

I. 3 地域の需要や立地・まちづくり等との連携を踏まえた 公営住宅等ストックの戦略的活用の方

I. 3. 1 はじめに

低所得者等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネット機能の中核を担うのは公営住宅等である。財政状況が厳しくなっていく中で、公営住宅等ストックを従来以上に合理的にマネジメントしつつ、戦略的に活用していくことが課題である。

公営住宅等の戦略的な活用にあたっては、公営住宅等長寿命化計画（以下、単に「長寿命化計画」ともいう。）において、建替、改善・修繕や用途廃止等の事業手法を適切に定めることが必要となるが、これらの事業手法の検討・採用に際しては建物の状況に加えて、需要等を踏まえた立地の適正化（地域レベルでの需給バランスの改善）の視点が欠かせない。すなわち、需要の少ない地域での計画的な用途廃止等による団地規模の縮小、需要の多い地域での戸数増建替や借上げ公営住宅の供給など、地域レベルでの需要に応じて公営住宅等ストックの立地の適正化、需給バランスの改善を図るなど、まちづくりとも連携した戦略的な活用を考えることが課題となる。

こうしたことから、I.3では、地域の需要や立地・まちづくり等との連携による公営住宅等ストックの戦略的活用の方を整理して示す。

I. 3. 2 地域の需要の把握

公営住宅等ストックの戦略的活用の方策の検討にあたっては、住宅確保要配慮者の世帯数等の需要の将来推計を行う必要がある。

住宅確保要配慮者の需要については、I.2で示した推計プログラムを活用して推計する。この場合、地方公共団体の全域レベルだけでなく、中学校区等の小地域単位で把握し、立地適正化計画等のまちづくりと連携して検討を進めることが望ましい。

なお、I.2で指摘したように、推計プログラムで詳細な需要を把握することが困難な内容（障害者の世帯数や居住の実態等）については、地方公共団体等が独自に行った調査結果等を利用することや支援団体へのヒアリングを行うこと等も有効である。

1. 3. 3 関連する上位計画との整合

公営住宅等ストックのマネジメント方針（事業手法の方針等）を検討する上では、総合計画・都市計画マスタープラン、立地適正化計画、中心市街地活性化計画等のまちづくりに係る上位計画を踏まえ、公営住宅等をコンパクトなまちづくりを進めるための資源として戦略的に活用するという視点が重要となる。

このため、中長期的な地域の需要に応じた公営住宅等の立地や活用を検討する上で、密接に関連すると考えられる行政計画等について把握・確認し、整合を図ることが必要である。例えば、表 I.3.1 に示すような計画が考えられる。こうした情報の把握・整理の結果、密接に関連する事項がある場合については、公営住宅等の活用方針に関する計画等への反映を図ることが求められる。

表 I.3.1 関連する上位計画

名称	情報把握の視点(例)
総合計画・都市計画マスタープラン	・公共団体が目指す将来の都市構造や土地利用の方針と、公営住宅等の立地状況との関係性を整理し、各ストックの再編や活用を検討するための基礎情報とする。 ・特に、都市機能や居住機能の誘導を図る地域の中心部や拠点的な地域や、市街化の抑制や縮退を図る区域の位置づけ等、公営住宅等の立地にも関連する可能性がある土地利用の規制誘導方向を把握・整理する。
まち・ひと・しごと創生総合戦略	・都道府県及び市町村の総合戦略の中で、都市政策や住宅政策に関する取り組みについて位置づけ等がある場合は関連情報を把握・整理する。
立地適正化計画	・都市機能誘導区域や居住誘導区域の位置づけがある場合、これら区域と公営住宅等の立地との関係性について整理する。公営住宅等を活用した都市機能誘導区域内の誘導施設の整備や、居住誘導区域外の公営住宅等を除却し区域内に再建する場合は交付金の活用が可能であるため、これら区域の位置づけに留意する。
住生活基本計画	・都道府県や当該公共団体の住生活基本計画における住宅政策、特に、民間賃貸住宅の空家に関する課題や活用の方向並びに要支援世帯に関する実態・課題や取り組み方針等を整理する。
公営住宅等長寿命化計画	・現行長寿命化計画における、公営住宅等需要の推計や各ストックの活用方針等を整理する。 ・また、必要に応じて都道府県営住宅の長寿命化計画での各ストックの活用方針をあわせて整理する。
公共施設等総合管理計画	・当計画における公営住宅等に関する位置づけや、公営住宅等の再編・活用と連携できる可能性がある公共公益施設についてはその再編等の方向性を把握・整理する。
中心市街地活性化計画	・中心市街地区域での定住人口増加等の施策の一環としての公営住宅等の供給や、民間賃貸住宅の空家活用等の位置づけ等、公営住宅等の活用と密接に関連する事項について把握・整理する。

※ 上記以外にも、高齢者福祉や子育て支援関連計画等、当該地域における公営住宅等の活用方向を踏まえ、必要に応じて関連計画を確認・把握することが望ましい。

1. 3. 4 公営住宅等ストックの需要や立地特性等の実態把握

中長期的な需要や将来の都市構造等を見据えた公営住宅等の活用方針を立案するにあたって、地域のマクロ的な需要の把握に加えて、各公営住宅等ストックの需要（空き家率）、安全性や生活利便性等に係る立地特性の評価が重要である。

1) 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に定める評価項目

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂版）」（平成 28 年 8 月・国土交通省住宅局住宅総合整備課）では、団地別・住棟別事業手法の選定に関する評価項目・評価要素として、表 I.3.2、表 I.3.3 に示す項目が示されている。

