資料４

「県営住宅長寿命化計画」の見直しについて
（住宅供給目標量、愛媛県県営住宅長寿命化計画の方針）

住宅供給目標量

◆公営住宅の供給目標量を設定する必要性について

都道府県が策定する住生活基本計画については、住生活基本法第 17 条第２項第５号の規定に基づき、国土交通大臣の同意を得た上で「公営住宅の供給目標量（以下「目標量」という。）」を定めることとされており、具体的には、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定することとされている。

１．計画期間における公営住宅の供給目標（算定結果）

以下に掲げる算定を行った結果、計画期間内（今後 10 年間）に公的な支援が必要な世帯に対しては、「公営住宅」のほか、「住宅セーフティネット登録住宅」等の民間賃貸住宅を活用することにより充足する計画である。（※引き続き、県・市町による公営住宅の安定的な供給に加え、その他の民間賃貸住宅についても、様々な手法により重層的な住宅セーフティネットを構築するのが適切である。）

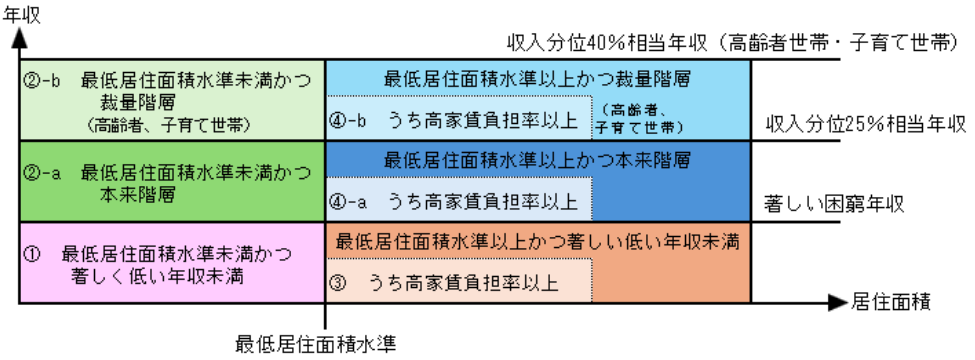
15,871 世帯 **今後 10 年間に** **公的な支援が必要な** **世帯の量**	＜	**16,003 戸** **今後 10 年間の** **公営住宅等の供給量** **（公営住宅供給量：14,813 戸）**

【算定について】

（１）要支援世帯数の分類（推計にあたっての「６つの分類」）

「公営住宅供給目標量設定支援プログラム（国土交通省）」により要支援世帯数を推計し、その内、公営住宅の供給による支援が必要な世帯（公営住宅の需要）を想定して、これらの世帯の需要に対応できるよう 10 年間（令和 8～17 年）の目標量を設定している。基本的な考え方は以下のとおりである。

○「住宅確保要配慮者」の対象を定め、効率的・効果的な施策を講じることとする。
○愛媛県の賃貸住宅市場における家賃状況等を踏まえたうえで、真に住宅の確保が困難な世帯数を把握する。
○低額所得者世帯の中でも当該地域において真に住宅の確保が困難な「住宅確保要配慮者」層を把握する。
○「住宅確保要配慮者」層を、次ページ図のように属性や困窮の程度に応じて区分し対応することを検討する。

