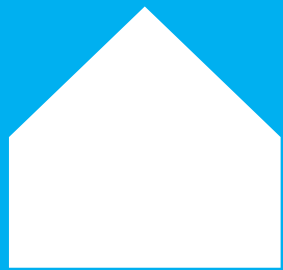
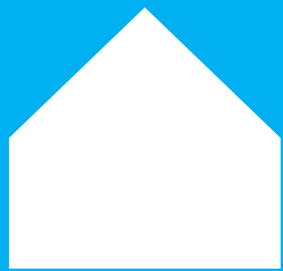
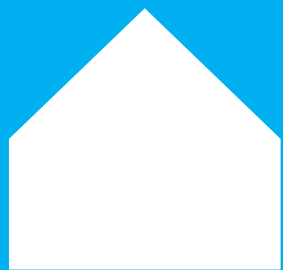


2028



2018

SAPPORO

資料4

札幌市住まいの協議会 第2回 市営住宅部会

令和8年2月13日(金)13:30~15:30
カナモトホール 第1会議室

審議

- I 第1回市営住宅部会の質疑に対する回答
- II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について
- III 審議
- IV 次回のスケジュールについて

審議

I 第1回市営住宅部会の質疑に対する回答

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

III 審議

IV 次回のスケジュールについて

I 第1回市営住宅部会の質疑に対する回答

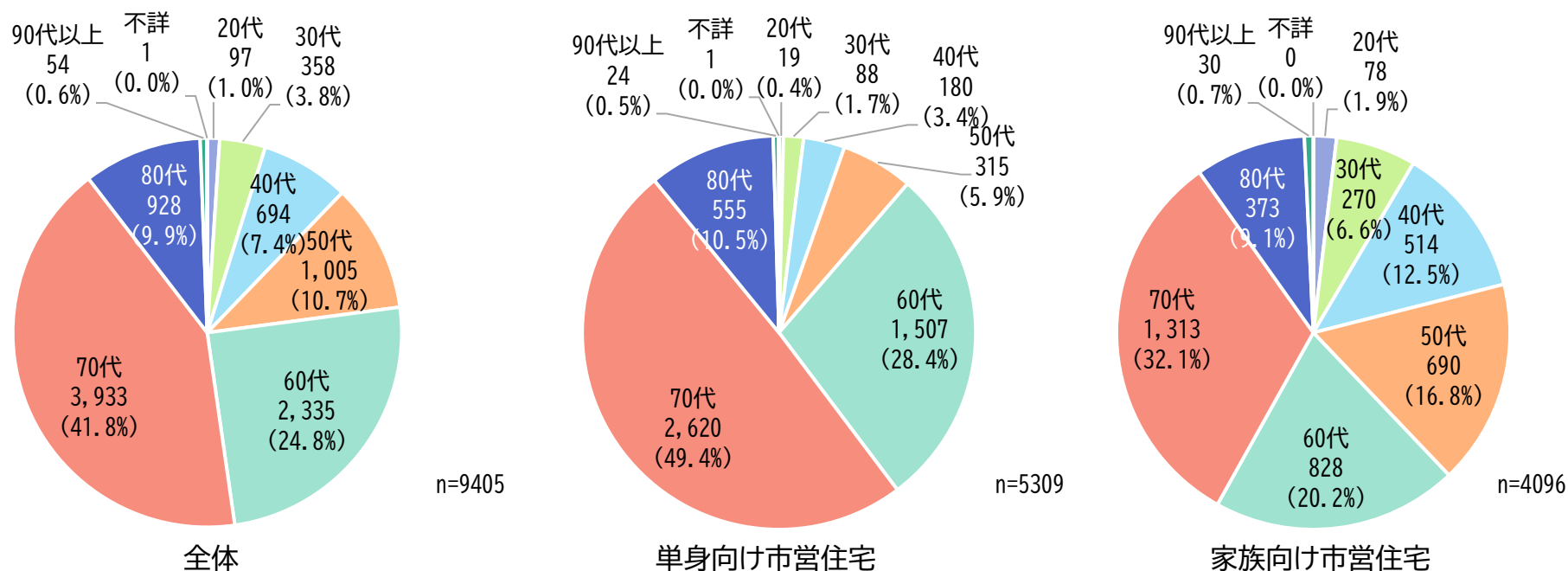
第1回市営住宅部会においていただいたご意見

	第1回市営住宅部会においていただいたご意見	対応スライド
1	・単身向け住戸の応募者について、高齢者等が占める割合など、 応募者データ がみたい	応募者の状況
2	・ 入居者の高齢化 は、長期間入居した結果か、入居段階で高齢者なのか？	高齢化の原因
3	・ 応募倍率の分析 はあるのか？	応募倍率の分析
4	・ 古くて応募のない住戸 の見直しから、市営住宅の総量減少を考える視点も必要 ・管理戸数について、 立地条件や公共交通とのアクセス も大事(第1回協議会)	市営住宅の立地
5	・ セーフティネット住宅を積極的に活用 することで、市営住宅の総量抑制につなげる ・セーフティネット専用住宅の 家賃低廉化補助 等は、大家の負担や心配を軽減する	民間賃貸住宅 活用の課題
検討中	・民間賃貸住宅との家賃水準の差が広まるなか、 戸別の借上市営住宅 の試算も必要では ・市営住宅か民間賃貸住宅の2択でなく、 借上市営住宅や民間賃貸の家賃補助 など、 第3の選択肢も検討すべき	借上公営住宅制 度(1戸単位)

1 応募者の状況について(年齢構成)

- ・ 応募者の年齢構成のうち、70代以上が全体の5割を占め、単身向けに限ると6割
- ・ 単身向けの応募者の9割が60代以上で、その大半を70代が占める

図 R6年度市営住宅申込者(世帯主)の年齢構成



※申込資格(単身向けの条件)

- ・ 60歳以上の方
- ・ 障がい者手帳の交付を受けている方
- ・ 生活保護を受けている方 等

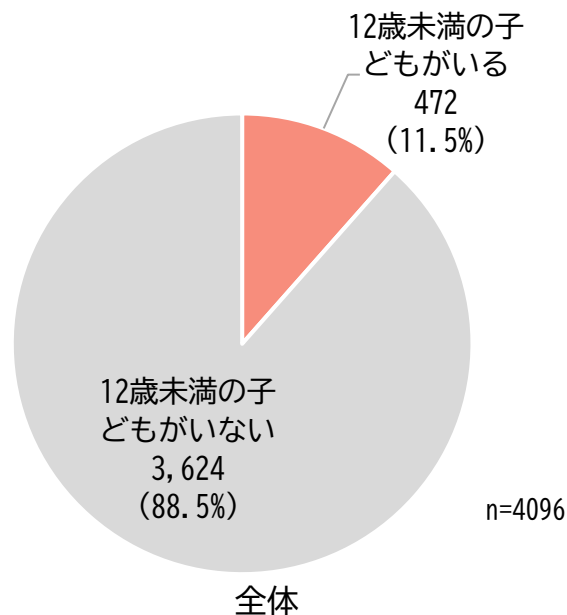
※年齢はR7.3.31現在

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

1 応募者の状況について(子育て世帯)

- ・ 応募者のうち、12歳未満の子どもがいる世帯は約1割と少ない

図 R6年度市営住宅申込世帯の12歳未満の子どもがいる世帯の割合(家族向け市営住宅のみ)



