

会 議 録

会議名	令和5年度第2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6年1月25日（木）午後3時00分から午後5時00分	
開催場所	本庁舎 第5・6委員会室	
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 ・ 市民委員 ・ 市民委員 ・ 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 相談支援課長 ・ 社会福祉法人生活クラブ 風の村 あいネット 所長 ・ 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 部長 ・ 千葉県 県土整備部 都市整備局 住宅課 県営住宅建設計画 班長 ・ 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 ・ 柏市 都市部 建築・都市開発担当理事 	<ul style="list-style-type: none"> 鈴木 雅之 池川 真里亜 関澤 吉美 田村 明孝 赤澤 洋一 枝本 哲也 藤田 哲也 川野 優 小嶋 信廣（欠席） 小松 鎮雄（代理出席） 奥田 謁夫 吉田 みどり 谷口 恵子 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. 議事録の公開と守秘義務について 4. 市営住宅のあり方について 5. 事務連絡 配布資料 <ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 委員一覧 ・ 市営住宅のあり方（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：議事録の公開と守秘義務について

2. 【資料1】市営住宅のあり方

事務局：資料説明

池川副座長：資料8頁の棒グラフについて、Aは2020年には751世帯で、年々減少する推計になっているが、その理由は何か。

事務局：資料7頁の図より、Aは居住面積も世帯年収も基準に満たない方だが、高齢化の影響で人口が減少してくことでAが減ると思われる。ただし、資料8頁の棒グラフでBは増えていく推計である。人口は減り高齢者が増えても、年収が減少する傾向が収まらないため、このように推計している。

池川副座長：高齢者が多いので人口が減っていくのはあると思う。もし、今より豊かになるのであれば要支援世帯数の減少は理解できるが、現状維持の場合はそれほど要支援世帯数の変動はないのではないか。

事務局：751世帯から25年後に556世帯となり、予測値として、あくまで計算上での数字となっている。

鈴木座長：続いて、資料10頁の市営住宅の将来の必要戸数と方向性の議論を進めていきたい。

池川副座長：現状の市営住宅が784戸（高柳第3団地（48戸）を除く）で、ここからさらに、廃止予定の4カ所の304戸を減らすと、500世帯弱になる。もし将来の推計値が500世帯であれば現状のままでいいように思う。例えば、将来の推計値で700世帯を超えるようであれば、どのくらい必要かを議論した方がいいと思う。

事務局：資料8頁の公営住宅が受け持つ範囲が議論になるところだと思う。現状維持なら、2045年にはBの部分に一部公営住宅で負担ができる状態になるかと思う。全部を市営住宅とした場合に4,144世帯となるが、現状を踏まえると、公的賃貸住宅、民間の賃貸住宅も含めて役割分担が必要と考えている。

枝本委員：資料8頁、公営住宅で市営住宅と県営住宅の合計が出ている。全部でどれくらいかも大事だが、県営住宅の計画はどうなっているのか。

小松委員：市内の県営住宅は昭和50年代に建てられており比較的新しいため、しばらくはこのままの想定でいる。

枝本委員：県営住宅と市営住宅の入居者の審査基準は同じか。

小松委員：法律で決まった範囲があるため、県あるいは市独自の範囲もあるかと思うが、基本的には同じである。

谷口委員：市の人口推計は、ピークを迎えた後は減少していく想定だと思うが、人口減少に反比例して、要支援世帯数が増加していくと見込んでいるのか。

事務局：市の人口は、向こう10年間程度は増えていき、その後減っていくと予測している。増えるのは、つくばエクスプレスの影響で新住民が柏北部地域に増加するためだが、その部分を除くと、人口は減少傾向で高齢化は継続する。全体で見た場合には、要支援世帯

