

第5回 伊賀市市営住宅あり方検討委員会 議事録

開催日時	2022(令和4)年1月14日(金) 10:00~11:19
開催場所	伊賀市役所2階 202・203 会議室
出席委員	山本 禎昭 (【1号委員】上野商工会議所) 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)市営住宅のあり方について(答申) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料1</span> (2)その他 4 その他
議事概要	<p>1 開会</p> <p>(事務局)</p> <p>おはようございます。お忙しい中、お集まりいただき、ありがとうございます。定刻より少し早いですが、皆様お集まりいただきましたので、ただいまから第5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><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料の確認</span></p> <p>本日はお手元に答申案の修正点を赤字で編集させていただいたものと、委員の意見を取りまとめさせていただいたものを置かせていただいています。事前にお送りいたしました資料をお忘れとかございましたら、お申し出ください。また、交通費の調査票を置かせていただいておりますので、お帰りの際に提出いただきますようよろしくお願いいたします。</p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">会議成立の確認</span></p> <p>「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</p>

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。予定では今回が最後の検討委員会となりますので、限られた時間ですが、よろしく願いいたします。

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いたします。

## 2 あいさつ

(委員長)

おはようございます。雪のちらつく中、朝早くからお集まりいただき、ありがとうございます。

## 3 議事

(委員長)

それでは進行に移らせていただきます。予定では今回が最後となりますので、今一度ご確認いただき、忌憚のないご意見とか、お気づきになったところとか、書き加える必要なところがありましたら、引き続きご意見をいただきますようよろしくお願いいたします。

それでは、資料として市営住宅のあり方についての答申（案）と皆様のご意見をとりまとめたものがございます。まず、市営住宅のあり方についての答申（案）について、事務局のほうからご説明のほどよろしくお願いいたします。

(事務局)

事前に送らせていただいた資料では、直した部分について区別ができなかったということで、机の上に置かせていただきました。それと別冊の資料、それから事前に委員からいただいたご意見に対する回答について考え方を交えて説明を行いたいと思います。

(事務局)

**【資料1 市営住宅のあり方検討について答申（案）、委員の意見に対する回答を説明】**

(委員長)

ありがとうございました。委員からのご意見に対する回答を盛り込みながらご説明いただきました。答申（案）に対する委員からのご意見、及び回答が8件あります。どなたからのご意見かわからないのですが、1番から5番まで、今の回答でよかったのか、もう少し補足して言っておきたいかがございましたら、どうぞご発言ください。細かく文言を添削していただいた委員もいらっしゃいました。ありがとうございました。「はじめに」のところについて事務局の回答でよろしかったでしょうか。

(委員)

事務局の回答の方向で結構でございます。ありがとうございました。

(委員長)

それでは、5ページのところで、いくつかご意見をいただいているよう

ですが、事務局の説明で、対応させていただいてよろしいでしょうか。

(委員)

4番の「役割分担」のところですが、あいまいな表現なので、明確にわかるような表現にしていきたいと思います。

(事務局)

ありがとうございます。セーフティネット住宅の中で、当初、借上げ市営住宅とセーフティネット住宅を区別したつもりだったのですが、住宅セーフティネットを確保する上では、両者が一緒になってしまうところがあります。借上げ市営住宅については、住み替え用として重視し、セーフティネット住宅については、県営住宅、市営住宅、民間賃貸住宅の3つの住宅がカバーする分野で、特に老朽化した市営住宅への対応については、民間賃貸住宅でカバーしていきたいと考え、その辺が明確になるように制度設計に努めていきたいと思います。

(委員長)

詳細にご意見いただいて、ありがとうございました。4番については、公営住宅と民間賃貸住宅の役割があいまいで、明確ではないことから改善が必要かなと思いました。6番については、「業者」を「事業者」に変更していただきたいと思います。7番については、文言の修正について貴重なご意見をいただいたということだと思います。8番についても、事務局からのご回答でご説明いただいていると思います。ご意見についての対応は、これでいいのかなと思います。それでは、もう一度答申(案)の各章についてご意見を賜りたいと思います。前回の委員会で出されたご意見に対しては、赤字で修正されていますが、さらにお気づきになった点があるかも知れません。今一度確認のために、ご意見を伺いたいと思います。

(委員)

