

東金市営住宅供給方針



令和元年 8 月

東金市都市建設部都市整備課

目次

第1章 方針のあらまし.....	1
1-1 背景と策定の目的.....	1
1-2 方針の位置づけ.....	1
1-3 上位計画・関連計画の概要.....	2
1-4 期間.....	2
第2章 公営住宅の現状.....	3
2-1 市営住宅の変遷.....	3
2-2 市内の公営住宅ストックの現状.....	4
2-3 市営住宅の入居者の状況.....	5
2-4 公営住宅の応募状況.....	9
2-5 市内の民間住宅の状況.....	12
2-6 人口等の状況.....	15
第3章 課題.....	16
第4章 今後の方針.....	17
4-1 今後10年間における供給方針.....	17
4-2 公営住宅の必要量の推計.....	18
4-3 市営住宅の必要量の推計.....	19
4-4 まとめ.....	20
資料編.....	21

第1章 方針のあらまし

1-1 背景と策定の目的

公営住宅は、戦後の絶対的な住宅不足を解消するため、昭和26年に施行された公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃での供給が図られてきました。

しかし、近年では公営住宅の応募者数は年々減少する傾向にあり、また少子高齢化とそれに伴う人口減少を背景に民間住宅においても空き家が増加しており、住宅施策を見直していくことが必要となってきました。

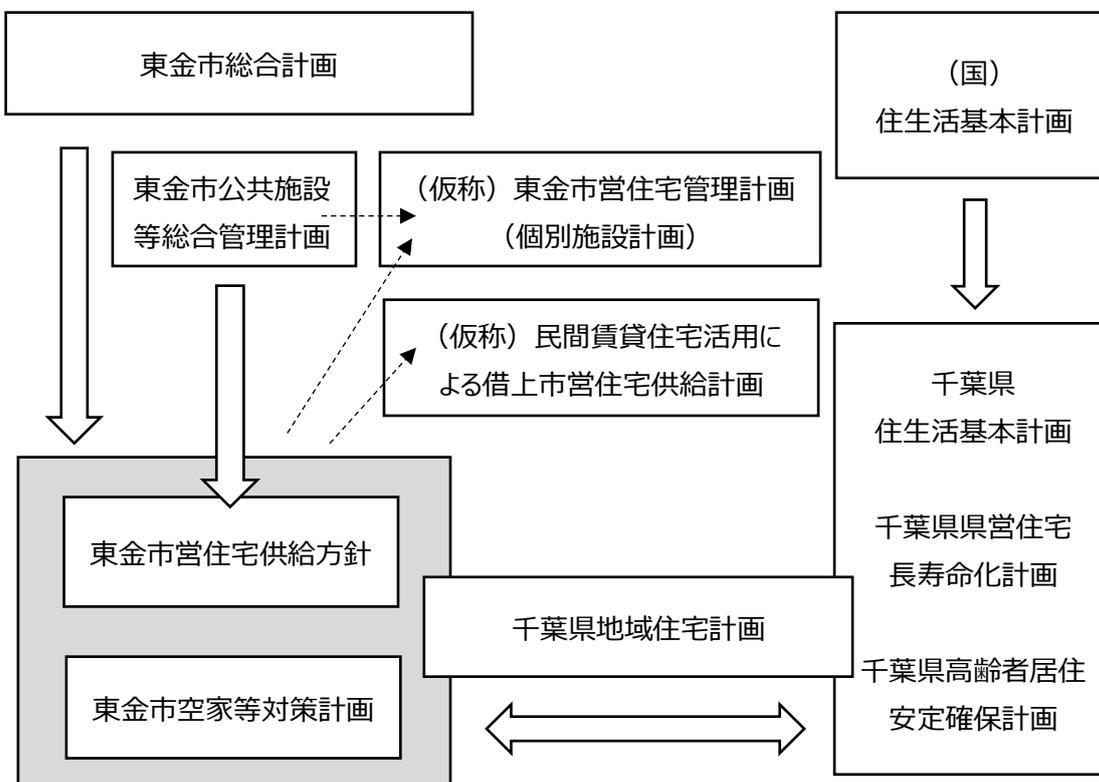
また、国では公営住宅を住宅セーフティネットの中核と位置づけ、県では千葉県県営住宅長寿命化計画を改定するなど公営住宅を取り巻く環境は大きく変化しています。

本市においても、市営住宅が老朽化してきており更新時期を超えているものもあるなど、今後の整備方針について検討する必要があります。

こうした状況を踏まえ、本市における市営住宅の今後のあり方を示すものとして、「東金市営住宅供給方針」を策定します。

1-2 方針の位置づけ

本方針は、国・県の計画や市の関連計画と整合を図りつつ、東金市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定）の個別施設計画の策定や民間賃貸住宅を借り上げて市営住宅として供給を検討する際の指針として位置づけ作成します。



1-3 上位計画・関連計画の概要

○東金市公共施設等総合管理計画…市の公共施設等の全体像を把握した上で、今後の公共施設等の管理・運営方針を示す計画

【方針概要】①新しく作らない ②賢く使う ③全体最適の実現

○個別施設計画…東金市公共施設等総合管理計画に基づき、個別施設ごとの具体的な維持管理・更新等に関する対応方針を定める計画

○住生活基本計画…住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、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や基本的な施策などを定めた基本的な計画

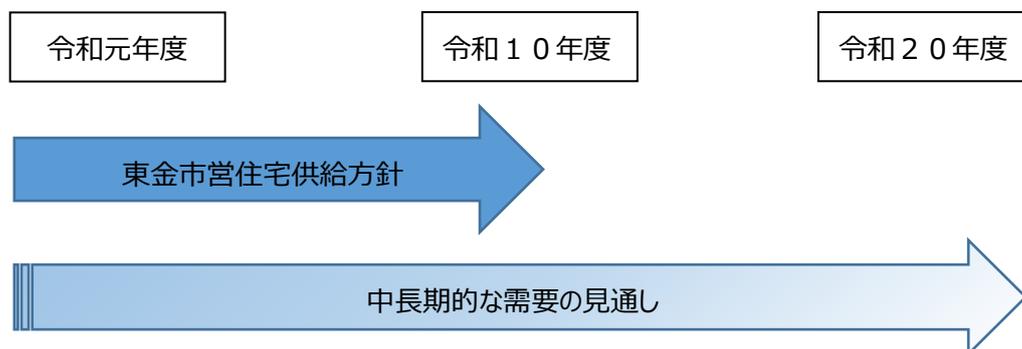
○千葉県地域住宅計画…地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）に基づき、県内の住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備などに関する計画

○東金市空家等対策計画…空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に基づき、市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画

【方針概要】①発生抑制・予防 ②活用・市場流通の促進 ③管理不全の解消

1-4 期間

本方針の期間はおよそ20年間の中長期的な需要の見通しを踏まえた上で、令和元年度から令和10年度までの10年間とします。



第2章 公営住宅の現状

2-1 市営住宅の変遷

本市の市営住宅の建設は昭和27年度の二石蒔団地に始まり、昭和58年度の広瀬団地まで順次建設が行われました。また千葉県から、昭和29年度建設の谷団地が移管されています。その後老朽化のため二石蒔団地、岩川団地、堀上団地及び吉橋団地を用途廃止しました。

