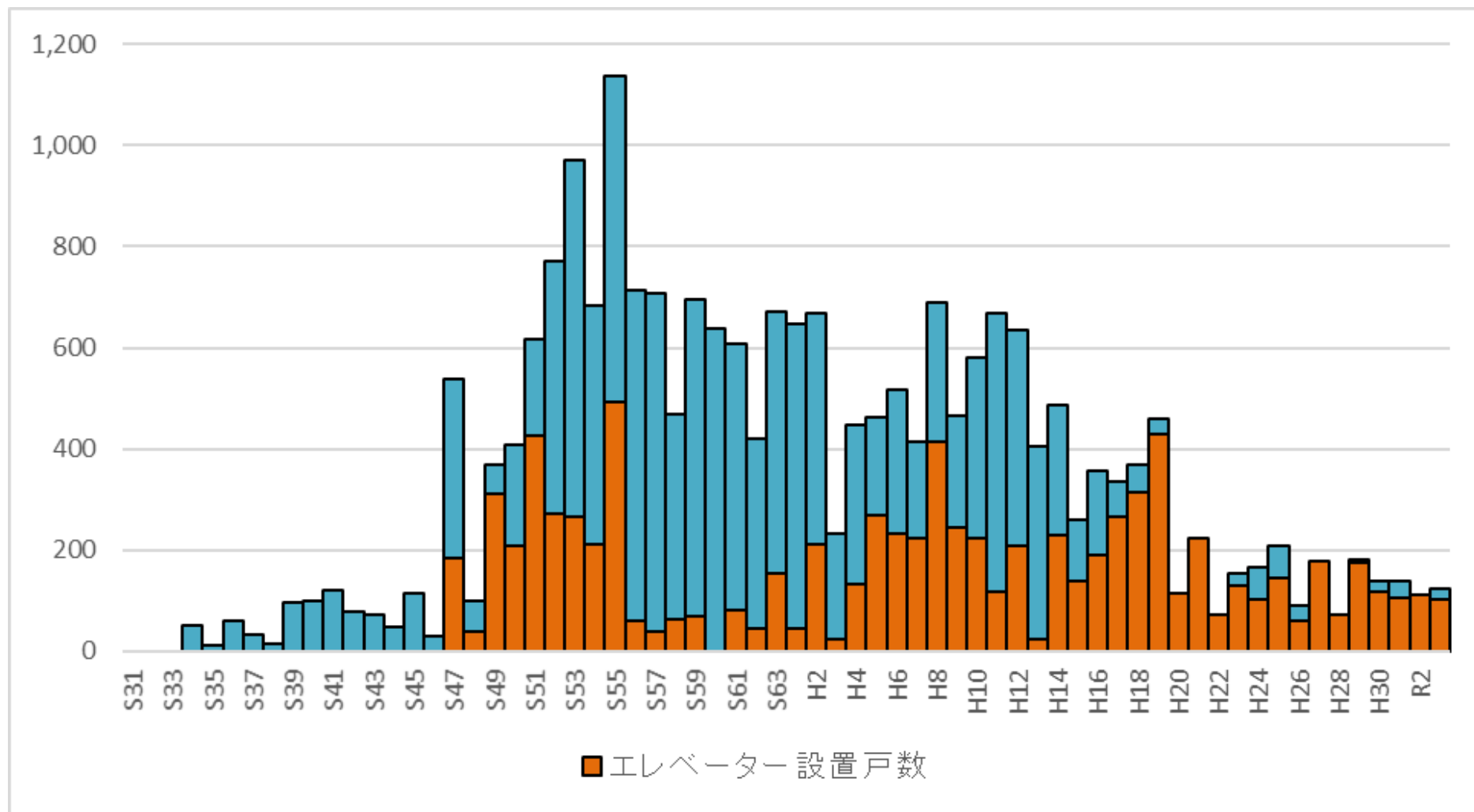
