

②-1 “市営住宅の家賃減免制度のあり方について” ⇒（公的住宅小委員会）

【問題意識】

○本市独自の家賃減免制度は、低所得者の居住の安定を図る一方で、応能応益になっている公営住宅の家賃以上に減免することにより、民間の賃貸住宅入居者との間の格差をより大きくしているため、公平性を欠くという指摘がある。

（背景）

- ・市営住宅の応募倍率が高倍率で推移しており、入居できない住宅困窮者がいる。
- ・より公平・的確に入居できるよう公営住宅法施行令改正により入居収入基準が見直された。
- ・市営住宅のうち、公営住宅の家賃減免制度に比べて改良住宅の制度が最低家賃額や減免が適用される収入基準額に差異がある等、やや優遇されたものとなっている。

【課題】

○公営住宅施行令の改正の反映と住宅の種別で異なる制度の一元化

- ・現制度での整合性を図るための当面の見直し

○入居者と非入居者との公平性に配慮した基準の構築

- ・対象範囲や適用率の適正化
- ・基準そのもののあり方の検証
- ・制度見直しの要否も併せて検討

②-2 “既存公的住宅ストック有効活用のあり方について” ⇒（公的住宅小委員会）

【問題意識】

- 建替えだけではなく、既存住宅の有効活用の際に、耐震性などの安全性や、バリアフリーなどの居住性を高めることとのバランスをどう考えるべきか？
- 中層住宅の上層階に居住する高齢者や障害者の、団地内での低層階へ住替えが現行制度では進んでいないため、更なる方策が必要ではないか？（特に階段室型のみで構成されている団地）
- 50㎡以上の4人世帯が居住できる住戸が6割近くを占める一方、2人未満の小規模世帯が6割を占めており、住宅規模と世帯人数のミスマッチが生じているがどのように解消したらよいか？
- 公営住宅、改良住宅とも高齢化が進む中で、団地のコミュニティ弱体化が顕著なことから、多様な世代の居住を進めるなどコミュニティの活性化に向けた方策が必要なのではないか？
- 住宅団地の立地性に応じ、地域で必要となる施設の整備が必要ではないか？

（背景）

- ・現在、京都市は、89団地、23,649戸の市営住宅を管理している。市営住宅のうち、19,100戸（80.8%）が公営住宅、4,549戸（19.2%）が改良住宅である。
- ・改良住宅は、市内に比較的分散立地している一方、公営住宅の75%は、市の外周部にあたる山科区、西京区及び伏見区に立地するなど、市内に偏在している。
- ・公営住宅では約6割、改良住宅では約4割の住戸が、住戸面積50㎡以上の住戸となっている。
- ・市営住宅のうち、334戸が低層住宅、12,881戸が中層住宅、10,434戸が高層住宅であるが、高層住宅には全てエレベーターが設置されている一方、中層住宅でエレベーターが設置されている住戸は1,394戸である。
- ・市営住宅の入居率は、公営住宅が約91%、改良住宅が約79%となっている。（H19.10.1現在）
- ・世帯人員2人未満の小規模世帯が、市営住宅、改良住宅ともに、約6割を占めているが、改良住宅の方が単身世帯の割合が高い傾向にある。
- ・公営住宅については、高齢者のいる世帯が約5割、高齢者のみ世帯が約3割を占め、改良住宅については、高齢者のいる世帯が約5割、高齢者のみ世帯が約4割を占めている。
- ・厳しい市の財政状況の中で、より効果的なストック活用を図る必要がある。

【課題】

○多様な世代が居住するコミュニティ活性化に向けた方策

- ・市営住宅内の高齢者、障害者などの上下階の住み替え促進策
- ・市営住宅内の世帯人数に応じた住替え促進策（居住実態のミスマッチの解消）
- ・団地コミュニティの活性化に向けた多様な募集のあり方（対象別募集）

○地域に必要な機能の導入や市営住宅団地の再編

- ・市営住宅の建替えや空家活用による福祉などの機能の導入
- ・既存団地の建替えに応じた土地利用のあり方
- ・公的住宅の集積地域における集積度の緩和

○既存住宅の良好なストックとしての再生方策とその費用対効果

- ・耐震性能の確保
- ・建物の性能向上や老朽化等への対策（エレベーター設置、バリアフリー、外壁落下防止等）
- ・借り上げ公営等の実施
- ・日常的な法定定期点検等適切な維持管理と改修費用の確保

○その他の公的住宅ストックの有効活用のあり方

- ・既存特定優良賃貸住宅ストックの高齢者向け優良賃貸住宅としての活用のあり方

②-3 “住宅確保要配慮者への対応について” ⇒（公的住宅小委員会）

【問題意識】

- 今後、さらに増加するであろう高齢者のみ世帯の居住の安定を図る効果的な手法はないか？
- ひとり親世帯が増加する中で、子育て期間中の居住の安定を図る必要があるのではないか？
- リストラなどに伴い、一時的な生活の困窮に対応した居住の仕組みが必要ではないか？
- これらの市民の居住の安定に向けた、市営住宅、その他公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の役割分担と供給のあり方を明確にする必要があるのではないか？

（背景）

- ・京都市の高齢者の人口は年々増加しており、平成 18 年時点において約 31.6 万人、全人口の 21.6%を占めている。
- ・高齢化の進展と共に、高齢者のみ世帯が増加しており、平成 18 年時点において 70 歳以上の単身世帯が約 4.7 万世帯、どちらかが 70 歳以上の夫婦のみ世帯が約 3.9 万世帯みられ、両者とも、ここ 10 年間で 1.6 倍以上増加している。
- ・公営住宅への入居申込者についてみると、60 歳以上の申込者が 4 割近くを占めているが、40 歳未満の申込者も 3 割以上みられる。
- ・入居者の世帯型についてみると、「片親と子」の世帯が最も多く、全体の 3 割を占め、次いで単身世帯が多い。
- ・申込者の現住居としては、「賃貸マンション・アパート」が半数を占めている。
- ・外国人留学生、居住者の増加

【課題】

○住宅確保要配慮者の属性別の課題

- ・高齢夫婦、高齢単身者、障害者などへの対応のあり方
- ・子育て世帯への対応のあり方
- ・ひとり親世帯や失業世帯など、一時的に低廉な住宅を必要とする世帯への対応のあり方
- ・外国人留学生、外国人労働者などへの対応のあり方
- ・民間賃貸住宅との役割分担のあり方

○市営住宅における住宅供給とセーフティネットのあり方

- ・住宅困窮度と所得に応じた家賃のあり方（自己改善意欲を高める仕組み等）
- ・団地内の福祉機能の併設等

○公的賃貸住宅（地域優良賃貸等）における住宅供給とセーフティネットのあり方

- ・ストックの確保、整備

○民間賃貸住宅等におけるセーフティネットのあり方

- ・民間賃貸住宅への入居の円滑化（情報提供、あんしん賃貸等）
- ・コレクティブハウジング、グループホームなど多様な住宅供給