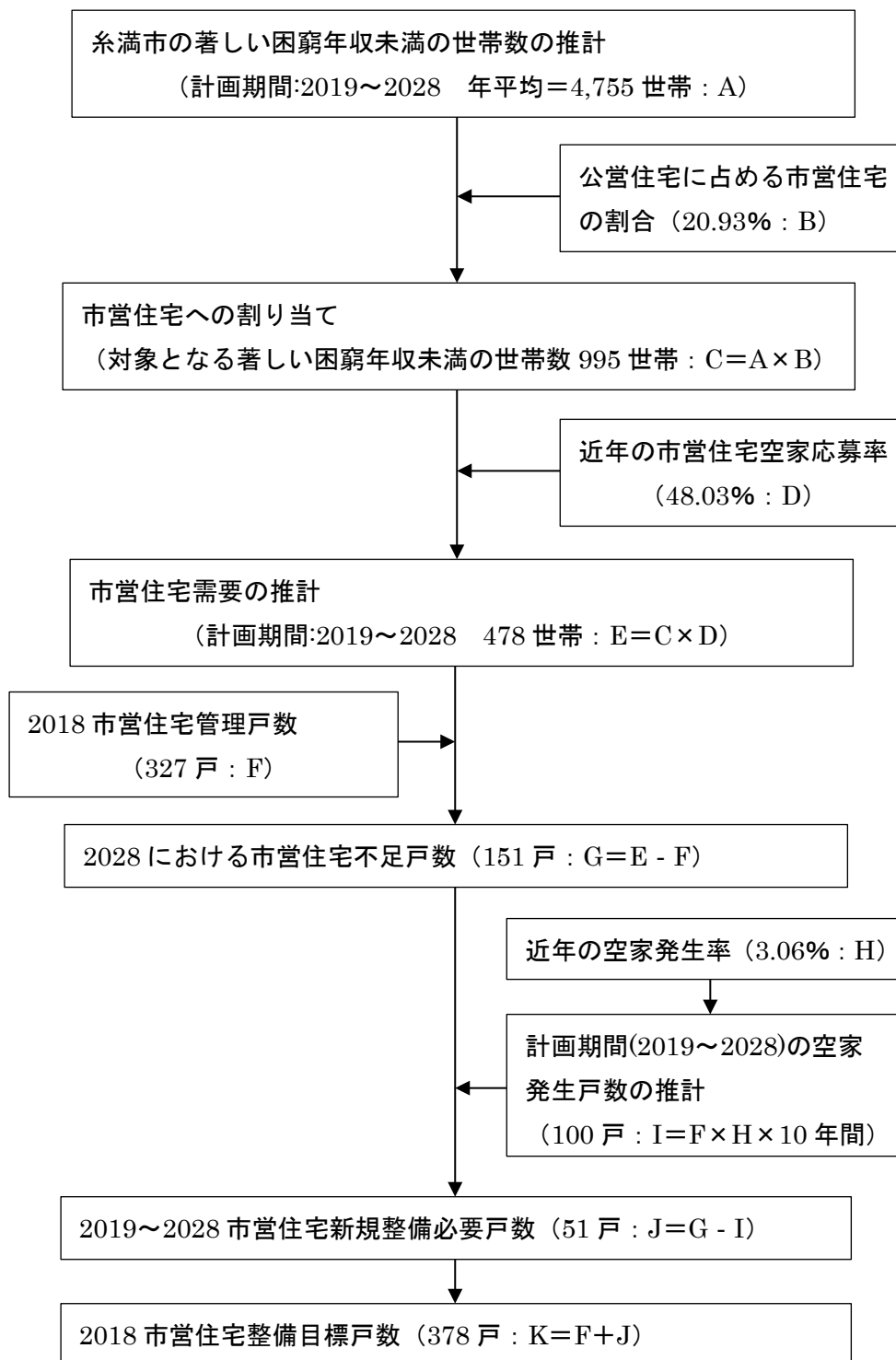


参考資料-2：目標戸数の検討

糸満市における今後 10 年間の需要推計を行い、本計画の目標戸数を定める。需要推計のフローは次の通りである。

■市営住宅需要推計フロー



(1) 糸満市の公営住宅需要と市営住宅への割り当て

①糸満市の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

著しい困窮年収未満の世帯数の推計（国交省提示プログラム）を用い、本市における公営住宅需要の基礎を算出する。

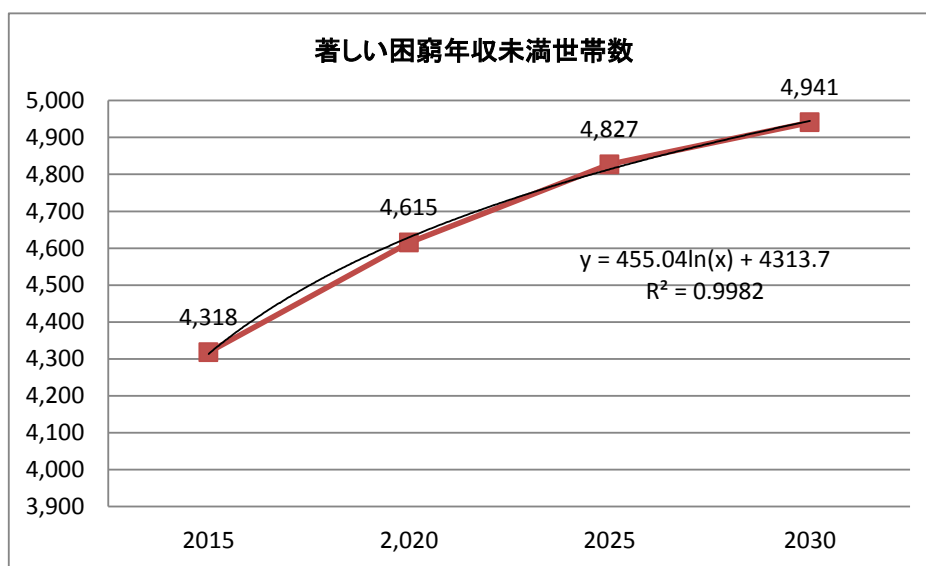
◇著しい困窮年収とは
 世帯年収と地域の民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成すること（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること）が著しく困難な年収をいう。
