

令和5年3月8日

令和4年度 建設常任委員会 施策研究テーマ

「市営住宅のあり方について」

の提言に対する市の考え方について

都市局 住宅部

建設常任委員会 施策研究テーマ
「市営住宅のあり方について」
の提言に対する市の考え方について

【前文】

市営住宅は、本市建築系公共施設全体の約 37.7%（約 60 万 6 千㎡）を占めていることから、その施設マネジメントは、本市財政運営に大きな影響を与えるものと認識しております。

市営住宅は、令和 4 年 6 月に改訂しました「西宮市営住宅整備・管理計画」において、令和 13（2031）年度末の目標管理戸数として約 8,300 戸を目指すこととしており、その実現に向けては、平成 28（2016）年 9 月に策定しました「市営住宅等の耐震化と第 2 次西宮市営住宅建替計画等について」で公表しております。

この施策に沿い、市営住宅の公募を一部停止する中で、耐震化率向上をはじめとする課題群の解消に向けた「第 2 次建替計画」に基づき、廃止統合建替事業を鋭意推進しているところです。

市営住宅に係る課題群の中でも、喫緊の課題である、旧耐震住棟の解消については、耐震改修工事による対策は一部住宅で実施したものの、入居者が住みながらの耐震改修工事の難しさなどから、現在は実施しておらず、廃止統合建替事業の推進により耐震化率の向上を図っているところです。

しかしながら、「第 2 次建替計画」を完遂するためには、なお多くの事業費や期間が必要となっており、また、財政面から事業費の安定的な確保や、入居者への移転交渉の進め方などにも課題が出てきております。

この様な市営住宅を取り巻く状況がある中、令和 4 年度建設常任委員会施策研究テーマとして取り上げていただき、市営住宅の管理戸数の適正化および今後の整備・更新について、様々なご提言をいただきました。

建設常任委員各委員からのご提言につきましては、次のとおり、その要旨を取りまとめさせていただきます、市の考え方をご回答いたします。

① 管理戸数の適正化および今後の整備・更新について

ア) 建替事業における余剰地の創出、利活用等に関するご提言について

(各委員のご提言)

- ・ 無駄のない有効的土活用地による余剰地の創出
- ・ 民間資本等の活用や余剰地の民間への借地・売却による財源確保
- ・ 余剰地の公益目的利用（福祉施設、市民の希望する施設など）

【市の考え方】

廃止団地と建替団地を集約する建替事業では、新たに整備する市営住宅は住替えの受け皿住宅となることから、可能な限り整備戸数を確保する事が求められます。その整備にあたっては、周辺環境への影響に配慮しつつ住棟配置などを工夫し、土地の有効活用に努めてまいります。

なお、まとまった敷地規模の建替団地においては、余剰地の創出に努め、当該地域での行政課題解消に資する施設用地への利活用をはじめ、必要に応じて民間資本の導入可能性についても調査し、本市事業の財源確保に向けた民間への借地や売却など有効な資産活用策等を検討いたします。

廃止団地の跡地については、速やかに用途廃止し、庁内担当部局へ引き継ぐことで、その後の利活用を促進いたします。

イ) 円滑に移転交渉を進めるための方策等に関するご提言について

(各委員のご提言)

- ・ 外部人材の登用等多角的な方策の検討
- ・ 移転拒否者に対する対応マニュアル化

【市の考え方】

複数年にわたる建替事業を進めるためには、安定的かつ継続的な事業費の財源が必要となる他、円滑に入居者の住替えを進められるかが「カギ」となります。

建替団地については、既存住宅からの仮移転、または他の住宅への本移転をしていただく必要がありますが、住み慣れた地域への愛着や移転へのメリットが見出せないなど、入居者個々の意向により移転が難航することがあり、一件でも移転拒否者があると事業進捗に大きな影響を与えることとなります。

更に廃止団地については、建替団地の入居者の方々よりも、その傾向は顕著となり、移転へのモチベーションも低くなりがちで、移転や住宅の解体が遅れ、その後の跡地活用にも影響を与えることとなります。

住居の住替えは、生活環境の大きな転換となるため、市としては、これまでも工事の約3年前から説明会や相談会などを実施し、入居者個々の状況や要望にも丁寧に対応してまいりました。

しかしながら、今後更に多くの住替えを円滑に進めていくためには、これまでの取組みに加え、移転を拒否される入居者への法的な対処も含めた、制度設計が必要であると考えております。

これらの課題につきましては、市営住宅指定管理者との更なる連携は元より、民間手法の活用も含め、都市局住宅部に当該事務事業を担当する職員を配置し、必要な調査研究を進めてまいります。

ウ) 旧耐震住棟の解消、管理戸数に関するご提言について

(各委員のご提言)

