

## 第2章 市営住宅事業の概況と需要の見込み

### 1 市営住宅の現況

#### (1) 所有戸数の状況

令和5（2023）年4月現在、本市が所有している市営住宅は、28住宅176棟1,223戸であり、そのうちの9割以上の住棟が昭和20年代から60年代にかけて建設されたものとなっています。

表2-1 所有住宅一覧

令和5年4月1日現在

No.	住宅名	建築年度	構造	階数 (階)	住棟数 (棟)	戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)	耐用年数 (年)	残存期間 (年)
1	巨海	S38	簡平	1	6	19	31.0	30	-30
2	鎌谷	S39～40	簡平	1	17	65	31.0	30	-29
3	室	S41	簡平	1	3	12	32.0	30	-27
4	野々宮	S41	簡平	1	5	20	32.0	30	-27
5	父橋	S42	簡平	1	9	35	32.0	30	-26
6	中原	S43～44	簡平	1	9	39	32.0	30	-25
7	中野郷	S44～48	簡平	1	8	34	34.0～39.4	30	-24
			簡二	2	13	79	39.3～42.7	45	-8
			中耐	4～5	5	124	41.7～44.0	70	18
8	下町	S56～57	中耐	4～5	2	59	50.7～52.7	70	27
9	宮浦	S59～61	中耐	3～4	6	124	66.7～69.0	70	30
10	犬塚	H2～3	中耐	3	2	36	67.5～69.0	70	37
11	住崎	H9～10	中耐	3～4	2	28	72.0～84.9	70	44
—	生田	S29	木造	1	2	2	28.5	30	-39
—	東入舟	S35	木造	1	3	6	28.0	30	-33
—	赤羽	S28	木造	1	1	2	34.7	30	-40
12	対米	S39～42	簡平	1	33	131	31.4	30	-29
			簡二	2	8	48	42.7	45	-13
13	味浜	H14～15	耐二	2	1	12	59.4～60.0	70	49
			中耐	4	2	46	59.4～71.0	70	49
14	大切間	S41	簡平	1	8	28	32.0	30	-27
15	神ノ木	S42	簡平	1	7	20	32.0	30	-26
16	神明塚	S43	簡平	1	5	16	32.0	30	-25
17	木田	S44	簡平	1	5	20	32.0～36.0	30	-24
18	王塚	S45～47	簡二	2	5	30	39.3～42.7	45	-8
19	元屋敷	S46～47	中耐	4	2	52	32.4～35.3	70	18
20	富好	S48	中耐	4	1	32	35.3	70	20
21	須原	S50	中耐	4	1	24	51.7	70	22
22	埋畑	H8	中耐	4	1	24	70.6	70	43
23	鳥羽	S47	簡二	2	4	24	39.5～42.7	45	-6
24	鳥羽第2	S51	簡二	2	2	16	49.6～55.4	45	-2
25	鳥羽第3	S63	耐二	2	2	16	56.4～64.8	70	35
合計						180	1,223		

## (2) 敷地の状況

現存の市営住宅はいずれも法定建替の要件となる敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>を満たしており、第一種住居地域や第一種中高層地域に多く立地しています。建ぺい率は 60%、容積率は 150%～200%です。

