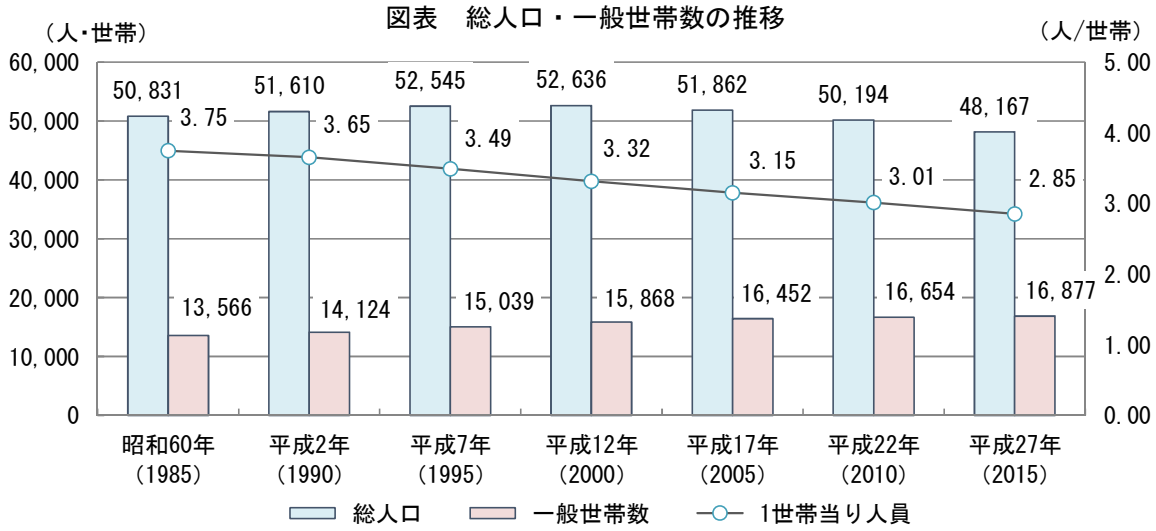
第１章　菊池市の公営住宅を取り巻く現況

１　人口・世帯の推移

菊池市の人口は平成 12 年までは増加傾向にありましたが、平成 17 年には減少に転じました。平成 27 年の国勢調査では、48,167 人と 5 万人を下回り、減少率は-4.0%（H27/H22）と、前期（H22/H17）の-3.2%を上回り、人口減少が加速しています。

世帯数は増加傾向にあり、これに反比例する形で世帯人員は減少しています。平成 27 年は 3 人/世帯を割り込む 2.85 世帯/人となりました。

図表　総人口・一般世帯数の推移



（単位：人・世帯）

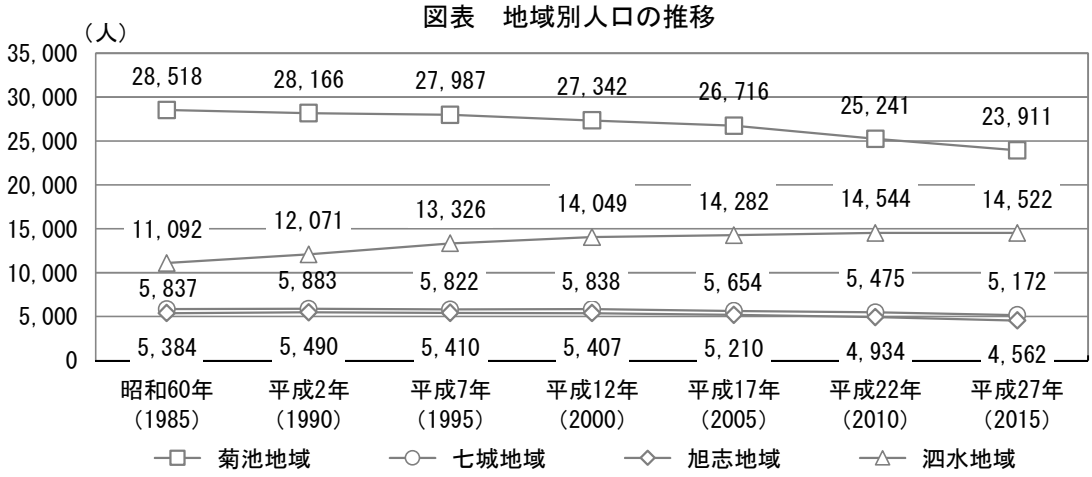
区　　分		昭和60年 (1985)	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成2年 (1990)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)
総人口		50,831	51,610	52,545	52,636	51,862	50,194	48,167
	年少人口	10,252	10,054	9,544	8,620	7,433	6,749	6,374
	生産年齢人口	32,835	32,453	32,176	31,697	30,919	29,567	26,798
	老年人口	7,744	9,091	10,822	12,305	13,487	13,834	14,820
一般世帯数		13,566	14,124	15,039	15,868	16,452	16,654	16,877
1世帯あたり人員		3.75	3.65	3.49	3.32	3.15	3.01	2.85

※ 総人口は、年齢別人口に年齢不詳人口を含めた合計となっています。　　資料：国勢調査

地域別にみると、人口では泗水地域がほぼ横ばいで推移し、それ以外は減少傾向にあります。

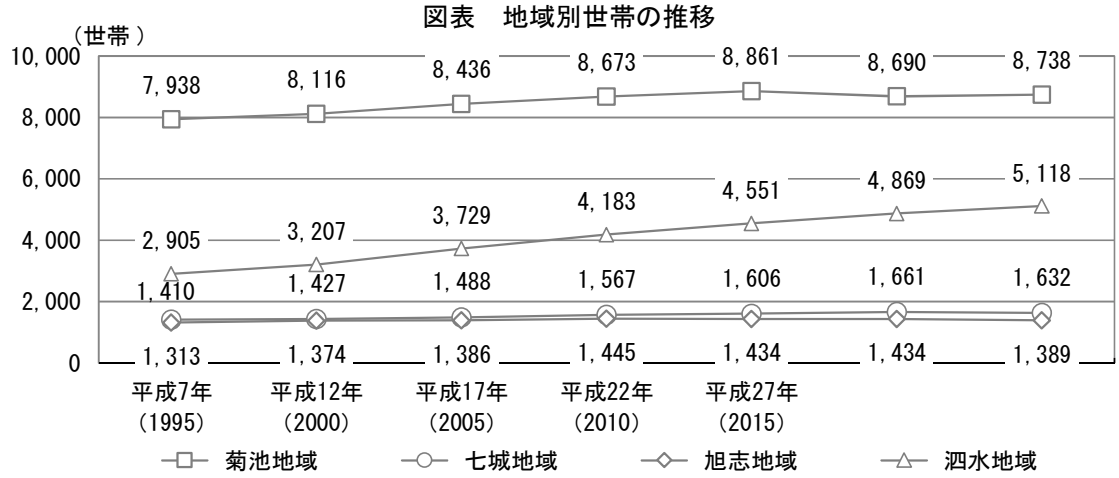
世帯数においても泗水地域は増加傾向にあり、熊本都市圏に近い泗水地域では人口が安定的に推移し、ベッドタウンとしての性格を有しています。

図表　地域別人口の推移



区　　分	昭和60年(1985)	平成2年(1990)	平成7年(1995)	平成12年(2000)	平成2年(1990)	平成22年(2010)	平成27年(2015)
総人口	50,831	51,610	52,545	52,636	51,862	50,194	48,167
菊池地域	28,518	28,166	27,987	27,342	26,716	25,241	23,911
七城地域	5,837	5,883	5,822	5,838	5,654	5,475	5,172
旭志地域	5,384	5,490	5,410	5,407	5,210	4,934	4,562
泗水地域	11,092	12,071	13,326	14,049	14,282	14,544	14,522

図表　地域別世帯の推移



区　　分	昭和60年(1985)	平成2年(1990)	平成7年(1995)	平成12年(2000)	平成2年(1990)	平成22年(2010)	平成27年(2015)
一般世帯数	13,566	14,124	15,039	15,868	16,452	16,654	16,877
菊池地域	7,938	8,116	8,436	8,673	8,861	8,690	8,738
七城地域	1,410	1,427	1,488	1,567	1,606	1,661	1,632
旭志地域	1,313	1,374	1,386	1,445	1,434	1,434	1,389
泗水地域	2,905	3,207	3,729	4,183	4,551	4,869	5,118

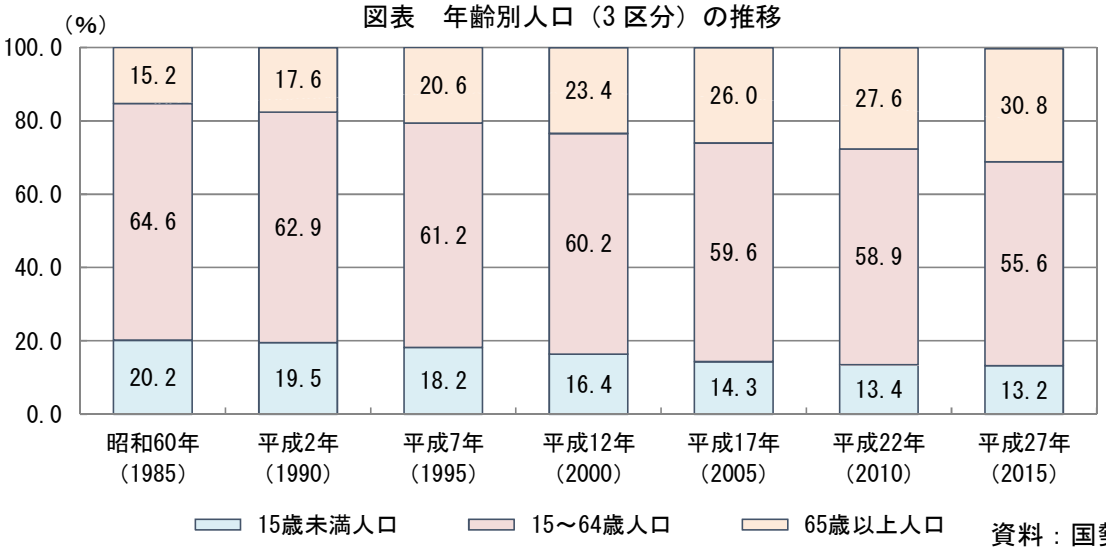
資料：国勢調査

（１）年齢別人口構成

年齢別人口構成では、65 歳以上人口の増加と 15 歳未満人口の減少という少子高齢化が続いています。平成 27 年では菊池市の高齢化率（65 歳以上人口率）は 30.8%と、30%を超え、熊本県全体（28.8%）より 2.0%高くなっています。

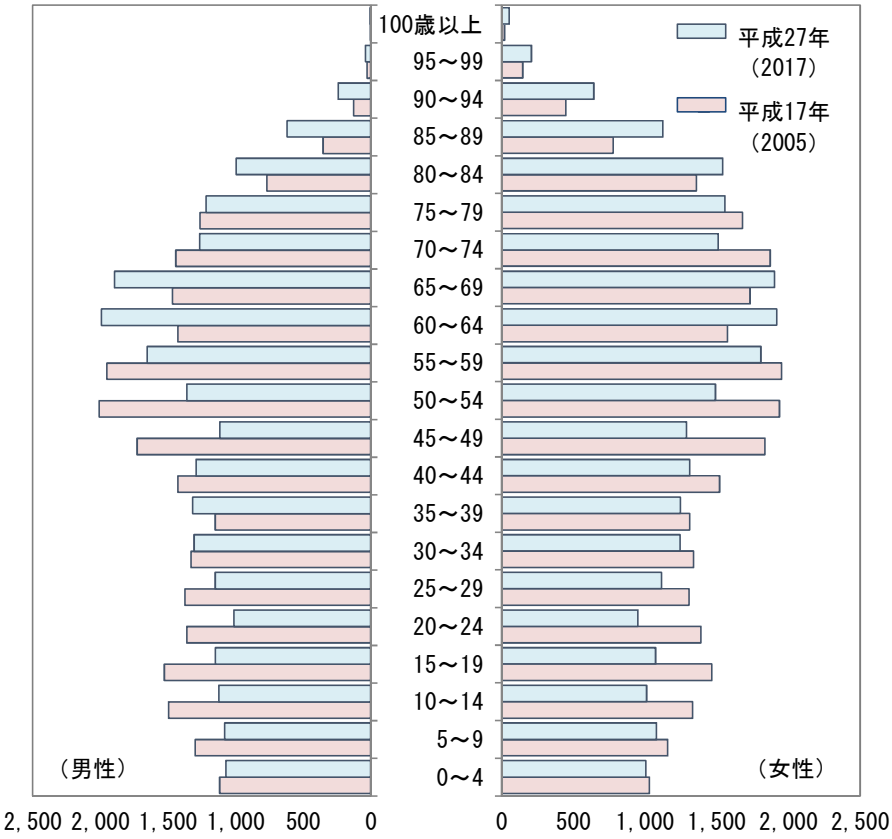
平成 17 年から平成 27 年の 5 歳階級別人口の推移をみると、24 歳以下の若年層及び 45 歳～54 歳人口が大きく減少している一方で、60 歳以上の人口増が大きく、人口の少子化、高齢化が着実に進行しています。

