

第1章 現況把握

1. 立地ポテンシャル

- ・甲府盆地の中央南部に位置し、豊かな自然環境に恵まれている。
- ・山梨県内どの地域にもアクセスが容易で交通の利便性が高い。

(1) 広域的立地条件

本市は、東京都心から約 120km 圏、甲府盆地の中央南部に位置し、東は甲府市に、北は昭和町に、西は釜無川を挟んで南アルプス市に、南は市川三郷町に接している。

地勢的には、釜無川により形成された沖積平野の平坦な地域（田富、玉穂地域）と御坂山系の豊かな自然環境に恵まれた中山間地域（豊富地域）に分けられ、両地域は笛吹川によって隔てられている。

広域からの交通アクセス条件としては、中央自動車道甲府南 I C、甲府昭和 I C に近接しているほか、平成 21 年 3 月に供用された新山梨環状道路（南部区間）が本市の東西を横断し、中央自動車道甲府南 I C と中部横断自動車道南アルプス I C が連絡されるなど、広域的なアクセス条件が大きく向上している。また、市の西側を J R 身延線が走っており東花輪駅と小井川駅の 2 つの駅がある。

主要な幹線道路としては、南北方向に主要地方道甲府市川三郷線、甲府中央右左口線及び甲斐中央線が、東西方向には国道 140 号と主要地方道葦崎南アルプス中央線が通っており、山梨県内どの市町村からも、また山梨県内の各地域へも容易にアクセスできる交通の利便性が高いまちである。



図 1-1 中央市位置図

(2) 歴史・沿革

本市は、明治22年7月1日町村制施行の際に右左口村が分離し、旧豊富村が発足し、昭和16年2月には田富村が、昭和30年3月には玉穂村が、それぞれ合併により発足した。その後の町制施行により旧田富町、旧玉穂町となり、平成18年2月20日に3町村が合併し、中央市が誕生した。

表 1-1 市域の変遷

明治22年7月1日	町村制施行、豊富村より右左口村が分離
昭和16年2月11日	小井川村、花輪村、忍村が合併し田富村となる
昭和30年3月20日	稲積村、三町村が合併し玉穂村となる
昭和43年4月1日	町制施行により田富村が田富町となる
昭和60年4月1日	町制施行により玉穂村が玉穂町となる
平成18年2月20日	豊富村、田富町、玉穂町が合併し中央市となる

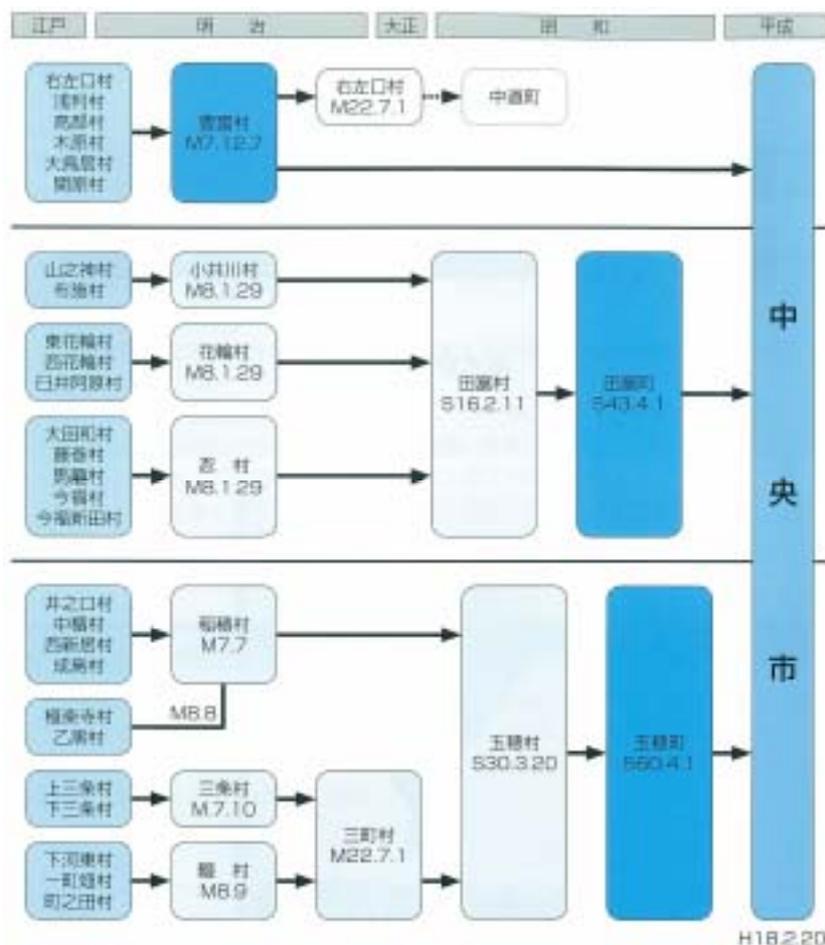


図 1-2 中央市の沿革

2. 中央市の特徴と将来の方向性

(1) 人口 世帯構造

①現況

人口・世帯数

- ・中央市の総人口は増加傾向であり、平成22年現在で31,322人である。
- ・一世帯当たりの人員は減少傾向にあり、平成22年現在で2.57人である。

平成22年の国勢調査による中央市の総人口は31,322人で、平成17年まで一貫して増加を続けている。

また、世帯数も同様の傾向にあり、平成22年の国勢調査では12,179世帯である。

一方、一世帯当たりの人員は減少しており、平成7年以降は3人を割り込んでいる。

表1-2 人口と世帯数、世帯人員の推移 単位：人、世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
人口	21,984	25,868	28,543	30,769	31,650	31,322
世帯数	6,475	8,111	9,644	10,985	11,849	12,179
1世帯あたり世帯人員	3.40	3.19	2.96	2.80	2.67	2.57

出典：各年国勢調査



図1-3 人口と世帯数の推移 (出典：各年国勢調査)

人口構成

- ・従属人口指数 49.8%、年少人口指数 22.5%、老年人口指数 27.3% (平成 22 年 10 月 1 日現在 国勢調査)
- ・平成 22 年の老年化指数は 121.5%で、年々増加している。
- ・山梨県全体に比べて、若い世代が多い。

年齢構造指数の推移をみると、年少人口指数が減少する反面、老年人口指数及び老年化指数は増加しており、少子高齢化が進行していることがわかる。

平成 22 年の国勢調査によると、従属人口指数 49.8%、年少人口指数 22.5%、老年人口指数 27.3%、老年化指数 121.5%となっている。

山梨県全体と比較すると、本市は従属人口指数、老年人口指数及び老年化指数が低く、若い世代が多い地域である。

表 1-3 年齢三区分別人口と年齢構造指数の推移

単位：人、%

	総人口 (年齢不詳を含む)	年齢3区分人口			年齢別割合			年齢構造指数			
		年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	従属人口 指数 1	年少人口 指数 2	老年人口 指数 3	老年化 指数 4
昭和60年	21,984	5,462	14,388	2,134	24.8	65.4	9.7	52.8	38.0	14.8	39.1
平成2年	25,868	5,844	17,443	2,577	22.6	67.4	10.0	48.3	33.5	14.8	44.1
平成7年	28,543	5,654	19,714	3,175	19.8	69.1	11.1	44.8	28.7	16.1	56.2
平成12年	30,769	5,531	21,274	3,959	18.0	69.1	12.9	44.6	26.0	18.6	71.6
平成17年	31,650	5,144	21,741	4,743	16.3	68.7	15.0	45.5	23.7	21.8	92.2
平成 中央市	31,322	4,640	20,658	5,638	14.8	66.0	18.0	49.8	22.5	27.3	121.5
平成 22年 山梨県	863,075	115,337	531,455	211,581	13.4	61.6	24.5	61.5	21.7	39.8	183.4

出典：各年国勢調査

- 1 従属人口数 = (年少+老齢) ÷ 生産年齢人口 × 100 人の働き手が子供と老人を何人扶養しているかを示す指標
- 2 年少人口指数 = 年少人口 ÷ 生産年齢人口 × 年少人口 (15 歳未満の人口) の生産年齢人口 (15～64 歳人口) に対する比率
- 3 老年人口指数 = 老年人口 ÷ 生産年齢人口 × 老年人口 (65 歳以上人口) の生産年齢人口 (15～64 歳人口) に対する比率
- 4 老年化指数 = 老齢人口 ÷ 年少人口 × 人口の老齢化の傾向を敏感に示す指標

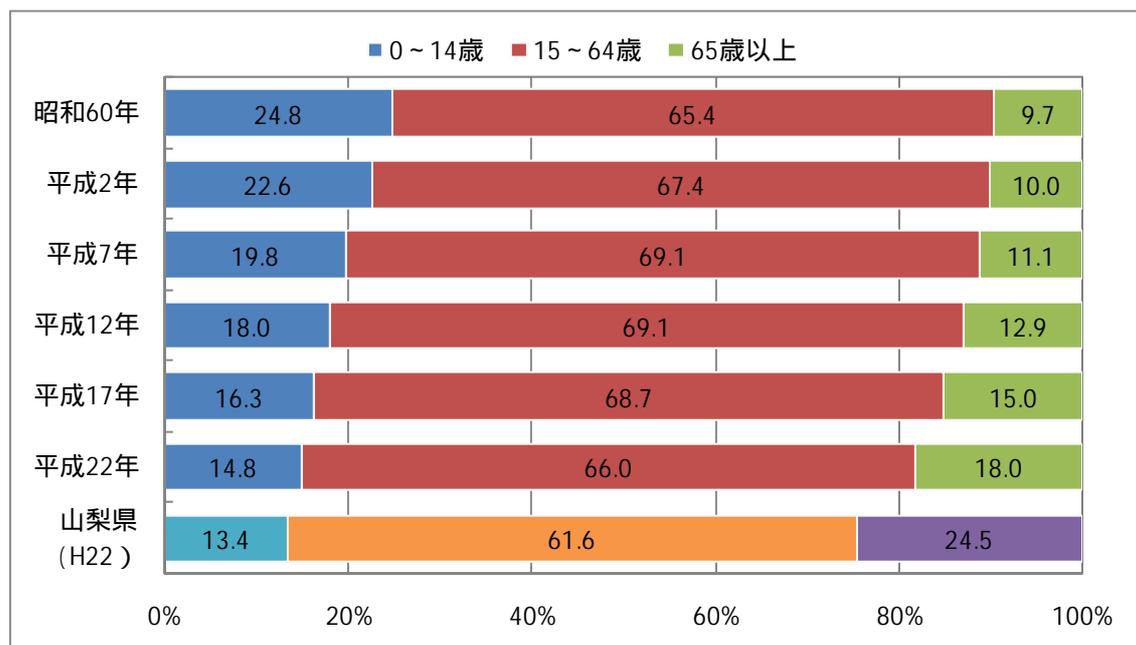


図 1-4 年齢三区分別人口比率の推移 (出典：各年国勢調査)

外国籍住民の人口

- ・外国籍住民の人口は1,876人、人口比率は6.26%（平成22年12月末現在）
- ・近年は減少傾向にあるものの、周辺市町村に比べ非常に多い。

外国籍住民の人口は、平成22年12月末現在で1,876人、総人口に対して6.26%を占めている。

平成14年以降増加し、平成19年をピークに近年は減少傾向となっているが、周辺市町村に比べて非常に多いことが特徴となっている。

表1-4 外国籍住民人口の推移

	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
外国籍住民人口	1,780	1,892	2,095	2,188	2,226	2,268	2,208	2,056	1,876
外国籍住民人口比率	5.91	6.29	6.99	7.28	7.38	7.53	7.37	6.85	6.26

単位：人、%

出典：中央市統計データ（各年度12月末現在）

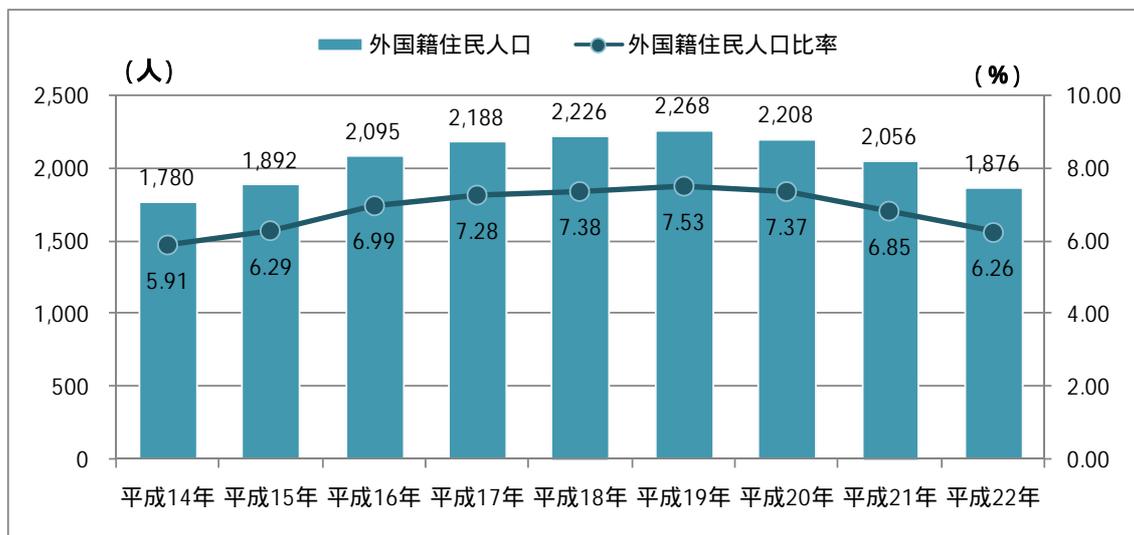


図1-5 外国籍住民人口の推移（出典：中央市統計データ）

②将来人口

- ・将来人口は平成 37 年で 31,803 人と予想されている。(出典:第 1 次中央市長期総合計画 平成 20 年 3 月)
- ・今後 10 年間に限れば山梨県内でも数少ない人口増加地域。

本市の将来人口は、「第 1 次中央市長期総合計画」(平成 20 年 3 月)による人口推計(国勢調査に基づくコーホート要因法)によれば、今後 10 年間は微増傾向が続く。平成 27 年をピークに以後減少に転じ、平成 37 年には 31,803 人になることが予想されている。

微増ではあるが、今後 10 年間に限れば本市は山梨県内でも数少ない人口増加地域となる。しかし、山梨県全体では既に人口減少に転じており、本市においても今後、高齢者人口が年々増加し、同時に年少人口が減少傾向に推移し、急速な少子高齢化の進展が予想される。

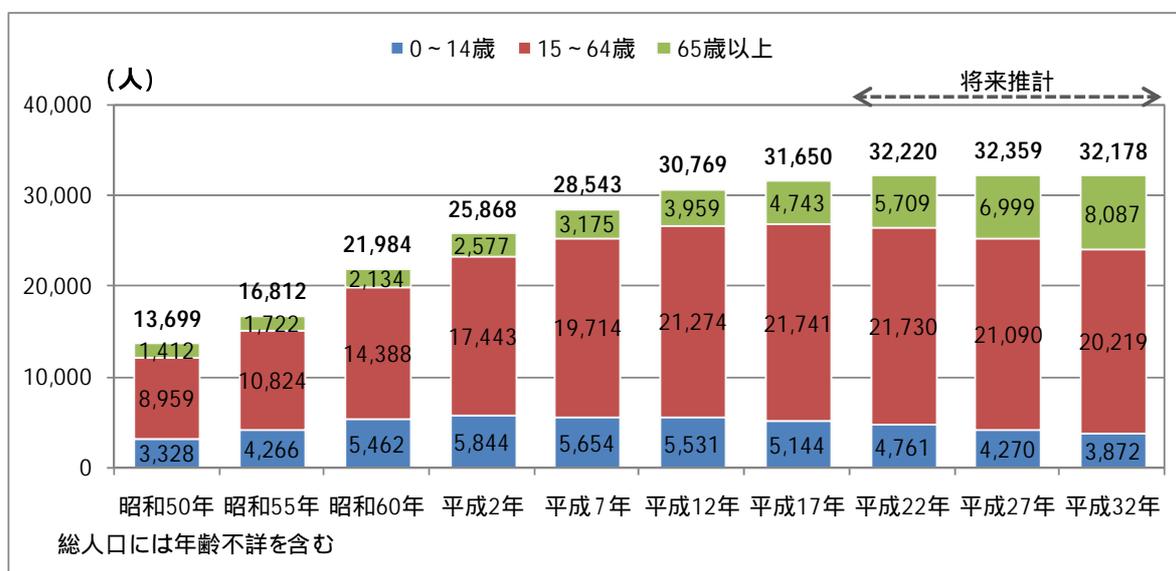


図 1-6 将来人口推計(出典:第 1 次中央市長期総合計画)

中央市都市計画マスタープラン(平成 22 年 3 月)では、目標年次を平成 40 年(2028 年)としている。

合併協議会における新市将来構想における人口フレームに基づき、今後の少子高齢化の予測も考慮しつつ、山梨大学医学部附属病院(以下、山梨医大)周辺等の土地区画整理事業に伴う人口増加など、全体的に緩やかな都市の成長を基調とした人口増加を想定し、新市将来構想で設定した人口を今後とも維持することを目標とし、33,500 人と想定している。

中央市都市計画マスタープラン
 目標年次：平成 40 年(2028 年) 目標人口：33,500 人

(2) 土地利用の状況

①現況 ～豊かな水辺資源と田園風景、線引きによる都市化の規制

- ・市街化が進む田富地域及び玉穂地域と、農村地域である豊富地域が形成されている。
- ・山梨県全体と比較すると、農用地、宅地の割合が高い。

本市は、御岳山系から派生する曽根丘陵の自然に抱かれ、笛吹川、釜無川をはじめ、数多くの河川が流れ、豊かな水辺に囲まれた風景は、本市の大きな特徴となっている。

また、南アルプス、ハヶ岳、秩父山地を望む田園風景は、果樹栽培の多い周辺地域とは違う風景を醸し出している。

また、本市の土地利用は、市街化が進む田富地域及び玉穂地域と、自然環境に恵まれた農村地域である豊富地域が形成されている。

しかしながら、近年、市街化の進展に伴う農地の減少、空地や空き家、耕作放棄地・遊休農地の増加、国道140号沿道の開発の進行、市街化区域周辺における介在農地の虫食いの宅地化など、土地利用上の問題が生じている。



図 1-7 土地利用現況(出典:中央市都市計画マスタープラン P15)

表 1-5 都市計画区域と市街化調整区域の指定状況

(平成21年10月末日現在)

区 分	面積(ha)	人口(人)	摘 要
行政区域	3,181	32,047	
都市計画区域	2,724	32,047	甲府都市計画区域(田富・玉穂地域) 東八代都市計画区域(豊富地域)
市街化区域	685	22,556	田富地域、玉穂地域

出典:中央市都市計画マスタープラン H22.3

本市の土地利用状況を構成比でみると、農用地が 27.6%で最も多く、次いで、その他(公共公益施設等)(20.9%)、宅地(19.7%)、森林(17.3%)となっている。山梨県全体との比較でみると、森林の割合は低く、農用地、宅地の割合が高くなっている。

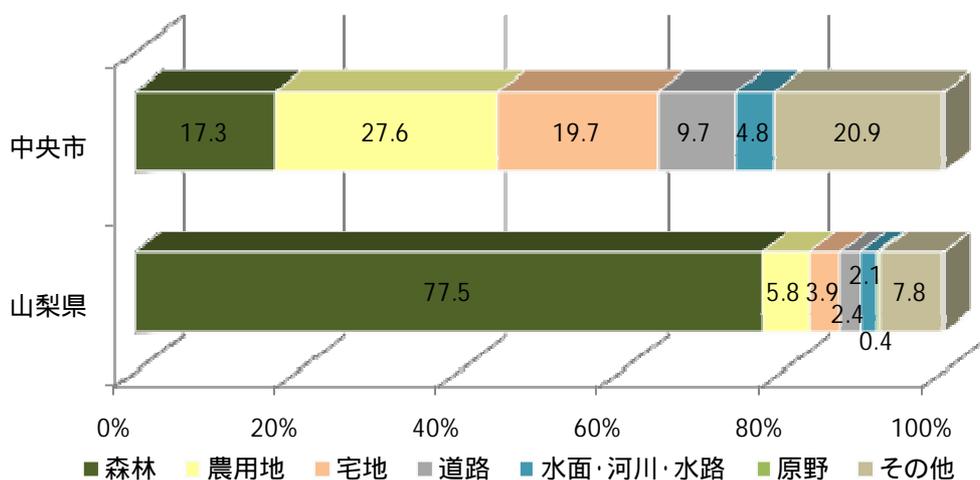


図 1-8 地目別土地利用の比率(平成 21 年)(出典:中央市統計年鑑 H21)

②将来の方向性

- ・中央市都市計画マスタープランでは、将来構造を「まちの拠点」「まちの交流軸・骨格道路網」「土地利用エリア」に区分して設定している。
- ・基本的には、市街地エリアに各種拠点を集中させ、豊かな自然環境とふるさとの農の風景、都市空間の調和したコンパクトな土地利用を形成している。
- ・将来的には、新山梨環状道路の東部区間の開通や、リニア中央新幹線の建設に伴い、開発圧力が高まることが予想されている。

