



くらし，まちの再生と 県営住宅

住みよい県営住宅をつくる県民の会・世話人
(みやぎ震災復興研究センター・事務局長)

遠州尋美

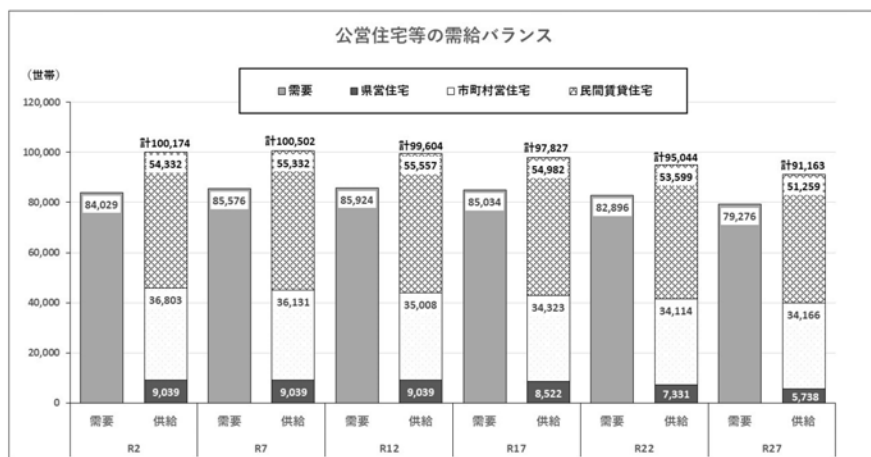
2025年10月4日

良質で低廉な住宅は足りているのか？

県営住宅廃止方針
の唯一の根拠：
公営住宅需給バランス推計の不都合な真実

宮城県土木部住宅課「県営住宅等の集約に伴う移転支援の方針（中間案）」（2022年12月）5頁

■県内の公営住宅等の需給バランス



(需要) 公営住宅等長寿命化計画策定方針指針（改定）（平成28年8月国土交通省住宅局）で公開されている「ストック推計プログラム（令和3年公開版）」による将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

(供給) ①公営住宅：県・市町村の公営住宅の管理戸数

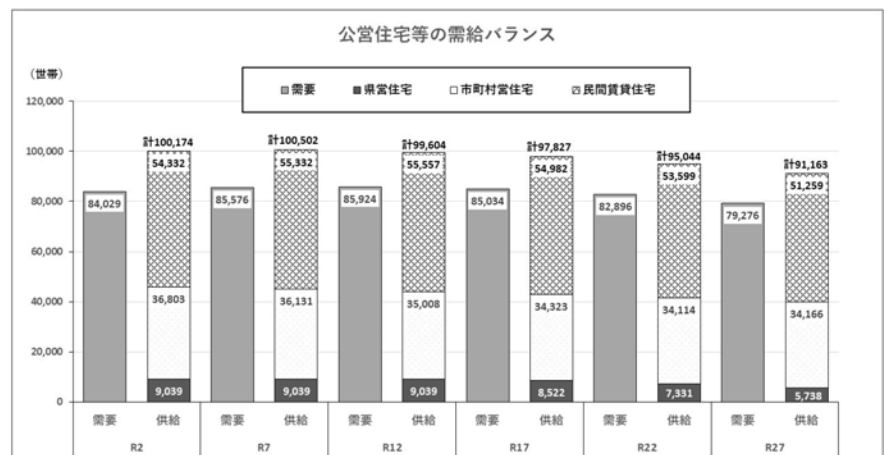
②民間賃貸住宅：民間賃貸住宅のうち、低廉な家賃（生活保護制度における住宅扶助額未満の家賃）かつ一定の質（昭和56年以降の新耐震基準で建設され、最低居住面積水準以上が確保されたもの）の住戸数