図表　年齢別人口（3 区分）の推移



資料：国勢調査

図表　人口ピラミッドの変化



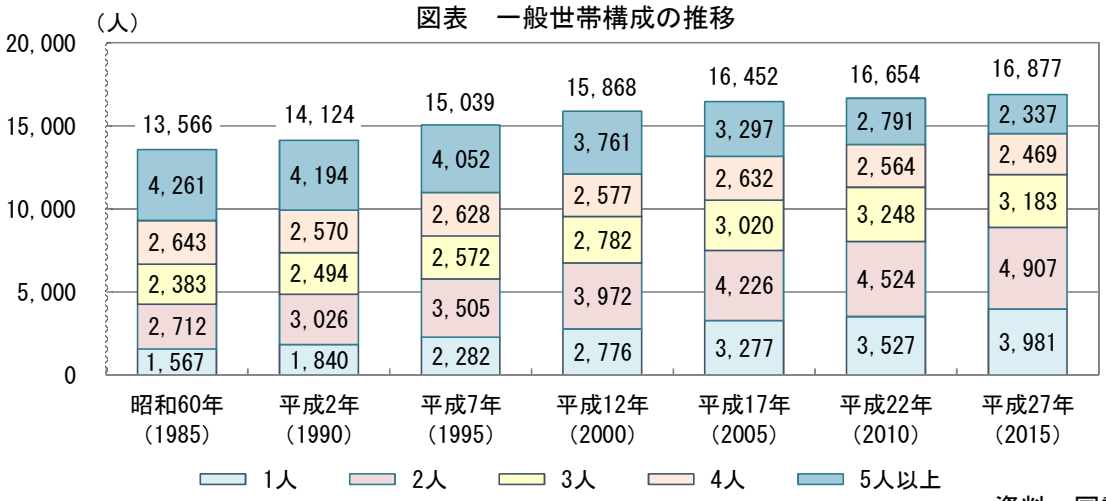
資料：国勢調査

（２）世帯状況

本市の世帯数は、増加傾向にあり、国勢調査による平成 27 年の一般世帯数は 16,877 世帯となっています。

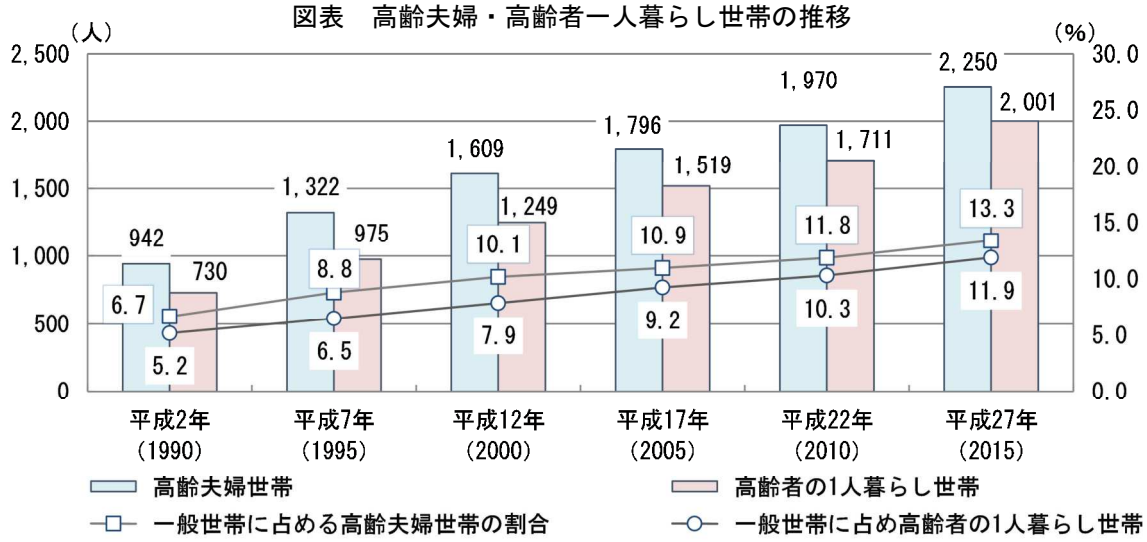
また、高齢者世帯の増加がみられ、特に高齢者のみの単身世帯、夫婦世帯の増加が進んでいるほか、1 人世帯、2 人世帯が増加し、3 人以上の世帯が減少していることから、世帯規模の縮小がみられます。

図表　一般世帯構成の推移



資料：国勢調査

図表　高齢夫婦・高齢者一人暮らし世帯の推移



資料：国勢調査

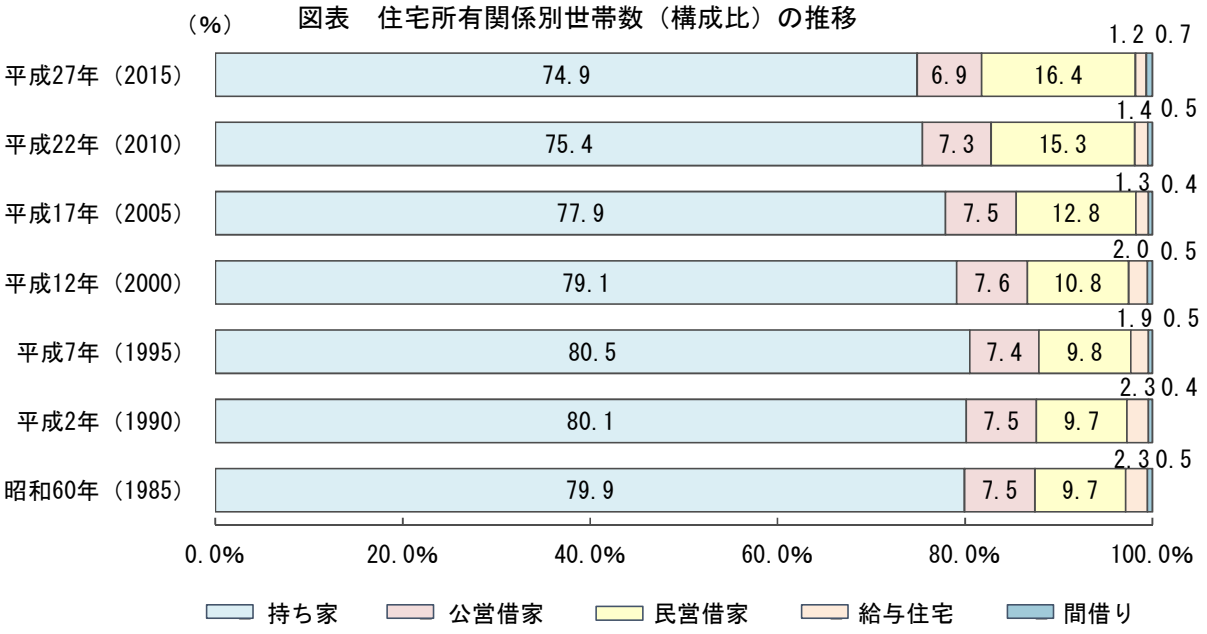
２　住宅事情

（１）住宅所有関係別世帯数の推移

住宅所有関係別世帯構成をみると、持ち家率が減少し、借家率が増加する傾向となっており、特に民営借家の比率が増加しています。

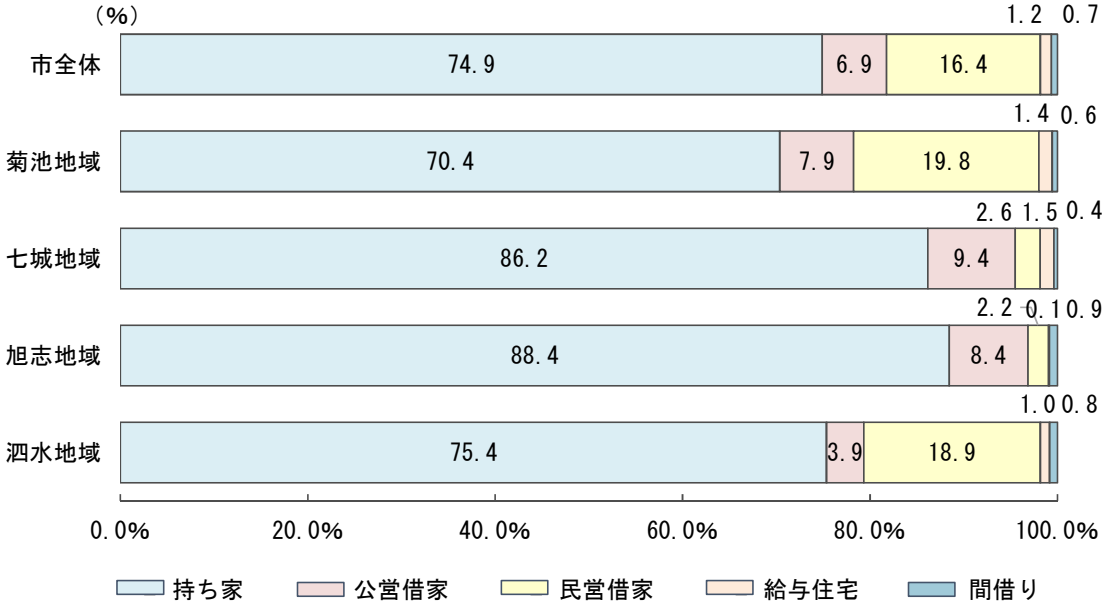
また、平成 27 年における借家に住む世帯を地域別にみると、菊池地域、泗水地域の割合が特に高くなっています。

図表　住宅所有関係別世帯数（構成比）の推移



資料：国勢調査

図表　平成 27 年住宅所有関係別世帯数（地域別構成比）の推移

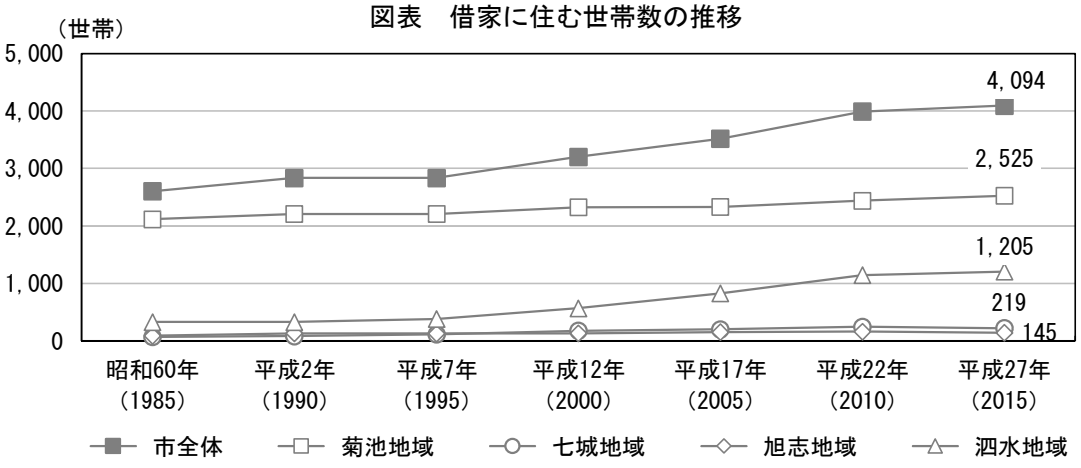


資料：国勢調査

借家に住む世帯数は、泗水地域で特に増加しており、その他の地域においても微増しています。

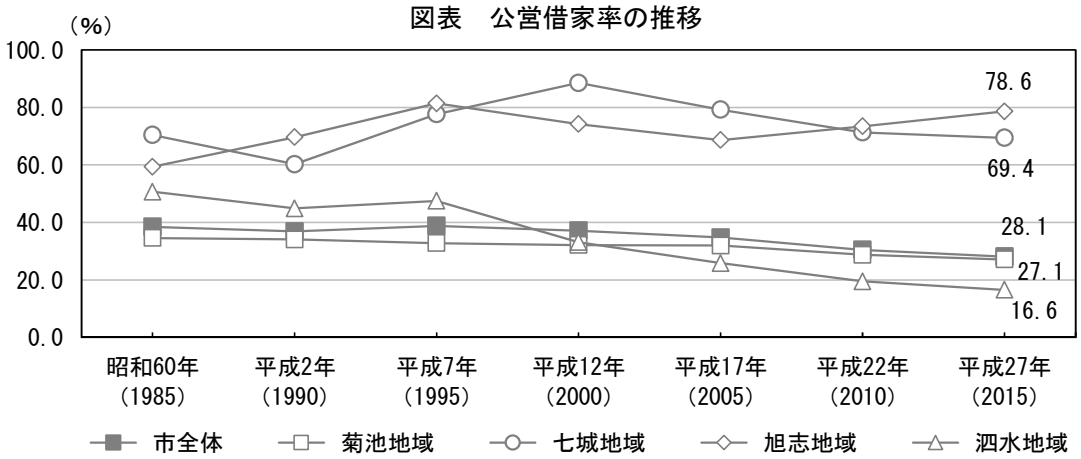
また、平成 27 年の公営借家率では、旭志地域（69.4%）、七城地域（78.6%）で高い割合を占めています。

