

【参考資料1-1】

第15回京都府住宅審議会府営住宅管理部会(平成30年1月10日)資料

(第16回同部会(同年2月26日)を踏まえ一部改)

# 府営住宅等の 募集改善・ストック有効活用に向けて

---

## 当面の検討課題について

### ■ 当面の検討課題（第14回府営住宅管理部会（H29.7.3））

「（国における新たな住宅セーフティネット制度の検討の動向も睨みつつ、）府営住宅等の少子化対策・コミュニティミックスや入居者資格等について、府営住宅等における募集・応募状況の詳細分析や長期空家の原因分析、先行事例の調査等を基に、必要な方策を検討してはどうか。」



### ■ 本日お願いしたい議論

新たな住宅セーフティネット制度の施行後の状況を報告の上、募集・応募状況の詳細分析及び長期空家の原因分析、他自治体や都市再生機構（UR）の先行事例調査、自治会等のコミュニティ活動調査の結果を基に、少子化対策・コミュニティミックスの観点も含め、府営住宅等の募集改善やストック有効活用に係る必要な方策を検討。

# 新たな住宅セーフティネット制度の施行

---

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に  
関する法律の一部を改正する法律

公 布 : 平成29年4月26日

施 行 : 平成29年10月25日

# 新たな住宅セーフティネット制度の施行後の状況

現時点での京都府における登録は0件であり、引き続き居住支援協議会を通じた制度の普及等を図る必要。

## ■ 制度について

- ①民間空家等を住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として登録する制度
- ②登録した住宅に係る改修や家賃低廉化等への支援
- ③居住支援法人の指定など住宅確保要配慮者に対する各種の居住支援が創設された

## ■ 京都府の状況について

- ・ 施行に併せ、京都市と連携して登録手続等に関する窓口の開設について記者発表(H29.10.20)
- ・ 現時点での京都府における登録は0件であり、本府への問合せ状況は以下の表のとおり

内容／問合せ先	府民	公社職員	市役所職員	その他
登録制度	4	2	1	0
改修費等補助	3	1	3	1
居住支援協議会	0	0	0	2

※現時点で京都市における登録は6件、市民及び事業者等からの問い合わせは約10件。

## ■ 今後の対応

- ・ 本制度は増加する住宅確保要配慮者の重層的な受け皿となるとともに、民間空き家・空き室の有効活用にもなることから、引き続き居住支援協議会を通じた制度の普及や必要な支援等の取組を実施。

# 府営住宅等の募集・応募状況の詳細分析

---

# 募集・応募状況の詳細分析方法について

1年間の募集・応募状況から応募倍率のバラツキ要因について分析。

## ■制度

- ・公募原則（公営住宅法第22条、府営住宅条例第5条）
  - 一般募集・優先入居募集・期限付き入居募集
- ・南部と北部の2地域に分けて実施、申込書類を持参してもらい、面談で受付
- ・一般募集は1世帯1戸に限る  
（優先入居募集や期限付き入居募集の対象者は、一般募集との重複応募可）

## ■募集回数

- ・南部地域（京丹波町以南）
  - 年6回（6、7、10、11、2、3月） ※偶数月は優先入居募集も実施
- ・北部地域（綾部市、福知山市以北）
  - 年2回（6、12月） ※優先入居も併せて実施

⇒ 一般募集に関し、時期的偏りがなく一定サンプル数から平均的な分析を行えるよう、平成28年度における募集523戸（南部433戸、北部90戸）と応募2,238世帯（南部1,931世帯、北部307世帯）について、募集時期・団地総戸数・所在地・建設年度・住戸面積・階数・EV有無・単身指定有無から募集倍率のバラツキ要因を分析した。

⇒ 優先募集については各所管課において高齢者や障害者、被災者など属性別に必要戸数を設定して政策的に募集していることから、分析対象から除外。

※以下、応募倍率が5倍以上を「高倍率」、2～4倍を「低倍率」、1倍を「無抽選」、0倍を「応募無」という。

## 募集・応募状況の詳細分析結果について

府営住宅等の応募状況全体の傾向として応募の大きな偏りが見られる。

■ 47倍の高倍率から無抽選・応募無まで、応募倍率に大きなバラツキが発生している。

ex) 平成29年2月募集の桃山日向団地(2K、EV有、単身入居可能)  
・・・応募倍率47倍

ex) 平成28年10月募集の岩倉長谷団地(3階～5階、EV無、単身入居不可)  
・・・5戸募集し、1戸が無抽選、4戸が応募無

■ 同団地における同時期・同条件(家賃、間取り、設備)の住戸であっても、応募倍率が大きく異なることがある。

ex) 平成28年7月募集の西大久保団地(2DK、EV有)  
・・・一方は応募倍率5倍、他方は無抽選

■ 募集に出しても毎回応募のない不人気団地が存在する。

ex) 平成28年6月、7月、11月、平成29年2月募集の周山団地

## 大規模団地の応募状況

特に大規模団地では、前回倍率が高倍率でも応募無となる場合がある。

■ 特に大規模団地（管理戸数1,000戸以上の団地）では、前回倍率5～10倍の高倍率住戸であっても応募無となる場合がある。

ex) 南部地域6月募集：西大久保団地（前回10倍／5.5倍 → ともに応募無）

南部地域7月募集：西大久保団地（前回5倍／6倍 → ともに応募無）

### ■ 考えられる要因

大規模団地等においては、一度に複数の類似条件の住戸が募集にかかることも多いが、住戸ごとに募集・応募する方法を取っているため、偶然に特定の1戸に応募が集中することで、前回倍率が高くても応募無の住戸が発生することがあるため。



## 募集月ごとの応募状況

偶数月(先月(さきづき)募集)よりも奇数月(後月(あとづき)募集)の応募が少ない。

### ■“先月(さきづき)募集”と“後月(あとづき)募集”

6・7月、10・11月、2・3月をそれぞれひと組で募集を行っており、先月(さきづき)募集とは、各募集の偶数月募集のことであり、後月(あとづき)募集とは、各募集の奇数月募集のこと。

### ■平成28年度募集結果(南部地域)

	募集戸数	応募数	応募倍率	応募無 ※( )内は募集戸数に占める 応募無戸数の割合
6月募集	59戸	454世帯	7.7倍	9戸(15.3%)
7月募集	77戸	249世帯	3.2倍	31戸(40.3%)
10月募集	78戸	380世帯	4.9倍	14戸(17.9%)
11月募集	73戸	221世帯	3.0倍	24戸(32.9%)
2月募集	71戸	336世帯	4.7倍	19戸(26.8%)
3月募集	75戸	291世帯	3.9倍	23戸(30.7%)