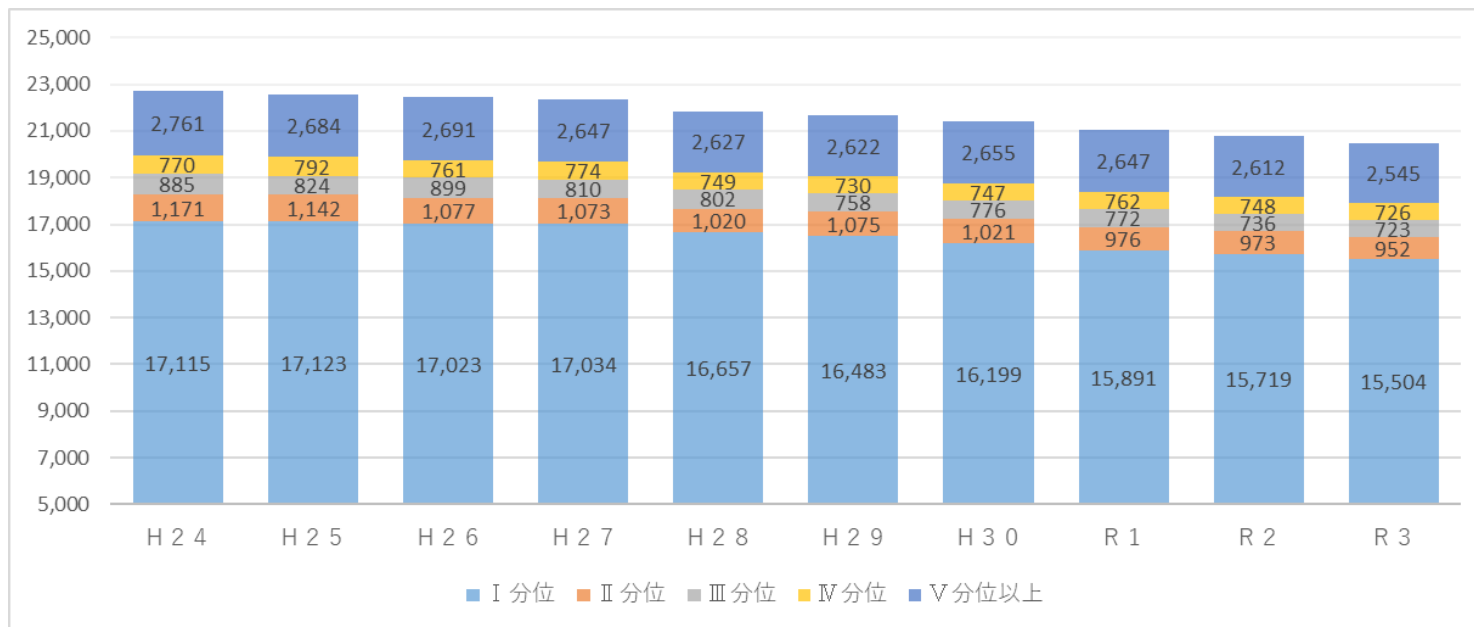


