

## 6 . 県営住宅のあり方

### 6 - 1 . 県営住宅の供給・管理に関する考え方

これまで、県営住宅の供給については、県全体からみた広域的な需要に対して、市町の住宅政策への支援が必要な場合に限り行うとともに、管理については市町営住宅と一元化せず、県営住宅単独で行ってきたが、今後は次の方針により供給・管理する必要があると考えている。

#### 【県営住宅の供給方針】

市町は住民に身近な基礎的自治体として、これまで以上に公営住宅の供給において中心的な役割を担うべきであり、県営住宅はこれに対する補完的な役割とする。

具体的には、小規模な県営住宅団地から必要な改善を実施し、市町への段階的移管を進めるとともに、大規模な県営住宅団地については、当分の間県が管理することとし、その間は当該県営住宅の建替え・改善により耐震性・バリアフリー性能を確保することとする。

建替え、改善の事業手法等は、市町による建替え、改善事業推進に資する先導的事業とする。

#### 県営住宅の供給

- ・既存ストックの活用による整備は、市町の住宅供給計画における中心市街地の空洞化対策や過疎地域における定住対策等に対応することにより、地域の活性化を支援する。
- ・入居者相互や地域住民との交流に向けて、建替え団地内に集会所やコミュニティ施設、社会福祉施設、公園等の交流施設の整備を進める。
- ・高齢者や障害者世帯が安心して暮らせるよう、これまでと同様に住戸内や団地内のバリアフリー化を進める。
- ・ライフステージごとに求められる適切な住戸規模や、居住ニーズに対応した設備水準を確保するため型別供給による多様な住戸の整備を図る。
- ・環境負荷の軽減に配慮し、可能な限り既存住宅の改善・維持保全を重視した住宅整備を進めるとともに、建替えにあたってはライフサイクルコストに配慮した長寿命住宅の整備や資材のリサイクル化を進める。
- ・県産木材等を活用することで、地域の風土や文化に配慮した住宅の整備を進める。
- ・広範囲な大規模災害による被災者など、緊急的に対応すべき住宅困窮世帯が生じた場合に備えて、大規模団地の整備は当分の間、広域行政を担う県が行う。
- ・比較的短期での自立を前提とした困窮世帯（DV被害者、生活保護世帯等）への対応においては、期限付き入居制度の活用や民間賃貸住宅の借り上げ等について検討を行う。

### 【県営住宅の管理方針】

公営住宅の管理においては、需要の変化や居住世帯のミスマッチの解消等に対応するため、これまでの管理手法を見直す必要があり、県営住宅においても、入居管理の適正化と管理の効率化・適正化に向けて、市町を誘導する先導的な取り組みが求められる。

公営住宅法の適正な執行及び住民サービスの向上、業務の効率化を図るため、県営・市町営の区分や市町の境界にとらわれない広域的で一体的な管理を行う体制を整備することが必要と考えられる。

## 県営住宅の管理

### (1) 入居管理の適正化

#### 住宅困窮度への対応

比較的広い公営住宅に居住している高齢者世帯

老朽化した住宅の建替えとそれに併せて適正な規模の住宅への住替えの誘導

公営住宅に入居している子育て世帯

住替えの促進、優先入居制度の活用を検討

公営住宅の入居の公平性

住宅困窮度や世帯構成に対応した選考

一時的に入居が必要な世帯

期限付き入居制度の活用

#### 収入超過者等への対応

高額所得者・収入超過世帯

明渡し請求の厳格化、近傍同種家賃への引上げ、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、一般の民間賃貸住宅へのあっせん

入居許可の承継

対象範囲の厳格化

### (2) 県営住宅管理の効率化・適正化

- ・「指定管理者制度」、または「管理代行制度」の円滑な導入による、県営住宅と市町営住宅の一体的な管理体制の構築が必要と考えられるため、県と市町による地域住宅協議会を設置し、早急に検討を行う。
- ・県民共有の資産として団地用地を有効活用するため、団地内の駐車場の設置及び使用料の徴収について検討を進める。

