

市営住宅のあり方について
答申（案）

2022（令和4）年 月

伊賀市市営住宅あり方検討委員会

目次

はじめに	1
1 老朽化市営住宅について	
(1) 老朽化住宅の解消	2
(2) 入居者の住み替え	3
2 市営住宅の有効活用について	
(1) 入居世帯への対応	4
(2) 改良住宅の空き室対策	4
3 適切な管理・運営について	
(1) 公平な住宅活用	5
(2) 適切な居住環境の確保・提供	5
(3) これからの市営住宅の運営	5
4 セーフティネット機能の強化について	
(1) 公営住宅と民間賃貸住宅の適切な役割分担	6
(2) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネット	7
(3) 住宅確保要配慮者に対する居住支援	8
(4) 家賃補助	9
5 関連資料	
(1) 民間賃貸住宅所有者アンケート調査の結果	10
(2) 公営住宅制度の変遷	11
(3) 借上型市営住宅制度の仕組みの概要	12
(4) 伊賀市借上型市営住宅制度要綱（案）	12
(5) 居住支援協議会の設立とセーフティネット住宅	14
(6) 居住支援政策における住宅部局と福祉部局の連携	15
(7) 伊賀市市営住宅あり方検討委員会開催経緯	16

はじめに

伊賀市の人口は、2000（平成12）年の101,527人をピークに減少し、2021（令和3）年7月末現在では88,948人まで減少しています。

そのような人口減少社会によって、生産年齢人口の減少が進行し、高齢世帯の増加、さらには生活困窮者の増加を生み、いわゆる住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの公営住宅入居基準に適合する世帯）の増加を生む構造となっています。

2019（令和元）年度に策定した「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、市営住宅の管理戸数は1,623戸（公営住宅887戸、改良住宅736戸）で、うち約半数が公営住宅法による耐用年数を超過しています。

その一方で、民営借家数は6,220戸（2018（平成30）年住宅・土地統計調査）で、借家市場の約8割を占めていますが、そのような借家市場の中、上記社会環境により、とりわけ住宅確保要配慮者への対応を図るための公営住宅や民間賃貸住宅が必要となっています。

2020（令和2）年度には、長寿命化計画における「民間賃貸住宅を活用して、新たに市営住宅を建設しない施策」、「市営住宅の既入居者の円滑な住み替え施策」等を検討するため、伊賀市市営住宅のあり方検討に関するアンケート調査を実施しました。

市営住宅については、市の財政状況を考慮し、新たな市営住宅は建設しないことを前提として、老朽住宅の解消や当面耐用年数に至らない住棟の改善を通じてセーフティネット住宅としての役割が求められています。

また、民間賃貸住宅との連携によって、住宅確保要配慮者への対応を図る「住宅セーフティネット制度」を推進し、「市営住宅の所有から運用へ」という考え方の切り替えが必要とされています。

伊賀市市営住宅あり方検討委員会では、2020（令和2）年11月13日付けで伊賀市から諮問を受け、長寿命化計画における「民間や賃貸住宅を活用して、新たに市営住宅を建設しない施策」と「市営住宅の既入居者の円滑な住み替えや新たな入居」をどのように実現していくべきか、5回の協議や検討を行った結果、次のとおり答申を行います。

2022（令和4）年 月

伊賀市市営住宅あり方検討委員会

委員長 碓田智子

副委員長 岩田和恵

委員 山本禎昭、奥野勇（2020.11～2021.6）、谷本敏彦（2021.7～）、
寺田浩和、池澤邦仁、富士松洋也、中村尚生、松森卓見、
桑名美智子、石塚孝昭

1. 老朽化市営住宅について

(1) 老朽化住宅の解消

①耐用年限経過住棟の対応

2020（令和 2）年度末現在、市営住宅の管理戸数は、公営住宅 883 戸、改良住宅 736 戸の計 1,619 戸となっています。管理戸数を建設年代・構造別にみると、昭和 30～40 年代建設の木造・簡易耐火平屋建（以下「簡平」という。）・簡易耐火二階建（以下「簡二」という。）住棟は、761 戸（47%）あり、既に耐用年限（下表参照）を超えており、全体として老朽化が進行していることがうかがえます。さらに、入居者の退去による空き室も増加しており、周辺環境への影響を考慮した適切な維持管理が必要となっています。

また、昭和 40～50 年代建設の中層耐火造（以下「中耐」という。）の改良住宅は 596 戸あり、耐用年限は 70 年ですが、住戸内設備の陳腐化や老朽化が進行しています。

老朽化の解消に当り、既に構造体として老朽化を解消できない木造や簡平住棟については、空き家となった危険住棟の除却とともに、団地の用途廃止と売却等を進め、耐用年限が 45 年の簡二住棟については、構造体の老朽化状況を確認して耐用年限を延長しつつ、需要に応じた可能な改善を施し、維持管理を継続する必要があります。

