

第1回公営住宅部会を踏まえた 論点整理・検討の方向性

第1回公営住宅部会 委員からの御意見（まとめ）

第1回 公営住宅部会では、概ね以下の4点に論点を整理し、御議論いただいた。

1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中に関する御意見

2 市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中に関する御意見

3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行に関する御意見

4 公募申込者数の減少、公募倍率の低下に関する御意見

主に今回御議論いただきたい内容

次回以降に継続して御議論いただきたい内容

1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

第1回公営住宅部会 委員からの御意見(まとめ)

- 今後を見据え、管理戸数を維持していく団地と、廃止、縮小する団地を選別していくべきではないか。
- 特に耐震性が満たない団地・住棟については、団地の用途廃止や住棟の集約化など、財政状況を踏まえつつ、早期に対応していくべきではないか。
- 調査を行い良質なストックであることが判明した団地については、法定耐用年限を超えても使う(長寿命化)ことが考えられるのではないか。
- 公営住宅の用途を廃止したからといって、すべて除却するのではなく、良質なストックは、他の用途に転用するなど、できる限り使うべきではないか。

1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

論点

- ① 老朽化が進行しており，団地の維持修繕費が増加している状況や，耐震改修等の改善ができていない団地とできていない団地があることを踏まえ，現時点で耐震改修を実施できていない団地（昭和40年代に建設された団地）への対応をどうすべきか？
- ② 住棟を法定耐用年限を超えて使用する場合に，どのような確認・対策を実施すべきか？
- ③ 一定の性能を有する（耐震性を満たすなど）団地であっても，公募しても応募が少ないなど，需要が低下しつつある場合は，どのような活用策を講じるべきか？

1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

建設年次ごとの公営住宅団地の整備状況(H30.4.1時点)

	改善状況	耐震性	EV設置	公営住宅全体の管理戸数に占める割合
昭和41～45年建設団地 (残耐用年数20年程度) [61棟 2,028戸]	改善済	○	○	4.3%
	改善中	×→○	×→○	1.4%
	改善未	×	×	4.7%
		×	○	0.2%
昭和46～50年建設団地 (残耐用年限25年程度) [58棟 3,965戸]	改善済	○	○	6.8%
	改善中	×→○	×→○	5.8%
	改善未	×	×	0.3%
		○	×	8.1%
昭和51～55年建設団地 (残耐用年限30年程度) [62棟 4,645戸]	改善未	○	○	16.9%
		○	×	7.6%

