

## 市営住宅の入居基準の見直しについて

建設から30年以上経過した市営住宅の人气が低下し、空き部屋となっている3DKがある一方、「高齢単身世帯が入居しづらい」との声が聞かれます。

本年2月から、これまで単身者が応募できなかった3DKに、単身者が入居できる取り扱いを試験的に実施しました。

本格実施に向け実施方法の一部見直しを行い、住宅セーフティネットとしての機能の充実を図ります。

建設部住宅課

# I 入居基準見直しの経過

## 1. 見直しの背景

～昨年の市営住宅の応募結果～

《H29年8月募集結果》

- 全体14戸募集⇒応募56件(4倍)
- ・宇木団地3DK 2戸募集⇒応募 0名
  - ・宇木団地**2DK 1戸募集⇒応募 9名**
  - ・犀南団地**2K 2戸募集⇒応募13名(うち65歳以上10名)**

「市営住宅に入れなくて困っています…」



《H29年10月募集結果》

- 全体14戸募集⇒応募49件(3.5倍)
- ・宇木団地3DK 2戸募集⇒応募 1名
  - ・若里団地3DK 1戸募集⇒応募 0名
  - ・犀南団地**2DK 2戸募集⇒応募 6名**



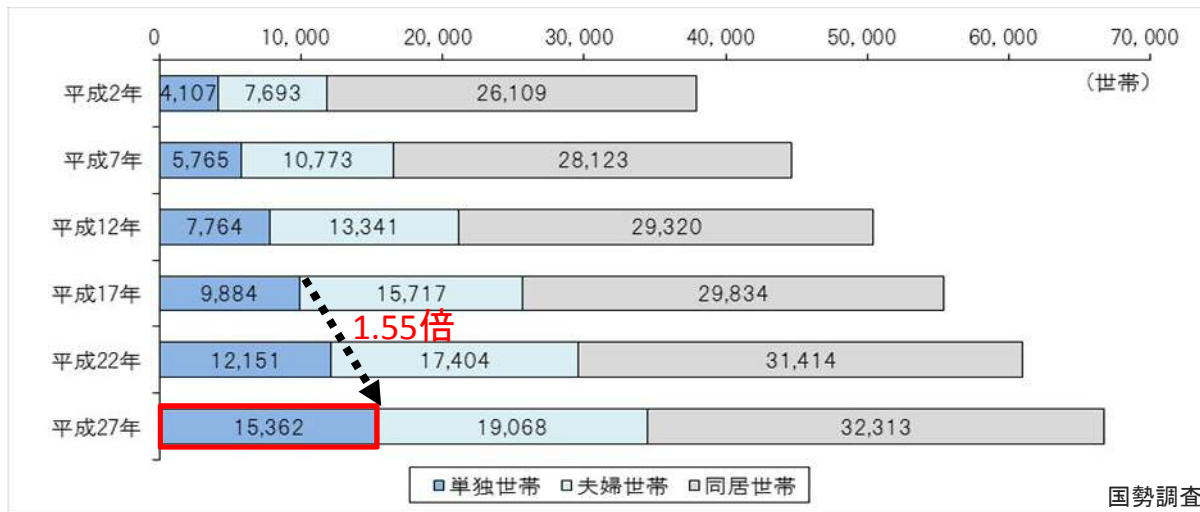
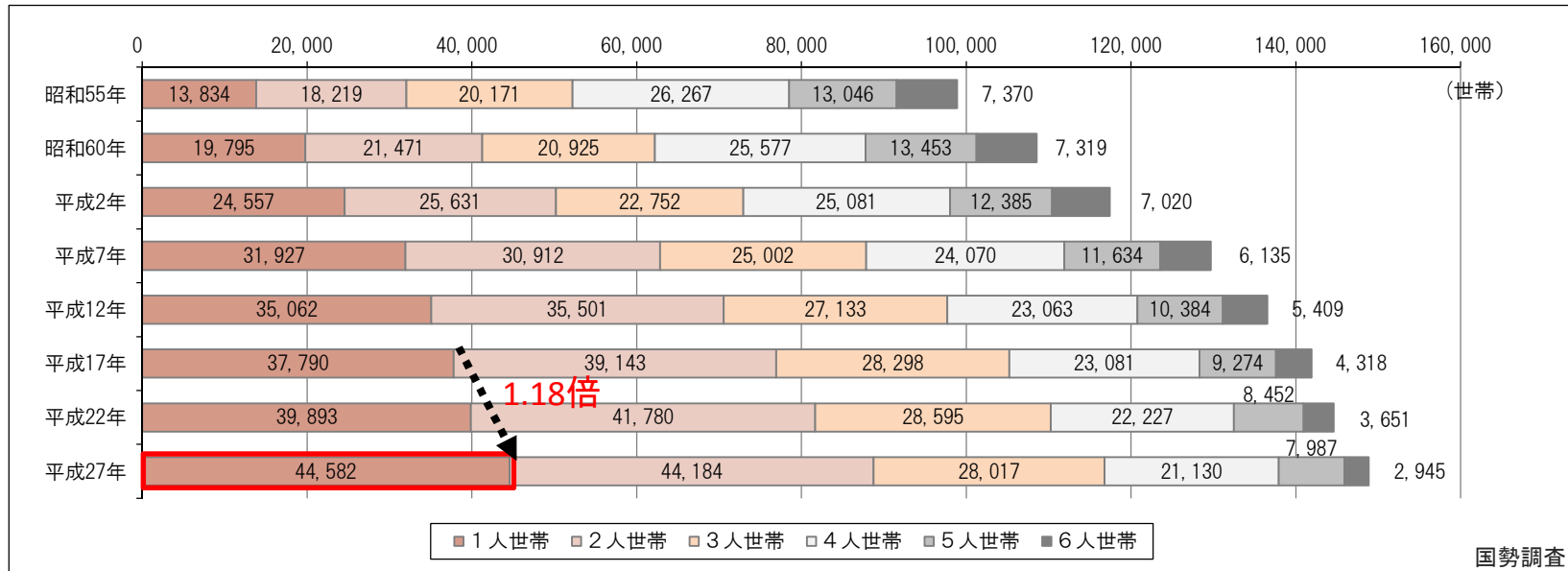
～入居希望者の声～

