

平成21年9月7日

京都市住宅審議会
会長 高田 光雄 様

公的住宅小委員会
委員長 西垣 泰幸

公的住宅小委員会における審議内容について（報告）

下記の審議事項について、審議の結果を御報告致します。

記

1 審議事項 公的住宅のあり方（住宅確保要配慮者への施策を中心に）について

2 報告内容

(1) はじめに

戦後のわが国の住宅政策は、公営住宅法及び住宅建設計画法に基づき、住宅を直接供給することによって住宅の量の確保を図り、深刻な住宅不足の解消及び居住水準の向上等に一定の成果を挙げてきた。

公営住宅法では、「地方公共団体は、区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため、必要と認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならないこと」と定められており、京都市でも、戦後から高度経済成長期にかけて、急激な人口増加に対する住宅戸数の確保と劣悪な居住環境の改善を重要な住宅政策課題として数多くの市営住宅が供給されてきた。

その後、市営住宅は、量的な充足から生活の質を重視し、全ての市民が健康で元気に豊かな暮らしを営むことができるよう、時代の要請に応じて国の制度の拡充に併せ、全ての市民が健康で元気に豊かな暮らしを営むことができるよう、まちづくりの一翼を担うストックとして整備が進めてきた。高齢者向け公営住宅（シルバーハウジング）の建設を含めた新規供給のほか、老朽化や狭小化に対応するための既設市営住宅の建替え事業、その再整備を契機としたまちづくりへの取組、拠点づくり等、更に都心定住を目的とした特定優良賃貸住宅やバリアフリー化等がされた高齢者向け優良賃貸住宅の供給等が行われている。

しかし、京都市における市営住宅の整備においては、まとまった土地の取得が比較的容易であった郊外部に建設が集中したために、郊外地域への偏が生じた。

また、特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅は、整備基準の高さから採算面において事業者の負担増につながるなどにより建設が進んでいないという実態もある。

一方、民間賃貸住宅については、面積や耐震性、バリアフリー等の面でその性能が未だ十分な水準とは言い難い状況にある。特に京都市においては、戦災を免れた木造

住宅が数多く残っており、それらが景観の形成や都市居住の文化の継承の面から主要な要素となっている一方、老朽化や耐震性の面で十分なメンテナンスが行われているとは言い難い。

社会経済情勢の変化を背景とした雇用の不安定化等によって、生涯設計の難しさから、住宅の取得のみならず、居住の安定を確保することが困難な状況も生じている。

更に、福祉施策においても、在宅型の地域福祉の取組が重視され、住宅が担うべき福祉的な役割はますます拡大している。こうした流れの中で、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ的確な住宅セーフティネットの構築を図っていくことが求められている。

そこで、国においては、住宅の直接供給を中心とした政策手法に対し抜本的な改革が行われ、公的住宅だけでなく民間住宅も含めた住宅セーフティネットの充実を図りつつ、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換がなされ、平成18年6月に住生活基本法が制定された。

こうした政策の転換を踏まえた住宅セーフティネットの構築のため、平成19年7月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）が施行され、行政が施策の対象とすべき者として、従来の公営住宅法が対象としてきた「住宅に困窮する低額所得者」に加え、高齢者や障害者、子育て世帯等を含む住宅確保要配慮者という概念がその範囲として定義された。

以上の状況を踏まえ、本委員会は公的住宅小委員会と位置付けられているが、京都市における住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための、民間賃貸住宅も含めた住宅施策のあり方を中心に審議を行った。

※本報告書における用語の定義

「公的住宅」とは、新築や整備に公的資金が投入されており、かつ、法令に基づき、公的機関が管理するもの又は公的機関が管理に関与するものであり、公営住宅（市営、府営を含む。）や改良住宅の他、都市再生住宅、都市機構住宅、公社住宅、特定優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）等をいう。

