

第2 住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

1. 監査対象の概要

(1) 住宅政策に関する事業の概要

① 群馬県における住宅をめぐる状況

群馬県の住宅政策は、その時々を背景に変遷してきている。群馬県は平成7年度に「群馬県住宅マスタープラン（計画期間：平成8年度から平成17年度）」を策定し、非成長・成熟社会において、限られた資源を、貴重な財源を有効に活用し、良質な住宅ストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策を展開してきた。

群馬県における住宅の状況は、下表「群馬県の住宅の概況」のとおりであり、平成20年の「住宅・土地統計調査」によれば総世帯数 728,800 世帯に対して、住宅数は 855,800 戸であり、すでに量的には充足しており、逆に住宅の余剰が増大している状況にあるが、住宅及び住環境の「質」については、誘導居住面積水準達成率が 61.6%と全国平均の 54.6%は上回っているものの未だ十分な水準にあるとは言い難い状況にある。

また、少子高齢化の急速な進行や社会情勢の変化に伴い生活弱者・住宅困窮者が増大する一方、耐震偽装問題・悪質な住宅リフォーム詐欺・相次ぐ自然災害と大地震発生リスクの増大等に伴い住宅の安全性に対する信頼も揺らいでいる状況にある。

(注)誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心部及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市型居住誘導居住面積水準からなる。

・一般型誘導居住面積水準の例

2人以上の世帯； $25\text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{ m}^2$

群馬県の住宅の概況

1住宅数(各年住宅・土地統計調査)

	昭和63年 (1988)	平成5年 (1993)	平成10年 (1998)	平成15年 (2003)	平成20年 (2008)
住宅数(居住無含)	619,300	688,900	756,000	798,700	855,800
世帯数(主+同居)	552,300	606,300	659,600	687,400	728,800
世帯当たり住宅数	1.12	1.14	1.15	1.16	1.17
世帯当たり住宅数(全国)	1.12	1.12	1.14	1.14	1.15

2建て方別(各年住宅・土地統計調査)

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	構成比
総数(主世帯主のみ)	552,300	606,300	657,600	684,600	725,300	100.0%
一戸建て	458,000	480,600	509,600	520,700	548,900	75.7%
長屋建て	30,300	24,100	15,800	12,400	15,500	2.1%
共同住宅	62,100	100,200	130,100	150,000	159,700	22.0%
その他	2,300	1,400	2,100	1,500	1,300	0.2%

3持家(各年住宅・土地統計調査)

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
a. 主世帯総数(所有不詳含)	552,300	606,300	657,600	684,600	725,300
b. 持家に居住する主世帯数	398,600	426,900	462,100	482,900	512,800
借家に居住する主世帯数	153,300	177,900	190,400	191,800	202,200
公営の借家	28,500	29,300	31,800	31,000	31,300
公団・公社の借家	1,400	1,600	1,800	700	900
民営借家	108,900	126,700	142,800	146,000	156,200
給与住宅	14,400	20,200	14,000	14,100	13,800
持家率b/a:戸建+分譲	72.2%	70.4%	70.3%	70.5%	70.7%
持家率(全国):戸建+分譲	61.3%	59.8%	60.3%	61.2%	61.3%

4住宅の広さ(一住宅当たり持家・借家平均、各年住宅・土地統計調査)

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
居住室数	5.1	5.1	5.15	5.16	5.09
畳数	33.04	34.06	34.92	36.34	36.65
延べ床面積 m ²	101.50	103.50	105.55	108.63	108.15

5居住水準(各年住宅・土地統計調査)

	群馬県			全国		
	平成10年	平成15年	平成20年	平成10年	平成15年	平成20年
誘導居住面積水準達成率	50.7%	55.6%	61.6%	46.5%	52.2%	54.6%
最低居住水準未達率	3.2%	2.6%	3.5%	5.1%	4.2%	6.5%
戸当たり平均床面積 m ²	105.5	108.6	108.2	92.4	96.2	94.3

6公営住宅(管理戸数=居住無しも含む)

県営住宅	10,421 戸	H21.9.1現在
市町村営住宅	24,261 戸	H21.4.1現在
計	34,682 戸	

7公的住宅

世帯総数に対する公的住宅比率:	群馬	4.4%	全国	6.1%
-----------------	----	------	----	------

公営+(公団、公社の借家) / 主世帯総数 =
 (31,300+900) / 725,300 = 0.044365...

群馬県は、このような状況の中、新たな課題への対応を目指して、平成7年度版「群馬県住宅マスタープラン」の見直し・改訂版として、平成18年度に「群馬県住宅マスタープラン(2006)（群馬県住生活基本計画）平成18年度～27年度」を策定した。この新プランは、①安全で安心な住まい・まちづくり、②豊かでゆとりある住まいづくり、③地域特性に応じた住まい・まちづくりを基本目標に掲げている。

各基本目標の内容は以下のとおりである。

【マスタープランの概要】

①安全で安心な住まい・まちづくり

- ・耐震診断、耐震改修等防災対策の促進

平成17年に発生した耐震偽装問題については、県内3件の偽装物件が見つかり、県民の建築確認制度や住まいの安全性についての信頼が大きく揺らいだ。

- ・住宅相談、住宅情報提供の拡充
- ・住宅防犯対策の推進

基本的な施策	成果指標	指標値	
		基準年	目標年
<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・耐震改修等防災対策の推進 ・住宅相談・住宅情報提供の拡充 ・住宅の防犯対策の推進 	住宅の耐震化率	平成18年度 68.5%	平成27年度 85%
	被災建築物 応急危険度判定士数 ¹	平成17年度 986名	平成27年度 1,500名
	情報提供（相談）件数	平成17年度 514件	平成27年度 1,000件

