

# 県営住宅ビジョン ～県営住宅を再生し、暮らしとコミュニティの地域拠点に～

## 1 ビジョン策定の背景・位置づけ

### (1) ビジョン策定の背景

「住生活全般の質の向上」を図る政策へ転換させる「住生活基本法」が平成 18 年 6 月 8 日に公布・施行され、さらに、平成 19 年（2007 年）7 月には「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（住宅セーフティネット法）」が制定された。

県営住宅が住宅セーフティネットの中心として、県民に認知され、安心して居住するにふさわしい住宅となることが求められている。

### (2) ビジョンの位置づけ

本ビジョンは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給」分野において中心的役割を果たす公営住宅、中でも県営住宅のあるべき姿を示すものであり、公営住宅需要の長期的な見通し(2080 年)を踏まえ、概ね 10 年を対象に、今後の県営住宅の建設及び管理の方針を定めるものである。

現愛知県住生活基本計画を踏まえるとともに、今後の県営住宅施策の方向性を示す。なお、このビジョンを踏まえて、「愛知県営住宅長寿命化計画」を策定する。

## 2 県営住宅をめぐる状況の変化

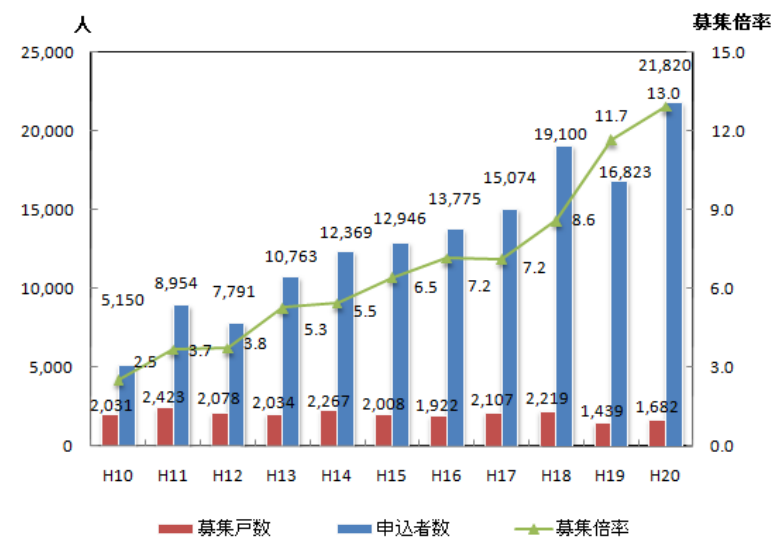
### (1) 住宅セーフティネットとして重要性を増す公営住宅

日本の人口構造、社会経済状況が大きく変化する中で、独居老人、一人親世帯、不安定就労者、DV 被害など住宅に困窮する世帯が多様化している。また、一部の民間賃貸住宅でみられる高齢者等の入居を制限する状況や福祉分野における在宅介護への移行の中で、安心して住み続けられる住宅に対する需要が高まっている。

従来の日本では、家族と企業が生活保障システムを支えてきたが、雇用形態の変化や家族形態の変化の中で社会におけるセーフティネット機能が低下している。

このような中で、県営住宅への申込者数は近年増加傾向にあり、低額所得者の入居が増加している。また、平成 21 年度県政世論調査によると、公営住宅に対する要望について 36.6%が公営住宅を増やすべきと回答しており、全廃すべき、戸数を減らすべきと回答したものの合計 20.9%を大幅に上回っている。公営住宅に対する需要が高まっているといえる。

