

論点毎に想定される  
現在の市営住宅の課題・今後の方向性  
について

(論点1～3)

# 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

## <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

- 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？

## <民間市場における空き住戸の状況>

株式会社リクルート住まいカンパニーの不動産・住宅サイトSUUMO(スーモ)に掲載されていた京都市内の賃貸マンションの空き住戸数:計37,460件(令和2年6月第3週)

間取りと月額家賃別の賃貸マンション物件数(令和2年6月第3週時点)

間取り	5万円未満	5~7万円	7万円以上	合計
1R, 1K, 1DK	14,883件	8,796件	1,713件	25,392件
間取り	6.5万円未満	6.5~8万円	7万円以上	合計
1LDK, 2K, 2DK	3,169件	1,329件	1,515件	6,013件
間取り	7万円未満	7~10万円	10万円以上	合計
2LDK, 3K, 3DK	1,213件	1,627件	938件	3,778件
間取り	10万円未満	10~12万円	12万円以上	合計
3LDK, 4K, 4DK 以上	1,178件	327件	772件	2,277件

# 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

## <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

- 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？

### 生活保護制度(住宅扶助)

生活保護は、世帯の人数や年齢等をもとに、厚生労働大臣が定めた方法により計算した月毎の費用(以下「最低生活費」と言う。)と世帯の収入・資産とを比べて、世帯の収入・資産が最低生活費より少ない場合に、その足りない分の保護(保護費の給付)を受けることができる制度

#### 生活保護の制度

生活扶助	衣食など日常生活の費用
住宅扶助	家賃などの住まいの費用(ローン返済は含まない。)
教育扶助	義務教育の費用
介護扶助	介護保険の対象となる介護にかかる費用
医療扶助	診療を受ける費用(病院の室料等は含まない。)
その他	出産、就職、葬式などのための費用

#### 基準限度額

1人	40,000円
2人	48,000円
3~5人	52,000円
6人	56,000円
7人以上	62,000円

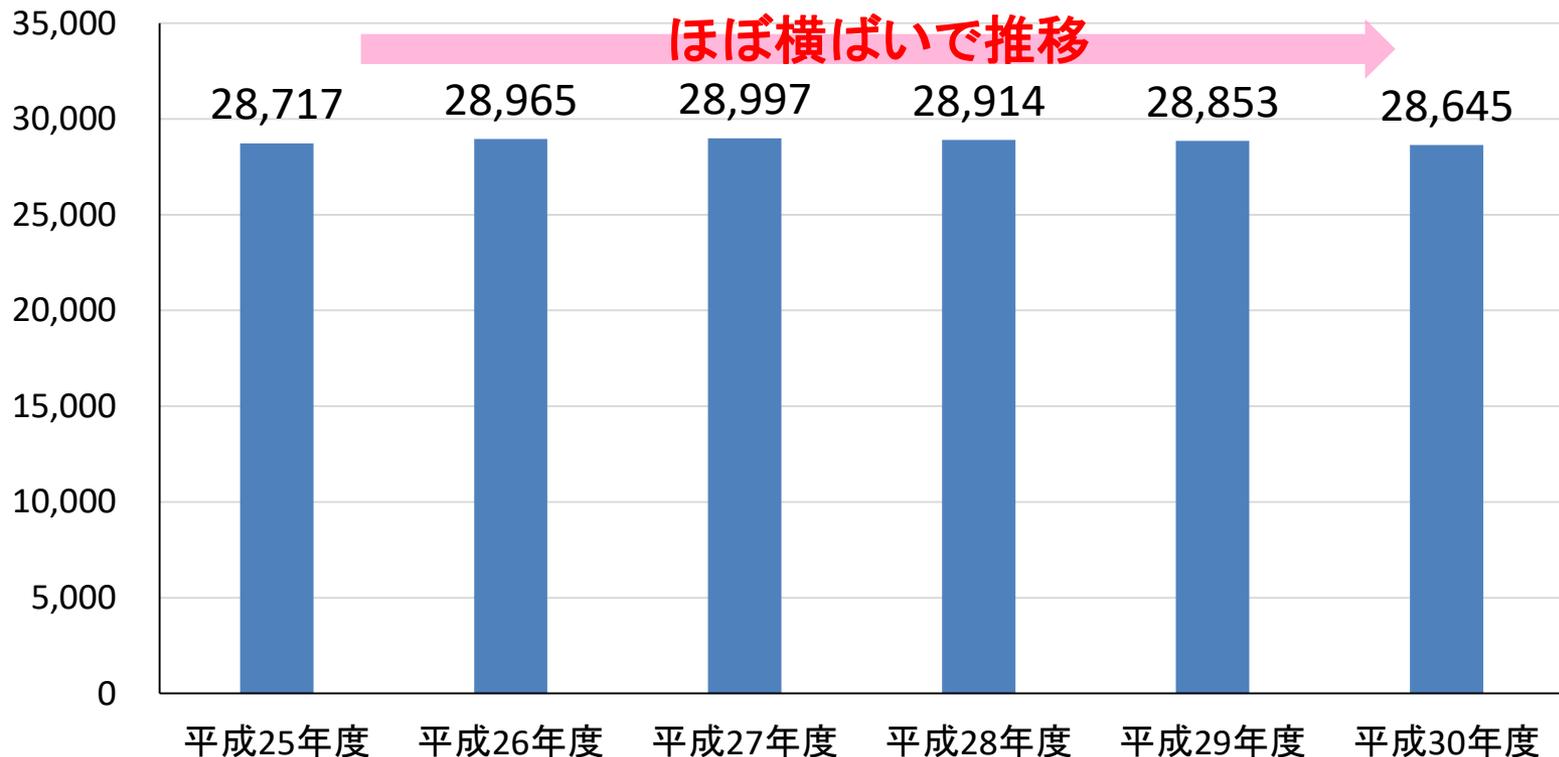
# 論点1 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

## <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

- 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？

## <参考> 生活保護制度における住宅扶助世帯数（近年の推移）

京都市の住宅扶助世帯数（年間の月次平均）の推移



# 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

## <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

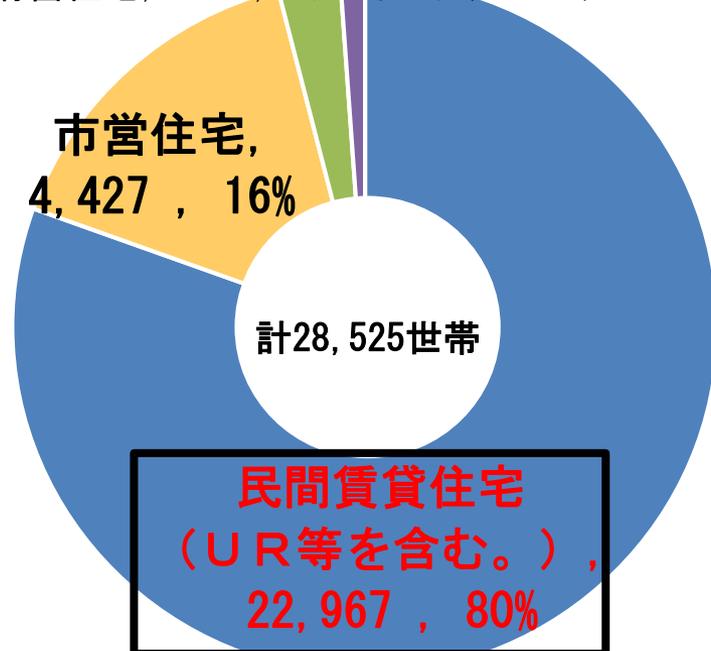
- ① 民間市場においても住宅が余剰している中、住宅の確保に困窮されている方々の状況や、市営住宅の現状を踏まえつつ、今後の市営住宅の役割をどのように考えるべきか？