赤字:早期に対応を検討すべき団地

青字:長寿命化を検討すべき団地

緑字:方針も含めて検討すべき団地

公営住宅全体の 5.2%

公営住宅全体の18.3%

公営住宅全体の32.6%

1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

早期に対応を検討すべき団地の対応策

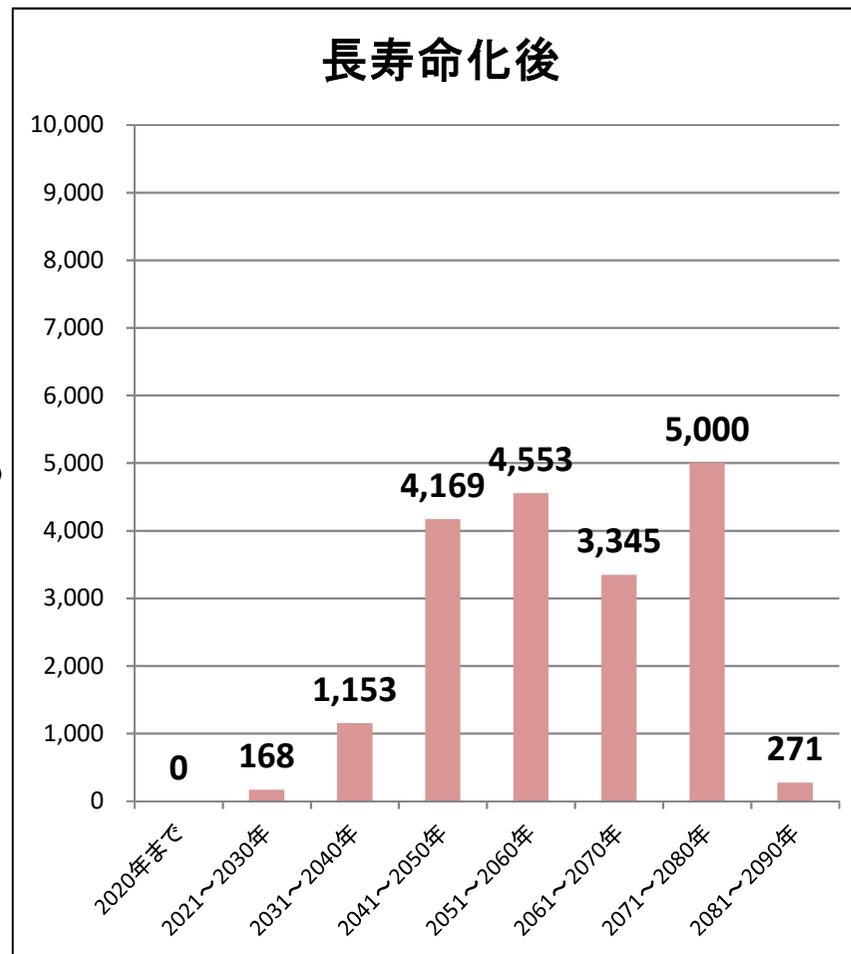
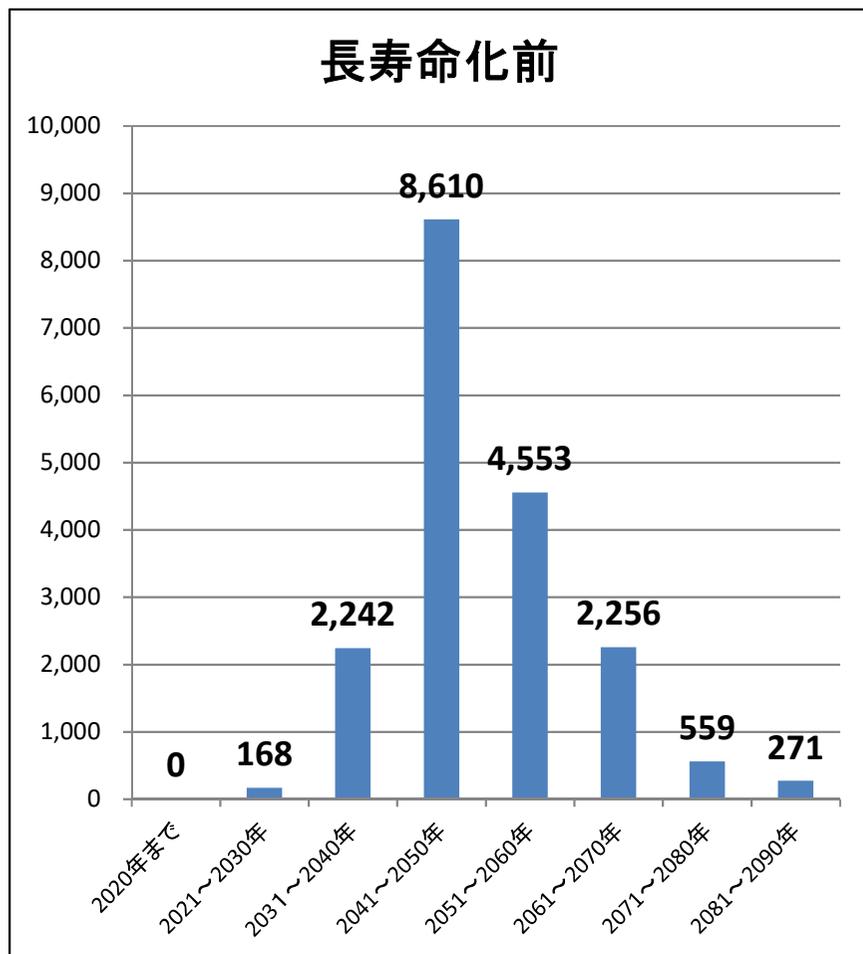
昭和40年代に建設された団地のうち、現時点で耐震性なく、EVも設置されていない住棟における対応策(入居者の安全性を確保する手法)としては、**改善工事(建替え含む)を実施する手法**と**耐震性やEVのある他の市営住宅へ住替えていただく手法**が考えられる。

