

公営(公的)住宅への行政投資のあり方 (平成22当初予算 51,017,977千円)

事業目的・内容

(参照) 調査分析報告書 121ページ

(1) 公営住宅とは

地方公共団体が住宅を整備し、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ことを目的とする。(公営住宅法第1条抜粋)

(2) 入居資格

【同居親族要件】(公営住宅法23条1号)

現に同居し、又は同居しようとする親族があること。

ただし、60歳以上の方、身体障がい者等、特に居住の安定を図る必要がある方については単身での入居が可能です。

【入居収入基準】(法23条2号、令6条5項)

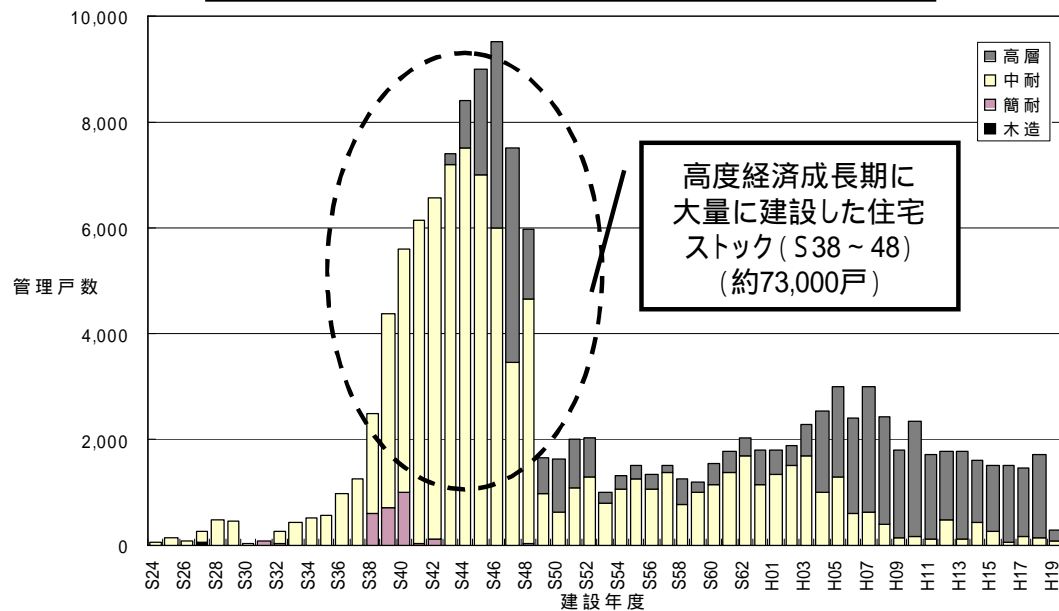
<本来階層> 月収15.8万円(収入分位25%)以下

<裁量階層> 月収21.4万円(収入分位40%)以下 (60歳以上の方、身体障がい者、小学校就学前の子どもがいる世帯等)

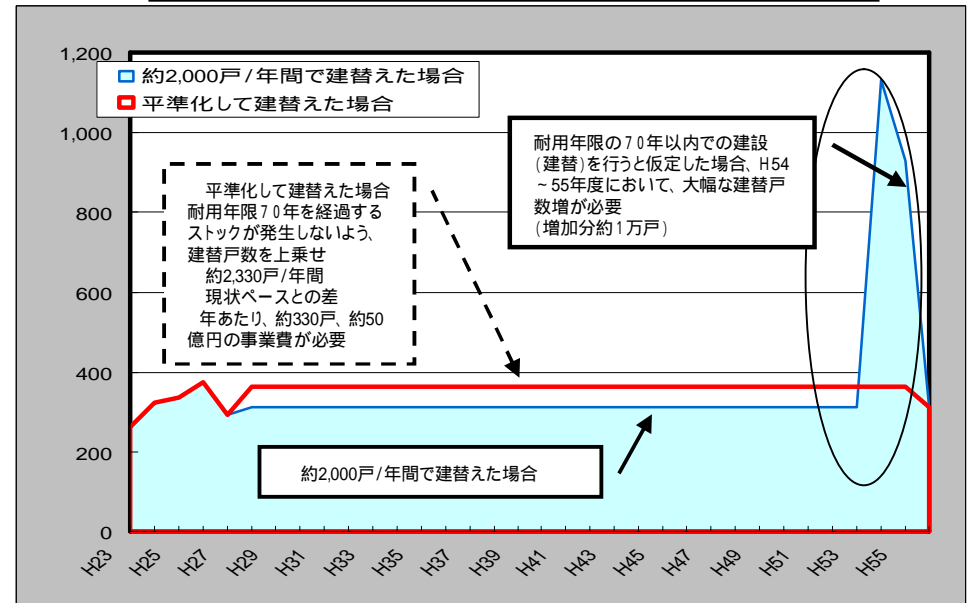
(3) 家賃の決定

公営住宅の家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で政令で定めるところにより、事業主体が定めることとしています。(公営住宅法16条1項)

