

資料 1 公営住宅制度

■概要

創設年度	1951(昭和26)年
目的	国及び地方自治体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する
供給方式	○地方公共団体は、公営住宅を建設（または民間住宅を買取り・借上げ）して管理 ○国は、整備費と家賃の減額に対し財政支援
入居資格	○現に同居、又は同居しようとする親族があること （60歳以上の者、身心障害者等については単身での入居が可能） ○原則として収入分位0～25%を対象。ただし、高齢者等については、地方公共団体の裁量により収入分位25～40%も対象。 ○現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。
家賃	○入居者の負担能力と住宅の便益に応じて（応能応益）決定 （家賃）＝（家賃算定基礎額）×（市町村立地係数）×（規模係数） ×（経過年数係数）×（利便性係数） ○収入超過者（月額所得が158千円を超えるもの） （家賃）＝（本来家賃）＋（近傍同種の住宅の家賃－本来家賃） ×（年度の区分及び収入の区分に応じて定める率(1/5～1)） ○高額所得者（月額所得が313千円を超えるもの） （家賃）＝（近傍同種の住宅の家賃）
入居制度	○特別な場合を除いて入居者を公募しなければならない。 ○公正な方法で選考して入居者を決定しなければならない。 ○入居の際に同居した親族以外の者が同居する場合には承認が必要。 ○入居者が死亡、退去した場合に、同居人は承認を受けて引き続き居住できる。 ○収入超過者は公営住宅を明け渡すよう努めなければならない。 ○高額所得者に対しては公営住宅の明け渡しを請求できる。

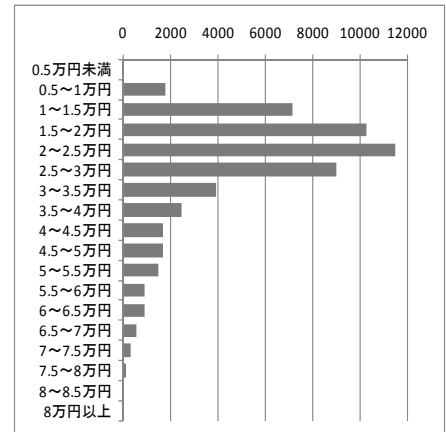
●旧制度の家賃

平成8年の抜本的改正以前は、収入分位0～17%を対象とする2種住宅、17～33%を対象とする1種住宅に分けられ、建設費に対する国の補助率は前者が2/3、後者が1/2。家賃は工事費から国庫補助金を控除した額の月割額を限度に設定された（2種住宅の方が国庫補助は多いので家賃は安くなる）。

●公営住宅における収入基準と基準家賃の改正

収入基準	改正前		改正後（H21～）	
	収入基準	家賃算定基礎額	収入基準	家賃算定基礎額
0～10%	123千円以下	37,100円	104千円以下	34,400円
10～15%	123～153千円	45,000円	104～123千円	39,700円
15～20%	153～178千円	53,200円	123～139千円	45,400円
20～25%	178～200千円	61,400円	139～158千円	51,200円
25～32.5%	200～238千円	70,900円	158～186千円	58,500円
32.5～40%	238～268千円	81,400円	186～214千円	67,500円
40～50%	268～322千円	94,100円	214～259千円	79,000円
50%以上	322千円超え	107,700円	259千円超え	91,100円

●参考：県営住宅通知家賃（H20.4.1）



■愛知県独自の制度

低所得減免・福祉減額制度

- 低所得減免
 - ・生活保護世帯 家賃と住宅扶助料との差額免除
 - ・所得月額 26,000 円以下 50%減免
 - ・所得月額 26,001 円～52,000 円 30%減免
- 福祉減額(心身障害者・老人・ひとり親・原爆被爆者世帯)
 - ・所得月額 52,001 円～78,000 円 10%減免

優先入居制度

平成 15 年度より空家抽選募集において福祉枠として優先入居制度を設ける。3 戸に対して 1 戸を福祉対象として募集。一般にも応募できることから入居できる確率が高くなる。対象となる世帯は以下のとおり。なお、従来からの福祉向先着順常時募集も継続実施している。

- 母子世帯・父子世帯
- 高齢者世帯（60 歳以上の老人世帯）
- 身体障害者世帯等
- 多子世帯
- 子育て世帯
- 離職退去世帯（新設、2009 年 5 月募集から）
- 新婚世帯（新設、2009 年 9 月募集から）

本人と配偶者の年齢の合計が 70 歳以下で、①婚姻の場合は婚姻の日から 1 年以内、②事実婚の場合は同居を開始した日から 1 年以内、③婚約の場合は婚姻予定の 4 か月前、のいずれかの条件を満たしているものが対象。

離職退去世帯対策

雇用先からの解雇等に伴い居住する住宅からの退去を余儀なくされた世帯（若年単身を含む）に対して、公営住宅の目的外使用として一時入居用に提供した。

- 募集戸数
 - ・211 戸（2008.12～2009.3 に 4 次にわたり募集）
- 入居期間
 - ・6 カ月以内（事情により許可日から 1 年を限度として更新可能）

