

平成23年度笠間市行政評価外部評価委員会 議事録

1. 日 時 平成23年8月25日(木)
2. 場 所 笠間市役所本所3階 全員協議会室
3. 出席者 委 員 井上 操  
岡野 博之  
赤津 長弘  
大関 賢一  
中澤 まさ  
横須賀 徹  
所管課 仲田都市建設部長, (管理課) 児玉課長, 安達課長補佐, 入江主査  
田口主査  
事務局 小松崎市長公室長, (行政経営課) 野口課長, 石井課長補佐, 福嶋  
主査, 高松係長, 鈴木係長, 石塚主事
4. 傍聴者 4名
5. ヒアリング事務事業 住宅管理事業
6. ヒアリング内容

【事業説明】管理課

【事前質疑回答】管理課

- Q ここ2から3年, 新規建設は行われていないが, 昭和40年代以降コンスタントに整備が進められた市営住宅の中長期的な建設計画は策定されているのか。
- A 平成8年度に策定されました「笠間市公営住宅建設事業基本計画」があり, この計画に基づきまして建設されてきました。  
合併後につきましては, 三地区の実情, 社会構造の変化などから現計画は現状にそぐわないために, 建設を一時中断しています。そのため, 本年度に「笠間市住生活基本計画」及び「笠間市公営住宅長寿命化計画」を策定する予定となっています。
- Q 市営住宅整備の場所・戸数については審議会等において検討されていると思われるが, 市営住宅が旧笠間地区に偏っているのはどういう理由か。
- A 旧笠間市が人口対策を政策的に取り組んできた経緯があります。その関係で建設されてきたものです。旧友部町, 旧岩間町では実施されていませんでした。そのため, 笠間地区に偏っているというのが現状です。
- Q 民間アパート等と比較して, 市営住宅家賃は適正な(時代に見合った)額となって

いるか。また過去5年間の滞納者数と滞納額の一覧表を作成してください。

A 民間アパートの家賃と比較はできません。これは公営住宅制度の事業は住宅に困窮する低所得者に対し、低廉な家賃で賃貸し国民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。市営住宅家賃の算定根拠は、建設費経過年数等から公営住宅法に基づき、入居者世帯の収入金額に応じて算定していますので、同種住宅でもそれぞれの世帯で家賃に差が出ている場合もあります。

また、滞納者数と滞納額については、お配りしてある資料のとおりです。

Q 特定の市民しか利益を受けない事業に年間をとおし2人以上の職員を張り付けているが、日常的業務は何があるのか。

A 業務としましては、家賃収入の消し込み、修繕依頼の対応、入居の申し込み、問合せの対応、滞納整理などが主な業務となっています。

Q 茨城県住宅管理協会に管理委託した場合の委託費はどの程度か。

A 現在13団地355戸あるわけですが、これを管理委託した場合の委託料は、約1,000万円弱という金額を聞いています。委託内容ですが、入居者の募集、入退居時の処理、家賃の収納、督促及び滞納整理等です。これらの業務委託の内容及び方法等については今後検討していくことが必要であると判断しています。

Q 家賃の口座振替の割合と今後の目標は。

A 平成23年8月現在330件中270件です。割合にしますと、81.8%となっています。目標としては95%を考えています。100%としない5%の理由は、特別な事由によりまして、納付書による納付希望がありますので、その5%は納付書希望者に対応したいと思っています。

#### 【質疑議論】

##### ○委員

市営住宅は永続的に続けるという前提で考えているのか。

##### ○管理課

市営住宅の戸数は、13団地で355戸ありますが、本年度に笠間市住生活基本計画及び公営住宅の長寿命化計画を策定する計画になっています。その中で今後のこと、建て替えをして団地を増やしていくのか、それとも用途を変えるというような方向性を導いて行きたいと考えています。

