

2-2-2 管理戸数等

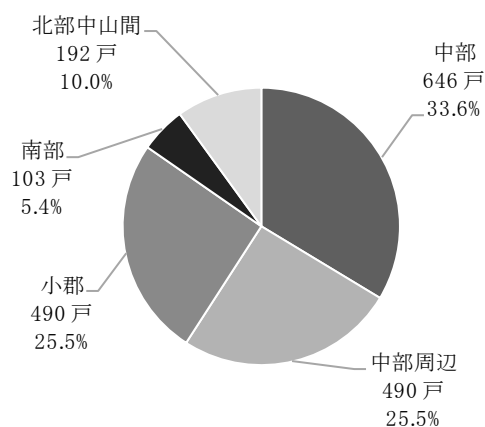
(1) 地域別

住生活基本計画の地域区分（5区分）別に管理戸数をみると、最も多いのは中部地域の646戸で33.6%を占め、次いで中部周辺・小郡地域が同数の490戸で25.5%ずつを占めている。

図表 39 地域別管理戸数

種別	中部地域	中部周辺地域	小郡地域	南部地域	北部中山間地域	総計
公営	318	486	402	65	110	1,381
借上	152		76			228
特公賃				30	15	45
地優賃				8		8
単独		4			27	31
改良	176		12		40	228
総計	646 33.6%	490 25.5%	490 25.5%	103 5.4%	192 10.0%	1,921 100.0%

図表 40 地域別管理戸数【N=1,921】

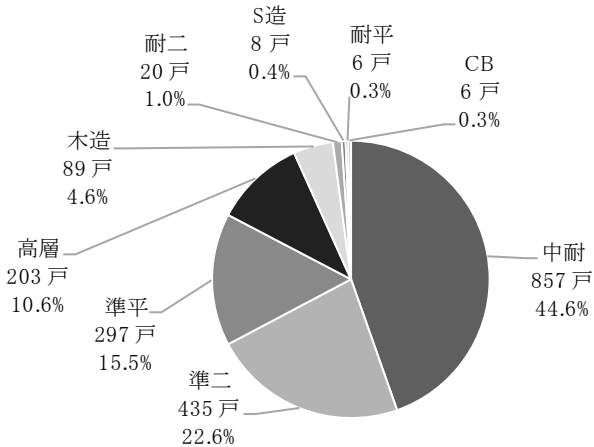


資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

(2) 構造・階数別

構造別にみると、中層耐火構造が 857 戸（44.6%）で最も多く、次いで準耐火構造二階が 435 戸（22.6%）である。以降は、準耐火構造平屋が 297 戸（15.5%）、高層耐火構造が 203 戸（10.6%）、木造が 89 戸（4.6%）となっている。

図表 41 構造別管理戸数【N=1,921】



※各構造の正式名称は以下の通り。

- 高層：高層耐火構造（6階建て以上）
- 中耐：中層耐火構造（3～5階建て）
- 耐二：耐火構造2階建て
- 耐平：耐火構造平屋建て
- 準二：準耐火構造2階建て
- 準平：準耐火構造平屋建て
- S造：鉄骨造
- CB：コンクリートブロック造

資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

(3) 建設の時期別

建設年度別に各住戸をみると、昭和40年代に建設された住戸が 569 戸（29.6%）と最も多く、次いで昭和50年代の住戸が 508 戸（26.4%）となっている。

また、構造別の建設年度には偏りがあり、昭和50年代の中耐（333戸・17.3%）、昭和40年代の準二（264戸・13.7%）及び準平（259戸・13.5%）が多くなっている。

図表 42 構造別住戸規模別管理戸数

建設年度	昭和30～39	昭和40～49	昭和50～59	昭和60～平成6	平成7～16	平成17～26	平成27～	総計
中耐		40	333	148	217	119		857
準二		264	159	12				435
準平	20	259	14	1	3			297
高層					24	179		203
木造			2	42	45			89
耐二					6	14		20
S造					8			8
CB		6						6
耐平						6		6
総計	20	569	508	203	303	318	0	1,921

資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

(4) 耐用年数の経過状況別

① 構造別

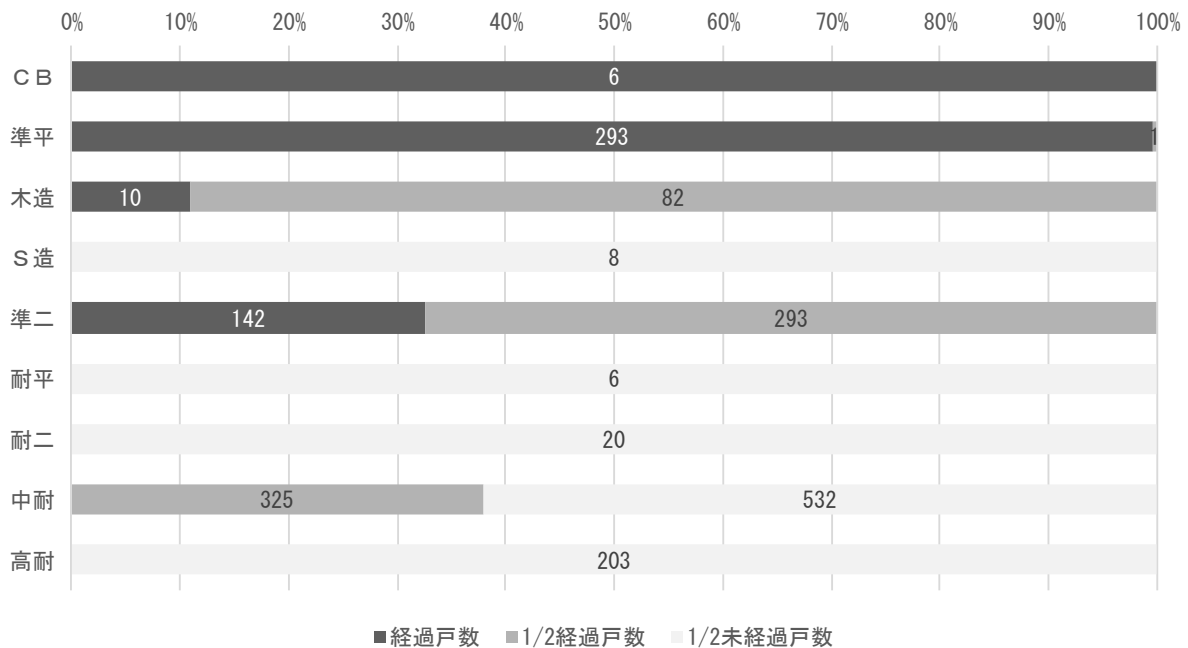
平成 29 年 3 月末時点で法定の耐用年数を経過している住戸は C B ・ 準平 ・ 木造 ・ 準二の 451 戸で全体の 23.5%、10 年後の平成 39 (2027) 年に耐用年数を経過する住戸は 802 戸、41.7%と、全体の約 4 割を占めている。

