

4 空き家対策について

公営住宅の運営が、効率的になされているかどうかみるために、収納率が向上しているかどうかとともに、入居率がよいかどうか重要である。空き家率の動向を検討すれば、空き家対策が着実に行われているかどうかを検証することができる。

空き家率をみるのに、団地ごとに空き家率をみて比較する方法と、管理戸数のうちの空き家戸数の割合をみる方法の2つが考えられる。前者は管理戸数の大きな団地と小さい団地があり規模の大きさが反映されないので、空き家率を5段階に分けその構成率を検討し、後者は年度ごとに管理戸数に占める空き家戸数の割合を比較した。

(1) 団地別空き家率の推移

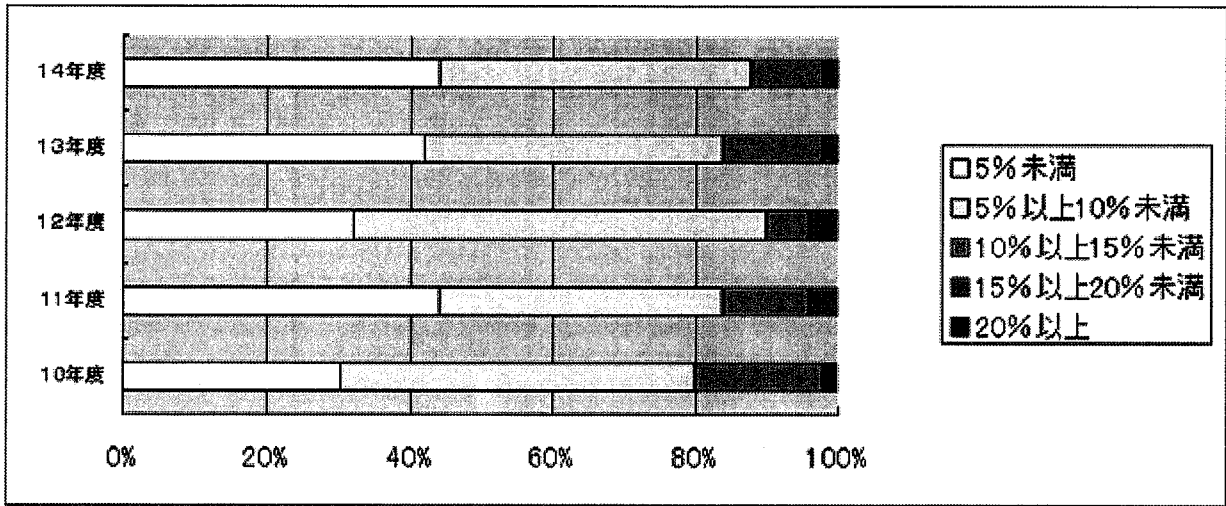
団地別の空き家率の改善成果をみるためには、公募の停止等の政策的要因を考慮しなければならない。ここでは公募を停止している団地及び平成10年度から平成14年度までの空き家率の数値が連続しない団地を除いた50団地の空き家率の推移をみた。

次表のように「京都市公営住宅の空き家率年度比較表」を作成したところ、全体的には大きな変動がないことが分かる。しかし、平成12年度で一度5%未満の空き家率の団地が減少し5%以上10%未満の空き家率の団地が増加しており、平成13年度において空き家率10%以上15%未満部分が14%であったものが、平成14年度10%となり4ポイントが改善されている。

しかし、依然として10%弱の空き家が存在している。

京都市公営住宅の空き家率年度比較表

空き家率		10年度		11年度		12年度		13年度		14年度	
		団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%
①	5%未満	14	28	21	42	16	32	21	42	22	44
②	5%以上10%未満	26	52	20	40	29	58	21	42	22	44
③	10%以上15%未満	9	18	7	14	3	6	7	14	5	10
④	15%以上20%未満	0	0	2	4	2	4	1	2	1	2
⑤	20%以上	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		50	100	50	100	50	100	50	100	50	100