②豊かでゆとりある住まいづくり

- ・セーフティーネットの構築

自力での住宅確保が困難な者や最低居住面積水準未満での生活を余儀なくされている者に対しての良好な生活環境の確保としての公営住宅の整備を、県と市町村の役割の見直し及び連携を図りつつ推進する。

- ・子育て支援

「子供を育てるなら群馬県」の理念の下、既存公営住宅の利活用として住戸の面積増改善を行い、空き家の保育施設化等の方策を検討する。

- ・高齢社会への対応

既存公営住宅の利活用として住戸のバリアフリー化や介護する側の世帯の入居化等を促進する。

・人にやさしい住まいづくりの支援

住宅や建築物のユニバーサルデザイン化を推進する。

・環境にやさしい暮らしの実現

住宅の単なるエネルギー使用抑制・省エネルギー化にとどまらず、居住性の向上をはかり、あわせてライフサイクルコストの軽減を目指すため、「建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）の普及を促進する。

・住教育の推進

住みよい住宅、暮らしやすい住環境とは何か、県民自ら考えられる住教育を実施する。

基本的な施策	成果指標	指標値	
		基準年	目標年
・セーフティネットの構築	公営住宅の供給目標戸数（県営及び市町村営の合計） ⁱⁱ	当初5年間 11,000戸	10年間 20,000戸
	最低居住面積水準 ⁱⁱⁱ 未 満率	平成15年 2.8%	平成27年 1.0%
・少子高齢化対策の推進	子育て世帯の誘導居住 面積水準 ^{iv} 達成率	平成15年 48%	平成27年 61%
	高齢者のいる住宅のバ リアフリー化率	平成15年 29%	平成27年 75%
・人にやさしい住まいづ くりの支援	共同住宅共用部分のユ ニバーサルデザイン化 率	平成15年 4.1%	平成27年 25%
	住宅の省エネルギー対 策率 一定の省エネルギー 対策 ^v	平成15年 4.1%	平成27年 40%
・住教育の推進	住宅の省エネルギー対 策率 新築住宅における 次世代省エネ基準達 成率	平成17年度 54%	平成20年度 65%
	住宅リフォーム実施率	平成11～15 年 2.4%	平成27年 5%
	新築住宅性能表示の実 施率 ^{vi}	平成17年度 8.6%	平成22年度 50%

③地域特性に応じた住まい・まちづくり

- ・まちなか居住再生の支援

中心市街地活性化策である「群馬県まちなか居住再生等支援事業」を推進する。

- ・地域の空き家等の活用推進
- ・良好な家なみ、まちなみの形成支援
- ・県産木材等の利活用促進

基本的な施策	成果指標	指標値	
		基準年	目標年
<ul style="list-style-type: none"> ・まちなか居住再生の支援 ・地域の空き家等の利活用推進 ・良好な家なみ・まちなみの形成支援 	中心市街地の共同住宅への入居世帯数	平成 16 年度 9,600 世帯	平成 27 年度 11,300 世帯
	<ul style="list-style-type: none"> ・県産木材等の利活用促進 	県産木材活用促進事業 活用戶数 ^{vii}	平成 17 年度 315 戸

- i 地震により被災した建築物について、その後の余震等による倒壊等の危険性を判定し、被災建築物の使用にあたっての危険性を情報提供することにより被災後の人命に係わる二次災害を防止するための判定業務に従事する者。
- ii 新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数。
- iii 世帯の人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要な住宅の面積に関する水準。(例)4人家族(全員 10 歳以上) 50 m²
- iv 世帯の人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。(例)戸建 4 人家族(全員 10 歳以上)125 m²。
- v 全部又は一部の窓に二重のサッシ又は複層ガラスを使用すること。
- vi 新築住宅のうち「住宅性能表示」制度の評価書の交付を受けた住宅の割合。
- vii 「ぐんま優良木材」を使用して建築又はリフォームを行った住宅のうち、県が費用の一部を補助した戸数。

マスタープランの計画期間は、平成 18 年～27 年までの 10 年間であるが、最終年度である平成 27 年度にマスタープランに定めた成果指標の達成率及びその評価・分析ならびに県民へのアンケート調査等を実施し、その結果を公表することになっている。

また、中間年である平成 22 年度にも第三者による中間評価を実施し、その結果及び社会経済状況の変化等により見直しを行い、その内容の公表を行うこととなっている。

(2) 住宅政策に関する事業の予算等

① 群馬県の予算の住宅関係予算の推移を示したのが下表である。

「初代住宅マスタープラン（平成 8 年度～17 年度）」の後半 3 年間と、「新住宅マスタープラン（平成 18 年度～27 年度）」の開始から 4 年間の掲載している。

(単位：千円)

