

2 建替戸数の検討

(1) 検討の概要

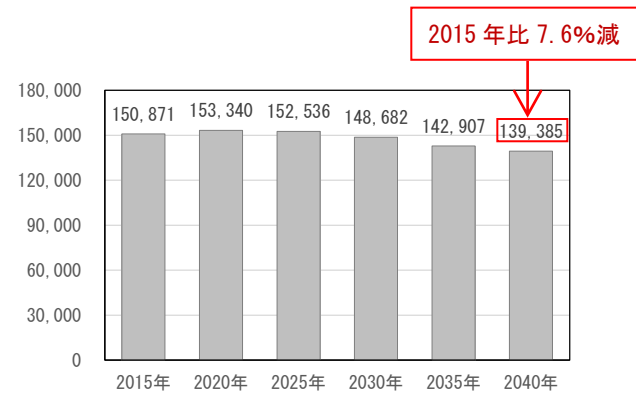
建替戸数を検討するにあたり、高槻市の中長期を見据えた公営住宅必要量を推計する必要がある。そのため、まず国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針」のストック推計プログラムを用いて、高槻市の民間住宅市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な世帯数（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」とする）を推計する。次に、そのなかでも特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数を、国から示された「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」に基づき、推計する。

(2) 将来の必要量の推計

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

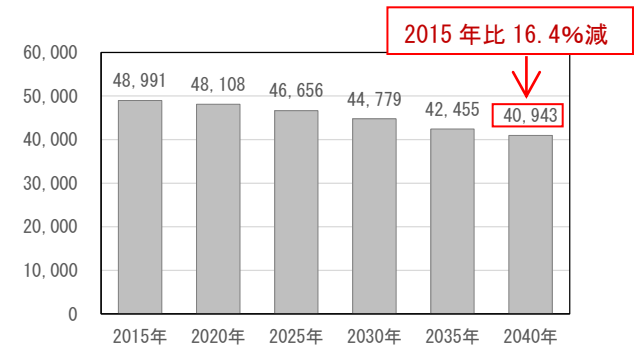
A. 世帯数（借家を含む）の推計

・推計人口に、推計世帯主率（国勢調査に基づくトレンドによる将来推計）を乗じて、将来時点の世帯数を算出



B. 借家世帯数の推計

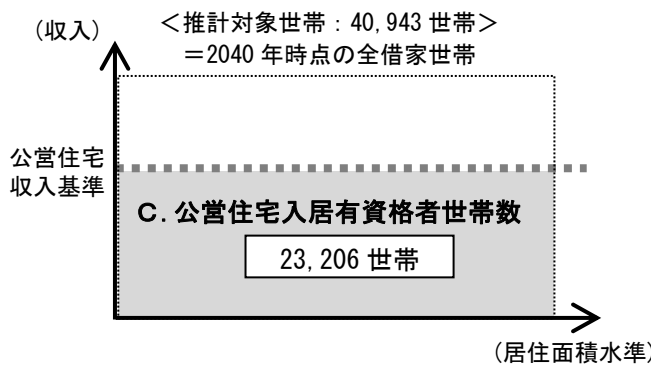
・Aの世帯数に所有関係別構成比（住宅土地統計調査に基づくトレンドによる将来推計）を乗じて、将来時点の借家世帯数を算出



C. 公営住宅入居有資格者世帯数の推計

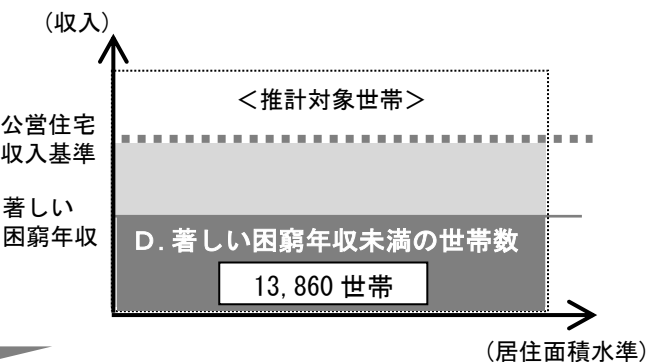
・Bの借家に居住する世帯のうち、公営住宅対象階層（※）に該当する世帯数を算出

※原則、収入分位 25%以下（裁量階層となる収入分位 40%以下も含む）



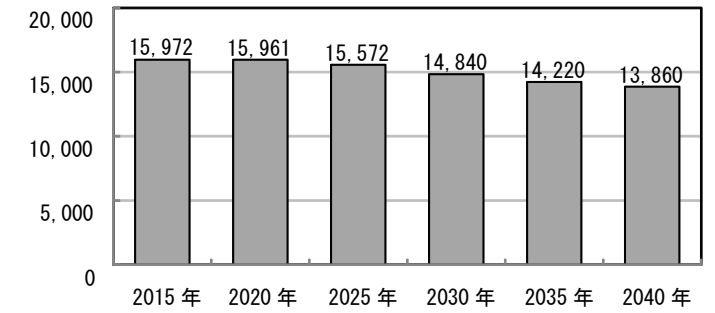
D. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

・市内の賃貸住宅市場において、国が定める適切な家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸を確保することが可能な収入を算出し、その年収未満の世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）を算出



