

第4章．住宅施策の目標

4 - 1 基本理念

本市は、平成18年1月に2町1村が合併して誕生しました。

地域特性としては、各地域に異なった生活空間が形成され、住宅特性も異なっています。

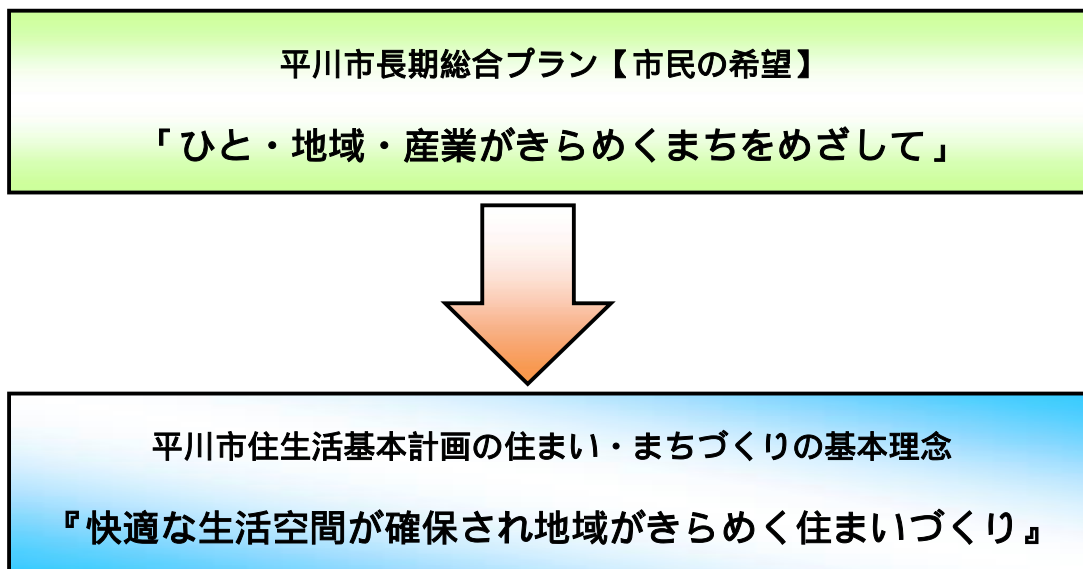
したがって、地域ごとの住宅特性を尊重した住まい・まちづくりを推進するとともに、市民が安全・安心に居住できる住環境を整えていく必要があります。

「平川市長期総合プラン」では、市民の希望として「ひと・地域・産業がきらめくまちをめざして」をまちづくりの基本理念として掲げています。

また、将来像として「理想のまち」を次のように設定しています。

- 1 個性が尊重され、ひとがきらめくまち
- 2 地域住民との協働作業できらめくまち
- 3 快適な生活空間が確保され、地域がきらめくまち
- 4 地域の特性を生かした産業がきらめくまち

以上のことから、本計画における住まい・まちづくりの基本理念は、「平川市長期総合プラン」を踏まえ、『快適な生活空間が確保され地域がきらめく住まいづくり』と設定します。



4 - 2 基本目標

ここでは、基本理念『快適な生活空間が確保され地域がきらめく住まいづくり』の実現に向けて、住まい・まちづくりの基本目標を次のように設定します。

『地域特性に対応した、定住促進のための住まいづくり』

本市では、人口減少と少子高齢化が進んでおり、また地域外への人口流出が続けば、将来的には地域の活力低下が深刻化することが予想されます。このことから定住促進施策の展開による人口の定住化を施策の柱とすることが必要です。

一方、地域ごとの特性があることから、それぞれの地域特性に適した対応をすることが必要です。

以上のことから、基本理念を念頭に、地域特性に応じた定住促進施策の推進に向けて以下のように目標を設定します。

(1) 目標1

『安全で快適な住宅ストックの形成』

住宅ストックの質的改善に加え、住み替えによる市外流出者を止めるために、住宅ストックの拡充を図り、安全で快適な住宅ストックの形成を推進します。

(2) 目標2

『地域特性に対応した快適な住環境の形成』

生垣のまちなみ、田園風景など美しい自然と調和した快適な住環境の形成を推進します。

(3) 目標3

『多様なライフスタイルやニーズに適合する住まいづくり』

子育て・高齢者世代、高齢単身者などの多様化するライフスタイルに適合する住宅の供給が求められていることから、さまざまなニーズに対応するための総合的な情報提供を行い、定住を促進します。

