

魅力ある市営住宅 安心して住み続けられる地域づくりに向けて一住まいは人権の立場でー

2025 年 9 月

日本共産党京都市会議員団

日本共産党京都市会議員団は、「家賃が安くて永く住み続けられる市営住宅を増やしてほしい。けれども募集が少ない」「倍率が高くて入れない」「空き部屋が多いのに単身者用の住戸が足りない」など、高齢者世帯や子育て世帯の皆さんから、市営住宅に関する住民の願いを聴き、議会で取り上げてきました。これまでから京都市は、持ち家政策を基本とし、市営住宅はあくまでセーフティネットに位置づけ「最適化」を強調し、市営住宅の管理戸数を削減して、空いた土地を民間に売却するなどの方針が進められています。これでは、市民の声に逆行していると言わざるを得ません。

本来、京都市は「住まいは人権」の立場で、市営住宅を充実させ、住民本位に転換するべきです。

京都市における市営住宅が市民の居住権を保障する役割を放棄し、市営住宅の変質が進められてきている今、日本共産党京都市会議員団は、市民の皆さんと共に本来の市営住宅にするために、市営住宅政策を提案します。

1) 本来の住宅政策の在り方 公営住宅の役割とは

住宅政策に関する世界の状況を見ると、1948 年の国連の人権宣言第 25 条「すべての人は、衣食住、医療及び必要な社会的施策等により、自己及び家族の健康及び福祉に十分な生活水準を保持する権利を有する」を出発点として、居住権が重視され始めました。その後も 1976 年に第 1 回国連人間居住会議（ハビタット I）が開催され、1996 年 6 月の第 2 回国連人間居住会議（ハビタット II）で、「居住の権利」を実現することが住宅政策の目標であることを、イスタンブール宣言として参加 171 か国によって合意されました。適切な住まいで生活することは人間としての基本的人権であり、各国の政府は自国の住宅政策の最重要課題として、その政策的実現に努力することが確認されているのです。住宅政策の基本は「住宅は基本的人権」「適切な住居を求める権利保障」「住宅政策は福祉政策」が常識となっています。

ところが、日本政府は世界の流れとは逆行しています。1995 年 6 月の住宅・宅地審議会では、「住宅政策の理念を、市場原理と規制緩和に置き、公共住宅政策は市場機能を補完する役割に転換することが必要」として、「持ち家政策」を進めました。また、公的責任の放棄で住宅は自己責任とする方針を進めるために、1996 年 8 月には公営住宅法を改定し、公的賃貸住宅の削減を決定。さらに 2000 年 6 月の住宅・宅地審議会答申により、住宅都市基盤公団の廃止、住宅金融公庫の廃止・民営化など、住宅政策の変質・戸数の削減などが加速していきました。

今、人権としての居住権保障は市場原理にゆだねられ、民間住宅の家賃が上がり、住みにくい街が広がっています。行政に必要とされているのは、規制緩和によるマンション建設の過剰な住宅供給ではなく、公営住宅を拡充し、居住の権利を保障することです。そして、民間家賃の引き下げへ誘導し住み続けられるまちを作ることが必要です。

2) 京都市における市営住宅の現状と提案

住宅政策は国言いなりではなく住民本位へ転換します

1 管理戸数の削減をやめ、改修戸数・公募戸数を増やし、新規建設すること。

京都市は「市営住宅ストック総合活用指針」のもと、市営住宅の管理戸数は2024年度22,562戸の内、空き住戸は3割の約6700戸に上っています。一方、空き住戸の整備戸数は5年で約半減(2018年666戸→2023年度373戸)となり、改修戸数、公募戸数が減らされ、市営住宅の応募倍率が上がっています。

団地再生計画では、建て替え時の入居戸数を基本とした戸数に減らし、居住面積については最低居住面積水準を上回ればよいとの考えに立ち、35㎡(2K)、45㎡(2DK)、60㎡(3DK)の3種類として、国の誘導居住面積水準より狭くしています。

