

都市・環境常任委員会

(平成24年8月3日)

諸岡 覚委員長

おはようございます。

それでは、定刻になりましたので、都市・環境常任委員会の休会中所管事務調査ということで進めさせていただきたいと思います。

本日のテーマは、市営住宅のあり方についてということで、きょうは時間が午前中いっぱい、12時までということでございますので、円滑な議論ができるように望みます。

それでは、まず、会議に当たりまして、部長のほうから一言ご挨拶をお願いいたします。

伊藤都市整備部長

改めまして、おはようございます。

連日厳しい暑さが続く中、今、委員長からもご説明ございましたように、市営住宅のあり方というふうなことで所管事務調査をしていただくことになりました。どうかよろしくお願ひ申し上げます。

諸岡 覚委員長

ありがとうございます。

それでは、お手元の資料、ご確認ですけど、この事項書1枚と都市整備部がつくっていただいた冊子1冊。皆さん、よろしいですか。

それでは、ご説明をいただきますが、極力簡潔に、議論を中心にしたいと思いますので、雑駁なご説明をいただければ幸いです。お願いいたします。

沢田市営住宅課長

改めまして、皆さんおはようございます。市営住宅課長の沢田でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、市営住宅のあり方について、都市・環境常任委員会所管事務調査資料に基づきご説明をさせていただきます。

今回の所管事務調査の市営住宅のあり方につきましては、公営住宅の目的、市営住宅の現状、現在の計画、建設に係る整備基準、現在抱えている課題及び今後の方針、今後の予

定とする内容でまとめさせていただいておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、1ページをごらんください。

公営住宅の目的でございますが、公営住宅法第1条に、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会に寄与することを目的とされております。

続きまして、2の市営住宅の現状でございますが、申しわけございませんが、後のほうに、資料の5ページから8ページをごらんください。

5ページの市営住宅の配置図。5ページについてでございますので、これ、市内27団地、団地がございますので、こんな形になっております。

続きまして、6ページでございます。

管理戸数の状況でございますが、公営住宅、改良住宅、再開発住宅、合わせて27団地、3041戸の管理をしてございます。また、建設年度につきましては、昭和26年に建設された浜町市営住宅から平成16年、17年に建設されました大瀬古新町までございます。そのうち昭和40年代に建設された市営住宅が45%を占めており、老朽化が課題となってきております。

続きまして、7ページをお願いします。

同格都市41市の市営住宅の管理戸数の比較表でございます。本市の市営住宅管理戸数は3041戸でございますが、全世帯の2.36%に当たります。同格都市と比較しますと比較的多いというような状況でございます。

続きまして、8ページをごらんください。

市営住宅以外の公的住宅の管理戸数の状況でございます。県営住宅が826戸、UR賃貸住宅が1776戸、雇用促進住宅が430戸、まちづくり振興事業団住宅が30戸、計3062戸の公共賃貸住宅がございます。市営住宅と合わせた公的住宅は6103戸となっております。

申しわけございません、再度1ページに戻ってください。

続きまして、(2)市営住宅入居者に関する現状でございますが、4月1日現在2504世帯が入居しており、市内の全世帯数12万9102世帯の約1.9%に当たります。そのうち約5.5%に当たる137世帯が外国人世帯となっております。9ページのほうに外国人の団地別入居状況などの資料を添付してございますので、またごらんください。また、入居者数については、市内人口の1.7%に当たる5185人が市営住宅のほうに入居しております。

続きまして、入居者の収入状況、世帯人員の状況、めくっていただきまして、高齢者世帯の状況でございますが、再度資料のほうで10ページから12ページのほうをよろしくお願いいたします。

10ページの入居者の収入状況でございますが、収入1分位が76.2%と大半を占めており、市営住宅に入居できる対象の収入分位である1から4分位が85.4%となっております。

なお、今出てきました収入分位についての説明をさせていただきますが、13ページをお願いいたします。

収入分位とは、総務省の家計調査において2人以上の全世帯の収入別に低いほうから分布させたものをいい、25%といった場合には100番目までの階層のうち下から25番目に該当する収入のことです。政令で定められた収入分位ごとの月収を下段の表にまとめてございます。

済みません、再度11ページにお戻りください。

世帯人員の状況でございます。世帯人員2人が37.1%と最も多く、次いで1人世帯が36.9%であり、1人、2人世帯で74%、全世帯の4分の3ほどを占めてございます。

続きまして、12ページの高齢者世帯の状況をごらんください。

高齢者のみの世帯、高齢者を含む世帯を合わせますと64.4%となっております。高齢者のみの世帯で5割を超えている団地は、浜町、丸の内団地等、7団地でございます。

申しわけございません、再度2ページのほうへお戻りください。

(3)市営住宅の募集・応募についてでございます。市営住宅の募集は、6月、12月、2月に実施します定期募集と年間を通じて募集しております随時募集がございます。定期募集における傾向としましては、建設年度の新しい住宅に応募が集中しており、ことし6月に実施しました定期募集においても大瀬古新町の応募倍率が高く、1DKが14.7倍、2DKが28倍でございました。過去に大瀬古新町、西伊倉町では40倍を超える応募もございました。

なお、過去5年間の応募状況の実績につきましては、14ページ、15ページに詳細な資料を添付してございますので、またごらんください。

続きまして、(4)市営住宅使用料の滞納状況でございます。平成23年度実績でございます。現年度の収納率としては93.94%、滞納繰越分の収納率9.7%、全体の収納率としましては59.68%。収入未済額の累計でございますが、2億8176万2634円となっております。

なお、法的措置の件数としましては28件。内訳としましては、支払い督促17件、明け渡

し訴訟が2件、強制執行9件。なお、強制執行9件の内訳としましては、明け渡し3件、預金の差し押さえ2件、給与差し押さえ3件、自主納付が1件となっております。

続きまして、3、現在の計画・基準でございますが、本市の市営住宅に関する施策の基本方向等の計画に関しましては、平成12年度策定の新・住宅マスタープラン及び平成14年度策定の公営住宅ストック総合活用計画に基づいて行ってきております。新・住宅マスタープランは平成12年度に策定され、本市の住宅についての政策の基本方向や居住支援の具体策等を示し、中でも重点実行施策として、的確な市営住宅の供給、管理としての基本的な方針が定められております。その中で、将来の管理戸数に関し、平成12年4月現在3093戸を、10年後の予定管理戸数2600戸、借り上げ住宅100戸、合わせて2700戸程度としておりました。

また、公営住宅ストック活用計画は平成14年度に策定され、市営住宅を建てかえる団地、用途を廃止する団地、改善、維持保全をしながら継続使用する団地に振り分け、特に継続使用する団地の改善スケジュールの作成を目的としたものでございます。団地ごとの振り分けとしましては、建てかえを行う団地として石塚町、小鹿ヶ丘など5団地、除却を行い、用地を売却する団地として城西町、松寺町、その他の団地については、維持保全をしながら継続する団地として位置づけられております。

続きまして、整備基準につきましては、公営住宅建設において各自治体によってばらつきが出てはいけないとのことから、国土交通省令により公営住宅等整備基準があり、その基準に基づき行ってまいりました。主な内容につきましては、戸当たりの床面積は25㎡以上とする、あるいは、台所、水洗便所、洗面設備、浴室、テレビジョン受信の設備、電話配線設備等を設ける必要がある。高齢者等が日常生活を支障なく営むための措置を講じる必要がある等々でございます。

なお、新・住宅マスタープランの概要を17ページから19ページに、公営住宅ストック総合活用計画の概要を20ページに、公営住宅等整備基準の内容を21ページから23ページに添付してございます。

続きまして、4の市営住宅における課題と方針でございますが、5項目挙げさせていただきます。

(1)老朽化した市営住宅の建てかえ等について。市営住宅の老朽化により建てかえや除却を計画している団地である、石塚町、小鹿ヶ丘、泊ヶ丘、城西町及び松寺町については、新しい入居者を募集せず、現入居者が退去された建物から除却を行っているため、空

き地が点在していることから、適正な管理を行う必要がございます。

対策としまして、今年度策定を予定しております長寿命化計画の中で建てかえを行う団地、維持補修を行いながら長寿命化を図り継続して使用する団地、除却を行い用途廃止を行う団地などを今後の市営住宅の必要戸数も含めて改めて検討を行います。また、今後建てかえを行う団地につきましては、低層の住宅を集約し、中高層にすることで余剰地を生み出し、分譲を行うことにより売却金を市営住宅整備基金に積み立てを行い、建設資金に充当を行ってまいります。

