

市営住宅等供給・管理のあり方について

平成20年（2008年）5月

箕 面 市

<目次>

はじめに	1
1. 市営住宅等を取り巻く状況	
(1) 市営住宅等の施策経緯	2
(2) 国における住宅政策の転換	4
(3) 箕面市の財政面からみた状況	5
(4) 市営住宅の状況	7
(5) 民間賃貸住宅等の状況	14
(6) 住宅困窮者の状況	15
(7) 市営住宅等を取り巻く状況と課題	18
2. 箕面市における市営住宅等の役割	
(1) 住宅困窮者対策の基本的考え方	20
(2) 市営住宅の役割	21
3. 市営住宅等供給・管理の目標像と取り組みの方向性	22
4. 市営住宅等供給・管理方策	
(1) 的確な市営住宅の供給方策	
1) 入居制度(募集・決定の仕組み)の見直し	23
2) 家賃制度(家賃の算定、減免の仕組み)の見直し	31
3) 収入超過者・高額所得者への対応	35
4) 家賃滞納者への対応	35
5) 入居承継制度の見直し	36
6) 世帯の状況に応じた適切な住戸の提供	36
7) その他	36
(2) 市営住宅ストックの活用方針	37
(3) 団地コミュニティの支援	
1) 団地コミュニティの現状	38
2) 団地コミュニティの課題	38
3) 団地コミュニティを取り巻く本市の福祉環境	39
4) 団地コミュニティに対する支援方策	40
(4) 施策の合理的な推進方策	
1) 住宅施策の合理化の検討	41
2) 市営住宅管理業務の合理的な推進	42
(5) 多角的な賃貸住宅施策	
1) 「(仮称)市民住宅」制度創設の検討	43
2) 民間賃貸住宅における住宅困窮者等の居住支援	44
あしがき	45
参考資料	47

はじめに

検討の背景・経緯

箕面市では445戸の市営住宅（ ）を管理しており、住宅に困窮する低額所得者等に供給している。しかし、1年間に発生する空家は数戸であるため、住宅に困窮する市民に対して十分に対応しているとはいえない状況である。そこで、本市における住宅困窮者像を明らかにした上で、市営住宅の役割を整理し、的確な市営住宅等の供給・管理のあり方について、平成18、19年度の2カ年で検討することとした。

検討は、市関係部局の課長級からなる「市営住宅等供給・管理策定チーム」を庁内で組織するとともに、専門的意見やいろいろな立場の意見を参考にすることがあるため、学識経験者や関係団体、市民からなる「市営住宅等供給・管理検討会」を組織して進めてきた。

本書の位置づけ

本書は、これまでの検討成果をもとに、今後、概ね10年間を想定し、その間の「市営住宅等の役割」および、「供給・管理方策」等を取りまとめたものである。ただし、施策を進めながらその効果を順次検証するとともに、社会経済情勢や制度改正の動向なども見据えながら、必要に応じて中間評価を行い、見直しを行うものとする。

- () 市営住宅...箕面市の管理する住宅（公営住宅法に基づく公営住宅、住宅地区改良法に基づく改良住宅、これらに基づかない中堅所得者向けの市単独住宅）の総称。
(ただし、4章においては、特記のない限り、市単独住宅（牧落住宅）を除いたものの呼称として使用している)

平成20年（2008年）5月

箕面市

1. 市営住宅等を取り巻く状況

(1) 市営住宅等の施策経緯

- ・ 箕面市においては、低額所得の市民の生活の安定、住環境改善などの政策課題に対応するため、これまで市営住宅の整備をすすめてきた。特に同和地区内においては、昭和40年の国の「同和対策審議会答申」や昭和44年に時限立法として制定された「同和対策事業特別措置法」の主旨のもと、「箕面市同和対策事業10ヶ年計画」を策定するなど、同和対策事業を推進し、その一環として、当時の劣悪な住環境の改善のための公営住宅や改良住宅を建設してきた経緯がある。
- ・ 一般的に全国の都市部においては、高度成長期に人口流入による住宅不足の解消のため公営住宅等の大量供給が行われてきたため、この時期の公営住宅等のストックが多い。それに対して、箕面市では民間住宅開発と住宅公団（当時）がその役割を担い、市はそれを適切にコントロールすることで対応してきたため、他都市のように、この時期の公営住宅等のストック数が多くはないという特徴を持っている。
- ・ 少子高齢社会を迎え、箕面市においても公営住宅等の低廉な家賃で安心して住まえる住宅に対する需要が高まってきた。そこで、平成7年より、民間土地所有者等が建設する賃貸住宅を借上げた市営借上住宅の供給をすすめ、平成9年に策定した箕面市住宅マスタープランにおいては、市営借上住宅の供給促進を位置付け、平成16年度までに78戸を供給してきた。
- ・ 平成19年1月現在、385戸の公営住宅・改良住宅と、中堅所得者向けの市単独住宅を60戸管理している。

市営住宅 一覧表

	NO	団地名	建設年度	構造	階数	戸数	住戸専用床面積	家賃()
市営直建	1	瀬川住宅	S46～48	RC	4	64	39.8～41.8㎡	11,000～20,900円
	2	如意谷住宅	S45～48	RC	3	24	37.1～41.3㎡	9,400～18,300円
	3	桜ヶ丘南住宅	H5～6	RC	3	45	57.2～79.9㎡	23,900～55,300円
	4	桜ヶ丘住宅	S39～63	RC	2・4	48	38.6～73.6㎡	8,800～47,000円
	5	北芝住宅	S46～H4	RC	3・4	126	43.2～75.0㎡	12,800～47,600円
		小計	-	-	-	307	-	-
市営借上	6	メイプルコート	H7	S	2	8	58.5～59.7㎡	23,300～39,400円
	7	アルセ箕面	H9	RC	2	6	58.6～75.9㎡	25,400～54,600円
	8	トーシンコーポ箕面	H10	RC	2	5	57.5～75.7㎡	23,800～51,800円
	9	パルコスモス	H14	RC	2	7	51.0～76.5㎡	23,500～58,500円
	10	リヴィエール白島	H15	RC	5	15	56.3～65.4㎡	24,700～47,500円
	11	アネシス箕面	H15	RC	4	12	58.6～63.0㎡	25,700～45,700円
	12	ソレーユ関西	H16	S	2	7	61.4～74.6㎡	28,800～57,900円
	13	グラシア箕面	H16	RC	5	12	53.6～75.3㎡	23,600～54,900円
	14	ローズコート箕面	H16	RC	2	6	60.0～65.2㎡	26,400～47,500円
		小計	-	-	-	78	-	-
市単独	15	牧落住宅	S43	RC	7	60	44.3㎡	27,500～28,000円
市営住宅 合計			-	-	-	445	-	-

本来入居者(公営・改良の場合収入分位0～25%)の家賃を示す。

- ・ 箕面市の1世帯あたり市営住宅数は1%弱で周辺市と同程度である。一方、府営住宅は326戸で、1世帯あたりの府営住宅数は0.6%と池田市以外の周辺市と比べると少ない。従って、1世帯あたりの市営・府営住宅数は1.5%と、他市と比べると低めである。
- ・ また、市営住宅・府営住宅以外に、府公社賃貸住宅440戸、都市再生機構賃貸住宅1,035戸、特定優良賃貸住宅165戸がある。

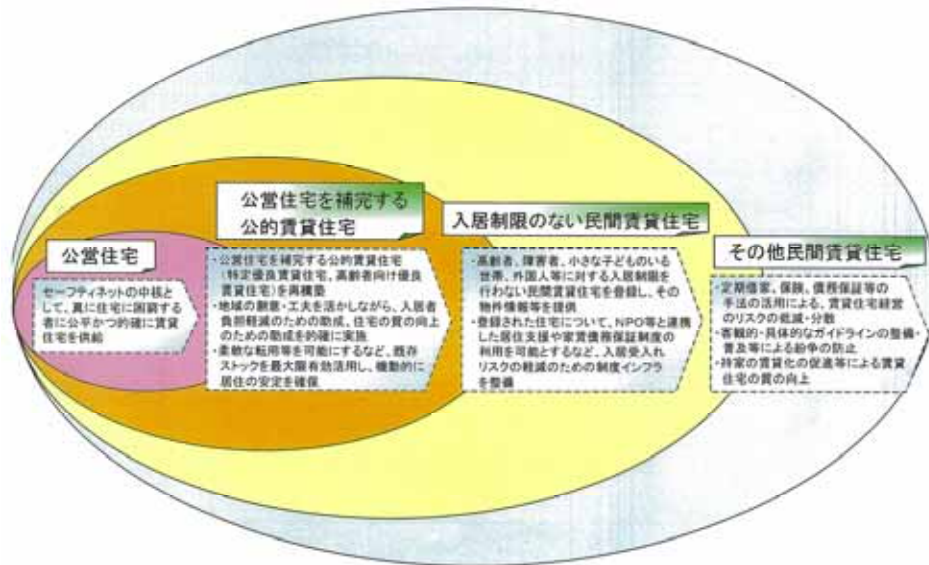
参考：周辺市との公共賃貸住宅数の比較

	箕面市	池田市	豊中市	吹田市	茨木市	大阪府
市営住宅(A)	445	368	2,091	773	218	109,133
府営住宅(B)	326	307	5,369	9,490	3,639	135,995
市営・府営住宅計(C)	771	675	7,460	10,263	3,857	245,128
府公社賃貸住宅	440	416	1,637	2,906	785	25,179
都市再生機構賃貸住宅	1,035	2,157	7,933	8,337	2,287	117,143
公共賃貸住宅計(D)	2,246	3,248	17,030	21,506	6,929	387,450
世帯数(E)	51,646	43,401	161,418	149,525	105,782	3,654,293
1世帯あたり市営住宅数(A/E)	0.9%	0.8%	1.3%	0.5%	0.2%	3.0%
1世帯あたり府営住宅数(B/E)	0.6%	0.7%	3.3%	6.3%	3.4%	3.7%
1世帯あたり市営・府営住宅数(C/E)	1.5%	1.6%	4.6%	6.9%	3.6%	6.7%
1世帯あたり公共賃貸住宅数(D/E)	4.3%	7.5%	10.6%	14.4%	6.6%	10.6%

注) 箕面市の公共賃貸住宅数は、実績(平成18年現在)
 他市の公共賃貸住宅数は、平成17年大阪府統計年鑑による
 世帯数は、平成17年国勢調査

(2) 国における住宅政策の転換

- 我が国の住宅政策は、住宅不足の解消と居住水準の向上のため、住宅建設計画に基づき、計画的な住宅供給を中心として取り組まれてきた。近年、住宅ストック量の充足と本格的な少子高齢社会、人口減少社会を迎え、住宅政策の枠組みが大きく転換されてきた。平成18年には、住宅建設計画法が廃止されて新たに住生活基本法が制定された。これにより、住宅政策は、国および都道府県等が定めた住生活基本計画をもとに推進されることとなった。
- 新しい住宅政策の枠組みのなかでは、「市場政策」と「既存ストックの有効活用」の視点が重視されている。そのなかで、低額所得者や高齢者・障害者などの居住の安定の確保に向けても、これまでの公営住宅の建設供給を中心とした考え方が転換されている。即ち、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者や高齢者・障害者などの多様な住宅困窮者に対して、既存ストックを有効活用し、公営住宅のみならず、機構・公社等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を含めた、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るべきとされている。この考え方は、平成19年7月に施行された「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」およびこれに基づく「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基本的な方針」（国土交通省告示1165号（H19.9.4））により明確に位置づけられている。
- これらのなかで、公営住宅においては、施策対象に対して公平かつ的確に供給されるような制度の見直しが必要とされており、公営住宅法令の改正がなされてきた。例えば、平成18年の改正では、精神障害者、知的障害者およびDV被害者の単身入居が可能となるなどの入居要件の見直しや、収入超過者に係る家賃制度の見直しなどがなされた。また、平成19年の改正では、入居収入基準や家賃算定方法についても見直しが行われた。
- 箕面市においては、以上のような国の住宅政策の転換を踏まえつつ、市の特色や実情に応じた新しい市営住宅施策の方向を見定めていく必要がある。



重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ
 (出典：国土交通省 「今後の公的賃貸住宅制度のあり方に関する建議」関係資料)

(3) 箕面市の財政面からみた状況

1) 箕面市の財政状況と改革への取り組み

- ・ 箕面市の財政状況をみると、市税収入では、平成9年度には約254億円であったのが、平成19年度では、約222億円と、10年間で約32億円(12%)も減少している。競艇事業からの一般財源への繰出は、平成2、3年度には約70億円であったのが、平成19年度では5億円と、約65億円もの大幅な減少となっている。今後の見通しとしても、税制改正等に伴い、市税収入が増収見込みにあるものの、三位一体改革に伴い、一般財源総額の大きな減少が見込まれるなど、極めて厳しい状況にある。
- ・ このような状況に対応するため、これまでも経営再生プログラムによって取り組んできたが、今後も「集中改革プラン」によって取り組みを強化しているところである。

取り組み項目(改革処方箋)

市営住宅に関連するものを抜粋

民間企業やNPOへの業務委託

「地域でできることは地域へ」行政の守備範囲の見直し

使用料や手数料などの受益者負担の適正化

公共施設の統合化を含めた配置見直し

2) 市営住宅に関わる歳出・歳入の状況

- 歳出については、平成7年からの市営借上住宅の導入により物件費（需用費、委託料、賃借料など）が大幅に伸び、平成16年度には年間1億円を超えている。普通建設事業費については、平成6年度以降は建替事業や新規建設事業を行っておらず、大きな歳出がない状況である。

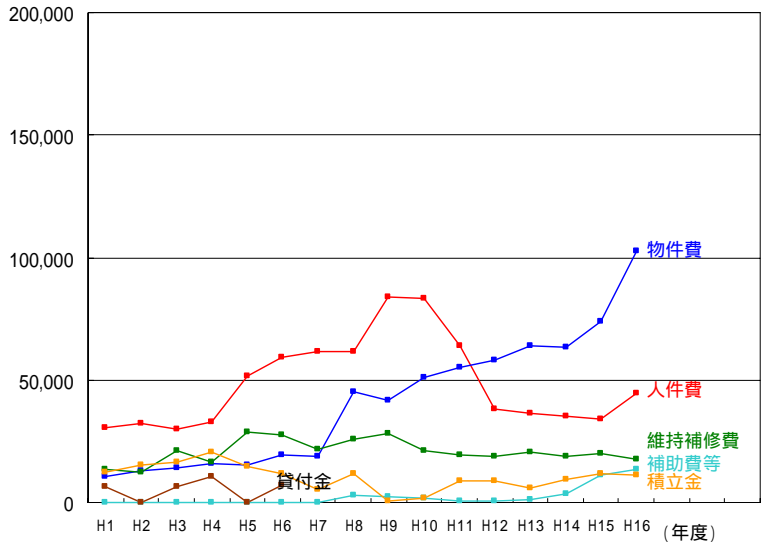


図 歳出(普通建設事業費を除く)の推移(単位:千円)

- 歳入については、市営借上住宅の導入による使用料収入は歳出（物件費）と比べると伸び率が低く、収支のバランスが悪い状況が続いているといえる。市営借上住宅を導入した背景には、市が直接建設する場合に比べ、土地取得費・建設費がかからないため事業費の平準化が図られ、建物を所有しないことからライフサイクルコストとして見た場合のメリットがあったが、今後収支バランスの検証が必要である。

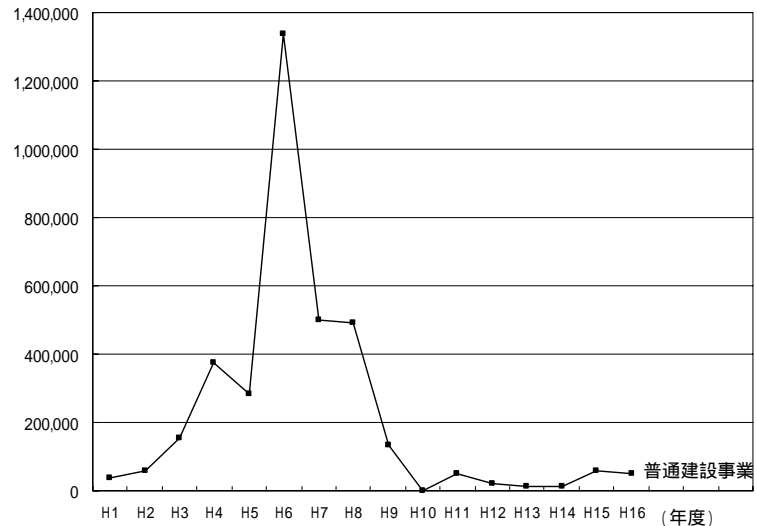


図 普通建設事業費(歳出)の推移(単位:千円)

注：平成6年度は、桜ヶ丘南住宅の建替事業のために、歳出・歳入とも増加している。

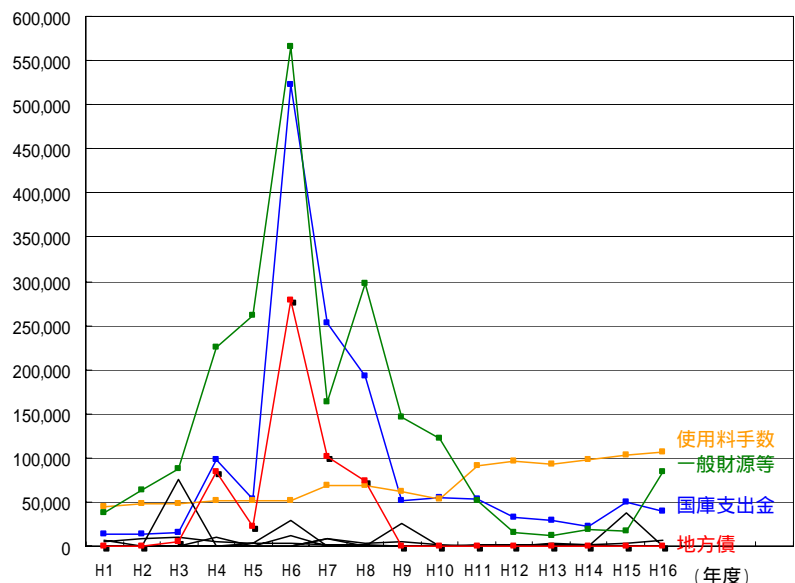


図 歳入の推移(単位:千円)

資料:箕面市

(4) 市営住宅の状況

(4)-1 市営住宅の物的状況

建設時期

- 昭和56年5月以前に建設された、いわゆる旧耐震基準の住宅が約6割を占めている。

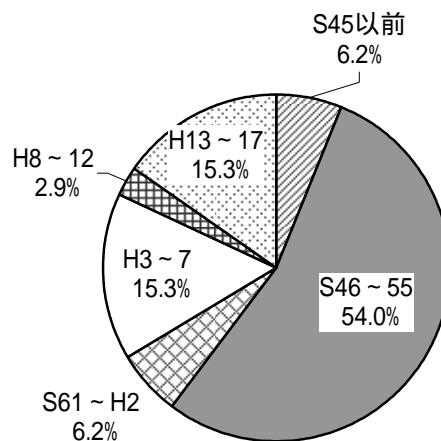


図 市営住宅の建設時期 (H18)

資料：箕面市

住戸規模

- 住戸規模は60㎡以上が約半数を占めるなど、賃貸住宅としては比較的規模が大きい(箕面市の賃貸住宅全体の平均住戸規模は約47㎡である)。

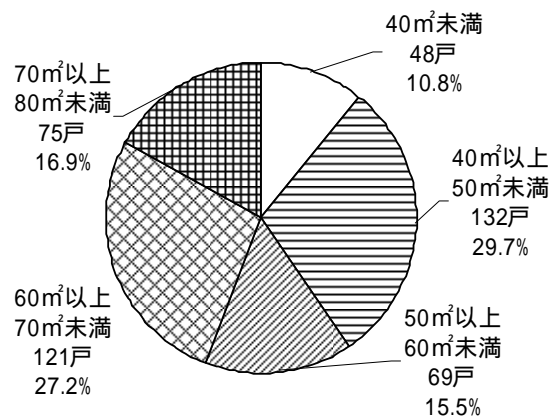


図 市営住宅の住戸専用面積 (H18)

資料：箕面市

バリアフリー

- 3階建て以上の住宅が20棟(382戸)あるが、そのうちエレベーター設置の住宅は8棟(130戸)である。
- 住戸内のバリアフリーについては、現行の公営住宅整備基準にほぼ対応している住宅は全体の17.5%であり、ほとんど対応できていない住宅が60.2%である。

表 住棟階数別EVの設置状況 (H18)

	2階建以下	3階建以上		合計
		EV設置	EV未設置	
棟数	18*	8	13	27
戸数	63	130	252	445
(割合)	14.2%	29.2%	56.6%	100.0%

