

## 第2章 公営住宅等の状況

### 1 中央市の概況

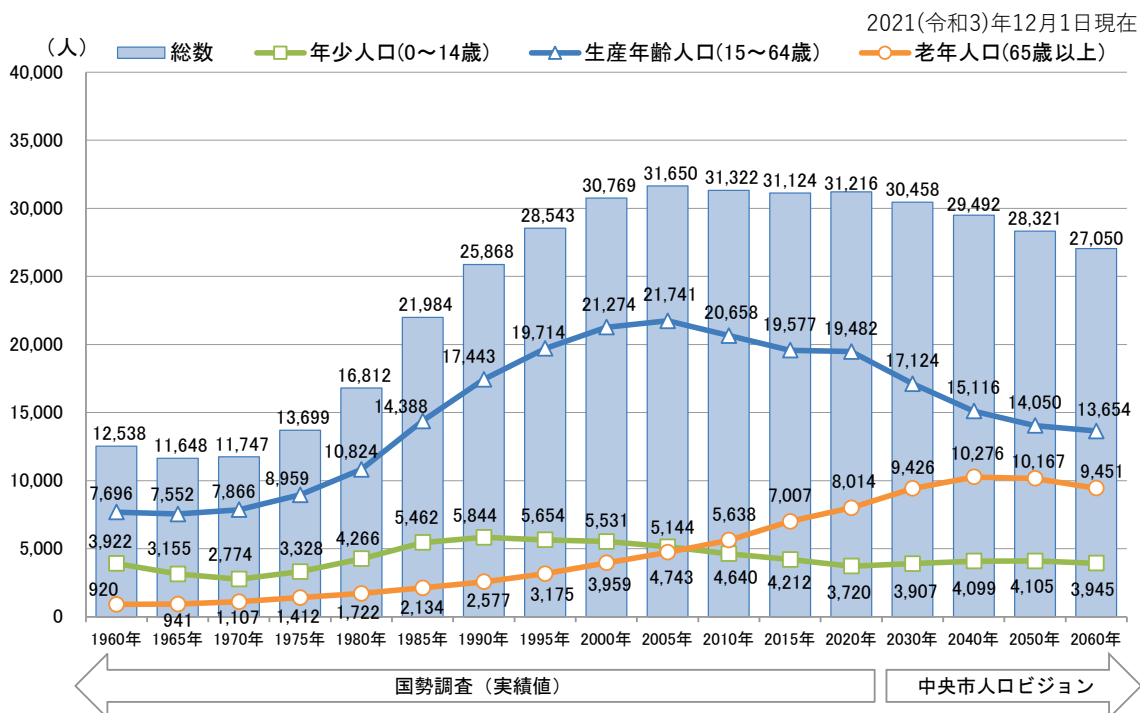
#### (1) 人口の推移

2021(令和3)年4月現在における本市の人口(住民基本台帳人口)は30,821人となっています。1965(昭和40)年から2005(平成17)年まで増加傾向を示していましたが、その後は緩やかに減少傾向で推移しています。

#### (2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口は2005(平成17)年をピークに減少、年少人口は1990(平成2)年をピークに緩やかに減少傾向です。一方で老年人口は増加傾向で2010(平成22)年には老年人口が年少人口を上回り、少子高齢化が進んでいることが分かります。

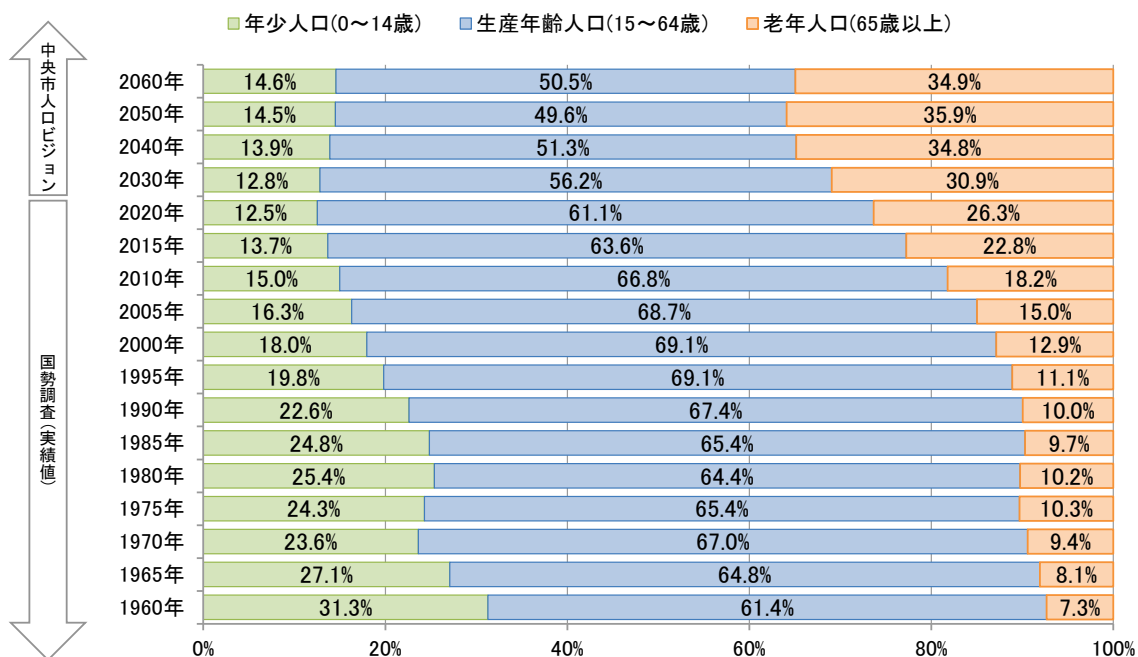
図2 年齢3区分別人口の推移



【出典】山梨県統計データバンク(2020年は国勢調査)、中央市人口ビジョン(令和2年3月)

・総数には年齢不詳を含む

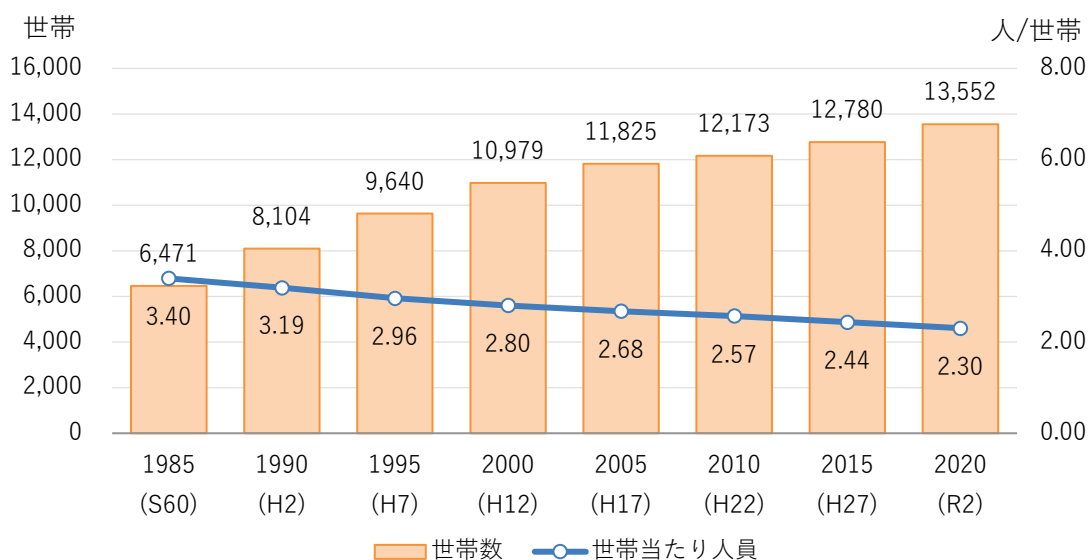
図3 年齢3区分別人口割合の推移



(3) 世帯数の推移

本市の世帯数は 1985(昭和 60)年から増加傾向にあります。世帯当たりの人員は減少傾向にあります。2020(令和 2)年における世帯当たりの人員は 2.30 人です。

図4 世帯数の推移

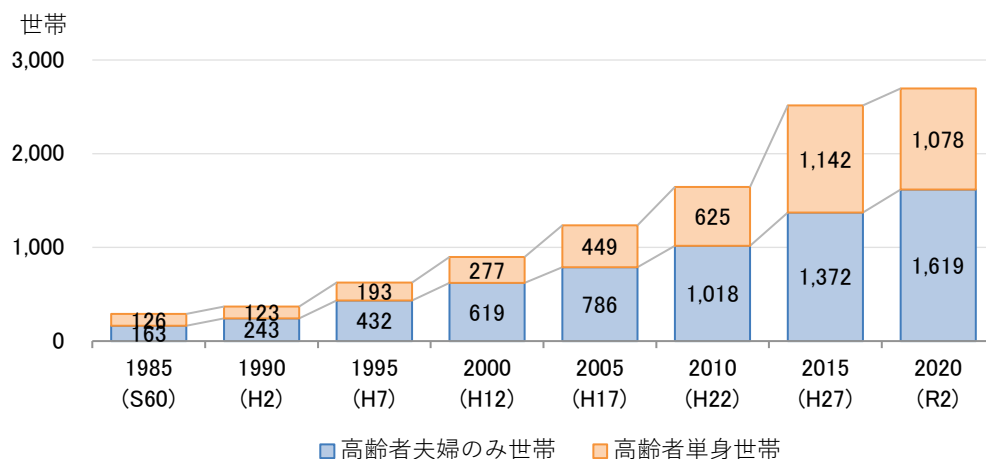


【出典】 山梨県統計データバンク (2020(R2)は国勢調査)

#### (4) 高齢者世帯数の推移

本市の高齢者世帯は、老年人口の増加と同様に増加傾向で、2020(令和2)年は高齢者夫婦のみ世帯が1,619世帯、高齢者単身世帯が1,078世帯であり、1985(昭和60)年から増加傾向にあります。

図5 高齢者世帯数の推移



#### (5) 将来人口推計

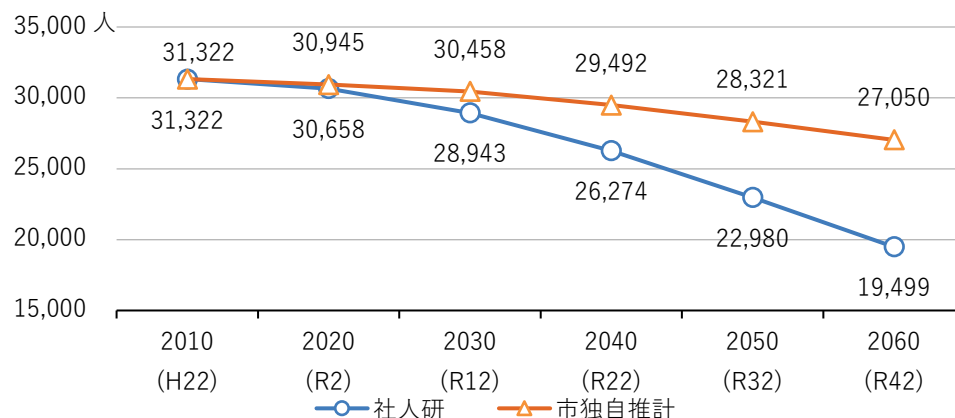
##### ア 国立社会保障・人口問題研究所による推計

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による推計では、人口減少が更に進み、2060(令和42)年には約19,500人まで減少すると推計されています。

##### イ 中央市人口ビジョンによる推計

中央市まち・ひと・しごと人口ビジョン(令和2年3月)では、今後の人口減少によって生じる諸問題に対する危機感と、リニア中央新幹線、高速交通網の整備による地域発展の可能性を市民と共有し、本市の特性や優位性を最大限活かした施策に取り組むことで、人口減少を最小限にとどめることが可能であると見込み、2060(令和42)年の人口約27,000人を将来展望としています。

図6 中央市における人口の将来展望



【出典】中央市人口ビジョン(令和2年3月)

