

## 草津市営住宅の概要

## 市営住宅の種別

草津市営住宅は草津市営住宅条例に基づき管理・運営を行う賃貸住宅のことであり、草津市には**公営住宅**と**改良住宅等**があります。

	公営住宅	改良住宅等
法令等	公営住宅法	住宅地区改良法 小集落地区(等)改良事業制度要綱
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	住宅地区改良事業等の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅を供給
入居資格	<p>○その者の収入が入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額を超えないこと 【本来階層】政令：～158,000円/月                   条例：158,000円/月 【裁量階層】政令：～259,000円/月                   条例：214,000円/月                   (条例：草津市営住宅条例)</p> <p>○現に住宅に困窮していることが明らかであること</p>	<p>【当初入居時】</p> <p>○住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失ったもの(同居者含む)</p> <p>○小規模住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失った世帯に属するもの(同居者含む)</p> <p>【空き家募集時】</p> <p>○公営住宅の入居資格に準じる (改良住宅等管理要領第11に基づく)</p>
家賃制度	応能応益家賃制度 (改良住宅等の空き家募集を含む)	定額家賃(法定限度額内で設定)

※改良住宅等管理要領概要(「第11 入居資格」より)

○住宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失ったものが入居せず、又は入居した後転居、死亡等の理由によって改良住宅に居住しなくなった場合には、**公営住宅法**第22条から第25条第1項まで(入居者の募集方法・入居者資格・入居者資格の特例・入居者の選考等)の規定に準じて公正な方法で選考し、**入居させなければならない**

○小規模収宅地区改良事業の施行に伴い住宅を失った世帯に属するものが入居せず、又は入居した後転居、死亡等の理由によって小規模改良住宅に居住しなくなった場合には、**住宅に困窮すると認められるものの中から**公正な方法で選考し、**入居させなければならない**

# 市営住宅の分類

草津市営住宅  
(703戸)

公営住宅  
(453戸)

陽ノ丘団地、矢倉団地、玄甫団地、常盤団地、玄甫北団地、橋岡団地、芦浦団地、木川団地、下中ノ町団地、西一団地、笠縫団地



笠縫団地(高層耐火)



常盤団地(中層耐火)



木川団地(簡易耐火)

改良住宅等  
(250戸)

砂池団地、東木川団地、宮前団地、寺前団地、北中ノ町団地、菰原団地、六ノ坪団地、西草津団地、神宮団地、西木川団地



Aタイプ



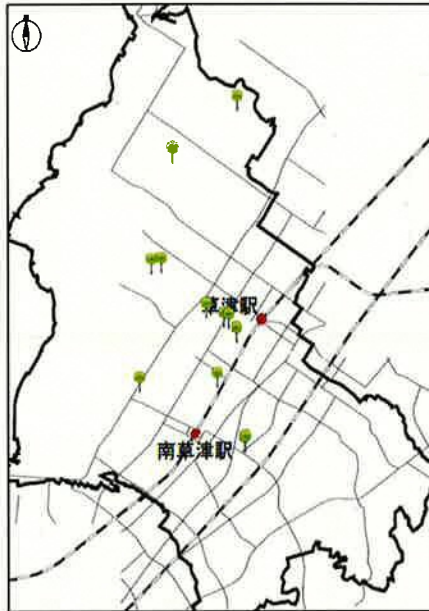
Bタイプ



## 公営住宅の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、**住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの**です。

草津市の公営住宅には、建設目的の違いにより、一般公営住宅と旧地域改善向け公営住宅がりましたが、現在は全て一般公営住宅として管理しております。



団地名	建設年度	耐用年数	構造・規模	戸数	設備			応募倍率 (過去5年)
					EV	浴槽	駐車場	
陽ノ丘	H27	70	高耐6階建	36	○	○	○	9.9
矢倉	S49~S50	70	中耐4階建	48			△	3.6
玄甫	S51	70	中耐4階建	24			△	13.0
常盤	S53~S57	70	中耐4階建	72			△	2.9
玄甫北	S54	45	簡耐2階建	6			△	0.5
笠縫	H19、H23	70	高耐10階建	138	○	○	○	12.8
橋岡	H20	70	中耐3階建	15	○	○	○	6.0
芦浦	H23	70	低耐2階建	8	○	○	○	29.0
下中ノ町	S52、S61	45	簡耐2階建	14			△	募集停止
西一	S53	45		6			△	
木川	S51~S63	45		86			△	
合計				453				8.3