*2戸1住宅12棟を含む

資料：箕面市

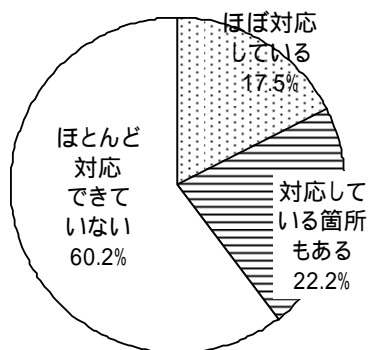


図 住戸バリアフリー対応状況 (H18)

資料：箕面市

(参考) 公営住宅整備基準「高齢者等への配慮に関すること」の概要

玄関	くつずりと玄関外側の高低差:20mm以下
	くつずりと玄関土間の高低差:5mm以下
	有効幅員:750mm以上
	手すり(靴着脱のため。設置準備を含む)
廊下	有効幅員:780mm以上
便所	腰掛式であること
	段差:5mm以下
	手すり設置(立ち座り補助)
浴室	内外の高低差120mm以下、またぎ高さ180mm以下+手すり
	出入り口の幅員:600mm以下
	手すり設置(浴槽出入り)
部屋間の段差:300mm以上450mm以下	
バルコニー:180mm以下のまたぎ段差で、段差部に手すり設置	

(4)-2 入居者の状況

世帯の型

- 市営住宅入居世帯のうち、高齢単身（65歳以上）と高齢夫婦のみ（どちらかが65歳以上）が全体の22%を占めている。
- また、「ひとり親と子ども」の世帯も全体の19%と高い割合である。

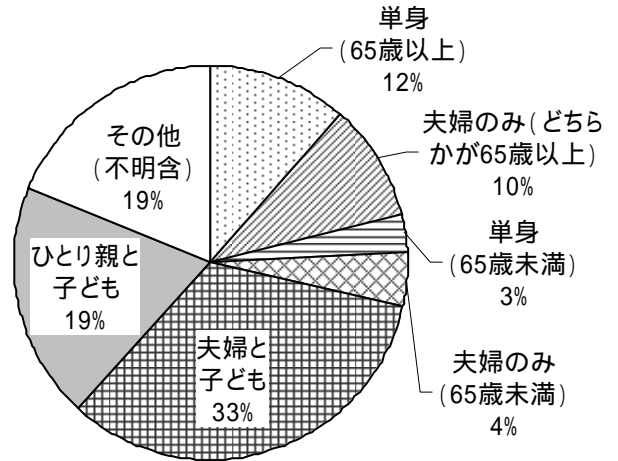


図 世帯の型 (H18)

資料：箕面市

居住年数

- 直接建設住宅への居住年数は20年以上の世帯が45%を占め、10年以上が74%を占めるなど、長期にわたる居住世帯が非常に多い。市営借上住宅は5年未満が78%を占めるが、これは平成7～16年に管理開始したためである。

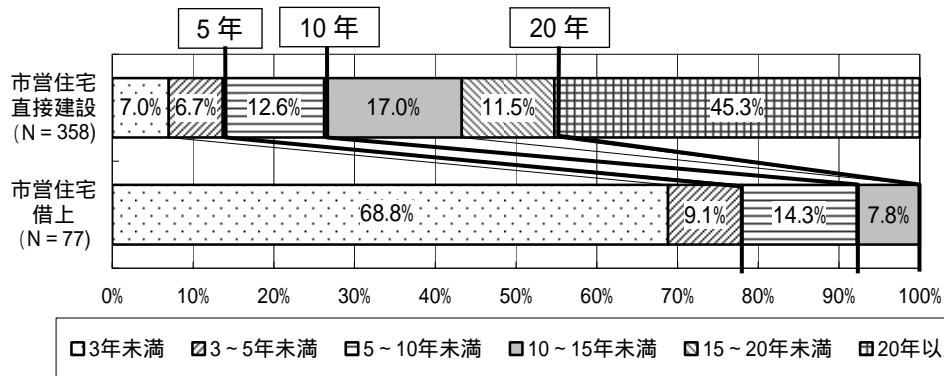


図 居住年数 (H18) 資料：箕面市

世帯人数と住戸規模

- 市営住宅居住世帯の世帯人員は、2人世帯が126世帯と最も多いが、3人以上世帯を合計すると241世帯となっており、特に小規模世帯に偏っているという状況ではない。
- 世帯人員数と住戸規模は、下表のように必ずしもマッチングしているとはいえない。最低居住面積水準未満世帯が81世帯いる一方で、都市型誘導居住面積水準以上世帯が123世帯となっている。

表 世帯人員数別住戸規模別世帯数 (H18)

資料：箕面市

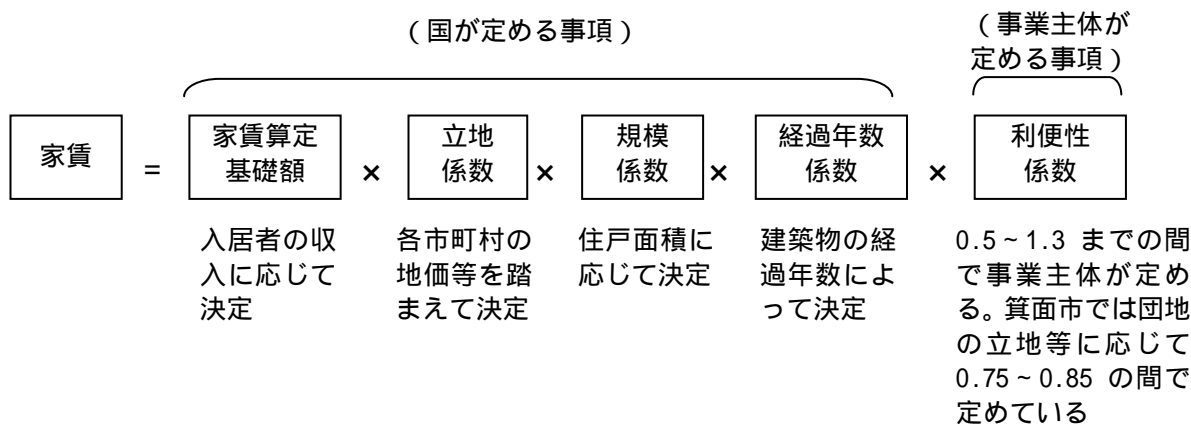
最低居住面積水準	住戸規模別					総計	都市型誘導居住面積水準
	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上		
1人-25㎡	11	20	11	16	5	63	1人-40㎡
2人-30㎡	17.5%	31.7%	17.5%	25.4%	7.9%	100.0%	2人-55㎡
3人-40㎡	10	34	31	36	15	126	3人-75㎡
4人-50㎡	7.9%	27.0%	24.6%	28.6%	11.9%	100.0%	...(以下略)
5人-57㎡	9	22	17	27	13	88	*10歳未満は人数により低減あり
6人-66.5㎡	10.2%	25.0%	19.3%	30.7%	14.8%	100.0%	↑
7人-76㎡	8	36	6	25	19	94	上記以上世帯
	8.5%	38.3%	6.4%	26.6%	20.2%	100.0%	123世帯
*10歳未満は人数により低減あり	5	14	1	12	16	48	
↓	10.4%	29.2%	2.1%	25.0%	33.3%	100.0%	
上記未満世帯		1	2	3	5	11	
81世帯		9.1%	18.2%	27.3%	45.5%	100.0%	
	43	128	68	121	75	435	
	9.9%	29.4%	15.6%	27.8%	17.2%	100.0%	

(4)-3 入居制度に関する状況

家賃に関する状況

-1 家賃の算定方法（公営住宅法による規定）

- 市営住宅（公営住宅・改良住宅）の家賃は、応能応益方式で、法律で定められた算定式により入居者の収入等に応じて定められる。現行の家賃(減免前の本来家賃)は p.2 の表に示している。市営住宅のなかでも、近年建設された市営借上住宅と建設後数十年が経過した市営住宅の居住性能には格差があるが、家賃の差は居住性能の差ほど大きくないのではないかという意見もある。



-2 家賃減免制度（箕面市が独自に定める制度）

- 箕面市では、特に低額所得の世帯などに対しては家賃の減免制度を設けており、住宅の困窮状況に応じて低廉な家賃で供給している。

収入が低い場合は、入居者の収入。長期療養及び災害を受けた場合は、入居者の収入から療養費及び損害額を控除した後の額	減額率
0円	0.8
0円を超え 10,000円以下	0.7
10,000円を超え 20,000円以下	0.6
20,000円を超え 30,000円以下	0.5
30,000円を超え 40,000円以下	0.4
40,000円を超え 50,000円以下	0.3
50,000円を超え 62,000円以下	0.2

- 高齢化や景気停滞等の影響で家賃減免者は平成 10 年から 16 年の間に約 3.5 倍に増加した。

（平成 18 年度は、平成 19 年 2 月現在）

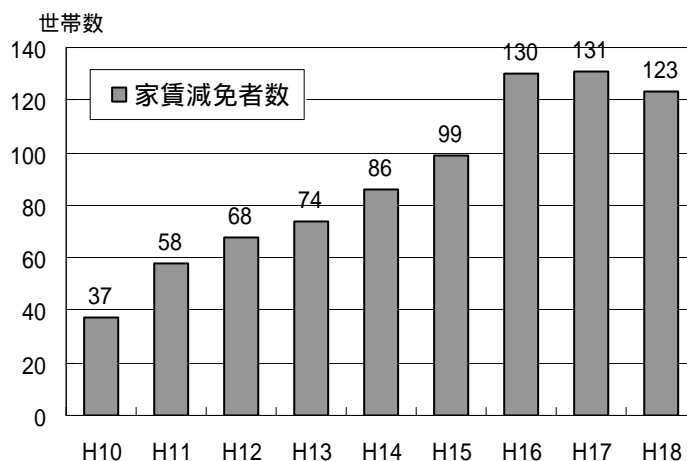


図 家賃減免者数の推移（H10～18）

資料：箕面市調べ

-3 家賃負担の状況

- ・以上の算定式と減免制度の利用により、市営住宅入居者の家賃負担額は、4万円未満が約9割強となっており、2万円未満も5割と、民間賃貸住宅と比べて低い負担となっている。
- ・特に家賃減免を受けている世帯では家賃1万円未満の世帯が8割強を占めている。

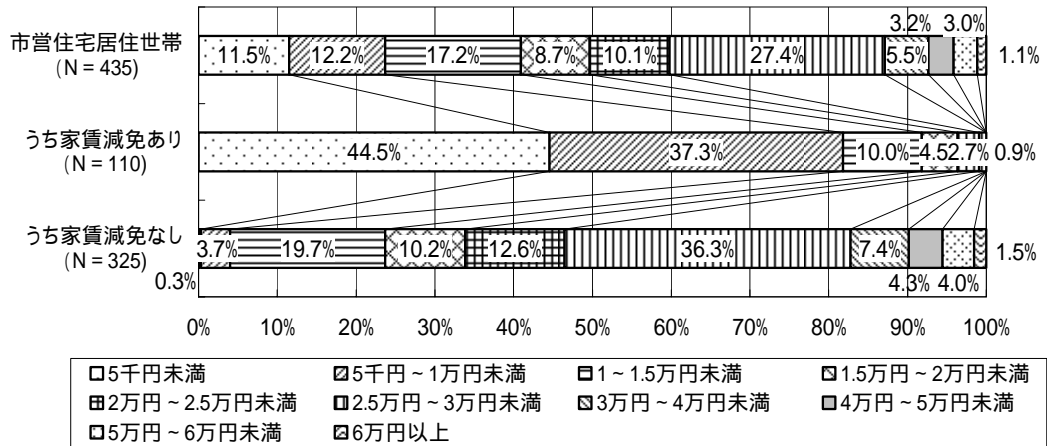


図 家賃負担の状況 (H18.6 現在)
資料：箕面市調べ

収入超過者・高額所得者

- ・公営住宅法では、公営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ入居基準を超える収入のあるもの(=収入超過者)については、明け渡しに努めることとしている。
- ・また、公営住宅に5年以上入居し、最近2年間の収入が収入分位60%(*)を超える者(=高額所得者)については、事業主体(=市)が明け渡しを請求することができるとしている。
- ・箕面市において、収入超過者・高額所得者は平成15～16年の間に比較的まとまった減少が見られるが、その他はほぼ横ばいで推移している。

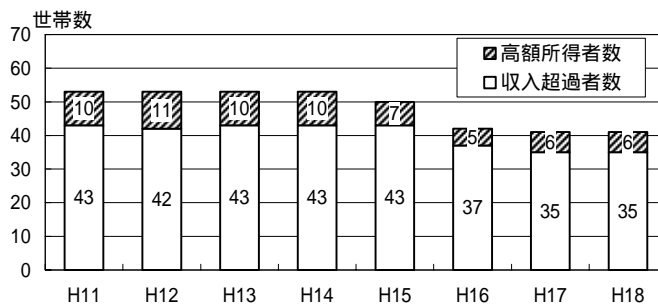


図 収入超過者・高額所得者の推移(H11～18)
資料：箕面市調べ

収入分位...総務省の貯蓄動向調査において、全世帯を収入別に分布させたもの。例えば、収入分位25%といった場合には、全世帯を収入の低い順に並べ、全世帯の収入の低い方から4分の1(25%)番目に該当する収入をいう。

家賃滞納者

- ・家賃滞納者は増加傾向にあり、平成10年に32世帯だったのが、平成17年には52世帯になっている。
- ・なお、平成16年度に滞納整理要領を定め、家賃滞納者対策への取り組みを強化している。

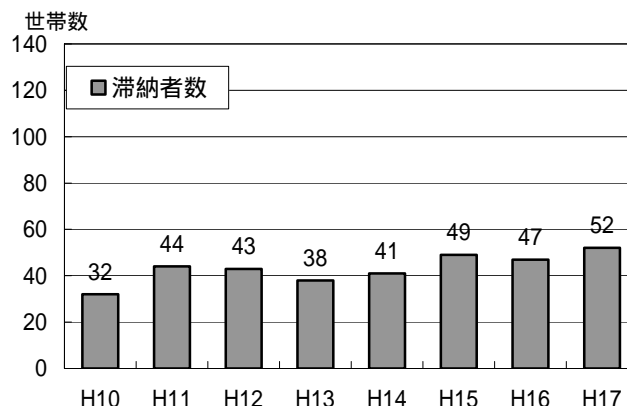


図 滞納者の推移(H10～17)
資料：箕面市調べ

入居承継制度

- ・公営住宅法では、公営住宅の入居者が死亡又は退去した場合、その死亡又は退去時に当該入居者と同居していた者は、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住できるとする入居承継制度がある。
- ・箕面市では、三親等の親族までへの承継を認めている。
- ・平成14～18年で34件の承継があり、そのうち配偶者への承継が73%、一親等への承継が24%、二親等への承継が3%である。

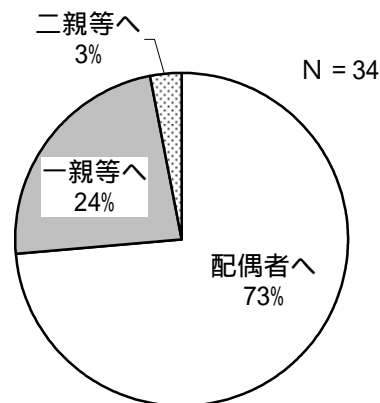


図 過去の入居承継の実績(H14～18)
資料：箕面市調べ

(4)-4 市営住宅の募集状況

- ・平成16年4月～18年7月までの募集及び応募の状況は下記の通りである。募集区分等により差はあるが、平均して20倍を超える高い倍率である。なお、空家募集戸数は、平成16、17年ともに5戸程度である。

表 市営住宅の空家募集と応募数（平成16年4月～）

募集年月	住宅名	募集区分	募集戸数	応募数	倍率
H16.4	北芝	人権擁護推進	1	10	10.0
H16.4	メイプルコート	母子	1	38	38.0
H17.1	北芝	人権擁護推進（E棟）	2	4	2.0
H17.1	北芝	人権擁護推進（G棟4DK）	1	3	3.0
H17.1	北芝	親子近居（D棟）	1	1	1.0
H17.6	北芝	人権擁護推進（D棟）	1	8	8.0
H17.6	桜ヶ丘南	一般	1	127	127.0
H17.10	北芝	人権擁護推進（B棟）	1	6	6.0
H17.10	北芝	人権擁護推進（E棟）	1	4	4.0
H17.10	瀬川	一般	1	68	68.0
H18.7	メイプルコート	高齢	1	47	47.0
合計			12	316	26.3

表 市営借上住宅の新築募集と応募数（平成16年4月～）

募集年月	住宅名	募集区分	募集戸数	応募数	倍率
H16.11	ソレーユ関西	一般	2	107	53.5
		高齢	2	81	40.5
		障害（車イス）	1	14	14.0
		母子	2	51	25.5
		計	7	253	36.1
H17.1	グラシア箕面	高齢	4	53	13.3
		母子	4	23	5.8
		一般（3LDK）	2	65	32.5
		一般（2LDK）	2	29	14.5
		計	12	170	14.2
H17.1	ローズコート箕面	高齢	2	23	11.5
		母子	2	22	11.0
		一般	2	32	16.0
		計	6	77	12.8
合計			25	500	20

また、募集区分ごとに募集戸数、応募数を整理すると以下のようになる。

図 市営住宅の募集区分別募集戸数と応募数（平成16年4月～）

募集区分	募集戸数	応募数	単純倍率	倍率の平均
一般世帯向	10	428	42.8	51.9
高齢者世帯向	9	204	22.7	28.1
母子世帯向	9	134	14.9	20.8
障害者世帯向	1	14	14.0	14.0
人権擁護推進世帯向	7	35	5.0	5.5
その他	1	1	1.0	1.0
計	37	816	22.1	22.3

(4)-5 各団地のコミュニティ等の状況

- ・ 市営住宅においては、全ての団地ごとに自治会等コミュニティ組織が存在しているわけではないが、入居者の高齢化が進む中で、組織の有無にかかわらずコミュニティ維持の困難さが指摘されている。
- ・ 同和地区内にある市営住宅においては、同和問題解決に向けた地域住民の主体的な取り組みの経過から、地域のまちづくりを支えるコミュニティが存在している。しかし、人権擁護枠など入居対象者が拡大され、これに対応する新たなコミュニティを形成していくための取り組みが求められている。
- ・ 今後、市営住宅等全体において、高齢化が更に進むと考えられ、福祉施策等との連携のあり方など検討を進めていく必要がある。

(5) 民間賃貸住宅等の状況

- ・ 箕面市内の平成 15 年の世帯数は約 50,400 世帯で、総住宅数は約 56,600 戸であることから、市内に約 6,000 戸の空き家がある。なお、そのうち賃貸用の空き家は 3,890 戸にのぼっている。

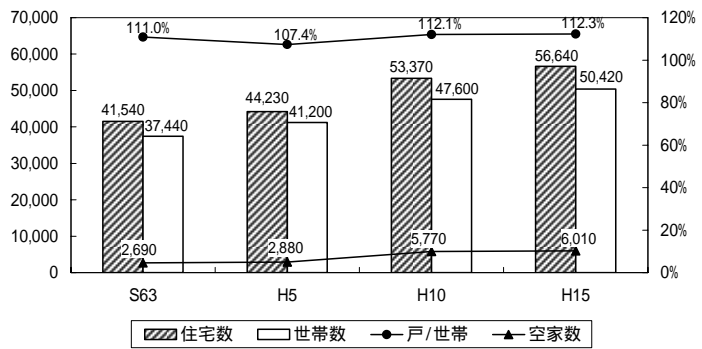


図 箕面市の住宅数、世帯数、空家数
資料：平成 15 年住宅土地統計調査

- ・ 箕面市内における、民間借家(専用住宅)は約 19,000 戸であり、住宅全体の 4 割弱を占めている。

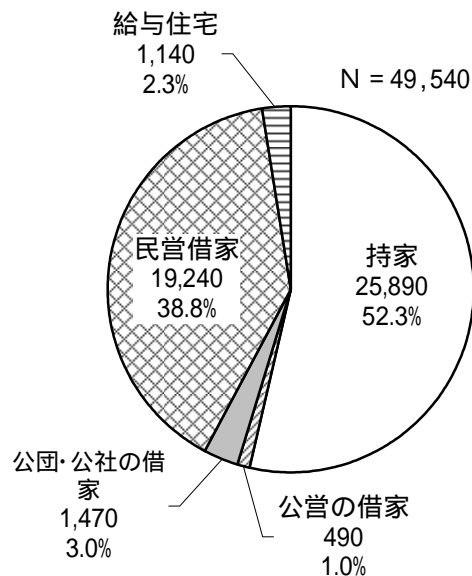


図 箕面市所有関係別専用住宅数
資料：平成 15 年住宅土地統計調査

- ・ 現に流通している民間借家物件の面積を見ると、40 m²未満の小規模住宅で半数以上を占める。一方で 70 m²以上の住戸の割合も周辺他市より多めであり、中間の 40 ~ 70 m²の住宅が少ないという特徴を持つ。