	改善工事(建替え含む)	(耐震性のある他の市営住宅への) 住替え
事業手法	耐震性, EVがない住棟に, 耐震改修, EV設置工事を実施し, 耐震性の確保, EVの設置を行う。	耐震性, EVがない住棟の入居者に対し, 耐震性, EVのある他の市営住宅に住替えしていただく。
メリット	<ul style="list-style-type: none">・現在の住戸に住み続けることが可能。(仮移転が発生する場合あり。)	<ul style="list-style-type: none">・事業費が安い。・事業期間が短い。(早期に安全性の確保可能)・住替え先の住棟の空き住戸の有効活用が可能。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・事業費が高い。・事業期間が長い。(安全性の確保に時間を要する。)・工事中の騒音, 仮移転等, 事業期間中に入居者に負担を強いる。	<ul style="list-style-type: none">・入居者に引っ越しを強いる。

1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

長寿命化を検討する団地の対応策

昭和40年代に建設され、既に改善工事を行ったもの、着手済のものに加え、方針も含めて検討するとしている昭和50年代に建設されたニュータウン等のうち、1/3を長寿命化(100年間使用する)できたと仮定すると、更新時期の集中が改善する。



1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

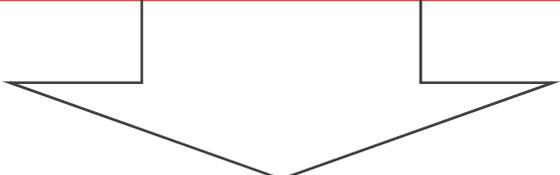
長寿命化を検討する団地の対応策

住棟を法定耐用年限以上使用するために、安全性に係る調査の他、効率性、居住環境等について対策をする必要がある。

<建物の安全性に係る調査>

住棟を法定耐用年限(70年)以上に渡って、建物の安全上支障がないか調査する。

⇒ コンクリート強度, 中性化の状況等



項目	内容
効率性	長寿命化する住棟を効率的に活用するため、使用できない(公募できない)住戸を減らしていく。
居住環境	長く使用する場合に必要な居住環境が確保できるか検討する。 例) EV設置 共用部, 住戸内のバリアフリー化 など
その他	断熱性能, 環境配慮等の観点で、必要とされる性能について検討する。

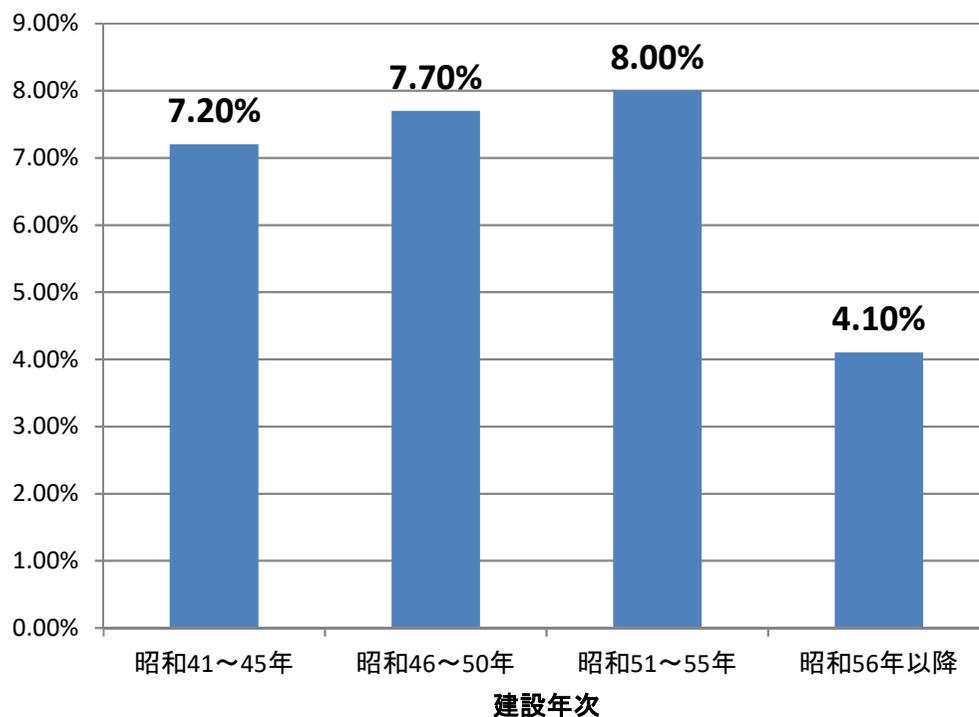
1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