(2) 市営住宅の維持修繕について。古い住宅については、入居希望者が少ないことも踏まえ、今後は建てかえ以外にストックの長寿命化を図るため維持修繕を行うとともに、魅力のある市営住宅の整備についても考えていく必要がございます。

方針としましては、外壁等の塗装を行うなどの魅力のある市営住宅の整備を行うことにより応募の分散化が図れると考えております。市営住宅の風呂につきましては、昨年度まで風呂つきで建設された市営住宅及び高齢者、障害者世帯向けに改善された住宅を除き、入居者が入居時に自己負担で設置しておりましたが、今年度より風呂つきでの提供を行っております。

(3) 郊外団地の高齢化の対策について。昭和40年代に建設された坂部が丘団地等においては若年世帯の入居が少なく、それにあわせて入居者の高齢化が進み、コミュニティーバランスに影響を及ぼしている等のことから、若年世帯の入居を促進できるような検討を行っていく必要がございます。

方針としましては、単身入居者資格の60歳以上から20歳以上へ変更することで若年単身者の入居を促進します。今後建てかえを行う際につきましては、余剰地を売却し、分譲住宅や共同住宅が建てられることで多種多様な世帯が住むことができるようにコミュニティーバランスにも配慮してまいります。

(4) 市営住宅使用料の滞納について。市営住宅使用料の収入未済額につきましては平成23年度末現在で2億8176万円余りとなっており、公平性の観点からも収納率の向上に努めていく必要がございます。

方針としましては、現在、入居者が定額所得者であるという実情を考慮し、個々の状況を勘案しながら納付指導を行うとともに、その徴収に当たっては、督促、呼び出し、訪宅等の方法をもって対処しておりますが、今後も引き続き厳正に対処してまいります。なお、悪質な滞納者に対しては法的措置をするなど、厳しい対応をしていきたいと考えております。

す。また、今年度より滞納整理担当を配置し、昨年度策定いたしました滞納整理マニュアルを活用し、債権回収に係るノウハウの蓄積、職員の意識の高揚を図り、課を挙げて滞納整理に取り組んでいきます。

(5) 全庁的な課題について。沿岸部に近いところの建てかえにつきましては、曙町市営住宅のように屋上津波避難ビルとして配慮していく必要がございます。総合計画の重点的な施策である低炭素社会の実現に向けた取り組みとして、太陽光発電等新エネルギー設備及び省エネルギー設備導入の推進を行っていきます。

なお、曙町市営住宅については太陽光発電を設置することとしております。

最後に、5、今後の予定でございますが、地域主権改革一括法に伴う条例改正及び制定につきまして、さきの協議会においてご審議いただいておりますが、次の3項目につきまして8月定例会に上程させていただく予定でございますので、よろしく願いいたします。

説明としまして、単身入居者資格の60歳以上から20歳以上に変更する条例改正案を、二つ目として、高齢者、身障者を含む裁量階層の収入基準について、収入分位40%以下から50%以下に変更する条例改正案を、三つ目として、公営住宅法の一部が改正されたことに伴い、同法に規定されておりました公営住宅等の整備基準についても条例に委任されたことから、国土交通省の参酌基準に倣った条例制定案の3議案を上程させていただく予定でございます。

最後になりますが、今後の計画といたしまして、平成12年度策定の新・住宅マスタープラン並びに平成14年度策定の公営住宅ストック総合活用計画は策定から10年経過していることから、今年度、新しい計画として住生活基本計画を策定する中で、今後の市営住宅のあり方等を含めた市営住宅に係る長寿命化計画を策定したいと考えております。

以上でございます。よろしく願いいたします。

諸岡 覚委員長

説明はお聞き及びのとおりでございます。

今ご説明いただいた内容をもとに、あるいは、それ以外の観点からでも結構ですので、委員各位の活発なご発言をお願いいたします。

川村幸康委員

基金ってどれぐらいあるの。

打田市営住宅課課長補佐兼管理係長

市営住宅課、打田です。

平成23年度末で約4億4000万円です。

川村幸康委員

その基金はいつから積み上げて4億円ぐらいになってきたん。

打田市営住宅課課長補佐兼管理係長

平成9年度から。

川村幸康委員

そうすると、平成9年からしてきて4億円ということは15年ばかり。積んできたやつもあるし除却して入れたやつもあると思うんやけど、今度新しくあれを変えていく中でその4億円というお金をもとにしてやろうとしておるんやと、言っておることとやっていることにも少し限界もありますやんか、極端なことを言うと。前のマスタープランではもう少しあれして、けど、どっちかというにつくっていかないという方向やったのかなと思っておるんやけど、きょうこうやって委員会で説明してもらう中ではどっちともとれるような、最終的にはそれを一遍方針展開していくという話なのか。いろいろ課題も列挙はしてもらって、それは理解するところなんやけど、どっちなのかなと、方向が。だから、前は、減らしていくという言葉は悪いけど、建てないで、民間の供給体制もあるのでやっていかんという中でやっておったのかなと思っておるので。どっちの方向でいくかが今の説明の中ではわかりにくいので。

館都市整備部理事

住宅の基金につきましては、今、どこまで目標を積むという目標はございません、現状のところ。これまでも例えば土地を売却したときに基金に積んだりしまして、新築のときにはその中から取り崩しもしております、使わせていただいたりしながらやってまいりましたので、今後も一つの財布みたいな形になりまして、土地を売却した場合にはそこに

基金として積む。それを新しい建てかえのときにはその一部を取り崩しながら、特に一般財源に充当する部分について取り崩していくと、そういう運用をこれまでもやってまいりましたので、今後も建てかえ、改修、いろいろございますけれども、そういうときに一般財源の部分として使わせていただこうということでございます。

川村幸康委員

あり方ということで進めていく中で、どちらの方向かというのはある程度はきちっとしておくべきかなと思っておるんですよ。2方向あると思うんですよ。例えば、この間みたいに震災があったり何かしてそういう対応を迫られることも考えながらやるのか、もう一方では、例えば、3000戸を今2600戸ぐらいまでにしていくという、10年の目標で出ていますよね。その理由は、自然に老朽化しておるやつを建てないで2600戸にしていくという話なのかなと思うんですよ。新たに投資はしなくて、自然に老朽化していて廃止をしていくと10年後ぐらいには400戸ばかり減るということが書かれておるのはようわかるんですけど、市営住宅だから幾つか要素はあるでさ。人口をふやしていく、よそからもっと人を呼ぶという意味で少しするのか。でも、大もとは低廉でってというのが最初にうたっておるとおりのところを四日市市としてどう考えるのかやろう。

それから、もう一個は、経済効果もあるで、人口がふえれば。家賃の滞納も多いんやで、そこらは行政の仕事が少しやり方が悪いのかなと思うけど、そこらを改善してもらうことは最低条件になるんやろうけれども、人口をふやすということと、その4億円を持っておったり何かする中で、修繕が60万円ぐらいかかるのをまとめてやって家賃収入がきたってペイはせんわけやな。経済効果ということで考えたり、人口増をどう図るかということまで考えたときに、四日市の政策としてどちらの方向で市営住宅政策が、もしあれやったら、撤退するなら民間のそういう、最後のほうに書いてあった借り上げ、そんなのを本当に考えるのならもう少し具体的な話が示されるべきかなと思うんですよ。今後10年後のあれを立てるわけやろう、住宅マスタープランを新しくつくっていくというなら。その辺が少し抽象的過ぎて、積極策なのか。それやったらほうっておいてもくたびれてくる、住宅がなくなりますよというだけの計画やとそんなのないに等しいで、だから、幾つか考え方を出さなあかんのと違う。

日本で第1号やったか何やったかな。あそこ行ってきたの。八千代台とかいう、四日市と違うよ、東京かあの辺。関東のほうだってそういう集合住宅を、民間開発と市営住宅で

共同してやった団地なんかもう古くなってきて、今、建てかえしておるところを見てきたけど、あのときの考えなんかは、やっぱり行政が撤退するとその市の人口も半分ぐらい減るといいう危機感を持ってやったというような、そういうところもあるやろうでな。だから、四日市市として1.9%の世帯とか人口の1.7%をどう見るかということもあると思うんやけど、だから、その辺をもう少し、幾つか行政の中で……。

私の意見やと、その辺の基礎データがわからんもんでさ。ペイはせんというのはわかっておるんやな。だから、逆に言うと、今の四日市が10年前に立てた住宅マスタープランのあり方もあるやろうけど、現実に経済的に困っておる人を福祉的な目的で特化していくのかな、市営住宅を。そこだけかなと思っておるもんで、考え方は。そうすると、もう少し明確になることかなと思うんやけど。

