

平成 30 年 2 月 28 日

富良野市議会議長 日 里 雅 至 様

経済建設委員長 岡 本 俊

委員会事務調査報告書

平成 29 年第 4 回定例会において、継続調査の許可を得た事件について、下記のとおり結果を報告します。

記

1. 調査案件
調査第 3 号 公営住宅について
2. 調査の経過及び結果
別紙のとおり

公営住宅について

経済建設委員会より、調査第 3 号「公営住宅について」の調査の経過と結果について報告する。本委員会では担当部局に資料の提出を求め、公営住宅の現況と富良野市公営住宅等長寿命化計画について説明を受けるとともに、市内の公営住宅の現地調査を行い、さらに都市事例調査により他自治体における先進事例の調査を行ってきたところである。

公営住宅制度は終戦後における住宅不足解消を目的として、国と地方公共団体が協力して住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、昭和 26 年 5 月に公営住宅法が制定された。

その後、収入超過者制度の導入、割増賃料及び明渡し努力義務の規定がされ、平成 8 年には入居対象階層の引き下げ、入居者の収入や住宅の便益に応じた応能応益家賃制度の導入、高齢者・障がい者等に対する入居収入基準の緩和、民間住宅の借上げ、買取方式の導入など抜本改正が行われてきた。

本市では平成 15 年 3 月に富良野市住宅マスタープランを策定し住宅施策を展開するとともに、その個別計画として平成 23 年 3 月に公営住宅等長寿命化計画を策定し、誰もが安心して暮らせる住まいづくり、多様なライフスタイルに対応した住まいづくり、富良野らしさを活かした住まいづくり、環境への負担が少ない住まいづくりを基本目標に公営住宅のストック形成を進めてきた。

計画では安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、住戸住棟の整備状況、経過年数、経年劣化の状況に応じた修繕や改善など公営住宅の活用方法を定め、長期的な維持管理を進めるとともに、予防保全的な観点から修繕や改善計画を定め、長寿命化による更新コストを削減している。

委員会では長寿命化計画に基づき議論を行ってきた。公営住宅の管理戸数と入居の状況は、平成 29 年 3 月末現在で、道営住宅・市単独建設住宅を含め、20 団地 723 戸であり、地区別の管理戸数は富良野地区 613 戸、山部地区 92 戸、東山地区 18 戸となっている。入居状況は全体で 610 戸が入居しているが、北麻町団地、東麻町団地、東町団地、黄の花団地、樹海団地については用途廃止・建替えに向け、退去後に新たな入居者の募集を行わない政策空家としている。

公営住宅を建築年代別に見ると昭和 40 年代が 261 戸、昭和 50 年代が 178 戸、昭和 60 年から平成 6 年が 52 戸、平成 7 年から平成 18 年が 232 戸と、昭和 50 年代までに建設されたものが 6 割を占めている。

入居者の募集状況については、現在、年間 5 回の募集期間を設け、受付を行っている。一つの住宅に対して複数の応募があった場合は、抽選により入居予定者を決定している。平成 28 年度の入居者募集と抽選の状況は、42 戸の募集に対して 252 世帯が抽選に参加し、平均 6 倍の倍率になっている。しかし、住戸別に見ると建築

年数が比較的新しく条件が良い住宅では約 10～20 倍となっており、公営住宅に対する需要の高さが認識できる。

抽選時における優遇措置として、高齢者、障がい者、母子・父子世帯、子育て世帯、多子世帯、大家族世帯等に対しては抽選回数の加算制度がある。あわせて連続落選者への加算制度もあり、本来の抽選を加え最大で 5 回の抽選を行うことができる。

入居に際しては、公営住宅法施行令で定める基準収入以下であることが要件になっており、世帯構成などに応じた収入月額が 15 万 8 千円以下であることが条件となる。

住宅の使用料は、前記の収入に応じた階層ごとに設定され、家賃算定基礎額に市町村立地係数、規模係数、経過年数係数、利便性係数の各係数を乗じたものが使用料となる。なお、平成 27 年度末の収入階層ごとの世帯割合は、第 1 階層が 82.4%、第 2 階層が 4.7%、第 3 階層が 3.6%、第 4 階層が 2.0%、第 5～第 8 階層が 7.3% となっている。入居者の 9 割以上は低額所得者であり、公営住宅の目的である低額所得者への住宅供給がおおむね果たされていることが確認できた。

