

平成30年度第2回政策会議

日 時 平成31年1月16日（水）14:00～14:20

会 場 市長会議室

参集者 工藤市長 中林副市長 片岡副市長 川越企業局長 辻教育長
手塚企画部計画推進室長 小野総務部長 小林財務部長

2 借上市営住宅の契約期間満了に伴う対応について

◎対 応 國安都市建設部長 小柳都市建設部次長 溝江住宅課長

◆ 議題の趣旨 ◆

借上市営住宅の契約期間満了に伴う対応について協議しました。

◆ 協議の結果 ◆

本件の内容は了承されました。

◆ おもな発言 ◆

■ 溝江住宅課長

初めに、借上市営住宅制度の概要および事業効果の検証等について、借上市営住宅については、西部・中央部地区の定住人口の確保などを目的として、合計12棟・333戸を整備してきたところであるが、2020年10月末以降、8年間にわたり全12棟が順次20年の借上契約を終了することとなっている。契約期間満了後は原則、所有者に建物を返還することとなっているが、改めて今後の対応について、課題の整理や事業効果の検証等を行ったところである。

まず、建物返還を行う場合の課題の1点目、入居者の移転先の確保については、現在、西部・中央部地区には公営住宅の空きが少なく、また、低額所得者が入居可能な民間賃貸物件も充足していないことから、地区内において新たな移転先を確保することが困難な状況である。2点目のまちなかの既存ストックである良質な賃貸住宅の有効活用については、建物返還により民間の賃貸住宅となった場合は、大幅な家賃の上昇が想定され、現在の入居者の所得水準では、継続して入居することが困難な場合も想定されることなどから、結果的に入居率が低下し、返還後の建物が有効活用されない状況が懸念される。3点目の家賃上昇に対する激変緩和措置としての家賃補助制度の導入については、昨年度施行された新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅への家賃補助は、現在の入居者が継続入居する場合には適用できないことや、仮に適用できた場合にもその財政負担が大きいことなどから、本補助制度の導入は適切ではないものと判断したところである。

次に事業効果の検証については、西部・中央部地区の定住人口の現状として、依然として両地区ともに、その人口比率は減少を続けているところである。

また、まちづくりの方向性の確認については、昨年3月に策定した函館市立地適正化計画において、外環状線いわゆる産業道路の沿道から南側の居住誘導区域に居

住機能を集約する考え方を示しているほか、2030年度までを目途に西部地区再整備事業を実施し、西部地区の居住環境を向上させ、定住人口の回復等を図ることとしている。

こうしたことを踏まえ、今後の対応案について、西部・中央部地区においては、借上市営住宅により一定の人口を確保してきたものの、引き続き実効性のある定住促進策が必要な状況にあることや、今後のまちづくりの方向性も踏まえて、西部地区再整備事業等に一定の効果が見込まれるまでの期間について、現借上契約期間の満了後に再借上契約を行い、引き続き市営住宅として活用することとした。また、再借上を行う期間については、建設後30年までは直接建設方式に比べ、借上方式の方が財政的にメリットがあると試算されることなどから、10年間の再借上契約とすることを基本として、今後、建物所有者との具体的な協議を進めていくこととしている。なお、再借上にあたっての財政負担軽減の方策として、20年間の建物減価償却分の反映などにより、借上料を現在の8割程度に見直すほか、借上料と入居者が実際に負担する家賃との差額に対する国の補助金の有効活用、市営住宅全体の団地再編等による修繕事業費等の削減を検討している。

最後に今後の財政負担の概算について、現在の借上料による財政負担について、2019年度（平成31年度）については、今年度と同額を見込んでおり、対象棟数12棟に対して借上料支出から家賃収入、補助金収入を差し引いた市の実質負担額は約1億6千万円となっている。年次が経過するにつれて順次借上契約が満了となり、対象棟数と財政負担は減少し、2027年度末で最後の12棟目の契約が満了となる。

次に、先ほど説明した財政負担軽減の方策を講じたうえで、10年間再借上を行った場合の財政負担の概算については、借上料支出を現在の8割程度に減額することや、国の補助金収入が現在の3棟分から全12棟分に増額されていることから2028年度と2029年度がピークの負担となり、その実質負担額は約5,700万円と見込んでいる。

以上、借上市営住宅の契約期間満了に伴う対応案について、ご説明させていただいた。よろしく願いしたい。

■工藤市長

12棟の住宅のうち、所有者も12名ということか。

■國安都市建設部長

共有名義での所有もあるため、12名より多くの所有者がいる。

■工藤市長

再借上契約は、各棟の契約が切れる際に個々に行っていくのか。

■國安都市建設部長

その予定である。

■工藤市長

国の補助金が現在3棟対象のところ、12棟対象にするという方策だが、それは本当に可能なのか。

■溝江住宅課長

可能である。他都市でも、同様に再借上して、対象となっている事例がある。

■工藤市長

同じような状況の自治体では、やはり再借上する自治体が多いのか。

■國安都市建設部長

調査した結果によると、半々というところ。

■工藤市長

再借上時に、借上料を8割程度に減額することは理解いただけるのか。

■國安都市建設部長

定められた計算式を用い、ルールに則った上での額だと説明していく。

■溝江住宅課長

大都市であれば、鑑定に基づいて決めるということもある。その場合、土地の価額が上がっていれば借上料も上がる場合がある。ただ、本市であれば現状土地の価額が上がる可能性は低い。

■手塚企画部計画推進室長

他に意見がないようなので、本件については了承とさせていただく。