

県営住宅・市町村営住宅の長期総合計画

大分県公営住宅マスタープラン2020 計画編



令和2年5月

大分県地域住宅協議会

【計画策定主体「大分県地域住宅協議会」の構成員】

- ・大分県
- ・大分市
- ・別府市
- ・中津市
- ・日田市
- ・佐伯市
- ・臼杵市
- ・津久見市
- ・竹田市
- ・豊後高田市
- ・杵築市
- ・宇佐市
- ・豊後大野市
- ・由布市
- ・国東市
- ・姫島村
- ・日出町
- ・九重町
- ・玖珠町
- ・大分県住宅供給公社

はじめに

高度成長期に全国で大量に整備された公営住宅が一斉に建替え時期を迎えることや、人口減少や少子高齢化の進行によるコミュニティの低下など、各自治体は共通する多くの課題に直面しています。そこで大分県では、県と全市町村及び大分県住宅供給公社で構成される大分県地域住宅協議会として、これらの各地域における課題に共同で取り組み、県内の公営住宅全般をマネジメントする目的で「大分県公営住宅マスタープラン2020」の策定に至りました。いわゆる「ファシリティマネジメント」（建物の維持管理から利活用まで効率的にマネジメントするもの）を県内全域で実施していくこのような計画は全国に例をみないものです。

特に大分県内においては、昭和40年代から50年代にかけ「住宅政策」の中心を担ってきた公営住宅が、今や建物の老朽化やバリアフリー化の遅れ、間取りや設備が現在の標準的な住宅の仕様からかけ離れているなど、時代のニーズに合わなくなってきており、またそれらが全国と同様に今後一斉に建て替え時期を迎えます。これまで県と市町村は、自治体ごとに国の基準に基づき公営住宅の建設・維持修繕から管理運営までを自治体ごとに実施してきました。しかしながら建設当時の標準的な住宅を低廉で提供する公営住宅の役割に多様なニーズが加わってきており、これまでのような自治体ごとでの施策の実施では対応できなくなることが考えられます。

本計画は、県及び市町村間において課題を共有し、それぞれがこれまで培ってきたノウハウや知見を結集することで、建設や維持修繕・管理、さらには県内各地域で供用すべき公営住宅の適正な戸数管理などについて、共同でマネジメントするものです。

折しも計画策定中の今年3月には、新型コロナウイルスの感染拡大が深刻化し国内外での社会経済活動の停滞による雇用の不安定化が懸念されました。公営住宅は、これまでもこのような社会情勢の不測の事態に対し、生活困窮者の受け入れ態勢を整え居住の安定を図ってきました。近年頻発する地震や風水害などの自然災害により住居を失った方々に対して空き部屋を提供するなど国や県・市町村、また民間住宅の管理者とも連携し、居住の安定を図ることで早期の経済活動の正常化や地域の復興にこれからも貢献していきます。

おわりに、この計画では本県が進める「子育て満足度日本一」「健康寿命日本一」に向け、子育てしやすい住環境や健康で長生きできる住環境の実現を目指します。県内全域のすべての世代がそれぞれの地域で安心して居住し、子どもたちの歓声が響き渡り、誰もが「住んでよかった、住んでみたい」と思えるよう、県・市町村が一体となって取り組んでまいります。

令和2年5月 大分県地域住宅協議会 会長 樋口 邦彦
(大分県土木建築部建築住宅課長)

も く じ

序 章 大分県公営住宅マスタープラン2020の策定にあたって	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の基本方針	1
3 計画の位置づけ	2
4 計画期間	2
5 現状と課題	3
本 章 基本理念及び施策の展開	6
1 時代の要請・基本理念	6
2 施策の構成	7
3 目標及び施策	7
3-1 基本目標と基本施策	10
基本目標(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	10
基本施策(1)-1 住宅困窮世帯の入居	10
基本施策(1)-2 入居者の状況に応じた住み替え等への配慮	11
基本施策(1)-3 被災者等の受け入れ体制の構築	12
(i) 災害時の迅速な被災者受け入れ体制の構築	
(ii) DV被害者・犯罪被害者等の緊急受け入れ体制に係る関係機関との連携	
基本施策(1)-4 入居者の見守り等居住支援	13
基本目標(2) 長期的に安定した良質な住まいの提供	14
基本施策(2)-1 適切な居住水準の確保	14
(i) 時代に即した居住水準及び設備水準の確保	
(ii) 耐震化の早期完了と防災対策	
(iii) バリアフリー化等住環境の改善	
基本施策(2)-2 適切な維持・改修による長寿命化	16
基本施策(2)-3 効率的かつ良質な住まいの供給	16
(i) 団地のリニューアル時における効率的かつ良質な住まいの供給	
(ii) 新築時における整備方針の共通化	
基本施策(2)-4 木造化・木質化の推進	17
基本目標(3) 地域とつながり共に支え合う暮らし	20
基本施策(3)-1 人の活動を支え、人がつながる機能の導入	20

(i) 福祉サービスとの連携による地域の住環境改善	
(ii) 団地周辺地域の利用に配慮した施設の整備と活用	
(iii) 交通ネットワーク等の導入	
(iv) 屋外空間の活用	
基本施策(3)-2 地域防災機能の付加	—— 22
基本施策(3)-3 地域ぐるみの子育て環境の提供	—— 23
基本施策(3)-4 地域施策との連携	—— 23
基本目標(4) 適切な管理運営	—— 24
基本施策(4)-1 適正な家賃の徴収	—— 24
(i) 家賃収納率の向上	
(ii) 家賃減免制度の活用と生活保護担当部局等との連携	
基本施策(4)-2 効率的な管理運営	—— 25
(i) 県と市町村との連携	
(ii) 入居者の負担軽減	
基本施策(4)-3 団地イメージの向上	—— 25
(i) 時代に見合った住環境の提供	
(ii) 入居要件の弾力的運用や適切な情報提供	
基本施策(4)-4 適切な点検の実施	—— 26
基本施策(4)-5 用途廃止後の利活用	—— 27
3-2 将来を見据えた適正な戸数の確保	—— 28
(1) 住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅の実態把握	
(2) 戸数の確保等に関する取り組み	
用語解説	—— 31

序章 大分県公営住宅マスタープラン2020の策定にあたって

1 計画策定の背景と目的

公営住宅は、住宅セーフティネット^{*1)}の根幹として、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的に建設され、人口増加等に伴う住宅不足の解消にも貢献してきましたが、近年の社会情勢は少子高齢化や人口減少に加え単身世帯・ひとり親世帯の増加や世帯収入の減少など著しい変化が見られます。

また、昭和40年代の高度成長期に、都市部への人口集中や核家族化が進む中、大量に供給された公営住宅が更新時期を迎えている上、高齢者や子育て世帯が安心して暮らすことができるという時代の要請に、間取りや設備が十分応えきれていない状況が浮き彫りになってきました。

近年の厳しい財政状況下において、これらの課題を解決するために必要な建替や住戸改善を迅速かつ計画的に進めていくことは難しい上、単身高齢者世帯や在住外国人の増加等、住宅確保要配慮者^{*2)}の多様化や地域コミュニティの維持・促進など、求められる新たな社会的要求に対しても取り組んでいかなければなりません。

