

第5章 今後の施策の方向性

5-1. 基本方針1：市営住宅の管理戸数の適正化

(1) 市営住宅の計画的な用途廃止

① 耐用年数による廃止

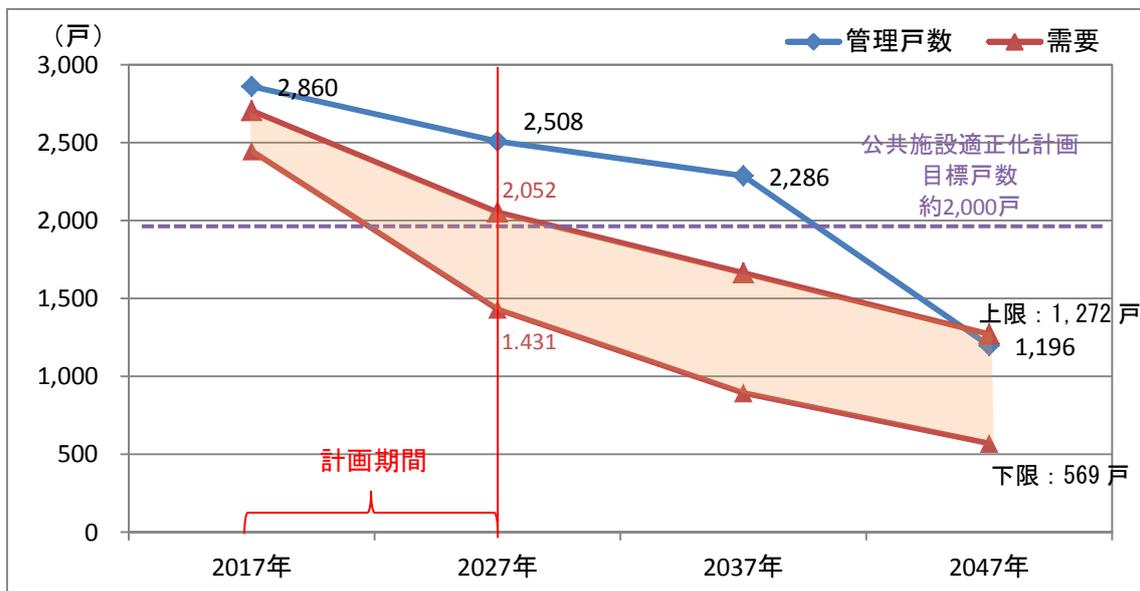
【基本的な考え方】

- ・ 市営住宅の耐用年限の到来時に用途廃止を行ったと仮定すると(建替えや新規整備を行わない場合)、市営住宅の管理戸数は2027年時点で2,592戸、2047年時点で1,196戸まで減少することになる。
- ・ 用途廃止を行うためには、建物内の住戸をすべて空き家にしなければならない。円滑な住み替えと居住の安定を図るには、時間を要するため、「公共施設適正化計画」と整合した約2,000戸を一定の30年後の管理戸数の目標として無理のない縮減策とする。
- ・ 市営住宅の主な施策対象として捉えるべき要支援世帯数は将来にわたり減少すると考えられることから、市営住宅の需給バランスを踏まえつつ管理戸数を適正な水準まで縮減する。

【今後の方針】

- ・ 市営住宅の需要推計を踏まえ、本計画の計画期間(平成29年度～同38年度)中に耐用年数が経過する市営住宅については、速やかに用途廃止を行う。また、耐用年数が経過する前の住宅についても、入居者の理解を得たうえで、用途廃止することを今後検討していく。
- ・ 2037年以降、多くの団地が耐用年限を迎えるが、推計上は市営住宅の建て替えを一切行わない場合でも、市営住宅の需要が上限で推移した場合を除いて、市営住宅の需要を、管理戸数が下回らない見込みである。
- ・ 計画期間終了後(平成39年度以降)の具体的な供給方針については本計画では取り扱わないが、その後も入居戸数や応募倍率等の把握や、住宅関連統計データの更新時期等での住宅需要推計の見直しを行う等の、継続的な需要モニタリングにより需給バランスが確保されるよう取組みを進める。

図表 67 管理戸数及び需要の推移



上限：入退去実績から推計した入居世帯数（パターン③）

下限：既存の市営住宅入居世帯数+実績から推計した市営住宅への新規入居世帯数(パターン②)

図表 68 計画期間中に耐用年限を迎える市営住宅

住宅名	種別	建築年	耐用年限	構造	耐用年数	管理戸数	入居戸数
高橋川第一	公営	1952	1982	木平	30	1	1
高橋川第二	公営	1953	1983	木平	30	1	1
天神山	公営	1968	1998	簡平	30	42	19
比叡辻 (簡平)	公営	1974	2004	簡平	30	5	4
昭和第三	改良	1977	2007	簡平	30	5	2
石山 (簡二)	公営	1969	2014	簡二	45	129	79
大石	公営	1970	2015	簡二	45	12	12
音羽台	公営	1950	2020	耐4	70	24	4
御殿浜第二 (簡二)	公営	1975	2020	簡二	45	4	3
檜山	公営	1975	2020	簡二	45	19	14
西ノ庄第二	公営	1977	2022	簡二	45	6	5
田上第二	公営	1981	2026	簡二	45	10	10
下龍華	公営	1982	2027	簡二	45	10	6
中央*	公営	1972	2042	耐9	70	84	62

