

奈良県住生活基本計画及び奈良県住生活ビジョンに 関する論点にかかる参考資料

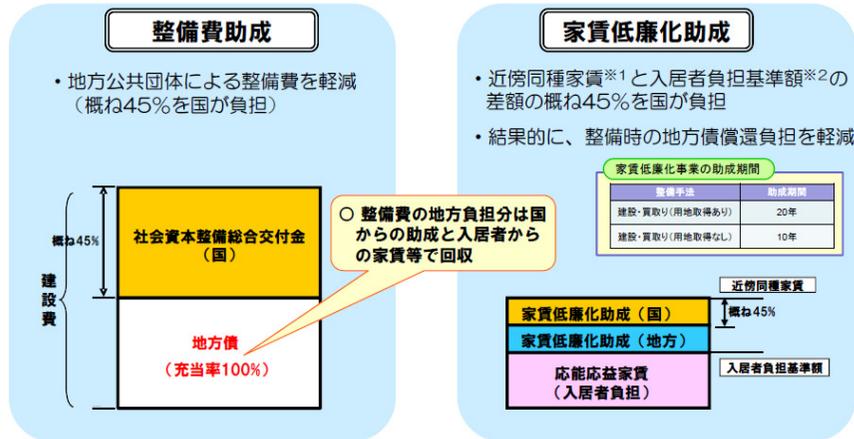
公営住宅制度とその変遷

ポイント

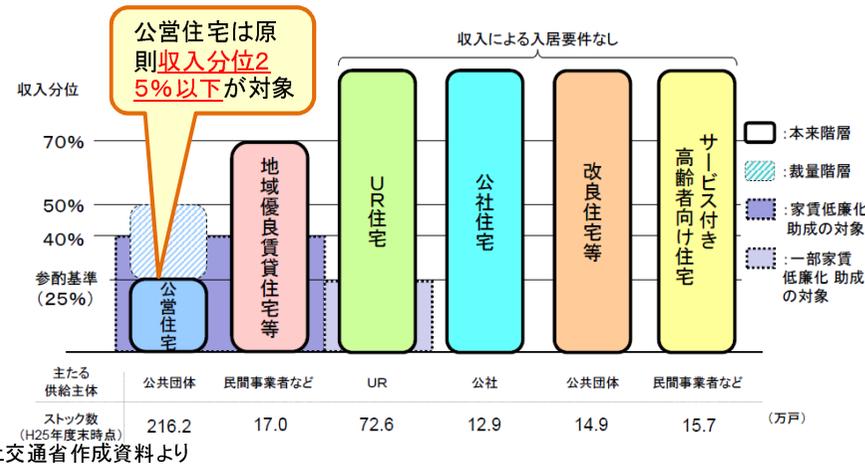
- 公営住宅は、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、**住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で供給する住宅**。
- このため、法律上入居対象が低額所得者に限られ、家賃も入居者の状況に応じた額にする必要がある代わりに、**建設費用の約1/2に国費を充て、残りは公共団体が公営住宅建設事業債として100%起債して、国からの家賃助成と入居者からの家賃収入で最終的に費用を回収できる仕組み**となっている。この点で、**入居者の所得制限のないUR賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅とは異なっている**。
- 制度が創設された**昭和20~30年代**においては、住宅の絶対数が不足していた状況を踏まえて**入居対象が幅広く設定されており(収入分位82%まで)**、相当数の公営住宅が新設された。その後、住宅数の量的な充足が進むに従い、**対象世帯が徐々に低所得者に限定される(現行では原則収入分位25%まで)**とともに、**1970年前後をピークに建設戸数は減少し、近年はほとんどが建替**の状況。

公営住宅の概要

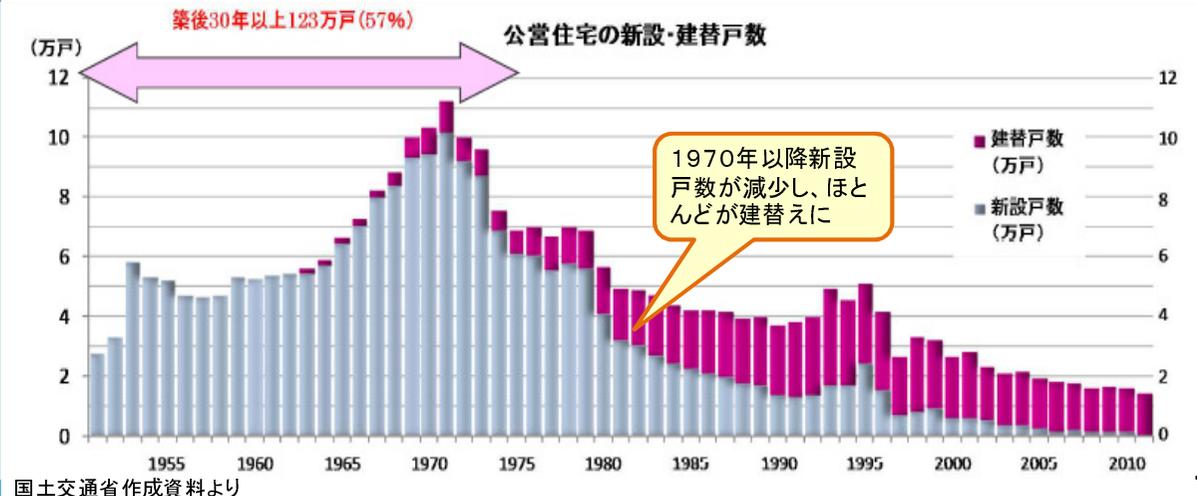
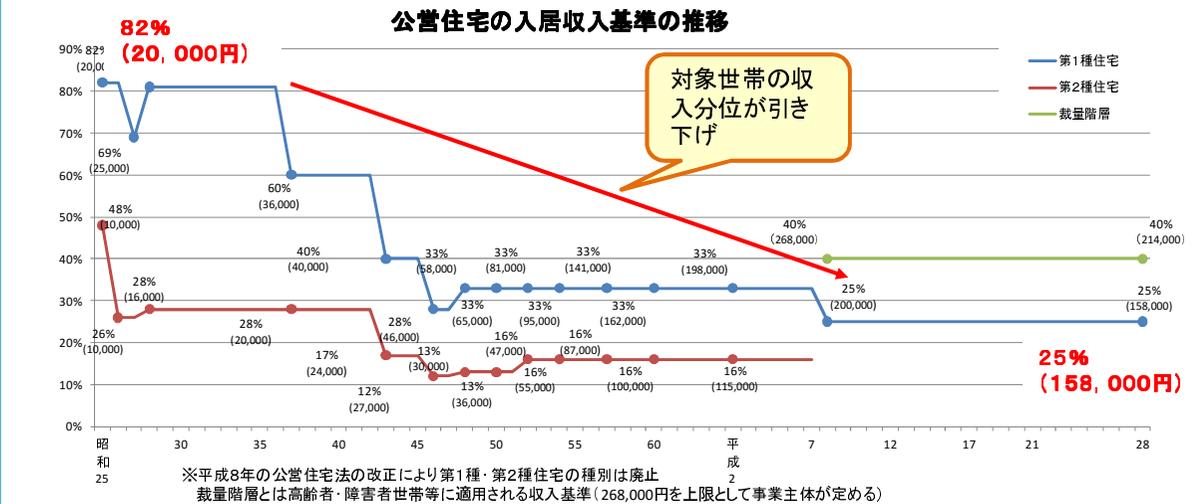
公営住宅への助成の概要