「市営住宅」とは、「公的住宅」のうち、京都市が管理するものであり、市営の公営住宅や改良住宅のほか、都市再生住宅等を含む。

「公営住宅」は、公営住宅法に基づき、京都市が管理するものをいう。

(2) 京都市における公的住宅を取り巻く現状と課題

ア 住宅確保要配慮者の状況

この項でいう住宅確保要配慮者とは、住宅セーフティネット法に準じ、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人を示すものとする。

これら住宅確保要配慮者は、長寿化の進展や雇用の不安定化等により、今後増加していくと考えられる。

市内で公営の借家（住宅・土地統計調査の分類によるもので、本報告書では、市営住宅及び府営住宅を示す。）に居住する世帯は、全世帯 627,300 世帯のうち、24,500 世帯であり、3.9%に止まっており、住宅確保要配慮者の大多数が民間住宅に居住している実態があり、低家賃で供給されている老朽木造住宅などのうち、未改修で安全性に問題のある住宅が受け皿になっていると考えられる。

しかし、民間賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の住宅確保を困難にする要因として、低家賃の住宅が少ないうえに、家賃を滞納する恐れ、また、保証人を立てることができないという共通の課題が挙げられる。

一方、個別に見ると、高齢者や障がい者などについては、その住宅の性能が対象者の身体等の状況にあったものとなるようバリアフリー化がされている必要があるが、バリアフリー化されている住宅の数は少ないといった課題がある。

また、住宅確保要配慮者には、例えば、生活保護による住宅扶助等、それぞれの属性に応じた福祉施策や住宅施策が講じられているが、総合的な施策が十分でないうえ、その整合性が図られていないといった課題もみられる。

住宅確保要配慮者のそれぞれの世帯数等及び住宅に関する課題については、以下のとおりである。なお、各対象の正確な重なり具合や将来予測については、現在の統計で把握することが難しい。

(低額所得者)

平成 15 年住宅・土地統計調査によると、全世帯 627,300 世帯のうち、年間収入 200 万円未満の低額所得者は 166,600 世帯（全世帯の 26.6%）、そのうち借家に居住している世帯は 114,900 世帯（全世帯の 18.3%）、公営の借家に居住している世帯は 11,900 世帯（全世帯の 1.9%）となっている。

一方、生活保護を受けている世帯のうち、約 17%が市営住宅に入居しており、大半が民間賃貸住宅に居住しているが、低家賃の賃貸住宅は数が限られているため、居住場所が非常に限定される状況にある。

(高齢者)

平成 17 年国勢調査では、65 歳以上の高齢者がいる世帯が 200,985 世帯（全世帯の 31.3%）であり、そのうち借家に居住している世帯が 52,534 世帯（全世帯の 8.2%）となっている。

高齢者がいる世帯のうち、持ち家に居住している世帯は 148,451 世帯（高齢者が住む世帯の 74%）あるが、大半の世帯では、手すり設置等の高齢者対応は進んでいない

状況にある。

また、転居や改修については、加齢によって現在の住まいが住みづらくなっても、経済的な問題などから、消極的であることがうかがえる。更に、賃貸住宅では退去時に原状回復する必要がある、住宅を改造しにくいといった課題もみられる。

なお、市営住宅の入居世帯 20,745 世帯（平成 20 年度）のうち、高齢者がいる世帯は 10,017 世帯（48.3%）で市平均（31.3%）（平成 17 年度）を大きく上回っている。

（障がい者）

京都市内の障がい者は、平成 20 年 3 月時点で 98,436 人である。市営住宅の入居世帯 20,745 世帯（平成 20 年度）のうち、障がい者がいる世帯は 2,143 世帯（10.3%）となっている。

身体障がい者の方が、障害に対応したバリアフリー化や車いす対応等の改修を行うには、経済的、技術的な面においてもハードルが高いとともに、賃貸住宅では退去時に原状回復する必要がある、住宅を改造しにくいといった課題もみられる。

