

第2回 伊賀市市営住宅あり方検討委員会 議事録

開催日時	2021(令和3)年4月26日(月) 15:00~17:00
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) 中村 尚生 (【1号委員】部落解放同盟伊賀市協議会) 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)
議事日程	1 開会 2 あいさつ 3 議事 (1)市営住宅の家賃収入状況について (2)市内の民間賃貸住宅建設動向及び市営住宅あり方検討委員会に関するアンケート調査について(報告) (3)住宅確保に向けた方策について (4)その他 4 その他
議事概要	1 開会 (事務局) 定刻より少々早いですが、皆さんお揃いになられていますので、ただいまから、第2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。 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。 事務局紹介 議事に入ってください前にお時間をいただき、このたび4月の人事異動により、市側の出席者と当委員会の事務局も新しくなりましたので紹介させていただきます。 建設部長の山本でございます。 建設部住宅課長の前川でございます。 同じく住宅課の内田でございます。

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。

どうぞよろしく願います。

また、前回委員会と同様に、市営住宅あり方検討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

また、あらかじめお配りいたしました資料に過不足がございましたら、事務局へお声かけください。

会議成立の確認

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ことをご報告いたします。

それではこの後の進行について、碓田委員長よろしく願います。
(委員)

事務局に確認したいが、先程の説明にもあった議事録の取り扱いについて、私たちは今見ることはできないのか。

(事務局)

ご用意いたします。

2 あいさつ

(委員長)

皆さん、こんにちは。本日もよろしくお願いいたします。本来であれば、3月1日に委員会が予定されていましたが、コロナの関係で延期となり今日に至りました。

しかし、東京と大阪で緊急事態宣言が発令されており、良くなったとは言いきれない状況ですが、現地視察を企画していただきありがとうございます。また、ご参加いただいた方もありがとうございました。現地視察された方には、後ほど、感想などをお聞きしたいと思います。

3 議事

(委員長)

それでは、今日の議事に入らせていただきます。議事は3点ほどあります。1点目は、前回の宿題で、家賃収入の件です。2点目は、アンケート調査結果の報告、3点目は、住宅確保に向けた方策について皆様のご意見を頂戴したいと思います。まず1点目の家賃収入について事務局からご説明をお願いします。

(事務局)

【資料1 市営住宅使用料の収納状況について説明】

(委員長)

ありがとうございました。資料1について、分からない点とか、ご意見が

ありましたら、お願いします。

(委員)

「入居者の所得状況」の収入分位別件数の合計 413 件は、市営住宅の全入居件数ということですか。

(事務局)

公営住宅で応能応益での家賃算定を行っている件数です。

(委員)

不能欠損の理由で所在不明や死亡等との説明があったが、その他に時効による消滅はありますか。

(事務局)

住宅使用料は私債権で時効は 10 年ですが、自動的に時効とはならず民法上の「時効の援用」の適用がなければ、こちらで一方向的に欠損ということできません。

(委員)

市営住宅使用料の収納状況ですが、現年度の収納率の 89.01%はそこそこで理解できるが、過年度の収納率が 4.30%は少なすぎるのではないかと思います。

(事務局)

今の取り組みとしては、現年度の分が少しでも翌年度に繰り越さないようにしていただいて、滞納額が増えないようにしています。入居者の所得が少ないため、過年度の分をお支払いしていただくところまで行っていない状況です。このため、現状では過年度分の収納率の向上がむずかしい状況です。

(委員)

文書で督促されていると言われましたが、それがダメなら裁判に持っていく必要があると思います。訴訟にもっていかないといつまでもそのような状態に留まることになると思います。

(事務局)

裁判所を通じて支払い督促という形で申し立てをしている場合もあります。今のところ明け渡し請求というケースはありませんが、こちらからアクションを起こしても、相手側から何の反応もない場合があります。何らかの反応があれば、こちらとしても話をしていけるのですが、全く音信不通のような状態の方もおられます。市内におられる方ならまだいいのですが、住民票を調べると、他に転居されている方もおられます。文書でのやりとりはしていますが、その辺はなかなかうまく進まない状況です。

(委員)

収納係の債務整理に関わっている体制はどうなっていますか。

(事務局)

職員としては、私以外にもう 1 人います。他に、任用職員として徴収員

が2人います。合計4人というところです。

(委員)

滞納者が400人もいて対応できますか。

(事務局)

できる範囲で対応しています。

(委員)

裁判をしても知らぬ存ぜぬで、裁判にも出てこられない方がほとんどだと思います。4.30%がそれを物語っていると思います。

(委員)

滞納の原因について把握されていますか。払えるのに払わない人なら追求すべきだが、払えない人に追求するのは問題だと思う。その辺の状況についてどの程度把握していますか。