### ■考えられる要因

元々、後月(あとづき)募集は、先月(さきづき)募集の応募が間に合わなかった者等を救済する意図で行っており、ある程度の偏りは想定されるため。

## 単身入居可能住戸の応募状況

単身入居可能住戸は高倍率が多く、無抽選・応募無は北部地域の風呂無し住戸を除くとほとんどない。

### ■単身入居可能住戸は団地内の他の住戸の倍率が低い団地においても高倍率

南部地域ではおおむね4～47倍

### ■考えられる要因

単身入居可能住戸は府営住宅等の管理戸数全体の26%に限っているため、単身高齢者や生活保護受給者の増加等により需要が供給を大幅に上回っているため。

※平成28年6月一般募集(南部地域)において、単身入居可能住戸への応募者161名のうち、

「高齡単身」割合は116名(72.0%)

「高齡」でない単身者(障害者、生活保護受給者等)は28名(17.4%)

「単身」でない世帯は17世帯(10.6%)となっている。

※平成28年6月一般募集(北部地域)において、単身入居可能住戸への応募者38名のうち、

「高齡単身」割合は17名(44.7%)

「高齡」でない単身者は10名(26.3%)

「単身」でない世帯は11世帯(28.9%)となっている。

※単身入居可能住戸は、南部地域では高齡者に限定しており、北部地域では若年世帯も可としている。

# 単身入居可能住戸の基準と指定状況

単身入居可能住戸については、地域別・団地別にコミュニティバランスに鑑み、一定数の住戸を指定している。

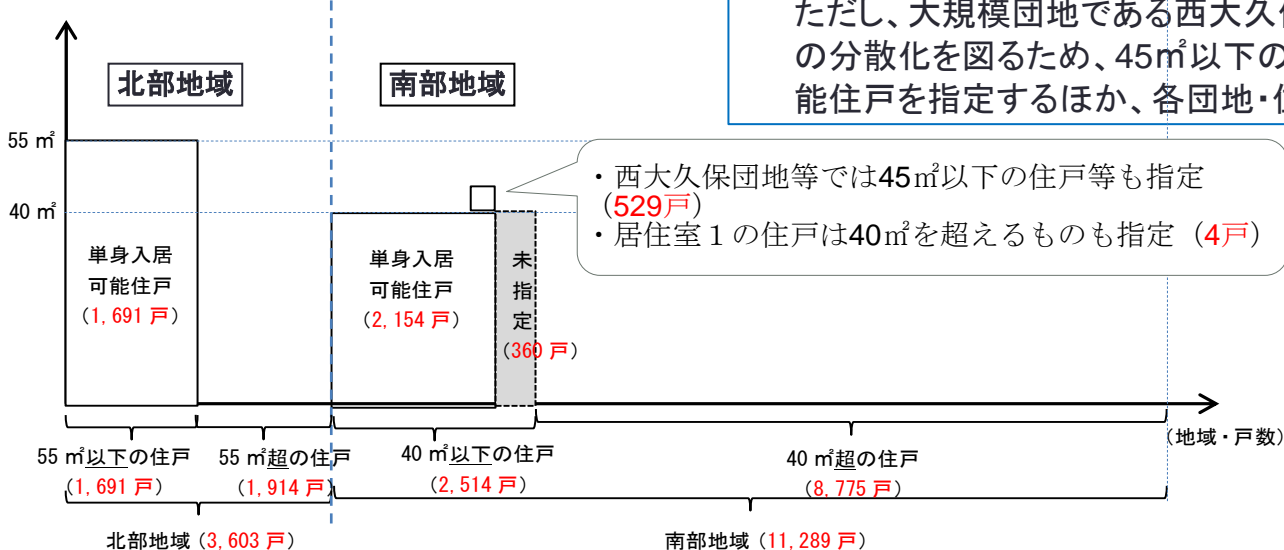
## ■ 基準

- ・北部地域(南丹市以北)
  - …概ね55㎡以下の住戸
  - 対象者はすべての者(若年層でも可)
- ・南部地域(京都市・亀岡市以南)
  - …概ね40㎡以下又は1DKの住戸
  - 対象者は高齢者、障害者、生活保護受給者等に限定(これら以外の若年層は不可)

## ■ 指定状況

- 1) いずれの地域においても、中高層耐火住棟等の中から指定。(木造住戸は元々世帯向けに供給されたことから、面積に関わらず指定しない。)
- 2) 北部地域は過疎地域等であることから、面積基準(概ね55㎡以下)に該当する住戸全てを指定。
- 3) 南部地域は、特定の住棟に単身者が集中するのを避けるため、面積基準(概ね40㎡以下)又は間取り基準(居室1)に該当する住戸の中から、
  - ・EV無しの住棟は、1・2階の住戸を横列指定
  - ・EV有りの住棟は、縦列指定(例えば住戸番号の末尾が1の住戸を1～5階まで指定し、1フロアでは概ね4割までの戸数を指定)ただし、大規模団地である西大久保団地と小栗栖西団地では単身者の分散化を図るため、45㎡以下の住戸を有する住棟でも単身入居可能住戸を指定するほか、各団地・住棟の個別状況も一定考慮。

<単身入居可能住戸の指定状況のイメージ(H29.4.1時点)> ※木造住戸を除く。



【参考】京都府における単独世帯の状況(平成27年国勢調査(総務省統計局)より)

平成27年において、一般世帯(施設等の世帯以外の世帯)総数1,147千世帯中、単独世帯は440千世帯(38.4%)、うち65歳以上単独世帯は137千世帯(11.9%)。

# エレベーター(EV)無し住戸の応募状況

大規模団地のEV無し住戸は無抽選・応募無が多い。

■平成28年度募集における無抽選・応募無…208戸

うち大規模団地のEV無し棟における無抽選・応募無…70戸

⇒ 33.7%を占める

■考えられる要因

EVが設置されていない住棟の特に上階(3~5階)は、府営住宅等への応募者に多い高齢者や障害者のみならず、子育て世帯からも敬遠されるため。

※平成28年6月一般募集において、応募総数454世帯のうち、

60歳以上の名義人世帯が198世帯(43.6%)、

障害者世帯が66世帯(14.5%)となっている(※60歳以上と障害者は重複あり)。

[※について未設置の理由]  
 ・建替予定団地、集約予定団地、法的理由(日影規制等)  
 ・日影規制とは、近隣住戸の日照を確保することを目的とした、日影による建築物の高さ制限のこと。

<参考> 中層住棟のEV設置状況(平成29年4月1日時点)

戸数別	EV 設置済	3階建て				EV 設置済	4階建て				EV 設置済	5階建て以上			
		EV未設置					EV未設置					EV未設置			
		計	30戸 未満	30戸以上 40戸未満	40戸 以上		計	30戸 未満	30戸以上 40戸未満	40戸 以上		計	30戸 未満	30戸以上 40戸未満	40戸 以上
片廊下型	2	2	2	0	0	8	10	9	1	0	102	120	37	52	31※
階段室型	0	59	58	1	0	0	59	51	7	1	0	49	21	11	17

