

地方公共団体の住宅セーフティネットに係る計画策定を支援 —「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の開発・公開—



(研究期間：令和2年度～令和3年度)

建築研究部 (部長) 長谷川 洋
住宅研究部 住宅計画研究室 (主任研究官) 内海 康也

(キーワード) 地方公共団体、住宅確保要配慮者、推計プログラム、公営住宅、民間空き家

1. はじめに

低額所得者・高齢者・子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けては、地方公共団体において次の計画を策定することが求められている。

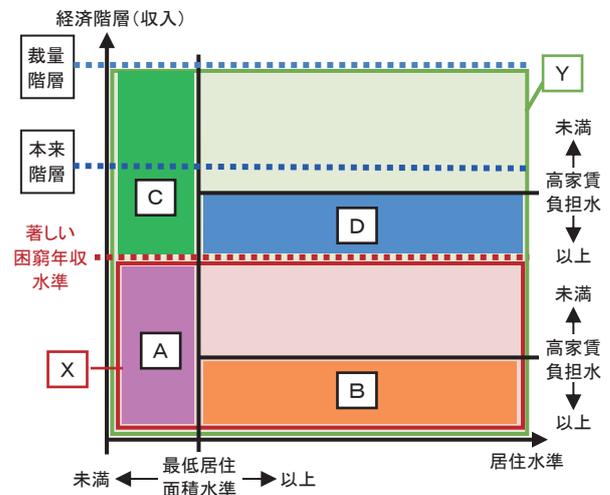
- ① 公営住宅ストックの維持管理や改善を計画的に推進するための「公営住宅等長寿化計画」
- ② 民間の空き家等を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅：SN住宅」）の登録・供給を促進するための「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」

一方、これらの計画において将来の公営住宅や民間の空き家の活用に必要な量（以下「公営住宅等の必要量」）の目標設定をするうえでは、住宅確保要配慮者の将来世帯数をいかに適切に予測するかが課題となっていた。そこで国総研では、住宅確保要配慮者の世帯数を地域の実情やニーズに応じて中長期的に推計できるプログラム（以下「推計PG」）を開発し、公開した（2021年10月8日、2022年1月14日）。

本稿では、推計結果をもとにした公営住宅等の必要量の目標設定の方法(考え方)について紹介する。

2. 推計PGの概要

推計PGは、国勢調査（総務省統計局）や住宅・土地統計調査（総務省統計局）等の統計調査を用いて、公営住宅の施策対象世帯（図-1のY）のうち、著しい困窮年収水準未満の世帯（図-1のX）及び居住水準や家賃負担の点で特別のニーズを有する世帯（図-1のA～D）の世帯数を2020年から2045年までの5年ごとの時点で中長期推計できるものである。



- Y: 公営住宅施策対象世帯(本来階層及び裁量階層※1)
- X: 公営住宅施策対象のうち「著しい困窮年収」の世帯※2
- A: 著しい困窮年収水準未満の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯
- B: 著しい困窮年収水準未満の世帯のうち、最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担の世帯※3
- C: 著しい困窮年収水準以上の年収世帯であるが、「最低居住面積水準未満」の世帯
- D: 著しい困窮年収水準以上の年収世帯で最低居住面積水準以上であるが、高家賃負担の世帯

※1 本来階層は収入分位 25%以下の世帯。裁量階層は住宅確保に配慮が必要として収入分位 50%を上限に条例で定める世帯
 ※2 著しい困窮年収水準未満の世帯:適正家賃負担限度率の範囲で、住生活基本計画(全国計画)で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅(各地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅)に居住するために必要な年収に満たない世帯
 ※3 高家賃負担の世帯:各地域における民間借家に居住する年収200万未満世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担の世帯

図-1 推計PGにおける推計対象世帯と定義

3. 公営住宅等の必要量の目標設定の方法

公営住宅等の必要量の目標は、図-1の類型A～Dの各世帯数の推計値に表-1に示す算入率を乗じ、その合計世帯数をもとに設定する方法を標準とする。

表-1 公営住宅等の必要量の目標設定に係る算入率

類型	優先度	算入率
A	低収入階層で、かつ最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い	100%算入を必須
B	最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、低収入階層であるため、高家賃負担率以上となっているため、Aに次いで優先度が高い	100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、Bと同様に優先度が高い	100%算入が理想
D	高家賃負担率以上であるが、著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているため、優先度は最も低い	地域の実情や政策ニーズに応じて算入

