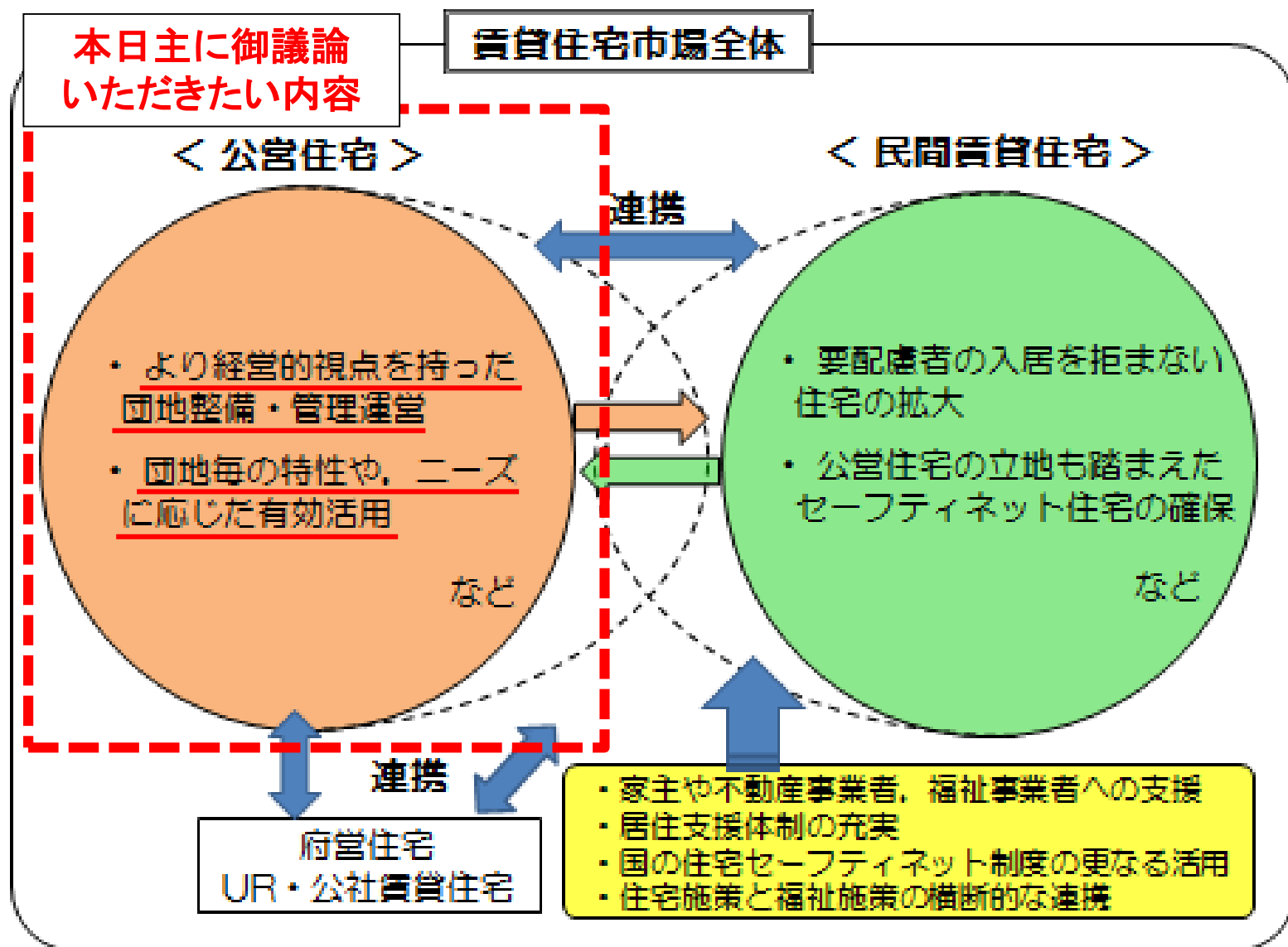


平成30年度 京都市住宅審議会(答申) を踏まえた今後の市営住宅における 論点整理について

※平成30年度 京都市住宅審議会(答申)
「新たな住宅セーフティネット制度を契機とした
公営住宅と民間賃貸住宅における今後の住宅
セーフティネットのあり方について」

■ 公民による住宅セーフティネットの方向性（イメージ）



公営住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方

着手済

■ 耐震性がない住棟に対する早期の安全性の確保

- 現時点で耐震改修工事に着手していない現行の耐震基準に満たない住棟については、入居者の安全性の確保を最優先に考え、公募を停止することや耐震性能を有する団地への住替えあっ旋を行うなど、可能な限り早期に入居者の安全を確保する対策を進めていくべき