(注) 公募停止団地及び5箇年の数値が継続しない団地を除外した。

(2) 年度別の空き家率の推移

年度別の管理戸数に対する空き家率は、次表のとおりである。

公営住宅は、空き家率を管理戸数との関係で見ると、平成10年度以降平成14年度まで漸減しており、入居率は安定しているが空き家戸数は多い。

区分	公営住宅 各年度3月31日現在(単位:戸)				
	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
管理戸数合計	18,576	18,649	18,745	19,013	18,948
入居戸数	16,804	16,989	17,169	17,476	17,529
空き家戸数	1,772	1,660	1,576	1,537	1,419
空き家率	9.5%	8.9%	8.4%	8.1%	7.5%

改良住宅は、空き家率が上昇している。

区分	改良住宅 各年度3月31日現在(単位:戸)				
	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
管理戸数	4,311	4,311	4,311	4,311	4,435
空き家率	11.7%	12.7%	13.7%	14.6%	15.7%

特定優良賃貸住宅における空き家率は、次表のとおり上昇している。

特定優良賃貸住宅

(単位:戸)

区分	11年度	12年度	13年度	14年度
管理戸数	1,762	2,216	2,451	2,622
入居戸数	1,658	2,068	2,216	2,284
空き家戸数	104	148	235	338
空き家率	5.9%	6.7%	9.6%	12.9%

注1 地域特別賃貸住宅を含む。

2 年度末における戸数。但し、平成14年度は、平成15年2月1日現在。

(3) 民間賃貸住宅の空き家率との比較

民間住宅の空き家率を表わすのに D.I (ディフュージョン・インデックス) 値を用いる方法がある。D.I 値は、現在ある状況をもとに今後の見通しをするために複数選択肢のあるものを例えば5段階に分け上位2グループの構成割合の合計から下位2グループの構成割合を控除して算出する数値である。つまりその数値が高いほど改善傾向を表わしていることになり、反対に下位グループが多いとマイナスとなり悪化傾向を表わす。ここでは、過去の実績を3箇月ごとに前年同月対比をして変化方向をみたものである。

平成13年3月から平成15年3月までの D.I 値を用いて京都市公営住宅と全国の民間賃貸住宅の空室(空き家)の変化・動向を検討した。

検討に当たっては、公募停止した12団地、平成13年3月から平成15年3月まで数値が連続して把握できない11団地を除いた54団地について検討した。

京都市の空き家率の増減については、団地別に平成13・14年度の3箇月の実績をもとに、それぞれ前年同月対比を行い百分比の計算した結果は次表「京都市の公営住宅空き家状況 D.I 値」に示すとおりである。

全国の民間賃貸住宅空室の D.I 値は、前年同期対比による空室の増減率を算出しており、空室は、概ね増加定着状況にある。全国、近畿圏と京都市の空き家 D.I 値を比較すると「公営住宅の民間賃貸住宅との空き家状況対比 D.I 値」のとおりである。

この2つの表を D.I 値グラフにして見ると、全国と近畿圏では、近畿圏の平成14年12月を除き概ね同じような推移を示し、それと比較して京都市の公営住宅は、平成13年9月を過ぎてから平成14年9月まで1年間は、前年同月対比の空き家率が増加していることが分かる。平成14年度においては、この前年同月の空き家率の高いことを反映して D.I 値が上昇している。

また、D.I 値は団地ごとに算出しているので、小規模団地も、大規模団地も一つの団地として分析することになる。57ページの公営住宅の年度別の空き家率が、9.5%から7.5%で安定しているのと比較して、このD.I 値では、改善・悪化の傾向がはっきり現れている。

【用語の説明】

D.I ディフュージョン・インデックスの略。今までの実績や今後の動向・見通しの変化方向を表わす。複数選択肢の回答割合を数値化したもの

(算式例) 選択肢の回答が次のような場合

① 増加（前年同期比 10%以上）	26.2%
② 増加（前年同期比 10%未満）	15.2%
③ 変らない	25.3%
④ 減少（前年同期比 10%未満）	14.2%
⑤ 減少（前年同期比 10%以上）	19.1%
合計	100.0%

