

# 第1章 はじめに

## 1. 1 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定と「ストック推計プログラム」の開発・公表

### 1) 「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定

国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラについて、中長期的な行動計画に基づく維持管理・更新等の着実な推進が求められており、住宅分野についても、昭和40年代以前に供給され、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等<sup>注1)</sup>ストックへの対策が課題となっている。この際、国及び地方公共団体の厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつあるストックのすべてを建替えにより更新することは不可能であり、適切なマネジメントにより長寿命化を図りつつ、需要に的確に対応することが課題となっている。

このため、国土交通省（住宅局住宅総合整備課）では、公営住宅等の適切な点検及び早期の管理・修繕によるストックの長寿命化や更新コストの縮減に向けて、地方公共団体（公営住宅を管理する事業主体）における「公営住宅等長寿命化計画」の策定を促すため、平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「旧指針」という。）を策定した。

さらに、旧指針の策定以降のインフラの長寿命化に係る政府や国土交通省全体での取組の動向<sup>注2)</sup>、及び公営住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（以下「改訂指針」という。）が策定された。

改訂指針では、①点検の強化（定期的な点検や日常的な点検の確実な実施）、②点検結果を踏まえた早期の修繕の実施、③予防保全的な観点からの計画的な修繕の実施、④公営住宅等の需要の見通しやライフサイクルコストの縮減等の観点に基づく適切な事業手法（建替事業、全面的改善事業、長寿命化型個別改善事業等）の選定等の観点から計画内容の改訂が加えられている。

## 2) 「ストック推計プログラム」の開発・公表

改訂指針では、公営住宅等ストックのマネジメントに係る事業手法の選定にあたり、次のような検討の手順が必要であるとしている。

- ① 将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく、将来の必要とされる公営住宅等のストック量を推計する。
- ② 将来のストック量や当面の建替事業量を踏まえ、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分類し、事業手法を選定する。
- ③ 改善事業と建替事業のライフサイクルコストの比較や、計画期間内の建替事業量の試算を行う。
- ④ 中長期（30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成する。
- ⑤ 「長期的な管理の見通し」に基づき、事業実施計画（計画期間10年以上）としての「公営住宅等長寿命化計画」を作成する。

地方公共団体における、こうした事業手法の選定フローに基づく「公営住宅等長寿命化計画」の適切な作成を支援するため、国土技術政策総合研究所（以下「国総研」という。）では、上記①の公営住宅等の需要の見通しに基づく将来必要量の推計を支援するための「ストック推計プログラム」をMicrosoft Excelベースで開発した<sup>注3)</sup>。同プログラムは、2045年までの中長期的な世帯数等の推計をもとに、公営住宅の入居資格を有する施策対象の世帯数のうち、公営住宅等による要支援世帯数（自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数）を推計するものである。同プログラムは、改訂指針においてその活用が推奨されており（表1.1の下線部。下線は筆者記入）、改訂指針と合わせて平成28年8月に地方公共団体向けに公表された<sup>注4)</sup>。

表1.1 改訂指針における「ストック推計プログラム」の活用に係る記載(参考文献1・p.28)

### 2)事業手法の選定フローの概要及び検討内容

#### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

##### i)概要

・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来(30年程度の中長期)の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。)を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。

・なお、住生活基本計画(都道府県計画)において、計画期間(10年間)における公営住宅の供給目標量の設定のために、国土交通省が都道府県に配布している推計プログラム「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」では、一定期間(10年間)に発生する公営住宅等による要支援世帯数を算定している。これはフローとしての発生需要を推計する手法(フロー推計)であり、上記の「ストック推計」とは異なるものである。

・ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)※」を活用されたい。

##### ※ 国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム

・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点(目標時点)において、全ての借家(公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

## 1. 2 「ストック推計プログラム」の改良による 「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

### 1) 「ストック推計プログラム」の改良の目的

ストック推計プログラムの配布後の時間経過において、地域の実情をより反映した推計に対するニーズの高まりなど、地方公共団体においてプログラムを活用した推計に対する様々なニーズが顕在化してきた<sup>注5)</sup>。また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」（以下「住宅セーフティネット法」という。）が施行され、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の入居を受け入れる賃貸住宅の登録制度が創設されるなど、住宅セーフティネット機能が強化・拡充された<sup>注6)</sup>。

こうしたニーズや政策の変化を踏まえて、地方公共団体における住宅セーフティネット施策の推進を支援するため、次のような観点からストック推計プログラムの改良を行った（合わせて、ストック推計プログラムを用いた推計に必要な将来世帯数の推計を支援するために同時に配布した「世帯数推計支援プログラム」の改良を行った）<sup>注7)</sup>。

#### （1）公営住宅等による要支援世帯数の需要を地域の多様なニーズに応じてよりの確に把握

##### － 将来に必要とされる公営住宅等のストック量の目標設定を支援

「公営住宅等長寿命化計画」の計画期間は10年以上とされている。ただし、同計画において公営住宅等ストックごとの長寿命化等の活用方法・事業方針を適切に設定するためには、「改定指針」にも記されているように、中長期（30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間等を検討して「長期的な管理の見通し」を作成し、その見通しに基づき、事業実施計画として「公営住宅等長寿命化計画」を策定することが必要とされている。