(4) 目標4

『多様なニーズに対応した公営住宅等の確保』

高齢者、障害者、子育て世代、U・Iターン者などの多様なニーズに対応した、きめ細かい公営住宅等の確保・提供を行います。

基本目標の全体イメージ

基本理念

『快適な生活空間が確保され
地域がきらめく住まいづくり』

基本目標

『地域特性に対応した、定住促進のための住まいづくり』

安全で快適な
住宅ストックの形成

地域特性に対応した
快適な住環境の形成

多様なライフスタイル
やニーズに適合する
住まいづくり

多様なニーズに対応した
公営住宅等の確保

4-3 将来フレームの推計

(1) 将来人口・将来世帯数の見通し

この計画の上位計画である「平川市長期総合プラン」では、平成27年度(2015年度)の計画人口を、35,000人と設定しています。

本計画においては、長期総合プランに基づき35,000人を平成31年の将来人口の目標値とします。

表4-1 将来人口及び総世帯数の目標値

単位：人、世帯

	実績			目標値
	平成12年	平成17年	平成21年	平成31年
	国調	国調	青森県人口移動統計調査	
総人口	36,454	35,336	34,030	35,000
総世帯数	9,826	10,074	10,335	11,451
平均世帯人員	3.71	3.51	3.29	3.06