## 6 - 2 . 県営住宅ストック活用の基本方針

愛媛県住宅マスタープランに掲げる基本理念「共に創ろう 豊かなえひめの住まいとまち」、基本方針「住宅セーフティネットの確保」の実現に向けて、生活する上で不安のない安全、快適でゆとりのある県営住宅の供給を目指すものとする。

### (1) 基本目標

**「生活する上で不安のない安全・快適でゆとりある県営住宅」**

### (2) 個別目標

#### 住宅について

- ・ 高齢者世帯が求める住宅      バリアフリー化された県営住宅  
    【達成目標：高齢者が居住する県営住宅のバリアフリー化率 = 75%】
- ・ 子育て世帯が求める住宅      世帯構成に応じた住戸規模を備えた県営住宅
- ・ 安全性が確保された住宅      耐震性能を備えた県営住宅  
    【達成目標：新耐震基準が求める耐震性能を有する県営住宅の比率 = 91%】

達成目標については「6 - 5 事業実施における効果及び達成目標」を参照

#### 団地について

- ・ 地域に開かれた良好な住環境  
    緑地の確保等ゆとりのある空間を備えた県営住宅団地
- ・ 地域コミュニティに資する住環境  
    社会福祉施設等が併設された県営住宅団地

## 6 - 3 . 公営住宅供給目標への対応方針

5 - 3 により推計した公営住宅の需要、及び5 - 6 により設定した公営住宅供給目標量に対する県営住宅の対応方針については、県営住宅の「建替え」、「既存ストックの有効活用」により目標の達成を図ることとし、その対応方針を示す。

### 既存ストックの有効活用

適切に維持管理を行うとともに、適正な入居管理に努めることにより既存公営住宅ストックの有効活用を図る。

また、入居者の選定方法の見直しや、収入超過者の解消等に積極的に取り組むことにより、要支援世帯への供給を進める。

### 建替え

県営住宅ストックのうち、耐用年数の経過により老朽化が著しいものなど居住水準の改善が必要な団地については、建替えにより居住性、安全性の向上を図る。

建替えを行う際には、地域の需要を判断した上で実施すべきであるが、需要があると判断される団地においては、土地の有効活用（余剰地の売却、他施設との合築等）周辺の他団地との集約化等も視野にいれ、財政状況が厳しい中で効率的・効果的な事業化に取り組む。

（参考）

### 新規整備

現状を踏まえた将来見通しでは、現在管理している公営住宅の適正管理を図ることにより、特に住宅に困窮する者への対応は可能であることから、新規整備の必要性は低い。

そのため、災害公営住宅など、市町のみによる対応が不可能な場合を除いて、県営住宅の新規整備は行わないものとする。

## 6 - 4 . 県営住宅ストック活用手法の検討

### ( 1 ) ストック活用方針

県営住宅に対するストック活用手法としては、建替事業をはじめ、個別改善事業、維持保全の3つの手法により6 - 5に示す個別目標への対応を図ることとする。  
市町営住宅において老朽ストックが多く残存していることも踏まえ、先導的な技術・手法を導入するなど市町の建替事業等の推進においてモデルとなる事業展開を検討する。  
小規模団地の用途廃止や事業主体変更により効率的な管理体制整備を行い、将来も活用可能な公営住宅ストックの形成を図る。

#### 建替え

建替事業を行うにあたっては、本計画期間内（平成 27 年までの 10 年間）に耐用年数が経過する老朽県営住宅団地を対象に行うこととする。

その際、地元市町とも連携して、ゆとりある空間の創出、社会福祉施設等の併設などといった地域住民と入居者交流の促進が図られるよう配慮する。

#### 改 善

今後も活用可能な県営住宅ストックのうち、個別目標への対応が不十分な団地について、バリアフリー対応（段差解消、手すり設置、エレベータ設置等）などの改善を進め、将来も活用可能な県営住宅ストックの形成を進めることとする。