図 県営住宅の募集戸数と募集倍率の推移

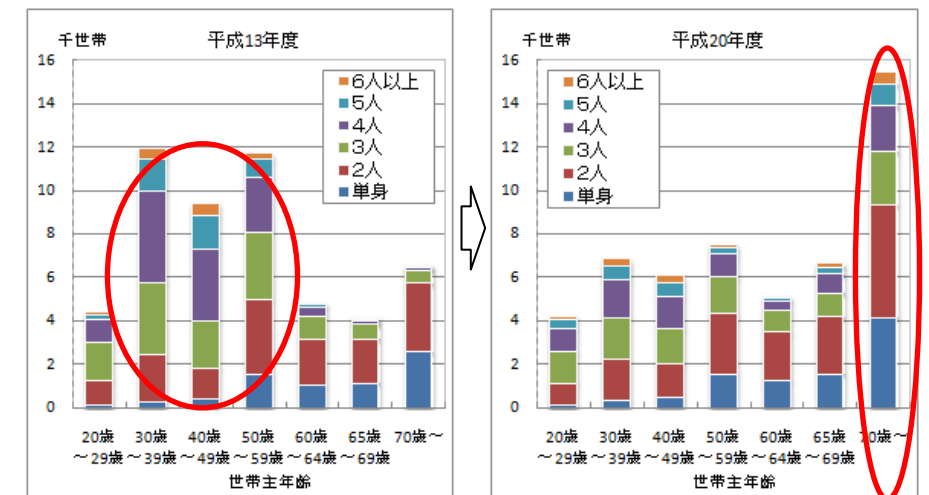


### (2) 県営住宅における入居者支援の取組の展開

県営住宅の入居者層が大きく変化し、高齢世帯、1人親世帯、外国人世帯が増加する中で様々な課題が発生している。自治会の担い手が不足し、自治会活動が低迷し、さらには共益費の徴収が困難になっているケースもみられる。このような事態に対し、入居者支援やコミュニティ形成が求められるようになってきている。

このような中で、国が補助金から交付金へ支援制度を転換したことから様々なソフト事業にも国費を導入でき、住生活に対する総合的な支援が可能となっている。市町村や NPO 等と連携することにより、様々なサービス提供や支援が行われるようになってきている。また、入居者が自主的に高齢者支援、子育て支援、多文化共生といった課題に取り組むところも生まれている。しかし、ボランティアの運営では継続性が課題となっており、活動の継続や、さらにその輪を広げていくための支援が求められている。

