

府営住宅管理部会における審議概要

①「府営住宅の役割（ストック有効活用）」について

住宅セーフティネットの核としての活用

● いただいた主な御意見

- 民間のセーフティネット専用住宅は非常に少ないので、公営住宅で補完すべき
- 空室率が多く埋め切れていないところをセーフティネットに提供できる施策が必要
- 子育て専用住宅は、シングルマザー、シングルファーザーなど困窮されている2人世帯が入りにくい
- 矯正施設出所者の方の入居支援に関して新たな機能の検討が必要

▶▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 府営住宅における住宅確保要配慮者への安定的な住まいの提供を強化する

(例)

- 要配慮者が入居可能な住戸の整備：
高齢者、子育て世帯向けの整備
- 入居要件の柔軟化：
収入基準や家族構成などの条件の緩和
- 優先入居制度の整備：
要配慮者が優先的に入居できる仕組み

府営住宅管理部会における審議概要

① 「府営住宅の役割（ストック有効活用）」について

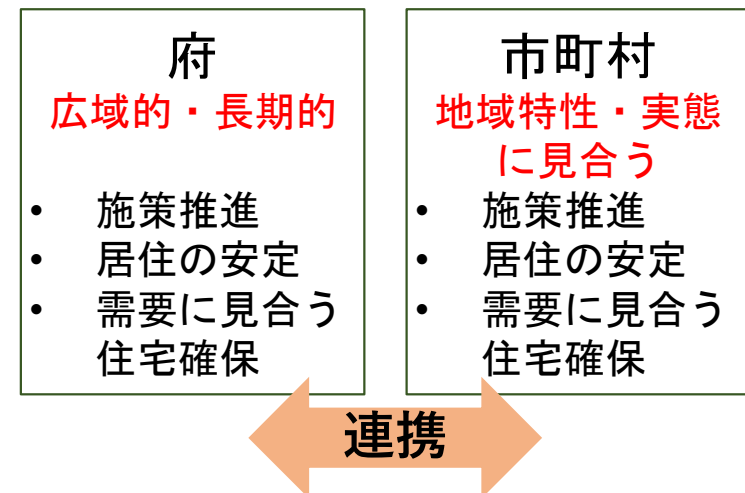
地域の課題・市町村との連携

● いただいた主な御意見

- 市町村の方が身近な自治体なので、市町村の方でより主体的に動けるような状況を作った方がいいのではないかと。
- 地方の公営住宅では、これから市町村の主体性が一層問われると同時に財政面などから市町村が独自で建てて運営までするというのは、大変なことでもある。
- IターンやUターンなどで、地方に住める場所を提供することが本当の意味の少子化対策に対する支援と考える

▶▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 地域ごとの住宅ニーズを把握し、府営・市町営の役割分担を明確化し、効率的な整備・運営を実施する。



府営住宅管理部会における審議概要

①「府営住宅の役割（ストック有効活用）」について

特定公共賃貸住宅

● いただいた主な御意見

- 特段利用が増える状況が見込めないようなので、廃止方向でいいのではないか。
- 準公営化に進んでいる住戸もあるが、URが公営住宅の収入超過者の受け皿になるのではないか。
- URとして京都府内で2万2千戸の供給を行っており、入居資格もゆるく、公営住宅の収入超過者の受け入れ先にはなっていると思われる。

▶▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 中堅所得層向けの特定公共賃貸住宅から低所得者向けの準公営住宅への転換を進める

府営住宅管理部会における審議概要

①「府営住宅の役割（ストック有効活用）」について

公民連携の取り組みについて

● いただいた主な御意見

- 大方針には是であるが、イノベイティブなことに使いたいと思う人を呼び寄せるような、団地や建物の見た目や雰囲気工夫する必要があるのではないか。

▶▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 府営住宅ストック公民連携活用事業を強化し、地域課題の解決に取り組む
- ◆ 他自治体の先進事例を参考にし、
 - ・ 事業の周知拡大
 - ・ 費用減免の検討
 - ・ 住民理解への説明を継続する