現在は、家徳団地及び丘山団地で老朽化が進行している木造住宅について、順次用途廃止を行っています。

建設年度	団地名	戸数	備考
昭和27年度	二石蒔団地	7	用途廃止
昭和28年度	二石蒔団地	2	用途廃止
昭和28年度	岩川団地	9	用途廃止
昭和29年度	谷団地	8	
昭和29年度	家徳団地	10	用途廃止
昭和30年度	堀上団地	20	用途廃止
昭和31年度	堀上団地	7	用途廃止
昭和31年度	吉橋団地	13	用途廃止
昭和34年度	家徳団地	20	一部用途廃止
昭和35年度	家徳団地	20	一部用途廃止
昭和42年度	丘山団地	20	一部用途廃止
昭和43年度	丘山団地	20	一部用途廃止
昭和44年度	丘山団地	10	
昭和45年度	丘山団地	10	
昭和46年度	丘山団地	10	
昭和47年度	福俵団地	10	
昭和56年度	広瀬団地	20	
昭和57年度	広瀬団地	30	
昭和58年度	広瀬団地	30	

平成31年4月1日現在

2-2 市内の公営住宅ストックの現状

現在の市営住宅の管理戸数は139戸となっています。

団地名	建設年度	築年数	構造	床面積(m ²)	間取り	管理戸数	浴室有無	トイレ
谷	S29	64年	準耐火2階	42.97	3K(6・3・3)	8	無	水洗
家徳	S34	59年	木造平屋	28.92	2K(6・5)	1	無	汲取り
	S35	58年		34.71	3K(4・5・3)	1		
丘山 (39戸)	S42	51年	木造平屋	31.19	2K(6・4・5)	3	有	汲取り
	S43	50年				6		
	S44	49年	準耐火2階	42.74	2DK(6・3)	10		
	S45	48年				10		
	S46	47年				10		
福俵	S47	46年	準耐火2階	42.74	3K(6・3・3)	10	有	汲取り
広瀬 (80戸)	S56	37年	中層耐火5階	66.07	3DK(6・6・4.5)	20	有	水洗
	S57	36年		74.73	3DK(6・6・6)	30		
	S58	35年				30		
合計						139		

平成31年4月1日現在

また、市内には千葉県が管理する県営住宅が2団地58戸あります。

団地名	建設年度	築年数	構造	床面積(m ²)	間取り	管理戸数	風呂釜有無	トイレ
東金 道庭	S45	48年	準耐火2階	42.74	2K(6・3)	28	有	水洗
	S45	48年		78.52	3LDK(6・5.7・4)	3		
東金 求名	S46	47年	準耐火2階	42.74	3DK(6・6・4.5)	24	有	水洗
	S46	47年		79.83	3LDK(4.5・5・5)	3		
合計						58		

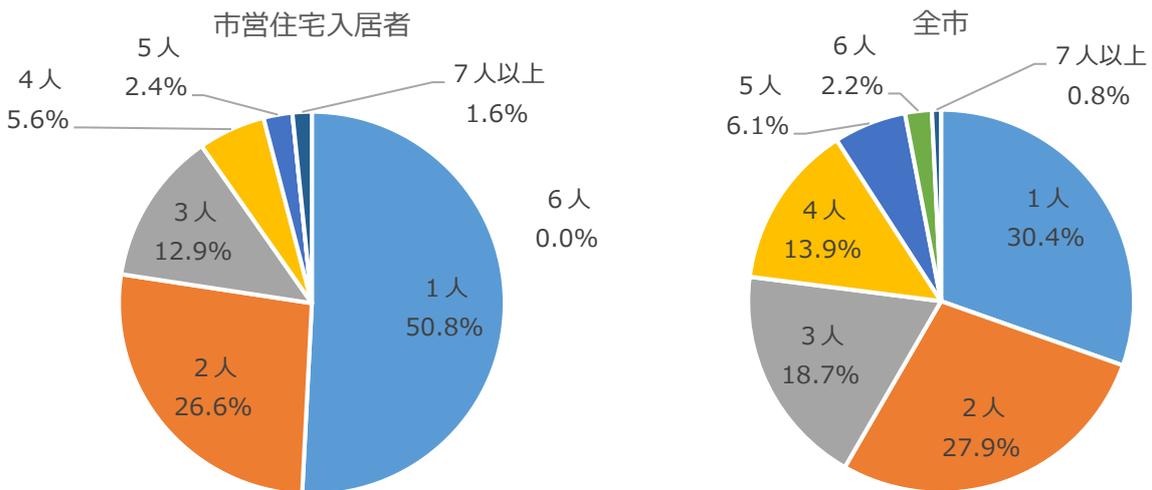
平成31年4月1日現在

2-3 市営住宅の入居者の状況

①世帯人数

世帯人数を全市と比較すると、単身世帯の構成比が約20%高くなっています。

世帯人数	市営住宅入居者		全市	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比
1人	63	50.8%	7,200	30.4%
2人	33	26.6%	6,590	27.9%
3人	16	12.9%	4,430	18.7%
4人	7	5.6%	3,280	13.9%
5人	3	2.4%	1,440	6.1%
6人	0	0.0%	530	2.2%
7人以上	2	1.6%	180	0.8%
計	124	100.0%	23,650	100.0%



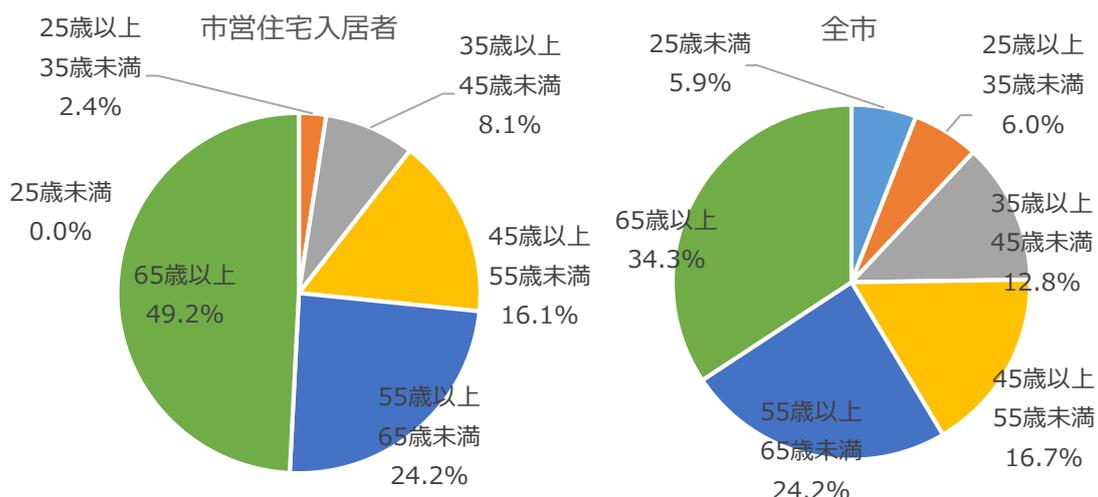
※市営住宅入居者…平成31年4月1日現在

※全市…家族人員別世帯数 総務省 「平成25年住宅・土地統計調査」 36表

②世帯主の年齢構成

市営住宅入居者の世帯主の年齢構成は、65歳以上が約半数を占め、高齢化が進んでいます。

世帯主の年齢	市営住宅入居者		全市	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比
25歳未満	0	0.0%	1,330	5.9%
25歳以上 35歳未満	3	2.4%	1,370	6.0%
35歳以上 45歳未満	10	8.1%	2,910	12.8%
45歳以上 55歳未満	20	16.1%	3,780	16.7%
55歳以上 65歳未満	30	24.2%	5,490	24.2%
65歳以上	61	49.2%	7,770	34.3%
計	124	100.0%	22,650	100.0%



