

5章 入居者意向の特性

1 入居者意向調査の概要

(1) 調査の目的

公営住宅等入居者向けアンケート調査は、居住者及び住宅の実態を把握し、公営住宅等長寿命化計画策定の参考とすることを目的とします。

(2) 調査概要

- ・調査時点 : 平成 28 年 6 月 1 日現在
- ・調査期間 : 平成 28 年 6 月 22 日～7 月 6 日
- ・配布・回収方法 : 配布・回収ともに郵送
- ・調査対象 : 平成 28 年 5 月 31 日現在の市営住宅入居世帯 1,031 世帯

(3) 回収状況

調査票の回収数は 452 票であり、回収率は 43.8%です。団地別の回収状況は、以下のようになっています。

表 5-1 団地別配布・回収状況

団地名	配布数	回収数	回収率	備考(構造)
柏陽	277	118	42.6%	簡易耐火
恵央	168	72	42.9%	耐火
桜町	204	85	41.7%	耐火
旭	152	65	42.8%	耐火
有明	31	14	45.2%	耐火
若草	25	15	60.0%	簡易耐火
寿第 1	48	19	39.6%	耐火
寿第 2	32	12	37.5%	簡易耐火
寿第 3	18	11	61.1%	簡易耐火
恵み野南	45	24	53.3%	耐火
福住	31	17	54.8%	耐火
合計	1,031	452	43.8%	

(4) 質問項目

調査票は2種類となっており、耐火構造の団地については、団地内の管理人業務についての設問を追加しています。

質問項目の主な内容は、以下のとおりです。

表 5-2 質問項目

大項目	質問項目
(1) 住宅・住環境の満足度	・住宅の満足度（全体・具体的項目） ・周辺環境の満足度（全体・具体的項目）
(2) 改善の要望	・住戸内の設備と具体的改善内容 ・周辺施設と具体的改善内容
(3) 整備意向	・今後の整備意向
(4) 住み替え意向	・住み替え意向 ・住み替え理由 ・希望の住み替え先 ・希望の住宅種類
(5) 団地内管理業務について （耐火構造の団地のみ）	・管理人業務経験の有無 ・業務内容 ・トラブル経験の有無と内容 ・今後の管理人業務受諾意向と理由
(6) 草刈りについて	・草刈りの実施方法・実施回数・問題点（トラブル）
(7) 除雪（駐車場）について	・除雪の実施方法 ・トラブルの有無と内容 ・除雪業者の選定方法・費用妥当性・費用負担方法・トラブル
(8) 除雪（共用玄関・通路） について	・除雪の実施方法 ・トラブルの有無と内容 ・除雪業者の選定方法・費用妥当性・トラブル
(9) 回答者（世帯）の世帯属性・居住履歴	・世帯全員の状況 （性別・年齢・身体の状況・就業の有無・就業場所） ・以前の住まいの場所・種類 ・現在の場所での居住開始年
(10) 自動車等の保有状況	・自動車・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況
(11) 自由記述	

2 調査結果の概要

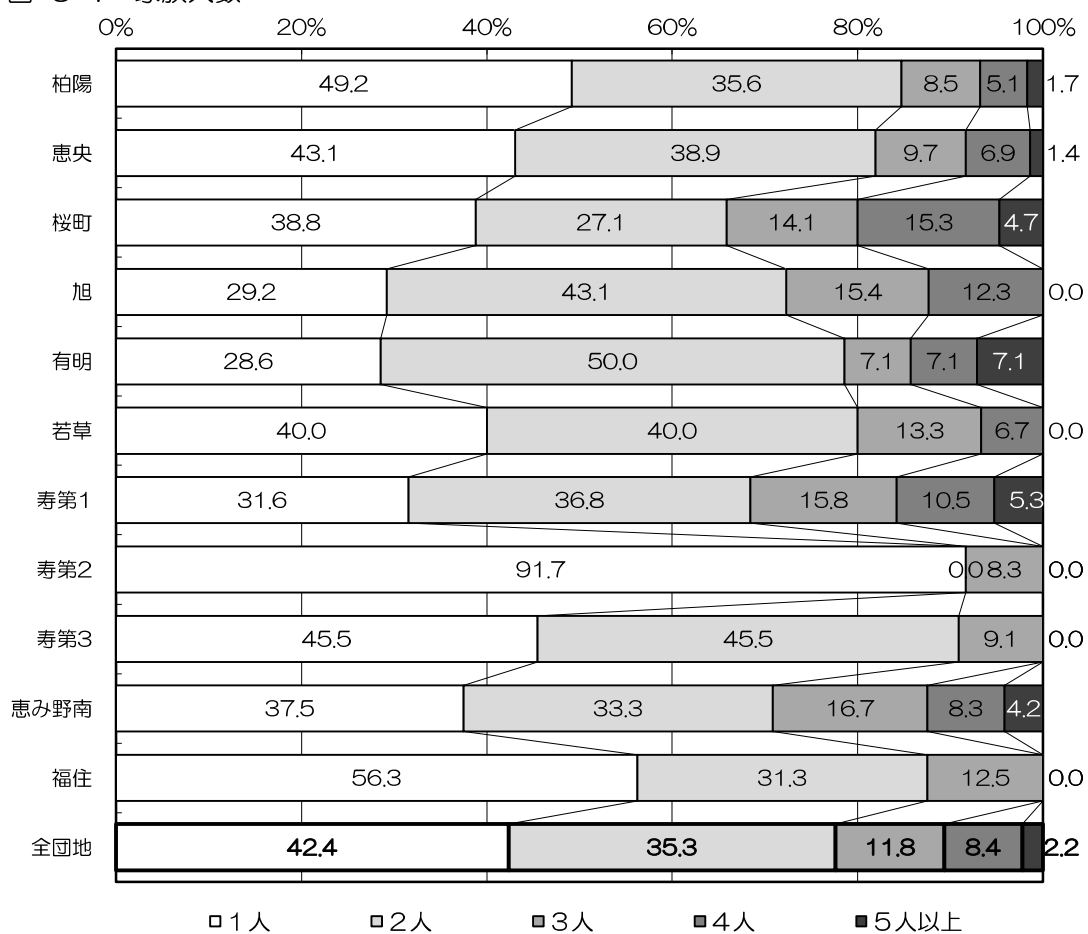
(1) 回答者属性

a. 家族人数

回答世帯の家族人数は、「1人」が42.4%で最も高く、以下、「2人」が35.3%、「3人」が11.8%です。2人以下の小規模世帯は約8割を占めています。

団地別にみると、小規模世帯が9割を超えている団地は、寿第2団地、寿第3団地です。

図 5-1 家族人数



b. 世帯主年齢・身体の状態

世帯主の年齢は、「70歳以上」が35.0%で最も高く、以下、「60歳代（「60～64歳」と「65～69歳）」が21.3%、「40歳未満」が19.2%です。

団地別にみると、65歳以上の高齢者の比率が高い団地は、高い順に、有明団地が81.9%、寿第3団地が77.8%、恵央団地が63.0%です。

世帯主の身体の状態は、「健康である」が77.5%である一方で、「健康だが日常生活で介助や介護が必要な場合がある」が17.4%、「介助・介護が無いと生活できない状態である」が5.1%であり、介助や介護を必要とする方が約2割います。

団地別にみると、「健康だが日常生活で介助や介護が必要な場合がある」と「介助・介護が無いと生活できない状態である」を合わせた比率は、福住団地が35.3%で最も高く、ついで恵央団地が29.4%です。