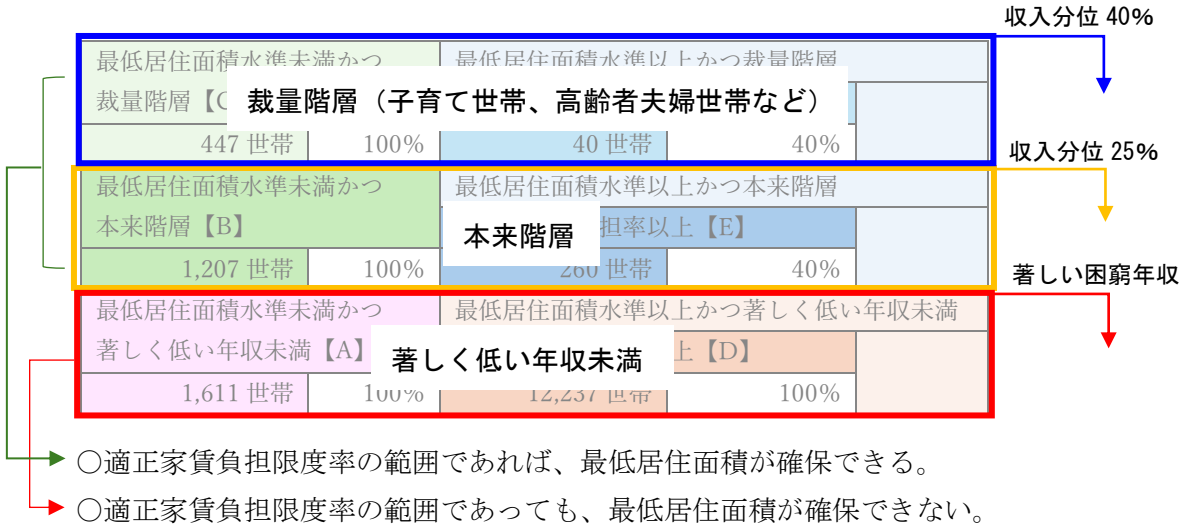


Ａ．収入分位下位世帯について

公営住宅の入居については、世帯人員（扶養家族）別に基準年収が設定されており、収入分位 25%以下（高齢・子育て世帯などの裁量世帯は 40%以下）の世帯が入居できるようになっているため、統計等をもとに以下に相当する世帯を抽出している。

愛媛県においては、民営借家に居住する世帯のうち、30.9%（62,545 世帯）が相当。

①本来世帯：月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下
②裁量世帯：月収 21.4 万円（収入分位 40%）以下
※世帯人員に応じて基準となる年収が異なる。



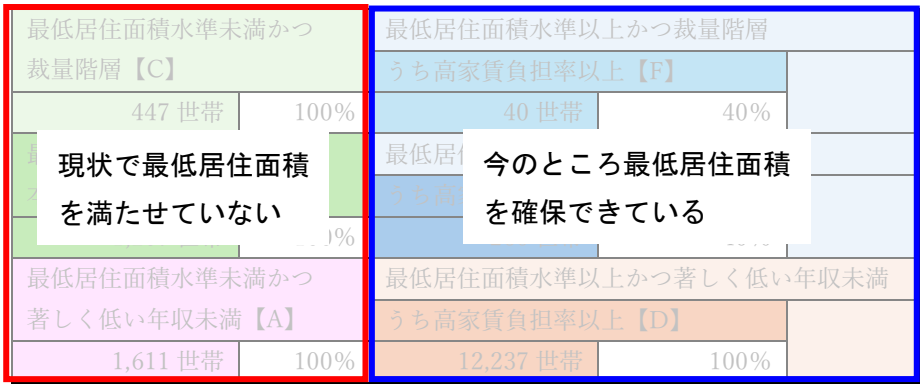
○適正家賃負担限度率の範囲であれば、最低居住面積が確保できる。
○適正家賃負担限度率の範囲であっても、最低居住面積が確保できない。