※△は公設以外の駐車場(スペース)あり

- ・エレベーター設備のない中層耐火4階建て住戸が約3割を占めています。
- ・入居者募集は年2回行っており、過去5年の応募倍率は平均で8.3倍となります。
- ・団地ごとに設備が異なり、設備が充実している団地の応募倍率は高くなっています。
- ・簡易耐火2階建て住戸は法定耐用年数が45年であり、今後15年以内に全ての住戸が耐用年数を経過します。

### ※旧地域改善向け公営住宅

同和対策事業特別措置法ならびに地域改善対策特別措置法に基づき、地域改善対策として建設された公営住宅であり、一般公募の例外により**地域内住民に限定して入居出来る他、家賃額についても他の公営住宅と異なり、改良住宅等と同水準とされました。**

平成8年の「公営住宅法」の改正によって、家賃は「応能応益家賃」となり、一般の公営住宅と同水準に引き上げられました。

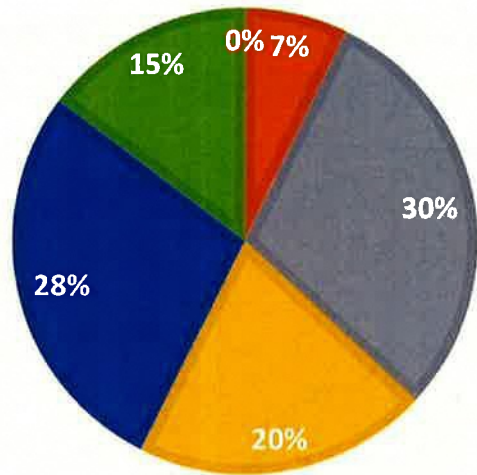
平成14年3月の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の失効により、家賃以外の取り扱いについても一般公営住宅と同じ扱いとなりましたが、草津市では経過措置を設け、平成23年以降一般公営住宅と同じ取扱いとしております。

# 公営住宅の入居者の状況

(H30年3月時点)

## 名義人年齢分布

- 0～19歳 ■ 20～39歳 ■ 40～59歳
- 60～69歳 ■ 70～79歳 ■ 80歳以上



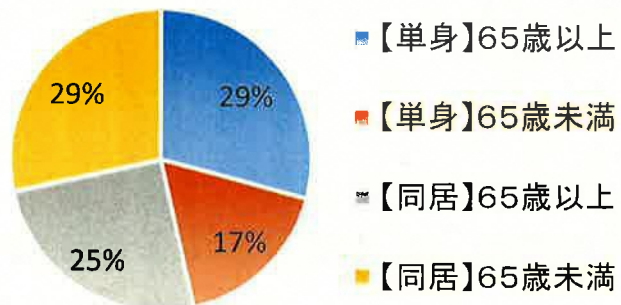
公営住宅入居名義人全体の約6割が60歳以上であり、特に、65歳以上の高齢者の割合は54%となり、住民の高齢化が進んでいます。