- ・ 旧耐震住棟からの移転促進
- ・ 廃止事業の単独実施
- ・ 最低必要戸数の見直し
- ・ (迅速な) 管理戸数の縮減
- ・ 住宅ストックの整理
- ・ 廃止状況のモニタリングによる管理戸数の縮減
- ・ 廃止年度の目標提示など廃止に向けた具体的な取り組み
- ・ 真に住宅に困窮する世帯に向けた入居・承継基準見直し

【市の考え方】

既存住宅の入居者に対して、廃止統合建替事業のために、仮移転又は本移転という形で住替えていただきながら、新しい市営住宅を整備し、既存ストックの減築を行うといった建替計画では、本市の財政状況や入居者の移転可否にも大きく左右され、市営住宅の耐震化率の向上や管理戸数の縮減という目標を達成するまでには、まだなお相当な時間がかかる見込みとなっています。

当然その間にも、市営住宅の老朽化は進行するため、喫緊の課題である旧耐震住棟の解消に向けては、新たな施策が必要と考えているところです。

現在、本市では、中核市平均の約2倍となる市営住宅を管理していますが、今後は、これら住宅ストックを可能な限り柔軟に活用した施策を展開していかねばならないと考えております。

つきましては、今後、現在の建替計画の見直しを進めるとともに、市営住宅の廃止計画の策定や新たな住替え手法の確立など、旧耐震住棟の解消と管理戸数の縮減を迅速に進めるための施策検討に着手いたします。

その一方で、これまでの間、公募停止を行っている一部の住宅につきましては、引き続き市民の皆様のご理解を得つつ、真に住宅に困窮する世帯に対しての公営住宅施策を推進するために、普通市営住宅の入居承継基準のあり方についての検討を進めてまいります。

② その他 について

(各委員のご提言)

ア) 高須エリアの再整備、改良住宅のあり方・将来像・共益費徴収について

イ) 住宅手当（家賃補助）について

ウ) 真に住宅に困窮する世帯に対する入居制度について

エ) 市営住宅日常管理における大学との連携について

【市の考え方】

ア) 高須エリア、改良住宅について

各地域における枢要なエリアや周辺環境への影響が大きい大規模団地の再整備については、まちづくり関係部局と緊密に連携を図りつつ、まちの将来像を含めた検討を進めてまいります。更に改良住宅については、当該地域の市民の皆様をはじめ、西宮市議会、本市行政として全庁的な議論を進めていくことが可能となるよう、基礎的な調査研究を進めてまいります。

イ) 住宅手当（家賃補助）について

いくつかの自治体で世帯や補助年数を限定して実施されています。しかしながら、公営住宅法では、公営住宅は建設、買取又は借上を前提としており、住宅手当（家賃補助）の支給は想定していないことから、当該施策を実施する場合は、公営住宅法によらない形での制度設計となります。

今後、中長期的には、住宅手当（家賃補助）制度は、真に住宅に困窮する世帯に対する支援策の一つとして、検討が必要な課題であると考えておりますが、他都市の実施状況も参考にしながら、関係部局とも連携し、そのあり方についての調査研究に取り組んでまいりたいと考えております。

ウ) 住宅困窮世帯に対する入居制度について

住宅困窮度をポイント化し、ポイントにより入居者を選考する制度について、実施済の他都市の資料を収集し、制度の内容を研究しているところです。

引き続き、ポイント方式による募集について、研究を進め、募集方法の見直しの検討につなげてまいります。

工) 市営住宅日常管理における大学との連携について

入居者の高齢化が進む中、平成 27（2015）年 9 月に西宮市営住宅条例を改正し、「共益費の徴収及び収支管理」や「共用部分等の管理」が困難な住宅に対する支援制度を設けており、令和 4 年度実績では、83 自主管理運営単位のうち、18 の単位がこの支援制度を導入しています。

市営住宅においては、入居者の自主管理を基本としていますが、具体的には、高齢化等により入居者による自主管理が困難な住宅において、管理運営委員会等による総会等（書面決議可）で、支援制度の導入について、入居戸数の 3/4 以上の賛同を得て決議された住宅については、市が「共益費を家賃と共に一括徴収」し、指定管理者が「共益費の収支管理」を行い、指定管理者単独又は指定管理者と入居者が分担して「共用部分等の管理」を行っており、一定、高齢化が進む市営住宅の日常管理に対する支援体制をとっています。

また、本市には多くの大学が設置されており、学生と連携してさまざまな事業を進めることは、本市の行政課題解決にも有用であり、それは住宅管理においても同様であると考えられます。

しかしながら、学生と入居者の関わり合いについては、学生及び入居者双方にとってどのような形が理想とされるのかが明確となっていないため、今後、他都市の事例なども参考にしながら、調査研究を進めてまいります。

以上