県営住宅廃止方針 の唯一の根拠： 公営住宅需給バ ランス推計の不都合 な真実

- 「需要」を「公営住宅入居資格世帯」ではなく、その6割「著しい困窮年収未満の世帯数」に限定している。
- 除外した4割の除外理由は説明なし。

宮城県土木部住宅課「県営住宅等の集約に伴う移転支援の方針（中間案）」（2022年12月）5頁

■県内の公営住宅等の需給バランス



(需要) 公営住宅等長寿命化計画策定方針指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）で公開されている「ストック推計プログラム（令和 3 年公開版）」による将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

(供給) ①公営住宅：県・市町村の公営住宅の管理戸数

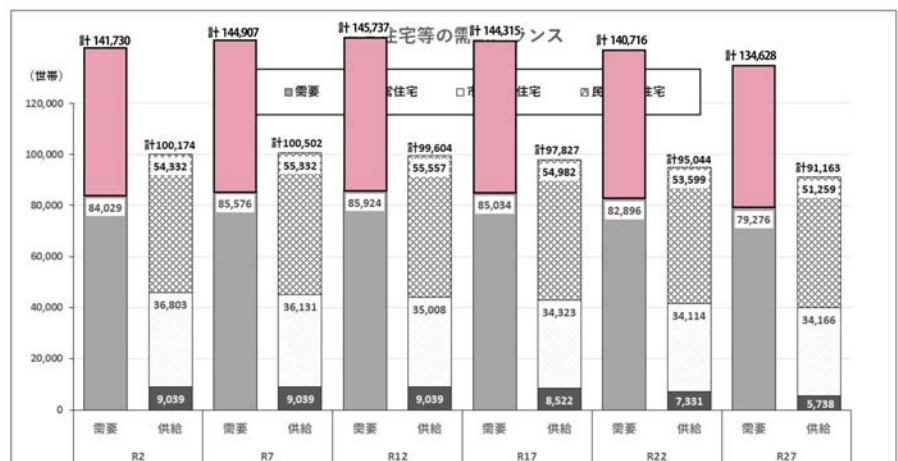
②民間賃貸住宅：民間賃貸住宅のうち、低廉な家賃（生活保護制度における住宅扶助額未満の家賃）かつ一定の質（昭和 56 年以降の新耐震基準で建設され、最低居住面積水準以上が確保されたもの）の住戸数

県営住宅廃止方針 の唯一の根拠： 公営住宅需給バ ランス推計の不都合 な真実

- 除外された4割の「公営住宅入居資格世帯」を上乗せすると

宮城県土木部住宅課「県営住宅等の集約に伴う移転支援の方針（中間案）」（2022年12月）5頁

■県内の公営住宅等の需給バランス



(需要) 公営住宅等長寿命化計画策定方針指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）で公開されている「ストック推計プログラム（令和 3 年公開版）」による将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

(供給) ①公営住宅：県・市町村の公営住宅の管理戸数

②民間賃貸住宅：民間賃貸住宅のうち、低廉な家賃（生活保護制度における住宅扶助額未満の家賃）かつ一定の質（昭和 56 年以降の新耐震基準で建設され、最低居住面積水準以上が確保されたもの）の住戸数

県民の会（岩渕さん）が独自推計した要配慮世帯数

- 県が推計に用いた国総研「住宅確保要配慮者集計プログラム」で推計
 - 千位未満は四捨五入
 - 県の推計よりはやや少なめの数字（県の推計条件などが未公表なので原因不明）
 - 県は、赤い色で塗った行（X）を「需要」としている。
- ➡白い背景の行（約5万世帯弱）は、公営住宅入居資格があっても、施策対象から外されている。

