

# 今後の市営住宅のあり方に関する意見書

平成29年1月

松阪市営住宅あり方検討委員会

## はじめに

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が、多くの住宅で老朽化が進んでいます。また、市営住宅への応募者数は年々減少する傾向にあり、入居率は平成18年度末に92.05%であったものが平成27年度末では82.22%にまで低下してきています。

他方、少子高齢化の進展とそれに伴う人口減少を背景に、民間住宅においても空き家が増加する状況が生じており、人口増を前提としたこれまでの住宅政策を見直していくことが必要となってきました。

また、市の財政状況を見ると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、市営住宅を含めた公共施設全般についても適切な管理とコスト縮減が求められています。

このため、松阪市営住宅あり方検討委員会では、市長からの検討要請を受け、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平成27年7月から計9回にわたり検討を行いましたので、ここに意見書を提出します。

平成29年1月24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	田中 幸生
委員	林 弘高
委員	廣島 賢二
委員	村井 浩一

(委員区分別 50音順)

## 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 17 年国勢調査における 168,973 人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、市内の民間住宅の空き家戸数についても、総務省の住宅・土地統計調査によれば平成 20 年の 8,930 戸から平成 25 年の 9,900 戸へと増加するなど、住宅需要は減少しつつあります。

一方、現在、市営住宅は、一般公営住宅、改良住宅、小集落改良住宅、若者定住住宅、農林業就業者住宅、その他住宅を合わせて総管理戸数が 1,675 戸となっていますが、ここ数年の市営住宅への応募状況を見ると、特定の団地や利便性が高い住宅へ募集が集中する傾向はあるものの、募集戸数に対して定員割れを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。

このことから今後の市営住宅の総数は現状より縮小することが適切であり、必要に応じて民間住宅の活用を検討していくことが適当であると考えます。

## 2. 老朽化住宅への対応について

市営住宅の耐用年限は、木造及び簡易耐火構造平屋建て住宅が 30 年、簡易耐火構造 2 階建て住宅が 45 年、中・低層の耐火構造住宅が 70 年となっていますが、このうち耐用年限を既に迎えているものや数年のうちに耐用年限を迎える住宅が 475 戸あり、全体の 3 割程度を占めています。

しかし、前項で述べたように、市営住宅の需要が今後縮小していくと見込まれることに加え、耐用年限が相当期間残っている中・低層の耐火構造住宅に空き家が多く見られることから、当面は老朽化した住宅を建替えるという必要性は乏しく、耐用年限が過ぎて老朽化している住宅から順次用途廃止することとし、入居者には中・低層の耐火構造住宅へ住替えることが最も合理的であると考えられます。

このため、老朽化している住宅については、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、希望の市営住宅へ住替えてもらうことを基本とし、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。

住替えにあたっては移転費用を市が負担するとともに、住替え先となる市営住宅

の住宅使用料が従前より高くなる場合には、入居者の急激な負担増を軽減するため、激変緩和措置などを講じていく必要があります。

また、これを契機に市営住宅から民間住宅等へ住替える入居者については、入居者の住替え先の選択肢を増やすことにもなることから、家賃の差額について一定期間の補償をするなどの措置が有効ではないかと思われます。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てこれまでのコミュニティが継続的に行えるようにするなど、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。

さらに、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したりするなどし、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。

なお、9戸の「その他住宅」については、木造で耐震基準を満たしておらず、建築後60年を経過する住宅も含まれることから、5年以内を目途に用途廃止ができるよう、早急に入居者各戸へ具体的な説明を行い安全な住宅への住替えを促すなど、大規模災害から入居者の生命と財産を守るための取り組みが必要です。

また、市営上川町団地と市営宝塚団地については10年から15年程度後に下水道が敷設される見込みですが、下水道が敷設されると排水設備の改修等に多大な経費が必要なことから、今後10年程度を目途に用途廃止することが適当であると考えます。そのためには、入居者が安心して住替えができるようにアンケートや説明会等を通じて入居者の意向確認を行って計画を立案するとともに、住替え時期や住替え場所などについては柔軟に対応するなど、入居者が納得できる方法での対応が必要であると考えます。