取りとめのない意見やけど、ちょっと余りにも抽象論過ぎて、計画をつくるけど、その計画に沿ってどんなのができるのというのがもう少しイメージできるように。わかったのは400戸減るということだけやわ。

以上です。

諸岡 覚委員長

本市の成長戦略にどれぐらい貢献をしていくものなのか、あるいは、それを念頭に入れずにあくまでも福祉目的でやっていくのかと、その辺が余りにも不明確なのではないかと、そういうご意見だったと思います。

実際のところ、部長、これは物の考え方としては、資料の一番最初に書いてある公営住宅の目的という部分で、根本的には福祉の増進に寄与することが目的であって、市の繁栄のために云々、そういうことは余り主眼ではないということなんですか。

館都市整備部理事

過去の考え方からいくと、当時の高度経済成長のときは四日市は人口が、工業が発展して、どんどん田舎のほうから人が、労働者が集まってくるという中で、団地の造成とともにその中でも市営住宅を置いて集まってくる人の受け皿になっていたところもあったと思いますし、そのためにもどんどんやっていたと思います。

したがって、その時代はそれでよかったんですが、その当時に建てた昭和40年代のそういう中高層的なものが大分老朽化してきていますので、今後は、ちょっときょうはまだ具

体的なところが申せないところがあるんですが、それらの建てかえをしていくに当たって
どういった方針を持つのかというところがいろいろご意見も頂戴しながらつくっていかな
あかんところなのかなと。もっとふやしていくようにするのか、それとも今の住宅マスタ
ープランのようにある程度全体の比率に合わせて減らしていくのか、そのあたりがまだこ
れから十分議論していかなあかんところですが、総合計画では定住促進というのを言っ
ておるわけでございますので、住生活基本計画の中では、市営住宅ももちろんですけども、
空き家対策も含めてそれをどんどん活用していこうという方向性も出していくということ
でございますので、それらと、市営住宅だけじゃなくて、住宅施策全体の中で市営住宅を
どう位置づけていくかと。今年度調査費をいただいておりますので、その中で策定してい
かなあかんなど。今ちょっと現在作業中でございますので、またしかるべき段階で、中間
でもご報告させていただくような、そんな場を持っていきたいなという思いでございます。

川村幸康委員

そうすると、福祉かあれかということがある程度方向が明らかになると、例えば、
税投入しての市営住宅というのは、前までの10年間の住宅マスタープランの方針に沿って
そのままいく中で、その代替処置としてどうするかということの議論が必要になってく
るのかなと思っておるんですよ。今、館さん言われるように、空き家対策や定住促進とい
うことでいくと、建築確認なり開発許可の物の考え方というところにも及ぶことかなと思
うもんで、あわせて議論するのかなと思うんやけど、ただ、行政的に考えると、住宅施策
をどうするのかと言うけど、その背景にはそういうことがあれば、規制さえ緩めれば市営
住宅をせんでも、入っておる人もある程度土地の単価の安いところに持ち家を持ちたいと
いう思いはあるやろうし、仮住まいという思いのある中で経済的なことを考えると、ずっ
とそこに居続けざるを得んというところもあるとすると、民間の空き家があいたり、それ
から、安い土地のところの地域の規制をどういう、無秩序じゃなくてええで、どう定住促
進をその地域地域でするかということかなと思うんやけど。

これはもう意見です。

諸岡 覚委員長

他にございますでしょうか。

村上悦夫委員

今、館さん言われたように、空き家対策も住宅施策の中で考えていくと。今後はそういう流れをつくっていくという説明ですけれども、実際に今回建設されていく市営住宅。これ、9億円かかると言っていましたね。それで、55件入れると、入居者が。コスト的に非常に高いものがついているわけですよ。実際の収入からいくと、40年でそれを償却はとてできない。結構税金を投入している。

そういう流れの中で、実際に住んでいる方々ほとんどが福祉を目的として高齢者が住むということであれば別ですけど、高齢者の割合が40%くらいですか、先ほどの資料で。そうすると、他の年代層の方々も、今、川村さんも言われましたけれども、自立していただけるためにどのような住宅施策を打ち出すかというのが一番大事であって、今、過去の入居者の移動状況等については資料として持ってみえるんですか。例えば、入ったらずっと入りっ放し、あるいは、新しいところが、市営住宅を建てればそこへ変わっていきたいという流れだけで現在市営住宅利用者が推移しているのかどうかというところ辺が非常に問題になるかと思うんですが、やっぱり何が必要かということ、今も空き家が市内に5000戸あるというお話もありますので、その流れの中で、今回この市営住宅を建てるということをやめて、本来は空き家に住んでいただけのようなことを考えたほうがコスト的に非常に安くつくんじゃないかなと。また、市営住宅に同じ身分と言うと何ですけど、同じ境遇の方が1カ所に集まるよりも点在している部分で、市民生活もその中に溶け込んでいただくことでなお励みになって自立していただける部分が出てくるんじゃないかなと思うんですね。ですから、この市営住宅を除却していく部分というのはこれからどんどん出てくるべきだと思いますし、そういったストックも、個人の財産であってもやり方次第ではそれを運用できるということが可能だと思うので、一遍、この市営住宅の老朽化に伴って建てかえ、建てかえと言うんじゃないくて、土地利用、市営住宅の空き家がどんどん出て、老朽化も進み、除却していく。あとの土地利用はその地域の活性化につなげるような部分に利用していただくような観点も入れていただいて、思い切った住宅政策を考えてもらいたいなと思うんです。

これは意見ですが、どちらが税投入が少ないかという、そういった検討はなされておるんですか。その辺ちょっと、検討されているんだったら、市営住宅を建てて税負担がどれくらい必要であって、また、空き家対策をやって、それを市営住宅並みに扱っていった場合とどちらが税金の投入をするのが少なくて済むか、効率よくいけるかというところの観

点も調査していただく必要があろうかと思うんですが、今、市営住宅のコスト的な問題。ただ建物をこれだけ建てた。採算はどうかというのは全く関係なしできておるので、その辺の数字的なもの、どれだけ税金を投入して入居者に負担を軽減しているか。この部分というのは非常に大事だと思うんですが、その数字というのはつかんでみえるんですか。もしつかんでいるんだったら教えていただきたい。

館都市整備部理事

正確なところというか、過去の建物、全部いろんな年代に建てていますので、トータルではなかなか難しいなど、きのう議論しておりました。例えば先ほど、例に出されました曙町市営住宅の場合ですと9億円で55戸、1戸当たり約1500万円ぐらいかけてつくるわけですね。一応耐用年数は70年ということになっていますので年間20万円ということなんですけれども、ただ、実際にはそれ以外にいろんな修繕のほうが大きいんですね。先ほど川村委員からご紹介ありましたように、入れかえをするときに1戸当たり大体60万から70万円ぐらいかけて修繕をしております。その修繕費用をペイするほうが非常に難しいんだらうなど、家賃です。全体で平均家賃が1万5000円ですから、年間18万円ですよ。そうすると、最低4年から5年ぐらい住んでいただかないと修繕費というのは、余りどんどん入れかわると、修繕費だけでもペイしなくなるので、そのあたりでいくと、建物を建てる時は、どちらかという、半分ぐらい国庫補助金が来ますし、起債も効いたり、先ほど申し上げた一般財源の部分は基金で行ったりしますのでそんなに税負担というのは多くないんですけれども、やはり修繕の部分をどれだけコストを下げることができるか、そこがポイントかなと言ってきのう議論しておったんですけど、そういった意味で、全体ではなかなかつかみにくいんですが、そういった一つの、戸別戸別に見ていくと、そのあたりを十分研究していかないかん。

それと、ご紹介いただきました空き家対策で、前の住宅マスタープランにも借り上げというのがありましたけど、借り上げでいくのか補助でいくのか、その辺はこれからちょっと議論させていただきますが、市が所有せずにそういう住宅を供給していくという方法も何がしか検討して行って、それがどちらがいいのか。そのあたりは補助の額がどれぐらい。逆に言うと、どれぐらいの補助であったり、借り上げの場合でも市が負担すると市営住宅とどっちが高いのか低いのかと、そんなことも一応戸別に見ていきたいと思えます。