また、中耐住棟（改良住宅）については、屋根・外壁改修や必要に応じた改善を実施し、入居者の居住環境保全が必要です。

公営住宅法による構造別管理期間の目安

構造	耐用年限
木造	30 年
簡易耐火平屋建（簡平）	30 年
簡易耐火二階建（簡二）	45 年
中層耐火造（中耐）	70 年

②用途廃止の促進

長寿命化計画では、13 団地 119 戸が用途廃止対象団地となっています。

用途廃止対象団地を位置別でみると、上野地域が 3 団地 20 戸、阿山地域が 5 団地 24 戸、青山地域が 5 団地 75 戸となっています。

今後の方針として、伊賀市立地適正化計画に基づく「居住誘導地域」内では、民間住宅分譲地としての土地利用転換を図るとともに、「居住誘導地域」外では、住宅以外の用途に転換する宅地として活用する「公営住宅資産の有効活用」を促進し、その売却益については公営住宅関連事業費として還元していく仕組みを検討する必要があります。

③建替対象団地の資産活用

長寿命化計画においては、建替対象団地を緑ヶ丘南町と緑ヶ丘東町の 2 団地（81 戸）としていますが、今般の社会情勢や市の財政状況を鑑み、建替対象団地については、従来の「建て替える」方針から、「新たな建て替えは行わない」とする方針へ転換し、管理戸数の削減を図る必要があるとの説明を受けました。

については、資産価値との整合性を考慮し、対象団地の公営住宅は用途廃止を進め、その後の跡地は、広く市民が活用できる民間住宅用地として活用を目指すことが望ましいと考えます。

（2）入居者の住み替え

①住み替えの促進

長寿命化計画において用途廃止及び建替としている対象団地については、用途廃止事業を進めるにあたり、入居者の住み替えが必要となります。住み替え先としては市営住宅の空き室などが考えられますが、住み替えを促進するためには、移転費用を市が負担することが必要となり、また住み替え先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方策が必要になると考えます。

②コミュニティの確保

市営住宅では、団地内における入居者同士のコミュニティや周辺住宅の居住者とのコミュニティが形成されている場合があります。特に独居高齢者の場合は、既存コミュニティの維持に配慮した住み替え先を準備することが重要です。

③民間賃貸住宅の活用（借上型市営住宅制度の導入）

住み替え先として、市営住宅の空き室に加え、対象団地の近隣に位置する民間賃貸住宅の空き室についても「借上型市営住宅」として活用できるよう、借上型市営住宅制度などの整備を速やかに検討する必要があります。

《委員からの意見》

- ・市営住宅の検討で一番大事なことは、そこに住んでいる方の意見を反映しなければいけないと思います。
- ・「借り上げ市営住宅」について、民間賃貸住宅の家主が、「イメージが悪いから貸しません」と言われたりしてトラブルが発生するようでは、地域にとって人権やまちづくりの空洞化が生まれると思います。このような点も、今後の検討テーマに入れていただきたいと思います。
- ・トイレの洋式化、浴室の設置、バリアフリー化など文化的水準に対応した住宅を要望したいと思います。
- ・借上市営住宅を推進するにあたっては、どこまで目標値を設定して、どこまで実現可能性があるのかが、家主との協議でポイントになるところだと思います。
- ・早い時期に伊賀市の借上型市営住宅制度の概要を示していただきたいと思います。
- ・長年住んでおり、利便性の高い、住み心地の良い場所ですので、この町に住み続けたいと思っています。その辺について、どのように考えておられるのか具体的な案を示していただきたいと思います。
- ・旧郡部の方にも地元で住み替えができるような施策を考えていただきたいと思いま

す。空き家を活用し、市が借り上げて旧郡部の方にお貸しするという方法も考えていただければ有り難いと思います。

2. 市営住宅の有効活用について

(1) 入居世帯への対応

①期限付入居による入退去促進

今後新たな市営住宅の建設は行わない方針とした場合、新たな市営住宅の供給として、借上型市営住宅の導入が必要と考えます。

市営住宅の利用機会の公平性の確保及び高齢化する地域の活性化を図るためにも、特に若年層や子育て世帯に向けては、子どもの独立などをきっかけにステップアップを促すような入居期間を設定した制度導入を検討することも必要です。

②入居資格の緩和

少子高齢化が進むなか、高齢者の単身世帯などの住宅確保要配慮者に対して、入居資格について同居親族要件の緩和が必要です。

(2) 改良住宅の空き室対策

①みなし公営住宅について

地域の需要に考慮しながら、入居者を一般公募するみなし公営住宅としての活用も視野に入れ、地域と十分協議の上、空き室の有効活用に取り組む必要があります。

②目的外使用

空き室の目的外使用については、地域と十分協議の上、地域活動の拠点や福祉活動の拠点など地域の活性化が図れるような、住居以外の使用方法についても検討する必要があります。

