

○ 市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の促進等に向けた住宅施策のあり方について (答申)

I 公平性を踏まえた住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅の持続的な運営確保に向けて

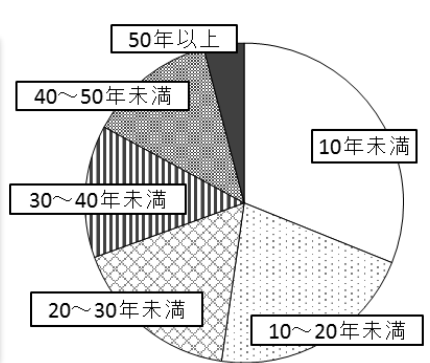
【市営住宅の主な課題】

- ・ 居住期間の長期化
- ・ 入居者の著しい高齢化
- ・ 高経年ストックの増加
- ・ 応募しても入居できない住宅困窮者も多く、入居機会の公平性が十分に確保できていない
- ・ 入居者のさらなる高齢化により、コミュニティバランスの維持や次の世代への入居機会の確保が難しくなることが懸念される
- ・ 高経年ストックの仕様は、現行の標準的な仕様と乖離しており、改善等を行っても必要な居住水準の確保が難しい
- ・ これまでファミリー世帯向けの住戸が多く供給されてきたため、単身世帯が増加する中、小規模住戸の割合が少ない
- ・ 高経年ストックの維持管理・修繕コストが増加傾向

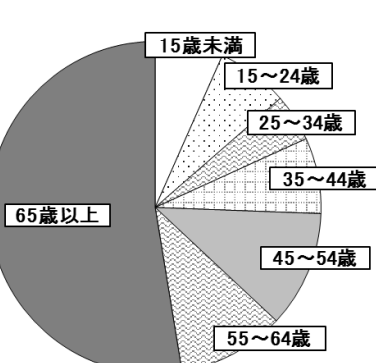
今後の運営に必要な視点

- 民間賃貸住宅や福祉施策等との適切な役割分担や連携などの新たな視点を取り入れ、これからの市営住宅に求められる役割を再確認した上で、**既存ストックを有効に活用していくべき。**
- 地域での支え合いの観点から、**各世代のニーズや住宅困窮の実態に応じた入居促進を図るという視点も重要。**
- 変化する社会ニーズに対して、**いかにストックを最適化しながら効率的に運営していくかという視点から、戦略的にストックの再生・活用を進めていくことが必要。**

○ 入居期間の長期化



○ 入居者の高齢化

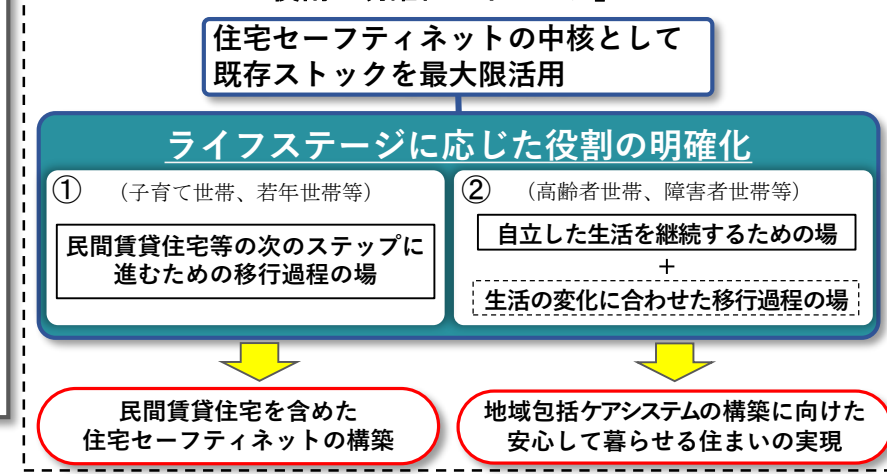


今後の運営にあたっての基本的な考え方

これからの市営住宅に求められる役割

- 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実を図りながら、**住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用していくことが必要。**
- 公平性を確保しつつ、限りある既存ストックをより効果的に活用する観点から、**移行過程の場などライフステージに応じた役割を明確化していくべき。**
- ① 子育て世帯や若年世帯等には、就労支援施策等との連携を図りながら、**民間賃貸住宅等の次のステップに進むための移行過程の場としての役割を果たしていくべき。**
- ② 高齢者世帯や障害者世帯等には、福祉施策等との連携を図りながら、**自立した生活を継続するための場を基本としつつ、適切なケアが受けられる施設等への移行に配慮するなど、生活の変化に合わせた移行過程の場としての役割も果たしていくべき。**

