

県営住宅の入居状況について

1 入居制度の概要

制度の趣旨

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：全体工事費の概ね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であること

1 入居制度の概要

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
- 義務教育終了前の者と同居かつ扶養する世帯に対しては、子育て世帯向け住宅として、10年間(同居かつ扶養する者が18歳となるまで延長可)の入居期限付き住宅を提供。

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

1 入居制度の概要

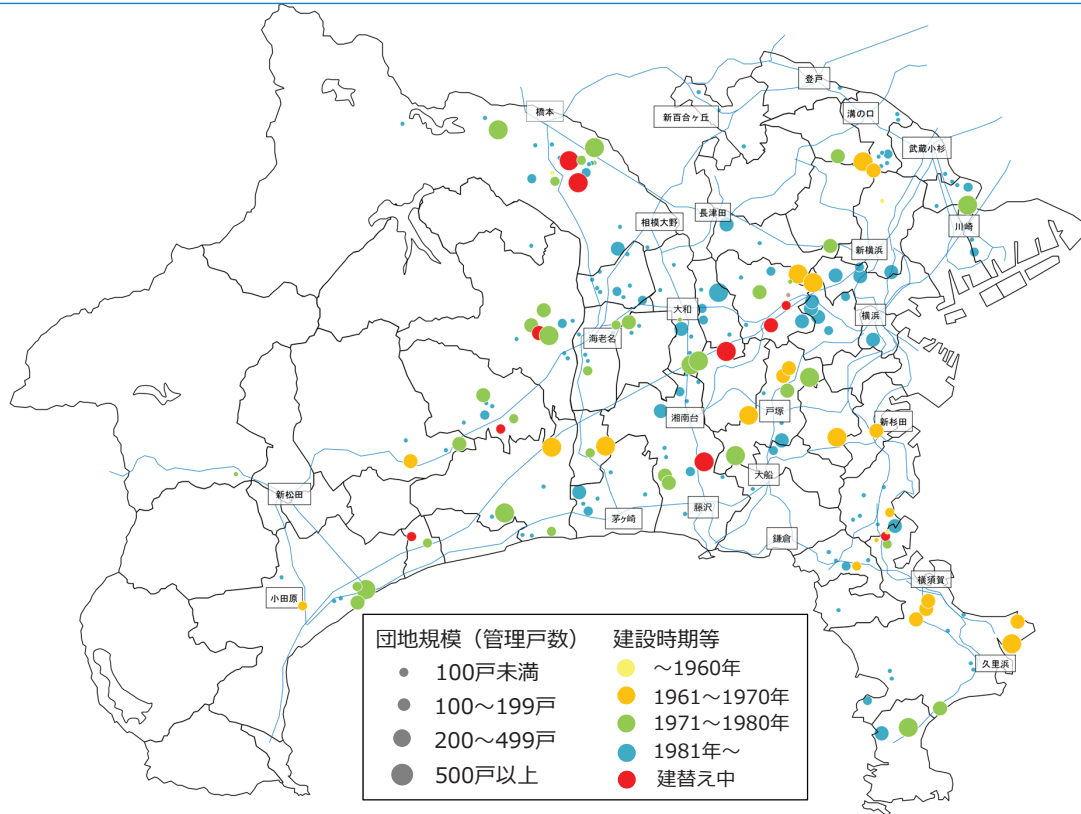
主な優遇措置

- 対象者 高齢者、障害者、子育て世帯等
- 措置内容 入居時：収入基準の緩和、抽選における当選率の優遇
 入居後：家賃減免

区分	対象者	入居時		
		世帯向け		単身者向け
		収入基準の緩和	抽選における当選率の優遇	入居資格付与
高齢者	高齢者	○	○	○
障害者	身体障害者	○	○	○
	精神・知的障害者	○	○	○
子育て	子育て世帯	○	○	—
	母子・父子世帯	×	○	—
	大家族（多子）世帯	×	○	—
その他 住宅困窮者	生活保護受給者	×	×	○
	DV被害者	×	×	○
	犯罪被害者	×	×	×
	戦傷病者	○	×	○
	原爆被害者	○	○	○
	ハンセン病療養所入所者	○	○	○
	海外引揚者	○	○	○
	公害病被害認定者	×	○	×

2 県営住宅の規模別分布図

○1960～70年代に郊外の大規模団地を中心に、多くの県営住宅が供給されている。
○地域によって建設時期の偏りがある。



3 地域別入居率

○地域別に入居率は、県央地域が94.6%で最も高く、県西地域が91.3%で最も低い。
○住棟の建築経過年数については、相模原地域が49年で最も長く、県央地域が38年で最も短い。