 著しい困窮年収（年収分位別・世帯人員別）＝〔民営借家の平均家賃〕×〔最低居住面積水準面積〕÷〔地域別家賃負担限度率〕

総世帯数の増加にともない、公営住宅需要の基礎となる著しい困窮年収未満世帯も増加し、2015～2040年度における推計結果を示すと次のようになる。

■著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

単位：世帯数

	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
総世帯数推計	20,483	21,413	21,956	22,372	22,662	23,080
著しい困窮年収未満の世帯数	4,318	4,615	4,827	4,941	5,017	5,032



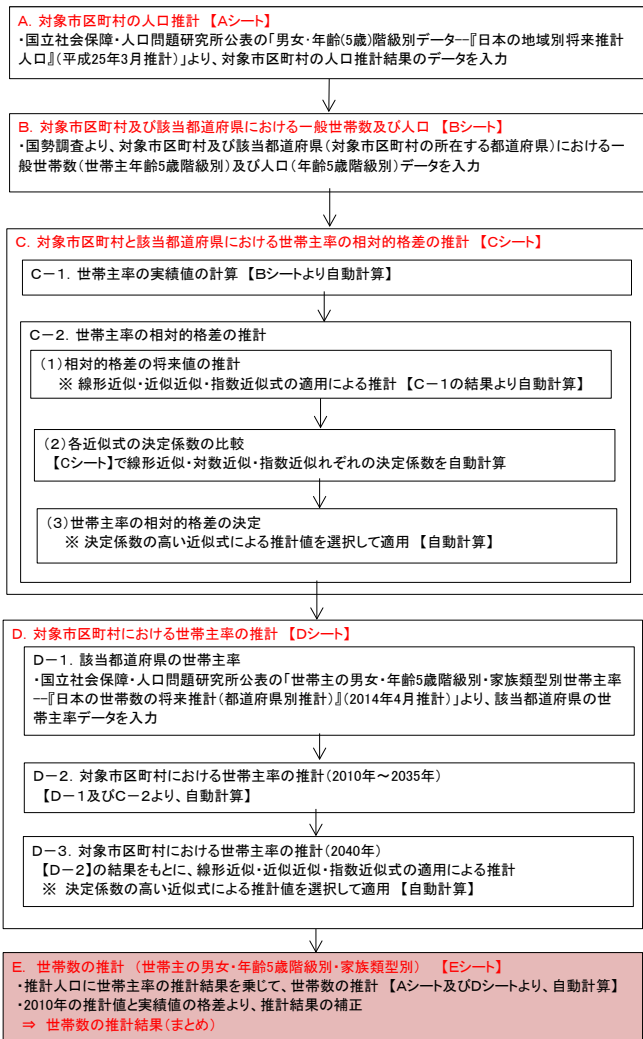
計画期間である2019～2028年度の著しい困窮年収未満世帯数は年平均4,755世帯となり、その間における糸満市における年平均の公営住宅需要とみなされる。