(6) 公的賃貸住宅の状況

本市における公営住宅として、市営住宅と県営住宅の一覧を次に示します。

**表1 市営住宅一覧**

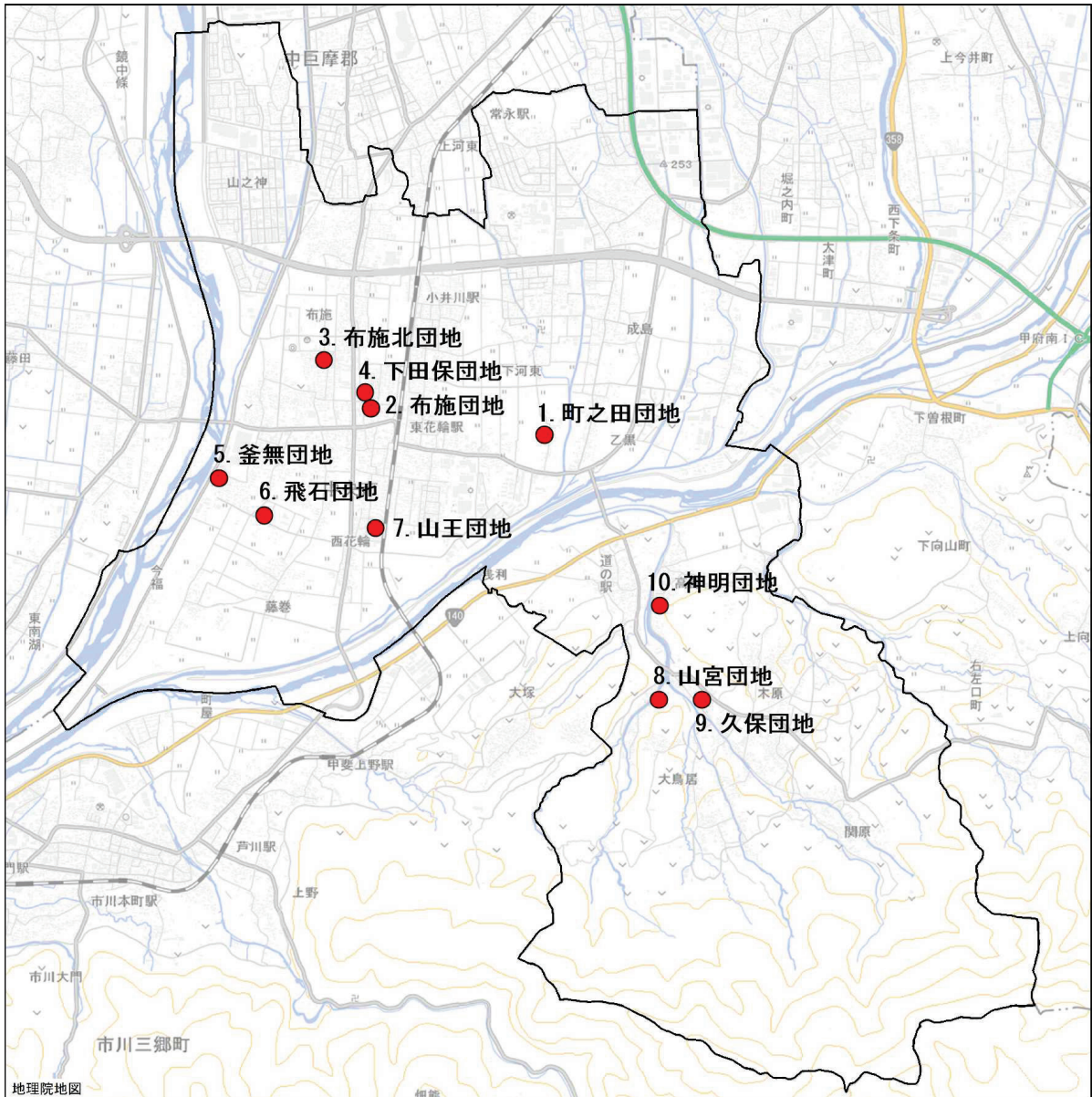
2021(令和3)年9月1日現在

No.	団地名	木造棟数	木造戸数	非木造棟数	非木造戸数
1	町之田団地	0棟	0戸	10棟	36戸
2	布施団地	0棟	0戸	2棟	16戸
3	布施北団地	2棟	2戸	2棟	6戸
4	下田保団地	12棟	12戸	0棟	0戸
5	釜無団地	0棟	0戸	4棟	20戸
6	飛石団地	29棟	4戸	1棟	29戸
7	山王団地	0棟	0戸	8棟	48戸
8	山宮団地	0棟	0戸	3棟	14戸
9	久保団地	0棟	0戸	3棟	54戸
10	神明団地	4棟	16戸	0棟	0戸
計		47棟	34戸	33棟	223戸
棟 合計		80棟			
管理戸数 合計		257戸			

**表2 県営住宅一覧**

No.	団地名	木造棟数	木造戸数	非木造棟数	非木造戸数
1	田富釜無団地	0棟	0戸	2棟	12戸
2	山王団地	0棟	0戸	6棟	130戸
3	東花輪団地	0棟	0戸	4棟	72戸
計		0棟	0戸	12棟	214戸
棟 合計		12棟			
管理戸数 合計		214戸			

図7 市営住宅の位置図



## 2 上位・関連計画の位置づけ

### (1) 第2次中央市長期総合計画（2018(平成30)年度～2027(令和9)年度)

第2次中央市長期総合計画は本市全ての計画の最上位に位置付けられます。2018(平成30)年3月に策定しています。

#### ア 将来像

##### **「実り豊かな生活文化都市」**

このまちすべての人が、豊かで実りある生活ができる街づくりを目指します。

#### イ 基本目標、施策の大綱

##### ○基本政策

- ・賑わいと交流の生まれるまちづくり
- ・安心して健やかに暮らせるまちづくり
- ・誇りと愛着の持てるまちづくり
- ・安全で快適な住みやすいまちづくり
- ・市民参加による協働のまちづくり

市営住宅の具体的な施策として、老朽化対策への取り組みや民間企業の事業手法を取り入れた維持コスト削減策への取り組み、他の用途への転用を含めた市営住宅の活用などを検討するとしています。

### (2) 中央市都市計画マスタープラン（2020(令和2)年11月）

#### ア 計画期間

2020(令和2)年度から2028(令和10)年度までの9年間

#### イ まちの将来像と目標

##### ○まちの将来像

##### **「次代に受け継ぐ、暮らしを大切に交流を育むまち」**

##### ○まちづくりの目標

- ・交流を育む活力あるまち
- ・いきいきと暮らすやすらぎあるまち
- ・自然環境と共生しふれあうまち
- ・次代へ継承する文化を学び支えあうまち

ウ 地域別まちづくり方針

[田富地域]

○将来像

「誰もが安心して暮らせる活力に満ちた快適で便利なまち」

○基本理念

「水と食を基本に、良いものを活かし、文化とふるさとへの思いを育む」

[玉穂地域]

○将来像

「安全・安心・日本一暮らしやすいまち」

○基本理念

「暮らしやすいまちづくり」

[豊富地域]

○将来像

「地域の暮らしを守りながら、みんなのつながりのなかで誰もが元気に暮らすまち」

○基本理念

「豊かに住み続けられるまちづくりをみんなで考える」

住まいづくりの施策として、「中央市公営住宅等長寿命化計画」に基づく市営住宅の計画的な改善・建て替えの推進、二地域居住・田舎暮らしの促進のための空き家・土地情報の提供など定住促進策の充実を図るとしています。

(3) 中央市公共施設等総合管理計画（2016(平成 28)年 10 月)

ア 計画期間

2016(平成 28)年度から 2047(令和 29)年度までの 32 年間

イ 目標

公共施設の保有面積を、2056(令和 38)年度までに「28%削減」を目標としています。

ウ 施設類型別の管理に関する基本方針

〈公営住宅〉

○現状と課題

公営住宅は、用途別面積では、学校に次ぎ 2 番目に多い施設であり、維持管理・更新等の費用の縮減が課題となっています。

○マネジメント方針

「中央市公営住宅等長寿命化計画(平成 24 年 3 月)」に基づき、計画的な修繕と改修による長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るとしています。

### 3 市営住宅の状況

#### (1) 管理戸数の状況

本市の市営住宅の管理戸数は 257 戸、棟数は 80 棟です。

**表3 市営住宅と住棟の概要**

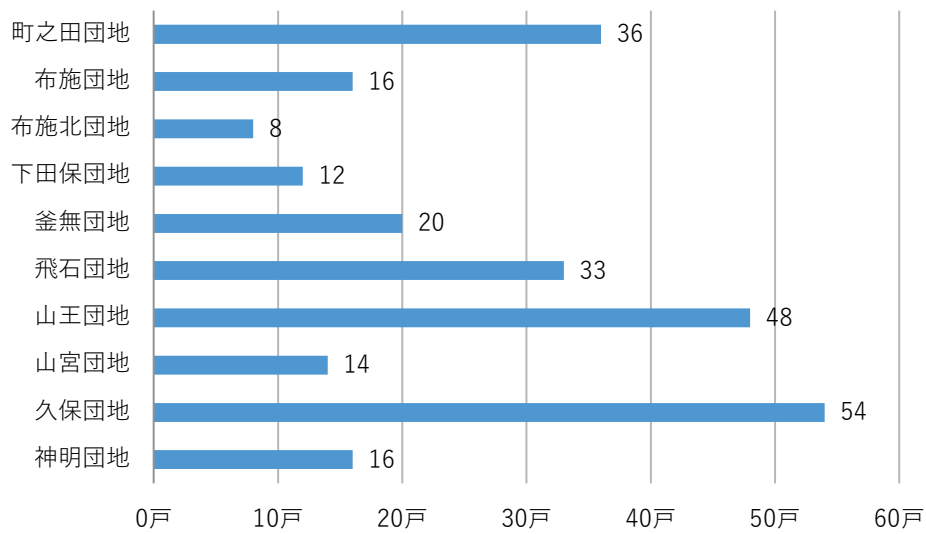
2021(令和3)年9月1日現在

地域	番号	団地名	号棟	構造	建設年度	棟数	管理戸数	間取り	区分	経過年数	法定耐用年数	耐用年数残り	
玉穂	1	町之田団地	1号棟-1	簡易耐火平屋	1971	1棟	4戸	2K・3K	公営	50	45	▲5	
			1号棟-2	簡易耐火平屋	1971	1棟	4戸	2K・3K		50		▲5	
			2号棟-1	簡易耐火平屋	1971	1棟	4戸	2K・3K		50		▲5	
			2号棟-2	簡易耐火平屋	1971	1棟	4戸	2K・3K		50		▲5	
			3号棟-1	簡易耐火平屋	1972	1棟	4戸	2K・3K		49		▲4	
			3号棟-2	簡易耐火平屋	1972	1棟	2戸	2K・3K		49		▲4	
			4号棟	簡易耐火平屋	1972	1棟	4戸	2K・3K		49		▲4	
			5号棟-1	簡易耐火平屋	1973	1棟	4戸	2K・3K		48		▲3	
			5号棟-2	簡易耐火平屋	1973	1棟	2戸	2K・3K		48		▲3	
			6号棟	簡易耐火平屋	1973	1棟	4戸	2K・3K		48		▲3	
小計						10棟	36戸						
田富	2	布施団地	1号棟	耐火4階	1994	1棟	8戸	3DK	公営	27	70	43	
			2号棟	耐火4階	1995	1棟	8戸	3DK		26		44	
		小計						2棟		16戸			
	3	布施北団地	(A)	2号棟	簡易耐火平屋	1966	1棟	4戸	2K・3K	公営	55	45	▲10
				3号棟	簡易耐火平屋	1966	1棟	2戸	2K・3K		55		▲10
			(B)	3-5号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		30	55	▲25
				3-6号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K			55	▲25
	小計						4棟	8戸					
	4	下田保団地	1号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K	公営	57	30	▲27	
			2号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27	
			6号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27	
			8号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27	
			9号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27	
			10号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27	
			11号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27	
			12号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27	
			13号棟	木造平屋	1964	1棟	1戸	2K		57		▲27	
14号棟			木造平屋	1964	1棟	1戸	2K	57		▲27			
15号棟			木造平屋	1964	1棟	1戸	2K	57		▲27			
16号棟			木造平屋	1964	1棟	1戸	2K	57		▲27			
小計						12棟	12戸						
5	釜無団地	A-1号棟	簡易耐火平屋	1970	1棟	4戸	2K・3K	公営	51	45	▲6		
			簡易耐火平屋	1970	1棟	4戸	2K・3K		51		▲6		
		B-1号棟	簡易耐火平屋	1970	1棟	6戸	2K・3K		51		▲6		
			簡易耐火平屋	1970	1棟	6戸	2K・3K		51		▲6		
		小計							4棟		20戸		



地域	番号	団地名	号棟	構造	建設年度	棟数	管理戸数	間取り	区分	経過年数	法定耐用年数	耐用年数残り		
田富	6	飛石団地	(A)	1-2号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K	公営	55	30	▲25	
				1-3号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		55		▲25	
				1-4号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		55		▲25	
				1-8号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		55		▲25	
				1-12号棟	木造平屋	1966	1棟	1戸	2K		55		▲25	
				2-1号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-2号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-3号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-5号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-7号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-8号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-9号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-11号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-12号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-14号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-15号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				2-16号棟	木造平屋	1967	1棟	1戸	2K		54		▲24	
				3-1号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-2号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-5号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-7号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-9号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-10号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-11号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-12号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				3-14号室	木造平屋	1968	1棟	1戸	2K		53		▲23	
				4-1号棟	木造平屋	1969	1棟	1戸	2K		52		▲22	
				4-2号棟	木造平屋	1969	1棟	1戸	2K		52		▲22	
	4-4号棟	木造平屋	1969	1棟	1戸	2K	52	▲22						
				(B)	34号棟	簡易耐火平屋	1967	1棟	4戸	2K	54	45	▲9	
	小計						30棟	33戸						
		7	山王団地	(A)	1号棟	簡易耐火平屋	1971	1棟	6戸	2K・3K	公営	50	45	▲5
	2号棟				簡易耐火平屋	1971	1棟	6戸	2K・3K	50		▲5		
	3号棟				簡易耐火平屋	1971	1棟	6戸	2K・3K	50		▲5		
5号棟	簡易耐火平屋				1971	1棟	4戸	2K・3K	50	▲5				
6号棟	簡易耐火平屋				1972	1棟	4戸	2K・3K	49	▲4				
7号棟	簡易耐火平屋				1972	1棟	6戸	2K・3K	49	▲4				
8号棟	簡易耐火2階				1973	1棟	8戸	2K・3K	48	▲3				
9号棟	簡易耐火2階				1975	1棟	8戸	2K・3K	46	▲1				
小計						8棟	48戸							
	8	山宮団地	1号棟	簡易耐火2階	1977	1棟	6戸	3K	公営	44	45	1		
2号棟			簡易耐火2階	1978	1棟	4戸	3K	43		2				
3号棟			簡易耐火2階	1978	1棟	4戸	3K	43		2				
小計						3棟	14戸							
	9	久保団地	1号棟	耐火3階	1986	1棟	18戸	3DK	公営	35	70	35		
2号棟			耐火3階	1987	1棟	18戸	3DK	34		36				
3号棟			耐火3階	1988	1棟	18戸	3DK	33		37				
小計						3棟	54戸							
	10	神明団地	A棟	木造2階	2006	1棟	4戸	2LDK・3LDK	公営	15	30	15		
木造2階				2006	1棟	4戸	2LDK・3LDK	15		15				
木造2階				2006	1棟	4戸	2LDK・3LDK	15		15				
木造2階				2006	1棟	4戸	2LDK・3LDK	15		15				
小計						4棟	16戸							
合計（構造別）				木造平屋		43棟	43戸							
				木造2階		16棟	16戸							
				簡易耐火平屋		23棟	98戸							
				簡易耐火2階		5棟	30戸							
				耐火3階		3棟	54戸							
				耐火4階		2棟	16戸							
合計（10団地）				計		80棟	257戸							

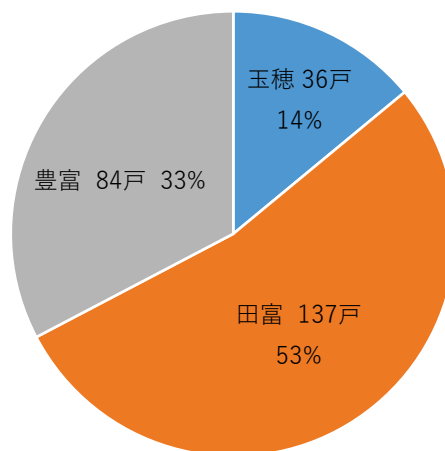
図8 団地別管理戸数



(2) 地域別管理戸数

管理戸数について地域別にみると田富地区が137戸(53%)と最も多く、豊富地区が84戸(33%)、玉穂地区が36戸(14%)の順となっています。

図9 地域別管理戸数(257戸)