《委員からの意見》

- 今後、改良住宅の空き室の募集をする場合は、1階から4階までの全階を対象にするとか、重度の障がい者は優先的に入居させるなど、住民がもっと住みやすいような条件で検討いただけたらと思います。
- 建替対象の改良住宅で、1、2階に住んでおられる高齢者や障がい者の方の建替時の住替え先として改良住宅の空き家を活用し、そういう方が一人でも多く、入居していただければと思っております。
- 令和元年度に三重県における人権問題に関する県民意識調査が実施されています。項目はちがいますが、このような特定の地域の土地に関する購入の是非を聞いたところ、県民の3分の1の方がその土地を買ったり、住んだりすることをよろしく思っていないようです。伊賀市でも平成26年に実施された同じような調査によると、同じような割合で回答されています。一住民としては、住んでもらうことは有り難いことです。住まないとなますます老朽化が進み、倒壊の恐れがあります。

しかし、そこには、いろいろな思惑、見方、捉え方があって、一般の市営住宅に移り住むのとはニュアンスが異なるのではないかと思います。受け入れ側としては全く問題ありません。ただ、移り住んで来られる方にとって負担になるのではないかと思います。

- 市街地以外の地域では、駐車場の整備やマイカーを所有するなどの条件があれば、空き家率は低くなると思います。近くに安い土地があれば、駐車場を用意したり、道路を改良してあげれば、住む人は増えると思います。

3. 適切な管理・運営について

(1) 公平な住宅活用

①入居実態の把握

市営住宅の契約住戸のうち、居住実態がないにもかかわらず、その状況が把握できていないケースが見受けられます。このため、入居者の実態調査など、適正な管理運営を図るための有効な方策を早急に検討すべきです。

②家賃等滞納者の解消

家賃等滞納者の解消に向け、日々取り組み、この数年では収納率の改善の傾向が見られます。しかし、三重県内においては、まだまだ低水準であり、滞納整理の対策に改善の余地があると考えられます。適正な管理運営を図るために、さらなる有効な対策の実施が必要です。

(2) 適切な居住環境の確保・提供

①居住水準の確保

入居世帯については、適切な居住環境を確保していくために近隣に位置する民間賃貸住宅を有効活用して、借上型市営住宅制度の導入などにより住み替えを促し、居住水準を向上させる方策の検討が必要です。

②高齢者対応

用途廃止や建替対象となっている団地では、老朽住棟に居住する世帯の多くが高齢化しており、住み替え先においても高齢化対応を施した居住環境の提供が必要です。

改善対象住棟では、屋根、外壁などを改修して性能向上を図る「長寿命化型」、住戸内の段差解消や手すりの設置、浴室・トイレの高齢化対応改修を実施する「福祉対応型」、設備等の陳腐化を解消し、性能を向上させる「居住性確保型」の改善を実施することが必要です。

(3) これからの市営住宅の運営

今後の市営住宅の運営については、合理的かつ効率的な面を考慮すると、指定管理

者制度の導入が必要との説明を受け理解しました。

なお、導入にあたっては、コスト削減、サービス向上が期待されるので、メリット、デメリットを十分に検証する必要があります。

《委員からの意見》

- ・滞納整理について、文書で督促されていると言われましたが、それがダメなら裁判に持っていく必要があると思います。訴訟にもっていかないといつまでも低い収納率に留まることになると思います。
- ・私が住んでいる近くで、ここ2年ぐらい借りっぱなしで、滞納されているのかどうか分かりませんが、入居されてないところがあります。そういうところはきちり整理していただきたいと思います。
- ・債権管理課と連携し、団地で1件でも明け渡し請求をすると、宣伝効果があり収納率が向上すると思います。
- ・強制執行など思い切った措置を講ずる必要があると思います。
- ・収納率が低い状態を打破するには違ったアプローチが必要かと思います。
- ・運営管理を民間へ移管するについては、家賃、修繕、衛生管理面で、入居者にとって安心・安全な生活ができるよう、また、負担が少なくなるよう考慮していただきたいと思います。

4. セーフティネット機能の強化について

2020（令和2）年に実施した「民間賃貸住宅所有者アンケート調査」によると、民間賃貸住宅の空き家・空き室を活用して住宅確保要配慮者を円滑に受け入れる「住宅セーフティネット制度」についての認知度は極めて低く、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度については「仕組みがわからない」という回答が最も多くなっています。

セーフティネット住宅を普及させるには、家主に対して住宅確保要配慮者の受入れに対する不安要因を解消するため、家賃債務保証や住宅の改修補助などの経済的支援制度について情報提供し、入居者へは入居後安心して住み続けられるよう家賃補助や生活・就労支援等のセーフティネット住宅制度の特典等の情報を発信することが必要です。