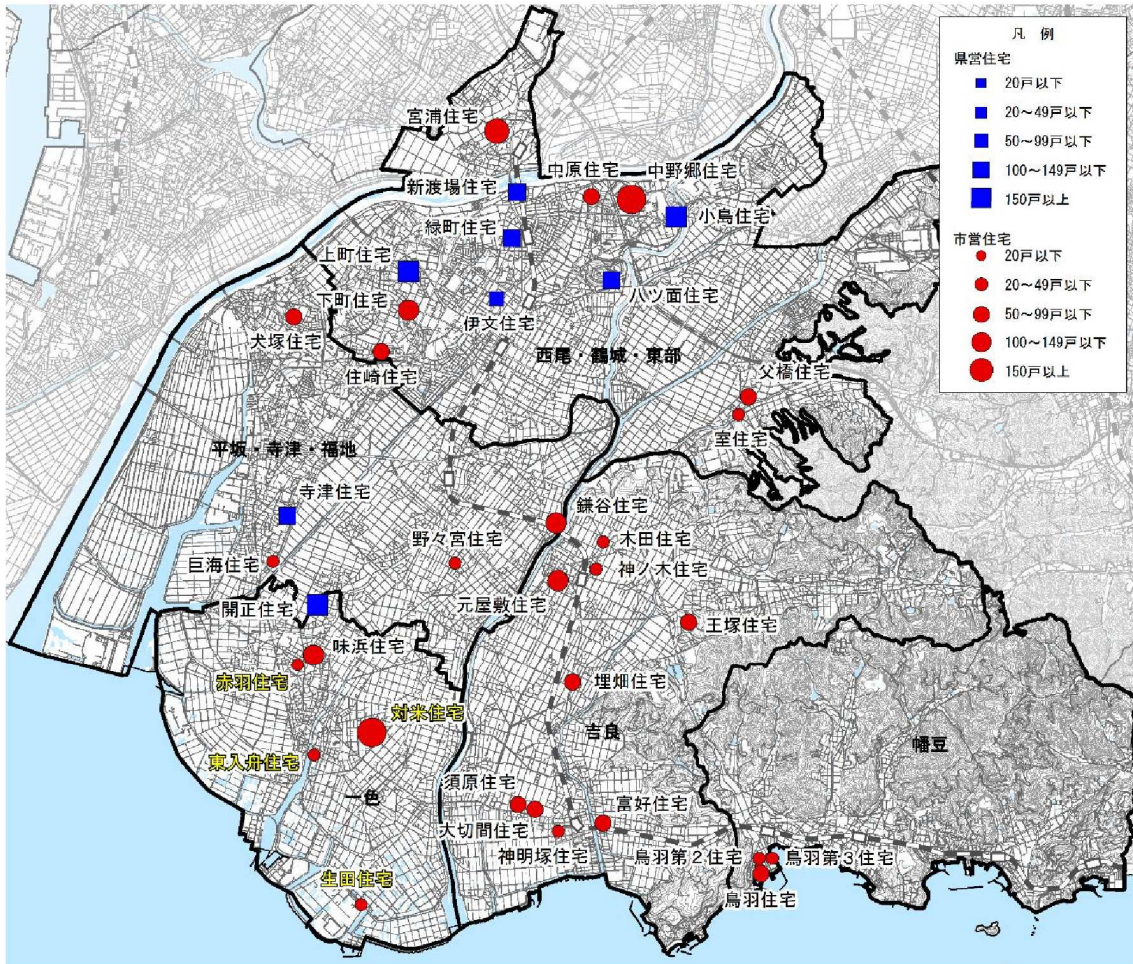
表 2-2 市営住宅の敷地の概要

令和 5 年 4 月 1 日現在

No.	住宅名	所在地	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	用途地域	建ぺい率/ 容積率(%)	高度 地区
1	巨海	巨海町泉田 60-2	2,623.89	第一種住居地域他	60/200	無
2	鎌谷	鎌谷町大河田 6	11,014.04	指定なし	60/200	無
3	室	室町中川原 17-2	2,285.09	指定なし	60/200	無
4	野々宮	野々宮町茶木 2	3,259.48	指定なし	60/200	無
5	父橋	室町中屋敷 80	6,964.02	指定なし	60/200	無
6	中原	中原町堀割 16-1	6,042.18	指定なし	60/200	無
7	中野郷	中原町半谷 20	20,240.59	指定なし	60/200	無
8	下町	下町宮東 12-1	5,699.53	第一種住居地域	60/200	無
9	宮浦	米津町宮浦 68	13,224.73	第一種住居地域	60/200	無
10	犬塚	中畑一丁目 56	4,387.70	第一種中高層 住居専用地域	60/150	無
11	住崎	住崎町荒子 28-1	3,597.39	工業地域	60/200	無
—	生田	一色町生田竹生新田 5-4	2,228.55	指定なし	60/200	無
—	東入舟	一色町一色東上二割 9-1	2,376.09	第一種住居地域	60/200	無
—	赤羽	一色町赤羽東乾地 29	1,412.72	第一種住居地域	60/200	無
12	対米	一色町対米三斗蒔 1	23,152.20	第一種中高層 住居専用地域	60/150	無
13	味浜	一色町味浜上乾地 20	6,549.91	第一種住居地域他	60/200	無
14	大切間	吉良町吉田大切間 5	3,748.42	第一種住居地域他	60/200	無
15	神ノ木	吉良町上横須賀神ノ木 14-1	3,411.15	第一種中高層 住居専用地域他	60/150	無
16	神明塚	吉良町吉田神明塚 30	2,095.72	第一種住居地域	60/200	無
17	木田	吉良町木田祐言 75	2,776.66	第一種中高層 住居専用地域	60/150	無
18	王塚	吉良町友国王塚 24	4,161.88	指定なし	60/200	無
19	元屋敷	吉良町上横須賀元屋敷 50	3,465.92	第一種住居地域	60/200	無
20	富好	吉良町富好新田中川並 27	2,162.81	第一種住居地域	60/200	無
21	須原	吉良町吉田須原 33-1	1,543.06	指定なし	60/200	無
22	埋畑	吉良町荻原埋畑 91-1	2,860.63	指定なし	60/200	無
23	鳥羽	鳥羽町十三新田 46-18	2,197.53	指定なし	60/200	無
24	鳥羽第 2	鳥羽町十三新田 1-32	2,276.10	指定なし	60/200	無
25	鳥羽第 3	鳥羽町十三新田 1-35	2,374.48	指定なし	60/200	無
—	新荒子 (跡地)	戸ヶ崎町宝美 58	3,880.90	指定なし	60/200	無
—	北新田 (跡地)	平坂町中奥 4	4,829.68	第一種住居地域他	60/200	無
—	藤江 (跡地)	一色町藤江宮西 30	1,262.80	指定なし	60/200	無
—	治明 (跡地)	一色町治明丑新田北ノ切 245	1,140.49	指定なし	60/200	無
—	分散佐久島 (跡地)	一色町佐久島入ヶ浦 14-1	257.85	指定なし	60/200	無

### (3) 公営住宅の配置の状況

市内では、県営住宅と市営住宅を合わせて 36 の公営住宅が供給されており、中層耐火構造のうち、県営住宅（全 739 戸）では、上町住宅、小島住宅、開正住宅、市営住宅（全 565 戸）では中野郷住宅、宮浦住宅で、それぞれ供給戸数が 100 戸を超えている状況です。



注) 黄色で記載の住宅は、既に用途廃止している住宅

図 2-1 市内の公営住宅の位置図

### (4) 立地環境（周辺便利施設との立地関係）

本市の市営住宅の立地環境は、次頁のとおりです。

なお、立地に関する利便性等を評価するため徒歩圏域は、「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 国土交通省）」において、公共公益施設等（保育園、幼稚園、小中学校、商業施設、医療施設、高齢者福祉施設）及び鉄道駅までは半径 800m、バス停までは半径 300mとされていることから、この値を用いて各住宅の利便性を評価します。

