

2. 市営住宅入居者アンケート

(1) 調査概要

①調査目的

アンケート調査を通じて、住まい・まちづくりに対する市民の考えや意見を把握し、計画策定の基礎資料としました。

②調査方法

○調査対象：真岡市営住宅に居住する全世帯

・398 世帯

○調査時期：平成 30 年 8 月

○配布・回収方法：直接配布・回収等

③回収結果

398 票を配布し、回収数は 180 票であり、回収率は 32%です。

◇配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率	無効票	有効票	有効回収率
票数	398	180	45.2%	0	180	45.2%

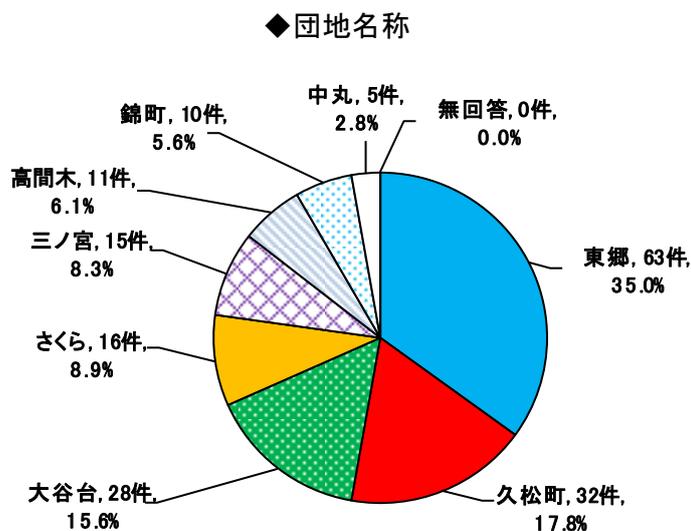
※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

(2) 調査結果

①住まいについて

○団地名称

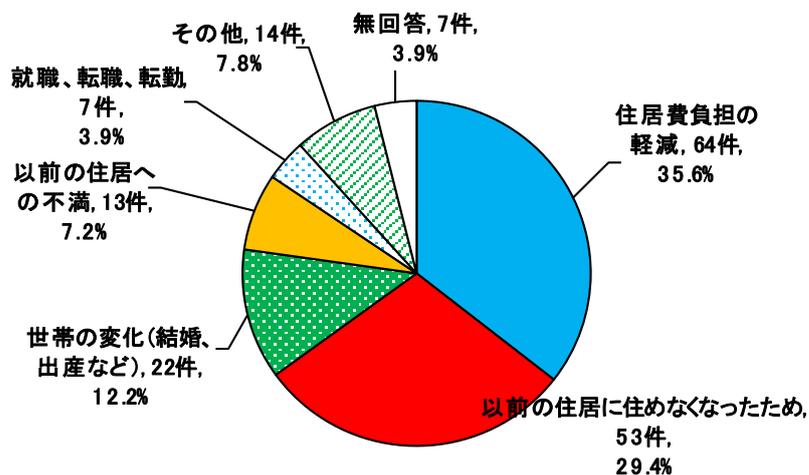
「東郷」が 35.0%で最も多く、次いで、「久松町」17.8%、「大谷台」15.6%の順となっています。一方、「中丸」が 2.8%と最も少なくなっています。



○入居理由

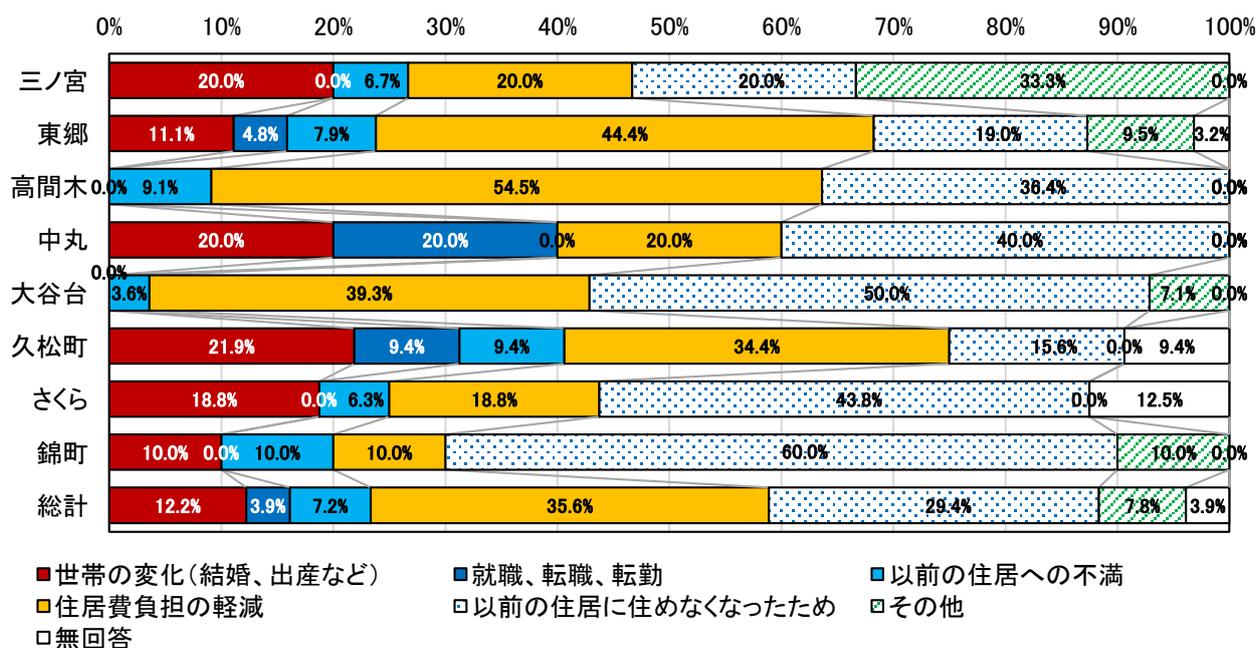
「住居費負担の軽減」が35.6%で最も多く、次いで、「以前の住居に住めなくなったため」29.4%となっています。「以前の住居への不満」が7.2%、「就業、転職、転勤」が3.9%と少なくなっています。

◆入居理由



入居理由として団地別にみると、「住居費負担の軽減」の回答が多かったのは「高間木」の54.5%が最も多く、このほか、「東郷」44.4%、「大谷台」39.3%、「久松町」34.4%となっています。「以前の住居に住めなくなったため」と回答が多かった団地は「錦町」の60%が最も多く、このほか、「大谷台」50%、「さくら」43.8%、「中丸」40%となっています。

