

県営住宅の状況、課題

1 制度の概要

制度の主旨

県営住宅は、公営住宅法及び神奈川県県営住宅条例等に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対し、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を低廉な家賃で供給することを目的とする

供給

地方公共団体：住宅を建設又は買取り、借上げにより供給

国：・整備費等：全体工事費の概ね 45% を助成

・家賃低廉化：近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の概ね 45% を助成

入居者資格

・収入基準：

原則階層（月額 15 万 8 千円まで）（収入分位 25%）… 一般の方の収入基準

裁量階層（月額 21 万 4 千円まで）（収入分位 40%）… 高齢者、障害者等の収入基準

・住宅困窮要件：現に住宅に困窮していることが明らか

入居制度

・入居は原則公募（災害、建替事業、身体障害による住替えなどを除く）

・特に居住の安定の確保が必要な者（高齢者、障害者、母子、父子世帯等）に対しては、当選率の優遇などの支援措置を実施

家賃

県が毎年、各世帯の収入を調査し、入居者の家賃負担能力（世帯収入）と個々の住宅の便益（規模・立地・設備状況等）に応じた「応能応益制度」によって家賃を決定

共益費等

共用部に関する電気代、水道代等については、各団地の自治会が共益費として徴収し、支出（団地内の清掃、草刈等は各団地の自治会が実施しているが、近年、加入率が低下し、高齢化によって自治会活動の継続が困難な状況）

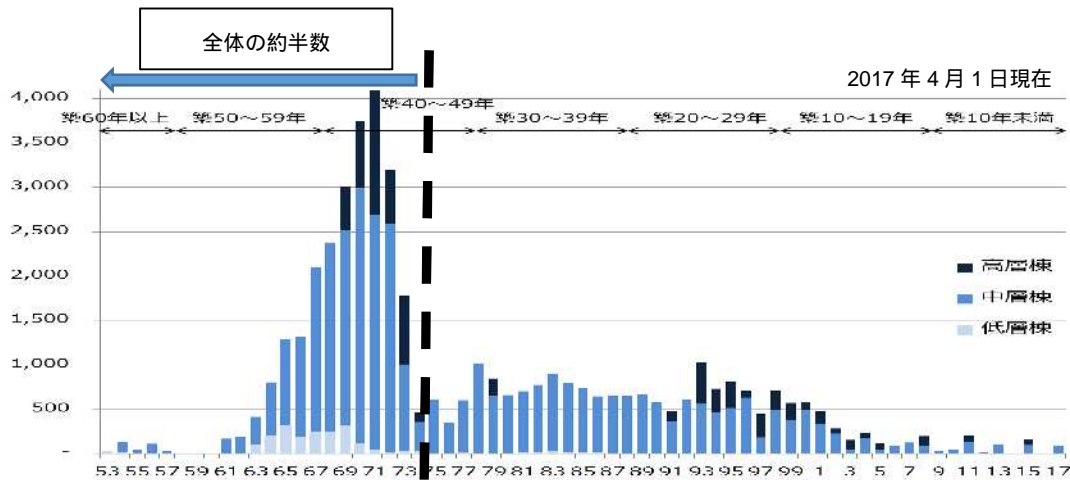
明渡し請求

建替事業、高額所得者、滞納等の場合に可能であるが、用途廃止の場合はできない

2 管理状況 (平成 29 年(2017)4 月現在)

217 団地、1,780 棟、管理戸数 45,486 戸

昭和 40 年代 (1974 年) 以前に建設された住宅が全体の約半数



入居戸数 40,135 戸 (入居率 88.2%) 81,984 人が生活
うち高齢者 (60 歳以上) がいる世帯が約 72% (28,905 世帯)