表 I.3.2 団地別・住棟別の基礎的項目（例）

【団地単位】（☆：把握することが必須の項目）

基礎的項目	項目例
団地諸元	☆所在地、敷地面積、法規制、戸数、等

【住棟単位】（☆：把握することが必須の項目）

基礎的項目	項目例
住棟諸元	☆建設年度、構造、階数、戸数 等

表 I.3.3 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目（例）

【団地単位】（☆：団地別・住棟別事業手法の選定において必須となる評価要素）

評価項目	評価要素（例）
需要	☆応募倍率・空家率 等
効率性	☆高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等、団地の敷地規模及び形状等） 等
立地	☆利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離） 等 ・地域バランス ☆災害危険区域の内外
入居者属性	・入居者の年齢、収入 等
周辺地域属性、不足施設等	・周辺地域の状況、高齢者ケア施設へのニーズ、子育て支援施設へのニーズ 等
建替や大規模改善の際の仮住居の確保	・隣接する、又は近傍の公営住宅等団地との連携可能性 等

【住棟単位】（☆：団地別・住棟別事業手法の選定において必須となる評価要素）

評価項目	評価要素（例）	備考
躯体の安全性	☆耐震性（建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施可否）	1 次判定において使用
避難安全性	☆二方向避難の確保状況、防火区画の確保状況	
居住性	☆住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備の状況（浴室の有無、3 箇所給湯の有無等）、改善履歴（規模増改善、設備改善、バリアフリー改善の実施年次等） 等	

2) 公営住宅等ストックの立地評価に関する指標例及びデータの収集方法

上記の評価項目・評価要素を踏まえつつ、公営住宅等ストックの活用方針を検討するうえでの立地特性を把握するための具体的な指標の例及びデータの収集方法（利用可能なデータ）を整理して示すと、表 I.3.4 のようになる。

表 I.3.4 公営住宅等の立地特性に関して把握する指標例

指標（例）		把握内容（例）	利用可能なデータ
立地	駅利用圏	団地が駅から半径 800m 圏内にあるか否か	国土数値情報「鉄道時系列データ」
	バス停利用圏	団地がバス停から半径 300m 圏内にあるか否か	国土数値情報「バス停データ」
	都市計画の指定状況（線引き・用途地域）	市街化区域又は用途地域が指定された区域内か否か	市街化区域：市町村所有データ、国土数値情報「都市地域データ（平成 23 年時点）」 用途地域：国土数値情報「用途地域データ」
	DID 区域	区域内か否か	国土数値情報「人口集中地区データ」
医療福祉施設	医療施設（病院・診療所）	団地から 800m 圏内にある医療施設の数数を数え上げる	国土数値情報「医療機関データ」
	福祉施設（子育て支援施設・高齢者施設）	団地から 800m 圏内にある福祉施設の数数を数え上げる	国土数値情報「福祉施設データ」
生活利便施設	店舗（スーパー・コンビニ等）	団地から 800m 圏内にある店舗の数数を数え上げる	i タウンページ等の住所情報
地形	高低差等	斜面地等上記の施設利用の利便性を単純に評価できない場合に考慮する。	現地の状況より
教育施設	小中学校の校区	団地のある校区	国土数値情報「学校区データ」
公益施設	役所、役場、支所、出張所、連絡所	団地が支所から半径 800m 圏内にあるか否か	国土数値情報「市町村役場等及び公的集会施設データ」
	郵便局	団地が郵便局から半径 800m 圏内にあるか否か	国土数値情報「郵便局データ」
	銀行	団地が銀行から半径 800m 圏内にあるか否か	i タウンページ等の住所情報
災害の危険性	防災上の危険性	団地が区域内か否か	国土数値情報「土砂災害危険箇所データ」「浸水想定区域データ」等
行政運営	下水道整備区域	団地が区域内か否か	市町村所有データ

なお、上記の指標については、必ずしも全指標を一律に把握する必要はなく、地域特性を踏まえて、指標の採否の決定や重みづけを変更することが考えられる。

また、地域における公営住宅等ストック全体の状況を把握するため、都道府県営住宅等、他の事業主体の公的賃貸住宅の情報についてもあわせて整理することが望ましい。

例えば、地域特性を踏まえた採用指標（例）として、表 I.3.5 のようなものが考えられる。

表 I.3.5 地域特性を踏まえた採用指標（例）

（１）公営住宅の多くが既成市街地内に立地しているケース（大都市圏・既成市街地等）について

- ・どの場所も市街地内に位置しており、生活利便性も高い地域では、生活利便施設の状況を把握する必要が低いため、これらの指標による調査分析を省略することも考えられる。

（２）鉄道が少なく多くの公営住宅が拡散立地しているケース（地方中小都市等）について

- ・自動車による生活が基本で、鉄道駅が主要な交通手段となっていない、無人駅で本数が少ない、鉄道が通っている場所が限られる地域については、鉄道駅からの近接性を重視しないケースも考えられる。

（３）地形的要素について

- ・斜面地等高低差が大きい地域については、単純な距離圏では把握できないケースもあり、各団地の立地場所の高低差の状況について把握することが考えられる。

＊定量的な分析は難しいが、例えば、敷地までのアプローチが平坦か否か（傾斜か）、4 m未満の狭隘道路か否か等を目安の指標として設定することが考えられる。

（４）政策的位置づけ

- ・都市計画マスタープランや、立地適正化計画、中心市街地活性化計画等で居住を推進すべき区域や居住を抑制すべき区域等の位置づけがある場合については、各公営住宅がこうした区域内に立地しているか否かを把握することが必要である。

