

公的賃貸住宅のあり方に係る提言

令和6年4月

公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会

《 目 次 》

I はじめに ～・～・～	
1 公的賃貸住宅を取り巻く現状・課題について	2
2 あり方検討の視点について	4
II 長期的視点において ～・～・～	
1 公的賃貸住宅の供給者について	5
2 公的賃貸住宅の管理・支援体制について	6
3 県に期待する役割について	7
4 市町村に期待する役割について	8
III 中期的な視点において ～・～・～	
1 公的賃貸住宅の入居募集制度について	9
2 公的賃貸住宅の空き家等の有効活用等について	10
IV まとめ ～・～・～	
□ 本提言について	11
V 関係資料 ～・～・～	
1 あり方検討に係る参照資料	12
2 公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会の審議概要	23
3 公的賃貸住宅のあり方検討専門委員名簿	25

I はじめに ～・～・～

1 公的賃貸住宅を取り巻く現状・課題について

□ 公的賃貸住宅を取り巻く状況・課題は、次のとおりです。

ア 人口減少・少子高齢化の進行

人口が減少し高齢者の割合が増えているため、住宅需要は縮小しています。

イ 気候変動と自然災害の激甚化

気候変動による影響や自然災害の頻度と規模が増加しており、公的賃貸住宅に求められる耐久性や防災性が重要となっています。併せて、避難施設としての活用も求められているところです。

ウ 公的賃貸住宅の老朽化

公的賃貸住宅の老朽化が進んでおり、更新時期を迎えた住宅が多く存在し、住環境の改善が求められています。

エ 経済状況の厳しさ

県や市町村の財政状況を鑑みると、公的賃貸住宅の整備や維持管理・運営における財源確保が課題となっています。また、コロナ禍による社会経済状況の不安定さや物価高騰、加えて長期金利の激増などによって、格差社会の拡大も課題であり、低所得者向けの公営住宅の入居対象世帯層には、大きな影響を与えています。

オ 利用者の多様化

公的賃貸住宅を利用する人々の状況やニーズは多様化しています。単身者、高齢者、障がい者、外国人など様々な人々に対応するための柔軟な対応が求められるとともに、子育て世帯への対策は、現在国においても注力している対策の一つとなっています。

カ 公営住宅の重要性の高まり

現在の社会・環境状況を鑑みると、公的賃貸住宅の中でも特に、公営住宅を必要とする方々への影響が益々増大していくことが予見できるため、公営住宅の住宅セーフティネットとしての重要性が更に高まるところです。

□ これらの状況・課題に対して、公的賃貸住宅の供給拡大、建物の更新・リフォーム、収入制限の見直し、環境対策の強化、利用者の多様なニーズに応えるための柔軟な対応などを、適切かつ迅速に行う必要性が高まっているところです。

□ そこで、長野県住宅審議会の中に、当専門委員会を設置し、「公的賃貸住宅のあり方等」について各分野の専門家において、議論を進めることとしました。

～ 用語の整理 ～

公的賃貸住宅とは・・・県や市町村・公社等の公的機関が公的資金によって建設、購入、管理運営する賃貸住宅。例として、次のようなものがある。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、セーフティネット住宅など

公営住宅とは・・・公営住宅法に基づき、国の補助等により、県や市町村が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困っている収入の少ない方のためのセーフティネットとして、低廉な家賃で賃貸する公共住宅

2 あり方検討の視点について

□ 公的賃貸住宅のあり方検討には、次のような視点が重要となります。

ア 住宅需要の変化に対応

公営住宅の耐用年限は、国の基準で耐火構造を70年とされています。一方で、人口減少や少子高齢化の進行などにより、住宅ニーズも時代とともに変化し続けていることから、低所得者や高齢者、障がい者など特定の層に焦点を当てた住宅の整備や管理は、長期的な視点の中での検討が求められます。

イ 安定的な供給の確保

公的賃貸住宅は、広義的なセーフティネットとしての役割を果たしており、安定的な供給が重要です。老朽化した住宅の改修や更新を伴う新たな住宅の建設・管理に関する施策が必要です。

ウ 経済性を考慮した運営

公的賃貸住宅の整備・維持管理・運営には財政的な側面も考慮する必要があります。財政状況や資金の確保方法などを含め、持続的な運営ができる仕組みを構築する必要があります。

エ ライフスタイルの変化への対応

生活様式や働き方が変化する中で、住まいのニーズも多様化しています。公的賃貸住宅のしつらえ・仕様や設備の充実、地域への関わり方など、新たなニーズに迅速に対応できる仕組みを、中期的な視点の中で考える必要があります。

オ 防災・減災への取り組み

自然災害の激甚化も考慮しなければなりません。公的賃貸住宅の立地選定や法令の遵守、防災設備の整備など、防災対策の強化とともに、災害時での避難先としての対応が求められます。

□ これらの視点に基づいて、公的賃貸住宅のあり方を、長期的な視点と中期的な視点と時間軸を分けて検討し、公的賃貸住宅の長期にわたり安定的な供給に向けた提案を行うこととします。

Ⅱ 長期的な視点において ～・～・～

1 公的賃貸住宅の供給者について

□ 長期的な視点において、公的賃貸住宅の供給者は、次のような特徴を持つことが求められます。

ア 安定的な供給

公的賃貸住宅の供給者は、長期的な安定性を持ち、需要に応じて住宅を供給できる能力が求められます。経済や社会の変化に柔軟に対応しながら、常に需要の把握と供給計画を見直し、需要に見合った供給を継続的に行うことが重要です。

イ 持続可能な運営

公的賃貸住宅の供給者は、財政面での持続性を確保しながら、運営を行うことが求められます。適切な収支管理、効率的な施設管理、家賃収入の適正な活用など、適切な管理体制を整え、経済性を踏まえた持続可能な運営を行う必要があります。

ウ 地域との緊密な連携

公的賃貸住宅の供給者は、地域の特性や需要を把握し、地域コミュニティの発展に貢献する役割を果たすことが求められます。地域の行政や住民との協力体制を構築し、コミュニティ活動や地域イベントの支援など、地域の発展に貢献する活動を行う必要があります。

エ 供給方法の多様性

公的賃貸住宅の供給者は、県及び市区町村等ではあるものの、民間の賃貸住宅などの買取・借上げ、または指定・認定など多様な供給方法があります。公的賃貸住宅の安定供給を確保するためには、これらの供給方法を総合的に活用する必要があります。県や市町村による直接建設方式による整備だけでなく、借上げ方式やセーフティネット住宅の認定などの最適な供給方法の選定が求められます。

□ 公的賃貸住宅である公営住宅においては、県や市町村のいずれかが、整備・管理・運営を行うのではなく、双方が連携して、長期的にわたり安定的に供給することが重要となります。今後とも「住宅セーフティネット」としての役割を尊重し、県や市町村のどちらか一方だけが、公営住宅の供給を担うことがないよう、これまでに地域の実情等から形成されてきた管理戸数割合を踏まえ、安定供給を続けることが求められています。

□ 公営住宅以外の公的賃貸住宅においては、それぞれの市町村が住民との対話の中で、地域独自の目標設定を行いつつ、近隣の市町村との連携を模索し続けながら、安定供給を図る必要があります。

