

I. 6 地域単位での公営住宅及び民間賃貸住宅の活用・連携の計画手法

I. 6. 1 はじめに

I.5では、地方都市であるB市における地域（中学校区）単位での住宅確保要配慮世帯数と公営住宅ストックとの需給関係について分析した。その結果、中心市街地等の地域において、住宅確保要配慮世帯数に比べて公営住宅ストック数が大きく不足していること、一方で郊外の地域等ではその逆の状況にあることなど、地域別の需給バランスには大きな差異があることが認められた。

高齢者等の住宅確保要配慮者は移動弱者であることが多いことから、まちづくりとの連携による住宅セーフティネット機能の拡充が求められる。例えば、住宅確保要配慮世帯の需要が大きく、居住立地を誘導していく必要のある中心市街地等の地域においては、公営住宅ストックの戦略的活用と民間賃貸住宅の空き家の有効活用との連携が課題となる。

こうした認識に立ち、I.6では、同様に地方都市であるB市を対象とし、中心市街地に位置する地域（P中学校区、G中学校区）において、公営住宅（対象地域においては公営住宅以外の地方公共団体が管理する賃貸住宅は存在しない）及び民間賃貸住宅の活用の連携による住宅セーフティネットの計画手法の考え方を示す。

対象とするP中学校区、G中学校区の立地を図I.6.1に示す。P中学校区、G中学校区は「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく「中心市街地活性化基本計画」において、「中心市街地（都市中枢ゾーン）」に設定されている区域を含む地区である。なお、同計画では、中心市街地（都市中枢ゾーン）の活性化に向けた3つの基本方針・目標の一つとして、「基本方針2人々が暮らしたくなる快適空間づくり」を掲げ、重点目標として、「まちなか居住の促進」（目標指標：「居住人口」）が設定されている。また、P中学校区、G中学校区は、図I.6.1に示すとおり、住宅確保要配慮世帯の需要に対して公営住宅ストックの戸数が少なく、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの充実が求められると考えられる地区である。

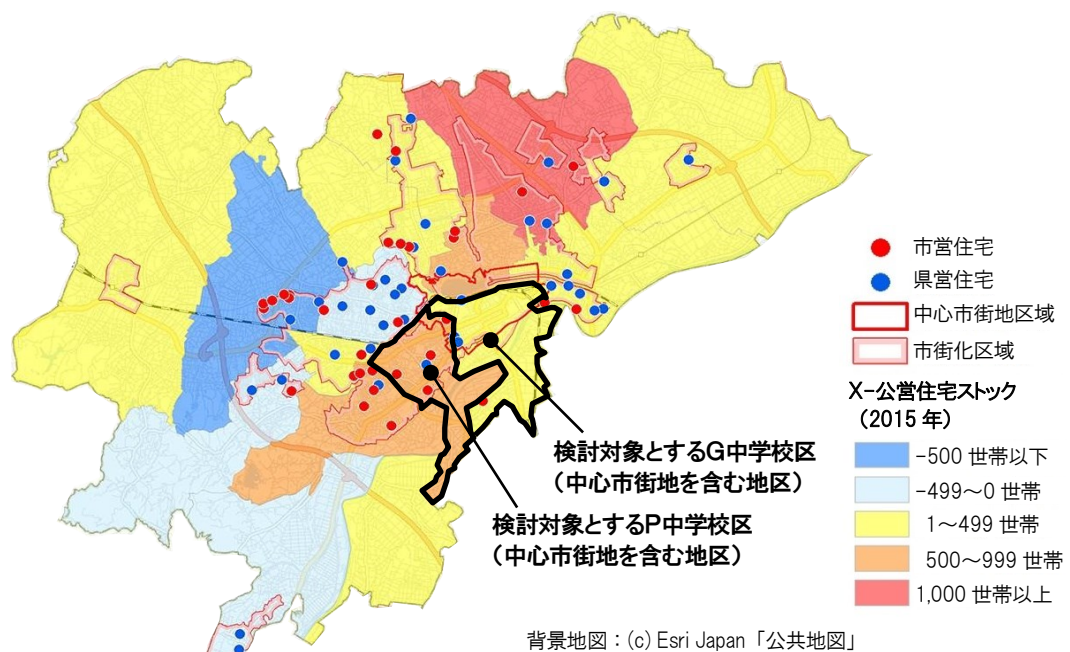


図 I.6.1 検討対象地区と著しい困窮年収世帯（X）と公営住宅ストックの差の推計結果（2015年・B市中学校区別）（元図は図I.5.6再掲）

検討の具体的なフローを図 I.6.2 に示す。当面の 10 年間程度の計画期間における住宅確保要配慮世帯の需要への対応を想定し、公営住宅と民間賃貸住宅との連携により、それぞれの住宅における受入世帯（総数と世帯型別の世帯数）と供給（活用）戸数の目標を設定するケーススタディを行い、考え方を整理する。

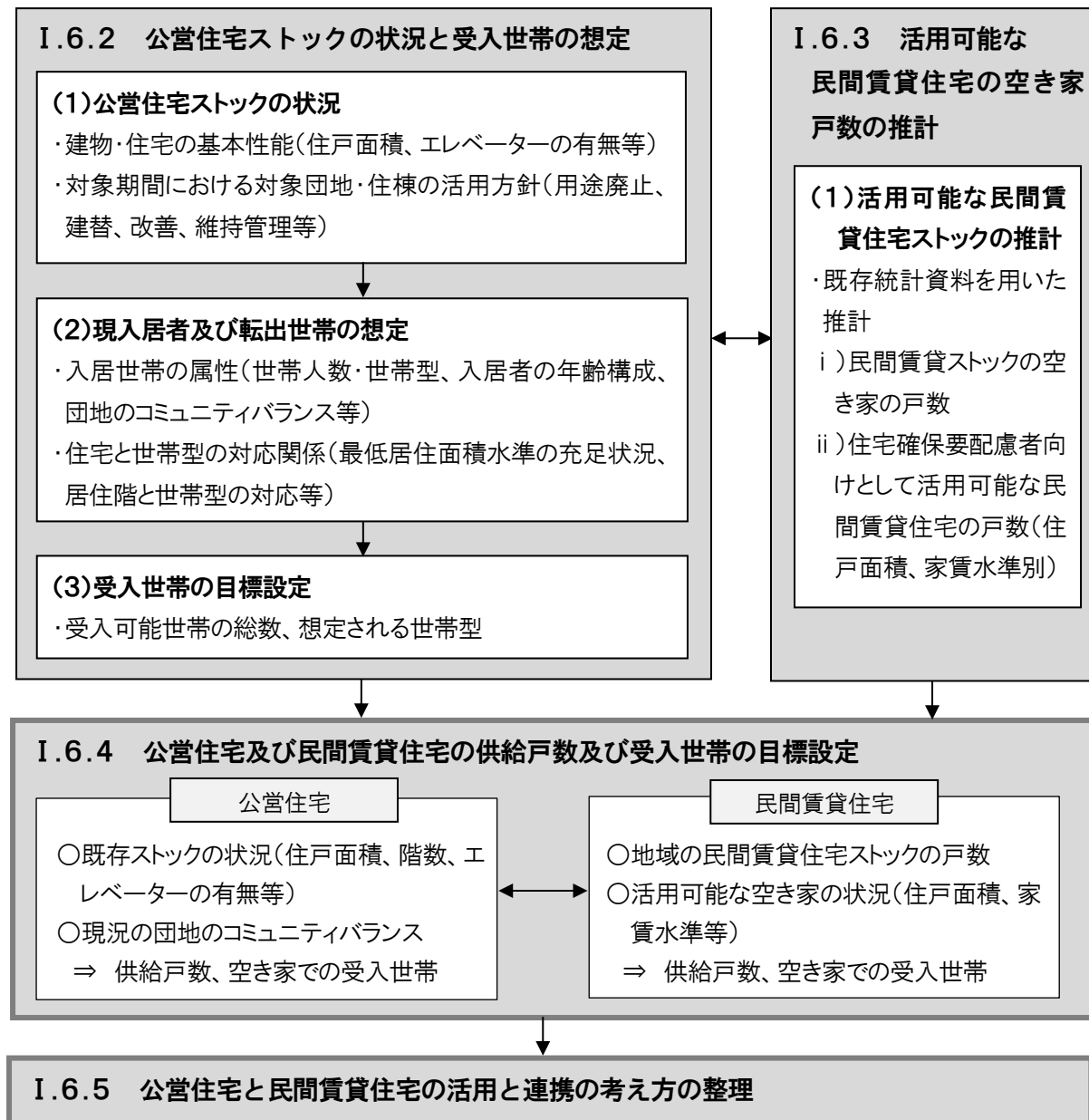


図 I.6.2 検討のフロー

I. 6. 2 公営住宅ストックの状況と受入世帯の想定

1) P中学校区における活用可能な公営住宅に関する分析

(1) 公的賃貸住宅ストックの状況と現計画での活用方針

P中学校区における公営住宅（市営住宅及び県営住宅）ストックの諸元及び現行の長寿命化計画に基づく活用方針を表 I.6.1 に示す。

表 I.6.1 公営住宅ストックの諸元及び現行の長寿命化計画に基づく活用方針

校区	住宅名		構造・階数	建設年度	棟数	戸数	住戸面積	EV 有無	活用方針
P 中学校区	市営	P-1 住宅	簡易耐火・2F	S26 年	2 棟	8 戸	36.0 m ²	無し	用途廃止
		P-2 住宅	簡易耐火・2F	S28 年	4 棟	16 戸	40.1 m ²	無し	用途廃止
		P-3 住宅	簡易耐火・2F	S27 年	3 棟	16 戸	42.1 m ²	無し	2020 年頃までに建替
		P-4 住宅	中層耐火・3F	H7 年	1 棟	15 戸	74.0 m ² 75.6 m ²	無し	維持管理
	県営	P-5 住宅	中層耐火・3F	S30～ S31 年	4 棟	60 戸	36.8 m ² 39.0 m ²	無し	建替
	合計		-	-	14 棟	115 戸	-	-	-

(2) 現入居者の属性と今後10年間で発生する転出世帯の想定

(2) - 1 用途廃止等予定の団地の分析

市営住宅のうち、用途廃止が予定されている P-1 住宅、P-2 住宅と、2020 年頃までに建替が予定されている P-3 住宅の現入居者の属性を表 I.6.2 に示す。

3 団地で計 40 戸の管理戸数であるが、現在の入居世帯数は 26 世帯である。これらの世帯は、今後 10 年間に転出となる世帯である。

内訳をみると、年齢は 65 歳以上の高齢者が多く、世帯人数は 1 人の単身世帯が圧倒的に多い。単身世帯 19 世帯のうち 16 世帯が高齢単身世帯である。一方、子育て世帯はいない。

各団地について、今後転出することになる現在の入居世帯の詳細を下記に示す。

表 I.6.2 用途廃止・建替予定の団地の入居世帯の状況

住宅名		P-1住宅	P-2住宅	P-3住宅	
概要	管理戸数	8	16	16	
	入居世帯数	6	12	8	
	入居者数	7	18	12	
入居者の年齢構成	85歳以上	0	1	1	
	75歳-84歳	1	6	1	
	65歳-74歳	4	6	2	
	55歳-64歳	1	0	1	
	45歳-54歳	0	3	3	
	35歳-44歳	1	0	1	
	25歳-34歳	0	1	0	
	15歳-24歳	0	1	2	
	5歳-14歳	0	0	1	
0歳-4歳	0	0	0		
世帯人数	1人	5	8	6	
	2人	1	2	1	
	3人	0	2	0	
	4人	0	0	1	
	5人以上	0	0	0	
世帯型	単身世帯	40歳未満	0	0	0
		40歳代	0	0	0
		50歳代	0	0	3
		60～74歳	4	4	1
		75歳以上	1	4	2
	夫婦世帯	60歳以上	0	1	0
		40-59歳	0	0	0
		40歳未満	0	0	0
	ひとり親と子ども世帯	長子6歳未満	0	0	0
		長子12歳未満	0	0	0
		長子15歳未満	0	0	0
		長子18歳未満	0	0	0
	夫婦と子ども世帯	長子6歳未満	0	0	0
		長子12歳未満	0	0	0
		長子15歳未満	0	0	0
		長子18歳未満	0	0	0
	その他同居親族のいる世帯		1	3	2

① P-1 住宅（用途廃止予定）

用途廃止に向けて募集停止されており、管理戸数8戸中、現在の入居世帯は6世帯である。

世帯人数と住戸面積の状況を表I.6.3に、住宅と世帯型の対応関係を表I.6.4に示す。

住宅は30㎡台の小規模住戸である。入居世帯の属性は、ひとり親世帯が1世帯、高齢単身世帯が5世帯である。高齢者が大半を占める。

これらの世帯がすべて用途廃止による転出世帯となる。

② P-2 住宅（用途廃止予定）

用途廃止に向けて募集停止されており、管理戸数16戸のうち、現在の入居世帯は12世帯である。

世帯人数と住戸面積の状況を表I.6.5に、住宅と世帯型の対応関係を表I.6.6に示す。

入居世帯の属性は、高齢単身世帯が8世帯、高齢夫婦のみ世帯が1世帯、ひとり親世帯が1世帯である。年齢層は、高齢者が大半を占める。

これらの12世帯がすべて用途廃止による転出世帯となるが、そのうちの5世帯は世帯主の死亡（現年齢と対象県の平均余命から判断した場合）により世帯消滅（配偶者以外への承継なしとした場合）となる可能性がある。

表 I.6.3 世帯人数と住戸面積の状況

		住戸面積							
		～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	計
世帯人数	1人	0	5	0	0	0	0	0	5
	2人	0	1	0	0	0	0	0	1
	3人	0	0	0	0	0	0	0	0
	4人	0	0	0	0	0	0	0	0
	5人以上	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	0	6	0	0	0	0	0	6

表 I.6.4 住宅と世帯型の対応関係

居住世帯	世帯人数	住戸面積	最低居住面積水準（現時点）	水準の充足状況	世帯類型	居住階
世帯A	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	1階
世帯B	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	1階
世帯C	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	1階
世帯D	2人	40.1㎡	30.0㎡	充足(+10.1㎡)	親85+本人54	1階
世帯E	3人	40.1㎡	40.0㎡	充足(+0.1㎡)	ひとり親+子27(2)	1階
世帯F	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	1階
世帯G	3人	40.1㎡	40.0㎡	充足(+0.1㎡)	高齢夫婦+子45(1)	1階
世帯H	2人	40.1㎡	30.0㎡	充足(+10.1㎡)	高齢夫婦	2階
世帯I	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	2階
世帯J	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	2階
世帯K	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	2階
世帯L	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	2階

表 I.6.5 世帯人数と・住戸面積の状況

		住戸面積							
		～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	計
世帯人数	1人	0	0	8	0	0	0	0	8
	2人	0	0	2	0	0	0	0	2
	3人	0	0	2	0	0	0	0	2
	4人	0	0	0	0	0	0	0	0
	5人以上	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	12	0	0	0	0	12

表 I.6.6 住宅と世帯型の対応関係

居住世帯	世帯人数	住戸面積	最低居住面積水準（現時点）	水準の充足状況	世帯類型	居住階
世帯A	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	1階
世帯B	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	1階
世帯C	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	1階
世帯D	2人	40.1㎡	30.0㎡	充足(+10.1㎡)	親85+本人54	1階
世帯E	3人	40.1㎡	40.0㎡	充足(+0.1㎡)	ひとり親+子27(2)	1階
世帯F	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	1階
世帯G	3人	40.1㎡	40.0㎡	充足(+0.1㎡)	高齢夫婦+子45(1)	1階
世帯H	2人	40.1㎡	30.0㎡	充足(+10.1㎡)	高齢夫婦	2階
世帯I	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	2階
世帯J	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	2階
世帯K	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	2階
世帯L	1人	40.1㎡	25.0㎡	充足(+15.1㎡)	高齢単身	2階

③ P-3 住宅（建替予定）

建替に向けて募集停止されている（写真 I.6.1、写真 I.6.2）。2017 年現在、管理戸数 16 戸中、入居世帯は 8 世帯である。

世帯人数と住戸面積の状況を表 I.6.7 に、住宅と世帯型の対応関係を表 I.6.8 に示す。

入居世帯の属性は、ひとり親世帯が 2 世帯、高齢単身世帯が 3 世帯である。入居者の年齢層は 5 歳～85 歳まで広く分布している。

これらの 8 世帯がすべて用途廃止による転出世帯となるが、そのうち 1 世帯は帯主の死亡（現年齢と対象県の平均余命から判断した場合）により世帯消滅（配偶者以外への承継なしとした場合）となる可能性がある。

表 I.6.7 世帯人数と住戸面積の状況

		住戸面積							
		～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	計
世帯人数	1人	0	0	6	0	0	0	0	6
	2人	0	0	1	0	0	0	0	1
	3人	0	0	0	0	0	0	0	0
	4人	0	0	1	0	0	0	0	1
	5人以上	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	8	0	0	0	0	8

表 I.6.8 住宅と世帯型の対応関係

居住世帯	世帯人数	住戸面積	最低居住面積水準（現時点）	水準の充足状況	世帯類型	居住階
世帯A	1人	42.1㎡	25.0㎡	充足(+17.1㎡)	高齢単身	1階
世帯B	2人	42.1㎡	30.0㎡	充足(+12.1㎡)	ひとり親+子36(1)	1階
世帯C	1人	42.1㎡	25.0㎡	充足(+17.1㎡)	中年単身	1階
世帯D	1人	42.1㎡	25.0㎡	充足(+17.1㎡)	中年単身	2階
世帯E	1人	42.1㎡	25.0㎡	充足(+17.1㎡)	高齢単身	2階
世帯F	4人	42.1㎡	50.0㎡	不足(-7.9㎡)	ひとり親+子19(3)	2階
世帯G	1人	42.1㎡	25.0㎡	充足(+17.1㎡)	高齢単身	2階
世帯H	1人	42.1㎡	25.0㎡	充足(+17.1㎡)	中年単身	2階



（左）写真 I.6.1 （右）写真 I.6.2 建替予定の P-3 住宅の現状

(2) - 2 維持される団地の分析

④ P-4 住宅（維持管理）

④- 1 現在の入居世帯及び居住水準の状況

維持管理される P-4 住宅の現入居者の属性を表 I.6.9 に示す。管理戸数 15 戸のうち、14 世帯が入居している。

また、世帯人数と住戸面積の状況を表 I.6.10 に、住宅と世帯型の対応関係を表 I.6.11 に示す。

入居世帯の属性は、世帯人数については 2 人世帯が 5 世帯、3 人世帯が 5 世帯であり、1 人～3 人世帯で計 13 世帯となる。世帯型については、単身世帯、夫婦世帯、子育て世帯がそれぞれ 3 世帯ずつを占めるが、最も多いのはその他の同居親族のいる世帯である。子育て世帯のうち 2 世帯はひとり親の世帯である。入居者の年齢構成は、5 歳から 85 歳以上までと幅広い。

住宅形式は 3 階建ての階段室型住棟（エレベーターはなし）である（写真 I.6.3、写真 I.6.4）。住戸面積はすべて 70 ㎡台である。世帯人数と住戸面積の対応関係についてみると、住戸面積（75 ㎡程度）に比べて小規模な世帯が多い。その結果、居住面積水準は最低居住面積水準よりも 30 ㎡以上広い、ゆとりのある世帯が大多数を占める（図 I.6.3）。

表 I.6.9 入居世帯の属性

住宅名		P-4住宅	
概要	管理戸数	15	
	入居世帯数	14	
	入居者数	33	
入居者の年齢構成	85歳以上	2	
	75歳-84歳	4	
	65歳-74歳	5	
	55歳-64歳	2	
	45歳-54歳	6	
	35歳-44歳	4	
	25歳-34歳	1	
	15歳-24歳	6	
	5歳-14歳	3	
	0歳-4歳	0	
世帯人数	1人	3	
	2人	5	
	3人	5	
	4人	0	
	5人以上	1	
世帯型	単身世帯	40歳未満	0
		40歳代	2
		50歳代	0
		60～74歳	1
		75歳以上	0
	夫婦世帯	60歳以上	3
		40-59歳	0
		40歳未満	0
	ひとり親と子ども世帯	長子6歳未満	0
		長子12歳未満	1
		長子15歳未満	1
		長子18歳未満	0
	夫婦と子ども世帯	長子6歳未満	0
		長子12歳未満	0
長子15歳未満		0	
長子18歳未満		1	
その他同居親族のいる世帯		5	



（上）写真 I.6.3 （下）写真 I.6.4
維持管理される P-4 住宅の状況

表 I.6.10 世帯人数と住戸面積の状況

		住戸面積							計
		～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	
世帯人数	1人	0	0	0	0	0	3	0	3
	2人	0	0	0	0	0	5	0	5
	3人	0	0	0	0	0	5	0	5
	4人	0	0	0	0	0	0	0	0
	5人以上	0	0	0	0	0	1	0	1
	計	0	0	0	0	0	14	0	14

