

I. 5 長期的視点での公営住宅等の管理戸数及び民間賃貸住宅の 活戸数の見通しの設定手法

I. 5. 1 はじめに

住宅セーフティネット機能の拡充に向けては、住宅確保要配慮世帯の将来推計の結果など長期的な需要を踏まえつつ、公営住宅等の「長期的な管理の見通し」を策定し、これと連動して、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅の活戸数の見通し（目標）を立てる必要がある。

このため、I.5では、対象とする地方公共団体でのケーススタディを通じて、市全域における長期的視点での公営住宅等の管理戸数及び民間賃貸住宅の活戸数の見通しの設定手法の考え方を提示する。具体的には、住宅確保要配慮世帯の推計結果と、公営住宅等長寿命化計画等のデータの分析等により、市全体での2015年から2045年までの公営住宅等の管理戸数の見通し（目標）の設定手法を提示する。また、住宅確保要配慮世帯の推計結果と公営住宅等の管理戸数の見通しの設定を踏まえ、民間賃貸住宅の空き家等の活戸数（住宅確保要配慮者の入居を受け入れる登録戸数）の見通し（目標）の設定手法を提示する。

具体的には、図I.5.1に示す2つのステップで分析・検討作業を行う。

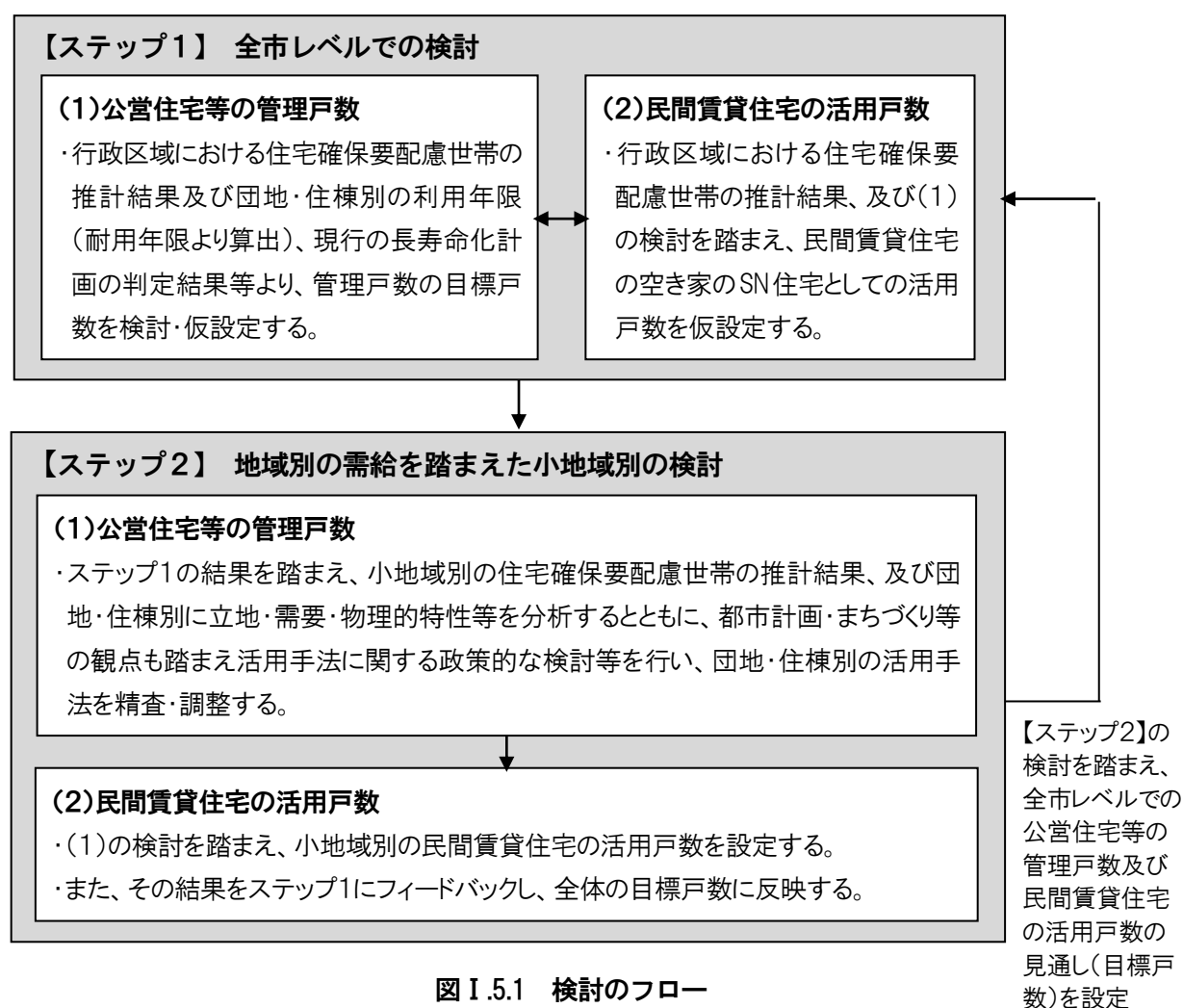


図 I.5.1 検討のフロー

I. 5. 2 A市における公営住宅等の管理戸数及び民間賃貸住宅の活戸数の見通し

1) 公営住宅等の管理戸数の見通し

(1) 市全域での住宅確保要配慮世帯と公営住宅等ストックの需給バランス

A市においては、2015（平成 27）年現在、市営住宅ストックが 17,166 戸、県営住宅ストックが 4,109 戸、合計で 21,275 戸の公営住宅ストックが存在する。

図 I.5.2 は、I.2 章の図 I.2.3 に示した公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収世帯数の推計結果に、現状の公営住宅ストック数の水準（縦軸は世帯数＝戸数）を黒太線で示したものである。公営住宅施策対象世帯のすべてが公営住宅のニーズを有しているとは限らないが、「著しい困窮年収世帯数（X）」と比較した場合、公営住宅ストック数は同世帯数の 3 割程度の水準であることが示される。

一方、図 I.5.3 は、I.2 章の図 I.2.5 に示した特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数の推計結果に、現状の公営住宅ストック数の水準を黒太線で重ねて示したものである。

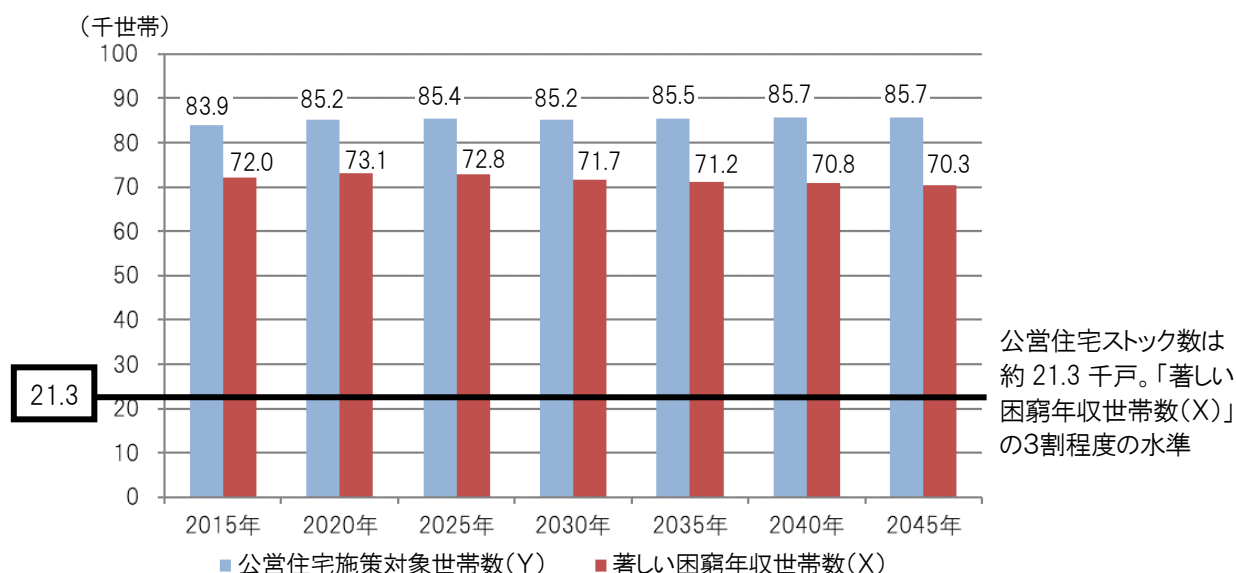


図 I.5.2 著しい困窮年収世帯数と現状の公営住宅ストックの水準（A市）

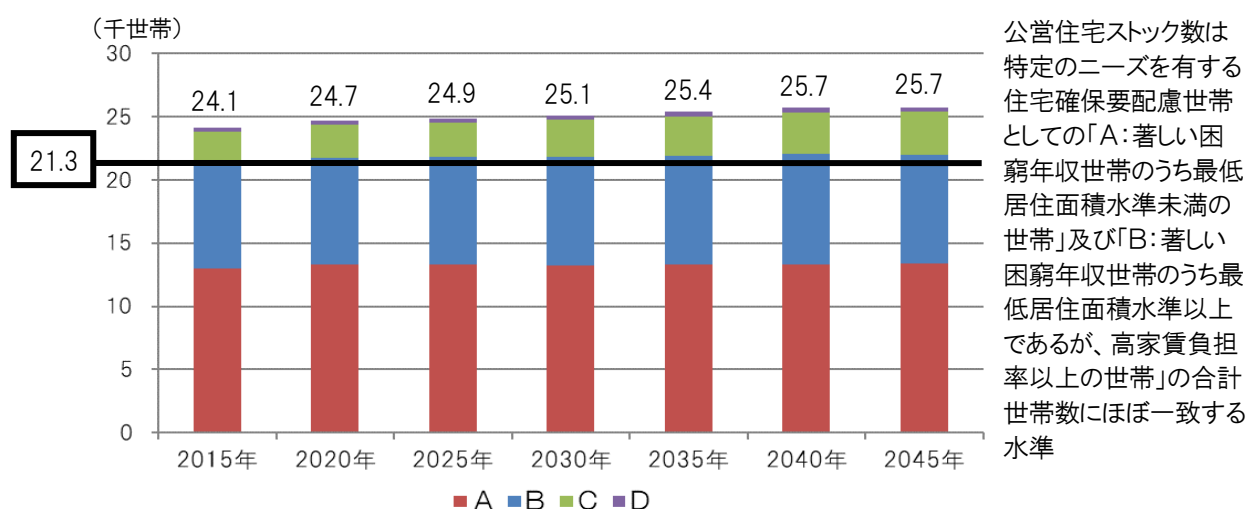


図 I.5.3 特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数と現状の公営住宅ストックの水準（A市）