それから、基本的な考え方ですが、やはり住宅の困窮者に対する使命というのは、これ

はもうなくせませんので、確実にやっていかなきゃいけない。それをどのぐらいの戸数でいくのかというのはそのときそのときの社会情勢にもよるんですが、最近非常に景気が悪くなって、派遣切りとかというときには当然そういったセーフティーネットとしての市営住宅が必要でございますし、景気がよくなればその逆ということもありますので、長期間にわたる公共施設というか、維持していくものでございますので、ある一定と申しますか、これは最低限市として福祉目的と申しますか、困窮者に対する役割は絶対やっていかないとかならうと。あとは、その割合ということになってくると思います。

村上悦夫委員

建築物によっては、今、70年耐用と言われるけれども、実際は数字の上では規格では耐用年数70年と言うけど、実質的にはそれだけ、70年も建ったところというのは利用される方が少ないということもありますので、それは大体四、五十年が、本来なら建てかえとか、あるいは、老朽化していくから入居者が少なくて空き家が出てくると、空き部屋が出てくるということになっていくと思うんですよね。だから、数字的にはなかなかつかみにくいかもしれませんが、やっぱりこの住宅政策というのは人口増ももちろん図りながら、他都市と競争できる住宅政策を打ち出さないと四日市の人口はふえてこないと思うんですよね。そういった面もあるので、何か四日市市として新しい住宅政策というのは、空き家対策であれ何であれ、人口増に向かう、あるいは、企業誘致を将来見込むに当たったの対策、このような政策が四日市市はありますというPRもできるようなそういう住宅政策を、この市営住宅だけじゃなくて、全体的な捉え方をひとつこの際考えてもらいたいなと思いますので、今、検討していただいております部分については大いに期待していますので、よろしく。いい政策を打ち出していただきたいなと。またその状況についての説明をいただきたいと思います。

以上です。

諸岡 覚委員長

他にございますでしょうか。

竹野兼主委員

川村、村上両委員が言われた部分の中でもこれは非常に重要なところだと思いますし、

ただ、この新・住宅マスタープラン、これが出てこんことには、どんな意見をということ、どんな事業になるのかなと本当に関心を持って聞いているところなんですけれども、今の話でいけばその姿が出てこないの、僕自身の意見としてお話ししたいと思うのは、まず、2600戸という数字がこうやって出ているわけですけど、10年後の予定戸数。これ、本当にこの数字でいいのかなとというのが僕自身は疑問に思っています。というのは、先ほども言われたみたいに、超少子高齢社会の中で福祉的な部分というのが非常に高くなるのではないかなというふうに思う中で、今後の方向性の中には市営住宅入居者選考委員会の中で現場を見させてもらったりした中での意見を結構取り入れてもらってあって、前向きな方向性も見えるわけですけども、やられることそのものが遅いような気がしますし、結局三、三段階に、建てかえを行う団地、除却を行い用地を売却する団地と分けてあるわけですけども、これがなかなか行政として進ませにくい理由が何かあるのかなと思うんですけど、これをいかに時間を短縮させて進ませる。まず、除却を行って売却できるものがあれば、今後の住宅、売却した費用を積み立てられるというところの中で新しい発想も出てくるのではないかと。

この前一緒に川村委員と見させてもらってきた、どこでしたっけ、石塚町のところなんかを考え方として地域、高齢の部分も含めた中で若年層、コミュニティーをつくるための方法を用意できるのではないかとか、そういう話があったと思います。それで、ちょっと村上委員とは少し意見が違うんですけども、市営住宅で人をふやすというのはなかなか、僕自身は、考え方としては、今の時代、企業が元気でない部分も含めてどうなのかなと思うところはあるんですが、それこそ川村委員の言われる土地の利用方法を考えられたほうがより人口をふやす形にはなるのではないかな。市営住宅の部分では人口増の部分につながるというよりは、今後の福祉の部分、それから、コミュニティーを形成する部分のところでの考え方に沿ってやるべきではないのかなというふうに、お二人の意見を聞きながら、私自身はそうやって思っているところをお話ししておきたいと思います。

それと、滞納金のところなんですけど、2億8000万円という部分。これ、ずっと滞納、滞納、滞納ときて、残っている状況ですよね。数字も収納率の部分のところに出てきて非常に低いところにあるんですけども、これって欠損金とかそういうような形でやらなあかん部分もひょっとしたらあるのではないかなと思う。この滞納に関してどんな状況なのか。何十年も前から滞納金が積算されてこんな状況になっていて、今、数年の間のところではどれぐらいが基本的に状況として、滞納金として、それをどのような形でやっている

のかというような話をもう少し具体的にわかりやすく説明していただけるとありがたいんですけど。

中本市営住宅課住宅係長

市営住宅課の中本です。よろしくお願いします。

竹野委員のほうからお話がありました2点についてちょっとご説明させていただきたいと思うんですけども、まず、1点目の平成12年度の住宅マスタープランの2600戸の数字なんですけど、当時、私は10年前に住宅マスタープランを担当しておった者になるんですけども、なぜ2600戸という数字が出てきたというあたりを少し補足させていただきたいと思うんですけど、当時、公営住宅に入れる政令月収というのが、20万円というのが本来階層でございました。それが平成21年度の改正で15万9000円に下がってきたわけなんですけれども、当時、20万円という数字で、一体全体四日市市内に借家に住んでいらっしゃる世帯数というのがどれぐらいいるのかというのが非常に疑問に思っておりまして、実際には供給戸数3000戸と、あと、県営住宅を合わせますと公営住宅として約4000戸ほど市内にあったわけなんですけれども、足りておるのかどうかというあたりを非常に3年間ほどかけて議論させていただきました。そういう中で、その20万円という中でピックアップを四日市市の市税の収入のほうからいきましたところ、おおむね8000から1万世帯ぐらいが対象として出てくるんじゃないかという数字が出てまいりました。そうしますと、その時点で公営住宅が4000戸しか、市と県と合わせましてですけども、ないものですから、到底2倍にふやしていくということはできないんじゃないかというような結論に達しました。

そこで、もう一つ、最低居住水準という国の基準がございまして、例えば、1人世帯ですと25㎡というような水準があるわけなんですけど、そういった居住面積で見たときの網をかけた場合、どれぐらいにその8000戸なり1万世帯というのが下がってくるのかというのを計算しましたところ、それでいきますと3500戸ぐらいの世帯になるというような数字が一つの目安として出てまいりました。そういう中で、到底その8000世帯なり1万世帯というの供給戸数に追いつかないものですから、居住面積の水準で見た基準で一応の目標としていきたいというふうなところで、3500世帯になるために県営の800世帯を引きましたところ、2600というふうな数字を目標というふうな形で置かせていただいたということがございます。

それと、先ほど川村委員のほうから老朽化によって減らしていくのかというふうなお話

もございましたが、全くそのとおりでございまして、老朽化の中で、基本的には中層耐火構造、鉄筋コンクリート、その部分については活用していこうというような考え方で持っておりまして、それ以外の1階建ての平屋建てでありますとか、あるいは、2階建ての構造のものでありますとか、木造の住宅を将来的には除いていこうというようなことを考えますと、それらを減らしていきますと2100ぐらいになりました。そこに今回出ております石塚町とか、もう建てかえのほうは終わりましたが、大瀬古新町でありますとか永宮町のほうを計算していきますと約450戸ぐらいの世帯数というふうなところが出てまいりまして、自然に減らしていった結果、2100戸等、建てかえをしていきたいという数字を出しますとおおむね2600というふうなところが出てまいりまして、その居住面積から出てきた数字と老朽化による数字と建てかえによる合わせた2600というのがおおむね一致しましたものですから、四日市市の目標といたしまして2600戸というふうな数字を一応の目標として置かせていただきました。ただ、これにつきましては10年間でいろいろ状況のほうも変わってきてございますので、先ほど来から説明をさせていただいております長寿命化計画の中で今年度検討して、どのようにしていくのかというのは検討していきたいと思いますが、10年前、そういった形で2600というふうな数字を一たん置かせていただいたということを補足としてご説明をさせていただきたいと思っております。

それから、2点目の滞納でございますが、資料の16ページでございますが、竹野委員のほうからおっしゃっていただいたように、2億8000万円という数字が出ておるんですが、その大半につきましては過年度、過去からの繰り越し分というふうなことでございまして、現年度だけで見ますと93%とか4%とかといった数字の収納率という形になっておりまして、おっしゃっていただくように、古い方につきましては10年、20年というようなこともあるわけなんです、そういったところについての不納欠損対応ということも視野に入れていかなければいけないのかなというふうにご考慮いただいております。