なお、公営住宅等ストックの需要や立地特性に関する分析方法、視覚的に分かりやすい表示方法については、次の３）で論じる。

3) 公営住宅等ストックの需要や立地特性に関する分析方法

(1) 指標別地図資料の作成

地図上に、各団地の立地特性や、活用方針等を検討する上で密接に関連する団地規模や空家率、残耐用年数等の各種指標をクロスしたものを色分けしてプロットし、地理空間上で可視化することにより、各団地の特性を俯瞰的に把握することができる。図 I.3.1～図 I.3.4 に地図化の例を示す。

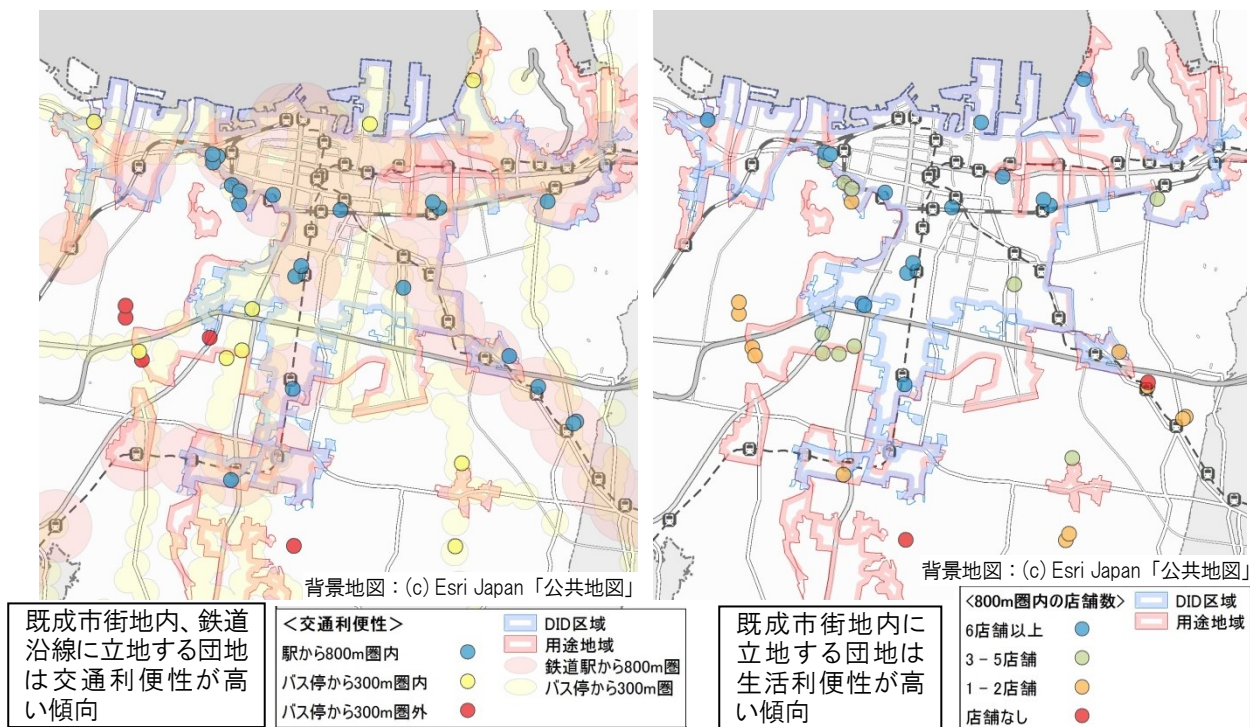


図 I.3.1 交通利便性の評価の地図作成例

図 I.3.2 生活利便性の評価の地図作成例

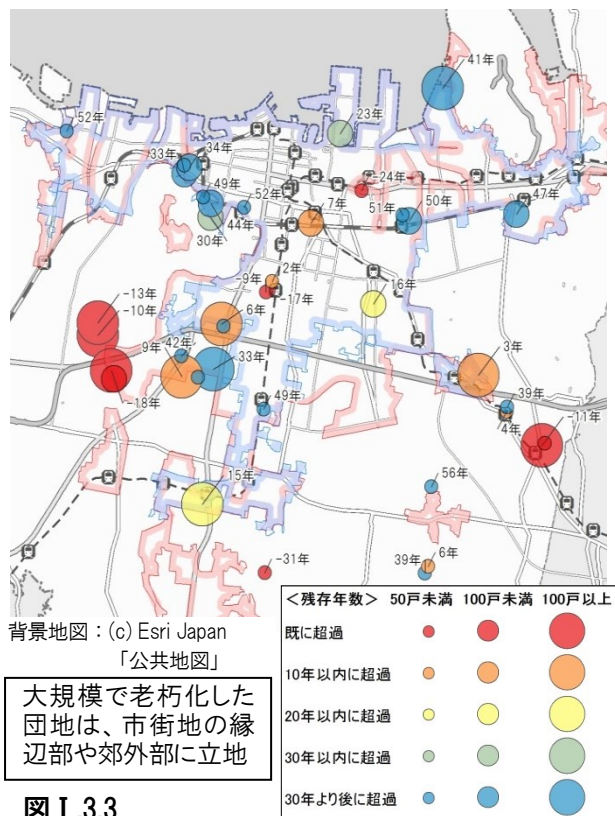


図 I.3.3

指標のクロス図の例（残存年数×戸数規模）

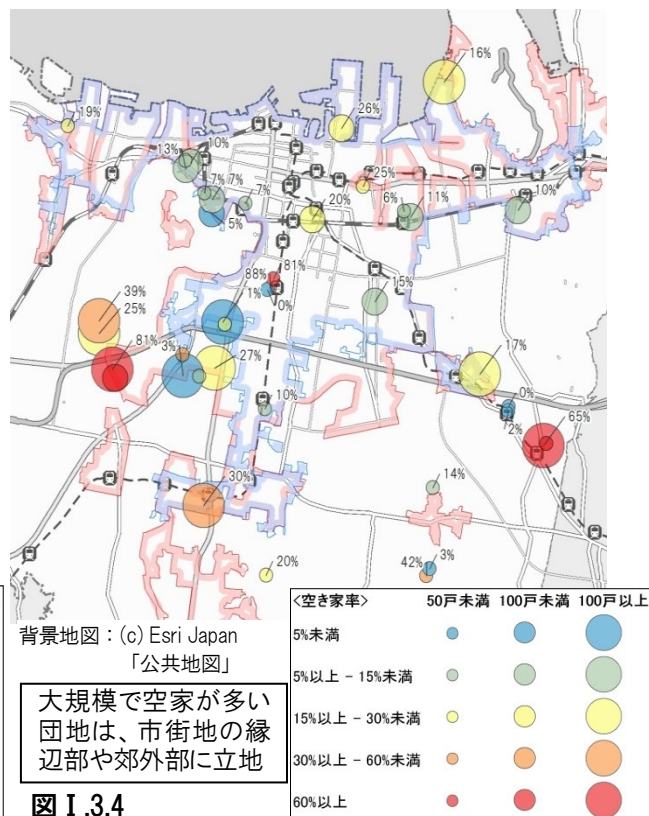


図 I.3.4

指標のクロス図の例（空家率×戸数規模）

なお、地図化にあたっては、ESRI ジャパン株式会社の公共地図を背景地図として用い、GIS ソフトとして ESRI ジャパン株式会社の ArcMap 10.3 を使用している。

(2) 各団地の評価リストの作成

上記までに整理した公営住宅等ストックの情報をとりまとめ、各団地の活用方針を検討するための基礎資料として、団地別に主要な指標を一覧できる各公営住宅等団地の評価リストを作成する。

把握する項目としては、団地別の戸数、構造、立地特性（市街地内か否か、交通や生活利便性）、入居状況（需要の状況）、老朽化程度（残耐用年数）等の基礎情報に加え、地域の特性に応じて適宜項目を追加する。これらの項目を一覧表の形式で整理し、可視化する。

評価リストの作成例を表 I.3.6 に示す。表では、交通利便性、生活利便性（買い物、医療）について3段階（★の数）で評価した例を示している。

表 I.3.6 公営住宅ストックの団地別リストの作成例

種別	団地名	構造	戸数	空室率	入居	空室	残存年数	用途地域の区域	DID区域	交通利便性	生活利便性（買い物）	生活利便性（医療）
公営	A住宅	耐火	72	26%	53	19	23	用途地域内	区域内	★★	★★★★	★
公営	B住宅	耐火	72	7%	67	5	44	用途地域内	区域内	★★★★	★★	★★★★
公営	C住宅	耐火	66	20%	53	13	7	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★★★
公営	D住宅	耐火	60	5%	57	3	30	用途地域内	区域内	★★★★	★	★★
公営	E住宅	耐火	56	11%	50	6	50	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★
公営	F住宅	耐火	56	13%	49	7	33	用途地域内	区域内	★★★★	★★	★★
公営	G住宅	耐火	50	10%	45	5	34	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★
公営	H住宅	耐火	42	81%	8	34	2	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★★★
