

耐震性が確保されていない県営住宅等に係る  
集約化建替事業(案)について

事業実施時に政策的な内容として盛り込むべき項目  
に係るパブリックコメント

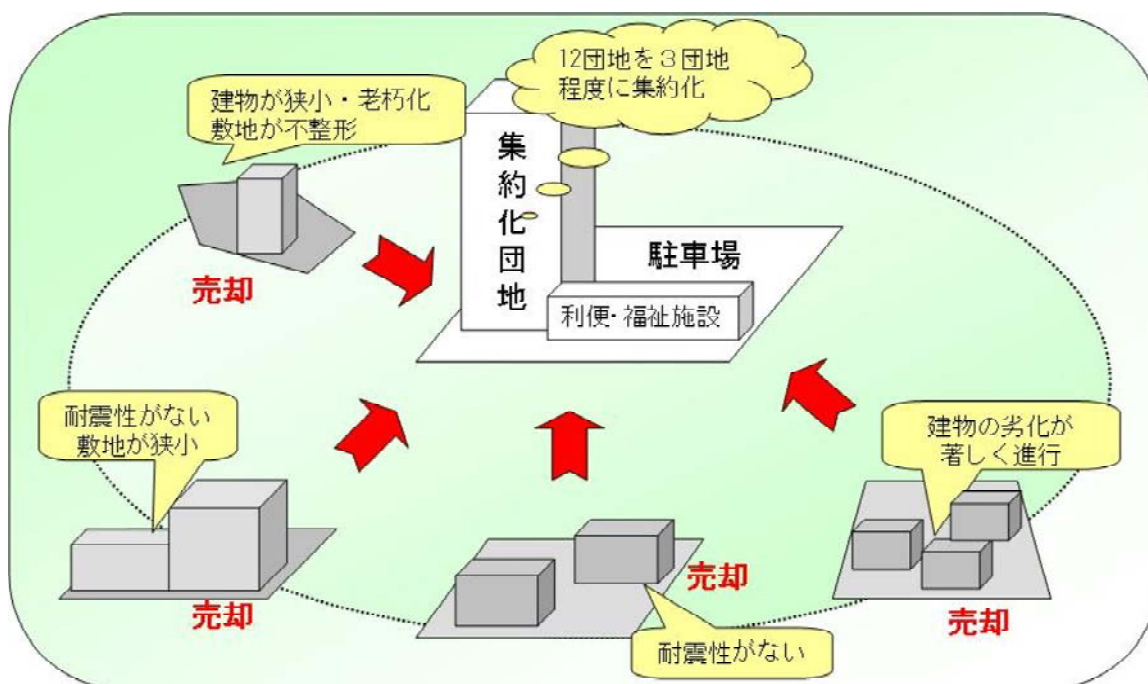
平成21年11月

徳島県県土整備部住宅課

## 1 集約化建替事業(案)について

現行の耐震基準を満足しない県営住宅（18棟）及び耐震基準は満足するものの、老朽化が著しい県営住宅（18棟）について、集約化しつつ建替をすることにより、耐震性を確保し、居住水準を向上させることを検討しています。

<イメージ>



※土地の売却は、経済情勢を見極めつつ行う。

(参考)

集約化対象となる団地は、以下のとおりです。

昭和町2丁目、下助任町、寺町、矢三、津田乾開、万代町、北前川町、国府、住吉島、中常三島町、吉野本町、新佐古町

集約化団地を建設する候補地区について

一定規模が確保可能で、かつ、従前や周辺の利用状況から公的住宅団地の用地として利用可能な県や住宅公社が所有する土地を候補地区とし、3箇所を想定しています。(名東(東)地区、新・万代町地区、津田松原地区)

集約化建替事業実施後の県営住宅は、37団地程度となります。これは、団地数で現在の3/4程度、戸数で現在の93%程度になると想定しています。

## 2 事業の計画に係るパブリックコメントについて

### ■趣旨

集約化建替事業については、事業手法の一つとしてPFI事業を導入することを検討しています。PFI事業の場合は、事業主体が要求水準書や仕様書を提示した後に、民間の事業施行者が、コストを考えつつ、その内容を満足する、あるいは内容に付加する提案を行い、これらをコスト面、機能面等を統合して、もっとも優れたものを選定することとなります。

従って、県民みなさんのニーズを反映し、長期(最低70年)にわたる使用・利用を見据えた計画が、民間の事業施行者から提案されるよう、要求水準書や仕様書の策定の前に、その内容の基本的な方針の項目を定めておくことが、事業成功の重要なポイントになります。