### (3) 築年別・構造別管理戸数

公営住宅等を築年別に見ると、築50年以上が111戸(43%)と最も多く、築40年以上50年未満が60戸(24%)、築30年以上40年未満が54戸(21%)となっています。

構造別に見ると、簡易耐火平屋が98戸(38%)と最も多く、次いで耐火中層構造が70戸(27%)、木造が59戸(23%)戸となっています。

図10 築年別管理戸数

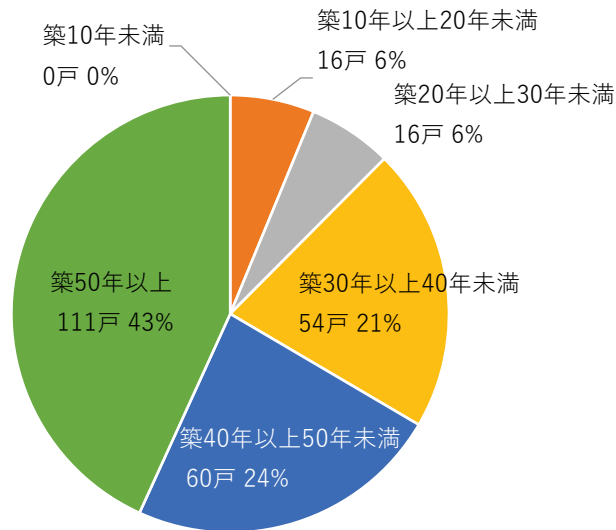
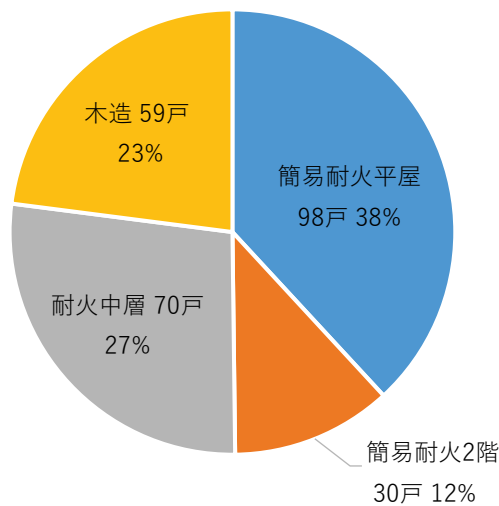


図11 構造別管理戸数



#### (4) 耐用年数経過状況

耐用年数超過状況(令和3年度基準)を見ると、既に耐用年数を経過している住戸が157戸(61%)と半数以上を占めています。

構造別耐用年数経過状況を見てみると、木造43戸(73%)、簡易耐火構造平屋98戸(100%)、簡易耐火構造2階16戸(53%)が既に耐用年数を経過しています。

図12 耐用年数経過状況

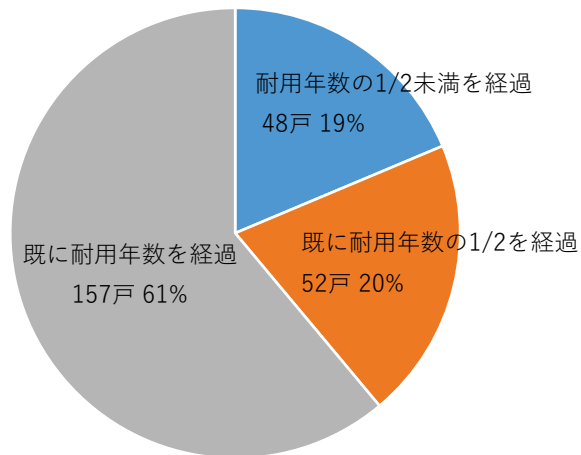
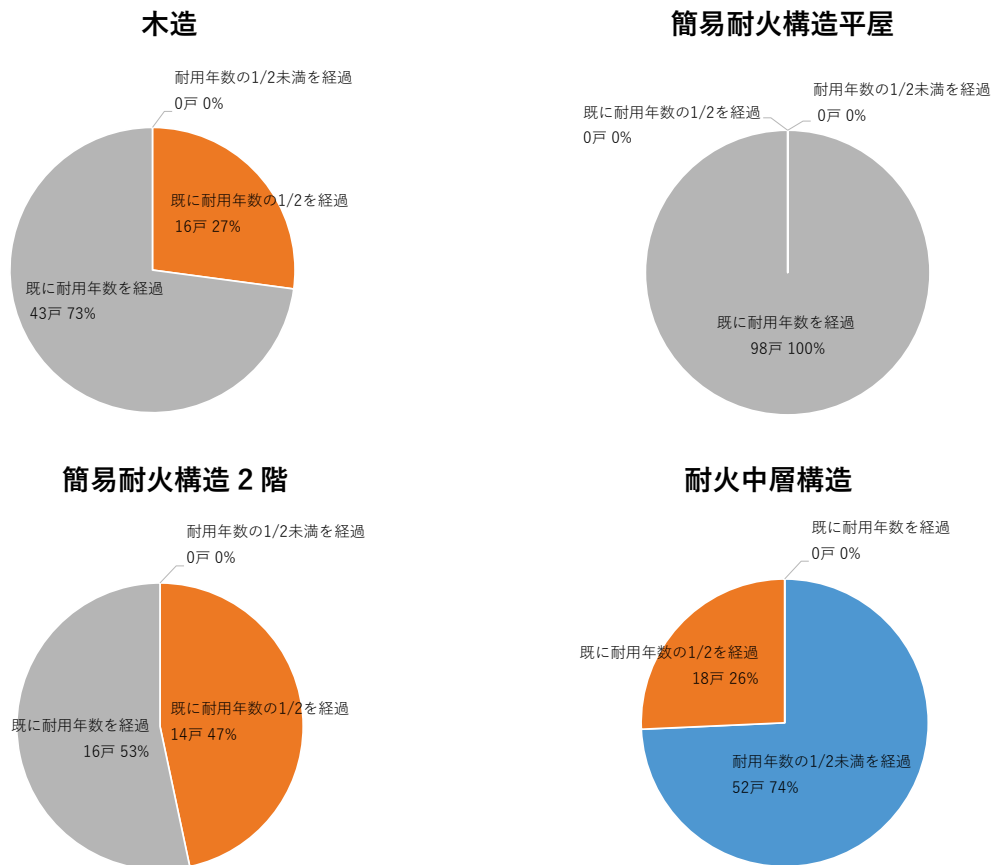


図13 構造別耐用年数経過戸数



(5) 団地別の入居状況

2021(令和3)年9月1日現在、募集団地の管理戸数100戸に対し、全て満室となっています。なお、町之田団地、ほか5団地は募集停止しています。そのため、現在の管理戸数は合計257戸ありますが、現時点での入居戸数は合計195戸(募集団地100戸+募集停止団地95戸)となっています。

また、今後の目標管理戸数の算出においては現時点での募集団地の管理戸数と募集停止団地の入居戸数の合計195戸(募集団地管理戸数100戸+募集停止団地入居戸数95戸)を基準に算定を行います。

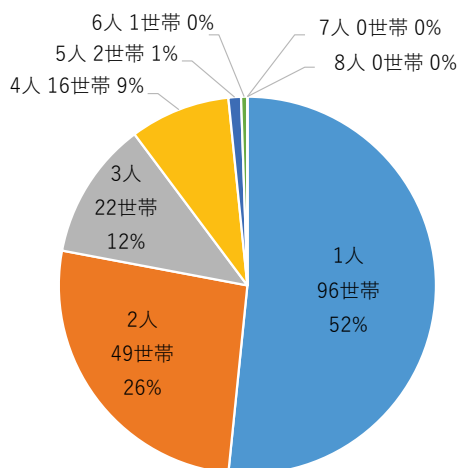
表4 団地別の入居者世帯及び入居率

団地No.	団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	入居率
〈募集団地の入居状況〉					
2	布施団地	16戸	16戸	0戸	100%
8	山宮団地	14戸	14戸	0戸	100%
9	久保団地	54戸	54戸	0戸	100%
10	神明団地	16戸	16戸	0戸	100%
合計		100戸	100戸	0戸	100%
〈募集停止団地の入居状況〉					
1	町之田団地	36戸	16戸	20戸	44%
3	布施北団地	8戸	5戸	3戸	63%
4	下田保団地	12戸	10戸	2戸	83%
5	釜無団地	20戸	12戸	8戸	60%
6	飛石団地	33戸	29戸	4戸	88%
7	山王団地	48戸	23戸	25戸	48%
合計		157戸	95戸	62戸	61%

(6) 世帯人員別の世帯数

世帯人員別の世帯数をみると、1人世帯が96世帯(52%)と最も多く、次いで2人世帯が49世帯(26%)となっています。1人世帯と2人世帯の小規模世帯が全体の約8割を占めています。

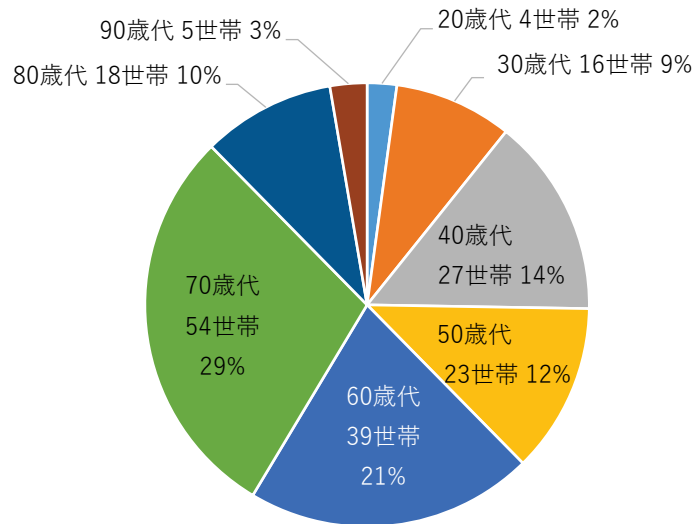
図14 世帯人員別の世帯数



(7) 世帯主年齢層別の世帯数

世帯主年齢層別の世帯数をみると、70歳代が54世帯(29%)と最も多く、次いで60歳代が39世帯(21%)となっています。60歳以上が116世帯(63%)と過半数を占めています。

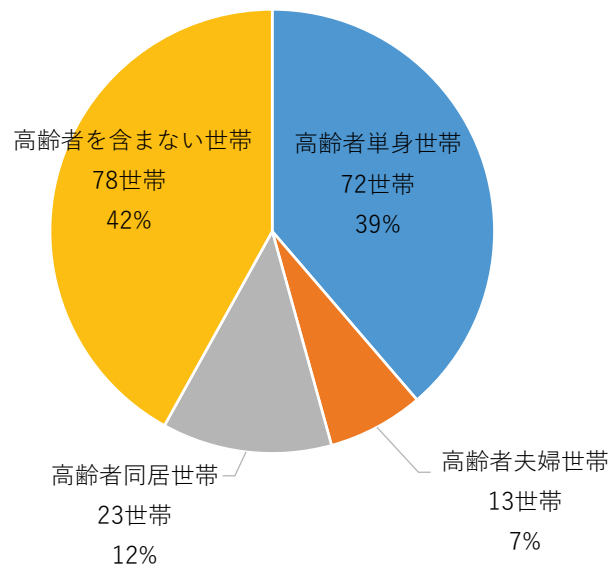
図15 世帯主年齢層別の世帯数



(8) 高齢者を含む世帯数

高齢者(65歳以上)を含む世帯は全戸186世帯のうち108世帯(58%)を占めています。

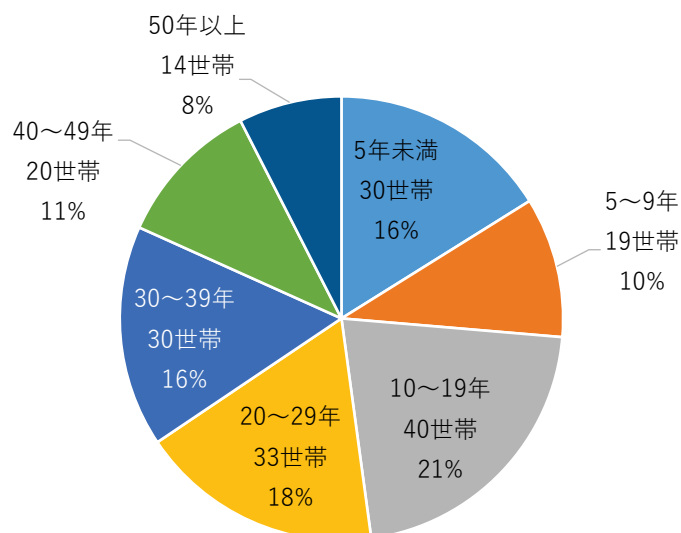
図16 高齢者(65歳以上)を含む世帯数



(9) 入居期間別の世帯数

入居期間別の世帯数をみると、10～19年が40世帯(21%)と最も多く、次いで20～29年が33世帯(18%)となっています。50年以上の長期居住している世帯は14世帯(8%)あります。

図17 入居期間別の世帯数



(10) 応募状況

市営住宅では、すべての団地が満室となっています。募集団地に対する応募数は20戸となっています。

表5 市営住宅の募集戸数と空室数、応募状況(令和3年9月1日現在)

団地No.	団地名	募集戸数	空家戸数	空家率	応募数
〈募集団地の空室、待機状況〉					
2	布施団地	16戸	0戸	0%	9戸
8	山宮団地	14戸	0戸	0%	0戸
9	久保団地	54戸	0戸	0%	6戸
10	神明団地	16戸	0戸	0%	5戸
合計		100戸	0戸	0%	20戸

(1 1) 市営住宅等の需要の見通し

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成 28 年 8 月【国土交通省住宅局住宅総合整備課】」から公開された「ストック<sup>※1</sup>推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数」の推計)」により公的賃貸住宅を必要とする世帯数を推計します。

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、本来階層の世帯数<sup>※3</sup>と裁量階層の世帯数<sup>※4</sup>を求め、公営住宅の施策対象世帯数の推計により、著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯割合から、「著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数」を算出します。その推計値から「目標管理戸数」を設定します。