また、同じく平成 29 年 3 月末時点で耐用年数の 1/2 を経過している住戸は 701 戸で全体の 36.5%、同じく 10 年後には 506 戸、26.3%となり、これらを含めて計画的な改善への対応が必要となる。

図表 43 構造別耐用年数経過状況別管理戸数

耐用経過戸数	平成 29 年 3 月末			平成 39(2027)年 3 月末			計
	経過戸数	1/2 経過戸数	1/2 未経過戸数	経過戸数	1/2 経過戸数	1/2 未経過戸数	
CB	6			6			6
準平	293	1		294			294
木造	10	82		79	13		92
S造			8		8		8
準二	142	293		423	12		435
耐平			6			6	6
耐二			20			20	20
中耐		325	532		473	384	857
高耐			203			203	203
計	451	701	769	802	506	613	1,921
	23.5%	36.5%	40.0%	41.7%	26.3%	31.4%	100.0%

図表 44 構造別耐用年数経過状況別管理戸数割合【N=1,921】



資料：市管理データ（平成 29 年 3 月末時点）

② 地域別

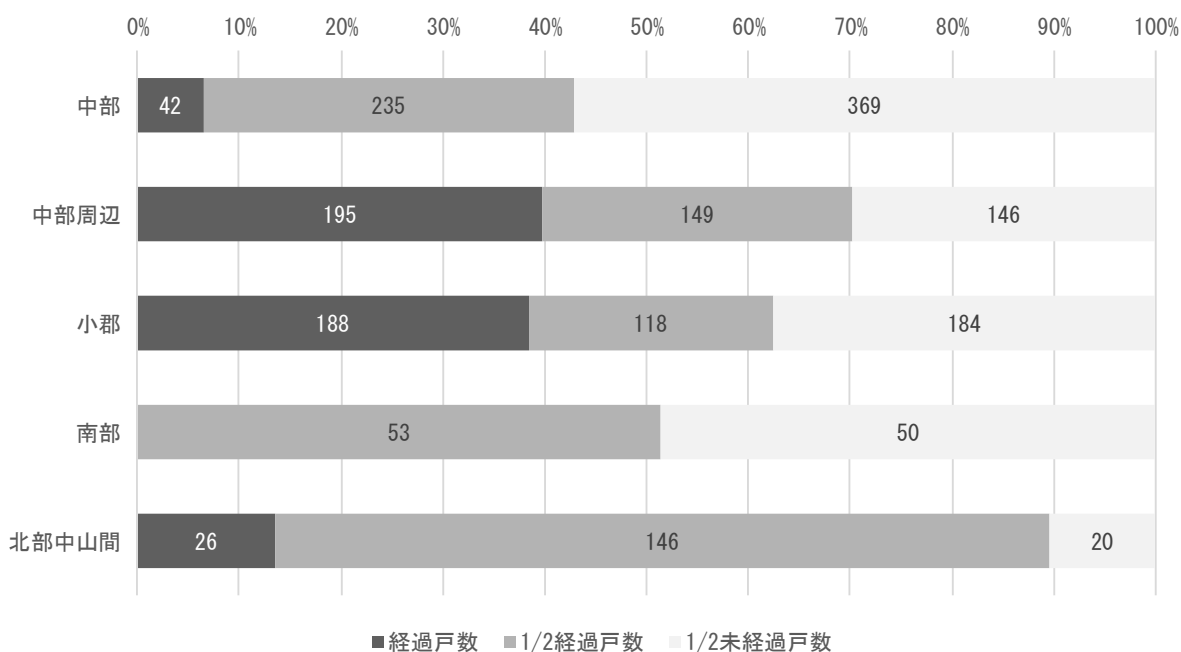
平成 29 年 3 月末時点で法定の耐用年数を経過している住戸の割合が最も高い地域は中部周辺 (39.8%/195 戸) で、次いで小郡 (38.4%/188 戸) となっている。

耐用年数の 1 / 2 を経過している住戸の割合が最も多い地域は北部中山間 (76.0%/146 戸)、次いで南部 (51.5%/53 戸) となっているが、戸数では中部 (36.4%/235 戸) が最も多く、次いで中部周辺 (30.4%/149 戸) となっている。

図表 45 地域別耐用年数経過状況別管理戸数

耐用経過戸数	平成 29 年 3 月末			平成 39(2027)年 3 月末			計
	経過戸数	1/2 経過戸数	1/2 未経過戸数	経過戸数	1/2 経過戸数	1/2 未経過戸数	
中部地域	42	235	369	146	171	329	646
中部周辺地域	195	149	146	279	89	122	490
小郡地域	188	118	184	210	168	112	490
南部地域		53	50	53		50	103
北部中山間地域	26	146	20	114	78		192
計	451	701	769	802	506	613	1,921
	23.5%	36.5%	40.0%	41.7%	26.3%	31.9%	100.0%

