

## 市営住宅小委員会 市営住宅に係る課題まとめ(案)

## テーマ1 市営住宅の供給量のあり方

論 点	今後の住宅施策の推進にあたり考慮すべき現状	協議会・小委員会で出された意見等 (協):協議会、(市):市営住宅小委員会、(民):民間住宅小委員会	課 題
<p>財政的な制約があるなかで、市営住宅の管理戸数・供給戸数はどうあるべきか</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ H20 年度末の管理戸数は 27,581 戸</li> <li>・ 市営住宅以外の公的賃貸住宅は 12,996 戸</li> <li>・ 全世帯数に対する市営住宅戸数の割合(3.1%)は、政令市の平均的な水準であるが、関東以北では最も高い。</li> <li>・ 市内の民間住宅を含めた住宅全体の空き家率は 13%超(H20)となっており、年々増加している。</li> <li>・ S44年～H2年(築20～40年)に大量に建設された住棟が、今後順次更新時期を迎え、事業量の平準化を行わない場合、年間175億円の建替事業費が必要となる。</li> <li>・ 市営住宅整備事業費は、建替えと借上市営住宅の供給で年間約40億円である。</li> <li>・ 入居申し込み倍率は、H16年以降、毎回30倍を超えており、政令市のなかで最も高い。</li> <li>・ 市内には年収400万円未満の世帯が約半数の40万世帯である。また、市営住宅入居者の収入分位は 分位(政令月収104,000円以下)が8割である。</li> <li>・ 借上市営住宅は、契約年数20年を超えると直接建設の収支を下回る。また、契約期間終了時の入居者の移転も困難が予想される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市営住宅の整備と予算とのバランスをどうとるかが大きな課題(市)</li> <li>・ 今後も市営住宅を適切に維持管理するならば、市営住宅を減らす(郊外部の用途廃止や建替戸数減)ことや、建替えないということも考えることが必要(市)</li> <li>・ 今後は民間の高い空き家率を考慮して市営住宅の方向性を検討することが必要(市)</li> <li>・ 低所得者の数に対して市営住宅の数が絶対的に足りないのではないか(民)</li> <li>・ 直接建設による新規供給か、借り上げをやめるかなどの方向性の検討が必要(市)</li> <li>・ 借上市営住宅は収支をみると難しい手法(市)</li> <li>・ 建て替えによる余剰地の売却などにより整備費等を捻出できないか(市)</li> <li>・ 借上市営住宅の借上料を抑制できないか(市)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市営住宅の管理戸数、供給戸数はどうあるべきか</li> <li>・ 新規供給または建替えをする場合、どのような手法(直接建設、借上など)により供給すべきか</li> <li>・ 市営住宅の管理コストはどうあるべきか</li> </ul>

## テーマ2 市営住宅ストックのあり方

論 点	今後の住宅施策の推進にあたり考慮すべき現状	協議会・小委員会で出された意見等 (協):協議会、(市):市営住宅小委員会、(民):民間住宅小委員会	課 題
<p>市営住宅の計画的な更新はどうあるべきか</p> <p>市営住宅に求められる質とは何か</p> <p>財政的な制約があるなかで、どの程度対応すべきか</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ S44年～H2年(築20～40年)に大量に建設された住棟が、今後順次更新時期を迎え、事業量の平準化を行わない場合、年間175億円の建替事業費が必要となる。</li> <li>・ 近年は、建替と借上市営住宅の整備を年間200～300戸程度実施</li> <li>・ 市営住宅整備事業費は、建替えと借上市営住宅の供給で年間約40億円である。</li> <li>・ 住宅設備等の整備状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>EV設置なし : 20,194戸(73.3%)</li> <li>浴室なし : 2,388戸(8.7%)</li> <li>3箇所給湯なし : 18,231戸(66.2%)</li> <li>高齢者仕様未整備 : 21,171戸(76.9%)</li> </ul> </li> <li>・ 築年数が10年未満の建物の応募倍率が高い。</li> <li>・ 外断熱の住棟は、18棟(平成21年11月末現在)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後は利便性のよい場所に立地している住宅の建て替えを促進すべきではないか(市)</li> <li>・ 長寿命化で古い団地を維持することは、必ずしも地域の活力の維持につながらないのではないか(市)</li> <li>・ 市営住宅・民間住宅に関わらず、高齢者のためには低層の建物にもEVをつけるなど配慮が必要ではないか(民)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ どのような団地(築年数、立地、設備、入居者の状況など)を建て替え又は長寿命化するべきか</li> <li>・ 高齢者等に対するバリアフリー化(エレベーターの設置など)をどの程度進めるべきか</li> <li>・ 車いす利用者向け住戸をどの程度整備すべきか</li> <li>・ 市営住宅はどの程度の水準(設備、住戸タイプなど)とすべきか</li> <li>・ 建設や改善にあたっての環境配慮はどうあるべきか</li> </ul>

