

# 第6章

## 公営住宅の役割と 今後の方向性

- 1 公営住宅の役割
- 2 公営住宅の供給の目標量



## 1 公営住宅の役割

公営住宅は、これまで道民の住生活の安定のために大きな役割を果たしてきました。今後とも、少子高齢化の進展や住宅確保要配慮者への対応など、住宅セーフティネットの中核としての役割を担っていきます。

### (1) 北海道における公営住宅の役割

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で住宅を供給することにより、住生活の安定に寄与してきました。特に高度経済成長期以降の昭和40～50年代においては都市部への人口集中による住宅不足の解消を図るため、多くの公営住宅が供給され、道民の住生活の安定に重要な役割を果たしてきました。

近年は、少子高齢化の進行等に伴い、高齢者の増加など社会情勢が大きく変化しており、平成19年に住宅セーフティネット法が制定され、低額所得者に加えて、高齢者、障がい者、子育て世帯、被災者など多様化した住宅確保要配慮者への対応が求められています。

公営住宅は、今後とも地域や団地内での世代間のコミュニティバランスに配慮したうえで、多くの人が安全に安心して暮らせるよう、住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていく必要があります。

また本道では、平成27年度末時点において、道営及び市町村営を合わせて約16万2千戸の公営住宅が管理されていますが、その半数を超える約8万6千戸は、建設後30年以上を経過していることから、道営、市町村営ともに建替事業を中心としており、市街地の衰退や住環境の質の低下などが生じている地域において、市街地再編や拠点集約などの住環境整備の重要なきっかけとなります。

### (2) 公営住宅の今後の方向性

近年では、公営住宅の供給とあわせて、団地集会所や周辺施設などを活用した子育て支援や高齢者の見守りといった生活支援に係るサービスを提供する事例も増え、団地整備が地域の住環境を支える仕組みづくりや福祉拠点などの形成に資する有効な取組となっており、まちづくりの視点を踏まえた、複合的・総合的な取組が求められています。

このことから、今後はこれまでの取組を踏まえて、

- ・地域福祉と連携した生活支援サービスの提供や、居住者のコミュニティ形成の促進など安全、安心な居住環境の形成
- ・ストックの有効活用を図る長寿命化型改善などによる長期利用の促進
- ・地域経済や産業振興に寄与する地域産資材の活用や地域の生産技術の活用
- ・津波避難ビルの指定など災害時の地域の安全確保に向けた取組

などを進める必要があります。



全面的改善事業により、居住水準の向上や安全性の確保等が図られました。  
(二セコ町 西富団地)



津波避難ビルとしての機能も備えた公営住宅の整備が進められています。  
(釧路市 道営住宅 であえーる幸団地)

### (3) 公営住宅の供給における道と市町村の役割

地域の住宅事情や住宅需要にきめ細かく対応した公営住宅の供給は、地域住民の生活に最も身近な市町村が主体となるべきです。一方で市町村及び道は、厳しい財政状況の中、管理する既存公営住宅について適切な維持管理と更新を行い、入居者の居住の安定と地域の住環境の維持向上に努める必要があります。

#### 市町村の役割

市町村においては、多様化する住宅確保要配慮者への対応が課題となっており、特に増加する高齢者世帯や、配慮が必要な子育て世帯などに対して安全安心な住まいの確保が重要な課題です。

こうした課題の解決に向けて、住民の生活に最も身近な基礎自治体として、地域の住宅事情や住宅需要にきめ細かく対応し、住宅セーフティネットの中核である公営住宅の供給を主体的に進める必要があります。

#### 道の役割

道においては、地域の住宅事情や住宅需要にきめ細かく対応した住宅供給を主体的に進める市町村の補完的役割として、地域の住宅施策上の課題に対応しながら道営住宅の供給を進める必要があります。また、広域自治体として、交通ネットワークの充実などに伴い、発生が見込まれる住宅需要への対応が必要です。

道では、全庁的に人口減少問題対策に積極的に取り組んでおり、道営住宅においても子育て支援住宅の供給を進めるほか、まちなか居住の推進に寄与する団地の集約再編など、地域における社会的な課題に対応した総合的な住宅供給を進める必要があります。

さらに、ストックを有効活用しながら公営住宅の建替や改善を進め、居住水準の向上や、地域における住宅施策を後押しする役割も重要となっています。

なお、道営住宅の整備活用については、「道営住宅整備活用方針」に基づき取組を進めます。

### (4) 公営住宅の供給のあり方

供給にあたっては、借上げや買取りなど民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を図る事業手法についても検討が必要です。

近年では、民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅などの供給が進められるとともに、市町村では地域優良賃貸住宅や独自の公的な賃貸住宅供給が図られるなど、公営住宅以外の公的な住宅供給、住宅施策としての取組が広がっているほか、国においては、民間の空き家・空き室を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の新たな登録制度の運用も進められようとしていることから、これらの住宅についても、地域の住宅事情や居住ニーズを踏まえて、活用の検討が必要です。

## 2 公営住宅の供給の目標量

公営住宅は、多様な住宅困窮者の需要に対応するため、地域の住宅事情や居住ニーズを勘案し供給戸数の目標を設定し、住宅のセーフティネットの中核として供給する必要があります。