図表 46 地域別耐用年数経過状況別管理戸数割合【N=1,921】



資料：市管理データ（平成 29 年 3 月末時点）

2-2-3 居住水準

(1) 住戸規模

規模別の住戸数をみると、「50～60 m²未満」の住戸が378戸（19.7%）と最も多く、次いで「60～70 m²未満」の住戸が323戸（16.8%）となっている。

構造別に住戸面積をみると、準耐火平屋では「30～40 m²未満」、準耐火二階建では「40～50 m²未満」と比較的小規模な住戸が多いが、耐火造では「50～60 m²以上」の住戸が、木造では「60～70 m²以上」の住戸が多くなっている。なお、平成11年以降に建設された団地及びすべての借上団地で型別供給（世帯規模とマッチする複数タイプの住宅供給）が行われている。

図表 47 構造別住戸規模別管理戸数

	構造(戸)						合計 (戸)	構成比 (%)
	CB	準平	木造	準二	耐火	S造		
30 m ² 未満		3				4	7	0.4%
30～40 m ²		275	11	30		4	320	16.7%
40～50 m ²		17		228	40		285	14.8%
50～60 m ²	6	2		65	305		378	19.7%
60～70 m ²			41	104	178		323	16.8%
70 m ² 以上			37	4	80		121	6.3%
不詳				4			4	0.2%
型別供給					483		483	25.1%
総計	6	297	89	435	1,086	8	1,921	100.0%

資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

(2) 設備の整備状況

設備整備の状況をみると、三点給湯（浴室・洗面・台所）の整備率は32.6%、高齢者等対応設備を備える住戸は27.5%に止まっている。

図表 48 設備の整備状況別管理戸数

構造	三点給湯		高齢者等対応設備		エレベーター			総計	
	無	有	無	有	未設置	設置済	対象外		
CB	0	6	6				6	6	
準平	297	0	297				297	297	
木造	41	48	89				89	89	
準二	423	12	435				435	435	
耐火	533	553	557	529	557	503	26	1,086	
S造	0	8	8				8	8	
総計	1,294	627	1,392	529	557	503	861	1,921	
整備率	32.6%		27.5%		47.5%				

資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

2-2-4 ストック管理に係るこれまでの取組

(1) 直接建設によるストックの更新

平成 18 年以降において新設・建替工事を実施した市営住宅は、矢原（平成 18）、加茂（平成 21）、元町（平成 24）の公営住宅 3 団地 86 戸と、飛石（平成 20）の地域優良賃貸住宅 1 団地 8 戸である。また、阿東地区において

図表 49 近年の新規ストック供給状況（直接建設）

建設年度	地域	団地名	建築戸数	建築棟数
平成 18 年度	中部周辺	矢原市営アパート B	30 戸	2 棟
平成 20 年度	南部	飛石地域優良賃貸住宅	8 戸	1 棟
平成 21 年度	南部	加茂市営住宅	12 戸	2 棟
平成 24 年度	中部	元町市営アパート	44 戸	2 棟
	合計	4 団地	94 戸	

資料：市管理データ

(2) 新規借上

中部地域及び小郡地域における都市居住の推進を目的に、新たな公営住宅ストックの更新手法として民間賃貸住宅ストックを活用した市営住宅の借上事業を平成 16 年度から実施している。現在の借上団地数は 7 団地、借上戸数の合計は 228 戸である。

図表 50 近年の新規ストック供給状況（借上）

借上年度	地域	団地名	借上戸数
平成 16 年度	中部	東山第 2 市営アパート	24 戸
平成 18 年度	中部	湯田市営アパート	25 戸
平成 20 年度	中部	中市市営アパート	32 戸
平成 22 年度	中部	駅通り市営アパート	33 戸
	中部	黄金町市営アパート	38 戸
平成 27 年度	小郡	新山口市営アパート	41 戸
	小郡	大正町市営アパート	35 戸
	合計	7 団地	228 戸

資料：市管理データ

(3) ストックの維持管理

平成 25 年度から、山口市公営住宅等長寿命化計画（平成 25 年 3 月策定）に基づく維持管理のための修繕事業に取り組んでいる。

2-3 市営住宅入居者の状況

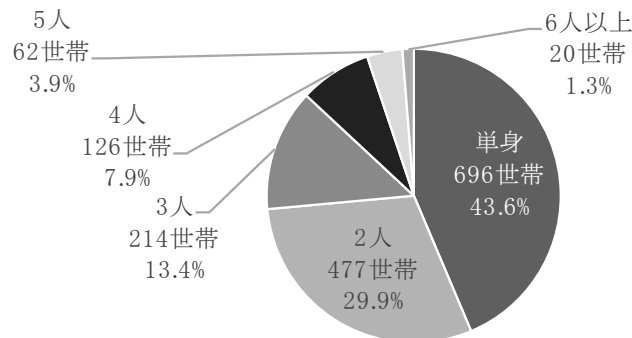
2-3-1 入居世帯の状況

(1) 世帯人員

単身世帯が 696 世帯と最も多く、全体の 43.6% を占める。次いで 2 人世帯が 477 世帯で全体の 29.9% となっており、単身・2 人世帯の合計で全体の 7 割を超えている。