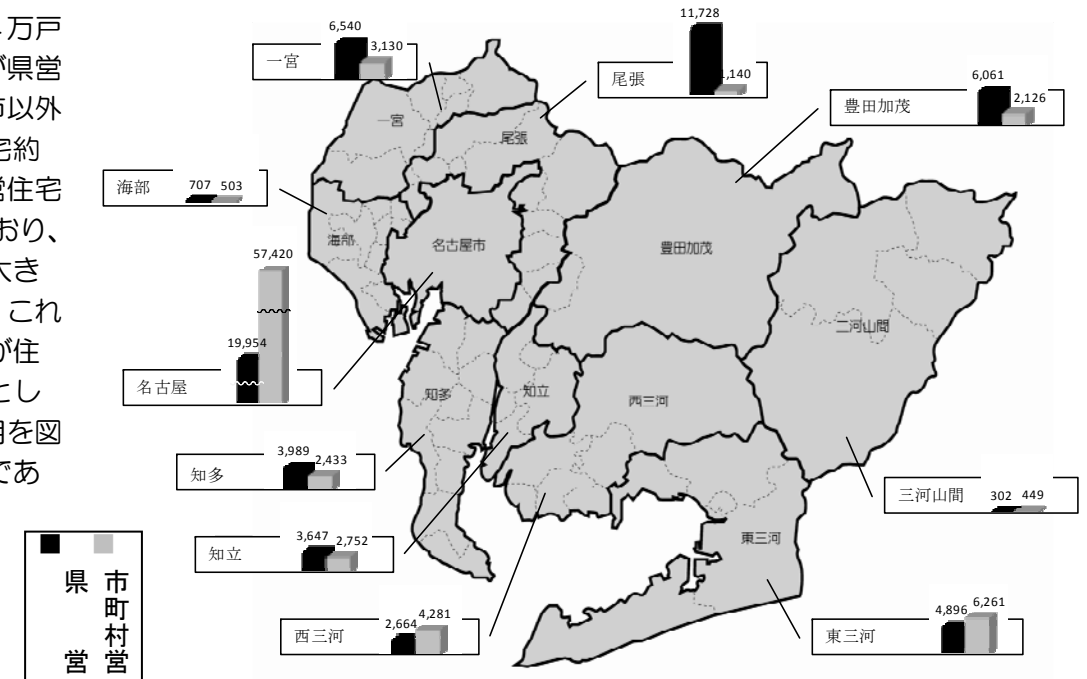
図 世帯主年齢と世帯人員



### (3) 県営住宅ストックの有効活用の重要性

愛知県内における公営住宅ストックは約 14 万戸あり、うち約 6 万戸が県営住宅である。名古屋市以外の市町村では公営住宅約 6.3 万戸のうち、県営住宅が約 4 万戸を占めており、県営住宅が地域中で大きな比重を占めている。これら公営住宅ストックが住宅セーフティネットとして機能するよう、活用を図っていくことが重要である。

図 公営住宅ストックの現状



# 県営住宅ビジョン ～県営住宅を再生し、暮らしとコミュニティの地域拠点に～

## 3 県営住宅の役割・責務と需要の将来見通し

### (1) 愛知県における公営住宅の役割

#### ①住宅セーフティネットの中心

安心で安全な生活を営む上で根幹を成すものである。

#### ②ものづくり愛知の下支え

就職初期や低額所得労働者に対して住まいを提供する。

#### ③高齢期の安心住生活の基盤

高齢者のみ世帯の自立した居住を確保する。

#### ④地域の資源

オープンスペースや集会所を有しているという点で地域の資源ともいえる。

### (2) 公営住宅需要の将来見通し

今後 15 年間は公営住宅に対する需要が減少することはない、県営住宅管理戸数を大きく減らすことはできない。

### (3) 県営住宅が担うべき責務

地域で発生する公営住宅需要に関しては、総合的な施策展開の観点から基本的には市町村で対応することが望ましい。しかし、現実には市町村営住宅ストックが少なく対応が困難な市町村が多く、一方で県営住宅ストックが6万戸あり、市町村営住宅を補完している。

したがって、県営住宅は、市町村と連携し、市町村営住宅の補完あるいは先導役として、現有の6万戸の既存ストックを有効に活用し、公営住宅の役割を果たすことが重要である。

そのため、ハード面については、ストックの良好な維持管理により安心して居住できる住宅を供給していくとともに、ソフト面については、市町村・NPO 等と連携して入居者支援に取り組むことにより、県営住宅入居者の居住の安定を図る必要がある。

### (4) 市町村営住宅への期待

市町村は、基礎自治体として住民の福祉の増進を図ることを基本として、地域における行政を自主的かつ総合的に実施する役割を第一義的に担っており、住宅に困窮する世帯に対しては居住の安定の確保が図られるよう努める必要がある。このため、市町村が管理する公営住宅である市町村営住宅については、居住の安定を図る観点から既存ストックの適切な維持・更新が図られ、必要に応じ適切に供給されることが重要である。

また、市町村は、福祉施策やコミュニティ施策、まちづくり施策等の実施主体として日頃から市民ニーズを踏まえた様々な施策を実施しており、公営住宅供給にあたり、これらの施策と連携することは、施策効果も高く、戦略的に取り組むことが期待される。

なお、県営住宅の入居者についても、その所在する市町村の住民として様々な市町村施策の対象であることは言うまでもないが、県営住宅の整備と併せて戦略的に市町村施策を講ずることにより、より高い施策効果が期待できることから、一層の連携を図って行く必要がある。

