

第4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10月22日(金) 10:00~12:00
開催場所	伊賀市役所4階 庁議室
出席委員	谷本 敏彦 (【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)
欠席委員	山本 禎昭 (【1号委員】上野商工会議所)
議事日程	1 開会 2 あいさつ 3 議事 (1)市営住宅のあり方について(資料1、資料2) (2)その他 4 その他
議事概要	<p>1 開会</p> <p>(事務局)</p> <p>皆様、おはようございます。本日はお忙しいところお集まりいただきありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまから、第4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。</p> <p>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の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。</p> <p>資料の確認</p> <p>事前にお送りいたしました資料のお忘れ等ございましたら、お申し出ください。大丈夫でしょうか。</p> <p>会議成立の確認</p> <p>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。</p> <p>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いたします。</p>

2 あいさつ

(委員長)

皆様、おはようございます。急に寒くなってきましたけれども、朝からお集まりいただきありがとうございます。

本日は、議題の市営住宅のあり方についての答申に係わって、皆様から率直な意見をいただきたいと思いますので、引き続きよろしく願いいたします。

3 議事

(委員長)

それでは、早々ですが、議事のほうに入っていきたいと思います。市営住宅のあり方について、資料1、資料2がございますが、事務局のほうから、ご説明をよろしく願います。

(事務局)

市営住宅のあり方検討委員会も4回を迎えまして、残すところ今回と来年1月の2回の開催予定となっています。今回配付させていただきました資料2の「市営住宅のあり方について答申(案)」については、今までの委員会でのご意見を参考にさせていただいて事務局で作成し、委員の皆様にお送りさせていただきました。この答申(案)は、あくまでもたたき台ですので、内容に修正が多々必要な部分もあろうかと思えます。限られた時間の中での作業で、答申(案)の形式とか、この項目は具体的に記載すべきとか、この項目の目標を明確にすべきとか、ご意見があろうかと思えます。担当係長のご説明後にご意見を頂戴したいと思えますのでよろしく願います。

(事務局)

【資料1 市営住宅のあり方検討調査への意見集約、資料2 市営住宅のあり方について答申(案)を説明】

(委員長)

ありがとうございました。簡単なお説明でしたが、もう少し説明していただきたいとかありましたら、ご発言ください。資料1の皆様からいただいたご意見は、説明のあった中に回答として何らかの形で盛り込まれているということでした。資料2は市営住宅のあり方について答申(案)となっております。この委員会から提出する答申ということで、我々の意見の集約となります。短い時間ですが、率直なご意見をいただきたいと思えます。

答申(案)については、修正するところとか、書き加える必要などありますが、前回の素案の素案というような突然出てきたのではなく、今回は委員の皆様のご意見が盛り込まれた内容となっております。答申(案)は資料も含めて15ページもあり、いっぺんにご意見をいただくのは、なかなかむずかしいと思えますので、項目ごとにご意見をいただきたいと思

ます。

資料1については、答申(案)の中の要所要所に盛り込んでいただいているのですが、資料1についてご意見がありましたら、後でも結構ですので、ご発言ください。

それでは、資料2の答申(案)を項目毎に区切って進めたいと思います。まず「はじめに」について、ご意見ございませんでしょうか。市営住宅については、新しく建てないということを前提にして、老朽住宅を解消し、民間賃貸住宅などを活用してセーフティネット住宅を推進するという事です。このあたりについてよろしいでしょうか。

(委員)

答申(案)の3ページの1行目～7行目について、先ほどの説明の中にはありませんでした。私はこの点については疑問に思いますのでご説明をお願いします。

令和元年9月に改定された「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」中の関連計画概要として、三重県住生活基本計画と第2次伊賀市総合計画第2次再生計画が掲載されています。市の具体的な取り組みとして、「基本事業②市営住宅の建替・改善事業」では、財政制約などが厳しくなることから、国の交付金事業を活用した建替・改善事業による推進ということが明記されています。

これを踏まえて、今年の11月13日に市営住宅あり方検討委員会が発足しました。今年の7月16日開催の第3回委員会で、私は、緑ヶ丘南町では2025年から、東町では2028年から建替事業が開始されるため、事業が完成するまでの間の借上げ型市営住宅制度の概要について早急に作成するよう市のほうに要請しました。また、緑ヶ丘中町の北・南団地については廃止・売却し事業資金に充当するとしている答申案に対しても、私は利便性の高い町に住み続けたいという入居者の立場から申し上げました。南町・東町と比較しても、私たちが住んでいる緑ヶ丘中町の北・南団地では、戸数は多いが、老朽化や入居者の高齢化の点で、むしろ上回っている状態です。3ページの《委員からの意見》にもありますように、「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」ということだと思います。住まいはまさに人権だと思います。そういう意味からも、緑ヶ丘の南町・東町と同等に扱っていただきたいと思います。