現在保有している市営住宅の改修・改善が遅れています。大規模修繕計画を待たずに、住戸のドアや窓枠などのペンキの塗り替えを進めるべきです。

エレベーターの設置率は2024年度で63.2%にとどまり、今後も廊下型住棟のみを対象に進める方針で、バリアフリー化が進まず、耐震化率は2024年度で92.4%など、安心安全も守られていません。

▶「市営住宅ストック総合活用指針」による管理戸数の削減をやめます。団地再生計画(建替)は敷地面積や当初の管理戸数を維持し、誘導居住面積水準を基準に住戸を整備し、ZEH基準を引き上げます。空き住戸の改修をすすめ、公募戸数を増やして通年公募を行い、市民に広く入居を進めます。

▶住まいは基本的人権の立場から、耐震改修、エレベーター設置を早急に進めます。浴室シャワー設置や、畳・ふすま・浴槽など、希望者には市の責任で改修し、住みやすい市営住宅にします。

▶市営住宅の新規建設をします。京町家を含め、民間所有の空き家を市営住宅として活用します。

2 市営住宅は安価で入居しやすい住戸の拡大を

「少子高齢化の中でコミュニティバランスの改善が求められている」として、京都市は2017年から、市営住宅における子育て世帯向けリノベーションの取組を開始しました。しかし、現在は民間不動産会社に市場開放して実施されています。2023年から開始された「若者・子育て応援住宅『こと×こと』」は、空き住戸の市営住宅を、廃止と目的外使用によって民間事業者が未整備とはいえ安価に貸し付けています。民間事業者はそれを改修して周辺マンション並みの家賃で入居募集して儲けの対象としています。本来、市営住宅は京都市が責任をもって整備すべきです。

さらに、高齢単身者は保証人などの条件がハードルとなり、民間賃貸住宅への入居が困難になっています。市営住宅は保証人の必要がなく、高齢単身者の要望が増加しています。

また、家賃減免制度の改悪は、2022年から開始された直後から市民の悲鳴が上がっています。

▶市営住宅は京都市が整備し、子育て層世帯だけではなく、単身者も含めたすべての年齢層で安価で入居しやすい住戸の拡大をすすめます。

- ▶入居資格において、引き下げられた収入基準の見直しをします。他都市では実施されている裁量階層の対象を拡大します。
- ▶目的外使用の対象を拡大し、特に単身者住戸の公募倍率が異常に高い状況を緊急に改善するために公募対象戸数を増やします。また、単身入居の対象年齢を引き下げ、若者の単身入居を進めます。
- ▶家賃減免制度をもとに戻し、セーフティネットとしての市営住宅の役割を果たします。
- ▶家賃を引き下げ、所得の低い世帯に安心して住み続けられる住居の保障をします。

3 指定管理者制度の導入をやめる

どこの団地においても高齢化が進み、解散される自治会が増える傾向にあります。共益費の徴収が困難になり、市が家賃と一緒に共益費の徴収をする団地が増えています。

公的責任の放棄である指定管理者制度が導入されました。2024年度より向島市営住宅・際目市営住宅で（株）東急コミュニティーによる指定管理が導入され、中でも向島市営住宅9街区は指定管理者の下で（株）長栄が管理をしています。2025年度からは西京区・右京区内の全ての市営住宅で導入され、住宅供給公社が指定管理者になっています。

指定管理者制度は公の施設の運営管理を民間に委ねるもので、公の責任放棄です。4年ごとに管理者が変わる可能性があり、住民にとっても管理者の雇用にとっても不安定となります。入居者にとっては管理者が変わることで苦情処理や相談がしにくくなっています。

