

市営住宅に係る取組について

平成26年11月7日(金)
都市計画局住宅室

公営住宅制度について

公営住宅制度概要①

1 公営住宅とは

憲法25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、**住宅に困窮する低額所得者**に対し、**低廉な家賃** で供給されるもの。

※ここで言う月収は、年収から給与所得控除、配偶者控除、扶養控除を行ったうえで、月額換算したもの。

(参考)標準的な4人世帯の場合

月収15万8千円 ⇒ 年収約447万円

月収25万9千円 ⇒ 年収約677万円

2 入居者資格

(1)入居収入基準

月収(※)25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(**月収 15万8千円(収入分位25%)**)を参酌し条例で設定。

(2)住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか。

※ 以前に同居親族要件が設けられていたが、平成23年4月28日付けで公営住宅法が改正され、同居親族要件設置の有無については、地方公共団体の裁量に委ねられた。

⇒ **京都市では、引き続き同居親族要件を設けている。**

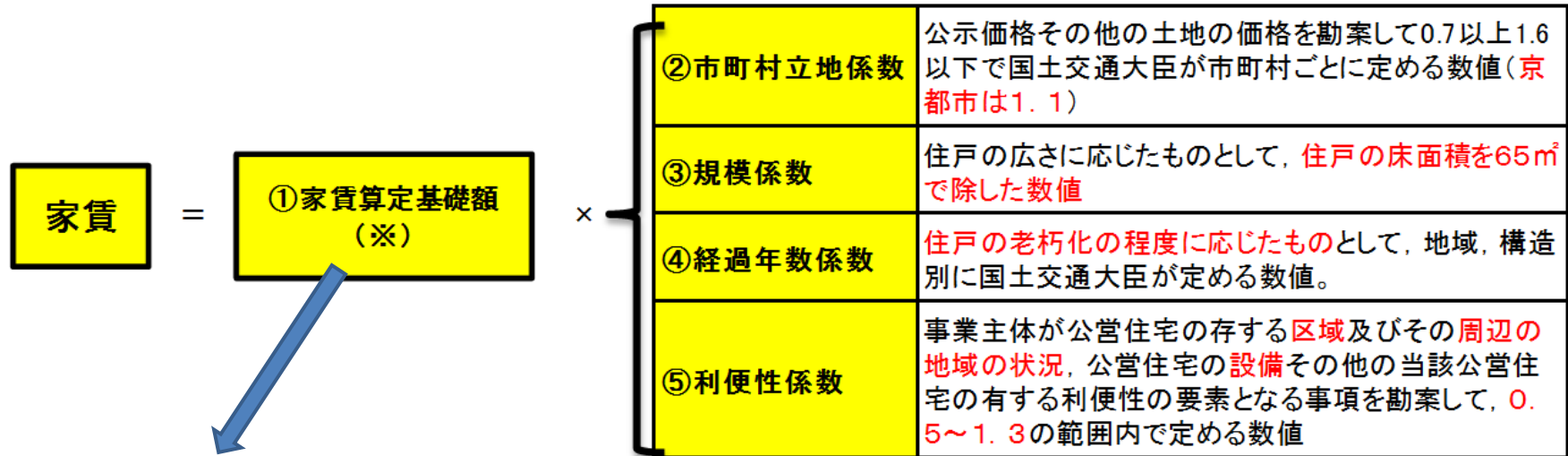
公営住宅制度概要②

3 入居制度について

- 原則として、入居者は**公募**による。
- 特に**居住の安定の確保が必要な者**について、地方公共団体の判断により、入居者選考において**優先的に取り扱う**ことが可能（優先入居）
- 収入超過者
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
⇒ 明渡努力義務が発生
- 高額所得者
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）を超える収入のある者
⇒ 地方公共団体が明渡しを請求することが可能。

公営住宅制度概要③(家賃の算定)

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定。



※ 家賃算定基礎額

収入分位			政令月収		家賃算定基礎額
1	～	10.0%	～	104,000円	34,400円
2	10.0%	～ 15.0%	104,001円	～ 123,000円	39,700円
3	15.0%	～ 20.0%	123,001円	～ 139,000円	45,400円
4	20.0%	～ 25.0%	139,001円	～ 158,000円	51,200円
5	25.0%	～ 32.5%	158,001円	～ 186,000円	58,500円
6	32.5%	～ 40.0%	186,001円	～ 214,000円	67,500円
7	40.0%	～ 50.0%	214,001円	～ 259,000円	79,000円
8	50.0%	～	259,001円	～	91,100円

京都市の市営住宅について

市営住宅の供給状況(平成26年7月1日)

	団地数(※1)	住棟数	管理戸数
全体	管理 99団地 (条例 88団地)	678棟	23,526戸
公営	管理 78団地 (条例 67団地)	541棟	18,971戸
改良 (※2)	21団地	137棟	4,555戸

※1 団地数について

複数の街区で構成される向島，醍醐西，醍醐東については，管理上は1つの街区を1団地としてカウントしているが，「京都市市営住宅条例」上は，街区単位ではなく，例えば「向島市営住宅」1つの団地としてカウントしているため，それぞれの団地数を記載している。

※2 改良住宅

住宅地区改良法に基づき，不良住宅が密集する地区の住環境改善等に伴い，住宅に困窮する従前居住者向けに供給された公的な賃貸住宅。

入居者の状況(所得階層別)

