

第3章 県営住宅入居者の状況、課題

1 入居者の状況、課題

(1) 入居者の高齢化

2018（平成30）年4月1日現在の県営住宅の入居者数は79,589人で、年代別の割合を2018（平成30）年1月1日現在の県人口と比較すると、県営住宅の入居者は20歳未満～50歳代で少なく、60歳以上で多くなっています。入居者の半数近くが65歳以上の高齢者となっており、高齢化率（約45%）は県全体（約25%）と比べて20ポイント程度高く、入居者の高齢化が急速に進んでいます。

■図表 8 年代別の入居者数 (単位：人)

年代	20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	合計
入居者数	11,009	5,769	5,150	9,558	8,459	11,798	27,846	79,589
割合	13.8%	7.2%	6.5%	12.0%	10.6%	14.8%	35.0%	100.0%
県人口	1,538,132	984,389	1,129,691	1,495,249	1,186,602	1,113,300	1,632,990	9,080,353
割合	16.9%	10.8%	12.4%	16.5%	13.1%	12.3%	18.0%	100.0%

県人口（年齢不詳 82,926 人を除く）：2018年1月1日現在 入居者数：2018年4月1日現在

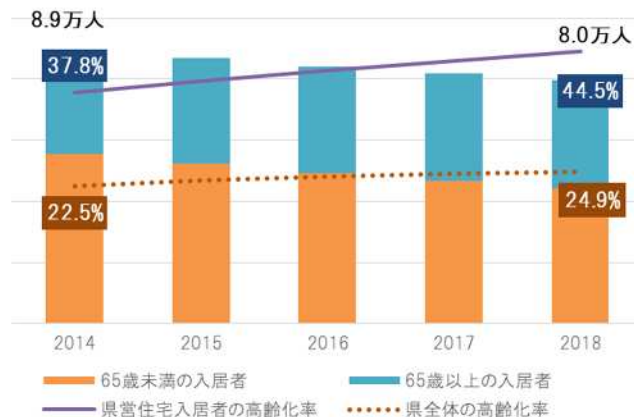
(年代別入居者の構成比)



■図表 9 65歳以上の人数と推移 (単位：人)

65歳以上の人数 (割合)	全県	県営住宅
	2,259,744 (24.9%)	35,394 (44.5%)

県人口：2018年1月1日現在 入居者数：2018年4月1日現在

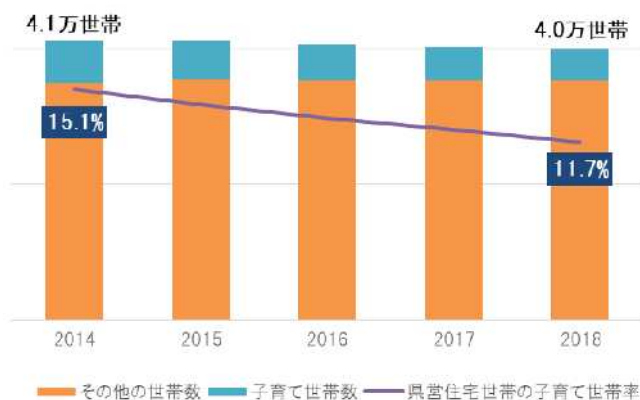


(2) 子育て世帯、若年世帯の減少

子どもはコミュニティ活動のきっかけになりますが、県営住宅の子育て世帯（義務教育終了前の子どもと同居し、扶養している世帯）の割合は、2018（平成30）年4月1日時点で約12%であり、2014（平成26）年時点（約15%）と比較すると減少しており、夫婦とも35歳以下の若年世帯の割合もわずかに1%に過ぎない状況です。