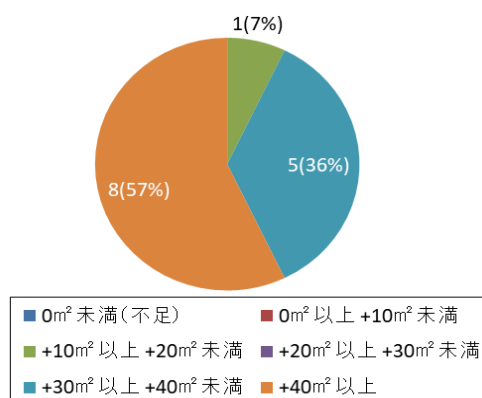


表 I.6.11 住宅と世帯型の対応関係

居住世帯	世帯人数	住戸面積	最低居住面積水準(現時点)	水準の充足状況	世帯類型	居住階
世帯A	2人	74.0㎡	30.0㎡	充足(+44㎡)	ひとり親+子46(1)	1階
世帯B	3人	74.0㎡	40.0㎡	充足(+34㎡)	高齢夫婦+子49(1)	1階
世帯C	2人	74.0㎡	30.0㎡	充足(+44㎡)	高齢夫婦	1階
世帯D	5人	75.6㎡	60.0㎡	充足(+15.6㎡)	本人(87)+子54+孫25(3)	1階
世帯E	3人	74.0㎡	40.0㎡	充足(+34㎡)	ひとり親+子19(2)	2階
世帯F	1人	74.0㎡	25.0㎡	充足(+49㎡)	中年单身	2階
世帯G	2人	74.0㎡	30.0㎡	充足(+44㎡)	高齢夫婦	2階
世帯H	3人	74.0㎡	40.0㎡	充足(+34㎡)	高齢夫婦+子15(1)	2階
世帯I	3人	75.6㎡	40.0㎡	充足(+35.6㎡)	ひとり親+子12(2)	2階
世帯J	1人	74.0㎡	25.0㎡	充足(+49㎡)	中年单身	3階
世帯K	1人	74.0㎡	25.0㎡	充足(+49㎡)	高齢单身	3階
世帯L	2人	74.0㎡	30.0㎡	充足(+44㎡)	ひとり親+子7(1)	3階
世帯M	3人	74.0㎡	40.0㎡	充足(+34㎡)	親(70)+本人49+子23(1)	3階
世帯N	2人	75.6㎡	30.0㎡	充足(+45.6㎡)	高齢夫婦	3階

図 I.6.3 最低居住面積水準の充足状況

④-2 転出世帯の設定

今後10年間に於ける転出世帯について、下記の条件で推計し、表I.6.12に示す世帯の転出が生じると設定した。

表 I.6.12 今後10年間に於ける世帯の転出(空き住戸の発生)の推計

住戸規模	管理戸数	累計空き家数										
		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
70～80㎡	15	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
計	15	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

【転出世帯の設定】

○退去件数(2016年度): 15戸中1件(退去率6.7%)

⇒10年間で計10世帯の退去と想定。内訳としては次の通りである。

i) 自然減としては、「平成22年都道府県別生命表」の平均寿命(男79.09歳、女85.83歳)を用い、配偶者以外の親族への継承がされないとし、退去世帯を想定

⇒10年間で3世帯

ii) 社会減としては、エレベーターがないため、3階に居住する75歳以上の単身世帯が、転出すると想定 ⇒10年間で2世帯

iii) i)、ii)以外に、ライフステージ等の変化に伴う転出を想定 ⇒10年間で5世帯

(3) 想定される転出世帯のまとめ

上記の分析を踏まえ、P中学校区の公営住宅における用途廃止・建替や社会的要因等により想定される転出世帯をまとめると表 I .6.13 のようになる。

表 I .6.13 想定される転出世帯（まとめ）

住宅名		活用方針	転出世帯数	想定される転出世帯
市営住宅	P-1 住宅	用途廃止	6	・用途廃止による転出。 ・高齢単身世帯が5世帯、ひとり親世帯が5世帯。高齢者が大半を占める。
	P-2 住宅	用途廃止	10	・用途廃止による転出。 ・高齢単身世帯が8世帯、高齢夫婦のみ世帯が1世帯、ひとり親世帯が1世帯。高齢者が大半を占める。
	P-3 住宅	建替	8	・建替による転出。 ・ひとり親世帯が2世帯、高齢単身世帯が3世帯。
	P-4 住宅	維持	10	・世帯主の死亡による退去 （配偶者以外への承継なしとした場合） ・単身高齢者、小規模世帯（1～3人世帯）
県営住宅	P-5 住宅	建替	60 (最大)	・建替による転出。 ・30㎡台で小規模住戸であることから、高齢単身世帯が多数を占めると想定される。

（４）活用可能な公営住宅と想定される入居世帯

（１）～（３）の検討を踏まえ、活用可能な公営住宅と想定される入居世帯を整理すると次のようになる。

① 市営住宅

P中学校区において、今後活用可能な市営住宅は、建替後のP-3住宅と維持管理されるP-4住宅である。

P-3住宅は、市の公営住宅長寿命化計画によると、現住戸数（16戸）と同戸数での建替が予定されており、また、子育て世帯向けの規模の住宅供給が計画されている。

P-4住宅は15戸の管理戸数のうち、今後10年間で11戸の空き家が生じると推計され、新たな入居者の受け入れが可能と考えられる。

② 県営住宅

P中学校区において、今後活用可能な県営住宅は、建替後のP-5住宅である。現住戸数（60戸）と同戸数での建替と仮定する。

③ まとめ

上記の点を踏まえ、P中学校区において活用可能な公営住宅と、各住宅の住戸規模や立地状況等の観点から想定される入居世帯を整理すると、表I.6.14のようになる。

表 I.6.14 活用可能な公営住宅と想定される入居世帯

住宅名		活用方針	戸数（戸）	住戸規模	住宅供給と想定される入居世帯
市営住宅	P-3 住宅	建替	16	70 m ² 台（予定）	・市の施策として子育て世帯の定住推進を図るため、子育て世帯を対象とした住宅の供給。 ・中心市街地に隣接し、生活利便施設が多く立地するなど生活利便性が良い（後述・図I.6.5）。 ・特に、500m圏内にスーパーマーケットや子育て施設、小中学校が立地。 → 子育て世帯の入居が想定される。
	P-4 住宅	維持	9 (11) ※ 全15戸	75 m ² 程度	・住戸面積は75 m²程度と大きい。 ・3階建てだが、エレベーターは設置されていない。 ・中心市街地に隣接し、1 km圏程度の範囲内に生活利便施設が比較的揃っている（後述・図I.6.5）。 → 住戸規模から判断して、世帯人数の多い世帯や、子育て世帯の入居が想定される。
県営住宅	P-5 住宅	建替	60	50～70 m ² 台（予定）	・市営のP-3住宅に近接しており、周囲の生活利便性が良い（後述・図I.6.5）。 → 子育て世帯に加えて、高齢者世帯など幅広い世帯の入居が想定される。 → 住戸規模が60戸と比較的多いため、エレベーターを設置し、多様な世代の入居に対応する。

※ 上段は2025年時点、下段の（ ）内は2027年時点

2) G中学校区における活用可能な公営住宅に関する分析

(1) 公的賃貸住宅の状況と現計画での活用方針

G中学校区における公営住宅（市営住宅及び県営住宅）ストックの諸元及び現行の長寿命化計画に基づく活用方針を表 I.6.15 に示す。

表 I.6.15 公営住宅ストックの諸元及び現行の長寿命化計画に基づく活用方針

校区	住宅名		構造・階数	建設年度	棟数	戸数	住戸面積	EV 有無	活用方針
G中学校区	市営	G-1 住宅	中層耐火・3F	H9、H11	4 棟	54 戸	61.7 m ² ～87.0 m ²	無し	維持管理
	県営	G-2 住宅	中層耐火・4F	H8	1 棟	48 戸	68.0 m ² ～74.9 m ²	無し	維持管理
		G-3 住宅	中層耐火・3F	S26	2 棟	36 戸	35.4 m ²	無し	用途廃止
		G-4 住宅	中層耐火 3～4F	S29、S30	3 棟	48 戸	37.1 m ² ～39.7 m ²	無し	用途廃止
	計		-	-	10 棟	186 戸	-	-	-

(2) 維持される住宅の現入居者の属性と今後 10 年間で発生する転出世帯の分析

① G-1 住宅（維持管理）

①-1 現在の入居世帯及び居住水準の状況

維持管理される G-1 住宅の現入居者の属性を表 I.6.16 に示す。管理戸数 54 戸のうち、47 世帯が入居している。

また、現入居者（世帯）の世帯人数と住戸面積の状況を表 I.6.17 に、住宅と世帯型の対応関係を表 I.6.18 に示す。

入居世帯の属性は、18 歳未満の子どものいる「ひとり親」世帯が 10 世帯、18 歳未満の子どものいる「夫婦と子ども」からなる世帯が 8 世帯と、子育て期の世帯が 18 世帯と半数を占める。その中でもひとり親世帯が多い。

一方、高齢単身世帯も 10 世帯存在する。世帯人数は 2 人世帯が 18 世帯と最も多く、ついで 1 人世帯が 11 世帯、3 人世帯が 10 世帯であり、1 人～3 人世帯で計 39 世帯となる。

住宅形式は 3 階建ての階段室型住棟（エレベーターはなし）である（写真 I.6.5、写真 I.6.6）。住戸面積は 60～80 m²程度と大きい住戸が多い。住宅規模に比べて小規模世帯が多く、居住水準は最低居住面積水準よりも 30 m²以上広い世帯が 8 割以上を占める（図 I.6.4）。

表 I.6.16 入居者の属性

住宅名			G-1住宅
概要	管理戸数		54
	入居世帯数		47
	入居者数		112
入居者の年齢構成	85歳以上		3
	75歳-84歳		9
	65歳-74歳		12
	55歳-64歳		8
	45歳-54歳		7
	35歳-44歳		18
	25歳-34歳		8
	15歳-24歳		19
	5歳-14歳		21
世帯人数	0歳-4歳		7
	1人		11
	2人		18
	3人		10
	4人		6
5人以上		2	
世帯型	単身世帯	40歳未満	1
		40歳代	0
		50歳代	0
		60～74歳	6
		75歳以上	4
	夫婦世帯	60歳以上	6
		40-59歳	1
		40歳未満	0
	ひとり親と子ども世帯	長子6歳未満	0
		長子12歳未満	7
		長子15歳未満	1
		長子18歳未満	2
	夫婦と子ども世帯	長子6歳未満	4
		長子12歳未満	2
長子15歳未満		2	
長子18歳未満		0	
その他同居親族のいる世帯		11	

表 I.6.17 世帯人数と住戸面積の状況

		住戸面積							計
		～30 ㎡	～40 ㎡	～50 ㎡	～60 ㎡	～70 ㎡	～80 ㎡	～90 ㎡	
世帯 人数	1人	0	0	0	0	2	9	0	11
	2人	0	0	0	0	1	17	0	18
	3人	0	0	0	0	0	10	0	10
	4人	0	0	0	0	0	6	0	6
	5人以上	0	0	0	0	0	2	0	2
	計	0	0	0	0	3	44	0	47

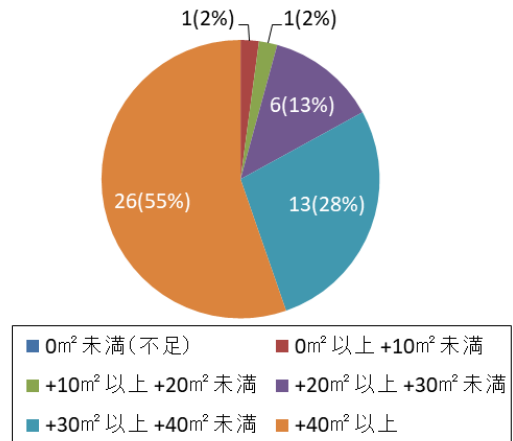


図 I.6.4 最低居住面積水準の充足状況

表 I.6.18 住宅と世帯型の対応関係

G-1住宅・1号棟

居住世帯	世帯人数	住戸面積	最低居住面積水準(現時点)	水準の充足状況	世帯類型	居住階
世帯A	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	高齢夫婦	1階
世帯B	1人	72.7㎡	25.0㎡	充足(+47.7㎡)	高齢単身	1階
世帯C	2人	61.7㎡	30.0㎡	充足(+31.7㎡)	中年夫婦	1階
世帯D	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	高齢夫婦	1階
世帯E	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	高齢夫婦	1階
世帯F	3人	72.7㎡	40.0㎡	充足(+32.7㎡)	夫婦+子2(1)	2階
世帯G	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	ひとり親+子24(1)	2階
世帯H	3人	70.4㎡	40.0㎡	充足(+30.4㎡)	夫婦+子1(1)	2階
世帯I	1人	70.4㎡	25.0㎡	充足(+45.4㎡)	高齢単身	2階
世帯J	1人	72.7㎡	25.0㎡	充足(+47.7㎡)	高齢単身	2階
世帯K	1人	72.7㎡	25.0㎡	充足(+47.7㎡)	高齢単身	2階
世帯L	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	ひとり親+子6(1)	3階
世帯M	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	高齢夫婦	3階
世帯N	6人	70.4㎡	70.0㎡	充足(+0.4㎡)	夫婦+子18(4)	3階
世帯O	4人	72.7㎡	50.0㎡	充足(+22.7㎡)	夫婦+子2(2)	3階
世帯P	1人	72.7㎡	25.0㎡	充足(+47.7㎡)	若年単身	3階

G-1住宅・2号棟

居住世帯	世帯人数	住戸面積	最低居住面積水準(現時点)	水準の充足状況	世帯類型	居住階
世帯A	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	高齢夫婦	1階
世帯B	1人	72.7㎡	25.0㎡	充足(+47.7㎡)	高齢単身	1階
世帯C	1人	61.7㎡	25.0㎡	充足(+36.7㎡)	高齢単身	1階
世帯D	1人	61.7㎡	25.0㎡	充足(+36.7㎡)	高齢単身	1階
世帯E	1人	72.7㎡	25.0㎡	充足(+47.7㎡)	高齢単身	1階
世帯F	1人	72.7㎡	25.0㎡	充足(+47.7㎡)	高齢単身	1階
世帯G	3人	72.7㎡	40.0㎡	充足(+32.7㎡)	高齢夫婦+子35(1)	2階
世帯H	3人	72.7㎡	40.0㎡	充足(+32.7㎡)	ひとり親+子14(2)	2階
世帯I	4人	70.4㎡	50.0㎡	充足(+20.4㎡)	夫婦+子8(2)	2階
世帯J	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	ひとり親+子50(1)	2階
世帯K	3人	72.7㎡	40.0㎡	充足(+32.7㎡)	ひとり親+子19(2)	2階
世帯L	4人	72.7㎡	50.0㎡	充足(+22.7㎡)	夫婦+子14(2)	3階
世帯M	4人	72.7㎡	50.0㎡	充足(+22.7㎡)	ひとり親+子18(3)	3階
世帯N	2人	70.4㎡	30.0㎡	充足(+40.4㎡)	ひとり親+子38(1)	3階
世帯O	5人	72.7㎡	60.0㎡	充足(+12.7㎡)	夫婦+子13(3)	3階
世帯P	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	ひとり親+子8(1)	3階

G-1住宅・3号棟

居住世帯	世帯人数	住戸面積	最低居住面積水準(現時点)	水準の充足状況	世帯類型	居住階
世帯A	3人	70.5㎡	40.0㎡	充足(+30.5㎡)	ひとり親+子18(2)	1階
世帯B	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	ひとり親+子22(1)	1階
世帯C	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	ひとり親+子17(1)	1階
世帯D	4人	70.5㎡	50.0㎡	充足(+20.5㎡)	夫婦+子6(2)	2階
世帯E	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	ひとり親+子16(1)	2階
世帯F	3人	70.5㎡	40.0㎡	充足(+30.5㎡)	高齢夫婦+子36(1)	3階
世帯G	3人	72.7㎡	40.0㎡	充足(+32.7㎡)	夫婦+子3(1)	3階

G-1住宅・4号棟

居住世帯	世帯人数	住戸面積	最低居住面積水準(現時点)	水準の充足状況	世帯類型	居住階
世帯A	2人	70.5㎡	30.0㎡	充足(+40.5㎡)	ひとり親+子6(1)	1階
世帯B	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	高齢夫婦	1階
世帯C	3人	72.7㎡	40.0㎡	充足(+32.7㎡)	ひとり親+子11(2)	1階
世帯D	2人	70.5㎡	30.0㎡	充足(+40.5㎡)	ひとり親+子6(1)	2階
世帯E	2人	72.7㎡	30.0㎡	充足(+42.7㎡)	ひとり親+子11(1)	2階
世帯F	4人	70.5㎡	50.0㎡	充足(+20.5㎡)	ひとり親+子19(3)	3階
世帯G	1人	72.7㎡	25.0㎡	充足(+47.7㎡)	高齢単身	3階
世帯H	3人	72.7㎡	40.0㎡	充足(+32.7㎡)	ひとり親+子11(2)	3階



(左) 写真 I.6.5 (右) 写真 I.6.6 維持管理される G-1 住宅の状況

①-2 転出世帯の設定

今後 10 年間における転出世帯について、下記の条件で推計し、表 I.6.19 に示す世帯の転出が生じると設定した。

表 I.6.19 今後 10 年間における世帯の転出（空き住戸の発生）の推計

住戸規模	管理戸数	累計空き家数										
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
60～70 m ²	4	1	2	3	3	3	4	4	4	4	4	4
70～80 m ²	50	6	12	17	23	29	33	34	40	42	46	46
計	54	7	14	20	26	32	37	38	44	46	50	50

【転出世帯の設定】

○退去件数（2016 年度）：54 戸中 6 件（退去率 11.1%）

⇒10 年間で、15 歳未満の子供がいる世帯を除く計 50 世帯の退去と想定。内訳は、

- i) 自然減による退去としては、「平成 22 年都道府県別生命表」の平均寿命を用い、配偶者以外の親族への継承がされないとし、退去世帯を想定 ⇒10 年間で 3 世帯
- ii) 社会減による退去としては、市街化調整区域の自動車利用が必要な立地のため、75 歳以上の単身世帯は転出すると想定 ⇒10 年間で 11 世帯
- iii) i)、ii) 以外に、ライフステージ等の変化に伴う転出を想定 ⇒10 年間で 36 世帯

② G-2 住宅（維持管理）

G-2 住宅も維持管理される住宅であり、管理戸数は 48 戸である。住宅形式は 3 階建ての階段室型住棟（エレベーターはなし）である（写真 I.6.7）。

今後 10 年間における転出世帯について、年あたりの退去件数が市営住宅の平均値 4.9%と同様と仮定して推計した。その結果、表 I.6.20 に示すとおり、10 年間で計 22 世帯の転居が発生すると推計される。



写真 I.6.7 維持管理される G-2 住宅の状況

表 I.6.20 今後 10 年間における世帯の転出（空き住戸の発生）の推計

住戸規模	管理戸数	累計空き家数										
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
60～70 m ²	30	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12
70～80 m ²	18	1	2	3	4	5	5	6	7	8	9	10
計	48	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22

(3) 想定される転出世帯のまとめ

上記の分析を踏まえ、建替や社会的要因等により想定される転出世帯をまとめると表 I.6.21 のようになる。

表 I.6.21 想定される転出世帯（まとめ）

住宅名		活用方針	転出世帯数	想定される転出世帯
市営住宅	G-1 住宅	維持	46 (50) ※	・世帯主の死亡による退去 (配偶者以外への承継なしとした場合) ・単身高齢者、高齢夫婦世帯
県営住宅	G-2 住宅	維持	18 (22) ※	・世帯主の死亡による退去 (配偶者以外への承継なしとした場合) ・単身高齢者、高齢夫婦世帯
	G-3 住宅	用途廃止	36 (最大)	・用途廃止による転出。 ・30 ㎡台で小規模住戸であることから、高齢単身世帯が多数を占めると想定される。
	G-4 住宅	用途廃止	48 (最大)	・用途廃止による転出。 ・30 ㎡台で小規模住戸であることから、高齢単身世帯が多数を占めると想定される。

※ 上段は 2025 年時点、下段の () 内は 2027 年時点

(4) 活用可能な公営住宅と想定される入居世帯

(1) ～ (3) の検討を踏まえ、活用可能な公営住宅と想定される入居世帯を整理すると次のようになる。

① 市営住宅

G 中学校区において、今後活用可能な市営住宅は、維持管理される G-1 住宅である。

今後 10 年間で 50 戸の空き家が生じると推計され、現在の空き家 7 戸を合わせると、計 57 世帯の新たな入居者の受け入れが可能と考えられる。

② 県営住宅

G 中学校区において、今後活用可能な県営住宅は、維持管理される G-2 住宅である。

今後 10 年間で 50 戸の空き家が生じると推計され、新たな入居者の受け入れが可能と考えられる。

③ まとめ

上記の点を踏まえ、G 中学校区において活用可能な公営住宅と、各住宅の住戸規模や立地状況等の観点から想定される入居世帯を整理すると、表 I.6.22 のようになる。