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
歳出	797,049,869	793,596,000	796,841,430	797,327,500	808,010,150	653,731,000	661,073,000
土木費(県土整備費)	102,534,519	100,075,254	97,290,062	89,017,496	89,501,349	91,013,418	90,879,521
住宅費	7,773,761	6,057,970	5,715,879	5,116,539	4,692,519	4,509,067	3,979,919
(住宅費率)	7.6%	6.1%	5.9%	5.7%	5.2%	5.0%	4.4%
住宅総務費	348,927	285,134	298,856	433,788	432,440	488,824	422,053
職員給与	201,682	212,695	169,527	326,953	343,784	346,111	345,773
住宅新築資金	42,365	41,549	37,698	28,788	19,499	16,053	9,484
市街地再開発	39,505	210	67,265	26,774	10,410	86,510	32,860
その他	65,375	30,680	24,366	51,273	58,747	40,150	33,936
住宅管理費	5,669,282	4,379,729	4,914,062	3,906,444	3,600,210	3,671,106	2,950,492
県営住宅維持管理	1,126,700	1,142,350	1,182,017	1,161,567	1,186,147	1,241,633	1,235,091
住宅供給公社助成	3,783,943	2,967,902	2,862,002	2,504,081	2,189,085	1,926,295	1,526,759
地域優良分譲住宅	76,162	53,568	44,068	35,182	27,337	24,134	56,404
融資住宅指導監督	4,164	4,164	3,559	2,546	109	69	69
既設県営住宅改善	284,754	177,266	780,000	161,725	146,298	428,345	104,390
マイホーム建設資金	356,293	0	0	0	0	0	0
住宅生産合理化推進	16,746	16,691	23,387	17,588	21,364	26,450	21,050
公営住宅建替推進	20,520	17,788	19,029	18,065	18,135	24,180	6,729
その他	0	0	0	5,690	11,735	0	0
住宅建設費	1,755,552	1,393,107	502,961	776,307	659,869	349,137	607,374
県営住宅建設	1,738,729	1,378,254	489,804	769,372	652,682	339,613	593,580
その他	16,823	14,853	13,157	6,935	7,187	9,524	13,794

全体に緊縮予算の中でも、「住宅供給公社への助成」と「県営住宅建設」が大きく削られていることが明らかである。両者とも、その内容は公社の行う住宅と県営住宅の建設事業に対する予算であり、新規の建設凍結と建替え計画の減少政策が見て取れる。

② 群馬県県土整備部建築住宅課の平成 21 年度及び平成 20 年度の住宅政策関連の事業予算の規模及び内容は下表のとおりである。

(ホームページ開示ベース・単位：千円)

事業名	区分	21 年度予算額	20 年度予算額	概要
県有施設整備事業	県営住宅建設	604,012	349,077	
	既設県営住宅改善	104,390	428,345	地デジ障害の除去等
地域住宅交付金指導監督事業	地域住宅交付金指導監督	13,794	9,524	市町村営住宅の設計・監理等
住宅供給公社助成事業	住宅供給公社助成	1,522,556	1,923,000	特定優良賃貸住宅建設資金貸付等

住宅生産合理化 推進事業	住宅生産合理化 推進	21,050	26,450	住宅相談業 務、住環境調 査委託等
市街地再開発事 業	まちなか居住再 生等支援	32,730	86,300	まちなか居住 再生を促進す る民間事業者 支援
県営住宅維持管 理事業	県営住宅維持管 理	1,235,091	1,241,633	県営住宅の維 持管理(住宅 供給公社が代 行)
高齢者向け優良 賃貸住宅建設費 補助事業	高齢者向け優良 賃貸住宅建設費 補助	38,500	0	
合計		3,572,123	4,064,329	

平成 20 年度及び 21 年度予算では、両年度とも総額の 3/4 以上を「住宅供給公社助成事業」と「県営住宅維持管理事業」の 2 事業で占めている。

平成 21 年度予算で 県営住宅維持管理費 1,235,091 千円の中の 92%を占める 1,136,617 千円は、住宅供給公社に支払われる県営住宅の管理代行料であり、「住宅供給公社助成事業」1,522,556 千円と合わせて、総額 2,659,173 千円が住宅供給公社に支払われることになるが、これは上記住宅関連予算の 74%に該当する。

このことから、群馬県の住宅政策は、少なくとも予算面からは、そのほとんどが、住宅供給公社を介した政策であり、県営住宅に対する政策であるといえる。

(3) 県営住宅事業

① 県住宅制度

県営住宅とは、公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号)に基づき群馬県が整備し、群馬県の住民であって、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅である。

〈公営住宅制度の概要〉

創設年度	1951 年 (昭和 26 年)
目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給
供給方式	地方公共団体が、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理 (供給義務)

入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、収入分位 0～25%(4人世帯年収約 510 万円以下)を対象 ただし、高齢者等について、地方公共団体の裁量により収入分位 25%～40% (4人世帯年収約 510 万円～610 万円) も対象 ・原則、同居の親族がある者を対象
家賃	<p>入居者の負担能力と、住宅の便益に応じて(応能応益)決定</p> $(家賃) = (家賃算定基礎額) \times (市町村立地係数) \times (規模係数) \times (経過年数係数) \times (利便性係数)$ <p>群馬県営住宅の原則月額家賃(最高 31,800 円～最低 6,100 円) 裁量階層月額家賃(最高 70,500 円～最低 15,600 円) (平成 21 年定期募集案内)</p>
国の財政 支援措置 (補助の 義務)	<ul style="list-style-type: none"> ・整備費；全体工事費の 45%(建設、買取りの場合)又は共用部分等工事費の 2/3 の 45% (借上げの場合) ・家賃の減額；近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の 45% (残りの 55% は地方交付税交付金により措置)

② 県営住宅の戸数・種類

群馬県営住宅の管理戸数は、平成 21 年 4 月 1 日現在県内 12 市 3 町に所在し、106 団地 560 棟、10,423 戸となっている。また、群馬県内には市町村営住宅も 24,261 戸あり公営住宅の合計は 34,684 戸、総世帯数に対する公営住宅の割合は、4.6%と全国平均の 4.1%を上回っている(因みに、全国最高は北海道・福島県の 6.4%。最低は、埼玉県の 1.5%である)。また、群馬県の県営住宅と市町村営住宅の比率は 30 : 70 である。全国平均は 42 : 58 であり、県営住宅の割合が低いのが群馬県の特徴(因みに全国で最も低いのが北海道の 14、次に福島県 18、高いのが東京都 92、埼玉県 61)といえる。