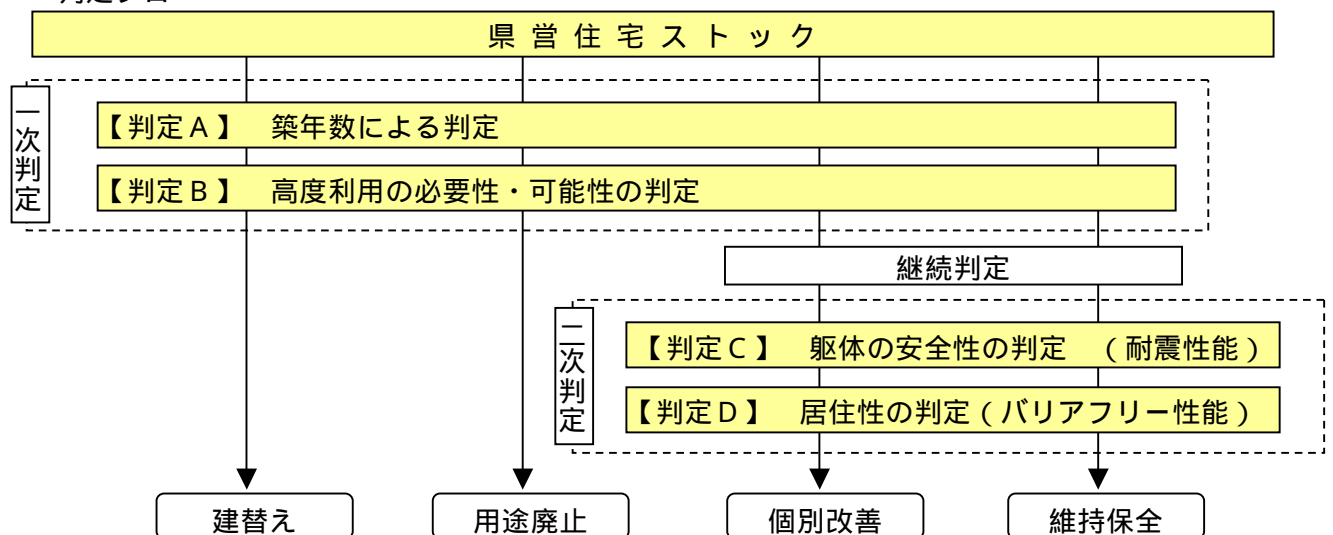
#### 用途廃止

著しく老朽化している小規模な県営住宅団地において、地域の公営住宅需要への影響が低い団地においては、用途廃止を進める。

### ( 2 ) 県営住宅団地におけるストック活用手法の選定

今後の県営住宅ストックの活用手法を検討する際には、各個別団地毎に下記の判定を行い事業化を検討する。

#### 判定フロー



## 判定手法の概要

### 一次判定

団地及び住棟単位での築年に基づく老朽状況や地域における需要・敷地の高度利用の可能性等を基にした判断を行い、『更新すべきストック』と『廃止すべきストック』の候補を抽出する。

「判定A 築年数による判定」と「判定B 高度利用の必要性・可能性の判定」により「建替団地」と「用途廃止団地」の候補を抽出する。

#### 判定A 築年数による判定

平成27年度末時点においてほぼ耐用年数が経過するストックを抽出する。

#### 判定B 高度利用の必要性・可能性の判定

団地の規模（戸数）別の判定、及び高度利用が可能と判定される団地の判定を行い、建替候補及び用途廃止候補を抽出する。

### 二次判定

団地及び住棟単位で建物の特性に着目した判断を行い、居住者の安全性や居住性等の観点から、個別改善団地、維持保全団地の候補を選別する。

一次判定において「継続判定」とされたものについては、「判定C 躯体の安全性の判定」と「判定D 居住性の判定」により「個別改善団地」と「維持保全団地」の候補を抽出する。

#### 判定C 躯体の安全性の判定（耐震性能）

躯体の構造別（壁式構造、ラーメン構造）に耐震性の判定を行い、耐震性が未確認の団地を「建替・用途廃止検討団地」の候補として抽出する。

#### 判定D 居住性の判定（バリアフリー性能）

耐震性に問題が見られない団地においては、住戸内のバリアフリー化及び、共用部分のバリアフリー化がなされているかにより判定し、バリアフリー化の必要な団地は「個別改善団地」、性能が確保されている団地は「維持保全団地」として候補を分類する。