また、20年以上の入居者が約6割を占め、入居者の固定化が進んでいます。

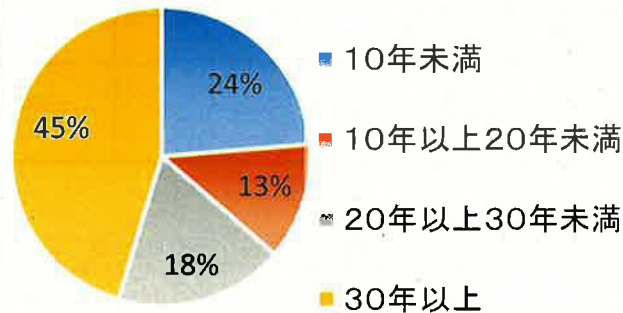


市内平均に比べて高齢化率が著しく高くなっており、町内会運営やコミュニティ活動が困難になってきています。

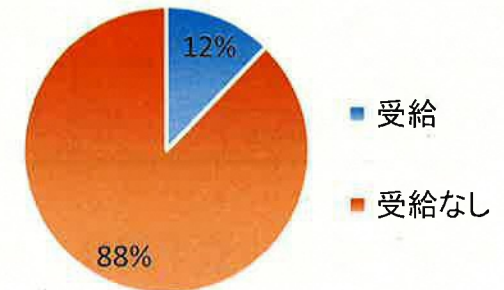
## 入居状況



## 入居期間



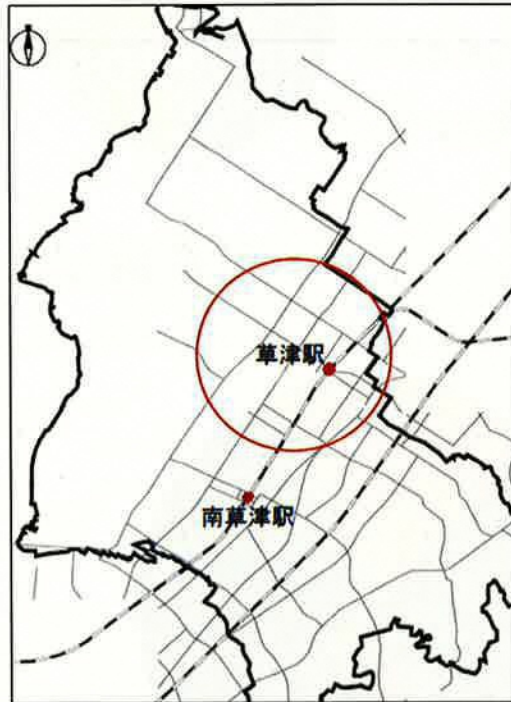
## 生活保護受給世帯





## 改良住宅等の概要

草津市の改良住宅等は、JR草津駅より1.2km圏内に位置し、**住宅地区改良事業**および**小集落地区改良事業**により建設された住宅です。



団地名	建設年度	耐用年数	構造・規模	戸数	平均敷地面積(m <sup>2</sup> )	
					Aタイプ	Bタイプ
砂池	S48~S50	45	簡耐2階建	22	169	
		70	中耐4階建	16		
東木川	S50	45	簡耐2階建	26	181	135
宮前	S51~S52	45		52	181	123
寺前	S56~S62	45		36	167	120
神宮	S58~S59	45		14	177	134
西木川	S61~S62	45		24	198	177
北中ノ町	S50	45		4	170	
菰原	S50~S51	45		6	162	
六ノ坪	S50~S51	45		10	198	117
西草津	S51~S58	45		40	193	131
<b>合計</b>				<b>250</b>		

- ・改良住宅等の多くが簡易耐火2階建て住戸となっており、今後15年以内に耐用年数を経過します。
- ・建設年度により建物の面積や間取り、設備等が異なります。敷地の大きさ、形状も大きく異なります。

※住宅地区改良事業(「住環境整備2017」より)

住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集すること等によって保安衛生等に関し危険または有害な状況にある地区において、**不良住宅をすべて除去し、生活道路・児童遊園・集会所等を整備するとともに、住前の居住者のための住宅を建設する事業**であり、改良地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の集団的な建設を促進することを目的としています。

※小集落地区改良事業(「住みよい街づくりのために」より)

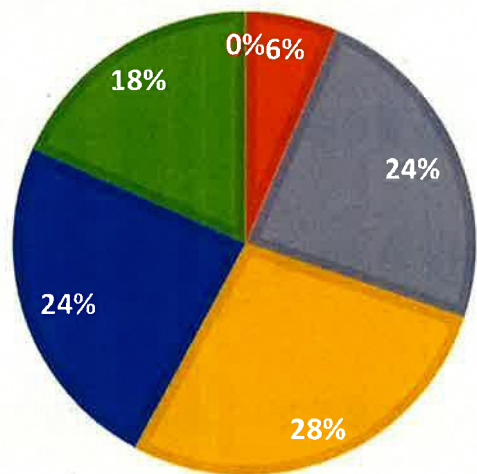
同和対策長期計画を受けて具体化され、同和地区に限って住宅改良事業の採択要件を緩和して昭和45年予算補助として発足した事業である。この事業は、基本的には**住宅改良事業の精神に立脚**している。