2 公的賃貸住宅の管理・支援体制について

□ 公的賃貸住宅の管理支援体制において、次のような対応が求められています。

ア 既存住宅の修繕・管理

既存住宅の長寿命化に対応し、適切な修繕と管理を行うことで、安定的な住環境の確保を図るとともに、窓口での管理業務のワンストップ化など統一された入居者への対応を行うことで利用者の利便性の向上が図られます。

イ 住宅ニーズの把握と対応

住宅の管理支援体制が充実することにより、各地域の住宅ニーズや転居等の変化に敏感に対応し、住宅供給者へ適切な住宅供給計画の提案や、需要と供給のバランスの取れた施策展開への支援が可能となります。

ウ 住宅施策の効果検証

管理支援体制が強化されることにより、住宅供給者より示された住宅政策や事業の効果を定期的に評価し、改善点や課題を把握し、将来の施策に活かすよう提案することができます。

エ 住宅政策の企画・提案

県若しくは市町村の住宅政策において、公的賃貸住宅のあり方や改善策などについて、実現可能な企画・提案を行い、地域の発展への貢献ができます。

□ 今後の公的賃貸住宅を長期にわたり安定供給を確保するためには、県と市町村の協力体制のもと、県の外郭団体として公営住宅管理に特化している「長野県住宅供給公社」を活用しつつ、管理体制を充実強化することが、望まれています。

3 県に期待する役割について

□ 長期的な視点において、県に期待する役割は、次のとおりです。

ア 広域行政庁としての幅広い施策展開：公営住宅法上の住宅供給にとどまらず、次のような幅広い住宅ニーズに応えられる公的賃貸住宅の供給を通じて、施策展開の中核的な役割を担えることが期待されます。

(ア) 地域振興の推進

地域の特性や魅力を活かしたまちづくりの支援や地域資源の活用を促し、地域経済の発展や雇用の創出を図る。

(イ) 災害対策

災害リスクの低減や復興支援に積極的に取り組み、住宅の防災対策や適切な避難場所の確保を行う。

(ウ) 環境への配慮

持続可能な資源利用や省エネルギーの推進、地域の自然環境保全に取り組み、住宅のエコフレンドリー化を促進する。

(エ) 生活支援の充実

人口減少・少子高齢社会に対応し、増加する高齢者の住宅ニーズに応えつつ、若者世代や子育て世代への対応など、新たな課題への対策を講じ、生活基盤である安定した住宅施策を展開する。

イ 公営住宅の整備と管理・運営の適切な推進：住宅セーフティネット機能を全域で果たせるよう、公営住宅としての県営住宅を、今後も引き続き一定規模を確保していくことが、その機能発揮のため必要となります。転出・転入が多く人口が集積する市街地を中心に、整備が求められる。加えて、市町村とともに安定的な供給を続けるための施策の策定と実施が必要となります。

ウ 協力体制の構築：地方自治体や関係機関、民間団体との連携を強化し、情報共有や意見交換を行い、より効果的な政策や施策の実現を目指すことが必要です。

□ これらの役割を果たすことにより、県は地域社会の発展に貢献するとともに、県民の福祉向上に寄与することが期待されます。

4 市町村に期待する役割について

□ 長期的な視点において、市町村に期待する役割は、次のとおりです。

ア 管内の公的賃貸住宅の主体的な供給：公営住宅を含めた公的賃貸住宅に関する県の施策の方向性を考慮しつつ、次の取組みにより、管内の公的賃貸住宅の整備・維持管理が求められています。

(ア) まちづくりとしての住宅環境整備

市町村は住宅環境の整備等に取り組むことで、住みやすさや生活環境の向上を図る役割を担う。公共交通機関や子育て支援施設の整備、地域の安全・治安の確保など、住宅にとどまらない総合的なまちづくり施策を展開する。

(イ) 公的賃貸住宅の適切な配置：

まちづくりの中心的役割を果たす市町村は、居住地域の人口構成や家族構成など住宅の需給バランスなどを踏まえ、将来にわたり、管内の公的賃貸住宅の適切な配置となるよう戦略的に決定することが重要です。

(ウ) 住民の意見や要望の受け入れ

入居者である住民と一番近い自治体である市町村は、住民による地域づくりを支えていく役割がある。供給住宅の管理者としてはもとより、入居者や近隣住民からの地域づくりへの提案や要望などを受けとめ、住民参加型のまちづくりや、住民とのコミュニケーションを重視した施策への発展が期待できる。

イ 高齢者や障がい者など居住者に対する支援：福祉施策を最前で担う市町村は、自ら設置する住宅に限らず、他の住宅で生活する高齢者や障がい者などの居住者への支援を行っているところです。“住宅施策”で整備した公的賃貸住宅への入居者に対する高齢者向けサービスや介護サービスの提供など“福祉施策”においても更なる充実を図るなど、包括的な取組みが求められています。

□ 市町村は、これらの役割を適切に果たすことにより、住宅セーフティネットである公営住宅については、居住ニーズの高い地域を中心に、また中山間部においては必要な規模の整備・維持管理・運営を行うことが望まれます。

□ 公的賃貸住宅の供給については、中山間部を主とした移住促進等の促進など市町村独自の新しい住まい方の提案が求められます。

□ 公営住宅を含めた公的賃貸住宅の市町村による供給は、地域の住宅環境や生活の質を向上させ、住民の満足度を向上させることとなります。

Ⅲ 中期的な視点において ～・～・～

1 公的賃貸住宅の入居募集制度について

□ 中期的な視点からの公的賃貸住宅の入居募集制度について、次のような要点が挙げられます。

ア 公平性の確保

入居募集制度は、入居者の適正な選定と公正性を確保するために重要な要素である。公正な選考基準や手続きを設け、住民の平等な機会を保障する必要があります。

イ 社会の変化等に順応した制度設計

中期的な視点において、社会の変化や住宅環境のニーズにマッチした制度設計を行う必要があります。特に、公営住宅においては、人口動態や地域の特性を踏まえ、同居親族要件を廃止など柔軟に入居条件や募集方法を見直すことが求められます。

ウ 公営住宅の制度

公営住宅においては、住宅セーフティネットとしての機能を確実なものとし、真に住宅困窮者が入居できる仕組みを強化する必要があります。困窮度合いを整理し、生活保護世帯への住宅供給など、真に困窮している者への配慮とともに、新婚世帯など住宅確保要配慮者と定められた方々への住宅供給を確実にする仕組みが求められます。

エ 専門知識の反映

入居募集制度の改善や見直しには、専門的な立場や経験を持った委員会や専門家の意見を取り入れることが有益となります。関係者の多様な意見や専門知識を反映し、制度の公正性や透明性の確保が求められます。

オ 財政的な健全性

公的賃貸住宅の入居募集制度は、設置者である地方自治体の財政状況に左右されることなく、持続可能なモデルを構築する必要があります。財政的な健全性と需要のバランスを考慮しながら、制度運営の効率化や収支の見直しも含めた最適解を模索していくことを期待します。

□ これらを踏まえて、公的賃貸住宅の入居募集制度を、中期的な視点により適切に運営し、安定した住宅供給の実現に向けて取り組むことが求められます。

2 公的賃貸住宅の空き家等の有効活用等について

□ 公的賃貸住宅の空き家等の有効活用には次のような点が考えられます。

ア 資源の有効活用

空き家は建物や土地としての資源です。建物のリノベーションや再生により、新たな居住や商業利用の場として再利用することで、都市の再生や地域の活性化が促進され、使用料等の発生による財源と成り得ます。