ハンドブックに示された徒歩圏域に従い、各市営住宅の利便性を評価したところ、約8割の市営住宅の徒歩圏内に福祉施設及び医療施設が立地しており、約6割の市営住宅の徒歩圏内に教育施設が立地しています。また、商業施設を徒歩圏内に持つ市営住宅は5割以下で、バス停及び鉄道駅を徒歩圏内に持つ市営住宅も少なく、バス停は4割以下、鉄道駅は3割以下となっています。

表 2-3 住宅・住宅別立地状況（利便性評価基礎資料）

No.	住宅名	構造	教育施設	商業施設	医療施設	福祉施設	鉄道駅	バス停
1	巨海	簡平	○	×	○	○	×	○
2	鎌谷	簡平	×	×	×	×	×	×
3	室	簡平	○	×	×	○	×	○
4	野々宮	簡平	○	×	○	○	×	×
5	父橋	簡平	○	×	○	○	×	○
6	中原	簡平	×	×	×	×	×	×
7	中野郷	簡平二・中耐	×	×	○	×	×	×
8	下町	中耐	○	○	○	○	×	○
9	宮浦	中耐	○	×	○	○	×	○
10	犬塚	中耐	○	○	×	○	×	○
11	住崎	中耐	×	○	○	×	×	○
—	生田（用途廃止）	木造	×	×	×	×	×	○
—	東入舟（用途廃止）	木造	×	○	○	○	×	○
—	赤羽（用途廃止）	木造	○	○	○	○	×	×
12	対米（用途廃止）	簡平二	×	○	○	○	×	×
13	味浜	耐二・中耐	○	○	○	○	×	○
14	大切間	簡平	○	○	○	○	○	×
15	神ノ木	簡平	○	○	○	○	○	×
16	神明塚	簡平	○	○	○	○	○	○
17	木田	簡平	×	○	○	○	○	×
18	王塚	簡二	○	×	×	○	×	×
19	元屋敷	中耐	○	○	○	○	○	×
20	富好	中耐	○	×	○	○	○	×
21	須原	中耐	○	○	○	○	×	×
22	埋畑	中耐	○	×	×	×	×	×
23	鳥羽	簡二	×	×	○	○	○	×
24	鳥羽第2	簡二	×	×	○	○	○	×
25	鳥羽第3	耐二	×	×	○	○	○	×

注) 商業施設は、大規模商業施設、スーパー、日用品販売店等。

注) 病院・診療所は、歯科・眼科以外。

注) 福祉施設は、高齢者福祉施設、保育施設。

注) 市営住宅跡地（新荒子住宅・北新田住宅・藤江住宅・治明住宅・分散佐久島住宅）は除く。

## (5) 災害の危険性

各住宅・住宅別の立地（危険性）の状況をみると、王塚住宅の一部が土砂災害特別警戒区域※（急傾斜）内に含まれています。また、高潮浸水深 3.0m以上の区域には、野々宮住宅、大切間住宅、神明塚住宅、富好住宅、須原住宅、埋畑住宅、東入舟住宅、対米住宅が立地しており、洪水浸水深 3.0m以上の区域には、室住宅、父橋住宅、大切間住宅、神明塚住宅、須原住宅が、それぞれ立地しています。

表 2-4 住宅・住宅別立地状況（危険性評価基礎資料）

No.	住宅名	構造	土砂災害特別警戒区域			津波 0.3m	高潮 0.5m	洪水 0.5m
			急傾斜	土石流	地すべり			
1	巨海	簡平	外	外	外	未満	以上	未満
2	鎌谷	簡平	外	外	外	未満	以上	未満
3	室	簡平	外	外	外	未満	未満	以上
4	野々宮	簡平	外	外	外	以上	以上	未満
5	父橋	簡平	外	外	外	未満	未満	以上
6	中原	簡平	外	外	外	未満	未満	以上
7	中野郷	簡平二・中耐	外	外	外	未満	未満	以上
8	下町	中耐	外	外	外	未満	未満	未満
9	宮浦	中耐	外	外	外	未満	未満	未満
10	犬塚	中耐	外	外	外	未満	未満	以上
11	住崎	中耐	外	外	外	未満	未満	未満
—	生田（用途廃止）	木造	外	外	外	以上	以上	未満
—	東入舟（用途廃止）	木造	外	外	外	以上	以上	以上
—	赤羽（用途廃止）	木造	外	外	外	以上	以上	未満
12	対米（用途廃止）	簡平二	外	外	外	以上	以上	以上
13	味浜	耐二・中耐	外	外	外	未満	以上	未満
14	大切間	簡平	外	外	外	以上	以上	以上
15	神ノ木	簡平	外	外	外	未満	以上	以上
16	神明塚	簡平	外	外	外	以上	以上	以上
17	木田	簡平	外	外	外	未満	以上	以上
18	王塚	簡二	内	外	外	未満	未満	未満
19	元屋敷	中耐	外	外	外	未満	以上	以上
20	富好	中耐	外	外	外	以上	以上	以上
21	須原	中耐	外	外	外	以上	以上	以上
22	埋畑	中耐	外	外	外	以上	以上	以上
23	鳥羽	簡二	外	外	外	以上	以上	未満
24	鳥羽第2	簡二	外	外	外	以上	以上	未満
25	鳥羽第3	耐二	外	外	外	以上	以上	未満

