

宮崎県営住宅の概要

令和5年7月

宮崎県県土整備部建築住宅課

【目 次】

I	公営住宅の目的	1
II	宮崎県営住宅の管理制度	1
	1 県営住宅の戸数	
	2 趣旨・目的	
	3 事業主体の管理義務	
	4 入居	
	5 家賃等	
	6 修繕	
	7 入居者の保管義務等	
	8 住宅の明渡し	
	9 収入超過者等に対する措置	
	10 家賃滞納整理事務	
	11 公営住宅の社会福祉事業等への活用	
	12 防火管理	
III	県営住宅の管理状況	6
	1 入退去の状況	
	2 入居者管理の状況	
	3 駐車場管理の状況	
	4 維持修繕の状況	

I 公営住宅の目的【公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）】

<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りる住宅を整備し、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。

II 宮崎県営住宅の管理制度

1 県営住宅の戸数（R5. 4. 1 現在）

地区	戸数
県央・県南地区	6,642 戸
県北地区	2,189 戸
計	8,831 戸

2 趣旨・目的【公営住宅法（以下「法」という。）第 1 条】

「この法律は、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りる住宅を整備し、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を目的とする。」

（日本国憲法第 25 条第 1 項）

「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」

3 事業主体の管理義務【法第 15 条】

「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」

4 入居

(1) 入居者の募集【法第 22 条、宮崎県営住宅の設置及び管理に関する条例（以下「条例」という。）第 4 条】

公募の原則

※ 例外
1 特定入居（公募の例外）
(1) 法で定めるもの【法第 22 条第 1 項】
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、公営住宅建替事業
(2) 公営住宅法施行令（以下「令」という。）で定めるもの【令第 5 条】
都市計画事業等の施行に伴う住宅の除却、土地収用法認定事業等の執行に伴う住宅の除却、既存入居者の住替え（加齢、病気等）、入居者相互の入れ替わり
2 目的外使用許可
地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に基づく使用許可

(2) 入居者資格

ア 同居親族要件【条例第 5 条第 1 項第 1 号】

「現に同居し、又は同居しようとする親族があること」

※ 例外「単身入居」

1 条例施行規則で定めるもの

- (1) 老人（60歳以上）
- (2) 障がい者（身体、精神、知的障がい者）
- (3) 戦傷病者
- (4) 原子爆弾被爆者
- (5) 生活保護受給者及び一定の要件を満たす中国残留邦人
- (6) 海外引揚者
- (7) ハンセン病療養所入所者
- (8) DV被害者

※ 中国残留邦人等の公営住宅への入居の取扱いについて

→ 平成20年3月31日国住備143号通知

→ 単身入居が可能な者に「一定の要件を満たす中国残留邦人」が追加

2 条例第6条第4項で定めるもの

過疎地域等の地域内の住宅については、上記に該当しなくても単身で入居できる。

イ 収入基準【条例第5条第1項第2号】

「政令月収158,000円以下であること」

過去1年間の継続的収入の合計額から令で定める額を控除し、12で除した額

※ 例外（裁量階層）

- 1 障がい者がいる世帯
- 2 戦傷病者がいる世帯
- 3 原子爆弾被爆者がいる世帯
- 4 海外引揚者がいる世帯
- 5 ハンセン病療養所入所者がいる世帯
- 6 入居者が60歳以上の者で構成されている（18歳未満の者がいてもよい）世帯
- 7 未就学児がいる世帯

ウ 住宅困窮「現に住宅に困窮していることが明らかな者であること」【法第23条第2号、条例第5条第1項第3号】

(3) 入居者の選考【法第25条、条例第8条】

公正な方法（抽選）で行う。

※ 「優先入居」【条例第8条第6項】

ひとり親世帯、引揚者世帯、炭鉱離職者世帯、老人世帯、障がい者世帯、多子世帯、DV被害者、犯罪被害者世帯、子育て世帯

5 家賃等

(1) 家賃【法第16条、令第2条、条例第11条】

家賃は、応能応益家賃

入居者の負担能力（収入）及び住宅の立地条件、規模等に応じて家賃を算定す

る。

家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

ア 家賃算定基礎【令第2条第2項】

分位	政令月収	家賃算定基礎額	
①	104,000円以下の場合	34,400円	本来入居者
②	104,000円を超え123,000円以下の場合	39,700円	↓ 収入超過者 ↓
③	123,000円を超え139,000円以下の場合	45,400円	
④	139,000円を超え158,000円以下の場合	51,200円	
⑤	158,000円を超え186,000円以下の場合	58,500円	
⑥	186,000円を超え214,000円以下の場合	67,500円	
⑦	214,000円を超え259,000円以下の場合	79,000円	
⑧	259,000円を超える場合	91,100円	