※借上住宅を含む全応募者

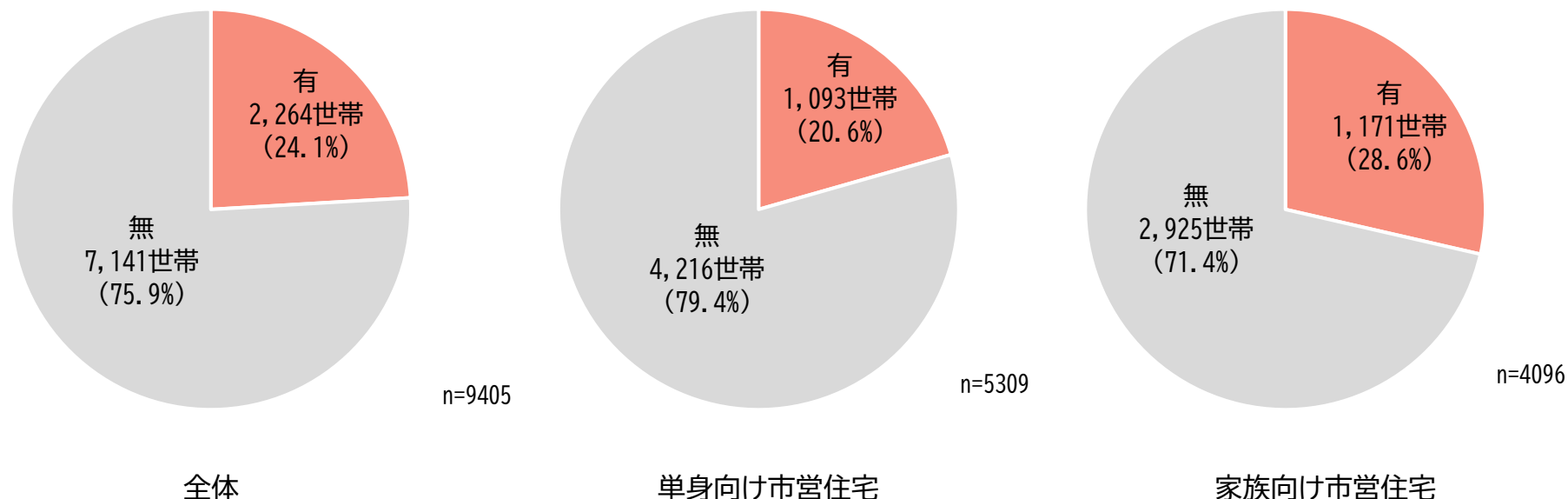
資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

1 応募者の状況について(障がいのある方の有無)

- ・ 応募者のうち、障がいのある方がいる世帯は24%であり、単身向けよりも家族向けの割合が高い
- ・ 市全体の障がい者の割合 (7.0%) よりも高い

図 R6年度市営住宅申込世帯の障がい者の有無

※市全体では137,741名(7.0%)
(令和6年版札幌市統計書)



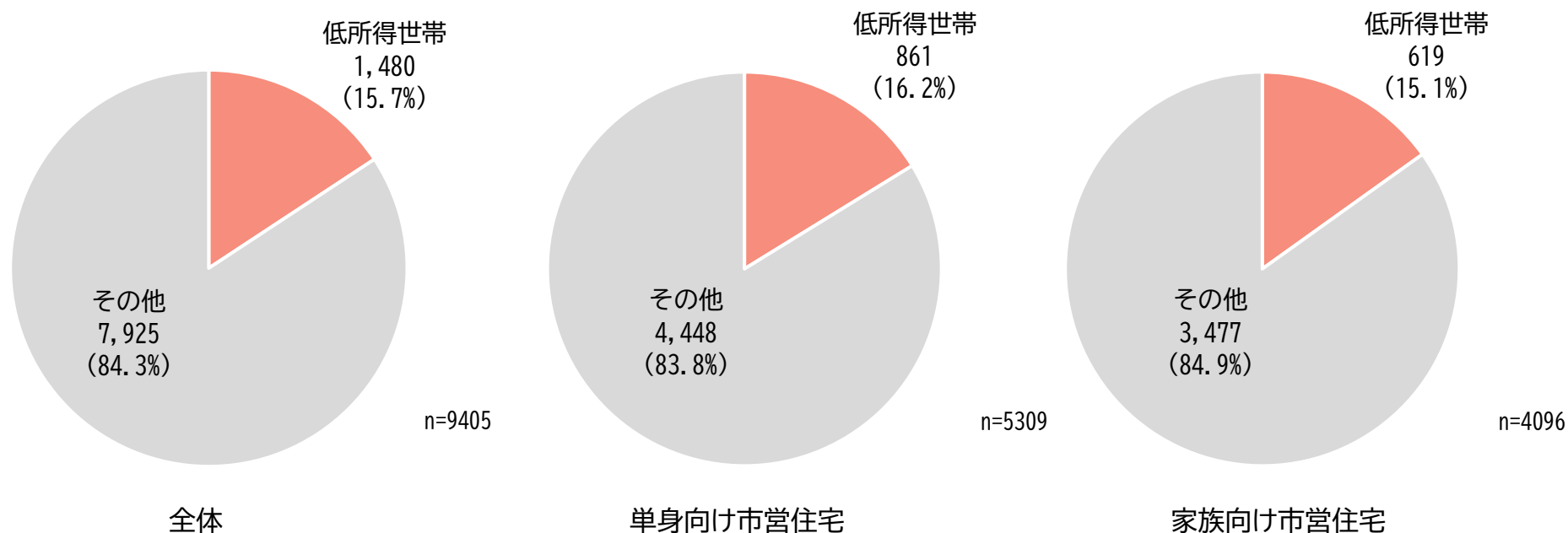
※有:「身体」「精神」「療育」のいずれかの障がい者手帳の交付を受けている世帯員がいる世帯

※借上住宅を含む全応募者
資料:札幌市都市局市街地整備部住宅課

1 応募者の状況について(低所得世帯)

- ・ 応募者のうち、抽選の優遇制度の対象となる低所得世帯（世帯月額所得54,000円以下・自己申告）は全体の16%
- ・ 単身向けと家族向けの応募者に大きな違いは見られない

図 R6年度市営住宅申込世帯のうち低所得世帯(世帯月額所得54,000円以下)



※借上住宅を含む全応募者

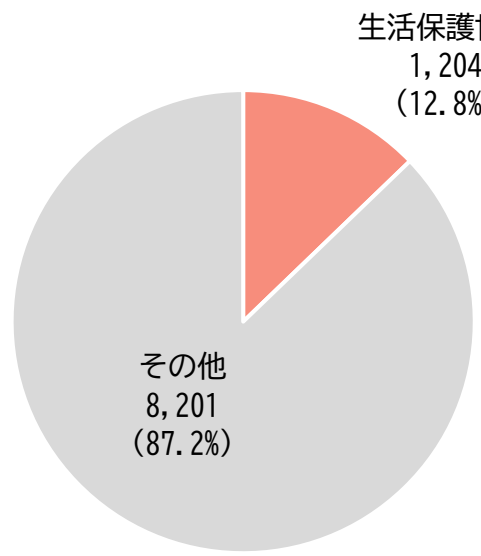
資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

1 応募者の状況について(生活保護世帯の有無)

- ・ 応募者のうち、生活保護受給世帯は全体の12.8%であり、市全体の受給世帯（5.8%）より高い
- ・ 家族向けの応募者に比べて、単身向けの応募者の生活保護受給世帯の割合が高い

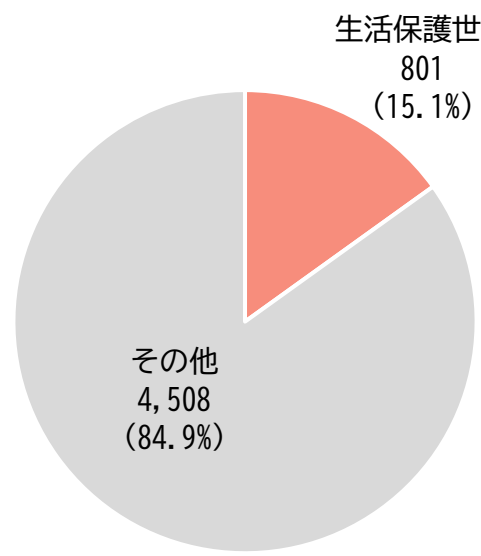
図 R6年度市営住宅申込世帯のうち生活保護受給世帯

※市全体では57,297世帯(5.8%)
(令和5年札幌市)