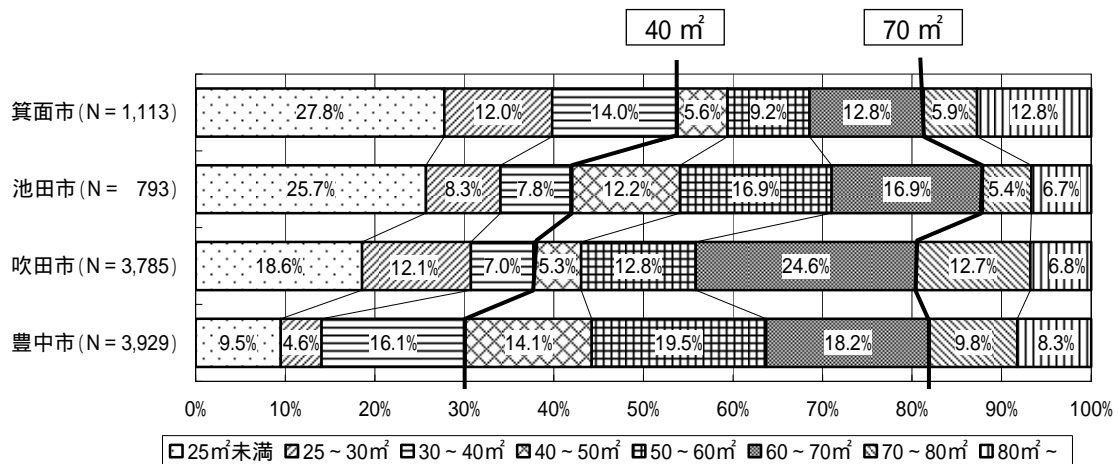


図 住戸規模の分布状況 (箕面市・周辺市)

資料：(株)リクルート フォレント H18.7 時点

(6) 住宅困窮者の状況

- ・市営住宅応募世帯には、高齢世帯(高齢単身・高齢夫婦)、ひとり親世帯、収入の低い世帯が多い。
- ・また、市営住宅応募者の住宅困窮理由を見ると、「家賃が高い」をあげる世帯が多いが、障害者枠応募者では「設備不十分」も多くなっているなど、世帯の状況によって住宅困窮の様相も異なると思われる。
- ・以下に、市営住宅応募世帯の状況や関係団体等ヒアリングの結果をもとにして、住宅困窮理由別に現状を整理する。

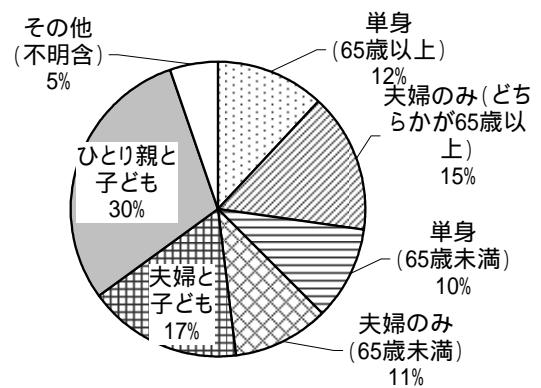
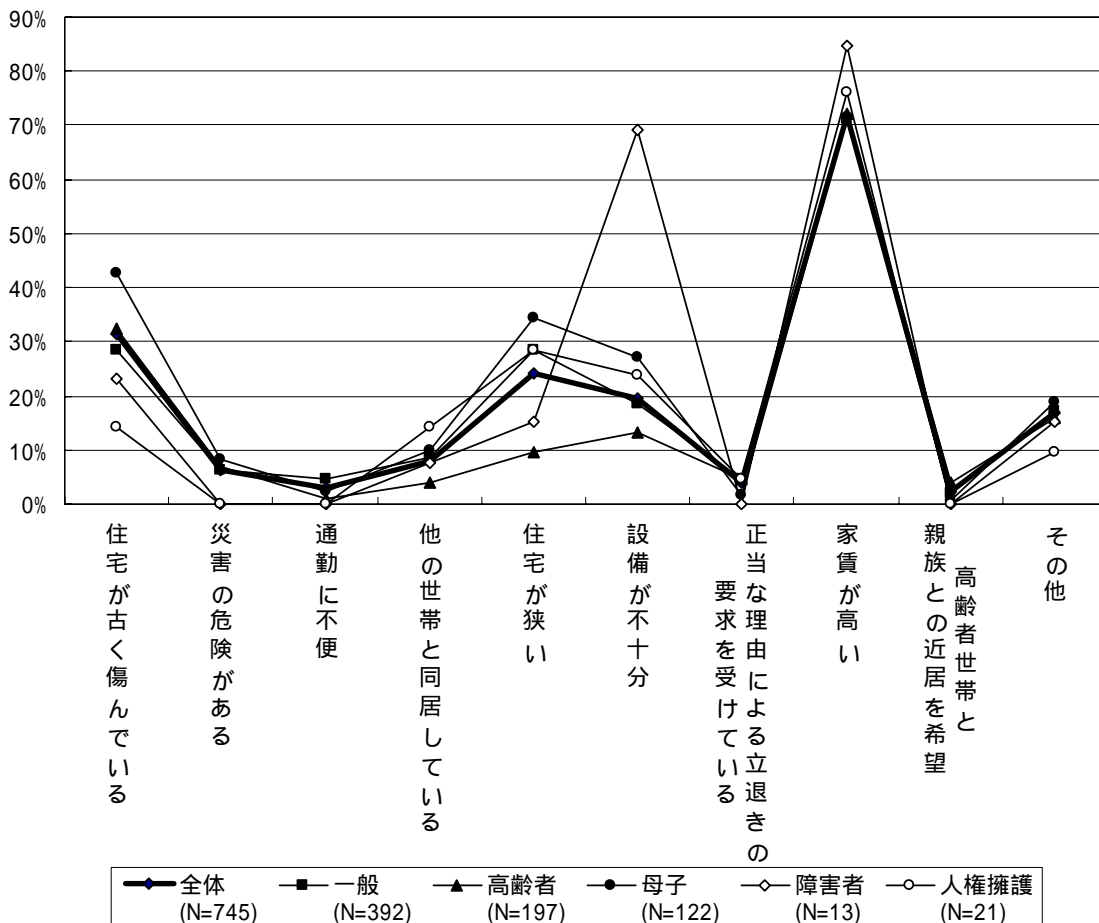


図 世帯の型
資料：箕面市



応募枠別、現在住宅に困っている理由 (平成 16、17、18 年)
資料：箕面市・市営住宅申込書

(6)-1 経済的な困窮

- ・ P.15 で示したように住宅困窮理由として「家賃が高い」をあげる世帯が圧倒的に多いなど、経済的に困窮している世帯が多いことがわかる。
- ・ 市営住宅応募世帯の年収を見ると、半数以上が年収 200 万未満である。障害者、母子世帯、高齢者の順で、収入の低い世帯の割合が高くなっており、経済的困窮だけでなく後述する他の理由とあわせた二重、三重の困窮状況となっていることが伺える。

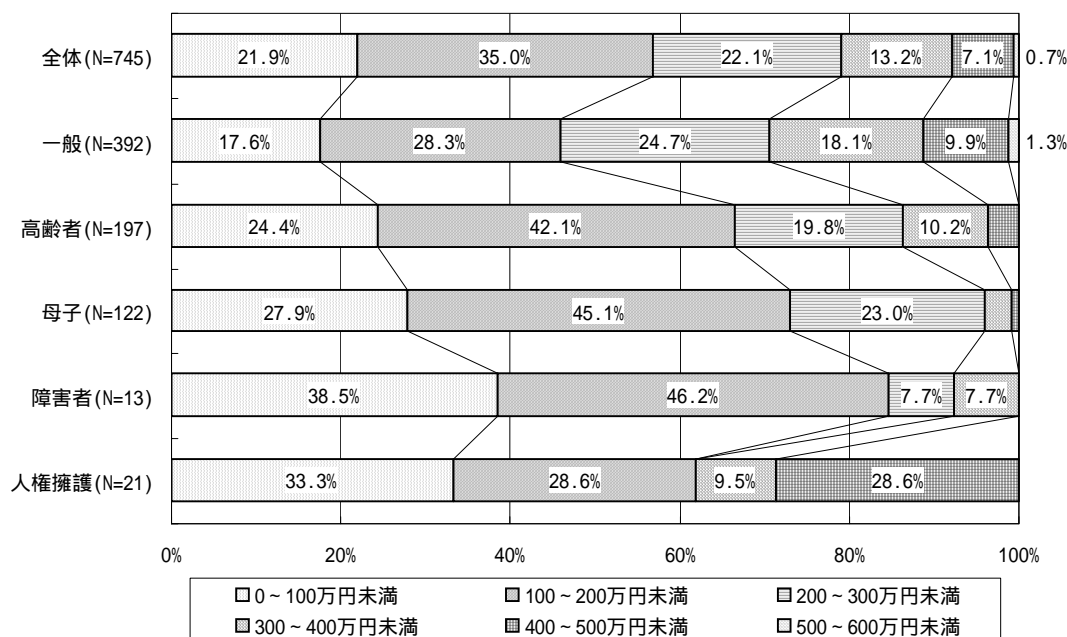


図 市営住宅応募世帯の募集区別収入状況 (H18)

資料：箕面市

(6)-2 高齢者・障害者の困窮

身体機能に応じた住宅確保の難しさ (高齢者の場合)

- ・ 居住していた賃貸住宅の建替、家主の改造拒否、自立生活が難しくなった際の親族の近くへの転居等に伴い、高齢者が賃貸住宅を新たに探すケースがある。そのような際、裕福でない年金生活者等では、生活費を考えると月 4～5 万円くらいまでの家賃負担が望ましい。また、高齢者の生活圏は狭く、住み慣れた生活圏への転居が望ましく、特に行政区域を越える転居は、サービス提供者がかわるなど不都合な点も多い。
- ・ そのような条件を満たす物件はなかなか見つからない。家賃 4～5 万円の価格帯では、文化住宅などバリアフリー性能に課題のある物件しか見つかりにくい。ワンルーム住宅で家賃の低廉な物件はあるが、水廻りの狭さ、機器の使いづらさ等があり、高齢者の居住には向かない。
- ・ なお、高齢者の介護を行う上で、特に浴槽のまたぎや、住宅から外部までの段差が特に問題となる。

注：以上、ケアマネージャーへの聞き取り調査をもとに記述。

身体機能に応じた住宅確保の難しさ（障害者の場合）

- ・ 低廉な家賃の民間賃貸住宅では、障害者が暮らしやすい環境を得ることは非常に難しい。前述のとおり、低廉な家賃の民間賃貸住宅ではバリアフリー性能に課題が多い。
- ・ また、例えば、視覚障害者は聴覚能力が高いため集合住宅では些細な音にも敏感になってしまうなど、障害の状況によって多様な課題がある。

注：以上、障害者支援団体等への聞き取り調査をもとに記述。

高齢者・障害者に対する家主の入居・改造拒否

- ・ 民間賃貸住宅においては、高齢者のみの世帯や障害者が入居を拒まれるケースが多い。特に、高齢単身世帯、精神障害者、知的障害者、視覚障害者に対する家主の入居拒否が多い。
- ・ また、介護保険を利用した手摺の設置など高齢者・障害者等の生活に必要な住宅改造についても、家主に拒まれるケースが多い。
- ・ 賃貸住宅の家主には、空家が多く賃貸経営の状況が必ずしも良くない場合であってもトラブルリスクのある高齢者・障害者等の入居を避けるものもいる。

注：以上、ケアマネージャー、障害者支援団体、宅建業事業者等への聞き取り調査をもとに記述。

障害者の入居に対する地元住民の不理解

- ・ 精神障害者や知的障害者については、周辺住民の理解が得られず退去をせまられる場合もある。一方で、障害者の受け入れに理解のある自治会もある。

注：以上、障害者支援団体への聞き取り調査をもとに記述。

(6)-3 ひとり親世帯

- ・ 離婚直後のひとり親世帯については、保証人がいないことやトラブルリスクから、家主が入居を避けたがるケースもある。就労への制約等から経済的困窮度が高い世帯が多く、また、子育て環境等から住宅の選択の幅が限定されるなど、一般の低額所得世帯よりも住宅困窮度が高い場合が多い。

注：以上、行政担当者、宅建業事業者等への聞き取り調査をもとに記述。

(6)-4 DV被害者、外国人市民

- ・ 近年では、DV被害者、外国人市民など、居住の安定確保に配慮が必要な世帯が多様化を見せている。DV被害者は、緊急保護のためのシェルター施設退所後などに、保証人がいないことやトラブルリスクから、家主が入居を避けたがるケースもある。配偶者等の暴力から身を守るため緊急的に所在を隠す必要がある場合、生活基盤そのものが崩壊し、経済的困窮や住宅困窮の問題が深刻化する場合が多い。また、生活基盤の立て直しが困難になりやすい場合もあり、住宅困窮度が継続して高い場合が多い。
- ・ 外国人市民に対する入居拒否の事例は箕面市ではあまり顕在化していないが、他市では外国人の入居拒否が裁判に発展し、家主の入居差別が認定されるケースもある。外国人であることを直接の理由としなくても、生活習慣の違いや別の理由を挙げて拒否するケースもあり、外国人市民の住宅確保はなお厳しい状況にあると思われる。

注：以上、行政担当者、宅建業事業者等への聞き取り調査をもとに記述。

(7) 市営住宅等を取り巻く状況と課題

1) 市営住宅等の需要と施策環境に関する課題

多様な住宅困窮状況、特に障害者・高齢者等の多重的な困窮状況への対応

- ・民間賃貸住宅市場では、高齢者・障害者の身体機能に応じた賃貸住宅の確保が困難である。また、高齢者・障害者に対しては、家主による入居拒否・改造拒否が生じている。こういった高齢者・障害者の住宅困窮状況への対応が課題である。
- ・高齢者人口は今後も増加すると予測されているほか、障害者自立支援法の施行や療養病床の再編に伴い、施設に入所・入院していた障害者・高齢者の在宅介護への切り替えが進むと予測されている。即ち、身体的に自立生活が容易ではない、在宅の高齢者・障害者等はさらに増加すると考えられ、対応が課題となる。
- ・障害者の入居に対しては、地元住民の不理解という課題もある。
- ・中間規模の民間賃貸住宅が他市より少ないといったこともあり、低額所得世帯の居住の安定が課題となる。なお、低額所得の住宅困窮者には高齢者・障害者等が多く含まれており、上述の困窮状況とあわせた多重的な困窮状況にあると考えられる。
- ・また、ひとり親世帯は、就労への制約等から経済的困窮度が高い世帯が多く、家主の入居拒否傾向や、子育て環境等から住宅の選択の幅が限定され、一般の低額所得世帯よりも住宅困窮度が高い場合が多い。
- ・近年増加してきたDV被害者、外国人市民など、多様化する住宅困窮世帯への対応が課題である。

市営住宅供給量(年間空家発生数)の不足

- ・市営住宅の年間供給量(年間空家発生数)は数戸程度であり、平均20倍超の高い応募倍率が続く。上述の多様な住宅困窮世帯に市営住宅だけでは十分に対応しきれていないと言いき難い状況である。

厳しい財政事情や収支バランスの悪さを踏まえた施策展開

- ・市の厳しい財政事情とともに、現状の市営住宅施策の収支バランスの悪さ(借上費用の増大と、家賃減免世帯の多さにとまなう使用料収入の停滞)を踏まえた施策展開が課題となる。

新しい住宅政策の枠組みへの転換

- ・我が国の住宅政策は、「市場政策」「既存ストックの有効活用」を重視するよう大きく転換している。箕面市においても空家が増加傾向にあり、民間住宅市場や既存住宅ストックを有効に活用した施策を検討する必要がある。

2) 市営住宅(ハード・ソフト)に関する課題

物的に課題のある市営住宅ストックへの対応

- ・市営住宅の約6割が、いわゆる旧耐震基準の住宅であり、耐震安全性の確認と必要に応じた補強等の対応が必要である。
- ・3階建て以上住棟20棟のうちEVが設置されているのは8棟である。また、住戸内のバリアフリー性能が現行の公営住宅整備基準を満たしている住戸は2割に満たない。高齢者・障害者等に配慮したストックの形成が課題である。

的確な市営住宅施策の検討

- ・本市の市営住宅の家賃は、応能応益制度となっており、公営住宅法に基づく家賃設定が行われている。また本市独自の制度として家賃減免制度があり、「箕面市営住宅家賃等の減免に関する取り扱い基準」を定め運用している。減免制度は、法に基づく本来家賃を原則としつつ、特に住宅に困窮する低額所得者が、災害や急病等による急な所得の減額や、著しく生活困難になった場合への対応として設けられた制度であるが、その運用については現在一律的な取り扱いになっているため、困窮度の把握の仕方や減免基準の見直しなどを行う必要がある。また、入居者の間においても、入居する住宅の性能ほどに家賃の差がないといったことや、世帯人数と居住面積のミスマッチが生じている。こういった状況を適正化することが課題である。
- ・また、年間空家発生量が限定され、空家募集の高い倍率が続く一方で、入居者の長期継続居住の傾向がある。ひとりでも多くの住宅に困窮する市民に対して市営住宅への入居機会を提供するため、収入超過者や、家賃滞納者などへの対応のあり方、入居承継制度のあり方などの検討が課題となる。

市営住宅管理業務の合理的な展開

- ・市営借上住宅の増加等により、物件費が増加しており、経費節減方策が課題である。また、限られた担当職員で日常の入居者対応や維持管理・修繕等に当たっているが、入居者の高齢化の進行やストック老朽化等により、管理業務量は今後も増加すると考えられ、合理的な対応を検討する必要がある。

各団地の特性を踏まえた対応

- ・法的な枠組みの変化に対応しながら、これまでの公営・改良住宅の建設経緯、並びに地域のまちづくりの経緯及び実情、併せて地域住民自らが策定した「まちづくり構想」などを踏まえた検討が必要である。

2. 箕面市における市営住宅等の役割

(1) 住宅困窮者対策の基本的考え方

障害者・高齢者やひとり親世帯などの多様な住宅困窮状況と、国レベルでの新しい住宅政策の枠組みを踏まえ、箕面市における住宅困窮者対策は、以下のような基本的考え方に基づき展開する。

現状の民間賃貸住宅市場では、自力で適切な住宅を確保することが難しい、障害者・高齢者やひとり親世帯などの安心居住を支えるため、既存ストックの有効活用を基本とした総合的な施策体系の構築を目指す。

市営住宅の適切な供給・管理

市が住宅に困窮する市民に住宅を直接供給できる施策であり、特に障害者・高齢者など住宅に困窮する世帯から優先して的確に居住安定をはかるものとする。既存の市営住宅ストックを最大限に有効活用し、必要な世帯に的確な供給を行うとともに、効率的で適切な管理をすすめる。

府営住宅、都市再生機構・大阪府住宅供給公社の賃貸住宅の有効活用

府営住宅は、主に低所得の住宅困窮者の居住安定のための住宅として有効活用をはかる。都市再生機構・大阪府住宅供給公社の賃貸住宅は、入居拒否のない比較的低廉な家賃の住宅であるため、主として入居拒否等により住宅に困窮する市民の居住安定のための住宅として有効活用をはかる。いずれにおいても、これらのストックを有効活用するうえで、当該事業主体と連携し、必要な施策を講ずるものとする。

民間賃貸住宅市場の環境整備

障害者・高齢者などに対する家主の入居拒否、改造拒否や、障害者の入居に対する地元の不理解などの課題に対し、民間賃貸住宅における円滑な入居と居住の安定をはかるため、市として環境整備方策を検討する。

福祉施策分野での取り組みとの連携

経済的困窮者に対する生活保護制度など、関連する施策との連携をはかり、適切に対応する。

また、市営住宅に障害者・高齢者など様々な課題を抱える方の入居が増加することや、今後、ますます団地の高齢化の進展が予測されることから、団地コミュニティの支援のため、福祉施策と連携した取り組みを検討する。

(2) 市営住宅の役割

市営住宅は、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も含めた総合的な住宅困窮者対策の施策のなかで、市が住宅に困窮する市民に住宅を直接供給できる施策として、特に住宅に困窮する世帯から優先して的確に居住安定をはかるための住宅とし、市営住宅入居資格を有する住宅困窮者のうち、次のように多重的な困窮状況にある世帯の居住の安定のための役割を優先するものとして考える。