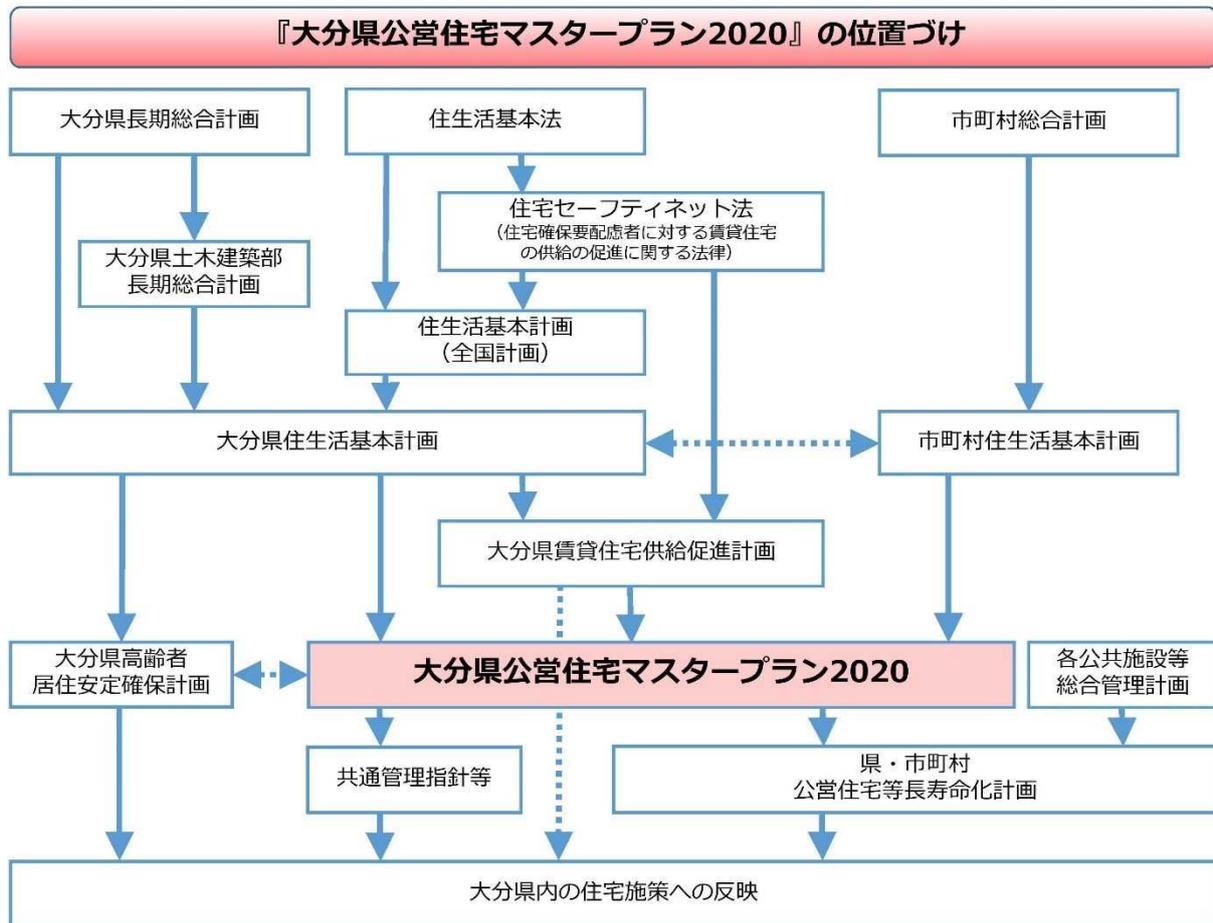
本計画は、住宅施策を所管し公営住宅を所有・管理する大分県と県内すべての市町村がこれらの課題を共有した上で、他県等の先進的な事例や民間活力の導入、民間住宅の活用も視野に入れながら公的な住宅として共同でマネジメントし、入居管理から住宅の建替や各種の改善等まで必要な居住環境の提供を効率的かつ確実に行うことで、諸課題の解決を図り、地域の活性化に資することを目的に策定するものです。

2 計画の基本方針

- ・計画の策定にあたっては、2040年を見据えた中長期的な視点とし、地域ごとの民間賃貸住宅の状況をふまえたものとします。また、関連計画との連携を深め、総合的に施策に取り組みます。
- ・市町村は、本計画を自治体ごとの施設管理の総合計画との連携を図りつつ、それぞれの「公営住宅等長寿命化計画」に反映させ具体の施策展開を図るとともに、地域の住まいやまちづくりの特性や課題を把握・共有することで、地域に応じた施策を行い、住宅確保要配慮者の居住の安定が図られるよう主体的に取り組めます。
- ・県は、市町村の公営住宅施策を適宜補完することで、県土の均衡ある発展や居住環境の総合的な向上を図るとともに、市町村間の連携や情報共有を働きかけ、計画の着実な実施に向けた取り組みを行います。
- ・本計画では、県と市町村の方針や基準の統一化等、早期に取り組むべき施策を短期の成果としてまとめ上げ、これらをもとに入居・管理・整備等具体の施策を展開していきます。その後、その運用の初期段階で効果等を検証し、県と市町村が歩調を合わせて、より一層の合理的・一体的な管理・整備の実現に向けて改善や見直しを行います。

3 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条の規定に基づく「住生活基本計画（全国計画）」及び同第 17 条に基づく「大分県住生活基本計画」を踏まえた大分県独自の計画です。



4 計画期間

計画の期間は、令和 22 年度（2040 年度）までとします。

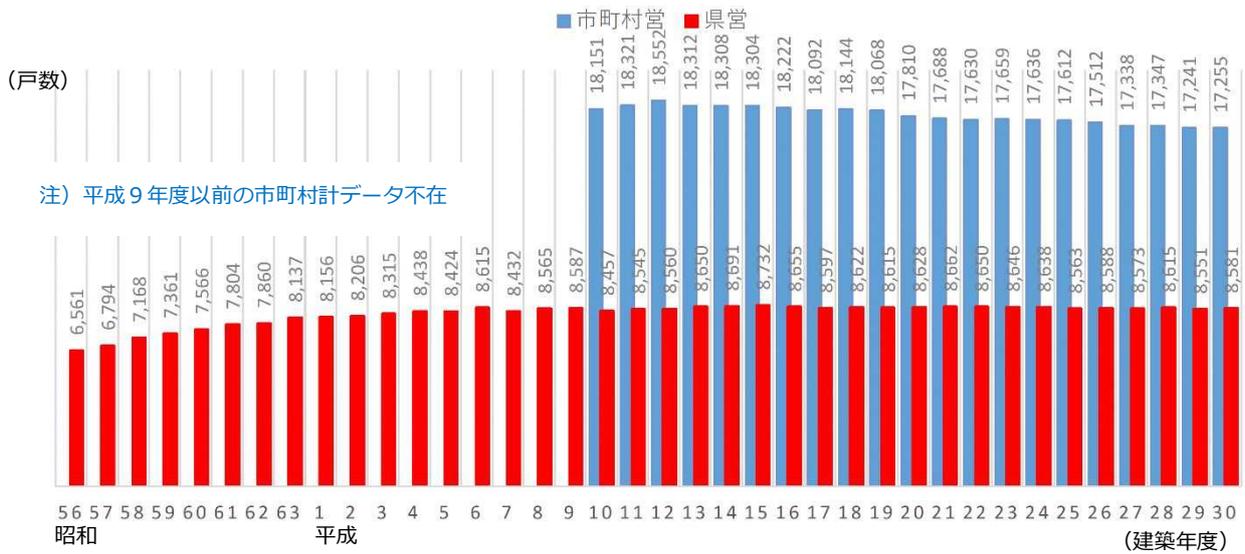
また、大分県住生活基本計画の改訂をふまえ、本県の社会経済や住宅状況の変化、あるいは施策の進捗状況、さらに関連計画との整合性などから評価・分析し、必要に応じて見直すものとしてします。

計画期間：令和 2 年度（2020 年度）から令和 22 年度（2040 年度）まで

見直し時期：大分県住生活基本計画の改訂後

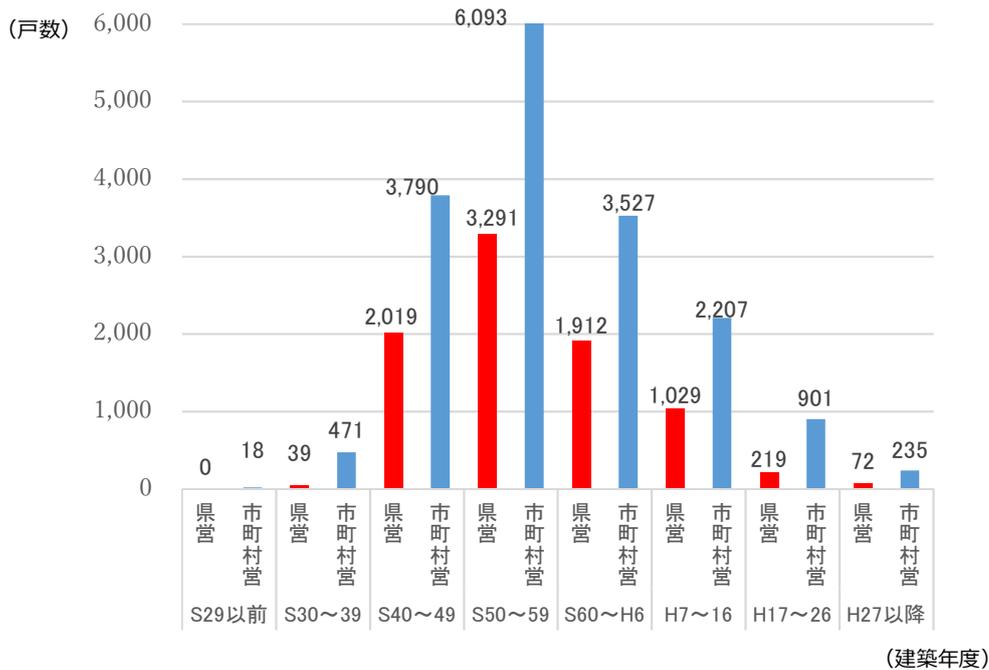
5 現状と課題

県内の公営住宅の管理戸数は県営8,581戸、市町村営17,242戸、計25,823戸で、大分県の人口の4%程度が公営住宅で暮らしています。なお、下表のとおり管理戸数は平成12年頃をピークに徐々に減少しています。



