

前回の検討部会における 委員からの主な御意見(まとめ)

(論点1～3)

前回の検討部会における委員からの主な御意見（まとめ）

＜論点1＞社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

- ① 住宅市場全体において住宅が余剰している中、住宅の確保に困窮されている方々の状況や、市営住宅の現状を踏まえつつ、今後の市営住宅の役割をどのように考えるべきか？
- ② 今後の社会情勢の変化を見据えつつ、どの程度、市営住宅の管理戸数・供給戸数を確保していくべきか？

＜論点2＞高齢化の進行が更に顕著となる市営住宅の管理運営の方向性

- ① 更に高齢化の進行が予想されることを踏まえ、今後の市営住宅の管理運営は、高齢者への対応により特化していくべきか？
- ② 高齢化の進行と向き合いながら、団地の管理運営を進めていくためには、どのような取組が必要か？

＜論点3＞市営住宅の空き住戸の利活用の考え方について

今後、空き家の増加が見込まれる団地において、公民連携などによる様々な利活用として、具体的にどのような方策が考えられるか？

＜論点4＞市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

- ① 現在の市営住宅の住宅性能や市営住宅の役割等も踏まえつつ、今後、市営住宅の住宅性能を、どの程度まで向上させるべきか？
- ② 限られた財源の中で、現入居者の居住環境の向上と、新たな入居希望者への住宅の性能向上を、どのように両立していくべきか？

＜論点5＞社会情勢も考慮した市営住宅の家賃設定のあり方

新型コロナウイルス感染症の拡大など、経済情勢が大きく変化するような事態も踏まえながら、今後の市営住宅の家賃設定のあり方について、どのように考えていくべきか？

前回の審議事項



引き続き審議

本日の審議事項

＜論点 1＞社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

（委員からの主な御意見）

- 低額所得の世帯を主な対象としたこれまでの市営住宅としてのニーズは充足しつつあるが、高齢単身者のほか、ワーキングプアと呼ばれる若者、外国人労働者等へのニーズはあると思われるため、公民が連携していく中で、引き続き、公的部門としての一定の役割を果たしていくべきではないか。
- 公的部門は、民間部門では出来ない部分を補完する役割であることから、公民の役割を明確に線引きしたうえで、市営住宅は、基本的には、民間部門では対応できないところを対応していくべきではないか。
- 市営住宅の管理戸数・供給戸数については、現在の実態ニーズに合わせて、市営住宅の募集方法や入居対象者の拡大などの仕組みの見直しを図り、その上で、実態ニーズに合わないものは減らしていくという考え方が望ましいのではないか。

＜論点２＞高齡化の進行が更に顕著となる市営住宅の管理運営の方向性

（委員からの主な御意見）

- 市営住宅に子育て世帯の入居を促進したとしても、高齡化の歯止めにはなりにくく、また、入居した子育て世帯が団地内のコミュニティ活動の即戦力として機能するのかが不透明であるという現状では、入居者の中に高齡者が多数いるということを前提として、今後の市営住宅の管理運営を考えていくべきではないか。
- 住宅セーフティネットに対するニーズの考え方については、単に住宅のみを必要としている人が減少し、その代わりに、住宅と併せて生活サービス等を必要とする人が増えているということではないか。
- 市営住宅で高齡化が進行している状況の中では、今後は、単に住居の提供だけでなく、福祉事業者との連携を図り、高齡化等に対応した施策を講じていかざるを得ないのではないか。
- 今後の高齡化の進行を考えると、住民自治会が共用部を管理する現在の仕組みでは立ち行かなくなるのではないか。

＜論点3＞市営住宅の空き住戸の利活用の考え方について

（委員からの主な御意見）

- 耐震性のない団地の入居者の安全・安心を最優先に考えるべきであり、
まずは、耐震性のある団地への住替えを行っていくべきではないか。
- 世帯向けのニーズが無くなりつつある住戸については、非常時の受け皿として、随時募集を実施することも考えられるのではないか。
- 居住支援法人が、棟単位、団地単位等で、市営住宅団地の管理者としてトータルに管理を行うとともに、居住支援サービスの提供や、住替えの誘導等、ソフトと一体化したサービスを提供できるような仕組みを検討してはどうか。
- ニーズや費用対効果を十分に念頭に置きながら、市営住宅を特定公共賃貸住宅として利活用したり、ワーキングプアと呼ばれる若者や外国人労働者など、入居対象を新たに追加することを検討してはどうか。
- 今後も安心して暮らせる公営住宅としていくためには、しっかりとした理屈を立てながら、メリハリをつけた投資をしていくことが必要ではないか。

その他の御意見

（委員からの主な御意見）

- 現時点で耐震性能が現行基準に満たない団地については、今から耐震改修等を行うことはせず、入居者の他団地への住替えとともに用途廃止し、新たな利活用を検討してはどうか。
- 新型コロナウイルスによる市営住宅に対する影響については、引き続き、その動向を注視していく必要があるのではないか。
- もう少し、公営住宅としての枠組みに縛られない体制づくりや仕組みをつくっていく必要があるのではないか。
- 場合によっては、公営住宅制度から切り離し、民間からの投資を得ながら、居住水準を上げていくという方法もあるのではないか。
- 公民連携を進めていくためには、民間部門のニーズをしっかりと把握するとともに、市営住宅の団地コミュニティのニーズとのマッチングにも留意しながら、具体的な方策を検討する必要があるのではないか。

前回の検討部会における委員からの主な御意見（まとめ）

<前回の検討部会のまとめ>

新たなニーズへの対応

- ・ 随時募集の実施
- ・ 単身向け公募の拡大
- ・ 公営住宅以外の用途としての利活用

など

入居者が安心して暮らしていくための対応

- ・ 耐震性のない団地からの住替えの円滑な実施
- ・ 団地再生による総合的な住環境の改善とまちづくりの推進

など

今後の市営住宅の 管理運営の方向性 ⇒市営住宅の最適化

公民連携の充実 (福祉等)

- ・ 社会福祉法人との連携
- ・ 居住支援法人との連携

など

より一層の経営的な視点

- ・ 実態ニーズに合わない住戸などの整理
- ・ メリハリのある投資

など 6