

II. 公営住宅需要の把握

1. 公営住宅の需要予測

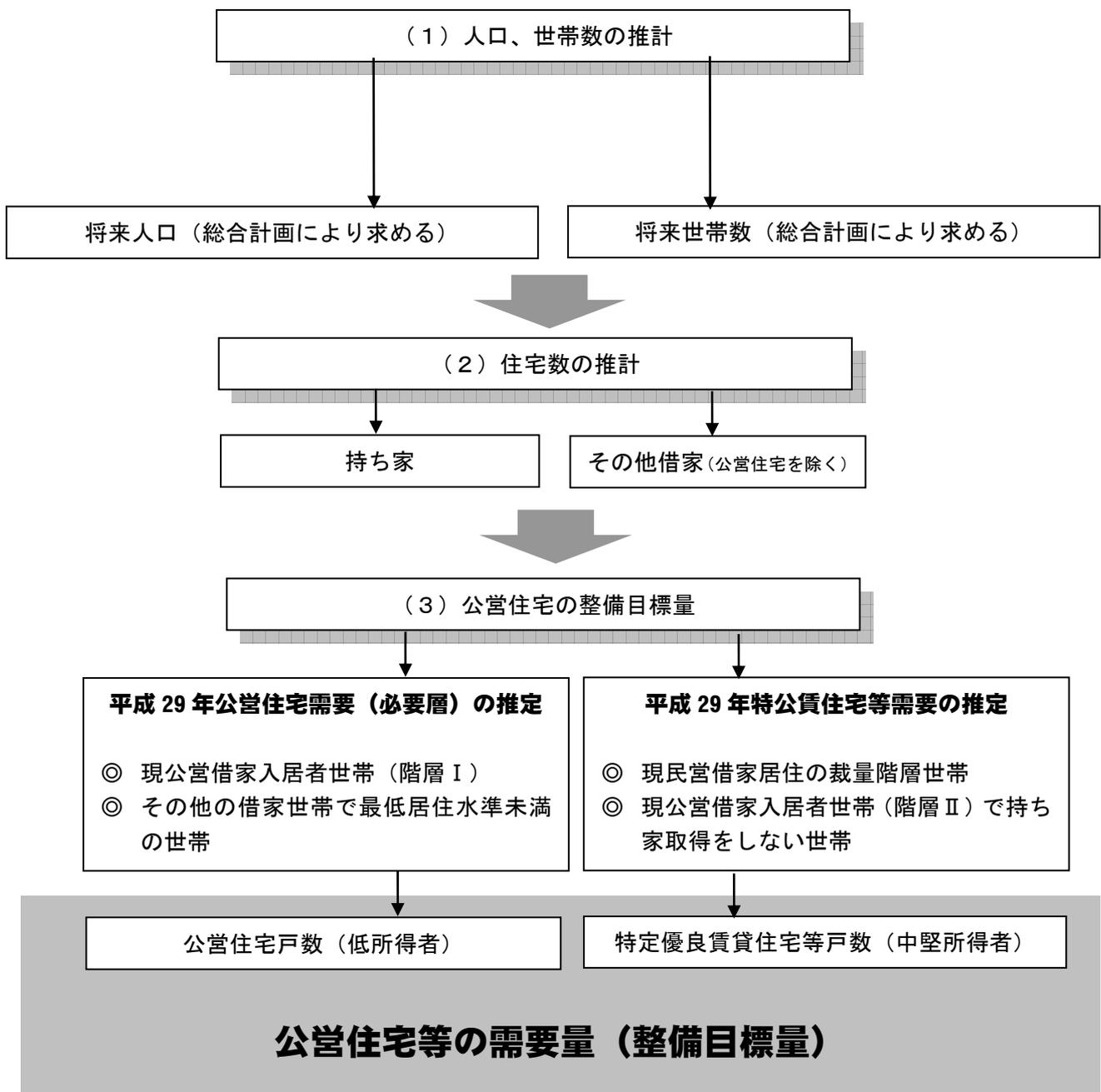
(1) 公営住宅需要予測

ここでは、将来、必要となる公営住宅の整備目標量を算出する。

なお、本市における公営住宅の需要予測を行うに当たっては、平成 20 年を基準年次として、目標年次を平成 29 年とする。

以下に需要予測手順の推計フローを示す。

▼推計フロー



(2) 人口、世帯数の推移**①将来人口**

本計画における平成 29 年の将来の目標人口は、上位計画である石巻市総合計画（平成 19 年 3 月）に示す平成 28 年の将来人口予測 154,800 人をベースとし、平成 17 年からの増減率により、平成 29 年の将来人口を推計する。

