

## 会 議 録

会議名	令和5年度第3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3月21日(木) 午後2時00分から午後4時00分
開催場所	上下水道局庁舎 4階 401・402 会議室
出席者(敬称略)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 千葉大学大学院国際学術研究院 教授 鈴木 雅之</li> <li>・ 麗澤大学経済学部 准教授 池川 真里亜</li> <li>・ 市民委員 関澤 吉美</li> <li>・ 市民委員 田村 明孝</li> <li>・ 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 赤澤 洋一</li> <li>・ 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 枝本 哲也</li> <li>・ 社会福祉法人 柏市社会福祉協議会 相談支援課長 藤田 哲也</li> <li>・ 社会福祉法人生活クラブ 風の村 あいネット 所長 川野 優</li> <li>・ 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 小嶋 信廣</li> <li>・ 千葉県 県土整備部 都市整備局 住宅課 副課長 泉水 克裕(代理出席)</li> <li>・ 柏市 副市長 奥田 謁夫</li> <li>・ 柏市 高齢者支援課 次長兼課長 宮本 さなえ(代理出席)</li> <li>・ 柏市 福祉部長 谷口 恵子</li> <li>・ 柏市 都市部 建築・都市開発担当理事 市原 広巳</li> </ul>
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"> <li>1. はじめに</li> <li>2. 委員紹介</li> <li>3. 議事録の公開と守秘義務について</li> <li>4. 市営住宅のあり方について</li> <li>5. 事務連絡</li> </ol> 配付資料 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第</li> <li>・ 委員一覧</li> <li>・ 市営住宅のあり方(資料1)</li> </ul>

## 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(資料1, 2)

鈴木座長：これまでの庁内検討会、協議会の概要と改めて市営住宅の目的と役割を説明していただいた。

事務局：資料説明(資料3)

池川副座長：応募の母集団は、ABCの合算という説明であったが、実際に入居している方は、ABCが同じくらいの割合で入居しているのか、それともAの方を優先的に入れているのか。

事務局：入居者の中でABCの区分は厳密には出していない。ABCDの4項目については、基本的に国の考え方に基づいた計算による予測値ということになる。必ずしも入居している方と応募の母集団であるABCの区分の数字は突合していない。

池川副座長：Aに区分される方が抽選に落ちてしまったら、入居できないパターンも考えられるのか。

事務局：厳密に抽選しているので落選して入居できないことも考えられる。

田村委員：毎回100世帯程度の応募があるということであるが、その世帯の属性について教えてほしい。

事務局：資料9頁のABCDの区分けの図では、基本的には一番上のラインが市営住宅基準である15万8000円になる。今現状で、柏市が募集している市営住宅の要件としては、基本的に収入15万8000円以下、持ち家がない方が要件。この4マスどこにいる方でも、応募ができる状況。このため、実際には応募してきた方を公平に抽選をするため、どの部分の方がどれだけの人数入っているか把握できていない状況である。

川野委員：毎年市営住宅から出ていく方の人数。また、出ていく理由について教えてほしい。

事務局：概ね出ていく方は35世帯程度。退去の理由は施設への入所、契約者の死亡や親族宅への転居が多い。

事務局：資料説明(資料4)

池川副座長：A、Bの区分に関わらず、抽選で入居者が決まるという話であるが直接建設型と借り上げ型を使い分けることについて、同じ方法で実施してよいと考えているのか。

事務局：直接建設型、借り上げ型の区分については、今は考えていない。どちらも同じ負担をして市営住宅として入居していただくということが望ましいと考える。

池川副座長：住んでいる人の負担は変わらないという認識でよいか。

事務局：市営住宅としての制度を保った場合は変わらない。

谷口委員：廃止団地のスケジュールについて、必ずしも良い立地の場所だけが残るわけではない。新しく供給される市営住宅と古く残る市営住宅の公平性を保つために、こういった対応ができるのか。

事務局：直接建設型は場所は選べないが、借り上げ型は、場所を選べるため、フレキシブルに対応できる。具体的な場所と戸数等は決まっていないが、対応のしやすさを含めて考えて