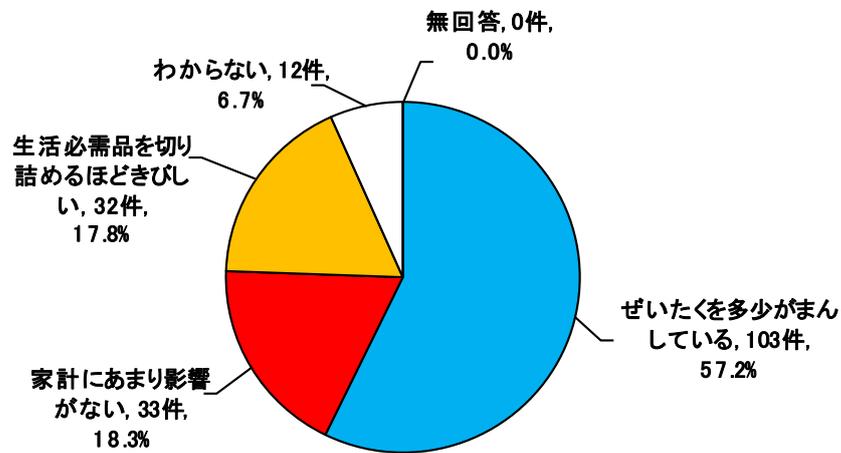
◆団地別入居理由



○住居費負担について

「ぜいたくを多少がまんしている」が57.2%で最も多く、次いで、「あまり影響が無い」、「生活必需品を切りつめる」が約18%となっています。

◆住居費負担について

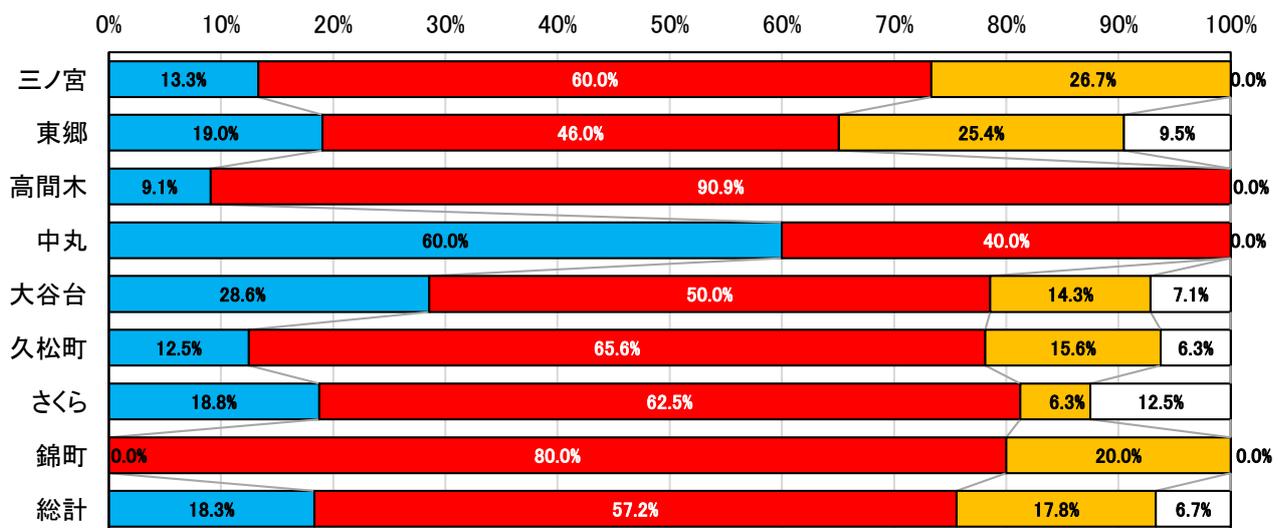


団地別では「ぜいたくを多少がまんしている」は「高間木」の90.9%、「錦町」の80.0%が特に多く、「中丸」の40.0%を除いた団地で最も多い項目となっています。

「家計にあまり影響がない」は「中丸」の60.0%が最も多く、次いで、「大谷台」の28.6%となり、「錦町」は0.0%となっています。

「生活必需品を切りつめる」は「三ノ宮」26.7%、「東郷」25.4%、「錦町」20.0%が多く、「高間木」「中丸」は0.0%となっています。

◆団地別住居費負担について



■家計にあまり影響がない ■ぜいたくを多少がまんしている ■生活必需品を切り詰めるほどきびしい □わからない

②住宅・住環境の評価

「満足」及び「やや満足」の比率を合わせて満足割合、「不満」及び「やや不満」の比率を合わせて不満割合として、住宅・住環境の評価をみると、次のとおりです。

○住宅の評価（現在の満足度）

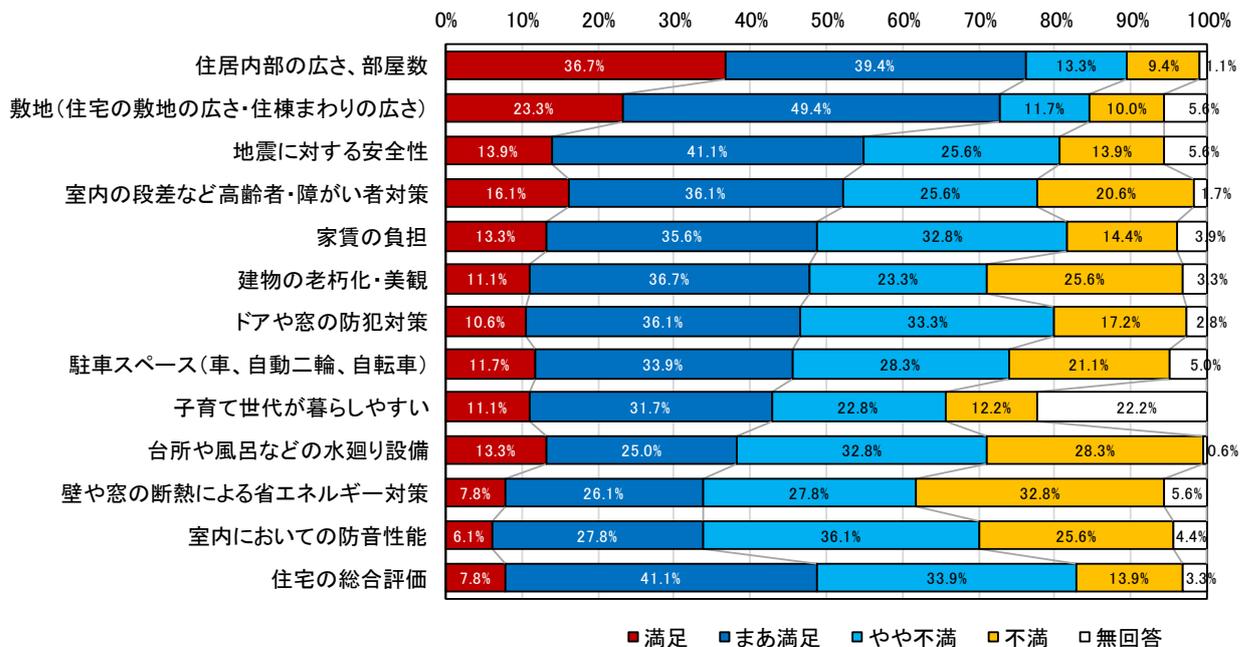
満足割合で見ると、「広さ、部屋数」76.1%、「敷地の広さ」72.7%が特に多く、次いで「地震に対する安全性」55.0%、「段差等の高齢者・障がい者対策」52.2%などとなっています。

