

【別冊】市営住宅のあり方について
答申（案）関連資料

2022（令和4）年 月

伊賀市市営住宅あり方検討委員会

目 次

(1) 公営住宅制度の変遷	1
(2) 借上型市営住宅制度の仕組みの概要	2
(3) 伊賀市借上型市営住宅制度要綱（案）	2
(4) 居住支援協議会の設立とセーフティネット住宅	4
(5) 居住支援政策における住宅部局と福祉部局の連携	5
(6) 民間賃貸住宅建設動向（建築確認申請）	6
(7) 不動産事業者・民間賃貸住宅所有者アンケート調査の結果	19
(8) 各委員からの意見	45

(1) 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

(2) 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		

(3) 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	住戸面積の上限・下限に準じた以下のような間取りが対象 1DK～4DK（单身向け～大家族向け）	住生活基本法上の最低居住水準確保を下限とし、公営住宅法上の大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

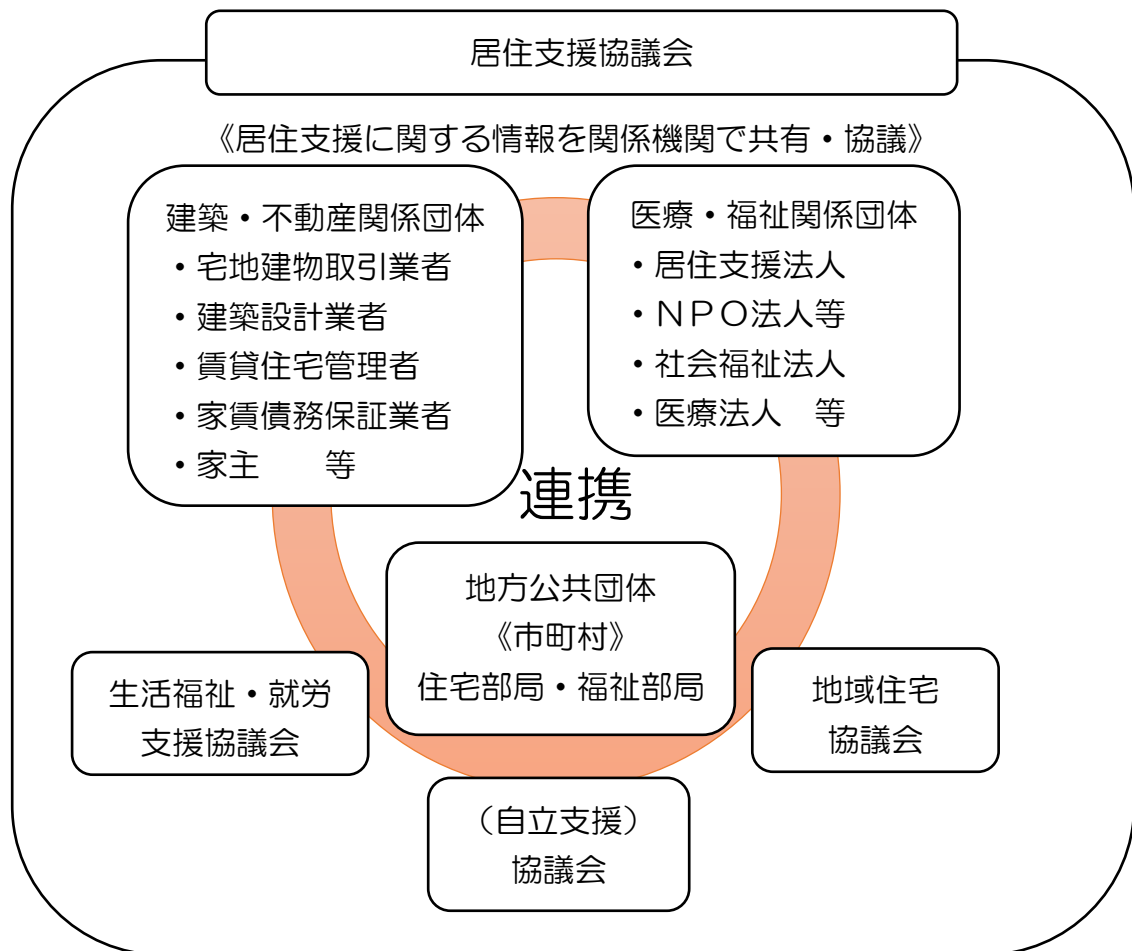
■入居者、市、家主の負担区分・役割分担

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

(4) 居住支援協議会の設立とセーフティネット住宅

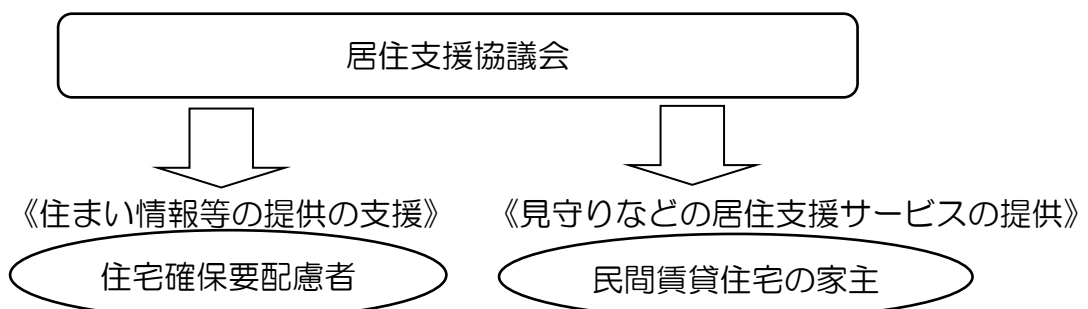
- 居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者(低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等)が円滑に入居し、安心して暮らせるよう、建築・不動産関係団体、医療・福祉関係団体、市の住宅部局・福祉部局、生活福祉・就労支援協議会、自立支援協議会、地域住宅協議会が連携して協力していきます。
- 地方公共団体や関係団体、居住支援団体等が連携(住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項)し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の家主の双方に対し、住宅情報等の支援を実施するものです。
- こうしたセーフティネット住宅への居住支援は、入居者(住宅確保要配慮者)への支援であると同時に、安心して住宅を貸すことができるようにす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）

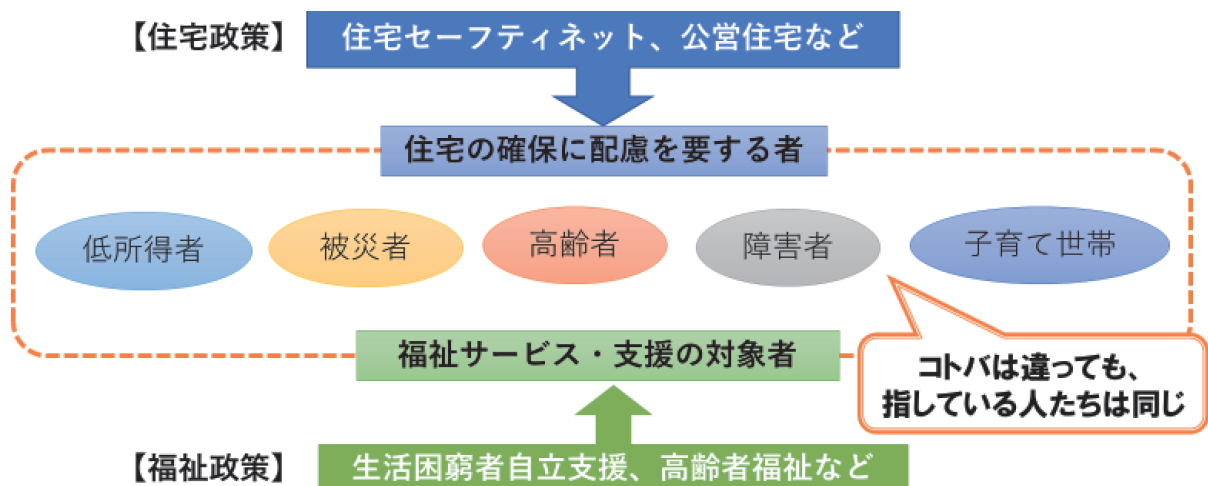
図 セーフティネット住宅の構図



(5) 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



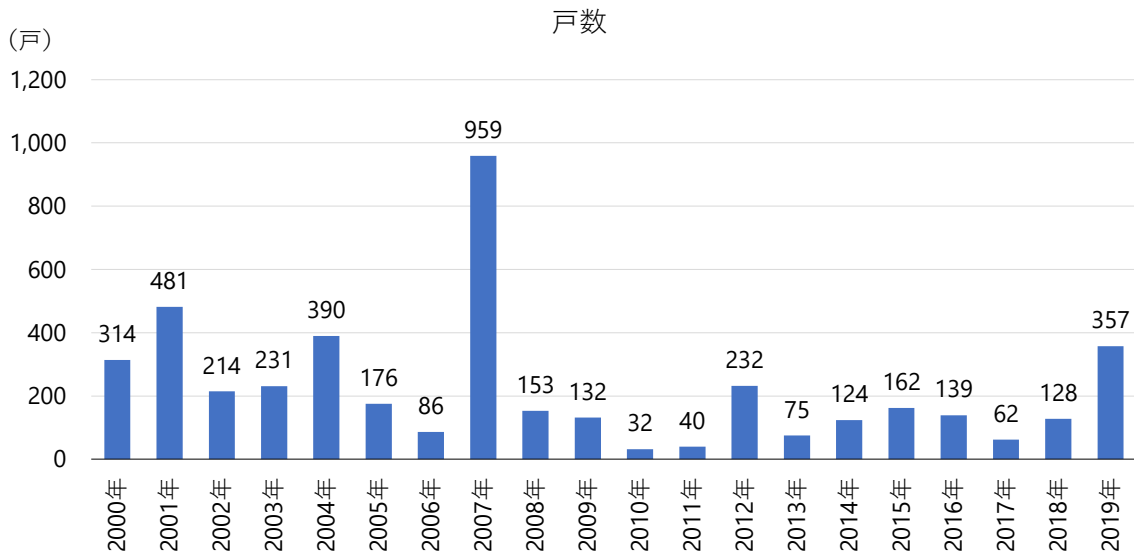
参考資料（出典）：居住支援協議会設立・運営の手引き（国土交通省住宅局）

(6) 民間賃貸住宅建設動向（建築確認申請）

1) 市域全体における民間賃貸住宅の年度別供給状況（2000～2019年度）

①年度別供給戸数

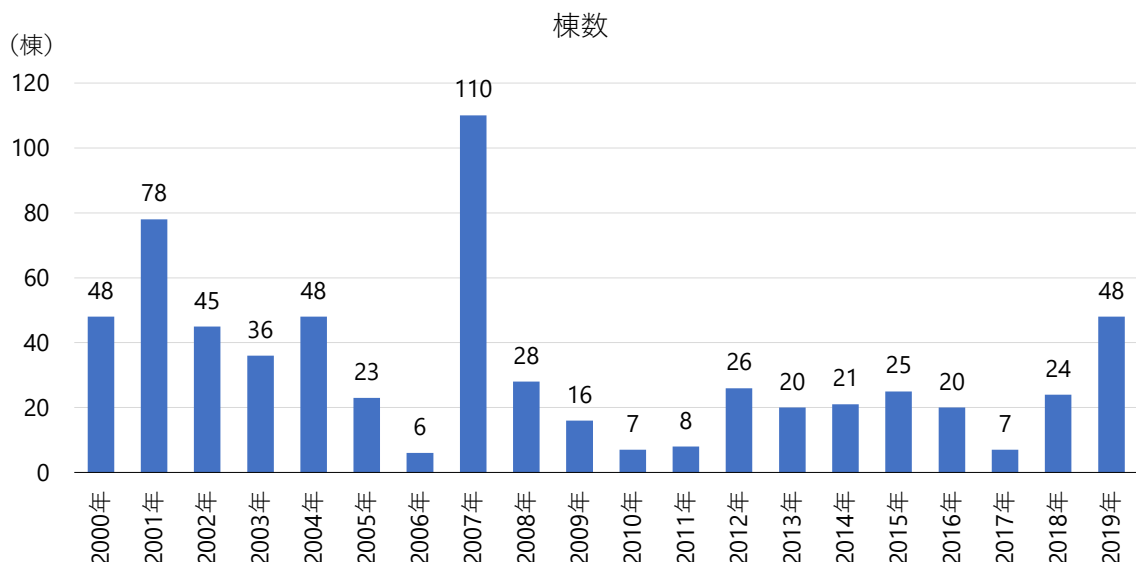
供給戸数（※推計値）を見ると 2000 年度～2019 年度の 20 年間に おいては 4,487 戸となっており、年度別で 2007 年度の 959 戸（21.4%）が最も多く、次いで 2001 年の 481 戸（10.7%）となっています。2000～2009 年度の 10 年間は 3,136 戸（69.9%）、2010～2019 年度の 10 年間は 1,351 戸（30.1%）となっています。



※供給戸数については一部添付住戸平面図により戸数を把握し、住戸平面図がない場合は延床面積/50㎡/戸で算定した戸数としています。

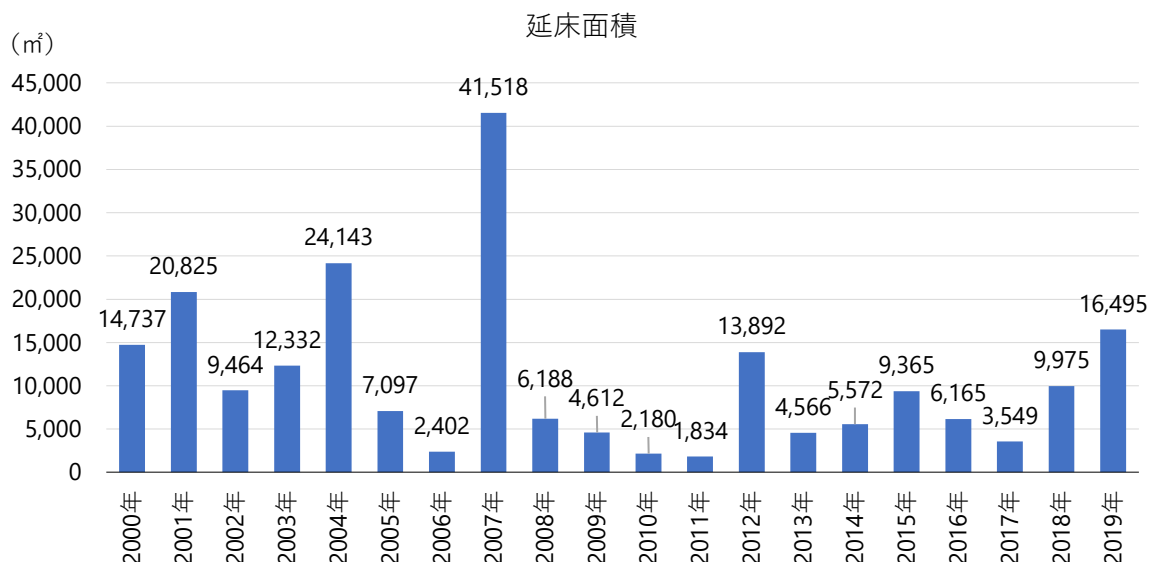
②年度別供給棟数

供給棟数を見ると 2000 年度～2019 年度の 20 年間に おいては 644 棟となっており、年度別で 2007 年度の 110 棟（17.1%）が最も多く、次いで 2001 年度の 78 棟（12.1%）、2000・2004・2019 年度の各 48 棟（7.5%）となっています。2000～2009 年度の 10 年間は 438 棟（68.0%）、2010～2019 年度の 10 年間は 206 棟（32.0%）となっています。