※市営住宅入居者…平成31年4月1日現在

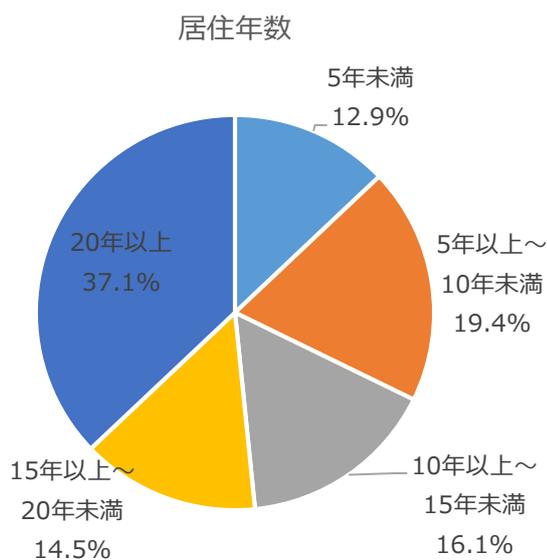
※全市…総務省「平成25年住宅・土地統計調査」 40表

③居住年数

居住年数は、20年以上が37.1%となり、入居者の居住年数が長期間に及んでいます。

居住年数	入居世帯数	構成比
5年未満	16	12.9%
5年以上～10年未満	24	19.4%
10年以上～15年未満	20	16.1%
15年以上～20年未満	18	14.5%
20年以上	46	37.1%
計	124	100.0%

平成31年4月1日現在



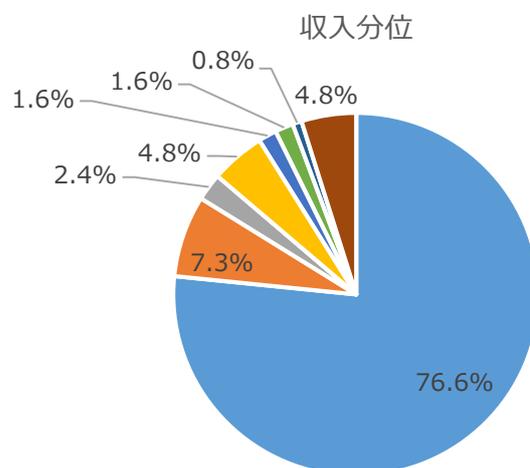
④収入区分

収入区分は、収入が最も少ない階級である収入分位Ⅰ（104,000円未満）の世帯数が約80%を占め、低額所得者のセーフティネットの役目を果たしていることがわかります。

一方、入居時の収入基準である158,000円（※）を超え収入が増加した入居者も約9%入居しており、対応が必要となっています。

収入分位	収入区分（月額）	世帯数	構成比
Ⅰ	0円以上～104,000円未満	95	76.6%
Ⅱ	104,000円以上～123,000円未満	9	7.3%
Ⅲ	123,000円以上～139,000円未満	3	2.4%
Ⅳ	139,000円以上～158,000円未満	6	4.8%
Ⅴ	158,000円以上～186,000円未満	2	1.6%
Ⅵ	186,000円以上～214,000円未満	2	1.6%
Ⅶ	214,000円以上～259,000円未満	1	0.8%
Ⅷ	259,000円以上	6	4.8%
計		124	100.0%

平成31年4月1日現在



- Ⅰ 0円以上～104,000円未満
- Ⅱ 104,000円以上～123,000円未満
- Ⅲ 123,000円以上～139,000円未満
- Ⅳ 139,000円以上～158,000円未満
- Ⅴ 158,000円以上～186,000円未満
- Ⅵ 186,000円以上～214,000円未満
- Ⅶ 214,000円以上～259,000円未満
- Ⅷ 259,000円以上

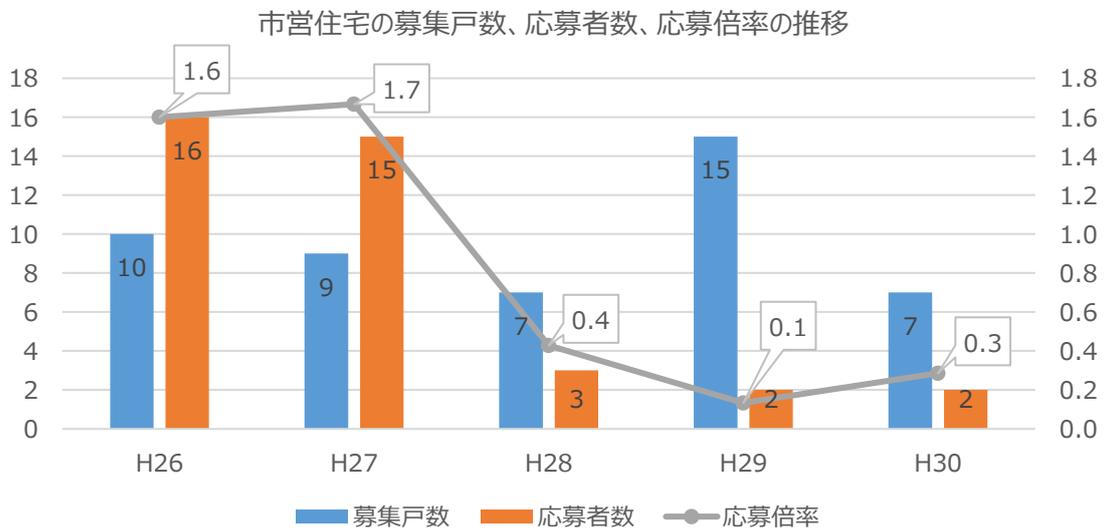
※一般世帯（原則階層）の収入基準。高齢者世帯や障害者世帯などの裁量世帯の場合は214,000円

2-4 公営住宅の応募状況

①市営住宅の応募倍率の推移

応募者数は減少傾向にあり、近年は定員割れを起こしています。

区分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
募集戸数	10	9	7	15	7
応募者数	16	15	3	2	2
入居者数	10	6	3	1	1
応募倍率	1.6	1.7	0.4	0.1	0.3



※応募倍率＝応募者数÷募集戸数

②地区別県営住宅の応募倍率の推移

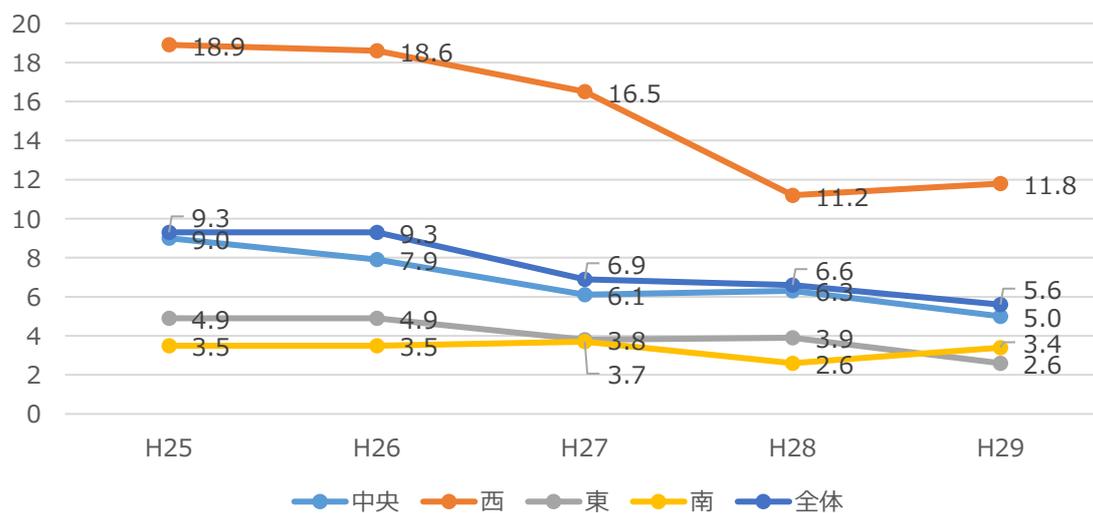
平成25年度と比較し、平成29年度では全ての地区で応募倍率が低下しています。

(単位：倍)