表 I.6.22 活用可能な公営住宅と想定される入居世帯

住宅名		活用方針	戸数(戸)	住戸規模	住宅供給と想定される入居世帯
市営住宅	G-1住宅	維持	53 (57) ※	60 m ² ～ 80 m ² 台	・住戸面積は 70 m² 台が中心で大きい。 ・3階建てで、エレベーターは設置されていない。 ・G中学校区内でも中心市街地から離れた縁辺部に立地し、周辺にはスーパーマーケット等の生活利便施設がほとんど立地していない(図 I.6.5)。 →(自家用車での移動が困難な)高齢者のみの世帯の転入は適切ではない。 →住戸規模や立地から見て、自家用車での生活が可能な子育て世帯や、世帯人数の多い世帯の入居が想定される。
					・住戸規模は、70 m² 前後である。 ・4階建てであるが、エレベーターは設置されていない。 ・中心市街地に立地し、生活利便性が良い(図 I.6.5)。 →子育て世帯に加えて、(徒歩での生活利便性が確保されているため)高齢者のいる複数人世帯などの入居が想定される。 →幼児や高齢者のいる世帯は下階を基本とする。

※ 上段は 2025 年時点、下段の () 内は 2027 年時点

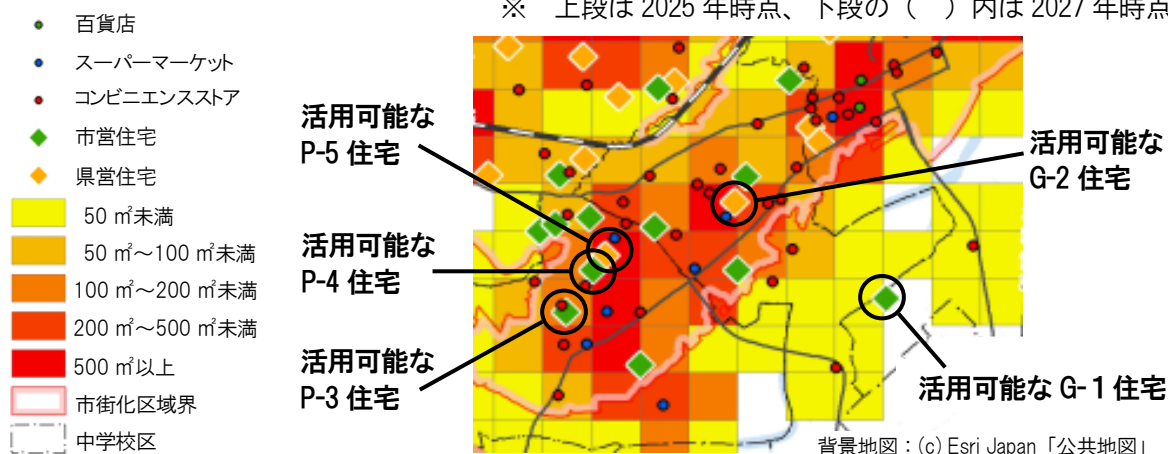


図 I.6.5 対象中学校区の生活利便施設の立地と床面積 (500m メッシュ単位・2015 年現在)

なお、図 I.6.5 は、対象中学校区を 500m メッシュで区分し、生活利便施設（百貨店、スーパーマーケット、コンビニエンスストア）の種類別の立地をもとに床面積を推計した結果を地図化したものである。地図化にあたっては、ESRI ジャパン株式会社の公共地図をベース図とし、GIS ソフトとして ESRI ジャパン株式会社の ArcMap 10.3 を使用している。また、床面積の推計にあたっては、iタウンページ（NTT）を用いた検索により、生活支援施設の種類別の住所を取得し、これに対象市で集計している商業統計の平均売り場面積（百貨店、スーパーマーケットは各種食料品小売業の売り場面積、コンビニエンスストアはその他の飲食料品小売業の売り場面積）を乗じて推計した。

G-1 住宅は、中心市街地からは少し離れた市街化区域外に立地し、周辺には生活利便施設が立地していない。一方、G-2 住宅は中心部に立地し、周辺に生活利便施設も多い。このため、表 I.6.22 に示したとおり、高齢者のみの世帯の需要は G-2 住宅で対応し、G-1 世帯は自家用車での生活が可能な子育て世帯等の需要に対応することが適当と考えられる。

1. 6. 3 活用可能な民間賃貸住宅の空き家戸数の推計

次に、地域単位で住宅確保要配慮者向けに活用可能な民間賃貸住宅の空き家戸数を推計する。

推計にあたっては、地方公共団体における推計の簡易性と普遍性等を考慮し、既存の統計資料を用いて推計する。なお、活用可能な住宅確保要配慮者向け賃貸住宅としては、次のタイプを想定する。

- ① 民間賃貸住宅のうち「賃貸用の空き家」 : 21 大都市、その他の市
- ② 持家のうち「その他の空き家」 : 21 大都市

1) 地域単位での空き家戸数の推計の基本的考え方

地方公共団体の全域及び区別（21 大都市（政令市）の場合）での推計においては、住宅・土地統計調査のデータにより賃貸用の空き家やその他の空き家の戸数を把握することができる。

しかし、21 大都市以外の市の場合、中学校区単位等の地域別に把握できるデータが公表されていないため、既存の統計データと住宅・土地統計調査データとを組み合わせる必要がある。

推計にあたっては、表 I.6.23 に示す方法により、空き家の戸数を推計する方法が考えられる。B 市では、表中の 1. ①に示す方法を適用して推計する。

表 I.6.23 地域単位での空き家の戸数の推計の考え方

	① 民間賃貸住宅のうち「賃貸用の空き家」	② 持家のうち「その他の空き家」
1. 建築計画 概要書 データの 活用	i) 建築計画概要書データをもとに、対象地域において対象となりうる「共同住宅」、「貸家」等を抽出し、住戸数を推計する。 ii) i から分譲マンション、公的賃貸住宅の戸数を除いて、対象となる民間賃貸住宅の住戸数を推計する。 iii) ii に住宅・土地統計調査で把握できる対象市町村の全域(政令市の場合は該当する区)での「賃貸用の空き家」の割合を乗じて、民間賃貸住宅における賃貸用の空き家数を推計。 注1)分譲マンションについて、ストックデータが整備されていないなどによりその特定が難しい場合は、下記の「2. 国勢調査データの活用」がより簡便と考えられる。	i) 建築計画概要書データをもとに、対象地域において対象となりうる「一戸建て住宅(持ち家)」等を抽出し、住戸数を推計する。 ii) i に住宅・土地統計調査で把握できる対象市町村の全域(政令市の場合は該当する区)での「その他の空き家」の割合を乗じて、一戸建て住宅(持ち家)におけるその他空き家数を推計。
2. 国勢調査・ 小地域集計 データの 活用	i) 国勢調査・小地域集計データをもとに、対象地域における「民営の借家」の居住世帯を算出する。 ii) i と住宅・土地統計調査で把握できる対象市町村の全域(政令市の場合は該当する区)での「賃貸用の空き家」の割合を用いて、民間賃貸住宅における賃貸用の空き家数を推計。	i) 国勢調査・小地域集計データをもとに、対象地域における「持ち家」の居住世帯を算出する。 ii) i と住宅・土地統計調査で把握できる対象市町村の全域(政令市の場合は該当する区)での「その他の空き家」の割合を用いて、持ち家におけるその他空き家数を推計。

2) 建築計画概要書データをベースとした活用可能な「民間賃貸住宅の賃貸用空き家」の推計

建築計画概要書のデータをベースに用いて、地域単位で活用可能な「民間賃貸住宅の賃貸用の空き家」を推計する方法について解説する。

(1) 推計の基本フロー

推計フローを図 I.6.6 に示す。

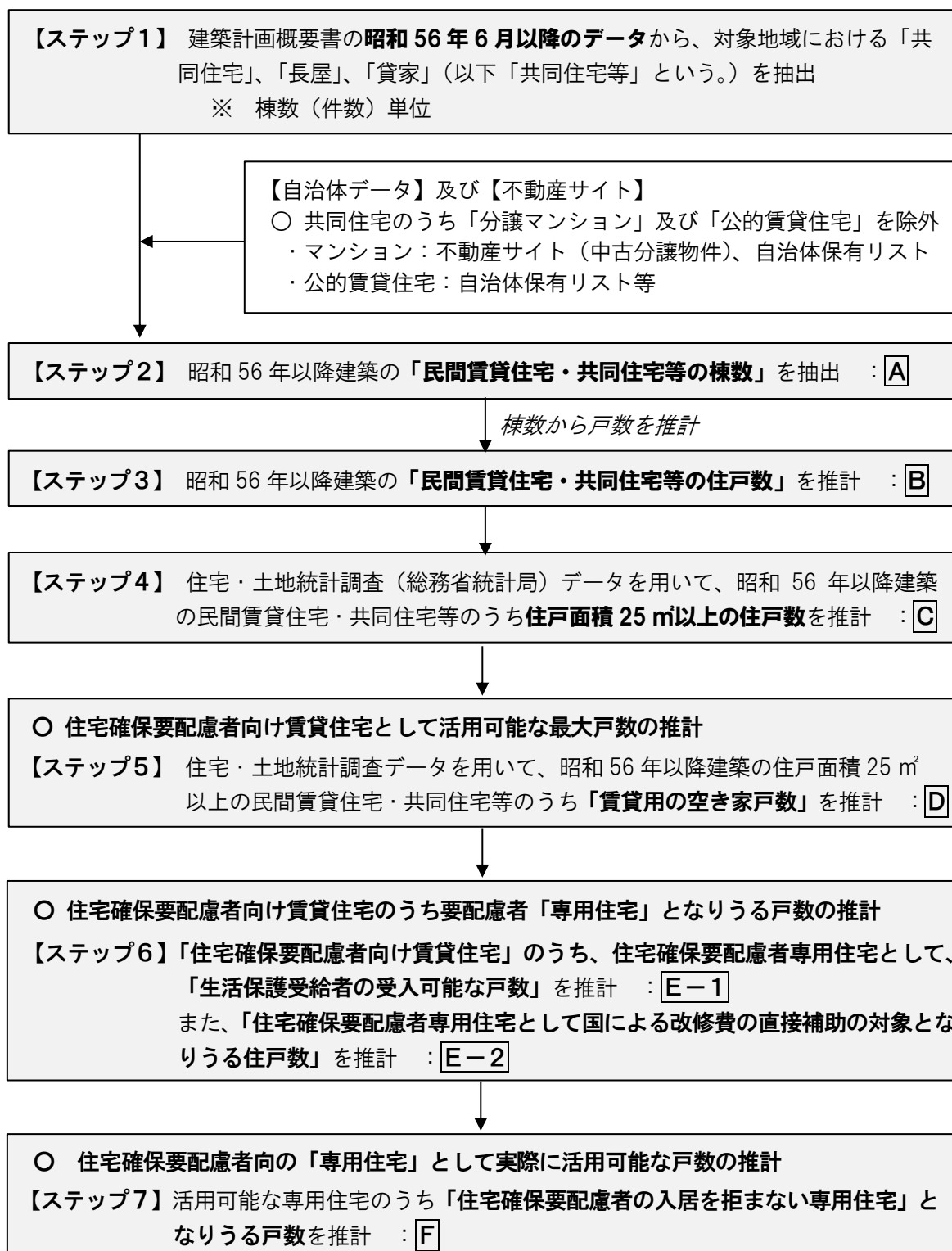


図 I.6.6 活用可能な民間賃貸住宅の賃貸用空き家の推計フロー

(2) 推計の具体フロー

【ステップ1】：対象地域における昭和56年建築以降の共同住宅等の抽出

まず、【ステップ1】において、建築計画概要書データを用いて、次の件数を抽出する。

ア) 新築で、提出時期が昭和56（1981）年6月以降のもの。登録上の基準として「耐震性の確保」がある。昭和56年以前の旧耐震基準の物件についても、耐震改修により耐震性を確保することで登録が可能であるが、耐震改修をしてまで活用する家主は多くはないと想定されることから、新耐震基準以降のものを抽出した。

イ) 用途が「共同住宅」「長屋」「貸家」（以下「共同住宅等」という。）のもの。兼用を含む。

ウ) 延べ面積が同一で住所が同一のものは、確認申請の出直し物件として、最後の時点のものを対象とする。

【ステップ2】：昭和56年以降建築の「民間賃貸住宅・共同住宅等の棟数」（A）の抽出

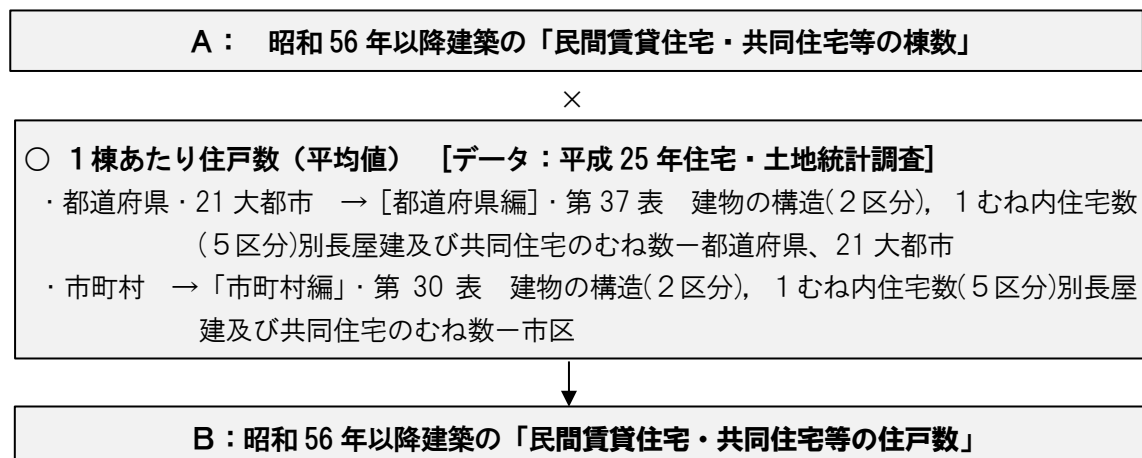
なお、建築計画概要書データでは、住宅の所有関係を特定することはできない。このため、【ステップ2】において、「共同住宅等」から分譲マンション、公的賃貸住宅を除外して、「民間賃貸住宅・共同住宅等」を抽出する必要がある。

分譲マンションについては、自治体でマンションリストを整備している場合はそれを活用するが未整備の場合は、不動産サイトの中古分譲マンションの情報をもとに特定する。また、地域のマンション管理組合ネットワーク等から団体に加盟している管理組合情報を入手し、活用することも考えられる。一方、公的賃貸住宅については、市町村及び該当都道府県が管理する公営住宅等、UR賃貸住宅について管理者が保有するリストをもとに特定する。

【ステップ3】：昭和56年以降建築の「民間賃貸住宅・共同住宅等の住戸数」（B）の推計

建築計画概要書データでは、「共同住宅等」の場合の住戸数が記入されていないケースが少なくないため、【ステップ3】において、抽出した「民間賃貸住宅・共同住宅等」の棟数から「民間賃貸住宅・共同住宅等」の戸数を推計する必要がある。

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）データに、「1棟あたり住戸数（平均値）」データがある。21大都市（政令市）以外の市の場合は市全体の値であり、地域（中学校区）単位でのデータはないが、他に利用できるデータがないこと、最も簡便な方法であることから、このデータを適用することとする（図I.6.7）。



図I.6.7 昭和56年以降建築の「民間賃貸住宅・共同住宅等の住戸数」の推計

【ステップ4】 「昭和 56 年以降建築の民間賃貸住宅・共同住宅等のうち住戸面積 25 m²以上の住戸数」(C) の推計

改正住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮世帯の入居を受け入れる住宅として登録できる住宅は、「住戸面積が 25 m²以上」であることが要件の一つである。

このため、【ステップ4】において、昭和 56 年以降建築の民間賃貸住宅・共同住宅のうち、住戸面積 25 m²以上の住戸数を推計する。

推計にあたっては、平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）の延べ面積分布を用いる。

なお、平成 25 年住宅・土地統計調査において、民営借家の住宅延べ面積分布を分析するために利用できるデータとして、21 大都市（政令市）以外の市については〔第 84 表 住宅の建て方(5 区分)、延べ面積(6 区分)、1 か月当たり家賃(19 区分)別民営借家(専用住宅)数〕が公表されているが、住宅延べ面積は「～29 m²」、「30～49 m²」、「50～69 m²」、「70～99 m²」、「100～149 m²」、「150 m²～」の 6 区分でしか把握できない。

一方、都道府県全域（21 大都市の場合は当該市全域）については、住宅の所有関係は把握できないが、建て方別には、〔第 19 表 住宅の種類(2 区分)、構造(4 区分)、建て方(4 区分)、延べ面積(14 区分)、台所の型(5 区分)別住宅数〕において詳細な延べ面積分布を把握することができる。

このため、対象市の「民営借家の建て方別の延べ面積分布（6 区分）」を、第 19 表で把握できる「全住宅所有関係での建て方別の延べ面積分布（14 区分）」の割合で按分して、民営借家の建て方別の詳細な延べ面積分布を推計する（図 I.6.8）。

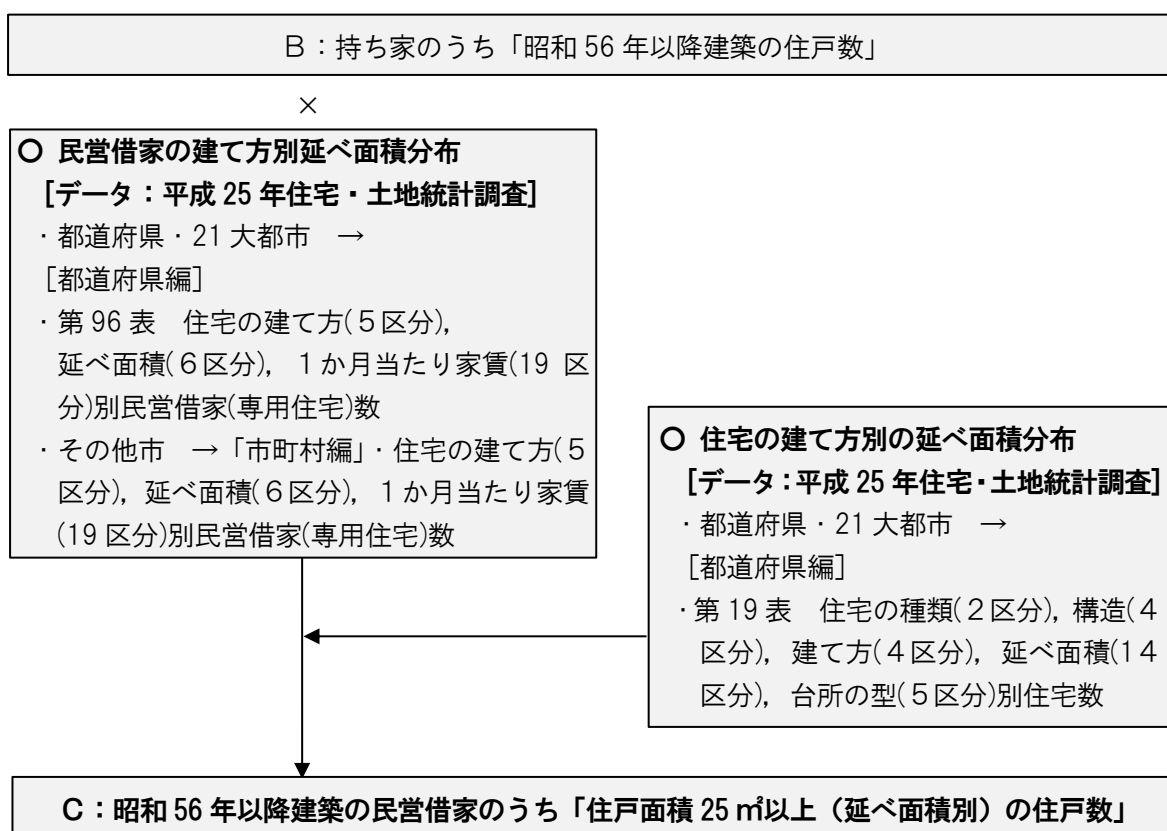


図 I.6.8 昭和 56 年以降建築の民間賃貸住宅・共同住宅等の住戸数のうち
「住戸面積 25 m²以上（延べ面積別）の住戸数」推計

なお、民間賃貸住宅の住宅確保要配慮者受け賃貸住宅としての活用にあたっては、住宅延べ面積に対応して入居が適切な世帯人数の検討が必要となるため、次の住宅政策上の目的に応じた住宅延べ面積別の住戸数を推計する。

【最低居住面積水準】			
1人	→	25 m ²	2人 → 30 m ² 3人 → 40 m ² 4人 → 50 m ²
【共同居住型賃貸住宅の居住人数に応じた登録基準】			
登録基準 = 15 m ² × N + 10 m ² N：居住人数（単身世帯 × N世帯）			
N=3人	→	55 m ²	N=4人 → 70 m ² N=5人 → 85 m ²
N=6人	→	100 m ²	N=7人 → 115 m ² N=8人 → 130 m ²
N=9人	→	145 m ²	