図 5-2 世帯主年齢

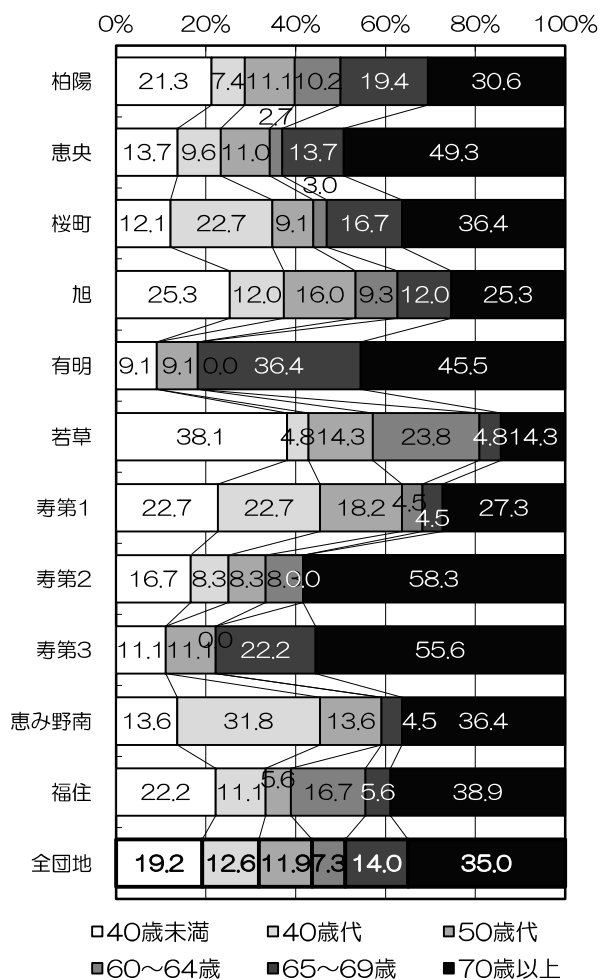
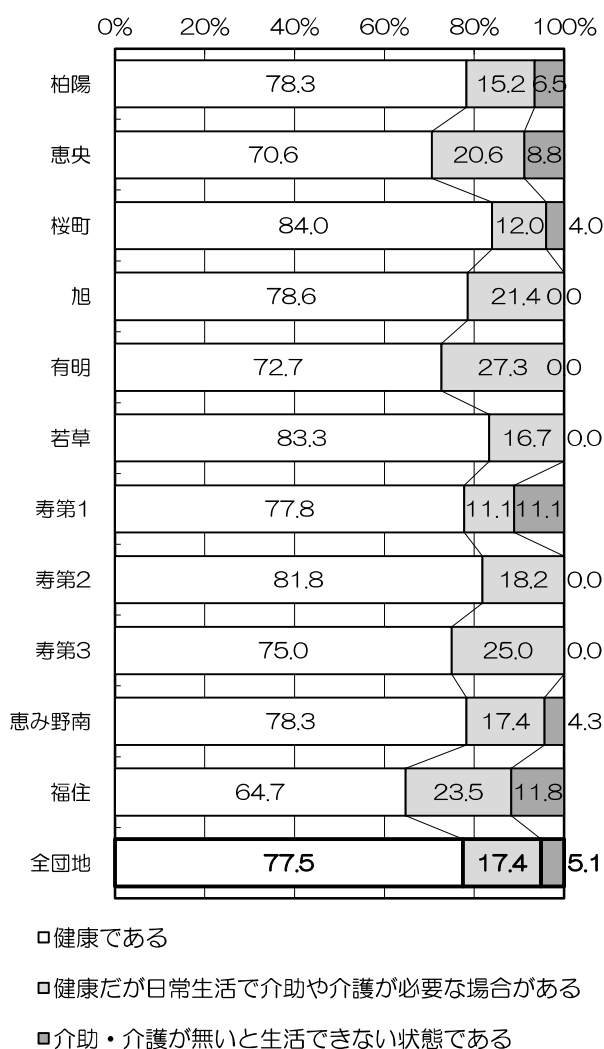


図 5-3 世帯主の身体の状態



c. 家族特性

65歳以上の高齢者がいる世帯は、59.4%です。

団地別にみると、寿第3団地が87.5%で最も高く、以下、恵央団地が76.9%、有明団地が75.0%、寿第2団地が70.0%です。

11歳以下の子どもがいる世帯は、12.1%です。

団地別にみると、桜町団地が23.2%で最も高く、以下、寿第1団地が17.6%、有明団地が16.7%、恵み野南団地が15.0%です。

図 5-4 65歳以上の高齢者がいる世帯の有無

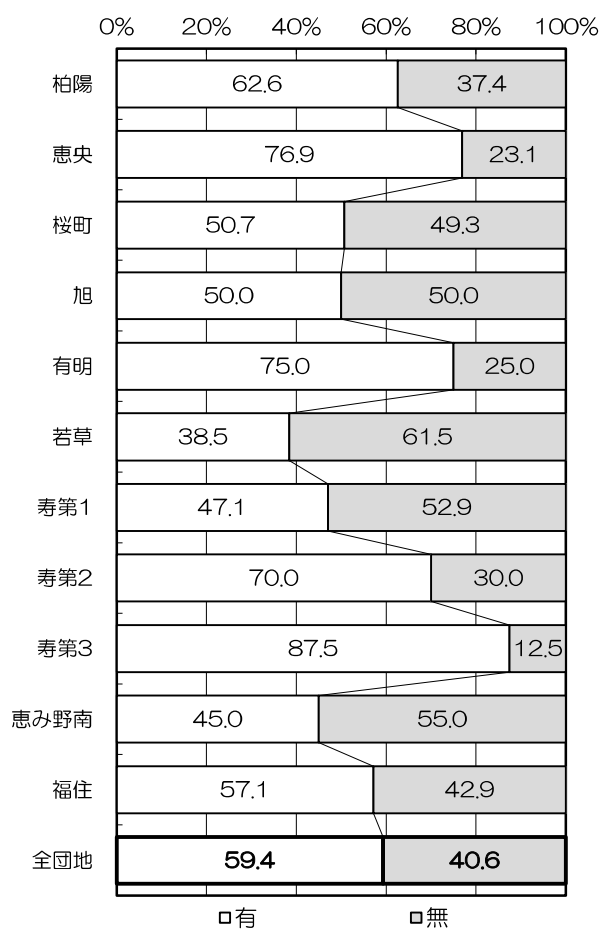
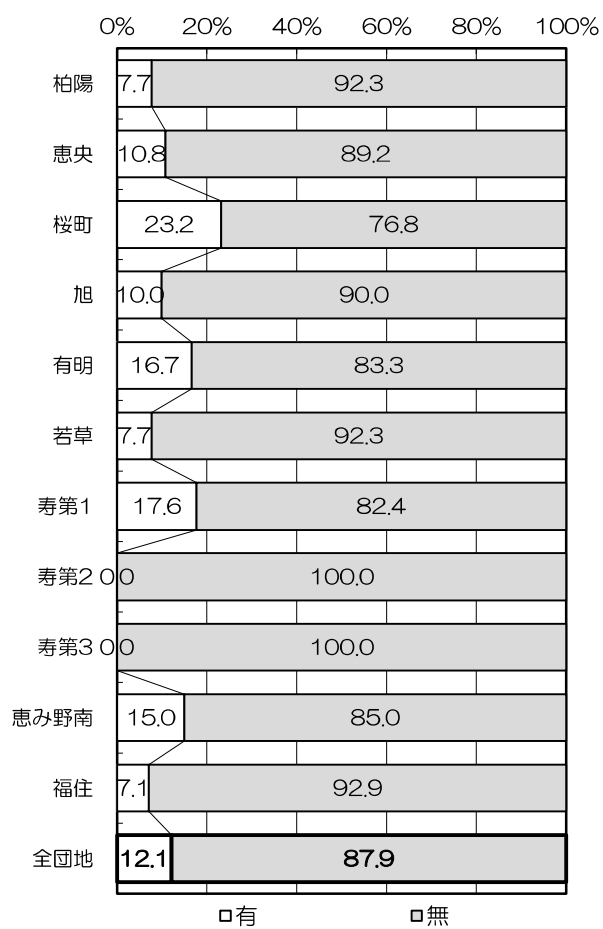


