

2 供給量の的確な設定等

勸 告	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>① 住生活基本法では、国は、全国計画を策定し、都道府県は、全国計画に即して、都道府県住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）を策定することとされている（住生活基本法第15条第1項及び第17条第1項）。</p> <p>また、同法では、都道府県計画において、計画期間における公営住宅の供給の目標量を設定することとされている（同法第17条第2項第5号）。</p> <p>さらに、都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならないとされ（同法第17条第3項）、公営住宅の供給目標量については、あらかじめ、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならないとされている（同法同条第4項）。</p> <p>加えて、公営住宅法では、事業主体（公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。以下同じ。）が都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等をする場合に、国は、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用の2分の1を補助するものとするとしてされている（公営住宅法第7条第1項）。</p>	<p>図表 2-①</p>
<p>② 全国計画では、政策推進のために八つの目標が設定されており、その一つに、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられている。また、この目標を達成するための基本的な施策の一つとして、公営住宅、機構賃貸等の公的賃貸住宅を適切に供給することが掲げられているほか、都道府県計画における公営住宅の供給目標量の設定の考え方として、</p> <p>i) 公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という。）の数を的確に把握すること、</p> <p>ii) その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること、</p> <p>iii) その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること、</p> <p>が示されている。</p>	<p>図表 2-②</p>
<p>③ 公営住宅の供給目標量を設定する方法の例として、国土交通省は、都道府県に対し、目標量の設定のためのプログラム（公営住宅供給目標量設定支援プログラム。以下「目標量設定支援プログラム」という。）を提供している。目標量設定支援プログラムは、需要量として5年後及び10年後の都道府県における要支援世帯数（注1）を推計するとともに、要支援世帯数に対応可能な供給量として5年間及び10年間の「公営住宅等の供給計画」を算出するものとなっている。</p>	<p>図表 2-③</p>

また、目標量設定支援プログラムでは、要支援世帯数については、公営住宅法上の入居者資格として定められている収入要件及び住宅困窮要件（注2）を基本として推計されるものとなっており、住宅の困窮度として、次の4類型に分類されている。

図表 2-④

i) 最低居住面積水準（注3）未満に居住し、著しい困窮年収（注4）未満である世帯

図表 2-⑤

ii) i) と同等の所得層で、居住面積は i) より広いが、高家賃負担率（注5）である世帯

iii) 最低居住面積未満に居住し、著しい困窮年収以上である世帯

iv) iii) と同等の所得層で、居住面積は iii) より広いが、高家賃負担率である世帯

これらの各類型別に算出された世帯数に対し、都道府県が5年間及び10年間に公営住宅の供給対象とする世帯数の割合を算入率として乗じることにより要支援世帯数が推計されるようになっている。

算入率について、国土交通省は、上記類型の i) は10年間では必ず100%算入、ii) は10年間では100%算入が理想、iii) 及びiv) は地域の実情や政策（高齢者対応・定住対策等）に応じて設定するが、iv) よりiii) の類型の方が優先度が高いとの考え方を示しており、実際の算入率の設定は、都道府県がその根拠を明確にしながら行うことが重要であるとし、これにより推計した要支援世帯数に対しては、計画期間内に確実に公営住宅の供給（入居機会の提供）を図ることが望ましいとしている。

また、目標量設定支援プログラム上の「公営住宅等の供給計画」（以下、単に「公営住宅等の供給計画」という。）に関し、国土交通省は、公営住宅については、空き家募集の実績、建替計画等を踏まえ供給量を算出し、公営住宅以外の公的賃貸住宅等については、各都道府県における要支援世帯用に活用する戸数の考え方等を踏まえ、活用想定戸数を算出するとしている。このうち、公営住宅の供給量が住生活基本法上の公営住宅の供給目標量となる。

(注) 1 要支援世帯数は、公営住宅入居資格世帯（需要の最大値）を、平成27年度末から5年後（32年度末）及び10年後（37年度末）の両時点までに、公営住宅への入居や退去が行われないと仮定した場合の公営住宅以外の借家に居住する低額所得者等の世帯として推計し、地域の状況に応じて算入率を乗じることによって抽出した世帯の数である。

2 公営住宅法では、公営住宅の入居者の資格は、事業主体が条例で定める金額を超えないこと（収入要件）及び現に住宅に困窮していることが明らかであること（住宅困窮要件）の両条件を具備する者でなければならないとされている（公営住宅法第23条第1号及び第2号）。