公営住宅とUR住宅等の違い



公営住宅の対象世帯(収入分位)と建設戸数の推移



県営・市町村営住宅のストックの現状

ポイント

- 県内の **公的賃貸住宅ストック合計は約21,000戸**。そのうち **県営住宅が約8,000戸**、**市町村営住宅が13,000戸**。
- **市町村営住宅のうち、約7割(約9,000戸)は、同和地区の住環境改善のために整備された旧地域改善向け住宅**。一般向けの公営住宅供給は主に **県営住宅整備** により行われてきている。地理的には、市町村営住宅が小規模に広く分布しているのに対し、県営住宅は主に市部に重点的に分布。
- **全国的にも**、市区町村営住宅だけでなく、**都道府県営住宅も一定量のストックが供給** されている。奈良県の総世帯数に占める公営住宅ストックの割合は2.8%と全国平均3.9%よりは低くなっている。

奈良県内の県営住宅・市町村営住宅ストックの現状

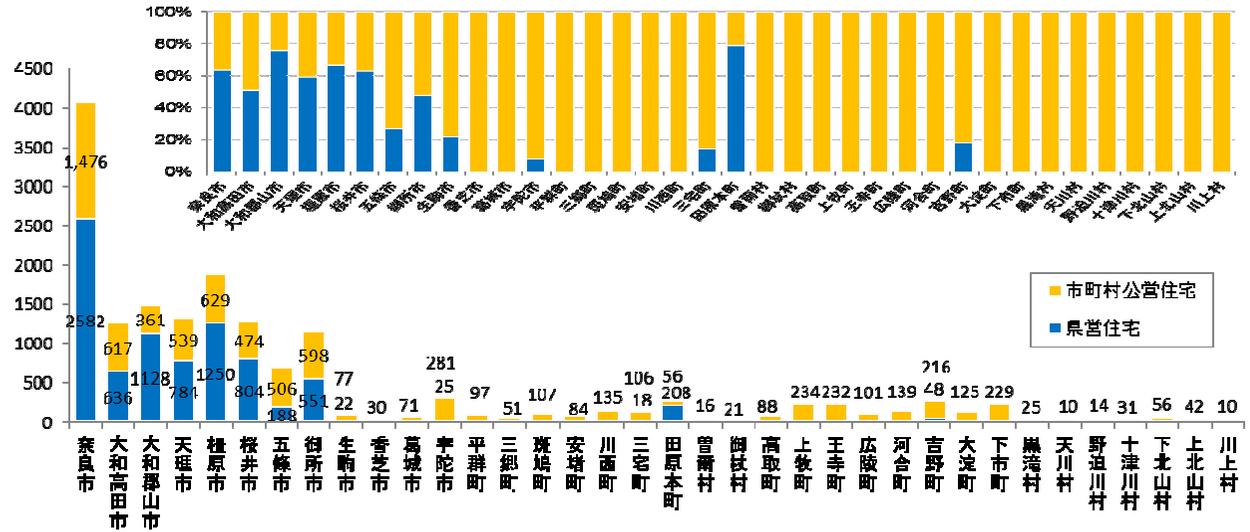
県内の公的賃貸住宅のストック / **20,840戸**

市町村営住宅 / **12,596戸**

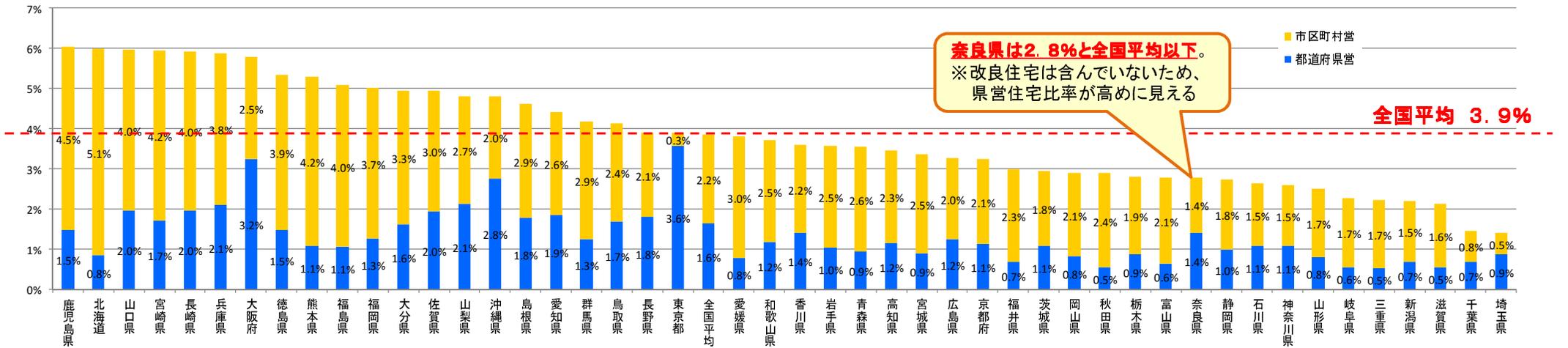
県営住宅 / **8,244戸**

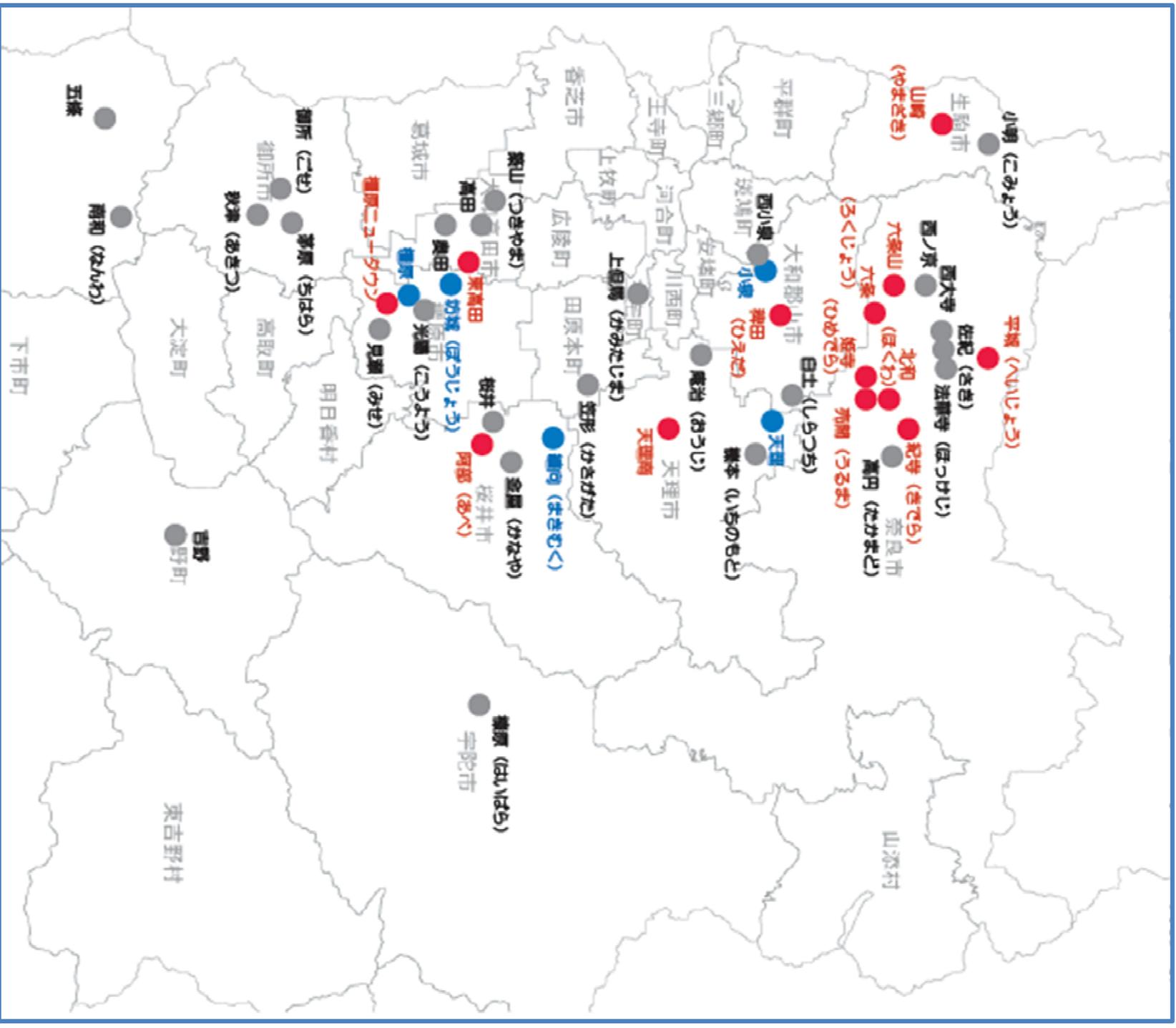
公営住宅 / **7,884戸** 改良住宅 / **4,712戸**

一般向け / **11,935戸** 旧地域改善向け / **8,905戸**



全国の都道府県営・市区町村営住宅ストックの現状 (総世帯当たりの戸数)





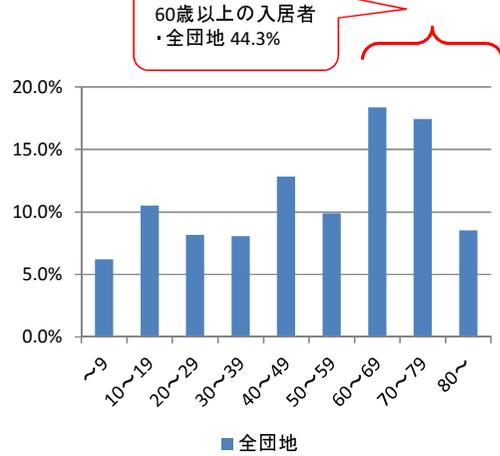
平成28年度現在

- 近鉄住宅管理(株) 管理団地 (平成24年度～平成28年度)
- (株)東急コミュニティー管理団地 (平成27年度～平成31年度)
- 県営住宅管理事務所等 管理団地 (県の機関による管理)