区分	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
中央	9.0	7.9	6.1	6.3	5.0
西	18.9	18.6	16.5	11.2	11.8
東	4.9	4.9	3.8	3.9	2.6
南	3.5	3.5	3.7	2.6	3.4
全体	9.3	9.3	6.9	6.6	5.6

出典 千葉県住宅2018

地区別県営住宅の応募倍率の推移



③地区別市町村営住宅の応募倍率の推移

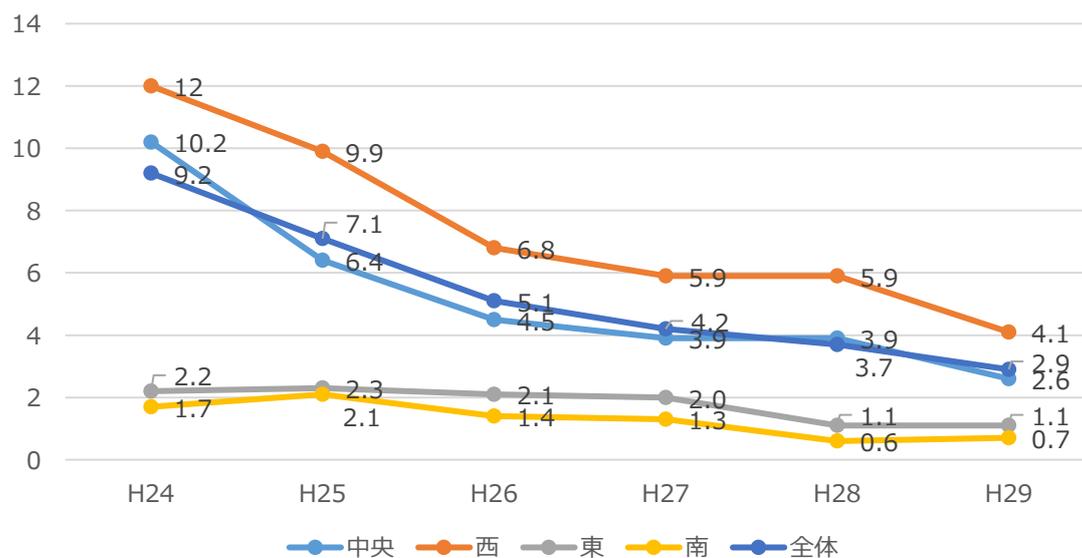
県営住宅の応募倍率と比較すると、市町村営住宅の応募倍率は減少傾向が顕著になっています。

(単位：倍)

区分	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
中央	10.2	6.4	4.5	3.9	3.9	2.6
西	12.0	9.9	6.8	5.9	5.9	4.1
東	2.2	2.3	2.1	2.0	1.1	1.1
南	1.7	2.1	1.4	1.3	0.6	0.7
全体	9.2	7.1	5.1	4.2	3.7	2.9

出典 千葉県住宅 2018

地区別市町村営住宅の応募倍率の推移



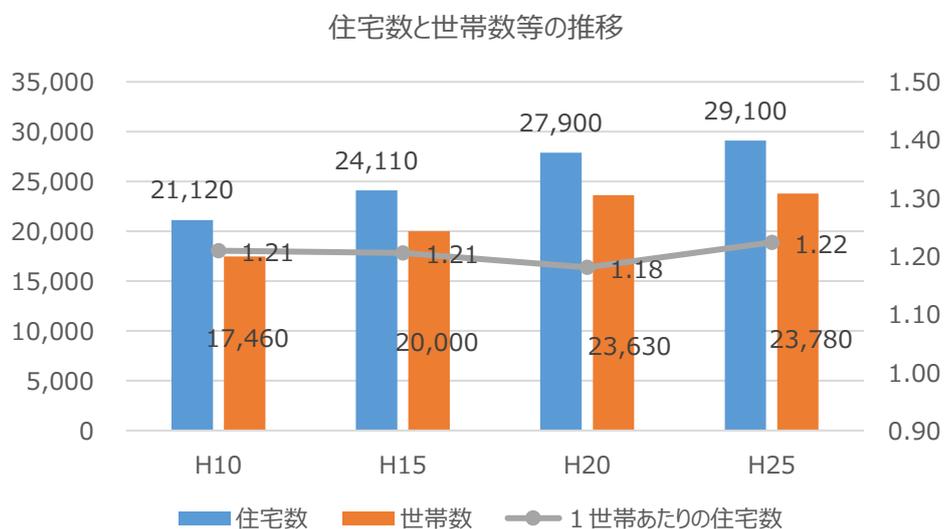
2-5 市内の民間住宅の状況

①住宅数と世帯数等の推移

住宅数、世帯数はともに増加傾向にあります。また、1世帯当たりの住宅数は、平成25年では1.22戸で、住宅数が世帯数を上回る状態が続いています。

区分	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅数	21,120	24,110	27,900	29,100
世帯数	17,460	20,000	23,630	23,780
1世帯あたりの住宅数	1.21	1.21	1.18	1.22

出典 住宅・土地統計調査

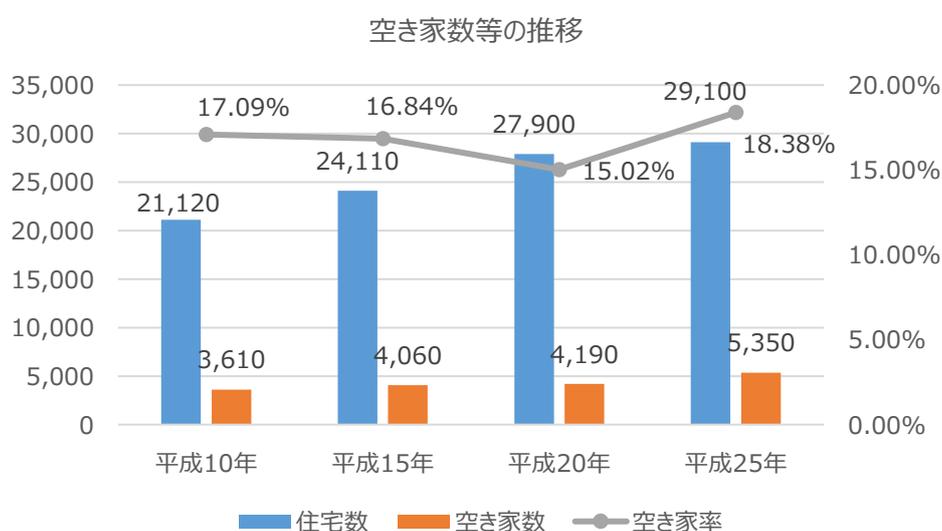


②空き家数等の推移

空き家数は増え続けており、平成25年度には空き家数・空き家率ともに過去最高となっています。

区分	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅数	21,120	24,110	27,900	29,100
空き家数	3,610	4,060	4,190	5,350
空き家率	17.09%	16.84%	15.02%	18.38%