このため、徳島県では、学識経験者、法律・経済・建築・福祉の分野や報道機関に属する専門家、民間公募の委員から構成される「県営住宅耐震性確保策等検討委員会」を設置し、耐震化対策を中心に、世代混住に向けた管理方策や、住宅以外の施設整備の方向性といった対応すべき課題の検討を進めています。

今般、委員会において、「事業実施時に政策的な内容として盛り込むべき項目」の素案がとりまとめられました。

この内容について、将来を見据えた、より幅広いご意見を頂くため、パブリックコメントを実施することとしました。

## <パブリックコメント内容>

### 事業実施時に政策的な内容として盛り込むべき項目（素案）

#### I. 目標

耐震性のない県営住宅や老朽化の著しい県営住宅について、団地を集約化して建て替えるに当たり、次のことを目標とする。

- ①現在及びこれからの社会において、住宅や住環境として要求される安全性や居住水準を確保する。
- ②公営住宅としての基本的な役割に留意しつつ、単純な住宅の建て替えにとどまらず、まちづくりや福祉といった社会的機能の側面も含めたものとする。
- ③厳しい財政状況のもと、民間活力を活用し、コストを縮減する。
- ④県内市町村をはじめ他事業主体のモデルとなるような事業として実施する。

#### II. 基本的コンセプト

(1) 人口減少社会・超高齢社会・少子化に対応した住宅供給に資すること

- ①世代混住施策を推進する。

【小規模団地の集約化による一団地の規模拡大】

- ②質の高い生活支援サービスを導入する。

【住宅・福祉分野にノウハウのある民間事業者の活用】

- ③安全性・利便性・移動容易性の確保、健康増進・バリアフリー機能などの運営面も含めた新規提案をする。
- ④家族構成や身体機能の変化に応じた住み替えへ対応する。

(2) 民間活力の導入により効率化と魅力向上につながる事

- ①民間事業者による効率的な維持管理手法等を導入する。
- ②福祉機能や利便機能を持つ施設を併設する。
- ③魅力あるまちづくりに寄与する機能を工夫する。
- ④跡地の活用や売却手法の工夫により将来の負担を軽減する。

(3) 低炭素社会や建築物の長寿命化など環境配慮型ストック活用社会における先導的役割となること

①省エネルギーや地球環境問題の改善につながる先駆的新技术を導入する。

②建築物の長寿命化につながる創意工夫を取り入れる。

### Ⅲ. 基本的コンセプトを反映した施設計画及び維持管理

#### (1) 公営住宅

①子どもから高齢者まで、みんなが暮らしやすい施設とする観点から、ユニバーサル・デザインに基づく設計とする。また、住宅の可変性に配慮した設計の導入も検討する。

②安全、安心の確保の観点から、防犯性能に優れた施設設備の導入や、高齢者緊急通報システム等を導入する。

③省エネルギー、地球温暖化対策への対応の観点から、太陽光発電等の自然エネルギーの導入や雨水浸透システム等の自然環境調和型のシステムを導入する。

④入居者や近隣住民にとって、利便性や社会福祉を向上させる観点から、合築などにより他施設の併設を検討する。

⑤高齢者が健康で在宅生活を続けられることを目標とする観点から、子ども向け遊具のほか、運営面の工夫も含め健康増進機能をもつものの導入を検討する。

⑥質の高い、合理的・効率的なサービスを導入する観点から、民間事業者による共同(分譲・賃貸)住宅の最新の管理手法を導入する。

⑦入居年数が長くなり、団地が高齢化していくことへの対応の観点から、若年世帯や子育て世帯が、優先的に、一定割合入居できるような管理の仕組みを導入する。併せて、建替え団地の一定割合については、定期借家制度の導入の検討も含め、新規の入居者にも配慮する。

⑧地域における異文化との交流を支援するといった観点から、外国人の研究者や留学生の世帯が、優先的に入居できるような管理の仕組みを導入する。

## (2) 公営住宅以外の施設

### ①高齢者向け優良賃貸住宅

- イ 在宅で福祉サービスがより充実した住居の選択が可能となるよう、集約化して整備される団地には、高齢者向け優良賃貸住宅を併設する。なお、高齢者向け優良賃貸住宅の戸数は、公営住宅戸数の2～3割程度を目安とする。
- ロ ②の施設を複数併設し、そのうち住宅機能を有する施設が含まれる場合には、高齢者向け優良賃貸住宅からの代替を可とする。
- ハ 高齢者向け優良賃貸住宅の管理主体には、社会福祉法人、医療法人などの社会福祉に関する専門機関が関与することを検討する。その際、地域の居住環境の向上の観点から、営利を目的としない法人が行政財産を使用する場合には使用料等へ配慮することとする。