県営住宅の入居者等の状況

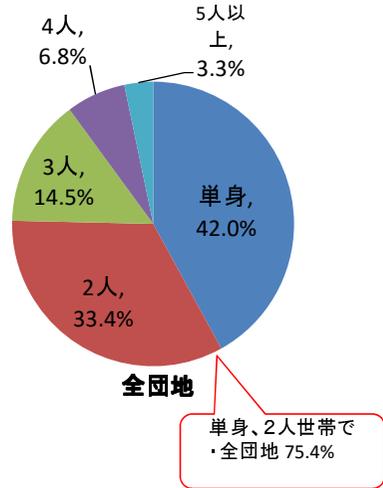
1. 入居者の年齢層

- ・入居者の年齢層は60代、70代が多い
- ・60代以上の割合が全入居者の40%を超える



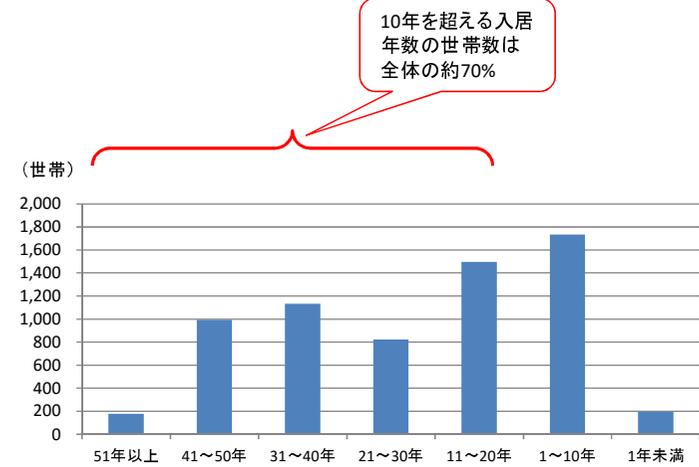
2. 入居世帯の世帯人数

- ・入居世帯の世帯人数は、単身世帯が最も多い
- ・単身世帯、2人世帯で全体の約75%を占める



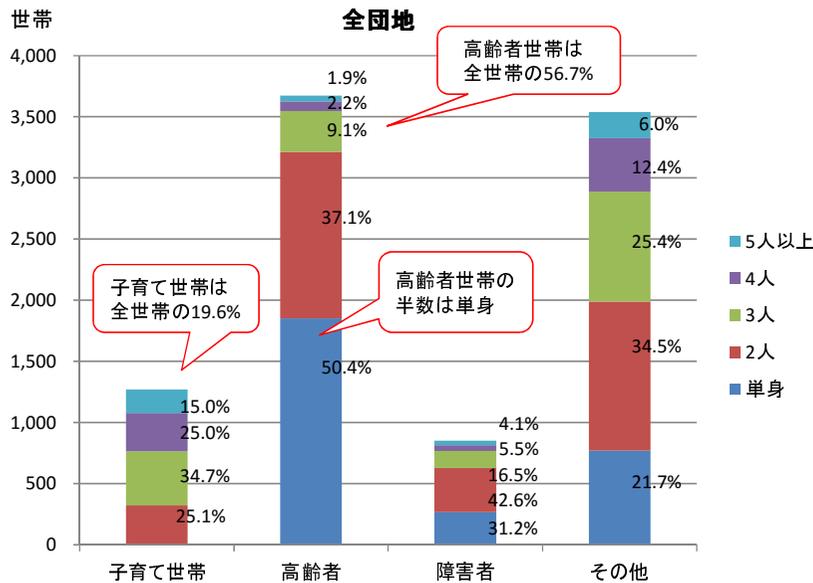
4. 入居年数別の世帯数

- ・10年を超える入居年数の世帯数が全体の約70%をしめる



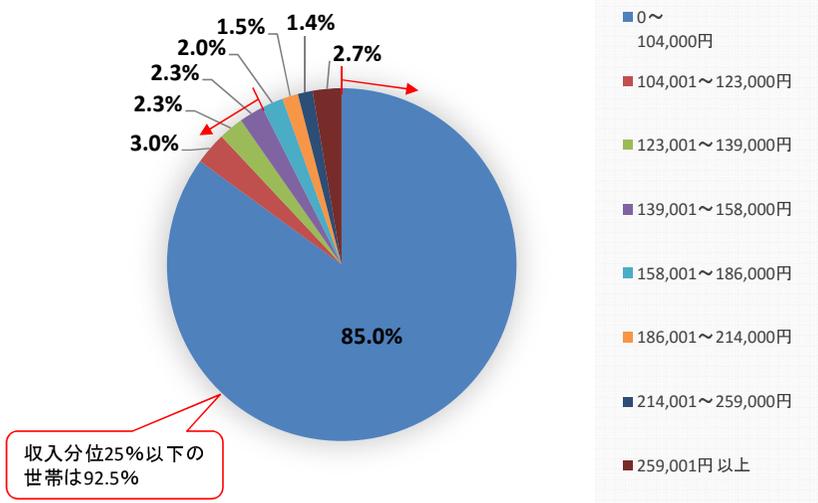
3. 入居者の属性と世帯人数

- ・高齢者世帯の中で単身世帯が半数以上あり、単身世帯と2人世帯で約90%を占める
- ・高齢者世帯が、子育て世帯の約2.5倍



5. 収入分位別の世帯数

- ・収入分位25%以下の世帯が92.5%



ポイント

- まちづくり連携協定に基づき、県営住宅用地をまちのリニューアルに活用。
- 市は地域交通の確保と歩行環境の整備を実施、県は県営住宅の余剰地を活用して生活支援機能を整備予定
- 平成27年度に桜井県営住宅の用地を活用した拠点整備事業の基本計画を作成。
- 地域に開かれたまちを設計する観点から、**建築設計の前段階(基本計画段階)で街区レベルのデザイン指針を作成**。また、**ニーズの変化に応じて建物を除却しやすくするため、法定耐用年数の短い木造や鉄骨造の活用も視野に検討**。

まちのリニューアルの方針

【目標】

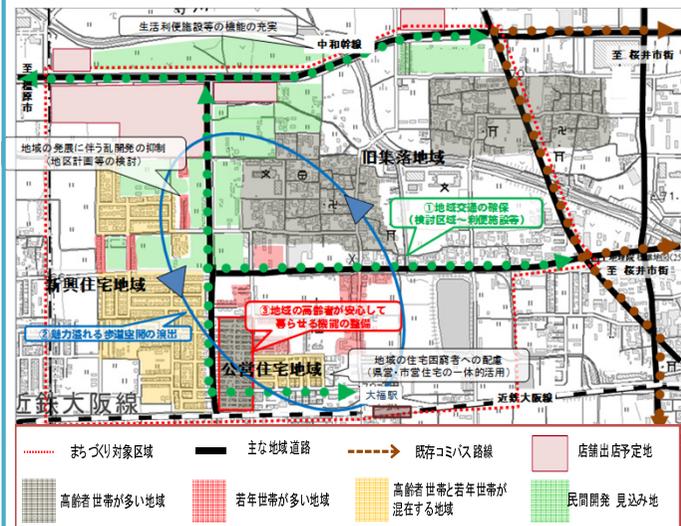
高齢者や子育て世帯が地域に生き生きと住み続けられる多世代居住のまちづくり