具体的には、図 I.6.9 中の表 C に示す住宅延べ面積分布を推計する。表 C では、求める住宅規模区分の住宅政策上の意味合いを併記する。

【第 96 表（21 大都市）・第 84 表（その他市） 民営借家の建て方別延べ床面積（6 区分）】

	住戸数	割合
29 m ² 以下		
30～49 m ²		
50～69 m ²		
70～99 m ²		
100～149 m ²		
150 m ² ～		

【第 19 表 構造・建て方別延べ床面積（14 区分）】

構造・建て方別	住戸数	割合
19 m ² 以下		
20～29 m ²		
30～39 m ²		
40～49 m ²		
50～59 m ²		
60～69 m ²		
70～79 m ²		
80～89 m ²		
90～99 m ²		
100～119 m ²		
120～149 m ²		
150 m ² ～		



【表 C 推計する民営借家の建て方別住宅規模（延べ床面積分布）】

持ち家・建て方別	住戸数	割合	住宅政策上の意味合い
19 m ² 以下			1人世帯・最低居住面積水準未満
20～24 m ²			1人世帯・最低居住面積水準未満
25～29 m ²			1人世帯・最低居住面積水準以上
30～39 m ²			2人世帯・最低居住面積水準以上
40～49 m ²			3人世帯・最低居住面積水準以上
50～59 m ²			4人世帯・最低居住面積水準以上
60～69 m ²			5人世帯・最低居住面積水準以上
70～84 m ²			4人・共同居住型賃貸住宅登録基準以上
85～99 m ²			5人・共同居住型賃貸住宅登録基準以上
100～114 m ²			6人・共同居住型賃貸住宅登録基準以上
115～129 m ²			7人・共同居住型賃貸住宅登録基準以上
130～144 m ²			8人・共同居住型賃貸住宅登録基準以上
145 m ² ～			9人・共同居住型賃貸住宅登録基準以上

図 I.6.9 住宅延べ床面積別の推計フロー

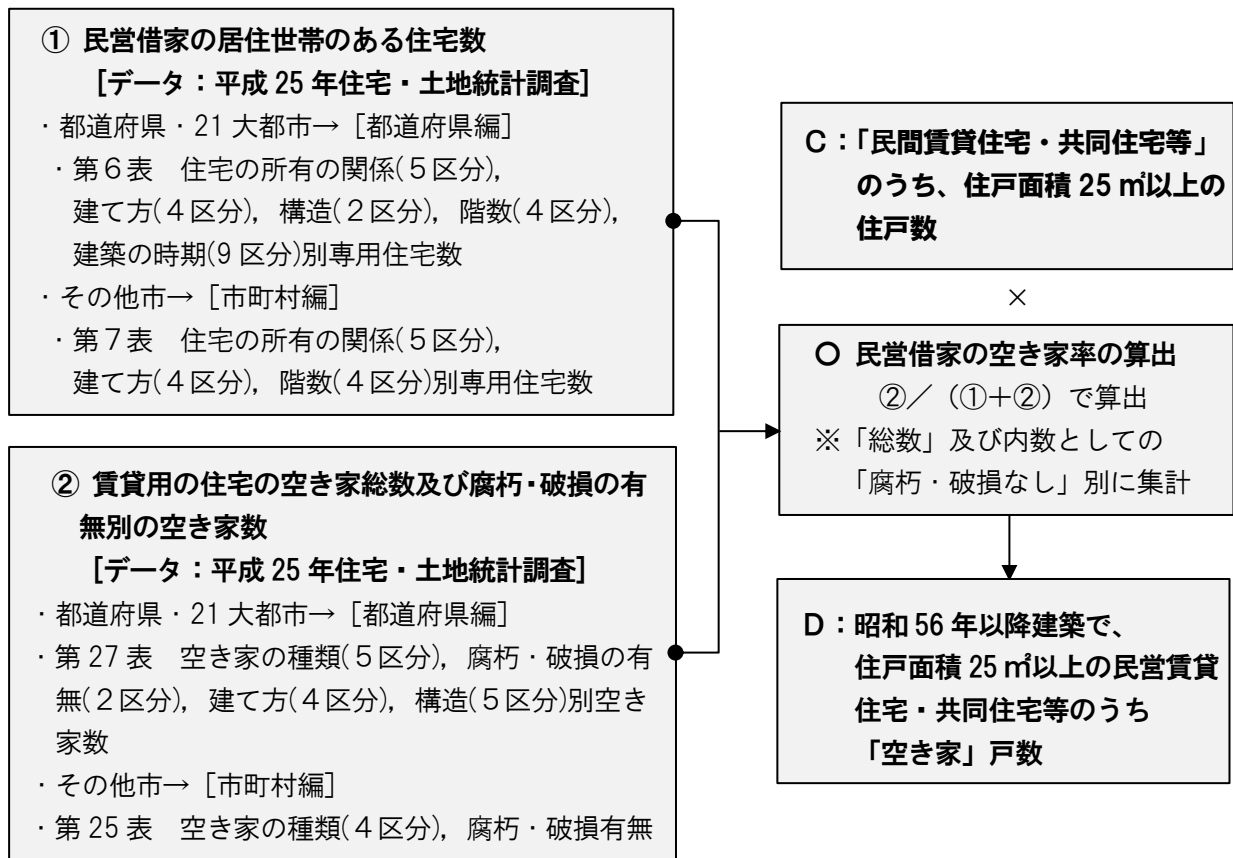
【ステップ5】 昭和56年以降建築の住戸面積25㎡以上の民間賃貸住宅・共同住宅等のうち

「賃貸用の空き家戸数」(D)の推計

【ステップ5】において、「住戸面積が25㎡以上」の民間借家のうち、直近の時点において、セーフティネット住宅として新たに活用可能な住宅として、「空き家」を推計する。

推計にあたっては、平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）の民間借家の建て方別の居住世帯のある住宅数と空き家数を用いる。

なお、空き家については、空き家総数と一戸建て・長屋建て・共同住宅の建て方別に区分し、さらに空き家のうち「腐朽・破損なし」の空き家に区分して、空き家率を推計する（図I.6.10）。



図I.6.10 賃貸用の空き家戸数の推計フロー

【ステップ6】：住宅確保要配慮者向けの「専用住宅」となりうる住戸数（E）の推計

【ステップ6】において、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として活用可能な空き家戸数（昭和56年以降建築で、住戸面積25㎡以上の空き家戸数）のうち、家賃水準を想定して、住宅確保要配慮者を専ら受け入れる住宅（以下「住宅確保要配慮者専用住宅専用住宅」という。）となりうる住戸数を推計する。次の3パターンの考え方にに基づき、家賃水準を設定する。

ステップ6-①：「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅」のうち、「住宅確保要配慮者専用住宅として住宅扶助費上限額の範囲内の住戸数」（E-1）の推計

- ・対象市町村における生活保護の住宅扶助上限額（単身）の範囲内の登録住宅（空き家）となりうる戸数を算出する。

○ 住宅扶助額の上限額

- ・B市：35,400円（単身の場合）

- ・推定にあたっては、平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）の民間借家の建て方別の1ヶ月あたり家賃分布（現状の居住者のいる世帯の家賃分布）を用いて、上限家賃の範囲内の登録住宅（空き家）となりうる戸数を算出する（図I.6.11）。

D：昭和56年以降建築で、住戸面積25㎡以上の
民間賃貸住宅・共同住宅等のうち「空き家」戸数

×

①月額家賃が国の直接補助による住宅改修の場合の上限家賃の範囲内の住宅の割合 [データ：平成25年住宅・土地統計調査]

- ・都道府県・21大都市 → [都道府県編]・第96表 住宅の建て方(5区分)、延べ面積(6区分)、1か月あたり家賃(19区分)別民間借家(専用住宅)数
- ・市町村 → 「市町村編」・第84表 住宅の建て方(5区分)、延べ面積(6区分)、1か月あたり家賃(19区分)別民間借家(専用住宅)数



E-1：「住宅確保要配慮者の専用住宅として住宅扶助費上限額の範囲内の住戸数」

図I.6.11 住宅確保要配慮者専用住宅として住宅扶助費上限額の範囲内の住戸数の推計フロー

ステップ6-②：「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅」のうち、「住宅確保要配慮者専用住宅として国による改修費の直接補助後の家賃水準の範囲内の住戸数」（E-2）の推計

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅のうち、住宅確保要配慮者専用住宅については、改修費に対する補助として、国による直接補助（スマートウェルネス住宅等推進事業の内数）と地方公共団体を通じた補助（社会資本整備総合交付金の内数）が措置されている。
- ・国による直接補助の場合については、家賃の上限額が公営住宅に準じた額として定められている（地方公共団体を通じた補助の場合、上限額は定められておらず、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であることとされている）。

○ 国の直接補助による住宅改修の場合の上限家賃の算出方法

上限家賃 = 51,900 円※ × 市町村立地係数

※ 家賃算定基礎額（収入分位 40%）× 規模係数（50 m²）

○ 上限家賃

・ B市：46,700 円

- ・ このため、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅」のうち、「住宅確保要配慮者の専用住宅」となりうる住戸数の推計として、国による改修費の直接補助を受けた場合の上限家賃の家賃水準の範囲内の住戸数を推定する（図 I.6.12）。
- ・ B市の場合、46,700 円が上限と定められている。

D:昭和 56 年以降建築で、住戸面積 25 m²以上の
民営賃貸住宅・共同住宅等のうち「空き家」戸数

×

① 月額家賃が国の直接補助による住宅改修の場合の上限家賃の範囲内の住宅の割合

【データ：平成 25 年住宅・土地統計調査】

- ・ 都道府県・21 大都市 → [都道府県編]・第 96 表 住宅の建て方(5 区分), 延べ面積(6 区分), 1 か月当たり家賃(19 区分)別民営借家(専用住宅)数
- ・ 市町村 → 「市町村編」・第 84 表 住宅の建て方(5 区分), 延べ面積(6 区分), 1 か月当たり家賃(19 区分)別民営借家(専用住宅)数



E-2:「住宅確保要配慮者の専用住宅として国による改修費の直接補助後の家賃水準の範囲内の住戸数」

図 I.6.12 住宅確保要配慮者専用住宅として国直接改修費補助後の家賃範囲内の住戸数の推計フロー

ステップ 6-③:「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅」のうち、「住宅確保要配慮者専用住宅として地方公共団体を通じた改修費の補助後の家賃水準の範囲内の住戸数」(E-3)の推計

- ・ そのほか、地方公共団体を通じた間接補助（社会資本整備総合交付金の内数）の場合の家賃水準の範囲内の住戸数を推定する。
- ・ 地方公共団体を通じた間接補助の場合は具体的な上限額は定められておらず、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であることとされているため、既存の市営住宅の家賃水準（最近の建替事例の上限家賃）を考慮して家賃水準を設定する。
- ・ B市の場合、最近の建替事例における入居者の家賃負担の上限額を参考として、66,700 円（国費改修上限+2 万円）と設定する。

○ 近傍同種の住宅の家賃の額（上限額）

・ B市：66,700 円（国費改修上限+2 万円） 【最近の建替事例：～66,600 円】

【ステップ7】：住宅確保要配慮者向けの「専用住宅」として実際に活用可能な戸数（F）の推計

【ステップ7】において、住宅確保要配慮者向けの「専用住宅」として実際に活用可能な戸数として、住宅確保要配慮者専用住宅となりうる住戸数のうち、実際に活用可能で「住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅」となりうる戸数を推計する。

ステップ7-①：全国的調査をもとに設定された入居非拒否率を適用するケース（F-1）

- ・「住宅確保要配慮者の入居を拒まない家主」の比率については、対象市についての統計データは存在しないが、下記の全国的な調査があるため、そのデータを共通的に用いて、図 I.6.13 に示すフローで推計する。下記調査によると、現在賃貸用で今後も賃貸用として活用する意向のある空き家（78%）で、かつ、高齢者の入居に拒否感がない家主（30%）から、入居を拒否しない割合はおおむね「23.4%」と推定される。

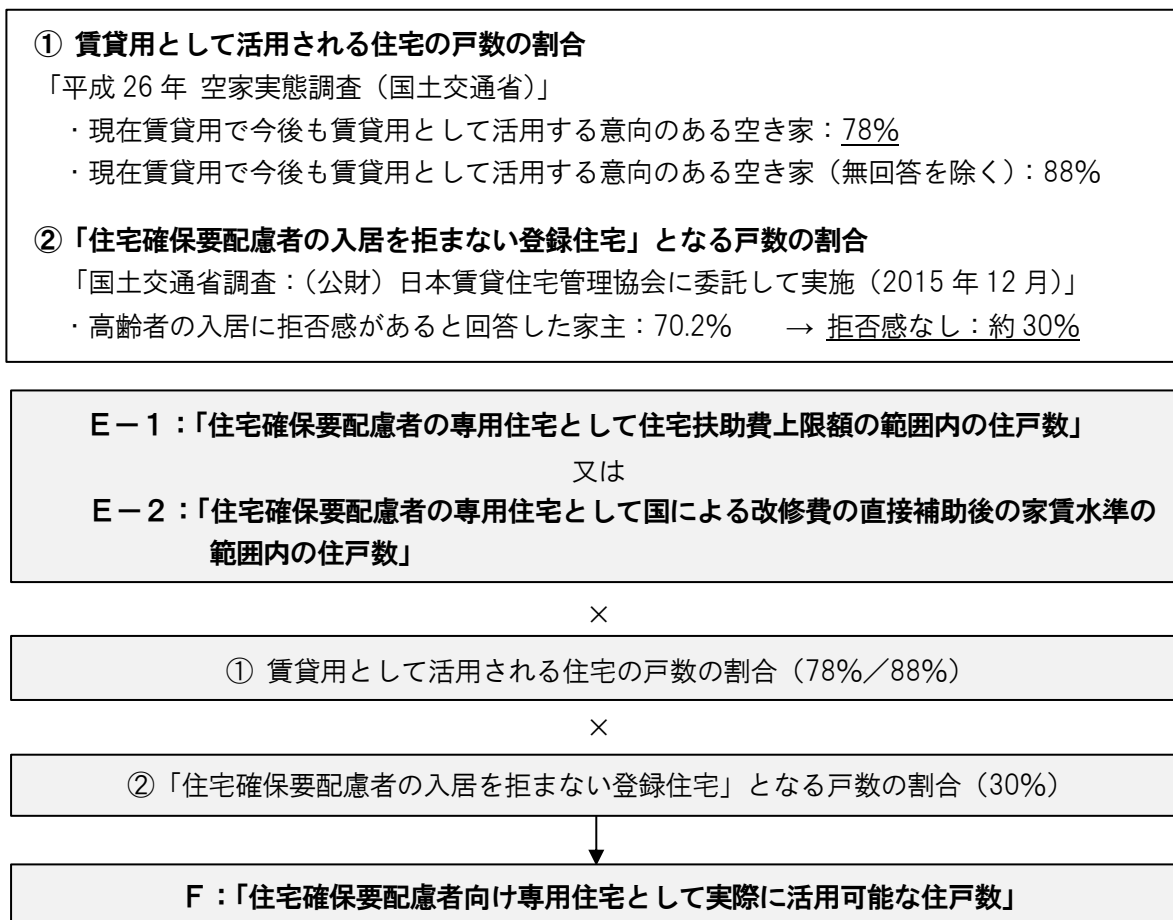


図 I.6.13 住宅確保要配慮者向け専用住宅として実際に活用可能な住戸数の推計フロー

ステップ7-②：居住支援サービスの充実により入居非拒否率が改善したケース（F-2）

- ・ 全国調査での入居非拒否率（約 23.4%）に対し、地方公共団体の居住支援サービスが充実することにより、住宅確保要配慮者の入居非拒否率が改善（上昇）するケースを想定する。
- ・ 具体的には、次のような割合に改善したケースを想定する。

- ① 23.4% → 40%に改善 ② 23.4% → 50%に改善 ③ 23.4% → 60%に改善
④ 23.4% → 70%に改善 ⑤ 23.4% → 80%に改善

3) B市のP中学校区及びG中学校区における推計のケーススタディ

B市のP中学校区、G中学校区を対象とし、実際の統計データを投入して、図 I.6.6 に示したフローに基づき推計のケーススタディを実施する。以下に推計のプロセスに基づく推計結果を示す。

【ステップ1】：建築計画概要書の昭和 56 年 6 月以降のデータから「共同住宅等」を抽出

建築計画概要書データを用いて、昭和 56（1981）年 6 月以降に建築された共同住宅・貸家等を抽出した結果が表 I.6.24 である。

表 I.6.24 昭和 56 年 6 月以降の「共同住宅等」ストック数

単位：棟

		一戸建て	長屋建て	共同住宅	計
P中学校区	木造	17	43	82	142
	非木造	0	42	383	425
	計	17	85	465	567
G中学校区	木造	11	26	32	69
	非木造	0	9	259	268
	計	11	35	291	337

【ステップ2】：昭和 56 年以降建築の「民間賃貸住宅・共同住宅等の棟数」（A）を抽出

表 I.6.24 から、P中学校区、G中学校区に立地する分譲マンション（不動産中古物件のホームページより検索）及び公営住宅の棟数（P中学校区：計 7 棟、G中学校区：計 38 棟）を除いて、民間賃貸住宅・共同住宅の棟数を抽出した結果が表 I.6.25 である。

表 I.6.25 昭和 56 年以降建築の「民間賃貸住宅・共同住宅等の棟数」

単位：棟

		一戸建て	長屋建て	共同住宅	計
P中学校区	木造	17	43	82	142
	非木造	0	42	376	418
	計	17	85	458	560
G中学校区	木造	11	26	32	69
	非木造	0	9	221	230
	計	11	35	253	299

【ステップ3】：昭和 56 年以降建築の「民間賃貸住宅・共同住宅等の住戸数」（B）の推計

表 I.6.25 の棟数ベースでの抽出結果に、表 I.6.26 に示す 1 棟あたり平均住戸数を乗じて、昭和 56 年以降建築の「民間賃貸住宅・共同住宅等の住戸数」を推計した結果が表 I.6.27 である。

表 I.6.26 1 棟あたりの平均住戸数

原単位：1 棟あたり平均住戸数

	一戸建て	長屋建て	共同住宅
木造	1	2.64	6.03
非木造	1	3.49	10.69

表 I.6.27 昭和 56 年以降建築の「民間賃貸住宅・共同住宅等の住戸数」

単位：戸

		一戸建て	長屋建て	共同住宅	計
P中学校区	木造	17	114	495	626
	非木造	0	147	4,020	4,167
	計	17	261	4,515	4,793
G中学校区	木造	11	69	193	273
	非木造	0	32	2,363	2,395
	計	11	101	2,556	2,668

【ステップ4】：「昭和 56 年以降建築の民間賃貸住宅・共同住宅等のうち住戸面積 25 m²以上の住戸数

(C) の推計

表 I.6.27 の「昭和 56 年以降建築の民間賃貸住宅・共同住宅等の住戸数」の推計結果に、表 I.6.28 に示す住宅建て方・構造別の住宅延べ面積分布を乗じて、昭和 56 年以降建築の 25 m²以上の民間賃貸住宅・共同住宅等の「住宅延べ面積」別の住戸数を推計した結果が表 I.6.29 である。

表 I.6.28 住宅建て方・構造別の住宅延べ面積分布

原単位：住宅建て方・構造別の住宅延べ面積分布

	一戸建て	長屋建て	共同住宅 木造	共同住宅 非木造
19m ² 以下	0.8%	1.0%	10.3%	9.1%
20～24m ²	1.9%	2.5%	16.2%	14.7%
25～29m ²	1.9%	2.5%	16.2%	14.7%
30～39m ²	9.1%	9.1%	15.4%	16.3%
40～49m ²	19.4%	22.9%	22.0%	20.2%
50～59m ²	11.2%	33.1%	12.8%	10.5%
60～69m ²	18.7%	14.9%	4.4%	8.5%
70～84m ²	6.5%	6.4%	1.9%	3.8%
85～99m ²	12.2%	3.6%	0.7%	1.3%
100～114m ²	3.7%	0.0%	0.0%	0.5%
115～129m ²	3.4%	0.0%	0.0%	0.2%
130～144m ²	3.2%	0.0%	0.0%	0.1%
145m ² 以上	7.9%	4.0%	0.0%	0.0%

表 I.6.29 昭和 56 年以降建築の 25 m²以上の民間賃貸住宅・共同住宅等の「住宅延べ面積」別の住戸数

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計	
P中学校 区	19m ² 以下	0	1	1	51	369	422	
	20～24m ²	0	3	4	80	591	678	
	25～29m ²	0	3	4	80	591	678	
	30～39m ²	2	10	13	76	656	757	
	40～49m ²	3	26	34	109	810	982	
	50～59m ²	2	38	49	64	420	573	
	60～69m ²	3	17	22	22	343	407	
	70～84m ²	1	7	9	9	152	178	
	85～99m ²	2	4	5	4	53	68	
	100～114m ²	1	0	0	0	22	23	
	115～129m ²	1	0	0	0	9	10	
	130～144m ²	1	0	0	0	3	4	
	145m ² 以上	1	5	6	0	1	13	
	計	17	114	147	495	4,020	4,793	25m ² 以上計 3,693
G中学校 区	19m ² 以下	0	1	0	21	215	237	
	20～24m ²	0	2	1	31	347	381	
	25～29m ²	0	2	1	31	347	381	
	30～39m ²	1	6	3	30	385	425	
	40～49m ²	2	16	7	42	477	544	
	50～59m ²	2	22	11	25	248	308	
	60～69m ²	2	10	5	8	202	227	
	70～84m ²	1	4	2	4	89	100	
	85～99m ²	1	3	1	1	31	37	
	100～114m ²	1	0	0	0	13	14	
	115～129m ²	0	0	0	0	6	6	
	130～144m ²	0	0	0	0	2	2	
	145m ² 以上	1	3	1	0	1	6	
	計	11	69	32	193	2,363	2,668	25m ² 以上計 2,050

