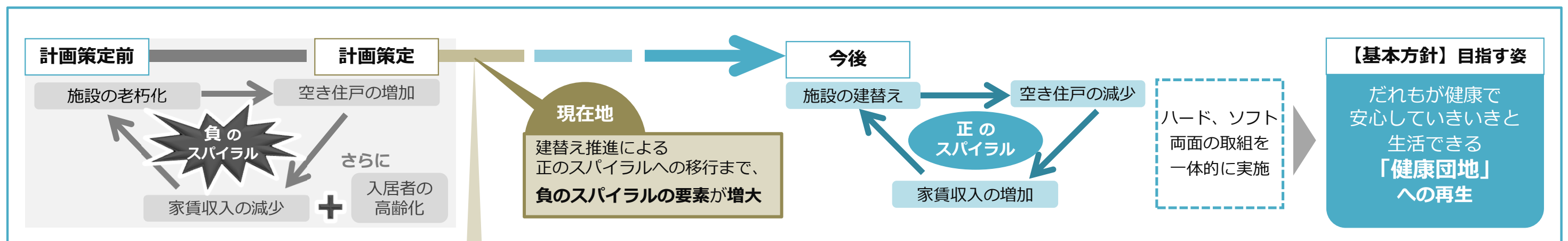


見直しの方向性について（案）



○ 基本的な考え方



＜基本的な考え方＞

- 今回、計画策定から5年経過するタイミングで中間見直しを行う
 - ・いのち輝く安心と魅力の向上
 - ・住まい手の目線に立った住宅ストックの更新
- 施設の老朽化や入居者の状況、社会環境等も考慮した結果
現時点においても適切と考えられることから
策定時に掲げた「基本方針」及び「施策展開の方向」は、現行計画を継承する


