

第4章 公的賃貸住宅の供給方針

1. 公的賃貸住宅の役割

(1) 公的賃貸住宅の役割

公的賃貸住宅とは、公営住宅、地域優良賃貸住宅(旧特定公共賃貸住宅等を含む)、その他公的主体により供給される賃貸住宅および公的資金の支援を受け供給される民間賃貸住宅をいう。

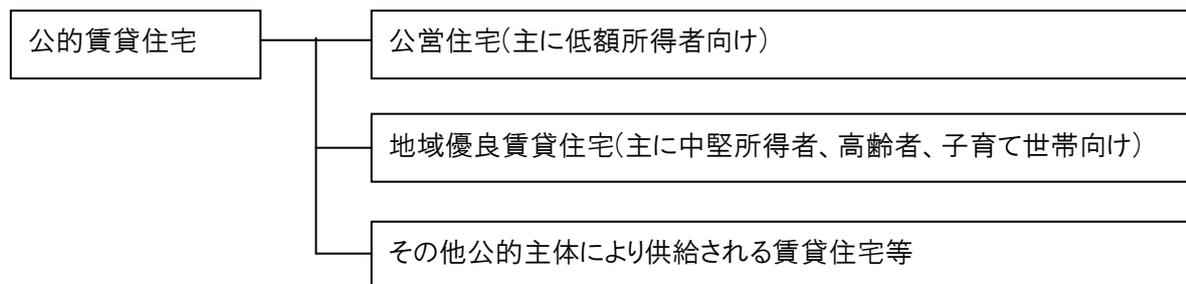


図 4-1 公的賃貸住宅の分類

賃貸住宅は、県民それぞれのライフサイクルにおける、年齢や家族構成の変化、生活環境の変化等、多様なライフステージに対応した豊かな住生活を実現するために必要なものである。多様化・高度化する居住ニーズに応えるには、民間市場による対応が効果的であり、県民一人一人が自ら努力することを通じて適正な賃貸住宅を利用すべきである。

県および市町等は、市場が円滑かつ適切に機能するための誘導や、必要に応じて住宅関連事業者への支援を行い、関係者との連携を図るものとする。

なお、市場に委ねては適切な住宅が確保できない場合には、住宅確保要配慮者(※)等のために、以下のとおり対応を行う。

※住宅確保要配慮者

低額所得者・被災者・高齢者・障がい者・子育て世帯・DV 被害者・犯罪被害者・離職退職者等、適切な規模・構造等の賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情等を有する者をいう。

<関連法等>

「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(平成 19 年 7 月 6 日法律第 112 号)」(通称「住宅セーフティネット法」)

「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方針(平成 19 年 9 月 4 日国土交通省告示第 1165 号)」

(2) 公的賃貸住宅が対象とする世帯

①市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯への対応

<低額所得世帯>

市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難である低額所得世帯について、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を低廉な家賃で賃貸できるように、公営住宅を供給する。

②市場においては十分な量が確保されにくい住宅を必要とする世帯等への対応

<高齢者、障がい者、子育て世帯等>

高齢者世帯・障がい者世帯が円滑に生活できる住宅や、子育て世帯等向けの比較的規模の大きい住宅等は、民間賃貸住宅市場では供給されにくい。また、地域の状況によっては、若年世帯等が定住するための住宅が不足している場合がある。これらの状況に対応するため、市場の適切な誘導を行うとともに、市場を補完する必要がある場合には、公的賃貸住宅を供給する。

また、高齢者や身体障がい者、精神障がい者、小さな子どもがいる世帯等については、民間賃貸住宅では入居制限を受けることがあるため、賃貸住宅市場の適切な誘導や環境整備を行うとともに、市場を補完する必要がある場合には、公的賃貸住宅を供給する。

③緊急に住宅を確保することが必要な世帯への対応

<DV 被害者等>

DV 被害者や犯罪被害者等、様々な理由により緊急に住宅を確保する必要がある場合には、公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を果たさなければならない。

また、地震や洪水、豪雪等の自然災害によって大規模な被害が発生した場合、災害からの復興期等の緊急時においては、必要な住宅の供給を民間住宅市場のみで対応することが困難であるため、市場を補完する観点から公営住宅を供給する。

表 4-1 公的賃貸住宅が対象とする世帯とその対応

住宅確保 要配慮者 の分類	属性	対応		
		公営住宅	公的賃貸住宅 (公営住宅除く)	民間賃貸住宅
① 低額所得者	自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯	○	—	—
② 高齢者、 障がい者、 子育て世帯等	市場では十分な量が確保されにくい住宅を必要とする世帯、入居制限を受ける場合のある世帯	○ (低額所得者等)	○	「石川県あんしん賃貸住宅」で入居円滑化
③ DV 被害者等	緊急に住宅を確保することが必要な世帯	○	場合により対応	空き家住宅提供に関する協定等により対応

2. 今後の公営住宅のあり方

公営住宅の供給は、地方公共団体の住宅政策における基幹的事業であり、県および市町は地域の住宅需要に的確に応えて行くものとする。

(1) 公営住宅ストックの活用方針

人口減少社会においても、少子高齢化が進行し、社会的弱者が多様化する状況の下、住宅に困窮する世帯は増加していることから、公営住宅の果たす役割は依然として重要である。石川県内においては、今後も現状の管理戸数を維持しつつ、県営住宅の市町への移管の検討を踏まえ、地域の需要に応じた適切な供給を行うとともに、供給戸数の目標を設定し、以下の方針に従い住宅のセーフティネットとしての機能を果たしていく。

