

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 |
| <b>1 老朽化市営住宅について</b>       |   |
| (1) 老朽化住宅の解消               | 2 |
| (2) 入居者の住み替え               | 3 |
| <b>2 市営住宅の有効活用について</b>     |   |
| (1) 入居世帯への対応               | 3 |
| (2) 改良住宅の空き室対策             | 3 |
| <b>3 適切な管理・運営について</b>      |   |
| (1) 公平な住宅活用                | 4 |
| (2) 適切な居住環境の確保・提供          | 4 |
| (3) これからの市営住宅の運営           | 5 |
| <b>4 セーフティネット機能の強化について</b> |   |
| (1) 公営住宅と民間賃貸住宅の適切な役割分担    | 5 |
| (2) 民間賃貸住宅を活用したセーフティネット    | 6 |
| (3) 住宅確保要配慮者に対する居住支援       | 6 |
| (4) 家賃補助                   | 7 |
| 伊賀市市営住宅あり方検討委員会委員名簿        | 8 |
| 伊賀市市営住宅あり方検討委員会開催経緯        | 9 |

## 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、**民間賃貸住宅を活用することを前提としつつ**、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住宅セーフティネットとしての役割を果たすことが求められています。

また、**民間賃貸住宅所有者等**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

# 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。

### 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

長寿命化計画に基づき、建替対象団地については今般の社会情勢や市の財政状況を鑑み、従来の「市が直接建設し、維持・管理する住宅供給方式」から、「民間が建設し維持・管理する住宅を市が公営住宅として借り上げる住宅供給方式」とし、長期的に管理戸数の削減を図る必要があります。

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。

## 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

世帯の小規模化が進む中、単身世帯などの住宅確保要配慮者に対して、入居資格の同居親族要件や連帯保証人の緩和が必要です。

### (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。

なお、現在でも特定の地域に対する偏見を持ったり、同和地区を避けようとする

忌避意識が根強く残っています。みなし公営住宅の推進にあたっては、同和問題解消に向けた教育及び啓発等も併せた取り組みが必要です。

## 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。

# 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。

また、収入超過世帯については、民間賃貸住宅への住み替えを指導していく必要があります。

### ②家賃等滞納者の解消

家賃等滞納者の解消に向け、適正な管理運営を図るために、さらなる有効な対策として法的措置等の実施が必要です。

## (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住宅の周辺環境

長期的に入居実態のない空き家等については、防災・防犯や衛生、景観など多岐

にわたる課題があります。地域の住環境を阻害することのないよう保全する必要があります。

#### ④駐車場の管理

1996（平成 8）年の公営住宅法改正によって、駐車場が公営住宅の共同施設として明確に位置づけられました。市内のほとんどの住宅はそれ以前に建設されているため、駐車場として管理されていない現状です。公営住宅法の下での共同施設として適切かつ合理的な管理に努める必要があります。

### （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等の検討が必要です。

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。

## 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っていないことから、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、新たな市営住宅を市が直接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ると考えます。

民間賃貸住宅を借り上げる借上型市営住宅は、公営住宅法上の整備基準である良好な居住環境を確保したものとし、入居者は公営住宅入居基準に準じた家賃を支払うもので、民間と公共の連携を考慮した施策として期待できます。

## (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。

## (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、住民に近い地方公共団体として市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、建築・不動産関係団体、医療・福祉関係団体、市の住宅部局・福祉部局及び生活福祉・就労支援協議会、自立支援協議会、地域住宅協議会が連携していく必要があります。

また、居住支援法人などの民間との連携により、民間賃貸住宅の家主と住宅確保要配慮者の双方にメリットとなるように、さまざまな課題を解決するための支援が

期待できます。

#### (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いう点が挙げられます。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。

## 伊賀市市営住宅あり方検討委員会委員名簿

|  | 区 分                            | 氏 名    | 備 考                |
|--|--------------------------------|--------|--------------------|
| 要綱第 3 条第 1 項<br>第 1 号<br>公共的団体等の代表<br>者    | 上野商工会議所 副会頭                    | 山本 禎昭  |                    |
|  | 伊賀市商工会 副会長                     | 奥野 勇   | 2020.11～<br>2021.6 |
|  |                                | 谷本 敏彦  | 2021.7～            |
|  | 社会福祉法人伊賀市社会福祉協議会<br>くらし支援課長    | 寺田 浩和  |                    |
|  | 一般社団法人三重県建築士事務所協<br>会伊賀支部 監査   | 池澤 邦仁  |                    |
|  | 公益社団法人三重県宅地建物取引業<br>協会伊賀支部 支部長 | 富士松 洋也 |                    |
|  | 部落解放同盟伊賀市協議会 理事                | 中村 尚生  |                    |
| 要綱第 3 条第 1 項<br>第 2 号<br>識見を有する者           | 大阪教育大学教育学部 教授                  | 碓田 智子  | 委員長                |
|  | 楠井法律事務所 弁護士                    | 岩田 和恵  | 副委員長               |
| 要綱第 3 条第 1 項<br>第 3 号<br>市民から公募した者         | 市民                             | 松森 卓見  |                    |
|  | 市営住宅入居者                        | 桑名 美智子 |                    |
| 要綱第 3 条第 1 項<br>第 4 号<br>その他市長が必要と<br>認める者 | 三重県県土整備部 住宅政策課長                | 石塚 孝昭  |                    |

## 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<br/>11月13日</p> | <p>第1回伊賀市市営住宅あり方検討委員会<br/>議事：①市営住宅の現状と課題について<br/>②今後の進め方について<br/>③その他</p>  |
| <p>2021(令和3)年<br/>4月26日</p>  | <p>第2回伊賀市市営住宅あり方検討委員会<br/>現地見学：緑ヶ丘東町団地、河合団地<br/>議事：①市営住宅の家賃収入状況について<br/>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）<br/>③住宅確保に向けた方策について<br/>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<br/>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）<br/>②市営住宅のあり方について<br/>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<br/>議事：①市営住宅のあり方について<br/>②その他</p>  |
| <p>2022(令和4)年<br/>1月14日</p>  | <p>第5回伊賀市市営住宅あり方検討委員会<br/>議事：①市営住宅のあり方について（答申）<br/>②その他</p>  |