3 「最低居住面積水準」とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準であり、原則、単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡×世帯人数+10㎡とされている。

4 「著しい困窮年収」とは、世帯年収と民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収をいう。

計算式は、次のとおり。

【民営借家家賃㎡単価×最低居住水準面積÷地域別家賃負担限度率（平均的な相場で

家賃を借りようとした時に負担できる限度の家賃割合)】

5 「高家賃負担率」とは、当該地域の年収 200 万円以下の世帯のうち民間借家居住世帯における平均の家賃負担率以上のものである。

④ 都道府県では、平成 28 年 3 月の全国計画の策定を受けて、28 年度に同年度から 37 年度までを計画期間とする新たな都道府県計画（以下「新都道府県計画」という。）を策定しているところが多い。これに合わせ、要支援世帯数は平成 32 年度末及び 37 年度末の世帯数が、また、「公営住宅等の供給計画」は 28 年度から 32 年度までの 5 年間及び 37 年度までの 10 年間の活用想定戸数が算出されている。

なお、全国計画については、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね 5 年後に見直し、所要の変更を行うとされている。

【調査結果】

今回、16 都道府県における都道府県計画策定に係る要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」の算出状況、当該計画に基づく実績についての分析・評価の実施状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。

ア 都道府県計画策定に係る要支援世帯数の推計状況等

(7) 要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」の算出状況

調査した 16 都道府県のうち新都道府県計画を策定しているのは、15 都道府県ある（注）。

これらの 15 都道府県では、全て目標設定支援プログラムの考え方を基本として要支援世帯数を推計しており、平成 37 年度末の要支援世帯数の推計に当たり都道府県が設定した算入率をみると、上記【制度の概要】における 4 類型のうち、i) は全ての都道府県で 100%に設定しているが、ii) から iv) までについては、国土交通省の考え方を参考としつつ、各都道府県でそれぞれ設定している。

これにより推計された 15 都道府県の要支援世帯の総数は、計 87 万 8,824 世帯であり、当該要支援世帯数に対応可能な戸数を算出した「公営住宅等の供給計画」の総数は、計 89 万 236 戸となっている。

また、このうち、公営住宅の供給目標量として設定されているのは、64 万 71 戸であり、全体の約 7 割を公営住宅で、残りの約 3 割を地域優良賃貸住宅、機構賃貸、公社賃貸等の公営住宅以外の公的賃貸住宅等で対応することとされている。この割合を都道府県別にみると、全て公営住宅で対応している都道府県がある一方で、5 割程度を公営住宅で対応としている都道府県もある。

（注） 1 都道府県は、平成 25 年 3 月に都道府県計画を策定しており、新都道府県計画は、29 年 3 月末現在で未策定である。

図表 2-⑥

(イ) 要支援世帯数の推計方法

要支援世帯数の推計について、国土交通省では、目標設定支援プログラムは、全国計画の考え方を基に標準的な推計方法として提供したものであり、目標量設定支援プログラム以外の方法を用いて要支援世帯数を推計しても差し支えないとしているが、上記(ア)の15都道府県に独自の方法により推計しているものはない。

このような中、都道府県からは、目標量設定支援プログラムを用いて要支援世帯数の推計を行うに当たり、①収入が少なくても金融資産の状況等により公営住宅への入居を希望しない者も多く存在することから、高額貯蓄者を除いた要支援世帯数を推計できるようにすべきである、②一般的な世帯に対する公営住宅の入居要件は、収入分位(注)4以下であるが、実際には、入居者の9割は収入分位1以下の収入の世帯となっていることから実態に合った要支援世帯数を推計できるようにすべきである等、その内容の見直しに関する意見が聴かれた。

(注) 「収入分位」とは、公営住宅法第16条第1項に基づき毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分であり、収入分位1が世帯の収入月額10万4,000円以下、収入分位4が同13万9,000円を超え15万8,000円以下とされている。同法第23条では、低額所得者の入居者資格を、世帯の収入月額15万8,000円を上限として事業主体が条例で定める金額とされている。

(ウ) 「公営住宅等の供給計画」算出時の関係機関からの情報提供状況

「公営住宅等の供給計画」について、調査した15都道府県では、公営住宅に関しては、区域内の市町村が管理する公営住宅の空き家募集の実績や新規入居者用の建設予定戸数を把握すること等により、供給量の見込みを算出しており、これらの実態把握に基づき、区域内の市町村に対して公営住宅の供給目標量の協議を行っている。