# 府営住宅等の長期空家の原因分析

---

## 長期空家の原因分析方法について

3年超の長期純空家について、管理代行委託先の京都府住宅供給公社及び市町へヒアリングを実施。

■京都府では京都府住生活基本計画に定める本府全体の要支援世帯数に対応した公営住宅供給目標量について、市町村営住宅等による供給分を考慮した上で、毎年度募集計画を定めて計画的な空家募集を行っており、募集する住戸は、空家修繕にかかる費用など各住戸の状況や団地全体の人気等を勘案して選定している。

■空家状態が数年にわたり継続している住戸については、放置しておくとう入居可能な状態まで修繕を行うのに多大な費用と時間を要する。

空家期間が3年を超えてデッドストック化している住戸を分析することで長期空家の解消や未然防止を図るため、政策空家、事故空家、入居決定済住戸及び空家期間3年以下の純空家を分析対象から除き、平成29年3月31日時点での3年超の長期空家について、実際に募集住戸の選定を行っている京都府住宅供給公社及び市町にヒアリングを行い、原因を分析した。

## 長期空家の原因別分類結果

長期空家には募集を行っていない住戸と募集を行っても応募がない住戸とがあり、要因は様々である。

### ■ 団地種類別

平成29年3月31日時点の3年超空家は173戸（6か月超の空家589戸のうち29.4%）。

- ・ 管理戸数1,000戸以上の団地 … 56戸（32.4%）
- ・ 北部簡易耐火構造団地 … 72戸（41.6%）
- ・ 特定公共賃貸住宅 … 17戸（9.8%）
- ・ その他 … 28戸（16.2%）

### ■ 住戸要因別

- ①状態が悪く修繕費用の高額化が予想されるため未整備の住戸 … 78戸（45.1%）
- ②上階でEVがなく募集しても応募がない住戸 … 24戸（13.9%）
- ③ベランダ接続型2戸1住戸、親子ペア住宅 … 24戸（13.9%）
- ④-1 自殺や病死による住戸（死後経過日数の長い住戸） … 3戸（1.7%）
- ④-2 騒音等問題行動の見られる入居者の住戸に接する住戸 … 2戸（1.2%）
- ⑤-1特定公共賃貸住宅 … 17戸（9.8%）
- ⑤-2市町管理代行の住戸 … 7戸（4.0%）
- ⑥その他 … 18戸（10.4%）

## 住戸要因別の分析①

住戸状態の悪い住戸については、修繕費用が150万円以上見込まれるため募集を行っていない。

■ 住戸内部が悪化した状態で入居者が退去し、住戸内に損傷（ペットによる傷等）、カビなどが見られ、修繕を行って募集するには高額な費用が予想されるため、未整備である住戸

⇒ 78戸(45.1%)

■ 状態の悪い場合に1戸の修繕にかかる費用

… 約150万円(公社からのヒアリング)

(通常の住戸における修繕費用は実績ベースで戸当たり約85万円)



<壁面にカビが発生している>



<壁面や襖が剥がれている>



<床や換気扇等が破損している>



## 住戸要因別の分析②

立地が不便でEVが設置されていない中層住棟の3～5階部分は、募集を行っても応募がない。

■EVが設置されていない中層住棟の3～5階部分で、募集を行っても応募がない住戸

⇒ 24戸(13.9%)

■高齢者や障害者だけでなく、子育て世帯からも子供を抱えた昇降や荷運びの困難さを理由に敬遠される。



{ 小栗栖西団地: 写真奥が山手(第1棟～第24棟)、  
手前が平地(第25棟～第41棟) }

平地側と山手側とで空家率に差が生じている小栗栖西団地。

— 平地: 5.3%、山手: 9.9%

山手の中でもEV有無で空家率に差が生じている。

— EV有: 7.6%、EV無: 11.6%

(平成29年3月31日時点)

## 住戸要因別の分析③

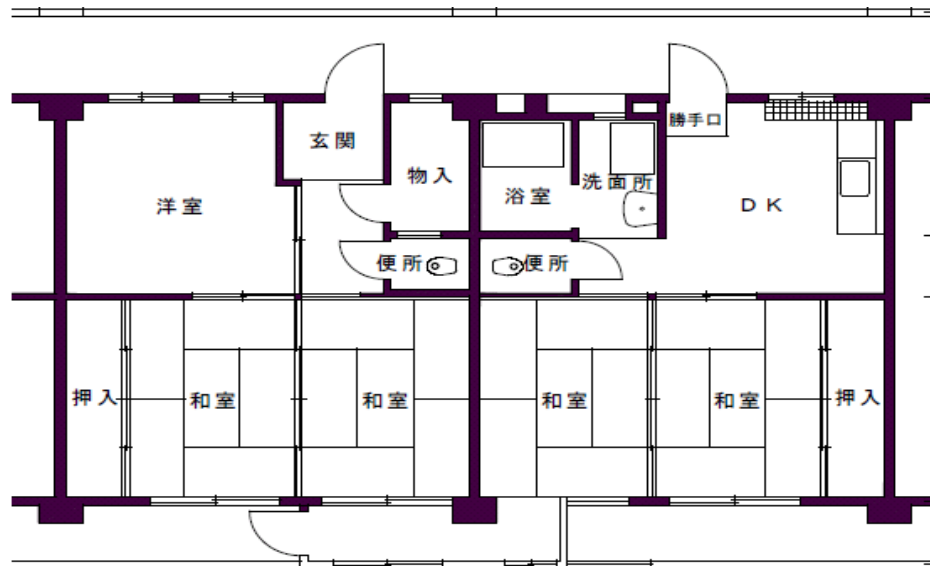
特殊な間取りの住戸は、整備当時の入居想定世帯と現在の状況に乖離が見られ募集を行っても応募がない。

■過去に当時の社会経済情勢に鑑みた政策的意図から特殊な間取り等で整備した特殊住戸について、社会経済情勢の変化や住戸の老朽化・陳腐化等に伴い、相対的に入居想定世帯が限定されるようになり、募集を行っても応募がない住戸

⇒ 24戸(13.9%)

■具体例：ベランダ接続型2戸1住戸、親子ペア住宅

ベランダ接続型2戸1住戸



親子ペア住戸



## 住戸要因別の分析④

自殺や病死からの経過日数が長い住戸や問題行動の見られる入居者の隣接住戸は募集を行っていない。

### ■自殺や病死による死後経過日数が長く募集を行っていない住戸

自殺や病死があった住戸については、事情説明の上で入居してもらうこととしているが、発見が遅れ死後経過日数が長くなったため、体液跡や臭気等が取れなくなり、募集を行っていない住戸。