とりわけ、南町・東町だけでも建替するという答申案が、入居者の立場から悦ばしいことだと思っておりましたのに、7月16日の委員会から3ヶ月の間に、建て替える方針から建て替えない方針へと転換し、管理戸数の削減を図る必要があるとの説明を受けましたと明記されたことに非常に疑問を感じました。

第3回検討委員会の議事録を再度読みましたが、委員や事務局からは、建て替えない方針へ転換するという発言はありませんでした。このことにつ

いて詳しくご説明いただけたらと思います。いかがでしょうか。

(委員長)

ありがとうございます。建て替えない方針へ転換した理由や背景についてももう少し詳しくご説明いただけないでしょうか。

(事務局)

説明不足のところがありまして申し訳ございませんでした。当初の委員会において長寿命化計画をご説明させていただいた中で、計画推進の手法として用途廃止、維持管理、建替えの3つの手法が示され、建替えの中に緑ヶ丘が含まれていました。冒頭、部長からの指摘があったように、市は財政面で厳しい状況にあるため、市単独で建て替えるのは難しい、出来れば民間を活用して建て替えていく必要があるだろうということです。そこで、市としては建替えを行わず、たとえば用途廃止して、土地を民間に売却し、民間の資本を活用してマンションやアパートが建てられた場合、そこに現在入居されている方が戻っていただけるような環境をつくれるかどうかだと思います。どちらにしても今ある老朽住宅は除却する必要があると思います。そのため、既入居者の一時的な住み替え先として民間賃貸住宅を活用した借上げ型市営住宅制度を導入し、現在の文化水準に適合した居住環境の住宅に転居していただきたいということで、ご説明させていただきました。

(委員)

長寿命化計画の84ページの下の表にあるように、2025年から建替えとなっていますが、これは現在でも生きているのですよね。

(事務局)

市街地の市営住宅については、委員もおっしゃっていただいているように、利便性も高く、生活しやすいところだと思います。そういうところを市の財政が厳しい中、私だけの考えかも知れませんが、老朽市営住宅を除却し、その跡地に民間の資本を活用してマンションやアパートを建ててもらい、そこに現在入居されている方が戻っていただけるような環境をつくれるのではないかとということです。たとえば、それらのマンションの一階部分を市営住宅として借り上げて皆さんに住んでいただけるのではないかと考えています。市が自前のお金で一から建て替えて、自己管理していくことはむずかしいと思います。

(委員)

そのことについては答申が出てからの話だと思います。私は、この長寿命化計画が実施されるものと考えています。入居者の立場から、緑ヶ丘南町・東町団地については、長寿命化計画通り実施していただきたいのが本音です。

(事務局)

前提として老朽住宅を含めて市営住宅を集約していきたいということが

あります。それには、今住んでおられる方にとって今の居住環境では住み続けることがむずかしい建物もあると思います。そこで、民間の資本を活用してマンションやアパートを建ててもらえれば、一時的な住み替え先は必要かも知れませんが、現在入居されている方がそこに戻っていただくことがいいのではないかと言うことです。もちろん今住んでおられる方全員が戻れるだけの戸数が確保できるかどうかという問題はありますが、皆さんのご意見を頂戴しながら進めていきたいと思ひます。

(委員)

くどういようですが、2025年からの建替事業の実施については前回の委員会で発言させていただきました。それまでにあと4年しかありません。そのためには、地元のほうで意見を集約しなければなりません。どのようにするかについては、これからまだまだ議論が必要だと思ひますが、この長寿命化計画を既定どおり進めていただきたいと思ひます。

(事務局)

長寿命化計画は、当初、平成25年3月につくらせていただき、5年おきに見直すということで、令和元年9月30日に事業計画を見直しさせていただきました。用途廃止対象団地についてはそのまま引き継ぐことになりました。しかし、確かに緑ヶ丘の団地につきましては2025年からの建替えとなっておりますが、5年置きに見直すことになっています。状況に応じて見直していく必要があると考えています。先ほど言わせていただいたように、伊賀市には約1600戸の市営住宅があり、年々老朽化していくなか修繕費も右肩上がり、市の財政にとって負担になっており、市営住宅を集約することが求められています。また、全国的にみても市が直接経営するのではなく、民間の賃貸住宅を借り上げて有効活用していくという方向性にありますので、その辺を総合的に考えて答申案という形で南町・東町について明記させていただきましたが、内容について委員としてこのように修正していただきたいということであれば、その辺を踏まえた上で修正させていただきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

(委員)

