

調査結果を踏まえた募集改善・ストック有効活用に係る必要な方策(案)
(管理部会中間報告に向けた第 14～15 回管理部会のまとめ)

1. 背景

- 1) 人口減少・少子高齢化が進展する中、65 歳以上の単独世帯やひとり親世帯については今後も増加する見通しであり、特に若年層においては収入の減少や収入格差が進展する状況にある。また、非婚化・晩婚化が進展する中、少子化要因に係る実態調査では子どもを持つ場合の条件として「家がある程度広い」「住居にお金があまからかからない」も高い状況^{※1}となっている。
- 2) こういった状況を背景として平成 29 年 10 月 25 日に施行された改正住宅セーフティネット法^{※2}においては、新たな住宅セーフティネット制度として、民間賃貸住宅の空き家・空き室を住宅確保要配慮者向けの住宅として地方公共団体に登録する制度が設けられた。本府においても、重層的な住宅セーフティネットの構築に向け、京都府居住支援協議会を通じた新たな制度の普及や必要な支援等の取組を図っていく必要がある。
- 3) 翻って、住宅セーフティネットの核である府営住宅等(平成 29 年 3 月末時点で 15,019 戸)においては、平成 29 年 1 月策定の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(H28～37 年度までの 10 年間で 17,150 戸)について、京都市を含む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募集を行っている(H29 年度募集計画における供給戸数は 660 戸^{※3})が、近年は応募倍率の低下や長期空家の発生・増加が目立つ状況となっている。
- 4) さらに、府営住宅等における高齢化の進展や小規模世帯化、長期空き家の増加等に伴うコミュニティ活動の低下により、近年では共益費に係る問題や役員の成り手不足など団地自治会の活動に係る深刻な問題に陥る事例も見られており^{※4}、団地自治会からはコミュニティミックスやコミュニティ活性化に係る要望も提出されている。

※1 京都府少子化要因実態調査報告(平成 27 年 3 月)より

※2 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(平成十九年法律第百十二号)

※3 地域別・募集内容別の内訳は南部地域 540 戸(一般募集 382 戸、優先入居募集 158 戸)、北部地域 120 戸(一般募集 74 戸、優先入居募集 46 戸)

※4 「府営住宅における自治会の役割(特に共益費の取扱い関係)について」(平成 27 年 10 月 23 日諮問)に係る府営住宅管理部会における検討のため平成 28 年 1 月に実施した「府営住宅等における自治会等の活動に関する調査」の結果等より

2. 調査結果

①募集・応募状況の詳細分析

- 1) 府営住宅等の応募倍率は平成 25 年度の 6.0 倍(一般募集は 6.0 倍)から年々低下しており、平成 26 年度は 5.0 倍(同 5.2 倍)、平成 27 年度は 4.8 倍(同 5.1 倍)、平成 28 年度は 3.8 倍(同 4.4 倍)という状況にある。住宅確保要配慮者が増加する中、府営住宅等の老朽化・陳腐化や世帯構成の変化等による府営住宅等に係る需要と供給とのミスマッチが拡大している状況が懸念される。
- 2) このため、一定期間(平成 28 年度の 1 年間)の全募集における団地毎の応募倍率の状況を分析したところ、応募倍率には団地毎にかなりの幅のバラツキ(最大で 47 倍の高倍率の一方で無抽選・応募無も多数、同団地・同条件でもバラツキ、毎回応募の無い不人気団地の存在)が確認されるとともに、以下のような顕著な傾向も見られた。
 - ・ 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もある。
 - 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、住戸毎に募集・応募する方法を取っているため、特定の 1 戸に応募が集中することがある。
 - ・ 南部地域では 6・7・10・11・2・3 月の年 6 回募集を行っている中、偶数月の先月(さきづき)募集よりも奇数月の後月(あとづき)募集の方が応募は少ない。
 - 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

する意図で行っているため、ある程度の偏りは想定される。

- ・ 単身入居可能住戸は高倍率であることが多く、北部地域の風呂無し住戸等を除き、無抽選・応募無となることがほとんどない。

→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。

※京都府府営住宅条例施行規則第7条第4項の規定に基づく「府営住宅等の指定に関する規程」(京都府告示)において、南部地域は概ね 40 ㎡以下及び 1DK、北部地域は概ね 55 ㎡以下を基準に、住戸構造別の指定方針に基づき団地毎に対象住戸を規定

- ・ 大規模団地のエレベーターが設置されていない住棟の上階(3～5階)は、無抽選・応募無となることが多い。

→エレベーターが設置されていない住棟の上階は、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。

3) これらを踏まえ、住宅確保要配慮者の需要に対応した適切な住宅供給に向けた募集方法や募集内容の改善を検討する必要があるものと考えられる。

②長期空家の原因分析

1) 平成 29 年 3 月末時点における府営住宅等 15,019 戸のうち政策空家等を除き空家期間が 6 月を超える長期空家は 589 戸(3.9%)あり、そのうち 3 年を超えるものが 173 戸(1.1%)という状況にある。また、3 年超の長期空家のうち 7 割以上が、管理戸数の多い 1,000 戸以上の大規模団地や北部地域の簡易耐火構造の団地に集中している状況にある。限られた府営住宅等ストックが有効活用されておらず、デッドストックとなっている住戸の存在も懸念される。