図 5-5 11歳以下の子どもがいる世帯の有無

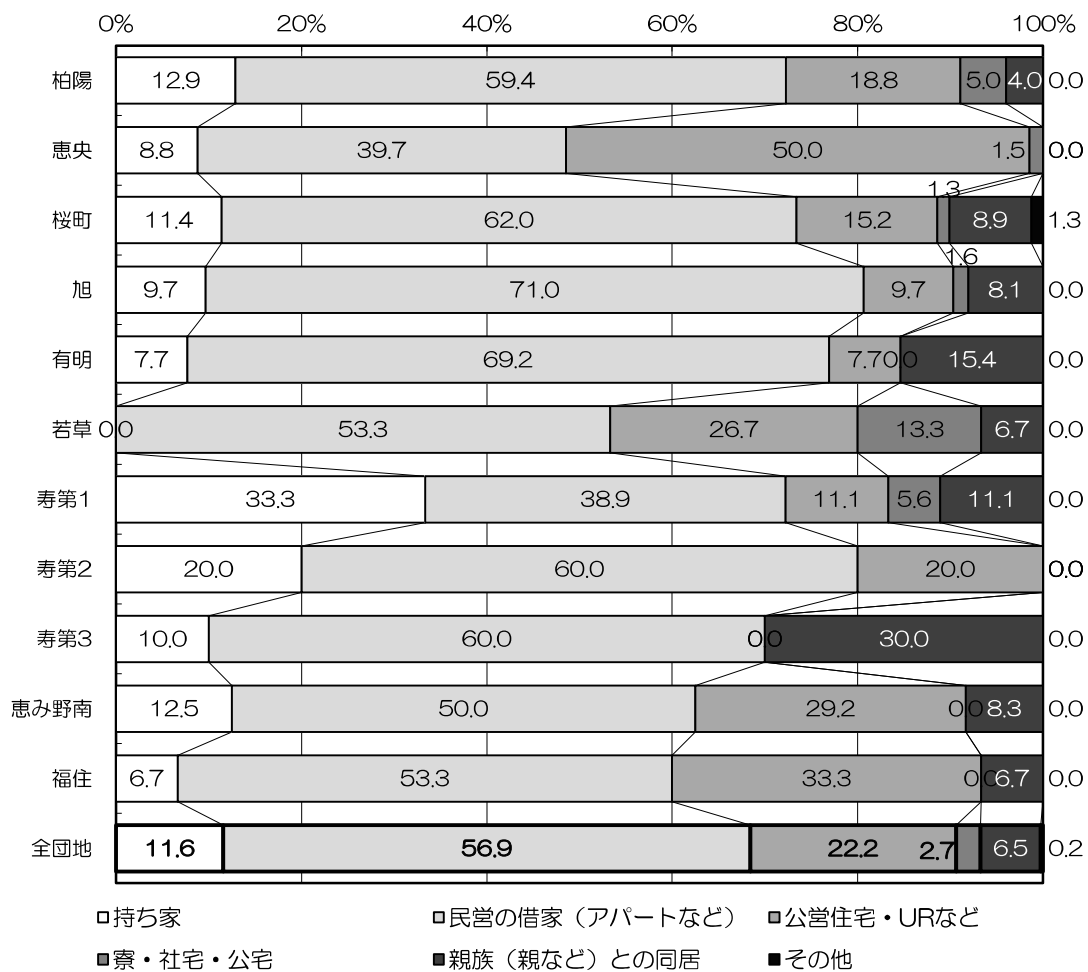


d. 以前の住宅の種類

以前の住宅の種類は、「民営の借家（アパートなど）」が 56.9%で最も高く、以下、「公営住宅・UR など」が 22.2%、「持ち家」が 11.6%です。

団地別にみると、「持ち家」は寿第1 団地、「民営の借家（アパートなど）」は有明団地、「公営住宅・UR など」は恵央団地がそれぞれ最も高くなっています。

図 5-6 以前の住宅の種類



e. 自動車保有状況・車椅子使用状況

自動車保有状況は、「持っている」が58.0%です。保有する世帯の保有台数は「1台」が48.8%、「2台以上」が8.5%であり、回答世帯全体の平均保有台数は0.67台/世帯となっています。

車椅子使用状況は、「使用している」が9世帯 2.3%、「できれば使用したい」が11世帯 2.8%であり、あわせて20世帯 5.1%となっています。

団地別にみると、「使用している」もしくは「できれば使用したい」と回答した世帯がいる団地は7団地あり、回答世帯数が多い順に、柏陽団地、恵央団地、桜町団地です。

図 5-7 自動車保有状況

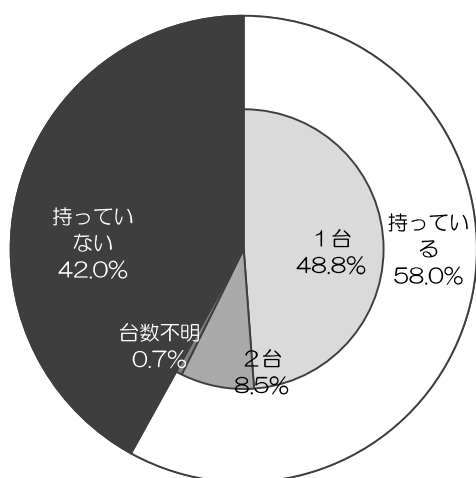
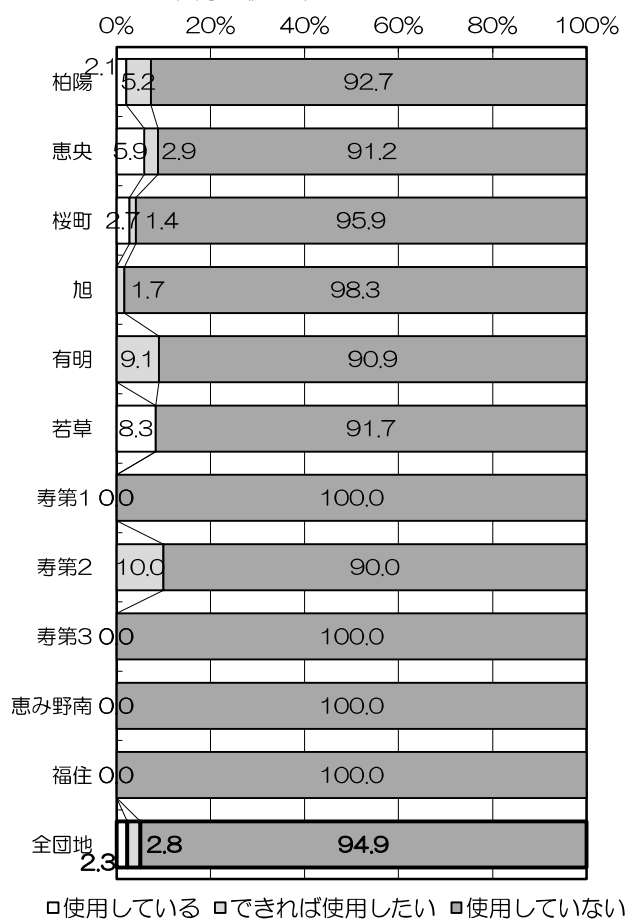