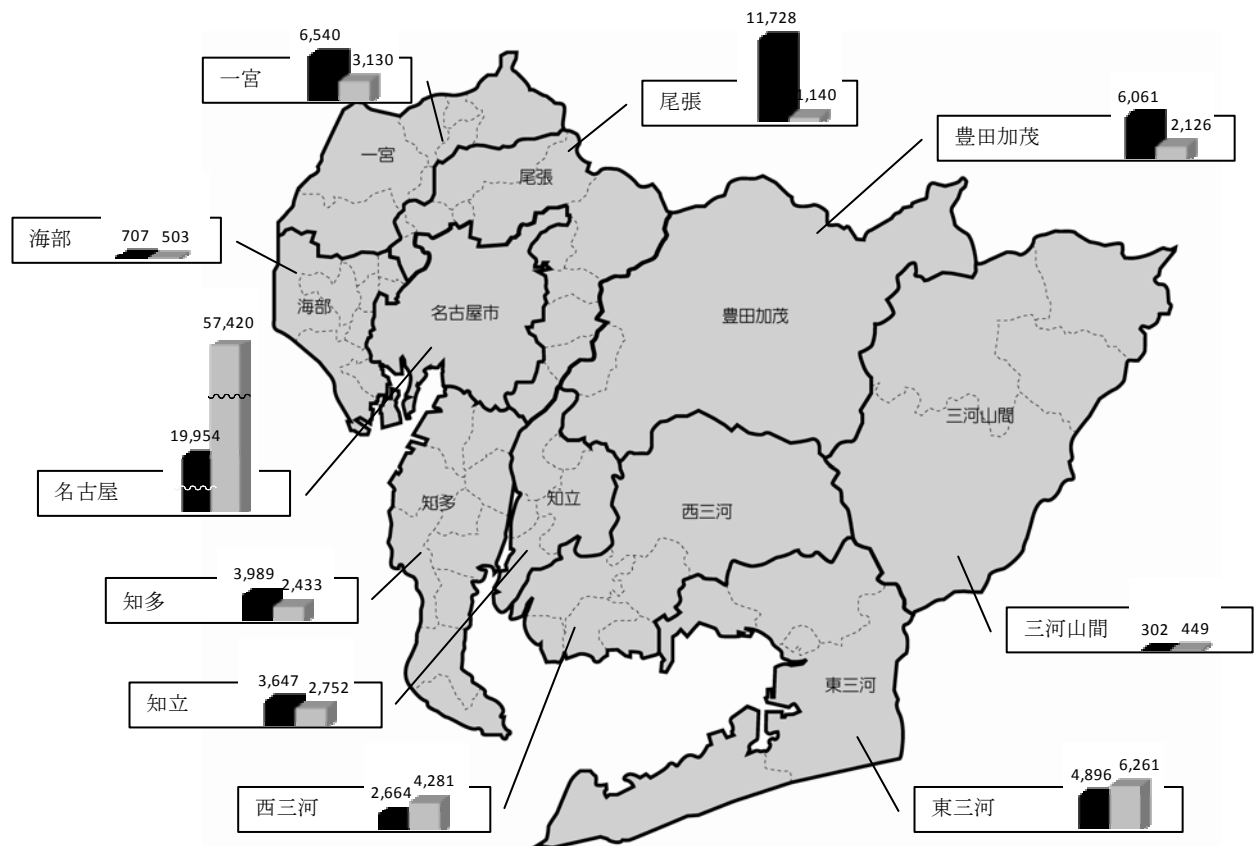
資料2 県営住宅の現状・課題

■愛知県における公営住宅の現状

(1) 公営住宅ストックの現状

- ・ 県営住宅が約 6 万戸に対し、市町村営住宅が約 8 万戸とやや多い。
- ・ 市町村営住宅のうちの約 5.7 万戸は名古屋市営住宅。
- ・ 名古屋市内では県営住宅が約 2 万戸と名古屋市営住宅よりも少ないが、名古屋市以外の市町村では、市町村営住宅約 2.3 万戸に対し、県営住宅が約 4 万戸と多く、県営住宅が重要な位置を占めている。

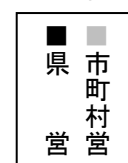
図. 地区別公営住宅戸数



(平成 21 年 4 月 1 日)

地区	県営	市町村営	合計
名古屋	19,954	57,420	77,374
尾張	11,728	1,140	12,868
一宮	6,540	3,130	9,670
海部	707	503	1,210
知多	3,989	2,433	6,422
西三河	2,664	4,281	6,945
知立	3,647	2,752	6,399
豊田加茂	6,061	2,126	8,187
東三河	4,896	6,261	11,157
三河山間	302	449	751
合計	60,488	80,495	140,983

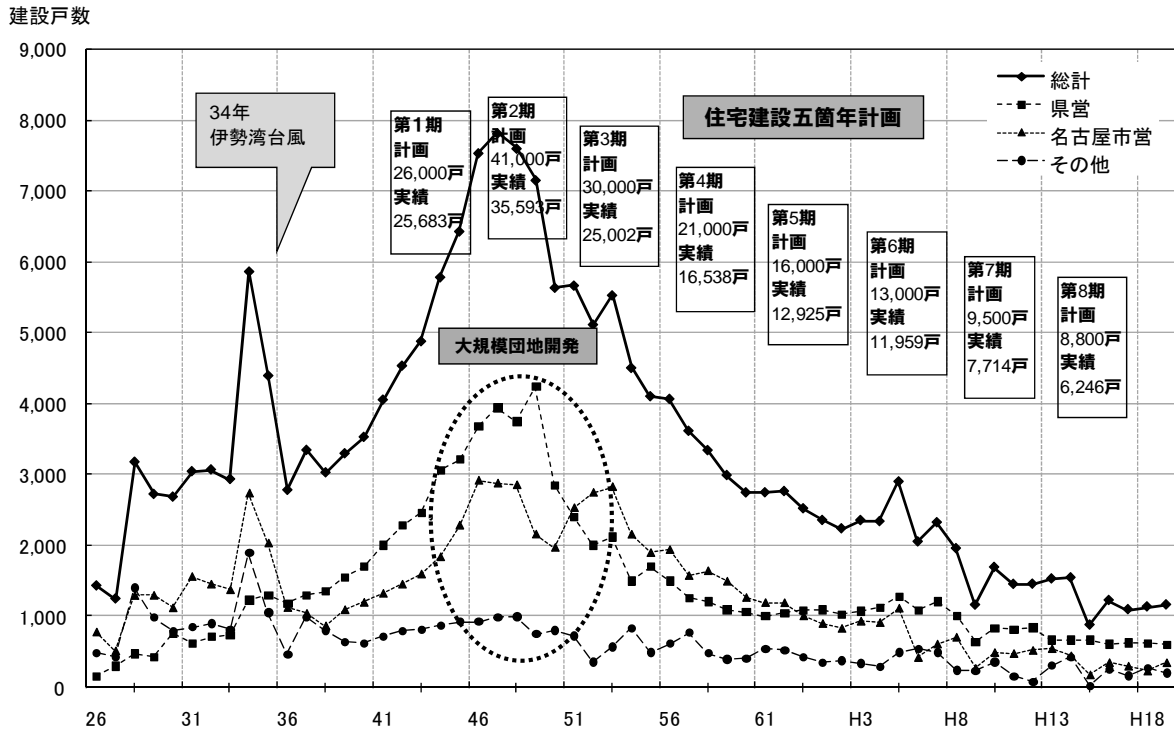
凡例



(2) 公営住宅建設戸数の推移

- ・昭和41年から住宅建設五カ年計画に基づき公営住宅の建設を実施。
- ・昭和40年代から50年代前半にかけて、県営住宅、名古屋市営住宅において大規模団地開発による大量供給を行った。住宅建設のピークは全体では昭和47年の約8,000戸（県営住宅は昭和49年の約4,300戸）。
- ・近年では年間1,200戸程度（県営住宅は600戸程度）に留まっている。