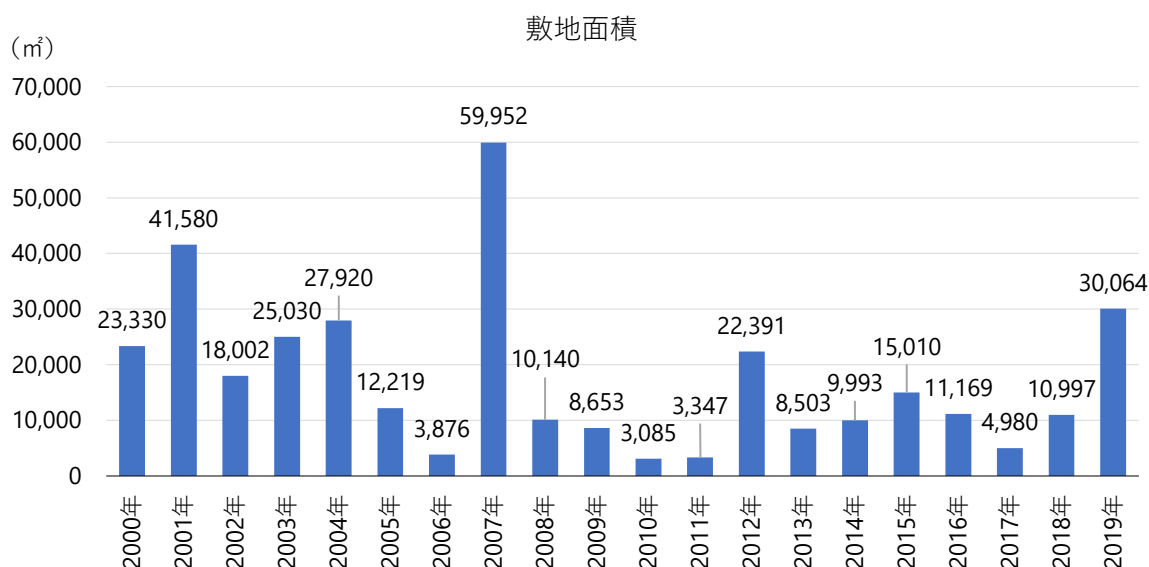
③年度別供給延床面積計

供給延床面積を見ると 2000 年度～2019 年度の 20 年間に於いては 216,911 ㎡となっており、年度別で 2007 年度の 41,518 ㎡（19.1%）が最も多く、次いで 2004 年度 24,143 ㎡（11.1%）、2001 年度の 20,825 ㎡（9.6%）となっています。2000～2009 年度の 10 年間は 143,318 ㎡（66.1%）、2010～2019 年度の 10 年間は 73,593 ㎡（33.9%）となっています。



④年度別供給敷地面積計

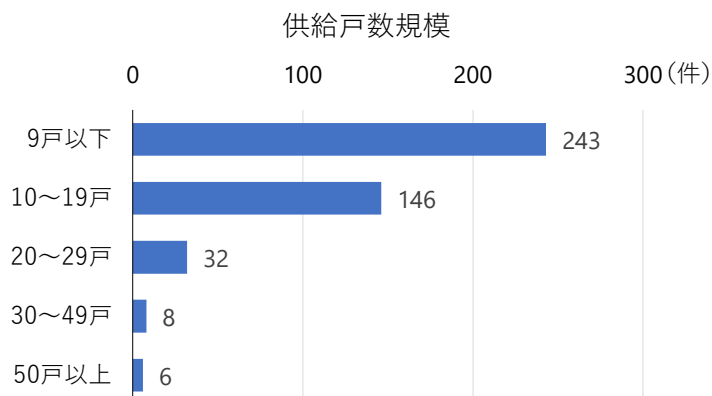
供給敷地面積を見ると 2000 年度～2019 年度の 20 年間に於いては 350,241 ㎡となっており、年度別で 2007 年度の 59,952 ㎡（17.1%）が最も多く、次いで 2001 年度の 41,580 ㎡（11.9%）、2019 年度の 30,064 ㎡（8.6%）となっています。2000～2009 年度の 10 年間は 230,702 ㎡（65.9%）、2010～2019 年度の 10 年間は 119,539 ㎡（34.1%）となっています。



2) 市域全体における民間賃貸住宅の供給特性（2000～2019 年度）

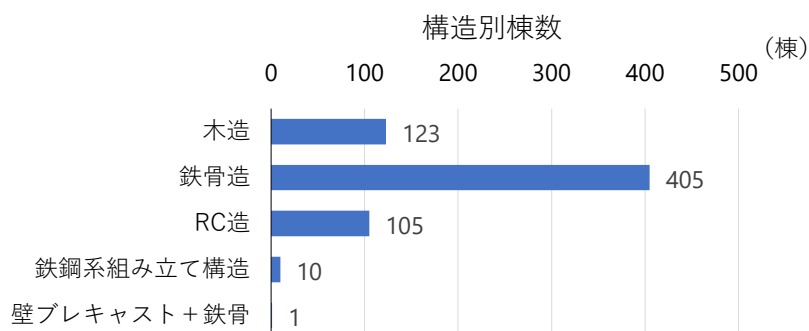
①供給戸数規模

2000 年度～2019 年度における 20 年間の建築確認件数 435 件における供給戸数規模別状況は、9 戸以下が 243 件（55.9%）と最も多く、次いで 10～19 戸の 146 件（33.6%）となっており、50 戸以上は 6 件（1.4%）と極めて少なくなっています。



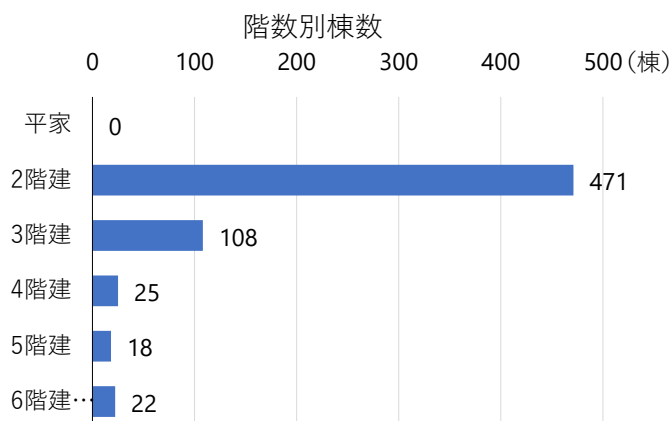
②構造別棟数

2000 年度～2019 年度における 20 年間の構造別棟数は、全供給棟数 644 棟のうち木造が 123 棟（19.1%）、鉄骨造（鉄鋼系組み立て構造+壁プレキャスト+鉄骨含む）が 416 棟（64.6%）、RC 造が 105 棟（16.3%）となっており、鉄骨造が 2/3 以上を占めています。これは、初期投資が比較的少ない構造選択の表れです。



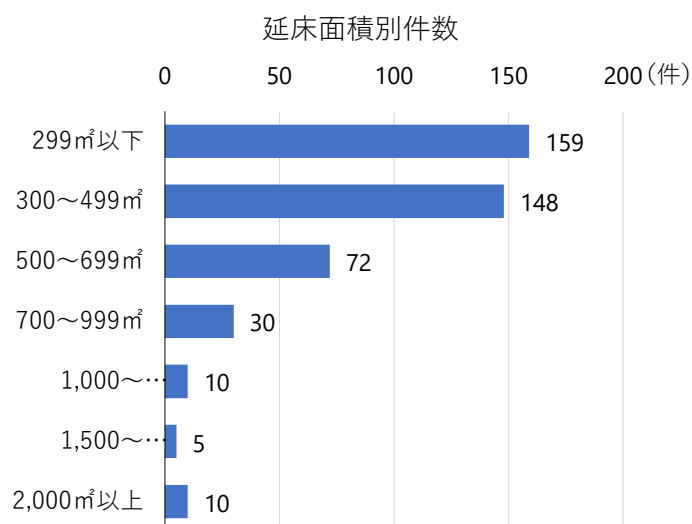
③階数別件数

2000 年度～2019 年度における 20 年間の全供給棟数 644 棟の階数別状況は、平家はなく、2 階建が 471 棟（73.1%）と最も多く、次いで 3 階建が 108 棟（16.8%）、4 階建が 25 棟（3.9%）、5 階建が 18 棟（2.8%）、エレベータが必要となる 6 階建て以上は 22 戸（3.4%）となっています。



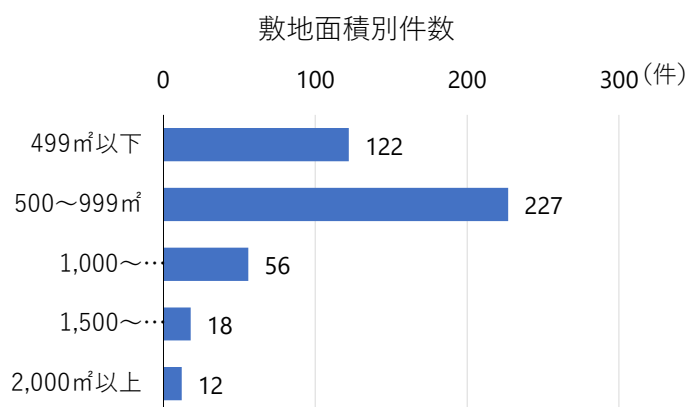
④延床面積別件数

2000年度～2019年度における20年間の建築確認件数435件（内1件不明のため、434件で算定）における住棟規模（延床面積）状況は、299㎡以下が159件（36.6%）、300～499㎡が148件（34.1%）、500～699㎡が72件（16.6%）、700～999㎡が30件（6.9%）、比較的小規模の499㎡以下が307件（70.7%）と2/3以上を占め、比較的規模の大きな2,000㎡以上は10件（2.3%）と極めて少なくなっています。



⑤敷地面積別件数

2000年度～2019年度における20年間の建築確認件数435件における敷地規模別面積は、比較的規模の小さな500～999㎡が227件（52.2%）と最も多く、次いで、さらに小規模の499㎡以下が122件（28.0%）で1,000㎡未満が349件（80.2%）と大半を占め、比較的規模の大きな1,000～1,499㎡が56件（12.9%）、1,500～1,999㎡が18件（4.1%）、2,000㎡以上は12件（2.8%）と少なくなっています。



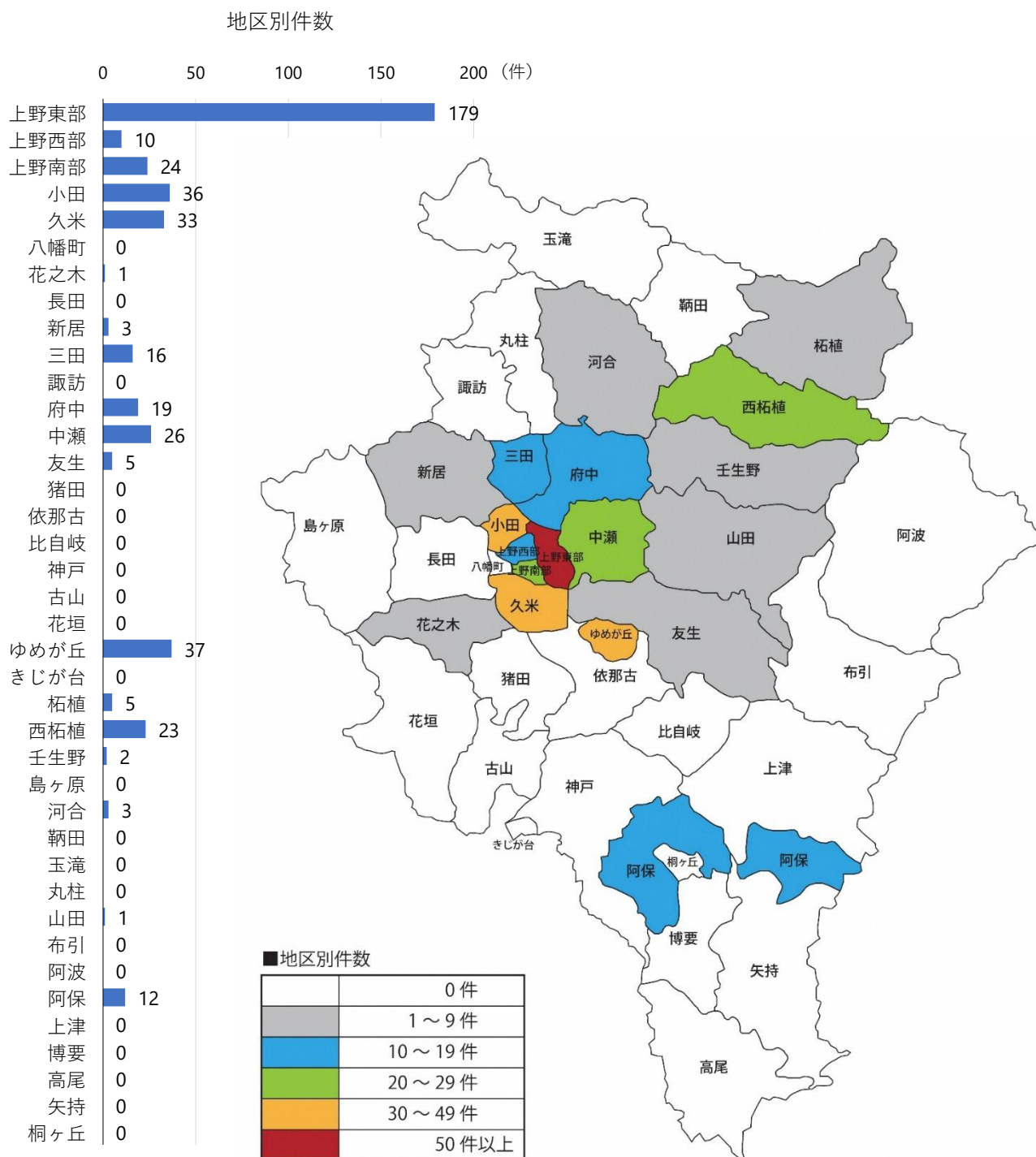
3) 地区別民間賃貸住宅の供給状況（2000～2019年度）

2000年度～2019年度の20年間における民間賃貸住宅の供給位置について、地区区分別に整理します。

①地区別件数

賃貸住宅の確認申請件数は、独自の県民局での調査によると435件確認しました。

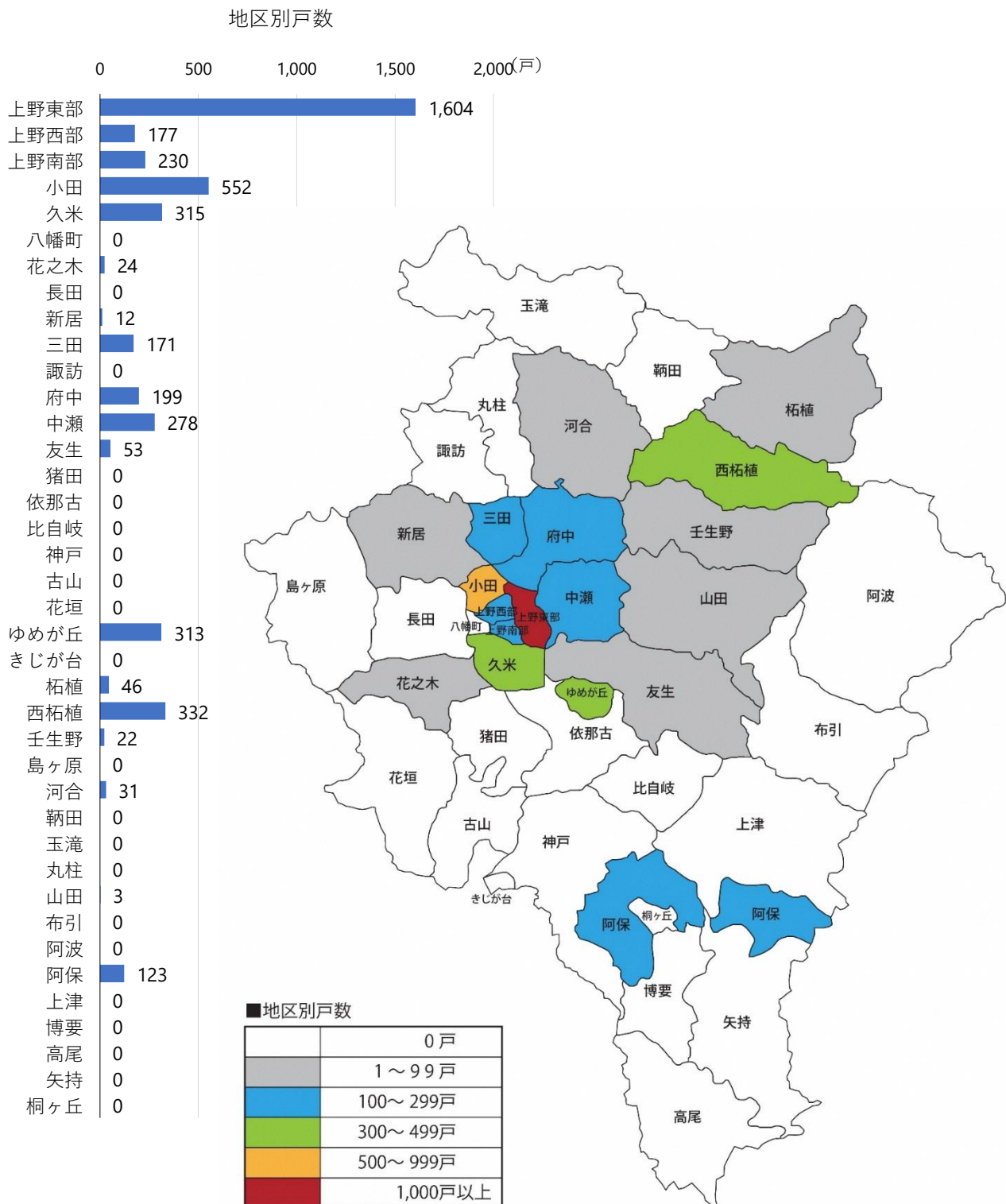
地区別に見ると、そのうち179件（41%）が上野東部に集中し、上野市街地部（東部西部南部）及び小田、久米、八幡町で282件（65%）となります。また、支所別では、上野389件（89%）、島ヶ原0、阿山3件、大山田1件、青山12件となっています。