出典：住宅・土地統計調査



また、空き家数から別荘等の二次的住宅や賃貸、売却用の住宅を除いたその他の住宅は1,810戸となっており、前回調査（平成20年）より160戸増加しています。

区分	空き家数	空き家数			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成20年	4,190	220	2,010	320	1,650
平成25年	5,350	320	2,950	270	1,810

出典：住宅・土地統計調査

■ 住宅・土地統計調査による空き家の定義

- ・二次的住宅・・・別荘など普段は人が住んでいない住宅
- ・賃貸用の住宅・・・賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅・・・売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅・・・上記以外の人住んでいない住宅で、転勤・入院などのため、長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

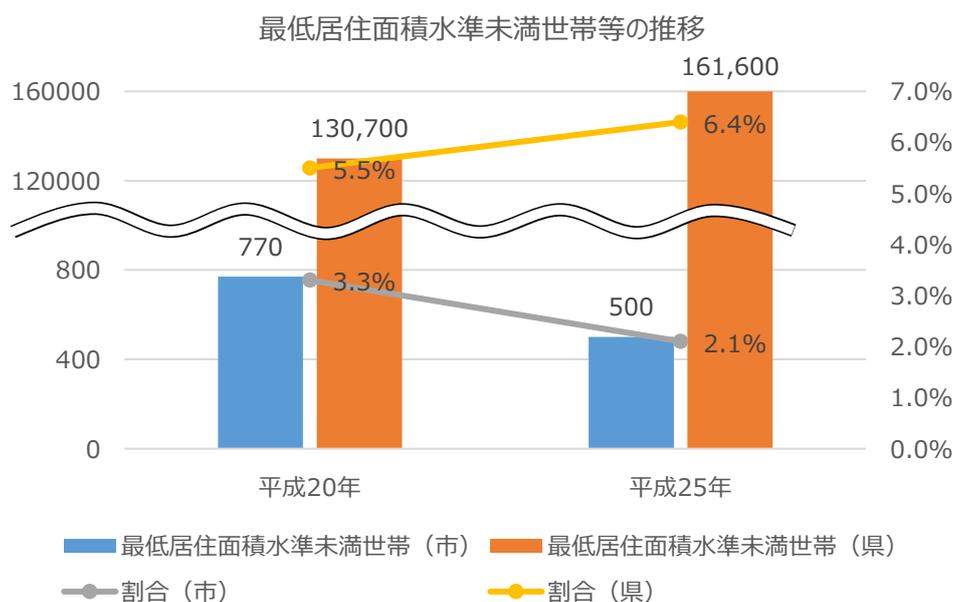
③最低居住面積水準（※）未満世帯の推移

市の平成25年度の最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成20年度と比べ改善されています。また県全体と比較しても最低居住面積水準未満世帯の割合が低く、居住水準が良好であることがうかがえます。

市	区分	世帯総数	最低居住面積水準未満世帯	割合
	平成20年	23,630	770	3.3%
	平成25年	23,780	500	2.1%

県	区分	世帯総数	最低居住面積水準未満世帯	割合
	平成20年	2,357,500	130,700	5.5%
	平成25年	2,517,000	161,600	6.4%

出典：住宅・土地統計調査



※最低居住面積水準（国の住生活基本計画）

概要	算定式	世帯人数別の面積(例)(㎡)			
		単身	2人	3人	4人
世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡ ×世帯人数+10㎡	25	30	40	50

2-6 人口等の状況

人口・世帯数等の推移

東金市の人口は約6万人でほぼ横ばいで推移しています。しかし世帯数は増加傾向にあり、少子高齢化も進行しています。

中長期的な人口動向の見通しとしては、今後も人口・世帯数は減少しさらに少子高齢化も加速していくことが予測されます。

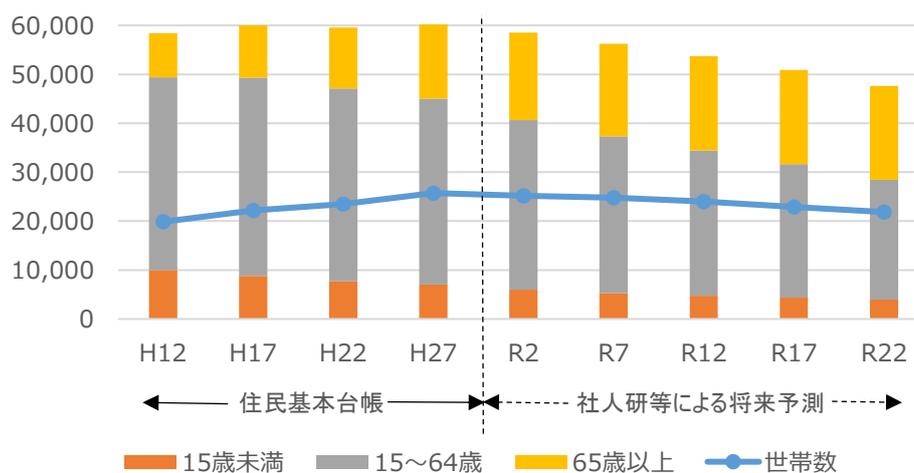
年	人口	世帯数	15歳未満	15～64歳	65歳以上
平成12年	58,417	19,875	9,974	39,389	9,054
平成17年	60,003	22,184	8,799	40,552	10,652
平成22年	59,593	23,502	7,718	39,380	12,495
平成27年	60,201	25,732	7,025	38,019	15,157

出典：住民基本台帳

年	人口	世帯数	15歳未満	15～64歳	65歳以上
令和2年	58,494	25,196	6,004	34,654	17,836
令和7年	56,256	24,805	5,303	32,038	18,915
令和12年	53,713	24,017	4,742	29,684	19,287
令和17年	50,862	22,913	4,368	27,270	19,224
令和22年	47,656	21,856	3,976	24,446	19,234

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」
国土交通省「ストック推計プログラム」（P. 18参照）

人口・世帯数等の推移



第3章 課題

①需要の変化を見通した適正量の供給

- ・近年、市営住宅の応募者数が減少し、結果として過剰供給の状態となっています。
- ・2名以上の世帯の入居を想定した住宅となっておりますが、高齢単身世帯が増えてきておりミスマッチが生じています。
- ・中長期的な人口動向を見通した施設総量等の適正化を図る必要があります。

②住宅等の整備基準（水準）との乖離

- ・浴室、風呂釜等が未整備でトイレの水洗化がされていない団地があります。
- ・5階建ての広瀬団地にはエレベーターがなく、また各団地の住戸内の各部や共用部分は高齢者等の移動や安全性に配慮したバリアフリー構造に対応していません。
- ・耐用年限（※）を過ぎている団地も存在しますが、今後も使用するには大規模な改修が必要となります。
- ・現在の団地は市の中心部から離れており、高齢単身世帯等が増加することで、日常の買い物や移動手段の確保に支障をきたすことが想定されます。
- ・本市のまちづくりの方向性を踏まえ、東金駅を中心とした市街地（用途地域内）での供給を検討していく必要があります。
- ・住宅等の整備基準（水準）との乖離が生じており、早急に改善していく必要があります。