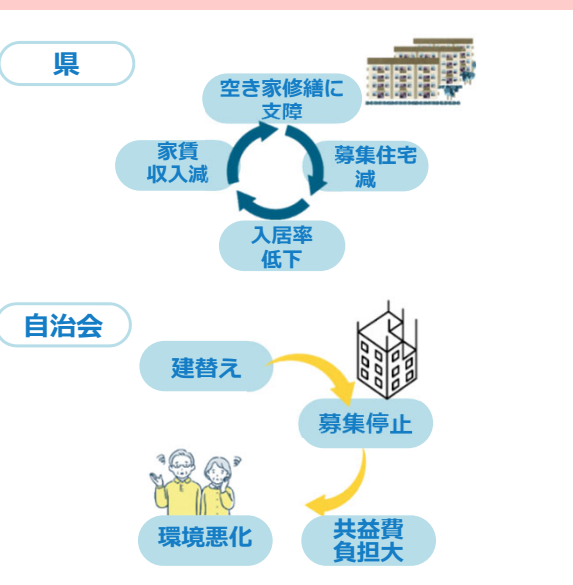
見直しの方向性について（案）

	問題点・課題	施策の方向性	具体的な取組み例
施策1 住宅セーフティネット機能の強化	<p>① 特に高齢単身世帯、ひとり親家庭は孤立しやすい。</p> <p>② 外出のしにくさから外出機会の減少し、孤立や心身機能低下につながる。</p> <p>↓</p> <p>今後の傾向を踏まえ、住みやすく住み続けたいと思う環境の確保に注力することが必要</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f0ff;"> 高齢単身増加 </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; background-color: #e0f0ff;"> 住替え希望者 </div> </div> 	<p>下線部 新規</p> <p>子育て世帯 子育て世帯等の入居促進</p> <p>高齢者 高倍率の高齢単身者への対応</p> <p>障害者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等 障害者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等への入居支援</p> <p>外国籍世帯 外国籍世帯への支援</p> <p>多様な住宅困窮者 多様な住宅困窮者への支援</p>	<p>■ 継続、☆新規、拡充</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 子育て世帯や若い世帯向けに入居期限付き住宅の提供 ■ 高齢単身向け住宅募集 ■ 母子・父子世帯や高齢者世帯、DV被害者単身世帯など住宅の確保に配慮が必要な世帯について、抽選の当選率の優遇措置 ■ 建替え時に、既存入居者の状況を踏まえ、一定数の身体障害者向け住宅の整備 ■ 外国籍県民の入居の際、日本語以外にも7ヶ国語で作成した「住まいのマニュアル」を配布(常時) ■ 「住まい方説明会」を実施 ■ 外国籍入居者の居住の安定に取り組む自治会やNPOの活動を支援するとともに、指定管理者とも連携しながら入居者窓口への翻訳機を設置 ■ 性的マイノリティの入居（パートナーシップ制度のある市町に限る） ☆ 住まいを失った方に迅速に住宅を提供するため、入居に際し、必要な照明器具等の最小限の備品をあらかじめ備えた「即応住戸」の整備、及び災害公営住宅の供給の手順の検討【参照：資料6-事例1】 ☆ 土砂災害特別警戒区域居住世帯の優先入居【参照：資料6-事例2】
施策2 建替えの推進と適切な維持管理	<p>① 同時期に建替え時期を迎える老朽化した住棟が多く、建替えの平準化を図ると建替えまでに長い期間を要する。</p> <p>② 初のPFI事業、入居者に配慮した仮移転先の確保のため、ペースアップにつながらない。</p> <p>③ 計画的な修繕が困難なことから、建替えに着手していない住棟や長寿命化を図る住棟の老朽化進行に懸念。</p> <p>④ 特に脱炭素に向けた更なる取組の充実・強化が急務、さらにコストアップも懸念。</p> <p>↓</p> <p>社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックを早急に確保し、適切に維持管理することが必要</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>自然災害</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>技術革新 DX</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>脱炭素</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>建替えのペースアップ</p> </div> </div>	<p>PPP/PFIなど民間活力の導入</p> <p>余剰地の創出と地元まちづくりと連携した施設誘致等</p> <p>コミュニティルーム、コミュニティ広場等の整備</p> <p>集約化（用途廃止）</p> <p>脱炭素化</p> <p>自然災害への備え</p> <p>適切な維持管理</p> <p>DX（デジタルトランスフォーメーション）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ PFIによる建替え事業【参照：資料6-事例3】 ☆ 建替え事業に係る住戸移転支援業務委託の検討【参照：資料6-事例4】 ■ 用途廃止団地の土地を民間会社へ売却 ■ 建替え等で創出する余剰地に地域ニーズに応じた施設誘致【参照：資料6-事例5】 ■ 建替え時に、コミュニティルームやコミュニティ広場の整備 ■ 既存団地の空き住戸にコミュニティルームを設置 ☆ 福祉車両や移動販売車など多目的利用の駐車スペースを整備 ■ 借上型住宅の期間の満了・解消 ■ 集約化に伴う用途廃止 ☆ 廊下等共用部で電気が使用できるよう、住宅に太陽光発電設備を設置する【参照：資料6-事例6】 ☆ 既存団地における外灯や共用部のLED化を検討 ☆ ZEH水準の省エネ性能を満たす住宅を整備【参照：資料6-事例6】 ☆ 住棟及び集会所などの木造化・内装木質化等を検討【参照：資料6-事例7】 ■ 指定管理者による防災啓発 ☆ 洪水リスクの高い県営住宅について、浸水の危険性を具体的に把握し、災害への備えを啓発するリーフレットを作成し、配布 ☆ 建替えに際して、洪水リスクに応じたハード面からの浸水対策についても検討する ☆ 大規模災害発生時の飲料確保や平常時の利便性向上等のため、敷地内での災害救援自動販売機の設置を促進 ■ 1980年以前に建設した住棟については、必要となる修繕工事を適切に実施 ■ 1981年以降に建設した住棟については、原則、法定耐用年限まで使用できるよう長期的な計画に基づき、計画的な修繕等を実施 ☆ 移動や立会の調整時間の削減、生産性向上を図るため、工事情報共有システム（ASP方式）・遠隔臨場の実施を検討【参照：資料6-事例8】 ☆ 建築BIM導入の検討【参照：資料6-事例9】 ☆ 建物点検のドローン活用の検討