○委員

担当課としてやめていくのか、やっけていくのか。そこの基本的な考え方を聞かせてほしい。

○管理課

現在、民間のアパート等においても空き家が発生している状態で、管理課としては徐々に管理戸数を減らしたいと考えています。

○委員

一気にというのは無理だと思うが、徐々に減らすにしても原発をゼロにするか、ゆっくり減らすかというのと一緒である。

戦後直ぐの時には必要性があつて、どんどん作られていった。今本当に必要なのかというと、住宅補助だとか同じような制度を出すだけで処理することだつて出来ると思う。本当に必要なのかという気もする。ある程度のスタンスをはっきりさせた方が良いような気がする。

笠間市は大規模団地がない。どちらかという小規模なので処理しやすい。大規模団地を持ったところは何百人を（移転）処理しなければならないので、なかなかやめることができないが、多くても60戸で他は10数戸だから、努力していけば減らしていけるような気がする。もう腹を固める時期ではないかと思うがどうか。

○管理課

現実的に市営住宅も相当傷んでいて、これから改修費が増えていくので、当然廃止する方向で進んで行かざるを得ないと考えています。

現実問題として家賃が低い、生活保護を受けている世帯、老人世帯というのは増えているので、その方に違ふ住居に移ってもらう問題が1番のネックになっているのが現状です。現在低廉な家賃でお住まいですが、民間にいけば相当な金額がかかると思いますので、その辺が1番のネックです。

○委員

公営住宅は、旧笠間にあつて、旧友部と旧岩間には無い。旧友部と旧岩間は、公営住宅を建てなかったのか、建てたけれども時代と共にやめて行ったのかどちらか。

○管理課

旧ですので町営住宅になると思いますが、友部町、岩間町双方建てたことはありません。

○委員

それはなぜか。

○管理課

友部町、岩間町については、町営住宅を建てるより開発で住宅を建てていくというスタンスで進んでいった経緯があると推測します。

○委員

人件費がどうしても目に付く。それだけの仕事があって、これだけの人数がかかるということだが、茨城県住宅管理組合に委託した場合に約1,000万円という話であった。現在は1,500万円くらいかかっている。委託した場合は、職員人件費2.1人分がそっくり委託できるのか。仕事としてどのくらいのパーセントが残るのか。

○管理課

委託の内容ですが、笠間市の現在の住宅の場合は、随時入居の申し込みを受けています。管理協会の方に委託した場合は、水戸市の大町にあるのでそちらの事務所に行きます。笠間市の住宅に入居申請する人が、水戸市に行って申請するというような事を考えると行きづらと思います。

市に住宅管理協会の人を張り付けるようになるというのが今の想像ですが、その場合には、張り付けた人の事務所をどこにするのかということも考えなければならないので、これからの検討になります。パーセントについては、分かりません。

○委員

張り付けると、今までの分はほとんど無くなるのか。

○管理課

無くなると思います。

○委員

それも1,000万円で作れるということか。

○管理課

出来ません。別です。

○委員

出来ない。同じくらいはかかる。1,500万円くらいかかるということか。  
徴収率は年々下がっている。特に過年度分がかなりのポイントで下がっているが、その

理由は何か。

○管理課

平成22年度末の滞納率が増えていますが、平成20年度、平成21年度については、年度末に重点的に滞納整理で動いて出納閉鎖の5月までしていました。今年については震災と景気の問題があり、収入が減ってしまった、無収入になってしまったという問題から滞納率が増えてしまったという状況になっています。

○委員

嘱託徴収員を確保すれば、ある程度改善できると書いてあるが、嘱託徴収員はどのくらいの金額で雇えて、それに対して今までに職員にかかっていた部分がどのくらい減るのかという検証はしているのか。

○管理課

していません。

○委員

65ページの4事業の結果の空き状況に書いてある政策空き家とは何か。64ページの事業の決算状況の支出と収入だけを見ると、収入が多いので良いのだが、人件費、土地、建物を以前に建てたときの経費をトータル的に考えたときに、一般企業の仕事ではないので採算を問題視しないということもあるが、全ての経費を勘案したときに、総合的な採算はどうなのか。