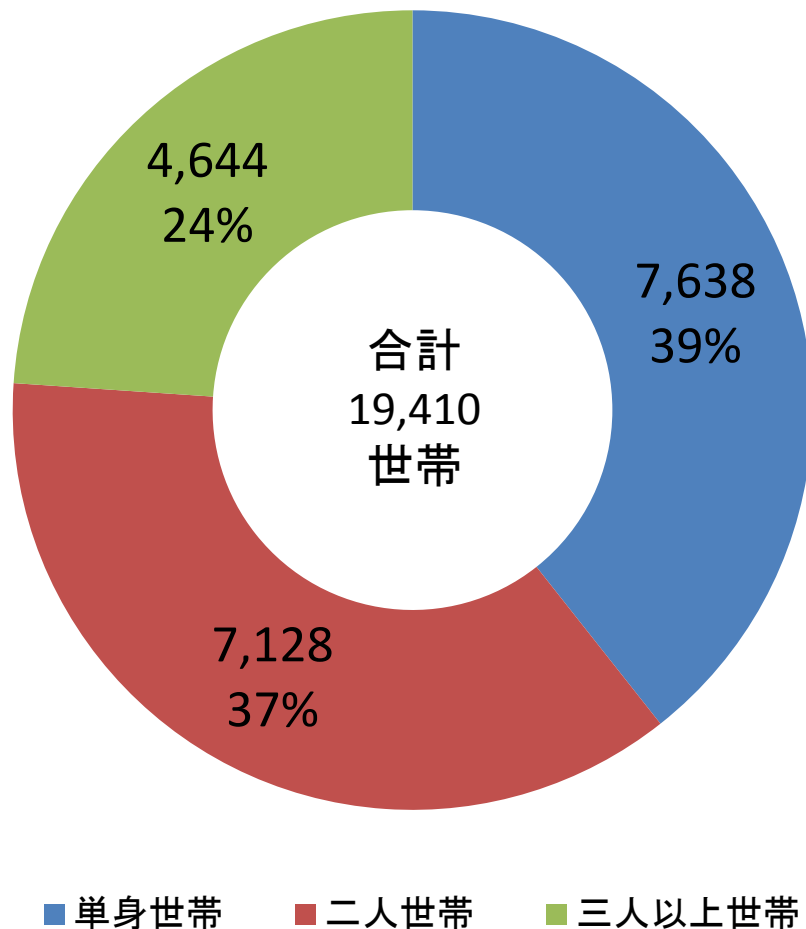
※所得階層別認定件数(平成25年10月1日)

階層	収入分位	月収	家賃算定 基礎額	認定件数	割合
第1階層	～ 10.0%	～ 104,000円	34,400円	16,279	83.5%
第2階層	10.0% ～ 15.0%	104,001円 ～ 123,000円	39,700円	634	3.3%
第3階層	15.0% ～ 20.0%	123,001円 ～ 139,000円	45,400円	431	2.2%
第4階層	20.0% ～ 25.0%	139,001円 ～ 158,000円	51,200円	453	2.3%
第5階層	25.0% ～ 32.5%	158,001円 ～ 186,000円	58,500円	448	2.3%
第6階層	32.5% ～ 40.0%	186,001円 ～ 214,000円	67,500円	297	1.5%
第7階層	40.0% ～ 50.0%	214,001円 ～ 259,000円	79,000円	316	1.6%
第8階層	50.0% ～	259,001円 ～	91,100円	576	3.0%
所得不明				59	0.3%

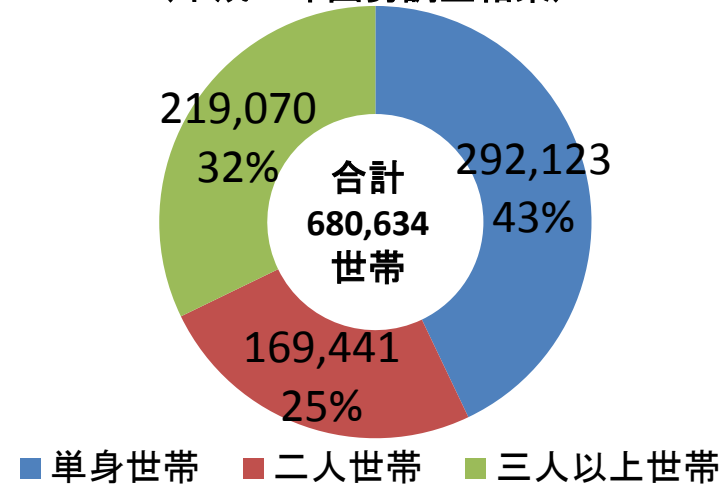
計 19,493

市営住宅入居者の世帯構成割合 (平成26年7月1日)

