

京都市同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会

改良住宅の管理・運営及び建て替えの在り方について(まとめ(骨子))

1 意義と役割

- 改良住宅は、住宅に困窮する低所得者のために供給する公営住宅とはその設置目的が異なり、不良住宅が密集する地域の住環境の改善を目的として、住宅地区改良法に基づき指定された対象地区内の土地・建物を全面買収することにより、自ら居住する住宅を失うこととなる従前居住者のための代替住宅として建設するものである。
- 改良住宅の整備については、昭和27年から35年までの間、不良住宅地区改良法に基づき老朽住宅を買収・除却し、公営住宅法に基づき第2種公営住宅を建設するという形で事業を進め、昭和35年以降は、地区全体の住環境の整備に有効な手法である住宅地区改良法に基づき、各地区において事業を集中的に実施してきた。
- その結果、崇仁北部地区を除いてほとんどの地区で事業が完了し、劣悪な生活環境は飛躍的に改善した。

2 現状と課題

(1) 管理・運営について

- 管理・運営については、かつて公営住宅に比べて低い家賃設定であったことや滞納整理の取組における法的措置基準などにおいて公営住宅とは異なる取扱いがなされていたが、公営住宅の基準と同一とするなど、一般施策への移行の取組をこれまで行ってきたところである。
- しかしながら、地区外で家を持っているにもかかわらず、権利として改良住宅の名義を継承していることにより、入居実態が疑わしい住戸が存在していることや、空き家については公募などでの活用が十分にできていないという課題がある。
- 更に、共益費の算定や徴収、家賃の減額、駐車場使用料の徴収について公営住宅との差異があること、店舗について使用料の設定に新旧格差があることや空き店舗が多いという課題がある。

(2) 建て替えについて

- 長期にわたる改良事業実施の中で、初期に建設した改良住宅は、住戸面積が狭小であることや浴室未整備等の課題があり、このため、建設年度の古い住棟から順次、建て替えを進めてきたところである。
- こうした状況の中、地区内では、現在、高齢化や人口減少に伴う地域活力の低下、地域コミュニティの弱体化などの問題が顕著となって現れている。

ること、また、本市の財政状況が極めて深刻な事態であり、従来のような公費による建て替えは困難となっていることなど、新たな課題が生じている。

- さらに、これまでは、建て替えを契機として、地域住民と行政とのパートナーシップによりまちづくりを進めてきたが、こうした取組は、住民意識の高揚など一定の効果を挙げたものの、まちづくりとしての拡がりや取組経過の透明性の確保という点において課題を残している。

3 見直しの視点

(1) 管理・運営について

- これまで、改良住宅の入居承継や同居承認の審査、あるいは入居実態の把握が十分ではなく、このことが結果として、改良住宅は権利として継承できるものというような意識を作る一因ともなっていたと考えられる。このような改良住宅に係る状況から、入居実態のない改良住宅は、その役割を見直すべきである。
- 不必要な空き家を放置することは、市民の財産が有効に活用されていないという点で市民の理解を得られるものではないということ、また、子育て世帯などの若年者層から高齢者層まで多様な世代や、低所得者層から中堅所得者層まで多様な所得階層が入居し、地域活力を向上させるといった視点から、空き家の有効活用を進めるべきである。空き店舗についても、同様に有効活用すべきである。
- 共益費の徴収など公営住宅との差異のある取扱い等については、市民の理解を得られるものではない。

(2) 建て替えについて

- 改良住宅及び建て替え後の更新住宅は、劣悪な生活環境の改善及び従前居住者の住居の確保という観点からその意義・役割を果たし、必要な成果を挙げてきた。
- しかしながら、20年後、30年後の改良住宅の入居世帯数は激減することが予想され、地域活力の更なる低下が懸念される。単純にこれまでどおりの建て替えを行ってもこれらの問題解決にはつながらず、今後は、地域活力の向上とより良い住環境のまちづくりを進める視点から、新たな取組が必要である。
- 新たなまちづくりの取組に当たっては、地区内だけではなく、周辺地域との関連性にも十分配慮しつつ、まちづくりの在り方を検討する必要がある。

4 今後の在り方

(1) 管理・運営について

- 地区外に家を持った人にとっては、改良住宅の役割はその時点で終了しており、半永久的に権利として継承されていくべきものではない。入居実態について徹底的な調査を行うとともに、経常的に入居実態の把握を行う仕組みをつくり、真に住宅を必要とされる方に適切に提供されるようにすべきである。
- 空き家については、事業により住宅を失った者に提供されるという改良住宅の本来の役割を終了したものとして、若い世代が集い続けることとなる留学生の入居や、例えば子育て期間に限定した公募など、コミュニティバランスに配慮した取組を進めるべきである。また、公営住宅だけでは低所得者層しか入居できないことから、中堅所得者層も入居できる特定公共賃貸住宅などに用途変更することにより多様な所得階層の入居を進めるなど、ストックの有効活用を図るべきである。なお、営業を行っていない店舗併用住宅の居住者について、一般住戸への移転を行い、空き店舗を公募するなど、まちづくりの観点も踏まえ、店舗のあり方について検討を進めるべきである。
- 公営住宅と異なる取扱いとなっている管理・運営に係る現行の制度等については、速やかに公営住宅と改良住宅と同一の制度運営とすべきである。なお、負担増が急激なものについては、真に激変緩和が必要かどうかを検討のうえ、必要な措置を講ずるべきである。

(2) 建て替えについて

- 地域活力の低下などの問題に対応することと、厳しい財政状況を勘案し、これまでと同様に改良住宅を建て替え、管理するのではなく、民間活力等の活用も検討し、多様な住宅の供給を促進することにより、定住人口の増加と多様な階層が居住できるまちづくりを推進すべきである。
- 新たなまちづくりにあっては、多様な住宅の建設のみならず、既存ストックを長く活用することも併せて検討すべきである。
- そのためには、耐震改修、バリアフリー化等必要なストックの改善を図るとともに、空き家の活用においては、特定公共賃貸住宅への用途変更などにより、多様な階層の入居を促し、コミュニティバランスに配慮した施策を進めるべきである。
- 従来どおりの建て替えはしないものの、既存の住民に対しても、適切に改善されたストックへの住み替えを図るなど、居住環境の改善と住生活の安定を図るよう努めるべきである。

- これまで地域住民とのパートナーシップにより進めてきたまちづくりは、今後、周辺地域との関連性や地域の特性も踏まえ、幅広い市民参加の中で検討を進めるべきであり、併せて、多様な住宅供給等により新たに迎えることとなる住民とも交流できるような地域活動の在り方についても検討すべきである。また、こうした検討を進めるに際しては、地域住民の理解を得るとともに、公開の場での検討や取組経過の市民への公開など徹底した情報公開を行い、透明性の確保を図るべきである。
- なお、多様な住宅供給の手法については、多様な所得階層が入居できる仕組みとして、改良住宅のみならず、公営住宅が集中して立地するような地域での公営住宅の更新においても同様に検討できるものであり、京都市の新たな住宅政策の展開につながるものである。