

地域住宅のあり方検討委員会報告書



平成23年12月

目 次

I	はじめに	2
II	本市における地域住宅の現状と課題	2
	1 夕張市の住宅事情	
	2 市営住宅の状況	
	3 民間賃貸住宅の状況	
	4 戸建住宅の状況と分譲地価格について	
III	地域住宅の今後の方向性	4
	1 不動産情報の一元化策	
	2 分譲地価格の見直しや市有財産の活用策	
	3 民間賃貸住宅の建設促進策	
	4 市営住宅の活用策	
	(1) 管理戸数の適正化と活用	
	(2) 賃貸住宅への転換	
	(3) 若者定住のため市営住宅入居規準と収入規準の見直し	
	(4) 市営住宅入居時リスクの軽減策	
IV	おわりに	6
	資料	
	1 地域住宅のあり方検討委員会設置要綱	
	2 地域住宅のあり方検討委員会名簿	
	3 これまでの検討委員会議事録	

I はじめに

これまでの地域住宅議論は、市民依存度の高い市営住宅を中心に行われてきた。現在、当市では、若者等の市外からの通勤や地元企業への新採用者の住宅確保が大きな課題とされる中で、その受け皿とならざるを得ない市営住宅は老朽化が進み、加えて良質な住宅が減少しつつあり、住宅確保の問題は人口流出に拍車をかける要因の1つともなっている。

また、民間賃貸住宅は公営住宅が過剰となっていることなどから、極端に少なく、住宅の選択幅が小さいのが現状である。こうした中、地域の実情に合わせて法の定め範囲内で公営住宅の入居基準を自治体独自に定めることが可能となったことを踏まえ、地域住宅のあり方検討委員会は、地域住宅を考えながら市営住宅のあり方も検討することを目的とし平成23年10月に組織された。

この報告書は、本委員会での検討を取りまとめ、市へ提言するものである。

II 本市における地域住宅の現状と課題

1 夕張市の住宅事情

夕張市は、全世帯数のうち市営住宅等（公営、改良、賃貸、道営、雇用促進）への入居世帯の占める割合が約50%を占め、市営住宅等の役割は非常に高くなっている。これは夕張市が石炭産業の発展により、昭和35年に11万6千人であった人口が、その後、相次ぐ閉山による急激な人口減少と炭鉱関連企業の「炭鉱住宅」を市が引き継いできたという事情によるところが大きい。引き継いだ住宅は、浴室がないことや老朽化していることから、ニーズとのミスマッチにより新規入居は見込めない状況である。また、市営住宅の比率が多く、民間賃貸住宅が少なく、さらに、不動産情報が無いなど若者の定住を誘導できる環境が不足している状況である。

2 市営住宅の状況

平成23年11月末時点での市営住宅の管理戸数は3,880戸（公営1,262戸、改良賃貸1,684戸、賃貸934戸）、入居戸数は2,392戸（空戸数は1,488戸）であり、入居率は61.6%と低い。空戸の大半が浴室のない住宅であり、老朽化が進んでいる。また、各棟に分散した入居が多くなっており、除雪や暖房費負担など入居者負担や不安が増加している。今後は、将来的に維持していく住宅と新たな入居を停止する住宅を計画的に位置付けながら分散した入居の集約化を進めていくこととされている。

3 民間賃貸住宅の状況

市内の民間賃貸住宅は100戸程度で、入居率は常時高く、家賃は近隣市町村の物件と比較して高いとの意見もある。

また、各物件情報がインターネットなどで発信されておらず、不動産業者がないことから、市外からの入居希望者等は、その情報を市住宅担当課や口伝えで得なければならない状況にあることから情報発信力が課題となっている。

4 戸建住宅の状況と分譲地価格について

財政破綻後の5年間、市内の戸建住宅建設数は年間数件にて推移しているが、中古住宅の売買件数は年間30件程度で推移している。この中古住宅は、昭和50年代の宅地分譲事業での物件が多く、所有者の高齢化や市外転出による売買が多くなっている。その一方で「売りたい、買いたい」との情報源は建設業者や町内会などであり、こうした情報発信も民間賃貸住宅と同様に課題となっている。

また、分譲地については紅葉山地区を除き、ここ近年売買事例はないが、鹿ノ谷別荘分譲地や陽光団地の価格見直しについて、適正な価格の見直しを求める要望が多くなっている。このことは、価格の見直しが個人住宅の建設促進につながる可能性を示している。

なお、紅葉山更地分譲地は、ほぼ完売しており、立地条件や市内の分譲地価格に比べて割安感のある価格設定がされていることも要因と考えられる。

Ⅲ 地域住宅の今後の方向性

1 不動産情報の一元化策

夕張市に転入もしくは市内での転居を検討している方の情報収集の手段の1つとして、インターネットが挙げられるが、その物件情報は市営住宅のみである。その市営住宅でも年4回の公募時の情報しかなく、急な転勤時等の部屋探しは非常に不便な状況となっている。

こうした状況の改善策として、地元民間賃貸住宅業者と行政の協力により物件情報を一元化し、例えば市のホームページにリアルタイムの物件情報を掲載することが有効と考える。また、同時に中古住宅や空き店舗、マチの魅力情報を連動させ、夕張での一時的な滞在や転入（移住、被災地域からの受入れ）を促進することも視野に入れた情報の発信が必要である。