いきたい。

宮本委員：毎回 100 世帯程度申し込みがあるということであるが、新しく市営住宅を建てるとなると、条件の良い市営住宅になるため 100 世帯では収まらないのではないかと。今後も応募が 100 世帯程度と見立てているが本当によいのか。

事務局：これまでの議論では、市営住宅の必要戸数ということで検討を進めてきた。しかし、これから市営住宅が新しくなったり、入居者の要望が満たされていくことになれば、応募者の方が増えていくことも考えられる。このため、行政としてどういう公営住宅としてどこまで対応できるかという視点で目標戸数に考え方を変えている。

鈴木座長：条件の良い市営住宅が増えていった場合、毎回 100 世帯の応募が増えるのではないかとという質問である。

事務局：応募者が増える可能性はあるかと思う。A の人数に限らず市営住宅でそういった方でできるだけ対応していくため、現状の 784 戸を維持することを目標値として考えている。

鈴木座長：バランス良くやっていくのが柏市の状況であるため、そこは致し方ないと思う。これからの制度設計が重要で丁寧にどれだけできるのか、公平を保ちながら制度設計できるのかということだと思う。

枝本委員：基準が 15 万 8000 円。持ち家なしという条件であるが、人気が出た場合、本当に切実に住居が必要な方が当選しなくなる可能性があるため、細かく応募条件を定めるなど、本当に困っている方に当選しやすくなるような仕組みは考えているか。

事務局：現在は、状況によらず公平に抽選している。以前はより困っているかたを優先するような抽選の仕方をとっていた時期があったが、より困っている方の判断が難しい状況が生まれたため現在の応募者全員に対して公平・公正な抽選の仕方に変更した。現状においては、本当に困っている方をどうするかというと、あいネットや社会福祉協議会に引き継いで福祉的な措置で住居の対応をいただいている。今後は、福祉的な部署と協議調整を行いながら、できる範囲で対応していく必要があると考えている。また居住支援協議会等で不動産関係のかたにも協力をいただきながら対応ができればよいと考えている。

宮本委員：抽選から漏れた方には福祉的な対応ということで、現在、あいネットに尽力いただいている。一般の住宅と市営住宅は家賃が違う。生活保護水準の狭間の方が一般の住宅に住んだ場合は生活困窮の度合いは変わらないため、家賃面などで厳しい方がいる。このため、家賃の負担の部分が解決されないが、そういった方に家賃補助をしていくとなると、毎回 100 世帯の対応では、ニーズに対応しきれずに厳しくなってくると考える。

事務局：資料 12 頁では、役割分担を載せている。公営住宅で収まらなかった世帯は民間の賃貸住宅で対応していくということであるが、困っている方しか入居できないセーフティネットの専用住宅が 10 戸と少ないため政策的に増やす方向で考える必要がある。市営住宅に入れなかった方への福祉的な措置では、今の制度の中では本当に困っている方には生活保護を案内するケースはある。その場合には市営住宅に入居させて欲しいという意見に関しては、募集の方法などソフト的に考えていかなければならない。

谷口委員：民間では入居が難しいと言われている高齢の独居の方や精神障害を持たれている方には優先度がつけにくい中でもなんらかの基準が必要ではないか。そういった方には公設の住宅ではないと入居が難しいという点を配慮いただきたい。

事務局：市営住宅の基本的な考え方は、自立した生活が一人で行える方である。近年では福祉政策の中で地域包括ケアの制度があって市営住宅でも精神障害の方、高齢で一人で生活ができない方もケアマネージャーやヘルパーの方が頻繁に対応することによって入居されているケースもある。市営住宅でも本当に生活に困窮している方をどういう風に見極めるかについて難しいところである。家族の人数や貯蓄が様々であるため、収入では推し量れない困窮度がある。このような見えにくい部分について一定の基準をつくり、公平に募集や入居の対応を行っていく必要がある。

