

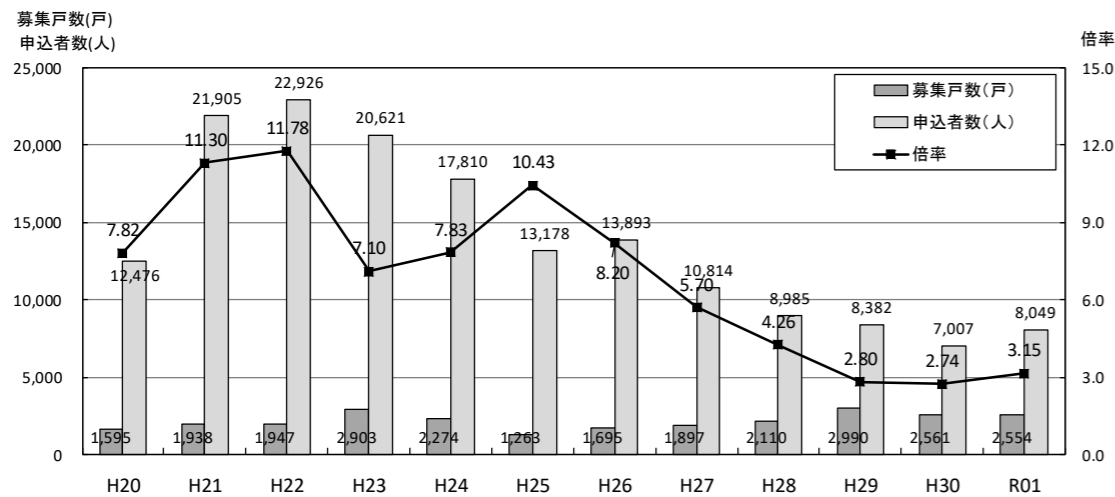
入居率の低下と空き住戸の増加

- 毎月募集の申込者数は、減少傾向にあり10年前の37%。常時募集のキャンセル率は35%。古く立地が悪い団地が敬遠されるなど、希望者が選好している状況
- 空住戸の増加は防犯リスクの増大、コミュニティの活力低下、管理効率の悪化など悪影響あり

1 毎月募集の申込状況

- 県営住宅の募集戸数（毎月募集）は年間1,200~3,000戸程度で推移。
- 毎月募集の申込者数は、平成22年度以降減少傾向。令和元年度は平成30年度に比べてやや増加している。平成21年度の37%である。

■ H20~R元年度の募集戸数、申込者数、倍率の推移



2 月別募集戸数、申込者数、倍率

- 令和2年度10月までの募集状況。月平均の申込者数は令和元年度に比べて少なく、応募倍率は2.96となっている。

■ R元年度、2年度の月別募集戸数、申込者数、倍率

令和元年度

	募集戸数(A)	申込者数(B)	倍率(A/B)
4月	189	495	2.62
5月	198	650	3.28
6月	178	655	3.68
7月	177	651	3.68
8月	167	652	3.90
9月	193	733	3.80
10月	181	749	4.14
計	1,283	4,585	3.57
平均	183	655	3.57

令和2年度

	募集戸数(A)	申込者数(B)	倍率(A/B)
4月	272	646	2.38
5月	291	557	1.91
6月	191	486	2.54
7月	196	678	3.46
8月	191	643	3.37
9月	199	781	3.92
10月	178	705	3.96
計	1,518	4,496	2.96
平均	217	642	2.96

3 常時募集の申込状況（都市部）

- 空住戸が多い団地については、先着順の常時募集としている。（現在約7,000戸）常時募集の状況は、申込数・入居戸数ともに年々増加傾向にある。
- 入居戸数は申込者数の6割程度、申込み後にキャンセルする率は約35%である。

■ 常時募集団地の申込状況（毎月募集を行っている地域）

地域	平成29年度				平成30年度				平成31(令和元)年度				平成31年度 常時募集
	実施団地数	問合せ件数	申込者数	入居戸数	実施団地数	問合せ件数	申込者数	入居戸数	実施団地数	問合せ件数	申込者数	入居戸数	
神戸	6	290	27	17	11	276	15	11	12	156	45	26	2,200
阪神南	0	-	-	-	1	54	17	10	2	157	45	26	800
阪神北	3	114	24	16	4	146	20	9	4	131	31	22	700
東播磨	5	151	20	14	13	240	54	28	14	327	82	65	2,100
中播磨	2	56	24	19	9	66	42	23	9	122	72	40	1,200
合計	16	611	95	66	38	782	148	81	41	893	275	179	7,000
入居戸数/申込者数													65%

4 令和元年度世帯区分別入居・退去の状況

- 新規入居数に比べ退去数が多く、入居中の世帯数は平成31年4月1日から令和2年4月1日までに874世帯減少した。（ ）内は合計に占める割合

世帯区分	入居中の世帯数 (平成31年4月1日)	新規入居数	退去数	入居中の世帯数 (令和2年4月1日)
若者世帯	40,393 世帯	499 世帯 (24.5%)	286 世帯 (9.8%)	39,519 世帯 (▲874 世帯)
高齢者・障害者世帯		1,220 世帯 (60.0%)	1,992 世帯 (68.5%)	
その他世帯(一般世帯等)		317 世帯 (15.5%)	632 世帯 (21.7%)	
合計		2,036 世帯 (100%) うち借上、建替等分差引 603 世帯 1,433 世帯	2,910 世帯 (100%) 655 世帯 2,255 世帯	▲52 世帯 ▲822 世帯