○管理課

総合的に考えると、建設の際には国庫補助を導入して建設しています。数字的に検証しているわけではないので、はっきりとは言えませんが、収入支出に関しては同額くらいになると思います。

65ページの政策空き家は、既に耐用年数が過ぎた市営住宅があり、計画的に廃止しようということで、その建物の空き家が9戸あるということです。

○委員

政策空き家は、解体はしないのか。

○管理課

簡易耐火構造平屋建て（以下「簡平」という。）で長屋式の住宅なので、1つの建物に5世帯入っています。そのうち1世帯が出て行くと、そこを戸閉めしている状態です。1棟

全世帯がいなくなれば解体できますが、棟単位でゼロになっているところが無いので、不審者が入らないように封鎖して管理している状況です。

#### ○委員

ほかの委員からの意見で、もうやめても良いのではというのは、単純に計算しても1,500万円の人件費をかけるならば、355戸ならば1戸あたり4万円、総事業費を入れ単純計算すると10万円くらいの住宅補助に切り替えることができる。

友部地区はかなり民間アパートがあり空いている状況を考えると、これだけのコストをかけて良好な住環境なのか、昭和40年代の古い長屋風のアパートに、家賃が安くて住んでいるような時代ではなく、新しいアパートでも5,6万円で入れるところは沢山ある。そういうコスト計算というのをもう少し考慮すると、この事業を今後どうするのかということ、先の展望を持ってやった方が良い。

今後市営住宅建設、維持管理をどうするのかというのを聞きたい。

#### ○管理課

市営住宅の入居申し込み者、入居の需要については、ある程度需要はあると認識しています。現実に低額所得者の方が今現在、1万円2万円の家賃であっても、なかなか支払えないという実態があります。市営住宅の必要性というのは、まだあるのではないかと認識しています。

#### ○委員

住宅一覧の中で、木造でないアパート風のものはあるのか。また古い木造住宅は、割合的にどれくらいあるのか。

#### ○管理課

長屋式が全体のうち5箇所、木造2棟の住宅、長屋式で無いものが4箇所、残りが鉄筋コンクリート造りの住宅4箇所になっています。

#### ○委員

長屋形式で我々が見たところは、隣同士が近いのは良いが、プライバシーの無いような、住環境の整備ならばもう少し庭があるような、家庭菜園があるような住宅に住みたいと思う。そういう市営住宅ということなら分かる。

今までのような長屋住宅を区分けして、低所得者層ということではなく、市民の住環境整備だという意味合いでの、付加価値を付けた市営住宅ということなら分かりそうな気がする。

これからこの事業を続けていくということは、重複的な感じを受ける。

#### ○委員

簡平とか木造とかは、新しいところに移ってもらえるのであれば、家賃を低減してでも現行家賃で移ってもらう方法で、潰して行ったらどうか。

現実的には管理コストをまず減らすこと。管理は茨城県の住宅管理協会は同じである。県営住宅の管理をしていて、市がしているのと同じ。外部がすると言うだけである。今は民間の不動産会社に管理を任せているところもある。そこの方がしっかりしている。

方向性をはっきりさせた方が良い。所得の格差が大きくなってきたから、こういうものの必要性というのは、10年前より多いのかもしれない。しかし、全体のマスで見ると民間の空き戸数はものすごく増えている。それもグレードの幅があるから、ある程度受け入れてくれるところがあるのではないかと思う。そういうことを考えると、極力部屋を空けて解体する方法を取って、管理コストを減らすということを考えた方が得策のような気がする。ここで国の補助をもらって建て替えをしたら永遠に続くわけだから、そういう選択はしない方が良いと思う。

#### ○管理課

俗に言う簡平、長屋式の住宅は笠間市で管理しているのが153戸あります。その方達を他のRC造の空いた部屋へ移ってもらうには、時間的には相当かかります。戸数的な問題です。