## <参考> 生活保護制度における住宅扶助を受給されている世帯の状況

住宅扶助世帯の状況（住宅別）

（令和2年7月7日時点）

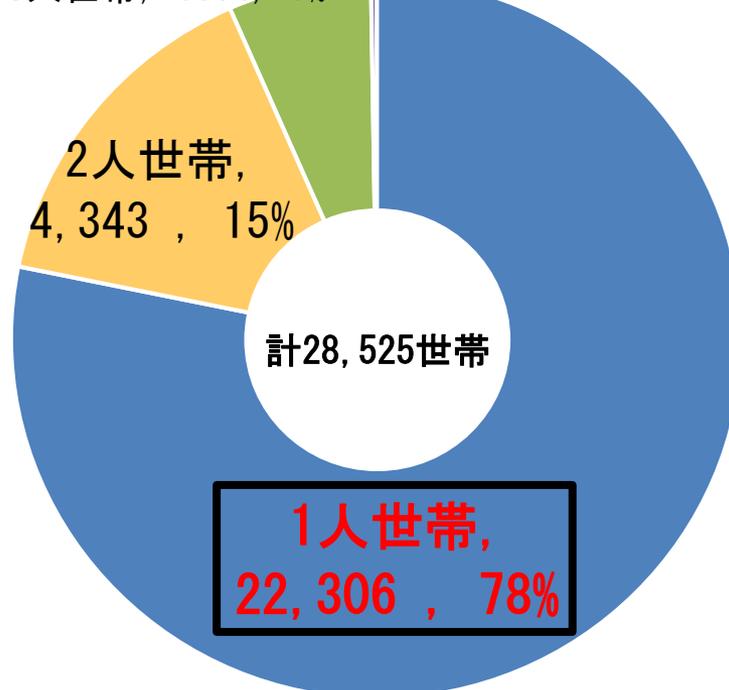
府営住宅, 811, 3% その他, 320, 1%



住宅扶助世帯の状況（世帯人数別）

（令和2年7月7日時点）

3~5人世帯, 1,804, 7% 6人以上世帯, 72, 0%



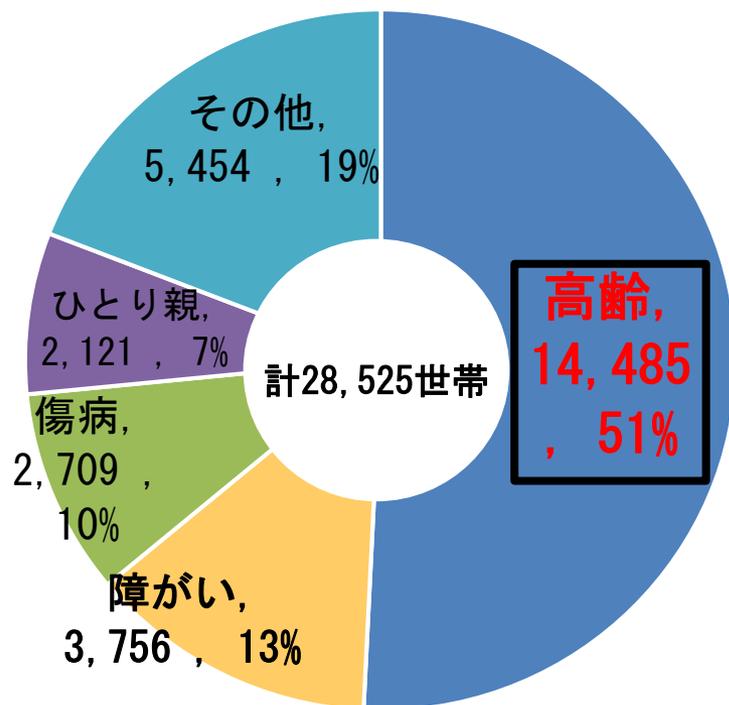
# 論点1 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

## <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

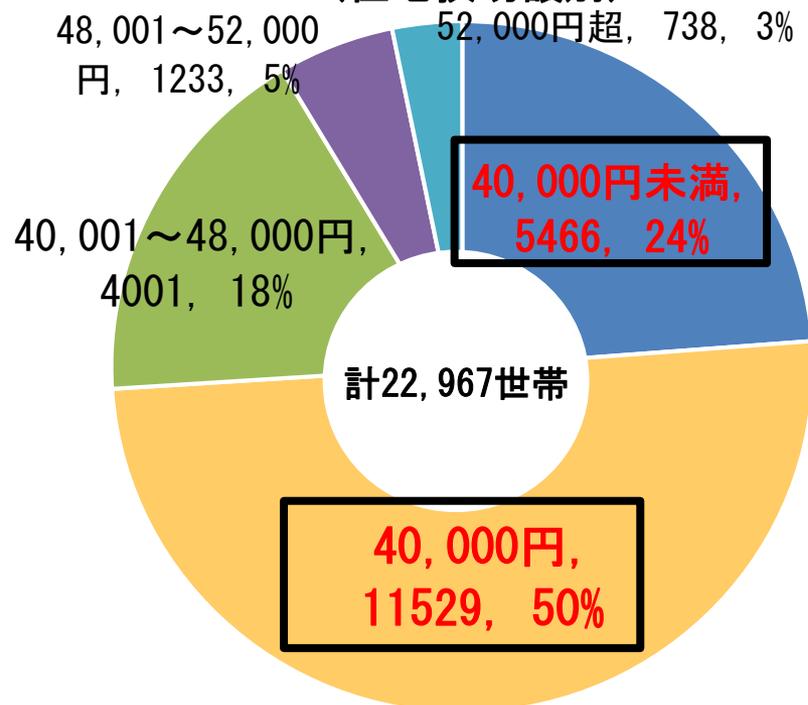
- ① 民間市場においても住宅が余剰している中、住宅の確保に困窮されている方々の状況や、市営住宅の現状を踏まえつつ、今後の市営住宅の役割をどのように考えるべきか？

## <参考> 直近（令和2年7月7日時点）の住宅扶助世帯の状況

住宅扶助世帯の状況  
(世帯属性別)



民間賃貸住宅の住宅扶助の状況  
(住宅扶助額別)



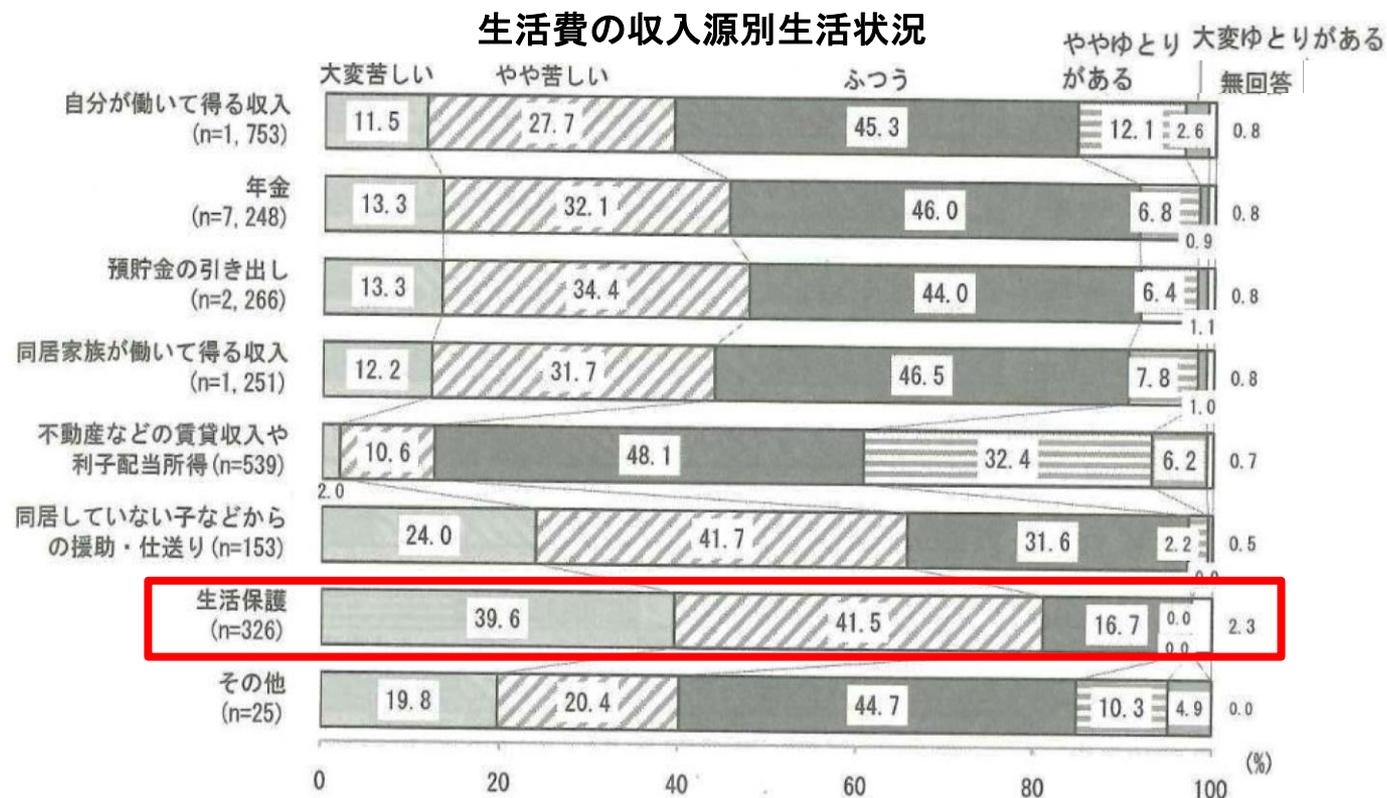
# 論点1 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

## <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

- 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？

## <参考> 市内在住の高齢者の生活状況

第8期「京都市民長寿すこやかプラン」策定のためのすこやかアンケート及び介護サービス事業者に関するアンケート調査結果報告書（令和2年6月発行）高齢者調査の結果（抜粋）



