

＜内容＞

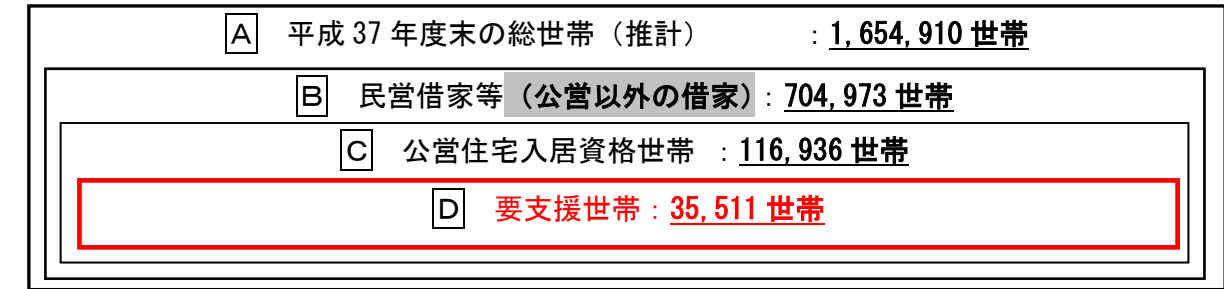
- 1 公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯の推計(平成 37 年度)
- 2 要支援世帯への対応

3 中長期の公営住宅等の需要について

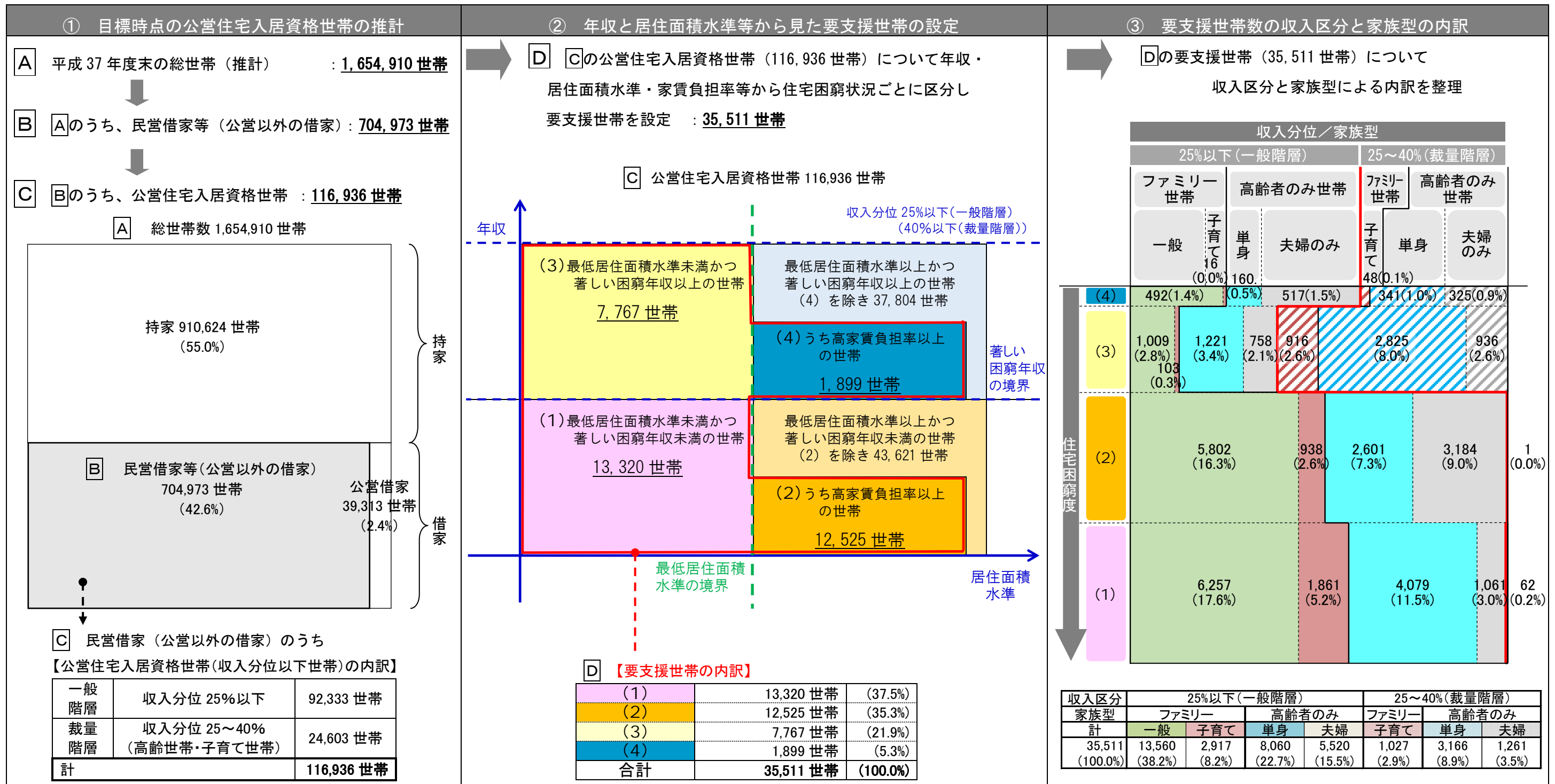
■市営住宅の供給の方向性について

1 公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯の推計 (平成 37 年度)