そうすると、答申(案)の3ページの3行目に「新たな建替えを行わないとする方針へ転換し、管理戸数の削減を図る必要があるとの説明を受けた」となっていますが、誰から説明を受けられたのですか。

(事務局)

これは事務局で財政状況等の説明をした中で、自前での新たな建替えはむずかしいということをお説明させていただきました。

(委員)

それなら議事録の中にあるかなと思ひて見ましたが、そのような発言はありませんでした。だから、誰から説明を受けられたのかなと思ひて。もちろん財政事情がむずかしいというのは私も承知しています。それ以外の社

会環境の変化については、コロナ禍ではないかと理解しました。「新たに建替えを行わない」というのは全くの方針転換で、最初の計画とは違ってきている訳です。この辺の説明については議事録にもありませんし、どうしてかと疑問に思っています。南町・東町については、最初の計画どおり進めていただきたいと思います。「新たに建替えを行わない」という方針は、地元の方にとって寝耳に水の状態です。答申ができあがって地元の方に説明された場合、蜂の巣をつつくような状態になると思います。私の周りの方は、このまま建替えてくれるものと思っています。将来もここに住んでいくというのがほとんどの入居者の考え方です。このような方針を地元を持って行けば事務局も混乱するのではないかと思います。そのようなことが起こらないよう最初の方針どおりに進めていただきたいと思います。

(委員)

おっしゃられていることはもっともなことだと思います。長寿命化計画で決められたことは決まったことになるとすれば、それに反する答申を出すことは整合性に欠けることになると思います。方針転換をするのであれば、それなりの理由についてきちっと説明をするべきではないかと思います。

(委員)

そのために、検討委員会が発足したのではないかと思います。答申で当初の計画に反する方針を出すというのは心外です。

(委員)

その通りだと思います。

(事務局)

それなら答申(案)の「はじめに」の「新たに市営住宅を建設しない」、3ページの「新たに建替えを行わない」について、長寿命化計画の方針を含めて見直しをするということではいかがでしょうか。

(副委員長)

入居者様の思いもわかるのですが、日本の全国的な流れとして、地方自治体が市の財産として市営住宅を持つのではなく、市としては建物を所有しないけれど、民間の管理会社等が所有している賃貸住宅を市の責任で借り上げて提供するという方向にシフトする流れとなっています。

説明したかったポイントは、社会情勢としてこういう事態が起こっているということだと思います。市が建物を財産として持ってしまうと、そこにある建物しか貸すことができず、建物が古くなっても新しい建物に順次切り替えようとしても、建物を所有している以上古い建物をそのまま使わざるを得ない。そういう意味で市として柔軟な対応ができない状況に陥っているのが今の事態だと思います。長年市営住宅を市の財産として経営してきた結果、そのようなデメリットが見えてきたところがあります。現在は、市の財産として建物を所有するのではなく、民間に建物を建てていた

だいて、入居者の数やどこに住みたいかなどの要望を踏まえて市が自由に民間賃貸住宅を借り上げ、柔軟に対応していく過渡期にあると思います。現状としては、市が所有している建物が老朽化しているため、それらを取り壊すところまでは、市がしなければならないと思います。そこに誰が建物を建てて運営していくかについては、現在、2つの選択肢があるということだと思います。選択肢のひとつとして市による建替えの手法で、市が建物を建てて市営住宅として提供する方法もあれば、もうひとつの選択肢として市が民間と連携してマンションやアパートを建てていただいて、必要な戸数を借り上げ、市が直接の所有・管理運営主体にならないという方法があるということだと思います。全国的な傾向として人口減少財政的な事情から後者の傾向が強まっています。

(委員)

南町・東町の方々は建て替えることを楽しみにされています。「建て替えない」ということであれば、それを裏切ることになるのではないかと思います。

(委員)

入居者の住み替えについて①住み替えの促進、②コミュニティの確保、③民間賃貸住宅の活用(借上型市営住宅制度の導入)の項目については、副委員長さんや事務局の方が説明され、ひとつの柱になるのかなと思いますが、第2回か第3回かの検討委員会で民間のオーナーさんに対して「市営住宅として借り上げを希望しますか、しませんか」についてアンケートをしたところ、ほとんどのオーナーさんが難色を示したという結果が出ていました。そうすると、住み替えの促進とか、コミュニティの確保と言ってみても、不安材料が出てくることになります。この辺のことが答申に表れていない以上、何を持って住み替えの促進とか、コミュニティの確保と言えるのかということです。そうすると、建替えを行わないうえに、③民間賃貸住宅の活用(借上型市営住宅制度の導入)への懸念材料が大きすぎて、このまま行政のイニシアチブで一方的に進めれば軋轢が発生すると思います。そのため、民間のオーナーさんがその辺を配慮しますと言っただけのように、何らかの方針が示されないと住民の方は納得しないと思います。副委員長や事務局の方がおっしゃっておられる財政面のことはわかるのですが、もうひとつの柱である民間のオーナーさんへの施策や取り組みについて明確にする必要があると思います。