- ▶指定管理者制度の導入をやめ、民間任せにせず京都市が公的責任を果たします。

以下は参考資料として掲載

- 「京都市市営住宅ストック総合活用指針」団地の活用判定結果
- 「市の共益費徴収団地」2024年度
- 他都市における入居収入基準の設定状況
- 現在のZEH基準
- 地方自治法第1条「民主的にして能率的な行政の確保を図るとともに、地方公共団体の健全な発達を保障する」1条の2地方自治体は「住民の福祉の増進を図ることを基本」とする。
- 地方自治体の住宅政策は、「住まいと生活の質を向上・改善」「住まいの権利とは、人間が人間の尊厳をもって住むこと」(「議会と自治体」2024年12月号)
- 公営住宅法第1条（法の目的）「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し」
- 住生活基本計画 2022年～2031年（R3～R12）
 - ・最低居住面積水準
 - ① 単身者 25 m² ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²
 - ・誘導居住面積水準
 - (1) 一般型誘導居住面積水準 ① 単身者 55 m² ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²
 - (2) 都市居住型誘導居住面積水準 ① 単身者 40 m² ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²
- 国連は世界人権宣言（第25条1項）に基づく「適切な住まいの権利」の中で7つの視点を挙げている。
 - ①「法的な居住権の保障」②「サービス、モノ、施設、インフラの利用可能」③「適度な経済負担」④「居住性」⑤「アクセシビリティ」⑥「立地」⑦「文化的妥当性」
- 公営住宅法が施行された1951年（S26年）の収入基準額は2万円（1種住宅）と1万円（2種住宅）その後何度か見直され、1996年（H8年）に1種2種がなくなり、20万円に。同時に裁量階層世帯が設置され268,000円になった。その後2009年（H21年）に基準改定で158,000円（一般）に。
- 「命と暮らしを守る最前線にある自治体にできることはあります。選挙公約では住まいを失った人や失いかけている人に対して、安定した住まいの確保を最優先とする「ハウジングファースト」の理念に則った支援を行い、民間賃貸住宅に暮らす低所得者を対象にした家賃補助制度を創設することを掲げました。「住むことは権利だ」という視点に立つと、住宅政策は大きく変わってきます」（2024年住宅研究・交流集会への杉並区長岸本聡子さんのメッセージ）

5 市営住宅等の公募状況（令和6年度まで10年分）

(1) 一般選考等

(単位：戸)

年度	一般	単身	多 家 族	親子 ペア	シル バー	多 回 数	特別 空家	合計	申込 者数	倍率
平成27年度	470	47	10	12	1	114	3	657	4,186人	6.4倍
平成28年度	422	54	9	8	2	76	23	594	4,039人	6.8倍
平成29年度	403	48	16	11	2	68	27	575	3,464人	6.0倍
平成30年度	438	46	13	11	1	64	29	602	3,019人	5.0倍
令和元年度	383	41	9	10	2	40	46	531	2,791人	5.3倍
令和2年度	365	55	10	6	2	24	26	488	2,719人	5.6倍
令和3年度	241	57	8	6	1	20	22	355	2,887人	8.1倍
令和4年度	186	59	5	4	0	10	19	283	2,924人	10.3倍
令和5年度	142	55	5	4	3	12	26	247	2,970人	12.0倍
令和6年度	60	17	4	2	3	4	13	103	1,506人	14.6倍

※ 複数回公募しても応募がなかった住戸について、常時申込みが可能となる随時公募を令和3年11月より実施し、延べ39戸募集、37戸入居。

※ 令和6年度については、6月公募までの数値

(2) 特定目的住宅（ひとり親世帯、障害者世帯等）（令和6年8月末時点）

(単位：戸)

年度	ひとり 親	心身 障害 者	車い す	被爆 者・引揚 者	子育て	リノベ ーション	犯罪・ DV被害 者	子ども 被災者	近 居	合計	申込 者数	倍率
平成27年度	36	24	7	3	25	-	44	4	-	143	224人	1.6倍
平成28年度	25	22	13	1	18	64	24	36	-	203	255人	1.3倍
平成29年度	15	22	16	1	10	103	30	29	18	244	204人	0.8倍
平成30年度	18	20	14	1	11	101	30	29	6	230	166人	0.7倍
令和元年度	19	18	11	1	18	82	31	29	6	215	177人	0.8倍
令和2年度	18	24	9	1	14	55	24	22	5	172	160人	0.9倍
令和3年度	11	15	15	1	17	12	27	17	2	117	176人	1.5倍
令和4年度	10	11	13	1	51	16	23	5	1	131	239人	1.8倍
令和5年度	11	12	12	1	57	16	23	4	1	137	242人	1.8倍
令和6年度	-	-	-	-	20	4	6	2	-	32	107人	3.3倍

