

県営住宅の課題と 今後の整備・管理方針について

令和6年2月20日

地域デザイン推進局 住まいまちづくり課

1. 県営住宅の現状・課題

2. 県営住宅の整備方針(老朽住棟への対応)

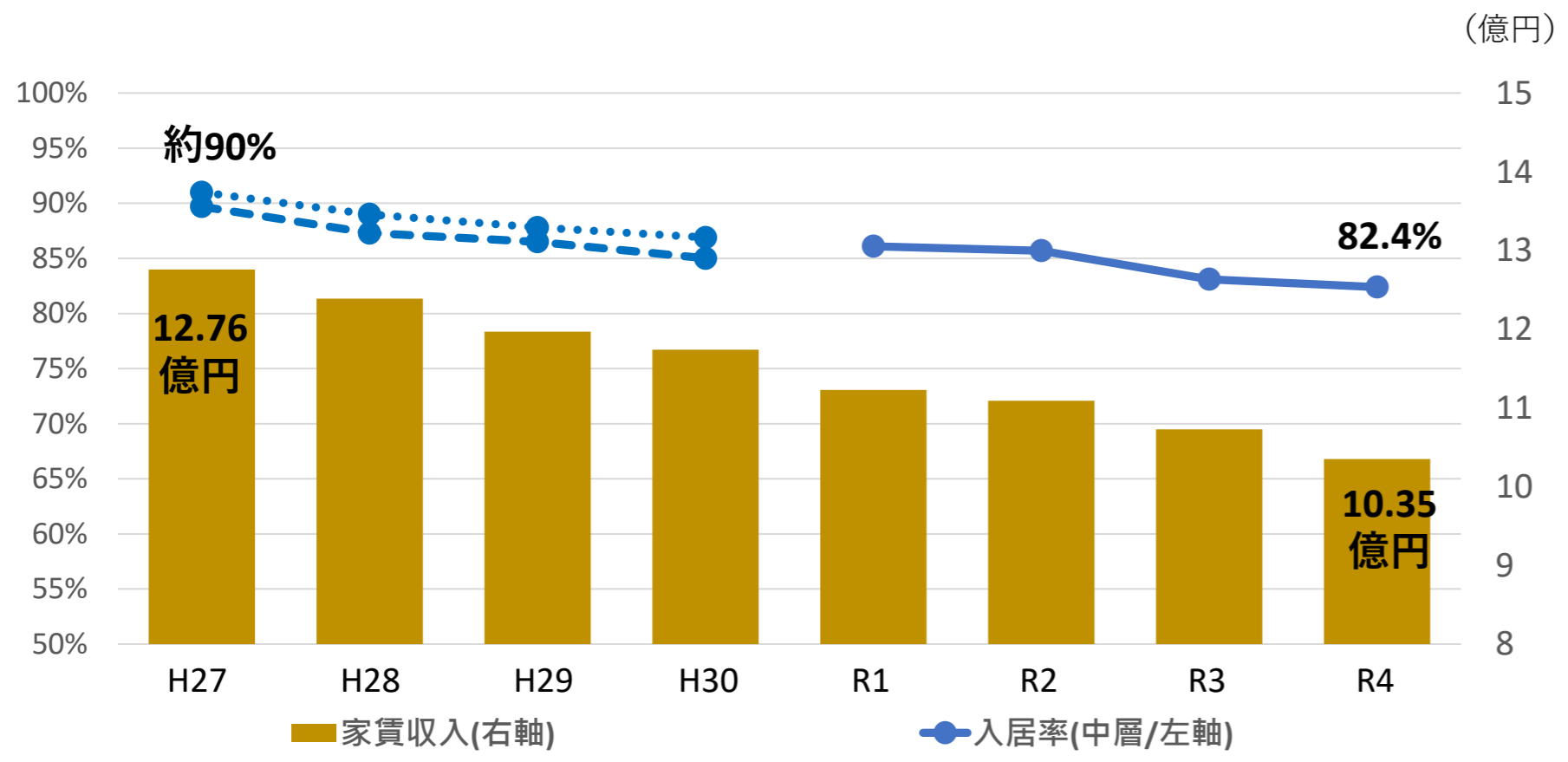
- 建替事業(桜井、御所)
- 建替事業(その他の大規模団地)
- 長寿命化・維持修繕事業