イ 市町村立地係数【令第2条第1項第1号】

ウ 規模係数【令第2条第1項第2号】

エ 経過年数係数【令第2条第1項第3号】

オ 利便性係数【令第2条第1項第4号】（事業主体が定める。）

(2) 敷金＝家賃の3ヶ月分【法第18条、条例第15条】

(3) 家賃及び敷金の減免、徴収猶予【法第16条第4項、法第18条第2項、法第19条、条例第13条、条例第15条第2項】

6 修繕【条例第16条】

(1) 負担区分（県の負担と入居者の負担）

○ 住宅及び共同施設の修繕は県の負担

○ 畳の表替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕については、入居者の負担

(2) 修繕の種別

一般・緊急修繕：県営住宅等に生じた予期せぬ事故、劣化・損耗や災害による損傷を復旧するための修繕

退去修繕：退去後の住宅室内の原状回復を目的とした修繕

計画修繕：屋根や外壁の改修などの大規模工事等

7 入居者の保管義務等【法第27条、条例第18～27条】

(1) 入居者の保管義務

(2) 15日以上の不使用の届出

(3) 転貸、譲渡の禁止

(4) 用途変更の禁止、用途併用の承認

(5) 模様替え、無断増築の禁止

(6) 迷惑行為（ペット飼育・不法駐車等）の禁止

(7) 同居の承認

(8) 入居の承継

(9) 連帯保証人の変更

(10) 同居者の異動報告

8 住宅の明渡し【法第32条、条例第33条】

- (1) 不正の行為により入居したとき。
- (2) 家賃を3か月以上滞納したとき。
- (3) 故意に住宅等を毀損したとき。
- (4) 正当な理由によらないで15日以上使用しないとき。
- (5) 7(1)～(8)（入居者の保管義務等）に違反したとき。
- (6) 入居者又は同居者が暴力団員と判明したとき。
- (7) 借上げ期間が満了するとき。

9 収入超過者等に対する措置

(1) 収入超過者【法第28条、条例第29条】

公営住宅に引き続き3年以上入居している入居者で政令月収が158,000円を超える者（裁量階層は、214,000円を超える者）

ア 明渡努力義務

イ 家賃の増額【令第8条】

平成19年度から、収入超過度合い及び収入超過者となってからの期間に応じて家賃の割増率を定めることとし、収入超過者となれば遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃となることになった。

(2) 高額所得者【法第29条、条例第29条】

公営住宅に引き続き5年以上入居している入居者で最近2年間の政令月収が313,000円を超える者

ア 期限を定めて明渡請求が可能

イ 近傍同種の家賃の徴収

10 家賃滞納整理事務

「県営住宅家賃滞納整理事務処理要綱（以下「要綱」という。）」

(1) 納入指導【要綱第2条～5条】

ア 督促書や催告書の送付を行う。

イ 必要に応じ、住宅訪問、電話等による催告又は納付指導を行う。

(2) 法的措置【要綱第7条～第9条】

ア 要綱等に該当する者に対し、住宅の明渡しを請求する。

イ 上記の請求をした者で、住宅の明渡しを行わない者に対し、住宅明渡等請求訴訟を提起

11 公営住宅の社会福祉事業等への活用【法第45条第1項、公営住宅法第45条第1項の事業等を定める省令（以下「45条省令」という。））、条例第39条、社会福祉法人等に対する一般県営住宅の使用許可に関する取扱要領】

(1) 対象事業【45条省令第1条】

ア 児童自立生活援助事業又は小規模住居型児童養育事業【45条省令第1条第1号】

イ 認知症対応型老人共同生活援助事業【45条省令第1条第2号】

ウ 共同生活援助を行う事業【45条省令第1条第3号】

エ ホームレス自立支援事業により就業した者に対して生活支援を行う事業【45条省令第1条第4号】

オ 生活困窮者一時生活支援事業【45条省令第1条第5号】

(2) 事業主体【45条省令第2条】

地方公共団体、医療法人、一般社団法人又は一般財団法人、特定非営利活動法人

(NPO法人)、児童自立生活援助事業又は小規模住居型児童養育事業を行う者で都道府県等から委託を受けているもの、指定地域密着型サービス事業者又は指定地域密着型介護予防サービス事業者で介護予防認知症対応型共同生活介護を行うもの、指定障害福祉サービス事業者で共同生活援助を行うもの

12 防火管理

防火管理者【消防法第8条第1項】

「(省略)防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め、政令で定めるところにより、当該防火対象物について消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理その他防火管理上必要な業務を行わせなければならない。」

Ⅲ 県営住宅(日向、延岡土木事務所、西臼杵支庁)の管理状況(令和4年度)

1 入退去の状況

①入居の状況 (単位:世帯)

	日向土木	延岡土木	西臼杵	計
定期	23	16	0	39
随時	11	20	3	34
計	34	36	3	73

②退去の状況 (単位:世帯)

	日向土木	延岡土木	西臼杵	計
退去世帯数	37	37	9	83

③定期募集実施状況
【日向土木】

公募	募集戸数	応募者数	折込部数	摘要
第1回	12	42	15,885	
第2回	11	33	15,885	
第3回	14	28	15,343	
第4回	9	19	15,343	
計	46	122	62,456	

【延岡土木】

公募	募集戸数	応募者数	折込部数	摘要
第1回	10	30	23,684	
第2回	12	14	23,684	
第3回	9	21	23,091	
第4回	14	23	23,091	
計	45	88	93,550	