県内公営住宅管理戸数の推移

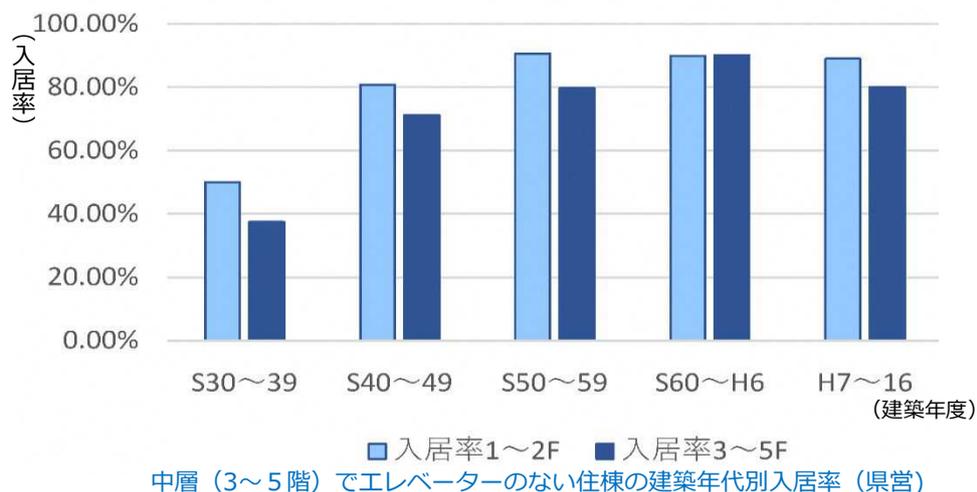
公営住宅は、住宅不足に対応するため、昭和40年代・50年代に多く建設され、それらが一斉に築50年を迎えることから、必要な維持更新を行い、耐用年数をさらに延ばすなどの工夫が必要です。



建築年代別管理戸数

利便性が高く、間取りや設備が一定水準にある住棟は、応募倍率が高くなっている一方で、過疎化や高齢化が著しい地域では、入居率が低下し始めており、市町村合併を機に集約化などが図られています。

また、高齢化等に伴い、エレベーターのない3階以上の住宅では入居率が下がる傾向にあるほか、浴室等の設備水準が現在の民間賃貸住宅の水準を大きく下回る住宅もあります。



公営住宅の各住戸やアプローチ（敷地から住戸玄関前まで）のバリアフリー化、住戸内設備の水準は以下のような状況になっており、高齢化等の進行に追いついていない状況があります。

項目	現況値(R1)
住戸内バリアフリー化率※1	31%
アプローチのバリアフリー化率※2	21%
浴槽設置率	68%
浴槽給湯器設置率	43%
トイレ水洗化率	90%
トイレ洋式化率	87%

※1 2箇所以上の手すりの設置又は段差のない室内をいう

※2 敷地から住戸玄関前までのバリアフリーをいう



エレベーターのない階段室型住棟



増築時に設置された浴槽

これらに起因する入居率の低下に加え入居者の高齢化は、共用部の管理に支障をきたすほか、団地内のコミュニティの低下を招き、入居者の孤立や高齢者の孤独死などの社会的な課題をはらんでおり、今後一層の深刻化が懸念されます。

これらの課題を解決するため、建物を一定の水準に改善することが求められますが、これには相当の時間を要するため、身体状況や年齢に応じて同じ建物内の下層階に住み替えることや、同じ団地内や近隣の団地のバリアフリー化された住戸へ住み替えるなど、住み替え制度の運用改善を図ることが求められます。

また、近年全国各地で多発する地震や風水害により、突然、住み慣れた住宅を失うことがどこでも起こりえる事態となっており、公営住宅は、被災者が住宅を確保できるまでの仮住まい先としての機能を有しています。

平成28年4月に発生した熊本と大分を震源とする地震（熊本地震）では、熊本県内の被災者を含め46世帯108人を、その翌年平成29年7月に発生した九州北部豪雨では、日田市内の被災者21世帯48人を、同年9月の台風18号では臼杵市、津久見市、佐伯市内の被災者33世帯74人を、一次的な避難先として公営住宅に受け入れました。

さらに、DV被害者や犯罪被害者等の緊急避難場所としての役割も有しており、関係機関との連携により、安全確保を図っています。

このように公営住宅は、低額所得者に住宅を提供するばかりでなく、災害時等の一時的な住宅確保など、地域における居住の安定に貢献しています。

このほか、県内における最近の傾向として、県外からの移住者や外国人居住者などの増加があげられますが、地域の住宅施策や社会情勢の変化に適時的確に対応することが求められます。



バリアフリー化された住宅（県営 H18～H22 建築）

本章 基本理念及び施策の展開

1 時代の要請・基本理念

これまで、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化、世帯構成の変化に対し、主に高齢者世帯が安心して住み続けることができるよう住戸改善や単身高齢者の入居配慮等に努めてきましたが、さらなる高齢化に加え、世帯収入の減少や、子育て世帯が減少する中ででのひとり親世帯の増加、そしてこれらを背景とした子どもの貧困などの問題にも対処していくことが求められます。

これからの公営住宅は、人口減少や世帯数の減少による需要の縮小に応じた戸数の適正化と併せて、多様な住宅確保要配慮者の受け入れ態勢を整えつつ住宅の機能改善と長寿命化を図っていきます。そしてこれらの取り組みを進めながら、建築時期や仕様の異なる建物が団地全体として調和し、多様な世帯も調和する住宅団地を、周辺地域を含め「多様なものや人が混在し調和したまち」としていきます。

さらに、公営住宅団地は、近隣の施設等と連携し、地域の産業振興や移住者の受け入れなど、地域の課題解決の一翼を担うとともに、公有財産として地域に求められる機能を取り込む「複合化」を目指し、団地内通路や公園、広場、集会場等の整備や利用において、団地内外の人々が集い・交流することに主眼を置いた「地域に開かれたまち」としていきます。

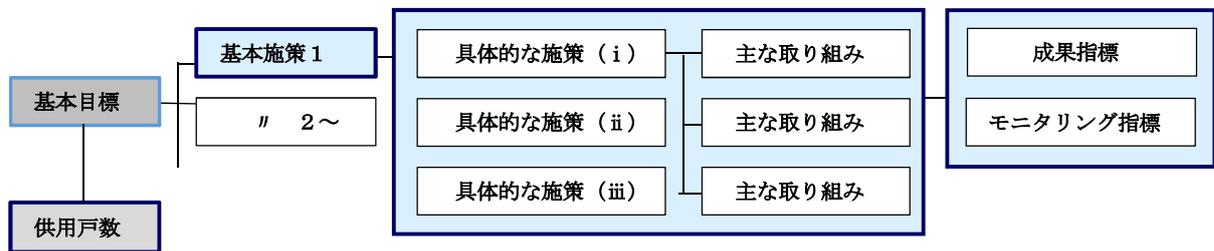
本計画は、地域社会や家庭に関する諸課題の解決や、時代の要請に応えるべく、公営住宅に関わる全ての自治体が課題と目的を共有しながら、地域ぐるみで子育てしやすい環境を提供することで“子育て満足度日本一”の実現を目指すとともに、子どもからお年寄りまで、安全・安心な住環境の提供により居住の安定を図り、公営住宅が地域コミュニティの維持・活性化の拠点施設としての役割を果たすよう、以下の理念を掲げます。