3. 県営住宅の管理方針

- セーフティネット機能の強化
- 若年・子育て世帯への対応
- 高齢化に伴う課題への対応

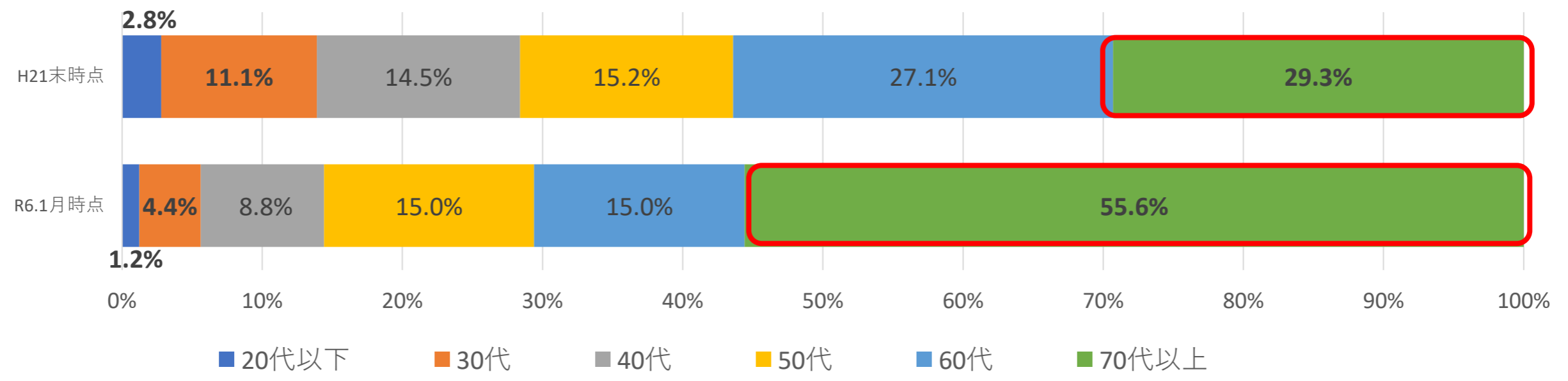
県営住宅の現状と課題②（入居状況）

■入居率（中層）と家賃収入の推移



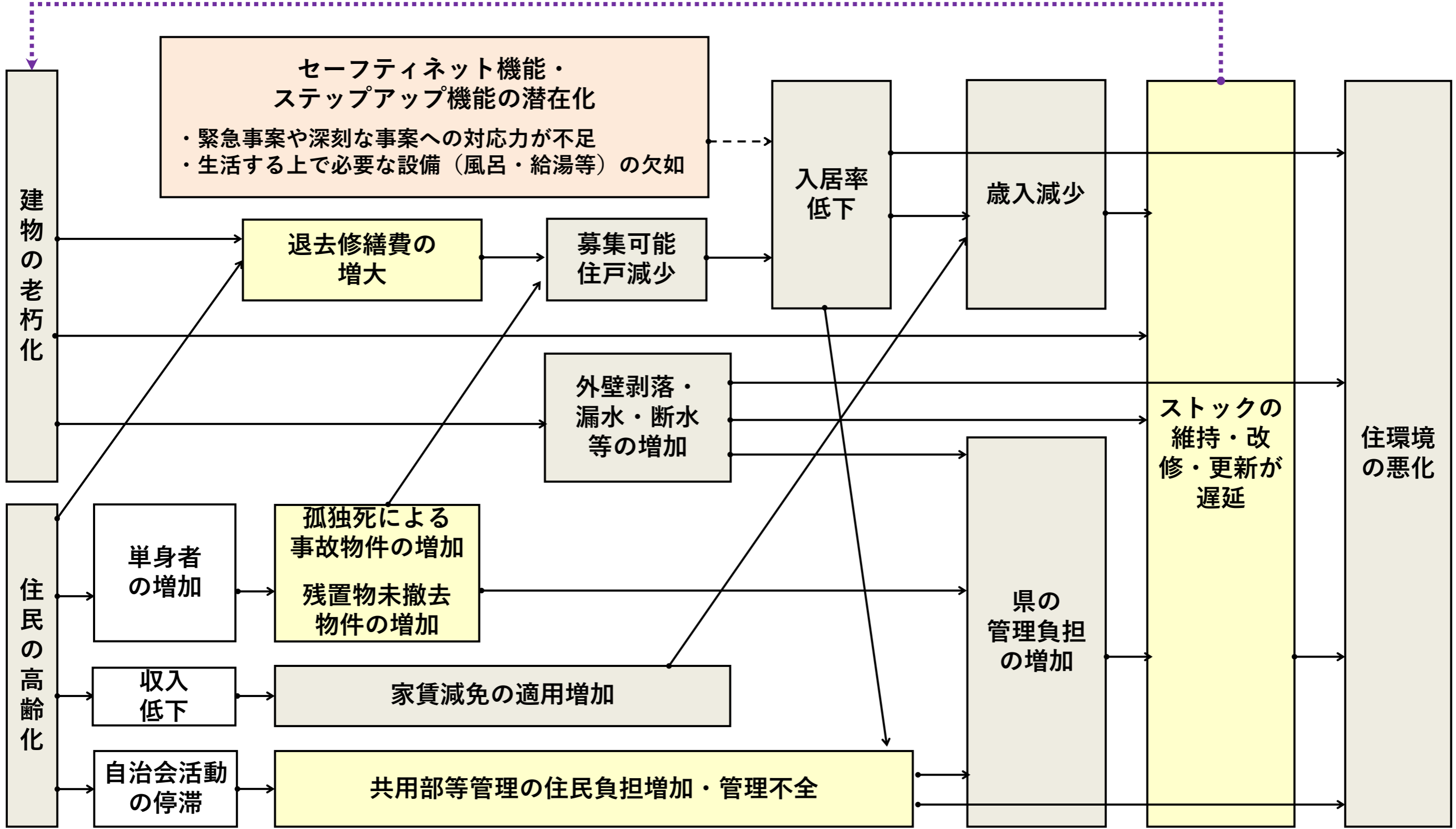
| | | | |
|-----|---------|------|------|
| 空室率 | ①EVあり住棟 | | 約8% |
| | ②EVなし住棟 | 1-3階 | 約21% |
| | ③EVなし住棟 | 4-5階 | 約33% |

■高齢化の状況（入居名義人の年齢別世帯割合）



県営住宅の現状と課題③(課題の全体像)

○ 県営住宅は、**建物の老朽化**や**住民の高齢化**に起因して、**入居率の低下による歳入の減少**、**生活支障・事故・トラブル等による県・指定管理業者の業務負担の増加**が著しく、結果として**建物の維持・改修・更新が遅延**することで**建物の老朽化を深刻化させる悪循環**が生じている。