- 「経済的な困窮」に加えて、民間市場では「入居拒否」や「身体機能に応じた住宅の確保の困難さ」といった多重的な課題を抱える「障害者」や「特に社会的・経済的理由による住宅困窮度の高い高齢者」(*)
- 就労の制約、子育て環境の必要性、家主の入居拒否傾向など、一般の低額所得世帯よりも住宅困窮度が高い「ひとり親世帯」

なお、これらの世帯以外の住宅困窮者については、個々の市営住宅のバリアフリー性能の確保状況などの状況を考慮しながら対応する。

また、市営住宅を地域の中での社会財と位置づけ、団地の立地や敷地・建物の状況および周辺ニーズ等に応じて、その敷地や建物を有効に活用したまちづくりへの貢献を検討する。

(*)社会的理由による住宅困窮度の高い高齢者

...例えば身体機能が低下した高齢者がその生活に適した住宅が確保できない状況においても、それは適切な住宅が適切な対価で流通していないという「社会的理由」によるものであると考えられる。また、差別等の人権問題についても「社会的理由」にあたる考えられる。

3. 市営住宅等供給・管理の目標像と取り組みの方向性

市営住宅の役割に応じた、優先的に供給すべき世帯への的確な供給をめざす。

優先的に供給すべき世帯に、的確な供給がはかれるよう、入居制度（募集・決定の仕組み）などを工夫する。また、これにより団地への高齢者等の居住者が増加することにより団地コミュニティが低下することのないよう、コミュニティ支援策を検討する。

限られた財源で、できるだけ多くの住宅困窮者への施策提供をめざす。

厳しい財政事情を考慮すると、短期的な市営住宅戸数増の実現可能性は低く、既存ストックをできる限り有効に活用する方策が必要である。入居制度の工夫とともに、収入超過者・高額所得者や家賃滞納者への的確な対応、入居承継制度の的確な運用などにより、ひとりでも多くの住宅困窮者に的確な施策提供ができるようにする。

さらに、市営住宅だけではなく、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の既存ストックを有効活用するため必要な施策を検討する。

多様な住宅困窮者に対して、世帯の状況に応じた的確な施策提供をめざす。

世帯人数に応じた適切な規模の住宅の供給、障害者・高齢者等の身体状況に応じた住宅の供給をはかるため、住替え制度、入居制度などを工夫するとともに、空き住戸の高齢者・障害者設備仕様住宅への改善等に取り組む。

また、住宅の居住性能および世帯の状況に応じた適切な家賃負担となるよう、家賃制度の見直しに取り組む。

限られた財源で効率よく最大の効果が得られるよう、合理的な施策展開をめざす。

効率的な住宅困窮者施策を展開するため、現在の施策内容を見直し、経費の節減等に取り組む。現状の管理業務の課題を踏まえ、民間ノウハウの導入や団地コミュニティに根ざした管理など合理的な管理業務の推進方策を検討する。

また、既存の市営住宅ストックについて、団地および住棟の状況に応じた的確な活用方策を検討する。

福祉施策など他の施策と連携した、効率的な施策展開をめざす。

生活保護制度などの関連する施策との連携をはかり、適切に対応する。また、高齢化の進展などに対する団地コミュニティ支援のため、地域において展開している福祉施策と連携し、効率的かつ効果的な施策展開をはかる。

4. 市営住宅等供給・管理方策

市営住宅等の供給・管理の目標像と取り組みの方向性に沿って、市営住宅および他の賃貸住宅において、今後取り組む施策展開の考え方を以下にまとめる。

本章では、特記なく「市営住宅」と表現している場合、市単独住宅（牧落住宅）を除いた、公営住宅・改良住宅をさす。

（1）的確な市営住宅の供給方策

今後、市営住宅の供給面においては、住戸改善事業による高齢者・障害者設備仕様住宅のハード整備をすすめるとともに、優先的に供給すべき世帯に対して住戸の供給がなされるよう、入居制度や家賃制度等の見直しを行っていく。

1) 入居制度（募集・決定の仕組み）の見直し

1) -1 当選倍率優遇方式の導入

- ・これまで、市営住宅の募集は「一般世帯向け」「高齢者世帯向け」など、募集のつどに申込世帯の条件を設ける「戸数枠設定方式」で行ってきた。この方式は、年間の募集回数が少ない場合、条件に該当しない住宅困窮者の入居機会が皆無となるケースが増加するという問題がある。今後、現在の募集方法のままで高齢者・障害者等の優先度を高めると、このようなケースの増加が懸念される。
- ・そこで、募集世帯を限定することなく優先的に供給すべき世帯を優遇できるよう、次のような「当選倍率優遇方式」を採用する。次ページ図のように、現在の市営住宅のうち、住戸の仕様が高齢者・障害者向けで特定目的住宅として供給している住宅を「高齢者・障害者設備仕様住宅」とし、その他の「一般設備仕様住宅」と分けて、それぞれで障害者、高齢者、母子世帯等が入居しやすいよう倍率を優遇して募集を行う。

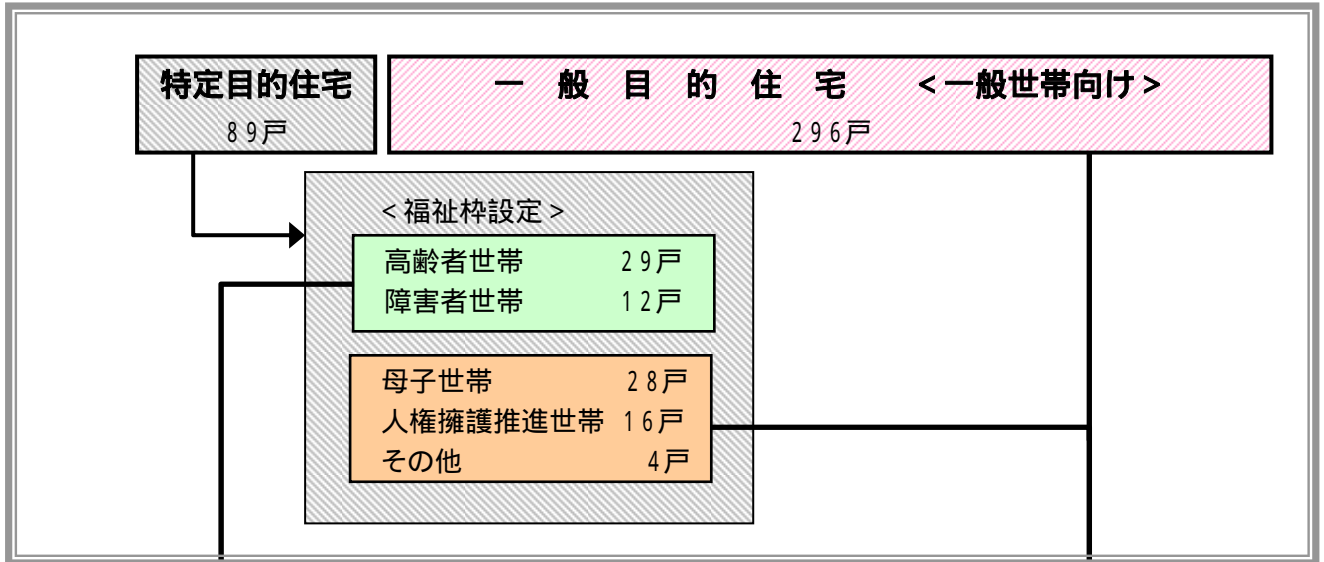
一般設備仕様住宅倍率優遇募集：申込資格は、箕面市営住宅の入居資格を満たす世帯とし、福祉的視点や住宅困窮度等によって当選倍率の優遇を行なう。

高齢者・障害者設備仕様住宅倍率優遇募集：申込資格は、箕面市営住宅の入居資格を満たす世帯のうち高齢者、障害者に限定する。その上で、さらに福祉的視点や住宅困窮度等によって当選倍率の優遇を行なう。なお、高齢者・障害者設備仕様住宅のうち、車いす対応型住宅については、申込資格を車いす常用者世帯に限定する。

- ・なお、団地の特性に応じ、必要があれば募集申し込み対応時に住宅の建設経緯を説明するなど、これまで地域住民が取り組んできたまちづくりを支えるコミュニティの維持及び今後の発展に配慮する。

市営住宅の入居制度の見直しの概要

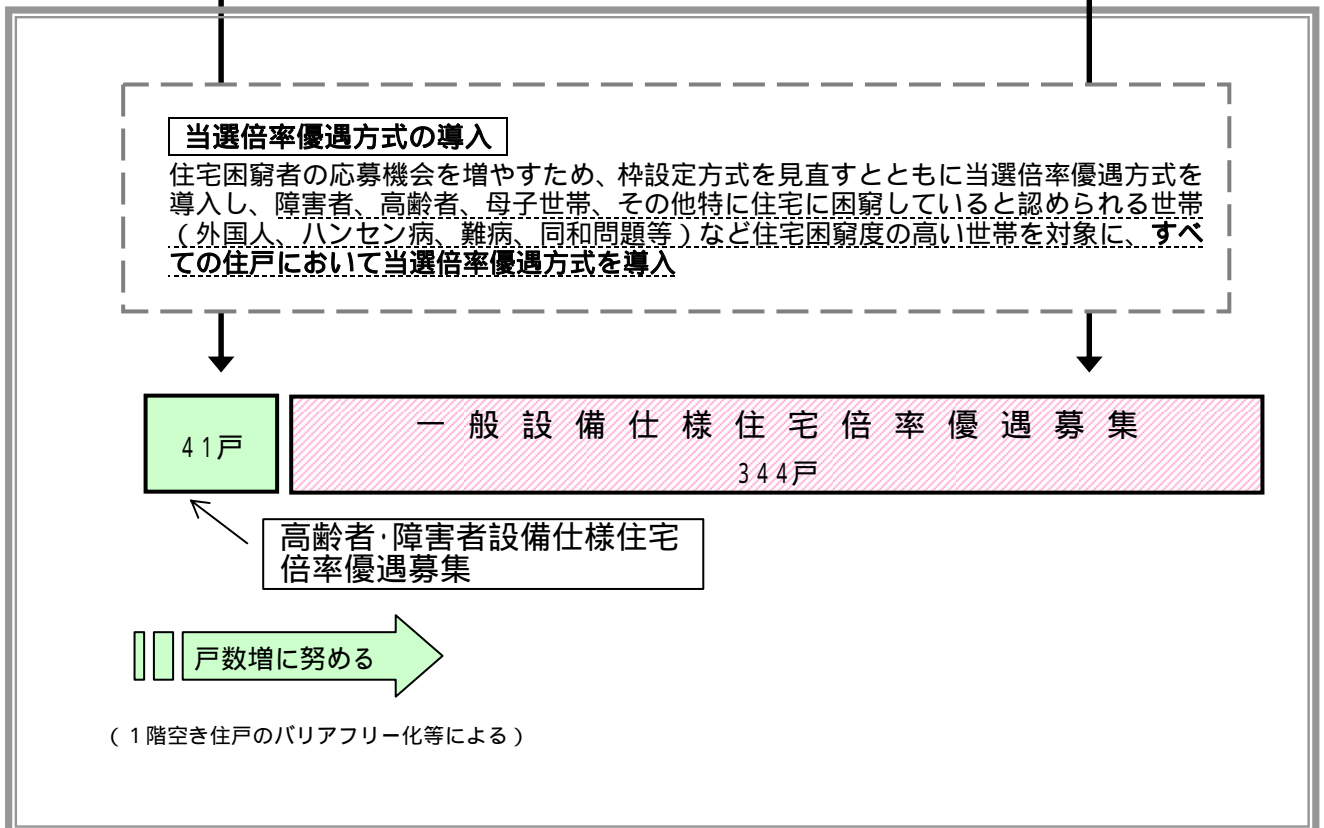
【現 状】(平成 19 年 10 月 1 日現在)



設備仕様が高齢者・障害者向けのもの

設備仕様が一般向けのもの

【見直し】



1) -2 当選倍率優遇の方法

- ・ 多重的な困窮状況にあり、特に優先的に市営住宅に入居させるべき「特に社会的・経済的理由による住宅困窮度の高い高齢者や障害者」および「母子世帯(*)」等の入居優先度を高めるため、当選倍率優遇の方法を以下のとおり定める。なお、倍率や評点の決定にあたっては、過去の応募者データを用いたシミュレーションを行い、有効性を確かめている
- ・ 加算項目、評点および優遇倍率表等については、今後、運用をすすめるなかで効果や問題点を点検し、必要に応じて見直しを行うものとする。
(*)...「ひとり親世帯」のうち、特に住宅困窮度が高い「母子世帯」を優遇対象とする。

一般設備仕様住宅募集

1. 申込資格

箕面市営住宅の入居資格を満たす世帯（次の1～7の全てに該当する世帯）

1. 現に同居し、又は同居しようとする親族があるもの
(単身入居は高齢者、障害者等の条件あり)
2. 現に住宅に困窮するもの
3. 世帯の収入の合計が、収入基準に合うもの（計算後の月収額 200,000 円(*)）
(*)...収入基準は、公営住宅法施行令改正により、平成 21 年 4 月より変更予定。
4. 申込みの本人が箕面市内に住んでいるか勤務をしているもの
5. 家賃及び敷金を支払うことができるもの
6. 保証人があるもの
7. 過去に市営住宅に入居していたものについては、無断退去、家賃滞納など不正な使用をしたことがないもの

2. 倍率優遇の方法

評点の合計に応じて、優遇倍率表に定めるとおり倍率を優遇する。

< 優遇倍率表 >

評点合計	倍率
20～39	2倍
40～59	3倍
60～79	4倍
80以上	5倍

< 評点 >

- ・ 障害者のうち、入居拒否を受けやすい世帯等を優遇する。即ち、視覚障害者、体幹・下肢機能障害者、精神障害者、知的障害者のうち一定以上の障害のある者がいる世帯は、評点を最も高く加点する。
- ・ これらに準ずる障害者世帯についても、これに準じて評点を加点する。
- ・ 高齢者世帯については、年齢に応じて評点を加点し、一般世帯より優遇する。また、

母子世帯、その他、特に住宅に困窮していると認められる世帯（従来、人権擁護世帯向け住宅で対応していた、外国人、ハンセン病、難病、同和問題等）についても、評点を加点する。

- ・現に住宅困窮度の高い世帯を優遇する。即ち、現在の一人あたり居住面積が狭い世帯、家賃負担率が特に高い世帯について、評点を加点する。また、65㎡以上の住戸の募集においては、多人数世帯に評点を加点する。

1. 福祉加算

加算項目	摘 要	評点
高 齢 者 世 帯	70歳以上の者のみの世帯（単身者を含む） いずれか一方が70歳以上の夫婦のみの世帯 70歳以上の者（いずれか一方が70歳以上の夫婦を含む）と 18歳未満の児童のみの世帯	20
	65歳以上の者のみの世帯（単身者を含む） いずれか一方が65歳以上の夫婦のみの世帯 65歳以上の者（いずれか一方が65歳以上の夫婦を含む）と 18歳未満の児童のみの世帯	10
	60歳以上の者のみの世帯（単身者を含む） いずれか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯 60歳以上の者（いずれか一方が60歳以上の夫婦を含む）と 18歳未満の児童のみの世帯	5
障 害 者 世 帯 等	入居者若しくは同居し又は同居しようとする親族が次の各号のいずれかに該当する者の世帯 注1) 各項目に重複して該当する場合は、そのうちの最も高い評点のみ加算する。 注2) 一般設備仕様住宅募集においては、車いす常用者世帯に該当する世帯は、下記各項目の加算はしない（住戸仕様が、車いす常用者の生活に適していないため）	
身体障害者	身体障害者手帳の交付を受けている者で、 視覚障害者で、障害の程度が1級又は2級である者 肢体不自由者で、体幹機能障害若しくは下肢機能障害の程度が3級以上である者	40
	上記の、 以外で、障害の程度が4級以上の者	20
	戦傷病者手帳の交付を受けている者で、 障害の程度が、上記 又は と同程度の者 上記以外で、障害の程度が第1款症以上の者	40
	上記以外で、 障害の程度が第1款症以上の者	20
精神障害者	精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者で、 障害の程度が、1級 の者	40
	障害の程度が、2級 の者	20
知的障害者	子ども家庭センター又は知的障害者サポートセンターの長により知的に障害があると判定された者で、 障害の程度が、重度（A）の者	40
	障害の程度が、中度（B1）の者	20
要介護認定者	要介護1から5までの認定を受けている者	20

母子世帯	次の各号のいずれかに該当する者で、20歳未満の児童を扶養している者の世帯 1) 配偶者と死別した女子であって、現に婚姻をしていない者 2) 離婚した女子であって、現に婚姻をしていない者 3) 配偶者の生死が1年以上明らかでない女子 4) 配偶者から1年以上遺棄されている女子 5) 配偶者が海外にあるため、その扶養を受けられない女子 6) 配偶者が精神又は身体の障害により長期に渡って労働能力を失っているため、その扶養を受けられない女子 7) 配偶者が法令により1年以上拘禁されているため、その扶養を受けられない女子 8) 婚姻によらないで母となった女子であって、現に婚姻をしていない者 9) 夫の暴力等により、婚姻関係が事実上破綻し、第2号に準じる状況にある者	20
その他、特に配慮する世帯	外国人市民、ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第2条に規定するハンセン病療養所入所者等、大阪府において医療費援助の対象となっている特定疾患患者、同和問題に関わって民間賃貸住宅への入居が困難な者等	20

2. 住宅困窮度加算

加算項目	摘要	評点
家賃負担率	家賃負担率 = { 家賃 (月額) × 12月 } / 年間総収入額 非課税年金も加える。	
	50%以上	15
	40%以上	10
	30%以上	5
一人あたりの居住面積	対象： 和室、洋室、居間、食堂、余裕室、板間 対象外： 玄関、廊下、便所、風呂、洗面所、独立した台所、押入れ	
	一人あたり3畳未満	30
	一人あたり3畳以上～約4.5畳未満	20
	一人あたり4.5畳以上～6畳未満	10

3. 入居世帯人数による加算 (住戸規模65㎡以上の住戸の場合)

加算項目	摘要	評点
世帯人数	5人以上	30
	4人	20

高齢者・障害者設備仕様住宅募集

1. 申込資格

一般設備仕様住宅募集の申込資格に下記の資格を付加する。

住宅タイプ		申込資格	
高齢者・障害者設備仕様住宅	車いす対応型住宅	車いす常用者世帯	入居者若しくは同居し又は同居しようとする親族が車いすを常時使用し、かつ、次の各号のいずれかに該当する者の世帯 戦傷病者手帳の交付を受け、障害の程度が第1款症以上 身体障害者手帳の交付を受け、障害の程度が1級から4級まで (健康福祉部による車いす利用状況に係る報告が必要)
	上記以外の高齢者・障害者設備仕様住宅	高齢者世帯	60歳以上の者のみの世帯(単身者を含む) いずれか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯 60歳以上の者(いずれか一方が60歳以上の夫婦を含む)と18歳未満の児童のみの世帯
		身体障害者等世帯	入居者若しくは同居し又は同居しようとする親族が次の各号のいずれかに該当する者の世帯(ただし、車いす常用者世帯に該当する世帯は除く。) 戦傷病者手帳の交付を受け、障害の程度が第1款症以上 身体障害者手帳の交付を受け、障害の程度が1級から4級まで
		精神障害者	精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者で、障害の程度が1級又は2級 (単身入居の場合、健康福祉部による自立可能な旨の報告が必要。)
	知的障害者	子ども家庭センター又は大阪府障がい者自立相談支援センターの長により知的に障害があると判定された者 (単身入居の場合、健康福祉部による自立可能な旨の報告が必要)	

(健康福祉部が報告するにあたっては、当事者からの同意が必要。)

2. 倍率優遇の方法

下表の評点の合計に応じて、優遇倍率表に定めるとおり倍率を優遇する。

<優遇倍率表>

評点合計	倍率
20～39	2倍
40～59	3倍
60～79	4倍
80以上	5倍

<評点>

- ・高齢者・障害者のうちでも、バリアフリーなど特段の設備の必要性が高い世帯、入居拒否を受けやすい世帯等を優遇する。即ち、視覚障害者、体幹・下肢機能障害者、精神障害者、知的障害者のうち一定以上の障害のある者がいる世帯は、評点を最も高く加点する。
- ・高齢者については、入居世帯の年齢においても、年齢の高い世帯ほど入りやすくなるように、評点を若干高くする。また、高齢者・障害者世帯のうち、母子世帯、その他特に住宅に困窮していると認められる世帯(従来、人権擁護世帯向け住宅で対応していた、外国人、ハンセン病、難病、同和問題等)に該当する世帯については、評点を