※ 子育て世帯向けリノベーションについては、平成28年度から実施

※ 近居入居については、平成29年度から実施

第6 団地及び住棟の活用方針と本指針で実施する事業一覧

1 団地及び住棟の活用方針と本指針で実施する事業一覧

表6-1 団地の活用判定結果 一覧

団地の活用判定	団地数	住戸数	団地名
用途廃止団地	10団地	153戸	上賀茂, 高野, 山端北, 山端南, 三宅第二, 上鳥羽口, 橋向, 越後屋敷, 七瀬川, 木津
団地再生 実施団地	13団地	4,462戸	桃陵, 楽只, 岡崎, 錦林, 養正, 壬生東, 三条, 崇仁, 久世, 壬生, 辰巳, 改進, 加賀屋敷
住替え 実施団地	7団地	1,053戸	西野山[13~15棟](※), 勧修寺北, 川西, 石田東, 石田西, 深草, 岩本
将来活用 検討団地	3団地	1,917戸	醍醐中山, 小栗栖, 大受[4~13棟](※)
NT再編 検討団地	10団地	6,982戸	洛西東新林, 洛西北福西, 洛西南福西, 洛西東竹の里, 向島1街区, 5街区, 8街区, 9街区, 10街区, 11街区
長期活用 検討団地	53団地	8,546戸	東天王町, 二条, 山科, 東野, 御陵, 音羽千本, 音羽, 大宅, 柳辻西, 柳辻, 西野山[1~12棟](※), 勧修寺第一, 勧修寺第二, 八条, 唐橋, 唐橋第二, 東松ノ木, 南烏丸, 東九条, 蜂ヶ丘, 葛野, 西大路, 西京極, 嵯峨, 広沢, 大覚寺, 鳥谷, 榎原, 醍醐南, 醍醐中, 醍醐東1~3街区, 醍醐西1~5街区, 大受[1~3棟](※), いわたの森, 深草第三, 鈴塚, 桜島, 竹田, 下鳥羽, 久我のもり, 際目, 南岩本, 東岩本, 高瀬川南, 山ノ本, 久世南, 田中宮

※ 耐震改修等の改善実施住棟の有無により, 改善済の住棟群と未改善の住棟群を分けて団地を活用判定
西野山: [1~12棟]改善済の住棟群, [13~15棟]未改善の住棟群
大受: [1~3棟]改善済の住棟群, [4~13棟]未改善の住棟群

別添 3

○ 各年度の共益費額一覧（市徴収団地）

団地	構造	EV	2年度 月額共益費(戸数)	3年度 月額共益費(戸数)	4年度 月額共益費(戸数)	5年度 月額共益費(戸数)	6年度 月額共益費(戸数)
勸修寺第一	高6F	あり	3,100(123)	3,100(123)	2,200(121)	2,400(116)	2,900(111)
	中3F	なし	1,600(48)	1,600(50)	1,600(50)	1,800(50)	2,300(48)
向島5街区	高11F	あり	3,100(988)	3,100(962)	2,800(945)	2,800(919)	3,100(894)
東野	中3F	なし		1,600(26)	1,600(27)		
	中4F	なし		1,600(68)	1,600(68)	1,400(121)	1,500(119)
	中5F	なし		1,600(26)	1,600(27)		
大受	高11F	あり		2,300(206)	2,300(205)	2,600(200)	2,700(201)
	高8F	あり		2,200(271)	2,100(278)	2,300(283)	2,400(284)
	中5F	なし		1,400(328)	1,400(323)	1,600(315)	1,700(307)
際目	中4F	なし		1,800(42)	1,800(42)	1,700(40)	1,800(37)
	中5F	あり		2,700(32)	2,600(32)	2,400(32)	2,800(30)
醍醐東2街区	中4F (8棟)	なし		2,500(14)			
	中4F (9棟)	なし		2,500(13)	2,400(41)	2,000(40)	2,300(40)
	中4F (10棟)	なし		2,500(15)			
栂辻	高6F	あり			3,100(164)	2,300(163)	2,600(159)
向島1街区	高10,11F	あり					3,000(722)