公的賃貸住宅の需要に対する供給の見直しは、2021(令和 3)年 9 月現在における中央市内の公営住宅(市営住宅 195 戸：県営住宅 214 戸)の比率を将来も維持するものとします。

表6 著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数(国土交通省国土技術政策総合研究所プログラム)

	推計値				
	2020(R2)	2025(R7)	2030(R12)	2035(R17)	2040(R22)
	年度	年度	年度	年度	年度
著しい困窮年収未 <sup>※2</sup> 満の世帯数	820	800	782	755	723
2020年度実績からの変動率	100%	98%	95%	92%	88%

(世帯)

表7 目標管理戸数

			推計値					
			実績値	2020(R2)	2025(R7)	2030(R12)	2035(R17)	2040(R22)
				年度	年度	年度	年度	年度
公 営	市営住宅	目標管理戸数	195	191	187	180	173	
		困窮世帯数に対する割合	23.8%	23.8%				
	県営住宅	管理戸数	214	209	205	198	189	
		困窮世帯数に対する割合	26.1%	26.1%				
民 営	民間賃貸住宅	民間賃貸住宅戸数	(411)	(400)	(390)	(377)	(361)	
		困窮世帯数に対する割合	50.1%	50.1%				
著しい困窮年収未 <sup>※2</sup> 満の世帯数			820	800	782	755	723	

(世帯)

- ・「民間賃貸住宅戸数」は著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数から公営の管理戸数を減じた戸数(推計値)と仮定します。
- ・「著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数」には、持ち家がある世帯や生活保護を受けている世帯も含まれています。
- ・公営(市営住宅・県営住宅)及び民営(民間賃貸住宅)の推計値は 2020(令和 2)年度の実績値割合に基づき推移するものと仮定して推計値を算出しています。

〈算出例〉 2025(R7)年度 市営住宅の目標管理戸数の算出

2020(R2)年度の市営住宅の管理戸数 195 戸(著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数 820 世帯の約 23.8%)より、

目標管理戸数 = (著しい困窮年収未<sup>※2</sup>満の世帯数 800 世帯) × (2020(R2)年度実績の割合 23.8%)

= 190.4… ≒ 191 世帯

※1 管理する既存の住宅

※2 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に居住することが著しく困難な年収

※3 政令で定める月収 15.8 万円以下の世帯数で、市営住宅の入居対象とする所得の範囲にある世帯

※4 政令で定める月収 21.4 万円以下の世帯数で、本来階層より高い所得でも特に居住の安定を図ることが必要とされる世帯(例：高齢者世帯、子育て世帯等)



## 4 公営住宅入居者意向調査

### (1) 意向調査の概要

#### ア 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、市営住宅入居者を対象に実施しました。

設問は、大きく分けて下記の6項目としました。

#### 【アンケート設問内容】

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

#### イ 調査対象

- ・調査地域：中央市全域
- ・対象世帯：市営住宅入居者 186 世帯

#### ウ 調査方法

- ・郵送配布、郵送回収
- ・選択式
- ・無記名

#### エ 実施期間

令和3年9月24日（配布）～令和3年10月12日（回収）

#### オ 回答状況

- ・配布数 186 票
- ・未配達 0 票
- ・回答数 99 票
- ・回答率 53.2%

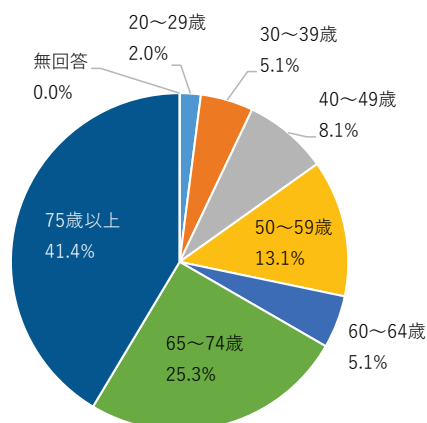
## (2) 調査結果

### I. 標本特性 (質問 1～質問 3)

質問 1) 入居者の年齢について  
入居者(世帯主)の年齢をお答えください。(1つ回答)

**図18 入居者の年齢**

No.	年齢区分	回答数	構成比
1	20～29歳	2	2.0%
2	30～39歳	5	5.1%
3	40～49歳	8	8.1%
4	50～59歳	13	13.1%
5	60～64歳	5	5.1%
6	65～74歳	25	25.3%
7	75歳以上	41	41.4%
	無回答	0	0.0%
	計	99	100.0%

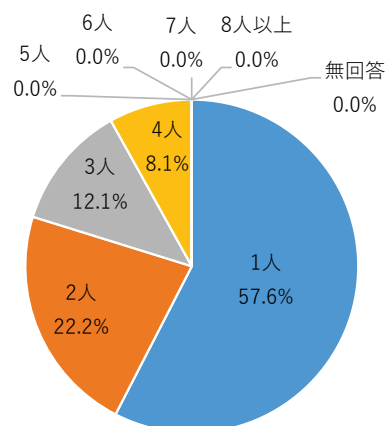


年齢別では、「75歳以上」が41.4%と最も多く、次いで「65～74歳」が25.3%となりました。高齢者(65歳以上)は66.7%となり、20歳代は2.0%と最も少ない割合となっています。前回調査の高齢者42.0%と比べ高齢者の占める割合が約25%増加しました。

質問 2) 入居世帯の家族について  
入居者を含む同居しているご家族の人数をお答えください。(1つ回答)

**図19 家族の人数**

No.	家族の人数	回答数	構成比
1	1人	57	57.6%
2	2人	22	22.2%
3	3人	12	12.1%
4	4人	8	8.1%
5	5人	0	0.0%
6	6人	0	0.0%
7	7人	0	0.0%
8	8人以上	0	0.0%
	無回答	0	0.0%
	計	99	100.0%



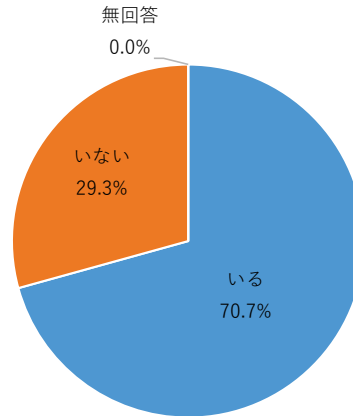
家族の人数は、「1人」が57.6%と最も多く、次いで「2人」が22.2%となりました。合せて約80%を占めています。前回調査「1人」の30.4%に比べ単身世帯の占める割合が約2倍となりました。

質問 3) 高齢者の有無について

入居者を含むご家族に 65 歳以上の高齢者はいますか。(1 つ回答)

図20 高齢者のいる世帯

No.	高齢者の有無	回答数	構成比
1	いる	70	70.7%
2	いない	29	29.3%
	無回答	0	0.0%
	計	99	100.0%

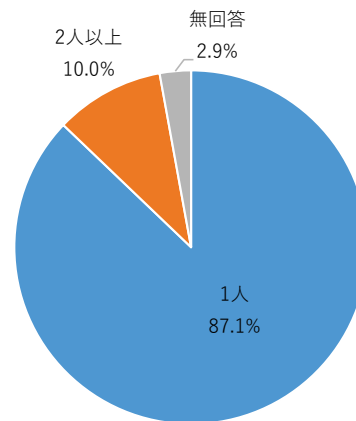


高齢者(65歳以上)のいる世帯が70.7%となりました。前回調査の50.0%に比べ高齢者のいる世帯が約20%増加しました。

ご家族の高齢者の人数をお答えください。(1 つ回答)

図21 高齢者(65歳以上)の人数

No.	高齢者の人数	回答数	構成比
1	1人	61	87.1%
2	2人以上	7	10.0%
	無回答	2	2.9%
	計	70	100.0%

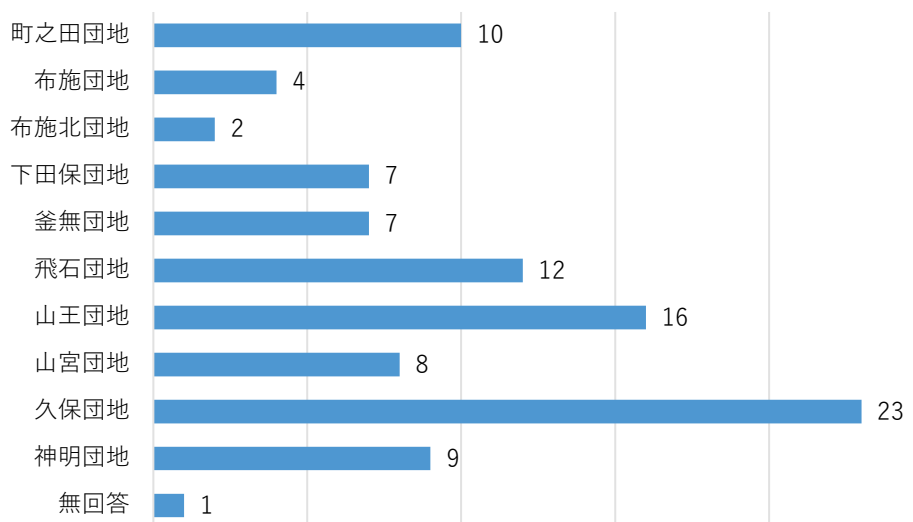


高齢者(65歳以上)の人数は、「1人」が87.1%となりました。前回調査の73.8%に比べ約13%増加しました。

## II. 市営住宅の現状（質問 4～質問 7）

質問 4) 居住する住宅について  
居住されている市営住宅をお答えください。

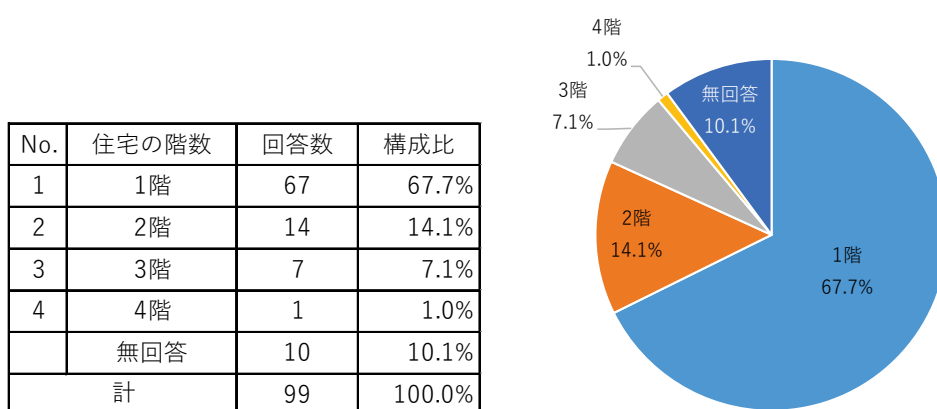
**図22 居住する住宅**



居住する住居は久保団地が最も多く、次いで山王団地が多い結果となりました。

質問 5) 居住する住宅の階数について  
市営住宅の何階にお住まいですか。(1 つ回答)

**図23 住宅の階数**

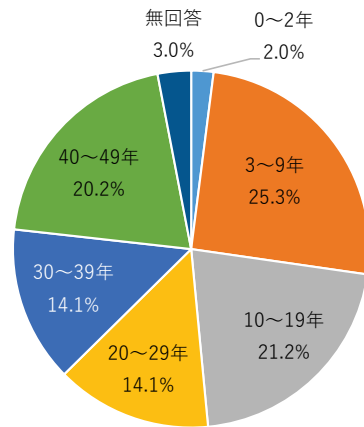


居住する住宅の階数は「1 階」が 67.7%と最も多く、次いで「2 階」が 14.1%となりました。

質問 6) 入居年数について  
市営住宅に何年ぐらい住んでいますか。(1つ回答)

図24 入居年数

No.	入居年数	回答数	構成比
1	0～2年	2	2.0%
2	3～9年	25	25.3%
3	10～19年	21	21.2%
4	20～29年	14	14.1%
5	30～39年	14	14.1%
6	40～49年	20	20.2%
	無回答	3	3.0%
	計	99	100.0%

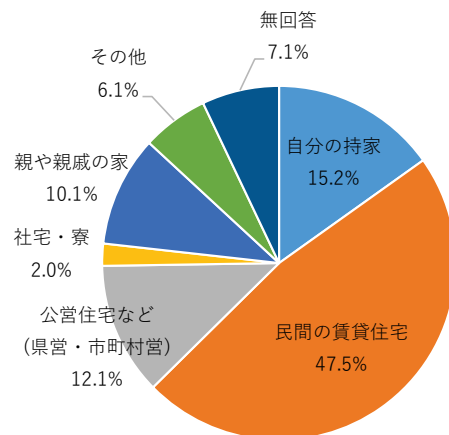


入居年数は「3～9年」が25.3%と最も多く、次いで「10～19年」が21.2%、「40～49年」が20.2%となりました。前回調査の「40～49年」が13.4%に比べ40年以上入居している割合が約7%増加しています。

質問 7) 市営住宅入居前の住宅の形態について  
市営住宅に入居される前のお住まいはどのような形態でしたか。(1つ回答)

図25 入居前の住宅の形態

No.	住宅の形態	回答数	構成比
1	自分の持家	15	15.2%
2	民間の賃貸住宅	47	47.5%
3	公営住宅など (県営・市町村営)	12	12.1%
4	社宅・寮	2	2.0%
5	親や親戚の家	10	10.1%
6	その他	6	6.1%
	無回答	7	7.1%
	計	99	100.0%

