

綾部市営住宅基本計画 改定版（案）に対する意見の内容と市の考え方

No.	ページ	項目	提出意見	意見に対する市の考え方
1	-	全編	<p>綾部市営住宅基本計画（案）は令和4年度を初年度とする前期計画の改訂版としてパブリックコメントに付された。綾部市においては中長期計画の見直しや改訂等に当たり前計画の事務事業等の執行状況を評価（数値目標の達成状況）し、その継続、改良、廃止等々の判断が行われるようになりつつあると承知している。本計画案の策定にあたり、</p> <p>i ①前期計画の事務事業に対する評価（事後評価）は行われたか、問う。②行われている場合、計画案の付属資料として公開してもらいたい。</p> <p>ii iに記した評価が行われていない場合、①評価を実施することとし、評価システムの概要を計画本文中に表記する。②平易な言葉で計画目標（例えば、`住んでよかったと感じる綾部`など3つほど）を設定する。③同計画目標を達成するための事務事業に数値目標を設定してもらいたい。</p> <p>iii 計画の見直しや次回の計画改訂時に、①市民アンケートにより計画目標の達成度を評価するなど本計画案が所期の目的を達成したかどうか評価を行ない、②同結果を踏まえ、個別の事務事業の評価結果から改善を推進するなど市民と行政の協働参画の行政を実現させてもらいたい。</p>	<p>評価は行っていますが、評価の公表については検討させていただきます。</p> <p>また、計画目標や達成度評価等については、ご意見として今後の参考とさせていただきます。</p>
2	-	全編	<p>住宅について、公的部門が果たすべき役割も、社会経済の状況や生存権に対する市民の認識の深化と相俟ってその重要性が見直されている。しかし、今次の綾部市営住宅基本計画案を通読し特に、住宅セーフティネットや住宅の質に係る施策がほとんど記されていない。</p> <p>i 本計画案の`新たな住宅セーフティネット制度との連携`の項で「…京都府及び京都府居住支援協議会を主体とした住宅確保</p>	<p>住宅セーフティネット制度については、ご指摘のとおり市民、事業者、行政が協働して進めなければならない重大事と認識しております。その中でも公営住宅が果たすべき役割は非常に重要なものと考えますが、本計画については1章の1.(2)目的と位置づけに記していますように住宅確保要配慮者等の居住の安定を図るため、市営住宅等の適正供給と保有ストックの効率的な整備・管理にかかる方針を定めるもの</p>

			<p>要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度、登録住宅の改修・入居者への経済的支援、住宅確保要配慮者のマッチングや居住支援などへの取組が始まっています。」</p> <p>（21P）とセーフティネットを紹介している。これほど無責任で冷たい言葉はない。市民が知りたいのは、`住宅に困窮する高齢者、障害者、父（母）子多子家庭、DV 被害者等々が利用できるセーフティネット施策´である。今次計画案にセーフティネット施策（事業）を示してもらいたい。</p> <p>ii 住宅困窮者がセーフティネット住宅に関する情報を得ようとしても得難い。市庁舎に相談窓口を設けるなどソフト面の対策も充実すべきである。</p> <p>iii 所得格差の拡大や生存権（人権）の尊重など課題を抱える今だからこそ、住宅セーフティネットは市民、事業者、行政が協働して進めなければならない重大事と思料する。今次計画案は綾部市住生活基本計画案」と改題し、超高齢化社会において市営住宅が果たすべき役割の大きさを市民、事業者、行政がともにわがことと自覚するためにも必要と思う、見解いかん。</p>	<p>です。住生活基本計画については、市民の住生活の質の向上について総合的・計画的な施策等について策定、検討していくべきものであると考えており、今後策定を検討すべき課題と考えていますのでご理解をお願いします。</p> <p>また、住宅の質については 13 ㉟の市営住宅整備水準に示すように、住生活基本計画（全国計画）に準じるものとしており、資料として末尾に示し、今後予想される住宅性能水準等にも対応することができるように考慮したものです。</p>
3	17~18	<p>4 ストックの活用方針と事業手法の選定（既存市営住宅の活用）</p> <p>（2）団地別活用手法の判定結果、（4）用途廃止団地の跡地整備</p>	<p>本計画案中、団地別活用手法の判定結果によると、木造住宅等用途廃止戸数は 206 戸（除却）とされ、跡地は「新たなまちづくりを視野に入れ、インフラ整備や民間への売却等を検討する」旨、記述されている。</p> <p>i 市は住宅供給用地として<u>まちなか居住エリア</u>（中心市街地地区）を指定（13 ㉟）しており、「まちなか居住エリア」に所在する市営住宅の跡地で建替える趣旨か、問う。</p> <p>ii 「新たなまちづくりを視野に入れ、インフラ整備や民間への売却等」の記述は意味不明。平明で市民の誰もが理解できる表現に書き改めてもらいたい。</p>	<p>今後の市営住宅の建設については、建替えに限らず「まちなか居住エリア」内での整備計画としています。</p> <p>「新たなまちづくりを視野に入れ、インフラ整備や民間への売却等」の記述については表現を見直させていただきます。</p>
4	13	3 市営住宅の	<p>本計画案中、市営住宅の供給方法の考え方（13P）について、「人</p>	<p>民間賃貸住宅の借上事業を恒常的に活用することについ</p>