県営住宅の各団地では、子どもや若い住民が減って高齢者ばかりになっていることから、コミュニティ活力が低下しています。

■図表10 子育て世帯の割合



(3) 世帯構成の変化

2018（平成30）年4月1日現在の県営住宅の入居世帯数は39,811世帯であり、2人以上の世帯割合が低下し、単身世帯が急増しています。

■図表 11 世帯主の年代別世帯人員の状況、推移

（単位：世帯）

世帯人員 世帯主 の年代	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計	割合
～20歳代	28	140	157	103	23	5	0	456	1.1%
30歳代	121	468	442	402	202	52	23	1,710	4.3%
40歳代	622	1,505	1,230	749	354	114	56	4,630	11.6%
50歳代	1,387	1,873	992	513	215	67	32	5,079	12.8%
60歳代	3,254	3,205	930	277	91	20	8	7,785	19.6%
70歳以上	9,331	8,788	1,676	265	69	14	8	20,151	50.6%
合計	14,743	15,979	5,427	2,309	954	272	127	39,811	
割合	37.0%	40.1%	13.6%	5.8%	2.4%	0.7%	0.3%		100%

2018年4月1日現在

	1人世帯	2～4人世帯	5人以上世帯	合計
2005年4月1日時点	9,919(23.1%)	29,980(69.8%)	3,029(7.1%)	42,928(100%)
2012年4月1日時点	12,527(29.7%)	27,537(65.2%)	2,178(5.2%)	42,242(100%)
2018年4月1日時点	14,743(37.0%)	23,715(59.6%)	1,353(3.4%)	39,811(100%)

(4) 60歳以上単身世帯の増加

2018（平成30）年4月1日現在の県営住宅の60歳以上単身世帯数は12,585世帯であり、2014（平成26）年時点と比較すると約1,200世帯増加しています。

■図表 12 60歳以上単身世帯の入居数・推移

（単位：世帯）

区分	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
60歳以上単身世帯	11,374	11,604	11,867	12,146	12,585
割合	27.3%	28.2%	29.3%	30.3%	31.6%
その他の世帯	30,255	29,486	28,629	27,989	27,226
割合	72.7%	71.8%	70.7%	69.7%	68.4%
計	41,629	41,090	40,496	40,135	39,811

(5) 世帯収入の変化

家賃算定の基礎となる入居者の収入区分（収入分位）別の入居世帯数は、2018（平成30）年4月1日時点で、全世帯の約78%が認定月額*104,000円以下の第Ⅰ分位であり、全世帯の約48%が認定月額0円となっています。2012（平成24）年時点（第Ⅰ分位約76%、認定月額0円約44%）と比較すると収入低下が進んでおり、今後もこうした低額所得者への対応が必要です。

一方、高額所得者及び収入超過者は、2017（平成29）年10月時点で3,976世帯（約10%）となっています。このため、引き続き、高額所得者及び収入超過者に対し、適切に対処していく必要があります。

*「認定月額」とは年収から諸控除を差し引いた額を12ヶ月で除したもので、実収入とは異なります。目安として、認定月額15.8万円は4人世帯で税込み年収447万円程度とされています。

■図表13 収入分位別世帯数の状況、推移

	収入分位	認定月額	世帯数（割合）		認定月額		
						世帯数（割合）	
原則階層	I	0～104,000円	31,091	78.1%	0円	18,988	47.7%
	II	104,001～123,000円	1,493	3.8%	1～104,000円	12,103	30.4%
	III	123,001～139,000円	1,110	2.8%			
	IV	139,001～158,000円	1,061	2.7%			
裁量階層	V	158,001～186,000円	1,179	3.0%			
	VI	186,001～214,000円	861	2.2%			
	VII	214,001～259,000円	804	2.0%			
	VIII～	259,001円～	1,225	3.1%			
		未申告		987	2.5%		
	合計		39,811	100%			

2018年4月1日現在

認定月額	0～104,000円 (収入分位Ⅰ)		104,001円～ (収入分位Ⅱ～)	合計	
	0円	1～104,000円			
2012年4月1日時点	18,335(44.4%)	12,990(31.4%)	31,325(75.8%)	9,998(24.2%)	41,323(100%)
2018年4月1日時点	18,988(47.7%)	12,103(30.4%)	31,091(78.1%)	8,720(21.9%)	39,811(100%)

(2012年は改良住宅を除く)

(6) 高齢者世帯等の入居推移

2018（平成30）年4月1日現在で、60歳以上の高齢者の方がいる世帯や障害者の方がいる世帯、母子・父子家庭の世帯、生活保護を受けている世帯の入居状況は33,979世帯であり、全体の約85%を占めています。