更に、民間賃貸住宅で転居する場合は、障害に対応した住宅を探さなければならないほか、転居先で新たな介護者やサポート先を見つける必要がある、時間や労力などの負担が大きい状況がみられる。

（子育て世帯）

平成 17 年国勢調査では、18 歳未満の子どものいる世帯が 118,797 世帯（全世帯の 18.5%）あり、母子世帯が 10,062 世帯（全世帯の 1.6%）、父子世帯が 930 世帯（全世帯の 0.1%）となっている。

子育て期の世帯は、養育費負担により住居費に回せる費用が少なく、子育てに適したゆとりある面積を有する住宅の確保が困難なことや、近隣住民との騒音によるトラブルが発生するなどの理由から民間賃貸住宅への入居が限られる場合がある。

また、母子世帯等のひとり親世帯においては、市営住宅の入居申込みの理由では、居住水準の低い住まいに悩んでいる例が多く見られ、その結果、転居（市営住宅への入居）を希望された世帯も多い状況がみられる。

なお、市営住宅 20,745 世帯（平成 20 年度）のうち、平成 21 年 2 月現在、母子世帯 1,773 世帯（8.5%）、父子世帯 89 世帯（0.4%）となっていることや、母子世帯は、借家居住世帯 7,282 世帯のうち、約 24%、父子世帯は、借家居住世帯 380 世帯のうち、約 23%の世帯が市営住宅に居住しているなど、市営住宅は、重要な受け皿となるとみられる。

（外国人）

平成 17 年国勢調査によると、外国人のいる世帯は 20,975 世帯（全世帯の 3.3%）となっている。

外国人が民間賃貸住宅に入居する場合、保証人を立てることが難しいほか、短期入居が多いため、敷金・礼金などが負担となっている場合がある。

なお、市営住宅の入居世帯 20,745 世帯（平成 20 年度）のうち、外国人のいる世帯は 1,246 世帯（6%）となっていることや、借家居住世帯 12,731 世帯のうち、約 10%の世帯が市営住宅に居住している。

イ 市営住宅の状況

市営住宅の管理戸数は、平成 21 年 4 月 1 日現在で 23,587 戸と、京都市内の住宅総数の約 4%を占めている。

これまで公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を確保するための要として、一定の成果を挙げてきた。

近年、京都市では低炭素社会の実現に向け、環境モデル都市として様々な取組を展開していることから、既存市営住宅ストックを長く有効に活用していくことが重要な課題となっている。また、住宅総数が世帯数を大きく上回っていることや厳しい財政状況からも、新規供給が困難となっている。

更に、住宅確保要配慮者として施策対象者の範囲が拡大する中で、施策対象者と住宅の適正なマッチングのあり方など、住宅性能の面からも管理の面からも、社会的公平性ととともに団地内での居住を支えるコミュニティバランス等の観点から、見直しが必要とされている状況にある。

住生活基本法や住宅セーフティネット法の施行に伴い、住宅セーフティネットの構築に向けた住宅施策における福祉的な役割が更に大きくなっており、施策を複合化した一体的な取組の検討が課題となっている。

（ア）住宅の立地状況

「はじめに」で述べたように、市営住宅の多くが郊外地域に集積しており、比較的供給の少ない都心部にもともと居住している方が、郊外の市営住宅に入居する場合、これまでの生活圏を離れることや、生活環境の大きな変更を余儀なくされる状況もみられる。

また、市内に数多くある市営住宅の中には、団地内に福祉施設等の設置を要望されているところもある。

（イ）住宅の性能の状況

昭和 40 年代～50 年代前半に建てられたものを中心に、建物や建築設備の老朽化や陳腐化が進んでいる。その中には、浴室がなく、高齢者対応（エレベーターの設置や住戸内のバリアフリー化など）でない住宅が数多く残っている。

これまでに、計画的な建て替えによる更新等が進められてきたが、50 年以内に約 16,000 戸の市営住宅が耐用年限を迎える状況にあり、全てを更新するのは困難な状況である。

