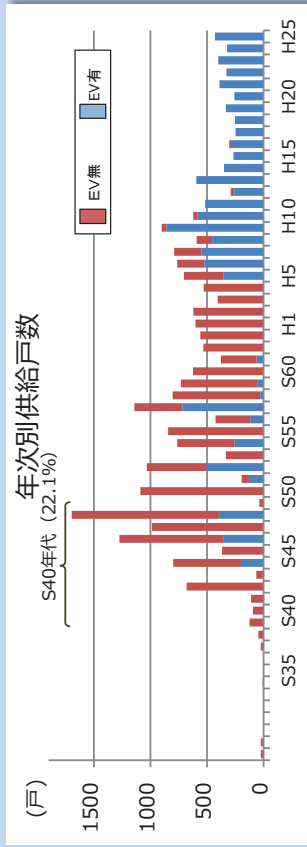


# 公営住宅建替事業の施行要件の緩和

## 県営住宅の現状



## 県営住宅再編整備の必要性

人口減少を背景とした  
世帯数減少の見込み

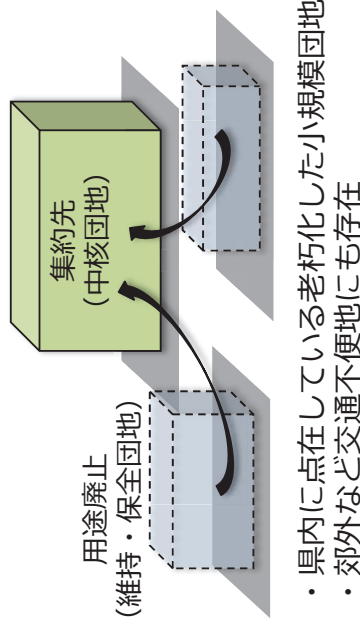
コンパクトなまちづくりの推進

維持管理コストの削減による  
効率的な団地管理

県営住宅の規模と割合 (H26.4.1時点)

	1000戸以上	500戸以上 1000戸未満	100戸以上 500戸未満	60戸以上 100戸未満	60戸未満	計
団地数	2	8	51	59	190	310
割合	0.6%	2.6%	16.5%	19.0%	61.3%	

用途の廃止や中規模・大規模団地の  
建替えに合わせた集約化を推進



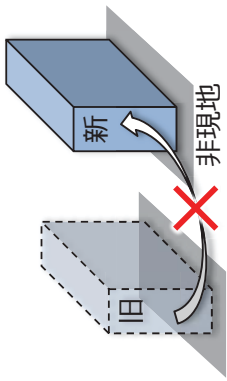
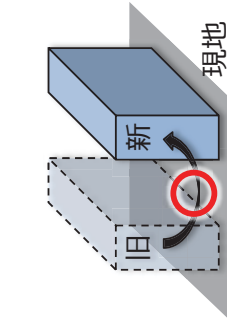
## 再編整備の目標

- 既存団地を立地、需要、規模、市町村営住宅の立地等の状況などから、県営住宅団地の将来的な集約先候補となる「中核団地」、建物の耐用年数まで活用する「維持・保全団地」に分類
- 平成37年次までに10団地を用途廃止し中・大規模の中核団地へ集約

# 公営住宅建替事業の施行要件の緩和

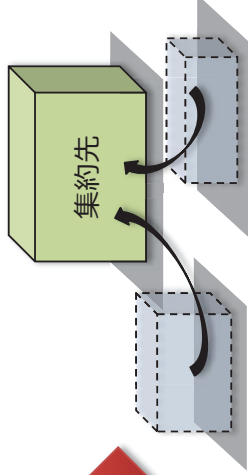
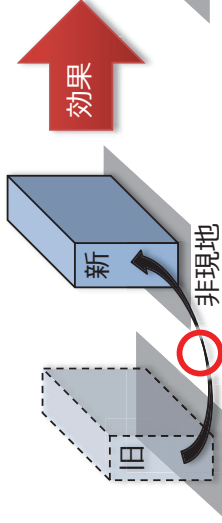
## 現行制度

