

社会情勢の変化等を見据えた 公営住宅の今後の管理運営 の方向性について

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・更新時期の集中について

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ついて

3 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行について

4 公募申込者数の減少、公募倍率の低下について

前回（第2回）の部会にて御議論いただいた内容

主に今回御議論いただきたい内容

前回（第2回）の公営住宅部会における主な御意見

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

- ① 公営住宅の管理戸数については、今後、ある程度減らしていく一方で、法定耐用年限（70年）を超えて使用可能な住棟については、段階的に長寿命化してはどうか。
- ② 長寿命化に当たっては、戦略的な視点を持ち、構造等の調査のほか、住戸面積や風呂の有無、更には設備状況なども考慮しながら、団地毎に長寿命化するかどうか検討すべきではないか。
- ③ 団地内のすべての住棟に一律にエレベーターを設置したりするのではなく、戦略的な視点や費用対効果等も踏まえつつ、整備を進めていくべきではないか。
- ④ 耐震性が不足する団地については、耐震性のある団地に住み替えていただくなど、安心・安全の観点から、なるべく早期に対応を進めるべきではないか。

前回（第2回）の公営住宅部会における主な御意見

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

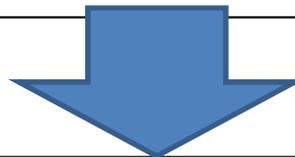
- ① 公営住宅の管理戸数を減らしていく際には、老朽化する大規模団地等の住棟を廃止していくことが考えられるが、すべての住棟を一律的に除却するのではなく、例えば、既存住棟を利活用したり、建物を除却した後の土地を再活用することなどにより、地域全体のまちづくりを進めるべきではないか。
- ② 他都市と比較して、京都市の公営住宅は、特に市周辺部に偏在して立地しており、さらに市中心部では、公営住宅の代替として老朽化した木造民間賃貸住宅が活用されるなど、周辺部と中心部では課題が異なるため、国の新たな住宅セーフティネット制度等も活用しつつ、京都市の実情に合った低額所得者向けの住宅セーフティネット機能のあり方を検討し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

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等を行っていくべきではないか。



検討課題

- 空き住戸の解消につながる方策
- 子育て・若年層世帯の入居を促進するための方策
- 団地内外のコミュニティミックスの醸成につながる支援策
- 市営住宅における家賃収入の増加につながる取組の検討 など

空き住戸の解消等や子育て・若年層世帯の入居促進，コミュニティの活性化に向けた対応について

論点及び検討事項

<論点①>

高齢化が進む公営住宅においては，より一層，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必要があるのではないか？

<論点②>

団地の管理運営が困難となりつつある場合や，地域コミュニティが弱体化する場合において，どのような対応が考えられるか？

⇒ 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り，整備費用をかけても多数の応募があるとは限らない。

⇒ 単に子育て世帯等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。

(検討事項)

- 1 より幅広い若年・子育て世帯が対象となるよう，現行の入居要件を見直す。
- 2 団地内外のコミュニティの活性化に向け，団地内に子育て世帯や高齢者等向けの機能(福祉施設など)の導入を図る。 など

空き住戸の解消等や子育て・若年層世帯の入居促進，コミュニティの活性に向けた対応について

検討事項及び今後の方向性

検討1 より幅広い若年・子育て世帯が対象となるよう，現行の入居要件を見直す。

<現行の入居要件>

(新婚世帯の収入要件)

- 子育て世帯については，子育てに要する支出が多いことから，入居に当たっての収入基準額を裁量階層である月収21万4千円以下を入居要件としている。

(※)収入基準(月収)は，年間粗収入額から，給与所得控除(高齢者世帯は公的年金等控除)，配偶者控除，扶養親族控除等を行ったうえで，月収換算することにより算定したものをいう。

- 一方で，子どもがいない新婚世帯については，子どもがいる世帯のように見かけの収入からは測れないような経済的困窮は起こりにくいこと等から，本来の入居要件である月収15万8千円以下のままに据え置いている。

- 仮に，夫婦が共働きしている場合は，月収15万8千円では収入要件を超えてしまう可能性があるため，新婚世帯が子どもが生まれるまでの間に公営住宅に入居しようとする，要件に合致しない場合がある。