※：耐震性の不足により、耐用年限前に早期に用途廃止(後述)

② 用途廃止に伴う住替え促進

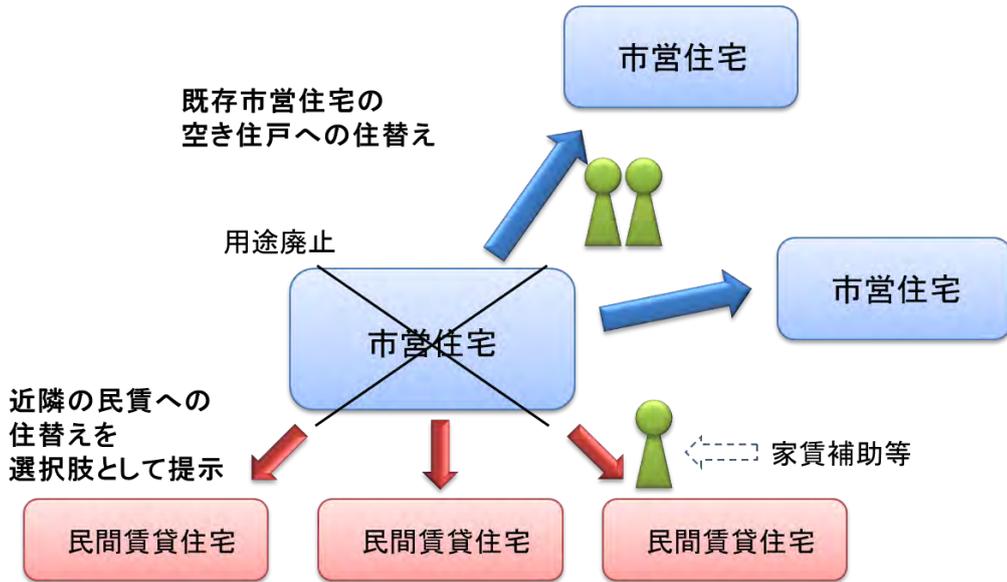
【基本的な考え方】

- ・ 用途廃止を行う市営住宅については、空家の入居募集を停止するのと併せて、既存の入居者に対して住替えの働きかけを実施する。
- ・ 既存の入居者に対しては、丁寧な説明を行うとともに、多様な住替え先の選択肢を提示することで、可能な限り希望に沿った住替え先を選んで頂き、無理のない住替えと居住の安定を図る。
- ・ 特に、高齢の入居者については、市営住宅からの住替え意向が低いことを考慮し(市営住宅入居者アンケート調査結果より)、経済的な負担に対する配慮のみでなく、入居者の意向やコミュニティに配慮した、きめ細かな住替え促進策を講じる。