また、住宅の種類及び所在地等は下表のとおりである。

住宅の種類	摘要
1. 家族向住宅	2人以上世帯・3人以上世帯の区分あり
2. 単身入居可能住宅	自活可能な単身者・2人以上世帯も可
3. 車イス住宅	車イス障害者のいる単身・2人以上・3人以上世帯あり
4. 多家族向住宅	5人以上世帯
5. 高齢者・障害者向住宅(単身可)	60歳以上、重度障害者
6. 高齢者・障害者向住宅	60歳以上、重度障害者(単身不可)
7. 特殊住宅	過去において入居者事故あり住宅
8. 子育て支援住宅(期限付住宅)	小中学校近接住宅、10年以内の期間

県営住宅一覧表

H21.4.1現在

名称	所在地	戸数	名称	所在地	戸数	名称	所在地	戸数
向町	前橋市平和町	16	相生第1	桐生市相生町	233	入沢	渋川市入沢	36
国領	前橋市国領町	13	足仲	桐生市相生町	94	八木原	渋川市八木原	64
昭和	前橋市昭和町	24	川内	桐生市川内町	106	下郷	渋川市下郷	81
岩神	前橋市岩神町	40	二本松	桐生市相生町	104	渋川市計	3団地	181
萩町	前橋市昭和町	30	城ノ岡	桐生市菱町	196			
城東	前橋市城東町	45	相生第2	桐生市相生町	104	萩の宮	藤岡市篠塚	82
元総社	前橋市元総社町	22	桐生市計	11団地	991	本郷	藤岡市本郷	168
天川大島	前橋市天川大島町	24				立石	藤岡市立石	132
兵庫松	前橋市文京町	4	宗高	伊勢崎市宗高町	12	藤岡市計	3団地	382
朝倉	前橋市朝倉町	120	上泉	伊勢崎市上泉町	36			
南橋	前橋市南橋町	63	太田町	伊勢崎市太田町	54	酢ノ瀬	富岡市富岡	12
広瀬第1	前橋市広瀬町	483	茂呂	伊勢崎市新栄町	60	芝宮	富岡市内匠	74
広瀬第2	"	392	上植木	伊勢崎市本関町	90	桐淵	富岡市中高瀬	67
朝日町	前橋市朝日町	96	羽黒	伊勢崎市羽黒町	161	田篠	富岡市田篠	80
下細井	前橋市下細井町	228	山王	伊勢崎市山王町	248	観音前	富岡市七日市	78
下新田	前橋市下新田町	272	今泉	伊勢崎市今泉町	52	上中島	"	24
田口	前橋市田口町	156	今井	伊勢崎市今井町	47	富岡市計	6団地	335
萱野	前橋市江木町	272	曲輪町	伊勢崎市曲輪町	48			
前橋市計	18団地	2,300	田中島	伊勢崎市田中島町	156	原市第1	安中市原市	88
			三ツ木	伊勢崎市境三ツ木	24	遠丸	安中市安中	116
江木	高崎市日光町	16	女塚	伊勢崎市境女塚	48	原市第2	安中市原市	54
石原町	高崎市聖石町	15	伊勢崎市計	13団地	1,036	下磯部	安中市下磯部	60
北双葉	高崎市北双葉町	80				二軒在家	安中市松井田町	48
並榎	高崎市並榎町	28	新井	太田市新井町	53	安中市計	5団地	366
浜尻第1	高崎市浜尻町	26	石原	太田市石原町	111			
浜尻第2	"	53	鳥之郷	太田市鶴生田町	68	大間々	みどり市大間々町	2
浜尻第3	"	68	牛沢	太田市牛沢町	84	みどり市計	1団地	2
上小島	高崎市上小島町	78	宝泉	太田市宝町	80			
筑縄	高崎市筑縄町	102	鳥山	太田市鳥山上町	152	中島	吾妻郡草津町	54
井野	高崎市井野町	90	浜町	太田市浜町	228	草津町計	1団地	54
金井淵	高崎市金井淵町	84	内ヶ島	太市内ヶ島町	58			
中尾	高崎市中尾町	457	矢場	太田市矢場新町	98	大林	邑楽郡板倉町	16
中居	高崎市中居町	190	成塚	太田市成塚町	102	板倉町計	1団地	16
東金井	高崎市飯塚町	72	生品	太田市新田瑞木町	42			
北久保	高崎市北久保町	160	太田市計	11団地	1,076	丘山	邑楽郡大泉町	96
鼻高	高崎市鼻高町	176				大泉町	1団地	96
城山	高崎市城山町	397	金井	沼田市高橋場町	80			
上佐野	高崎市上佐野町	264	沼田市計	1団地	80	中野	邑楽郡邑楽町	54
大沢	高崎市大沢町	160				邑楽町計	1団地	54
室田	高崎市下室田町	18	広内	館林市広内町	8			
中河原	高崎市新町	194	新当郷	"	20	合計	106団地	10,423
下河原	"	205	高根	館林市松沼町	123			
高崎市計	22団地	2,933	青柳	館林市諏訪町	64			
			大島	館林市大島町	66			
元宿	桐生市元宿町	15	近藤	館林市近藤町	56			
織姫	桐生市錦町	45	分福	館林市分福町	144			
天神第1	桐生市天神町	26	日向	館林市日向町	40			
天神第2	"	16	館林市計	8団地	521			
西堤	桐生市堤町	52						

③ 県営住宅の募集戸数と応募状況

県営住宅の入居者の募集は、年4回(4月、7月、10月、1月)の定期募集抽選方式が基本で、応募の少ない4団地萱野(前橋市)、城山(高崎市)、城ノ岡(桐生市)、烏山(太田市)は随時募集を行っている。また、緊急経済対策対応として、雇用先からの解雇等に伴い、現に入居している住居からの退去を余儀なくされている者の受け入れもこの4団地で平成20年10月から実施している。