▼人口推計

	年次 (和暦)	(西暦)	将来人口
現在	平成17年度	2005	167,324
長期総合計画	平成28年度	2016	154,800
本計画目標年次	平成29年度	2017	$167324 + \{(154800 - 167324) / (2017 - 2005)\} * (2017 - 2005)$ 153,661

②将来世帯数

本計画における将来の世帯数も同様に、石巻市総合計画にある平成 28 年の将来世帯数をベースに、平成 29 年の将来世帯数を求める。

▼世帯数推計

	年次 (和暦)	(西暦)	将来世帯数
現在	平成17年度	2005	56,857
長期総合計画	平成28年度	2016	58,900
本計画目標年次	平成29年度	2017	$56857 + \{(58900 - 56857) / (2017 - 2005)\} * (2017 - 2005)$ 59,086

(3) 住宅数の推計

① 将来の住宅数

本計画における将来の住宅数は、先に算出した将来世帯数から住宅以外に住む一般世帯数（約1%：*1）を除いた戸数とする。

平成29年将来世帯数 59,086 世帯 - 592 世帯（*1） = 58,494 世帯

よって、平成29年の住宅総数は 58,494 戸とする。

*1：平成17年国勢調査における住宅以外に住む一般世帯数の割合（将来も変化しないものと仮定）
 住宅以外に住む一般世帯 587 ÷ 一般世帯 56,770 × 100 = 1.03%

② 持ち家、借家別将来住宅数

本計画における持ち家と借家の比率は、将来も変化しないものと仮定し算出する。

	平成17年 (世帯)	比率	➔		平成29年 (世帯)	比率
持ち家	39,478	69.4%		持ち家	40,614	69.4%
借家(*2)	13,933	24.5%		借家	14,334	24.5%
総世帯数	56,857	100.0%		世帯数	58,494	100.0%