世帯人数別の割合

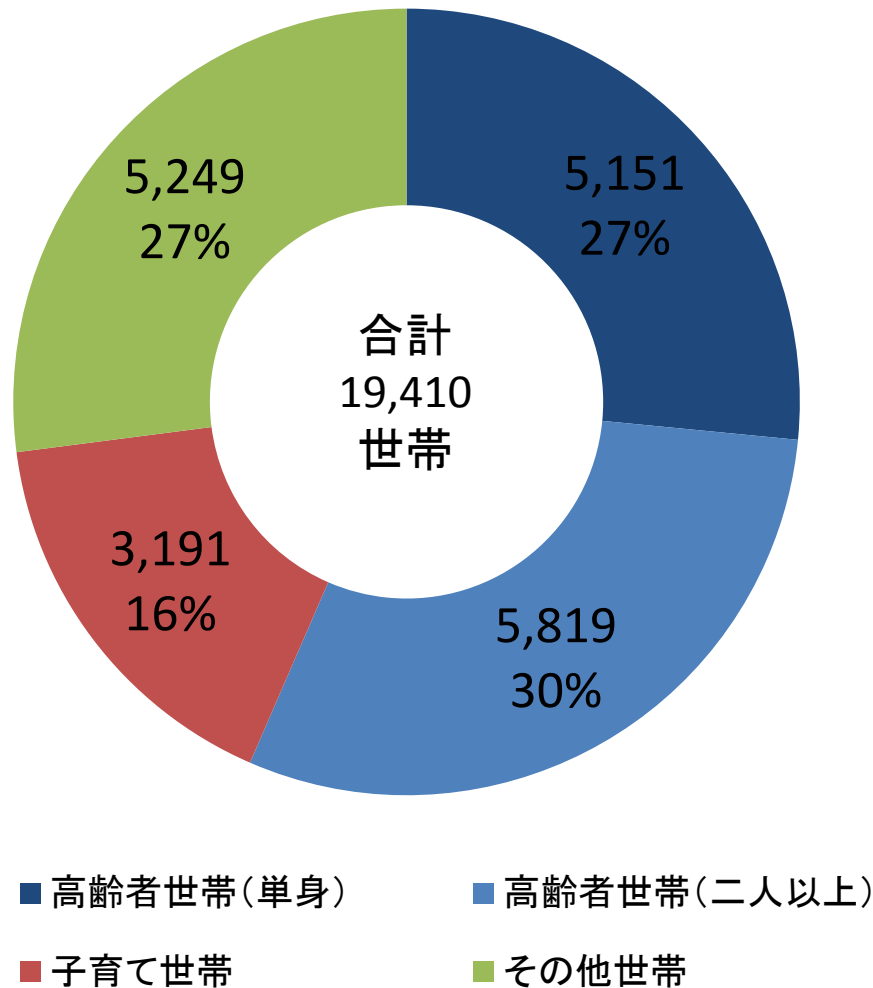


(参考)京都市全体の状況
(平成22年国勢調査結果)

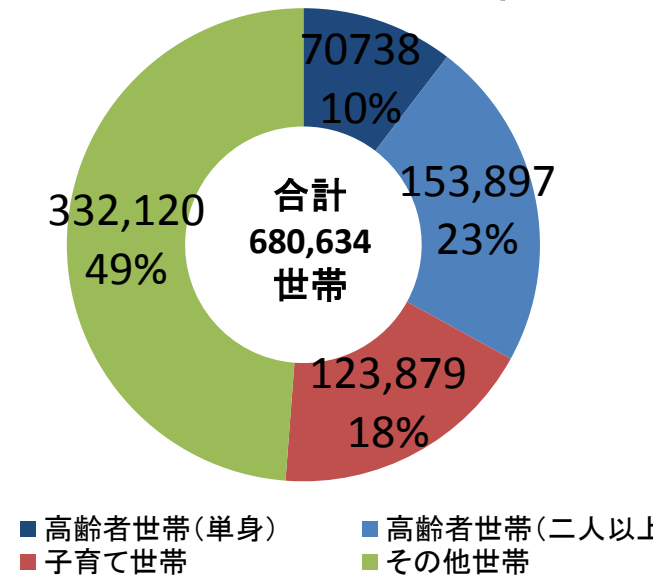


市営住宅入居者の世帯構成割合 (平成26年7月1日)

高齢者世帯及び子育て世帯の割合

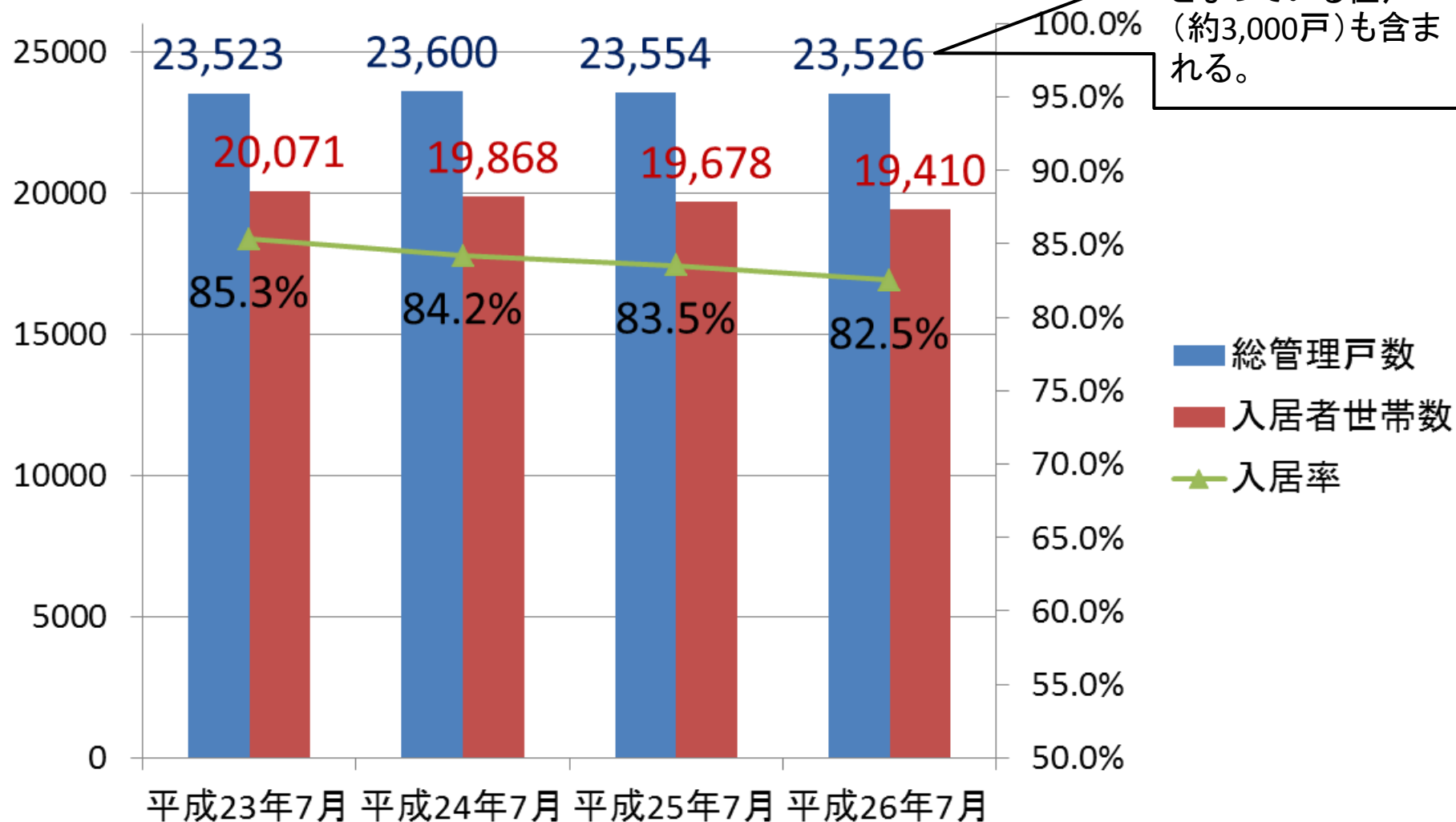


(参考)京都市全体の状況 (平成22年国勢調査結果)