3ページの「コミュニティの確保」のところですが、入居者にとって最も身近なコミュニティとして自治会組織があると思います。今後答申に基づいて市営住宅のあり方が変わっていく中で、自治会の存在が重要になってきます。入居者はもちろん、地域の自治会としても答申の内容について深めていく必要があると思います。その辺についてお尋ねしたいと思います。

(委員長)

これからは自治会の役割がさらに重要になるというご意見ですが、これはどこかに盛り込んだほうがいいですか。「コミュニティの確保」の中には自治会という言葉は出てきていません。それとも事務局で検討していただきますか。ここはどうしましょう。

(事務局)

今後の地元での説明にあたって、窓口とか、自治会単位で説明を行うというようなことでしょうか。

(委員)

自治会もそうですが、民間賃貸住宅の所有者も含めて、関係者との話し合いをしていただきたいと思います。

(事務局)

自治会を形成されている入居者については、自治会の代表と、説明会の形式や場所について調整させていただきたいと思います。自治会組織があるところ、ないところがあると思いますが、ないところについてはお知らせ等を配付して、集まっていただくことになると思います。その辺は、これからの検討になろうかと思います。説明については、検討委員会で議論していただいたような点に配慮して、ご納得をいただけるような説明にしたいと思います。

(委員長)

ありがとうございます。それでは、章ごとにご質問いただくことは難しい点がございますので、自由にご意見をいただきたいと思います。

(委員)

2ページの「(1) 老朽化住宅の解消 ①耐用年限経過住棟の対応」の3段落目のところで、「構造体の老朽化状況を確認して耐用年限を延長しつつ、需要に応じた可能な改善を施し、」となっていますが、「老朽化状況を改善して、耐用年限を延長」とするのが合理的ではないかと思います。「老朽化状況を確認して耐用年限を延長しつつ、需要に応じた可能な改善を施す」というのは順序が逆ではないかと思います。専門家ではないのですが、いかがでしょうか。

(委員長)

ありがとうございます。書きぶりの修正についてのご意見です。

(事務局)

改善して、いろいろ計算した結果、耐用年限が延長されたということだと思います。改良住宅については、構造体の屋上の屋根部分を修繕させていただき、耐用年限の延長を図っているところです。構造体を改善することによって、耐用年限の延長を図るという流れで書かせていただきたいと思います。

(委員)

「構造体の老朽状況を確認して需要に応じた可能な改善をし、耐用年限を延長する」というので、どうでしょう。

(委員長)

「耐用年限 45 年の簡二住棟については、構造体の老朽状況を確認して改善し、耐用年限を延長して維持管理を継続する」となるのでは。文言の順序を入れ替える必要がありますが。

(事務局)

文言を入れ替えて、文章が続くようにさせていただきます。

(委員長)

どうもありがとうございます。その他にご意見ございませんでしょうか。  
(委員)

「③建替対象団地の資産活用」のところですが、「長寿命化計画に基づく建替対象団地」がいいのではないかと思います。

(事務局)

「建替対象団地」を主語にしたかったのですが、長寿命化計画には「建替対象団地については今般の社会情勢うんぬん」などの文言の文章が多々あります。このため、長寿命化計画を前にもってきたのですが、わかりづらいですか。

(委員長)

「建替対象団地については、長寿命化計画に基づいて」で、どうでしょう。検討事項とするで、いかがでしょうか。

(委員)

建替対象団地となっていますが、市は建替をしないということではなかったのですか。

(事務局)

市が直接建設し、維持・管理することはしないということです。建替対象団地の土地について、民間の住宅メーカーが活用してアパートを建てていただき、なおかつその一部を市営住宅として借り上げ、活用させていただくことができれば、ちがう意味で、つまり民間が所有し、維持管理している住宅を活用して、建替えと同じ結果を実現することができるということです。

(委員長)

小見出しだけをみると、資産活用そのものということになりますが、内容的には資産活用の方向性について触れられているだけではないかと思います。このため、「資産活用の方向」とか「資産活用に向けて」くらいではないかと思います。今回が最後の委員会になりますので、細かいことは結構ですので、忌憚のないご意見はございませんでしょうか。

(副委員長)

皆様からさまざまなご意見をいただき、直していただいているので、私のほうからこの点について特段に修正したいということはありません。

(委員長)

