

地域の実態を踏まえたより効果的な公営住宅等のマネジメントに関する研究

(研究期間：令和6年度～令和8年度)

住宅研究部 住宅計画研究室
主任研究官 (博士(工学)) 内海 康也 室長 坂田 昌平

(キーワード) 住宅セーフティネット、公営住宅供給目標量、地域間連携、民間賃貸住宅



3.

快適で安心な暮らしを支える研究

1. はじめに

人口減少・高齢化が進展する中、住宅セーフティネット（以下、住宅SN）分野においては、これまでよりもさらに効果的な公営住宅等のマネジメントが求められる。このため国総研では、①地域間連携、②民間賃貸住宅の活用可能性の検討を踏まえた形で、より効果的に公営住宅の供給目標量を設定する手法の開発に取り組んでいる。本稿では、この手法の基本的な考え方と、これまで得られた知見を紹介する。

2. 基本的な考え方

①地域間連携として、市町村間の連携を検討する。たとえば、A市において需要が供給を上回っているも、A市を含む生活圏域に供給が不足しているC村が存在する場合、地域間連携を行うことで過不足なく効率的に地域の需要に対応できると考えられる。(図-1)

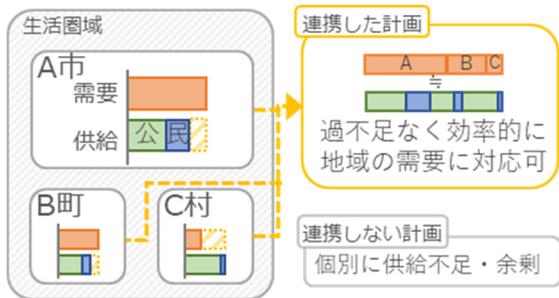


図-1 地域間連携のイメージ

②民間賃貸住宅の活用可能性として、ハード面として住宅SNにおける代表的な活用方法であるSN住宅登録制度の登録基準（耐震性、床面積）を満たし、かつ、ソフト面として住宅SNにおける活用を企図する所有者割合を考慮した住宅数を地域別に推計する。

これらに、入居する世帯の属性別の要支援世帯数の推計結果を合わせることで、需給の最適なマッチングを検討する。たとえば、床面積の広い公営住宅に単身世帯が多く入居している状況であるなら、より規模の小さい民間賃貸住宅を当該属性の入居世帯にマッチさせることで、より適切なマネジメントを行うことができると考えられる。これを①、②を含めた形で行うための手法を構築する(図-2)。

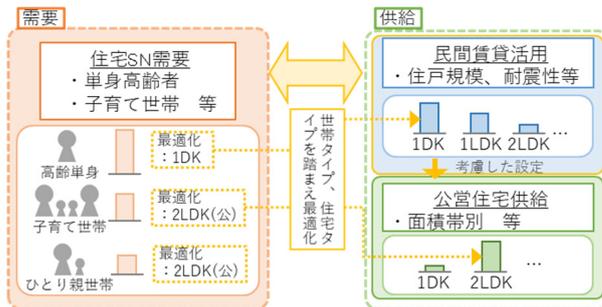


図-2 効果的な設定のイメージ

3. 今後の展開

R6年度は、都道府県ごとの圏域設定案を作成するとともに、ハード・ソフト両面の条件を満たす民間賃貸住宅ストック数を都道府県別に推計した。また、これらを踏まえ、効果的な公営住宅の供給目標量の設定手法の基本的な枠組みを構築した。

R7年度以降は、構築した手法を用いたケーススタディを実施し改良を行ったうえで、手法をとりまとめ、公開に向けた準備を進める。

詳細情報はこちら

1) 国総研 HP 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム
<https://www.nilim.go.jp/lab/ibg/contents/SPG/stockProgram.html>