※ 土砂災害特別警戒区域とは、土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域のこと。

## (6) 居住性の状況

本市では、すべての住棟・住宅で、1人世帯に必要な最低居住面積（延床面積 25 ㎡以上）を満たしていますが、浴槽は、住崎住宅、埋畑住宅、鳥羽第3住宅及び味浜住宅の各住棟のみの設置となっています。（※その他の住宅では、原則、入居者負担。）

また、耐火構造のうち、住崎住宅、味浜住宅及び埋畑住宅では、バリアフリー対応が未整備となっています。

表 2-5 住宅別構造別の居住性の状況

No.	住宅名	構造	住棟数 (棟)	戸数 (戸)	住戸面積 (㎡)	浴槽	水洗 トイレ	3点 給湯	B F
1	巨海	簡平	6	19	31.0	×	○	×	×
2	鎌谷	簡平	17	65	31.0	×	×	×	×
3	室	簡平	3	12	32.0	×	○	×	×
4	野々宮	簡平	5	20	32.0	×	○	×	×
5	父橋	簡平	9	35	32.0	×	○	×	×
6	中原	簡平	8	39	32.0	×	×	×	×
7	中野郷	簡平	8	34	34.0~39.4	×	×	×	×
		簡二	13	79	39.3~42.7	×	×	×	×
		中耐	5	124	41.7~44.0	×	○	×	○
8	下町	中耐	2	59	50.7~52.7	×	○	×	○
9	宮浦	中耐	6	124	66.7~69.0	×	○	×	○
10	犬塚	中耐	2	36	67.5~69.0	×	○	×	○
11	住崎	中耐	2	28	72.0~84.9	○	○	○	×
13	味浜	耐二	1	12	59.4~60.0	○	○	○	×
		中耐	2	46	59.4~71.0	○	○	○	×
14	大切間	簡平	8	28	32.0	×	○	×	×
15	神ノ木	簡平	7	20	32.0	×	○	×	×
16	神明塚	簡平	5	16	32.0	×	○	×	×
17	木田	簡平	5	20	32.0~36.0	×	○	×	×
18	王塚	簡二	5	30	39.3~42.7	×	○	×	×
19	元屋敷	中耐	2	52	32.4~35.3	×	○	×	○
20	富好	中耐	1	32	35.3	×	○	×	○
21	須原	中耐	1	24	51.7	×	○	×	○
22	埋畑	中耐	1	24	70.6	○	○	○	×
23	鳥羽	簡二	4	24	39.5~42.7	×	○	×	×
24	鳥羽第2	簡二	2	16	49.6~55.4	×	○	×	×
25	鳥羽第3	耐二	2	16	56.4~64.8	○	○	×	○

注) B F は「バリアフリー設備」の略。手摺の設置や段差の解消など、同一住棟もしくは住宅内でバリアフリー対応が行われている場合に「○」として評価している。

注) 既に用途廃止を行っている生田住宅・東入舟住宅・赤羽住宅・対米住宅については、本計画の対象に含まないことから、以降、記載を省略。

(7) 安全性の状況

各住宅の耐震性能及び二方向避難などの設置状況は以下のとおりであり、耐震性能はすべての住宅で満たしており、防火区画についても、設置が必要となる耐火構造の住宅のすべてにおいて整備されています。また、二方向避難についても、対象となる住宅のすべてにおいて確保されている状況です。

表 2-6 住宅別構造別の安全性の状況

No.	住宅名	建築年度	構造	耐震診断	耐震性能	二方向避難	防火区画
1	巨海	S 38	簡平	済	○	対象外	対象外
2	鎌谷	S 39~40	簡平	済	○	対象外	対象外
3	室	S 41	簡平	済	○	対象外	対象外
4	野々宮	S 41	簡平	済	○	対象外	対象外
5	父橋	S 42	簡平	済	○	対象外	対象外
6	中原	S 43~44	簡平	済	○	対象外	対象外
7	中野郷	S 44~48	簡平	済	○	対象外	対象外
			簡二	済	○	対象外	対象外
			中耐	済	○	○	○
8	下町	S 56~57	中耐	新耐震	○	○	○
9	宮浦	S 59~61	中耐	新耐震	○	○	○
10	犬塚	H2~3	中耐	新耐震	○	○	○
11	住崎	H9~10	中耐	新耐震	○	○	○
13	味浜	H14~15	耐二	新耐震	○	対象外	○
			中耐	新耐震	○	○	○
14	大切間	S 41	簡平	済	○	対象外	対象外
15	神ノ木	S 42	簡平	済	○	対象外	対象外
16	神明塚	S 43	簡平	済	○	対象外	対象外
17	木田	S 44	簡平	済	○	対象外	対象外
18	王塚	S 45~47	簡二	済	○	対象外	対象外
19	元屋敷	S 46~47	中耐	済	○	○	○
20	富好	S 48	中耐	済	○	○	○
21	須原	S 50	中耐	済	○	○	○
22	埋畑	H8	中耐	新耐震	○	○	○
23	鳥羽	S 47	簡二	済	○	対象外	対象外
24	鳥羽第2	S 51	簡二	済	○	対象外	対象外
25	鳥羽第3	S 63	耐二	新耐震	○	対象外	○

注) 昭和 56 (1981) 年以降に建設された住宅は、新耐震基準に基づくものであり耐震診断は不要。

## (8) 修繕・改善の状況

市営住宅の主な修繕・改善履歴は、以下のとおりであり、外壁塗装工事は、平成5（1993）年度から令和4（2022）年度の間、9住宅で実施され、屋上防水工事は、平成5（1993）年度から令和4（2022）年度の間、6住宅で実施されています。