図より、現状の公営住宅ストック数は、「A：著しい困窮年収世帯のうち最低居住面積水準未満の世帯（以下「A」という。）」及び「B：著しい困窮年収世帯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（以下「B」という。）」の合計世帯数にほぼ一致する水準であることが分かる。

（２）公営住宅の管理戸数の見通し

上述したとおり、A市の公営住宅ストック数は、「公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収世帯数（X）」の推計結果と比較すると３割程度に過ぎない水準であるが、市や（整備費補助の支援を行う）国の財政的状況等に鑑みると、公営住宅管理戸数の大幅な増加は期待できない状況である。

一方で、A市の公営住宅ストック数は、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数としての「A」及び「B」の合計世帯数に中長期的にみてもほぼ一致する水準である。

このため、2045年度までの長期的な公営住宅の管理戸数としては、現状のストック戸数の約21.3千戸（市営住宅：約17.2千戸、県営住宅等：約4.1千戸）を維持することを目標とすることが適切であると考えられる。

既存の管理戸数を維持しつつ有効活用していくためには、次のようなストックマネジメントの実施が必要となる。

- ① 計画的な維持修繕、改善の実施による長寿命化
- ② 法定耐用年数の少ない又は超過したストックの計画的な建替
- ③ 民間賃貸住宅ストック（空き家）の活用と連携しつつ、既存ストックを真に公営住宅を必要とする世帯（上記のA及びBの世帯等）への的確な供給

2) 民間賃貸住宅の活用戶数の見通し

1) の公営住宅管理戸数の長期的な管理戸数の見通し（目標）を踏まえ、民間賃貸住宅の活用戶数の目標設定を行う。具体的には、「著しい困窮年収」の世帯数（X）を住宅セーフティネット施策の対象となる住宅確保要配慮世帯の最大世帯数と仮定した場合、著しい困窮年収の世帯数から公営住宅管理戸数の目標戸数を差し引いた世帯数が、民間賃貸住宅の活用による対応が必要な最大世帯数、すなわち民間賃貸住宅の活用の最大目標戸数となる。

A市全域での民間賃貸住宅の活用の見通し（目標戸数）を算出した結果を表 I.5.1 に示す。

表 I.5.1 民間賃貸住宅の活用目標戸数の試算結果データ

		2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
①	著しい困窮年収世帯（X）	72,015	73,070	72,837	71,670	71,157	70,779	70,327
②	Xのうち「A + B」世帯	21,376	21,752	21,785	21,788	21,750	21,810	21,634
公営 住宅	市営住宅	17,166	17,166	17,166	17,166	17,166	17,166	17,166
	県営住宅	4,109	4,109	4,109	4,109	4,109	4,109	4,109
	③ 管理戸数計	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275	21,275
民間 賃貸 住宅	被生活保護世帯	14,856	15,074	15,025	14,785	14,679	14,601	14,508
	被生活保護世帯以外	35,884	36,722	36,536	35,610	35,203	34,903	34,544
	④ 活用戶数計（①－③）	50,740	51,795	51,562	50,395	49,882	49,504	49,052
	⑤ 活用戶数計（②－③）	101	477	510	513	475	535	359

（1）活用戶数の総数

民間賃貸住宅の活用の目標戸数（表の①－③）は、2015年現在で 50,740 戸であり、2020 年の 52,795 戸をピークに減少すると予想されるが、2045 年時点で 49,052 戸であり、中長期的には活用の目標戸数は 50 千戸程度と推計される。

（2）活用戶数の内訳

表 I.5.1 では、民間賃貸住宅の活用について、被生活保護世帯向けの活用と、被生活保護世帯以外向けの活用に区分して示している。被生活保護世帯向けの活用戶数は、2015 年現在の A 市での民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯（住宅扶助受給世帯）が 14,856 世帯であり、著しい困窮年収世帯に占める比率（約 20.6%）が今後も一定であると仮定して推計している。その結果、被生活保護世帯向けの活用は 15 千戸程度になると予想される。一方、被生活保護世帯以外の住宅確保要配慮世帯の需要に対する民間賃貸住宅の活用戶数としては、2020 年に 36,722 戸でピークとなり、その後減少基調となるが、中長期的には 35 千戸程度で推移するものと推計される。

（3）民間賃貸住宅の有効活用に向けた取り組みの考え方

なお、被生活保護世帯以外の住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の活用については、必ずしも経済的な支援を必要とするとは限らないが、基本的な安全性や居住性を備えた住宅を適正な家賃負担の範囲内で確保されるよう、居住支援サービスの充実を図りつつ、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅としての登録を促進する必要がある。ただし、公営住宅に入居することができない「A」又は「B」の住宅確保要配慮世帯については、公営住宅入居世帯との水平的公平性の確保の観点から、一定の家賃補助等の経済的支援を実施することが望まれる。

I. 5. 3 B市における公営住宅等の管理戸数及び民間賃貸住宅の活用戶数の見通し

1) 公営住宅の管理戸数の見通し

(1) 市全域での住宅確保要配慮世帯と公営住宅ストックの需給バランス

B市においては、2015年現在、市営住宅が3,775戸、県営住宅が4,230戸、合計で8,005戸の公営住宅ストックが存在する（公営住宅以外の市や県が管理する賃貸住宅は存在しない）。

図I.5.4は、I.2章の図I.2.7に示した公営住宅施策対象世帯数と著しい困窮年収世帯数の推計結果に、現状の公営住宅ストック数の水準（縦軸は世帯数＝戸数）を黒太線で重ねて示したものである。B市では、「著しい困窮年収世帯数（X）」の8割程度の公営住宅ストックが存在している。

一方、図I.5.5は、I.2章の図I.2.9に示した特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数の推計結果に、現状の公営住宅ストック数の水準を黒太線で重ねて示したものである。I.2章の図I.2.1に示した「A」～「D」の合計世帯数の2倍以上の公営住宅ストック数が存在していることになる。