■要支援世帯の位置付けのイメージ



- 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」を活用し、10年後(平成 37 年度)の公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯を推計する。
- 要支援世帯は、公営住宅以外の借家世帯を対象として推計することとされている。
- 公営住宅の量的拡大が困難な厳しい財政状況や、全ての公営住宅入居資格世帯が公営住宅の入居ニーズを有しているとは限らないことから、公営住宅入居資格世帯を住宅困窮度ごとに区分し、(1)～(4)を要支援世帯として設定する。



《内容》

1 公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯の推計(平成 37 年度)

3 中長期の公営住宅等の需要について

2 要支援世帯への対応

2 要支援世帯への対応

(1) 前提条件

○平成 28～37 年の 10 年間で対応すべき要支援世帯数：35,511 世帯

○上記の 10 年間に於いて、公営住宅・公的賃貸住宅・民営借家等の空き家発生量等で対応

(2) 基本的な対応方法 ※10 年間で推計

| 公営住宅 | 公的賃貸住宅 | 民営借家 | 高齢者向け施設等 | 計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|------------|---------------|------------|---------------|----------|--------------|----------|---------------|----|---------------|---------|---|------------------------|----------|---------------------------|-------|---------------|----|---------------|-------|---------------|---------|---------------------------|------|---------------|----|---------------|------|-----------------|---------|-----------------|---------|--|--------------|-----------|-----------------------------------|----------|-------------|-----|------------|---------|--------------------|----------|---------------|----|---------------|---------|--|------------|-----------|--------------------|----|-------------------------|--------|-------------------|
| <p>●市営住宅の空き家への入居</p> <table border="1"> <tr> <td>A. 市営住宅ストック数</td> <td>31,462 戸</td> </tr> <tr> <td>B. 空き家発生率(実績)</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10年推計:A×B×10年</td> <td>12,584 戸</td> </tr> </table> <p>●県営住宅の空き家への入居</p> <table border="1"> <tr> <td>A. 県営住宅ストック数</td> <td>17,692 戸</td> </tr> <tr> <td>B. 空き家発生率(仮定)</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>10年推計:A×B×10年</td> <td>5,307 戸</td> </tr> </table> | A. 市営住宅ストック数 | 31,462 戸 | B. 空き家発生率(実績) | 4% | 10年推計:A×B×10年 | 12,584 戸 | A. 県営住宅ストック数 | 17,692 戸 | B. 空き家発生率(仮定) | 3% | 10年推計:A×B×10年 | 5,307 戸 | <p>●UR 賃貸住宅(公営相当)の活用</p> <table border="1"> <tr> <td>A. 活用可能なストック数(ストック活用型)</td> <td>23,967 戸</td> </tr> <tr> <td>B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数</td> <td>260 戸</td> </tr> <tr> <td>C. 空き家発生率(仮定)</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10年推計:B×C×10年</td> <td>104 戸</td> </tr> </table> <p>●県公社住宅(公営相当)の活用</p> <table border="1"> <tr> <td>A. 活用可能なストック数</td> <td>4,820 戸</td> </tr> <tr> <td>B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数</td> <td>72 戸</td> </tr> <tr> <td>C. 空き家発生率(仮定)</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10年推計:B×C×10年</td> <td>28 戸</td> </tr> </table> <p>*B. 低家賃ストックは㎡当たり家賃 1,000 円と仮定</p> <p>●高齢者向け地域優良賃貸住宅の活用</p> <table border="1"> <tr> <td>年間 200 戸供給×10 年</td> <td>2,000 戸</td> </tr> </table> <p>*横浜市中期 4 力年計画 2014～2017(素案)計画想定値</p> <p>●子育て世帯向け地域優良賃貸住宅(子育てりふいん)の活用</p> <table border="1"> <tr> <td>年間 100 戸供給×10 年</td> <td>1,000 戸</td> </tr> </table> <p>*横浜市中期 4 力年計画 2014～2017(素案)計画想定値</p> | A. 活用可能なストック数(ストック活用型) | 23,967 戸 | B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数 | 260 戸 | C. 空き家発生率(仮定) | 4% | 10年推計:B×C×10年 | 104 戸 | A. 活用可能なストック数 | 4,820 戸 | B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数 | 72 戸 | C. 空き家発生率(仮定) | 4% | 10年推計:B×C×10年 | 28 戸 | 年間 200 戸供給×10 年 | 2,000 戸 | 年間 100 戸供給×10 年 | 1,000 戸 | <p>●民営借家(公営相当)の現空き家の活用</p> <table border="1"> <tr> <td>A. 民営借家ストック数</td> <td>510,000 戸</td> </tr> <tr> <td>B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数(全体の 5%)</td> <td>25,500 戸</td> </tr> <tr> <td>C. 