

# 県営住宅ストックマネジメント方針

## ■ 県営住宅ストックマネジメント方針とは

- 埼玉県が維持管理する県営住宅は、その過半が昭和40年代から昭和50年代に建設されたもので老朽化が進行しており、入居率も低下している状況にある。
- 今後、少子高齢化の進展などに伴い、世帯構成の変化や世帯数の減少が見込まれている。また、県営住宅の入居率や応募倍率、ストック数も地域によって異なる。
- これまで、県営住宅の整備については、県内全域で世帯数に対する県営住宅の戸数割合を維持してきたが、地域の状況に応じた県営住宅の整備を進める必要がある。
- このため、地域ごとに住宅困窮者の推計や将来の公営住宅ストック量を詳細に分析し、県営住宅ストックの最大限の活用等が図られるよう、県営住宅の再編整備の方針を定めたものである。

## 1. 埼玉県の現状

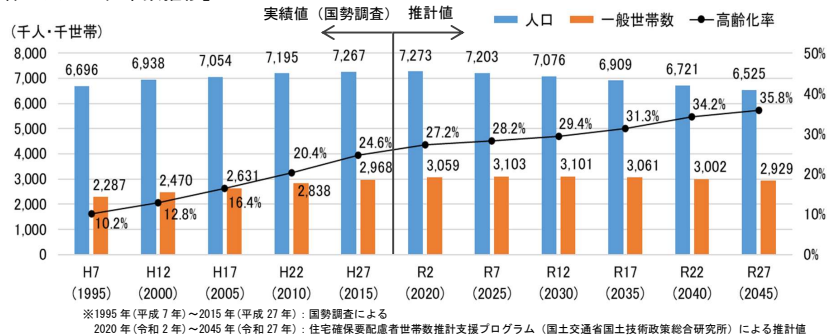
### (1) 県営住宅を取り巻く環境

#### 1) 人口・世帯数の推移

- 県全体の人口・世帯数は、人口が2025年（令和7年）、世帯数が2030年（令和12年）には減少し、高齢化率は2035年（令和17年）に30%を超えると推計される。
- 世帯数を地域別<sup>※</sup>にみると、南部地域で2040年（令和22年）まで、さいたま地域で2035年（令和17年）まで、南西部・東部地域で2030年（令和12年）まで、県央・川越比企・西部地域で、2025年（令和7年）まで増加するが、その他の地域では、減少すると推計され、地域によって将来世帯数の動向が異なる。

※埼玉県5か年計画の地域区分

#### 【県全体の人口・世帯数推移】



#### 2) 世帯構成の変化

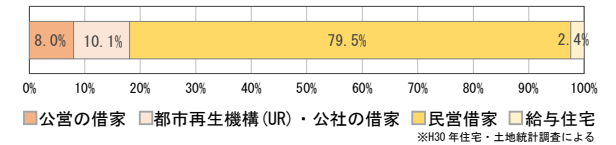
- 県内の世帯構成は、2020年時点で、単独世帯が3割強と最も多い。
- 2040年では、単独世帯が4割弱を占めると推計され、2020年に比べて、世帯主年齢が50歳以上の世帯での単独世帯数の増加が見込まれる。

### (2) 公営住宅ストック等の状況

#### 1) 年収300万円未満世帯の居住状況

- 県内の年収300万円未満の借家世帯では、県営・市町村営の公営住宅の居住世帯の割合が1割弱であるのに対し、UR等の公的賃貸住宅の居住世帯と民間賃貸住宅の居住世帯が約9割を占めている。
- 住生活基本計画（全国計画）では、住宅困窮者に対する住宅供給について、公営住宅の供給を補完するため、都市再生機構（UR）等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅のセーフティネット登録住宅<sup>※</sup>の活用を図ることとされている。

