

5章 入居者意向の特性

1 入居者意向調査の概要

(1) 調査目的

市営住宅入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、本計画策定の参考とすることを目的としています。

(2) 調査概要

- ・調査時点 : 令和元年5月1日現在
- ・調査期間 : 令和元年5月24日～6月7日
- ・配布・回収方法 : 配布・回収共に郵送
- ・調査対象 : 市営住宅全入居世帯 2,475 世帯（令和元年5月10日時点）

(3) 回収状況

調査票の回収数は1,200票であり、回収率は48.5%です。団地別回収状況は次ページのとおりです。

表 5-1 団地別配布・回収状況

(単位：戸、票)

団地名	戸数	配布数	回収数	回収率	備考[アンケート種別]
銭函住宅	123	109	51	46.8%	建替え・改善
桂岡住宅（簡二）	118	15	10	66.7%	用途廃止
張碓住宅	12	9	1	11.1%	建替え・改善
新光 B 住宅	90	83	54	65.1%	建替え・改善
新光 C 住宅	60	57	28	49.1%	建替え・改善
新光 E 住宅	70	62	28	45.2%	建替え・改善
新光 F 住宅	100	93	38	40.9%	建替え・改善
桜東住宅	120	98	50	51.0%	建替え・改善
桜 A 住宅	86	78	40	51.3%	建替え・改善
桜 E 住宅	79	72	36	50.0%	建替え・改善
若竹住宅	89	86	39	45.3%	維持
若竹住宅 3 号棟	44	42	30	71.4%	維持
勝納住宅	89	87	40	46.0%	建替え・改善
潮見台 A 住宅	12	11	6	54.5%	建替え・改善
真栄改良住宅	54	51	18	35.3%	建替え・改善
入船住宅	23	20	10	50.0%	建替え・改善
リージェンス入船	4	4	3	75.0%	建替え・改善
松ヶ枝 A 住宅	59	45	21	46.7%	建替え・改善
最上 A 住宅	131	114	54	47.4%	建替え・改善
緑 A 住宅	129	113	55	48.7%	建替え・改善
緑 B 住宅	32	28	15	53.6%	建替え・改善
花園共同住宅	18	9	4	44.4%	建替え・改善
稲穂改良住宅	50	39	20	51.3%	建替え・改善
稲穂北住宅	24	24	15	62.5%	建替え・改善
手宮公園住宅	127	121	63	52.1%	建替え・改善
梅ヶ枝住宅	16	9	7	77.8%	建替え・改善
高島住宅	150	119	52	43.7%	建替え・改善
祝津住宅	450	352	141	40.1%	建替え・改善
オタモイ C 住宅（簡平）	6	2	0	0.0%	用途廃止
オタモイ住宅 1・2 号棟	195	99	59	59.6%	建替え・改善
オタモイ住宅 3・4 号棟		85	40	47.1%	維持
塩谷 A 住宅	160	115	51	44.3%	建替え・改善
塩谷 B 住宅（簡二）	60	18	11	61.1%	用途廃止
塩谷 C 住宅（簡二）	54	23	16	69.6%	用途廃止
塩谷 C 住宅（中層）	134	104	42	40.4%	建替え・改善
塩谷 D 住宅	30	24	16	66.7%	建替え・改善
塩谷 E 住宅	50	40	15	37.5%	建替え・改善
蘭島住宅	18	15	9	60.0%	建替え・改善
団地不明			12	—	
合計	3,066	2,475	1,200	48.5%	

(4) 質問項目

アンケート調査は、団地の建設時期等を考慮し、近年に建設・全面的改善され引き続き維持管理すると仮定した団地（以下「維持」という。）、建替えや改善を要すると仮定した団地（以下「建替え・改善」という。）、用途廃止を検討して集約すると仮定した団地（以下「用途廃止」という。）の3種類で実施しています。

「建替え・改善」については建替え等による住み替え意向に関する設問と家賃上昇を伴う住戸改善意向に関する設問、「用途廃止」については建替え等による住み替え意向に関する設問をそれぞれ追加しています。

また、3種類の回収数は「維持」が109票、「建替え・改善」が1,052票、「用途廃止」が38票です。

表 5-2 質問項目

質問項目	目的
質問1 居住団地・回答世帯属性	・居住団地・間取り ・世帯状況（世帯主年齢・人数・世帯構成・勤務地）
質問2 自動車等の保有状況について	・自動車・自転車の保有状況 ・車椅子の使用状況
質問3 入居経緯	・入居時期・前居住地・前住宅種類・入居理由・応募回数・入居までの年数
質問4 住宅・団地の満足度	・全体満足度 ・項目別満足度・特に不満な項目
質問5 改善・整備意向	・将来の住み替え予定や居住する市営住宅整備希望 ・（建替え・改善のみ）家賃上昇を伴う住戸修繕意向 ・重要と思う市営住宅整備施策 ・希望する住宅の広さ ・（建替え・改善、用途廃止のみ）仮に建替える場合の再入居希望・他の市営住宅への移転希望理由・移転希望地区
質問6 団地内生活について	・地域活動の参加状況・参加活動 ・団地内活動の参加状況・参加活動・負担に思う活動 ・近所における知り合いの有無・相談相手の有無 ・近所づきあい満足度
質問7 自由記入	