建設年度別構造別管理戸数



府営住宅建設シミュレーション



府営住宅が抱える課題

大量保有ストックへの対応、耐震性などの保有リスク

住宅の耐震化に加え、高度成長期に集中して建設された住宅(約73,000戸、全戸数の53%)への対応が必要です。
また、耐震性などの保有リスクも存在します。

持続的な住宅サービスを提供できる仕組みづくり

安定的な府営住宅経営を行うには、将来も含めた全体収支について検証が必要です。

入居できた人とできなかった人との受益の大きな差

入居できた府民は入居できなかった府民と比べ平均居住年数の22年で約1,400万円の受益を受けることになり、大きな差が生じています。
また、入居期間の長期化、高い抽選倍率など、受益者の偏りも。

Ex. 公営住宅入居者と民営借家(共同建)入居者の家賃負担比較

(平成20住宅・土地統計調査データを基に試算)

府営住宅	平均面積54㎡	平均家賃	23,152円/月
民営借家(非木造)	1㎡あたり平均家賃1,414円/㎡	$1,414円 \times 54㎡ = 76,356円$	
$(76,356円 - 23,152円) \times 12ヶ月 \times 22年 = 1,405万円$			
民営借家(非木造)50~59㎡の平均㎡当たり家賃			

財政状況や、民間住宅のストックに応じた管理戸数の見極めが必要。その際には、公的住宅(UR、公社)のストックも含めた総合的な活用の視点が重要

自律的な住宅経営と持続的な住宅サービスを提供できる仕組みが必要

さらなる土地の活用や民間ストックの活用に向けた検討が必要

税の公平性の観点からも、制度自体の点検・見直しを行い、国に対し制度改正の要望が必要

見直しの内容

効率的で安定した公営住宅経営

府で行うもの

適正な管理戸数について

耐震性の低い高層住宅(約10,000戸)のうち、耐震化が困難なもの(戸数は精査中)や、低需要住宅(随時募集を行っても応募のない約1,300戸)などについて管理戸数を削減
具体的な計画については、平成22年度中に検討し23年春を目途に公表

特別会計の導入

建設費・管理費だけでなく、人件費や公債費を含めた府営住宅のフルコストを管理する特別会計を設置し、自律的な住宅経営を展開
なお、導入にあたっては、一般会計との繰入ルールを整理

管理コストなどの見直しや一層の収入確保

- 他団体との水準・検証に基づく管理コストなどの見直し
- 建設や管理水準について、他団体や民間との比較を行うほか、23年度に指定管理者制度モデル事業の検証も踏まえ、さらなるコスト圧縮
- 一層の収入の確保
- 低利用地の有効活用や売却(未利用駐車場の時間貸し等)
- 民間事業者も活用した建替え実施により、地域特性を踏まえて高層化を行い、活用用地を創出、売却

借上げ公営住宅やバウチャー制度等の検討

国に対する制度要望

管理戸数未満の建替え、低需要や耐震化が困難な住宅の用途廃止を実施できるよう、所要の制度改革を要望

民間を含めた住宅ストックの活用も可能とする借上げ公営住宅やバウチャー制度等の検討をすすめる、国に対し制度改革を要望

府営住宅政策のあるべき姿について

公的住宅(公営、公社、UR)について、一団の住宅ストックとして捉え、今後、公・民の住宅ストックの需給状況や、借上げ公営住宅、バウチャー制度等の検討状況を踏まえ、府営住宅の戸数等、あるべき姿を見極め

参 考

空家の状況

府内全賃貸住宅空家の内訳 (H20)

内 訳	空家数 (万戸)	空家率 (%)
賃貸用	38.6	19.7
売却用	3.9	-
2次的住宅	1.5	-
その他	18.5	-
合計	62.5	14.4

府営・府公社の空家率 (H20)

	空家率	備考
(大阪府営)	4.1%	H21.3
(大阪府公社)	6.7%	H21.3

他県等の全賃貸住宅空家率 (H20)

	空家率	備考
東京都	13.8%	H20.10
大阪府	19.7%	H20.10
愛知県	16.0%	H20.10
兵庫県	19.8%	H20.10
神奈川県	16.1%	H20.10
福岡県	18.8%	H20.10
京都府	18.8%	H20.10
全国	18.7%	H20.10

政策空家除く

出典:平成20年度住宅・土地統計調査

応募・家賃の状況

府営住宅応募倍率の推移 (総合募集)

	応募倍率 (下位)	応募倍率 (上位)	平均応募倍率
平成18年度	0.26	387.00	11.23
平成19年度	0.09	348.33	8.78
平成20年度	0.04	373.00	8.85

単位:円

区分	住戸のタイプ	府営住宅家賃	近傍同種家賃
泉北ニュータウン	S52完成 高層14階 3DK	20,400 ~ 30,300	43,600 ~ 45,000
都心部	H12完成 高層11階 3DK	41,200 ~ 61,300	78,700 ~ 104,700
郊外	H14完成 高層7階 3DK	29,000 ~ 43,200	68,200 ~ 96,500

〔近傍同種家賃とは〕(法16条2項)

大阪府が対象不動産(府営住宅)の基礎価格を求め、期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費を加算するものです。

毎年度大阪府公報において公表しています。

また、収入超過者に対しては、近傍同種家賃を徴収することになります。