## 6 - 5 . 事業実施における効果及び達成目標

6 - 4 により選定した手法に基づき、県営住宅の建替え更新、用途廃止、及びバリアフリー改善等を計画的に実施した場合に、それらの事業実施による効果について以下に示す。

### ( 1 ) 県営住宅の耐震化

中高層住宅については、建替実施中の団地と用途廃止予定団地を除き、耐震改修及び耐震性の検討の結果、耐震性能が確認されているが、低層住宅（2階建）のコンクリートブロック造の団地については、耐震性が確認されていない。

これらの耐震性能が確認されていない団地のうち今後10年間に耐用年数が経過する団地を建替えることにより、平成17年度の耐震化率79%から、平成27年度には国が目標としている公営住宅の耐震化率9割の達成を目指す。

### ( 2 ) 県営住宅のバリアフリー化

バリアフリー性能を確保するため、階段の昇降による負担のない1階住戸において段差解消及び手すりの設置を行うことにより、65歳以上の世帯員のいる高齢者世帯のバリアフリー化率を平成17年度の23%から平成27年度に57%の達成を目指す。

なお、これらのバリアフリー改修により県営住宅に居住する高齢者世帯数を上回る住戸が確保されることから、バリアフリー化住戸への住み替えを誘導することにより、国が目標とするバリアフリー化率75%の達成を目指す。

また、階段昇降による負担軽減のため、4階建て以上の片廊下型住棟についてはエレベーターの設置を順次進めることとする。

## 6 - 6 . 県営住宅の供給・管理方針に基づく具体的施策の方向

### ( 1 ) 入居管理の適正化

#### 住宅困窮度への対応

住宅困窮度に対応した入居者の選考、世帯構成と住宅規模のミスマッチ、一時的な住宅困窮者への住宅の供給などの課題への対応が求められており、真に住宅に困窮する世帯に県営住宅が的確に提供されるような取り組みが必要である。

また、現状の県営住宅ストックにおいては、多様な住戸規模を有していることから、今後の入居管理においては、住替えの誘導、選考方法の充実、期限付き入居制度の活用検討などにより、高齢者世帯に対するバリアフリー化された住宅の供給や、子育て世帯に対する適正な規模の住宅の供給が図られるよう配慮すべきである。

#### 入居者の特性に対応した住宅の供給

- ・ ライフステージの変化に応じて求められる住宅の規模や性能に違いがあることから、住み替えにより世帯規模と住戸規模のミスマッチの解消を進めるとともに、建替えにおいては型別供給を実施する。
- ・ 特に、高齢者については、心身の機能が低下した際にも、風呂・トイレの利用や室内での移動が容易な構造である住戸や住宅団地への住み替えを図る。

#### 入居者選定方法の見直し

- ・ 高齢者や障害者世帯、子育て世帯などで住宅困窮度が高いと判断される世帯については、優先枠や倍率優遇による優先入居の対応を図るとともに、ドメスティック・バイオレンス（D・V）の被害者や被災者などの一時的な住宅困窮者や、将来的な世帯年収の増加が見込まれる子育て世帯等に対しては、「期限付き入居制度」の活用の検討を進める。
- ・ また、住宅困窮度を客観的に計るため、ポイント制の導入を検討する。ポイント制は既に大都市圏の地方公共団体で導入例があるが、居住状況の把握等での募集事務負担の増大や客観的指標の整備など課題も多い。このため、多様な家族構成（年齢・世帯人員・家族タイプ等）や年収に応じた簡便な評価手法の設定などの検討を進める。

#### 収入超過者等への対応

入居当初は入居資格を有する世帯であったが、収入の増加や家族構成の変化により入居基準を満たさなくなったにも関わらず、定住化する傾向にある高額所得者、収入超過者世帯への対応が求められている。

県営住宅において、高額所得者及び収入超過者世帯は平成17年現在あわせて約300世帯程度存在しており、公営住宅需要や適正入居の観点から、明渡し請求の厳格化、近傍同種家賃への引上げ、民間住宅等への斡旋等により退去を促すことにより早期の解消を図る。