非現地での建替えは入居者に対し  
法に基づく**明渡請求ができない**（現地要件）  
長期にわたる移転交渉により廃止や集約化が困難



## 提案内容

非現地の建替えでも入居者に対し  
法に基づく**明渡請求を可能に**



計画的・迅速な再編整備が可能

- 埼玉県北部のA団地を用途廃止予定、現在建替え事業中の既存B団地へ集約化する計画



埼玉県北部A団地 管理戸数：28戸  
募集停止中・13戸入居/15戸空き室  
うち単身世帯7戸  
入居者平均年齢64歳（高齢化率55%）  
1963年築（耐用年数21年超過）

## 直面している課題

- 明渡請求ができないため、あらかじめ長期間入居募集を止め移転対象者を少なくしている状況
- 用途廃止予定団地では、廃止するまで空き室が生じ、その分の家賃収入を得ることができない

- 残りの入居者がいる間は、建物の点検費用や修繕費や管理に係る人件費などの維持管理費がかかり家賃収入と支出との均衡が図れない

## 借地借家法との関係

- 入居者に対する明渡請求は入居者の居住の権利を制約するが、公営住宅法では入居者保護の規定（再入居の保障、仮住居の提供、移転料の支払等）が特別に置かれている。
- この規定が適用されるため、借地借家法第28条（正当理由）の特例として明渡請求が認められている。
- 非現地建替えでも、入居者保護の規定が適用されれば入居者保護に欠けることはないのではないか。



# 県営住宅のありかたについて

## 検討結果

平成27年3月

埼玉県 都市整備部 住宅課

参考資料

## I 県営住宅の現状と課題

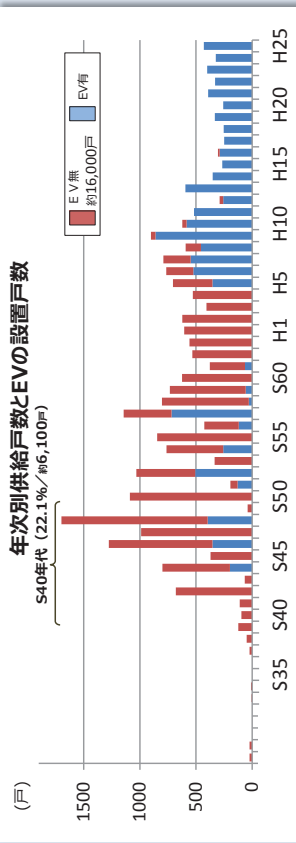
### 「県営住宅のありかた」とは

「県営住宅のありかた」は、人口減少・少子高齢化が進行する中で、県営住宅ストックの状況を踏まえて、住宅の整備や維持・管理など将来に向けた住宅経営に関する指針を示すものです。今後は、この指針の考え方に基づいて住宅経営を行ってまいります。

### 1 現状

#### 社会経済情勢の変化にともない県営住宅のニーズが多様化

- 県営住宅は、住宅に因窮する低額所得者への住宅セーフティネットとして重要な役割を担っています。県の住宅政策の柱となる主要な事業です。
- 県営住宅を取巻く環境は、社会経済情勢とともに変化しています。将来的な世帯数の減少、少子高齢化の一層の進展、収入格差の拡大、民間空き家の増加など、県営住宅の供給に影響を与える要因が大きく変わっております。
- このような中、約2万7千戸ある県営住宅においては、昭和40年代の住宅が2割を占め老朽化が進んでいます。また、入居者の高齢化も著しく、バリアフリー化のほか生活の安心・安全の確保について新たな取組みが必要となるなど、様々な視点から県営住宅のありかたを検討する時期がきております。



### 2 課題

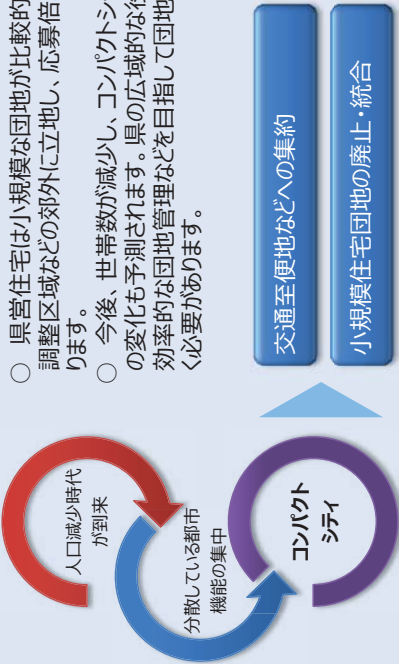
#### 社会経済情勢の変化に対応した必要戸数の設定

- 社会経済情勢の変化は、県営住宅の需給のありかたに影響を与えます。このような中、将来的に必要な県営住宅の戸数を見極め、県営住宅の建て替えなどの供給を進めるとが重要となります。