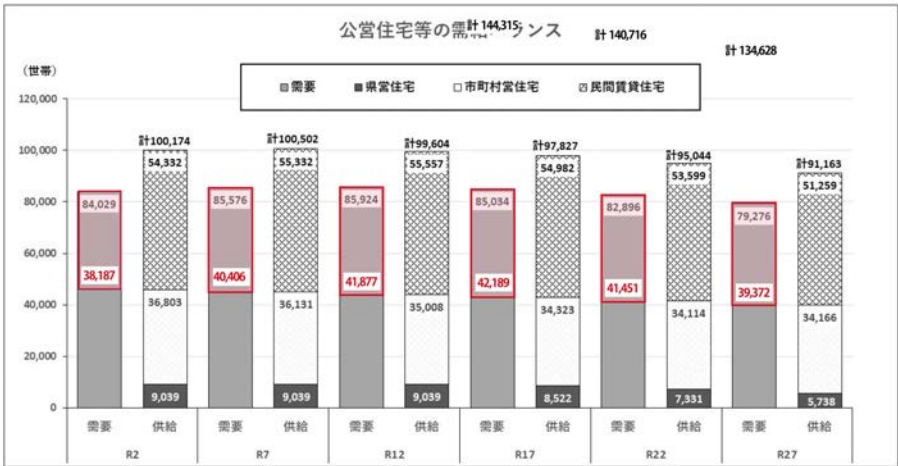
	2020	2025	2030	2035	2040	2045
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	142,000	145,000	146,000	144,000	141,000	135,000
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数（C）	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数（D）	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
その他の著しい困窮年収水準以上の世帯数	48,000	49,000	49,000	49,000	48,000	46,000
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	85,000	87,000	88,000	86,000	84,000	80,000
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数（A）	12,000	12,000	12,000	11,000	11,000	11,000
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数（B）	11,000	11,000	10,000	10,000	9,000	9,000
その他の著しい困窮年収水準未満の世帯数	63,000	65,000	66,000	65,000	64,000	61,000

「著しい困窮年収未満の世帯（X）」の定義：公営住宅施策対象のうち、民間市場において、自力では適切な家賃負担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以下の世帯。

県営住宅廃止方針の唯一の根拠：公営住宅需給バランス推計の不都合な真実

- 民間市場でまともな広さの住宅に自力で住むことができず、しかも公営住宅にも入居できない世帯が4万世帯以上いる。

■県内の公営住宅等の需給バランス



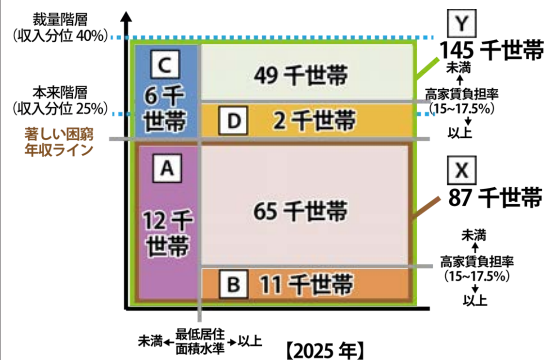
（需要）公営住宅等長寿命化計画策定方針指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）で公開されている「ストック推計プログラム（令和 3 年公開版）」による将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

（供給）①公営住宅：県・市町村の公営住宅の管理戸数

②民間賃貸住宅：民間賃貸住宅のうち、低廉な家賃（生活保護制度における住宅扶助額未満の家賃）かつ一定の質（昭和 56 年以降の新耐震基準で建設され、最低居住面積水準以上が確保されたもの）の戸数

独自集計から見た住まいに苦しむ3万世帯

要配慮者推計プログラム（県が使用）で独自集計した結果

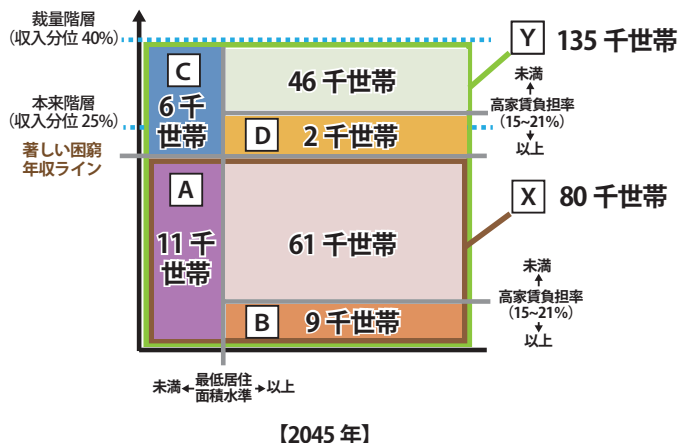
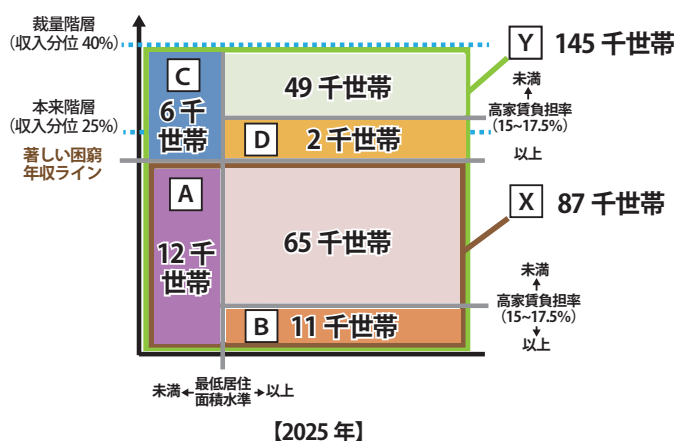