（1）公営住宅と民間賃貸住宅の適切な役割分担

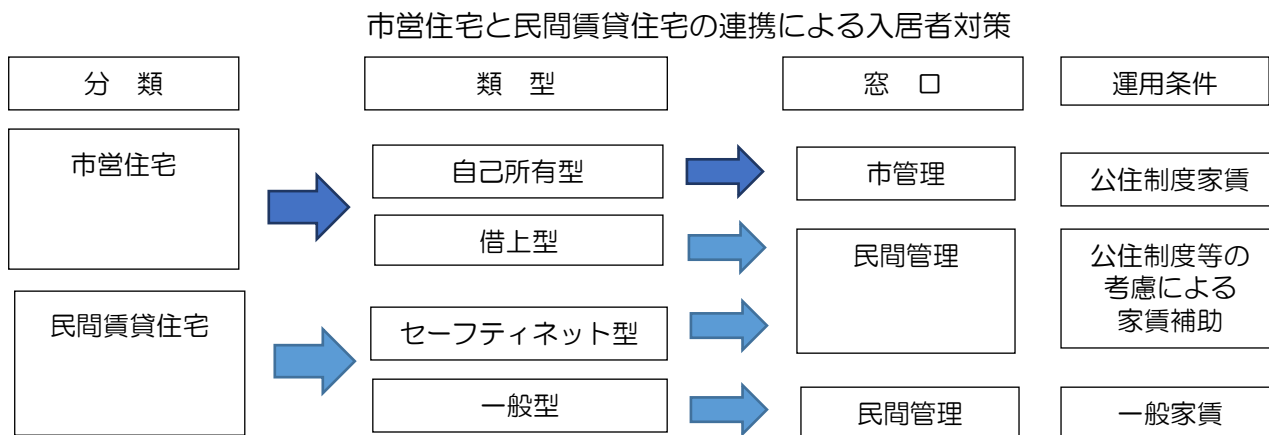
近年、伊賀市も人口の流出は止まらず、とりわけ若年層の流出により蓄積してきた民間賃貸住宅の空き家が増えています。

そのような社会環境の中、2017（平成29）年度に住宅セーフティネット制度に基づく民間賃貸住宅対策がスタートしました。当該制度は、近年の緊縮財政による公営住宅の更新や供給抑制を補完する対策としても着目できる福祉的対応を含んだ制度となっています。しかし、その役割を担う民間賃貸住宅の所有者や入居者へのメリットが十分伝わらないことから、施策を支援する公的なアプローチが必要に

なっています。

一方、2009（平成 21）年には、公営住宅の整備手法として民間住宅の借上方式が導入され、民間賃貸住宅の公的活用が始まりました。

伊賀市では、新たな市営住宅の建設は行わない一方で、新たな入居者を受け入れる市営住宅が少ないことから、民間賃貸住宅を借り上げていく施策を推進する必要がありますと考えます。借上型市営住宅は、高齢化対応を施した構造体で比較的低廉な家賃の住宅として、セーフティネット住宅としての活用が期待されるため、民間と公共の連携を考慮した施策として推進することが必要です。



（2）民間賃貸住宅を活用したセーフティネット

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築については、2017（平成 29）年に創設された住宅セーフティネット法を根拠法とし、民間賃貸住宅の空き室を活用して、住宅確保要配慮者が円滑な入居・居住するために必要な居住支援が図られるものとなっています。

民間賃貸住宅所有者にとっては、空き室対策としての有効性より、家賃滞納や孤独死など入居世帯から受ける経営リスクや不安が上回っていたため、セーフティネット住宅の普及を機に適切な空き室対策として機能できる仕組みづくりが求められます。

このため、借上型市営住宅については住宅確保要配慮者を対象としたセーフティネット登録住宅を受け皿とすることが望ましいとして、借上型市営住宅制度の運用に当たって以下の2つの運用方式の説明を受けました。

〔市営住宅事業に伴う退去世帯の住宅確保方式〕

老朽化が著しく耐用年数の超過した木造及び簡易耐火平屋住棟については、速やかな用途廃止が必要とされます。このような団地においては用途廃止事業を推進するにあたり、居住者の居住の安定を確保するため、居住地の近隣にある民間賃貸住宅の空き室を一定期間借り上げて、住み替えを促進します。

用途廃止団地からの退去世帯を対象として、借上型市営住宅を活用し、従前の環境よりも居住水準の向上を図るとともに、上野市街地や支所周辺に近く、日常

の買い物や診療などが歩いて実現できる住環境への移住を図ります。

〔新規世帯の居住水準確保方式〕

公営住宅入居基準に適合する世帯（裁量階層を含む）で、居住ニーズを既存の市営住宅で確保できない新規世帯を対象として、特に持ち家志向の子育て世帯などを対象として期限付き入居の条件のもとで持ち家購入資金の貯蓄ができるように支援していくことが考えられます。

(3) 住宅確保要配慮者に対する居住支援

①福祉部局との連携

公共と民間が連携した今後の住宅セーフティネットの構築に当たっては、庁内の住宅部局と福祉部局の連携により、住宅確保要配慮者に対する住宅の確保支援や入居後住み続けていくために必要な生活・就労支援などを行うとともに、住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅として家主が安心して民間賃貸住宅を貸すことができるよう、家主と住宅確保要配慮者の双方に対する居住支援策が求められます。