【役割分担】

市・地域交通の確保
・歩行環境の整備

県・余剰地を活用した高齢者支援施設等の誘致

【まちづくり構造図】

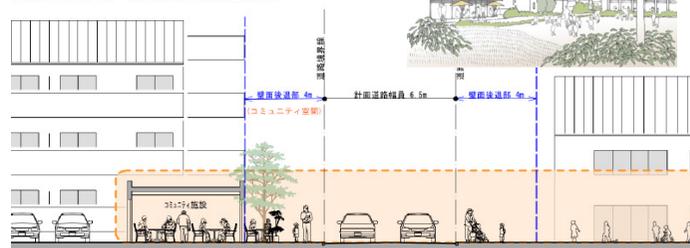


拠点整備の方針

- ①地域に開かれた県営住宅モデルの実現
周辺地域住民にも広く活用される地域住生活の拠点として機能させるように再生
- ②人口・世帯減少時代の団地再生モデルの構築
団地再生の”モデル”となるような思考・検討過程の構築
- ③時間軸の概念を盛り込んだ地域マネジメント
・周辺地域住民に対しても継続して住み続けたいまちづくりの仕掛けを構築
・今後の人口・世帯減少や少子高齢化を踏まえ、段階的かつ長期的にプランニング

【賑わいのある空間の形成】

賑わい空間のイメージ(カフェと保育園(例))

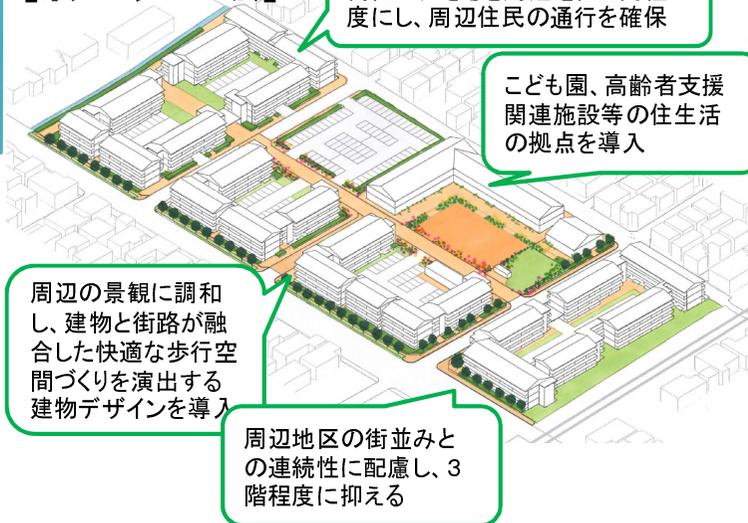


拠点整備基本計画

【街区デザインの指針】

- 快適な歩行空間の演出(建物と街路が構成する歩行空間の一体的なデザイン)
- 地域にとけこむ建築物のデザイン(建物ボリュームの分割、画一的にならないデザイン配慮など)
- 賑わいのある空間づくり(こども園、高齢者施設、集会所、街路等の構成する空間の一体的なデザイン)
- 歴史的景観の尊重(三輪山等が見える場所の設定とデザイン配慮)

【イメージパース】



ポイント

- 公営住宅は単に生活保護受給世帯や低所得世帯だけでなく、災害時の被災者やDV被害者の一時入居、障害者や子育て世帯の優先入居など、**特定の層や施策分野に限らない様々な活用のされ方**をしている。
- 例えば、子育て世帯、**特にひとり親の世帯は、民間賃貸住宅での家賃負担が重く、公営住宅への入居希望も多い**。他府県では、一定期間を区切って子育て世帯向けに公営住宅を提供している例も見られる。

