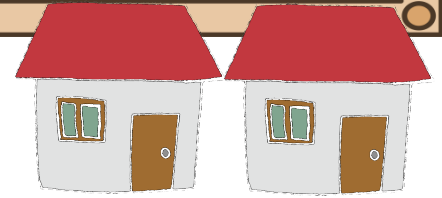


和地ひとみレポート No.374



市営住宅のあり方に関する方針（案） 居住者の安全・安心を確保しつつ、 全市民の財産の有効活用にも着手すべき

■東大和市の市営住宅

…12月1日に開催された市議会全員協議会では『市営住宅のあり方に関する方針（案）』について市長部局から説明がありました。

…現在、東大和市内には4つの市営団地があります。これらは昭和32年度（1957年度）から昭和34年度（1959年度）にかけて整備され、4つの団地で合計55戸の木造・平屋建ての市営住宅が建設されました。このような木造の公営住宅の耐用年数は30年とされているため、東大和市でも近年は、居住者が退去した住宅については、用途廃止後、除去しており、現在では全団地を合わせても、17戸のみとなっています。

【東大和市の市営住宅の現状等】

※区画の（）内の数値はH31年度末に建物が現存する区画の数

◆第一団地：南街五丁目

用途地域：第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率(%)：60/150
敷地面積：1,996㎡(約603坪)
区画数：12区画（5区画）
1区画当たりの平均敷地面積：166.3㎡(約50坪)

◆第二団地：奈良橋三丁目

用途地域：第一種低層住居専用地域
建蔽率/容積率(%)：40/80
敷地面積：2,314㎡(約700坪)
区画数：13区画（4区画）
1区画当たりの平均敷地面積：178.0㎡(約54坪)

◆第三団地：南街五丁目

用途地域：第一種低層住居専用地域
建蔽率/容積率(%)：50/100
敷地面積：2,102㎡(約636坪)
区画数：10区画（4区画）
1区画当たりの平均敷地面積：210.2㎡(約64坪)

◆第四団地：立野三丁目

用途地域：第一種住居地域・工業地域
建蔽率/容積率(%)：60/200
敷地面積：3,025㎡(約915坪)
区画数：20区画（4区画）
1区画当たりの平均敷地面積：151.2㎡(約46坪)

…この市民全員の共有財産ともいべき市営住宅の土地の活用については、市議会でも何度もその方向性について取り上げられ、また、平成26年度の東大和市行政評価推進会議における最終評価でも「市営住宅の管理経費を軽減すべき。あり方も早急に検討すべき。」「廃止に向けた方向性を検討するように。」とされています。

…このような状況を受け、市では市営住宅のあり方について検討を行い、この度、その方針（案）が取りまとめられました。

■市営住宅の居住者の状況は

…市営住宅は“東大和市市営住宅条例”に基づいて、運営されており、その条例で同居親族、収入の状況などの入居要件が定められているほか、入居の申し込みは公募により行われることとなっていますが、昭和48年（1973年）以降、公募の実績はないとのこと。また、市営住宅の入居者の収入基準は下記の表のとおりですが、今年の3月末日現在、市営住宅には収入超過者、高額所得者に該当する方は入居していないとのことでした。

…さらに、市営住宅使用者の全員が65歳以上で、うち70%以上が75歳以上と高齢化が著しく進んでおり、同居者がいる方でも同居者の30%以上が75歳以上、一人暮らしの割合も47%となっているほか、使用者の9割以上が50年以上市営住宅に住居している状況とのことでした。

【公営住宅の収入基準】

収入分位	収入月額
入居収入基準	¥0～¥158,000
収入超過者となる収入基準	¥158,001～¥313,000
高額所得者となる収入基準	¥313,001以上

■市営住宅の収支の状況は

…市営住宅については、その修繕の費用も市が負担しなければならない他、居住者が退去した建物を解体した後の土地の除草作業などの管理も行わなければなりません。一方、市営住宅の使用料は、住宅が老朽化していることもあり、平成31年度の平均月額使用料は3,695円と非常に低廉となっています。

…このような状況により、市営住宅についての歳入・歳出の決算については、ここ近年赤字となっており、解体工事費用などを含めない、住宅使用料と管理費などの差額だけを見ても、平成29年度は約230万円、平成30年度は約270万円、平成31年度は約310万円の赤字となっている状況です。

■新たな住宅セーフティネット

…市営住宅を建設した昭和30年度前半は、民間の賃貸住宅を含め住宅不足が課題とされており、その後も人口の増加や世帯の細分化等により住宅需要は増大の一途をたどっている時代が続きました。そのような中、昭和41年には『住宅建設計画法』が制定され、住宅の“量の供給”に主眼が置かれた政策が重点的に推進されていきました。（裏面に続く）

…しかし、平成 18 年には本格的な人口減少社会の到来に備えて住宅供給政策を見直し、空家の増加等の様々な課題に対応するために、国は前述の『住宅建設計画法』に代わり『住生活基本計画』を制定。新たな制度的枠組みとして既存の賃貸住宅などの活用も視点に入れ、さらに平成 23 年の改訂では、住生活全般の“質の向上”を目指す施策を総合的に展開しています。

…また、少子高齢化が進展する中、全国的には「民間賃貸住宅において、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）は入居を拒まれやすい状況にある」と言われていることを踏まえ、国は『住生活基本計画』を平成 28 年に改訂し、空家の活用を促進するとともに、公営住宅だけではなく、民間賃貸住宅も活用した新たな住宅セーフティネットの機能を強化する考えを示しました。