【県内の年収300万円未満世帯における借家種類別割合】



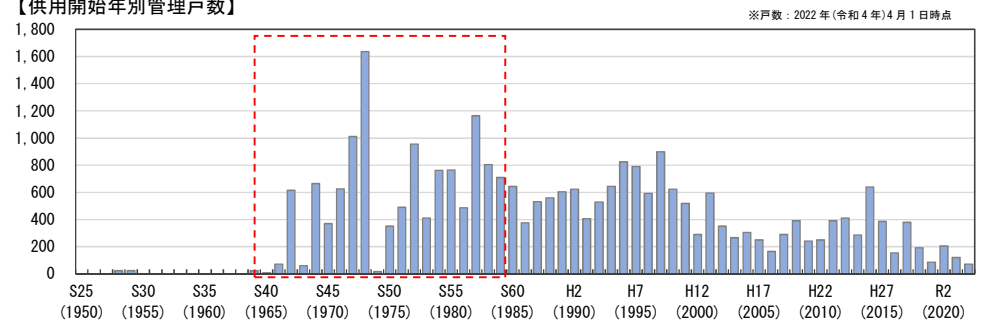
※低額所得者、高齢者、障がい者や子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅で、一定の規模及び設備等を備えたものとして「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき登録を受けた住宅

#### 2) 県営住宅の状況

##### ① 県営住宅の戸数と築年数

- 県営住宅は2022年（令和4年）4月1日時点で27,928戸あり、それらの供用開始時期は、約1/2が昭和40年代から昭和50年代に集中している。
- また、県営住宅の戸数と世帯数に対する県営住宅戸数の割合は、地域で大きく異なっている。

##### 【供用開始年別管理戸数】



##### 【地域別の県営住宅戸数と世帯数に対する県営住宅戸数の割合】

	南部	南西部	東部	さいたま	県央	川越比企	西部	利根	北部	秩父
戸数	1,001	1,491	2,507	9,642	1,966	3,010	2,782	2,667	2,310	552
世帯数に対する割合	0.25%	0.43%	0.46%	1.55%	0.82%	0.83%	0.77%	0.94%	1.04%	1.34%

※戸数：2022年(令和4年)4月1日時点、世帯数：住民基本台帳(令和4年1月1日)による

##### ② 地域ごとの応募倍率

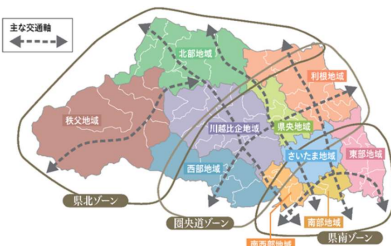
- 2021年度（令和3年度）における県営住宅の応募倍率は、北部地域、秩父地域では、1倍未満となっている一方、南部地域、南西部地域、さいたま地域では、6倍を超えており、地域で大きな差が生じている。

## 2. 地域ごとの公営住宅ニーズの分析

### (1) 地域ニーズの分析

#### 1) 分析の基本的な考え方

- 日常生活圏のまとまり等を考慮した埼玉県5か年計画の地域区分と同様に県内を10地域で区分する。
- 2040年(令和22年)、2060年(令和42年)の将来を見据えた地域ごとの公営住宅ニーズの分析を行う。
- 地域でのニーズは、その地域での供給を基本とするが、各地域間での「広域供給」の考えを取り入れる。



#### 2) 地域におけるニーズの分析

- 地域における「公営住宅ニーズ(要支援世帯<sup>※</sup>)」は、県内の借家世帯のうち、公営住宅入居基準収入を対象とし、世帯年収や居住面積などから推計する。

※国土交通省国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」における、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯の考え方による。

#### 3) 地域における公営住宅等ストックの分析

- 住生活基本計画(全国計画、埼玉県計画)の住宅セーフティネットの考えを踏襲し、要支援世帯数に対応する「供給可能な住宅ストック」は、公営住宅、低廉な公的賃貸住宅(UR等)、セーフティネット登録住宅を含む低廉な民間賃貸住宅<sup>※</sup>も対象としストック量を推計する。