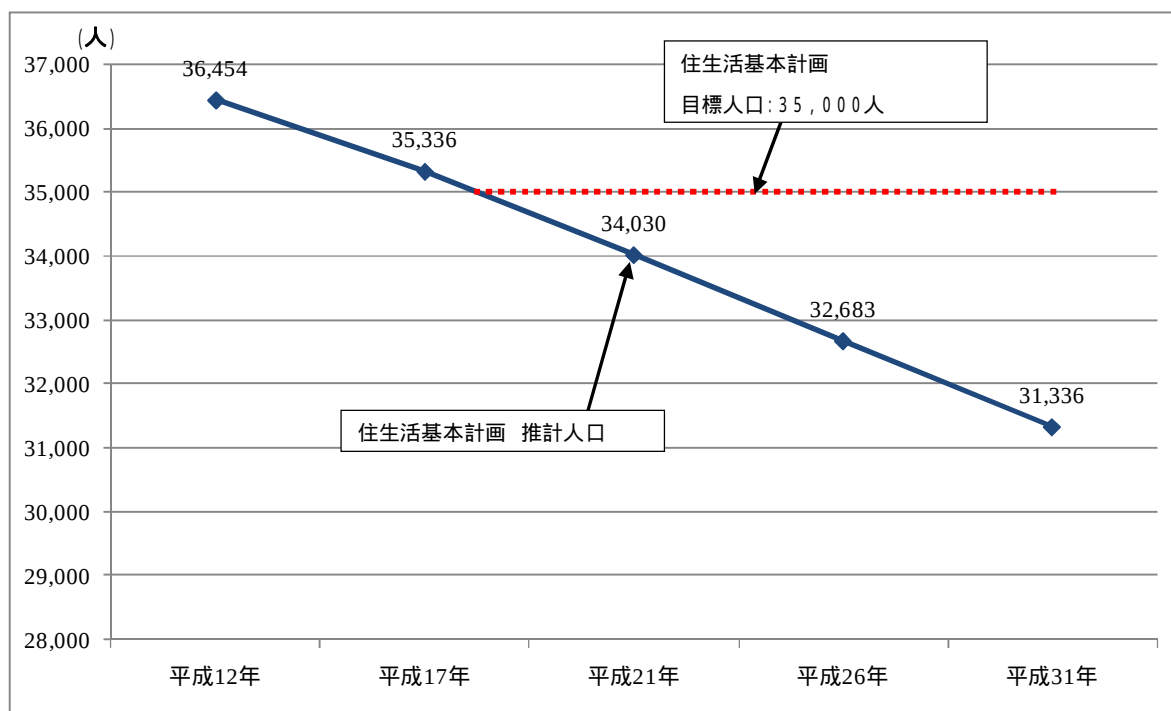


図4-1 将来人口の推計値・目標値

将来における世帯人員別の世帯数については、平成31年の目標人口をベースに、過去の傾向を基に推計しました。

算定結果は下表の通りであり、平成31年には、1人世帯が2,423世帯で全体の21.2%、2人世帯が2,948世帯で全体の25.7%と増加することが予想されます。

表4-2 世帯人員別世帯数の推計

単位：世帯

		平成12年		平成17年		平成21年		平成31年	
		実績				基準年次		目標年次	
総世帯数		9,826	100.0%	10,074	100.0%	10,335	100.0%	11,451	100.0%
一般世帯		9,810	99.8%	10,050	99.8%	10,311	99.8%	11,427	99.8%
	1人世帯	1,211	12.3%	1,494	14.8%	1,732	16.8%	2,423	21.2%
	2人世帯	1,938	19.7%	2,161	21.5%	2,351	22.7%	2,948	25.7%
	3人世帯	1,843	18.8%	2,009	19.9%	2,155	20.9%	2,617	22.8%
	4人世帯	1,683	17.1%	1,668	16.6%	1,660	16.0%	1,725	15.1%
	5人世帯	1,276	13.0%	1,167	11.6%	1,093	10.6%	926	8.1%
	6人世帯	1,065	10.8%	915	9.1%	804	7.8%	548	4.8%
	7人以上世帯	794	8.1%	636	6.3%	516	5.0%	240	2.1%
	施設世帯	16	0.2%	24	0.2%	24	0.2%	24	0.2%

施設世帯に関しては平成17年以降不変とする。

60歳以上の高齢単身者及び高齢夫婦の世帯数の推計については、国勢調査データである65歳以上の高齢単身者及び高齢夫婦のみの世帯数と、60歳以上の人口から、過去の傾向を基に推計し、各世帯の人口比における割合で割り戻すことにより算出しました。

結果は以下の通りであり、平成31年には60歳以上の高齢単身者世帯が1,210世帯、高齢夫婦のみ世帯が955世帯と今後も増加することが予想されます。

表4-3 高齢単身及び高齢夫婦のみ世帯の推計

単位：人、世帯

世帯人員			国勢調査データ		推計値	
			平成12年	平成17年	平成21年	平成31年
65歳以上の 高齢者世帯	A	単身(65歳以上)	574	738	833	1,074
	B	夫婦のみ(65歳以上)	447	578	655	848
60歳以上の 人口	C	65歳以上人口	8,187	9,111	9,447	10,500
	D	60～64歳人口	2,463	2,204	1,915	1,328
60歳以上の 高齢者世帯	(A*D/C)+A	単身(60歳以上)	747	917	1,002	1,210
	(B*D/C)+B	夫婦のみ(60歳以上)	581	718	788	955
		高齢者世帯合計	1,328	1,635	1,790	2,165

以上の結果をまとめると、平成31年の目標人口35,000人に対する総世帯数、高齢者世帯数などは表4-4に示すとおりとなります。

表4-4 将来人口及び世帯数の基本フレーム

単位：人、世帯

年次	人口	総世帯数	高齢者世帯数 (60歳以上)	平均世帯人員	備考
平成17年	35,336	10,074	1,635	3.51	実績値
平成21年	34,030	10,335	1,790	3.29	本計画の基準年次
平成31年	35,000	11,451	2,165	3.06	本計画の目標年次

(2) 現況及び将来の住宅ストック

現況住宅ストック

将来(平成31年)の住宅ストックは、住宅数と世帯数の関係から算定することができます。住宅ストックとは、ある時点における全ての住宅の総数であり、実際には、空き家や建築中の建物などがあるため、世帯数と住宅ストックが同じになることはありません。

$$\bullet \text{住宅ストック} = \text{居住世帯のある住宅数} + \text{居住世帯のない住宅数}$$

空き家等の戸数について、借家から持ち家への住み替えや一時的住居を勘案し、健全な住宅市場を形成するために、一定量の空き家は必要です。本市の空き家率は、12.4%(平成20年住宅・土地統計調査)となっており、青森県全体の15.9%よりも低くなっています。

ここでは、健全な住宅市場の形成を想定して、本市における空き家の戸数は、12.4%を目安に設定します。

表4-5 現況住宅ストック

単位：戸

	平成7年	平成12年	平成17年	備考
住居世帯あり住宅数 (a)+(b)	9,533	9,826	10,074	総世帯数
(a)持ち家	8,629	8,843	8,906	
(b)借家	904	983	1,168	公営住宅～施設等世帯の小計
公営住宅	144	137	135	
民営借家	586	636	732	
給与住宅	74	45	32	
間借り等	46	95	139	
施設世帯等	54	70	130	施設世帯と不詳の合計
住居世帯なし住宅数(空き家)	1,182	1,218	1,249	(総世帯数)*12.4%より推計
住宅総数(住宅ストック) +	10,715	11,044	11,323	

施設世帯数と不詳の合計を示しています。

(平成17年では施設世帯数24世帯、不詳106世帯)