※ 戸数は各年度の共益費額の算定に係る数値を記載

市営住宅の入居収入水準について

他都市における入居収入基準の設定状況（京都府及び政令指定都市）

（１） 裁量階層（公営住宅法第２３条第１号ア）

ア 全ての裁量階層で 214,000 円に設定している団体

京都府、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、相模原市、
静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、岡山市、広島市、北九州市、熊本市

イ 全ての裁量階層で 259,000 円に設定している団体

新潟市、大阪市、堺市

ウ 過疎地域などで裁量階層を 259,000 円に設定している団体（通常の裁量階層は 214,000 円）

神戸市、福岡市

（２） 本来階層（公営住宅法第２３条第１号イ）

京都府及び全ての政令指定都市で、公営住宅法施行令第６条第２項に定める
参酌基準の 158,000 円に設定

（加藤あい議員要求資料 ２０２４年３月 都市計画局より作成）

集合住宅におけるZEIHの定義（ZEH-Mの定義）

- 高層化に伴い、創エネの導入によって集合住宅全体のエネルギー消費量をまかなうことが難しくなっていることを考慮した定義付けを行っている。

『ZEH-M』

（住棟全体で正味**100%以上**省エネ）

ZEH-M Ready

（住棟全体で正味**50%以上**省エネ）

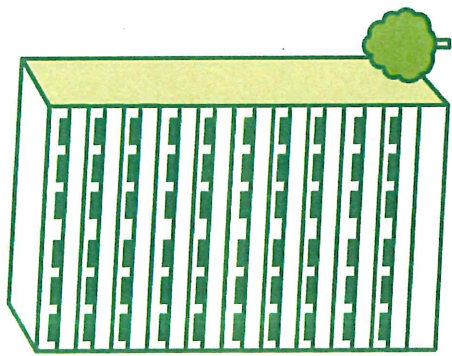
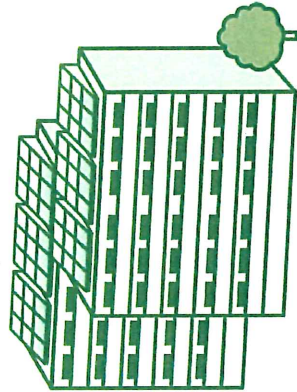
ZEH-M Oriented

（住棟全体で正味**20%以上**省エネ）

または

Nearly ZEH-M

（住棟全体で正味**75%以上**省エネ）



住棟での評価			住戸での評価			住棟での評価における 目指すべき水準
断熱性能 ※全住戸で 以下を達成	省エネ率 ※共用部を含む住棟全体で 以下を達成 再エネ除く	再エネ含む	断熱性能 ※当該住戸で 以下を達成	省エネ率 ※当該住戸で 以下を達成 再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	20%	100%以上	『ZEH』	20%	100%以上	1～3 階建
Nearly ZEH-M		75%以上 100%未満	Nearly ZEH		75%以上 100%未満	
ZEH-M Ready		50%以上 75%未満	ZEH Ready		50%以上 75%未満	4～5 階建
ZEH-M Oriented		再エネの導入 は必要ない	ZEH Oriented		再エネの導入 は必要ない	6 階建以上

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

住生活基本法

平成18年6月施行

住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

住生活をめぐる現状と課題

○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

○気候変動問題

- ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

- 目標 1 新たな日常、DXの推進等
目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標 3 子どもを産み育てやすい住まい
目標 4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
目標 5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標 6 住宅循環システムの構築等
目標 7 空き家の管理・除却・利活用
目標 8 住生活産業の発展

目標 1

「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

(基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進
- 空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

(基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
 - AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進
- (成果指標)
- ・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合
0% (R2) → 100% (R7)