図表　借家に住む世帯数の推移



資料：国勢調査

図表　公営借家率の推移



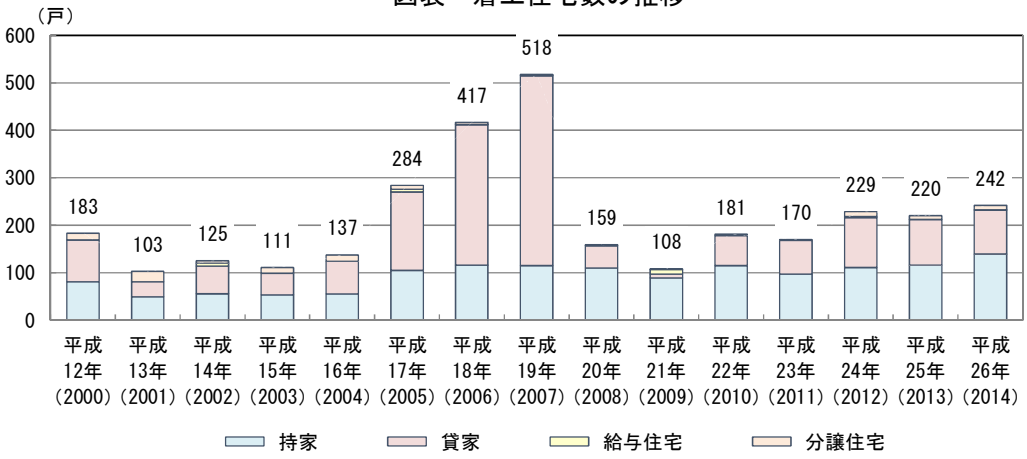
資料：国勢調査

（２）住宅建設の動向

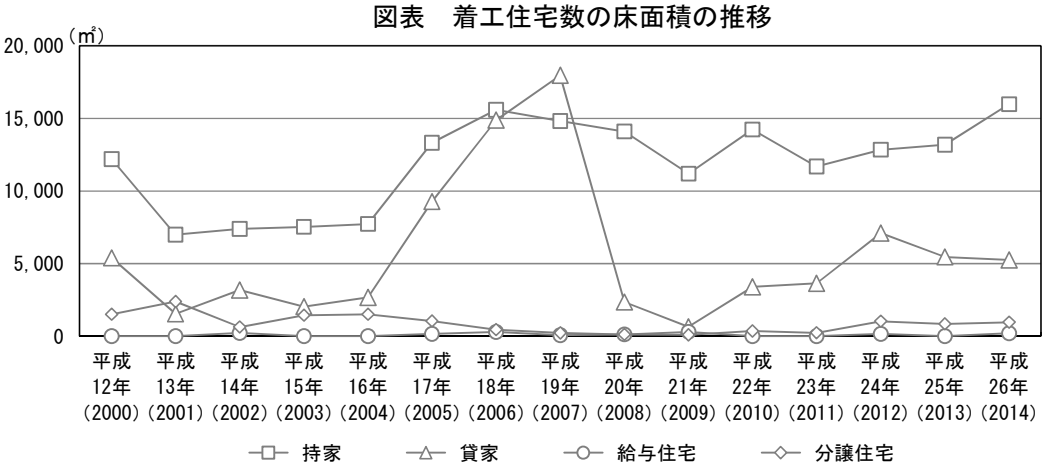
本市の着工住宅数は、平成 15～19 年までに増加していましたが、平成 20 年に激減し、近年は増減がみられるものの、平成 23 年度以降の着工戸数は、220～240 戸で推移しています。

また、今までは貸家の大半は菊池地域となっていますが、近年は泗水地域の方が多く、着工数も同様の結果となっています。七城地域、旭志地域の着工戸数はほぼなく、両地区では民間賃貸住宅の供給は進んでいることがうかがえます。

図表　着工住宅数の推移



図表　着工住宅数の床面積の推移



資料：建築着工統計調査

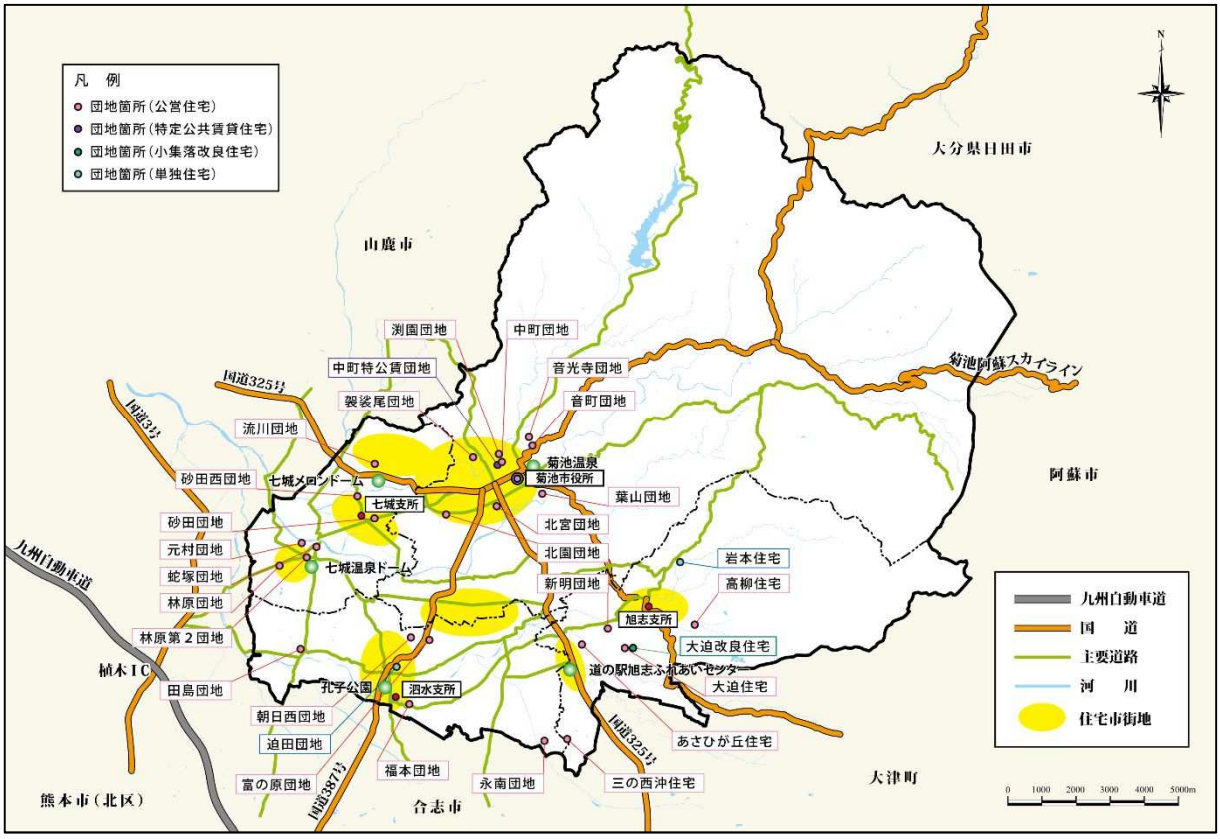
３　公営住宅等の現況

（１）公営住宅の位置と概要

菊池市では、平成 29 年 12 月現在、29 団地、235 棟、1,170 戸の公営住宅等を管理しており、下図に位置を示します。

なお、都市計画区域は菊池地域及び泗水地域で指定されており、菊池地域では、用途指定もされています。

図表　公営住宅の位置



図表　公営住宅の概要

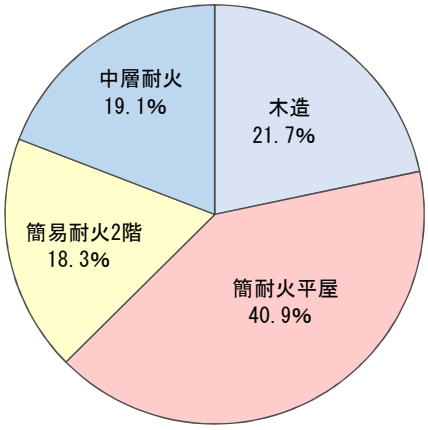
地域		団地名	建設年度	建設年数	棟数	戸数	総床面積（㎡）
菊池地域	1	袈裟尾団地	平成 10 年度・平成 12 年度	19	4	52	4,942.70
	2	葉山団地	昭和 37～41 年度・昭和 51～54 年度	55	42	197	9,129.50
	3	音町団地	昭和 42～47 年度	50	33	132	4,505.60
	4	北宮団地	昭和 47～51 年度	45	24	119	5,639.40
	5	北園団地	昭和 56 年度・昭和 61 年度・昭和 62 年度	36	11	22	1,190.20
	6	音光寺団地	昭和 55 年度・昭和 57～60 年度・昭和 62 年度・平成元年度	37	7	96	6,036.00
	7	渕園団地	平成 4～6 年度	25	5	50	3,477.60
	8	中町特公賃団地	平成 7 年度	22	1	10	807.11
	9	中町団地	平成 8 年度	21	2	32	2,279.60
七城地域	10	砂田団地	昭和 50 年度	42	5	24	1,277.60
	11	蛇塚団地	昭和 52 年度	40	2	6	343.20
	12	元村団地	昭和 53 年度	39	2	10	636.00
	13	林原団地	昭和 55 年度	37	2	8	508.80
	14	林原第 2 団地	平成 11 年度	18	2	4	317.60
	15	流川団地	平成 4～6 年度	25	25	50	3,703.00
	16	砂田西団地	平成 17 年度・平成 18 年度	12	7	21	2,981.86
旭志地域	17	あさひが丘住宅	昭和 61～平成 3 年度	31	10	60	4,561.20
	18	高柳住宅	昭和 45 年度・昭和 54 年度	47	4	13	552.30
	19	大迫住宅	昭和 52 年度・昭和 53 年度	40	5	10	518.00
	20	三の西沖住宅	昭和 55 年度・昭和 56 年度	37	2	4	216.40
	21	岩本住宅	昭和 54 年度	24	4	8	597.87
	22	大迫改良住宅	昭和 50 年度	42	4	8	211.40
	23	新明団地	平成 17 年度・平成 18 年度	12	6	20	1,714.14
泗水地域	24	永南団地	昭和 51 年度・昭和 52 年度	41	4	8	544.00
	25	朝日西団地	昭和 61～63 年度・平成 2～4 年度	31	8	86	6,988.40
	26	福本団地	昭和 57～59 年度	35	3	36	2,601.60
	27	迫田団地	昭和 58 年度	34	3	3	187.50
	28	田島団地	平成 15 年度・平成 16 年度・平成 18 年度	14	4	51	5,360.13
	29	富の原団地	平成 24 年度	5	4	30	3,427.48
合計				―	235	1,170	75,256.19

（２）管理棟数

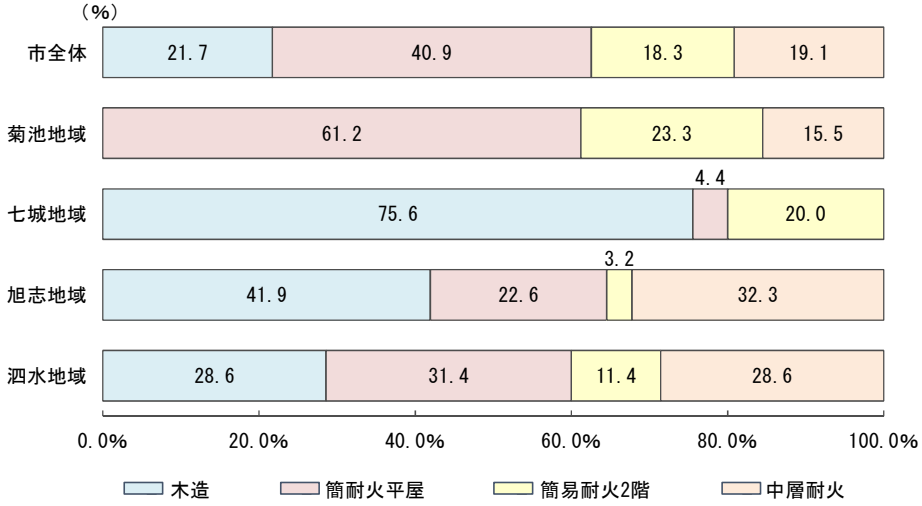
①　構造別管理棟数

本市の管理住棟を構造別にみると、木造が 21.7%、簡易耐火構造が 40.9%、簡易耐火構造 2 階が 18.3%、中層耐火構造が 19.1%を占めています。

地域別では、菊池地域には簡易耐火構造平屋、旭志地域、泗水地域は中層耐火構造、七城地域は木造が最も多く、中層耐火構造はない状況です。



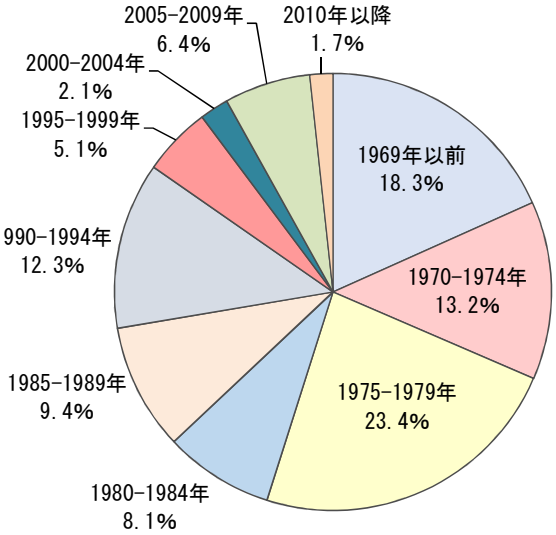
図表　構造別管理戸数



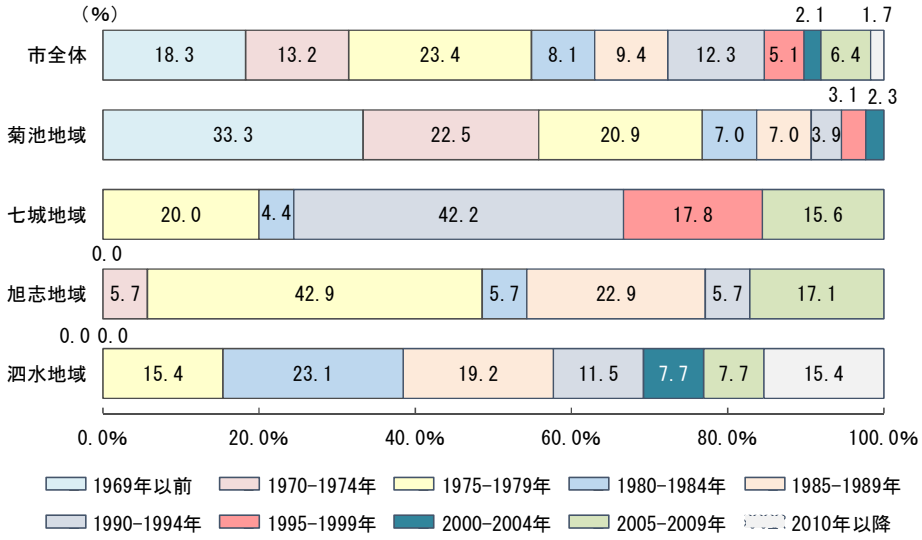
②　建設年度別棟数

本市の管理住棟を建設年度別にみると、昭和 40 年代（1974 年以前）、昭和 50 年代（1975-1984 年）が、ともに 31.5%を占め、それらで 6 割を占める一方、平成 12 年（2000 年）以降に建設されたものが 10.2%を占めています。

