

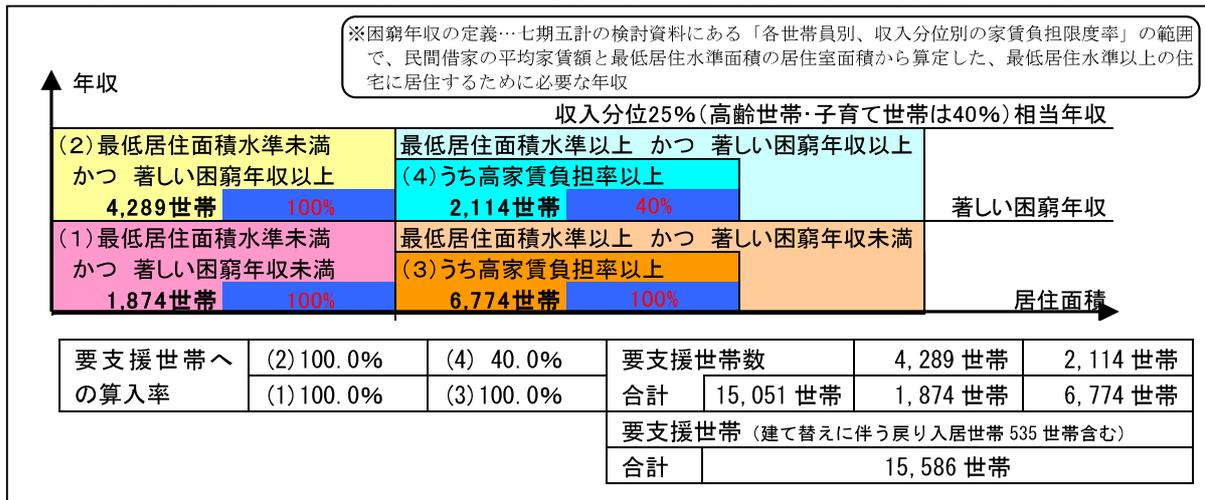
- 図のうち、(1) (2) は、最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯であり、(3) は、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているものの、著しい困窮年収未満の世帯で高家賃負担を強いられている世帯であり、公営住宅等で対応が求められる世帯である。
- (4) は、適切な家賃負担の範囲内で最低居住面積水準以上の住宅に居住することができる年収があるものの、賃貸住宅市場において入居が拒まれるなど住宅の確保が難しい要因があると考えられる配慮が必要な「高齢者世帯」「子育て世帯」を含んでおり、公営住宅等で対応が求められる世帯である。

3) 要支援世帯の推計

計画期間の10年間では、下記の考え方により推計した結果、要支援世帯は14,760世帯(戻り世帯を含む)で推計した。

なお、今後10年間における要支援世帯への算入率については(1)(3)の著しい困窮年収未満の世帯だけでなく、(2)(4)の収入分位25%(高齢世帯・子育て世帯は40%)未満の世帯についても支援が必要な世帯であることから、(1)(2)(3)(4)をそれぞれ100%、100%、100%、40%とする。

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(R3~12)】



■ (4)における住宅確保が困難と想定される世帯の参入率設定に係る考え方

(4)は、著しい困窮年収以上の年収を有し、最低居住面積水準も満たしており、他の民間賃貸住宅等への住替えによる状況改善も可能な世帯と考えられる。そこで、(4)の中でも、賃貸住宅市場において適正な規模や家賃の住宅の確保が困難と想定される「単身高齢者」の一部世帯を「要支援世帯」として位置付ける。

○高齢者の一人世帯への対応を優先する

高齢者の一人世帯が民間借家を確保することが困難な場合もあり、公営住宅及び高優賃、サービス付き高齢者向け住宅などでの対応が必要である。

【(財)日本賃貸住宅管理協会による調査】

会員企業にアンケート調査を実施(H22.11)。157社(約96.6万人のオーナー)から回答。

<入居を拒否している賃貸人の割合>

	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.0%
高齢者のみの世帯	6.8%
障害者のいる世帯	4.0%
小さい子供のいる世帯	1.3%
母子(父子)世帯	1.3%