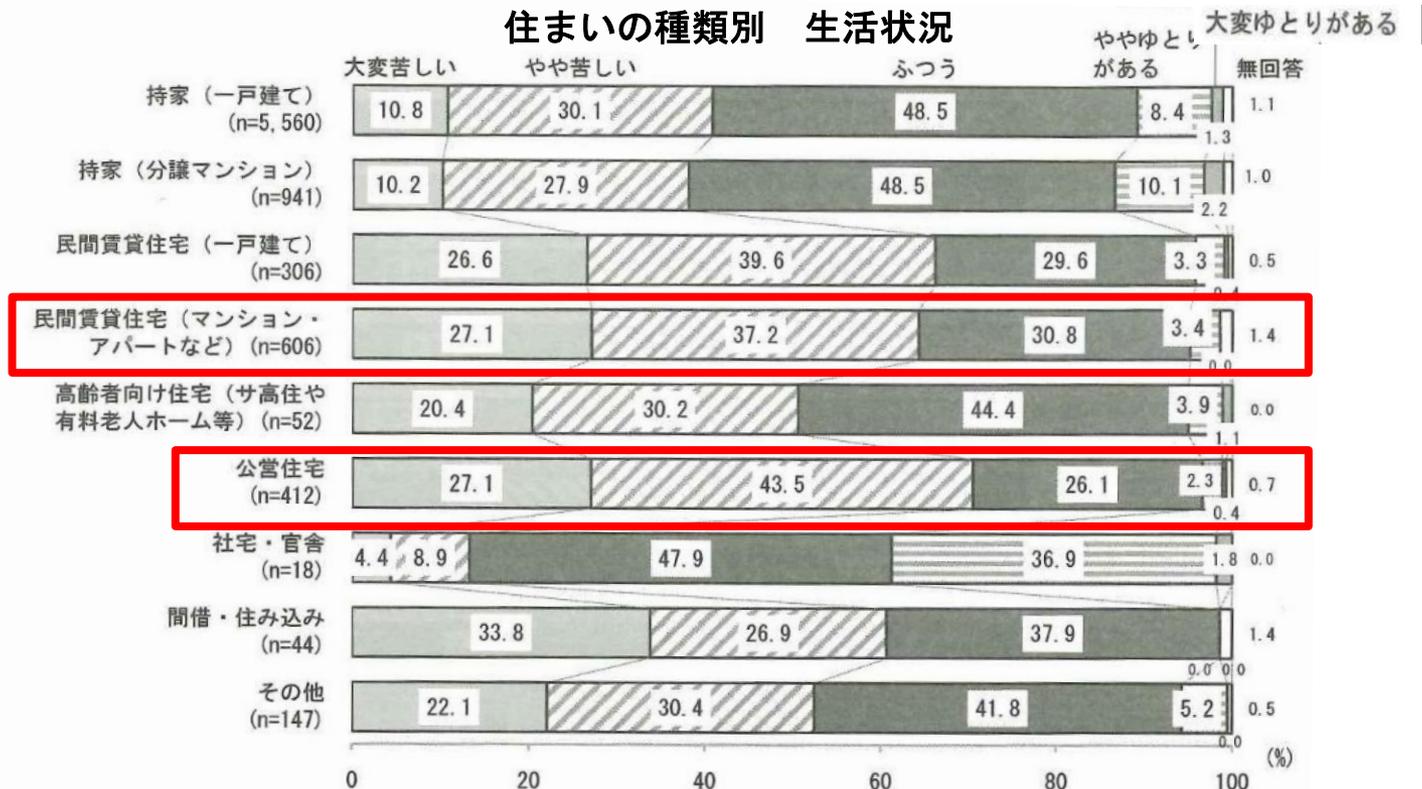
# 論点1 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

## <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

- 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？

### <参考> 市内在住の高齢者の生活状況

第8期「京都市民長寿すこやかプラン」策定のためのすこやかアンケート及び介護サービス事業者に関するアンケート調査結果報告書（令和2年6月発行）高齢者調査の結果（抜粋）



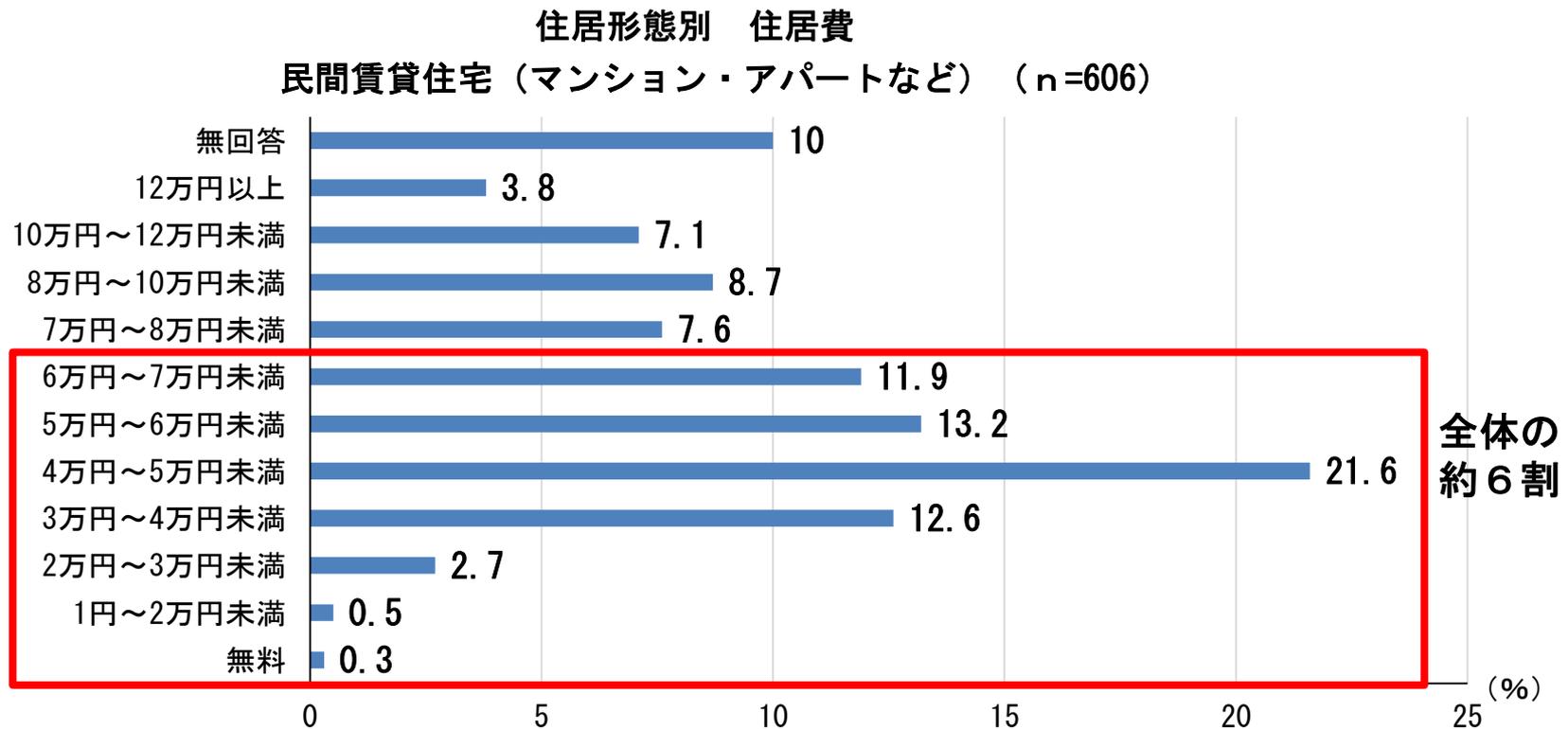
# 論点1 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

## <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

- 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？

## <参考> 市内在住の高齢者の生活状況

第8期「京都市民長寿すこやかプラン」策定のためのすこやかアンケート及び介護サービス事業者に関するアンケート調査結果報告書（令和2年6月発行）高齢者調査の結果（抜粋）



# 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

## <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

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？

### <参考> 市内在住の高齢者の生活状況

第8期「京都市民長寿すこやかプラン」策定のためのすこやかアンケート及び介護サービス事業者に関するアンケート調査結果報告書（令和2年6月発行）高齢者調査の結果（抜粋）