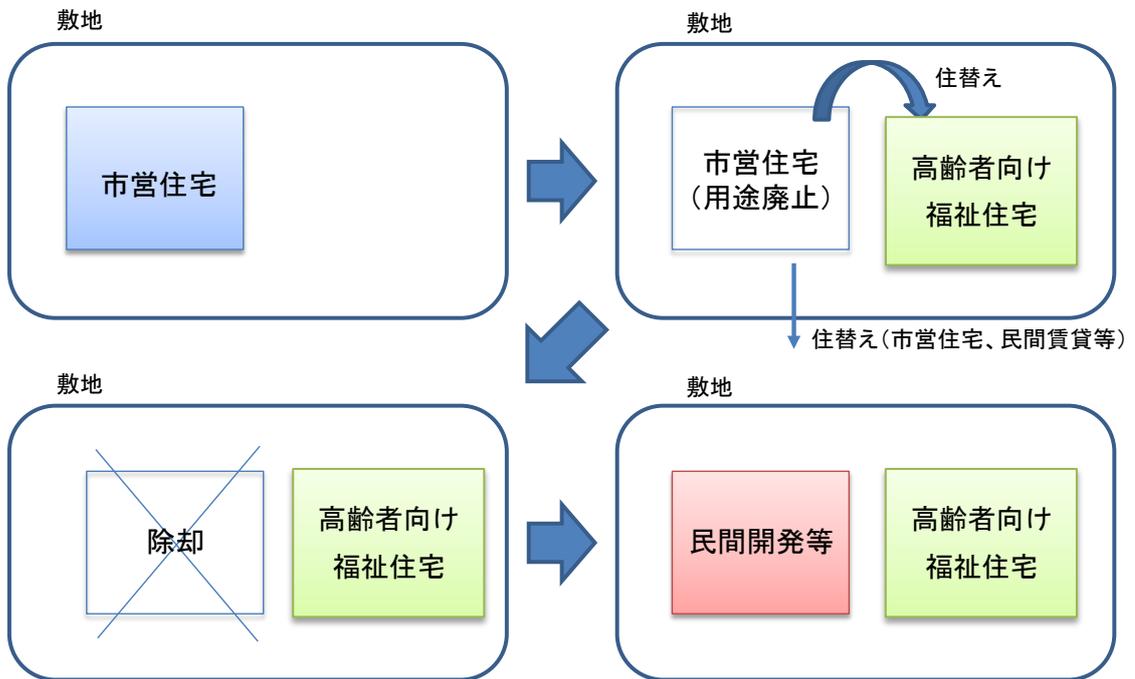
【今後の方針】

- 入居者に対する早期の住替えの働きかけの実施
 - ・ 入居募集の停止及び住替えの働きかけの時期は、これまでは耐用年限が到来する概ね 10 年前としてきたが、今後は各住棟の老朽度に応じて判断・決定することとする。老朽化が著しいと考えられる住宅は、入居者の住まいのニーズを十分満たすことが困難と考えられることから、既存入居者への住替えの働きかけを早期に開始する。
 - ・ 住替えにあたっては、本市の運用基準に基づき、他の市営住宅への移転を希望される方に対しては、適切な規模の市営住宅の空き家を斡旋する。
- 住み替えに伴う、経済的な負担の軽減
 - ・ 周辺に立地する民間賃貸住宅への住替えも、住替えの選択肢として入居者に提示する。その際、民間賃貸住宅に対する家賃補助を併用することで、入居者に経済的な負担が生じないように配慮する。
 - ・ その他、住替え先となる市営住宅住戸については事前に空家修繕を行い、住替えに伴う費用については移転料を支払う等、入居者に対する経済的な負担が生じないように配慮する。
- 高齢の入居者に対する、きめ細かい住替え促進策の実施
 - ・ 高齢の入居者に対しては、可能な範囲で、現在入居している住宅に近い市営住宅を住替え先としてあつせんする等、従前の生活や入居者同士のコミュニティに配慮を行う。
 - ・ また、市営住宅入居者アンケート調査結果では、高齢の入居者の住替え先のニーズとして、サービス付き高齢者向け住宅を希望する方が一定程度みられた。今後、用途廃止した市営住宅の跡地活用時に、高齢者向けの福祉サービスを提供する住宅を誘致し、高齢の入居者の住替え先の選択肢として提供する等、民間事業者と連携した施策の検討を行う。

図表 69 用途廃止に伴う住替え促進（イメージ）



図表 70 用途廃止後の跡地活用時の民間住宅の誘致（イメージ）



③ 耐震基準による廃止

【基本的な考え方】

- 耐震上課題のある市営住宅については現入居者の安全を確保する観点から、早急に住替えを促し用途廃止する。

【今後の方針】

- 大津市既存建築物耐震改修促進計画によると、本市における市営住宅の耐震化率は 99.6%であり、殆どの住宅では必要とされる耐震性能を有しているが、中央団地のみは新耐震基準を満たしていない。
- 中央団地について耐震補強の検討[※]を行った結果、居住状態のままの耐震改修工事は困難であり、補強工事を行ったとしても建物の使い勝手に大きな影響を及ぼすと判断された。そのため、本来の耐用年限(2042年)を待たずに早急に用途廃止を行う。

※中央団地耐震補強検討業務委託報告書

図表 71 地震対策の現状及び目標

区 分	平成 18 年度末 (計画策定時)	平成 27 年度 目標	平成 27 年 9 月末 (現状)	平成 37 年度末 (目標)
防災上特に重要な市有建築物の耐震化率	59.1%	95%	94.7%	100%
防災上重要な市有建築物の耐震化率	78.4%	85%	85.9%	95%
市営住宅の耐震化率	99.6%	100%	99.6%	100%

(出典)大津市既存建築物耐震改修促進計画

<http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/100/dai7.pdf>

(2) 適正な入居者管理制度の導入

① 入居制度の見直し

【基本的な考え方】

- ・ 本市においては、空家募集にて連続4回落選した場合、落選後の1年間に優先入居資格が与えられ、4回目に申込みをされた団地で空家が発生した時に、その住宅を斡旋される。現在の優先入居資格制度は、一定の成果を上げている一方で、優先入居を目的に応募倍率の高い団地へ応募を継続する方が一部で見られるなど、困窮度の高い応募者の利益になっていない場合もみられる。現在の優先入居資格制度を見直し、住宅の困窮度の高い申込者が市営住宅に入居しやすい仕組みを構築する。
- ・ 市営住宅入居者の入居期間の長期化に伴い、市営住宅への定住化の傾向がみられる。公共の財産である市営住宅を個人が長期間にわたり使用することは、入居者と非入居者間の不公平感を生む要因となっている。入居者の流動化を図り、公平性の確保を図る仕組みを構築する。

