

今後の市営住宅整備及び管理に関するあり方について

意 見 書

平成21年11月

八尾市公的住宅のあり方検討委員の会議

はじめに .....	1
(1)事業の優先度を踏まえた効率的な事業展開について	
市営住宅事業の基本姿勢の明確化 .....	2
民間賃貸住宅の空家ストックの活用など .....	2
中長期を見据えた事業量の平準化 .....	2
(2)機能更新事業計画等の見直しについて	
居住者に主眼をおいた機能更新事業の実施 .....	3
グループ単位での機能更新事業の実施 .....	3
(3)効率的な整備手法の確立について	
土地の有効活用による多様な住宅地供給の推進 .....	4
(4)新たな住宅管理手法の確立について	
優先入居の充実 .....	5
入居承継・同居承認の見直し .....	5
店舗付き住宅の有効活用 .....	6
高齢者の見守りなど新たな取り組みの推進 .....	6
駐車場や集会所の運営等について .....	6
(5)市営住宅と周辺地域とが一体となったまちづくりの基本的考え方について	
周辺地域との関わりも考えた、地域の活性化方策の検討 .....	7
市役所内部での横断的な取り組み .....	7
既存施設や資産の有効活用 .....	7
余剰地の用地売却が進まない原因の検討 .....	7
(6)住宅確保要配慮者に対する新たな支援方策の必要性について	
家賃補助制度等の目的及び施策対象の明確化 .....	8
民間賃貸住宅のハード面の水準向上策の必要性 .....	8
「住宅ハード」の面での最低限確保が必要な事項についての検討 .....	8
(7)その他	
八尾市の市営住宅に関する基本認識 .....	9
八尾らしい取り組み .....	9
入居者が安心して暮らせるための対応 .....	9
市営住宅の建て方、総戸数などのあり方の検討 .....	9
入居者・市民アンケートのあつかい .....	9
各委員からのコメント・感想 .....	10
八尾市公的住宅のあり方検討委員名簿 .....	11

## はじめに

本年度の「八尾市公的住宅のあり方検討委員の会議」は、平成 20 年度に八尾市の庁内検討会議でとりまとめた報告書「今後の市営住宅整備及び管理に関するあり方について」に基づいた、「目標像（めざす姿）、基本方針、対応方策の考え方」等について、事務局より関連資料などによる説明や「市営住宅入居者及び市民の住宅に対する意識等調査業務」における報告を受けるとともに、各委員が意見を述べたものであります。

本報告は、それらの意見をまとめたものであり、この会議の成果となるものです。

## (1) 事業の優先度を踏まえた効率的な事業展開について

基本方針に基づく対応方策の考え方（事務局提示）

事業スケジュールを財政状況に応じた内容に精査する。

老朽化の著しい住宅や安全性に劣る住宅の機能更新を優先して進める。

委員からの意見

市営住宅事業の基本姿勢の明確化

- ・市営住宅は住宅確保要配慮者に手を差し伸べるための重要なものであるということ、そのために機能更新事業計画を実現していくこと等の基本的な姿勢を明確に記述すべきである。
- ・厳しい財政状況で効率的な事業展開を図ることが望ましい。

民間賃貸住宅の空家ストックの活用など

- ・住宅確保要配慮者への対応について全てを市営住宅が担うのではなく、民間賃貸住宅の空家ストックを活用するため、例えば家賃補助制度を導入することや民間住宅の借り上げ方式の積極的な活用を検討すべきである。

中長期を見据えた事業量の平準化

- ・既存市営住宅の建設時期が集中しているため、更新時期が集中しないよう、中長期を見据えて事業量の平準化を考えるべきである。

## (2)機能更新事業計画等の見直しについて

基本方針に基づく対応方策の考え方（事務局提示）

老朽化した住宅については、従来の「棟ごと」から「数棟をグループ化」して建替えや住替えなどの多様な選択肢を提供する。

委員からの意見

居住者に主眼をおいた機能更新事業の実施

- ・老朽化した住宅への対応方策に主眼が置かれた計画となっているが、もっと「その住宅に住む居住者に対してどのような方策をとるか」という視点に主眼を置くべきである。
- ・住宅ハードの機能更新のみならず、例えば高齢者の低層階への住み替えなど、ソフト対策も取り入れて考えるべきである。

グループ単位での機能更新事業の実施

- ・「棟ごと」での対応から、「数棟をグループ化」して機能更新事業をすすめるということについては、事業推進の面からも、入居者に多様な選択肢を提供できるという面からも、適切な方法だと考えられる。
- ・入居者に多様な選択肢として、市営住宅の供給だけでなく、余剰地を活用した土地売却等を含む多様な住宅供給の誘導により、自ら住宅を確保することへの支援などを行うことも重要である。
- ・建替えを行う際には、引っ越しを1回ですませるために現地以外の土地で建物を新築するという考え方については、重要なことだと考えられる。