		<p>供給方針（３） 供給方法の考 え方</p>	<p>口・世帯ともに減少局面に入っている本市では、需要世帯もほぼ均等に低減する傾向にあり、今後とも長期的に保有すべき最小のストック数が判明する見込みは少ないです。徐々に減少する需要にあわせて供給を確保しつつ管理の適正化を進める方策として、民間賃貸住宅の借上事業を恒常的に活用することを念頭におきます」（13頁）としている。</p> <p>i 多くの老朽木造住宅をかかえ、住宅需要は減少し続けるなか、経済合理主義的な短観からそのような方針を示したものと思うがあまりにも便宜的であり、いま綾部に求められる住宅セーフティネットの重層化の芽をも摘む方針というべきである。住宅政策の目指すべき道を塞ぐような方針は撤回してもらいたい。</p> <p>ii 用途廃止され期中に除去される住宅は①原則、現地建替えではなく高層階の集合住宅に集約化する、②市所有宅地の売却金は「住宅整理特別会計（仮称）」を設けるなど住宅供給資金の基盤造成に努めてもらいたい。</p>	<p>ては、財政的な問題からだけでなく、必要な戸数の調整を行いやすいこと、住宅性能水準等の見直しが行われた際に対応が行いやすいことなどからこの記述としていますのでご理解いただきますようお願いいたします。</p> <p>また、市所有住宅用地の売却益については、今後の住宅整備資金として活用できるよう検討させていただきます。</p>
5	13～15	<p>3市営住宅の供給方針（３）供給方法の考え方④買取（借上）方式（BOT方式）による供給</p>	<p>本計画案において、住宅の供給方法について、「住宅セーフティネットの重層化を図る上で直接建設型ストックを市として保有しておく妥当性は失われていません。」とする一方、「民間事業者が建設し、借上住宅として一定期間管理したあと、最終的に市が引き渡しを受ける方式（BOT方式）についても検討を行う。」とし、市営住宅建替えにかかる供給方式別事業収支の比較（※）を行い、「既存市営住宅の改築については買取（借上）方式が有利と考えます。」と結論付けている。</p> <p>※鉄筋コンクリート造戸数12戸（2LDK6戸、1LDK6戸）の集合住宅を想定</p> <p>BOTはPFI方式の一つであるがもともとサッチャー政権（英国）下で考案され、日本では行政改革の一環として公共事業に適用されるケースもあると承知している。しかし、PFIは考案後、日</p>	<p>市職員の削減については、現在の担当職員数（2人）が最低で他の業務も兼務しており、負担の軽減は図れても人数については削減できないものと考えております。</p> <p>金融機関等のBOT事業者への投資については、現在市で行っている借上住宅制度が実施できていることから可能と考えています。</p> <p>サービス水準についても、これまでに実施されたPFIでの公営住宅についてサービスの低下等を聞いたことがなく、逆に管理委託等を民間に委託された場合、サービスが向上したとの声もあることから、サービス水準の維持はできるものと考えています。</p> <p>BOTについては、市有地での市営住宅の建て替えについて検討した結果、市の負担が少なくなったことから有利とし</p>

		<p>も浅く課題も多い。そこで、</p> <ul style="list-style-type: none"> i BOTにより市営住宅を計画的に建設した場合、市職員の削減数を問う。 ii 近年の景気や税収に鈍化等々からみて、①資本家や金融機関が、市営住宅の建設・維持管理に当たるBOT事業者に投資するかどうか疑問がある、見解いかん、②住宅の性能や条例上の管理権限の委譲範囲等々につき現行のサービス水準が維持できるか疑問がある、見解いかん、③大地震が想定され、景気動向が見とおせない今、住宅ストックを硬直化させるBOTは不適と思う、見解いかん、④①~③の不安定要素が完全に消去できない場合、結局、路頭に迷うのは市民であり、行政が目指すべき道ではないと思料する。 iii ①住宅の供給方式は、直接建設方式にしてもらいたい。また、その場合、②原則現地改築ではなく、団地（所有地）の集約化をはかりつつ、住宅の高層化を図り、③様々の市民が寄り添って生活するセーフティネットの重層化をワンストップで実現（住宅性能に応じた住戸の混住）する「夢の住宅都市アヤベ」を目指してもらいたい、見解いかん。 	<p>ていますが、事業者の選定や条件の設定等に十分な検討が必要になるとしており、実施の際に検討する手法の一つと考えています。条件整理等を行ったうえで直接建設方式を含め実施方法については決定したいと考えています。</p> <p>また、団地の集約化、高層化についてもできる限りの範囲で行い、セーフティネットについては今後も検討を行っていききたいと考えています。</p>
--	--	--	--