

第9回 県有施設・県出資団体等調査特別委員会資料

公の施設等について  
～個別施設の現状と課題、その対応方針～

県営住宅及び共同施設（土木部）

令和6年6月19日（水）

○施設名 県営住宅及び共同施設

1 現状

(1) 施設の概要

- 県営住宅は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）及び条例等の趣旨に基づき、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するために設置されたものである。

所在地	茨城県内 28 市町村に所在
開業年月	昭和 26 年
施設概要	155 団地 977 棟 13,023 戸 集会所 96 施設
設置理由	公営住宅法に基づき住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として建設された住宅である。
設置の根拠法令等	公営住宅法、茨城県県営住宅条例
事業内容	住宅に困窮する低額所得者のために、低廉な家賃で良質な住宅を供給する
定員	-
利用料金	公営住宅の家賃は、入居者の収入状況を基本とし、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。

(2) 管理手法 ※令和 6 年 4 月 1 日時点

- 平成 18 年度から指定管理者制度を導入している。

指定管理者	一般財団法人茨城県住宅管理センター
指定管理期間	令和 3 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日（5 年間）
従事者数	職員 81 人（常勤 26 人、非常勤 55 人）

(3) 利用状況

- 入居戸数は年々減少し、令和5年度末の入居戸数は9,377戸である。
- 一方で、近年、母(父)子世帯、高齢者世帯など、特に配慮が必要な世帯(要配慮世帯)は大きく増加し、全入居世帯の約7割を占めている。

【入居戸数の推移】

(単位：戸数)

年度	H19 (ピーク)	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R5/ピーク
入居戸数※	12,125	11,549	11,421	11,169	10,912	10,579	10,300	10,245	10,013	9,640	9,377	77.3%

※各年度、3月31日時点の入居戸数

【世帯区分別入居戸数】

(単位：戸数)

年度	入居 戸数	一般	一般以外						
			計	母(父)子	高齢者	障害者	外国人	単身者	その他
H19	12,125	7,349 (60.6%)	4,776 (39.4%)	2,600 (21.4%)	1,003 (8.3%)	334 (2.8%)	273 (2.3%)	551 (4.5%)	15 (0.1%)
R5	9,377	2,805 (29.9%)	6,572 (70.1%)	2,252 (24.0%)	2,135 (22.8%)	773 (8.2%)	279 (3.0%)	1,118 (11.9%)	15 (0.2%)

- ・母(父)子：20歳未満の子を扶養している世帯
- ・高齢者：60歳以上の方のみの世帯(単身者等を除く。)
- ・障害者：障害者がいる世帯(単身者を含む。)
- ・外国人：外国人国籍の世帯員がいる世帯(単身者を含む。)
- ・単身者：60歳以上の方、生活保護受給者
- ・その他：海外からの引揚者など

(4) 運営状況

- 指定管理者は、県営住宅の入退去に関する事務、家賃や駐車場使用料の収納事務、県営住宅施設の修繕や維持管理業務などを行っている。
- 歳出のうち主なものは、県営住宅の住戸などの修繕費や施設の法定点検費などが約7割を占めている。
- 利用料収入（家賃等）については、県が直接受け入れている。

【収支の推移】

(単位：千円)

年度	歳入計 (A)			歳出計 (B)			収支 (A-B)	【参考】 県実施の 修繕費	
	指定 管理料	利用料 収入	その他	人件費	維持 管理費	その他			
H26	1,448,483	1,448,483	-	0	1,448,483	222,106	1,226,377	0	716,013
H27	1,450,298	1,450,298	-	0	1,450,298	223,798	1,226,500	0	272,616
H28	1,448,304	1,448,304	-	0	1,448,304	222,217	1,226,087	0	705,056
H29	1,448,473	1,448,473	-	0	1,448,473	223,522	1,224,951	0	738,535
H30	1,448,408	1,448,408	-	0	1,448,408	224,821	1,223,587	0	637,898
R 1	1,463,029	1,463,029	-	0	1,463,029	226,856	1,236,173	0	822,752
R 2	1,475,583	1,475,583	-	0	1,475,583	229,425	1,246,158	0	745,935
R 3	1,524,593	1,524,593	-	0	1,524,593	230,530	1,294,063	0	1,261,424
R 4	1,524,439	1,524,439	-	0	1,524,439	231,222	1,293,217	0	1,063,854
R 5 (見込)	1,524,381	1,524,381	-	0	1,524,381	231,916	1,292,465	0	911,183
平均	1,475,599	1,475,599	-	0	1,475,599	226,641	1,248,958	0	787,527