将来住宅ストック

目標年次における住宅ストックを推計すると、平成31年には12,870戸となります。

表4-6 将来住宅ストックの推計

単位：戸・%

	平成17年	平成21年	平成31年	世帯増減率	
	実績	基準年次	目標年次	H17～H21	H21～H31
総世帯数	10,074	10,335	11,451	1.0259	1.1080
住宅総数 (住宅ストック)	11,323	11,616	12,870	世帯の増減率に応じて変化	

また、本市の持ち家率は、約90.0%前後で推移しており、過去の状況から推計すると、今後も概ね90.0%で推移すると予測されます。以上のことから、施策を実施している平成31年は90.0%とし、施策を実施していない平成21年は、平成17年の実績値を用いることとしました。

表4-7 将来の持ち家率推計

単位：%

	実績値		推計値	
	平成12年	平成17年	平成21年	平成31年
持ち家率	90.6%	89.6%	89.6%	90.0%

以上の条件から、より具体的な住宅ストックとして目標年次である平成31年度の持ち家・借家を算出すると、表4-8のとおりとなり、平成31年には住宅ストック12,870戸（持ち家10,189戸、借家等993戸）となることが予測されます。

表4-8 持ち家・借家別将来住宅ストックの推計

単位：戸、世帯

		平成17年 (実績)	平成21年 (推計値)	平成31年 (推計値)
持ち家	1	8,910	9,144	10,189
借家	2	895	922	993
間借り	3	139	139	139
施設世帯等	4	130	130	130
空き家	5	1,249	1,281	1,419
住宅ストック		11,323	11,616	12,870
一般世帯数 (不詳を除く)	6	9,944	10,205	11,321

1:持ち家 = 一般世帯数 × 持ち家率(平成17年は持ち家率を少数第2位で繰り上げしているため実測値と数値は一致しない)

2:借家 = 一般世帯数から持ち家と間借りを除いた数値（借家をより具体的にするため間借りと施設世帯数を除いた借家数であるが本表4-8の持ち家より算出しているため実測値（表4-5）と数値は一致しない）

3:間借りは平成17年以降不変とする

4:施設世帯等 = 施設世帯 + 不詳の合計値 平成17年以降不変とする

5:空き家 = 住宅ストック - 総世帯数

6:一般世帯数 = 総世帯数 - 施設世帯等

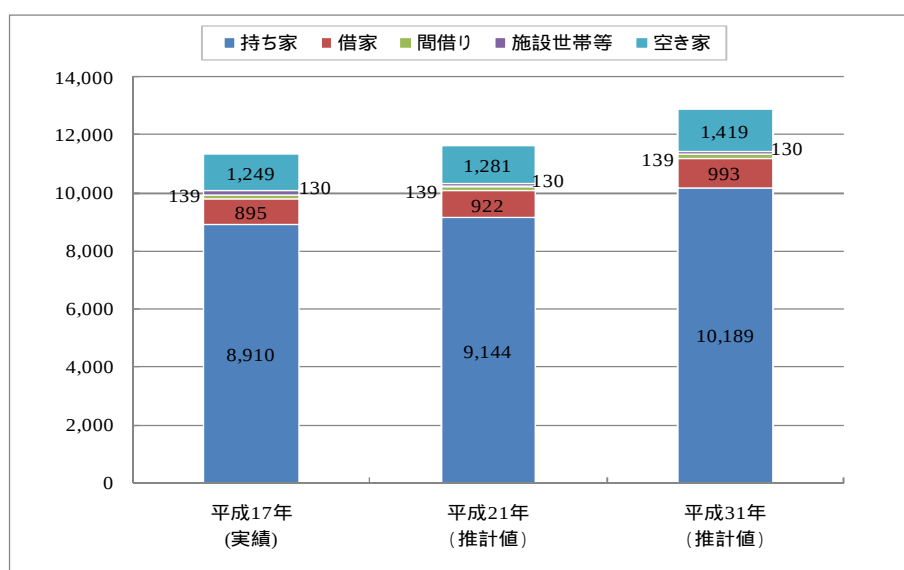


図4-2 住宅ストックの推計

(3) 公営住宅の整備目標量

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者世帯に対して、一定水準の住宅を供給するセーフティネットとしての機能を果たしてきましたが、近年の社会構造の変化とともに、これまで以上にセーフティネットの機能向上が求められています。

これに対して、国においては、DV被害者などの単身入居要件の緩和や、子育て世帯の入居収入基準の緩和などの改革が実施されています。また、平成20年には、真に住宅に困窮する世帯が適切に入居できるようにするため、公営住宅法施行令の一部改正が行われ、社会の実情に即した収入基準へと見直しが行われました。

