

会 議 録

会議名	令和5年度第1回柏市営住宅あり方協議会	
事務局	都市部住宅政策課	
開催日時	令和5年11月16日(木) 午後3時00分から午後5時00分	
開催場所	教育福祉会館(ラコルタ柏) 集会室1, 2(4階)	
出席者(敬称略)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 千葉大学大学院国際学術研究院 教授 ・ 麗澤大学経済学部 准教授 ・ 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部 株式会社穂高賃貸センター 代表取締役 ・ 公益社団法人 全日本不動産協会 千葉県本部 株式会社コンプレス 代表取締役 ・ 社会福祉法人 柏市社会福祉協議会 かしわ福祉権利擁護センター長 ・ 社会福祉法人生活クラブ 風の村 あいネット 主任 ・ 独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部次長 ・ 千葉県 県土整備部 都市整備局 住宅課 副課長 ・ 柏市 副市長 ・ 柏市 健康医療部 介護保険・地域包括担当理事 ・ 柏市 福祉部長 	<ul style="list-style-type: none"> 鈴木 雅之 池川 真里亜 赤澤 洋一 枝本 哲也 竹之内 誠 (代理出席) 小倉 裕子 (代理出席) 佐野 陽一 (代理出席) 泉水 克裕 (代理出席) 奥田 謁夫 吉田 みどり 谷口 恵子
欠席者(敬称略)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民委員 ・ 市民委員 ・ 柏市 都市部 建築・都市開発担当理事 	<ul style="list-style-type: none"> 関澤 吉美 田村 明孝 市原 広巳
事務局出席者	沢次長, 藤田課長, 市村副参事, 齊藤副主幹, 宮川主任, 寺田主任, 清水主事	
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1. はじめに 2. 委員紹介 3. あいさつ 4. 座長及び副座長の選出 5. 議事 柏市営住宅の現状(資料1) 6. 協議 7. 事務連絡 <p>配布資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 委員一覧 ・ 柏市営住宅あり方協議会設置要綱 ・ 市営住宅の現状(資料1) 	

1. はじめに

事務局：委員紹介

事務局：あいさつ

事務局：座長及び副座長の選出

2. 【資料1】柏市営住宅の現状

事務局：資料説明

鈴木座長：空き部屋が多くなっているというが、こういった理由があるか。

事務局：空き部屋になっている住戸には3パターンある。募集したが応募がない部屋、リフォーム費用が数百万と高額になるため募集ができない部屋、廃止することが決まっいて政策空家として募集を行わない部屋の3パターンである。

鈴木座長：全戸数に対してそれらの空き部屋は何パーセントぐらいか。

事務局：正確な数字はわからないが、現在の空き部屋のうちのおおよそ半分が、費用が高額になるためリフォームができない状態である。

鈴木座長：費用が高額だからリフォームができないというのは、毎年予算として計上していないからやらないということか。

事務局：予算がないこともあるが、資料1の44～45頁より、全体的に入居者数に対して退去者数が上回る状況である。古い団地は特に入居者数が少なく、上の階は募集しても応募がなく、下の階については長期入居の部屋が多くリフォーム費用が高額になりがちである。

奥田副市長：大体だが、古い建物でも1階だと募集をかければ誰か応募する。3～4階だと募集しても誰も来ない。1階だけでも予算をかけてリフォームすれば入居者がいるだろうというボリューム感でお掴みいただくとよい。

枝本委員：1階とかを優先的にリフォームされているのか。

事務局：はい。

赤澤委員：そう考えると、リフォームができない、または解体が決まっており新たに募集はしない政策空家などの数を入居率に換算しなければ、募集している空家の入居率は高いのではないか。そのあたりの数字がわかればありがたい。

事務局：高柳第3団地は政策空家として募集しないと決めている。高野台改良住宅と根戸団地の空き部屋は明確に政策空家とは定めていないが、リフォームに200～300万円かかるものは予算上できないと判断している。120～130万円以下の費用でリフォーム可能な下の階で募集をかけている。

鈴木座長：リフォームに200～300万円もかかるのか。

佐野委員：戸当たり100万円台が通常の金額だと思うが、長く住まわれた場合には部屋の設備などを全部取り換えると200万円を超えることもある。

赤澤委員：20年以上住むとそうになってしまう。

小倉委員：障害者世帯というのは障害者しか住んでいない世帯なのか。

事務局：世帯員の中に障害者手帳をお持ちの方がいれば障害者世帯としてカウントしている。

谷口委員：政策的な空き部屋については部屋ごとに考えるのか、それとも建物として今後入居を募集しないと決定しているのか。

事務局：資料1の14頁をご覧くださいと高柳第3団地48戸については政策空家としてリフォームはしないと決めている。高野台改良団地、根戸団地については人気のない上の階は、部屋ごとに都度判断している。

