

# 市営住宅の今後の在り方に関する提言 (建設水道常任委員会)

## 調査の目的

建設水道常任委員会では、市営住宅において、耐震性の確保はもとより、バリアフリー対応や子育て世帯のニーズに合わせた住宅供給、公平な管理などが求められているとともに、人口減少社会に対応した維持管理戸数の適正化が喫緊の課題となっていることから、様々な社会の変容に対応した持続可能な市営住宅の整備に資するため、「市営住宅の今後の在り方」に関する調査を行った。

## 市に対する提言

### 1 耐震性の不十分な市営住宅入居世帯の早期移転について

- (1) 全国各地で大きな地震が相次ぐ中、本市でも度重なる地震や老朽化により、耐震性の不十分な市営団地については、入居世帯の早急な移転を積極的に推進すべきである。
- (2) 具体的な移転スケジュールを設定し、入居世帯への丁寧な説明により移転方針への理解を得た上で、住民一人一人の意向に寄り添いながら着実に住み替えを実施すべきである。

### 2 用途廃止団地の跡地や建替え余剰地の有効活用について

- (1) 入居世帯の移転が完了した用途廃止団地について、具体的な跡地利用の方針とスケジュールのもと解体工事を進め、その地域の特性に合わせた跡地利用として民間への貸付け、売却等を検討すべきである。
- (2) 用途廃止や現地建替え、集約を計画する団地について、解体工事等により余剰地が発生した場合には、将来的な活用までの間、民間に貸付けるなど有効活用する方策を検討すべきである。

### 3 民間活力の導入について

- (1) 市営住宅の建替え、改修に際しては、民間事業者の資力やノウハウを活用できる事業方式を一層推進しつつ、事業実施効果についても十分な検証を行うべきである。
- (2) 公民連携については、建替え事業に限らず、借上げ市営住宅、住宅セーフティネット制度など民間賃貸住宅を含めた既存住宅ストックを活用した多様な手法を組み合わせることで、需要に即した適正な管理戸数を維持すべきである。
- (3) 指定管理者制度導入にあたっては、市と指定管理者間で事業実施方針などに隔たりが生じないよう連携を深め、市民ニーズ把握や現場視察、福祉分野との協議などが滞ることのないよう努めるとともに、入居者への対応の低下を招くことがないよう留意すべきである。

### 4 住宅供給の柔軟な運用について

- (1) 子育て・若者夫婦世帯向けの住宅政策を一層推進する一方で、高齢世帯や単身世帯が不利益を被ることがないように十分な配慮を行いつつ、単身世帯を含めた多様な世代が、収入要件を満たす限り、安心して住み続けられる方策を引き続き検討すべきである。
- (2) 生活基盤を支える住宅供給の観点から、今後予測される高齢単身者の生活困窮の深刻化への予防措置として、若年層の段階から入居枠を拡大するなど、早期支援を行うべきである。
- (3) 高齢者等の身体状況の変化に対応するため、県営住宅への住み替えを可能とするなど、県との協定締結等により立地やエレベーター等設備面での選択肢を広げる仕組みの構築を検討すべきである。

なお、県との協力については、協定締結に限らず連携を深め、市と県の相互理解のもと、一体となって持続可能な住宅供給の在り方を模索していくべきである。

- (4) シルバーハウジングや同等の機能を備えたバリアフリー住宅について、住環境整備の観点から、将来的な需要を見据えた団地数及び戸数の拡充を検討すべきである。

あわせて、入居者支援や災害対応、さらには近年の異常気象への対策として、浴槽及びエアコン設備の設置について、費用対効果や他市等の実施状況を調査のうえ検討し、住環境の充実を図るべきである。

## **5 空き住戸の目的外使用について**

- (1) 公有財産の有効活用の観点から、市営住宅の空き住戸については、引き続き学生や外国人就労者向け住戸の需要や実効性の調査研究を進めるべきである。