(事務局)

一軒一軒回って具体的な調査をした訳ではないが、今までの履歴等を確認すると、およそ170件が生活困窮という理由で支払いが遅れており、現在生活保護を受けている方が40件ほど、毎月分納で支払っていただいている方が120件ほど、実態がなかなかつかめていない方が50件弱、納付意識の低い方が30件ほどです。それぞれに応じて対応を進めているところです。

(委員)

納付意識が低い30件を中心にして進める以外やりようがないということでしょうね。

(事務局)

30件と実態不明の方も含めて滞納解消に向けて取り組んでいきたいと考えています。

(委員長)

他にございませんでしょうか。

(委員)

都道府県レベルだと現年度の収納率は99%です。一番低い県で96%ぐらいです。住民に一番近いこともあって、9割を切っていると思われるが、市町の収納率はこれぐらいの傾向となっているのですか。

(事務局)

伊賀市は県内においても下から2番目です。他の市では95%前後ぐらいで、四日市市では98~99%ぐらいです。

(委員長)

他にございませんでしょうか。

(委員)

家賃は支払われているが、実際入居されていない方はいますか。

(事務局)

そういう方に対して返還や明け渡しを求めているケースがあるが、毎月きちんと家賃を払っていただければ訪問もしないので、つかめていない部分も多少はあるかと思います。

(委員)

私が住んでいる近くで、ここ2年ぐらい借りっぱなしで、滞納されているのかどうか分かりませんが、入居されてないところがあります。そういうところはきちんと整理していただきたいと思います。

(事務局)

家賃も支払われていないし、住んでもいないところについては、明け渡し請求という形で対応したいと考えています。名義人の方が亡くなられてあとを誰が管理しているのかわからないところが何件かあります。

(委員)

外国の方も住んでおられるのですが、ゴミがすごい。近所の持ち家の方から、人が住んでいるのか物置にしているのかについても聞いてきて欲しいと言われています。近所への環境面や衛生面で影響が大きいので指導して欲しいと思います。

(委員)

債権管理課と連携し、団地で1件でも明け渡し請求をすると、宣伝効果があり収納率が向上すると思います。

(事務局)

この2、3年は滞納額が減少傾向にあるとは言え、全体としてはまだまだなので今後とも債権回収に努めたいと思います。

(委員)

強制執行など思い切った措置を講ずる必要があると思います。

(委員)

そういうところには、明け渡し請求をすれば、弁護士費用もつきますし、建設部として何か検討されているところはありますか。今のような状態を打破するには違ったアプローチが必要かなと思います。

(事務局)

明け渡し請求については、弁護士費用として2件分の予算を確保している状況です。今年度については2件分を実施したいと考えています。

(委員長)

活発なご意見ありがとうございます。なかなか解決が難しい課題があるようですが、実態が共有できただけでも良かったと思います。他にありませんでしょうか。

それでは、2点目のアンケート調査の結果について事務局から報告をお願いします。

(事務局)

【資料2-1 伊賀市の民間賃貸住宅建設動向、資料2-2 伊賀市市営住

宅あり方検討に関するアンケート調査報告書、資料2-3 市営住宅課題の整理についての説明】

(委員長)

ありがとうございました。建築確認申請からみた民間賃貸住宅の動向、不動産業者や所有者のアンケートの回収にはご苦労されたようですが、それらを基にして市営住宅の課題を整理してご報告がありました。多岐にわたりますが、ご意見・ご質問はありませんか。

(委員)

所有者アンケート調査の16頁、17頁に、「家賃債務保証」とか「連帯保証人代行」とかあるが、誰がするのですか。

(事務局)

連帯保証人代行というのは、住宅を借りるに当たって保証人が要る訳ですが、親戚や友人にお願いできない場合、社協さんや保険会社に頼むことになります。

(委員)

三重県で3ヶ所の居住支援法人が指定されております。居住支援法人の役割としては、低所得者、高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者の相談に福祉的な側面から対応しています。しかし、家賃が支払われなかった場合、保証するという家賃債務保証の役割については当会ではできておりません。都会では家賃債務保証をする保険会社が出てきているようです。不動産事業者さんなどでは、連帯保証人の代行として家賃債務保証をする保険会社をつけていただくようなことがあるようです。

(委員長)

ありがとうございました。他にありませんか。言葉の問題でも結構です。

(委員)

住宅セーフティネット制度の認知度が低いということを改めて認識しました。県としても普及に努めたいと思います。県レベルの居住支援協議会は設立しており、伊賀市の社協さんなんかも熱心に参加されているのですが、県レベルではなかなか浸透していきません。ぜひ、市で関係者が集まって居住支援協議会を立ち上げて進めていただければと思います。