いろいろと精査していただき、今いくつかご意見をいただきましたけれども、事務局のほうでも、さらに精査していただき、改善されるものと思います。委員のご意見にもありましたが、どこに入れるかは別にして、今居住している方、市民の方など住民の声を聞く場を持っていただきたいということについて触れる必要があるのではないかと思います。

(委員)

4 ページの「①入居実態の把握」のところ、  
「また、収入超過世帯……」

ですが、指導ではなくもう少し厳しくする必要があるのではないかと思います。

(事務局)

適切な文言は浮かびませんが、収入超過世帯については努力義務となっており、もちろん高額所得者となりますと退去していただくことになっています。文言のほうは一度検討していただきたいと思います。

(委員長)

よろしいでしょうか。

(委員)

市営住宅あり方 答申(案)への意見の2番目についてですが、選挙ポスターを貼った方に意見を伺ったことがございます。その人の話によると、貼った建物の入居者の同意を得ているということでした。公私混同もはなはだしいではないかと言ったら、それは認められました。止めるように言ったら、持ち帰って検討させていただきますということでした。市役所がこういうことを黙認している現状は許しがたいと思います。市営住宅のあり方検討委員会においてこういうことを言わないといけないということは嘆かわしいと思います。本当は言いたくないレベルの話だと思います。副委員長、こういうことは法的措置を執れないのでしょうか。

(副委員長)

市の所有している建物を利用して特定の政党の広報を行ったということで、改善を求めることは可能だと思います。

(事務局)

委員のご指摘で、私どもも現場へ見に行きました。市営住宅の外壁に選挙ポスターが貼られており、確認させていただきました。貼った方の話によると、入居者の許可を得て貼らしてもらっているということでした。市としてはあくまでも市営住宅という公の建物ですので、入居者の方の許可があったとしても貼ることはできないということで指導させていただいています。このような経過で、委員からの意見として別冊の資料に掲載させていただきます。

(委員長)

これでよろしいでしょうか。

(委員)

先程の副委員長の意見に沿って調整のほうをよろしくお願いします。

(委員長)

他にご意見ございませんでしょうか。

(委員)

意見ではないのですが、最後にしゃべらせていただきたいと思います。このような形でまとめていただいてありがとうございます。福祉委員の立場から、3ページの②入居資格の緩和のところ、連帯保証人の緩和を入

れていただき、居住支援をしている法人としては有り難いと思っておりますが、出来れば廃止になればと思っております。それと、セーフティネット機能の強化のところで、福祉部局との連携、居住支援協議会について入れていることは有り難いと思っております。

居住者から私どもが日頃聞かせていただいていることは、住み替え先としてももう少し家賃の安い住宅を紹介してほしいということです。今まで古民家みたいなところに住んでおられて、そこからの住み替えなので、市営住宅はあくまで最後のセーフティネットであってほしいと感じています。もちろん答申(案)にはそれに近いことが書かれているのですが、感想として思いました。これからは高齢者の方の住み替え先として市営住宅が重要になると思います。そうすると、高齢者の方が地域で生活するとなると、生活支援が必要になってくると思います。そういうことで、福祉部局との連携について入れているのは、有り難いと思っております。最近、大東建託などによってセーフティネット住宅が増えているようです。しかし、セーフティネット住宅として利用されているかということ、疑問かなと思います。北海道の本別町では23戸持っておられて、セーフティネット住宅として登録されています。23戸すべて高齢者を対象としていて、家賃は8,000円です。家賃設定は48,000円にされているのですが、セーフティネット住宅ということで4万円の補助を受けています。このようなことを参考にさせていただいて、伊賀市でもセーフティネット住宅の普及に努めていただければ有り難いと思っております。この答申(案)を見させていただいて、たいへん踏み込んで書かれているなと思いました。

(委員長)

ありがとうございました。

(委員)