表 5-3 配布・回収状況 （単位：票）

	配布数	回収数	回収率
維持	213	109	51.2%
建替え・改善	2,204	1,052	47.7%
用途廃止	58	38	65.5%
不明		1	—
合計	2,475	1,200	48.5%

2 調査結果の概要

(1) 回答者属性

a. 世帯主年齢（回答者年齢）

回答世帯の世帯主年齢（回答者年齢）は、「70歳以上」が52.9%で過半を占めます。以下、「60歳代（「60～64歳」と「65～69歳」の計）」が24.2%、「50歳代」が9.9%です。

平成17年度に実施した市営住宅入居者アンケート調査（以下、「H17調査」）に比べ、50歳代以下が減少し、60歳代以上が増加しており高齢化が進行しています。

図 5-1 世帯主の年齢割合

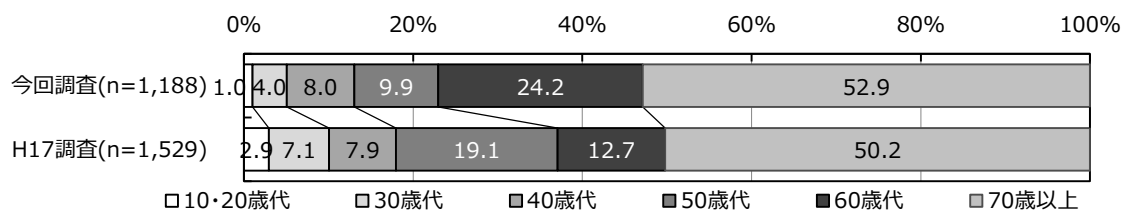
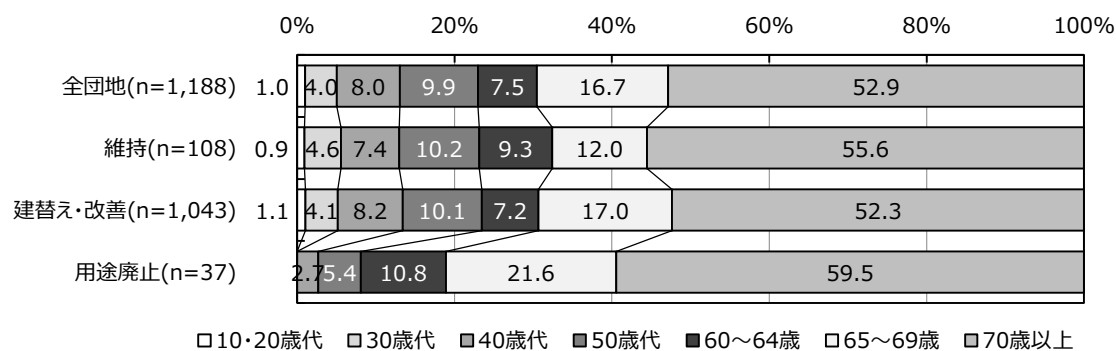


図 5-2 世帯主の年齢割合（対象別）



b. 入居者の状況

回答世帯の入居者のうち、「小学生以下の子どもがいる」が回答世帯の 4.4%、「65 歳以上の方がいる」は同 68.9%、「障がいのある方がいる」は同 10.6%となっています。

H17 年調査に比べ、「小学生以下の子どもがいる」及び「障がいのある方がいる」が減少し、「65 歳以上の方がいる」が増加しています。

また、車椅子について「使用している」が 2.4%、「できれば使用したい」は 2.4%であり、合わせて 4.8%となっています。

図 5-3 入居者の状況割合（複数回答）

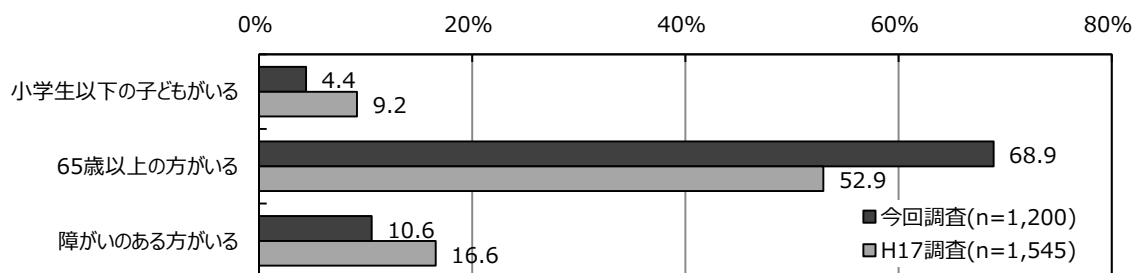
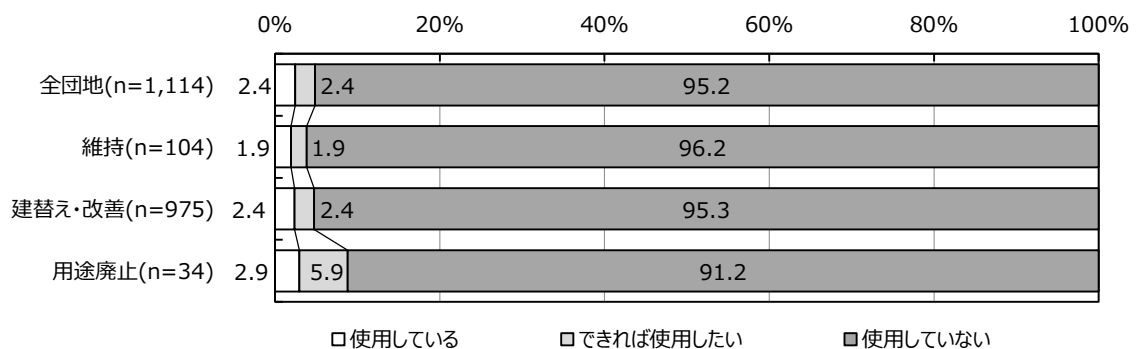