目標 2

頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制
- ・災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導
- 住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上
- 災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供
 - 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- (成果指標)
- ・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取組む市区町村の割合
- (R2) → 5割 (R7)

目標 3

子どもを産み育てやすい住まいの実現

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等

(成果指標)

- ・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合
約 1 割 (H30) → 2 割 (R12)

目標 4

多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じた整備・情報開示を推進

(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクスドコミュニティの形成

(成果指標)

- ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合
17% (H30) → 25% (R12)

目標5

住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、障害者、外国人等）の住まいの確保

(基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。
地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
 - 地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施
 - 賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。
多言語の入居手続に関する資料等と内容とするガイドライン等を周知
- (成果指標)
- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率
25% (R2) → 50% (R12)

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と 良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

(成果指標)

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円 (H30) → 14兆円 (R12)
- ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15% (R1) → 50% (R12)

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と 良質な住宅ストックの形成

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、
・長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックや
ZEHストックを拡充
- ・ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進
- ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制
など更なる規制の強化
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を
活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、
消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築

(成果指標)

- ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※
3%（H30）→ 18%（R12）
- ※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストイングの考
え方に基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充
実等に関するロードマップを策定
- ※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記
目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及び
ZEHの供給割合の目標を追加
- ・認定長期優良住宅のストック数
113万戸（R1）→ 約250万戸（R12）

目標7

空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に 悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を
及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家
の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY
等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・
多地域居住を推進
- 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体
となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・
空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じ
て空き家対策を行う民間団体等の取組を支援
- (成果指標)
- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（H27.5～R2.3）→ 20万物件（R3～12）

目標 8

居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

○大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進

○中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進

○CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

○AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進

○住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上

○官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

基本的な考え方

○大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在。

○このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。

○具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

・都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

・郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

2 公営住宅法施行令の一部改正の概要

(1) 趣旨

住生活基本法及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の制定を受け、住宅セーフティネットの中核となる公営住宅を、住宅困窮者に公平・的確に供給する観点から、入居収入基準及び家賃制度等に係る公営住宅法施行令の一部改正が行われ、平成21年4月1日から施行されることとなっている。

(2) 改正の内容

ア 入居収入基準（入居申込が可能な収入の上限）の見直し

政令月収20万円 ⇒ 15万8千円（現在の収入分位25％に相当する額）

（例）年間粗収入3人世帯463万円⇒400万円

イ 家賃制度の見直し

① 入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額の改定

収入分位		現行	改正額
I	0～10％	37,100円	34,400円
II	10～15％	45,000円	39,700円
III	15～20％	53,200円	45,400円
IV	20～25％	61,400円	51,200円
V	25～32.5％	70,900円	58,500円
VI	32.5～40％	81,400円	67,500円
VII	40～50％	94,100円	79,000円
VIII	50％～	107,700円	91,100円