【今後の方針】

- ・ 定期借家制度の導入等による入居期間の限定化、入居者の流動化を促進する。定期借家制度の導入対象とする住宅としては、用途廃止する予定の住宅で、耐用年限までの期間を設定し、有効活用する方法等が考えられる。早期に募集停止をするのではなく、用途廃止までの期間の市営住宅の有効活用を図る。
- ・ また、特定目的住宅のうち、その原因が解消されることにより一時的な住宅困窮状態の解消が望める世帯(子育て世帯、ひとり親世帯、多子世帯)等、世帯の属性により入居期間を設定することも考えられる。
- ・ 現在の優先入居資格制度の見直し、入居選考における「ポイント方式^{*}」の導入を検討する。

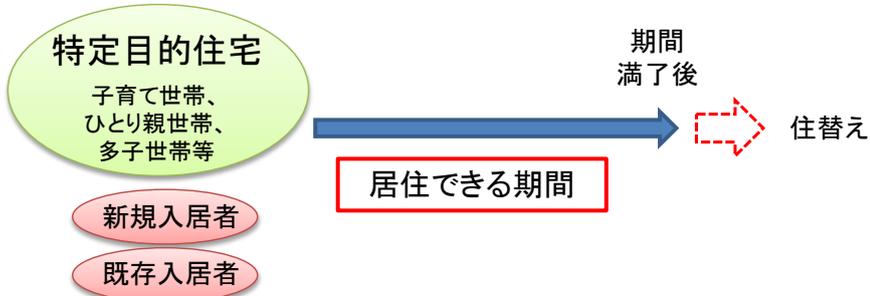
※応募者が現在居住している住宅の現状を点数化し、総合点が高い方から抽選によって入居予定者を選定する募集方式。より困窮度の高い世帯が公営住宅に入居しやすくする狙いがある。

図表 72 定期借家制度の導入イメージ

【用途廃止する予定の住宅で、耐用年限までの期間を設定し、有効活用する場合】



【世帯の属性により入居期間を設定する場合】



② 家賃制度の見直し

【基本的な考え方】

- ・ 近年の市営住宅の応募については、利便性の高い市営住宅や建設年次が新しく設備の充実した市営住宅に応募が集中する一方で、人気のない住戸は応募倍率が1を下回る状況が続いている。
- ・ 市営住宅の家賃計算式の要素のうち、地方公共団体の裁量によって設定可能なのは利便性係数のみであるが、本市においては、利便性係数の団地ごとの差異を小さく設定している。そのため、立地条件や住宅の設備の違いが、家賃にあまり反映されず、応募の偏りを生み出す原因のひとつとなっていると考えられる。
- ・ 公平性確保の観点から、入居者が受ける便益に応じた利便性係数の設定を行い、応募の偏りの解消を図る。

【今後の方針】

- ・ 利便性係数を構成する二つの係数(地域係数、設備係数)について見直しを行い、それぞれの設定方法の改正を行う。
- ・ 地域係数については、市営住宅の固定資産税評価額に基づき設定されるが、現在は半分以上の市営住宅で同じ値に設定されており、団地毎の違いが反映されていない。設定方法の見直しにより、評価額の差が係数に的確に反映されるよう、改正を図る。
- ・ 設備係数については、市営住宅の設備の水準を的確に係数に反映させるよう、改正を図り、今後、浴槽・風呂釜の設置など設備を充実させた場合には家賃に反映させるものとする。

図表 73 公営住宅における家賃算定式及び本市における利便性係数の設定

(政令で定める家賃の算定方法) (令2条)

$$\text{(家賃)} = \text{(①家賃算定基礎額)} \times \text{(②市町村立地係数)} \times \text{(③規模係数)} \\ \times \text{(④経過年数係数)} \times \text{(⑤利便性係数)}$$

公営住宅の事業主体(大津市)が設定する

$$\text{利便性係数} = \text{地域係数} \times \text{設備係数}$$

③ 特定目的住宅の拡充

【基本的な考え方】

- ・ 本市ではこれまでに、より困窮度の高い世帯の市営住宅への優先的な入居を図るため、高齢者世帯向け、ひとり親世帯向け、障害者世帯向け等の特定目的住宅を設置している(総数 268 戸(平成 28 年 11 月時点))。
- ・ 特定目的住宅は、市営住宅のセーフティネットとしての役割を明確化するための重要な施策として位置づけ、今後も取組みを進める。

【今後の方針】

- ・ より困窮度の高い住宅困窮者に配慮するため、申し込み世帯の傾向を反映して特定目的住宅としての応募枠を引き続き拡大する。
- ・ 平成 29 年度以降については、毎年 15 戸の増設を見込む。各区分の内訳は募集状況を見ながら設定する。