#### 住居形態別 住まいの困りごと

	第1位	第2位	第3位	第4位	第5位
持ち家 (一戸建て) (n=5,560)	特に困っていることはない 34.6%	住宅改修に費用がかかる 29.1%	トイレや脱衣所など、家の中に寒い場所がある 23.6%	電球交換、荷物の出入、庭の管理等、家の細かなことが大変である 18.1%	住宅が広すぎる、又は狭い 9.5%
持ち家 分譲 マンション (n=941)	特に困っていることはない 51.6%	電球交換、荷物の出入、庭の管理等、家の細かなことが大変である 12.9%	住宅ローンや家賃などの費用負担が大変である 12.1%	住宅改修に費用がかかる 9.3%	トイレや脱衣所など、家の中に寒い場所がある 7.8%
民間賃貸住宅 (マンション・アパート等) (n=606)	特に困っていることはない 32.7%	トイレや脱衣所など、家の中に寒い場所がある 17.3%	住宅ローンや家賃などの費用負担が大変である 13.3%	電球交換、荷物の出入、庭の管理等、家の細かなことが大変である 12.8%	住宅が広すぎる、又は狭い 12.4%
公営住宅 (n=412)	特に困っていることはない 34.1%	トイレや脱衣所など、家の中に寒い場所がある 23.6%	電球交換、荷物の出入、庭の管理等、家の細かなことが大変である 18.1%	家の中や共用部分で不便を感じている 13.8%	親族など、相談に乗ってもらえない人が身近にいない 10.5%

# 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

## <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

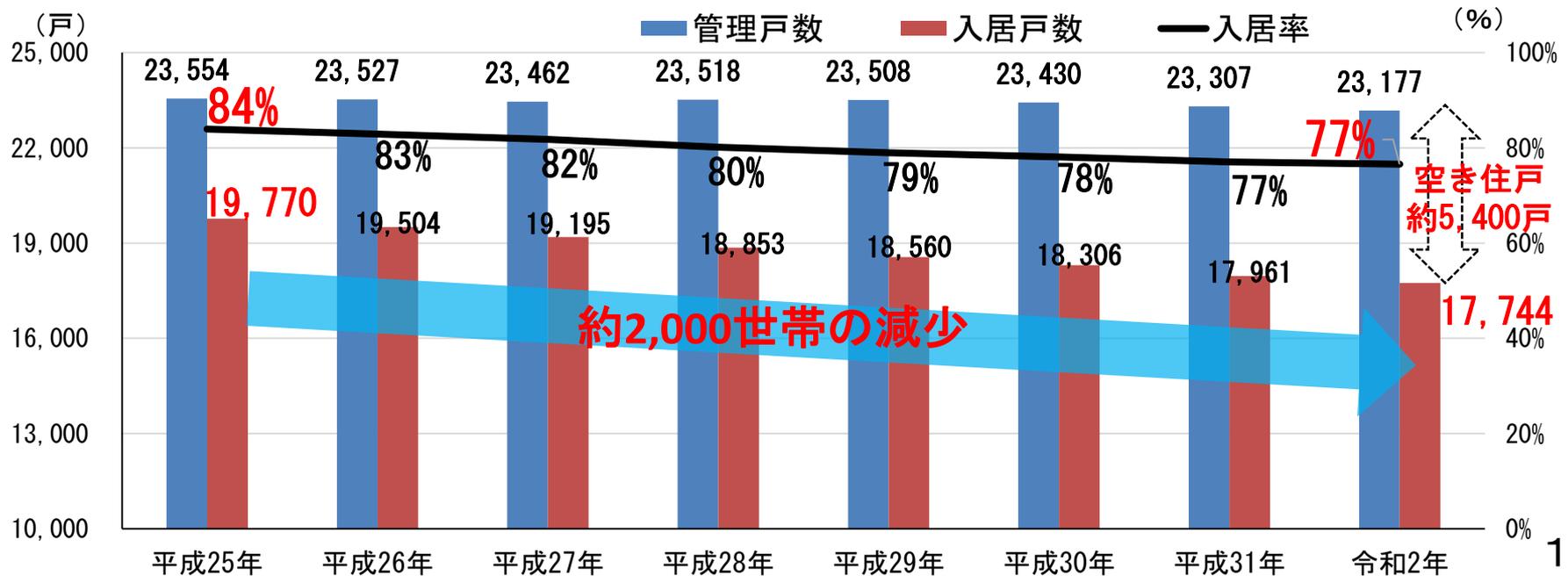
- ① 住宅市場全体において住宅が余剰している中、住宅の確保に困窮されている方々の状況や、市営住宅の現状を踏まえつつ、今後の市営住宅の役割をどのように考えるべきか？

## <参考> 市営住宅の管理戸数と入居戸数について

令和2年の状況（平成25年との比較）

7年間で入居戸数が約2,000戸減少。それに伴い入居率も7%（年1%）減少

市営住宅の管理戸数，入居戸数及び入居率の推移（各年4月1日時点）



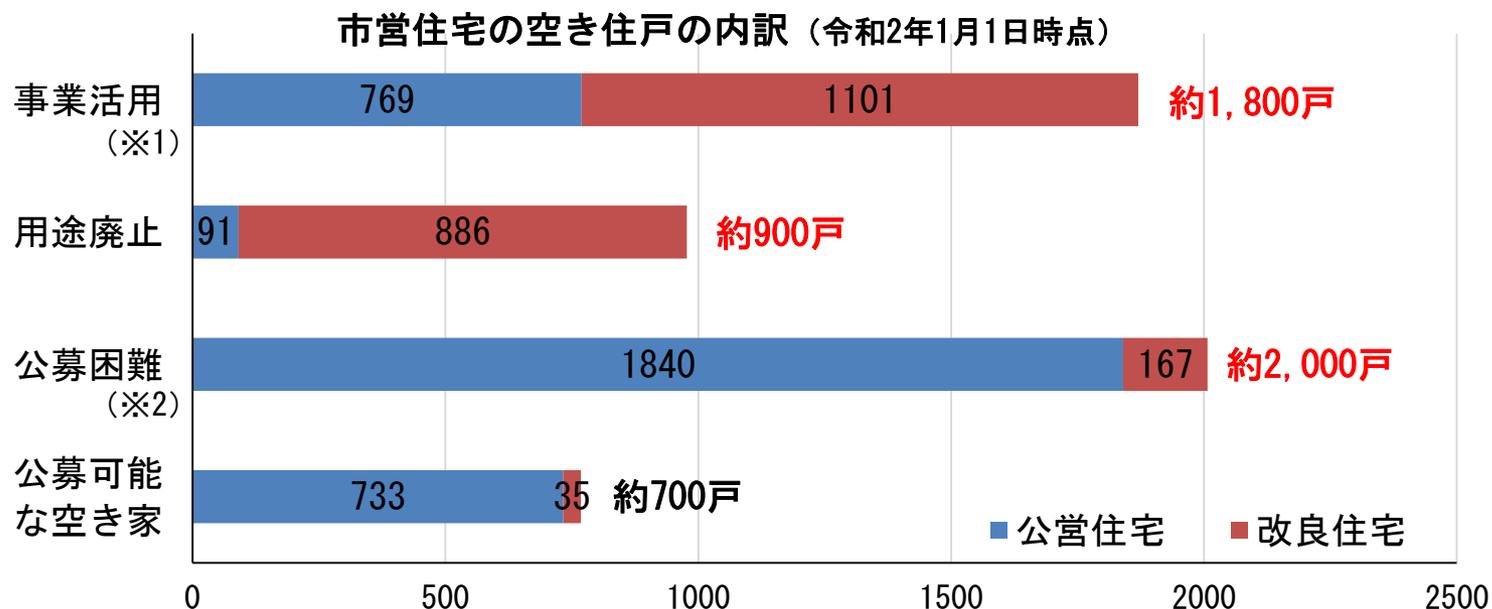
# 論点1 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

## <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

- ① 住宅市場全体において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？

## <参考> 市営住宅の空き住戸の内訳について

市営住宅の管理戸数（約23,000戸）には、用途廃止を予定する住戸（約900戸）や事業活用として確保している空き住戸（※1）（約1,800戸）のほか、公募困難な空き住戸（※2）（約2,000戸）が含まれている。



(※1) 団地再生等（実施中又は実施予定）に伴い、除却、閉鎖、移転用住戸として確保しているもの

(※2) 火災等によって整備に多額の費用を要するため、整備が困難な住戸等

# 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

## <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

- ① 住宅市場全体において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？

## <参考>市営住宅の空き住戸の状況について

築年次が比較的経過している市営住宅では、空き住戸が多く発生している。

築年次が比較的経過している市営住宅の空き家の状況（令和2年1月1日時点）

団地名	築年数	管理戸数	空き住戸数	内訳		空き住戸率
				公募可能	公募困難	
醍醐南市営住宅	50年	405戸	142戸	40戸	102戸	35%
大受市営住宅	48年	1,107戸	314戸	38戸	191戸	28%
小栗栖市営住宅	47年	690戸	208戸	50戸	158戸	30%
醍醐中山市営住宅	45年	762戸	205戸	96戸	109戸	27%
洛西東新林市営住宅	45年	504戸	135戸	18戸	117戸	27%
向島市営住宅9街区	39年	219戸	57戸	12戸	45戸	26%
向島市営住宅10街区	38年	328戸	84戸	12戸	72戸	26%