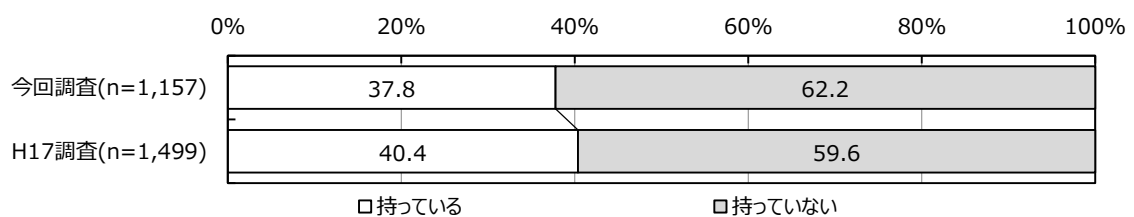
図 5-4 車椅子の使用状況割合



自家用車の所有状況は「持っている」が 37.8%、「持っていない」が 62.2%であり、多くの世帯が自動車を所有せずに生活しています。

H17 年調査に比べ、「持っている」が 2.6 ポイント減少しています。

図 5-5 自家用車の所有状況割合



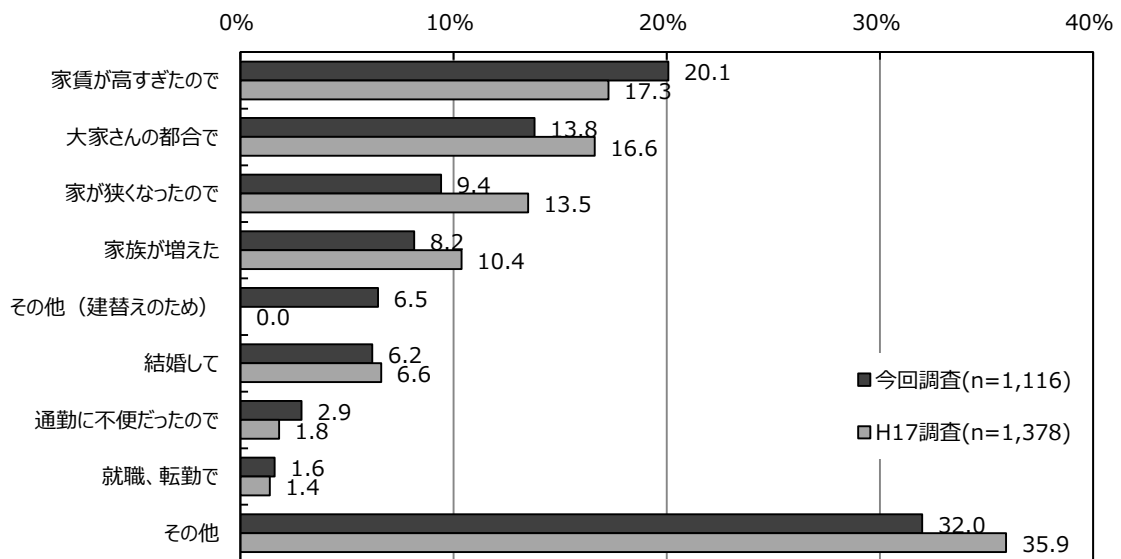
c. 入居した理由

現在の住宅に入居した理由は、「（前の住宅の）家賃が高すぎたので」が20.1%で最も高く、次いで「（前の住宅の）大家さんの都合で」が13.8%です。

「その他」の32.0%の内容を見ると、立ち退き、住宅の古さ等住宅に関する理由とライフスタイルの変化による理由など様々な理由が挙げられています。

H17年調査に比べ、上位3項目では「（前の住宅の）家賃が高すぎたので」が増加、「（前の住宅の）大家さんの都合で」及び「家が狭くなったので」が減少しています。

図 5-6 入居した理由割合



※「その他」を選択した回答者の入居した理由のうち、主な回答は以下のとおりです。

- ・住宅の老朽化 ・家族構成が変わった ・住宅に住めなくなった ・家族の都合
- ・金銭的理由 ・身体的理由 ・除雪が大変だった
- ・申し込んで当たったから ・高齢になったため ・母子家庭
- ・道営から市営に移転 ・家を売った ・エレベーターがある 等