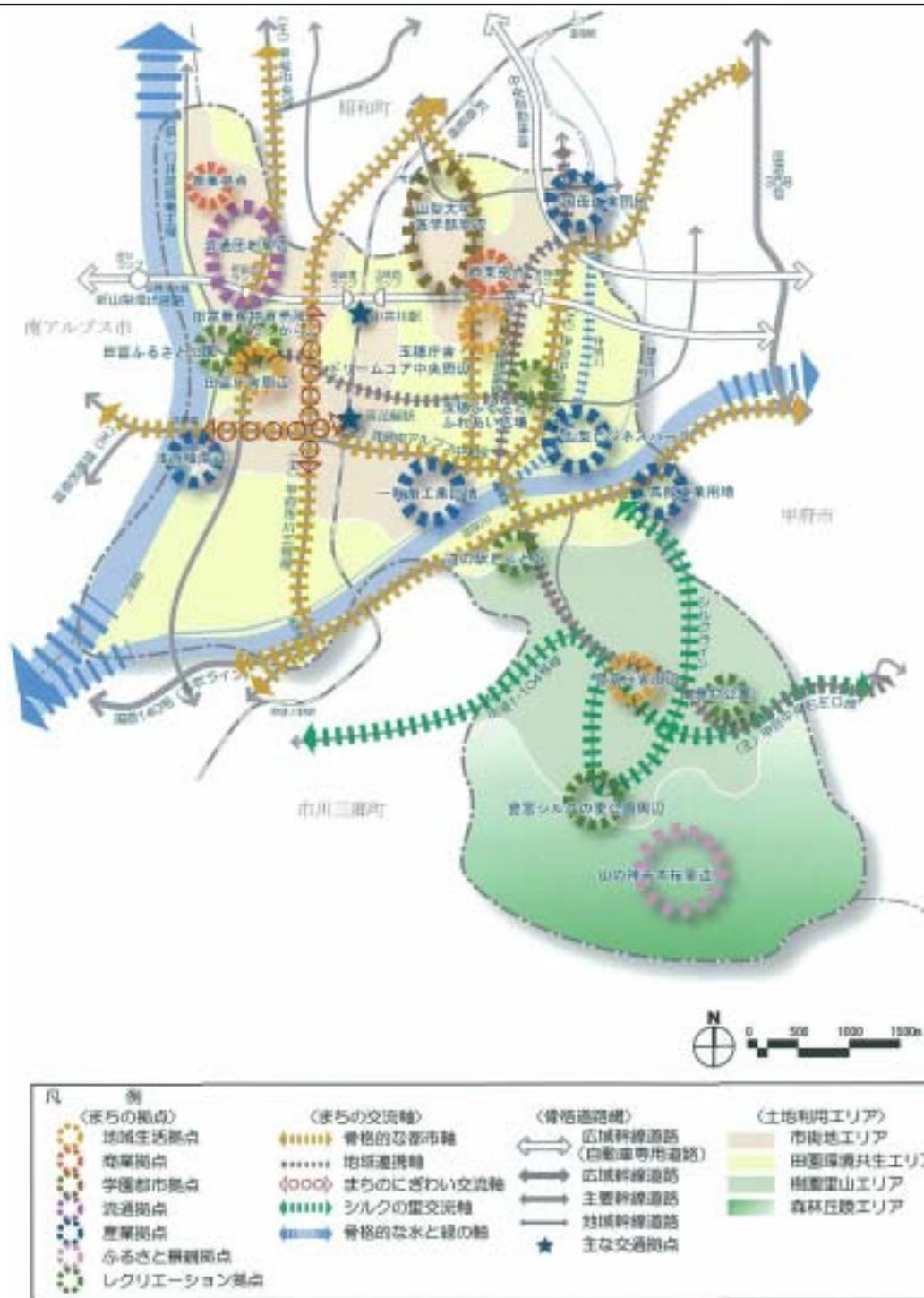


図 1-9 都市計画区域の指定状況 (出典:中央市都市計画マスタープラン P31)

(3) 交通・市街地開発

①現況 ～ 甲府盆地のへそ・交通の要所 ～

- ・山梨県内どの市町村からも、また山梨県内の各地域へも容易にアクセスできる交通の要所になっている。
- ・土地区画整理事業5カ所、地区計画6地区が指定されている。

【交通】

本市は、JR身延線や新たに整備された新山梨環状道路（南部区間）周辺市町村を連結する国道140号が通っており、中央自動車道IC（甲府南、甲府昭和）に連絡するなど、山梨県内どの市町村からも、また山梨県内の各地域へも容易にアクセスできる交通の要所になっている。

【市街地開発】

土地区画整理事業は5カ所、地区計画は、医大北部地区（面積31.2ha）、医大南部地区（73.0ha）、鍛冶新居地区（13.9ha）、リバーサイド地区（57.8ha）、東団地地区（6.4ha）、桜団地地区（9.0ha）の6地区が指定されており、近年、都市化が進んでいる。

表 1-6 土地区画整理事業の指定状況

地区名	施工面積 (ha)	計画決定等	整備状況
医大北部	28.2	昭和62年12月9日	整備済み
医大南部	49.4	平成13年4月26日	整備済み
鍛冶新居	12.8	平成2年3月22日	整備済み
鍛冶新居第二	1.1	平成4年8月20日	整備済み
紙漉阿原	2.4	昭和62年12月9日	整備済み
計	93.9		

出典：中央市都市計画マスタープラン H22.3

鍛冶新居第二は都市計画事業ではなく、組合設立許可公告日を示す。

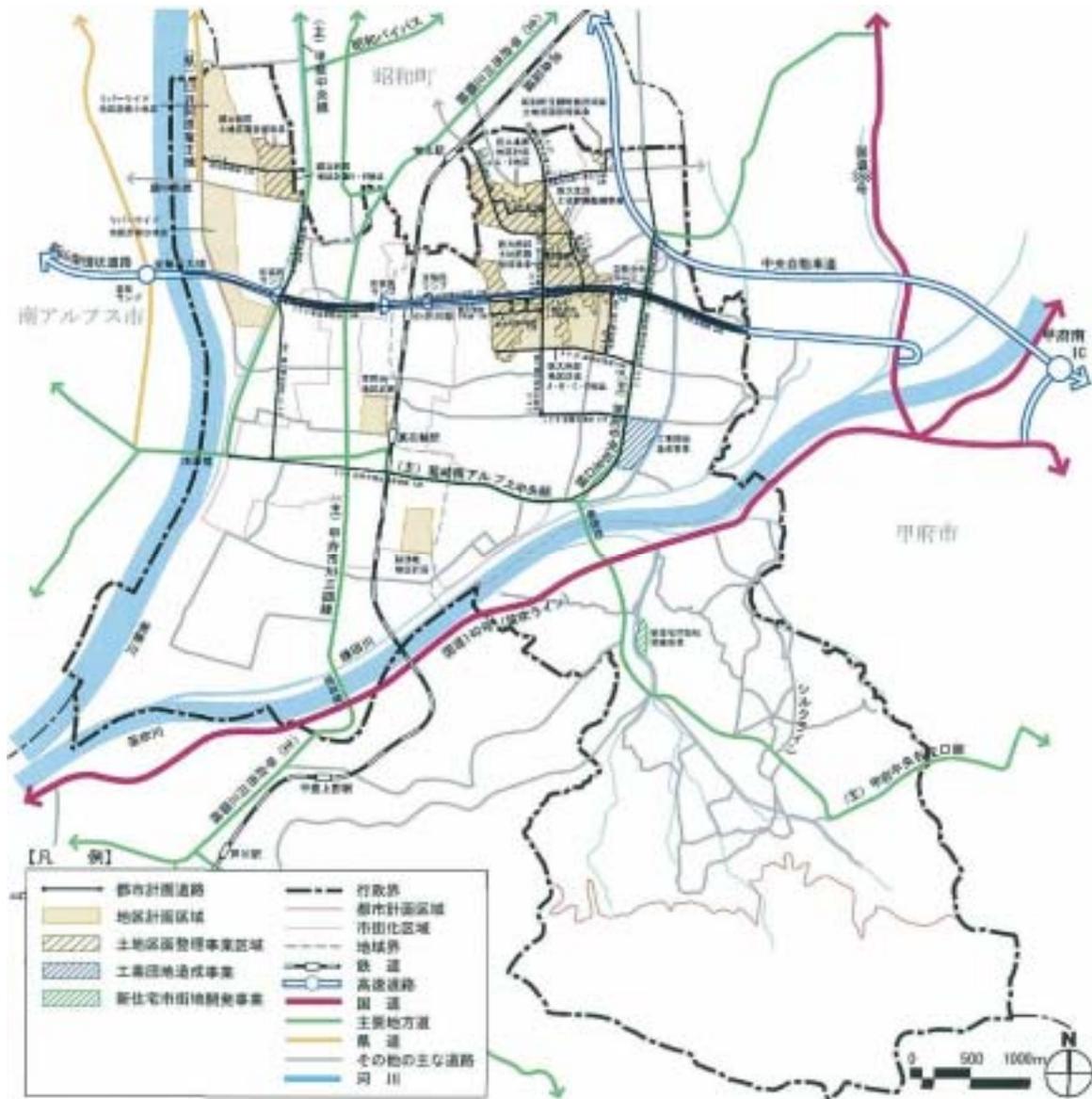


図 1-10 都市基盤の整備状況(出典:中央市都市計画マスタープラン P21)

②将来の方向性

- ・将来道路網については、高規格道路、広域幹線道路、主要幹線道路、市街地幹線道路、地域幹線道路に区分して配置計画を行っている。
- ・特に東西方向や南北方向の幹線道路網の整備により、甲府市などの周辺市町村や地域間の連絡を強化していく。



図 1-11 道路・交通まちづくり方針図 (出典:中央市都市計画マスタープラン P46)

3. 住宅事情

(1) 住宅ストック

居住世帯の有無別住宅ストック

- ・住宅総数 13,800 戸のうち、居住世帯あり 11,650 戸、居住世帯なし 2,160 戸。(平成 20 年)
- ・空き家率は全住宅ストックの 15.1%。

平成 20 年の住宅土地統計調査によると、中央市の住宅総数は 13,800 戸で、そのうち居住世帯あり 11,650 戸、居住世帯なし 2,160 戸となっている。居住世帯のない住宅の内訳は、一時現在者のみ 70 戸、空き家 2,090 戸である。

本市の空き家率は 15.1% で、山梨県全体の 20.3% を下回っている。

表 1-7 居住世帯の有無別住宅ストック

		平成20年	
		中央市	山梨県
総数		13,800	398,300
居住世帯あり		11,650	314,600
居住世帯なし	一時現在者のみ	70	2,000
	空き家	2,090	80,900
	建設中	-	800
空き家率		15.1%	20.3%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

住宅統計調査データは、標本調査による推計値である。

本報告書では住宅統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

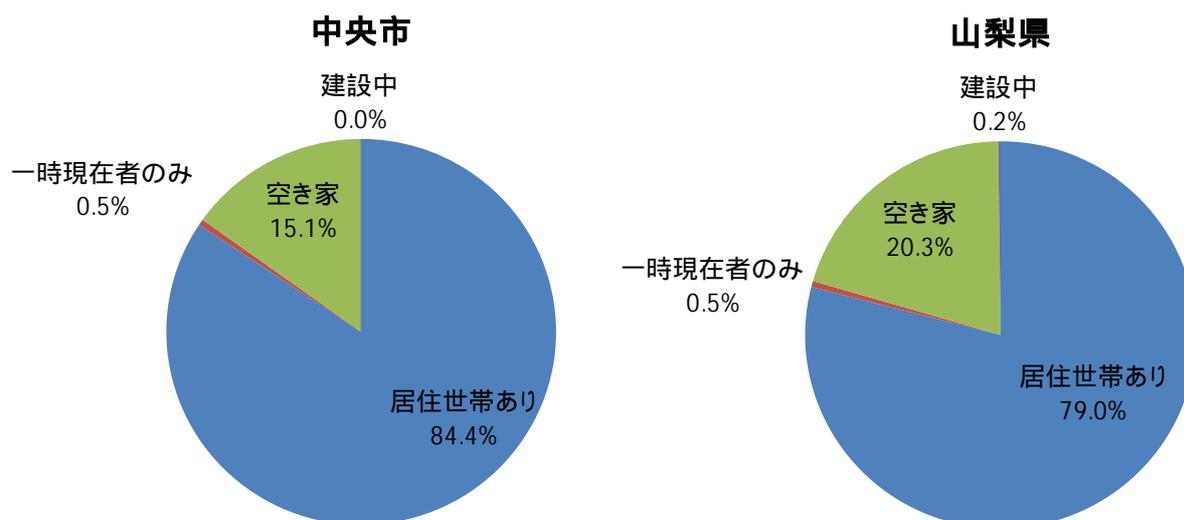


図 1-12 居住世帯の有無別住宅ストック (出典：平成 20 年住宅・土地統計調査)

所有関係別の住宅ストック

- ・一般世帯のうち、持ち家 60.1%、公営・都市機構・公社の借家 4.6%、民間借家 29.8%、給与住宅 4.3%、間借り等 1.2%となっている。(平成 22 年)
- ・平成 12 年以降、民間借家の割合は約 30%で推移しており、山梨県全体より割合が大きい。

平成 22 年の国勢調査によると、一般世帯 12,173 世帯のうち、持ち家は 7,312 世帯、公営・都市機構・公社の借家は 556 世帯、民間借家は 3,627 世帯、給与住宅は 527 世帯、間借り等は 151 世帯となっており、持ち家が 60.1%と最も大きな割合を占めている。

平成 2 年以降、民間借家の割合が増加しており、平成 12 年以降は 30%前後で推移している。山梨県全体の構成比と比較すると、持ち家率が低く、民間借家の割合が大きい。

表 1-8 所有関係別一般世帯数

単位:世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	
						中央市	山梨県
総数	6,471	8,104	9,640	10,979	11,825	12,173	327,075
持ち家	4,385	5,161	5,792	6,393	6,896	7,312	223,829
借家等総数	2,086	2,943	3,848	4,586	4,929	4,861	103,246
公営・都市機構 ・公社の借家	451	607	634	618	592	556	17,432
民間借家	1,088	1,809	2,606	3,225	3,586	3,627	70,967
給与住宅	415	263	423	438	519	527	7,769
その他間借り等	132	264	185	305	232	151	7,078

出典:各年国勢調査

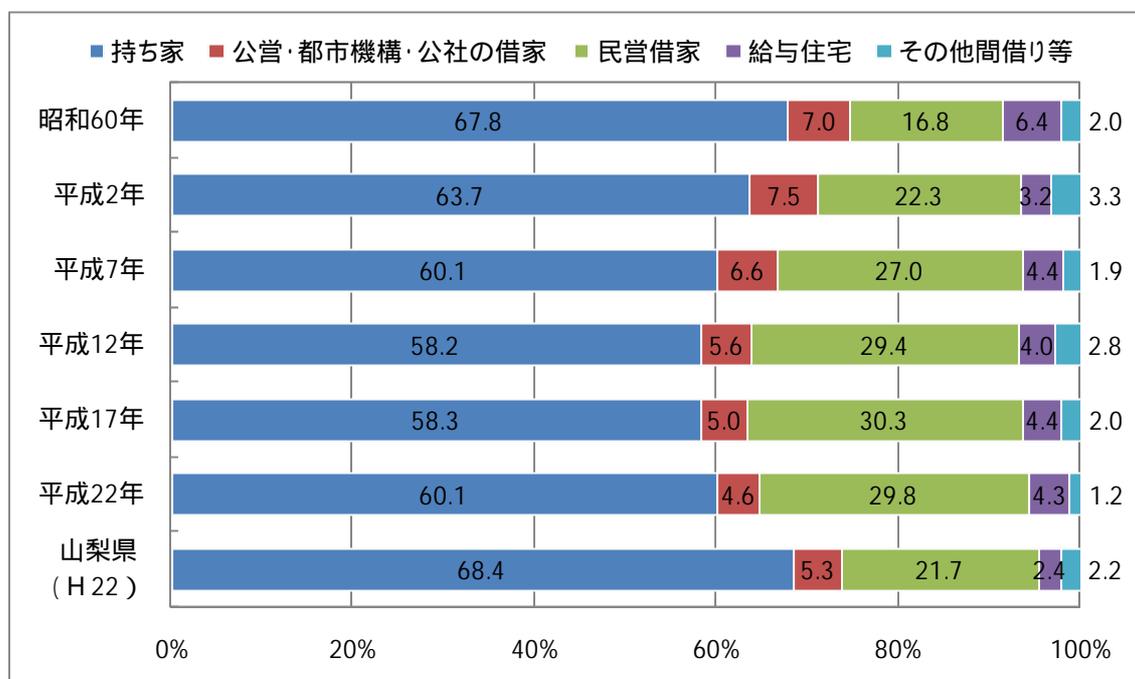


図 1-13 所有関係別一般世帯数 (出典:各年国勢調査)

建築時期別の住宅ストック

- ・居住世帯のある住宅のうち、昭和56～平成2年(築20年程度)に建てられたものが27.3%(3,180戸)と最も多い。
- ・新耐震基準前の住宅は、住宅総数の23.8%。

平成20年の住宅土地統計調査によると、居住世帯数のある住宅のうち、昭和56～平成2年に建てられたものが27.3%(3,180戸)と最も多く、次いで、平成8年～12年の14.8%(1,720戸)、昭和46年～55年の14.4%(1,680戸)と続いている。

昭和56年以前の耐震基準前の住宅は、住宅総数の23.8%で、山梨県全体の34.1%を下回っている。

表1-9 建築時期別住宅ストック

単位:戸

	平成20年	
	中央市	山梨県
住宅総数	11,650	314,600
昭和35年以前	500	28,500
昭和36年～45年	590	24,900
昭和46年～55年	1,680	53,900
昭和56年～平成2年	3,180	62,500
平成3年～7年	1,510	36,400
平成8年～12年	1,720	42,200
平成13年～17年	1,430	40,000
平成18年～20年9月	470	15,500

出典:平成20年住宅・土地統計調査

総数は建設の時期不詳を含む。

住宅統計調査データは、標本調査による推計値である。

本報告書では住宅統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

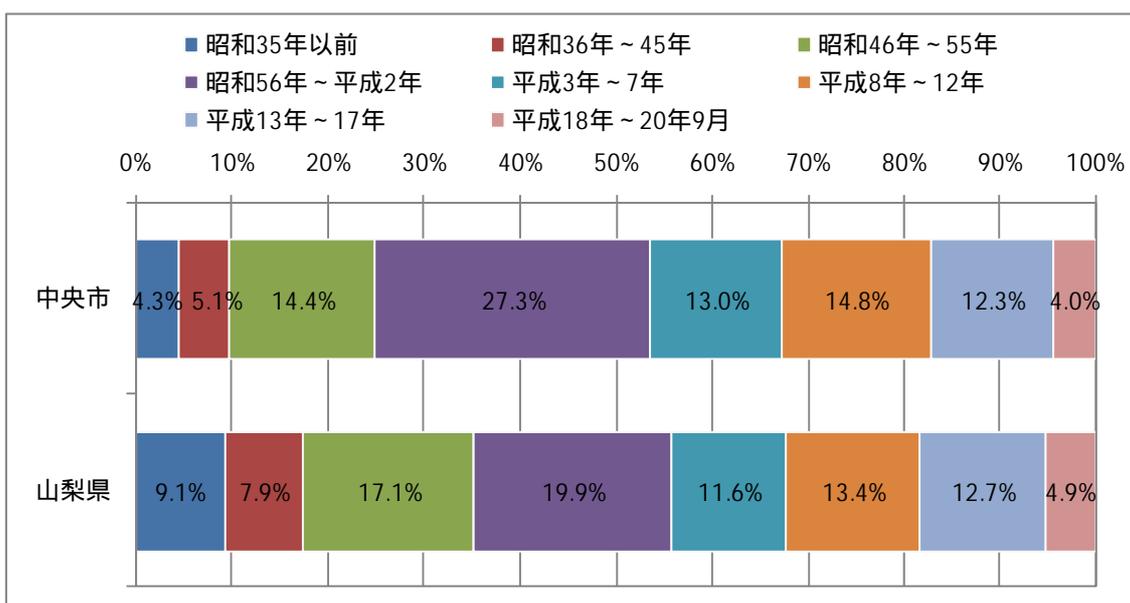


図1-14 建築時期別住宅ストックの割合 (出典:平成20年住宅統計調査)

居住水準別、所有関係別住宅ストック

- ・居住世帯のある住宅のうち、一般型誘導居住面積水準以上の住宅が45.9%と最も多い。
- ・持ち家と借家では、居住面積水準に大きな格差がある。

平成20年の住宅土地統計調査によると、居住面積水準別にみた住宅ストックとしては、一般型誘導居住面積水準以上の住宅が45.9%と最も多く、最低居住面積水準未満の3.2%と、およそ43ポイントの差となっており、広い住宅が多い傾向にある。

所有関係別にみると、持ち家では一般型誘導居住面積水準以上が74.9%と大半を占めているのに対し、借家全体では3.8%と低く、都市居住型誘導居住面積水準以上と合わせても30.0%となっている。

また、借家では、最低居住面積水準以上誘導居住水準未満が70.2%であり、持ち家と借家では、居住面積水準に大きな格差があることがわかる。

山梨県全体と比較すると、最低居住面積水準未満や一般型誘導居住面積水準以上の割合は低く、最低居住面積水準以上誘導居住水準未満と都市居住型誘導居住面積水準以上の割合が大きい。