# 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

## <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

- ① 住宅市場全体において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？

## <参考> 市営住宅の空き住戸の状況について

築年次が古い団地では、公募困難な空き住戸を含め、空き住戸が住棟内にランダムな状態で発生している。

### 階段室型住棟における空き家の状況（空き家率が高い住棟の例）

：空き家率46.7%（計30室のうち14室が空き家（うち10室が公募困難住戸））

5階	空き住戸 (公募困難)	階    段	空き住戸 (公募困難)	階    段	空き住戸 (公募困難)	空き住戸	階    段		
4階	空き住戸 (公募困難)		空き住戸 (公募困難)		空き住戸 (公募困難)	空き住戸 (公募困難)		空き住戸 (公募困難)	空き住戸 (公募困難)
3階					空き住戸			空き住戸	
2階					空き住戸 (公募困難)	空き住戸 (公募困難)			
1階			空き住戸						



入居中

# 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

## <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

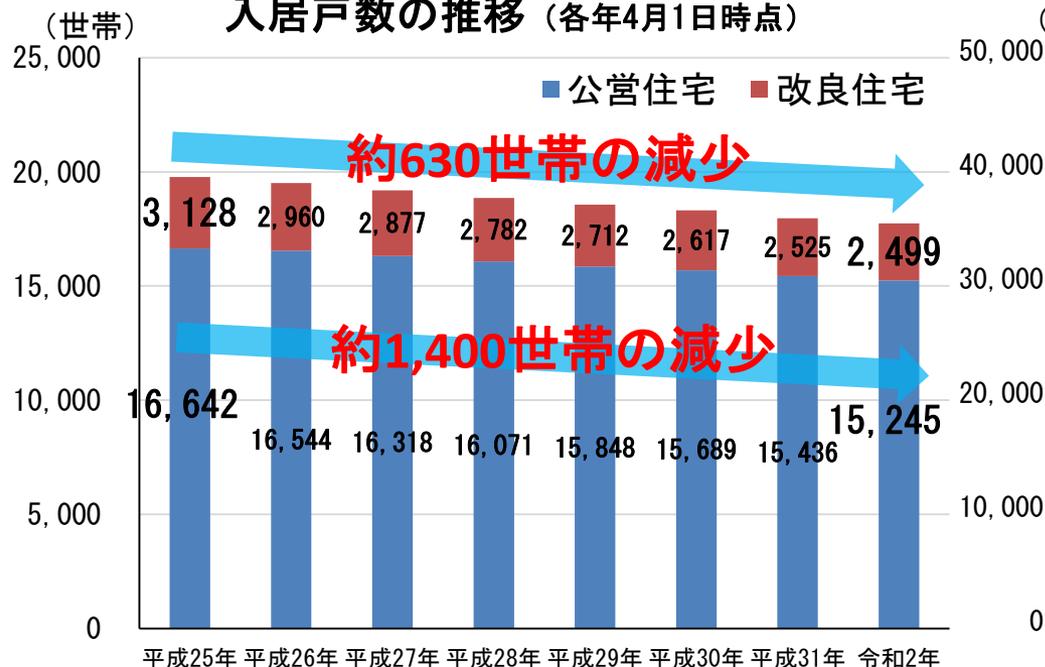
① 住宅市場全体において住宅が余剰している中，住宅の確保に困窮されている方々の状況や，市営住宅の現状を踏まえつつ，今後の市営住宅の役割をどのように考えるべきか？

## <参考> 公営住宅と改良住宅の入居戸数・入居者数の推移

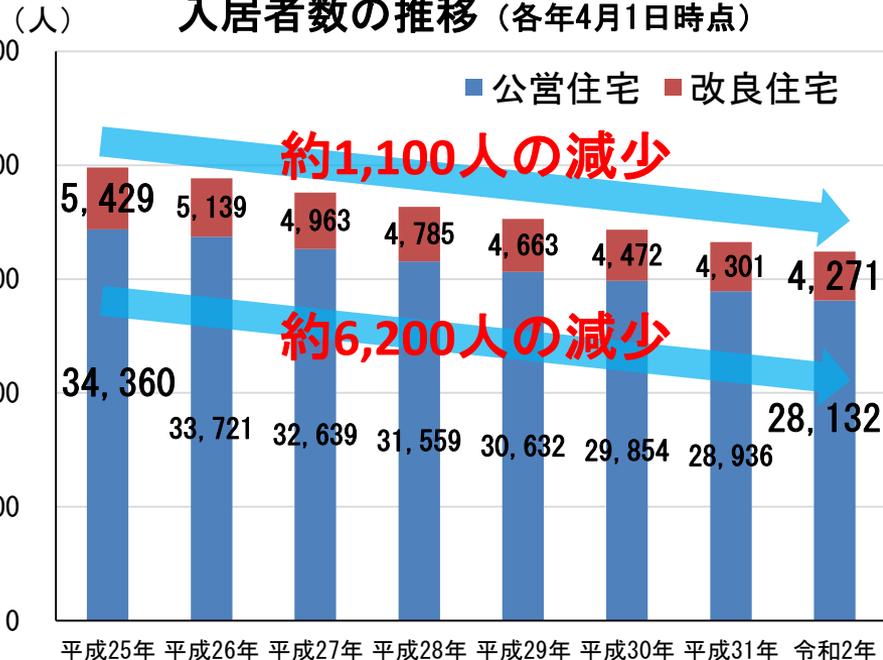
令和2年の状況（平成25年との比較）

公営：約1,400世帯の減 改良：約630世帯の減      公営：約6,200人の減 改良：約1,100人の減

入居戸数の推移（各年4月1日時点）



入居者数の推移（各年4月1日時点）



# 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

## 〈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

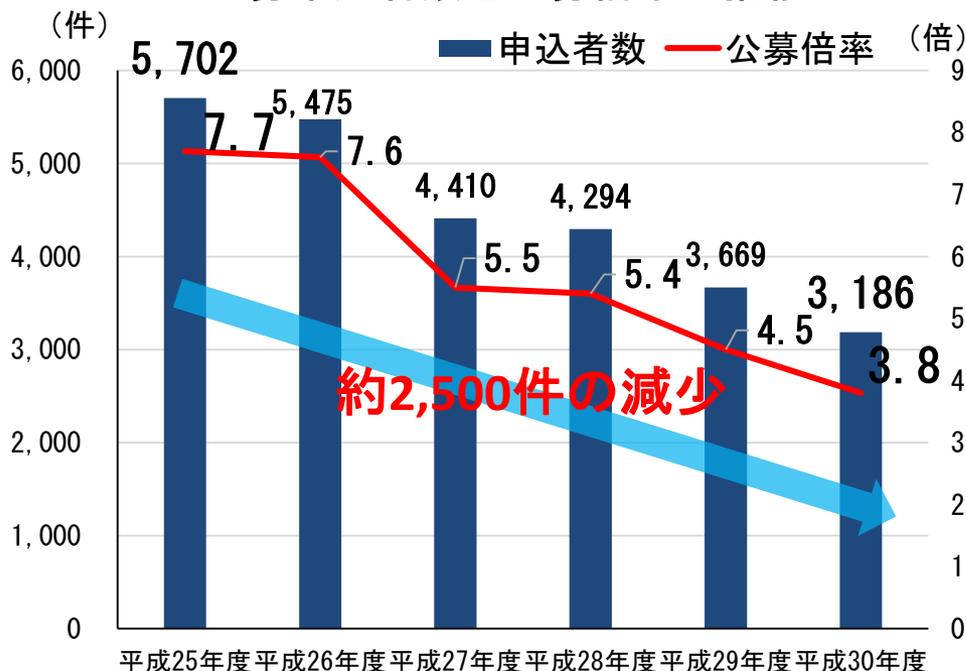
② 今後の社会情勢の変化を見据えつつ、どの程度、市営住宅の管理戸数・供給戸数を確保していくべきか？