加点する。

- ・また、現にバリアフリーの点からの困窮度が高い世帯を優遇する。さらに、現に家賃負担率や一人あたり居住面積の面で特に困窮度の高い世帯を優遇する。

1. 福祉加算

加算項目	摘 要	評点	
高 齢 者 世 帯	70歳以上の者のみの世帯（単身者を含む） いずれか一方が70歳以上の夫婦のみの世帯 70歳以上の者（いずれか一方が70歳以上の夫婦を含む）と 18歳未満の児童のみの世帯	10	
	65歳以上の者のみの世帯（単身者を含む） いずれか一方が65歳以上の夫婦のみの世帯 65歳以上の者（いずれか一方が65歳以上の夫婦を含む）と 18歳未満の児童のみの世帯	5	
障 害 者 世 帯 等	入居者若しくは同居し又は同居しようとする親族が次の各号のいずれかに該当する者の世帯 注) 各項目に重複して該当する場合は、そのうちの最も高い評点のみ加算する。		
	身体障害者	身体障害者手帳の交付を受けている者で、 視覚障害者で、障害の程度が1級又は2級である者 肢体不自由者で、体幹機能障害若しくは下肢機能障害の程度が3級以上である者	40
		戦傷病者手帳の交付を受けている者で、 障害の程度が、上記 又は と同程度の者	
	精神障害者	精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第45条第2項の規定により精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者で、 障害の程度が、1級 の者	40
	知的障害者	子ども家庭センター又は知的障害者サポートセンターの長により知的に障害があると判定された者で、 障害の程度が、重度（A）の者	40
	要介護認定者	要介護1から5までの認定を受けている者	20
母 子 世 帯（ ）	次の各号のいずれかに該当する者で、20歳未満の児童を扶養している者の世帯 1) 配偶者と死別した女子であって、現に婚姻をしていない者 2) 離婚した女子であって、現に婚姻をしていない者 3) 配偶者の生死が1年以上明らかでない女子 4) 配偶者から1年以上遺棄されている女子 5) 配偶者が海外にあるため、その扶養を受けられない女子 6) 配偶者が精神又は身体の障害により長期に渡って労働能力を失っているため、その扶養を受けられない女子 7) 配偶者が法令により1年以上拘禁されているため、その扶養を受けられない女子 8) 婚姻によらないで母となった女子であって、現に婚姻をしていない者 9) 夫の暴力等により、婚姻関係が事実上破綻し、第2号に準じる状況にある者	20	
その他、 特に配 慮を要 する世 帯（ ）	外国人市民、ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律第2条に規定するハンセン病療養所入所者等、大阪府において医療費援助の対象となっている特定疾患患者、同和問題に関わって民間賃貸住宅への入居が困難な者 等	20	

高齢者・障害者対応住宅への申込み資格を有する世帯であることが前提

2. 住宅困窮度加算

加算項目	摘 要	評点
家賃負担率	家賃負担率 = { 家賃 (月額) × 12月 } / 年間総収入額 非課税年金も加える。	
	60%以上	15
	50%以上	10
	40%以上	5
一人あたりの 居住面積	対 象： 和室、洋室、居間、食堂、余裕室、板間 対象外： 玄関、廊下、便所、風呂、洗面所、独立した台所、押入れ	
	一人あたり3畳未満	30
	一人あたり3畳以上～約4.5畳未満	20
	一人あたり4.5畳以上～6畳未満	10
バリアフリー 状況	住戸の玄関がE Vのない3階以上にある。 (玄関まで2階以上のウオークアップを必要とする)	20

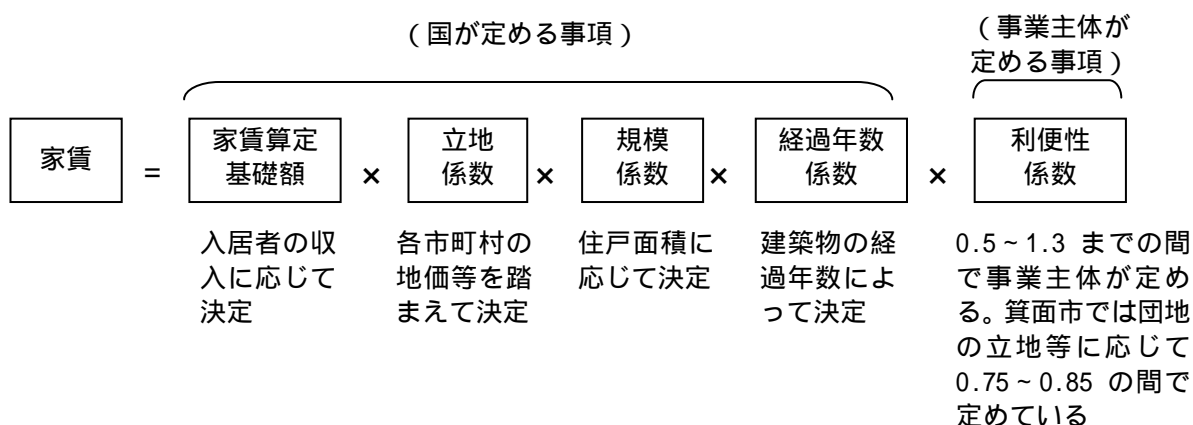
2) 家賃制度（家賃の算定、減免の仕組み）の見直し

2) -1 本来家賃の見直し

利便性係数見直しの背景

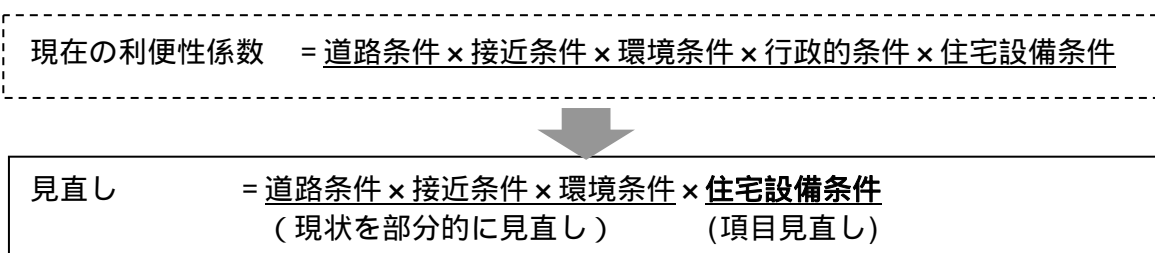
- ・家賃算定に関して、市の裁量で定めることができるのは「利便性係数」のみである。箕面市では、団地の立地等に応じて 0.75～0.85 の間で定めている。なお、制定当時（平成 9 年度時点）の公営住宅法施行令では、0.7～1.0 の間で定めることとなっていた。
- ・その後、国の審議会等においても公営住宅の家賃は利便性を十分に反映していないという指摘があり、公営住宅の家賃を地域の実情に応じて定められるよう、平成 16 年度および平成 19 年度の公営住宅法施行令改正により、利便性係数は 0.5～1.3 の間で事業主体が定めることができるようになった。箕面市においても、近年建設された居住性能が比較的高い市営借上住宅と建設後数十年が経過した市営住宅の間で、家賃の差が居住性能の差ほど大きくないという意見がある。
- ・そこで、利便性係数について、改めて見直しを行い、住宅の居住性能に応じた適切な家賃に改定するものとする。

家賃の算定方法（公営住宅法による規定）



利便性係数の見直し

- ・利便性係数は、下記の各条件毎の評点を掛け合わせて算定している。今回の見直しでは、住宅設備条件を中心に見直しを行う。
- ・ここで示す案によると、現在 0.75～0.85 の間で定められている利便性係数が、0.71～1.00 の間で定められることになり、居住性能等の差をより明確に反映した家賃に改定することになる。



利便性係数 項目別評点の見直し

	現行 (H9.10.1 制定)		見直し			
道路条件 (幅員)	6.0m 以上	1.00	6.0m 以上	1.00		
	5.0m~5.9m	0.97	5.0m 以上~6.0m 未満	0.97		
	4.5m~4.9m	0.94	4.0m 以上~5.0m 未満	0.94		
	4.0m~4.4m	0.91				
	4.0m 未満	0.88				
賃貸共同住宅として利用する段階で、道路幅員が賃料に与える影響はそれほど大きくないため、1m刻みとする。4.0 未満は存在しないため削除。						
接近条件 (駅距離)	最寄駅~400m	1.00	最寄駅~400m は 100m 毎に 0.008 を減じる。			
	400m~	0.97	400m~ は 100m 毎に 0.007 を減じる。			
	800m~	0.94	800m~ は 100m 毎に 0.006 を減じる。			
	1200m~	0.91	1200m~ は 100m 毎に 0.005 を減じる。			
	1600m~	0.88	1600m~ は 一律 0.88			
最近の傾向として、駅距離については重視されていることから、400m 毎に一律の係数となっている現在の係数を、100m 毎に細分化する。						
環境条件 (住み良さ)	良好	1.00	良好	1.00		
	ほぼ良好	0.97	ほぼ良好	0.97		
	普通	0.94	普通	0.94		
	やや劣る	0.91				
	劣る	0.88				
賃貸共同住宅が建っている環境条件は、既に共同住宅、店舗、事務所などが混在しており、高級住宅地域や「劣る」に該当する地域もないため、3段階に整理する。						
行政的条件 (市区/調区)	市街化区域	1.00	廃止			
	市街化調整区域	0.95				
建設する際の市区・調区は大きな要因になるが、賃貸共同住宅として利用する段階での賃料に与える影響は、環境条件の住環境や周辺の土地利用に反映されており、敢えて評価する必要はないと考える。						
住宅設備等	100-(~ の合計値)		100+(~ の合計値)			
	100		100			
	バルコニー等の広さ	普通・広い	0	バルコニー(又は専用庭)		
		無	5	面	無	-5
				積	~10m ²	0
					10m ² ~	+2
				専用庭	+7	
	バルコニーの広さや専用庭など多様性があるため、評点に差をつける。特に、接地型住宅の専用庭については、特段に高い評点とする。					
	浴槽設備	有	0	浴室		
		無	8	浴槽のまたぎ高さ		
			~50cm	0		
		50cm~	-2			
浴槽の有る(市が設置している)もののなかでも、比較的古い住戸では、近年の高齢者対応浴槽と比べて性能が劣る。従って、浴槽のまたぎ高さにより評価する。なお、浴槽が入居者設置となっている住戸については、現状からみて、またぎ高さが高いタイプとして評価する。						

(住宅設備等のつづき)	EV	有	0	EV	有	0	
		無	1		無	1階	0
					2階	- 2	
					3階	- 4	
					4階	- 6	
					5階	- 8	
	<p>日常の生活利便性を考慮し、EVの有無だけではなく、EVが無い場合は、住戸の階数により評価する。</p>						
	給湯設備	有	0	給湯設備	3箇所給湯	+ 4	
		無	4		それ以外	- 3	
	<p>3箇所給湯の住宅は、比較的近年建設された借上住宅と一部の直接建設住宅に限られるため、特に評点を高くする。</p>						
水廻り設備等の現況	良好	0	キッチン	(流し+コンロ台)長			
		普通		5	~ 1.8m	- 3	
					1.8m ~	0	
				コ	無し	- 3	
				ン	有	0	
				ロ			
				老人居室用キッチン	+ 2		
				洗面			
			洗髪シャワー付き	0			
			それ以外	- 3			
<p>水回り設備の評価を、キッチン、洗面に細分化し、その利便性について評価する(浴室は、トイレは の項目で評価)。 特に、近年建設の設備水準が高い仕様の評点を高くする。</p>							
(新規)				オートロック			
				有	+ 5		
			無	0			
<p>安全性の代表的な要素として、新たに評価項目に加える。</p>							
(新規)				住戸位置(日照、通風、採光)			
				1階	0		
				2階	+ 1		
				3階	+ 2		
				4階	+ 3		
				5階	+ 4		
<p>賃貸住宅の賃料の評価として一般的な事項であり、新たに評価項目に加える。</p>							

(住宅設備等のつづき)	その他 公営住宅整備基準より抜粋した項目						
	1.段差（原則3mm以下） 2.手摺り（便所、浴室、玄関、脱衣室） 3.便所（洋式、長辺1,300mm、空間500mm） 4.浴室（短辺1,200mm、面積1.8㎡）						
	上記1.～4.の項目を <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>全て満たさない又は1つ満たすもの</td> <td style="text-align: center;">- 2</td> </tr> <tr> <td>2つ又は3つ満たすもの</td> <td style="text-align: center;">- 1</td> </tr> <tr> <td>4つ全てを満たすもの</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	全て満たさない又は1つ満たすもの	- 2	2つ又は3つ満たすもの	- 1	4つ全てを満たすもの	0
全て満たさない又は1つ満たすもの	- 2						
2つ又は3つ満たすもの	- 1						
4つ全てを満たすもの	0						
バリアフリー性能の低い住宅の家賃を相対的に下げるため、公営住宅整備基準より抜粋した主な項目を用いて、評価する。							

公営住宅法改正への対応

- ・国が定める事項のうち、家賃算定基礎額および規模係数等については、平成19年12月の公営住宅法施行令改正により改定されることとなった。この運用は平成21年4月からと定められており、これに基づいた家賃見直しにも対応していく。

現在の入居者への緩和措置

- ・以上のような本来家賃の見直しにより、家賃が上昇する世帯に対しては、急激な家賃上昇による生活への影響を抑制するため、一定期間をかけて徐々に見直し家賃を適用する傾斜家賃方式の緩和措置をとる。

2) -2 家賃減免制度の見直し

現行の減免制度運用の抜本的見直し

- ・公営住宅法において、「家賃の支払い能力が失われ又は著しく低下した入居者に対して、事業主体は家賃の減額又は免除を行うことができる」とされている（公営住宅法 第16条第4項）。
- ・本市においては、平成8年度、応能応益家賃制度の導入に伴う急激な家賃上昇に対し、特に低額所得である世帯の家賃を抑制するために減免制度を導入し、一定の施策効果をあげている。その後も、景気低迷等による低額所得者の増加という側面もあり、減免制度を運用してきた。一方で、現在の減免制度の運用は、資産の有無等に拘らず入居時点で減免の条件を満たす世帯は全て適用可能であり、必ずしも生活実態を十分に反映できず、民間賃貸入居者と不均衡をきたしているケースも見られる。
- ・そこで、現居住者の居住安定に十分に配慮しながら、減免制度の運用を見直すこととする。

今後の減免制度の運用方針

- ・真にやむを得ない事情がある場合についてのみ運用するものとして、主として突発的に収入変動した場合の一時的な対応策として家賃減免制度を運用する。
- ・現行の減免率については、家賃負担率を考慮のうえ再設定する。
- ・入居者の生活の安定を図る観点から、福祉施策での対応が必要な場合は、福祉部局とも連携して対応する。

現在の減免適用者への配慮

- ・現在の減免適用者は、一定の調整期間をとって段階的に本来家賃となるよう、段階的な減免適用で対応する。

3) 収入超過者・高額所得者への対応

自主的な明渡しの促進

- ・収入超過者の家賃は、一定期間後に近傍同種家賃が適用されることとなり、これにより自主的な明け渡しを促進する。ただし、現行の公営住宅法に基づく近傍同種家賃は周辺の民間賃貸住宅市場家賃と比べて低いケースが多く、明け渡しの促進につながっていない。従って、近傍同種家賃の算定方法の見直しについて、大阪府等を通じて国に要望するなどの対応を検討する。

高額所得者明け渡し要領の策定

- ・高額所得者に対しては、収入額等認定時に住宅の明け渡し請求を受けることがある旨通知しているが、実際に明け渡し請求は行っていない。今後は、高額所得者に対する「明け渡し請求要領」を作成し、その運用により明け渡しを促進していく。

4) 家賃滞納者への対応

滞納整理要領に基づく取り組みの強化

- ・的確な施策提供を目指すとともに、限られた財源のなかで合理的に施策をすすめるため、市営住宅（市単独住宅を含む）の家賃滞納者に対して、滞納整理要領に基づく取り組みを継続しながら、その効果を検証し、必要に応じて見直しを検討する。

生活保護世帯の家賃の代理納付の導入

- ・賃貸住宅に入居する生活保護世帯には住宅扶助が給付されている。市営住宅（市単独住宅を含む）に入居する生活保護世帯の家賃滞納への対策として、福祉部局と協議の上、生活保護給付者による家賃の代理納付をすすめる。

5) 入居承継制度の見直し

- ・現在3親等の親族までの入居承継を認めている。大阪府下の自治体においても概ね3親等までとしているところが多いが、平成17年の通知(国住総第138号、139号)では、「原則として、現に同居している配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者」に厳格化されている。
- ・本市においても上記通知に従い、「原則として、現に同居している配偶者とする。但し、特に居住の安定を図る必要がある者で、現に同居している3親等までの親族の入居承継は認める」ものとする。

6) 世帯の状況に応じた適切な住戸の提供

市営住宅等住替要領に基づく取り組み

- ・これまでに引き続き、「市営住宅等住替要領」に基づき、世帯人数の変化、加齢・病気等による身体機能の低下等に応じて、入居者が相互に入れ替わることによる適切な住戸の提供に対応できるようにする。

空家募集における住戸規模に応じた募集の実施(再掲)

- ・一般設備仕様住宅募集において、65㎡以上住戸については、多人数世帯(4人以上世帯)の評点を加算し、優先的に入居しやすくする。

住戸改善(高齢者等対応)と連動した高齢世帯等の住替えの推進

- ・1階の空き住戸における住戸改善(高齢者等対応)を実施した住戸については、地域の実情を勘案し、「新規募集(高齢者・障害者設備仕様住宅募集)」と「団地内の高齢者・障害者等の住替え希望者の入居」を団地毎に原則として交互に実施する。

7) その他

- ・国からの通知等に基づき、暴力団関係者の入居を認めない仕組みについて検討を進めていく。

(2) 市営住宅ストックの活用方針

1) 基本的な方針

- ・既存ストックについては、益々高まるストック活用重視の社会的要請を踏まえ、ストックの状況に応じて改善事業等を実施し、できる限り有効活用する。
- ・昭和56年5月以前建設の住棟（旧耐震住棟）については、「公共施設耐震化計画」に基づき、耐震診断を行う。診断結果に基づき補強工事等が必要な場合は、行政評価を踏まえ、順次実施する。

2) 具体的な活用方針

改善事業等による既存ストックの有効活用

- ・桜ヶ丘住宅1, 2号棟（星形住棟）については、平成15年度に策定したストック総合活用計画に基づき、建替予定団地として募集停止中である。しかし、一定の改善・改修事業を実施すれば、需要の高い小規模世帯用の住戸として活用できることを鑑み、耐震診断を実施のうえ、できる限り有効活用を図る。

エレベーターの設置

- ・中層の片廊下型住棟については、法的小よび物理的にエレベーター設置が可能か検討し、可能な住棟から順次設置を推進する。
対象住棟：北芝A、D、E、G棟、牧落
- ・階段室型住棟については、エレベーターの設置方法や施策効果について慎重に検討する。

1階空き家における住戸改善（高齢者・障害者対応）

- ・各団地の1階において空き住戸が生じた場合、高齢者対応改善、障害者対応改善等の住戸改善を行い、高齢者・障害者設備仕様住宅として供給する。ただし、住戸の状況が高齢者・障害者設備仕様住宅としての活用が適当ではない場合については、一般設備仕様住宅として活用する。

1階住戸改善（高齢者・障害者対応）の内容（イメージ）

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ・緊急通報装置(現場発報)の設置 | ・手摺の設置(サニタリー、玄関等) |
| ・落とし込み浴槽・シャワーの設置 | ・洗面化粧台、流し台の改善 |
| ・給湯器の設置 | ・洋室・和室間段差の解消 |
| ・便所の改善(介護スプールの確保) | ・便所コンセントの設置 |
- 等

住戸の物的状況により、適切な費用の範囲内での改善が困難な場合は除く。
また、既に一定のバリアフリー性能を有している住戸は除く。

- ・なお、桜ヶ丘住宅の現在空家である1階住戸については、募集再開にあたって高齢者対応改善等を実施する。

(3) 団地コミュニティの支援

1) 団地コミュニティの現状

- ・一般的に、地域のコミュニティは、高度経済成長や少子高齢化社会の進展に相まって、かつての伝統的な家庭や地域の相互扶助機能は脆弱化し、地域住民相互の社会的つながりも希薄化してきた。一方、箕面市営住宅の団地コミュニティは、子育て中の世帯、中高年の世帯、障害者・高齢者のおられる世帯など世代間のバランスが一定図られることで、住民自ら団地の管理運営や高齢者等に対する見守りなどを維持してきた。しかし、少子高齢化と相まって団地によっては自治機能が脆弱化しつつあり、また、自治機能が低下傾向にあることに危機感を感じている団地自治会もある。