また、住宅を提供・管理する側である民間賃貸住宅所有者、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者との連携も合わせて進める必要があります。

②居住支援協議会の設立協議

住宅確保要配慮者に対する居住支援政策を推進するにあたり、県の居住支援協議会と連携し、市町単位で居住支援協議会の設置を検討することが必要です。

居住支援協議会は、セーフティネット住宅の入居申込窓口として、市内の民間賃貸住宅の家主と住宅確保要配慮者のマッチングを図るとともに、住宅確保要配慮者が円滑に入居し、安心して暮らせるよう、行政と家主、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家賃債務保証業者、社会福祉協議会、居住支援法人などの民間が連携し、民間賃貸住宅の家主と住宅確保要配慮者の双方に対し、win・win の関係が築けるようにさまざまな課題を解決するための支援活動を実施するものです。

(居住支援法人の概要)

●居住支援法人とは

- ・住宅セーフティネット法の改正に基づき、県が住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として指定

●居住支援法人に指定される法人

- ・居住支援を目的とする会社、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人

●居住支援法人の行う業務

- ①要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(登録住宅)の入居者への家賃債務保証の提供
- ②賃貸住宅への円滑な入居に係る住宅情報の提供・相談
- ③見守りなど要配慮者への生活支援

④①～③に付帯する業務

※居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行う必要はない

(4) 家賃補助

セーフティネット住宅の登録が十分普及しない要因として、所有者の経営リスクへの不安に十分対応していないのではないかと指摘されます。このため、所有者に対してセーフティネット住宅の登録によって実施される入居者への家賃補助による家賃負担の軽減、または所有者への家賃の低廉化策などについて説明・情報発信が求められます。

若年世帯への定住促進策として家賃補助を実施し、セーフティネット登録住宅を普及させる施策として検討する必要があります。

(新たな住宅セーフティネット制度の概要)

住宅確保要配慮者	(1)入居者負担の軽減	地方公共団体と国が協力して、家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助の提供
家主	(2)登録住宅の改修費への補助	地方公共団体と国が協力して、登録住宅の改修費に対する補助の提供

《委員からの意見》

- 住宅セーフティネット制度の認知度が低い。県レベルではなかなか浸透していきません。市で関係者が集まって居住支援協議会を立ち上げて進めていただければと思います。
- 問 9-3 で「入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣」で、外国人の方のことと指摘がありましたが、問 9-4 をみると、「外国人が生活ルールを理解できない」の回答者は 8 人で、他より少なくなっています。そうすると、この問題は外国人の問題というよりも、高齢者や障がい者の入居の理解力ということになります。このため、この問題に対処するには外国人ありきではなく、高齢者等の保証人や自立した生活への支援などに重きをおいて考える必要があると思います。
- これからは、高齢単身者が増えてくるので、保証人の問題が重要になると思います。
- 居住支援協議会自体を立ち上げることが目的でなくてもいいと思います。行政と民間団体等の連携を是非進めるような形でお願いしたいと思います。これから先の話ということでしたが、国の住生活基本計画が改訂され、居住支援協議会を設置した市町村の人口カバー率を 10 年間で 25%から 50%に引き上げるという指標が掲げられていますので、よろしくお願いしたいと思います。
- 住宅施策として通していくとすれば、建設部として、関連している福祉施策をどういう風に考えていくのかということが問題になると思います。この施策が、住宅と福祉の連携を模索されているのであれば、住民の方が意見を言いやすいような形にしていく必要があると思います。

5 関連資料

(1) 民間賃貸住宅所有者アンケート調査の結果

調査時期 2020(令和2)年8月～9月

- ① 配布件数 148件
- ② 有効回収数 31件
- ③ 有効回収率 21%

問9 住宅セーフティネット制度の認知度	・「知らない」(71.0%)が圧倒的に多い。
問9-1 住宅確保要配慮者への住戸(部屋)貸の是非	・「場合による」(29.0%)と「良いと思う」(16.1%)を合わせて、45.1%が貸しても良いと回答している。
問9-2 (問9-1で「場合による、良いと思う」と回答した方)住宅確保要配慮者の入居を受け入れるポイント	・「家賃債務保障を受けられる」(100.0%)が最も多く、次いで「近隣に迷惑をかける恐れがない」(78.8%)、「自立した生活が可能」(71.4%)となっている。
問9-3 住宅確保要配慮者の入居を受け入れるために必要な支援・サービス	・「家賃債務保障」(54.8%)が最も多く、次いで「入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣」(51.6%)、「改修費用の補助」(41.9%)、「入居後の生活サポート」(41.9%)となっている。
問9-4 (問9-3で「入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣」と回答した方)想定しているトラブル	・「入居者の判断力が低下した」(81.3%)が最も多く、次いで「障がい者が自立して生活することがむずかしくなった」(68.8%)、「孤独死等が発生した」(62.5%)、となっている。
問9-5 (問9-3で「改修費用の補助」と回答した方)補助が必要な内容	・「バリアフリー改修(段差解消、手すり設置等)」(92.3%)が最も多い。
問9-6 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の利用の有無	・「利用していない」(64.5%)が最も多い。
問9-7 (問9-6で「利用していない」と回答した方)利用していない理由	・「仕組みがわからない」(45.0%)が最も多い。