図 5-8 車椅子使用状況



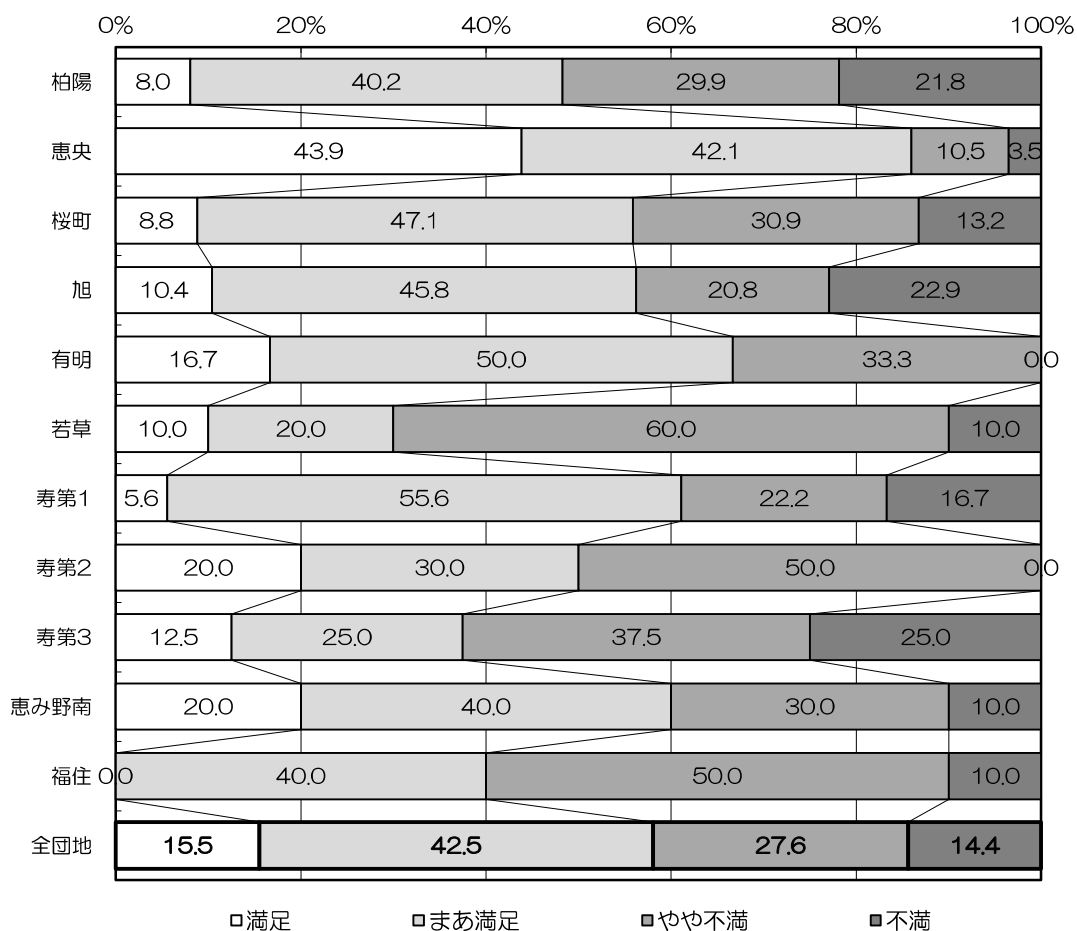
(2) 現在の住宅、住宅周辺の環境に関する満足度

a. 現在の住宅の総合的な満足度

現在の住宅の総合的な満足度は、「満足」及び「まあ満足」（以下、「満足傾向」という。）が 58.0%であり、内訳は「満足」が 15.5%、「まあ満足」が 42.5%です。一方で「やや不満」及び「不満」（以下、「不満傾向」という。）は 42.0%であり、満足傾向が不満傾向を上回っています。

団地別にみると、満足傾向は恵央団地、有明団地で高く、若草団地、寿第3団地、福住団地で低くなっています。

図 5-9 現在の住宅の総合的な満足度



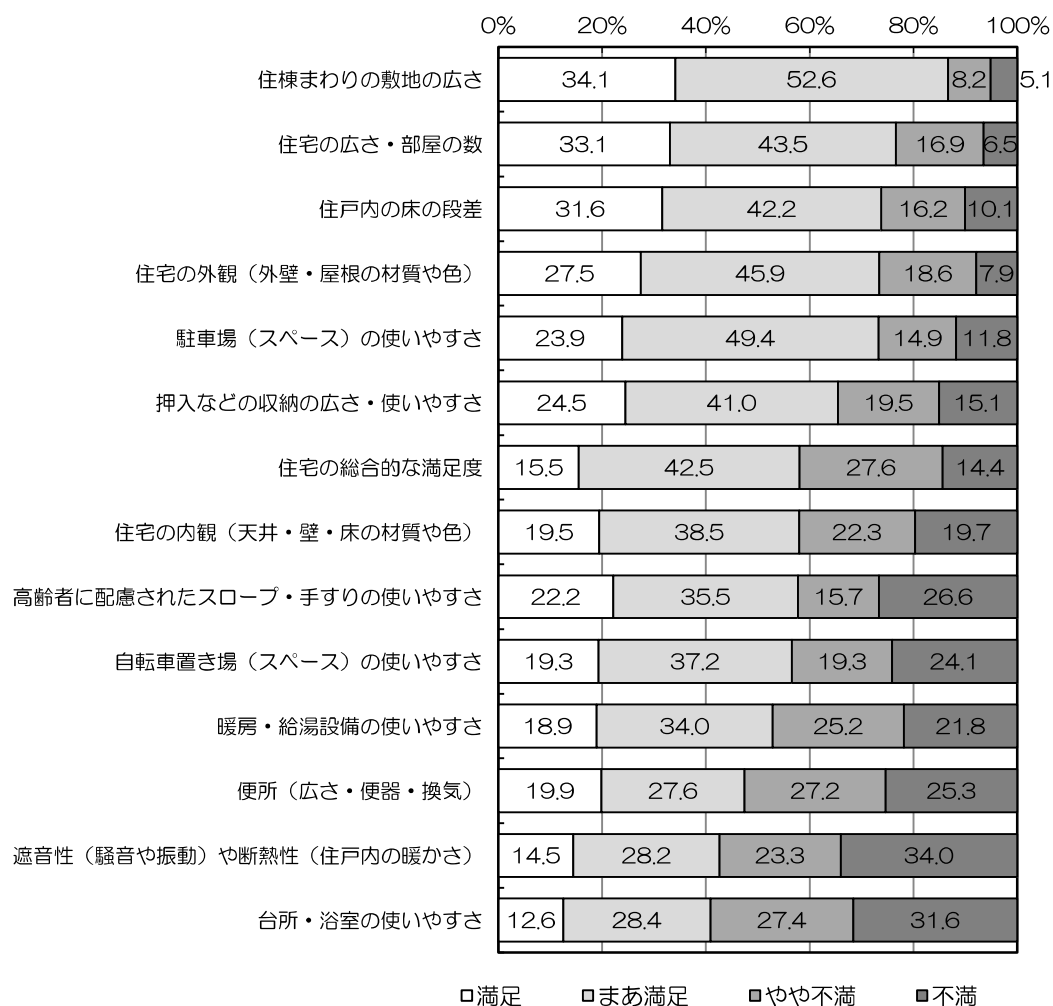
b. 住宅の具体的な内容についての満足度

現在の住宅に関する13項目の満足度を比較すると、概ね満足傾向が不満傾向を上回っています。

住宅の総合的な満足度に比べ、満足傾向が高い項目6項目で、高い順に、「住棟まわりの敷地の広さ」が86.7%、「住宅の広さ・部屋の数」が76.6%、「住戸内の床の段差」が73.8%などとなっています。

一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「台所・浴室の使いやすさ」が41.0%、「遮音性（騒音や振動）や断熱性（住戸内の暖かさ）」が42.7%、「便所（広さ・便器・換気）」が47.5%となっています。