(2) 住宅や団地の満足度

a. 住宅全体の満足度

現在の住宅全体での総合的な満足度は、「非常に満足」及び「満足」（以下、非常に満足及び満足を合わせて「満足傾向」という。）が 29.8%、「不満」及び「非常に不満」（以下、不満及び非常に不満を合わせて「不満傾向」という。）は 23.9%であり、満足傾向が不満傾向を上回っています。

平成 17 年度に実施した市営住宅入居者アンケート調査（以下、「H17 調査」）に比べ、満足傾向、不満傾向共に割合が増加しており、居住環境によって評価が異なることがかがえ、アンケート対象別に見ると、維持対象では満足傾向が 52.6%であるのに対して、用途廃止対象はわずか 3.2%にとどまっています。

図 5-7 住宅の総合的な満足度割合

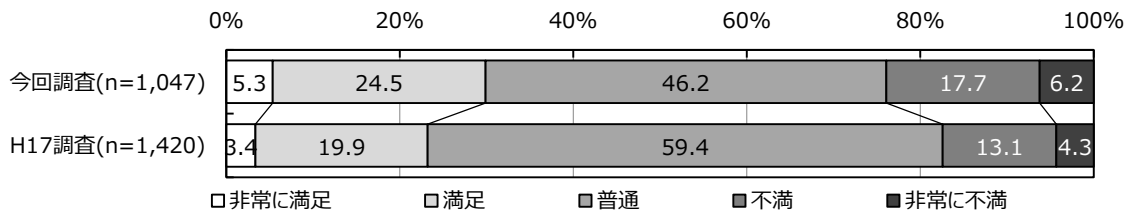
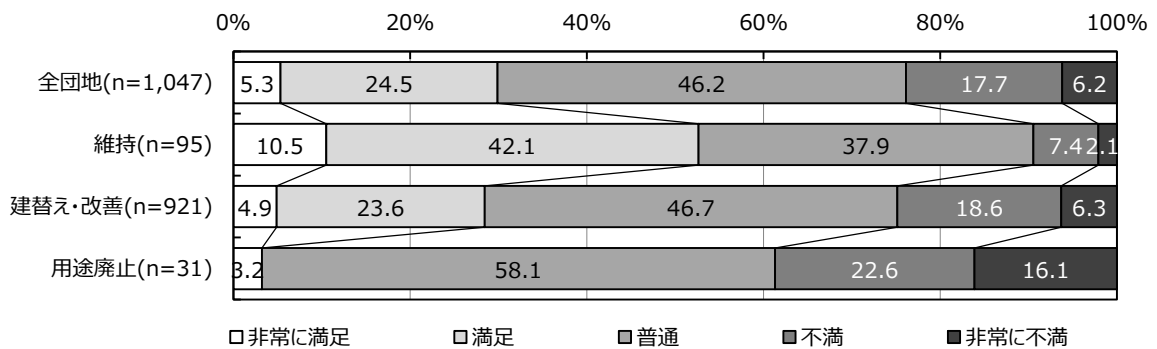


図 5-8 住宅の総合的な満足度割合（対象別）



b. 項目別満足度

現在の住宅や団地に関する 15 項目の満足傾向を比較すると、満足傾向が高い項目は、高い順に「住宅の広さや部屋数」、「交通の便利さ」、「部屋の暖かさ」、「物置の広さ」、「手すりや段差解消などの安全性」となっています。

H17 年調査と比較すると全ての項目で下回っており、特に「部屋の暖かさ」、「手すりや段差解消などの安全性」、「周辺の緑や道路などの環境」は大きく減少しています。

特に不満な項目（複数回答）は、「結露やカビ対策」が 23.3%で最も高く、以下、「設備類（浴室・給湯など）」が 18.5%、「日常の買い物の便利さ」は 14.9%、「部屋の暖かさ」は 14.6%となっています。