課長

課長補佐(事務)

総務管理係(6名)＋会計年度職員(1名)

課長補佐(技術)

住まい企画係(6名)＋会計年度職員(2名)

住まい支援係(4名)＋会計年度職員(1名)

- 県営住宅関連
- 住宅政策関連
- 市町村支援
- ★ 災害時対応

- 県営住宅の入居管理
- 指定管理業者の指定・指導
- 滞納者・不正入居者対応
- ★ 災害時の空き住戸供与

- 住生活ビジョンの策定
- サービス付き高齢者向け住宅の登録
- 長期優良住宅の認定
- 老朽団地の建替・集約化事業
- 長寿命化改修事業
- ★ 災害時の応急仮設住宅(建設)の供与
- ★ 災害時の応急修理の支援

- セーフティネット住宅の登録、居住支援法人の指定
- マンション管理計画の認定
- 市町村の住宅政策の技術支援・指導
- 社会資本整備総合交付金の要望調整・審査
(公営住宅、改良住宅、空き家対策、街並み整備等)
- ★ 災害時の応急仮設住宅(借上)の供与

目次

1. 県営住宅の現状・課題

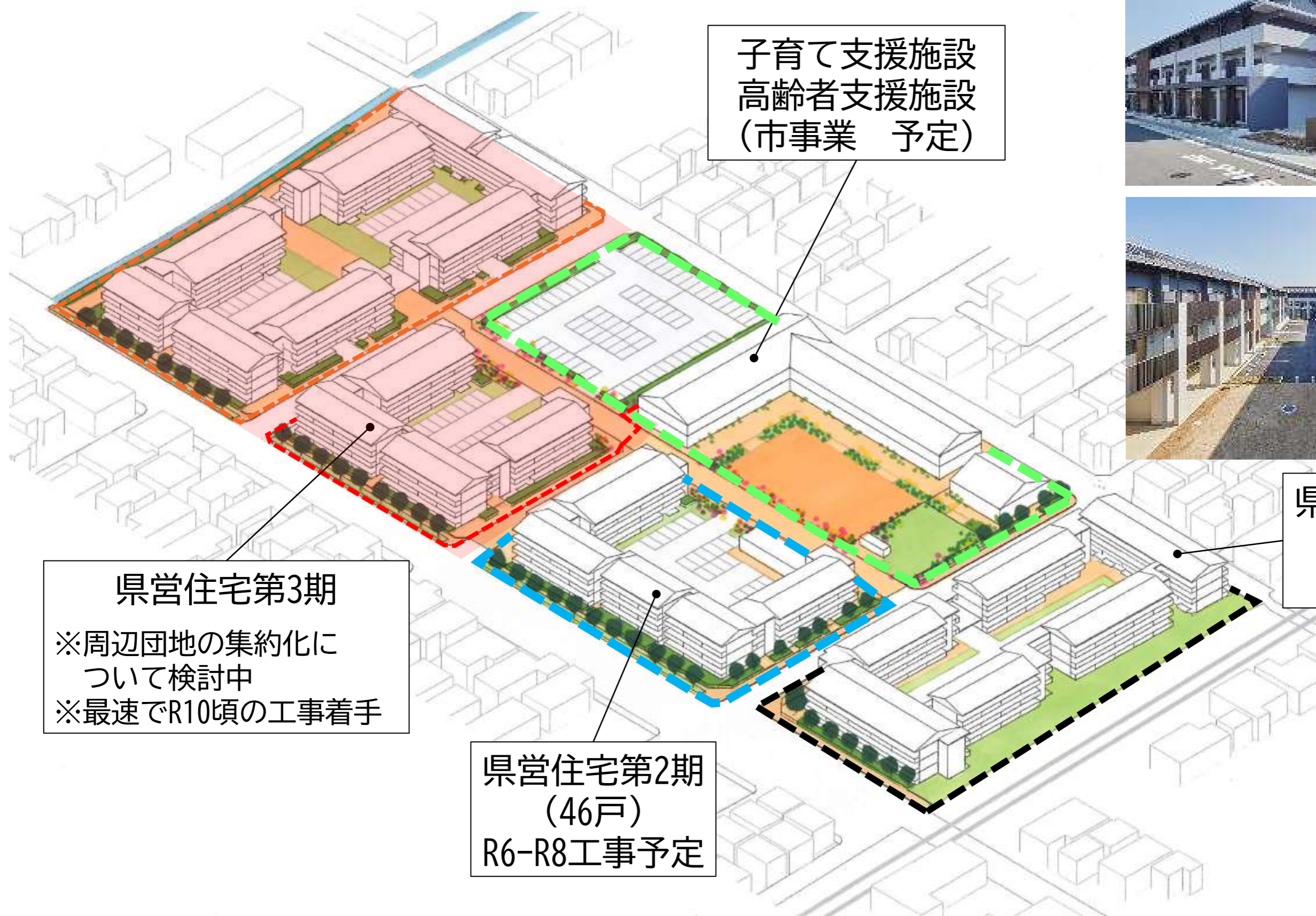
2. 県営住宅の整備方針(老朽住棟への対応)

- 建替事業(桜井、御所)
- 建替事業(その他の大規模団地)
- 長寿命化・維持修繕事業

3. 県営住宅の管理方針

- セーフティネット機能の強化
- 若年・子育て世帯への対応
- 高齢化に伴う課題への対応

桜井県営住宅の集約化方針



子育て支援施設
高齢者支援施設
(市事業 予定)