一方、不満割合で見ると、「防音性能」61.7%、「台所や風呂などの水廻り設備」、「省エネ対策」約61.0%などの住宅性能の面で不満が多くなっています。

住宅の総合評価としては満足と回答している割合が48.9%、不満と回答している割合が47.8%と評価が拮抗しています。

◆ 住宅の評価（現在の満足度）

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率



○住宅の評価（今後の重要度）

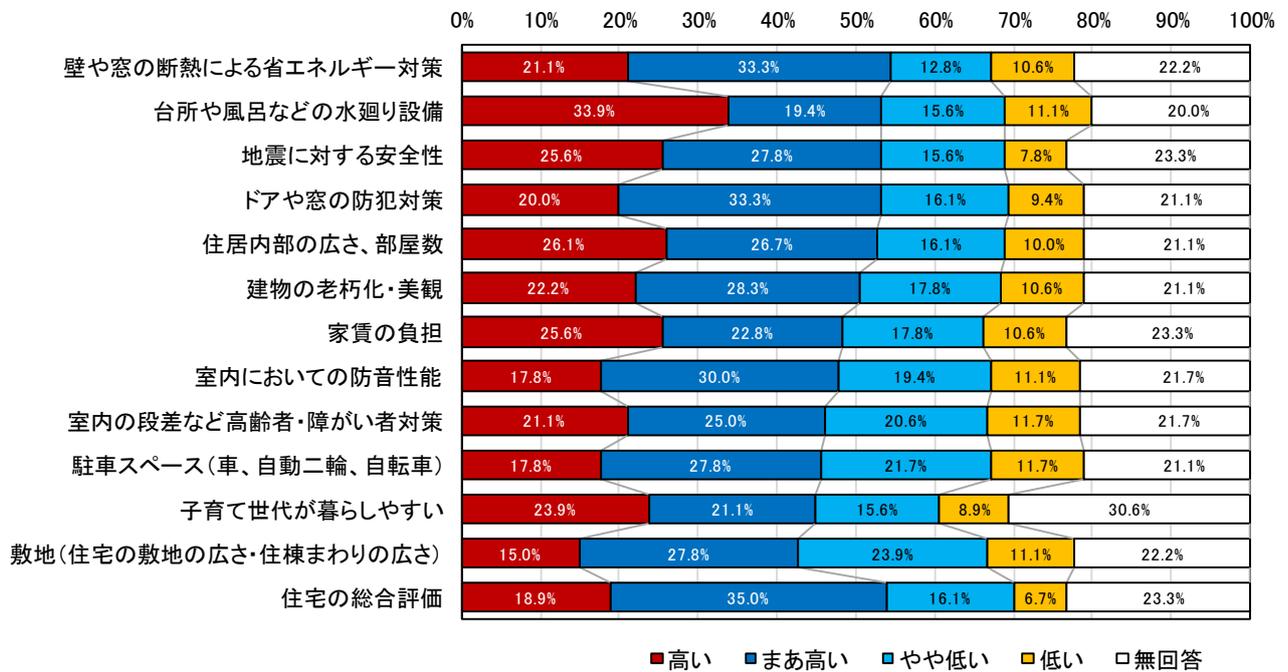
高い割合で見ると、「省エネ対策」の54.4%が最も多く、次いで、「台所や風呂などの水廻り設備」、「地震に対する安全性」、「防犯対策」、「広さ、部屋数」約53%、「建物の老朽化・美観」50.5%などとなっています。

一方、低い割合で見ると、「敷地の広さ」の35.0%が最も多く、次いで、「駐車スペース」33.4%、「室内の段差など高齢者・障がい者対策」32.3%、「防音性能」30.5%などとなっています。

住宅の総合評価としては、重要度が高いと回答した割合が53.9%となっています。

◆ 住宅の評価（今後の重要度）

※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
 低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率



○まわりの住環境の評価（現在の満足度）

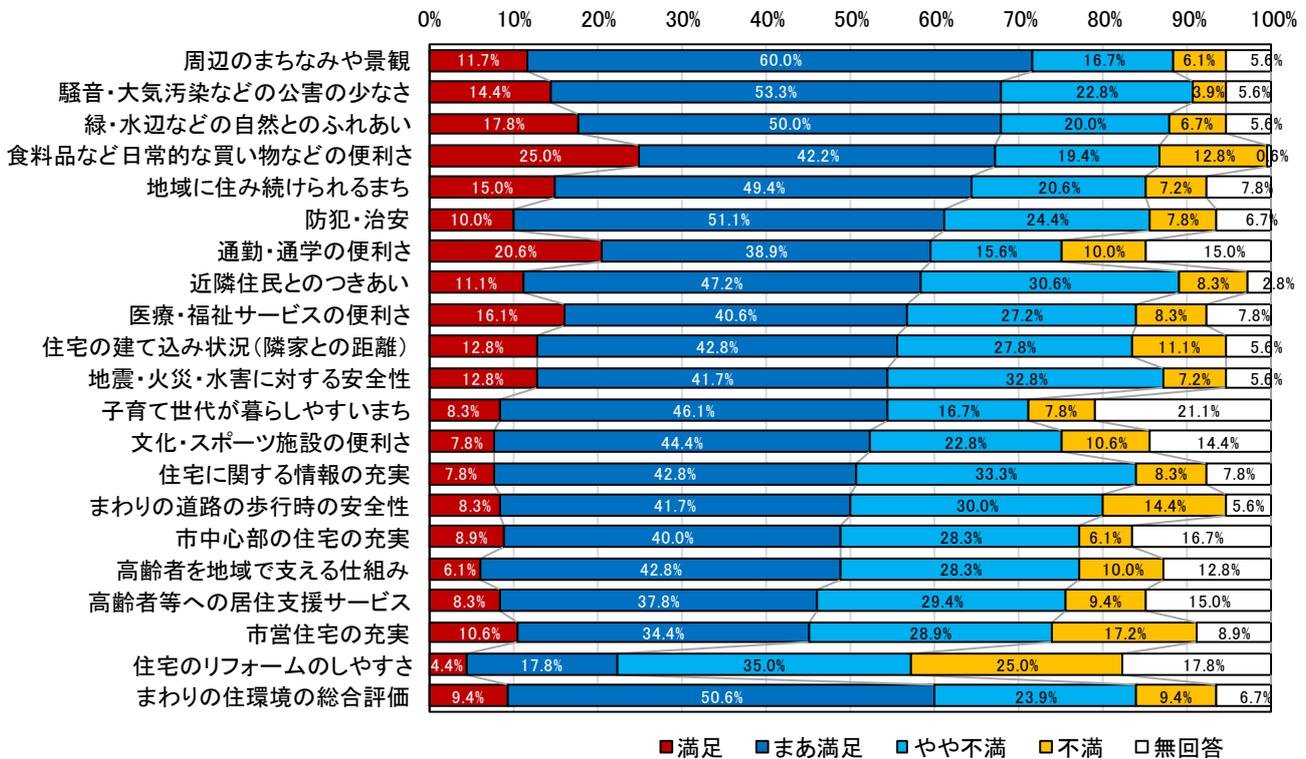
満足割合で見ると、「まちなみや景観」71.7%、「大気汚染等の公害の少なさ」、「自然とのふれあい」約68%、「買い物の便利さ」67.2%が特に多く、「地域に住み続けられるまち」64.4%、「防犯・治安」61.1%で満足割合が6割以上を占めています。

一方、不満割合で見ると、「リフォームのしやすさ」の60.0%が特に多く、「市営住宅の充実」46.1%、「道路の歩行時の安全性」44.4%、「住宅に関する情報の充実」41.6%、「地震等に対する安全性」40%で、ほかの項目に比べ多くなっています。