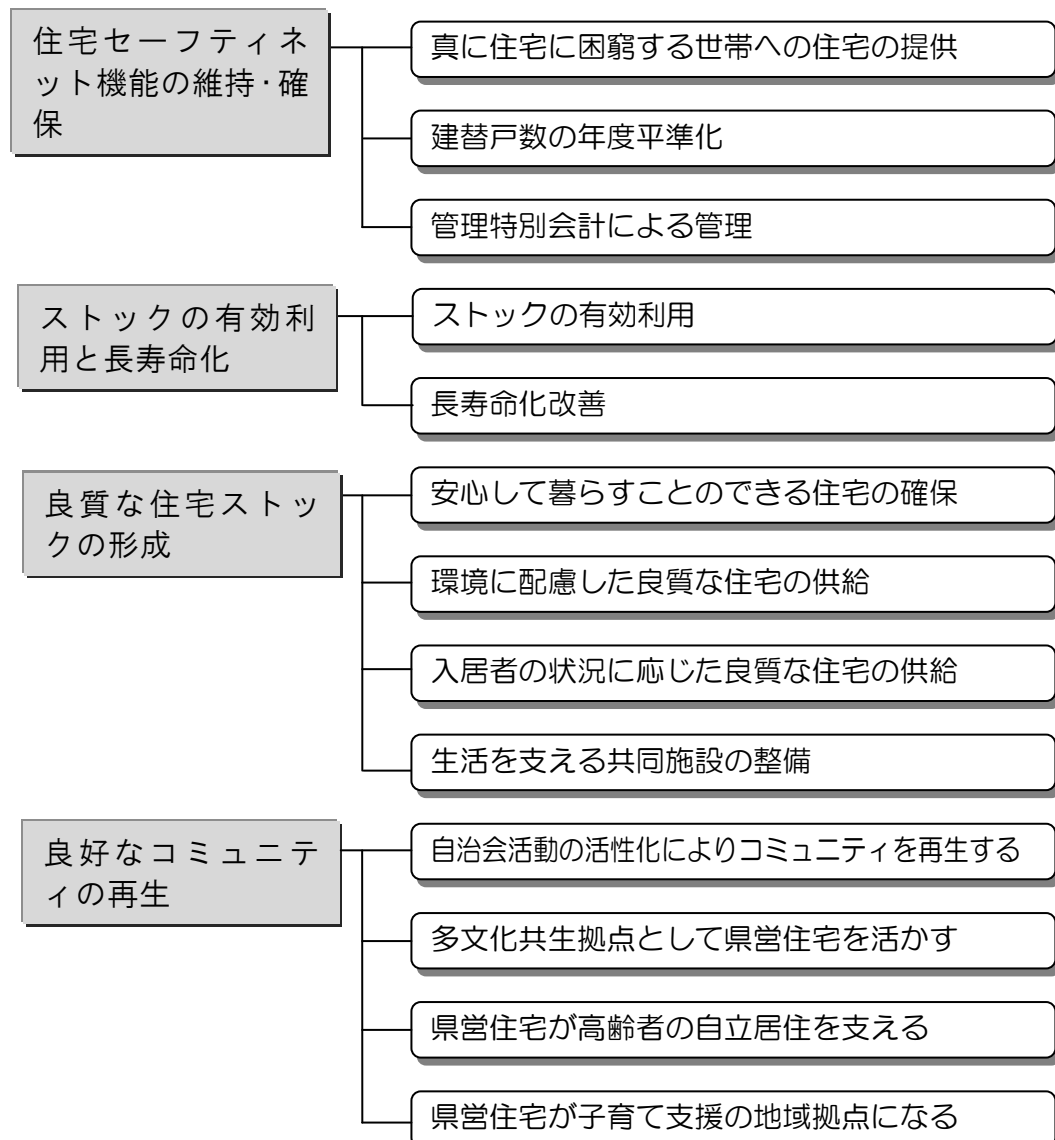
## 4 県営住宅事業の推進にあたっての基本理念・基本方針

### (1) 基本理念

**県営住宅を再生し、暮らしとコミュニティの地域拠点に**

住宅としてのハードの性能維持と団地コミュニティの再生により、当たり前暮らしが継続できる住宅としての機能を確保する。さらに、団地内住人とどまらず、団地周辺を含む地域を対象とした居住支援や様々な地域活動の展開の場として県営住宅という地域の資源を有効に活用することにより、コミュニティの地域拠点となることをめざす。

### (2) 基本方針と具体的施策の方向



# 県営住宅ビジョン ～県営住宅を再生し、暮らしとコミュニティの地域拠点に～

## 5 具体的施策の方向 (1) 住宅セーフティネット機能の維持・確保

### ① 真に住宅に困窮する世帯への住宅の提供

公営住宅の入居基準が自治体の判断に委ねられることとなる。入居基準については、応募倍率が増加している状況があり、対象を広げることは難しい。入居基準を厳しくすることで入居対象をしぼるという考えもあるが、さらなる低所得者の集中はコミュニティの崩壊にもつながりかねない。

