

日 時	令和3年3月25日(木) 10:00~10:30 第18回経営会議
出席者	平原副市長、林副市長、城副市長、技監、鶴見区長、温暖化対策統括本部長、政策局長、総務局長、財政局長、建築局長、政策調整担当理事
欠席者	小林副市長、市民局長
議 題	借上型市営住宅の期間満了に伴う対応について【建築局】
議 事 要 旨	<p>【論点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和6年度から令和11年度に当初契約(20年間)が満了する借上型市営住宅について、10年間の再借上(2次借上)を行う。 ・ 令和6年度から令和15年度に2次借上契約が満了する借上型市営住宅について、10年間の再々借上(3次借上)を行う。 ・ 3次借上からは退去者が出た場合に戸別返還する。一方で市営住宅の戸数は維持する必要があるため、戸数が一定数減少した時点で新規借上等によりストックを維持する。 <p>【説明要旨】</p> <p>○背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅法の改正により、用地取得を伴う直接建設型による供給が難しかった都心部を中心に借上型による供給を行ってきており、当初借上期間を満了した住宅は2次借上げを行っている。 <p>○制度の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後20年間は市営住宅の需要は大きく変わらないと予測されているため、当面はストック維持が必要。 <p>○制度の課題</p> <p>①借上型市営住宅の返還と返還に伴う入居者移転の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後建物の老朽化により建替、大規模改修が必要とオーナーが判断すれば、一括返還(入居者移転)が必要。 <p>②一括返還の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者の入居率が高く高齢入居者の移転は負担が大きく、移転対象戸数1に対し最低2~3戸の斡旋住戸が必要。また、オーナーが建築後相当年数経過した空き住戸を一度に大量に抱えることになる。 <p>○契約期間満了に伴う対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和6年度から11年度に当初契約が満了する住宅を対象に2次借上を行う。 ・ 令和6年度から15年度に2次借上契約が満了する住宅を対象に3次借上を行う。 ・ 早い段階からオーナーへの丁寧な説明が必要となるため、遅くとも契約満了の3年前から交渉を開始する。 ・ 3次借上では退去者の発生により空き住戸となった住戸を戸別返還する。 <p>○返還シミュレーション</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 戸別返還戸数が令和13年に100戸を超えるため、令和14年に新規借上の再

募集等によりストックを維持する。

- ・ 3次借上の戸別返還のみで退去が進まず、3次借上終了時の移転対象が年間300戸を超える年が想定されるため、今後の市営住宅のニーズや実際の返還戸数の推移を精査し、3次借上終了後の方針は令和12年頃に策定する。

【主な意見等】

- ・ 将来的な借上型市営住宅の運用については、今後の市営住宅のニーズや3次借上における課題等をしっかり検証していくこと。
- ・ 検討にあたっては、該当住宅の議論に加え、生活に必要な施設の立地や移動に係るコスト、若い人の呼び込みなど、周辺のまちづくりについても考慮しながら進めること。

【結論】

主な意見を踏まえつつ、局案の方向性について了承。