平成20年度の定期募集の状況は下表のとおりである。

種類		4月	7月	10月	1月	合計
家族向	募集戸数	317	319	232	219	1,087
	申込者数	458	507	389	497	1,851
	倍率	1.44	1.58	1.67	2.26	1.70
単身	募集戸数	43	32	26	28	129
	申込者数	102	96	105	108	411
	倍率	2.37	3.00	4.04	3.86	3.18
車イス	募集戸数	4	3	2	1	10
	申込者数	2	0	1	0	3
	倍率	0.50	0.00	0.50	0.00	0.30
高齢者・障害者	募集戸数	3	6	4	13	26
	申込者数	18	40	26	44	128
	倍率	6.00	6.66	6.50	3.38	4.92
特殊	募集戸数	4	3	3	3	13
	申込者数	1	1	0	4	6
	倍率	0.25	0.33	0.00	1.33	0.46
子育て支援	募集戸数	9	18	18	16	61
	申込者数	67	43	60	61	231
	倍率	7.44	2.39	3.33	3.81	3.78
合計	募集戸数	380	381	285	280	1,326
	申込者数	648	687	581	714	2,630
	倍率	1.71	1.80	2.04	2.55	1.98

全住宅種類の平均倍率は1.98倍であるが、単身者、高齢者・障害者、子育て支援住宅に関しては、3倍を超える倍率となっている。

また、募集に当たっては、社会的弱者層等(高齢・障害・5回以上落選等)に入選しやすい仕組みである優遇抽選の特例を設けている。

④ 入居申込の資格の概要

県営住宅への申込資格は下表のとおり。

資格	摘要
1. 成人	
2. 同居(予定)親族あり。	高齢者・身障者等単身可
3. 住宅に困窮	
4. 敷金の支払可能。連帯保証人あり。	
5. 県内在住もしくは在勤	
6. 地方税の滞納なし	

7. 前年収入月額 158 千円以下

裁量階層世帯(高齢者・身障者・小学校未就学世帯等)は 214 千円以下可

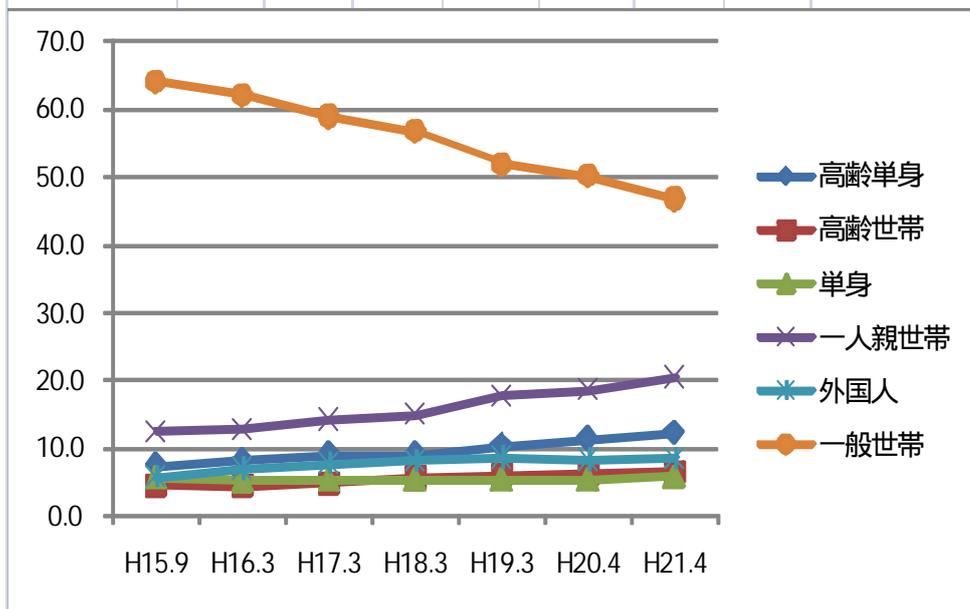
⑤ 県営住宅入居者の状況

・ 入居世帯の状況

県営住宅に住居している世帯の年度別の推移を表したのが下表である。平成 15 年 9 月～21 年 4 月の 5 年弱の間で、一般世帯のみ構成比が 17.3%減少し、その他の世帯はすべて構成比を増加させている。とりわけ 1 人親世帯の増加(8.0%)と高齢単身世帯の増加(4.8%)が目を引く。

(%)

世帯	年月	H15.9	H16.3	H17.3	H18.3	H19.3	H20.4	H21.4	(H21.4 - H15.9)
高齢単身		7.4	8.2	9.0	9.1	10.3	11.3	12.2	4.8
高齢世帯		4.6	4.5	4.9	5.6	6.1	6.3	6.5	1.9
単身		5.7	5.3	5.4	5.4	5.4	5.4	5.9	0.2
一人親世帯		12.4	12.8	14.2	15.0	17.7	18.6	20.4	8.0
外国人		5.8	7.0	7.7	8.2	8.6	8.3	8.5	2.7
一般世帯		64.1	62.1	58.9	56.7	51.9	50.1	46.8	17.3

