

平成 27 年 3 月 10 日に建設消防委員会を開催し、所管する事務事業の調査を次のとおり行いました。

## ・市営住宅について

### ～内容～

平成 27 年 2 月に総社市公営住宅等長寿命化計画が策定された。厳しい財政状況下で良質な公営住宅ストックの形成、住宅困窮者等への居住の安定確保、良好な住環境の形成を実現するため、効率的・効果的な事業計画に基づく公営住宅等のストックマネジメントが必要なことから本市の状況を調査した。

### ～質疑～

**問：昭和 54 年に長良住宅を建設して以降、その後市営住宅を一切建設していないのはなぜか。**

答：諸上住宅など一部の市営住宅には入居希望があるものの全体的には需要が少ないこと。また、市の財政が厳しいことから建設していない。

**問：市営住宅の目的外使用は認められないか。**

答：公営住宅法に則り、経済的に困窮している方へ低廉な家賃で住宅を提供することになっており、誰でも入れるという状況にはない。

**問：家賃の最高額と最低額はいくらか。**

答：最高額は 3 万 8,000 円、最低額は 1,300 円である。

**問：入居者へのアンケート結果から住宅の改善要望もあるが、家賃は安い方が良いとの声もある。住宅を改善すれば、家賃も上がる。その辺りの整合性はどう図るか。**

答：汲み取り式便所を水洗化するのも改善となる。公営住宅法では、改善費用は家賃へ反映することになっている。

**問：市内各所にある市営住宅を集合して建設すれば、空いた土地は売却できるかどうか。**

答：入居者の高齢化が進んでおり、そうした入居者が住み替えを望まれるか、建て替えする場合は、その費用は家賃に反映しなければならず、アンケート結果では、このままの住宅で良いので家賃も据え置いて欲しい入居者もいた。市としては、長寿命化個別改善計画をもとに鉄筋コンクリート造の中層住宅は維持管理をしっかりとすることとする一方、老朽化した住宅は用途廃止するとともに空き家の活用、

それらの中間に位置する集合住宅などを本気で考える時期にある。また、維持管理に困るようなストックは不要という議論もあり、そういうことの中で入居者の生活とどのように両立させるかということが重要になってくる。

**問：国庫補助を受けて建設した市営住宅は、倒れかかっている住宅でも影響を受けるのか。**

答：公営住宅法によって、他への活用は限られている。

**問：下倉住宅は、昭和町時代のものであるが、国の適化法の適用を受けるのか。**

答：今であれば完全に総社市のものになっているため、市営住宅の縛りを取るのは、比較的・形式的には簡単であると思う。

**問：人が住めないような状況の市営住宅がある一方、修繕費として年間5,000万円程度かかっており、10年では5億円かかることになる。政治的な判断をする時期にきているのではないか。**

答：今回の計画策定により市営住宅を直す場合には、国庫補助金の対象となる。5年、10年というのは遅すぎるが、現在の入居者を考慮し、当面は計画のように用途廃止、建て替え等の計画をさせてもらい、これを契機に具体的なことをまた考えていく必要がある。

**問：低廉な公営住宅は、やはり確保していく必要があると考えるがどうか。**

答：人口減少化などいろいろな要素を織り込みながら、具体的に研究・検討していく必要がある。