございました。碓田様、岩田様、どうぞよろしく願いいたします。それでは、席の移動をお願いします。

— 委員長、副委員長移動 —

#### 会議成立の確認

議事に入らせていただきます前に、本日の会議の成立についてですが、「伊賀市市営住宅あり方検討委員会設置要綱」第6条第2項に基づきます、委員の半数以上の出席をいただいておりますので、会議は成立しております。

それではこの後は、「伊賀市市営住宅あり方検討委員会設置要綱」第6条第1項により、委員長が議長となるとありますので、以下の進行について、碓田委員長よろしく願いいたします。

### 6. 伊賀市における市営住宅のあり方について（諮問）

（委員長）

皆さま、改めましておはようございます。先程自己紹介の時に申し上げましたように、大阪教育大学教育学部の教育協働学科とちょっと耳慣れないところなんです、そこで住居学を担当しています碓田と申します。まだ不慣れなところもあるんですが、皆さまのご協力をいただきながら進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは事項の6番、「伊賀市における市営住宅のあり方」について、市から当委員会へ諮問をいただくということになっております。事務局のほうからよろしく願いします。

— 委員長へ諮問（部長朗読） —

諮問書をお受けいたしましたので、皆さんご覧いただきたいと思います。

ただいま諮問いただきました、伊賀市における市営住宅のあり方についてこれから議事を進めていきたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

### 7. 議 事

#### （1）市営住宅の現状と課題について

（委員長）

それでは、議事に入りたいと思います。それでは、議事に入ります。1番目の市営住宅の現状と課題について事務局より説明をお願いします。

（事務局）

【資料2 伊賀市公営住宅等長寿命化計画改定版の第1節「計画策定にあたって」を説明】

(委員長)

本日のところは、これから公営住宅のあり方を考えていく上で、公営住宅の現状や関連制度を勉強しましょうという狙いになっているところだと思います。大変丁寧に説明していただいたので、わかりやすかったと思います。ここまでのところで何かご質問はありませんか。

(委員)

昨日かおとといの新聞で拝見したのですが、第3次再生計画(中間案)が公表されています。今、紹介いただいたのは、第2次再生計画だと思うのですが、同様の内容ですか、何か変わったところがあるのでしょうか。基本的には、第2次再生計画と同様な考え方と理解していいのでしょうか。

(事務局)

資料2の伊賀市公営住宅等長寿命化計画を策定したのは、令和元年です。このため、第2次再生計画に基づいて策定しています。第3次再生計画(中間案)は、第2次再生計画とほぼ同じ内容ですが、第2次計画策定時から5年経過しており、現在、パブリックコメントを行っています。現在のコロナ禍に対応した新しい生活様式とか、DX、デジタルトランスフォーメーションに対応した自治体づくりといった新しい社会経済状況の変化を加味した内容になっています。あくまで令和元年当時の資料に基づいて担当のほうから説明させていただきましたが、伊賀市の市営住宅や都市計画の基本的な考え方について説明したものとご理解いただけたらと思います。

(委員長)

ここには、いろいろな立場の方がいらっしゃいます。他に意見はございませんでしょうか。(特に意見なし)

では、次の項についての説明をお願いします。

(事務局)

**【資料2 伊賀市公営住宅等長寿命化計画の第2節「長寿命化に関する市営住宅の状況」を説明】**

(委員長)

第2節では、データを用いて市営住宅のハードの現状や入居者の現状についてご説明いただきました。第2節についてご質問はありませんでしょうか。

(委員)

39頁ですが、私がやっていた頃は、所得制限として1種住宅、2種住宅があったのですが、今でもあるのでしょうか。

(事務局)

今はもうないです。

(委員)

158,000円以下の低所得者という一つのくくりでやっている訳ですね。収入超過や家賃滞納について興味があって参加させていただきました。今のところ、現状だけで、課題が明らかになっていないのですが、ちょっと気に

なりました。

(委員長)

収入超過や家賃滞納についてご質問ですが、ざっくりでもよろしいですので、お答えいただければと思います。

(事務局)

現在、詳しいデータは用意しておりません。収入超過については何十件かございます。収入超過者へは文章を送らせていただいて、退去に向けてお願いしているのが現状です。

(委員長)

あり方を検討するとき、また資料を出していただける機会があるかと思います。他にご質問はありませんでしょうか。

(委員)