(委員長)

ありがとうございました。個人の所有者さんの場合、農地などに賃貸住宅を建てるケースが多いのですか。

(事務局)

農地を持っているオーナーさんが農地転用で宅地に換えられ、有効活用しておられます。たとえば、国道沿いでは店を出店したり、離れたところであれば住宅を建てたりアパート経営をしておられます。

(委員長)

他にございましたら、お願いします。

(委員)

所有者アンケート調査の問 9-1 の選択肢ですが、何故、「場合による、良いと思う、どちらでもない」の 3 択にしたのか。普通、「良いと思う、どちらでもない、悪いと思う」になると思います。住宅課さんや建設部の方は当初から何か結果を想定して設問をつくられているのかなと勝手に思っています。問 9-3 で「入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣」で、外国人の方のことと指摘がありました。問 9-4 をみると、「外国人が生活ルールを理解できない」の回答者は 8 人で、他より少なくなっています。そうすると、この問題は外国人の問題というよりも、高齢者や障がい者の入居の理解力ということになります。このため、この問題に対処するには外国人ありきではなく、高齢者等の保証人や自立した生活への支援などに重きをおいて考える必要があると思います。

(委員)

不動産事業者アンケート調査の問 5 の家賃のところですが、伊賀市は需要と供給のバランスがとれておらず、三重県の中でも家賃が高いと思います。伊賀市民として津市のほうが安いという感覚を持っています。これよりも 2 万円ぐらい高いという感覚です。確かに住宅確保要配慮者の相談が増えています。ほとんどが高齢単身者で一番困っているのは、保証人の問題です。いつもお世話になっている賃貸会社に泣きつき、80 歳を超えた方には、おばあちゃんが経営している長屋などを紹介しています。外国人の方はコミュニティの中で解決しているイメージがあります。これからは、高齢単身者が増えてくるので、保証人の問題が重要になると思います。

(委員長)

ありがとうございました。今後の方向性について何かご意見はありませんでしょうか。老朽市営住宅を廃止して売却することになっています。立地条件によると思いますが、土地は売れるのでしょうか。

(事務局)

その辺については資料 3 の「資産の運用益を充当した事業費支出の予測」において表記しています。家賃収入の算定から固定資産評価額を設定していますが、改良住宅は入っていません。今後、調査して全体像を把握したいと思います。廃止した後の土地を売却した運用益がどのくらいになるかを予測したものです。

(委員長)

他にございませんでしょうか。

(委員)

名張市は、民間賃貸住宅を借り上げて市営住宅を供給しています。参考になると思うので、聞いていただきたらと思います。

(事務局)

ありがとうございました。近くでは、亀山市さんもされています。情報

収集に努めたいと思います。

(委員長)

それでは、資料3の「住宅確保に向けた施策について」のご説明をよろしくお願いします。

(事務局)

【資料3 住宅確保に向けた方策についての説明】

(委員)

「著しい困窮年収未満世帯」は、年収でいくと、いくらぐらいになるのですか。

(事務局)

年収いくらというのはないですが、月収 158,000 円以下の方、つまり市営住宅に入居されている方を困窮年収未満世帯と位置付けさせていただいています。

(コンサルタント)

私の方から説明させていただきます。困窮年収未満世帯は、世帯人員とか収入階層によってちがいが、この金額ということではなく、いくつかあります。自力で最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅を借りることがむずかしい世帯を「著しい困窮年収未満世帯」と呼んでいます。

(委員)

3,012 世帯と出ているが、どのようにして把握したのですか。

(事務局)

伊賀市民の方を年収や世帯人員別に分類し、統計的に算出したものです。年収、世帯人員によって困窮年収は変わります。だから、一概にいくらという形にはなりません。

(委員長)

次回わかりやすい説明資料をいただけたらと思います。

(委員)

15 年間で起債等による持ち出し金額が 4 億 7 千万円で、8 億 8 千万円の運用益が生じ、13 億 5 千万円の事業費が捻出されるとされています。しかし、固定資産評価額は、実勢価格と乖離しているため、推計結果は異なってくると思います。

(事務局)

その辺の差は出てくると思いますが、今回は入手できる固定資産評価額で作成させていただきました。

(委員)

実勢価格ではなく、安い固定資産評価額で売買することになるため、持ち出し金額が 4 億 7 千万円とは異なる結果になるとと思います。

(事務局)

実勢価格で、再度、推計したいと思います。

(委員)

資料3の図表で、県営住宅が281戸と固定されているが、その辺の事情を教えてください。

(委員)