住宅確保要配慮者に対応した対策の推進

良質なストックの効率化と建替えの推進

見直しの方向性について（案）

	問題点・課題	施策の方向性	具体的な取組み例
<p>施策3 健康づくり、コミュニティづくり、居住支援</p>	<p>① 小規模団地では、自治会が担い手の確保に苦勞している。</p> <p>② コミュニティづくりに時間がかかる。まずは実績を積み上げ、団地規模や団地の特徴からコミュニティづくりを考えるべき。</p> <p>↓</p> <p>住民が主体的に活動するよう、地域と連携し、取組を継続していくことが必要</p> 	<p>健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備</p> <p>コミュニティ活動の展開、情報提供等による入居者への支援</p> <p>自治会活動への支援</p> <p>見守りサポートへの支援</p> <p>高齢者、障害者等の住み替えの促進</p>	<p>■ 継続、☆ 新規、拡充</p> <p>■ 建替え時に、コミュニティルームやコミュニティ広場の整備【施策2再掲】</p> <p>■ 既存団地の空き住戸にコミュニティルームを設置【施策2再掲】【参照：資料6-事例10】</p> <p>☆ 建替え予定のため募集停止した空き住戸に対し、福祉団体等へ期限付き使用許可を実施【参照：資料6-事例11】</p> <p>■ 市町や地域の福祉団体等が県営住宅内で活動できるよう、団地自治会との橋渡しなどの支援を行う</p> <p>■ 活動事例の紹介やマニュアルを配布するなどの情報提供を継続的に行う</p> <p>☆ 屋外でのウォーキングや健康づくりのための体操など、感染リスクが低い運動プログラムを、未病の改善に協力していただいている企業や団体と連携し、実施する</p> <p>☆ 共益費徴収制度を実施（※現在、制度設計中）</p> <p>☆ 建替予定住宅の住戸の有効活用による収益向上、自治会活動等の維持を目的に、空き住戸を定期借家として期限付きで提供する（事例：大学生入居）【参照：資料6-事例11】</p> <p>■ 指定管理者による単身高齢者世帯や障害者世帯を対象とした、安否確認等の「見守り業務」及び「居住相談業務」の実施</p> <p>☆ 各市町と連携し、地域包括支援センターに空き住戸への入居を促進する</p> <p>■ 身体機能の低下等による低層階への住み替え</p> <p>☆ 介護のための親子の同居や近居・隣居への住み替えを認め、ニーズに応じた多様な入居を検討する</p>
<p>施策4 持続可能な団地経営</p>	<p>建替え推進にあたり新たな問題</p> <p>建替えを円滑に進めるため、募集を停止している空き住戸が増加</p> <p>↓</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え予定団地の環境悪化 ・ 入居者の共益費負担大 ・ 家賃収入減 <p>↓</p> <p>負のスパイラルを断ち切るため、複数の問題に対し連携した取組が必要</p> 	<p>地域との連携</p> <p>財政負担軽減と建替えに向けた総合的な対策の推進</p> <p>余剰地処分金の活用と事業収支の「見える化」</p> <p>PPP/PFIの導入とコストダウン</p> <p>入居者募集の拡大</p> <p>家賃収納率の向上</p> <p>適正な入居管理</p> <p>空き駐車場等の施設の活用</p>	<p>■ 建替えで生じた余剰地売却収入などを積み立てる基金を設置</p> <p>■ 建替え事業等を特別会計で一元管理することにより、事業収支の「見える化」を図る</p> <p>■ PFIによる建替え事業（施策2再掲）</p> <p>■ 最低居住面積水準等に配慮しつつ住戸面積やプランを見直し、工事費を縮減する標準プランの活用</p> <p>■ 常時募集の実施</p> <p>■ 応募要件の緩和（県内居住要件の廃止、単身年齢要件を見直し、一般単身向け住宅募集）</p> <p>■ 県営住宅の外観や部屋の内装・設備などの写真を県や指定管理者のホームページに掲載するなど、入居申込みにつながる情報発信の充実を図る</p> <p>☆ 建替予定住宅の住戸の有効活用による収益向上、自治会活動等の維持を目的に、空き住戸を定期借家として期限付きで提供（事例：大学生入居）【施策3再掲】【参照：資料6-事例11】</p> <p>☆ 家賃と共益費の一体的徴収の実施（※現在、制度設計中）【施策3再掲】</p> <p>☆ 家賃のコンビニ納付</p> <p>■ 入居者への夜間督促、支払い案内を送付</p> <p>■ 高額所得者のうち、「面接対象者選定基準」に該当する者について、個人面接を実施し、1年以内の自主的明渡しを強力に指導するとともに、公的住宅に関する情報提供を行う</p> <p>☆ 県営住宅の管理にマイナンバー制度を導入し、入居者の所得情報等を把握することで、その利便性向上に資するとともに、適正な家賃決定や不正入居の防止等を進める</p> <p>■ 駐車場外部貸し</p> <p>☆ 駐車場の空き区画を事業者へ貸し、カーシェアリング、予約駐車場サービスとしての活用を検討する【参照：資料6-事例12】</p>