(2) 公営住宅の供給・管理の一元化

現在、県と市町が個別に公営住宅管理を行い、公営住宅需要への対応を図っているが、公営住宅法の適正な執行及び住民サービスの向上、業務の効率化を図るためには、指定管理者制度、管理代行制度の活用や県営住宅の移管による市町営住宅との一体的供給など、現在の体制の見直しも視野に入れて検討することが必要である。

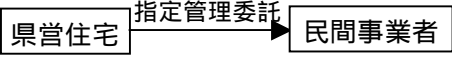
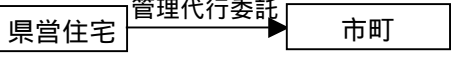
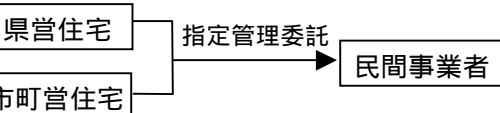
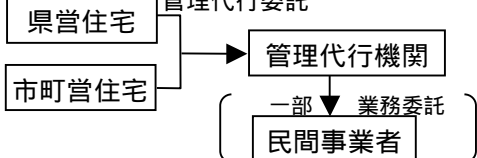
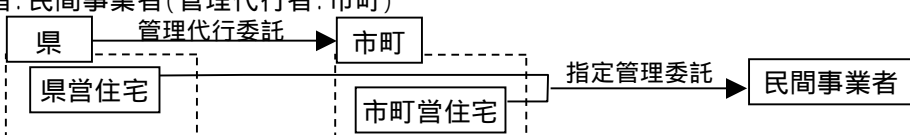
具体的な検討方針を以下に示すが、体制の整備にあつては地域住宅協議会の場において、市町との調整を図り将来のあるべき姿を明らかにしていく。

公営住宅管理の一元化

指定管理者制度、管理代行制度の活用により、県と市町の区分や市町間の区域にとらわれない管理体制を整備することにより、入居管理業務、維持管理業務の効率化を図る。

市町による県営住宅の管理代行や、管理代行機関の設立による県営住宅、市町営住宅の一体的な管理の代行等といった管理方法や、運用面の改善による実質的な管理体制の整備など、地域の事情を勘案しつつ導入の可能性について検討を進める。

指定管理者制度・管理代行制度の概要

	指定管理者制度	管理代行制度
考え方	公の施設管理を広く民間が行うことができる制度で、地方公共団体の指定を受けた指定管理者が管理業務の一部を代行する。	単なる事務の委託でなく、責務を伴う事務主体の立場を代行する。
主体	法人その他の団体	事業主体以外の地方公共団体（事務組合含む）又は地方住宅供給公社に限定
性格	公営住宅の管理業務の一部を代行させることで、入居者の要求に対して迅速な対応が可能となり、また、事業主体の事務経費の節減が図られる。 指定管理者が県営住宅と市町営住宅又は近隣市町営住宅を一体的に管理した場合には、一元的な管理が可能となり事務の効率化が図られる。	県営住宅と市町営住宅を一体的に管理することで、地域の実情に応じたきめ細やかな入居者募集・決定等を行うことが可能となり、市町の福祉施策と一体となった居住支援策を講じることにより入居者の暮らしの安心確保が図られる。 公営住宅の一体的運用が可能となり、世帯人数に応じた適正な居住規模の住宅や身体・健康状況に応じた住宅の確保等による居住のミスマッチの解消が図られる。
業務範囲	行政判断が不要な機械的事務や事実行為に限る	公営住宅法第3章の管理事務のうち、家賃の決定や減免等金銭に係るもの以外のもの
具体的イメージ	事業主体：県 指定管理者：民間事業者 	事業主体：県 管理代行者：市町 
	事業主体：県及び市町 指定管理者：民間事業者 	事業主体：県及び市町 管理代行者：管理代行機関(一部民間へ業務委託) 
	事業主体：県及び市町 指定管理者：民間事業者(管理代行者：市町) 	