以上でございます。

竹野兼主委員

説明、ありがとうございます。よくわかりました。その2600の目標、国の方向性も含めてということがありました。聞いて、そういうことやったんやなというのはわかりましたけれども、そこから、さっきも係長が言われたみたいに、10年間たった中でその状況が、やっぱり社会環境って大きく変わっている状況にもあるので、そのところがひょっとすると、今、

ワーキングプアとか、非常に低所得という問題が起こっている部分の中では市営住宅というのが重要なかもしれませんが、その中でいう借り上げ、先ほども言われる中での違う方法、それは、多分国の法的な部分もひょっとしたら組み合わせないとうまくいかないのかもしれませんがけれども、そここのところは10年たったので、新・住宅マスタープランというのを楽しみにしていますので、ぜひ議論していいものをつくっていただきたいなのを改めて思います。

それと、不納欠損額。今、16ページを見させてもらって、280万円とかいう数字的なもの。これも金額的に非常に少ない状況。50%以上が過去のというものもあれば、もう少しこここのところ、これ、今の話でいけば、こんなに、2億8000万円も滞納があるのに市営住宅をつくっていいのかというような感覚も出てこないとも限らないので、今の現状は93.94%。これ以上収納できるような状況があればと、そういう考え方で取り組んでいただきたいなど。よろしくお願ひしたいと思います。

以上です。

諸岡 党委員長

他にございますでしょうか。

伊藤嗣也委員

先ほど村上委員のほうからも触れられたと思いますけれども、修繕費の関係ですね。館理事のほうから、修繕費を下げる必要がある、昨日も議論していたと。修繕費も60万円を超える金額が発生しておる現状があるわけですね。こちらに平成21年、22年、23年と修繕等の状況というのがあるんですけど、例えば、各年度で幾らぐらい年間修繕費が使われたんでしょうか。

打田市営住宅課課長補佐兼管理係長

平成23年度で金額が約6200万円ぐらいです。空き家補修ですね。平成22年度で6400万円です。逆を言って済みません。平成21年度が約6000万円です。

伊藤嗣也委員

それで、まず、維持管理がすごく大事で、これは官でも民でも同じだと思うんですね。

それで、修繕をされる場合にどういうケースがありますか。どういう種類の修繕がある。例えば、出たり入ったりする場合とか定期的なのか、そういうことを伺っておるんですけども。

打田市営住宅課課長補佐兼管理係長

先ほど説明させていただきました金額につきましては、入居者が退去された後、次の入居者が入っていただくために、例えば、古くなったところを塗り直したり、畳の表がえをしたりとか、流し台が古くて使えないという場合ですと流し台を変えたり、使えるようなものであれば清掃で終わる場合もありますけど、新しい入居者が入るための空き家修繕ということになります。

伊藤嗣也委員

そうしますと、定期的な修繕の費用は含まれていない金額ですか。

打田市営住宅課課長補佐兼管理係長

これとは別に、日常的に発生する緊急的な修繕料とは別になっております。

伊藤嗣也委員

私が一番最初に質問させてもらったのは、その年度に修繕費用が幾らかかったのかということ伺ったのであって、細かく分割だとちょっとわからないので。

打田市営住宅課課長補佐兼管理係長

そういう修繕料も含めた金額も合わせて言わせていただきますと、平成21年度が約1億2000万円、平成22年度が1億3000万円、平成23年度が1億3700万円になります。

伊藤嗣也委員

ありがとうございました。

それで、これはかなりの額だと思うんですが、確かに減らさないといけない。要は、今後新しい建てかえをしていくとなりますと、維持管理、つまり、修繕費をきちっと減らしていくということができないと、建てかえていくとなりますと非常にその辺が私は問題に

なってくる。例えば、具体的に、民間企業ですと壁紙なんかはみんなそろえるんですよ。柄とか色。そうやってコストダウンをどんどんどんどん図っていているわけですよ。ですから、通常60万円を超える金額が発生するということは私は聞いたことがないんですね。ですから、いろんな建物、古い、新しい、構造物の違いはあるにしても、例えば、誰が修繕内容を決めているんですか。例えば、出入りするときでいいですわ。出てかれる、入られる。その場合に例えば限定した場合、誰が判断するんですか、修繕内容は。

沢田市営住宅課長

市営住宅課内に営繕技師が2人おります。その営繕技師が退去された部屋のほうへ出向きまして、そして、どの部分を修繕するかというのを判断しまして、それで、設計見積もりするというような形をとっております。

伊藤嗣也委員

そうしますと、何か基準があるわけですか、マニュアルとか。要は、その職員の方の個別の判断なのか、何か基準にのっとって修繕箇所をリストアップされるのか、修繕内容とか修繕方法も含めて。そういうのはマニュアル化されておるのか、それはいかがですか。

沢田市営住宅課長

仕様書というのがございまして、その仕様書に基づきましてその職員が出向きまして、この部分を直す、直せない、ちょっとした部分で直すのか、大幅に直すのかというような判断をしております。

伊藤嗣也委員

わかりました。

そうしましたら、平成21年度から平成23年度までさほど修繕費、トータルの額は、1億2000万円、1億3000万円、1億3700万円ってそんなに変わっていないんですね。ということは、今まで市は修繕費用を下げる、コストを削減する努力をしてきたにもかかわらず下がらなかったのか、してこなかったのか。この辺の数字はどのように理解したらええのか、最後にお聞かせください。

沢田市営住宅課長

平成21年度から1億2000万円、1億3000万円、1億3700万円と年々上がってきている状況なんですけれども、私、去年4月に参りまして、1戸当たり、今、館理事のほうから60万から70万円という部分のお話があったんですけれども、極端な話、100万円弱、90何万円という部分も何件か見受けられた部分があったわけなんです。それで、私も20年ぐらい前に住宅課におりました当時と比べても倍近くなっている状況だったものですから、そこら辺、こんなに高いのかという話をしたわけなんです。そうした場合に、営繕担当職員によって入居者に気持ちよく入ってもらうために、極端に言いますと、使える状態であるにもかかわらず新しくしてしまうというような、ちょっと度が過ぎた修繕という部分も見受けられた部分もあるんじゃないかなというふうに思うんです。そんな中で、今年度から職員もかわりましたもので、もうちょっとそこら辺、使えるものは使う、そして、きちっとした修繕をしないでも日常生活をするについてはやっていけるんだというふうな部分については直さずにそのままでもいいんじゃないかというふうなことで、1戸当たりの修繕費用をできるだけ下げようという努力はしております。

伊藤嗣也委員

終わろうと思ったんですけど、今の話ですと、決まったような、マニュアル的な仕様書があるのに、昨年までは担当者の判断でやらんでもええことまでやっておったというようなことですね。だから、それが、課長がこちらに見えたら絞っていつていますとかね。だから、これだったら何も無いのと一緒にですね。だから、先ほどの答弁を訂正していただくのか、要は、仕様がないのか。要は、結局は担当者の腹一つになっておるわけですね。

沢田市営住宅課長

申しわけございません。ちょっと言葉が悪かったのかもわかりませんが、仕様は間違いなくございます。ただ、その仕様の中で、トイレの部分とか台所の部分、それから和室、洋室とかという部分で、その中で、この部分の天井部分を直すとか、畳部分を直すとか、壁部分を直すとかいう部分は全部書いてあるわけですね。その部分についてどのように対応するかというのは、見に行った職員の判断で対応している部分になると思います。

秋葉都市整備部理事

理事、秋葉です。

修繕、そういう基準はつくってはございます。ただ、壁が汚れているとか穴があいているというところがあるかと思えますけれども、その場合、基準はつくってありますけれども、最終的には担当のある程度の思いも入ってくるというのもあるかと思えます。例えば、壁でも汚れの程度とか、穴がいっぱいあいていればそれは全部わかると思うんですけど、汚れの程度がどれだけかというのは、やっぱり個人的な主観も少しあるかと思えます。ですから、もうちょっとやりたいなということでやるのもあると思えますし、そこまでしなくてもいいというレベルもあるかと思えますので、その辺の判断といいますか、それをある程度耐えられるなという状況まででとめておこうというのが、今、課長が言っていたように、その辺の見直しをかけたというところになるかと思えます。やっぱりきちとした基準、どれだけ汚れていればというのが難しいところがあるかと思えますので、その辺の判断でそこまでするのかというのもあったかと思えます。そういう形で、もうちょっと我慢できる、してもらえるところは我慢してもらおうような形に内容を変えようという形で、今、考えておるところでございます。