本市においては、この国の動向を見据え、適切な公営住宅の整備目標量を算定するものとします。

前項においては、将来における持ち家と借家の数を算定しました。ここでは、前項までの推計を基に、公営住宅として供給すべき目標量を推計します。

まず、本市においては、下図に示す世帯層を公営住宅対象階層として検討します。

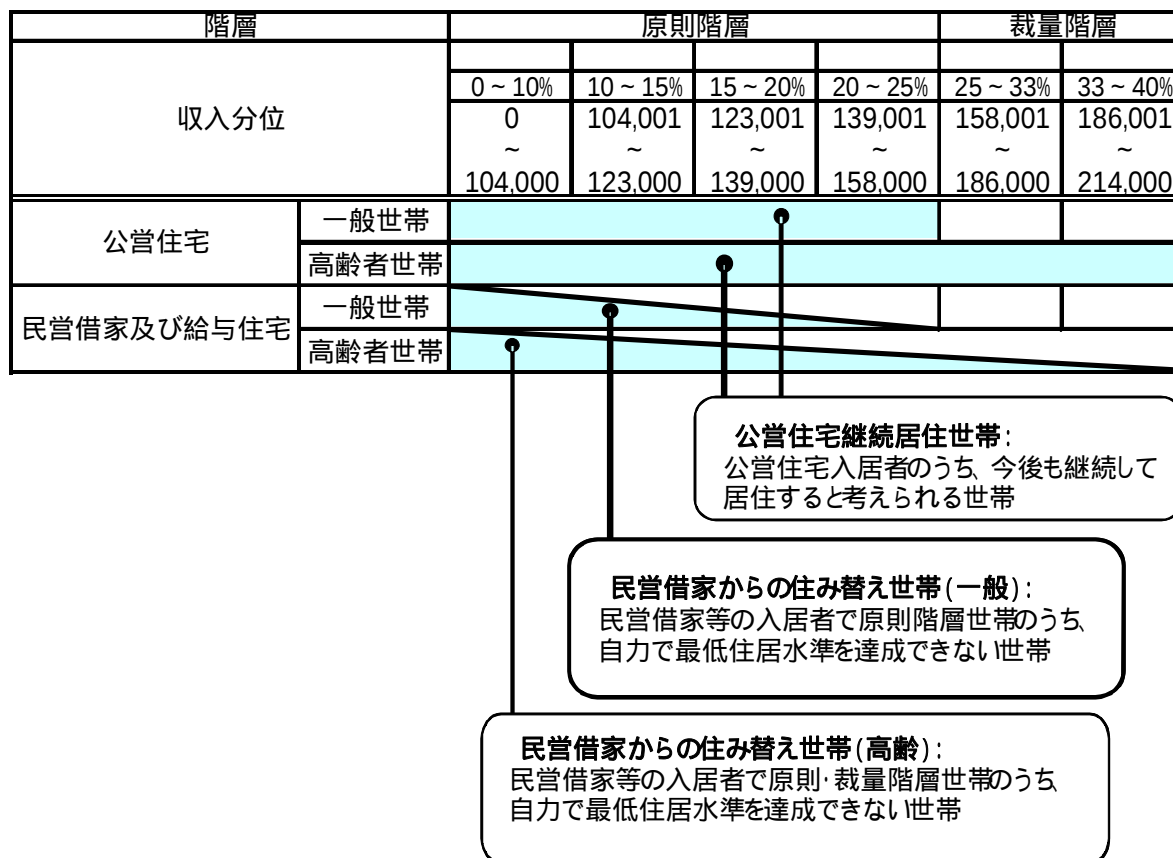


図4-3 公営住宅の入居対象階層

以上の内容を踏まえ、本検討は次のように進めます。

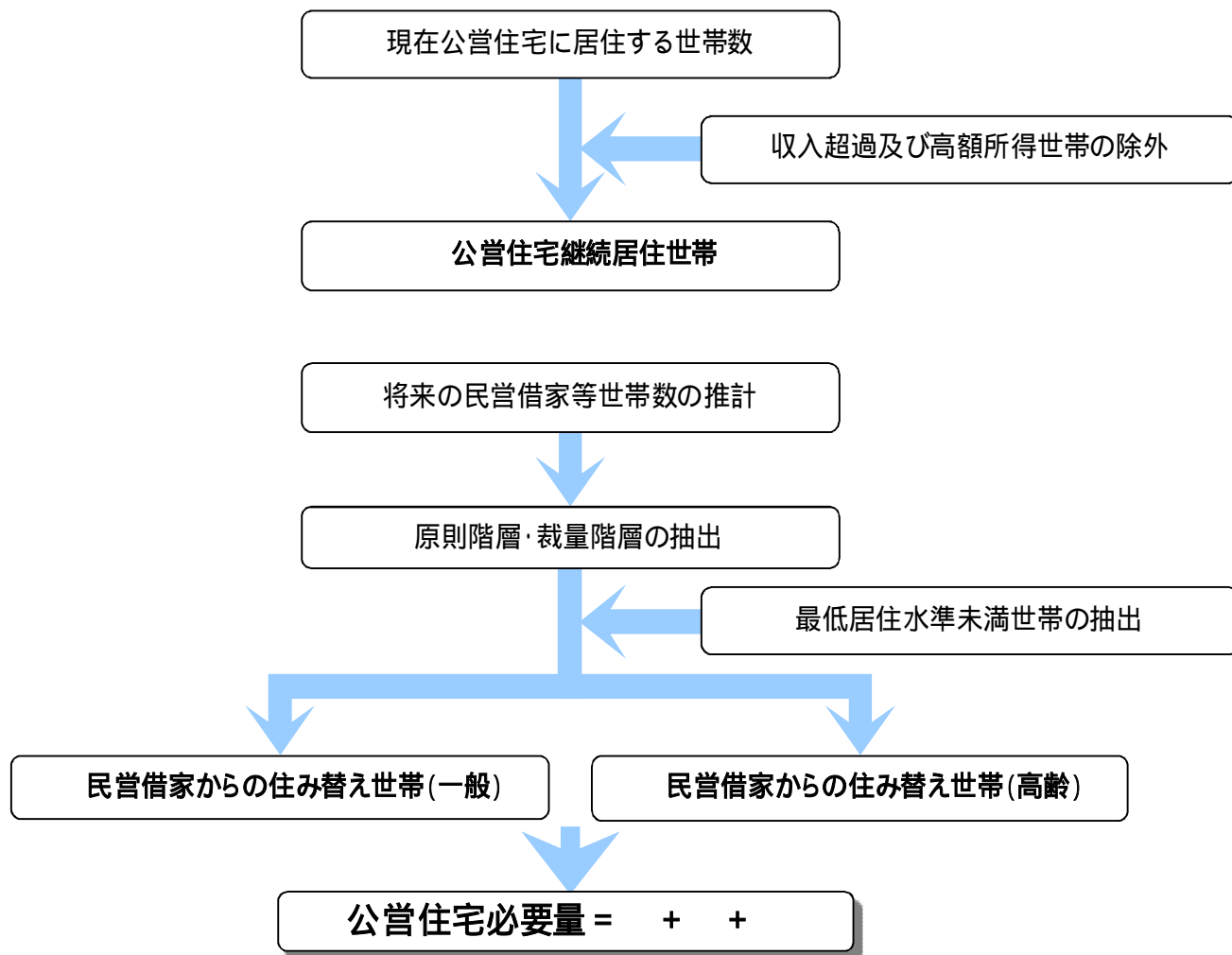


図 4-4 公営住宅必要量算定フロー

公営住宅継続居住世帯数の推計

現在、公営住宅に居住する世帯の収入分位別の内訳は次のとおりです。

表 4-9 公営住宅入居者の収入分位別世帯数の内訳

単位：世帯

	管理戸数	原則階層				裁量階層		その他 一般階層 (収入超過等)	世帯数 計
		0 ～ 104,000	104,001 ～ 123,000	123,001 ～ 139,000	139,001 ～ 158,000	158,001 ～ 186,000	186,001 ～ 214,000		
公営住宅	80	54	7	3	2	6	4	4	80