**【大規模修繕の推移】（10,000千円以上の修繕を記載）**

- これまで規模の大きな修繕や住戸の改善については、国補事業等を活用しながら県が実施した。
- 主な実績としては、建物躯体の長寿命化を目的とした「外壁塗装や屋上防水改修」、既存住戸の居住性改善を目的とした「住戸改善工事」、既存エレベーターの安全性確保を目的とした「エレベーター改修工事」などを実施した。

(単位：千円)

年度	修繕実績額	修繕内容
H26	716,013	外壁塗装、屋上防水、住戸改善
H27	272,616	外壁塗装、屋上防水、住戸改善
H28	705,056	外壁塗装、屋上防水、住戸改善
H29	738,535	外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修
H30	637,898	外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修
R 1	822,752	外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修
R 2	745,935	外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修
R 3	1,261,424	外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修
R 4	1,063,854	外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修
R 5	911,183	外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修
計	7,875,266	

(5) 周辺エリア、類似施設等の状況

- 令和5年4月1日時点で、県営住宅は約1万3千戸、市町村営住宅は約2万1千戸であり、全国的にも公営住宅の管理戸数は横ばいの状況となっている。

## 2 課題

- 本県の人口は減少傾向となっており、増加傾向にあった世帯数も減少傾向に転じると予想されているが、一方で、高齢単身者等の住宅の確保に配慮を要する世帯は増加傾向にあり、民間賃貸住宅への入居制限がみられるなど、県営住宅の役割において、住宅セーフティネットとしての対応が求められている。
- 県営住宅は、築40年を超えるものが約4割を占め、老朽化が進行している。

## 3 対応方針

区分	今後の取組方針（案）	該当の有無
①	現状維持（現行の管理手法等での施設運営の合理化等）	○
②	施設のあり方検討（サウンディング調査の実施、外部委員会の開催等）	
③	民間活力導入による運営改善（施設リニューアル等）	
④	他団体への譲渡・譲与（民間、市町村等）	
⑤	廃止・休止・統合	

### 【方針】

- 現行での施設運営により合理化を図る。

### 【理由】

- 住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより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施設であることから、引き続き運営を継続する必要がある。
- 人口動態や住宅市場、県民ニーズ、住宅セーフティネットの状況を捉えながら、住宅の確保に配慮を要する世帯への確に住戸が提供されるよう、国補事業を有効に活用しながら、計画的な老朽化対策を実施していく。

## 公の施設等に係る運営評価等調書

施設名	県営住宅及び共同施設	所管課	土木部都市局住宅課
-----	------------	-----	-----------

## 1 施設概要

所在地	茨城県内28市町村に所在	整備年月	昭和26年
設置の根拠法令等	公営住宅法、茨城県県営住宅条例		
設置目的	公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び条例等の趣旨に基づき、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するために設置されたものである。		
事業内容	住宅に困窮する低額所得者のために、低廉な家賃で良質な住宅を供給する		
施設内容	155団地 977棟 13,023戸 集会所96施設		

## 2 管理者

(令和6年4月1日現在)

管理区分	指定管理	管理者名	(一財)茨城県住宅管理センター
体制	81人 内訳	常勤職員	26人、非常勤職員 55人

## 3 利用状況

		H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
入居戸数	目標値	-	-	-	-	-	-
	実績	10,579	10,300	10,245	10,013	9,640	9,377

## 4 施設運営に係る事業費

(千円)

		H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
収入	指定管理料	1,448,408	1,463,029	1,475,583	1,524,593	1,524,439	1,524,381
	使用料収入	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
	合計①	1,448,408	1,463,029	1,475,583	1,524,593	1,524,439	1,524,381
支出	人件費	224,821	226,856	229,425	230,530	231,222	231,916
	維持管理費	1,223,587	1,236,173	1,246,158	1,294,063	1,293,217	1,292,465
	その他	0	0	0	0	0	0
	合計②	1,448,408	1,463,029	1,475,583	1,524,593	1,524,439	1,524,381
収支(①-②)		0	0	0	0	0	0

(千円)

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
大規模修繕費	637,898	822,752	745,935	1,261,424	1,063,854	911,183