<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

2 施策の構成

施策構成は以下のとおりです。併せて将来の公営住宅として供用すべき戸数を示します。



- 基本施策** : 基本目標別に施策の方向性を示します。
- 具体的な施策** : 基本施策を実現するための具体的な取り組みの柱を示します。
- 主な取り組み** : 具体的な施策を実現するために実施する取り組みを示します。
- 成果指標** : 計画の進捗状況を測る物差しとして設定する指標とその目標値を示します。
- モニタリング指標** : 計画の進捗状況に関係が深く、継続的に注視する指標を示します。

3 目標及び施策

基本理念に基づき、基本目標を（１）「住宅確保要配慮者からの視点」、（２）「公営住宅ストックからの視点」、（３）「地域やコミュニティからの視点」、（４）「住宅管理からの視点」の４つの視点で掲げ、施策を展開していきます。

また、近年の住宅確保要配慮者の推移をもとに将来を予測した上で、２０４０年を見据えて「公営住宅として供用すべき戸数」を各施策に共通する目標として掲げます。

■ ４つの基本目標

基本目標(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

基本目標(2) 長期的に安定した良質な住まいの提供

基本目標(3) 地域とつながり共に支え合う暮らし

基本目標(4) 適切な管理運営

■ 将来を見据えた適正な戸数の確保

<施策の体系>

基本目標(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

基本施策(1) - 1 住宅困窮世帯の入居

基本施策(1) - 2 入居者の状況に応じた住み替え等への配慮

基本施策(1) - 3 被災者等の受け入れ体制の構築

(i) 災害時の迅速な被災者受入れ体制の構築

(ii) DV被害者・犯罪被害者等の緊急受入れ体制に係る関係機関との連携

基本施策(1) - 4 入居者の見守り等居住支援

基本目標(2) 長期的に安定した良質な住まいの提供

基本施策(2) - 1 適切な居住水準の確保

(i) 時代に即した居住水準及び設備水準の確保

(ii) 耐震化の早期完了と防災対策

(iii) バリアフリー化等住環境の改善

基本施策(2) - 2 適切な維持・改修による長寿命化

基本施策(2) - 3 効率的かつ良質な住まいの供給

(i) 団地のリニューアル時における効率的かつ良質な住まいの供給

(ii) 新築時における整備方針の共通化

基本施策(2) - 4 木造化・木質化の推進

基本目標(3) 地域とつながり共に支え合う暮らし

基本施策(3) - 1 人の活動を支え、人がつながる機能の導入

(i) 福祉サービスとの連携による地域の住環境改善

(ii) 団地周辺地域の利用に配慮した施設の整備と活用

(iii) 交通ネットワーク等の導入

(iv) 屋外空間の活用

基本施策(3) - 2 地域防災機能の付加

基本施策(3) - 3 地域ぐるみの子育て環境の提供

基本施策(3) - 4 地域施策との連携

基本目標(4) 適切な管理運営

基本施策(4) - 1 適正な家賃の徴収

(i) 家賃収納率の向上

(ii) 家賃減免制度の活用と生活保護担当部局等との連携

基本施策(4) - 2 効率的な管理運営

(i) 県と市町村との連携

(ii) 入居者の負担軽減

基本施策(4) - 3 団地イメージの向上

(i) 時代に見合った住環境の提供

(ii) 入居要件の弾力的運用や適切な情報提供

基本施策(4) - 4 適切な点検の実施

基本施策(4) - 5 用途廃止後の利活用

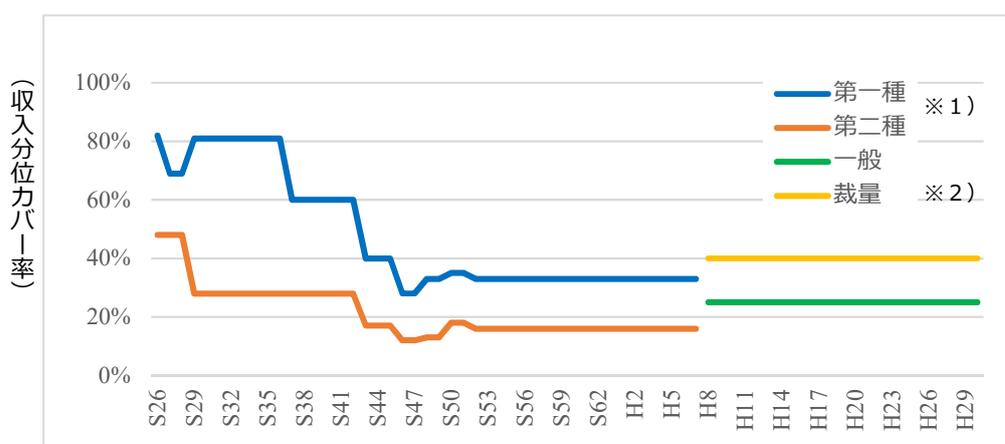
3-1 基本目標と基本施策

基本目標（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

高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯等に加え外国人や災害による被災者、犯罪被害者など住宅確保要配慮者は住宅セーフティネット法等により定義されており、近年多様化しています。これら住宅確保要配慮者のうち、住宅に困窮する世帯が、適切な家賃負担で一定の居住水準を備えた公営住宅に入居しやすく、また入居後に身体状況や世帯構成が変化した場合においても安心して生活できるよう居住の安定を目指します。

基本施策（1）- 1 住宅困窮世帯の入居

住宅に困窮する低額所得者等に対する的確に公営住宅が供給されるよう、社会の実情や世帯の構成等に応じた入退きの運用等を図ることで入居機会拡大に努めるとともに、高齢者、障がい者、ひとり親、DV被害者、犯罪被害者等の世帯に入居選考における優遇措置を講じるほか、住宅の困窮度をよりの的確に反映した公平な入居選考に努めます。また、外国人及びセクシャルマイノリティ（性的少数者）の受け入れ要件の整備を行います。



公営住宅の入居基準（収入分位）の変遷 (建築年度)

※1）第一種は第二種より占有面積がやや大きい住宅

※2）裁量とは、高齢者、障がい者、子育て世帯等、自治体ごとに定める世帯
 平成21年度以降 一般：月額158,000円、裁量：214,000円以下
 (平成8年度～20年度 一般：月額200,000円、裁量：268,000円)

主な取り組み

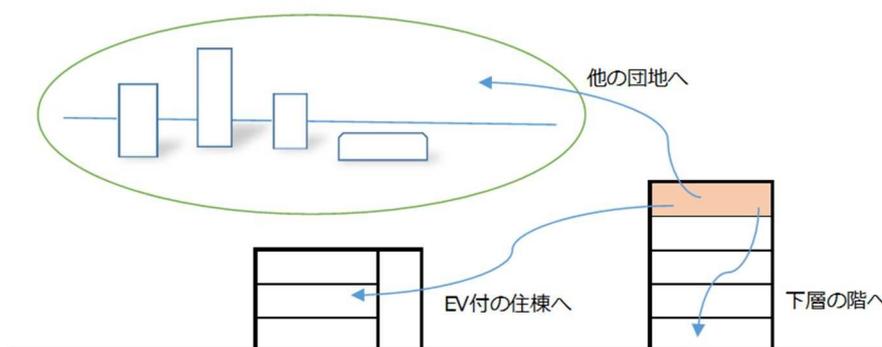
- 収入超過者*³⁾・高額所得者*⁴⁾の転居先（空き家バンクやセーフティネット住宅）の紹介
- 大分県の実態に見合った高額所得者認定額（入居後に所得が上昇しても継続して入居出来る上限額）の見直し
- 入居承継*⁵⁾基準の県内統一化（平成17年厳格化通知に基づく対応）

- 地域の実情に応じた単身者入居要件の整備
- 優先入居基準の県内統一化
- 困窮度に応じた優先順位等入居優遇の基準作成
- 地域の実情に応じた、住宅困窮要件設定
- 親世帯と子世帯等がそれぞれ独立して同一地区内に生活出来るような募集の採用
- 外国人・セクシャルマイノリティ（性的少数者）等の受け入れ要件の整備

成果指標	現況(2019)	目標(2020)
入居要件等基本方針の統一化	－	統一基準の整備
優先入居基準の県内統一化	－	統一基準の整備
外国人・セクシャルマイノリティ（性的少数者）等の受け入れ要件の整備	－	統一的な方針の決定

基本施策（１）－２ 入居者の状況に応じた住み替え等への配慮

入居者の身体状況や近親者による育児支援、介護支援等の必要に応じ、団地内の他の住戸や近隣の公営住宅への住み替えや近居に配慮するとともに、世帯人員と住宅の広さとのミスマッチを解消するため、新規入居者との公平性に配慮しつつ、適切な規模の住宅への住み替えを促す取組を行います。また、入居者の住み替え検討時には、県及び市町村間の住み替えルールの共通化を図ることにより、住み替えが円滑に行えるようにします。