公営	I住宅	耐火	42	10%	38	4	49	用途地域内	区域内	★★★★	★★	★★★★
公営	J住宅	耐火	40	8%	37	3	37	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★
公営	K住宅	耐火	32	6%	30	2	51	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★
公営	L住宅	耐火	28	7%	26	2	52	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★★★
公営	M住宅	簡二	24	88%	3	21	-17	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★★★
公営	N住宅	木造	4	25%	3	1	-24	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★★★
公営	O住宅	耐火	0	0%	0	0	-9	用途地域内	区域内	★★★★	★★★★	★★★★
公営	P住宅	耐火	37	19%	30	7	52	用途地域内	区域内	★★	★★★★	★
更新	Q住宅	耐火	24	17%	20	4	63	用途地域内	区域外	★★	★★	★★
公営	R住宅	耐火	8	50%	4	4	61	用途地域内	区域外	★★	★★	★★
公営	S住宅	耐火	8	25%	6	2	66	用途地域内	区域外	★★	★★	★★
公営	T住宅	耐火	8	50%	4	4	67	用途地域内	区域外	★★	★★	★★
公営	U住宅	耐火	8	0%	8	0	65	用途地域内	区域外	★★	★★	★★
公営	V住宅	耐火	730	27%	532	198	33	用途地域内	区域外	★★	★★	★★
公営	W住宅	耐火	490	30%	342	148	15	用途地域内	区域内	★★★★	★	★★
改良	X住宅	簡二	352	3%	341	11	9	用途地域内	区域外	★	★★	★★
公営	Y住宅	簡平、簡二	270	39%	166	104	-13	白地地域	区域外	★	★	★
公営	Z住宅	簡平、簡二	162	25%	122	40	-10	白地地域	区域外	★	★	★★

1. 3. 5 立地や需要等を踏まえた活用手法（候補）の判定の基本的考え方

前述の公営住宅等ストックの立地特性や需要等を踏まえ、図 I.3.5 に示すフローにより、既存ストックの団地単位・住棟単位での活用手法（候補）の判定を行う。また、判定上の立地、需要、需給バランス等による活用手法の判定の具体的な考え方を表 I.3.7 に示す。

なお、本判定フローは、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂版）」で示している「事業手法の選定フロー」の「1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）」のうちの「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」の部分についての詳細な判定フローに該当するものである。1次判定は、本判定フローの候補に加えて、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性を考慮して決定することになる。