市営住宅の現地調査では、緑町団地、しらかば団地(道営)、北の峰西団地の各住戸を調査し、住居内の間取り、床・壁の状況、水回り・電気・水道設備の状況などの確認を行った。あわせて住棟内の共用部分、物置、自転車置き場などの現況を確認し、周辺環境と町内会活動の様子を調査したところである。

委員会では、入居者の選考方法と所得階層、長寿命化計画の進捗状況、住環境の改善、既存住宅のバリアフリー化、団地内のコミュニティ形成、公営住宅の在り方などについて意見が出されたが、次の 4 点について意見の一致をみたところである。

1 点目は入居者の選考制度である。特に高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、母子世帯などに対する優先入居について意見が出された。公営住宅の入居者の募集方法は特別な事情がある場合を除き公募による必要があり、入居者の決定は公正な方法で選考することが求められている。しかし、住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者については、居住の安定確保が求められることから優先入居の検討が必要であると意見が出された。平成 27 年 7 月から公営住宅の入居募集を行う際、特に居住の安定を図る必要のある世帯への抽選回数加算が行われているが、住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯から決定する方式、いわゆるポイント方式を導入している自治体の例を参考に検討していく必要があると意見が出された。

2 点目は住宅のバリアフリー化である。現在、バリアフリーに配慮した住宅は 192 戸整備され、緑町団地、北の峰団地、しらかば団地の各 1 階部分と朝日町団地の 1LDK は高齢者世帯向けとしている。また、入居者の必要に応じ、介護保険を利用した住宅改修制度により、手すりやスロープの設置を行い、個々の住環境整備を行っている。長寿命化計画にある住宅の供給方針では、今後の高齢化に対応するためバリアフリーへの対応、介護しやすい仕様、設備への配慮が記載されているが、それとあわせ年齢や性別、障がいの有無に関わらず、全ての人が利用しやすいユニ

ユニバーサルデザインを取り入れた住宅建設が求められる。

3点目は既存民間賃貸住宅の借上制度の活用である。長寿命化計画では将来の目標とする住宅戸数を平成32年度に681戸、平成42年度に492戸としている。将来、人口減少により世帯数が減少することを想定しているためだが、本市の公営住宅の約6割が昭和40年代～50年代に建設されたものであり、今後、更新時期を迎える住宅が大量に発生することが予想される。そのため、同時期に建設を行うには莫大な費用が必要になり財政的な制約が伴うことから、直接建設における初期投資を抑える方法として借り上げによる住宅供給が考えられる。借上型のメリットとしては、直接建設方式と比較した場合、土地の取得費、建設費等の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能となることがあげられる。また、市街地における民間住宅の借り上げにより、本市が推進するまちなか居住にも寄与でき、地域活性化にも結び付くと考えられる。

4点目は次期長寿命化計画の策定に向けた検証と意見反映である。現行の計画期間は平成33年3月に終期を迎える。中長期的なストック形成の展望と長寿命化による更新コストの削減、居住環境の維持向上が本計画の目指すところであるが、公営住宅のセーフティネット機能、財政的制約を踏まえた住宅の供給、入居制度の適切な運用、ユニバーサルデザインを取り入れたストック形成、まちづくり施策との連携などが課題として上げられる。また、近年多様化する住宅確保要配慮者への対応が求められており、委員会の中でも高齢者世帯や子育て世帯に向けた住宅確保が議論された。次期計画の策定にあたっては複合的・総合的な視点での検証と意見反映、そして建設コストを試算した上での展望が必要である。

以上、委員会では現況内容の聴取とともに、現地調査の所感も含めて議論を交わしてきたところである。については議論の集中した4点について意見を付し委員会報告とするが、今後の公営住宅政策の推進にあたり、方策の一助として反映されるよう期待するところである。

記

- 1．入居選考におけるポイント制導入に向けた調査検討
- 2．ユニバーサルデザインを取り入れた住宅建設の推進
- 3．既存民間賃貸住宅の借上制度の調査研究
- 4．富良野市公営住宅長寿命化計画の次期計画策定に向けた検証と反映