2) 団地コミュニティの課題

- ・社会経済状況の変化、少子化の進行に伴い市民の生活様式、生活ニーズが大きく変容するとともに、特に、予防医学・医療技術の進展や、「団塊の世代（昭和22年～24年生まれの世代）」が高齢者の仲間入りをすることから、独居高齢者や高齢者のみの世帯の増加が予測される。こうした市民を取り巻く生活環境の変化は、様々な生活課題を生むことが予測されることから、身近な日々の暮らしの場である地域コミュニティでの多様な人々の多様な生活課題に地域全体で取り組む新たな仕組みが必要となる。
- ・市営住宅の入居制度の見直しに伴い、高齢者や障害者、ひとり親世帯、外国人など様々な生活課題を抱える方の入居が増加することから、見守りを含む相談支援体制の充実を図るとともに、フォーマル・インフォーマルサービスが必要なときに適時受けられるようなサービス提供主体の連携を強化する必要がある。特に、見守りを含む相談支援体制にあっては、地域包括支援センターや民生委員・児童委員などの公的な仕組みだけでは潜在的ニーズの把握などが難しく、また、インフォーマルなサービスの提供にあっては、団地を含む地域での取り組みが有用であることから、団地コミュニティはもとより、団地を含む周辺地域のボランティア団体やNPO団体など新たなコミュニティによる相互扶助機能を醸成するとともに、これらコミュニティとの協働の視点が必要である。

3) 団地コミュニティを取り巻く本市の福祉環境

地域包括支援センターの設置

- ・高齢者や家族からの相談を受け、その生活課題を把握するとともに、保健・医療・福祉の各種サービスが受けられるよう必要な援助を行う等の機能を持つ「地域包括支援センター」を市内の4区域に1箇所ずつ事業者へ委託し整備している。

基本機能	概要
総合相談・支援事業	高齢者やその家族からの様々な相談を受け、高齢者等が抱える生活課題を的確に把握し、包括的かつ効率的に保健・医療・福祉の各種サービスが受けられるよう必要な援助を行う業務
介護予防ケアマネジメント	高齢者が要支援・要介護状態となることを予防し、要支援・要介護高齢者の介護状態の軽減と重度化を予防するために行う、アセスメントやモニタリング、評価のためのマネジメント業務
権利擁護事業	高齢者の虐待防止、早期発見、早期対応等を行うとともに、高齢者の意思判断能力の低下に伴う日常的な金銭管理や軽易な各種契約行為の支援を行う「地域福祉権利擁護事業」の利用支援及び財産管理や重要な各種契約などの支援を行う「成年後見制度」の利用支援などの業務
包括的・継続的マネジメント	高齢者の状態の変化に対応して、適切な保健・医療・福祉サービスが受けられるようケアマネジャーに対し、ケアプランの作成指導や検証などの支援を行い、長期的・継続的なケアマネジメントを行うとともに、地域における様々な社会資源との連携・協力体制を整備する業務

障害者相談支援事業

- ・障害者（児）又は障害者等の介護を行う家族などからの相談に応じ、必要な情報の提供等の便宜を供与することなどにより、障害者等が自立した日常生活又は社会生活を営むことができるようにすることを目的とする事業として障害者相談支援事業がある。本市では、障害者相談支援事業を委託実施しており、障害種別ごとに3箇所、総合的な拠点として1箇所を委託事業者において実施している。

社会福祉協議会を核とする地域福祉活動

- ・本市社会福祉協議会では、各小学校区を単位とする地区福祉会を中心として、「小地域ネットワーク活動」を展開し、高齢者の相互交流や地域住民との交流をすすめる

「ふれあい・いきいきサロン」や「高齢者のつどい」の開催、世代間交流事業、独居高齢者への訪問活動などを実施している。

在宅ケアセンターの設置

- ・高齢者やその家族をはじめ、障害者や子どもなどすべての市民の日常生活における生活課題を発見し、市などの行政機関や相談支援を担う機関（地域包括支援センター、障害者相談支援事業者など）との連携により、その課題解決を適切かつ迅速に図ることなどを目的として、本市独自の事業として「在宅ケアセンター」を社会福祉協議会に委託し設置している。在宅ケアセンターでは、社会福祉協議会の地区福祉会活動等と連携し、老人クラブ、民生委員・児童委員等の地域資源とのつながりを促し、生活課題を抱える市民が地域で孤立することを防ぐというコミュニティソーシャルワーク機能を担っている。

4) 団地コミュニティに対する支援方策

管理人制度を基盤とした取り組み強化

- ・本市の市営住宅（借上住宅を除く）では、各団地の入居者の中から管理人を選定し、団地の管理運営にかかる業務を一部委託している。
- ・各団地においては、共益費の集金等、管理人の業務は入居者への声かけや見守りなどにつながっている側面がある。よって、管理人に対して今後も、市の福祉施策の周知を行うことなど、必要なときに適切に福祉サービスが行えるよう連携を図っていく。

民間事業者等に対する管理運営委託

- ・団地内での高齢者・障害者等への見守りも担える民間事業者や地域NPO等に対する管理運営業務の委託について研究する。

福祉施策との連携

- ・地域生活支援事業における相談支援事業者、地域包括支援センター、民生委員・児童委員等の障害者、高齢者に対する相談支援を担っている社会資源と団地コミュニティとの連携を強化するとともに、地区福祉会など地域住民による相互扶助機能に対する支援と連携強化を図ることにより団地コミュニティへの福祉的支援を図る仕組みを考える。
- ・箕面市独自制度である「在宅ケアセンター」によるコミュニティソーシャルワーク機能を充実するとともに、団地を含む周辺地域のボランティア団体、NPO団体など新たなコミュニティへの支援・連携により、団地コミュニティへの福祉的支援の充実を図る。

(4) 施策の合理的な推進方策

1) 住宅施策の合理化の検討

厳しい財政状況が続くなか、効率的な住宅困窮者施策を展開するため、現在の施策内容を根本的に見直し、経費の節減等をはかっていく。

1) -1 市営借上住宅の合理化の検討

借上げ料の見直し検討

- ・市営借上住宅のうち、借上げ料と現在の周辺家賃相場に乖離^{かいり}が見られる物件については、不動産鑑定などを行った上で借上げ料の見直しについて建物所有者との交渉を行う。

借上期間満了後を見据えた計画的な対応

- ・現在の市営借上住宅は何れも20年間の借上契約を結んでいる。最も早期に供給した市営借上住宅は、既に契約期間満了まで10年を切っており、期間満了時の対応について検討を進める。
- ・現在の市営住宅需要の高さと今後の高齢世帯のさらなる増加を考え合わせると、契約期間の満了を迎える10年後以降も一定の市営住宅需要が見込まれ、市営住宅戸数の維持が必要であると予想される。ただし、現行の市営借上住宅の契約更新を前提とするのではなく、今後はより低廉な物件の借り上げを模索するものとし、公社や都市再生機構の住宅などの活用を最優先に検討する。なお、入居者(*)や建物所有者の意向を踏まえるとともに、それぞれの費用対効果などを総合的に比較検討し、計画的に対応をすすめる。

(*)入居者については、契約満了時に明け渡しの義務があるものの、市は、入居者の居住の安定が確保されるよう十分配慮する必要がある。

1) -2 特定優良賃貸住宅補助制度の見直し

- ・中間所得者向けの良質な住宅供給を支えるため、「箕面市特定優良賃貸住宅に関する要綱」に基づき、特定優良賃貸住宅への家賃補助等を実施してきた。しかし厳しい財政状況を踏まえ、機構・公社等の公的賃貸住宅ストックや民間賃貸住宅等がある程度充実している中間所得者向け施策より、住宅困窮者施策等を優先するため、要綱の廃止を検討する。

2) 市営住宅管理業務の合理的な推進

2) -1 現状の管理業務についての検討課題

限られたマンパワーのなか、煩雑な事務作業に時間を割かれている。

例：・市営・府営住宅等に係る問い合わせ対応（5～10件/日）

・入居者からの修繕依頼や苦情への対応

・家賃滞納者に対する事務（電話、訪問、来庁者への対応、督促状送付等）

一方で、例えば入居者の無断同居等により入居実態が把握できていない場合があるなど、より綿密な管理業務が望まれている側面もある。

即ち、管理業務の効率化をはかるとともに、綿密に行うべき点については、取り組みを充実させるなど、合理的な管理業務の推進が課題となっている。

2) -2 合理的な管理業務の推進方策

民間ノウハウ導入の検討

民間事業者に業務をアウトソーシングし、そのノウハウ導入により、事務作業等の効率化をはかることが考えられる。また、家賃滞納者への対応については、悪質な長期滞納者への対応業務を民間事業者にアウトソーシングして効果をあげている事例があり、そのような手法について、メリット・デメリットを整理し、研究することが考えられる。

実現に向けた課題

- ・約400戸と少ない管理戸数であり、民間事業者が参画可能な事業条件が設定できるかについて、検討が必要である。
- ・民間事業者のノウハウが発揮できる分野を把握し、適切な役割分担を設定する必要がある。
- ・入居者に対する福祉的観点からの配慮がこれまでと同様にはかられるよう、民間事業者への指導等に留意する必要がある。

団地コミュニティに根ざした管理の検討

団地自治会や、団地コミュニティを支援する非営利団体等と協働し、その管理能力を活用することにより、管理業務の効率化とともに、コミュニティに根ざした綿密な管理を行うことが考えられる。

実現に向けた課題

- ・自治会や非営利団体等へのアウトソーシングを行う場合、公共性の保持等に留意する必要がある。

(5) 多角的な賃貸住宅施策

市営住宅だけにとどまらない総合的な住宅困窮者対策として、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の既存ストックをできる限り有効活用するよう、新たな制度創設等の取り組みをすすめる。

1) 「(仮称)市民住宅」制度創設の検討

入居拒否のない比較的低廉な家賃である公的賃貸住宅を有効活用し、主として入居拒否等により住宅に困窮する市民の居住安定をはかるため、「(仮称)市民住宅」制度の創設を検討する。

< (仮称)市民住宅制度のイメージ >

位置づけ

箕面市独自の政策住宅(条例設置)

具体的方策

1. 牧落住宅の入居資格(年収下限)を撤廃して活用する ...60戸

これまで中間所得者向け住宅として設けてきた年収下限を撤廃し、広く住宅困窮者が入居できる住宅とする。

2. 府公社・UR賃貸住宅の一部を市が一旦借受け、市民に転貸する ...戸数未定

これにより、入居拒否のない比較的低廉な家賃の住宅を

- ・ 箕面市民だけが入居募集できる住宅とすることができる
- ・ これまで入居資格(年収下限)を満たさないため入居できなかった低額所得者、生活保護世帯、非課税所得者等が入居できるようになる。

(なお、当面は、家賃の低廉な府公社住宅の活用を検討し、ニーズが高ければUR賃貸についても活用を検討する。)

入居対象者

箕面市民

家賃

住戸ごとに設定された家賃(公社およびUR賃貸住宅の活用の場合は、それぞれの住宅の募集家賃)

その他

- ・ 定期借家権の活用を検討する。
- ・ 家賃滞納時の取り扱い等については、契約書等に明記するとともに、厳格に対応する必要がある。

2) 民間賃貸住宅における住宅困窮者等の居住支援

- ・民間賃貸住宅を含めた、既存住宅ストックを有効活用した住宅困窮者対策の構築に向け、住宅困窮者等が民間賃貸住宅に入居し、居住を継続できるための環境整備が望まれる。特に、入居拒否・改造拒否の恐れがある高齢者・障害者等に対して、入居支援、居住継続支援等の取り組みが望まれる。

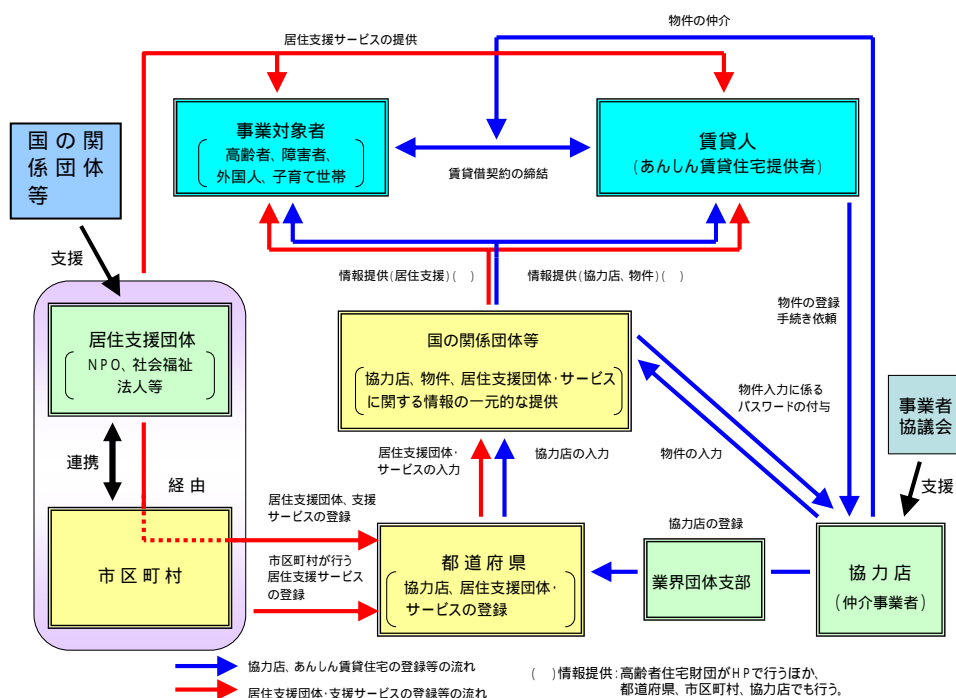
入居支援 … 物件情報提供、住宅提供(サブリース等)、家賃債務保証、保証人代行、手続き支援 等

居住継続支援…生活相談、緊急時対応、トラブル対応、安否確認、見守り 等

- ・また、高齢者・障害者等を対象として、高齢者等円滑入居賃貸住宅等の登録制度、家賃債務保証制度等があった。昨年度から、これらを拡充した「あんしん賃貸支援事業」が創設され、大阪府で本格的な事業化に向けた検討がなされている。

「あんしん賃貸支援事業の仕組み(イメージ)」

一定の要件に合った民間賃貸住宅等(あんしん賃貸住宅)についての登録制度を、仲介業者等の協力を得て整備し、入居希望者に物件情報を提供する。一方で、NPO・社会福祉法人等の居住支援団体との連携により、住宅困窮者等の円滑な入居と居住継続を支援することで、安心できる賃貸借関係を構築する。



- ・箕面市においては、具体的な運用に向けて、仲介業者等へのPR等をすすめているところである。現在の課題は、「居住支援団体」の果たす役割の明確化を図るとともに、どのような団体が「居住支援団体」となるのかを具体化することであり、現在、大阪府と調整をすすめている。今後、障害者地域生活支援事業における相談支援事業者の居住支援面での位置づけの明確化など、福祉部局と連携した取り組みをすすめていく。

あとがき - 今後の検討課題

市営住宅等の供給・管理のあり方に関する検討を重ねていく過程のなかで、市営住宅等を含めた幅広い住宅施策や福祉施策との連携等の課題が認識された。そこで、本書をとりまとめるにあたり、「市営住宅等供給・管理検討会」の第6回（最終回）において、メンバー各位から、2年間にわたる検討を総括して貴重な提言・助言をいただいた。それらをもとに、本書の「あとがき」として、今後の検討課題をとりまとめた。

市営住宅以外の住宅の有効活用

今回の検討では、厳しい財政事情から、市営住宅の戸数増は当面見込めないということが根底にあった。しかし、住宅困窮のひろがり、またその多様性を踏まえれば、445戸の市営住宅だけでは対応に限界があることも否めない。今後の課題としては、他の住宅の活用を含めた幅広い政策手段を効果的に運用していくことが重要である。

例えばそのひとつとして、箕面市内に2万戸弱ある民間賃貸住宅ストックの有効活用があげられる。民間賃貸住宅への円滑な入居と居住継続を支援する「あんしん賃貸支援事業」の積極的な推進に取り組む必要がある。

また、今後は戸建て持ち家の空家も増加していくとみられる。民間賃貸住宅ストックに留まらず、幅広い施策の検討が望まれる。

団地コミュニティの活性化

箕面市の市営住宅においては、現時点では入居者の高齢化は深刻というほどではない。しかし、平成19年12月の公営住宅法施行令の改正で入居基準が引き下げられ、また、今回の入居制度の見直しにより、今後は困窮度の高い高齢者等が集中すると予想される。したがって、団地コミュニティの活性化策については、いっそうの検討が望まれる。

まず、住宅困窮問題への対応を「住宅供給」ばかりにとらわれず、地域コミュニティを支援するという観点から検討する必要がある。地域の中で居住者が相互に助け合って対応できることもあることにも着目し、ハード・ソフトの両面で多様な施策を検討することが望まれる。例えば「在宅ケアセンター」は、多岐にわたる福祉サービスのなかで、何をどのように利用したらよいかわからない高齢者・障害者等の市民に対する相談・支援などのソーシャル・ワーク機能を有している。この機能を各団地や地域において活用していくための方策や、福祉事業者などとの連携の仕組みについて、具体的な検討をすすめる必要がある。

また、入居制度については、現状では困窮度の高い世帯を優先することが重要ではあるが、今後、団地コミュニティの活力低下が懸念される状況になれば、新婚・子育て世帯、近居世帯の優遇など入居制度の弾力的な運用をはかることも、将来の課題として引き続き検討が必要である。

「地域のまちづくり」や「市民の財産の有効活用」の視点

これからの超高齢社会においては、市営住宅か民間住宅かということに関係なく、地域のまちづくりをすすめる上で、その課題のひとつとして高齢者の問題があり、それに対する対応を地域の問題として考えていくという視点の転換が必要である。住宅マスタープランなどにおいて、地域別に高齢者の問題を含めたまちづくりの課題と方策を、ハード・ソフトを含めて総合的に検討する中で、公営住宅等をサービス拠点となる地域資源として位置づけていくこともひとつの方法と考えられる。

このような方法は、公営住宅を「市民の財産」として有効活用することに通じている。例えば、市営住宅において地域福祉のモデルをつくり、そこでの経験を一般の住宅地においても活かすことができれば、入居者のみならず、より多くの市民の福祉に寄与する。こうした事業モデルを積極的に検討すべきである。

市民との情報共有、十分な説明

今回の検討では、公募市民が参加し、さらに毎回、市民に開かれた検討会を行なった。また、途中段階で中間報告をまとめて公表し、最終的なとりまとめにあたってはパブリックコメントを実施した。しかし、市民との情報共有が十分とは言い難く、市民との議論の土台をつくるため、今回行った現状分析やシミュレーション結果などを、細かく丁寧に説明して伝えていくことが重要である。

また、今回まとめた「市営住宅等供給・管理のあり方」を具体的な施策として実施するにあたっては、現に市営住宅に居住されている入居者の理解を得ることはもとより、十分な説明を行う必要がある。

検討の継続や見直し

2年間にわたる今回の検討の過程においては、住宅困窮者の実情や民間賃貸住宅の状況など、今後の箕面市の施策展開に有用な情報がいくつか集まっている。これらを有効に活用していく必要がある。また、今回検討した内容は、社会情勢等の変化に応じた見直しが必要であり、今後も必要に応じて今回のような検討を行っていくことが重要である。

参 考 資 料

1．当選倍率優遇方式の導入シミュレーション（本文 P.25～30 関係）	49
2．利便性係数見直しに基づく試算（本文 P.31～34 関係）	52
3．突発的な収入変動に応じた減免制度のイメージ（本文 P.34～35 関係）	54
4．市営住宅の団地コミュニティの現状（本文 p.38 関係）	55
5．検討経緯	59
6．検討会メンバー	60
7．用語の解説	61

1. 当選倍率優遇方式の導入シミュレーション

(本文 P.25 ~ 30 関係)

平成 16 ~ 18 年度の市営住宅応募者データ (合計 745 世帯分) を用い、「当選倍率優遇の方法」を導入した場合の倍率の分布等についてシミュレーションを行った。

倍率の分布

- 1 ~ 2 倍が最も多く、倍率が高くなるほど世帯数が少なくなっており、**より困窮度の高い世帯を絞り込み、優遇することとなっている。**

	一般住宅募集				高齢者障害者対応住宅募集	
	65㎡未満住戸の場合		65㎡以上住戸の場合		世帯数	構成比
	世帯数	構成比	世帯数	構成比		
5倍	2	0.3%	3	0.4%	2	0.6%
4倍	13	1.7%	36	4.8%	7	2.2%
3倍	93	12.5%	111	14.9%	13	4.2%
2倍	390	52.3%	364	48.9%	74	23.7%
1倍	247	33.2%	231	31.0%	216	69.2%
計	745	100.0%	745	100.0%	312	100.0%

