「既存公的住宅ストック活用のあり方」 全体の流れ

背景・問題意識	公的住宅小委員会 論点		審議のポイント	住宅室の基本的な考え方	これまで出た主な意見 「住宅確保要配慮者への対応」も含む	具体的な施策イメージ
高層階の高齢者等対応	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，障害者など上下階の住み替え	①適正な公募と住み替え等の実施	市営住宅の施策対象者を想定し，その属性に対応した，住宅性能の基準を策定し公募や住み替え等で運用していきたい。	市営住宅の施策対象者は、より困窮度が高い方に重点を置くべき。	市営住宅の施策対象者の属性に合わせた，住宅性能の基準の作成。
市営住宅の高齢者は多い					高齢者や障害者は、民間賃貸住宅において受け皿となる住宅が少ない。	基準に基づいた，公募・住み替え・建替え（新築）の実施。
小規模世帯が多い					入居者属性と住宅性能のミスマッチは解消されるべきである。	実施にあたっては，団地ごとのコミュニティバランスに配慮する。
規模と人数のミスマッチ					基準をあまり細かく設定しないこと。３～４程度が適当である。	
規模の大きな住戸が多い		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	②コミュニティミックスへの取組み	コミュニティの活性化に向けて，市営住宅ストック（敷地・住戸・店舗）の転用等によって，多様な世帯の入居を促進していきたい。	困窮度の高い方に重点的に供給すると、コミュニティの問題はさらに深刻になる。	市営住宅の集約化や建替え時に，コミュニティミックスに配慮した，敷地の転用を検討する。
団地コミュニティの弱体化					多様な世帯が居住する状況を作ることが重要であるが、それは十分条件ではない。	みなし特公賃など，コミュニティミックスに配慮した，住戸の転用を検討する。
					福祉との連携の中で、活動の場を作ることも有効である。	
					団地経営のスキル（運営・マネジメント、仕組み）が必要ではないか。	
地域で必要となる施設整備	地域に必要な機能の導入や市営住宅団地の再編	既存団地の建て替えに応じた土地利用のあり方	③福祉等との連携のあり方	市営住宅団地を地域のまちづくり資産として位置付け，福祉施設等の併設・転用により，福祉等との連携を強化したい。	福祉施策と住宅施策をつないでいくことが必要である。	市営住宅の集約化や建替え時に，福祉施設等への転用を検討する。
		市営住宅の建て替えや空家活用による福祉等の機能導入			余剰地等を利用して、福祉機能を団地内に導入することは非常に有効である。	余剰地の活用ではなく，転用等を計画の初期段階から一体的に検討する。
					福祉との連携により、市営住宅を地域の福祉拠点とすることができる。	福祉部門等と、日常的な情報交換等連携をはかっておく。
					小さな福祉機能（福祉的な人材に住んでもらい活動してもらう等）の導入も検討で	
公営住宅の地域偏在		公営住宅の集積地域における集積度の緩和	④公営住宅の地域偏在解消のあり方	地域偏在の課題の解消には，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民間賃貸住宅等の活用を実施したい。	都心も含め、どの地域に居住する市民も等しく施策が受けられるようにすべき。	改良住宅の転用や借上げ公営により，都心部への供給を検討する。
					基本的に公営住宅の地域偏在は解消されるべきである。	都心部の供給については，当面は，目的を絞って実施する。
					郊外の公営住宅については、一部を用途転用することが考えられる。	郊外の市営住宅については，用途廃止や転用、非現地建て替え等によりストックを減少させる。
					公営住宅の経営の視点から、利便性係数をもっと積極的に利用することが望まし	
既存ストックの活用と住戸改善	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	借り上げ公営等の実施	⑤ストックの更新と改善のあり方	将来の人口の減少や市街地の縮退，現在の厳しい財政状況をふまえた，適切な更新と改善を進めていきたい。	財政状況等から、既存の住宅ストックの有効活用を重点的に行わざるを得ない。	既存ストックの有効活用のため，改善・修繕を積極的に実施する。
中層住棟ではEVが少ない		耐震性能の確保			都心部では、民間住宅ストックを利用した、借上げ公営住宅の供給が可能ではない	将来の需要の変化へ対応するため，直接建設を抑制し，借上げ公営の実施を検討する。
		建物の性能向上や老朽化等への対策			借り上げ公営住宅による、民間賃貸住宅の質の誘導ができるのではないか。	老朽化・陳腐化が著しい住棟については，住み替えによる用途廃止を検討する。
厳しい財政状況		維持管理他			改良住宅の敷地や住棟を公営住宅に転用することが考えられる。	改良住宅については建替えせず，公営住宅については,最小限の建替えを実施する。

全体イメージ

既存公的住宅ストック有効活用のあり方イメージ図（全市での施策イメージ案）（別紙１）

（公営住宅の大規模団地のイメージ案）（別紙１）