

「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画(案)」に対して提出された意見等の概要及び市の考え方等

- | | |
|----------------------|-----|
| 1 意見等の提出者数 | 3人 |
| 2 意見等の件数 | 11件 |
| 3 上記2のうち計画等の案を修正した件数 | 2件 |
| 4 意見等の概要及び市の考え方 | |

No.	意見等の概要	市の考え方等
1	小樽市の人口が30年後に6万人になることを考慮した場合、狭い地域にまとまって住んでもらわないとインフラの維持費が多かかります。公営住宅は中心部にまとめて作り、まとまって住む方向に進めるべきではないでしょうか。これにより、全体のサービスが下がり小樽に住む魅力がなくならず、良いサービスが出来ると思います。	本計画の上位計画である「第7次小樽市総合計画」では、「中心拠点と複数の地域拠点に都市機能が集約され、これらが交通ネットワークで結ばれた効率的なまちづくりを目指します。」としており、市営住宅は、地域拠点を形成する上で重要な役割を担うものと考えております。なお、将来の市営住宅は、人口減少等に対応した戸数を設定し、これまでに整備されてきた既存住宅を有効に活用しつつ、地域ごとに建替え等の集約化を進めていきます。
2	地震等の災害対策について、建物の耐震強度はもちろん、停電時の給水(特にポンプ汲み上げ式の棟)の対応、エレベーターの使用可否、避難経路、避難場所などの検討があった方が良いと思います。また、近隣住民のための避難拠点としての機能も欲しいです。	本計画は予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、ストックの長寿命化による市営住宅の計画的な建替え、改善、用途廃止などを進め、更新に掛かる事業費及び事業量の平準化を図ることを目的としています。そのため、地震等の災害対策について記載はしておりませんが、頂いた御意見につきましては、今後の市営住宅整備の際の参考とさせていただきます。
3	地域性や入居者の年齢、世帯構成、所得状況など詳しく触れられていますが、どのように計画に反映されているのかが分かりません。	各項目の計画への反映についてですが、「地域性」につきましては、団地敷地の現在の立地環境や需要状況などを踏まえた上で、各団地の事業手法選定の参考としております。 「入居者の年齢」「世帯構成」につきましては、現状から少子高齢化・世帯の小規模化への対応を課題として捉え、市営住宅の整備目標に反映しております。 「所得状況」につきましては、建替えに伴う入居者の住み替えにおいて、家賃上昇による課題もあることから、今後、事業を進めていく上で参考とするため、現状を把握したものであります。
4	収入超過・高額所得世帯の統計で、団地別の状況が表になって具体的に掲載されていましたが、その必要はあるのでしょうか。団地内住民間の余計な不和を招くと思います。市全体として、そのような世帯があるだけで触れる程度で十分ではないでしょうか。	収入超過・高額所得世帯の記載については、個人情報保護の観点から、公表内容を居住する住宅名までとしていました。しかし、居住者数の少ない市営住宅では、対象者が特定されてしまう恐れがあるため、御意見を踏まえ、市営住宅全体としての世帯数の記載に修正します。
5	収入額が不適格になった場合、明け渡し請求をするとなっていますが、複雑な社会的問題を抱える世帯が増えている中で、その世帯自体やそれを取り巻く社会的問題もしっかり把握した上で、明け渡し要求の行使を臨機応変に判断していただきたいと思います。	入居後、収入基準の超過などにより不適格となった方については、住戸の明け渡しを求める場合がありますが、その判断に当たっては、面接等で個々の世帯の状況を確認し、対応しております。
6	都市機能の集約について、集約することにより市営住宅が無くなることによる地域への影響を検討してから集約してほしいと思います。住民が減ることにより周囲の自治会等の活動や商店街等の経済活動等への影響があると考えます。やむなく無くなる場合は、その後のフォローも検討してほしいです。	市営住宅については、人口減少等に対応した将来管理戸数を設定し、これまでに整備されてきた既存住宅を有効に活用しつつ、地域ごとに建替え等による集約化を進め、市営住宅の空き家増加を抑制し、良好な住環境の維持に努めてまいりたいと考えております。 御意見のとおり、市営住宅が無くなることによる地域への影響が大きいことから、集約に当たっては、地域内需要や立地地域への影響を配慮して進めていきます。

