

伊 議 第 3 3 7 号

2022(令和4)年10月28日

伊賀市長 岡本 栄 様

伊賀市議会議長 近森 正利



市政に関する提言書の提出について

本年度、産業建設常任委員会において「市営住宅のあり方について」の所管事務調査が行われ、この度、市政に関する提言書が提出されました。

つきましては、当該提言書を市議会からの提言として別紙のとおり提出しますので、その内容を踏まえ、今後の予算措置並びに市政執行に取り組みますよう要望いたします。

記

提出書類 市政に関する提言書 1部

1. 「市営住宅のあり方について」

2. 調査の経緯

市営住宅事業については、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に定める基本理念を基に策定された「伊賀市住生活基本計画（2013(平成 25)年 3 月)」に、重点施策として市営住宅団地の再編整備、日常生活を支える機能の拠点づくり及び既存の民間賃貸の空室を活用した借上型市営住宅の運営の検討が挙げられている。また、2015(平成 27)年 3 月に策定された「伊賀市公共施設最適化計画」（以下「最適化計画」という。）には、市営住宅の総量縮減目標と達成に向けた方針が定められている。

2019(令和元)年度策定の「伊賀市公営住宅等長寿命化計画（改定版）」（以下「長寿命化計画」という。）によると、公営住宅及び改良住宅を合わせた管理戸数は 1,600 戸余り（平成 30 年 3 月末現在）となっており、市営住宅の建替・改善事業を進めるうえでは、市営住宅事業全体のマネジメントの強化を図る必要があるとされている。

このような中、市長から諮問された「伊賀市における市営住宅のあり方」について、有識者、住民を交えた「伊賀市市営住宅あり方検討委員会」が 5 回開催され、本年 3 月に答申が出されたところである。

そこで、当委員会ではこの答申の内容と執行部の対応方針や事業進捗状況等について所管事務調査を行った。

3. 調査（聴き取り）の概要

建設部住宅課から聴取した内容の概要は次のとおりである。

- (1) 最適化計画の縮減目標（面積）を達成するためには、43 の団地の内、比較的建設年が古い 20 の団地を「用途廃止」や「民間借上げへの移行」をすることを想定しなければならない。戸数にすると、管理戸数を 1,115 戸へ縮減する必要がある。なお、この場合、縮減できる経費は管理費でおよそ 3,000 万円と推定する。
- (2) 「用途廃止」は入居者に移動してもらい集約することが大前提であり、移動先の市営住宅の改善や借上型市営住宅の制度を構築する必要がある。
- (3) 借上型市営住宅の場合、近傍同種の住宅の家賃と入居者負担基準額（住宅使用料）の差額の 50%に相当する額については国庫補助がある。
- (4) 住宅入居資格について、原則として高齢の単身者の入居が出来ず、また、連帯保証人は 2 人必要となっている。

#### 4. 協議等の概要

当委員会における議論の概要は次のとおりである。

- (1) 2021(令和3)年度末現在、管理戸数が1,550戸、入居戸数が1,102戸とのことだが、最適化計画策定後、市営住宅を最低限何戸整備し、提供することが望ましいのか精査する必要がある。また、改良住宅をみなし公営住宅として統合することが可能であるか検討すべきである。
- (2) 住宅の解体費用について、市の積算は民間より高額である場合が多い。公共施設の利活用について、公営住宅においても民間提案制度を取り入れていくべきではないか。
- (3) 建設年が古い住宅には浴槽等のない住宅もあるとのことだが、下水道設備等の住環境整備が十分になされていない住宅が多い中、市として住宅管理を徹底したうえで、環境に優しい住宅への誘導(転居)を全力で進める必要がある。
- (4) 入居資格は公営住宅法及び市条例に基づくものであるが、入居要件を緩和する方向での見直しも必要となるのではないか。

#### 5. 提言

上記の調査・協議等を踏まえ、特に次の事項に留意され、市営住宅事業の最適化を早急に進めていただきたく求めるものである。

- (1) 市営住宅に関する改善等の取組みについて、関連した各計画において、その進捗状況は遅いといえる。人員の確保と推進体制を構築するとともに、今後の方針とスケジュールを明確にし、前倒しして進めること。
- (2) 居住実態がない住宅の状況を速やかに把握し、人口動態を鑑み、三重県と連絡調整のうえ県営住宅の活用を考慮し、市内の公営住宅の最低限必要戸数を早急に精査し確定すること。
- (3) 現在設置されている公営住宅の多くが下水道設備が不十分な状況にあり、水環境の観点から大至急整備を図る必要がある。住宅の必要戸数、耐用年数、水環境を総合的に勘案し、再整備のため、必要に応じて長寿命化計画の見直しを行うこと。
- (4) 現入居者の転居にあたっては、移転費用に対し補助金を支出するなど、転居し易い条件を整え、集約を図ること。
- (5) 用途廃止後の土地・建物について、解体費用の削減などのため、公共施設等の利活用に関する民間提案制度を適用することが可能かどうか検討すること。
- (6) 改良住宅をみなし公営住宅として活用するよう検討すること。また、使用料の格差が問題となる場合、その差額分の補助について調査・検討すること。
- (7) 住宅入居要件について、現状に合わせた要件の緩和に向けて検討すること。

以上、「市営住宅のあり方について」提言する。