<入居に拒否感がある賃貸人の割合>

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	59.2%
障害者のいる世帯	52.9%
小さい子供のいる世帯	19.8%

■ (4) における具体的な割合設定根拠について

① 単身高齢者の居住の状況

下記に示すとおり、著しい困窮年収以上の場合、高家賃負担率の場合には、おおむね 40～50 m²の住戸に居住していることが想定される。

民間借家の平均平米単価	882 円/m ²
高家賃負担率となる割合	30.3%

	基準年収	高負担家賃 境界額	高家賃負担境界額の 場合の住戸面積
収入分位 25%以下	190 万円	4.7 万円	53 m ²
著しい困窮年収	155 万円	3.9 万円	44 m ²

② 同規模面積帯かつ低廉な家賃で居住できる住戸の割合

住宅・土地統計調査によると、40～49 m²の住戸のうち、4 万円未満で居住できる住宅は約 3 割となっており、(4)の単身高齢者のうち、約 3 割は住替えにより状況の改善が期待される。一方で、公営住宅等に対応する必要がある世帯は全体の約 7 割と考えられる。

愛媛県における家賃帯及び住戸面積別住戸数(平成 30 年住宅・土地統計調査)

	総数	0 円	1～ 10,000 円未満	10,000～20,000 円未満	20,000～40,000 円未満
40～49m ²	30,400	600	1,800	3,300	5,100

4 万円未満で居住できる住宅：約 3 割

■ 要支援世帯に算入する割合

(4)に占める単身高齢者の割合は 54.1%となっている。前項までの整理を踏まえ、(4)に算入する割合を約 40%とする。

(1)～(4) 世帯員別世帯数の分布状況

	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	合計
(1)	34.5%	25.6%	11.1%	20.0%	7.1%	1.7%	100.0%
(2)	31.1%	39.4%	19.8%	7.6%	1.9%	0.2%	100.0%
(3)	8.5%	25.5%	14.6%	14.9%	4.8%	1.7%	100.0%
(4)	54.1%	37.9%	7.0%	0.9%	0.1%	0.0%	100.0%

うち、公営住宅での支援が必要と考えられる世帯の割合 (同面積帯で高家賃負担率未満での居住が難しいと想定される世帯の割合)	70.0%
---	-------

(4)の 1 人世帯のうち、優先して支援すべき世帯 : 54.1% × 70.0%	37.9%	≒ 約 40%
---	-------	---------

4) 今後10年間で供給できる公営住宅等の供給量

要支援世帯に対して供給する公営住宅の供給量は、愛媛県及び県内市町が計画している新規計画や建替え、空き家の発生に伴う入居者の入れ替え等による供給に、公的支援の性格を有する公的賃貸住宅や民間によるサービス付き高齢者向け住宅等を加えたものを供給量として推計する。

【既存ストックの有効活用で発生する空き家による供給】

10年間で発生する空き家戸数=13,587戸

10年間で建替等により供給する見込の戸数=1,039戸

10年間の公営住宅供給量：14,122戸

※年間空き家発生率5.4%を施策効果により1.1倍の6.0%まで引き上げ既存ストックの有効活用を促す。

【公営住宅と併せて、公的賃貸住宅も有効活用する】

地域優良賃貸住宅(一般型、高齢者型)、サービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅等の公的賃貸住宅ストックの実情を踏まえつつ、要支援世帯への活用を検討する。