⇒ 3戸(1.7%)

※一部の大規模団地などでは自治会が中心となって高齢者の定期訪問などの見守り活動を行っている。

### ■問題行動の見られる入居者の住戸に接するため募集を行っていない住戸

周囲にゴミを散らかす、うさぎを飼い臭気をまき散らす、近隣の入居者とトラブルを起こすなど、問題のある入居者の住戸に接するため、募集を行っていない住戸。

⇒ 2戸(1.2%)

※問題行動の見られる入居者に対しては別途指導中。

## 住戸要因別の分析⑤

その他の住戸については、制度の見直しや管理代行先との継続的な協議による対応を行っているところ。

■ 特定公共賃貸住宅(中堅所得層のファミリー世帯向け住宅で、家賃は管理開始時の入居者負担額を基準に毎年上昇していく)であることから、申込資格の収入基準や家賃が府営住宅よりも高い住戸

⇒ 17戸(9.8%)

※なお、平成29年3月31日時点で長期空家であった17戸のうち、同年10月1日時点で16戸について準公営(府営住宅と同等の収入基準)化を行っている。

■ 市町管理代行団地のうち、交通不便であり老朽化しているため応募がない住戸

⇒ 7戸(4.0%)

※なお、市町管理代行団地については、毎年1~2回、管理代行市町(亀岡市、八幡市、南丹市、井手町)と連絡会議を開催し、募集改善や空家解消に向けた意見交換を行っている。

## 駐車場に関する入居者からの要望

一部の大規模団地から、団地自治会を中心とした外来者用駐車場整備の声がある。

### ■ 駐車場の整備状況（平成29年4月1日現在、89団地中48団地整備済）

- ・平成6年度から、中層・耐火構造の団地を対象に順次敷地内に整備
- ・入居者と調整が整った団地に整備し、管理は基本的に団地自治会に委託

※駐車場は入居者専用で、外来者用駐車場がない

⇒国費も投入されており、入居者以外の使用には国の承認が必要（目的外の使用となる）。

### ■ 外来者用駐車場整備に係る要望

都市部の大規模団地Aの自治会（駐車場管理受託者）から次のような問題が指摘され、外来駐車場整備を要望されている（現状は、入居世帯の伸び悩みや高齢化等による車離れにより一定の空き区画がある）。

- ・近隣に十分な駐車場がなく訪問に支障（福祉サービスの在宅利用や別居家族など）
- ・迷惑駐車の増加
- ・団地内の保育所などからも駐車場の利用希望あり

〈参考〉駐車場利用率（％）

（各年度4月1日時点）

年度	25	26	27	28	29
全団地	81.5	80.5	80.6	81.4	80.1
大規模団地A	92.9	85.7	89.1	87.4	※85.4

※1,013区画中148区画が空き区画

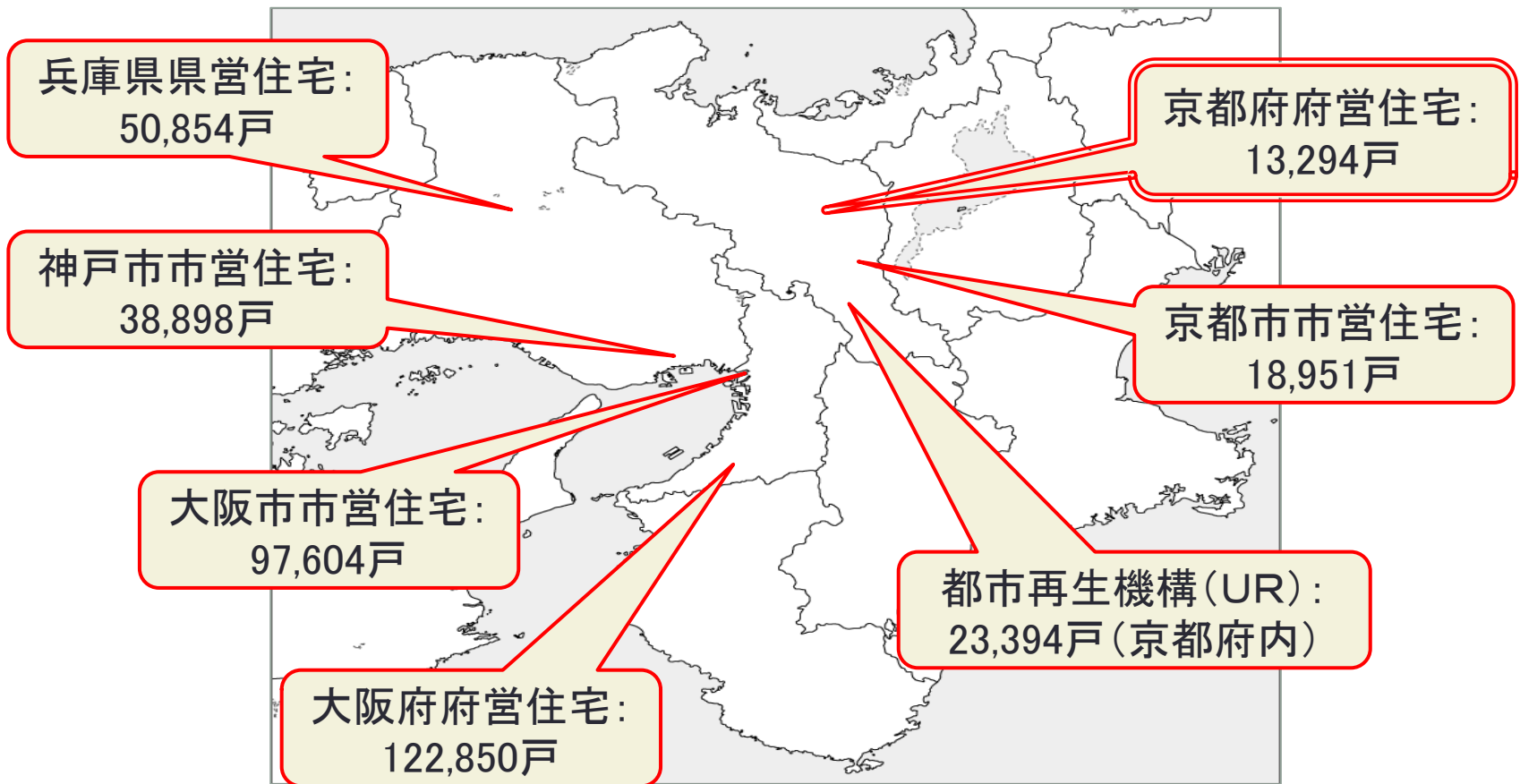
# 他府県等の先行事例

---

## 先行事例の調査方法について

募集方法の工夫やストック有効活用、これらによる団地再生やコミュニティミックスに向けた先進的な取組を行っている近畿府県等の公的賃貸住宅管理主体に対し、インターネットで事前調査の上で、必要に応じたヒアリングにより調査を実施。