枝本委員：市営住宅を申し込む際に第1希望から第3希望まで申し込めるような状況にすることは考えられないか。

事務局：今はなっていない。以前は行っていたが、第1希望に人気の高い住居を記載し、それ以外の第2、第3希望は辞退する方が多くいたため、現在は一住戸のみ記載いただくこととしている。

鈴木座長：事務局には、入居に係る制度設計を進めるにあたっては丁寧に検討いただきたい。

事務局：資料説明(資料5、6)

枝本委員：風呂釜浴槽について、募集しても応募がない部屋に設置してももったいないため、応募があった際に随時設置していくのが良いと思う。

事務局：現在の募集の仕方は、修繕の前に募集を行うこととしており、入居の申し込みがあったところを修繕している状況である。このため修繕に合わせて風呂釜浴槽を設置していきたい。

鈴木座長：風呂釜浴槽を設置する場合、家賃設定をどうするのか。

事務局：家賃については課題と捉えている。新しい団地には風呂釜浴槽はついており、利便性係数で家賃を定めている。

枝本委員：今後、風呂釜浴槽をついたものとして家賃設定するのか。

事務局：具体的に基準として決まっていない。どう分けるのかは既存の入居者で実費で風呂釜浴槽を設置した方とのバランスをどうみていくかをしっかり考えていかなければならない。協議会の中で風呂釜浴槽がついているのが当たり前であるという意見があった。また、公費としてつけるという意見があったことも認識している。

田村委員：毎回100世帯程度応募あるということであるが、応募がないところを手直ししていくことが重要ではないか。改善をすれば応募が増える要素が含まれていると感じる。応募がない原因を追究して改善ができないということであれば議論をストップしてしまうのか。この点について少し疑問を感じる。また、ハードを提供してすべてが終わってしまうのはどうかと思うので、そこにどうやってソフトをつけていくのが重要である。ハードだけで終わってしまう市営住宅のあり方については、これでよいのかと疑問に思っている。

事務局：改善すれば入居するのではないかと質問では、応募しているほとんどの方が高齢となっている。エレベーターのない上階については、ハード的な改善は難しい。お金をかけて改善できる範囲、できない範囲があるが、エレベーターの設置に関しては、現状の市営住宅の階段室型では非常に設置が難しい。基本的には耐用年数時点で、これ以上の長寿命化を図ることは非常に非効率であると考え、廃止を考えている。ソフト的な魅力の

向上については、そのとおりである。高齢の方であれば地域包括ケアのシステムを活用して安心を提供する。また、シルバーハウジングも20戸ほどあり、市として見回りの代わりにやっている。

藤田委員：単身の高齢者が多く、退居理由では施設入居等が多いとある。これから介護保険や成年後見制度の利用が必要になる方たちと考えた場合、市や社会福祉協議会等が作成する福祉サービスの相談窓口に関する情報や制度が分かる資料等を、新たに市営住宅に入居される方に渡すことはどうか検討していただきたい。

池川副座長：資料20頁のアンケートについて、回収率36%ということであるが、回収した中でも入居した期間が10年以上と非常に長い方が多い。かつ今後も住み続けたいが72%と非常に高い印象。退去の理由は高齢が多いため、自発的に出たい人はいないのかなと思う。古い住戸は設備に不満があるということであるが、エレベーター、エアコン、お風呂はもちろんあると思うが、他に何かあるか。

事務局：バランス釜の方について、お風呂にはお湯が出るが台所ではお湯が出ないため、台所でもお湯を使いたい。また、ベットや椅子を置きたいため、洋室がよいという方もいる。畳に座ると立ち上がれないという意見がある。

池川副座長：様々な設備に関して不満があるという認識か。

事務局：昭和の時代に建設された住宅について、近年の生活水準には少し満たない部分が指摘とされている状況だと思っている。

泉水委員：風呂釜の設置について、募集する部屋にはすべて風呂釜を設置しているのか。

事務局：平成になってできた市営住宅は、風呂釜浴槽は設置済みである。一方で昭和の時代にできた市営住宅は、風呂釜なしで募集している。つまり、入居の方が入居してから風呂釜を設置して、退去する際は、自身で撤去していただく。

