

監査報告第2号
平成24年11月27日

半田市市長様
半田市議会議長様

半田市監査委員 深谷昭秀

半田市監査委員 渡辺昭司

行政監査の報告について

地方自治法第199条第2項の規定に基づいて行政監査を行ったので、その結果を同条第9項の規定により報告いたします。

第1 監査のテーマ
市営住宅について

第2 監査対象部局
建設部 建築課

第3 監査の目的

市営住宅は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低額な家賃で賃貸することにより、市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整備するものである。本市の市営住宅は、昭和21年度から手掛けているが、現有する市営住宅は、昭和32年から順次建設されたもので、その多くが築30年を経過している。経済情勢では高度経済成長、バブル経済崩壊などを、社会情勢では少子高齢化・核家族化の進行など社会は大きく変化しており、市営住宅に対する需要も大きく変化してきている。本市における市営住宅も例にもれず、今後のあり方が課題となっている。

こうしたなか、19年度に策定した半田市住生活基本計画（半田市住宅マスタープラン）が5年を経過し、市営住宅の方向性も含めて見直しの時期を迎えている。以上の状況を鑑み、市営住宅の経営が経済的・効率的・効果的に運営されているかを主眼に監査を実施することとした。

なお、経常的な入退去、家賃管理、維持管理等にかかる事務事業については定例監査にて実施するため、本監査の対象から除外することとした。

第4 監査の方法

監査の方法としては、事前に関係書類の提出を求め審査するとともに、所管課職員からのヒアリング、現地視察を行い、現状と問題点の把握に努めた。

なお、提出を求めた資料は平成24年9月30日現在までの数値を基に調製されたものである。

第5 監査の期間

平成24年10月1日から平成24年11月22日まで

第6 監査にあたっての主な着眼点

- ・市民の福祉増進、負担の軽減とともに、公平性の確保がなされているか。
- ・社会情勢や行政需要の変化への対応がなされているか。

第7 監査対象の概要

(1) 市営住宅の現状

ア 市内の公営住宅の状況

本市の市営住宅は、昭和32年以降建設されたものであり、平成24年3月31日現在で、市内15箇所、管理戸数997戸となっている。

