

# 第5章

## 公的賃貸住宅の供給方針

---

5-1 公的賃貸住宅の供給方針

5-2 公営住宅の供給目標量



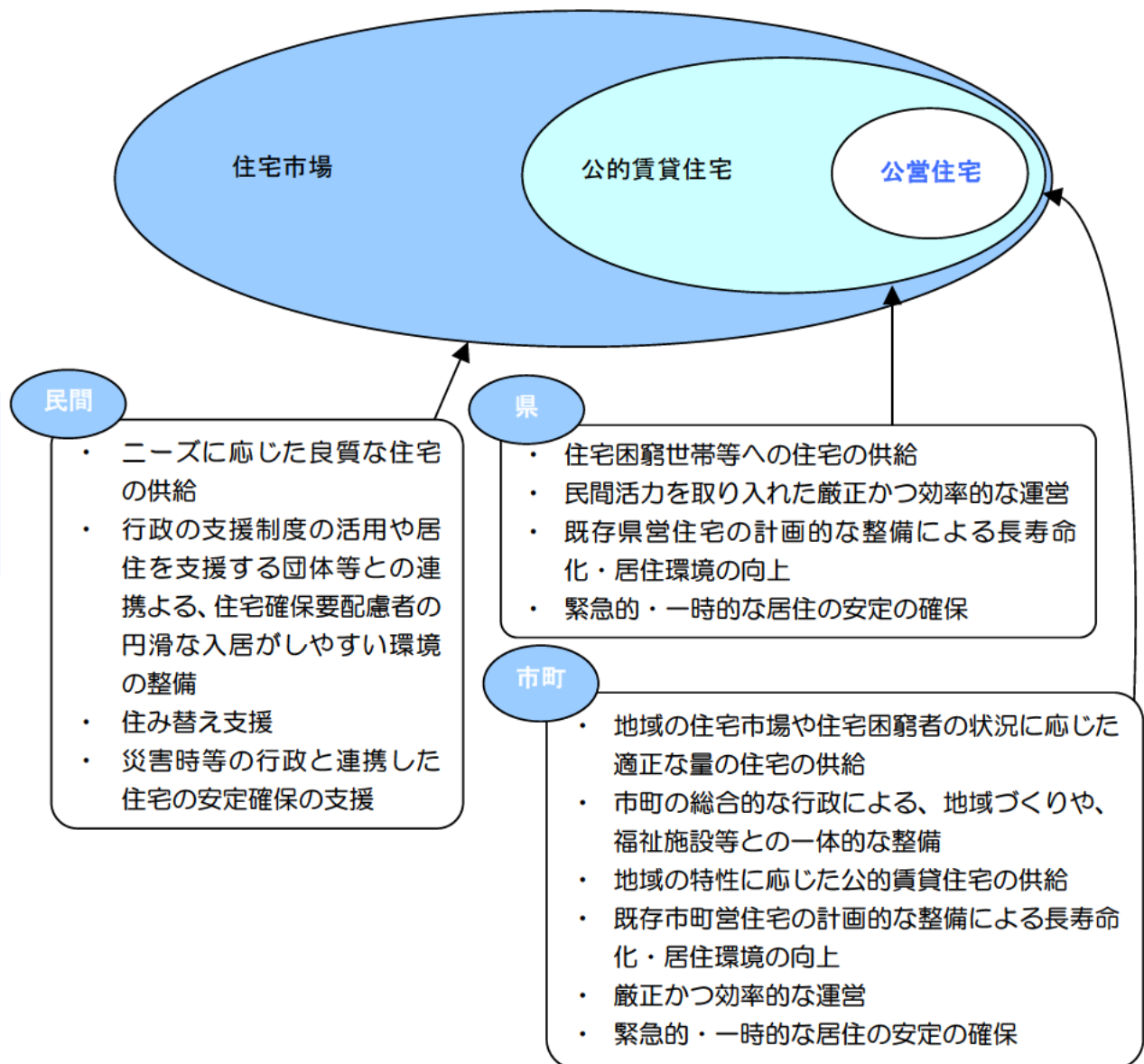
## 5 - 1 公的賃貸住宅の供給方針

### (1) 賃貸住宅市場への公的関与の考え方

住宅は、人生の大半を過ごす、欠くことのできない生活の基盤であり、県民一人ひとりが、ライフステージやライフスタイルに応じた豊かな住生活の実現に向けて、自助努力を通じてその確保、利用を行うべきものです。

こうした中で、多様な居住ニーズに対して必要な賃貸住宅ストックのうち、民間賃貸住宅市場において供給されにくい住宅については、行政が公的な誘導や住宅関連事業者への支援等を行うことにより供給を促進する必要があります。

また、民間賃貸住宅市場だけでは供給が困難で、必要が認められる場合には、市町や県が直接供給することにより社会的な住宅セーフティネットを確保し、市場を補完していくものとします。





## (2) 公的賃貸住宅供給の基本的な考え方

公的賃貸住宅は、住宅確保要配慮者への住まいのセーフティネットとするために以下の4つの視点において供給を図る必要があります。

### ① 民間住宅市場において自力では最低居住面積水準の住宅を確保できない人への対応

市場の賃貸住宅において自力では最低居住面積水準の住宅を確保するための家賃の支払いが困難な低額所得世帯について、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を確保できるよう、公営住宅を供給することが必要です。