資料：都市計画課（平成 21 年 10 月末）

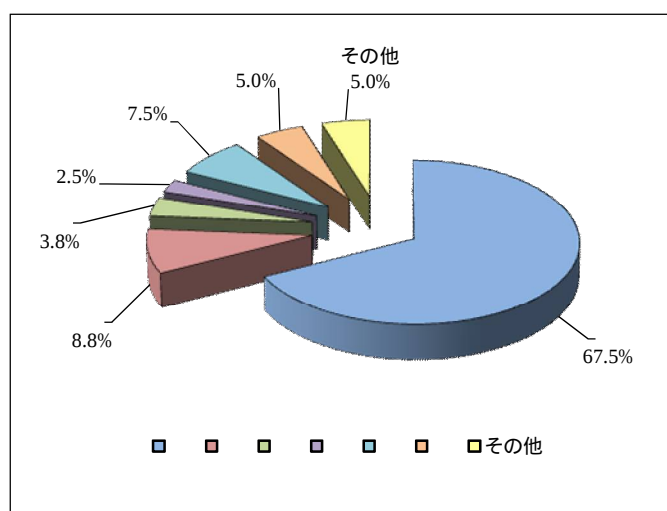


図 4-5 公営住宅入居者の収入分位別世帯数の内訳

民営借家等からの住み替え世帯数の推計

将来の民間借家等世帯数は、表 4-8 で算出した平成 31 年の借家合計 993 戸から、公営住宅入居世帯数を差し引くと民間借家数が計算されます。平成 31 年では継続居住世帯数が、原則階層と裁量階層のみとなることを想定し、公営住宅入居世帯数を 80 世帯として推計をすると次のとおりとなります。

表 4-10 将来の民営借家等の入居世帯数の推計

単位：世帯

	平成21年	平成31年	備考
公営住宅入居世帯	76	80	収入超過を除く
民営借家等	846	913	
総世帯数に対する民営借家の割合	8.2%	8.0%	
借家合計	922	993	

次に、先に算出した民間借家等の世帯数の内、原則階層世帯で最低居住水準を達成できない一般世帯、原則・裁量階層世帯で最低居住水準を達成できない高齢者世帯を住み替えによる公営住宅需要とし抽出します。

民間借家等の世帯の世帯人員別収入分位の内訳を算出するため、ここでは、平成20年住宅・土地統計調査結果の青森県の世帯人員別収入分位の割合を基に、次のとおり整理しました。（青森県では民間借家等世帯数は118,498世帯）

表4-11 民間借家等の世帯人員別収入分位別世帯数及び最低居住水準未達世帯数（青森県）

単位：世帯

	200 万円未満	200～300 万円未満	300～400 万円未満	400～500 万円未満	500～700 万円未満	700～1000 万円未満	1000～1500 万円未満	1500～2000 万円未満	2000 万円以上	合計
1人世帯	32,049	10,246	6,076	3,574	4,646	3,455	953	0	0	60,999
うち最低居住水準未達世帯	3,310	1,058	628	369	480	357	98	0	0	6,300
2人世帯	7,924	5,071	3,909	2,430	2,853	1,585	528	0	0	24,300
うち最低居住水準未達世帯	457	292	225	140	164	91	30	0	0	1,399
3人世帯	3,255	4,069	3,052	2,340	2,848	1,729	407	0	0	17,700
うち最低居住水準未達世帯	257	322	241	185	225	137	32	0	0	1,399
4人世帯	1,311	2,320	2,320	1,815	2,521	1,109	403	0	0	11,799
うち最低居住水準未達世帯	156	275	275	215	299	132	48	0	0	1,400
5人世帯	300	300	800	500	700	200	200	0	0	3,000
うち最低居住水準未達世帯	60	60	160	100	140	40	40	0	0	600
6人以上世帯	0	200	200	200	100	0	0	0	0	700
うち最低居住水準未達世帯	0	57	57	57	29	0	0	0	0	200
合計	44,839	22,206	16,357	10,859	13,668	8,078	2,491	0	0	118,498
うち最低居住水準未達世帯	4,240	2,064	1,586	1,066	1,337	757	248	0	0	11,298

なお、世帯人員別収入階層別の最低居住水準未達世帯数は不明であるため、世帯人員別の最低居住水準未達世帯数合計を収入階層の割合で按分しました。

次に表4-11で抽出した各数値を割合で示すと、以下のようになります。

表4-12 民間借家等の世帯人員別収入分位別世帯割合及び最低居住水準未達世帯比率（青森県）

	200 万円未満	200～300 万円未満	300～400 万円未満	400～500 万円未満	500～700 万円未満	700～1000 万円未満	1000～1500 万円未満	1500～2000 万円未満	2000 万円以上	合計
1人世帯	52.5%	16.8%	10.0%	5.9%	7.6%	5.7%	1.5%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	0.0%	0.0%	10.3%
2人世帯	32.6%	20.9%	16.1%	10.0%	11.7%	6.5%	2.2%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.7%	5.7%	5.7%	0.0%	0.0%	5.8%
3人世帯	18.4%	23.0%	17.2%	13.2%	16.1%	9.8%	2.3%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	0.0%	0.0%	7.9%
4人世帯	11.1%	19.7%	19.7%	15.4%	21.4%	9.4%	3.3%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	11.9%	11.9%	11.9%	11.8%	11.9%	11.9%	11.9%	0.0%	0.0%	11.9%
5人世帯	10.0%	10.0%	26.7%	16.7%	23.3%	6.7%	6.7%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%
6人以上世帯	0.0%	28.6%	28.6%	28.6%	14.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	0.0%	28.5%	28.5%	28.5%	29.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%