先ほどから皆さん議論されているように、少なくとも住まわれている方のことを考えることが第一だと思います。このような答申(案)がつけられなければならないと思います。さまざまな問題が発生してくると思いますが、それなり収入が安定して、それでは来週、再来週に住み替えられますかと言っても、それは難しいと思います。収入の安定があったとしても、民間の住宅を借りたり、土地を買ったりすることになると、我々には見えない居住者の生活実態や背景があり、人と人のつながりとか、地域との関わりとかがあります。このため、何でもかんでも法的な根拠にもとづいて執行すると、柔軟な対応が難しくなると思っております。ある程度法的な根拠を踏まえるとしても、地域住民の方のことを第一に踏まえる必要があると思います。そのような答申のほうが、さまざまな人が利活用しやすいのかなと思います。以上です。

(委員長)

貴重なご意見ありがとうございました。さきほどの意見のように、ある

程度法的な根拠を踏まえつつ、入居者の生活実態、バックグラウンドに配慮し、柔軟な対応が必要な方々もいらっしゃると思います。たいへん貴重な意見がございましたので、最後の委員会の意見ということで、委員の意見欄に追加していただきたいと思います。

(事務局)

今日いただいた意見についても、委員の意見としてまとめさせていただきたいと思います。

(委員長)

他にご意見ございませんでしょうか。

(委員)

答申としてはこれで結構かと思いますが、入居者の方々に移りたくないとかいう方々もごさいます。この答申を水戸黄門の印籠のように使うことのないようお願いしたいと思います。これからは入居者の方々との話し合いなど進め方が課題になってくると思います。

(委員長)

ありがとうございました。

(委員)

他の委員が話したことなのですが、住宅行政として入りたい人が入居できない状況であってはならないと考えます。収入超過世帯や家賃滞納などむずかしい面がありますので、福祉行政との連携が重要になるということだと思います。

(委員長)

このような貴重なご意見を委員の意見として載せていただきたいと思います。

(事務局)

住宅部局のほうから言いますと、部屋の提供だけに留まってしまいます。一方、そこに住んでいる方にとっては住み続けたいという思いがあります。そこには福祉部局との連携が求められます。単なる部屋の提供とそこに住み続けたいとする入居者の思いには温度差があるため、福祉部局との連携を踏まえ、公営住宅法のきまりを前提にしながらも、より良い暮らしが継続できるよう話し合いをさせていただきたいと思います。

(委員長)

他にございませんでしょうか。

(委員)

私はこれまでもこういうようにしてほしいと意見を述べさせていただきました。私どもの意見に近づける方向で検討いただきたいと思います。

(委員長)

何かございませんでしょうか。

(委員)



答申にある課題については県営住宅にもあてはまるところです。現在、三重県住生活基本計画の改定作業を進めておりまして、県営住宅のあり方についてしっかり協議していきたいと思っております。そのための資料をいただいたと思っております。

(委員長)

意見が出尽くした感じですが、このように受け止めさせていただいてよろしいでしょうか。それでは、今後の修正については、どのような方向でいたしましょうか。

(事務局)

ありがとうございます。今回ご提案いただいた内容やご意見についてとりまとめ、それをもとに答申(案)の修正を再度させていただきます。それを皆さんがその修正を確認されたうえで、委員会から市長への「答申」という流れになろうかと思っております。答申にあたっては、委員長、副委員長のスケジュールと市長のスケジュールを考えながら、調整させていただきたいと思っております。そのうえで、「答申」を市長に提出していただくこととなると思っております。

(委員長)

答申の時期は長くていつ頃になりますか。

(事務局)

年度内ということで3月中になります。

(委員長)

委員の皆様による答申の修正版の確認については、必ず一回はお目通ししていただき、細かい文言の調整については委員長・副委員長と事務局の間で行うことでいいのではないかと思います。今日の議事はこれで最終になります。全体を通して、何かございませんでしょうか。それでは、答申(案)の修正版の確認についてよろしく申し上げます。これで議事の進行については終了ということで、事務局にお返しします。

(事務局)

委員長、ありがとうございました。委員の皆様には、貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。本日の委員会をもちまして、「市営住宅のあり方に関する検討は終了となります。皆様には、一年半にわたり、ご協議いただき、誠にありがとうございました。委員長からお話がありましたが、今後は委員の皆様のご意見を踏まえて修正させていただき、皆様に一度ご確認いただき、最後の判断は委員長、副委員長のご確認のうえで、あらためてスケジュールを調整し、「答申」をいただきたいと考えております。それでは、これで本日の委員会は終了させていただきます。いろいろとご協力いただきます。

誠にありがとうございました。