また、公営住宅以外の公的賃貸住宅について、都道府県では、供給主体から管理戸数や空き家募集戸数の実績の把握のほか、低廉な家賃の住宅数を把握すること等により活用想定戸数を算出することとしている。しかし、都道府県の中には、機構賃貸を管理する独立行政法人都市再生機構から管理戸数は提供されたものの、空き家募集戸数は経営上の理由から提供されず、その活用想定戸数を独自に推計しているところが見られた。

イ 公営住宅等の供給実績の分析・評価の実施状況

平成23年度から32年度までを計画期間とする都道府県計画(以下「旧都道府県計画」という。)の策定時に設定された要支援世帯数及び「公営住宅等の供給計画」について、国土交通省は、都道府県が新都道府県計画を策定する際に、23年度から27年度までの5年間の計画に対する空き家募集戸数等の供給実績の報告を求めるとともに、要支援世帯の入居実績についても可能

図表2-⑦

図表2-⑧

な範囲で把握するよう依頼している。

このうち、供給実績について、調査した都道府県の中には、①空き家募集戸数を計上すべきにもかかわらず入居実績を計上しているもの(5都道府県)、②「公営住宅等の供給計画」算出時と同様に、経営上の差し障りがあること等により、機構賃貸の空き家募集戸数の実績が提供されず、想定どおり供給されたか不明であるとして、これを除いて実績を計上しているもの(2都道府県)等があり、これらの都道府県ではその実績が的確に把握できていない状況となっている。

図表 2-⑨

一方、これらの実績が正しく把握できている7都道府県では、「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績が約89%から127%までとおおむね想定どおり供給できている状況となっているが、公営住宅等の供給が適切なものとなっているかについては、要支援世帯の入居実績等と併せて分析・評価する必要があると考えられる。

図表 2-⑩

この点について、上記7都道府県のうち要支援世帯の入居実績を把握・推計している6都道府県では、供給実績に対する入居実績が約53%から76%までとなっており、想定どおり住宅が供給されていても、これらの住宅に必ずしも要支援世帯が入居していない実態がうかがわれるものとなっている。

このうち、要支援世帯の入居実績が供給実績の5割程度にとどまっていた都道府県では、需給のミスマッチが生じているものと分析し、今後、市町村に対して需給バランスに応じたストックの管理を要請するとともに、建て替えや補修を行うことによりミスマッチを解消していく方針であるとして、分析結果を施策に反映しようとしている。

図表 2-⑪

一方、供給実績について、国土交通省は、都道府県に対し、新たな供給目標量の設定に当たり過去5年間の供給実績を考慮することは求めているものの、供給住戸への要支援世帯の入居状況を踏まえた需要と供給の分析・評価までは求めている。

このようなことから、「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績については、国土交通省が入居実績や応募倍率等を踏まえた分析・評価の例を示すことにより、都道府県や市町村において供給量が適切であるかどうかを分析・評価し、施策の見直しに活用できる指標となり得ると考えられる。

【所見】

したがって、国土交通省は、公営住宅等の的確な供給を図る観点から、全国計画の見直しに当たり、以下の措置を講ずる必要がある。

- ① 「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績について、都道府県等の取組事例を踏まえ、供給方針の見直し等施策に反映され得る具体的な分析・評価の例を示すこと。
- ② 都道府県等の意見を踏まえ、目標量設定支援プログラムの見直しを検討す

<p>ること。</p> <p>③ 独立行政法人都市再生機構に対し、都道府県による公営住宅の供給目標量の設定に向けた確実な情報提供についての協力を要請すること。</p>	
---	--

図表 2-① 公営住宅の供給目標量等に関する規定

○ 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）〈抜粋〉

第三章 住生活基本計画

（全国計画）

第 15 条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

五・六 （略）

3～6 （略）

（都道府県計画）

第 17 条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量

六 第 15 条第 2 項第 5 号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、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）第 5 条第 1 項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第 2 項第 5 号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

6～8 （略）

（注）下線は当省が付した。

図表 2-② 住生活基本計画における公的賃貸住宅の供給に関する目標等

○ 住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）＜抜粋＞

第 2 目標と基本的な施策

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

（基本的な施策）

- (1) 住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化
- (2) 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- (3) 公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- (4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

第 4 施策の総合的かつ計画的な推進

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ① 目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね 5 年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

別紙 5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、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。なお、既存公営住宅の空家