なお、県営住宅は、市内8箇所、管理戸数1,062戸となっている。

市営住宅・県営住宅 位置図

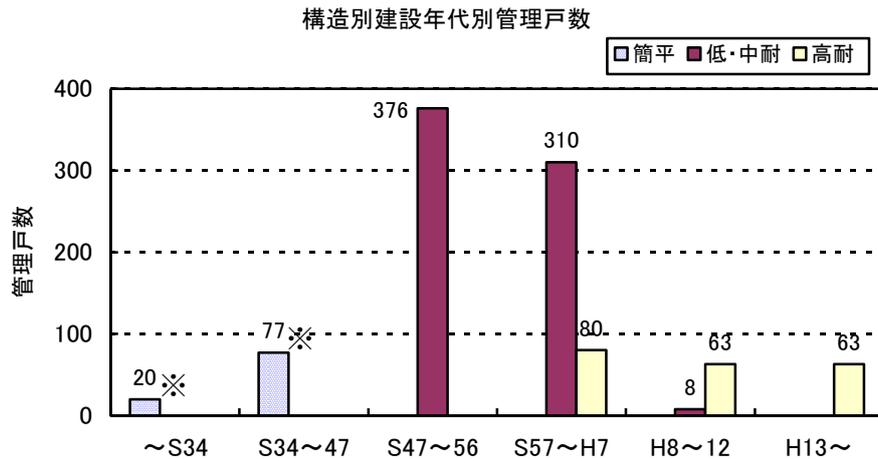


イ 市営住宅の整備状況

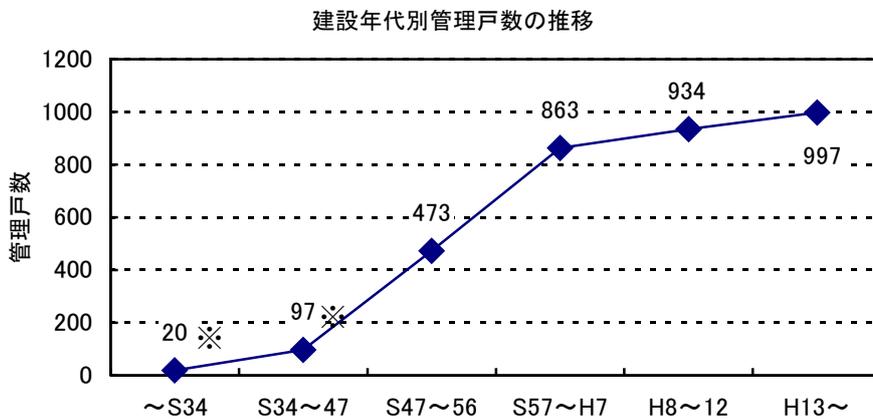
公営住宅は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 3 条「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない」の規定に基づき整備されている。

本市においては、高度経済成長期以降の安定成長期と言われる昭和 47 年からバブル崩壊後の平成 7 年までの間に建設された中層耐火構造の住宅が約 7 割を占めており、また昭和 47 年までに建設された簡易耐火構造（平屋）は、耐用年数※を既に経過している。

※耐用年数：公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数で、耐火構造は 70 年、準耐火構造は 45 年、木造は 30 年。



※ 耐用年数を経過している市営住宅

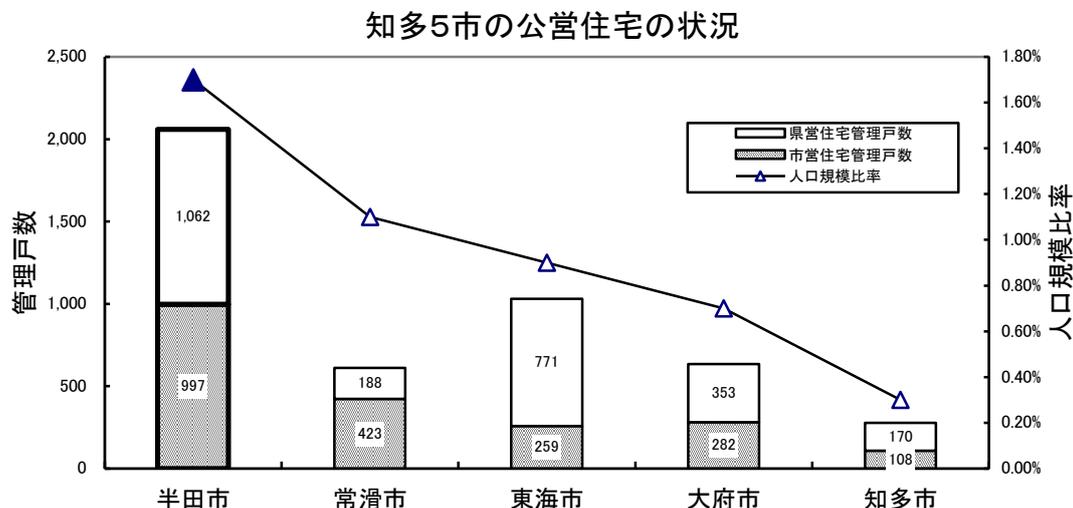


<※耐用年数を経過している市営住宅の外観や内装>

ウ 知多5市の公営住宅の状況

知多5市との公営住宅（市営住宅及び県営住宅。以下「公営住宅」という。）の状況を比較した結果は以下のとおり。市営住宅と県営住宅は、入居要件が若干異なるものの同じ目的で設置されたものであり、総合的に対比するため、ここでは比較値に加えた。

管理戸数・人口規模比率は、ともに本市が突出して高くなっていることが伺える。



※平成24年3月31日現在。人口規模比率は市営住宅と県営住宅の管理戸数計を各市の人口（推計）で除して算出した。

エ 市営住宅の入居状況

各年度末の入居者の状況は、次のとおりである。

過去5年の推移を見ると、19年度比で入居者数は53戸（5.7%）の減となっている。耐用年数を経過している等により、一部住宅について入居制限をしていることが主な要因となっている。なお、22・23年度は東日本大震災における被災者受入れのために、20戸（24年度は5戸に縮減）の空家を確保しており、現在1戸が利用されている。