住宅・設備類の劣化が進み、入居世帯の高齢化も進展する中で、一般的に満足傾向が減少していることがうかがえます。

図 5-9 各項目の満足傾向割合

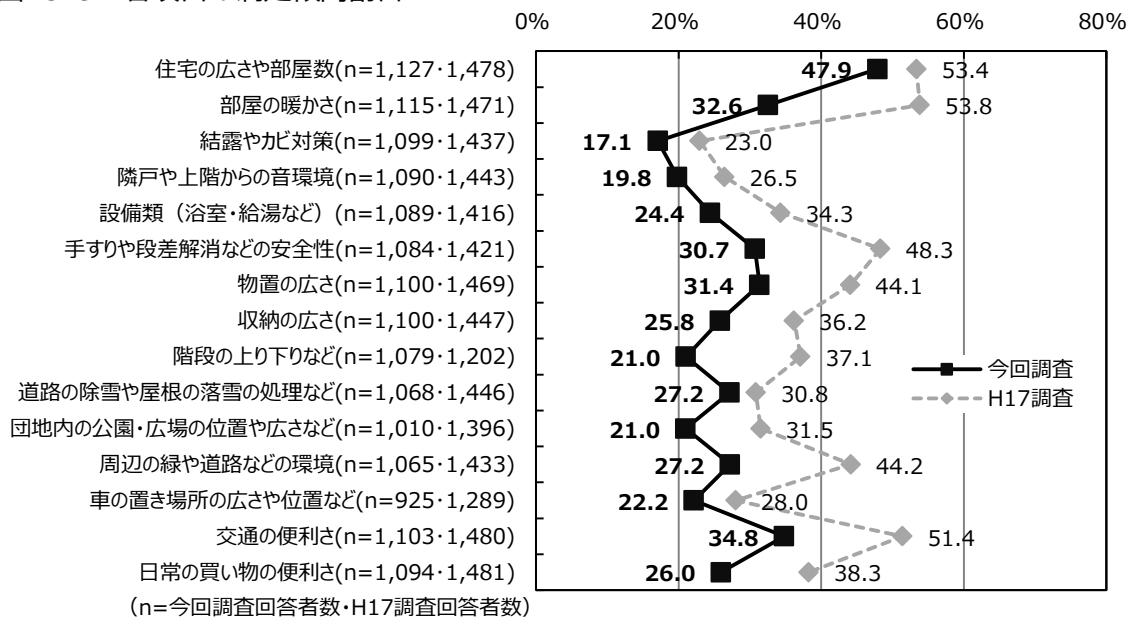
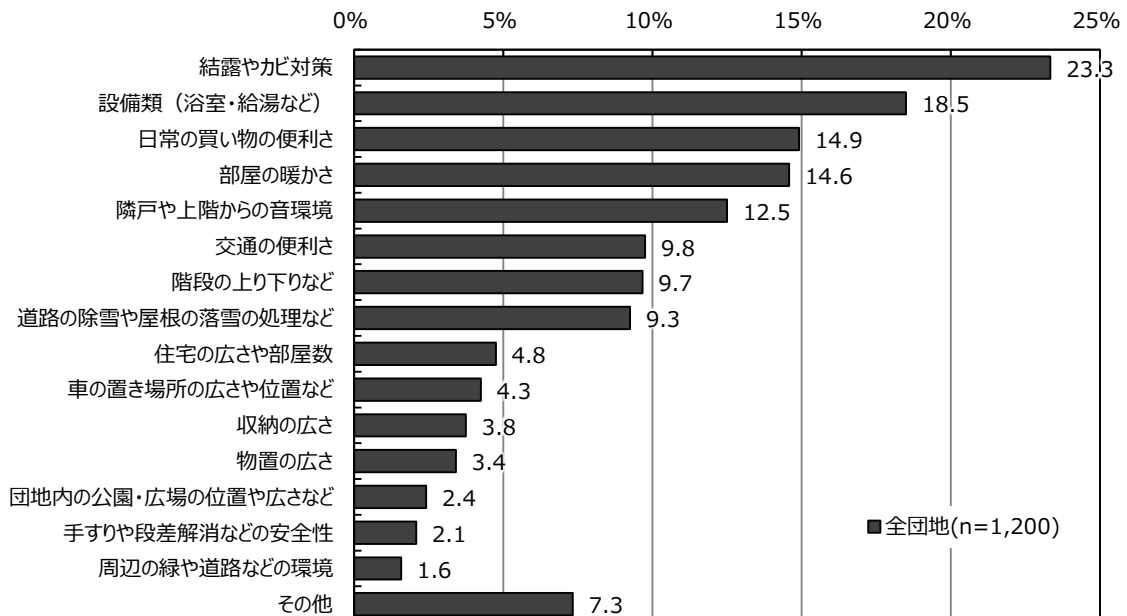