地域別では、菊池地域は 1969 年以前が 33.3%と最も多く、他地域では比較的建設年の新しい住宅が多くなっており、七城地域、泗水地域では 1974 年以前の建設はない状況です。



図表　建設年度別構造別戸数



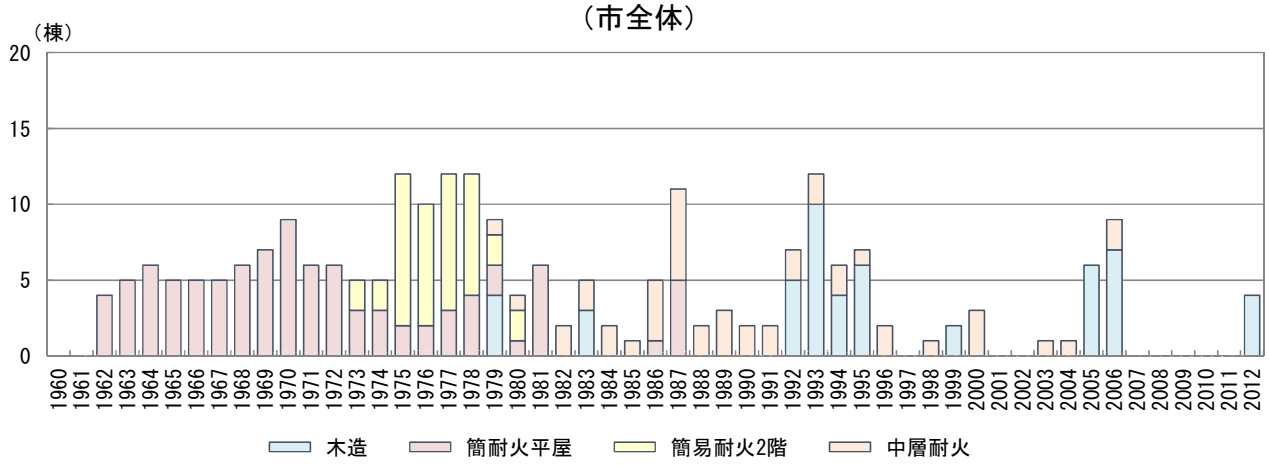
③　建設年度別棟数

本市の管理住棟を建設年度別にみると、昭和 50 年代前半までは、簡易耐火構造のものが中心でしたが、昭和 50 年代後半以降は耐火構造（中耐）のものを中心に供給されています。

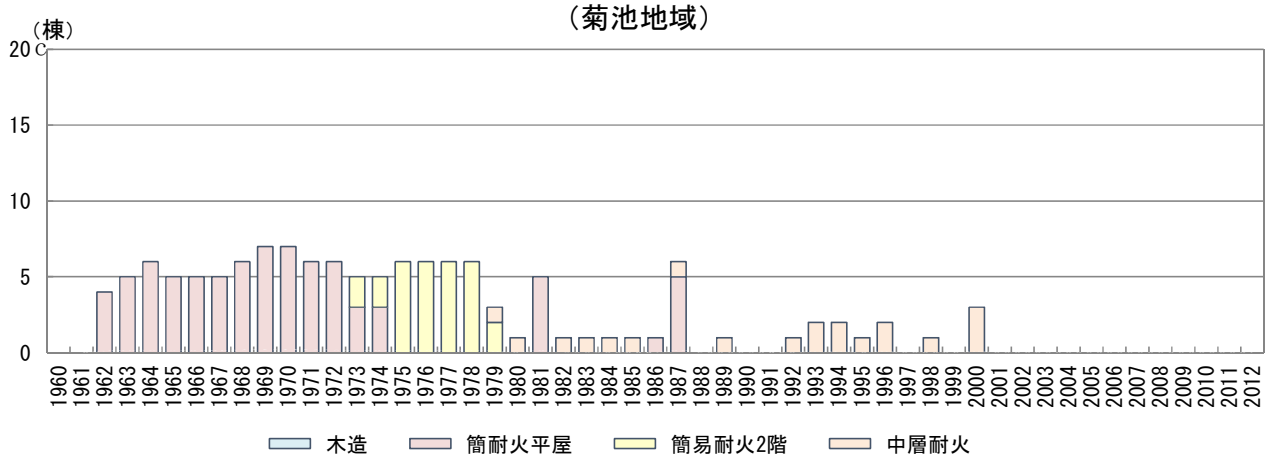
そのほか、菊池地域では 2001 年以降の建設はなく、他地域では木造、中層耐火構造による供給が進んでいます。

図表　建設年度別構造別棟数

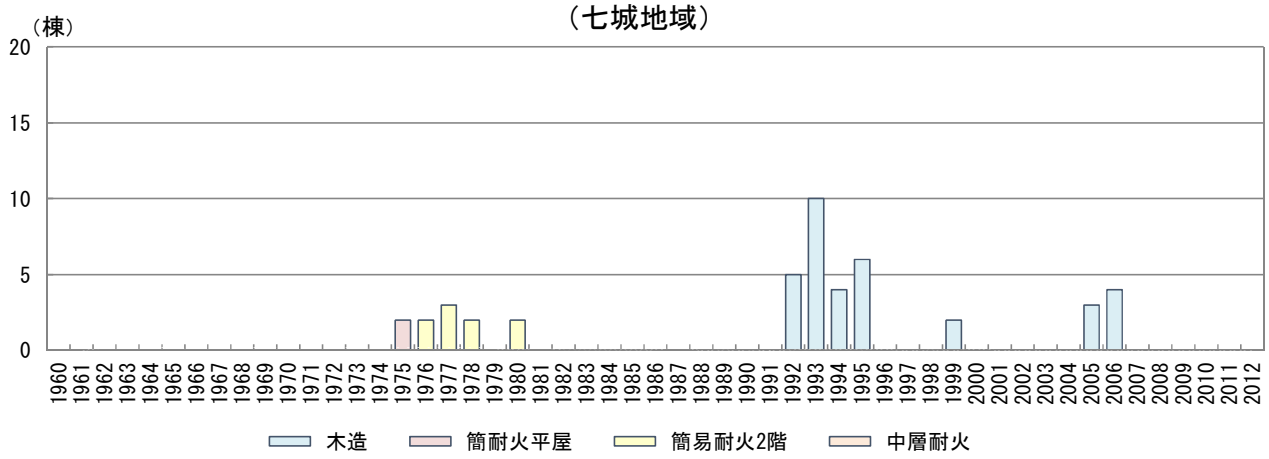
（市全体）

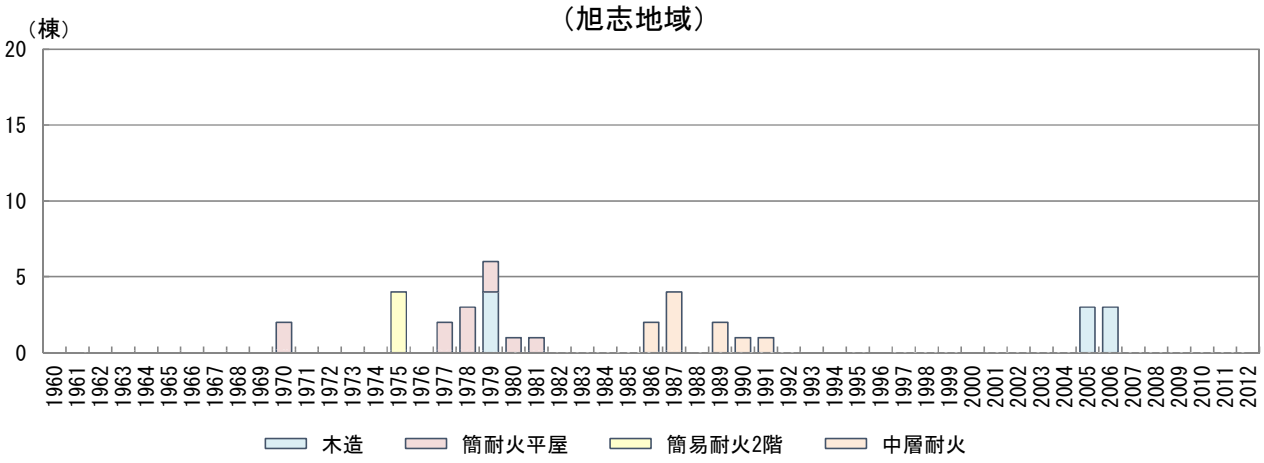


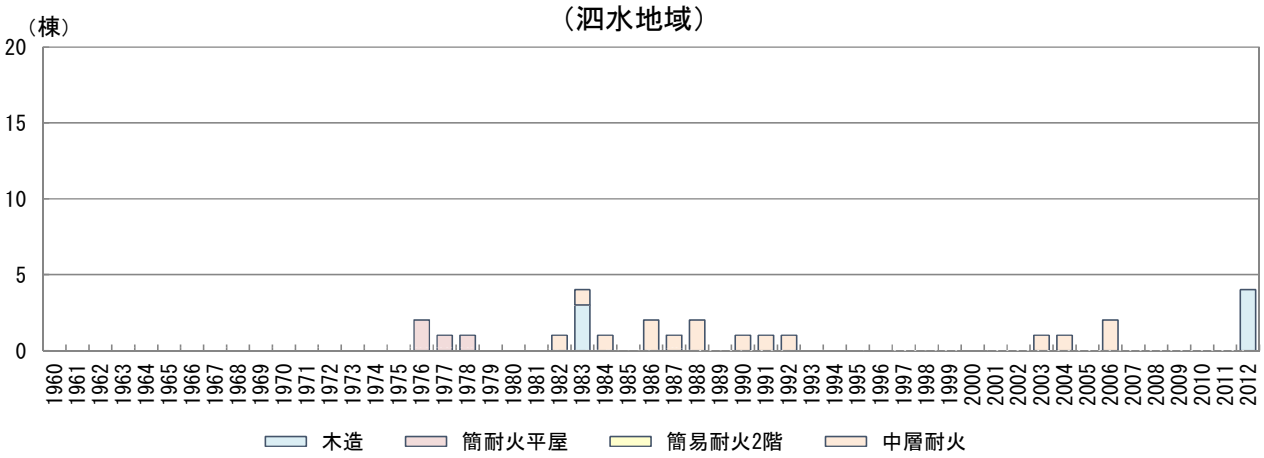
（菊池地域）



（七城地域）




（旭志地域）
（棟）
20
15
10
5
0
1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012
木造
簡耐火平屋
簡易耐火2階
中層耐火


（泗水地域）
（棟）
20
15
10
5
0
1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012
木造
簡耐火平屋
簡易耐火2階
中層耐火

③　耐用年限経過状況

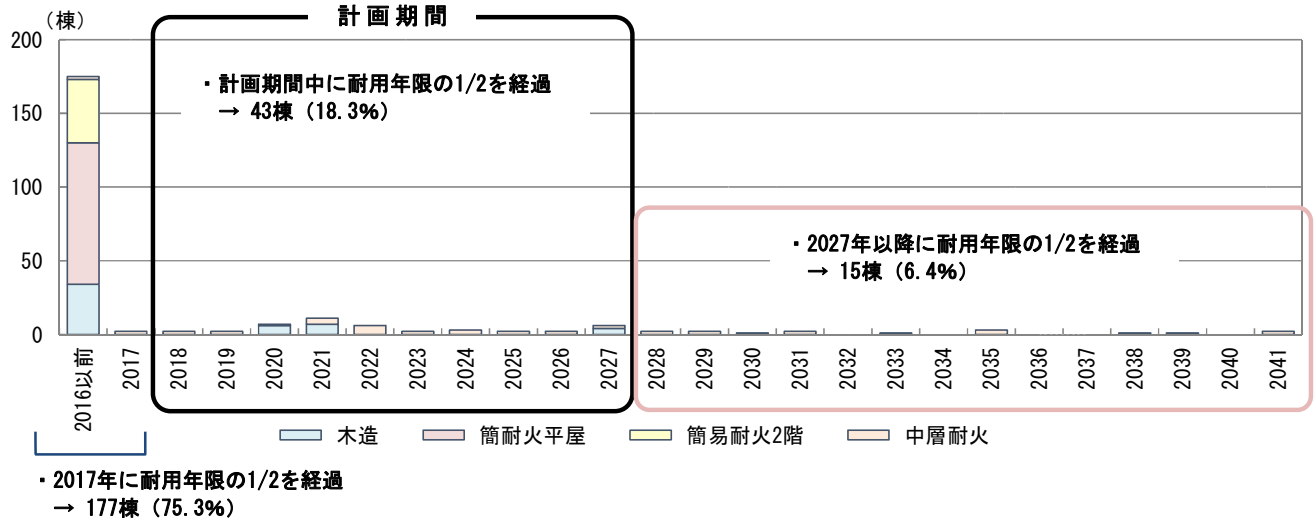
本市の公営住宅の耐用年限経過状況をみると、耐用年限の 1/2 を経過している住宅は、平成 29 年度（2017 年）時点で 75.3%を占めており、今後 10 年間でさらに 18.3%が経過することになります。

また、平成 29 年度（2017 年）時点で耐用年限に到達している住宅は 43.8%であり、今後 10 年間で 28.9%増加する一方、耐火構造の住棟が耐用年限に達するのは平成 61 年度（2049 年）以降となります。

