

背景

人口構造の変化

居住ニーズの多様化

市営住宅維持・更新等に係る厳しい財政状況

市「総合計画」等上位計画の見直し

国「住生活基本計画」の見直し

現状

社会情勢

人口・世帯数減少期の到来

少子高齢化の急速な進行

住宅確保要配慮者の増加

空き家の増加

市営住宅

高倍率な入居申込み

入居辞退する当選者

収入超過世帯の存在

自治会活動の停滞

本格化する更新需要

民間住宅

老朽化分譲マンション増加

住宅の質への関心の高まり

政令市最多のサ高住供給

要配慮者の受入れ拒否

コミュニティ活動の停滞

課題

市営住宅及び民間住宅によるセーフティネット構築

財政的制約を踏まえた市営住宅の供給のあり方

市営住宅入居制度の適正化

住生活に係る情報提供充実

良質な住宅ストックの形成

市住ストックの持続可能な維持・更新計画

地域コミュニティとの関わり

まちづくり施策等との連携

諮問：「人口減少社会への転換を踏まえたこれからの住宅施策の展開について」

（見直し方針案の構成）

- 3項目ある見直しの方針に共通する大きな方向性を提示する必要があるのではないか。
- 見直しの視点にある「市営住宅の供給」は、「安心して住み続けられる住宅ストックの形成」に含めて整理するほうがわかりやすいのではないか。

（見直し方針案の内容）

- 今後、市営住宅の維持管理に係る負担が大きくなることを踏まえると、市営住宅の数は減らしていく方向ではないか。その際、どう減らしていくのかという検討が求められるのではないか。
- 入居者が住みよと感じる市営住宅は維持し、老朽化した郊外団地は建替えのみではなく、これに相当する予算を民間賃貸住宅の効果的な活用にも使用することなども検討する必要があるのではないか。
- 住宅の困窮度を把握できる申込項目の設定や実収入を考慮した入居基準の設定など、より市営住宅を必要とする人を選考する方法を検討するべきではないか。また、入居後の居住実感を踏まえて良好な居住環境を維持していく必要があるのではないか。
- 活用頻度の低い市営住宅の空き家は、まちへの貢献などを要件として、大学生や留学生の住まいとしての活用や民間への貸し出しなど、多様な使い方ができないか。
- 高齢者と若者の双方がメリットを享受できる仕組みを考え、団地内のコミュニティ活動の活性化を図るとともに、地域との関わりを意識した方がよいのではないか。
- 生活に困窮する人に対しては、住宅も含めて様々な生活支援のサービスが適切に受けられるよう、関係部局がより一層連携していくことが重要ではないか。

（見直し方針案の構成）

- 見直しの視点において、「分譲マンションの維持管理」だけが個別具体の項目となっており、賃貸住宅や戸建住宅などとの関係性も踏まえて再度整理すべきではないか。

（見直し方針案の内容）

- 市営住宅だけではなく、民間賃貸住宅の借上など民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築が求められるのではないか。
- 民間賃貸住宅の活用にあたっては、住宅エコリフォーム補助制度やあんしん賃貸支援事業といった既存制度を効果的に活用するとともに、他用途転用も含めた空き家の有効活用や貸す側のリスク低減に向けた取組についても検討が必要ではないか。
- 住宅に関する情報提供にあたっては、情報を求める人の状況に応じた利用しやすい提供方法の検討が必要ではないか。
- サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数が多い現状を踏まえ、将来的な方向性を整理する必要があるのではないか。また、入居者側の視点だけではなく、事業者側への支援という視点があってもよいのではないか。
- 分譲マンションについては、管理組合の運営支援などの視点が重要であり、さらに、老朽化対策の必要性を管理組合に対して積極的に伝えていく必要があるのではないか。
- 地域とのつながり、寒冷地特有の生活に配慮した居住環境の確保、特定階層の集中による地域格差が生じないような配慮、といったソフト面に関する視点も必要ではないか。
- 空家等対策計画や都市計画マスタープランなど、まちづくりを所管する他部局とより一層連携していくことが望ましい。

委員意見（市営住宅部会）

委員意見（民間住宅部会）