

# 住宅セーフティネット機能の強化

## 1. 研究・活動のアウトライン

### 1.1 平時における住宅セーフティネット（SN）機能の強化

出来事	課題	研究内容	成果反映
<p>〈更新期を迎える公営住宅ストックの増加〉</p> <p>2006年6月〈住生活基本法の制定〉</p> <p>〈住宅確保要配慮者の増加〉</p> <p>〈民間住宅等での空き家の増加〉</p> <p>2017年4月〈住宅セーフティネット法の改正〉</p>	<p>■更新期を迎える公営住宅ストックの全てを建替えて対応することは不可能</p> <p>■「公営住宅ストック総合活用計画」制度が創設されたが、次の点が課題</p> <p>1. 公営住宅の必要量の適切な推計手法が未確立</p> <p>2. ストックの性能を総合的に評価して活用手法を決定する手法が未確立</p>	<p><b>目標：公営住宅ストックの的確なマネジメント</b></p> <p>■社会ストック総プロ(2002～2004) 【公営住宅ストックのマネジメント技術】</p> <p>1 計画目標時点における公営住宅の必要量の推計手法</p> <p>2① 既設公営住宅の基本性能の評価基準 2② ストック全体の目標整備水準の設定手法 2③ 団地単位での各住棟の活用手法の判定手法</p>	<p>【プログラムの整備】</p> <p>○住生活基本計画(都道府県計画)の策定に係る公営住宅供給目標量の設定支援PG</p> <p>【指針等への反映】</p> <p>○公営住宅等長寿命化計画策定指針(2009年3月)</p>
	<p>■公営住宅の量的拡大が困難である一方で、民間住宅の空き家の増加</p> <p>■公営住宅の的確な供給と民間住宅の有効活用が必要だが、次の点が課題</p> <p>1. 中長期的な住宅確保要配慮者の推計手法が未確立</p> <p>2. 需要や民間との役割分担等を踏まえた公営住宅ストックの長期管理計画の計画手法が未確立</p> <p>3. 民間住宅を住宅SNIに活用する上での基準がない</p>	<p><b>目標：民間住宅の活用との連携による住宅セーフティネット機能の強化</b></p> <p>■安心居住総プロ(2015～2017) 【民間ストック活用と連携したSN強化】</p> <p>1 中長期的視点からの住宅確保要配慮者世帯数の推計手法</p> <p>2① 公営住宅ストックの建替・用途廃止等の事業量の平準化手法 2② 民間住宅の活用と連携した公営住宅ストックの長期活用</p> <p>3 民間住宅ストックをSN住宅として活用する上で確保すべき居住水準等の基準案</p>	<p>【プログラムの整備】</p> <p>◎住宅確保要配慮者世帯数推計PG</p> <p>【指針等への反映】</p> <p>○公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(2016年8月)</p> <p>【告示基準への反映】</p> <p>○住宅確保要配慮者の入居を拒まない共同居住型賃貸住宅の登録基準(告示基準)</p>

◎:国総研の直接的成果として公表 ○:本省での公表への成果反映

### 1.2 災害時における住宅復興の支援及び仮設住宅・復興住宅の供給の迅速化

出来事	課題	□技術支援 ■研究内容	成果反映
<p>2011年3月東日本大震災</p> <p>2016年4月熊本地震</p>	<p>■広域的な大規模災害により多数の被災者(自力での住宅復興が難しい高齢者等)の発生</p> <p>■中小自治体が多く、災害公営住宅の供給(建設)に係る職員のノウハウやマンパワーの不足</p>	<p>□災害公営住宅の供給の円滑化に係る技術支援(2011年～)</p> <p>・被災自治体における災害公営住宅の供給を直接的に支援</p> <p>1 被災者の住宅復興に係る意向把握、災害公営住宅の供給目標量の設定</p> <p>2 災害公営住宅の供給敷地の選定や基本計画づくり等</p> <p>■原発事故避難者に対する住宅復興に係る研究(2011年～)</p> <p>1 福島県原発避難者向け災害公営住宅の供給必要量の検討</p> <p>2 住宅復興と福祉(生活支援等)の連携方策に関する検討</p>	
<p>2018年7月西日本豪雨</p> <p>〈大規模災害時における災害公営住宅供給の長期化〉</p>	<p>■大規模災害時には、ストックを活用して仮設住宅や災害公営住宅の迅速な供給が必要だが、次の点が課題</p> <p>1. 被災住宅も借上型仮設住宅(補修型)として使用する必要性が高いが、判断基準が未確立</p> <p>2. ストックを借上型災害公営住宅として供給する判断基準が未確立</p>	<p><b>住宅復興の迅速化</b></p> <p>■PRISM(2018～2020年) 【仮設・復興住宅の早期整備】</p> <p>1 被災建物の住みながら改修等による使用継続性の判断基準案</p> <p>2 ストック型借上げ復興住宅(災害公営住宅)選定基準案</p>	