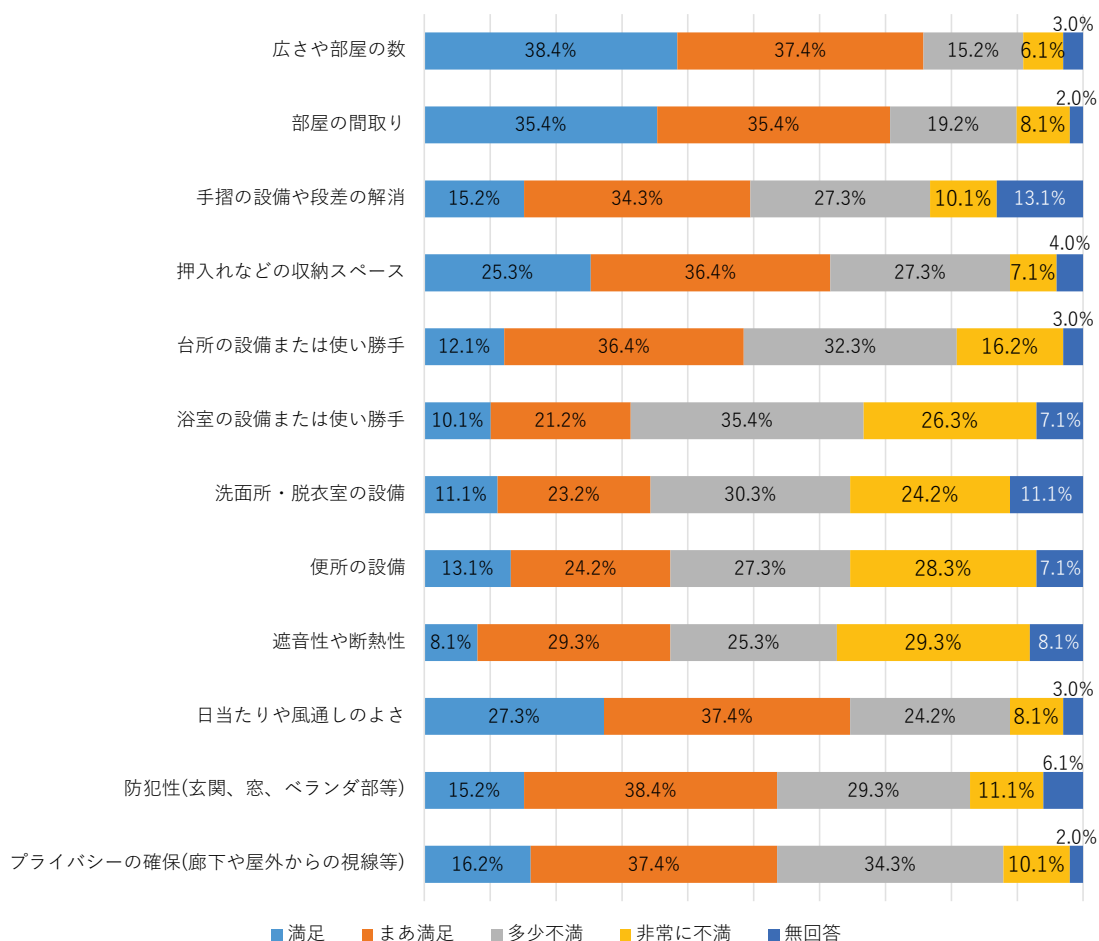


入居前の住宅の形態は「民間の賃貸住宅」が47.5%と回答の約半数を占め、次いで「自分の持ち家」が15.2%、「公営住宅(県営・市町村営)など」が12.1%となりました。前回調査の「民間の賃貸住宅」38.4%比べ、「民間の賃貸住宅」の占める割合は約9%増加しています。

### III. 市営住宅の満足度（質問 8～質問 10）

質問 8) 住戸内満足度について  
 現在お住いの住宅(屋内について)にはどれくらい満足していますか。

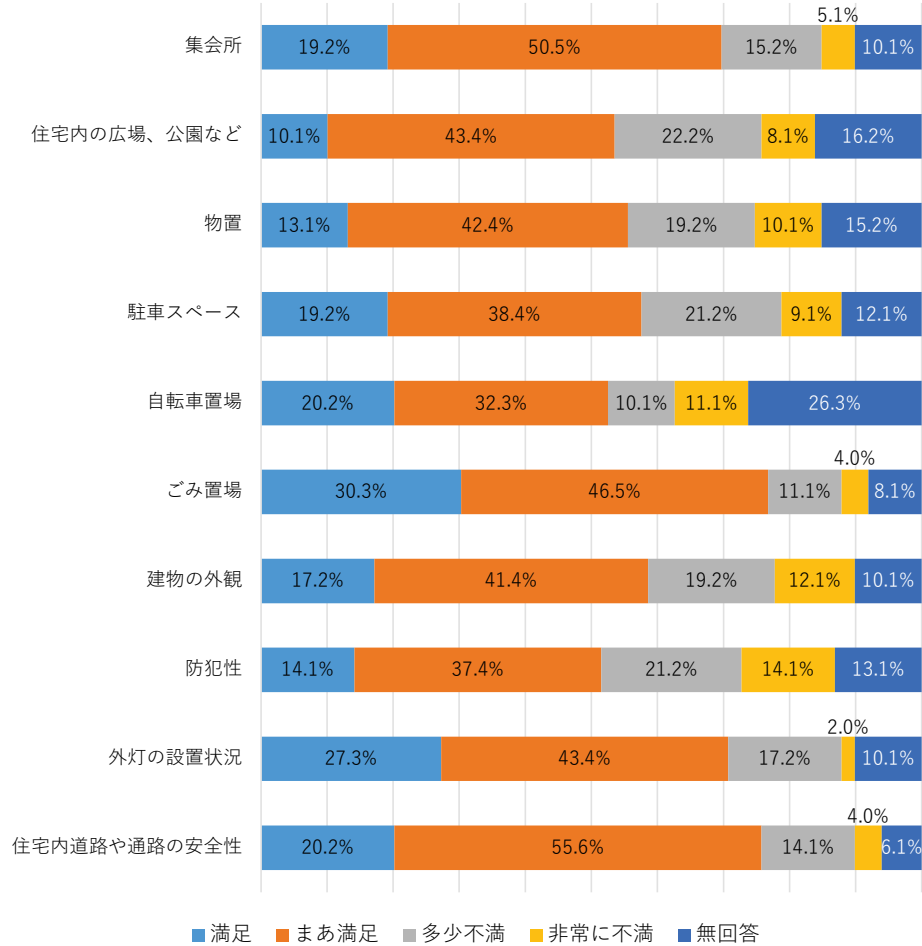
図26 住戸内満足度(屋内について)



「広さや部屋の間取り」、「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良さ」、「防犯性」、「プライバシーの確保」は半数を超える満足度となりました。一方、「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」で満足度が低くなっています。

質問 9) 団地内施設の満足度について  
 現在お住いの団地内にある建物や施設にはどれくらい満足していますか。

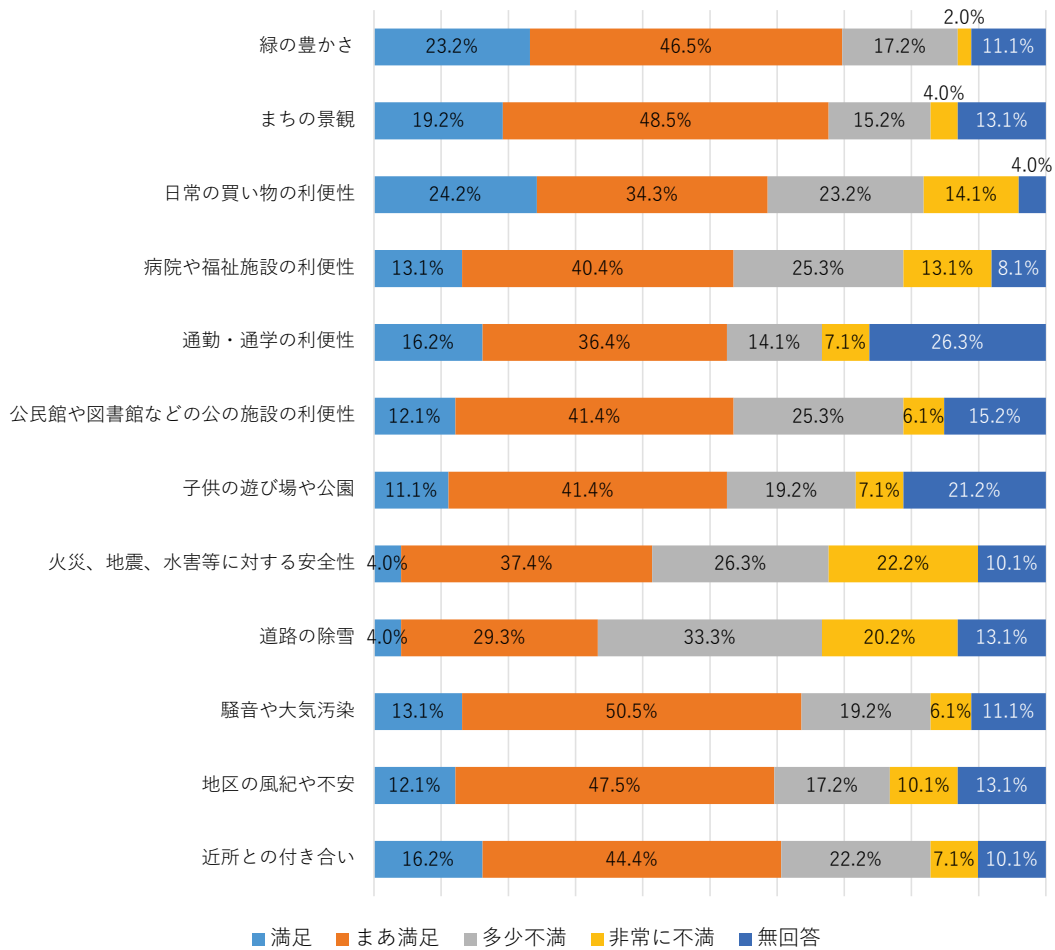
図27 住戸内満足度(団地内施設について)



「集会所」、「ごみ置場」、「外灯の設置状況」、「住宅内道路や通路の安全性」で高い満足度となりました。一方、「防犯性」、「自転車置場」で満足度は低くなっています。

質問 10) 団地周辺環境の満足度について  
 現在お住いの団地周辺の環境や利便性にはどれくらい満足していますか。

図28 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」、「騒音や大気汚染」で60%を超える満足度となりました。一方、「通勤・通学の利便性」、「火災、地震、水害等に対する安全性」、「道路の除雪」で満足度は低くなっています。

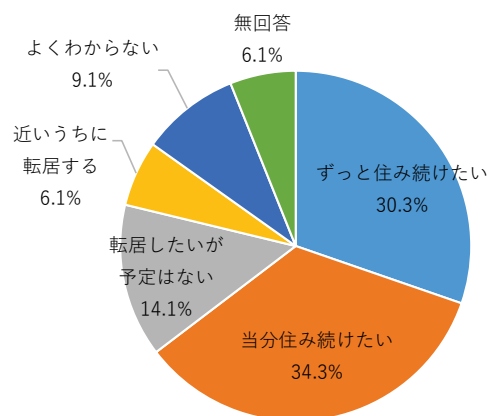


#### IV. 居住継続条件等（質問 11～質問 14）

質問 11) 市営住宅への居住継続意向について  
 現在お住いの住居の住居継続はどのように考えていますか。(1 つ回答)

図29 居住継続意向

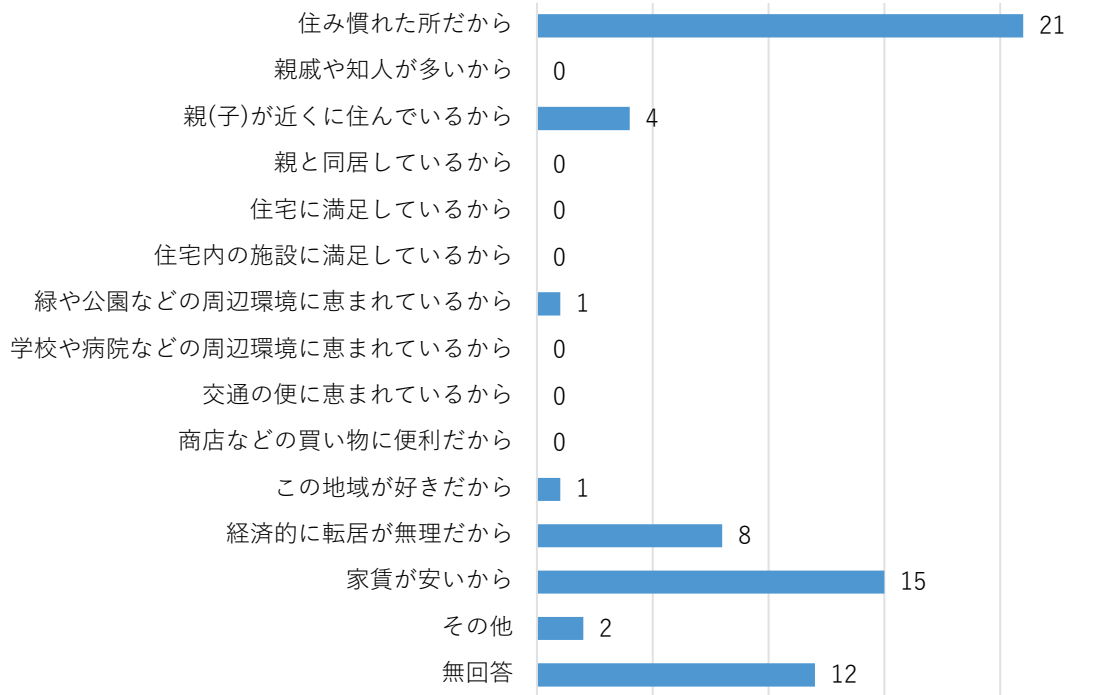
No.	居住継続意向	回答数	構成比
1	ずっと住み続けたい	30	30.3%
2	当分住み続けたい	34	34.3%
3	転居したいが予定はない	14	14.1%
4	近いうちに転居する	6	6.1%
5	よくわからない	9	9.1%
	無回答	6	6.1%
	計	99	100.0%



「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」が合わせて 64.6%となりました。前回調査の 66.1%と比べ、居住継続の意思のある居住者の占める割合はほぼ同じです。

質問 12) 市営住宅への居住継続の理由について  
 現在お住いの住居の住居理由をお答えください。(1つ回答)  
 (質問 11 で「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」と回答した方)