政策空家についての説明がありました。コロナ禍での対応として利用された実績があるのか。また、生活困窮者で市内の福祉施設において応急的に1泊、2泊、3泊とかお願いすることがあるようなんですが、これらの方には政策空家で対応できるのか、できないのか。その辺のことについて教えていただければ有り難いです。

(事務局)

政策空家についてコロナ禍での関係として、旧上野ですが、木根団地に3戸、荒木団地に2戸の計5戸が準備されています。対象者は、解雇や雇い止めなどで会社の寮を出ないといけない方や、現在住んでいる住まいが維持できない方などを対象としています。住居確保給付金があり、社協や市の生活支援課が窓口となって、3ヶ月から最大9ヶ月間住まいが維持できるよう支給されています。政策空家への入居の相談は、約10件ほどありますが、現在、入居されている方はいません。

また、福祉的に何日間か入居できないかとの質問がありましたが、目的外使用として半年から最長1年の入居は認めていますが、1日とか2日とか、数日間の入居は考えていません。

(委員)

政策空家について、老朽化して居住に耐えられない住戸とコロナ対応等であえて残しているような住戸、別々に記載すべきではないかと思います。例えば、車坂(北)の8戸は老朽化した住宅のみなのか、特定目的のために準備している住宅なのか分かりにくいです。

(事務局)

説明不足ですみません。冒頭に用途廃止となる住宅は、この計画には含まれないと申し上げましたが、資料2の85頁をご覧ください。車坂団地は用途廃止する団地となっており入居募集はしていません。政策空家をより細かく区別するのはご意見のとおりなんですが、政策空家の位置づけで考えています。

(委員長)

説明いただいているのは、令和元年時点の長寿命化計画ですので、コロナ禍対応などの問題は含まれていません。今後、議論を進めるなかで新たな資料やデータを出していただきたいと思います。他にご意見はありませんか。それでは、第3節のほうを引き続きお願いします。

(事務局)

【資料2 伊賀市公営住宅等長寿命化計画の第3節「公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」を説明】

(委員長)

なかなか難しいようですが、何か質問はありませんか。

(委員)

旧郡部の町営住宅・村営住宅は、現在ほとんど使われていない状態です。私の住んでいる地域の町営住宅には1世帯ぐらいしか住んでおられない。そこは伊賀焼の産地で、伊賀焼の見習いに来て、結婚し、ある程度になったら独立して持ち家を購入する人が多くなっているのです。そういった方への配慮もしていただければと思います。若い人が地域で家を建てたいと思った時、希望者に譲ってもらえるのか教えていただければと思います。

(事務局)

お尋ねの地域では、数世帯が入っておられるだけだと思います。この前もある方については、上野地区に転居してもらっているのが現状です。いずれ、全ての世帯が出られた後には、一つの方法として用途廃止されれば行政財産から普通財産に変わります。普通財産になると、市の管財課で管理され、その後、売却される可能性があります。まだ、どうするかについては確定されていませんが、売却していくことになるかと思います。

(委員)

まちづくりについての意見も聞いてほしいと思います。他の地域でも、団地に数件しか住んでなくて苦慮していることがあると思うので。

(委員長)

他にご質問がなければ、第4節の「実施方針の検討」について移らせていただきます。

(事務局)

【資料2 伊賀市公営住宅等長寿命化計画の第4節「実施方針の検討」を説明】

(委員長)

最後の86頁～87頁のところが、私たちが市営住宅のあり方を考える上で、今後の課題を整理していただいているところだと思います。第4節について、何か質問はありませんでしょうか。

(委員)

2つあります。ひとつは、86頁の冒頭で、住宅政策の中で「市営住宅は

住宅セーフティネットの役割を担っている」とされています。ところが、政策空家のところでは、数日の宿泊は、政策空家の対象ではないと回答されています。その根拠を示していただきたいと思います。もうひとつは、87頁の真ん中あたりに「市街地の空き家対策の一環として、空き家を市営住宅として活用することを検討する」とされています。何故、市街地だけなのか、農村部の空き家を対象としない理由を教えてくださいたいと思います。

(事務局)

市街地の空き家ですが、立地的適正化計画において、赤く塗られたところが「居住誘導区域」で、居住を推進するところです。市域の中でも旧郡部は居住に適したところとしては赤い部分が限られており、農村部の空き家は計画の対象からはずれていると考えています。農村部の空き家は、周辺に田畑や山があり、付加価値が高く、移住対策のツールとして位置づけられ、住宅セーフティネットとしては、学校などが近いほうが、利便性が高く、居住に適しているとされ、居住エリアとしては市街地の空き家が適当と考えられています。

