

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		3 支え合う		
施策の方向（大項目）		（１）重層的な住宅セーフティネットの構築		
施策の方向（中項目）		ア 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実		
内 容	高齢者や障害のある市民等，その属性に応じた住宅の確保が困難な方々に対し，安定した居住を確保するためには，市営住宅はもとより，これを補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等賃貸住宅全体を活用した重層的なセーフティネットを構築する必要があります。 現在，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や環境への配慮の観点から住宅ストックを長く有効に活用していくことが求められる中，公営住宅の管理戸数は現状程度に留めながら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核的な役割を担えるように施策を講じていきます。 そのためには，市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実が必要であり，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ことが必要です。そこで，施策対象者の家族構成や規模に応じた適正な公募と住み替えの実施，計画的なストックの更新と改善の実施等の施策を展開します。また，市営住宅の施策対象としては，民間住宅において受皿となる住宅が少ない低額所得者であることに加え，高齢者や障害のある市民など住宅確保の優先度がより高い方に重点を置きます。 加えて，家賃減免制度については，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の導入等，制度を見直します。			
	施策に関連する 主な分野別計画等		京都市市営住宅ストック総合活用計画，大学のまち京都・学生のまち京都 推進計画	
	施策項目			
	番号	通し 番号	施策名	施策・ 事業
1	099	より住宅確保の優先度が高い世帯へ市営住宅を供給するため，方策としての優先入居制度の拡充（障害のある市民や母子世帯等福祉対象世帯の優先入居の拡充）【新規】	事業	実施
2	100	子育て世帯優先入居の対象年齢の引上げや入居枠の拡大，期限付入居の導入【新規】	事業	一部 実施
3	101	住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設【新規】	事業	検討
4	102	市営住宅の耐震化，バリアフリー化及び適正な維持管理による長寿命化の促進	事業	実施
5	103	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【新規】	事業	実施
6	104	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【新規】	事業	検討

7	105	収入超過者及び高額所得者への対応	事業	実施
8	106	市営住宅等における安否確認などの生活支援サービスの実施【新規】	事業	実施
9	107	留学生住居整備支援プロジェクトの推進	事業	実施
10	108	政策目的入居促進事業（市営住宅への留学生，子育て世帯等の入居支援）の推進	事業	実施
課題認識	■ 市営住宅への優先入居について，優先入居対象に父子世帯，DV被害者や犯罪被害者を追加した。また，住宅に困窮する子育て世帯の市営住宅への入居についても，対象となる子どもの年齢を小学校就学未満から中学校修了までに拡大するとともに，20歳未満の子を3人以上扶養している多子世帯についても優先入居の対象に追加するなど，市営住宅のセーフティネット機能の充実を着実に進んでいると考えている。 ■ 京都市市営住宅ストック総合活用計画を策定し，同計画に基づき計画的な市営住宅ストックの改善や更新についても実施できていると考えている。 ■ 一方で，家族構成や規模に応じた適正な住み替えについては，市営住宅の公募は年間700戸を目標に実施している中で，整備可能な戸数にも限りがあり，おのずと住み替え制度のための住戸数も限られてくることから，障害者等の優先度の高い世帯の住み替え制度から充実を図っているのが現状であり，世帯人員に応じた住み替え制度を実施することは困難な状況である。 ■ また，所得に応じて一律の減額率を適用し，共通の最低家賃額を適用している現行の家賃減免制度の改正については，見直しによる入居者の生活への影響や運用上の容易性に配慮する必要があると考えている。なお，家賃減免制度の改正時期については，消費税の増税や電気料金等の値上げ，平成27年度からの市営住宅家賃の見直しなど，入居者を取り巻く経済状況は良い状態とは言えない状況にあることから，現行よりも減免率の低下する見直しについては慎重に検討する必要があると考えている。			
	今後の進め方			
	■ 今後の社会情勢の変化等に注視し，現行制度の対象世帯以外にも住宅確保に配慮が必要な世帯の把握に努める。 ■ 住み替えに係る取組みについては，引き続き，住み替えを必要とする者に対して適当な住戸の提供を行いつつ，限られたストックの中で，障害者等の世帯の住み替えと住宅規模・世帯人員に応じた住み替えとの住戸の割振りのバランスについて，今後も研究していく。 ■ 減免率の改正については，①高齢や障害等の社会的困窮度に応じた減額率の設定，②住宅の便益に応じた最低家賃額の導入，③生活保護基準を参考とした最低生活費と世帯収入との比較に基づく減額，といった見直しの内容について，具体的な算出方法を検討していく。			
関連する成果指標				
指標名		プラン策定時	平成25年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標				
高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率		36.6%（H20）	—	75.0%（H30）
最低居住面積水準未達率		11.5%（H20）	—	早期に解消
行政・大学等が提供する留学生住戸数		約950戸（H20）	2,014戸	2,000戸（H29）