住み替えのイメージ

主な取り組み

- 入居者の身体状況・世帯人員・立地等を考慮した住み替え促進
- 県営・市町村営住宅間の住替えルール共通化と入居者への周知
- 一定地域内における世帯構成に応じた住戸配分の適正化

成果指標	現況(2019)	目標(2020)
住み替えルール共通化と 入居者への周知	—	ルールの共通化 と入居者への周知

基本施策(1) - 3 被災者等の受け入れ体制の構築

被災者や、緊急を要するDV被害者等の速やかな受け入れ(目的外入居制度の活用)ができるよう、体制を構築します。

(i) 災害時の迅速な被災者受入れ体制の構築

災害時に被災者の受け入れが迅速に行えるよう、県と市町村で空き住戸情報を共有するほか、県と市町村が連携して、住戸を提供します。

主な取り組み

- 県と市町村における空き住戸情報共有の仕組みづくり
- 災害発生時の県と市町村間の対応マニュアルの作成

成果指標	現況(2019)	目標(2020)
災害発生時の県・市町村間の 対応マニュアルを作成	—	統一的な 対応マニュアルの作成

(ii) DV被害者・犯罪被害者等の緊急受入れ体制に係る関係機関との連携

公営住宅には、DV被害者や犯罪被害者等のシェルターとしての役割も求められていることから、関係機関との連携を強化し、より迅速に対応できる仕組みや体制を構築します。

主な取り組み

- 緊急時に備えた即時入居可能な空き住戸の確保
- 県と市町村間における提供可能な空き住戸情報の共有(入居者の特定につながらないよう配慮)

成果指標	現況(2019)	目標(2021)
緊急的な受け入れに対応 できる仕組みと体制づくり	—	空き住戸情報の 県・市町村間での共有化

基本施策（１）－４ 入居者の見守り等居住支援

入居者の生活の安定や自立支援の促進を図るため、高齢者・障がい者世帯等への見守り訪問をはじめとした、障がい者や高齢者に対する生活支援や介護保険サービス、子育て支援サービス、障がい者支援サービスなど福祉サービス供給主体との連携を強化します。

主な取り組み

- 入居者が孤立しないための見守り訪問時の各種サービスのニーズ調査
- 居住支援協議会*⁶⁾の活用等効果的な見守り方法の検討

基本目標（２）長期的に安定した良質な住まいの提供

築年数が 50 年を超える公営住宅が増加し、建替や大幅な改善工事が必要な時期を迎える中、構造上の安全性を確保するとともに、時代に合った快適性、省エネ性、維持管理のしやすさなどを備えた上で、住宅ストックの長期的な安定性の確保を目指します。

基本施策（２）－１ 適切な居住水準の確保

一定の設備水準を備えた住宅への改善、耐震化やバリアフリー化、津波対策、駐車場確保等の地域の実情に応じた住戸改善等を適切に行います。

（i）時代に即した居住水準及び設備水準の確保

現在においても、浴槽及び浴槽用給湯設備が設置されていない住戸や、トイレが水洗化されていない住戸があります。また、高齢化社会に対応できていない和式トイレの住戸も残っていることから、順次改善を図っていきます。さらに、古い住棟では外壁等の断熱性能が低いため、ヒートショック対策など温熱環境の改善が求められます。併せて二酸化炭素の排出削減及び入居者の水道光熱費の負担軽減のためにも、断熱性の向上とともに高効率の照明や給湯設備機器、節水型機器の導入が望まれます。

主な取り組み

- 給湯器付き浴槽の設置
- トイレの水洗化及び洋式化
- 省エネルギー対策工事の推進及び内部等改修時における断熱化等の方針策定

成果指標	現況値(2019)	目標値(2025)	目標値(2040)
給湯器付き浴槽の設置率※	43%	48%	70%
トイレの水洗化率 ※	90%	92%	100%
トイレの洋式化率 ※	87%	90%	98%

※供用戸数に対する戸数

（ii）耐震化の早期完了と防災対策

地震等による人的・経済的被害を軽減するため、耐震化の早期完了に向けて取り組むほか、水害等の危険のある住棟については優先的に建替や対策工事を実施します。また、上階に避難所とし

て使用できる集会場や防災倉庫等を設けるなど、津波等への防災対策についても取り組みを進めていきます。

主な取り組み

- 住棟の早期耐震化
- 用途廃止予定の住棟における、住み替え及び解体の促進
- ハザードマップを基にした集約建替等の推進
- 浸水区域等各地域の実情に応じた防災対策の推進

成果指標	現況値(2019)	目標値(2025)	目標値(2030)
耐震化率※	91%	93%	100%

※供用棟数に対する棟数

(iii) バリアフリー化等住環境の改善

高齢化社会への対応や子育て支援のために、住棟・住戸のバリアフリー化を推進するほか、地域の実情を踏まえた子育て世帯向けの住戸改善を行います。また、駐車場の整備を進め、住環境の向上を図ります。



新築時の共用部のバリアフリー



新築時の住戸内（玄関）のバリアフリー



トータルリモデルでの共用廊下とエレベーターの設置



応急仮設住宅のバリアフリー（熊本県）

主な取り組み

- 住棟・住戸の段差解消及び手すりの設置
- 子育て世帯向け住戸改善の実施

- 入居者用駐車場の確保
- サービス用車両の一時駐車スペースの確保

成果指標	現況値(2019)	目標値(2030)	目標値(2040)
アプローチのバリアフリー化率 (アプローチ：敷地から住戸玄関前まで)	21%	28%	40%
一定の住戸内バリアフリー化率※	31%	45%	70%

※2 箇所以上の手すりの設置又は段差の無い室内をいう

モニタリング指標	現況値(2019)
駐車場の確保率※	68%

※駐車場設置(1台/1戸確保)住棟数/供用棟数

基本施策(2) - 2 適切な維持・改修による長寿命化

厳しい財政状況の中、公営住宅を適切に維持・改修することにより、建物の長寿命化を図り、コストの縮減に努めます。また、一定の躯体(構造体)安全性や居住性を満たす住棟については、長寿命化の目標耐用年数^{*7)}を80年とすることで、ライフサイクルコストの削減や建替工事費等の平準化を図ります。

主な取り組み

- 長寿命化のための手法(材料や工法・デザイン・各部の寸法等)検討及び情報共有
- 建物の健全度把握のための定期的な点検

基本施策(2) - 3 効率的かつ良質な住まいの供給

公営住宅の建替や大規模改修時等においては、県と市町村が協調して効率的かつ良質な住宅の供給を行うとともに、新築時においては、整備方針の県内共通化を図ります。

(i) 団地のリニューアル時における効率的かつ良質な住まいの供給

団地のリニューアル時においては、各種住民サービスの維持向上を図るため、地域の実情を踏まえた集約化を行います。また、民間事業者等と協働した生活利便施設の導入等多様な整備手法の採用やトータルリモデル事業(全面的改善事業)の併用検討等を行うことにより地域の魅力向上や利便性向上に寄与しつつ、事業費の平準化や削減に努めます。

なお、都市部においては都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域への集約に努めます。

主な取り組み

- 県及び市町村を含めた地域単位での集約検討
- 各地域の実情に応じた供用戸数の設定
- 民間事業者等と協働した多様な整備手法の選定
- 最適な整備手法の選定（トータルリモデル事業の併用等）
- 中長期を見通した事業費の平準化
- 移転補償ルールの共通化など建替時等における円滑な住み替えに向けた取り組み
- 居住誘導区域への集約可能な団地の選定
- ランドスケープデザインや建物の外観イメージの向上（関連（４）－３－（ｉ））

（ii）新築時における整備方針の共通化

公営住宅の新築にあたっては、公営住宅等整備基準を踏まえ、省エネルギーや高齢者等に配慮した仕様にするとともに、整備方針の県内共通化を図ります。

整備方針には、地域の状況や世帯人員に応じた適正な規模の住宅供給、仕様の標準化、低廉な工法やコストマネジメントの採用による必要な性能の確保など、今後のニーズ変化に対応できる工法の研究に努めます。