も増加していく流れである。

- 谷口委員 : 高齢者の増加が要支援世帯数の増加ということか。
- 事務局 : 2045年には高齢者の数が減るという予想である。要支援の数が増えていくのは、高齢者の中でより収入の少ない方が増えていくということと、若い方で年収の低い方が増えていくという、両方の側面があると思う。
- 田村委員 : 資料6頁に国交省のイメージ図があるが、公営住宅を補完する公的賃貸住宅の中に、特定優良賃貸住宅と高齢者向け優良賃貸住宅等とあるが、8頁を見ると、特定優良賃貸住宅は10だが高齢者向け優良賃貸住宅はないということか。
- 事務局 : はい。
- 吉田委員 : 二点、質問がある。一つ目、空き部屋の数を一時点で捉えられているが、出たり入ったりする数字を含めて積算をしなくていいのか。二つ目、応募100世帯について、居住することが真に必要な方なのか、応募から漏れた方が困っているかを捉えているのか。
- 事務局 : まず、募集は年2回で、募集期間に出て行った方の部屋の数となる。費用の問題で修繕できる部屋数が限られており、1回あたりの募集は20世帯である。近年は20世帯を超えて退去されるので、入居率は減少傾向となっている。もう一点、100世帯の応募に対して細かい分析はできていないが、窓口等での相談を受ける限りでは、将来、高齢を理由に民間のアパートを更新してもらえないか不安なので市営住宅に入りたいという高齢の方や、外国人の方が多い。
- 川野委員 : 二点、質問がある。一つ目、市営住宅に入居している方で生活保護の方の割合を教えてください。二つ目、応募については、一か所に人気が集まっているのか満遍なく散らばっているのか、全く応募のないところもあるのか、傾向を教えてください。
- 事務局 : 生活保護の方は全体で643世帯のうち90世帯となっている。応募の傾向は、高齢者が多いため、エレベーターのない古い住宅の上階はほとんど応募がない。新しくても立地が不便な場合も応募が少ない。
- 川野委員 : 832世帯のうち643世帯が入居しているという状況は、空いているということではなく、入る人がいないからということで、応募世帯が100であれば必要戸数は750程度あるということだと思う。
- 田村委員 : 資料7頁の図の見方を教えてください。横軸に最低居住面積水準とあるが、これは何㎡なのか。
- 事務局 : 最低居住面積水準は、国の計算式では、一人25㎡、二人以上では、10㎡×入居人数+10㎡である。
- 田村委員 : 資料7頁の図の緑色の枠線はどう読みとればよいか。
- 事務局 : 人数によって居住面積が増えるため、緑色の線は人数による居住水準を超える方のラインである。1人であれば25㎡、2人、3人になると水準が増えていくが、面積で決まるのではなく人数を含めてこのラインが決まる。緑は、縦の赤いラインの右側が、最低居住面積水準は超えているということを表している。
- 田村委員 : 図の世帯年収の方の赤いラインは158,000円か。
- 事務局 : 赤枠の公営住宅水準が指しているところが一般世帯で158,000円、裁量階層214,000円で、著しい困窮年収水準が指している赤いラインは、市内の民間借家に住む世帯のうち年

収 200 万円未満の方の年収に対する家賃の割合より低い割合の方のことで、柏市で決める金額である。

田村委員 : もし 158,000 円とした場合にいくらになるのか。

事務局 : 著しい困窮年収水準の資料が今は手元がないが、2020 年で柏市の民間借家の平均家賃は 49,997 円で、2045 年では 46,540 円まで下がると推計している。世帯数も同時に推計するので、家賃の負担ができる人の割合も推計できる。2020 年では、家賃の負担率が 40%あり、2045 年には 37.2%まで下がると想定している。ここから著しい困窮年収水準を推計するという考え方である。

吉田委員 : セーフティネット住宅としての住ませ方は、住む期間を制限するのか。収入の低い世帯が生活水準を上げていくため、高齢者が他の施設に移る前の一時の居住、火事の緊急避難など、緊急一時保護的な次へのステップアップ機能にするのであれば、それほど多くは要らないと思う。長く住んでもらうという趣旨なら、550~750 世帯分である 750 戸が要ると思うが、一時的なものとするなら最低ラインの 550 戸で十分なのではないかと。

鈴木座長 : 色々な供給方式も含めて、総合的に最終的な戸数が決まっていくと思う。

関澤委員 : 最低限の生活を保証するために準備するのかどうか。日本の賃貸住宅は一旦入居すると退去してもらうことが困難なので、5 年、10 年の縛りが可能なら一定期間だけを補助する市営住宅の在り方も一つだと思う。賃貸住宅を契約できない身寄りのない高齢者が増えると思うので、高齢者に焦点をあてた市営住宅が、市の税金を使う観点から必要なのではないかと。