住まいに苦しむ3万世帯。人間らしい住まいの保障は宮城県県の責任です。

- 県内の公営住宅対象世帯（Y）：14 万 5 千世帯
- 県内の困窮ライン以下の世帯（X）：8 万 7 千世帯（自力では最低居住面積水準を満たす住宅の市場家賃を負担できない低収入の世帯）
- 過密居住を強いられている世帯：1 万 8 千世帯
 - 困窮ライン以下（A）：1 万 2 千世帯
 - 困窮ライン以上（C）：6 千世帯
- 高家賃負担世帯：1 万 3 千世帯
 - 困窮ライン以下（B）：1 万 1 千世帯
 - 困窮ライン以上（D）：2 千世帯

住まいに苦しむ世帯を市町に押し付け県営住宅廃止を強行する県を許してよいのか？

独自集計から見た住まいに苦しむ3万世帯



- ・ 過密居住世帯：1 万 8 千世帯
- ・ 困窮ライン以下（A）：1 万 2 千世帯
- ・ 困窮ライン以上（C）：6 千世帯
- ・ 高家賃負担世帯：1 万 3 千世帯
 - ・ 困窮ライン以下（B）：1 万 1 千世帯
 - ・ 困窮ライン以上（D）：2 千世帯

- ・ 過密居住世帯：1 万 7 千世帯
- ・ 困窮ライン以下（A）：1 万 1 千世帯
- ・ 困窮ライン以上（C）：6 千世帯
- ・ 高家賃負担世帯：1 万世帯（四捨五入で合計不一致）
 - ・ 困窮ライン以下（B）：9 千世帯
 - ・ 困窮ライン以上（D）：2 千世帯

県営住宅入居者を見下す「供給」数の計算

「住宅は足りている。県営住宅はもういらぬい」は、**県のまやか**し

- 十分あると県が言う「低廉な住宅」は安くない
県が需要を上回っているという「**住宅扶助額**」以下の家賃の**民営借家**。生活保護世帯に行政が支給する金額で、支給がなければ保護世帯は住めない家賃。**公営住宅対象世帯にとっては高すぎます**。
- 支払い可能なのは公営住宅家賃
低収入でも**支払い可能な家賃とは、公営住宅家賃**。公営住宅家賃は、**住宅扶助額の5割程度**です。
- 住宅扶助額家賃を無理なく払える年収額は？
単身者なら年収250万円、2人家族で300万円。
年金生活者は支払うことができません。

仙台市営鶴ヶ谷第一住宅家賃と生活扶助額（円）

世帯人数	住戸タイプ	家賃の分布	住宅扶助額
1人	1DK	15,300～17,500	37,000
	2K	16,000～20,700	
2人	2DK・2LDK	22,500～29,300	44,000

出所）鶴ヶ谷第一住宅家賃は、仙台市市営住宅管理課調べ。2025年4月1日現在。政令月収15万8千円未満の本来階層に限定した。大半が同10万4千円未満の第一階層が占めている。