したがって、住宅セーフティネットの対象とする入居基準については、収入分位 0～25%を対象とする現在の入居基準を基本としつつ、子育て世帯や新婚世帯については、入居基準や選考方法の見直しにより、コミュニティの活性化につなげることを検討する。

高齢者世帯の収入基準の緩和、優先入居については、県営住宅の高齢化が著しく進行している現状を鑑み、真に住宅に困窮世帯への住宅提供という点から、対象とする年齢を引き上げる等も含め見直しを検討する。

また、世帯人員に応じて応募できる住戸を限定するなど、適切な規模の住宅が適切に供給されるよう募集方法の見直しを検討する。

真に住宅に困窮する世帯に適正に住宅を供給できるようにするため、収入超過者や高額所得者に対し明け渡しの強化に努める。

### ② 建替戸数の年度平準化

一時に大量建設を行う事態に陥らないようにするため、建替戸数の年度平準化を行い、計画的に建替事業を実施する。

既存ストックについてはできるだけ長期にわたって使用する必要があることから、耐用年数までの使用を可能とするため、外壁・配管設備の更新、耐震性能の向上を行う長寿命化改善を実施する。

○向こう10年間の更新計画戸数

	H22～31年度	参考:H12～20年度
除却戸数	680戸/年	763戸/年
建設戸数	500戸/年	657戸/年
長寿命化改善	270戸/年	0戸/年

### ③ 管理特会による管理

更新計画にもとづく建設事業費の償還分を見込んだ管理特会予算の将来見込みは下表のとおりである。歳入と歳出の差額については平成30年度(2018年度)以降、黒字になることが見込まれる。なお、この計算では福祉減額分についての一般会計からの繰入を想定していないが、県独自の福祉施策として一般会計から適切に減額分が充当されれば、差額の赤字はこの表の数値よりもさらに小さくなる。

○管理特会予算の将来的見込み

(単位:百万円)

	H22	H24	H26	H28	H30	H32	H34	H36
特別会計(歳入)	16,609	16,725	16,868	17,017	16,985	17,003	17,078	17,154
特別会計(歳出)	22,654	21,870	21,463	19,840	16,854	16,052	16,116	16,090
差額	-6,045	-5,145	-4,596	-2,823	131	951	963	1,065

注：建設事業費の内、国庫支出金以外は端数を除きすべて起債し、特別会計で償還

起債はすべて公的資金とし、金利2.5%、25年償還(3年据え置き)で算出

注：公債費以外の歳出については平成21年度(2009年度)予算額に固定。使用料収入等の変動による修正があり得る。

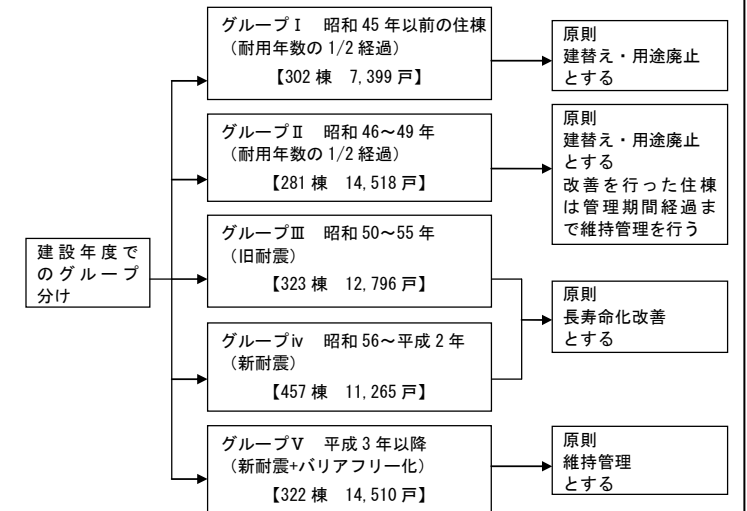
## 5 具体的施策の方向 (2) ストックの有効活用と長寿命化

### ① ストックの有効利用

現在保有する県営住宅ストックを、より長期間有効に活用するため、住棟ごとの管理台帳を適切に整備し、それを基に必要となる予防保全的な管理・修繕を実施する。そのために必要な計画修繕に係る予算を確保していく。

