

公営住宅の譲渡に関する研究（中間報告）
—大規模な福祉活用の可能性について—

都市論ユニット 特別研究員 山田信博

1. はじめに

高齢化率の上昇により、福祉の需要が拡大し日本社会へ大きな負担となっている。また、人口減少による空き家や空き施設等のストック活用も課題となっている。リノベーションやコンバージョンによる建築物の再利用の事例がみられるようになってきたが、筆者はこれまで公営住宅の既存住戸活用を対象とした研究を実施してきた。一定の効果がみられる一方で課題も明らかになった、本稿ではそれらの結果を元に、更に大規模な福祉活用の可能性について考察する。

2. 住戸活用の利点と問題点

建設期間と費用が不要で、安価な家賃で空き家であれば即使用が可能である。内装は家庭的で親しみやすく、自治会や地域住民との接点も多いことが大きな利点である。一方で問題点として、近隣との騒音トラブルや空き家活用が前提の為、使用戸数が需要に比べて少ない。加えて、自治体等の管理主体は本来の目的である住戸使用を優先している点も問題として挙げられる。

3. 地方自治体の現状

公営住宅を管理する地方公共団体の置かれた状況は非常に厳しい。少子高齢化や経済の停滞による税収の減少、福祉や医療コストの増大、公共施設や設備の補修・管理費用の確保等である。多くの地方公共団体は管理費削減のため、如何に所有する公共施設を減らすかが大きな課題となっている。中でも公営住宅に費やす費用は多くを占めている。しかし、セーフティーネットの観点から、住戸数の減少は難しい。来場者の少ない歴史資料館等の廃止、施設の民間への移管等が行われているが、住戸の減少を含めた居住支援の見直しが急務である。

4. 大阪府の取り組み

府営住宅は管理戸数が非常に多く、38市町に382団地、13.8万戸所有（平成23年時点）している。そこで、都市型高齢社会・人口減少社会における

まちづくりに向けて、府営住宅ストックを活用し、地域力の向上とまちへの活力再生を目指した「府営住宅ストック総合活用計画」を策定した。

1) 要望に応じて市町に移管（原則無償）

現在、大阪市と協議中であり、平成27年8月から開始の予定である。

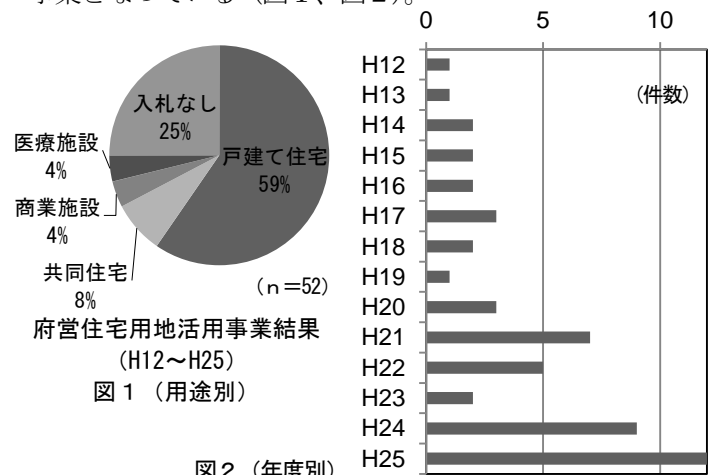
2) 10年間で1万戸を削減

府民や団体からの反発が強く、現在は需要の低い団地の空き室集約化5,000室を進めている。

3) 未利用地や空き住戸の活用

・用地の売却・貸付

平成12年から25年までの用地活用は52件で、戸建て住宅が最も多く、住宅メーカーや不動産業者が落札している。他にも、病院や高齢者施設用途の事例もある。家電店や日用品点等の商業施設は土地の貸付事業となっている（図1、図2）。



・福祉施設の導入

老朽化した住宅の建て替えに際し、医療福祉センターや保育所、病院や特別養護老人ホーム等の福祉施設と合築・併設した活用事例もある。他にも図書館や体育施設、生涯学習センター等の施設種別もある。

・空き家活用

募集倍率が低い空き住戸はグループホーム及びケアホームとして活用されており、府営住宅は全国で最も多い活用戶数となっている。他にも、高齢者を対象とした活動拠点として使用中である（表1）。