長寿命化を検討する団地の課題

〔課題1〕 空き住戸，公募困難住戸の活用

住棟を効率的に使用するために，火災や長期間の居住等により，整備費が多額となることから，再整備できず，公募が困難となっている「公募困難住戸」があり，こうした住戸の活用についても検討する必要がある。

〈管理戸数に対する公募困難住戸の占める割合〉



〈公募困難住戸の状況〉



1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

長寿命化を検討する団地の課題

[課題2] 住棟へのEV設置

これまで、住棟の共用部のバリアフリー化を目的として、主に各住戸が廊下で繋がっている「中層廊下型住棟」へEVを設置してきたが、公営住宅の全住棟のうち、約46%を占める「中層階段室型住棟」へのEV設置に当たっては、入居者に多大な負担(仮移転等)を強いることになる。

これを踏まえ、各団地の状況を見ながら、様々な設置方法を柔軟に検討する必要がある。



(EV設置事例)



中層廊下型住棟

中層階段室型住棟

1 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中

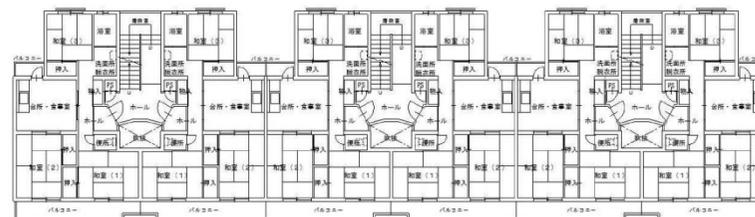
＜参考＞中層階段室型住棟へのEV設置の事例

中層階段室型住棟である深草第三団地において、住棟の外側に廊下を設置し、その廊下にEVを設置することで共用部のバリアフリー化を図った。

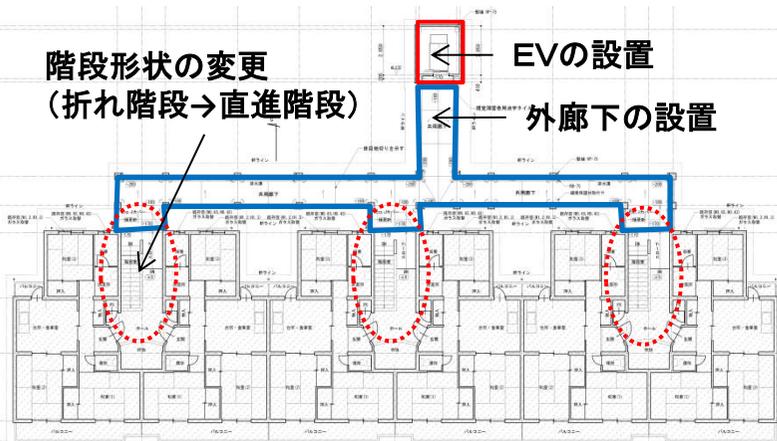
なお、バリアフリー化を図るため、階段形状の変更も行ったため、工事中の入居者の動線など、入居者に不便をおかけした。

また、「中層廊下型住棟」へのEV設置と比較して、約2.5倍の経費が必要となった。

EV設置前



EV設置後



2 市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中

第1回公営住宅部会 委員からの御意見(まとめ)