施策評価における指標			
市営住宅の当該年度の公募戸数	659 戸 (H21)	730 戸	700 戸 ※京都府内の要支援世帯数に対して必要な京都市分として割り戻したもの
事務事業評価における指標			
市営住宅の入居戸数	20,406 戸 (H21)	19,489 戸	22,658 戸 (H21) 21,636 戸 (H25) ※入居（公募）可能戸数のすべてに入居が実現した場合の戸数

京都市住宅審議会による評価・指摘事項
・ ・ ・

施策の方向（中項目）に関する指標（案）		
指標名	プランの中間見直し時点	目標値

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		3 支え合う		
施策の方向（大項目）		（１）重層的な住宅セーフティネットの構築		
施策の方向（中項目）		イ 市営住宅の適切な更新と維持管理		
内 容	住宅ストックを、長く有効に活用していくために、適切な維持管理や長寿命化を図るための、新たな「市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、施策対象として重点を置く高齢者や障害のある市民に適した改善を進めていきます。			
	また、一時期に大量の市営住宅が耐用年限を迎えることから、計画的に更新を行っていく必要があります。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充実に配慮しつつ、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施策を展開します。			
施策に関連する 主な分野別計画等		京都市市営住宅ストック総合活用計画		
施策項目				
番号	通し 番号	施策名	施策 ・ 事業	実施 状況
1	102	市営住宅の耐震化，バリアフリー化及び適正な維持管理による長寿命化の促進	事業	実施
2	109	改良住宅ストックの転用や民間賃貸住宅の借り上げによる，供給の少ない地域への公営住宅の供給【新規】	事業	一部 実施
3	110	新たな「市営住宅ストック総合活用計画」の策定推進	施策	実施
4	111	「環境共生を主眼とした市営住宅整備指針」（平成 17 年 4 月から運用）に基づき，市営住宅に雨水貯留槽を設置し，活用	事業	実施
5	112	市営住宅における防犯環境設計の推進	事業	実施

課題認識	■ 平成 23 年度から市営住宅の耐震化、共用部のバリアフリー化、住戸内のバリアフリー化及び浴室設置のストック改善事業を進めており、平成 26 年 7 月 1 日現在で、耐震化率は 70.3%、共用部のバリアフリー化率は 53.6%、住戸内のバリアフリー化率 43.6%、浴室設置率 71.8%まで改善している。しかしながら、ストック計画に掲げる目標値(耐震化率 90%、共用部のバリアフリー化率 70%、高齢者が居住する住宅の住戸内のバリアフリー化率 75%)を達成するためには、更に事業を推進する必要がある。 ■ スtock改善事業の実施に当たっては、工事中の騒音、振動、移転など、入居者への負担が大きいため、合意形成に多くの時間を要している。また、ストック計画に掲げる目標の達成に向けた取組を進める一方で、厳しい財政状況の中で十分な予算を確保できていないことも大きな課題となっている。 ■ 現在、市営住宅全体で入居者が高齢化し、これまで地域社会を支えていたコミュニティの弱体化が進んでいる。これに対しては、建替え、集約等で発生した余剰地の活用や空き住戸の転用により、多様な住宅供給や地域の様々な活動拠点を団地内に導入することとしているが、余剰地の利活用等については、内容が確定しない段階では検討が困難であること、幅広い関係者や周辺自治会等との合意形成に時間を要することが課題となっている。 ■ 現状では、公営住宅は都心部に少なく、郊外に集積している。このような供給の少ない地域への対応策のひとつとして、民間賃貸住宅の借り上げ制度が考えられる。当該制度は、本市が直接供給する方式に比べ、初期投資の低減や、将来の需要変動に対応した柔軟な住宅ストックの形成を図ることができるなどのメリットがある一方で、借上げ料の負担が長期にわたって発生することから、直接供給よりも本市の財政負担が大きくなること、借上げ期間の満了後の退去に伴う移転先を確保する必要があることなど、本市と入居者双方にとって課題が大きいため、活用に当たっては、慎重な制度設計が必要である。 ■ 今後、一斉に大量の市営住宅が耐用年限を迎えることから、計画的な更新を行っていく必要がある。
今後の進め方	■ 今後も重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、市営住宅の適切な維持管理と改善を基本とした取組を進めるとともに、将来、一斉に大量の市営住宅が耐用年限を迎えることに対応するための計画的な建替えの方針、地域コミュニティの活性化を目的とした余剰地を含む市営住宅の利活用についての検討を進める。 ■ 厳しい財政状況の中、総事業費の縮減と効率的な事業の遂行を目指して、P F I 等の民間資金の導入や、団地内の余剰地活用に民間のノウハウを生ずことを検討する。加えて、市営住宅の必要戸数についても検討する。 ■ 公営住宅の供給の少ない地域における重層的な住宅セーフティネットの構築については、空き家の活用を含め、民間による供給を検討する。民間賃貸住宅の借上げ制度については、直接供給方式との比較を十分にしたうえで、導入の可否も含め、改めて検討する。