<現在の取組状況>

- ・ 特に耐震性能が十分でない住棟に居住されている方から、順次現行の耐震基準を満たす住棟に住み替えていただく事業に着手（令和元年度～）
- ・ 昭和30年～50年代に建設された、改良住宅を中心とした団地において、団地再生事業に着手（令和2年度～）

＜参考＞現在の取組状況

着手済

大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業

特に耐震性が十分でない市営住宅にお住まいの方に、耐震性がある（現行の耐震基準を満たしている）市営住宅へ住替えていただくことで、入居者の安全性の確保を目指す。

【大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業のイメージ】



【対象団地】

- ・石田西団地
 - ・石田東団地
 - ・勧修寺北団地
 - ・川西団地
 - ・崇仁団地
- （31棟）



【耐震性が十分でない住棟】

住替え

約600世帯



崇仁団地
（41棟）



大受団地
（3棟）

【耐震性がある住棟】 など

<参考>現在の取組状況

着手済

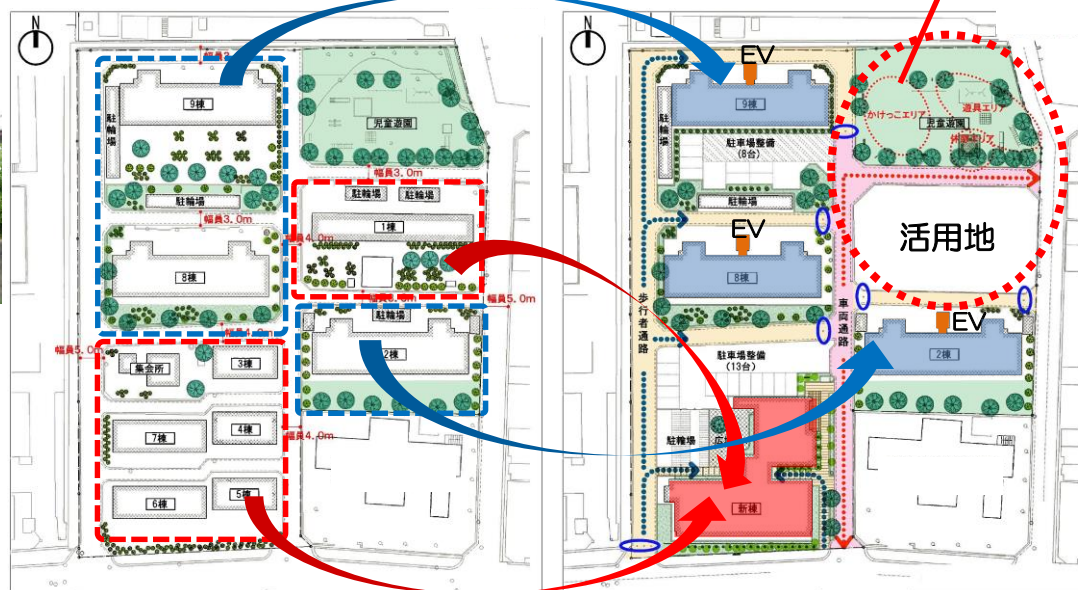
団地再生事業

団地単位で、建替えや耐震改修などを総合的に実施し、入居者の安全性を確保するとともに、市営住宅を中心とした周辺地域のまちづくりへの貢献を目指す。

【団地再生事業のイメージ】

耐震改修やEV設置による安全性、住環境の確保

活用地の活用や、児童遊園の整備などによるまちづくりへの貢献



【団地再生前】

老朽化した住棟の建替えによる安全性、住環境の確保

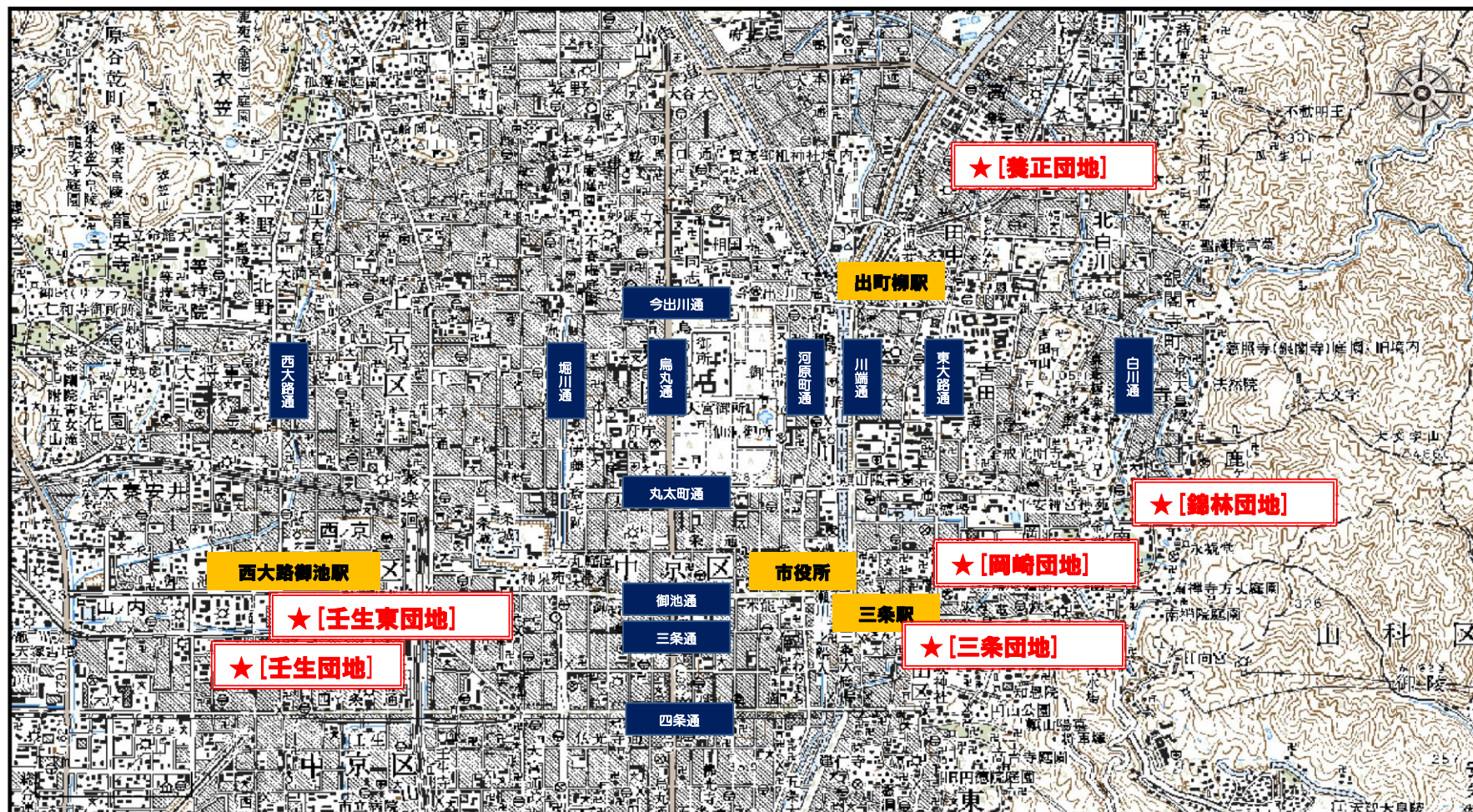
【団地再生後】

＜参考＞現在の取組状況

着手済

団地再生事業

【令和2年度から団地再生事業に着手した団地】



