

「大分市公営住宅等長寿命化計画中間見直し（案）」に対する意見の要旨とそれに対する本市の考え方

1. 意見募集期間 : 令和8年1月5日（月）～令和8年2月4日（水）
2. 意見提出者数 : 3人
3. 意見件数 : 5件 （※寄せられたご意見については要約しております）

番号	意見の要旨	本市の考え方
1	<p>「目的外使用」の適用拡大による潜在需要の取り込み</p> <p>計画案の目的外使用がDV被害者や災害時利用など福祉的・緊急的措置に限定されているが、物価高騰により住宅確保が困難な準貧困層まで、対象拡大をすべきである。</p> <p>給湯器未設置やエレベーターのない3階以上など、長期間応募がない住戸を対象に、子育て世代、学生、外国人就労者、若年単身者等の「準住宅困窮層」へ広く開放すべきである。</p> <p>従来の入居対象者には敬遠される住戸も、民間より低廉な家賃であれば若年層等の需要と合致する。</p>	<p>本市では、漁業関係者や留学生などを対象とした特色に合わせた公営住宅の目的外使用により、地域活性化に向けた取り組みを行っております。</p> <p>また、応募がない住戸については、60歳未満の単身入居を可能とするなど、政策対象者の拡充により入居率向上に取り組んでおります。</p> <p>公営住宅の目的外使用の対象の拡大については、他都市の取組や地域のニーズ等を調査しながら、国の通知等に基づいた範囲において引き続き検討を進めてまいります。</p>
2	<p>設備投資負担の相殺措置としての「フリーレント」導入</p> <p>計画案によると、給湯設備や浴槽がない住戸が多数存在し、これが入居辞退理由の要因となっている。</p> <p>市が全戸に設備投資を行う予算確保が困難な状況において、入居者が自費で浴槽や給湯器を設置する場合、その相殺措置として3～6ヶ月程度のフリーレント（家賃免除期間）の制度を導入すべきである。</p> <p>これにより、市は新たな財政支出を伴わずに設備水準の向上ができ、入居者も初期費用を抑えての入居が可能となる。</p> <p>これは、単なる家賃減免ではなく民間の知恵を取り入れた設備投資誘引策である。</p>	<p>給湯設備や浴槽がない市営住宅に申し込んだものの、それらの設備設置に多額の初期費用が負担となることが、入居辞退の主な理由となっていました。また現代の設備水準からみても標準的な設備となっていることから、令和4年度より定期募集に出す住戸に浴室設備がない場合、本市で設置することで、入居希望者の負担軽減や入居率向上に取り組んでおります。</p> <p>「設備投資負担の相殺措置としてのフリーレント制度」の導入は、地方自治体の財政負担軽減という点で一定の利点がありますが、入居希望者の初期費用の負担軽減の観点から国の補助も活用しながら引き続き整備してまいります。</p>
3	<p>収益改善とコミュニティ維持の同時達成</p> <p>上記施策により、空き住戸を収益資産へと転換でき、目的外使用により得られた家賃収入は老朽化対策の原資に活用可能となる。</p> <p>また、若年層や就労者が流入することで、高齢化により維持が困難となっている自治会機能の回復や共益費負担の安定化にも寄与する。</p>	<p>目的外使用や対象者の拡充による空き住戸の有効活用や、入居時における浴室設備の整備による負担軽減を図ることで課題解決に取り組んでおります。今後も、いただいたご意見を参考に、入居率向上を図りながら長寿命化と財政負担の軽減を両立する持続可能な運営に取り組んでまいります。</p>
4	<p>地方自治体が公営住宅を提供する役割を終え、現在では民業圧迫であるため財政負担を考えれば廃止するべきです。</p> <p>存続が検討されるのは、生活保護受給者等向けの低賃料住宅だけだと思いますが、手狭なため入居希望者は少ないと思います。</p> <p>これからは、公営住宅よりも、公共インフラ更新整備費用に予算を割くべきです。</p>	<p>公営住宅についてのご意見をいただきありがとうございます。民間市場の動向や財政負担の軽減を考慮すると、公営住宅の役割や存続については、今後の社会情勢に合わせて再検討していく必要があると考えております。</p> <p>しかしながら、公営住宅は住生活基本計画（全国計画）で示されている最低居住面積水準を満たす住宅を自力で確保できない低額所得者に対して、安全で安定した住まいを提供する重要な役割を果たしているため、ご指摘にも一部あります民間市場では代替が難しい社会的セーフティネットの役割を考慮し、今後もその役割を維持していく必要があります。</p> <p>ただし、今後は人口減少社会に対応し、既存の公営住宅ストックの適正な統廃合と効率的な管理を進めることで、財政負担の軽減を図ってまいります。</p>
5	<p>県外の大学に通う子供が、大学生限定で地域行事参加を条件に市営住宅へ入居できる制度を利用しています。家賃も安く家計の負担が軽減され、助かっています。</p> <p>今後は若者の入居を促すのはいかがでしょうか？</p> <p>市役所の方との定期面談もあり、親として安心感があります。</p>	<p>ご提案の「大学生などの入居」に関しましては、公営住宅においては目的外使用の位置づけとなります。いただいたご意見を参考に、公営住宅本来の制度主旨や法令との整合性、公平性を確保しつつ、他都市の取組や地域のニーズ等を調査しながら、引き続き検討を進めてまいります。</p>