住環境の総合評価としては、満足割合が60.0%と6割を占めています。

◆ まわりの住環境の評価（現在の満足度）

※満足割合：「満足」＋「やや満足」の比率
 ※不満割合：「不満」＋「やや不満」の比率



○まわりの住環境の評価（今後の重要度）

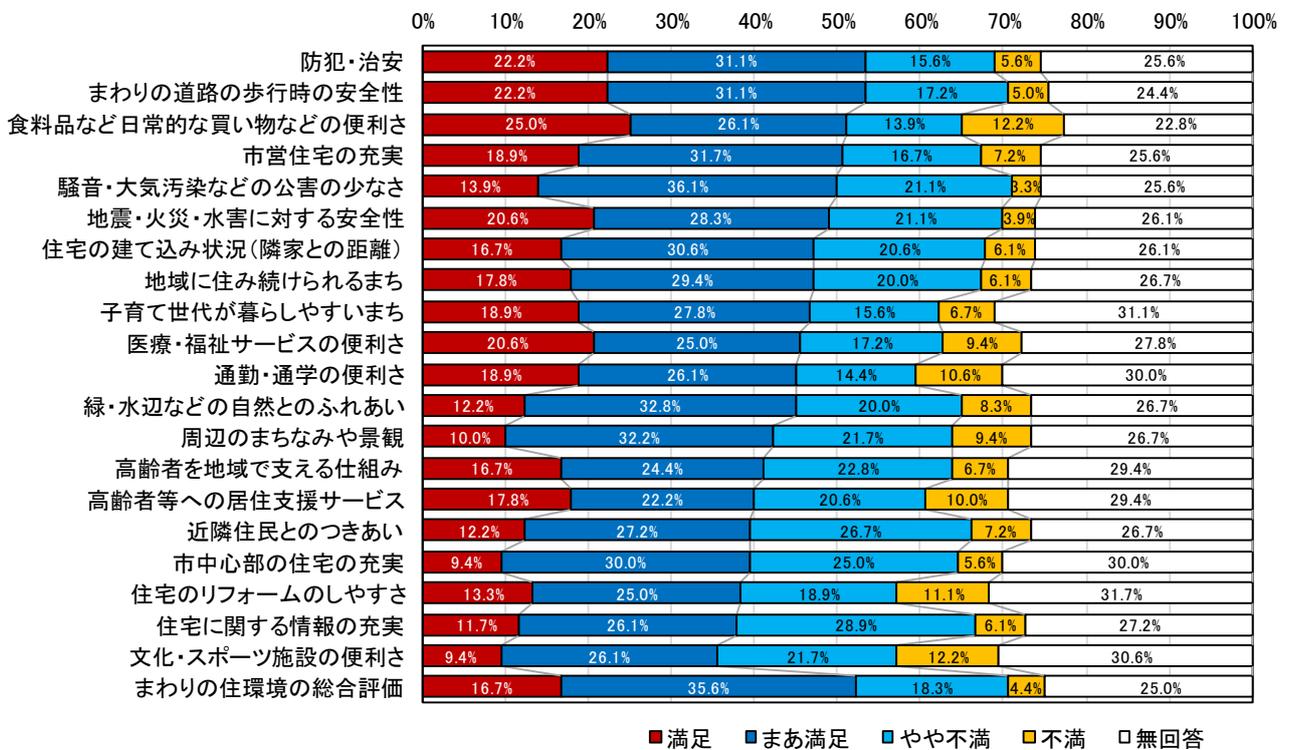
高い割合でみると、「防犯・治安」、「道路の歩行時の安全性」53.3%が最も多く、次いで、「買い物物の便利さ」、「市営住宅の充実」約51%、「大気汚染等の公害の少なさ」50.0%で高い割合が5割以上を占めています。

一方、低い割合でみると、「住宅に関する情報の充実」35%が最も多く、次いで、「文化・スポーツ施設の便利さ」、「近隣住民とのつきあい」約34%、「まちなみや景観」、「高齢者等への居住支援サービス」約31%、「リフォームのしやすさ」30.0%で低い割合が3割以上を占めています。

住環境の総合評価としては、重要度が高いと回答した割合が52.3%となっています。

◆ まわりの住環境の評価（今後の重要度）

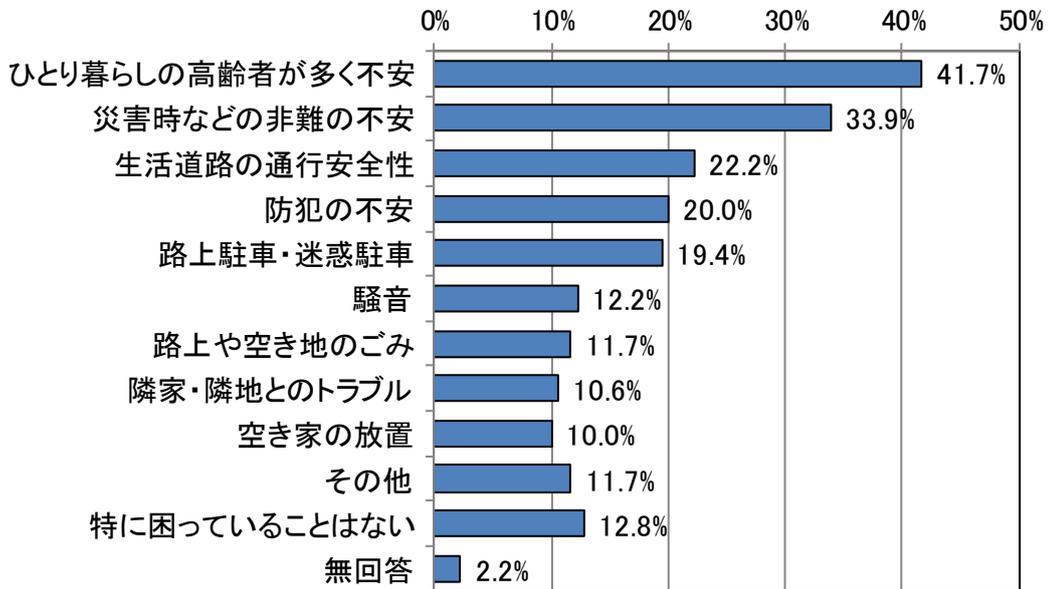
※高い割合：「高い」＋「まあ高い」の比率
低い割合：「低い」＋「まあ低い」の比率



○地域等で困っていること（複数回答）

「ひとり暮らしの高齢者が多く心配」41.7%、「災害時の不安」33.9%、「生活道路の通行の安全性」22.2%、「防犯の不安」20%、「路上駐車・迷惑駐車」19.4%の順となっています。

◆ 隣近所で困っていること（複数回答）

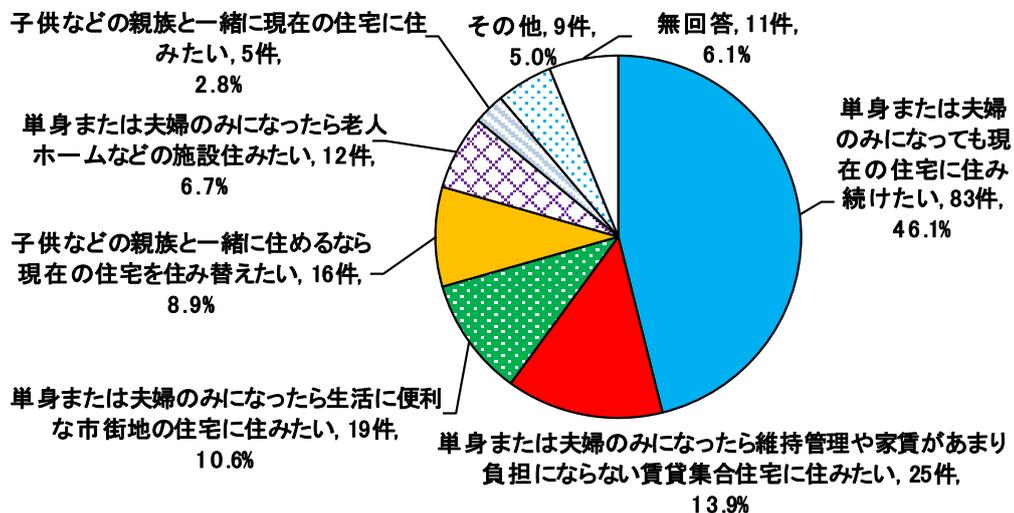


③高齢期の住まい

○高齢期の住まい方

「単身・夫婦のみでも現住宅に住み続けたい」が46.1%で最も多くなっています。次いで、「賃貸集合住宅」13.9%、「単身・夫婦のみになったら市街地の住宅」10.6%、「住めるなら親族と現住所に住む」8.9%、「老人ホーム」6.7%となっています。