昭和 56 年以降建築
で、25 m²以上の民間
賃貸住宅(共同住宅
等)のストック数

【ステップ5】：昭和56年以降建築の住戸面積25㎡以上の民間賃貸住宅・共同住宅等のうち

「賃貸用の空き家戸数」(D)の推計

表I.6.29の「昭和56年以降建築の民間賃貸住宅・共同住宅等の住宅延べ面積別の住戸数」の推計結果に、表I.6.30に示す空き家の割合を乗じて、昭和56年以降建築の住戸面積25㎡以上の民間賃貸住宅・共同住宅等のうち「賃貸用の空き家戸数」を推計した結果が表I.6.31である。

表I.6.30 空き家の割合(住宅の建て方別)

原単位:空き家の割合

	一戸建て	長屋建て	共同住宅
賃貸用の住宅の 空き家率(全体)	23.0%	28.3%	28.3%
賃貸用の住宅の 空き家率 (腐朽・破損なし)	10.4%	18.4%	18.4%

表I.6.31 昭和56年以降建築の25㎡以上の民間賃貸住宅・共同住宅等の空き家戸数(延べ面積別)

※全体

単位:戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校区	25～29㎡	0	1	1	23	167	192
	30～39㎡	0	3	4	22	185	214
	40～49㎡	1	7	9	31	229	277
	50～59㎡	0	11	14	18	119	162
	60～69㎡	1	5	6	6	97	115
	70～84㎡	0	2	3	3	43	51
	85～99㎡	0	1	2	1	15	19
	100～114㎡	0	0	0	0	6	6
	115～129㎡	0	0	0	0	3	3
	130～144㎡	0	0	0	0	1	1
	145㎡以上	1	1	2	0	0	4
	計	3	31	40	104	865	1,043
G中学校区	25～29㎡	0	1	0	9	98	108
	30～39㎡	0	2	1	8	109	120
	40～49㎡	0	4	2	12	135	153
	50～59㎡	0	6	3	7	71	87
	60～69㎡	0	3	1	2	57	63
	70～84㎡	0	1	1	1	25	28
	85～99㎡	1	1	0	0	9	11
	100～114㎡	0	0	0	0	4	4
	115～129㎡	0	0	0	0	2	2
	130～144㎡	0	0	0	0	1	1
	145㎡以上	1	1	0	0	0	2
	計	2	19	8	39	511	579

※1-1 「腐朽・破損あり」も含めて、登録住宅として活用可能な賃貸用空き家の最大戸数
(入居拒否がない場合)

※腐朽破損無し

単位:戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校区	25～29㎡	0	1	1	14	109	125
	30～39㎡	0	2	2	14	121	139
	40～49㎡	1	4	6	20	149	180
	50～59㎡	0	7	9	12	77	105
	60～69㎡	1	3	4	4	63	75
	70～84㎡	0	1	2	2	28	33
	85～99㎡	0	1	1	1	9	12
	100～114㎡	0	0	0	0	4	4
	115～129㎡	0	0	0	0	2	2
	130～144㎡	0	0	0	0	1	1
	145㎡以上	0	1	1	0	0	2
	計	2	20	26	67	563	678
G中学校区	25～29㎡	0	0	0	6	64	70
	30～39㎡	0	1	1	5	71	78
	40～49㎡	0	3	1	8	88	100
	50～59㎡	0	4	2	5	46	57
	60～69㎡	0	2	1	2	37	42
	70～84㎡	0	1	0	1	16	18
	85～99㎡	1	0	0	0	6	7
	100～114㎡	0	0	0	0	2	2
	115～129㎡	0	0	0	0	1	1
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	1	0	0	0	1
	計	1	12	5	27	331	376

※1-2 「腐朽・破損なし」で、登録住宅として活用可能な賃貸用空き家の最大戸数
(入居拒否がない場合)

【ステップ6】：住宅確保要配慮者向の「専用住宅」となりうる住戸数（E）の推計

（１）「住宅確保要配慮者専用住宅として住宅扶助費上限額の範囲内の住戸数」（E－１）の推計

B市における単身者の住宅扶助費上限額（表 I.6.32）の範囲内の賃貸用空き家の戸数を推計した結果が表 I.6.33 である。

表 I.6.32 月額家賃 35,400 円以内の賃貸用空き家の割合

住宅扶助費(単身)の上限家賃 35,400 円					
		一戸建て	長屋建て	共同住宅 木造	共同住宅 非木造
25～29㎡		52.5%	54.0%	38.9%	31.1%
30～39㎡		40.1%	13.0%	15.5%	10.2%
40～49㎡		40.1%	13.0%	15.5%	10.2%
50～59㎡		14.5%	0.0%	4.4%	1.5%
60～69㎡		14.5%	0.0%	4.4%	1.5%
70～84㎡		25.2%	0.0%	0.0%	4.3%
85～99㎡		25.2%	0.0%	0.0%	4.3%
100～114㎡		12.6%	0.0%	0.0%	0.0%
115～129㎡		12.6%	0.0%	0.0%	0.0%
130～144㎡		12.6%	0.0%	0.0%	0.0%
145㎡以上		10.6%	0.0%	0.0%	0.0%

表 I.6.33 住宅扶助費上限額（月額家賃 35,400 円）の範囲内の賃貸用空き家の住戸数

※全体		単位:戸					
		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	0	1	9	52	62
	30～39㎡	0	1	0	3	19	23
	40～49㎡	1	1	1	5	23	31
	50～59㎡	0	0	0	1	2	3
	60～69㎡	0	0	0	0	1	1
	70～84㎡	0	0	0	0	2	2
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	2	2	18	100	123
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	3	31	34
	30～39㎡	0	0	0	1	12	13
	40～49㎡	1	1	0	2	14	18
	50～59㎡	0	0	0	0	1	1
	60～69㎡	0	0	0	0	1	1
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	1	0	6	60	68

※2-1 「腐朽・破損あり」も含めて、生活保護世帯向けの住宅確保要配慮者専用住宅として活用可能な空き家の最大戸数（入居拒否がない場合）

※腐朽破損無し		単位:戸					
		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	0	0	6	34	40
	30～39㎡	0	0	0	2	13	15
	40～49㎡	0	1	1	3	15	20
	50～59㎡	0	0	0	1	1	2
	60～69㎡	0	0	0	0	1	1
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	1	1	12	65	79
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	2	20	22
	30～39㎡	0	0	0	1	7	8
	40～49㎡	0	1	0	1	9	11
	50～59㎡	0	0	0	0	1	1
	60～69㎡	0	0	0	0	1	1
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	1	0	4	39	44

※2-2 「腐朽・破損なし」で、生活保護世帯向けの住宅確保要配慮者専用住宅として活用可能な空き家の最大戸数（入居拒否がない場合）

(2)「住宅確保要配慮者専用住宅として国による改修費の直接補助の場合の家賃上限額の範囲内の住戸数」(E-2)の推計

国による改修費の直接補助の場合のB市の家賃上限額(表I.6.34)の範囲内の賃貸用空き家の戸数を推計した結果が表I.6.35である

表I.6.34 月額家賃46,700円以内の賃貸用空き家の割合

国費改修の上限家賃 46,700円

	一戸建て	長屋建て	共同住宅 木造	共同住宅 非木造
25～29㎡	87.9%	100.0%	85.9%	69.6%
30～39㎡	70.4%	18.8%	34.7%	25.7%
40～49㎡	70.4%	18.8%	34.7%	25.7%
50～59㎡	41.2%	0.0%	9.8%	10.0%
60～69㎡	41.2%	0.0%	9.8%	10.0%
70～84㎡	36.7%	0.0%	0.0%	8.4%
85～99㎡	36.7%	0.0%	0.0%	8.4%
100～114㎡	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
115～129㎡	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
130～144㎡	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
145㎡以上	14.2%	0.0%	0.0%	0.0%

表I.6.35 改修費の国の直接補助の場合の家賃上限額(46,700円)の範囲内の賃貸用空き家の住戸数

※全体 単位:戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校区	25～29㎡	0	1	1	20	116	138
	30～39㎡	0	1	1	7	48	57
	40～49㎡	1	1	2	10	59	73
	50～59㎡	0	0	0	2	12	14
	60～69㎡	0	0	0	1	10	11
	70～84㎡	0	0	0	0	4	4
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	3	4	40	250	298
G中学校区	25～29㎡	0	1	0	8	68	77
	30～39㎡	0	0	0	3	29	32
	40～49㎡	1	1	1	4	35	42
	50～59㎡	0	0	0	1	7	8
	60～69㎡	0	0	0	0	6	6
	70～84㎡	0	0	0	0	2	2
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	2	1	16	148	168

※3-1 「腐朽・破損あり」も含めて、住宅確保要配慮者専用住宅(国費改修の場合の上限家賃)として活用可能な空き家の最大戸数(入居拒否がない場合)

※腐朽破損無し 単位:戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校区	25～29㎡	0	1	1	13	75	90
	30～39㎡	0	0	0	5	32	37
	40～49㎡	1	1	1	7	38	48
	50～59㎡	0	0	0	1	8	9
	60～69㎡	0	0	0	0	6	6
	70～84㎡	0	0	0	0	2	2
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	2	2	26	162	193
G中学校区	25～29㎡	0	0	0	5	45	50
	30～39㎡	0	0	0	2	19	21
	40～49㎡	0	1	0	3	23	26
	50～59㎡	0	0	0	0	5	5
	60～69㎡	0	0	0	0	4	4
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	1	0	10	97	108

※3-1 「腐朽・破損なし」で、住宅確保要配慮者専用住宅(国費改修の場合の上限家賃)として活用可能な空き家の最大戸数(入居拒否がない場合)

(3)「住宅確保要配慮者専用住宅として地方公共団体を通じた改修費の補助の場合の近傍同種家賃の範囲内の住戸数」(E-3)の推計

地方公共団体を通じた改修費の補助の場合の近傍同種家賃を 66,700 円と設定(表 I.6.36)し、その範囲内の賃貸用空き家の戸数を推計した結果が表 I.6.37 である。

表 I.6.36 月額家賃 66,700 円以内の賃貸用空き家の割合

地方負担改修の近傍同種家賃 66,700 円

	一戸建て	長屋建て	共同住宅 木造	共同住宅 非木造
25～29㎡	90.9%	100.0%	99.4%	95.8%
30～39㎡	89.1%	58.4%	92.0%	81.7%
40～49㎡	89.1%	58.4%	92.0%	81.7%
50～59㎡	84.0%	30.7%	68.4%	52.9%
60～69㎡	84.0%	30.7%	68.4%	52.9%
70～84㎡	55.7%	0.0%	13.4%	23.5%
85～99㎡	55.7%	0.0%	13.4%	23.5%
100～114㎡	32.1%	0.0%	0.0%	23.6%
115～129㎡	32.1%	0.0%	0.0%	23.6%
130～144㎡	32.1%	0.0%	0.0%	23.6%
145㎡以上	43.8%	0.0%	0.0%	23.6%

表 I.6.37 地方公共団体を通じた改修費の補助の場合の近傍同種家賃(月額家賃 66,700 円)の

範囲内の賃貸用空き家の住戸数

※全体

単位:戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	1	1	23	159	184
	30～39㎡	0	2	2	20	152	176
	40～49㎡	1	4	6	28	187	226
	50～59㎡	1	3	4	12	63	83
	60～69㎡	1	1	2	4	52	60
	70～84㎡	0	0	0	1	10	11
	85～99㎡	0	0	0	0	4	4
	100～114㎡	0	0	0	0	1	1
	115～129㎡	0	0	0	0	1	1
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	3	11	15	88	629	746
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	9	95	104
	30～39㎡	0	1	1	8	89	99
	40～49㎡	1	3	1	11	110	126
	50～59㎡	0	2	1	5	37	45
	60～69㎡	1	1	0	2	30	34
	70～84㎡	0	0	0	0	6	6
	85～99㎡	0	0	0	0	2	2
	100～114㎡	0	0	0	0	1	1
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	2	7	3	35	370	417

※4-1 「腐朽・破損あり」も含めて、住宅確保要配慮者専用住宅(自治体を通じた改修の場合の近傍同種上限家賃)として活用可能な空き家の最大戸数(入居拒否がない場合)

※腐朽破損無し

単位:戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	1	1	15	103	120
	30～39㎡	0	1	1	13	99	114
	40～49㎡	1	3	4	18	122	147
	50～59㎡	0	2	3	8	41	54
	60～69㎡	0	1	1	3	33	39
	70～84㎡	0	0	0	0	7	7
	85～99㎡	0	0	0	0	3	3
	100～114㎡	0	0	0	0	3	3
	115～129㎡	0	0	0	0	1	1
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	8	10	57	412	488
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	6	61	67
	30～39㎡	0	1	0	5	58	64
	40～49㎡	0	2	1	7	72	82
	50～59㎡	0	1	1	3	24	29
	60～69㎡	0	1	0	1	20	22
	70～84㎡	0	0	0	0	4	4
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	1	1
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	5	2	22	241	270

※4-2 「腐朽・破損なし」で、住宅確保要配慮者専用住宅(自治体を通じた改修の場合の近傍同種上限家賃)として活用可能な空き家の最大戸数(入居拒否がない場合)

【ステップ7】 F：住宅確保要配慮者向けの「専用住宅」として実際に活用可能な戸数の推計

(1) 既往の全国的調査をもとに設定された入居非拒否率を適用するケース

表 I.6.38 既往調査（H26 年空家実態調査等）に基づく設定値

現在賃貸用で今後も賃貸用として活用する意向のある空き家	78%
現在賃貸用で今後も賃貸用として活用する意向のある空き家（無回答を除く）	88%
「住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅」となる戸数の割合	30%

表 I.6.39 住宅扶助費上限額の範囲内の賃貸用空き家のうち活用可能戸数（入居拒否なし：約 23%）

継続活用意向：78%の場合 → 入居非拒否率：30%

※全体

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	0	0	2	13	15
	30～39㎡	0	0	0	1	4	5
	40～49㎡	0	0	1	1	5	7
	50～59㎡	0	0	0	0	1	1
	60～69㎡	0	0	0	0	0	0
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	1	4	24	29
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	1	7	8
	30～39㎡	0	0	0	0	3	3
	40～49㎡	0	0	0	1	4	5
	50～59㎡	0	0	0	0	0	0
	60～69㎡	0	0	0	0	0	0
	70～84㎡	0	0	0	0	0	0
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	2	14	16

※5-1 「腐朽・破損あり」も含めて、生活保護世帯向けの住宅確保要配慮者専用住宅として実際に活用可能な空き家の最大戸数（入居拒否なし：約 23%）

※腐朽破損無し

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	0	0	1	9	10
	30～39㎡	0	0	0	1	3	4
	40～49㎡	0	0	0	1	4	5
	50～59㎡	0	0	0	0	0	0
	60～69㎡	0	0	0	0	0	0
	70～84㎡	0	0	0	0	0	0
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	3	16	19
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	1	4	5
	30～39㎡	0	0	0	0	2	2
	40～49㎡	0	0	0	0	2	3
	50～59㎡	0	0	0	0	0	0
	60～69㎡	0	0	0	0	0	0
	70～84㎡	0	0	0	0	0	0
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	1	9	10

※5-1 「腐朽・破損なし」で、生活保護世帯向けの住宅確保要配慮者専用住宅として実際に活用可能な空き家の最大戸数（入居拒否なし：約 23%）

住宅扶助費上限額の範囲内の賃貸用空き家のうち活用可能な戸数の推計結果を表 I.6.33、改修費の国の直接補助の場合の家賃上限額の範囲内の賃貸用空き家のうち活用可能な戸数の推計結果を表 I.6.35、地方公共団体を通じた改修費の補助の場合の近傍同種家賃の範囲内の賃貸用空き家のうち活用可能な戸数の推計結果を表 I.6.37 に示した。

これらの活用可能な最大戸数の推計値に、既往の全国的調査をもとに設定された入居非拒否率（表 I.6.38）を適用した場合の実際に活用可能な住戸数を推計する。

住宅扶助費上限額の範囲内の賃貸用空き家のうち活用可能戸数の推計結果を表 I.6.39 に示す。また、改修費の国の直接補助の場合の家賃上限額の範囲内の活用可能戸数の推計結果を表 I.6.40 に、地方公共団体を通じた改修費の補助の場合の近傍同種家賃の範囲内の活用可能戸数の推計結果を表 I.6.41 に示す。

表 I.6.40 改修費の国の直接補助の場合の家賃上限額の範囲内の賃貸用空き家のうち活用可能戸数

継続活用意向：78%の場合 → 入居非拒否率：30%

（入居拒否なし：約 23%）

※全体

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	0	0	5	27	32
	30～39㎡	0	0	0	2	11	13
	40～49㎡	0	1	1	2	15	19
	50～59㎡	0	0	0	0	3	3
	60～69㎡	0	0	0	0	2	2
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	1	1	9	59	70
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	2	16	18
	30～39㎡	0	0	0	1	6	7
	40～49㎡	0	0	0	1	9	10
	50～59㎡	0	0	0	0	2	2
	60～69㎡	0	0	0	0	1	1
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	4	35	39

※6-1 「腐朽・破損あり」も含めて、住宅確保要配慮者専用住宅(国費改修の場合の上限家賃)として実際に活用可能な空き家の最大戸数

（入居拒否なし：約 23%）

※腐朽破損無し

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	0	0	3	18	21
	30～39㎡	0	0	0	1	8	9
	40～49㎡	0	0	0	2	9	11
	50～59㎡	0	0	0	0	2	2
	60～69㎡	0	0	0	0	1	1
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	6	39	45
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	1	11	12
	30～39㎡	0	0	0	0	5	5
	40～49㎡	0	0	0	1	5	6
	50～59㎡	0	0	0	0	1	1
	60～69㎡	0	0	0	0	1	1
	70～84㎡	0	0	0	0	0	0
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	2	23	25

※6-1 「腐朽・破損なし」で、住宅確保要配慮者専用住宅(国費改修の場合の上限家賃)として実際に活用可能な空き家の最大戸数（入居拒否なし：約 23%）

表 I.6.41 地方公共団体を通じた改修費の補助の場合の近傍同種家賃の範囲内の賃貸用空き家の
うち活用可能戸数（入居拒否なし：約 23%）

継続活用意向：78%の場合 →入居拒否率：30%

※全体

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	0	0	5	38	43
	30～39㎡	0	0	1	5	35	41
	40～49㎡	0	1	1	7	45	54
	50～59㎡	0	1	1	3	14	19
	60～69㎡	0	0	0	1	13	14
	70～84㎡	0	0	0	0	2	2
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	1	1
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	2	3	21	149	175
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	2	22	24
	30～39㎡	0	0	0	2	21	23
	40～49㎡	0	1	0	3	26	30
	50～59㎡	0	1	0	1	9	11
	60～69㎡	0	0	0	0	7	7
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	0	1
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	2	1	8	87	98

※7-1 「腐朽・破損あり」も
含めて、住宅確保要配慮者
専用住宅（自治体を通じた
改修の場合の近傍同種上
限家賃）として実際に活用
可能な空き家の最大戸数
（入居拒否なし：約 23%）

※腐朽破損無し

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29㎡	0	0	0	3	25	28
	30～39㎡	0	0	0	3	24	27
	40～49㎡	0	1	0	4	29	34
	50～59㎡	0	0	1	2	10	13
	60～69㎡	0	0	0	1	8	9
	70～84㎡	0	0	0	0	2	2
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	1	1	13	99	114
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	1	15	16
	30～39㎡	0	0	0	1	14	15
	40～49㎡	0	1	0	2	17	20
	50～59㎡	0	0	0	1	6	7
	60～69㎡	0	0	0	0	5	5
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	0	1	0	5	58	64

※7-2 「腐朽・破損なし」
で、住宅確保要配慮者専用
住宅（自治体を通じた改修の
場合の近傍同種上限家賃）
として実際に活用可能な空き
家の最大戸数
（入居拒否なし：約 23%）

(2) 入居拒否率が改善した場合の活用可能な住戸数の推計結果の整理

上記の既往の全国的調査をもとに設定された入居非拒否率（23.6％）を適用した場合の活用可能な住戸数の推計に対して、入居を拒否しない家主が増加（入居拒否なしの比率：30％、40％、50％、60％、70％、80％、100％）した場合の活用可能な住戸数の推計結果について、家賃水準別に表 I .6.42～表 I .6.44 に整理して示す。