図 5-10 特に不満な項目割合（複数回答）



c. 満足度平均と期待度の回答特性

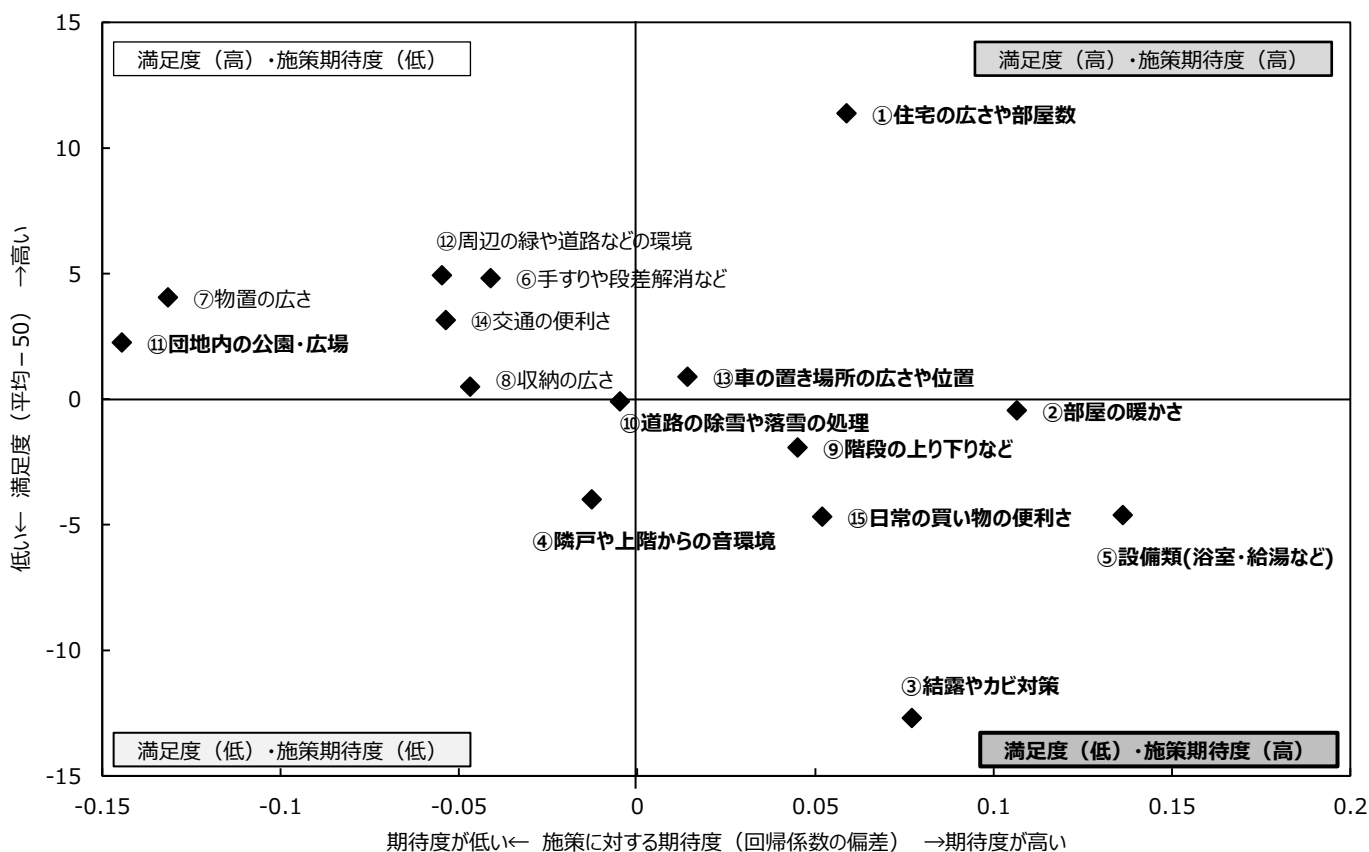
全体満足度及び各項目満足度の結果から、現状の満足度平均^{※1}と各項目に対する期待度^{※2}を4つの領域に分類し、回答特性を見ると、分析結果の有意性がある項目のうち、満足度が低く、施策の期待度が高い項目は③「結露やカビ対策」、⑤「設備類（浴室・給湯など）」となっています。

また、②「部屋の暖かさ」は満足度は平均であるものの施策期待度が高く、①「住宅の広さ・部屋数」は満足度が高いものの更なる施策の期待がうかがえます。

※1 非常に満足：100点 満足：75点 普通：50点 不満：25点 非常に不満：0点として
数値化した回答全体の平均値

※2 各項目の満足度が全体満足度に与える影響（期待）を重回帰分析により算出
重回帰分析：1つの目的変数（今回の場合、全体満足度）を複数の説明変数（項目別満足度）で予測する分析手法。要因分析に使われる最もスタンダードな多変量解析。

図 5-11 住宅の満足度平均と期待度



※太字：統計的有意性あり（重回帰分析において説明変数の係数の有意確率が5%を下回っているもの）。

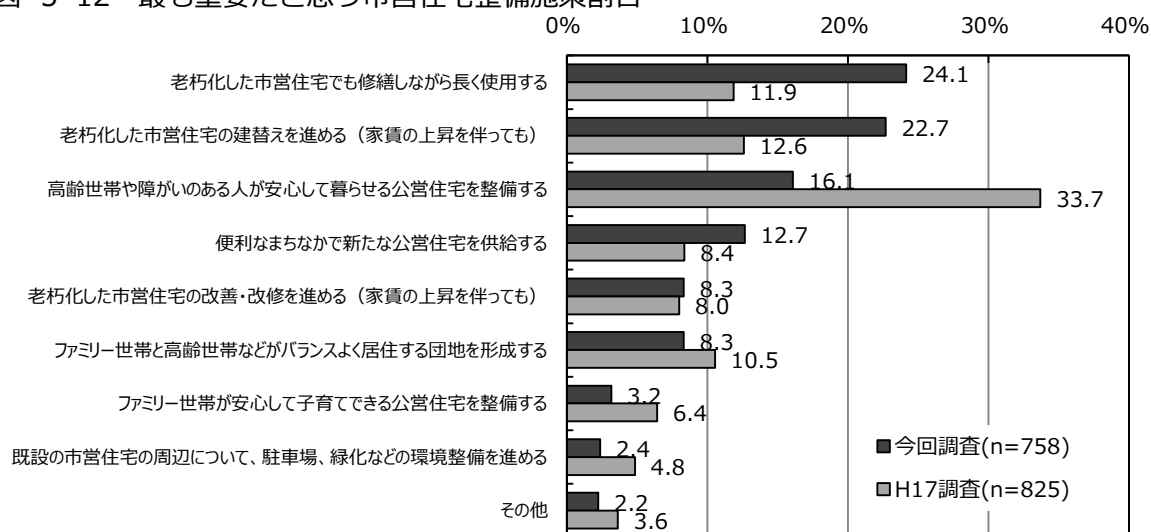
(3) 今後の市営住宅整備に係わる施策意向

今後の市営住宅の整備に係わる施策で、最も重要だと思う施策[※]は、「老朽化した市営住宅でも修繕しながら長く使用する」が24.1%で最も高く、次いで「老朽化した市営住宅の建替えを進める（家賃の上昇を伴っても）」は22.7%となっています。