主な取り組み

- 地域の実情を踏まえた整備方針の共有と新築時における整備指針の策定
- ニーズ変化に対応できる間取りや工法などの研究と情報共有

成果指標	現況(2019)	目標(2020)
新築時における整備指針の策定	－	統一整備指針の策定

基本施策（２）－４ 木造化・木質化の推進

「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」をふまえ、大分県の公営住宅においては、地域の気候風土を生かした快適な住環境の提供、地域の木材生産、工務店等住宅関連産業及び建築関係技能者の技術の継承等を目的とし、建物のライフサイクルを通じて環境負荷が小さい、木造の採用や木質化を進めていきます。

その際、共同住宅において特に性能が求められる耐火性や遮音性について、一定レベルの性能確保を目指すほか、メンテナンス性や耐久性を高め、長期の使用が可能な住宅とします。

主な取り組み

- 建替や改善時における木造化・木質化の指針の策定
- 建築後の検証に基づく木造公営住宅の性能基準・仕様基準の作成



木造の災害公営住宅（熊本県）



同左 リビング内装



木造3階建公営住宅（県営・津久見市）

基本目標（3）地域とつながり共に支え合う暮らし

子育て世帯が減少し、単身の高齢者世帯が増加する中、団地内や地域コミュニティの維持が難しくなっています。コミュニティは人が支え合い豊かに暮らすために欠かせないもので、コミュニティの低下は、住民の孤立や高齢者の孤独死の増加につながり、大きな災害が起きた場合の住民同士の助け合いによる地域の早期復旧・復興にも支障をきたします。熊本県では熊本地震後の仮設住宅の計画において、住民同士のコミュニティを重視し、被災者を気持ちの上で大きく支えることができるよう住棟やコミュニティ施設の配置等に配慮しています。

コミュニティをより活性化するため、これからの公営住宅は、生活利便施設等地域に求められる機能を取り込むとともに歩道や車道、公園、広場の整備や活用を進め、地域に開かれた団地とします。

基本施策（3）－1 人の活動を支え、人がつながる機能の導入

公営住宅団地には、人の活動を支え人がつながる機能の導入を進めます。

（i）福祉サービスとの連携による地域の住環境改善

公営住宅が地域福祉の役割を果たし、地域の住環境の向上を図るため、福祉部局と連携しながら子育て支援施設、高齢者福祉施設、障がい者支援施設等の導入を図ります。

主な取り組み

- 子育て支援や高齢者支援を優先的に行う団地や住棟の選定
- 地域ごとにおける福祉部局との協議体制の構築

成果指標	現況(2019)	目標(2021)
福祉部局との協議体制の構築	—	市町村域ごとに協議体制を構築

（ii）団地周辺地域の利用に配慮した施設の整備と活用

地域コミュニティの希薄化が懸念される中、建替等にあたっては地域に開かれた配置計画とするほか、地域住民が利用しやすい集会所や子どもがのびのびと遊べる公園等をコミュニティ施設として適切に整備し、多様な世代の交流活動の場として活用することで、地域の魅力向上に努めます。



応急仮設住宅敷地内の“みんなの家”（熊本県）



同左“交流スペース”



団地内での朝市（民間団地 大分市）

主な取り組み

- 地域の人々が利用しやすいコミュニティ施設の整備と運用
- 建替え等計画時における住民参加の推進
- コミュニティ施設の活用事例の収集と情報共有

(iii) 交通ネットワーク等の導入

路線バスやコミュニティバス、乗合タクシーなど、入居者の利便性の向上や公共交通ネットワークの維持・形成を図る手段として、地域の実情に合った公共交通の乗り入れとともに、一定規模の住宅団地においては、停留所や団地内に公共交通機関を取り込むための環状道路・転回広場の設置に努めます。また、各地で試行されている次世代モビリティなどの活用も視野に入れます。

小規模の団地においても公共交通の乗り入れのみならず、団地内に移動販売車の駐車や利用者のたまり場となるスペースを確保するなど、団地内や周辺地域住民との交流を図るしくみづくりに取り組みます。

主な取り組み

- 団地内における公共交通ネットワークの導入推進
- 公共交通の待合スペース・停留所・転回広場などの整備推進
- 移動販売車の駐車・販売スペースなどの整備推進

(iv) 屋外空間の活用

入居者が、それぞれの意思で日常的に住戸周りの鉢植えや花壇、菜園などの手入れをすることは、団地内の景観の向上につながるだけでなく、子供や高齢者の見守りにもなり、コミュニティの向上に役立ちます。そこで、入居者がガーデニング等に取り組めるよう、一定ルールを設けた上で、住宅管理の柔軟な運用を図っていきます。

また、建替等の際には、これらの活動で培われてきたコミュニティを維持できるよう配慮します。



入居者による植栽（日出町営住宅）



応急仮設住宅でのガーデニング（熊本県）

主な取り組み

- 屋外空間の柔軟な管理・運用

基本施策（3）－2 地域防災機能の付加

公営住宅をその立地や建物の階数・構造等により津波避難ビルや避難所として活用し、地域の防災機能を付加します。また、定期的に避難訓練等を行うことは、防災意識の向上や団地内外のコミュニティの形成にも役立ちます。



津波避難ビルに指定した市営住宅
（大分市）



屋上避難スペース



炊き出し用ガス配管

主な取り組み

- 避難ビル指定への取り組み
- 防災倉庫等を設置すべき団地の選定

成果指標	現況(2019)	目標(2022)
防災機能を付加する 団地・住棟の選定	—	団地・住棟の選定

基本施策（3）－3 地域ぐるみの子育て環境の提供

活動や交流が活発であると考えられる子育て世帯が一定割合以上存在することは、それだけで地域コミュニティの活性化につながります。一方で、特にひとり親世帯では、仕事と子育てで忙しいあまり周囲から孤立してしまう例も見られます。公営住宅においては入居制度の改善や子育てしやすい住環境の提供、子育て支援団体との連携等による地域で子育てを支援する体制の整備など、子育て満足度日本一の実現を目指して、あらゆる面から子育て世帯を支援します。

主な取り組み

- 子育て世帯に配慮した入居制度の導入
- ひとり親世帯に対する支援方法についての検討
- 子育てしながら安心して家事ができる住戸や子どもの遊び場などの整備
- 子育て支援施設（保育施設・放課後児童クラブ等）の併設の推進



団地内の子どもの遊び場（県営住宅 大分市）



保育所併設の再開発住宅（大分市）

基本施策（3）－4 地域施策との連携

公営住宅は、各地域の居住の安定に貢献していますが、今後は、目的外使用^{*8)}制度の活用や敷地・建物の一部を他の用途に転用すること等で市町村の施策と連携し地域の産業振興や課題解決に積極的に貢献していきます。

主な取り組み

- 公営住宅の目的外使用を活用した移住・定住施策等との連携
- 団地内敷地・建物を活用した地場産業振興や交流人口拡大のための連携
- 市町村総合戦略^{*9)}との連携

基本目標（４）適切な管理運営

県と市町村は公営住宅の所有者・管理者として適正な安全管理等を行うとともに、家賃収納率や入居率を一定以上に保ち、収支を安定させ居住水準の維持向上に努めます。

また今後、人口や世帯数の減少等による入居率の低下も予想されることから、県と市町村が情報を共有し、柔軟かつ適正な管理運営を行うほか、現行の管理手法（直接管理・管理代行制度・指定管理制度）についても検証を行い、入居者サービスのさらなる向上と、より一層の効率的な管理運営を目指します。

基本施策（４）－１ 適正な家賃の徴収

家賃負担の公平性を確保するため、収入申告指導の徹底を図るとともに、健全な維持管理を行うため、滞納整理の強化などを通じて家賃収納率の向上に努めます。また、著しく収入が低い世帯に対しては、家賃減免制度の周知を図るほか、生活保護担当部局等との十分な連携に努めます。

（i）家賃収納率の向上

家賃滞納者に対する厳正な督促により家賃収納率の向上に努めます。また、悪質な滞納者に対する滞納整理の強化に向けて、職員の知識向上を図るために県と市町村で統一的な法的措置マニュアルを作成します。

主な取り組み

- 家賃滞納者に対する適正な家賃徴収
- 法的措置に関する統一マニュアルの作成

成果指標	現況(2019)	目標(2021)
統一的な滞納整理の実施	－	県内統一の法的措置 マニュアル作成

（ii）家賃減免制度の活用と生活保護担当部局等との連携

著しく収入の低い世帯に対して、家賃負担の軽減のための減免制度の周知を図ります。また、家賃の支払いに困窮する世帯に対して、生活保護担当部局等との連携に努めます。

主な取り組み

- パンフレットやチラシ等を活用した家賃減免制度の周知
- 県及び市町村間の福祉関係部局等との定期的な意見交換の実施

基本施策（４）－２ 効率的な管理運営

効率的な管理運営を目指し、現行の直接管理、管理代行制度*¹⁰、指定管理制度*¹¹の合理的な選択など、一体的・合理的な管理方法のあり方を検証します。また、入居者の負担軽減のため、住宅管理窓口の共通化や入居手続の簡素化を進めます。