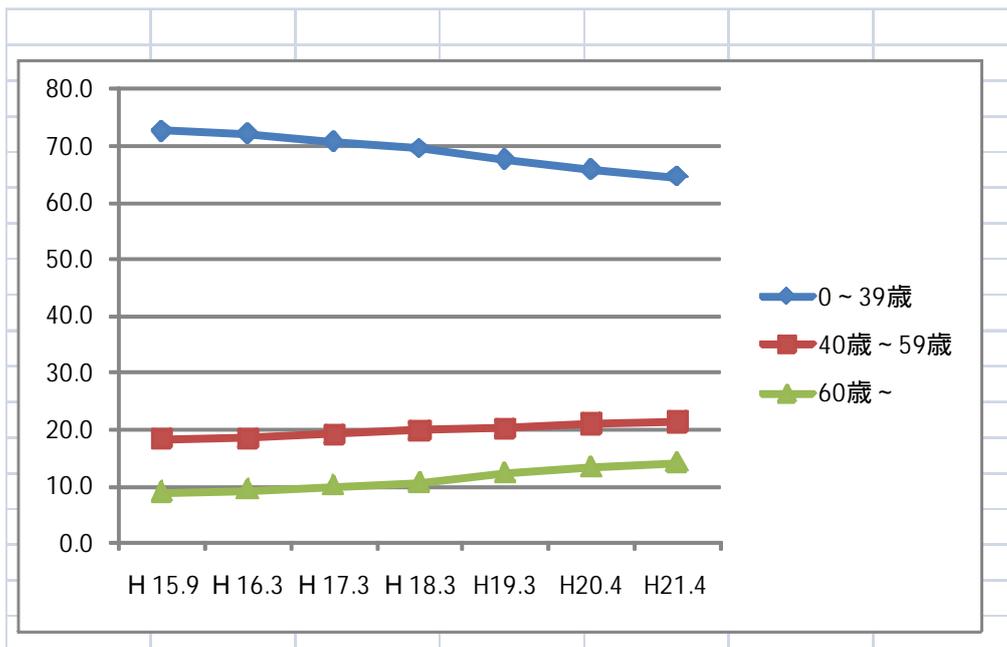


・ 入居年齢の状況

県営住宅の入居者の年齢の推移を示したのが下表である。高齢化の進展は、入居者の年齢構成比の推移からも明らかであり、平成15年9月～21年4月の5年弱の間で39歳以下の全階層で構成比が減少し、40歳以上の全階層で構成比が増加している。特に60歳以上では、8.9%～14.2%へ5.3%も増加している。

(%)

年齢	年月	H15.9	H16.3	H17.3	H18.3	H19.3	H20.4	H21.4	H21.4 - H15.9
0～19歳		36.9	36.5	36.7	36.5	35.7	35.2	35.0	1.9
20歳～29歳		15.1	15.1	13.6	12.8	12.2	11.6	11.4	3.7
30歳～39歳		20.7	20.6	20.5	20.2	19.6	18.9	18.1	2.6
40歳～49歳		10.4	10.4	10.9	11.3	11.3	12.0	12.5	2.1
50歳～59歳		7.9	8.1	8.2	8.6	8.9	9.0	8.9	1.0
60歳～69歳		5.4	5.6	6.0	6.2	6.7	7.3	7.8	2.4
70歳～79歳		2.5	2.6	2.8	3.2	4.0	4.4	4.6	2.1
80歳以上		1.0	1.1	1.2	1.2	1.5	1.6	1.8	0.8

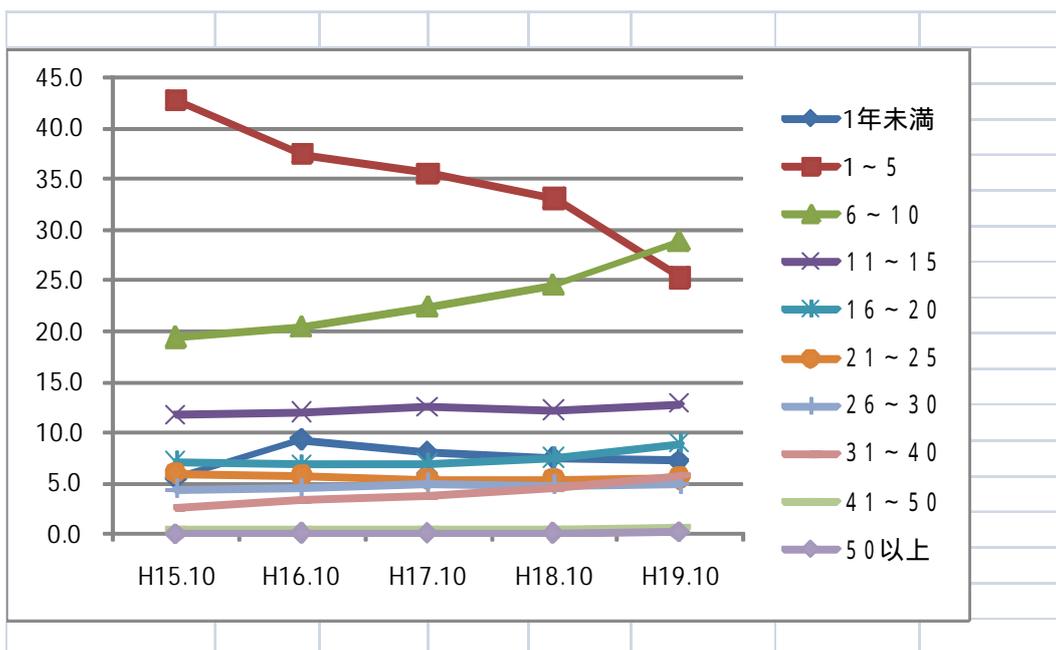


・ 入居期間の状況

入居期間については、平成15年10月～19年10月の4年間で、入居期間5年未満の構成比が48.3%→32.5%に減少し、6年以上の構成比が上昇している。長期入居者である26年以上の構成比が7.4%→11.6%へ増加しており、短期入居者の入替の促進(公営住宅からマイホームへの移住)と長期入居者の長期化が同時進行している状況にあると言える。

(%)

