

施策展開の方向 4

第9章 持続可能な団地経営

近年では、空き住戸の増加や、入居者の低所得化により、家賃収入が減少している状況にあります。

こうした中、県営住宅を持続的に運営するためには、経営的視点を取り入れた県営住宅の整備と管理が必要となります。

そこで、県営住宅の整備にあたっては、余剰地処分金の活用や事業収支の「見える化」を検討するとともに、PPP/PFIの導入やコストダウンなどにより、県財政の負担軽減を図ります。また、県営住宅の管理にあたっては、募集方法の見直しによる空き住戸の減少、家賃収納率の向上、適正な入居管理などを進め、施設の有効活用や家賃収入の増加に努めます。

こうした取組により、これまで以上に事業規模が大きくなっても、県財政の負担を増大させることなく、着実に計画を推進します。

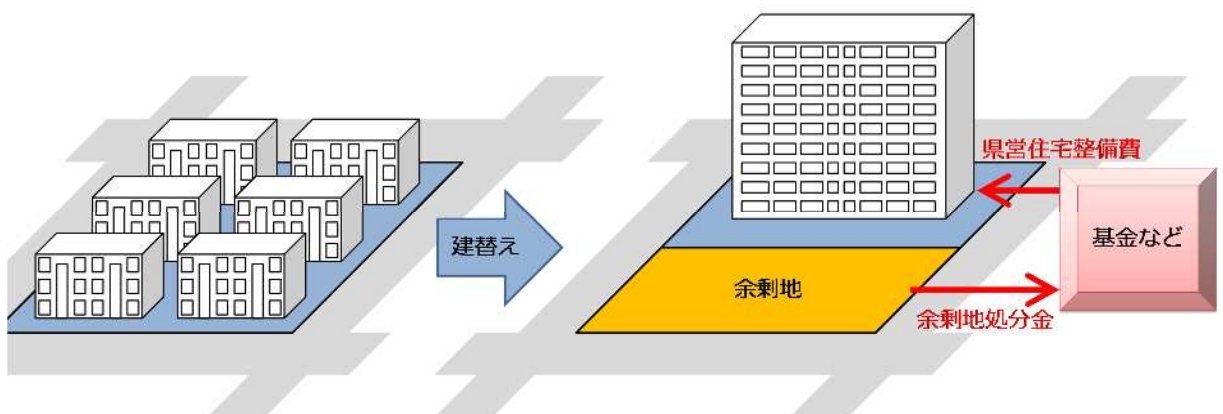
1 持続可能な団地整備

(1) 余剰地処分金の活用と事業収支の「見える化」

余剰地処分金を年度・事業間で活用するため、基金等を設置し余剰地処分金を積み立てて県営住宅整備費に充当することなどを検討します。

また、一元管理による事業収支の「見える化」を図るため、現在、一般会計で実施している建替えと、特別会計で実施している維持修繕・管理運営を、全て特別会計で行うことなどを検討します。