部長からも話があったとおり、家賃の問題、民間の住宅というのは、部屋をいくら貸す、極端な話しですが年収500万円の人が、家賃5万円の家を借りれば5万円を支払うと言うのが基本ですが、市営住宅の場合は、同じ部屋でも収入によって家賃が全部変わるので、1円も収入が無く、生活保護のみでも市営住宅はお貸しする。若しくは生活保護を貰ってなくても、保証人をつければ貸せます。収入がゼロでも断る理由にはならないと言うことも1つのネックになるので、どうしても安い値段ということになると、今の1番古い寺崎住宅ですと、月の家賃が1番安い方で3,600円、64ページに最低の金額が書いてあります。

今の寺崎住宅には、お年寄りが住んでいます。昭和の時代から住んでいる方が大多数を占めています。他の住宅に移ってもらうには、最低でも2万円から3万円の家賃を払うことになり、現実的に厳しいと思います。

本音から言いますと政策で閉鎖しているのが9棟ありますが、そこを早く壊したいと言うのが笠間市の考えです。しかし現実的に退去までたどり着いていないというのが現状です。

#### ○委員

入居を募集していることは永続的に行うということ。基本的に入居の募集は政策的にス

トップするとか、どうしても必要なことというのはいくつかあると思う。

生活保護、生活保護未満の人に対する家賃補助の制度という別の制度で救うものは救って、簡平にいる人は、今3,600円しか払っていないのかも知れないが、2万円のところに入ってもらっても、簡平を潰せるのならそちらの方が良いのではないか。

制度上2万円取らなければならないが、その他の要件を作って3,600円で移ってもらえば良いのではないか。強制的に移すことは出来ないが、本人と話し合って意思が固まって、1戸、2戸抜けるといった形の中で、コミュニティがなくなるなら、そういうところで、安心感のある場所に移すという選択肢も出てくる。そういうことも含めて考えてはどうか。

#### ○委員

ある調査で市営住宅も歩いたことがあるが、空き家だと思っているところが沢山あったように思った。空き家同然の環境というか、そういうものだったのかなという感じがしている。

この事業の目的が健康で文化的な生活を営むということで、低所得の方でも安定した住環境を作ろうということではあるが、私が見た感じでは、健康で文化的な生活というのを維持できている環境なのかということを感じた。

ほかの委員が言われたように、このまま続けては、こんな言葉を使っってはいけないのかも知れないが、だんだん廃墟になっていく市営住宅の将来像を暗くイメージしてしまうがどうか。

#### ○管理課

今の状態で古い住宅が見受けられる部分もあると思います。耐用年数の過ぎている住宅については、建て替え或いは解体を進めていかなければいけないと思いますが、先ほど言われたように、別の市営住宅に移動してもらおうというのには、家賃等の問題とかがあります。内部で検討して、移転計画等がまとまれば、そういうことも考えられると思います。

環境については、出来る限り今までの簡平というものは建てないで、もっと品質の高いものに、これまでは切り替えている状況です。

#### ○委員

一次評価の効率性のところで、事業費が家賃を下回っているから効率は良いと、数字はそうかもしれないが、何よりもあの場に行ってみたら、これで良いのかと思った。建て替えるにしても、先ほどから出ている問題点が沢山あるとは思いますが、それも民間が建てているようなアパートにはならないと思う。基準があつてある程度のアパートに建て替えると思う。民間のアパートだって若い人は新しいものが出来たら次々に新しいところへ移って、数年前のアパートは空き家同然という状況が起こっている。そこには家賃が安いと言うだ



けで、悪循環をしていく気がする。もっと考えていった方が良くと思います。

○委員

住宅基本計画を策定中なのか。

○管理課

今年度策定する予定です。

○委員

計画策定の委員会は作ってあるのか。

○管理課

これからの作業になります。

○委員

そういう議論はされるのか。

○管理課

当然されると考えています。

○委員

その計画は、建て替えのための計画ではないか。その計画は、国とか県に出そうとしている計画ではないのか。それは住宅を供給するために国土交通省の住宅局が、予算確保して生き残るための手段の計画ではないか。本当は住宅局そのものが公営住宅ではない方向に本来は転換すべきだが、そこが予算の確保を含めて永遠と続けている。その下働きの計画であれば、そうではない計画にすべきではないか。

