

第3 公的賃貸住宅の供給方針

1. 公的賃貸住宅の役割

公的賃貸住宅とは、公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む）、地方住宅供給公社住宅、都市再生機構住宅等の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指す。

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、関係者との連携をはかるとともに、市場に委ねては適切な住宅が確保できない場合には、その補完を行わなければならない。

ア．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

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、公営住宅を供給しなければならない。

イ．市場においては入居制限を受けやすい世帯への対応

高齢者や身体障害者、精神障害者、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必要がある。

ウ．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への対応

子育て世帯等向けの比較的規模の大きい住宅や、高齢者世帯・身体障害者が円滑に生活できる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必要がある。

エ．災害時等緊急に住宅を確保することが必要な世帯への対応

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及び、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営住宅を供給する必要がある。

また、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も、公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を果たす。

2．今後の公営住宅等のあり方

公的賃貸住宅の供給は、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いかなければならない。

(1) 公営住宅整備の基本的方針

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年々増加していることから、公営住宅の果たす役割は今後よりいっそう大きくなる。今後も適正な管理戸数を維持するとともに、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高めていく必要がある。

- ・ 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。
- ・ 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べきである。
- ・ 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、まちづくりの一環として、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。また、サービスの提供にあたっては、地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携を図るべきである。

(2) 公営住宅の既存ストック管理の基本的方針

老朽化した公営住宅の既存ストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替を行うとともに、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。

(3) 公営住宅の入居者管理の基本的方針

県内の公営住宅の応募倍率は約4倍であり、依然として需要が高いことから、入居者管理のよりいっそうの適正化により、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、地方公共団体はもとより、公営住宅入居者が重要な役割を担っているため、積極的に地域活動等に参加することが重要である。

- ・ 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、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していくべきである。
- ・ 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等、公営住宅内の住み替えにより、不適切な入居状態を解消する。
- ・ 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。
- ・ 公営住宅団地の自治会等による、団地の美化、緑化の促進をはかる。公営住宅の管理主体は表彰制度や奨励金等について検討する。
- ・ 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。

(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、その建替等を的確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。

これまで県は、住宅のセーフティネットとしての公営住宅を、複数の市町が対象地域となる場合、事情により市町が供給できない場合等、補完的、広域的な観点から供給してきたが、今後もその姿勢を保ちつつ、当面は耐震性に問題のあるもの、浴室がないな

ど社会的に陳腐化したものの建替を優先的に行い、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、必要に応じて市町に対し支援、助言を行う。

また、建設当時の役割を果たしたと考えられる県営住宅等については、今後のあり方について検討する。

(5) 公営住宅の供給の目標量

平成 18 年度から 27 年度の 10 年間ににおける公営住宅の供給の目標量を約 7,700 戸と設定する。公営住宅の供給の目標量は、新規建設戸数、建替による建替後の戸数、既存公営住宅の空家募集の戸数等を合計した戸数であり、設定の考え方は以下のとおりである。

低所得者で、自力では住宅を確保することが困難で、公的な支援が必要とされる民間賃貸住宅等に 入居している世帯	約 7,100 世帯
既存公営住宅の老朽化等に伴う建替により、既存公 営住宅から建替後公営住宅へ住替する世帯数	約 600 世帯
<u>公営住宅に入居する世帯の目標数</u> (<u>公営住宅の供給の目標量</u>)	<u>約 7,700 世帯</u>

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、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を把握し、公営住宅の建替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。

前述の基本的方針、役割分担に基づき、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。

H18～27の10年間の公営住宅の入居状況

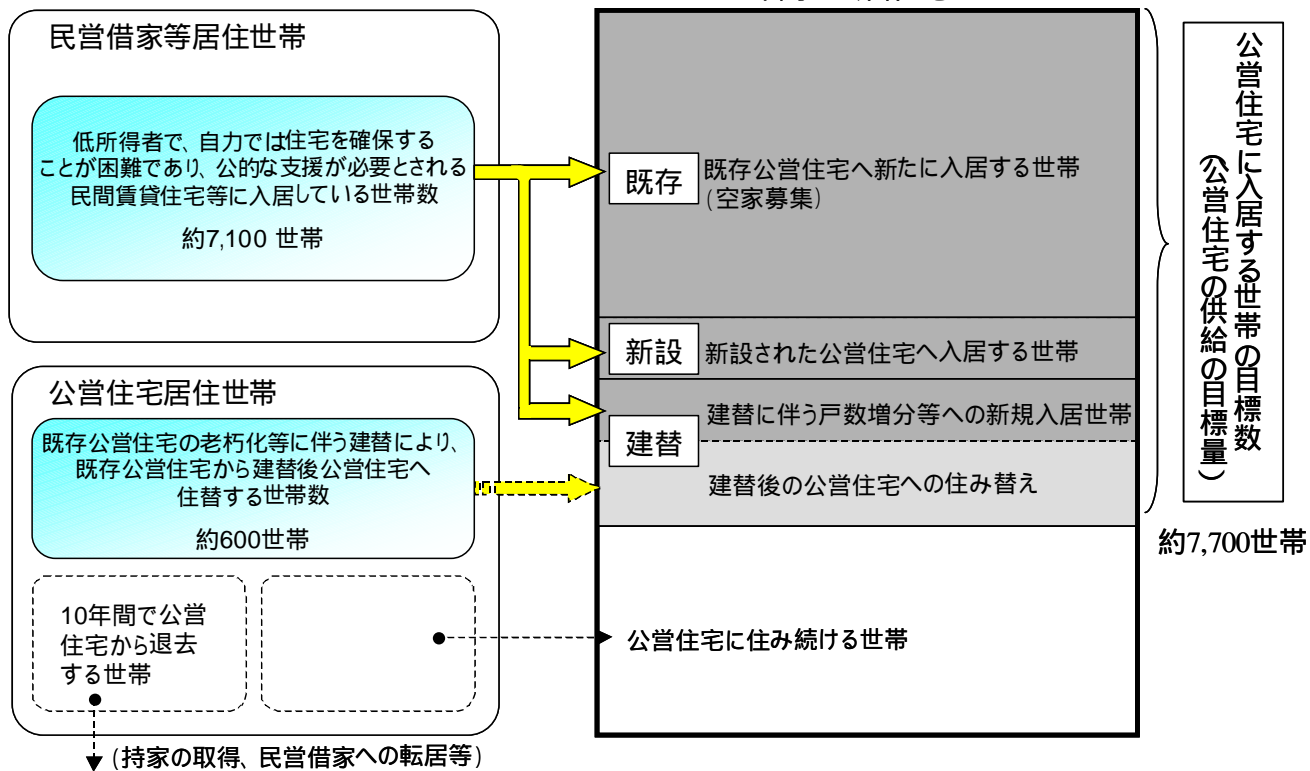


図 3-1 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