■ 地域別入居率

	1 横浜	2 川崎	3 相模原	4 横須賀 三浦	5 県央	6 湘南	7 県西	県全体
住棟数	596	95	289	171	202	322	30	1,705
管理戸数 A	17,722	4,108	4,224	5,449	5,561	7,316	634	45,014
入居戸数 B	14,804	3,706	3,187	4,297	5,004	6,035	559	37,592
空き住戸数 C+D	2,918	402	1,037	1,152	557	1,281	75	7,422
募集可能空き住戸 C	1,114	239	187	307	284	477	53	2,661
募集停止空き住戸 D	1,804	163	850	845	273	804	22	4,761
募集可能住戸に対する 入居率 B/(A-D)	93.0%	93.9%	94.5%	93.3%	94.6%	92.7%	91.3%	93.4%
駅からの直線距離 (平均)	1.25	2.04	1.51	1.26	1.54	1.94	1.24	1.52
住棟階数 (平均)	4.6	5.1	2.9	4.6	4.2	3.8	3.7	4.1
各住棟の管理戸数 (平均)	29.7	43.2	14.6	31.9	27.5	22.7	21.1	26.4
建築面積 (平均)	408.2	453.1	285.3	372.9	402.1	358.6	343.8	375.1
延床面積 (平均)	1,741.5	2,466.4	884.4	1,704.2	1,677.6	1,335.6	1,322.9	1,541.8
完成年度 (平均)	1981	1977	1973	1977	1984	1979	1976	1979
建築経過年数	41	45	49	45	38	43	46	43

※2022年 (令和4年) 11月1日時点

4 建築経過年と入居率の関係

○建築経過年が長いほど、募集可能な住戸に対する入居率が低くなる傾向がある。

■ 建築経過年と住棟ごとの入居率

建築経過年	0～5年	6～10年	11～20年	21～30年	31～40年	41年以上	全住棟
住棟数	10	18	69	244	364	1000	1,705
管理戸数 A	479	672	2,494	6,630	7,116	27,623	45,014
入居戸数 B	452	638	2,278	6,120	6,188	21,916	37,592
空き住戸数 C+D	27	34	216	510	928	5,707	7,422
募集可能空き住戸 C	12	27	102	330	622	1,568	2,661
募集停止空き住戸 D※1	15	7	114	180	306	4,139	4,761
募集可能住戸に対する入居率 B/(A-D)	97.4%	95.9%	95.7%	94.9%	90.9%	93.3%※2	93.4%
駅からの直線距離 (平均)	1.19	0.99	1.21	1.55	1.25	1.61	1.50
住棟階数 (平均)	5.7	4.4	4.8	4.3	3.9	4.1	4.1
各住棟の管理戸数 (平均)	47.9	37.3	36.1	27.2	19.5	27.6	26.4
建築面積 (平均)	673.2	659.2	717.5	562.7	361.5	304.0	375.1
延床面積 (平均)	2,930.7	2,186.6	2,636.0	2,085.8	1,373.8	1,373.6	1,541.8
完成年度 (平均)	2019	2014	2005	1995	1985	1969	1979
建築経過年数 (平均)	3	8	17	27	37	53	43

※1 募集停止の事由 (建替え、事故、残財など)

建築経過41年以上の募集停止の事由は、大部分は建替えによるもの。

※2 募集停止空き住戸の割合が多いため、募集可能空き住戸に対する入居率が大きい。

5 立地 (駅からの距離) と入居率の関係

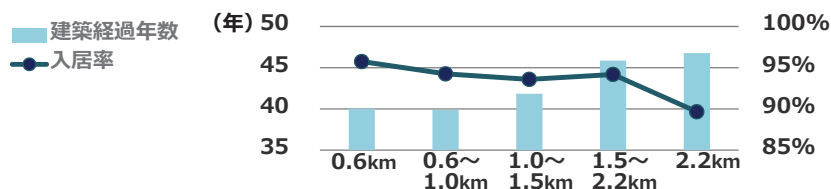
○駅から遠い (建築経過年数が長い) 方が入居率が低い傾向にあり、駅から徒歩約30分以上は、約90%に下がる。