県営住宅第3期
※周辺団地の集約化について検討中
※最速でR10頃の工事着手

県営住宅第2期
(46戸)
R6-R8工事予定

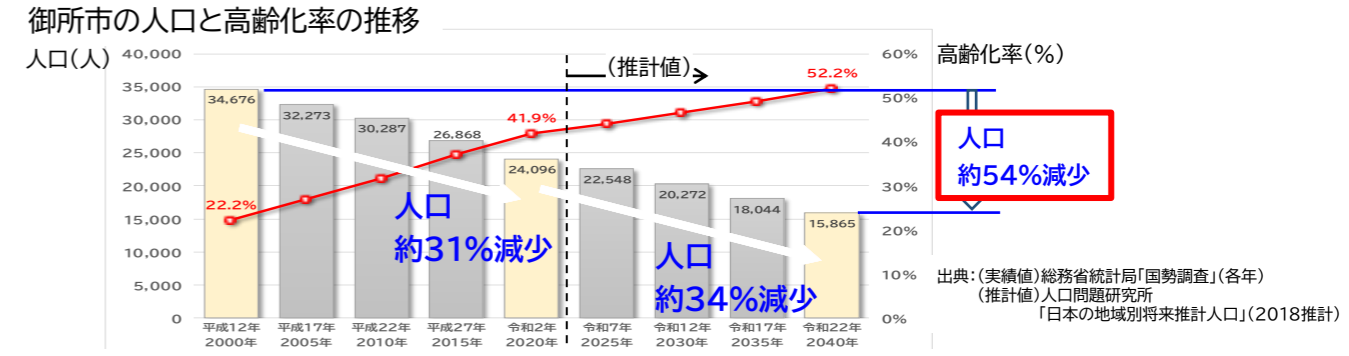
県営住宅第1期
(89戸)
H30-R2工事

県市連携による公営住宅の建替の推進に関する連携協定について(県・御所市)

■ 公営住宅の現状課題

- ① 公営住宅の老朽化 → 建替の加速化が必要
- ② 入居者の高齢化 → 住民の移転調整等において市町村やケアマネとの連携が必要
- ③ 地域の人口減少の進行 → 建替の集約化・余剰地活用による質の高い住まいまちづくりの推進が必要
- ④ 市町村の技術職員の減少 → 県による技術支援が必要