(ウ) 管理の状況

公営住宅の公募倍率は、平均 10 倍を超えているが、1 倍に満たないところもあるなど、団地によって差がある。

社会的困窮度が高い障がい者や母子世帯等を対象に優先入居枠を設けているが、障がい者団体などから戸数の増設の要望がなされている。

例えば、車いす住宅は、公募倍率が高い状況にあるが、一般の住宅と仕様が大幅に異なることから、これまで建て替えの際にも少しずつ供給しているが、現状では安定した供給が困難である。

また、市営住宅の入居者の約 3 割が高齢者であるが、必ずしも高齢者対応がなされた住宅に住んでいるわけではない。

こうした状況への対応は、低層階やエレベーター設置棟への住み替えを行っているが、高齢者や障がい者などに対して行う限定的なものに留まっており、世帯の家族構成や規模の変化に対応できる仕組みになっていない。そのため、単身世帯が比較的広い住戸に住んでいる一方で、比較的狭い住戸に多人数の世帯が住んでいる状況もみられる。

更に結果として、住宅確保要配慮者の集中や入居者の高齢化によって、団地内の自治会機能や住民相互による見守り機能が低下するなど、居住を支えるコミュニティの弱体化が進んでおり、団地の維持管理をはじめ、自治会活動の担い手不足など、居住者の暮らしを支えるうえでの様々な問題が発生している。

現行の市営住宅家賃減免制度は、国が定めた応能応益制家賃にさらに減額がなされていることや、民間賃貸住宅の家賃と大きく乖離していること、高齢や障害等の社会的困窮度や世帯の事情を的確に反映した制度設計になっていない。また、福祉制度と十分連携が図られていない。

ウ 民間賃貸住宅等の状況

平成 15 年住宅・土地統計調査によると、住宅総数（約 733,000 戸）が、世帯総数（約 627,300 世帯）を大きく上回り、居住世帯のない住宅（空き家数約 100,000 万戸）が増加しており、今後、人口減少が予想される中で、民間の持家・賃貸ともに、空き家への対応が課題となっている。

また、京都市は戦災を受けていないこともあり、木造戸建住宅のうち、昭和 25 年以前のもので占める比率が 16.3%と全国平均の 8.2%を大きく上回っており、木造住宅の保全・活用と整合した耐震化の推進など、京都独自の施策が重視される場所である。

更に都心部には、昔のままの低家賃で賃貸借関係が継続される木造住宅が多く存在し、これらの住宅は、所有者が改修費を賄えず、改修がなされないまま老朽化している。こうした老朽木造住宅には、住宅確保要配慮者である高齢者が多く居住しており、公営住宅入居階層の受皿となっていると考えられる。

(住宅の性能の状況)

平成15年住宅需要実態調査によると、バリアフリー化がなされている住宅については、持ち家が約33%であるのに対し、民間賃貸住宅では9%と更に対応がなされていない状況である。

民間賃貸住宅でバリアフリー化が進んでいない要因として、持ち家に比べて居住者による大掛かりな改修等が困難であり、補助制度も活用されておらず、民間賃貸住宅の所有者の経済的な面においても、また技術的な面においても困難を抱えているという問題がある。

更に、耐震化の状況は、平成15年住宅・土地統計調査によると、耐震工事を行った住宅は、3%と低い。(木造住宅の耐震改修助成制度が平成16年から実施されているものの、実施累計も38件(平成21年3月)であり、市内の住宅全体の耐震化を誘導する程の実績は上がっていない。)

耐震化が進んでいない要因の一つとして、所有者の負担が大きいことや、業者への信頼性、耐震改修工事になかなか踏み込めないという問題等がある。

また、現在の福祉施策の中でも、生活保護による住宅扶助などの家賃補助が行われているが、こうした施策は住宅の質を高めることにつながっていないという事例もあるなど、住宅確保要配慮者は、依然として居住水準が極めて低い住環境にある。