表 2-7 住宅別構造別の安全性の状況

No.	住宅名	構造	外壁塗装	屋上防水	耐震改修	屋内B F 化	E V 改修
1	巨海	簡平	2006年	—	—	—	—
2	鎌谷	簡平	—	—	—	—	—
3	室	簡平	—	—	—	—	—
4	野々宮	簡平	—	—	—	—	—
5	父橋	簡平	—	—	—	—	—
6	中原	簡平	—	—	—	—	—
7	中野郷	簡平	—	—	—	—	—
		簡二	—	—	—	—	—
		中耐	1993～1995年	1993～1995年	—	2014～2016年	—
8	下町	中耐	2005～2006年	—	—	2016年	—
9	宮浦	中耐	2007～2009年	2007年(A・B棟)	—	2017～2019年	—
10	犬塚	中耐	2021年	2011年・2020年	—	2022年	—
11	住崎	中耐	—	—	—	—	—
13	味浜	耐二	—	—	—	—	—
		中耐	—	—	—	—	2018年
14	大切間	簡平	—	—	—	—	—
15	神ノ木	簡平	—	—	—	—	—
16	神明塚	簡平	—	—	—	—	—
17	木田	簡平	—	—	—	—	—
18	王塚	簡二	—	—	—	—	—
19	元屋敷	中耐	—	—	2013年	2015年	—
20	富好	中耐	2015年	—	—	2020年	—
21	須原	中耐	2016年	—	—	2019年	—
22	埋畑	中耐	2019年	2019年	—	—	2018年
23	鳥羽	簡二	—	—	—	—	—
24	鳥羽第2	簡二	—	2012年	—	—	—
25	鳥羽第3	耐二	2022年	2022年	—	2021年	—

注) 屋内B F 化は「屋内バリアフリー改修工事」の略。E V 改修は、「エレベーター改修工事」の略。



## 2 市営住宅の入居の状況

### (1) 住宅別の入居の状況

令和5（2023）年4月1日現在の住宅別の入居状況は以下のとおりであり、入居世帯の総数は814世帯で、入居者数は1,478人、平均入居率は78.7%となっています。

耐火構造では、下町住宅、犬塚住宅の入居率が、他の住宅と比べ、やや高くなっています。

表 2-8 市営住宅の入居の状況

令和5年4月1日現在

No.	住宅名	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	入居者数 (人)	入居率 (%)	備考
1	巨海	簡平	6	19	11	11	57.9	政策空家有り
2	鎌谷	簡平	17	65	48	57	73.8	政策空家有り
3	室	簡平	3	12	9	14	75.0	政策空家有り
4	野々宮	簡平	5	20	18	25	90.0	
5	父橋	簡平	9	35	35	48	100.0	
6	中原	簡平	9	39	32	42	82.1	政策空家有り
7	中野郷	簡平	8	34	28	44	82.4	政策空家有り
		簡二	13	79	60	82	75.9	政策空家有り
		中耐	5	124	84	178	67.7	
8	下町	中耐	2	59	52	123	88.1	
9	宮浦	中耐	6	124	102	218	82.3	
10	犬塚	中耐	2	36	31	83	86.1	
11	住崎	中耐	2	28	23	57	82.1	
13	味浜	耐二	1	12	12	19	100.0	
		中耐	2	46	36	86	78.3	
14	大切間	簡平	8	28	22	40	78.6	
15	神ノ木	簡平	7	20	19	23	95.0	
16	神明塚	簡平	5	16	12	18	75.0	
17	木田	簡平	5	20	15	25	75.0	
18	王塚	簡二	5	30	26	50	86.7	
19	元屋敷	中耐	2	52	28	37	53.8	令和3年まで政策空家有り
20	富好	中耐	1	32	25	35	78.1	
21	須原	中耐	1	24	19	41	79.2	
22	埋畑	中耐	1	24	20	44	83.3	
23	鳥羽	簡二	4	24	19	31	79.2	
24	鳥羽第2	簡二	2	16	15	23	93.8	
25	鳥羽第3	耐二	2	16	13	24	81.3	
	合計		133	1,034	814	1,478	78.7	

## (2) 世帯主の年齢と1世帯あたり人員

入居者の住宅別の年齢構成は以下のとおりであり、入居者数1,478人のうち15～64歳までの生産年齢人口が680人と最も多く、次いで65歳以上の高齢者人口が618人となっています。

