



杉山たかのり ニュース

市議会内 日本共産党市会議員団控室 Tel.35-3368

自宅 西宮市津門仁辺町5-21 Tel・Fax35-1682

団ホームページ <http://nishinomiya.jcp-giin.net/>

ブログ・ツイッター [杉山たかのり](#) で検索

3月議会一般質問（3月6日）その2 入居者の少なくなった市営住宅の管理

市が共益費徴収や維持管理を！



現在、市営住宅では共用部分の維持管理は、入居者に義務付けられています。共益費をあつめ、光熱水費の負担、清掃や除草などです。

市の市営住宅政策によって、借り上げ住宅や統廃合の住宅が募集停止になった際に、入居者数が減り、高齢化が進む中で、清掃が困難になるなど、従来の市営住宅における入居者による管理ができなくなる実態が生じています。例えば、共益費が不足し値上げをしたり、階段の電灯を間引いて

点灯し、夜は暗くて危ない、清掃や低木など除草が入居者でできずに、業者委託の費用負担が重くなる、などです。

市は、政策空き家として公募を停止した住宅について、共益費の入居者負担が過重になることから、その軽減措置として、空き家が20%を超えた場合に、一定額の補助をするという「公募停止住宅共益費補助要綱」を定めています。しかし、9月議会の決算特別委員会建設分科会の中で、対象住宅、18住宅（団地）のうち、わずか1件しか助成を受けていないことが明らかになりました。なぜこんな事態になっているのかと質問をすると、「ホームページで知らせているが、申請がなかったからだ」との答弁でした。市が対象団地に説明をしなければ、申請されるわけではなく、「市の怠慢だ」との私の指摘に、「対象団地に説明する」との答弁がかえってきました。その後の状況については、後ほどかがいます。

ただ、共益費の助成をすれば解決するという単純な問題ではありません。

現行の入居者による共用部分の維持管理は、借り上げ住宅や廃止予定の住宅の場合、究極的には、1世帯まで減る可能性もあり、入居者によって管理が不可能になるのは確

実であり、市が直接管理しなくてはならない事態が必ず来ます。

そして、根本的には、市営住宅の入居者による管理は、若い世帯も入居していた時期からのやり方であり、高齢化がすすんだ市営住宅では、すべての市営住宅で問題になってくるのではないのでしょうか。市による共益費の徴収や共用部分の維持管理は不可避だといえます。

質問

①市の政策によって公募停止をしているのにもかかわらず、「公募停止住宅共益費補助要綱」が対象 18 団地のうち、わずか 1 団地しか適用されていませんでした。なぜこんな事態になったのか。また、その後、具体的にどんな対応をしたのか、お答えください。

②私は、市の政策により募集停止となり、入居者が減ってきた住宅は、高齢化も顕著であり、従来の管理のあり方では対処できないのではないかと思います。具体的には、共益費の徴収や清掃など、共用部分の維持管理については、緊急に市の責任で行うべきだと思いますが、どうでしょうか。

③この際、全ての市営住宅の共益費の徴収や共用部分の維持管理は、市が直接、行うよう、早期に検討すべきだと思いますが。

市当局の答弁

①現在、市営住宅のうち、建替予定、廃止予定の住宅、及び UR 借上げ住宅の計 18 団地については、公募停止住宅として位置づけている。入居者が減少すると、共用部の管理に支障を来すことから、市は平成 17 年度に「公募停止住宅共益費補助要綱」を定め、空き家が 2 割を超えた管理運営委員会に共益費の一部を補助することとした。この要綱については、市のホームページで掲載し、入居者への周知に努めたが、建替事業などの進捗に合せて公募停止住宅を増やした際に、個々の管理運営委員会への周知が十分でなかった面があり、平成 24 年度は 1 団地だけの申請であった。申請件数が少なかったことから、今年度は個々の管理運営委員会に直接訪問のうえ説明を行った結果、上半期に空き家率 28%の津門大塚町団地、29%の今津水波町団地など計 7 団地から申請があり、総額約 35 万円の補助を行った。

②建替事業や住替え事業では少しずつ入居者が減少していくことから、市は、管理運営委員会の存続が困難になることを想定し、平成 26 年度から新たな支援策を実施できるよう検討している。支援制度の骨格は、空き家率が概ね 5 割を超えた住宅の管理運営委員会については、委員会の解散と指定管理者への管理委託を総会決議していただき、指定管理者が共益費の徴収と共用部分の日常的な維持管理業務を担う内容を考えている。

③入居者による自主管理方式が基本であり、そのあり方をすぐ見直すことは難しい状況ですが、他都市の実施事例などを参考にしつつ、慎重に検討を進めてまいります。