入居率の推移

総管理戸数の中には、整備に多額の費用を要するなどの理由により、公募不可となっている住戸（約3,000戸）も含まれる。



一般公募制度①

区分	申 込 資 格	時期	選考方法
一般住宅	民法上の成人であり、次の(1)から(6)までのすべてに該当する方 (1) 現に同居し、又は同居しようとする親族(内縁の配偶者及び婚約者を含む。)があること。 (2) 京都市内に居住し、又は勤務先があること。 (3) 収入が定められた基準内であること。 (4) 現在住宅に困っていること。 (5) 過去に市営住宅を不正に使用したことがないこと。 (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。	4月、6月 9月、12月	
単身者向住宅	民法上の成人であり、かつ、一般住宅の申込資格の(2)から(6)を満たす方で、次の(1)から(10)までのいずれかに該当する方 (1) 60歳以上(昭和31年4月1日以前生まれの方を含む。) (2) 障害者 ① 身体障害(障害の程度が1級から4級までの者) ② 精神障害(障害の程度が1級から3級までの者) ③ 知的障害(療育手帳の交付がされている者) (3) 戦傷病者(障害の程度が特別項症から第6項症まで又は第1款症の者) (4) 厚生労働大臣の認定を受けている原子爆弾被爆者 (5) 生活保護受給者 (6) 海外からの引揚者(引き揚げた日から5年を経過していない方) (7) ハンセン病療養所入所者等 (8) 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律に規定するDV被害者(一時保護又は保護が終了してから5年を経過していない方又は裁判所からの保護命令から5年を経過していない方) (9) 犯罪被害者等基本法第2条第2項に規定する犯罪被害者等で同条第1項に規定する犯罪等により従前の住居に居住することが困難となったと市長が認めるもの (10) 結核により病院又は診療所に入院した期間が1年以上の結核患者で当該病院又は診療所を退院した日から起算して1年を経過していないもの	6月、12月	郵送受付 ↓ 書類審査 ↓ 公開抽選

原則15万8千円(原則階層)。
障害者世帯、高齢者世帯、子育て世帯等については
21万4千円(裁量階層)。

一般公募制度②

区分	申 込 資 格	時 期	選考方法
多家族向住宅	一般住宅の申込資格を有し、かつ、尊属2親等内の60歳以上の高齢者を含む5人以上又は含まない6人以上の世帯であること	4月、6月 9月、12月	郵送受付 →書類審査 →公開抽選
親子ペア住宅	若夫婦世帯とその親である高齢者世帯（どちらかが60歳以上の高齢者夫婦又は60歳以上の単身の親をいう。）の2世帯で構成されており、それぞれについて一般住宅の申込資格を備え、かつ、合わせて4人以上の世帯		
シルバー ハウジング	一般住宅の申込資格を有する60歳以上の単身高齢者世帯、60歳以上の者のみからなる世帯又はいずれかが60歳以上の夫婦世帯	不定期	郵送受付 →書類審査 →公開抽選
多回数落選者 優先選考	一般住宅・単身者向住宅の申込資格を有し、かつ11回以上（単身者向けは9回以上）落選している世帯	同上 （単身者向は 6,12月）	（有資格者を登録し、 募集戸数を超えれば 抽選）

一般公募実施状況

年度	公募戸数合計								申込者数	倍率
	一般	単身	多家族	親子ペア	シルバー	多回数	特別空家			
21	567	444	42	7	4	2	61	7	7,290	12.9
22	576	427	51	6	4	5	65	18	6,856	11.9
23	595	429	43	6	15	4	74	24	5,689	9.5
24	622	444	54	3	13	2	91	15	5,823	9.4
25	602	449	44	4	11	1	84	9	5,423	9.0

優先入居実施状況

年度	公募戸数合計							申込者数	倍率
		ひとり親	心身障害者	車いす	原爆・引揚者	子育て	犯罪・DV		
21	92	39	33	11	2	7		289	3.1
22	101	37	38	6	4	16		204	2
23	113	30	35	17	3	17	11	181	1.6
24	131	28	46	8	3	16	30	179	1.4
25	136	38	38	8	1	16	35	279	2.1

注 平成22年度9月公募から、従来の母子世帯に新たに父子世帯を加えたひとり親世帯を募集対象とした。

注 子育て世帯優先選考については、平成20年12月公募から募集。
平成25年度から、中学校修了前の子どもを含む世帯に対象を拡大。
平成26年度から、20歳未満3人以上の多子世帯区分を追加。

注 犯罪被害者・DV被害者優先選考については、平成23年度から募集

公募によらない入居の実施状況①

○ 特定入居（公募の例外，公営住宅法第22条）

「災害，不良住宅の撤去，公営住宅の借上げに係る契約の終了，公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合」において，公募によらず入居させることができる。

（実施状況）

年度	合計					
		り災	木造住み替え あつせん	公共事業等	入居替	住宅変更
21	125	2	1	105	0	17
22	119	2	0	100	2	15
23	115	1	0	92	2	20
24	115	1	1	76	4	33
25	38	5	2	0	3	28

公募によらない入居の実施状況②

○ 目的外使用(地方自治法第238条の4第7項)