府営住宅管理部会における審議概要

② 府営住宅整備における環境配慮

府営住宅における省エネルギー政策

● いただいた主な御意見

- 府営住宅整備において、建替え住宅でZEH水準を確保するとあるが、どの程度の確度で進める予定か

▶▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 府営住宅の整備基準に関する条例により建替えを行う建築物について建築物エネルギー消費性能誘導基準（ZEH-M Oriented相当）を満たすよう新築する

府営住宅管理部会における審議概要

② 府営住宅整備における環境配慮

太陽光発電設備の設置方法について

● いただいた主な御意見

- 太陽光発電設備の設置貸、屋根貸等があれば容易と思うが、自家消費を含めて考えると容易でなくなると考えられるが、こういった方向性が

▶▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 府営住宅の整備基準に関する条例により建替えを行う建築物について太陽光発電装置を設置する
売電は余剰電力買取制度を利用する

府営住宅管理部会における審議概要

② 府営住宅整備における環境配慮

省エネ政策、省エネ設備の現況について

● いただいた主な御意見

- 新築（建替え）、改修ごとに省エネ政策、省エネ設備の設置率を教えてください

▶▶▶▶ 取組の方向性

◆新築

太陽光発電設備の設置（住棟：5団地9棟、集会所：3団地3集会所）

◆改修

子育て住戸改修に伴う断熱性能の改善（R6年度実施）、既存集会所への太陽光発電設備の設置（12団地17集会所）

引き続き断熱性能の改善、集会所を改修の際の太陽光発電設備の設置に努める

府営住宅管理部会における審議概要

③ 更新期を迎える府営住宅等ストックの整備について (民間活力の導入・効率的かつ計画的な修繕等)

民間活力導入に向けた進め方

● いただいた主な御意見

- 中長期も見据え、PFI手法が活用できる余地がある団地については積極的にPFI手法を活用すべき。
- PFI手法を活用し、大阪府のように、創出された余剰地の利活用や売却益を活かす他、居住サポートなどの入居者支援を行うべき。
- 府営住宅のみならず、市町営住宅も巻き込んだ団地再編をセットで考えていくべき。

▶▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 建替事業においては、PFI手法を活用し、需要を踏まえた戸数調整等を行いつつ、創出された土地を利活用することで、イニシャルコストを抑制する。
- ◆ 既存住宅においては、地域全体の需要状況等をふまえ、多様な活用手法による団地再編を図る。

府営住宅管理部会における審議概要

③ 更新期を迎える府営住宅等ストックの整備について (民間活力の導入・効率的かつ計画的な修繕等)

効率的かつ計画的な更新・修繕等の進め方

● いただいた主な御意見

- ストック全体の適正規模も踏まえつつ、戦略的に建替事業や大規模修繕の計画を検討していく必要がある。
- 個別団地ごとの空き家率や入居条件等の状況をふまえ、定期的な計画修繕の計画を立てる必要がある。

▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 全団地を対象に、団地・住棟・住戸別カルテを作成し、点検結果や修繕・改修履歴等を一元的に管理。予防保全型の維持管理を実施し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。
- ◆ 既存住宅においては、個別状況をふまえつつ改善事業を実施し、将来の修繕コストを抑制しながら長寿命化を図る。

府営住宅管理部会における審議概要

④ 適正な府営住宅等ストック規模

将来的な世帯数減少を見込むなか、市町営住宅を含めた公営住宅全体における府営住宅の適正なストック規模

● いただいた主な御意見

- 遠隔地にある団地は、一概に空き家率が高いということもなく、セーフティーネット的な利用の仕方等かなり入居率の高い団地も多々あるので、活用の仕方次第ではないか。
- 府営住宅の中にも非常に古く、必要な修繕ができていないものもあるとすれば、そうしたストック状況も把握したうえで、今後、社会としてどれくらいの量を確保していくことが適正なのかを検討する必要がある。

▶▶▶ 取組の方向性

- ◆ 要支援世帯に対する安定的な住宅供給のため、必要最低限の府営住宅等ストックを確保する。
- ◆ 構造・耐震・立地(需要)や市町村営住宅の供給状況を鑑み、団地毎に活用方針を決定し、長期的には戸数に最も影響を与える世帯数の減少を考慮し、管理戸数を削減する方向で検討する