表1-10 居住水準別所有関係別住宅ストック

中央市

単位:世帯

	総数	最低居住面積水準未満の世帯		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯		都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯		一般型誘導居住面積水準以上の世帯	
		構成比	構成比	構成比	構成比				
主世帯総数	11,650	370	3.2%	4,720	40.5%	1,120	9.6%	5,350	45.9%
持ち家	6,930	10	0.1%	1,730	25.0%	10	0.1%	5,190	74.9%
借家	4,260	360	8.5%	2,990	70.2%	1,120	26.3%	160	3.8%
公的借家	530	30	5.7%	430	81.1%	100	18.9%	0	0.0%
民営借家	3,380	320	9.5%	2,400	71.0%	840	24.9%	140	4.1%
給与住宅	350	10	2.9%	160	45.7%	170	48.6%	20	5.7%

出典:平成20年住宅・土地統計調査

山梨県

単位:世帯

	総数	最低居住面積水準未満の世帯		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯		都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯		一般型誘導居住面積水準以上の世帯	
		構成比	構成比	構成比	構成比				
主世帯総数	314,600	11,800	3.8%	111,200	35.3%	22,600	7.2%	175,300	55.7%
持ち家	218,300	700	0.3%	45,800	21.0%	2,200	1.0%	170,400	78.1%
借家	90,800	11,100	12.2%	65,400	72.0%	20,500	22.6%	4,900	5.4%
公的借家	17,300	1,500	8.7%	11,600	67.1%	5,500	31.8%	200	1.2%
民営借家	66,200	8,900	13.4%	50,200	75.8%	12,300	18.6%	3,800	5.7%
給与住宅	7,400	800	10.8%	3,700	50.0%	2,700	36.5%	900	12.2%

出典:平成20年住宅・土地統計調査

住宅統計調査データは、標本調査による推計値である。

本報告書では住宅統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

最低居住面積水準:世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

誘導居住面積水準:世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

都市居住型:都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの。

一般型:都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの。

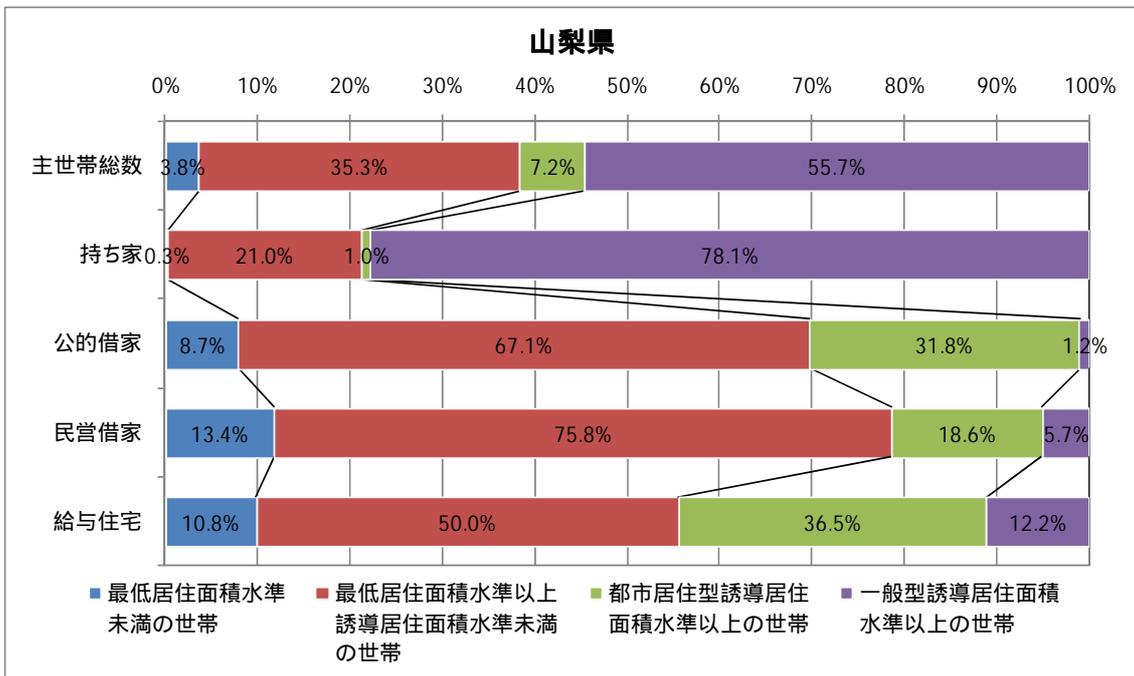
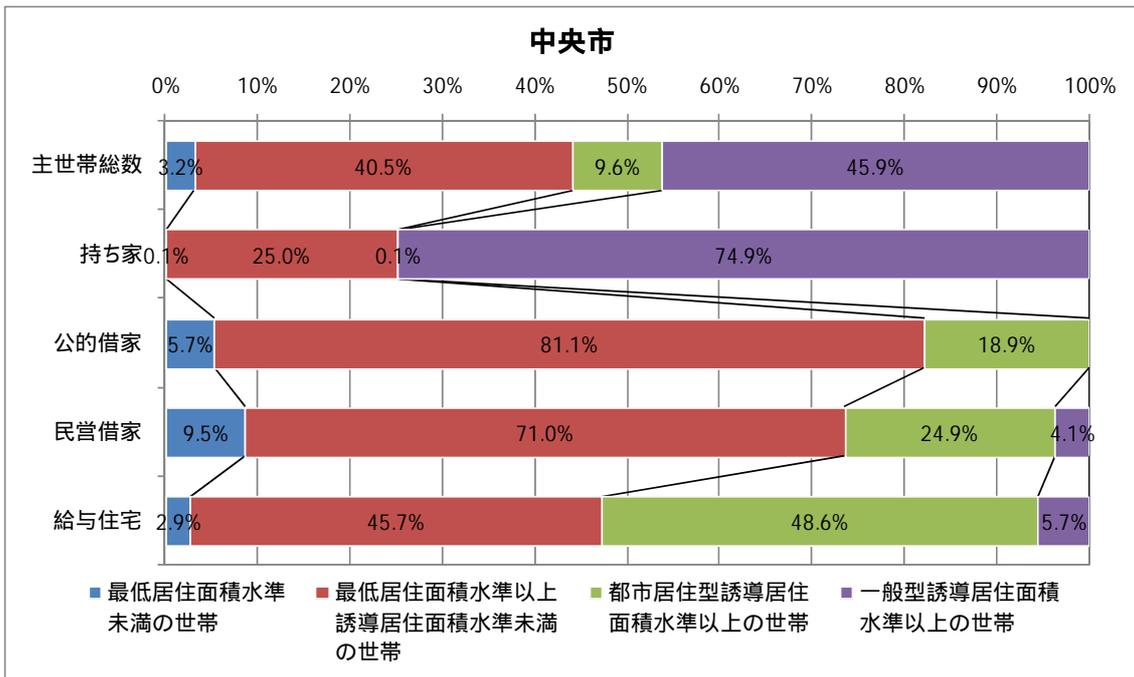


図 1-15 居住水準別所有関係別住宅ストックの割合 (出典:平成 20 年住宅土地統計調査)

- ・1人世帯、5人世帯での最低居住面積水準未満世帯が5%以上。
- ・2人世帯、3人世帯では、誘導居住面積水準以上の世帯が60%以上を占めている。

平成20年の住宅土地統計調査によると、世帯人員別にみた居住水準別住宅ストック数は、1人世帯と5人世帯において最低居住面積水準未満が5%以上で、2人世帯等と比較するとわずかながら高い割合を占めている。

また、2人世帯及び3人世帯では、誘導居住面積水準以上の割合が60%以上となっている。

表1-11 居住水準別世帯人員別住宅ストック

中央市 単位：世帯

	総数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上			
			構成比	最低居住面積水準以上		誘導居住面積水準以上	
					構成比		構成比
1人世帯	2,980	180	6.0%	2,540	85.2%	1,470	49.3%
2人世帯	3,030	30	1.0%	2,880	95.0%	2,060	68.0%
3人世帯	2,160	50	2.3%	2,080	96.3%	1,310	60.6%
4人世帯	1,990	60	3.0%	1,890	95.0%	970	48.7%
5人世帯	1,010	60	5.9%	950	94.1%	430	42.6%
6人以上世帯	480	10	2.1%	480	100.0%	230	47.9%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

山梨県 単位：世帯

	総数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上			
			構成比	最低居住面積水準以上		誘導居住面積水準以上	
					構成比		構成比
1人世帯	77,700	6,000	7.7%	68,200	87.8%	44,400	57.1%
2人世帯	85,800	1,000	1.2%	84,000	97.9%	65,700	76.6%
3人世帯	62,200	1,600	2.6%	59,800	96.1%	39,800	64.0%
4人世帯	49,300	1,800	3.7%	47,300	95.9%	27,900	56.6%
5人世帯	22,900	900	3.9%	22,000	96.1%	11,900	52.0%
6人以上世帯	16,700	700	4.2%	16,000	95.8%	8,200	49.1%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

住宅統計調査データは、標本調査による推計値である。

本報告書では住宅統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市居住型誘導居住面積水準以上の共同住宅に居住する主世帯と、一般型誘導居住面積水準以上の共同住宅以外の住宅に居住する主世帯の合計をもって、誘導居住面積水準以上の主世帯としている。

年間収入階級別、所有関係別普通世帯数

- ・普通世帯総数では、500～700万円が最も多く18.6%を占める。特に大きな割合を占める階級はみられない。
- ・公営の借家と民営の借家では300万円未満の世帯が40%以上を占める。

平成20年の住宅・土地統計調査によると、年間収入階級別普通世帯数は、500～700万円が最も多く2,170戸（18.6%）、次いで200万円未満が1,900戸（16.3%）、300～400万円が1,810戸（15.5%）となっている。

さらに所有関係別にみると、持ち家は普通世帯総数と同様に、特に大きな割合を占める階級はみられない。公営の借家と民間の借家では300万円未満の世帯が40%以上を占めている。

表1-12 年間収入階級別所有関係別普通世帯数

中央市

単位：世帯

	普通世帯 総数	主世帯数	持ち家	借家				
					公営	都市再生 機構・公社	民営	給与住宅
総数	11,650	11,650	6,930	4,260	460	70	3,380	350
200万円未満	1,900	1,900	860	1,050	120	-	880	30
200～300万円	1,740	1,740	970	780	120	10	600	40
300～400万円	1,810	1,800	880	930	120	20	750	40
400～500万円	1,320	1,320	850	470	40	-	400	20
500～700万円	2,170	2,170	1,530	640	50	10	520	70
700～1,000万円	1,410	1,410	1,150	250	-	-	150	100
1,000～1,500万円	660	660	570	90	-	-	40	40
1,500万円以上	170	170	130	40	-	-	30	10

出典：平成20年住宅・土地統計調査

山梨県

単位：世帯

	普通世帯 総数	主世帯数	持ち家	借家				
					公営	都市再生 機構・公社	民営	給与住宅
総数	315,900	314,600	218,300	90,800	15,900	1,400	66,200	7,400
200万円未満	65,100	64,900	36,000	29,000	5,700	200	22,600	400
200～300万円	44,800	44,600	28,800	15,800	3,600	200	10,900	1,000
300～400万円	47,200	47,100	30,800	16,200	3,400	400	11,200	1,200
400～500万円	38,300	38,100	26,900	11,200	1,600	300	8,300	1,000
500～700万円	52,700	52,400	41,500	10,900	1,100	200	8,400	1,200
700～1,000万円	41,900	41,700	36,100	5,500	300	-	3,500	1,600
1,000～1,500万円	15,000	15,000	13,800	1,200	-	-	500	600
1,500万円以上	4,400	4,400	4,100	300	-	-	200	200

出典：平成20年住宅・土地統計調査

主世帯数は計算上の合計のため、普通世帯総数を超える場合がある。

住宅統計調査データは、標本調査による推計値である。

本報告書では住宅統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

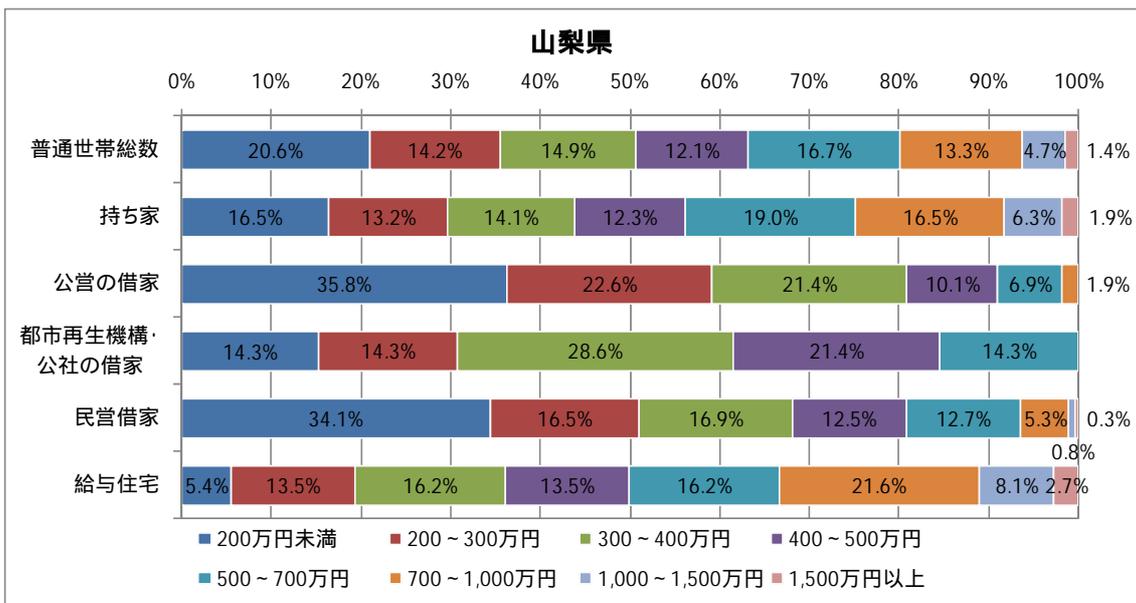
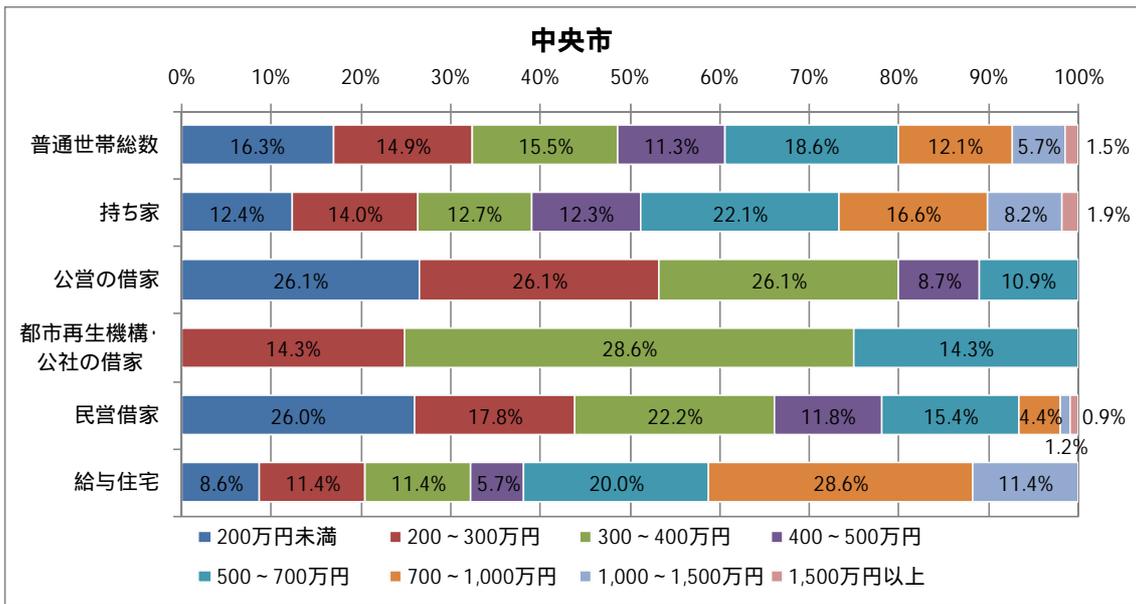


図 1-16 年間収入階級別所有関係別普通世帯数 (出典:平成 20 年住宅・土地統計調査)

(2) 住宅フローの動向

- ・平成21年度の新設住宅着工数は132戸で、過去10カ年で最も少ない。
- ・利用関係別では、持家の割合が半数以上を占める年度が大半となっている。

平成21年度の新設住宅着工戸数は132戸で、過去10カ年では最も少ない。利用関係別には、持家93戸、貸家31戸、給与住宅0戸、分譲住宅8戸となっている。

平成12年度以降の推移をみると、着工戸数は年度によってばらつきがみられる。利用関係別では、平成13年度及び平成20年度を除き、持家が半数以上を占めている。

また、分譲住宅は、平成20年度に85戸と一時的に増加している。

表1-13 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
総数	317	316	179	196	299	263	237	205	298	132
持家	181	135	95	128	150	173	174	146	138	93
貸家	99	165	75	57	146	84	48	53	75	31
給与住宅	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0
分譲住宅	37	16	9	11	3	6	10	6	85	8

単位:戸

出典:各年建築統計年報

表1-14 利用関係別新設住宅着工戸数の割合

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
持家	57.1	42.7	53.1	65.3	50.2	65.8	73.4	71.2	46.3	70.5
貸家	31.2	52.2	41.9	29.1	48.8	31.9	20.3	25.9	25.2	23.5
給与住宅	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0
分譲住宅	11.7	5.1	5.0	5.6	1.0	2.3	4.2	2.9	28.5	6.1

単位:%

出典:各年建築統計年報

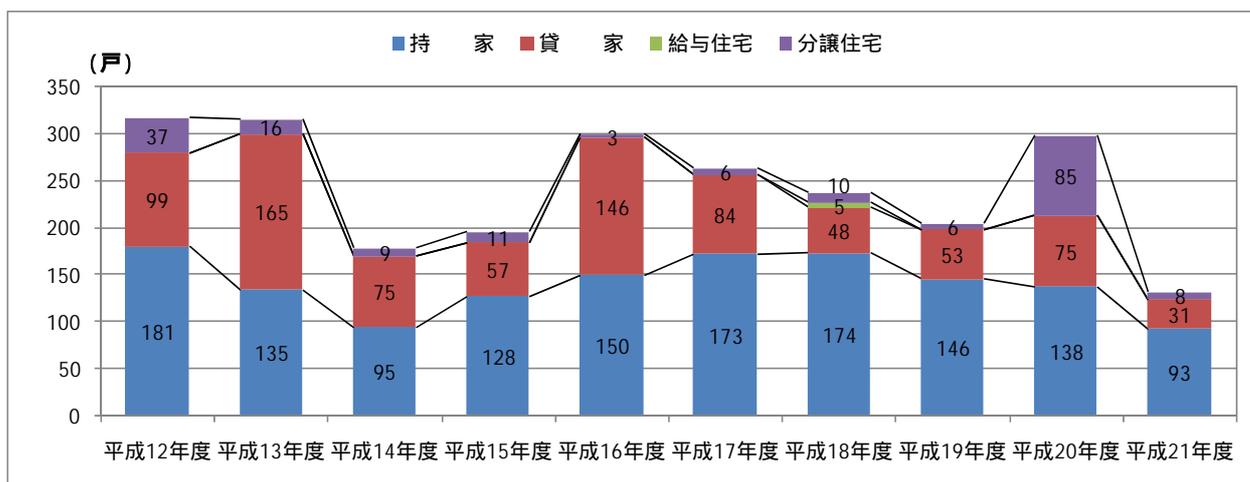


図1-17 利用関係別新設住宅着工戸数の推移(出典:各年建築統計年報)

(3) 高齢者の住宅事情

高齢者の居住の状況

・平成22年の国勢調査によると、高齢者単身世帯は625世帯(一般世帯数の5.1%)、夫婦世帯1,018世帯(一般世帯数の8.4%)であり増加傾向。

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は年々増加傾向にあり、平成22年の国勢調査によると、高齢者単身世帯は625世帯(一般世帯数の5.1%)、夫婦世帯1,018世帯(一般世帯数の8.4%)となっている。

今後も高齢化に伴い、高齢単身世帯、夫婦世帯は増えていくものと考えられる。

表1-15 高齢単身者の推移

単位:世帯、人

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年		
						実績	比率	比率
一般世帯数	6,471	8,104	9,640	10,979	11,825	12,173		
総数	97	123	193	277	449	625	5.1%	100.0%
65～69歳	32	38	60	75	128	167	1.4%	26.7%
70～74歳	29	37	46	73	108	159	1.3%	25.4%
75～79歳	18	26	45	59	87	116	1.0%	18.6%
80～84歳	16	16	28	43	68	88	0.7%	14.1%
85歳以上	2	6	14	27	58	95	0.8%	15.2%