②地区別戸数

賃貸住宅の確認申請による供給戸数は、20年間で4,487戸※、年間平均224戸となります。（※確認申請には戸数表示はありませんので、図面による読み取りや図面確認できない場合は5戸/件で算定）

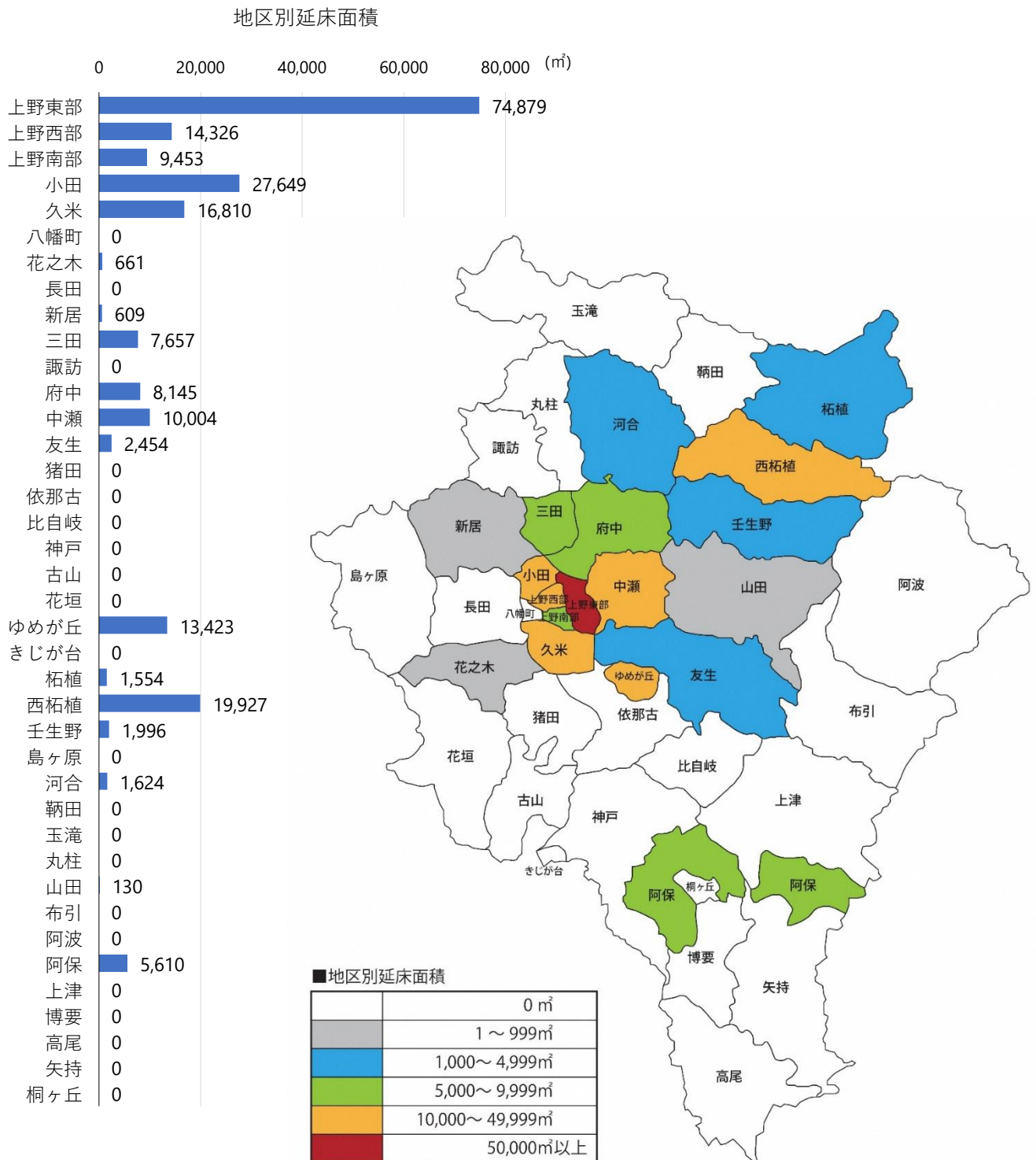
地区別（支所別）に見ると、上野が3,929戸（88%）、伊賀が400戸、島ヶ原0戸、阿山31戸、大山田3戸、青山123戸となっています。



③地区別延床面積

賃貸住宅の確認申請による供給延床面積は、20年間で216,911㎡になり、年間平均10,846㎡の供給量となります。

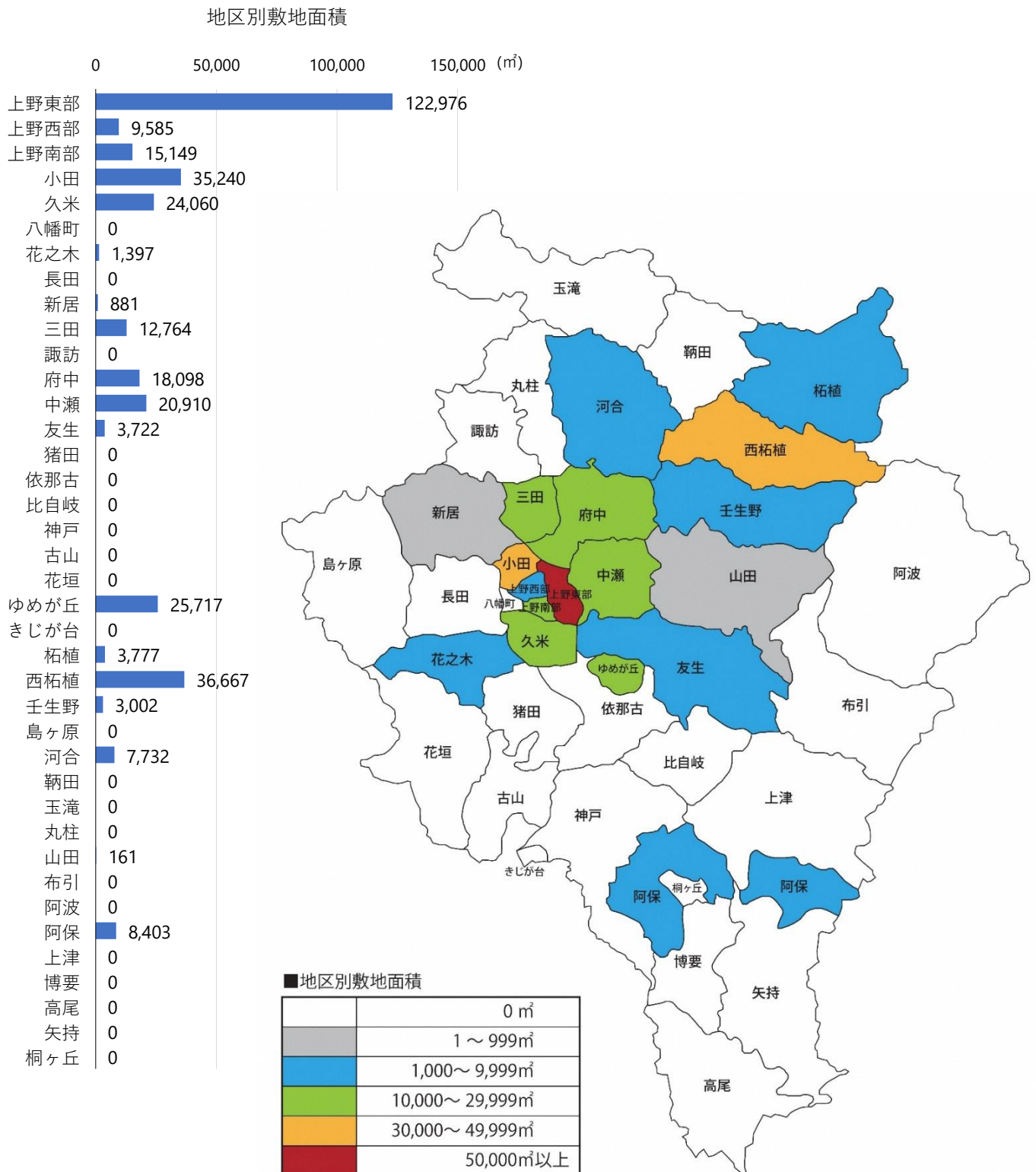
地区別（支所別）に見ると、上野が186,070㎡（86%）、伊賀が23,477㎡、島ヶ原0㎡、阿山1,624㎡、大山田130㎡、青山5,610㎡となっています。



④地区別敷地面積

賃貸住宅の確認申請による供給（開発）敷地面積は、20年間で350,241㎡、年間平均17,512㎡の供給（開発）面積になります。

地区別（支所別）に見ると、上野が290,499㎡（83%）、伊賀が43,466㎡、島ヶ原0㎡、阿山7,732㎡、大山田161㎡、青山8,304㎡となっています。

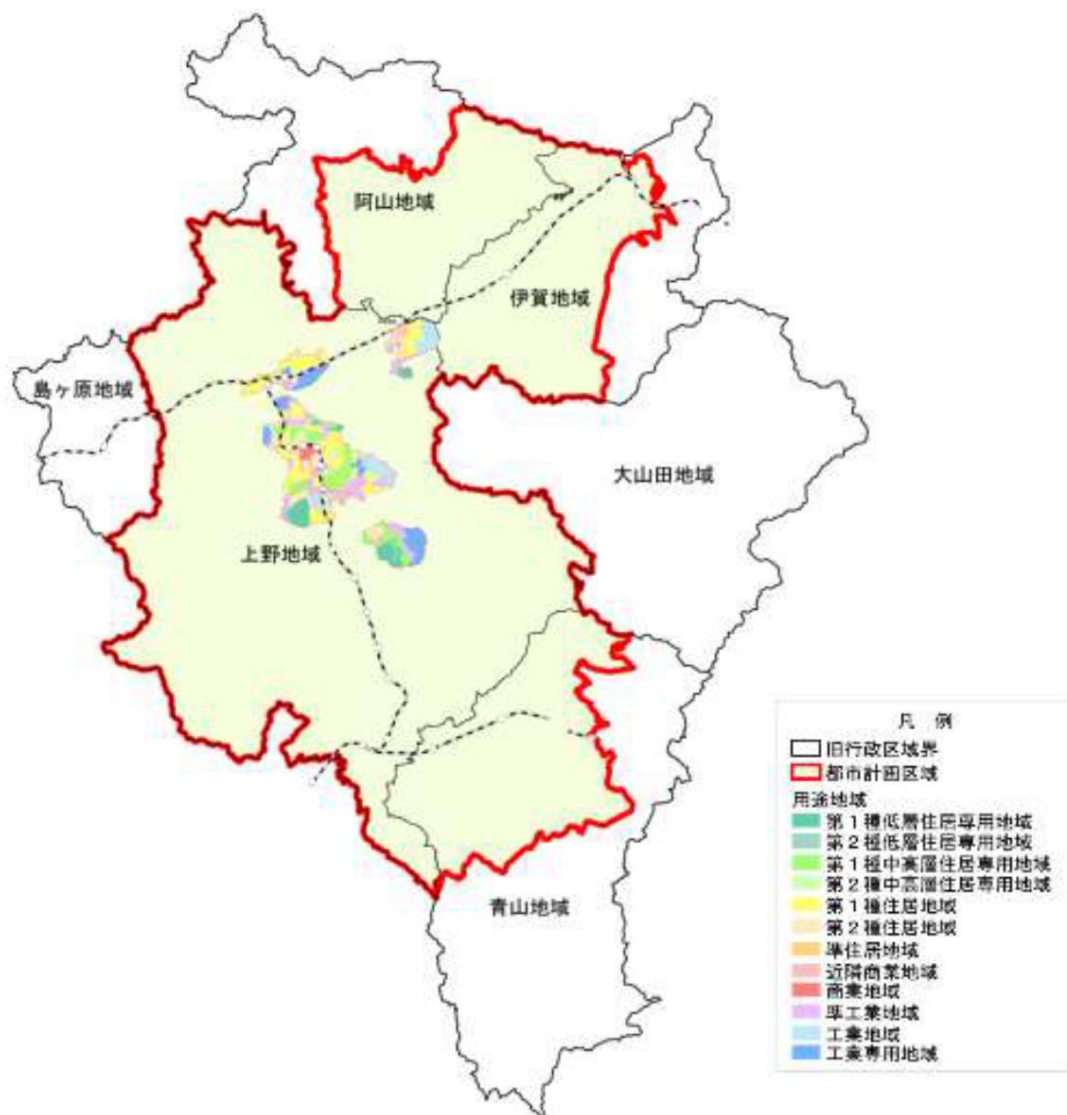


4) 民間賃貸住宅（共同住宅）の供給課題

①民間賃貸住宅の立地環境

本市の場合、以下のように都市計画区域内の範囲があるため、都市計画区域外では、共同住宅が建ちにくい環境となっています。そのため供給地域は都市計画区域内がほとんどで、大山田地域の「山田」で供給が見られる程度です。

民間賃貸住宅の供給量が最も多いのは、上野東部地区が件数や戸数、敷地面積、建物の延床面積ともに、全供給量（戸数）の36%を占め、小田12%、西柘植8%の順に多くなっています。なお、上野地域全体の供給量は88%を占めます。



■ 伊賀市域と立地適正化計画の対象範囲

②今後の供給課題

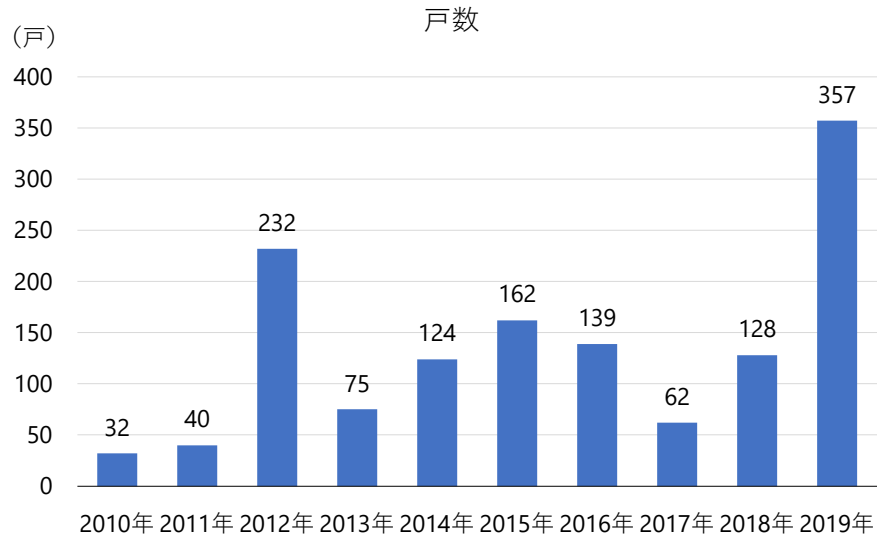
今後、上野市街地周辺以外の都市計画区域外を含め各地域の支所付近や鉄道駅周辺において居住誘導地域（準居住誘導地域含む）が指定され、それらの地域において、賃貸住宅（共同住宅）の供給誘導が促進され、市営住宅の再編と連携していくことが課題となります。

(参考資料)