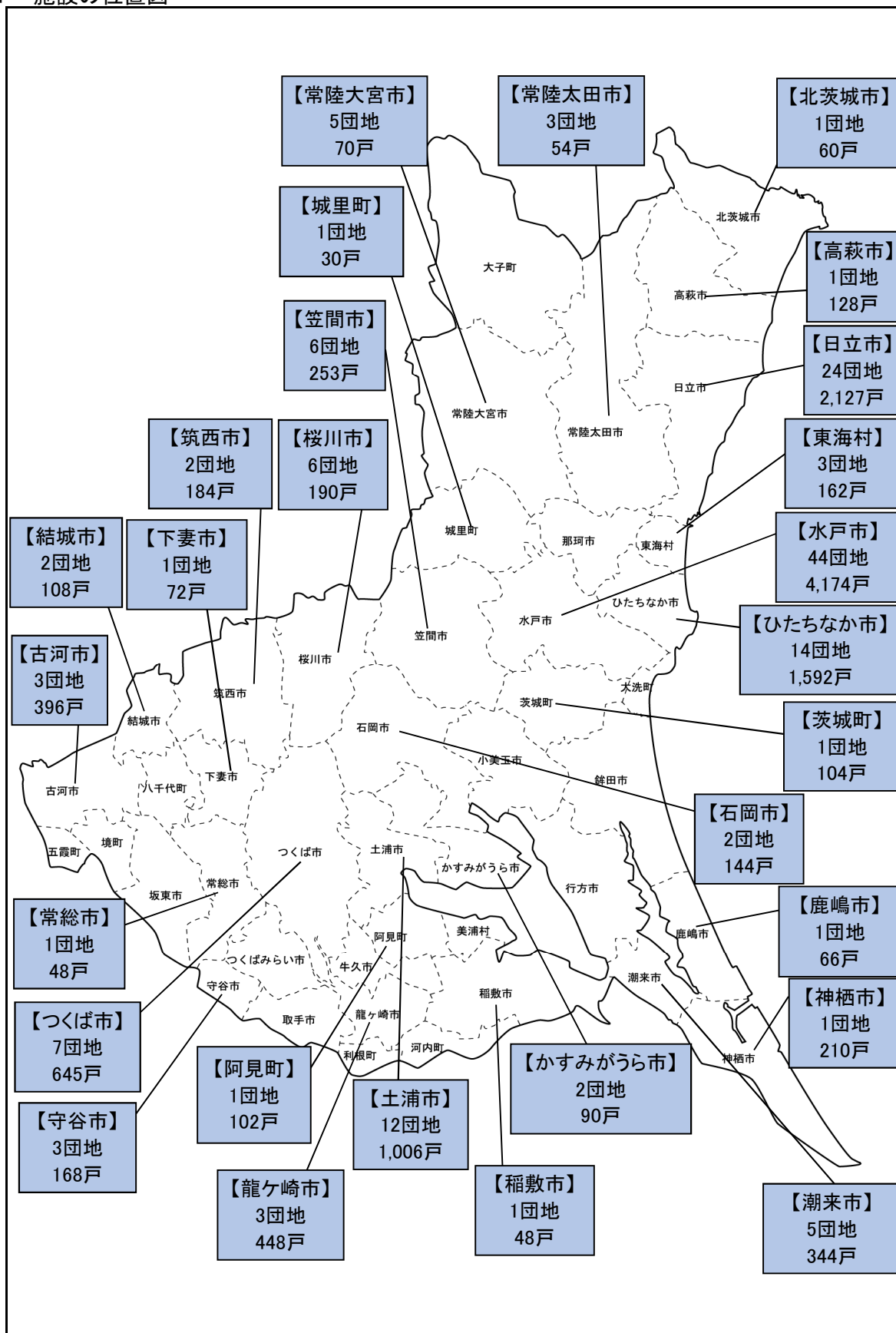
※10,000千円以上の修繕費

## 5 運営上の課題と対応

課題	対応
<p>○本県の人口は減少傾向となっており、増加傾向にあった世帯数も減少傾向に転じると予想されているが、一方で、高齢単身者等の住宅の確保に配慮を要する世帯は増加傾向にあり、民間賃貸住宅への入居制限がみられるなど、県営住宅の役割において、住宅セーフティネットとしての対応が求められている。</p> <p>○県営住宅は、築40年を超えるものが約4割を占め、老朽化が進行している。</p>	<p>○現行での施設運営により合理化を図る。</p> <p>○住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより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施設であることから、引き続き運営を継続する必要がある。</p> <p>○人口動態や住宅市場、県民ニーズ、住宅セーフティネットの状況を捉えながら、住宅の確保に配慮を要する世帯への確に住戸が提供されるよう、国補事業を有効に活用しながら、計画的な老朽化対策を実施していく。</p>

※長寿命化の推進、資産総量の適正化、資産の有効活用の観点から記載すること。

1 施設の位置図



「2施設の写真」「3施設の配置図」は省略