中部・中部周辺・小郡地域では小規模（単身・2 人）世帯が全体の 3 / 4 前後を占めている。

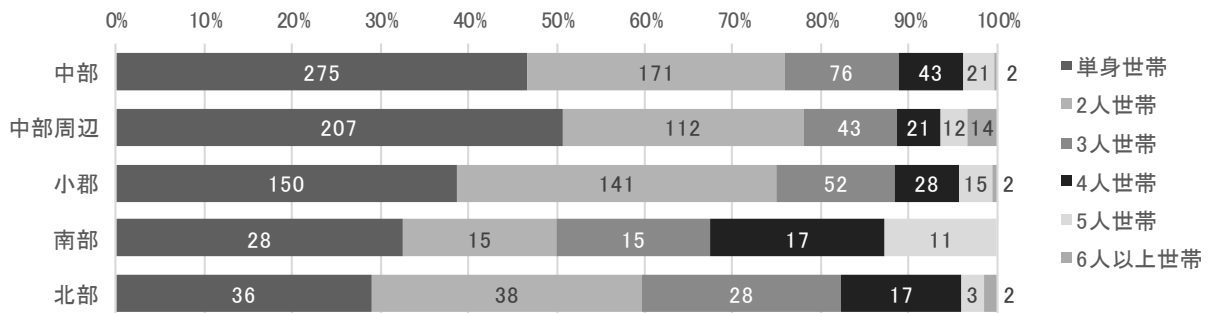
図表 51 世帯人員別入居世帯数の割合【N=1,595】



図表 52 地域別世帯人員別入居世帯数

地域	総計	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯
中部	588	275	171	76	43	21	2
中部周辺	409	207	112	43	21	12	14
小郡	388	150	141	52	28	15	2
南部	86	28	15	15	17	11	
北部中山間	124	36	38	28	17	3	2
計	1,595	696	477	214	126	62	20

図表 53 地域別世帯人員別入居世帯数の割合【N=1,595】

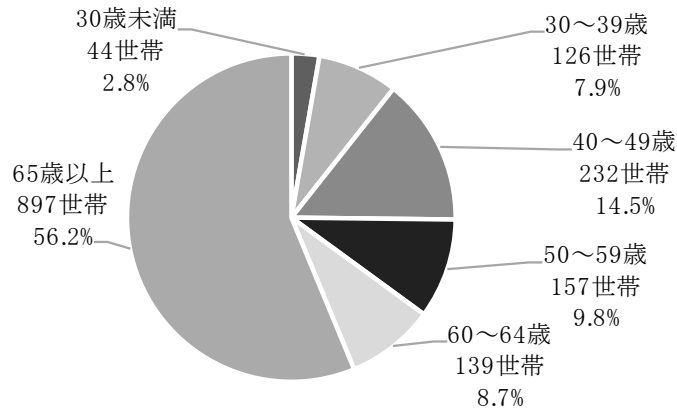


資料：市管理データ（平成 29 年 3 月末時点）

(2) 世帯主の年齢

60歳以上の高齢世帯主が64.9%と全体の1/3近くを占めている。
 中部・中部周辺地域では高齢世帯主の割合が70%前後に達している。

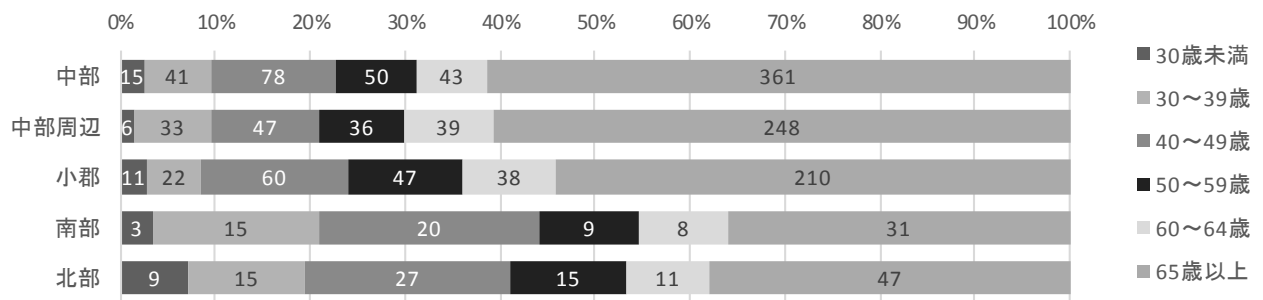
図表 54 世帯主年齢別入居世帯数の割合【N=1,595】



図表 55 地域別世帯主年齢別入居者数

地域	総計	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上
中部	588	15	41	78	50	43	361
中部周辺	409	6	33	47	36	39	248
小郡	388	11	22	60	47	38	210
南部	86	3	15	20	9	8	31
北部中山間	124	9	15	27	15	11	47
総計	1,595	44	126	232	157	139	897

図表 56 地域別世帯主年齢別入居者数の割合【N=1,595】



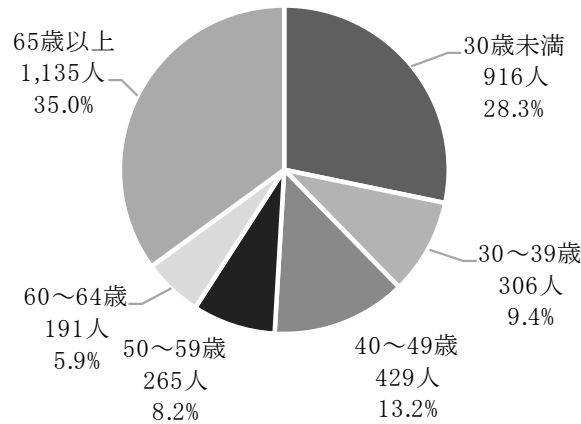
資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

(3) 入居者全体の年齢構成

入居者全体の年齢構成をみると、全入居者のうち 35.0%が 65 歳以上であり、次いで 30 歳未満が 28.3%を占めている。管理の区分別にみると、公営・借上・改良住宅では 65 歳以上が最も多く、単独・特公賃・地優賃では 30 歳未満の割合が最も高い。