### 調査対象の公的賃貸住宅管理主体と管理戸数



## 府営住宅と市営住宅の募集方法①

府営住宅と市営住宅の募集方法については、募集回数・応募方法のほか申込単位などが異なる。

### ■ 府営住宅と市営住宅の募集方法、応募要件等について

	京都府営住宅	京都市営住宅
申込者の在住・在勤地	京都府内に在住又は在勤	京都市内に在住・在勤
申込単位	住戸単位	団地単位
募集回数(一般募集)	年6回(6, 7, 10, 11, 2, 3月)	年4回(4, 6, 9, 12月)
応募方法	申込書を受付会場に持参	申込書を郵送
応募から決定まで	申込受付 ※受付時に申込書の記載による審査 (市の第1次審査に相当) ⇒ 抽選 ⇒ 審査・入居者選考委員会 (市の第2次審査に相当) ⇒ 合格通知 ⇒ 入居説明会 ⇒ 入居	申込受付 ⇒ 第1次審査 (申込書の記載による審査) ⇒ 抽選 ⇒ 第2次審査(申込書の記載の証明) ⇒ 入居説明会 ⇒ 入居
募集事務担当	京都府住宅供給公社	京都市住宅供給公社



## 府営住宅と市営住宅の募集方法②

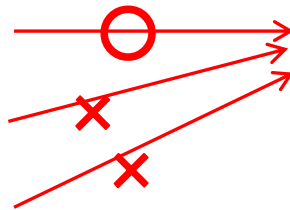
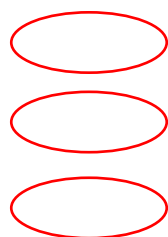
府と市の募集方法の相違点を比較したところ、府の方法は応募者が住戸の条件を個別に吟味できる一方で、入居機会の観点で応募者・募集主体の双方にとって不利益が生じている可能性が高い。

### ■府と市の募集方法における相違点

#### 【京都府】

- ・住戸単位(1戸ごと)で募集
- 府は住戸単位のため、類似条件の住戸であっても、1戸に応募が偏ると残りの応募者は落選。

[応募者]



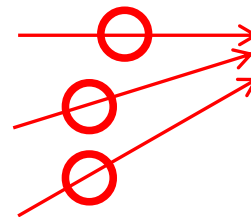
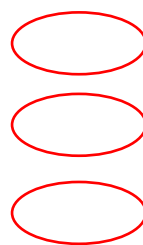
[住戸]



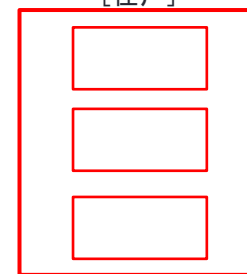
#### 【京都市】

- ・団地単位で間取りでグループ分け(1~最大8戸程度ごと)して募集
- 市は団地単位のため、類似条件の住戸の数 $\geq$ 応募者の数であれば全員が当選。
- 当選者は登録順位が付番され早い順に部屋抽選を行う(希望住戸に入るわけではない)

[応募者]



[住戸]



### ■住戸単位の募集について

応募者が間取り、面積、階数等の条件を個別に吟味できる利点があるが、類似条件の住戸にもかかわらず、特定の住戸に応募が偏ることにより当該住戸の応募倍率が高くなる一方で、応募無や無抽選の住戸も出ることがあることから、応募者(応募倍率の不均衡)、募集主体(空家の発生)の双方にとって不利益が生じている可能性。

## 府営住宅と市営住宅の募集方法③

府営住宅の一般募集案内書及び市営住宅の公募案内書は次のとおり。

### ■ 京都府南部地域府営住宅空家入居者11月一般募集案内書(抜粋)

種別	所在地	団地番号	団地名(型別)	建設年度	団地戸数	募集戸数	収入基準	家賃月額(円)	間取り例	面積(m <sup>2</sup> )	予定階数	前回倍率	備考
府営住宅	伏見区	⑧	小栗栖西(5DK)	46	1,630	1戸	①	29,100~43,400	6・6・6・6・6(板)・DK	76.3	山手4階	0.7	申込資格 4人以上世帯
							②	29,100~57,200					
		⑨	小栗栖西(5DK)	46		1戸	①	29,200~43,400	6・6・6・6・6(板)・DK	76.3	山手4階		申込資格 4人以上世帯
							②	29,200~57,300					
		⑪	北後藤	51	540	1戸	①	25,400~37,900	6・4.5・4.5・DK	54.0	5階	0.7	
							②	25,400~42,500					
		⑫	北後藤	52		1戸	①	26,500~39,500	6・4.5・4.5・DK	54.0	5階		
							②	26,500~46,400					

### ■ 市営住宅入居者公募案内(平成29年12月)(抜粋)

申込区分	市営住宅名称	募集予定戸数(戸)	収入金額(円)	家賃の額(円)	専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り(畳)浴室の有無	竣工年度	構造(エレベーターの有無)	所在地	平均倍率	
A	43	西野山 <small>エレベーター設置</small>	4	0~104,000	18,400	33.3	6・4.5・K	S43	4・5階建(一部有)	山科区勸修寺堂田13番地1 他	0.6
				104,001~123,000	21,300		6・6・DK				
				123,001~139,000	24,400	37.8	◇浴室有(シャワー付き)				
				139,001~158,000	27,500						
A	44	川西 <small>*低階等住戸なし</small>	1	0~104,000	19,300	37.8		S43	5階建(無)	西京区桂良町1番地2	1.5
				104,001~123,000	22,300		6・6・DK				
				123,001~139,000	25,500		◇浴室有(シャワー付き)				
				139,001~158,000	28,800						
A	45	石田東 <small>*低階等住戸なし</small>	2	0~104,000	15,700	33.3		S45	4・5階建(無)	伏見区石田大山町5番地2	0.0
				104,001~123,000	18,200		6・4.5・K				
				123,001~139,000	20,800		◇浴室有(シャワー付き)				
				139,001~158,000	23,400						
A	46	石田西 <small>*低階等住戸なし</small>	2	0~104,000	17,800	33.3	6・4.5・K	S45	5階建(無)	伏見区石田内里町1番地1	0.3
				104,001~123,000	20,600		6・6・DK				
				123,001~139,000	23,500	37.7	◇浴室有(シャワー付き)				
				139,001~158,000	26,500						