また、高齢者や障害者などが自立して暮らすことができるよう、既存住宅のエレベーター設置や住戸改善などバリアフリー化をすすめる。平成31年度末にはバリアフリー化率を管理戸数の55%まで引き上げることを目標とする。

ストックの更新計画の方針は右図のとおり。

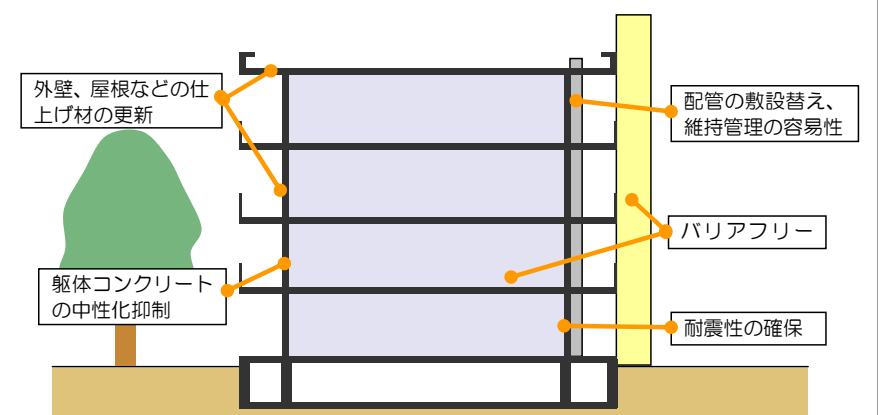


### ② 長寿命化改善

老朽化により、著しい性能低下がみられる住棟については、従前に比して性能が向上する改善工事を実施する。これにより、改善後相当期間の性能維持が見込まれ、住宅を耐用年数いっぱいまで安全に利用できることとなる。

建設後一定の年数を経過し、間取りの陳腐化、設備機器の大幅な性能低下を来している住棟について、耐用年数を10年以上を超えて利用可能となるような、大規模な改善工事の実施を検討する。

図 長寿命化改善のイメージ



## 5 具体的施策の方向 (3) 良質な住宅ストックの形成

- ① 今後、建設される住宅においては、誰もが安心して暮らすことができるように、バリアフリー化に配慮した団地環境の整備を推進する。
- ② 自然環境に配慮した整備を推進するとともに、自然エネルギーを活用した施設や省エネルギー性能の高い住宅の整備を推進する。一定規模以上の建替工事に関しては、CASBEE あいちによる評価を行い、よりよい環境性能を得られるように努める。
- ③ 世帯構成に応じた適切な住戸規模の住宅供給(型別供給)を図るとともに、適切な住宅性能水準が確保された建替事業に努める。冬至における適正な日照を確保し、団地内及び団地周辺の良好な住環境の確保に努める。
- ④ 集会所の整備にあたっては子育て支援や高齢者の生きがいづくりなどにも有効に活用されるよう配慮する。児童遊園・緑地の整備にあたっては、安全性、快適性、遊びの創造性に配慮する。駐車場については、建替などによる整備の場合、市町村の指導要綱を踏まえつつ団地環境に応じた整備を行っていく。