この「長期的な管理の見通し」の作成において、将来に必要とされる公営住宅等のストック量の目標をより適切に設定するためには、将来における公営住宅等による要支援世帯数の需要を地域の多様なニーズに応じてよりの確に把握する必要がある。このため、「公営住宅等による要支援世帯数」の推計をよりの確に行うことができるよう、ストック推計プログラムの改良を行った。

#### （2）住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の世帯数の需要を把握

##### － 住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の登録戸数の目標設定を支援

住宅セーフティネット法において、都道府県及び市町村は「国の基本方針等に基づき、当該区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画」（以下「賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる（法第5条及び第6条）。賃貸住宅供給促進計画においては、当該区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標と目標の達成に必要な事項を定めることとされている<sup>注8)</sup>。

この「賃貸住宅供給促進計画」の作成において、公営住宅等ストックの必要量の目標に加えて、民間の空き家等を活用した住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の登録戸数の必要量の目標を適切に設定するためには、将来における住宅確保要配慮者の世帯数の需要を適切に把握する必要がある。このため、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の世帯数の推計を行うことができる機能を追加するため、ストック推計プログラムの改良を行った。

## 2) 「ストック推計プログラム」の改良の内容

ストック推計プログラムの改良の主な内容は下記のとおりである。詳細は第2章の2.1で解説する。

- (1) 最新の統計データ等の利用への対応
- (2) 利用ニーズに応じた推計対象・推計条件の選択肢の拡充
- (3) 公営住宅等による要支援世帯数の定義の細分化（推計可能な要支援世帯の拡充）
- (4) 住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者の世帯数の推計機能の追加
- (5) ユーザーインターフェイス（操作性）の改良
- (6) 地方公共団体の属性に応じたプログラムの作成

## 3) 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の公開

ストック推計プログラムの改良版は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」と名称を変更し<sup>注9)</sup>、国総研のホームページ上で公開している（令和3年10月8日に記者発表。記者発表資料を章末に添付する）。

同時に、世帯数推計支援プログラムの改良版（以下「世帯数推計支援プログラム（改良版）」という。）についても国総研のホームページ上で公開している。

## 4) 「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」との関係について

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の改良前のストック推計プログラムは、前述のとおり、地方公共団体（都道府県及び市区町村）における「公営住宅等長寿命化計画」の策定を支援するための改訂指針の公表に合わせて開発したものであり、公営住宅等の中長期的な需要、すなわち公営住宅等ストックの管理目標戸数を見定めるために活用されてきている。また、改良後の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の世帯数の推計にも対応している。

ところで、公営住宅に係る需要を推計するための支援プログラムとしては、表1.1にも記載されているとおり、「住生活基本計画（都道府県計画）」における公営住宅の供給目標量の設定のために、国土交通省が都道府県に配布している「公営住宅供給目標量設定支援プログラム（フロー推計プログラム）」が存在している<sup>注10)</sup>。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」と「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」は、推計の基本的な手順や推計に用いる統計データなどの類似点もあるが、推計の目的や活用場面が異なっているため、推計期間、推計主体、推計の対象、推計に用いるパラメーターの扱いなどは異なっている<sup>注11)</sup>。例えば、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は、公営住宅等のストックマネジメントに活用するものであることから、中長期の将来のある時点における需要をストック的に推計する手法である。これに対して、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」は、住生活基本計画（都道府県計画）の当面の計画期間における公営住宅等の供給目標量の設定に活用するものであることから、計画期間における発生需要をフロー的な考え方で推計する手法である。

両プログラムの概要と相違点を表1.2にまとめて示す。

表 1.2 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」と「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」の特徴及び相違点

	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）	公営住宅供給目標量設定支援プログラム（フロー推計プログラム）
推計の目的と活用場面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画の策定に係る将来のストック量(ストックの管理目標戸数)の見定めのための中長期的な観点からの公営住宅等の需要の把握。</li> <li>・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の登録必要戸数の見定めのための中長期的な観点からの住宅確保要配慮者の世帯数の把握。</li> </ul> <p>⇒ 中長期的な需要をもとに、公営住宅等の管理戸数が何戸必要か、民間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の登録戸数が何戸必要かの検討・判断に活用。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住生活基本計画(都道府県計画)において、計画期間内の公営住宅の供給の目標量の設定のための需要の把握。</li> </ul> <p>⇒ 計画期間内に発生する公営住宅の需要に対して、計画期間内における供給目標量(空き家募集等を含む。)で、公営住宅への入居機会を提供できるかどうかの判断に活用。</p>
推計期間	・2020年から5年ごとの時点(世帯数の将来推計が可能な2045年まで)。	・5年間又は10年間。
推計主体	・都道府県、市区町村	・都道府県
推計の対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各目標時点における借家(公営住宅を含む。)に居住する世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数及び住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者の世帯数。</li> </ul> <p style="color: red;">求めるのは各目標時点における借家世帯全体(公営住宅の入居世帯を含む)のうち、公営住宅等による要支援世帯数等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画期間(5年間又は10年間)に新規に発生する借家(ただし、公営住宅を除く。)に居住する世帯数のうち、公営住宅等による要支援世帯数。</li> </ul> <p style="color: red;">求めるのは期首時点での公営住宅の入居世帯以外に、新規に発生する借家世帯のうち、公営住宅等による要支援世帯数</p>
パラメータの扱い	・中長期的な推計であるため、実績値をもとにしたトレンド推計で算出した各目標時点の推計値を適用して、需要を推計。	・最長10年間の推計であるため、期首時点の値を固定的に適用して推計。