谷口委員：上の階は募集しても入らないためリフォームしないとすると、必然的に建物は老朽化していくので上の階から廃止にしていくという考えなのか。

事務局：上の階に空き部屋が増えている状況を踏まえ、今後どうしていくのかということの本協議会の中で考えたい。上の階が埋まらないということはニーズに合わないということなのでどうするかということを考えなくてはいけない。

鈴木座長：まだ廃止団地にはしていないのか。

事務局：はい。

枝本委員：資料1の21頁に廃止予定の団地が4つある。廃止予定であることを告知して募集されているのか。

事務局：市の上位計画である柏市公共施設等総合管理計画の中で、4団地の廃止の方向性が位置づけられている。計画の見直し作業が別途の場で議論されているところであり、本協議会で市営住宅のあり方に関して議論し、方向性を決めたいと思っている。

鈴木座長：今の質問は廃止を決めても募集しているのか。

事務局：廃止時期を明確に定めていないため、まだ募集はしている。

枝本委員：告知をして募集しているか。

事務局：現状では告知はしていない。耐用年数が70年と考えてもあと12～13年はあるが、これから必要に応じて告知や募集停止をかけていく。

枝本委員：普通賃貸借契約か定期借家契約でされているのか。

事務局：定期借家ではない。市営住宅は契約書の代わりに請書という形で入居を認めている。もし廃止をするとなった場合には、次の住宅を案内するなどの手当が必要になる。

枝本委員：入居者に有利な契約にはなっているということか。定期借家のように出て行ってくださいとなるわけではないか。

事務局：はい。

池川副座長：先ほど、棟ごとではなく部屋ごとに政策的な空き部屋を決定していると話があったが、建物全体のメンテナンスが必要なものとして、例えば排水などについてはどの程度整備しているのか。また、そのあたりについて問題やトラブルが起きたことはあるのか。

事務局：排水関係については部屋のリフォームの時に部屋の範囲内で修繕を行っている。給排水管については定期的に劣化の著しい棟から順次整備している状況である。

池川副座長：いまのところ大きなトラブルはないか。

事務局：小さなトラブルはそれなりにある。

泉水委員：県営住宅を管理していると困っていることは同じである。募集停止をしても退去を強制できないため、最後の方が退去されるまでその建物を廃止することはできない。募集停止をかけても十数年そのままの状態の建物もあるが、仮にその建物が雨漏りした場合、募集を停止しているから修繕をしないというわけにはいかない。最近では募集を停止している建物については、入居者になんとか転居して貰うための努力をしているが、高齢の方は難しい状況があるので、将来的に廃止をする予定であれば早めに入居者に伝えた方がよい。

事務局：市でも大きな課題と認識している。

鈴木座長：UR都市機構のように、入居者の受け皿を作ってから移転してもらうことも考えられるのではないか。

吉田委員：高齢者は、申し込んで入居した時点で終の棲家と思っており、環境を変えることによる健康状態の悪化も考えられるので転居は積極的には望まれない。それなら若い世帯を早く動かした方がよい。高齢者は、認知症や介護が必要な状況になっても自身の状態を客観的に把握できない方もいるので、住み替えや施設に移るにしても福祉と連携を図りつつ柔軟に対応する必要がある。金銭的な部分での対応も必要になることもあり個別に一件一件対応していく必要がある。

竹之内委員：今の補足になるが、高齢の方だとかかりつけ医や金融機関が変わることが煩わしいと思われる方がいる。まだ動ける若い人たちを対象に移転をお願いする方がよい気がする。

池川副座長：今の話を受けて、団地の場所も関係してくると思った。アクセスのよい場所と車がないと生活できないような場所を比べると、若い人ならフットワークの軽さがあるので、建物が綺麗であれば場所は問わないという人もいると思う。資料1の33頁を見ると団地によって年齢構成が結構違うので14頁の地図と照らし合わせるとアクセス面で利害が一致する気がして、店舗等から遠くみえる団地は若い人を対象に募集した方がよいし、逆に高齢者の多い団地はアクセスをよくするということもあるかと思う。