# 県営住宅ビジョン ～県営住宅を再生し、暮らしとコミュニティの地域拠点に～

## 5 具体的施策の方向 (4) 良好なコミュニティの再生

### ① 自治会活動の活性化によりコミュニティを再生する

#### ○自治会活動の活性化

##### ・先進的な取組事例の紹介

自治会独自の活発な活動事例や地域の主体的活動との協働事例など、それぞれの自治会で活性化に役立つ事例を紹介する。

##### ・若者による活性化

大学などと連携し、若者が自治会活動へ関わることによって団地の活性化を図るような実験的取組みについて検討する。

#### ○県住宅を地域拠点とする

##### ・集会所活用ガイドの作成・配布

県営住宅団地を含む地域のコミュニティ拠点として、県営住宅の集会所を活用できるよう、活用事例などをまとめた集会所活用ガイドを作成し、集会所の有効活用を促す。

### ② 多文化共生拠点として県営住宅を活かす

#### ○外国人の生活支援

##### ・生活相談員の配置検討

県営住宅管理事務所など外国人の対応が発生する事務所において、通訳の役割を担う生活相談補助員の配置を検討する。

##### ・集会所を活用した日本語教室の開催促進

外国人向けの日本語教室の開催場所として、集会所の活用を促進する。

#### ○外国人と日本人の相互理解

##### ・外国人・日本人の交流の場づくり

クリスマスパーティ等の開催や、外国人による料理・文化の紹介により、良好なコミュニティ形成を図ため、事例紹介冊子を作成・配布し、県営住宅入居者を啓発する。



県営岩田住宅（豊橋市）自治会による多文化交流イベント

### ③ 県営住宅が高齢者の自立居住を支える

#### ○高齢者の生きがいづくり

##### ・高齢者が集うサロンづくり

高齢者の閉じこもり予防、生きがいづくりにつながる場として、集会所を活用した高齢者が集うサロンづくりを促進する。

#### ○高齢者の日常生活支援

##### ・高齢者向け居住支援拠点の導入拡大

高齢者の居住支援などを行う NPO 等が県営住宅団地内に立地できるよう、空地の活用、施設の整備・賃貸の拡大を図る。

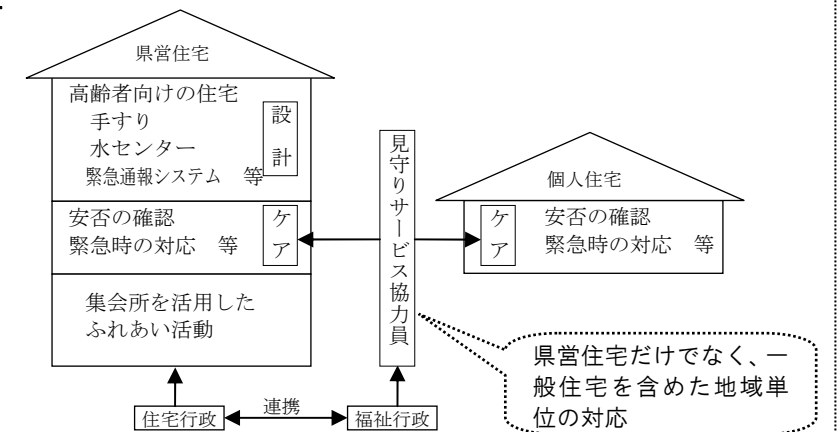
#### ○高齢者のあんしん確保

##### ・シルバーハウジングの供給

バリアフリーで緊急通報・安否確認システムを完備した住宅に、生活援助員による福祉サービスが受けられるシルバーハウジングを引き続き供給する。制度創設後の社会情勢の変化等を踏まえ、LSA による日常生活支援サービスの内容については柔軟に対応していくとともに、入居基準や入居者選考の方法について見直しを検討する。

##### ・あいち型シルバーハウジングの検討

これまでのシルバーハウジングと同様のハード仕様を備え、これまでの県営住宅専属の LSA に替って、県営住宅を含む地域を対象とする地域の見守りサービスによるソフト対応を行う新たなシルバーハウジングの仕組みを構築し、供給量を増加する。



### ④ 県営住宅が子育て支援の地域拠点になる

#### ○子育て世帯の住宅確保

##### ・入居者募集に子育て世帯枠創設の検討

募集戸数の一定割合を子育てファミリーとする募集方法を検討する。

#### ○子育て世帯の生活支援

##### ・子育て支援の拠点づくり

子育て支援の拠点としての集会所の活用を促進する。地域からのニーズに対応し、「子育て支援に配慮した県営住宅施設整備指針」にしたがって集会所の規模を拡大する。なお、拠点運営にあたっては、地域子育て支援拠点事業（ひろば型）の活用を促進する。

##### ・子育て支援拠点の導入検討

子育て支援などを行う NPO 等が県営住宅団地内に立地できるよう、空地の活用、施設の整備・賃貸について検討する