③住宅セーフティネットとしての役割

- ・民間賃貸住宅と異なり、畳やふすまなどの通常損耗料が家賃に含まれていないため、退去時に修繕を行っていただく必要がありますが、和室が多いため修繕負担が大きくなっています。
- ・総世帯数の減少に伴い、対象世帯（※）数も減少していくことが見込まれますが、対象世帯への住宅の提供により、生活の安定を図る必要があります。

※耐用年限…公営住宅法施行令による 木造：30年 準耐火：45年 耐火：70年

※対象世帯…世帯年収と地域の民間借家市場の実態から、適切な家賃負担割合で最低居住面積水準（P. 14参照）以上の民間賃貸住宅を確保することが著しく困難な年収未満の世帯

第4章 今後の方針

4-1 今後10年間における供給方針

- ①中長期の需要の見通しを踏まえ、千葉県とも連携を図りつつ、対象世帯に対する供給水準を維持します。
- ②既存市営住宅が抱える課題（高齢者対策等）解消に向けて、民間賃貸住宅の借上げ制度を導入し、当該住宅を主体的に活用します。
- ③老朽化した団地は入居募集を停止し政策空き家（※）として位置づけるとともに、耐用年限の残っている団地は必要な修繕を行い管理していきます。

①中長期の需要の見通しを踏まえ、千葉県とも連携を図りつつ、対象世帯に対する供給水準を維持します。

今後は市営住宅の需要が縮小していくものと見込まれますが、市営住宅を必要とする方に必要な支援を適切に行うため、千葉県とも連携を図りつつ、現在の供給水準を維持することとします。

②既存市営住宅が抱える課題（高齢者対策等）解消に向けて、民間賃貸住宅の借上げ制度を導入し、当該住宅を主体的に活用します。

バリアフリー化や風呂釜の設置、ファミリータイプ住宅と単身入居者のミスマッチ等の早期解消のため、民間賃貸住宅の借上げ制度を導入し、当該住宅を東金駅周辺市街地で供給し、これらを主体的に活用していくことにより需要の増減に柔軟に対応していきます。また市場に流通していない空き家の活用を促進するため、耐震基準を満たした戸建て空き家の有効利用についても検討します。

③老朽化した団地は入居募集を停止し政策空き家として位置づけるとともに、耐用年限の残っている団地は必要な修繕を行い管理していきます。

市営住宅の需要が今後も縮小していくものと見込まれることに加え、耐用年限が残っている団地にも空き室が見られることから、老朽化した団地は入居募集を停止し、政策空き家として位置づけ、退去時の修繕負担を緩和することとします。

また、本方針期間満了後も公営住宅の需要が減少していくことが推計されるため、耐用年限が残っている団地についても長寿命化改修を行わず、必要な修繕を行いながら管理するとともに、4階以上の入居募集停止や居室の洋室化等を検討します。

※政策空き家…新規募集を行わず、承継入居も現在同居している者に限定し、他団地の廃止を促すためにある程度の空き家が生じた段階で残っている入居者に他の住宅への移動を促し、団地全体の除却を行う予定で管理している住宅

4-2 公営住宅の必要量の推計

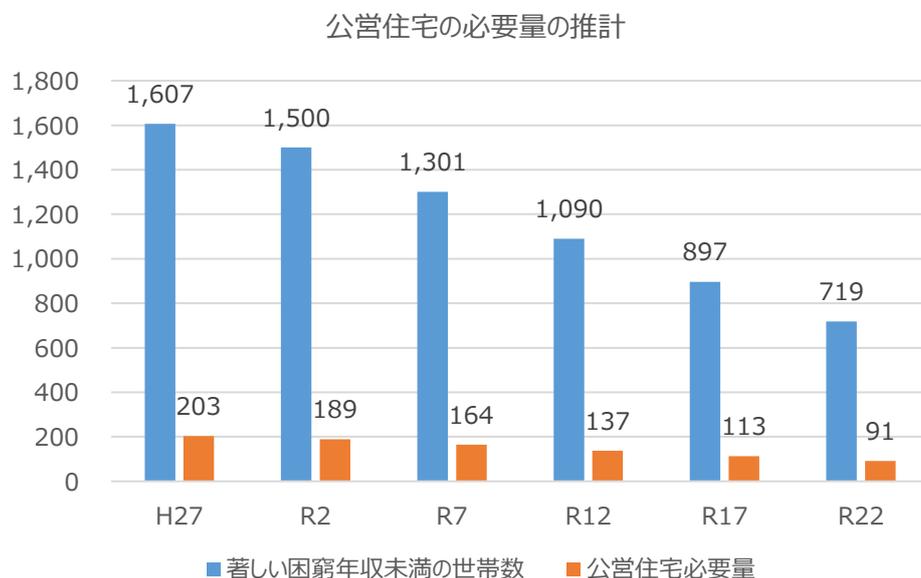
公営住宅法施行時（昭和26年）と現在とでは住宅事情が大きく変化しています。公営住宅の応募倍率の低下や民間住宅の空き家・空き室の増加が進行していることからわかるように一定の住宅ストックが形成されてきており、市が直接住宅を供給する必要性は低下しつつあると考えられます。

今後も人口減少が続くことが予想されますが、将来においても過不足の無い適正な戸数の公営住宅を供給していく必要があります。

平成28年8月30日付で国土交通省住宅局住宅総合整備課より、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）が公表されました。また、合わせて公表された「ストック推計プログラム（※）（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」により、将来の公営住宅の必要量を推計します。

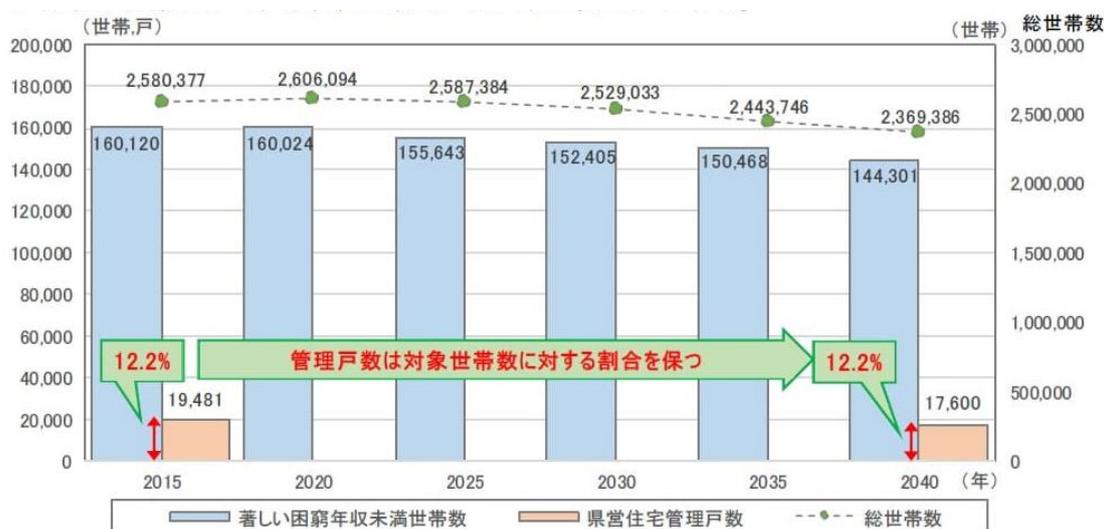
現在、市内の公営住宅には空き室が生じていることから、公営住宅の入居ニーズは満たされているものとし、「著しい困窮年収未満の世帯数」に対する公営住宅の比率は平成27年時点で公営住宅管理戸数（145+58=203戸）／困窮世帯数（1,607戸）=12.6%となります。