2 分譲地価格の見直しや市有財産の活用策

鹿ノ谷別荘分譲地及び陽光団地については、早急に不動産鑑定による適正な市場価格を算定するとともに、定住策の観点から、市の活用計画のない市有地についても、販売促進に向けた政策的な取組みが必要である。

3 民間賃貸住宅の建設促進策

民間賃貸住宅を増やす策として、現時点では、土地取得費等の優遇措置や未使用となった職員住宅や市営住宅などを積極的に民間に開放することが有効と考える。他市町村においては、定住政策として独自の建設促進策が行なわれており、そうした事例も当市の現状に合わせながら参考とすることが望ましい。

また、建設後の安定入居を図るため、空き情報の一元化や地元企業とも連携しながら空き家リスクの軽減を図ることも重要である。

4 市営住宅の活用策

(1) 管理戸数の適正化と活用

市営住宅は、管理戸数3,880戸のうち、空戸を1,488戸も抱えており（平成23年11月末現在）、今後も空き戸数は増加することが予測される。人口が減少していくことを想定する中、限られた財源で今後も多くの住宅を管理することは不可能である。よって今後は市営住宅を「現状維持」「改修維持」「廃止・解体」の区分を明確にして、現入居者の意向を踏まえた集約化と民間賃貸住宅としての活用の他、空き住宅の解体により、駐車場及び堆雪スペース確保を図ることも必要である。

(2) 賃貸住宅への転換

利用率が低下している中、一定の期間が経過した公営住宅の用途の廃止を行い、賃貸住宅に転換することは、法の縛りを受けずに地域事情に則した市独自の活用が期待できる。低家賃化や企業との長期契約など政策的な取り組みにも活用が可能であることから、積極的な取り組みを期待する。

(3) 定住促進のため市営住宅入居基準と収入基準の見直し

地域自立性一括法の公布に伴い、公営住宅においても入居基準や収入規準が地方自治体の条例に委任されることを踏まえ、そのメリット・デメリットについて総合的に分析を行い、次のとおり意見を述べる。

①入居基準

公営住宅法における同居親族要件は撤廃されることとなったため、市の裁量において、新たな条例整備が可能となるが、現時点においても単身入居が認められていることから、大きな見直しを行なう必要性は低いとの見解に至った。また、寄り合い世帯の入居については、公営住宅ではなく、必要に応じてより自由度の高い賃貸住宅で取り組むことが望ましいと考える。

②収入基準

市営住宅は、低所得者向けの住宅と位置付けられており、従って収入によって家賃が定められ、また、収入によって入居が制限されている仕組みとなっている。しかし、このことが市民に十分理解されていないこと、市営住宅以外の住宅の選択肢が乏しいため、市営住宅の入居に依存せざるを得ない所得者層もいること、対象層ではあるが希望する住宅に空きがないことなどから、一般的に入居することが難しいとの認識が市民に広がっている。法に基づく管理が必要なことを市民へ理解してもらうとともに、住宅の選択肢を広げる方策が必要と考える。

現在、市では、幅広いニーズに応えるため、法の範囲内で特例家賃（みなし特公賃）の設置や雇用促進住宅との連携、さらには民間賃貸住宅の紹介などの取り組みを行っており、その姿勢は評価する。難しい判断ではあるが一律に収入基準を緩和することは、民間賃貸住宅事業の圧迫や参入の芽を摘むなど、逆に市民の将来的な住宅の選択肢を狭める結果となりかねないと懸念する。こうしたことを踏まえ、公営住宅の収入基準は、当面据え置くものの、比較的良質な住宅が多く、生産世代に入居希望の多い改良住宅の収入基準を見直すことで、世帯構成のバランスの良い入居が見込まれ、雇用促進住宅や民間賃貸住宅、持ち家促進との住み分けが可能と判断した。

なお、改良住宅の収入基準額は、現在の公営住宅の上限と同額（15万8千円）程度が好ましいと考える。

(4) 市営住宅入居時リスクの軽減策

市営住宅への入居を敬遠される理由の一つとして、入居者自らによる浴室機器等の持込に要する高額な費用の問題が上げられる。現在、ガス協会、石油事業者組合それぞれがリース対応をしているが、引き続き、入居時負担の軽減のための対応策を検討する必要がある。また、市が改善事業においてユニットバスを設置した住宅は空き戸が解消された事例もあり、引き続きそうした改善事業が安定的に行なわれることを期待する。

IV おわりに

本委員会は、夕張市の重要課題である住環境について財政再生団体となった現状を踏まえながら、単に要望や理想論ではなく、将来のまちづくりをも見据えた地域住宅のあり方について議論し、一定の考え方を整理した。

現在の地域住宅事情を踏まえると、ニーズとのミスマッチの解消には、時間を要することや困難が伴うこともあると思われるが、市内企業に勤める若者等の市外流出防止と転入者の受入れなど早急に解決しなければならない課題も抱えている。これらの課題は地域再生を図らなければならない問題とも関係する重要な課題である。

なお、今回の報告では他市町村の事例なども参考にしながら、本市の将来を見据えて行なう継続的な議論が必要なものも含まれており、特に公営住宅の収入基準については、これから民間賃貸住宅との共生や持ち家の促進を図っていくことを考えながら、今後の住宅事情を勘案して判断することが重要である。

夕張市においては、検討委員会の意見を踏まえ、地域住宅課題が少しずつでも着実に改善に向かうために幅広く検討をされ、適切な実施をされることを期待している。