関連する成果指標			
指標名	プラン策定時	平成 25 年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標			
高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率	36.6%（H20）	—	75.0%（H30）
最低居住面積水準未満率	11.5%（H20）	—	早期に解消
行政・大学等が提供する留学生住戸数	約 950 戸（H20）	2,014 戸	2,000 戸（H29）
施策評価における指標			
市営住宅の当該年度の公募戸数	659 戸（H21）	730 戸	700 戸 ※京都府内の要支援世帯数に対して必要な京都市分として割り戻したもの
事務事業評価における指標			
市営住宅の入居戸数	20,406 戸（H21）	19,489 戸	22,658 戸（H21） 21,636 戸（H25） ※入居（公募）可能戸数のすべてに入居が実現した場合の戸数

京都市住宅審議会による評価・指摘事項
・ ・ ・

施策の方向（中項目）に関する指標（案）		
指標名	プランの中間見直し時点	目標値

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		3 支え合う		
施策の方向（大項目）		（２）中・大規模の市営住宅団地のマネジメント		
施策の方向（中項目）		ア コミュニティバランスに配慮した団地づくり		
内 容	団地内での世代や収入等の偏りを解消するために、コミュニティバランスに配慮した住宅供給の実施や世帯構成・規模に応じた公募や住み替え等，入居制度の見直しを進めます。			
施策に関連する 主な分野別計画等		—		
施策項目				
番号	通し 番号	施策名	施策 ・ 事業	実施 状況
1	126	多様な世代の入居を促し，コミュニティバランスの確保を図る方策としての優先入居制度の対象拡大（若年夫婦・多子世帯優先入居の導入）【新規】	事業	一部 実施
2	100	子育て世帯優先入居の対象年齢の引上げや入居枠の拡大，期限付入居の導入【新規】	事業	一部 実施
3	101	住宅規模・世帯人員に応じた公募・住み替え制度の創設【新規】	事業	検討
4	127	特定公共賃貸住宅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【新規】	事業	一部 実施

課題認識	■ 団地内の世代の偏りを解消するため、住宅に困窮する子育て世帯について、対象となる子どもの年齢を小学校就学未満から中学校修了までに拡大するとともに、20歳未満の子を3人以上扶養している多子世帯についても優先入居の対象に追加するなど、優先入居制度の対象拡大は実施できている。 ■ また、醍醐中山団地内の空き住戸を京都橘大学が活用し、学生がルームシェア形式で居住することにより、住民として団地の活動に参加するとともに、大学と地域をつなぐ「地域連携センター」の分室を配置することで、地域の活性化に寄与する全国初の取組を開始するなど、コミュニティミックスに係る取組については進捗しているものと考えている。 ■ 一方で、若年層や中堅所得者層の入居者を増やすための取組等については現時点では実施できていないが、更なるコミュニティミックスを進めるためには、限られた市営住宅ストックの中で住戸を確保する必要がある、より住宅に困窮する現行の対象世帯とのバランスを考慮して進める必要があると考えている。		
今後の進め方	■ より住宅確保の優先度が高い世帯への住宅供給と、若い世代の入居のバランスについて、今後も研究していく。		
関連する成果指標			
指標名	プラン策定時	平成 25 年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標			
中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場を有する団地数	16 団地（H21）	23 団地	全団地 （52 団地）
施策評価における指標			
中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場の機能を導入した新規団地数	—	2 団地	毎年度 4 団地 ※住宅マスタープランの目標値 52（中・大規模団地数）－16（目標設定時の導入団地数）を各年度で等分して年度目標
事務事業評価における指標			
市営住宅の入居戸数	20,406 戸（H21）	19,489 戸	22,658 戸（H21） 21,636 戸（H25） ※入居（公募）可能戸数のすべてに入居が実現した場合の戸数