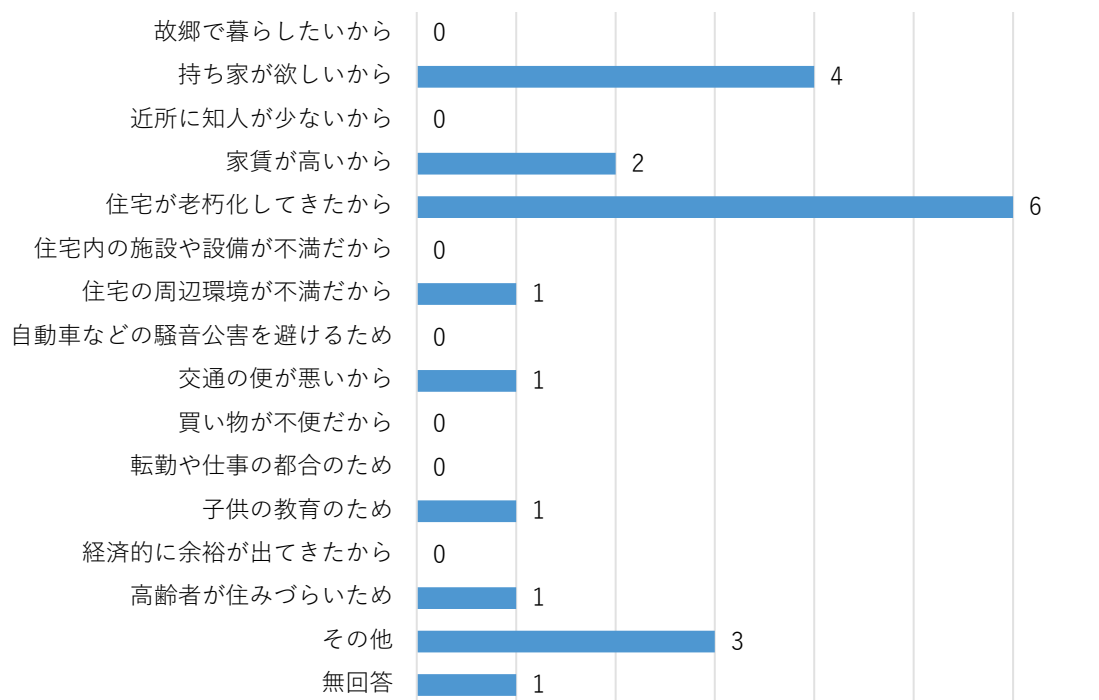
図30 居住継続理由



「住み慣れた所だから」との理由が最も多く、「家賃が安いから」、「経済的に転居が無理だから」と経済的が次いで多くなっています。

質問 13) 市営住宅からの転居理由について  
 現在お住いの住居からの転居理由をお答えください。(1つ回答)  
 (質問 11 で「転居したいが予定はない」、「近いうちに転居する」と回答した方)

図31 転居理由



「住宅が老朽化してきたから」の理由が最も多く、次いで「持ち家が欲しいから」となっています。前回調査では「持ち家が欲しいから」が最も多く、次いで「住宅が老朽化してきたから」、「住宅内の施設や設備が不満だから」となっていました。

前回調査と比べて、「住宅内の施設や設備が不満だから」といった理由はなく住宅の老朽化が主な転居理由となっています。

質問 14) 市営住宅からの転居後の住宅の形態について  
 現在お住いの住居からの転居後の形態をお答えください。(1つ回答)  
 (質問 11 で「転居したいが予定はない」、「近いうちに転居する」と回答した方)

図32 転居後の住宅の形態

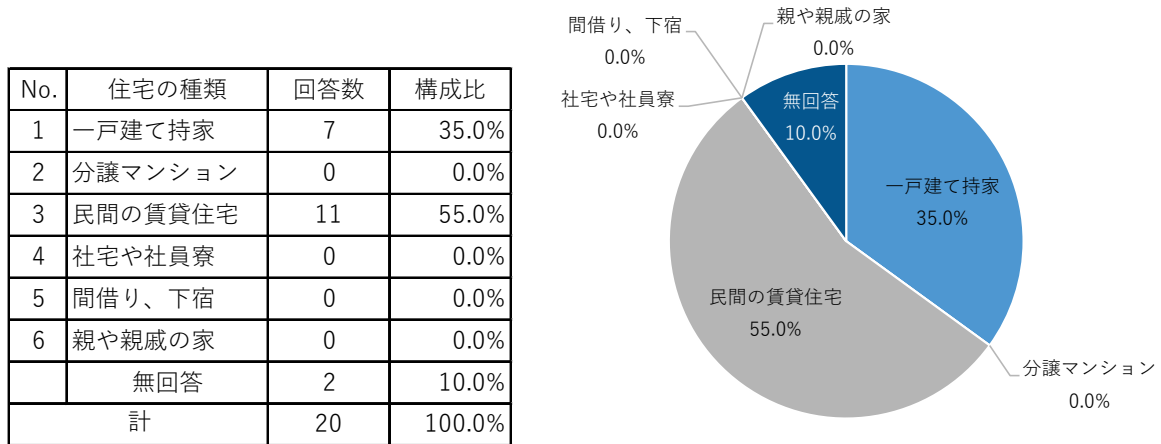
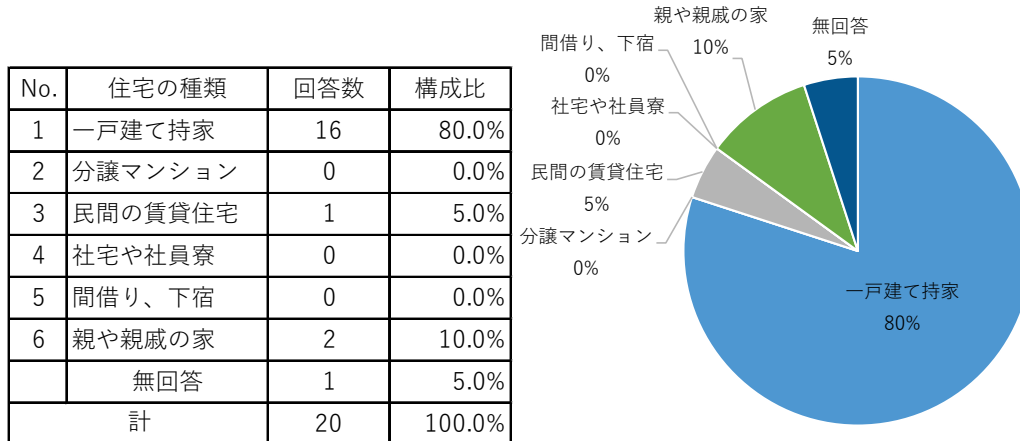


図33 転居後の住宅の形態(前回調査(H24)時)



今回調査では「民間の賃貸住宅」が 55.0%と最も多く、次いで「一戸建ての持家」が 35.0%となりました。

前回調査では「一戸建ての持家」が 80.0%と最も多く、次いで「親や親戚の家」が多い結果となっていました。

前回調査と比べ「親や親戚の家」の回答はなく、「一戸建ての持家」の占める割合が半減し、「民間の賃貸住宅」の占める割合が約 11 倍に増加した結果となりました。

V. 市営住宅の将来（質問 15～質問 17）

質問 15-1) 市営住宅建替えにおける住宅の形態(構造・建て方)について市営住宅の建替えにおいてに望ましい住宅の形態をお答えください。(1つ回答)

図34 建替えの場合の住宅の形態

No.	希望する住宅の形態	回答数	構成比
1	木造の平屋建て	22	22.2%
2	木造の2階建て	6	6.1%
3	鉄骨・鉄筋コンクリート造 平屋建て	11	11.1%
4	鉄骨・鉄筋コンクリート造 2階建て	17	17.2%
5	鉄骨・鉄筋コンクリート造 3～4階建て	27	27.3%
6	鉄骨・鉄筋コンクリート造 5階建て以上	2	2.0%
7	その他	0	0.0%
	無回答	14	14.1%
	計	99	100.0%

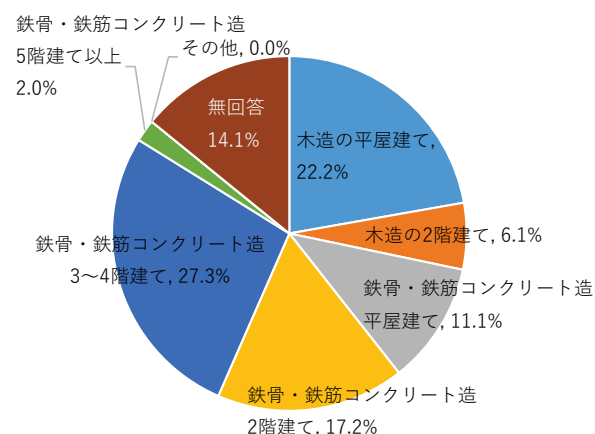
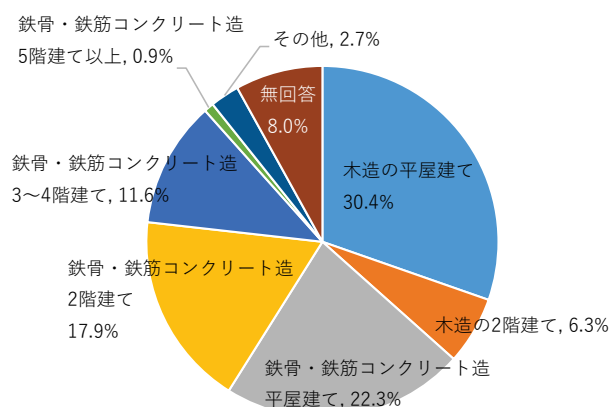


図35 建替えの場合の住宅の形態(前回調査(H24)時)

No.	希望する住宅の形態	回答数	構成比
1	木造の平屋建て	34	30.4%
2	木造の2階建て	7	6.3%
3	鉄骨・鉄筋コンクリート造 平屋建て	25	22.3%
4	鉄骨・鉄筋コンクリート造 2階建て	20	17.9%
5	鉄骨・鉄筋コンクリート造 3～4階建て	13	11.6%
6	鉄骨・鉄筋コンクリート造 5階建て以上	1	0.9%
7	その他	3	2.7%
	無回答	9	8.0%
	計	112	100.0%



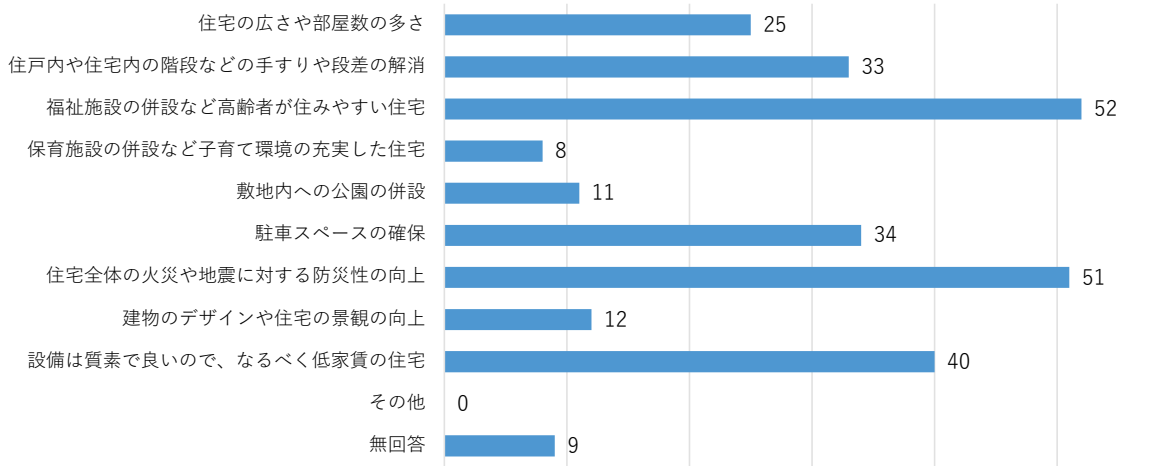
今回調査では「鉄骨・鉄筋コンクリート造の3～4階建て」が27.3%と最も多く、次いで「木造の平屋建て」が22%となりました。

前回調査では「木造の平屋建て」が30%と最も多く、次いで「鉄骨・鉄筋コンクリート造の平屋建て」が22.2%でした。

前回調査と比べ「鉄骨・鉄筋コンクリート造の3～4階建て」が約2倍となり、「鉄骨・鉄筋コンクリート造の平屋建て」が半減しました。

質問 15-2) 市営住宅建替えにおいて優先すべき点について  
市営住宅の建替えにおいて優先すべき点をお答えください。(複数回答可)

図36 建替えにおいて望まれている点



「高齢者の住みやすい住宅」、「住宅全体の火災や地震に対する防災性の向上」の要望が最も多く、次いで「なるべく低家賃の住宅」、「駐車スペースの確保」、「段差解消」と続きます。

前回調査では「なるべく低家賃の住宅」が最も多く、次いで「住宅全体の火災や地震に対する防災性の向上」でした。

前回調査と比べて高齢者対応、防災性の向上が経済的な要望を上回る結果となりました。

質問 15-3) 市営住宅建替えにおいて住宅の広さについて  
市営住宅を建替えにおいて希望する住宅の広さはどの程度かをお答えください。  
(1 つ回答)

図37 建替えた場合の広さ要望

No.	希望する住宅の広さ	回答数	構成比
1	広さ1DK程度	10	10.1%
2	広さ2DK程度	52	52.5%
3	広さ3DK以上	29	29.3%
	無回答	8	8.1%
	計	99	100.0%

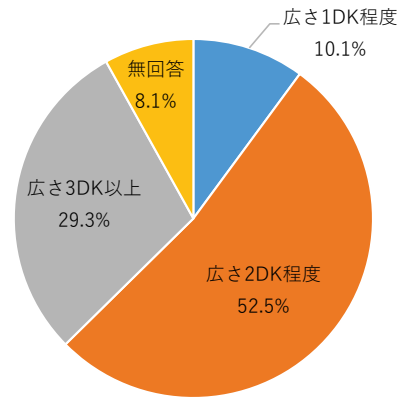
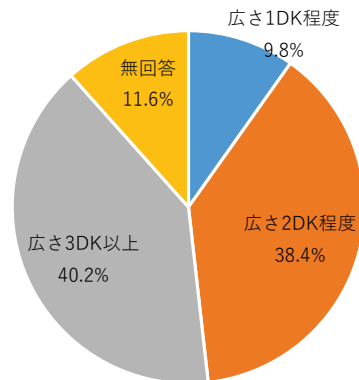


図38 建替えた場合の広さ要望(前回調査(H24)時)