住宅扶助額以下家賃の住宅数を「供給」数だという県の本音：「**県営住宅にしがみつかずに、生活保護を受給して民営借家に移れ**」。保護費（地方負担分）を支給するのは市町だから、**県は痛くも痒くもない**。

県民の会が求める三要求

1. 県営住宅を廃止する前に、住まいに苦しむ人に安く良質な住宅を保障するしくみを作ってください。
（それができないうちは、県営住宅を廃止するな!!）
2. 古い県営住宅は建て替えて必要とする県民に提供してください。
3. 子育てに励む世帯、ひとり親、派遣や非正規の若者、障害のある人を支える家族、過密居住・高家賃に苦しむ人々全てに希望の住まいを。

増える要配慮者，進まない民間受け入れ

増え続ける住宅弱者、高齢単身世帯は2030年に900万世帯

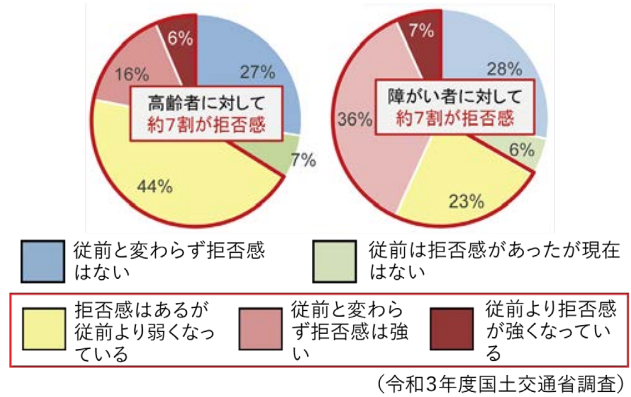
単身世帯数の推移（単位：千世帯） - 増え続ける高齢単身世帯
※ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（令和6（2024）年推計）」より作成。



ひとり親世帯：母子世帯 120 万世帯，
父子世帯 15 万世帯（2021）
障害者手帳保持者 610 万人（2022），
外国人 275 万人（2020）

進まない民営借家の活用

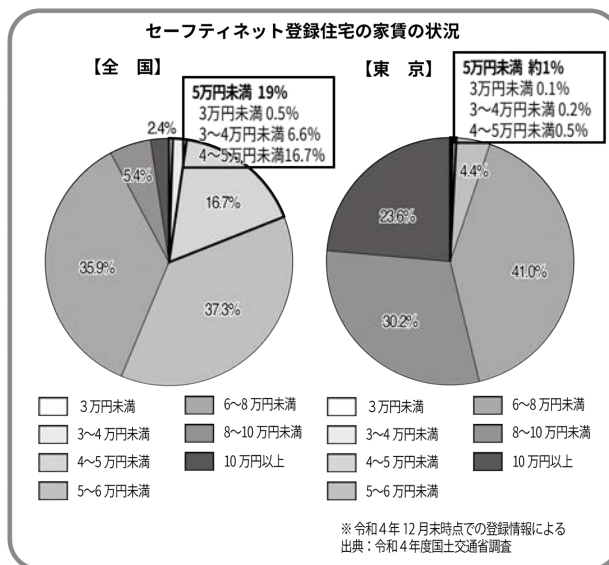
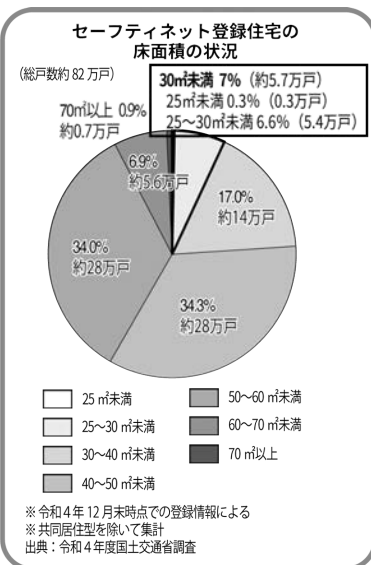
要配慮者の受け入れに消極的な大家さん