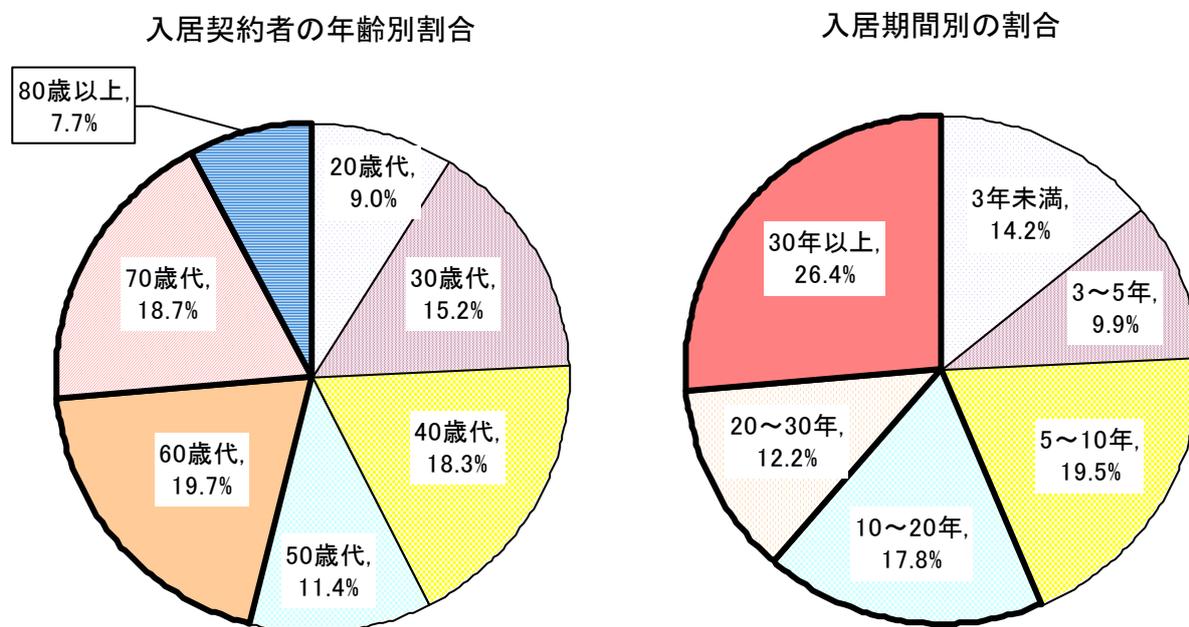
（単位：戸）

住宅名	管理戸数	H19	H20	H21	H22	H23
緑ヶ丘	248	241	243	236	234	223
一本木	24	23	24	24	24	24
一本木西	24	24	22	21	23	23
上池	24	24	22	22	21	20
上池東※	77	63	61	61	58	54
大高	114	106	110	106	110	106
横川	24	24	23	23	22	21
長根	18	17	18	18	17	16
長根西※	112 (※32)	96	94	90	87	85
桐ヶ丘	18	17	17	18	18	17
宮本	78	74	77	77	76	75
城ノ上※	20	18	15	13	13	12
板山	24	23	24	24	24	21
鴉根	30	30	30	29	29	29
君ヶ橋	162	156	155	160	160	157
計	997	936	935	922	916	883

※ 耐用年数を経過している等により入居制限している住宅。長根西については、3棟のうち1棟（32戸）のみ入居制限している。

市営住宅の過去5年における入居契約者の年齢割合の平均は、下左図のとおりである。高齢化の影響を反映して、60歳以上の割合が46.1%と高くなっている。

入居期間の割合は下右図のとおりである。30年以上の割合が26.4%と最も多く、次に5～10年の19.5%、10～20年の17.8%の順となっている。10年以上の長期入居者が大半を占めている。



(2) 市営住宅の計画

ア 住生活基本計画

住生活基本法（平成18年法律第61号）施行に基づき、国土交通省において国の10年間の住宅政策の方向性を示す住生活基本計画が策定され、また愛知県においても住生活基本計画（「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」）が上位計画として策定されている。本市では、第5次半田市総合計画の住宅・住環境に関する部門計画として、平成20年3月に本市の10年間の住宅施策を示す半田市住生活基本計画を策定している。