(※)標準2人世帯の年収換算(目安):月収15万8千円の場合，約351万円
:月収21万4千円の場合，約436万円

今後の
方向性

新婚世帯については，経済的困窮の観点だけでなく，高齢化が進む団地のコミュニティミックスの観点や，結婚から妊娠，出産，育児までの切れ目のない住宅支援といった観点から，政策的に収入要件を緩和してはどうか？

空き住戸の解消等や子育て・若年層世帯の入居促進，コミュニティの活性に向けた対応について

市営住宅における子育て世帯向けリノベーション(公募倍率)

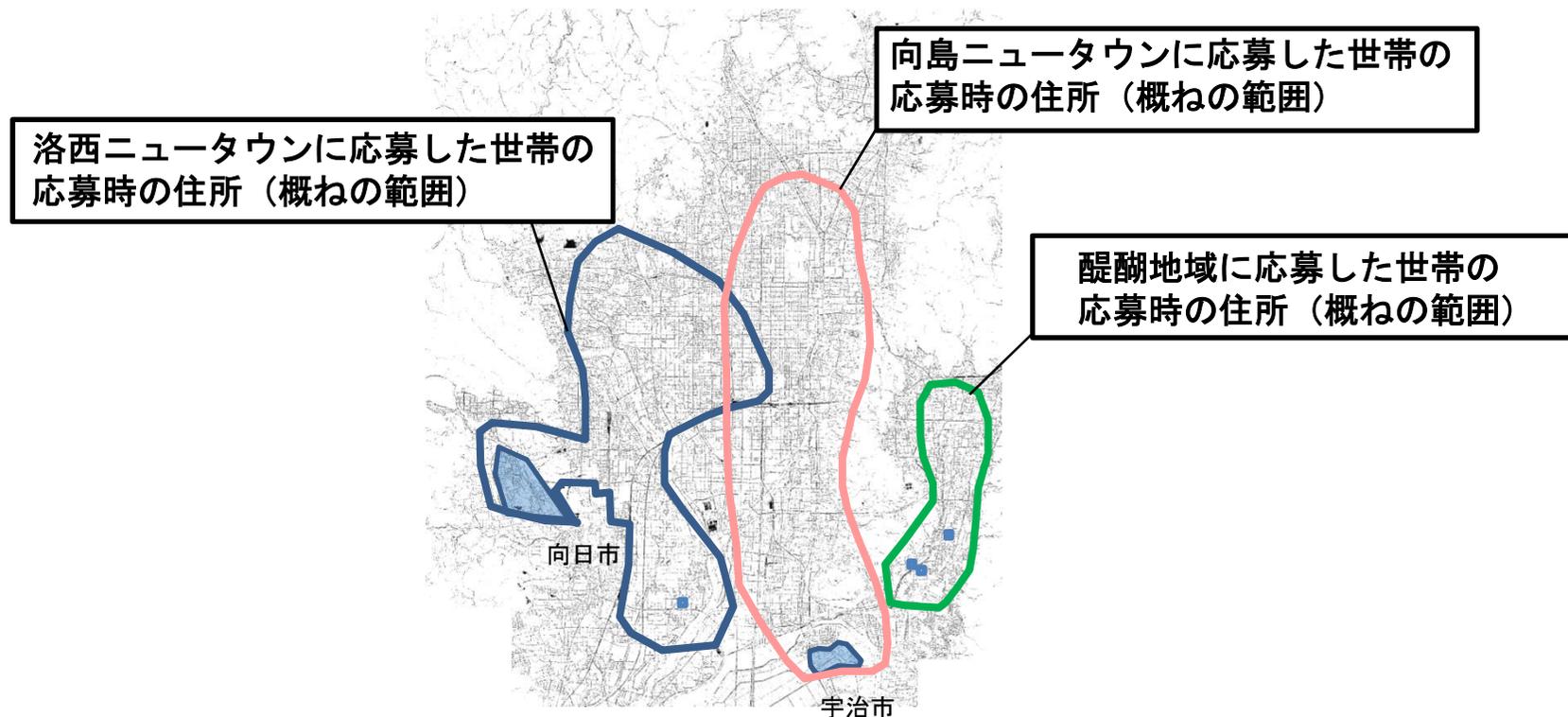
- 子育て世帯の入居促進に向け，平成28年度から，子育て世帯向けにリノベーションした住戸を提供している。
- これまでの応募状況としては，全体で概ね1倍程度の応募があるものの，団地により公募倍率にばらつきがある。