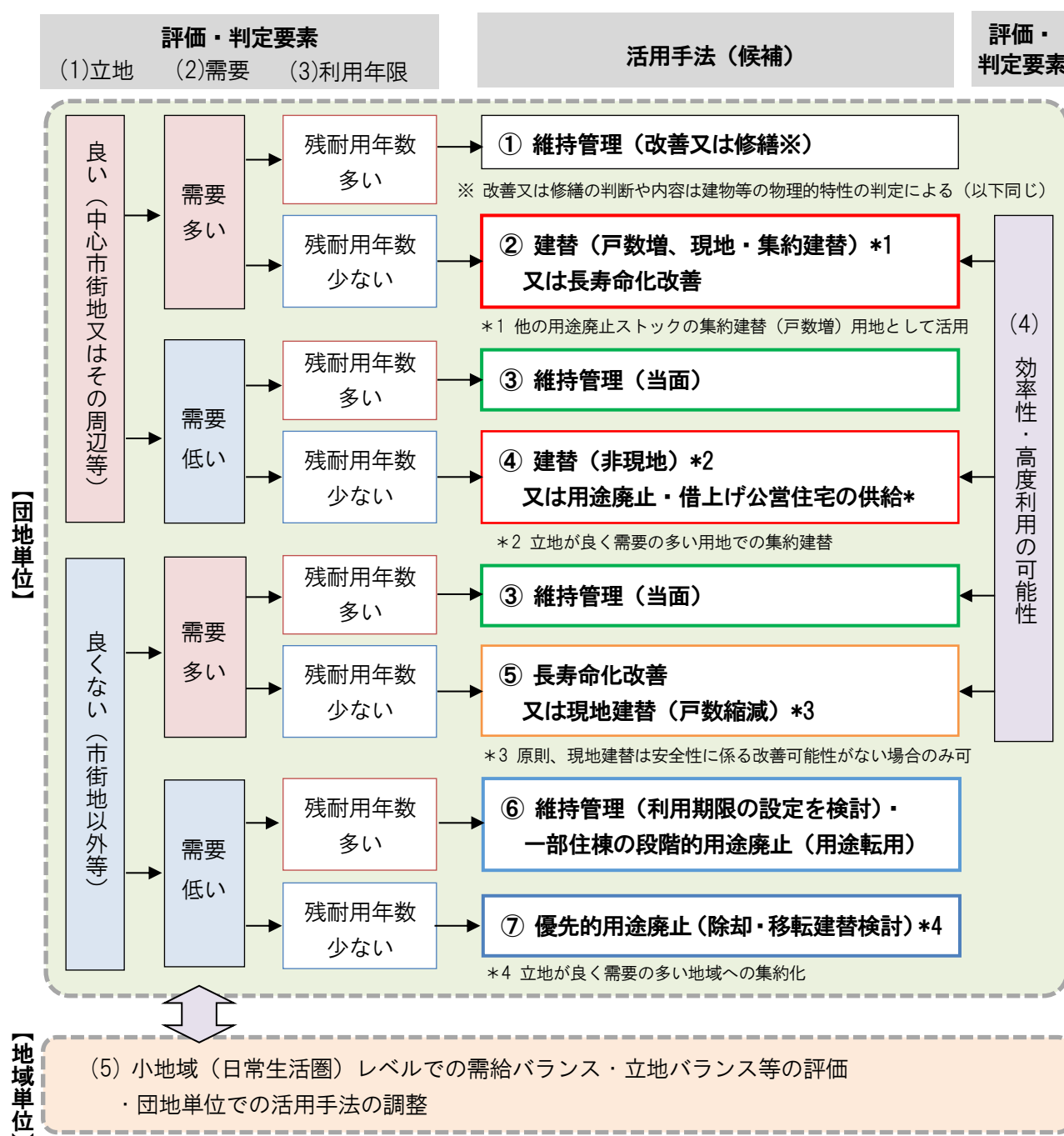


図 I.3.5 立地条件や需給等に基づく公営住宅等ストックの活用手法（候補）の判定フロー

表 I.3.7 立地条件や需給等に基づく活用手法の判定に係る評価・判定要素の考え方及び指標

評価の視点	具体的な評価の考え方及び指標
(1) 立地	○次のような観点から立地を評価する。評価する指標は当該地域に適したものを 選択することが考えられる。 ・都市計画マスタープラン・立地適正化計画等の上位計画での位置づけ ・市街化区域内か否か、D I D区域内か否か ・立地利便性の高さ（交通利便性、生活利便性） ・災害危険性の有無（土砂災害危険区域内か否か等） ⇒ 詳細は、I.3.4を参照。
(2) 需要	○各団地の空き家率や募集倍率が、当該公共団体の各団地の平均値等と比較して 高いか低いかなどを評価する。
(3) 残耐用年数	○公営住宅法で規定する法定耐用年数（耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年）まで後何年残っているかを評価する。 ・計画期間内に法定耐用年数が到来するか否か等
(4) 効率性・高度利用の可能性	○建替候補となった団地について、団地規模が小さく事業面で非効率か否か、有効 高度利用の必要性や可能性があるか否かを評価する。 ○他団地の集約・統合用地としての活用可能性や新規住戸の供給可能性（現況戸 数以上確保できるか否か）を評価する。 ⇒ 効率性の低い小規模団地の場合、用途廃止（他団地への移転・集約建替の候補）とする。 ⇒ 立地利便性が高く、需要が大きい団地については現地建替候補となるが、効率 性や高度利用の観点から適正があるかを検証し、高度利用可能性がある場合に ついては、他団地からの集約・移転の受け皿として活用する候補とする。 【指標例】 ・団地規模、敷地の余裕、住棟配置の余地 ・用途地域や建築基準法上の接道条件 ・周辺の市街地環境（中高層建物の計画の可能性） ・指定容積率の未消化分があり高度利用が可能 ⇒ なお、地方中小都市等で低層住棟を基本としており中高層住棟の整備がなじま ない地域特性の場合については、高度利用の可能性が低いと判定する。
(5) 小地域（日常生活圏）レベルでの需給バランス・立地バランス	○団地単位での評価に加え、地域レベルでの公営住宅等の需給や立地のバランス について評価し、個々の団地単位での活用手法（候補）の調整を行う。 ○上位計画に示されている目指すべき都市構造、及び地域区分（生活圏）単位で の公営住宅等の立地の実態による地域バランスの観点から、評価・判定する。 【指標例】 ・公営住宅等の分布状況と、地域区分の単位での需要等との関係性・バランス を検討。 ＊小地域単位での住宅確保要配慮世帯とのバランス（小地域区分の単位と しては、中学校区のほか、総合計画や都市計画マスタープランなどの上 位計画での地域区分の単位などが考えられる。） ・集約型都市構造の観点から、段階的な縮退が想定される区域や、計画的に集 約を図る区域等を考慮に入れた将来の公営住宅等の立地を検討。

I. 3. 6 公営住宅等ストックの事業手法別の戦略的活用の考え方

I.3.5では、立地、需要、利用年限（残耐用年数）等の評価に基づき、公営住宅等ストックの団地別の活用手法（候補）の判定の考え方を示した。

一方、I.3.6では、建替、改善・修繕、用途廃止の活用手法別に、公営住宅を戦略的に活用する考え方について示す。

具体的には、図I.3.6に基づき、団地別・住棟別の事業手法の検討・具体化にあたって参考となる取り組み方策について、建替、改善・修繕、用途廃止等の活用項目別に解説する。なお、ハード面の取組みのみならず、入居要件の見直し・目的外使用・生活支援等のソフト面の取組みも含めた活用の考え方を示している。