(委員長)

ご意見ありがとうございました。建替対象団地について「建替えをやめる」と明記するのであれば、市のかわりに民間に建ててもらえるという担保への見通しが必要になるということですね。

(委員)

委員の方がおっしゃった内容と関連しているということではありません

が、少なくともこのような懸念材料があるということです。2つの内容を一緒に入れてもらえるなら幸いです。

(委員長)

この辺の根本的な問題を明確にさせていただかないと、あとの項目にも影響してくると思います。「はじめに」において「新たな市営住宅を建設しない」という前提をこのまま掲げるか、皆様のご意見を踏まえて書き換えていただくか、2本立てで行くか今すぐには決められないとは思いますが。

(事務局)

ご意見いただいているなかで、現在住んでいただいております方のご意見は理解しております。ただ、答申としては総合計画でも同様ですが、単なる短期の目線ではなく、10年先、20年先の市営住宅のあり方を見通したとき、今後はできるだけ市営住宅の集約をさせていただいて、市の財産となる市営住宅は所有しないものと考えております。このため、長寿命化計画も見直していきます。緑ヶ丘だけでなく、他の住宅も踏まえた住宅政策として総合的に見ていただけたらと思います。

(委員)

それはよくわかります。しかし、これまでの検討委員会では、そのような説明は事務局からありませんし、南町・東町についての発言もありませんでした。10年先、20年先と言われても、その頃にはおりません。私どもは、長寿命化計画に基づいて推進されることを捨てません。南町・東町については、建替えを条件に入れていただけたらと思います。

(委員)

文言として「新たに建設しない」と書かれています。この前に「原則として」とか、「基本的に」とか書いたらどうでしょう。

(事務局)

そこに「原則として」とか入れていただくといいかなと思います。

(委員)

地元の皆さんは、ここに一生住めるものと思って、住みやすいよう改修するなどされてこられたのですから、このような方針転換をされたら、混乱するのは目に見えています。

(委員)

市営住宅のあり方について検討されていますが、県営住宅でも基本的に建替えは行いません。伊賀市さんと同じ方向です。改修できるものは、バリアフリー化したり、子育て世帯の仕様にしたりして、使えるものは使っていく、ストックを有効活用しようというのが、全般的な流れです。

長寿命化計画に建替えの方針が書かれているので、「ここはどうしてくれる」と言われるのも分かります。しかし、検討委員会の方針としては、市が言われるように、建て替えるのではなく民間を活用して供給するというのは大前提としてあると思います。ですから、具体的に緑ヶ丘をここに書き

込むと難しい問題が出てくると思うので「原則として」を書き込んでいただきたいと思います。

(委員長)

ご意見いただきましたが、せめて「原則として」とか「基本的方針として」と、書き込む必要があるのではないかと思います。ほかにご意見ございませんでしょうか。

(委員)

意見というよりも質問・確認のたぐいです。2ページの「(1)老朽化住宅の解消」の6、7行目にある「周辺環境への影響を考慮した適切な維持管理が必要」となっていますが、空き家に対して周辺環境への影響を考慮した適切な維持管理とは具体的にどのような手法なのでしょう。

(委員長)

このあたりについてご説明をお願いします。

(事務局)

老朽化して空き家となっている住宅が旧郡部にも残っています。たとえば、阿山町の道路沿いには台風が来れば屋根が飛んでいってしまうような崩れかけの空き家があります。このように空き家を放置すると、ゴミが運び込まれたり動物が棲みついたりして周辺の生活環境に悪影響を与える場合があります。このようにならないように空き家の解消と書かせていただいています。

(委員)

環境面での被害防止とか、衛生面、景観上での話という理解でよろしいですね。

(委員長)

ありがとうございます。次の項目に進んでいますが、このあたりの質問・ご意見ございませんでしょうか。それでは、次の「2.市営住宅の有効活用について」の4、5ページについていかがでしょうか。

(委員)

伊賀市には改良住宅と公営住宅を有している地域があり、前回、前々回の委員会で意見させていただいた内容は、ここに書かれている通りですが、移り住まれる方に負担というよりも、社会的に改良住宅、公営住宅に対する忌避的な意識が市民の中にあって、実態調査を見ていると、市が入居の提案をされても「そこに住むのは遠慮したい」あるいは、「そこに住むと社会的な差別を受ける恐れがあるのでいやです」という声が挙がってくるはず。改良住宅ではなくしてしまえという話ではなく、そこに住んでいる人への配慮という意味で、啓発や人権問題をどう捉えていくのかという部分での意見としています。