No.	意見等の概要	市の考え方等
7	<p>高齢者等への配慮について、バリアフリー等のハードウェア的な対応を検討しているようですが、今後の高齢者の大きな増加を考えると、見守り等のソフトウェア的な対応も必要であると思います。サービス付き高齢者住宅的な機能を公営住宅に付与できるような仕組みを創設した方が良いと思います。</p>	<p>御意見のような高齢者の見守り等のソフトウェア的な対応が必要となる要因として、少子高齢化の進行に伴い、居住者の世代に偏りが生じていることが一つの要因と考えています。今後の公営住宅の整備に当たっては、子育て世代も含めた幅広い世代にとって入居しやすい環境の整備や世代間交流の促進など、地域コミュニティの形成を図るための方策について、北海道との連携も図りながら、ハード・ソフトの両面から検討していくことを記載しております。</p>
8	<p>本計画の目的は「更新に掛かる事業費及び事業量の平準化を図ること」と記載されている。一方、6. 長寿命化のための事業実施計画においては「新設市営住宅についても本市の財政状況等を勘案すると事業実施計画(事業プログラム)の事業量に制限されることから、住み替え先の確保が厳しい状況にある」と記載されていることから、本計画を遂行するには、本市の財政状況を意識した本事業収益を捉えないと策定できないと考えます。発生するコストの縮減については努力する考えや施策などが示されていますので、利用料の変動計画による利用収入から発生コストを引いた収益(損益)を年度あるいは計画期間において揭示すべきです。</p>	<p>市営住宅は、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福祉の増進に寄与することを目的としていることから、事業収益のみで判断することは出来ないものと考えております。</p>
9	<p>入居者の意向はアンケート調査にて把握していますが、入居できなかった入居希望者を含む市民のニーズを将来に渡って把握するあるいは類推するなどのプロセスが抜けています。65歳以上の独り暮らしの市民が自宅居住から公営住宅あるいは民間賃貸住宅に住み替えするニーズは高まるのではないのでしょうか。少なくとも、7頁図2-8に示されるポートフォリオがどのようになっていくのか、あるいは各種まちづくりに関する計画からどのような状態に誘導しようとしているのか小樽市の見解・考えなどを示すべきです。</p>	<p>本計画は国の策定指針に則り、将来の世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、著しい困窮年収未満の世帯数に対して将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ受け皿となる公営住宅と民間賃貸住宅等が上回ることを検証し公営住宅の目標管理戸数を設定しています。</p> <p>本計画の上位計画・関連計画では、中心拠点と複数の地域拠点に都市機能が集約され、それらが交通ネットワークで結ばれた効率的なまちづくり、まちなか居住の推進、子育て支援型公営住宅の供給、既存民間賃貸住宅の借上げ制度の検討について示されており、市営住宅の整備に当たっては、これらの計画における、まちづくり方針や地区ニーズを踏まえて進めていくことを記載しております。</p>
10	<p>本計画の決定者が図1-3から読み取れません。また協働によるまちづくりの立場から一般市民が行うべき事はパブリックコメントだけなのでしょうか。</p>	<p>庁内には、関係次長・課長職で構成する「庁内検討会議」と関係部長職で構成する「庁内策定会議」を設置し、各会議を経て、最終的には市長の附属機関である「小樽市住宅行政審議会」からの答申を受けて、市長が決定しますが、御指摘のとおり、図1-3からは読み取れないため、決定者を明確にするよう修正します。</p> <p>なお、市民からはパブリックコメントで意見を頂くほか、小樽市住宅行政審議会において市民にも委員として参加していただき、御意見を頂いております。</p>
11	<p>著しい困窮年収とはどの程度の年収を指しますか。また年金は年収に含まれますか。著しい困窮年収の世帯の居住状況と今後が示されていません。表8-6は公営住宅の戸数と民間賃貸住宅などの戸数合計が、著しい困窮年収未満の世帯数を上回っていることを示したに過ぎません。</p>	<p>著しい困窮年収未満世帯の年収については、世帯人数によって異なりますが、例えば単身世帯の場合で130万円程度が上限となっております。</p> <p>また、年収には、年金・恩給などの給付金も含まれます。</p> <p>著しい困窮年収未満の世帯数については、将来の目標管理戸数を設定するため必要になります。国の策定指針に則り、将来の著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、公営住宅と民間賃貸住宅等の合計戸数がこの世帯数を上回っていることを確認し、将来の目標管理戸数を設定したものであります。</p>