## 改良住宅等の入居者の状況

(H30年3月時点)

### 名義人年齢分布

- 0～19歳
- 20～39歳
- 40～59歳
- 60～69歳
- 70～79歳
- 80歳以上

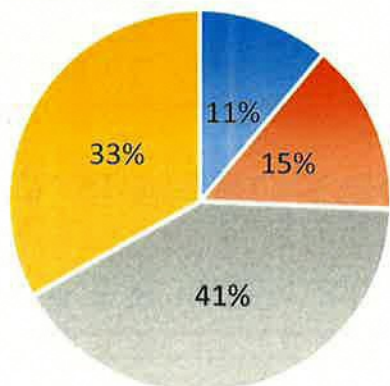


公営住宅入居名義人全体の7割が60歳以上であり、特に、65歳以上の高齢者の割合は52%となります。生活保護受給世帯も全体の2割以上と、公営住宅よりも名義人の高齢者割合および生活保護受給割合が高くなっています。



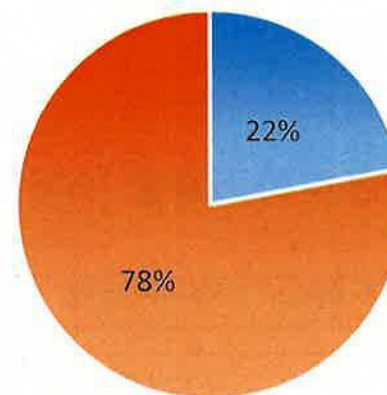
60歳以上の名義人が全体の74%を占め、生活保護を受給する生活困窮者が多いことから、家賃の改定は生活に大きな影響を与える可能性が高いと予想されます。

### 入居状況



- 【単身】65歳以上
- 【単身】65歳未満
- 【同居】65歳以上
- 【同居】65歳未満

### 生活保護受給世帯



- 受給
- 受給なし



# 公営住宅の家賃制度(新公営住宅法)

公営住宅法第16条により、公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、**当該入居者の収入及び当該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、事業主体が定めることとなっています。

出典：国土交通省住宅局

※平成8年法改正

## 家賃

II ■ : 市に裁量無し  
■ : 市に裁量有り

### 応能応益家賃制度

公営住宅法および同施行令の規定により入居者の家賃負担能力(応能)と個々の住宅からの便益(応益)に応じて算定する制度です。

**家賃算定基礎額** : 入居者の収入区分に応じて定められる額

×

**立地係数**

: 市町村の立地の偏差に応じた値

×

**規模係数**

: 住宅の専用部分の床面積に応じた値

×

**経過年数係数**

: 建設時からの経過年数に応じた値

×

**利便性係数**

: 住宅の利便性に応じて地方公共団体が定める値

単位:円

収入分位	世帯収入月額	家賃算定基礎額
1	~104,000	34,400
2	104,001~123,000	39,700
3	123,001~139,000	45,400
4	139,001~158,000	51,200
5	158,001~186,000	58,500
6	186,001~214,000	67,500
7	214,001~259,000	79,000
8	259,001~	91,100