高齢者世帯の倍率優遇

- 一般設備仕様住宅募集で、20 点が 18.1%、10 点が 11.4% であり、優遇者を絞り込むことができている。高齢者世帯については、10 点が 43.3% と高い割合であるが、加点を 10 点に抑えているため、過度な優遇とはなっていないといえる。
- また、一般設備仕様住宅募集で 20 点の世帯のうち 86.7% が倍率 2 倍に留まるなど、**単純に年齢だけで倍率を優遇することにはなっておらず、他の困窮理由と複合している世帯が高い優遇倍率となっている。**

「高齢者世帯」加算での評点別 倍率 一般住宅(65㎡未満)

	倍率					総計	
	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍		
20点		117	14	4		135	18.1%
		86.7%	10.4%	3.0%		100.0%	
10点	44	33	5	2	1	85	11.4%
	51.8%	38.8%	5.9%	2.4%	1.2%	100.0%	
5点	41	15	2	1		59	7.9%
	69.5%	25.4%	3.4%	1.7%		100.0%	
0点	162	225	72	6	1	466	62.6%
	34.8%	48.3%	15.5%	1.3%	0.2%	100.0%	
総計	247	390	93	13	2	745	100.0%
	33.2%	52.3%	12.5%	1.7%	0.3%	100.0%	

「高齢者世帯」加算での評点別 倍率 高齢・障害対応住宅

	倍率					総計	
	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍		
10点	75	56	3	1		135	43.3%
	55.6%	41.5%	2.2%	0.7%		100.0%	
5点	66	14	3	1	1	85	27.2%
	77.6%	16.5%	3.5%	1.2%	1.2%	100.0%	
0点	75	4	7	5	1	92	29.5%
	81.5%	4.3%	7.6%	5.4%	1.1%	100.0%	
総計	216	74	13	7	2	312	100.0%
	69.2%	23.7%	4.2%	2.2%	0.6%	100.0%	

障害者世帯の倍率優遇

- 一般設備仕様住宅で、障害者世帯加算 40 点である世帯数は全体の 3.0%、20 点は全体の 5.4% である。高齢・障害者設備仕様住宅では、40 点である世帯は 7.1% である。
- 4 ~ 5 倍の高倍率は、障害者加算の評点が高い世帯が占める割合が高く、**特に困窮度の高い障害者世帯を最も優遇することができている。**

「障害者世帯」加算での評点別 倍率 一般住宅(65㎡未満)

	倍率					総計	
	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍		
40点			9	11	2	22	3.0%
			40.9%	50.0%	9.1%	100.0%	
20点		21	18	1		40	5.4%
		52.5%	45.0%	2.5%		100.0%	
0点	247	369	66	1		683	91.7%
	36.2%	54.0%	9.7%			100.0%	
総計	247	390	93	13	2	745	100.0%
	33.2%	52.3%	12.5%	1.7%	0.3%	100.0%	

「障害者世帯」加算での評点別 倍率 高齢・障害対応住宅

	倍率					総計	
	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍		
40点			13	7	2	22	7.1%
			59.1%	31.8%	9.1%	100.0%	
0点	216	74				290	92.9%
	74.5%	25.5%				100.0%	
総計	216	74	13	7	2	312	100.0%
	69.2%	23.7%	4.2%	2.2%	0.6%	100.0%	

母子世帯の倍率優遇

- ・母子世帯加算の評点 20 点の世帯数は 166 世帯 (22.3%) である。
- ・母子加算の評点が 20 点の世帯は、ほぼ倍率 2 ~ 3 倍で優遇されることとなっている。

「母子世帯」加算での評点別 倍率 一般住宅(65㎡未満)

	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍	総計	
20点		107	57	2		166	22.3%
		64.5%	34.3%	1.2%		100.0%	
0点	247	283	36	11	2	579	77.7%
	42.7%	48.9%	6.2%	1.9%	0.3%	100.0%	
総計	247	390	93	13	2	745	100.0%
	33.2%	52.3%	12.5%	1.7%	0.3%	100.0%	

その他、特に困窮している世帯の倍率優遇

- ・その他の項目で 20 点の世帯は 23 世帯 (3.1%) である。

「その他」加算での評点別 倍率 一般住宅(65㎡未満)

	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍	総計	
20点		14	6	2	1	23	3.1%
		60.9%	26.1%	8.7%	4.3%	100.0%	
0点	247	376	87	11	1	722	96.9%
	34.2%	52.1%	12.0%	1.5%	0.1%	100.0%	
総計	247	390	93	13	2	745	100.0%
	33.2%	52.3%	12.5%	1.7%	0.3%	100.0%	

家賃負担率・一人あたり居住面積による倍率優遇

- ・一般設備仕様住宅募集で家賃負担率 15 点(負担率 60%以上)の世帯は全体の 28.1% である。一人あたり居住面積 20 点以上(一人あたり 4.5 畳未満)は 18.8% である。
- ・それぞれ、評点の高い世帯でも、大半が倍率 2 ~ 3 倍に留まっており、他の項目とのバランスが保たれている。

「家賃負担率」加算での評点別倍率 一般住宅(65㎡未満)

	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍	総計	
15点	25	139	37	7	1	209	28.1%
	12.0%	66.5%	17.7%	3.3%	0.5%	100.0%	
10点	19	41	18	1		79	10.6%
	24.1%	51.9%	22.8%	1.3%		100.0%	
5点	51	39	2			92	12.3%
	55.4%	42.4%	2.2%			100.0%	
0点	152	171	36	5	1	365	49.0%
	41.6%	46.8%	9.9%	1.4%	0.3%	100.0%	
総計	247	390	93	13	2	745	100.0%
	33.2%	52.3%	12.5%	1.7%	0.3%	100.0%	

「一人あたり居住面積」加算での評点別倍率 一般住宅(65㎡未満)

	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍	総計	
30点		7	1			8	1.1%
		87.5%	12.5%			100.0%	
20点		75	52	3	2	132	17.7%
		56.8%	39.4%	2.3%	1.5%	100.0%	
10点	19	16	15	2		52	7.0%
	36.5%	30.8%	28.8%	3.8%		100.0%	
0点	228	292	25	8		553	74.2%
	41.2%	52.8%	4.5%	1.4%		100.0%	
総計	247	390	93	13	2	745	100.0%
	33.2%	52.3%	12.5%	1.7%	0.3%	100.0%	

65㎡以上住戸における多人数世帯の倍率優遇

- ・ 5人以上世帯(評点 30点)は 13世帯(1.7%)、4人世帯(評点 20点)は 60世帯(8.1%)である。いずれも、65㎡以上住宅では65㎡未満より倍率が1～2ランク上がっている。
- ・ また、「一人あたり居住面積」の狭い世帯(評点が高い世帯)ほど、65㎡以上住戸で倍率が高くなっており、過密居住による困窮者の優遇ができるようになっている。

世帯人数別 倍率 一般住宅(65㎡未満)

	倍率					総計	
	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍		
5人以上世帯	4	9				13	1.7%
	30.8%	69.2%				100.0%	
4人世帯	12	29	18	1		60	8.1%
	20.0%	48.3%	30.0%	1.7%		100.0%	
1～3人世帯	231	352	75	12	2	710	95.3%
	32.5%	49.6%	10.6%	1.7%	0.3%	100.0%	
総計	247	390	93	13	2	745	100.0%
	33.2%	52.3%	12.5%	1.7%	0.3%	100.0%	



世帯人数別 倍率 一般住宅(65㎡以上)

	倍率					総計	
	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍		
5人以上世帯			7	6		13	1.7%
			53.8%	46.2%		100.0%	
4人世帯		12	29	18	1	60	8.1%
		20.0%	48.3%	30.0%	1.7%	100.0%	
1～3人世帯	231	352	75	12	2	672	90.2%
	34.4%	52.4%	11.2%	1.8%	0.3%	100.0%	
総計	231	364	111	36	3	745	100.0%
	31.0%	48.9%	14.9%	4.8%	0.4%	100.0%	

「一人あたり居住面積」加算での評点別倍率 一般住宅(65㎡未満)

	倍率					総計	
	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍		
30点		7	1			8	1.1%
		87.5%	12.5%			100.0%	
20点		75	52	3	2	132	17.7%
		56.8%	39.4%	2.3%	1.5%	100.0%	
10点	19	16	15	2		52	7.0%
	36.5%	30.8%	28.8%	3.8%		100.0%	
0点	228	292	25	8		553	74.2%
	41.2%	52.8%	4.5%	1.4%		100.0%	
総計	247	390	93	13	2	745	100.0%
	33.2%	52.3%	12.5%	1.7%	0.3%	100.0%	



「一人あたり居住面積」加算での評点別 倍率 一般住宅(65㎡以上)

	倍率					総計	
	1倍	2倍	3倍	4倍	5倍		
30点		3	3	2		8	1.1%
		37.5%	37.5%	25.0%		100.0%	
20点		49	65	16	2	132	17.7%
		37.1%	49.2%	12.1%	1.5%	100.0%	
10点	6	18	17	10	1	52	7.0%
	11.5%	34.6%	32.7%	19.2%	1.9%	100.0%	
0点	225	294	26	8		553	74.2%
	40.7%	53.2%	4.7%	1.4%		100.0%	
総計	231	364	111	36	3	745	100.0%
	31.0%	48.9%	14.9%	4.8%	0.4%	100.0%	

2 . 利便性係数見直しに基づく試算

(本文 P.31 ~ 34 関係)

利便性係数の試算結果

タイプ	団地名	建設年度	利便性係数	
			現行	見直し
直接建設	瀬川	S46 ~ 48	0.80	0.75 ~ 0.76
	如意谷	S45 ~ 48	0.75	0.74 ~ 0.76
	桜ヶ丘南	H5 ~ 6	0.85	0.88 ~ 0.92
	桜ヶ丘 (1・2号棟)	S39	0.75	0.71 ~ 0.73
	桜ヶ丘 (2戸1)	S62 ~ 63	0.85	0.85
	北芝 (A ~ G棟)	S46 ~ 54	0.75	0.71 ~ 0.76
	北芝 (H棟)	H4	0.80	0.85 ~ 0.86
借上	メイプルコート	H7	0.80	0.89 ~ 0.90
	アルセ箕面	H9	0.85	0.88 ~ 0.89
	トーシンコーポ箕面	H10	0.80	0.84 ~ 0.85
	パルコスモス	H14	0.85	0.88 ~ 0.91
	リヴィエール白島	H15	0.80	0.91 ~ 0.96
	アネシス箕面	H15	0.80	0.89 ~ 0.93
	ソレーユ関西	H16	0.85	0.89 ~ 0.91
	グラシア箕面	H16	0.80	0.92 ~ 0.97
	ローズコート箕面	H16	0.80	0.81 ~ 0.84

利便性係数の見直し前後の家賃試算

タイプ	団地名	建設年度	本来家賃(収入分位 の場合)	
			現行(平成19年度)	見直し
直接建設	瀬川	S46～48	11,000～12,600円	10,300～12,100円
	如意谷	S45～48	9,400～11,100円	9,300～11,200円
	桜ヶ丘南	H5～6	23,900～33,400円	24,700～35,000円
	桜ヶ丘(1・2号棟)	S39	8,800～10,300円	8,300～10,000円
	桜ヶ丘(2戸1)	S62～63	28,000～28,400円	28,000～28,400円
	北芝(A～G棟)	S46～54	12,800～23,700円	12,100～23,600円
	北芝(H棟)	H4	28,200～28,700円	30,000～30,900円
借上	メイプルコート	H7	23,300～23,800円	26,200～26,400円
	アルセ箕面	H9	25,400～33,000円	26,300～34,200円
	トーションコーポ箕面	H10	23,800～31,300円	25,000～33,300円
	パルコスモス	H14	23,500～35,300円	24,300～36,900円
	リヴィエール白島	H15	24,600～28,600円	28,000～34,300円
	アネシス箕面	H15	25,600～27,500円	29,200～31,600円
	ソレーユ関西	H16	28,700～34,800円	30,300～36,500円
	グラシア箕面	H16	23,500～33,000円	27,000～39,200円
	ローズコート箕面	H16	26,300～28,600円	26,600～30,000円

注：上表は、市営住宅入居者の大半が該当する「収入分位 」（＝最も収入の低い分位）の本来家賃を示している。これより収入の高い分位においては、上表より家賃額が高くなり、また家賃の上昇幅も大きくなる。

利便性係数見直し前後の本来家賃の増減試算

家賃増減	世帯数	割合	備考
7,000円以上の増加	2世帯	0.5%	最大増加額9,500円
5,000円以上、7,000円未満の増加	11世帯	2.9%	
3,000円以上、5,000円未満の増加	29世帯	7.7%	
1,000円以上、3,000円未満の増加	77世帯	20.5%	
1,000円未満の増加	26世帯	6.9%	
変化なし(±0)	63世帯	16.8%	
1,000円未満の減少	147世帯	39.2%	
1,000円以上の減少	20世帯	5.3%	最大減少額1,900円
合計	375世帯	100.0%	

注：上表は、本来家賃（家賃減免制度を適用する前の算出家賃）の試算である。

なお、現在の入居者には激変緩和措置を設ける。

3 . 突発的な収入変動に応じた減免制度のイメージ

(本文 P.34 ~ 35 関係)

(1)収入変動の理由

災害、解雇や病気等による退職などを対象とする（定年退職、自己都合の退職など本人が予測可能な収入減は、対象としない）。

(2)変動状況と減免内容のイメージ

変動状況	減免のイメージ	備考
収入分位をまたがる収入変動	<ul style="list-style-type: none"> ● 転職、退職、収入のある同居者の転出等については、次回収入認定まで減免を行う。 ● 交通事故等で数ヶ月休業するが、治り次第復職する場合などについては、必要な期間、減免を行う。 	非課税収入も含めて月収額を算出し、収入分位が下がればその収入分位の家賃まで減額する。
同一収入分位内での変動	分位以上における同一収入分以内での変動は、急激な収入変動とは見なさないため、減免は行わない。分位内での変動については、一定期間減免する。	運用についての詳細は、今後の検討事項とする

4 . 市営住宅の団地コミュニティの現状

(本文 p.38 関係)

箕面市営住宅の団地コミュニティについて、現状を把握するため、各団地の管理人を対象にヒアリングを行った。

また、北芝住宅を含む北芝地区については、同和問題をはじめとする地域課題解決のため、地域の NPO による独自のコミュニティ支援の取り組みがなされており、参考事例として掲載する。

団地別自治会等の状況についてのヒアリング調査結果

住宅名	桜ヶ丘住宅	瀬川住宅	如意谷住宅
所在地	箕面市桜ヶ丘4丁目16番,18番	箕面市瀬川3丁目3番	箕面市如意谷3丁目4番
戸数	48	64	24
自治会	桜ヶ丘自治会	瀬川団地自治会	如意谷第二自治会
小学校	南小	西南小	萱野北小
自治会の範囲	市営37世帯と周辺の戸建て10世帯の計47世帯	団地のみ	如意谷3丁目の一部と1丁目。
活動内容	餅つき大会、盆踊り、子どもカーニバル、とどろ淵公園を考える会、草刈り年2回		自治会との繋がりは強い(取り残されない)。老人福祉会活発(70歳以上)何々会など毎月何かやっている。ボーリング大会、グランドゴルフ、花見、敬老会、団地内の活動や集まりは年齢に関係ない。若い人でも出てこない人がいる。1回・年の草むしりは約半数が参加している。
活動場所	ヒューマンズプラザ	総会は西南公民館が瀬川会館、打合せは近くの飲食店	如意谷の里(コミセン)
自治会会費	月極で払う。街灯電気代、水道代、各種団体への寄付等。収支は赤字。	共益費、自治会費を合わせて徴収。階段毎に集める。自治会には廃品回収や外灯補助金の収入がある。	共益費は月極で全て管理人さんが集めている。自治会費は年に1回集めている。
自治会への参加割合	全員加入。	草刈りには半分くらい参加。	
役員、当番等の持ち回り状況	持ち回りではなかったが、会長、副会長、書記、監査の役員が今年交代した。	役員は1年交代。ごみ集積所掃除当番64戸で8ヶ月に1回交代。自治会費徴収は階段毎の8戸で交代。出来ない人には代わって上手くやっている。	1年の持ち回り。各棟で一人。
うまくいっていること	役員交代し、引継うまくできていない。これからうまくやっていきたい。	掃除当番や会費徴収を、全員が交代ですることによって気配りできるようになる	一人で住んでいても声かけをしている。付き合いが上手くいっている。
困っていること	星形住宅の空き家(不用心である)	ペットの管理、集会所がない(あればあったで管理が大変だが...)	特になし。困ったことがあれば自治会の役員に連絡する。
今後取り組みたいこと	これまでは情報開示できていなかった。今後はオープンにしたい。	特になし	
自治会以外の活動状況	ヒューマンズプラザ、憩いの家のこども会、カラオケ同好会、囲碁の会など。	まちかどデイは付近に数ヶ所あるが、高齢者は利用していないようである。	
高齢者・障害者等の状況	寝たきりの方は家族と住んでおり、デイサービス、食事サービス、ヘルパー等利用している。	電灯取替、配水詰まりの相談を受けるが、気を遣うので家に入れない。不審なセールス等があったときは情報提供するようにしている。	

住宅名	北芝住宅（主に住宅利用者組合の状況）	桜ヶ丘南住宅	牧落住宅
所在地	箕面市萱野1丁目20～22番、2丁目12番,13番	箕面市桜ヶ丘4丁目13番	箕面市牧落5丁目
戸数	126	45	60
自治会	・住宅利用者組合 ・萱野自治会	なし	牧落団地自治会
小学校	萱野小	南小	箕面小
自治会の範囲	・住宅利用者組合は市営住宅のみ ・萱野自治会は周辺含む	なし	団地のみ
活動内容	・年2回程、バス旅行、しいたけ狩り、レクリエーション ・大掃除（年1回） ・支部と地域協と利用者組合とらいとびあで相談会を開催	なし。回覧板も集まりも何もない。草むしりなども各個人でしている。樹木の伐採などはシルバー人材センターに依頼。	なし
活動場所	集会所		
自治会会費	自治会費は団地内共益費と別にある。 ・最近入居者に共益費の必要性の理解が得られず、滞納が増えている。（低収入で払えない。新しいやり方考える必要がある。）	決まった共益費はなく、使った分だけ、頭割りの請求としている。	自治会費は年2回、共益費は2ヶ月に1回集めている。 滞納はない。
自治会への参加割合			
役員、当番等の持ち回り状況	利用者組合の会長が自治会の班長	管理人だけ。	基本的には輪番。
うまくいっていること	・草刈り（共益費から「まかさん会」に委託） ・生きがい事業団（NPO）が行政から道路掃除などの委託を受けている。		ゴミ当番は住民でやってくれる人に自治会からお金を払ってお願いしている。
困っていること	・共益費の滞納 ・ゴミ出しもルールが守られていない。 ・最近利用者組合を通さずに入居者が直接市に苦情を言っている。 ・共益費を滞納して出ていく留学生もいる。 ・高齢化の問題		エレベーターがない。
今後取り組みたいこと	高齢者・障害者等の見守りを強化していきたい	今の団地の付き合いでは難しい。	特になし。
自治会以外の活動状況	（次ページ参照）		
高齢者・障害者等の状況	団地内の高齢化が進んでおり、低所得等による生活不安定から見守りや生活支援が必要な世帯が増えている。		お互いに声かけできていると思う。

北芝地区におけるコミュニティ独自の取り組み事例

	活動内容	補助金等
食の福祉サービス 「おふくろの味」	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢単身・夫婦世帯への配食サービスを中心とし、それ以外の方にも対象としている。 ・配食の範囲は箕面市全域一部市外 	一部市の委託事業 現在、生活課題を抱える方のニーズが増加しており、今後配食ニーズが増加する。
生きがいワーカーズ 「まかさん会」	地域の高齢者等による公園・道路の清掃管理(高齢者等の生きがいづくり)	市からの一部委託業務及び独自事業(一般請負)
まちかどデイサービス 「よってんか」	<ul style="list-style-type: none"> ・虚弱高齢者等へのデイサービス。 ・要介護・要支援高齢者のうち、介護サービスを受けられない状況にある方々に対しサポートも含めて対応 	一部市・府の補助事業
ボランティアグループ 「がってんだ」	北芝でヘルパー講習を受けたメンバーが核となったボランティアグループ。 地域の高齢者サポート・サービス(月1回の風呂ツアー、見守りなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・市からの補助金等なし ・ボランティアの会費を活動経費としてあてている。
お助け隊・萱野てくしー	高齢者への買い物サポート・代行、介護予防につながる無料送迎サービス	なし