鈴木座長：そのあたりの分析があれば次回示してください。

谷口委員：今の話に加えて小学校までの距離とか、買い物できる場所があるかなど、市営住宅を中心として生活に必要なものに対する立地条件や生活資源については分析されているのか。

事務局：買い物ができる場所が近くにない市営住宅で移動販売を始めてみたが、高齢の方は物の消費が少なく、移動販売しても買ってもらえないため現在は取りやめている。それ以上の対応となると、学校やスーパーが近くにあればいいということに関しては市営住宅という限られた資源の中では努力が難しい。

谷口委員：担当課の中だけで努力出来るものではないと思っている。築浅でエレベーターがついているから入居率が高いという分析があったが、例えば他の入居するときの条件が関連している部分もあると思う。周りに店舗等がないから移動販売せざるを得ないなどの条件も検討されるとなぜ応募が少ないのかなどが分かってくると思う。

事務局：団地の状況や交通機関の情報を補足すると、14頁の地図を見ると根戸団地、高野台改良住宅団地、市営北柏A～D棟、市営北柏E棟の4つは一つの場所に固まっている。宿連寺団地も歩いて数百メートルの距離に位置している。JRの北柏駅から徒歩15分で東武バスが通っているのでバス停までは徒歩5分ほどの立地にある。高田団地は柏駅西口から東武バスで梅林というバス停が近く徒歩3分ほどの距離にある。向原団地は柏駅の近くにある。塚崎団地は北柏団地と同じで平成に入ってから建てたものだが、バス停はあまり近くになく交通の便は良くない。駐車場があり車を所有する方が殆どである。逆井団地は電車の駅がかなり遠く、近くまではバスが通っている。逆井第2団地も近くに併設されているが店も周りに多くはなく利便性はあまりよくない。

鈴木座長：移動販売を扱っている所管課はどこか。

事務局：高齢者支援課と交通政策課である。

鈴木座長：連携はできているということか。

事務局：福祉部門と連携して進めている。

吉田委員：移動販売に関していうと、市内大手スーパー一社から市役所と連携して行いたいという申し出があったため、交通不便地域かつ商店が近くにあまりない場所、高齢者人口の多い場所などをプロットし候補地として、その他の地域からも要望があればそこも含めて検討して巡回している。それ以外の業者も何社か入っているようだが、それは任意で行ってもらっている。

鈴木座長：敷地内の清掃や除草に関して市は関与していないという話があり、そこを補うコミュニティ課のようなものはないのか。今、市営住宅を用途廃止して若い大学生を住ませる団地も増えており、そういった対応をするにはコミュニティを推進するような課などが必要だと思う。

事務局：市営住宅の共益活動は、近隣同士が知り合いになって協力して生活していくメリットがあったが、近年の高齢化はそれを崩しつつある。共益活動が機能していないことが課題ということで国でも議論が進められていると聞いている。

吉田委員：一般コミュニティでも町会加入率の低下や、社会福祉協議会に委託をして支え合い活動なども展開はしているが、地域の高齢化や担い手不足でマンションでも戸建て住宅でも共用部分の管理は民間に委託する状況になりつつある。そのあたりは検討・研究が必要だと思う。

佐野委員：エレベーターなしの4～5階が厳しいことについて、UR都市機構も高度経済成長期に一気に建設した団地の再生に、今現在苦勞している。建て替えもできない立地や工事費が高くなっていることもあり、経済的に成り立たないときにどう対応していくのか検討が必要だと思う。こういうケースで最初は中層エレベーターを整備する事も試したが、階段室型では2階から5階の8戸のために作るのは採算的に難しい状況である。なるべく上の階の価格を安くしたり、不人気な住戸をリノベーションして募集したりして、様々な工夫してきているが抜本的には解決できていない。神奈川県公社で実施した例で、近所の大学と連携して団地の5階（上の階）は学生に住んで貰うようなソフト的に解決する事例は、一つの方法としてあるように思う。

鈴木座長：その他、49頁に課題を整理してもらっているが何かあるか。

池川副座長：共益活動の担い手の不足は、活動できる人とそうでない人で偏りが出ないか。動ける人に全部の負担がいくと公平性がなくなり、好んで住み続けたいと思わないのではないか。現状でそのような偏りはどの程度あるのか。