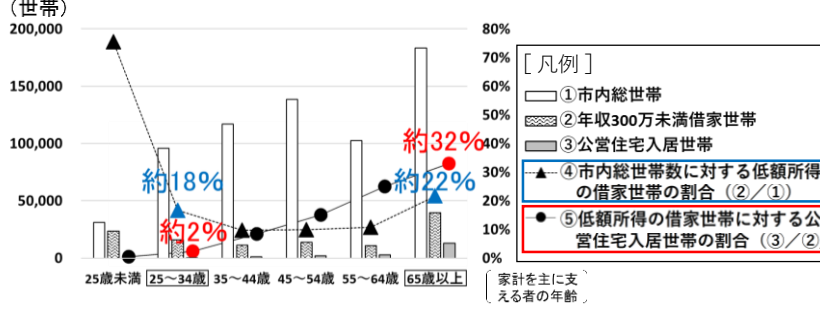
【移行過程の場などライフステージに応じた役割の明確化のイメージ】



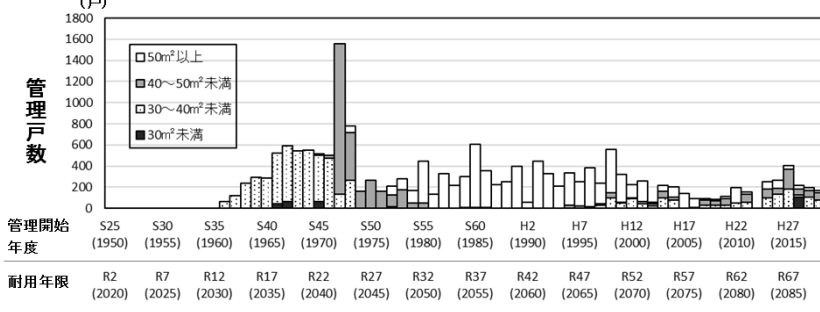
役割を果たすための運営の基本方針

- 1 ライフステージに応じた役割の明確化に向けて、**公平性を確保しつつ、住宅困窮者により適確に提供**
- 2 入居者の流動性を向上させるとともに、住宅セーフティネットの充実や福祉施策との連携を図りながら、**地域での居住の安定を確保**
- 3 社会ニーズの変化に合わせて**ストックを最適化しながら、持続可能な運営を確保**

○ 世帯主年齢別の低額所得の借家世帯と公営住宅入居世帯の割合



○ 管理開始年別・住戸面積別管理戸数



具体的な取組の方向性

- 1 (1) より公平・適確な入居機会の提供
 - ・ 期限付き入居制度については、その対象も含め拡大。
 - ・ 近年の応募倍率や高齢化率が特に高い住宅等は、期限付き入居制度により募集。
 - ・ 単身世帯の年齢要件を廃止して若年の単身世帯等の入居機会を確保。
 - ・ 申込時点の状況に、より配慮した優遇倍率へ見直し。
 - ・ 他の区分と比べて著しく高い「5年以上の落選世帯」に対する優遇倍率を見直し。
- 2 (2) 受益と負担の公平性確保
 - ・ 固定資産税評価額を活用した立地評価やエレベーターの有無などの設備の状況による受益の差などを公平に反映した使用料に見直し。
 - ・ 所得の状況に加え、住宅の立地や住戸の状況による受益差も考慮した減免制度に見直し。
- 3 (3) 居住安定と円滑な移行に向けたフォロー
 - ・ 必要に応じて切れ目ない支援等が提供されるよう、地域の多様な支援の担い手と入居者とのつながりづくりを支援。
 - ・ 就労支援施策等と連携し、入居者の円滑な移行に向けて、包括的・継続的にフォロー。
 - ・ 市営住宅入居者の移行先として、特定公共賃貸住宅ストックを有効に活用。
- 4 (4) 管理の体制づくりや管理方式の検討
 - ・ 次期管理期間は管理代行制度を継続し、入居者の円滑な移行や地域での居住安定に向けたモデル的な取組等を行い、新たな支援体制の仕組みづくりを推進。
 - ・ 管理者の成果を適正に評価し公表することで、公社のコスト縮減とサービス向上意欲を誘導。
 - ・ 管理代行における仕様書や評価方法等を民間事業者にもわかりやすく開示しながら、民間事業者の参入可能性等について、引き続き調査。

さらなる取組の推進に向けて

- 3 (5) ストックの最適化
 - ・ 子育て世帯等に働きやすい環境で効果的に支援するため、団地の集約再編時に、利便性の高い立地において住戸数を確保。
 - ・ 若年の単身世帯等の入居機会確保に向けて小規模住戸の割合を拡大。
 - ・ 周辺地域の居住環境向上に寄与する余剰地の有効活用。
 - ・ 小規模団地の集約化、総床面積の縮減や余剰地活用、集約再編におけるPFI事業実施等によりコスト縮減や適切な財源確保。
 - ・ 建替え前倒しや建築時期の異なる団地の集約等の戦略的な投資により、ストックの最適化及び財政負担の平準化を推進。