公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、地方自治法に基づく目的外使用として、災害罹災者や留学生等を公営住宅に入居させることができる。

(実施状況)

・ 震災被災者の受入状況(平成26年7月1日現在)

	被災者	自主避難者	合計
入居中の件数	53戸(132名)	15戸(40名)	68戸(172名)
これまでの退去件数	83戸(333名)	4戸(8名)	87戸(341名)
延べ件数	136戸(465名)	19戸(48名)	155戸(513名)

・ 火災等の災害被災者の市営住宅一時使用状況(平成26年7月1日現在)

	23年度	24年度	25年度	26年度	合計
入居	2戸	9戸	25戸	2戸	38戸
入居中	0戸	0戸	8戸	2戸	10戸

家賃の減免

1 家賃減免について

公営住宅法第16条4項の「**病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは**、減免することができる。」との規定に基づき、本市において市営住宅家賃の減免の取扱いを定めている。

2 減免制度の種類

①低収入減額	一定水準以下の収入月額の入居者について、収入月額に応じて家賃を減額する。
②特別減額	世帯員の退職や失業、世帯員の増減等により、世帯収入が減少し、より低額の家賃となる場合に適用する。
③免除	生活保護法による住宅扶助を受けている者が、長期の入院加療等により住宅扶助の支給が停止されたときに適用する。

家賃の減免

3 低収入による家賃の減額基準（平成21年4月改正）

収入月額	減額率	標準的世帯の 年間給与支給額
20,800円以下	80%※	2,240,000円以下
20,800円を超え31,200円以下	60%	2,440,000円以下
31,200円を超え41,600円以下	40%	2,596,000円以下
41,600円を超え52,000円以下	20%	2,776,000円以下

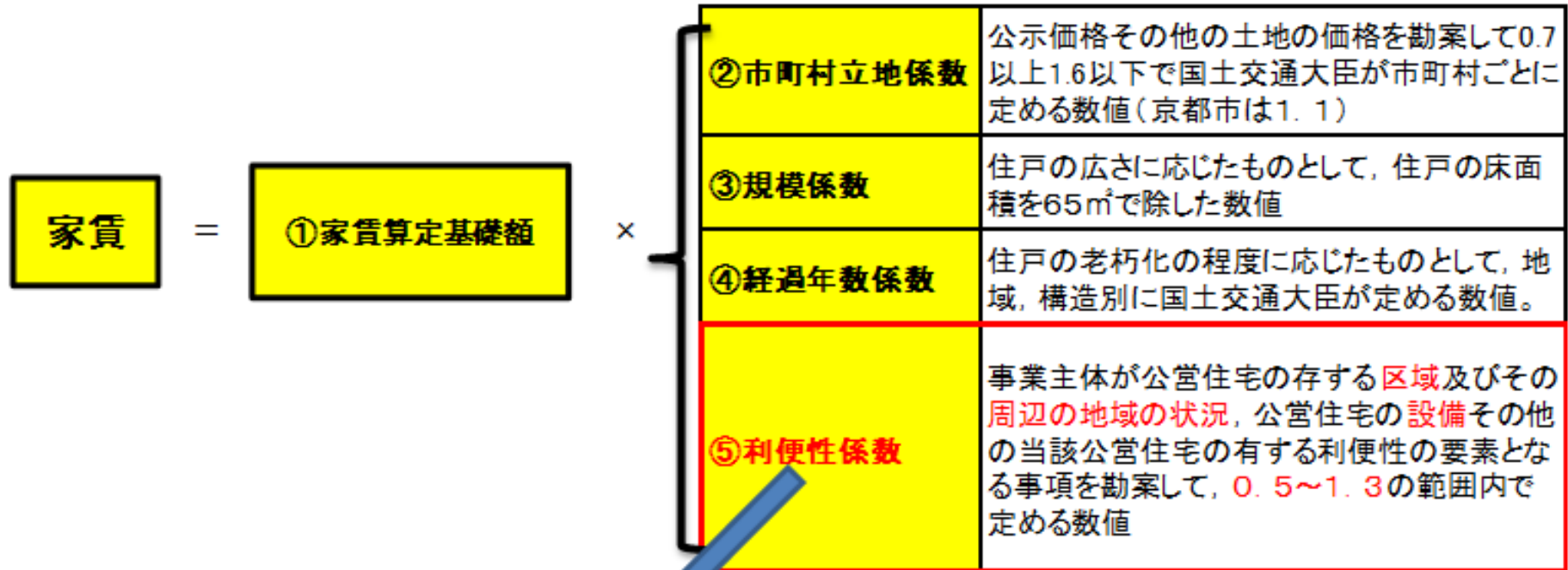
※ 減免後の家賃月額が3,800円未満となる場合は、3,800円の家賃月額とする。

4 減免実施状況（平成25年度）

種別	世帯数	減免額(千円)	(参考)家賃調定額(千円)
低収入減額	4,937	942,046	
特別減額	518	80,194	
全額免除	54	9,470	
計	5,509	1,031,710	5,266,604

利便性係数の見直し①

○ 利便性係数について



○ 本市における利便性係数

計算式 1.0 + 住戸設備補正 + 団地立地補正

※ 京都市住宅審議会からの答申（平成9年1月29日）を踏まえ、利便性係数を設定。

⇒ 当初は、浴室設備の状況を基本とした住戸設備による便益と、地価を基本とした団地立地による便益を指標としていた。

利便性係数の見直し②

○ 利便性係数の見直しに係る経過及び今後の予定

H24.5.29	利便性係数を今日的な住宅の設備水準や立地状況を踏まえたものに見直すため、京都市住宅審議会に諮問。
H25.11.13	京都市住宅審議会から答申受理 ○ 市営住宅ストック総合活用計画に基づき、建築年次の古い住戸にも浴室やエレベーターを設置していることから、浴室設備の状況だけで住戸設備の水準を表すことが適当とは言えなくなっている。 ○ 立地条件を家賃に反映させる度合いが低く、公平性をそこねている。
H26.3.28	利便性係数の算定方法の見直しを決定
H27.4.1	見直し後の利便性係数適用