H17 調査に比べ、「高齢世帯や障がいのある人が安心して暮らせる公営住宅を整備する」が17.6ポイント減少し、「老朽化した市営住宅でも修繕しながら長く使用する」が12.2ポイント増加しています。

新設整備よりも居住する住宅の建替えや改善を期待していることがうかがえます。

図 5-12 最も重要だと思う市営住宅整備施策割合



※今回調査は、1位～3位までを選択、1位に回答した割合

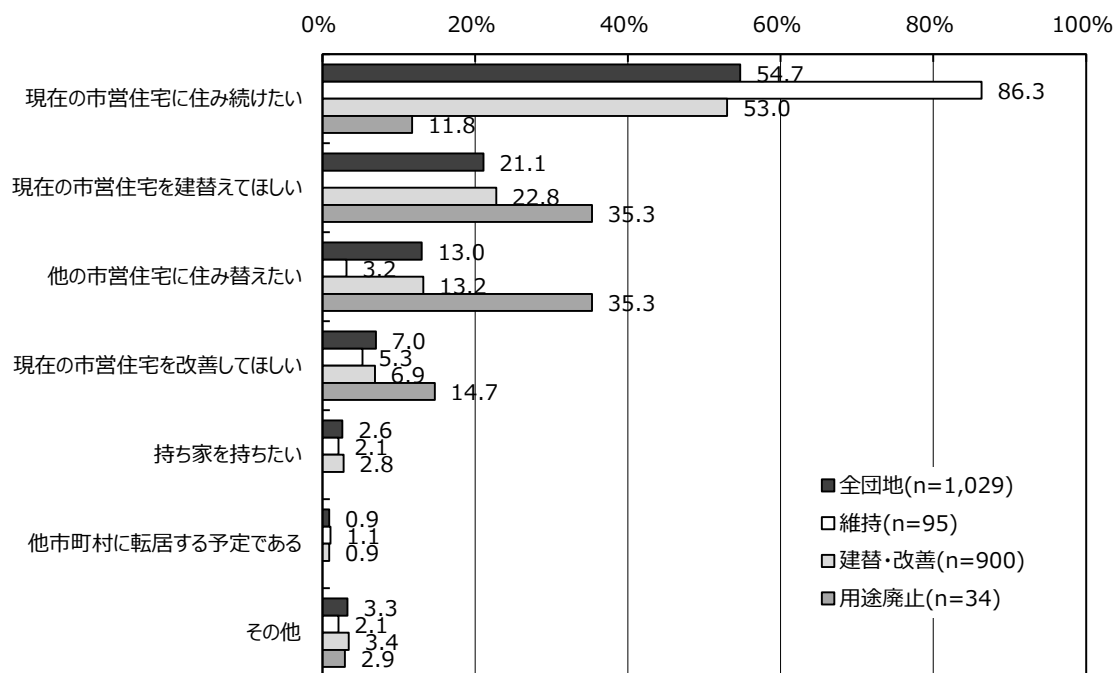
(4) 市営住宅整備・改善意向

a. 将来の住み替え予定や住宅の整備希望

将来の住み替え予定や住宅の整備希望については、「現在の市営住宅に住み続けたい」が54.7%で最も高く、次いで「現在の市営住宅を建替えてほしい」が21.1%です。

対象別では、維持及び建替え・改善対象は「現在の住宅に住み続けたい」が最も高く、用途廃止対象は「現在の市営住宅を建替えてほしい」及び「他の市営住宅に住み替えたい」が共に高く、意見が分かれています。

図 5-13 将来の住み替え予定や住宅の整備希望割合（対象別）



b. 仮に居住団地が建替えることになった場合の再入居希望（維持対象を除く）

建替え・改善及び用途廃止対象に対する仮に居住団地が現地又は近隣で新しく建替えることになった場合の再入居希望については、「建替え後の新しい住宅に入居したい」が64.3%、「他の市営住宅に住み替えたい」が17.8%、「市営住宅以外に住み替えたい」が3.8%となっています。