公営住宅の活用

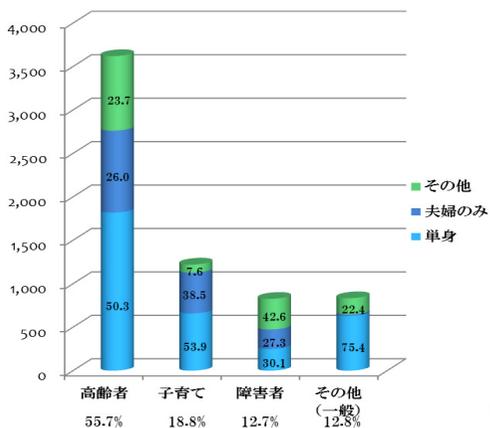
○緊急的な活用

- ・東日本大震災の被災者を、被災直後から受け入れ（熊本地震の被災者の受け入れ体制も確保）
- ・DV被害者などが、緊急に住居を必要とする場合に住戸を提供

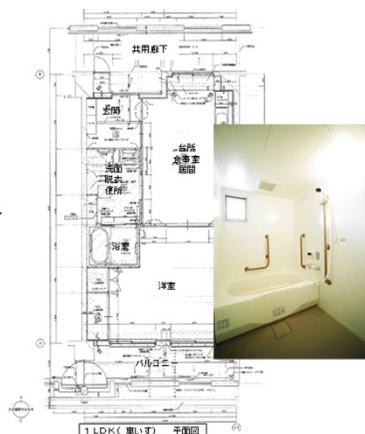
○住宅が必要な世帯への提供

- ・高齢者、障害者、子育て世帯など**特に住居に困る世帯向けに別枠で募集**を実施。
- ・近年の建替住宅では、障害者が自立して生活できる設計を施した住戸も用意。
- ・**高齢者・障害者に加えて、子育て世帯、特にひとり親の入居が多い**(子育て世帯の半数がひとり親)。

世帯属性別の入居戸数



障害者向け住戸の例(県営住宅小泉団地)

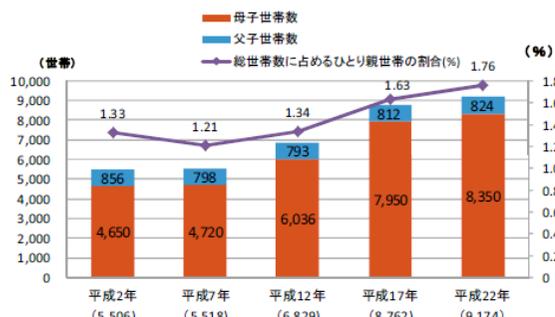


子育て世帯(ひとり親)の住宅ニーズ

○ひとり親世帯の増加

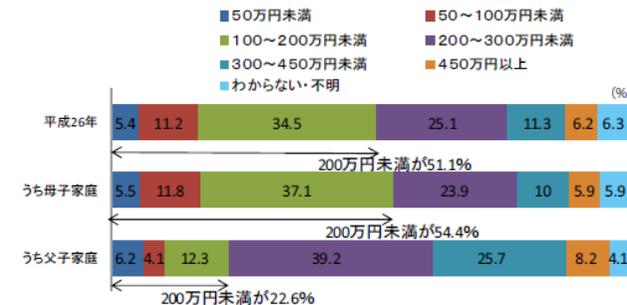
- ・奈良県における**ひとり親世帯は平成7年から増加**。そのほとんどが**母子世帯**であり、年収200万円未満が過半を占める。

奈良県におけるひとり親世帯の推移(他の世帯員がいる世帯を除く)



国勢調査 総務省統計局

奈良県ひとり親世帯の収入(年収)の状況

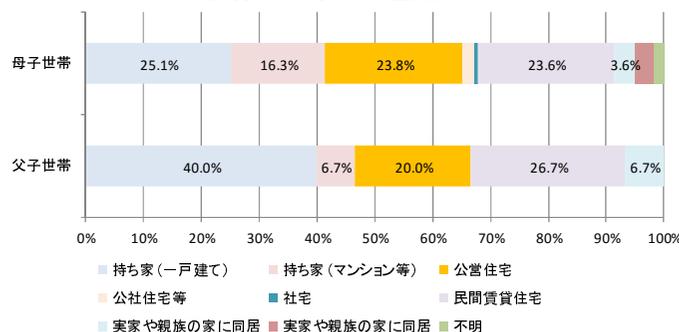


平成26年度奈良県ひとり親家庭等実態調査(奈良県こども家庭課)

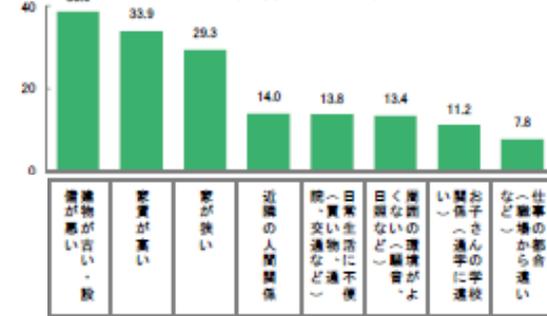
○ひとり親の住宅ニーズ

- ・ひとり親、特に母子世帯の多くは転居希望があり、その理由は、「家賃が高い」、「建物が古い、設備が悪い」、「家が狭い」など。
- ・**母子世帯の4分の1が転居したい住宅として公営住宅を挙げており、一定のニーズがある。**

転居したい住宅の種類



転居したい理由



平成26年度 奈良県 ひとり親家庭実態調査報告書(こども家庭課)より

ポイント

- **公営住宅**は空き住戸を活用して**迅速に被災者を受け入れることが可能**であり、奈良県でも東日本大震災や熊本地震への対応として、ソフト面のサポートも含め、被災者の受入を実施。**今後も災害時の活用を進める。**
- **この他、迅速な仮設住宅の建設に向けた準備（用地リストの更新）や、民間賃貸住宅の活用も視野に入れた検討を進めていきたい。**