公営住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方

着手済

■ 若年・子育て世帯の入居促進に向けた取組の推進

- 政策的な選択肢として、新婚世帯の入居収入基準を子育て世帯と同様に引き上げることも考えていくべき
- 子育て世帯向けにリノベーションした住宅への入居についても、子どもがいる世帯だけでなく、妊娠した時点で子育て環境を選択できるよう、入居時点で妊娠している者がいる世帯も入居対象とすることが考えられる。



＜これまでの取組状況＞

京都市市営住宅条例を改正し、以下の規定に変更（令和2年4月～）

- ・ 新婚世帯の収入基準額を子育て世帯と同様に、月収21万4千円以下まで緩和（従来は、月収15万8千円以下）
- ・ 子育て世帯向けリノベーション住宅の入居要件に、新たに妊娠中の者又は妊娠中の同居者がある者を追加

＜参考＞子育て世帯向けリノベーション事業（実施状況）

■入居した世帯の家族構成

	計	ひとり親世帯	両親世帯
平成28年度	38世帯	28世帯(74%)	10世帯(26%)
平成29年度	56世帯	41世帯(73%)	15世帯(27%)
平成30年度	53世帯	35世帯(66%)	18世帯(34%)
平成31年度	58世帯	35世帯(60%)	23世帯(40%)
合 計	205世帯	139世帯	66世帯

■入居した子どもの内訳

※申込時は妊娠中で、入居までに産まれた子どもの数

	計	未就学	小学生	中学生以上
平成28年度	60人	42人(70%)	13人(21%)	5人(9%)
平成29年度	64人	44人(68.8%) (うち妊娠中※1人)	15(23.4%)	5人(7.8%)
平成30年度	82人	59人(72.0%) (うち妊娠中※3人)	14(17.0%)	9人(11.0%)
平成31年度	84人	68人(81.0%) (うち妊娠中※9人)	11(13.1%)	5人(5.8%)
合 計	290人	213人	53人	24人