入居期間	年数	H15.10	H16.10	H17.10	H18.10	H19.10	H19.10 - H15.10
1年未満		5.5	9.3	8.0	7.5	7.2	1.7
1～5		42.8	37.5	35.6	33.1	25.3	17.5
6～10		19.4	20.4	22.4	24.5	28.8	9.4
11～15		11.7	12.0	12.5	12.2	12.8	1.1
16～20		7.1	6.8	6.9	7.5	8.9	1.8
21～25		6.0	5.7	5.4	5.3	5.5	0.5
26～30		4.4	4.5	4.9	4.8	4.9	0.5
31～40		2.6	3.3	3.8	4.5	5.8	3.2
41～50		0.4	0.4	0.4	0.5	0.7	0.3
50以上		0.0	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2



・入居者の収入の状況

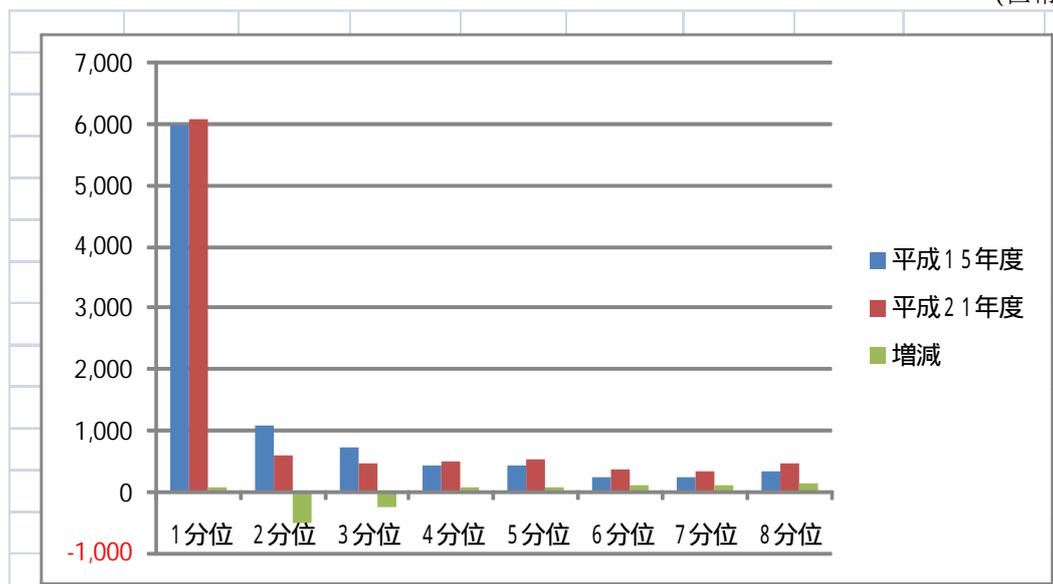
入居者の収入の状況については、上記までに述べた指標に比べ大きな変化ない。県営住宅入居者のうち約2/3は収入分位1の所得階層が占めているが、この6年間では、収入分位2，3に該当する入居者が大きく減少しているが、その他の分位はすべて世帯数・構成比とも増大している。

入居者の収入階層

(世帯、%)

収入階層	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位	計
平成15年度	5,997	1,088	717	423	440	252	256	342	9,515
構成比	63.0%	11.4%	7.5%	4.4%	4.6%	2.6%	2.7%	3.6%	100.0%
平成21年度	6,080	593	479	486	529	378	353	483	9,381
構成比	64.8%	6.3%	5.1%	5.2%	5.6%	4.0%	3.8%	5.1%	100.0%

(世帯)



収入分位

分位	収入月額	
	平成21年3月31日まで	平成21年4月1日から
1 (0.0～10.0%)	0円～123,000円	0円～104,000円
2 (10.0～15.0%)	123,001円～153,000円	104,001円～123,000円
3 (15.0～20.0%)	153,001円～178,000円	123,001円～139,000円
4 (20.0～25.0%)	178,001円～200,000円	139,001円～158,000円
5 (25.0～32.5%)	200,001円～238,000円	158,001円～186,000円
6 (32.5～40.0%)	238,001円～268,000円	186,001円～214,000円
7 (40.0～50.0%)	268,001円～322,000円	214,001円～259,000円
8 (50.0%～)	322,001円～	259,001円～