10年間の公営以外の公的賃貸住宅供給量=1,558戸

10年間の公営住宅等の供給量≒15,680戸

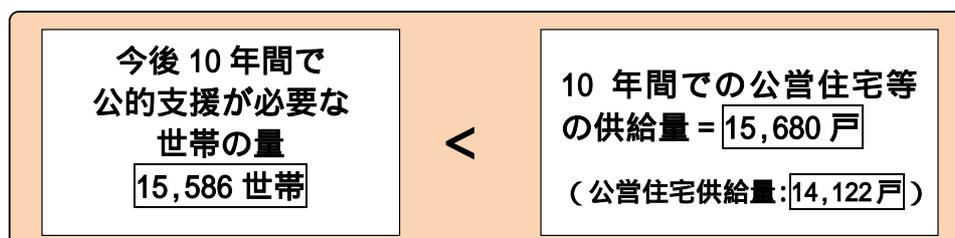
愛媛県における公営住宅供給目標量の設定【10年間(R3~12)】

【a. 要支援世帯数】10年間(R3~12)	15,586世帯	・・・(a)
【b. 公営住宅供給目標量】10年間(R3~12)		
(ア) 公営住宅供給量		
	新規入居者用	既入居者用
空き家募集	13,083	—
新規整備	0	0
うち建設	0	0
うち買取	0	0
うち借上	0	0
建替	504	535
合計	13,587	535
		⇒計
		公営供給目標量
		14,122戸
(イ) 公営以外で公営需要世帯用に活用する戸数		
	活用想定戸数	参考:ストック数
改良住宅等	0	—
地優賃(一般型)	0	422
地優賃(高齢者型)	124	103
その他の公的賃貸	1,293	4,461
セーフティネット住宅	141	
合計	1,558	
		サービス付き高齢者向け住宅
(ウ) 要支援世帯が新規に入居可能な戸数・・・(ア) 公営供給目標量 + (イ) 活用想定戸数	15,680戸	・・・(b)
【要支援世帯に対する公営住宅供給の充足率】・・・(b)/(a)	100.6%	

5) 計画期間における公営住宅の供給目標

今後 10 年間の公的支援が必要な世帯への対応については、「公営住宅」、及び「住宅セーフティネット登録住宅」等の民間賃貸住宅の活用により、公営住宅等供給目標量に対して供給量が充足している状況にある。

また、公営住宅の安定的な供給に加えて、その他の民間賃貸住宅も併せた様々な手法による整備によって住宅セーフティネットを構築することが望まれる。



		令和 3 ~ 12 年度 (10 年間)	<参考: 前計画> 平成 23 ~ 令和 2 年度 (10 年間)
要支援世帯 (A)		15,586 世帯	14,760 世帯
計画期間における 公営住宅の供給目標量 (B)		14,122 戸	14,153 戸
公 営 住 宅	空家募集	13,083 戸	12,604 戸
	建替	1,039 戸	1,549 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)		1,558 戸	750 戸
上 記 以 外 そ の 他	地域優良賃貸住宅	124 戸	30 戸
	その他公的賃貸 (サ高住等)	1,293 戸	700 戸
	セーフティネット住宅 前計画は民営借家	141 戸	20 戸
公営住宅等供給目標量 (D) (B) + (C)		15,680 戸	14,903 戸
充足率 (D/A)		100.6%	101.0%

(3) 今後の県営住宅のあり方について

1) 愛媛県における公営住宅の適正管理戸数と将来の見込み

10年間に発生する要支援世帯 15,586 世帯に対して、公営住宅募集対象戸数を約 21,500 戸設けることで空家募集などにより約 14,122 戸の供給が見込めることから、令和 12 年度時点の目標管理戸数を約 23,000 戸で設定する。