※収入分位…全世帯を収入の低い順から並べ、何％の範囲に位置しているかを示した数値

② 規模係数の改定

基準となる床面積の引き下げ 70㎡ ⇒ 65㎡

③ 利便性係数の改定

下限の引き下げ 0.7～1.3 ⇒ 0.5～1.3

④ 収入超過者に係る近傍同種家賃の算定方法の見直し（市場家賃を勘案した見直し） 利回り 2％ ⇒ 3％

（参考）公営住宅の家賃の算定方法

家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

ウ 経過措置

① 既存入居者については、施行後5年間、現行の入居収入基準を適用する。

② 新家賃が旧家賃を上回る既存入居者の家賃については、激変緩和のため、施行後5年間で新家賃にすりつくよう段階的に引き上げる（毎年1/5ずつ）。

公営住宅法施行令の一部改正について

平成 21 年 4 月に、公営住宅法施行令の一部が改正されたことに伴い、市営住宅に入居できる条件や、入居後の家賃制度が見直されました。

改正の目的

低収入のかたが入居しやすくなります

市営住宅に入居できる収入基準が、現在の社会情勢に見合うように、以下のとおりに変更されました。

これによって、空家募集時の倍率が下がり、低収入のかたが入居しやすくなることが期待されます。

一般世帯・・・・・・収入月額 15 万 8 千円以下

裁量世帯・・・・・・収入月額 21 万 4 千円以下

収入月額とは？

入居者及び同居者の、過去 1 年間における、所得税法に準じて算出した所得金額から、政令で定められた額を控除した額を 12 で除した額です。

裁量世帯とは？

公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められたかたで、以下の世帯等が該当します。

高齢者のみの世帯

障がい者がいる世帯

小学校就学前児童がいる世帯など

『収入月額 15 万 8 千円以下』の根拠は？

全国の世帯を収入が低い順番に並べ、前から 25 パーセントの順番にあてはまる人（収入分位 25 パーセント）を入居収入基準としています。現在の入居収入基準が設定された平成 8 年時点では、収入分位 25 パーセントの人の月収が『20 万円』でしたが、現在では『15 万 8 千円』の人があてはまります。

改正の内容

家賃算定の基礎額が変更されます

市営住宅の家賃は、『家賃算定基礎額』に、住宅の規模や経過年数などによって定められる『係数』を掛けて計算されます。このたびの改正では、入居収入基準が見直されることにより、『家賃算定基礎額』が見直されました。あわせて、係数の一つである『規模係数』の算出方法も見直されました。

市営住宅の家賃＝家賃算定基礎額×1×2×3×4

市町村立地係数：市町村の立地条件によって国が決定する数値

規模係数：住宅の面積によって決定される数値

経過年数係数：住宅を建設してからの経過年数によって決定される数値

利便性係数：住宅の設備等によって決定される数値

いずれの係数も法律によって算出方法が決められ、「広い」「新しい」「便利」なほど家賃は高く、「古い」「狭い」「不便」なほど家賃は安くなるように設定されています。

また収入月額が、入居収入基準を超えると、『収入超過者』『高額所得者』と認定され、超過度合いにより、割り増しの家賃がかかります。

家賃算定基礎額の見直し

市営住宅の家賃は、収入によって階層が設けられています。この階層は収入分位（別項参照）によって決められています。このたびの改正では、現状の収入分位に見合うように、階層及び家賃算定基礎額が以下のように見直されました。

平成 21 年 3 月まで

収入分位	収入月額	家賃算定基礎額
0～10%	～123,000 円	37,100 円
10～15%	123,001～153,000 円	45,000 円
15～20%	153,001～178,000 円	53,200 円
20～25%	178,001～200,000 円	61,400 円
25～32.5%	200,001～238,000 円	70,900 円
32.5～40%	238,001～268,000 円	81,400 円
40～50%	268,001～322,000 円	94,100 円
50%～	322,001～	107,700 円

平成 21 年 4 月から

収入分位	収入月額	家賃算定基礎額
0～10%	～104,000 円	34,400 円
10～15%	104,001～123,000 円	39,700 円
15～20%	123,001～139,000 円	45,400 円
20～25%	139,001～158,000 円	51,200 円
25～32.5%	158,001～186,000 円	58,500 円
32.5～40%	186,001～214,000 円	67,500 円
40～50%	214,001～259,000 円	79,000 円
50%～	259,001 円～	91,100 円