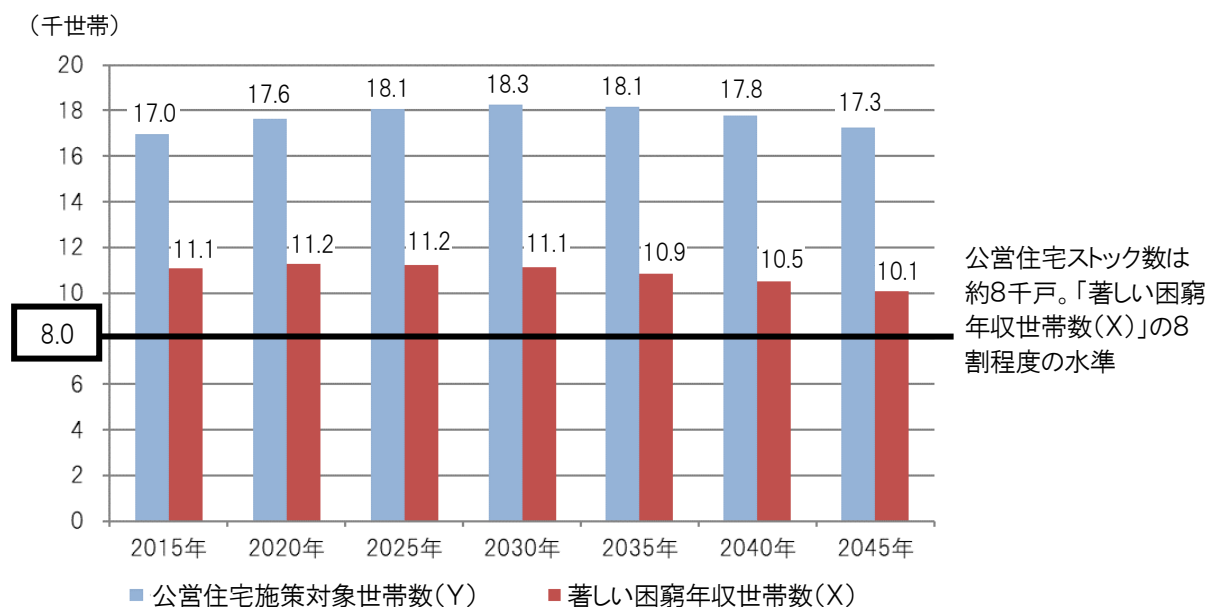


図 I.5.4 著しい困窮年収世帯数と現状の公営住宅ストックの水準（B市）

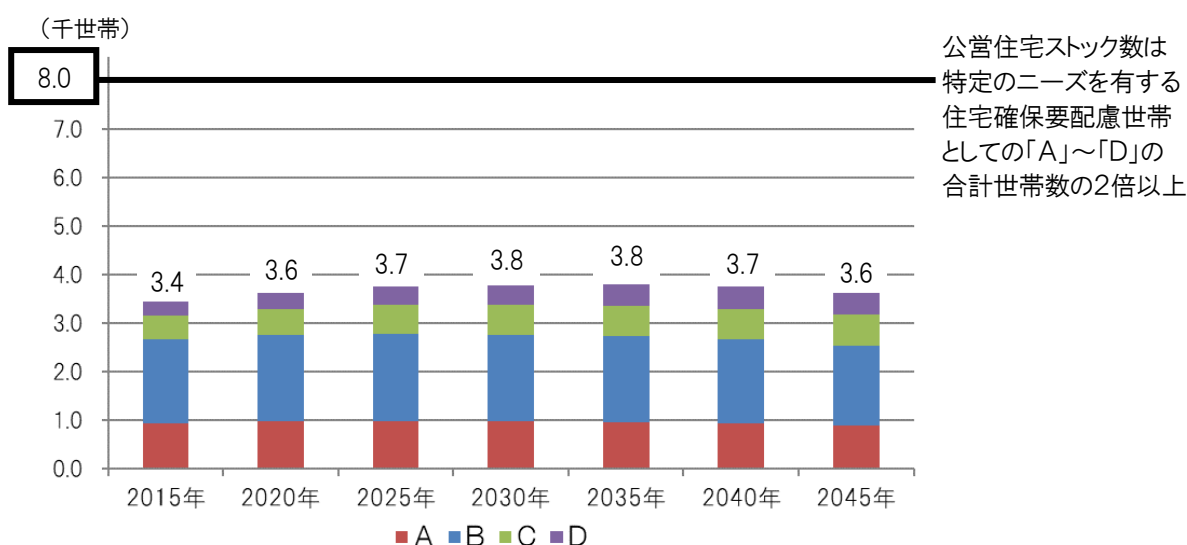


図 I.5.5 特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数と現状の公営住宅ストックの水準（B市）

（２）公営住宅の管理戸数の見通しの基本的考え方

B市において、「著しい困窮年収世帯数（X）」は、2025 年にピークとなり、その後はゆるやかに減少すると推計される。しかし、「公営住宅施策対象世帯のうち著しい困窮年収世帯数（X）」の推計結果と比較すると、公営住宅ストック数は８割程度である。このため、公営住宅の管理戸数の目標設定の考え方としては、現状のストック戸数を維持していくことが基本と考えられる。

ただし、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数としての「A」～「D」の合計世帯数と比較すると、公営住宅ストック数は２倍以上の水準にあることから、地域の需要等を踏まえた戸数の維持を図ることが必要と考えられる。例えば、耐用年限の到来した老朽ストックについては、必ず建替により戸数維持を図るということに拘るのではなく、地域レベルでの需要等を踏まえつつ、耐用年限の到来したストックは用途廃止も含めた対応を検討していくことも必要と考えられる。

（３）地域レベルでの需給バランスの状況と改善の考え方

地域レベルでの住宅確保要配慮世帯の需要と公営住宅の供給バランスを改善しつつ、市全体としての管理戸数の見通しを設定することが望まれる。

そこで、図 I.5.6～図 I.5.9 は、2015 年現在の公営住宅ストック数が維持されると仮定し、著しい困窮年収世帯数（X）の推計結果と公営住宅ストック数の差を算出し、2015 年現在から 2045 年までの 10 年ごとの時点の状況を中学校区別に示したものである（地図化にあたっては、ESRI ジャパン株式会社の公共地図を背景地図として用い、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）。市全体としては、著しい困窮年収世帯数に対して公営住宅戸数が不足しているが、中学校区別に住宅確保要配慮世帯の需要と公営住宅ストック数からみた需給バランスは地域別に大きく異なる。すなわち、中心市街地やその周辺の小地域において、著しい困窮年収世帯数からみた需要が過多となっている地域が多い一方で、大規模な公営住宅団地が集積等している地域では、公営住宅ストック数に対して著しい困窮年収世帯からみた需要は過小となっている。また、こうした地域別の需給バランスの傾向は（現状の地域別のストック戸数を維持していくと仮定した場合）経年的に続いていくことになる。

一方、図 I.5.10～図 I.5.13 は、特定のニーズを有する「A」～「D」の合計世帯数と現状の公営住宅ストック数の差について、上記と同様の方法で中学校区別に示したものである。市全体としては、公営住宅ストック数は「A」～「D」の合計世帯数の２倍以上の水準にあることは上述したが、中学校区別にみると、中心市街地や中心市街地を含む南北の中学校区において、公営住宅ストック数が不足している状況が示される。一方、その他の中学校区では、公営住宅ストック数に比べて「A」～「D」の合計世帯数からみた需要は過小になっている。

このため、地域レベルで、次のような戦略的ストックマネジメントを行いつつ、市全域として公営住宅ストック戸数を維持していくことが必要と考えられる。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 需要過小の地域における耐用年限の到来したストックの用途廃止（移転建替等）、空き家の多い大規模団地の集約化・一部住棟の計画的な用途廃止② 需要過多の地域における建替（集約の受け皿団地として戸数増等）や借上げ公営住宅の供給等 |
|---|

こうしたマネジメント方針に基づき、需要が過多の中心市街地等の地域、需要が過小の郊外・市街地縁辺部の地域等において、公営住宅ストックの戦略的な活用や供給の考え方について具体的に検討した結果を表 I.5.2～表 I.5.4 に示す。