「高齢単身者が申し込みできる市営住宅の募集が少ない！」

「空き部屋があるのに入れない…」

## 2. 世帯構成の変化

単身世帯の増加が続いており、特に**高齢単身世帯**が急増している。



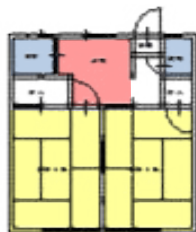
1世帯当たりの人員の推移

← 高齢者世帯数の推移

### 3. 市営住宅の間取りと入居基準

2K(犀南団地) 昭和43~48年度建設

【单身入居可】

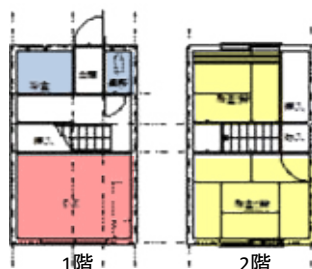


「市営住宅申込者資格審査要領」及び「募集受付基準」(いずれも内規)により、**单身者の入居申込は2DK以下**としている(中山間地域を除く)。

単身世帯の増加が続いているが、市営住宅の募集は3DKの間取りが多く、**需要とミスマッチ**が生じている。

2DK(犀南団地) 昭和43~48年度建設

【单身入居可】



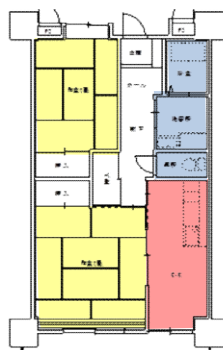
3DK(大豆島東団地) 昭和53~56年度建設

【单身入居不可】

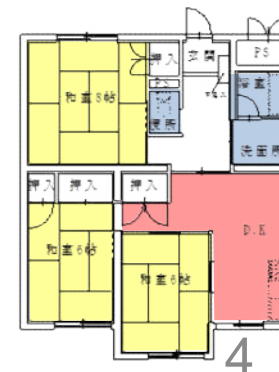


2DK(上松東団地) 平成4~7年度建設

【单身入居可】



3DK(若里西町団地) 平成4~5・15~16年度建設 【单身入居不可】



## 4. 福祉部局等における相談事例

### 住宅セーフティネット制度に関する打合せ会議 平成29年8月24日開催

#### ○参集者

- ・社会福祉協議会 まいさぼ長野市
- ・保健福祉部 福祉政策課、高齢者福祉課、介護保険課、障害福祉課、生活支援課
- ・こども未来部 子育て支援課
- ・建設部 建築指導課空き家対策室、住宅課

