

公営住宅の供給目標量の設定の流れについて

A 公営住宅等の需要の推計

※[]内の数値は第2次計画での設定値

① H25年からH27の世帯数の推移から目標年（H32とH37）の世帯数を推計

H32 256万世帯 [H27 239万世帯]

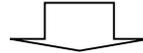
H37 254万世帯 [H32 240万世帯]



② このうち、年収等を考慮して、公営住宅入居資格者数を抽出

H32 21.8万世帯 [H27 19万世帯]

H37 22.5万世帯 [H32 21万世帯]



③ 年収と居住水準から公営住宅需要（要支援世帯数）を推計

H32 2万3千世帯 [H27 2万1千世帯]

H37 5万1千世帯 [H32 4万9千世帯]

*要支援世帯とは、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のこと。

*適正な水準の住宅として最低居住面積水準を設定しており、適正な負担とは家賃負担に対して、年収の負担限度率を設定している。

B 公営住宅等の供給目標量の推計

① 公営住宅の供給目標量

H32 10,000戸 [H27 9千戸]

H37 19,000戸 [H32 18千戸]

<空家募集戸数> 過去の空家募集実績から空家募集戸数を算定する。

<新規整備> 計画期間内の建設等新規整備予定戸数を算定する。

<建替え> 既存住宅の築後年数等を踏まえて建替え戸数を算定する。

<公営住宅の供給量> = <空家募集戸数> + <新規整備> + <建替え>

+

② 公営住宅以外で要支援世帯用に活用する想定戸数

H32 16,000戸 [H27 15千戸]

H37 32,000戸 [H32 31千戸]

都市再生機構住宅等で、一定の規模と設備を有し、かつ、公営住宅並み家賃の住宅数を算定する。

||

③ 要支援世帯が入居可能な戸数

H32 26,000戸 [H27 24千戸]

H37 51,000戸 [H32 49千戸]

= 公営住宅の供給量の新規募集戸数 + 公営以外の活用想定戸数

C 結論

※ BがAより大きくなるように設定する。

第8章 公営住宅の供給目標量

1. 公営住宅の供給方針

(1) 公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上

千葉県内の公的賃貸住宅は、平成27年3月末現在で、県もしくは市町村が管理する公営住宅等が約4万1千戸、都市再生機構賃貸住宅が約8万9千戸、住宅供給公社などが管理する賃貸住宅が約1千戸あります。また、高齢者向け優良賃貸住宅や特定優良賃貸住宅は約7千戸あり、合計で約13万8千戸となっています。これらの公的賃貸住宅を効果的に活用し、住宅確保要配慮者に対して適切な供給を図ります。

さらに、公的賃貸住宅を補完するものとして、地域ごとの住宅事情に応じ、NPO等による生活支援サービスと一体になった民間賃貸住宅の活用も重要です。

こうした多様な主体と連携・協働することを通じて、県全体における住宅セーフティネットの機能向上を図ります。

(2) ストックを効率的に活用した公営住宅の供給

人口減少や高齢化が進む中、住宅確保要配慮者は多様化かつ増加傾向にあります。また、公営住宅の応募倍率は、平成22年度から平成26年度平均で約9倍となっており、公営住宅に対する需要は大きく、引き続き適切な対応を図っていく必要があります。

これらの住宅需要に加え、財政難や環境問題等の社会状況の変化を踏まえることにより、引き続きこれまで蓄積してきたストックの有効活用に今後重点を置いていくこととします。特に、老朽化しつつある昭和40年代後半から昭和50年代に建設された耐火構造の住宅ストックに対応するため、適切な修繕・改善の実施を促進します。また、これらを耐用年限まで使用すると一斉に更新時期を迎えることから、ストック数及び事業量の平準化を考慮し、ライフサイクルコストの縮減を図るため、ストックの建替え・改善等に係る「公営住宅等長寿命化計画」等に基づき、公営住宅整備事業等を推進することにより、需要に適切に対応していきます。

(3) 入居者管理の適正化

多数存在する公営住宅への入居希望者に対応するため、収入超過者や入居承継による長期居住者等の状況の改善等により入居者管理の適正化を推進し、公営住宅を真に困窮する者に対して適切に供給していくよう努めていきます。

(4) 県と市町村との役割分担

公的賃貸住宅の分布や、公営住宅に対する需要は、地域ごとに大きく異なります。そのため、地域の状況に応じた住宅セーフティネットの構築には、県と市町村の役割分担と連携に基づく公営住宅の供給が重要となります。以下の役割分担に基づき、公営住宅の供給を図ります。

県	市町村
○広域的な需要への対応	○地域的な需要への対応
○財政基盤等から主体的な取り組みが困難な市町村との連携・支援	○住宅施策に対する主体的な取り組み

2. 公営住宅の供給目標量（調整中）

左記の公営住宅の供給方針を踏まえ、住宅事情に留意し、本計画における公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

年収と居住面積水準から見た要支援世帯数（推計）	前期（H28～H32）	全体（H28～H37）
	23 千世帯	51 千世帯

計画期間における公営住宅の供給目標量※1	前期（H28～H32）	全体（H28～H37）
	10 千戸	19 千戸
計画期間における公営住宅以外の活用想定※2	16 千戸	32 千戸

※1 公営住宅の供給目標量は、建設、建替え、既存の空家募集等の戸数の合計とします。

※2 公営住宅以外は、都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅の活用を想定しています。

公営住宅の供給にあたっては、地域の需要や特性に適切に対応していくと同時に、千葉県すまいづくり協議会居住支援部会などを通じて、NPO等との多様な主体と連携・協働しながら、国の動向を踏まえ、公的賃貸住宅を補完するための民間賃貸住宅等の活用を検討・推進していきます。