Ｂ．最低居住面積水準について

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、下記のとおり設定されている。

・単身者　25 ㎡
・２人以上の世帯　10 ㎡×世帯人数+10 ㎡
（２人世帯、３人世帯、夫婦＋２人以上の未就学児世帯で 40 ㎡程度）

	延べ床面積（㎡）
１人世帯	25.0
２人世帯	30.0
３人世帯	40.0
４人世帯	50.0
５人世帯	57.0
６人世帯	67.0

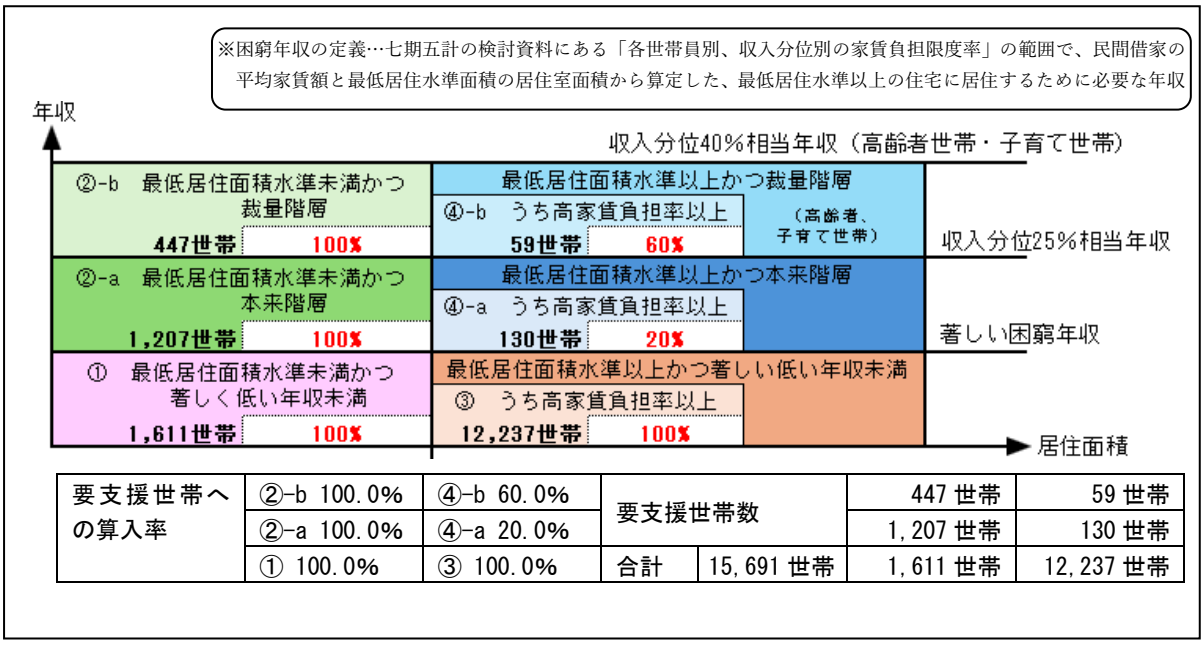


（２）要支援世帯数の推計結果

今後 10 年間における要支援世帯については「①②-a ②-b の最低居住面積水準未満の世帯」及び「③の著しい困窮年収未満の世帯」は基より、「④-a ④-b の世帯」のなかでも単身高齢者等については支援が必要な世帯であることから、それぞれ算入率を 100%、100%、100%、100%、20%、60%とする。

なお、単身高齢者など民間借家での入居が難しい世帯は、公営住宅での支援が特に必要なため、④に該当する世帯は、県内の要支援世帯に占める単身高齢者の割合を基にした算入率を設定している。

図　愛媛県における公営住宅等による要支援世帯数の推計　【１０年間（R8～17）】



要支援世帯への算入率	②-b 100.0%	④-b 60.0%	要支援世帯数		447 世帯	59 世帯
	②-a 100.0%	④-a 20.0%			1,207 世帯	130 世帯
	① 100.0%	③ 100.0%	合計	15,691 世帯	1,611 世帯	12,237 世帯

			令和 8～17 年度（10 年間）
要支援世帯（A） ※建て替えに伴う戻り入居世帯 180 世帯を含む			**15,871 世帯**
計画期間における**公営住宅の供給目標量（B）**			**14,813 戸**
	公営住宅	空き家募集	14,634 戸
		建替	180 戸
		新規整備（借上）	－
公営以外の公的住宅の供給目標量（公営以外で公営需要を含む）**（C）**			**1,190 戸**
	上記以外その他	地域優良賃貸住宅	0 戸
		その他公的賃貸（サ高住等）	190 戸
		セーフティネット住宅	1,000 戸
公営住宅等供給目標量（D）（B）＋（C）			**16,003 戸**
充足率（D/A）			**100.8%**

愛媛県営住宅長寿命化計画の方針

２．県営住宅ストック活用の基本目標

愛媛県住生活基本計画に掲げる基本理念「愛顔（えがお）つながる 住まいをつなぐ、共につむぐ愛媛の暮らし」の下に設定している、基本目標１「人生の時々に応じて希望する住まいを確保でき、居住しやすい住環境の整備」、基本目標２「誰も孤立せず、安心して暮らせる住環境と居住支援体制の整備」の実現に向けて、適切な管理のもと、長期にわたり経済的・生活的にゆとりがあり、心身ともに安全で快適に暮らせる県営住宅の供給を目指します。