赤澤委員 : 戸数 550~750 は必要だと思う。ただ、市営住宅の何割かは民間住宅を借上げたり、仮設住宅にするなど、中身を考えほうがよいと思う。

藤田委員 : 吉田委員に同意だが、戸数については、資料 8 頁の A の 550 世帯数は超えていく必要があると思う。供給方法について、直接建設型と借上方法でバランスを考えながらでいいと思う。高齢者以外の外国人についても考えていくべきかと思う。部屋の数が多くて余れば活用方法は色々考えられるが、足りない方が大変だと思う。

池川副座長 : 資料 8 頁で募集停止を除き市営住宅が 784 戸で、資料 2 頁の今後廃止を検討している 304 戸を引いて、県営住宅の 144 戸を足すと、合計 624 戸になる。これは最低限必要なのではと思う。A が減っていき B に移行していくという話もあったが、B にもグラデーションがあると思うので、B に入っているが A との境目の方に対しての支援として、例えば家賃補助などを考えていく必要があるかと思う。

田村委員 : 会社で自治体の高齢者施設の供給と、要介護 2、要介護 3 の発生者数との需給のバランスを算出している。2023 年の柏市を見ると、要介護 3 から供給数を引くと 2,198 人の施設が不足している。年金受給者を見たときに、かなりの人がここに該当してくるのではないかと。入るところがなく在宅対応していて年金収入のみの人が市営住宅に入居してくることが予測できるように思う。市営住宅の数はどうあるべきなのかという議論には、このような見方が必要なのではないかと。

鈴木座長 : 750 世帯はあくまで A であり、2045 年に 4,144 世帯が要支援世帯となる。750 世帯が一人歩きしているようにも見えるが、皆様の意見を聞きながら、少なくとも現状くらいは必要だろうと言えるかなと思った。

枝本委員 : 550 世帯は最低ラインだと思っている。市としてどのように所有して、どのように貸していくのかも関係してくる。最低ラインをキープしながら可変で増減するという方法もある。そういうものを合わせて考える必要がある。

市原委員 : 市営住宅というのは、どういう人がターゲットになるかが大きなポイントだと思う。セーフティネット住宅として、国の言うところの公営住宅は、真に住宅に困窮する者と限定されている。資料 7 頁, 8 頁の A の部分が柏市営住宅の役割ではないかと思う。一方、セーフティネットの観点で火事の時など空き部屋を使用して対応している。現況 643 世帯の入居があり、100 世帯の応募がある。100 世帯の内訳には精査が必要だが、700 世帯くらいが現在の需要になると思っている。現在の応募状況を加味して、将来推計の 550~750 世帯数を見据えて、増やすか現状維持か減らしていくか、いずれかの判断をいただけると有難い。事務的には、現状維持が妥当かと考えている。

鈴木座長 : 供給方式や設備の更新でどのように補完できるかを検討することで、戸数の方向性が見いだせると思う。

事務局 : 資料説明 (資料 1 - 3)

小松委員 : 資料 15 頁の建設費の金額は、今の ZEH 基準 (省エネ等) で積算されているか。

事務局 : その通りである。

池川副座長 : 特に建築関係に詳しい方に伺いたい。資料 15 頁で償還に 70 年程度必要とあるが、耐用年数という意味で現実的なのか。

事務局 : 民間の賃貸マンションだともう少し早く償還できる。本来の近傍同種家賃 11 万円程度に対し、市営住宅の家賃は 2 万 5 千円で、不足分を市と国が補填する前提で家賃収入により少しずつ回収し、結果的に 70 年程度かかる。