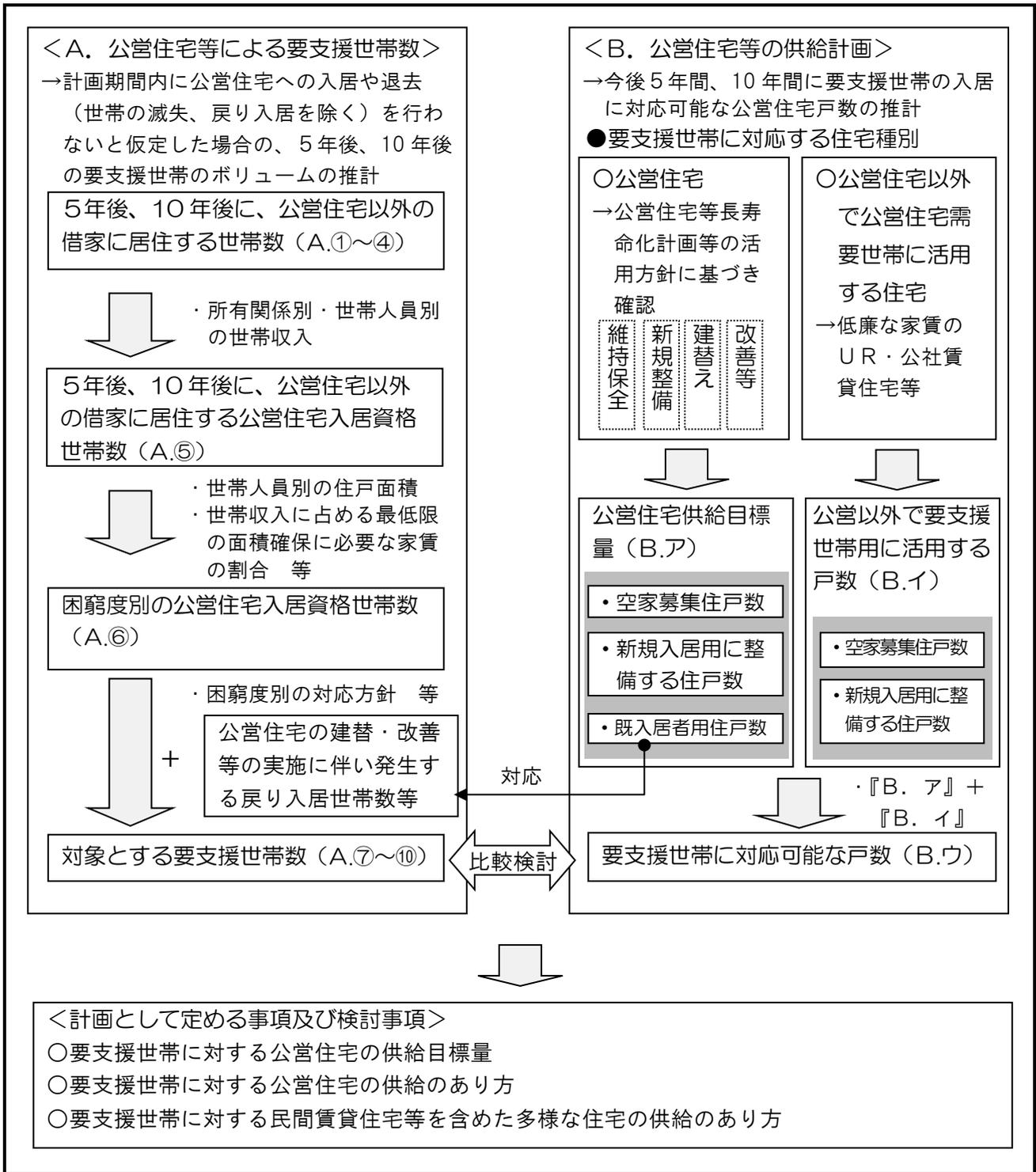
募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。

2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、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数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。

3 （略）

（注）下線は当省が付した。

図表 2-③ 公営住宅の供給目標量設定支援プログラムのフロー



(注) 国土交通省の資料による。

図表 2-④ 公営住宅法における入居者資格等に関する規定

○ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（入居者資格）

第 23 条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- 一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。
 - イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
 - ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
- 二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

（入居者の選考等）

第 25 条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

2 （略）

○ 公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）〈抜粋〉

（入居者資格）

第 6 条 法第 23 条第 1 号イに規定する政令で定める金額は、25 万 9 千円とする。

2 法第 23 条第 1 号ロに規定する政令で定める金額は、15 万 8 千円とする。

（入居者の選考基準）

第 7 条 法第 25 条第 1 項の規定による入居者の選考は、条例で定めるところにより、当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- 四 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）
- 五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- 六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