## 1. 3 本国総研資料の目的と内容

### 1) 本国総研資料の目的

本国総研資料は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（「世帯数推計支援プログラム（改良版）」を含む。）の利用に関して、次のような目的から発刊したものである。

- ① 「利用手引き」として、プログラムへのデータの入力方法、プログラム上での推計条件の設定（選択）方法など、プログラムの利用のしかたについて説明する。
- ② 「技術解説書」として、プログラムで採用している将来世帯数の推計手法や住宅確保要配慮者世帯数の推計手法について解説する。

### 2) 本国総研資料の内容・構成と活用方法

本国総研資料の内容・構成を図 1.1 に示している。

第2章は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の利用手引きとして、従来のストック推計プログラムからの改良点を説明するとともに、プログラムの構成・機能、プログラムへのデータの入力や推計条件の設定の方法、推計結果の出力・表示等について分かりやすく説明している。

地方公共団体の担当者など本プログラムの利用者は、第2章の内容を確認・理解したうえで、公開しているプログラムを利用していただきたい。

第3章及び第4章は、プログラムで用いている推計手法についての技術解説である。

住宅確保要配慮者世帯数の推計は、世帯数の推計結果を用いて行う。このため、第3章では、「世帯数推計支援プログラム（改良版）」を用いた世帯数の将来推計手法について、都道府県及び市区町村の別に解説している。

第4章では、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いた住宅確保要配慮者世帯数（公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の世帯数）の推計手法について、都道府県、政令市、一般市の別に解説している<sup>注1 2)</sup>。

なお、推計結果を効果的に活用するためには、推計の対象・範囲や推計の考え方（推計上の制約等）についての理解が欠かせない。公開しているプログラムの利用にあたっては、第3章及び第4章の内容についても確認・理解されることが望ましい。

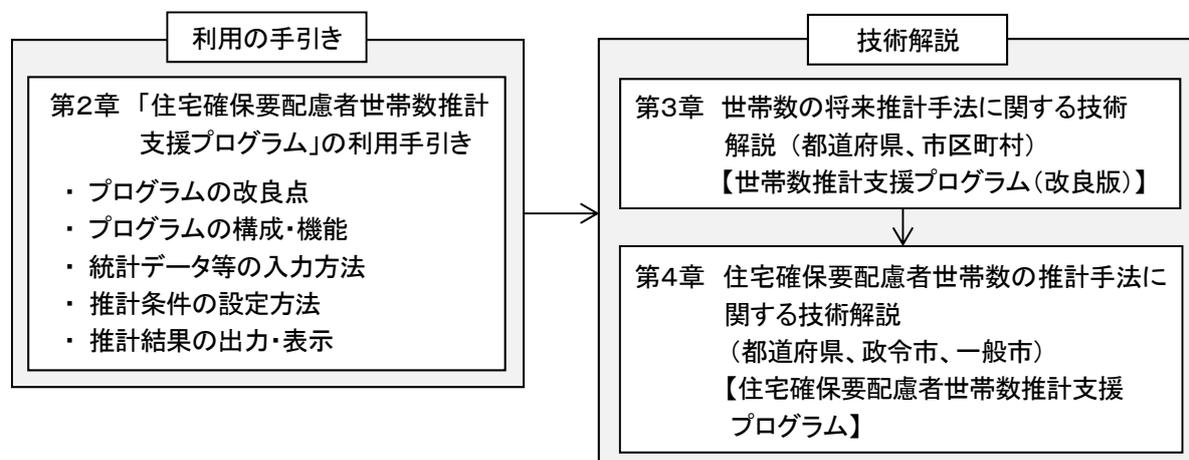


図 1.1 本国総研資料の内容・構成

## 注

注 1) 本国総研資料において、「公営住宅等」とは、次のように定義する。

- ① 1.1で説明している「公営住宅等長寿命化計画策定指針」でいう「公営住宅等」とは、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年法律第 79 号）、公営住宅等整備事業対象要綱（平成 17 年 8 月 1 日国住備第 37 号）及び公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成 17 年 8 月 1 日国住備第 38-3 号）に定めるものと同様とする。すなわち、地方公共団体が管理する公営住宅（地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸又は転貸するための住宅及びその附帯施設）、特定公共賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 18 条に基づき地方公共団体が建設する賃貸住宅をいう。）、地域優良賃貸住宅（地域優良賃貸住宅制度要綱第 2 条第 9 号に規定する地域優良賃貸住宅（公共供給型））及び同条第 16 号に規定する公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）をいう。）等をいう。
- ② 一方、1.2で説明している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」において推計する「公営住宅等による要支援世帯数」の「公営住宅等」には、①で定義する公営住宅等のほか、改正住宅セーフティネット法に基づく、民間の空き家・空き室等を活用した住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅を含めることとする（よって、第 2 章、第 4 章における「公営住宅等」も同様の定義である）。