鈴木座長 : 公共施設はより強く造るので、ハード的には問題ないと思う。

関澤委員 : 資料 15 頁, 高層の市営北柏のような 10 階等の建物という想定で建設費が出ているのか。

事務局 : RC 耐火建築物で想定している。

小松委員 : 参考までに、直近の県で設定している金額は国費含め約 2,500 万円/戸。高層という話があったが県で設定しているのは RC の 5 階建てである。

谷口委員 : 福祉の視点の情報提供になるが、市営住宅のうち生活保護世帯は 90 世帯とのことだが、柏市の生活保護世帯は現在 4,000 世帯である。その全ての世帯が住居費を含めて保護を受けているわけではないが、大多数が民間の住宅に住んでいる。そういう現状も合わせて、供給方法を検討してもらえるとよいかと思う。

川野委員 : 困窮者を支援している中で契約更新料を払えなくて退去になる方もいる。市営住宅は民間賃貸住宅に比べて応募回数が少ないので、該当している方であっても民間を選択していることがある。要件を緩和してもらえると応募が増えるだろう。家賃補助について補助期間の制限があるか等詳しく知りたい。

事務局 : 6 万円の家賃の場合、国が 2 万円, 市が 2 万円, 入居者が 2 万円を負担する仕組み。家賃補助の期間は一度出して途中で切るとするのは余り聞いたことがないが、制度や事例等を調査しないと分からない。

川野委員 : 生活困窮の制度で一定期間だけ補助するものがあるので期間が気になった。

- 藤田委員 : 入居の話で、高齢者が長く住む場合にバリアフリーの配慮が必要である。供給方法でバランスを取る場合、既存の借上げが高齢者に合うのかという視点もあった方がよいと思う。
- 赤澤委員 : 生活保護の方の借上げの支援もしているが、更新時がうまくいかないところがあっても、それ以外、入居者は快適に過ごされていると思う。このような形で、市営住宅の既存借上げをしてもらえれば、それほど負担なくできると思う。ただ、借上方式の場合は高齢の方の入居が肝になってくる。借上げで入居はできるが、管理会社が入居者の全ての世話をするのは難しいし、少し負担も増えるかもしれないので、嫌がるオーナーが増える可能性はある。生活保護の方の支援やそれ以上の市役所からの支援があるといい。
- 枝本委員 : 身元引受人がない高齢者については、何らかの方法を考えないと、入居できない人が出てくると思う。
- 吉田委員 : 直接建設型と借上げをうまく使い分けて、対象者の住み分けができるのではないかと。自立支援の対象となる若い世帯であれば借上げの家賃補助で、バリアフリーの問題や借りるのが難しい高齢者であれば直接建設型にシフトしていくという併用型がいいと思う。また、空き家対策を含めた街の構造なども総合的に見る必要がある。高齢者や障害者の住まいを確保する箱はあってもお世話をする人が不足しているという問題もある。リアルタイムで支援している側からすると、今住むところは欲しいが、市で管理する建物を持つておくのも大変だということで、既存のものと借上げを併用して、直接建設型を増やさずにやっていくのがあり方として望ましいのではないかと。
- 鈴木座長 : 課題の多い高齢者にフォーカスされがちだが、若年層やファミリー層も公営住宅の対象であり、資料 14 頁の家賃補助の課題に記載されている対象世帯の決定で、若年層を家賃補助に誘導するような制度の構築は可能なのか。
- 事務局 : 制度の構築次第で可能だと思う。市営住宅では家賃補助は収入が 158,000 円以下に限られるが、違うやり方の家賃補助をつくれれば可能である。
- 鈴木座長 : 借上げ型も同じか。
- 事務局 : 借上げは、市営住宅の制度で補助を入れたいと思うので、できれば市営住宅の制度の中で進めたい。
- 池川副座長 : 直接建設は現実的ではないと思っている。費用はもちろんだが、その後のメンテナンスをカバーするのが厳しいのではないかと。既存借上は、需要と供給に合わせて調整可能というところがいい。ただ、既存借上を考えると、現状の供給量がどれだけあるかを確認する必要がある。現状で供給対応可能な部分を超えて借上げをしてしまうと、物理的に市営住宅の応募ができないがぎりぎり民間賃貸に住んでいる方が入れなくなるとか、家賃が上がるという場合に別の問題が発生するかもしれない。現状、どの程度供給可能なのか、どういう方が入れるのかを整理しておく必要がある。
- 谷口委員 : 供給方法として庁内検討会の概要の 3 頁に意見があったが、生活保護対象者でも年 2 回の募集に合わせて応募して抽選となっている。今後、どのように市営住宅の施策が移行していくかだが、移行期間だけでも空いているところを優先的に現状の入居条件ではなく緊急避難的に入れるような対策を講じていただけるとよいと思う。市営住宅の家賃はかなり低廉なので、困っている人を保護する立場からすると、なるべく低廉な家賃に住んでもらいたいというのが実情。状況に合わせて、供給や人数の調整、建物の調整をしていただき、