表 I .6.42 入居拒否率が改善した場合の活用可能な住戸数の推計結果：① 家賃 35,400 円以内

	住宅確保要配慮者向け専用住宅として活用可能な空き家戸数						
	【最大】	【現状推計】 ※1	【家主の入居拒否率の改善のケース】				
	入居拒否 なし：100%	入居拒否 なし：23%	入居拒否 なし：40%	入居拒否 なし：50%	入居拒否 なし：60%	入居拒否 なし：70%	入居拒否 なし：80%
P中学校 区	123 戸 (79 戸)	29 戸 (19 戸)	49 戸 (32 戸)	62 戸 (40 戸)	74 戸 (48 戸)	86 戸 (56 戸)	99 戸 (64 戸)
G中学校 区	68 戸 (44 戸)	16 戸 (10 戸)	27 戸 (18 戸)	34 戸 (22 戸)	41 戸 (26 戸)	48 戸 (31 戸)	54 戸 (35 戸)

※1 既往の国の調査による入居拒否感等の割合を用いた推計

※2 ()内は「腐朽・破損なし」の住戸数で内数

下表も同様。

表 I .6.43 入居拒否率が改善した場合の活用可能な住戸数の推計結果：② 家賃 46,700 円以内

	住宅確保要配慮者向け専用住宅として活用可能な空き家戸数						
	【最大】	【現状推計】	【家主の入居拒否率の改善のケース】				
	入居拒否 なし：100%	入居拒否 なし：23%	入居拒否 なし：40%	入居拒否 なし：50%	入居拒否 なし：60%	入居拒否 なし：70%	入居拒否 なし：80%
P中学校 区	298 戸 (193 戸)	70 戸 (45 戸)	119 戸 (77 戸)	149 戸 (97 戸)	178 戸 (115 戸)	208 戸 (135 戸)	238 戸 (154 戸)
G中学校 区	168 戸 (108 戸)	39 戸 (25 戸)	66 戸 (43 戸)	83 戸 (54 戸)	99 戸 (65 戸)	116 戸 (75 戸)	132 戸 (86 戸)

表 I .6.44 入居拒否率が改善した場合の活用可能な住戸数の推計結果：③ 家賃 66,700 円以内

	住宅確保要配慮者向け専用住宅として活用可能な空き家戸数						
	【最大】	【現状推計】	【家主の入居拒否率の改善のケース】				
	入居拒否 なし：100%	入居拒否 なし：23%	入居拒否 なし：40%	入居拒否 なし：50%	入居拒否 なし：60%	入居拒否 なし：70%	入居拒否 なし：80%
P中学校 区	746 戸 (488 戸)	175 戸 (114 戸)	298 戸 (195 戸)	373 戸 (244 戸)	447 戸 (293 戸)	522 戸 (341 戸)	597 戸 (390 戸)
G中学校 区	417 戸 (270 戸)	98 戸 (64 戸)	166 戸 (108 戸)	208 戸 (135 戸)	250 戸 (162 戸)	291 戸 (189 戸)	333 戸 (216 戸)

I. 6. 4 公営住宅及び民間賃貸住宅の供給戸数及び受入世帯の目標設定

I. 6. 2 及び I. 6. 3 の分析結果を踏まえ、P 中学校区及び G 中学校区を対象に、住宅確保要配慮世帯の需要、既存住宅ストックの住宅規模や家賃水準等を踏まえ、公営住宅及び民間賃貸住宅の連携による住宅セーフティネットの計画手法に関して、公営住宅と民間賃貸住宅の供給戸数と受入世帯の目標設定に関するケーススタディを実施した。なお、検討の対象期間は、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向け賃貸住宅供給促進計画への活用を想定し、10 年間（当面の 2015 年から 2025 年）とした。

1) P 中学校区

(1) 住宅確保要配慮世帯の推計結果

I. 2 で解説した推計手法に基づき、P 中学校区における 2015 年時点から 2030 年までの住宅確保要配慮世帯（X：公営住宅階層のうち著しい困窮年収世帯）を推計した。その推移を示すと表 I.6.45 のようになる。P 中学校区における住宅確保要配慮世帯は、2015 年現在の 808 世帯から 2020 年時点で 813 世帯、2025 年時点では 804 世帯と推計される。ほぼ現状の世帯数で推移し、2025 年までの期間においては、800 世帯程度への対策が求められることになる。

また、表 I.6.46 は民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯数（住宅確保要配慮世帯の推計世帯数の内数）の推計結果を示している。被生活保護世帯数は、2017 年時点の P 中学校区におけるその

表 I.6.45 住宅確保要配慮世帯（X：著しい困窮年収世帯）の推計結果〈P 中学校区〉

		2015年	2020年	2025年	2030年
住宅確保要配慮世帯数		808	813	804	780
世帯 人員別	1人(60歳以上高齢者)	261	261	267	267
	2人	272	290	292	287
	(内訳)高齢夫婦	67	71	74	75
	(内訳)高齢夫婦以外	206	218	218	211
	3人	140	131	120	109
	4人	90	81	72	65
	5人	32	35	36	35
	6人以上	13	16	17	18
両親と 子の 世帯	6歳未満 ※1	97	98	90	81
	12歳未満 ※1	165	160	147	133
	15歳未満 ※1	185	187	172	156
	18歳未満	212	212	195	176
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満 ※1	13	16	16	16
	12歳未満 ※1	38	47	47	46
	15歳未満 ※1	55	66	66	65
	18歳未満	73	86	87	85

※1 子ども年齢が 18 歳未満の世帯数のそれぞれ内数を示している。以下の表でも同様である。

表 I.6.46 民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯の推計結果〈P 中学校区〉

		2015年	2020年	2025年	2030年
被生活保護世帯		289	277	265	258
世帯 人員別	1人(60歳以上高齢者)	226	216	207	202
	2人	43	41	40	39
	3人	12	12	11	11
	4人	4	4	4	4
	5人	2	2	2	2
	6人以上	1	1	1	1

実績値（Ｂ市内部データによる）が住宅確保要配慮世帯の推計値に占める割合を算出し、この割合が 2025 年も同じと仮定し、2025 年の住宅確保要配慮世帯の推計値に乗じて推計している（世帯人員分布は市の全域値を用いている）。その結果、生活保護受給世帯は 2025 年時点で 272 世帯と推計される。内訳は 1 人世帯が 213 世帯と大半を占め、1～2 人世帯で計 254 世帯となる。3 人以上世帯は 18 世帯である。

（２）住宅確保要配慮世帯の新たな居住ニーズ

（２）－１ 被生活保護世帯以外の住宅確保要配慮世帯数

表 I.6.46 に示す 2015 年現在の被生活保護世帯は既に一定の民間賃貸住宅に入居しており、住宅扶助を受給している。また、今後、被生活保護世帯数は減少することが予想されている。このため、（現在被生活保護世帯を受け入れている賃貸住宅ストックが引き続き活用できるとした場合）今後の被生活保護世帯の需要に対しては、現在活用されている民間賃貸住宅ストックで対応することができることになる。

このため、今後対応すべき新たな住宅確保要配慮世帯のニーズを求めるため、P 中学校区における住宅確保要配慮世帯数（推計値）から民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯数（推計値）を減じた結果が表 I.6.47 である。

表 I.6.47 被生活保護世帯以外の住宅確保要配慮世帯数〈P 中学校区〉

		2015年	2020年	2025年	2030年
住宅確保要配慮世帯数		519	536	539	522
世帯 人員別	1人(60歳以上高齢者)	35	45	60	65
	2人	229	248	252	248
	（内訳）高齢夫婦	56	61	64	65
	（内訳）高齢夫婦以外	173	187	188	183
	3人	128	119	109	98
	4人	86	76	68	61
	5人	30	33	34	34
	6人以上	12	14	16	16
両親と 子の 世帯	6歳未満	62	65	60	54
	12歳未満	106	105	98	89
	15歳未満	119	123	115	104
	18歳未満	136	140	130	118
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満	9	11	11	10
	12歳未満	25	31	31	31
	15歳未満	35	43	44	44
	18歳未満	47	57	58	57

（２）－２ 公営住宅への継続居住世帯

I.6.1 の 1) (2)-2 において、P 中学校区に立地し維持管理される公営住宅（P-4 住宅）における転出世帯を分析した。この結果を踏まえ、2015 年現在から 2025 年までの継続居住世帯を整理した結果が表 I.6.48 である。市の平均寿命と現入居世帯の世帯型（世帯主年齢、世帯構成）からみた世帯の自然減を推計するとともに、ライフステージの変化に伴う世帯の転出割合の 2016 年度の実績値が継続されるもの仮定して、継続居住世帯を推計している。

表 I.6.48 公営住宅の継続居住世帯〈P中学校区〉

		2015年	2020年	2025年
住宅確保要配慮世帯数		14	11	6
世帯 人員別	1人	3	4	1
	2人	4	4	2
	(内訳)高齢夫婦	3	2	1
	(内訳)高齢夫婦以外	1	2	1
	3人	5	3	3
	4人	0	0	0
	5人	1	0	0
	6人以上	0	0	0
両親と 子の 世帯	6歳未満	0	0	0
	12歳未満	0	0	0
	15歳未満	0	0	0
	18歳未満	1	0	0
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満	0	0	0
	12歳未満	1	1	0
	15歳未満	1	0	1
	18歳未満	2	1	1

(2) - 3 対応が求められる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数

民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯（住宅扶助の受給世帯）を除いた住宅確保要配慮世帯の推計結果（表 I.6.47）から、P中学校区に立地する公営住宅の継続居住世帯（表 I.6.48）を差し引いた世帯数が、今後、公営住宅又は民間賃貸住宅の空き家を活用して対応が求められる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数と言える。その結果を示したのが表 I.6.49 である。

既存の公営住宅ストックの空き家や民間賃貸住宅の空き家を活用して対応が求められる最大世帯数は、2025 年時点で 533 世帯と推計される。2015 年現在の 505 世帯、2020 年時点の 525 世帯から微増することが予想される。

表 I.6.49 対応が求められる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数〈P中学校区〉

		2015年	2020年	2025年
住宅確保要配慮世帯数		505	525	533
世帯 人員別	1人	32	41	60
	2人	225	244	250
	(内訳)高齢夫婦	53	59	63
	(内訳)高齢夫婦以外	172	185	187
	3人	123	116	106
	4人	86	76	68
	5人	29	33	34
	6人以上	12	14	16
両親と 子の 世帯	6歳未満	62	65	60
	12歳未満	106	105	98
	15歳未満	119	123	115
	18歳未満	135	140	130
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満	9	11	11
	12歳未満	24	30	31
	15歳未満	34	43	43
	18歳未満	45	56	57

なお、表 I.6.49 に示した対応が求められる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数の内数として、「X：公営住宅階層のうち著しい困窮年収世帯」の中でも特に住宅事情が厳しいと考えられる、「A：著しい困窮年収世帯（X）のうち最低居住面積水準未満の世帯」及び「B：著しい困窮年収世帯（X）のうち最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上の世帯」の合計世帯数を表 I.6.50 に示す。また、住宅確保要配慮世帯（X：公営住宅階層のうち著しい困窮年収世帯）のうち、上記の「A」及び「B」以外の世帯数を表 I.6.51 に示す。

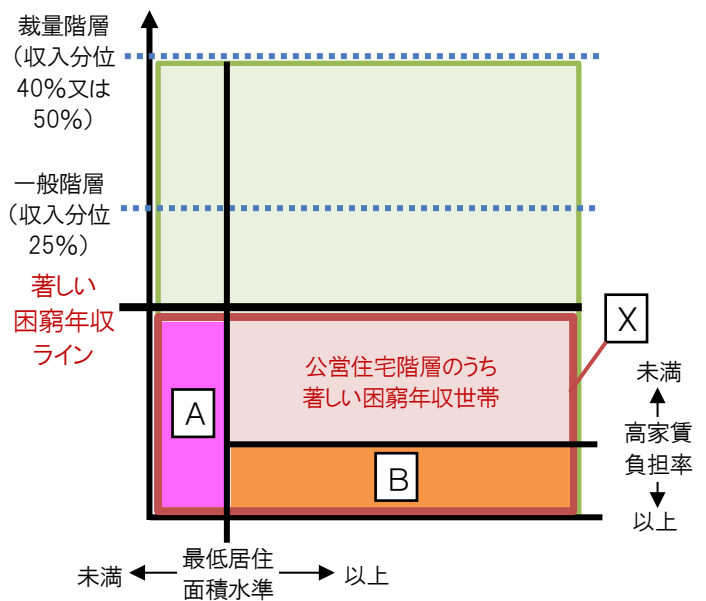


図 I.6.14 住宅確保要配慮世帯の定義の概念図
(図 I.2.1 再掲)

表 I.6.50 著しい困窮年収世帯（X）のうち「A+B」の世帯数

		2015年	2020年	2025年
住宅確保要配慮世帯数		248	250	248
世帯人員別	1人	15	19	28
	2人	110	116	116
	(内訳) 高齢夫婦	26	28	29
	(内訳) 高齢夫婦以外	84	88	87
	3人	60	55	49
	4人	42	36	32
	5人	14	16	16
両親と子の世帯	6人以上	6	7	7
	6歳未満	31	31	28
	12歳未満	52	50	46
	15歳未満	58	59	54
ひとり親と子の世帯	18歳未満	66	66	61
	6歳未満	4	5	5
	12歳未満	12	14	15
	15歳未満	17	21	20
	18歳未満	22	27	27

104 世帯

表 I.6.51 著しい困窮年収世帯（X）のうち「A+B以外」の世帯数

		2015年	2020年	2025年
住宅確保要配慮世帯数		257	275	285
世帯人員別	1人	16	21	32
	2人	115	128	134
	(内訳) 高齢夫婦	27	31	34
	(内訳) 高齢夫婦以外	88	97	100
	3人	63	61	57
	4人	44	40	36
	5人	15	18	18
両親と子の世帯	6人以上	6	8	8
	6歳未満	32	34	32
	12歳未満	54	55	53
	15歳未満	61	65	62
ひとり親と子の世帯	18歳未満	69	73	70
	6歳未満	4	6	6
	12歳未満	12	16	17
	15歳未満	17	23	23
	18歳未満	23	29	31

119 世帯

(3) 活用可能な住宅ストックの状況

(2) の需要の分析に対して、ここでは活用可能な住宅ストックの状況について分析する。

(3) - 1 公営住宅の状況

表 I.6.52 は、P 中学校区における当面維持管理される公営住宅、及び今後建替が計画されている公営住宅の概要を示したものである。

維持管理される公営住宅（P-4 住宅）のうち 2025 年までに空き家が発生して活用可能となる住戸は 9 戸、建替（P-3 住宅、P-5 住宅）により新規供給される住戸数は計 76 戸である。合計 85 戸が今後の需要に対して活用可能な公営住宅戸数となる。なお、住戸規模は 50～70 m²が中心であり、子育て世帯をはじめとする世帯人数の多い世帯型に適した面積の広い住宅が多い。

表 I.6.52 活用可能な公営住宅の概要

住宅名		活用方針	戸数 (戸)	住戸 規模	概要
市営住宅	P-3 住宅	建替	16	70 m ² 台 (予定)	・市の施策として子育て世帯の定住推進を図るため、子育て世帯を対象とした住宅の供給。 ・中心市街地に隣接し、生活利便施設が多く立地するなど生活利便性が良い。特に、500m 圏内にスーパーマーケットや子育て施設、小中学校が立地。
	P-4 住宅	維持	9 (11)※ 全 15 戸	75 m ² 程度	・住戸面積は 75 m ² 程度と大きい。 ・3階建てであるが、エレベーターは設置されていない。 ・1km 圏程度には生活利便施設が比較的揃っている。
県営住宅	P-5 住宅	建替	60	50～70 m ² 台 (予定)	・市営の P-3 住宅に近接しており、周囲の生活利便性が良い。

※ 上段は 2025 年時点、下段の () 内は 2027 年時点

(3) - 2 民間賃貸住宅の状況

一方、表 I.6.53～表 I.6.55 は、I.6.3 に示した活用可能な民間賃貸住宅の空き家戸数の推計結果に基づき、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（昭和 56 年以降建築で、25 m²以上の民間賃貸住宅の空き家）として活用可能な最大戸数（家主による入居拒否がないとした場合の戸数）を住戸面積別に示したものである。

表 I.6.53 は生活保護の家賃扶助限度額（B 市：35,400 円）の範囲内の住戸数、表 I.6.54 は国の直接補助による住宅改修をした場合の上限家賃（B 市：46,700 円）の範囲内の住戸数、表 I.6.55 は自治体の補助を通じた改修（国の間接補助）の場合の近傍同種の上限家賃（B 市：最近の建替事例の実際の家賃の上限額で 66,700 円（国の直接補助による住宅改修の場合の上限家賃に 2 万円を加算した家賃））の範囲内の住戸数を推計したものである。

家主による入居拒否がないとした場合の最大戸数は、生活保護家賃扶助限度額の範囲内の住戸数が 123 戸、国の直接補助による住宅改修をした場合の上限家賃の範囲内の住戸数が 298 戸（家賃 3.54 万円超～4.67 万円以下の住戸数は前者との差分の 175 戸）、自治体の補助を含む改修の場合の近傍同種の上限家賃の範囲内の住戸数は 746 戸（家賃 4.67 万円超～6.67 万円以下の住戸数は前者

との差分の 448 戸) と推計される。

なお、住戸面積は、単身世帯の最低居住面積水準の 25 m²以上の住戸数を示している。

表 I.6.53 活用可能な民間賃貸住宅の戸数：家賃扶助限度額の範囲内

※全体 単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29m ²	0	0	1	9	52	62
	30～39m ²	0	1	0	3	19	23
	40～49m ²	1	1	1	5	23	31
	50～59m ²	0	0	0	1	2	3
	60～69m ²	0	0	0	0	1	1
	70～84m ²	0	0	0	0	2	2
	85～99m ²	0	0	0	0	1	1
	100～114m ²	0	0	0	0	0	0
	115～129m ²	0	0	0	0	0	0
	130～144m ²	0	0	0	0	0	0
	145m ² 以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	2	2	18	100	123

家賃 3.54 万円超～
4.67 万円以下
:175 戸
【内訳】
25～29 m²:76 戸
30～39 m²:34 戸
40 m²～ :65 戸

表 I.6.54 活用可能な民間賃貸住宅の戸数
：国の直接補助による住宅改修の場合の上限家賃の範囲内

※全体 単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29m ²	0	1	1	20	116	138
	30～39m ²	0	1	1	7	48	57
	40～49m ²	1	1	2	10	59	73
	50～59m ²	0	0	0	2	12	14
	60～69m ²	0	0	0	1	10	11
	70～84m ²	0	0	0	0	4	4
	85～99m ²	0	0	0	0	1	1
	100～114m ²	0	0	0	0	0	0
	115～129m ²	0	0	0	0	0	0
	130～144m ²	0	0	0	0	0	0
	145m ² 以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	3	4	40	250	298

家賃 4.67 万円超～
6.67 万円以下
:448 戸
【内訳】
25～29 m²: 46 戸
30～39 m²:119 戸
40 m²～ :283 戸

表 I.6.55 活用可能な民間賃貸住宅の戸数
：自治体の補助を通じた改修の場合の近傍同種の上限家賃の範囲内

※全体 単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
P中学校 区	25～29m ²	0	1	1	23	159	184
	30～39m ²	0	2	2	20	152	176
	40～49m ²	1	4	6	28	187	226
	50～59m ²	1	3	4	12	63	83
	60～69m ²	1	1	2	4	52	60
	70～84m ²	0	0	0	1	10	11
	85～99m ²	0	0	0	0	4	4
	100～114m ²	0	0	0	0	1	1
	115～129m ²	0	0	0	0	1	1
	130～144m ²	0	0	0	0	0	0
	145m ² 以上	0	0	0	0	0	0
	計	3	11	15	88	629	746

（４）公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の目標設定

（２）で示した当面 10 年間の期間における住宅確保要配慮世帯の需要に対して、（３）で示した活用可能な公営住宅及び民間賃貸住宅の空き家の状況を踏まえ、公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の目標設定の考え方について検討し、その考え方を提示する。

（４）－１ 住宅確保要配慮世帯の需要への住宅ストックの対応状況

表 I.6.56 は住宅確保要配慮世帯の需要に対して住宅ストックが最も効率的に活用されたと仮想した場合の対応関係を示したものである。具体的には、世帯人数に応じた最低居住面積水準の確保が最も効率的に行われると仮定し、1人世帯の需要 60 世帯（表 I.6.56）に住戸面積 25～39 m²の住戸、2人世帯の需要 250 世帯（表 I.6.56）に住戸面積 30～39 m²の住戸、3人以上世帯の需要 223 世帯（表 I.6.56）に住戸面積 40 m²以上の住戸が対応したケースを示している。

なお、公営住宅ストックは住戸規模が 50 m²以上であるため（表 I.6.52）、世帯人数 3 人以上の世帯の需要に対応するものと想定している。また、世帯の家賃負担能力を考慮し、「X：公営住宅階層のうち著しい困窮年収世帯（以下単に「X」と表記する。）」のうち「A：最低居住面積水準未満の世帯（以下単に「A」と表記する。）」及び「B：最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担率以上の世帯（以下単に「B」と表記する。）」の世帯は、家賃水準 46,700 円以下の民間賃貸住宅で対応し、「X」のうち「A」及び「B」以外の世帯（X－（A＋B）の世帯）は家賃水準 46,700 円超～66,700 円以下の民間賃貸住宅で対応した場合を示している。