(入居時の状況)

これまで、京都市では、低額所得者に対する市営住宅の供給を中心に、民間による高齢者向けの住宅の供給促進や、障がい者を対象とするいきいきハウジングリフォーム、生活保護世帯への住宅扶助、外国人を対象とする「HOUSE-navi」など、それぞれの属性に応じた住宅施策や福祉施策を展開している。

仲介業者の窓口等で、高齢者等であることを理由に入居を拒否される訳ではないが、高齢者等が生活圏内にバリアフリーなどの一定の性能を備えた住宅を安価に確保しようとしても、困難であることが多く、その方々の適性に合わない住宅へ入居せざるを得ない場合が多いなどといった問題がある。

こういった住宅確保要配慮者の方々に対し、民間賃貸住宅の入居に対する支援制度を設けているが、所得や住宅の品質といった課題を直接解決するものではないため、効果は限定的である

家賃債務保証制度については、家賃債務保証を行う高齢者居住センターとの約定締結が整っている高齢者円滑入居賃貸住宅が少ない状況となっており、あまり活用が進んでいない。

また、住宅確保要配慮者のうち、留学生の住宅保証については、利用件数は増加しているが、無断退去などのトラブルが増加しており、入居後の対応について課題がある。

現在のところ、住宅確保要配慮者に係る住宅の情報提供は、外国人を対象とする「HOUSE-navi」については一定の成果を挙げているが、高齢者向けの住宅の情報提供については、その情報の数が少ないといった課題がある。

(3) 施策を検討するうえでの基本的な考え方**(行政が施策対象とすべきもの)**

今後、行政による住宅施策の対象となる住宅確保要配慮者は、低額所得者だけでなく、高齢者や障がい者、子育て世帯といった世帯も対象としていくべきであると考えられる。

これらの住宅確保要配慮者は、長寿化の進展等により、今後更に増加していくと考えられるため、市営住宅による直接供給のみでなく、民間賃貸住宅も含めた総合的な対策を進めていく必要がある。

そのため、これからの住宅施策については、

- ・住宅市場の中で一定の質を備えた低家賃の住宅が供給されにくいことに対して、公的な施策を行うこと
 - ・住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居しにくいという状況に対して、社会的な保証制度を確立し、誰もが入居できる仕組みを作ること
- の2つの視点から検討すべきであると考えられる。

(住宅ストックの活用)

京都市では、低炭素社会の実現に向け、環境モデル都市としての取組を展開しており、住宅政策においても、住宅ストックをより長く有効に活用していくことが重要な課題となってきた。

また、景観政策の面や「木の文化を大切にすまち・京都」としての取組を進めるという点から、都心部の木造住宅の保全や活用を図り、住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅等の活用に関しても整合を図っていく必要がある。

市営住宅においても、同様に、住宅ストックをより長く有効に活用していくことが重要であり、新規供給が困難であることから、とりわけ公営住宅の管理戸数は、現状程度にとどめざるを得ないと考えられる。その中では、住宅ストックをより有効に活用するため、施策対象者と住宅の適正なマッチングを目指した管理方法の見直しが必要である。

また、市営住宅の土地・建物をまちづくり資産として位置付け、地域のまちづくりに寄与していくことも検討する必要がある。

(福祉部局や民間事業者、市民との連携)

住宅確保要配慮者の居住環境の向上のためには、行政内の連携はもちろんのこと、行政だけではなく、民間賃貸住宅の所有者や管理業者や福祉サービスの事業者、支援団体等との連携を図るとともに、住宅が個人資産であると同時に社会資本であるという認識のもと、市民とともに、住環境の向上、良質な住宅ストックの継承や、近隣住民の良好なコミュニティ形成による居住の安定の確保も含めた地域の福祉の増進を図っていく必要がある。

(国の制度上の課題)

国の制度上の問題としては、福祉施策と住宅施策との乖離があり、そもそも施策開始時点からその考え方が違うが、近年は住宅施策が福祉施策に歩み寄っている状況がうかがえる。