中部・中部周辺・小郡地域では 60 歳以上の入居者が 40%を超え、50 歳以上の入居者が半数以上を占めている。

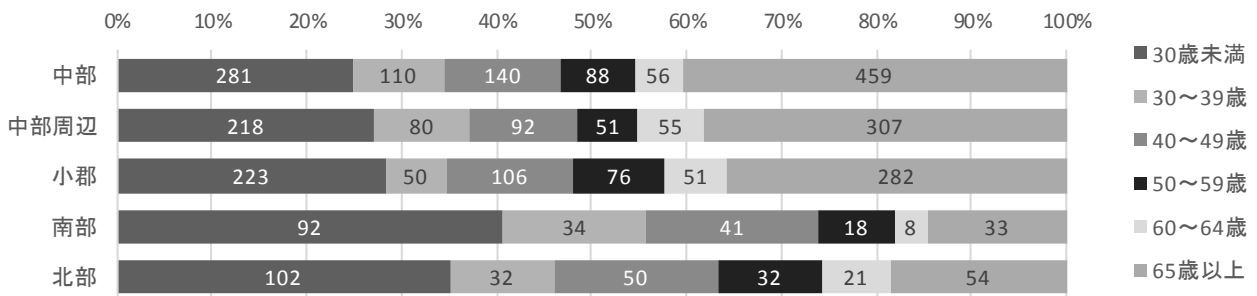
図表 57 年齢別入居者数の割合【N=3,242】



図表 58 地域別年齢別入居者数

地域	総計	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上
中部	1,134	281	110	140	88	56	459
中部周辺	803	218	80	92	51	55	307
小郡	788	223	50	106	76	51	282
南部	226	92	34	41	18	8	33
北部中山間	291	102	32	50	32	21	54
総計	3,242	916	306	429	265	191	1,135

図表 59 年齢別入居者数の割合【N=3,242】



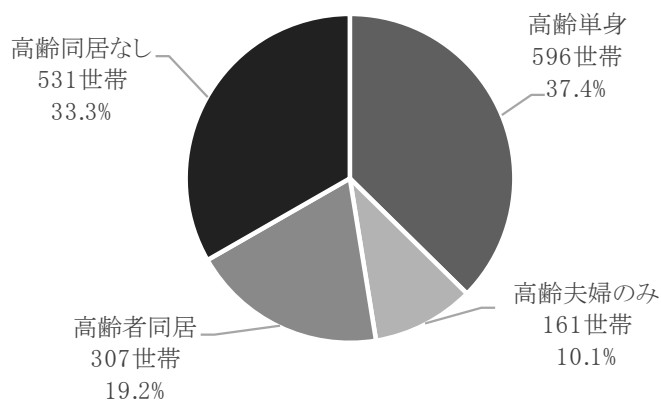
資料：市管理データ（平成 29 年 3 月末時点）

(4) 高齢者（60歳以上）を含む世帯

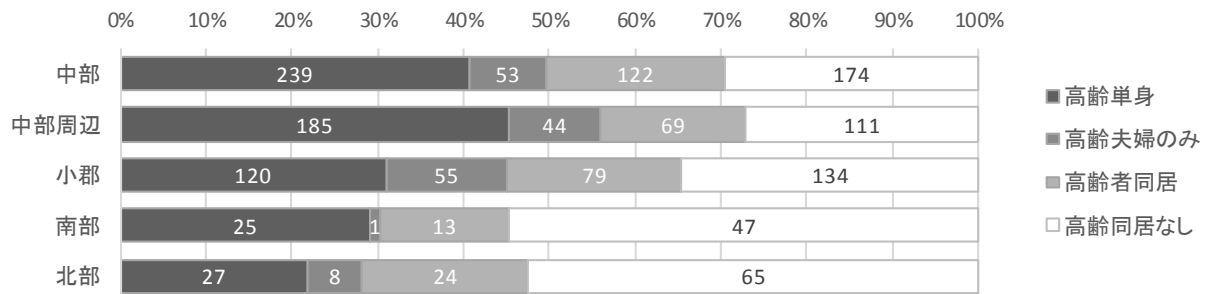
60歳以上の高齢者を含む世帯は全体の66.7%で、うち高齢単身世帯は596世帯で全体の37.4%を占める。また、高齢夫婦のみ世帯は全体の10.1%で、高齢者を含むその他の世帯は19.2%である。

中部・中部周辺地域は40%以上が高齢単身世帯で、高齢者を含む世帯全体の割合は70%を超えている。南部・北部中山間地域は高齢者同居なしの世帯が半数以上である。

図表 60 高齢世帯の入居状況と割合【N=1,595】



図表 61 地域別高齢世帯の入居状況と割合【N=1,595】



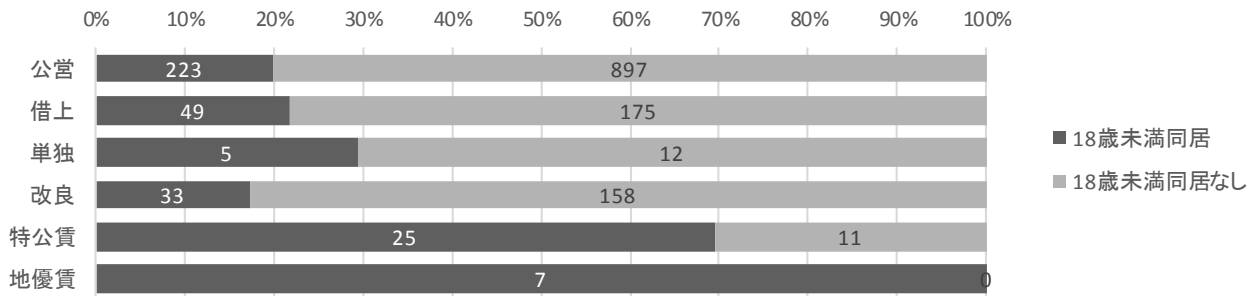
資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