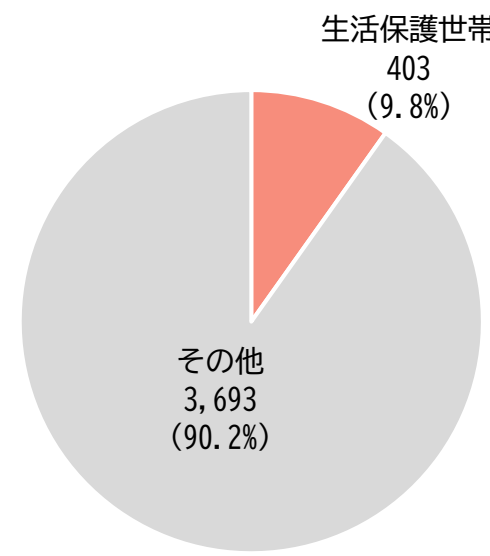
全体

n=9405



単身向け市営住宅

n=5309



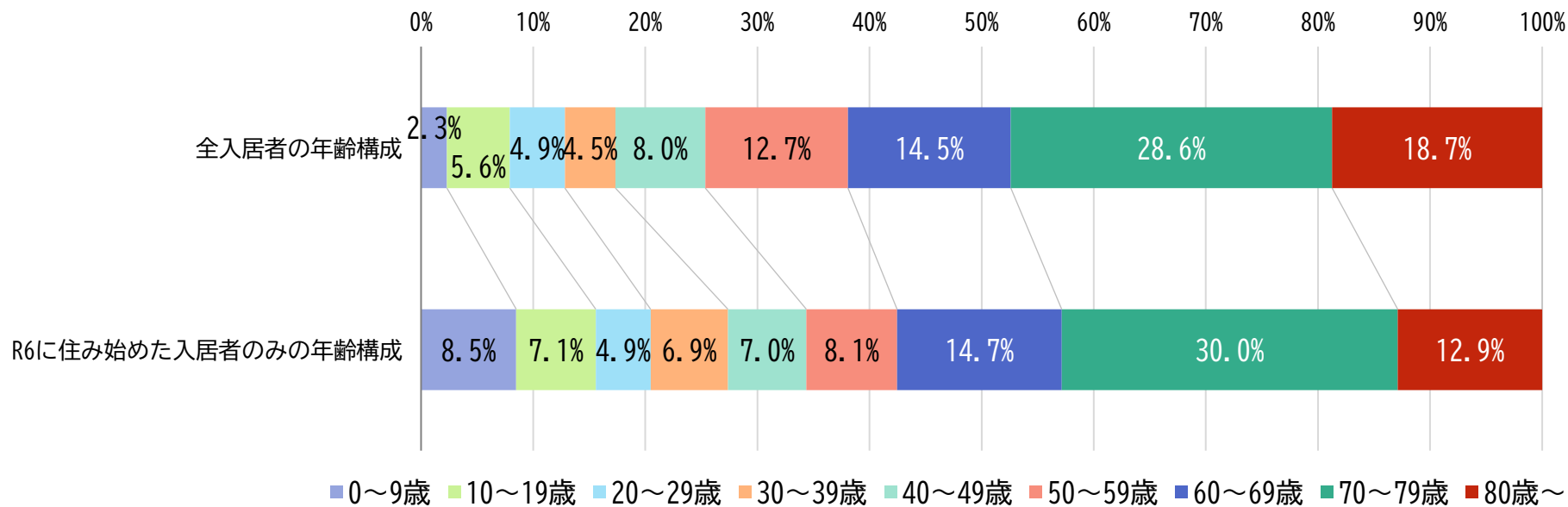
家族向け市営住宅

n=4096

※借上住宅を含む全応募者
資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

2 高齢化の原因について

- ・全入居者と令和6年度から住み始めた年齢構成を比較すると、いずれも6割程度が60歳以上で、そのうち70代が最も多く、大きな差はない。
- ・入居者の高齢化は、新規入居者と長期入居者の高齢化が複合的な要因と考えられる。



※借上住宅を含む全応募者

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

3 応募倍率の分析について(高層階と低層階での比較)

- ・住戸の階数別に応募倍率を比較すると、EVあり、低層、高層の順に、応募倍率が高い
- ・単身向け（EVあり）は53.1倍と極端に高い一方、家族向けの高層階は1.1倍に留まる

図 R6年度市営住宅申込世帯の住棟の階層等による応募倍率の違い

		全体			単身向け			家族向け		
		募集住戸数	応募者数	倍率	募集住戸数	応募者数	倍率	募集住戸数	応募者数	倍率
EVあり		217	7,759	35.8	83	4,410	53.1	134	3,349	25.0
EVなし	低層(1~2階)	130	1,228	9.4	37	703	19.0	93	525	5.6
	高層(3~5階)	235	418	1.8	37	196	5.3	198	222	1.1

※借上住宅を含む全応募者

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

3 応募倍率の分析について(EVの有無と応募状況の関係)

図 団地別R6年度募集応募状況(EV別)