住宅施策と福祉施策との整合性については、特に現行の市営住宅における家賃減免制度に見るように本来的には福祉施策で対応すべきものを住宅施策で対応していることなど、国政レベルでの検討が必要なものがあり、国への要望を行っていく必要がある。

また、家賃減免については、応能応益家賃制度のもとでは、家賃の上げ下げということのみでは矛盾を拡大させる可能性が高く、住宅困窮者への対応全般のあるべき姿を検討したうえでその必要性を検討する必要がある、そのために、今、自治体として何ができるかを考えて制度設計していくことが求められている。

これからの公的住宅を中心とする住宅政策は、こうした方向性を踏まえながら、重層的な住宅セーフティネットを構築していく必要がある。

ア 重層的な住宅セーフティネットの構築

住宅や住まいに関する制度の種類や数が複数存在しても、住宅確保要配慮者の属性に応じて利用できるものが限られている場合等、当該住宅確保要配慮者が利用できるものが複数ない状態では、受皿となる住宅は限られることになる。

それに対して、重層的なセーフティネットとは、セーフティネットの中核となる公営住宅だけでなく、公営住宅を補完する公社住宅や特優賃、高優賃等の公的賃貸住宅、更には、円滑に入居できる民間賃貸住宅等による賃貸住宅全体を活用した住宅確保要配慮者の受皿となる住宅が確保されている状態を示す。

(ア) 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

多くの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に居住している状況において、公営住宅の管理戸数を現状程度にとどめざるを得ない状況にあるが、これからも市営住宅が住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中心的な役割を担っていく必要がある。

そのためには、これまで以上に、より適正な募集や入居者管理、ストックの有効活用を行っていく必要がある。そこで、市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実に向け、適正な公募と住み替え等の実施、ストックの更新と改善の実施、家賃減免制度の見直しなどを行うこととする。

また、市営住宅の施策対象者をより住宅確保の優先度が高い方、すなわち民間賃貸住宅において、その受皿となる住宅が少ない低額所得者であり、かつ高齢者や障がい者に重点を置くべきである。

加えて、家賃減免については、応能応益家賃制度との整合のみならず、住宅確保要配慮者への対応全般のあるべき姿を検討したうえでその必要性を検討する必要がある。

(イ) 市営住宅の適正な更新と維持管理

住宅ストックを、長く有効に活用していくためには、適正な維持管理や長寿命化に向けた改善を行うとともに、施策対象として重点を置く高齢者や障がい者に適した改善を行う必要がある。一時期に大量の住宅が耐用年限を迎えることから、計画的に最小限の更新を行っていくことが重要である。

更新に当たっては、単に建て替えるだけでなく、都心部等での住宅セーフティネット機能の充実に配慮することが重要である。その活用においては、民間活力の導入を行うなど、厳しい財政状況の中でも実効性を確保する必要がある。

(ウ) 民間賃貸住宅等の活用**(住宅の性能の向上)**

民間賃貸住宅は、市内に広く立地しており、ストック数も多いことから、公的住宅よりも様々な住宅を供給し易く、多様なニーズに対応しやすい側面があり、住宅確保要配慮者の選択肢の拡大につながるべきものである。

こうしたことから、住宅確保要配慮者への対応に向けては、市営住宅だけでなく低額所得者の多くが居住する民間賃貸住宅も含めた住宅ストックの有効活用を中心に住宅政策を展開していくことが求められる。

住宅確保要配慮者が居住の安定を確保するための受皿として民間賃貸住宅を活用するためには、高齢者や障がい者といった、住宅の性能の確保が必要な世帯に対して、その属性にあわせた住宅の整備を進めていくことが望ましい。

(入居の円滑化と居住支援)

住宅確保要配慮者に対しては、家賃や保証等といった入退去時の問題だけではなく、居住における継続のための住生活のサポート等についても、個々の状況に応じた柔軟で総合的な住宅施策を展開していくことが必要である。