図. 愛知県内における公営住宅建設戸数の推移

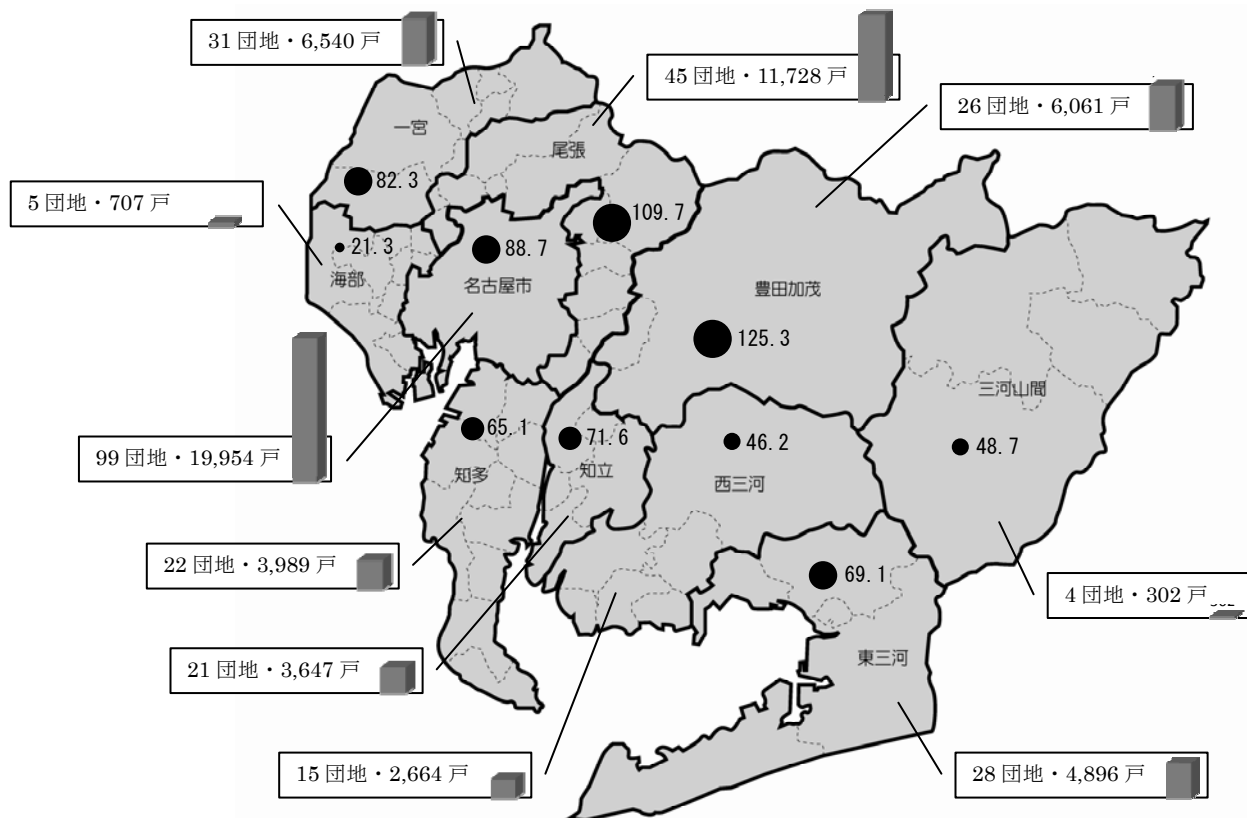


■ 県営住宅データ

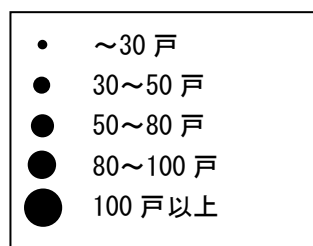
(1) スtock戸数

- ・平成 21 年 4 月時点での県営住宅管理戸数は 60,488 戸。
- ・1 万人当たりの戸数で見ると、尾張と豊田加茂が 100 戸を上回っている。

図. 地区別県営住宅戸数



凡例：人口1万人あたりの戸数



(平成 21 年 4 月 1 日)

地区	団地数	戸数	構造別戸数									人口1万人 当たりの 戸数
			普通						特別			
			計	木造	簡平	簡二	中耐	高耐	計	中耐	高耐	
名古屋	99	19,954	19,705				7,178	12,527	249	61	188	88.7
尾張	尾張	45	11,728			72	8,377	3,103	176	136	40	109.7
	一宮	31	6,540			156	4,004	2,339	41	20	21	82.3
	海部	5	707				665	42				21.3
	知多	22	3,989	3,968			3,297	671	21	16	5	65.1
三河	西三河	15	2,664	2,664			2,164	500				46.2
	知立	22	3,647	3,555	4		2,141	1,410	92	59	33	71.6
	豊田加茂	26	6,061	5,994		184	3,820	1,990	67	48	19	125.3
	東三河	28	4,896	4,896			3,789	1,107				69.1
	三河山間	4	302	302	26		60	216				48.7
合計	297	60,488	59,842	26	4	412	35,495	23,905	646	340	306	81.8

(2) 団地規模

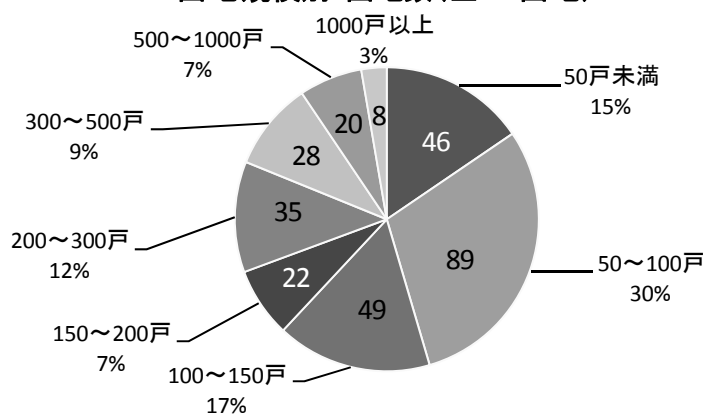
●住戸数規模別住宅数

	50戸未満	50～100戸	100～150戸	150～200戸	200～300戸	300～500戸	500～1000戸	1000戸以上	合計
名古屋	20	24	19	7	12	7	7	3	99
尾張	4	14	4	6	8	4	2	3	45
一宮	2	12	5	2	3	4	3		31
海部		2	1	1	1				5
知多	4	7	4	2	2	1	1	1	22
西三河	1	7	2	2	1		2		15
知立	7	7	2		1	3	2		22
豊田加茂	3	4	6	2	3	7		1	26
東三河	2	12	6		3	2	3		28
三河山間	3				1				4
合計	46	89	49	22	35	28	20	8	297