なお、中長期的に見ても、要支援世帯数の減少傾向が続くことが予測される。

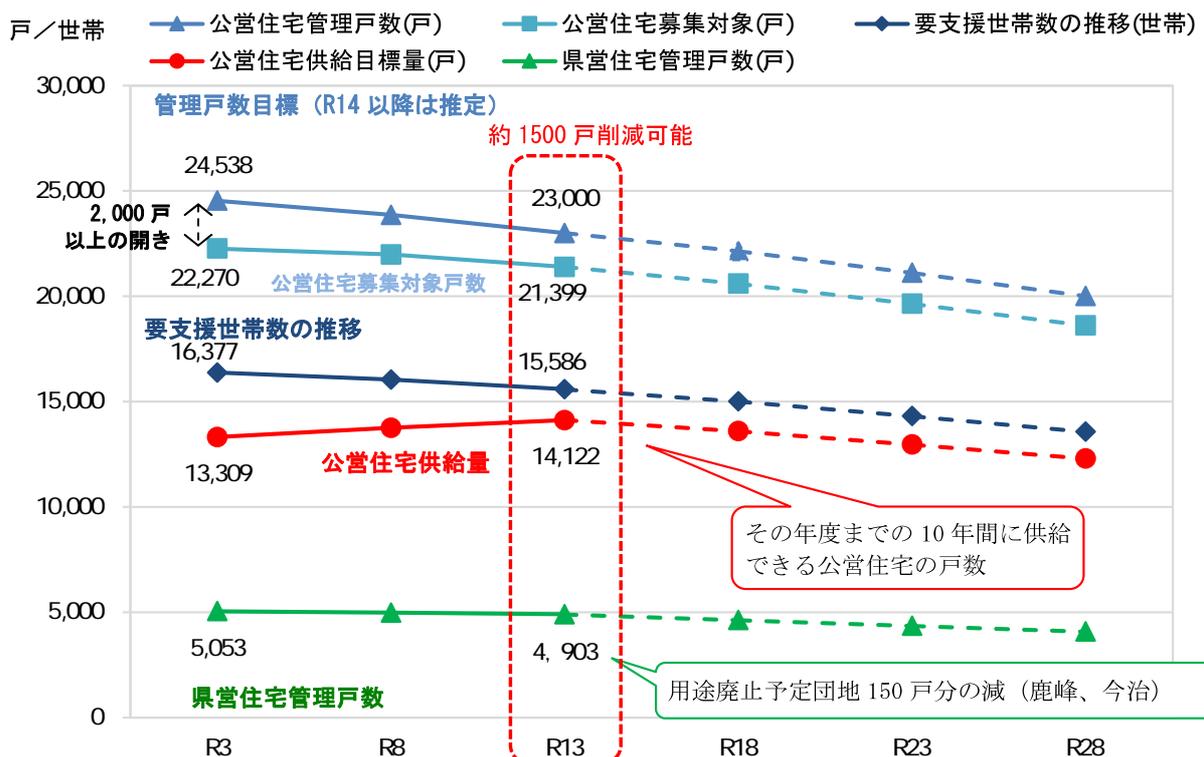
表 公営住宅の管理戸数及び供給目標のまとめ（再掲）

公営住宅の管理戸数	公営住宅等供給目標量
現在（R2 末）：約 24,500 戸	前回計画期間（H28～R7—10 年間） 要支援世帯 ^{※1} ：14,760 世帯 供給目標量 ^{※2} ：14,903 戸【充足率 101.0%】
前計画（R7 末）：約 23,000 戸	
本計画（R12 末）：約 23,000 戸 （R3 から 1,500 戸削減）	今回計画期間（R3～12—10 年間） 要支援世帯 ^{※1} ：15,586 世帯 供給目標量 ^{※2} ：15,680 戸【充足率 100.6%】