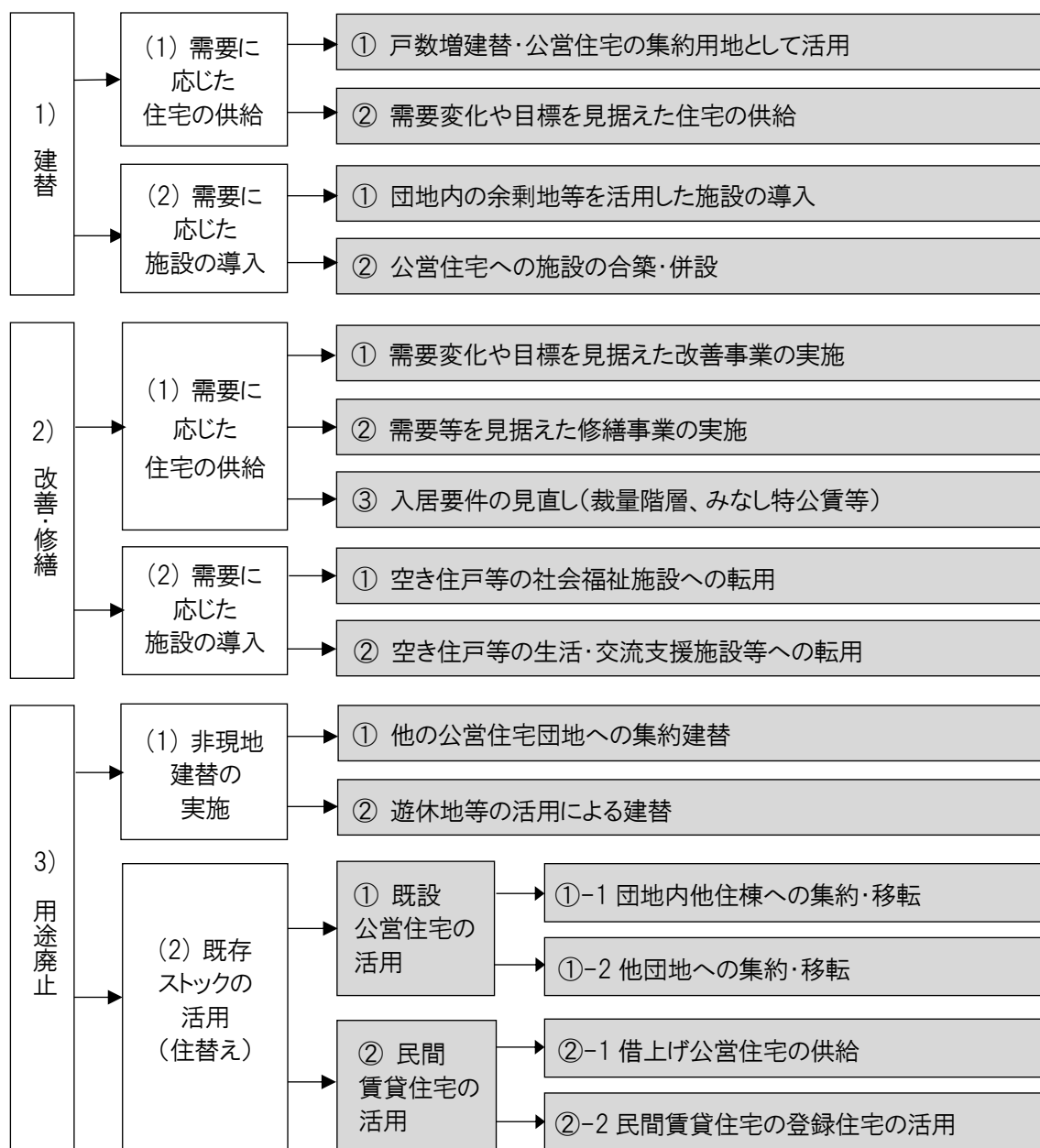


図 I.3.6 公営住宅ストックの事業手法別の戦略的活用の考え方（概要）

1) 建替事業の取組みの考え方

厳しい財政状況の下、建替事業を実施する際は、地域ニーズを踏まえた効率的な事業実施とすることが肝要である。

(1) 需要に応じた住宅の供給

① 戸数増建替・他の公営住宅の集約用地として活用

- ・立地利便性や需要が高い地域における高度利用が可能な敷地での建替事業では、当該敷地を他の公営住宅（立地利便性や需要が低い、小規模敷地で事業効率性が悪い等の団地）の集約用地として活用し、戸数増を図ることが有効である。
- ・立地利便性や需要は高いが、小規模敷地しかない地域では、近接地への非現地建替により、公営住宅団地の集約化を図ることも考えられる。
- ・個々の敷地単位だけでなく、同時期に実施する建替事業全体の効率性の確保と都市のコンパクト化等に貢献する事業となるよう検討することが肝要である。

② 需要変化や目標を見据えた住宅の供給

- ・当初入居世帯の退去後に大量の空き住戸が発生することがないように、地域の需要特性や中長期的な需要変化を見据えた入居世帯の目標を設定し、それに適した計画内容（構造・間取り等）の検討が必要である。例えば、計画内容の検討においては、将来の需要変化に対応し得るSⅠ工法や可変性の高い間取り・設備等の採用が有効である。
- ・また、地方中小都市や低層住宅地に位置するなど高度利用の必要性が低い地域の場合は、木造で整備することも考えられる。
- ・多様な地域ニーズに適した公営住宅を整備できるよう、国の公営住宅等整備基準（参酌基準）を参考としつつ、条例で独自の整備基準を設定しておくことが望ましい。

(2) 需要に応じた施設等の導入

- ・大規模な団地の建替事業においては、公営住宅の需要のみならず、地域で不足する子育て支援施設や高齢福祉施設等の導入（公営住宅との合築や建替に伴って発生する余剰地・団地内未利用地への新設等）を図ることが求められる。
- ・導入にあたっては、公営住宅との合築、建替に伴って発生する余剰地・団地内未利用地への併設が考えられる。なお、福祉施設等を導入する際には、戸数減建替とすることも可能である。
- ・また、建替事業を契機とし、高齢者世帯が居住する住戸への緊急通報システムの設置、福祉部局と連携したシルバーハウジング・プロジェクト等を実施し、高齢居住者の見守り機能を強化することも考えられる。