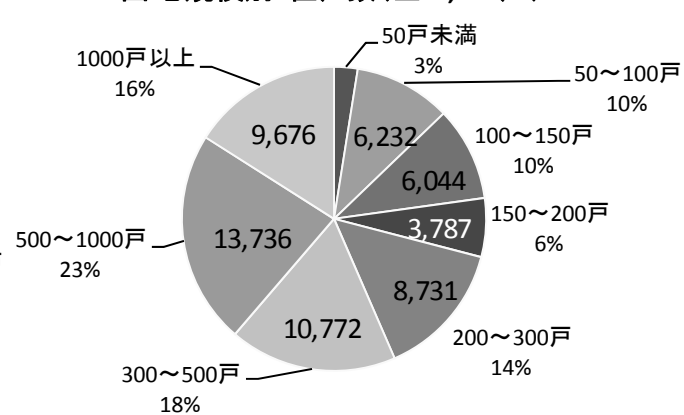
●住戸数1000戸以上の住宅

住宅名	所在	戸数	中耐				高耐	住戸専用面積(m ²) 規模別戸数				
			階段室型	廊下型		計		≤40	40<	50<	60<	70<
				EV有	EV無							
原山台	瀬戸市	1,659	910	0	565	1,475	184	870	310	281	228	0
保見	豊田市	1,350	740	0	0	740	610	0	886	442	22	0
鳴海	緑区	1,262	684	0	578	1,262	0	719	355	188	0	0
東浦	東浦町	1,219	820	150	0	970	249	0	210	612	304	93
平針	天白区	1,086	993	0	0	993	93	268	56	615	145	2
八幡台	瀬戸市	1,079	750	0	0	750	329	0	679	240	160	0
辻町	北区	1,019	70	0	34	104	915	0	0	0	1,019	0
萩山台	瀬戸市	1,002	1,002	0	0	1,002	0	0	1,002	0	0	0

団地規模別・団地数(全297団地)



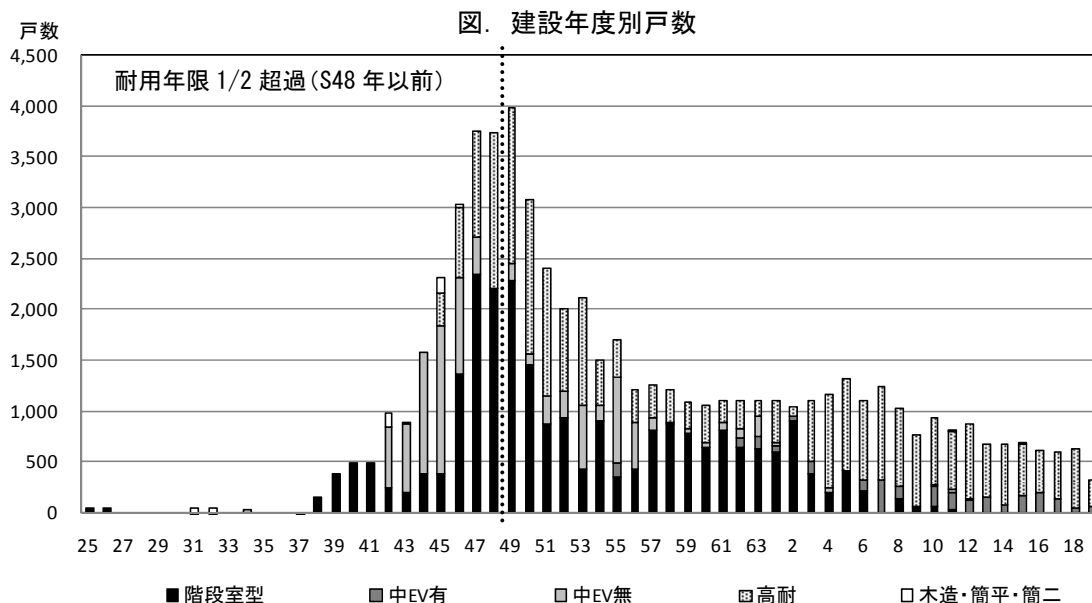
団地規模別・住戸数(全60,488戸)



(3) ストックの状況

①建設年度別県営住宅ストック戸数

- ・約 18,000 戸（管理戸数の約 30%）が耐用年数の 1/2 を超過（昭和 48 年度以前建設）。
- ・今後 10 年間で新たに建て替え対象となるストック（昭和 49～58 年度建設）は、約 20,400 戸（管理戸数の約 34%）。
- ・耐火構造における昭和 58 年度以前建設の住宅戸数が占める割合は、中耐（中層耐火・3～5 階）では約 74%、高耐（高層耐火・6 階以上）では約 48%。

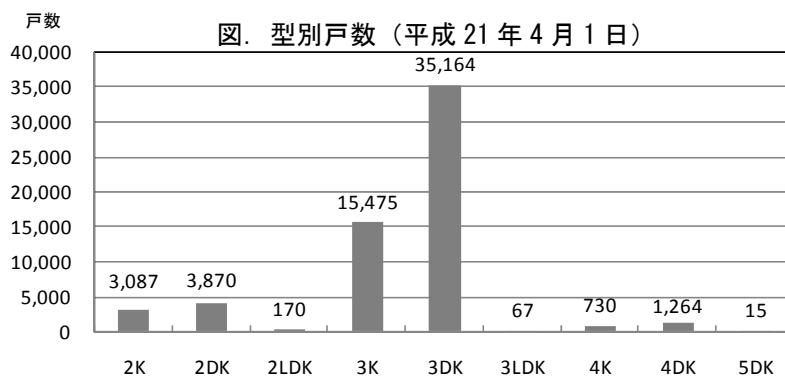


(平成 21 年 4 月 1 日)

建設年度	戸数					計	割合					計
	木造	簡平	簡二	中耐	高耐		木造	簡平	簡二	中耐	高耐	
～30				96		96				0.2%		0.2%
31～35			72	32		104			0.1%	0.1%		0.2%
36～40		4		1,017		1,021		0.0%		1.7%		1.7%
41～45			311	5,537	330	6,178			0.5%	9.2%	0.5%	10.2%
46～50			29	11,232	6,337	17,598			0.0%	18.6%	10.5%	29.1%
51～55				5,778	3,938	9,716				9.6%	6.5%	16.1%
56～60				4,226	1,597	5,823				7.0%	2.6%	9.6%
61～2				4,304	1,138	5,442				7.1%	1.9%	9.0%
3～7				1,789	4,116	5,905				3.0%	6.8%	9.8%
8～12	10			941	3,442	4,393	0.0%			1.6%	5.7%	7.3%
13～17	16			748	2,507	3,271	0.0%			1.2%	4.1%	5.4%
18～				135	806	941				0.2%	1.3%	1.6%
計	26	4	412	35,835	24,211	60,488	0.0%	0.0%	0.7%	59.2%	40.0%	100.0%

