

令和4年11月30日

富良野市議会議長 黒岩岳雄 様

経済建設委員長 小林裕幸

委員会事務調査報告書

令和4年第3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6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6号「公営住宅について」調査の経過と結果について報告する。

本委員会では、担当部局より資料の提出と説明を求め公営住宅の現況と富良野市公営住宅長寿命化計画についての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。

公営住宅とは、公営住宅法第2条第2号に規定されている住宅をいい、その規定は、「地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。」とされている。

本市においては、「富良野市住生活基本計画」を上位計画とする公営住宅等の整備方針を定める個別の事業計画として「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、その計画期間は令和3年度から15年間とし、内容は社会情勢の変化や事業の進捗状況を鑑み、概ね5年ごとに見直しを行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要の見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指している。

本市の公営住宅の管理戸数及び棟数、入居の状況については、令和4年3月末現在における本市の公営住宅管理戸数は619戸で管理棟数は138棟と、国の補助を受けていない単費住宅の管理戸数は6戸で管理棟数は3棟あり、この他、道から指定管理を受けた道営住宅の管理戸数は72戸、管理棟数は6棟となっており、合計した管理戸数は697戸で、管理棟数は147棟となっている。

建設年代は、昭和40年代が2番目に多い192戸、50年代に177戸、60年代に52戸、平成7年以降が最も多く276戸である。

入居率については、令和2年9月末のデータによると、市営住宅630戸のうち493戸の入居戸数で入居率は78.3%となっている。後述する政策空家が126戸あり、それを除くと97.8%となる。地区別に政策空家を除く入居率をみると、富良野地区98.4%、山部地区95.7%、東山地区88.9%となり、農村部の方が市街地より入居率が低いことが伺える。世帯人員別の世帯数は、市営住宅入居者の世帯規模として、1人世帯が47.7%と最も多く、2人世帯と合わせると約8割程度の世帯が小規模世帯となっている。また、年代構成をみると、65歳以上の高齢者割合が44.6%と全市割合と比較してやや多く、若い世代の入居応募が少ないことに対して、ニーズに対応できない等の課題はないのかとの意見が出されたところである。さらに、入居戸数に対する高齢者世帯の状況は、富良野地区で61.5%と山

部地区、東山地区と比較して高い傾向にある。また入居戸数の約3割は単身高齢世帯となっており、今後の高齢化率の上昇に向けては、バリアフリー化等の対策を検討する必要性が高いことが委員会の中でも多く声が上がっていた。

空き住戸については、「政策空家」として用途廃止または建て替えに向け、退去により空家となっても新たな入居者の募集を行わないものとしており、富良野市公営住宅長寿命化計画において、将来世帯数の公営住宅世帯数から、政策空家を除く稼働率を見込み、算定した管理戸数の推計結果については、道営住宅を含み令和17年度で574戸と示され、令和4年3月31日現在の管理戸数の625戸から、51戸を減らす方針としている。

特定目的住宅については、入居選考要領において高齢者や障がいを持つ方のみが入居できる住宅と定義し、市営住宅に84戸、道営住宅に24戸あり、バリアフリー化されている状況にあるが、入居希望者が多く倍率が非常に高いことも本市の課題であるといえる。

入居者募集における応募と抽選の状況については、本年度は、定期募集として年間4回の募集期間を設けて受付しており、入居希望者は同時に複数の応募はできず、1回の募集期間において1つの住宅に応募し、応募が多数あったときは抽選により決定することとしており、その抽選方法は令和2年度よりパソコンを使用し、非公開で行われている。令和3年度の募集状況の傾向は、築年数が新しく、特定目的住宅として高齢者等世帯向け住戸と定めている住戸への応募倍率が20倍～30倍となっており、高齢者の応募者数に対する絶対数が不足している状況が伺える。また、複数年連続して落選した場合においては抽選回数の加算などの優遇措置を行っており、さらに平成27年から、高齢者等や寡婦等、子育て等、被害者等などに「特に居住の安定を図る必要がある者」として、区分に応じた抽選回数の加算を実施している。

公営住宅使用料（家賃）については、公営住宅法施行令に基づいて算定されており、収入階層が8階層あるうちの4階層以下とされており、同法施行令により算出された収入月額範囲が158,000円以下であれば入居申込可能となり、裁量階層として6階層までは収入超過者と認定せず、入居申込が可能となる世帯がある。本市の階層別世帯の構成は、76%が1階層に該当し、4階層以下の本来階層世帯が88.6%、6階層以下の裁量階層世帯が2.6%となっている。

現地調査については、8月に入居者募集が行われた住戸の内部と、全ての公営住宅について外観目視による現地調査を行い議論が進められ、募集された住戸については管理が行き届き好印象を受けたが、築年数や立地条件によって応募倍率に差が出ていることを理解した。特に山部地区と東山地区については、定期募集以外に随時募集をしても入居申込がない住宅が散見されたところである。また、年度毎の設計基準に合わせ電磁調理器具やエコキュート等の省エネ対策が施されており、その他の公営住宅についても外断熱工法により居住性の確保が図られている状況を確認した。政策空家となっている126戸の住宅については、解体等が一部で行われているものの、無人の建物であることから防犯上の危険も感じら

れるとの多く意見がされたところである。

日本全国において「人口減少」や「少子高齢化」は深刻な問題を抱えているが、これからの公営住宅の在り方については、住宅政策のみならず、自治体にあるあらゆる課題の分析や、部局間の連携により、維持管理作業が大きくならないように配慮しながら、今後の施策を進めていくことが急務であると考えているところである。現地調査及び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参考に意見交換と議論を深めてきたところである。

バリアフリー化への対応、省エネ対策、入居応募者の世代の偏り、政策空家の扱い、既存住宅の建て替えに向けた諸課題、民間借上げをはじめとした多様な住宅供給方法など議論され、次の4点について意見の一致をみたところである。

1. 高齢者や障がい者、小さな子どもを育てる世帯など、入居者の構成やライフステージに合わせた多様なニーズに応えるとともに、多世代による団地形成に向けた施策の検討を進められたい。
2. 本市の目指す「ゼロカーボンシティ」の実現に向けた取り組みを進められているが、本市の自然環境を活かした公営住宅のあり方について、調査研究を進められたい。
3. 政策空家については、解体撤去を基本としつつ、建物や跡地の売却を含めた利活用を検討されたい。
4. 今後の公営住宅の供給については、民間資金や活力を活用するPPP（官民連携）方式による整備や、民間賃貸住宅家賃補助制度の活用など、多様な方法について調査研究を進められたい。