

市議会議員全員協議会資料

市営住宅の不適正な管理について

令和8年4月21日

建設部住宅政策課

市営住宅の不適正な管理について

建設部住宅政策課

市営住宅の整備・管理については、単なる施設の老朽化だけでなく、多くの課題が潜在的に存在し、これらを順次解決すべく、令和7年度において「伊賀市営住宅整備・管理方針」を定めたところです。

このなかで、老朽住宅の解消については長寿命化計画改定に合わせて再編を検討することとしていますが、管理面の課題を洗い出す中で、長年に亘り例規に基づかない駐車場使用料を徴収していたことが明らかになったため、次の対応を行うことといたしたい。

1 概要

- (1) 市営住宅河合団地（A棟〔H17築〕8戸、B棟〔H20築〕10戸）
- (2) 1戸に1区画を限度に許可し、月額2,000円を使用料として徴収していたもの（使用料を規定する条例整備がなされていなかったもの）

2 不適正な徴収への対応

- (1) 当該団地建設当時から例規に基づかない徴収を行っていたものであるが、地方公共団体が管理する「公の施設」の使用許可および使用料の法的性質について判断した最高裁判所の判決に基づき、「公法上の債務」と判断し、消滅時効の発生しない最大5年間分を遡及し入居者に返還する。
- (2) 6月定例会議に駐車場使用料を徴収する根拠となる条例議案の提出及び返還金についての補正予算案の提出を行う。
- (3) 引き続き入居者が駐車場を使用できるよう、当面、行政財産目的外使用許可に切り替えて対応する。

3 その他

上記のほかにも次のような課題が散見され、状況調査と改善を並行して進めていくこととしたい。

(1) 施設管理における課題

①増築物等

簡易平屋の住戸では、許可なく増築されている物件や、空き家となった後も車庫や物干し等がそのままの状態で放置されている物件が存在する。

②残置物

退去後の空き家に家財等の残置物が放置された状態の部屋が存在する。

(2) 入居者管理における課題

名義人退去後の承継手続き遅滞など、入居要件を充足していない世帯や、家賃滞納を続ける世帯が散見される。

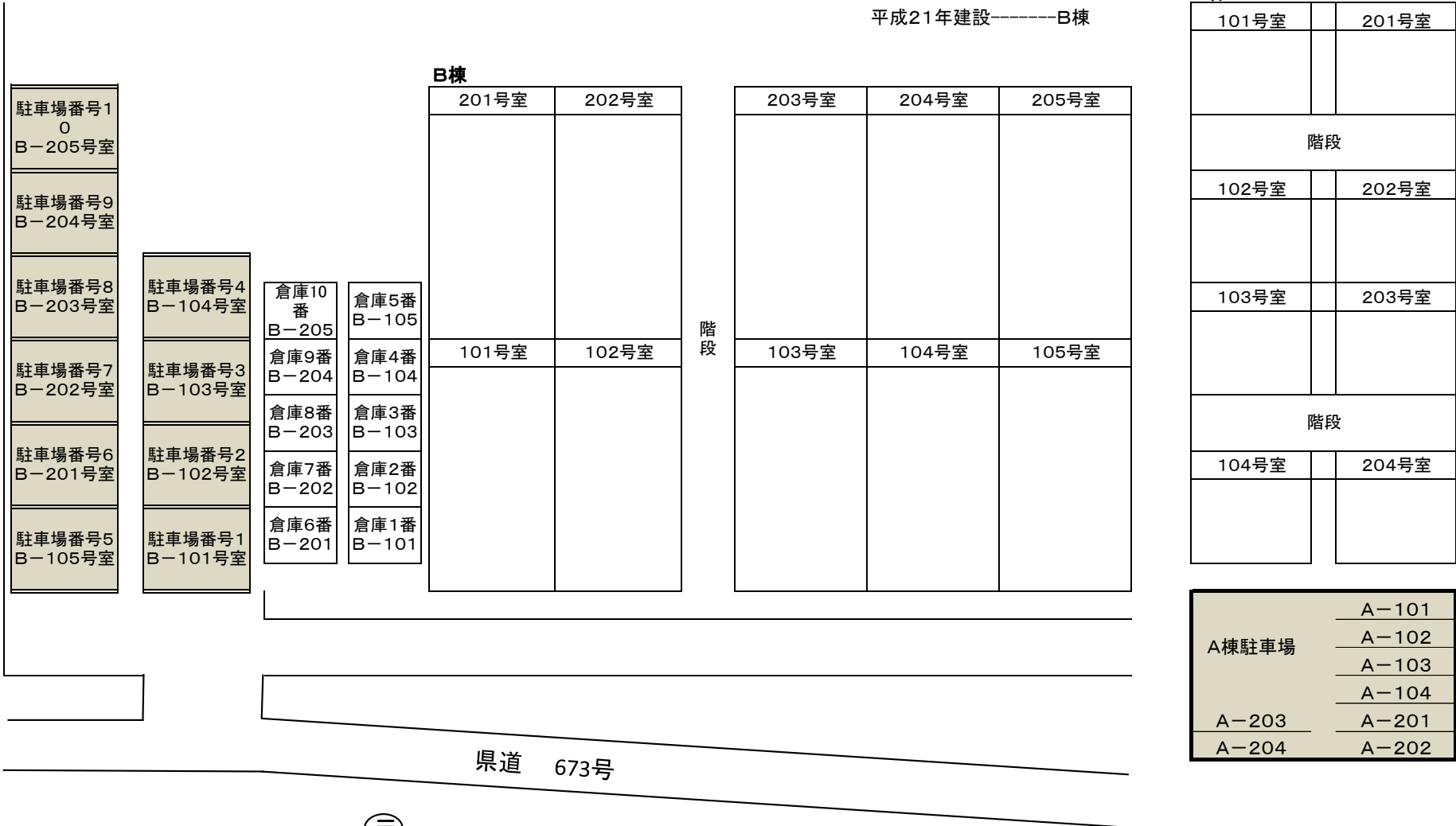
(3) 今後の対応

引き続き、課題整理を強化し、法的対応も含めた適正な管理・運営に努めることとしたい。

河合団地 配置図

所在 伊賀市田中48番地の2(A棟)
伊賀市田中49番地の1(B棟)
敷地面積 4,404 m²

構造 耐火2階建
建設年度 平成17年建設-----A棟
平成21年建設-----B棟



A棟

101号室	201号室
階段	
102号室	202号室
103号室	203号室
階段	
104号室	204号室

A棟駐車場	A-101
	A-102
	A-103
	A-104
	A-203
	A-204

B棟

201号室	202号室	203号室	204号室	205号室
階段		103号室	104号室	105号室
101号室	102号室			

市役所・阿山支所

令和8年4月1日 現在