1世帯あたり人員の平均は1.8人となっていますが、中層耐火構造の住宅では、概ね2.0人を超える水準となっています。

表 2-9 市営住宅の入居者の年齢構成、1世帯あたり人員

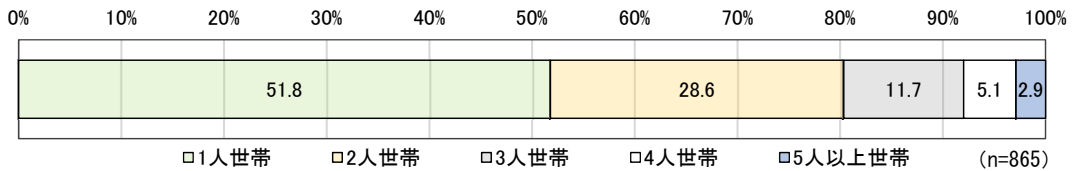
令和5年4月1日現在

No.	住宅名	構造	入居世帯 (世帯)	入居者数 (人)	年齢区分 (人)			1世帯 あたり人員
					0～14歳	15～64歳	65歳以上	
1	巨海	簡平	11	11	0	2	9	1.0
2	鎌谷	簡平	48	57	0	14	43	1.2
3	室	簡平	9	14	0	9	5	1.6
4	野々宮	簡平	18	25	0	5	20	1.4
5	父橋	簡平	35	48	0	10	38	1.4
6	中原	簡平	32	42	0	6	36	1.3
7	中野郷	簡平	28	44	0	19	25	1.6
		簡二	60	82	3	26	53	1.4
		中耐	84	178	29	99	50	2.1
8	下町	中耐	52	123	25	67	31	2.4
9	宮浦	中耐	102	218	34	118	66	2.1
10	犬塚	中耐	31	83	17	44	22	2.7
11	住崎	中耐	23	57	14	31	12	2.5
13	味浜	耐二	12	19	4	6	9	1.6
		中耐	36	86	26	44	16	2.4
14	大切間	簡平	22	40	2	17	21	1.8
15	神ノ木	簡平	19	23	0	8	15	1.2
16	神明塚	簡平	12	18	1	7	10	1.5
17	木田	簡平	15	25	0	10	15	1.7
18	王塚	簡二	26	50	5	28	17	1.9
19	元屋敷	中耐	28	37	2	19	16	1.3
20	富好	中耐	25	35	2	15	18	1.4
21	須原	中耐	19	41	4	23	14	2.2
22	埋畑	中耐	20	44	8	26	10	2.2
23	鳥羽	簡二	19	31	3	10	18	1.6
24	鳥羽第2	簡二	15	23	0	9	14	1.5
25	鳥羽第3	耐二	13	24	1	8	15	1.8
合 計			814	1,478	180	680	618	1.8

### (3) 世帯構成と世帯類型

入居者の世帯構成は、1人世帯が51.8%と最も多く、次いで2人世帯が28.6%、3人世帯が11.7%となっています。

また、世帯類型では、高齢者世帯が53.1%と最も多く、次いで単身世帯が51.8%、一般世帯が40.9%となっています。



注) 4/1時点で世帯主死亡の場合は世帯主0となるため入居戸数とは一致しない場合があります。

資料：市調べ

図 2-2 入居者の世帯構成 (令和5年4月1日現在)

表 2-10 入居者の世帯類型 (令和5年4月1日現在)

	単身世帯	一般世帯	高齢者世帯	障害者世帯	父子世帯	母子世帯	子育て世帯
世帯数 (世帯)	448	354	459	83	1	43	110
割合 (%)	51.8	40.9	53.1	9.6	0.1	5.0	12.7