その他：箕面市登録NPO「よってんか」が、萱野老人いこいの家の指定管理者となっており、いこいの家を拠点としたサポート活動を実施。

団地別高齢化の状況

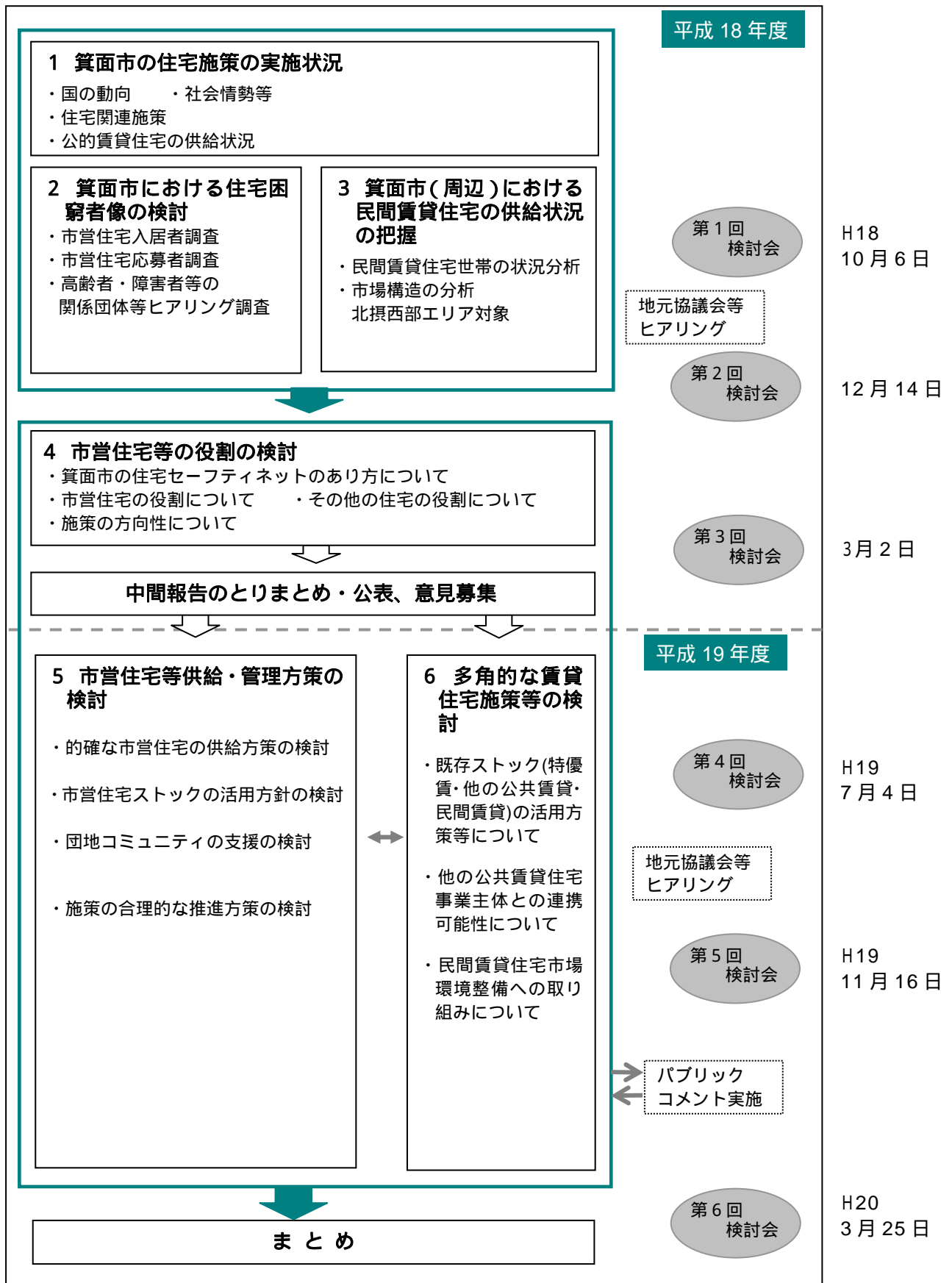
高齢世帯の割合

	65歳以上 単身世帯	どちらか が65歳以上 の夫婦 世帯	左記合計	入居世帯 数
瀬川住宅	7 10.9%	6 9.4%	13 20.3%	64 100.0%
如意谷住宅	6 25.0%	0 0.0%	6 25.0%	24 100.0%
桜ヶ丘南住宅	5 11.1%	10 22.2%	15 33.3%	45 100.0%
桜ヶ丘住宅	5 13.2%	2 5.3%	7 18.4%	38 100.0%
北芝住宅	13 10.2%	12 9.4%	25 19.7%	127 100.0%
牧落住宅	4 6.7%	3 5.0%	7 11.7%	60 100.0%
メイプルコート	2 25.0%	1 12.5%	3 37.5%	8 100.0%
アルセ箕面	1 16.7%	1 16.7%	2 33.3%	6 100.0%
トーシンコーボ箕面	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%
パルコスモス	1 14.3%	1 14.3%	2 28.6%	7 100.0%
リヴィエール白島	2 13.3%	3 20.0%	5 33.3%	15 100.0%
アネシス箕面	1 8.3%	2 16.7%	3 25.0%	12 100.0%
ソレーユ関西	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%
グラシア箕面	2 16.7%	2 16.7%	4 33.3%	12 100.0%
ローズコート箕面	1 16.7%	0 0.0%	1 16.7%	6 100.0%
合計	50 11.5%	43 9.9%	93 21.3%	436 100.0%

高齢居住者の割合

団地名	65-74歳 の入居者 数	75歳以上 の入居者 数	左記合計	入居者数
瀬川住宅	25 12.1%	20 9.7%	45 21.8%	206 100.0%
如意谷住宅	11 18.0%	6 9.8%	17 27.9%	61 100.0%
桜ヶ丘南住宅	14 10.6%	31 23.5%	45 34.1%	132 100.0%
桜ヶ丘住宅	18 15.4%	11 9.4%	29 24.8%	117 100.0%
北芝住宅	42 10.4%	41 10.2%	83 20.6%	402 100.0%
牧落住宅	24 12.8%	26 13.9%	50 26.7%	187 100.0%
メイプルコート	1 6.3%	5 31.3%	6 37.5%	16 100.0%
アルセ箕面	0 0.0%	4 33.3%	4 33.3%	12 100.0%
トーシンコーボ箕面	1 6.7%	2 13.3%	3 20.0%	15 100.0%
パルコスモス	2 12.5%	1 6.3%	3 18.8%	16 100.0%
リヴィエール白島	4 10.3%	4 10.3%	8 20.5%	39 100.0%
アネシス箕面	5 14.7%	0 0.0%	5 14.7%	34 100.0%
ソレーユ関西	2 11.1%	0 0.0%	2 11.1%	18 100.0%
グラシア箕面	3 10.3%	4 13.8%	7 24.1%	29 100.0%
ローズコート箕面	2 13.3%	0 0.0%	2 13.3%	15 100.0%
合計	154 11.9%	155 11.9%	309 23.8%	1,299 100.0%

5. 検討経緯



6. 検討会メンバー

	氏名	専門	備考
座長	檜谷美恵子	住宅政策	大阪市立大学大学院生活科学研究科准教授
メンバー	佐藤 由美	住宅政策	大阪市立大学都市研究プラザ特任講師
	弘本 由香里	まちづくり	大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所客員研究員
	斉藤 弥生	福祉	大阪大学大学院人間科学研究科准教授
	滝口 広子	法律	北浜法律事務所・外国法共同事業
	永田 潤子	公共政策(経済)	大阪市立大学大学院創造都市研究科准教授
	平田 真	関係団体(府)	大阪府住宅まちづくり部居住企画課参事
	武藤 芳和	関係団体(障害)	障害者市民施策推進協議会より推薦
	誓山 京子	関係団体(障害)	障害者市民施策推進協議会より推薦(H19.8 退任)
	伊藤 義文	関係団地(障害)	障害者市民施策推進協議会より推薦(H19.8 就任)
	蒲 隆夫	関係団体(人権)	箕面市人権協会より推薦
	池谷 啓介	市民	論文審査により選出
	中嶋 三四郎	市民	論文審査により選出

7. 用語の解説

市営住宅(P1)

算面市が管理する住宅（公営住宅法に基づく公営住宅、住宅地区改良法に基づく改良住宅、これらに基づかない中堅所得者向けの市単独住宅（牧落住宅））の総称。ただし、4章では、特記のない限り、市単独住宅（牧落住宅）を除いたものの呼称として使用している。また、4章以外で、市単独住宅（牧落住宅）を除く場合は、「市営住宅（公営住宅・改良住宅）」と表記している。市営住宅及び公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等、住宅困窮者対策を担う住宅全体を示す場合には「市営住宅等」と表記している。

公営住宅法(P1)

地方公共団体が国の補助を受けて建設し、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することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として昭和26年に制定された法律。地方公共団体の公営住宅供給義務、国・都道府県の援助義務、家賃及び敷金、管理義務、入居者の募集方法、入居者の資格、入居者の選考、収入超過者に対する措置、公営住宅建替事業等に関して定めている。

住宅地区改良法(P1)

不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設、その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進することを目的とし、昭和35年に制定された法律。施行者、改良地区の指定、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設、改良住宅に入居させるべき者、費用の負担及び補助等に関して定めている。

改良住宅(P1)

住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業の施行によりその居住する住宅を失い、住宅に困窮する者のために建設される住宅。

同和対策事業特別措置法(P2)

すべての国民に基本的人権の享受を保障する日本国憲法の理念にのっとり、歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域について国及び地方公共団体が協力して行なう同和対策事業の目標を明かし、この目標を達成するために必要な特別の措置を講ずることにより、対象地域における経済力の培養、住民の生活の安定及び福祉の向上等に寄与することを目的とし、昭和44年に制定された法律。その後、昭和57年に同法は失効し、新たに「地域改善対策特別措置法」が5年間の時限立法として制定され、昭和62年には地域改善対策の一般対策への円滑な移行のための最終法として「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」が5年間の時限立法として制定され、2回の延長を経て平成14年3月に失効した。

昭和 40 年同和対策審議会答申 (P2)

昭和 36 年 12 月の内閣総理大臣による「同和地区に関する社会的及び経済的諸問題を解決するための基本的方策」の諮問に対し、昭和 40 年に政府審議会が“部落差別の解消が「国民的な課題」であり、「国の責務である」と明記した答申。

また、同和対策に関する法期限切れ後の施策のあり方について、本市の同和対策審議会が平成 13 年 10 月に、「地域の状況や事業の必要性の的確な把握に努めた上で、所要の施策を講じていくことによって対応し、人権尊重を基調としたまちづくりを進めて行くことが望まれる。」との答申を行い、地域の実情などを踏まえながら必要な事業等の精査に努めていくこととなっている。

市営借上住宅 (P2)

民間事業者等が建設した住宅を市が一括で又は一部を借上げ、市営住宅として供給するもの。

特定優良賃貸住宅 (P3)

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年施行）」に基づき、民間の土地所有者等が中堅所得者向けに一定の条件を満たして建設する優良な公共賃貸住宅。

なお、平成 19 年に特定優良賃貸住宅と高齢者向け優良賃貸住宅等が統合し、地域優良賃貸住宅となった。

都市再生機構 (P3)

平成 16 年 7 月、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が統合され、設立した独立行政法人のこと。大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR 賃貸住宅（旧公団住宅）の管理を主な目的としている。略称は都市機構または UR、愛称は UR 都市機構。

住宅建設計画法 (P4)

住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として昭和 41 年に制定された法律。住宅建設五箇年計画（住宅建設計画法に基づき、国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、5 年ごとに作成される政府の住宅建設計画。計画には 5 年間に達成すべき居住水準・建設戸数、国及び地方公共団体の施策など、住宅建設の目標を定め、特に公的資金による住宅の建設戸数を明らかにする。）等の実施についての国・地方公共団体・関係行政機関の責務等に関して定めている。

しかし、国民の住生活が適正な水準に安定したため、平成 18 年 6 月に住宅建設計画法にかわる法律として住生活基本法が制定され、住宅建設計画法は廃止された。

住生活基本法(P4)

国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる法律で、平成18年6月に公布・即日施行された。

住生活基本法の基本理念には、“住生活の基盤である良質な住宅の供給”、“良好な居住環境の形成”、“居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護・増進”、“居住の安定の確保”の4つが謳われている。また、国・地方公共団体、事業者の責務、関係者相互の連携及び協力等、基本的施策が定められている。

住生活基本法に基づき、施策の基本的方針、全国的見知からの目標、目標達成のための基本的施策、政策評価の実施等を示した2015年までの「全国計画」が平成18年9月に定められた。また、この全国計画を踏まえ、区域内の施策の基本的方針や地域特性に応じた目標、目標達成のための基本的な施策、公営住宅の供給の目標量などを定めた「都道府県計画（大阪府では大阪府住宅まちづくりマスタープランとして策定）」は平成19年3月に定められた。

住宅ストック(P4)

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅のこと。

住宅セーフティネット(P4)

「セーフティネット」とは、直訳すれば転落などを防止する安全網の意。ここでは、「住宅の確保に特に配慮を要する者」が適正な居住水準の住宅を確保するための仕組み・機能のこと。

経営再生プログラム(P5)

本市の危機的な財政状況の中で、持続可能な行政システムへの再構築を図り、市民と協働した地方分権時代にふさわしいまちづくりを進めていけるよう、市政全般にわたる抜本的な改革の方針をとりまとめ、平成15年2月に策定したもの。現在は、本プログラムを補強した「箕面市集中改革プラン」にて行政改革が実施されている。

集中改革プラン(P5)

平成15年2月に策定された箕面市経営再生プログラムに対する取り組みの成果と課題を整理し、また、本市のおかれている現状や今後の見通しを見たとき、財政状況等は極めて深刻な状況にあるため、箕面市経営再生プログラムを補強し、さらに自治体改革を進めていくために、平成18年3月に策定したもの。

NPO(P5)

Non-Profit Organizationの略。平成10年に制定された特定非営利活動促進法に基づき、営利を目的とせず、社会貢献活動等を行っている団体のこと。

公営住宅等整備基準 (P7)

公営住宅法第5条第1項及び第2項に基づき、公営住宅等を建設する際の仕様や設備水準などを定めたもの。

平成14年5月には「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく評価方法基準と整合を図るための改正が行われた。品質確保の内容を大きく5つの項目に分け、それぞれの項目の中をさらに小分類し、この分類別に公営住宅で整備すべき評価基準(等級)を設定している。5つの項目は「劣化の軽減に関すること」「維持管理への配慮に関すること」「温熱環境に関すること」「空気環境に関すること」「音環境に関すること」「高齢者等への配慮に関すること」である。

最低居住面積水準 (P8)

住生活基本法の全国計画で設定されているもので、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

世帯人員	住生活基本計画での水準(新)
1人	25 m ²
2人	30 m ²
3人	40 m ²
4人	50 m ²
5人	57 m ²
6人	66.5 m ²

*6歳未満の者は0.5人として算定。

誘導居住面積水準 (P8)

住生活基本法の全国計画で設定されているもので、居住ニーズの実現にあたって参考となる居住水準。一般型と都市居住型に区分される。

応能応益方式 (P9)

公営住宅の家賃制度を示し、入居者の収入に応じて設定される応能部分と、住宅の立地・規模・経過年数・利便性などの応益部分から家賃を算定する制度。

収入超過者 (P11)

公営住宅に引き続き3年以上入居している者で、かつ政令で定める基準を超える収入のある者。

高額所得者 (P11)

公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間は収入超過者の収入基準よりさらに高額の収入のある者。

収入分位 (P11)

総務省の貯蓄動向調査において、全世帯を収入別に分布させたもの。例えば、収入分位25%といった場合には、全世帯を収入の低い順に並べていって、全世帯の中で収入の低い方から4分の1(25%)番目に該当する収入をいう。

DV(ドメスティック・バイオレンス) (P17)

直訳すると「家庭内暴力」であるが、日本で家庭内暴力というと、子供が親に対して振るう暴力と取られがちなため、「夫や恋人からの暴力」と訳されている。

DVは身体的暴力や性的暴力だけでなく、心理的暴力、言葉の暴力、経済的暴力、社会的隔離(妻の外出(特に夜間や休日)を有形無形に妨害するなど)も含まれる。

障害者自立支援法(P18)

「障害者及び障害児がその有する能力及び適性に応じ、自立した日常生活又は社会生活を営むことができる」ために平成 17 年に制定された法律。障害の種別にかかわらず、障害のある人々が必要とするサービスを利用できるよう、サービス利用の仕組みを一元化し、サービス体系の再編を行うとともに、利用者は利用量と所得に応じた負担を行うこととなった。

療養病床の再編(P18)

平成 18 年 6 月に成立した「医療制度改革関連法」に基づき、現在、介護保険適用と医療保険適用に分かれている療養型病床を再編するもの。平成 24 年度の介護療養型医療施設の廃止までに、現在 38 万床ある療養病床は、医療の必要度の高い患者を受け入れるもの 15 万床に限定して医療保険で対応し、医療の必要性の低い患者 23 万床については、病院ではなくケアハウス等の居住系サービスや老健施設、または在宅療養で受け止めることとなる。

旧耐震基準(P19)

建築基準法の耐震基準は、これまで数回にわたり改訂されてきたが、そのうち昭和 56 年の大幅な改訂以前の基準のこと。

近傍同種家賃(P35)

公営住宅法に基づき、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるように算定され、入居者が支払う家賃の上限となるが、特に収入超過者や高額所得者の家賃算定の基礎として位置づけられる家賃。

収入額等認定(P35)

公営住宅法第 16 条の規定に基づき、家賃を調定するため、毎年度、事業主体に対して入居者が収入を申告し、収入額の認定を受けること。

滞納整理要領(P35)

平成 16 年に、箕面市が家賃等の滞納整理事務を適切に処理するために必要事項を定めたもの。

公共施設耐震化計画(P37)

平成 17 年 11 月の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正に伴い、住宅及び不特定多数が利用する特定建築物の 10 年後の耐震化目標率を 90%とする国の基本方針を踏まえ、本市においても平成 27 年度に全公共施設の耐震化率 90%以上を目標とする計画を平成 20 年 5 月に定めるもの。

耐震診断(P37)

地震による倒壊を未然に防ぐため、地震により既存の建物に倒壊の恐れがあるかないかを把握すること。

ストック総合活用計画(P37)

既存の公営住宅等を適切に改修や維持保全或いは建替えを行うことにより、総合的に有効活用するための計画で、箕面市では平成 15 年度に策定した。

フォーマル・インフォーマルサービス(P38)

フォーマルサービスとは国や地方公共団体など公的機関が行う、法律などの制度に基づいた福祉や介護サービスのこと。これに対し、インフォーマルサービスとは、近隣や地域社会、ボランティアなどが行う非公式的な援助のこと。

地域包括支援センター(P38)

地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、地域住民の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、高齢者に関する総合的支援、権利擁護、介護予防ケアマネジメントをはじめとする包括的支援事業等を地域において一体的に実施する役割を担う中核的機関として設置するもの。市が責任主体となる。

アウトソーシング(P42)

外注、外製ともいい、企業や行政の業務のうち専門的なものについて、それをより得意とする外部の企業等に委託すること。

定期借家権(P43)

借地借家法に基づき、契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に借家契約が終了するもの。したがって、家主、借家人双方で再契約の合意ができなければ、借家人は引き続きその建物を賃借することはできない。

生活保護世帯(P43)

憲法第 25 条に規定する生存権の理念に基づき、国が生活に困窮する全ての国民に対し、その困窮の程度に応じ、必要な保護を行い、その最低限度の生活を保障すると共に、その自立を助長することを目的として、生活保護法に基づき、生活保護を受けている世帯のこと。保護の種類には生活扶助、教育扶助、住宅扶助、医療扶助、介護扶助、出産扶助、生業扶助、葬祭扶助の 8 種類がある。

UR賃貸住宅(P43)

都市再生機構が供給・管理する中堅所得者向けの公共賃貸住宅。

サブリース(P44)

又貸し、転貸のこと。特に不動産賃貸に関して用いられることが多い。

市営住宅等供給・管理のあり方について

平成20年(2008年)5月

発行 箕面市

〒562-0003 大阪府箕面市西小路4丁目6番1号

電話 072-723-2121(代表)

編集 箕面市都市計画部まちづくり政策課

協力 (株)市浦ハウジング&プランニング

印刷 (株)淀川工技社

印刷物番号

20 - 3