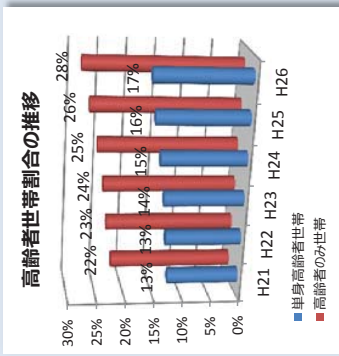
### 人口減少時代を見据えた住宅団地の再編整備

- 県営住宅は小規模な団地が比較的多く、また市街化調整区域などの郊外に立地し、応募倍率が低い住宅もあります。
- 今後、世帯数が減少し、コンパクトシティなど都市構造の変化も予測されます。県の広域的な役割を踏まえつつ、効率的な団地管理などを目指して団地の再編を進めていく必要があります。



### 少子高齢化が進行し団地内のコミュニティが停滞

- 県営住宅では、単身高齢者世帯は約17%、高齢者のみの世帯数は約28%と、高齢化が著しく進んでおり、今後この傾向は続くと考えられます。しかし、エレベーターが利用できない住宅が全体の約6割、バリアフリー化されていない住宅が全体の約8割あり、ハード、ソフトの両面から入居者の生活の安心・安全の確保を図る必要があります。
- 特に、規模の大きな団地の高齢化率が高く、500戸以上の大規模団地では約36.2%と県の高齢化率22.7%を大幅に上回っております。そのため、団地の互助の活動の中心となる自治会の運営に支障をきたしており、団地コミュニティの活性化を図る必要があります。



- さらに、県営住宅も保有施設として、県政の重点課題への取組みを一層推進する必要があります。あり、入居者だけでなく地域住民の生活の安心・安全を高める役割を担っております。

### 収支バランスの健全化

- 入居者の高齢化等に伴い将来的な家賃収入の減少、建物の老朽化による修繕費の増加、建設費の高騰などを見込み、一層のコスト削減を図る必要があります。
- 収入の確保と収入に見合った支出とすることが今後は特に重要となります。

### 県営住宅のありかた検討の進め方

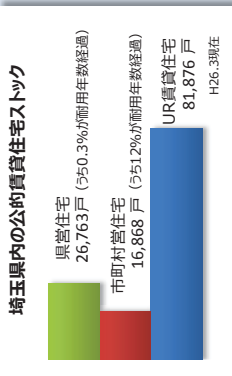
- 以上のことを背景とし、県営住宅のストック保有と供給、団地の再編、重要課題への取組み及び経営のありかたについて検討を行いました。

## II ストック保有と供給のありかた

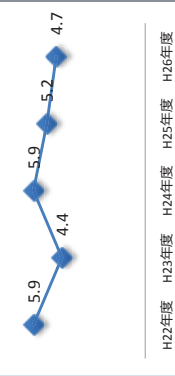
### 1 住宅セーフティネットにおける県の役割

#### 県内の公営住宅ストックと現状

- 県内の公営住宅ストックは、12万5千戸あり。このうち、住宅に困窮する低額所得者への住宅供給を目的とした公営住宅は、4万3千戸です。
- 県営住宅の0.3%に対し、市町村営住宅は12%が耐用年数を既に経過している状況です。
- 県内の公営住宅の整備状況は、地域差こそあれ財政状況等の理由から市町村営住宅の供給が停滞している状況です。また、県営住宅の応募倍率は高いことから、県の果たす役割はまだまだ大きいと考えております。
- このようなか、県は、将来の世帯数動向を踏まえ、少なくとも公営住宅のサービス水準を維持することを基本と考慮しております。世帯数比の県営住宅率を維持するとともに、市町村営住宅について技術的な支援を行ってまいります。