注) 支援世帯数を記載しているため、入居世帯数とは異なる。

資料：市調べ

注) 高齢者世帯とは65以上の方を含む世帯。

注) 父子・母子世帯とは、父親または母親と14歳以下の子どもを含む世帯。

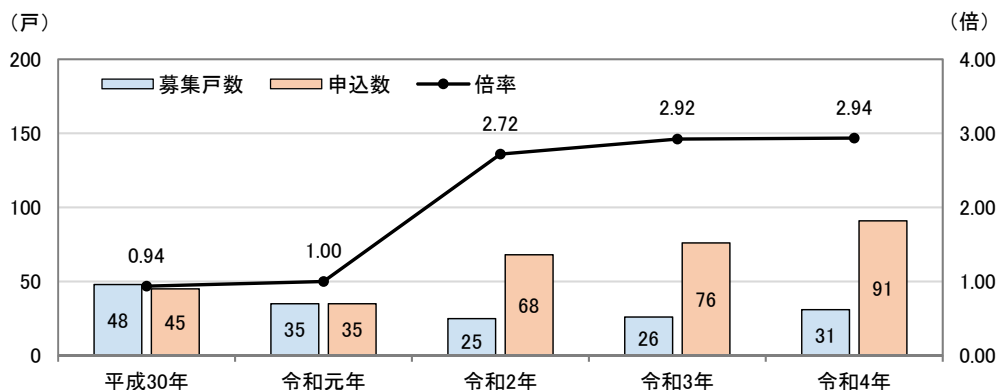
注) 子育て世帯とは、14歳以下の子どもを含む世帯。

注) 一般世帯とは、いずれの世帯類型にも含まれない世帯。

注) 割合は入居世帯数(865世帯)に対する割合。

### (4) 募集・応募の状況

市営住宅の応募倍率は、平成30(2018)年に1.00を下回っていましたが、その後は増加傾向となり、令和4(2022)年の応募倍率は、2.94倍となっています。



資料：市調べ

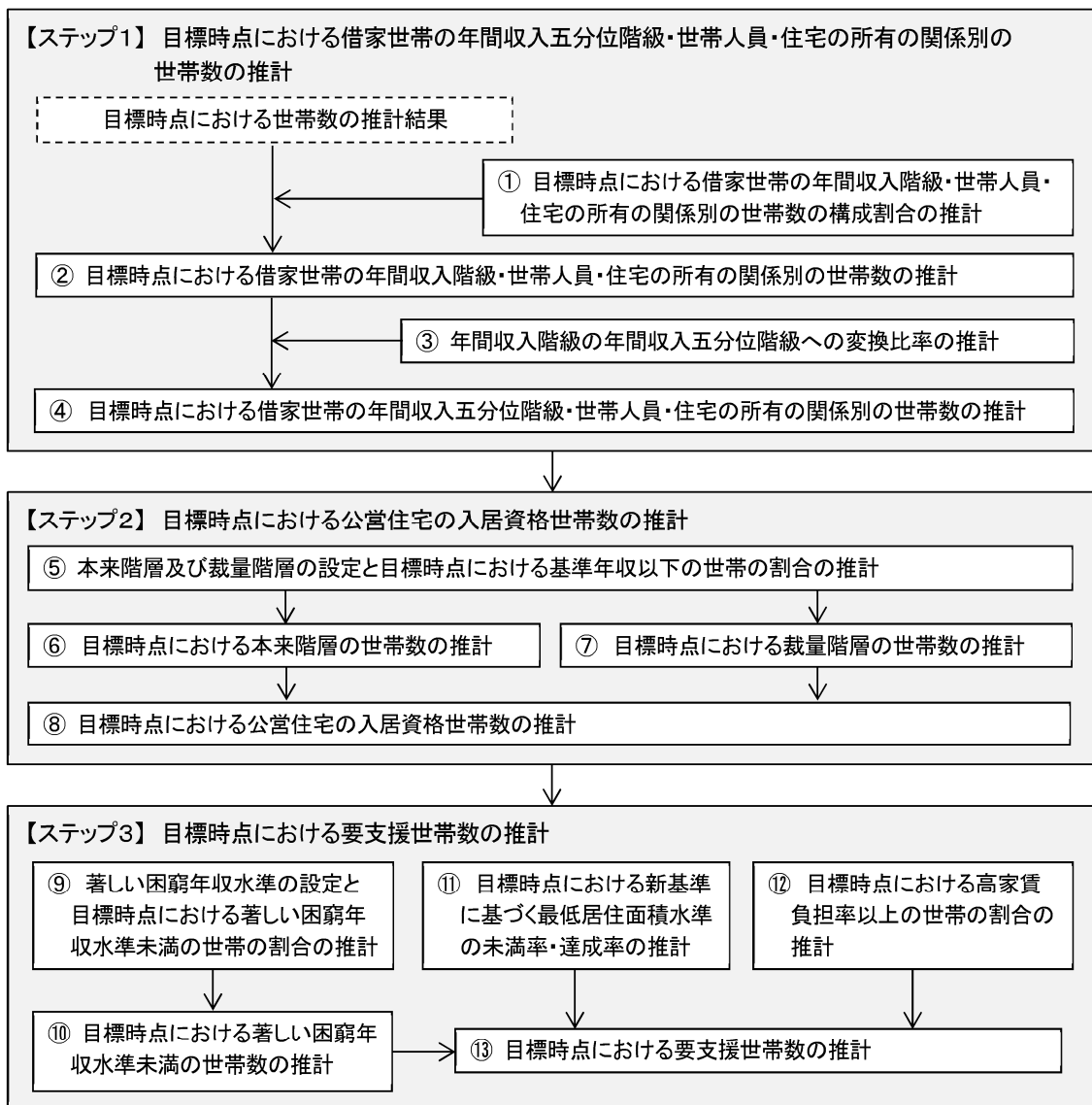
図 2-3 市営住宅の応募倍率の推移 (令和5年4月1日現在)

### 3 市営住宅の需要の見通し

#### (1) ストック推計の方法

本計画策定にむけて、本市の市営住宅の将来の需要の見通しを検討することが必要であることから、ここでは、指針に基づき、国土交通省国土技術政策総合研究所等の技術開発による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下、「推計プログラム」という。）を用いて、令和 27（2045）年度までの要支援世帯数を推計しました。（※平成 27（2015）年の国勢調査を基にした令和 27（2045）年までの推計）

推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土交通省国土技術政策総合研究所）」に示された、以下のフローにより実施しました。



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）  
令和 3 年 9 月

図 2-4 ストック推計のフロー

## (2) 世帯数の推計【STEP0】

推計の結果、本市の将来の総世帯数は増加傾向であり、令和2(2020)年度と令和27(2045)年度を比べると、全体で1,463世帯増加することが予測されています。

表 2-11 世帯数の推計結果

世帯主の年齢	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	60,503	61,591	61,904	62,337	62,552	61,966
20歳未満	239	241	234	235	226	226
20～24歳	1,990	2,015	1,977	2,017	2,062	2,001
25～29歳	3,317	3,592	3,439	3,472	3,462	3,473
30～34歳	3,798	3,724	3,874	3,753	3,673	3,561
35～39歳	4,496	4,541	4,384	4,748	4,715	4,741
40～44歳	4,855	4,808	4,626	4,565	4,862	4,746
45～49歳	5,644	4,972	4,791	4,554	4,390	4,568
50～54歳	4,780	5,646	5,023	4,749	4,474	4,269
55～59歳	4,593	4,929	5,934	5,191	4,955	4,542
60～64歳	4,851	4,904	5,429	6,523	5,703	5,383
65～69歳	5,565	4,915	5,025	5,626	6,783	5,803
70～74歳	6,401	5,364	4,722	4,904	5,495	6,508
75～79歳	4,593	5,763	4,835	4,273	4,421	4,844
80～84歳	2,946	3,472	4,449	3,757	3,351	3,524
85歳以上	2,435	2,705	3,162	3,970	3,980	3,777