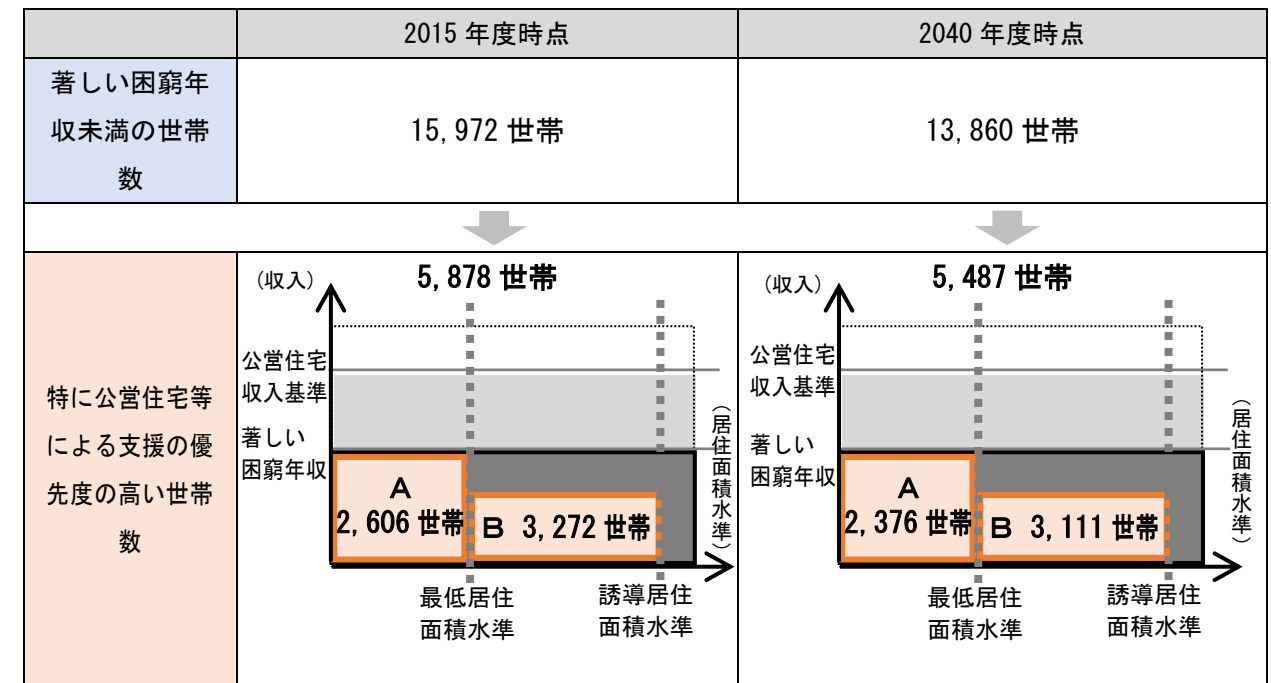
■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

著しい困窮年収未満の世帯数は、2015年度時点で15,972世帯だが、将来的には13,860世帯まで減少する。



② 特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数の推計

特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数は、著しい困窮年収未満世帯のうち、最低居住面積水準^(注1)未満の借家に居住している世帯（下図のA）及び、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準^(注2)未満の借家に居住し、かつ、高家賃負担率^(注3)以上の世帯（下図のB）とする。



注1 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の面積に関する水準

注2 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

注3 高家賃負担率：年収200万円未満の世帯のうち借家居住世帯における平均家賃負担率
高槻市内では、平均家賃負担率が35.8%
(平成25年度住宅土地統計調査より算出)

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準
1人世帯	25㎡	40㎡
2人世帯	30㎡	55㎡
3人世帯	40㎡	75㎡
4人世帯	50㎡	95㎡
5人世帯	60㎡	109.3㎡
6人世帯	66.5㎡	128.3㎡

(3) 建替戸数の検討

「特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数」は、次表のとおり現在の公営住宅等戸数 7,181 戸を 1,300 戸ほど下回る 5,878 世帯であり、将来的に 2040 年度には 5,487 世帯に減少すると推計された。このストック推計は、国で示された基準に基づき、理論的に困窮年収未満で支援優先度の高い世帯数を推計したものであり、また、実際には現に入居している世帯が存在するとともに、制度上、入居者選定は公募が原則であるため、「特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯」だけが入居できるわけではない。従って、公営住宅等を供給する上ではこれを上回る公営住宅等戸数が必要であると考えられ、現在の公営住宅等戸数は妥当と考えられる。

以上のことから富寿栄住宅においては、現在^{注1}の入居世帯数が 320 世帯であり、これを下回ることなく、入居世帯分を確保することで、必要量を満足する。

注1：戸数検討を行った平成 29 年 11 月時点

	特に公営住宅等による支援の優先度の高い世帯数	比較	公営住宅等戸数		
				府営住宅	市営住宅
2015 年度時点	5,878 世帯	<	7,181 戸	6,607 戸	574 戸
2040 年度時点	5,487 世帯	<	6,993 戸	6,607 戸	386 戸

※2040 年度時点の市営住宅戸数は、富寿栄住宅の現入居世帯 320+他の市営住宅管理戸数 66 の和を仮設定
 ※府営住宅については、市町村別の計画戸数が定められていないため、2015 年時点の戸数を据え置いている