## 1.1 平時における住宅セーフティネット機能の強化

### (1) 公営住宅ストックのマネジメント技術に関する研究（2002～2004年）

〈背景・課題〉 更新期を迎える大量の公営住宅ストックの全てを建替えて対応することは財政的に困難であるため、「公営住宅ストック総合活用計画」に基づく全面的改善事業が創設されたが、次の課題がある。ア) ストックの活用方法を定める上で、公営住宅の必要量の適切な推計手法が未確立、イ) ストックの性能を総合的に評価して（全面的改善事業以外の）活用手法を定める手法が未確立。

〈研究概要・成果実装〉 公営住宅ストックの的確なマネジメントに向けて、上記の課題に対応した研究を実施した。成果は「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（2009年（平成21年）3月・国土交通省住宅局住宅総合整備課）等に反映された。

### (2) 民間ストック活用と連携した住宅セーフティネット機能の強化に関する研究（2015～2017年）

〈背景・課題〉 低所得者、高齢者等の住宅確保要配慮者が増加する中で、住宅セーフティネット（以下「SN」ともいう。）の中心的役割を担ってきた公営住宅は量的拡大を図ることは困難である。一方で、民間賃貸住宅等の空き家は一貫して増加傾向にある。このため、公営住宅の的確なマネジメントと民間ストックの有効活用との連携による住宅SN機能の強化が必要であるが、次の課題がある。ア) 中長期的な住宅確保要配慮者の推計手法が未確立、イ) 民間賃貸住宅との役割分担等を踏まえた公営住宅ストックのマネジメント手法が未確立、ウ) 民間ストック（空き家）を住宅セーフティネット（SN）を支える住宅として活用する上での基準がない。

〈研究概要・成果実装〉 住宅SN機能の強化に向けて、上記の課題に対応した研究を実施。成果は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（2016年（平成28年）8月・国土交通省住宅局住宅総合整備課）や、「改正住宅セーフティネット法（2017年（平成29年）4月）」に基づく、住宅確保要配慮者の入居を拒まない共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の登録基準（告示基準）に反映された。

## 1.2 災害時における住宅復興の支援及び仮設住宅・復興住宅の供給の迅速化

### (3) 技術支援・研究：災害公営住宅の供給の円滑化に係る技術支援及び関連研究（2011～2018年）

〈背景・課題〉 東日本大震災、熊本地震、西日本豪雨災害において、自力での住宅復興が難しい住宅被災者に対して大量の災害公営住宅の供給が必要とされた。しかし、被災自治体の多くは中小規模の自治体で、災害公営住宅の建設に係る職員のノウハウやマンパワーが不足している。

〈概要〉 国の直轄調査として被災自治体における災害公営住宅の供給等に係る初動対応を直接支援。被災者の住宅復興に係る意向把握、災害公営住宅の供給目標量の設定、災害公営住宅の供給敷地の選定や基本計画づくり等の支援を実施した。また、技術支援に合わせて、関連研究を行ってきた。

### (4) 仮設・復興住宅の早期整備に関する研究（2018～2020年）

〈背景・課題〉 首都直下地震、南海トラフ地震等の未曾有の大規模災害時に、対策コストの低減を図りつつ被災者の早期居住安定を実現するためには、膨大な住宅ストック（空き家）の新たな活用が必要であるが、次の課題がある。ア) 被災建物（軽微・小破等）についても迅速に補修・改修し、借上型仮設住宅（補修型）として使用継続する必要性が高いが判断基準が未確立、イ) ストックを借上型災害公営住宅として供給する判断基準が未確立。