※民間賃貸住宅はセーフティネットとして供給されることから全数ではなく低減している。

#### 4) 要支援世帯に対する住宅供給の考え方

- 公営住宅ニーズ(要支援世帯)に対する供給は、「公営住宅等ストック」のうち、空き家供給などにより5年間で供給が期待される戸数とする。

#### 5) 広域供給の考え方

- 自地域内での供給量を上回る要支援世帯(不足分)は、県営住宅の応募動向を踏まえて他地域で供給されるものとする。

### (2) 分析結果

- 公営住宅ニーズに対する住宅供給は、2040年推計で南部・南西部・東部地域での不足が見込まれる。
- 2060年推計では、南部・南西部・東部地域のほか、UR等の低廉な公的賃貸住宅の多くが耐用年限を迎えるため、県央・川越比企・西部地域でも不足が見込まれる。

#### 【地域別の要支援世帯に対する供給状況】

	南部	南西部	東部	さいたま	県央	川越比企	西部	利根	北部	秩父
2040年推計	92%	71%	95%	149%	220%	103%	148%	282%	196%	149%
2060年推計	84%	54%	62%	101%	96%	69%	86%	121%	175%	109%

(供給状況=供給戸数/要支援世帯数で算出)

## 3. 再編整備の方針等

### (1) 県営住宅の整備方針

#### 1) 基本的な考え方

これまでの県営住宅の整備に関する方針では、「県内の世帯数に対する県営住宅戸数割合を維持」するとしてきたが、今後は、「**地域のニーズに応じた県営住宅の供給の確保**」を基本的な考え方とする。

- 広域供給を踏まえた上で、県内10地域を分析結果が類似する4つ(①県南、②県央、③北部、④さいたま)のブロックに分割し、整備方針をまとめる。
- 既存ストックは、可能な限り活用し、建替え等は供給の不足が見込まれる地域で実施する。  
 「今後も不足が見込まれる「南部、南西部、東部地域」を優先して供給することを基本とし、無償で土地を取得できる場合などは団地の新設も行う。」
- 供給に余裕が見込まれる地域では、応募・老朽状況等も踏まえ、用途廃止も検討する。
- さいたま地域は、広域供給などを踏まえ必要となる戸数を維持する。

### 2) 地域ブロックごとの整備方針

#### ① 県南ブロック(南部・南西部・東部地域)

入居率・応募倍率ともに高く、要支援世帯に対する供給量は2040年、2060年で不足が見込まれる。自地域内での供給不足に対して、「さいたま地域の県営住宅等で供給を補充」、「老朽団地の建替え」を実施する。また、建替え戸数や時期の前倒しも検討する。

#### ② 県央ブロック(県央・川越比企・西部地域)

入居率・応募倍率は県平均程度で、要支援世帯に対する供給量は2040年では余裕が見込まれるが、2060年に不足が見込まれる。「立地や需要等が一定水準を満たす団地での計画的な更新」を検討する。

#### ③ 北部ブロック(利根・北部・秩父地域)

入居率・応募倍率ともに低く、要支援世帯に対する供給量は2040年、2060年で余裕が見込まれる。「入居率や老朽状況等を踏まえ、用途廃止による県営住宅戸数の削減」を検討する。

#### ④ さいたまブロック(さいたま地域)

入居率・応募倍率ともに高いが、要支援世帯に対する供給量は2040年、2060年で余裕が見込まれる。「南部・南西部・東部地域の供給不足を補う役割を踏まえ必要となる戸数を維持」する。

### (2) 県営住宅の再編整備計画

#### 1) 2040年までの再編整備計画の考え方(ブロック別)

##### ① 県南ブロック

建替え対象団地は、建設後50年を超える団地で、建替えによる効果が大きいと見込まれる団地を優先し、建替えが概ね法定耐用年限までに完了するよう計画する。また、当面の間、現在の借上型県営住宅を維持する。

##### ② 県央・北部ブロック

県央ブロックでは、立地や需要等が一定水準を満たす団地での計画的な更新を進めるが、ニーズの低い団地の集約廃止を検討する。

北部ブロックでは、入居率や老朽状況等を踏まえ、耐用年限前の用途廃止による戸数削減を検討する。

#### 2) 整備手法

建替え等により10年間で約700戸の整備を計画する。

なお、既存ストックの有効活用等を目的に、内部の全面改修、設備配管の更新などの全面的改善の導入を検討する。