1) 市域全体における民間賃貸住宅の年度別供給状況（2010～2019年度）

①年度別供給戸数

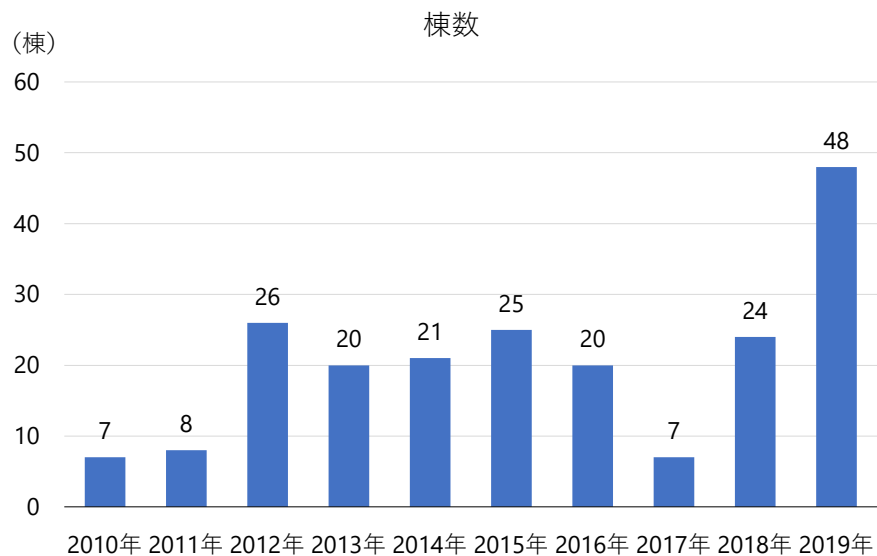
建築確認申請年度による供給戸数（推計値）を見ると2010年度～2019年度の10年間においては、1,351戸となっており、年度別で2019年度の357戸（26.4%）が最も多く、次いで2012年の232戸（17.2%）となっています。



※供給戸数については一部添付住戸平面図による戸数および住戸平面図がない場合は、延床面積/50㎡/戸で算定した戸数としています。

②年度別供給棟数

建築確認申請年度による供給棟数を見ると2010年度～2019年度の10年間においては206棟となっており、年度別で2019年度の48棟（23.3%）が最も多く、次いで2012年度の26棟（12.6%）となっています。



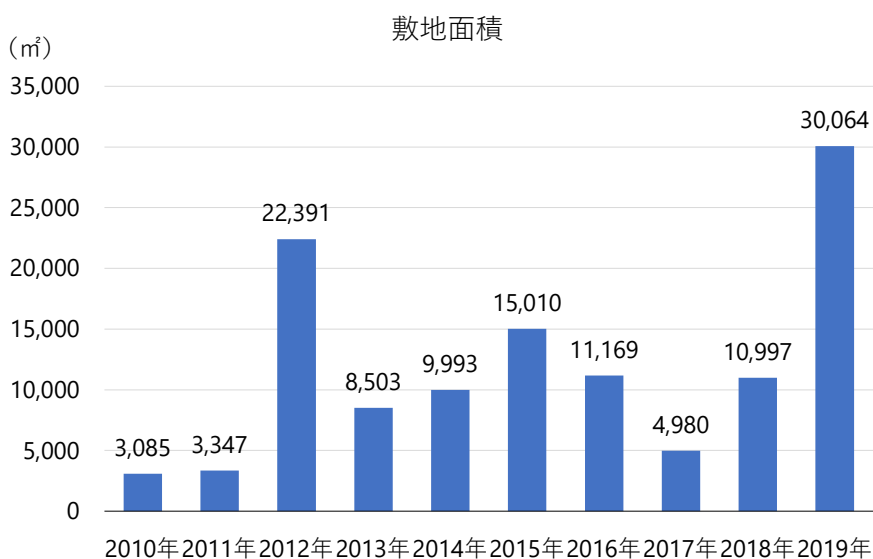
③年度別供給延床面積計

建築確認申請年度による供給延床面積を見ると 2010 年度～2019 年度の 10 年間においては 73,593 m²となっており、年度別で 2019 年度の 16,495 m² (22.4%) が最も多く、次いで 2012 年度の 13,892 m² (18.9%) となっています。



④年度別供給敷地面積計

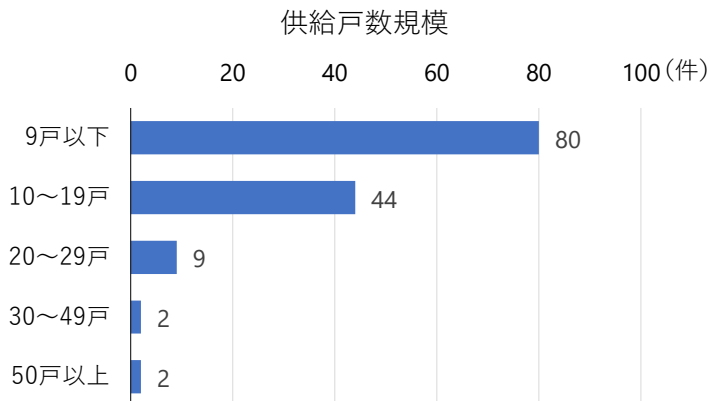
建築確認申請年度による供給棟数を見ると 2010 年度～2019 年度の 10 年間においては 119,539 m²となっており、年度別で 2019 年度の 30,064 m² (25.1%) が最も多く、次いで 2012 年度の 22,391 m² (18.7%) となっています。



2) 市域全体における民間賃貸住宅の供給特性（2010～2019 年度）

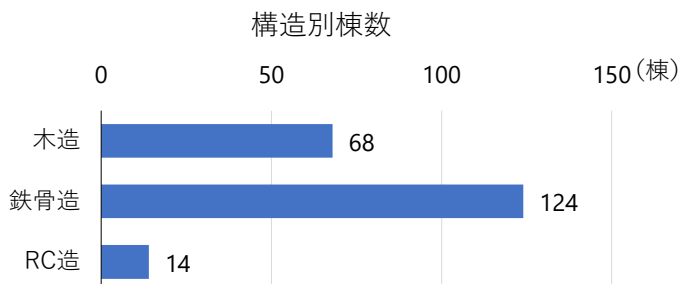
①供給戸数規模

2010 年度～2019 年度における 10 年間の建築確認件数 137 件における供給戸数規模別状況は、9 戸以下が 80 件（58.4%）と最も多く、次いで 10～19 戸の 44 件（32.1%）となっており、50 戸以上は 2 件（1.5%）と極めて少なくなっています。



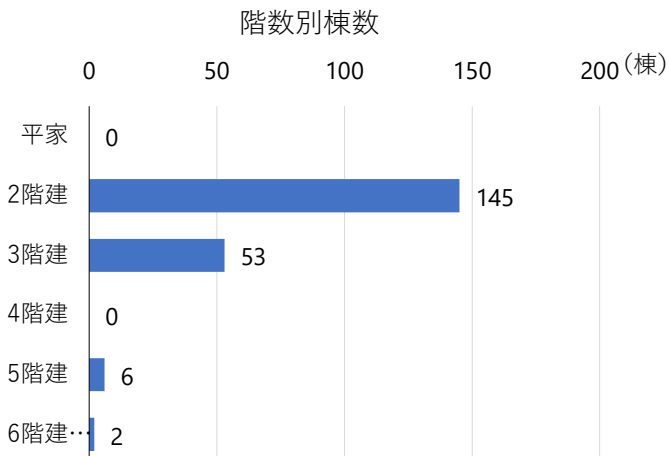
②構造別棟数

2010 年度～2019 年度における 10 年間の構造別棟数は、全供給棟数 206 棟のうち木造が 68 棟（33.0%）、鉄骨造が 124 棟（60.2%）、RC 造が 14 棟（6.8%）となっており、鉄骨造が過半を占めています。これは、初期投資が比較的少ない構造選択の表れです。



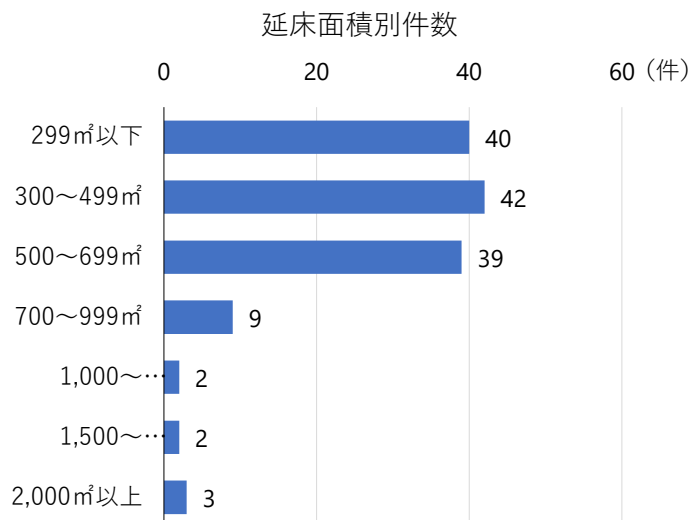
③階数別件数

2010 年度～2019 年度における 10 年間の住棟の階数別状況は、平家はなく、2 階建が 145 棟（70.4%）と最も多く、次いで 3 階建が 53 棟（25.7%）となっており、5 階建が 6 棟（2.9%）、エレベータが必要となる 6 階建て以上は 2 戸（1%）と少なくなっています。



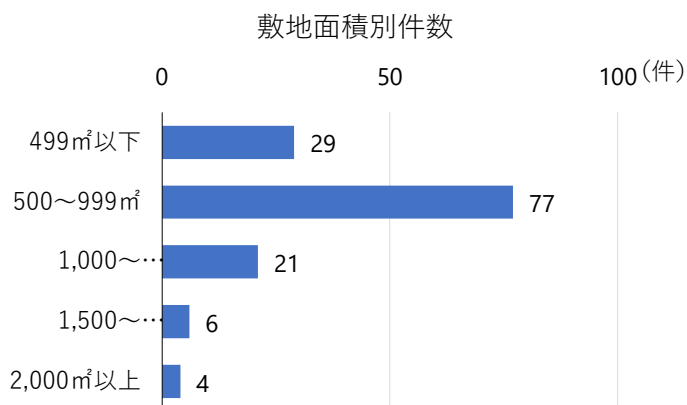
④延床面積別件数

2010年度～2019年度における10年間の建築確認件数137件における住棟規模（延床面積）状況は、299㎡以下が40件（29.2%）、300～499㎡が42件（30.7%）、500～699㎡が39件（28.5%）、700～999㎡が9件（6.6%）、比較的小規模の499㎡以下が82件（59.9%）と過半を占め、比較的規模の大きな2,000㎡以上は3件（2.2%）と極めて少なくなっています。



⑤敷地面積別件数

2010年度～2019年度における10年間の建築確認件数137件における敷地規模別面積は、比較的規模の小さな500～999㎡が77件（56.2%）と最も多く、次いで、さらに小規模の499㎡以下が29件（21.2%）で1,000㎡未満が106件（77.4%）と全体の3/4以上を占め、比較的規模の大きな1,000～1,499㎡が21件（15.3%）、1,500～1,999㎡が6件（4.4%）、2,000㎡以上は4件（2.9%）と少なくなっています。



(7) 不動産事業者・民間賃貸住宅所有者アンケート調査の結果

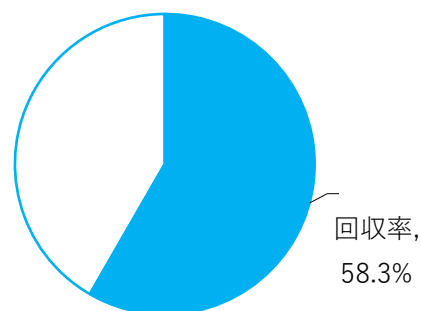
1) 不動産事業者に対するアンケート調査

A 調査設計

- ①調査対象 不動産事業者
- ②調査方法 (社)三重県宅地建物取引業協会伊賀支部の協力により、アンケートを配付・回収
- ③調査時期 2020(令和2)年 8月 ~9月

B 回収状況

- ①標本数 36社
- ②有効回収数 21社
- ③有効回収率 58%



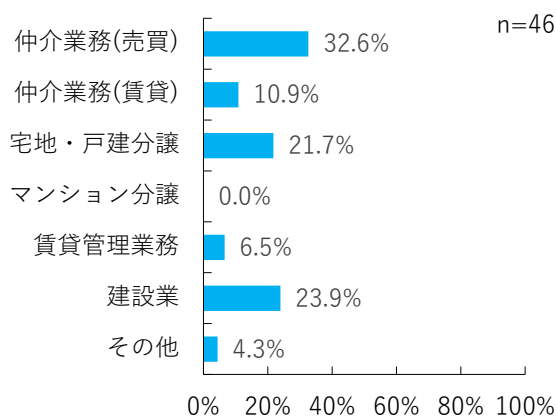
C 調査結果

1 事業概要

問1 貴社の該当する業態はどれですか。

不動産業の業態としては、「仲介業務(売買)」が32.6%で最も多く、次いで「建設業」(23.9%)、「宅地・戸建分譲」(21.7%)、「仲介業務(賃貸)」(10.9%)の順となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
仲介業務(売買)	15	32.6%
仲介業務(賃貸)	5	10.9%
宅地・戸建分譲	10	21.7%
マンション分譲	0	0.0%
賃貸管理業務	3	6.5%
建設業	11	23.9%
その他	2	4.3%
総数	46	100.0%



■その他回答：意見欄（1名）・当社は戸建て分譲のみ

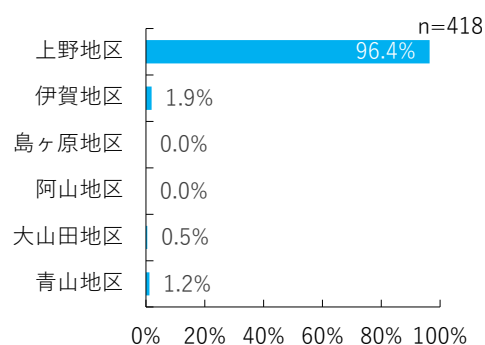
2 営業地域の状況

問2 貴社（賃貸仲介・賃貸管理）の取り扱い物件は、どのくらいですか。地区ごとにご記入ください。

地区別取り扱い物件(戸数)からみた営業地域としては、商業・医療など生活関連施設が集積した「上野地区」が96.4%で圧倒的に多いのに対して、大阪方面に通勤・通学が可能である「伊賀地区」(1.9%)、「青山地区」(1.2%)は極めて少なくなっています。

伊賀市に常住する就業者・通学者総数のうち、市内に通勤・通学している割合は、平成27年において80.9%で圧倒的に多く、他府県に通勤・通学している割合は、7.4%にしか過ぎない状況と符合しています。

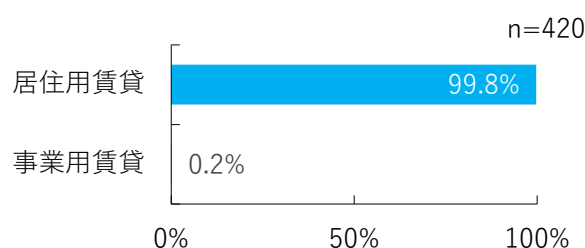
選択肢	戸数 (戸)	割合 (%)
上野地区	403	96.4%
伊賀地区	8	1.9%
島ヶ原地区	0	0.0%
阿山地区	0	0.0%
大山田地区	2	0.5%
青山地区	5	1.2%
総数	418	100.0%



問3 貴社の取り扱い物件のうち、居住用賃貸物件、事業用賃貸物件の取り扱い件数は、どのくらいですか。

用途別取り扱い物件(戸数)をみると、居住用賃貸物件が99.8%と圧倒的に多く、事業用物件は、0.2%に過ぎません。

選択肢	戸数 (戸)	割合 (%)
居住用賃貸	419	99.8%
事業用賃貸	1	0.2%
総数	420	100.0%

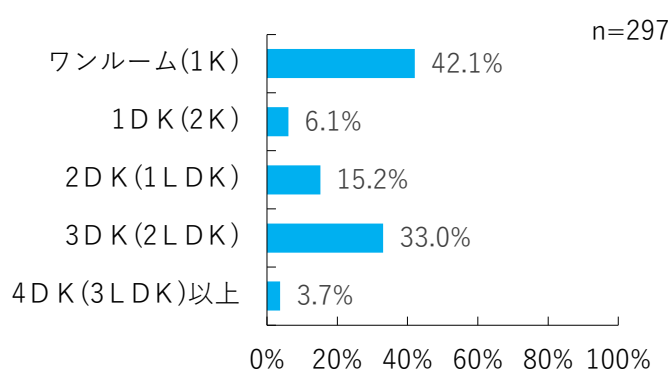
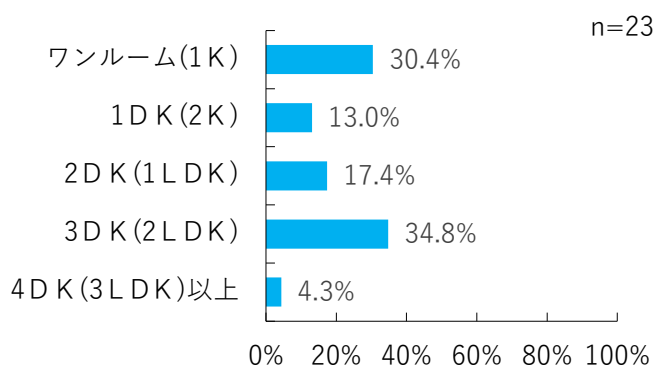