	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

空き住戸の解消等や子育て・若年層世帯の入居促進，コミュニティの活性化に向けた対応について

市営住宅における子育て世帯向けリノベーション（応募状況）

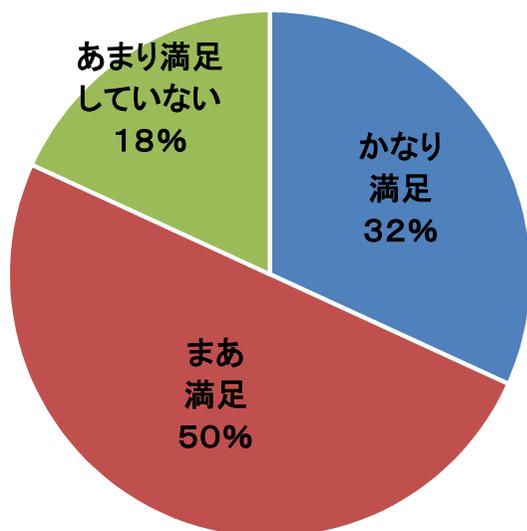
- 応募世帯の子ども数は，未就学の子どもが全体の約6割程度，小学生の子どもが全体の約2割程度を占めている。
- 応募があった子育て世帯のうち，約7割程度がひとり親世帯であった。
- 応募があった子育て世帯のうち，団地の立地する行政区外からの応募は，全体の約4割程度あり，団地毎で地域性が認められた。



空き住戸の解消等や子育て・若年層世帯の入居促進，コミュニティの活性化に向けた対応について

平成28年度にリノベーション住戸に入居された子育て世帯へのアンケート結果等

住戸についての満足度
(n=22)



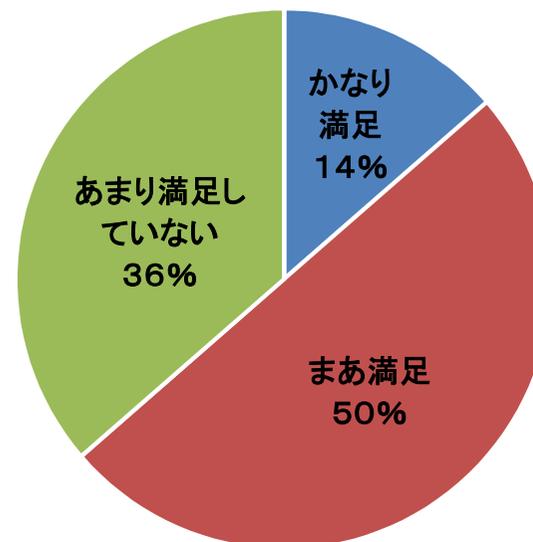
■ 「かなり満足」「まあ満足」と回答した方の回答

- 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住戸に入居された子育て世帯へのアンケート結果等

<アンケートの自由意見（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。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。

<その他 住戸内覧を実施した際に頂いた御意見>

- 内覧する前に想像していたよりもきれいに整備されていたので，団地の印象が変わった。
- 周辺環境が緑豊かなので，上階からの景色がよく，気持ちがいい。
- 子どもを身ごもったため，急きょ住まいを探すこととなり，住戸の内覧に来たが，出産の時期が入居のタイミングと合わないため，応募は次回以降に見送ることとする。

空き住戸の解消等や子育て・若年層世帯の入居促進，コミュニティの活性に向けた対応について

検討事項及び今後の方向性

検討1 より幅広い若年・子育て世帯が対象となるよう，現行の入居要件を見直す。

<現行の入居要件>

(子育て世帯向けリノベーション住戸)

- 子育て世帯向けリノベーション住戸への入居要件については，応募時点で，中学校修了までの子どもがいる世帯を対象としているが，子どもが生まれる前の妊娠中の場合については，子育て世帯向けリノベーション住戸の入居要件から外れている。
- 平成29年12月公募から要件を一部見直し，入居時点で子どもが生まれる見込みの場合は，応募時点では妊娠中であったとしても，申し込みを可能とし，その結果，平成29年12月公募，平成30年6月・9月公募において，妊娠中の者がいる世帯(計6世帯)からの応募があった。
- これまでの公募状況を見ると，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り，1回の公募で全ての住戸が入居に至っているわけではない。