■管理開始年度別管理戸数及びエレベーター設置戸数

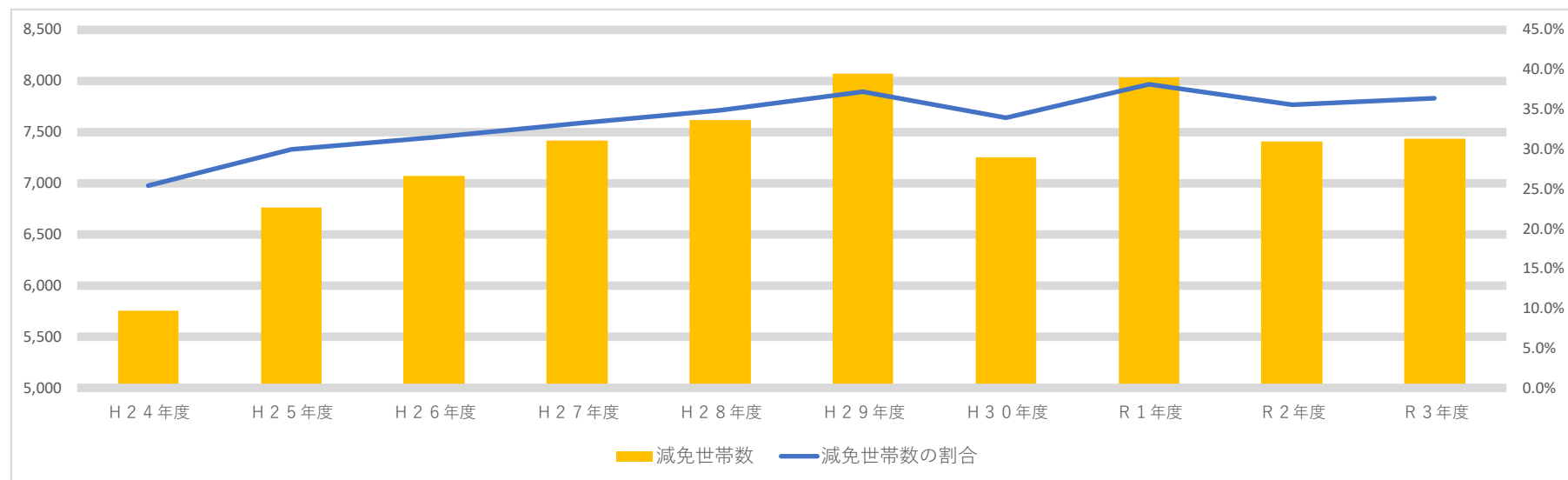


■入居世帯数の推移について



	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
入居世帯数(延べ)	22,702	22,565	22,451	22,338	21,855	21,668	21,398	21,048	20,788	20,450
I分位	17,115	17,123	17,023	17,034	16,657	16,483	16,199	15,891	15,719	15,504
II分位	1,171	1,142	1,077	1,073	1,020	1,075	1,021	976	973	952
III分位	885	824	899	810	802	758	776	772	736	723
IV分位	770	792	761	774	749	730	747	762	748	726
V分位以上	2,761	2,684	2,691	2,647	2,627	2,622	2,655	2,647	2,612	2,545

■減免世帯数の推移について



	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
入居世帯数(延べ)	22,702	22,565	22,451	22,338	21,855	21,668	21,398	21,048	20,788	20,450
減免世帯数の割合	25.4%	30.0%	31.5%	33.2%	34.9%	37.2%	33.9%	38.2%	35.6%	36.3%
減免世帯数	5,758	6,761	7,069	7,412	7,617	8,070	7,257	8,030	7,404	7,432
1-ア (生活保護関係)	9	6	3	6	1	4	3	1	0	1
1-イ (13千円以下)	4,267	4,792	4,963	5,122	5,354	5,803	5,118	5,820	5,293	5,326
1-ウ (71千円未満)	1,454	1,941	2,038	2,278	2,244	2,252	2,125	2,202	2,106	2,103

■道営住宅の空家戸数の推移

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
管理戸数	22,774	22,967	22,951	22,420	22,357	22,422	22,304	22,079	21,898	21,850
空き家率	3.19%	3.24%	2.64%	3.41%	3.73%	4.40%	5.06%	6.06%	6.88%	8.03%
長期空き家戸数				36	28	95	163	234	185	158

市町村別空き家率（令和4年3月31日時点）

市町	空き家率
空知	14.94%
夕張市	13.79%
岩見沢市	18.27%
美瑛市	7.66%
芦別市	9.52%
三笠市	12.50%
赤平市	17.27%
滝川市	4.66%
砂川市	26.21%
深川市	10.53%
南幌町	5.00%
沼田町	45.28%
石狩	7.84%
札幌市	5.40%
江別市	3.41%
北広島市	27.83%
石狩市	10.82%
恵庭市	1.89%
千歳市	8.72%

市町	空き家率
後志	11.39%
小樽市	10.48%
倶知安町	8.53%
余市町	8.33%
岩内町	22.58%
胆振	6.63%
苫小牧市	7.40%
室蘭市	5.61%
登別市	6.33%
伊達市	6.54%
日高	10.22%
新ひだか町	9.09%
浦河町	11.67%
渡島	7.07%
函館市	6.83%
北斗市	8.20%
木古内町	15.38%
七飯町	4.60%

市町	空き家率
檜山	7.41%
江差町	7.41%
上川	4.45%
旭川市	3.63%
名寄市	9.52%
富良野市	4.17%
士別市	6.67%
留萌	7.74%
留萌市	6.33%
苫前町	21.21%
宗谷	5.23%
稚内市	5.23%
オホーツク	5.98%
北見市	4.70%
網走市	4.51%
紋別市	14.29%
美幌町	11.90%
遠軽町	8.70%
斜里町	2.78%