○ 改正のポイント

	改正前		改正後
①立地の補正	市内住宅地の固定資産税評価額の 最高地点 を基準とした マイナス の補正	⇒	市内住宅地の固定資産税評価額の 平均 を基準とした プラスマイナス の補正
②設備の補正	評価項目:「浴室設備」		評価項目:「浴室設備」「エレベーター」「 経過年数 」
③経過措置			見直しにより家賃が上がる方に対しては、 平成27年度から平成31年度までの5年間 をかけて見直し後の家賃になるよう経過措置を実施

住宅マスタープラン策定後の 取組状況について

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】(施策番号99)

1 事業内容

住宅に困窮する低額所得者の中でも特に居住の安定が必要な者について、募集の戸数枠を設けることで、入居者選考において優先的な取扱いを行っている。

2 実績

- ・ 母子世帯を対象としていた優先入居を、父子世帯にも拡大し、ひとり親世帯優先入居として実施(22年度)
- ・ 夫婦間の暴力等の被害を受けている者を含む世帯を対象とした優先入居を実施(23年度)
- ・ 犯罪により従前の住宅に居住することが困難となった世帯を対象とした優先入居を実施(23年度)

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】

（施策番号100）

1 事業内容

子どものいる世帯は子育てのための支出が多いことから，実際の経済的困窮度が収入からは測り難い側面がある。このため，子どものいる世帯については，市営住宅の入居収入基準を緩和しており，また，住宅困窮度が高いことから，入居者選考においても優先的な取扱いを行っている。

2 実績

入居収入基準の緩和対象であ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（25年度）。

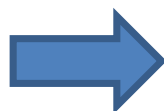
同様に，子育て世帯優先入居の対象も拡大（25年度）。

20歳未満の子を3人以上扶養している多子世帯も子育て世帯優先入居の対象に追加（26年度）。

入居収入要件を緩和する世帯(裁量階層)の対象世帯の拡大状況

平成21年度時点

対象世帯
障害者を含む世帯
戦傷病者を含む世帯
原爆被爆者者を含む世帯
海外引揚者を含む世帯
ハンセン病療養所入所者
入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である世帯
同居者に小学校就学未満の者がいる世帯



平成26年度時点

対象世帯
平成21年度と同じ
平成21年度と同じ
平成21年度と同じ
平成21年度と同じ
平成21年度と同じ
入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は20歳未満の者である世帯
同居者に中学校修了前の者がいる世帯
同居者に20歳未満の者が3人以上いる世帯

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】(施策番号101)

1 事業内容

市営住宅は、一般住宅、単身者向け住宅及び多家族向け住宅があり、それぞれ世帯人員に応じた公募を行っている。また、市営住宅の入居後に、世帯の状況の変化により入居した住戸で生活することが困難となった場合、他の住戸に転居するための制度を設けている。

2 実績

これまで身体障害により階段の昇降が困難な者のいる世帯を対象としていた住み替え制度の対象を、現在の住宅に居住していることに起因して心身の状況が悪化した者等も対象に追加（26年度）。

住宅変更の対象世帯の拡大状況

平成21年度時点

対象世帯(主な例)
障害又は恒常的な疾病により階段等の昇降が困難と認められる者がいる世帯で、エレベーターの設置されていない住棟の3階以上の住宅等に居住している世帯
特殊設計住宅(車いす専用住宅, 多家族向け住宅, 親子ペア住宅及びシルバーハウジング)の入居者が特殊設計住宅に固有の資格要件を満たさなくなったとき



平成26年度時点

対象世帯(主な例)
平成21年度と同じ
平成21年度と同じ
入居者又は同居者に、現在の住宅に居住していることに起因して心身の状況が悪化しており、かつ住宅変更により状況が改善すると認められる者がいるとき
入居者又は同居者に、授産施設等への通所のため、近い住宅に居住する必要があると認められる者がいるときその他特別の事情により住宅変更が必要と認められるとき

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】

(施策番号126)

1 事業内容

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者を対象とした住宅であり、コミュニティバランスの確保を図るに当たっても、入居者は経済的困窮度の高い世帯を対象とする必要がある。その中で、子どもを複数扶養している世帯については、若い世代の中でも、支出の多さから経済的困窮度が高いと考えられることから、優先入居の対象としている。

2 実績

20歳未満の子を3人以上扶養している多子世帯を、子育て世帯優先入居の対象に追加(26年度)

優先入居実施状況 再掲

年度	公募戸数合計							申込者数	倍率
		ひとり親	心身障害者	車いす	原爆・引揚者	子育て	犯罪・DV		
21	92	39	33	11	2	7		289	3.1
22	101	37	38	6	4	16		204	2
23	113	30	35	17	3	17	11	181	1.6
24	131	28	46	8	3	16	30	179	1.4
25	136	38	38	8	1	16	35	279	2.1

注 平成22年度9月公募から、従来の母子世帯に新たに父子世帯を加えたひとり親世帯を募集対象とした。

注 子育て世帯優先選考については、平成20年12月公募から募集。
平成25年度から、中学校修了前の子どもを含む世帯に対象を拡大。
平成26年度から、20歳未満3人以上の多子世帯区分を追加。

注 犯罪被害者・DV被害者優先選考については、平成23年度から募集

優先入居の対象世帯の拡大状況

平成21年度時点

区分	対象世帯
母子世帯	20歳未満の子を扶養している母子世帯
子育て世帯	小学校就学未満の子を含む世帯
障害者世帯	身体障害者, 戦傷病者, 知的障害者, 精神障害者を含む世帯
長期結核療養者世帯	1年以上結核診療所等に入所又は入院中の者で, 結核が治癒し, 再発する恐れがない者を含む世帯
原爆被爆者世帯	被爆者健康手帳の交付を受けた者を含む世帯
引揚者世帯	帰国した者で5年を経過していない者を含む世帯