空き家率(実績)</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>現在の空き家:B×C</td> <td>5,100 戸</td> </tr> </table> <p>*B. 低家賃ストックは㎡当たり家賃 1,500 円(居室ベース)と仮定</p> <p>●民営借家(公営相当)の空き家(10 年間で発生)の活用</p> <p>・上記 B の低家賃の空き家を活用</p> <table border="1"> <tr> <td>A. 現在入居者のいる低家賃ストック</td> <td>20,400 戸</td> </tr> <tr> <td>B. 空き家発生率(仮定)</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10年推計:A×B×10年</td> <td>8,160 戸</td> </tr> </table> | A. 民営借家ストック数 | 510,000 戸 | B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数(全体の 5%) | 25,500 戸 | C. 空き家率(実績) | 20% | 現在の空き家:B×C | 5,100 戸 | A. 現在入居者のいる低家賃ストック | 20,400 戸 | B. 空き家発生率(仮定) | 4% | 10年推計:A×B×10年 | 8,160 戸 | <p>●要支援者のうち、要介護 3 以上の高齢単身世帯は、高齢者向け施設等で受入</p> <table border="1"> <tr> <td>A. 高齢者単身世帯</td> <td>12,217 世帯</td> </tr> <tr> <td>B. 要介護 3 以上の高齢者の割合</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>高齢者向け施設等で受入れる高齢単身世帯:A×B</td> <td>733 世帯</td> </tr> </table> <p>*B は平成 26 年 3 月末の第 1 号被保険者数に対する要介護 3 以上の人数の割合</p> | A. 高齢者単身世帯 | 12,217 世帯 | B. 要介護 3 以上の高齢者の割合 | 6% | 高齢者向け施設等で受入れる高齢単身世帯:A×B | 733 世帯 | <p>計 35,016 戸</p> |
| A. 市営住宅ストック数 | 31,462 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 空き家発生率(実績) | 4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10年推計:A×B×10年 | 12,584 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. 県営住宅ストック数 | 17,692 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 空き家発生率(仮定) | 3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10年推計:A×B×10年 | 5,307 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. 活用可能なストック数(ストック活用型) | 23,967 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数 | 260 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. 空き家発生率(仮定) | 4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10年推計:B×C×10年 | 104 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. 活用可能なストック数 | 4,820 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数 | 72 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. 空き家発生率(仮定) | 4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10年推計:B×C×10年 | 28 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 年間 200 戸供給×10 年 | 2,000 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 年間 100 戸供給×10 年 | 1,000 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. 民営借家ストック数 | 510,000 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. うち公営住宅階層が居住できる低家賃ストック数(全体の 5%) | 25,500 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. 空き家率(実績) | 20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現在の空き家:B×C | 5,100 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. 現在入居者のいる低家賃ストック | 20,400 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 空き家発生率(仮定) | 4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10年推計:A×B×10年 | 8,160 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. 高齢者単身世帯 | 12,217 世帯 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 要介護 3 以上の高齢者の割合 | 6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 高齢者向け施設等で受入れる高齢単身世帯:A×B | 733 世帯 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 17,891 戸 | 計 3,132 戸 | 計 13,260 戸 | 計 733 戸 | 計 35,016 戸 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(3) 今後の対応例

ア 市営住宅の入居資格における年齢要件の引上げ

・高齢者住宅の募集年齢を上げることで、高齢化の進行による 70 歳以上の高齢者の増加に対応

イ 市営住宅の管理適正化による対応

・長年に渡り、同一親族が居住し続ける入居承継制度を見直すことによる、要支援世帯に対する入居の公平性の向上

ウ 民営借家の活用に係るアイデア

・公営住宅相当の家賃水準の民営借家に、要支援世帯の入居を誘導(例:民間事業者に登録を求め、要支援世帯に情報提供・マッチング)

・公営住宅の家賃水準を超える民営借家の活用(例:マッチング、オーナーへの家賃対策補助)