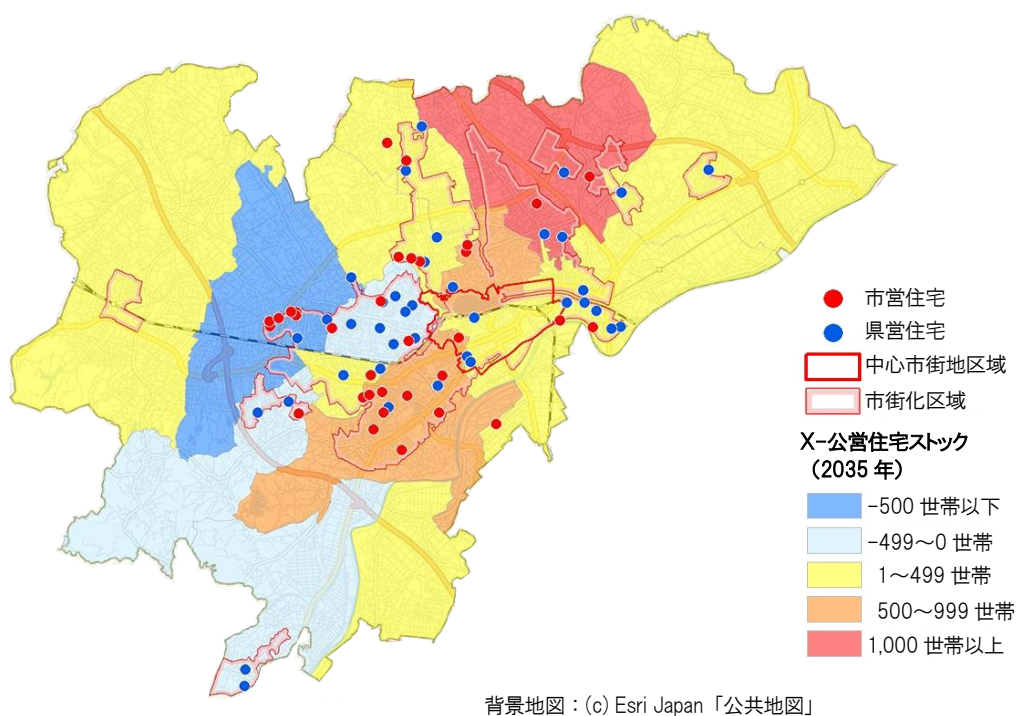


図 I.5.6 著しい困窮年収世帯（X）と公営住宅ストックの差の推計結果（2015 年・B 市中学校区別）

※ 公営住宅ストック数は 2015 年値を維持したと仮定した場合。以下の図 I.5.7～図 I.5.13 も同様

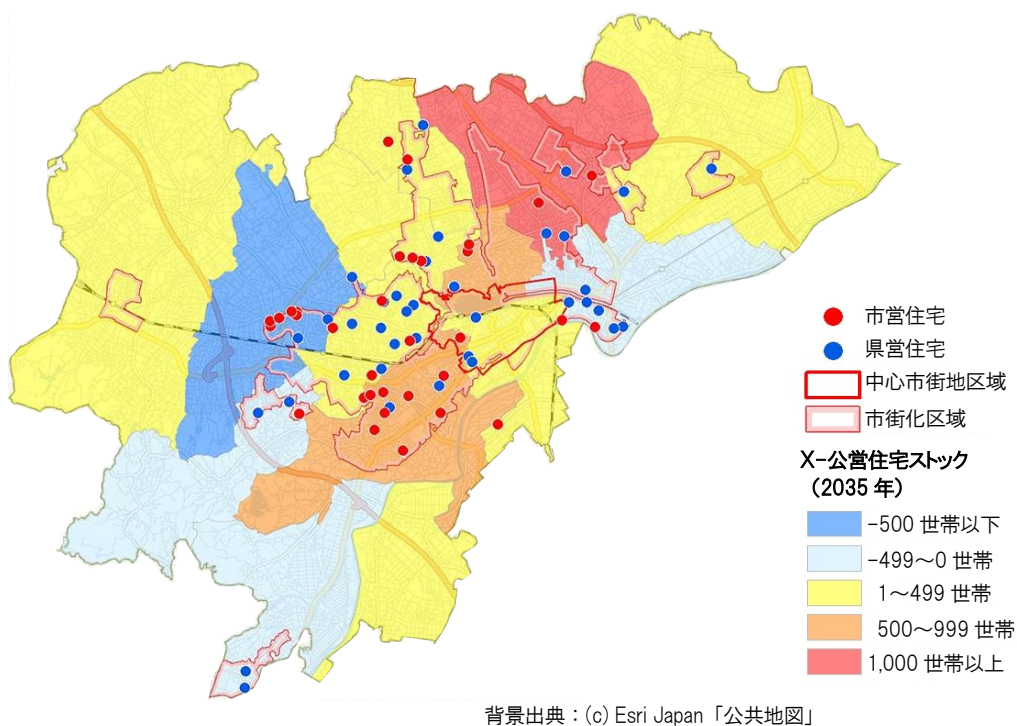


図 I.5.7 著しい困窮年収世帯（X）と公営住宅ストックの差の推計結果（2025 年・B 市中学校区別）

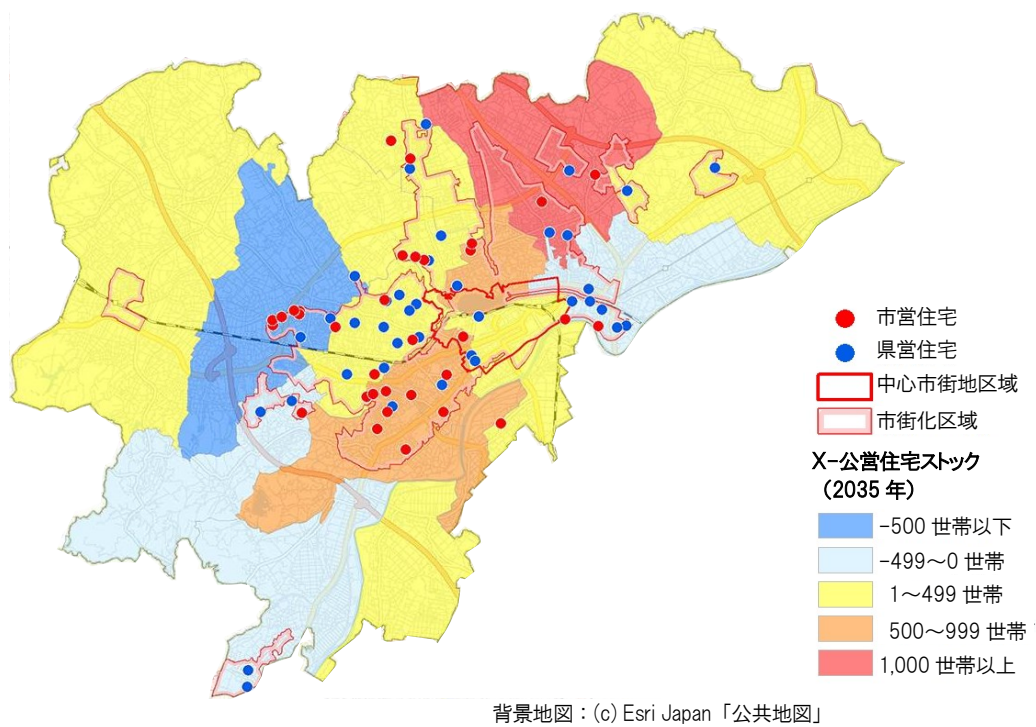


図 I.5.8 著しい困窮年収世帯（X）と公営住宅ストックの差の推計結果（2035 年・B 市中学校区別）

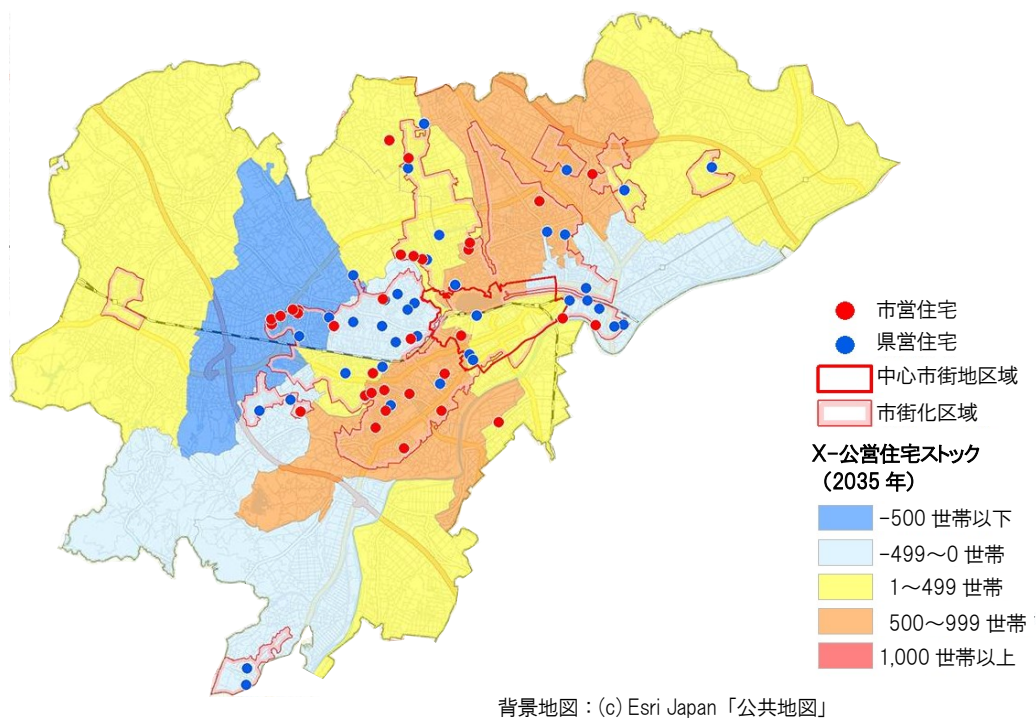


図 I.5.9 著しい困窮年収世帯（X）と公営住宅ストックの差の推計結果（2045 年・B 市中学校区別）

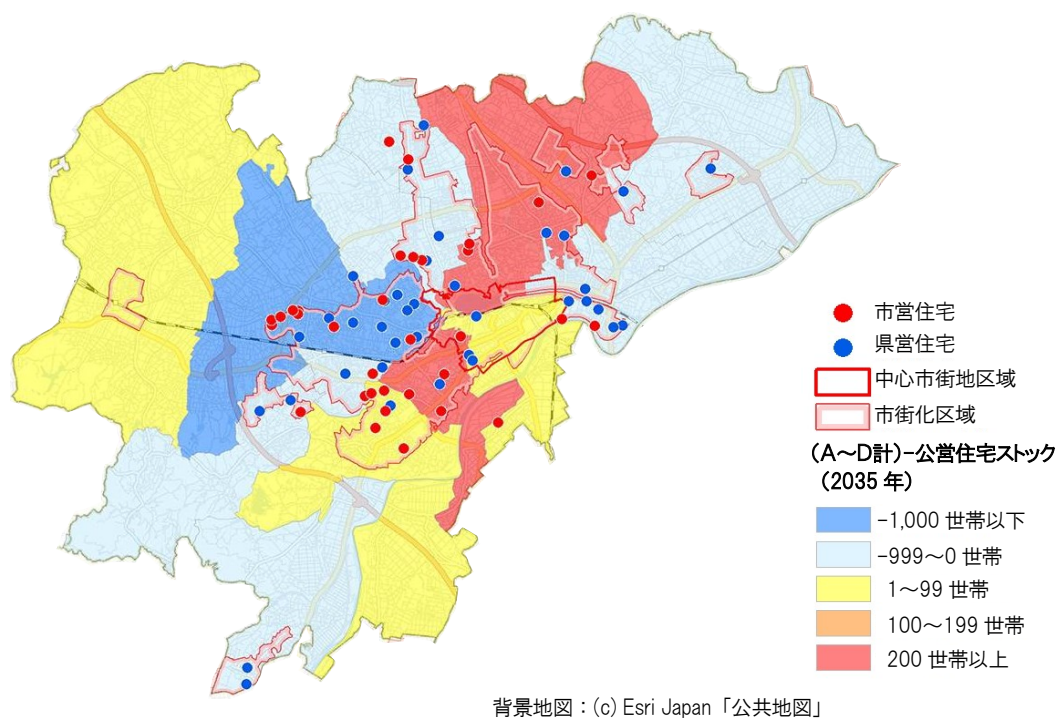


図 I.5.10 特定ニーズ世帯（A～D計）と公営住宅ストックの差の推計結果（2015 年・B 市中学校区別）

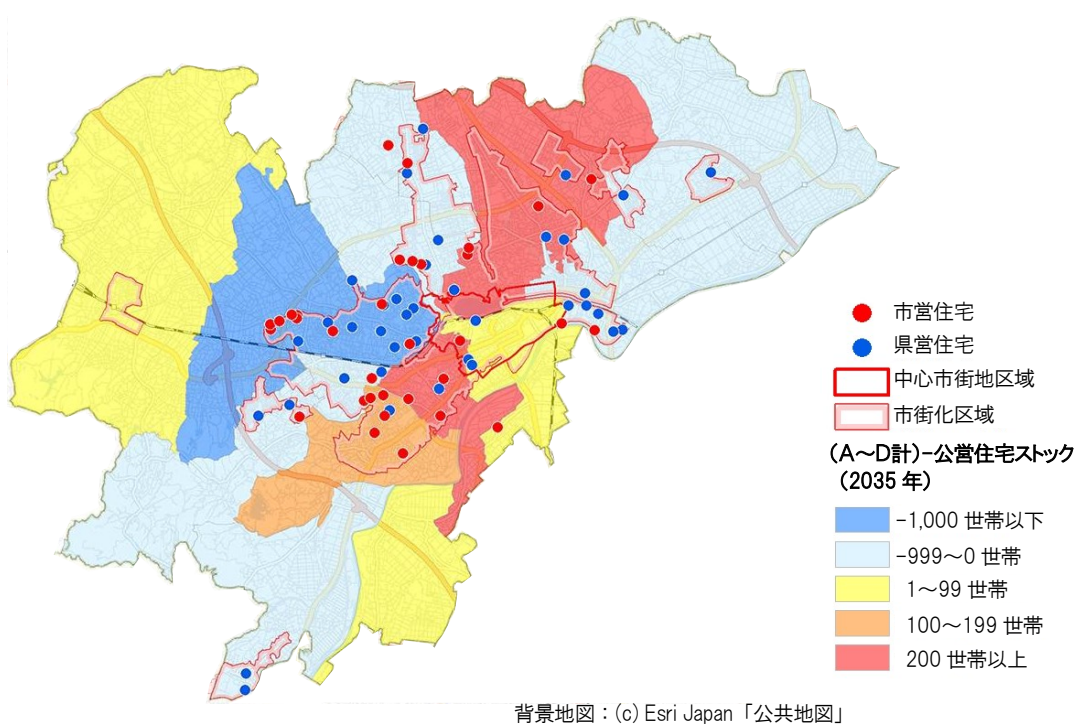


図 I.5.11 特定ニーズ世帯（A～D計）と公営住宅ストックの差の推計結果（2025 年・B 市中学校区別）

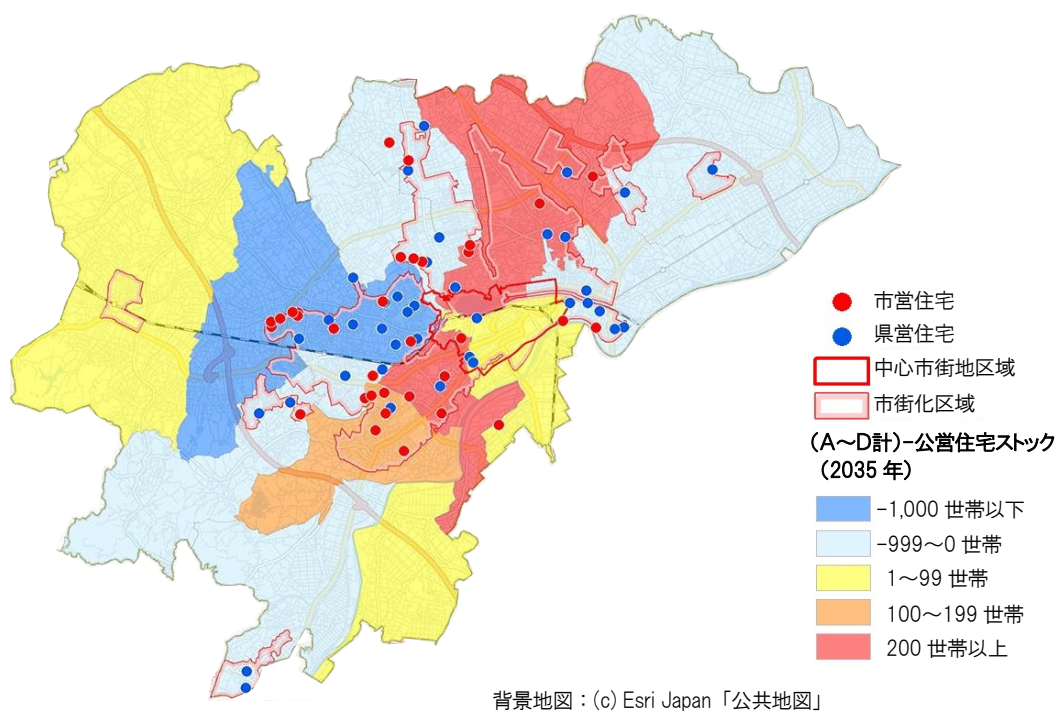


図 I.5.12 特定ニーズ世帯（A～D計）と公営住宅ストックの差の推計結果（2035 年・B 市中学校区別）

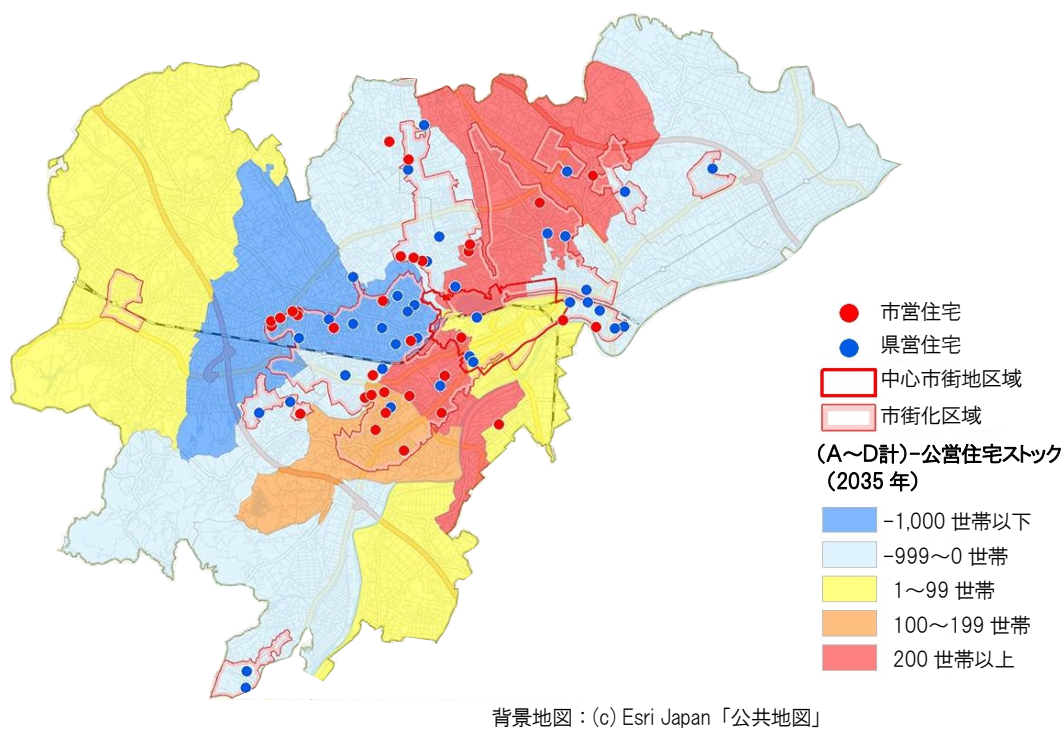
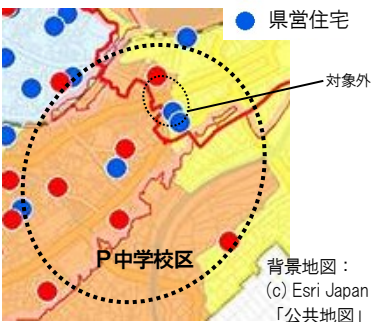
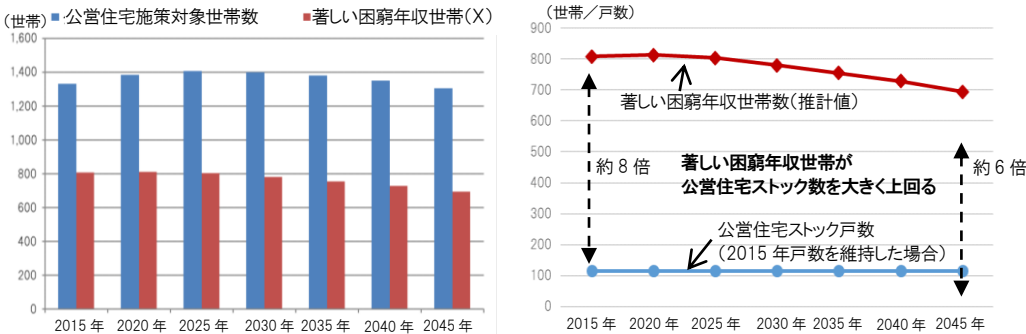


図 I.5.13 特定ニーズ世帯（A～D計）と公営住宅ストックの差の推計結果（2045 年・B 市中学校区別）

(3) - 1 需要が過多の中心市街地に立地する地域

表 I.5.2 中心市街地に立地する公営住宅団地の戦略的マネジメントの検討例

公営住宅 ストック	・中心市街地内を含む当地域に立地している市営住宅は4団地・55戸、県営住宅1団地・60戸を合わせると計115戸。小規模な団地が多く、借地も多い。 ・老朽化したストックが多く、5団地中3団地は法定耐用年数を既に超過。また1団地も今後10年以内に法定耐用年数を超過する。 