図表 2-⑤ 要支援世帯数の推計に関する考え方

<p>↑ 年 収</p> <p>公営住宅収入基準</p>	<p>最低居住面積水準以上</p> <p>かつ 著しい困窮年収以上</p> <p>(3) 最低居住面積水準未滿 かつ 著しい困窮年収以上 * 地域の実情や政策に応じて設定 (但し、(4)より優先度高い) 例) 年収 400万円 居住面積 40㎡</p>	<p>最低居住面積水準以上</p> <p>かつ 著しい困窮年収以上</p> <p>(4) うち 高家賃負担率以上 * 地域の実情や政策に応じて設定 例) 年収 400万円 居住面積 60㎡ 家賃 18万円 (家賃負担率 54%)</p>
	<p>最低居住面積水準未滿</p> <p>かつ 著しい困窮年収未滿</p> <p>(1) 最低居住面積水準未滿 かつ 著しい困窮年収未滿 * 10年間で必ず 100%算入 例) 年収 300万円 居住面積 40㎡</p>	<p>最低居住面積水準以上</p> <p>かつ 著しい困窮年収未滿</p> <p>(2) うち 高家賃負担率以上 * 10年間で 100%算入が理想 例) 年収 300万円 居住面積 60㎡ 家賃 15万円 (家賃負担率約 60%)</p>

著しい困窮年収
: 350万円
高家賃負担率
: 37.3%の場合

居住面積

最低居住面積水準

【用語解説】

「公営住宅収入基準」：収入分位 25%、高齢者等は地方公共団体により 40～50%
「最低居住面積水準」：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準
(原則：単身者 25㎡、2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡)
「著しい困窮年収」：世帯年収と民間借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収や世帯人数別に算出したもの。
(民間借家賃㎡単価×最低居住面積÷地域別家賃負担限度率÷平均的な相場で家賃を借りようとし時に負担できる限度の家賃割合)
「高家賃負担率」：当該地域の年収 200万円以下の世帯のうち民間借家居住世帯における平均家賃負担率で算出

(注) 国土交通省の資料に基づき、当省が作成した。

図表 2-⑥ 新都道府県計画における要支援世帯数、「公営住宅等の供給計画」及び公営住宅の供給目標量の設定状況

(単位：世帯、戸、%)

区分	要支援世帯数	「公営住宅等の供給計画」(要支援世帯に対応可能な戸数)(a)	公営住宅の供給目標量(b)	
				「公営住宅等の供給計画」に占める割合(b/a)
1	17,399	18,242	17,930	98.3
2	91,095	91,102	49,335	54.2
3	24,300	24,300	17,150	70.6
4	18,569	18,724	17,909	95.6
5	24,899	25,272	25,272	100.0
6	92,966	93,054	49,650	53.4
7	26,272	26,487	16,210	61.2
8	171,816	174,210	105,451	60.5
9	137,345	139,873	137,831	98.5
10	9,405	9,756	9,196	94.3
11	112,495	113,221	91,141	80.5
12	56,037	57,936	30,547	52.7
13	76,385	78,189	57,109	73.0
14	12,560	12,590	8,390	66.6
15	7,281	7,280	6,950	95.5
計	878,824	890,236	640,071	71.9

(注) 当省の調査結果による。

図表 2-⑦ 要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」の設定に関する意見

No.	意見
1	要支援世帯について、i) 障害者世帯が算入できないシステムとなっていること、ii) 収入分位は 25%以下と 40%以下の 2 分類とされているが、実際の公営住宅の入居者の 9 割は収入分位 10%以下になっており、実態と合っていないことから、入居世帯の実態に合った世帯属性とし、収入分位は実態に合わせて現在より細かく設定することが必要ではないか。
2	要支援世帯は、県独自の基準により、低額所得者のうち高額貯蓄者を推計して、目標量設定支援プログラムにより推計した要支援世帯から除外しているが、この考え方は全国統一的に行うべきと考えている。低額所得者のうち高額貯蓄者について現状では推計による方法しかないため、国において高額貯蓄者の実態調査を行うなどして、目標量設定支援プログラムにより算出できるようにしてほしい。
3	収入が少なくても金融資産の保有状況等により公営住宅への入居を希望しない者も多く存在する。公営住宅申込者に占める高齢者の割合が高まる中で、預貯金等の金融資産の保有状況を考慮せず、年金等の収入基準だけで「著しい困窮世帯」を設定することは現状にそぐわない。
4	目標量設定支援プログラムにおける公営住宅の供給量の算出方法は、人気がない団地、長期空き家等の募集を繰り返し行っても入居に至らない団地、長期空き家等の募集を繰り返し行っても入居に至らない戸数が増えると、過去の募集実績を加味して設定することとされている「空き家発生率」が高くなり、それによって入居機会が多く提供されると判断されてしまうため、何らかの補正が必要である。