## 〈参考〉市営住宅の公募申込者数と公募倍率，公募戸数と入居戸数の推移

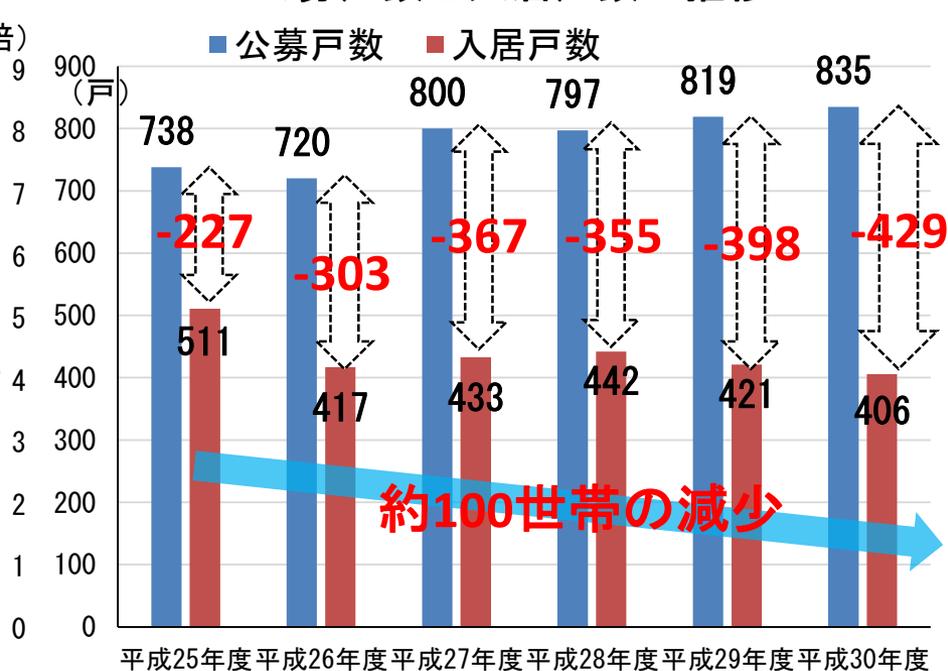
平成30年度の結果（平成25年度との比較）

- ・ 申込者数：2,516件の減 倍率：半減
- ・ 公募戸数と入居戸数の差が拡大

### 公募申込者数と公募倍率の推移



### 公募戸数と入居戸数の推移



# 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

## <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

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？

### <参考> 市営住宅の公募状況（平成30年度 世帯向け一般公募の結果）

(全体)

募集戸数	抽選対象者数	入居戸数	平均倍率
533戸	2,060件	256戸	3.9倍



西京区  
洛西東竹の里市営住宅

築45年, EVなし, シャワーなし

募集戸数	抽選対象者数	入居戸数	平均倍率
26戸	15件	7戸	0.6倍

左京区 東天王町市営住宅

築15年, EVあり, シャワーあり

募集戸数	抽選対象者数	入居戸数	平均倍率
2戸	83件	2戸	41.5倍

伏見区 醍醐南市営住宅

築50年, EV設置済, 耐震改修済, シャワーなし

募集戸数	抽選対象者数	入居戸数	平均倍率
22戸	8件	6戸	0.4倍

# 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

## <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

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？

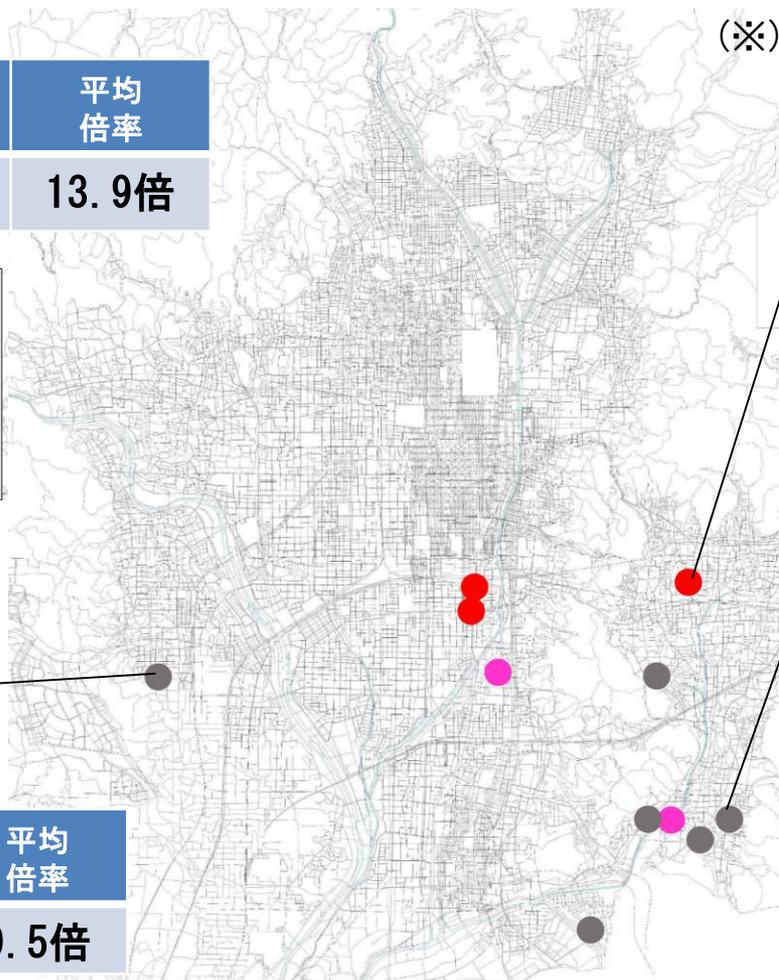
### <参考> 市営住宅の公募状況（平成30年度 単身向け公募の結果）

（全体）

募集戸数	抽選対象者数	入居戸数	平均倍率
69戸	956件	69戸	13.9倍

（※）単身向け公募

高齢者（60歳以上）、障がい者、生活保護受給者等の単身者に、市営住宅のうち、住戸面積が概ね43㎡以下の住戸を供給



#### 山科区 山科市営住宅

築50年，EV設置済，耐震改修済，トータルリモデル工事を実施済

募集戸数	抽選対象者数	入居戸数	平均倍率
11戸	302件	10戸	27.5倍

#### 伏見区 醍醐南市営住宅

築50年，EV新規設置，耐震改修済，シャワーなし

募集戸数	抽選対象者数	入居戸数	平均倍率
17戸	50件	16戸	2.9倍

#### 西京区 檜原市営住宅

築50年，EV新規設置，耐震改修済，シャワーなし

募集戸数	抽選対象者数	入居戸数	平均倍率
10戸	95件	7戸	9.5倍

# 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

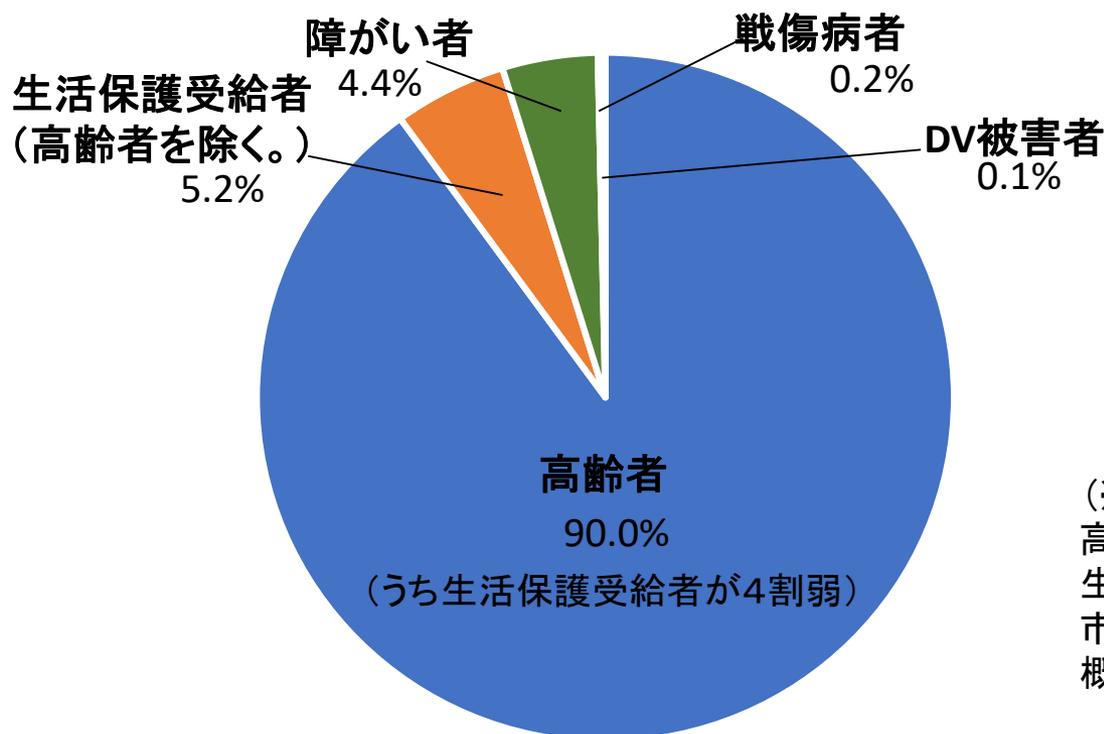
## <論点1> 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