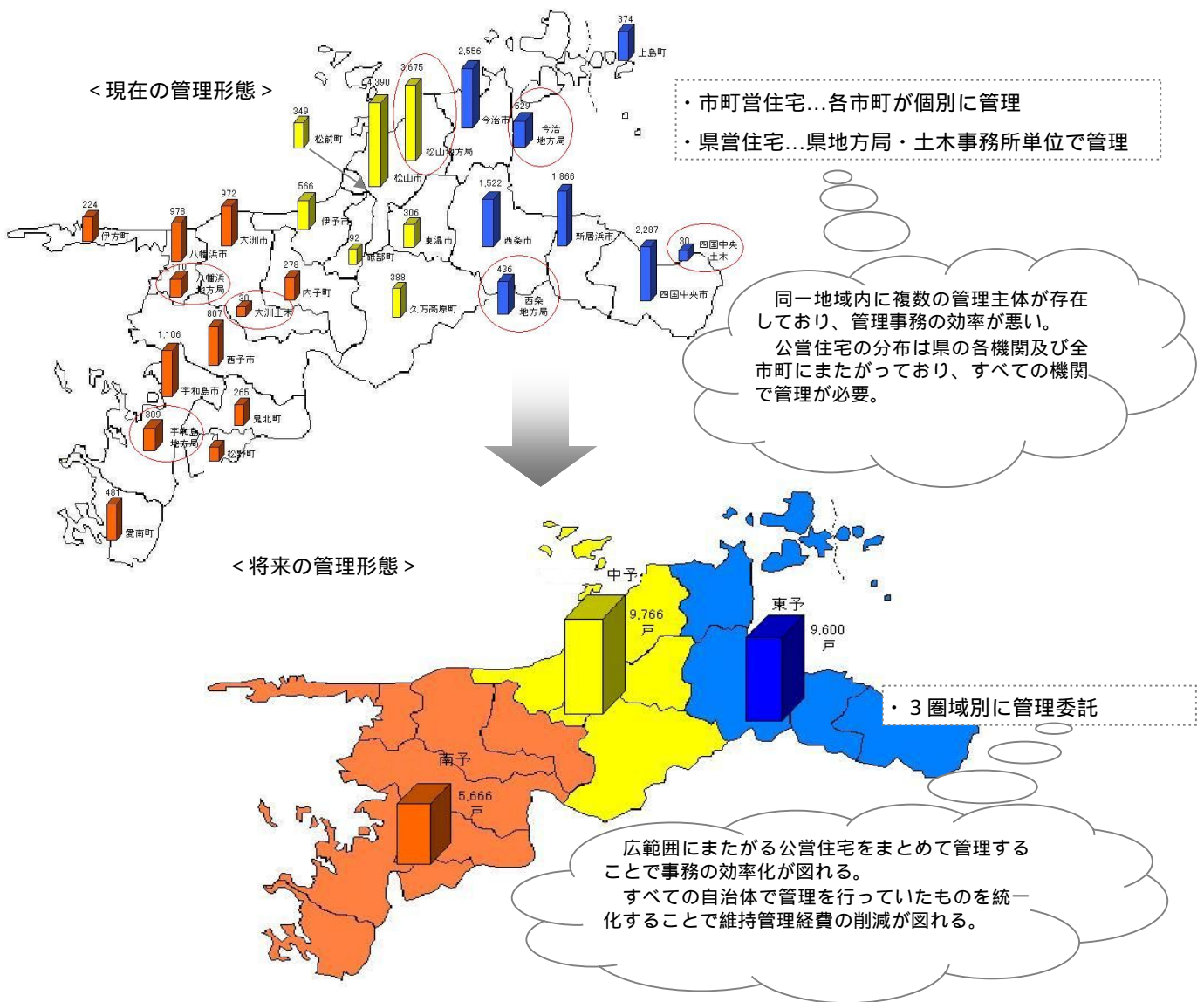
### 3)管理一元化の将来イメージ

(例)

民間事業者や管理代行機関に、東予・中予・南予の3圏域別に公営住宅管理を委託する。

(効果)

管理の一元化を図ることにより、広域的な公営住宅需要に対応でき、公平かつ的確な公営住宅の供給が可能となるとともに、市町においても事務負担の軽減につながることを期待される。