現行計画 での活用 方針	・現長寿命化計画では、耐用年数超過の団地は「用途廃止」又は「建替」の判定。 ＜市営住宅＞ P-1住宅（昭和26年築・簡二・8戸）：【用途廃止判定】 P-2住宅（昭和27年築・簡二・16戸）：【建替判定】 P-3住宅（昭和28年築・簡二・16戸）：【用途廃止判定】 P-4住宅（平成7年築・中耐・15戸）：【修繕対応判定】 ＜県営住宅＞ P-5住宅（昭和29～30年築・中耐・60戸）：【用途廃止判定】
需給 バランス	・中心市街地に位置する地区（P中学校区）における2015年現在、公営住宅ストック（市営住宅＋県営住宅）の115戸に対して、住宅確保要配慮世帯（著しい困窮年収世帯）の需要は8倍近くと需要超過。著しい困窮年収世帯から公営住宅ストック数を引いた世帯数は693世帯。 ・住宅確保要配慮世帯の数は中長期的に減少するが、ストック数を維持したとしても、2040（H52）年時点で供給に対して需要は依然として約6倍と高水準。  ●市営住宅 ●県営住宅 対象外 P中学校区 背景地図： (c) Esri Japan 「公共地図」 【著しい困窮年収世帯数と公営住宅ストック数の差】 (図 I.5.6 の部分拡大図)  (世帯) ■公営住宅施策対象世帯数 ■著しい困窮年収世帯(X) 【住宅確保要配慮世帯の推計結果】 (世帯／戸数) 著しい困窮年収世帯数(推計値) 約8倍 著しい困窮年収世帯が公営住宅ストック数を大きく上回る 公営住宅ストック戸数(2015年戸数を維持した場合) 約6倍 2015年 2020年 2025年 2030年 2035年 2040年 2045年 【著しい困窮年収世帯数と公営住宅ストック数の比較】
活用（整備）方針の 考え方	○ 需要に対して供給不足であり、用途廃止に対応した供給が必要。 ○ 中心市街地には民間の空き家ストックも多数存在していることから、既存民間賃貸住宅を積極的に活用。 ○ 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮世帯の入居を受け入れる登録住宅の供給に併せて、「借上げ公営住宅」としての整備を検討。 ○ 需要的には2人世帯が最も多く、30㎡以上の民間賃貸住宅ストックを活用。住宅確保要配慮世帯が特定の住棟に集中しないよう、住戸単位での借上げ住宅について検討する。 ⇒ 借上げ住宅の整備基準、供給戸数について検討