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？

<参考> 単身世帯の申込状況（平成30年度 単身向け公募の応募者（落選者）データ）

単身向け公募のうち、約9割は高齢単身者からの応募となっている。

単身向け公募に応募した申込者の申込区分



(※) 単身向け公募  
高齢者(60歳以上)、障がい者、  
生活保護受給者等の単身者に、  
市営住宅のうち、住戸面積が  
概ね43㎡以下の住戸を供給

# 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

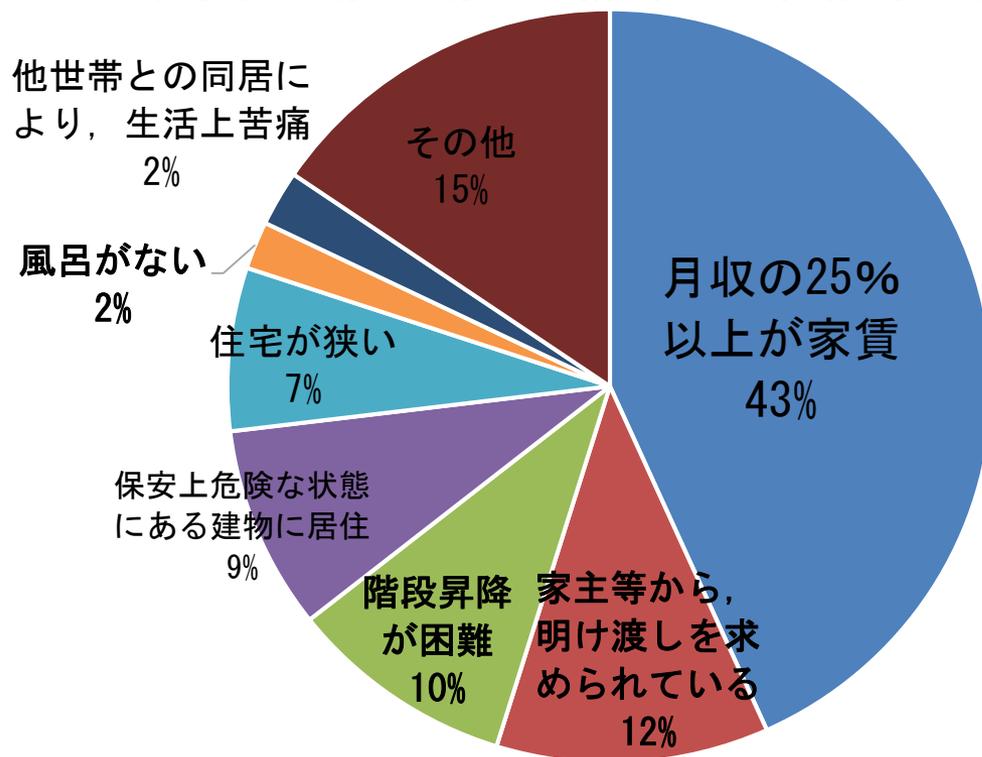
## <論点1> 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

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？

<参考> 高齢単身者の応募理由（平成30年度 単身向け公募の応募者（落選者）データ）

市営住宅への応募理由としては、経済的困窮以外にも、「家主等からの明け渡し」や「階段昇降が困難」のほか、「風呂がない」等が挙げられている。

単身向け公募に応募した高齢者の住宅困窮理由（複数回答あり）



# 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

## <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

① 住宅市場全体において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？

(まとめ)

- 住宅の確保に困窮されている方々に対して、市営住宅だけでなく、民間賃貸住宅においても、生活保護制度も活用されながら住宅が提供されている。
- 近年、公募申込者数の激減や公募倍率の低下など、市営住宅の公募に対するニーズが急激に低下している。
- 世帯向けの一般公募については、40倍を超える倍率の団地がある一方で、公募しても1倍を切る団地が複数あるなど、応募者全員が、必ずしも真に住宅に困窮しているとは言えない状況が見られる。
- 単身向けの公募に対する応募は多くあるが、団地毎で公募倍率にかなりの差が生じており、応募者の住宅困窮の状況に差があると考えられる。



市営住宅が住宅セーフティネット機能の中核を担う時代は終わり、今後は、公民連携の中で、市営住宅として真に求められる役割を果たしていくべきではないか？

## 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

### <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

- 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？

#### (まとめ)

- 年間約800戸の公募戸数に対して、実際の入居者数は400件余りに留まっており、供給戸数が過大となっている。
- 単身向けの公募において、家主からの明け渡し請求や、階段昇降が困難、風呂がないなどの理由により市営住宅への入居を希望される人が存在しているが、現在の公営住宅の公募制度は、急に住宅に困窮する人に対して即座に対応できる制度となっていない可能性がある。



- 今後の市営住宅の公募については、実態やニーズに合わせた供給戸数に見直しを図るべきではないか？
- 全体の供給戸数を削減する一方で、従来の募集方法の見直し等により、真に住宅に困窮する人々への的確に市営住宅を供給する仕組み(随時募集など)を検討すべきではないか？

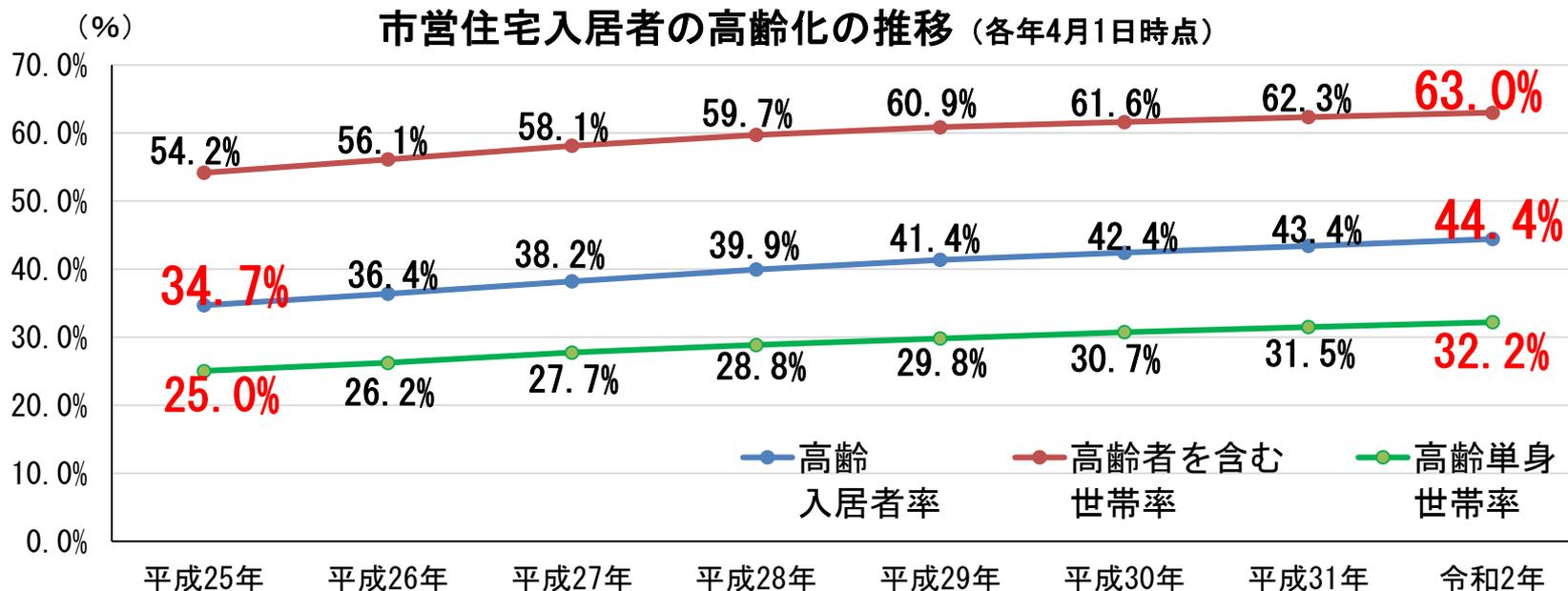
## <論点2> 高齢化の進行が更に顕著となる市営住宅の管理運営の方向性

- 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 高齢化の進行と向き合いながら、団地の管理運営を進めていくためには、どのような取組が必要か？

## <参考> 市営住宅入居者の高齢化の推移

令和2年の状況（平成25年との比較）

- ・ 全世帯の約6割が高齢者を含む世帯
- ・ 高齢入居者率：約45%まで上昇
- ・ 高齢単身世帯：4世帯中1世帯から3世帯中1世帯へ増加



### ＜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 高齢化の進行と向き合いながら、団地の管理運営を進めていくためには、どのような取組が必要か？

### ＜参考＞醍醐南市営住宅の場合

単身向け公募では公募倍率は1倍を超えるが、世帯向け公募の場合は、公募倍率が1倍を下回っており、年々、高齢単身世帯率等が高まっている。

	平成30年	平成31年	令和2年
高齢単身世帯率	58.0%	58.5%	64.4%
単身世帯率	68.0%	69.0%	73.4%
高齢者を含む世帯率	80.8%	80.6%	82.8%
高齢者率	66.0%	67.1%	69.9%