臨機応変に柔軟に対応できるような施策にしてもらえると福祉部門としては大変有難い。

田村委員 : 土地を保有し続けるのか、ディベロッパー提案型のように一部土地を譲渡して施設を作ってもらって連携していくとか、総合的な供給方式の検討はできるのか。

事務局 : 現実的に定期借地などの制度を使った市営住宅もあるので可能である。ただ、どういう施設が市営住宅の一部に入ってくれるか、どういう企業が市営住宅を作って貸してくれるかは、深い検討が必要になる。

鈴木座長 : 今回はそこまでの検討は求めているか。新築するかどうかということによいか。

事務局 : 供給方法の一つとしてPFIがいいというようなご意見があれば事務局で検討したい。

田村委員 : 根戸団地を見ると、広い敷地のため雑草除去が大変そうである。あれだけの広い敷地の上手い使い方はないかと思うことがあるが、土地を効率的に整理しなおすということも含めて供給方式を考えたらよいと思う。

奥田委員 : 公営住宅なので、お金を調達して最後は回収する必要があるが、作り方については、市で作って管理した方がいいのか、民間が作って管理する方がいいのか、あるいはケースバイケースで民間や市が作るのがいいのか。使い方だが、例えばDVの方については、民間の普通の賃貸住宅を借上げて住んでいただき、まさに溶け込んでもらった方がいいと思う。高齢者の方は、市営住宅に住んでもらって高齢者コミュニティを作った方がいい気がしている。市営住宅がどんとあった方がいいのか、借上げ住宅みたいに少し溶け込んだ方がいいのか、ご意見をいただきたい。

枝本委員 : 福祉の専門ではないが、高齢者のコミュニティを考えると、直接建設型及び新築借上でコミュニティがしやすい建物に住んでいただいた方がいい。

吉田委員 : 自立の方を想定していると思うが、自立でもヘルパーが入るなど、医療や訪問看護・介護のような在宅系サービス提供においては、ある程度集まっていってもらえると助かるし、お互いに助け合って生活するという誘導もしやすい。そういった意味でも、対象者の特性ごとに、借上げや市営住宅の選択がある。自立していけるかどうかの可能性も含めて、対象別に形は変えていった方がいいように思う。

池川副座長 : 対象者ごとに形を変えるというのは私も大切だと思う。行政側からどの程度手出しすべきかという話があったが、民間との調整になる気がする。民間の企業側で、これ以上は民間では見られないというラインがあると思うので、そこは要確認だと思う。

谷口委員 : 大きな声を出してご近所に迷惑を掛けてしまい民間住宅に長く住み続けられない方もいる。国の方針では、病院から地域に移行させていこうということだと思うが、そこに行政がどのように関わるのか。公助が必要になってくる部分はあると思う。

川野委員 : 市が直接建設するとして、高齢者は高層階に入らないということが分かっている。ロスをなくすという点で3階建て以上はEVが必要。公営住宅はEVがないイメージだが、どういうルールでそうなっているのか。

事務局 : 既存の市営住宅はほとんど昭和に建築されているため、中層の場合はEVの必要がなかった。プライバシーを優先し、片側廊下ではなく階段室型が多い。現状は1階部分でも3階ほどの階段を上がらなければ部屋に入れない。今後新築する場合は、3階以上の市営住宅はEVは必須である。

鈴木座長 : 住んでいる立場で言うと、民間より公営住宅に住みたいのだと思う。実際にイギリスで払

下げする時に、民間になるとサービスがカットされていくので公共のままでいたいという反対運動があり、公営住宅として残ることもある。行政がどれだけ介入するかという話で言うと、新築してもこれだけ公益性があるものに対して、近隣住民から多少の意見等はあるかもしれないが、総合的には反対はないと思う。