表-2 類型A～Cの合計世帯数の世帯人数別の推計結果（例）

※ 1人世帯は60歳以上を対象として推計

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
1人※	5,718	6,043	6,240	6,301	6,230	6,132
2人	10,118	10,207	10,142	9,921	9,551	9,188
3人	6,628	6,630	6,519	6,303	5,991	5,690
4人	3,972	3,801	3,606	3,386	3,153	2,969
5人	1,516	1,456	1,393	1,325	1,243	1,174
6人以上	373	359	344	325	305	290
合計	28,327	28,496	28,244	27,562	26,473	25,443

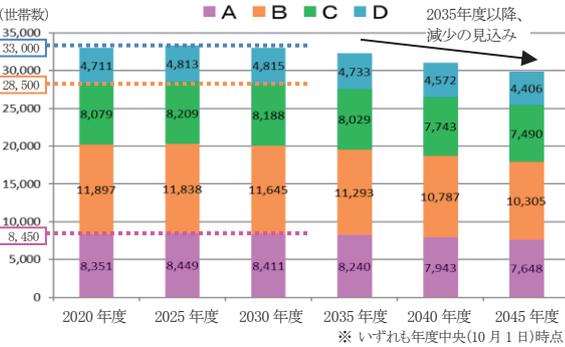


図-2 類型A～Dの各世帯数の推計結果（X市の例）

具体の例で解説する。図-2はある市（X市）における類型A～Dの各世帯数の推計結果を示している。各世帯数の将来的な傾向は2030年度まではほぼ横ばいで、以後減少していくことが予想される。公営住宅等の必要量は、100%算入を必須とする類型Aをベースとすると2030年度までは8,450戸程度が必要である。さらに類型B・Cを100%算入して加えると、2030年度までは28,500戸程度を必要とする。一方、類型Dは地方公共団体の政策ニーズ（例えば、若年世代の定住やUIJターンの促進、子育て支援等）等を踏まえて、公営住宅等による支援対象とするかを判断するが、これを算入した場合は2030年度までの公営住宅等の必要量は33,000戸程度となる。

上記の必要量のうち公営住宅自体の必要量は、類型Aの世帯数に相当する戸数の確保は必須である。また、類型B・Cの世帯数の相当戸数も公営住宅で確保することが望ましい。既存公営住宅数が不足する場合、民間空き家を活用した借上げ公営住宅やSN住宅の供給等に対応することが必要と考えられる。

ところで、公営住宅のストックマネジメントの観点からは、住宅規模別の必要量の目標設定も重要となる。表-2はX市における類型A～Cの合計世帯数の推計結果を世帯人数別に示している。2020年度時点では2人世帯が最も多く、ついで3人世帯が多いが、経年的には1人世帯（60歳以上）が増加し、2人以上の世帯が減少していくことが予想される。

このため将来的には、既存の大規模世帯向け住戸を単身世帯向けシェアハウスに改修することや建替えの機会を捉えて、小規模住戸の量を増やしていくことの必要性が示唆される。ただし、高齢者等の単身世帯が過度に集積した公営住宅団地は、コミュニティ機能や自治機能の低下等の点で問題となる。公営住宅団地のコミュニティの活性化にも配慮し、増加する単身世帯等の一部は民間空き家を活用した借上げ公営住宅やSN住宅で対応するなど、公営住宅と民間空き家の活用を連携させながら住宅規模別の必要量の目標設定をすることが重要となる。

4. おわりに

推計PGの活用により、地方公共団体における住宅セーフティネットに係る計画策定の充実化が進むことを期待している。今後もフォローアップを継続的に行い、地方公共団体における公営住宅等の必要量の目標設定に係る技術支援を行っていく予定である。

☞ 詳細情報はこちら

1) 推計PGの公開は下記のHP

<http://www.nilim.go.jp/lab/ibg/contents/SPG/stockProgram.html>

2) 推計PGの利用マニュアル・技術解説は下記

国総研資料 No. 1168、国総研資料 No. 1183

<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1168.htm>

<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1183.htm>