（i）県と市町村との連携

公営住宅への入居希望者は、地域によっては、県営住宅、市町村営住宅のそれぞれの窓口で空き住戸等の情報取得や応募手続をしなければならないことから、入居者サービスの向上や管理経費の節減のため、住宅管理窓口の共通化や空き住戸情報等の共有化を図ります。

また、県営と市町村営が混在する団地においては、建替や大規模改善の際、入居者の移転先として県と市町村で空き住戸を融通し合うなど、県営・市町村営住宅の共同利用や共同管理に向けた運用の改善を図ります。

さらに、現行の直接管理、管理代行、指定管理制度のあり方を地域ごとに検証し、住民サービスの向上と管理の効率化に向けて有効な手法の採用を検討します。

主な取り組み

- 入居者サービスの向上と管理経費節減に向けた県と市町村の住宅管理窓口の共通化
- 台帳システムの共通化やシステム以外の情報共有ツールの運用の検討
- 県営と市町村営が混在する団地における共同利用・共同管理に向けた運用の改善
- 管理手法の検証

（ii）入居者の負担軽減

入居者の負担軽減のため、マイナンバー制度や収入申告義務の緩和措置の周知を図るなど、入居手続の簡素化を進めます。

主な取り組み

- マイナンバー制度の利用率向上に向けた入居者への周知
- 収入申告義務緩和措置の周知

基本施策（４）－３ 団地イメージの向上

エレベーターが設置されていない住棟の入居率の低下や、設備等が時代水準から遅れているなどの理由による当選後の入居辞退もみられるようになったことから、入居率の向上につながるよう時代に見合った住環境の提供や団地イメージの向上に努めます。

また、県と市町村で連携を図りながら、入居要件の弾力的な運用等を行うことにより、空き住戸の解消に努めます。さらに、適切な情報提供を行うことにより、入居の円滑化を図ります。



変化のある住棟の配置（県営・大分市）



緑豊かな景観の創出（県営・中津市）

（i）時代に見合った住環境の提供

築年数の経過した公営住宅を適切に改善することにより、時代に見合った住環境を提供します。また、周辺環境との調和や親しみやすい住棟名称の採用などにより、団地のイメージ向上に努めます。

主な取り組み

- 適切な居住水準の確保（関連（2）－1）
- ランドスケープデザイン*^{1 2}）や建物の外観イメージの向上（関連（2）－3－（i））
- 親しみやすい住棟名称の採用

（ii）入居要件の弾力的運用や適切な情報提供

地域の実情に応じ目的外使用制度を利用してグループホームや公営住宅とは収入基準が異なる特定公共賃貸住宅への用途変更など、弾力的な運用を図ります。

また、入居者による一定範囲内のリフォームを現状回復を求めずに認める“D I Y住戸”、ペット飼育可能な住戸、ガーデニング用スペースや家庭菜園付の住戸など、一部の趣向に応えることで空き住戸の解消に努めます。

さらに、募集方法やP R方法等の改善を図り、適切な情報を提供します。

主な取り組み

- 入居要件の弾力的運用による空き住戸の削減
- 募集方法やP R方法の改善

基本施策（4）－4 適切な点検の実施

安心安全な住宅の確保や長寿命化のため、建物や構造物の定期的な点検を行います。また、点検内容を精査し、点検結果を改修等に活用することにより入居者等の安全確保に努めます。

主な取り組み

- 建物の健全度把握のための定期的な点検（再掲2 - (2)）
- 点検の様式・判定基準の統一化
- 点検内容精査結果の改修工事等への活用

成果指標	現況値(2019)	目標値(2020)
点検の様式・基準の県内統一化	－	統一基準の整備

基本施策（4）-5 用途廃止後の利活用

公営住宅の用途廃止^{*13)}を行うにあたっては、廃止した場合の地域への影響を考慮するとともに、土地や建物の利活用について関係する自治体の政策部局との連携を図ることにより、福祉施設や交流施設への転用、移住希望者等へ賃貸や売却を行うなど、地域の発展に資する利活用を検討します。

主な取り組み

- 用途廃止から普通財産^{*14)}化・利活用までの標準的な手順の作成と共有
- 政策部局との連携による利活用の推進

3-2 将来を見据えた適正な戸数の確保

人口減少や少子高齢化が進行する中、住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅の実態を地域ごとに把握し、2040年までの住宅確保要配慮者の推移を予測した上で、「公営住宅として供用すべき戸数」を設定します。また、設定した戸数を確保し、かつ余剰とならないよう県と市町村が共同でマネジメントします。

(1) 住宅確保要配慮者や民間賃貸住宅の実態把握

それぞれの市町村において、人口減少や少子高齢化の進行に大きな差があります。また、民間賃貸住宅市場の状況や、公営住宅の補完となり得る低廉な家賃の住戸数も大きく異なります。さらに、全国各地で頻発する地震や風水害に伴う被災者受け入れの想定、近年増加傾向にある外国人労働者の状況、県外からの移住者受け入れ状況などにも注視する必要があります。

これら人や住まいの状況の変化や公営住宅施策対象である住宅困窮者の実態を適切に把握し、公営住宅施策に反映することで、地域の活性化や課題解決に向けた早期の取り組みにつなげていきます。

主な取り組み

- 住宅・土地統計調査による地域の賃貸住宅の戸数や利用状況の確認
- 公営住宅の応募倍率や入居状況の把握・分析
- 企業活動に伴う住宅需要の変動予測と対応
- 耐震化の状況・土砂災害・浸水等が想定される住宅被害の把握
- 外国人労働者や移住者の状況把握

(2) 戸数の確保等に関する取り組み

公営住宅として確保すべき戸数に対して将来不足することが明らかな場合は、民間賃貸住宅の活用も考慮し、著しい困窮年収未満の世帯が入居できる戸数を確保するよう努めるとともに、関係機関と連携して生活保護世帯や外国人など住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けて取り組みます。

また、供用すべき戸数に対して将来余剰となることが明らかな場合は、民間賃貸住宅市場の分析を行った上で、集約建替や用途廃止等の計画を作成します。

県は、市町村域ごとに一定居住水準を満たす戸数を確保するよう調整を図り、必要に応じて市町村の住宅施策を補完します。また、市町村と情報共有を図るとともに協調した施策を実施します。