平成26年度時点

区分	対象世帯
ひとり親世帯	20歳未満の子を扶養している父子世帯も対象に追加(平成22年度)
子育て世帯	・ 中学校修了前の子を含む世帯に拡大(平成25年度)。 ・ 20歳未満の子を3人以上扶養している世帯を追加(平成26年度)
障害者世帯	平成21年度と同じ
長期結核療養者世帯	平成21年度と同じ
原爆被爆者世帯	平成21年度と同じ
引揚者世帯	平成21年度と同じ
DV被害者	配偶者等からの暴力による被害を受けている者を含む世帯を対象に実施(平成23年度)
犯罪被害者	犯罪により従前の住宅に居住することが困難となった世帯を対象に実施(平成23年度)

京都市，京都橘大学及び醍醐中山団地町内連合会の 地域連携事業について

1 事業概要

- 京都橘大学が，市営住宅の空き住戸を活用し，そこに学生（留学生を含む。）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，大学が，団地内に地域と連携する拠点となる「地域連携センター」の分室を設置・運営し，子育て世帯や高齢者の支援等を行うことで，団地の活性化を目指す全国初の取組。
- 団地にとっては，自治会活動への学生の参加により地域コミュニティの活性化に資するものとなり，大学にとっては，学生に対して実践的な社会経験を積む場を提供すること等ができる。

2 今後のスケジュール

平成26年11月 住戸の改修工事着工（京都橘大学が実施）

平成27年 4月 学生の入居及び地域連携センター分室の運営開始

連携事業のフレーム図

目的

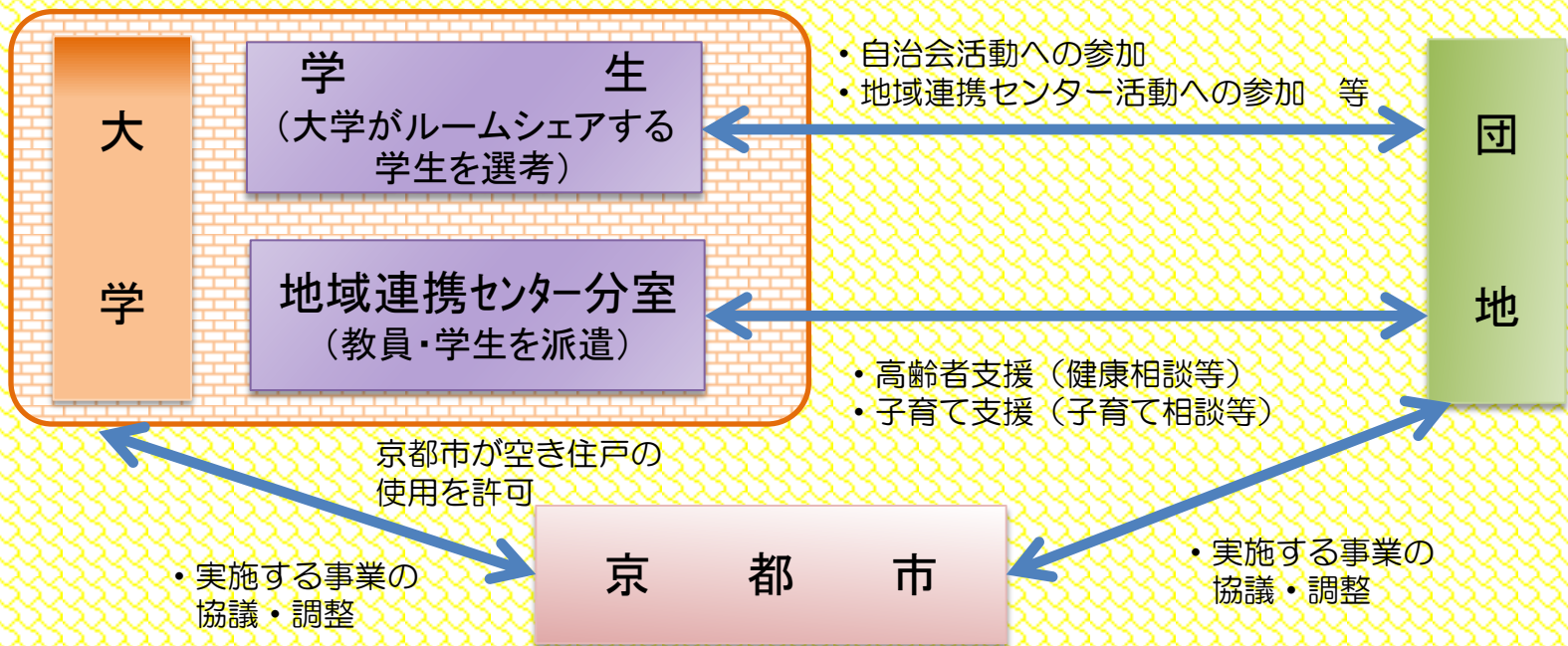
地域コミュニティの活性化

大学のまち・学生のまち京都
の推進

市営住宅ストック
の有効活用

Win-Win フレーム

団地・・・地域コミュニティ（自治会活動）の活性化
学生・・・実践的な社会経験，日本文化との触れあい（留学生）
大学・・・地域貢献，学生を即戦力となる社会人として輩出



課題認識①

子育て世帯優先入居の対象年齢の上げや入居枠の拡大，期限付入居の導入（施策番号100）

⇒ 子育て世帯については，優先入居や入居収入基準緩和の対象となる世帯の子どもの年齢を，小学校就学未満から中学校修了までに拡大するなどの取組を行っている。

子育て世帯を対象とした期限付入居は，コミュニティバランスの確保につながり，運用次第では，市内中心部の高倍率の住戸に入居しやすくなるなどのメリットが考えられる。しかし，昨今の社会経済情勢を考慮すると，期限到来時に当該世帯の経済状況が好転しているかどうかは不透明であることから，退去後の住宅の確保の課題があり，また，自治会活動の担い手が期限到来により退去しなければならなくなるなどの地域コミュニティへの影響も考えられることから，現時点では導入していない。