図 5-10 住宅の具体的な内容についての満足度

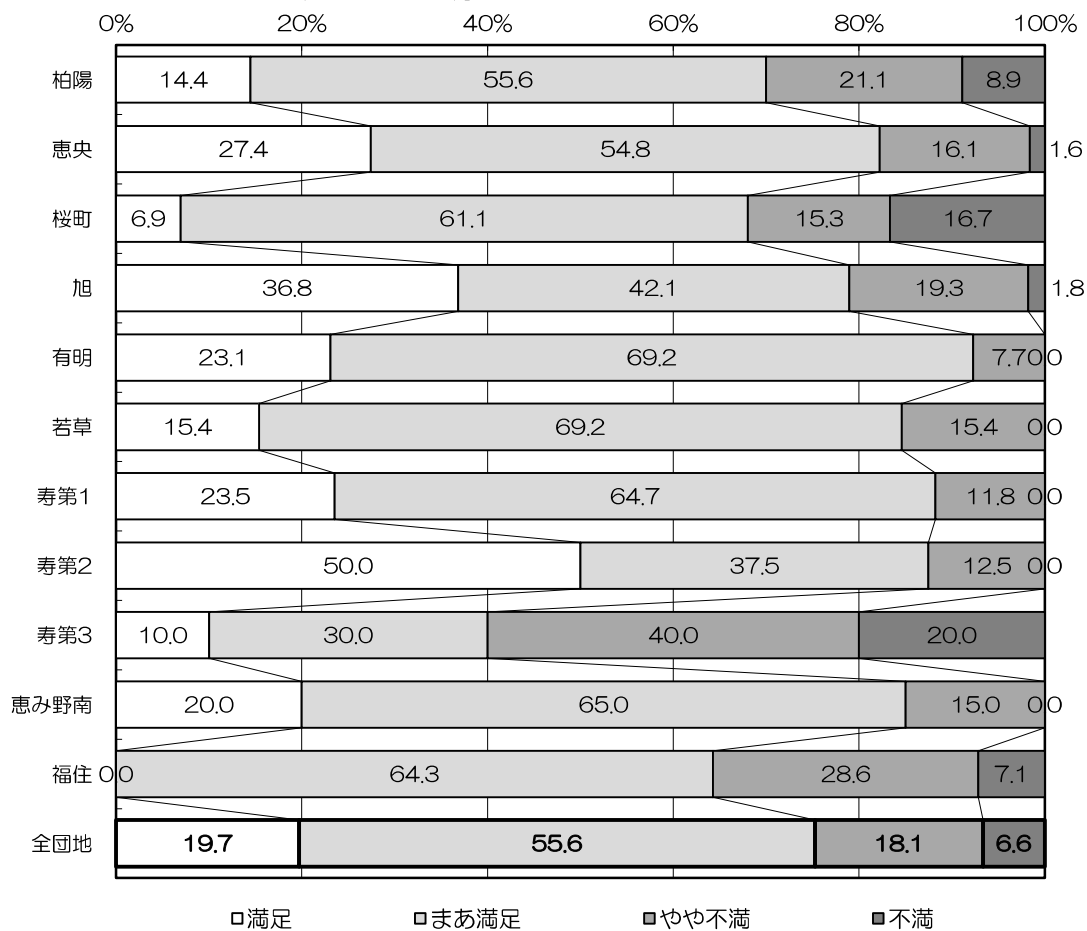


c. 住宅周辺の環境に関する総合的な満足度

住宅周辺の環境に関する総合的な満足度は、満足傾向が75.3%であり、内訳は「満足」が19.7%、「まあ満足」が55.6%です。一方で不満傾向は24.7%であり、満足傾向が不満傾向を大きく上回っています。

団地別にみると、満足傾向は有明団地、寿第1団地、寿第2団地で高く、寿第3団地、福住団地、桜町団地で低くなっています。

図 5-11 住宅周辺の環境に関する総合的な満足度



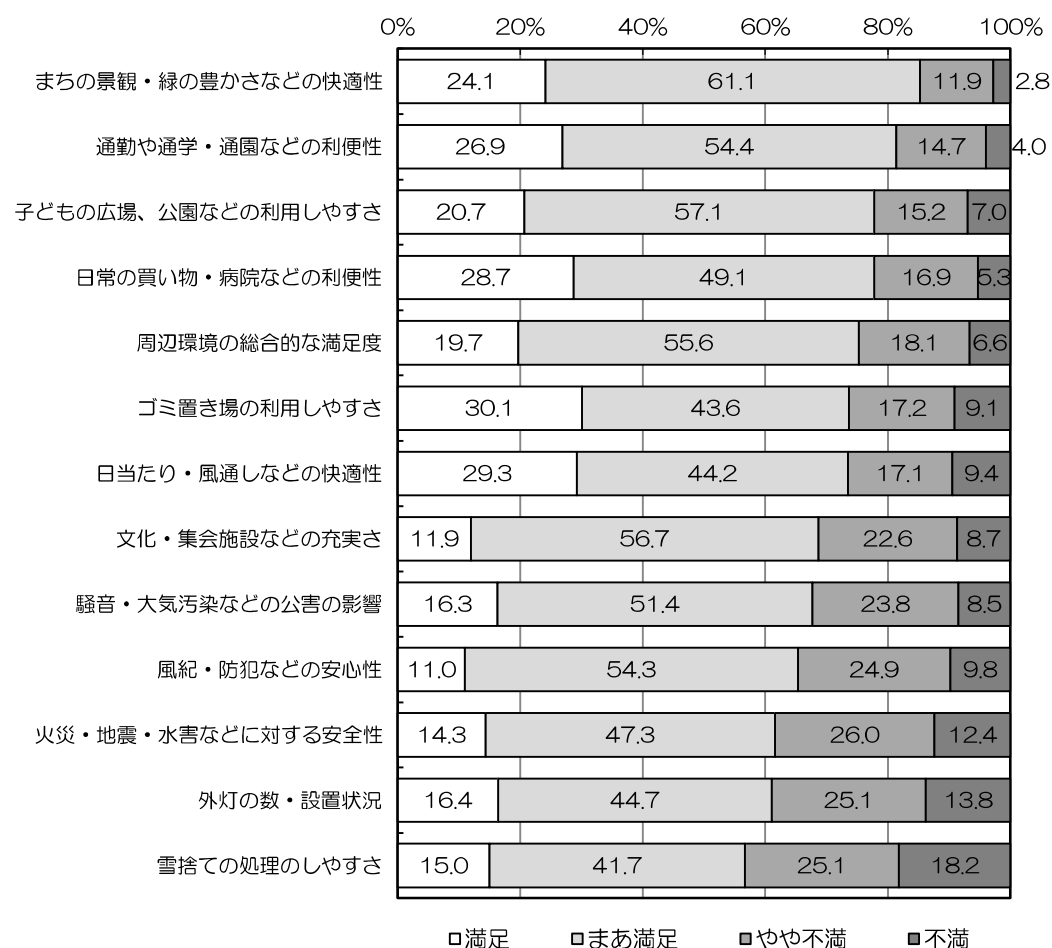
d. 住宅周辺環境の具体的な内容についての満足度

住宅周辺の環境に関する12項目の満足度を比較すると、全ての項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。

周辺環境の総合的な満足度に比べ、満足傾向が高い項目4項目で、高い順に、「まちの景観・緑の豊かさなどの快適性」が85.2%、「通勤や通学・通園などの利便性」が81.3%、「子どもの広場、公園などの利用しやすさ」と「日常の買い物・病院などの利便性」がともに77.8%となっています。

一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「雪捨ての処理のしやすさ」が56.7%、「外灯の数・設置状況」が61.1%、「火災・地震・水害などに対する安全性」が61.6%となっています。

図 5-12 住宅周辺環境の具体的な内容についての満足度



(3) 住宅建替え・改善等に対する要望

a. 現在の住宅について建替え・改修等今後必要なこと

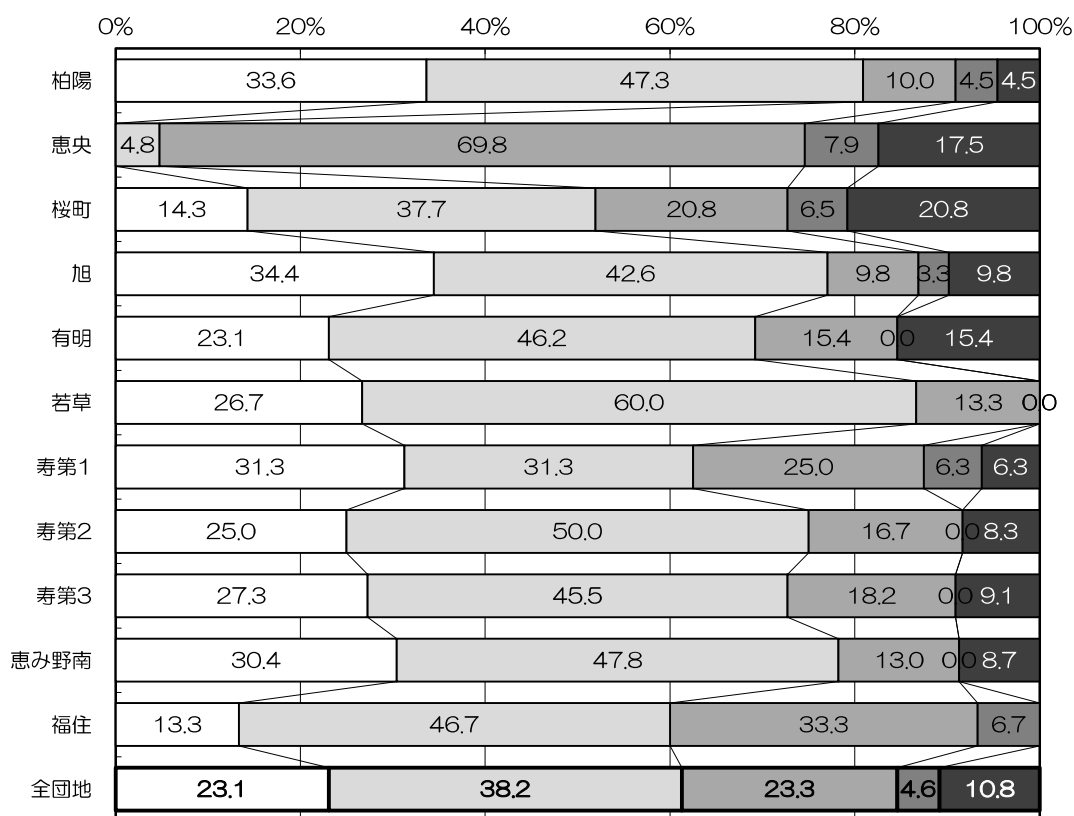
現在の居住する市営住宅について建替え・改修等今後必要なことは、「老朽化しているので建替えてほしい」が23.1%、「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい」が38.2%、「今のままでよい」が23.3%となっています。

