

28年5月議会

市営住宅の今後の計画

質問

次にですね、市営住宅の今後の計画について伺います。

私ども吹田新選会が建設反対の声を上げていた市営新佐竹台住宅集約建替事業ですが、起債額を見ておきますと、やはり財政的に非常に大きな負担になっているのが目に見えます。さて、まずこの集約建てかえ事業の経過ですが、土地を買った当初は5カ所の市営住宅の集約建てかえ事業ということで提案されていましたが、気づけば豊津T2や日の出の現地建てかえ方針という声も聞こえてきました。当初の説明と現在の方針が食い違っている経過についてお聞かせください。

上野雅章都市計画部長

(仮称)新佐竹台住宅集約建替事業につきましては、耐震基準及び適切な居住水準を満たさない津雲台第1住宅等、5団地の建てかえ対象団地の全入居者の方々が、新住宅に移転していただくことを前提に用地の取得をした経緯がございます。

しかしながら、当該事業は現地建てかえでないことから、移転を望まない入居者がおられること、また公営住宅建てかえ事業により新たに整備すべき戸数は、原則、建てかえ対象団地の管理戸数以上になっていることなどから、当該事業用地で不足する整備戸数を日の出住宅などの既存用地を活用し、借り上げ型住宅での整備も含め、効果・効率的な事業手法を検討する中で整備することとしたものでございます。

以上でございます。

質問

平成22年5月、当該土地取得の契約の提案の際に建設常任委員会で、住民の移転ですね、新佐竹台へ日の出や豊津の方が移転すると、その希望に対する危惧ですよね、希望されているのか本当にという危惧や、あるいは意向確認調査の結果についての議論があり、担当はそのとき、全ての方が移転されるよう努力するという答弁をされていました。

その後ですね、平成25年3月定例会、新佐竹台住宅集約建替事業の債務負担行為の提案の際に、私、その市営住宅の必要性について質問させていただきました。

その当時の部長、森部長の答弁を引用いたしますと、昭和30年代、40年代と建設年度も古く、狭隘で耐震上も問題があることから建てかえ対象といたしました5住宅の入居者の皆様に事業への理解をいただいたことから、事業を進めることが可能となったものでございます。事業に御理解をいただき、御協力をいただいております入居者の皆様とのお約束を守るためにも、平成28年度の早い時期の事業完了を目指してまいりたいと考えておりますという御答弁をいただきました。

これを聞くと、住んでおられる住民の方は、当然、移るものだというふうに理解をしておったんですけども、先ほどの御答弁では、結局、引っ越しするのがちょっと無理だという方の声を尊重して、現地建てかえという声が出てきているんですけども、当時の答弁における説明と、今の答弁が食い違っているように感じるんですけども、その点、いかがでしょうか。

上野雅章都市計画部長

新佐竹台住宅集約建替事業につきましては、過去の答弁にございましたように、お住まいの皆様のご同意を得ながら進めていっておるところなんですけど、先ほど御答弁させていただきまして、やはりお住まいの方々の種々の事情により、そこへ引っ越しできないというような方もある中で、それなりの対応をしていかなければならないというふうに考えているところでございます。

質問

説明の仕方というのは非常に大事だなと思いますので、私どもも理事者の皆様の説明をもとに政策判断してまいりますので、誤解を招かないような説明に尽くしていただきますようによろしく願いいたします。

吹田市における公営住宅数、特に府営住宅数は、歴史的経緯から周辺市に比べ非常に多いのが現状です。その中で、さらに住宅マスタープランでは、市営住宅数目標値を1,300と掲げ、現状では足りないとなっております。先ほどの現地建てかえ方針もこの数字がもととなっておりますが、そもそもこの数字の根拠を疑うことから議論を始めたいと思います。まず、我が市と周辺自治体の公営住宅の数及び市営住宅目標管理戸数を1,300と置いた根拠についてお聞かせください。

上野雅章都市計画部長

市営住宅、府営住宅の管理戸数につきましては、本年3月末時点で、本市におきましては市営住宅1,226戸、府営住宅9,695戸、合計1万921戸でございます。豊中市は市営住宅2,695戸、府営住宅5,378戸、合計8,073戸、茨木市は市営住宅381戸、府営住宅3,598戸、合計3,979戸、高槻市は市営住宅574戸、府営住宅6,607戸、合計7,181戸でございます。次に、市営住宅の目標管理戸数につきましては、国の算出プログラムを使用して、計画期間における住宅に困窮するおそれのある世帯数、すなわち需要量の推計と既存の公営住宅などでの供給可能量の推計を行い、需給バランスをチェックした上で1,300戸としております。