- 人口減少が続く今後の社会情勢を踏まえると、公営住宅の管理戸数の維持にこだわる必要はなく、住宅市場全体を視野に入れつつ、公営住宅の管理戸数を調整していくべきではないか。
- 公営住宅の市周辺部への偏在に対する対応として、家賃補助制度を活用した民間賃貸住宅による低所得者向け住宅を供給していくべきではないか。
- 特定の地域に集中する公営住宅については、民間活力をできるだけ導入しながら、地域まちづくりの観点からの再編を行うことも考えられるのではないか。

2 市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中

論点

- ① 民間賃貸住宅部会における議論も踏まえつつ、民間市場における「住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅」の供給を促進しながら、公営住宅の管理戸数をどのようにコントロールしていくべきか？

- ② 公営住宅は市周辺部に集中して立地している状況があることから、特に市中心部では、民間賃貸住宅市場における住宅セーフティネット機能の強化を図ることが考えられないか？

2 市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中

第1回公営住宅部会を踏まえた現状認識

[市周辺部]

- 公営住宅が多く、立地が集中している地域がある。
- 公営住宅の多くは、高度成長期(昭和40年代, 50年代)の建設であり、耐震改修等の改善工事が実施されている団地とされていない団地がある
- 古い団地ほど、高齢化かつ単身世帯率が高く、入居から退去までの期間も長い
ため、なかなか公募できない。

[市中心部]

- 公営住宅が少ないため、低家賃の民間賃貸住宅(古い木造等)が、「住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅」として機能している。
- 居住支援協議会の取組や、国の新たな住宅セーフティネット制度が進められているが、現時点では、本格的に機能しているとは言えない状況である。

2 市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中

市周辺部への立地の偏在・特定の地域における集中を解消するとともに、住宅確保要配慮者の方に必要な住宅を確保できるように、以下の方向で検討を進めることが考えられる。

	検討の方向性
市周辺部	<p>市周辺部には、公営住宅が多く立地しているうえ、その多くは高度成長期（昭和40年代から50年代）に建設されている。</p> <p>⇒ 耐震性がない団地については、廃止や縮小も含めて検討する。</p> <p>改善工事の実施済み住棟は法定耐用年限（70年）以上の延命化を検討する。</p>
市中心部	<p>公営住宅が少なく、低家賃の民間賃貸住宅が、「住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅」として機能している。</p> <p>⇒ 新たに公営住宅を建築する敷地もないことから、新たに、民間賃貸住宅を活用することを検討する。</p>

3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

4 公募申込者数の減少，公募倍率の低下

第1回公営住宅部会 委員からの御意見(まとめ)

- 今後の公営住宅の管理については、より一層経営感覚を持つべきであり、公募方法の多様化・工夫による入居対象の拡大や、目的外使用などによる空き住戸の解消や家賃収入の増加につながるような取組を検討すべきではないか。
- 単に若い世代の入居を促進するだけではコミュニティミックスが醸成されるわけではないため、子育て・若年層世帯の入居促進を図るとともに、自治会活動への支援を行っていくべきではないか。

3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

4 公募申込者数の減少，公募倍率の低下

論点

＜空き住戸の解消等や家賃収入の増加につながる取組の検討＞

① これまでから利便性係数の見直しによる改善や，駐車場使用料の見直しを行っている中，今後，消費税の増税なども予定されている状況がある。

⇒ 「低額所得者向けの賃貸住宅」という前提がある中で，どの程度の応能応益や家賃負担（家賃減免の見直し等）を公営住宅の入居者に求めるか？

3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

4 公募申込者数の減少，公募倍率の低下

論点

② 子育て世帯向けリノベーションなどにより，空き住戸の解消に向けた取組を開始しているが，団地ごとで需要が異なるため，整備費用をかけても多数の応募があるとは限らない。

⇒ 費用対効果を踏まえながら，空き住戸の解消に向けて，どのような取組を行っていくことが考えられるか？

(例)

- 1 新婚や妊婦を含む世帯など，より幅広い世帯を子育て世帯向けリノベーション住戸の対象とする。
- 2 公営住宅の入居対象の枠を超えて，目的外使用による若年層（大学生・留学生など）の入居促進を図る。
- 3 高齢者や障害者の入居に対応するために，目的外使用による福祉施設の転用を促進する。