$$D.I = (① + ②) - (④ + ⑤) = (41.4) - (33.3) = 8.1$$

京都市の公営住宅空き家状況 D.I値

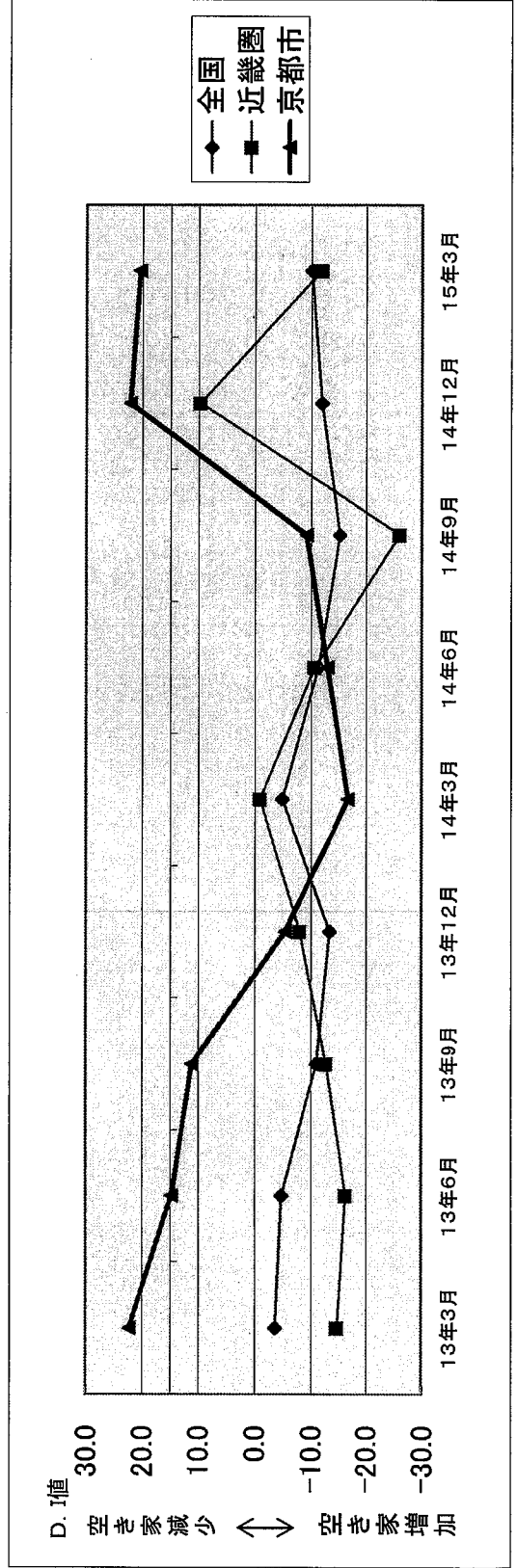
空き家率増減率	13年3月		13年6月		13年9月		13年12月		14年3月		14年6月		14年9月		14年12月		15年3月	
	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%	団地数	構成比%
① 10%以上減	25	46.30	22	40.74	24	44.45	16	29.63	17	31.48	19	35.19	19	35.19	21	38.89	21	38.89
② 1%以上10%未満減	4	7.41	5	9.26	2	3.70	7	12.96	3	5.56	3	5.56	1	1.85	7	12.96	5	9.26
③ 0%	8	14.81	8	14.81	8	14.81	5	9.26	5	9.26	3	5.56	9	16.67	10	18.52	13	24.07
④ 1%以上10%未満増	2	3.70	5	9.26	5	9.26	7	12.96	5	9.26	5	9.26	5	9.26	3	5.56	3	5.56
⑤ 10%以上増	15	27.78	14	25.93	15	27.78	19	35.19	24	44.44	24	44.43	22	40.73	13	24.07	14	25.93
合計	54	100	54	100.00	54	100.00	54	100.00	54	100.00	54	100.00	54	100.00	54	100.00	54	100.00
D.I値	22.23		14.81		11.11		-5.56		-16.66		-12.94		-9.25		22.22		20.37	

(注) 平成12年3月以降空き家率増減率の数値が継続しない団地を除外した。なお、構成比については、端数調整した。

D.I値の算式……………(①+②)-(④+⑤)=D.I値

公営住宅の民間賃貸住宅との空き家状況対比 D.I値

	13年3月	13年6月	13年9月	13年12月	14年3月	14年6月	14年9月	14年12月	15年3月
全国	-3.8	-4.8	-11.0	-13.3	-5.0	-11.4	-15.1	-11.9	-10.1
近畿圏	-14.7	-16.2	-12.7	-8.0	-1.0	-10.7	-26.0	9.7	-11.9
京都市	22.2	14.8	11.1	-5.6	-16.7	-12.9	-9.3	22.2	20.4