規模係数の見直し

全国的に供給されている市営住宅の床面積に合わせて、係数の計算方法が見直されました。

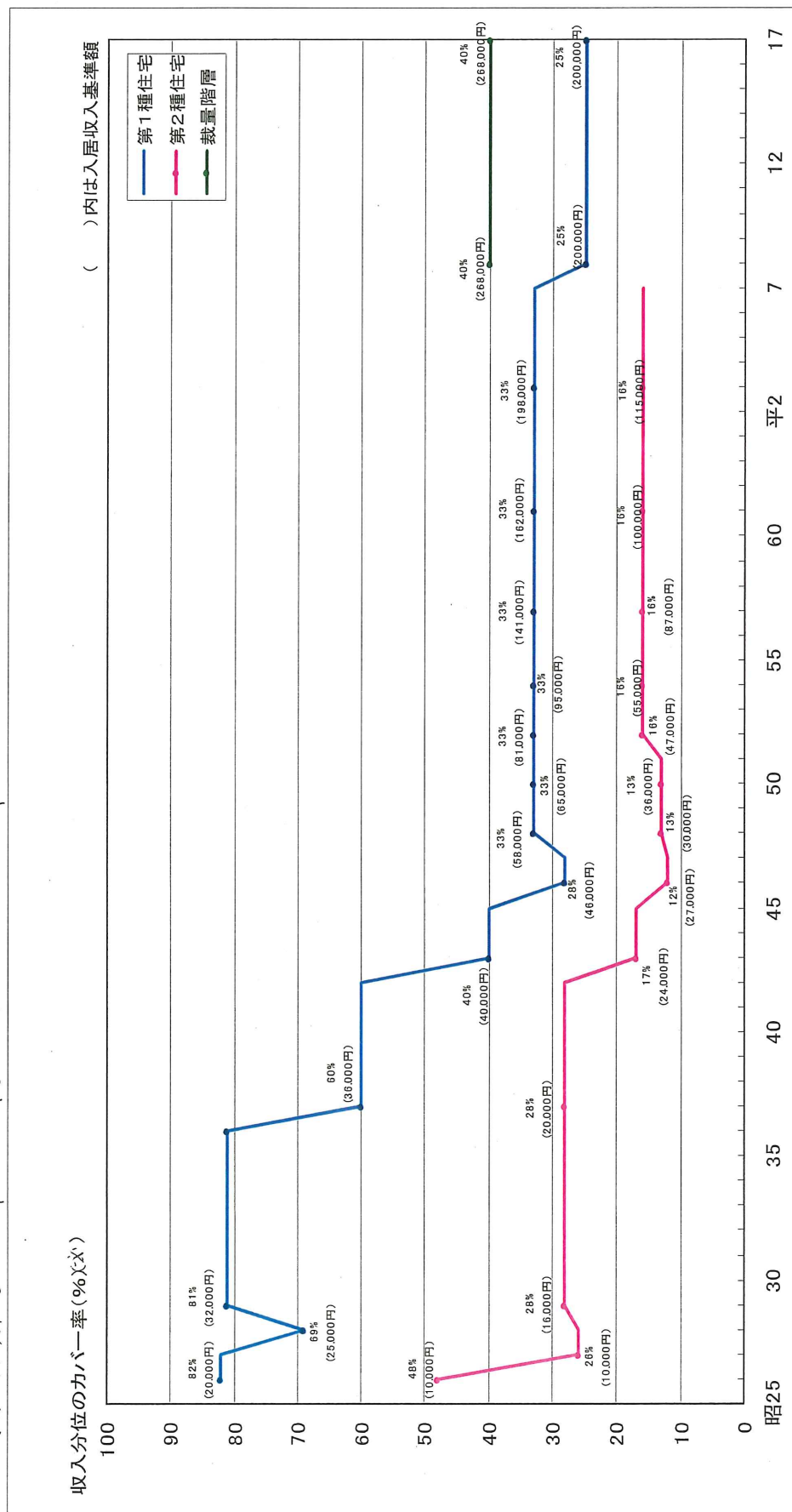
平成 21 年 3 月まで規模係数＝住宅の床面積（平方メートル）÷70 平方メートル

平成 21 年 4 月から規模係数＝住宅の床面積（平方メートル）÷65 平方メートル

1-4 入居収入基準の推移

公営住宅制度の創設以降、社会経済情勢の変化を踏まえ、入居収入基準を逐次見直してきたが、平成8年以降は見直されていない。

(※)入居資格を持つ世帯の総世帯数に対する割合を示すカバー率



※ 平成8年の公営住宅法改正により第1種、第2種住宅の種別は廃止
 裁量階層とは高齢者・障害者世帯等に適用される収入基準(268,000円を上限として事業主体が定める)

出典: 国土交通省資料

2005年5月30日 国土交通省住宅局
 「公営住宅制度の課題について参考資料」より