こうした柔軟で総合的な住宅政策の展開に当たっては、福祉施策との整合性に配慮し、住宅施策と福祉施策をつないでいくことが望ましい。

(エ) 市営住宅の供給が少ない地域（都心部等）における住宅セーフティネット機能の向上

都心部には市営住宅がほとんど立地していない一方、老朽化した木造の民間賃貸住宅に、公営住宅入居階層の方も含めた高齢者等の住宅確保要配慮者が多く居住しているとみられる。

このような状況において、民間賃貸住宅の住機能の向上や市営住宅の確保など、都心部における住宅セーフティネット機能を向上する必要がある。

イ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

中・大規模団地におけるコミュニティ弱体化への対応は、コミュニティバランスに配慮した公募や住み替えによって、団地内での世代や収入などの偏りを解消するだけでなく、市営住宅の土地・建物をまちづくり資産として位置付け、周辺地域とのコミュニティ形成も視野に入れた検討が重要である。

(4) 具体的な施策

ア 重層的な住宅セーフティネットの構築

(ア) 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

- ・市営住宅をより長く有効に活用するため、適正な維持管理を行うとともに、耐震改修による安全性の確保や長寿命化に必要な改善を実施
- ・市営住宅施策の重点的な施策対象者とする高齢者や障がい者等の居住に適した住戸の整備を図るため、エレベーター設置や車いす対応住宅への改善も視野に入れた住戸内のバリアフリー化などの改善を重点的に実施
- ・社会的困窮度の減額率への反映、応益性を取り入れた最低家賃額、生活保護基準を参考とした収入認定を導入することにより、公平性、応益性、福祉との整合性を勘案した家賃減免制度の改正
- ・収入超過者及び高額所得者への対応
- ・改良住宅敷地での建設や空き住戸の転用による公営住宅の供給、借上げ公営住宅など民間活力の導入による供給手法の多様化
- ・福祉施策との連携による改良住宅の土地や建物を活用した市営住宅と福祉・子育て施設の併設等を検討
- ・施策対象者の家族構成や規模に応じた公募・住み替え基準の策定と実施

- 実施に当たっては、定期的な点検に裏付けられた効率的な管理を行うとともに、より長く有効に活用していくための安全性の確保や長寿命化、施策対象に適した改善に重点を置くこととする。
- 市営住宅ストックをより長く有効に活用するとともに、空き家の増加している民間住宅の活用による都心部での住宅セーフティネットの充実を図る。それによって、まとまった土地が少なく、土地取得にかかる費用も非常に大きい都心部での実効性を確保する。
- 管理戸数は現状程度にとどめざるを得ない中で、住宅ストックをより住宅確保の優先度の高い方へ効果的に供給するため、施策対象者の世帯構成や世帯規模に応じた基準の策定を行う。

(イ) 民間賃貸住宅等の活用

(住宅の性能の向上)

- ・社会福祉法人・医療法人との提携や既存住宅の改修等による地域優良賃貸住宅（高齢者型）の普及促進
- ・終身建物賃貸借制度の活用の促進
- ・借上げ公営住宅の検討
- ・いきいきハウジングリフォームの推進
- ・民間賃貸住宅等の品質向上のための支援制度導入の検討

- 民間賃貸住宅がセーフティネットとしての役割を担うため、受け皿としての住宅の品質を向上させるために、上記制度等の活用により良質化を図ることが必要である。
- 高齢者や障がい者等に求められるバリアフリー化や車いす対応等の住宅の性能の確保は、民間賃貸住宅の所有者の経済的な面や技術的な面においても困難を抱えていることから、民間賃貸住宅等の性能の向上を図るためには、住宅の改修を行う方の負担をできる限り軽減するようにすることが望ましい。
- しかし、個人資産への改修費用の助成については、個人資産への助成を行うこと自体の妥当性の検証や予算上の制約など、多くの課題を抱えていることから、公的関与の手法として一定認められている現行のスキームを有効に活用するとともに、京都の景観政策・環境政策等の整合を意図して進めていく必要がある。