イ 公営住宅の活用

社会的に早期な対応が求められている子育てや若者世帯の住まいの他、学生等独立した生計を有さない方の住まいや就労者など生計を異とする複数の方々が同一住戸で生活する住まいなどとして、公営住宅の入居要件等を適用せず、公営住宅の空き家を活用することは、手軽な住宅確保の手段となり得ます。また、公営住宅として活用が見込まれない空き家については、適切な施策を講じ、住宅需要と供給をマッチさせることが重要となります。

ウ 地域資源の活用

空き家や集会所などの共同施設の一部を、フードコートや子ども食堂などコミュニティスペースや地域の拠点として活用することは、地域の交流やまちづくりが進みます。地域の歴史や文化に基づいた取り組みも有効です。

エ. 環境への配慮

空き家の再利用や再生は、新たな建物を建てるよりも資源節約となり、環境にやさしい方法となります。また、エネルギー効率の改善や再生可能エネルギーの活用も進めることで、持続可能なまちづくりに貢献します。

□ これらの視点を踏まえながら、規則等制度の見直し、支援制度の整備、情報の提供や啓発活動など、多角的な取り組みが必要です。交通の便や高齢者・子供の割合など地域の課題や特性に合わせた戦略的なアプローチを取り、空き家の有効活用を進めていくことを期待します。

IV まとめ ～・～・～

◇ 本提言について

□ 位置づけ：本提言の実効性と計画性を高めるため、県においては、県営住宅の長寿命化計画の一部に位置付けるなど、主体的な施策推進に努めていただきたい。併せて、本提言の主旨が市町村に十分理解されるよう取り組んでいただきたい。

□ 市町村や県住宅供給公社などとの連携：本提言の具現化に向けては、次の施策展開によることが重要であり、各市町村や県住宅供給公社と十分な調整の上、合意形成を図りながら進めるよう願います。

ア 公営住宅の必要戸数配分は、県が主導で行うこと

(ア) 県による推計・公表

県において、国で示された算出方法等を踏まえ、今後必要となる公営住宅数を10圏域毎に推計し、当該戸数の公表がされることを望みます。

(イ) 県による協議・調整

県において、既設公営住宅の戸数割合を基に市町村毎の配分を圏域毎に設定し、その値について、圏域毎に協議・調整を行うことを望みます。

イ 住宅団地の位置・規模は市町村が提案を行うこと

各市町村において、協議等された市町村毎の必要戸数を、当該管内（県営住宅を含む）に存する団地の位置を踏まえ必要戸数を各団地に配分し、当該団地の今後の維持管理要否に関する計画(案)を提案されることを望みます。

ウ 県・市町村の連携の上それぞれが責任をもって管理運営等を行うこと

県と市町村が事業主体としての責任を適切に持ち、市町村から提案された団地計画（案）に基づき、県住宅供給公社を活用した管理運営や空き家など既設住戸の戦略的な有効活用がされることを望みます。

エ. 情報共有や技術的支援の体制整備は県が検討・強化を行うこと

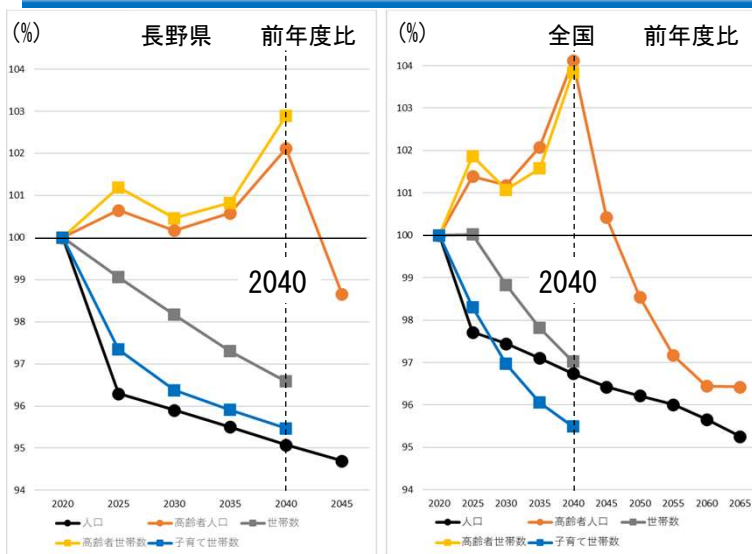
県において、各市町村に対する状況提供や技術支援の体制整備を、既設住宅整備支援組織等を活用し、適切に検討・強化を図られることを望みます。

□ 公的賃貸住宅あり方検討委員会：本提言の策定にあたり、検討委員会では、6回の審議を重ねました。＜委員会名簿・審議概要を添付＞

あり方検討に係る参照資料

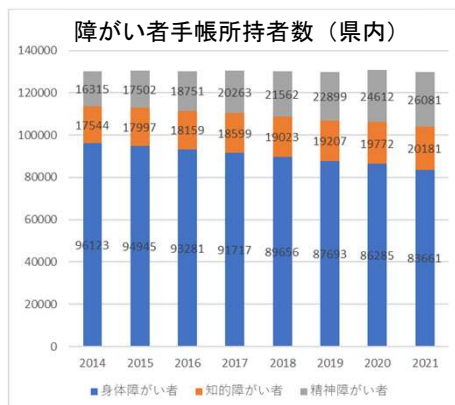
□ 対象世帯等の将来推移

根拠資料：公的賃貸住宅を取り巻く現状・課題について
人口減少・少子高齢化の進行



障がい者数については、将来推計された統計はないが、県内では増減の傾向はない(下図)。
(出典：長野県地域福祉支援計画)

全国的には増加傾向である。
(出典：厚生労働省平成28年生活のしづらさなどに関する調査)

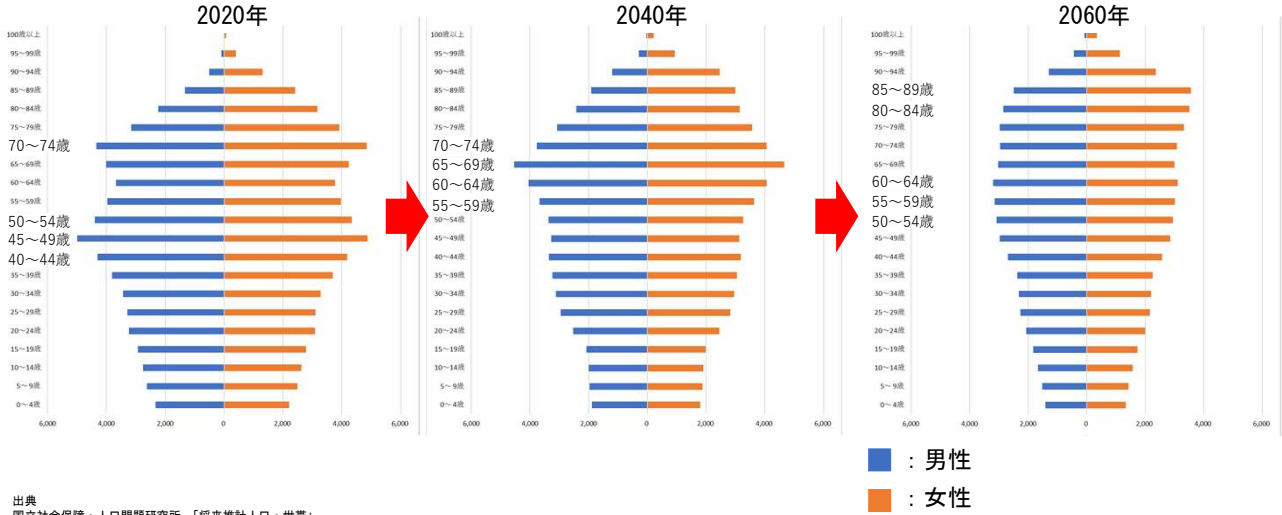


出典
長野県、「長野県地域福祉支援計画」
厚生労働省、「令和4年版厚生労働白書」
厚生労働省、「平成28年生活のしづらさなどに関する調査」
国立社会保障・人口問題研究所、「将来推計人口・世帯」

