

公営住宅マスタープランについて

資料2

更新時期を迎えた大量の住宅

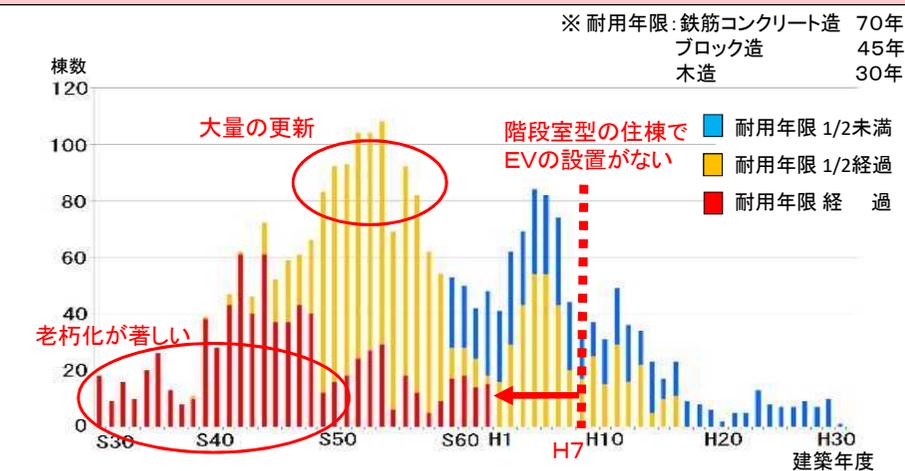


県営明野団地(大分市)

1. 現状と課題 (公営住宅ストックと社会情勢)

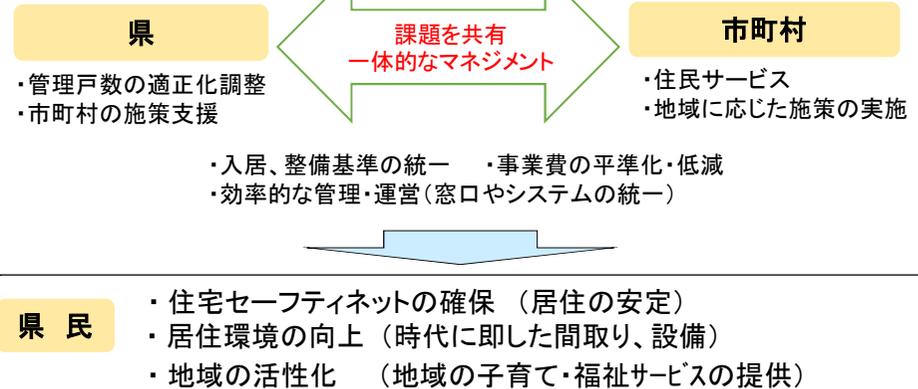
- * 管理戸数 : 25,823戸 (県営:8,581戸 市町村営:17,242戸)、入居率88%
 - * 老朽化 : 2024年に築50年を超える住宅が6,300戸を超える → 今後大量更新時期を迎える
 - * バリアフリー化の遅れ : 高齢化の進行に追いついていない(敷地から住戸まで:21%)
 - * 人口、世帯数の減少
 - * 少子高齢化の進行
- 空き住戸が増加 → 家賃収入の減少 → 維持管理費の負担増

◆公営住宅の耐用年限経過状況(県+市町村営)

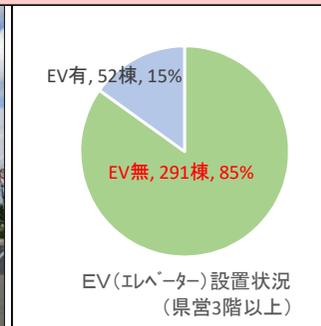


◆公営住宅マスタープランのねらい

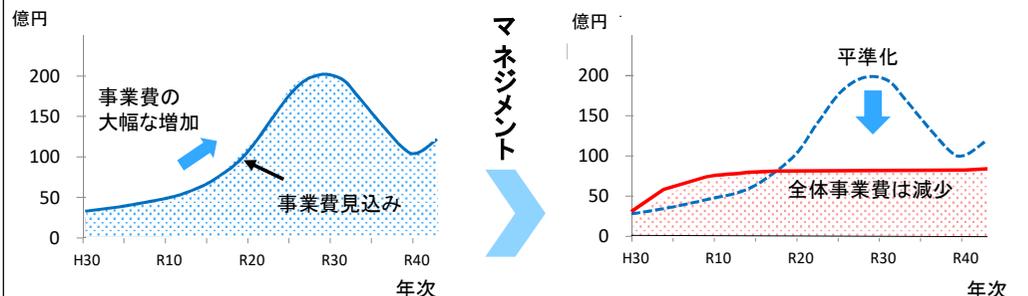
(県+市町村で策定: H30~R2)