伊藤嗣也委員

長くなって申しわけございません。

もう一点。そうしますと、業者から見積もりをとる場合、複数の業者から見積もりをとっていると思うんですが、現場説明はどうやってされるんでしょうか。今のようなもやっとした話ですと、現場説明の場合、同時に複数の業者がおればいいんですけど、個別に日を変えて説明したらそのもやっとした部分は伝わりませんよね。対等な見積書がとれないと思うんですが、その辺はどう理解したらええですか。

秋葉都市整備部理事

その辺は、担当のほうでここからここまでやりますよというのを決めて見積もりをとりますので、アバウトというか、それはないかと思っております。見積もり基準はやっぱり同じでないと差ができますので、その辺は気をつけるようには言うておるところでございます。

伊藤嗣也委員

ありがとうございました。

諸岡 覚委員長

今の住宅課長の答弁の中で、やらんでもええところ云々というところはちょっと問題があったのかなと思いますので、発言の機会を許しますので、取り消しをしていただいたほうがよろしいかと思いますが、いかがですか。

沢田市営住宅課長

申しわけございません。やらんでもええところというようなところはないです。申しわけございません。訂正させていただきます。

諸岡 覚委員長

結構です。

他にございますでしょうか。

(なし)

諸岡 覚委員長

そうしたら、ちょっと一回休憩を入れさせていただきます。20分再開いたします。

11:05 休憩

11:20 再開

諸岡 覚委員長

では、定刻になりましたので再開いたします。

先ほどの続きから、川村委員。

川村幸康委員

伊藤嗣也さんが言われておったやつでいくと、修繕、前はたまらんとせんと言うておったのをたまるようになった、たまらんとしなさいよと議会から言うたと思うんよ。それで高くついたのか、それまでもう少し安かったのか、どっちだったかなと思って。多分3年ぐらい前にたまらんと修繕せんと言うておったで。ためておいてはやっておったと思うんですよ。それが小まめにやると高くつくんですという話やったで。私らが言って高くついたのか、どっちやったのかなと思って。

もう一つは、その当時の後藤部長とか柴田理事なんかも知らんだんが、結構修繕したら入れる市営住宅のストックの管理が部長級までいってなくて、市営住宅課内で把握はしておったんやけど、部長も本音でこんなに多いとは思わんだという話になって、そうしたら修繕費、予算を特別につけたらどうですかという話になっていたと思うで、三、四年前に。多分そのときに都市整備部内が大き過ぎて、市営住宅課の情報が決裁権を持っておる理事や部長のほうに伝わってなかったで、委員会答弁でこんなに多いとは思いませんでしたって部長が正直に言うておったでね。それなら特段予算をつけてやったらどうですかという話になっていたと思うんやけど、何かそのころ思っておったストックの倍あったと言っておったで。90件ぐらいが直すストックがあるんやろうなと思っておったというのが180件ぐらいあったのと違うかなと思って、その当時。倍以上あったということについてびっくりして、その予算を三、四年前から特別につけたと違ったのかなと。だから、それまでそんなにやってなかったかもわからん。だから、要は、2600に近づけようとする努力をしておったで、多分そうやったのと違うかなと思って。というのを嗣也さんの意見を聞いておって、ちょっと委員会におったので、そういうことが議論としてはあって、行政側としてまとまったら出したほうが安上がりになる、修繕は。ということも言うておったもんで、あったのかなということ。

ここからは自分の意見を言っいいい。

諸岡 党委員長

はい、どうぞ。

川村幸康委員

館さんが言うたので気になったのが、国庫補助とかそういう四日市市以外の財源というのはどっちも取れると思うよ。それも税金やないかという考え方もあるしテクニック論と

して四日市市だけのことを考えたときにそういうのをとってくるのも考え方がなとある中で、前にも私、2年ぐらい前に委員会で発言はしておると思うんやけど、福祉の中にある高齢者が集っている家、何ていうのかな、ああいうの。

竹野兼主委員

グループホーム。

川村幸康委員

とか、そういうのも含めてたくさん出てきましたやんか、最近。それは福祉の中の観点でやっておるんやろうけれども、助成金があったり、福祉のほうから、厚生労働省。そうすると、市営住宅の観点しかないというところは福祉部でやっておるでという話なんやろうけど、市営住宅を住宅政策課として考えたときにもう少し羽を広げるべきかなというのとは前も言ったと思うで。だから、市営住宅だと市営住宅のことしか携われやんという一つの表札になっておるけれども、この新・住宅マスタープランをつくっていく中で、住宅政策課みたいな名前にする中で、その中に市営住宅のやるところの係もあったり、それから、総合的な住宅施策を考えるとところもあったり、それから、もう一個は、福祉的なところを少し考える。それは、さっきの土地の規制の伸び縮み、緩め方も含めてやわね。だから、そういうところが一つないと今の社会変化にはついていけやんのかなと思っておるんですよ。

市営住宅で精神障害の人をどこか入れましたやんか、高花平かどこかで。グループホームというんですか、あれも。グループホームに使っていますやんか。あのときにも一遍議論は、相当あったと思うんですよ。だから、そういう意味でいくと、損得ってあると思うんですよ。市営住宅施策の中でいく方向やと、国の補助率やあんなのも福祉のそういうものでいくとどうなるのかとかかみ合わせたらどうなるのかとか、そんなことを少し考えるべきかなと思って。

だから、そういう意味でいうと、今回もこれ、条例改正するのに高齢者にちょっと不利になると言うけれども、その分多分高齢者の福祉のほうのところの部分では手厚い保護もいっておるのかなと私は思っておるで国は改正してきたんやろうと思うんですよ。四日市はそうじゃなかったというところもあったけどさ。だから、それはもう少し、市営住宅の枠だけを見るのではなくて、福祉も見てどうするかということかなと思ってさ。だから、

市営住宅課という限界が来たのかなと思っておるので。名前はみんなでつけてもろうたらええやろうけど、住宅政策課なのか何になるかわからんけど。そんなのを基盤にせんと、多分今のマッチングした政策はできやんのと違うかなと思うんやけどね。

もう一個は、村上さん言うておったけど、東芝とかあんなものの誘致をするときに一つのチャンス的人口増やけど、それは市営住宅やでということで考えやんで、本当は住宅施策があれば、例えば、そのときにそういった人をどう受け入れるかという話はあるのかなと思っておるで。それは多分向こうでしょう。企業誘致のほうは商工でやっていますやろう。でも、本当はそのときに、面整備したときに、あれ、何とかという事業でしょう。東芝やったか、面でずっとやった整備じゃなかったです。

地区計画じゃなくて、補助金をもろうてきたのは何とかという国の政策でしょう、あれ。違いました。これだけの面積を最初にあらかじめ指定しておいて、何かでしょう。そしたら、あの中に、市営住宅がいいかどうかかわからんけど、人が住めるようなエリアゾーンもつくっておけばよかったのかなとか思うと、そういうところを考えると行政の組織がないで、思いはつくけど、動く実動部隊がないでやれやんだかなと私は思っておるで。定期的にあるチャンスじゃないでさ、例えば企業誘致をしたときなんて。そのときなんかはやっぱり、ある意味人口増を狙えるんやったらどっちでいくのかというのは。市営住宅でいくのか土地の規制緩和でいくのかというところは考えるべきかなと。

これは意見で、もし入れてもらえるならそんなことも考えてやってもらえればいいです。

諸岡 覚委員長

今、川村委員からるるご意見をいただきましたが、代表して部長、ご答弁。答弁というか、コメントをいただければ。

伊藤都市整備部長

広い意味での住宅施策を考えていくべきではないか。確かにそのとおりかなと。今の私どもの市営住宅課は、市営住宅に特化した課になっておりますので。ただ、私ども都市整備部の中には都市計画課がございます。そこで住生活基本計画等々、市営住宅課とタイアップしてある程度考えておりますので、そういう意味ではある程度できておるのかなと思うんですけども、その考え方、視野は、今、委員が言われたやつはもっと広い意味で言われておると思うんですね。だから、私どもそういうところも気にしながらこれからこの

住生活の基本計画等を立てていくのかなというふうに思っております。

以上です。

伊藤修一委員

前回の所管事務調査で少し説明があった部分を、ちょっとまた繰り返しになるんですが、4ページの5番のところで、8月定例月議会で上程を行う話がここに書いてあるんですが、前回も少し話は承っておるので大体意味的にはわかるんですが、1番はこれで、前回も聞いておるように、例えば2番で、50%以下に変更するということ具体的に何がどうなるのか。例えば、月収が15万円と言うておった部分が幾らになるのかとか、そういう部分とか、それから、3番の整備基準についても、そういうふうな緩和をしていくんやったら具体的にどの部分が緩和されていくのかと。それからまた、全体が、この部分の中でそういうふうに緩和していくことの位置づけがどこになされていくのか。いわゆる行政の意思決定がどこに、根本的に明記されたり、それから、そういう意思決定された経過がどこに残っているのかどうか。今後の方向性もあるので、もう少し5番のところを詳しく説明いただきたいと思う。