〈研究概要・成果実装〉 大規模災害時の仮設・復興住宅の早期整備に向けて、上記の課題に対応した研究を実施した。成果は、ストック活用型借上げ災害公営住宅等の標準基準として取りまとめ、国土交通省（住宅局）と連携して地方公共団体に周知を予定である。

## 2. 主な研究成果

### 2.1 平時における住宅セーフティネット機能の強化

#### (1) 公営住宅ストックのマネジメント技術に関する研究

公営住宅ストックの的確なマネジメントに向けて、既存の「公営住宅ストック総合活用計画」の計画内容の充実化を図るための手法を開発した(図-1)。研究成果は次の観点から「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(2009年(平成21年)3月・国土交通省住宅局住宅総合整備課)に反映された。

- ① 借家市場全体を視野に入れた計画目標(期末)時点における公営住宅需要の推計のしくみの導入。
- ② 全ストックについて性能を評価して活用手法を判定するしくみの構築。
- ③ 需要やまちづくりとの連携など地域的視点から団地の整備方針を定め、それに基づいて、各住棟の活用手法を判定するしくみの導入。

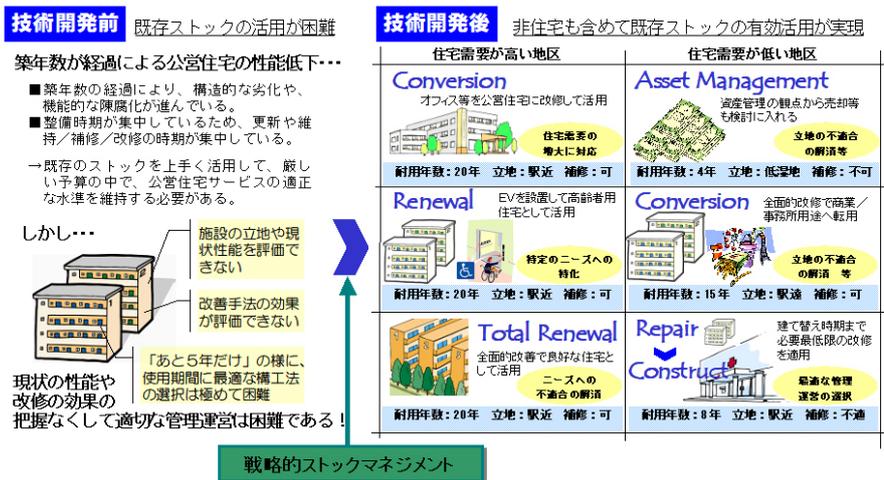


図-1 技術開発による公営住宅ストックの有効活用に係る効果

#### (2) 民間ストック活用と連携した住宅 SN 機能の強化に関する研究

公営住宅と民間住宅の活用の連携による住宅 SN 機能の強化に向け、次の研究を実施し社会実装を図った。

- ① 計画の前提となる需要を中長期的に把握できるよう、地方公共団体の全域又は地域単位での 2015 年～2045 年までの 5 年毎の時点での住宅確保要配慮者世帯数の推計プログラムを開発した。プログラムは本省住宅局を通じて地方公共団体に配布した。
- ② 民間ストックについて、入居者の家賃負担の低減等の観点から「共同居住型賃貸住宅(シェアハウス)」として活用する上で確保すべき居住水準(居住定員に応じた住宅規模、専用居室の面積、便所・浴室・洗面設備等の必要個数等)の基準がないため検討した(表-1)。成果は「改正住宅セーフティネット法」に基づく、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録(告示)基準に反映された。
- ③ 公営住宅ストックについて、長期的視点からのマネジメントを実現するため、地域の需要や団地の立地、住宅性能等を踏まえて、団地・住棟毎の目標供用期間とその間の長期的な活用方針(建替・用途廃止、計画修繕・改善等の実施内容と実施時期等)を定める計画手法を取りまとめた。
- ④ また、公営住宅等のストックマネジメント(建替・改善等による戦略的活用、借上げ公営住宅等)と民間賃貸住宅の空き家等の活用との連携により、住宅セーフティネット計画(住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画)の作成に係る技術的考え方を整理し提示した。