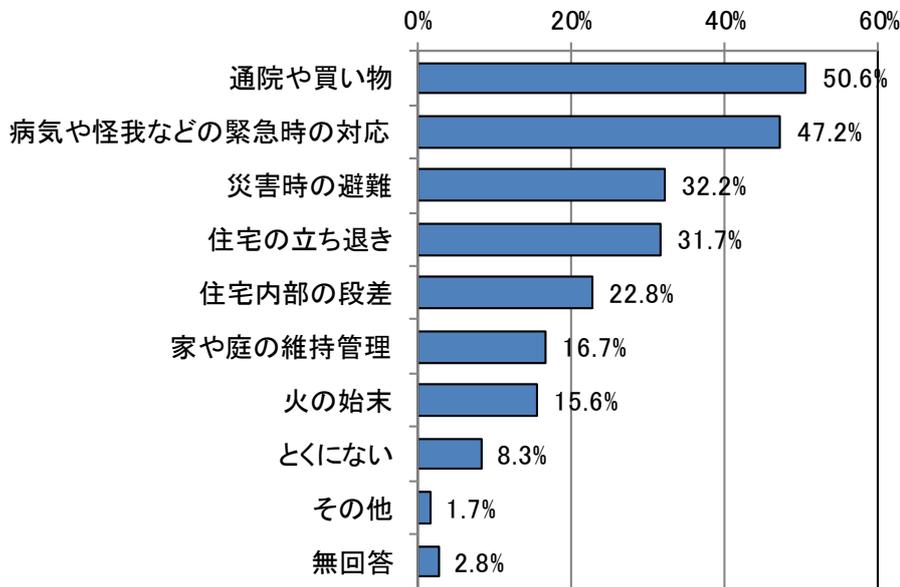
◆ 高齢期の住まい方の希望



○高齢期の住まい住環境の不安（複数回答）

「通院や買い物」50.6%、「病気やけがなどの緊急時の対応」47.2%が特に多い状況です。このほか「災害時の避難」、「住宅の立ち退き」約32%、「住宅内部の段差」22.8%となっています。

◆ 高齢期の住まい・住環境の不安（複数回答）

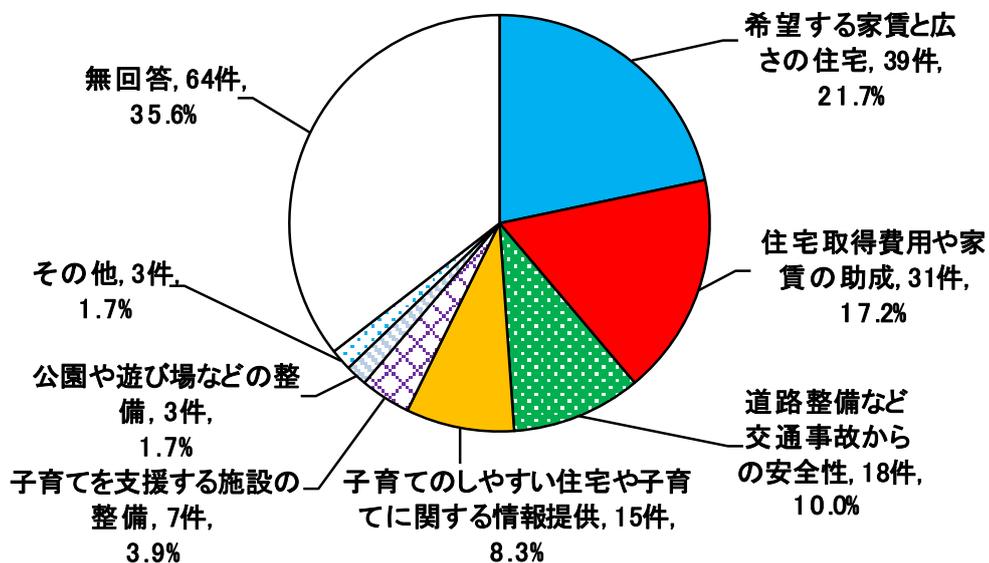


④子育て期の住まい

○子育て期の住宅・住環境で最も必要なこと

「希望する家賃と広さの住宅」が21.7%、「住宅取得費用や家賃の助成」が17.2%、次いで「道路整備など交通事故からの安全性」が10.0%、「子育てしやすい住宅や子育てに関する情報提供」8.3%の順となっています。

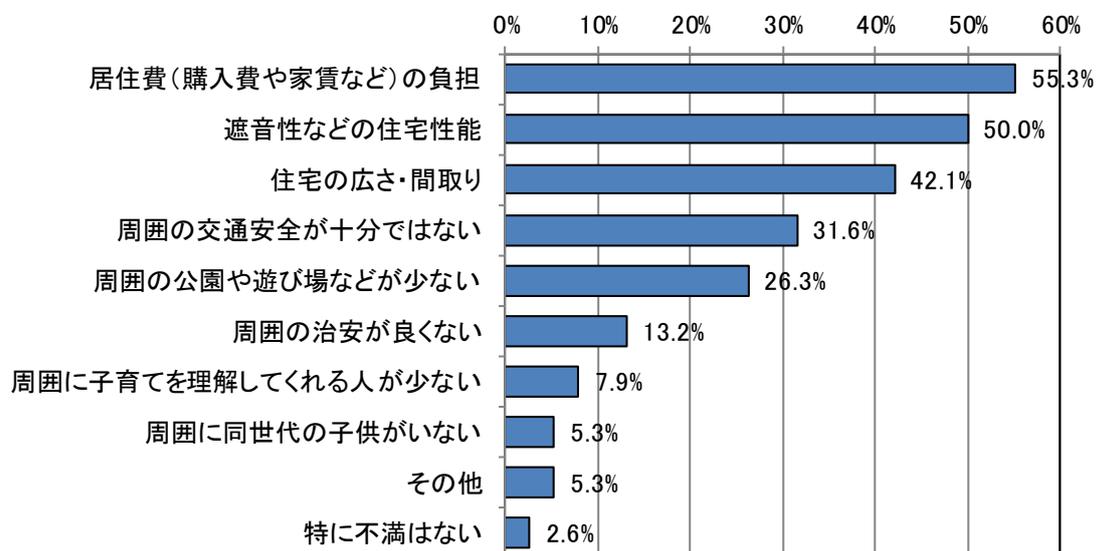
◆ 子育てのための必要な住宅・住環境



○子育てをする上での住宅や住環境についての不満（複数回答）

「居住費（購入費や家賃など）の負担」55.3%、「遮音性能などの住宅性能」50.0%が多く、次いで「住宅の広さ・間取り」42.1%、「周囲の交通安全」31.6%、「周囲に公園や遊び場」26.3%の順となっています。