伊賀市内の県営住宅の管理戸数は281戸でまちがいないです。ただし、依那具と荒木、清水ヶ谷は政策空家として、既に新規募集を停止しています。実態に合わせるのであれば、281戸から137戸の減でより正確と思われるます。

(委員長)

今回は何かを決めるというよりも、いろいろな意見をいただくことが目的の会議だと思います。現地視察のご感想を聞こうと思っていたのですが、何かあれば聞かせてください。

(委員)

市営住宅の検討で一番大事なことは、そこに住んでいる方の意見を反映しなければいけないと思っています。

市の方針がどう変わるかはわからないとはいえ、住み替えで新しく入居する時に家賃が上がる可能性があると思います。これまでの家賃であれば替わりたいが、上がるのであれば反対ということもあると思います。住んでおられる方々の意見を抜きにして議論を進めるのであれば、この委員会の意味がないと思います。

もう一点は、民間賃貸住宅を借り上げるにしても、オーナーさんが「イメージが悪いから貸しません」と言われたりして、施設トラブルが発生するようでは、地域にとって人権やまちづくりの空洞化が生まれると思います。このような点も、今後の検討テーマに入れていただきたいと思っています。

(委員)

私は緑ヶ丘中町に住んでいます。築62年の団地で、耐用年数が30年を大きく上回っていて、2030年に建替えの対象となっているところです。入居者の3分の2は高齢者で一人暮らしがほとんどです。広さは最低居住面積水準を満たしていません。昭和41年に入居した時点ですでに築6~7年で、物置になっていたスペースに浴槽が置いてあり、壁1枚隔てて、押し入れと4畳半の部屋があるような建て方で、湿気が多く、押し入れのふとんはすべて使えず、捨ててしまいました。改良住宅の久米さつき団地は、建替えの対象で、4階建てで浴室がなく、ベランダに浴槽が設置されています。水はけが悪く、シロアリが発生したため、浴槽が撤去され、公営浴場が利用されていました。公営浴場も2年前になくなり、市内2か所の銭湯に送迎されているなど不便を感じている人が多くなっています。このような状況を踏まえ、建替えに当たり、トイレの洋式化、浴室の設置、バリアフリー化など文化的水準に対応した住宅を要望したいと思います。

もう1点は、建替えまでは市側でやっていただきますが、運営管理につい

では、民間へ移管されることになっており、入居者にとって不安なところ
です。家賃、修繕、衛生管理面で、入居者にとって安心・安全な生活ができ
るよう、また、負担が少なくなるよう考慮していただきたいと思います。

(委員長)

ありがとうございました。次どうぞご発言ください。

(委員)

2点あります。1点目は現地視察の感想、2点目は議事録への要望です。
本日視察した住宅で、1階階段踊場部分に家具が置きっぱなしになって
いました。先程のベランダに浴槽が設置されていたとの話を含めて、避難
の面で気になったところです。

議事録について、今日配付の資料には誤字はなかったような気がしま
すが、脱字はあったような気がします。委員の皆さんがそれぞれ目を通され
ると、「私はそのような意味で言ったのではない。」とか、ひよっとするとあ
るかも知れません。事前に資料を送っていただくときに、議事録を同封し
ていただくとか、公開されるのであれば、もう少し工夫をお願いしたいと
思います。

(委員長)

公開する前に議事録を送っていただき、委員の方々のチェックをいた
だくような事例もあります。伊賀市さんの慣習があるので、何とも言えませ
んが。

(事務局)

議事録につきましては、まとめさせていただいた内容を公開する前に、委
員の皆様に見ていただき、一定期間を置いて、指摘された点を修正して公
開したいと思います。今回の議事録は、ある程度出来上がった段階で送ら
せていただき、締め切りを設けて、ご意見をいただくという形にしたいと
思いますが、いかがでしょうか。そのようにさせていただきたいと思いま
す。

(委員長)

お手数をかけますが、よろしく申し上げます。皆様の貴重なご意見あり
がとうございました。これで、本日の議事は終わらせていただきます。

4 その他

(事務局)

委員長、ありがとうございました。今日の現地視察から委員会まで何かご
質問、ご意見はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。本日はお昼
すぎから長時間にわたりありがとうございました。

次回の委員会の日程ですが、第3回委員会は7月を予定しておりますが、
委員長と日程の調整をさせていただいております。7月の中旬か中旬の月
曜日、もしくは金曜日の午前中、または、8月の中旬か下旬の月曜日、もし

	<p>くは金曜日に想定させていただいています。日程が固まり次第、ご案内させていただきますと思います。よろしくお願します。</p>
--	--

以上で、本日の検討委員会を終了させていただきたいと思います、長時間ありがとうございました。