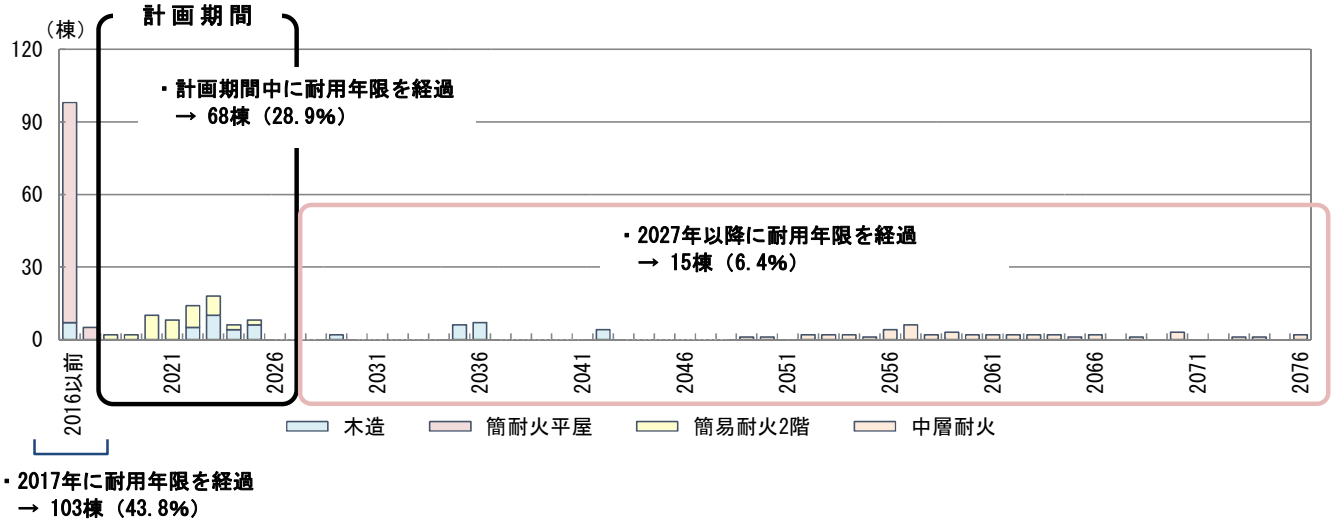
そのため、計画期間中に耐用年限を経過する住戸を中心に建替え、耐火構造の住棟はできるだけ長く使用できるように予防保全的な措置を講ずることが求められます。

図表　耐用年限経過状況

（耐用年限の 1/2 経過棟数）



（耐用年限到達棟数）



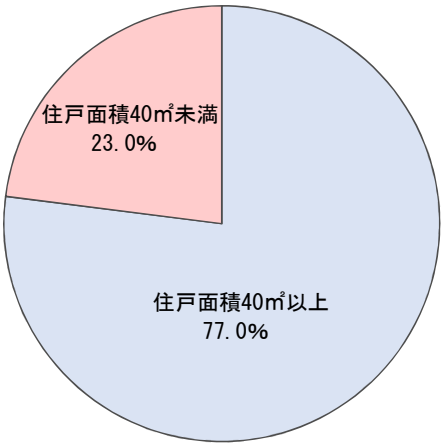
④　住戸面積別管理戸数

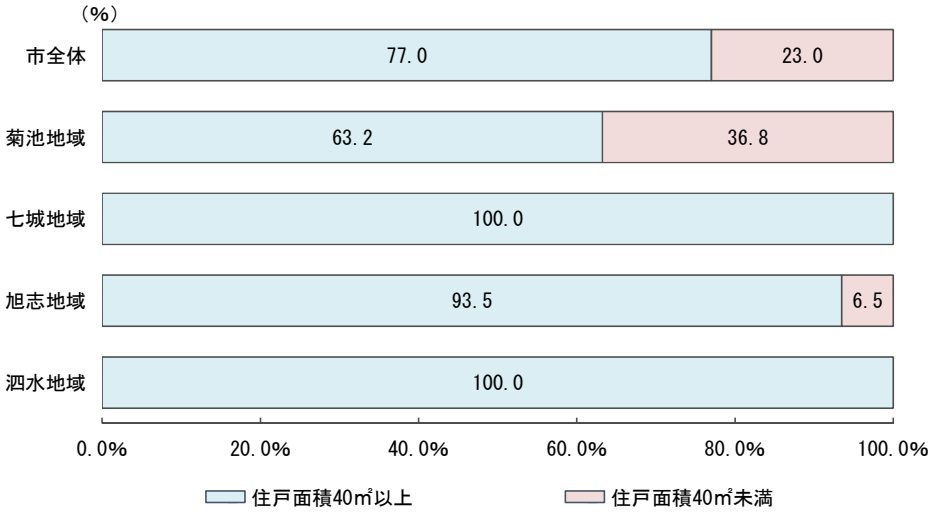
住戸面積別管理戸数をみると、40 ㎡未満の住棟は全体の 23.0%と全体の 2 割を占めています。

特に菊池地域では、40 ㎡未満の住棟が 36.8%と特に多く、なかでも 1972 年までに建設された簡易耐火構造平屋が多くを占めており、住戸面積の確保が課題となっています。

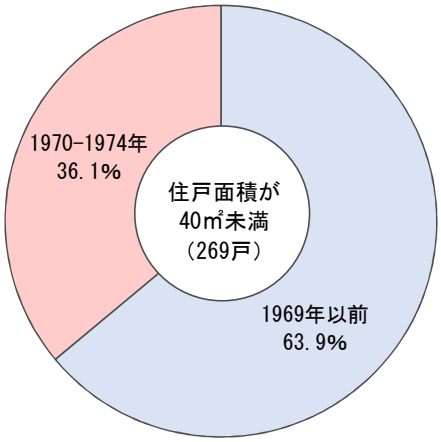
また、40 ㎡未満の住棟は 1974 年以前に建設された 269 戸であり、特に 1969 年以前に建設された住戸が 6 割（63.9%）、1970～1974 年に建設された住戸が 4 割（36.1%）となっています。

図表　住戸面積別管理戸数





図表　40 ㎡未満の住棟



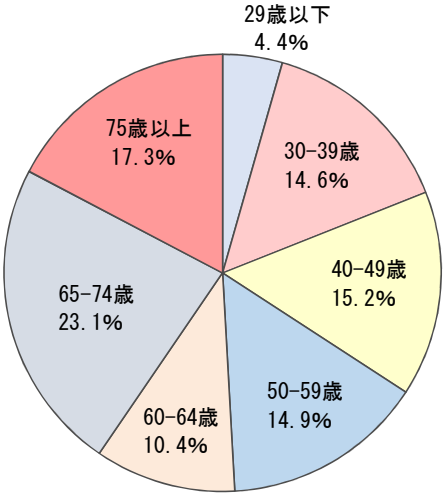
（３）入居者の状況

平成 29 年 7 月現在の入居者の状況を以下に示します。

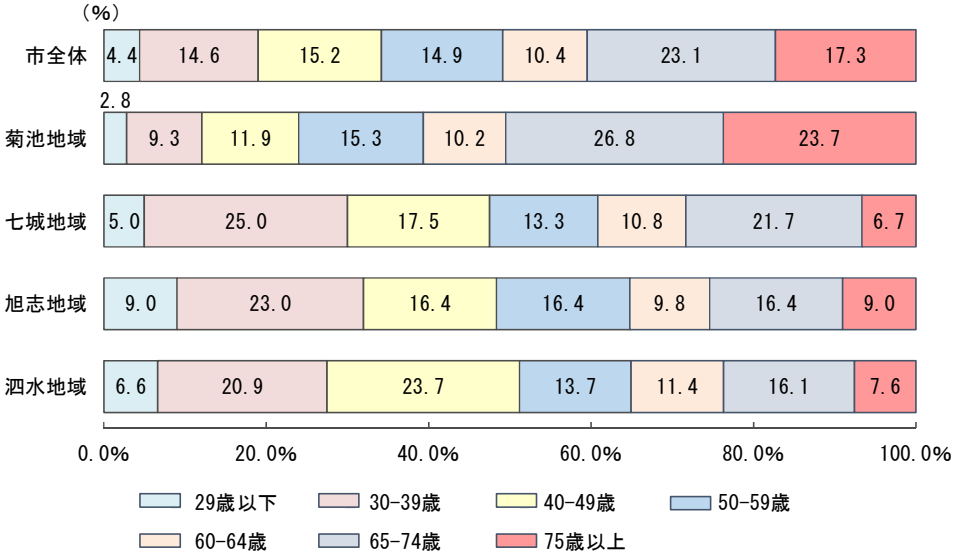
①　世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、65 歳以上の高齢者が 40.5%となり、一方で子育て世代が中心と考えられる 39 歳以下は 19.0%となっています。

地域別にみると、菊池地域は他地域と比べ高齢者が 50.5%と多く、39 歳以下は、他の地域で 3 割程度占める一方で、約 1 割と少ない状況です。



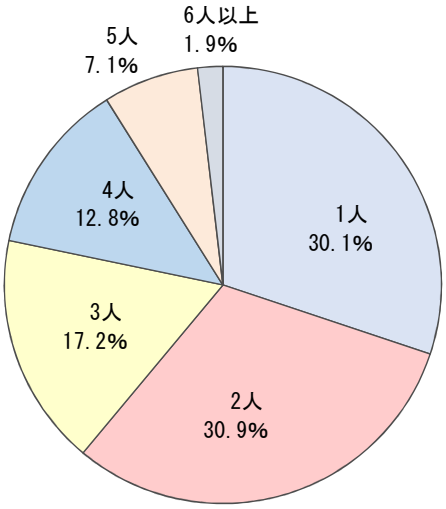
図表　世帯主の年齢



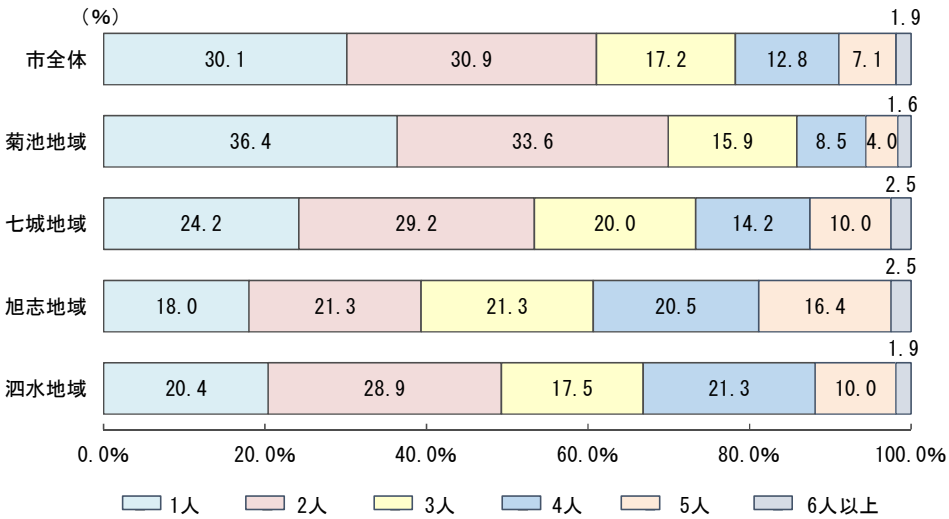
②　世帯人員

世帯人員をみると、2 人世帯が 30.9%と最も多く、続いて単身世帯が 30.1%となっており、単身または 2 人世帯で 6 割を占めています。

地域別にみると、菊池地域は単身または 2 人世帯で 7 割以上を占めているほか、七城地域、旭志地域、泗水地域では 3 人以上の世帯が多く、ファミリー向けの住戸が供給されている傾向がみられます。



図表　世帯人員

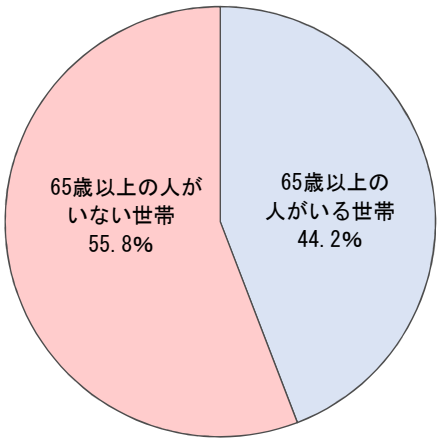


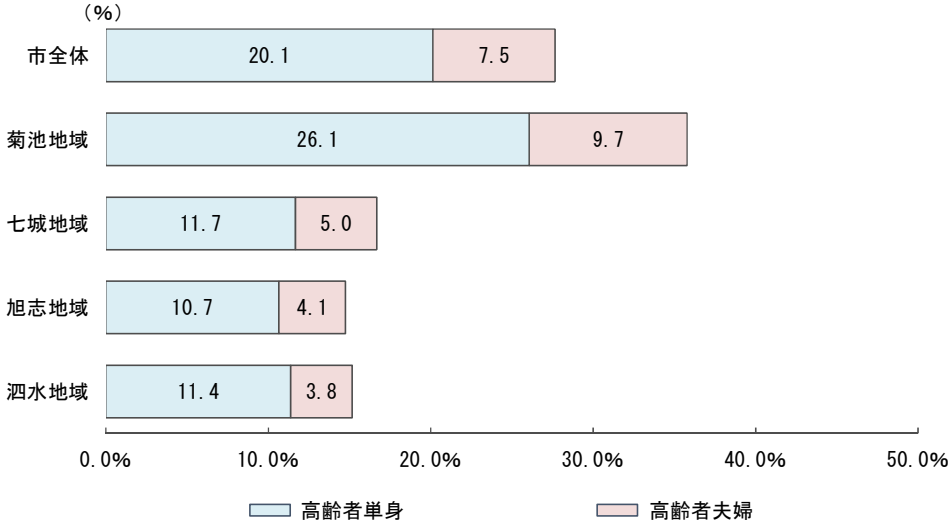
③　単身高齢世帯、高齢 2 人世帯

世帯において 65 歳以上の人がいる世帯は 4 割を占め、高齢者の単身世帯、または 2 人世帯の割合をみると、それぞれ 20.1%、7.5%を占め、合計で 27.6%となっています。