受け入れる側の住宅や地域への忌避的な意識が解消されない限り、たとえ空き室となってもそこをうまく利活用することは難しい面があるのかな

という懸念を持っています。

(委員長)

ありがとうございます。今おっしゃっていただいたのが、4、5ページの意見欄だと思います。意見が残ってしまうのですが、どのようにしたらよろしいでしょうか。

(委員)

このような意見は答申に載るんですか。

(事務局)

他市の答申の事例を見ても、このように《委員から意見》という形で出しているところもあります。これらも含めて議論をお願いしたいと思います。

(委員長)

《委員から意見》という形にすれば、皆さんの意見を反映して答申がつけられたことが目にみえる形になるということで、このような答申もございます。このように載せた場合、自分の発言とニュアンスがちがうと言う場合もありますので、そもそも《委員から意見》を載せないという選択肢もあると思います。

(委員)

掲載するしないにかかわらず、各委員が答申(案)を持ち帰っていただき、自分の発言のニュアンスと異なる場合は、こういう風に修正してくださいという案を事務局に示していただければいいのではないかと思います。

(事務局)

《委員から意見》について載せるという選択肢もありますし、載せないという選択肢もあります。また、自分の発言とニュアンスがちがうという場合もあろうかと思しますので修正させていただきます。

(委員長)

掲載しないということであれば、作業的に難しいことはありません。また、現在の《委員から意見》で自分の発言とニュアンスがちがうということであれば、ご指摘いただけたらと思います。

(委員)

質問なのですが、5ページの「3.適切な管理・運営について」のところ、「①入居実態の把握」ですが、先程委員から、ずっと住み続けられるという意見がありましたが、公営住宅の趣旨では一定の所得水準に達したら出て行ってもらわないといけないと思います。収入超過の方は速やかに退去していただく方向で取り組むなどの記載の必要があると思います。また、「②家賃等滞納者の解消」については、「法的措置を含めた有効な対策の実施」などと、きつい表現にするのが効果的だと思います。

(委員長)

ありがとうございました。適切な管理運営についての踏み込んだ意見ですが、事務局いかがでしょうか。

(事務局)

今そういうご意見をいただきましたので、内容としてはその辺を踏み込んだような形で文言の修正を検討させていただきたいと思います。貴重なご意見ありがとうございます。

(委員)

“市営住宅のしおり”を持っていますが、これに基づいて運営されていたら、滞納などの問題は起こってこないと思うのですが。このような条項に沿って運営されているのでしょうか。

(事務局)

新たに入居される方には“市営住宅のしおり”を渡し、こういうことを守ってくださいということで必ず説明させていただいています。しかし、市営住宅に入居される方はもともと所得水準の低い方が条件となっているので、順調に収入が安定している方は家賃の滞納などは発生しないと思いますが、収入が不安定な方は何ヶ月も滞納され、遅れに遅れが重なっている方もいらっしゃるのが現状だと思います。中には、悪質な方もおられますが、大半の方は払う気はあるが、収入が不安定で滞っている方がおられるのが今の実情です。

(委員長)

ありがとうございました。この辺も踏み込んだ表現を検討するというところでよろしくお願いします。

(委員)

4ページの「②入居資格の緩和」って何ですか。

(委員長)

ご説明をお願いします。

(事務局)

同居親族要件について、現在、市営住宅の募集にあたって単身で申し込むことは出来ません。以前にご説明したと思いますが、国のほうでは単身で申し込んでも入っていただくようにと指導しているのですが、この市営住宅を建てた頃は、ファミリー層向けの広い間取りの住宅しかありませんでしたので、同居親族がいることが住居条件になっています。しかし、今後、単身高齢者が増えるという傾向が調査結果で指摘され、早い時期に単身高齢者の方でも入っていただけるように今の市営住宅を改修するか、もしくは借上型市営住宅を確保していくことで、高齢単身者の募集について検討しており、入居資格の緩和について挙げさせていただきました。

(事務局)

補足させていただきます。市の管理条例の中に市営住宅に入居する場合は、親族の同居を条件とするという決まりがあります。ただ、時代の変化に伴い、市営住宅の新規入居を募集させていただく際に、単身の高齢者で市営住宅に入居したいという問い合わせが増え、同居親族のおられない方も

増えてきているのも事実です。他市においても単身で入居させているところもありますので、その辺はこれから検討する課題だと思っております。

(委員)

県のほうも単身高齢の方が増えており、親族要件は原則必要なのですが、大概の場合は親族なしでも入っていただけるようにしております。障がい者の方でも単身でも入っておられます。