根拠資料：公的賃貸住宅を取り巻く現状・課題について
人口減少・少子高齢化の進行

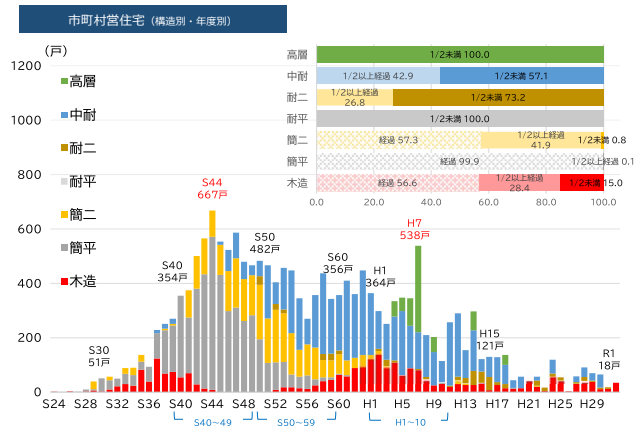
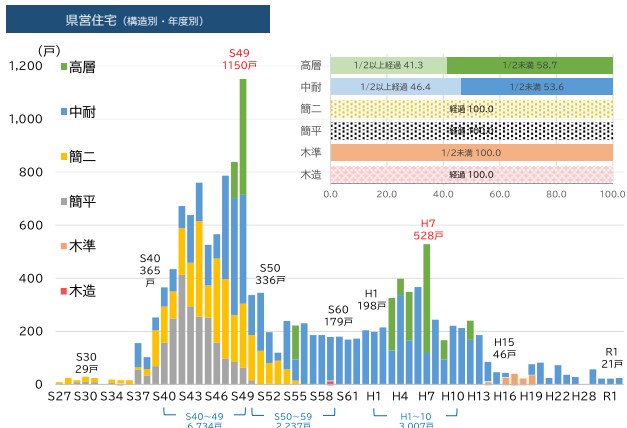
□ 人口ピラミッドによる将来推計

2040年ほどまでは少子高齢化の影響から『つぼ型』の形状が続いていくが、
2060年には比較的平滑に先細りの『つぼ型』に変化していくと考えられる。



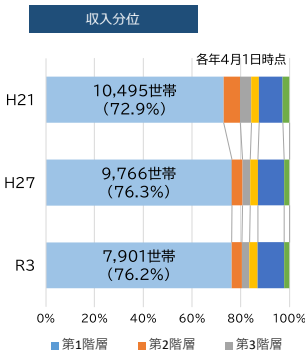
根拠資料：公的賃貸住宅を取り巻く現状・課題について
公的賃貸住宅の老朽化

□ 公営住宅の設置状況



根拠資料：公的賃貸住宅を取り巻く現状・課題について
経済状況の厳しさ

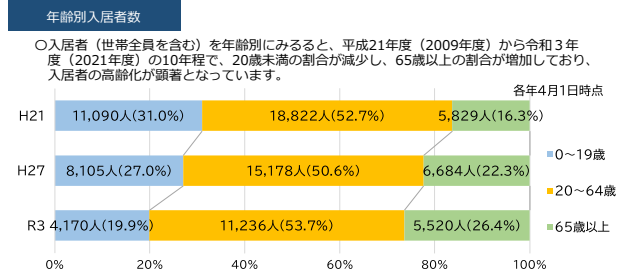
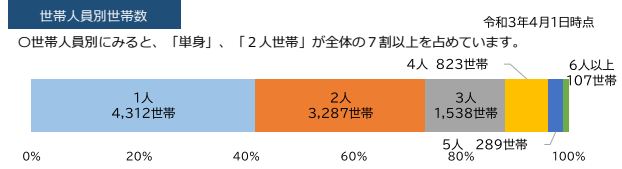
□ 県営住宅の入居者の状況



○令和3年(2021年)4月1日現在で10,356世帯、20,926人が生活しており、そのうちの約75%の世帯が第1階層に属しています。

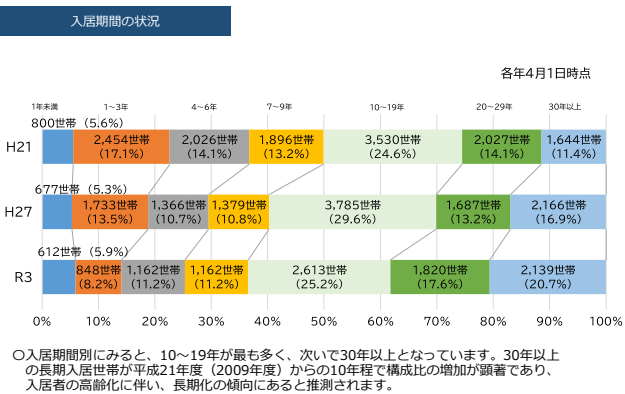
○平成21年度(2009年度)からの5年程で、第1階層の割合が増え、その後5年は同程度となっています。

階層	所得金額(政令月額)	入居世帯数		
		H21	H27	R3
第1	~104,000円	10,495	9,766	7,901
第2	104,001円~	970	562	433
第3	123,001円~	661	408	323
第4	139,001円~	457	405	355
第5~8	158,001円~	1,396	1,372	1,121
未申告	—	398	280	223
合計		14,377	12,793	10,356

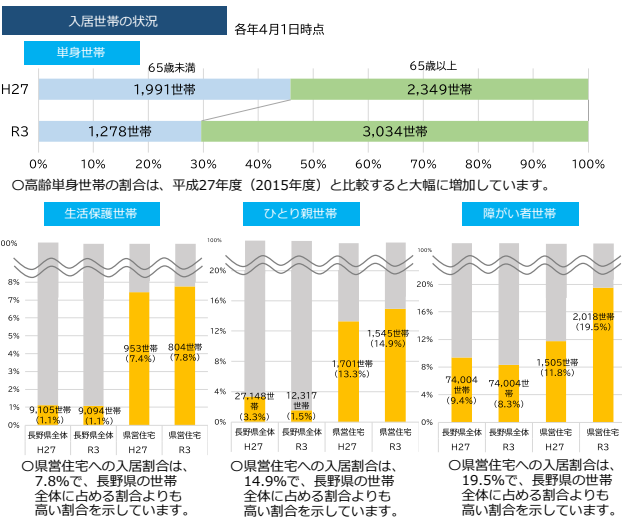


根拠資料：公的賃貸住宅を取り巻く現状・課題について
利用者の多様化

□ 県営住宅の入居者の状況



○入居期間別にみると、10~19年が最も多く、次いで30年以上となっています。30年以上の長期入居世帯が平成21年度(2009年度)からの10年程で構成比の増加が顕著であり、入居者の高齢化に伴い、長期化の傾向にあると推測されます。