一般世帯数に対する比率

出典:各年国勢調査

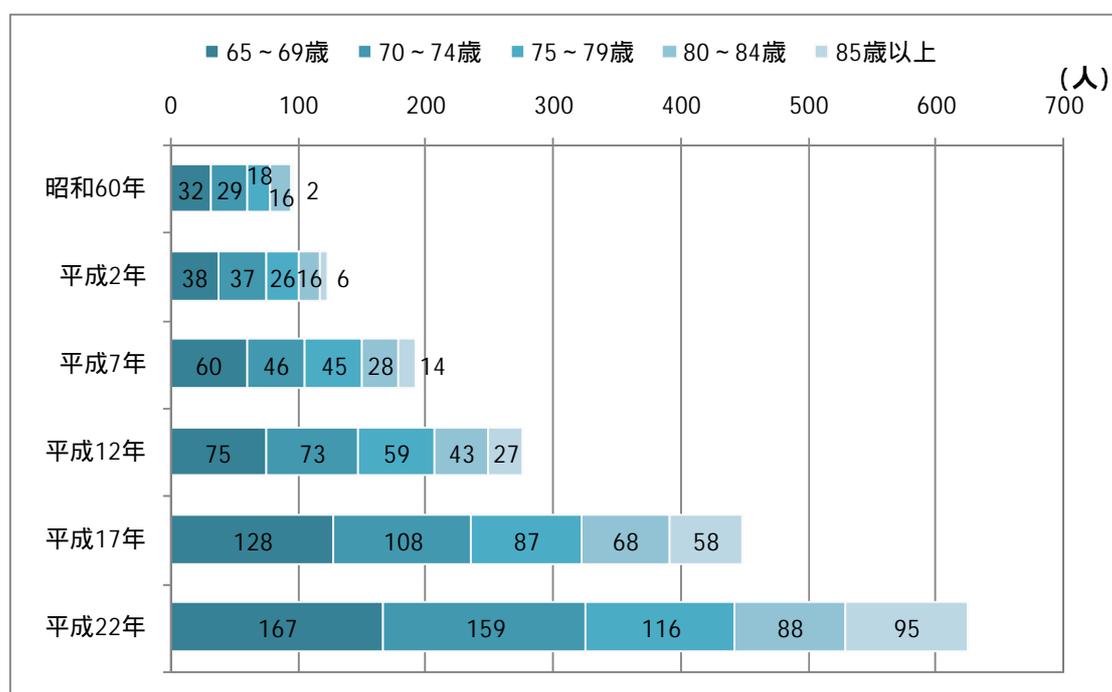


図1-18 高齢単身世帯の推移 (出典:各年国勢調査)

表 1-16 高齢夫婦世帯の推移

単位:世帯

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年		
						実績	比率	比率
一般世帯数	6,471	8,104	9,640	10,979	11,825	12,173		
総数	151	221	432	619	786	1,018	8.4%	100.0%
夫の年齢が65～69歳	71	86	199	214	227	314	2.6%	30.8%
70～74歳	49	75	117	221	246	279	2.3%	27.4%
75～79歳	24	41	79	103	189	219	1.8%	21.5%
80～84歳	4	18	26	55	88	147	1.2%	14.4%
85歳以上	3	1	11	26	36	59	0.5%	5.8%

一般世帯数に対する比率

出典:各年国勢調査

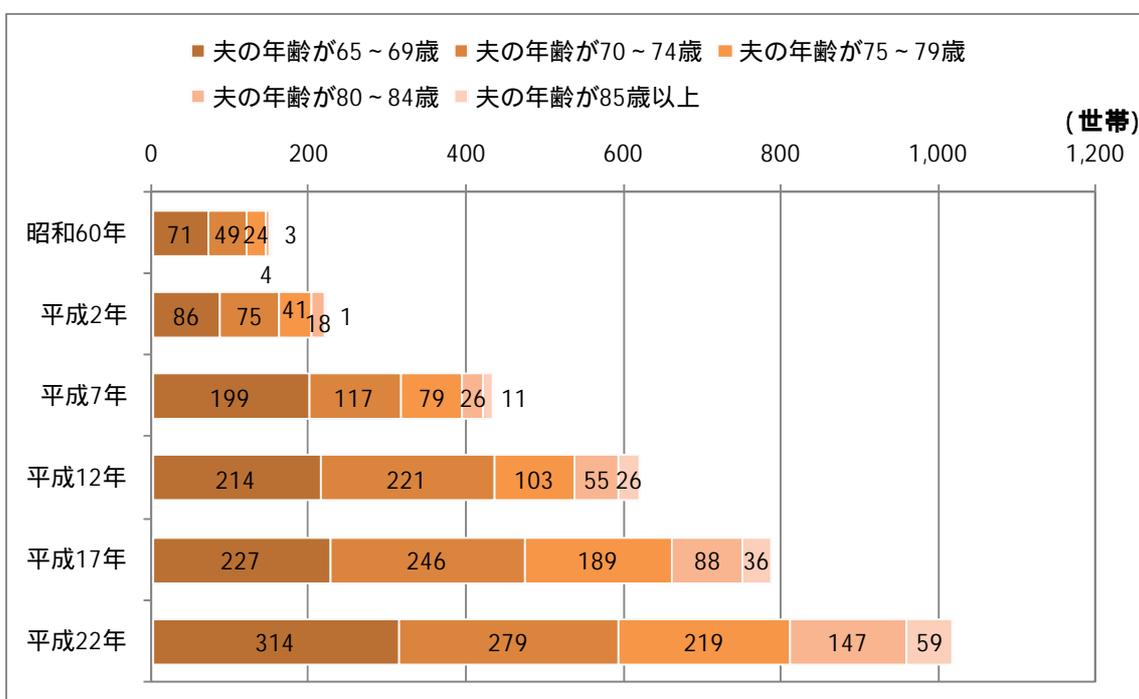


図 1-19 高齢夫婦世帯の推移 (出典:各年国勢調査)

高齢者関連の住宅整備状況

高齢者円滑入居賃貸住宅の取組み

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、各都道府県（又は指定登録機関）では、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として、「高齢者円滑入居賃貸住宅」の登録が行われており、HPで公表されている。ただし、平成23年10月20日、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正法が施行されたことにより、「高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅」（高円賃・高専賃）の登録制度は廃止となった。

登録廃止以前、高齢者専用賃貸住宅として山梨県では21件338戸が登録されていたが、中央市での登録はない。

また、高齢者円滑入居賃貸住宅として山梨県では71件707戸が登録されており、中央市では、1件4戸（木造2階建 延べ床面積30㎡程度）が登録されていた。

4. 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅ストック

公営住宅の団地数、管理戸数

中央市では、10団地、283戸の市営住宅が整備されている。

また、県営住宅が4団地222戸、雇用促進住宅2団地160戸が整備されており、市営住宅のうち釜無団地、飛石団地、山王団地の3団地では県営住宅が近接している。

表 1-17 市営住宅一覧

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (戸)	施設等			備考
					集会所	児童遊園	駐車場	
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36				
2	布施	中層耐火4階	H7	16				
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13				
4	下田保	木造平屋	S39	15				
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20				県営住宅近接 12戸
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41～S44	47				県営住宅近接 8戸
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46～S48,S50	52				県営住宅近接 202戸
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14				
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54				
10	神明	木造2階	H18	16				
計				283				

参考1: 県営住宅(中央市)

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)
1	田富	簡易耐火平屋	S43	8	3
2	田富釜無	簡易耐火平屋	S45	12	7
3	山王	中層耐火5階	S49～S52	130	126
4	東花輪	中層耐火4階,5階	H1,H2,H5	72	72
計				222	208

参考2: 雇用促進住宅(中央市)

No	団地名	構造	運営開始年度	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)
1	玉穂	中層耐火5階	S57	80	66
2	玉穂成島	中層耐火5階	S60	80	68
計				160	134



図 1-20 公営住宅分布図

建築年次別戸数

1981年（昭和56年）の新耐震基準以前の住宅は、木造60戸、簡易耐火構造137戸があり、目標年次には、耐用年数の半数を超えることから、建替えや改修などの対策が望まれる。

県営住宅についても、市営住宅と同時期に建設されている。

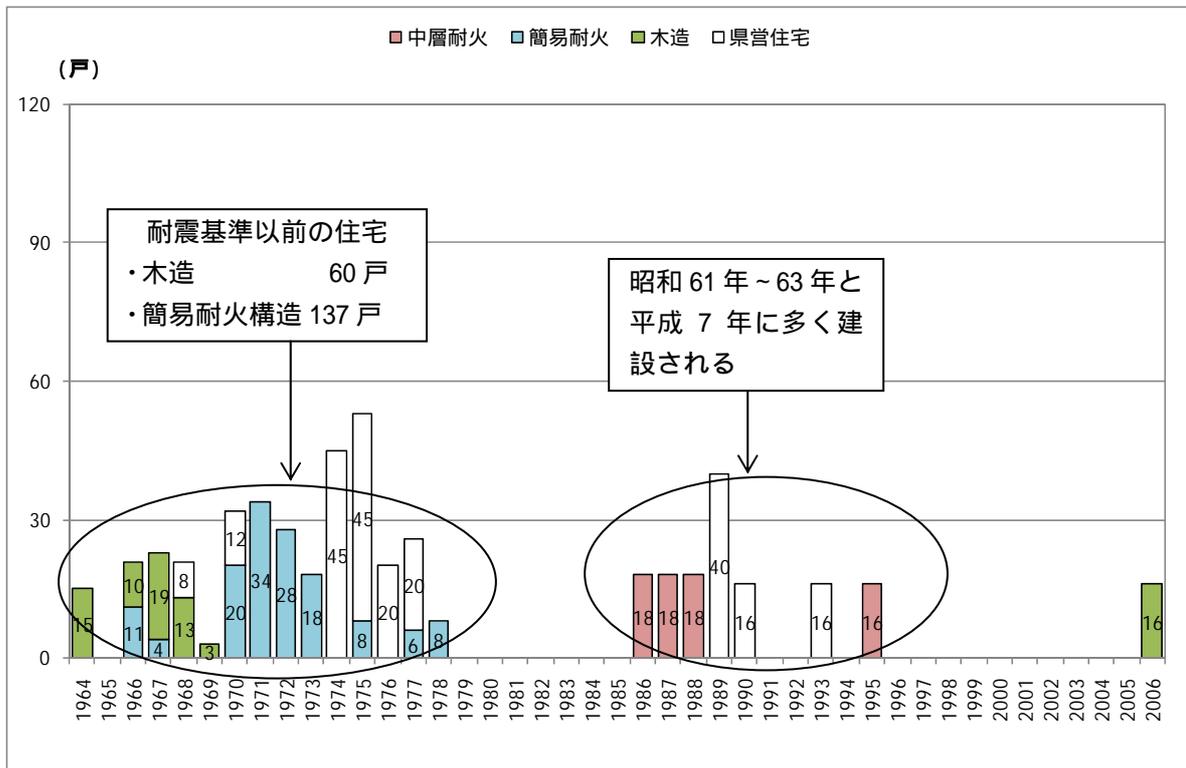


図 1-22 建築年次別住戸規模別戸数の状況

建設年次×住戸規模別戸数

本市の市営住宅を建設年次別にみると、昭和46年(1971年)以降、昭和60年(1985年)頃にかけて、国が居住水準の向上を目標としたことから、標準床面積の規模増を推進した。これを受けて、昭和46年(1971)～50年(1975)には30～50㎡、昭和51年(1976)～55年(1980)には50～60㎡の住戸を建設している。

昭和61年(1986)以降は、ファミリー世帯向けの60㎡以上の住宅を供給している。

表1-22 建設年次別住戸規模別戸数の状況

	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80㎡以上	総計
1961～1965年		15						15
1966～1970年	9	71						80
1971～1975年		66	22					88
1976～1980年				14				14
1986～1990年					54			54
1991～1995年					8	8		16
2006年以降					4	8	4	16
総計	9	152	22	14	66	16	4	283

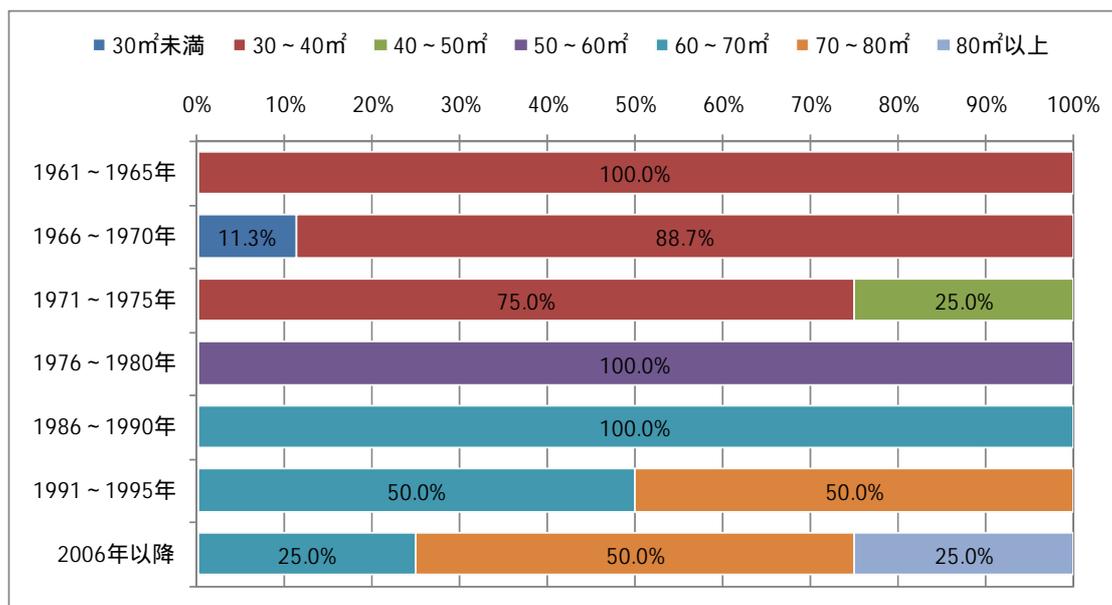


図1-23 建設年次別住戸規模別戸数の状況

居住水準

居住水準をみると、最低居住面積水準未達の世帯は35世帯（14.8%）となっている。

最低居住面積水準未達の世帯の状況を見ると、35世帯のうち2人世帯が3世帯、3人世帯が15世帯、4人世帯が14世帯、5人世帯が2世帯、6人以上世帯が1世帯となっている。

世帯人員別の住戸面積をみると、単身、2人、6人以上世帯では30～40㎡未満、3～5人世帯では、70㎡以上の割合が高い。

市営住宅の住戸規模別供給割合をみると、30～40㎡未満が140戸（51.7%）最も多くなっており、入居者は必然的に多い状況にある。

表 1-23 最低居住面積水準未達世帯数

住居専用面積	世帯人員						計	最低居住水準未達
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上		
0～25㎡未満							0	0
25～30㎡未満		3	1	1			5	5
30～40㎡未満	57	35	14	13	2	1	122	30
40～50㎡未満	4		1				5	0
50～60㎡未満	12	5	7	1			25	0
60～70㎡未満			2	2			4	0
70㎡以上	7	20	22	17	8	1	75	
合計	80	63	47	34	10	2	236	35
最低居住水準未達世帯	0	3	15	14	2	1	35	

は最低居住水準未達世帯

出典：中央市資料

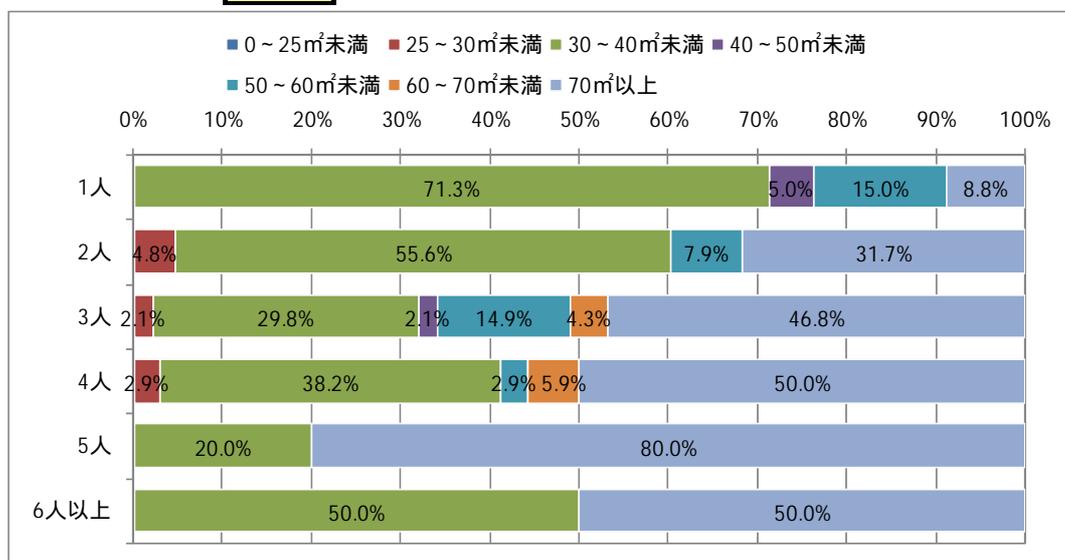


図 1-24 居住面積別居住水準割合

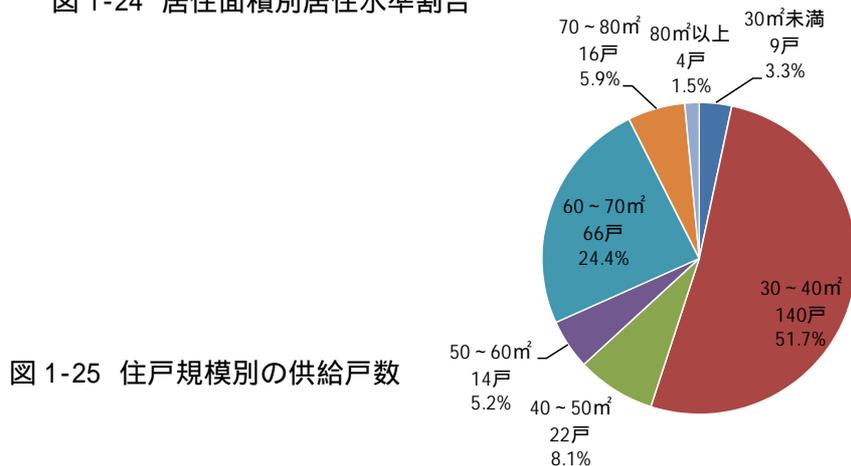


図 1-25 住戸規模別の供給戸数

整備状況

本市の整備状況をみると、町之田団地、布施北団地、下田保団地、飛石団地では全戸が浴槽なしとなっている。

三点給湯については、267戸で未設置である。

3階以上の中層においてエレベータが設置されていない住宅は70戸であり、高齢者対応仕様はいずれの団地でも整備されていない。

表 1-24 整備状況別戸数

No	団地名	棟名	戸数	建築年度	構造・階数	設備状況(戸)			高齢者対応仕様(戸)	
						浴槽なし	三点給湯なし	中層以上EVなし		
1	町之田	1~2号棟	16	S46	簡易1階	16	16			
		3~4号棟	10	S47	簡易1階	10	10			
		5~6号棟	10	S48	簡易1階	10	10			
2	布施	1~2棟	16	H7	中耐4階		16 風呂のみ	16		
3	布施北	1~3棟	11	S41	簡易1階	11	11			
		8~9棟	2	S41	木造1階	2	2			
4	下田保	1~6,8~16棟	15	S39	木造1階	15	15			
5	釜無	1~4棟	20	S45	簡易1階		20 風呂のみ			
6	飛石	1~4,7,8,11,12棟	8	S41	木造1階	8	8			
		14~18,20~33棟	19	S42	木造1階	19	19			
		34棟	4	S42	簡易1階	4	4			
		35,36,38~48棟	13	S43	木造1階	13	13			
		50,51,53棟	3	S44	木造1階	3	3			
7	山王	1~3棟	18	S46	簡易1階		18 風呂のみ			
		4~7棟	18	S47	簡易1階		18 風呂のみ			
		8棟	8	S48	簡易2階		8 風呂のみ			
		9棟	8	S50	簡易2階		8 風呂のみ			
8	山宮	1号棟	6	S52	簡易2階		6 風呂のみ			
		2~3号棟	8	S53	簡易2階		8 風呂のみ			
9	久保	1号棟	18	S61	中耐3階		18 風呂のみ	18		
		2号棟	18	S62	中耐3階		18 風呂のみ	18		
		3号棟	18	S63	中耐3階		18 風呂のみ	18		
10	神明	A~D棟	16	H18	木造2階					
計						283 戸	111	267	70	0
						全戸数に対する割合	39.2%	94.3%	24.7%	0.0%

三点給湯：台所、洗面所、浴室への給湯

(2) 公営住宅入居者の状況

市営住宅の入居者の状況

【入居率】

・入居率は82.5%

【世帯人員別世帯数】

1人世帯が最も多く、80世帯(33.9%)、次いで2人世帯63世帯(26.7%)、3人世帯47世帯(19.9%)である。

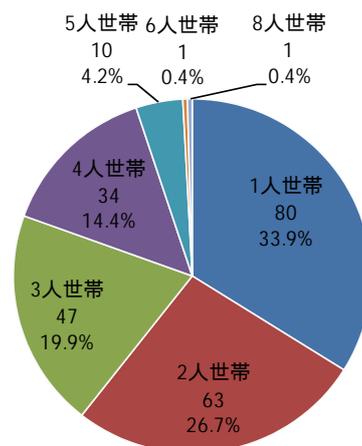


図1-26 世帯人員別世帯数

【年齢構成別入居者数】

入居者は、各年代で10%前後の割合を占めている。

60歳以上の高齢者は144人であり、全入居者の26.3%を占めている。

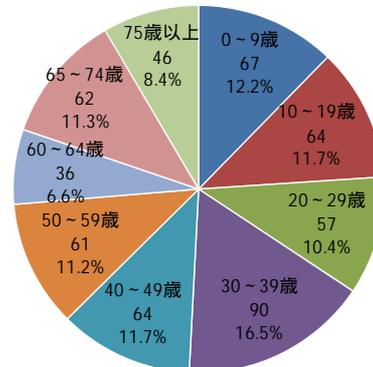


図1-27 年齢構成別入居者数

【60歳以上の高齢者世帯】

60歳以上の高齢者世帯については、単身世帯が58世帯(50.4%)で最も多く、60歳以上がいる2人世帯と60歳以上がいる3人世帯がいずれも21世帯(18.3%)である。

