

池田市市営住宅長寿命化計画（案）に対する

ご意見とそれに対する本市の考え方

1. 実施内容

趣旨

池田市では、市営住宅を総合的かつ長期的な視野で、効率的に維持管理をしていくため、将来の世帯数の推計値や市営住宅の課題を踏まえ、今後の市営住宅のストック活用や管理の方針を定める池田市市営住宅長寿命化計画を平成25年に策定しました。

策定から5年以上が経過したことから、今後府営住宅の移管を受ける予定であることを踏まえ、本計画の見直しを行い、「池田市市営住宅長寿命化計画（案）」を作成しましたので、パブリックコメントを実施し、市民等の皆さまのご意見を募集しました。

提出期間

令和元年8月2日（金）～令和元年8月23日（金）（郵送の場合は必着）

提示資料

池田市市営住宅長寿命化計画（案）

2. 意見提出状況とご意見に対する本市の考え方

意見提出状況

提出者数 19名

提出件数 28件

パブリックコメントに対する本市の考え方

※提出いただいたご意見は、趣旨を変えない範囲内で文言等の調整をしています。

No.	意見の概要	本市の考え方
1	借上期間が終了する住宅として、市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の市営住宅が指定されているが、20年の契約があるのか。 一方的に「廃止に伴う移転」と言われても、高齢化や病気などで、引っ越しは無理と思われる。池田市の行政はあまりにも冷たいのではないか。	市営借上住宅アルビス五月ヶ丘は、UR（独立行政法人都市再生機構）と平成15年（西暦2003年）5月1日から令和5年（西暦2023年）4月30日までの20年間を借上期間と定めた借上住宅賃貸借契約書の締結を行っています。 廃止後のことについては、入居者の方の状況を踏まえ、順次、他の市営住宅などへの移転を検討し、居住の確保に努めて参ります。

2	<p>目標管理戸数が設定されているが、人口が減ってもニーズは逆に増えるのではないか。</p> <p>市営住宅の申込数、競争率はどれぐらいか。</p> <p>無理であると諦め、実際申込みをしていない入居希望者がいる中で、空き家があるのに募集を止めているのは税金の無駄ではないか。</p>	<p>目標管理戸数は、住宅・土地統計調査の数値を用いて、推計し設定していますが、今後の社会経済情勢の変化や事業の進捗状況、市営住宅の整備に関連する他の施策や財政状況などを受け、必要に応じて見直しを行います。</p> <p>市営住宅の申込数は各団地で異なり、申込数は0件から30件ほどであり、競争率は1倍から30倍までです。</p> <p>空き家については、修繕後入居者を募集するように努めています。</p>
3	<p>市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の居住者は廃止後、どこに住めば良いのか。あまりにもひどい話ではないか。</p> <p>市営住宅は収入の少ない方等生活困窮者を守るためにも必要ではないか。</p>	<p>前半部分のご意見に対する本市の考え方については、1で回答したとおりです。</p> <p>市営住宅は、住宅に困っている低所得者の方々に低廉な家賃で賃貸する住宅ですが、公営住宅等の施策対象となる著しい困窮年収未達の世帯数は今後減少することと予想されることから、住宅ストック数の見直しを行う中で、借上公営住宅における財政負担が市営住宅の課題の1つであることや、契約している借上期間の満了を迎えようとしている状況を踏まえ、市営借上住宅アルビス五月ヶ丘については廃止することを目標とした計画（案）としているところです。</p>
4	<p>市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の借上期間満了に困っている。</p> <p>3年後、さらに高齢になり高齢者に貸してくれる家があるのか心配で、住む家を思うと不安である。</p> <p>体も色々と悪いが、今は病院やスーパーにも行くことができる。これからもっと歳をとるので、環境が大きく変わるかと思えば不安を覚える。</p> <p>現在、人に迷惑をかけないように気を付けている。近所の方には、地震や台風のときなど気にかけてもらい心強く思っている。</p> <p>できるならばこのままずっと住みたい。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、1で回答したとおりです。</p>

5	<p>平成15年に石澄住宅から市営借上住宅アルビス五月ヶ丘に引っ越してきて早20年近くになる。</p> <p>市営借上住宅アルビス五月ヶ丘は低所得者で高齢者ばかりになった。</p> <p>一人住まいの方たちが多く家族の様に助け合いながら生活してきた。またバラバラになれば、認知症の方が増えるのではないかと、皆様と話し合ってきたところ。</p> <p>家賃は年金を貰ったら先に支払い、それから生活費を切り詰めている。</p> <p>使用年数も経てくると傷んだ所を少しずつ修理する等、公共の場所といえども大切に使用させてもらっている。もうこれ以上転居できない。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
6	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>とても子育てしやすい環境で、子の校区などのこともあるので、できる限り長い間住みたいのが本音。契約があるのはわかるが、何とかならないか。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
7	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>子と同居できない。病気の疑いのため、入院を考えている。行く所がない。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
8	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>借上げ終了で明渡しを言われても、要介護で歩行できない親がおり、行き先がバリアフリー化されていない古い住宅では生活が困難であるため、住み慣れた市営借上住宅アルビス五月ヶ丘を存続していただきたい。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
9	<p>市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の借上げ終了後、URへ返還しても、高額な家賃では空き家が増える一方であると思う。</p>	<p>URへ返還した後の状況については、お答えできません。</p>
10	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>低所得世帯のため、市営住宅の確保が困難な場合は、高額な家賃の支払もできず、生活が困難である。</p> <p>以上の理由により、2023年で市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の借上げを終了せず存続を。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
11	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>あっちこっちもできないし、いろいろ考える事もある。できればここにいたい。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>