県営住宅の平均応募倍率



### 都市再生機構による公営賃貸住宅と公営住宅

- 独立行政法人都市再生機構（UR）の賃貸住宅は、県内に8万2千戸あり、そのストック数は全国的にも上位に位置しております。このうち、公営住宅の入居対象となる低所得者世帯は、2万4千世帯、全体の29%になります。URの賃貸住宅は、公営賃貸住宅として公営住宅とともに住宅セーフティネットの役割を担っています。
- しかし、公営住宅の入居対象となる方への住宅供給は、その目的から県営及び市町村営住宅による供給が主体であるといえます。それぞれの役割を踏まえ、今後とも重層的な住宅セーフティネットを構築するためURと連携してまいります。

### 2 ストック保有と供給方式の考え方

#### 建替え方式と借上げ方式の選択

	メリット	デメリット
建替え方式 (直接建設方式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期保有すると家賃収入により建設費の回収が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期投資が大さい</li> <li>需要の高い地域に柔軟に対応できない</li> </ul>
借上げ方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要の高い地域に即応した供給ができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支出を上回る家賃収入が得られない</li> </ul>

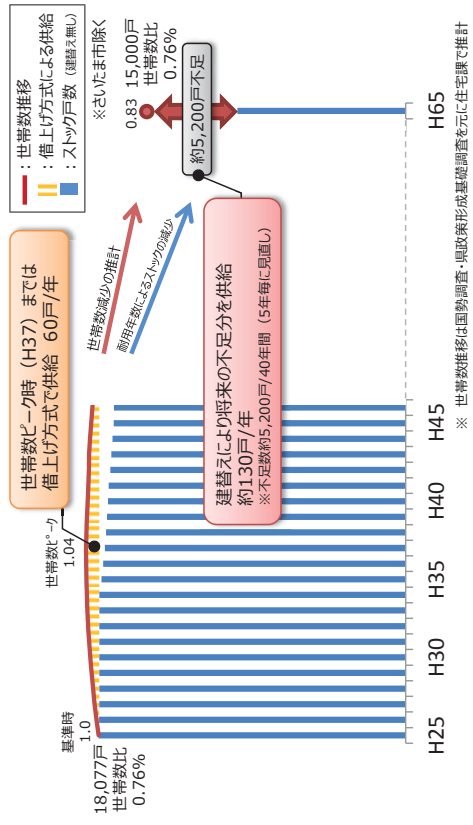
- 県営住宅には、県が直接保有している住宅と、民間事業者が整備した住宅を県が借上げる住宅があり、これらにより供給を行っています。

- 収支の面からみると、建替え方式は、概ね50年程度経過すると家賃収入により当初の建設費を回収できます。しかし、借上げ方式は、入居者の家賃を超える額を民間事業者へ借上げ料として払い続けることになり、長期的な収支では不利となります。
- このため、双方のメリットを生かし、概ね50年以上の長期に渡り使用される場合は、家賃収入のある建替え方式を採用し、20年程度の短期間の場合は、初期投資の少ない借上げ方式で供給を行うことを基本といたします。

### ストック保有の目標と供給

- 県内の世帯数に対し、県営住宅サービス水準（県営住宅率）を維持します。
- 世帯数がピークを迎える平成37年までの期間は、世帯数の増加に見合った県営住宅ストック戸数を確保します。具体的には、平成37年度までは、5年間で県営住宅650戸（年間130戸程度）の建替え、また新たに300戸（年間60戸程度）の借上げを行います。
- なお、計画戸数については、将来世帯数の推計、低所得者世帯の状況を加味する必要があるため、5年毎に検証を行い、必要に応じた見直しを行います。

### 世帯数の推移を踏まえた必要戸数・供給量の設定



### さいたま市内の県営住宅

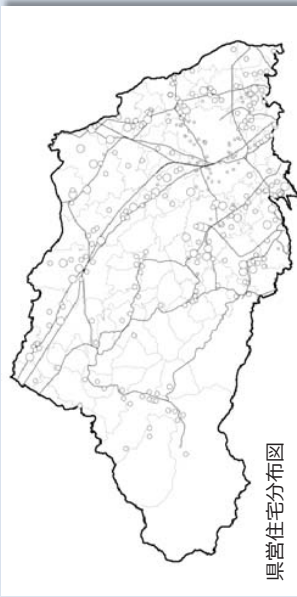
- さいたま市内の公営住宅は、政令市であるさいたま市が主体的に判断する必要があることから、県と市で今後の具体的な整備について検討を行ってまいります。
- ※ 平成24年の埼玉県・さいたま市企画調整会議にて上記事項を合意しました