団地別にみると、「老朽化しているので建替えてほしい」が高い団地は、旭団地が34.4%で最も高く、ついで柏陽団地が33.6%です。

「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい」が高い団地は、若草団地が60.0%で最も高く、ついで寿第2団地が50.0%です。

「老朽化しているので建替えてほしい」または「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい」が8割を超えている団地は、柏陽団地、若草団地です。

図 5-13 現在の居住する市営住宅について建替え・改修等今後必要なこと



- 老朽化しているので建替えてほしい
- ▨ 老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕を行ってほしい
- ▩ 今のままでよい
- その他
- 分からない

b. 住戸内・周辺施設の改善要望

住戸内の改善要望（複数回答）は、「浴室」が47.8%で最も高く、以下、「便所」が27.2%、「換気設備」が22.5%、「断熱性能」が20.6%です。一方、「特になし」は16.8%です。

周辺施設の改善要望（複数回答）は、「外灯」が20.6%で最も高く、以下、「駐車場・駐車スペース」が18.9%、「自転車置き場」が17.5%です。一方、「特になし」は31.9%です。

図 5-14 住戸内の改善要望（複数回答）

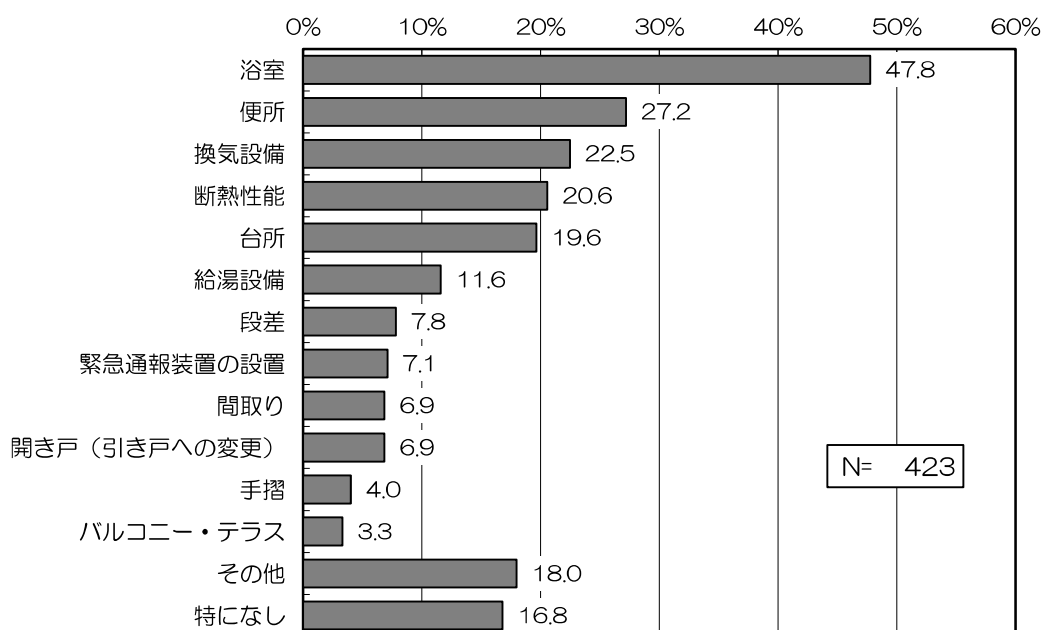
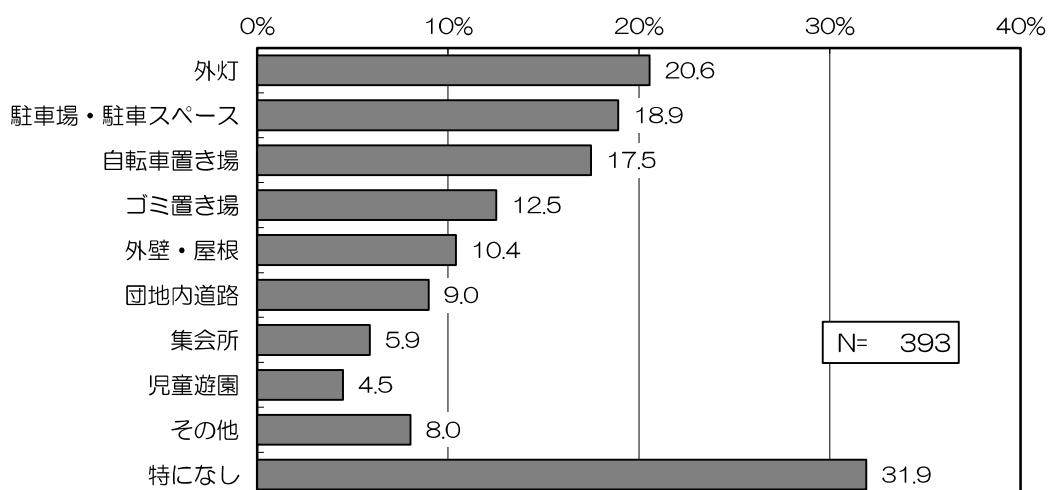


図 5-15 周辺施設の改善要望（複数回答）



(4) 住宅の住み替え意向

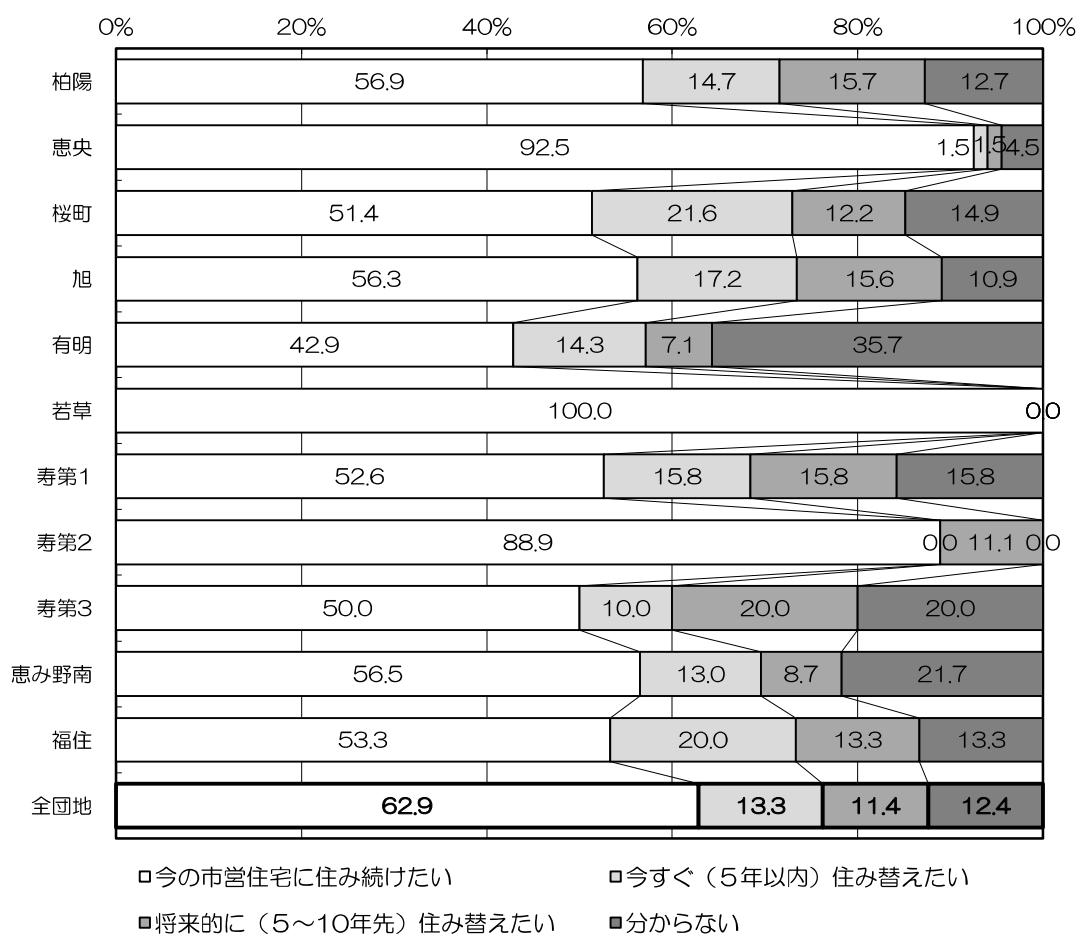
a. 現在の住宅からの住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向については、「今の市営住宅に住み続けたい」が62.9%、「今すぐ（5年以内）住み替えたい」が13.3%、「将来的に（5～10年先）住み替えたい」が11.4%です。