この供給水準を維持していくと、令和12年での公営住宅の必要量は137戸、令和22年では91戸と推計されます。



※このプログラムは、各自治体の将来のある時点（目標年次）における、全ての借家（公営及び民間の全てを含む借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、公営住宅の供給目標量を示すものではない。

なお、平成31年3月に改定された千葉県県営住宅長寿命化計画においても同様の考え方による将来推計を行っています。



出典 千葉県県営住宅長寿命化計画

上記千葉県県営住宅長寿命化計画では、市内にある2つの県営住宅（東金道庭、東金求名）について、耐用年限経過後に入居募集を停止し、入居者の住み替えが完了した時点で、住棟の解体を行うこととなっています。

4-3 市営住宅の必要量の推計

県営住宅の入居者が1年ごとに2世帯退去すると仮定し、県営住宅の利用可能戸数を減少させた場合、本方針の最終年である令和10年度の市営住宅の必要量は106戸と推計されます。

年度	困窮世帯数	公営住宅 必要量		
		うち県営住宅	うち市営住宅	
平成27年度	1,607	203	145	
令和2年度	1,500	189	131	
令和7年度	1,301	164	116	
令和10年度	1,175	148	106	
令和12年度	1,090	137	99	
令和17年度	897	113	85	
令和22年度	719	91	73	

4-4 まとめ

今後10年間の供給方針及び市営住宅の必要量の推計結果を基に、各団地の耐用年限等を勘案し、今後の整備方針を整理すると以下のとおりとなります。

団地名	耐用年限	構造	令和元年度 管理戸数	令和10年度 目標戸数	整備方針
家徳	平成元年	木造平屋	2	90程度	入居募集を停止し退去後、用途廃止
丘山	平成9年	木造平屋	9		
	平成26年	準耐火2階	30		
谷	平成11年	準耐火2階	8		
福俵	平成29年	準耐火2階	10		
広瀬	令和33年	中層耐火5階	80	必要な修繕を行い管理していく	
民間賃貸住宅の借上げ				20程度	3～5年程度で必要事項を整理し、実施
計			139	110程度	

民間賃貸住宅の借上げ制度の導入については、3～5年程度で必要事項を整理し、実施していきます。老朽化した団地の入居者に丁寧な説明を行い、借り上げる民間賃貸住宅へ住み替えてもらうことを基本とし、無理の無い住み替えと居住の安定を図っていきます。

老朽化した団地は入居者の住み替え完了後に解体します。解体後の土地利用については、売却・公共施設用地・借上げ公営住宅用地等幅広く検討をしていきます。

また、公共施設を建設する場合には、PFI（※）の導入を検討します。

※PFI…Private Finance Initiativeの略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行う新しい手法

資料編

市町村別住宅管理戸数一覧

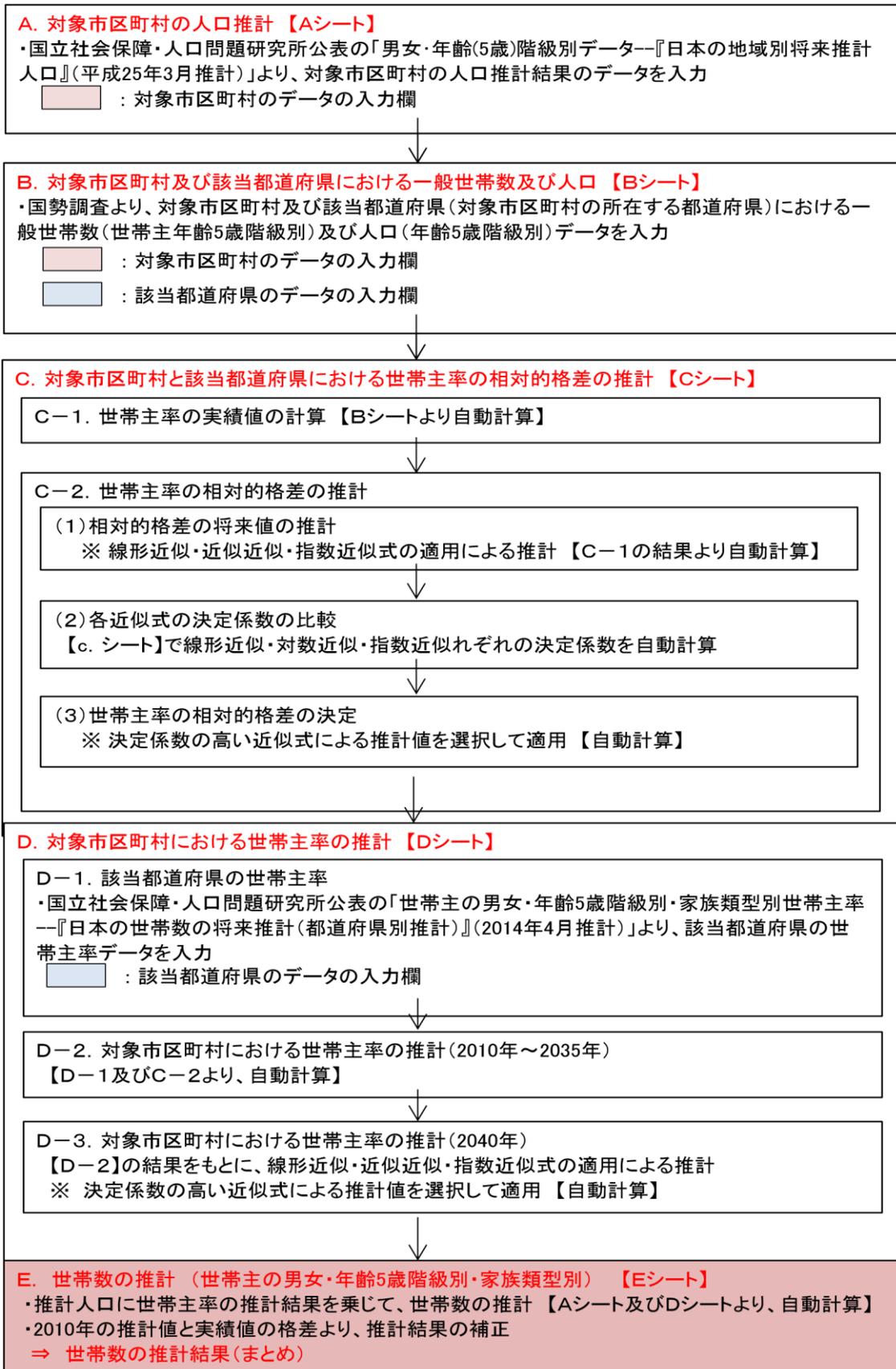
平成30年3月31日現在

番号	事業主体名	県営					市町村営			総計
		公営	改良	地域特賃	特公賃	計	公営	改良等	計	
1	千葉市	7,394				7,394	6,232	416	6,648	14,042
2	銚子市	391				391	732	48	780	1,171
3	市川市	166	104			270	1,967		1,967	2,237
4	船橋市	1,039	199	22		1,260	1,407		1,407	2,667
5	館山市					0	255		255	255
6	木更津市	190	57			247	464		464	711
7	松戸市	321	72			393	1,581		1,581	1,974
8	野田市	451				451	497		497	948
9	茂原市	80				80	758		758	838
10	成田市	1,158				1,158	268		268	1,426
11	佐倉市	342				342	230		230	572
12	東金市	58				58	140		140	198
13	旭市	189				189	399		399	588
14	習志野市	966	144		2	1,112	446	120	566	1,678
15	柏市	144				144	713	96	809	953
16	勝浦市					0	176		176	176
17	市原市	2,108			72	2,180	901		901	3,081
18	流山市	80				80	483		483	563
19	八千代市					0	83		83	83
20	我孫子市	234				234	295	11	306	540
21	鴨川市	32				32	150		150	182
22	鎌ヶ谷市	236				236	146		146	382
23	君津市	504				504	111		111	615
24	富津市	74				74	173		173	247
25	浦安市	361				361	162		162	523
26	四街道市	192				192	181	72	253	445
27	袖ヶ浦市	600				600	88		88	688
28	八街市	192				192	429		429	621
29	印西市					0			0	0
30	白井市	270				270			0	270