これらの世帯については、独力で住宅を確保することが困難な場合が多いため、抽選の当選率の優遇など、引き続き入居支援の取組が必要です。

■図表 14 高齢者世帯等の入居数・推移

（単位：世帯）

区分	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
一般世帯	7,089	6,756	6,299	6,093	5,832
（割合）	17.0%	16.4%	15.6%	15.2%	14.6%
その他の世帯	34,540	34,334	34,197	34,042	33,979
（割合）	83.0%	83.6%	84.4%	84.8%	85.4%
高齢者世帯	28,896	28,886	28,910	28,905	28,936
（割合）	69.4%	70.3%	71.4%	72.0%	72.7%
障害者世帯	6,080	6,177	6,222	6,260	6,367
（割合）	14.6%	15.0%	15.4%	15.6%	16.0%
母子・父子世帯	4,040	3,814	3,672	3,496	3,322
（割合）	9.7%	9.3%	9.1%	8.7%	8.3%
生活保護世帯	5,308	5,412	5,436	5,434	5,312
（割合）	12.8%	13.2%	13.4%	13.5%	13.3%
計	41,629	41,090	40,496	40,135	39,811

（その他の世帯については重複あり）

(7) 入居の承継

公募の例外である入居の承継については、同一世帯の長期間居住の一因ともなっていたことから、2007（平成19）年度に、承継できる者を「同居親族のうち3親等」から「同居親族のうち、配偶者または高齢者、障害者等」へ見直しを行いました。しかし、ここ数年、承継を認めていない子や孫からの求めが増えています。

(8) 不適正な入居

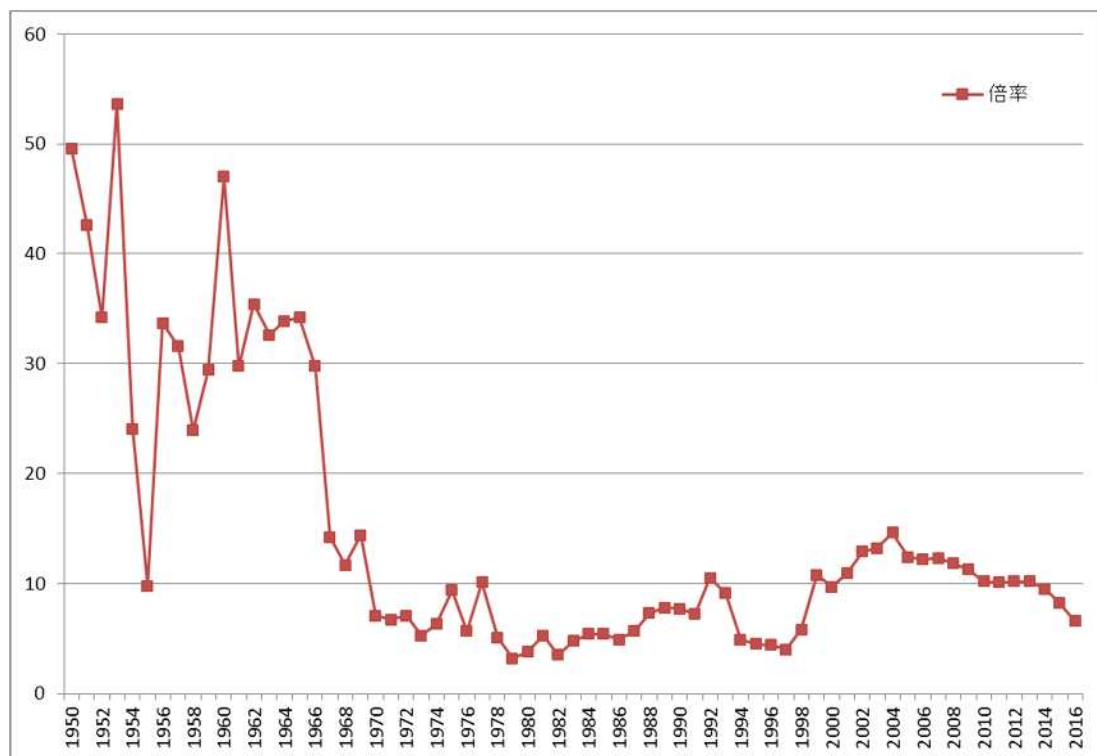
県営住宅への高額所得者の入居や承継承認を受けていない者の入居、名義人や同居人以外の者の入居等は、入居希望者との公平性や居住の安定の観点から、課題があります。このため、不正入居者の防止や是正を、適切に進めていく必要があります。