団地別にみると、「今の市営住宅に住み続けたい」は、若草団地が100%で最も高く、以下、恵央団地が92.5%、寿第2団地が88.9%です。

「今すぐ（5年以内）住み替えたい」または「将来的に（5～10年先）住み替えたい」いずれかの回答は、桜町団地が33.8%で最も高く、以下、福住団地が33.3%、旭団地が32.8%です。

図 5-16 現在の住宅からの住み替え意向

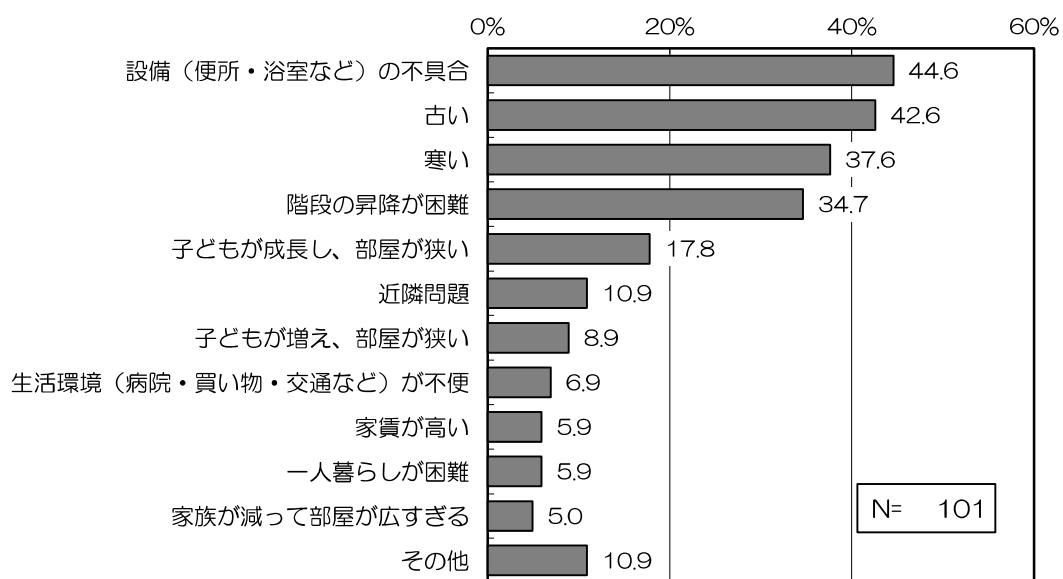


b. 住み替え理由（複数回答）

「今すぐ（5年以内）住み替えたい」または「将来的に（5～10年先）住み替えたい」の回答者の住み替え理由（複数回答）は、「設備（便所・浴室など）の不具合」が44.6%で最も高く、以下、「古い」が42.6%、「寒い」が37.6%、「階段の昇降が困難」が34.7%です。

また、「子どもが成長し、部屋が狭い」が17.8%、「子どもが増え、部屋が狭い」が8.9%など子どもの成長による理由もみられます。

図 5-17 現在の住宅からの住み替え意向

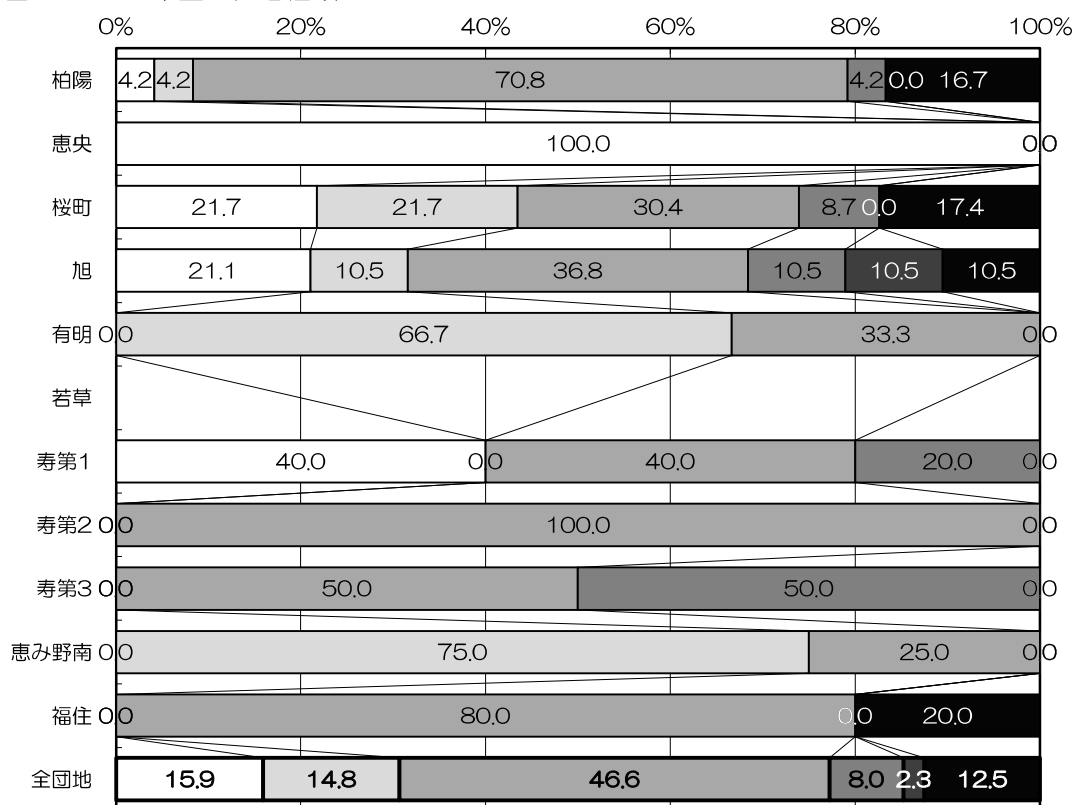


c. 希望の住宅の種類

「今すぐ（5年以内）住み替えたい」または「将来的に（5～10年先）住み替えたい」の回答者の希望の住宅種類は、「別の市営住宅など」が46.6%で最も高く、以下、「持ち家」が15.9%、「民営の借家（アパートなど）」が14.8%、「サービス付き高齢者向け住宅・老人ホームなど高齢者向け住宅・施設」が8.0%となっています。

団地別にみると、「別の市営住宅など」は寿第2団地が100%で最も高く、以下、福住団地が80.0%、柏陽団地が70.8%となっています。

図 5-18 希望の住宅種類



- 持ち家
- 民営の借家（アパートなど）
- 別団地の市営住宅など
- サービス付き高齢者向け住宅・老人ホームなど高齢者向け住宅・施設
- 親・子どもなど親族と同居
- その他