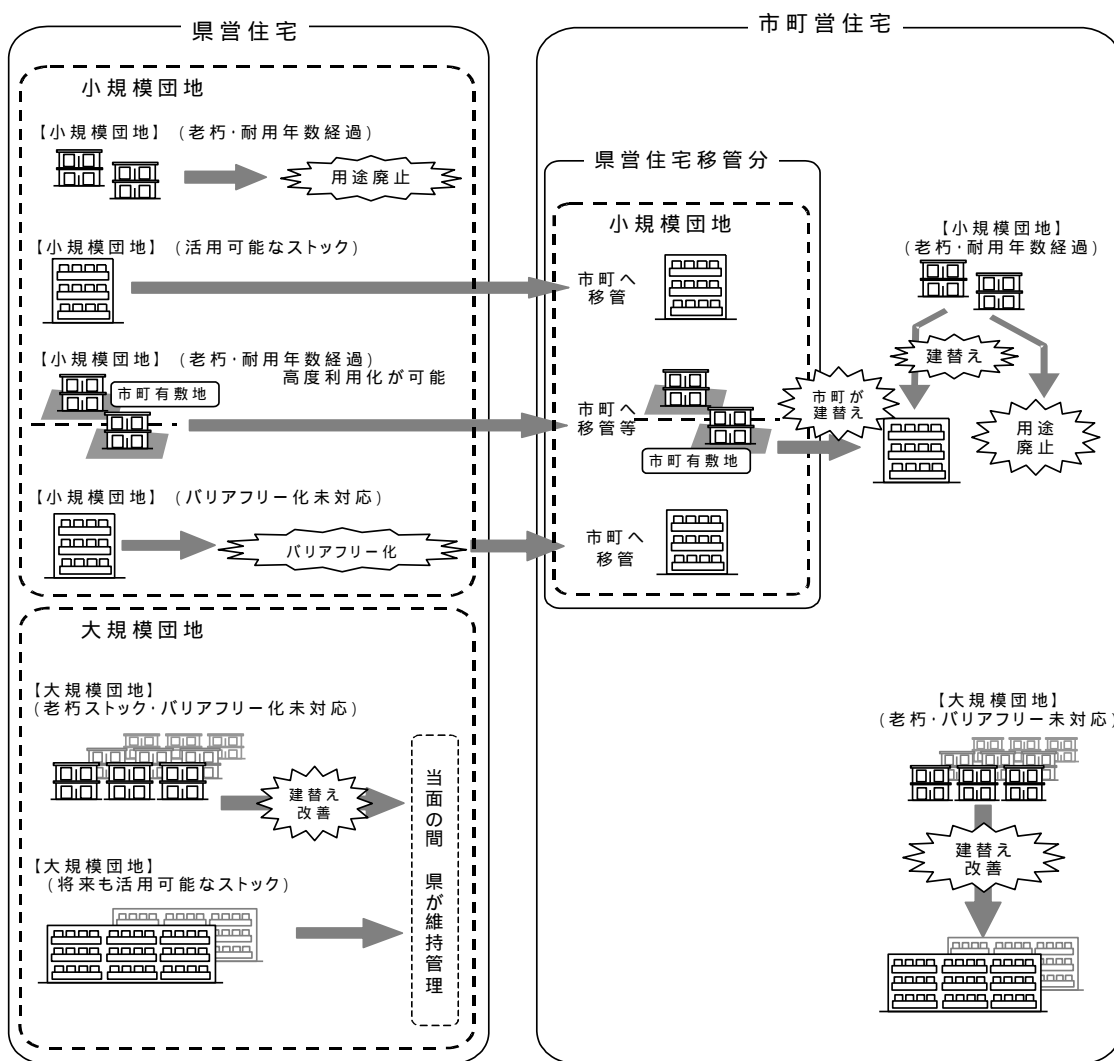


## 県営住宅の市町への移管

老朽化や耐震性の問題をはじめとする市町営住宅の現状を踏まえ、愛媛県地域住宅協議会等の場を活用することで市町の要請に応じた県営住宅の将来の移管を視野にいたした相互の一層の連携・協議に努めることとする。