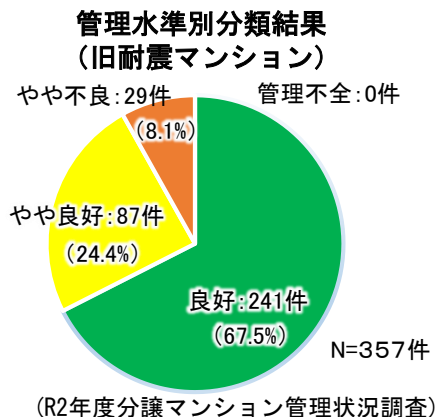
- ・ 既存入居者を含めたさらなる流動性向上
- ・ 多様なパートナーシップや友人同士などによる新たな住まい方への対応
- ・ 福祉施策との役割分担を踏まえた減免制度の見直し
- ・ 管理業務におけるNPOや事業者等の地域資源の活用
- ・ 在宅介護等に対応した間取りの工夫
- ・ 政策空き家の短期的活用及び期間短縮等によるストック全体の稼働率向上

Ⅱ 市民の安心・安全な暮らしを支えるための分譲マンションの管理適正化の促進に向けて

○市内の分譲マンション数は約3千団地、17万戸と、市内全戸数の約1/4、持ち家戸数の約半数を占めるなど、市民の主要な居住形態の一つとなっている。

○今後、ストックの高経年化及び区分所有者の高齢化が進む中、適正な管理が行われず、居住者や近隣住民等の生命・身体に危険を生じるような管理不全マンションが発生した場合、地域が衰退し市民の暮らしの安心・安全が脅かされることが懸念。

○このため、将来にわたって市民が安心して暮らし続けていくために、マンションの管理不全化の予防に努めるべき。



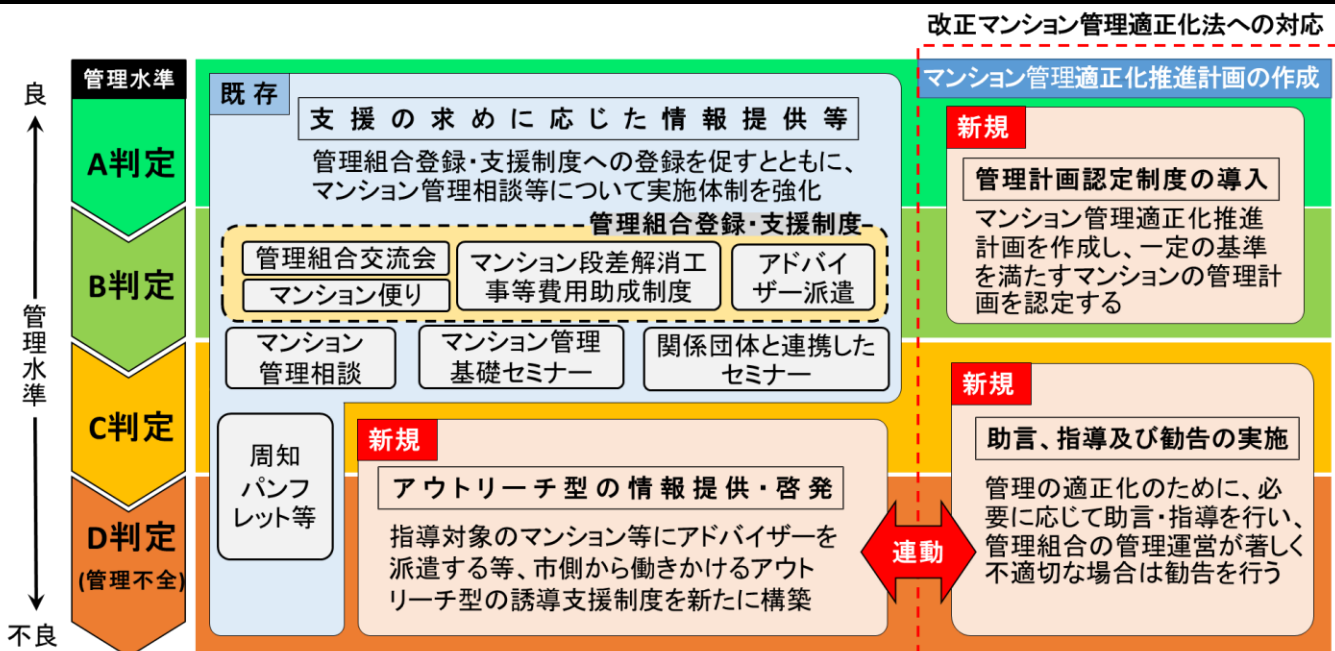
施策を推進するにあたっての基本的な考え方

効果的・効率的にマンション施策を推進するため、増加する高経年マンションの実態を継続的に把握し、管理水準に応じた施策を展開していくことが必要

区分所有者がマンションの維持管理等に関する知識や特殊性への理解を深めることにより適正な管理を行えるよう、管理組合及び区分所有者等に対して、情報提供や意識啓発等を継続的に行うことが必要

私有財産である分譲マンションの管理の主体は、あくまで管理組合であることから、市は管理組合の主体的な取組を促し、適正管理へと誘導することが必要

具体的な施策の方向性



さらなる施策の展開に向けて

○マンションの再生を見据えた区分所有者の意識の醸成