➡ 県・市町村の連携により、①～④の観点を踏まえた県営住宅・市営住宅の建替モデルを構築し、今後、県域での積極展開を目指す

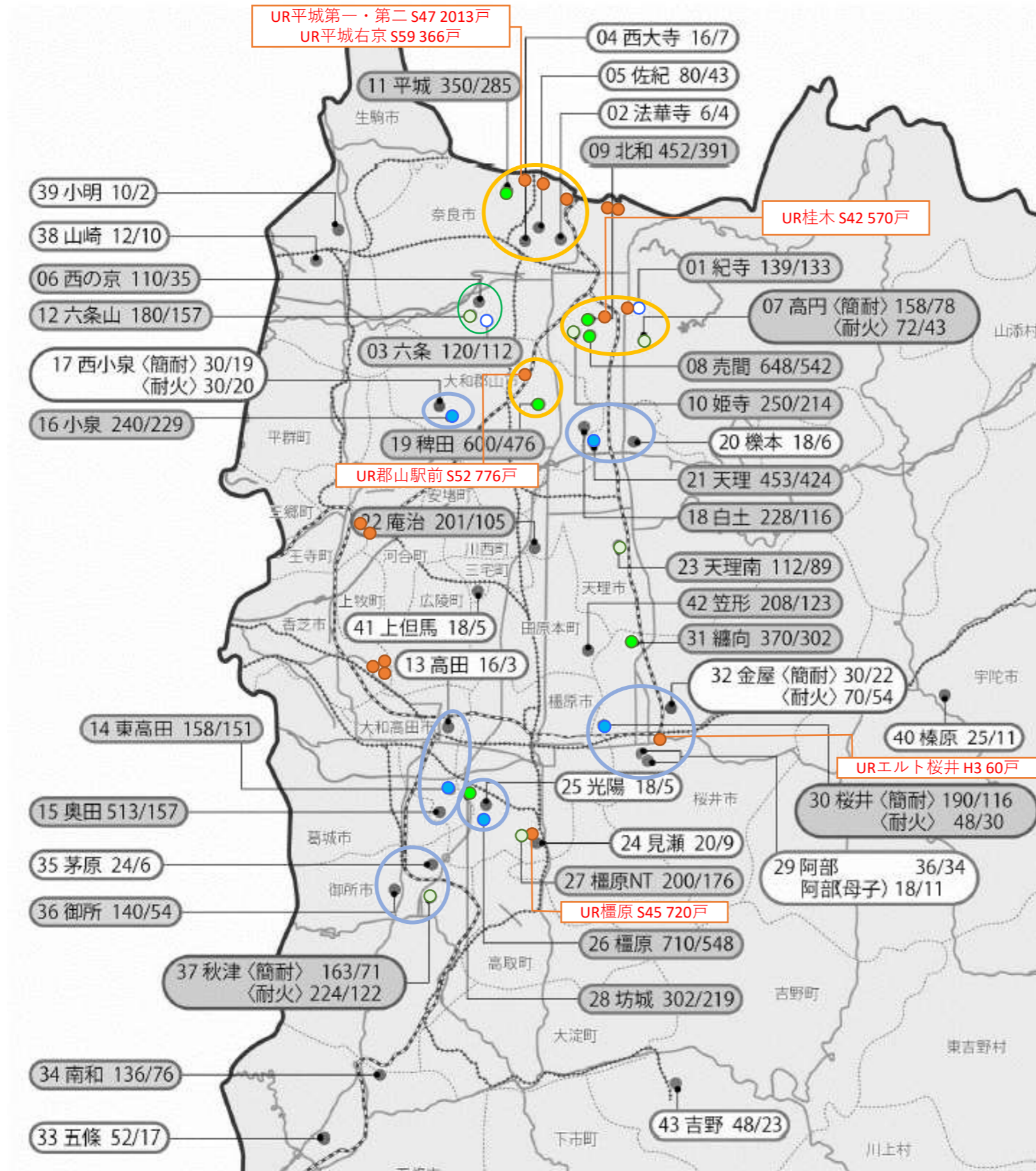


(参考) 御所市内の公営住宅
 県営住宅: 3団地(管理戸数: 551戸)
 市営住宅: 18団地(管理戸数: 479戸)

■ 持続可能で暮らしやすいまちづくりの実現に向けた県市連携による公営住宅の建替の推進に関する連携協定(令和5年2月16日)

| | | | |
|---------|---|-------------|--|
| (目的) | 持続可能で暮らしやすいまちづくりを目指して、老朽化が進み、今後建替を要する御所市内の県営住宅及び市営住宅の円滑な建替事業の実施及び建替後の余剰地の有効活用を図るため、県と市が連携・協力して取り組む | (まちづくりの方向性) | 地域の生活支援サービスの確保や当該サービスを受けるために必要な交通手段の確保に努めることで、公営住宅を含む地域住民の生活利便性の向上を図るものとし、持続可能で暮らしやすいまちづくりを目指す |
| (取組事項等) | 奈良県及び御所市は、目的の達成のため以下の取組を進める (1) 奈良県による御所市内の県営住宅の建替 → 住民の意向調査等について御所市が支援を行う (2) 御所市による市営住宅の建替 → 奈良県が技術支援を行う (3) 建替後の余剰地を活用したまちづくりの推進 → 県・市が連携・協力して取り組む | (取組の対象団地) | 御所市内の県営住宅及び市営住宅のうち、老朽化状況及び持続可能な地域の暮らしの確保等の観点を踏まえ決定する |
| | | (建替の実施方法等) | ○ 公営住宅の円滑な建替事業の実施及び建替後の余剰地の有効活用による持続可能で暮らしやすいまちづくりの推進にあたって御所市内の最適な建替候補地を検討する ○ 事業規模、実施スケジュール等の具体的実施方法等は、住民の意向調査等を通じ決定する |