（１）県営住宅の供給に関する考え方

県営住宅は、主に市町の枠を超える広域的な需要に対して量的補完による供給を行ってきた。今後とも広域的な行政を担う県の立場からその方針を維持する。

①県営住宅の役割と整備方針

平成 29 年度に「新たな住宅セーフティネット制度」が創設され、愛媛県においても、「住宅確保要配慮者」がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指すこととしている。

上記の住宅セーフティネットの構築に向けた県営住宅の役割については、前述のとおり「市町営住宅供給の量的補完」と「市町のモデルとなる取組」の実施である。そのため、市町の公営住宅整備状況や地域別にみた公営住宅に対する将来需要に応じた整備方針を設定する。

特に、今後の社会情勢として予測される人口・世帯数の減少が見込まれる中、公営住宅の需要の減少が見込まれる地域においては、耐用年数を目処に既存ストックを管理し、その後用途廃止をすることで需要量と供給量のバランスをとる。また、小規模かつ今後も一定期間利用できる県営住宅については、老朽化した市町営住宅との集約・用途廃止に関する協議を継続して進めていく。

併せて、需要が見込めない地域や余剰している既存ストックにおいて、一定期間利用可能なストックについては、地域課題や社会要請に対応するため、関係法令に基づく目的外使用制度の活用を検討する。

一方で、将来においても公営住宅需要が高い地域においては、老朽化が進む住宅の建替えや、長寿命化に効果的な計画修繕等を行うことで、持続的な公営住宅の供給を図ることとする。

また、県営住宅の建替えにおいては市町のモデルとなる「先導的・先進的な整備手法（県市連携、福祉拠点化、CLT 等）」に取り組む。

②基本方針

「長期にわたり活かせる安全・快適で愛顔あふれる県営住宅」

- (1)災害対応、地球環境問題等多様な社会ニーズに対応した住宅ストックの形成
  - ①地震等における災害被災者への支援
  - ②地球環境問題(カーボンニュートラル)への配慮
- (2)多様な住宅セーフティネット機能の強化と持続可能な運営
  - ①高齢者等が安心して暮らせる住宅の整備・支援
  - ②次世代(子育て世帯等)育成支援への取組
  - ③真に住宅に困窮する者への的確な対応
  - ④地域の実情に応じた公営住宅の適正配置
- (3)県営住宅の持続可能な経営
  - ①世帯構成に応じた適切な住宅供給(型別供給)・改修
  - ②収入超過世帯及び高額所得者に対する厳格な対応
  - ③家賃滞納者対策の強化
- (4)既存ストックの適正な管理運営と長寿命化
  - ①効率的・効果的な管理によるストックの活用
  - ②管理データベースの構築と履歴情報の蓄積
  - ③住宅の長寿命化の推進(建物・設備)
  - ④ニーズに応じたストック改善等による多世代化
  - ⑤多様な運用による既存ストックの有効利用
- (5)良好なコミュニティの形成
  - ①良好な住環境の形成
  - ②団地周辺の住民と進める防災・防犯対策の推進
- (6)広域的な住宅行政の展開
  - ①市町との適切な役割分担
  - ②地域住宅協議会等を活用した連携強化

（２）子育て世帯への支援

子育て世帯への支援については、収入基準や年齢要件の緩和などのソフト施策を通じて入居促進を図るとともに、専用の子育て世帯向け住戸の整備を進めるハード施策を合わせて実施する。

①ソフト施策

【入居要件の緩和】

対　応　内　容
子育て世帯の入居収入基準額 （現）214,000 円（収入分位 40%） （案）259,000 円（収入分位 50%）
子育て世帯の同居者の年齢緩和 （現）「同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある世帯」 （案）「満 18 歳に達する日以降の最初の 3 月 31 日までの間にある者が同居する世帯」

【優先入居関係】

対　応　内　容
（新）子育て世帯・若者夫婦世帯が子供を産み育てやすいように、抽選倍率の優遇等により入居確率が高くなる優先入居の仕組み

②ハード施策

公営住宅等について、子育てしやすい住環境の整備された住戸数を段階的に増やしていくこととする。

現状値	目標値
３事業主体・44 戸 （2025（R7）年）	**12 事業主体・450 戸** **（2035（R17）年）**