・民間活用型住宅セーフティネット整備推進事業の登録住宅の活用(例:オーナーへの家賃対策補助)

・総合支援資金貸付の活用(例:敷金等の貸付)

《内容》

- 1 公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯の推計(平成 37 年度)
- 2 要支援世帯への対応

3 中長期の公営住宅等の需要について

3 中長期の公営住宅等の需要について

○前項までは、直近 10 年(平成 28~37 年度)の公営住宅等の要支援世帯の推計を実施したが、本項では、それ以降の中長期(20~30 年後)の公営住宅等の需要を類推する。

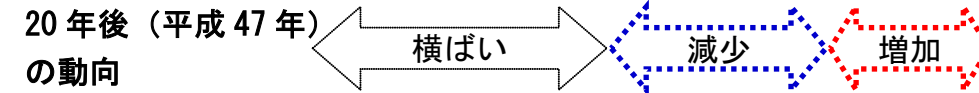
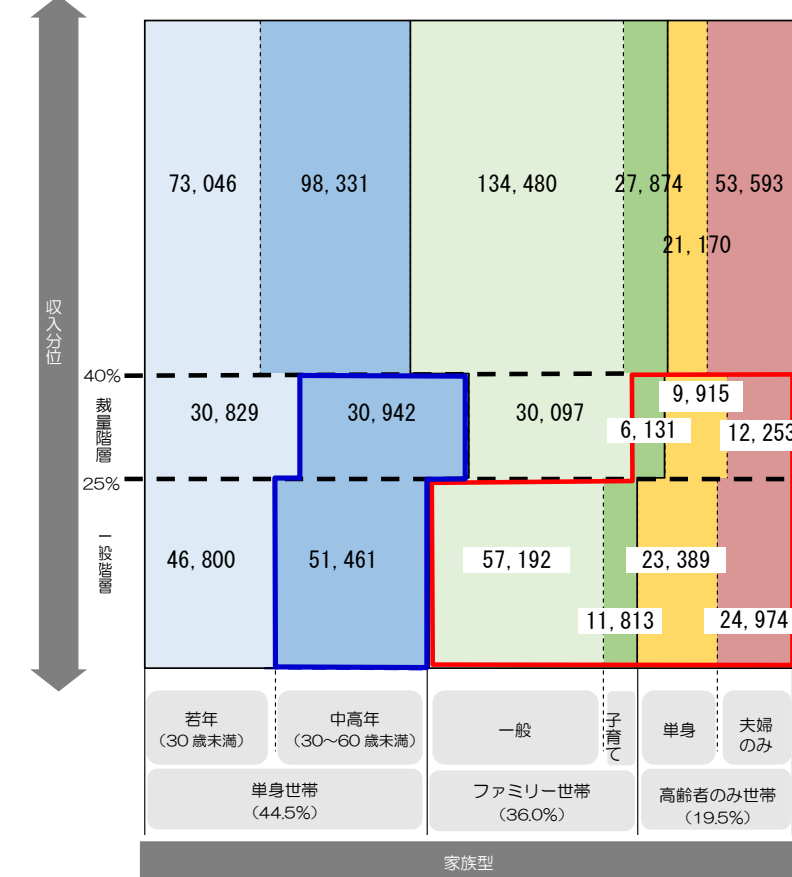
○下記に示す、将来の横浜市の人口及び世帯推計等の結果から、以下の動向が整理される。

- ・人口は、平成 32 年(2020 年)頃をピークに減少に転換。【グラフ①】
- ・ただし、高齢者人口は、約 20 年後となる平成 47 年(2035 年)に至っても増加傾向。【グラフ②】
- ・世帯数は、平成 42 年(2030 年)の 1,673 千世帯までは緩やかな増加傾向。約 20 年後の平成 47 年(2035 年)もピーク同等の水準を維持。【グラフ③】
- ・家族類型について、単身世帯と夫婦のみ世帯が増加。ファミリー世帯は減少。【グラフ④】
- ・家族類型のうち、増加傾向となる単身世帯と夫婦のみ世帯の年齢構成をみると、高齢者層が増加し、高齢者以外は横ばい傾向。【グラフ④⑤】

○上記の動向から、20 年後の平成 47 年(2035 年)の公営住宅の入居資格世帯は、**高齢者世帯(単身・夫婦のみ世帯)が増加し、ファミリー世帯は減少**すると類推され、全体として入居資格世帯が大きく減少することなく、**公営住宅等の需要は大きく低下しないものと考えられる。**

(なお、世帯の収入等の経済動向は、現状の傾向を前提とする)

■横浜市の借家世帯の内訳(平成 37 年度)



■横浜市の将来の人口及び世帯の動向 【出典：横浜市将来人口推計/2010 年(H22 年)基準時点】