諸岡 覚委員長

どなたか。

課長、お願いします。

沢田市営住宅課長

市営住宅課の沢田でございます。

2番につきまして、裁量階層の収入基準でございますけれども、13ページを見ていただきたいと思います。

13ページの中で、ここの収入分位40%ですね。6分位でございます。6分位、40%のところまでがこの裁量階層、21万4000円という月収部分となっております、現在。それで、地域主権改革一括法の中でこれを7分位、25万9000円までのところまで緩和してもよろしいですという法となってきておりますので、それに合わせた形で上限を25万9000円に上げさせていただきたいという状況でございます。

それと、3番目の整備基準でございますけれども、整備基準につきましては、国の現在

ございます参酌基準で、今使っている公営住宅法と整備基準と全く変わっておりません。そのまま条例で制定をさせていただくというふうに考えてございます。

伊藤修一委員

結局、緩和することによってメリットがどこにあるのかということが具体的に明記されてこんど、例えば、そういうふうな25万9000円という、今まで、さっき、15万幾らが25万9000円となると、逆に大きな子育て世帯とか、複数の单身や高齢者だけの世帯、年金暮らしだけの世帯じゃなくて、いわゆる生産年齢の人や複数の核家族じゃない以外の人たちがこれからどんどん利用やそれから申し込みができるようになってくるわけ。そうすると、これは政策的に外していくわけだから、きちっと政策的に外していくことによってこういうふうにコミュニティーやわね。コミュニティーを、これだけのことを目的にしていきます。例えば、大きな三重団地や坂部団地とか、あそこの中でどれぐらいのコミュニティーを熟成していくのか。生産年齢や、それから子供、いわゆる学童、学齡児、そんな子供さんたちを結局どれぐらいの目安でふやしていくんだとか、そういうものにたどり着くためのスケールメリットをきちっと置いていかないと、ただ単に緩和して、じゃ、次、その緩和したメリットや評価はどこでやっていくのと言われると、結局その部分からはっきりせんと、緩和したけれども、それはめでたいことやないか、いいことやないかというだけで終わっていかんと思うんですね。そこが政策じゃないかなと思うのね。その政策を評価できる、位置づけになるような数値目標なり何なりきちっと置いていかんことには、ただ単に緩和しただけでは、メリットが大きいですよと言われても、やっぱりそういう部分がきちっと実感できないんじゃないかなと。

そうなってくると、この市営住宅全体のそういう意思決定を図っていく、方向性を決定していくためのいわゆるそういう条文なり明文なり、ここで言うのかわからんけど、住生活基本計画、これがいつどこでどのような内容になっていくかということもあわせてセットにしていかんことには、ただ単にそういうふうな、国の一部改正がありましたからやれるんですわということていくと、半分はそれはええことやけれども、じゃ、全体像は何かという、木を見て森を見ずで、全体がさっぱりわからんと、何を目指していくんだと、そういうこともあるし、それから、整備基準についても国のあれと一緒にすわと言われると、国もぼやっとしておるね、これ。だから、何を言うておるかわからん。裁量なの、やっぱり。国が言うておるのもやっぱり裁量で、市としておたくに任せますよというのがこ

の言うておる意味と違うやろうか。こんな状況の中で四日市市としてこの整備基準を、市の考え方としてはこの裁量をどのように利用していくんだとか、どのように有効活用するのか、どのような課題に対してこれを当てはめていくんやとか、全く国のコピーをそのまま市に落としていって、一緒ですから問題ありませんわというんやなくて、これをどういうふうに使うのかがないのと違うのかなと思うんや。そこら辺の部分で考え方が、何かお持ちやったらお伺いしておきたいと思うんやけど。

諸岡 覚委員長

伊藤修一委員のご発言について、考え方。

館都市整備部理事

まず、前半のところでございますが、市営住宅というか、住生活基本計画の中で、これは市営住宅に限った計画ではございませんので、大きく住政策を決めていきたいと。

今の新・住宅マスタープランですね。これにつきましても市営住宅だけのものではなくて、住宅のレベルをどれぐらいに持っていくかとか、先ほど中本が説明しましたように、当時、今もそうかもわかりませんが、ちょっとでも広くなるように、居住空間が広くなるように、そういう基準も設けたりしてはいますが、今回、これからはそういう量的な問題よりも質的な問題になってくるのかもしれないけれども、そういった住宅に係る全般の議論を進めていく中での市営住宅ということにしていきたいと思っております。

それから、コミュニティーというところでは今、きょうもちょっと触れておりますけれども、市営住宅の中が非常に高齢化、市営住宅の部分だけで見ると非常に高齢化しております。したがって、コミュニティーバランスが非常に崩れてきておりますので、市営住宅の中でも少しでも若い世帯、若年層に入っていただくようなことはしていかなあきませんし、市営住宅を中心とした周りの住宅も含めた、例えば、それぞれの団地なんかですと、真ん中に市営住宅があって周りに戸建ての住宅があるわけですけれども、そこも含めた形でのコミュニティーバランスに配慮していくためには市営住宅をどうしていくのかといった視点も持ちながら計画をつくっていくということで考えておりますので、そのあたりはまだちょっとお示しできる段階にないものですから、どこの段階でというのはちょっと今、確たるところはございませんが、中間でもご報告させていただきながらまたご意見を頂戴して直していくと、そういう作業をしていきたいと思っておりますので、ぜひお願いした

いと思います。

整備基準でございますけれども、先ほど課長申しましたように、現時点では国の基準。それから、実はこの基準の下に技術的助言という、もうちょっと詳しいものがございます。これを市として条例の中ではそれはなかなか細かいところまでは定められませんので、下に持つものをどれぐらいの規則なのか、それとも内規的なもので持つのか、そこが非常に細かい点でございますので、そのあたりは案と申しますか、この方向になるんじゃないかというあたりを、条例を上げさせていただく際にはそういうものも参考につけさせていただいて議論させていただきたいと思います。

伊藤修一委員

また8月に定例月議会と書いてあるで、先走って余り議論することはできないかわからないけれども、逆に言えば市の姿勢をどこかで意思決定してきたわけだから、その意思決定してきた過程というのがあるやろうと思うので、そういう過程はきちっと議会にも示していってもらいたいと思うし、その過程が根本にあるんだったら、それに付随するそういう基本的な考え方をもとにした計画を早く立てていかないと、結局は条例とか国に合わせて市が動いておるといっただけじゃなくて、市としての主体性なり市としての考え方とかをきちっと議会に示せるようになっていくことが一番大事で、そうしていかないと、ここでどんな議論をしていったって市の姿勢は何なんやと言われたときに答えようがないようなことになっていくわけですので、できるだけ早い時期にそこらもあわせて検討いただきたいと思います。

以上です。

諸岡 覚委員長

他にございますでしょうか。

三平一良委員

ちょっと僕、よう理解せんからか、わからん。今言われた、8月に条例改正するという収入基準については緩和をするということなの。

館都市整備部理事

ここでは裁量階層といいまして、高齢者とか障害者世帯、そこに限って収入を緩和させていただきます。一般のところは一緒でございます。それを裁量階層というんですけれども、13ページに裁量階層とはというのが真ん中辺に。このところ限って先ほどの、今、40%のやつを50%以下に緩和すると。

三平一良委員

というのは、今の段階でも応募する方の分位というのが、1分位の方が80%というところで、応募する人が、そんな中でこの市営住宅の範囲内で緩和をすることは、その人たちの入り口を狭くするのかなという感じがするわけですよ。ですから、市営住宅を求めている人に対して入っていただくのが当然なのに、それが入りにくくなるのかなという思いがするんですが、その辺は、これは国の法律に従ってするという事なんですか。

館都市整備部理事

国の法律では緩和をしてもよいということになったわけですね。そこで先ほど伊藤修一委員から市の姿勢はということがあったわけございまして、市としましては、先ほど申しましたように、コミュニティーのバランスとかを考えていくときに、先ほどの高齢者もあります、身体障害者もありますけど、同居者に小学校就学前の方を含む世帯というのございまして、そういう子育て世帯などもより入りやすくすべきであろうということもございまして、当然国はしてもよいとしていますが、緩和するかどうかは最終的に決定するのは市でございますので、そういった弱者への対応と、それから、コミュニティーバランスということも考えて緩和すべきであろうという方針を持ったわけでございます。