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%



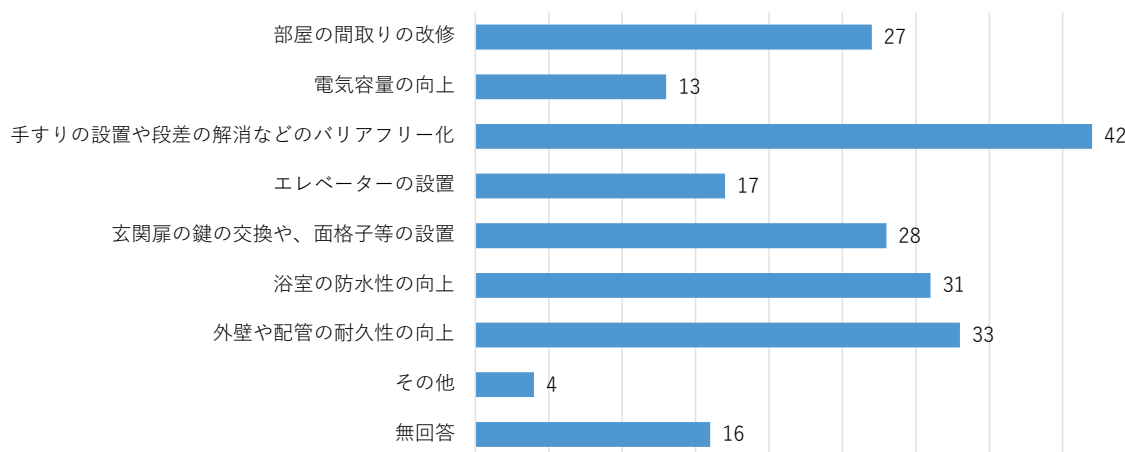
今回調査では「2DK 程度」が 52.5%と最も多く、次いで「3DK 以上」が 29.3%となりました。

前回調査では「3DK 以上」が 40.2%と最も多く、次いで「2DK 程度」が 38.4%でした。

前回調査と比べて「2DK 程度」の占める割合が約 15%増加し、「3DK 以上」の占める割合が約 10%減少しました。

質問 16) 市営住宅大規模修繕における優先すべき点について  
市営住宅の大規模修繕において優先すべき点をお答えください。(複数回答可)

図39 大規模修繕において望まれる点



「バリアフリー化」の要望が最も多く、次いで「外壁や配管の耐久性の向上」、「浴室の防水性の向上」、「鍵の交換や面格子等の設置」と続く結果となりました。前回調査では「部屋の間取りの改修」が最も多く、次いで「浴室の防水性の向上」が多い要望でした。



質問 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について  
市営住宅の建替えや大規模改修において家賃が上がった場合の希望移転先を  
お答えください。(1つ回答)

図40 移転先要望

No.	希望する移転先	回答数	構成比
1	家賃が高くなっても、 現在の団地に住み続けたい	34	34.3%
2	市内の他の公営住宅へ移転したい	25	25.3%
3	他市町村の公営住宅へ移転したい	7	7.1%
4	民間の賃貸住宅へ移転したい	6	6.1%
5	その他	12	12.1%
	無回答	15	15.2%
	計	99	100.0%

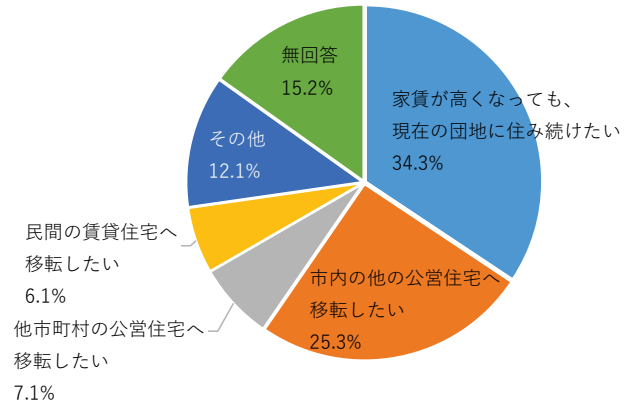
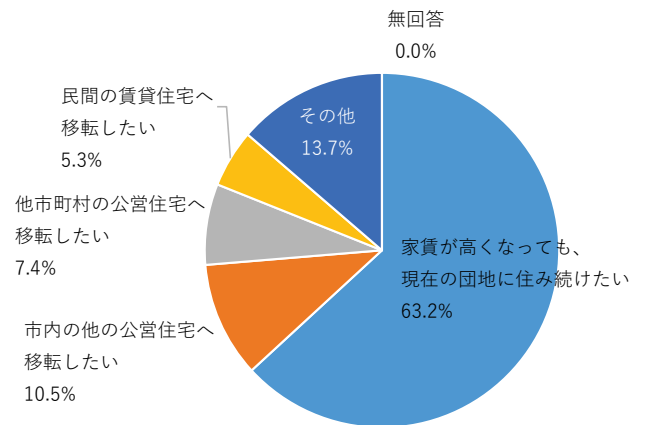


図41 移転先要望(前回調査(H24)時)

No.	希望する移転先	回答数	構成比
1	家賃が高くなっても、 現在の団地に住み続けたい	60	63.2%
2	市内の他の公営住宅へ移転したい	10	10.5%
3	他市町村の公営住宅へ移転したい	7	7.4%
4	民間の賃貸住宅へ移転したい	5	5.3%
5	その他	13	13.7%
	無回答	0	0.0%
	計	95	100.0%

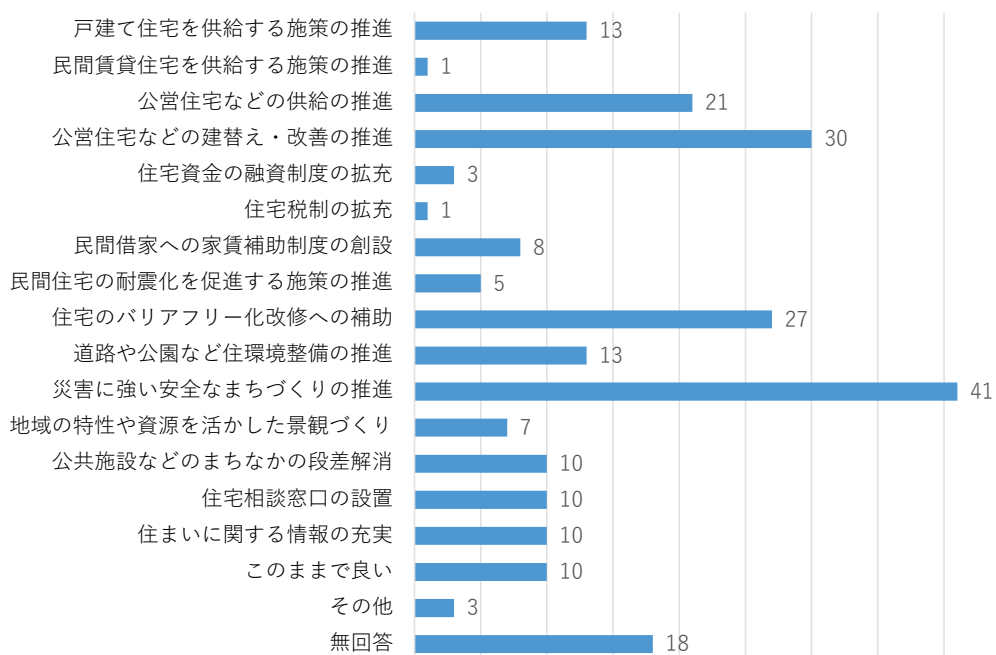


今回調査では「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」が34.3%と最も多く、次いで「市内の他の公営住宅へ移転したい」が25.3%となりました。  
前回調査では「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」が63.2%と最も多く、次いで「市内の他の公営住宅へ移転したい」が10.5%となりました。  
前回調査と比べ「家賃が高くなっても、現在の団地に住み続けたい」の占める割合が約29%減少し、「市内の他の公営住宅へ移転したい」が約15%増加しました。

## VI. 住宅政策に関するニーズ（質問 18）

質問 18) 住宅行政の望む政策について  
住宅行政にどのような点を望みますかをお答えください。（複数回答可）

図42 住宅行政に望む政策



「災害に強い安全なまちづくり」の要望が最も多く、次いで「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」が多い要望となりました。

## 5 民間賃貸住宅関連企業の意向調査

### (1) 意向調査の概要

#### ア 調査の目的

中央市内の賃貸住宅市場を把握するため、市内及び中央市周辺の不動産業者を対象に実施しました。アンケート調査により、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します。

設問は、大きく分けて下記の4項目としました。

#### 【アンケート設問内容】

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| I.管理戸数（質問1）        | II.賃貸住宅の需要（質問2～4） |
| III.入居者について（質問5～6） | IV.官民連携について（質問7）  |
| V.賃貸住宅一覧表          |                   |

#### イ 調査対象

- ・調査対象：中央市及び中央市周辺の不動産業者
- ・対象業者：不動産業者 20社

#### ウ 調査方法

- ・郵送配布、郵送回収
- ・選択式（賃貸住宅リストは記述式）
- ・記名

#### エ 実施期間

令和3年9月24日（配布）～令和3年10月12日（回収）

#### オ 回答状況

- ・配布数 20票
- ・未配達 0票
- ・回答率 10票
- ・回答率 50.0%

## (2) 調査結果

### I. 管理戸数（質問 1）

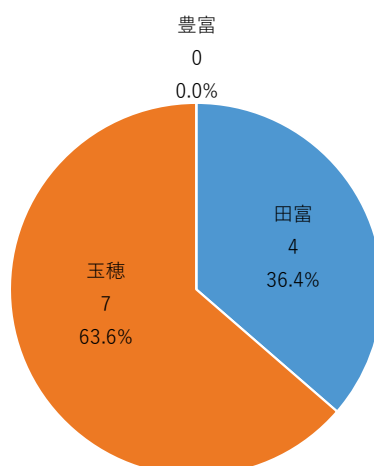
質問 1) 民間賃貸住宅の状況について  
御社が管理する中央市内の住戸の戸数はいくつですか。(令和 3 年 9 月 1 日 現在)

管理戸数は 1000 戸が最も多い回答で、次いで 307 戸、250 戸となりました。市内業者の管理戸数は 307 戸が最も多い結果となりました。賃貸住宅一覧表(以下「一覧表」)は 10 社のうち 4 社から回答があり、一覧表記載住戸数は 323 戸となりました。

### II. 賃貸住宅の需要（質問 2～質問 4）

質問 2) 分譲住宅、賃貸住宅の需要について  
賃貸者の人気のあるエリアはどこになりますか。(複数回答含む)

図43 賃貸住宅 人気のあるエリア



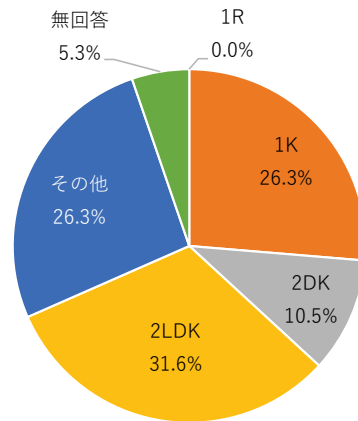
今回調査では、人気のあるエリアは「玉穂」と回答が最も多く、次いで「田富」となりました。地区名では若宮地区(玉穂地域)、成島地区(玉穂地域)との回答がありました。前回調査では、「山梨大学医学部やショッピングモールなどがある若宮地区に賃貸物件が集中している」とのヒアリング結果でした。今回調査でも変わらず若宮地区の需要は高いと思われます。

質問 3) 住宅選びの際のニーズ

賃貸者に需要のある間取りはどれですか。(複数回答含む)

図44 需要のある間取り

No.	間取り	回答数	構成比
1	1R	0	0.0%
2	1K	5	26.3%
3	2DK	2	10.5%
4	2LDK	6	31.6%
5	その他	5	26.3%
	無回答	1	5.3%
	計	19	100.0%



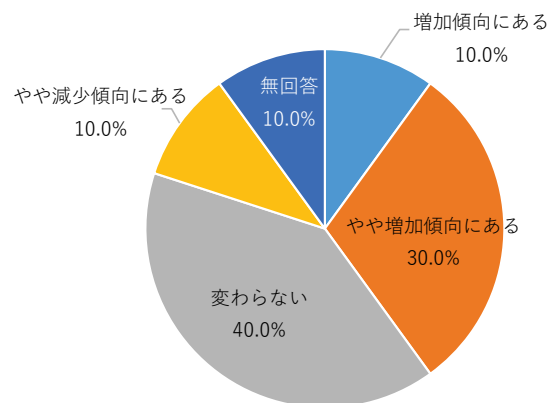
「2LDK」が31.6%と最も多く、次いで「1K」、「その他」が26.3%となりました。ファミリー物件(2LDK、2DK)が合わせて42.1%を占めることからファミリー物件の需要が高い傾向にあると思われます。

質問 4) 住宅需要について

最近の住宅需要は数年前と比べ、中央市内全域ではどのような傾向にありますか。

図45 市の住宅需要

No.	住宅需要の傾向	回答数	構成比
1	増加傾向にある	1	10.0%
2	やや増加傾向にある	3	30.0%
3	変わらない	4	40.0%
4	やや減少傾向にある	1	10.0%
	無回答	1	10.0%
	計	10	100.0%



市内全域での住宅需要は「変わらない」が40%と最も多く、次いで「やや増加傾向にある」が30%となりました。増加傾向の回答が合わせて40%を占めることから市内の住宅需要は高い傾向にあると思われます。

最も増加傾向と思われるエリアはどこですか。をお答えください。  
(上位3位まで選択)

地域での回答は「玉穂」が増加傾向にあるとの回答が最も多く、次いで「田富」、「豊富」との結果となりました。地区の回答では下河東地区(玉穂地域)が最も多く、次いで成島地区(玉穂地域)、西花輪地区(田富地域)、若宮地区(玉穂地域)、山之神地区(玉穂地域)の回答となりました。

最も減少傾向と思われるエリアはどこですか。をお答えください。  
(上位3位まで選択)

今回調査では、減少傾向にある地域は「豊富」との回答が最も多く、次いで「田富」、「玉穂」との結果となりました。

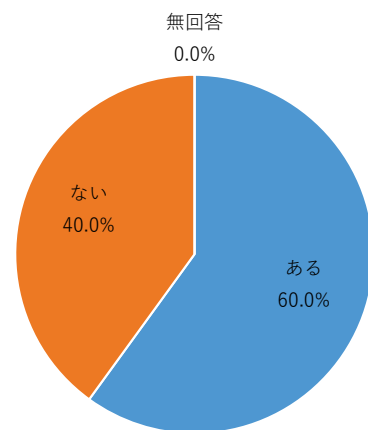
前回調査では、「豊富地区は学校も遠く、買い物場所がないため生活に不便であるため賃貸物件の人気のない」とのヒアリング結果でした。また、「田富地域の市街地は古い賃貸住宅も多く見られ、空き家が多い。道路も狭く建替えやリフォームができない物件も多い」との意見もありました。