図表 74 特定目的住宅の区分及び供給戸数（年度末時点）

区分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度 (予定)
ひとり親世帯向住宅	74 戸	76 戸	80 戸
障害者世帯向住宅	13 戸	13 戸	13 戸
障害者世帯向住宅 【車椅子常用者世帯向住宅】	16 戸	16 戸	16 戸
多子世帯向住宅	5 戸	5 戸	5 戸
子育て世帯向住宅	29 戸	35 戸	40 戸
老人世帯向住宅	24 戸	25 戸	25 戸
高齢者世帯住宅	63 戸	71 戸	79 戸
高齢者世話付住宅 (シルバーハウジング)	14 戸	14 戸	14 戸
計	238 戸	255 戸	272 戸

(3) 官民連携の推進による住替え促進

① 空き家の利活用及び家賃補助の実施

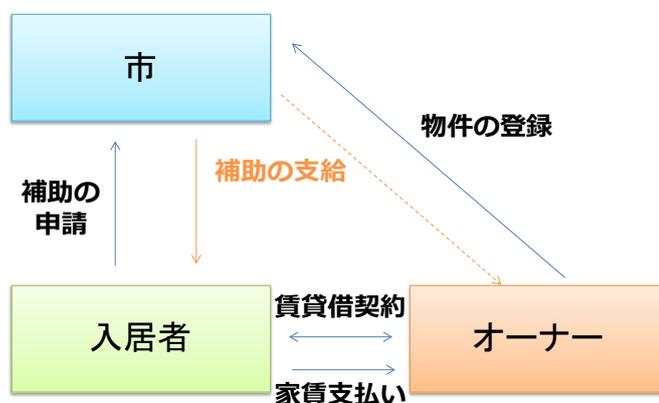
【基本的な考え方】

- ・ 耐用年限が到来した市営住宅については、用途廃止を行うことで適正な水準の管理戸数の実現を図る。
- ・ 既存入居者に対しては、既存市営住宅への住替えを働きかけるが、管理戸数の多い市営住宅では、市営住宅の空き住戸だけでは十分な住替え先を確保できない恐れもある。
- ・ 民間住宅市場が成熟していることから、民間賃貸住宅ストックの空き家を活用して、入居者の住替え先の選択肢の充実を図り、多様な住まいを選べるようにしていく。

【今後の方針】

- ・ 市営住宅の用途廃止に伴う住替え先の斡旋にあたり、民間賃貸住宅を住替えの選択肢として入居者に提示する。
- ・ 住替え先の民間賃貸住宅には、公営住宅整備基準への適合までは要求しないが、既存入居者への良好な住まいの提供及び良質なストック供給誘導の観点から、構造、設備、立地等の観点で審査を行う。
- ・ 民間賃貸住宅への入居に伴う入居者の経済的負担の増加を避けるために、入居者に対する家賃補助制度との併用を図る。
- ・ 入居者に支援する家賃補助額及び補助件数については、本市の民間賃貸住宅の家賃の現状及び入居者ニーズを丁寧に捉えながら設定を行う。また、直接供給方式による市営住宅の供給と比較した財政負担を検討しながら、家賃補助事業の予算規模を検討する。

図表 75 家賃補助制度の事業スキーム（イメージ）



② 居住支援協議会との連携による住替えの促進

【基本的な考え方】

● 居住支援協議会との連携強化

- ・ 居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものである。
- ・ 滋賀県においては滋賀県居住支援協議会が平成 25 年 3 月に発足しており、滋賀あんしん賃貸支援事業、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業などの活動に取り組んでいる。
- ・ 公営住宅による住宅セーフティネットを補完するものとして、公営住宅の入居対象世帯も含め、多様な住宅確保要配慮者の円滑な民間賃貸住宅への入居が図れるよう、滋賀県居住支援協議会と連携強化を図る。

【今後の方針】

- ・ 滋賀県居住支援協議会との連携を強化し、同協議会による住宅情報「滋賀あんしん賃貸ネット」など支援情報について周知を図る。
- ・ 市民一般に対して同協議会の支援情報について周知を図るとともに、高齢者等の住宅確保要配慮世帯の入居を拒まない登録企業との連携のもとで、市営住宅の用途廃止時に入居者の住替え先の斡旋に取り組む。