こうした世帯規模と住宅規模（最低居住面積水準の効率的な確保）、住宅確保要配慮世帯の需要と家賃水準が最も効率的にマッチングしたと仮定したケースに対して、P 中学校区において実際に活用可能な住宅ストックの状況を、表 I.6.56 と同様の住宅面積区分、家賃水準（民間賃貸住宅の場合）の区分別に集計したものが表 I.6.57 である。表 I.6.56 と表 I.6.57 を比較すると、実際に活用可能な民間賃貸住宅ストックの合計戸数は住宅確保要配慮者の需要を上回っているが、世帯規模と住宅規模のマッチングの観点から見ると、1人世帯に対応した 25～39 m²のストックが多く、逆に2人世帯に対応した 30～39 m²のストックが不足している状況が示される（表 I.6.58）。

表 I.6.56 住宅確保要配慮世帯の需要に対する住宅ストックの最適なマッチングの仮想ケース

	民間賃貸住宅						公営住宅	合計
	46,700円以下			46,700～66,700円				
	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	50㎡ ～	
1人	28	0	0	32	0	0	0	60
2人	0	116	0	0	134	0	0	250
3人以上	0	0	19	0	0	119	85	223
合計	163			285			85	533

表 I.6.57 実際に活用可能な住宅ストックの状況（住戸面積別、家賃水準別）

	民間賃貸住宅						公営住宅	合計
	46,700円以下			46,700～66,700円				
	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	50㎡ ～	
1人	138	0	0	46	0	0	0	184
2人	0	57	0	0	119	0	0	176
3人以上	0	0	103	0	0	283	85	471
合計	298			448			85	831

表 I.6.58 住宅確保要配慮世帯の需要への最適なマッチングからみた実際の住宅ストックの過不足状況

	民間賃貸住宅						公営 住宅	合計
	46,700円以下			46,700～66,700円				
	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～		
1人	110	0	0	14	0	0	0	124
2人	0	-59	0	0	-15	0	0	-74
3人以上	0	0	84	0	0	164	0	248
合計	135			163			0	298

(4) - 2 受入世帯の目標設定

住宅確保要配慮世帯の需要と実際に活用可能な住宅ストックの状況を踏まえ、公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の最適な組み合わせを検討し、既存住宅ストックを活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の考え方を提示する。

検討結果の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標設定（公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の目標設定）を示したのが表 I.6.59 である。P 中学校区における住宅確保要配慮世帯の需要に対して、公営住宅及び民間賃貸住宅の活用の連携による受け入れ世帯のマッチング及び住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の考え方を以下に解説する。

① 公営住宅の空き家の活用

- ・活用可能な 85 戸の公営住宅については、住戸面積が 50 ㎡以上であり、特に 70 ㎡台の規模の大きな住戸が中心である。また、エレベーターは設置されていない。このため、すべての住戸が世帯人員 3 人以上の世帯（子育て世帯等）で、「X」のうち「A」及び「B」の世帯に対応するものとする。

② 民間賃貸住宅を活用した SN 住宅の供給：家賃水準 46,700 円以下

- ・家賃水準 46,700 円以下の民間賃貸住宅についても、「X」のうち「A」及び「B」の世帯に対応するものとする（表 I.6.50）。
- ・1人世帯の需要と 3 人以上世帯の需要に対しては、最低居住面積水準を確保できる面積の住宅ストック数が上回っている。このため、1人世帯の需要 28 世帯に対して 25～39 ㎡の住宅 28 戸を供給する。また、3 人以上世帯の需要 19 世帯（104 世帯のうち 85 世帯は公営住宅ストックで対応）に対して 40 ㎡以上の住宅 19 戸で対応する。

表 I.6.59 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標設定（公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の目標設定）の例

	民間賃貸住宅の活用									公営住宅	合計
	46,700円以下			46,700～66,700円			46,700～66,700円				
	SN住宅			SN住宅			借上げ公営住宅				
	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～		
1人	28	0	0	32	0	0	0	0	0	0	60
2人	0	57	0	0	119	15	0	0	59	0	250
3人以上	0	0	19	0	0	119	0	0	0	85	223
合計	104			285			59			85	533

- ・一方、2人世帯については、116世帯の需要に対して、対応する30～39㎡の住宅ストックが57戸しかないため、S N住宅としては57戸（57世帯分）を供給する。残りの59世帯の需要に対しては、後述するように、借上げ公営住宅の供給により対応することとする。

③ 民間賃貸住宅を活用したS N住宅の供給：家賃水準46,700円超～66,700円以下

- ・家賃水準46,700円超～66,700円以下の民間賃貸住宅は、「X」のうち「A」及び「B」以外の世帯（ $X - (A + B)$ の世帯）に対応するものとする（表I.6.51）。
- ・1人世帯の需要32世帯に対して25～39㎡の住宅32戸で対応する。
- ・2人世帯の需要134世帯に対して、対応する30～39㎡の住宅は119戸しか存在しないが、40㎡以上の住宅が十分に存在するため、40㎡以上の住戸15戸を活用して需要に対応する。
- ・また、3人以上世帯の需要119世帯に対して40㎡以上の住宅119戸で対応する。

④ 借上げ公営住宅の供給（又は民間賃貸住宅を活用したS N住宅の供給として家賃補助）

- ・②で指摘したように、「X」のうち「A」及び「B」の世帯で、世帯人数2人の世帯については、需要に対して家賃水準46,700円以下の民間賃貸住宅ストックが59戸分不足している。
- ・一方、家賃水準46,700円超～66,700円以下の民間賃貸住宅については、住戸面積40㎡以上のストック数が需要を上回っている（表I.6.58参照）。
- ・このため、家賃水準46,700円以下の民間賃貸住宅ストックで対応できない59世帯に対しては、家賃水準46,700円超～66,700円以下の40㎡以上の民間賃貸住宅を活用して対応することが考えられるが、対象世帯の家賃負担能力を考慮した場合、家賃負担額の低減を図るための政策的な対応が必要になると考えられる。
- ・例えば、表I.6.59に示しているように、借上げ公営住宅として供給することにより家賃低減を図ることが考えられる。また、民間賃貸住宅を活用したS N住宅の供給に対して自治体の家賃補助を行うことにより対応することも考えられる。

2) G中学校区

(1) 住宅確保要配慮世帯の推計結果

G中学校区における 2015 年時点から 2030 年までの住宅確保要配慮世帯（X：公営住宅階層のうち著しい困窮年収世帯）の推移（推計結果）を示すと表 I.6.60 のようになる。G中学校区における住宅確保要配慮世帯は、2015 年現在の 578 世帯から 2020 年時点で 587 世帯、2025 年時点は 587 世帯と推計される。2020 年から 2025 年にかけて微増し、当面の期間においては、590 世帯程度への対策が求められることになる。

また、表 I.6.61 は、住宅確保要配慮世帯のうち民間賃貸住宅に居住する生活保護受給世帯数を推計した結果を示している。P 中学校区での検討と同様、2017 年時点の G 中学校区における被生活保護世帯の実績値（B 市内部データ）から住宅確保要配慮世帯の推計値に占める割合を算出し、この割合が 2025 年も同じと仮定し、2025 年の住宅確保要配慮世帯数に乗じて推計したものである（世帯人員分布は市の全域値を用いている）。その結果、生活保護受給世帯は 2025 年時点で 121 世帯と推計される。内訳は 1 人世帯が 94 世帯と大半を占め、1～2 人世帯で計 111 世帯となる。3 人以上世帯は 9 世帯である。

表 I.6.60 住宅確保要配慮世帯（X：著しい困窮年収世帯）の推計結果〈G中学校区〉

		2015年	2020年	2025年	2030年
住宅確保要配慮世帯数		578	587	587	575
世帯人員別	1人(60歳以上高齢者)	164	166	172	174
	2人	205	221	226	225
	(内訳)高齢夫婦	50	54	58	59
	(内訳)高齢夫婦以外	155	167	169	166
	3人	105	99	92	84
	4人	71	64	58	53
	5人	22	24	25	25
	6人以上	10	12	13	14
両親と子の世帯	6歳未満 ※3	64	66	61	55
	12歳未満 ※3	110	107	100	91
	15歳未満 ※3	123	125	117	106
	18歳未満	140	142	132	120
ひとり親と子の世帯	6歳未満 ※3	9	11	11	11
	12歳未満 ※3	25	31	32	31
	15歳未満 ※3	36	44	45	45
	18歳未満	49	58	59	58

※1 子ども年齢が 18 歳未満の世帯数のそれぞれ内数を示している。以下の表でも同様である。

表 I.6.61 民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯の推計結果〈G中学校区〉

		2015年	2020年	2025年	2030年
被生活保護世帯		131	125	120	117
世帯人員別	1人(60歳以上高齢者)	102	98	93	91
	2人	20	19	18	17
	3人	5	5	5	5
	4人	2	2	2	2
	5人	1	1	1	1
	6人以上	1	1	1	1

（２）住宅確保要配慮世帯の新たな居住ニーズ

（２）－１ 被生活保護世帯以外の住宅確保要配慮世帯数

表 I.6.61 に示した 2015 年現在の被生活保護世帯は既に何らかの民間賃貸住宅に入居しており、住宅扶助を受給していることになる。また、G 中学校区においても P 中学校区と同様、今後、被生活保護世帯数は減少することが予想されている。このため、（現在被生活保護世帯を受け入れている賃貸住宅ストックが引き続き活用できるとした場合）今後の被生活保護世帯の需要に対しては、現在活用されている民間賃貸住宅ストックで対応することができることになる。

このため、今後対応すべき新たな住宅確保要配慮世帯のニーズを求めるため、G 中学校区における住宅確保要配慮世帯数（推計値）から民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯数（推計値）を減じた結果が表 I.6.62 である。

表 I.6.62 被生活保護世帯以外の住宅確保要配慮世帯数〈G 中学校区〉

		2015年	2020年	2025年	2030年
住宅確保要配慮世帯数		447	462	467	458
世帯 人員別	1人(60歳以上高齢者)	61	68	79	83
	2人	186	202	208	207
	（内訳）高齢夫婦	45	50	53	55
	（内訳）高齢夫婦以外	140	153	155	153
	3人	100	94	87	79
	4人	69	62	56	51
	5人	21	24	24	24
	6人以上	9	12	13	14
両親と 子の 世帯	6歳未満	50	52	48	44
	12歳未満	85	84	79	72
	15歳未満	95	98	93	85
	18歳未満	109	111	105	96
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満	7	9	9	9
	12歳未満	20	25	25	25
	15歳未満	28	35	36	36
	18歳未満	38	45	47	46

（２）－２ 公営住宅への継続居住世帯

G 中学校区に立地し維持管理される公営住宅（G-1 住宅、G-2 住宅）における転出世帯の分析結果を踏まえ、2015 年現在から 2025 年までの継続居住世帯を整理した結果が表 I.6.63 である。市の平均寿命と現入居世帯の世帯型（世帯主年齢、世帯構成）からみた世帯の自然減を推計するとともに、ライフステージの変化に伴う世帯の転出割合の 2016 年度の実績値が継続されるもの仮定して、継続居住世帯を推計している。

表 I.6.63 公営住宅の継続居住世帯〈G中学校区〉

		2015年	2020年	2025年
住宅確保要配慮世帯数		93	68	39
世帯 人員別	1人	22	12	1
	2人	36	24	14
	(内訳)高齢夫婦	12	2	0
	(内訳)高齢夫婦以外	24	22	14
	3人	20	17	14
	4人	12	12	10
	5人	2	2	0
	6人以上	2	0	0
両親と 子の 世帯	6歳未満	8	6	1
	12歳未満	4	5	6
	15歳未満	4	2	2
	18歳未満	0	1	1
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満	0	0	0
	12歳未満	14	11	4
	15歳未満	2	5	5
	18歳未満	4	2	1

(2)－3 対応が求められる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数

今後、公営住宅又は民間賃貸住宅の空き家等を活用して対応が求められる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数を求める。民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯（住宅扶助の受給世帯）を除いた住宅確保要配慮世帯の推計結果（表 I.6.62）から、G中学校区に立地する公営住宅の継続居住世帯（表 I.6.63）を差し引いた結果が表 I.6.64 である。

既存の公営住宅ストックの空き家や民間賃貸住宅の空き家等を活用して対応が求められる最大世帯数は、2025 年時点で 428 世帯と推計される。2015 年現在の 354 世帯、2020 年時点の 394 世帯から増加することが予想される。

表 I.6.64 対応が求められる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数〈P中学校区〉

		2015年	2020年	2025年
住宅確保要配慮世帯数		354	394	428
世帯 人員別	1人	40	56	79
	2人	150	178	194
	(内訳)高齢夫婦	34	47	53
	(内訳)高齢夫婦以外	117	131	141
	3人	80	77	72
	4人	57	50	47
	5人	19	21	24
	6人以上	7	12	12
両親と 子の 世帯	6歳未満	42	45	47
	12歳未満	81	79	73
	15歳未満	91	97	91
	18歳未満	109	110	104
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満	7	9	9
	12歳未満	6	14	21
	15歳未満	26	30	31
	18歳未満	34	43	46

なお、表 I.6.64 に示した対応が求められる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数の内数として、住宅確保要配慮世帯（X）の中でも特に住宅事情が厳しいと考えられる「A」及び「B」の合計世帯数を表 I.6.65 に示す。また、「X」のうち「A」及び「B」以外の世帯数を表 I.6.66 に示す。

表 I.6.65 著しい困窮年収世帯（X）のうち「A+B」の世帯数

		2015年	2020年	2025年
住宅確保要配慮世帯数		175	178	179
世帯 人員別	1人	20	25	33
	2人	74	80	81
	（内訳）高齢夫婦	17	21	22
	（内訳）高齢夫婦以外	58	59	59
	3人	40	35	30
	4人	28	23	20
	5人	10	10	10
	6人以上	4	5	5
両親と 子の 世帯	6歳未満	21	20	20
	12歳未満	40	36	31
	15歳未満	45	44	38
	18歳未満	54	50	43
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満	3	4	4
	12歳未満	3	6	9
	15歳未満	13	13	13
	18歳未満	17	20	19

65 世帯

表 I.6.66 著しい困窮年収世帯（X）のうち「A+B以外」の世帯数

		2015年	2020年	2025年
住宅確保要配慮世帯数		179	216	249
世帯 人員別	1人	20	31	46
	2人	76	98	113
	（内訳）高齢夫婦	17	26	31
	（内訳）高齢夫婦以外	59	72	82
	3人	40	42	42
	4人	29	28	27
	5人	10	12	14
	6人以上	4	6	7
両親と 子の 世帯	6歳未満	21	25	28
	12歳未満	41	43	43
	15歳未満	46	53	53
	18歳未満	55	61	60
ひとり親 と子の 世帯	6歳未満	3	5	5
	12歳未満	3	7	12
	15歳未満	13	16	18
	18歳未満	17	24	27

90 世帯

(3) 活用可能な住宅ストックの状況

(3)－1 公営住宅の状況

表 I.6.67 は、G 中学校区における当面維持管理される公営住宅の概要を示したものである。

維持管理される公営住宅（G-1 住宅、G-2 住宅）のうち 2025 年までに空き家が発生して活用可能となる住戸は計 71 戸である。住戸規模は 60 ㎡以上であり、70 ㎡台が中心であることから、子育て世帯をはじめとする世帯人数の多い世帯型に適した住宅と言える。

表 I.6.67 活用可能な公営住宅の概要と想定される入居世帯

住宅名		活用方針	戸数 (戸)	住戸 規模	概要
市営住宅	G-1 住宅	維持	53 (57) ※	60 ㎡ ～ 80 ㎡台	・住戸面積は 70 ㎡台が中心で大きい。 ・3階建てであるが、エレベーターは設置されていない。 ・周辺には生活利便施設がほとんど立地していない。
県営住宅	G-2 住宅	維持	18 (22) ※	68 ㎡ ～ 75 ㎡	・住戸規模は、70 ㎡前後である。 ・4階建てであるが、エレベーターは設置されていない。 ・中心市街地に立地し、生活利便性が良い。

※ 上段は 2025 年時点、下段の（ ）内は 2027 年時点

(3)－2 民間賃貸住宅の状況

一方、表 I.6.68～表 I.6.70 は、活用可能な民間賃貸住宅の空き家戸数の推計結果に基づき、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として活用可能な最大戸数（昭和 56 年以降建築で、25 ㎡以上の民間賃貸住宅の空き家の住戸数で、家主による入居拒否がないとした場合）を住戸面積別に示したものである。

表 I.6.68 は生活保護の家賃扶助限度額（B 市：35,400 円）の範囲内の住戸数、表 I.6.69 は国の直接補助による住宅改修をした場合の上限家賃（B 市：46,700 円）の範囲内の住戸数、表 I.6.70 は自治体の補助を通じた改修（国の間接補助）の場合の近傍同種の上限家賃（B 市：最近の建替事例の実際の家賃の上限額で 66,700 円（国の直接補助による住宅改修の場合の上限家賃に 2 万円を加算した家賃））の範囲内の住戸数を推計したものである。

家主による入居拒否がないとした場合の最大戸数は、生活保護家賃扶助限度額の範囲内の住戸数が 164 戸、国の直接補助による住宅改修をした場合の上限家賃の範囲内の住戸数が 376 戸（家賃 3.54 万円超～4.67 万円以下の住戸数は前者との差分の 212 戸）、自治体の補助を含む改修の場合の近傍同種の上限家賃の範囲内の住戸数は 883 戸（家賃 4.67 万円超～6.67 万円以下の住戸数は前者との差分の 507 戸）と推計される。

表 I.6.68 活用可能な民間賃貸住宅の戸数：家賃扶助限度額の範囲内

※全体

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	3	31	34
	30～39㎡	0	0	0	1	12	13
	40～49㎡	1	1	0	2	14	18
	50～59㎡	0	0	0	0	1	1
	60～69㎡	0	0	0	0	1	1
	70～84㎡	0	0	0	0	1	1
	85～99㎡	0	0	0	0	0	0
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	1	0	6	60	68

家賃 3.54 万円超～
4.67 万円以下
：100 戸
【内訳】
25～29 ㎡：43 戸
30～39 ㎡：19 戸
40 ㎡～ ：38 戸

表 I.6.69 活用可能な民間賃貸住宅の戸数

：国の直接補助による住宅改修の場合の上限家賃の範囲内

※全体

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
G中学校 区	25～29㎡	0	1	0	8	68	77
	30～39㎡	0	0	0	3	29	32
	40～49㎡	1	1	1	4	35	42
	50～59㎡	0	0	0	1	7	8
	60～69㎡	0	0	0	0	6	6
	70～84㎡	0	0	0	0	2	2
	85～99㎡	0	0	0	0	1	1
	100～114㎡	0	0	0	0	0	0
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	1	2	1	16	148	168

家賃 4.67 万円超～
6.67 万円以下
：249 戸
【内訳】
25～29 ㎡：27 戸
30～39 ㎡：67 戸
40 ㎡～ ：155 戸

表 I.6.70 活用可能な民間賃貸住宅の戸数

：自治体の補助を通じた改修の場合の近傍同種の上限家賃の範囲内

※全体

単位：戸

		一戸建て	長屋建て 木造	長屋建て 非木造	共同住宅 木造	共同住宅 非木造	計
G中学校 区	25～29㎡	0	0	0	9	95	104
	30～39㎡	0	1	1	8	89	99
	40～49㎡	1	3	1	11	110	126
	50～59㎡	0	2	1	5	37	45
	60～69㎡	1	1	0	2	30	34
	70～84㎡	0	0	0	0	6	6
	85～99㎡	0	0	0	0	2	2
	100～114㎡	0	0	0	0	1	1
	115～129㎡	0	0	0	0	0	0
	130～144㎡	0	0	0	0	0	0
	145㎡以上	0	0	0	0	0	0
	計	2	7	3	35	370	417

（４）公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の目標設定

P中学校での検討と同様の方法で、G中学校区における公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の目標設定について検討し、その考え方を提示する。

（４）－１ 住宅確保要配慮世帯の需要への住宅ストックの対応状況

表 I.6.71 は、世帯規模と住宅規模（最低居住面積水準の効率的な確保）、住宅確保要配慮世帯の需要と家賃水準が最も効率的にマッチングしたと仮想した場合のそれぞれの対応関係を示したものである。1人世帯の需要 79 世帯に住戸面積 25～39 ㎡の住戸、2人世帯の需要 194 世帯に住戸面積 30～39 ㎡の住戸、3人以上の世帯の需要 155 世帯に住戸面積 40 ㎡以上の住戸が対応したケースを示している。なお、公営住宅ストックは住戸規模が 50 ㎡以上であるため、世帯人数3人以上の世帯の需要に対応するものと想定している。また、世帯の家賃負担能力を考慮し、「X」のうち「A」及び「B」の世帯は、家賃水準 46,700 円以下の民間賃貸住宅で対応し、「X」のうち「A」及び「B」以外の世帯（「X－「A＋B」の世帯）は家賃水準 46,700 円超～66,700 円以下の民間賃貸住宅で対応した場合を示している。