長期空き家の要因

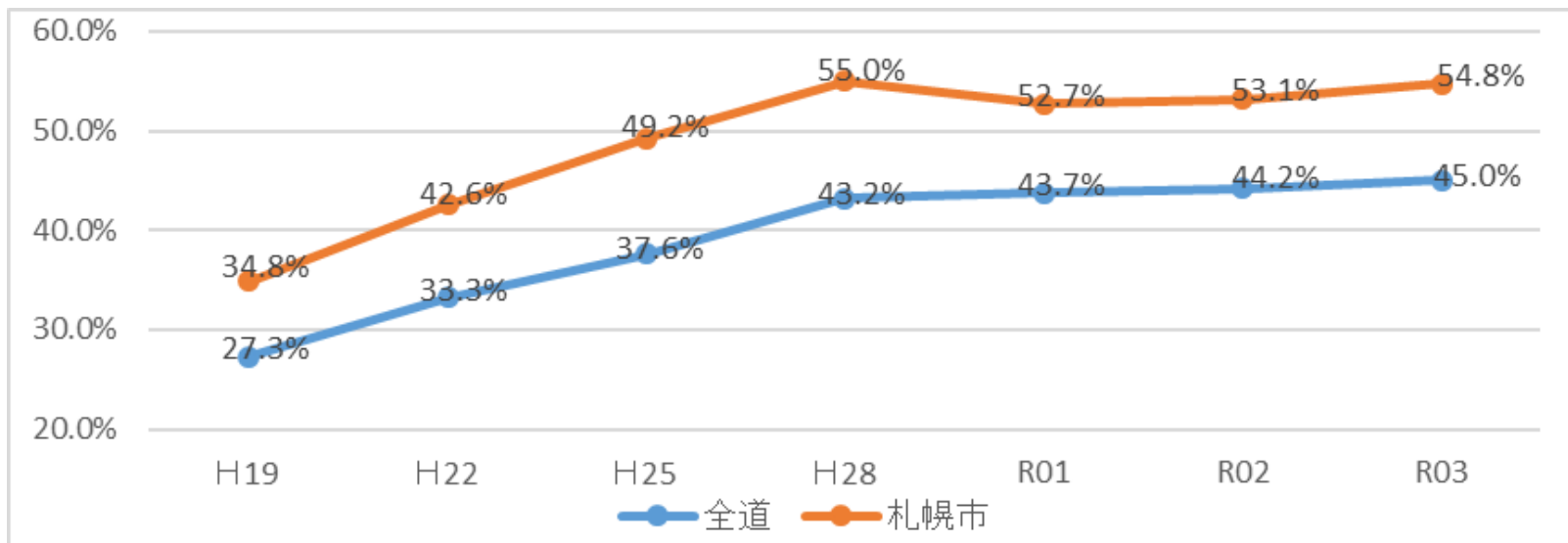
- ・建物が古い
- ・エレベーターがない
- ・ユニットバスではない
- ・灯油が集中供給ではない
- ・自家用車がなければ生活が不自由な地域である など