1 2	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>全く今回の話は寝耳に水、居住者を何と思っているのか。入居の時20年で契約とは知っていたが、その時「20年後は出ないといけないのか?」という質問に「そんなことはありません」という役所の担当者の回答を信じた方がバカだったのか。歳をとり、今更引越し?エレベーターのない所には行けない。聞いただけで気分が悪い。絶対、再契約をしてもらわないと。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
1 3	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>2017年に親が病気になり、入院をきっかけに認知症やせん妄の症状が発症し要介護認定も受けている。</p> <p>これから先、どうなるのかわからないが、引越しは厳しい状況である。</p> <p>親の病状が悪化しないように、できれば住み慣れた所で暮らしたい。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
1 4	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>高齢のため、引越しはできない。妻も施設に入っているため、転居はできない。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
1 5	<p>市営借上住宅アルビス五月ヶ丘にきて10年。</p> <p>夜景の素晴らしい所で最高。</p> <p>何回も申込をしても落選で、また今回も駄目かもしれないと思いながら申込みをしたが、当選ハガキが届きとても嬉しかった。</p> <p>遠方で交通費がかかるので、本当に助かっている。</p> <p>どうかよろしくお願いします。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
1 6	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>パブリックコメントになっているので、よくわからないコメントは控える。</p> <p>新しい地域に引越しをして楽しく生活できる力も気力もない。引越しを考えるほどのエネルギーも気力も残っていない。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
1 7	<p>今更、市営借上住宅アルビス五月ヶ丘から引越ししたら、病状が悪化するので、このまま住み続けたい。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>

18	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>耐用年数に至っていない。まだ十分に新しい建物なのに、借上期間が満了になったらどうしても返還するようにURから言われているのか。満了になったのなら、再契約すれば良いのではないか。</p> <p>借上住宅の運用が成功か失敗かの結論も文書として発表もされていないのに、市の借上住宅の運用廃止は絶対反対である。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
19	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>「池田市とURとの間の20年契約」というものに関して、全く知らなかった。URと再契約をしてほしい。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
20	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>夫婦とも高齢で障がいを持っているため、絶対に外部に移住することはできない。</p> <p>今から慣れない土地、わからない環境で生活することもできないため、市営借上住宅アルビス五月ヶ丘を出る意思は全くない。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
21	<p>(市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の廃止について)</p> <p>市の都合で移動させられるのが、今回で2回目になり、また、高齢のため肉体的にも精神的にも非常に苦痛となるため、どんな条件であっても、2度も移動する意思はない。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
22	<p>市営借上住宅アルビス五月ヶ丘が計画内で廃止対象である理由(市とURとの契約期間の数字以外)の詳細を教えてください。</p>	<p>このご意見に対する本市の考え方については、3で回答したとおりです。</p>
23	<p>市営借上住宅アルビス五月ヶ丘の建築前から今までの個別状況を踏まえた上で計画を考えてほしい。</p>	<p>本計画については、人口動向などの社会情勢の変化や現計画に基づく事業の進捗状況、市営住宅の整備に関連する他の施策や財政状況などを受けて策定します。また、今後の情勢の変化にも着目し、必要に応じて見直しを行うこととしております。</p> <p>特に、今回の改訂に当たっては、30年間の長期的な需要予測を計算した上で、市営住宅の目標管理戸数を設定し、団地ごとに実施する事業内容を検討していきます。</p>