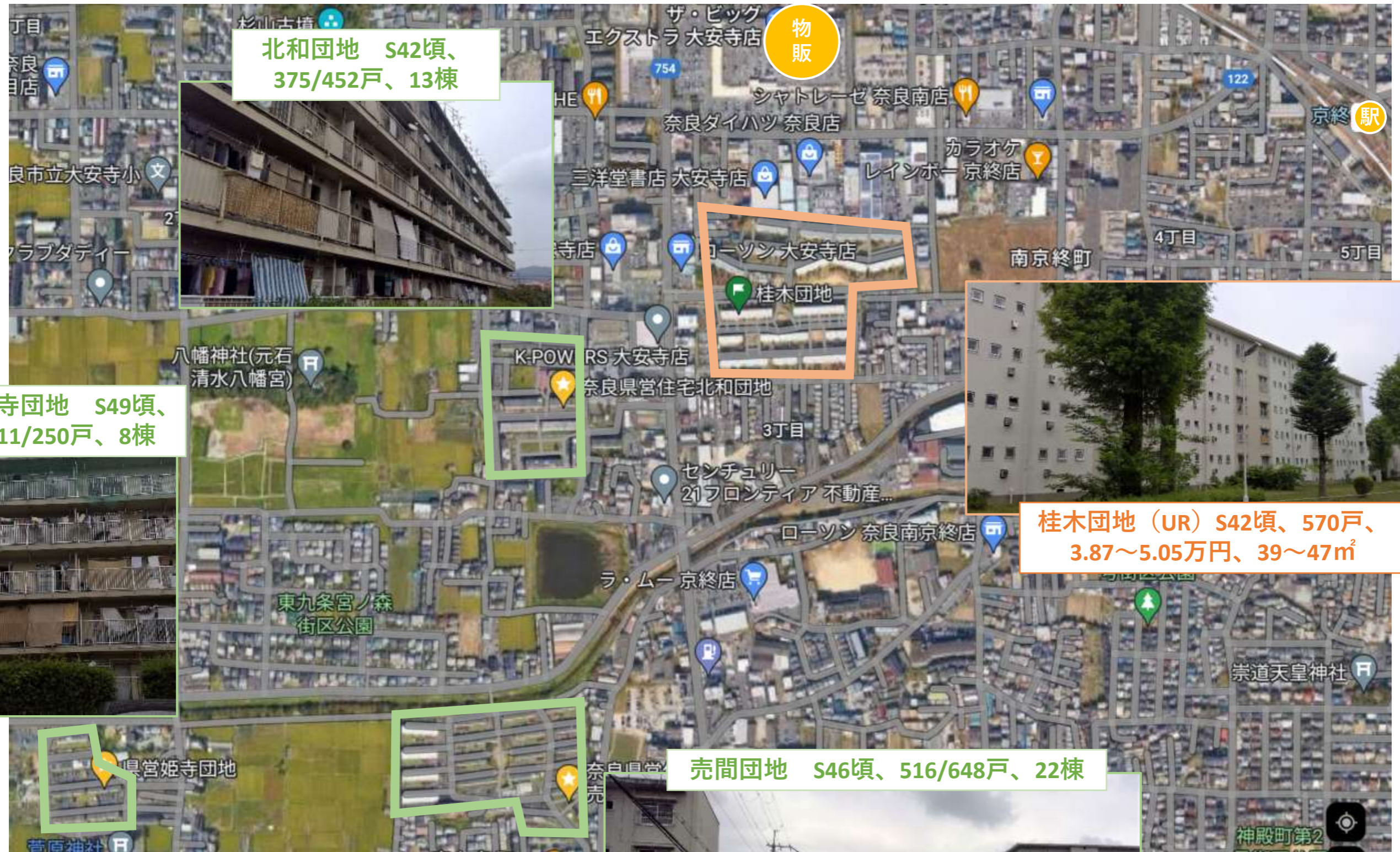
県営住宅とUR団地の一覧



- UR団地
- 中層300戸以上の県営住宅団地 (S40-50年代築)
- 中層100戸以上の県営住宅団地 (S40-50年代築)
- 中層100戸以上の県営住宅団地 (S60年代以降築)
- 中層100戸以上の県営住宅団地 (S60年代以降築)
- 上記以外の県営住宅団地
- 核となる大規模建替団地が存在するエリア / 集約建替を検討中のエリア

老朽化が進む大規模団地の例(奈良市東九条エリア)

JR奈良駅



北和団地 S42頃、
375/452戸、13棟



姫寺団地 S49頃、
211/250戸、8棟



桂木団地 (UR) S42頃、570戸、
3.87~5.05万円、39~47㎡



売間団地 S46頃、516/648戸、22棟



老朽化が進む大規模団地の例(奈良市平城エリア)

物販



平城右京 (UR)
S59頃、366戸、
5.93~10.6万円、
57~105m²

平城第1 (UR)
S48頃、500戸、
3.84~5.36万円、
38~50m²

物販

平城団地 S52頃、
281/350戸、11棟

平城第2 (UR)
S47頃、1,513戸、
4.84~5.92万円、
44~49m²

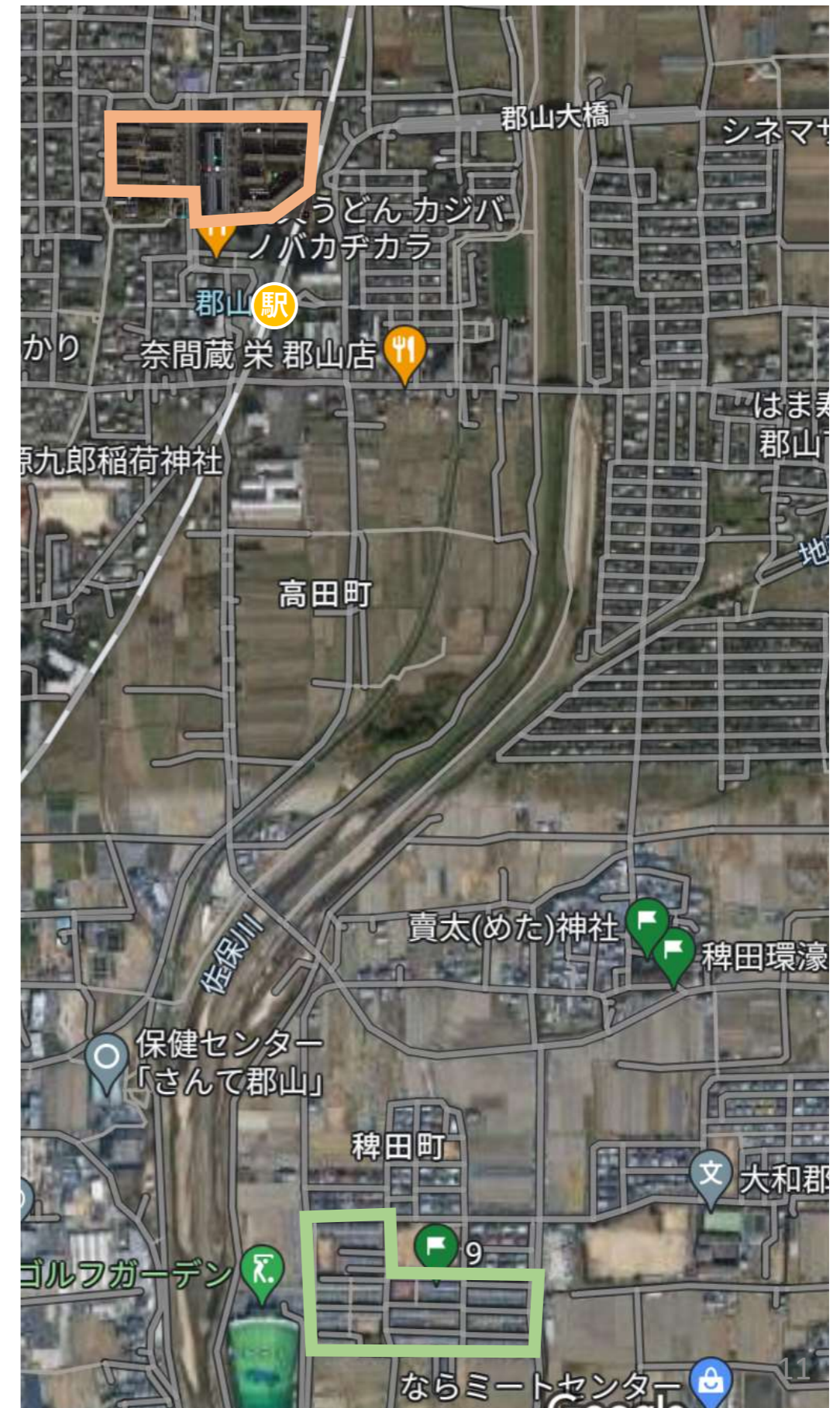


老朽化が進む大規模団地の例(大和郡山市エリア)

