



松阪市長 竹 上 真 人 様

## 今後の市営住宅のあり方に関する意見書（中間）

平成 27 年 7 月 7 日付で委嘱を受けた今後の市営住宅のあり方に関する検討について、本検討委員会においてこれまでに議論した内容を別紙のとおり報告します。

平成 28 年 1 月 28 日提出

### 松阪市営住宅あり方検討委員会

委員 長	赤井 伸郎
副委員 長	松井 久
委 員	青木 米子
委 員	岩尾 絹恵
委 員	角谷 三郎
委 員	川村 明子
委 員	慶徳 亘紀
委 員	高杉 勲
委 員	竹村 晴夫
委 員	林 弘高
委 員	廣島 賢二
委 員	藤田 幸広
委 員	村井 浩一

（委員区分別 50 音順）

松阪市の市営住宅は、昭和 40 年代～50 年代を中心に数多く建設され、これまで住宅の量的な不足の解消に大きな役割を果たしてきました。

しかしながら、多くの住棟で老朽化が進んでおり、施設の更新や設備のあり方等について検討すべき時期を迎えています。

一方、市の財政状況を見ると、少子高齢化の進展と人口減少に伴い、市税収入等が減少する反面、医療費や社会保障費等に関する支出は増加しており、今後より厳しい財政運営を求められることが予想されます。

このため、本検討委員会では、低所得者層の住まいのセーフティネットである市営住宅の機能を維持・向上するというだけでなく、その前提条件として、公平性や効率性を確保するという視点を重視しながら、今後の健全で合理的な市営住宅のあり方について検討を行いました。

## 1. 市営住宅の必要戸数について

日本経済全体は不況からの回復基調にあると見られていますが、高齢者世帯の増加や非正規雇用の拡大などもあり、公営住宅を必要とする低所得者層は必ずしも減少傾向にあるとは考えられません。

しかしその一方で、松阪市全体の人口については、平成 23 年度をピークとして既に減少に転じており、世帯数についても今後減少することが見込まれる状況にあります。

また、ここ数年の市営住宅への応募状況を見ると、特定の利便性が高い住棟へ募集が集中する傾向はあるものの、募集に対して定員割れするケースも見受けられ、全体としては量的な不足感はないものと思われます。

このため本検討委員会としては、これからの時代、市営住宅を増やしていくという方向ではなく、現状より縮小していくというのが一般的な考察であると考えます。

## 2. 老朽化市営住宅への対応について

長期的に市営住宅の必要戸数が縮小していく方向にあることを考えれば、当面は老朽化したものから用途廃止することが最も合理的であると考えられます。

老朽化している住棟については、新規の入居募集を停止するとともに、現入居者に丁寧な説明を行い、希望に沿った地域の市営住宅へ住み替えていただくことを基本とし、無理のない住替えと居住の安定を図っていく必要があります。

住替えに当っては、引越し費用等を市が補償するとともに、住替え後の家賃が高

くなるような場合には経過措置として緩和措置を一定期間設けるなど、入居者に経済的な負担が生じないよう配慮する必要があります。加えて、希望者には近所の方と可能な範囲で一緒にまとまって住替えができるように配慮し、これまでのコミュニティが継続的に行えるようにすることで、入居者の不安を少しでも取り除く努力が必要ではないかと思われます。

また、住替え先となる市営住宅については、事前に新規募集を一時的に停止し、用途廃止する住宅からの入居希望者の受入れがスムーズに進むような対策を講じたり、必要に応じて、民間アパート等を市が借り上げ市営住宅として提供するなどし、現入居者の居住先の確保に努めることが適当であると考えられます。

住替えを開始する時期については、基本的に各住棟の老朽度に応じて決定すべきものと考えますが、特に、市営上川町団地や市営宝塚団地については、公共下水道の供用開始に伴い活用期間に制約があることから、早急に具体的なスケジュールを作成し、早めに入居者に提示することが大切であると考えます。

なお、若葉一般住宅など木造で耐震上課題のある市営住宅については、現入居者の安全を確保する観点から、5年以内を目途に早急に住替え等をしていただけるよう来年度からでも具体的な取り組みを行う必要があります。

### 3. 小集落改良住宅の譲渡について

東町改良住宅やこだま団地などの小集落改良住宅は、小集落地区改良事業の施行に伴い住宅を失うこととなった世帯のために整備された住宅であり、一般市営住宅とは設置の目的が異なります。

現在の入居者は以前から当該地域に居住されていた方であり、今後の地域コミュニティの維持を考えると、将来的にもこの地域に引続き定住いただくことを念頭に検討することが望ましいものと考えます。そういった意味で譲渡は、長期的にこの地域へ定住していただくための有効な手法でもあると思われませんが、高齢者のみの世帯や経済的に困窮している世帯など様々な世帯があることから、現入居者の意向や実態を十分に把握しながら、引き続き検討する必要があります。