(2) 公営住宅制度の変遷

年代	住宅政策上の課題	公営住宅制度
昭和 20 年～ 昭和 50 年	住宅難の解消	<ul style="list-style-type: none"> • 公営住宅法の制定(昭和 26 年):住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃の住宅を供給
昭和 50 年～ 平成 18 年	量の確保から質の向上へ	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅建設5カ年計画の実施(昭和 41 年～平成 18 年の8期 40 年間) • 居住水準、住環境水準、誘導居住水準の目標設定・誘導
平成 18 年～ 令和 3 年	市場機能・ストック重視へ 豊かな住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> • 住生活基本法の制定(平成 18 年) • 住宅セーフティネット法の制定(平成 19 年) • 公営住宅法の改正(平成 21 年): 公営住宅の整備手法として民間住宅の借上方式を導入 • 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年) • 住宅セーフティネット法の一部を改正する法律(平成 29 年):住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

(3) 借上型市営住宅制度の仕組みの概要

■借上型市営住宅制度の対象世帯

項目	家族構成	対象世帯と嗜好性	備考
退去世帯	高齢单身	<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止住棟からの退去世帯を想定 主に上野地域の利便性の高い市街地への転居ニーズが高い 	
	高齢夫婦		
	高齢者のいる世帯		
	その他		
新規世帯	高齢单身	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅入居基準に適合する世帯で、居住ニーズに合う住宅を既存市営住宅で確保できない世帯 	高齢单身世帯以外は期限付き入居対象
	夫婦		
	子どものいる世帯		
	その他		

(4) 伊賀市借上型市営住宅制度要綱（案）

■借上型市営住宅の要件

項目	要件	備考
立地	徒歩圏内に駅やバス停があることが望ましい	伊賀市立地適正化計画における居住誘導区域内
住棟形態	共同建て・長屋建て・戸建て	
構造	問わない	
築年数	昭和56年6月以降建設の建物	新耐震基準に適合
住戸面積	25㎡～80㎡	
住戸タイプ	单身向け1DK（25㎡以上） 家族向け2DK～3DK（80㎡まで）	住生活基本法上の最低居住水準確保を下限とし、公営住宅法上の多家族向けの居住面積を上限とする
その他要件	<ul style="list-style-type: none"> エレベータ付き（4階以上の場合）（3階建てまでの場合エレベータは問わない） 駐車場1台分/戸 住戸内段差はない（2階建ての階段は除く） 浴室はユニットバス 3箇所（浴室・洗面・台所）給湯 	公営住宅法の整備要件
主要募集対象地域	・当面の用途廃止住棟からの退去世帯への対応は主に上野、阿山、青山地域に限定	新規入居世帯向けは地域を問わない