図表 76 滋賀あんしん賃貸ネット（イメージ）



(出典) 滋賀あんしん賃貸ネットHP

図表 77 居住支援協議会体制イメージ



(出典) 国土交通省HP

5-2. 基本方針2：市営住宅の管理コストの削減

(1) 官民連携による市営住宅の管理

① 官民の役割分担による管理業務の効率化

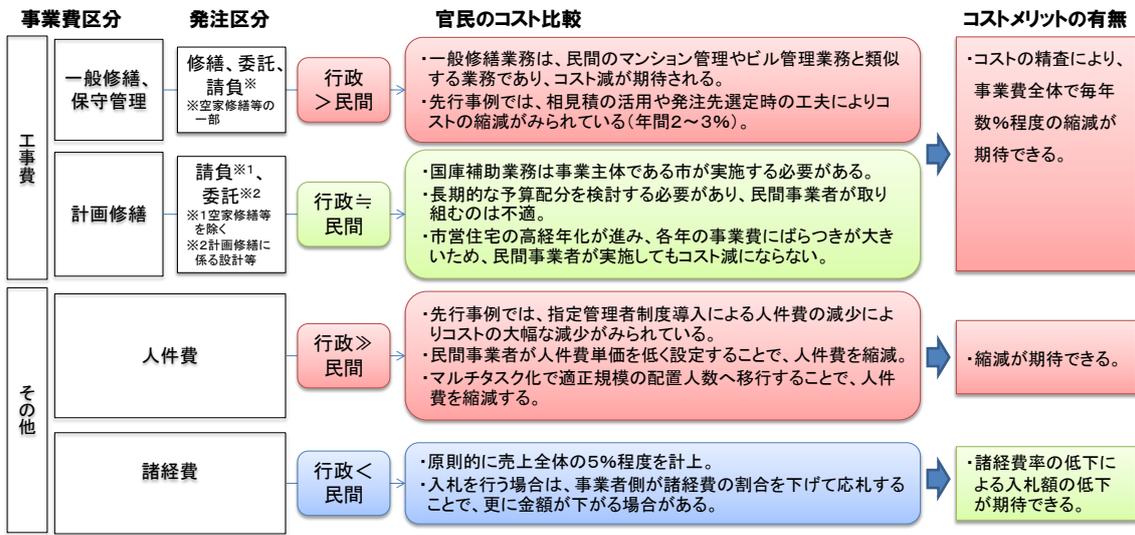
【基本的な考え方】

- ・ 民間事業者と連携した公営住宅の管理については、平成15年の地方自治法の一部改正を契機に、公営住宅への指定管理者制度の導入が進められている。
- ・ 他都市においては指定管理者制度の導入により、定性・定量の両面で成果が上げられてきており、入居者管理や募集事務を含めた、管理に係る事務の全般を民間事業者が担っている市もみられる。
- ・ 本市においても、管理コストの削減や、民間ノウハウを活用したサービスの質の向上を目指し、民間事業者との連携を進める。
- ・ また、市営住宅におけるコンセッション方式の導入等、管理コストの削減に向けた新たな取組みの導入可能性についても、検討を始める。

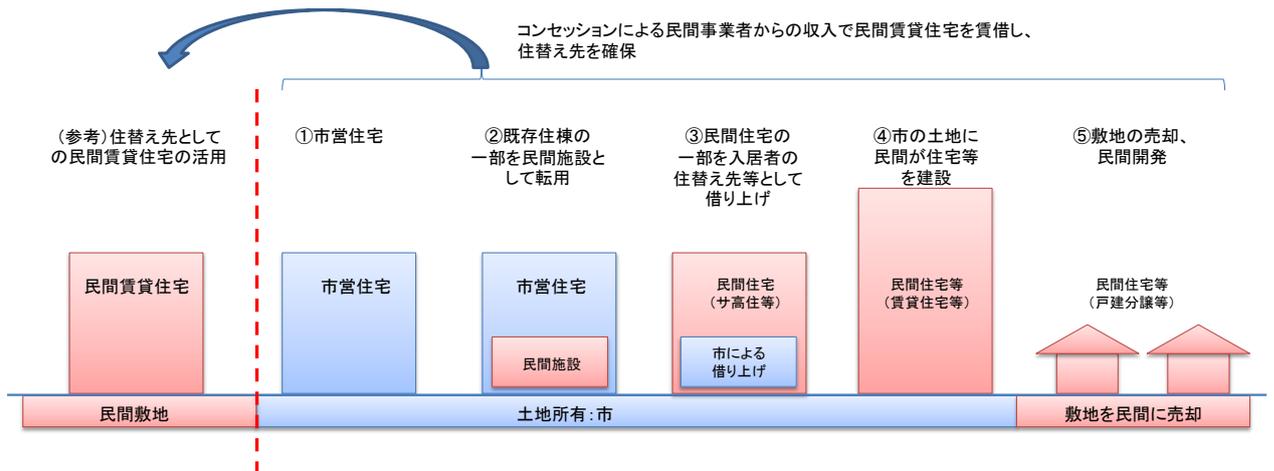
【今後の方針】

- ・ 他都市において指定管理者制度導入の成果が蓄積されている現状を踏まえ、本市においても制度の導入に向けた取組みを進める。
- ・ 導入に向けては段階的な取組みを行うものとし、当初は業務委託の試行について、検討を行う。
- ・ 業務委託による定性・定量両面の成果の把握、及び先行事例の研究によるメリット・デメリットの整理を通じて、指定管理者制度の本格導入の可否を検討する。
- ・ コンセッション方式の検討においては、用途廃止する市営住宅の既存住棟及び跡地の有効活用に関する、民間事業者のノウハウの活用方策を検討する。
- ・ 一般会計としている市営住宅予算を、事業ごとの収支を明確化するため、特別会計化することを検討し、効率的な市営住宅運営を行うことで、コスト削減を目指す。