2 入居者募集の状況、課題

(1) 応募倍率、応募者数の推移

県営住宅の年度別応募倍率は、1950年代は50倍を超えることもありましたが、大量供給の始まった頃の1967（昭和42）年以降、3倍から15倍程度で推移しており、2000（平成12）年以降は、概ね10倍前後の状況にあります。

■ 図表 15 応募倍率の推移（1950年以降）



(改良住宅を除く)

2013（平成 25）年度から 2017（平成 29）年度までの過去 5 年間の定期募集における応募の状況を見ると、応募者数、応募倍率とも減少していますが、依然として、応募倍率は約 5 倍と高い状況です。

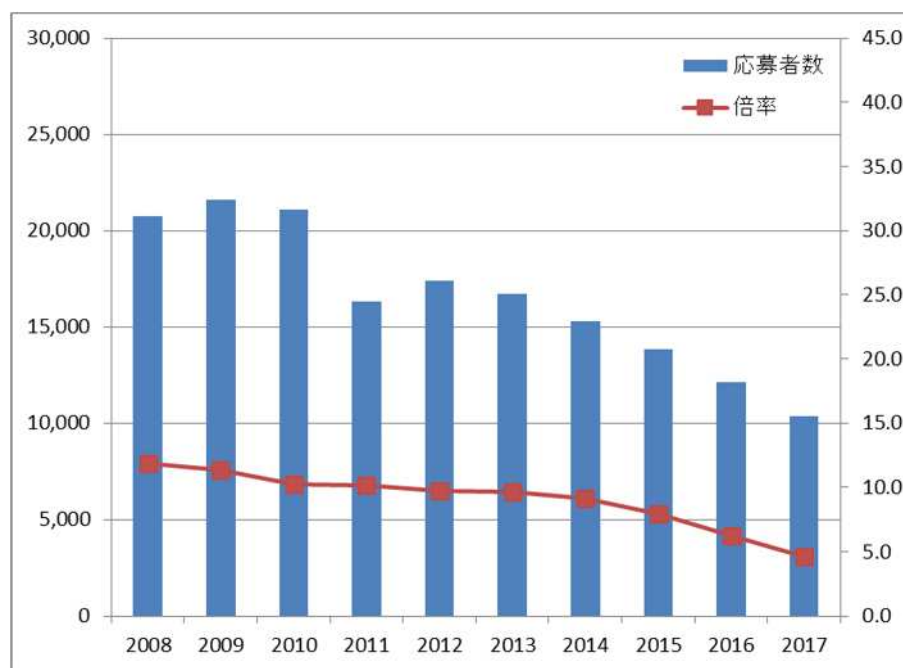
真に住宅に困窮する者に対して県営住宅を供給するため、社会経済情勢の変化を注視しつつ、入居者資格のあり方について継続して検討していく必要があります。

■図表 16 応募者数の推移

（単位：人）

年度 区分	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
募集戸数	1,733	1,679	1,744	1,937	2,233
応募者数	16,705	15,320	13,810	12,096	10,339
倍率	9.6	9.1	7.9	6.2	4.6

（応募者数及び応募倍率の推移（過去 10 年））



(2) 単身者の応募者数の推移

単身者向けの募集では、60歳以上の高齢者のほか、障害者、生活保護受給者などを対象としています。2013（平成25）年度から2017（平成29）年度までの過去5年間の定期募集における単身者の応募状況を見ると、応募者数、応募倍率とも減少していますが、応募倍率は約10倍と高い状況です。また、応募者の9割近くが60歳以上の高齢者となっています。