2) 改善・修繕事業の取組みの考え方

建替事業を実施しない公営住宅ストックについては、最適な改善や修繕事業の実施が不可欠である。地域の需要、団地・各住棟の性能・仕様等を踏まえて、供用期間や入居対象者の目標を設定し、費用対効果の判断も含めて改善・修繕事業の内容を検討することが肝要である。

(1) 需要に応じた住宅の供給

① 需要変化や目標を見据えた改善事業の実施（需要が見込まれる場合）

- ・将来的な需要が見込まれ、一定の長寿命化を図る必要がある場合は、当初の入居世帯だけでな

く、当該地域での将来的な需要変化や入居対象者の目標を踏まえ、居住性向上・福祉対応・安全性確保・長寿命化等の必要とされる改善事業（全面的改善又は個別改善）を実施する必要がある。

- ・長寿命化を目的とする改善については、「公的賃貸住宅長寿命化モデル事業」の採択事例が参考になる（事例は、公共住宅事業者等連絡協議会のホームページで公開されている）。
- ・また、改善事業の実施と併せて、ターゲット世帯の優先入居等により需給のマッチングを図ることも有効である。例えば、規模増改善と併せて子育て世帯向け住宅として公募することや、バリアフリー化・EV設置と併せて高齢者世帯の優先入居を図ること等が考えられる。

② 需要等を見据えた修繕事業の実施（需要増が見込まれない場合）

- ・将来的な需要増が見込めないと予想される団地については、供用期間を見据えつつ、費用対効果を踏まえた修繕対応とすることが望ましい。
- ・この際、入居者の世帯構成・身体状況と住棟・住戸の状況にミスマッチが生じている場合には、適切な住棟・住戸への住み替えの誘導等が考えられる。
- ・公営住宅法施行令第5条第3項において、「既存入居者の同居者人数に増減があった場合又は加齢・病気等で日常生活に身体機能上制限を受ける者となった場合等は、公募によらない入居が可能」とされている。
- ・このため、例えばエレベーターのない住棟の上階に身体機能の低下した高齢者が居住している場合、低層階に空き住戸が発生した時点で住み替えを誘導し、住戸と入居世帯を適切にマッチングさせることで、エレベーター設置等の福祉対応改善を不要とすることが有効である。
- ・また、需要減により団地内の各棟に虫食い状に空き住戸が発生した場合、管理面で非効率となるため、住棟間での居住者移転による集約化を行い、全住戸が空きとなった住棟を順次用途廃止する等、計画的に公営住宅戸数を縮減するためのプログラムを検討することも有効である。