半田市住生活基本計画における将来人口・世帯数を加味した今後10年間（27年度まで）の要支援世帯の住宅需要は1,356世帯と見込んでいるものの、本市の耐用年数を経過している市営住宅等を除いた現有入居可能戸数は1,372戸と対応可能であることから、今後は新規の建設は行わず、耐用年数を経過している市営住宅等の入居制限を継続することとしている。また、当該計画策定後の5年目となる24年度には、要支援世帯数等の住宅ニーズを把握し、計画の見直しをすることとしている。

最近の動向としては、国においては平成23年3月に、計画策定後5年が経過した「住生活基本計画」の見直しの閣議決定がなされ、住生活の質的な向上・住宅ストックの管理・再生対策などを重点施策として位置付けている。また、愛知県住生活基本計画においても平成24年3月に見直しがなされ、地震等の自然災害に強い住環境の整備、環境に配慮した住まいづくり、高齢者等の世帯に応じた居住環境の整備、公営住宅ストックの再生・活用の推進などが打ち出されている。本市においては、平成23年3月に第6次半田市総合計画が策定され、市営住宅としては、長寿命化を図ること、共用部分のバリアフリー化、高齢者などへの一時的な居住支援などの他目的利用を図ることなどが施策として掲げられている。

イ 市営住宅の長寿命化計画の状況

社会資本の更新時期の平準化、維持管理や更新を考慮に入れたトータルコストの縮減を図るため、国において社会資本整備重点計画法（平成 15 年法律第 20 号）が制定された。これを受け、公営住宅でも予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減につなげる長寿命化計画を立てることで、その計画的修繕等の整備費用に対し国庫補助が受けられることとなる。

本市においては、平成 22 年 3 月に半田市営住宅長寿命化計画を策定している。当該計画によると、耐用年数の 1/2 を超過する昭和 48 年度以前建設のストックは約 17%（169 戸）を占め、そのうち耐用年数を超過するストックは約 10%（97 戸）となっている。また、10 年間の計画期間中に新たに耐用年数の 1/2 を超過する昭和 49～58 年度建設のストックは、約 33%（328 戸）で、10 年後には市営住宅全体の約 50%となる。

したがって、耐用年数を超過した住宅をすべて建替えるのは困難なため、昭和 50 年代に大量に建設された市営住宅については、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と建設事業費の平準化を図るとともに、耐用年数を超えている住宅については既に入居制限を実施し、24 年度の住生活基本計画のなかで建替え等の位置づけをしていくこととしている。

入居制限をしている市営住宅の 23 年度末における入居の状況については、以下のとおり。

住宅名	建設年度	構造	管理戸数	入居戸数	空室戸数
上池東	S39～41	簡易耐火	77	54	23
長根西※	S47	耐火	32	15	17
城ノ上	S32～33	簡易耐火	20	12	8

※長根西については耐用年数を超えていないが、駐車場不足等により入居希望が少ないため、3 棟のうちの 1 棟の入居制限をしている。

(3) 管理・運営等にかかる決算の状況

市営住宅にかかる収入、支出の決算額は以下のとおりである。

国庫補助金は計画的修繕等整備にかかる費用の補助であり、地方債元利償還金は各市営住宅を建設した際の借入金の償還金で、昭和 63 年度から平成 16 年度の借入金にかかるものであり、平成 36 年度に完済予定となっている。

(単位：千円)

	費目	H 1 9	H 2 0	H 2 1	H 2 2	H 2 3
収 入	市営住宅家賃	228,550	227,729	226,239	223,346	209,460
	駐車場等使用料	8,967	10,296	10,172	11,440	14,566
	国庫補助金	13,809	10,023	18,333	3,007	6,090
	歳入合計 (A)	251,326	248,048	254,744	237,793	230,116
支 出	人件費	30,309	27,981	27,255	32,751	27,394
	維持修繕工事	64,298	53,000	87,135	48,754	49,298
	その他維持管理費	40,492	36,690	33,620	35,841	36,155
	地方債元利償還金	189,438	185,017	173,738	161,077	158,151
	歳出合計 (B)	324,537	302,688	321,748	278,423	270,998
差引収支 (A)－(B)		△ 73,211	△ 54,640	△ 67,004	△ 40,630	△ 40,882