事務局：具体的な数字は分からないが、参加する人が少なく参加者も固定化された状態を何とかして欲しいという声は多々聴いている。

池川副座長：上の階をリノベーションして若い人に入居してもらっても、負担が大きくなるとまたすぐに退去してしまうのでは勿体ない気がする。

赤澤委員：民間賃貸住宅では孤独死がかなり多くなるが、保険への加入や見守りサービスを（1カ月に500～1000円程度）行って年間3件以下にとどまっている。市営住宅はこれだけ70～80歳代の方が多いと行政は大変だと思うが、対策はどのように行っているのか。

事務局：市営住宅の指定管理をしている東急コミュニティーが80歳以上の単身世帯で希望のある

方には、月に2回安否確認や見守り訪問サービスを行っている。

赤澤委員：本来は1日1回くらいしないと、月2回では孤独死は増えてしまうと思う。

事務局：近隣からの通報で安否確認に行き、部屋で亡くなっていたということはある。

竹之内委員：認知症の方はどのくらいいるのか。肌感覚でかまわない。

事務局：迷惑を受けた近隣の方から市に苦情が来ているのは3件くらいだが、我々のところまで情報が来ない認知症の方はもっと多くいると思う。

竹之内委員：安否確認については、東急コミュニティーの方で電話をかけても出なかつたりするのではないか。政策が良くても受け手側が理解できないと効果が出ないと思うので、電話で対応するよりも訪問してアウトリーチで行かないと安否確認ができないと感じる。

鈴木座長：家から出ない引きこもりや孤立状態にある方などの状況は民生委員などで把握されているか。

吉田委員：民生委員もそんなに頻繁には訪問していないが、状況把握をするパターンとして配食サービスがある。1日1食～2食配食サービスを利用して貰い、次の日まで引き取られていない場合に連絡が入ることもある。新聞配達でもネットワークを作っており、新聞がたまっている場合に連絡していただくなどお願いをしている。

鈴木座長：風呂釜がない等の課題があるようだが、何か意見はあるか。

池川副座長：一番驚いたのは、お風呂に入るのに一回屋外に出るようになってきていること。冬場ご高齢の方は特にきついと思うし、事故にも繋がりそうで心配になる。

吉田委員：通常の洗面所でも危ないと言われている中で、外気に触れるというのはきついと感じる。

事務局：資料1の15ページの写真のとおり、屋外バルコニーの外側に風呂場を設置している。入居者の方からお風呂に入るのにバルコニーを抜けていくのは寒いという苦情は受けている。

枝本委員：そちらの方はもともと銭湯を利用していたのか。

事務局：昭和39年～41年あたりの建設当初は銭湯があった時代である。その後、国の指針でお風呂のスペースを作ることが示されたため、多くの団地でスペースのみを設置している。

奥田副市長：市営住宅は民業圧迫だとか、福祉の観点からあまり効果がないといった意見があれば、市営住宅のあり方として減らしていくという考え方もある。一方で、市営住宅というのは高齢者などの一つのセーフティネットとして供給していく必要があるという声もあり、今後必要だということであれば設備や古い建物の更新も含めて検討する必要がある。あり方検討ということで、現状における市営住宅の必要性について率直な意見をお聞きしたい。

泉水委員：県営住宅も同じだが、長寿命化の中で難しさもあるが、地域に固まって住宅が建っているところは集約するという事はできるのではないか。その際の課題は入居者に移転して貰うことであるが、集約してから余った土地に新しく建替えてそちらに移転して貰うなど、何年かかるか分からないが古い団地は維持費がかかるので検討してもよいと思う。市営住宅を無くしてしまうことは難しいのではないか。

赤澤委員：セーフティネットにおいては、市営住宅という制度は必要だと思う。利用者を若年層と高齢層と分けて、若年層に関しては民間でも住宅があるので市で借上げてそれをセーフティネット制度としてうまく活用することが考えられる。また、高齢層に関しては、民間としては継続的に行政の支援がないと難しい問題が今後も続くと考えられる。

枝本委員：市営住宅をなくすのは反対である。民間の住宅にすべての方が入れないためセーフティネットとして市営住宅はあった方が良いので、市営住宅のあり方をどうするか考えていくのは大事だと思う。上の階に学生を入れるなどの案もあったが、そのような取組みをしてもよいのかなと思った。あり方についてはこの協議会で今後考えていきたいと思った。