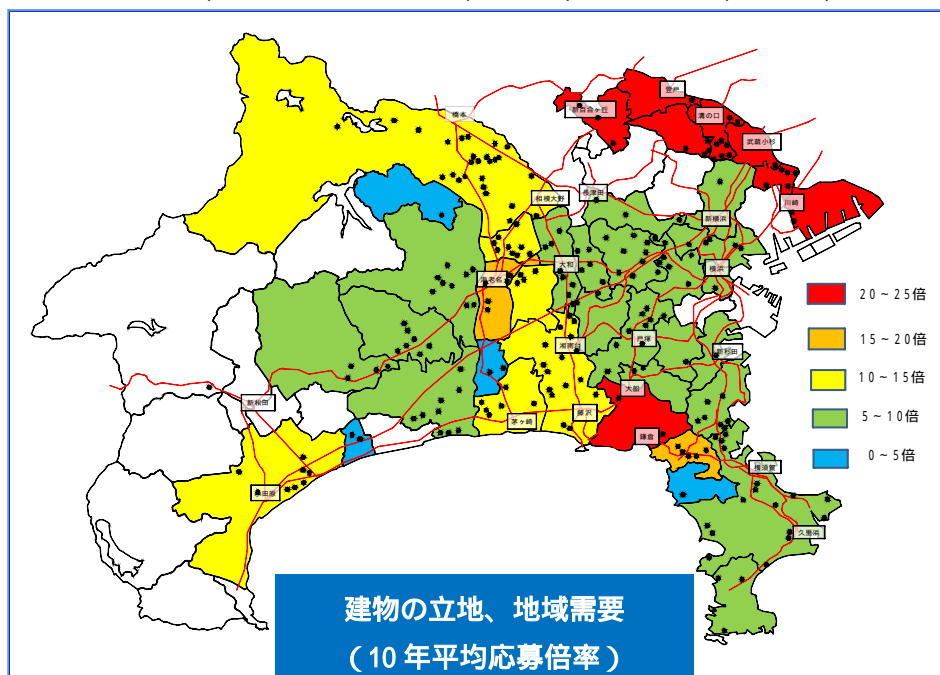
平均月額家賃 22,372 円

年 2 回の定期募集(平成 28 年度)では、募集 1,937 戸に対し、12,096 人が応募 (倍率約 6 倍)

県営住宅の分布状況 (33 市町村中 23 市町に立地)

横浜市、川崎市、相模原市の政令市に多く立地 (約 58%)

横須賀三浦地域(約 11%)、県央地域(約 13%)、湘南地域(約 17%)、県西地域(約 1%)



3 管理状況の推移及び課題等

1 県営住宅における入居状況の推移

入居戸数が減少傾向にあるなか、60歳以上の高齢者世帯の戸数は増加傾向で全体に占める割合も72%(2017年)と高く推移している。また、単身入居者は、戸数・割合ともやや増加傾向にあり、高齢単身者についても増加傾向で、全体に占める割合は約30%(2017年)となっている。

入居者の高齢化の進行に伴い、自治会活動等の担い手が不足するなどコミュニティ活力の低下が課題となっている。

【入居状況の推移】

各年度とも4月1日現在(単位:戸数)

	平成25年度 (2013)	平成26年度 (2014)	平成27年度 (2015)	平成28年度 (2016)	平成29年度 (2017)
入居戸数 A	41,919	41,629	41,090	40,496	40,135
管理戸数	45,399	45,471	45,441	45,390	45,486
空き戸数	3,480	3,842	4,351	4,894	5,351
割合(%)	7.7%	8.4%	9.6%	10.8%	11.8%

<内訳(福祉世帯)>

福祉世帯	34,498	34,541	34,334	34,197	34,042
割合(%) / A	82.3%	83.0%	83.6%	84.4%	84.8%
高齢者世帯(60歳以上)	28,722	28,896	28,886	28,910	28,905
割合(%) / A	68.5%	69.4%	70.3%	71.4%	72.0%
母子・父子世帯	4,174	4,040	3,814	3,672	3,496
割合(%) / A	10.0%	9.7%	9.3%	9.1%	8.7%
障害者世帯	6,025	6,080	6,177	6,222	6,260
割合(%) / A	14.4%	14.6%	15.0%	15.4%	15.6%
生活保護世帯	5,230	5,308	5,412	5,436	5,434
割合(%) / A	12.5%	12.8%	13.2%	13.4%	13.5%
一般世帯	7,421	7,088	6,756	6,299	6,093
割合(%) / A	17.7%	17.0%	16.4%	15.6%	15.2%

高齢者世帯
72%

高齢者(世帯)

<内訳(単身入居者)>

単身入居戸数	12,883	13,319	13,547	13,822	14,161
割合(%) / A	30.7%	32.0%	33.0%	34.1%	35.3%
うち高齢者(60歳以上)	10,966	11,374	11,604	11,867	12,146
割合(%) / A	26.2%	27.3%	28.2%	29.3%	30.3%

高齢者(単身)

高齢単身者
約30%

<内訳(外国籍入居者)>

外国人世帯	2,260	2,315	2,352	2,365	2,423
割合(%) / A	5.4%	5.6%	5.7%	5.8%	6.0%

*福祉世帯の内訳は重複計上あり

*高齢者世帯とは、高齢者(60歳以上)の者が1名以上いる世帯。

(県公共住宅課作成資料)

2 県営住宅における応募状況の推移

平成 28(2016)年度における定期募集の応募倍率は 6.2 倍であり近年減少傾向にある。一般世帯向け、単身者向けに分けてみると、特に単身者向けは 10 倍を超える高い倍率で推移している。

【世帯別・優遇者別 応募状況の推移】

	平成24年度 (2012)	平成25年度 (2013)	平成26年度 (2014)	平成27年度 (2015)	平成28年度 (2016)
募集戸数	1,786	1,733	1,679	1,744	1,937
応募者数	17,413	16,705	15,320	13,810	12,096
応募倍率	9.7	9.6	9.1	7.9	6.2