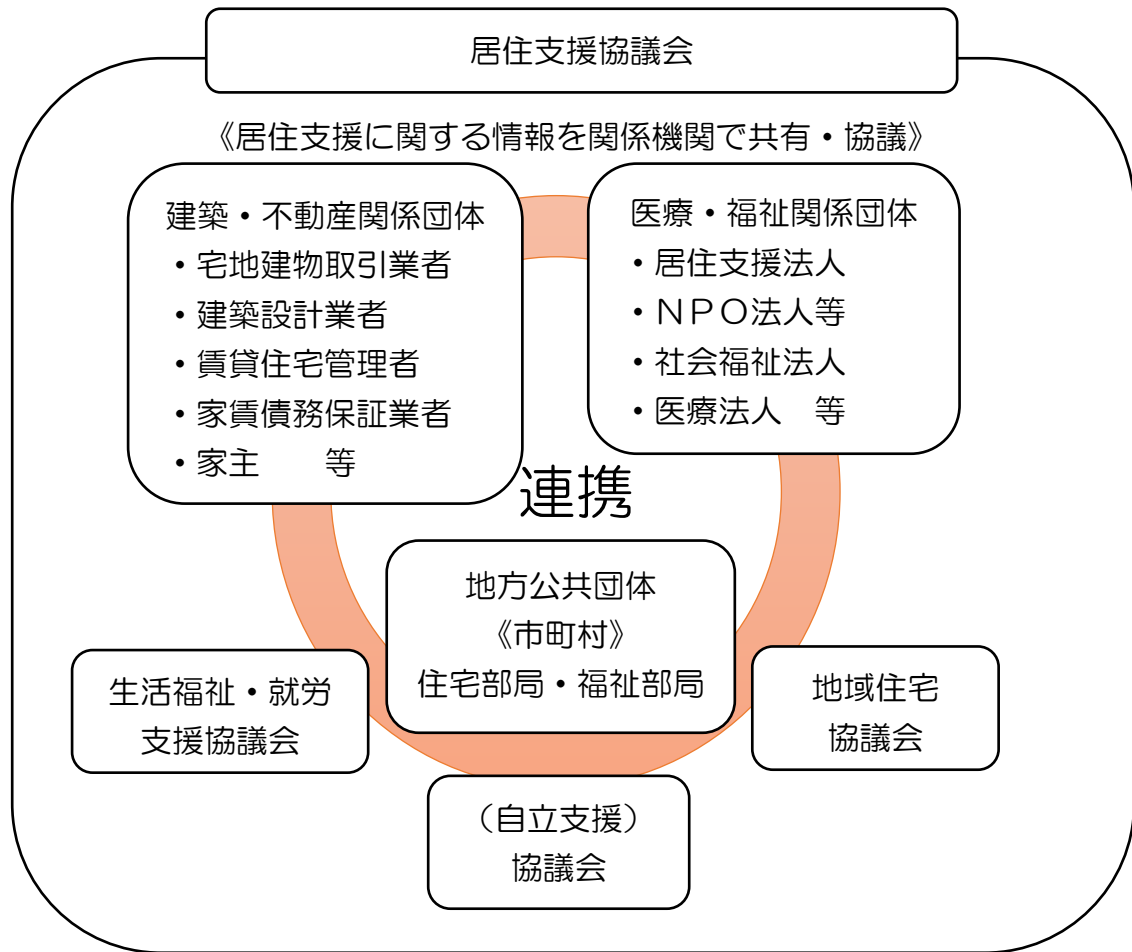
■入居者、市、家主の負担区分・役割分担

区分	項目	入居者	市	家主（管理者）
入居時	家賃	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅入居基準に基づく家賃を市に支払う 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者への家賃を決定する 家主に契約家賃を支払う 	<ul style="list-style-type: none"> 市との契約上の家賃を市に請求する
	共益費	<ul style="list-style-type: none"> 家賃と合わせて市に支払う 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法の設定家賃にプラスして入居者に請求する 	<ul style="list-style-type: none"> 他の入居者と同様の費用を市に請求する
	家賃徴収	<ul style="list-style-type: none"> 市から請求を受けて市に支払う 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者から徴収する。 	<ul style="list-style-type: none"> 市へ家賃を請求する。
	借上料の改定	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法上の家賃＋共益費について市から通告を受ける 	<ul style="list-style-type: none"> 家主と協議し、改訂について検討する 	<ul style="list-style-type: none"> 市との改訂についての決定どおり実施する
入居期間中	維持管理（修繕等）	<ul style="list-style-type: none"> 家主または当該住宅管理者から維持管理サービスを受ける 	<ul style="list-style-type: none"> 市は維持管理（修繕等）を実施しない 	<ul style="list-style-type: none"> 家主または、家主が依頼している管理会社が維持管理を行う
	維持管理（ルール）	<ul style="list-style-type: none"> 当該住宅の管理ルールに従う 	<ul style="list-style-type: none"> 入居時に管理ルールがある場合は事前通告する 	<ul style="list-style-type: none"> 他の入居世帯と同様の対応を行う
退去時	期間満了協議時期	<ul style="list-style-type: none"> 転居先等について市と協議する 	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約に基づき期間満了時に協議する 	<ul style="list-style-type: none"> 市との契約期間を延長する場合は事前協議する
	退去時の他の住宅への転居	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅入居基準を満たした状態での退去の場合、市と移転先について協議する 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者が公営住宅入居基準を満たしている場合は、他の公営住宅等を準備して入居者と協議する 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き市営住宅との契約をすかどうか市と協議する
	原状回復	<ul style="list-style-type: none"> 家主及び管理会社からの要望について、市と協議して必要に応じて負担する 	<ul style="list-style-type: none"> 家主との賃貸借契約に基づき実施する 	<ul style="list-style-type: none"> 市との賃貸借契約に基づき実施する

(5) 居住支援協議会の設立とセーフティネット住宅

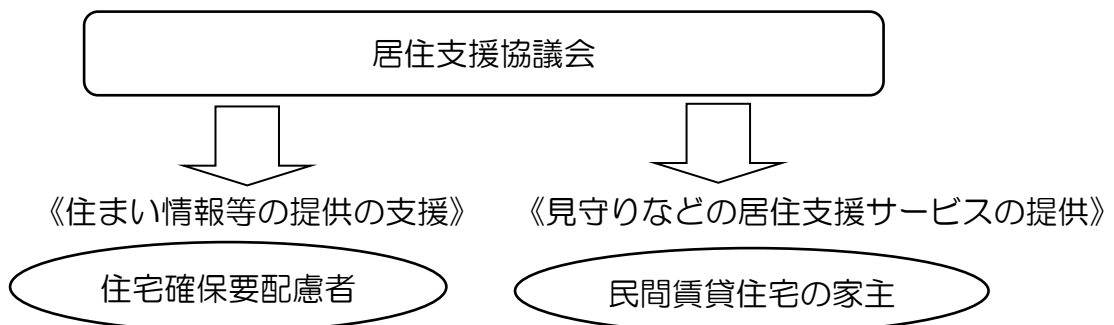
- 居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者(低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等)の民間賃貸住宅等への入居の促進を図るため、地方公共団体や関係団体、居住支援団体等が連携(住宅セーフティネット法第51条第1項)し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の家主の双方に対し、住宅情報等の支援を実施するものです。
- こうしたセーフティネット住宅への居住支援は、入居者(住宅確保要配慮者)への支援であると同時に、安心して住宅を貸すことができるようにする家主への支援でもあります。