③ 入居要件の見直し

- ・現在の公営住宅の施策対象世帯の需要が見込めない場合、対象世帯の要件緩和の検討が考えられる。
- ・例えば、裁量世帯の収入基準の緩和（40%→50%）や子育て世帯の子ども年齢の緩和（6歳未満→15歳未満）等が考えられる。また、中堅所得世帯向けのみなし特定公共賃貸住宅（目的外使用）として活用する方法も考えられる。
- ・なお、子育て世帯向けの住宅供給をする場合は、対象世帯に的確な供給ができるよう定期借家（例えば、子供が義務教育を終了する年度までの期限付き入居）とすることが有効である。ただし、導入にあたっては期間満了後の世帯の居住の安定確保にも十分配慮する必要がある。

（2）需要に応じた施設等の導入

- ・公営住宅の需要が低下している反面、子育て施設や高齢者施設等の生活支援施設の需要がある地域については、公営住宅の空き住戸や住棟集約後の余剰地を活用し、機能導入を図ることが考えられる。
- ・例えば、公営住宅法第45条に基づく空き住戸の目的外使用により、社会福祉施設（グループホーム、高齢者の生活・見守り支援等の場）を導入とすることが考えられる。
- ・また、地域再生計画への位置づけ、国土交通大臣の承認による目的外使用（補助金適正化法第22条）等により、生活・交流支援施設等（子育て支援・居住者の交流の場・生活相談の場等）として活用する方法も考えられる。

- ・高齢者の見守り・安否確認等のソフト面の取組みを強化することも重要である。高齢者の日常安否確認等の見守り機能を効果的に維持・強化するためには、団地居住者相互や行政による対応と併行し、地域住民、社会福祉協議会、地域住民等で構成されるNPO法人、電気・ガス・水道・宅配事業者等、日常業務を通じて異変に気付く可能性が高い事業者との連携によって、地域全体で見守るきめ細かな体制の構築が重要である。

3) 用途廃止の取組みの考え方

公営住宅の管理目標戸数を踏まえつつ、老朽ストックの計画的な用途廃止も必要となる。用途廃止する団地・住棟の従前居住者は、非現地建替（集約化）や他の公営住宅への住み替え等による対応が考えられる。

(1) 非現地建替の実施

① 他の公営住宅団地への集約建替

- ・団地全体の用途廃止を検討する場合、他の建替予定団地への集約化の可能性の検討が必要である。
- ・他の団地への集約化を考える場合は、入居者の生活圏域への配慮も必要となる。中心市街地内や同じ生活圏内の立地に優れ、高度利用が可能な建替予定団地がある場合は、居住者属性・意向を踏まえ、これらの敷地への集約・統合を図ることが望まれる。
- ・なお、移転に伴う生活環境の変化や家賃上昇等の影響が大きいと考えられる高齢者や特に低額所得層の入居者に対しては、その合意を得るために家賃上昇を伴わない面積帯や仕様の住戸への移転など幅広い選択肢を提示することが考えられる。

② 遊休地等の活用による建替

- ・生活圏内又はより生活利便性の良い位置に公共用地等の遊休地がある場合、当該敷地を活用した非現地建替とすることも考えられる。
- ・公共用地の活用にあたっては、関係部局と協議・調整により、公共施設等総合管理計画との整合を図る必要がある。

(2) 既存ストックの活用

① 既設公営住宅の活用

①-1 団地内他住棟への集約・移転

- ・生活圏内に活用可能な既存の公営住宅ストックがある場合は、新規供給をせずに、これらを有効活用することで、財政負担を抑えながら需要に対応していくことが効果的である。
- ・大規模団地等において団地内の住棟を段階的に集約化する場合は、用途廃止予定ではない今後も継続管理をする住棟を活用し、残置させる住棟の空き住戸への居住者の移転・集約を図ることが基本になると考えられる。

①-2 他団地への集約・移転

- ・一方、団地全体の用途廃止とする場合は、他の建替予定団地との統合可能性（敷地条件からみた、建替予定団地への集約化・規模造建替等の実施可能性）について検討する必要がある。
- ・他の団地への集約化を考える場合は、上記(1)①で指摘したとおり、入居者の生活圏域への配慮も必要となる。中心市街地内や同じ生活圏内の立地に優れた団地への集約・統合を図ることが望まれる。

② 民間賃貸住宅の活用

②-1 民間賃貸住宅の活用（借上げ公営住宅）

- ・ 現公営住宅を用途廃止する場合で、生活圏内に活用可能な公営住宅ストックがない場合は、民間賃貸住宅を活用した借上げ公営住宅を供給する方法が考えられる。
- ・ 供給にあたっては、各事業主体において、借上げの要件となる民間ストックの基準（借上げ公営住宅の整備基準）や、借上げの範囲（棟単位又は住戸単位）等について制度設計を進めておく必要がある。
- ・ なお、借上げの範囲については、特定の階層の一定の地域や建物への集中を避けるため、住戸単位で借り上げを実施できる制度とすることが望ましい。

②-2 民間賃貸住宅の住宅確保要配慮者向けの登録住宅としての活用

- ・ 公営住宅の供給（民間賃貸住宅を活用した借上げ公営住宅を含む）により対応できない需要に対しては、民間賃貸住宅の空き家を有効活用する必要がある。
- ・ 民間賃貸住宅の活用にあたっては、地域で活用可能な民間賃貸住宅の住宅規模や家賃水準に加えて、公営住宅ストックの状況（住宅面積、エレベーターの設置状況等）を把握し、両者の役割分担を考慮する必要がある。この点については、I.6で論じる。
- ・ なお、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる登録住宅としての活用を促進する上では、家主の不安の解消が必要不可欠である。住宅確保要配慮者の入居に係る不安理由に対応した居住支援サービスの提供の充実が重要となる。この点については、I.7で論じる。