事務局 : 資料説明 (資料 1 - 4)

鈴木座長 : 主に昭和に建設された住宅は風呂釜と浴槽が自己負担とされていることに対して、どのような対応を取るべきか。

田村委員 : 確認だが、浴槽と風呂釜はないがシャワーは使えるか。また、エアコンはついているか。

事務局 : シャワーもエアコンもない。

枝本委員 : お風呂を付けない方はいるのか。

事務局 : お風呂を付けないでお住まいの方は結構いる。

枝本委員 : 銭湯を利用しているのか。

事務局 : 逆井団地の方は、リフレッシュプラザに行っているということを知ったことがある。

池川副座長 : 資料 19 頁で上層階にいくほど空室が増えていると思うが、東十余二団地に空室がない。階層に関しては他団地と同様だが、3階にも空室がない。稼働率の高い理由があるのか。

事務局 : 東十余二団地は、入居の出入りが少なく、入居した方がずっと住み続けているので、空室が存在していないという状況である。

藤田委員 : 資料 19 頁で、2階、3階になると空室が目立つということだが、市営住宅を利用したい若年層は、2階でも3階でも空いていれば入ると思う。その他の理由があるのだろうか。

事務局 : 若い世代の入居希望のタイミングがランダムになっている。市営住宅は6月と12月の募集なので、タイミングが合わない方が結構いる。リフォーム済みのところ等は、今後、随時募集を検討する必要があると思う。

田村委員 : 風呂釜・浴槽がないのが信じられないが、法律の建付け上問題ないのか。

事務局 : 国の基準では浴室を設けることと書いてあるが、昭和の時代は浴槽は設けるが風呂釜及び浴槽は要らないと解釈していた。現在はその基準を常識的に解釈すると設けることになる。

川野委員 : エアコンがない部屋は多いのか。

事務局 : 古い団地、例えば、根戸団地ではバルコニーに室外機があるのが半分くらい。

鈴木座長 : もし風呂釜を全部取り換えるとすると一律でやるのか。要望があったところからやっていき、一つの建物の中で家賃がバラバラになるのか。

事務局 : 既に入居の方は付けていることが多いので、後から付けることは考えていない。入居前に付けてからお貸しするという形で進めたい。

鈴木座長 : それは、年度予算もあると思うので、要望を聞きながら、平準化していくことも可能ではある。

事務局 : 入居前に 50~100 万円で部屋の修繕をするが、その際に風呂釜を設置してお貸しする形で進めることを検討したい

奥田委員 : 昭和には、銭湯にしか浴槽がなく、内風呂がある方は少ない時代があった。そんな時代なので、部屋は作るが、ゆとりがある方はご自身で浴槽と風呂釜を置いてもらおうということだった。浴槽と風呂釜は基本的人権として税金で付けるかどうかの議論なのか。配管や屋根は

税金でメンテナンスしているが、浴槽と風呂釜は、家賃で回収すべきなのか、税金で付けるべきなのか、ご意見をいただきたい。

谷口委員 : 補足だが、生活保護世帯が市営住宅に入居する際、風呂釜、給湯器、電灯という生活に必要な装備を整えるのに30~40万程度の費用が掛かる。生活保護者はそこまで出せないで、値下げ交渉して対応していて、そういう形で公費は投入している。

鈴木座長 : エアコンはどうか。

谷口委員 : これだけ温暖化が進んでいるので、公費で設置している。

枝本委員 : 浴槽と風呂釜を入居の際に購入されるようだが、短期で出られる方は廃棄してしまうのか。

事務局 : ケースバイケースで、基本的には撤去だが、比較的新しいものは残していただいていることもある。

田村委員 : 柏市の市営住宅にお風呂が付いていないというのは、なかなか他の市には言えない。むしろ、柏市の市営住宅はこんなに凄いぞと言えた方が、市にとっても住民にとってもメリットだと思う。税金で負担するのか、家賃で負担するのかではなく、本来、付いていなければおかしいよねという議論の方が正しい気がする。私は付けていただきたいと思う。