## Ⅲ 県営住宅団地の再編

### 1 団地再編の必要性

#### 小規模団地や応募倍率が低い団地の存在

- 県営住宅は、県内各所に存在しています。55市町村にあり、管理戸数は約2万7千戸、団地数は310団地あります。



県営住宅分布図

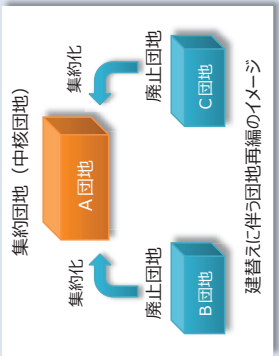
- これを団地規模でみると1500戸を超える大規模団地がある一方、数戸しかない非常に小規模な団地もあります。
- また、駅から近いなど利便性が高く入居の応募倍率が高い団地がある一方、市街化調整区域や都市計画区域外など倍率が低い団地もあり、需要と立地がマッチしていない状況も発生しています。

駅からの距離	合計		直接保有団地 (さいたま市外)		直接保有団地 (さいたま市内)		借上げ団地	
	団地数	割合	団地数	割合	団地数	割合	団地数	割合
0.5km未満	14	4.5%	8	3.5%	1	1.9%	5	17.2%
～1km未満	66	21.3%	47	20.5%	15	28.8%	4	13.8%
～2km未満	134	43.2%	98	42.8%	20	38.5%	16	55.2%
～4km未満	77	24.8%	57	24.9%	16	30.8%	4	13.8%
4km以上	19	6.1%	19	8.3%	0	0%	0	0%
合計	310		229		52		29	

駅からの距離と団地数

### 再編整備の必要性

- 人口減少や将来的な世帯数減少を踏まえ、コンパクトシティ、効率的な団地経営といった観点から、県営住宅団地の再編を進める必要があります。
- 具体的には右図の団地の集約化と廃止により再編整備を進めます。



### 2 今後の団地再編の進め方

- 既存団地を立地、需要、規模、市町村営住宅の立地等の状況などから、県営住宅団地の将来的な集約先候補となる中核団地と、建物の耐用年数まで活用する維持・保全団地に分類します。
- 分類にあたっては、以下の考え方を基本とし、所在市町村の意見なども踏まえて進めます。

#### ① 中核団地

- ・ 県営住宅の将来的な集約先の候補となる地域の中核となる団地です。
- ・ 利便性、需要の高さを考慮し、敷地内で建替えを行える規模の団地を中心に選定します。
- ・ 今後、この団地での建替えを優先して進めます。

#### 【候補となる団地】

##### ア 現在建替え事業に着手している団地

- 久喜青葉住宅、熊谷玉井住宅、入間霞川住宅、行田門井住宅、本庄小島住宅
- イ その他、一定の規模（戸数・敷地等）以上、駅からの距離及び入居応募の状況を考慮のうえ今後選定

#### ② 維持・保全団地

- ・ ストック改善などにより長寿命化し、耐用年数まで有効活用する団地です。
- ・ 利便性や入居応募倍率が比較的低い団地や、小規模な団地を中心に選定します。
- ・ この団地においては、耐用年数経過後、中核団地への集約化による廃止を基本とします。
- ※ ただし、地域に公営住宅が無くなるなどの状況が生じないよう配慮します。この場合、限定的に建替えを行う場合もあります。

#### 【候補となる団地】

交通が不便、入居応募が少ない又は小規模な団地であることを考慮のうえ今後選定

### 3 団地再編の目標値

- 中期及び長期の各段階において、団地数や戸数の規模の目標値を設定しました。今後は、この目標値を元に中核団地と維持・保全団地の具体的な選定作業を進めます。

目標値	H25年次 (基準時)	平成37年次 (中期) 世帯数ピーク時	平成45年次 (長期) 20年後
団地数	229団地	219団地	217団地
戸数（借上げ含む）	約18,000戸	約18,400戸	約17,900戸