今後の
方向性

妊娠した時点で子育て環境を選択できるようにするため，現行の入居要件を緩和し，入居時点で妊娠中の場合でも，子育て世帯向けリノベーション住戸に入居を認めてはどうか？

空き住戸の解消等や子育て・若年層世帯の入居促進，コミュニティの活性化に向けた対応について

検討事項及び今後の方向性

検討2 団地内外のコミュニティの活性化に向け，団地内に子育て世帯や高齢者等向けの機能（福祉施設など）の導入を図る。

<現在の取組状況>

○ 子育て世帯向け機能の導入（洛西東竹の里市営住宅集会所における取組）

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」として使用承認することにより，子育て支援施設として利用され，子育てアドバイザーが育児相談に応じるほか，地域の子育て支援に関する情報提供や子育て講座等のイベントが開催されている。

○ 高齢者等向け機能の導入

公営住宅法の改正や国からの通達等により，公営住宅を社会福祉法人等が行うグループホーム事業等の社会福祉事業に活用することが可能となっているが，福祉部局との連携や団地自治会の理解等が必要であり，実施には至っていない。

一方で，集会所を利用し，高齢者同士又は高齢者と各世代の交流の場（健康長寿サロン）を設けるなど，地域住民が主体となり，地域からの孤立化の防止等に取り組んでいるところがある。

今後の
方向性

住宅団地内に福祉施設等の異なる機能を導入しようとする際には，福祉事業者や大学，NPO等のニーズ把握のほか，団地自治会の理解等，実現に向けた調整・整理が必要であることから，個々の団地の状況を踏まえつつ，引き続き，検討を行っていく必要がある。

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

市営住宅における家賃収入の増加につながる今後の取組の方向性について

<論点③>

「低額所得者向けの賃貸住宅」という前提がある公営住宅において、どの程度応能応益や家賃負担（家賃減免の見直し等）を入居者に求めるべきか？

- ⇒ 基本的には低額所得者向けの家賃として設定することが前提となっており、家賃設定に対する裁量の幅が小さい。
- ⇒ 本市の裁量の中で、応能応益による家賃設定の改善として、これまでに利便性係数の見直し（平成27年度から段階的に実施しており、平成31年3月末で激変緩和措置が終了）や、駐車場使用料の見直し（激変緩和措置を設け、平成29年10月に半額分の値上げ、平成30年10月に残り半分の値上げを実施）を行っている。
- ⇒ 家賃減免については、大幅な制度見直しは行っていないが、過去の住宅審議会答申の中で「現在の経済情勢を踏まえ、新しい制度の導入時期に配慮する必要がある」とされている。

今後の
方向性

今後の社会情勢の変化としては、平成31年10月から消費税の増税が予定されており、特に低所得者への家計の負担増の影響が見込まれるため、家賃減免制度の見直し等については、その導入時期等を引き続き慎重に検討する必要がある。

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

市営住宅における家賃収入の増加につながる取組について

<これまでの家賃等使用料の見直し状況>

○ 家賃算定に係る利便性係数の見直し

平成25年11月の京都市住宅審議会からの答申を受けて、家賃算定要素の1つである利便性係数の見直しを行い、平成27年度から、新たな利便性係数により家賃を算定している。

(主な見直しの内容)

- ・ 立地の差をより家賃に反映
- ・ これまでの浴室設備状況に加えて、エレベーター設置状況を利便性係数に反映させることにより、住宅設備の現状に合った家賃に改定
- ・ 急激な家賃改定とならないよう、平成30年度までの激変緩和措置を設定

○ 駐車場使用料の見直し

平成27年10月の京都市住宅審議会からの答申を受けて、平成29年10月から駐車場使用料の見直しを行った。

(主な見直しの内容)

- ・ 立地の差をより駐車場使用料に反映（地代相当額の減免を廃止）
- ・ 地代相当額は、直近の固定資産税評価額を反映する仕組みに変更
- ・ 激変緩和措置を設け、平成29年10月に半額分の値上げ、平成30年10月に残り半分の値上げを実施