第8 監査の結果

○ 所見

(1) 住生活基本計画の見直しについて

今後の市営住宅のあり方を検討する上では、本市の住宅事情や市民の需要を把握することが必要不可欠である。24年度に見直しを予定している住生活基本計画では、従来と同様に住宅事情の経年変化や市営住宅のストック状況、将来の人口予測に基づく将来フレームなどの統計値から市営住宅の需要を見込み、立案される予定となっている。

当該計画見直しに際しては、民間借家等の民間活力の活用や生活弱者に対する福祉施策との連携なども視野に入れ、計画の策定に努められたい。

(2) 耐用年数を経過している市営住宅について

昭和30年代に建設され耐用年数を経過している住宅は、耐震性は確保されているとのことであるが、施設の著しい老朽化やバリアフリーの配慮されていない設備など、高齢者等にとっては決して住みやすい生活環境とはいえない状態である。いかに低廉な家賃で提供しているとはいえ、公営として提供し続けること自体問題である。早急に対応が図られることを要望する。

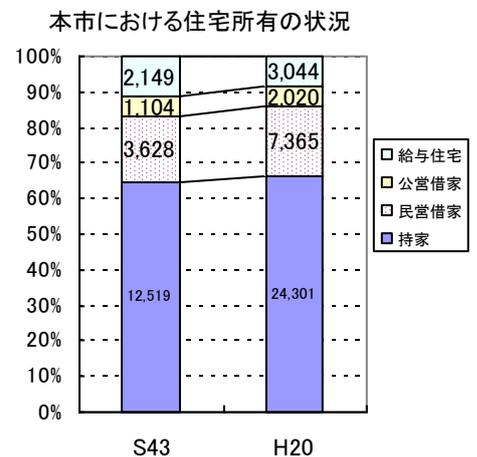
第9 むすび

国や県における住生活基本計画における公営住宅の施策としては、高齢者に配慮した計画的な建替えなどが掲げられているが、本市の市営住宅の状況としては、耐用年数を経過しているものが含まれているほか、昭和40年代から平成初期にかけて建設されたものが約7割を占めている。また、これらの市営住宅は、国が「人にやさしいまちづくり事業」として公共施設等にバリアフリー等の配慮を推進し始めるより以前に建設されたものである。そして、供給している住宅は57~65㎡（最低居住水準では5名まで）の居住面積のものが大半を占めている。

右表は、本市における昭和43年当時と平成20年の住宅所有状況を比較したものであるが、持家・借家の比率に大きな変化は見られなかった。しかし、世帯の状況は昭和43年当時と比較して高齢化・核家族化が進行している。このことからすれば、今後の借家比率に大きな変化はないものの、借家需要としては小規模借家へとシフトしていくであろうことは想定でき、それら需要に対応していくには、本市の市営住宅の抱える課題は多いことが伺える。

第6次半田市総合計画における今後の施策として、耐用年数の経過を迎える各施設の長寿命化を図ることは理解できるが、現有住宅の規模や設備がこうした今後の入居需要に合致したものであるかどうかを検証したうえで、市営住宅のあり方を計画されるよう特に留意されたい。

最後に、本市における公営住宅を比較した結果では、人口規模における公営住宅の管理戸数の割合は、ともに愛知県内の自治体平均を上回っているだけでなく、近隣4市との比較でも本市が突出している。住宅に困窮する低所得者へ住宅を低額で賃貸するという目的からすれば、適正規模を判断することは困難ではあるものの、近隣自治体と比較して過大に供給し、そこには多くの市税と市有地（約121,600㎡）等の資産が投入されていることを認識し、耐用年数を経過している住宅供給の是非も含めて、早急に今後の市営住宅の方針を定めることを要望し、監査報告とする。



※S43は住宅統計調査より半田市分を推計。
H20は住宅・土地統計調査より。