※長期空き家：募集を行っても、1年以上入居申込みがない住戸

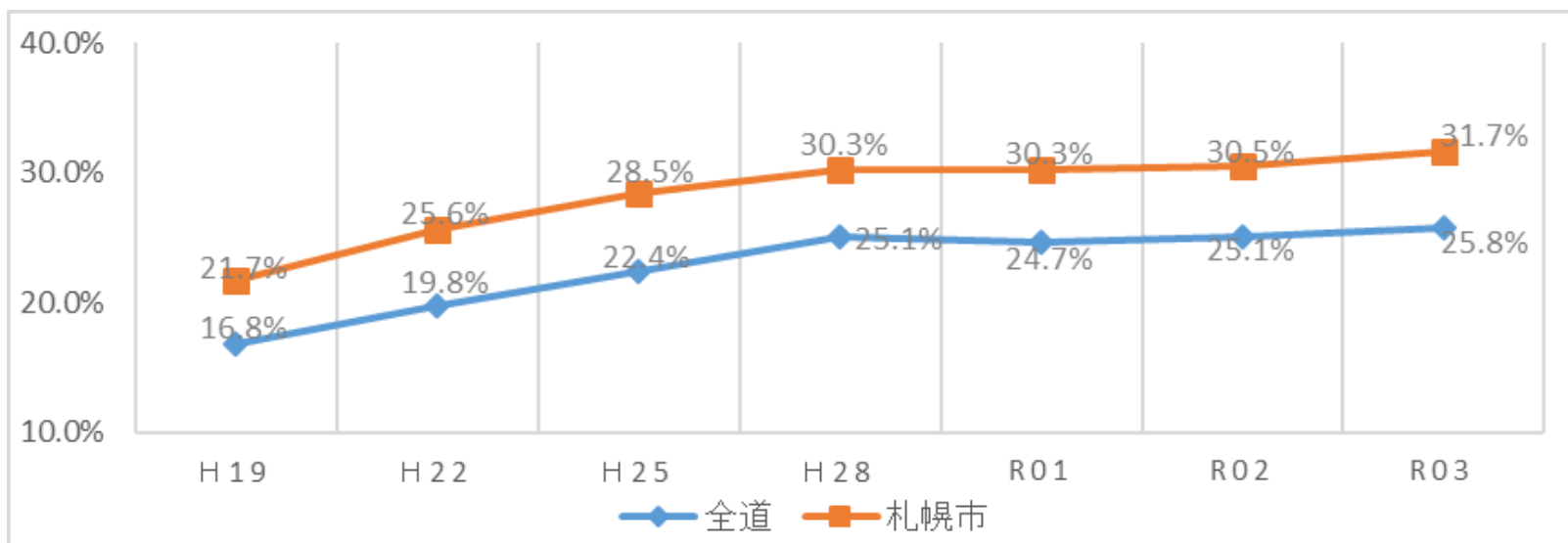
市町	空き家率
十勝	6.83%
帯広市	7.99%
音更町	0.00%
幕別町	5.12%
釧路	8.11%
釧路市	7.78%
釧路町	12.50%
根室	4.53%
根室市	4.86%
中標津町	3.92%
合計	8.03%

【参考資料】専門部会(R5.4.26)配付資料

高齢者世帯



高齢者(単身)世帯



■ 家賃の仕組み

$$\text{家賃} = (\text{家賃算定基礎額}) \times (\text{市町村立地係数}) \times (\text{規模係数}) \times (\text{経過年数係数}) \times (\text{利便性係数})$$

↳ 事業主体が決定

応能部分	・家賃算定基礎額	毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、政令月収を算出し、その収入分位に応じて決められる。	} 国が設定
	・市町村立地係数	国が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6までの範囲内で市町村ごとに定める数値。(札幌市1.0、函館市0.85、小樽市0.8、その他0.7)	
応益部分	・規模係数	住宅の規模を表す係数。住戸専用面積を65㎡で除した数値。	
	・経過年数係数	住宅の老朽化を表す係数。木造以外「 $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$ 」、木造「 $1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$ 」の式で算出した数値。	
	・利便性係数	住宅の存する区域及びその周辺の状況、住宅の設備等を勘案し、0.5～1.3の範囲内で設定する数値。事業主体の裁量で設定できる。	

入居者の負担能力、住宅の便益に見合った適正な家賃を設定

■家賃の仕組み

現在の利便性係数

立地利便 ※規則15条 (1)	次の算式により算出した数値(−0.3未満は−0.3)				
	$(1 - (C - A) \div (B - A)) \times 0.15$ <p>A 当該道営住宅の所在する市町村の公営住宅の敷地に係る地価のうち最も低額であるもの</p> <p>B 当該道営住宅の所在する市町村の公営住宅の敷地(近隣商業地域及び商業地域内に所在するものを除く。)に係る地価のうち最も高額であるもの</p> <p>C 当該道営住宅の敷地に係る地価</p>				
設備利便 ※規則15条 (2)~(4)	浴室あり	給湯設備あり	浴槽あり	0	3,291戸
			浴槽なし	0.027	0戸
		給湯設備なし	浴槽あり	0.066	8,989戸
			浴槽なし	0.093	9,570戸
	浴室なし			0.011	0戸
	トイレ水洗化されている			0	21,850戸
	トイレ水洗化されていない			0.04	0戸
	エレベーターあり			▲0.011	8,587戸
エレベーターなし			0	13,263戸	