郡山駅前団地 (UR)
S52頃、776戸、
4.97~7.29万円、
42~56㎡



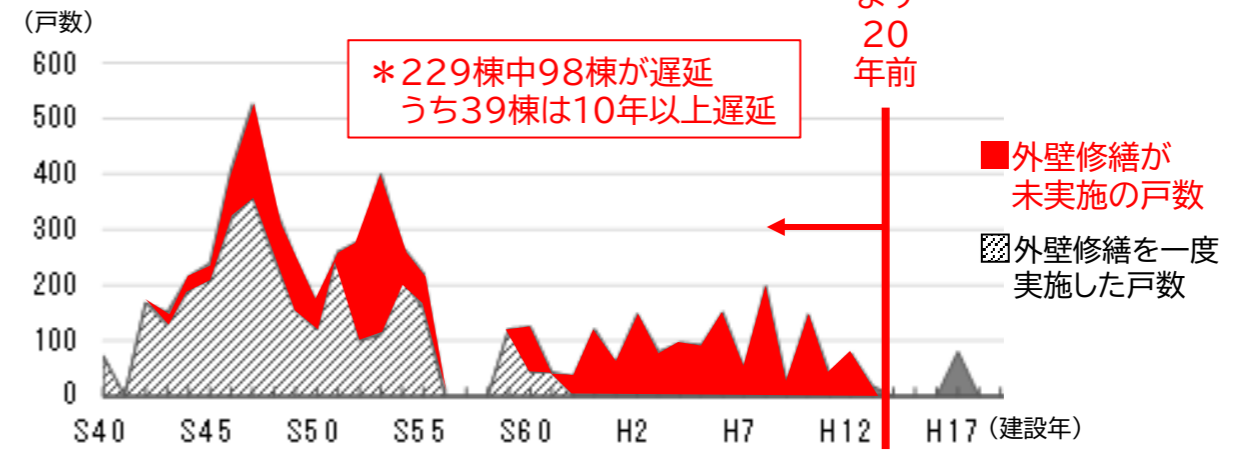
稗田団地 S51頃、
465/600戸、20棟



○長寿命化工事

- ・ 実施が遅延している住棟が多く、外壁の剥落等の事象が増加している状況
- ・ 近年、予算を増額して対応を加速化中（年間3～5棟→年間6～10棟）

■建設年度別外壁修繕の実施状況



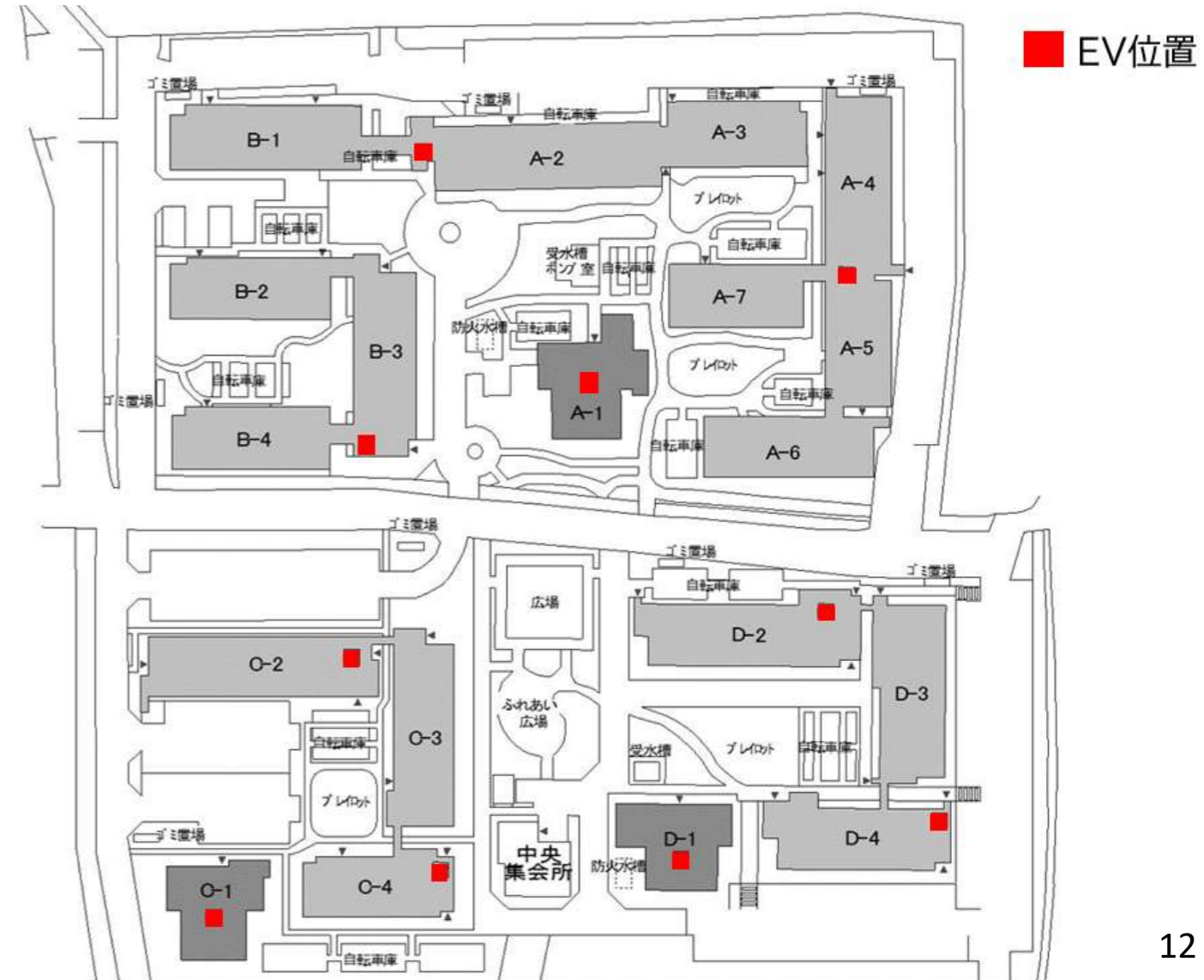
○浴槽・給湯設置工事

- ・ 設置済住戸は中層ストックの2割程度
- ・ 年間数十戸程度の設置

○EV更新工事

- ・ 一部団地で設置後30年を経過
- ・ 建設時に住棟毎にEVが1本のみ設置されており、高齢化が進む中対応に課題が発生

■天理団地におけるEV設置状況



目次

1. 県営住宅の現状・課題
2. 県営住宅の整備方針(老朽住棟への対応)
 - ・ 建替事業(桜井、御所)
 - ・ 建替事業(その他の大規模団地)
 - ・ 長寿命化・維持修繕事業
3. 県営住宅の管理方針
 - ・ セーフティネット機能の強化
 - ・ 若年・子育て世帯への対応
 - ・ 高齢化に伴う課題への対応

- 年間300～400戸を募集、応募倍率は2～3倍
- うち3割は福祉枠として対象を限定して募集
- 基準月収額は原則15.8万円、裁量世帯については21.4万円

福祉枠 ※以下の3類型の合計で募集枠全体の3割を設定

1. 一般福祉枠
【募集枠の1割強程度、応募倍率0.3～0.5倍】
 - ひとり親世帯(20歳未満の子を扶養)
 - 障害者世帯(精神/知的)
 - DV被害者世帯
 - 犯罪被害者世帯
2. 身体障害者枠(バリアフリー住戸)
【数戸程度】
3. 高齢者世帯枠(低層階orEV付住戸)
【募集枠の2割弱程度、応募倍率2～5倍】

等

裁量世帯 ※基準月収額を21.4万円に引上げ

- 就学前の子どもがいる世帯
- 高齢者のみ世帯 (18歳未満の子がいる場合を含む)
- 障害者がいる世帯(身体/精神/知的)
- 戦傷病者等がいる世帯
- ハンセン病療養所入所者等がいる世帯

※ 上記のほか、床面積の大きい住戸を多子世帯向けに提供

原則(現状)

- 共用部の管理は住民(自治会)が実施
 - * 共用部の管理 … 草刈り、電球交換、共用部の電気・水道代の支払い 等
- 共用部の管理に必要な経費は住民(自治会)が集金して支払い
- 近年、団地住民の高齢化、自治会の担い手がいない等により、共用部の管理(草刈り等)の実施や、経費の徴収が困難な団地が増加

県による共用部管理制度(令和4年10月導入)

- 共用部の管理が困難な団地について、県が代替して管理し、費用徴収を行うスキームを導入
- 住民は一定の経費(実費+手数料500円)を負担 ※実際の管理業務や徴収業務は県の委託業者が実施
- 住民にとっては、草刈りや集金等の負担が解消される
- 適用に際しては、原則3/4以上の住戸の同意が必要
 - * 現在4団地で導入済。他団地についても継続相談中。

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン （令和3年10月 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課）

【原則】

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、**取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合**には、**これを告げなければならない。**