- ・ EV有の住戸の方が、EV無の住戸より抽選有の住戸が多い
- ・ EV有であっても募集割れの住戸については、交通利便性の低さが要因と考えられる

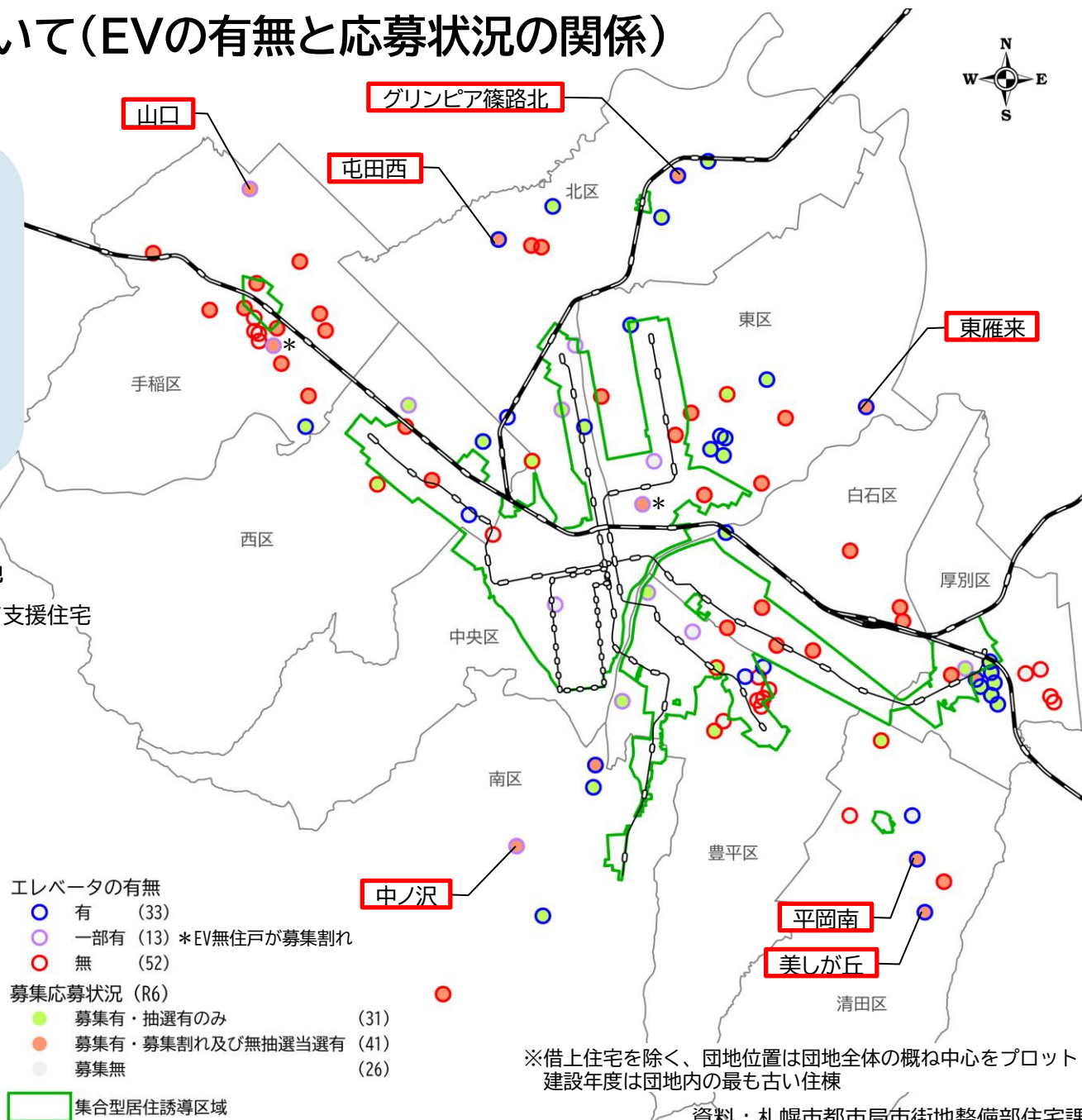
 : EVありで募集割れの住戸のある団地

※東雁来団地：子育て世帯を対象とした子育て支援住宅

EV別応募状況別募集戸数

	EV有	EV無	合計
抽選有	175 54.2%	148 45.8%	323 100.0%
無抽選 当選	23 30.3%	53 69.7%	76 100.0%
募集 割れ	19 10.4%	164 89.6%	183 100.0%
募集 全体	217 37.3%	365 62.7%	582 100.0%

※借上住宅を含む



※借上住宅を除く、団地位置は団地全体の概ね中心をプロット
建設年度は団地内の最も古い住棟

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

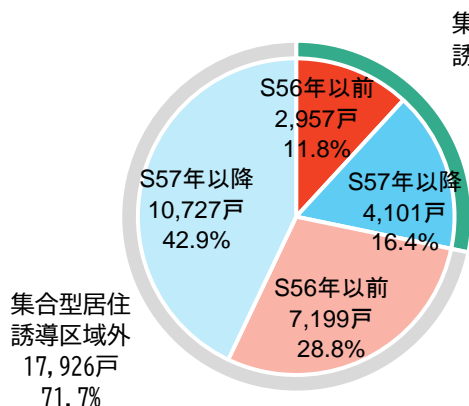
4 市営住宅の立地について(集合型居住誘導区域との関係)

図 団地別建設年度と管理戸数

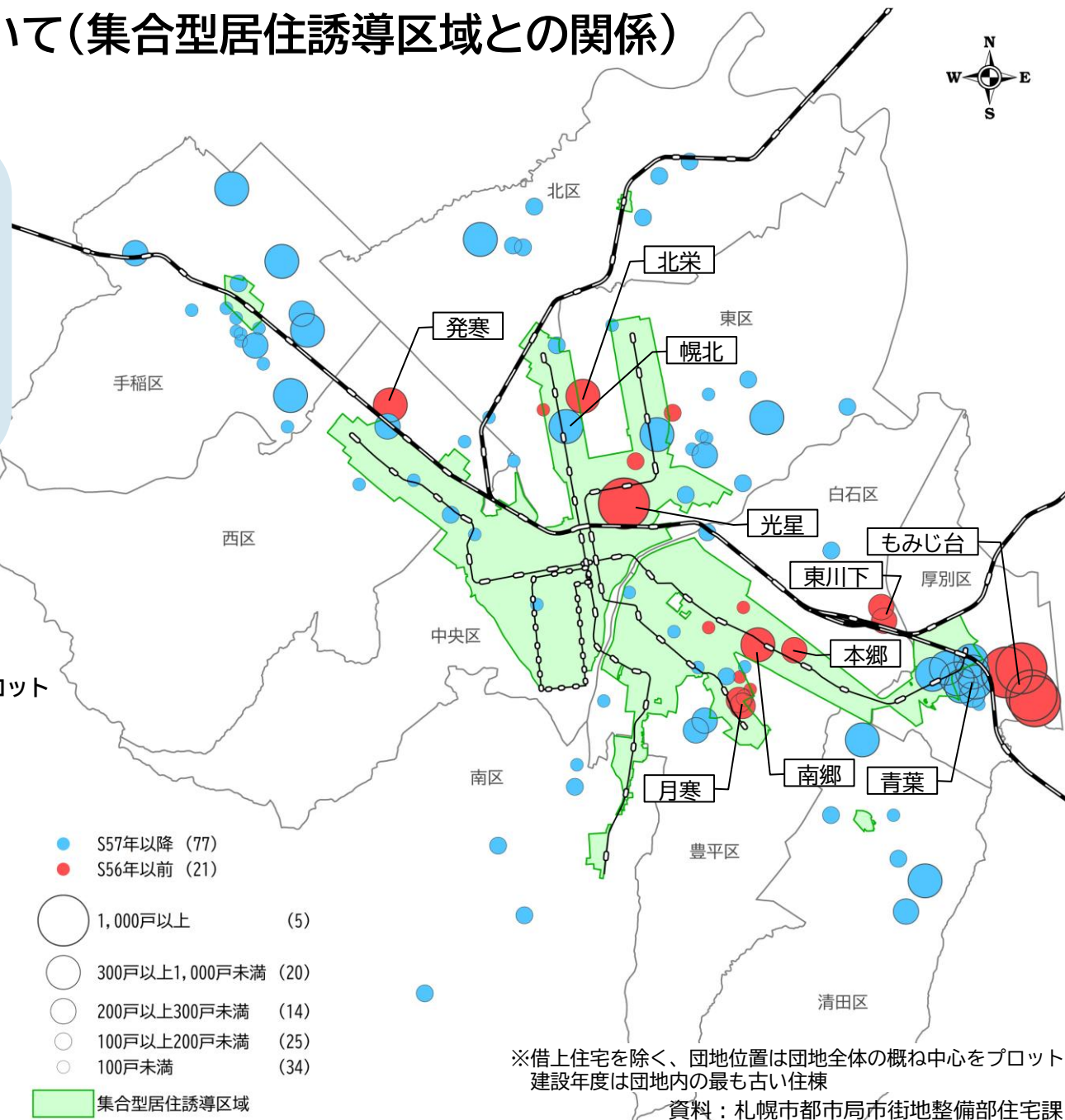
- ・ 集合型居住誘導区域内は、全戸数の約3割、区域外が約7割
- ・ 集合型居住誘導区域内外ともに、昭和57年以降(新耐震基準)の住宅が多い

※集合型居住誘導区域：
生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域で、特に共同住宅などの集合型の居住機能が集積することを旨とする区域