図 居住支援協議会の構図



参考資料：居住支援協議会設立・運営の手引き（国土交通省住宅局）

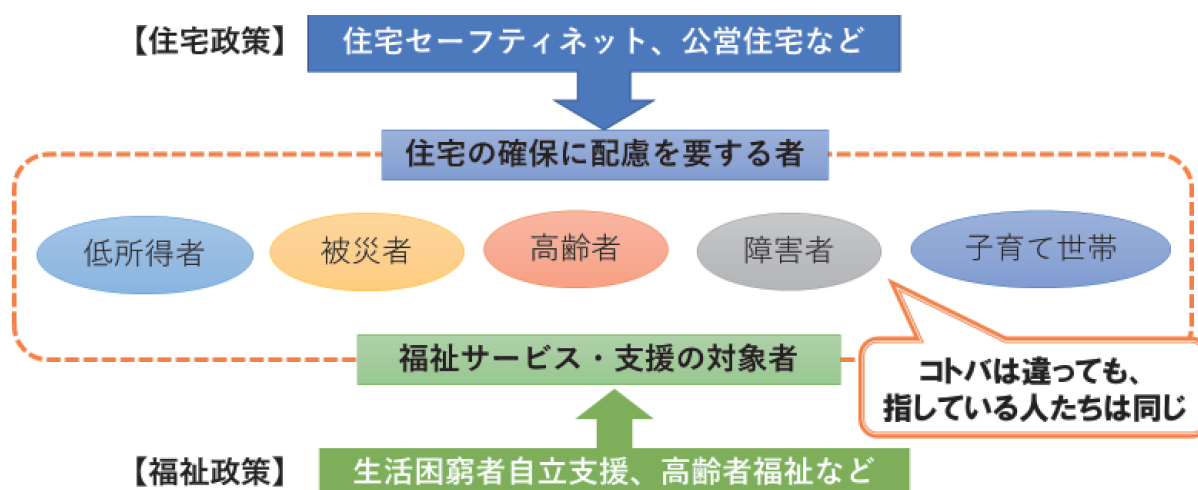
図 セーフティネット住宅の構図



(6) 居住支援政策における住宅部局と福祉部局の連携

- 住宅確保要配慮者(低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等)は、住宅セーフティネット制度の対象者であるとともに、さまざまな福祉制度の対象者と重複しています。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への居住に当たっては、それぞれの課題や支援ニーズに応じた居住支援を行う必要があります。また、居住支援は入居時だけでなく、入居中や退去時にも必要となる場合もあります。
- このため、居住支援政策にはいろんな専門性が必要ですので、単独で実施するのではなく、複数の主体の連携により実施することが大切です。これまでの「住宅の供給」を中心とした住宅政策と、福祉政策の「在宅福祉」を一連の流れとして組み立てる必要があります。
- そのため、住宅部局と福祉部局が連携することにより、住宅への入居の前後を通して、住宅確保要配慮者への住宅供給と地域福祉の推進を車の両輪とする居住支援政策を推進することが求められます。

図：住宅施策と福祉施策の連携の構図



参考資料（出典）：居住支援協議会設立・運営の手引き（国土交通省住宅局）

(7) 伊賀市市営住宅あり方検討委員会開催経緯

<p>2020（令和2）年 11月13日</p>	<p>第1回伊賀市市営住宅あり方検討委員会 議事：①市営住宅の現状と課題について ②今後の進め方について ③その他</p>
<p>2021（令和3）年 4月26日</p>	<p>第2回伊賀市市営住宅あり方検討委員会 現地見学：緑ヶ丘東町、河合団地 議事：①市営住宅の家賃収入状況について ②市内の民間賃貸住宅建設動向及び市営住宅あり方検討委員会に関するアンケート調査について（報告） ③住宅確保に向けた方策について ④その他</p>
<p>7月16日</p>	<p>第3回伊賀市市営住宅あり方検討委員会 議事：①借上型市営住宅に関する聞き取り調査について（報告） ②市営住宅のあり方について ③その他</p>
<p>10月22日</p>	<p>第4回伊賀市市営住宅あり方検討委員会</p>
<p>2022（令和4）年 1月</p>	<p>第5回伊賀市市営住宅あり方検討委員会</p>