5 地域別の入居状況（都市部）

- 団地を築年数・立地で分類すると、古い団地、立地が良くない団地の入居率が低い。

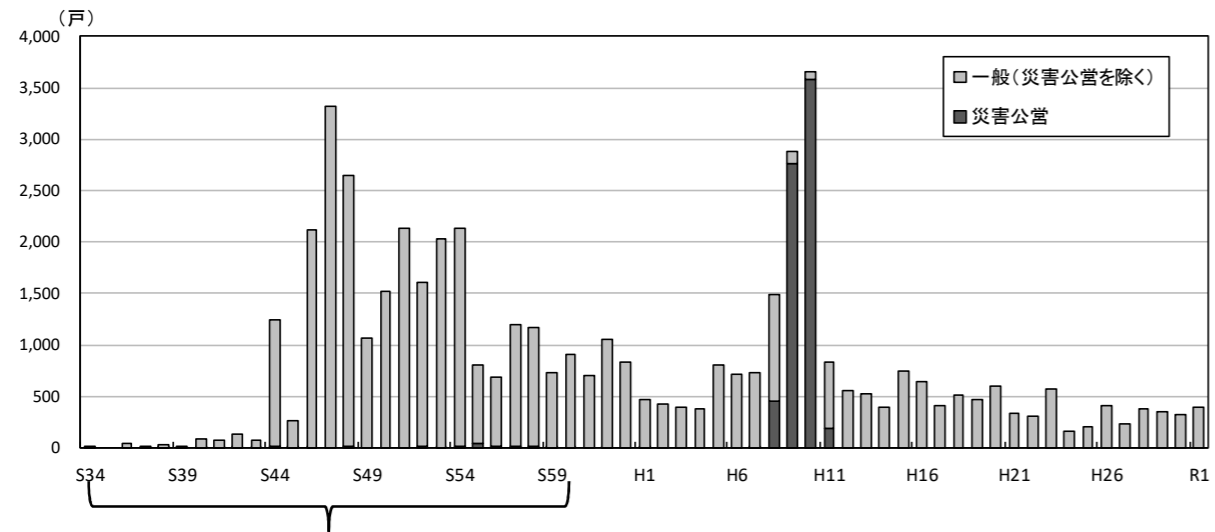
■ 地域・築年数・立地別 入居状況

	地域	新しい団地 (H7~)						古い団地 (~H6)					
		立地：駅から1km圏内			立地：駅から1km以上			立地：駅から1km圏内			立地：駅から1km以上		
		管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率	管理戸数	入居戸数	入居率
神戸	神戸	2,666	2,416	90.6%	1,506	1,334	88.6%	2,396	1,960	81.8%	2,268	1,531	67.5%
阪神南	尼崎	375	356	94.9%	563	536	95.2%	495	463	93.5%	866	794	91.7%
	西宮	585	505	86.3%	637	588	92.3%	1,371	1,225	89.4%	682	626	91.8%
	芦屋				414	377	91.1%				656	548	83.5%
阪神北	伊丹	249	230	92.4%	971	902	92.9%				864	782	90.5%
	宝塚	50	47	94.0%	322	291	90.4%				644	532	82.6%
	川西				464	423	91.2%	239	228	95.4%	355	241	67.9%
東播磨	三田	409	345	84.4%	121	119	98.3%				361	321	88.9%
	明石	128	110	85.9%	1,419	1,266	89.2%	726	562	77.4%	910	699	76.8%
	加古川	570	524	91.9%				574	403	70.2%	1,762	1,179	66.9%
中播磨	姫路	719	655	91.1%	1,125	1,013	90.0%	746	632	84.7%	1,511	1,047	69.3%
計		5,751	5,188	90.2%	7,542	6,849	90.8%	6,547	5,473	83.6%	10,879	8,300	76.3%

6 県営住宅ストックの老朽化

- 築35年（法定耐用年限の1/2）以上経過している老朽化した住宅はR2現在で約26,000戸（約5割強）
- 老朽化した住宅は、設備が古い、外観がみすぼらしい、EVがない、間取が現代の生活様式に合っていない等の理由により敬遠されがち。

■年度別 県営住宅整備戸数（竣工年度ベース）（R2.4.1現在）



築35年以上 **約26,000戸** (R2時点)
 今後、建替え又は集約予定

7 管理効率の悪化

- 令和元年度の空き住戸率は20.9%と平成18年度の9.2%に比べて倍増。
- 空住戸の増加は、①防犯リスクの増大、②コミュニティの活力低下、③管理効率の悪化など悪影響あり。

■ 県営住宅の入居戸数・空き住戸数の推移