市営住宅の入居率を上げるために親族要件の撤廃はいいことだと思いますが、市で入居率を上げるために他にされていることはありますか。市営住宅の有効活用を図るため、他に何か考えておられことがあれば入れていただきたいと思っております。

(委員長)

空き家の有効活用とか、他に何かあればご指摘ください。

(事務局)

市として入居率を上げるための施策等は、特に挙げておりません。とにかく市営住宅の数を集約し、市で市営住宅を直接運営するのではなく、亀山市や名張市などの事例を学びながら借上型市営住宅のほうへシフトしたいと考えております。

(委員)

目的外使用について書いていただいているのですが、今ある市営住宅を使用するということですか。

(事務局)

これは4階建ての改良住宅で考えている施策でありまして、たとえばNPOや社協さんが子ども食堂とか高齢者のサロン、相談室などとして活用していただければと思います、目的外使用として書かせていただきました。

(委員長)

ありがとうございました。他にご意見ございませんでしょうか。

(委員)

「2.市営住宅の有効活用について」の「②入居資格の緩和」についてですが、LGBT対応についてはどのように考えておられますか。

(事務局)

三重県では、この9月に県全体で取り組むとして、性的マイノリティーに関する要綱が制定されました。県内の病院や公営住宅などについても、証明書を出していただければ入居可能となっています。伊賀市はそれに先だって平成28年にパートナーシップ宣誓制度を導入しております。公営住宅の入居資格として結婚はされていないが、実質上生活を共にする方と位置づけ、今現在ご利用されている方はおられません。同居親族に準じて運用させていただいているところです。

(委員長)

他にございませんでしょうか。

(委員)

同居親族要件の緩和については、我々にとって非常にありがたいことだと思っております。コロナ禍によって居住相談が増え、相談される方の類型としては单身の方が増えてきています。確認なのですが、保証人についても緩和されるのでしょうか。

また、目的外使用についての説明がありました。そういった趣旨であれば、社会福祉協議会としてはぜひ一緒にさせていただきたいと思えます。

(委員長)

ありがとうございました。今のことについていかがでしょうか。

(委員)

連帯保証人について、県営住宅の入居資格としては原則2名になっているのですが、運用上1名でも認める場合があります。全国18都道府県で連帯保証人を撤廃しているはずですが、残りはまだ維持しています。三重県では積極的に連帯保証人を相手に滞納家賃の徴収や訴訟にもっていく場合が多いです。正直に言って、連帯保証人を一気になくすというのは厳しいところがありますが、連帯保証人がいないことによって入れない人が年間少なからずおられます。このため、連帯保証人を見つけられない方は免除していこうという方向にあります。もう少し早く免除規定を設けるつもりでしたが、中の作業が遅れており公表できないのですが、連帯保証人制度は維持しますが、免除規定を設けて、運用上やっていく予定です。流れとしてはなくしていく方向です。

(事務局)

伊賀市の場合ですが、市営住宅管理条例第9条で、連帯保証人は2名必要との決まりになっていますが、特別の事情があると認める場合は、連帯保証人1名とすることができるとなっています。家賃の徴収率が上がらない中で、連帯保証人をなくすということは現実的に厳しいと思っています。

(委員長)

ありがとうございました。他にご意見はございませんでしょうか。

(委員)

《委員からの意見》について答申に載せるかどうか検討されるということですが、仮に載せるとされた場合、4ページの「1階から4階までの全階を対象とする」がどういうことか分かりません。

(委員)

事務局から、福祉関係の住み替え募集で、募集の条件として対象者を障がい者、高齢者、3・4階に居住されている人との回答でした。障がい者は1・2階にも居住されているので1～4階までの全階とすべきであると提案したところです。

(委員)

建替えは原則行わないとするなら、「建替え対象の改良住宅」とかもう少し文言を精査していただく必要があると思います。これらのことを考えても《委員からの意見》については答申とは別にしたほうがいいのではないかと思います。

(事務局)

今、委員からご意見をいただきました。《委員からの意見》については答申とは別刷りにし、別冊という形にするということですね。それに関連して、関連資料が5番目にあるのですが、答申は文章だけにして、それらの関連資料については別刷りにするのが答申としてはすっきりするのではないかと思います。関連資料は答申の後につけることでよろしいでしょうか。

(委員長)

三重県の他の市町では、どのようになっているのでしょうか。

(委員)

他の事例はあまり知らないのですが、本文があって、別刷りで別冊があるというのがいいのかなと思います。

(委員長)

《委員からの意見》を載せる場合は、前後の文章が割愛されているので、資料集として別刷りにするとしても、もう一度精査していただいたほうがいいのではないかと思います。

(委員)

見やすさではすっきりすると思えますが、別冊にすることによって、答申になるのかならないのか、法的な根拠がどうなるのかと思います。別冊にすることで、答申ではなく意見というような参考資料程度になるのであれば、本文に入れないといけない文言があると思います。