### III. 入居者について (質問5～質問6)

質問5) 高齢者の入居について  
高齢者の入居制限はありますか。

図46 高齢者の入居制限

No.	高齢者の入居制限	回答数	構成比
1	ある	6	60.0%
2	ない	4	40.0%
	無回答	0	0.0%
	計	10	100.0%

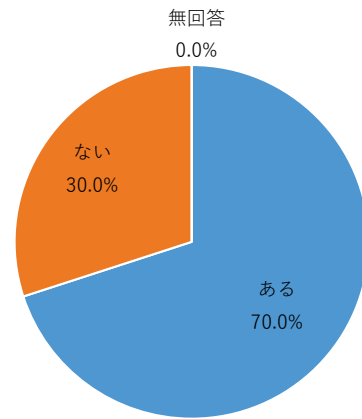


高齢者の入居制限は「ある」が60%となりました。

質問 6) 外国人の入居について  
外国人の入居制限はありますか。

図47 外国人の入居制限

No.	外国人の入居制限	回答数	構成比
1	ある	7	70.0%
2	ない	3	30.0%
	無回答	0	0.0%
	計	10	100.0%



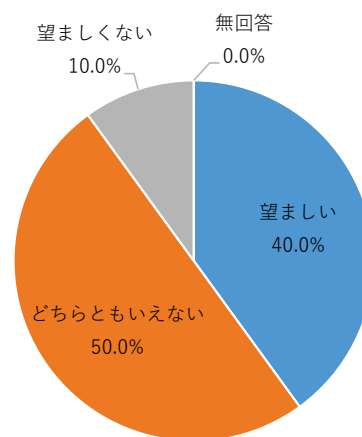
外国人の入居制限は「ある」が70%となりました。

#### IV. 官民連携について（質問 7）

質問 7) 民間賃貸住宅の借上げについて  
今後、民間不動産業者と連携し民間賃貸住宅を市が借上げるとしたらどう思いますか。

図48 民間賃貸住宅の借上げ

No.	民間賃貸住宅の借上げ	回答数	構成比
1	望ましい	4	40.0%
2	どちらともいえない	5	50.0%
3	望ましくない	1	10.0%
	無回答	0	0.0%
	計	10	100.0%



今回調査では、民間賃貸住宅の借上げについては「望ましい」が40%となり、「どちらともいえない」が50%となりました。

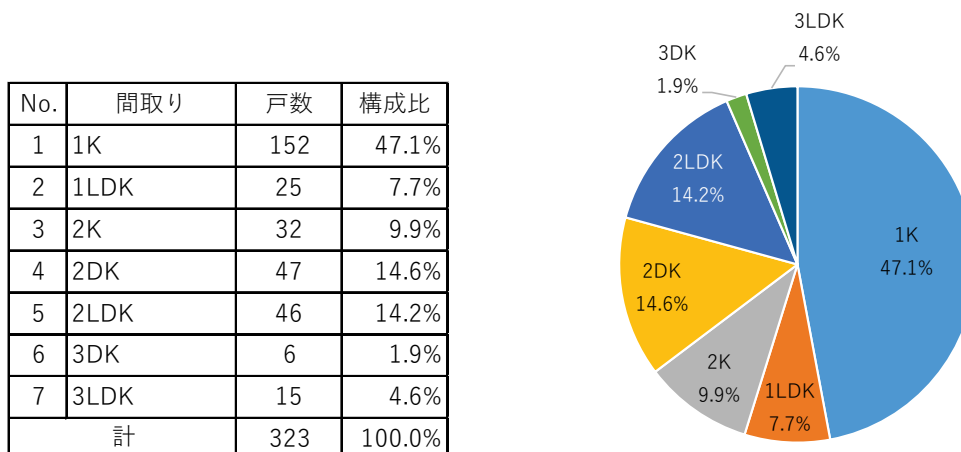
前回調査では、「空き家で困っている大家が多いので喜ばれる」、「大家からは長期的に借上げしてほしいとの意見もある」、「借上住宅を実施した場合、不動産業者の仕事がなくなるため、指定管理としての業務ができないか。地域の業者と共に協力し合っていく方向が良い」などの意見がありました。



## V. 賃貸住宅一覧表

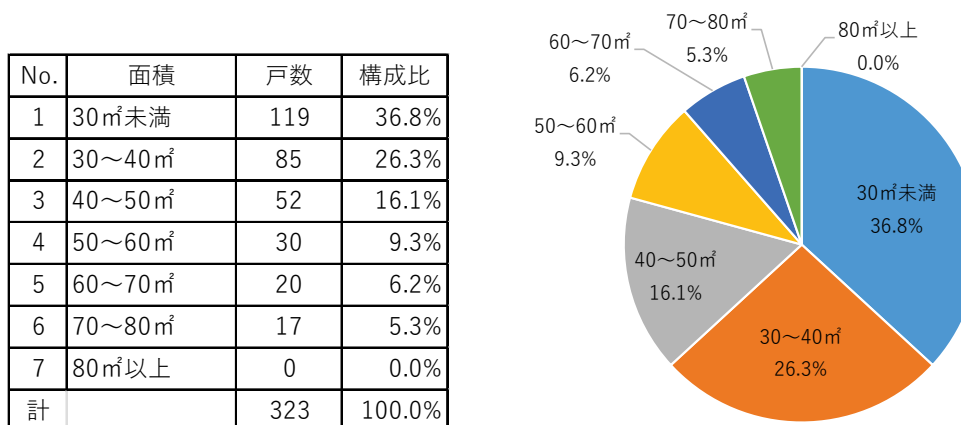
賃貸住宅一覧表記載住戸数(323戸)を下記の項目をもとに分析を行った。  
 ・間取り ・住戸規模 ・家賃 ・築年数 ・空き状況 ・高齢者の有無  
 ・外国人の有無

図49 民間賃貸住宅の間取り



賃貸住宅の間取りは「1K」が47.1%と最も多く、次いで「2DK」14.6%、「2LDK」14.2%となりました。単身物件(1K)が割合の約半数を占めています。

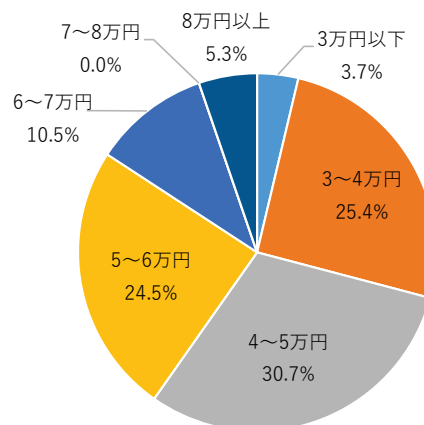
図50 民間賃貸住宅の住戸規模



賃貸住宅の規模は「30㎡未満」が36.8%と最も多く、次いで「30～40㎡」が26.3%、「40～50㎡」が16.1%となっています。小規模住戸の割合が多い結果となりました。

図51 民間賃貸住宅の家賃

No.	家賃	戸数	構成比
1	3万円以下	12	3.7%
2	3～4万円	82	25.4%
3	4～5万円	99	30.7%
4	5～6万円	79	24.5%
5	6～7万円	34	10.5%
6	7～8万円	0	0.0%
7	8万円以上	17	5.3%
計		323	100.0%

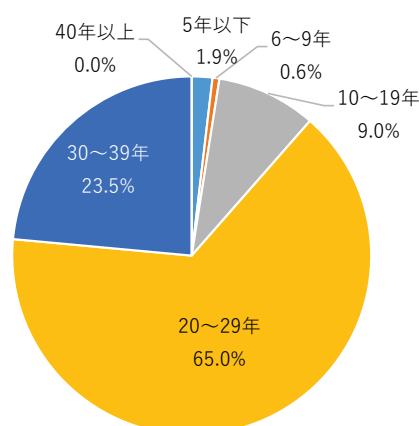


No.	間取り	家賃(最小)	家賃(最大)
1	1K	¥25,000	¥55,000
2	1LDK	¥35,000	¥60,000
3	2K	¥40,000	¥42,000
4	2DK	¥37,000	¥55,000
5	2LDK	¥58,000	¥98,000
6	3DK	¥60,000	¥70,000
7	3LDK	¥88,000	¥97,000

賃貸住宅の家賃は「4～5万円」が30.7%と最も多く、次いで「3～4万円」が25.4%、「5～6万円」が24.5%となっています。

図52 民間賃貸住宅の築年数

No.	築年数	戸数	構成比
1	5年以下	6	1.9%
2	6～9年	2	0.6%
3	10～19年	29	9.0%
4	20～29年	210	65.0%
5	30～39年	76	23.5%
7	40年以上	0	0.0%
計		323	100.0%

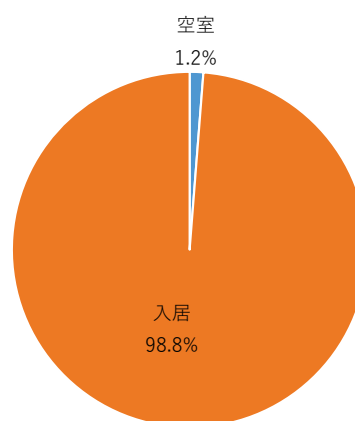


賃貸住宅の築年数は「20～29年」が65.0%と最も多く、次いで「30～39年」が23.5%となっています。築20年以上の住戸が88.5%となっているため、今後の整備等が必要な住戸が多い結果となりました。

図53 民間賃貸住宅の空き状況

(2021年9月1日現在)

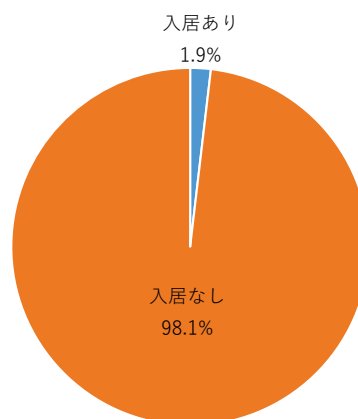
No.	空き状況	戸数	構成比
1	空室	4	1.2%
2	入居	319	98.8%
計		323	100.0%



賃貸住宅の空き状況は「入居」が98.8%となりました。

図54 民間賃貸住宅の高齢者の入居状況

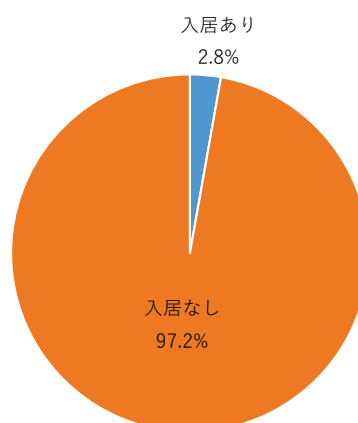
No.	高齢者の入居	戸数	構成比
1	入居あり	6	1.9%
2	入居なし	317	98.1%
計		323	100.0%



賃貸住宅の高齢者の入居状況は「入居あり」が1.9%となりました。

図55 民間賃貸住宅の外国人の入居状況

No.	外国人の入居	戸数	構成比
1	入居あり	9	2.8%
2	入居なし	314	97.2%
計		323	100.0%



賃貸住宅の外国人の入居状況は「入居あり」が2.8%となりました。

## 6 意向調査の要点と反映事項

### (1) 公営住宅入居者意向調査

意向調査の要点	反映事項
<p><b>【住戸内満足度(屋内について)】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「浴室、便所等の水廻り関係の設備」の満足度が低い。</li> <li>・「遮音性や断熱性」の満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水廻り設備の改修は適正管理のため計画修繕、改善事業の検討を行う。</li> <li>・断熱改修は適正管理のため計画修繕、改善事業の検討を行う。</li> </ul>
<p><b>【住戸内満足度(団地内施設について)】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「自転車置場」の満足度が低い。</li> <li>・「防犯性」の満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車整備の要望が多い団地は、駐輪スペースの有効活用等を検討する。</li> <li>・防犯性に関しては、別途対策を検討する。</li> </ul>
<p><b>【住戸内満足度(団地内施設について)】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「通勤、通学の利便性」の満足度が低い。</li> <li>・「火災、地震、水害等に対する安全性」の満足度が低い。</li> <li>・「道路の除雪」の満足度が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性に関しては、別途対策を検討する。</li> <li>・安全性に関しては、別途対策を検討する。</li> <li>・除雪に関しては、別途対策を検討する。</li> </ul>
<p><b>【居住継続意向、居住継続理由】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」が65%と多い。</li> <li>・「住み慣れた所だから」の意見が多く、「家賃が安いから」、「経済的に転居が無理」の経済的な理由も多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過半数の入居者が「居住継続」を望んでいる。今後は高齢化単身世帯も増えるため各団地での高齢化対応が必要となる。</li> </ul>
<p><b>【建替えの場合の住宅の形態】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「鉄骨・鉄筋コンクリート造の3～4階建て」が28%と多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替事業のなかで検討する。</li> </ul>
<p><b>【建替えにおいて望まれている点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「高齢者の住みやすい住宅」、「火災や地震に対する防災性の向上」が多い。</li> <li>・「広さ2DK程度」の要望が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善事業のなかで検討する。</li> </ul>
<p><b>【大規模修繕において望まれている点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「バリアフリー化」の要望が最も多い。</li> <li>・「耐久性の向上」、「防水性の向上」も要望が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善事業のなかで検討する。</li> </ul>
<p><b>【住宅政策に望む政策】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「災害に強い安全なまちづくり」が41票で最も多い。</li> <li>・「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」も多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善事業のなかで検討する。</li> </ul>

(2) 民間賃貸住宅関連企業の意向調査

意向調査の要点	反映事項
<p><b>【高齢者の入居制限】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ある」が60%となっている。</li> </ul> <p><b>【高齢者の入居状況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「入居あり」は2%となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉政策と連携した取り組みが求められる。</li> </ul>
<p><b>【外国人の入居制限】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ある」が70%となっている。</li> </ul> <p><b>【外国人の入居状況】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「入居あり」は3%となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人入居に関しては、別途対策を検討する。</li> </ul>
<p><b>【民間賃貸住宅の借り上げについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「望ましい」が40%となっている。</li> <li>・民間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が高い。地元不動産業者と協力しあっていくことが需要である。</li> <li>・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もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間住宅市場を含めて、重層的かつ柔軟なセーフティネットの再構築が求められる。</li> </ul>