■図表 38 余剰地処分金の活用イメージ



※ 建替え後の階数等については、土地利用規制等によって異なります。

(2) PPP/PFIの導入とコストダウン

建替え事業において、PPP/PFIの導入や、仕様の見直しによる整備に要する費用のコストダウンなどにより、県財政の負担軽減を図ります。

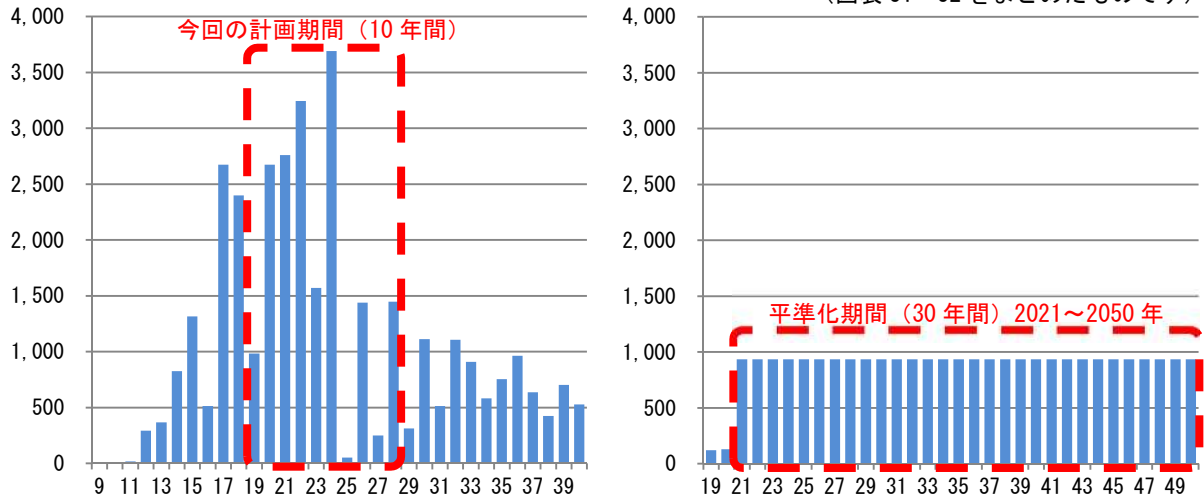
また、最低居住面積水準等に配慮しつつ住戸面積やプランを見直し、工事費を縮減する新標準プランを作成、導入します。

(3) 長期的な住宅整備費用の見通し

建設後50年を目安に建設時と同じ戸数で建替えを行う場合、ピーク時の年間建替え戸数は約3,700戸、年間想定建替え事業費は約740億円に達してしまいます。

そこで、建替え戸数の平準化を行い、更に住宅整備費用の10%程度のコストダウンを図ることとします。その結果、年間建替え戸数は約900戸、年間想定建替え事業費は約162億円となり、30年間の想定建替え事業費の合計は約5,040億円となります。

■図表 39 建設後50年を目安に建替えを行う場合と平準化を行う場合の建替え戸数推計 (図表 31・32 をまとめたものです)



	【建設後50年を目安に建替えを行う場合】	【平準化・コストダウンを行う場合】
建替え戸数	約50~3,700戸/年	約900戸/年
想定建替え事業費	約10~740億円/年	約162億円/年
想定建替え事業費合計	約5,600億円 (約28,000戸)	約5,040億円 (約28,000戸)

2 持続可能な団地経営

(1) 入居者募集の拡大

県営住宅では、ここ数年、空き住戸が増加しています。このため、2016（平成28）年度から入居者募集を見直し、主に抽選により入居を決定する定期募集の募集戸数を増やしています。

また、定期募集で入居者が決定しなかった住戸は、原則無抽選・先着順で入居できる常時募集に追加して再募集するなど、入居機会の拡大に取り組んでいきます。

今後、募集方法の見直しを進めるとともに、効率的な空き家修繕を行うことで募集戸数の増加に取り組み、空き住戸の減少を図ります。

(2) 家賃収納率の向上

家賃収納率の更なる向上のため、家賃の滞納者に対し、督促文書の送付やコールセンターによる支払案内、自宅への訪問指導等を適切に実施するなど、滞納の初期段階における対応に重点的に取り組みます。

また、県の納付指導に応じない悪質な家賃の滞納者に対しては、住宅明渡し訴訟などの法的措置の取組を、今後より一層進めていきます。

(3) 適正な入居管理

団地自治会は、入居者の実態に詳しいことから、不適正な入居が疑われる情報を提供してもらうなど、団地自治会との連絡体制を整えるとともに、地元市町や警察等関係機関と連携して、迷惑行為の防止などに取り組んでいきます。

不適正な入居に対しては、退去指導や勧告、訴訟などの取組を積極的に進めます。

また、公募の例外である入居の承継については、これまで認めていない子や孫からの求めが増えていますので、入居希望者との公平性の観点から、どこまでを公募の例外とすべきか検討していきます。

(4) 空き駐車場等の施設の活用

空き駐車場については、コインパーキング事業者への貸し付けや、入居者の介護を行う方への貸し出しなど、収入確保の観点からも有効に活用していきます。

また、団地内への自動販売機や広告の設置など、他の新たな収入源確保について検討していきます。