◆ 子育て期の住宅・住環境の不満（複数回答）

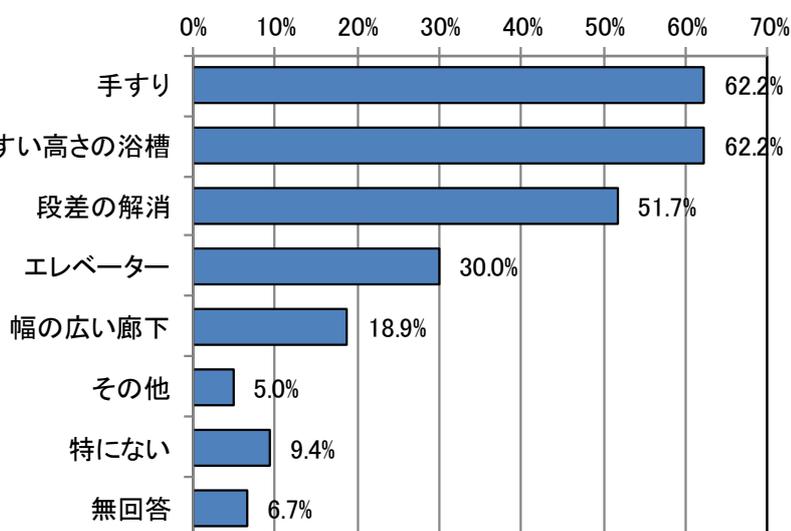


⑤市営住宅について

○高齢者、障がい者などへの配慮に必要な設備（複数回答）

「手すり」、「またぎやすい高さの浴槽」が62.2%と並んで最も多く、次いで「段差の解消」51.7%、「エレベーター」30.0%の順となっています。

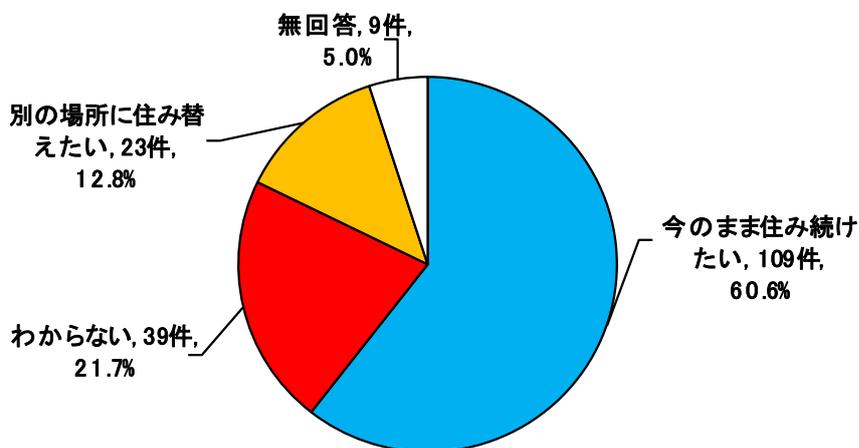
◆ 高齢者、障がい者などへの配慮に必要な設備（複数回答）



○市営住宅への継続居住の希望

「今のまま住み続けたい」が60.6%で最も多く、次いで「わからない」21.7%、「別の場所に住み替えたい」12.8%の順となっています。

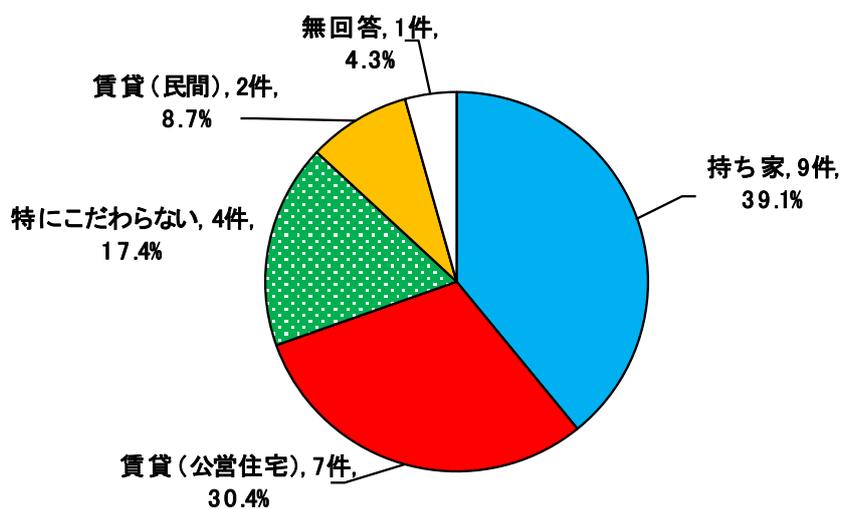
◆市営住宅への継続居住の希望



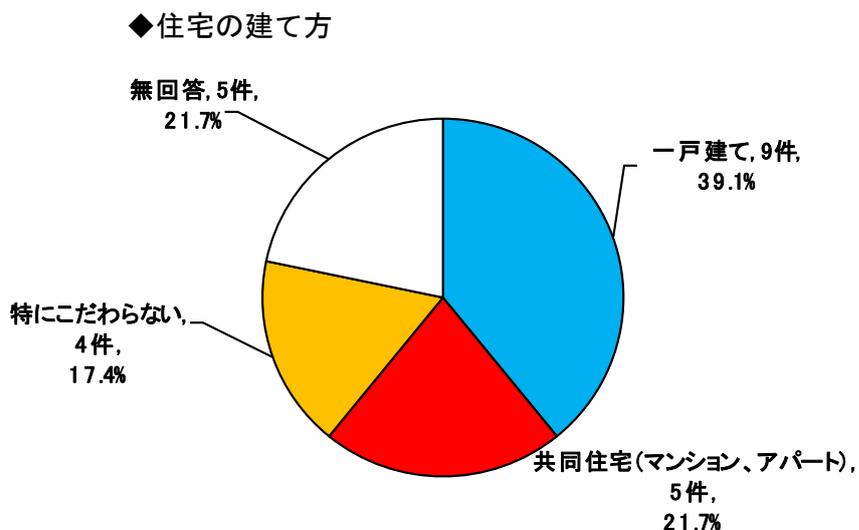
○住み替えを希望する住宅

所有形態では、「持ち家」が39.1%、「賃貸（公営住宅）」が30.4%と多く、「特にこだわらない」は17.4%となっています。

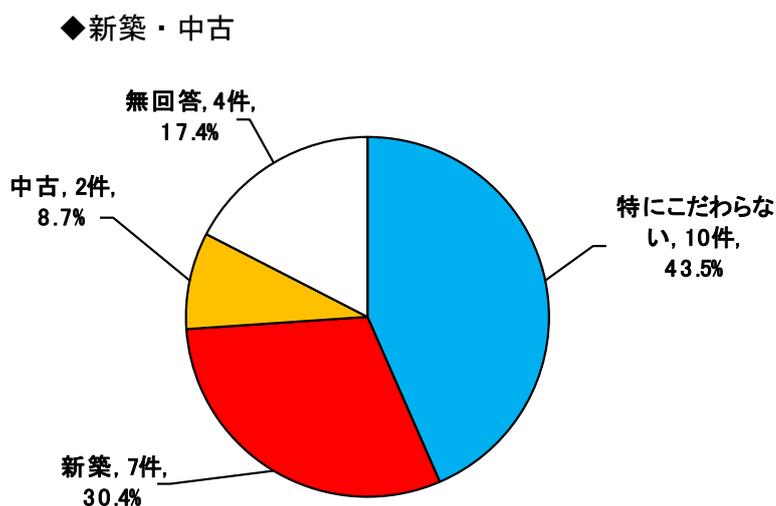
◆所有形態



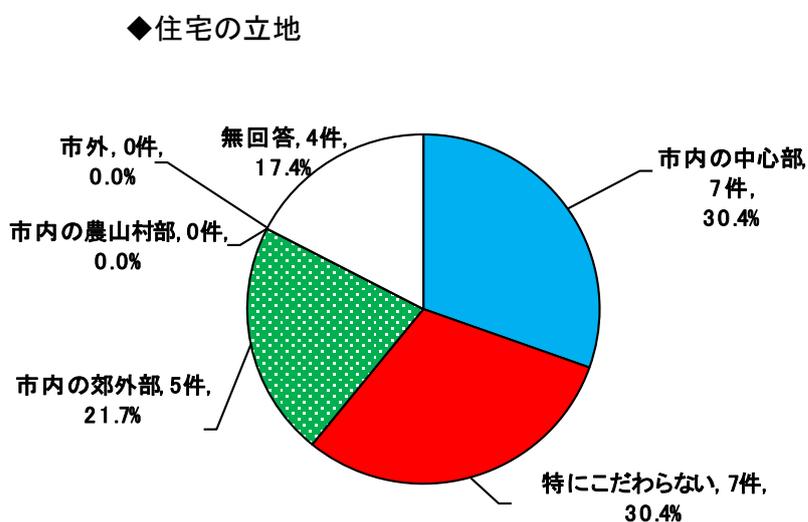
住宅の建て方では、「一戸建て」が 39.1%と最も多く、次いで、「共同住宅（マンション、アパート）」 21.7%、「特にこだわらない」 17.4%の順となっています。