□ : 主な団地名 ○ : 団地名ごとのプロット



■ 集合型居住誘導区域



※借上住宅を除く、団地位置は団地全体の概ね中心をプロット
建設年度は団地内の最も古い住棟

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

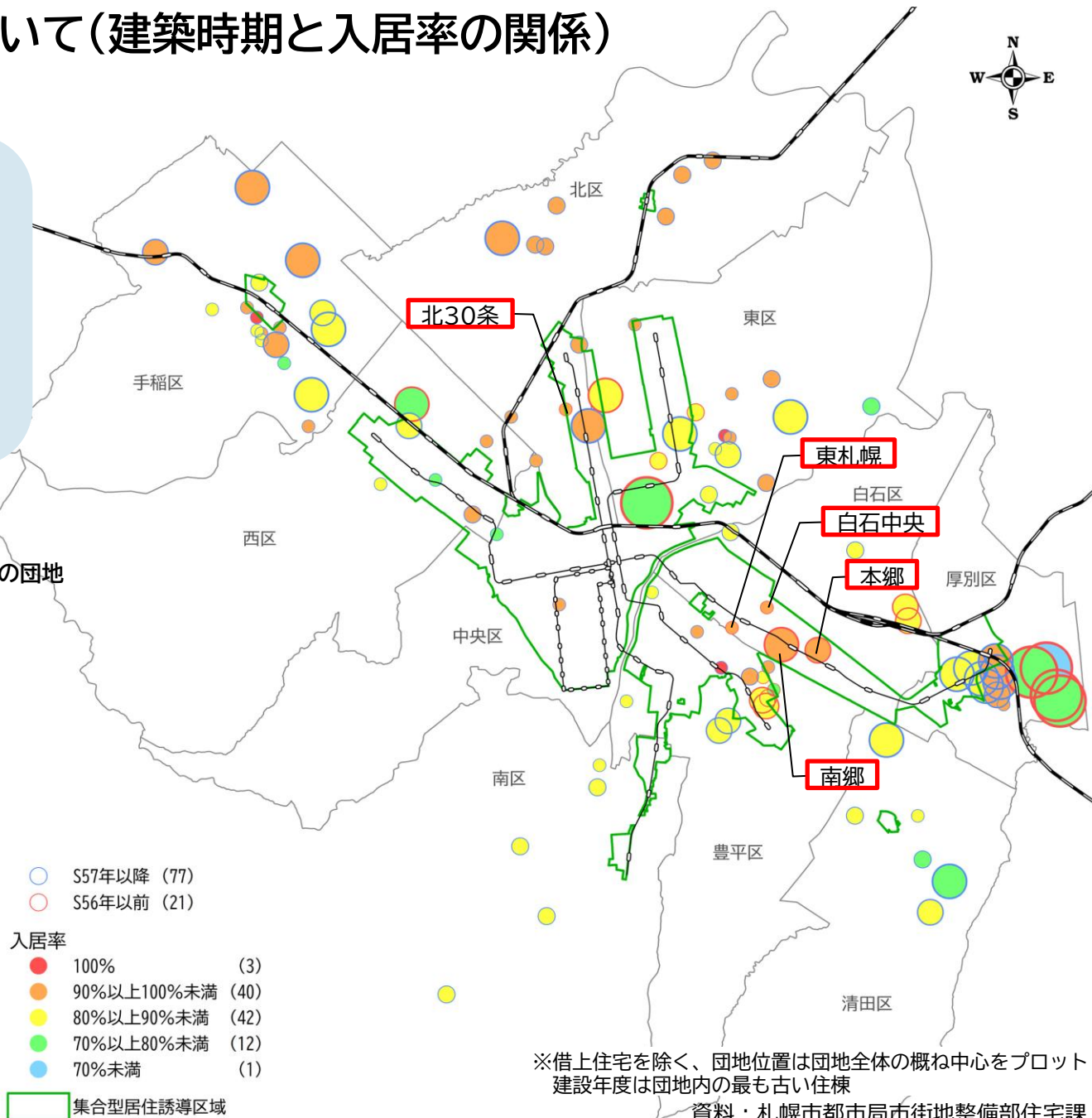
4 市営住宅の立地について(建築時期と入居率の関係)

図 団地別入居率(建設年度別)

- ・ 建設年度が古い住戸は、入居率が低下する傾向
- ・ 建設年度が古くても、地下鉄沿線等の好立地の住戸は、9割以上の高い入居率の団地もある

 : 建設年度がS56以前で入居率90%以上の団地

○ : 団地名ごとのプロット



建設年度別入居率団地数

	70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 100%未満	100%	合計
S57年以降	0 0.0%	6 7.8%	33 42.9%	35 45.5%	3 3.9%	77 100.0%
S56年以前	1 4.8%	6 28.6%	9 42.9%	5 23.8%	0 0.0%	21 100.0%
全体	1 1.0%	12 12.2%	42 42.9%	40 40.8%	3 3.1%	98 100.0%

○ S57年以降 (77)
○ S56年以前 (21)

入居率
● 100% (3)
● 90%以上100%未満 (40)
● 80%以上90%未満 (42)
● 70%以上80%未満 (12)
● 70%未満 (1)

 集合型居住誘導区域

※借上住宅を除く、団地位置は団地全体の概ね中心をプロット
建設年度は団地内の最も古い住棟

資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

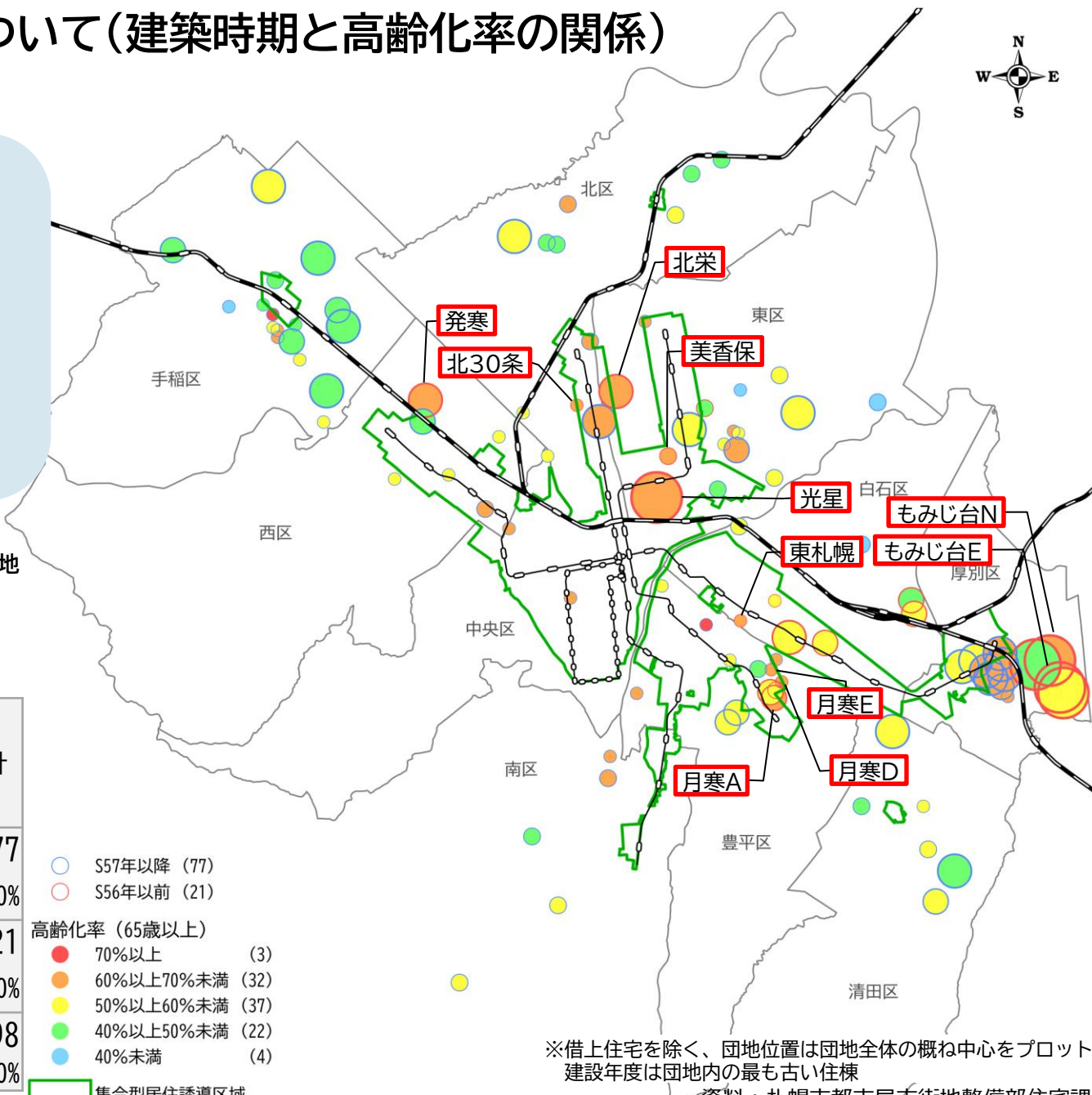
4 市営住宅の立地について(建築時期と高齢化率の関係)