### (3)効率的な整備手法の確立について

基本方針に基づく対応方策の考え方（事務局提示）

従来の直接供給だけではなく、中長期的な視点、少子高齢化の状況なども踏まえ、必要に応じて民間事業者を活用した手法も取り入れる。

委員からの意見

土地の有効活用による多様な住宅地供給の推進

- ・西郡住宅で取り組まれている、市が売却した土地でのコーポラティブ住宅の建設については、コミュニティ維持や多様な世帯の居住等、地域のまちづくりにとって有効な取り組みであるので、今後も同じような取り組みを誘導すべきである。
- ・大規模団地においては、建替後の余剰地や地域にある未利用地を、団地居住者をはじめとする市民・事業者等にできるだけ低廉な金額で提供することにより、多様なタイプの住宅が供給され、魅力的な住宅地になるのではないか。そのことによって、多様な世帯の入居が期待できる。

#### (4)新たな住宅管理手法の確立について

基本方針に基づく対応方策の考え方（事務局提示）

今後の空家募集については、地域コミュニティの状況に応じた優先入居枠による募集の検討を進めていく。

入居承継、同居承認については、既存入居者に配慮し、今後の新たな入居者について公営住宅の国のガイドラインに準じた制度とする。また、店舗付住宅の営業補償ルールを明確にする。

市営住宅入居者が安心して暮らせるよう、新たな住宅管理手法の導入や高齢者の低層階への住替え促進のしくみ、暴力団排除などの検討をする。

入居者への的確迅速な対応や業務を効率的に進めるために、新たな外部委託などの検討を進めるとともに、住宅駐車場は、利用料金の改定、不法駐車や迷惑駐車対策を強化する。住宅集会所は、自主運営化をめざした取り組みを進める。

#### 委員からの意見

##### 優先入居の充実

- ・空家募集については、優先入居制度を充実し、困窮している世帯への優先度をより高めるという方針で、すすめていただきたい。

##### 入居承継・同居承認の見直し

- ・市営住宅が特定の人のものであるようになってしまわないように、より厳格にしていくべきである。
- ・「公営住宅の国のガイドラインに準じた制度とする」と言い切るのではなく、「国のガイドラインに準じた内容とするよう検討する」といった表現にとどめてはどうか。
- ・見直しにあたっては、入居者への周知期間を十分にとることなどに留意して、進めていただきたい。

#### 店舗付き住宅の有効活用

- ・休業している店舗部分については、店舗以外の用途も含めて有効活用方策を検討していただきたい(営業補償ルールについては、今後店舗としてどう活用していくのか、その上で必要が生じた場合に検討する事項である)。

#### 高齢者の見守りなど新たな取り組みの推進

- ・既存の住宅管理に加え、高齢者等が安心して居住するための見守り等の新たな取り組みや、高齢者の低層階への住み替え促進のしくみ、暴力団排除などについては、適切に推進していただきたい。

#### 駐車場や集会所の運営等について

- ・駐車場料金の算出基準の制定、集会所の運営方法の検討などについては、地元と十分に協議して進めていただきたい。

## (5)市営住宅と周辺地域とが一体となったまちづくりの基本的考え方について

基本方針に基づく対応方策の考え方（事務局提示）

住宅の集約化によって余剰地を生み出す検討を行う。

余剰地を、地域の活性化に繋がるように、売却も含めた利活用を、地域のまちづくりと連携して進める。

地域からの提案についても支援できる取り組みを検討する。

委員からの意見

周辺地域との関わりも考えた、地域の活性化方策の検討

- ・西郡では、多くの公共公益施設があるが活気がない。団地だけではなく、周辺地域との関わりも考えた方策として、例えば、共同風呂の活用やスーパーの出店誘致などを検討してはどうか。

市役所内部での横断的な取り組み

- ・高齢化対策や地域活性化の観点から、住宅政策だけでなく、団地の再生に向けた庁内の特別チームを設けるなど、横断的に取り組むべきだ。

既存施設や資産等の有効活用

- ・各住戸に浴槽が設置されても、ひとり暮らしや高齢者にとって、銭湯は、情報交換、お互いの元気を知る場として重要な施設である。今ある施設や資産等を有効活用するため、住宅政策だけにとどまらない活用方策の検討をしてほしい。