■2019～2028年度における著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

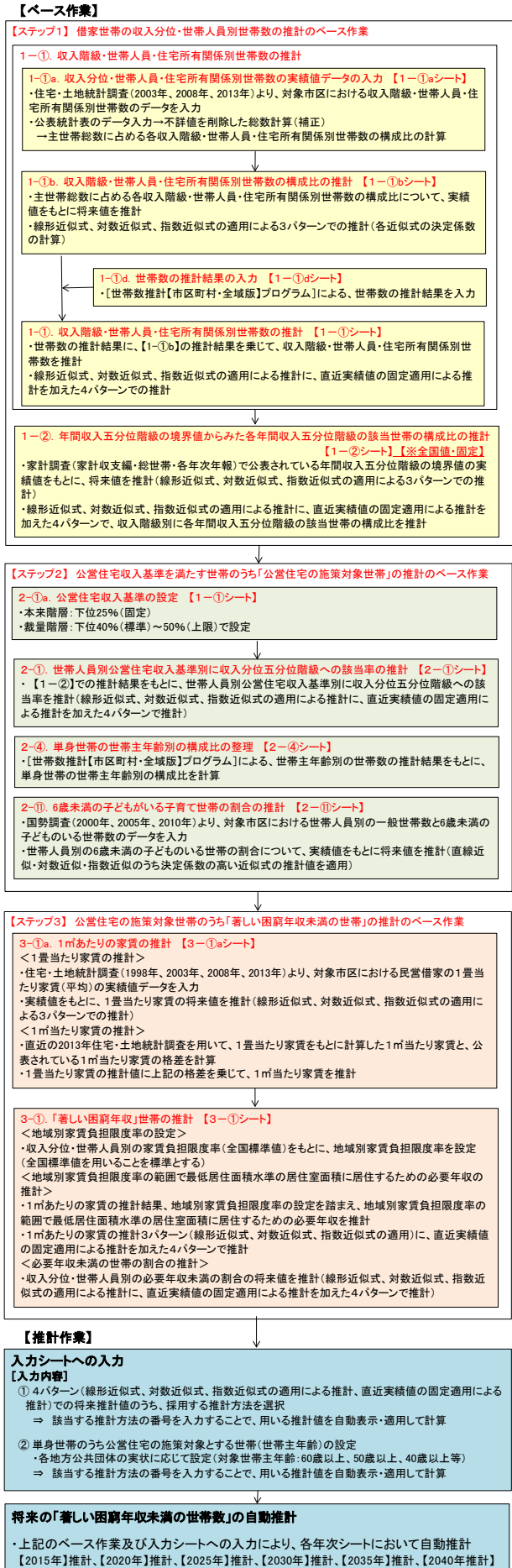
年度	2019	2,020	2021	2,022	2023	2,024	2025	2,026	2027	2,028
X	1.8	推計実数	2.2	2.4	2.6	2.8	推計実数	3.2	3.4	3.6
ln(X)	0.58779	—	0.78846	0.87547	0.95551	1.02962	—	1.16315	1.22378	1.28093
困窮世帯数	4,581	4,615	4,672	4,712	4,748	4,782	4,827	4,843	4,871	4,897
10年間合計	47,549	* 推計された2015～2030のデータ(5年ピッチ)を対数近似式に置き換え、中間年次を算出。計算式は右の通り。R2は、相関係数。					(計算式)	$y = 455.04\ln(x) + 4313.7$		
年平均	4,755							$R^2 = 0.9982$		