【西臼杵】

公募	募集戸数	応募者数	折込部数	摘要
第1回	2	0	4,042	
第2回			4,042	日向・延岡募集分
第3回	3	0	3,911	
第4回			3,911	日向・延岡募集分
計	5	0	15,906	

【合計】

合計	96	210	171,912	
----	----	-----	---------	--

2 入居者管理の状況

①各種申請 (単位:件)

区分	日向土木	延岡土木	西臼杵	計
用途変更の申請	0	0	0	0
模様替申請	26	33	0	59
同居承認申請	7	3	0	10
入居承認申請	3	7	2	12
連帯保証人変更承認申請	2	3	0	5
入居世帯異動届出	54	57	4	115
家賃減免申請書	15	33	1	49
普通減免	0	3	1	4
特別減免	15	30	0	45

②収入申告 (単位:件)

区分	日向土木	延岡土木	西臼杵	計
配布戸数	651	1,034	74	1,759
収入申告請求書	54	75	0	129
意見申出書受理	9	9	0	18
未申告者数	2	9	0	11

③苦情、相談等

内容	日向土木	延岡土木	西臼杵	計
入居に関すること	0	0	0	0
建物に関すること	12	10	0	22
駐車場に関すること	2	0	0	2
入居者に関すること	3	0	0	3
自治会活動に関すること	1	0	0	1
ペットに関すること	0	0	0	0
騒音に関すること	8	0	0	8
その他	9	0	0	9

○ 徴収・督促状発布状況(年間) (単位:件)

区分	日向土木	延岡土木	西臼杵	計
窓口収納件数	1,069	816	816	2,701
家賃督促状	1,081	1,431	83	2,595
駐車場督促状	321	637	59	1,017
催告書	8	70	0	78
再催告書	1	3	0	4
最終催告書	1	0	0	1

3 駐車場管理の状況

駐車場の状況

区分	日向土木	延岡土木	西臼杵	計
対象団地数	10	6	2	18
管理台数(台)	641	845	87	1,573
調定区画	641	823	84	1,548
管理用等	0	22	3	25

4 維持修繕の状況

①緊急・一般修繕の状況

(単位:件、円、%)

区分	修繕箇所	日向土木			延岡土木			西臼杵		
		件数	工事費	割合 (件数ベース)	件数	工事費	割合 (件数ベース)	件数	工事費	割合 (件数ベース)
緊急・ 一般修繕	屋内修繕	148	5,143,815	37.1%	236	22,414,852	43.2%	2	21,120	12.5%
	屋外修繕	30	3,649,229	7.5%	21	8,263,717	3.8%	0	0	0.0%
	防水	3	301,800	0.8%	6	1,462,758	1.1%	0	0	0.0%
	ガス	52	7,440,521	13.0%	62	6,396,350	11.4%	3	668,000	18.8%
	給排水設備	91	7,619,142	22.8%	113	7,674,535	20.7%	5	208,500	31.3%
	電気	75	4,494,830	18.8%	108	5,199,788	19.8%	2	183,480	12.5%
	その他	0	0	0.0%	0	0	0.0%	4	872,777	25.0%
計		399	28,649,337	100.0%	546	51,412,000	100.0%	16	1,953,877	100.0%

(単位:件、円、%)

区分	修繕箇所	計		
		件数	工事費	割合 (件数ベース)
緊急・ 一般修繕	屋内修繕	386	27,579,787	40.2%
	屋外修繕	51	11,912,946	5.3%
	防水	9	1,764,558	0.9%
	ガス	117	14,504,871	12.2%
	給排水設備	209	15,502,177	21.7%
	電気	185	9,878,098	19.3%
	その他	4	872,777	0.4%
計		961	82,015,214	100.0%

②退去修繕の状況

(単位:件、円)

	日向土木	延岡土木	西臼杵	計
件数	45	47	5	97
金額(円)	15,681,490	21,875,803	2,011,270	39,568,563

③保守管理の状況

区分	日向土木			延岡土木			西臼杵		
	団地数	件数	額(円)	団地数	件数	額(円)	団地数	件数	額(円)
エレベータ 保守点検	2	24	2,696,760	1	12	1,987,920	1	12	946,440
受水槽清掃	7	2	2,117,830	5	2	2,167,660	2	1	281,644
消防設備点検	9	2	1,012,660	12	2	2,020,260	2	2	414,700
簡易水道検査	5	1	209,000	2	1	129,800	2	1	32,230
小規模貯水槽 水道検査	3	1	52,030	3	1	144,100	0	0	0
浄化槽 法定検査	7	2	150,330	1	1	25,000	0	0	0
その他	8	2	270,600	9	2	438,790	2	2	84,810
計	41	34	6,509,210	33	21	6,913,530	9	18	1,759,824

区分	計		
	団地数	件数	額(円)
エレベータ 保守点検	4	48	5,631,120
受水槽清掃	14	5	4,567,134
消防設備点検	23	6	3,447,620
簡易水道検査	9	3	371,030
小規模貯水槽 水道検査	6	2	196,130
浄化槽 法定検査	8	3	175,330
その他	19	6	794,200
計	83	73	15,182,564