番号	事業主体名	県営				計	市町村営			総計
		公営	改良	地域特賃	特公賃		公営	改良等	計	
31	富里市					0			0	0
32	南房総市					0	71		71	71
33	匝瑳市	68				68	227		227	295
34	香取市	97				97	310		310	407
35	山武市					0	153		153	153
36	いすみ市	50				50	233		233	283
37	大網白里市					0	75		75	75
38	酒々井町	350				350	4	16	20	370
39	栄町					0			0	0
40	神崎町					0	20		20	20
41	多古町					0			0	0
42	東庄町					0			0	0
43	九十九里町					0	18		18	18
44	芝山町	82				82			0	82
45	横芝光町	198				198	88		88	286
46	一宮町	140				140	121		121	261
47	睦沢町					0	15		15	15
48	長生村					0	12		12	12
49	白子町	52				52	12		12	64
50	長柄町					0	163		163	163
51	長南町					0	71		71	71
52	大多喜町					0	103		103	103
53	御宿町					0	54		54	54
54	鋸南町					0	32		32	32
	計	18,809	576	22	74	19,481	21,249	779	22,028	41,509

出典 千葉県住宅2018

ストック推計(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)に係る本プログラムでの作業手順(ステップ0)



ステップ1～3

【ステップ1】 借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計のベース作業

1-①. 収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の推計

1-①a. 収入分位・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の実績値データの入力 【1-①aシート】

- ・住宅・土地統計調査(2003年、2008年、2013年)より、対象市区における収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数のデータを入力
- ・公表統計表のデータ入力→不詳値を削除した総数計算(補正)
→主世帯総数に占める各収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比の計算

: 対象市区のデータの入力欄 ⇒[データ入力により自動計算]



1-①b. 収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比の推計 【1-①bシート】

- ・主世帯総数に占める各収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比について、実績値をもとに将来値を推計
- ・線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による3パターンでの推計(各近似式の決定係数の計算)
⇒[1-①aシートより自動計算]



1-①d. 世帯数の推計結果の入力 【1-①dシート】

- ・[世帯数推計【市区町村・全域版】プログラム]による、世帯数の推計結果を入力

: 対象市区のデータの入力欄



1-①. 収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の推計 【1-①シート】

- ・世帯数の推計結果に、[1-①b]の推計結果を乗じて、収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数を推計
- ・線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンでの推計
⇒[[1-①bシート][1-①d]シートより自動計算]

1-②. 年間収入五分位階級の境界値からみた各年間収入五分位階級の該当世帯の構成比の推計 【1-②シート】【※全国値・固定】

- ・家計調査(家計収支編・総世帯・各年次年報)で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による3パターンでの推計)
- ・線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンで、収入階級別に各年間収入五分位階級の該当世帯の構成比を推計



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」の推計のベース作業

2-①a. 公営住宅収入基準の設定 【1-①シート】

- ・本来階層: 下位25%(固定)
- ・裁量階層: 下位40%(標準)～50%(上限)で設定 : 対象市区で対象収入基準の入力欄



2-①. 世帯人員別公営住宅収入基準別に収入分位五分位階級への該当率の推計 【2-①シート】

- ・[1-②]での推計結果をもとに、世帯人員別公営住宅収入基準別に収入分位五分位階級への該当率を推計(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンで推計)
⇒[[2-①aシート][1-②]をもとに自動計算]

2-④. 単身世帯の世帯主年齢別の構成比の整理 【2-④シート】

- ・[世帯数推計【市区町村・全域版】プログラム]による、世帯主年齢別の世帯数の推計結果をもとに、単身世帯の世帯主年齢別の構成比を計算

: 対象市区のデータの入力欄 ⇒[データ入力により自動計算]

2-①. 6歳未満の子どもがいる子育て世帯の割合の推計 【2-①シート】

- ・国勢調査(2000年、2005年、2010年)より、対象市区における世帯人員別の一般世帯数と6歳未満の子どもがいる世帯数のデータを入力
- ・世帯人員別の6歳未満の子どもがいる世帯の割合について、実績値をもとに将来値を推計(直線近似・対数近似・指数近似のうち決定係数の高い近似式の推計値を適用)

: 対象市区のデータの入力欄 ⇒[データ入力により自動計算]

【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の推計のベース作業

3-①a. 1㎡あたりの家賃の推計 【3-①aシート】

<1畳当たり家賃の推計>

- ・住宅・土地統計調査(1998年、2003年、2008年、2013年)より、対象市区における民間借家の1畳当たり家賃(平均)の実績値データを入力
- ・実績値をもとに、1畳当たり家賃の将来値を推計(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による3パターンでの推計)

<1㎡当たり家賃の推計>

- ・直近の2013年住宅・土地統計調査を用いて、1畳当たり家賃をもとに計算した1㎡当たり家賃と、公表されている1㎡当たり家賃の格差を計算
- ・1畳当たり家賃の推計値に上記の格差を乗じて、1㎡当たり家賃を推計

: 対象市区のデータの入力欄 ⇒[データ入力により自動計算]

3-①. 「著しい困窮年収」世帯の推計 【3-①シート】

<地域別家賃負担限度率の設定>

- ・収入分位・世帯人員別の家賃負担限度率(全国標準値)をもとに、地域別家賃負担限度率を設定(全国標準値を用いることを標準とする)

<地域別家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するための必要年収の推計>

- ・1㎡あたりの家賃の推計結果、地域別家賃負担限度率の設定を踏まえ、地域別家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するための必要年収を推計
- ・1㎡あたりの家賃の推計3パターン(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用)に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンで推計

<必要年収未満の世帯の割合の推計>

- ・収入分位・世帯人員別の必要年収未満の割合の将来値を推計(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンで推計)

⇒【3-①aシート】をもとに自動計算]

【推計作業】

入力シートへの入力

[入力内容]

- ① 4パターン(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計、直近実績値の固定適用による推計)での将来推計値のうち、採用する推計方法を選択
⇒ 該当する推計方法の番号を入力することで、用いる推計値を自動表示・適用して計算
- ② 単身世帯のうち公営住宅の施策対象とする世帯(世帯主年齢)の設定
・各地方公共団体の実状に応じて設定(対象世帯主年齢:60歳以上、50歳以上、40歳以上等)
⇒ 該当する推計方法の番号を入力することで、用いる推計値を自動表示・適用して計算

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の自動推計

- ・上記のベース作業及び入力シートへの入力により、各年次シートにおいて自動推計【2015年】推計、【2020年】推計、【2025年】推計、【2030年】推計、【2035年】推計、【2040年推計】

東金市営住宅供給方針
令和元年8月