立地、建物状況、建築年数、利便によるため、古く利便が悪い団地ほど家賃が低額となり、新しく利便が良い団地ほど家賃が高額となります。

※近傍同種家賃

公営住宅の上限家賃額。

近傍同種家賃 = (複成価格 × 利回り + 償却費 + 修繕費 + 管理費 + 損害保険料 + 引当金 + 公課) ÷ 12

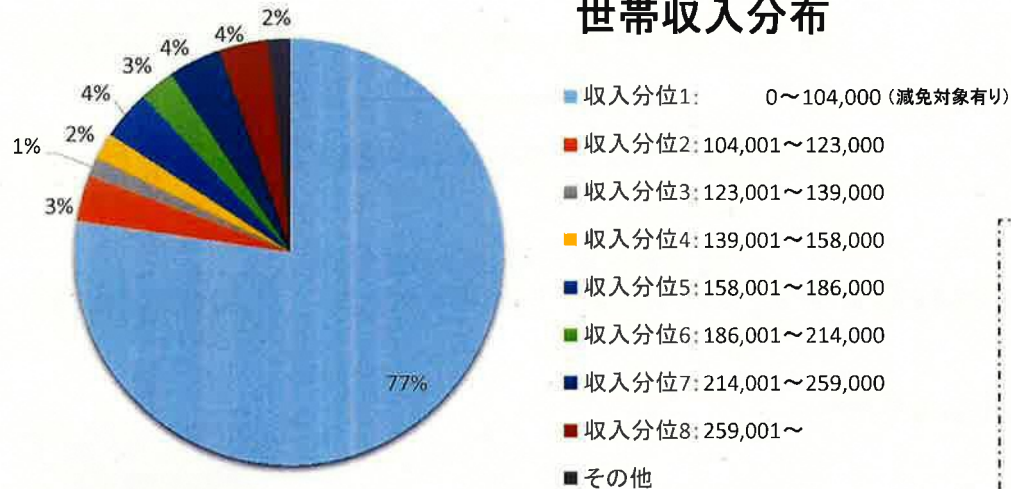


## 世帯収入の分布状況

応能応益家賃制度における入居者の家賃負担能力(応能)は**世帯収入月額**により決定されます。  
算定された世帯収入月額に応じて収入分位が決定され、その収入分位の家賃となります。

世帯収入月額

$$= \left( \text{世帯の年間所得額} - \text{世帯の控除額の合計} \right) \div 12\text{ヶ月}$$



### 応能応益家賃(H30年度算定)

収入分位1(円)	9,200～30,000
近傍同種家賃(円)	22,900～106,400

### H30年度公営住宅入居者の状況

1号減免対象者 237名

高額所得者: 1世帯、収入超過者: 54世帯

- ・入居者の約8割が条例で定めている月額収入158,000円以下の世帯となります。
- ・団地により基本となる家賃額が異なるため、同じ収入分位でも家賃が異なります。
- ・収入分位1のうち75%が1号減免対象者となっています。

#### ※1号減免

…【草津市営住宅の家賃の減免等に関する取扱要綱第2条第1号】

公営住宅法施行令第2条第2項に規定される家賃算定基礎額の入居者の収入区分の最低区分に定める上限の収入月額に対して、入居者の収入月額の割合が60パーセント以下(H30年度時点は62,400円以下)である者