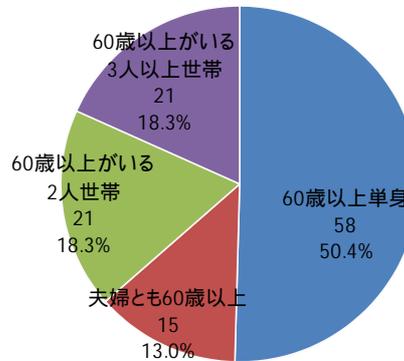


図1-28 高齢者世帯数

【収入分位別世帯数】

階級が最も多く、173世帯(73.3%)である。

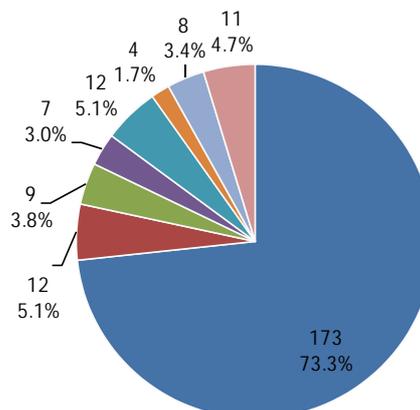


図1-29 収入分位別世帯数

団地別の入居状況

平成23年10月現在、中央市の公営住宅管理戸数は283戸であり、入居戸数は236戸、空き家数（政策空き家を含む）は47戸であり、入居率は83.4%である。

表1-25 入居状況

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	棟数	管理戸数	管理戸数			入居率
							計	入居	空き家	
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	10	36	36	31	5	86.1%
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	2	16	16	16	0	100.0%
3-1	布施北(A)	1～3棟	簡易1階	S41	3	11	11	6	5	54.5%
3-2	布施北(B)	8～9棟	木造1階	S41	2	2	2	2	0	100.0%
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	15	15	13	2	86.7%
5	釜無	1～4棟	簡易1階	S45	4	20	20	17	3	85.0%
6-1	飛石(A)	1～12, 14～33, 35～48, 50～53棟	木造1階	S44	43	43	43	37	6	86.0%
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	1	4	4	3	1	75.0%
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	7	36	36	23	13	63.9%
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	2	16	16	11	5	68.8%
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	3	14	14	14	0	100.0%
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	3	54	54	47	7	87.0%
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	4	16	16	16	0	100.0%
合計10団地(13棟区分)					99	283	283	236	47	83.4%

団地別の世帯人員構成

平成23年10月現在、236戸、547人が入居しており、入居世帯の平均世帯人員構成は、2.32人である。

世帯人員別の構成をみると、布施団地、久保団地、神明団地を除く7団地で1～2人世帯が半数以上を占めている。

布施団地、久保団地、神明団地では、3人以上の世帯が半数以上を占めている。

表1-26 団地別世帯人員構成

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	世帯人員別世帯数(世帯)								
						1人	2人	3人	4人	5人	6人	8人		
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36	31	18	6	3	2	2	0	0		
2	布施	中層耐火4階	H7	16	16	1	4	5	2	3	1	0		
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13	8	3	3	1	1	0	0	0		
4	下田保	木造平屋	S39	15	13	6	7	0	0	0	0	0		
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	17	6	5	4	2	0	0	0		
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41～S44	47	40	18	13	4	4	0	0	1		
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46～S48,S50	52	34	14	5	9	6	0	0	0		
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14	14	8	4	2	0	0	0	0		
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54	47	5	15	12	10	5	0	0		
10	神明	木造2階	H18	16	16	1	1	7	7	0	0	0		
計						283	236	80	63	47	34	10	1	1

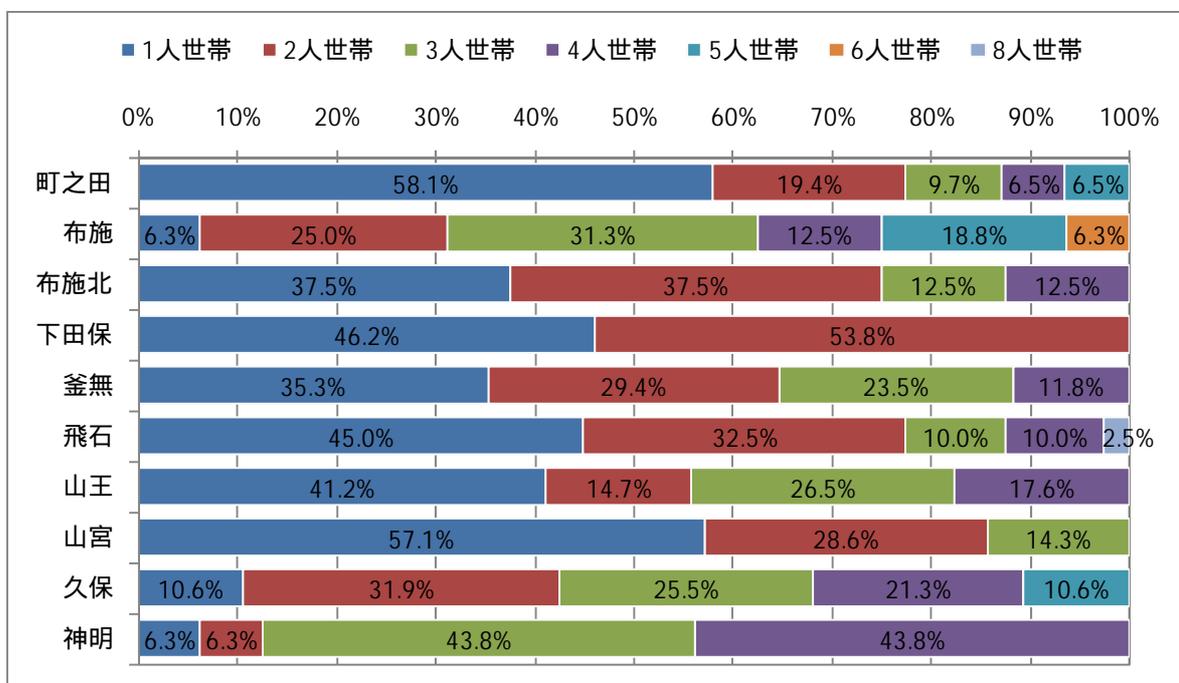


図1-30 団地別世帯人員構成比

団地別×年齢構成

入居者の年齢は、年代別にみると、20歳未満が131人（23.9%）、20～59歳が272人（49.7%）、60歳以上が144人（26.3%）である。

20歳未満の未成年者が多い団地は、久保団地（56人）、神明団地（24人）であり、60歳以上の高齢者が多い団地は、飛石団地（35人）、山王団地（26人）、町之田団地（20人）である。

入居者数に占める60歳以上の高齢者割合をみると、60歳以上の高齢者が30%以上を占める団地は、町之田団地（35.1%）、下田保団地（80.0%）、釜無団地（50.0%）、飛石団地（43.8%）、山王団地（34.7%）、山宮団地（40.9%）が挙げられる。

表 1-27 団地別年齢構成別入居者数

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	入居者数(人)	年齢別入居者数(人)											
							0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75歳以上			
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36	31	57	1	7	7	2	10	10	5	7	8			
2	布施	中層耐火4階	H7	16	16	53	7	10	3	10	9	5	1	7	1			
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13	8	16	3	1	1	3	1	3		2	2			
4	下田保	木造平屋	S39	15	13	20					1	3	1	5	10			
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	17	36		4	1	5	2	6	4	10	4			
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41～S44	47	40	80	3	7	8	5	11	11	7	16	12			
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46～S48,S50	52	34	75		4	15	10	8	12	10	9	7			
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14	14	22	1	3		3	3	3	5	2	2			
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54	47	136	33	23	16	33	16	8	3	4				
10	神明	木造2階	H18	16	16	52	19	5	6	19	3							
計							283	236	547	67	64	57	90	64	61	36	62	46

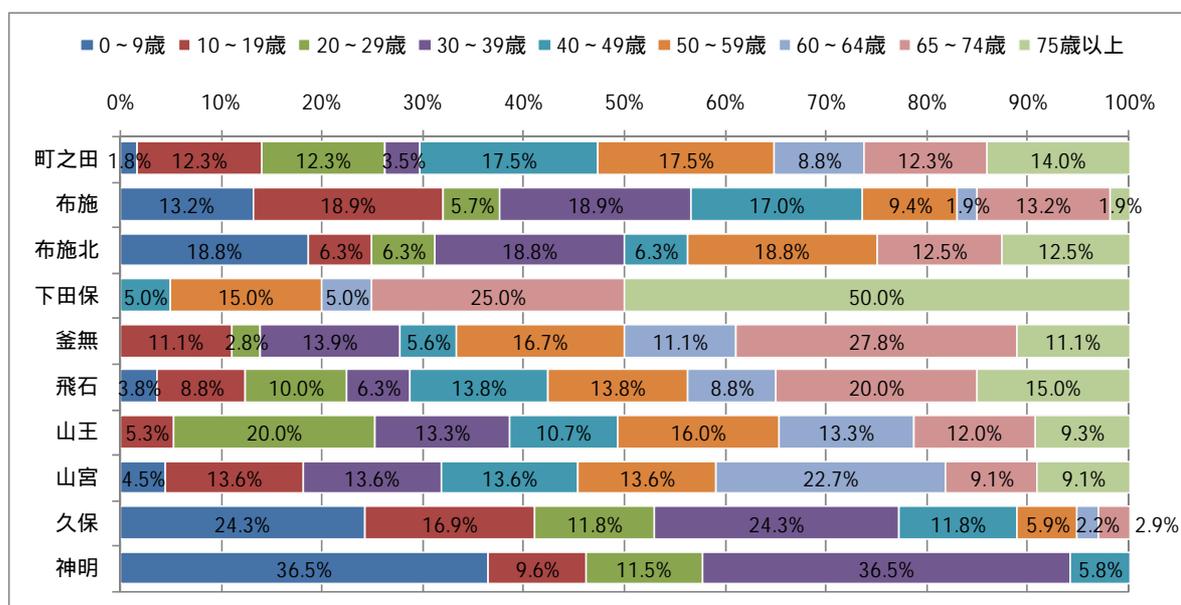


図 1-31 団地別年齢構成別入居者の割合

団地別×60歳以上の高齢者世帯

60歳以上の高齢者世帯の状況については、神明団地を除くすべての団地で、60歳以上が居る世帯が入居している。中でも、町之田団地、布施北団地、飛石団地、山王団地、山宮団地、久保団地では単身世帯が半数以上を占めている。

60歳以上の高齢者が居る世帯の割合が最も高い団地は、下田保団地の84.6%であり、次いで釜無団地70.6%、飛石団地70.0%と続いている。

表 1-28 団地別高齢者世帯数

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	60歳以上が居る世帯	入居戸数に対する割合	1人世帯	2人世帯		3人以上世帯
									夫婦とも	その他	
1	町之田	簡易耐火平屋	S46～S48	36	31	17	54.8%	11	2	2	2
2	布施	中層耐火4階	H7	16	16	7	43.8%			2	5
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13	8	3	37.5%	2	1		
4	下田保	木造平屋	S39	15	13	11	84.6%	5	4	2	
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	17	12	70.6%	4	3	1	4
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41～S44	47	40	28	70.0%	14	3	7	4
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46～S48,S50	52	34	22	64.7%	12	1	3	6
8	山宮	簡易耐火2階	S52～S53	14	14	9	64.3%	7			2
9	久保	中層耐火3階	S61～S63	54	47	6	12.8%	3	1	2	
10	神明	木造2階	H18	16	16	0	0.0%				
計				283	236	115	48.7%	58	15	21	21

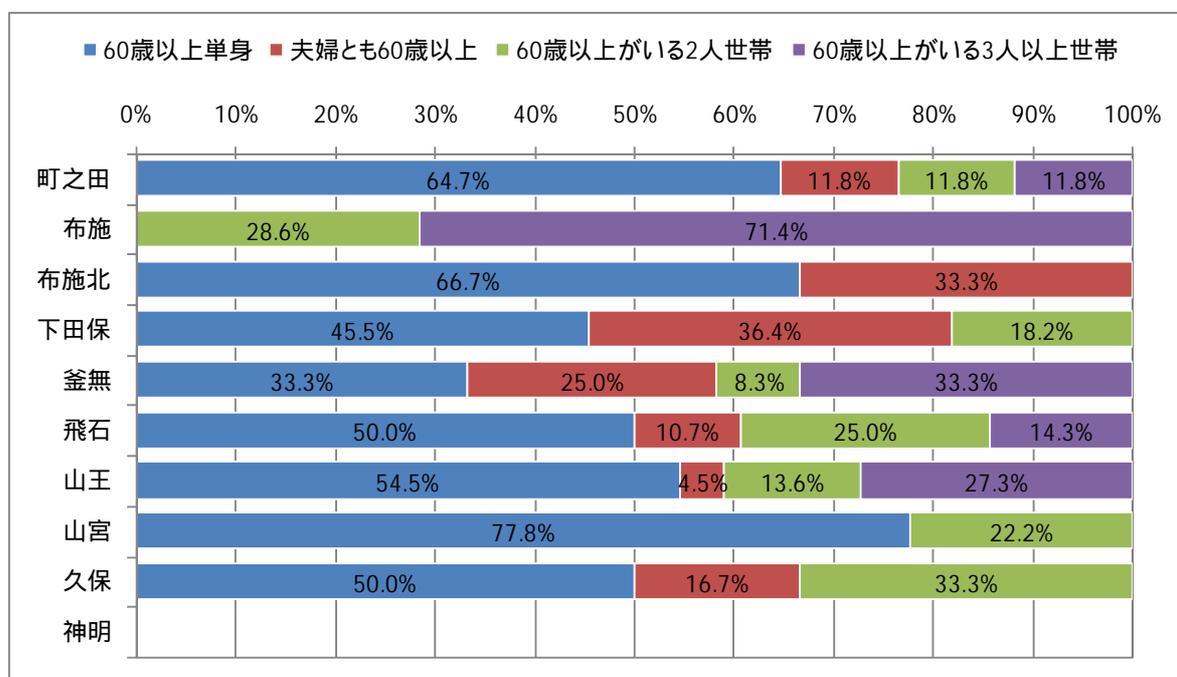


図 1-32 団地別高齢者世帯の割合

団地別×収入分位別世帯数

公営住宅法施行令の一部が改正されたことに伴い、市営住宅に入居できる条件や家賃制度が平成21年4月から改定されている。(次ページ参照)

平成23年10月現在、本来階層(月収15万8千円以下)は全体で85.2%を占めている。

団地別にみると、布施北団地、下田保団地では全戸数が本来階層である。本来階層及び裁量階層以外は19世帯あり、久保団地で5世帯と最も多くなっている。

既存入居者の収入超過者等の認定に当たっては、5年間は現行の基準となり、経過措置期間終了後の平成26年度からは新基準が適用される。収入超過者については明け渡し努力義務が生じることから、家賃の通知とあわせて収入超過者として認定したことを通知している。

表 1-29 団地別収入分位別世帯数

No	団地名	構造	建設年度	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	収入分位別世帯数(世帯)								
						本来・裁量階層						それ以外		
						0 ~ 104,000	104,001 ~ 123,000	123,001 ~ 139,000	139,001 ~ 158,000	158,001 ~ 186,000	186,001 ~ 214,000	214,001 ~ 259,000	259,001 ~	
1	町之田	簡易耐火平屋	S46~S48	36	31	26	1	1					3	
2	布施	中層耐火4階	H7	16	16	10	4				1	1		
3	布施北	木造平屋,簡易耐火平屋	S41	13	8	7			1					
4	下田保	木造平屋	S39	15	13	12			1					
5	釜無	簡易耐火平屋	S45	20	17	13	2					1	1	
6	飛石	木造平屋,簡易耐火平屋	S41~S44	47	40	29	2	2		3		2	2	
7	山王	簡易耐火平屋,2階	S46~S48,S50	52	34	25	1	1	1	2	1	1	2	
8	山宮	簡易耐火2階	S52~S53	14	14	11	1		1	1				
9	久保	中層耐火3階	S61~S63	54	47	30	1	3	2	4	2	2	3	
10	神明	木造2階	H18	16	16	10		2	1	2		1		
計					283	236	173	12	9	7	12	4	8	11

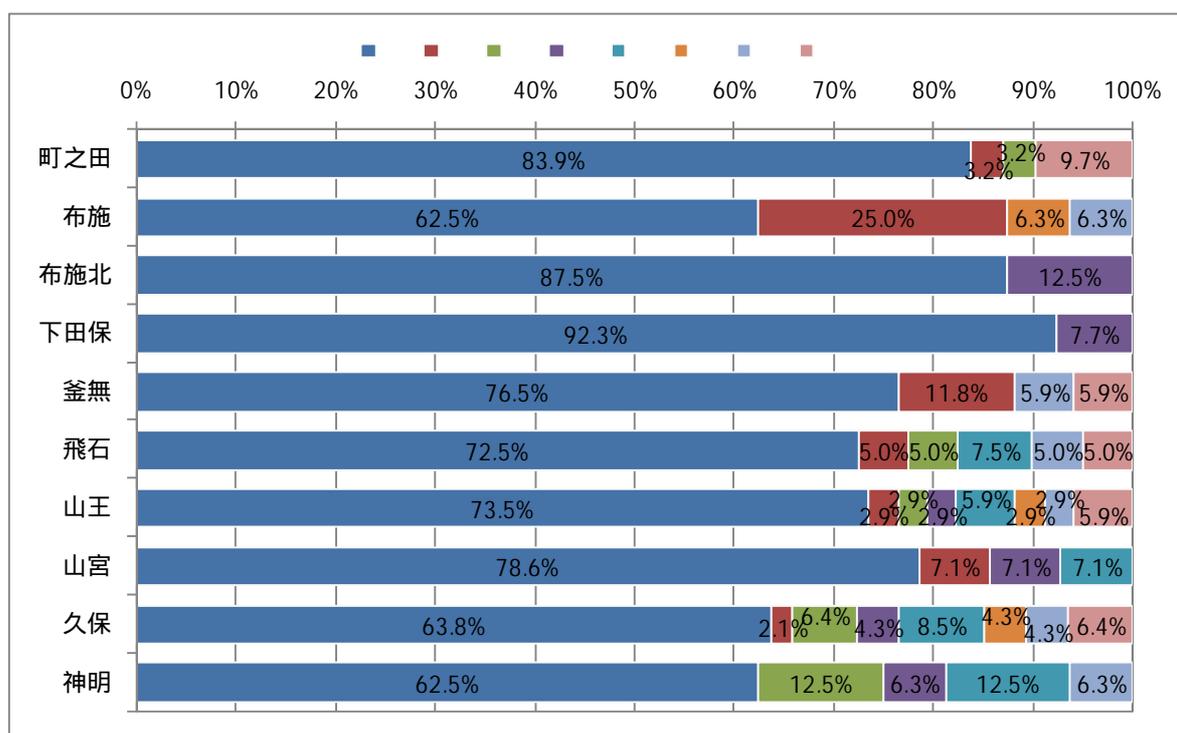


図 1-33 団地別収入分位別世帯の割合

参考) 公営住宅法施行令の一部改正 (平成21年4月施行)

入居収入基準等の見直し

入居収入基準が、世帯所得や民間賃貸住宅家賃水準等の変化に伴い、最低居住水準の住宅を市場において自力で確保し得る者も対象となる水準となっている結果、応募倍率が全国で高水準となるなど、真に住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況となっている。このため、最新の統計・調査データに基づき、入居収入基準等について以下のとおり見直しを行った。

階層等	改正前		改正後
本来階層	20.0万円/月		15.8万円/収入分位25%
裁量階層	26.8万円/月		21.4万円/収入分位40%
高額所得者	39.7万円/月		31.3万円/収入分位60%

「本来階層」：入居者資格を有する者のうち「裁量階層」以外の場合

「裁量階層」：公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められた世帯で、一定の障がい者、高齢者、小学校就学前の子のいる世帯

「高額所得者」：公営住宅に引き続き5年以上入居していて、かつ政令で定める基準を超える収入を有する世帯

改正前			改正後(平成21年4月～)		
収入月額	分位	算定基礎額	収入月額	分位	算定基礎額
123,000円以下	1	37,100円	104,000円以下	1	34,400円
123,001円～	2	45,000円	104,001円～ 123,000円以下	2	39,700円
153,001円～	3	53,200円	123,001円～ 139,000円以下	3	45,400円
178,001円～	4	61,400円	139,001円～ 158,000円以下	4	51,200円
200,001円～	5	70,900円	158,001円～ 186,000円以下	5	58,500円
238,001円～	6	81,400円	186,001円～ 214,000円以下	6	67,500円
268,001円～	7	94,100円	214,001円～ 259,000円以下	7	79,000円
322,001円以上	8	107,700円	259,001円以上	8	91,100円

(3) 過去の改善維持管理状況

団地別及び年度別の修繕費

平成7年度から平成23年8月までの団地別の主な修繕内容における修繕費について以下に示す。

表 1-30 団地別及び年度別の修繕費

No	団地名	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15
1	町之田	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	布施	0	0	0	0	0	184,464	0	0	108,150
3	布施北	96,000	0	0	0	100,894	0	0	0	0
4	下田保	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	釜無	205,963	333,514	104,895	79,800	62,580	0	432,311	314,239	0
6	飛石	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	久保	257,500	0	0	170,625	625,548	381,150	1,321,761	661,500	1,646,799
8	山王	366,989	69,525	1,934,416	4,338,166	1,216,950	84,095	213,570	270,270	471,030
9	山宮	117,214	292,108	1,548,330	0	0	0	0	97,650	0
10	神明	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	合計	1,043,666	695,147	3,587,641	4,588,591	2,005,972	649,709	1,967,642	1,343,659	2,225,979