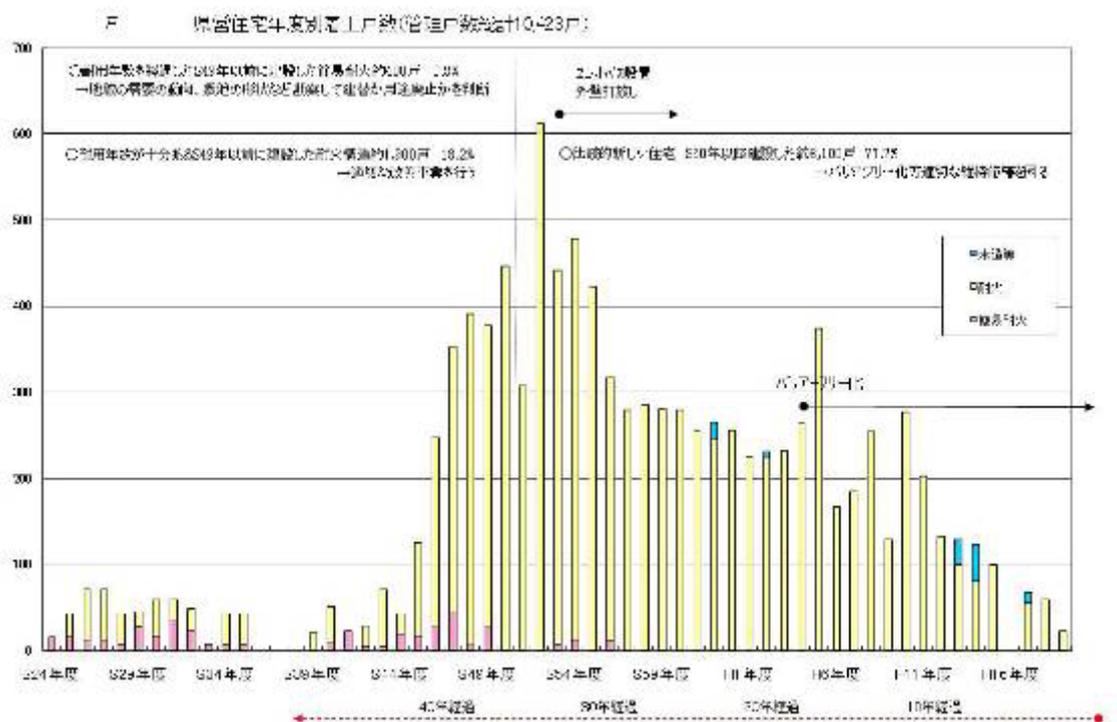
⑥ 県営住宅ストック活用計画

県営住宅の整備の基本方針は、

- ・既存の県営住宅の有効活用により、住宅セーフティネットの構築により、低額所得者、高齢者、母子世帯、DV 被害者等の多様な住宅困窮者や子育て世帯の居住の確保を図る。
- ・現在のストック数を維持することとし、原則として新たな団地建設は行わない。
(群馬県住宅マスタープラン 2006)

というものであり、住宅の経過年数ごとに以下の区分けがされている。

- ・概ね昭和 50 年以降建設した約 8,100 戸
→バリアフリー化等適切な維持修繕を図る。
- ・概ね昭和 49 年以前に建設した耐火構造約 1,900 戸
→適切な改善事業を行う。
- ・概ね昭和 49 年以前に建設した簡易耐火構造約 400 戸
→地域の需要の動向、敷地の形状などを勘案して建て替えを行うか用途廃止とするか判断する。



平成 15 年以降の県営住宅の建て替え・改善状況は下表「県営住宅建設・改善事業計画」のとおりである。

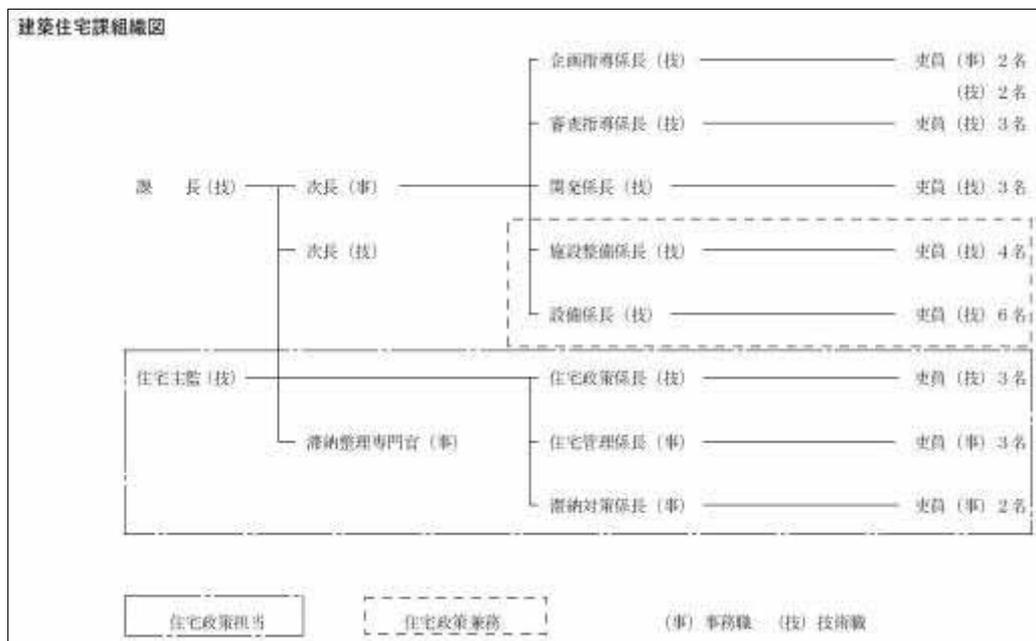
県営住宅建設・改善事業計画

年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	《単位：百万円》																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
事業費(単位数別)	1,936	1,270	928	799	739	628	528																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
計画進捗	70%	63%	63%	73%	86%	100%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
区分	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	

(4) 職員数・組織の概要

住宅政策を所管する群馬県県土整備部建築住宅課の平成 21 年 5 月 31 日現在の総職員数は、46 人（うち正規職員は 42 人）となっている。

平成 21 年度建築住宅課の組織は以下のとおりである。



このうち、住宅政策と県営住宅管理に従事する職員数は、他職務との兼務もあるが、13 人程度と換算される。この人数が効率的な人数なのかどうか、他県と比較して多いか少ないかの単純な比較は、業務内容等が全く同一なわけではないので、困難ではあるが、参考までに、群馬県と人口規模等の類似する県との比較を試みたのが下表である。

〈住宅関係職員数の比較(平成 21 年度正規職員)〉

県名	職員数	人口	
		2009. 9.1 現在	2009. 3.31 現在
群馬県	13 人	2,012,816 人	10,423 戸
福島県	15 人	2,055,496 人	8,327 戸
栃木県	19 人	2,014,650 人	6,943 戸
長野県	17 人	2,173,248 人	15,418 戸
岐阜県	15 人	2,098,131 人	4,691 戸