また、65 歳以上の単身者、2 人世帯は菊池地域が最も多く、高齢化が進んでいる傾向がみられます。

図表　単身高齢世帯、高齢 2 人世帯



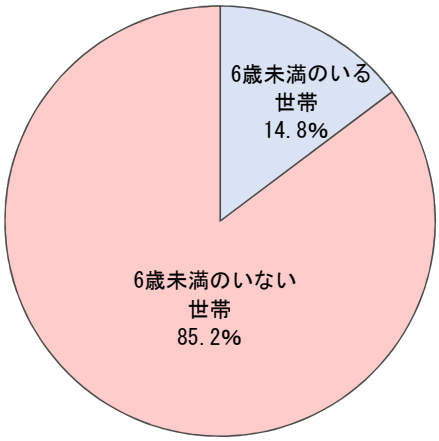


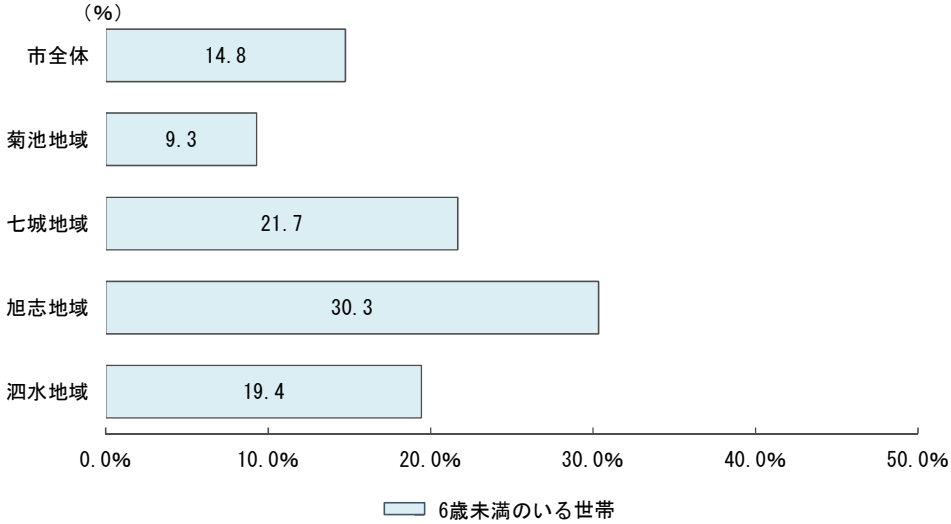
④　6 歳未満の子どもがいる人世帯

世帯において 6 歳未満の子ども（未就学児）のいる世帯の割合は 14.8%となっています。

地域別では、旭志地域が 30.3%と最も多くとなっています。

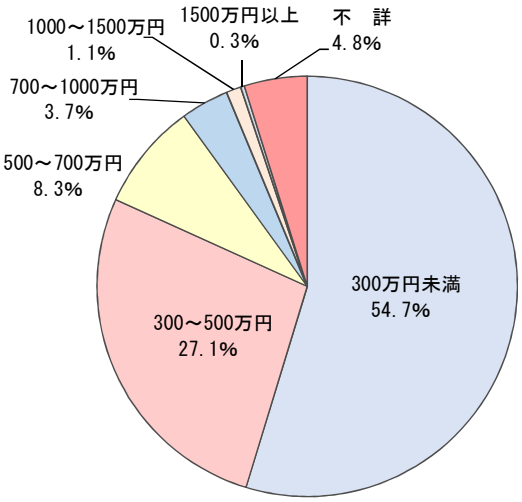
図表　6 歳未満の子どもがいる人世帯



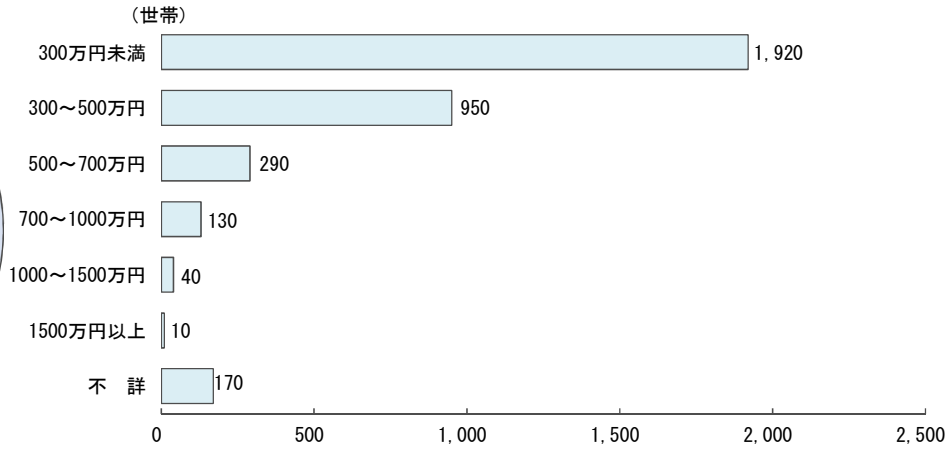


④　世帯の所得額

本市の借家世帯における所得額は 300 万未満が 1,920 世帯となっており、借家帯数の 54.7%を占めています。



図表　世帯の所得額

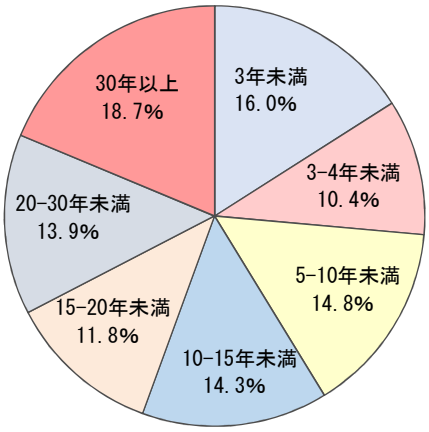


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

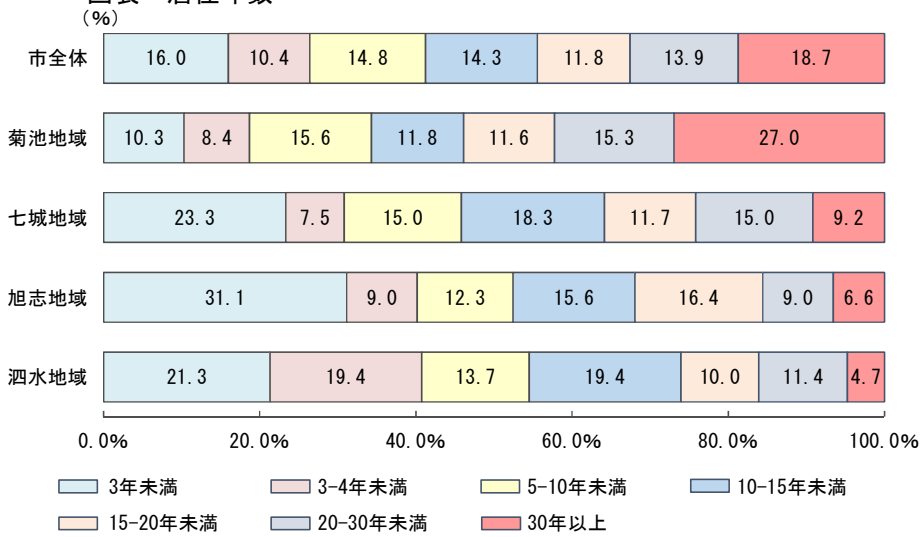
⑤　居住年数

居住年数をみると、おおむね均等に居住年数は分布していますが、20 年以上の長期にわたり入居している世帯が 32.6%を占めており、一方で 5 年未満は 26.4%となっています。

そのため、より多くの市民が公営住宅の入居機会を得るためには、平均居住年数が短い方が良いと考えられますが、一方で現入居世帯には他の住宅を確保できない世帯もみられると予想されるため、世帯の状況に応じて適切に対応できるような管理体制が求められます。



図表　居住年数



４　アンケート調査結果

（１）実施概要

①　調査目的

市の効率的かつ効果的な公営住宅の運営のために平成 23 年度に策定した「菊池市公営住宅等長寿命化計画」の見直しに当たり、市民の菊池市の住生活に対する感想・意見を把握し、「菊池市公営住宅等長寿命化計画」に反映させることを目的に実施しました。

②　調査の方法

菊池市市営住宅在住の全世帯を対象に、郵送での配布回収によるアンケート調査を実施しました。

※　留意事項

○　調査結果の図表は、原則として回答者の構成比（百分率）で示しています。

○　図表中の構成比（百分率）は、回答者総数（限定設問では該当者総数）を 100％として算出しています。構成比は小数第 2 位で四捨五入しているため、構成比合計が 100％にならない場合があります。

○　設問には単数回答（回答は 1 つ）と複数回答（回答は複数）があります。複数回答の設問では構成比合計が 100％を超える場合があります。

○　選択肢の語句が長い場合、本文中では省略した表現を用いる場合があります。

○　クロス集計表の場合、縦軸の「無回答」は表示していないため、合計と合致しない場合があります。

（２）現在の住まいについて

①　年代別でみる市営住宅の満足度

市営住宅の満足度※について、回答数の加重平均値を用いて満足度評価値を算定し考察を行いました。

市営住宅の総合的な評価について年代別でみると、80 歳代の回答者の満足度が最も高く、次いで 70 歳代、60 歳代の順となっています。90 歳代、40 歳代、30 歳代はマイナス評価で満足度がやや低い傾向にあります。

図表　年代別市営住宅の満足度（単数回答）

上段:件数 下段:%	満足 している	まあ満足 している	どちらとも いえない	多少不満 がある	非常に不 満がある	合計	満足度※
20 歳代	0	2	3	1	0	6	0.8
	0	33.3	50	16.7	0	100	
30 歳代	2	11	21	10	4	48	−0.3
	4.2	22.9	43.8	20.8	8.3	100	
40 歳代	3	16	7	16	5	47	−0.4
	6.4	34	14.9	34	10.6	100	
50 歳代	6	24	16	17	6	69	0.5
	8.7	34.8	23.2	24.6	8.7	100	
60 歳代	12	42	31	17	6	108	1.7
	11.1	38.9	28.7	15.7	5.6	100	
70 歳代	16	41	26	11	7	101	2.4
	15.8	40.6	25.7	10.9	6.9	100	
80 歳代	9	9	15	2	3	38	2.5
	23.7	23.7	39.5	5.3	7.9	100	
90 歳 以上	0	1	0	1	1	3	−3.3
	0	33.3	0	33.3	33.3	100	
合計	48	146	119	75	32	420	0.5
	11.4	34.8	28.3	17.9	7.6	100	

※満足度：「満足している」を+10 ポイント、「まあ満足している」を+5 ポイント、「どちらともいえない」を 0 ポイント、「多少不満がある」を−5 ポイント、「非常に不満がある」を−10 ポイントとして、回答数の加重平均値を評価値としました。

②　年代別でみる市営住宅の団地周辺環境の満足度

市営住宅の団地周辺環境の満足度※について、回答数の加重平均値を用いた満足度評価値を算定し考察を行いました。

団地周辺の環境の総合的な評価についての満足度を年代別にみると、70 歳代が 2.4 ポイントと最も高く、次いで 80 歳代、60 歳代、50 歳代の順で、40 歳代以下の満足度がやや低い傾向にあります。

年代別団地周辺環境の満足度（単数回答）

上段:件数 下段:%	満足 している	まあ満足 している	どちらとも いえない	多少不満 がある	非常に不 満がある	合計	満足度※
20 歳代	0	2	2	2	0	6	0.0
	0	33.3	33.3	33.3	0	100	
30 歳代	2	10	27	8	1	48	0.4
	4.2	20.8	56.3	16.7	2.1	100	
40 歳代	4	9	23	7	4	47	0.2
	8.5	19.1	48.9	14.9	8.5	100	
50 歳代	2	17	37	9	1	66	0.8
	3	25.8	56.1	13.6	1.5	100	
60 歳代	5	29	58	13	3	108	0.9
	4.6	26.9	53.7	12	2.8	100	
70 歳代	9	36	44	6	1	96	2.4
	9.4	37.5	45.8	6.3	1	100	
80 歳代	2	13	19	2	2	38	1.4
	5.3	34.2	50	5.3	5.3	100	
90 歳以上	0	1	1	1	0	3	0.0
	0	33.3	33.3	33.3	0	100	
合計	24	117	211	48	12	412	0.8
	5.8	28.4	51.2	11.7	2.9	100	

