

県営住宅の概要

1 公営住宅の法的な位置づけ

【公営住宅法第1条（法律の目的）】

- 国及び地方公共団体が協力して、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こと。

2 県営住宅の入居資格等

（1）入居資格

- ① 同居しようとする者がある場合にあっては、その者が親族であること。
- ② 月収が入居収入基準（本来階層 15万8千円、裁量階層 21万4千円）以下であること。
- ③ 現に住宅に困窮していること。（持ち家を所有していないこと等）
- ④ 暴力団員でないこと。等

（2）入居者決定手続き

- ① 募集の考え方
入居の機会の公平を図るため、募集方法は「公募」が原則。

【公営住宅法第22条】

- 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替え事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

② 募集方法

- 抽選方式 年4回（6月、9月、12月、翌3月）
- 常時募集 通年（先着順による募集）
 - ・ 先着順で申込みを受け付けている常時募集团地（61団地）の空き住戸
 - ・ 抽選方式による募集で応募がなかった住戸

③ 優先的な取扱いについて

- 抽選における優遇制度
（7）倍率優遇

以下の世帯について抽選倍率を優遇し優先的に入居を図る。

- ・ 多回数落選世帯（連続する過去8回の募集において4回以上落選した世帯）
- ・ 高齢者世帯（60歳以上）、障がい者世帯、DV被害者世帯等

(4) 戸数枠設定（新婚・子育て世帯優先枠）

新婚・子育て世帯に安心して子育てができる環境を整えるため、新婚・子育て優先枠を設定。

(3) 公営住宅の家賃

公営住宅の家賃は、入居者の収入と入居者が住宅から受ける便益によって定まる。（応能応益家賃制度）

3 県営住宅の管理状況

(1) 管理戸数等（令和5年4月1日現在）

○ 県営及び各市町村営住宅の管理戸数

管理主体	H20	H25	H31	R5
県営住宅	29,555	29,393	29,085	28,705
北九州市営住宅	28,049	27,844	27,793	27,603
福岡市営住宅	27,067	27,000	26,541	26,401
その他市町村営住宅	34,116	32,941	31,946	31,268
合計	118,787	117,178	115,365	113,977

○ 県営住宅の生活圈別管理戸数等

地区	管理戸数	県営住宅 立地市町村
福岡地域	8,223	13
北九州地域	7,681	12
筑後地域	6,624	11
筑豊地域	6,177	14
県営住宅計	28,705	50

(2) 入居率の推移（各年度4月1日時点）

H31(R1)	R2	R3	R4	R5
89.3%	88.1%	85.7%	85.4%	83.4%

(3) 入居者の状況（令和5年4月1日現在）

○ 入居世帯数：22,333世帯

（ 高齢者世帯：12,871（57.6%）、障がい者世帯：4,193（18.8%）、ひとり親世帯：4,030（18.0%）
生活保護世帯：3,883（17.4%）、子育て世帯：3,308（14.8%）、単身世帯：9,560（42.8%） ）

※重複する世帯あり

(4) 家賃滞納、高額所得者対策

- ① 家賃滞納者に対し、納付指導（文書、面談、夜間電話、夜間訪問）、住宅明渡請求、強制執行等の措置を段階的に実施。また、生活保護世帯に対する代理納付を要請。
- ② 高額所得者に対し、面談等による住宅明渡指導及び明渡請求を実施。

(5) 家賃の徴収状況

徴収率（令和4年度）96.03%（47都道府県中第16位）

4 高齢者、障がい者等への主な取り組み

(1) 高齢者対策

- ① 見回り訪問
75歳以上の単身高齢者世帯について、年4回見回りを実施。
- ② 合い鍵預け先登録制度
緊急時に対応するため、平成26年度から合い鍵の預け先登録を開始。
- ③ シルバーハウジング
3団地68戸において、緊急通報システムの設置やLSA（生活援助員）による生活相談を実施するシルバーハウジングを整備。

(2) 減免制度

収入が著しく低く家賃納付が困難な者を対象に、家賃を25%～75%減免。

(3) 住替制度

高齢者等、階段の昇降に著しく支障が生じている入居者等を対象に、団地内での住替えを実施。

(4) 緊急時の24時間対応

事故や緊急修繕等に備え、緊急通報受信センターによる24時間対応の緊急通報体制を整備。

5 その他

- 平成31年4月：県営住宅の管理運営について、指定管理者制度から管理代行制度へ移行※。
- 令和4年4月：性的少数者（パートナーシップ宣誓制度活用者）の県営住宅への同居を認める。
- 令和5年4月：①入居者資格（同居親族要件）を見直し、60歳以上の高齢者や障がい者等でなくても単身での入居を可能とした。
②先着順で申込みを受け付けている常時募集団地を24団地から61団地に拡大した。

6 管理代行制度と指定管理者制度について

(1) 管理代行制度と指定管理者制度の概要

項目	管理代行制度	指定管理者制度
根拠	公営住宅法第47条 〔平成17年法改正により創設〕	地方自治法第244条の2 〔平成15年法改正により創設〕
制度主旨	公営住宅や住宅供給公社の賃貸住宅を一体的に管理し、公営住宅の効率化と地域の実情に応じたきめ細やかな入居者の募集・決定等を一体的に行うことで、入居者へのサービス向上を図る。	多様化する住民のニーズに、より効果的、効率的に対応するため公の施設の管理に民間の能力を活用することで住民サービスの向上、経費削減を図る。
管理主体	〔第47条第1項〕 地方公共団体又は地方住宅供給公社	〔第244条の2第3項〕 株式会社を含めた民間事業者、社会福祉法人などの公益法人等 (※個人は認められない)
委託の法的性質	委託契約に基づく代理行為	地方公共団体の指定（行政処分的一种）
業務の範囲	〔第47条第3項〕 公営住宅法に規定する入居者決定など権限行使を伴う事務	権限行使を伴わない補助行為・事実行為に関する事務 ※ 公営住宅については公平な住宅政策の観点から行政主体の判断が必要であるため権限行使を伴う事務処理は認められない 〔 H16.3.31国住総第193号 国土交通省住宅局長通知 〕
議会の議決	〔第47条第2項・規則第17条〕 不要（ただし、以下について公告が必要） ・管理代行者 ・管理を行う住宅 ・業務の内容 ・管理期間	〔第244条の2第6項〕 必要
委託期間	〔規則第17条〕 期間について公告が必要	〔第244条の2第5項〕 期間の定めが必要

(2) 管理代行制度と指定管理者制度における業務の範囲

事務の内容	管理代行制度	指定管理者制度
①家賃の決定	業務対象外 ①～②	業務対象外 ①～⑥
②訴訟事務関係		
③募集計画の策定	業務対象 ③～⑬	
④入居者の決定		
⑤同居等の承認		
⑥家賃滞納者等への明渡請求		
⑦募集申込みの受付等		業務対象 ⑦～⑬
⑧同居承認相談・申請受付		
⑨迷惑行為・不正入居等指導		
⑩施設の保守管理、修繕		
⑪退去の受付審査		
⑫収入申告書の送付・受付		
⑬駐車場管理		

(3) 各都道府県の管理制度の採用状況 (R4.7月大阪府調査)

制度	自治体数	都道府県
管理代行制度	20	—
指定管理者制度	27	—

(注) 指定管理者制度を採用している自治体のうち、18自治体には都道府県公社がない。

7 参考

【福岡県住宅供給公社 全体（全事業）組織図】

福岡県住宅供給公社は、4部6課4事務所4出張所の組織体制としており、県下全域をカバーしている。