(委員長)

判断がなかなかむずかしいですね。入れたほうが目に触れやすいとかあるとは思いますが。

(委員)

答申は《委員からの意見》などを踏まえて作成されている訳ですから、別冊にしたほうがすっきりすると思います。

(委員)

議論のあるところやいろいろな思いもあることから、集約して答申に反映された《委員からの意見》ならそれでいいと思いますが、そうでない多様な意見も載せるのであれば別冊のほうがいいと思います。

(委員長)

一回つくっていただかないと、なかなかイメージがわからないのではないかと思います。別冊にするにしろ、しないにしろ《委員からの意見》については、ご本人が目を通していただいて精査していただきたいと思います。それでは、「3.適切な管理運営について」に移らせていただきます。

(委員)

指定管理者制度についてですが、今まで説明していただきましたか。

(事務局)

指定管理制度については、細かいことまでは説明してはいませんが、昨年の委員会で長寿命化計画と併せて説明させていただきました。

(委員)

失礼しました。

(委員長)

5～6ページにかけてご意見ございませんでしょうか。

(委員)

「指定管理制度の導入が必要との説明を受け理解しました」というのはどういう意味ですか、何かおかしい。

(委員長)

「説明を受けました」のところですね。

(委員)

「説明を受け理解しました」となっていますが、誰が理解したのですか。

(事務局)

「説明を受けました」とさせていいたきたいと思います。

(委員)

市営住宅に住まわれている方でマイカーに乗っておられる方は車庫証明をどうされているのですか。市として車庫証明を発行しているのですか。

(事務局)

車庫証明につきましては、団地のどこに車を駐めているかという地図を添えて警察に出さないといけません。市側の証明書を添付して警察に持って行ってもらっています。

(委員)

市営住宅では、ほうぼうに車を駐めてますよね。たとえば、簡平住宅ではいろいろ増築され、あっちこちに車を駐めておられます。

(事務局)

簡平住宅では、以前までは駐車場がなくて、家の前の道路のようなところに駐めておられたので、たとえば、緊急車両の通行やヘルパーさんなどが来られても車の置き場所がなかったのが、八幡町で空きスペースを目的外使用で駐車場として使っていただいています。証明は八幡町の地元のほうで発行していただくとともに、駐車場の管理をしていただいているところです。証明については管理している地元が行っています。それ以外の団地については、市が証明書を発行しています。

(委員)

中層耐火構造団地の駐車スペースでは、駐車料金はどうなっているのか。

(事務局)

昭和 40 年代に建てられた団地には駐車場がないので、証明書は基本的に発行していません。当時は車も普及しておらず、駐車場の設置については当初から考えていませんでした。このため、当時の団地には、駐車場だけでなく、風呂もつけておらず、浴室だけという形になっています。駐車場については、入居されている方が民間駐車場を借りておられたと思います。その後、昭和 50 年代になると、団地に駐車場が設けられるようになりました。このため、住宅内に整備している団地もあれば、住宅外に駐車場を整備している場合があります。そのような駐車場について市が証明書を発行しています。

(委員)

その場合、駐車料金は徴収されているのですか。

(事務局)

宅地内で整備した駐車スペースではいただいてないが、別途駐車場用地として整備したところでは駐車料金をいただいています。

(委員長)

ありがとうございました。他にご意見ございませんでしょうか。

(委員)

駐車場のことですが、八幡町の場合、指定管理者制度的な運用になっているのですか。

(事務局)

指定管理者制度ではなく、八幡町内で車の駐車に困っておられる方々に対して団地の空きスペースの一部を目的外使用という形で駐車場として使っているということなのです。市がこのスペースを駐車場にするという形であれば、駐車場の指定管理もありうると思いますが、地元の自主的な動きとして目的外使用という形になっています。

(委員)

私の認識では、地元で一定の組織があって、その運営に対して市が認めているということではないのですか。実質それを指定管理者制度的な運用というのではないのですか。

(事務局)

駐車場については、地域の方を含めて利用していただいています。委員がおっしゃるように、八幡町の場合、自治協議会が管理をされています。駐車場以外に、地域の環境整備や見回りなどを含めて管理をやっていただいているというのが現状です。それが指定管理者制度的な運用ではないかというご指摘ですが、市営住宅以外の方も利用され、車を駐めていただいています。その辺については、地元と協議を進めており、今後どのような形にしていくかについては、報告させていただきます。

(委員)