問4 貴社が取り扱う居住用賃貸物件は、住戸の間取り別にみて取り扱い件数は、どのくらいですか。なお、住戸の間取りについては、L:居間、D:食堂、K:台所を表しています。

居住用賃貸物件(戸数)において住戸の間取りについてみると、単身世帯用の「ワンルーム(IK)」が42.1%で最も多く、次いで、ファミリー世帯用の「3DK(2LDK)」(33.0%)の順になっています。

選択肢	棟数 (棟)	割合 (%)
ワンルーム(1K)	7	30.4%
1DK(2K)	3	13.0%
2DK(1LDK)	4	17.4%
3DK(2LDK)	8	34.8%
4DK(3LDK)以上	1	4.3%
総数	23	100.0%

選択肢	戸数 (戸)	割合 (%)
ワンルーム(1K)	125	42.1%
1DK(2K)	18	6.1%
2DK(1LDK)	45	15.2%
3DK(2LDK)	98	33.0%
4DK(3LDK)以上	11	3.7%
総数	297	100.0%



問5 貴社が取り扱う居住用賃貸物件は、住戸の間取り別、築年数別にみて家賃(月額)はおよそどのくらいですか。

不動産業の業態として「仲介業務(賃貸)」、「賃貸管理業務」と回答された5業者によると、回答されたものの状況を見ると以下のようになっています。

家賃は、単身世帯用の「1DK」が「築11～20年未満」で「4～5万円」、「築21年以上」で「4万円未満」であるのに対して、ファミリー世帯用の「3DK」は「築11～20年未満」で「4万円未満」、あるいは「5～6万円未満」とされ、また、「4DK」が「築11～20年未満」、あるいは「築21年以上」で「7～8万円未満」となっています。

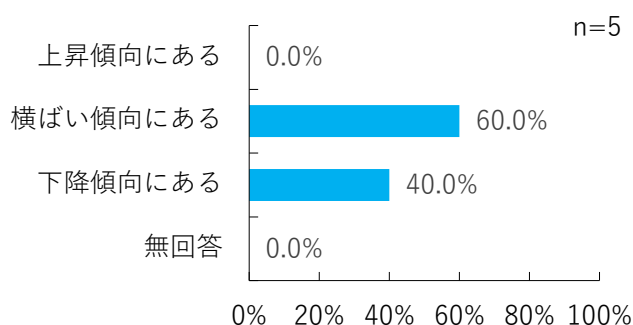
間取り	築年数	回答者数 (人)					
		4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	7～8万円未満	9～10万円未満	10万円以上
1DK	～10年未満	0	0	0	0	0	0
	11～20年未満	0	2	0	0	0	0
	21年以上	2	0	0	0	0	0
2DK	～10年未満	0	0	0	0	0	0
	11～20年未満	0	0	1	0	0	0
	21年以上	0	0	0	0	0	0
3DK	～10年未満	0	0	0	0	0	0
	11～20年未満	1	0	1	0	0	0
	21年以上	0	0	0	0	0	0
4DK	～10年未満	0	0	0	0	0	0
	11～20年未満	0	0	0	1	0	0
	21年以上	0	0	0	1	0	0
総数		3	2	2	2	0	0

3 市場動向の予測

問6 貴社が取り扱う居住用賃貸物件の家賃(月額)は、3年後、現在と比較してどのような傾向にあると思いますか。

上記5業者による3年後の居住用賃貸の家賃予測についてみると、「横ばい傾向にある」が60.0%で最も多く、次いで「下降傾向にある」(40.0%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
上昇傾向にある	0	0.0%
横ばい傾向にある	3	60.0%
下降傾向にある	2	40.0%
無回答	0	0.0%
総数	5	100.0%

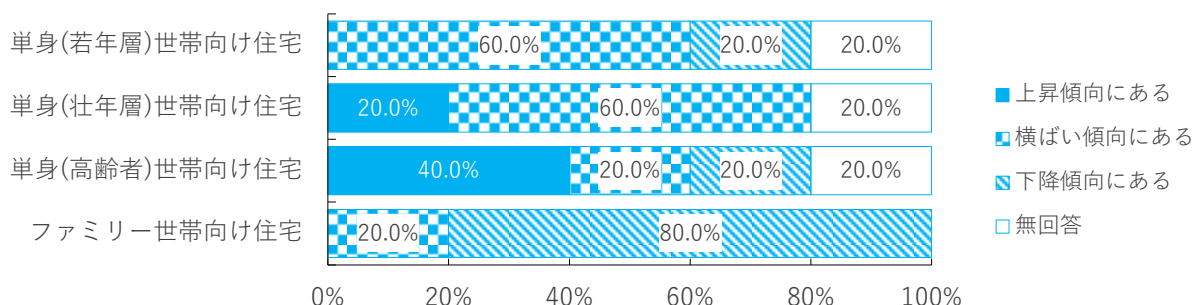


問7 貴社が取り扱う居住用賃貸物件のうち、世帯類型別にみて、住宅需要は、3年後、現在と比較してどのような傾向にあると思いますか。

上記5業者による3年後の居住用賃貸の世帯類型別住宅需要予測についてみると、単身(若年層)世帯向け住宅、および単身(壮年層)世帯向け住宅は「横ばい傾向にある」が60.0%で最も多く、単身(高齢者)世帯向け住宅は「増加傾向にある」が40.0%となっています。

一方、ファミリー世帯向け住宅は「下落傾向にある」が80.0%で圧倒的に多くなっています。

選択肢	単身(若年層)世帯向け住宅		単身(壮年層)世帯向け住宅		単身(高齢者)世帯向け住宅		ファミリー世帯向け住宅	
	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)
上昇傾向にある	0	0.0%	1	20.0%	2	40.0%	0	0.0%
横ばい傾向にある	3	60.0%	3	60.0%	1	20.0%	1	20.0%
下降傾向にある	1	20.0%	0	0.0%	1	20.0%	4	80.0%
無回答	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%
総数	5	100.0%	5	100.0%	5	100.0%	5	100.0%

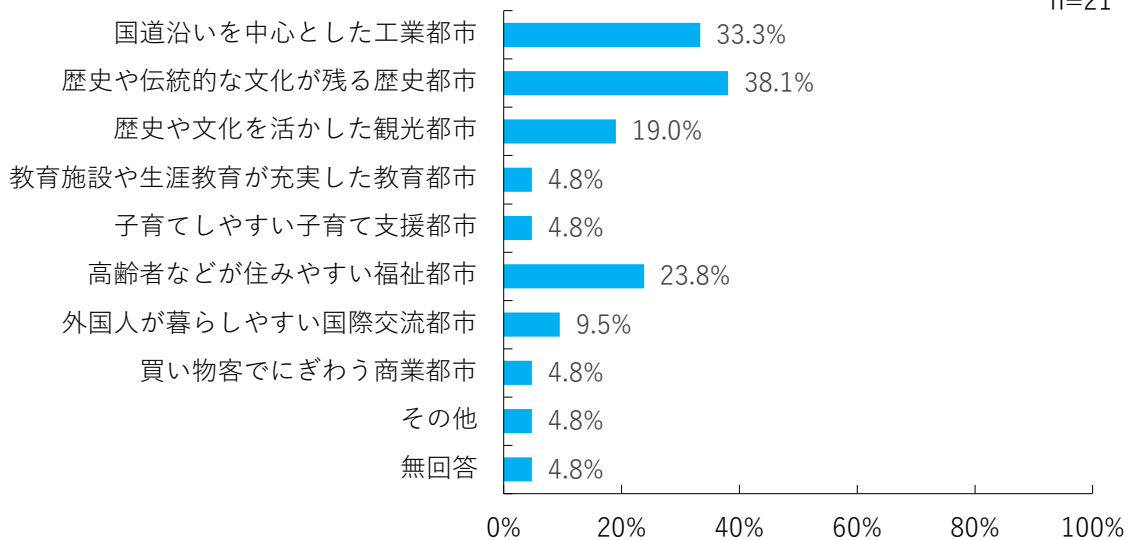


4 伊賀市のまちづくりについて

問8 貴社は、伊賀市がどのようなイメージの都市と想定し、経営されていますか。
(2つまで回答)

伊賀市のイメージとしては、「歴史や伝統的な文化が残る歴史都市」が38.1%で最も多く、次いで「国道沿いを中心とした工業都市」(33.3%)、「高齢者などが住みやすい福祉都市」(23.8%)、「歴史や文化を活かした観光都市」(19.0%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
国道沿いを中心とした工業都市	7	33.3%
歴史や伝統的な文化が残る歴史都市	8	38.1%
歴史や文化を活かした観光都市	4	19.0%
教育施設や生涯教育が充実した教育都市	1	4.8%
子育てしやすい子育て支援都市	1	4.8%
高齢者などが住みやすい福祉都市	5	23.8%
外国人が暮らしやすい国際交流都市	2	9.5%
買い物客でにぎわう商業都市	1	4.8%
その他	1	4.8%
無回答	1	4.8%
総数	21	100.0%



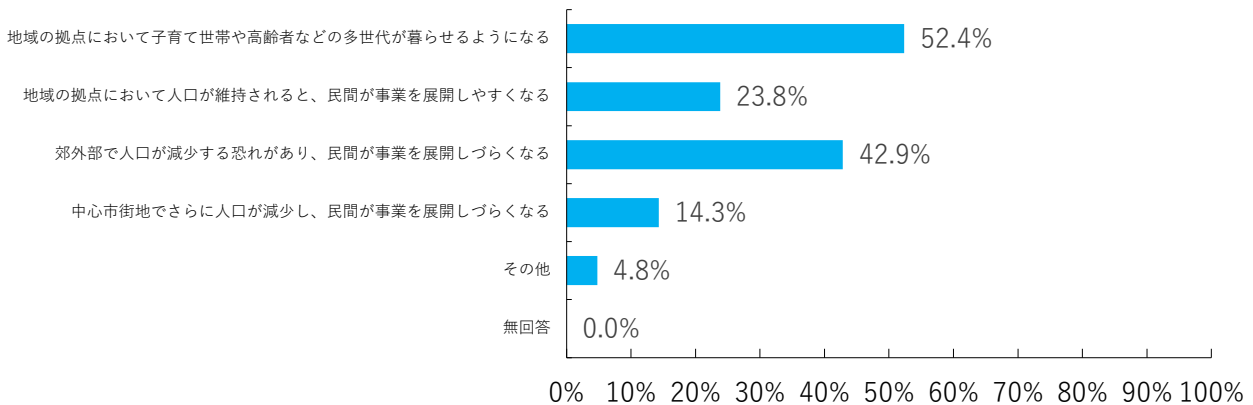
■その他 回答：意見欄（1名）・ゆったりした田舎

問9 将来の人口減少に対応するため、各地域の支所周辺などの地域拠点を中心に、歩いて暮らせる範囲に医療・福祉施設や商業施設などとともに、人々の居住を誘導して、公共交通などで結んだコンパクトなまちづくりを進めることが検討されています。このようなコンパクトなまちづくりは、伊賀市の経済社会に対して、どのような影響を与えますか。(2つまで回答)

コンパクトなまちづくりによる経済社会への影響については、「地域の拠点において子育て世帯や高齢者などの多世代が暮らせるようになる」が52.4%で最も多く、次いで「郊外部で人口が減少する恐れがあり、民間が事業を展開しづらくなる」(42.9%)、「地域の拠点において人口が維持されると、民間が事業をしやすいになる」(23.8%)、「中心市街地でさらに人口が減少し、民間が事業を展開しづらくなる」(14.3%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
地域の拠点において子育て世帯や高齢者などの多世代が暮らせるようになる	11	52.4%
地域の拠点において人口が維持されると、民間が事業を展開しやすくなる	5	23.8%
郊外部で人口が減少する恐れがあり、民間が事業を展開しづらくなる	9	42.9%
中心市街地でさらに人口が減少し、民間が事業を展開しづらくなる	3	14.3%
その他	1	4.8%
無回答	0	0.0%
総 数	21	100.0%

n=21



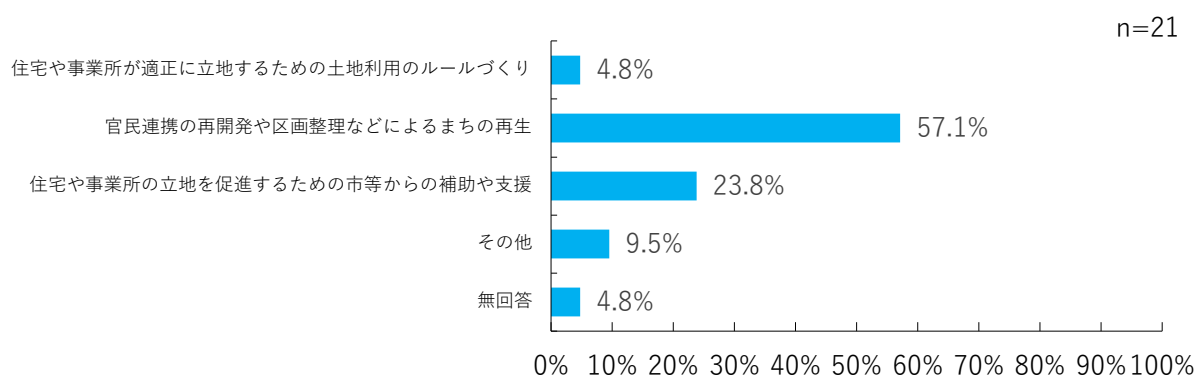
■その他 回答：意見欄（1名）

- ・市の行政では何をしても無駄でしょう。観光にしても、各所で駐車料金が必要とされ、コミュニティバス代も高価だし、街づくりをしても、人々が楽しんでショッピングしたり、飲食する場がバラバラな状態。商売人が一致団結する意識が低い。福井・大野市の行政の足元にも及ばない！

問 10 このようなコンパクトなまちづくりを推進するにあたり、貴社は、どのような方法が必要だと思いますか。

コンパクトなまちづくりの方法としては、「官民連携の再開発や区画整理などによるまちの再生」が 57.1%で過半数を占め、次いで「住宅や事業所の立地を促進するための市等からの補助や支援」(23.8%)の順となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
住宅や事業所が適正に立地するための土地利用のルールづくり	1	4.8%
官民連携の再開発や区画整理などによるまちの再生	12	57.1%
住宅や事業所の立地を促進するための市等からの補助や支援	5	23.8%
その他	2	9.5%
無回答	1	4.8%
総 数	21	100.0%



■その他 回答：意見欄（2名）

- 現在の伊賀市の都計について不満である！！
- コンパクトなまちづくりよりも民ですすめる開発・建設において市は規制緩和をし、市民をバックアップする前向きな行政の推進を望みます。

5 自由意見（4件）

- 当初の線引き除外について、市長の考えが少し現実的でない。（旧町と名阪国道との内側について！！）
- 住宅用地が少なく、非常に居室を建設しづらい。独自の条例を出す事も反対です。
- 観光客及び市民が集まる遊歩道を城下町の一部に一極集中させ、その地に観光案内所、市民憩い建造物、無料P、商業（土産店や伝統工芸品）店の開店（飲食店をも含む）の街づくりを行うことにより、市民が誇れる町を造りたい。具体的には沢山ありますが・・・・・・・・。
- “伊賀市は面積が広いものの、人口は減少傾向にあります。
- 各地域の支所周辺や鉄道駅などの交通拠点を中心にコンパクトなまちづくりをすると、中心市街地の活力がますます衰退するように思います。かと言って、各地域のコンパクトなまちづくりも各地域への医療機関、福祉施設は進出するにしても、商業施設の進出は躊躇するように思います。
- 伊賀市の中心市街地は歴史や伝統的な文化が残る城下町です。ここ何年かはコロナで伊賀市を訪れる人も少ないでしょうが、まずは、中心市街地を官民連携で再開発し、まちおこしをして、各地域からの中心市街地への交通を便利にする方が効率的だし、コロナ終息後の伊賀市を訪れる人を受け入れることのプラス要因になると思います。
- 各地域へのコンパクトなまちづくりは、バラバラにするだけで、どこもが中途半端に終わりそうに思います。”