なお、その他の簡易耐火構造の住宅についても、市営上川町団地や市営宝塚団地の進捗状況を鑑みて、用途廃止や住替えに向けての計画を適宜立案していく必要があると考えます。

### 3. 小集落改良住宅について

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っています。

現在の入居者は以前から当該地域に居住していた方であり、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していくことを念頭に検討することが望ましいと考えます。

そういった観点から、東町改良住宅およびこだま団地における今後の方向性については譲渡も含めた様々な施策を検討していくことが必要ですが、そのためにはアンケートや意見交換会を実施するなど入居者とともに団地のあり方や方向性を引き続き協議し、耐用年限を迎えるまでに決定していくことが必要であると考えます。

また、小集落改良住宅は原則として定額家賃制度となっていますが、旧松阪市で設置した幸生町改良住宅・東町改良住宅・京町改良住宅・笹川町改良住宅と旧嬉野町で設置したこだま団地との間に生じている住宅使用料設定の差異についても検討を行いました。

公平性の観点に基づき、住宅使用料の差異を縮小するためには、共通の基準を基に住宅使用料のあり方を見直していくことが望ましいと思われまます。しかし、どの程度の水準が適当かまでの結論には至らなかったことから、小集落改良住宅の譲渡等を含めた今後の方向性を引き続き検討する中で、小集落改良住宅間の公平性、あるいは低所得者を対象とした一般公営住宅との公平性や整合性も考慮しながら差異の縮小に向けた検討をしていく必要があると思われまます。

#### 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、原状回復の観点から退去する際には入居者負担により撤去することが原則となっています。

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る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、できる限り速やかに、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、利便性が向上する観点から、住宅使用料に上乗せする形で入居者に対して一定の負担を求めることが妥当であるため、利便性係数において浴槽等の設置状況を反映することが適切であると考えまます。

## 5. 利便性係数の設定について

一般公営住宅、改良住宅等の住宅使用料は、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。

松阪市における利便性係数は一律で0.7が設定されていますが、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ません。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について公平性を確保する観点から客観性のある基準に基づき、便益に応じた利便性係数を設定することが合理的であることから、浴槽・風呂釜の設置標準化と併せて、今後1～2年以内の導入が適切であると考えます。

また、利便性係数の見直しは住宅使用料の値上げが目的ではなく、設備や立地条件等による利便性の違いを住宅使用料に反映していくことで確認しましたが、条件によっては住宅使用料が大幅に上昇する団地も存在することから、住宅使用料の激変緩和措置を検討しつつ、導入までには入居者への丁寧な説明が必要であると考えます。

## 6. 駐車場への対応について

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、駐車場の使用に関わらず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、駐車場のある団地については、一部で建設当初から駐車場として専用整備されたものがあるものの、建設当時、多く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て駐車場として利用するようになったものです。また、実際の駐車場の利用にあたっては、使用料を市が徴収していないこともあり、駐車位置の決定やその管理方法などは各団地に委ねられているというのが実情です。

受益者負担の観点から駐車場の使用にあたっては使用料を徴収することが適当であると考えます。

しかしながら、不正占有や放置車両の問題に加え、団地によっては入居世帯数以上の駐車場が確保されているにもかかわらず、特定の世帯が複数台利用する一方で1

台も駐車できない世帯があるとの指摘も聴かれました。

このため、できる限り早い時期に駐車場使用料の徴収を行うため、その前段階として、市は施設管理者として利用者が公平に駐車場を利用できるようルールの共通化を図るとともに、不正占用や放置車両等を排除するための主体的な取り組みをまず行っていく必要があると考えます。

## 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、三重県や伊勢市、名張市等がすでに実施している民間事業者を活用した指定管理者制度の導入が適切であると考えます。

制度の導入にあたっては、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検証する必要があります。

このため、市が行っている業務を全て洗い出し、民間に任せべき業務と市が引き続き行うべき業務を整理するとともに、必要となる指定管理料の試算や、業務委託以降も適切な管理運営に関するチェック機能などについて早急に検討したうえで、今後3年以内の導入が望ましいと考えます。

## 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も提起されました。

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す。

滞納家賃については大口滞納者への訴訟による退去等を実施したことで徴収率は平成26年度末の90.7%から平成27年度末の93.6%へと改善の傾向がみられますが、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。