注 2) インフラの長寿命化に係る政府や国土交通省全体での取組の動向として、例えば、次のようなものが挙げられる。詳細は、参考文献 1 を参照されたい。

- ① 「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議・平成 25 年 11 月）： 国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するための基本計画。個別施設ごとの長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的としている。
- ② 「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（国土交通省・平成 26 年 5 月）： 国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする行動計画。同計画における公営住宅等の分野に係る内容として、ア）点検・診断／修繕更新等（地方公共団体が有効な点検・診断の基準、維持管理のためのマニュアル等を策定できるように必要な技術的支援の実施）、イ）基準類の整備（定期点検など法令に基づく適切な運用を引き続き推進）、ウ）情報基盤の整備と活用（地方公共団体が管理する個別の公営住宅ごとの点検・維持管理や修繕計画に係る共通のデータベースのあり方について調査検討）が挙げられている。
- ③ 「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省・平成 26 年 4 月）： 地方公共団体が公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するための「総合管理計画」の策定指針。総合管理計画では、公共施設等の現行及び将来の見通しを定め、点検・診断等の実施方針、維持管理・修繕・更新等の実施方針、安全確保の実施方針、耐震化の実施方針、長寿命化の実施方針、統合や廃止の推進方針、総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針に関する基本的な考え方を記載することが位置づけられている。
- ④ 「社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言」（平成 27 年 2 月）： 国土交通省や地方公共団体等が重点的に講ずべき具体的な施策に係る提言。「現場のための正確な情報の把握・蓄積」に向け、施設台帳等の確実な整備、点検結果等の記録の徹底、データ入力様式の標準化、社会資本情報の集約化・電子化、社会資本情報プラットフォームの構築の推進が提言されている。

注 3) 「ストック推計プログラム」は、国総研が平成 27 年度～29 年度に実施した、国土交通省総合技術開発プロジェクト「地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発」の一環として開発したものである。また、これに合わせて、「世帯数推計支援プログラム」も開発している。両プログラムの開発は、筆者（建築研究部長 長谷川洋（当時：住宅研究部住宅性能研究官））が担当した。

注 4) 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」では、「本指針と合わせて公表する次のマニュアル及びプログラム等を本指針の参考資料とされたい。」として、「公営住宅等日常点検マニュアル」、「公営住宅等維持管理データベース」、「ストック推計プログラム」（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を挙げている。

なお、「ストック推計プログラム」は、平成 28 年 8 月の「改訂指針」とセットで、他のマニュアル及びプログラム等と合わせて住宅局住宅総合整備課から各地方公共団体の担当者に配布された。「公営住

宅等長寿命化計画」の策定におけるストック推計プログラムの活用は義務ではないが、中長期の需要に基づく確かな計画の策定のために、活用が望ましい。

- 注 5) 国土交通省住宅局及び国総研において把握している、主要要望意見として次が挙げられる。
- ① 各地方公共団体が条例等で定めている公営住宅の入居資格要件（本来階層・裁量階層の収入分位、対象とする世帯属性等）に対応した多様かつ柔軟な推計を可能とする。
  - ② 著しい困窮年収未満の世帯数に加えて、より詳細な属性ごとの要支援世帯数の推計を可能とする。
- 注 6) これまで住宅セーフティネット制度の中心的役割を担ってきた公営住宅については、国及び地方公共団体の財政的制約の高まりを背景に、その量的拡大を図ることは困難となっている。一方で、民間賃貸住宅等の民間の空き家は一貫して増加しており、その有効活用が社会的課題となっている。こうした状況を踏まえ、改正後の「住宅セーフティネット法」が平成 29 年 4 月 26 日に公布され、同年 10 月 25 日に施行された。同法に基づく新たな住宅セーフティネット制度は、次の 3 本柱で構成されている。
- ① 民間の空き家・空き室等を活用した、低額所得者・高齢者・障害者・子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
  - ② 登録された賃貸住宅の改修や入居者に対する経済的支援
  - ③ 住宅確保要配慮者に対する居住支援
- 注 7) 「ストック推計プログラム」の改良による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の開発、及び世帯数推計支援プログラムの改良についても、筆者（建築研究部長 長谷川洋）が担当した。
- 注 8) 「賃貸住宅供給促進計画」では、区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標のほか、目標を達成するために必要な次の事項、計画期間を記載することとされている。
- ① 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
  - ② 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
  - ③ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- 注 9) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数と、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の世帯数を合わせて、便宜上、「住宅確保要配慮者世帯数」と称する。「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」とは、この 2 つの世帯数の推計機能を有していることを表現している。
- 注 10) 「公営住宅供給目標量設定支援プログラム（フロー推計プログラム）」は、「住生活基本法」の公布・施行（平成 18 年 6 月 8 日）に伴い、「住生活基本計画（都道府県計画）」における「公営住宅の供給の目標量」の設定を支援するために開発されたプログラムである。なお、「公営住宅の供給の目標量」の設定の考え方は、「住生活基本計画（全国計画）」（令和 3 年 3 月閣議決定）別紙 5 に示されており、公営住宅供給目標量設定支援プログラムは、別紙 5 による標準的な算定の方法を例示したものである（このため、「別紙 5」の考え方に即していれば、同プログラム以外の方法による目標量の設定も可能である）。
- 注 11) 両プログラムは、推計に用いる統計データ（国勢調査、住宅・土地統計調査、家計調査（いずれも総務省統計局）等）が同様であることや、借家に居住する世帯数のうち、公営住宅の入居資格対象世帯数を推計し、その中から公営住宅等による要支援世帯数を推計しているなど、推計の基本的な概念は共通している。しかし、両プログラムの目的の違いから、推計における現公営住宅入居者の扱いなど対象とする「需要」が異なっていることや、推計上のパラメーターの取扱いや推計手法についても違いがある。例えば、「フロー推計プログラム」は公最長 10 年間の推計であるため、期首時点の値を固定的に適用して需要を推計するのに対し、「ストック推計プログラム」は長期的な推計にも対応するため、実績値をもとにしたトレンド推計で算出した各目標時点の推計値を適用して需要を推計している。こうした推計対象や推計手法などの違いの結果、5 年後、10 年後の短中期の時点においても、両プログラムの推計結果は必ずしも一致しないことに留意が必要である。
- 注 12) 地方自治制度上の普通地方公共団体の区分として、「人口 50 万以上の市のうちから政令で指定」された市を「指定都市」と称しているが、一般的には「政令市」とも略称されるため、本国総研資料では「政令市」の呼称を用い、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」でも【政令市版】と称することとする。また、本国総研資料では、政令市以外の市（特別区を含む）については「一般市」の呼称を用い、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」でも【一般市版】と称することとする。なお、町村を対象とした推計プログラムやその利用手引き・技術解説等は、別途改めて公開する予定である。