京都市住宅審議会による評価・指摘事項	
・ ・ ・	

施策の方向（中項目）に関する指標（案）		
指標名	プランの中間見直し時点	目標値

施策の方向（中項目）に係る評価票

目標を市民と共有するためのキーワード		3 支え合う		
施策の方向（大項目）		（２）中・大規模の市営住宅団地のマネジメント		
施策の方向（中項目）		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		
内 容	市営住宅の土地・建物を地域の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に向けて、その活動の場となる福祉施設等の併設・転用や住戸・店舗の転用による機能の導入（子育て施設等）等も視野に入れて市営住宅の機能の充実を図ります。			
施策に関連する 主な分野別計画等		—		
施策項目				
番 号	通 し 番 号	施策名	施策 ・ 事業	実施 状況
1	128	市営住宅ストック（敷地・住戸・店舗）への福祉施設等の併設、又は、住戸や店舗の転用によるコミュニティ活性化に必要な機能の導入（子育て施設等）	事業	実施
2	127	特定公共賃貸住宅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【新規】	事業	一部 実施
3	129	オープンスペース、共同施設、空き住戸などを地域の交流空間として整備	事業	実施

課題認識

■ 平成23年3月から洛西東竹の里市営住宅の集会所を「つどいの広場」として保健福祉局に使用承認し、子育て支援施設としての活用を行っている。

■ また、集会所や旧管理人室などを地域の交流空間として関係機関や地元に対し使用を承認するとともに、団地再生計画を策定し、コミュニティ活性化に配慮した集会所や多世代が触れ合える児童遊園といった地域の交流空間の導入に向けた取組を進めている。

■ 更に、醍醐中山団地内の空き住戸を京都橘大学が活用し、学生がルームシェア形式で居住することにより、住民として団地の活動に参加するとともに、大学と地域をつなぐ「地域連携センター」の分室を配置することで、地域の活性化に寄与する全国初の取組を開始した。

■ このように、周辺地域とのコミュニティ形成に向け取り組んでいるところであるが、コミュニティ活性化に資する機能等の導入に当たっては、各団地自治会と連携し、各団地の状況やニーズを把握し、団地住民の合意を得て進める必要があり、取組の成果が出るまでにはかなりの時間を要する。

今後の進め方

■ 市営住宅における自治会活動を支えるための要望として、「子育て世帯の入居促進」や「コミュニティ活性化に関する専門家やアドバイザーの派遣」を挙げている自治会が多く、幅広い世代の交流や地域コミュニティの活性化に対する関心の高さが伺える。

■ これらの要望を踏まえ、子育て・高齢者支援等のコミュニティビジネスによる活用や、大学が自治会等と共働した地域連携事業等に転用することにより、団地内の既存施設を広く有効活用しながら団地住民と周辺地域との幅広い交流を進めていく。

関連する成果指標

指標名	プラン策定時	平成 25 年度	目標値
京都市住宅マスタープランにおける成果指標			
中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場を有する団地数	16 団地（H21）	23 団地	全団地 （52 団地）
施策評価における指標			
中・大規模の市営住宅のうち地域コミュニティに資する活動の場の機能を導入した新規団地数	—	2 団地	毎年度 4 団地 ※住宅マスタープランの目標値 52（中・大規模団地数）－16 （目標設定時の導入団地数）を各年度で等分して年度目標

事務事業評価における指標			
市営住宅の入居戸数	20,406 戸 (H21)	19,489 戸	22,658 戸 (H21) 21,636 戸 (H25) ※入居（公募）可能戸数のすべてに入居が実現した場合の戸数

京都市住宅審議会による評価・指摘事項
・ ・ ・

施策の方向（中項目）に関する指標（案）		
指標名	プランの中間見直し時点	目標値