移管を進める際に課題となる、県営住宅ストックの性能の向上については、ストック活用方法に基づく整備を進め、市町営住宅のストックの更新と合わせて、平成27年度における目標（バリアフリー、耐震化、居住水準の向上）の達成に向けて連携して取り組むこととする。

### 1) 県営住宅移管の具体イメージ



### 2) 県営住宅移管方針（案）（地域住宅協議会の場で調整）

公営住宅の需要に対応しながら、将来（計画期間中）においても現在の公営住宅ストック（25,000戸）を確保する。

小規模な県営住宅団地においては、協議会で調整しつつ計画期間内で調整の整った団地から順次市町への移管を進める。ただし、指定管理者制度の導入等により市町の管理面の負担が軽減される等、市町の受入れ体制が整うまでの間は、県が引き続き維持する。

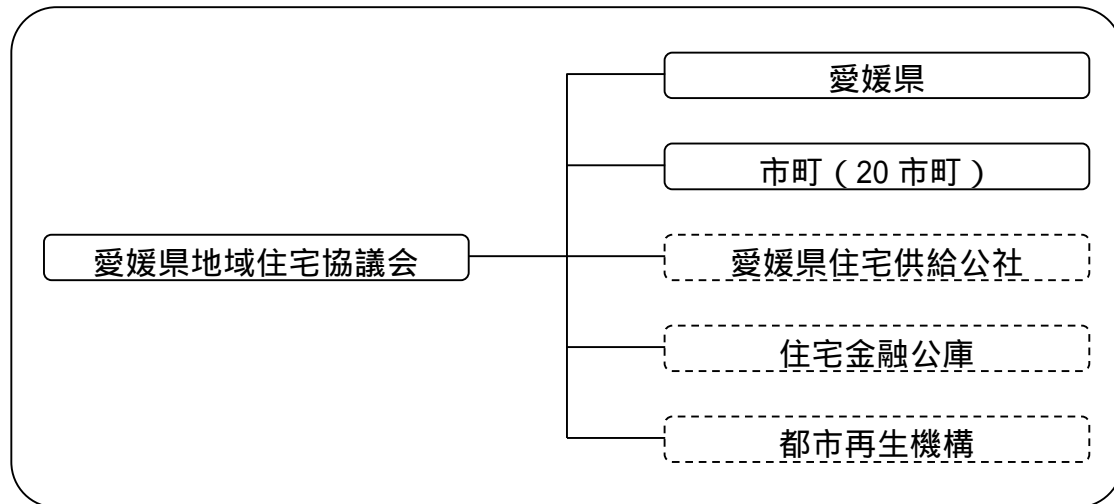
大規模な県営住宅団地については、当分の間県が管理するが、その間に耐用年数が経過し、市町への移管に支障をきたす団地については、県が建替えることにより良質なストックを確保する。

## 7. 課題への対応

今後、本計画に基づく管理の一元化の検討及び県営住宅の移管や計画的な建替え、改善、適正な供給・管理を実施する際のさまざまな課題に対応するため、地域住宅協議会を設立し、県と市町の調整・連携強化を図る。

### 愛媛県地域住宅協議会の設立

#### 協議会構成員



#### 設立スケジュール

愛媛県住宅マスタープラン策定後、平成 19 年度に設立する。

#### 協議会における協議・検討する内容

##### 愛媛県における公営住宅のあるべき将来の姿

- ・ 目標達成に向けた県と市町が一体となった事業展開の検討
- ・ 市町住宅マスタープラン及び公営住宅ストック活用計画策定における調整

##### 公営住宅の入居管理の適正化

- ・ 住宅困窮者への対応
- ・ 収入超過者、高額所得者への対応

##### 公営住宅の管理一元化の検討

- ・ 導入スケジュールの調整
- ・ 管理体制の調整、ルールづくり
- ・ 管理上の課題の解決

##### 県営住宅の市町への移管の検討

- ・ 移管方針の決定、移管スケジュールの調整
- ・ 移管対象団地の受入体制の準備及び調整
- ・ 移管実施上の課題の解決