○高齢単身世帯の割合は、平成27年度(2015年度)と比較すると大幅に増加しています。

○県営住宅への入居割合は、7.8%で、長野県の世帯全体に占める割合よりも高い割合を示しています。

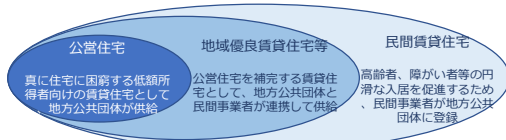
○県営住宅への入居割合は、14.9%で、長野県の世帯全体に占める割合よりも高い割合を示しています。

○県営住宅への入居割合は、19.5%で、長野県の世帯全体に占める割合よりも高い割合を示しています。

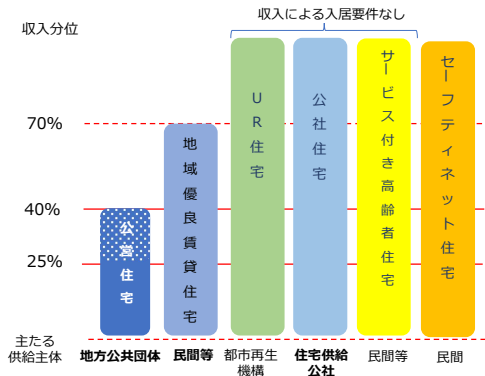
根拠資料：公的賃貸住宅を取り巻く現状・課題について
公営住宅の重要性の高まり

□ 住宅セーフティネット政策について (国土交通省資料抜粋)

住宅セーフティネットの構築



公的賃貸住宅の施策対象 (収入分位別)



住宅確保要配慮者の範囲 (長野県)

法で定める者 (法第2条第1項)	<ol style="list-style-type: none"> 1 低額所得者 2 被災者 (発災日から起算して3年以内) 3 高齢者 4 障害者 5 子ども (18歳以下の者) を養育している者 6 前各号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める者
省令で定める者 (施行規則第3条)	<ol style="list-style-type: none"> 1 日本の国籍を有しない者 2 中国残留邦人 3 児童虐待を受けた者 4 ハンセン病療養所入居者 5 DV被害者 6 北朝鮮拉致被害者 7 犯罪被害者 8 更生保護対象者 9 生活困窮者 10 東日本大震災の被災者 11 前各号に定める者のほか、都道府県計画及び市町村計画で定める者
長野県が独自に計画で規定する者	<ol style="list-style-type: none"> 1 海外からの引揚者 (引揚者給付金等支給法第3条の規定による厚生労働大臣の認定者) 2 新婚世帯 (配偶者を得て5年以内の者) 3 原子爆弾被爆者 (原子爆弾被爆者に対する養護に関する法律第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者) 4 戦傷病者 (戦傷病者特別優遇法第2条第1項に規定する戦傷病者) 5 児童養護施設退所者 (児童福祉法第41条に規定する児童福祉施設、同法第43条の2に規定する児童心理治療施設又は同法第44条に規定する児童養護施設を退所した者 (又は退所しようとする者) 並びに同法第6条の3第1項に規定する児童自立生活援助事業による支援を受けた者で、自立した生活を行っている (又は行う予定である) もの) 6 LGBTQをはじめとする性的マイノリティ 7 U I J ターンによる転入者 (県外に住所を有する者で県内に住所を変更しようとする者) 8 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 (生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等) 9 犯罪をした者等 (再犯の防止等の推進に関する法律第2条第1項に規定する犯罪をした者又は非行少年若しくは非行少年であった者のうち、矯正施設 (刑務所、少年刑務所、拘留所、少年鑑別所及び婦人補導院) を退所した者) 10 身元保証人を確保できない者

根拠資料：あり方検討の視点について
住宅需要の変化に対応

□ 対象世帯等の県営住宅等への入居状況

R3.4.1時点

区分	県下全数 A (全数: 833,403世帯に占める割合)	県営住宅入居戸数 B (入居戸数: 10,356戸に占める割合: C)	県営住宅入居割合 : D=B/A	市町村営住宅入居戸数E (想定値: 市町村営住宅入居戸数: 11,043世帯×C)	市町村営住宅入居割合 : F = E/A	公営住宅入居割合 : D+F
生活保護世帯	9,094世帯 (1.1%)	804世帯 (7.8%)	8.8%	861世帯	9.5%	18.3%
高齢者世帯 (60歳以上)	417,136世帯 (50.1%)	6,279世帯 (60.6%)	1.5%	6,692世帯	1.6%	3.1%
障がい者世帯	74,004世帯 (8.9%)	2,018世帯 (19.5%)	2.7%	2,153世帯	2.9%	5.6%
ひとり親世帯	12,317世帯 (1.5%)	1,545世帯 (14.9%)	12.5%	1,645世帯	13.4%	25.9%
多子世帯	27,930世帯 (3.4%)	280世帯 (2.7%)	1.0%	298世帯	1.1%	2.1%
子育て世帯	135,798世帯 (16.3%)	1,811世帯 (17.4%)	1.3%	1,921世帯	1.4%	2.7%

根拠資料：あり方検討の視点について
ライフスタイルの変化への対応

□ 高齢者入居を配慮した住宅等整備

(1) 高齢者配慮住宅の整備実績及び計画

中高層住宅の1階部分に採用していた高齢者配慮の構造・設備を、平成11年度から新規に着工する全ての住宅に採用。

区 分	整備戸数	摘 要
実績 (R3.4.1 管理ベース)	2,367	建替事業・高齢者向け改善・リニューアルにより整備

(2) 老人世帯向特定目的住宅の指定・整備実績及び計画

老人世帯向特定目的住宅 (単身向、世帯向、同居向) については、昭和39年度制度化により、60歳以上の老人がいる世帯を優先的に入居させる住宅として指定。シルバーハウジング (昭和63年度制度) については、平成10年度以降、整備。

区 分	整備戸数	摘 要
実績 (R3.4.1 管理ベース)	74	シルバーハウジング (1団地16戸) を含む 建替事業・高齢者向け改善・特目指定により整備

根拠資料：あり方検討の視点について
ライフスタイルの変化への対応

□ 高齢者入居を配慮した住宅等整備

(3) 団地へのデイサービスセンターの併設

団地建替に併せて、デイサービスセンターを当該市町村の事業により併設し、高齢者、身障者に十分配慮した福祉型団地として建設。

団地名	所在地	供用開始年度 (デイサービスセンター)	団地規模	摘 要
稲 荷 山	千曲市	平成7年度	90戸	団地内に別棟で集会所と合築 床面積 110.64㎡ 敷地面積 1,085.53㎡
蟻ヶ崎	松本市	平成11年度	168戸	団地内に別棟で設置 床面積 420.71㎡ 敷地面積 825.56㎡
柳 町	長野市	平成11年度	815戸	住棟内 (3号棟1階部分) に設置 床面積 665.05㎡