単位:円

No	団地名	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	計
1	町之田	0	92,400	42,000	0	412,467	60,900	0	44,000	651,767
2	布施	0	0	0	197,400	278,250	537,100	252,550	0	1,557,914
3	布施北	0	115,878	0	0	148,946	497,700	0	0	959,418
4	下田保	0	144,900	0	0	171,861	0	0	0	316,761
5	釜無	2,624,250	328,043	317,625	0	420,179	0	75,000	0	5,298,399
6	飛石	0	340,263	0	0	572,871	0	0	0	913,134
7	久保	2,066,400	1,884,225	477,110	715,375	387,500	480,700	2,214,456	582,250	13,872,899
8	山王	503,580	3,716,614	2,821,814	3,197,780	907,786	174,000	711,675	78,000	21,076,260
9	山宮	1,330,717	80,550	45,000	175,000	178,000	0	590,400	0	4,454,969
10	神明	0	0	0	0	0	0	155,400	0	155,400
	合計	6,524,947	6,702,873	3,703,549	4,285,555	3,477,861	1,750,400	3,999,481	704,250	49,256,922

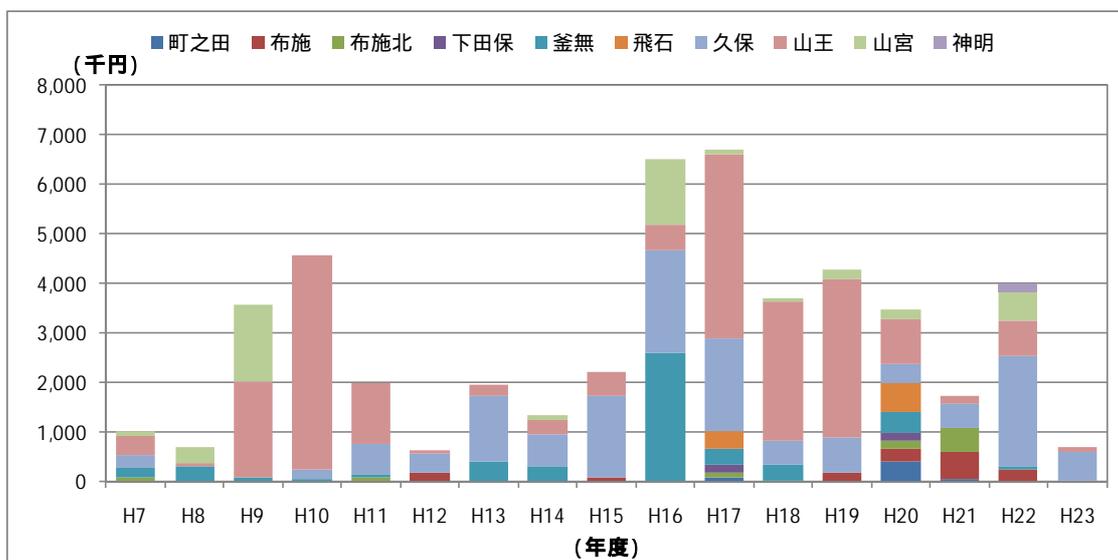


図 1-34 団地別及び年度別の修繕費

住宅別及び内容別の修繕費

表 1-31 住宅別及び内容別の修繕費

単位:円

	団地名									
	町之田	布施	布施北	下田保	釜無	飛石	久保	山王	山宮	神明
屋根	44,000				2,728,200			5,300,492		
防水							63,000			
建具 (室内塗装・内装含む)		199,500		144,900	732,585	273,063	775,835	3,913,570	45,000	
避難、ハッチ等							204,750			
火災報知機等	412,467	461,664	148,946	171,861	229,148	572,871	935,550	595,786	323,400	
給湯等		356,000			843,585		3,304,695	3,715,015	2,519,972	
ガス管								4,741,054		
給排水等		147,525	593,700		48,579		4,328,033	856,715	57,680	
テレビ、アンテナ等							142,275			
受水槽		223,650					2,566,273			
集会所、広場							187,950		248,917	
その他	195,300	169,575	216,772		716,302	67,200	1,364,538	1,953,628	1,260,000	155,400

(4) 申込状況

平成23年9月現在の市営住宅の入居待機者数は、布施団地37人、山宮団地4人、久保団地12人、神明団地11人で、計64人となっている。

表1-32 申込状況

団地名	入居待機者数
布施	37
山宮	4
久保	12
神明	11
計	64

5. 公営住宅入居者意向調査

(1) 意向調査の概要

調査の目的

本調査は、入居者の皆様が安心して住むことができるよう、また、住宅の長期的な展望を見通した検討をするため、市営住宅等入居者を対象に実施した。

設問は、大きく分けて下記の6項目である。

～ アンケート設問内容 ～

- ・ 標本特性（問1～3）
- ・ 市営住宅の現状（問4～7）
- ・ 市営住宅の満足度（問8～10）
- ・ 居住継続条件等（問11～14）
- ・ 市営住宅の将来（問15～17）
- ・ 住宅政策に関するニーズ（問18）

調査対象

- ・ 調査地域：中央市全域
- ・ 対象世帯：市営住宅入居者 231世帯

調査方法

- ・ 郵送配布、郵送回収
- ・ 記述式（基本的には選択式）
- ・ 無記名

実施期間

平成23年10月31日（配布）～平成23年11月11日（回収）

回収状況

- ・ 配布数 231票
- ・ 未配達 1票
- ・ 回収数 112票
- ・ 回収率 48.5%

(2) 調査結果

アンケート調査結果を以下に整理する。

1. 標本特性 (問1～問3)

問1. 入居者の年齢

年齢別では、「65歳以上」が42.0%と最も多く、次いで50歳代が18.8%となっている。その中で、20歳代は2.7%と最も少ない割合となっている。

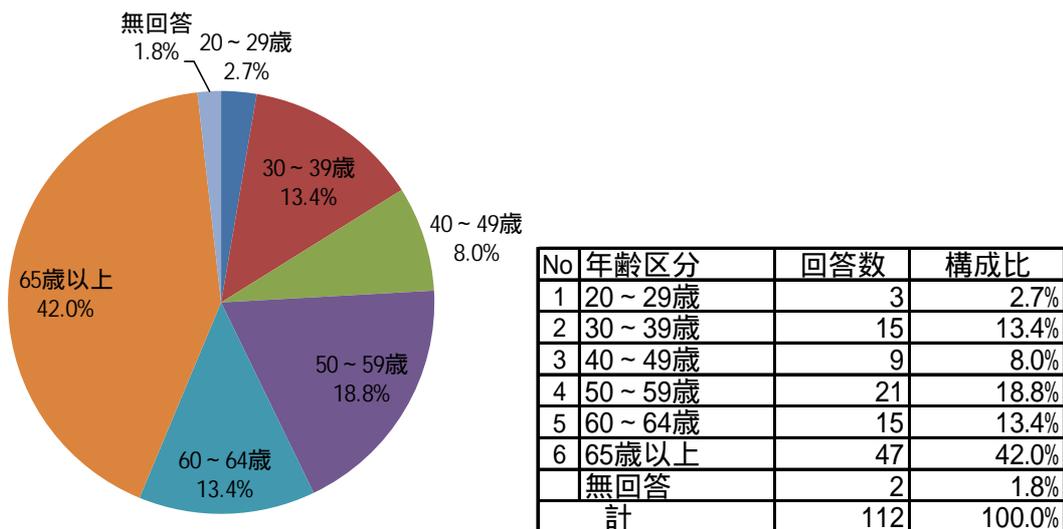


図 1-35 年齢

問2. 入居世帯の家族の人数

家族の人数は、「1人」が30.4%と最も多く、次いで「2人」が28.6%で、合わせて約6割を占めている。

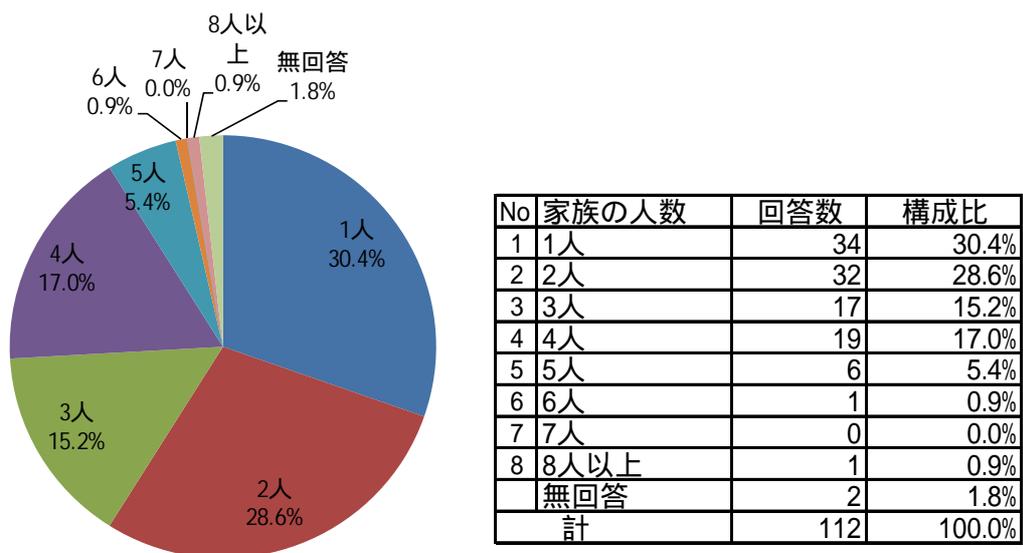
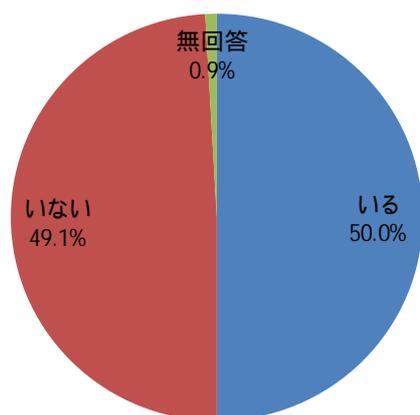


図 1-36 家族の人数

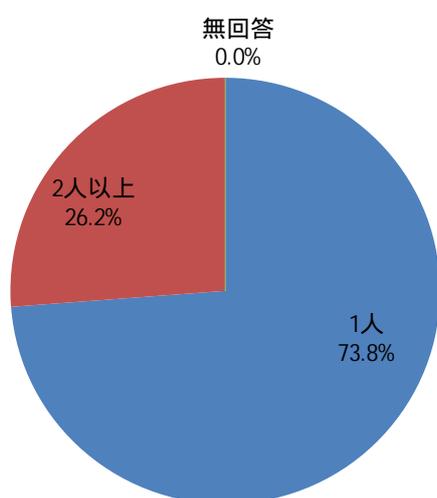
問3. 高齢者のいる入居世帯

高齢者のいる世帯が半数を占めている。
65歳以上の高齢者の人数は、「1人」が73.8%を占めている。



No	高齢者の有無	回答数	構成比
1	いる	56	50.0%
2	いない	55	49.1%
	無回答	1	0.9%
	計	112	100.0%

図1-37 高齢者のいる世帯



No	高齢者の人数	回答数	構成比
1	1人	31	73.8%
2	2人以上	11	26.2%
	無回答	-	-
	計	42	100.0%

図1-38 高齢者(65歳以上)の人数

II. 市営住宅の現状（問4～7）

問4. 居住する住宅

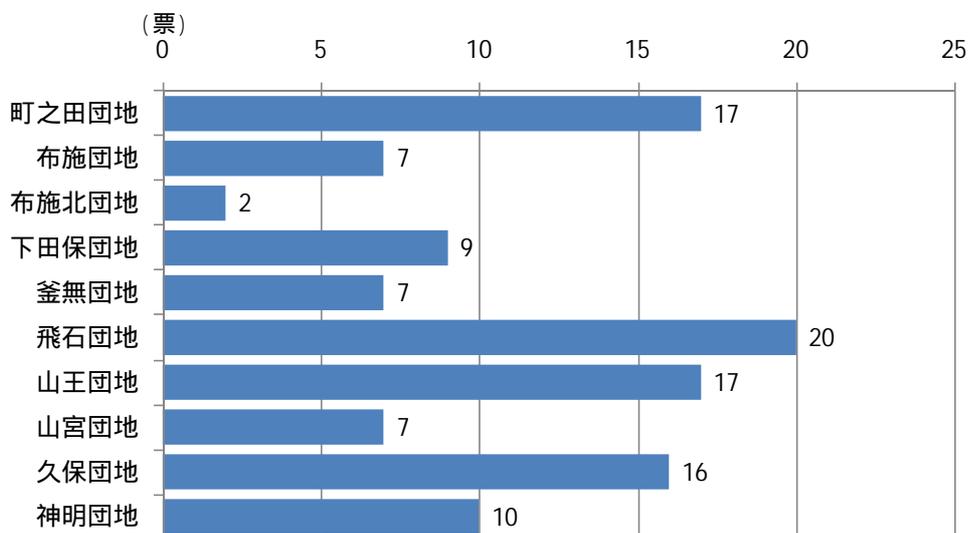
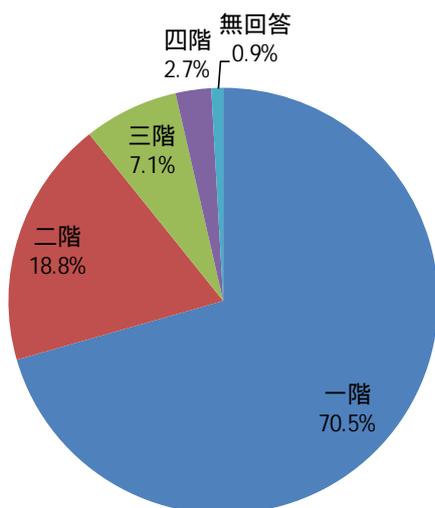


図 1-39 居住する住宅

問5. 居住住宅の階数

「一階」が70.5%で最も多く、次いで「二階」が18.8%を占めている。

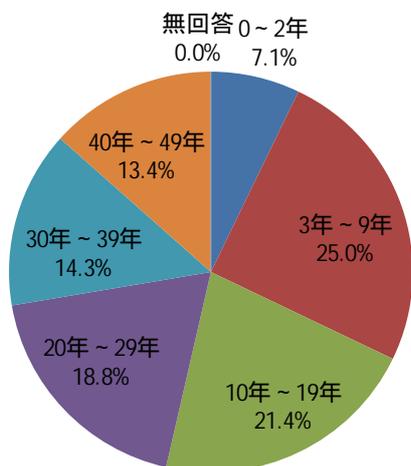


No	住宅の階数	回答数	構成比
1	一階	79	70.5%
2	二階	21	18.8%
3	三階	8	7.1%
4	四階	3	2.7%
	無回答	1	0.9%
	計	112	100.0%

図 1-40 住宅の階数

問6. 入居年数

入居年数は、「3～9年」が25.0%と最も高く、次いで「10年～19年」(21.4%)、「20～29年」(18.8%)と続いている。

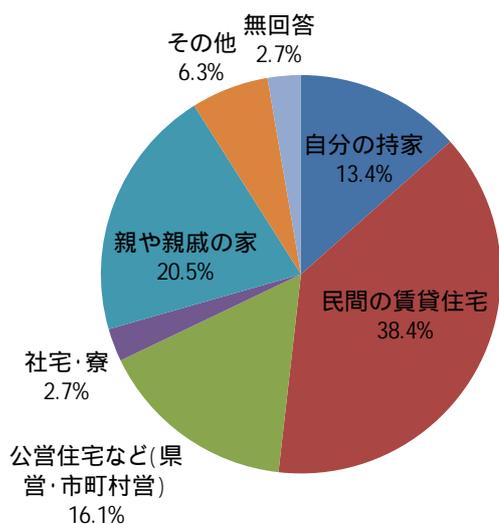


No	入居年数	回答数	構成比
1	0～2年	8	7.1%
2	3年～9年	28	25.0%
3	10年～19年	24	21.4%
4	20年～29年	21	18.8%
5	30年～39年	16	14.3%
6	40年～49年	15	13.4%
	無回答	0	0.0%
	計	112	100.0%

図 1-41 入居年数

問7. 市営住宅入居前の住宅の形態

「民間賃貸住宅」の割合が、38.4%と最も高く、次いで「親や親戚の家」(20.5%)、「公営住宅など(県営・市町村営)」(16.1%)と続いている。



No	住宅の形態	回答数	構成比
1	自分の持家	15	13.4%
2	民間の賃貸住宅	43	38.4%
3	公営住宅など(県営・市町村営)	18	16.1%
4	社宅・寮	3	2.7%
5	親や親戚の家	23	20.5%
6	その他	7	6.3%
	無回答	3	2.7%
	計	112	100.0%

図 1-42 入居前の住宅の形態

III. 市営住宅の満足度（問8～10）

問8. 住戸内満足度（居室について）

「広さや部屋の数」、「部屋の間取り」、「押入れなどの収納スペース」、「日当たりや風通しのよさ」で半数を超える高い満足度を示している。
 一方、「台所の設備または使い勝手」、「浴室の設備または使い勝手」、「洗面所・脱衣所の設備」、「便所の設備」、「遮音性や断熱性」、「防犯性」で満足度が低くなっている。

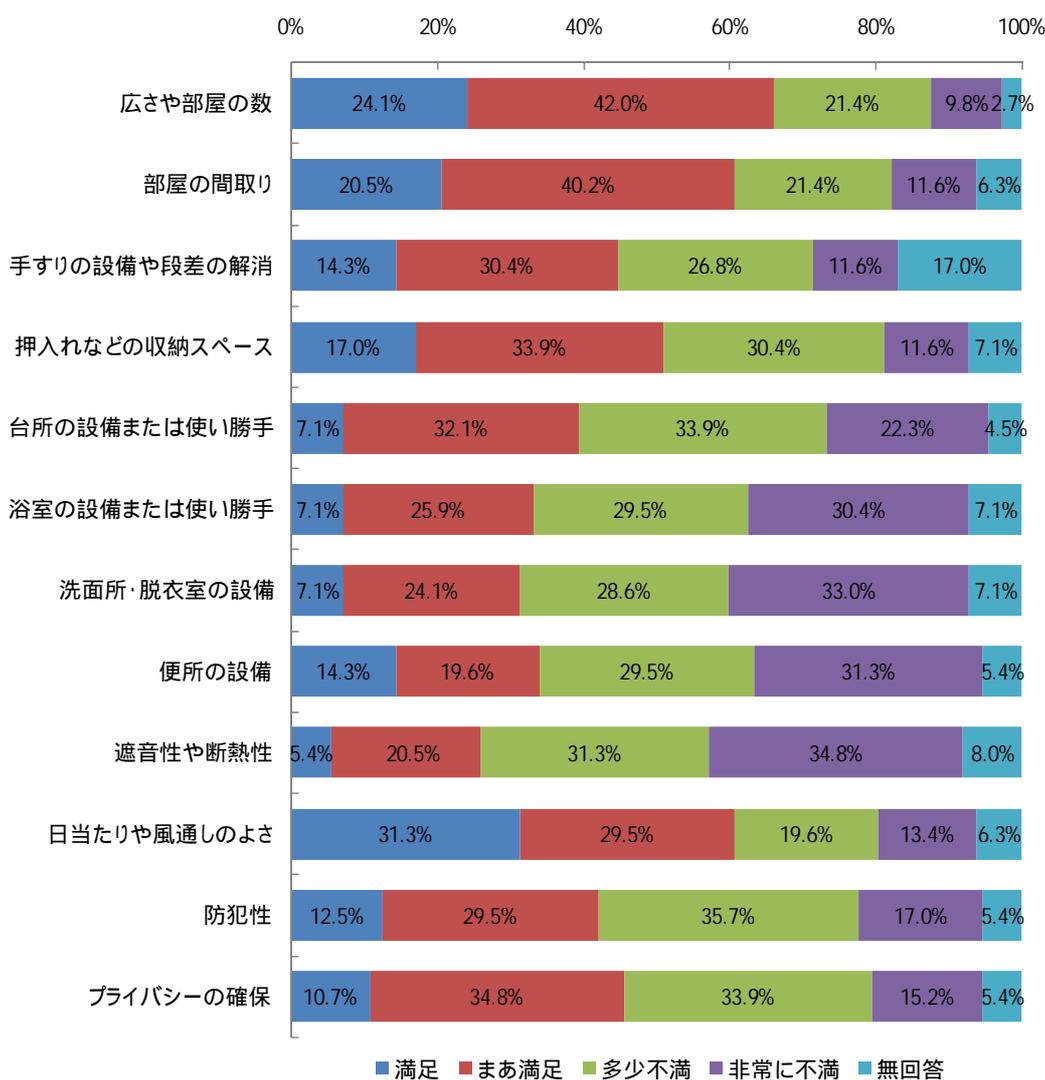


図 1-43 住戸内満足度

問9. 住宅内満足度(住宅内施設について)

「集会所」、「住宅内の広場、公園など」、「自転車置き場」、「ごみ置き場」、「街灯の設置状況」、「住宅内道路や通路の安全性」において高い満足度を示している。一方、「建物の外観」、「防犯性」において満足度が低い。