公営住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方

継続検討

■ 社会情勢の変化を見据えた適正な管理戸数及び供給戸数

- 民間賃貸住宅の供給が進んだ結果、住宅困窮者の住居の選択肢が増え、賃貸住宅市場における公営住宅の優位性が低下したことなどから、応募数が低下傾向にある。
- 今後は、公営住宅の管理戸数を現状程度に留めるとしてきたこれまでの方針から、社会情勢の変化を見据えた適正な管理戸数及び供給戸数を確保する方向に方針を転換していくことが求められる。

<論点1>社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割について

- ① 民間市場においても住宅が余剰している中、住宅の確保に困窮されている方々の状況や、市営住宅の現状を踏まえつつ、今後の市営住宅の役割をどのように考えるべきか？
- ② 今後の社会情勢の変化を見据えつつ、どの程度、市営住宅の管理戸数・供給戸数を確保していくべきか？

公営住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方

継続検討

■ 高齢化が進む団地におけるコミュニティの活性化及び管理運営

- 入居要件の見直しや住宅性能の改善だけでは必ずしも若年・子育て世帯の入居促進に繋がるわけではない。
- かつては若年・子育て世帯が多く入居すれば地域コミュニティの一員として団地内の管理運営が維持されていたが、近年、必ずしもコミュニティの活性化に繋がらない結果となっている。
- 団地内の入居者の高齢化が進行するに従い、住民の自助努力だけでは、団地共用部の管理などの自治会活動に支障が生じることも想定される。こうした場合においては、行政が一定の支援を行う中で、地域の子育て支援や高齢者支援を行うNPOや大学、福祉事業者などが団地をサポートするというのも一つの方法

＜論点2＞高齢化の進行が更に顕著となる市営住宅の管理運営の方向性

- ① 更に高齢化の進行が予想されることを踏まえ、今後の市営住宅の管理運営は、高齢者への対応により特化していくべきか？
- ② 市営住宅の今後の更なる高齢化の進行と向き合いながら、団地のコミュニティを維持するためにはどうすればよいのか？

公営住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方

継続検討

■ 既存ストックの更なる活用について

- 今後、長期に居住された後に空き家となった住戸が増加することは避けられないため、居住目的のみならず、公民連携などによる様々な利活用を視野に入れながら、戦略的な整備を行っていく必要がある。
- 公営住宅の用途を廃止した場合は、住宅用途に限らず、地域の活性化、文化や福祉の向上など、まちづくりの観点から、ニーズに応じて有効的に活用することも考えていくべきである。
- 地域における働く場等の創出、就業機会の確保や、文化、福祉、更には教育施策との連携など、子どもたちの健やかな育ちを京都市政全体で支援するための総合的な展望の中で、公営住宅をどのように活用するかといった視点が不可欠

＜論点3＞市営住宅の空き住戸の利活用の考え方について

今後、空き家の増加が見込まれる団地において、公民連携などによる様々な利活用として、具体的にどのような方策が考えられるか？

公営住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方

継続検討

■ 既存ストックの長寿命化による更なる活用及び戦略的な整備

- 現行の耐震基準を満たさない住棟をはじめ、エレベーターや浴室のない住棟が存在するなど、今日的な社会状況に即していない課題がある。
- 住棟の更なる長寿命化に当たっては、一律的な住戸改修を進めるのではなく、住棟の立地環境や費用対効果などを考慮したうえで、住戸の床面積、風呂の有無、設備の状況や改修時の可変性など、住棟ごとの特性を踏まえつつその必要性を十分に検討すべき
- バリアフリーに対応した住戸への改善や、高層階に居住されている階段昇降の困難な方の低層階への住み替えなどを計画的に実施していくことにより、団地内に居住する誰もが安全で安心して暮らしやすい住環境を形成することが一層求められる。

<論点4>市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

- ① 現在の市営住宅の住宅性能や市営住宅の役割等も踏まえつつ、今後、市営住宅の住宅性能を、どの程度まで向上させるべきか？
- ② 限られた財源の中で、現入居者の居住環境の向上と、新たな入居希望者への住宅の性能向上を、どのように両立していくべきか？

公営住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方

継続検討

■ 民間賃貸住宅市場の動向も考慮した家賃設定

- 今後も、公営住宅団地を経営していくという観点や、民間も含めた賃貸住宅市場全体の中で住宅セーフティネットを構築するという観点から、応益負担による家賃設定や家賃減免制度の見直しなど、民間賃貸住宅市場における家賃の動向なども考慮しながら、公営住宅としての家賃設定のあり方を継続的に検討すべき
- こうした取組は入居者に対する負担を強いるものであることから、社会情勢などの動向を見ながら、適宜取り組んでいくことが望まれる。

＜論点5＞社会情勢も考慮した市営住宅の家賃設定のあり方

新型コロナウイルス感染症の拡大など、経済情勢が大きく変化するような事態も踏まえながら、今後の市営住宅の家賃設定のあり方について、どのように考えていくべきか？