図 団地別高齢化率(建設年度別)

- ・ S56以前の古い団地は、入居者の高齢化率が高い傾向
- ・ 高齢化率が高い団地は、集合型居住誘導区域内や地下鉄沿線といった利便性の高いエリアに多い

 : S56以前で高齢化率60%以上の団地

○ : 団地名ごとのプロット



建設年度別高齢化率団地数

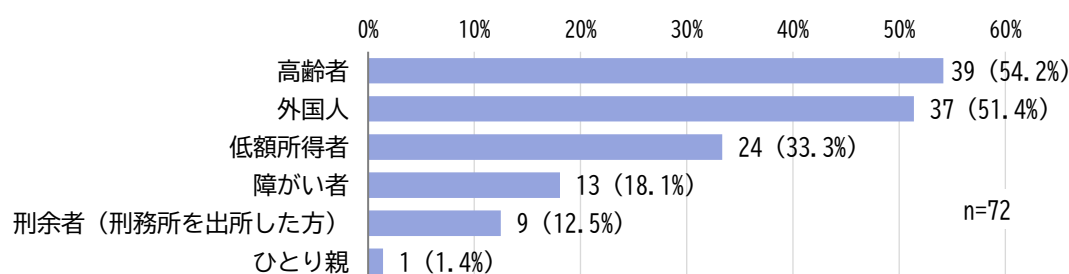
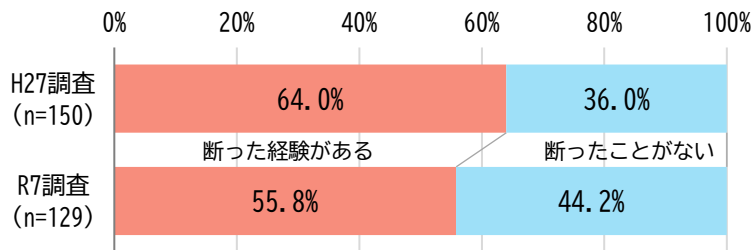
	40%以上				70%以上	合計
	40%未満	40%以上50%未満	50%以上60%未満	60%以上70%未満		
S57年以降	4	19	30	21	3	77
	5.2%	24.7%	39.0%	27.3%	3.9%	100.0%
S56年以前	0	3	7	11	0	21
	0.0%	14.3%	33.3%	52.4%	0.0%	100.0%
全体	4	22	37	32	3	98
	4.1%	22.4%	37.8%	32.7%	3.1%	100.0%

- S57年以降 (77)
- S56年以前 (21)
- 高齢化率 (65歳以上)
- 70%以上 (3)
- 60%以上70%未満 (32)
- 50%以上60%未満 (37)
- 40%以上50%未満 (22)
- 40%未満 (4)
- 集合型居住誘導区域

※借上住宅を除く、団地位置は団地全体の概ね中心をプロット
建設年度は団地内の最も古い住棟
資料：札幌市都市局市街地整備部住宅課

5 民間賃貸住宅活用の課題（民間賃貸住宅に関するアンケート調査(R7)から）

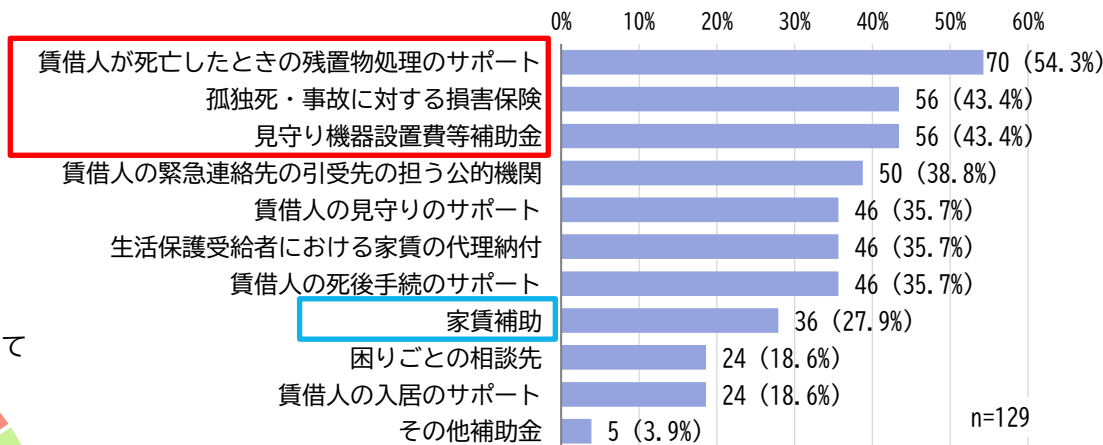
(1)住宅確保要配慮者の入居を断った経験の有無 (2)入居を断った対象（複数回答）



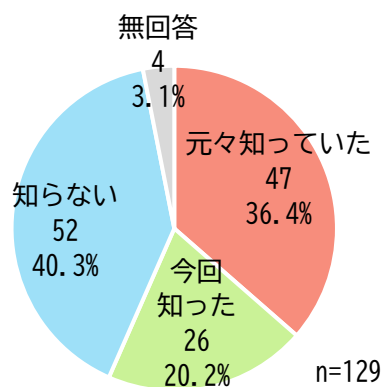
(3)入居を断った場合の理由、受け入れた場合の懸念すること

- ・孤独死(24件)
- ・家賃の滞納(19件)
- ・近隣トラブル(15件)
- ・死後の残置物の処理(14件)
- ・事故物件(10件)

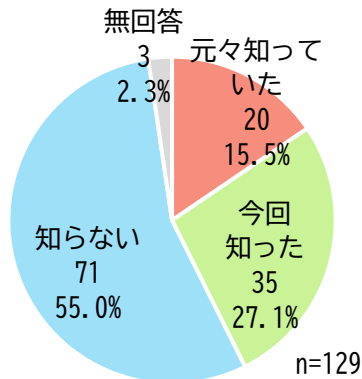
(4)入居を断った理由、受け入れた場合の懸念の軽減に繋がる活用したい支援（複数回答）



(5)制度の認知度



セーフティネット住宅



居住サポート住宅

- ・住宅確保要配慮者に対する拒否感はあるもののH27の調査から軽減している
- ・SN住宅など制度の認知度は低く、普及啓発は必要
- ・残置物の処理や孤独死・事故などの死後の対応への支援への希望が多い

5 民間賃貸住宅への支援策の他都市の取り組み事例

家賃滞納の不安を解消

(横浜市)

家賃補助付きセーフティネット住宅

行政

入居者向け

一部のセーフティネット専用住宅に対して、家賃等の補助を行う

●主な住宅の要件

- ・市内のセーフティネット専用住宅
- ・権利金、謝金等の金品を受領しない契約となっていること

●主な入居者資格

- ・入居世帯の月収額が15万8千円以下(子育て世代は21万4千円以下)
- ・住宅扶助(生活保護法)や住居確保給付金を受給していない
- ・横浜市内に在住または在勤

●補助の内容

- ・家賃の補助・・・入居世帯の月収額に応じて毎月最大8万円(子育て世代は4万円)
- ・家賃債務保証等の補助・・・家賃債務保証料や孤独死・残置物に係る保険料を最大6万円
- ・補助総額は480万円/戸(ただし20年以内)

孤独死・費用の不安を解消

(名古屋市)

包括的損害保険

行政

貸主向け

セーフティネット住宅のうち、単身高齢者世帯が入居する住戸を対象に、死亡事故による大家の損害を補償し、保険料は名古屋市が負担

●主な申し込み要件

- 以下の民間賃貸住宅の住戸を賃貸している大家や管理会社が対象
- ・市内のセーフティネット住宅
- ・賃貸人が、満60歳以上の単身世帯

●登録手順

SN住宅登録→包括的損害保険事業の登録申請→保険会社が保険適用開始

●補償内容

- ①家賃損失補償・・・死亡事故を原因とする空室期間中の家賃保証 限度額:5万円/月、支払期間:賃貸借契約終了から12か月、縮小てん補割合:50%
 - ②原状回復費用保証
 - ③遺品整理等費用保証
 - ④建物明渡請求訴訟費用
- (②～④合算で支払限度額100万円)