一方、表 I.6.72 は、G中学校区において実際に活用可能な住宅ストックの状況を表 I.6.71 と同様の住宅面積区分、家賃水準の区分別に集計したものである。表 I.6.71 と表 I.6.72 を比較すると、公営住宅を含めた実際に活用可能な賃貸住宅ストックの合計戸数は住宅確保要配慮者の需要を上回っているが、世帯規模と住宅規模のマッチングの観点から見ると、民間賃貸住宅において2人世帯に対応した 30～39 ㎡のストックが不足している状況が示される（表 I.6.73）。

表 I.6.71 住宅確保要配慮世帯の需要に対する住宅ストックの最適なマッチングの仮想ケース

	民間賃貸住宅						公営 住宅	合計
	46,700円以下			46,700～66,700円				
	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	50㎡ ～	
1人	33	0	0	46	0	0	0	79
2人	0	81	0	0	113	0	0	194
3人以上	0	0	0	0	0	84	71	155
合計	114			243			71	428

表 I.6.72 実際に活用可能な住宅ストックの状況（住戸面積別、家賃水準別）

	民間賃貸住宅						公営 住宅	合計
	46,700円以下			46,700～66,700円				
	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～		
1人	77	0	0	27	0	0	0	104
2人	0	32	0	0	67	0	0	99
3人以上	0	0	59	0	0	155	71	285
合計	168			249			71	488

表 I.6.73 住宅確保要配慮世帯の需要への最適なマッチングからみた実際の住宅ストックの過不足状況

	民間賃貸住宅						公営 住宅 50㎡ ～	合計
	46,700円以下			46,700～66,700円				
	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～		
1人	44	0	0	-19	0	0	0	25
2人	0	-49	0	0	-46	0	0	-95
3人以上	0	0	59	0	0	71	0	130
合計	54			6			0	60

(4) - 2 受入世帯の目標設定

住宅確保要配慮世帯の需要と実際に活用可能な住宅ストックの状況を踏まえ、公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の最適な組み合わせを検討し、既存住宅ストックを活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の考え方を提示する。

検討結果の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標設定（公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の目標設定）を示したのが表 I.6.74 である。G 中学校区における住宅確保要配慮世帯の需要に対して、公営住宅及び民間賃貸住宅の活用の連携による受け入れ世帯のマッチング及び住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の考え方を以下に解説する。

① 公営住宅の空き家の活用

- ・活用可能な 71 戸の公営住宅については、住戸面積が 50 ㎡以上であり、特に 70 ㎡台の規模の大きな住戸が中心である。また、エレベーターは設置されていない。このため、すべての住戸を世帯人員 3 人以上の世帯（子育て世帯等）に対応するものとする。

② 民間賃貸住宅を活用した SN 住宅の供給：家賃水準 46,700 円以下

- ・家賃水準 46,700 円以下の民間賃貸住宅は、「X」のうち「A」及び「B」の世帯に対応するものとする（表 I.6.65）。
- ・1人世帯の 33 世帯の需要に対して、25～39 ㎡の住宅ストック 33 戸で対応可能である。
- ・2人世帯の 81 世帯の需要に対応する 30～39 ㎡の住宅は 32 戸しか存在しないが、40 ㎡以上の住宅が 59 戸存在するため、そのうちの 49 戸を活用して需要に対応する。
- ・3人以上世帯の需要が 65 世帯存在するが、この需要に対しては公営住宅ストック 65 戸で対応することとするため、家賃水準 46,700 円以下の民間賃貸住宅は 3 人世帯には活用しない。

③ 民間賃貸住宅を活用した SN 住宅の供給：家賃水準 46,700 円超～66,700 円以下

- ・家賃水準 46,700 円超～66,700 円以下の民間賃貸住宅は、「X」のうち「A」及び「B」以外の世帯（X - (A + B) の世帯）に対応するものとする（表 I.6.66）。
- ・1人世帯の 46 世帯の需要に対応する 25～29 ㎡の住宅は 27 戸しか存在しない。このため、30～39 ㎡以上の住宅 67 戸のうち 19 戸を活用して需要に対応する。
- ・2人世帯の 113 世帯の需要に対して、30～39 ㎡の住宅は残り 48 戸（67 戸 - 19 戸）しか存在しないが、40 ㎡以上のストック数が 155 戸あるため、このうち 65 戸を活用して需要に対応する。
- ・3人以上世帯の需要は 90 世帯である。このうちの 6 世帯は公営住宅ストックで対応（公営住宅ストック 71 戸のうち、家賃水準 46,700 円以下の 3 人世帯の需要への対応に 65 戸を活用するため残りは 6 戸）する。残りの 84 世帯の需要に対しては、40 ㎡以上の住宅ストックで対応する。

表 I.6.74 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標設定（公営住宅及び民間賃貸住宅における受入世帯の目標設定）の例

	民間賃貸住宅の活用									公営住宅	合計
	46,700円以下			46,700～66,700円			46,700～66,700円				
	SN住宅			SN住宅			借上げ公営住宅				
	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	50㎡ ～	
1人	33	0	0	27	19	0	0	0	0	0	79
2人	0	32	49	0	48	65	0	0	0	0	194
3人以上	0	0	0	0	0	84	0	0	0	71	155
合計	114			243			0			71	428

I. 6. 5 公営住宅と民間賃貸住宅の活用と連携の考え方の整理

B市の中心市街地の地区（P中学校区及びG中学校区）を対象に実施した、公営住宅と民間賃貸住宅の供給戸数と受入世帯の目標設定に関するケーススタディ（前記I.6.2～I.6.4）を踏まえ、公営住宅と民間賃貸住宅の活用と連携手法の考え方のポイントを整理する。

（１）住宅確保要配慮世帯のニーズに応じた公営住宅と民間賃貸住宅の活用と連携

（１）－１ 公営住宅ストックにおける住宅タイプと入居世帯のマッチングの分析

地域の住宅確保要配慮世帯のニーズに応じた公営住宅と民間賃貸住宅の活用と連携を検討する上では、まず地域の公営住宅ストックについて、次のような観点から住宅タイプ（規模、性能等）と入居世帯のマッチングの状況を分析する必要がある。

① 建物・住宅の基本性能

- ・住戸面積、エレベーターの有無等のバリアフリー水準等

② 対象期間における対象団地・住棟の活用方針

- ・用途廃止、建替、全面的改善又は個別改善、維持管理等の活用方針

③ 入居世帯の属性（入手可能な最直近の時点）

- ・世帯主及び居住者の年齢の構成、世帯人数・世帯型の構成
- ・住宅と世帯型の対応関係（最低居住面積水準の充足状況、居住階と世帯型の対応等）
- ・団地全体としてのコミュニティバランス

④ 対象団地・住棟の活用方針に伴う転入又は転出を想定する世帯の属性

- ・既存住棟の改善、建替等の場合における転入を想定する世帯の属性
- ・既存住宅の用途廃止、建替、改善等の場合における（他の公営住宅団地等への）転出を想定する世帯の属性

⑤ 対象団地・住棟を維持する場合の対象期間における予測される空き家の発生戸数（現時点における空き家の発生戸数を含む。）と空き家募集時に想定する入居世帯の属性

- ・対象期間における予測される空き家の発生戸数（居住世帯の消滅、転出等）
- ・建物・住戸の状況や立地等を踏まえ、空き家募集時に想定する入居世帯の属性

（１）－２ 住宅確保要配慮者のニーズに対する公営住宅と民間賃貸住宅の最適なマッチングの検討

また、上記の公営住宅についての検討に加えて、地域で活用可能な民間賃貸住宅についても、住宅面積別の空き家数を把握（推計）する必要がある。

上記（１）－１の分析を踏まえ、地域の住宅確保要配慮者の世帯タイプ（世帯人数、世帯主年齢、世帯型（単身高齢者、子育て世帯等））に対して、公営住宅と民間賃貸住宅の既存ストック（空き家）を最適にマッチングする必要がある。例えば、公営住宅と民間賃貸住宅の活用の連携の考え方として、図I.6.15に示すような考え方がある。

① 公営住宅の住戸規模が大きい場合

- ・公営住宅で多人数世帯や子育て世帯を中心的に受け入れ、単身世帯は民間賃貸住宅で中心的に対応することが考えられる。特に中層（５階建てまで）の公営住宅ストックでエレベーターが設置されていない場合は、高齢者世帯以外の世帯を中心的に供給することが考えられる。

- ・なお、単身世帯の需要に対応できるだけの民間賃貸住宅ストックが周辺に存在しない場合は、大規模住宅を複数世帯の共同居住型賃貸住宅として改修して活用する方法も考えられる。

② 公営住宅の住戸規模が小さい場合

- ・一方、公営住宅の住戸規模が相対的に小さい場合は、単身世帯など少人数世帯（1～2人世帯）の対応に活用することが考えられる。この場合、中層（5階建てまで）の公営住宅ストックでエレベーターが設置されていない場合は、エレベーターの設置工事を行うことや、高齢者世帯を下階の空き住戸に優先的に入居させることを検討することが効果的である。
- ・なお、周辺地域に適切な家賃水準の子育て世帯に適した規模の民間賃貸住宅が存在しない場合は、公営住宅ストックを規模増改善（2戸1戸化等）するなどにより、子育て世帯の需要に対応することも考えられる。

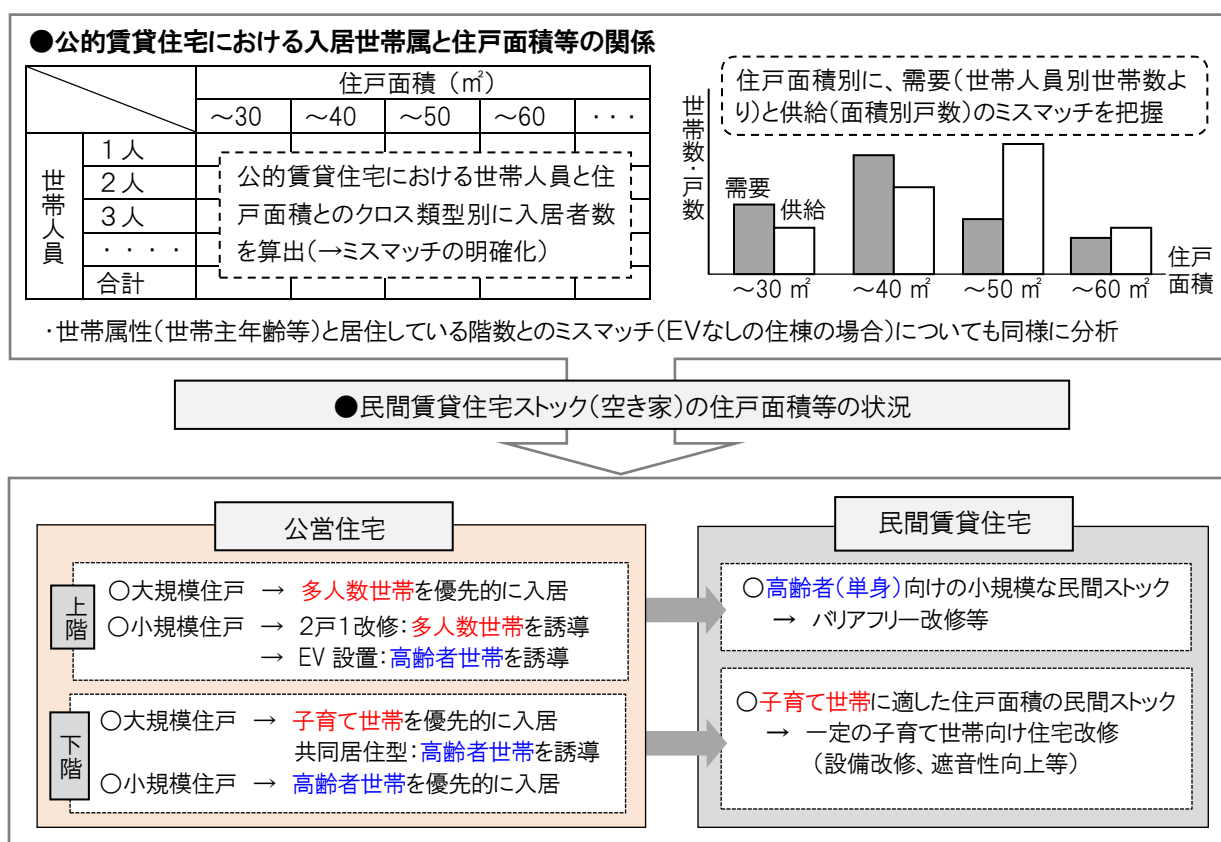


図 I .6.15 公営住宅と民間賃貸住宅の活用の連携の考え方の例

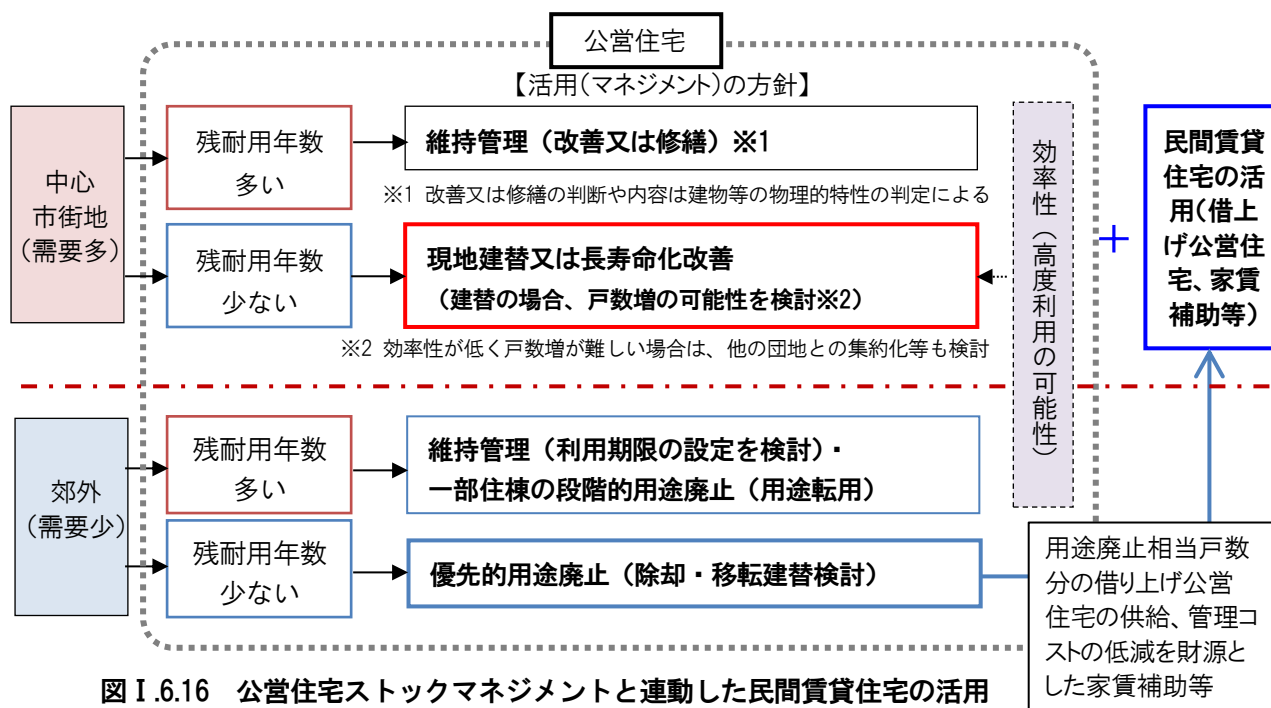
（2）地域ニーズに応じた公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の活用

公営住宅と民間賃貸住宅の活用と連携手法を検討する上では、地域別の住宅確保要配慮世帯の需要や中心市街地の活性化（居住人口の回復）等のまちづくりの視点も欠かせない。

中心市街地など住宅確保要配慮世帯の需要の多い地域では、既存の公営住宅ストックを有効活用するとともに、耐用年数の経過したストックの建替により管理戸数を維持又は戸数増を図る必要がある。また、公営住宅で対応できない需要に対しては民間賃貸住宅を有効活用する必要があるが、住宅確保要配慮世帯の家賃負担能力に適した民間賃貸住宅ストックが不足する場合は、借上げ公営住宅の供給や、住宅確保要配慮者専用住宅に対する家賃補助等の経済的支援等の措置が求められる。

なお、借上げ公営住宅の供給にあたっては、特定の階層の一定の地域や建物への集中を避けるため、住戸単位で借り上げを実施することが望ましい。

また、中心市街地など需要の多い地域での借上げ公営住宅の供給や家賃補助の導入にあたっては、郊外など需要の少ない地域での次のような戦略的な公営住宅ストックマネジメントと連動させることが効果的である。まちづくりとの連携を考慮した公営住宅ストックマネジメントの基本的考え方を図 I.6.16 に示す。



① 需要の少ない地域での公営住宅の管理戸数の適正化を図る

・郊外地域など需要が少なく空き家が発生している団地については、団地内の一部住棟の用途廃止等を計画的に進め、用途廃止により戸数減をした戸数相当分について、中心市街地など需要の多い地域で借上げ公営住宅の供給を行う。これにより、全体としての公営住宅管理戸数を維持する（増加を抑制する）ことが考えられる。

② 公営住宅の戦略的活用による経営収支の改善を図る

・また、公営住宅の一部住棟の用途廃止などにより創出した土地を民間に売却（高齢者施設等の生活支援施設の導入）することや、既存ストックを中堅所得世帯向けのみなし特定公共賃貸住宅（目的外使用）として活用することで、公営住宅の管理コストの低減や経営収支を改善させる。これにより、民間賃貸住宅入居者への家賃補助等の経済的支援の財源を確保することが考えられる。

（３）民間賃貸住宅の有効活用

B市のP中学校校区及びG中学校校区でのケーススタディにおいて、公営住宅ストックで対応できない住宅確保要配慮世帯の需要に対しては、地域の民間賃貸住宅の空き家を最大限に活用することで対応が可能であることが示された。

しかし、民間賃貸住宅の空き家を有効活用し、公営住宅と民間賃貸住宅との連携に係るマッチングを機能させるためには、民間賃貸住宅の家主（賃貸人）の協力が必要不可欠である。すなわち、

表 I.6.75 民間賃貸住宅の空き家の活用余剰戸数〈P中学校区及びG中学校区〉

家賃水準	46,700円以下			46,700円超～66,700円以下			合計
住戸面積	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	25～ 29㎡	30～ 39㎡	40㎡ ～	
P中学校区	110	0	84	14	0	90	298
G中学校区	44	0	10	0	0	6	60

住宅確保要配慮者の入居に係る家主の不安解消のための居住支援サービスを充実させ、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる登録住宅戸数の拡大を図っていくことが必要不可欠である。このため、民間賃貸住宅の有効活用に向けた居住支援サービスの提供手法については次の I.7 で論じる。

なお、B市のP中学校区及びG中学校区でのケーススタディにおいて、住宅確保要配慮世帯の需要に対する公営住宅及び民間賃貸住宅の供給（受け入れ世帯の設定）のマッチング例を示したが、マッチング後になお、各地域には表 I.6.75 に示す民間賃貸住宅の空き家が存在すると推計される。

このため、地域の民間賃貸住宅の空き家の状況を踏まえ、それらが最大限に活用できること（家主の不安等を解消するための居住支援サービスの充実）を前提に、施策対象とする住宅確保要配慮世帯の範囲を検討することも重要である。

例えば、B市のP中学校区及びG中学校区でのケースでは、次のような世帯を対象に、民間賃貸住宅の空き家をより有効に活用していくことが考えられる。

① 中年単身世帯向けの活用の促進

- ・ P中学校区、G中学校区ともに、家賃水準が 46,700 円以下で、25～29 ㎡の単身世帯の最低居住面積水準を満たす規模の民間賃貸住宅ストックが存在する。
- ・ 本研究での一連の住宅確保要配慮世帯（X：公営住宅階層のうち著しい困窮年収世帯）の推計においては、単身世帯は 60 歳以上の高齢者世帯を対象としてきたが、政策的には、増加する中年単身世帯（例えば、40 歳代及び 50 歳代）のうちの住宅確保要配慮世帯を対象に位置づけて、既存ストックの活用を図っていくことが考えられる。

② 子育て世帯向けの活用の促進

- ・ P中学校区、G中学校区ともに、40 ㎡以上の 3 人以上世帯の最低居住面積水準を満たす規模の民間賃貸住宅ストックの空き家が多く存在すると推計された。
- ・ また、本章の分析では、住宅確保要配慮世帯は 1～2 人世帯が中心であることが示されたが、中心市街地における居住人口の増加や定住を図るためには、子育て世帯等の定住促進が課題である。40 ㎡以上の既存ストックの有効活用を図っていくことが考えられる。
- ・ B市では現在、中心市街地に住み替えをする子育て世帯に対して、住宅取得費や家賃を補助（家賃補助：上限額 1 万円、最大 4 年間）する「子育て世帯まちなか住替え支援補助金」制度を実施している。今後、こうした独自制度の充実化や子育て世帯の住宅確保要配慮世帯（低所得世帯等）を受け入れる登録住宅の供給促進を図っていくことが求められる。