(5) 子育て世帯

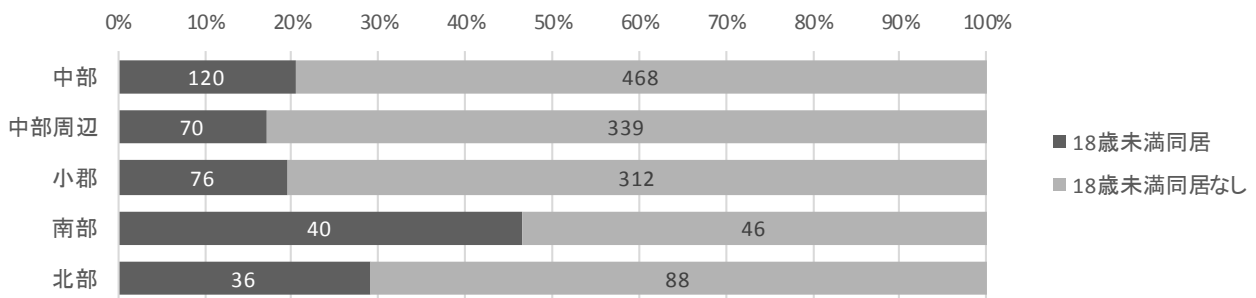
管理の区分ごとの子育て世帯（18歳未満の家族がいる世帯）の入居割合をみると、公営・借上・改良住宅ではおおむね20%前後程度であるが、特公賃69.4%、地優賃では100%となっている。

子育て世帯が最も多いのは中部地域（20.4%・588世帯中の120世帯）だが、子育て世帯の割合が最も高いのは南部地域（46.5%・86世帯中の40世帯）である。

図表 62 管理区分別子育て世帯の入居数と割合



図表 63 地域別子育て世帯の入居数と割合



資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

2-3-2 市営住宅の応募

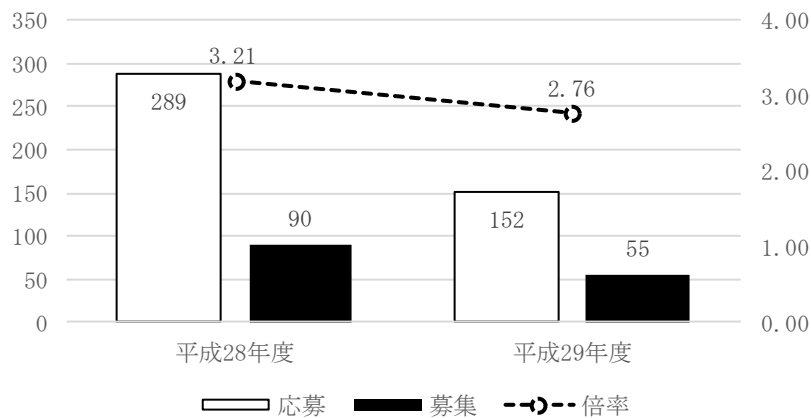
(1) 応募・入居の状況

管理区分ごとの応募状況及び入居状況をみると、直近の平成28年度及び29年度（募集回数7回）でのべ145戸の募集に対し441世帯の応募があった。平均の応募（入居）倍率は3.04倍、公営（借上含む）の倍率は4.72倍となっている。

地域別では中部地域の応募倍率が最も高く、南部・北部中山間地域では応募件数が募集戸数を下回るケースが多い。

図表 64 募集戸数・応募世帯の状況

	平成28年度		平成29年度		2年間		
	応募	募集	応募	募集	応募	募集	倍率
公営+借上	220	39	214	53	434	92	4.72
単独	2	14	1	9	3	23	0.13
特公賃	1	15	2	13	3	28	0.11
地優賃	0	0	1	2	1	2	0.50
総計	223	68	218	77	441	145	3.04



図表 65 地域別募集戸数・応募世帯の状況

	平成28年度		平成29年度		2年間		
	応募	募集	応募	募集	応募	応募	応募
中部	134	13	122	14	256	27	9.48
中部周辺	47	9	52	14	99	23	4.30
小郡	36	5	24	5	60	10	6.00
南部	1	14	16	15	17	29	0.59
北部中山間	5	27	4	29	9	56	0.16
総計	223	68	218	77	441	145	3.04

資料：市管理データ

(2) 空家の状況

全体の入居戸数は1,595戸であり、空家の数は326戸、うち公営（借上含む）の空家は265戸となっている。

地域別では小郡地域の空家数が102戸で最も多く、空家率では北部中山間地域の35.4%が最も高くなっている。

図表 66 管理区分別の空家状況

管理区分	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家総数 (戸)	空家率 (%)
公営+借上	1,609	1,344	265	16.5%
特公賃	45	36	9	20.0%
地優賃	8	7	1	12.5%
単独	31	17	14	45.2%
改良	228	191	37	16.2%
総計	1,921	1,595	326	17.0%

図表 67 地域別別の空家状況

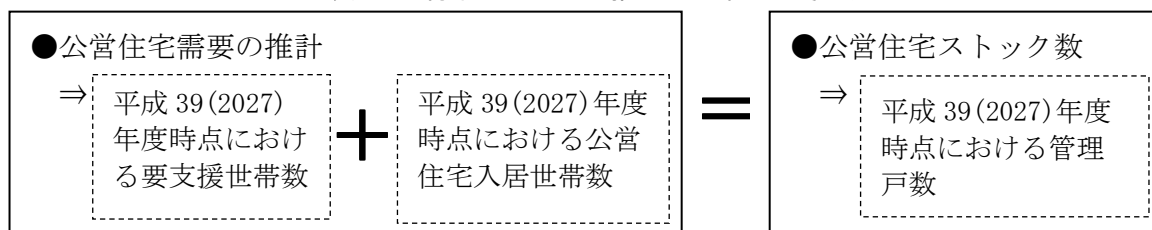
地域	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家総数 (戸)	空家率 (%)
中部	646	588	58	9.0%
中部周辺	490	409	81	16.5%
小郡	490	388	102	20.8%
南部	103	86	17	16.5%
北部中山間	192	124	68	35.4%
総計	1,921	1,595	326	17.0%