対象別では、用途廃止対象では、「他の市営住宅に住み替えたい」が25.0%と建替・改善対象に比べ高くなっています。

図 5-14 居住団地が建替えることになった場合の再入居希望（維持対象を除く）（対象別）

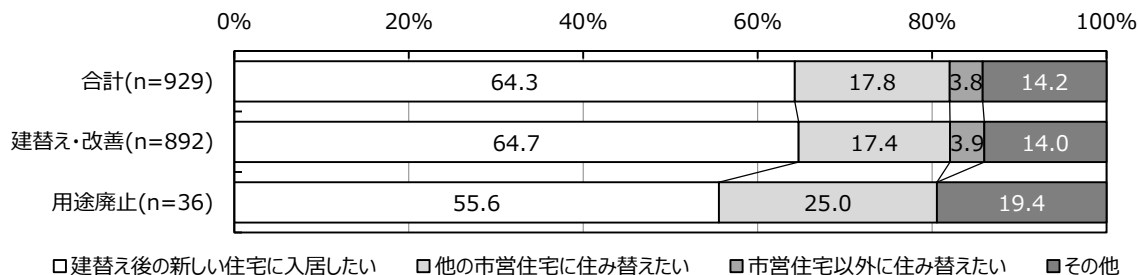
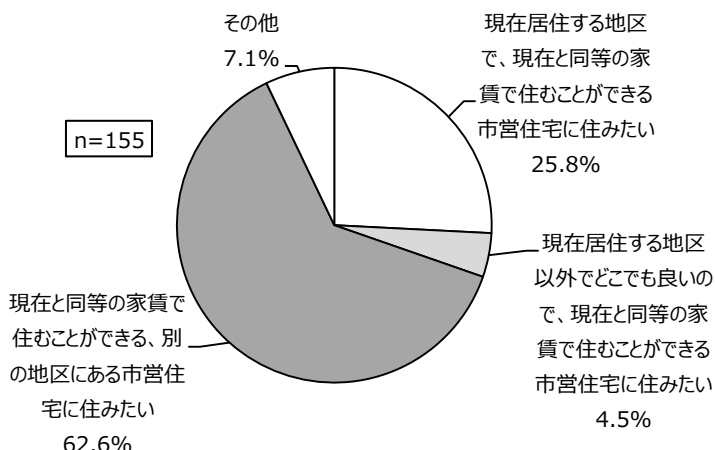


図 5-15 他の市営住宅へ住み替えたい理由

他の市営住宅へ住み替えたい理由は、「現在と同等の家賃で住むことができる、別の地区にある市営住宅に住みたい」が62.6%で最も高く、次いで「現在居住する地区で、現在と同等の家賃で住むことができる市営住宅に住みたい」が25.8%です。



(5) 団地内の生活

a. 団地内活動の状況

団地内活動の参加状況は「参加している」が72.2%です。H17調査に比べて8.9ポイント減少しています。

団地内活動に参加している方が、特に負担に思う活動は「団地の除雪活動」が46.4%で最も高く、次いで「団地の美化活動（花壇、草刈りなど）」が13.3%です。一方で「特にない」が35.9%となっています。

図 5-16 団地内活動の参加状況割合

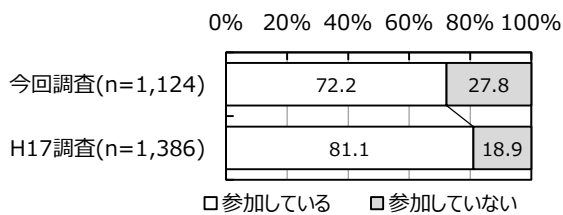
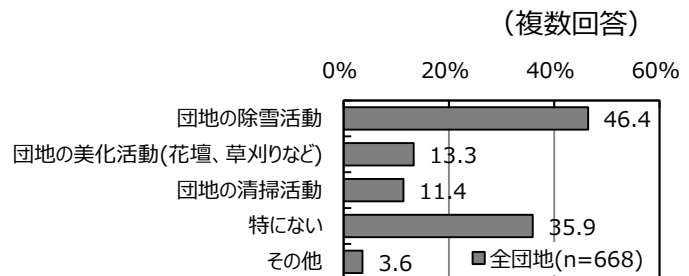


図 5-17 団地内活動で負担に思う活動割合

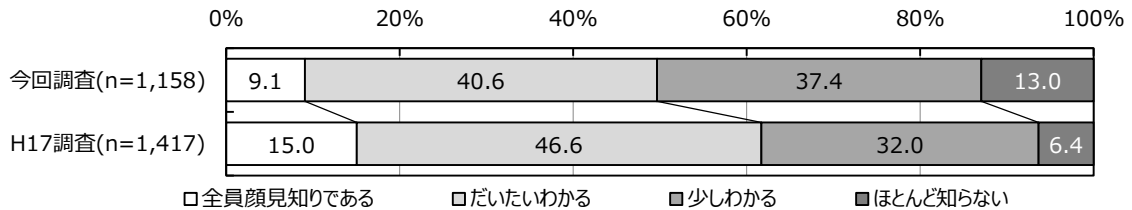


b. 隣近所の知り合いについて

隣近所の知り合い状況については、「全員が顔見知りである」は9.1%、「だいたい分かる」が40.6%である一方で「ほとんど知らない」が13.0%となっています。

H17調査と比較すると、「全員が顔見知りである」及び「だいたいわかる」が減少し、「少しわかる」及び「ほとんど知らない」が増加していることから、コミュニティの希薄化がうかがえます。

図 5-18 隣近所の知り合い状況割合



c. 近所づきあいの満足度

近所づきあいの満足度は、「大いに満足」と「満足」が合わせて14.1%、「やや不満」と「不満」が合わせて14.0%であり、満足と不満が同程度となっています。

H17調査と比較すると、「満足」が4.3ポイント減少しているものの、大きな違いはみられません。

図 5-19 近所づきあい満足度割合