*2：借家から県営・市営等の公営住宅は除く

よって、平成29年の持ち家数は 40,614 戸とする。

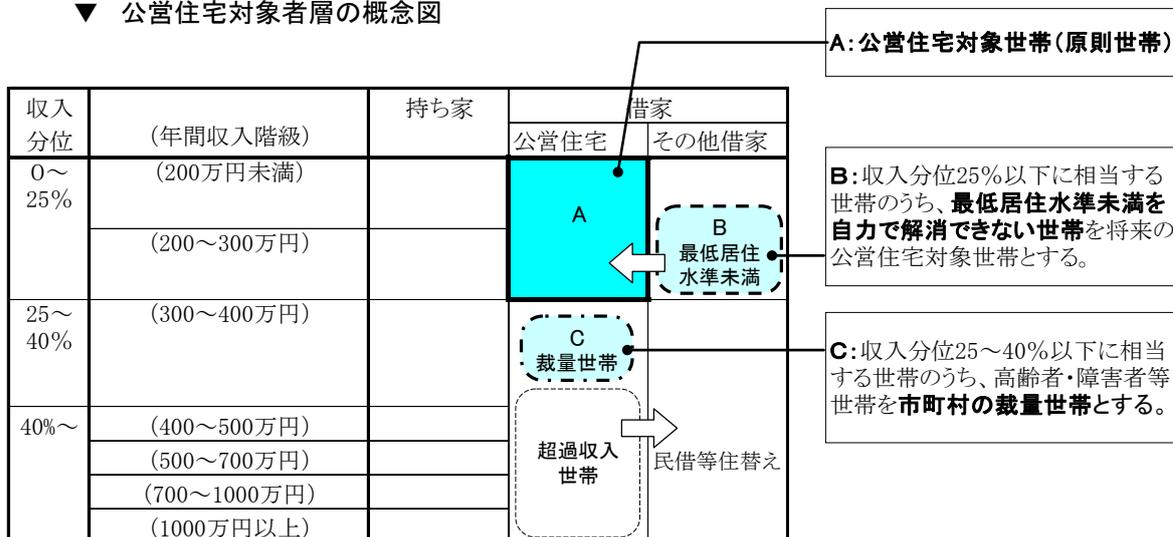
また、平成29年の民間借家は 14,334 戸とする。

(4) 公営住宅の整備目標量

① 公営住宅の対象

公営住宅（低所得者層）の対象者層を、以下のように振り分ける。

▼ 公営住宅対象者層の概念図



②石巻市の収入分位別、持ち家・借家住宅戸数の推計

低所得者階層でかつ住宅に困窮する世帯数を把握するため、将来（平成29年）における所有関係別・収入分位別世帯数の推計を行う。

推計は、平成15年の住宅・土地統計調査の宮城県値を石巻市に置き換え、持ち家や借家の収入分位割合で推移すると仮定する。

▼持ち家・借家の収入分位別戸数（現況・将来）

平成15年住宅・土地統計調査（宮城県）で得られた借家世帯の年間収入階級を使用し、推計した平成29年借家世帯数を元に、それぞれの階級を比率案分する。

【借家世帯】 年間収入階級	H15構成比 (宮城県)		H29構成比	H29 借家世帯数	
200万円未満	32.1%	同割合→	32.1%	4,601	} B:将来公営住宅入居層
200～300万円	18.7%	同割合→	18.7%	2,680	
300～400万円	15.3%	同割合→	15.3%	2,193	} C:公営住宅裁量世帯
400～500万円	10.9%	同割合→	10.9%	1,562	
500～700万円	12.6%	同割合→	12.6%	1,806	
700～1000万円	7.4%	同割合→	7.4%	1,060	
1000万円以上	2.9%	同割合→	2.9%	415	
総数	100.0%		100.0%	14,334	

③公営住宅入居者の収入分位別、持ち家・借家住宅戸数の推計

公営住宅については、毎年収入調査を行っており、正確な収入分位を把握することができる。ここでは、平成21年4月に公営住宅法施行令の改正に伴う公営住宅入居者の収入分位を使用し、公営（市営）住宅入居者の収入分位を整理する。

▼公営住宅入居者の収入分位別世帯数（平成20年世帯数ベース）

公営住宅入居者台帳調査などを参考に、H21.4公営法改正に伴う収入分位により整理

【公営住宅入居世帯】 H21.4改正後政令月収	収入分位	H20年度 世帯数	H20年度 構成比	
104,000円以下	0～10%	1,133	73.3%	} A:公営住宅対象世帯(原則世帯)
104,001～123,000円	10～15%	70	4.5%	
123,001～139,000円	15～20%	52	3.4%	
139,001～158,000円	20～25%	59	3.8%	
158,001～186,000円	25～32.5%	59	3.8%	} D:その他世帯
186,001～214,000円	32.5～40%	52	3.4%	
214,001～259,000円	40～50%	55	3.6%	
259,001円以上	50%～	66	4.3%	
不明		0	0.0%	
総数		1,546	100.0%	

(5) 低所得者向け公営住宅需要（必要量）の推定

ここでは、現在、既に市営住宅に入居している世帯を対象に低所得者層として位置付けられている所得階層Ⅰに属する世帯を今後とも市営住宅に入居するものと仮定する。

さらに、現在、民間の賃貸住宅に入居している世帯が将来的に公営住宅層へと転居する可能性のある世帯を合わせて低所得者向けの公営住宅世帯数と定める。

《既存市営住宅居住者所得階層Ⅰ》

現在、市営住宅に入居している者のうち、階層Ⅰにあてはまる世帯数は以下のとおりである。

$$(A) : \text{現市営住宅入居世帯の所得階層Ⅰ} : 1,133 + 70 + 52 + 59 = 1,314 \text{ 世帯}$$

《将来公営住宅入居者所得階層Ⅰ》

借家のうち、最低居住水準未満世帯については市営住宅への入居対象者とする。

$$\text{将来公営住宅入居者の所得階層Ⅰ}' : (4,601 + 2,680) \times 0.074 = 538 \text{ 世帯}$$

※0.074 (7.4%) は、宮城県内の借家における最低居住水準未満世帯率

ただし、現在石巻市に県営住宅管理戸数が636戸存在していることから、将来的にも上記所得階層Ⅰ'の一部が県営住宅へ含まれるものと思われる。

よって、ここでの将来公営住宅入居者所得階層Ⅰの算出については、現在の県営住宅と公営住宅の管理戸数を按分し、県営住宅割合分の戸数を上記将来所得階層Ⅰ'より差し引いた戸数とする。

$$\begin{aligned} \text{県営住宅管理戸数} : 636 \text{ 戸 (27.1\%)} + \text{公営住宅管理戸数} : 1711 \text{ 戸 (72.9\%)} \\ = 2347 \text{ 戸 (100\%)} \end{aligned}$$

$$\text{所得階層Ⅰ}' \text{に含まれると予測される県営住宅戸数分} = 538 \text{ 世帯} \times 27.1\% = 145 \text{ 世帯}$$

$$(B) : \text{将来公営住宅入居者の所得階層Ⅰ} : 538 \text{ 世帯} - 145 \text{ 世帯} = 393 \text{ 世帯}$$