### 4. 浴槽・風呂釜の標準化について

大部分の市営住宅は浴室に浴槽・風呂釜が設置されておらず、入居者が自己負担で設置し、退去される際にはまだ使えるような物でも原状回復の観点から撤去していただいている状況にあります。

しかしながら、入居者は住宅に困窮する低所得者であり、入退去時に一時的に大きな経済的負担を強いことは望ましくなく、また今日、民間アパートや一般家庭でも浴槽・風呂釜は当たり前の設備となっており、市内では銭湯など公衆浴場もどんどん姿を消している状況を考慮すると、今後は、浴槽・風呂釜は標準設備として整備していくことが適当であると考えます。

なお、設備の標準化に伴い新たに生じる設置・点検・修理に要する費用については、設置することにより個々の入居者の便益が向上することから、入居者にも住宅使用料に上乘せする形で一定の負担をしていただくのが妥当であると考えます。

## 5. 利便性係数について

一般公営住宅、改良住宅及び一部のその他住宅の住宅使用料は、世帯の総収入、住宅の床面積、建築後の年数等に応じて決まる応能応益家賃制度となっています。この計算式の一要素である利便性係数は、事業主体が公営住宅の立地する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して0.5以上1.3以下の範囲内で自由に指標を定めることができることとなっています。

しかしながら、松阪市では、これまで利便性係数を一律に0.7に設定し、団地ごとの立地条件や住宅ごとの設備に応じた差を設けていないのが現状です。

この取り扱いは、三重県内の他の自治体と比較しても特異なものといわざるを得ず、住宅の設備、団地の環境、公共公益施設との近接状況や地形といった市内での立地条件など入居者にとって便益の差が大きいものについては、公平性を確保する観点から、路線価や設備水準など客観性のある基準に基づき、便益に応じた利便性係数の差を設けることが合理的であると考えます。

なお、これらの見直しは、今後、浴槽・風呂釜の標準化を進める際に併せて取り組んで行くことが適当ではないかと考えます。

## 6. 駐車場の利用料金について

松阪市では若者定住住宅の一部で駐車場使用料を徴収していますが、それ以外の住宅では、駐車場があっても駐車場使用料の徴収は行っていない状況にあります。

敷地の確保が困難で駐車場が物理的にない団地もありますが、駐車場の有る団地については、一部で建設当初から駐車場として専用に整備されたものがあるものの、多くは、建設当時は広場や緑地帯など団地の共用スペースとして整備されていた場所を、自動車の普及に合わせ駐車場として利用するようになったものです。

いずれも本来入居者全体の共用スペースであるべきものを、自動車を所有する特定の個人が占有していることから、入居者間の公平性という面から見ると今の状態は適切ではないと考えられます。

このため、占有面積に応じた駐車場利用料金を課すことが、公平性の面からも望ましいと思われまます。

なお、徴収する金額や徴収方法、徴収した利用料金の活用等については、市が直接徴収するという方法以外に、各団地で徴収しそれを各団地の駐車場管理費用や共用スペースの維持管理費用等に活用するというような方法も考えられることから、いろいろな方法についてメリット・デメリットを整理し、引き続き検討する必要があります。

## 7. 指定管理者制度について

今後の市営住宅の合理的かつ効率的な運営を考えると、民間事業者を活用した指定管理者制度の導入は、適切であると思われまます。

しかし、制度の導入に当っては、コスト削減やサービス向上が期待される一方、一旦民間に任せると市の業務ノウハウは喪失し、民間が撤退した場合には事業の継続性が危惧されるというようなデメリットも想定されることから、導入により見込まれるコストの増減やサービス向上の効果に加え、民間事業者の参入見込みなどについても具体的に試算・検証する必要があります。

このため、市でこの試算・検証をまず行った上で、民間に任せ業務や市が引続き行うべき業務の範囲、委託後のモニタリングをする仕組みなどについて引き続き検討する必要があります。

## 8. その他

本検討委員会の議論の過程で、滞納家賃、不正入居者、長期不在者等に関する問題がたびたび提起されました。

これらは、日常的に市が責任を持って行うべき管理業務に類する内容であり、今後の市営住宅のあり方の本来の検討内容とは異なるものと思われまます。

しかしながら、これらの諸問題は、住宅の老朽化に伴う住替えや住宅使用料等の見直しなどを今後具体化する際には必ず障害となってくるものであることから、市はこれらの問題解決のため、有効な対策を着実に実施されるよう進言します。