要配慮者専用住宅は、民営借家の0.04%

民営借家 1568 万戸中，登録住宅は 88.6 万戸，うち
要配慮者専用住宅は 0.6 万戸（0.04%）（2023 年）。

セーフティネット登録住宅の今



登録住宅の現状

- 広さはそれなり
- 家賃は高い
 - 3万円未満は0.5%（全国約4～5千戸）
- 戸数は90万戸，空家率2.3%（全国2万戸程度）
- 大東建託84.7%，ビレッジホーム9.8%（2社以外は5.5%。平山洋介，2021年2月）

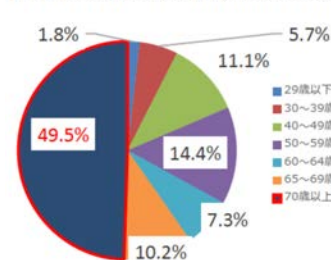
根拠のない民業圧迫論：居住者が異なり市場競争はない

- ・ 公営住宅入居者の3分の2は世帯主年齢60才以上。約半数が70才以上。
- ・ 民営借家の高齢家計支持者（60才以上）は、22%。70才以上は11%。
- ・ 公営住宅入居者の78%は所得第1階層（政令月収10万4千円以下）（世帯年間租収入121万円以下。2023年国民生活基礎調査）
- ・ 民営借家の世帯年収は、公営第1階層（政令月収10万4千円以下）は11%、公営第4階層（政令月収15万8千円以下）までで、26%。

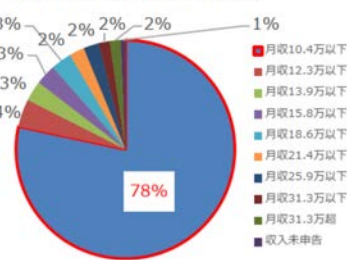
公営住宅が数万戸増えても、1,570万戸もある民営借家の経営に影響するはずがない。

④ 公営住宅の入居者属性

【入居者（世帯主）の年齢】（令和3年度末）

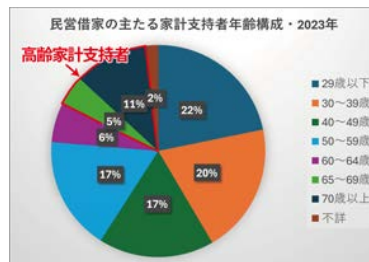


【入居者の収入】（令和3年度末）



（出所）国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて」（2024年3月）20頁。

民営借家の入居者属性



1) 家計支持者の年齢構成は、2023年度住宅・土地統計調査第39表をもとに遠州が作成。
2) 収入構成は、2023年度国民生活基礎調査による世帯収入階級累積度数分布から、公営住宅所得階級上限値の収入分位に相当する世帯収入額を求め、2023年度住宅・土地統計調査第45-2表による民営借家世帯収入階級別世帯数をもとに、公営住宅所得階級の民営借家入居世帯数を求めたものである。
凡例の月収は、公営住宅収入認定における政令月収であり、世帯収入から公営住宅法施行令により世帯構成員の属性に基づいて所得控除がなされているので、それを12倍しても世帯収入とは一致しない。
上記の計算と円グラフは、遠州が行った。

税金を使って公営住宅を供給するのは国の義務

・ 公営住宅とは

- ・ 定義：地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るもの（法第2条第2号）
- ・ 必要性：国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する（法第1条）＝憲法第25条