公営住宅の被災者への提供

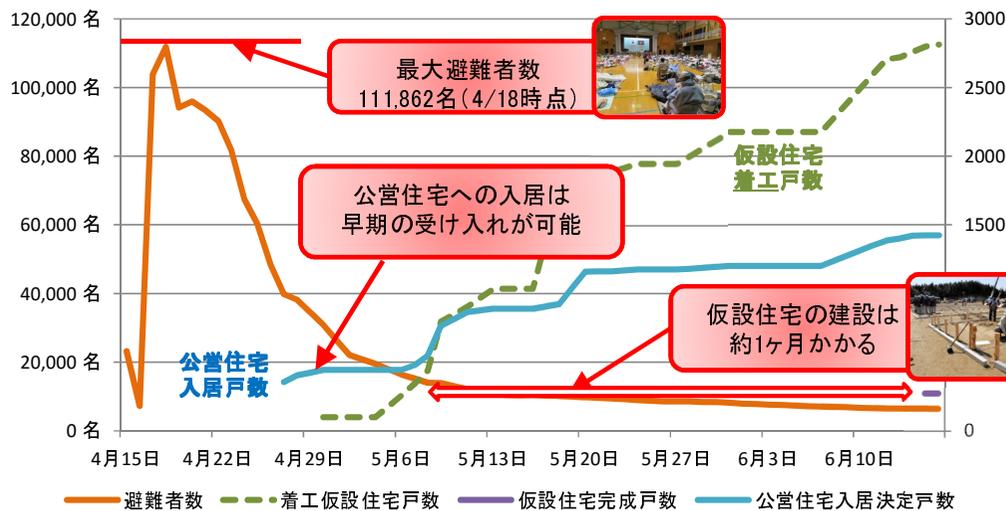
- 公営住宅は、**空き住戸の活用による迅速な受入れ、入退去時の確認による効率のよい生活サポートがメリット。**
- 災害時に迅速に受入できるよう、**市町村や福祉部局との連携体制を確認しておく。**

<近年の災害における受入実績>

- 東日本大震災
 - ・発生4日後には160戸の公営住宅を確保・公表
 - ・のべ28世帯、74名が入居
 - 熊本地震
 - ・発生10日後に86戸を確保・公表
 - ・のべ1世帯、1名が入居
- ソフト面のサポート

 - 定期的な各戸訪問
 - 生活物資の提供
 - 水道等代金の減免 など

<熊本地震における避難者数、公営住宅入居者数等の推移>

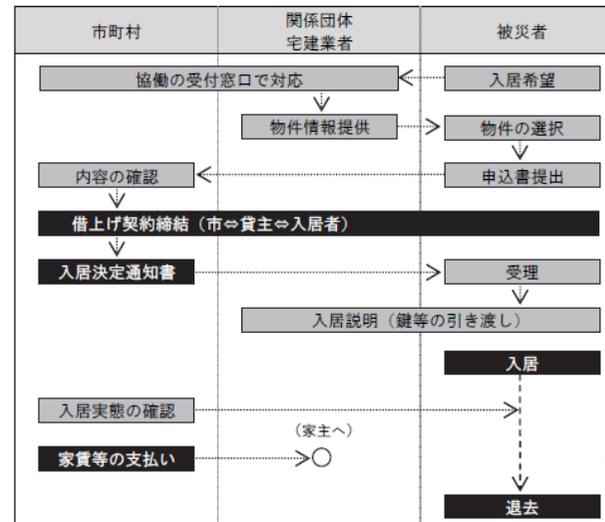


(内閣府 非常災害対策本部HPより)

仮設住宅の迅速な建設・提供

- **仮設住宅**は、従前のコミュニティの維持、入居者への効率的な生活支援、被災地の近くに立地、などの観点から**建設が基本。**
- 迅速な建設が可能となるよう、**建設可能な用地のリストを作成し、毎年更新しているところ。**
- **民間住宅借上方式(みなし仮設)**については、東日本大震災から導入されたが、**課題が多いことから、市町村や不動産関連団体との協議を進めていく。**

<熊本における民間賃貸住宅の応急借上げの例(H24九州北部豪雨時)>



- 熊本県は不動産関係団体と協定を締結。
- 発災後に、熊本市と関係団体が共同で窓口を設置。
- 希望を踏まえ物件のリストアップを行い、希望者に提供。
- 被災者が市に申込。

<民間賃貸住宅の活用に関する課題>

- 民間賃貸住宅は収益目的であり、空き状況は流動的。(被災時でもニーズが高ければ、貸してしまう)
- 危険のない利用可能な住宅であるかどうかの迅速な把握が難しい。
- 住戸が分散し、コミュニティ維持が難しく、行政の生活支援が行き届きにくい。
- 住宅借上げから避難者退去までのルールの構築が必要 など

→昨年、不動産関連団体と協議会を設立。市町村も含め、協議を進めていく。

ポイント

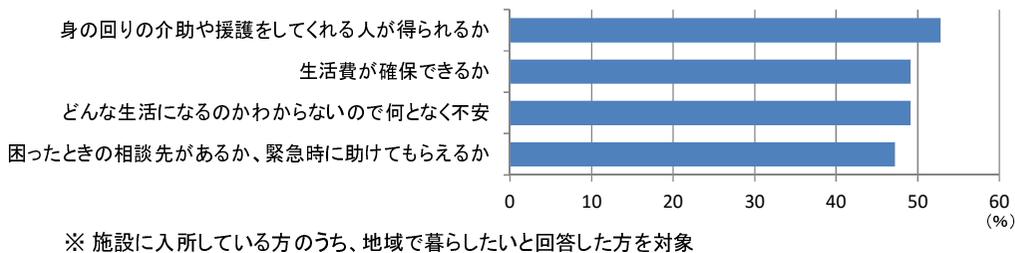
- 障害者は**家族の収入に頼るところが大きく生活が苦しい方**や、**地域で暮らすことへの不安を抱えている方**も多い。
- 県営住宅は、民間賃貸住宅市場で住まいを確保しにくいこうした障害者や高齢者に住みやすい住まいを提供する役割もある。
- このため、障害者や高齢者の優先的入居を進めているが、十分なバリアフリー住戸を確保できていないことから、**建替えの機会を通じてバリアフリー化を進めるとともに、見守りや相談などのサポート拠点づくり**など障害者の住み方も含めて検討を進めていきたい。

障害者の方々の住まいと課題

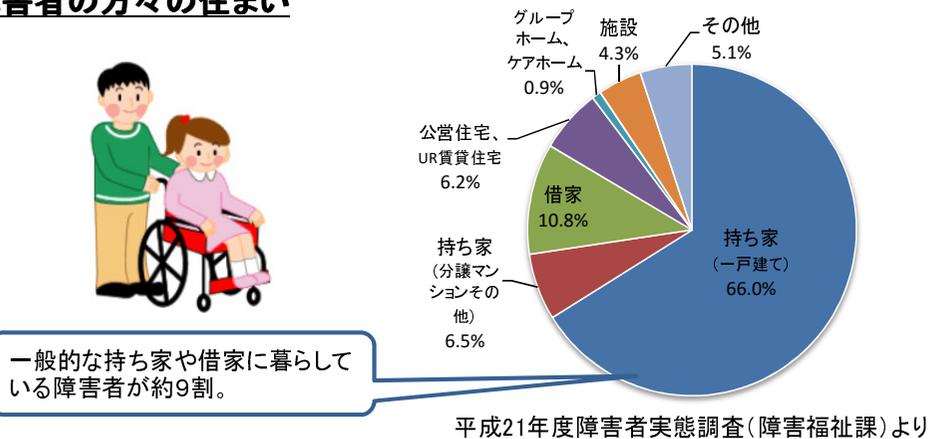
○家族の収入に頼るところが大きく、苦しい生活

- ・世帯の年間収入
「300万円未満」の割合が半数以上。
- ・世帯の暮らしむき
「生活できる収入はあるが、それほど余裕はない」「生活するのにぎりぎりの収入である」あわせて約7割。
- ・世帯の主な収入源
「家族が働いて得た収入」が33%と最も高く、次いで「本人の年金等」が26%。