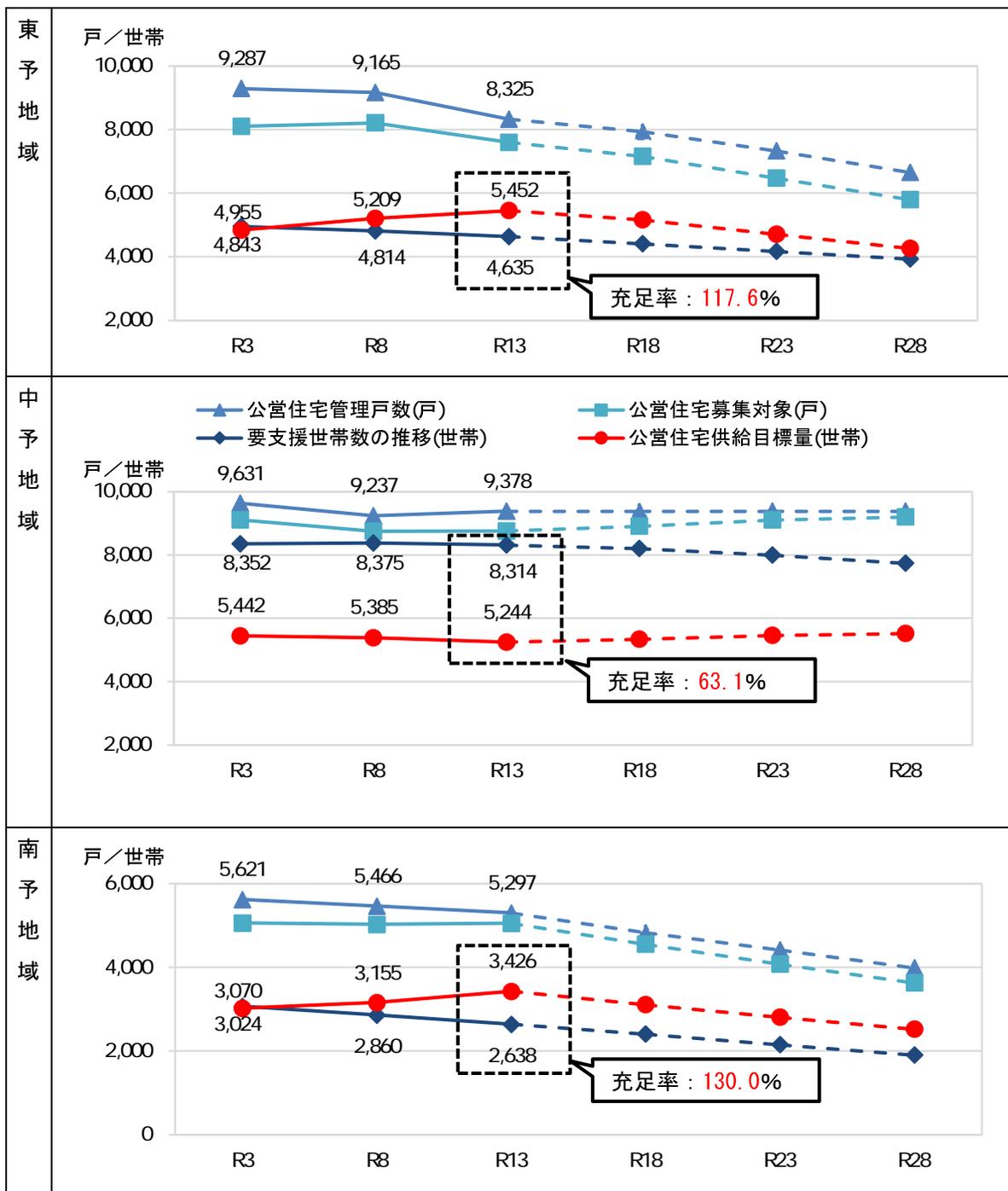
※1 住生活基本計画（全国計画）において、「自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯」と定義されており、本県において賃貸住宅に居住している世帯のうち、低額所得者世帯（4人世帯で年収447万円、所得約190万円）の中でも、狭小（4人世帯で40㎡未満）な賃貸住宅に居住している世帯、高い家賃負担（月収の30.6%以上）を強いられている世帯などが該当する。