図表 78 官民のコスト比較



図表 79 コンセッション方式の検討イメージ



(2) 既存ストックの長寿命化

① 計画修繕工事の着実な実施

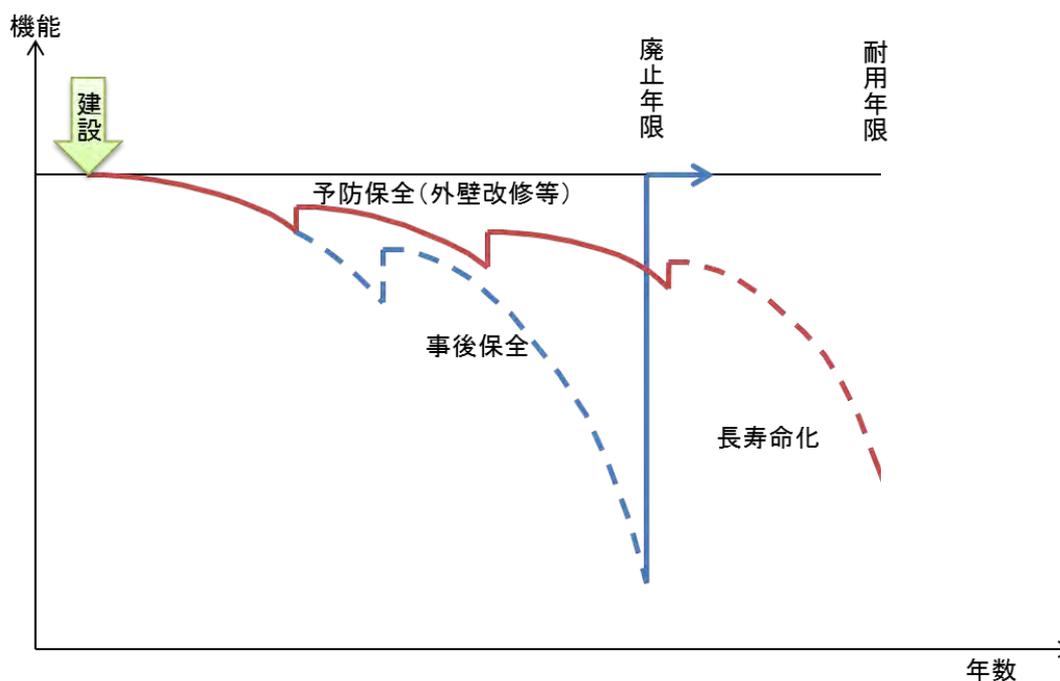
【基本的な考え方】

- ・ 大津市公営住宅等長寿命化計画に基づき、予防保全的な維持管理や耐久性向上に資する改善等を、今後も計画的に実施していく。
- ・ 市営住宅ストックの長寿命化・ライフサイクルコストの縮減の実現を通じて、市営住宅の会計の健全化を図る。

【今後の方針】

- ・ 市営住宅の需給バランスを勘案したうえで、大津市公営住宅等長寿命化計画を見直し、ライフサイクルコストを縮減する。
- ・ 日常的な維持管理だけでなく、社会状況の変化に応じた適切な改善を行い、機能的な長寿命化を図る。また、主として外壁、屋上防水などの改修を通じて、賃貸住宅としての基本性能の維持、回復を図る。
- ・ 予防保全的な修繕を導入し、耐久性の向上等の改善手法の導入により、市営住宅ストックの長寿命化を実現する。

図表 80 予防保全と事後保全の財政負担（イメージ）



5-3. 基本方針3: 居住水準の向上

(1) 多様な主体との連携による住宅セーフティネットの構築

① 福祉部局、民間事業者等との連携

【基本的な考え方】

- ・ 市営住宅の用途廃止後の住替え先として、民間賃貸住宅も選択肢としていくが、入居時の緊急連絡先の確保や孤独死リスクなど、単身高齢者世帯が安心して民間賃貸住宅に居住するのが難しい現状もみられる。
- ・ 民間事業者や福祉の担い手との連携強化を図り、高齢者を始めとする全ての世帯が安心して居住できる環境の整備に取り組む。

【今後の方針】

- ・ 福祉政策と連携した住宅政策の可能性について、本市の福祉部局と勉強会を開催し、必要とされる政策について研究を進める。
- ・ 民間事業者が実施する安否確認サービスや、NPO等が実施する入居から入居後までの支援等、安心して居住するためのサービスや支援についての情報提供を行い、周知を図る。
- ・ 国の制度の創設による、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネットの事業拡大を検討する。