## 府営住宅と市営住宅の募集方法④

府と市とでは、募集住戸に対する補欠の取扱いや応募無・応募割れ住戸への対応が以下のように異なる。

### ■府営住宅と市営住宅の募集住戸に対する補欠の取扱い等について

	京都府(府営住宅)	京都市(市営住宅)
募集方法	住戸単位(1戸ごと)で募集 →同一間取りの住戸であっても、1戸に応募が偏ると残りの応募者は落選。	同一間取り単位(グループごと)で募集 →同一間取りの住戸の数が応募者の数を上回っていれば、全員が当選。
抽選後の補欠の取扱い	上位1名のみが補欠扱い →当選者と1名の補欠者が辞退した場合、当該住戸は空き家となる。	落選者全員が補欠扱い →当選者と補欠順位1位の者が辞退しても、順位2位以下の者が順に繰り上げ当選となる。
応募無・応募割れ住戸への対応	特になし →そのまま空き家となる。	グループ枠を超えて補欠入居可能な場合もある →単身者向け住戸グループに落選した者について、当該者の希望に応じ、空きのある小家族向け住戸※グループへ振り替え当選とする対応を行っている。

※2人世帯を標準とする間取りの住戸(2K・2DK等)

※京都府も京都市も、申込期間中における応募状況の開示や応募者第2・第3希望の確認、落選者による空き住戸への再抽選といった取組は現在のところ行っていない。

## 先行事例 ～京都市①～

京都市では、市営住宅(醍醐中山団地)の空き住戸に大学生のアイデアを取り入れた活用を行っている。

### ■ 京都橘大学の地域連携

目的外使用

- 市営住宅(醍醐中山団地)の空き住戸に学生がルームシェア形式で居住するとともに、大学が地域連携センターの分室を設置・運営(親子ペア住宅の活用)。
- 団地にとっては、自治会活動への学生の参加により、地域コミュニティの活性化に資するものとなり、大学にとっては、学生に対して実践的な社会経験を積む場を提供することを目指す。

### 各部屋の使用形態 (住棟断面のイメージ)

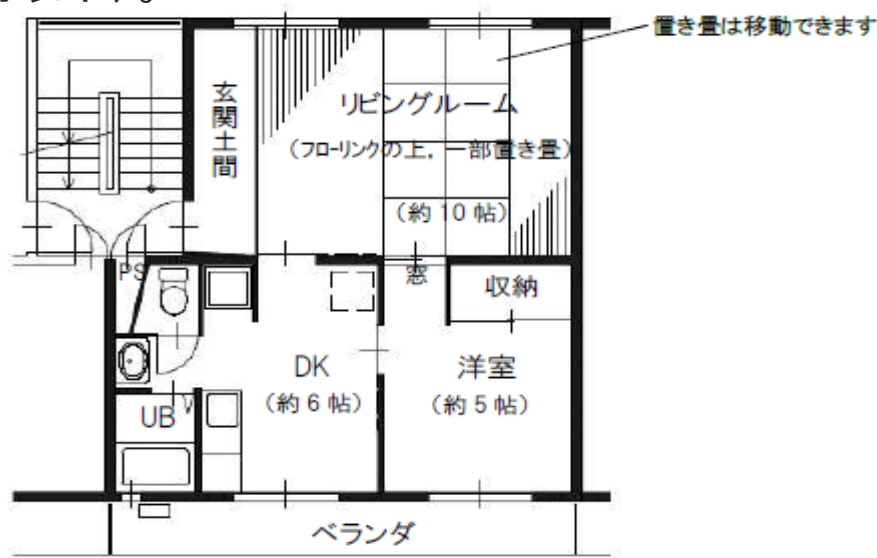
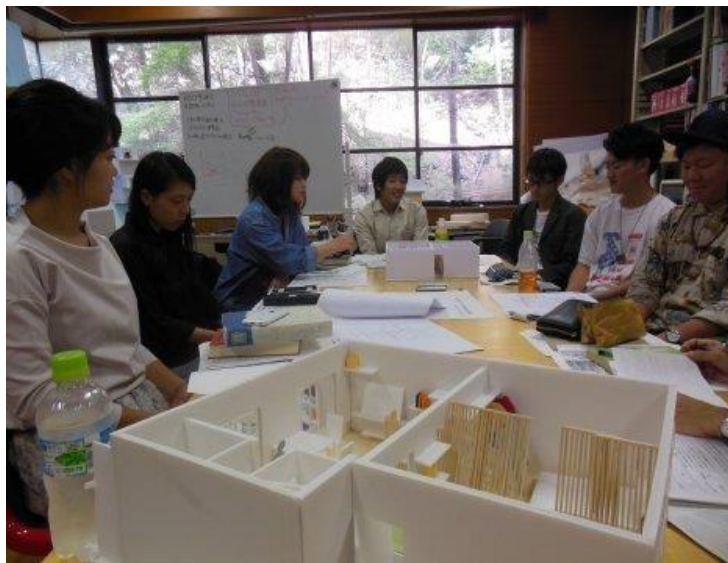
501号	502号	503号	504号	505号	506号		
401号	402号	403号	404号	405号	406号		
301号	302号	303号	304号	305号	306号		
201号	202号	203号	204号	205号	206号		
101号	102号	103号	104号	105号	106号	107号	108号
地域連携センター分室		学生の居室		学生の居室		学生の居室	
交流室	事務室	1人	2人	2人	1人	1人	2人

## 先行事例 ～京都市②～

京都市住宅供給公社では、公社賃貸住宅(二軒茶屋団地)の空き住戸に大学生のアイデアを取り入れた活用を行っている。

### ■ 京都精華大学の団地リノベーションプロジェクト

- ・ 公社賃貸住宅(二軒茶屋団地)の空き住戸について学生がコンセプトの立案及び実施設計を行う。
- ・ 子育て世帯・新婚世帯向け地域優良賃貸住宅の認定を京都市から受けて、入居資格を月額所得48.7万円以下に緩和(通常の入居基準は月額38.7万円以下)。



## 先行事例 ～京都市③～

京都市では、親、子、孫が近くに居住し、暮らしを支え合うための入居制度を実施している。

### ■「近居」制度趣旨

- ・ 家族間で子育てや家事、介護などの助けを得られやすく、また、「同居」と比較してお互いの生活スタイルを確保しやすい「近居」を促進する。

### ■募集方法

- ・ 対象団地は洛西ニュータウン及び向島ニュータウン内の市営住宅
- ・ 一般住宅(一般公募)にも併せて申込み可

### ■要件

#### <親子近居優先入居>

- ・ 応募する市営住宅と同じニュータウン内の市営住宅、府営住宅又はUR賃貸住宅に、2親等内の親族が現に入居している(入居予定を含む。)世帯であることが必要。

#### <親子ペア住宅>

- ・ 子世帯とその親世帯又は孫世帯とその祖父母世帯の2世帯で構成されており、それぞれが一般住宅の申込み資格を備え、かつ、同じ団地の2戸の市営住宅に、2世帯が揃って入居できる世帯であることが必要。