…これを受け、東京都は平成 29 年 10 月に『住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度』を開始し、家賃低廉化事業等を行う区市町村に対する補助制度を創設する等、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度などにより住宅セーフティネットの強化に取り組んでいます。

■市営住宅以外の賃貸住宅の状況は

…新たな住宅セーフティネットを東大和市で実現するための一つの要件として、市営住宅以外の賃貸住宅が充足しているかどうかを確認する必要があります。

…東大和市内にある賃貸住宅は市営住宅のほかに、都営住宅、公社住宅、民間賃貸住宅のほか、給与住宅（いわゆる社宅や寮）がありますが、その総数は約 13,400 戸（平成 30 年の住宅土地統計調査による）。また、市内の賃貸住宅全体に対する公的賃貸住宅（公営と公社の賃貸住宅の合計）が占める割合は 34.4%で、多摩 26 市の平均 21.4%より東大和市は高い状況です。

…都営住宅については、市内に 5 団地、3,076 戸あり、多摩 26 市の人口 1,000 人当たりの都営住宅戸数の平均 21.1 戸と比較すると、東大和市は 36.4 戸と平均を大きく上回り、26 市の中では 4 位。また、隣接する武蔵村山市は同 1 位、東村山市は同 3 位となっており、このエリアは都営住宅が多いことがわかります。都営住宅には、所在する区市町の住民の優先入居を可能とする地元割当の制度もあることや、近隣市の都営住宅の戸数を考えると、新たな住宅セーフティネットを東大和市で構築する際は、都営住宅も含めることが有効だと考えられます。

…また、東大和市内には UR 賃貸住宅（都市再生機構の賃貸住宅）はありませんが、東京都住宅供給公社が管理する住宅が 2,094 戸あり、多摩 26 市の公社と UR 賃貸住宅の人口 1,000 人当たりの戸数をみると、東大和市は 11 番目に多い状況です。

…そして、さらに民間賃貸住宅も含めれば、東大和市では市営住宅を存続させなくても、住宅確保要配慮者の方が安心して住居を確保できる仕組み＝東大和市の新たな住宅セーフティネットを構築できると考えられます。

■新たな市営住宅のあり方の方針（案）は

…今回、市は『市営住宅のあり方に関する方針（案）』を策定するにあたり、市営住宅を建替える場合に係る費用や、市営住宅を管理していくためにかかる修繕費や職員人件費などの財政的な側面だけでなく、市営住宅の居住者の意識も考慮したとのこと。

…現在の居住者 17 人のうち 12 人は住み続けたいという意向を示しており、転居も考えられるという方はわずか 3 人のみ。（残りの 2 人は入院などで聞き取り不可）。しかし、高齢化している居住者のことを考えると、普通の賃貸住宅ではなく高齢者住宅のような福祉的な施設への転居の方が、より良い生活環境となる可能性も高いと思われ、そして何より、老朽化した建物の危険性についても不安があると思います。

…このような現状確認のうえ、市は今後の方向性について検討し、市営住宅のあり方に関して、以下の 2 つの方針（案）を示しました。

方針 1: 市営住宅の建替えを行わずに、新たな住宅セーフティネットの導入について検討すること

→相談体制の充実

→住宅セーフティネット法に基づく制度の検討（住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅と、入居者を住宅確保要配慮者に限る専用住宅の効果や必要性について調査・研究し、これらを増やす取り組みを検討）

→住宅セーフティネット法以外の制度の検討（入居者の死亡に伴う家財整理や居室修繕等を保証する少額短期保険等保険料に対する補助や、電話を使用した高齢者の定期的な安否システムに対する補助などの導入を検討）

→不動産業界との連携

→都営住宅の地元割当の検討

方針 2: 居住者に寄り添った福祉サービスや転居支援を検討すること

→居住者の個別事情を踏まえた福祉サービスの提供

→居住者の意向を踏まえた転居支援制度の検討

…これまでも東大和市の財政状況にゆとりはありませんでしたが、今後は今まで以上に財政状況が厳しくなることが予想される中、取り組まなければならない施策も多くあるため、よりいっそうの財源の確保が必要となっています。よって、市民全員の財産である市営住宅の土地の有効活用は必須事項で、個人的には「やっと始まった」というのが率直な印象です。

…一方、現在の市営住宅の居住者や未来の住宅確保要配慮者が安全な住居に暮らせる仕組みも構築することも必要。市は、今回の方針が確定しても“〇年までに市営住宅を閉鎖する”といった目標を定めず、居住者に寄り添って方針を進めていくとのことでした。

市営住宅の老朽化による危険性も年々高まっているため、居住者に丁寧に対応しながら、適切な方法で事業を進めてもらいたいと思います。

市政、議会について「自然体」「ざっくばらん」にレポート。コロナ禍において、駅頭での配布は一時、控えております。

【プロフィール】「私たちの身近にある市政、市議会。伝えることがスタートだと思います。」



東大和市 市議会議員

和地 ひとみ

■ 連絡先 和地 ひとみ事務所 HP : <http://www.wachi1103.jp>

✉ wachi_hitomi@cocoa.ocn.ne.jp 【電話・FAX】 042-516-8546

〒207-0005 東大和市高木 3-274-2-102