24	<p>平成30年度大阪府統計年鑑のデータにより、各市の世帯数に対する市営住宅保有率をみると、人口規模の似た河内長野市は池田市383戸(0.80%)に対し河内長野市204戸(0.43%)である。池田市よりも低い保有率の市町村は多数あり、ストック数は減らす方向に検討できないか。</p>	<p>今後30年間における公的賃貸住宅の需要を推計し、供給量が需要を上回ることが見込まれるため、耐震性能が不足している住宅や借上期間が満了となる住宅については、用途廃止することにより、管理戸数を減少させることを検討し、目標管理戸数を設定しています。</p>
25	<p>長寿命化、耐震化、バリアフリー化は入居者の高齢化をみると必要であるが、一方で、大阪府下第5位の住民税自治体の実態からみると、他の市町村の公営住宅管理手法をベンチマーキングするとの記述があってもよいのでは。</p>	<p>参考にさせていただきます。</p>
26	<p>現在入居者の収入分位との関係がよくわからない。</p>	<p>著しい困窮年収未満の世帯は、民間賃貸住宅も含めた借家に居住する世帯において、世帯構成に適した規模(最低居住面積水準)の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のことであり、住宅・土地統計調査の数値を用いて、推計されるものですので、現入居者の収入の状況とは直接関係はありません。</p> <p>また、現入居者の収入分位については、本計画(案)22頁に掲載しています。</p>
27	<p>市営住宅の長寿命化は、国の施策と市の財政健全化に沿ったものであるが、同時に自宅に住まう納税者の自宅耐震化、バリアフリー化についてもバランスを持った施策を期待したい。</p>	<p>自宅耐震化については、耐震診断補助、設計、改修工事の補助を実施しているところです。</p> <p>今後も住宅等の耐震化を含めたまちづくり施策を実施して参ります。</p>
28	<p>10年後に公共賃貸住宅の供給戸数が需要を384戸超過するという分析(推計)に違和感を覚えた。この数字は、大阪府住宅供給公社の住宅が集約されて(2021年)128戸減少することを計算した上なので、合計で現状より500戸以上減らしても、需要に間に合うという話になる。</p> <p>「ストック推計プログラム」の推計結果が問題ではないかと思われるが、本計画(案)の説明には何が「推計プログラム」にインプットされたのかわからない「ブラックボックス」となっていて、問題点の推測もしようがない。本計画(案)をまとめられた方は、「推計プログラムの結果を何の疑問もなく納得されたのか。</p> <p>疑問を感じて、国土交通省のホームページから2016年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」を見ると「将来のストック量の推計」(P.28)の概要説明の中に「ストック推計により算定される結果は、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量</p>	<p>ストック推計プログラムは、ご意見にありますように「推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。」という位置付けです。</p> <p>本計画(案)27頁の「市営住宅の長寿命化に関する基本方針」の「②より一層進む高齢化・単身高齢者の増加への対応や、少子化対策としての子育て層への対応など、真に住宅に困窮する池田市民に対する住宅セーフティネット機能を強化する」に記載しているように、UR賃貸住宅や公社賃貸住宅(大阪府住宅供給公社住宅)による対応を想定するとともに、新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の活用(登録住宅)による対応も促進することにより、推計により必要とされる需要に対応することとしています。</p> <p>具体的には、2028年の推計結果「4,554世帯の需要」に対して、「公営住宅716戸」「UR賃貸・公社賃貸住宅1,375戸」「民間賃貸住宅2,847戸」のストックによる供給(合</p>

<p>を示すものではない。」という記述がある。序文（はじめに）の「(2) 政府全体の取組の動向」の節には「公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情をふまえつつ」(P. 4)という記述もあり、ストック推計の結果に加えて、その地域の実情も考慮すべきだと思う。翻って、池田市の現状分析をしている本計画（案）の2章、3章あたりを見直してみると、ここ5年、10年の市営住宅入居募集に応募してきた人たちの統計データがなにも示されていない。しかし、この種のデータこそ、池田市の実情を反映している生のデータではないか。入居希望の動向は市営住宅の需要の推測に重要なデータだと思う。パブリックコメントの結果としてこの点を考慮した修正を考えてほしい。</p> <p>国土交通省の補助金を貰うためには、国土交通省の「推計プログラム」の結果を無視できないが、それに加え池田市の実情を考慮した独自の需要予測をしてほしい。</p> <p>公営住宅の需要は増えると思う。安倍首相は「貧困率は下がった」と言っているが、社会全体の分布が低収入に移っているため、収入の中央値が低い方へシフトし、中央値の半分以下の収入の人を貧困層と定義しているため、収入に変化はないのに、貧困層と判断されなくなる人が増えているからだ。同じ理由から本計画（案）32頁の「著しい困窮年収未満の世帯数は、中長期的に減少傾向となっている」という推定結果が出ているように思う。「著しい困窮年収」の定義が低い方へシフトして、実態と合わなくなる。</p> <p>就職氷河期といわれた世代の人が、まともな職に就けないまま中年になり、高齢化するこれからの時期、社会の貧困化はさらに進むのではないか。</p> <p>実態を見なければ判断を誤る。実態は市営住宅入居希望者のデータに現れていると思う。</p>	<p>計4,938戸)を想定し、384戸の超過を見込んでいます。</p> <p>市営住宅の募集に対する応募状況は各団地によって異なり、平成17年～29年の13年間の応募倍率は平均で1.3倍から16.9倍です。</p> <p>これらの応募者は、公営住宅等の施策対象となる著しい困窮年収未満の世帯であることが想定され、公営住宅及び低廉な家賃が設定されているUR賃貸住宅、公社賃貸住宅及び民間賃貸住宅による対応が必要となります。</p> <p>池田市では、UR、公社及び民間不動産事業者等と連携して、著しい困窮年収未満の世帯への適切な住宅供給が進むよう取り組んでいきます。</p> <p>いただきましたご意見を踏まえ、応募倍率に関するデータを本計画に記載する修正をいたします。</p>
---	---

3. 問合せ

都市建設部まちづくり・交通課 (TEL 072-754-6283)