### ② 市場においては十分な量が確保されない賃貸住宅ニーズへの対応

民間賃貸住宅では入居制限を受けやすい、高齢者、外国人、障がい者世帯等については、市場の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ことが必要です。

また、ファミリー向けの適切な広さの住宅や障がい者向けの住宅等、低家賃で良質な賃貸住宅については、民間賃貸住宅市場では供給されにくく、十分な量の確保が難しいとされていることから、市場を大きく歪めないよう留意しつつ、公的賃貸住宅の供給を図っていくことが必要です。

### ③ 犯罪被害者等住宅を確保することが必要な人への対応

DV被害者などの犯罪被害者等については、これらの社会的弱者が多様化するとともに、実質的な受け皿となっている施設等が縮小している状況をふまえ、公営住宅の供給を図ることが必要です。

### ④ 災害等の緊急時の対応

地震等の災害によって地域の住宅ストックに大規模な被害が生じた場合および、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、公的賃貸住宅を供給することが必要です。



### (3) 公営住宅供給の方向

公営住宅を供給するにあたり、以下の4つの方向を基本とします。

なお、公営住宅の「供給」とは、新規整備や建て替えのみでなく、既存公営住宅の空家募集を含めます。

#### ① 効果的な住宅セーフティネットの構築

公営住宅は、今後特に福祉的な役割とともに地域づくりの拠点的な役割を担うことから、市町が主体となって市町による総合的な行政の中で位置づけ、市町の住宅政策において地域の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、これらをふまえて適切な供給量を判断し、一体的に整備・運営することをめざします。

その一方で県は、県営住宅ストックの市町における役割を勘案し、一元化されるまでの間、市町と連携してセーフティネットの維持に努めるとともに、緊急的・一時的な住まいのセーフティネットの確保を行います。

また、住宅困窮世帯に対し持続的かつ安定的に住宅が供給されるために、民間連携により入居世帯を適切に把握するなど、厳正な運営管理を行います。

#### ② 地域財産としての整備

公営住宅は、まとまった居住環境とある程度の規模の居住人口を保有することから、あらゆる面で周辺地域に対して影響を及ぼす公共施設です。

このことから、住宅困窮者のための住まいという視点に加えて、地域に調和するとともに豊かな居住環境を提供する地域の財産という視点に立って、地域コミュニティと文化を継承し、サステナブル<sup>\*</sup>な団地作りを行います。

#### ③ ストック活用と居住環境の向上

本県の賃貸住宅市場では、低廉な賃貸住宅の空家があるなど、公営住宅の需要の緩衝となりうる住宅があり、供給等に対する余力が見受けられ、今後の公営住宅の新規整備に対しては、地域における住宅需要を見通し、既存ストックの状況・活用可能性を十分にふまえることが必要です。

そのため、公営住宅の新規整備は、既存の公営住宅ストックの活用や民間住宅市場にある住宅ストックの活用のみでは住宅需要に十分に対応することが困難で、地域が必要とするストック形成を図る上で公営住宅の新規整備が不可欠である場合等に限定することが必要です。

このことから県は、原則的に新規建設を行わず、既存の県営住宅ストックを有効に活用することとし、省エネルギー、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるなど適切な修繕や改良を行うとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模および設備を備えるほか、地域に調和す



る居住環境を整備するなどにより計画的な整備を行い、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と安全で快適な住まいを長期的に確保します。

④ 供給主体の一元化

今後、公営住宅の総合的かつ効果的な供給を行うためには、県営住宅と市町営住宅の管理・運営を一元化する必要があります。そのため、公営住宅の供給主体については、今後県と市町において総合的な行政運営の中で慎重に協議し、特に県営住宅と市町営住宅が混在した団地等について、段階的に一元化を図ります。





## 5 - 2 公営住宅の供給目標量

本計画では、公的な支援による居住の安定を図るべき世帯数から公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

① 公的な支援により居住の安定を図るべき世帯数 :

5年間 4,300世帯、10年間 8,700世帯

<世帯数算出方法>

住宅・土地統計調査、国勢調査等による統計資料および年収、居住面積水準、家賃負担率等の市場ニーズの状況等をふまえて、市場において自力では適正な水準の住宅を応分の負担で確保することが困難であり、公的な支援により居住の安定確保を図るべき世帯の数を推計しています。

② 公営住宅の供給目標量と供給の考え方

上記①の世帯全てが新規に入居することが可能な戸数を、公的賃貸住宅の供給必要戸数とし、そのうち公営住宅の供給戸数を以下のとおり定めます。

なお、必要な供給量は、既存公営住宅からの退去に伴う入居募集による供給のほか、新規整備（建設・民間賃貸住宅の借り上げ）、建て替えにより確保します。

また、供給量の確保のためには、既存の公営住宅を有効に活用する必要があることから、厳正かつ効率的な公営住宅の入居管理を行います。

<公営住宅の供給目標量>

平成 23 (2011) 年度から 平成 27 (2015) 年度 (5年間)	供給量総数：4,000 戸 (内訳) 空家募集：3,800 戸 新規整備： 100 戸 建て替え： 100 戸
平成 23 (2011) 年度から 平成 32 (2020) 年度 (10年間)	供給量総数：8,200 戸 (内訳) 空家募集：7,900 戸 新規整備： 100 戸 建て替え： 200 戸