②型別県営住宅ストック戸数

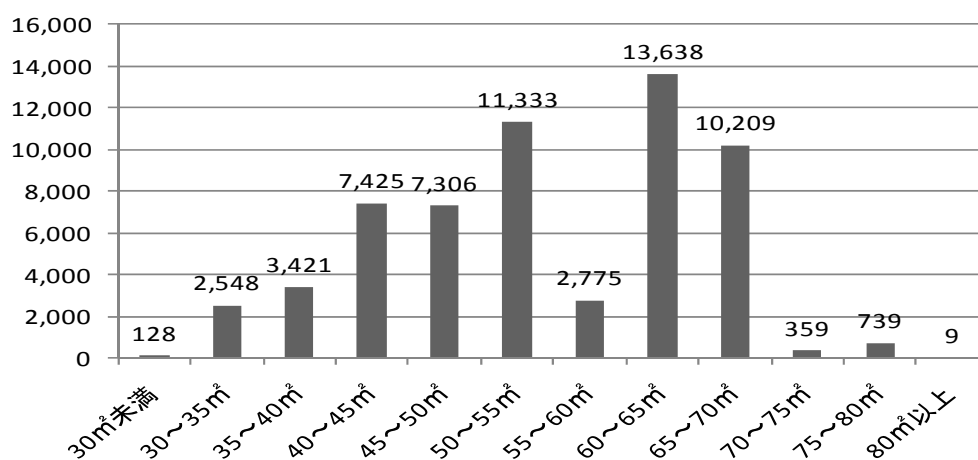
- ・3DKの住戸が 35,164 戸あり、全体戸数の約 6 割を占めている。



③専用面積別県営住宅ストック戸数

・60～65㎡が最も多く、ストックの22.8%を占める。次いで50～55㎡の18.9%である。

図. 専用面積別戸数 (平成20年4月1日)



(4)高齢化対応

①バリアフリー対応

・愛知県全体では、総住宅戸数の35.2%が高齢者対応となっている。

表. バリアフリー対応住戸数 (平成21年4月1日)

地区	総住宅戸数 ①	バリアフリー対応住戸			
		H3年度以降建設 (中層EVなしを除く)	高齢者対応	計 ②	②/①
名古屋	19,954	2,414	7,061	9,475	47.5%
尾張	11,728	2,626	511	3,137	26.7%
一宮	6,540	1,506	567	2,073	31.7%
海部	707	262	0	262	37.1%
知多	3,989	806	134	940	23.6%
西三河	2,664	305	142	447	16.8%
知立	3,647	1,542	4	1,546	42.4%
豊田加茂	6,061	1,764	2	1,766	29.1%
東三河	4,896	1,357	5	1,362	27.8%
三河山間	302	302	0	302	100.0%
合計	60,488	12,884	8,426	21,310	35.2%

※H3年度建設からすべての住戸を高齢者対応仕様としている。

②シルバーハウジング

1) 建設年度別戸数

年度	県営	市町村営			合計
		名古屋市営	その他市町村営	計	
H3	32				32
4	37		10	10	47
5	34				34
6	8				8
7	28	21	12	33	61
8	81		10	10	91
9	54	47	12	59	113
10	99	46	20	66	165
11	73	33		33	106
12	42	24		24	66
13	75	29		29	104
14	58	30	22	52	110
15	79		4	4	83
16	36				36
17	43				43
18	24		0	0	24
19	32	30	8	38	70
20	15	42		42	57
21	32	0	0	0	32
合計	882	302	98	400	1,282

* シルバーハウジングとは

住宅施策と福祉施策との連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公共賃貸住宅（段差解消、手すり設置、緊急通報設備、安否確認システムなど）の供給と生活援助員（ライフサポートアドバイザー、略称 LSA）による日常生活支援サービスの提供とを併せて行う高齢者世帯向けの住宅。

県営住宅の場合、市町村から LSA を派遣してもらっている。

2) 地域別建設戸数（県営住宅）

（平成 21 年 4 月 1 日）

地域	所在地	団地名	建設年度	供給戸数	併設施設
名古屋	昭和区	恵方	14	24	
	天白区	平針	18・20	29	
	計	2	-	53	
尾張	瀬戸市	水野	11	12	
	瀬戸市	原山台	19	24	
	春日井市	神領	8・10・15	60	
	小牧市	北外山	10	24	
	小牧市	岩崎	5・9	30	サービス併設
	東郷町	諸輪	12・14	24	
	長久手町	山野田	15	24	
	計	7	-	198	
一宮	一宮市	花祇	15	10	
	一宮市	朝日	15・17	18	
	一宮市	西御堂	10・12	38	
	江南市	松竹	7・9	32	
	稲沢市	高御堂	21	9	
	計	5	-	107	
知多	半田市	乙川	8	18	
	東海市	上野	10	12	
	東海市	清水	21	15	
	大府市	横根	3	11	
	東浦町	東浦	11・13・15	34	
	計	5	-	90	
西三河	一色町	開正	14・16	18	
	計	1	-	18	
知立	刈谷市	乙戌	8	11	
	刈谷市	原崎第二	10	15	サービス併設
	刈谷市	半城土	11	15	
	安城市	桜井	16	12	
	安城市	古井	5・7	20	サービス併設
	安城市	依佐美	8	24	
	高浜市	赤松	4・5	20	
	高浜市	葭池	11・13・15	36	保育所、サービス併設
	計	8	-	153	
豊田加茂	豊田市	渋谷	6・9	20	
	豊田市	宮口上	17	18	
	豊田市	手呂	18	10	
	三好町	中島	11・13	20	
	三好町	福谷	12・15・17	22	
	計	5	-	90	
東三河 (新城・設楽含む)	豊橋市	金田	4・9	29	ケアハウス併設
	豊橋市	前田南	13	29	
	豊川市	牛久保	3	21	サービス併設
	豊川市	稲荷北	7	10	サービス併設
	豊川市	諏訪	11・13・19・21	40	
	蒲郡市	鶴ヶ浜	10	20	
	蒲郡市	春日浦	14	12	
	新城市	弁天	8	12	地域福祉センター併設
	計	8	-	173	
合計		41	-	882	

(5) 最近の建設状況・改善状況

- ・ 建替え及び高齢者対応に積極的に取り組み、実施している。

表. 建設・改善状況の推移 (平成 13～20 年度)