(入居の円滑化と居住支援)

- ・ 民間の保証会社を活用した家賃債務保証の仕組みの検討（登録制の実施等）
- ・ あんしん賃貸支援制度の推進
- ・ 住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた住宅の情報を一元的に提供できる仕組みの検討

- 住宅確保要配慮者に共通している住宅確保の困難性は、家賃滞納や保証人の問題といったことにあるため、こうした住宅確保要配慮者に共通の問題に一元的に対応できるようにしておく必要がある。

また、家賃や保証等といった入退去時の問題だけではなく、居住の継続のための住生活のサポート等についても、住宅確保要配慮者に関する様々な支援団体等との連携のもと、住宅確保要配慮者への住情報の提供等について進めていく必要がある。

- その対応については、福祉政策等との連携のもとに民間の活力を活用しながら進めていくことが重要である。

(ウ) 市営住宅の供給が少ない地域（都心部等）における住宅セーフティネット機能の向上

- ・ 改良住宅の敷地を活用した公営住宅の建て替えや借上げによる住宅供給の実施
- ・ 低家賃で災害弱者が居住する老朽木造住宅ストックに対する支援のあり方の検討（最低限の安全性の確保のための改修の費用補助など）

- 都心部での居住の安定に向け、民間賃貸住宅を借り上げ、市営住宅として供給していくほか、改良住宅の敷地を活用した公営住宅等の供給についての検討を進める。

- 高齢者が多く居住している都心部の木造住宅は、京都の重要な景観・環境資源であるが、その一方、高齢者が多く居住している都心部の老朽木造住宅においては、昔のままの低家賃で賃貸借関係を継続しているために所有者が改修費を賄えないなどの問題があることから、居住者の生命・身体を守るため、応急かつ緊急

的な改修を行っていくことが望ましい。

イ コミュニティの弱体化などが危惧される中・大規模団地のマネジメント

(ア) コミュニティバランスに配慮した団地づくり

- ・ 市営住宅ストック（敷地・住戸）による特定公共賃貸住宅等への転用など、コミュニティミックスに配慮した住宅供給の実施
 - ・ 施策対象者の世帯構成や規模に応じた公募・住み替え基準の策定【再掲】
 - ・ 定期借家制度など、子育て世帯の居住の安定確保に向けた制度の立ち上げ
- 多様な年代，多様な収入階層の居住によるコミュニティミックスを図る。
 - 多様な年代，多様な収入階層の入居を制度面の見直しから進め，施設や機能の導入と合わせて，コミュニティの活性化を相乗的に促進する。

(イ) 団地内外との交流やコミュニティの活性化に資する機能の充実

- ・ 市営住宅ストック（敷地・住戸・店舗）に福祉施設等を併設，または住戸や店舗の転用による機能の導入（子育て施設など）
- 地域の拠点となることを視野に，地域に必要な施設や機能を住宅ストックに取り入れることで，開かれた団地づくりによる周辺地域を含めたコミュニティの活性化を促進する。

(5) 付帯意見

(家賃減免制度の実施時期と経過措置について)

家賃減免制度の改正に当たっては，平成21年2月に当面の見直しについて中間答申を行ったところであり，平成21年度から既に実施されているが，著しい影響を緩和するため，経過措置を設けている。

今回の報告で具体的な施策として掲げた家賃減免制度についても現下の経済情勢を踏まえ，新しい制度の導入時期に配慮するとともに，制度改正が入居者の生活に与える影響を軽減するため，経過措置の検討を行う必要がある。

(住宅確保要配慮者の把握について)

住宅確保要配慮者についてはその属性の重なり具合の捕捉が難しいことから，世帯の規模等や居住実態等について施策の適切な実施のために，更なる実態把握を行うことが必要である。