テーマ3 住宅確保要配慮者への対応

論点	今後の住宅施策の推進にあたり考慮すべき現状	協議会・小委員会で出された意見等 (協):協議会、(市):市営住宅小委員会、(民):民間住宅小委員会	課題
<p>著しく住宅に困窮している世帯への対応をどうすべきか</p> <p>入居者間、入居者と非入居者間の公平をどう図るべきか</p>	<p><b>市全体</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>札幌市の65歳以上の単身高齢世帯では、約6割が年収200万円未満。</li> <li>ひとり親世帯は、約6割が賃貸住宅、約1割が公営住宅に居住。また、約5割が年収200万円未満。</li> <li>生活保護世帯が年々増加し、政令市のなかで3番目に高い比率。</li> <li>民間住宅を含めた住宅全体の空き家率は13%超(H20)となっており、年々増加している。</li> </ul> <p><b>市営住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居申し込み倍率は、H16年以降、毎回30倍を超えており、政令市のなかで最も高い。</li> <li>入居応募者数は、近年減少傾向。</li> <li>入居者の収入分位は 分位(政令月収104,000円以下)が8割</li> <li>60歳以上の入居者の割合が増加しており、H17年度では約3割(札幌市全体では約2割)</li> <li>障がい者のいる世帯は16.2%(うち身体障がい者は13.5%)、生活保護受給世帯は16.5%</li> <li>当選辞退者が2割程度となっており、辞退者の比率は増加傾向。</li> <li>入居の長期化が進み、H17年度では平均入居期間が14.4年(H13年度は10.8年)</li> <li>H20年度の同居承認許可件数は約370件、承継承認許可件数は約360件(入居募集件数は約700件)</li> <li>収入超過者数は全世帯数の4%、1,000戸前後で推移</li> <li>高額所得者数は全世帯数の0.07%、20戸前後で推移</li> <li>55㎡以上の住宅に住んでいる単身世帯は3,500戸強(全体の13.6%)</li> <li>高齢世帯においては単身世帯が約4割、夫婦世帯が約3割と1~2人の小規模世帯が7割を占める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>母子家庭や障がい者、高齢者世帯の受け皿となる民間住宅のあんしん賃貸住宅(北海道あんしん賃貸支援事業)への登録が進んでいない(協)</li> <li>家賃だけでなく、市が管理しているという安心感等の理由で市営住宅を求めていることが考えられる(市)</li> <li>市営住宅と比較して、民間賃貸住宅に欠落していると思われる部分(安心感等)を取り入れられないか(市)</li> <li>市営住宅応募時の辞退者を少なくする方法はないのか(市)</li> <li>建て替えは、長期入居者が今後の暮らしを考えるための区切りにもなる(市)</li> <li>入居の継承が権利になっているのは問題の1つ(市)</li> <li>世帯構成の変化により単身世帯になった時点で、小さい住宅への移転を促進してはどうか(市)</li> <li>調査結果の情報提供により、高齢者のニーズ等を民間事業者伝えるべき(市)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>どのような世帯(所得、年代、属性)を住宅確保要配慮者と捉え、どの程度配慮すべきか</li> <li>著しく住宅に困窮している世帯への対応をどのように行っていくべきか</li> <li>入居機会の公平性をどう確保すべきか(入居承継、同居許可、高額所得者、収入超過者)</li> <li>世帯規模に応じた住戸タイプへの住み替えをどのように促進すべきか</li> <li>住宅確保要配慮者に対する住宅供給について、民間事業者とどのように連携を図るべきか</li> </ul>

テーマ4 福祉施策・まちづくり施策等との連携

論点	今後の住宅施策の推進にあたり考慮すべき現状	協議会・小委員会で出された意見等 (協):協議会、(市):市営住宅小委員会、(民):民間住宅小委員会	課題
<p>市営住宅施策と福祉等他施策との連携はどうかあるべきか</p> <p>入居者の高齢化が進むなかで、市営住宅の世代バランスはどうあるべきか</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>60歳以上の入居者の割合が増加しており、H17年度では約3割(札幌市全体では約2割)</li> <li>高齢化率4割以上の団地が18団地ある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者の終のすみかとして、介護サービスを団地単位である程度まとめて利用するなど、より効率的、効果的な方法を考えられないか(市)</li> <li>高齢化を逆手にとって、周囲へ波及するような防犯のモデル的取り組みを市営住宅で行うなど、地域活性化を促進する事業展開はできないか(市)</li> <li>長寿命化で古い団地を維持することは、必ずしも地域の活力の維持につながらないのではないか(市)</li> <li>市営住宅は周辺に与える影響が大きいいため、団地を再生し、周辺の地域も含めて活気づけることが重要(市)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替えに伴い発生する余剰地をどのように活用していくべきか</li> <li>福祉、まちづくり事業等との連携はどのように行うべきか</li> <li>市営住宅内外の世代バランスはどうあるべきか</li> <li>自治会活動はどうあるべきか</li> </ul>