## 先行事例 ～兵庫県①～

兵庫県では、特定の住戸や条件の場合に在住在勤要件を緩和し、県外からの応募を対象とした募集を実施している。

### ■若年移住居住者向け募集

- ・ 「県外可」に指定した住戸を対象に、県外に住んでいる合計年齢が80歳未満の夫婦の世帯が応募可能。
- ・ EVなし住棟の高層階住戸を指定して県民の利益を損なわないよう配慮の上で住戸を選定し、毎月定期募集。

### ■三世代の優先入居募集

- ・ 同一の県営住宅内(隣居タイプ)、隣接小学校区内(近居タイプ)の2種類。
- ・ 親世帯(夫婦のみ又は60歳以上の単身)が県内居住の場合に県外の子孫世帯(中学生以下のいる世帯)が申込み可能となり、年3回募集。

### ■お試し居住 目的外使用

- ・ 兵庫県外に居住し、県内への移住・定住を希望する者が対象で使用期間は原則1年以内。
- ・ 過去倍率等を考慮して本来の入居希望者の利益を損なわないよう郊外の団地・住戸を選定。
- ・ 随時募集を行っており、今後は対象地域拡大を検討。

## 先行事例 ～兵庫県②～

兵庫県では、明舞団地において、「オールドニュータウンの再生モデル」として、収入基準の緩和、自治会活動参加を義務づけた学生向けシェアハウス等様々な取組を行っている。

入居開始から50年以上が経過し、住民の高齢化等が進んでいる明舞団地において、オールドニュータウンの再生モデルとして様々な取組を進めている。

### ■収入基準の緩和等

- ・ 若年子育て世帯・新婚世帯向け優先募集枠を設けて毎月定期募集。
- ・ 収入基準を収入月額48.7万円以下に緩和。(通常の収入基準は月額15.8万円以下)

### ■学生シェアハウス 目的外使用

- ・ 団地近隣の大学、大学院に在籍している学生を対象。
- ・ 団地自治会へ参加しコミュニティ活動へ寄与することを義務づけ。
- ・ 年3回募集を行い、平成29年6月時点で兵庫県立大学、神戸学院大学等の学生7名が居住。

### ■その他の募集

- ・ 特別募集住宅(自殺・死亡事故・孤独死・火災などの事故物件)については、一般募集と同等の入居資格や家賃等で他の住宅との重複応募が可能。



## 先行事例 ～大阪府①～

大阪府では、応募のない募集に対する随時募集、親子が近くに居住し暮らしを支え合うための入居制度を実施している。

### ■ 応募割れ住宅募集

- ・ 総合募集で応募がなかった住宅の募集を行う。

(スケジュール例: ホームページ掲載)

総合募集受付: 12/1～12/15

⇒ 総合募集抽選: 1/9

⇒ 応募割れ住宅募集受付: 1/11～1/17

⇒ 応募割れ住宅募集抽選: 1/18

### ■ 通年随時募集

- ・ 応募割れ住宅募集で応募がなかった住宅の募集を行う。

(スケジュール例: ホームページ掲載)

応募割れ住宅募集抽選: 1/18

⇒ 通年随時募集: 1/22～

### ■ 親子近居向け募集

- ・ 府営住宅の近く(府が指定する地域内; 同市内及び近隣市町内)に子(親)世帯が1年以上住んでいる場合の当該府営住宅が対象。
- ・ 親世帯は高齢者世帯、障害者世帯又は単身者であることが必要。
- ・ 子世帯は障害者世帯、子育て世帯(小学生以下の子どもがいる世帯)又は単身者であることが必要。

## 先行事例 ～大阪府②～

大阪府では、地域再生計画「府営住宅地域資源化プラン・大阪」を策定し、様々な目的外使用によるストック有効活用に取り組んでいる。

※住宅名の後ろの括弧は目的外使用による取組の事業主体

### ■高齢者の見守り活動拠点 (交流拠点)

目的外使用

- ・ 福祉や健康等の情報提供や相談事業等を実施。

ex) 松原立部住宅(社会福祉法人)、大東朋来住宅(運営委員会)、前畑住宅(NPO法人)



目的外使用

### ■地域子育て支援拠点

- ・ 乳幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を開設。

ex) 寝屋川春日住宅(寝屋川市)

### ■一時預かり

目的外使用

- ・ 家庭において保育を受けることが一時的に困難となった乳幼児について、主として昼間に一時的に預かり、必要な保育を行う。

ex) 豊中上新田住宅(社会福祉法人)

### ■小規模保育

目的外使用

- ・ 保育所より少人数の単位で保育。
- ex) 島本江川住宅(株式会社)



## 先行事例 ～大阪府③～

大阪府では、階段室型住棟への階段室接続型(踊り場着床)EVの設置を行っている。

### ■階段室接続型(踊り場着床)EV

- ・ 階段室型住棟においては、階段室ごとにEVの設置が必要となるため、片廊下型住棟と比較し、1基あたりの受益者が少なく、設置費用の高額化が課題となる。後述のバルコニー接続型よりもプライバシー確保において優れるが、踊り場着床のため半階分の昇降が必要となる。

○ 事例:大阪府営高倉台第3住宅(大阪府)