○駅から遠い住棟は、建築経過年数が長い傾向にある。

■ 立地 (駅からの距離) と住棟ごとの入居率

駅からの直線距離 (km)	0.6未満 徒歩10分	0.6以上1.0未満 徒歩10分～15分	1.0以上1.5未満 徒歩15分～20分	1.5以上2.2未満 徒歩20分～30分	2.2以上 徒歩30分以上	全住棟 平均 1.5km
住棟数	138	327	547	423	270	1,705
管理戸数 A	4,238	9,195	14,521	9,685	7,375	45,014
入居戸数 B	3,626	8,056	11,863	7,915	6,132	37,592
空き住戸数 A+B	612	1,139	2,658	1,770	1,243	7,422
募集可能空き住戸 C	161	491	813	489	707	2,661
募集停止空き住戸 D	451	648	1,845	1,281	536	4,761
募集可能住戸に対する入居率 B/(A-D)	95.7%	94.3%	93.6%	94.2%	89.7%	93.4%
住棟階数 (平均)	4.6	4.3	4.1	3.7	4.2	4.1
各住棟の管理戸数 (平均)	30.7	28.1	26.5	22.9	27.3	26.4
建築面積 (平均)	488.8	359.0	381.7	358.7	349.3	375.1
延床面積 (平均)	1,935.4	1,543.2	1,629.9	1,324.4	1,502.0	1,541.8
完成年度 (平均)	1982	1982	1980	1976	1975	1979
建築経過年数	40	40	42	46	47	43

● 立地 (駅からの距離) ごとの建築経過年数と入居率



6 EV設置・浴槽設置と入居率の関係

- EV設置している住棟は、EV設置していない住棟に比べて、建築経過年数が短く、入居率も高い。
- 浴槽ありの住棟は、浴槽なしに比べて、入居率が高い。

■ EV設置の状況と住棟ごとの入居率

EV設置状況 (3階建て以上)	EVあり	EVなし	3階建て以上 全体
住棟数	265	1154	1,419
管理戸数 A	13,481	29,695	43,176
入居戸数 B	12,312	24,289	36,601
空き住戸数 C+D	1,169	5,406	6,575
募集可能空き住戸 C	498	2,128	2,626
募集停止空き住戸 D	671	3,278	3,949
募集可能住戸に対する 入居率 B/(A-D)	96.1%	91.9%	93.3%
各住棟の管理戸数 (平均)	50.9	25.7	30.4
完成年度 (平均)	1995	1978	1981

■ 浴室・浴槽の有無と入居率

浴室・浴槽の有無	浴室 有 浴槽 有	浴室 有 ^{※1} 浴槽 無	浴室 無 ^{※2}
住棟数	827	867	11
管理戸数 A	22,581	22,152	281
入居戸数 B	20,347	17,221	24
空き住戸数 C+D	2,234	4,931	257
募集可能空き住戸 C	1,326	1,334	1
募集停止空き住戸 D	908	3,597	256
募集可能住戸に対する 入居率 B/(A-D)	93.9%	92.8%	96.0%
駅からの直線距離 (平均)	1.32	1.69	0.73
各住棟の管理戸数 (平均)	27.3	25.6	25.5
完成年度 (平均)	1987	1972	1962
EV設置割合	40.4%	19.6%	0.0%

※1 867棟のうち、538棟は、建替え等による募集停止住棟完成年度は、1986年度以前

※2 全棟、建替え又は用途廃止予定による募集停止

7 住棟階数と入居率の関係、5階建ての入居状況

- 住棟は、高層になるにつれて新しい傾向にあり、入居率も高い。
- 中層棟の入居状況は上層の方が空いている傾向にあり、EV設置の住棟の方が入居率が高い傾向にある。

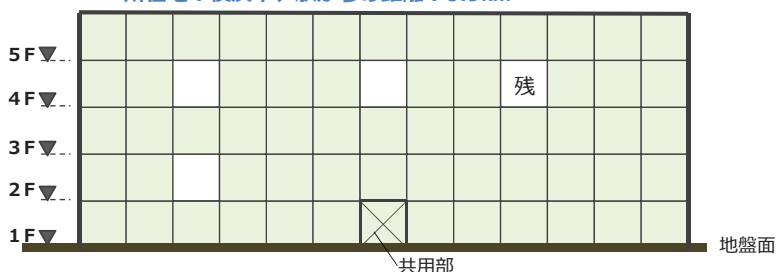
■ 住棟階数と入居率

階数	低層 1F・2F	中層 3F~5F	高層 7F以上	全棟合計
住棟数	286	1,340	79	1,705
管理戸数 A	1,838	35,993	7,183	45,014
入居戸数 B	991	30,136	6,465	37,592
空き住戸数 C+D	847	5,857	718	7,422
募集可能空き住戸 C	35	2,397	229	2,661
募集停止空き住戸 D	812	3,460	489	4,761
募集可能住戸に対する入居率 B/(A-D)	96.6%	92.6%	96.6%	93.4%
駅からの直線距離 (平均)	1.57	1.49	1.42	1.50
完成年度 (平均)	1967	1980	1992	1979