- 住まいさぼーとなごや(社会福祉法人名古屋市社会福祉協議会と公益社団法人愛知共同住宅協会が受託)が事業を運営

死後事務やトラブル対応の不安を解消

(NPO法人やどかりプラス)

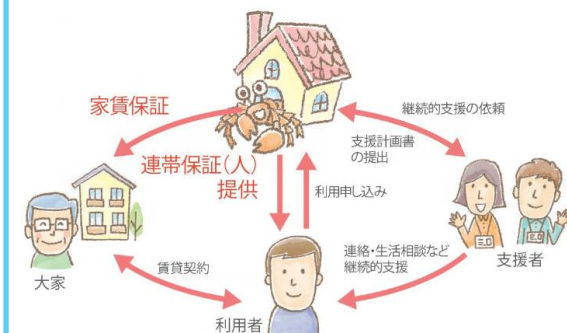
(鹿児島市)

連帯保証人の提供

NPO

入居者向け

支援者を配置することで、やどかりが家賃債務保証の提供を行う支援者の有無が保証事故の発生に関係するため、「つながり」が居住の「安定」に重要と考えている



●対象者

- 住宅確保要配慮者
- 地域福祉の担い手に支援者となってもらい、利用者の日常生活の見守りと相談支援を行う
- 利用者のトラブル、退去、死亡等の対応は原則として支援者が行う
- 支援者はボランティア
- 利用料
2万円/2年間

審 議

I 第1回市営住宅部会の質疑に対する回答

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

III 審議

IV 次回のスケジュールについて

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

市営住宅に関して委員より頂いたご意見（参考資料1）

第1回協議会（11月26日）・第1回市営住宅部会（12月18日）



主な論点(再掲)

第1回市営住宅部会（資料4 P35）

論点
検討課題 市営住宅に関すること

テーマ		論点
1	住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築(再掲)	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少局面でも増加する住宅確保要配慮者の居住の安定確保のために、<u>市営住宅</u>などの公的賃貸住宅や<u>民間賃貸住宅</u>は、どのような<u>役割</u>を担っていくか →市営住宅で受け入れる入居階層など民間賃貸住宅との役割分担についてどのように考えるか
2	持続可能な市営住宅のあり方	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少や世帯の変化などを踏まえ、<u>将来の市営住宅の管理戸数</u>をどのように考えるか 財政的制約を踏まえた上で、<u>持続可能な市営住宅の整備や管理</u>の方向性をどう考えるか →現在の管理戸数の抑制の取組と今後の方向性 →建替え、保全費用の平準化の取組の方向性



意見の要約・今後の方向性（案）

住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築	市営住宅の役割
	民間賃貸住宅が担っていく役割
持続可能な市営住宅のあり方	将来の市営住宅の管理戸数 持続可能な市営住宅の整備 持続可能な市営住宅の管理

テーマ

住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築
(市営住宅の役割)

背景と現状

- 人口動態：人口減少局面【現状3】、高齢世帯増【現状4・5】、障がい者数の増【現状6】、低額所得世帯数【現状8】
- 住宅市場：建設費・地価高騰、金利上昇【現状2】
- 住宅事情：緩やかに減少する市営住宅の戸数【現状16】、市営住宅の建築時期・更新見込【現状17】
市営住宅の応募状況【現状18】、市営住宅の入居者の状況【現状20】

課題(委員意見の要約)

◎今後の市営住宅の役割

- ・現計画との違いは、人口減少のなかでの市営住宅の役割を考える点
- ・経済環境が厳しくなるなか、市営住宅に対する需要の増加が見込まれる

◎市営住宅の入居を求める層

- ・入居者や対象者の属性（その推計）を踏まえ、市営住宅の受け入れ範囲・管理戸数を検討
- ・民間賃貸住宅の入居を敬遠される高齢者・障がい者・単身世帯などの課題を踏まえて、市営住宅・民間賃貸住宅のバランスを考える

◎高齢化する入居者への対応

- ・長期入居者や高齢者など、民間賃貸住宅への住替えが困難な世帯は、市営住宅が担う役割として期待される
- ・長期入居に伴うライフステージや身体状況の変化に応じた住み替えなどの配慮
- ・民間賃貸住宅の入居を敬遠された高齢者などが市営住宅を求めるとすれば、バリアフリー化された住宅も増やす必要がある

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ 住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築 (市営住宅の役割)

今後の方向性(イメージ)

◎今後の市営住宅の役割

- ・現計画との違いは、人口減少のなかでの市営住宅の役割を考える点
- ・経済環境が厳しくなるなか、市営住宅に対する需要の増加が見込まれる

◎市営住宅の入居を求める層

- ・入居者や対象者の属性（その推計）を踏まえ、市営住宅の受け入れ範囲・管理戸数を検討
- ・民間賃貸住宅の入居を敬遠される高齢者・障がい者・単身世帯などの課題を踏まえて、市営住宅・民間賃貸住宅のバランスを考える



●市営住宅が担う住宅セーフティネット機能の明確化

- ・民間住宅との適切な補完関係を構築する

●適正な入居制度の検討

- ・適正な入居制度のあり方を適宜検討

◎高齢化する入居者への対応

- ・長期入居者や高齢者など、民間賃貸住宅への住替えが困難な世帯は、市営住宅が担う役割として期待される
- ・長期入居に伴うライフステージや身体状況の変化に応じた住み替えなどの配慮
- ・民間賃貸住宅の入居を敬遠された高齢者などが市営住宅を求めるとすれば、バリアフリー化された住宅も増やす必要がある



●住み替え制度やバリアフリー環境の確保

- ・世帯構成や身体状況の変化に応じた市営住宅の住み替えを継続
- ・建替事業により整備した住戸により、バリアフリー化された環境の確保に努める

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ

住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築
(民間賃貸住宅が担っていく役割)

背景と現状

- 人口動態：人口減少局面【現状3】、高齢世帯増【現状4・5】、障がい者数の増【現状6】、低額所得世帯数【現状8】
- 住宅市場：建設費・地価高騰、金利上昇【現状2】、民間賃貸住宅の家賃上昇【民間】
- 住宅事情：民間借家の居住水準【現状11】、住宅ストックの性能【現状12】
空家数の大半を占める賃貸用【現状13】

課題(委員意見の要約)

◎民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネット

- ・市営住宅の抽選に外れ、相談窓口「みな住まいる札幌」に相談される方がいる
- ・現下の経済情勢のもと、市営住宅と民間賃貸住宅の家賃水準の差が広がるなかで、市営住宅と民間賃貸住宅の2択に加えて、民間賃貸住宅の(戸別)借上げや家賃補助などを含めた、第3の選択肢の検討や試算も必要ではないか

◎発生要因を踏まえた活用する空き家の選別

- ・住まいを必要とする方が増える一方で、空き家も増える要因も分析して対応する必要性
- ・今後、世帯数の減少を見据えて、活用する空き家の選別も必要(民間)

◎賃貸人が抱えるリスクや負担への対応

- ・大家の負担感やトラブルへの懸念から、住宅確保要配慮者の受入れが進んでいない
- ・居住者本位で考えるとともに、オーナーが協力しやすい制度を考えていく必要(民間)

◎セーフティネット住宅や居住サポート住宅等の活用

- ・市営住宅の総量抑制に向けて、制度の積極的な活用を、市として進めていく必要もある
- ・オーナーの負担や懸念を軽減させるため、家賃低廉化補助などの検討
- ・登録や認定の条件・申請手続の煩雑さなどからオーナーや管理会社は、敬遠しがち(民間)
- ・制度に関する広報活動が不足しており、普及していない(民間)

Ⅲ 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ

住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築
(民間賃貸住宅が担っていく役割)