(2) 公営住宅整備の基本的方針

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行う必要があることから中長期的な観点を踏まえた『公営住宅等長寿命化計画』に基づき、計画的な建替えを行うとともに、耐震性やバリアフリー性能等、基本的性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改修、計画的な修繕、維持補修等の措置を適切に実施する。

①適切な性能・規模の確保

公営住宅の新規の建設、買取、建替、既存ストックの改修及び民間住宅等の借上にあたっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性、防犯性等の確保や、まちなみとの調和に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努める。

②多様な住戸タイプの供給

地域の多様な住宅に対するニーズに応え、世代間の交流を促進するため、多様な住戸タイプを供給する。

③各種サービスとの連携

公営住宅の整備は、子育ての支援、高齢者の居住の安定、中心市街地の活性化、地域のまちなみ景観の向上、過疎地域等における定住の促進等、総合的な視点に基づき、地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携を図りながら、各種サービスの提供もあわせて進めることが重要である。

(3) 公営住宅の入居管理の基本的方針

県内の公営住宅の応募倍率は約2倍であり、依然として需要が高いことから、入居管理のより一層の適正化により、真に住宅に困窮する世帯に対応する。また、公営住宅団地および地域の環境をより質の高いものにするには、公営住宅入居者が積極的に地域活動等に参加することが重要である。

①適正な入居者選考の実施

入居者選考における住宅困窮度の的確な反映や定期借家制度の導入、高齢者世帯や障がい者世帯のほか地域の実情を踏まえた優先入居等について検討、実施する。なお、定期借家制度については、当初の入居者資格を満たさなくなった者を一定期間ごとに点検する観点からも、その活用のあり方について検討する。

②世帯の状況に応じた住み替えの推進

適切な入居状況の確立のため、中高層階に居住する高齢者の低層階への移転や、世帯人員に応じた適切な広さの住戸への移転、公営住宅内での同居・近居・隣居の実現等、各種住み替えを推進する。

③高額所得者・収入超過者対策の徹底

高額所得者への明渡し請求等による退去の徹底、収入超過者への退去勧告の強化等により適正な入居者管理を実施する。

④家賃滞納解消の徹底

電話等による督促、戸別訪問、悪質滞納者の提訴等により、家賃滞納の解消を引き続き徹底し、不公平感の解消を図る。

⑤団地内のコミュニティ活動の促進

公営住宅に入居する高齢者世帯の増加等により、公営住宅団地内の活力が停滞しつつある中、団地自治会等のコミュニティ活動を促進する。具体的にはコミュニティバランスを考慮した型別供給の実施、多子世帯の優先入居、収入基準の緩和による未就学児がいる世帯の入居の促進、高齢者の見守り活動の実施、高齢者・子育て世帯等の活動場所としての集会場の活用、団地の美化・緑化活動の促進、子育て世帯が入居しやすい基準について検討する。

(4) 県と市町の役割分担

県と市町が連携・協力することにより、石川県の住宅セーフティネットとしての公営住宅の的確な供給を行う。

地域の住宅事情や住宅需要に対応したきめ細やかな公営住宅の供給は、基本的に地域住民の生

活に密着した地方公共団体である市町が主体となって進めるべきものである。市町営公営住宅には老朽化したものが多く存在しており、逼迫した財政状況の下ではあるが、その建替え等を適切に実施していかなければならない。また、民間賃貸住宅が不足している等の理由により、公営住宅の果たす役割が大きい地域においては、市町が住宅需要を的確にとらえ、それに応えていく必要がある。

県では、各地域の人口動態、住宅需要を踏まえ、県全体を見据えた広域的な観点から公営住宅を供給することとするが、当面は、浴室がないなど社会的に陳腐化したものの建替えを優先的に行い、既存ストックの有効活用および居住環境の向上をはかるとともに、各地域の今後の住宅需要、団地の立地条件などを考慮して、管理戸数の見直しを行う。

(5) 公営住宅の供給の目標量

- ・ 平成 28～37 年度の 10 年間ににおける公営住宅の供給の目標量を約 7,500 世帯(戸)と設定する。
- ・ 公営住宅の供給の目標量は、新規建設戸数、建替えによる建替え後の戸数、既存公営住宅の空家募集戸数により、供給することができると試算している。
- ・ 前述の方針に基づき、県と市町がそれぞれ連携しつつ目標の達成を目指すこととする。

表 4-2 公営住宅の供給の目標量

民間賃貸住宅等に居住している世帯のうち、低額所得者で、自力では住宅を確保することが困難であり、公的な支援が必要とされる世帯	約 7,100 世帯
既存公営住宅の老朽化等に伴う建替えにより、既存公営住宅から建替え後公営住宅へ住み替えする世帯数	約 400 世帯
<u>公営住宅に入居する世帯の目標数(公営住宅の供給の目標量)</u>	<u>約 7,500 世帯</u> (戸)

石川県における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な家賃負担で確保することが困難と見込まれ、民間借家等に居住する世帯のうち、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯の数を把握する。民間借家等から既存公営住宅へ新たに入居する戸数と、新設された公営住宅および建替えに伴い増加した住戸等へ新たに入居することが可能な戸数を設定する。

さらに、公営住宅に居住する世帯のうち、社会的に陳腐化（浴室または浴槽がない、浴室、洗面室、台所の 3ヶ所に給湯が出来ない等）、老朽化しているなど、居住水準の低い住戸に居住しており、住み替えを計画的に行うべき世帯数を把握し、公営住宅の建替えにより計画期間内に住み替えを行うことができる戸数を設定する。

以上を合計し、公営住宅の供給の目標量として設定する。

H28～37の10年間の公営住宅の入居状況