○管理課

今年度予定している住宅の計画については、建て替えることも計画として考えられると思いますが、今ある建物を今後どのようにしていくのか、長期的な視点に立ってどうして行くのか、民間のアパートの借り上げとか、公営住宅そのものを抜本的に見直す計画になるのか、造ることを目的に計画を作るということではありません。

○委員

総合計画ではどのようになっているのか。安心して暮らせる住環境の整備となっているが。実施計画もあると思うが。

○事務局

住宅の項目では、1 公営住宅基本整備計画の策定。2 多彩な住宅の供給促進。主な取り組みとしては、公営住宅の整備、地区計画、建築協定による良好な住環境づくりの推進、民間の特定優良賃貸住宅等の整備誘導となっています。内容としては、地域バランスに配慮した公営住宅の整備などを検討・推進するとともに、民間事業者等の理解と協力のもと、景観やバリアフリーに配慮した魅力ある住宅の供給を促進しますとなっています。

○委員

書き方は造るということになっている。

○委員

今度は今まで無かった友部地区も岩間地区もバランスよく整備するという計画になっていると。新規の建設も考えているということか。建て替えだけでなく。

○管理課

計画作りに当たっては、幅広い議論の中で方向性を出して行きたいと考えています。これまでしてきたから更にそれを充実させていくという考えではありません。

○委員

今出た特定優良賃貸住宅は制度的に破綻したものだから、早く削除したほうが良い。

○事務局

先ほど説明したのは、総合計画の前期計画です。今年度後期計画を策定する予定ですので、今後内容が変わる可能性があります。

○委員

県の住宅供給公社が破綻したときに、最大の問題になったのが特定優良賃貸住宅で、補填しなければならないのがだめになった。その制度に乗った人達がみんな困ってしまった。毎年家賃が上がっていくと言う制度です。

【評価】

○委員長

6人の委員が3つに分かれました。

「改善し、継続」が2人、「休止又は縮小」が2人、「民間に移管」が2人で3者3様に

なりました。委員同士で議論をして結論を出したいと思います。最終評価は、これからの議論の中で決めて行きたいと思います。

#### 【意見調整】

##### ○委員長

最終的な評価をしたいと思います。

「改善し、継続」が2人、「民間に移管」が2人、休止注意書きで徐々に縮小が2人と3つに別れています。

「改善し、継続」の主な意見としては、民間事業者の活用、老朽化で今後の対策が必要ということが書いてあります。

基本的には市営住宅の管理という事業ですけれども、住宅管理というのは、建設されれば管理が始まるので、建設の部分も視野に入れながら評価しようというのがおそらくA委員の意図と思うのですが、そういう観点も含めて今後の市営住宅のあり方をどうするのか。

それから、今の管理事業についてコストパフォーマンスというか、コスト面での評価、その点で3者3様に分かれておりますので、もう1度議論をいただきたいと思います。

##### ○委員

縮小の方向という考え方と、あまり差が無い。

あくまでも現状の戸数くらいを維持するという考え方なのか、それとも方向性としては縮小していくという、どちらにしても直ぐに原発と一緒に、ゼロになる世界ではないから、時間をかけて展開していく話だと思う。現実にはそこに住んでいる人がいるのだから。

##### ○委員

「改善し、継続」にしたが、管理コストの方で、これだけかけてこのままずっと継続していくということは問題だと思う。

民間参入、民間事業者に委託になれば、それで解決するのであれば、その方が良いということで、コメントは書いた。

どちらかという、民間の方が良いのかなど。

##### ○委員

私は民間にしたが、本音は縮小・廃止です。

##### ○委員

私も同じで、徐々に縮小にしました。急激には出来ない、徐々に縮小して行って、廃止するかしないかは、縮小して行って影響を見て決めないと、本当に困っている人がい

たら必要かもしれない。今、入居している人達が減ってくるでしょうし、役目はかなり終わっているのかなと思っています。ただ本当にゼロにして良いかというのは最終判断が必要と思うので縮小して行って、そこで決めるべきものかなと思っています。