新築・中古では、「特にこだわらない」が 43.5%と最も多く、「新築」 30.4%、「中古」 8.7%の順となっています。



住宅の立地では、「市内の中心部」、「特にこだわらない」の両者が約 30%と多く、「市内の郊外部」は 21.7%となっています。

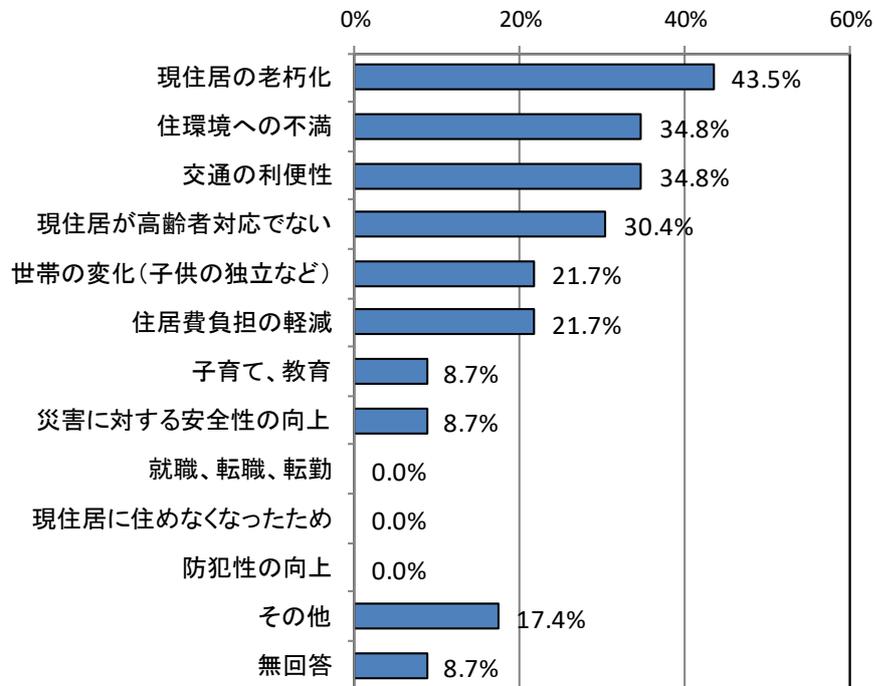


○住み替え希望の理由（複数回答）

「現住居の老朽化」が43.5%で最も多く、次いで「住環境への不満」、「交通の利便性」約35%、「現住居が高齢者対応でない」30.4%の順となっています。

「就職、転職、転勤」、「現住居に住めなくなったため」、「防犯性の向上」については0.0%です。

◆住み替えを希望する理由（複数回答）

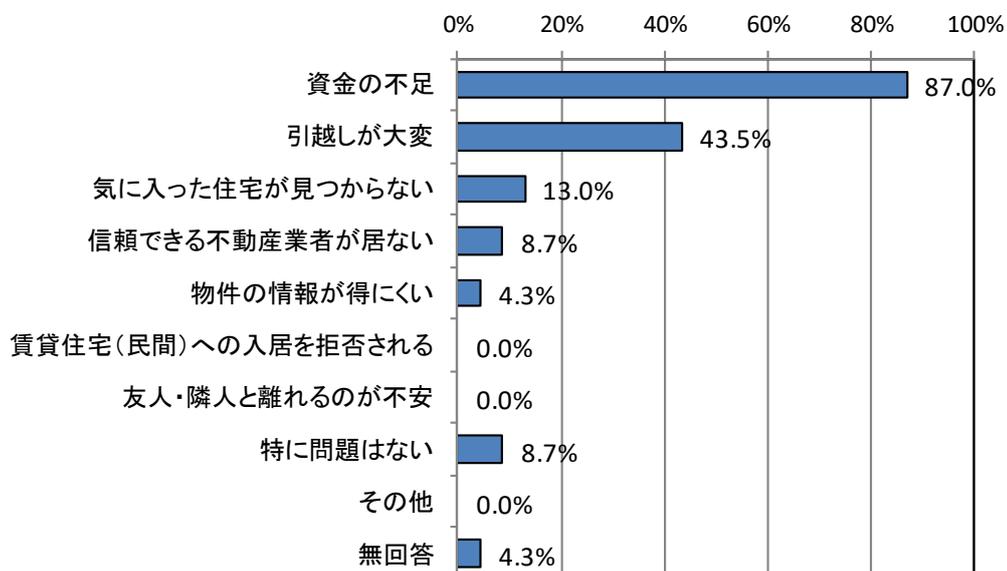


○住み替え実現のための問題（複数回答）

「資金の不足」が87.0%で、ほとんどの世帯が抱える問題となっています。次いで、「引っ越しが大変」43.5%が多くなっています。

「賃貸住宅（民間）への入居を拒否される」、「友人・隣人と離れるのが不安」については0.0%となっています。

◆住み替え実現のための問題（複数回答）



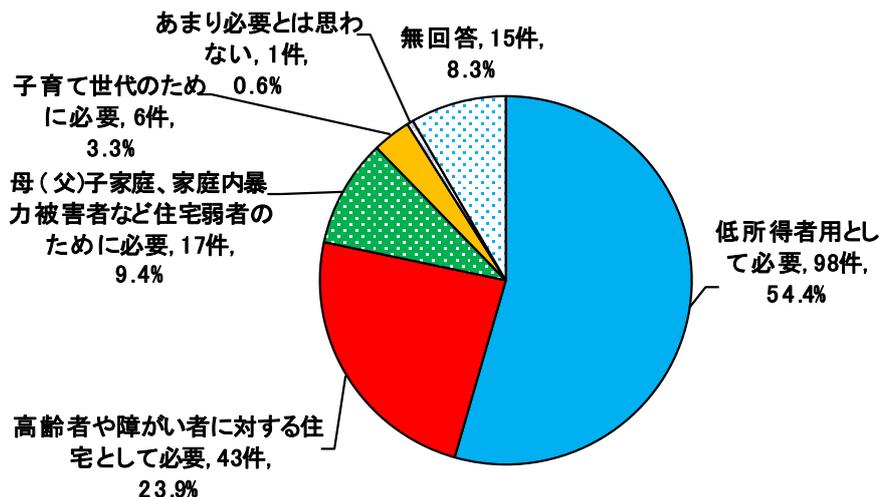
⑥住宅・住環境への取り組み方等

○公的賃貸住宅の今後のあり方

「低所得者用として必要」54.4%、「高齢者や障がい者に対応する住宅として必要」23.9%が多く、次いで、「母（父）子家庭、家庭内暴力被害者など住宅弱者のために必要」9.4%、「子育て世帯のために必要」3.3%などの順となっています。