住宅名	所在地	活用内容	運営者
立部住宅	松原市	福祉相談、行事活動	社会福祉法人
朋来住宅	大東市	介護予防、孤立防止、行事活動	自治会
前畑住宅	泉南市	地域サロン、見守り活動	NPO
春日住宅	寝屋川市	つどいの広場、子育て相談	NPO

表 1 空き家活用事例

・空き駐車場活用

府営住宅に付属する駐車場は、平成26年時点で約80,000区画あるが、入居者の高齢化等を背景として需要が低下している。1/4に当たる約40,000区画が空きとなっている。入居者の2区画利用や来客用として使用しているが、空き区画は増加している。それらの対策として、民間業者へ賃貸しコインパーキングやカーシェアリング等の活用を行っている。空き区画を集約することで大規模敷地を確保し、コンビニエンスストアへの賃貸事例もある(写真1)。



コインパーキング



コンビニエンスストア

写真 1

5. 公営住宅の譲渡

大規模な福祉活用の可能性として、譲渡について考察を行う。補助金等の交付を受けて建設された公営住宅は、補助金等適正化法により目的外の使用や譲渡、貸し付けや取り壊しが制限されている。しかし、国土交通大臣の個別承認を受ける事で譲渡が可能となり、公営住宅法44条では一定年数を経過した後は、公営住宅の使命を果たしたと捉え、処分や譲渡が可能となっている。

(公営住宅又は共同施設の処分)	公営住宅法
第四十四条 事業主体は、政令で定めるところにより、公営住宅又は共同施設がその耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは、国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅又は共同施設(これらの敷地を含む。)を入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。(耐用年数)	
耐火構造：70年、準耐火構造：45年、木造：30年	

譲渡は各地方公共団体でも条例等が整備されており、法制度上は可能である。団地内の空き住戸を集約し、1住棟を用途廃止後、社会福祉法人等の団体へ譲渡することで、福祉活用戶数が増加し大規模な活用が可能となる。また、問題点でもあった近隣との騒音トラブルも避けられる。譲渡後も自治会や地域住民と連携し地域との接点を維持することで、地域移行の効果がある。そして、福祉活用が一番の課題であった管理主体の消極的な姿勢は、地方公共団体がクリアしたい管理戸数・管理費の減少が可能となることで、活用の促進が大いに期待できる。居住支援によるセーフティネットという課題も、住戸数は減少するが福祉へ活用する、支援は続けるということから、市民の理解も得られやすい(図3)。

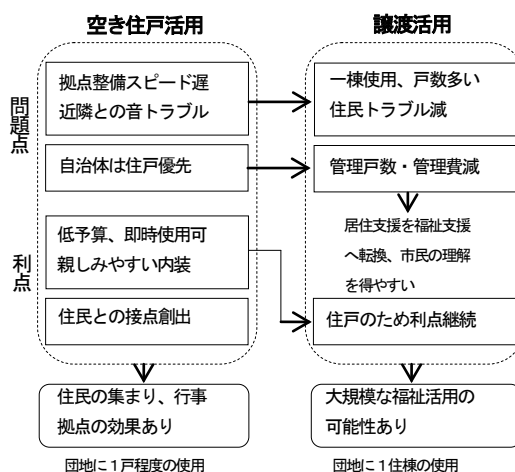


図 3 空き住戸活用と譲渡活用の関係性

6. 今後の調査予定

更に詳しく関係法令を調査し、全国の公営住宅管理主体を対象とした譲渡事例に関するアンケート調査を実施する。また、管理戸数が多く1万戸を削減予定の大府営住宅を対象とした詳細な調査やヒアリングを予定している。他にも、譲渡先進事例があれば調査対象とする。

7. 問題点

現時点で考えられる譲渡に関する問題点は下記2点である。

- 1) 耐震補強等やその他現行法規に適合させる工事費の負担が考えられる。その費用の捻出が可能か。
- 2) 今までの公営住宅研究や調査、既往研究では譲渡に関する事例が非常に少ない。関係法令以外にも譲渡に障害となる事案が考えられる。