(4) 政令指定都市の公営住宅入居率比較

政令指定都市の各年度末現在における公営住宅の入居率は、住宅サービス公社を通じて依頼して回答を求めて、集計したところ次表のとおりである。

(単位：戸)

都市名	13年度			14年度		
	管理戸数	入居戸数	入居率(%)	管理戸数	入居戸数	入居率(%)
札幌市	25,099	24,218	96.5	25,546	24,298	95.1
仙台市	9,412	8,651	91.9	9,354	8,465	90.5
千葉市	6,166	5,587	90.6	6,266	5,709	91.1
横浜市	25,882	24,765	95.7	26,756	25,468	95.2
川崎市	16,677	15,694	94.1	16,528	15,822	95.7
名古屋市	56,742	54,308	95.7	56,710	54,329	95.8
京都市	19,013	17,476	91.9	18,948	17,529	92.5
大阪市	90,429	85,098	94.1	90,053	85,192	94.6
神戸市	44,487	41,709	93.8	41,502	40,565	97.7
広島市	11,007	10,109	91.8	10,973	10,048	91.6
北九州市	28,070	26,866	95.7	28,171	26,905	95.5
福岡市	26,881	25,889	96.3	26,854	25,939	96.6

上表に見られるとおり、平成14年度の京都市の入居率は、政令指定都市のうち下位から4位にある。

(5) 空き家対策

公営住宅に空き家が多数存在することは、京都市においても市営住宅使用料収入の減少による歳入減となり、入居者からすれば、入居世帯の減少による自治会活動参加者の減少や自治会費や共益費の不足等が生じ、地域コミュニティの活力低下をきたすという問題が生ずる。また今後、住宅の老朽化とともにますます退去者数が増えることも予測されるので、空き家解消の努力が必要である。

<監査意見>

空き家対策として今後の市営住宅は、住宅の必要戸数の確保、居住水準の向上のための質の高い住宅の供給の観点から、改良住宅を含めた市営住宅全体の統廃合を検討すべき時期にきている。

住戸面積、居住人員・居住者の構成に配慮し、木造等の老朽住宅の解消、浴室のない小規模住戸の改善・耐震性能の向上・高齢化に対応するバリアフリー化・エレベーターの設置等を検討しながら、市営住宅を必要とする住戸数に整理統合するよう具体的な計画を策定すべきである。

5 市営住宅の付属施設（有料駐車場）の管理について

公営住宅法及び同法施行規則が改正され、公営住宅の共同施設として加えられたことにより、平成13年10月1日に京都市市営住宅条例が改正され、駐車場は公営住宅の有料付属施設とされた。

現在、駐車場の使用については、京都市が市営住宅の入居者個人に駐車場を貸付ける場合（以下「個人貸し」という。）と、駐車場全体を面的に自治会・カークラブ等（以下「自治会等」という。）の団体に貸付け、運用管理を自治会等に任せられる場合（以下「面貸し」という。）の2つがある。「面貸し」では、自治会等が京都市に駐車場使用料を納付し、さらに自治会等は市営住宅入居者に対し、使用料の徴収、使用者や区画の決定を行い、団地の実態に応じた自主運営をしている。なお、「個人貸し」でも「面貸し」同様、駐車場の運用管理を自治会等に委託している場合もある。

有料駐車場の設置状況

平成15年1月1日現在

貸付け形態	団地数	区画数
個人貸し	11	884
面貸し	33	3,912
合計	44	4,796

(1) 承認の種別

京都市は、市営住宅の付属施設である有料駐車場の管理を住宅サービス公社に委託している。市営住宅駐車場の契約は、条例に基づく使用の承認である。そこで、承認の種別について検討する。

「個人貸し」の場合、駐車場を使用することを希望する者は「京都市市営住宅駐車場管理要綱」（以下「管理要綱」という。）第4条1項に定める承認申込書（第1号様式）に、自動車検査証の写しを添付して市長に提出することになっている。

駐車場を使用することを希望する自治会等は管理要綱第4条2項に定める使用