(3) - 2 需要が過小の郊外部・市街地縁辺部に立地する団地

表 I.5.3 郊外部・市街地縁辺部に立地する公営住宅団地の戦略的マネジメントの検討例（ケース1）

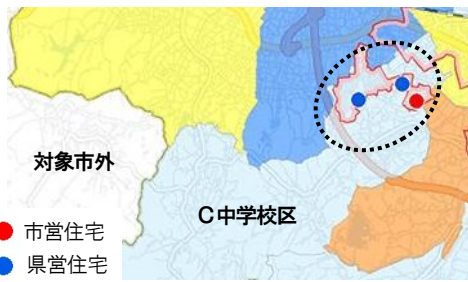
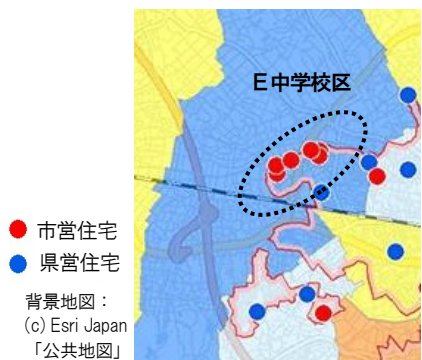
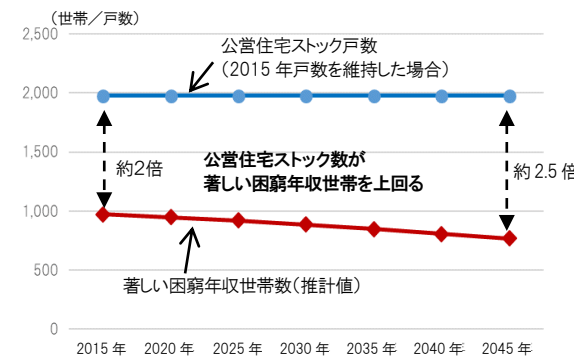
公営住宅 ストック	・対象市（市街化区域）の縁辺部の地域に中層5階建て・10棟で構成される320戸の大規模な市営住宅団地が立地している。昭和53～54年築で残耐用年数は33年程度。住戸面積54～58㎡、3点給湯なし、エレベーターは未設置。 ・併せて、県営住宅ストックも2団地・計378戸存在。全体で3団地・698戸。
現行計画 での活用 方針	＜市営住宅＞ F-1住宅（昭和53～54年築・中耐・320戸）：【維持管理（個別改善）】 ＜県営住宅＞ F-2住宅（昭和51～52年築・中耐・330戸）：【維持管理（修繕対応）】 F-3住宅（昭和62～平成1年築・中耐・48戸）：【維持管理（修繕対応）】 ・全ての団地・住棟について、残耐用年数があるため、継続管理と判定されている。
需給 バランス	・当該団地が立地する地域（C中学校区）では、2015年現在、著しい困窮年収世帯からみた需要に対する公営住宅ストック数は約2倍。著しい困窮年収世帯から公営住宅ストック数を引いた世帯数は-321世帯。公営住宅ストックが上回る水準。 ・当該地域の住宅困窮年収世帯数は将来的に減少傾向。このため、維持管理（改善、修繕）により現戸数を維持した場合、著しい困窮年収世帯数に対する公営住宅数が上回る状態はさらに強まる見込み。  （世帯／戸数） 公営住宅ストック戸数 （2015年戸数を維持した場合） 約2倍 公営住宅ストック数が 著しい困窮年収世帯を上回る 著しい困窮年収世帯数（推計値） 約2.5倍 2015年 2020年 2025年 2030年 2035年 2040年 2045年 【著しい困窮年収世帯数と公営住宅ストック数の差】 （図I.5.6の部分拡大図） 【著しい困窮年収世帯数と公営住宅ストック数の比較】
活用（整備）方針の 考え方	○ 当該地域の唯一の市営住宅であり、団地として中長期的に維持していくことは必要（周辺の県営住宅団地との連携・役割分担の調整は考えられる。）。 ○ 地域の需要、当該団地の空き家発生状況からみて、中長期的には「戸数縮減」を図っていくことが望ましい。例えば、中長期的には次のような活用が考えられる。 ①全面的改善・個別改善・用途廃止の組み合わせにより段階的に戸数縮減を図る ＜基本方針＞ ・一部住棟の用途廃止により、団地内での住棟の集約化を図る。 ・存置する棟は適切な改善を実施し、法定耐用年数を迎えるまで（又は長寿命化改善の実施によりそれ以上の期間にわたり）活用し続ける。 ＜存置棟の活用＞ ・存置する一部住棟について、全面的改善を実施し、E Vの設置により、高齢者対応を図る。併せて、住戸規模の改変を行い、子育て・多子世帯への対応などを図り、ミックスド・コミュニティの推進を図る。 ・E Vを設置しない棟については、下階の空き住戸へ的高齢者世帯の入居等を進める。 ②地域に必要な施設の導入 ・用途廃止した住棟の跡地には、地域に必要な福祉施設・生活支援施設等を誘致する（周辺に計画戸建て住宅地があり、地域全体として高齢化の進行が予想される）。

表 I.5.4 郊外部・市街地縁辺部に立地する公営住宅団地の戦略的マネジメントの検討例（ケース2）

公営住宅 ストック	- 対象市の郊外部の拠点駅に近接して大規模団地が立地している。6つの住宅（K-1住宅～K-6住宅）が連担して、全1,655戸の大規模団地を構成している。 - 現在、一部の住宅で順次建替事業が進んでいるが、募集停止していない（継続利用する）K-4住宅についても、住宅設備等の居住性が低く、空き家率が高い状況。
現行計画 での活用 方針	- K-1住宅及びK-2住宅は、昭和43～47年築で「建替」の判定。現在建替実施中。 - K-3住宅は、現計画期間後（次期計画）で建替に着手を予定。 - K-4住宅（1,056戸）は、長寿命化計画において個別改善に位置づけられている（現在、外壁改修を順次実施中）。 - K-5住宅、K-6住宅は建替事業を実施済み（平成12年以降）。
需給 バランス	- 当該団地が立地する地域（E中学校区）では、2015年現在、著しい困窮年収世帯からみた需要に対する公営住宅ストック数は約2倍。著しい困窮年収世帯から公営住宅ストック数を引いた世帯数は1,003世帯。公営住宅ストックが大きく上回る状態。 - 当地域の住宅困窮年収世帯数は将来的に減少傾向。このため、建替が予定されているが、それにより現戸数を維持した場合、著しい困窮年収世帯数に対して公営住宅数が上回る状態はさらに強まる見込み。  （世帯／戸数）  ● 市営住宅 ● 県営住宅 背景地図： (c) Esri Japan 「公共地図」 【著しい困窮年収世帯数と公営住宅ストック数の差】 （図 I.5.6 の部分拡大図） 【著しい困窮年収世帯数と公営住宅ストック数の比較】
活用（整備） 方針の 考え方	○ 当該地域の唯一の市営住宅であり、団地として中長期的に維持していくことは必要（周辺の県営住宅団地との連携・役割分担の調整は考えられる。）。 ○ 地域の需要、当該団地の空き家発生状況からみて、建替による更新をしつつも、中長期的には団地全体としては「戸数縮減」を図っていくことが望ましい。例えば、中長期的には次のような活用が考えられる。 ①需要を見据えた段階的な戸数縮減の取り組み - 将来的にも建替による更新が想定されているが、中長期的な需要や他団地との関係等を踏まえて必要戸数を精査し、次のような取り組みを行うことが考えられる。 ＊今後の建替においては、需要や他団地の活用方針等を踏まえ、戸数減建替を検討。 ＊一定の耐用年数の経過した住棟は、計画的な用途廃止により、団地規模を縮小：団地内で空き家を一部住棟に集約化し、段階的な戸数縮減（除却棟と改善住棟の組み合わせ）を図る。残す棟は建替又は長寿命化改善等を実施。 ＊用途廃止を予定する住棟については改善ではなく修繕対応する。 ②地域に必要な施設の導入 - 戸数縮減建替や住棟の集約に合わせて、団地内に用地を創出し、地域に必要な福祉施設・生活支援施設等を誘致する。

（４）地域レベルでの戦略的活用を踏まえた、市全域での公営住宅の管理戸数の見通し

（３）に示した地域レベルでの公営住宅ストックマネジメントの考え方を踏まえ、公営住宅の戦略的活用に関して、図 I.5.14 に示す具体的な方針を設定し、この方針に基づいて 2015 年から 2045 年の 5 年ごとの時点での公営住宅の管理戸数を推計し、市全域での管理戸数の見通しを設定した。

