

国 住 政 第 1 4 8 号  
平成 3 0 年 3 月 1 5 日

各都道府県住宅行政主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅政策課長

公営住宅等の供給実績を公営住宅等の供給方針の見直し等に反映した事例について  
(技術的助言)

今般、「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視 結果に基づく勧告」(平成 30 年 1 月 総務省)において、「「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績について、都道府県等の取組事例を踏まえ、供給方針の見直し等施策に反映され得る具体的な分析・評価の例を示すこと」とされたことを踏まえ、公営住宅等の供給実績を公営住宅の供給方針の見直し等に反映した事例を、今後の計画の見直し又は見直し後の状況のフォローアップ等に役立てていただく観点から、下記のとおり、地方自治法(昭和 2 2 年法律第 6 7 号) 第 2 4 5 条の 4 第 1 項に基づく技術的な助言として通知します。

#### 記

- ・ 都道府県計画の見直しを契機に長期空家の解消を図った事例(岐阜県)【別紙 1】
- ・ 都道府県計画の見直しを契機に需給のミスマッチの解消を図った事例(徳島県)【別紙 2】
- ・ 都道府県計画の見直しを契機に公営住宅等の有効活用を図った事例(沖縄県)【別紙 3】

以 上

(参考)「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果報告書」(平成30年1月  
総務省行政評価局) (抄)

**【所見】**

したがって、国土交通省は、公営住宅等の的確な供給を図る観点から、全国計画の見直しに当たり、以下の措置を講ずる必要がある。

① 「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績について、都道府県等の取組事例を踏まえ、供給方針の見直し等施策に反映され得る具体的な分析・評価の例を示すこと。

②・③ (略)

## ■都道府県計画の見直しを契機に長期空家の解消を図った事例(岐阜県)

- 供給実績と入居実績の差が大きいことに着目し、入居者を募集しているものの1年以上入居者がいない住戸(長期空家)の状況を確認・分析した。
- 新たな県住生活基本計画において、分析結果を踏まえた入居要件の緩和、居住性向上等により、長期空家の解消を図ることとした。

### 分析・評価

#### ○直近5年間の長期空家(入居者を募集しているものの1年以上入居者がいない住戸)の推移

→県営、市町村営ともに年々増加傾向にあった。

#### ○長期空家が多い事業主体へのヒアリング

→空き室となっている住戸の傾向、今後の整備方針を調査

#### ○応募後に辞退となる要因

→辞退書等により、主な理由を整理・分析

#### 長期空家の主な特徴

- ① 郊外に立地し不便
- ② 建物の老朽化
- ③ 設備の陳腐化

### 長期空家の解消に向けた取組

#### ○入居要件の緩和

- ・ 近年増加する単身者に入居の機会を与え、若年層等の郊外団地への入居を促進

#### ○ストック管理の効率化

- ・ 利便性が悪く、入居率の低い団地・住棟などを中心に縮小・集約等を検討

#### ○要配慮者のニーズに対応した内部改修

- ・ 利便性が良く、入居率が高い団地・住棟は現状維持とし、ニーズに応じた内部改修等を行う

#### ○市町村への情報共有

- ・ 県で実施する上記の対応策の結果については、事業主体である市町村へ情報共有

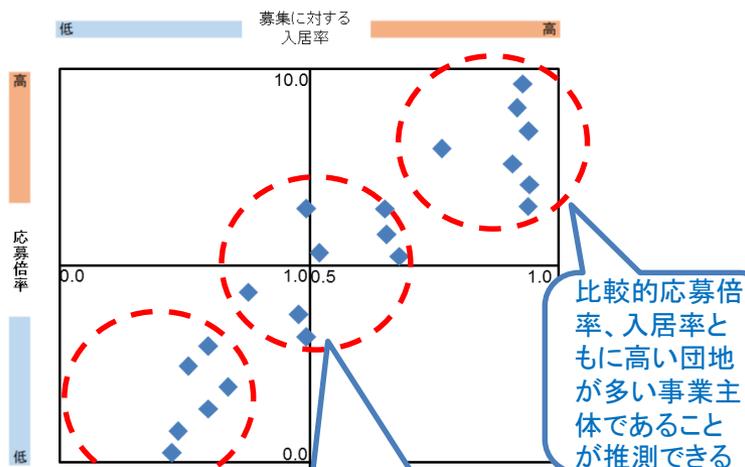
## ■都道府県計画の見直しを契機に需給のミスマッチの解消を図った事例(徳島県)

- 県内の公営住宅について、事業主体別に応募倍率と入居率を比較・分析したところ、需要と供給にギャップがある団地が生じていると考えた。
- 各事業主体の公営住宅の現況や将来の需要等を考慮した分析を踏まえ、新たな県住生活基本計画において、需要に応じた効率的なストック管理を求めていくこととした。

### 分析・評価

#### ○事業主体別の公営住宅の応募倍率及び募集に対する入居率の比較

→事業主体によって大きな差があり、需要と供給にギャップがある団地が生じている。



事業主体別の比較結果  
(徳島県;平成23年度～平成27年度)

### 需給のミスマッチ解消に向けた取組

#### ○各事業主体への要請

- ・公営住宅団地ごとの現況や将来の需要等を考慮した分析と対応(民間住宅の活用等を含む)を要請した。

#### ○とくしま住生活未来創造計画 (第3次徳島県住生活基本計画)(抄)

第3 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標及び施策

視点3 安心して暮らせる住生活の実現

(3)住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保

②「公営住宅等長寿命化計画」に基づく公営住宅等ストックの適切な維持更新等

- ・「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、団地の現況や将来の需要等を考慮した公営住宅等ストックの適切な維持更新を図る。

■都道府県計画の見直しを契機に公営住宅等の有効活用を図った事例(沖縄県)

- 県住生活基本計画の見直しにあたり、空き家募集による供給量について検証したところ、年度毎の退去戸数と入居戸数にギャップがみられた。
- 検証の結果、退去後の修繕が適切に行われず、募集までに時間を要している事例が見受けられたため、空き家修繕の強化により、空家待機者の早期入居を図ることとした。

分析・評価

○空き家の募集による供給量について検証

- ⇒ 退去戸数と入居戸数に約3割のギャップが生じており、活用開始までに時間を要している
- ⇒ 主な要因は、退去後の修繕の遅れ

空き家の活用状況(沖縄県;平成24年度～平成28年度の年平均)

退去戸数 (A)	入居戸数 (B)	活用までに時間を要しているストック※	
		戸数(A-B)	割合((A-B)÷A)
592	426	166	28%

※ 退去が発生し、年度内に入居に至らなかったストック

3割弱のギャップが発生

既存ストックの有効活用に向けた取組

○退去後の空き家修繕の強化

- ・ 建替えに伴う仮移転等、優先順位が高い空き家修繕の着実な実施を図るとともに、財源を確保することができる範囲において、空家待機者の早期入居に向けた空き家修繕の前倒しに取り組む。
- ・ 空き家修繕の財源を確保するために、入居者が修繕費等を未支払いのまま退去した空家について、当該入居者及び連帯保証人に対する事情聴取、個別訪問等による督促強化を講じ、可能な限り未納金の回収を行う。