## 参考文献

- 1) 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」、平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課

## 資料配布の場所

1. 国土交通記者会
  2. 国土交通省建設専門紙記者会
  3. 国土交通省交通運輸記者会
  4. 筑波研究学園都市記者会
- 令和3年10月8日同時配布



令和3年10月8日  
国土技術政策総合研究所

## 将来の需要を踏まえた住宅確保要配慮者の 居住の安定確保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』の公開～

国総研では、『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』を公開しました。このプログラムを活用することで、地方公共団体が、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推計し、将来の需要に基づき「公営住宅等長寿命化計画」や「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を効果的に策定することが可能になりました。

#### 1. 背景と目的

- 低額所得者・高齢者・子育て世帯・外国人等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が重要な政策課題となっています。令和3年3月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」では、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備が目標の一つに掲げられています。
- 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保に向けては、地方公共団体（都道府県及び市町村）において、次のような計画の策定が求められています。
  - ① 公営住宅ストックの維持管理や建替え・長寿命化等の改善を計画的に推進するための「公営住宅等長寿命化計画」
  - ② 住宅セーフティネット法に基づく、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」
- これらの計画を効果的に策定するにあたっては、将来における公営住宅の必要量や民間の空き家等の活用の必要量を、地域のニーズに応じていかに的確に予測し、目標設定をするかが課題となっていました。
- そこで国総研では、地方公共団体が、中長期的な期間における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推計できるためのプログラムを開発し、公開しました。
- 本プログラムの活用により、将来の需要に基づく効果的な計画の策定が可能となり、公営住宅等の整備や民間空き家の有効活用などを通じて、住宅確保要配慮者の居住の安定・安心の確保が進むことが期待されます。

## **2. 本プログラムの主な特徴**（参考資料参照）

- 本プログラムは、次のような観点から、地方公共団体の皆様の利用のしやすさに配慮しています。
  - ① 2020年から2045年までの5年ごとの時点の中長期推計が可能。
  - ② Microsoft Excel上で操作でき、統計データの入力と、推計条件の設定（選択）により、自動推計される。データの入力箇所等は一箇所に集約されており、簡単に操作が可能。
  - ③ 都道府県版、政令市版、一般市版を用意し、利用できる統計表の詳細度に応じた推計が可能。
  - ④ 公営住宅等による要支援世帯数と住宅確保要配慮者の世帯数の推計が一度に可能。
  - ⑤ 推計対象とする世帯の収入階層・年齢等の推計条件は、地域のニーズに応じて選択が可能。
  - ⑥ 推計結果は、Microsoft Excelで図表表示され、凡例や推計条件の表示も可能。

## **3. 本プログラムの入手方法**

- 本プログラムは、国総研ホームページの下記 URL からダウンロードして下さい。
  - ◆ プログラムのダウンロード URL  
<http://www.nilim.go.jp/lab/ibg/contents/SPG/stockProgram.html>
- また、プログラムの利用手引き・推計手法の技術解説も合わせて公表しています。国総研ホームページの下記 URL からダウンロードできます。
  - ◆ 利用手引き等のダウンロード URL  
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryounn/tnn/tnn1168.htm>

（お問い合わせ先）

国土技術政策総合研究所

建築研究部 部長 長谷川 洋（内線 4311） E-mail: nil-jyukei@mlit.go.jp

住宅研究部 住宅計画研究室 主任研究官

内海 康也（内線 4517） E-mail: nil-jyukei@mlit.go.jp

TEL:029-864-2211(代表) fax:029-864-6771

## プログラムの構成と主な機能

- プログラムは、「統計データ入力シート」、「推計条件設定シート」、「計算・推計シート」、「推計結果シート」で構成。「統計データ入力シート」にデータを入力し、「推計条件設定シート」で条件設定をすると、「計算・推計シート」で推計され、「推計結果シート」に結果が出力・表示される。