資料：市管理データ（平成29年3月末時点）

2-4 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

本市の公営住宅等の必要戸数を検討するにあたっては、住生活基本計画において国が示す手法を採用する。基本的な考え方としては、計画最終年度において民間賃貸住宅に居住する要支援世帯数と公営住宅の入居世帯数の合計を必要な管理戸数とする。

図表 68 将来ストック量推計の基本的な考え方



2-4-1 公営住宅需要の推計

公営住宅法では「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する」ために公営住宅を整備するものとしていることから、公営住宅の需要を推計するにあたっては、計画最終年度における民間借家等（民間借家、公団・公社住宅、給与住宅）に居住する世帯で収入分位が下位の世帯（公営住宅の入居対象世帯）を対象とする。

具体的には以下の①～④を基準として「住宅に困窮する低額所得者」を抽出し、公営住宅施策における要支援世帯として位置づける。

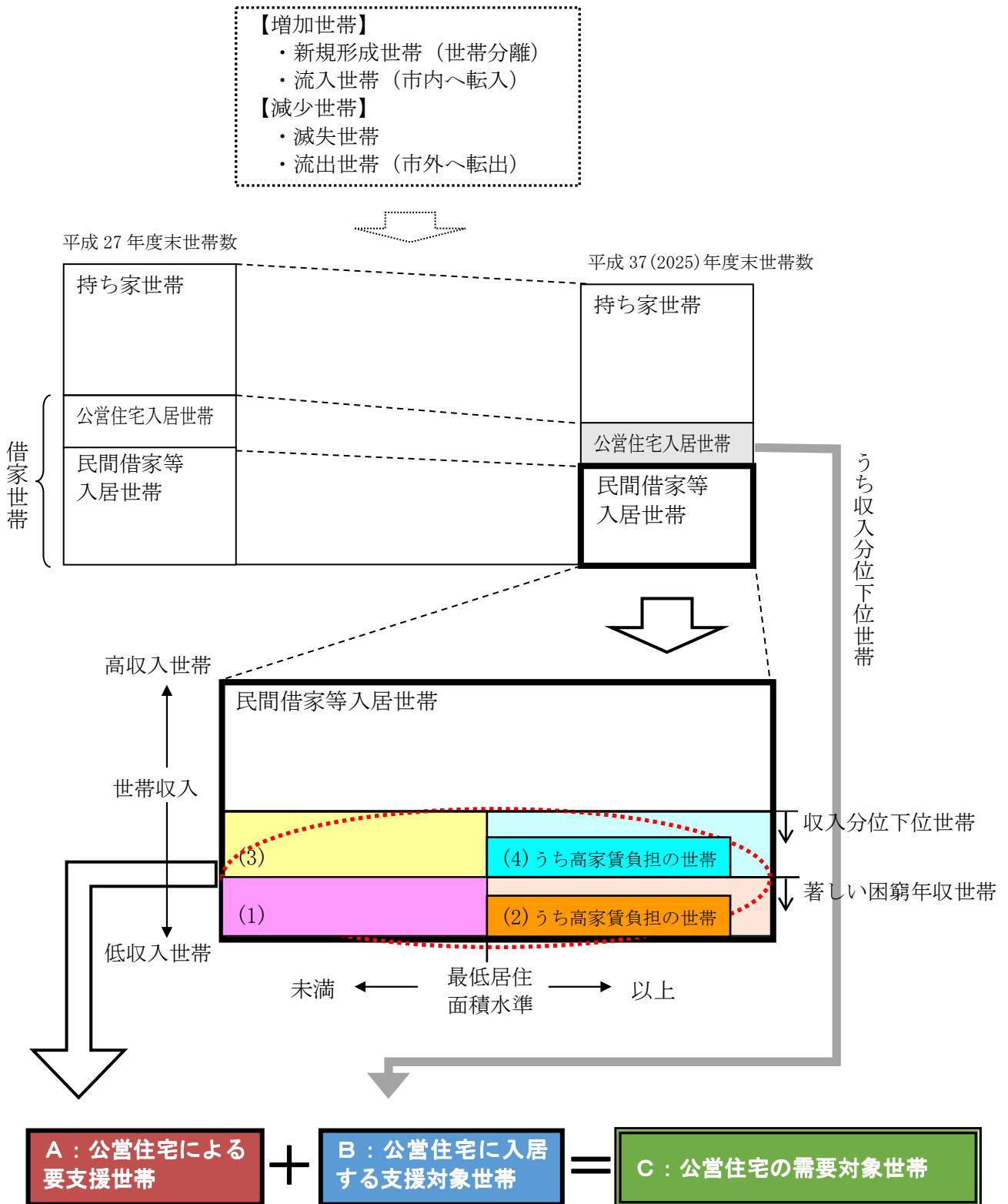
- ① 収入分位下位世帯かつ著しい困窮年収世帯で、最低居住面積水準を満たしていない世帯
- ② 収入分位下位世帯かつ著しい困窮年収世帯で、最低居住面積水準を満たしているが、その家賃負担が民間借家の家賃負担限度率より高い世帯
- ③ 収入分位下位世帯かつ著しい困窮年収世帯でない世帯で、最低居住面積水準を満たしていない世帯
- ④ 収入分位下位世帯かつ著しい困窮年収世帯でない世帯で、最低居住面積水準を満たしているが、その家賃負担が民間借家の家賃負担限度率より高い世帯