(事務局)

一時避難所は県内にもあり、まずそちらに入っていただきたいと考えています。私どもが考えているのは、半年間～1年間の入居期間でお仕事を見つけて新しい別の場所に移っていただくものです。このため、1日とか2日の短期間の簡易宿泊方式については考えていません。

(委員長)

他に質問はありませんでしょうか。

(委員)

先程の事務局の補足ですが、生活困窮者施策のなかで一時生活支援事業があります。それは、最長6ヶ月の間ホテルなどに宿泊し、福祉のほうで生活支援とか就労支援などをさせていただいて、自立していただくという施策があります。

(委員)

先程の話にもありました農村部の空き家については、計画の対象に入れる予定はないのですか。農村部の空き家で、買い手がつかないものも多く、農村部の空き家はこれからますます増えてくると思います。しかし、まだ活用できる空き家もありますので、若い夫婦で利用したいという人も出てくると思います。田舎のことも考えてもらいたいと思います。

(事務局)

市営住宅は、現在、建設部が管理運営していますが、そもそも市営住宅は、基本的に福祉施策の一環であり、それを建設部が担ってきた訳です。市営住宅は、収入が少なく、住宅市場では住まいの手当ができない低所得者を対象に、住宅を建てて住んでもらってきた訳です。ところが、伊賀市は、現在、少子高齢化で人口も減少し、財政的にも厳しい状況に直面していま

す。市営住宅を建て替えるにしても、建物を壊すだけで億単位の金がかかります。確かに良質な福祉施策は必要だと思いますが、伊賀市が直面している厳しい状況を考えて、これまでとは違った方法で住宅を供給したり、こういうふうな福祉施策に変えたほうがいいのではないかななどの意見を委員会で出していただけたらと思います。

空き家については、上野をはじめ、市内のほうほうで空き家が出てきていますが、空き家対策室が興味を持たれる方とマッチングさせる仕組みをつくって対応しています。今は、市営住宅をどうしていくかを議論していただきたいと思います。例えば、市営住宅を集約して、新しいところに建て替え、そこに移り住んでもらうなどという方法も考えられますし、単なる福祉施策であれば、民間賃貸住宅での家賃を補助することも考えられます。市としては箱物を所有したくありません。箱物を持つと、修繕費や改築費がかかります。このため、民間賃貸住宅をお借りし、良質な環境に住んでいただいて、家賃補助をするのもひとつの方法です。市営住宅の現況写真を見ていただいたらお分かりとおおり、今時こんな住宅に住めるのかと思われるような状態です。現地に実際に行っていただいて、実感していただきたいと思います。それらを踏まえて、市営住宅のサービスをもっと違った方法で提供できるのではないかなどという意見をいただきたいと思います。

市営住宅の現状について最も分かりやすい資料が、令和元年に策定した「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」と考え、この計画書を説明させていただいた訳です。

本来ならば、「長寿命化計画」をつくる前に、市営住宅あり方検討委員会で検討した上でつくるべきでした。しかし、国土交通省の社会資本整備事業の補助金をいただくために、LCC解析などいろいろな調査をして「長寿命化計画」をつくりました。しかし、この計画のように、昭和時代のシステムで市営住宅をつくっていけば、残念ながら伊賀市の財政は持ちませんし、どこの自治体も持ちません。このため、このような厳しい状況を踏まえて、10年先、20年先の市営住宅のあり方はどうあるべきかについて、今後、委員の皆様のご意見を伺いたいと思います。

(委員長)

ありがとうございました。市営住宅を取り巻く状況について明確におっしゃっていただいたので、今後の方向性が見えてきたかと思います。他にご意見はございませんでしょうか

(委員)

今、聞かせていただいて、だいたいの方向性が分かりました。87頁をみると、民間活用という方向で解決策を探っていこうとしているのが分かりますが、具体的に、どういう民間を対象に、どういう方向で期待しているのか、また、それらの期待に応える民間の意向の有無、その根拠など、民間にまつわる情報提供をお願いします。

(事務局)