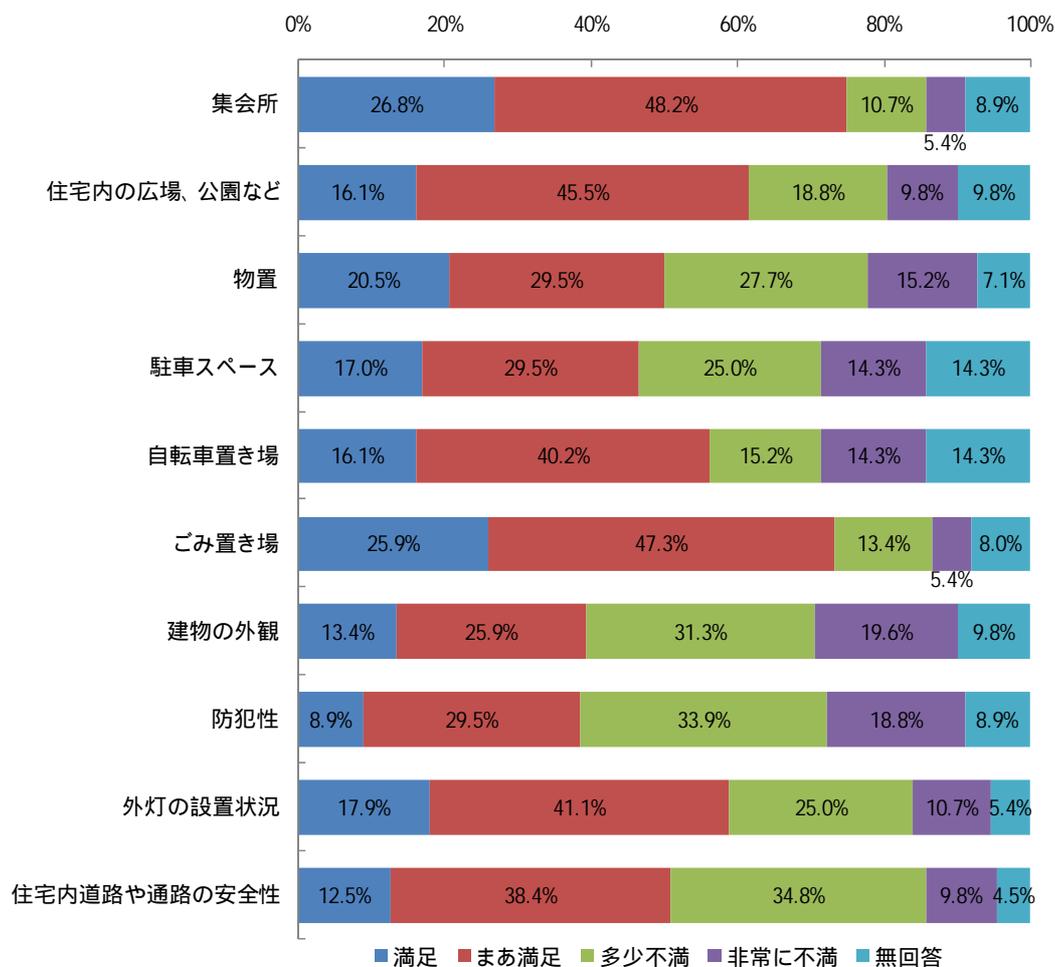


図 1-44 住宅内満足度

問10. 住宅周辺環境満足度

「緑の豊かさ」、「まちの景観」、「日常の買い物の利便性」、「公民館や図書館の利便性」、「地区の風紀や治安」、「近所との付き合い」で60%を超え、高い満足度を示している。
一方、「火災、地震、水害等に対する安全性」、「道路の除雪」では低い満足度となっている。

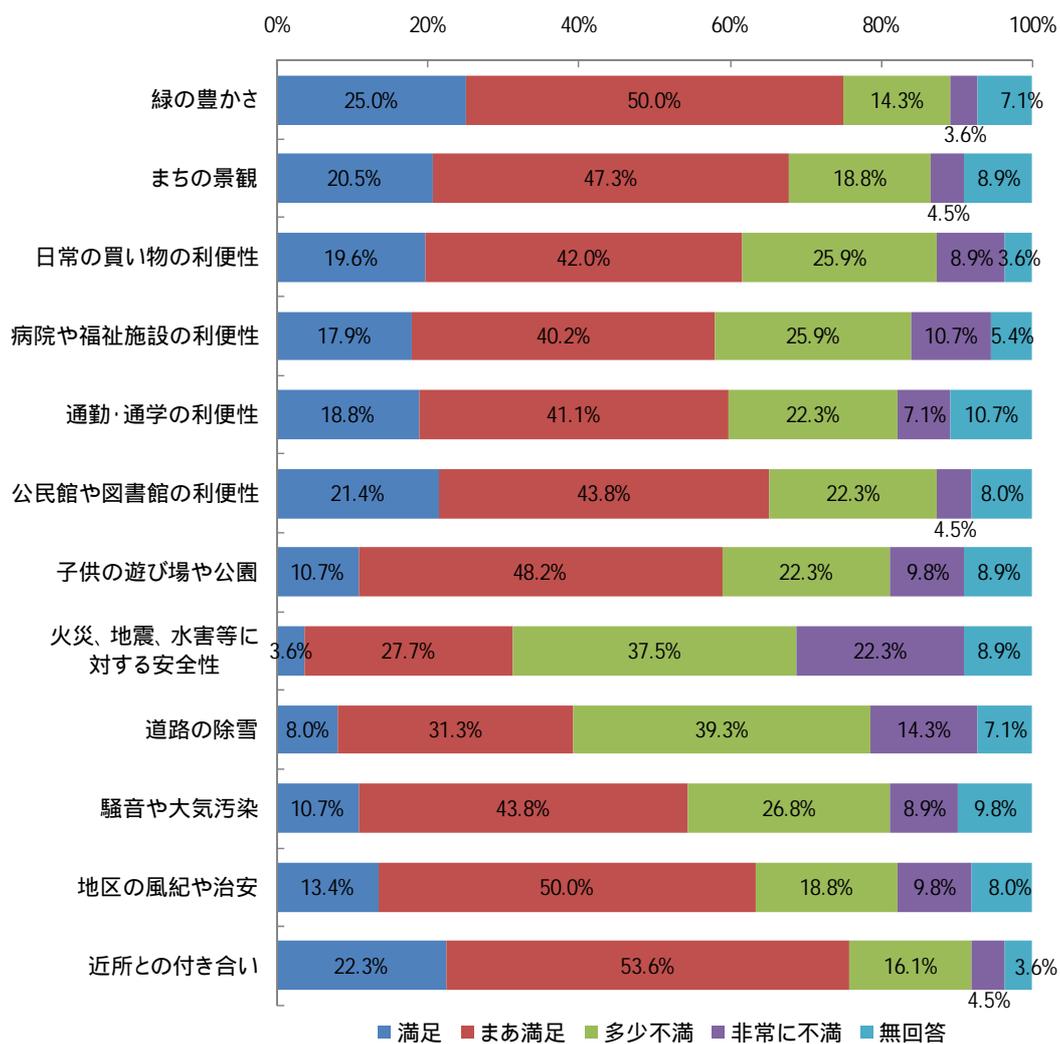


図 1-45 周辺環境満足度

IV. 居住継続条件等（問11～14）

問11. 市営住宅への居住継続意向

「ずっと住みたい」、「当分住みたい」が合わせて66.1%となっている。

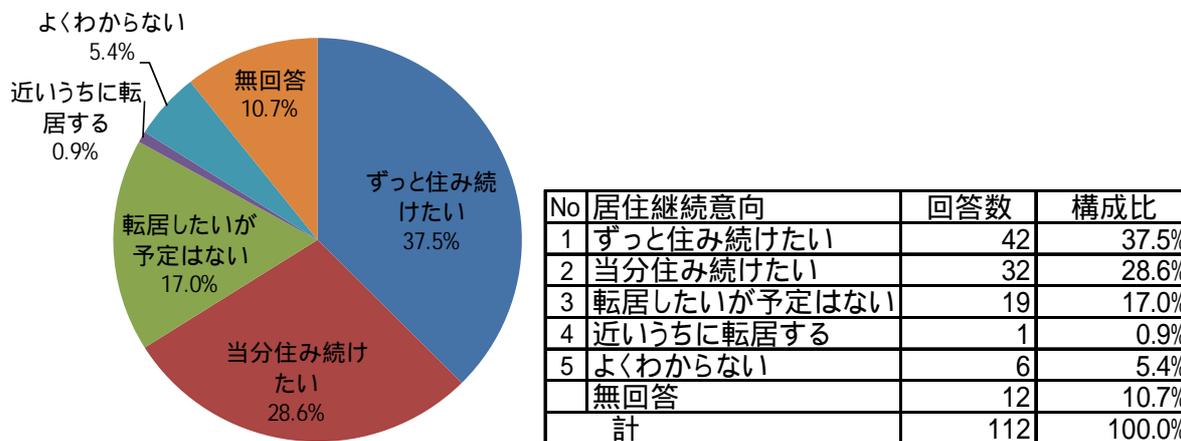


図 1-46 居住継続意向

問12. 市営住宅への居住継続理由（問11で「1. ずっと住みたい」「2. 当分住みたい」と回答した方）

「家賃が安いから」、「経済的に転居が無理だから」といった経済的な理由が多い。また、「住み慣れた所だから」も多数挙げられている。

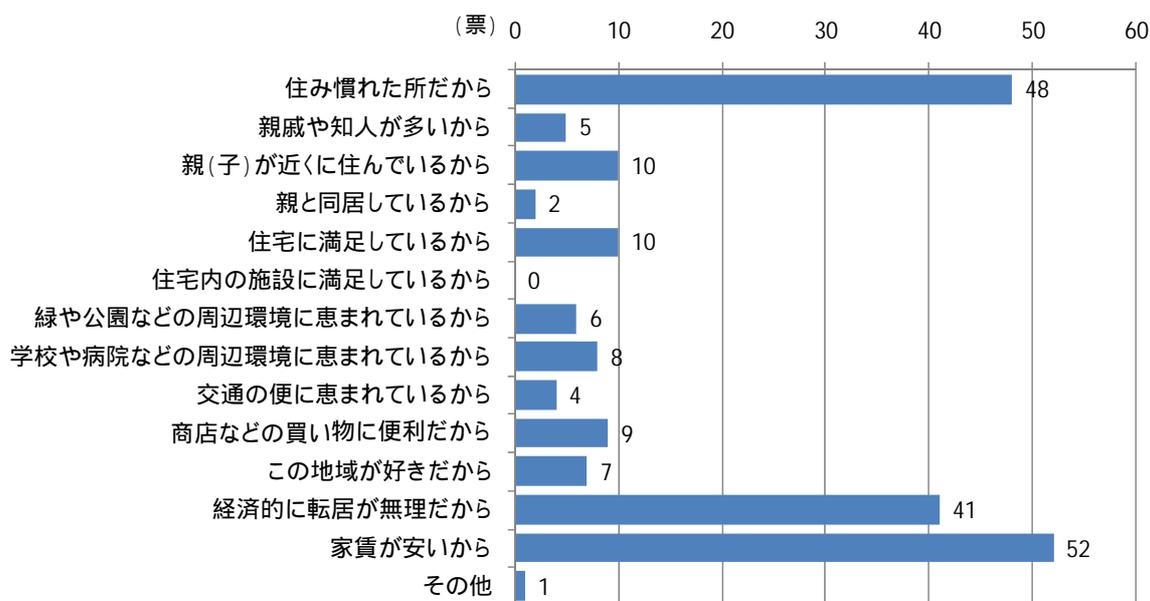


図 1-47 居住継続理由

問 13. 市営住宅からの転居理由 (問 11 で「3. 転居したいが予定はない」「4. 近いうちに転居する」と回答した方)

「持家が欲しいから」、「住宅が老朽化してきたため」、「住宅内の施設や設備が不満だから」といった理由が多い。

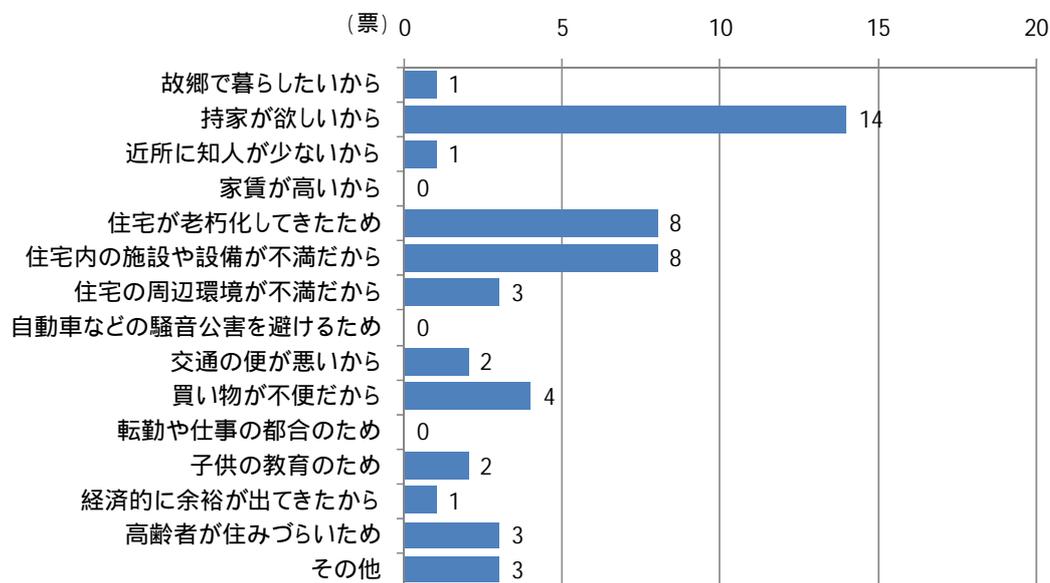


図 1-48 転居理由

問 14. 市営住宅からの転居後の住宅の形態

(問 11 で「3. 転居したいが予定はない」「4. 近いうちに転居する」と回答した方)

「一戸建て持家」の割合が 80.0% と最も高くなっている。

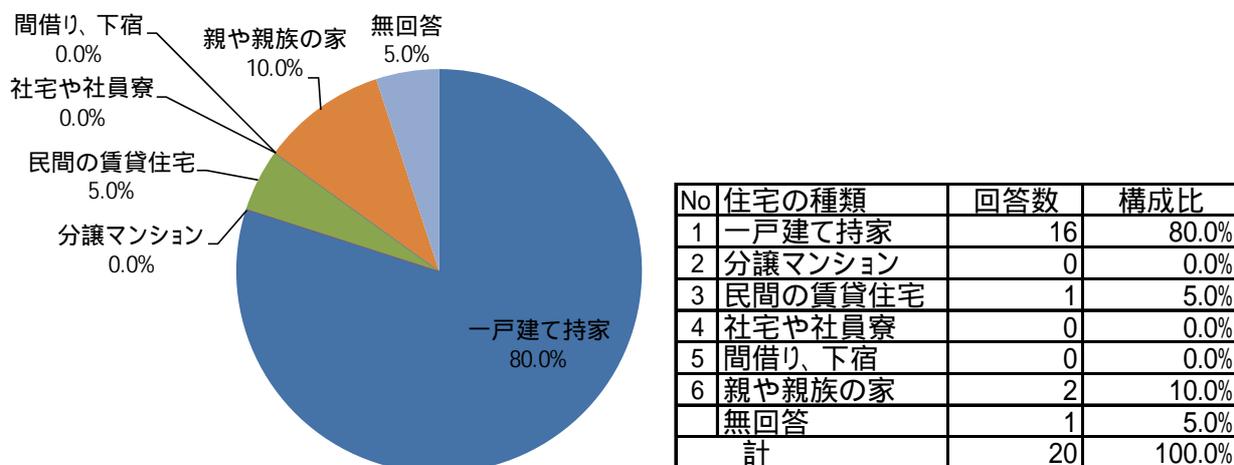


図 1-49 転居後の住宅の形態

V. 市営住宅の将来（問15～17）

問15-1. 市営住宅建替えの場合の住宅の形態（構造 建て方）希望

「木造の平屋建て」が30.4%で最も多く、「鉄骨・鉄筋コンクリート造の平屋建て」（22.3%）、「鉄骨・鉄筋コンクリート造の2階建て」（17.9%）と続いており、低層住宅が望まれている。

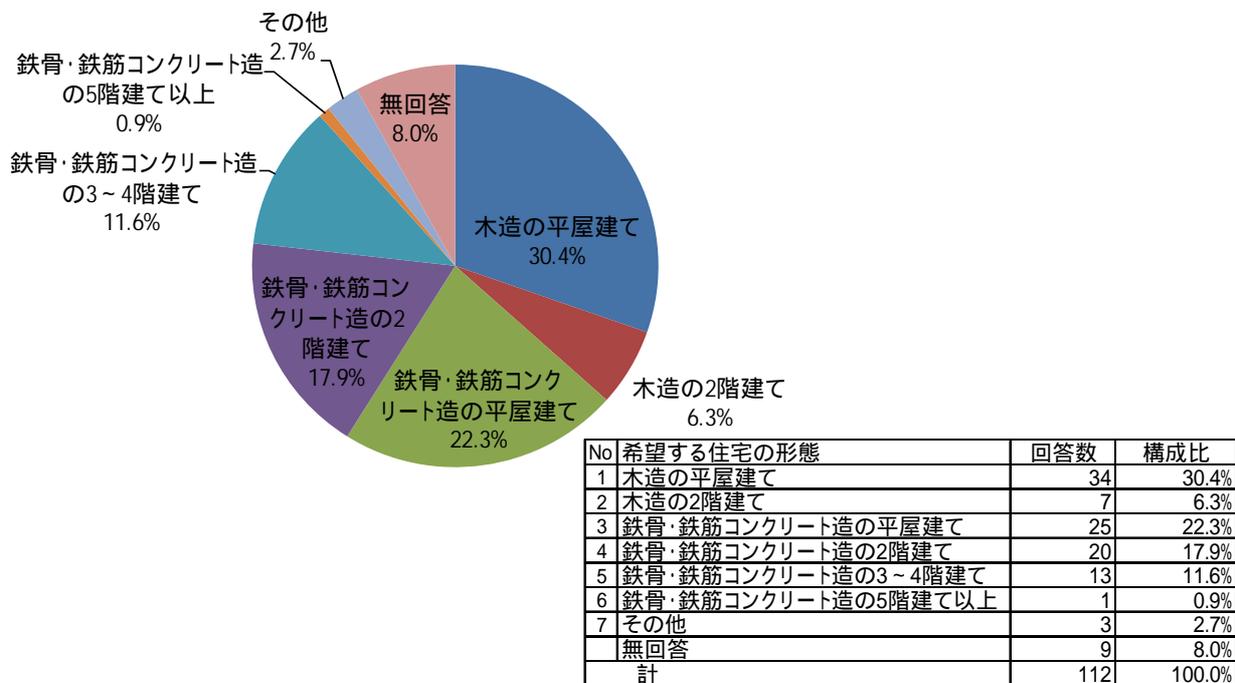


図1-50 建替えの場合の住宅の形態

問15-2. 市営住宅建替えにおいて望まれている点

「なるべく低家賃の住宅」、「火災や地震に対する防災性の向上」、「高齢者が住みやすい住宅」、「駐車スペースの確保」での要望が多い。

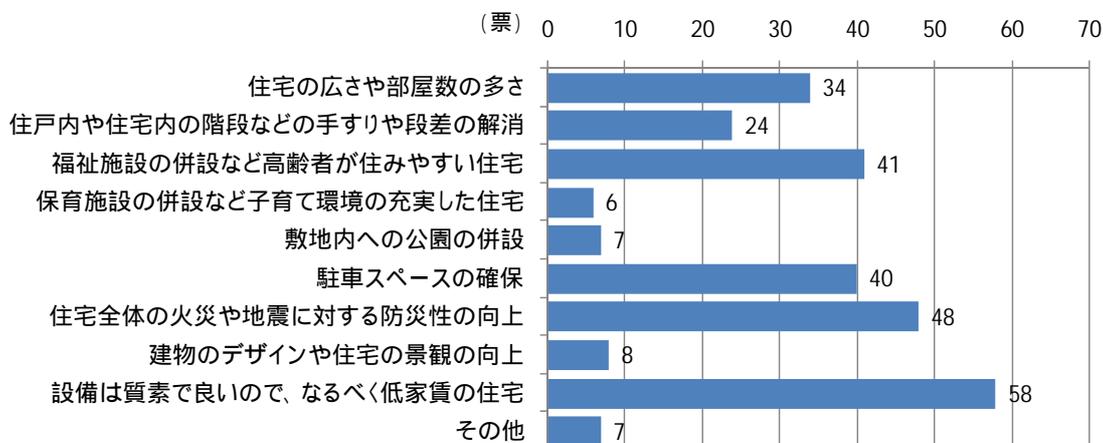
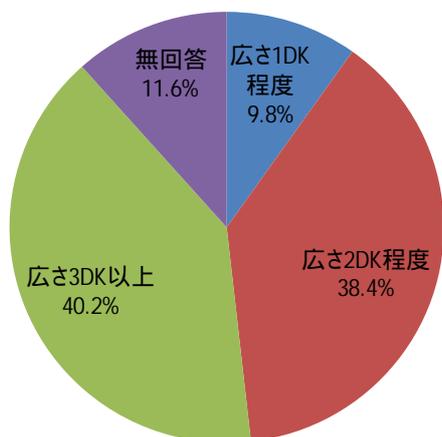