### (1) 「統計データ入力シート」の構成と機能 (図1)

★統計データ入力シート ●入力箇所一覧(下線部分が当該入力箇所の先頭のセルにリンクしている)

1. 入力する 対象都道府県 ○○県

2. 下線部分をクリックして当該入力箇所の先頭のセルに飛ぶ

3. 行番号の左側にある「+」マークのオン/オフによって、統計データを貼り込む表示/非表示を切り替える。

入力する統計データの一覧的な表示欄 (青字の下線表示の表記箇所は、該当するデータ入力箇所とリンクしている。)

1【入力】世帯数の将来推計結果  
世帯数の将来推計結果  
[1:世帯数推計PG(都道府県版)]より入力

2【入力】〈借家〉世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数 (シート:1-①関係) 入力済

1-①-1a. 借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数  
[住宅・土地統計調査(総務省統計局)]より入力

3【入力】〈借家〉世帯主年齢・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数 (シート:2-②関係) データが未入力です。

最左列下にある「+」ボタンをオン(クリック)することで、統計データを貼り込む入力表が表示される。

データが入力されると「入力済」表示に変わる。入力漏れがあると「データが未入力です」表示のままで、入力漏れを防止。

2【入力】〈借家〉世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数 (シート:1-①関係) 入力済

1-①-1a. 借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数  
[住宅・土地統計調査(総務省統計局)]より入力

部分に[各年次の「住宅・土地統計調査」]データを入力  
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL02100104.do?tocd=00200527>

注意:「-」は「(ゼロ)」に変換してください。

世帯人員(区分)		世帯の年間収入階級(区分)											
住宅の所有の関係(区分)		総数	200万円未満	200～299万円	300～399万円	400～499万円	500～599万円	600～699万円	700～799万円	800～899万円	900～999万円	1000万円以上	不詳
世帯総数	651,000	100,500	89,000	95,400	89,100	119,000	95,000	41,500	9,300	4,500	7,700		
1 人	129,300	57,500	27,600	15,700	9,200	7,800	5,100	3,000	500	300	2,700		
2 人	148,400	29,200	30,500	29,700	18,800	18,800	11,600	5,200	1,400	900	2,200		
3 人	117,900	8,600	15,400	19,800	20,500	24,100	18,100	7,100	1,500	900	1,800		
4 人	105,700	3,400	8,100	14,700	17,400	27,900	21,400	9,800	1,900	600	700		
5 人	66,700	1,100	4,100	7,600	10,600	18,800	15,800	6,200	1,500	600	300		
6 人	45,900	600	2,000	4,600	7,100	12,100	12,100	5,600	1,200	600	100		
7人以上	37,100	200	200	3,200	5,500	9,400	10,800	4,700	1,300	500	0		
持ち家	447,200	52,800	50,500	61,700	62,300	90,800	79,900	35,200	8,300	3,900	1,600		
1 人	41,800	24,000	8,600	3,700	1,800	1,500	1,300	500	100	100	300		
2 人	105,300	19,800	22,100	22,400	13,100	13,100	8,800	3,900	1,100	700	300		
3 人	94,800	5,400	9,500	13,100	14,600	18,100	15,100	6,300	1,400	800	500		
4 人	77,600	2,100	4,500	9,200	12,000	20,900	17,600	8,700	1,800	600	300		
5 人	57,200	900	2,900	6,000	8,700	16,200	14,600	5,900	1,400	500	200		
6 人	44,000	500	1,700	4,200	6,800	11,700	11,900	5,400	1,200	600	0		
7人以上	28,500	200	1,200	3,100	5,400	9,300	10,700	4,700	1,300	500	0		
借家	199,000	47,900	38,500	33,700	26,900	28,200	15,100	6,100	1,000	500	1,300		
1 人	65,600	32,400	19,100	12,900	7,600	6,200	3,900	2,800	400	200	500		
2 人	41,500	9,400	8,400	7,900	5,700	5,800	2,800	1,900	200	200	300		
3 人	32,000	3,200	5,900	6,700	5,900	6,000	3,000	900	100	100	200		
4 人	27,800	1,300	3,600	5,500	5,400	7,000	3,800	800	100	0	100		
5 人	9,400	300	1,300	1,600	1,900	2,700	1,300	300	100	0	100		
6 人	2,000	100	300	400	400	400	300	100	0	0	0		
7人以上	600	0	0	200	100	200	100	0	0	0	0		
公営の借家	35,400	11,900	7,700	6,700	4,900	3,300	700	100	0	0	100		
1 人	7,300	5,600	1,100	300	200	0	0	0	0	0	0		
2 人	9,300	3,900	2,400	1,700	700	500	100	0	0	0	0		
3 人	8,000	1,400	2,200	2,000	1,400	800	100	0	0	0	0		
4 人	7,500	700	1,300	2,000	1,500	1,300	300	0	0	0	0		
5 人	2,700	200	600	600	600	600	100	0	0	0	0		
6 人	500	0	100	100	100	100	0	0	0	0	0		
7人以上	200	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0		
公団・公社の借家	2,900	300	500	800	700	600	100	0	0	0	0		
1 人	300	100	100	100	0	100	0	0	0	0	0		
2 人	800	200	200	200	200	100	0	0	0	0	0		
3 人	800	0	100	200	200	200	0	0	0	0	0		
4 人	700	0	0	200	200	200	100	0	0	0	0		
5 人	200	0	0	100	0	100	0	0	0	0	0		
6 人	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
7人以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
民間借家(木造)	85,900	23,000	18,200	14,800	11,300	10,600	5,500	1,400	300	100	700		
1 人	38,100	16,900	9,300	5,200	3,100	2,000	900	300	100	0	200		
2 人	17,900	4,100	3,800	3,300	2,900	2,300	1,000	300	100	0	200		
3 人	13,500	1,500	2,500	2,800	2,500	2,300	1,100	300	100	0	100		
4 人	11,100	500	1,800	2,400	1,500	2,400	1,700	400	0	0	100		
5 人	4,100	100	500	600	800	1,300	500	200	0	0	100		
6 人	1,000	0	100	300	200	100	200	100	0	0	0		
7人以上	500	0	0	100	100	100	100	0	0	0	0		
民間借家(非木造)	53,600	11,600	10,300	8,900	7,100	8,500	4,400	1,900	300	200	400		
1 人	31,100	10,000	7,200	5,100	3,200	2,700	1,500	900	200	100	200		
2 人	10,100	1,200	1,700	1,700	1,600	2,200	900	500	100	100	100		
3 人	6,600	300	900	1,200	1,300	1,700	800	200	0	0	100		
4 人	4,600	100	700	700	700	1,600	300	100	0	0	0		
5 人	1,100	0	200	200	200	300	200	0	0	0	0		
6 人	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
7人以上	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
給付住宅	21,200	1,000	1,800	2,600	2,800	5,200	4,500	2,600	300	200	100		
1 人	8,800	900	1,400	1,300	900	1,400	1,800	200	100	0	100		
2 人	3,500	100	200	400	500	800	800	600	0	0	100		