■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計(国交省提示プログラム)

① 世帯数の推計



② 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



②市営住宅への割り当て

糸満市の公営住宅は、市営住宅と県営住宅で構成されている。市営住宅需要を算出するにあたっては、公営住宅需要の全てを受け持つのではなく、市営住宅の応分の負担として算出する必要がある。2018年度における市営住宅の全公営住宅に占める割合は20.93%となっており、その比率で市営住宅への公営住宅需要の割り当て分とする。

その結果、計画期間において市営住宅が受け持つべき公営住宅需要は995世帯となる。

■2018年度における市営住宅占有率と計画期間における公営住宅需要の市営住宅割り当て分

	2018現在				
	現況戸数	占有率	困窮世帯数(年平均)	世帯:A	
県営住宅	1,235	79.07%	市営住宅分担率	%:B	20.93%
市営住宅	327	20.93%	市営住宅割り当て	世帯:C=A*B	995
計	1,562	100.0%			

(2) 市営住宅需要と整備目標の設定

①糸満市営住宅の空家募集の状況と市営住宅需要

平成25年度から平成30年度の6年間で、空家待ち募集対象管理戸数687戸分に対して、応募世帯数は330世帯で、応募率は48.03%となっている。入居できたのは54世帯であり、応募倍率は6.1倍である。

この結果より、応募率を市営住宅割り当て分(著しい困窮年収未満世帯)に対する市営住宅需要とみなして算出すると、計画期間における市営住宅需要は478世帯(戸)となる。

■平成25年度～平成30年度の空家待ち募集の状況

	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	平成30年度	計	年平均
応募世帯数	92	87	33	17	22	79	330	55.0
応募率	51.11%	48.33%	45.83%	23.61%	30.56%	71.17%	48.03%	48.03%
募集対象管理戸数	180	180	72	72	72	111	687	114.5

* 市営の募集対象管理戸数=その年度に募集にかけた空家待ち対象住宅数

■2019～2028年度における市営住宅需要の推計

市営住宅割り当て	世帯:C=A*B	995
市営住宅応募率	%:D	48.03%
計画期間市営住宅需要	世帯:E=C*D	478

②計画期間内に発生する市営住宅空家数の推計

平成25年度から平成30年度の6年間で、対象管理戸数1,767戸分に対して、空家発生数は54戸となっており、年平均の空家発生率は3.06%となっている。

この空家発生率を計画期間に適用すると、空家発生戸数は100戸と推計される。

■平成25年度～平成30年度の市営住宅空家発生の状況

	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	平成30年度	累計	年平均
空家発生数	9	9	6	10	9	11	54	9.0
空家発生率	3.13%	3.13%	2.08%	3.47%	3.13%	3.36%	3.06%	3.06%
対象管理戸数	288	288	288	288	288	327	1,767	294.5

■計画期間(2019~2028年度)における市営住宅空家発生数の推計

		2019~2028累計
累計管理戸数	戸:F*10年	3,270
空家発生率	%:H	3.06%
空家発生戸数	戸:I=F*10*H	100

③2028年度における市営住宅整備目標の設定

2028年度における市営住宅需要478戸より、現在の市営住宅数(2018年度)327戸を差し引くと計画期間内に不足する市営住宅戸数は151戸となる。

このうち、計画期間内に発生する市営住宅空家推計数100戸を差し引いた51戸が市営住宅需要を充足する整備必要量となる。

以上から、2028年度における市営住宅整備目標は、現況戸数を加えた378戸と設定する。

■2028年度における市営住宅整備目標

計画期間市営住宅需要	世帯:E=C*D	478
2018市営住宅数	戸:F	327
市営住宅需要不足量	戸:G=E-F	151
発生空家数	戸:I	100
市営住宅新規需要	戸:J=G-I	51
市営住宅目標設定	戸:K=F+J	378

現在の市営住宅整備計画(糸満市営住宅再生団地計画、三和地域市営住宅建設基本計画)において、58戸が整備される予定となっているため、整備目標の51戸は達成されることとなる。

■2028年度における市営住宅整備目標と市営住宅整備計画(2019~2028)

整備目標	51戸	
規定新設計画	40戸	* 稲嶺原
三和地域整備計画	18戸	* 喜屋武
整備計画計	58戸	