※さいたま市除く

## IV 重点課題への取組み

### 1 3つの重点課題



- 県営住宅では、日々の生活への負担が大きい子育て世帯や高齢者世帯への生活支援、また少子化・高齢化によるコミュニティの停滞が課題となっています。
- 入居者生活の安心・安全を確保するため、これら課題への取組みを積極的に進めます。

### 2 取組みイメージ

#### ① 少子化対策への取組み

子育て世帯や多子世帯の方が入居しやすい環境を整備するとともに、団地や地域の子育て世帯の方が子どもを産み育てやすい環境整備を進めます。

(取組みの例)

- ・多子世帯向け住宅の整備と入居枠の確保
- ・団地再生事業※による子育て支援施設の整備
- ・周辺地域に親世帯が住んでいる場合の子育て世帯入居枠の確保（近居入居制度）

#### ② 高齢化対策への取組み

高齢入居者が安心して生活できるよう、見守りなどのサービスの提供や、低層階への住み替えなどを進めるとともに、団地や地域の高齢者を支援する環境整備を進めます。

(取組みの例)

- ・単身高齢者世帯への見守りサービスの提供
- ・団地再生事業や空き住戸の活用による高齢者支援施設の整備
- ・健康づくりができる遊具等の環境整備
- ・エレベーターがない住棟の上層階に住む高齢者に住む高齢者世帯入居枠の確保（近居入居制度）
- ・周辺地域に子世帯が住んでいる場合の高齢者世帯入居枠の確保（近居入居制度）

#### ③ コミュニティ活性化対策への取組み

団地のコミュニティ活性化、共助しやすい環境整備、団地と地域の交流促進などを進めるとともに、空き住戸や集会所などの有効活用、多様な世代の入居促進などに取り組みます。

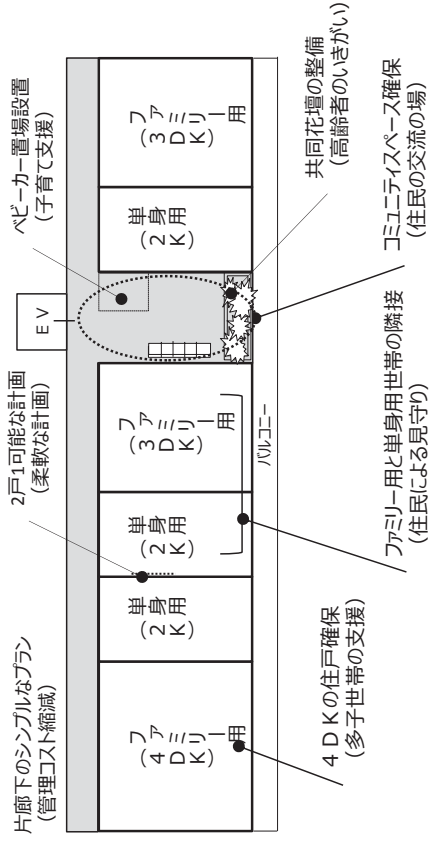
(取組みの例)

- ・空き住戸への学生などの入居、障害者グループホームへの活用
- ・団地再生事業による地域交流施設の整備
- ・集会所の地域開放
- ・多様な住戸を配置した住棟計画



長山団地に併設する保育所と通所介護などの生活支援施設

### 県営大宮長山団地再生事業イメージ図



### 今後の住棟計画コンセプトイメージ

【用語】

※ 団地再生事業

団地及び周辺地域に住まう高齢者や子育て世帯等が、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境を創出する目的で、民間事業者に県営住宅敷地の一部を賃貸し、民間事業者が福祉施設等を整備する事業