○ 団地概要

・建設年度:昭和45～46年

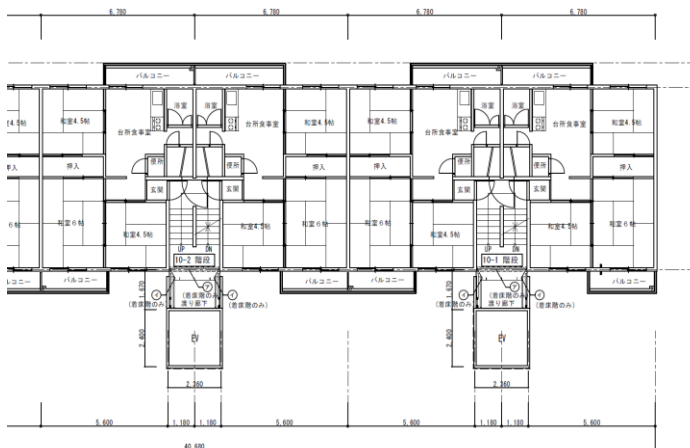
・構造:高層耐火、中層耐火

・管理戸数:全16棟、479戸

・EV仕様:4人乗り

・着床階:1、2-3、4-5階間

平面図



外観写真



# 階段室型住棟への後付けEV設置状況

EV設置状況について、大阪府及び静岡県にヒアリングを行ったところ自治体により設置基準等が異なる。

項目	京都府	大阪府 (ヒアリング日:H29年1月31日)	静岡県 (ヒアリング日:H29年1月18日)
既存住棟へのEV設置基準	<b>5階建て30戸以上の片廊下型住棟</b> (H28より、戸数要件を「40戸以上」から「30戸以上」に引き下げ)	全ての中高層住棟を対象に、3～5階の入居者の高齢化率が高い団地から順に設置 ※設置対象棟選定の際に、住棟形式の制約は無し	【全面的改善事業(TR)】 建築後30年を経過したTR事業住棟 【個別改善事業】 原則3階建て以上のEV未設置住棟 (H28より片廊下型住棟を対象に開始)
既存施設(物理的特性)の状況			
全管理棟(戸)数のうち、中高層住棟の占める割合	<b>約49%</b> 全管理棟数: 841棟 中層耐火: 398棟 高層耐火: 13棟 計411棟	<b>約99%</b> 全管理戸数: 127,557戸* 中層耐火・高層耐火: 127,243戸* ※棟数は不明	<b>100%</b> 全管理棟数: 566棟 中層耐火: 539棟 高層耐火: 27棟 計566棟
中高層住棟のうち、住棟形式が階段室型住棟の占める割合	<b>約41%</b> 階段室型住棟: 167棟 片廊下型住棟: 244棟 計411棟	<b>90%以上*</b> ※棟数は不明	<b>約76%</b> 階段室型住棟: 430棟 片廊下型住棟(全面的改善事業による、外廊下新設式で階段室型より変更) : 37棟 片廊下型住棟: 99棟
既存住棟へのEV設置状況	<b>71基(全て片廊下型住棟)</b> 片廊下においては、残り128棟が未設置(うち、5階以上は119棟) 階段室型住棟 設置率: 0% 片廊下型住棟 設置率: 47.5%	<b>540基(全て階段室型住棟)</b> H14～25年度: 490基 H28年度: 50基	<b>66基(全て階段室型住棟)</b> 踊り場着床方式で33基(8棟) 外廊下新設方式で33基(37棟)
補足	-	<b>片廊下型住棟へのEV後付け実績無し</b>	<b>片廊下型住棟全99棟中、EV設置済住棟は79棟</b> (74棟は全て建設時より設置) →残り20棟のうち10棟については、個別改善事業にて設置を進める予定 (H28より新規事業として取り組む)
京都府との比較(考え方)	施設状況より、事業の費用対効果や設置後の入居者負担増を鑑み、EVの設置基準を設定している。  階段室型住棟については、費用対効果による優先順位の中で、引き続き検討を行う。	階段室型か片廊下型かの住棟形式は問わず、今後も自治会同意等の条件が整った住棟から、EVの設置を推進。	全住棟の半数以上が階段室型住棟であり、片廊下型住棟についても大半が既にEV設置済みと、本府と施設状況が異なる。 また、住棟タイプで対象棟を選定してきた訳ではなく、あくまで建設年度や活用方針等に基づき対象を判断した結果、階段室型住棟でのEV設置のみとなっている。 (比較的古い住棟は、階段室型が多い)

## 先行事例 ～大阪市～

大阪市では、公営住宅の空き家活用を促進するため、各種要綱等の制定を行っている。

### ■「市営住宅のうち公営住宅の社会福祉事業への活用実施要綱」

- ・ 平成26年4月9日制定。
- ・ 市営住宅条例及び条例施行規則に規定する公営住宅の社会福祉事業等の活用の実施細則を定める。
- ・ 空き住戸の認知症高齢者グループホーム（GH）や障害者GHの活用を推進。

目的外使用

### ■「市営住宅のコミュニティ活性化事業への活用実施要綱」

- ・ 平成28年6月1日制定。
- ・ 子育てサービス等の提供、高齢者等の生活支援等、地域コミュニティの活性化が目的。
- ・ 団地及び地域住民の利便性の向上やコミュニティの活性化に資する事業を行う団体の活動拠点として活用を推進。

目的外使用

### ■「市営住宅等の小規模保育事業への活用実施要綱」

- ・ 平成29年9月8日制定。
- ・ 地域の多様な保育ニーズに対応し、待機児童の解消を図るとともに、市営住宅団地及び地域住民のコミュニティの再生・活性化を図ることが目的。
- ・ 市営住宅や駐車場を小規模保育事業所（児童福祉法に定める事業を運営するための事業所）として活用することを推進。

目的外使用

## 先行事例 ～UR①～

URでは、若年層や子育て世帯の支援を行うため、様々な割引や定借の制度を設けている。

### ■近居割・近居割WIDE

- ・ 同じ団地又は半径2km以内の別の団地で二世帯が近居  
(近居割WIDEは同一市区内であればUR以外の住宅でも可)
- ・ 直系血族又は3親等内の親族で、近居するどちらかが子育て世帯又は高齢者世帯  
⇒ 同時に契約した場合、両世帯ともに5年間募集家賃から最大20%減額

### ■U35割

- ・ 契約名義人の年齢35歳以下(単身、学生等可)限定の3年間の定期借家契約

### ■子育て割

- ・ 18歳未満の子供がいる世帯又は新婚世帯
- ・ 所得合計月額25.9万円以下(※月額48.7万円以下の場合、減額対象ではないが入居対象)
- ⇒ 最大9年間、家賃を20%減額

### ■そのママ割

- ・ 現に同居する満18歳未満の子(孫、甥、姪等含む)を扶養している世帯限定の3年間の定期借家契約
- ・ 子育て割の所得要件から外れる子育て世帯を支援する目的

## 先行事例 ～UR②～

URでは、空家状況や市場状況を勘案してフリーレント制度を設けている。また、ライフスタイルの変化に合わせた多様なニーズに応えるため、若い女性の視点から団地や住まいを見つめ直した自由で個性豊かなアイデアによる学生設計コンペによるリノベーションも実施している。

### ■フリーレント

- ・ フリーレント期間中の家賃(1か月、2か月相当額)が無料
- ・ フリーレント期間が1か月(2か月)の契約住戸の場合、入居開始可能日から1年(2年)以上の継続入居が条件

### ■洛西ニュータウン団地 リノベーションプロジェクト

- ・ 平成25年度、27年度、29年度の3度にわたって、京都女子大学の学生による設計コンペを実施。



アクセント壁を取り入れた  
暖かみのあるリビングルーム



ホワイトの壁面で  
より明るい空間となったダイニング

## 先行事例 ～UR③～

URでは、階段室型住棟へのバルコニー接続型EVの設置を行っている。

### ■バルコニー接続型EV

- ・ 階段室型住棟にEVを設置する場合、通常は階段室にEVを接続することが多いが、設置位置の問題(敷地の余裕スペース)や日影規制等の観点から、EVをバルコニー側に接続する形で設置する事例も見られる。

○ 事例: UR原市団地(都市再生機構)

○ 団地概要

・建設年度: 昭和41年

・構造: 中層耐火

・管理戸数: 全46棟、1,582戸

・着床階: 各階停止

平面図

外観写真