(注) 当省の調査結果による。

図表 2-⑧ 独立行政法人都市再生機構から空き家募集戸数の情報が提供されなかった例

事例の概要
<p>新都道府県計画策定の際に、独立行政法人都市再生機構に対し、機構賃貸に関する情報提供について協力を依頼したところ、管理戸数は提供されたものの、空き家募集戸数は経営上の理由として提供されなかった。このため、都道府県の公社賃貸の空き家率を適用して推計を行った。(2 都道府県)</p>

(注) 当省の調査結果による。

図表 2-⑨ 旧都道府県計画に基づく「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績の把握が不適切な例

No.	事例の概要
1	「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績には、本来、空き家募集戸数、新規整備戸数等新たに供給した戸数を計上することとされているが、要支援世帯の入居実績を計上した結果、供給戸数と入居戸数が同数となっている。(5 都道府県)
2	新都道府県計画策定の際に、独立行政法人都市再生機構に空き家募集戸数の実績の情報提供を依頼したが、経営上の理由により提供されなかった。このため、供給実績には、機構賃貸を除いた戸数を計上した。(2 都道府県)

(注) 当省の調査結果による。

図表 2-⑩ 要支援世帯数の推計及び「公営住宅等の供給計画」に対する実績

(平成 23 年度～27 年度)

(単位：世帯、戸、%、倍)

区 分	要支援世帯数の推計及び公営住宅等への入居実績			「公営住宅等の供給計画」及び供給実績			(参考 1) 供給実績に対する入居実績の割合 (b/d)	(参考 2) 応募倍率 (平成 27 年度)
	要支援世帯数の推計 (a)	入居実績 (b)	割合 (b/a)	「公営住宅等の供給計画」 (c)	供給実績 (d)	割合 (d/c)		
1	39,917	26,488	66.4	39,706	45,107	113.6	58.7	5.0
2	13,531	7,280	53.8	8,356	9,594	114.8	75.9	3.4
3	4,436	2,518	56.8	5,042	4,461	88.5	56.4	1.4
4	3,252	1,811	55.7	3,563	3,440	96.5	52.6	1.5
5	5,400	3,314	61.4	3,786	4,798	126.7	69.1	2.2
6	91,567	48,463	52.9	66,464	67,152	101.0	72.2	21.8
7	42,190	—	—	44,190	48,879	110.6	—	6.4

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査した 16 都道府県のうち、「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績が正しく把握できている 7 都道府県の状態であり、平成 23 年度から 27 年度までにおける要支援世帯数の推計値及び「公営住宅等の供給計画」の供給量の想定値とそれぞれに対する実績である。

図表 2-⑪ 旧都道府県計画に基づく「公営住宅等の供給計画」に対する供給実績についての分析例

事例の概要
<p>徳島県では、平成 23 年度から 32 年度までを計画期間とする徳島県住生活基本計画において、23 年度から 27 年度まで及び 23 年度から 32 年度までの「公営住宅等の供給計画」及び要支援世帯数を算出している。</p> <p>このうち、平成 23 年度から 27 年度までの「公営住宅等の供給計画」及び要支援世帯数について、同県が把握した実績をみると、「公営住宅等の供給計画」3,563 戸に対して供給実績が 3,440 戸（供給計画の 96.5%）、要支援世帯数の推計値が 3,252 世帯に対して入居実績が 1,811 世帯（要支援世帯数の 55.7%）で、住宅の供給はほぼ想定どおりであるものの、要支援世帯数の入居実績は 5 割程度となっている。</p> <p>これについて、同県では、入居者が入居したい公営住宅と、地方公共団体が供給する（できる）公営住宅にミスマッチが生じていることが理由であると考えており、今後は、ミスマッチ解消のため、古い不人気物件は廃止を検討し、立地などの条件が良い物件を建て替えや改修していくよう市町村に求めていくとしている。</p>

（注）当省の調査結果による。