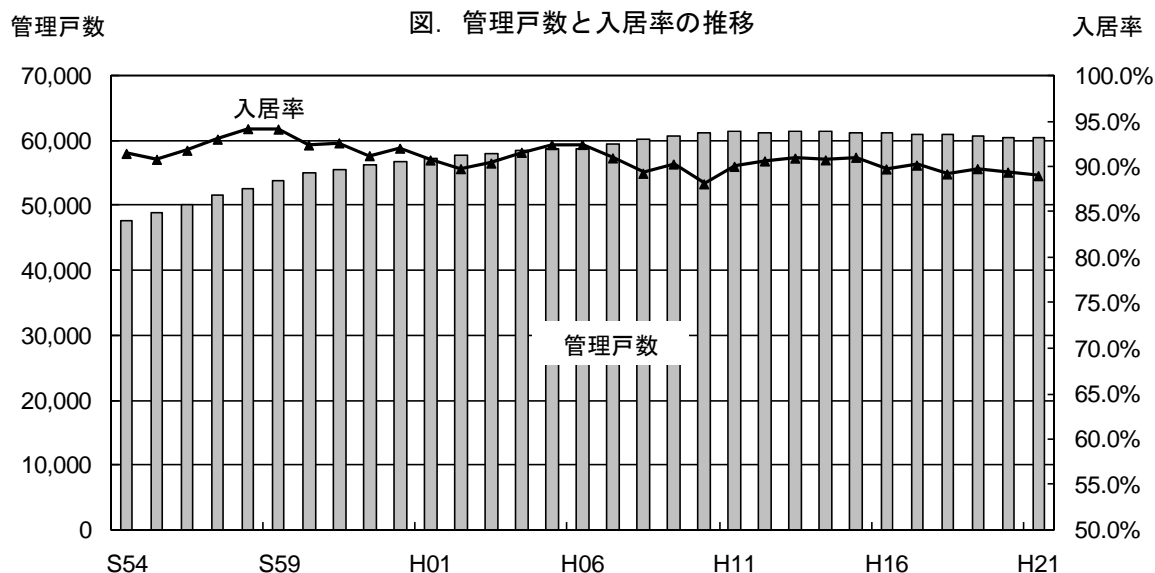
	H13 年度	H14 年度	H15 年度	H16 年度	H17 年度	H18 年度	H19 年度	H20 年度	計
建替え(戸数)	591	614	546	610	601	571	604	608	4,745
個別改善・高齢者対応(戸数)	664	614	736	711	683	365	681	722	5,176
新規(リノベーション等)(戸数)	81	60	144	0	24	48	0	0	357
エレベータ設置(基)	0	2	2	4	4	2	2	0	16

■ 県営住宅入居者データ

(1) 入居の状況

① 管理戸数と入居率

- ・近年の入居率が 90% を割り込む状態となっている。主に建替事業等を行うための必要的空家^{※1} の割合が高まっているのに対し、純空家^{※2} 率は減少し、県営住宅では 774 戸 (1.3%) という水準となっている (純空家には保見住宅 350 戸を含む)。



②募集戸数と募集倍率

- ・募集戸数は年々減少傾向にあるが申込者数が増加の一途となり、募集倍率が高くなっていく。
- ・平成20年度は、募集戸数が1,682戸に対し21,820件の申込みがあり、募集倍率は13.0倍となった。

図. 募集戸数と募集倍率の推移

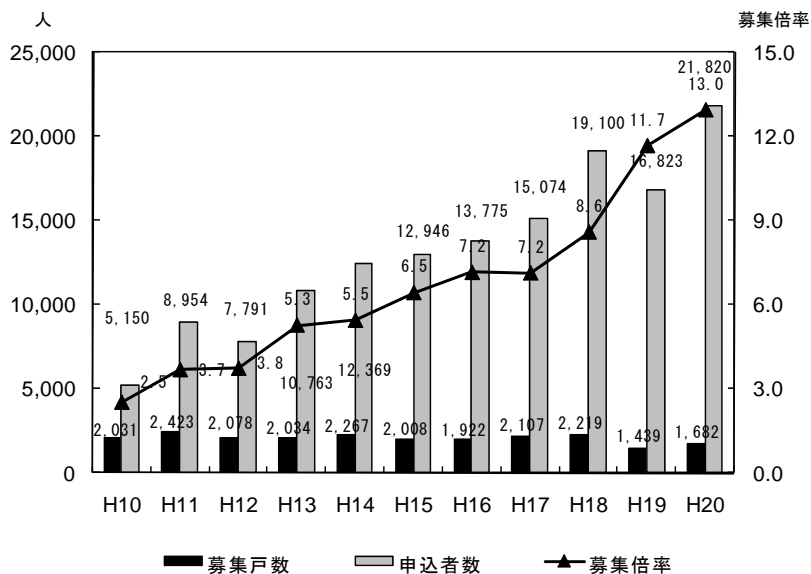


表. 住宅種類別募集戸数

区分	平成18年度		平成19年度		平成20年度		
	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	募集戸数	応募件数	
新規	236	2,921	17	501	220	4,063	
一般世帯向	普通	1,873	15,074	1,339	15,566	1,375	16,850
	特別	1	6				
老人同居・多家族世帯向	37	244	22	92	28	80	
単身者向	11	490	7	356	7	356	
シルバーハウジング	33	143	29	189	28	224	
高齢者世帯							
老人同居世帯							
老人世帯	19	197	14	89	18	222	
身体障害者世帯	10	31	11	30	6	25	
計	2,220	19,106	1,439	16,823	1,682	21,820	

③平均居住年数

- ・17.02年 (H21.6.1)

(2) 入居者の状況

① 世帯人員別世帯数

- ・世帯人員は2人が最も多く、全体の約33%を占めている。
- ・小規模世帯（単身及び2人）は、全体の50%を超えている。

図. 世帯人員別世帯数（平成20年度）

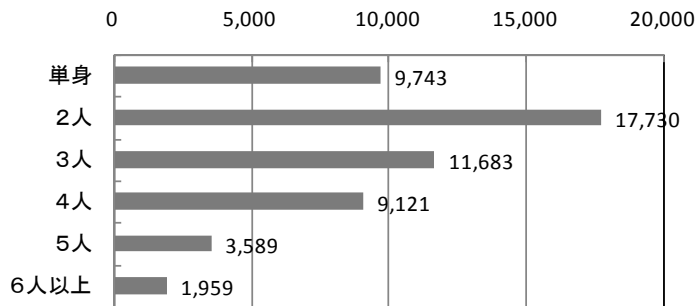
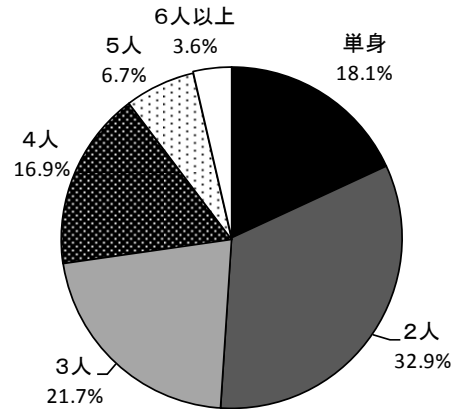