2) このため、3 年超の長期空家の住戸について、管理代行主体(京都府住宅供給公社及び市町)に対するヒアリング等により空家となっている要因を分析したところ、募集を行っていない住戸や募集を行っても応募が無い住戸が見られ、具体的には以下のような要因が把握された。

- ・ 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ことから、募集を行っていない住戸。
- ・ エレベーター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無い住戸。
- ・ 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(ベランダ接続型 2 戸 1 住戸、親子ペア住戸)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、募集しても応募が無い住戸。
- ・ 自殺や病死の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。
- ・ 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。

3) これらを踏まえ、募集を行っていない、または募集をしても応募が無いことから長期空家となっている(デッド)ストックについて、少子化対策や高齢化対策、コミュニティミックスに寄与するような有効活用について検討する必要があるものと考えられる。

4) なお、府営住宅等における高齢化の進展や空家の増加等を背景に、一部の大規模団地においては駐車場の空き区画が増加している状況も見られているところであり、駐車場空き区画の有効活用についても併せて検討する必要があるものと考えられる。

③他府県等の先行事例調査

1) 他府県等においては、公営住宅等の募集方法の改善やストック有効活用に向け、以下のような様々な取組を行っている。

- ・ 特定の団地・住戸を対象とした若年世帯向けの入居要件・条件の緩和(兵庫県、UR)

- ・ 応募無し住戸等に係る募集方法の柔軟な対応(兵庫県、大阪府、京都市)
 - ・ 親世帯と子世帯との団地内・地域内における近居に係る支援(兵庫県、大阪府、京都市、UR)
 - ・ 目的外使用の活用による学生シェアハウスの導入(兵庫県、京都市)や高齢者の見守り活動拠点、子育て支援拠点などの導入(大阪府、大阪市)
- 2)さらに、他府県等においては、公営住宅等のストック有効活用に係る以下のような取組を行っている例もある。
- ・ 階段室接続型エレベーターやバルコニー接続型エレベーターの設置(大阪府、UR)
 - ・ 駐車場の空き区画を活用した外来用駐車場の整備(大阪府)
- 3)これら先行事例も参考に、本府の実情に応じた本府における必要な取組を検討する必要があるものと考えられる。

④団地自治会等における取組調査

- 1) 団地自治会によっては高齢者の活動や子供会活動、サークル活動などのコミュニティ活動のため地域住民も含めて団地集会所を有効活用している事例もある。
- 2) 本府における「集会所活用型コミュニティ再生支援事業」*の推進及び他の府営住宅等における団地自治会の活動の参考となるよう、このような団地自治会等による活動事例を引き続き収集・発信する必要があるものと考えられる。

※府営住宅等の団地自治会の要望に応じ、団地集会所の高齢者等交流のためのバリアフリー化や子育て支援のための可動間仕切や造り付け本棚等の設置、災害時におけるコミュニティ維持のための自然エネルギーの導入などを行う事業

3. 必要な方策(案)

①募集改善について

- 1) 需給ミスマッチ解消による住宅確保要配慮者の入居機会の向上に向け、住戸毎から住戸タイプ毎の募集への見直し、受付窓口での誘導や応募状況途中経過の情報提供等による応募倍率の平準化、先月(さきづき)募集への重点化、応募無し住戸の随時募集への切り替えなど、募集方法の改善を図るべきではないか。
- 2) 併せて、各団地における世帯・年齢構成バランスに配慮しつつ、単身入居可能住戸の拡充や親子近居向け優先入居の導入を図るべきではないか。

②ストック有効活用について

- 1) 少子化対策や高齢化対策、コミュニティミックスの観点からのストック有効活用に向け、長期空家の特定住戸について、府営住宅等の一義的な役割である住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保を図ること等に留意しつつ、同居親族要件や在住在勤要件など入居者資格の緩和(若年単身者の転入や府外からの若年世帯の移住定住促進)や目的外使用(外部資金の導入)によるシェアハウスや子育て・高齢者支援施設の導入などを推進すべきではないか。
- 2) 併せて、大規模団地の駐車場の空き区画について、高齢の入居者に対する子世帯の訪問や介護サービス提供などのニーズの高まりに応じた団地自治会の要望を踏まえつつ、空き区画の一部を外来用駐車場や一時駐車スペースとして再整備すべきではないか。
- 3) さらに、団地集会所について、コミュニティ再生のための整備・改善を引き続き推進するとともに、団地自治会によるコミュニティ活動のための団地集会所の有効活用事例を引き続き収集し、他の団地自治会の取組の参考となるよう発信していくべきではないか。

③その他

- 1) エレベーターが設置されていない住棟について、費用対効果による優先順位を付けたエレベーター設置推進に係る取組*の中で、日影規制等で容易な設置が困難な住棟や階段室型住棟においても順次設置を推進して行くべきではないか。

※京都府では府営住宅等長寿命化計画に基づき「原則5階建て片廊下型の1棟当たり30戸以上」の住棟を対象に既存住棟へのエレベーター設置を進めている。