#### ○委員

これを減らせば、そこに入っている人達と同じような境遇の人達をサポートするような他の制度というのが、きっと必要ですよ。そういうものが他にできれば、今いる人は別にして、新規入居者を停止することで徐々に減らして行く、新規入居者で今の市営住宅のような環境が必要な人に対する別の制度を確立すれば、それで済むような気がする。

#### ○委員

おそらく助けなければいけないのは、高齢者1人暮らしの人達、或いは老々介護でやっている高齢者世帯など、そういう方が市営住宅にいるとするならば、もう少し住環境を整備しなければいけないだろうと思います。

もう少し駅に近いところで最低限のそういうところでケアのための市営住宅というのは最低限必要だろうと思います。

しかし、我々も市営住宅何軒か見っていますが、A委員が言ったとおり、酷いものが沢山あります。そういうのを繰り返していくのではなく、ある程度の最低限の市営住宅はあるにしても、全体的には民間のアパートの方に移っていただいて、この事業については縮小というのが必要と思う。これから作っていく住宅基本計画がそういう観点で議論をされるのかされないのか、それを見ていかななくてはいけないと思います。

#### ○委員

保証人が必要だと言っていましたね。保証人を付けるということは、家賃の助成制度があれば民間住宅でも良いわけです。民間住宅は足場の良いところの方が多いですから。あまり山の中に民間住宅を作っている人もいないから、そう考えるとそういうものにシフトして行った方が良いような気がする。

#### ○委員

私は「休止又は縮小」です。勿論時間はかかりますけれども、やめる方向が良いのではと思います。まず今の状態を見ていると、設備の問題、高齢者を保護しようとか障害者のためと考えたら、絶対に設備を良くしなければならない。

そうすると建て替える時の設備投資というのが、むしろ民間で沢山作ってあって設備の良いこと考えると、市でそれだけお金をかける必要があるのかなと思います。これから絶対設備が良くなければだめだと思います。

○委員

どうしても建てたいのであれば、高齢者とか障害者のケアつき住宅みたいなものに切り替えていくと言うのは、考え方としてはあると思う。

○委員

交通が至便で、バリアフリーで、いろいろな人達が周りにいるようなところに、そういう住宅を造っていくということならば納得はできるけど、今の土地にまた建て替えるというようなやり方ではどうかと思います。

○委員

それでは縮小ですか。

○委員

休止とパタッといかないから。縮小休止のところでしょう。

○委員

廃止というわけには行かないでしょう。

○委員

この30年以上経っている建物が355戸あるのですから、自然にもう40年を過ぎれば無くなって行くとは思いますが。

○委員

もしどうしても住めないときには、住みたい人がいれば建て替えざるを得ないのか。

○委員

それは無いと思います。

○委員

その人達は別の空き家のところに移っていただくような措置になるのでしょうか。

○委員

その時は移転経費を支払う。それと家賃の差があるでしょう。それを段階的に解消するようになるのです。だけど段階的に解消しなくても、特例でそのまま移ってもらったって、住宅の管理がなくなるだけ良いと思う。

○委員

人件費に1,500万もかけていたら、割り返したって4万円がでできます。

○委員

ある程度の戸数が減ったら、民間に管理だけは委託する。

それで、縮小にして、民間に委託を文章に入れてもらう。

○委員長

それでは、「休止又は縮小」で統一します。

市営住宅の新しい建設は中止。新規の入居募集はしない。自然減，縮小に持っていくような事が良いと思います。今の事業も含めて、将来の市営住宅の管理もどう考えていくのかという観点で「休止又は縮小」です。