倍率(全体)
6.2 倍

< 一般世帯向け住宅 >

		平成24年度 (2012)	平成25年度 (2013)	平成26年度 (2014)	平成27年度 (2015)	平成28年度 (2016)
募集戸数		1,385	1,370	1,278	1,332	1,348
応募者数		10,225	10,265	8,830	7,658	6,420
内訳	応募者数(優遇)	8,136	7,847	7,244	6,435	5,366
	内訳					
	応募者数(高齢者(60歳以上))	3,670	3,345	3,465	3,182	2,606
	応募者数(母子・父子)	3,232	3,357	2,666	2,338	1,943
	応募者数(多子)	163	85	142	115	93
	応募者数(その他優遇)	1,071	1,060	971	800	724
応募者数(一般)	2,089	2,418	1,586	1,223	1,054	
応募倍率		7.4	7.5	6.9	5.7	4.8

高齢者(世帯)

< 単身世帯向け住宅 >

		平成24年度 (2012)	平成25年度 (2013)	平成26年度 (2014)	平成27年度 (2015)	平成28年度 (2016)
募集戸数		235	235	227	260	379
応募者数		6,242	6,222	5,812	5,533	5,076
内訳	応募者数(高齢者(60歳以上))	5,574	5,481	5,069	4,850	4,362
	応募者数(その他)	668	741	743	683	714
応募倍率		26.6	26.5	25.6	21.3	13.4

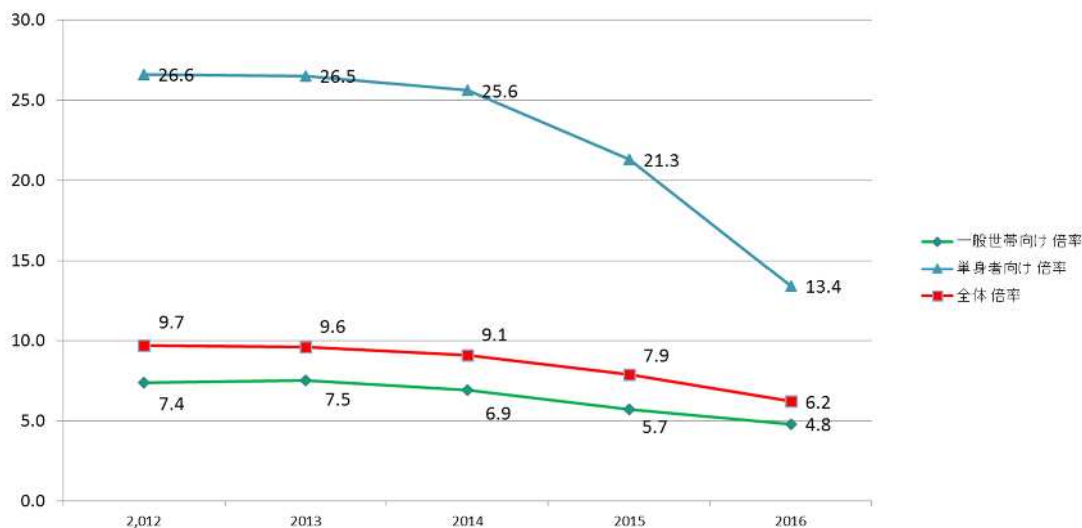
高齢者(単身)

倍率(単身)
13.4 倍

* 高齢者同居向け、身体障害者世帯向け等の特定目的住宅は含まず。

(県公共住宅課作成資料)

【応募倍率の推移】



3 入居者の収入分位

家賃算定の基礎となる入居者の収入区分(収入分位)別の世帯数は、平成29(2017)年4月1日現在で全世帯の77.8%が認定月額104,000円以下の第1分位で、うち約60%(全世帯では47%)の18,633世帯が0円となっている。平成24年と比較すると、合計及び各分位の世帯数は減少しているものの、認定月額0円の世帯数及び全体に占める割合は、やや増加している。

高齢者など所得の低い者の入居の増加及び世帯数の減少に伴い、家賃の減少傾向が続いている。

【収入分位別の世帯数】

階層	収入分位	認定月額	平成24年3月31日現在 (a)		平成29年4月1日現在 (b)		世帯数の 増減 (b)-(a)
			世帯数	割合	世帯数	割合	
原則階層	10%	0～104,000円	31,325	75.8%	30,865	77.8%	460
		(うち 0円)	18,335	44.4%	18,633	47.0%	298
		(うち 1～104,000円)	12,990	31.4%	12,232	30.8%	758
	15%	104,001～123,000円	1,768	4.3%	1,478	3.7%	290
	20%	123,001～139,000円	1,263	3.1%	1,031	2.6%	232
	25%	139,001～158,000円	1,232	3.0%	1,129	2.8%	103
裁量階層	32.5%	158,001～186,000円	1,354	3.3%	1,209	3.0%	145
	40%	186,001～214,000円	1,054	2.6%	867	2.2%	187
-	50%	214,001～259,000円	952	2.3%	840	2.1%	112
	~ 50%~	259,001~	1,507	3.6%	1,268	3.2%	239
		未申告	868	2.1%	986	2.5%	118
合計			41,323	100.0%	39,673	100.0%	1,650