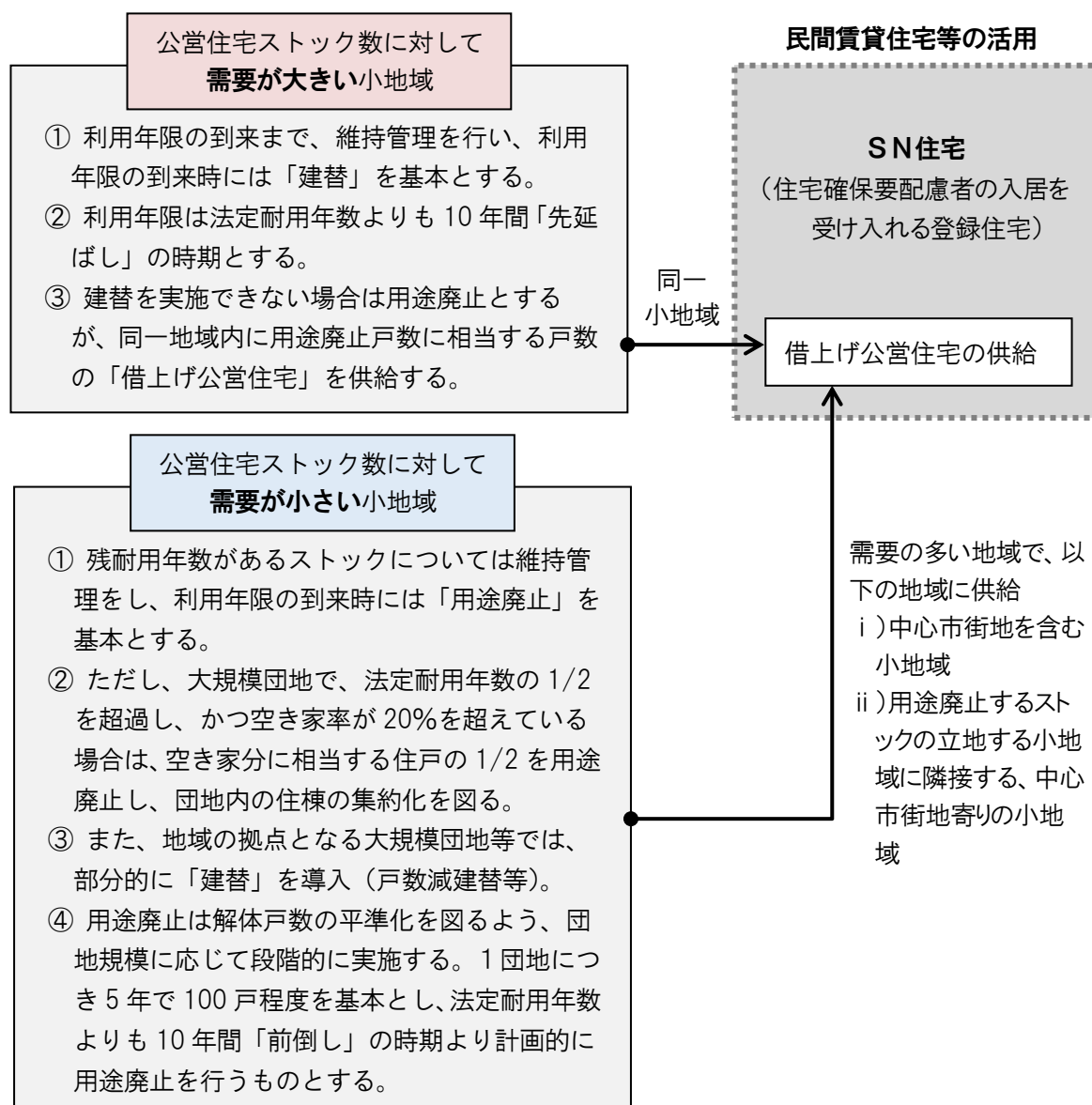


図 I.5.14 管理戸数の目標設定に係る公営住宅の戦略的活用の具体的な方針

なお、公営住宅で対応できない需要に対しては、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅として登録された民間賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の活用が基本である。

しかし、B市の場合、居住支援協議会の設立による居住支援サービスの提供が今後の課題であるなど、民間賃貸住宅ストックを有効に活用する上での環境がまだ十分に整備されていない（I.7章参照）。

このため、登録住宅の供給を補完するため、民間賃貸住宅を活用した借上げ公営住宅の供給を想定する。

図 I.5.14 に示した考え方に基づき、B市内の市営住宅及び県営住宅の各ストック（団地）について、地域の需給バランス、空き家率、残耐用年数、団地規模の観点から評価し、各団地の活用方針（維持管理、建替、用途廃止等）と、用途廃止に伴う借上げ公営住宅の供給方針について検討した。

その結果による、2015 年から 2045 年の 5 年ごとの時点での公営住宅の管理戸数の見通し（目標戸数）を設定した例を図 I.5.15 に示す。また、図の根拠データを表 I.5.5 に示す。

著しい困窮年収世帯数は 2020 年をピークに徐々に減少するが、2035 年頃までは大きな減少はない。このため、耐用年数の超過したストックの用途廃止に対して、供給の不足する地域への集約建替や借上げ公営住宅の供給により、2035 年頃までは現在のストック数を維持する。その後は著しい困窮年収世帯数の減少率が大きくなるため、耐用年数の超過したストックの増大に伴い、公営住宅ストックも減らしていく。2045 年時点の直接整備による公営住宅ストック数は、市営住宅、県営住宅ともに 2015 年時点の 85%程度（計 6,765 戸）、借上げ公営住宅を含む管理戸数は 2015 年時点の 90%程度（計 7,218 戸）とすることが考えられる。

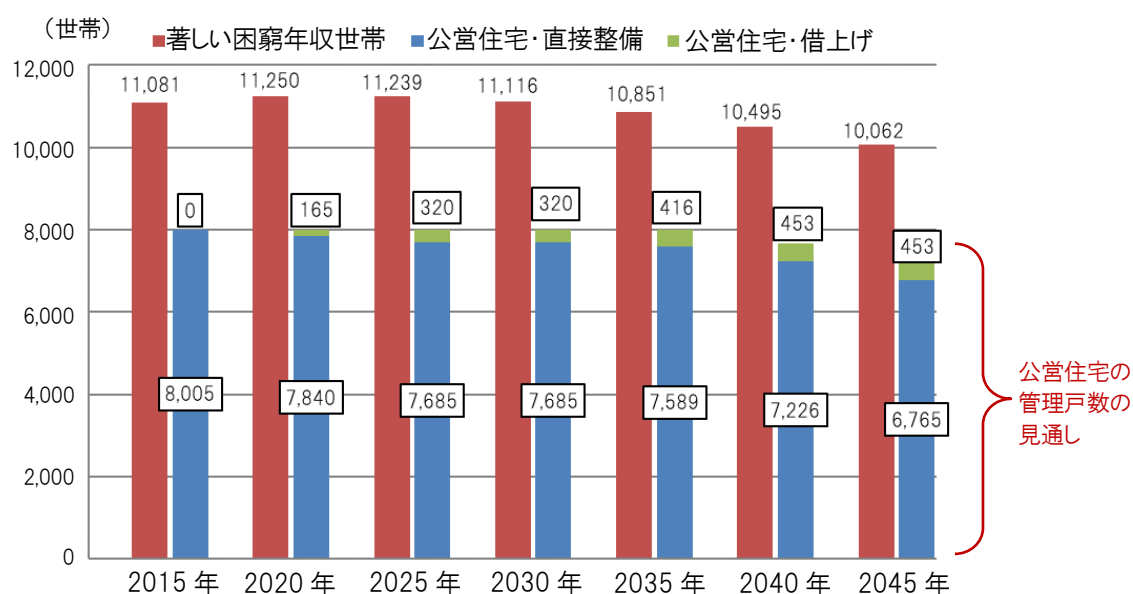


図 I.5.15 戦略的活用の方針に基づく公営住宅の管理戸数の見通しの設定例（B市）

表 I.5.5 公営住宅の管理戸数の見通しの設定例に係る推計結果データ（B市）

			2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
需要	①著しい困窮年収世帯		11,081	11,250	11,239	11,116	10,851	10,495	10,062
公営住宅の管理戸数	市営住宅	直接整備	3,775	3,610	3,455	3,455	3,455	3,325	3,148
		借上げ	0	165	320	320	320	357	357
		合計	3,775	3,775	3,775	3,775	3,775	3,682	3,505
	県営住宅	直接整備	4,230	4,230	4,230	4,230	4,134	3,901	3,616
		借上げ	0	0	0	0	96	96	96
		合計	4,230	4,230	4,230	4,230	4,230	3,997	3,712
	合計	②直接整備	8,005	7,840	7,685	7,685	7,589	7,226	6,765
		③借上げ	0	165	320	320	416	453	453
		④合計	8,005	8,005	8,005	8,005	8,005	7,679	7,218

2) 民間賃貸住宅の活用戶数の見通し

1) の公営住宅の管理戸数の見通しを踏まえ、民間賃貸住宅の活用戶数の見通し（目標）の設定を行う。具体的には、著しい困窮年収世帯の需要と公営住宅の直接整備による管理戸数の目標の差4分を民間賃貸住宅の活用により対応するものとし、民間賃貸住宅の活用の目標量を設定する。

その結果による、2015年から2045年の5年ごとの時点での民間賃貸住宅の活用戶数の見通し（目標戸数）を設定した例を図I.5.16に示す。また、図の根拠データを表I.5.6に示す。