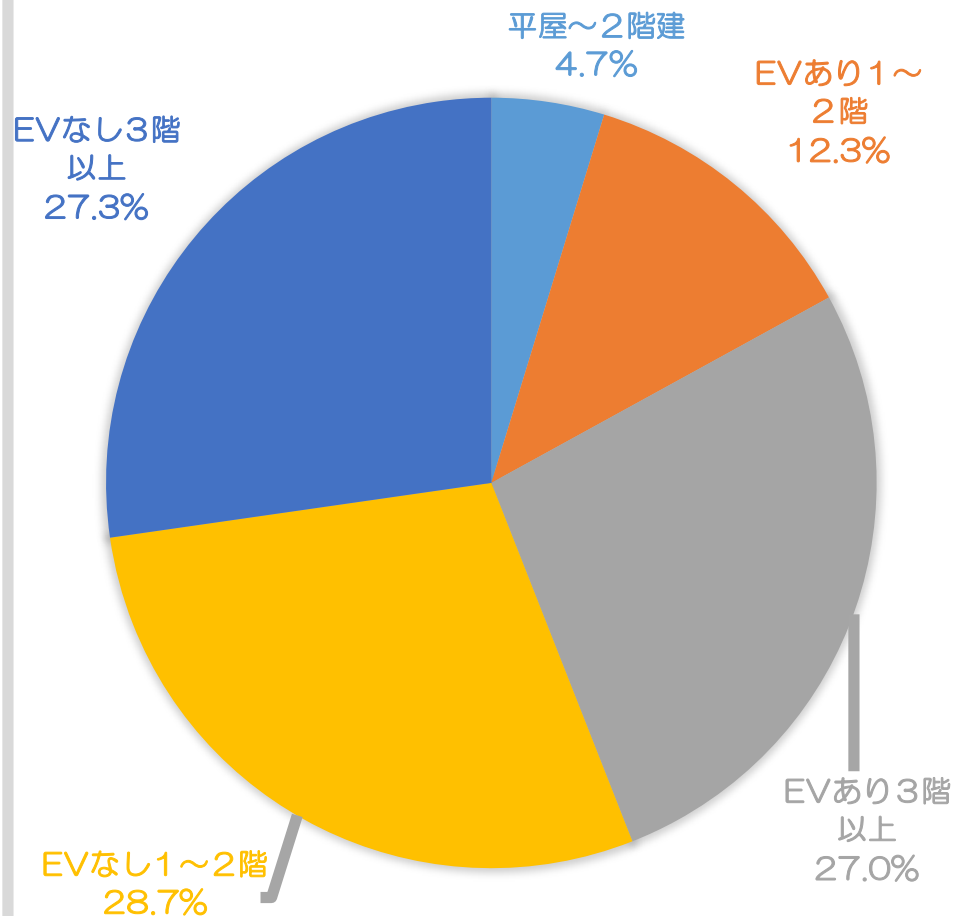
立地による高い利便性を適切に反映させる必要がある

オイルサーバー、LEDなどの設備の利便性を適切に反映させる必要がある

■道営住宅の入居状況(R4.3.31時点)

	管理戸数	空き家率
平屋～2階建	1,034	6.35%
3階建以上	20,816	8.11%
エレベーターあり	8,587	5.34%
1～2階	2,682	6.55%
3階以上	5,905	4.79%
エレベーターなし	12,229	10.22%
1～2階	6,270	7.19%
3階	3,117	11.18%
4階	1,907	15.48%
5階	935	17.88%
合計(平均)	21,850	(8.03%)

管理戸数の割合(構造別)



道営住宅の家賃と世帯収入の関係

3人世帯 (給与所得者1名)	2人世帯 (給与所得者1名)	収入分位	計算例：札幌市豊平団地 3LDK (H5建設、住戸面積71.2㎡)			
			一般世帯	高齢者世帯等(裁量階層)	入居世帯：20,450世帯(R3)	
483万円	436万円	40%	収入超過者等 最大 78,100円/月 (市場家賃相当)		入居収入基準	
		VI				57,200円/月
441万円	394万円	V	49,500円/月			
		25%				
399万円	351万円	IV	43,400円/月			
		III	38,400円/月			
371万円	318万円	II	33,600円/月			
		10%	29,100円/月			
256万円	202万円	I	29,000円/月以下で設定			↓減免対象
		減免世帯：7,432世帯(R3)				
⋮	⋮					
⋮	⋮					
⋮	⋮					