表-1 共同居住型賃貸住宅の居住水準案

	単身者向け	ひとり親世帯向け
居住面積水準	・居住人数に応じた居住面積水準は次とする。 居住面積水準(m <sup>2</sup> ) =15m <sup>2</sup> ×A※1+10m <sup>2</sup> ※1 A: 単身者の入居定員	・居住人数に応じた居住面積水準は次とする。 居住面積水準(m <sup>2</sup> ) =22m <sup>2</sup> ×B※2+10m <sup>2</sup> ※2 B: ひとり親世帯の入居定員
専用居室	・1人1室とし、9m <sup>2</sup> 以上(収納を含む)	・1世帯1室とし、12m <sup>2</sup> 以上(収納を含む)
共用部分	・台所、食事室、団らん室(食事室と兼用可)を設置する。 ・トイレ、浴室(シャワー室でも可)・脱衣室、洗面所は、居住人数の定員5人につき1箇所の割合で設置する。	・台所、食事室、団らん室(食事室と兼用可)、勉強室を設置する。 ・トイレ、洗面所は入居世帯の定員3世帯につき1箇所、浴室・脱衣室は4世帯につき1箇所の割合で設置する。

## 2.2 災害時における住宅復興の支援及び仮設住宅・復興住宅の供給の迅速化

### (3) 災害公営住宅の供給の円滑化に係る技術支援及び関連研究

東日本大震災、熊本地震、2018年（平成30年）西日本豪雨の被災自治体における住宅復興の円滑化のために実施された国土交通省直轄調査において、建築研究所と連携して技術支援を実施した（住宅研究部は主に東日本大震災では福島県内を、西日本豪雨では広島県内を担当）。支援内容は各被災自治体のニーズに応じて様々であるが、主に次の①、②の内容を実施した。技術支援により、災害公営住宅の円滑かつ早期の整備が実現された（写真-1、写真-2）。

- ① 被災者の住宅復興に係る意向把握（調査票の作成、調査結果の分析）と意向に基づく災害公営住宅の供給目標の設定。
- ② 災害公営住宅を供給する候補敷地の評価、候補敷地における供給可能戸数の把握のためのボリュームスタディや基本計画の作成。

また、福島県の実験避難者向け災害公営住宅の供給に関する支援に際して、供給必要量の検討フレームの設定、災害公営住宅入居者に対する生活サービスの提供等の住宅と福祉の連携方策に関する研究を実施した。

### (4) 仮設・復興住宅の早期整備に関する研究

首都直下地震、南海トラフ地震等の未曾有の大規模災害時の仮設・復興住宅の早期整備に向けては、軽微・小破等の被災建物も含めて既存ストックの活用が求められる。このため、①被災建物の住みながら改修等による使用継続性の判断基準案、②ストック型借上げ復興住宅（災害公営住宅）整備基準案を作成した。国土交通省住宅局と連携して地方公共団体に周知を予定である。



写真-1 東日本大震災での原発事故による避難者向けの災害公営住宅（福島県会津若松市）



写真-2 熊本地震での被災者向けの災害公営住宅（熊本県宇土市）

## 3. 関係する報告書・技術資料一覧

- 1) 「住宅・社会資本の管理運営技術の開発」、国総研プロジェクト研究報告第4号、2006年1月
- 2) 「地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発」、国総研プロジェクト研究報告第62号、2019年1月
- 3) 「既存ストックの活用による共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準（案）に関する研究」、国総研研究報告第61号、2018年12月
- 4) 「東日本大震災における災害公営住宅の供給促進のための計画に関する検討－災害公営住宅基本計画等事例集－」、国総研資料第846号、2015年4月
- 5) 「東日本大震災における災害公営住宅の供給促進のための計画に関する検討－災害公営住宅等に係る意向把握方法に関する研究－」、国総研資料第946号、2016年12月

## 4. 今後の展望

今後、単身高齢者の増加、若年・子育て世帯の所得の先行き不安、低所得のひとり親世帯や若年世代の増加等の進行が見込まれている。また、新型コロナウイルス感染症拡大の経済的影響により、解雇や雇用調整等に伴う住宅喪失危機にある者が出現しているが、影響がさらに長期化すれば、住宅喪失危機者の増加が懸念される。住宅セーフティネット機能を強化していくため、住宅確保要配慮者の把握・推計手法の改良、公営住宅ストックのよりの確かなマネジメントの実践、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給の促進（登録戸数の増加）に向けた研究を継続的に実施していく必要がある。