(各年4月1日時点)

# 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

## <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

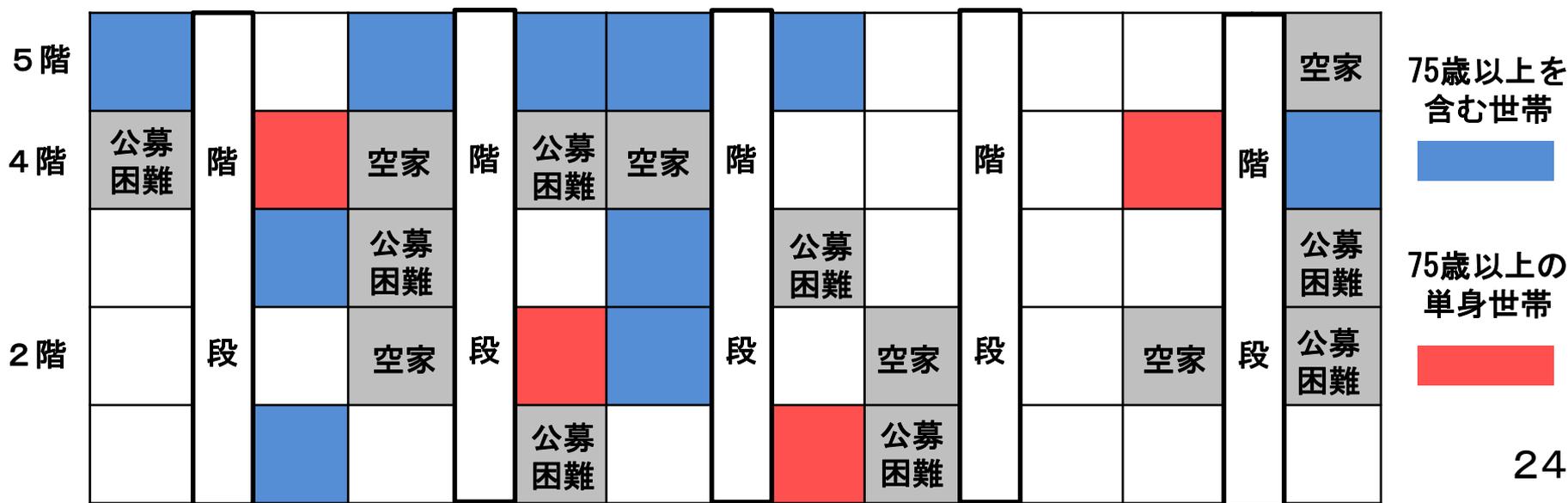
- ① 更に高齢化の進行が予想されることを踏まえ、今後の市営住宅の管理運営は、高齢者への対応により特化していくべきか？
- ② 高齢化の進行と向き合いながら、団地の管理運営を進めていくためには、どのような取組が必要か？

## <参考> 市営住宅の高齢世帯の状況について

階段室型住棟の上階においても、高齢者が多く入居されている場合があるが、将来的な身体機能の低下等により、今後、生活の維持が困難になる可能性がある。

(例) 階段室型住棟における75歳以上の後期高齢者を含む世帯の入居状況

: 空き家率28% (計50室のうち14室が空き家 (うち7室が公募困難住戸) )



## ＜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 高齢化の進行と向き合いながら、団地の管理運営を進めていくためには、どのような取組が必要か？

## ＜参考＞市営住宅内の住宅変更の状況について

### 【要件】

- ・エレベーターの設置されていない住棟の2階以上の住宅
- ・住戸内に階段等のある住宅
- ・1階でも住宅の玄関までに階段等のある住宅

### 【住替え先の住戸】

エレベーターの設置されていない2階以下の住戸又はエレベーターの設置されている住戸

階段等の昇降が困難となるなど、身体的事情等により現在の公営住宅に住み続けることが困難な入居者を対象に、年2回（7月と1月）の公募により、他の公営住宅への住替えを実施しており、毎年20件程度の実績がある。

	抽選対象者	募集住戸	住宅変更数
平成28年度	48	40	20
平成29年度	64	40	24
平成30年度	58	44	25

### <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 高齢化の進行と向き合いながら、団地の管理運営を進めていくためには、どのような取組が必要か？

#### (まとめ)

- 高齢単身者の応募状況を踏まえると、より一層、高齢者の入居を促進していくことが考えられるが、一方では、高齢化等の加速により、上階から下階等へのより弾力的な住替えのほか、福祉的な生活サポートや地域で孤立しないための見守り等、福祉分野との連携がより必要となる。
- 現行の公営住宅法の枠組みの中では、子育て世帯の入居を促進したとしても高齢化の進行に歯止めをかけることは困難な状況であるため、公営住宅の枠組みを超えた幅広い方策等が必要となっている。



階段等の昇降が困難となっても安心して暮らせるような市営住宅を目指し、より弾力的な住替えや福祉分野との更なる連携を検討するとともに、公営住宅としての活用以外も視野に入れながら、今後の市営住宅の管理運営を進めていくべきではないか？

### ＜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？

公営住宅法では、用途廃止のほか、目的外使用承認により、社会福祉事業等への利用や、中堅所得層を対象とした特定公共賃貸住宅としての活用が可能となっている。

### ＜参考＞公営住宅法

（社会福祉法人等による公営住宅の使用等）

第45条 事業主体は、公営住宅を社会福祉法第2条第1項に規定する社会福祉事業その他の社会福祉を目的とする事業のうち厚生労働省令・国土交通省令で定める事業を運営する同法第22条に規定する社会福祉法人その他厚生労働省令・国土交通省令で定める者（以下この項において「社会福祉法人等」という。）に住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を社会福祉法人等に使用させることができる。

2 事業主体は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第6条に規定する特定優良賃貸住宅その他の同法第3条第四号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を同号イ又はロに掲げる者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅をこれらの者に使用させることができる。（以下、省略）

### ＜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？

(社会福祉事業等としての利用が認められる場合)

#### 社会福祉法に基づく社会福祉事業としての活用

(例)

- 第1種社会福祉事業：障害者支援施設，重症心身障害児施設，養護老人ホーム 等
- 第2種社会福祉事業：保育所の経営，ホームヘルプ，デイサービス，相談事業 等

#### グループホーム事業等への活用

- ・老人福祉法に基づく「認知症対応型老人共同生活援助事業」
- ・障害者自立支援法に基づく「共同生活介護」又は「共同生活援助」を行う事業
- ・児童福祉法に基づく「児童自立生活援助事業」，「小規模住居型児童養育事業」

#### ホームレスの自立支援への活用

- ・ホームレス自立支援事業により就業した者に対して生活上の支援を行う事業

# 論点3 市営住宅の空き住戸の利活用の考え方

## <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？

### (他都市事例) 大阪府における府営住宅ストック活用事例



### 活用例

- 小規模保育事業所
- 一時預かり事業所
- 子育て支援拠点
- 子ども・若者支援拠点
- 教育相談・学習支援拠点
- 福祉相談窓口・活動拠点
- 見守り活動拠点及び交流場所
- 高齢者等の交流活動拠点
- サポート付改修共同住宅
- 障がい者（児）相談支援事業所
- 障がい者グループホーム
- 若者の職業的自立用住戸

など

### ＜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？

#### （特定公共賃貸住宅としての活用が認められる場合）

中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅が不足するなどの事情が存在する場合には、公営住宅本来の目的を阻害しない範囲内で、特定公共賃貸住宅として利用することが可能

#### ＜参考＞本市の特定優良賃貸住宅

- ・ 中堅ファミリー世帯向けの優良な賃貸住宅として、平成4年から16年にかけて、管理を開始しており、管理期間は20年間である。
- ・ 平成24年から順次、管理満了となる団地が発生しており、令和6年11月に、特定優良賃貸住宅としての管理はすべて終了することとなる。

#### 京都市が特定優良賃貸住宅として管理する団地数及び住戸数の推移

	平成26年度末	平成30年度末	令和2年度末	令和6年11月末
団地数	121	67	29	0
住戸数	2,479	1,348	569	0

## 論点3 市営住宅の空き住戸の利活用の考え方

### ＜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？

#### (まとめ)

- 目的外使用承認により、市営住宅を社会福祉事業等として活用することが認められていることから、市営住宅ストックを活用するという観点に立ち、地域のニーズ等を踏まえながら、まちづくり資源として活用していくことが考えられる。
- また、本市では、今後、特定優良賃貸住宅の管理を終了することになるため、これらに代わるものとして、住宅市場のニーズ等も考慮しつつ、市営住宅を中堅所得層を対象とした特定公共賃貸住宅とすることも、ストック活用の選択肢になり得る。



地域ニーズや住宅市場ニーズを十分に考慮しながら、市営住宅ストックを幅広い観点で活用していくというスタンスが求められるのではないか？