以下、(1)～(3)に活用戶数の見通しについての考え方を説明する。

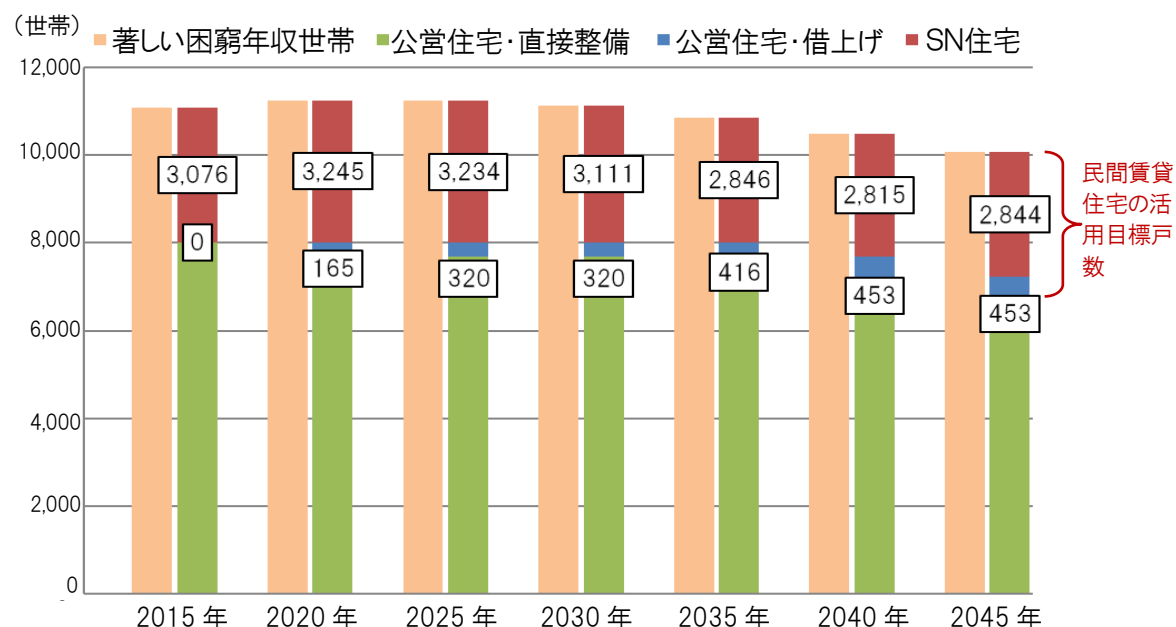


図 I.5.16 戦略的活用の方針に基づく民間賃貸住宅の活用戶数の見通しの設定例（B市）

表 I.5.6 民間賃貸住宅の活用戶数の見通しの設定例に係る推計結果データ（B市）

			2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
需要	①著しい困窮年収世帯		11,081	11,250	11,239	11,116	10,851	10,495	10,062
公営住宅の管理戸数	市営住宅	直接整備	3,775	3,610	3,455	3,455	3,455	3,325	3,148
		借上げ	0	165	320	320	320	357	357
		合計	3,775	3,775	3,775	3,775	3,775	3,682	3,505
	県営住宅	直接整備	4,230	4,230	4,230	4,230	4,134	3,901	3,616
		借上げ	0	0	0	0	96	96	96
		合計	4,230	4,230	4,230	4,230	4,230	3,997	3,712
	合計	②直接整備	8,005	7,840	7,685	7,685	7,589	7,226	6,765
		③借上げ	0	165	320	320	416	453	453
		④合計	8,005	8,005	8,005	8,005	8,005	7,679	7,218
民間賃貸住宅の活用戶数	⑤借上げ公営住宅		0	165	320	320	416	453	453
	⑥SN住宅(①－④)		3,076	3,245	3,234	3,111	2,846	2,815	2,844
	合計(⑤+⑥)		3,076	3,410	3,554	3,431	3,262	3,268	3,297
	うち生活保護受給世帯		1,872	1,900	1,899	1,878	1,833	1,773	1,700
	うちその他の要配慮世帯		1,204	1,510	1,656	1,554	1,429	1,496	1,597

（１）活戸数の総数

民間賃貸住宅の活用の目標戸数（表の③+⑤）は、2015 年現在で 3,076 戸であり、2025 年に 3,554 戸でピークとなり、以後減少すると予想される。2035 年で 3,262 戸、2040 年で 3,268 戸、2045 年時点で 3,297 戸となり、中長期的には活用の目標戸数は 3 千戸～3.5 千戸程度と推計される。

（２）活戸数の内訳

表 I.5.6 では、民間賃貸住宅の活用について、借上げ公営住宅としての活用と、S N住宅の活用に区分して示している。また、S N住宅の活用については、被生活保護世帯向けの活用と被生活保護世帯以外向けの活用に区分して示している。

今後、用途廃止ストックの増大に伴い、地域の需給バランスを改善する方策として、民間賃貸住宅を活用した借上げ公営住宅の供給を行い、その戸数は徐々に増加する。2020 年で 165 戸、2025 年には 320 戸、2035 年で 416 戸、2040 年以降は 453 戸となる。民間賃貸住宅の借上げ公営住宅としての活用は、市営住宅と県営住宅をあわせて、当面の 10 年間程度は 300 戸、長期的には 450 戸程度が目標となる。

一方、S N住宅としての活用は、2015 年から 2030 年にかけては 3 千戸超で推移し、2035 年から 2045 年は 2.8 千戸超で推移すると予想される。当面は住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅として 3 千戸程度の供給が目標となる。

なお、S N住宅について、被生活保護世帯（住宅扶助受給世帯）向けか否かの区分でみると、被生活保護世帯向けの活戸数は 1.7 千戸から 1.9 千戸程度で推移すると予想される。推計にあたっては、2015 年現在のB市における民間賃貸住宅に居住する被生活保護世帯 1,872 世帯が著しい困窮年収世帯に占める比率が約 16.9%であることから、この比率が今後も一定であると仮定して推計している。その結果、被生活保護世帯向けの民間賃貸住宅の活用は 17～19 千戸程度になると予想される。一方、被生活保護世帯以外の住宅確保要配慮世帯の需要に対する民間賃貸住宅の活戸数としては、若干の増減はあるものの、長期的には増加していく。当面は最大で 1.5 千戸から 1.6 千戸程度が活用の必要戸数と推計される。

（３）民間賃貸住宅の有効活用に向けた取り組みの考え方

B市の 2015 年時点の公営住宅ストック数は、著しい困窮年収世帯の需要（推計値）には満たないが、特定のニーズを有する住宅確保要配慮世帯数としての「A」～「D」の世帯の需要（推計値）に対しては 2 倍近い戸数を有している。

このため、被生活保護世帯以外の住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の活用については、必ずしも入居者への家賃補助等の経済的な支援を必要とするとは限らない。しかし、基本的な安全性や居住性を備えた住宅を適正な家賃負担の範囲内で確保されるよう、居住支援サービスの充実を図りつつ、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅としての登録を促進する必要がある。そのためには、登録基準を満たすための改修を行う家主に対して、一定の改修費等の支援を検討することが望まれる^{注1)}。

注

注 1) 改正住宅セーフティネット法に基づく新たな住宅セーフティネット制度においては、登録住宅に対する改修費補助制度が措置されている。具体的には、入居者を住宅確保要配慮者の専用とする登録住宅で、かつ管理期間を 10 年以上とすることを要件に、間取り変更工事、耐震改修工事、バリアフリー改修工事、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事等について、改修費の補助制度が措置されている。

補助率は 2/3 (国 1/3＋地方 1/3)、補助限度額 (国費) は 50 万円／戸が基本であるが、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り 変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合にあっては、100 万円／戸となる。共同居住用住宅に用途変更するための工事を含む場合は 100 万円／戸となる。

また、制度立ち上げ期については、国による直接補助も実施される (国費の補助率、補助限度額は上記と同じ)。この国費による直接補助の場合、家賃は公営住宅の家賃水準以下とすることが要件とされる。具体的には、「67,500 円×50/65 (規模係数：㎡) ×市町村立地係数」の算定式により上限額が定められる。政令市、都道府県庁所在都市、東京 23 区の場合は下表が上限額となる。

【国による直接補助の場合の上限家賃の例 (政令市・都道府県庁所在都市・東京 23 区の場合)】 単位：円

市区名	上限家賃	市区名	上限家賃	市区名	上限家賃	市区名	上限家賃
札幌市	51,900	江東区	64,900	新潟市	51,900	松江市	44,100
青森市	44,100	品川区	70,000	富山市	49,300	岡山市	49,300
盛岡市	44,100	目黒区	67,400	金沢市	51,900	広島市	57,100
仙台市	51,900	大田区	67,400	福井市	49,300	山口市	41,500
秋田市	44,100	世田谷区	64,900	甲府市	46,700	徳島市	49,300
山形市	44,100	渋谷区	72,600	長野市	46,700	高松市	57,100
福島市	46,700	中野区	59,700	岐阜市	49,300	松山市	49,300
水戸市	46,700	杉並区	59,700	静岡市	54,500	高知市	49,300
宇都宮市	49,300	豊島区	64,900	浜松市	49,300	北九州市	46,700
前橋市	49,300	北区	62,300	名古屋市	57,100	福岡市	54,500
さいたま市	54,500	荒川区	57,100	津市	44,100	佐賀市	44,100
千葉市	57,100	板橋区	59,700	大津市	51,900	長崎市	51,900
千代田区	83,000	練馬区	59,700	京都市	57,100	熊本市	49,300
中央区	70,000	足立区	57,100	大阪市	64,900	大分市	44,100
港区	77,800	葛飾区	57,100	堺市	54,500	宮崎市	44,100
新宿区	67,400	江戸川区	59,700	神戸市	62,300	鹿児島市	49,300
文京区	67,400	横浜市	62,300	奈良市	57,100	那覇市	51,900
台東区	62,300	川崎市	57,100	和歌山市	51,900		
墨田区	54,500	相模原市	51,900	鳥取市	46,700		