以上の結果から低所得者向け市営住宅は以下のとおりである。

$$\text{低所得者世帯 (A) + (B)} : 1,314 \text{ 世帯} + 393 \text{ 世帯} = 1,707 \text{ 世帯}$$

(6) 公営住宅裁量世帯の推定

(公営住宅法における裁量階層の入居基準)

「入居者が50歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが50歳以上又は18歳未満の者である世帯」

・公営住宅以外の借家のうち平成29年における年収300～400万円未満世帯	2,193
・平成15年住宅土地統計調査(宮城県)より、民営借家に居住する50歳以上世帯の比率	21.67%
・平成15年住宅土地統計調査(宮城県)より、世帯主の年齢が50歳以上の民営借家居住世帯のうち、「夫婦のみ」「夫婦と子供」「片親と子供」「単独」世帯の合計比率	94.03%
・平成15年住宅土地統計調査(宮城県)で得られた、借家世帯の最低居住水準未満世帯比率	7.40%

(C) : 公営住宅裁量世帯 :

$$2,193 \text{ 世帯} \times 21.67\% \times 94.03\% \times 7.40\% = 33 \text{ 世帯}$$

(7) 既存公営住宅所得階層Ⅱ世帯の救済

ここでは、現在、既に市営住宅に入居している階層Ⅱの世帯の内、中堅所得者向け住宅(特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等)へ移行する世帯を求める。

その結果、現在の経済状況や昨今の住宅事情、さらには既存居住者の転居状況等を考慮すると、中堅所得者層と言えども年収が300万円から400万円代では、早急な民間賃貸への転居や年収5倍の住宅の購入は困難と思われる。

そのため、本計画では、現在、市営住宅に入居している階層Ⅱの全世帯を持ち家に移行しない中堅所得者世帯として、特定優良賃貸住宅等需要とする。

(D) : 中堅所得者世帯(特定優良賃貸住宅需要等)

$$59 + 52 = 111 \text{ 世帯}$$

(8) まとめ

公営住宅の需要予測に即した総整備目標戸数は、低所得者向け公営住宅1,707世帯(A+B)に、公営住宅裁量世帯33世帯(C)と既存公営住宅居住の中堅所得者向け公営住宅111世帯(D)を加えた1,851世帯が推計結果の目標戸数となる。

$$(A) 1,314 \text{ 世帯} + (B) 393 \text{ 世帯} + (C) 33 \text{ 世帯} + (D) 111 \text{ 世帯} = 1,851 \text{ 世帯}$$

公営住宅の目標管理戸数 1,851 戸

【参考】平均寿命に伴う借主の抹消 報告書の中には入りません

現在、入居戸数 1,547 戸の内、借主が 65 歳以上の世帯は 464 世帯(約 30%)
である。このまま推移すると 10 年後には 766 世帯(約 50%)となる。

しかし、実際には寿命にて死亡するケースが出てくる。

石巻市の平均寿命から、男性 76.9 歳、女性 84.9 歳(H17 国勢調査)と仮
定した場合、平成 29 年度には 294 世帯が平均寿命以上となる。

平成 20 年時 65 歳以上世帯 : 464 世帯(100%)
内平均寿命以上の借主 : 87 世帯(18.6%)が生存

平成 30 年時 65 歳以上世帯 : 766 世帯(100%)
内平均寿命以上の借主 : 294 世帯(計算上)

* : 10 年後も平均寿命以上の借主の生存率が 18.6%と仮定すると
 $766 \times 18.6\% = 143$ 世帯が生存
 $294 - 143 = 151$ 世帯が死亡すると想定される。

この 151 世帯が抹消されると仮定し、目標管理戸数を算出すると
目標管理戸数 = $1,996 \text{ 戸} - 151 \text{ 戸} = 1,845 \text{ 戸}$ と導き出される。

「別の視点」

現在、単身高齢者 172 世帯、高齢者世帯 56 世帯である。

10 年後、単身高齢者が平均寿命を迎えて生存する比率を上記の 18.6%と仮
定すると

$172 \times 18.6\% = 32$ 世帯が生存し、①140 世帯が死亡すると想定される。

高齢者世帯については、夫婦どちらか一方が生存しているものと仮定し
 $56 \div 2 = 28$ 世帯を対象とする。

$28 \times 18.6\% = 5$ 世帯が生存、②13 世帯が死亡すると想定される。

目標管理戸数 = $1,996 \text{ 戸} - ①140 - ②13 = 1,843 \text{ 戸}$ と導き出される。