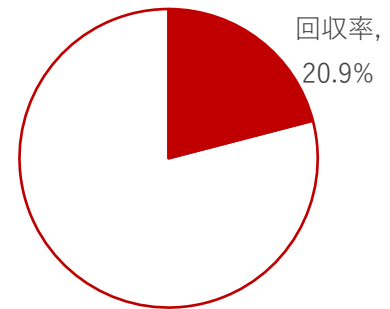
2) 民間賃貸住宅所有者に対するアンケート調査

A 調査設計

- ①調査対象 民間賃貸住宅の所有者
- ②調査方法 (社)三重県宅地建物取引業協会伊賀支部に所属されている不動産事業者の方の協力によりアンケートを配布・回収
- ③調査時期 2020(令和2)年 8月 ~ 9月

B 回収状況

- ①標本数 148件(実態としては少ない)
- ②有効回収数 31件
- ③有効回収率 21%



C 調査結果

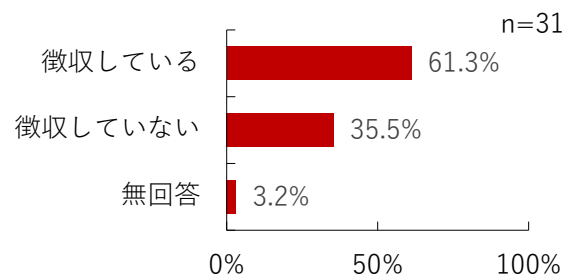
1 物件概要

※問1の物件割合や実数については、単位が不明なため、集計から除外しています。

問2 住宅を賃貸する際に、敷金または礼金は徴収していますか。

敷金・礼金の徴収については、「徴収している」が61.3%であるのに対して、「徴収していない」は35.5%となっています。

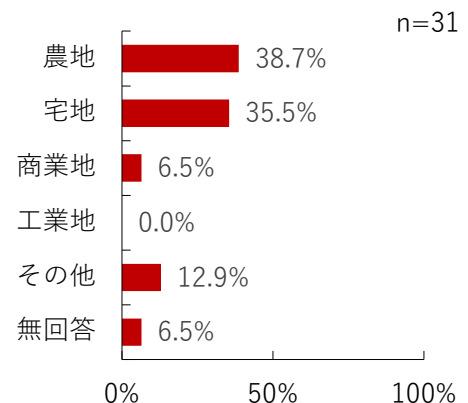
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
徴収している	19	61.3%
徴収していない	11	35.5%
無回答	1	3.2%
総数	31	100.0%



問3 賃貸住宅を建てる前の土地利用は、どのような土地でしたか。

賃貸住宅を建てる前の土地利用については、「農地」(38.7%)、「宅地」(35.5%)が多くなっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
農地	12	38.7%
宅地	11	35.5%
商業地	2	6.5%
工業地	0	0.0%
その他	4	12.9%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%



2 物件の性能等

※問4の物件状況（住戸規模、間取り、建築時期）については回答割合や実数単位が不明のため集計から除外しています。

問5-1 賃貸住宅の高齢者対応等のバリアフリー化の状況について教えてください。次のような部屋において「手すりの設置」は、どうなっていますか。

① 玄関

玄関については、「ない」が67.7%で過半数を占め、「全住戸にある」は19.4%となっています。

② トイレ

トイレについては、「ない」が64.5%で過半数を占め、「全住戸にある」は22.6%となっています。

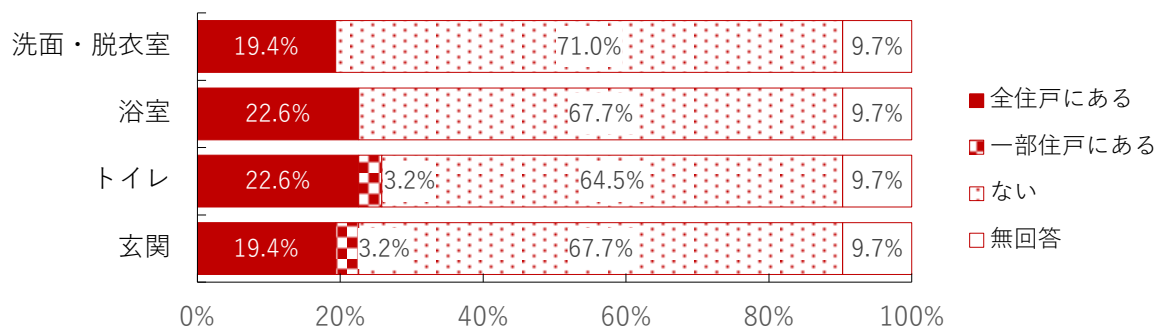
③ 浴室

浴室については、「ない」が67.7%で過半数を占め、「全住戸にある」は22.6%となっています。

④ 洗面・脱衣所

洗面・脱衣所については、「ない」が71.0%で圧倒的多く、「全住戸にある」は19.4%となっています。

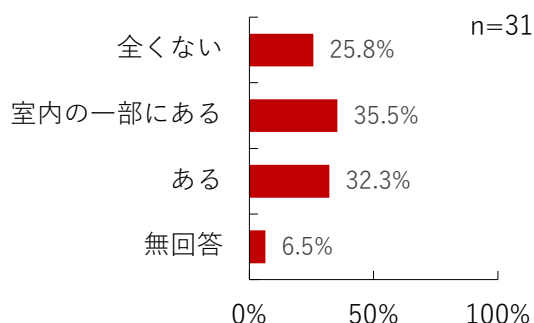
選択肢	①玄関		②トイレ		③浴室		④洗面・脱衣所	
	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)
全住戸にある	6	19.4%	7	22.6%	7	22.6%	6	19.4%
一部住戸にある	1	3.2%	1	3.2%	0	0.0%	0	0.0%
ない	21	67.7%	20	64.5%	21	67.7%	22	71.0%
無回答	3	9.7%	3	9.7%	3	9.7%	3	9.7%
総数	31	100.0%	31	100.0%	31	100.0%	31	100.0%



問5-2 室内の段差はありますか。

室内の段差は、「室内の一部にある」が35.5%で最も多く、次いで「ある」(32.3%)、「全くない」(25.8%)の順になっています。

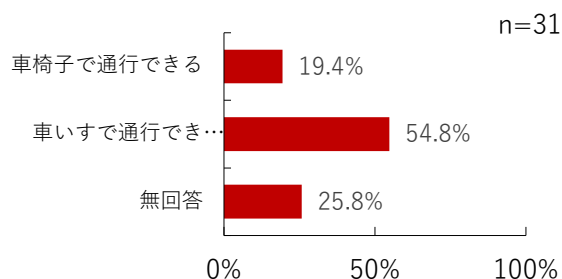
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
全くない	8	25.8%
室内の一部にある	11	35.5%
ある	10	32.3%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%



問5-3 廊下幅は、どのくらいですか。

廊下幅は、「車いすで通行できない」が54.8%で過半数を占め、「車いすで通行できる」が19.4%となっています。

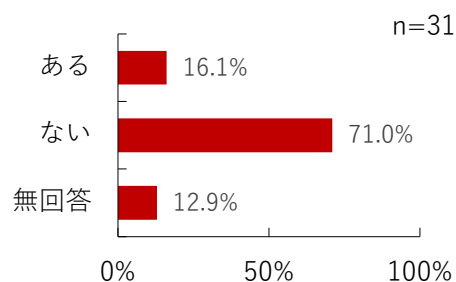
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
車椅子で通行できる	6	19.4%
車いすで通行できない	17	54.8%
無回答	8	25.8%
総数	31	100.0%



問5-4 緊急通報装置等の見守り設備は、ありますか。

緊急通報装置等の見守り設備は、「ない」が71.0%で圧倒的に多く、「ある」が19.4%となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
ある	5	16.1%
ない	22	71.0%
無回答	4	12.9%
総数	31	100.0%

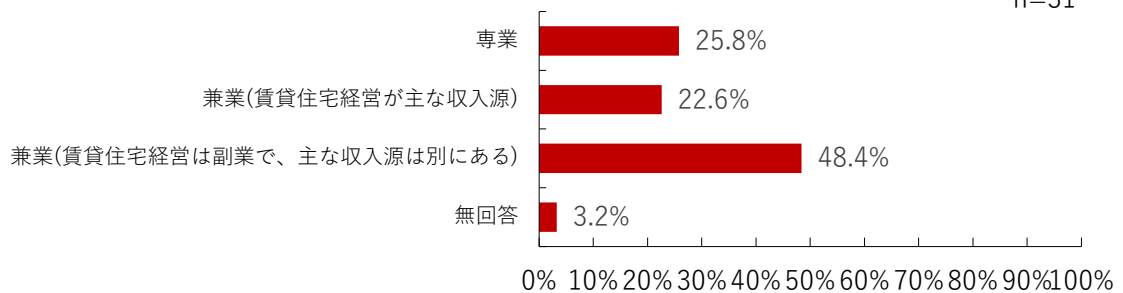


3 管理・経営状況

問6 賃貸住宅経営は専業ですか、兼業ですか。

賃貸住宅経営は、「兼業(賃貸住宅経営は副業で、主な収入源は別にある)」が48.4%で最も多く、次いで「専業」(25.8%)、「兼業(賃貸住宅経営が主な収入源)」(22.6%)の順になっています。

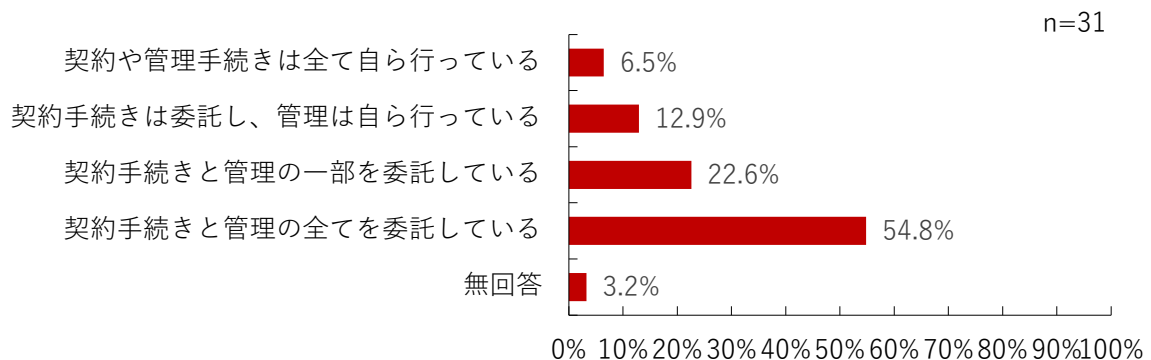
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
専業	8	25.8%
兼業(賃貸住宅経営が主な収入源)	7	22.6%
兼業(賃貸住宅経営は副業で、主な収入源は別にある)	15	48.4%
無回答	1	3.2%
総数	31	100.0%



問7 管理形態はどれですか。

管理形態は、「契約手続きと管理の全てを委託している」が54.8%で過半数を占め、次いで「契約手続きと管理の一部を委託している」(22.6%)、「契約手続きは委託し、管理は自ら行っている」(12.9%)、「(契約手続きや管理は全て自ら行っている)」(6.5%)の順になっています。

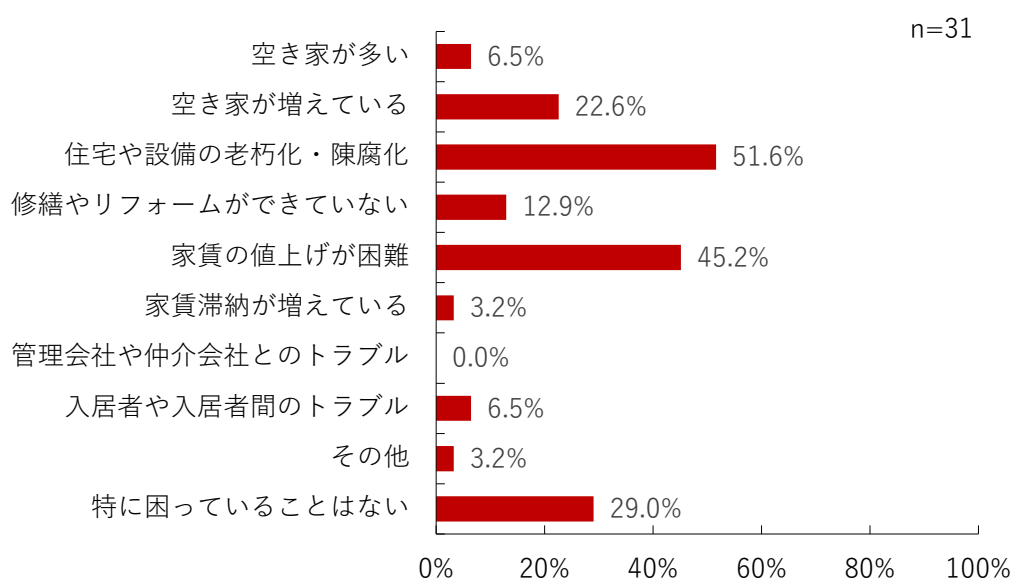
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
契約や管理手続きは全て自ら行っている	2	6.5%
契約手続きは委託し、管理は自ら行っている	4	12.9%
契約手続きと管理の一部を委託している	7	22.6%
契約手続きと管理の全てを委託している	17	54.8%
無回答	1	3.2%
総数	31	100.0%



問8 賃貸住宅経営を行う上で困っていること、不安なことはどれですか。
(当てはまるもの全て回答)

賃貸住宅経営を行う上で困っていること、不安なことは、「住宅や設備の老朽化・陳腐化」が51.6%で最も多く、次いで「家賃の値上げが困難」(45.2%)、「特に困っていることはない」(29.0%)、「空き室が増えている」(22.6%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
空き家が多い	2	6.5%
空き室が増えている	7	22.6%
住宅や設備の老朽化・陳腐化	16	51.6%
修繕やリフォームができていない	4	12.9%
家賃の値上げが困難	14	45.2%
家賃滞納が増えている	1	3.2%
管理会社や仲介会社とのトラブル	0	0.0%
入居者や入居者間のトラブル	2	6.5%
その他	1	3.2%
特に困っていることはない	9	29.0%
総数	31	100.0%



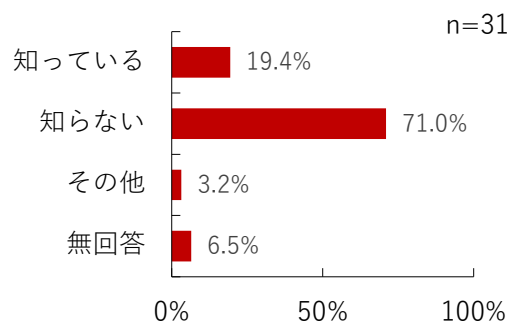
■ その他回答：意見欄（1名）・公共料金の未払

4 高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者への対応

問9 住宅セーフティネット制度を知っていますか。

住宅セーフティネット制度について、「知らない」が71.0%で圧倒的に多く、「知っている」が19.4%となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
知っている	6	19.4%
知らない	22	71.0%
その他	1	3.2%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%

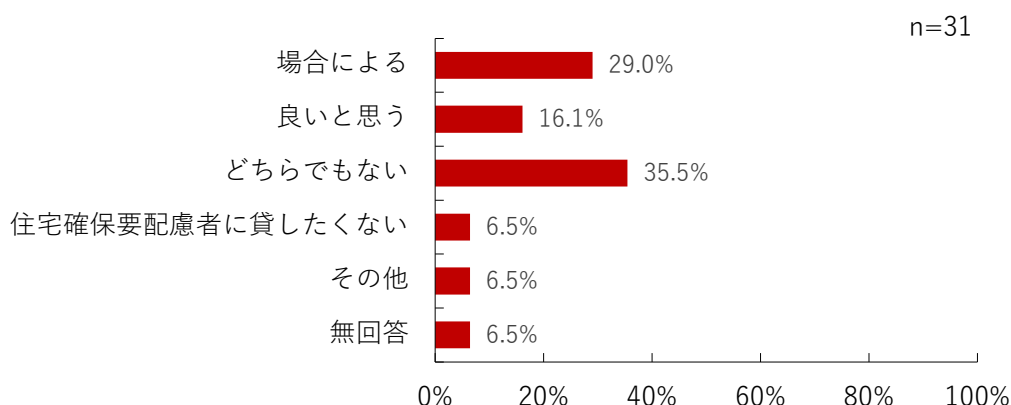


■その他回答：意見欄（1名）・必要ない

問9-1 住宅確保要配慮者に住戸(部屋)を貸しても良いと思いますか。

住宅確保要配慮者の入居の是非については、「どちらでもない」が35.5%で最も多く、次いで「場合による」(29.0%)、「良いと思う」(16.1%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
場合による	9	29.0%
良いと思う	5	16.1%
どちらでもない	11	35.5%
住宅確保要配慮者に貸したくない	2	6.5%
その他	2	6.5%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%

