

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4から5)

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？

第1回の審議事項

第2回の審議事項

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 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

【市営住宅の長寿命化について】

（委員からの主な御意見）

- 耐震性の不足や浴室スペースがないなど、最低居住水準を満たしていない団地の解消をまずは最優先で取り組んでいくべきではないか。
- 耐震性があり、かつニーズがある団地については、整備に多少の費用が掛かるとしても整備を先送りせず、効率的に空き家を整備し、活用していくべきではないか。
- 公募倍率が低い団地については、団地ごとの特性や税金を効率的に使うという観点も考慮して、団地を維持すべきかどうか検討すべきであり、また、需要を確保しようとするのであれば、居住支援等の生活サポートや、より良い教育環境の整備等、様々な主体と連携したサービス提供などの仕組みがいののではないか。
- 利便性が良い立地に家賃が低い市営住宅を供給し、その結果、公募倍率が極端に高い団地が生じるということを公共が行うということは、公共事業としてあまり馴染まないため、少なくとも、公募倍率（利便性）をしっかりと反映した家賃にするなど経営的な観点を持つべきではないか。
- 住宅総数が世帯数を大きく上回る現在において、公共事業として市営住宅を供給するということを考えた場合、対象となる低額所得者に対して、適度にニーズがあるような住戸を整備し、供給していくという方向性を目指すべきではないか。

<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

【単身向け公募の拡大について】

（委員からの主な御意見）

- 単身者向け公募の拡大に際しては、高齢単身者への対応が主となると思われるが、団地内のコミュニティに与える影響も考慮する必要があるため、団地ごとの高齢化率等の状況や実情を踏まえながら、徐々に行っていく方が良いのではないか。
- 単身のワーキングプアのように、若年層で社会的に困窮し、住宅に困っているような人々に対しても、市営住宅を入居先として提供できるよう、単身世帯の入居要件を拡大することを検討してはどうか。
- 住宅に困っている単身者には様々な属性が考えられ、すべてを行政が対応するという事は現実的ではないため、市営住宅としての役割を踏まえながら、どこまでカバーすべきかという観点も必要ではないか。

＜論点5＞今後の家賃設定のあり方について （特に家賃減免制度の見直しについて）

（委員からの主な御意見）

- 今後、単身向けの対象となる住戸面積の規模が拡大され、さらに家賃減免も適用されるということになれば、公平性が損なわれる恐れがあるため、現行の家賃減免制度については、見直しを検討すべきではないか。
- 家賃減免制度の趣旨としては、病気や無収入などの「一時的な場合」に限り、期間を区切り、家賃を減免するものであり、低収入が長期間解消されない場合、本来は生活保護制度に移行するはずだが、現実には、長期間解消されない人への家賃減免の適用が常態化しているのが実態である。
応能応益の家賃設定がされている中、さらに家賃減免を行っている状況で、家賃減免後の家賃の最低基準をどこまでにすべきかは、生活保護制度との関係や公平性の観点を十分に考慮したうえで検討すべきではないか。
- 現在のコロナ禍で景気の動向が不安定である中、現行の家賃減免制度を直ちに見直すことは難しいかもしれないが、本来は、公平性の観点等から、制度の考え方について整理していく必要がある。

＜その他＞公民連携による市営住宅の利活用について

（委員からの主な御意見）

- 連携を図る相手（候補）としては、居住支援法人だけでなく、社会福祉法人やサービス付き高住の事業者にもアンケートを行うなど、更なるニーズ把握をして頂ければと思う。
- 法人等の市営住宅の空き住戸の利活用に際しては、現入居者と法人のマッチングが重要であると考えられるため、法人が、団地コミュニティの一員として、現入居者で日常の活動が難しくなっているところへの支援など、現入居者にもメリットがあるようなサービスを提供出来れば、現入居者の理解が得られやすいのではないかと。
- 公民連携の観点からも、民間で即座に住まいを確保できないような場合等に備え、公募してもニーズがない市営住宅において随時募集を行っていくことを考えていく必要があるのではないかと。