（今後の進め方）

今後とも，優先入居の実施を継続して行うとともに，他の住宅確保要配慮者とのバランスを考慮しながら，期限付入居については，その必要性も含めて研究していく。

課題認識②

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】(施策番号104)

⇒ 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制度の見直し内容については，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も配慮し，検討する必要があると考えている。

また，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。

(今後の進め方)

- 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。

市営住宅ストック総合活用計画 について

市営住宅の現状(計画策定時)



市営住宅の老朽化等

築30年以上・・・約6割

新耐震基準・・・約6割

エレベーター等の設置・・・約5割

住戸内の段差解消・・・約2割

浴室設置・・・約7割



コミュニティの弱体化

65歳以上の高齢者を含む世帯・・・約5割

18歳未満の子どもを含む世帯・・・約2割

世帯人数が2人以下の世帯・・・約7割



前ストック計画の評価(平成13～22年度)

建替え, 全面的改善が中心

入居者の移転等の対応に相当の時間+財政状況が深刻化⇒計画の遅れ

「市営住宅ストック総合活用計画」の位置付け

京都市基本計画:

(平成23～32年度)

今後10年間の京都の未来像と主要政策を
明示する都市経営の基本となる計画

11の重点戦略と、27の政策体系を示す

分野別計画

京都市住宅マスタープラン:

(平成22～31年度)

京都市基本計画の分野別計画で、
住宅部門の基本方針・施策を定めた計画

下位計画

京都市市営住宅ストック
総合活用計画:

(平成23～32年度)

「市営住宅ストックを長く有効に活用する」という
方針の具体化を図る計画

各団地及び住棟ごとの活用方針等を示す

「市営住宅ストック総合活用計画」の概要

基本的な
考え方

（しっかりと手入れして、長く大切に使う）
フローからストック重視へ

対象・期間

計画対象

99団地
702棟
23,616戸
(H22.11.1
時点)

計画期間
10年間
(H23-H32)

住棟活用方針

継続活用
21,286戸(90%)

用途廃止
280戸(1%)

建替え対象
615戸(3%)

集約対象
1,435戸(6%)

(5年程度を目途に、
計画内容の見直し)

4つの基本方針

①長期活用に向けた
適切な維持管理と改善

②耐用年限を経過した
木造住宅等の用途廃止

③最小限の建替え、
計画的な集約

建替え・集約を
含む16団地

④団地再生計画を策定し、
総合的に事業を実施

「市営住宅ストック総合活用計画」の基本方針①

住棟活用方針

継続活用
21,286戸
(90%)

用途廃止
280戸
(1%)

4つの基本方針

①長期活用に向けた適切な維持管理と改善

耐震改修

エレベーター等の設置

住戸内の高齢者対応(住戸内のバリアフリー化)

浴室の設置

適切な維持管理(外壁改修など)

②耐用年限を経過した木造住宅等の用途廃止

入居者の住み替え

住宅の用途廃止と除却

住宅跡地の利活用

「市営住宅ストック総合活用計画」の基本方針②

住棟活用方針

建替え対象
615戸(3%)

集約対象
1,435戸(6%)

4つの基本方針

③最小限の建替え・計画的な集約

公営住宅の最小限の建替え

改良住宅の集約化

都心部に立地する改良住宅の公営住宅への転用

民間活力導入等の検討

建替え・集約を
含む16団地

④「団地再生計画」を策定し、総合的に事業を実施

コミュニティの活性化

市営住宅を地域資源と位置付け、団地内外の課題に対応
(空き住戸及び余剰地の利活用)

市営住宅ストックの改善状況

改善項目	計画策定時 (H22.11.1時点)	現状 (H26.7.1時点)	目標 (平成32年度)
耐震化率	56.2%	70.3%	90%
共用部の バリアフリー化率	50.9%	53.6%	70%
住戸内の バリアフリー化率	40.5%	43.6%	高齢者が 居住する住戸の 75%
浴室設置率	70.5%	71.8%	可能な限り 早期に

耐震改修の事例



PCaアウトフレームによる補強



Kブレースによる補強

エレベーター及びスロープ設置の事例

エレベーター棟増築



スロープ設置

住宅マスタープラン策定後の改良住宅の公募実績

年度	募集戸数	応募件数	入居戸数
平成23年度	32戸	280件	21戸
平成24年度	19戸	250件	16戸
平成25年度	10戸	127件	9戸

※平成14年度から平成25年度までの実績の累計は、
募集戸数153戸、応募件数1,103件、入居戸数126戸

課題認識①

ストック計画の推進に関する課題

- 事業に伴う入居者の負担が大きいため, 合意形成に時間がかかる。
- 厳しい財政状況のため, 十分な予算が確保できていない。
- 将来, 大量の市営住宅が耐用年限を迎えるため, 計画的な更新が必要である。



- ⇒ 基本的な取組・・・市営住宅の適切な維持管理と改善
- ⇒ 民間の資金やノウハウの導入も含めた検討
 - ① 計画的な建替えの方針
 - ② 地域コミュニティの活性化を目的とした市営住宅の利活用
- ⇒ 市営住宅の必要戸数についても検討

課題認識②

民間賃貸住宅の借上げに関する課題

- ・ 民間賃貸住宅の借上げは、借上げ料の負担が長期に発生
(本市の財政負担は、借上げの方が直接供給よりも大きい)
- ・ 借り上げ期間の満了後の退去に伴う移転先の確保



- ⇒ 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
- ⇒ 借上げ公営住宅については、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