裁判例や取引実務等も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめ

【告げなくてもよい場合】

①【賃貸借・売買取引】取引の**対象不動産**で発生した**自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）**。 ※事案発覚からの経過期間の定めなし。

②【賃貸借取引】取引の**対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分**で発生した**①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死**が発生し、**事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年間が経過した後**

③【賃貸借・売買取引】取引の**対象不動産の隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分**で発生した**①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死** ※事案発覚からの経過期間の定めなし

住民の高齢化に伴う課題への対応（孤独死、残置物処理への対応）

残置物の処理等に関するモデル契約条項 （令和3年6月 国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室）

概要

- 単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室に残された家財（残置物）を円滑に処理できるように、①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。
- 委任契約の受任者及び適用範囲は以下のとおり。
【想定される受任者】 以下のいずれか。（賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とするは避けるべき。）
 - ・賃借人の推定相続人
 - ・居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）
- 【想定される利用場面】** 単身高齢者（原則として60歳以上）が賃借人である場合
（注）今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

| | |
|---|--|
| ① 賃貸借契約の解除に関する条項 <ul style="list-style-type: none">○ 受任者に対し、賃借人の死亡時に賃貸借契約を解除する代理権を与える。 等 | ② 残置物の処理に関する条項 <ul style="list-style-type: none">○ 受任者に対し、賃借人の死亡時に居室に残された家財（残置物）の廃棄や指定先へ送付する事務を委任する。○ 賃借人は、「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その送付先を明示する。○ 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたもの（※）は廃棄する。 （※）換価することができる残置物については、換価するように努める。 等 |
| ③ その他 <ul style="list-style-type: none">○ 賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、委任契約の受任者に通知する。 等 | |