#### ○相談窓口における住宅に関する相談事例

##### [高齢者]

##### ・まいさぼ長野市

「高齢独居になった場合の住居費の負担が増大するケースが増えている」

「公営住宅並みの家賃の住宅に住むことができれば、生活保護を受けなくて済む人も多い」

##### ・介護保険課(地域包括支援センター)

「アパートの老朽化による解体に伴い移転を求められる高齢者が、経済的な理由で引越しができずに困っている」

「老朽化した自宅の修繕費用が無いため、公営住宅への引越しを考えている」

##### [若者]

##### ・まいさぼ長野市

「若い派遣労働者が、派遣が中止され次の仕事も住むところも無い状態で社宅から追い出され、路頭に迷うケースがある」

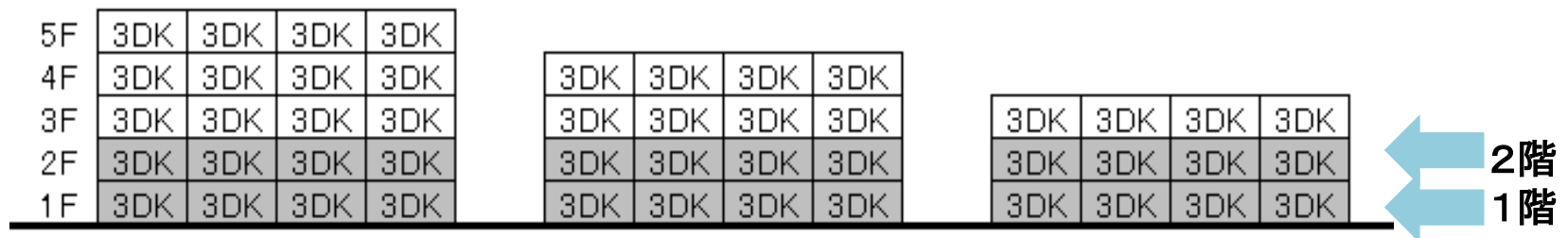
## 5. 単身者への3DKの提供【試行】

### 【試行の背景】

- ①老朽化や耐震性不足により2K・2DKの募集可能住戸の減少もあり、高齢者を中心に「単身者が入居可能な住戸が少ない」との声があった。
- ②EV・UBが無い3DKの入居募集の際に、低層階でも応募が無いケースが発生していた。

### 【試行方法 H30.2募集～】

- ・単身者世帯の増加に対応するため、**3DKへの単身者の入居を可能**とした。  
ただし、エレベーター、ユニットバス付きの団地については、単身入居が可能な住戸(2DK等)が併設されていることから、**浴槽無し3DKに限定**して実施した。
- ・高齢者の入居に配慮し、**1・2階に限定**して実施した。
- ・家賃は変更しない。(例:宇木団地最低家賃 2DK…21,000円、3DK…24,200円)



※国の「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」では、階段での移動は一階分までとしている。

## Ⅱ 試行結果と本格実施に向けた見直し案

### 1. 試行結果 H30年2月・4月・5月募集

【従来】 3DKは単身者の応募が不可能

【H30.2以降】 浴槽無し3DKは単身者も応募可能 **単身可3DK募集 10戸** **応募 15件(1.5倍)**

※応募者年齢 65歳以上8名、65歳未満7名(すべて単身者)

単身者が応募  
できない3DKの  
応募は低調

●●●世帯向け浴槽無し3DK募集 6戸 応募 1件(0.2倍)

### 2. 試行中の応募状況

		【従来】 H29.4~H30.1			【試行中】 H30.2~H30.5			
		募集戸数	応募実績	応募倍率	募集戸数	応募実績 (65歳以上)	応募倍率	
全体		82戸	415件	5.1倍	40戸	168件 (67件)	4.2倍	
内訳	3DK以上	浴槽あり(単身不可)	28戸	246件	8.8倍	11戸	98件 (20件)	8.9倍
		浴槽無し	37戸	22件	0.6倍	6戸	1件 (0件)	0.2倍
	2DK(単身可)	17戸	147件	8.6倍	13戸	54件 (39件)	4.2倍	

単身入居可  
69/23=3.0倍

・単身の応募者(66件)のうち、20件は65歳未満

◎ 応募者が少ない浴槽無し3DKを活用できた(空き部屋発生抑制)。

◎ 単身者が入居可能な市営住宅(吉田広町・若里・川合新田・大豆島東)が増加し、応募団地の選択肢が拡大した。

△ 65歳未満の応募者も多く、高齢者が1,2階の3DKに入りにくい状況あり。 →3階以上を活用できないか？

### 3. 本格実施に向けた見直し案

#### 3DK(浴槽なし)への単身者の入居基準

	従来 ～H30.1	試行方法 H30.2～	見直し案 H30.10～(予定)
単身入居	不可	可	可
募集住戸		世帯向けで募集し、 応募が無かった住戸	制限なし (1回目の募集から単身可)
募集階数		1, 2階に限定	制限なし
優先入居			有 ※同一団地で2戸以上募集する 際、65歳以上と身体(歩行)障害者 を優先入居対象とする。

〈※優先入居の抽選方法〉

例: 1階と4階の3DKを募集した場合

5F	3DK	3DK	3DK	3DK	
4F	3DK	3DK	3DK	3DK	…②
3F	3DK	3DK	3DK	3DK	
2F	3DK	3DK	3DK	3DK	
1F	3DK	3DK	3DK	3DK	…①

①1回目の抽選(1階3DK)

65歳以上と身体(歩行)障害者の応募者  
で抽選

②2回目の抽選(4階3DK)

①の当選者を除く応募者全員で抽選