入力する統計調査の種類、e-stat(政府統計の総合窓口)上での統計調査のアクセス先、統計表の表番号等の情報を表記。

データ入力表を黄色色で表示。入力表は各統計調査で表章されている統計表のフォーマットに揃えている。黄色で表示されている箇所にはデータを貼り込むことで入力が完成する(図は入力後の例)。

図1 「統計データ入力シート」の機能と入力表(入力箇所)の表示

(2) 「推計条件設定シート」で設定する推計条件

- 「推計条件設定シート」も「統計データ入力シート」と同様の構成・機能を有している。
- 「推計条件設定シート」では、次のような内容について、地域の実情やニーズを踏まえて設定（選択）することが可能（表1）。

表1 「推計条件設定シート」で設定する推計条件(例)

設定する推計条件のタイプ	設定する推計条件の例	「推計条件設定シート」上の選択肢 (括弧内の○がデフォルト)
推計に用いる各アルゴリズムの将来値の推計方法	「借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 (○) 2. 直近値の固定適用による推計
	「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法	1. 対数近似によるトレンド推計 (○) 2. 直近値の固定適用による推計
公営住宅の入居収入基準の設定	「本来階層の年間収入五分位階級の上限值(収入基準)」	1. 政令月収 15.8 万円以下(収入分位 25%相当) (○) 2. 政令月収 13.9 万円以下(収入分位 20%相当) 3. 政令月収 12.3 万円以下(収入分位 15%相当) 4. 政令月収 10.4 万円以下(収入分位 10%相当)
	「裁量階層の年間収入五分位階級の上限值(収入基準)」	1. 政令月収 25.9 万円以下(収入分位 50%相当) 2. 政令月収 21.4 万円以下(収入分位 40%相当) (○) 3. 政令月収 18.6 万円以下(収入分位 32.5%相当) 4. 政令月収 15.8 万円以下(収入分位 25%相当)
世帯属性ごとの対象とする年齢等の設定	本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	1. 25 歳以上 2. 30 歳以上 3. 40 歳以上 4. 50 歳以上 5. 60 歳以上 (○) 6. 75 歳以上
	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	1. 25 歳以上 2. 30 歳以上 3. 40 歳以上 4. 50 歳以上 5. 60 歳以上 (○) 6. 75 歳以上
	裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	1. 子どもが 6 歳未満 (○) 2. 子どもが 12 歳未満 3. 子どもが 15 歳未満 4. 子どもが 18 歳未満 5. 18 歳未満の子どもが 3 人
著しい困窮年収水準の算出方法の設定	優遇入居等を行っている場合の対象世帯の政令月収の基準	数値を入力 (10.4 万円/月以下)
	家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	1. 地域補正を考慮しない 2. 地域補正を考慮する (○)  公営住宅の家賃算定における各地方公共団体の「市町村立地係数」 ・【都道府県版】: 当該都道府県下の市町村の第 1 位と第 2 位の数値を入力(第 1 位:0.95、第 2 位:0.9) ・【政令市版】及び【一般市版】: 対象市の数値を入力(政令市:1.0、一般市:0.8)
	採用する「著しい困窮年収水準未満の世帯」の推計方法	1. 優遇入居等の基準年収以下の世帯 2. 地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯 (○)

(3) 推計結果の出力・表示

- 住宅確保要配慮世帯数の推計結果として、公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計と、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の世帯数の推計結果が出力・表示される。

1) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計結果の出力・表示

① 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

表2 各年次の推計結果の出力・推移の表示

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	97,160	96,434	94,416	91,309	87,153	82,301
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	44,481	44,248	43,415	42,092	40,264	38,077

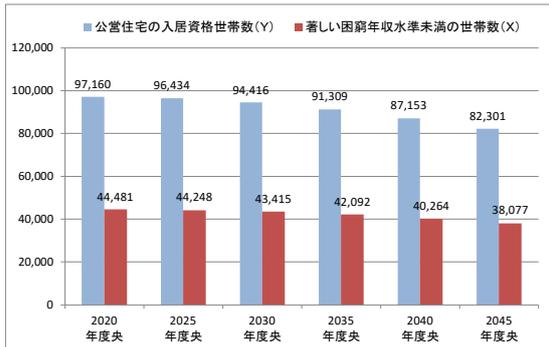


表3 各年次の世帯人員別の推計結果の出力・表示

■世帯人員別の公営住宅の入居資格世帯数

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
1人・60歳以上	27,128	28,326	28,909	28,933	28,421	27,493
2人	31,126	31,017	30,418	29,440	28,099	26,508
3人	19,356	18,652	17,781	16,792	15,679	14,511
4人	13,713	12,948	12,160	11,342	10,483	9,648
5人	4,491	4,203	3,924	3,632	3,358	3,092
6人以上	1,346	1,287	1,224	1,170	1,113	1,049
合計	97,160	96,434	94,416	91,309	87,153	82,301

■世帯人員別の著しい困窮年収水準未満の世帯数

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
1人・60歳以上	9,815	10,235	10,589	10,736	10,665	10,419
2人	13,826	13,906	13,763	13,423	12,894	12,231
3人	9,034	8,868	8,597	8,235	7,788	7,285
4人	8,066	7,699	7,087	6,493	5,904	5,333
5人	2,763	2,588	2,468	2,330	2,177	2,018
6人以上	977	951	912	876	836	791
合計	44,481	44,248	43,415	42,092	40,264	38,077

② 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

表4 特定のニーズを有する要支援世帯(4類型)の世帯数の推計結果の出力・時系列表示

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	6,880	7,215	7,306	7,249	7,061	6,775
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	5,860	5,690	5,477	5,220	4,915	4,582
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	6,088	6,366	6,507	6,499	6,366	6,160
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	2,412	2,337	2,285	2,091	1,942	1,783
A+B 合計		12,740	12,904	12,783	12,469	11,976	11,357
A+C 合計		12,968	13,580	13,813	13,748	13,427	12,935
A+B+C 合計		18,828	19,270	19,291	18,968	18,342	17,517
A~D 合計		21,240	21,607	21,576	21,059	20,284	19,300

2) 住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の世帯数の推計結果の出力・表示

表5 住宅確保要配慮者の世帯数の推計結果の出力・表示(2035年推計値を例示)

2035年

世帯属性	住宅確保要配慮者の世帯数					
	①	②	小計	③	④	合計
低額所得世帯(下記以外)	28,780	36,896	65,677	16,786	34,140	65,677
高齢単身世帯	10,736	13,655	24,391	4,542	7,533	36,466
高齢夫婦のみ世帯	3,597	3,542	7,140	1,153	2,174	10,467
子育て世帯	15,680	11,436	27,116	5,106	10,418	42,640
(うち ひとり親世帯)	4,109	3,291	7,401	1,268	2,472	11,140
外国人世帯	452	581	1,033	261	545	1,839
	①+②		125,356	③+④		157,088

- ①: 著しい困窮年収水準未満の世帯 **地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯**
  - ②: 政令月収 15.8 万円以下(著しい困窮年収水準以上)の世帯
  - ③: 政令月収 15.8 万円超 21.4 万円以下の世帯
  - ④: 政令月収 21.4 万円超の世帯
- ただし、低額所得世帯のうち1人世帯は **全世界帯** を対象

世帯属性別の住宅確保要配慮者の世帯数の推計結果について、収入階層別に表示

住宅確保要配慮者の世帯数の推計結果(2035年)

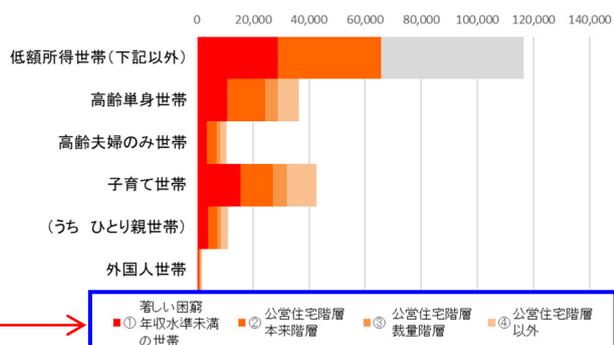


図2 住宅確保要配慮者の世帯数の推計結果の出力・作図表示(2035年推計値を例示)