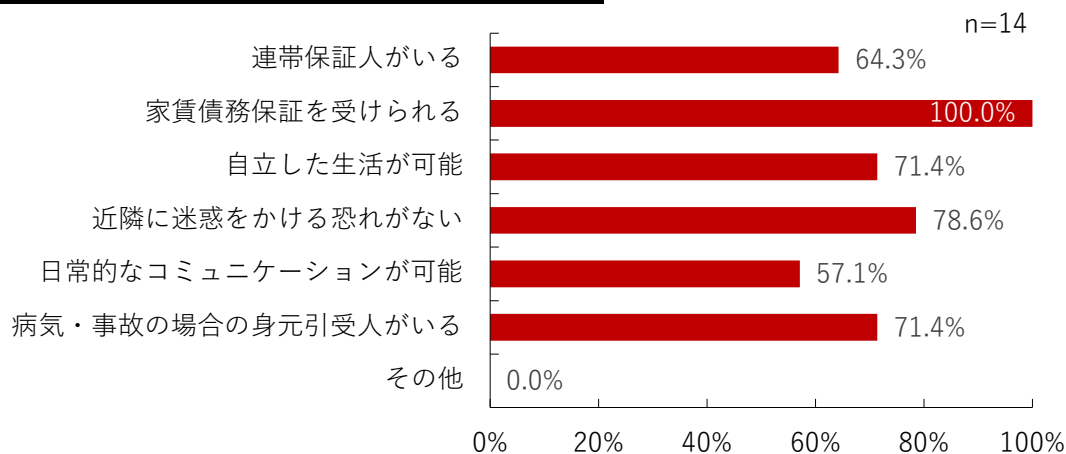


■その他回答：意見欄（2名）・従業員の家宅用に建てた建物である
・建物新築車要配慮者用にしていない

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は、次のどれですか。
(当てはまるも全て回答)

住宅確保要配慮者の入居受け入れのポイントとしては、「家賃債務保証を受けられる」が100%で最も多く、次いで「近隣に迷惑をかける恐れがない」(78.6%)、「自立した生活が可能」(71.4%)、「病気・事故の場合の身元引受人がいる」(71.4%)、「連帯保証人がある」(64.3%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
連帯保証人がある	9	64.3%
家賃債務保証を受けられる	14	100.0%
自立した生活が可能	10	71.4%
近隣に迷惑をかける恐れがない	11	78.6%
日常的なコミュニケーションが可能	8	57.1%
病気・事故の場合の身元引受人がいる	10	71.4%
その他	0	0.0%
総数	14	100.0%

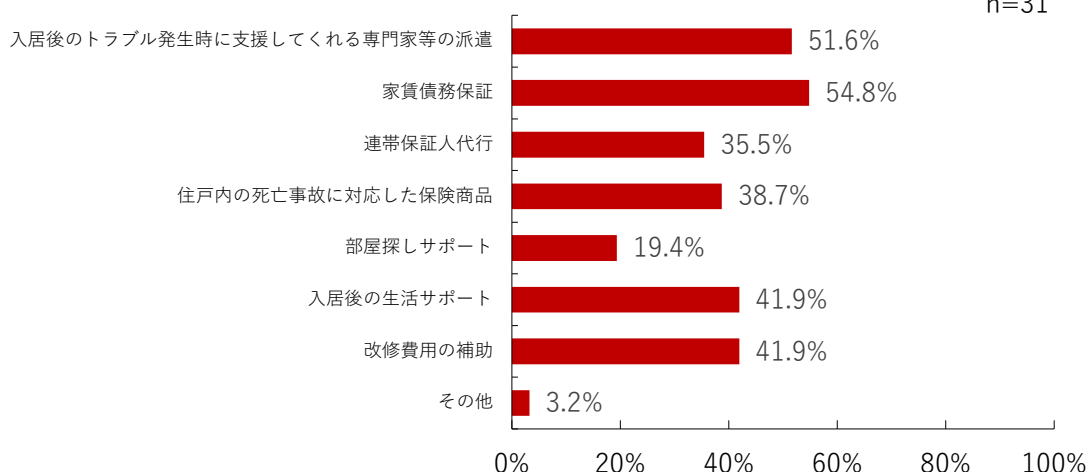


問9-3 住宅確保要配慮者の入居を受け入れるために必要な支援・サービスはどれですか。(当てはまるもの全て回答)

住宅確保要配慮者の入居を受け入れるのに必要な支援等としては、「家賃債務保証」が54.8%で最も多く、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%)、「入居後の生活サポート」(41.9%)、「改修費用の補助」(41.9%)、「住戸内の死亡事故に対応した保険商品」(38.7%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
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	16	51.6%
家賃債務保証	17	54.8%
連帯保証人代行	11	35.5%
住戸内の死亡事故に対応した保険商品	12	38.7%
部屋探しサポート	6	19.4%
入居後の生活サポート	13	41.9%
改修費用の補助	13	41.9%
その他	1	3.2%
総数	31	100.0%

n=31



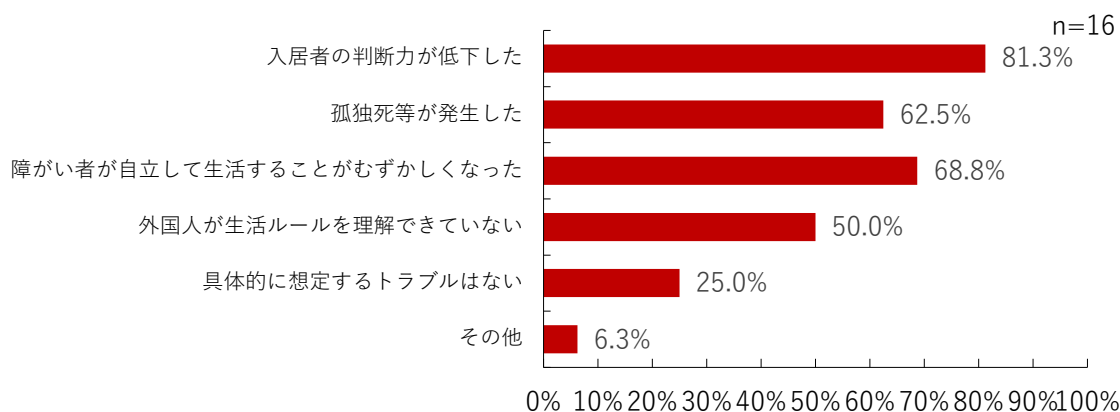
■その他回答：意見欄（1名）

- ・(家主側とすれば原状回復まで考慮してもらいたいが) それを避けるために家主負担とするのであれば全額補助であるべきだと考える。改修は必要最小限であって欲しいので、賃借人負担ですべきと考える。

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はどれですか。
(当てはまるもの全て回答)

入居後に想定しているトラブルとしては、「入居者の判断力が低下した」が81.3%で最も多く、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%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
入居者の判断力が低下した	13	81.3%
孤独死等が発生した	10	62.5%
障がい者が自立して生活することがむずかしくなった	11	68.8%
外国人が生活ルールを理解できていない	8	50.0%
具体的に想定するトラブルはない	4	25.0%
その他	1	6.3%
総数	16	100.0%



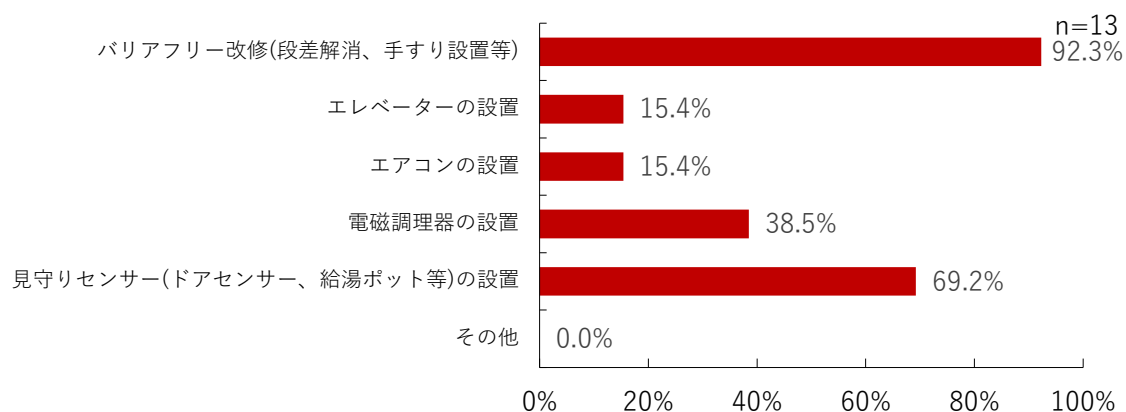
■その他回答：意見欄（1名）

- ・家主や管理会社の者では言葉の壁がどうしても難しく、行政で外国語による日本のマナーを教えていくべき。自治会任せではゴミの問題等で家主と自治会でけんかが発生している。自治会費を代理徴収し納めていても、ごみ集積場を使わせてもらえない。しかし、自治会は脱退すれば嫌がらせも怖い。

問9-5 (問9-3で「改修費用の補助」と回答した方)補助が必要な改修内容はどれですか。(当てはまるもの全て回答)

住宅確保要配慮者の入居に向け補助が必要な改修内容としては、「バリアフリー改修」が92.3%で最も多く、次いで「見守りセンサー」(69.2%)、「電磁調理器」(38.5%)の順になっています。

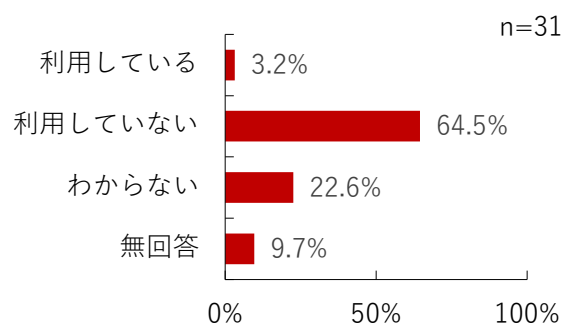
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
バリアフリー改修(段差解消、手すり設置等)	12	92.3%
エレベーターの設置	2	15.4%
エアコンの設置	2	15.4%
電磁調理器の設置	5	38.5%
見守りセンサー(ドアセンサー、給湯ポット等)の設置	9	69.2%
その他	0	0.0%
総数	13	100.0%



問9-6 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を利用していますか。

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については、「利用していない」が64.5%で過半数を占め、次いで「わからない」(22.6%)、「利用している」(3.2%)の順になっています。

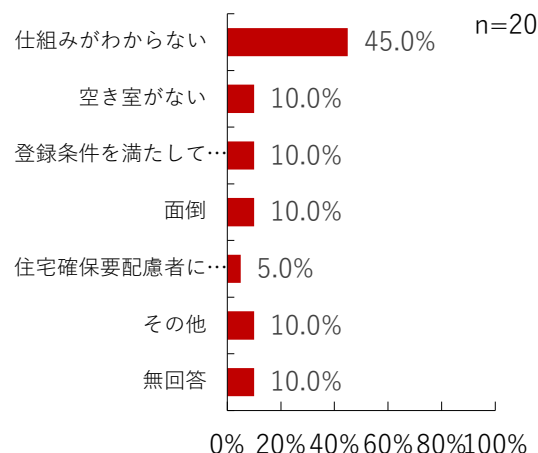
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
利用している	1	3.2%
利用していない	20	64.5%
わからない	7	22.6%
無回答	3	9.7%
総数	31	100.0%



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は何ですか。

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を利用していない理由としては、「仕組みがわからない」が45.0%で最も多くなっています

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
仕組みがわからない	9	45.0%
空き室がない	2	10.0%
登録条件を満たしていない	2	10.0%
面倒	2	10.0%
住宅確保要配慮者に貸したくない	1	5.0%
その他	2	10.0%
無回答	2	10.0%
総数	20	45.0%

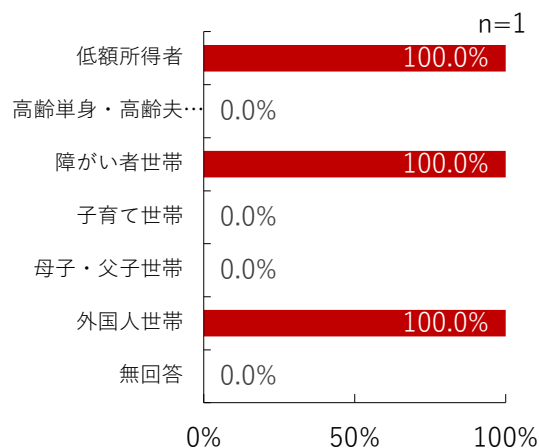


■その他回答：意見欄（2名）・社宅用のため
・知らなかった

問9-8 (問9-7で「住宅確保要配慮者に貸したくない」と回答した方)住宅確保要配慮者のうち、特に入居を敬遠したいと思う世帯はどれですか。(3つまで回答)

住宅確保要配慮者のうち特に敬遠したい世帯としては、「低額所得者」(33.3%)、「外国人世帯」(33.3%)が多くなっています。

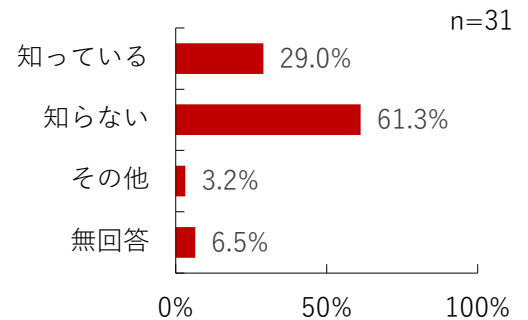
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
低額所得者	1	100.0%
高齢単身・高齢夫婦のみ世帯	0	0.0%
障がい者世帯	1	100.0%
子育て世帯	0	0.0%
母子・父子世帯	0	0.0%
外国人世帯	1	100.0%
無回答	0	0.0%
総数	1	100.0%



問 10 サービス付き高齢者向け住宅について知っていますか。

サービス付き高齢者向け住宅については、「知らない」が 61.3%で過半数を占め、「知っている」は 29.0%となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
知っている	9	29.0%
知らない	19	61.3%
その他	1	3.2%
無回答	2	6.5%
総 数	31	100.0%



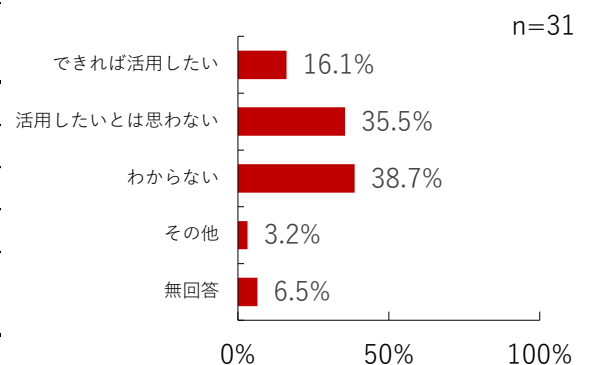
■その他回答：意見欄（1名）・なんとなく・・・

5 民間賃貸住宅の借上げによる市営住宅供給制度

問 11 新しい市営住宅の供給方式として既存の民間賃貸住宅を住戸単位で借り上げて市営住宅として供給する制度の検討が進められています。このような制度を利用したいと思いませんか。

民間賃貸住宅の借上げによる市営住宅供給制度については、「わからない」が 38.7%で最も多く、次いで「利用したいとは思わない」(35.5%)、「できれば利用したい」(16.1%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
できれば活用したい	5	16.1%
活用したいとは思わない	11	35.5%
わからない	12	38.7%
その他	1	3.2%
無回答	2	6.5%
総 数	31	100.0%