今後の方向(イメージ)

◎民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネット

- ・市営住宅の抽選に外れ、相談窓口「みな住まいる札幌」に相談される方がいる
- ・現下の経済情勢のもと、市営住宅と民間賃貸住宅の家賃水準の差が広がるなかで、市営住宅と民間賃貸住宅の2択に加えて、民間賃貸住宅の(戸別)借上げや家賃補助などを含めた、第3の選択肢の検討や試算も必要ではないか



●民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保の推進

- ・札幌市居住支援協議会における相談窓口を中心とした取組みを継続し、低所得者層を含む住宅確保要配慮者の居住確保を進める
- ・民間賃貸住宅の活用につながる多様な選択肢を検討する

◎発生要因を踏まえた活用する空き家の選別

- ・住まいを必要とする方が増える一方で、空き家も増える要因も分析して対応する必要性
- ・今後、世帯数の減少を見据えて、活用する空き家の選別も必要(民間)

◎賃貸人が抱えるリスクや負担への対応

- ・大家の負担感やトラブルへの懸念から、住宅確保要配慮者の受入れが進んでいない
- ・居住者本位で考えるとともに、オーナーが協力しやすい制度を考えていく必要(民間)



●民間賃貸住宅の活用に向けた検討

- ・民間賃貸住宅やその空き家を、住宅セーフティネットとして活用するために、賃貸人等の負担や不安軽減に資する支援策を検討する

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ

住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築
(民間賃貸住宅が担っていく役割)

今後の方向(イメージ)

◎セーフティネット住宅や居住サポート住宅等の活用

- ・市営住宅の総量抑制に向けて、制度の積極的な活用を、市として進めていく必要もある
- ・オーナーの負担や懸念を軽減させるため、家賃低廉化補助などの検討
- ・登録や認定の条件・申請手続の煩雑さなどからオーナーや管理会社は、敬遠しがち（民間）
- ・制度に関する広報活動が不足しており、普及していない（民間）



●セーフティネット住宅などの登録促進

- ・セーフティネット住宅や居住サポート住宅等の周知を進めるとともに、その登録や認定を促進

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ 持続可能な市営住宅のあり方

背景と現状

- 人口動態：人口減少局面【現状3】、高齢世帯増【現状4・5】、障がい者数の増【現状6】、低額所得世帯数【現状8】
- 住宅市場：建設費・地価高騰、金利上昇【現状2】
- 住宅事情：緩やかに減少する市営住宅の戸数【現状16】、市営住宅の建築時期・更新見込【現状17】
市営住宅の応募状況【現状18】、市営住宅の入居者の状況【現状20】

課題(委員意見の要約)

◎管理戸数の抑制に関する視点

- ・総量抑制の考え方やスピード感について、整理が求められる
- ・建築時期が古くて応募がない団地から見直し、市営住宅の総量を減少させる視点もある
- ・現状、住戸ごとに応募倍率に差があり、市営住宅のどこにも入れない訳ではない
- ・立地条件等の地域特性や築年数も考慮し、どのように再構築していくかなどの議論も必要

◎将来の管理戸数を検討する視点

- ・総量の検討にあたっては、管理戸数や面積だけでなく、財政的視点を踏まえた整理も必要
- ・管理戸数の抑制にあたっては、立地条件、公共交通とのアクセスも検討の重要な視点
- ・次期計画の終期以降に、耐用年数を迎える住宅ストックを含めた平準化

◎持続可能な市営住宅の整備の方向性

- ・法定耐用年数を迎える市営住宅に対する建替え・維持の方向性について議論が必要
- ・建替事業は、財政負担の低減や効率化に資するPFIなど、民間活用の検討も進めるべき
- ・市営住宅は管理戸数を減らして、余剰地等は、民間に開放すべき

◎持続可能な市営住宅の管理の方向性

- ・行政職員の減少も見据えて、デジタル技術を活用した管理業務の圧縮・合理化などの検討
- ・団地や住戸タイプによる応募倍率の差といった、需要と供給のミスマッチへの対応
- ・子育て世帯などミックスコミュニティ形成により高齢者を自然に見守る環境づくりも必要

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ 持続可能な市営住宅のあり方

今後の方向(イメージ)

◎管理戸数の抑制に関する視点

- ・総量抑制の考え方やスピード感について、整理が求められる
- ・建築時期が古くて応募がない団地から見直し、市営住宅の総量を減少させる視点もある
- ・現状、住戸ごとに応募倍率に差があり、市営住宅のどこにも入れない訳ではない
- ・立地条件等の地域特性や築年数も考慮し、どのように再構築していくかなどの議論も必要



●適正な管理戸数に向けて、引き続き「抑制」を継続

- ・今後ピークアウトが見込まれる世帯数や高齢者数の動向も注視しながら、適正な管理戸数に向けて「抑制」を継続
- ・地域的なバランスも考慮しながら、管理戸数を検討

◎将来の管理戸数を検討する視点

- ・総量の検討にあたっては、管理戸数や面積だけでなく、財政的視点を踏まえた整理も必要
- ・管理戸数の抑制にあたっては、立地条件、公共交通とのアクセスも検討の重要な視点
- ・次期計画の終期以降に、耐用年数を迎える住宅ストックを含めた平準化



●市営住宅の適正な管理戸数

- ・将来的な市営住宅の総量は、管理戸数や床面積に加えて、建設費や管理費などの支出や家賃収入なども含めたコスト面も考慮する
- ・総量については、計画期間（10年間）に留まらず、市営住宅の耐用年限（70年間）を加味した中長期的な視点から、適正な戸数について検討

テーマ 持続可能な市営住宅のあり方

今後の方向(イメージ)

◎持続可能な市営住宅の整備の方向性

- ・法定耐用年数を迎える市営住宅に対する建替え・維持の方向性について議論が必要
- ・建替事業は、財政負担の低減や効率化に資するPFIなど、民間活用の検討も進めるべき
- ・市営住宅は管理戸数を減らして、余剰地等は、民間に開放すべき



- ・事業費の平準化の観点からも、建替えの前倒し等を通じて、計画的に進める
- ・事業や余剰地の活用は、引き続き、民間活力の活用を検討する

◎持続可能な市営住宅の管理の方向性

- ・行政職員の減少も見据えて、デジタル技術を活用した管理業務の圧縮・合理化などの検討
- ・団地や住戸タイプによる応募倍率の差といった、需要と供給のミスマッチへの対応
- ・子育て世帯などミックスコミュニティ形成により高齢者を自然に見守る環境づくりも必要



●効果的な事業・管理手法

- ・指定管理者などの民間活用に引き続き取り組む
- ・事業や管理業務の効率化や合理化に資する技術の活用等を適宜検討

●需給ミスマッチへの対応

- ・応募倍率の低い住戸や空き住戸についての応募条件等の見直しを通じてストックを有効活用していく

審議

I 第1回市営住宅部会の質疑に対する回答

II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

III 審議

IV 次回のスケジュールについて

審 議

- I 第1回市営住宅部会の質疑に対する回答
- II 市営住宅に関する今後の方向性(案)について
- III 審議
- IV 次回のスケジュールについて

II 第1回住まいの協議会の振り返り

スケジュール

開催時期		会議等	議題(想定)
R7	11月26日	第1回協議会	諮問
	12月10日	第1回民間住宅部会	今後の課題
	12月18日	第1回市営住宅部会	今後の課題
R8	2月13日	第2回市営住宅部会	課題と今後の方向性
	2月16日	第2回民間住宅部会	課題と今後の方向性
	6～7月	第2回協議会	中間とりまとめ
	9～10月	第3回民間住宅部会	今後の方向性
		第3回市営住宅部会	今後の方向性
R9	1～2月	第4回民間住宅部会	答申の骨子
		第4回市営住宅部会	答申の骨子
	3月	第3回協議会	答申案
	4月		答申
	秋頃		計画案に対するパブリックコメント手続
	R10	1月頃	

本日