※2 今回計画期間の供給量は、公営住宅による供給量 14,122 戸と公営住宅以外の公的住宅による供給量 1,558 戸の合計である。（前回計画期間の供給量は、公営住宅による供給量 14,153 戸と公営住宅以外の公的住宅による供給量 750 戸の合計）

図 県内の要支援世帯の推移に対応した公営住宅の適正目標戸数予測



【参考】 図 中期的スパン（25年後）における圏域別の要支援世帯の推移予測



- 東予及び南予地域では十分な公営住宅ストックが確保されているという結果となっているが、要支援世帯への対応として多くのウェイトを占める要素が「空家募集」であることから、市町単位での供給計画においては空家率の動向に照らして的確な想定と慎重な取扱いが必要である。
- 中予地域においては、要支援世帯全てに対応できるだけの公営住宅ストックが確保されておらず、民間借家の空き家の有効活用や収入超過者対策等の適正な入居管理による新規入居戸数の確保等の対策が求められる。

2) 県営住宅の役割、今後の県営住宅の整備方針及び管理方針

今後 10 年間の公営住宅供給目標や圏域別の状況及び、将来におけるよう支援世帯数の見込みを踏まえ、計画期間における県営住宅の整備方針及び管理方針を次のとおり定める。

【方針1】 県営住宅の整備方針

県営住宅の整備にあたっては、次の方針に基づき財政状況を踏まえて検討する。
 県営住宅の役割は、「**市町営住宅供給の量的補完**」および「**市町のモデルとなる取組の実施**」である。

- ・ **東予・南予地域は、需要の減少が見込まれることから、今後、県営住宅の建替事業を行わず、耐用年数を目途に管理し、その後、用途廃止する。**（平均残耐用年数 東予：34年、南予：43年）
- ・ **中予地域は、今後も供給が不足することから、現状戸数を維持する方向で検討する。**なお、検討にあたっては、耐震性が無い（耐用年数が近い）**コンクリートブロック造の県営住宅団地の建替等を優先的に検討する。**

県下では老朽化の著しい市町営住宅も一定数見られることから、県営住宅の建替や用途廃止等の検討にあたっては、連携した集約建替え手法等の可能性検討や技術支援等を行うよう努める。

※建替等：県市連携による団地の集約化、既存住宅へのEV設置による上層階の空住戸活用、大規模改修による既存団地の長寿命化、民間事業者のPFI事業による敷地の高度利用 … 等

※県営住宅の整備（建替等）にあたっては、市町のモデルとなる「先導的・先進的な整備手法」の導入を検討する。

※民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅についても、登録要件の緩和等の取組を行うことで、活用促進を図る。

【方針2】 県営住宅の管理方針

今後の入居者募集においては、引き続き市場で適切な水準の住宅の確保が難しい属性の世帯に供給を行うとともに、**政策的に位置付けされている世帯に対する供給の強化も検討する。**

県計画名	県営住宅による施策展開	支援対象世帯
愛媛県版まち・ひと・しごと創生総合戦略	県営住宅の各種改善や地域の需要を踏まえた団地の建替え	市場で適切な水準の住宅の確保が難しい属性の世帯
愛媛県高齢者保健福祉計画等	公共賃貸住宅における高齢者への配慮	高齢者世帯
愛媛県障がい福祉計画	入所施設等から地域生活への移行の促進	障がい者世帯
えひめ・未来・子育てプラン	子育て世帯向けの優先入居住戸の確保	子育て世帯
愛媛県地域防災計画	被災者の生活再建支援	被災者

図 今後の県営住宅の管理方針 イメージ図

■現在

公営住宅を必要とする要支援世帯	県営	市町営
高齢者世帯	○	○
障がい者世帯	○	○
子育て世帯 等	○	○
移住者、被災者	○	○
その他一般世帯	○	○

■将来像

県として政策的に支援が必要な世帯	県営	市町営
高齢者世帯	○	○
障がい者世帯	○	○
子育て世帯 等	○	○
移住者、被災者	○	○
その他一般世帯	○	○