最低居住水準未達世帯の比率は各収入各世帯数の総数に対しての数値です。

表 4-12 で算出した世帯人員別収入分位別世帯割合及び最低居住水準未満世帯比率を用いて、平成 31 年の本市における世帯人員別収入分位別世帯数及び最低居住水準未満世帯数を抽出します。

表 4-13 民営借家等の世帯人員別収入分位別世帯数及び最低居住水準未満世帯数（平成 31 年）

単位：世帯

	200 万円未満	200～300 万円未満	300～400 万円未満	400～500 万円未満	500～700 万円未満	700～1000 万円未満	1000～1500 万円未満	1500～2000 万円未満	2000 万円以上	合計
1人世帯	102	32	19	11	15	11	3	0	0	193
うち最低居住水準未満世帯	11	3	2	1	2	1	0	0	0	20
うち高齢単身世帯	50	16	10	6	7	5	2	0	0	96
うち最低居住水準未満世帯	5	2	1	1	1	1	0	0	0	11
2人世帯	77	49	38	24	28	15	5	0	0	236
うち最低居住水準未満世帯	4	3	2	1	2	1	0	0	0	13
うち高齢夫婦世帯	25	16	12	8	9	5	1	0	0	76
うち最低居住水準未満世帯	1	1	1	0	1	0	0	0	0	4
3人世帯	38	48	36	28	34	20	5	0	0	209
うち最低居住水準未満世帯	3	4	3	2	3	2	0	0	0	17
4人世帯	15	27	27	21	30	13	5	0	0	138
うち最低居住水準未満世帯	2	3	3	2	4	2	1	0	0	17
5人世帯	7	8	20	12	17	5	5	0	0	74
うち最低居住水準未満世帯	1	2	4	2	3	1	1	0	0	14
6人以上世帯	0	18	18	18	9	0	0	0	0	63
うち最低居住水準未満世帯	0	5	5	5	3	0	0	0	0	18
合計	239	182	158	114	133	64	23	0	0	913
うち最低居住水準未満世帯	21	20	19	13	17	7	2	0	0	99

次に表 4-13 算出した数字を、公営住宅における収入分位別に振り分けします。その結果、公営住宅における収入分位別の民営借家等入居世帯の内訳は、表 4-14 のとおりとなります。

表 4-14 公営住宅における民営借家等の世帯人員別収入分位別世帯数の推計（平成 31 年）

単位：世帯

世帯人員	類型	原則階層				裁量階層		その他	合計
		0～ 104,000	104,001～ 123,000	123,001～ 139,000	139,001～ 158,000	158,001～ 186,000	186,001～ 214,000		
1人世帯	一般	6	0	0	0	0	0	3	9
	高齢	5	1	1	1	0	0	3	11
2人世帯	一般	4	1	0	0	0	0	4	9
	高齢	2	0	0	0	0	0	2	4
3人世帯	一般	7	1	1	1	1	1	5	17
4人世帯	〃	7	1	0	1	1	1	6	17
5人世帯	〃	7	1	0	1	1	1	3	14
6人以上の世帯	〃	13	1	1	0	1	1	1	18
合計		51	6	3	4	4	4	27	99
対象階層の合計	一般	38	5	2	3	-	-	-	48
	高齢	7	1	1	1	0	0	-	10

以上の結果を整理すると下表のとおりとなり、本市において公営住宅は、概ね60戸程度の整備が必要となります。

表 4-15 将来の公営住宅必要量

年次		必要戸数	増減量		備考
			現況管理戸数比	現況入居世帯比 (現在入居数・必要戸数)	
平成21年(基準年)		80 戸	0 戸	0 戸	現在入居数 80戸
平成31年 (目標年次)	市営住宅居住継続世帯数		80 戸		
	民間借家 からの 住み替え	一般世帯	48 戸		民間借家等入居者で原則階層内かつ 最低居住水準未満の一般世帯
		高齢者世帯	10 戸		民間借家等入居者で、原則階層内又は裁 量階層内かつ、最低居住水準未満の高 齢者世帯
	平成31年合計		138 戸	58 戸	58 戸