○障害者の多くは地域で暮らすことへの不安を抱えている



○障害者の方々の住まい



県営住宅における取組

○住宅が特に必要な世帯の優先入居

- ・高齢者、障害者、ひとり親世帯などは、別枠(福祉枠)で募集。
 - ・ニーズはあるがバリアフリー住戸が十分確保できていない。
- ※福祉枠のうち、一般福祉枠は、ひとり親世帯、DV等被害者、精神障害者等が対象。



○建替えの機会を通じたユニバーサルデザイン化の推進

- ・建替えの機会を捉えてユニバーサルデザインを推進(既存住宅も検討)。

＜障害者向けバリアフリー住戸の整備(県営住宅小泉団地)＞

- ・小泉団地においては、1階部分に身体障害者用に廊下幅を広くし、キッチンや洗面台の高さを調節したバリアフリー住戸を整備。

2LDK(車いす用)平面図

- 靴脱ぎ場の腰掛と手すり
- 車いすの通れる廊下幅
- 段差のない床
- 車いすが入れて使いやすい高さのキッチン
- 段差のない床、手すり
- 車いすが入れる広さのトイレ
- 車いすが入れて使いやすい高さの洗面台

○県営住宅や空家の活用したサポート機能の整備

- ・県営住宅や空き家を活用した見守りや相談などのサポート拠点整備

市町村公営住宅等の管理・運営の現状

ポイント

- 多くの市町村において、**公営住宅を担当する人員が不足し、専門的なノウハウの継承が困難**となっている。
- このため、**家賃滞納者や不正入居者への対応など適正な管理に向けた取組ができていない**。
- また、日常の管理業務に追われ、**建替え事業を進める余裕がなく、現行の管理ストックだけでも老朽化したまま放置されているのが実情**。

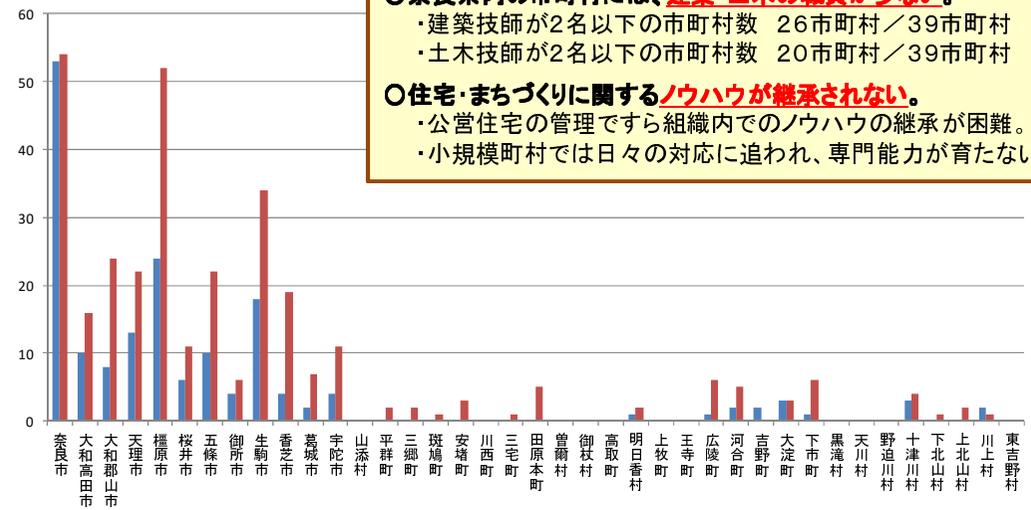
執行体制の不足

○奈良県内の市町村には、**建築・土木の職員が少ない**。

- ・建築技師が2名以下の市町村数 26市町村／39市町村
- ・土木技師が2名以下の市町村数 20市町村／39市町村

○住宅・まちづくりに関する**ノウハウが継承されない**。

- ・公営住宅の管理ですら組織内でのノウハウの継承が困難。
- ・小規模町村では日々の対応に追われ、専門能力が育たない。



市町村の規模と部門別職員数の比較

部門	具体的な担当業務	平成27年度地方公共団体定員管理調査より		
		A市	B町	C村
議会	・議会事務局	約12万人	約3万人	約2千人
総務・企画部門	・総務部門 → 秘書、財政、人事給与、財産管理、出納、職員研修、自治会、文書管理等 ・企画部門 → 企画、情報処理、広域行政 等 ・行政委員会 → 選挙管理委員会、公平委員会、監査委員 等 ・住民関係 → 戸籍及び住民登録、防災業務、広域公職、外国人登録、印鑑登録 等	118	28	13
税務部門	・課税業務 (市町村民税、固定資産税、入湯税等)、徴収業務、各自相名業務 等	38	11	4
民生部門	・社会福祉 → 社協、共同募金、民生委員、ボランティア、生活保護、障害者 等 ・高齢者対策 → 介護保険、施設サービス、在宅サービス、老人クラブ 等 ・児童福祉 → 少子化対策、児童館、保育所 等 ・年金・保険 → 国民年金、国民健康保険 等 ・地域改善	136	38	11
衛生部門	・保健衛生 → 保健衛生(検診、母子保健、予防接種、健康相談、訪問看護、精神衛生 等) ・衛生関係 → 墓地、火葬場、と畜施設、公害問題、環境保全 等 ・清掃関係 → ごみの収集及び処理、し尿の収集及び処理、リサイクル 等	67	39	1
労働部門	・勤労センター、人材センター 等	1	0	0
農林水産部門	・農業関係 → 農業振興、農業委員会、土地改良事業、農業協同組合 等 ・林業関係 → 林業振興、水源地对策、林道整備 等 ・水産関係 → 水産振興、漁業権 等	7	4	4
商工部門	・商工会、商店街、地場産業、村おこし ・観光振興、観光・温泉・温泉センター 等	5	2	1
土木部門	・道路事業、河川事業、治水事業等の公共事業の実施と公共施設の管理 ・都市計画(幹引き、開発指導 等)、市街、都市公園等の整備及び管理 ・駅前再開発、民間整理事業、駐車場及び駐輪場、故障自転車対策 等 ・ 公営住宅、用地買収、土地開発公社、境界測量	98	18	2
教育部門	・教育一般業務 → 教育委員会、教職員に係る庶務的業務 等 ・社会教育業務 → 生涯学習、公民館の設置及び管理、文化財関係業務 等 ・保健体育業務 → 運動公園等の整備、管理、学校給食に関する業務 ・義務教育(小学校・中学校)に関する業務 ・その他の教育関係 → 高等学校、幼稚園、学童保育 等	172	38	7
消防	・消防関係、救急搬送 等	137	0	0
公営企業	・病院事業 ・水道事業(上水) ・下水道事業 ・その他特別会社(国保事業、介護保険、宿泊施設の経営 等)	91	21	6
	職員数合計	875	202	50

(A市、B町、C村はいずれも奈良市町村)