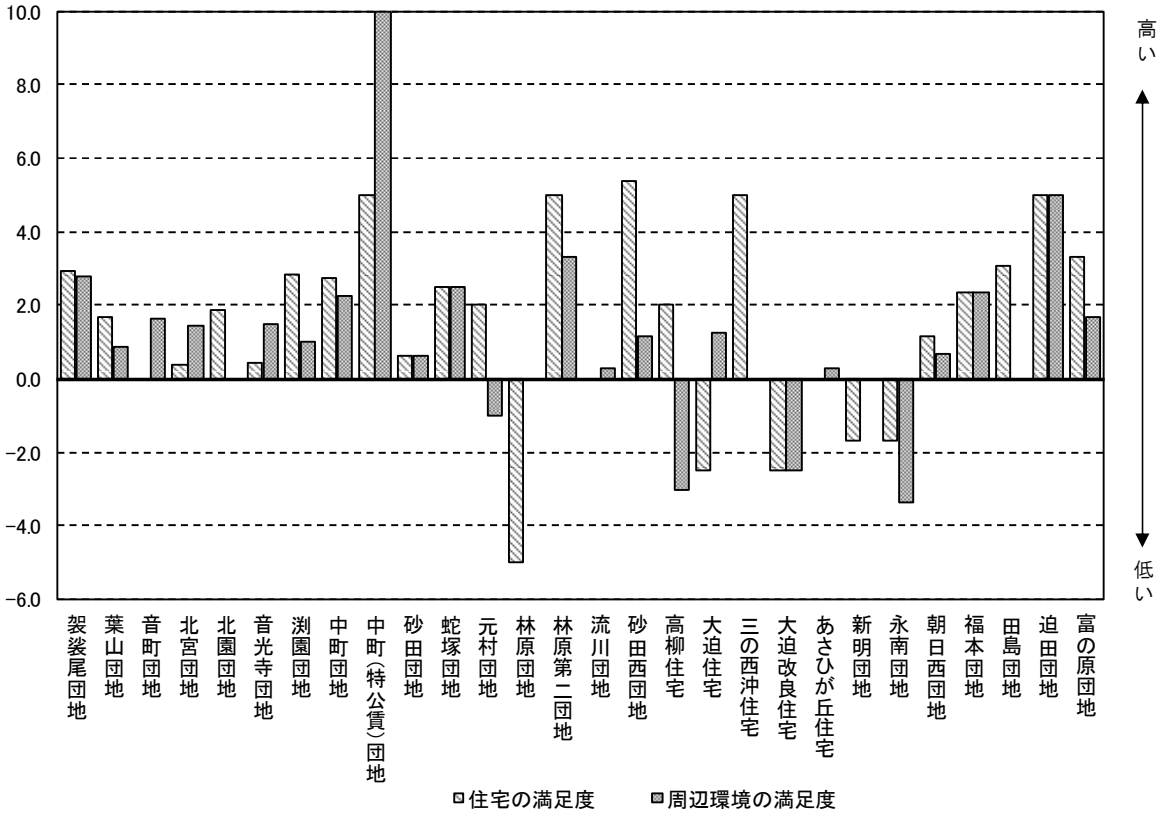
※満足度：「満足している」を+10 ポイント、「まあ満足している」を+5 ポイント、「どちらともいえない」を 0 ポイント、「多少不満がある」を−5 ポイント、「非常に不満がある」を−10 ポイントとして、回答数の加重平均値を評価値としました。

③　団地別でみる満足度

住宅の満足度と周辺環境の満足度について団地別でみると、住宅の満足度が最も高いのは砂田西団地で、周辺環境の満足度が最も高いのは中町（特公賃）団地となっています。

元村団地と高柳住宅では住宅の満足度が、どちらも 2.0 とプラス評価であるのに対し、周辺環境の満足度はマイナス評価となっています。住宅の満足度が最も低いのは林原団地で、住宅の満足度と周辺環境の満足度がどちらもマイナス評価なのは大迫改良住宅と永南団地となっています。

図表　住宅の満足度と周辺環境の満足度

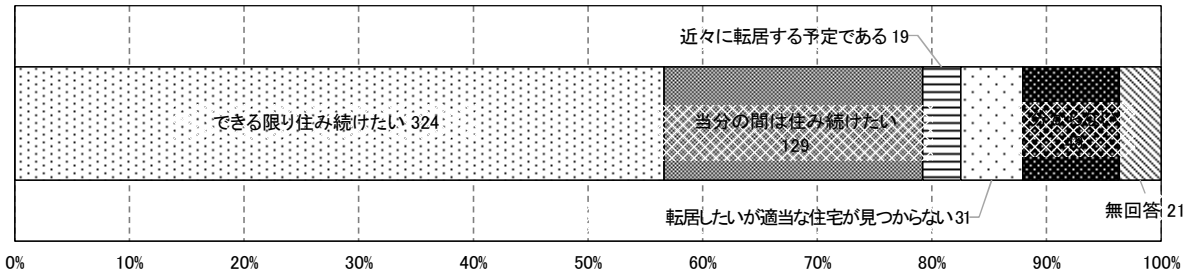


（３）将来の暮らしについて

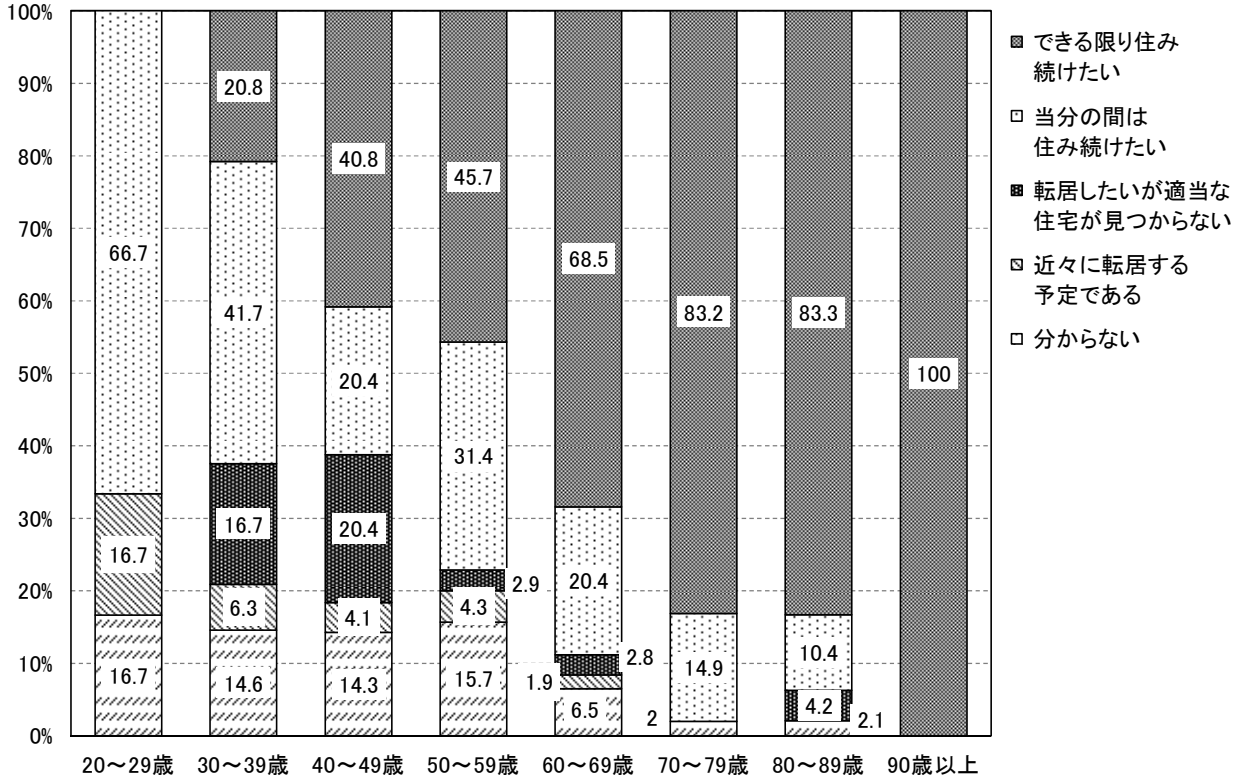
今後も市営住宅に「できる限り住み続けたい」と回答した人は 324 人、「当分の間は住み続けたい」と回答した人は 129 人となっており、全体の約 80％の回答者が住み続けることを望んでいます。

また、年代別でみると、年代が高くなるにつれて「できる限り住み続けたい」と回答する人が多くなる傾向があります。さらに、「転居したいが適当な住宅が見つからない」は 30 歳代、40 歳代で多く、「近々に転居する予定がある」も年齢が高くなるにつれて少なくなっています。

図表　市営住宅での移住意向（単数回答）



図表　年代別市営住宅での移住意向比較グラフ

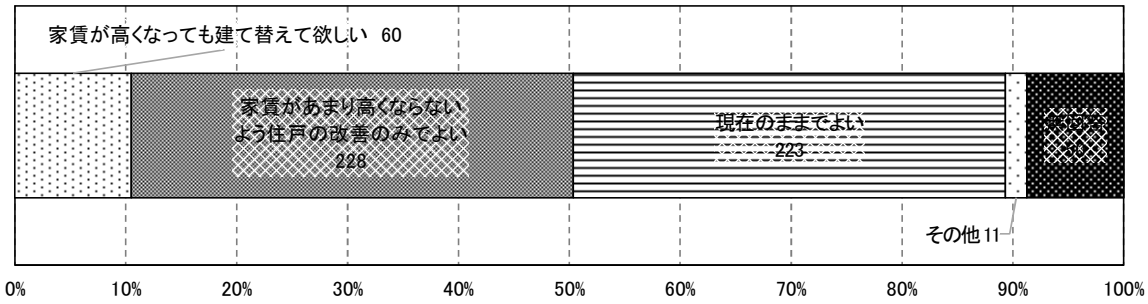


（４）市営住宅の建替えや改善等について

①　現在住んでいる市営住宅の改善・建替え

「家賃が高くなっても建替えて欲しい」は 60 件で全体の 10.5%となっています。一方、「家賃があまり高くならないよう住戸の改善のみでよい」は 228 件、「現在のままでよい」が 223 件と多く、どちらも全体の約 40%となっています。

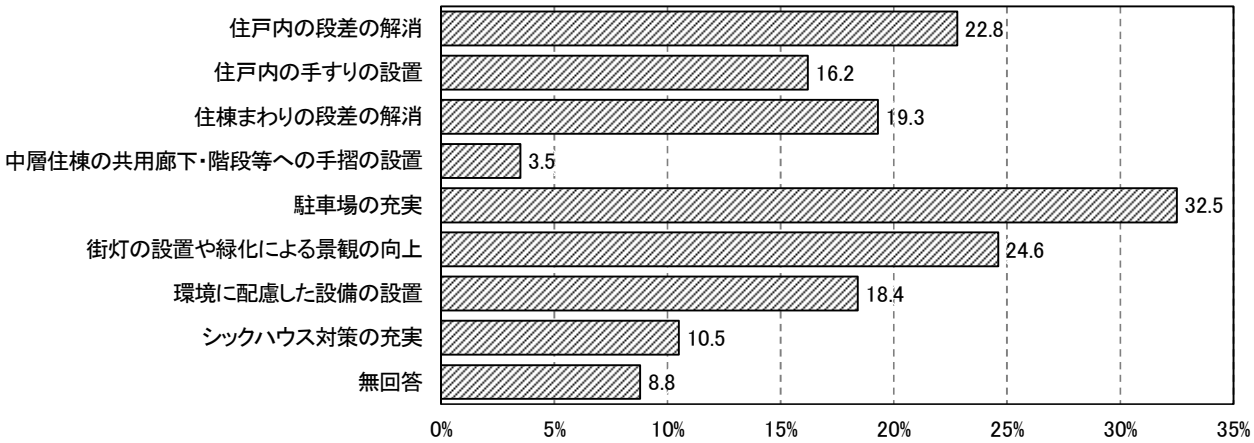
図表　市営住宅の改善・建替え（単数回答）



②　市営住宅の改善

市営住宅の改善をしてほしいと回答した人のうち、「駐車場の充実」を希望する人が 32.5%で最も多い 74 件となっています。また、「街灯の設置や緑化による景観の向上」や「住戸内の段差の解消」も多くなっています。

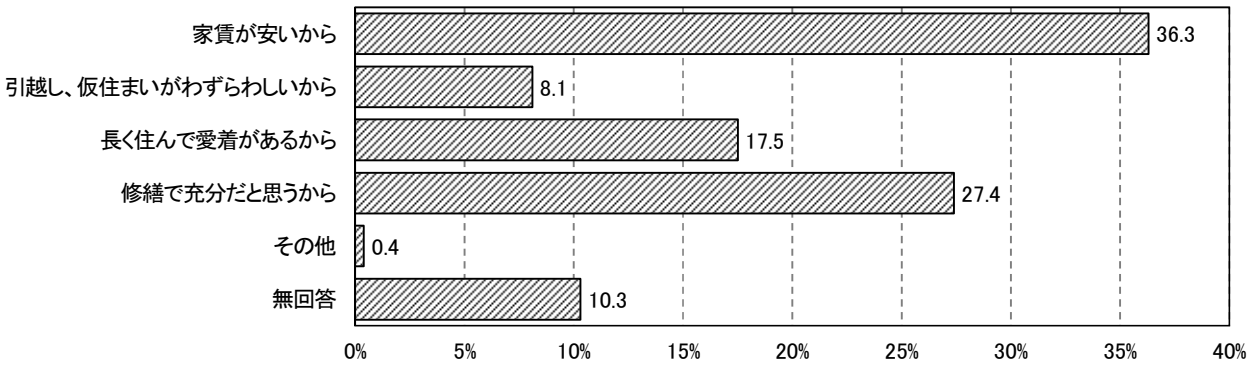
図表　市営住宅の改善（複数回答）



③　現状のままでよい理由

現状のままでよいと回答した理由について、「家賃が安いから」が 81 件で 36.3%と最も多く、次いで「修繕で充分だと思うから」が 61 件、「長く住んで愛着があるから」が 39 件となっています。

図表　現状のままでよい理由（単数回答）



（５）今後の住宅政策について

①　今後の住宅政策

菊池市に期待する今後の住宅政策を年齢別でみると、「高齢者・障がい者等の安心・安全な住宅や住環境の整備」が 50 歳代から 90 歳以上までで最も多く、20 歳代から 30 歳代では「子育て世帯の住宅取得の支援や住環境の整備」が最も多くなっています。