### ②併設施設

- イ 社会福祉機能や商業利便機能を持つ施設を併設する提案を前提条件とする。ただし、集約化して整備される団地のそれぞれについて、ひとつ以上の併設があれば可とし、周辺施設の状況や近隣住民のニーズを勘案した提案を評価する。
- ロ 収益を目的とするものも可能とし、子育て支援と生き甲斐や働く場などの社会福祉機能の双方が満足されるような施設の提案を評価する。また、重度の介護を必要とする方を支援する機能の提案を評価することとする。
- ハ 若年・子育て世帯から高齢者世帯までの様々な入居者が、地域も含めて日常的に交流できるような施設設備の整備や管理方法を導入する提案を評価する。
- ニ 用途の変更に対応できる施設計画の提案を評価する。
- ホ 独立採算制を原則とする。ただし、社会福祉機能の向上の観点から必要な場合は、管理主体の性格に応じて、行政財産の使用料等へ配慮を行うものとする。
- ヘ 公序良俗に反するような施設は認めないものとする。

## (参考資料) 集約化建替事業の背景

徳島県営住宅は、公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づく公営住宅及び住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)に基づく改良住宅であり、両法及びそれに基づく政省令等のほか、徳島県営住宅の設置及び管理に関する条例(昭和35年徳島県条例第12号)等により、整備及び管理が行われています。

戦後の圧倒的な住宅不足、高度経済成長期の人口・世帯増加に伴う住宅需要の増加といった社会的状況を背景に、その時代の生活水準等を踏まえた建設基準に従い、それぞれの県営住宅は建設されてきました。平成20年度末において、47団地(235棟・4,932戸)の住宅ストックが形成されています。

本県では、これらの住宅ストックについて、経年劣化への対応や居住水準の向上への要請、また、建築基準法等の関係法令の改正に加えて、国が定めた累次の住宅建設五箇年計画等を踏まえ、維持修繕や建替を順次進めてきました。

また、平成13年度には、徳島県公営住宅ストック総合活用計画(以下「ストック活用計画」という。)を策定しています。この計画においては、県営住宅ストックの現状を詳細に分析するとともに、公営住宅整備の方向と役割や、ストック活用の基本目標等を定めています。

さらに、一定のルールに従って個々の団地を用途廃止、建替、全面的改善、個別改善、維持保全の5区分に分類して、ストックの活用を計画し、事業を実施することになっています。ただし、本県においては、全面的改善に該当する住棟はありません。

また、本県は、南海・東南海地震への対応が急務となっており、県営住宅についても早急な耐震化が求められています。しかし、現行の建築基準法の耐震基準を満足しない住棟として、23棟(全体の1割)が用途廃止、建替又は個別改善に区分されている団地に残存しています。

これらの耐震基準を満たさない住棟については、以下のように対応を進めています。ストック活用計画において、個別改善に位置付けられた団地のうち、現行の耐震基準を満足しない5棟(3団地)については、耐震改修工事を実施することとし、事業に着手しています。一方、用途廃止又は建替に位置付けられた団地で、現行の耐震基準を満足しない18棟及び、用途廃止又は建替に位置付けられた団地で、耐震基準は満足するものの、老朽化が著しい18棟の合計36棟、12団地については、その対応策が検討課題となっています。

なお、「公営住宅の供給の目標量」について、徳島県住生活基本計画（平成19年3月策定）においては、「地域の実情を最もよく把握している市町村営住宅が主体的な役割を担うべきである」という基本的な考え方のもと、県及び市町村は、公営住宅のストックについて適切に維持・更新するとともに、管理を適正化して、施策対象世帯が入居できるよう空き家募集を行うとともに、新規整備及び建替えによる供給を行う」としています。

従って、県営住宅は、市町村営住宅の補完的役割として、低所得者等向けの住宅セーフティネットの機能の一部を担うことに加えて、耐震性確保や老朽化対策といった課題に対応するため、集約化による建替を、先導的な事業として進めることが求められています。

その際には、以下の視点が必要になります。

- (イ) 経済・社会が複雑多様化し、住宅に対するニーズも様々となるなかで、世代混住のまちづくり、環境・省エネルギーや安全・安心に配慮した建物の整備、民間市場や民間事業者のノウハウの積極的活用といった新たな社会的な要請を満たす、県内の他の事業主体にとって模範となるプロジェクトとしての役割が求められていること。
- (ロ) 国内人口が減少に転じ、昨今の出生率の動向を勘案すると、今後、人口・世帯の減少は不可避とみられるなかで、国・県ともに厳しい財政事情に置かれていることを十分に踏まえ、後年度の負担をできる限り抑制したプロジェクト内容が求められること。