## V 住宅経営の健全化

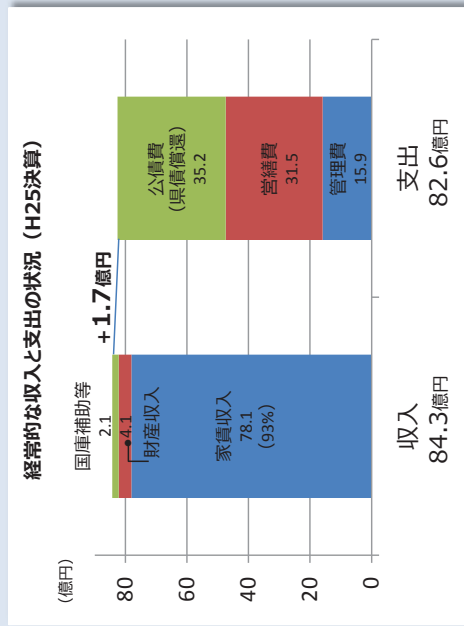
### 1 県営住宅事業特別会計の一層の健全化

- 県営住宅は、一般会計とは別に特別会計として事業運営を行っています。家賃等による収入を得て、住宅の建設や管理・運営を行っています。
- 県営住宅は、当初の建設費とその後、償還や維持管理費はかかりますが、建設時に45%の国庫補助金が入るほか、年間約80億円の家賃収入があり、収支のバランスがとれる施設といえます。
- 今回の検討では、会計状況を検証し、今後の健全経営の考え方を整理しました。

### 2 県営住宅経営の現状

#### ① 特別会計の状況

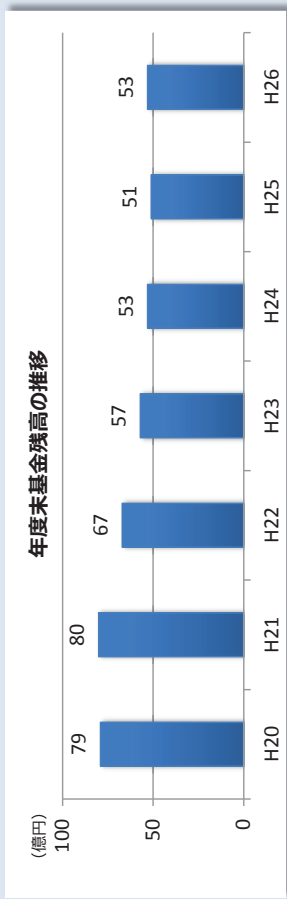
- 直近のH25年度決算では、約160億円の会計規模となっております。
- このうち経常的な住宅経営の収入と支出は以下のとおりで、家賃や財産収入等で、過去の住宅建設に要した県債の償還、修繕や管理に係る費用を賄っている状況です。  
家賃収入・財産収入等・国庫補助・県債等に係る収入 約84.3億円  
管理費等・営繕費・公債費・繰出金(公債費)に係る支出 約82.6億円  
+1.7億円 ※収支差
- 会計全体としては建設や一般会計への繰出しなどの経費があり、収支差1.7億円を充当しても2.4億円の基金取崩しがあります。



【用語】  
 県債 地方公共団体が財政上必要とする資金を外部から調達することによって負担する債務（地方債）  
 公債費 借り入れた地方債の元利償還費と利息の合計で、過年度に起債した県債の償還に要する経費  
 営繕費 建物の修繕費及び維持管理に要する人件費などに要する経費  
 管理費 職員の給与、市町村に支払う固定資産税相当費及び借上げ方式県営住宅の借上げ料などに要する経費

### ② 基金残高の減少

- 基金は、将来発生する可能性のある大規模な災害に備え、一定金額を基金として確保しております。
- H21年度末に約80億円ありましたが、建設費に充当するため基金を取り崩し続け、H26年度末で約53億円となっております。



### 3 今後の健全経営の考え方

- 今後は、以下の3点を考慮のうえ支出の平準化やコストの縮減を行います。

#### 支出の平準化やコスト縮減のありかた

- ① 急増する老朽化した住宅を平準化した計画戸数で建替え【起債額平準化】
  - ② 建物の長期使用を目的とし、ライフサイクルコスト※を削減する計画的修繕の実施
  - ③ 団地再編を進め、需要等に見合った団地運営を行い管理費用を削減
- 概ね50年以上の長期に渡り使用する場合は、家賃収入のある建替え方式を採用し、20年程度の短期間の場合は、初期投資の少ない借上げ方式を採用することで収支の安定を図ります。（再掲）
  - 取り崩しが続いている基金について適正な残高を確保し、大規模災害時などの有事に備えます。
  - これらの取組みを進め、かつ過去の建設に係る県債償還額の減少、家賃収入以外にも団地再生事業などの収入機会を確保し、将来的に特別会計の黒字化を目指します。

【用語】  
 県営住宅の例では、建物を建設（取得）・使用するために必要な費用の総額。企画・設計から維持・管理・除却に至る過程で必要な経費の合計額。LCC (life-cycle cost)