◆子育て・高齢者世帯のニーズに合っていない中層階段室型住宅



◆施設の維持・更新に係る事業費の平準化・低減のイメージ(県+市町村営)



2. 大分県公営住宅マスタープラン 2020 計画編の概要

(1) 目的 県と市町村が課題や目標を共有し、今後20年間の供戸数、入居や管理、整備等を協働でマネジメントすることで、維持管理コストの削減・平準化やサービスの維持向上を図る。

(2) 計画期間・基本理念(R2年5月 計画編) ー計画期間：2020～2040年度ー
基本理念：地域とつながり、全ての世代が安心して共に暮らせるすまい

(3) 計画の概要(R2年5月 計画編)

目標1 住宅確保要配慮者が安心して入居・生活できる環境の整備

- 困窮度に応じた入居の優遇・被災者等の入居 ○親子世帯の近居
- 家族や身体状況に応じた住み替えへの配慮
- 被災者等の受け入れ体制の整備

目標2 長期的に安定した良質な住まいの提供

- 目標耐用年数を80年(法定70年)としライフサイクルコストを削減・平準化
- バリアフリー化の推進
- 木造化の推進 ○適切な居住水準・設備水準の確保

目標3 地域とつながり共に支え合う暮らし

- 福祉サービスとの連携、屋外空間の活用(菜園など)
- 地域ぐるみの子育て環境を提供(子育て支援施設等との連携)
- 地域の防災機能の付加(避難ビルなど)

目標4 適切な管理運営

- 県と市町村で入居手続き等窓口の共通化、確実な家賃徴収
- 募集やPR方法、団地イメージの改善により入居率を向上

* 適正な供戸数の確保

2040年の供戸数を20,500戸(平均で20%削減)程度とし、市町村域ごとに県営と市町村営で需要や施策に応じ、集約等により戸数を適正化

(代表的な成果指標)

* 入居基準等の統一

* 整備基準の統一

* 防災機能を付加する団地の選定

* 滞納整理マニュアルの共有

(管理戸数)



バリアフリー化改修：共用廊下とエレベーターの設置



子どもの遊び場の確保と地域への積極的な開放

3. スケジュール及びKPI

| | 実施年度 | | | | | | KPI | |
|-------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|------|------|------|---|---|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | アウトプット | アウトカム |
| 公営住宅マスタープラン | マスタープラン「計画編」策定 【2020.5月完成】 | マスタープラン「実施編」策定 【2020年度中完成予定】 | 進捗管理・見直し 【2024年度見直し】 | | | | 県及び市町村の公営住宅等長寿命化計画改定率 【100%】 (2020.3月時点:0%) | 一定の居住水準※以上の住宅の入居率 【95.5%】 (2019.12月時点:92.29%) |
| その他 | | 入居基準・整備基準等の作成 | 運用・見直し | | | | | |
| | | | 県と18市町村の長寿命化計画の改定と進捗管理 | | | | | |

※ 2点給湯、新耐震構造、1DK30㎡・2DK以上45㎡

4. 本日の論点

◎本年5月にマスタープランの「計画編」を策定し、今年度中に計画編の方針を市町村域ごとに落とし込む「実施編」を作成する。

◎本日は、実施編の作成や、マスタープランに基づく具体的な取組の推進にあたって、以下3点を中心にご意見をいただきたい。

①高齢者等「住宅確保要配慮者」が安心して入居・生活できるために、公営住宅に期待すること

(県の方向性)

- ・バリアフリー化(アプローチ(敷地から住戸玄関前まで)のバリアフリー化率(21%(2019)⇒40%(2040))の促進
- ・単身高齢者の見守り方法について検討(現在県営では月1回、管理代行者による訪問を実施)

②地域の福祉サービスと連携した「子育て支援」など、公営住宅のあり方について

(県の方向性)

- ・公営住宅の集会場等を活用した子ども食堂や学習支援などについて福祉団体と協議

③県と市町村の役割をふまえ、共同で公営住宅をマネジメントする際の留意点