「収入分位25%」とは、全国の2人以上世帯を収入順に並べ、低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう

■ 駐車場使用料の仕組み

現在の駐車場使用料の区分(円)

区分	固定資産税評価額	団地別の試算	現在の使用料	民間平均
1	80,001～	6,440～8,370	6,440	10,678
2	70,001～80,000	6,010	6,010	11,280
3	60,001～70,000	5,650	5,650	9,645
4	50,001～60,000	4,910～5,150	4,910	7,451
5	40,001～50,000	4,490～4,830	4,490	5,988
6	30,001～40,000	4,030～4,400	4,030	4,838
7	〃 (経過措置)		3,980	
8	20,001～30,000	3,530～3,960	3,530	4,067
9	10,001～20,000	3,060～3,490	3,060	3,123
10	～10,000	2,730～3,040	2,730	3,453

民間との価格差もあり、公平性の観点から適切な価格設定の必要がある

地域コミュニティ活性化に向けた既存道営住宅の活用事例

道営住宅における入居者の高齢化の進行に伴い、自治会運営が停滞することが懸念されることから、**道営真駒内団地をモデルに団地内コミュニティの活性化に資する取組の事例**

道営真駒内団地の概要

団地名	棟数	戸数	構造・規模	建設年	EV
真駒内A	6	168	RC4・5F	S60～62	×
真駒内B	4	128	RC4・5F	S60～62	×
真駒内C	3	132	RC12F	S60～62	○
真駒内D	5	80	RC4・5F	S60～62	×
真駒内E	3	110	RC5・8F	H4	○
真駒内F	4	150	RC4F	S62～63	×
真駒内G	1	46	RC4F	H3	×
真駒内H	4	150	RC4F	S63	×
計	30	964			

地域コミュニティ活性化に向けたモデル展開

道営住宅の目的外使用による施策展開

地域貢献が期待されている**地域所在団体と連携し**、道営住宅団地において自治会活動の担い手となる**若年層を目的外使用の活用により既存道営住宅へ入居**。

[取組における各主体の役割]

目的外使用者	地域所在団体	道住宅課
<ul style="list-style-type: none"> ○若年単身入居を想定 ○自治会活動への参画 <ul style="list-style-type: none"> ・自治会費の徴収 ・祭りや行事参加 等 	<ul style="list-style-type: none"> ○団地周辺に所在する大学等 ○学生等への情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> ○目的外使用住戸の確保 →EV未設置住棟の4階、5階の住戸 ○使用者へのフォロー



団地自治会活動に係る現状と課題

- 1 入居者の高齢化に伴う自治会役員の担い手不足や自治会費の徴収が困難といった状況から自治会活動への支援の要望が寄せられている。
- 2 道では、子育て世帯などの優先入居など世代間バランスに配慮した公募を行っているが、道営住宅における高齢者世帯は4割を超えている。

道営真駒内F団地での展開

令和5年春から、団地周辺に所在する大学に通う**3名の学生が「目的外使用許可」**により入居、自治会活動などにも**参加いただくこと**としている。



道営住宅における子育て世帯に対する取組

これまでの取組

子育て世帯の入居機会の拡大

- 1 子育て世帯等に限定して入居申し込みが可能な住戸の設定（特定目的公営住宅）

小学生以下同居世帯……………	R 3 実績	2 2 戸
大家族世帯（18歳未満3名以上）…	R 3 実績	4 戸
母子・父子世帯……………	R 3 実績	4 4 戸
- 2 当選率の引き上げ
子育て世帯は抽選の際持ち玉の数を増やし当選率を引き上げ
- 3 所得制限の緩和（裁量階層）
一般世帯よりも所得額の上限を引き上げ（一般世帯158千円/月→子育て世帯214千円/月）

※ 子育て世帯のほか、高齢者、障がい者などに対しても上記と同様の取り扱いがある。