今日は、いろいろな分野の方に来ていただいています。その中でも、宅建協会の富士松さんもお見えになっています。また、従前よりコンサルに依頼しておりまして、その中で民間賃貸住宅の経営者、事業者の方を対象にしたアンケート調査を行っていますが、まだアンケート結果は出ておりません。また、市と民間の役割分担の程度は別にして、民間を活用して市営住宅を供給するPFI事業やPPP事業などの先進事例を調査しております。先程おっしゃったように、民間にはどのような考え方や動きがあるのかなどについて、次回報告したいと思います。

(委員長)

今日のところは、市営住宅の現状について皆さんにご報告することに留まり、次回は、新しい調査結果が報告されるものと思います。何かご質問はありますか。

(委員)

資料1の委員会設置要綱において、所掌事務として(1)市営住宅の管理全般の課題、(2)市営住宅の用途廃止及び集約建替、(3)民間賃貸住宅及び空き家の活用などが挙げられています。先ほど、民間活用という方向性が示され、市営住宅から民間賃貸住宅の活用などへ移行することが話されました。しかし、わずか2時間ぐらいで計画書を理解しろというのは無理があります。理解できない部分も多々あります。私が言いましたような家賃滞納などの問題について何ら触れられていません。(1)、(2)、(3)のそれぞれについて、現状、課題、方向性について箇条書きにして簡潔にまとめたものを我々に提供していただきたいと思います。そうしないと、委員の方々も、先ほど説明された市営住宅から民間賃貸住宅の活用などへの移行というイメージに引っ張られるだけだと思います。

(委員長)

ご意見ありがとうございました。また、次回の資料の課題とさせていただきます。

(事務局)

確かにこれだけ分厚い計画書を2時間ぐらいで理解するのは難しいと思います。次回、家賃滞納などのデータを提供したいと思いますので、それらをご覧くださいと思います。

(委員長)

終わりの時間が近づいてきたのですが、他にご意見はございませんか。

(副委員長)

今回、数日程度の緊急的な利用が市営住宅としてありか、なしかというところの話がありました。居住というよりも緊急的な居場所の確保になるろうと思いますが、市営住宅が担うというよりも、福祉行政の分野が担うべきところがあるろうと思います。

まずは、市営住宅が実際に担っている役割について精査し、良好な住環境を提供するという視点から、老朽化とか、現在の住環境からみて古い生活様式になっている事態をどうするのかなどを議論の出発点にすべきだと思います。その上で、現状として利用できる空き室があるのであれば、別の利用を追加することもあるのではないかと思います。しかし、それは現状の市営住宅を見た上で検討する必要があると思います。皆さんの意見を拝聴して思ったところです。

(委員長)

他にご意見はございませんでしょうか。

(委員)

今日、配付された委員名簿をみると、欠席されている方がいます。その団体の公共性について、教えてください。なぜなら、同じ団体間で対立するようなこともあります。改良住宅に入居している人々の団体であれば、要綱第3条1項第3号に該当するのではないのでしょうか。

(事務局)

市営住宅の半数が改良住宅で、住宅の管理や入居者の声を吸い上げるなど自治会的な役割も担っている団体です。そのような団体のご意見をいただくということ参加をお願いしている訳です。

(委員長)

この委員会で進んでいるところなので、欠席の方もいらっしゃいますが、次回もこのメンバーで議論を進めていきたいと思っています。

(委員)

参画を否定する訳ではなく、公共的団体としての意義を問うている訳です。ただいまの説明にも少なからず疑義があります。しかし、委員長がおっしゃるとおり、今日のところはこれで結構です。

(委員長)

お時間ですので、今日のところは、これで納めさせていただきます。それでは、次回のスケジュール、今後の進め方を説明していただきたいと思っています。

(事務局)

**【資料6 市営住宅あり方検討スケジュールを説明】**

(委員長)

ありがとうございました。事務局から次回のご案内をよろしく申し上げます。これで議事を終わらせていただきます。ご協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

(事務局)

委員長、委員の皆様、ご協力ありがとうございました。お時間も迫っていますので、簡単に説明させていただきます。

次回の委員会は、委員長と予定を詰めさせていただいた上で、予定として

	<p>3月1日(月)とさせていただきます。皆様には、予定の調整のほどよろしく申し上げます。当日は、午後1時から現地の見学をさせていただいた上で、3時から委員会をさせていただきたいと思っております。委員の皆様には、これから1年半の期間ご協力のほどよろしく申し上げます。本日の委員会を終了させていただきます。</p>
--	--