など

3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

4 公募申込者数の減少，公募倍率の低下

論点

<子育て・若年層世帯の入居促進と自治会活動の支援の検討>

③ 単に子育て世帯が入居しただけでは，団地内において，コミュニティミックスが醸成されるわけではない。

⇒ 子育て・若年層世帯に入居していただくための取組を講じるとともに，高齢化が進み，運営が困難となりつつある場合や，地域コミュニティの活性化に向けて，どのような対応が考えられるか？

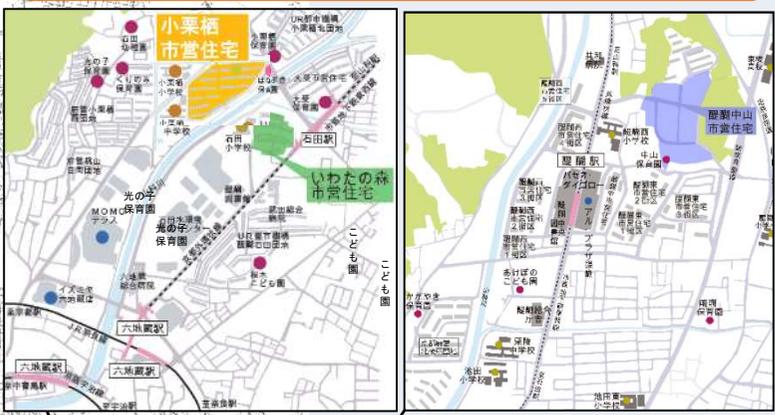
3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行 4 公募申込者数の減少，公募倍率の低下

子育て世帯向けリノベーションの実施状況

洛西ニュータウン
H28年度：40戸
H29年度：22戸



醍醐地域
H28年度：5戸（小栗栖）
H29年度：9戸（醍醐中山，いわたの森）



久我のもり
H29年度：5戸



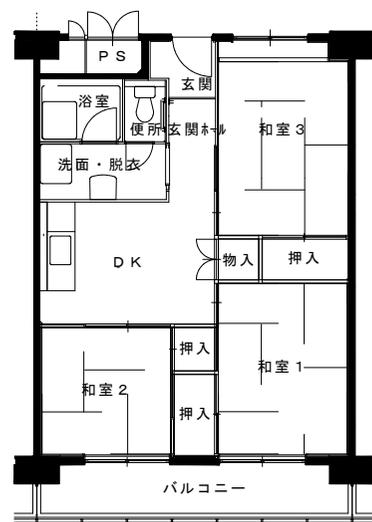
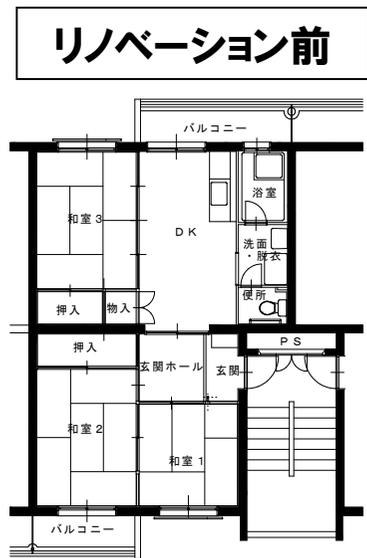
向島ニュータウン
H28年度：10戸
H29年度：31戸