県及び市町村は、用途廃止する住棟の入居者の意向に配慮し、他の公営住宅への転居に向けた取り組みを行い、早期に建替や土地・建物の利活用の方針を定めます。

主な取り組み

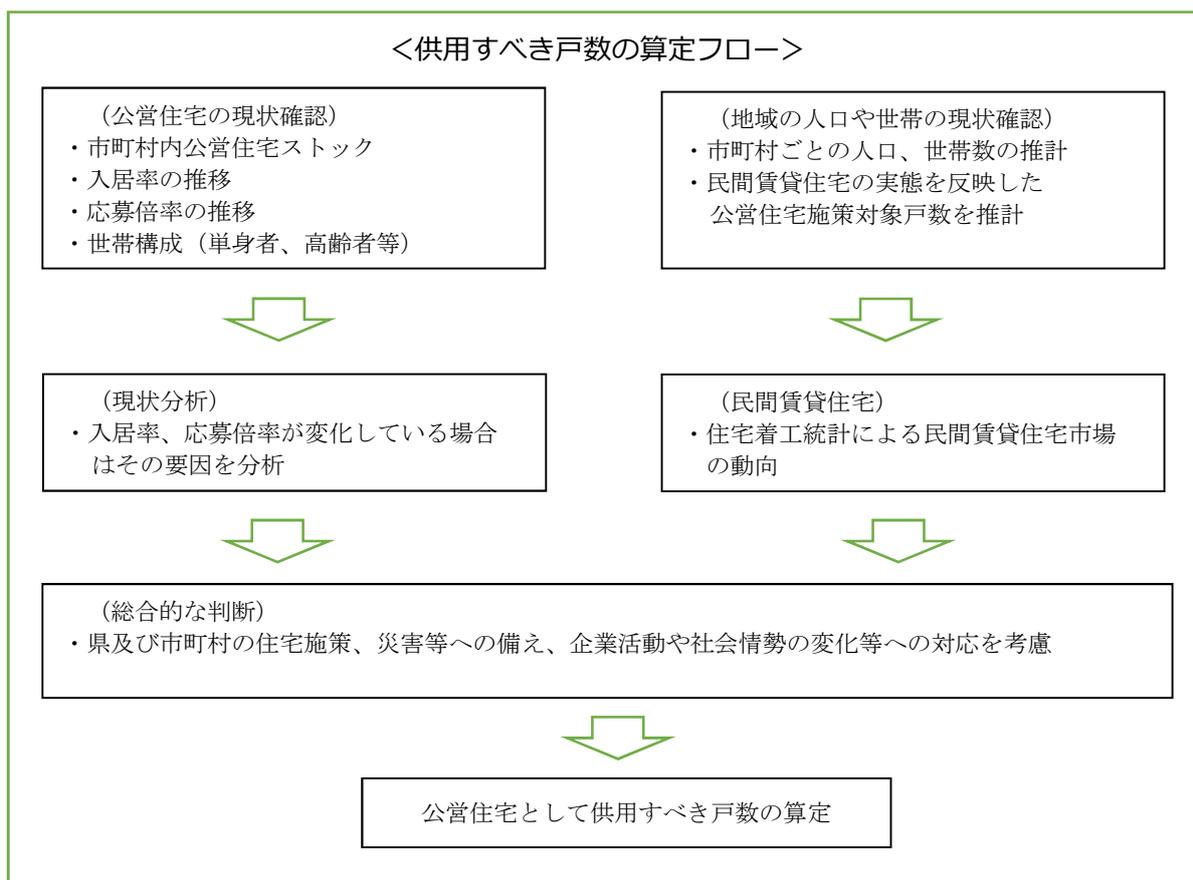
- 住宅需要等を反映した集約建替や用途廃止
- 用途廃止住棟入居者への転居先の斡旋

公営住宅供用戸数^{※1}現況値（2019.4.1）25,823戸

→ 暫定値^{※2}（2040年度）20,500戸

※1 供用戸数：管理戸数から、用途廃止する住棟のうち“政策空き家”（入居募集を停止した空き住戸）を除いた戸数とします。

※2 暫定値：公営住宅として供用すべき戸数を市町村の実情に応じて2020年度に設定します。



モニタリング指標	現況値(2019)
入居率（県・市町村の合計）	88%

成果指標一覧

3-1 基本目標と基本施策

基本目標（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

施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2020)
1	入居要件等基本方針の統一化	—	統一基準の整備
	優先入居基準の県内統一化	—	統一基準の整備
	外国人・セクシャルマイノリティ(性的少数者)等の受け入れ要件の整備	—	統一的な方針の決定
施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2020)
2	住み替えルール共通化と入居者への周知	—	ルールの共通化と入居者への周知
施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2020)
3-(i)	災害発生時の市町村間の対応マニュアルを作成	—	統一的な対応マニュアルの作成
施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2021)
3-(ii)	緊急的な受け入れに対応できる仕組みと体制づくり	—	空き住戸情報の県・市町村間での共有化

基本目標（2）長期的に安定した良質な住まいの提供

施策No	成果指標	現況値(2019)	目標値(2025)	目標値(2040)	
1-(i)	給湯器付き浴槽の設置率	43%	48%	70%	
	トイレの水洗化率	90%	92%	100%	
	トイレの洋式化率	87%	90%	98%	
施策No	成果指標	現況値(2019)	目標値(2025)	目標値(2030)	
1-(ii)	耐震化率	91%	93%	100%	
施策No	成果指標	現況値(2019)	目標値(2030)	目標値(2040)	
1-(ii)	アプローチのバリアフリー化率 (アプローチ:敷地から住戸玄関前まで)	21%	52%	40%	
	一定の住戸内バリアフリー化率	31%	45%	70%	
施策No	モニタリング指標	現況値(2019)			
1-(ii)	駐車場の確保率	68%			
施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2020)		
3-(ii)	新築時における整備方針の共通化	—	統一整備指針の策定		

基本目標（3）地域とつながり共に支え合う暮らし

施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2021)
1-(i)	福祉部局との協議体制の構築	—	市町村域ごとに協議体制を構築
施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2022)
3-(ii)	防災機能を付加する団地・住棟の選定	—	団地・住棟の選定

基本目標（4）適切な管理運営

施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2021)
1-(i)	統一的な滞納整理の実施	—	県内統一の法的措置マニュアル作成
施策No	成果指標	現況(2019)	目標(2020)
4	点検の様式・基準の県内統一化	—	統一基準の整備

3-2 将来を見据えた適正な戸数の確保

施策No	モニタリング指標	現況値(2019)
3-2	入居率(県・市町村の合計)	88%

用語解説

* 1) 住宅セーフティネット

住宅市場のなかで自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための様々な仕組み。

* 2) 住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

* 3) 収入超過者

公営住宅に引き続き3年以上入居している者で、条例等で定める基準を超える収入を有する者。収入超過者は、公営住宅を明け渡すよう努力する義務が生じる。

* 4) 高額所得者

公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間の収入が引き続き条例等で定める基準を超える高額の収入を有する者。事業主体は、高額所得者に対して期限を定めて入居している公営住宅の明渡しを請求することができる。

* 5) 入居承継（入居承継承認）

入居者が死亡し、または退去した場合において、その死亡時または退去時に入居者と同居していた者は、事業主体の承認を受けて、引き続き、公営住宅に居住することができる。

* 6) 居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する。

* 7) 耐用年数

公営住宅法施行令により、住宅の構造別に耐用年数（耐用年限）が次のように定められている。

耐火構造の住宅 70年、準耐火構造の住宅 45年、木造の住宅 30年

* 8) 目的外使用

行政財産によっては、その本来の用途又は目的以外の使用を認めても本来の目的の用途を妨げないばかりか、場合によっては、その用途又は目的に沿った行政財産の効用を高めるこ

ともあり、実情に応じて、用途又は目的の障害にならない限り、目的以外の使用をさせることも許される。公営住宅に入居する場合、世帯要件や収入基準等があるが、犯罪被害者や各種災害の被災者の入居など、これら通常の基準等によらない入居などを目的外使用という。

*** 9) 市町村総合戦略（市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略）**

まち・ひと・しごと創生法第3条に基づき、市町村が区域の実情に応じて定める基本的な計画。

*** 10) 管理代行制度**

公営住宅法第47条第1項の規定に基づき、公営住宅又は共同施設について、事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社に管理を行わせることができる制度。この場合、代行者は代行事務の実施に必要な事業主体の権限を代行することができる。

*** 11) 指定管理制度**

地方自治法第244条の2第3項の規定に基づき、公の施設の設置の目的を効率的に達成するために、普通地方公共団体が条例の定めるところにより、法人その他の団体を指定し、当該公の施設の管理を行わせることができる制度。指定管理者の指定をするときは、あらかじめ当該普通公共団体の議会の議決を経なければならない。

*** 12) ランドスケープデザイン**

本計画では、公営住宅団地の景観を構成する住宅の形状や色彩はもちろん住宅や集会場などの建物群、道路や公園、植栽全体を含む団地全体としての景観、さらに団地周辺環境との調和を含めたものとして捉える。

*** 13) 用途廃止**

行政財産の使用目的がなくなったことから、用途別の使用を廃止することで、それにより、行政財産は普通財産に分類換えされる。

*** 14) 普通財産**

普通財産は、行政財産以外のすべての公有財産。直接行政目的の用に供されるものではなく、一般私人と同等の立場で、所有・管理・処分できる。（自治法238条の5第1項）

一方、行政財産は公用又は公共用に供するためのものであるため原則として、貸し付け・交換・売り払い・譲与・信託等ができない。（自治法238条の4第1項）

大分県の公営住宅マスタープラン（仮称）

策定委員会 委員

分 野	氏 名 (所属等)
住宅地マネジメント、団地再生	委員長 柴田 建 (大分大学理工学部 准教授)
住居学、地域・団地コミュニティ	川田 菜穂子 (大分大学教育学部 准教授)
子育て支援、高齢者福祉	齊藤 友子 (大分大学教育学部 講師)
地域計画、施設マネジメント、官民連携	西田 稔彦 (株)地域科学研究所)
都市計画、交通計画	吉村 充功 (日本文理大学 教授)

五十音順（委員長を除く） ※敬称略