本計画では、「住生活基本法」に基づき、計画期間内(平成28年度～平成37年度)での公営住宅の供給の目標量を次のとおり定め、その達成に向けて供給を進めます。

### ○公的な支援により居住の安定を図るべき世帯数(要支援世帯数)の算出(103,000世帯)

道内の住宅困窮者の居住水準の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃などの賃貸住宅市場の状況などの住宅事情を分析し、計画期間内(10年間)における要支援世帯数\*を算出します。

算定にあたっては、平成37年度における民間賃貸住宅に居住する公営住宅の入居収入階層の世帯数を推計し、そのうち、収入状況、居住する住宅の面積水準及び家賃負担の割合から、公的支援により居住の安定を図るべき世帯数を算出します。

\*要支援世帯数：市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが難しく、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯の数

### ○居住の安定の確保を図るべき世帯が新規に入居可能な住宅数の算出(103,000戸)

要支援世帯が、新規に入居することが可能な住宅として、次の戸数の合計とします。

- ・公営住宅の供給  
既存公営住宅の空家募集並びに公営住宅の建設、買取り及び借上げにより新規に公募する戸数
- ・公営住宅以外の公的賃貸住宅の活用  
公営住宅の供給を補完するため公営住宅以外の公的賃貸住宅\*のうち活用を図る戸数

\*公営住宅以外の公的賃貸住宅：地域優良賃貸住宅、市町村が地域ニーズに応じて供給する独自の賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、改良住宅、(独)都市再生機構賃貸住宅等

### ○公営住宅の供給の目標量の算定(91,000戸)

公営住宅の供給の目標量は、要支援世帯に対し必要な住宅を提供することに加え、建替により既存入居者が再入居するために必要な戸数として、次の戸数の合計と設定します。

- ・新規に公募する戸数  
既存公営住宅の空家募集の戸数並びに公営住宅の建設、買取り及び借上げにより新規に公募する戸数
- ・既存入居者が再入居する戸数  
建替により既存公営住宅の入居者が再入居する戸数

以上を踏まえ、計画期間内での本道における公営住宅の供給の目標量などを次のとおり設定します。

公営住宅供給目標量(平成28年度～平成37年度) **91,000戸**

### 公営住宅の供給の目標量等の設定の考え方

#### 公的な支援により居住の安定を図るべき世帯数(要支援世帯数)

- 住宅困窮者の居住水準
- 民間賃貸住宅の受給
- 家賃等の賃貸住宅市場の状況などの分析

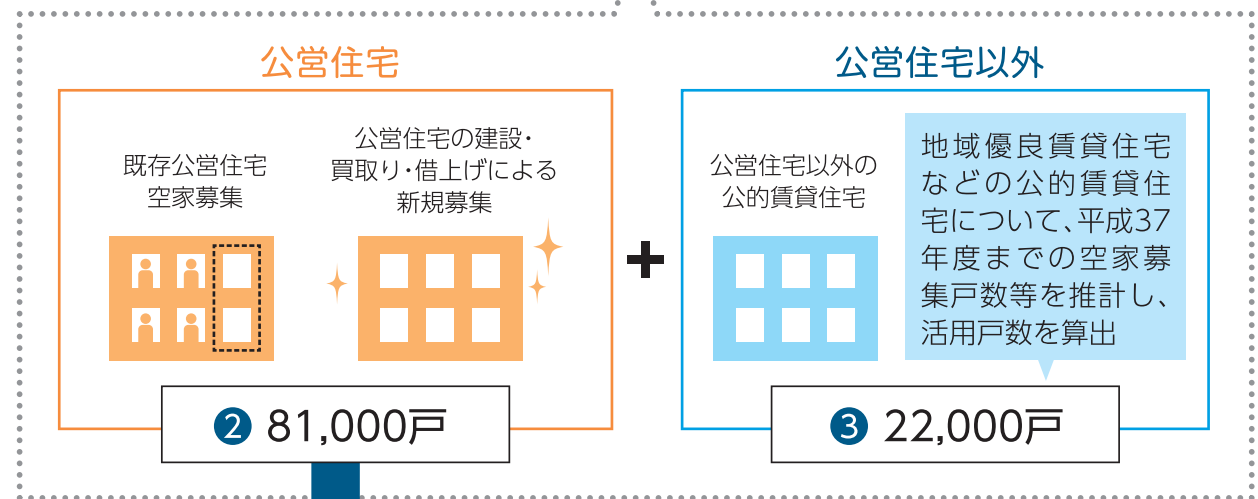


市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが難しく、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数(平成37年度推計値)

① 103,000世帯

受け入れ

居住の安定の確保を図るべき世帯が新規に入居可能な住宅戸数 ①=②+③ 103,000戸



建替により既存公営住宅の入居者が再入居する戸数 ④ 10,000戸

#### 公営住宅の供給の目標量

②+④ 81,000戸+10,000戸=91,000戸

居住の安定の確保を図るべき世帯に対し、必要な住宅供給 + 老朽化した公営住宅の計画的な建替を行う観点から設定