#### ※高額所得者

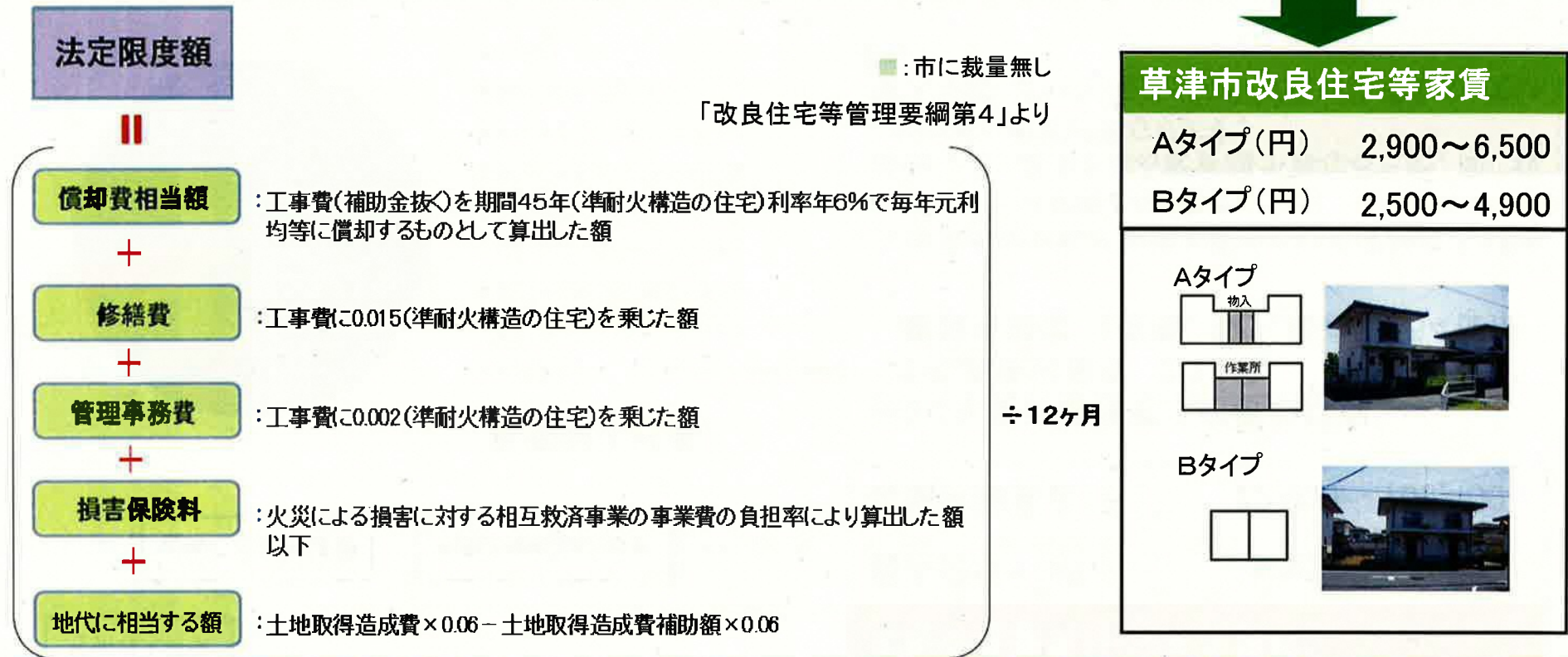
…市営住宅に引き続き5年以上入居しており、最近2年間継続して認定所得月額が明渡し基準額(313,000円)を超えた世帯

#### ※収入超過者

…市営住宅に引き続き3年以上入居しており、入居収入基準(158,000円もしくは214,000円)を超えた世帯

## 改良住宅等の家賃制度(旧公営住宅法)

改良住宅の家賃については、原則として公営住宅法を改正する法律(平成8年法律第55号)による改正前の旧公営住宅法第12条第1項に規定する法定限度額以下で事業主体が条例に定めることとなっています。



草津市改良住宅等は建設当初、当審議会において法定限度額の1割程度と決定し、平成5年度以降の見直しにおいて据え置いています。

建築年数の古い住戸ほど低額な家賃設定となっており、法定限度額の償却費相当額は工事費から補助金等を控除して算出する等の措置が講じられていることから、改良住宅の家賃は経済家賃よりも低くなるように制度設計がされています。



## 改良住宅等比較

### 【家賃比較】簡易耐火2階建て住戸で比較

#### 改良住宅等定額家賃 (草津市営住宅条例にて規定)

Aタイプ	2,900～6,500
Bタイプ	2,500～4,900

#### 公営住宅家賃 収入分位1 (旧地域改善向け公営) ～近傍同種家賃額

Bタイプ	11,600～62,500
------	---------------

同じ構造で同じ地区にあるにもかかわらず、隣同士で家賃に差が生じています。

Aタイプで最大約6倍、  
Bタイプで最大約5倍の家賃差となります。

#### 改良住宅等 (空き家募集) 家賃 団地 収入分位1 ～近傍同種家賃額

Aタイプ	宮前団地	16,500～54,100
	六ノ坪団地	16,100～55,400
	西草津団地	16,400～58,700
Bタイプ	寺前団地	17,900～60,200
	神宮団地	15,300～47,400
	西草津団地	13,400～62,700



前回審議会答申

応能応益的家賃の導入へ