駐車場の関係ですが、県も 59 団地ありますが、駐車場料金をとっている

のは20団地しかありません。過去の経緯もあり、いろいろな問題がありますが、段階的にでも徴収を進めていかないといけない状況にあります。駐車場の問題も今日始めて出てきた問題ですが、市営住宅のあり方としてこの点も大きな問題かなと思います。駐車場については、公平なルールのもとで適正な料金を徴収する方法などについて答申の中に入れる必要があるのかなと思います。

(委員長)

ありがとうございました。駐車場の料金の公平性などについても答申に盛り込んでいただけたらと思います。時間が押し詰まってきたのですが、あと「4.セーフティネット機能の強化について」が残っています。あと15分ぐらいしか残っていませんが、「4.セーフティネット機能の強化について」のところでご意見をいただきたいと思います。

(委員)

8ページの「(3)住宅確保要配慮者に対する居住支援」の「②居住支援協議会の設立協議」の中盤から後半にかけて、行政と家主、業者がずらっと並んでいます。これは14ページの国土交通省住宅局の「居住支援協議会設立・運営の手引き」の図と同一内容なのか、それとも過不足があるのか確認したいのですが。

(事務局)

以前ご意見をいただきまして、14ページの図に新たに建設・不動産関係団体と医療・福祉関係団体として、建築設計業者、医療法人を入れており、文章中にもこれらを入れさせていただきたいと思います。

(委員長)

他にお気づきの点とかご意見ございませんでしょうか。

(委員)

13ページの入居者・市・家主の負担区分・役割分担の1番下の欄に現状回復とあって入居者の欄に「家主及び管理会社からの要望について」とありますが、契約時よりもゆるまった表現になっているのではないかと思います。その辺についてご説明いただければと思います。

(事務局)

入居者が退去する際には、現状回復をして出て行くのが基本的なルールだと思いますが、ただ、案の段階ですが、このようなことは家主さんと協議して決めていく必要があるのではないかと思います。たとえば、入居者が普通の生活をしていて傷つけた場合と故意に穴を開けた場合では事情が異なると思います。これについては入居者のほうで直してくださいというニュアンスを含めて要望と書かせていただきました。市のほうとしては、家主さんとの契約に基づき、現状回復をすることになっています。

(委員)

簡平住宅などで増築されている場合は、どのような対処をされているの

ですか。

(事務局)

平屋住宅で裏庭があり、作業場などをつくるといったケースが当てはまるかも知れません。このような場合は、増築申請をいただいております。市のほうで、どういったことに使われるのか、その人の生活にとって必要不可欠なものかなどを検討したうえで認めております。退去時には、増築した部分は元に戻していただくことになってはいますが、実情は撤去していただいているところもあれば、そのままの状態でも退去される方もおられます。

(委員)

借上げ型市営住宅ですが、単身向けは1DK、家族向けは2DK～3DKとなっていますが、住み替えされる場合は、高齢単身の方が多いと思いますが、家族が帰ってくる場合もありますので、単身向けというのではなく、本人の希望に応じた広さの住宅にしていきたいと思います。今でも家財道具がありますし、増築をしています。だから、最低でも2DKは必要で、高齢単身でも1DKではなく、2DK～3DKが必要になると思います。

(事務局)

今のお話にありますように、高齢単身の場合、思い入れのある家財道具などが多く、高齢単身の居住を進めるにあたってこの辺が課題だと思います。

(委員長)

借上型市営住宅の要件については、この委員会で、まだ議論していないと思いますので、ひとつひとつの要件を議論するとまだまだ時間がかかると思います。また、今、おっしゃっていたことは即答できるような内容ではないと思います。

(事務局)

退去世帯のように、市の都合で転居いただく場合は、なるべく本人の希望に沿う形で検討する必要があるかとは思いますが、希望に沿えないような場合もあると思いますので、その辺についてはお話をさせていただきながら進めていくものと思います。

(事務局)

この要綱はあくまでも案ですので、ご理解いただきたいと思います。

(委員長)

お時間になりました。皆様のご意見を全ていただいたとは言えない状態ですが、ここでいったん区切られていただいて事務局のほうに議事をお返ししたいと思います。今日は貴重なご意見ありがとうございました。

(事務局)

委員長、委員の皆様、活発なご意見いただきありがとうございました。

最後に委員会を通して何かご意見ございませんでしょうか。よろしいですか。それでは、次回の委員会ですが、委員長と調整させていただいた結

果、1月14日の金曜日、時間は今日と同じく午前10時からとさせていただきます。ご予約いただきますようお願いいたします。

(事務局)

追加で申し訳ありません。本日はご議論いただきありがとうございました。まだまだご意見を言い足りない方もいらっしゃると思いますので、意見等の様式を用意させていただきます。FAXやメールでお返しいただけるよう準備させていただきますので、よろしくようお願いいたします。

(事務局)

それでは、本日の委員会を終了させていただきます。ありがとうございました。