小倉委員：福祉の立場から話をすると、高齢者だと民間住宅は借りられない、契約更新ができないので出てほしいと言われたという相談は当団体にも入っている。そういった時に市営住宅があるのはとても有難い。しかし市営住宅の募集回数が少なかったり、元々お金がないのに風呂を付けたりと初期費用がかかるというのはハードルが高いため、建物のリフォームなどについてはこれから検討していく必要がある。先ほどの話で除草など敷地内の整備に関していえば、当団体でも就労準備という形で引きこもっている方の活動の場を提供しているので、大学生などとも一緒にお手伝いしていく方法もあるのであれば一緒に検討していければと思う。

池川副座長：あり方という意味で、市営住宅を無くすのは難しいと思っている。民間で入れない方に住居を提供するというのは必要だと思う。気になったのは場所による偏りがあるということであり、入居率や上層階の空室などに偏りがあるというのであれば建替えるというのは選択肢としてありなのかと思った。例えば上層階にニーズがないのであれば低層階の団地を建てるなどが考えられるが、エレベーターがあればよいのであればエレベーター付きの高層階住宅に建て替えるのもあると思う。例えば上層階が空室にもかかわらず建物全体のメンテナンス費用が掛かるというのであれば、稼働率が上がるように建替えた方が安いのではないかなど、建替えた方が良いのか現状のメンテナンスを続けた方が良いのかのコスト比較は必要だと思う。

佐野委員：市営住宅は是非やっていただいた方がよいと思う。URの賃貸住宅もセーフティネット機能の一端を担っていると思うが、市場家賃で経営しており限界はあるため棲み分けをお願いしたい。点在するものについては、少しまとめる形で拠点化するのが良いのではないかと考えている。北柏団地のそばにはスーパーやデイケアなどの便利施設があるため、そのような機能と一体で拠点があるべき。市営住宅でコミュニティが作りづらいというのであれば、コミュニティがつけられるような環境がある立地に集中してまとめる形が良いのではないかと考える。建替えの工事費が高くなる中でUR都市機構でも興味深く見ている事例がある、関西方面で市営住宅を民間活用して建替えている例が増えていて、建て替えの余剰地を民間が住宅として活用し市営住宅と民間住宅が一体的にまちづくりを行うという等の事例があり、参考になるのではと思っている。

鈴木座長：イギリスでは、市営住宅がNPOのような民間に移管され、自分たちで改良したり一部を建て替えて民間マンションにし、そちらからの還元で低所得者の方々に住宅を提供している。そして、低所得者の方には職業訓練などをして地域の価値を上げるような取り組み事例がある。日本では、公営住宅を供給することを目指しているが、市営住宅のあり方として、不足を補完するオプションをどうしていくかを考えていくことになるかと思う。民間ベースで考えると柏市の市営住宅は管理不全に陥っていると私には見えるので、管理不全を是正するための様々な機能を引き続き検討する必要がある。

谷口委員：借上げの話もあったが、住宅の法令を見たときに、市営住宅とは、市営住宅という建物

がないといけないものなのか。民間の空き部屋などを市営住宅という位置づけで家賃補助などしていければ、今後人口減少などを考えるとコスト計算も踏まえて根本的に考え方を変えていかないと対策することは難しいのではないか。

鈴木座長：東日本大震災の時に、民間の住宅をみなし公営住宅とした事例があって、ただ居心地がよくて継続して住み続けている人もいるようである。

谷口委員：現状では、民間賃貸住宅で多くの住宅確保要配慮者を受け入れていると思う。その状況を踏まえ、新たな公営住宅の役割の線引きをどのように行っていくのか検討する必要がある。敢えて建物がありきの市営住宅でなくても既に福祉分野では事例があるのでそのようなやり方もいかがかと思った。

泉水委員：民間の住宅を借上げて市営住宅にすることは既に事例がある。ただ一度入居すると退去が難しいため、大家が更地にするといったときにどうするかという問題がある。

谷口委員：そのあたりは契約や入居時の条件などでは難しいか。

泉水委員：現実問題として退去を求めることは難しい。

事務局：年月で切るということは可能だと思うが、結果的に強制的に退去を求めることは難しいため、結局借上げを20年延ばす事例があることを聞いている。

鈴木座長：別の話になるがイギリスの事例で、団地を建て替えるが最後まで残る人がいるため、2年～3年の定期借家にして空室に低所得の若いアーティストを入れ、その間に彼らに売れるようになって貰うという例はある。

吉田委員：転居して貰うことが難しいという話があったが、やむを得ない方には福祉として協力したい。

鈴木座長：長時間にわたり、貴重な意見をありがとうございました。

以上