■ 中層棟（5階建て）の入居状況 [サンプル] 凡例： 入居中 空き住戸（空白：空き、事：事故、残：残財）

【EVあり】 募集可能住戸に対する入居率：95.2%、管理戸数：64
浴室・浴槽あり、建築完成年度2002年
所在地：横浜市、駅からの距離：0.9km

【EVなし】 募集可能住戸に対する入居率：92.1%、管理戸数：40
浴室・浴槽あり、建築完成年度1971年
所在地：横浜市、駅からの距離：1.0km



8 県営住宅の所在地と応募者の状況

○県営住宅の所在地と応募者の住所地との関係は、同一市町外からの応募及び県外からの応募と共に、2020年11月から微増傾向

■ 県営住宅の所在地と定期募集応募者の状況 ※募集した県営住宅の所在地を記載

県営住宅所在地	2020 (R2) .11						2021 (R3) .5						2022 (R3) .11					
	市・町内からの応募者	市・町外からの応募者 A	割合 A/C	うち県外からの応募者 B	割合 B/C	合計 C	市・町内からの応募者	市・町外からの応募者 A	割合 A/C	うち県外からの応募者 B	割合 B/C	合計 C	市・町内からの応募者	市・町外からの応募者 A	割合 A/C	うち県外からの応募者 B	割合 B/C	合計 C
横浜市	1,057	290	21.5%	6	0.4%	1,347	761	164	17.7%	5	0.5%	925	791	252	24.2%	16	1.5%	1,043
川崎市	424	215	33.6%	3	0.5%	639	426	282	39.8%	5	0.7%	708	450	284	38.7%	9	1.2%	734
相模原市	107	50	31.8%	1	0.6%	157	154	49	24.1%	2	1.0%	203	158	99	38.5%	4	1.6%	257
横須賀市	150	39	20.6%	1	0.5%	189	156	37	19.2%	2	1.0%	193	66	28	29.8%	2	2.1%	94
平塚市	20	5	20.0%	0	0.0%	25	30	22	42.3%	0	0.0%	52	31	22	41.5%	1	1.9%	53
鎌倉市						0						0	3	0	0.0%	0	0.0%	3
藤沢市	38	29	43.3%	1	1.5%	67	49	34	41.0%	1	1.2%	83	20	17	45.9%	0	0.0%	37
小田原市	9	14	60.9%	1	4.3%	23	8	10	55.6%	1	5.6%	18	17	12	41.4%	1	3.4%	29
逗子市	13	31	70.5%	0	0.0%	44	29	140	82.8%	0	0.0%	169	7	14	66.7%	0	0.0%	21
三浦市	2	6	75.0%	0	0.0%	8	10	6	37.5%	0	0.0%	16	7	5	41.7%	0	0.0%	12
秦野市	12	16	57.1%	2	7.1%	28	15	12	44.4%	1	3.7%	27	13	17	56.7%	2	6.7%	30
厚木市	63	37	37.0%	2	2.0%	100	74	47	38.8%	1	0.8%	121	46	28	37.8%	3	4.1%	74
大和市	61	43	41.3%	0	0.0%	104	87	43	33.1%	3	2.3%	130	100	55	35.5%	4	2.6%	155
伊勢原市	4	6	60.0%	0	0.0%	10	17	12	41.4%	1	3.4%	29	6	4	40.0%	0	0.0%	10
海老名市	9	22	71.0%	0	0.0%	31	8	6	42.9%	0	0.0%	14	5	3	37.5%	1	12.5%	8
座間市	16	22	57.9%	0	0.0%	38	35	62	63.9%	0	0.0%	97	28	39	58.2%	0	0.0%	67
綾瀬市						0	31	8	20.5%	0	0.0%	39						0
山北町						0	0	1	100.0%	0	0.0%	1						0
愛川町						0						0	2	2		0		4
合計	1,985	825	29.4%	17	0.6%	2,810	1,890	935	33.1%	22	0.8%	2,825	1,750	881	33.5%	43	1.6%	2,631

※募集戸数 2020 (R2) 年11月：800戸、2021 (R3) 年5月：800戸、2021 (R3) 年11月：800戸