不適正な管理



- ・家賃滞納者に対して、**督促状の送付、訴訟の事前通知、訴訟の提起、強制退去などほとんど行われていない**。
- ・また、**又貸しや無届けの承継などの不正入居に対する対応が不十分**。



老朽化の進行

- ・小規模な町村では、**公営住宅管理専属の担当者を配置することができず、他の業務と兼務**。
- ・**修繕予算も確保が困難で、職員自らがホームセンター等で材料を購入し修繕することも多い**。
- ・**団地内の草刈りなどは職員が行っている**。

- ・建て替えされずに放置され、老朽化が進んでいる住宅が多い。
- ・**大和高田市、天理市、御所市、下市町では、管理している公営住宅等の半数以上が耐用年数を経過しているが、建替事業も実施していない**。



木造の耐用年数が30年以上経過している公営住宅。(14戸中10戸が入居。)



屋外廊下の天井に雨水が入って、天井が落下し、放置されている。

市町村公営住宅等の管理・運営の共同化への取組

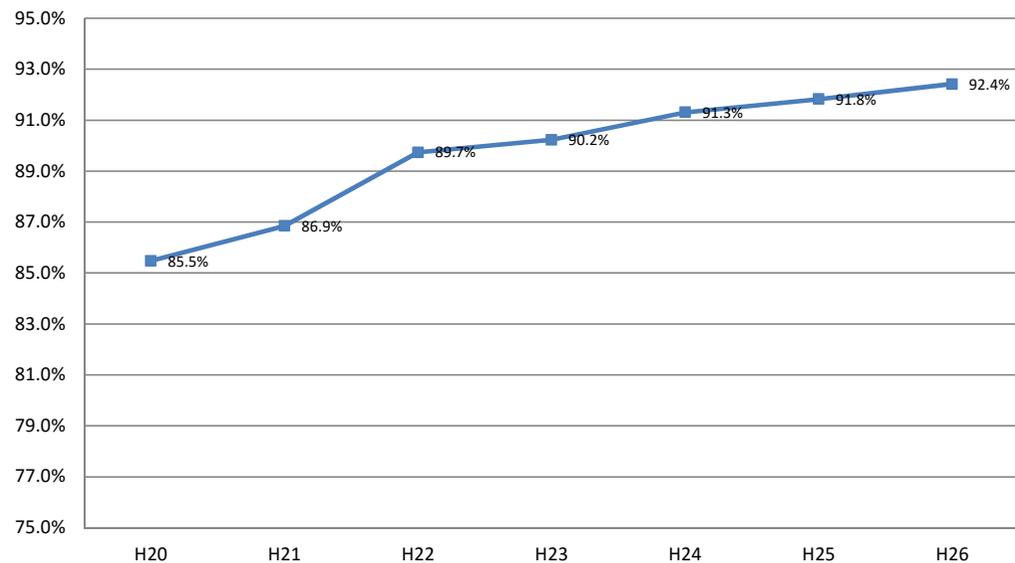
ポイント

- 平成23年11月に、市町村公営住宅等の管理・運営の共同化に向けた取組を提案。
- その後、管理実態を把握するために、**市町村ヒアリングや、公営住宅等を管理している全ての市町村を対象とした団地カルテの作成を実施。**
- 近年の取組の成果もあって**家賃収納率は上昇しているが、管理・運営の共同化を達成するにはほど遠い状況。**引き続き粘り強く取組を継続。

取組内容の詳細

- (1) 一部の市町村での適正管理に向けて取組みについて、**県として積極的に支援。**
- (2) 時間はかかるが、さらに**継続的に市町村公営住宅等の管理運営の実態把握**に努める。
- (3) 市町村に**直接出向いて、家賃計算の方法や入居者管理の実態など、個別にヒアリング。**
- (4) 市町村担当者が集まる**公営住宅等管理作業部会**で、**管理運営の課題を継続的に議論。**
- (5) 関係団体と継続的に意見交換。

公営住宅家賃徴収率経年変化(市町村合計)



平成26年度 市町村別公営住宅家賃収納率 順位

状態	事業主体名	家賃調定戸数 (戸)	滞納件数 (戸)	家賃調定額 (円) A	家賃徴収済額 (円) B	家賃収納率 (%) B/A	順位	昨年度順位
良好	生駒市	75	3	13,358,930	13,358,930	100.0%	1	20
	香芝市	30	0	6,102,222	6,102,222	100.0%	1	1
	葛城市	69	0	14,889,036	14,889,036	100.0%	1	1
	田原本町	53	3	9,312,331	9,312,331	100.0%	1	12
	黒滝村	25	0	3,153,000	3,153,000	100.0%	1	1
	天川村	8	1	1,070,100	1,070,100	100.0%	1	1
	野迫川村	13	0	7,234,000	7,234,000	100.0%	1	1
	十津川村	30	0	8,051,100	8,051,100	100.0%	1	1
	上北山村	27	0	4,511,907	4,511,907	100.0%	1	1
	川上村	10	0	1,676,200	1,676,200	100.0%	1	1
	広陵町	88	3	12,048,400	12,024,400	99.8%	10	11
	宇陀市	223	32	23,972,100	23,868,600	99.6%	11	10
	川西町	129	20	20,732,284	20,619,284	99.5%	12	17
	下市町	161	29	15,675,432	15,496,232	98.9%	13	14
	御杖村	21	5	3,853,500	3,798,000	98.6%	14	1
	下北山村	47	4	14,756,300	14,490,400	98.2%	15	22
奈良市	1,281	359	237,634,752	233,013,925	98.1%	16	13	
	全国計					97.4%		
要改善	吉野町	177	27	27,461,100	26,638,400	97.0%	17	18
	斑鳩町	101	10	28,278,858	27,326,758	96.6%	18	21
	三宅町	100	11	13,892,396	13,374,496	96.3%	19	15
	三郷町	42	7	5,407,500	5,202,000	96.2%	20	19
	大和高田市	487	101	61,928,300	58,115,200	93.8%	21	29
	高取町	65	23	14,294,000	13,393,700	93.7%	22	24
	天理市	412	132	44,854,600	41,956,300	93.5%	23	28
	大和郡山市	321	76	38,796,300	36,018,400	92.8%	24	23
	桜井市	447	106	73,988,300	67,967,000	91.9%	25	30
	大淀町	119	22	19,636,200	18,034,600	91.8%	26	27
	王寺町	213	40	58,758,300	53,053,800	90.3%	27	16
	御所市	397	94	51,970,800	45,622,000	87.8%	28	26
	五條市	425	139	64,238,600	55,526,600	86.4%	29	31
	河合町	131	104	12,669,100	10,920,500	86.2%	30	34
	平群町	91	18	10,890,600	9,269,100	85.1%	31	32
	安堵町	84	27	9,787,400	8,291,400	84.7%	32	25
曾爾村	13	7	1,869,600	1,496,700	80.1%	34	33	
橿原市	480	198	71,976,500	57,491,000	79.9%	35	35	
重症	上牧町	208	113	41,412,084	28,763,554	69.5%	36	36



出典：公営住宅管理の実態調査書(H27年3月末)
 ※全国平均についてはH25年度末の数値
 ※「滞納件数」には過年度家賃の滞納件数を含む