図表 69 抽出に用いる基準

収入分位下位世帯*	全世帯を収入の順に並べ、下位から全体の 25%にあたる収入の世帯（政令月収 15.8 万円以下）及び高齢・子育て世帯に関しては下位から 40%にあたる収入の世帯（政令月収 21.4 万円以下）の世帯：公営住宅入居基準
著しい困窮年収世帯	最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯
最低居住面積水準	住生活基本計画に示される「世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」のことで、1人世帯では 25㎡、2人世帯では 30㎡、以降 1人増えるごとに 10㎡ずつ加算される。
民間借家の家賃負担限度率	世帯収入に対しての家賃支出の割合の限界。一般的には収入の約 20%程度が限界とされるが、収入分位や家族人数によりその割合が変わり、住宅建設5箇年計画において、各分位ごとの割合が設定されている。（※全国基準値に対して各地域の事情に合わせて補正される）

* 同居親族要件の除外や収入分位または政令月収からの基準については各自自治体で設定可能だが、現時点では現行要件での整理とする。

図表 70 計画最終年度の世帯数予測に基づく需要推計の考え方



山口市における公営住宅の需要を求めるとにあたっては、住生活基本計画において国が示す県別推計手法を用いる。以下のフローにより「平成 39（2027）年度時点の収入分位下位世帯*」を求め、年収・居住水準・家賃負担率等から住宅困窮状況ごとに区分することで類型ごとの「市場ニーズ」を推計する。

* 公営住宅入居対象世帯

図表 71 需要推計フロー



【推計結果】

③ 平成 27～52（2015～2040）年度末の収入分位下位世帯

図表 72 収入分位別民間借家等世帯の推移予測

民間借家の内数	各年度末	平成 27 (2015)	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
	25%以下	6,370	6,318	6,144	5,911	5,652	5,459
	25～40%以下*	1,340	1,329	1,283	1,226	1,168	1,121
	合計	7,710	7,647	7,427	7,137	6,820	6,580

* 高齢世帯、子育て世帯

図表 73 公営住宅に居住する収入分位下位世帯の推移予測

各年度末	平成 27 (2015)	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
公営住宅に入居する収入分位下位世帯	1,666	1,632	1,600	1,551	1,491	1,446

⇒対象世帯（B：現在、公営住宅に入居する支援対象世帯）

④ 収入分位下位世帯の市場ニーズの内訳

図表 74 設定した算入率に基づく類型別要支援世帯数の推移予測

各年度末 算入率		平成 27 (2015)	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
(1)	100%	421 世帯	418 世帯	406 世帯	390 世帯	372 世帯	359 世帯
(2)	100%	493 世帯	489 世帯	477 世帯	460 世帯	441 世帯	427 世帯
(3)	100%	552 世帯	547 世帯	529 世帯	507 世帯	482 世帯	463 世帯
(4)	100%	224 世帯	222 世帯	215 世帯	206 世帯	196 世帯	189 世帯
(1)～(4)以外		6,020 世帯	5,971 世帯	5,800 世帯	5,574 世帯	5,329 世帯	5,142 世帯

図表 75 公営住宅による要支援世帯数

各年度末	平成 27 (2015)	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
要支援世帯数 (上表(1)～(4)の合計)	1,690 世帯	1,676 世帯	1,627 世帯	1,563 世帯	1,491 世帯	1,438 世帯

⇒対象世帯（A：公営住宅による要支援世帯）

図表 76 B：現在、公営住宅に入居する支援対象世帯

各年度末	平成 27 (2015)	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
公営住宅に入居する収入分位下位世帯	1,666 世帯	1,632 世帯	1,600 世帯	1,551 世帯	1,491 世帯	1,446 世帯

⇒対象世帯（B：公営住宅に入居する収入分位下位世帯）

⑤ 公営住宅の需要対象世帯

図表 77 C：公営住宅の需要対象

各年度末	平成 27 (2015)	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
C=A+B: 要支援世帯 +公営住宅 に入居する 収入分位 下位世帯	3,356 世帯	3,308 世帯	3,227 世帯	3,114 世帯	2,982 世帯	2,884 世帯

※上C表から直線回帰で算出

平成 39 (2027) 年度末の需要対象世帯数 (合計)	3,181 世帯
-------------------------------	----------

2-4-2 市営住宅の必要管理戸数

山口市における公営住宅の需要対象世帯数から県営住宅の管理戸数 1,372 戸（特公賃 63 戸を除く）を差し引き、市営住宅の必要管理戸数（特公賃 48 戸、地優賃 5 戸を除く）とする。

所管	市営住宅(特公賃、地優賃を除く)	県営住宅(D:特公賃を除く)
管理戸数 (平成 27 年度末)	1,868 戸	1,372 戸

図表 78 E：市営住宅（特公賃、地優賃を除く）の必要戸数

各年度末	平成 27 (2015)	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
E=C-D: 公営住宅の 需要対象- 平成 27 年度 末県営住宅 戸数	1,984 戸	1,936 戸	1,855 戸	1,741 戸	1,611 戸	1,512 戸

● 市営住宅の目標管理戸数（特公賃、地優賃を除く）

平成 39（2027）年度末時点での必要管理戸数を 1,809 戸 とし、目標管理戸数として設定する。

	平成 27 年度末(現管理戸数)	平成 39 年度末(目標管理戸数)
市営住宅管理戸数 (特公賃、地優賃を除く)	1,868 戸	1,809 戸

図表 79 参考：各年度の需要対象世帯数に対する現管理戸数での過不足見込み

各年度末	平成 27 (2015)	平成 32 (2020)	平成 37 (2025)	平成 42 (2030)	平成 47 (2035)	平成 52 (2040)
E: 必要戸数	1,984 戸	1,936 戸	1,855 戸	1,741 戸	1,611 戸	1,512 戸
F: 管理戸数	1,868 戸	1,868 戸	1,868 戸	1,868 戸	1,868 戸	1,868 戸
現管理戸数 に対する 過不足	▲116	▲68	13	127	257	356