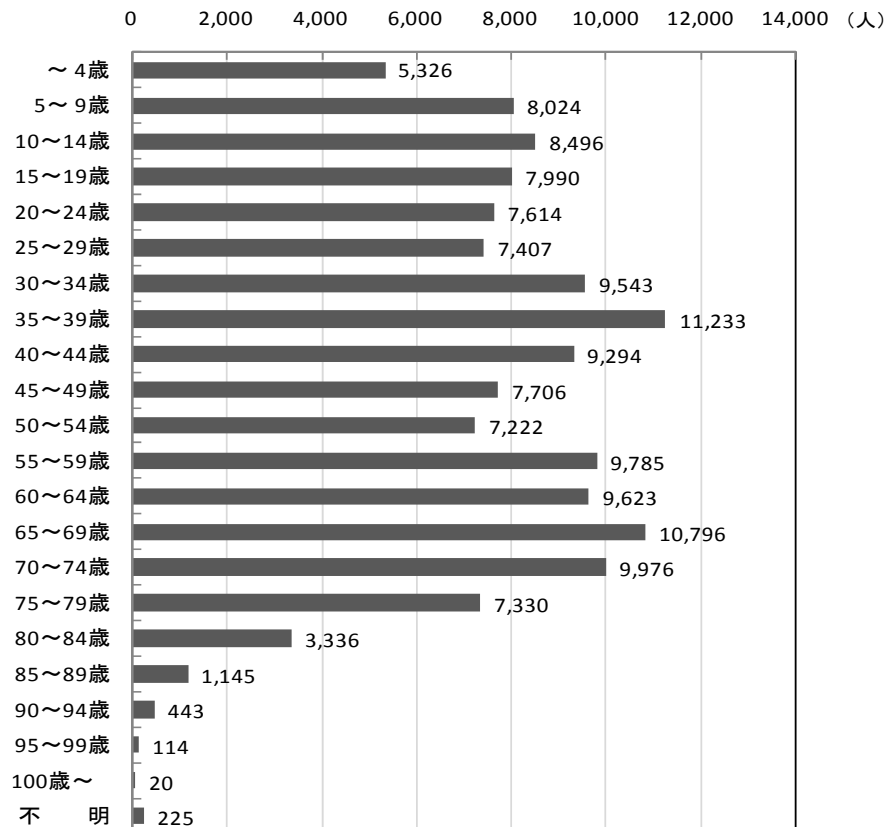
図. 世帯人員別構成比（平成20年度）



② 年齢別入居者数

- ・最も多いのは35～39歳で全入居者の7.9%を占める。
- ・15歳未満の割合が15.3%であるのに対し、65歳以上の割合は23.2%に達する。愛知県全体（H20.10.1）では15歳未満の割合は14.6%、65歳以上の割合は19.0%であり、県営住宅における高齢化の進行を示している。

図. 年齢別入居者数（平成20年度）



③世帯主年齢と世帯人員 (LCM)

- ・全体で見ると、世帯主年齢 30～50 歳で世帯人員 3～4 人の子育て世帯、及び、世帯主年齢 65 歳以上で世帯人員 1～2 人が多い。
- ・平成 13 年度と 20 年度を比較すると、世帯主年齢 30～50 歳で世帯人員 3～4 人の子育て世帯は 12,961 世帯から 6,804 世帯へと 5 割近く減少する一方、世帯主年齢 65 歳以上の 1～2 人世帯が 8,934 世帯から 13,562 世帯へと 5 割以上増加している。

区	分	20歳 ～29歳	30歳 ～39歳	40歳 ～49歳	50歳 ～59歳	60歳 ～64歳	65歳 ～69歳	70歳～	不明	計	率
平成13年度	単身	118	316	393	1,527	1,034	1,157	2,582	59	7,186	12.94
	2人	1,160	2,135	1,471	3,441	2,108	2,038	3,157	1,130	16,640	29.96
	3人	1,725	3,316	2,145	3,090	1,113	665	594	767	13,415	24.16
	4人	1,054	4,197	3,303	2,574	416	161	120	367	12,192	21.95
	5人	242	1,502	1,554	827	104	40	44	144	4,457	8.03
	6人以上	110	509	593	271	37	29	19	79	1,647	2.96
	計	4,409	11,975	9,459	11,730	4,812	4,090	6,516	2,546	55,537	100.00
	率	7.94	21.56	17.03	21.12	8.66	7.36	11.73	4.60	100.00	
平成20年度	単身	130	367	478	1,567	1,296	1,561	4,174	170	9,743	17.54
	2人	1,031	1,860	1,564	2,768	2,235	2,635	5,192	445	17,730	31.92
	3人	1,408	1,920	1,640	1,726	940	1,107	2,452	490	11,683	21.04
	4人	1,088	1,779	1,465	1,011	424	861	2,105	388	9,121	16.42
	5人	389	604	643	302	138	334	1,007	172	3,589	6.46
	6人以上	185	332	307	162	118	207	546	102	1,959	6.62
	計	4,231	6,862	6,097	7,536	5,151	6,705	15,476	1,767	53,825	100.00
	率	7.62	12.36	10.98	13.57	9.27	12.07	27.87	6.26	100.00	

④65歳以上のみの世帯

- ・9,652 世帯あり、17.9%を占める (平成 20 年 4 月 1 日)。

⑤65歳以上を含む世帯数

- ・23,650 世帯であり、43.9%を占める (平成 20 年 4 月 1 日)。

⑥6歳未満の子どもがいる世帯

- ・6,067 世帯であり、11.3%を占める (平成 20 年 4 月 1 日)。

⑦外国人世帯数

- ・ 県営住宅全体の入居世帯数に対する外国人世帯数は 12.2% となっている。
- ・ 平成 2 年の出入国管理法改正に伴い、ブラジル、ペルー等中南米諸国からの日系人が増加した。