(4) 既設住宅のバリアフリーに向けての新たな計画

令和4年度より、既存のエレベーターのない住棟に、エレベーターを設置。

区 分	解消戸数	備 考
令和12年までの10カ年の計画	400	4・5階建てでエレベーター設備のない住棟を リフォーム改善により整備

□ 市町村アンケートの状況【一体的な管理運営】

□ 県営・市町村営住宅の一体的に捉えた管理運営

◎ 意見

- 管理運営方針の策定方法を統一することは、**今後の方向性としては賛成**。統一することにより、公営住宅の今後の方向性が一様となり、市民にとって分かりやすく利便性が向上。
- 財政状況が厳しい中で、長期にわたる公営住宅の安定供給を図る上では、**協議・調整に基づく策定方法への統一化は、必要**。
- 統一化については**市町村と十分な協議が必要**。
- 管理運営方針の策定にあたり、何についてどのような協議をしていくかは明確になっていない状況では、策定方法の統一化に対する意見を申し上げることは困難。ただし、人口が減少している状況の中、**公営住宅が民間賃貸住宅と供給バランスを取りながら安定供給を図ることを基本とし、その上で県と市町村の管理戸数について調整していくことは必要**。
- 財政状況が厳しい中で、長期にわたる公営住宅の安定供給を図る上では、**協議・調整に基づく策定方法への統一化は、必要**と考える。
- 財政状況が厳しい状況で、**協議・調整に基づく策定方法への統一化は必要**。
- 適切な公営住宅供給のため、**策定方法の統一が必要**。
- 公営住宅の安定供給を図る上では、**協議・調整に基づく策定方法への統一化は、必要**。
- 管理している**公営住宅数や地理的条件等の状況が異なる市町村の管理運営方針を統一することは非常に難しく多数決で決められるものではない**と考える。それでも管理運営方針の統一化を目指すなら県が統一化によって発生するトラブルの責任を担うのであれば協議・調整は可能。
- **将来的な統一化を見据えた協議と調整をしていく必要**。

□ 県営・市町村営住宅の一体的に捉えた管理運営

◎ 課題

- 現在の県と本市のストックの活用方針や整備水準が相違しているため、**策定方法の統一化を図るには、問題点の洗い出し、整備水準の擦り合わせなどにかなりの時間を要する**と思われる。本市ではR5年度に、**公営住宅等ストック活用総合計画の見直し作業に着手しており、作業がほぼ完成していることから、現時点での対応は困難**である。
- 圏域ごとの計画戸数や現在の県・市町村の割合等を考慮するなど、実効性を有す対等な協議となることが求められる。
- 数十年後の住宅ニーズ（どのような入居者がどのようなタイプの住宅をどこに欲しているのかなど）を正確に予測することが必要と考える。**県か市町村の所有かに関係なく生活圏域内の老朽化した公営住宅から用途廃止するなど、ある程度のルールづくりが必要**と考える。管理戸数などについて、住生活基本計画などにも記載しているため、策定や改訂前に十分な時間を設けて協議し、調整をしていく必要がある。
- 協議・調整の際は、現在の県・市町村の割合等を考慮するなど、実効性を有す対等な協議となることが求められる。
- 協議・調整の際は、現在の県・市町村の割合等を考慮するなど、実効性を有す対等な協議となることが必要と考えます。
- 協議・調整の際は、現在の県・市町村の割合等を考慮するなど、実効性を有す対等な協議となることが求められる。
- **市町村毎の管理運営方針の擦り合わせ統一化後の条例、規則等の改正方法**
- 基本的な方針などは統一して構わないと考えるが、地域性や実情がそれぞれ違うため、ある程度配慮したものとしてほしい。**町村規模のみで判断せず、実情をしっかりと把握したうえで県・市町村の割合を考慮**いただきたい。
- **県・市町村それぞれのメリット・デメリットを考慮して、実効性を有する対等な協議**となることが求められる。

□ 長期的な安定供給に向けた県の支援等

◎ 市町村からの要望等

- 市内の公営住宅の半数以上が県営住宅であり、今後の住宅施策や公営住宅のあり方等について、統一的な方向性のもと**双方が連携して計画策定や事業の推進をしていく必要がある**。【・利便性を考慮した団地の集約（県営住宅を含めて）、・長寿命化が困難な団地の建替え事業の推進（県営住宅を含めて）、※公営住宅の再編による移管協議（建設25年経過後に無償譲渡）を見直し、建設後においても建設主体が継続して管理すべきである、・高齢者、障害者、子育て世帯の入居の対応（県との共通施策として）等】
- **定期的な協議・調整をする機会**設けていただきたい。
- 住宅の確保は、支援が必要な者への最初のサービスであるが、対象者の状況に応じたその後の福祉的支援がなければ、対象者の生活は改善しない。**住宅への入居条件の緩和だけに特化することなく、トータルケアの体制を整備**してほしい。
- **住宅確保要配慮者に関する家賃の滞納事案や時効管理、訴訟等を進めていくための講習会の開催**（配慮しなければならない注意点等）
- 実際には、**住宅セーフティネット制度が機能していないように感じます**ので、住宅ハウスメーカー等への積極的な制度行使に結びつくよう働きかけていただきたいと思ます。
- **市営住宅と同時に、県営住宅の管理委託について検討**してほしい。窓口がひとつとなることで、セーフティネットの役割をますます高めることが出来る。
- 都市部だけでなく**町村レベルにある県営住宅の改修整備を実施**し、最後まで責任をもって管理していただきたい。
- 住宅確保要配慮者が減少する見込みはないため、町村毎の管理運営ではなく、**広域的な対応が可能**なように、県が中心となり**統合管理運営**を行える施策や仕組みを検討してほしい。
- **生活困窮者やDV被害者など緊急性の高い入居希望者への柔軟な対応**を希望します。

□ 長期的安定供給に向けた市（19市）の要望事項等

令和4年度 市町村営住宅担当者アンケート調査集計 抜粋

【県及び市町村の連携する際の要望】

- 今後の住宅施策や公営住宅のあり方等について、統一的な方向性のもと双方が連携して計画策定や事業の推進をしていく必要がある。
 - ・利便性を考慮した団地の集約
 - ・長寿命化が困難な団地の建替え事業の推進
【現方針：移管協議（建設25年経過後に無償譲渡）を見直し、建設後においても建設主体が継続して管理】
 - ・高齢者、障害者、子育て世帯の入居の対応（県との共通施策として）等
- 利便性の低い物件や老朽化の著しい物件は減らし、利便性の高い場所の物件を増やしてほしい。
- 県と市が一体となって効率的な公営住宅の供給を行えるよう、再編・集約化へ向けた協議・調整の機会を増やしてほしい。
- 定期的な協議・調整をする機会設けてほしい。

【技術的な要望等】

- 住宅確保要配慮者に関する家賃の滞納事案や時効管理、訴訟等を進めていくための講習会の開催（配慮しなければならない注意点等）
- 長寿命化に係る情報（リニューアル物件の現場見学会や長寿命化に係る資材の情報提供）を積極的に行ってほしい。
- 孤独死等発生後の、処分・移動に係る費用の補助金の創設

□ 長期的安定供給に向けた市（19市）の要望事項等

【主に県が管理運営を担うとした際の支援】

- 住宅への入居条件の緩和だけに特化することなく、トータルケアの体制を整備してほしい。
 - ・市町村に代わって住宅サービスの提供を担ってほしい。
 - ・利便性の良い場所に公営住宅を整備し点在する老朽化した公営住宅を用途廃止して行ってほしい。
- 募集停止中の県営住宅をリノベーションして活用してほしい。（移住を希望する転入希望者等への受け皿）
- 単身独居の高齢者向け住宅の確保
- 用途廃止に伴う県営住宅への転出希望者の優先入居の検討。