- ・ 国が税金を使って公営住宅を低所得者のために供給するのは国会が「法律」で定めた地方自治体と国の義務

- ・ 知事がとやかく言う筋合いはない

- ・ 公営住宅の供給と維持管理に県税は使わない（予算は補助金と家賃収入で補填される）

- ・ 建設費の45%は国の補助金

- ・ 自治体負担分は全額地方債で調達し、家賃収入で返済。

- ・ 建替事業は、中長期的に黒字（次頁）。日常の補修や大規模修繕を実施してもなお黒字

- ・ 長寿命化のための改善は国庫補助対象

- ・ 累積黒字なのだから、公社への委託費にも結果的に税金は使われていない。

県営住宅建替は、 県財政を圧迫しない（国交省試算）

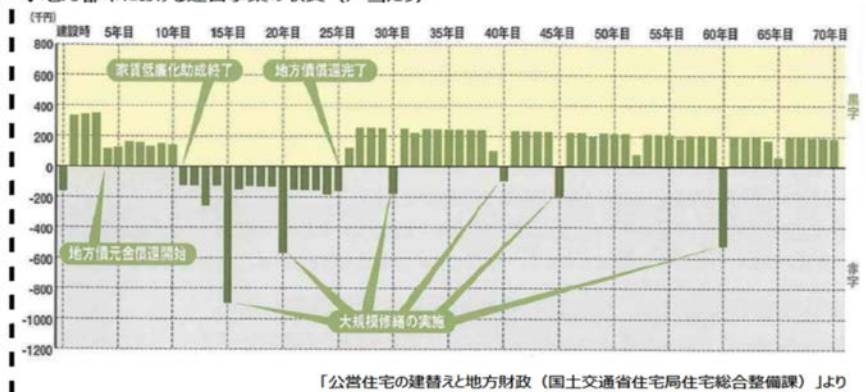
- 三位一体改革直後の2007～2008年ごろの国交省試算。
- 試算条件は平均60㎡の住戸、共同施設を含めて地方都市では1000万円/戸、大都市で、1300万円/戸程度。
- 地方債は、金利2.5%、25年（据置3年）元利均等償還。
- 累積収支を棒グラフから読み取ると、17～18年目から一時的に累積赤字になるが、35年目前後から累積黒字。70年運用なら、大規模修繕も建替時の除却費も負担可能。

《府営住宅（公営住宅）の収支について》

公営住宅は、建設費用の約半分を国からの補助金で賄い、残りの約半分を地方債により調達することが可能であり、府営住宅の場合、この地方債を30年かけて償還しています。

公営住宅は、他の多くの公共施設と異なり家賃収入等があり、一般的に起債償還中は、償還相当額や管理費等の支出が家賃等の収入を上回り、赤字基調となりますが、償還後は、収入が管理費等の支出を上回ることから、大規模な修繕等を行う年度以外は黒字基調となり、長期的に収支は均衡し、より長く経営すれば累積黒字になります。

◆ 地方都市における建替事業の収支（戸当たり）



出所）大阪府「府営住宅の移管ガイドブック」2019年11月

建替事業は地域経済を潤し，福祉に貢献

- ・ **公営住宅建替事業には、国は必ず予算措置をする**
 - ・ 建設工事単価の急騰で、建設不況深刻化の兆し＝県は用途廃止後の跡地処分ができるのか。駅前再開発の遅延を見ても見通しはくらい
 - ・ 建替事業は、地元建設事業者、設備業者、配管業者、畳・襖・建具屋さんの仕事を作り、波及効果はとても高い。
 - ・ 建替によるエレベータ設置、バリアフリー化、温熱環境改善は、入居者の心身の健康増進に効果的で、医療・介護費用の削減に貢献
 - ・ 団地は、周辺地区の商業・サービス業の持続にも重要
- ・ **建替による土地利用の効率化は、福祉・子育て支援拠点施設、多世代交流拠点施設の整備にも有効＝まちを元気に。**
 - ・ 100戸以上の公的団地の建替にともない併設する保育所・高齢者生活支援施設の整備費は公営住宅整備事業の補助対象
- ・ **用途廃止して民間に売却した土地は、決して戻ってくることはない。**

県営住宅の建替えて福祉・住まい支援地域拠点を

公営住宅団地を福祉と住まい支援の連携を築く地域拠点に。国もそれを求めている

福祉と住まい支援の連携は改正住宅セーフティネット法
(2025 年 10 月 1 日施行) の重要ポイント

住生活基本計画（全国計画）の目標・基本的施策（抜粋）（2021 年 3 月閣議決定）

- 目標 3（2）子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
 - 「住宅団地での建替えや再開発等」における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備」
- 目標 4（2）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
 - 「住宅団地での建替えや再開発等」における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備」

上記 2 目標の達成指標は、「公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率」

**県民の力で
県営住宅を
守りましょう**