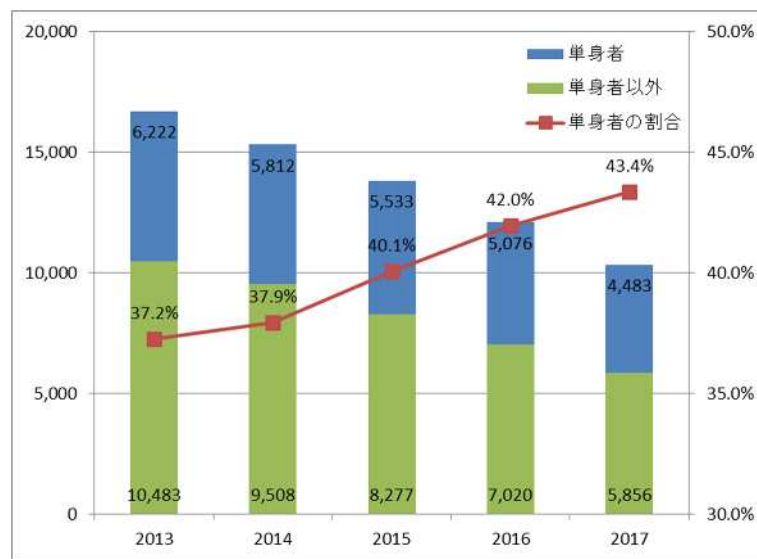
単身者の応募倍率が高い中で、そのニーズに応えていくため、募集方法の工夫などに取り組む必要があります。

■図表 17 単身者の応募者数の推移

(単位：人)

年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
募集戸数	235	227	260	379	465
応募者数	6,222	5,812	5,533	5,076	4,483
倍率	26.5	25.6	21.3	13.4	9.6

(単身者の応募者数及びその割合の推移 (過去5年))



(3) 母子・父子世帯等への優遇措置

県営住宅の入居者募集では、母子・父子世帯や高齢者世帯など住宅の確保に配慮が必要な世帯への対策として、抽選の当選率の優遇措置を行っています。

住宅困窮者のニーズを反映し、適切な入居支援が図られるような優遇方法の検討を図っていく必要があります。

■図表 18 優遇区分別の応募者数（一般世帯向け住宅）

（単位：人）

区分／年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
母子・父子	2,348	2,662	2,338	1,943	1,621
高齢者	1,818	1,719	1,563	1,235	1,019
高齢者夫婦	1,697	1,742	1,615	1,371	1,149
障害者	747	692	543	510	417
落選者優遇	342	270	255	214	132
その他(多子等)	179	149	119	93	308
優遇対象応募者	7,131 (80.7%)	7,234 (82.1%)	6,433 (84.0%)	5,366 (83.6%)	4,646 (87.5%)
一般応募者	1,707 (19.3%)	1,581 (17.9%)	1,223 (16.0%)	1,054 (16.4%)	665 (12.5%)
合計	8,838	8,815	7,656	6,420	5,311

（子育て世帯向け入居期限付き住宅等の特定目的住宅を除く）

3 空き住戸の増加、家賃収入の減少

(1) 空き住戸等の増加

2016（平成28）年度から募集戸数を増やしているものの、入居応募者の減少や入居辞退者の増加が続き、空き住戸が増加しています。建替え等を円滑に進めるために募集を停止している空き住戸2,000戸程度を除き、2018（平成30）年4月1日現在で3,794戸、約8%が空き住戸となっています。

また、車を所有しない入居者が増えているため、団地によっては空き駐車場も増加しています。募集方法の見直しなどを進める必要があります。

■図表 19 空き住戸数の推移

管理状況(戸数)	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
管理戸数	45,471	45,441	45,390	45,486	45,487
空き住戸数	2,583	2,987	3,433	3,796	3,794
空き住戸率	5.7%	6.6%	7.6%	8.3%	8.3%

（建替え等で募集停止している住戸を除く）各年度4月1日現在

(2) 居住者の低所得化等に伴う家賃収入の減少

県営住宅の家賃は、公営住宅法及び県営住宅条例に基づき、入居世帯の収入と住宅の内容（立地、規模、経過年数、設備等）に応じて毎年算定し、決定しています。

近年では、入居数の減少や入居者の低所得化、さらには施設の老朽化などに伴い、家賃収入総額は1996（平成8）年の約139億円をピークに、2017（平成29）年の約104億円まで下降を続けています。このため、家賃収入を主な原資としている県営住宅の維持管理が困難になっています。

■図表 20 県営住宅の家賃収入総額の推移