■わからない回答：意見欄（1名）

- ・退去後の修繕はどのようにしていただけるのでしょうか？

■その他回答：意見欄（1名）

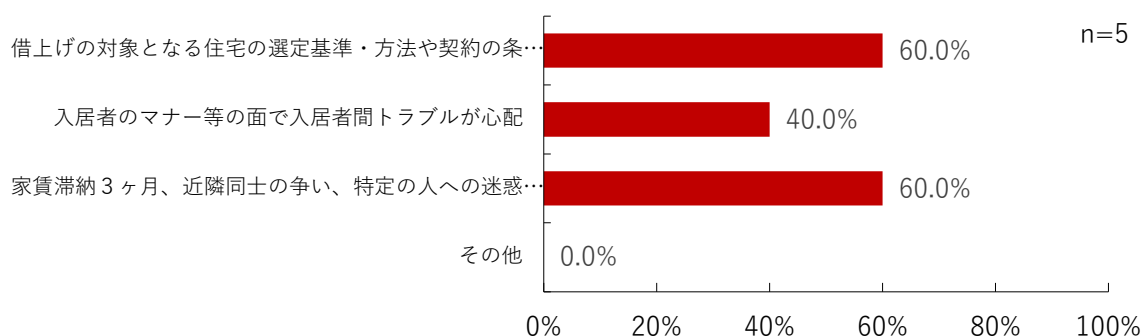
- ・一般の入居者で、ほぼ満室である

問 11-1 (問 11 で「できれば利用したい」と回答した方)このような制度を利用する上で不安な点はどんなことですか。民間賃貸住宅の借上げ時、借上げ期間中、借上げ期間終了時の3段階に分けてお答えください。

①借上げ時(2つまで回答)

上記制度を利用する上で不安な点としては、借上げ時において「借上げの対象となる住宅の選定基準・方法や契約の条件がどうなるのか心配」、「家賃滞納3ヶ月、近隣同士の争い、特定の人への迷惑行為等に際して、強制退去の規定があるのか心配」がそれぞれ60.0%で最も多く、次いで「入居者のマナー等の面で入居者間のトラブルが心配」(40.0%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
借上げの対象となる住宅の選定基準・方法や契約の条件がどうなるのか心配	3	60.0%
入居者のマナー等の面で入居者間トラブルが心配	2	40.0%
家賃滞納3ヶ月、近隣同士の争い、特定の人への迷惑行為等に際して、強制退去の規定があるのか心配	3	60.0%
その他	0	0.0%
総 数	5	100.0%



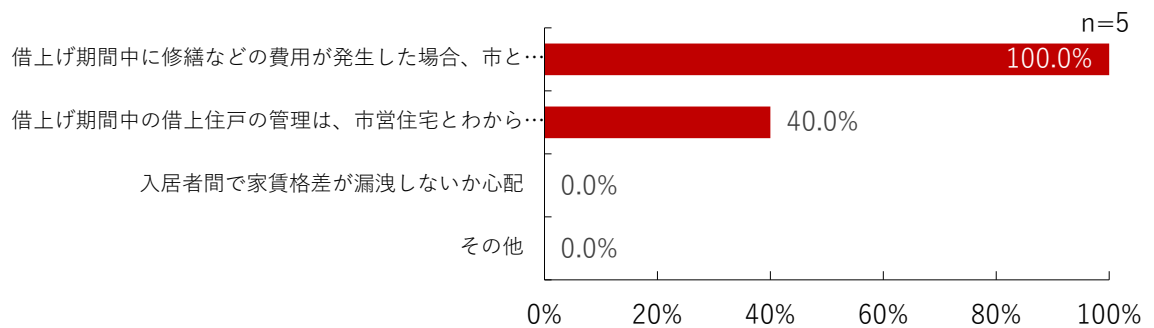
■その他 記入(1名)

- ・何かとクレームが多くなりそう。仕事がない方の場合、部屋にいる時間が多く、小さなことでヤイヤイ言われると対応コストだけ増えそうな感覚がある。

②借上げ期間中（2 つまで回答）

借上げ期間中においては、「借上げ期間中に修繕などの費用が発生した場合、市と所有者との負担区分のあり方が心配」が 100%を占め、次いで「借上げ期間中の借上住戸の管理は、市営住宅とわからないようにしたいので、管理のあり方が心配」（40.0%）の順になっています。

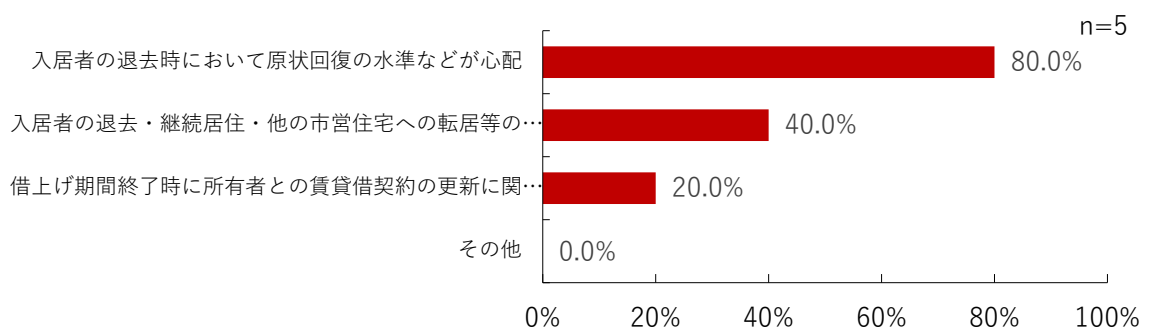
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
借上げ期間中に修繕などの費用が発生した場合、市と所有者との負担区分のあり方が心配	5	100.0%
借上げ期間中の借上住戸の管理は、市営住宅とわからないようにしたいので、管理のあり方が心配	2	40.0%
入居者間で家賃格差が漏洩しないか心配	0	0.0%
その他	0	0.0%
総 数	5	100.0%



③借上げ期間終了時（2 つまで回答）

借上げ期間終了時においては、「入居者の退去時において原状回復の水準などが心配」が 80.0%で大半を占め、次いで「入居者の退去・継続居住・他の市営住宅への転居等の調整・手続きがどうなるのか心配」（40.0%）、「借上げ期間終了時に所有者との賃貸借契約の更新に関する協議がどうなるのか心配」（20.0%）の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
入居者の退去時において原状回復の水準などが心配	4	80.0%
入居者の退去・継続居住・他の市営住宅への転居等の調整・手続きがどうなるのか心配	2	40.0%
借上げ期間終了時に所有者との賃貸借契約の更新に関する協議がどうなるのか心配	1	20.0%
その他	0	0.0%
総 数	5	100.0%

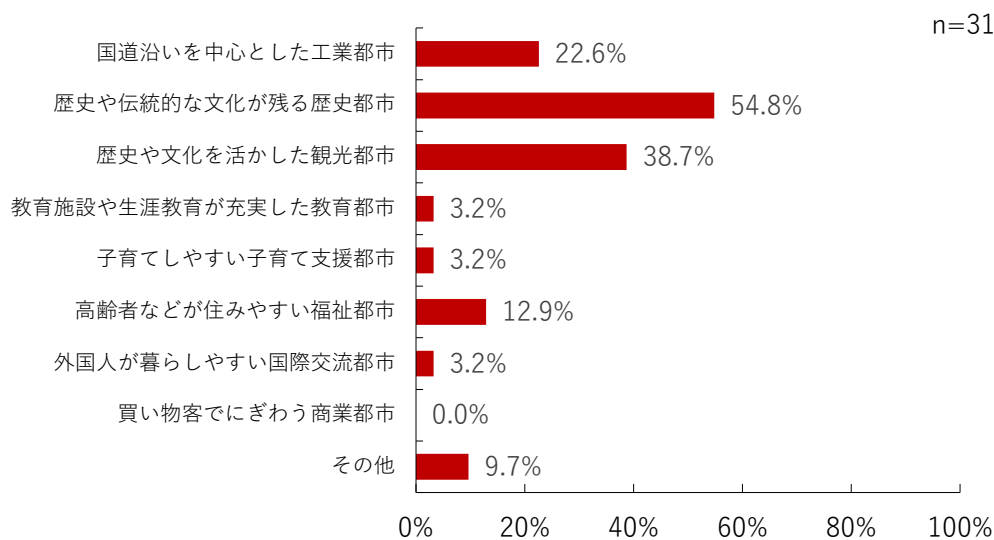


6 伊賀市のまちづくりについて

問 12 伊賀市のイメージについて、教えてください。

伊賀市のイメージとしては、「歴史や伝統的な文化が残る歴史都市」が 37.0%で最も多く、次いで「歴史や文化を活かした観光都市」(26.1%)、「国道沿いを中心とした工業都市」(15.2%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
国道沿いを中心とした工業都市	7	15.2%
歴史や伝統的な文化が残る歴史都市	17	37.0%
歴史や文化を活かした観光都市	12	26.1%
教育施設や生涯教育が充実した教育都市	1	2.2%
子育てしやすい子育て支援都市	1	2.2%
高齢者などが住みやすい福祉都市	4	8.7%
外国人が暮らしやすい国際交流都市	1	2.2%
買い物客でにぎわう商業都市	0	0.0%
その他	3	6.5%
総 数	46	100.0%



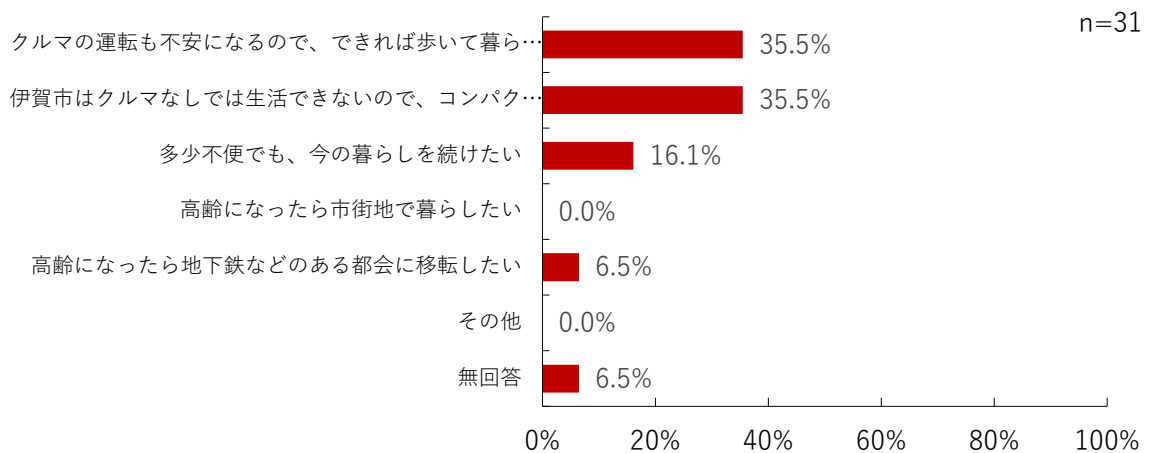
■その他回答：意見欄（2名）

- ・すべて閉鎖、古い考え
- ・公害の少ない倉庫等、流通の中間地として発展

問 13 将来の人口減少に対応するため、各地域の支所周辺などの地域拠点を中心にして、歩いて暮らせる範囲に、医療・福祉施設や商業施設などとともに人々の居住を誘導し、公共交通などで結んだコンパクトなまちづくりを進めることが検討されています。あなたのお考えに近いものを選んでください。

コンパクトなまちづくりについては、「クルマの運転も不安になるので、できれば歩いて暮らせる便利なまちに住みたい」、「伊賀市はクルマなしでは生活できないので、コンパクトなまちづくりは困難」がそれぞれ 35.5%で最も多く、次いで「多少不便でも、今の暮らしを続けたい」(16.1%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
クルマの運転も不安になるので、できれば歩いて暮らせる便利なまちに住みたい	11	35.5%
伊賀市はクルマなしでは生活できないので、コンパクトなまちづくりは困難	11	35.5%
多少不便でも、今の暮らしを続けたい	5	16.1%
高齢になったら市街地で暮らしたい	0	0.0%
高齢になったら地下鉄などのある都会に移転したい	2	6.5%
その他	0	0.0%
無回答	2	6.5%
総 数	31	100.0%



7 自由回答

回答者数 (5)

- コンパクトなまちづくりと言いながら、市役所をあんな不便な場所に持って行ったことは理解できません。
- “住んでいないので、回答できかねます。
(所有)・ヴェネチア (サウス/ノース)
・グッドスピード”
- 税金が高い
- 自然豊かで住み易い地域だとは思いますが、自家用車が不可欠で、高齢になるとどうなるのか不安。旧市街地の再開発により生活に必要な施設店舗等が集中できれば、免許返納しても便利に暮らせるのでは。
- 町の中心地が寂れています。岡山県倉敷市など参考にしては。(もう遅いかも?)

3) 民間賃貸住宅経営環境から見られる課題

A 民間賃貸住宅の市場から見る課題（不動産事業者アンケートより）

①住宅供給間取り

- ・おおよその供給間取り比は以下のように単身・小規模世帯向けが主体となっています。

単身向け（ワンルーム・1DK）：小規模世帯向け（2DK）：ファミリー向け（3DK以上）=50:15:35

②住宅供給市場傾向

- ・全体としては、横ばいから下降傾向
- ・高齢世帯向け（小規模世帯向け）は上昇傾向、ファミリー世帯向けは下降傾向を予想される。

③市場から見た課題

- 今後、ファミリー世帯向けの住戸の空き家が増加するため、空き家の利活用が課題となる。

④まちづくりの方向性から見る住宅市場の課題

- 立地適正化計画による居住誘導の方向性からみて、便利な地域での高齢世帯や子育て世帯が共生した住まい方が課題になる。
- 官民連携による住宅供給が必要になる。

B 民間賃貸住宅の経営環境から見る課題（民間賃貸住宅所有者アンケートより）

①住宅整備水準

- ・賃貸住宅のバリアフリー化（手すりや住戸内段差がない）は約 20%
- ・緊急通報設備のある住宅は少ない。
- ・高齢化に対応したバリアフリー化が課題経営

②経営規模等

- ・兼業が約 75%。
- ・副業としての経営が過半を占める。
- ・管理委託が約 80%。

③経営上の各種制度認知課題

- 住宅セーフティネット制度は約 70%が認知していない。
- 借上型市営住宅制度については、利用したい意向は 20%未満で、十分な制度認知に至っていない。

④経営環境全般から見た課題

- 住宅の設備や陳腐化が課題。
- 住宅確保要配慮者への対応については、家賃の債務保証面での対応や、入居者の自立的生活ができなくなった場合の対応が課題。
- 民間賃貸住宅所有者に対して、セーフティネット住宅や借り上げ市営住宅制度の経営メリットの啓発が課題。

(8) 各委員からの意見

(「市営住宅のあり方について(答申)」での各項目で整理・記載)

1. 老朽化市営住宅について

- 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、民間賃貸住宅のオーナーが、「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、オーナーとの協議でポイントになるころだと思います。
- 民間賃貸住宅所有者に対するアンケートで、ほとんどのオーナーが難色を示した結果が出ていました。そうすると、住み替えの促進やコミュニティの確保と試してみても懸念材料が大きすぎて、このまま行政が一方的に進めれば軋轢が発生すると思います。オーナーへの施策や取組みについて明確にする必要があると思います。
- 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。
- 64年間住んでおり、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おります。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。
- 入居者の立場から、緑ヶ丘南町・東町団地については、長寿命化計画どおり建替えを実施していただきたい。
- 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

- 今後、改良住宅の空き家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。項目は違いますが、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1/3が、特定の地域の土地を買ったり、住んだりすることに否定的であるとの回答があらわされています。伊賀市でも平成26年に実施された調

査においても同じような割合で否定的な回答が見受けられました。一住民としては、空き家のままで放置されるよりも、さまざまな生活基盤やルーツのある方に住んでもらうことに概ね、問題はないと考えます。ただし、先の三重県、伊賀市の調査でも明らかになったように、特定の地域に対する忌避的な意識が一部の市民に存在しています。このような意識が払拭されなければ、移り住んできたいという市民は限られるのではないのでしょうか。仮に、被差別地域に係る市営住宅等に住むことになった市民に対して、部落問題におけるさまざまな理解や啓発をお願いしたいと思います。

- ・市街地以外の地域でも、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

- ・収入超過の世帯は速やかに退去していただく方向で取り組むなどの記載の必要があると思います。
- ・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

- ・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。
- ・民間賃貸住宅所有者に対するアンケート調査結果の 問 9-3「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問題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。
- 住宅施策として推進するとすれば、建設部としては、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。