図表　今後の住宅政策（複数回答）

上段:件数 下段:%	住みよい環境や景観をつくるための住民どうしのルールづくり	乱開発的な住宅建設の防止	高齢者・障がい者等の安心・安全な住宅や住環境の整備	菊池市の田園風景や地場産材などを生かした住宅や住環境の整備	子育て世帯の住宅取得の支援や住環境の整備	転入やUターン等による定住者を増やすための支援	住宅の取得・改善等にむけての情報提供や相談体制の充実	市営住宅の改善や建替え	空き家利用のための貸し借りの仕組みづくり	省エネルギーやエコなど、環境に配慮した住宅や住環境の整備	その他	合計
20～29 歳	3	0	2	0	6	0	0	0	0	1	0	12
	50	0	33.3	0	100	0	0	0	0	16.7	0	200
30～39 歳	5	2	11	1	24	7	2	11	14	10	0	87
	10.4	4.2	22.9	2.1	50	14.6	4.2	22.9	29.2	20.8	0	181.3
40～49 歳	10	2	10	1	15	5	1	18	9	10	2	83
	20.8	4.2	20.8	2.1	31.3	10.4	2.1	37.5	18.8	20.8	4.2	173
50～59 歳	15	3	32	6	9	5	4	20	13	14	4	125
	22.4	4.5	47.8	9	13.4	7.5	6	29.9	19.4	20.9	6	186.8
60～69 歳	23	7	69	13	16	9	6	21	12	11	0	187
	21.9	6.7	65.7	12.4	15.2	8.6	5.7	20	11.4	10.5	0	178.1
70～79 歳	23	4	70	5	7	6	3	18	10	17	1	164
	24.5	4.3	74.5	5.3	7.4	6.4	3.2	19.1	10.6	18.1	1.1	174.5
80～89 歳	11	2	36	0	0	3	5	8	3	4	0	72
	25.6	4.7	83.7	0	0	7	11.6	18.6	7	9.3	0	167.5
90 歳以上	1	0	4	0	1	0	1	0	0	1	0	8
	25	0	100	0	25	0	25	0	0	25	0	200
合　計	91	20	234	26	78	35	22	96	61	68	7	738
	21.9	4.8	56.4	6.3	18.8	8.4	5.3	23.1	14.7	16.4	1.7	177.8

②　高齢者の生活に求められる住宅の設備

高齢者の生活に求められる住宅の設備について年齢別でみると、ほぼすべての年代で「階段や廊下・風呂・便所等の手すりなどのバリアフリー化」が多く、20 歳代、60 歳代、70 歳代では、「緊急時の通報装置の設置」が多くなっています。

また、30 歳代、40 歳代においては、「居室出入口等の段差の解消」との回答が多くなっています。

図表　高齢者の生活に求められる住宅の設備（複数回答）

上段:件数 下段:%	階段や廊下・風呂・便所等の手すりなどのバリアフリー化	玄関や居室出入口等の段差の解消	エレベーター等の昇降装置の設置	緊急時の通報装置の設置	介護や車椅子利用に配慮したスペース	開閉しやすい建具（引き戸等）	その他	合計
20～29 歳	4	0	1	4	1	1	0	11
	66.7	0	16.7	66.7	16.7	16.7	0	183.5
30～39 歳	24	15	8	17	13	9	0	86
	52.2	32.6	17.4	37	28.3	19.6	0	187.1
40～49 歳	26	16	7	14	9	7	2	81
	57.8	35.6	15.6	31.1	20	15.6	4.4	180.1
50～59 歳	34	18	9	30	24	11	2	128
	49.3	26.1	13	43.5	34.8	15.9	2.9	185.5
60～69 歳	48	30	9	51	34	10	1	183
	46.2	28.8	8.7	49	32.7	9.6	1	176
70～79 歳	44	36	6	44	21	9	0	160
	46.8	38.3	6.4	46.8	22.3	9.6	0	170.2
80～89 歳	23	13	3	20	12	5	0	76
	52.3	29.5	6.8	45.5	27.3	11.4	0	172.8
90 歳以上	3	1	0	1	1	1	0	7
	75	25	0	25	25	25	0	175
合　計	206	129	43	181	115	53	5	732
	50	31.3	10.4	43.9	27.9	12.9	1.2	177.6

③　若い世代の定住のための住宅施策

若い世代の定住のために力を入れて欲しい住宅施策を年齢別でみると、30 歳代と 70 歳代以上で「住宅団地を造成して、積極的に新しい世帯を迎え入れる」がもっと多く、40 歳代から 60 歳代では、「低廉な住宅の供給促進や定住のための住宅」や「就業に関する情報を提供する」が多くなっています。

一方、20 歳代で最も多い回答は、「保育所などの子育て支援施設などに近接した住宅の供給促進」となっています。

図表　若い世代の定住のための住宅施策（複数回答）

上段:件数 下段:%	低廉な住宅の供給促進	住宅団地を造成して、積極的に新しい世帯を迎え入れる	定住のための住宅や就業に関する情報を提供する	文化・レクリエーション施設などに近接した住宅の供給促進	小・中学校などに近接した住宅供給の促進	インターネット等のIT設備が充実した住宅の供給促進	保育所などの子育て支援施設などに近接した住宅の供給促進	その他	合計
20～29 歳	1	1	2	1	1	2	3	0	11
	16.7	16.7	33.3	16.7	16.7	33.3	50	0	183.4
30～39 歳	11	18	13	1	10	18	15	0	86
	23.9	39.1	28.3	2.2	21.7	39.1	32.6	0	186.9
40～49 歳	19	10	12	2	13	16	9	2	83
	40.4	21.3	25.5	4.3	27.7	34	19.1	4.3	176.6
50～59 歳	21	20	29	5	10	13	18	2	118
	31.8	30.3	43.9	7.6	15.2	19.7	27.3	3	178.8
60～69 歳	39	31	36	11	13	11	26	0	167
	40.6	32.3	37.5	11.5	13.5	11.5	27.1	0	174
70～79 歳	27	29	25	9	11	7	11	2	121
	37.5	40.3	34.7	12.5	15.3	9.7	15.3	2.8	168.1
80～89 歳	5	17	13	4	5	3	7	0	54
	16.7	56.7	43.3	13.3	16.7	10	23.3	0	180
90 歳以上	1	2	1	0	1	0	1	0	6
	33.3	66.7	33.3	0	33.3	0	33.3	0	199.9
合　計	124	128	131	33	64	70	90	6	646
	33.9	35	35.8	9	17.5	19.1	24.6	1.6	176.5

④　住宅に対する評価

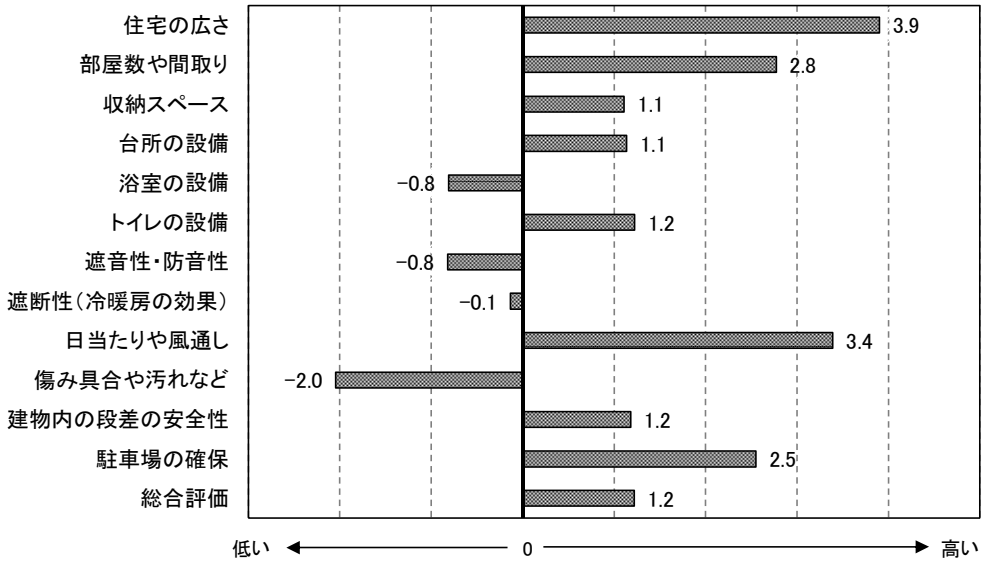
a　市営住宅に対する評価

市営住宅に対する評価は、「住宅の広さ」が 3.9 と最も高く、次いで「日当たりや風通し」が 3.4 となっています。

一方、「傷み具合や汚れなど」が-2.0 で最も低く、「浴室の設備」と「遮音性・防音性」が-0.8、「遮断性（冷暖房の効果）」が-0.1 と続きます。

その他の項目は、多少の揺れ幅はありますが近い数値となっています。

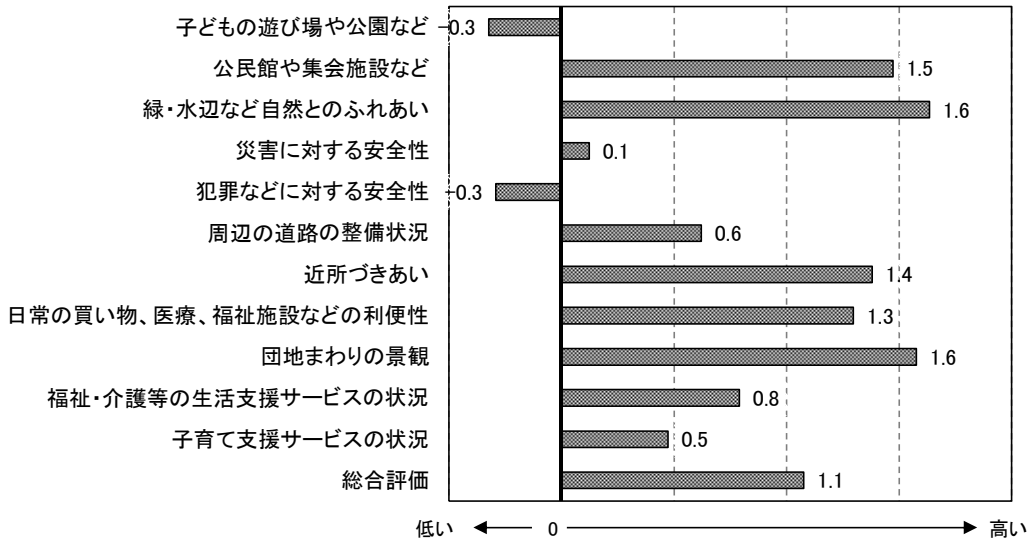
図表　市営住宅に対する評価



b　市営住宅の周辺に対する評価

市営住宅の周辺に対する評価は、「緑・水辺など自然とのふれあい」と「団地まわりの景観」が 1.6 と最も高く、「子どもの遊び場や公園など」と「犯罪などに対する安全性」が-0.3 と最も低くなっています。

図表　市営住宅の周辺に対する評価



５　公営住宅の現状及び課題の整理

本市の公営住宅等の現況及びアンケート調査の結果から、本市の公営住宅の現状及び課題を次のとおり整理します。

①　良好な住環境の維持改善対策

住宅の満足度と周辺環境の満足度評価は、全体の評価値は拮抗しているものの、個別の団地での評価がそれぞれ異なっています。

今後、施設そのものの長寿命化を検討していく過程において、周辺施設を含めた環境整備等、総合的な住環境の維持改善を考慮した対策が必要です。

②　将来の暮らしへの対応

市営住宅居住者の加齢に伴い、永住志向が強くなる傾向があり、居住世帯の高齢化を考慮した長寿命化対策が必要です。

また、40 歳代以降の転居志向に合わせた市営住宅への改善なども検討すべき要素です。

③　建替えや改善

市営住宅への改善・建替えの要望は、「家賃があまり高くならないよう住戸の改善のみでよい」、「現状のままでよい」との回答が多く、個別の住宅団地の性格や特徴を踏まえた改善・建替え対策の検討が必要です。

また、駐車場の充実を挙げる回答が多く、駐車場や街灯の設置や緑化による景観の向上などの周辺環境整備にも配慮した市営住宅の整備改善が求められています。

④　今後の市営住宅の政策課題

ａ　バリアフリー化の促進

50 歳以上の回答において、高齢者・障がい者等の安心・安全な住宅や住環境の整備が多いことから、今後の高齢社会を考慮し、住宅及び周辺環境のバリアフリー化を含めた改善が必要です。

ｂ　周辺環境や付帯施設の在り方を含めた長寿命化対策

周辺環境においては、「子どもの遊び場や公園など」の満足度が低く、整備の要望事項としては「駐車場の充実」が多いことなどを踏まえ、住宅周辺の環境や付帯施設の更新整備を含めた長寿命化対策が求められています。

ｃ　若者世代の定住促進に向けて

若い世代の定住促進対策として、20 歳から 30 歳代の子育て層では「保育所などの子育て支援施設などに近接した住宅の供給促進」、30 歳から 40 歳代では「小・中学校などに近接した住宅供給の促進」を望む回答が多いことから、子育て支援環境を備えた市営住宅の在り方を検討していくことも必要です。

ｄ　市営住宅入居世帯の所得階層を踏まえた更新

40 歳代から 60 歳代では、「低廉な住宅の供給促進や定住のための住宅」や「就業に関する情報を提供する」が多いことから、居住世帯の所得階層を踏まえた市営住宅供給策を検討していくことが必要です。

ｅ　住宅の維持管理

住宅の維持管理で困っている事項として、「建物の耐震性や防犯面などの安全性」や「壊れているところの修繕状況」が多く、定期的な点検と個別の修繕対応などのきめ細かな対策が必要です。

ｆ　ペットの対策

個別の課題として、犬や猫などのペットの飼育を課題として指摘する意見が多く、市の対策が必要です。

ｇ　日常生活における利便性

近くに店がない、老人の病院、買物等不便、定期バスの増発など、居住環境を支える生活インフラ施設の整備を含め、生活の利便性向上と合わせた市営住宅の改善が求められています。