ただ、先ほどもお話ございましたように、ただでも倍率が高い中でということがございますので、これは先ほどの空き家修繕とも絡むんですが、少しでも空き家修繕をふやしていった供給コストをふやしていくという努力も片方でしないと倍率が高くなりますので、それも実は3月補正で空き家補正、全額繰り越しをさせていただきましたが、あれもつけていただいたということでございますので、両方でやっていかないといけないのかなということでございます。

三平一良委員

裁量階層というところの理解ができてなかったの、それならそれでいいのかなという

ふうに思います。

諸岡 覚委員長

他にございますでしょうか。

加藤清助副委員長

一括して3点ほど細かいことも含めて聞きますけど、16ページに滞納状況の資料を出していただいて、ちょっと表記の仕方でいいのかなとふと思ったもので。使用料の収納状況の次に現年課税分というふうにあるんですけど、私、家賃は使用料であって税金ではないと思うもので、この表記の仕方でいくと家賃は税金という認識なのかどうか、単純なミスなのかどうかということです。

諸岡 覚委員長

じゃ、まずその1点。

中本市営住宅課住宅係長

単純なミスでございます。申しわけございません。

加藤清助副委員長

じゃ、それは直していただいて、二つ目は、新しく住宅マスタープラン及び10年経過して、その中で、市営住宅の長寿命化計画の策定ということで、4ページに今後のあれが記載されて説明もあったわけですけど、基本的な今後の市の市営住宅に対するスタンスとしてお伺いしたいと思うんですけども、公営住宅法第1条を記載されていて、公営住宅法の全部は承知していませんのであれなんですけど、一つは公の施設ですよ。この間、公の施設にかかわってはいわゆる指定管理者だとか、それから、四日市でも寿楽園の民営化だとか調理業務の民間委託だとか、そういう流れがあるし、一方で、全国の中では公営住宅についても民間委託化とかという動きが出ているんですけども、この市営住宅、公共住宅は、法的に言って、現段階で民間委託化だとか民営化だとか指定管理者化だとか、それが可能なものなのかどうかという見解と、それと、今後10年見据えた中で、建てかえだとかということも含めて市営住宅を維持、運営していくというスタンスの中で運営の主体、

方法についての認識はどのようにお持ちなのか、基本スタンスをお伺いしたい。

館都市整備部理事

今度、予算常任委員会全体会でも指定管理者の議論がされると思いますが、そこにも表としてうちのほうが出しましたが、基本的に、法的に市営住宅は公の施設でございますので、指定管理をすることは可能でございます。ただ、業務の中で家賃の決定をすることであるとか入退去の決定をするのは、これは市でしかできないということがございますので、なかなかそれを切り分けてやることは難しいだろうということがございますので、現時点で市としましては指定管理者化にはしていかないということで、今、考えているところでございます。

加藤清助副委員長

あと、今の四日市の場合の市営住宅も建設は国庫補助だとかいうのがあって、通年の中では4億円ぐらいの家賃収入をもとに、さっきも説明があったように、単年度で全体の修繕費が1億数千万円、一般管理費。そういう市営住宅事業内でやっているわけですね、一般財源の投資だとかそういう繰り入れをしないようにしながら。そういうことの認識と、あと、添付されている公営住宅整備基準というのがありますよね。これ、多分できたのは、随分古い基準だというふうに思うんですが、新しく建ててきている市営住宅でも附带施設になるのかどうかわかりませんが、駐車場はつくっていますよね。この住宅整備基準には駐車場という概念はなくて、自転車置き場、物置、ごみ置き場、公園だとかそういうのがあるんですけど、これは当該の自治体によってそれを超える、そういう施設をつくっていても構わない部分で了解されている基準と、今の駐車場整備なのかという認識はどうなんですか。

館都市整備部理事

これは実は課の中でも議論しておったんですが、当然これは最低これを設けなければならんという基準でございますので、都会などでは多分駐車場は設けられないのかも知れませんが、四日市のようなところでは車がなければ生活できない地域でございますので、一応私どもとしては、この中で等というのがあるので、等で読んでこれまでやってきた。12条でしたか、そこなんだろうなと。これまでやってきたのは、そこで読んでやってきたん

だろうなという話をしておったんですけれども。

加藤清助副委員長

それで、今ある駐車場だとか今もつくっている駐車場については、家賃以外に駐車料金というのは当然賦課しているんですよね。

中本市営住宅課住宅係長

おっしゃるとおりでございます。家賃以外に、古い団地につきましては1台当たり1600円、新しく建てかえしておる団地につきましては1台当たり3150円取ってございます。

加藤清助副委員長

駐車料金の基準なんかは周辺の一般住宅のアパートなんかの駐車料金なんかを勘案して設定されておるのか、いわゆる低廉な家賃でということを反映させて低廉な駐車場代金に設定しているのかはどうなんですか。

中本市営住宅課住宅係長

厳密な基準というものではないんですが、一般的な四日市の郊外の相場的な金額が2000円から3000円というふうなこともございまして、そういったところで勘案しまして決めさせていただいているということでご理解いただけたらなと思っております。

加藤清助副委員長

さっき滞納問題の現年度賦課分とかありましたけれども、これは駐車料金も含めた家賃、トータルの現年度付加で滞納がという、丸ごとで見たらいいんですか。

中本市営住宅課住宅係長

16ページの資料でございますが、こちらにつきましては、駐車料金はこの16ページの部分には入ってございません。純粋な市営住宅の使用料のみということでございます。

加藤清助副委員長

そうすると、全員が車を持っておって駐車場を借りておるわけではないと思いますけど、

そういう部分の実態はどうなっているんですか。賦課している駐車料金総額だとか、それも含めて滞納で踏み倒されている部分だとかいうのを。

中本市営住宅課住宅係長

全体の駐車料金でございますが、年間約2300万から2400万円の調定を立ててございます。そのうち現年度につきましては約70万円ほど収入未済が発生してございまして、過年度の繰り越し分といたしましては160万円ほど発生してございます。合計で230万円ほど、全体の収納率としては90%ぐらいというふうなことでございます。

加藤清助副委員長

ありがとうございました。

諸岡 覚委員長

それでは、ご意見も出尽くしたかと思いますが、よろしいですか。

(なし)

諸岡 覚委員長

それでは、今回の調査をこれで終了させていただきますが、さまざまなご意見をいただきましたが、その中でもこの市営住宅という制度は福祉の制度ではあるけれども、本市の発展に向けて一つの攻めのツールでもあると、そういうような趣旨のご意見もございました。そんなことも含めて、今後、市営住宅について、今までにない視点でこの四日市の発展のためにどれだけ寄与していくかと、そういった視点も今後大きく取り入れていただきたいというふうに私の立場から一言申し添えさせていただきます。

以上で今回の調査を終了させていただきます。理事者の皆様方はご退席ください。委員の皆さん、あと3分、5分だけ残っていただきますようお願いいたします。

お疲れさまでございました。2点ございます。まず、きょうのこの報告書につきましては正副委員長のほうでまとめさせていただきますので、後日また皆さんのポストに入れさせていただきますので、加筆、修正ございます方は事務局を通じて申し出ていただきますようお願いを申し上げます。

続きまして、事項書の2番目にありますシティ・ミーティングなんですけれども、8月定例会議会のシティ・ミーティングにつきましてテーマを決めないといけません。というのは、広報よっかいちの9月号に予告として掲載をいたしますので、そのときに日時、場所は既に確定をしておりますけれども、テーマを載せないといけないということになっています。締め切りが8月14日ですので、それまでの委員会というのはきょうで最後ですので、きょうこの場でテーマを決めていただきたいと思います、いかがでしょうか。

これまではずっと防災対策とそして交通政策ということでございますけれども、同じでよければ同じでも結構ですし、ちょっと目新しいところという提案があればそれも取り入れていきたいと思いますが、何かご提案ございますでしょうか。

竹野兼主委員

委員長、何か正副委員長案ってあるんですか。

諸岡 党委員長

特段ございません。

私自身としては、場所も変わるのでこれまでと同じテーマでもいいのかなというふうに思いますが、一緒のテーマでよろしいですか。

(異議なし)

諸岡 党委員長

異議なしと認め、今回も防災対策と交通政策ということで進めさせていただきます。

以上でございますが、皆様方のほうから何かございますでしょうか。

(なし)

諸岡 党委員長

では、これで終了いたします。

11:54 閉議