図1-51 建替えにおいて望まれている点

問 15-3. 建替えた場合の住宅の広さ希望

「3DK 以上」が 40.2%、「2DK 程度」が 38.4%となっており、より広い住宅が望まれている。



No	希望する住宅の広さ	回答数	構成比
1	広さ1DK程度	11	9.8%
2	広さ2DK程度	43	38.4%
3	広さ3DK以上	45	40.2%
	無回答	13	11.6%
	計	112	100.0%

図 1-52 建替えた場合の広さ要望

問 16. 市営住宅大規模修繕において望まれる点

「部屋の間取りの改修」、「浴室の防水性の向上」、「外壁や配管の耐久性の向上」、「バリアフリー化」での要望が高い。

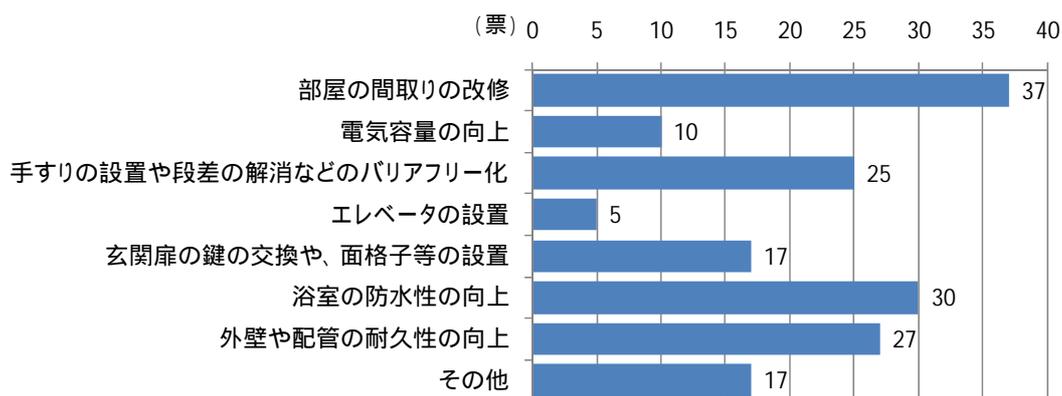


図 1-53 大規模修繕において望まれる点

問 17. 建替えや大規模改修で家賃が上がる場合の希望移転先

「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」が 63.2%で最も多く、居住継続意向が高い。

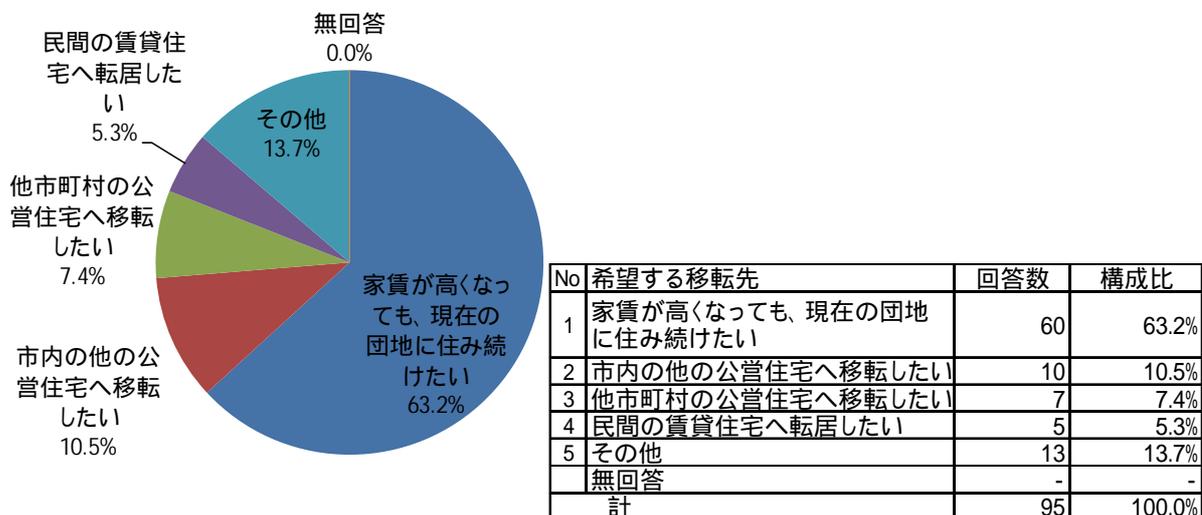


図 1-54 移転先要望

VI. 住宅政策に関するニーズ（問 18）

問 18. 住宅行政に望む政策

「災害に強い安全なまちづくりの推進」、「公営住宅などの建替え・改善の推進」、「住宅のバリアフリー化改修への補助」への要望が高い。

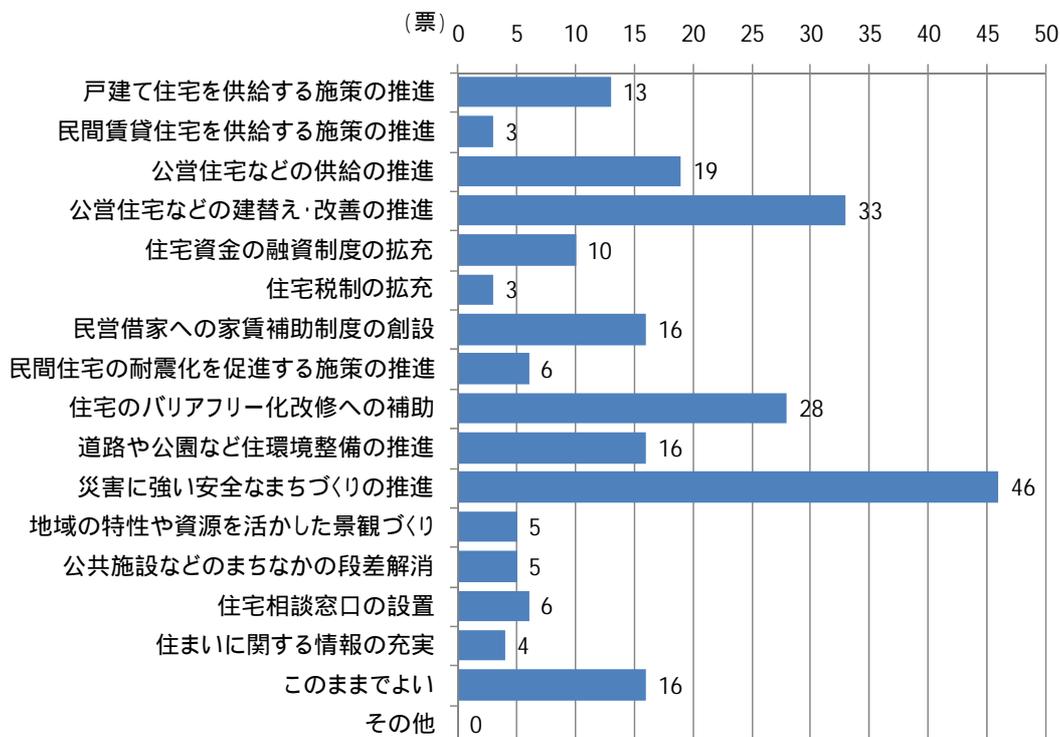


図 1-55 住宅行政に望む政策

6. 住宅関連企業の意向調査

(1) 調査目的

統計データ等からは把握できない、中央市内の賃貸住宅市場を把握するため、市内の住宅関連企業を対象にヒアリング調査を実施した。

ヒアリング調査により、賃貸住宅市場の動向や課題を明確にし、今後の公営住宅行政を検討する際の基礎資料とする。

(2) 調査概要

調査の方法

山梨県宅地建物取引業協会の紹介により、市内の賃貸取扱事業者を対象に面談によるヒアリング調査を行った。また、中央市商工会にも面談によるヒアリング調査を行った。

調査日時、調査対象

市内の賃貸物件を取り扱う3社及び中央市商工会に対して、以下の日程によりヒアリング調査を実施した。

- ・平成23年11月4日 11:00～12:10
- ・平成23年11月4日 15:10～16:30

調査内容

主に以下の項目についてヒアリング調査を実施した。

- 1.住宅需要について
 - ・分譲住宅や賃貸住宅の住宅需要
 - ・購入者、賃貸者の住宅選びの際のニーズ、人気エリア
 - ・今後不動産投資が行われると考えられる地域や内容
- 2.入居者について（高齢者、外国人等）
 - ・入居制限の実態
 - ・入居需要や入居に伴う問題点等
- 3.賃貸住宅の設備について
 - ・高齢化仕様（バリアフリー化等）の状況
 - ・耐震化の状況
- 4.空き家について
 - ・空き家の多いエリアや物件状況
 - ・空き家となっている原因
- 5.公営住宅について
 - ・公営住宅との競合状況
 - ・民間住宅を市が借り上げることについて
 - ・公営住宅に望むこと
- 6.その他
 - ・官民協働で取り組むために行政に対して求めること

(3) 調査結果

民間賃貸住宅の状況について

人気エリアは若宮地区である。新規物件は人気があるが、老朽化の進む物件では空き家が目立っている。景気の低迷に伴い企業の撤退などがみられる。

人気エリアについて

人気エリアは若宮地区。土地利用の規制や空き地減少により新規物件が整備しづらい状況であり、賃貸物件は改修が進まない状況。

- ・ 住宅市場として、中央市は甲府市南部という大きなとらえ方となっている。賃貸者は主に市内での通勤通学者である。甲府市への通勤者もみられる。
- ・ 賃貸物件の人気エリアは、山梨医大やショッピングモールなどがある若宮地区である。中央市の賃貸物件が集中している。
- ・ 若宮地区では平成7年から開発されており、築年数が15年を超える古い賃貸物件が目立ち始めている。古い賃貸物件には不人気である。とはいえ、改修するような資金は十分ではなく、改修が進まない状況。片手間に賃貸経営をしているお年寄りオーナーが多いことが原因である。二代目に移行すれば、賃貸市場も変わってくると思われる。
- ・ 空き家も見られる。間取りが古く改善できない お金をかけない 入居者減少、と悪循環である。
- ・ 新しい物件は少ない状況。マンション形式は少ない。
- ・ 若宮地区では空き地が少なくなっており、新しい物件が建設しづらい状況にある。また、地区計画で高さ制限があるため、大きなマンションは建設できない状況にある。

最近の住宅需要について

企業の法人契約は減少傾向。外国人の帰国もありやや減少傾向にある。

- ・ 企業の倒産、編成に伴う就業者の減少などにより住宅需要が減少している。企業の社宅としての借上げ需要もあるが、景気低迷に伴い減少傾向にある。
- ・ 外国人も増えていたが、帰国する人も増えている。
- ・ エリア内に多くの商業施設が立地した。また、工業団地が多く働き手の居住場所として住宅需要がある。

単身者タイプ（ワンルーム）について

大学生向けのワンルーム物件が多い。古い物件には住みたがらない。

- ・ 山梨医大学生用のワンルーム、1Kは若宮地区に集中している。山梨医大学生の需要がある。
- ・ 山梨医大学生は資金的にも裕福な家庭が多いため、古い物件には住みたがらないことが実情である。
- ・ 若宮地区の賃貸家賃は1Kで45,000～50,000円である。

ファミリータイプについて

市街地周辺においてファミリー物件（2LDK、2DK）がみられる。

- ・ 若宮地区の農地所有者に対して、大手ハウスメーカーによる賃貸住宅整備によりファミリー向け賃貸物件が整備されている。新築は借り手が見つかるが、古い物件では空き家が目立つ。
- ・ ファミリータイプでは2LDK、2DKの物件が多い。

- ・当初は大手A業者などの民間賃貸事業者がマンション経営を進めていた。現在はそれほどでもないが、当時は質の悪い賃貸物件を供給しており、A業者は人気がなかった。他にはB業者などがある。
- ・若宮地区の賃貸家賃は2Kで65,000～70,000円程度である。

今後、不動産投資が行われると考えられる地域

リニア中央新幹線（以下、リニア）整備に伴い大規模な不動産投資の可能性がある。現在、不動産業界は冷静である。

- ・現在、大型の不動産投資が行われる地域はないが、リニア整備によっては動きがあると考えられる。
- ・リニア関係については、意外と不動産業界は冷静であり、盛りあがってはいない。

ユーザーのニーズ

高くても新しくきれいなところを選ぶ傾向にある。住み替えが激しい。

- ・高くても良い所、新地の所に入居したいとの意向が高い。
- ・若い人は新しくきれいなところを選んでいる。家族形態の変化によって5年サイクルぐらいで住み替えがあり、入れ替わりが激しい。

豊富地域の住宅需要について

住宅需要は低い。世帯分離のための需要がほとんどである。

- ・浅利地区では賃貸物件が見られる。賃貸者は、世帯分離が多く、豊富地域での定住が必要な世帯が多い。
- ・豊富地域は、学校も遠い、買い物場所がないなど生活に不便であるため、賃貸物件の人気がない。入居者を増やすためペット可にした物件もある。
- ・家畜のにおいがする。

田富地域の市街地について

古い賃貸物件が多い。空き家も多い。

- ・田富地域の市街地部では、古い賃貸住宅が多く見られ、空き家が多い。道路も狭く建替えやリフォームができない物件も多い。
- ・間取りが古く改善できない お金をかけない 入居者の減少、と悪循環である。

入居者について

高齢者、外国人の入居制限はほとんどみられないが潜在的には存在する可能性がある。
 高齢者専用住宅やケア付き住宅は、需要が低く整備が進まない状況にある。

高齢者の入居制限

高齢者の賃貸需要はさほど多くはない。入居条件を整えば入居できるが、潜在的には敬遠傾向にある。

- ・ 高齢単身の世帯を入居不可としている物件はなく、保証人がしっかりしていれば入居可能である。
- ・ 高齢者の入居については、家賃の滞納というよりは、怪我や病気、死亡などのリスクが高いことからやや敬遠される傾向にある（年齢や健康状態、身内の近居の有無などにより入居状況は異なる）。

外国人の入居制限

留学生や就業者の入居がみられる。特に大きなトラブルはみられないが、入居者による。

- ・ 外国人入居者が増えているが、保証人がしっかりしていれば問題はない。
- ・ 市内企業の就業者など、外国人の住宅需要はある。派遣業者と通していることから保証人の条件等がしっかりしているケースが多く、特にトラブルはみられない。
- ・ 外国人については、素晴らしい人もいるしマナーが悪い人もいる。人による。
- ・ 言葉が通じない、習慣の違いやトラブルにより入居を断る大家も存在する。

賃貸住宅の設備について

高齢者専用住宅やケア付き住宅は、需要が低く、民間による整備は進まない状況にある。

高齢者仕様の住宅、住み替えについて

高齢者向け賃貸住宅の需要は低く、整備も進まない状況にある。

バリアフリー化については、新しい住宅はバリアフリー対応であるが、古い住宅までは手が回らない状況にある。

- ・ 介護や支援等を必要とするような高齢者向けの住宅（高齢者専用住宅）の需要はなく、また、物件もない。不動産業界からは、建ててみないかとのアドバイスはしているが、なかなか進まない。
 - ・ 高齢者ケア付き住宅の整備は進まない。市川三郷町で物件がある。
 - ・ 高齢者専用住宅の整備が進まない理由は「需要」がないからである。高齢者の多くは土地付き戸建住宅なので居住地には困っていない。山梨県は、関東に就職した子供たちが週末に帰省できる距離であることから、戸建住宅に住み続ける場合が多い。
 - ・ バリアフリーについては検討しているが手が回らない状況。特に古い住宅で顕著である。
 - ・ 高齢者は事故や孤独死等のリスクがあるため、見守り等のサポートが必要ではないか。
- 耐震化について
- ・ 資金的に余裕がないため、耐震化できない大家が多い。
 - ・ 戸建については、市の耐震診断助成があるが、賃貸物件は対象外である。東日本大震災では、中央市は震度5強であったが特に大きな被害はなかった。

空き家について

古い物件での空き家が目立つ状況にある。

空き家が多い地域

若宮地区では古い物件で空き家が見られる。田富市街地は空き家が多い。豊富地域では、概ね需要と供給のバランスはとれている。

- ・ 田富市街地部では古い物件が多く空き家が増えている。道路も狭く、建替えやリフォーム出来ない物件も多い。また、大家にリフォームの意思がない。
- ・ 5割が空き家という物件もある。人が住まない 資金が貯まらない 投資が出来ない といった悪循環である。

空き家が増えている要因

景気の低迷に伴い住宅市場が落ち混んでいることから、空き家が増えている。

- ・ 企業の倒産、編成に伴う法人契約の解除などにより住宅需要が減少している。
- ・ 賃貸物件の老朽化、外国人の帰国、部屋が汚い、家賃が高いなどの理由も見られる。

空き家対策として

- ・ 家賃を安価にする、礼金不要、礼金を下げるなどして、入居者の負担軽減を図っている。

公営住宅について

民営賃貸住宅を借上げて公営住宅として利用することについては、賛同が得られる可能性は高い。ただし、地元不動産業者を圧迫するのではなく、ともに協力しあっていくことが重要である。

公営住宅の意義を明確化しつつ整備・管理を検討してほしいとの要望あり。

公営住宅との競合について

公営住宅に入居できなかった世帯からの問い合わせがある。

- ・ 公営住宅に入居できなかったため賃貸物件を探しているとの問い合わせがある。
- ・ 家賃の安さに負けていると感じる。
- ・ 競合とは感じていない。単身相手なので関係ない。

今後、民間賃貸住宅を市が借上げることについて

賛成意向である。民間不動産業者との連携を図り協力し合う体制が必要である。

- ・ 空き家で困っている大家が多いので喜ばれると思う。
- ・ 大家からは長期的に借り上げてほしいとの意見もある。
- ・ 借上住宅を実施した場合は、不動産業者の仕事がなくなるため、指定管理としての業務ができないか。地域の業者を圧迫するのではなく、ともに協力し合っていく方向が良い。
- ・ 民間と連携してほしい。例えば民間が公営住宅を建設・管理を行い、管理責任は行政が負う。日々の管理は大家や不動産に任せるなど。

公営住宅に望むこと

公営住宅の理念（あり方）を明確化してほしい。その上で管理や整備を考えてほしい。

- ・ 公営住宅の意味を明確化してほしい。実際は、収入基準に見合わないが、低収入と申告

して住み続けている人もいる。真に住宅に困窮している人が入れないのはおかしい。理念を明確にすべきである。

- ・ 公営住宅の家賃を安くしないでほしい。
- ・ 新規建設では公費を使わずにしてもらいたい。
- ・ 家賃滞納者への対応はどうなっているのか。管理面で疑問である。強く対応してほしい。不公平である。

その他、行政に望むこと

土地利用についての見直し

土地利用の見直しを。活性化に向けた意向を。

- ・ 土地利用を見直してほしい。用途地域や地区計画での規制があり、建てたい建物が建てられない。
- ・ 調整区域の見直しが出来ないか。現在、開発ポテンシャルが高まる地域としては下河東地区が考えられる。
- ・ 中央市は開発に対する考え方が後れている。中央市自体が活性化を考えて、国や県に意見すべきである。

良質な賃貸住宅を育てる取り組み

豊かに暮らすことができるよう良質な住宅を育てる取り組みを。

- ・ 住宅は生活の基本的な単位である。狭く設備が整わない住宅での生活は、本当の意味で豊かな暮らしとはいえない。
- ・ 賃貸住宅においても基準づくりに配慮してほしい。

新しいタイプの公的な住宅整備を

- ・ 民間の賃貸住宅を一括借り上げしてもらいたい。
- ・ 行政と民間が共同出資で住宅を造り、収入を分配する取り組みはどうか。
- ・ 市が賃貸住宅をつくってほしい。

不動産業界の取り組み

住宅情報の一元化が行われている。

- ・ 賃貸物件など住宅情報の一元化を図る取り組みとしては、ハトマークサイトにおいて賃貸住宅情報が載せられている。一般の人も閲覧可能である。
- ・ その他空き家バンクがあり、各都市と連携して情報を公開している。

(4) 考察

■住宅市場の活性化やストック活用には官民の協力が不可欠である

- ・景気の低迷に伴い住宅需要が減少傾向であるにもかかわらず、若宮地区では、山梨医大やショッピングセンターの整備に伴い入居意向は高い。しかし、古い住宅では空き家が目立っておりリフォームは進まない状況。今後、老朽化に伴う空き家の増加にともない、質の低い住宅が取り残されていく懸念がある。
- ・民間住宅の借上げについては、大家からの賛同意向は高いと考えられる。ただし、地元不動産業界と競合しないよう、管理運営面での住み分けを行い、行政と民間がともに協力しながら進めていく必要がある。
- ・今後は行政と民間が協力しながら、新たな住宅市場活用に向けた取り組みが望まれる。

■まちづくりと一体となった住宅地の整備、土地利用の見直しが求められる

- ・線引きにより都市と農村のすみ分けが行われているが、用途地域や地区計画等の規制が厳しく、開発ポテンシャルの高い地域においても、ニーズがあるにも拘らず新たな住宅建設が進まない状況にある。
- ・リニア整備により新たな大規模開発が進む可能性が高い。現在はまだ動きはない。
- ・利便性の高い場所やまちなか居住への要望は高いことから、良好な住宅が整備されるよう基盤整備やルールづくりと併せた良好な住宅地を計画的に誘導することが求められる。

■お年寄り世帯への対応が望まれる

- ・お年寄りや外国人に対する入居制限は潜在的に存在しているが、地域全体での見守りやケアなどの条件を整えば改善される可能性はある。今後、高齢化社会の進展に伴い、お年寄りの賃貸住宅の需要が高まると想定され、公営住宅だけでは不十分であると考えられる。高齢者仕様の設備整備に対する補助や、受け入れを促進する仕組み等について検討することが求められる。