資料：「推計プログラム」より

## (3) 借家世帯の世帯人員・収入分位※別世帯数の推計【STEP1】

借家世帯数は、今後25年間ではほぼ変わらないと予測されていますが、収入分位別の合計では、第Ⅲ分位までが減少し、第Ⅳ分位以上が増加すると予測されています。

表 2-12 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果

(2020年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	3,956	1,764	2,000	1,104	506	9,330
2人	1,088	565	753	608	413	3,427
3人	428	307	514	488	290	2,027
4人	164	152	285	292	202	1,095
5人	42	36	66	63	48	255
6人以上	12	10	18	14	11	65
合計	5,690	2,834	3,636	2,569	1,470	16,199

(2045年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	4,013	1,862	2,149	1,652	649	10,325
2人	1,021	499	648	640	454	3,262
3人	375	226	408	454	279	1,742
4人	128	90	189	210	137	754
5人	33	22	44	45	28	172
6人以上	11	7	13	9	8	48
合計	5,581	2,706	3,451	3,010	1,555	16,303

資料：「推計プログラム」より

※ 収入分位とは、世帯を年間収入の低いものから順に並べたもの。その収入分位を低い方から順に5等分したグループのことを年間収入五分位階級という。

(4) 公営住宅の入居資格世帯数の推計【STEP2】

公営住宅の入居資格世帯数は、今後 25 年間で約 10%減少すると予測されています。

表 2-13 公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

(2020 年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	539	240	73	0	0	852
2人	1,088	552	116	0	0	1,756
3人	428	307	332	0	0	1,067
4人	164	152	244	30	0	590
5人	42	36	66	16	0	160
6人以上	12	10	18	7	0	47
合計	2,273	1,297	849	53	0	4,472

(2045 年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	418	194	104	0	0	716
2人	1,021	499	210	0	0	1,730
3人	375	226	315	23	0	939
4人	128	90	179	41	0	438
5人	33	22	44	18	0	117
6人以上	11	7	13	6	0	37
合計	1,986	1,038	865	88	0	3,977

資料：「推計プログラム」より

(5) 公営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯※数の推計【STEP3-1】

著しい困窮年収水準未満世帯の総数は、今後 25 年間で約 14%減少すると予測され、令和 27 (2045) 年度に 2,769 世帯となると予測されています。

表 2-14 公営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

(2020 年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	531	0	0	0	0	531
2人	1,088	122	0	0	0	1,210
3人	428	307	0	0	0	735
4人	164	152	233	0	0	549
5人	42	36	66	0	0	144
6人以上	12	10	18	7	0	47
合計	2,265	627	317	7	0	3,216

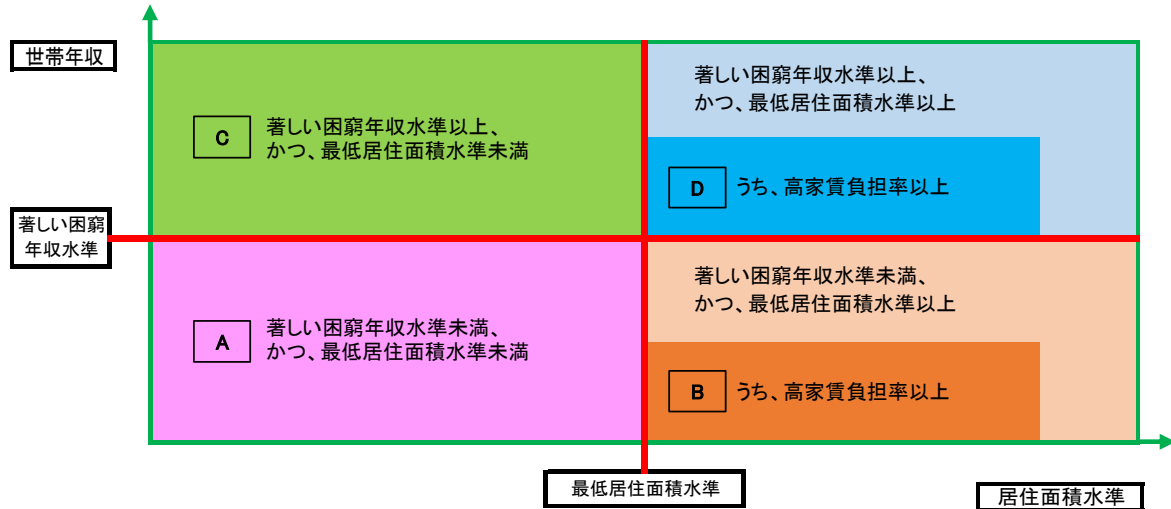
(2045 年度央)						単位：世帯
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
1人	418	0	0	0	0	418
2人	1,021	176	0	0	0	1,197
3人	375	226	18	0	0	619
4人	128	90	171	0	0	389
5人	33	22	44	10	0	109
6人以上	11	7	13	6	0	37
合計	1,986	521	246	16	0	2,769

資料：「推計プログラム」より

※ 著しい困窮年収水準未満世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のこと。

(6) 要支援世帯数の推計 (需要量) 【STEP3-2】

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、特定のニーズを有する要支援世帯数は以下のとおり定義されています。



- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型。
- B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低額所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型。
- C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型。
- D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型。

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）  
令和3年9月

図 2-5 特定のニーズを有する要支援世帯の4類型

推計の結果、本市の令和 27（2045）年度における特定のニーズを有する要支援世帯数は738世帯であり、そのうち、著しい困窮年収水準未満世帯数は648世帯、最低居住面積水準未満世帯数は265世帯と推計されました。

また、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は200世帯で、全体の約27%となっています。

表 2-15 要支援世帯数の推計結果

単位：世帯

類型	2020年度	2045年度
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 290	200
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 541	448
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 85	65
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 32	25
合計	948	738

資料：「推計プログラム」より