以上でございます。

質問

再度申し上げますけども、我が市は群を抜いて府営住宅の数が多くなっていると。その中で、さらに 1,300 という他市に比べても多い市営住宅目標管理戸数を設置しています。他市の状況を見ておきますと、この市営住宅目標管理戸数については、国や府から強制されるものではなく、市の独自の政策決定によるものという認識でよろしいでしょうか。

上野雅章都市計画部長

目標管理戸数につきましては、国や府からの具体的な指示がされているものではなく、事業主体であります本市が市の実情に合わせ、政策判断をして設定したものでございます。以上でございます。

質問

では、それだけ府営住宅が多い中で、なぜさらに 1,300 も計上したのか。市の政策判断でございますから、その部分についても伺いたいなと思ったんですけども、それは別に置いてですね、市の独自の政策決定によるということなので、下方修正も可能ということなんでしょうか。

上野雅章都市計画部長

市の財政状況や地域の実情等を勘案し、目標管理戸数を見直すことが必要となった場合におきましては、より実情に沿った戸数に修正してまいることになると思っております。以上でございます。

質問

下方修正も可能だということで、現在、市にある府営住宅の数や、あるいは現状を加味した上で、本当に、例えば先ほど申し上げましたような現地建てかえが必要なのかどうか、これも踏まえて、そもそもの市営住宅目標管理戸数についても検討し直していただきますように、これは要望しておきます。

さて、我が市では新公会計制度が導入され、公共施設のライフサイクルコストという観点も、庁舎内で重要な議論となっていることでしょうか。公営住宅の必要性については、私は反対しませんが、現在、入居選考における倍率を見ておると、余りに倍率が高過ぎて、市営住宅施策、この施策自体が住宅困窮者のニーズに合っているのかなど、そういうふうに疑問に感じるところでございます。

まずは、市営新佐竹台住宅の土地代を含むライフサイクルコストの見込みと、当事業における収入の見込みについてお聞かせください。

上野雅章都市計画部長

(仮称)新佐竹台住宅の用地購入費を含むライフサイクルコストにつきましては、公営住

宅法施行令では、耐火構造の住宅は償却の期間を70年としておりますが、期間を45年、累積修繕費を国のライフサイクルコストの算出例に準じて算定いたしますと、総額で94億円程度と想定しております。

また、家賃収入等の見込みでございますが、公営住宅の家賃は市場家賃と異なり、入居者の収入と住宅から受ける利便によって家賃を決定する応能応益家賃制度となっております。政令月収で10万4,000円までの方が入居される場合では、家賃収入として43億円程度、家賃低廉化事業費交付金として3億円程度を想定しております。

以上でございます。

質問

この質問なんですけれども、平成25年3月、先ほどの質問のときに同趣旨の質問をしておるんですよね。そのときには出てこなかったんですけども、今、出していただきました。それも政策判断が必要なときに必要な数字を出していただければなというふうに思いますので、今後はよろしく願いいたします。

今の御答弁で、新しい市営住宅を今回建てますけれども、公営住宅を持つことの負担というものが明確に見えてまいりました。大阪府では、府営住宅の市への全面移管方針を掲げており、既に大阪市では全戸移管がなされました。吹田市では1万戸弱、府営住宅があることから、移管を受けることに対しては非常に厳しいものがあると考えますけれども、現在、吹田市の方針についてお聞かせください。

上野雅章都市計画部長

府営住宅の移管につきましては、本市に限らず、府営住宅が存在する各自治体は、移管に際して市域全ての住宅の移管が必要であること、土地建物は現状有姿で無償譲渡、移管時における起債残高相当額は市が負担することなどの条件等をお聞きしており、千里ニュータウンなど府営住宅が多く存する本市では、負担することとなる府営住宅地方債等の償還経費等が多額となりますことから、慎重にならざるを得ないというふうに判断しております。

以上でございます。

意見

ありがとうございます。市営住宅施策なんですけれども、先ほども申し上げましたとおり、やはりかけるコスト、そしてそれを必要とされている方に対して、どれだけ供給できるのかという観点からすると、この市営住宅施策、今、担当は都市計画部になりますけれども、そもそも福祉の問題だと思えます。限られた税金をどこに使っていくのかという観点の中で、これは管理コストのことも含めて、他の部署と相談して、あるべき方針で今後進めていただきますように、特に現地建てかえについては慎重になっていただきたいと思えます。