3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

4 公募申込者数の減少, 公募倍率の低下

リノベーション住宅の整備状況



3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

4 公募申込者数の減少，公募倍率の低下

子育て世帯向けリノベーションの応募状況

○ 全体で概ね1倍程度の応募があるものの，団地により公募倍率にばらつきがある。

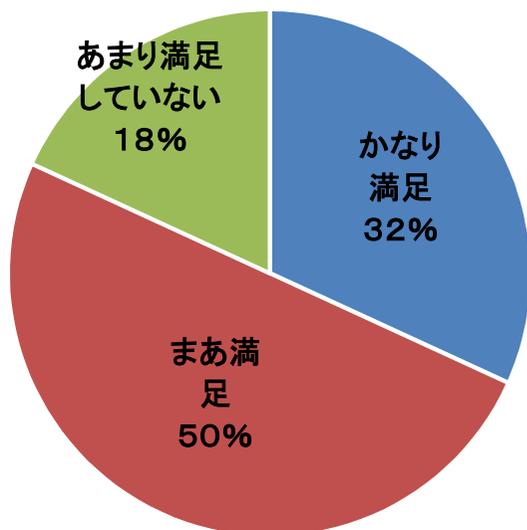
	平成28年 12月公募			平成29年 6月公募			平成29年 9月公募			平成29年 12月公募		
	募集 戸数	申込 者数	公募 倍率	募集 戸数	申込 者数	公募 倍率	募集 戸数	申込 者数	公募 倍率	募集 戸数	申込 者数	公募 倍率
洛西 ニュータウン	40	25	0.6	16	17	1.1	18	15	0.8	16	10	0.6
向島 ニュータウン	10	21	2.1	-	-	-	23	16	0.7	15	11	0.8
醍醐地域	5	9	1.8	1	4	4.0	9	15	1.7	-	-	-
久我のもり	-	-	-	-	-	-	5	13	2.6	-	-	-
合計	55	55	1.0	17	21	1.2	55	59	1.1	31	22	0.7

3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

4 公募申込者数の減少，公募倍率の低下

平成28年度にリノベーションした住戸に入居された子育て世帯へのアンケート結果

住戸についての満足度
(n=22)



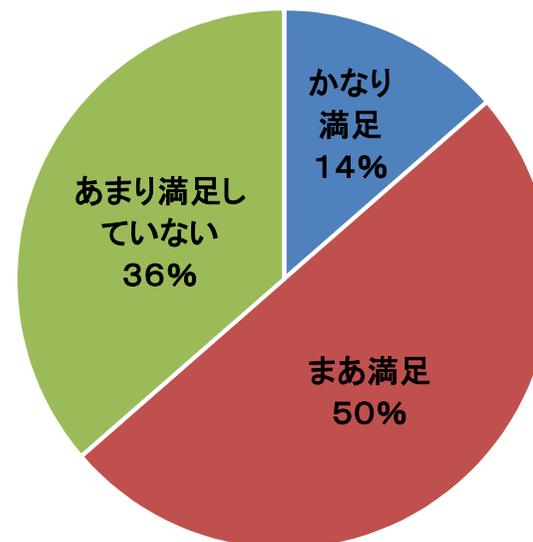
■ 「かなり満足」「まあ満足」と回答した方の回答

- 見た目は古いですが、住戸内はリノベーションされており、大変きれい。
- 段差があまりないため、乳児が動きまわっていても安心していられる。

■ 「あまり満足していない」と回答した方の回答

- 収納が1か所しかないため、少ない。
- ベランダにおいて鳩害が多く困っている。

住棟・団地内環境についての満足度
(n=22)



■ 「かなり満足」「まあ満足」と回答した方の回答

- 共用部の掃除を月1回行うなど、自治会活動が活発に行われている。
- 周辺の方も親切だが、子どもが少ない。
- 外の街灯が少し暗いので自分自身も怖いし、子供も不安

■ 「あまり満足していない」と回答した方の回答

- 共用部の掃除等が大変。
- 団地内に公園があるのは良いが、遊具が古く危ないのであまり遊ばせられない。

3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行

4 公募申込者数の減少，公募倍率の低下

平成28年度にリノベーションした住戸に入居された子育て世帯へのアンケート結果

<自由意見（抜粋）>

- 非常にいい政策です。子育て世帯には大きな助けになっています。リフォームしていただいたお部屋は設備が整っているし，子どもを育てやすいです。洛西と向島以外の市営住宅以外にも実施してほしい。
- すぐ近くに同じ様な住戸にお住まいの方がおられ，少し安心しました。
1からのスタートなので共通点がある方が近くにいるのは心強いです。
- 自治会への参加などについて，もっと説明が欲しかったです。入居してからご近所の方に「子育て住宅できれいなおうちに入ったのだから」と来年度から必ず自治会の活動に参加してほしいと言われましたが，母子家庭のため参加することが難しいです。