

背景と現状

人口・世帯

人口増加率の鈍化と  
少子高齢化の更なる進展

社会経済

経済状況の悪化

環境

環境配慮への社会的要請

住宅ストック

住宅の量的充足と  
空家の増加

住宅ストックの老朽化

住宅政策・財政

国の住宅政策の変化  
市の財政状況の悪化

問題点

市営住宅の  
大量更新の  
必要性

低水準な住宅  
ストックの  
存在  
(市住・民住)

更なる  
環境配慮の  
必要性  
(市住・民住)

マンション  
政策が不十分

住宅確保  
要配慮者の  
増加・多様化と  
入居拒否の存在

市営住宅の  
高倍率・  
倍率の偏在・  
辞退者の増加

市営住宅の  
入居の  
長期化

市営住宅  
入居者の  
高齢化・単身化

住情報の  
多様化・複雑化  
(特に高齢者に適した  
情報提供が不十分)

今後の住宅政策の課題と論点

	市営住宅の供給	良質な住宅ストックの形成	住宅確保要配慮者への対応	福祉施策・まちづくり施策等との連携	ニーズの把握と住情報の提供
市営住宅	<p><b>供給方針の明確化</b> 管理戸数については現状維持又は減少か。 供給については建替の重点化と新規供給の凍結か。</p> <p>[議論のポイント] ・建替費用の増大 ・市営住宅の応募倍率が高い 借上げについては継続の見直しか。</p> <p>[議論のポイント] ・増大する借上料の財政負担 ・新たな民間活用手法</p>	<p><b>計画的な建替え</b> 建替または長寿命化の判断要素は何か。</p> <p>[議論のポイント] ・現在の予算規模を超える建替事業の増加 ・団地の特性(立地、団地規模、容積率、建設年次、入居状況等)はさまざま ・余剰地の活用</p> <p><b>質の向上</b> 既存住宅へのEV設置は必要か。 現在の方針を上回る車いす住戸整備が必要か。</p> <p>[議論のポイント] ・財政負担 ・EVやスロープの設置に係る敷地等の制約 現在の方針を上回る環境配慮は必要か。</p> <p>[議論のポイント] ・市の環境政策の推進と費用対効果</p>	<p><b>入居時の配慮</b> 困窮度に応じた入居選考の仕組みは必要か。 子育て世帯など入居者を特定した住宅枠の設定は必要か。</p> <p><b>市営住宅入居機会の確保</b> 入居承継の厳格化は必要か。 高額、収入超過者への対応強化は必要か。 単身世帯のミスマッチの解消は必要か。</p> <p>[議論のポイント] ・市営住宅の応募倍率が高い ・入居機会の公平性</p>	<p><b>福祉・まちづくり施策等との連携</b> 福祉・まちづくり施策等との連携策は何か。</p> <p>[議論のポイント] ・福祉政策の変化(施設から地域へ) ・周辺住環境への影響</p> <p><b>市営住宅内外の世代バランスへの配慮</b> 若年世帯の誘導策は必要か。</p> <p>[議論のポイント] ・高齢化の進展 ・自主管理やコミュニティ形成</p>	<p><b>民間事業者との連携</b> 民間の低額家賃住宅の情報提供策は何か。</p> <p>[議論のポイント] ・民間事業者との役割分担</p>
民間住宅	<p><b>民間住宅の空家の活用</b> 既存民間賃貸住宅の借上げ及び家賃補助は必要か。</p> <p>[議論のポイント] ・国の補助制度等の整備 ・福祉政策とのすみわけ ・財政負担の増加 ・対象となる民間住宅の質</p>	<p><b>民間住宅の空家の活用</b> 空き家の活用は必要か。 住み替え支援は必要か。</p> <p>[議論のポイント] ・ニーズの有無 ・既存制度等の活用</p> <p><b>民間住宅の質の向上</b> 現在の方針を上回る耐震化、バリアフリー化、環境配慮への支援は必要か。 マンションの維持管理支援策は何か。</p> <p>[議論のポイント] ・民間の所有財産への公共投資 ・国や市などの支援制度の活用 ・マンションの管理意識</p>	<p><b>居住の安定確保</b> 民間賃貸住宅への入居支援策は何か。</p> <p>[議論のポイント] ・それぞれの住宅確保要配慮者のニーズの有無と福祉施策との連携 ・既存制度等の活用</p> <p><b>ニーズに適した情報の提供と相談体制の整備</b> 関係団体との連携策は何か。</p> <p>[議論のポイント] ・住情報の分散</p> <p><b>地域優良賃貸住宅の供給戸数の適正化</b> 地域優良賃貸住宅の供給は必要か。</p> <p>[議論のポイント] ・財政負担の増大</p>	<p><b>福祉、まちづくり施策等との連携</b> 福祉・まちづくり施策等との連携策は何か。</p> <p>[議論のポイント] ・住情報の分散 ・区役所等の相談・窓口機能の活用 ・介護サービスの円滑化等への配慮</p>	<p><b>ニーズに適した情報の提供と相談体制の整備</b> 関係団体との連携策は何か。</p> <p>[議論のポイント] ・住情報の分散 ・区役所等の相談・窓口機能の活用 ・継続的な情報交換 ・民間事業者との役割分担</p>