余剰地の用地売却が進まない原因の検討

- ・余剰地の活用については、用地売却等がうまく進まない。その原因を検討することも必要ではないか。

関連意見は、( 3 ) にも記載してある。

## (6)住宅確保要配慮者に対する新たな支援方策の必要性について

基本方針に基づく対応方策の考え方（事務局提示）

住宅確保要配慮者への生活支援（住宅支援）について、公営住宅と民間賃貸住宅が役割分担して対応していく。

社会経済状況の悪化や不測の事態の負担増など一定時期の家賃負担を支援するため、民間賃貸住宅入居者等に対する家賃補助制度等を検討する。

火災罹災者、DV被害者、路上生活者、離職退去者など緊急的に住宅を確保する必要がある者への支援を検討する。

委員からの意見

家賃補助制度等の目的および施策対象の明確化

- ・家賃補助制度を検討する場合には、目的を明確にし、対象を絞る必要がある。対象者の条件は、全国どこでも同じような基準とするのではなく、八尾市の独自性をもったものとして検討してもらいたい。

民間賃貸住宅のハード面の水準向上策の必要性

- ・住宅セーフティネット施策として家賃補助制度を導入する場合、あわせて民間賃貸住宅のハード面の水準向上策も必要となる。

「住宅ハード」の面での最低限確保が必要な事項についての検討

- ・住宅セーフティネットについて、配慮が必要な「人」に着目して整理すると、福祉施策のような考え方になってしまう。住宅ハードに着目し、例えば木賃アパートにおける安全性など、ハード面での最低限確保が必要な事項について、どういった支援をどの程度するべきかという視点も取り入れるべきだ。

## (7)その他

### 委員からの意見

#### 八尾市の市営住宅に関する基本認識

- ・ 4団地（約 2,000 戸）のうち、2 団地（約 1,800 戸）が旧地域改善向け住宅を含む団地である。これらの団地は、同和問題による地域の劣悪な住環境を改善するために建設されてきた住宅であり、一般の公営住宅とは目的が全く違う。平成 13 年度に特別対策事業は終了したが、その後も一般対策として従前居住者がいる限り、適正に管理していくという観点ですすめてほしい。

#### 八尾らしい取り組み

- ・ 入居者・市民アンケートの結果も含め、八尾の特性や事情を踏まえた、取り組みを考えるべきである。

#### 入居者が安心して暮らせるための対応

- ・ 今回の会議では、入居者の視点からの議論が少なかった。例えば、安心して高齢者等が住むための見守りや、管理人制度を活用したソフト面での支援の充実、高齢化している団地における周辺自治会と連携した取り組みなどを考えるべきだ。

#### 市営住宅の建て方、総戸数などのあり方の検討

- ・ 集約化は効率的な手法かもしれないが、例えば高層住宅はもう建てないとか、2000 戸も必要なのかとか、抜本的な検討が必要である。

#### 入居者・市民アンケートのあつかい

- ・ 入居者・市民アンケートを積極的に活用して欲しい。

## 各委員からのコメント・感想

### 委員 A

本会議の目的は、平成20年にまとめられた報告書「今後の市営住宅整備及び管理に関するあり方について」に基づき、今後の八尾市における市営住宅に関する施策の指針を策定するため・・・諸課題を検討することを目的としているとなっています。表題以上に検討会では議論が深まりました。市営住宅2020戸の内1764戸(改良・公営)は同和問題の解決のために建設された団地です。今回のアンケート調査から、市営住宅の実態は、歴史的経緯や規模、立地条件や入居者の生活実態など様々であり、個々の市営住宅の特徴を十分踏まえることが重要です。また、地域に点在する市所有の遊休地や公園の集約を図り社会資源として活用すべきです。特に校区世帯数の半数以上が団地の地域では、市営住宅問題だけではなく深刻なコミュニティのあり方問題そのものです。最後にこれらの課題を解決するためには行政主導ではなく、市民参加型の協働のまちづくりへと発展させる必要があります。そのためにも民主的な議論が保障される会議運営を行政に期待します。

### 委員 B

多くの時間と労力をかけて大量調査を行った入居者・市民アンケート調査の分析結果を、時間の関係で委員会では充分には検討しきれなかったように感じる。可能な範囲で、さらに深い分析を期待したい。また、分析結果の一部や概要だけでも入居者の皆さんに見てもらえるように図り、調査結果を地域に還元していただきたい。

八尾市公的住宅のあり方検討委員名簿

区分	委嘱委員氏名	所 属	役 職
学識経験者	森本 信明（座長）	近畿大学理工学部建築学科	教授
〃	碓田 智子（副座長）	大阪教育大学	准教授
関係機関	玉崎 由則	大阪府居住企画課	参事
〃	岡本 正夫	（社）大阪府宅地建物取引業協会 東大阪八尾支部八尾地区	地区長
〃	藤本 高美	八尾市人権協会	理事
市民委員	阿部 多美江	市民公募	-
〃	大森 達男	市民公募	-

（敬称略）