泉水委員：県でも風呂釜くらい設置したほうが良いのではと意見がある。とはいえ数ある県営住宅の中でどこに設置するのかという問題もある。風呂釜について柏市と同じ問題を抱えていると認識した。また、用途廃止について、あらかじめ10年くらい前から準備を進めて用途廃止するとなっているが、県では既に行っているが、住民の移転が進んでいない。高齢になれば終の棲家にしたという方がいるので、なかなか難しい問題であり、先に移れる先を提供して行ってはいるものの現実的に厳しい状況である。市でも同じような問題になる可能性があるため、先に近隣に住める市営住宅の提供を考えなければ移転するのは難しいのではと思う。

事務局：柏市でも廃止団地である高柳団地もお願いはしているものの移転していただけない状況の団地がある。今後廃止団地について代替措置として代わりの住居を用意するが、引っ越し費用や新しい転居先の市営住宅の家賃設定などセットで考えていかなければならないと考えている。

池川副座長：資料18頁の共益費について伺いたい。共益活動のあり方を今後も継続して検討していくとあるが、他の自治体でもかまわないので、こういったやり方があるのかを教えてください。

事務局：現状、柏市営住宅では建物の周りの清掃や電灯の交換については、条例でもあるように住民自ら行っている。東京都では、高齢化によって草刈りができないといっ

た場合に住民全員の同意を得た状態で東京都が草刈りを受託して代わりにお金を集めている。共益費自体を行政が代わりに集めてしまうと、払わない方に請求をすることが難しいため、実際に共益費を行政が集めている自治体は、ほぼないか少ないのではないかと考えている。横浜市などの先進市を見ると住民全員の同意を得たうえで行政が一部を肩代わりするようなことを行っている自治体が多いと思われる。

鈴木座長：県営住宅やURは共用部分の管理について住民との関係性についてはどうか。

小嶋委員：URは直営である。基本的には、家賃の他に共益費をいただいて、一般清掃や植栽の剪定などすべてをURが発注している。

また、階段室のタイプによって、市営住宅でもあるような階段室型は、居住者の方で自主的に清掃を行っている。

枝本委員：URは家賃とともに共益費を徴収しているという認識でよいか。

小嶋委員：そのとおり。

泉水委員：県営住宅は、自治会で徴収している。住んでいる人が少なくなってくると、草刈り等ができなくなってくるなど相談を受けることがある。

藤田委員：資料 23 頁の空き部屋対策として、子育て世代や若い方に対するエレベーターのない上層階の空き部屋などへの入居促進などは、今後も検討が必要であると思う。例えばDVなど一時的に住む場所が失われてしまった方に福祉部局と連携して短期間でも住めるような活用が検討の中で含まれるのか。

事務局：DV、犯罪被害者の方たちを受け入れることについては国でも方針が出されている。目的外利用として柏市としても対応ができると考えている。その際は、福祉関係の方や防災部局と協議をしながら進めていきたい。

鈴木座長：協議会では、ハードをどうするか。コストをどうするかについて進めてきたが課題も残っている状況だと思う。引き続き事務局には本日いただいた意見を参考しながら進めていただきたい。

奥田委員：昭和に建てた市営住宅について、このまま使い続けるのは難しい。今後どうするのかということで本協議会を3回という短い期間ではあったが、議論してみたところ、良いご意見をいただけて嬉しく思う。多くの方は市営住宅という公の住まいの提供は大事であると改めてお声をいただき、使命感を持って仕事をしなければならないと思った。また、一つの目安として目標戸数や供給方法の道筋を見出していただき、とてもありがたい。つくり方、選び方、使い方の3つについて、今後様々な問題が出てくる。本当に困った人に届くような選び方が重要で、使い方については共益費の集金から始まり、まだ議論の余地がある問題であるため、つくり方を含めて来年度以降も検討が必要であると考えている。

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