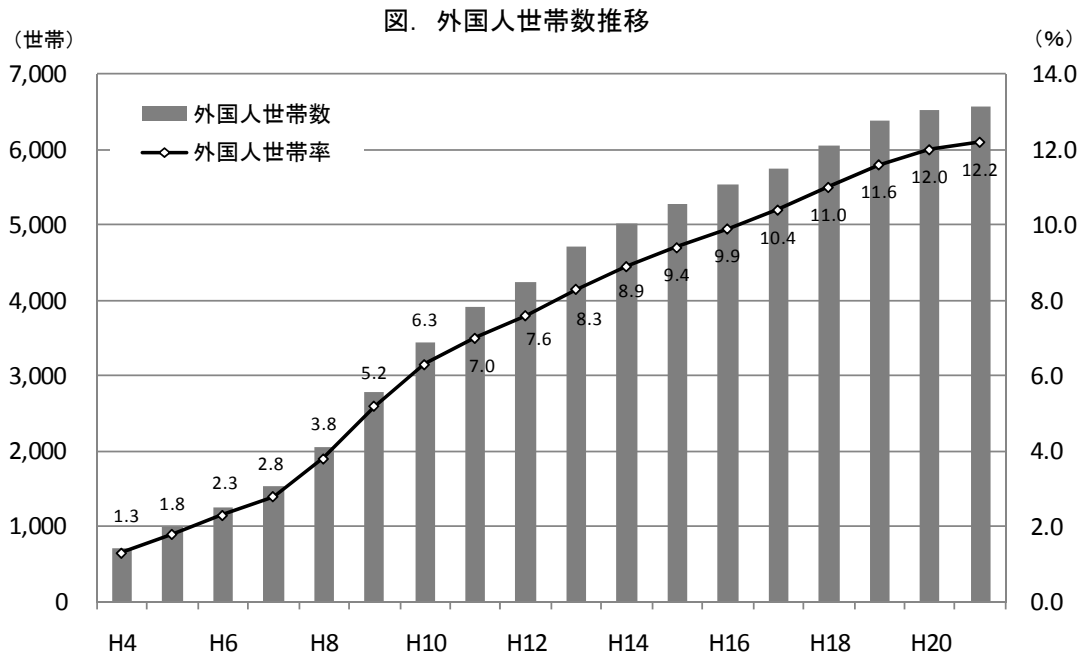
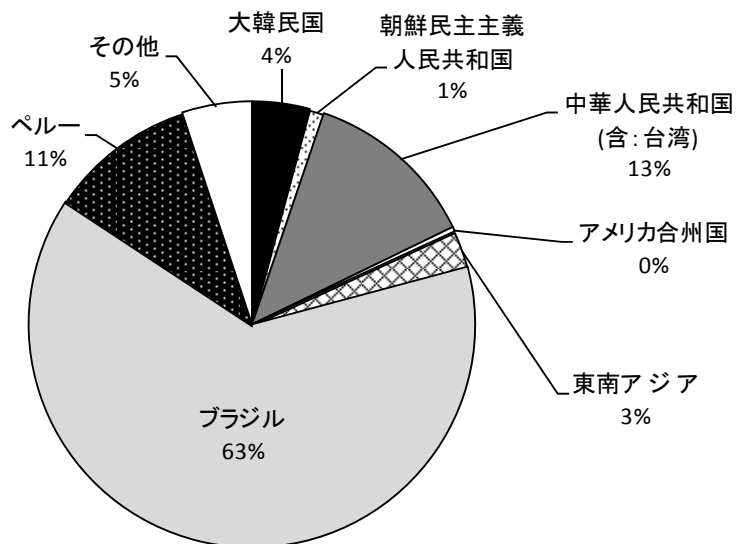


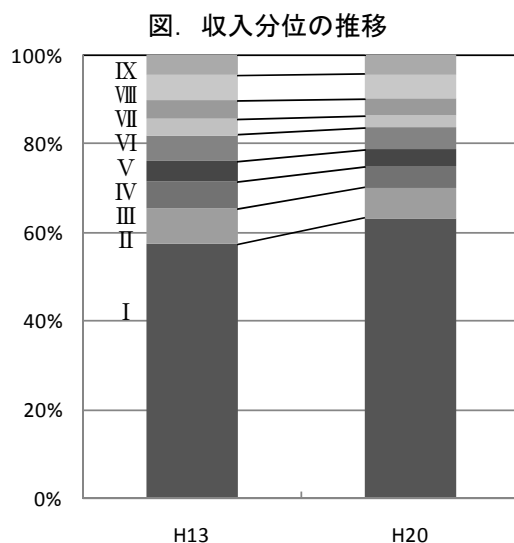
図. 国籍別割合 (平成 21 年 4 月 1 日)



(3) 所得階層

①収入分位

- 平成13年度と20年度を比較すると、収入I分位が57.1%から63.1%と増加している。



分位	分位による所得金額の範囲 (月額)		平成13年度		平成20年度	
			戸数	(%)	戸数	(%)
I	0 ~ 123,000 円	0~10%	31,668	57.1%	33,973	63.1%
II	123,001 円 ~ 153,000 円	10~15%	4,447	8.0%	3,676	6.8%
III	153,001 円 ~ 178,000 円	15~20%	3,374	6.1%	2,644	4.9%
IV	178,001 円 ~ 200,000 円	20~25%	2,675	4.8%	1,988	3.7%
V	200,001 円 ~ 238,000 円	25~32.5%	3,236	5.8%	2,615	4.9%
VI	238,001 円 ~ 268,000 円	32.5~40%	1,924	3.5%	1,557	2.9%
VII	268,001 円 ~ 322,000 円	40~50%	2,414	4.4%	2,058	3.8%
VIII	322,001 円 ~ 397,000 円	50~60%	3,117	5.6%	2,926	5.4%
IX	397,001 円 ~	60%~	2,605	4.7%	2,388	4.4%
合計			55,460	100.0%	53,825	100.0%

※分位による所得金額の範囲は改定前の基準

②低所得減免及び福祉減額世帯数

- 収入分位 I の世帯数のうち、愛知県独自の低所得減免及び福祉減額の適用を受けている世帯が60.8%ある。これは全世帯数の38.4%に達する。

表. 低所得減免及び福祉減額世帯数 (平成20年度)

		世帯数	全世帯数 に対する 割合	収入分位 I に対す る割合
低所得減免等		19,460	36.2%	57.3%
福祉減額	母子	443	0.8%	1.3%
	老人	592	1.1%	1.7%
	心身障害者	166	0.3%	0.5%
	原爆	0	0.0%	0.0%
	父子	4	0.0%	0.0%
	計	1,205	2.2%	3.5%
合計		20,665	38.4%	60.8%

- 低所得減免
 - ・生活保護世帯
 - ・家賃と住宅扶助料との差額免除
 - ・所得月額26,000円以下
50%減免
 - ・所得月額26,001円~52,000円
30%減免
- 福祉減額(心身障害者・老人・ひとり親・原爆被爆者世帯)
 - ・所得月額52,001円~78,000円
10%減免