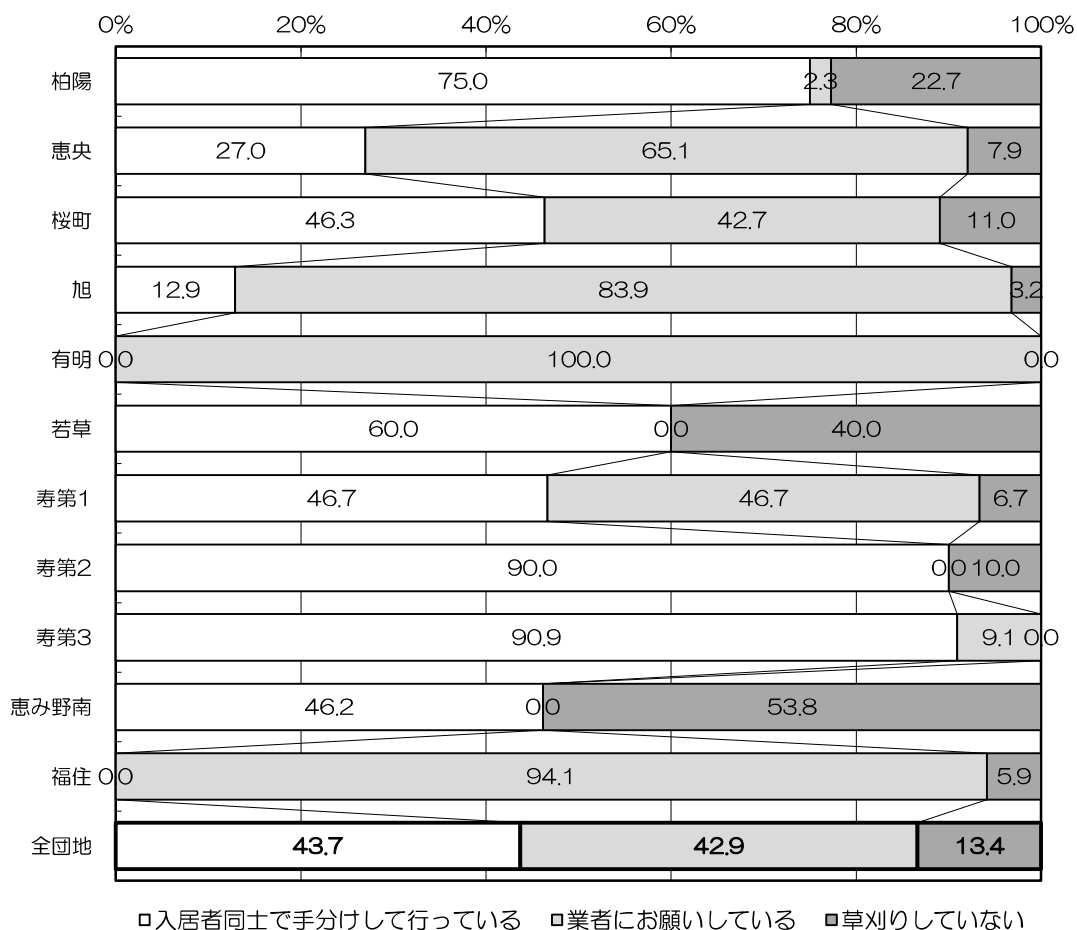
(5) 団地内の生活

a. 団地内の草刈り

団地内の草刈りは、「入居者同士で手分けして行っている」が43.7%、「業者をお願いしている」が42.9%、「草刈りしていない」が13.4%です。

団地別にみると、「入居者同士で手分けして行っている」が高い団地は、柏陽団地、寿第2、第3団地であり、「業者をお願いしている」が高い団地は旭団地、有明団地、福住団地となっています。「入居者同士で手分けして行っている」と「業者をお願いしている」が同程度である桜町団地、寿第1団地は、両方を並行して行っているとみられます。

図 5-19 団地内の草刈り



b. 団地内の除雪

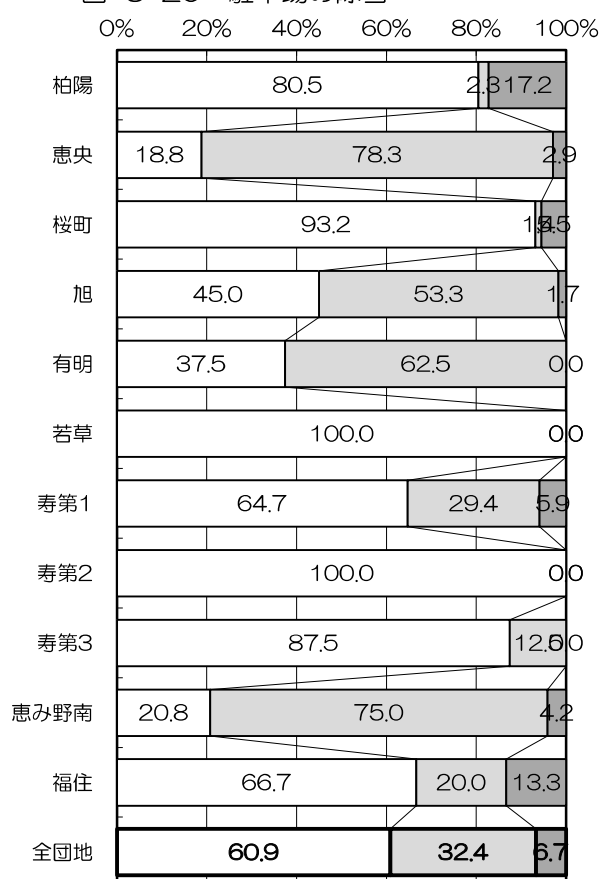
団地内駐車場の除雪は、「借りている部分を各自で除雪」が60.9%、「業者をお願いしている」が32.4%、「駐車場の除雪はしていない」が6.7%です。

団地別にみると、「借りている部分を各自で除雪」が高い団地は、柏陽団地、桜町団地、若草団地、寿第2、第3団地であり、「業者をお願いしている」が高い団地は恵央団地、恵み野南団地となっています。「借りている部分を各自で除雪」と「業者をお願いしている」が同程度である旭団地、有明団地は、両方を並行して行っているとみられます。

団地内の共用玄関や通路の除雪は、「入居者が手分けして除雪している」が67.4%で最も高く、ついで「当番を決めて除雪をしている」と「業者または公共のサービスなどを利用している」がともに12.2%、「除雪はしていない」が8.1%です。

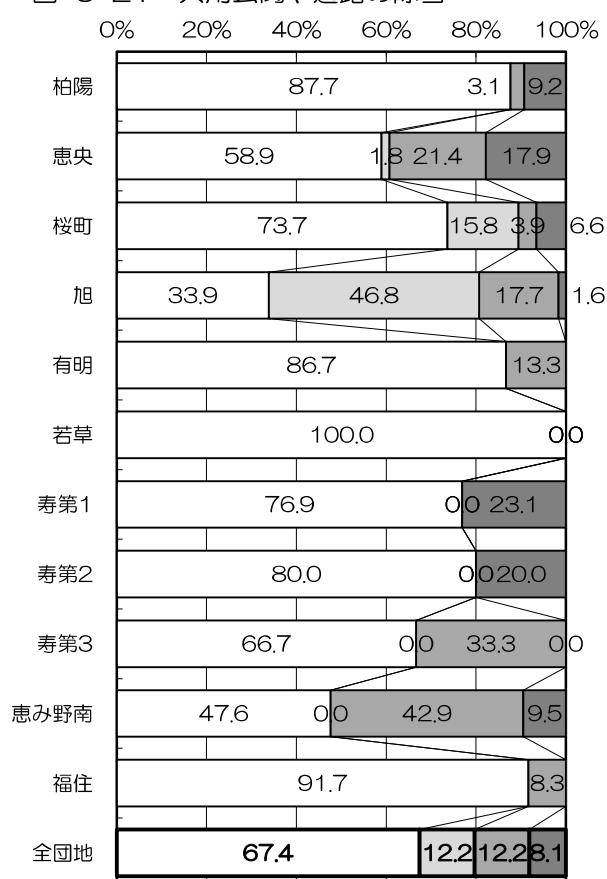
団地別にみると、旭団地は「入居者が手分けして除雪している」と「当番を決めて除雪をしている」を並行しており、寿第3団地、恵み野南団地は「入居者が手分けして除雪している」と「業者または公共のサービスなどを利用している」を並行して行っているとみられます。

図 5-20 駐車場の除雪



- 借りている部分を各自で除雪
- 業者をお願いしている
- 駐車場の除雪はしていない

図 5-21 共用玄関や通路の除雪



- 入居者が手分けして除雪している
- 当番を決めて除雪をしている
- 業者または公共のサービスなどを利用している
- 除雪はしていない