鈴木座長 : 税金を投じてでもというところで、全国の市営住宅には基本的に付いていないが柏市は凄いというブランド化を狙った戦略と伺った。

池川副座長 : もし可能であれば、税金を投ずることにはなるが風呂釜を付けるべきだと思う。よい言い方が分からないが、風呂釜もエアコンも高齢の方の孤立死の事故に繋がる可能性があるので、メンテナンスすべきだと思う。税金で付けて、次の入居者が据え置きのもので嫌なら自身で購入してもらおうということではないか。

鈴木座長 : 今の賃貸住宅を見ると、エアコン1基は標準で付いているところがほとんどなので、できれば、エアコン1基も付けてもらいたいと思う。

池川副座長 : 前回、大学生や若年層へ入居対象を広げる話があったが、現状でも、入居を希望する若年層や子育て世帯が市営住宅募集の時期的に入居が難しいという方もいると思う。どの程度ニーズがあるのか。

事務局 : 子育て世帯として募集もしているが、上層階4階は入らない。事務局としても、どのような方が入ってくれるのかが分かればと思っている。

池川副座長 : 現状、子育て世帯の方で比較的若い方でも上層階は嫌だという方がほとんどということか。

赤澤委員 : 民間でも子育て世帯は下の人に迷惑がかかるので1階をお勧めするし、1階を希望する方も多い。

矢口委員 : 先程お願いしたことと重なるが、空室があるなら緊急避難的に生活保護の方に抽選を待たずに貸していただければ、短期間で就労の準備をして民間賃貸を借りられる経済力を付けることも柔軟にできると思うので、貸していただけると有難い。

枝本委員 : 階数による家賃の差はあるか。

事務局 : ない。

枝本委員 : 民間ではEVが付いているので上は高くなるが、市営住宅は上を安くすると入るように思う。

小松委員 : 公営住宅の制度上、全て家賃が決まっている。入らないところにエアコンを付けたり、上の階の家賃を安くしたり、脇の方の家賃を高くしたりすることができるというが、法律上でき

ない。上層階については、県も同じ悩みを持っている。

- 枝本委員 : 上層階の審査を緩くして学生や若年層に貸す場合でも、家賃の融通が利かないということか。
- 小松委員 : 原則、融通が利かないが、昨年、国が異次元の少子化対策を謳い、公営住宅も目的外使用の方法を使って、子育て世帯に限り使用可能となった。もし公営住宅階層ではない一般の子育て世帯の方が上層階でもよいというなら、今後、入居できる可能性はあるのかと思う。県でもまだ検討段階で議論もされていないが、国が方向転換をしているという状況である。
- 枝本委員 : 民間の家賃と市営住宅の家賃の間あたりで貸すということも検討できるかもしれないということか。
- 小松委員 : 民間の家賃と同じにはならないと思うが、近傍同種家賃という考え方に基づく家賃設定で、公営住宅階層でない方に貸すことができるのではないか。
- 田村委員 : 上層階に訪問看護・介護の事業所を設けて、住民にサービスを提供することはできないか。
- 事務局 : 市営住宅、住戸として登録している場合はできない。その部分の部屋を市営住宅から除外することが条件となる。
- 田村委員 : 点在する空室を活用してサービス付き高齢者向け住宅を作るとか、有料老人ホームとして届け出をするといった活用はできるか。
- 事務局 : 市営住宅の空室をサ高住にするというのは全国的に聞いたことがないが、市営住宅一棟の廃止をすればできると思うが、高齢者向け住宅だと寄宿舎形態になっているところが多いと思う。
- 吉田委員 : 先程の目的外使用のところで、風呂釜やEVのない部屋を住居として持ち続けるなら、廃止をして民間に貸し出すとか、縛りがなければ一棟使ってサービス事業者が入るとか、自立支援の事業所が入って職業訓練ができるとか、適した事業者を利用してもらって、風呂釜やEV付きの住居を作り直した方がいいのではないか。
- 事務局 : 目的外使用というのはできる。DVや犯罪被害者が市営住宅に入居する場合は、抽選なしで目的外で入居できる。市営住宅の空室を高齢者向けに使用してはどうかという質問だが、部屋ごとに市営住宅の用途を廃止して入居することは可能である。
- 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