【県及び市町村が管理運営を担うとした際の支援】

- 県営住宅について、募集中の団地は引き続き維持管理してもらいたい。

【主に民間を含め第三者が管理運営を担うとした際の支援】

- 公営住宅の円滑な管理方法（管理代行・指定管理など）を検討してほしい。
- 住宅セーフティネット制度が機能するよう民間企業等への働きかけ
- 民間の賃貸住宅を公営住宅以外の公的住宅として利用する助成制度の拡充
- 公営住宅の維持が難しいため、需要拡大が求められる住宅セーフティネット制度の周知・拡充

□ 長期的安定供給に向けた町村（45町村）の要望事項等

令和4年度 市町村営住宅担当者アンケート調査集計 抜粋

【県及び市町村の連携する際の要望】

- 市町村単位で供給するのではなく、いくつかの市町村で連携し供給できる仕組み
- 自治体単位ではなく広域での公営住宅施策
- 各市町村の事情に応じた、きめ細やかな支援を希望
- 町営住宅等の需要が増加しているため県営住宅の増強を願いたい。

【技術的な要望等】

- 生活困窮者やDV被害者など緊急性の高い入居希望者への柔軟な対応
- セーフティネット住宅に関する国の施策や支援等について、積極的な情報提供
- 公営住宅の老朽化対策に対する技術的な支援

【主に民間を含め第三者が管理運営を担うとした際の支援】

- 施設の老朽化による修繕費等の増加や入居者が多様化する中での対応等の煩雑化により維持管理が困難なため、PFIやPPPの手法についてアドバイス等を希望。

□ 長期的安定供給に向けた町村（45町村）の要望事項等

【主に県が管理運営を担うとした際の支援】

- 町村毎の管理運営ではなく、広域的な対応が可能なように、県が中心となった統合管理運営を行える施策や仕組みの検討
- 当村のような財政規模の小さい村では、建替えや大規模修繕は難しい。県営住宅の管理戸数をできるだけ維持。
- 村内に県営住宅の建設要望は可能か否か
- 各市町村で公営住宅を整備するのではなく、管理を県などに集約する。人口減少に向け大きな枠組みで建設から管理業務の一本化を願いたい。（利用者にとっては、1つの窓口で済む、市町村にとっては担当者を置かなくて良いため人件費がかからない、ノウハウの集約できるメリットがある。）
- 最寄りの県営住宅から車で約30分の距離があり、県営住宅の恩恵が受けづらいため、より広い範囲に対応できる施策を希望。

【県及び市町村が管理運営を担うとした際の支援】

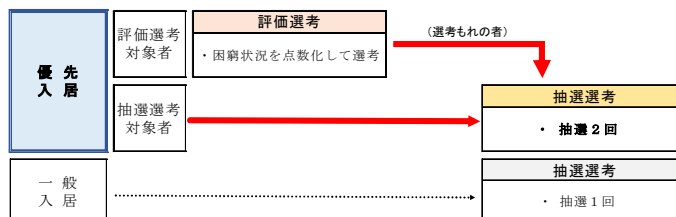
- 都市部だけでなく町村レベルにある県営住宅の改修整備を実施し、最後まで責任をもった管理。
- 3階以上の階数を有する物件についてはエレベーターの設置。
- 町内の県営住宅について、今後とも長期的な安定供給。
- 県営住宅の戸数は現状を維持。
- 引き続きの維持管理と長期的な計画に基づく改修・整備等の実施
- 既存の県営住宅については出来るだけ維持
- 県営住宅の継続管理

□ 高齢者等の入居に配慮した募集

(1) 県営住宅への優先的な入居を図る者と選考方法（優先入居制度）

次のいずれかに該当する場合は優先入居対象者となり、住宅困窮状況に応じて「評価による選考」と「2回にわたる抽選」による選考。

- 1) 生活保護法に基づく被保護者世帯
- 2) 障がい者世帯（身体障害者手帳1～4級程度、精神障害者保健福祉手帳1～2級程度、療育手帳重度～中程度、戦傷病者手帳特別項症から第6項症等）
- 3) 母子・寡夫世帯
- 4) 高齢者世帯（入居申込者が60歳以上、かつ同居者全員が60歳以上18歳未満又は(2)と同程度の障がい者等の場合）
- 5) 海外からの引揚者世帯、中国残留邦人世帯
- 6) 多子世帯（同居者に18歳未満の子が3人以上いる世帯）
- 7) 子育て世帯（同居者に中学校卒業までの子のいる世帯）
- 8) 配偶者からの暴力被害者(DV被害者)及び配偶者以外の者からの暴力被害者、犯罪等被害者世帯等



□ 高齢者等の入居に配慮した募集

(2) 高齢者等の入居に配慮した新たな取り組み

○ 入居の際の連帯保証人について

住宅の「セーフティーネット」として中心的な役割を果たすべき県営住宅において、住まいを必要とする方々の入居を円滑に進めるため、今後（R5.1.1以降）入居される者から入居時要件としている連帯保証人を求めない。

○ 敷金の徴収方法について

特に生活に困窮している方には、入居時に一括で納付すべき敷金（家賃の3か月分）について、生活就労支援センター“まいさぼ”と連携して、入居後の分割納付（納付時期を猶予）を可能とするルールを新たに設定する。

【期待される効果】

現下の価格高騰を踏まえ、住宅に困窮する方の増加が見込まれる中、入居時要件の緩和により、住まいを必要とする方が県営住宅に入居しやすくなる。

□ 空き住戸の有効な利活用について県民参加により共創

(1) 県民参加型予算（提案・共創型）の試行テーマとして提案を募集

○ 募集テーマ概要

県営住宅の空き住戸の一部を入居要件にかかわらず活用して、学生や若者、子育て世代や移住者などの利用を促し、入居者との交流や地域で多様な世代がつながり支えあう「ミクストコミュニティ」の形成に繋がる有効な利用方法の提案と実践

【背景】

- ・ 既設の県営住宅は、老朽化や設備の陳腐化が激しく、特に立地が不便なものは、空き住戸が増加
- ・ 高齢者世帯の入居率が50%を超えている状況
- ・ 公営住宅法で定められている入居資格（入居要件）では、共働き世帯などの若年層の入居は見込めない状況

【課題】

- ・ 空き住戸の増加は、防犯上や景観上の支障に加え、県財政の面から住宅セーフティネットとしての長期安定供給への影響が懸念
 - ・ 入居世代の偏りは、地域コミュニティの形成・維持に大きく影響
- 等

本来の入居要件にかかわらず活用できる制度（目的外利用制度）を活用して、課題解決へ

【期待する提案例】

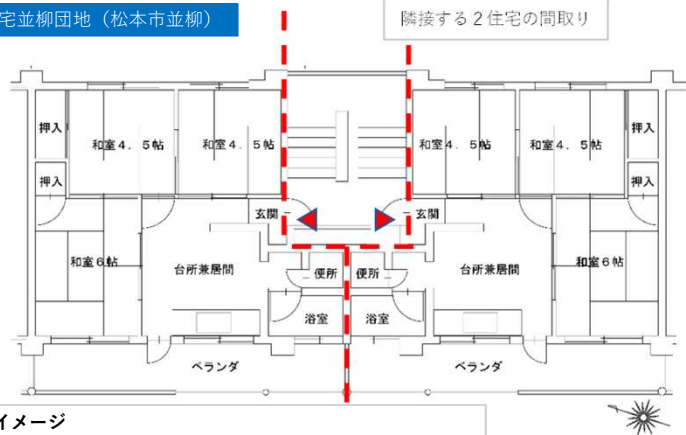
- ・ 大学における地域連携や地域活性化の取組の拠点
- ・ 団体やNPOの活動拠点
- ・ 移住希望者の地域を知るための拠点