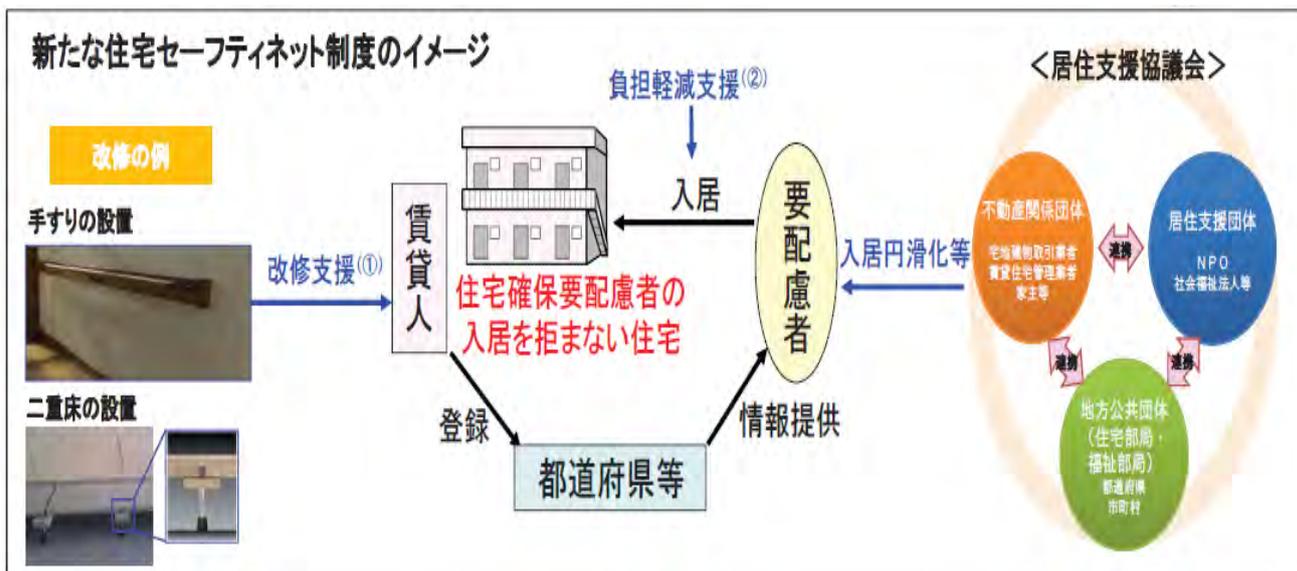
図表 81 福祉部局や民間事業者と連携した住宅政策の先行例

施策名	実施主体	連携先	施策概要
神奈川あんしんすまい保証制度※1	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会	民間事業者	賃貸住宅に入居する高齢者世帯の方に対して、入居期間中の見守りや緊急通報サービスを実施するとともに、万一入居者が亡くなった際の葬儀の実施、残存家具の片づけサービスを提供
公営住宅内への“あんしんすこやかセンター”の拠点設置※2	神戸市	福祉部局	概ね中学校区に1か所の割合で設置している、高齢者の介護や見守りなどに関する総合相談窓口（あんしんすこやかセンター）を市営住宅内の空き住戸に設置。 社会福祉士、保健師または看護師、主任ケアマネジャー、地域支え合い推進員を配置し、相談に応じている。

※1：神奈川県居住支援協議会HP (http://www.machikyo.or.jp/koureisyakai/download/anshinhosyou_2016.pdf)

※2：神戸市HP (<http://www.city.kobe.lg.jp/life/support/carenet/ansuko-center/>)

図表 82 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



(出典) 国土交通省作成資料 (http://www.mof.go.jp/budget/budger_workflow/budget/fy2017/seifuan29/17.pdf)

(2) 現代的な住宅ニーズへの対応

① 既存ストックの設備充実

【基本的な考え方】

- ・ 建設年次の古い住宅のなかには、浴槽設備を有さない住戸が一定程度みられ、これらの住宅では入居率が低い傾向にある。風呂のない住戸をもって市営住宅を供給しているとするのは、現代の社会情勢に対応しているとは言い難い。また、入居者が高齢化する中、エレベーターの設置がみられない団地もみられる。
- ・ 現代的な住宅ニーズへの対応、及びバリアフリーの観点から対応を進めていく。

【今後の方針】

- ・ エレベーター未設置の住棟に対しては、高齢化社会への対応として実現性と効率性を考慮してエレベーター設置を検討する。
- ・ 浴槽・風呂釜を未設置の住戸に対して整備を検討する。

図表 83 居住水準の向上イメージ（既存住戸への風呂釜の設置）

(着工前)



(完了)



② 特定目的住宅の設備改修の推進

【基本的な考え方】

- ・ より困窮度の高い方を対象にした特定目的住宅の提供にあたっては、現代的な住宅ニーズを満たす住戸を提供できるよう、配慮する。

【今後の方針】

- ・ 特定目的住宅として供給する住戸については、事前に浴槽・風呂釜を設置し供給水準を確保する。