根拠資料：中期的な視点において
公的賃貸住宅の空き家等の有効活用等について

□ 空き住戸の有効な利活用について県民参加により共創



空き住戸イメージ：兼営住宅並柳団地（松本市並柳）



隣接する2住戸の間取り

空き住戸イメージ	
建設年	昭和40年代後半
構造等	RC造5階建て、階段室型（各階2戸パターンの連続棟）
規模	3DK、44㎡程度
備考	上部階に多くある傾向。隣接している場合もあり。

根拠資料：中期的な視点において
公的賃貸住宅の空き家等の有効活用等について

□ 空き住戸の有効な利活用について県民参加により共創

(2) 全国の目的外制度活用事例（抜粋）

○高齢者の見守り等を含めたコミュニティの活性化

事業主体 団地名	使用用途 仕様住戸	住宅使用者	活用内容・その他の条件等
札幌市 もみじ台団地	・学生用住宅 2DK (4～5階)	北星学園大学・ 短期大学の学生	○自治会に加入し、自治会活動に可能な限り積極的に参加すること。 (除雪当番、班長当番、清掃活動、自治会行事の手伝い等) ○1戸に単身又は複数名での入居
京都市 醍醐中山団地	・学生用住宅 1K,3DK ・地域連携セン ター 1K,3DK	学校法人 京都橘学園	○地域連携センターにおいては、団地や区役所とも連携し、高齢者支 援、子育て支援等を中心に子ども会、敬老会等の団地事業への協力、 健康相談等の事業を実施 ○居住する学生は団地の活動に積極的に関わっていくとともに、地域 連携センターで行われる活動にもできるだけ参加すること。(清掃活 動、夜回り防犯活動等) ○狭い居室に1人、広い居室に2人がルームシェア
鳥取県 永江団地	・小規模多機能 型居宅介護事業 所 2DK × 2	県と連携協定を 締結した社会福 祉法人	○永江団地及び周辺地区の高齢者に通常料金で介護サービスを提供 ○県からの委託により以下の事業を実施 ・入居する高齢者の見守り、生活相談などのサービスを提供 ・団地集会所で、高齢者向けの介護予防体操教室、サロンの開催 ○団地内清掃、イベント等の自治会活動に参加
大牟田市 東谷住宅 (福岡県)	・学生用住宅 3DK	市内に在籍して いる大学生等	○主な入居資格（以下、いずれかの者） ・東谷住宅コミュニティの活性化等を題材とする論文を執筆する者 ・自治会に加入し、かつ自治会の活動等に参加する者 (清掃活動・見守り活動・自治会行事や役員会の手伝い等) ○1戸に単身又は2人での入居

京都市「醍醐中山団地」
(S50年度建設) 外観



京都市の 目的	・地域コミュニティ の活性化 ・大学のまち・学生 のまち京都の推進 ・市営住宅ストック の有効活用
団地の メリット	・地域コミュニティ (自治会活動)の 活性化
学生・ 大学の メリット	・実践的な社会経験 (学生) ・日本文化とのふれ あい(留学生) ・地域貢献 ・学生を即戦力とな る社会人として輩 出

公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会の審議概要

第1回公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会

- (1) 委員長の選出
 - ・委員長選出
 - ・委員長登壇・あいさつ
- (2) 公的賃貸住宅の安定供給に向けて
 - ・公的賃貸住宅の安定供給に向けて
- (3) 公的賃貸住宅の状況について
 - ・公的賃貸住宅の仕組みについて
 - ・公的賃貸住宅の現状について
 - ・県営住宅に関する当面の施策方針について
- (4) 今後の議論の方向性について
 - ・専門委員会における議論の方向性について

日時:令和4年8月31日(水)

10:00~12:00

場所:県庁西庁舎3階

301号会議室

第2回公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会

- (1) 公営住宅が支援すべき世帯・属性について
 - ・県営住宅の入居状況と対応について
- (2) 公営住宅の事業主体について
 - ・事業主体別の公営住宅管理状況について
- (3) 入居要件を問わない空き住戸の利活用について
 - ・空き住戸の有効活用について

日時:令和4年12月27日(火)

14:30~16:30

場所:県庁西庁舎3階

301号会議室

第3回公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会

- (1) 他機関からの意見等について
 - ・県住宅審議会からの意見
 - ・県公営住宅等推進協議会との意見交換
- (2) 公的賃貸住宅の供給対象となる世帯等について
 - ・セーフティネット施策の状況
 - ・市町村アンケートの状況
- (3) 対象世帯等が求める環境等について
 - ・県営住宅の状況
- (4) 公的賃貸住宅の運営主体等の協力体制について
 - ・市町村アンケートの状況

日時:令和5年3月24日(金)

13:30~15:40

場所:長野県住宅供給公社1階
会議室

第4回公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会

- (1) 供給対象とすべき世帯等について
 - ・ 県営住宅等の入居状況と将来推移
 - ・ 市町村住宅の今後の見込み
(市町村アンケート 結果)
 - ・ 県営住宅応募者の状況 (入居者アンケート結果)
- (2) 新たな活用方法について
 - ・ 県営住宅の空き住戸イメージ
 - ・ 公営住宅の目的外使用とその状況
- (3) 各事業主体の協力体制
 - ・ 県営住宅に対する思いと要望事項等
(市町村アンケート結果)

日時: 令和5年6月20日(火)

14:00~15:50

場所: 県庁西庁舎3階
301号会議室

第5回公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会

- (1) 公的賃貸住宅のあり方に関する討議について
 - ・ はじめに
 - ・ 長期的な視点において
 - ・ 中期的な視点において
 - ・ まとめ

日時: 令和5年10月6日(金)

14:00~15:40

場所: 長野県住宅供給公社3階
大会議室

第6回公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会

- (1) 公的賃貸住宅のあり方に係る提言(案)について
 - ・ はじめに
 - ・ 長期的な視点において
 - ・ 中期的な視点において
 - ・ まとめ

日時: 令和6年1月24日(水)

10:00~11:50

場所: 県庁西庁舎1階
110号会議室

公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会 委員名簿

令和5年3月1日現在

部門	氏名	所属団体等	任期
学識経験者	ヤマオキ ヨシカズ 山沖 義和	国立大学法人信州大学 経法学部 教授	令和4年8月15日 ～ 令和6年8月14日
住宅審議会委員 (住宅流通)	コヤマ コウタロウ 小山 浩太郎	公益社団法人長野県宅地建物取引業協会 専務理事	令和5年3月1日 ～ 令和6年8月14日
住宅審議会委員 (福祉)	スズキ ヨシコ 鈴木 よし子	公益社団法人長野県介護福祉士会 会長	令和4年8月15日 ～ 令和6年8月14日
市町村 (地域活動)	イデ マサオミ 井出 正臣	一般社団法人コノマチ 代表理事	令和4年8月15日 ～ 令和6年8月14日
市町村 (行政)	タケイ シンイチ 武井 晋市	長野市建設部住宅課 住宅課長	令和4年8月15日 ～ 令和6年8月14日
施設管理者	コバヤシ シンジ 小林 伸治	長野県住宅供給公社 理事兼総務部長	令和4年8月15日 ～ 令和6年8月14日

順不動・敬称略