「あまり必要とは思わない」は1%未満となっています。

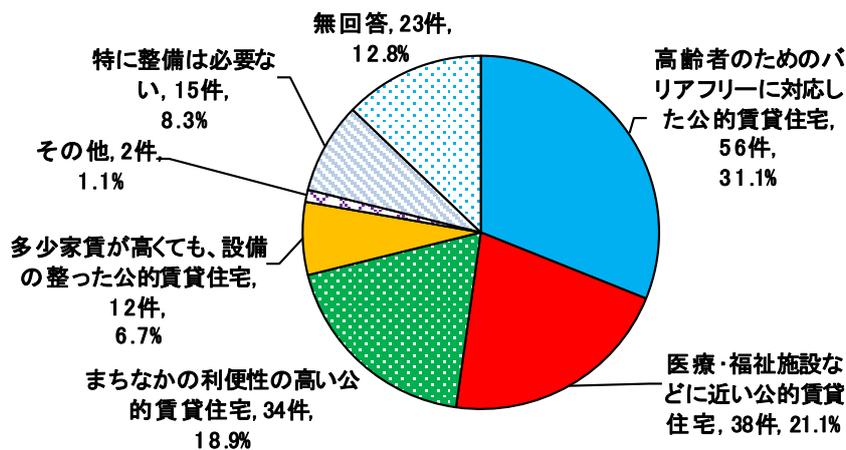
◆ 公的賃貸住宅の今後のあり方



○真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

「高齢者等のためのバリアフリー*に対応した公的賃貸住宅」31.1%が特に多く、次いで、「医療・福祉施設等に近い公的賃貸住宅」21.1%、「まちなかの利便性の高い公的賃貸住宅」18.9%などとなっています。

◆ 真岡市における公的賃貸住宅の整備の希望

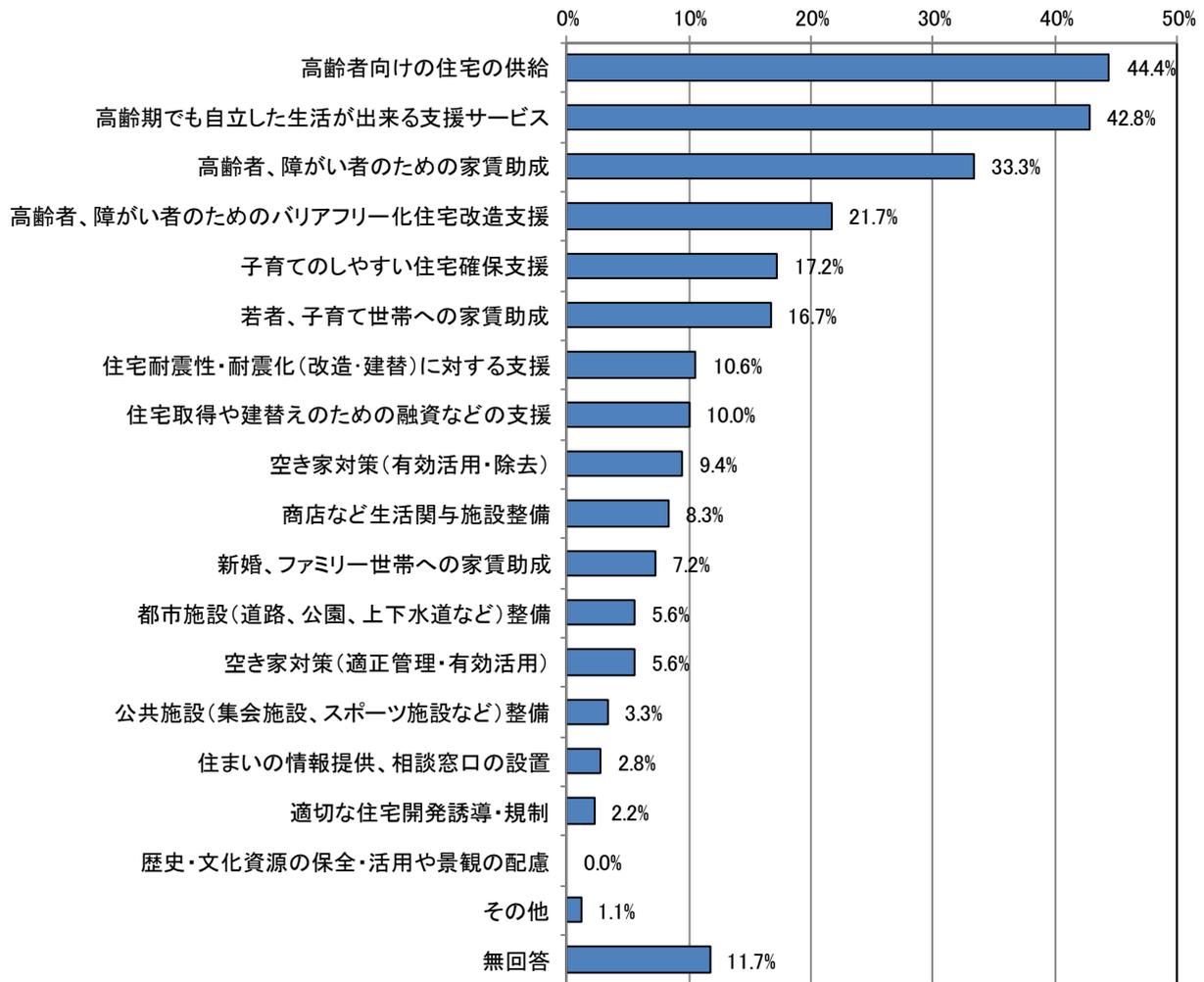


*バリアフリー：住宅等において、高齢者や障がい者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

○真岡市の住宅・住環境に対する重要な取り組み（複数回答）

「高齢者向け住宅の供給」44.4%、「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」42.8%が4割を超え、次いで「高齢者、障がい者のための家賃助成」33.3%、「バリアフリー化住宅改造支援」21.7%と高齢者の安全、安心な生活に係る事項が多くを占めています。

◆ 真岡市の住宅・住環境に対する取り組みとして重要なもの（複数回答）



3. 賃貸住宅所有者アンケート

(1) 調査概要

①調査目的

アンケート調査を通じて、真岡市内に賃貸住宅を所有する皆様の考えや意見を把握し、計画策定の基礎資料としました。

②調査方法

- 調査対象：真岡市内に賃貸住宅を所有する方
・538人
- 調査時期：平成30年8月
- 配布・回収方法：郵送配布・郵送回収

③回収結果

538票を配布し、回収数は170票であり、回収率は31.6%です。

◇配布・回収結果

	配布数	回収数	回収率	無効票	有効票	有効回収率
票数	538	170	31.6%	1	169	31.4%

※無効票は、回答記入がほとんどないもの。

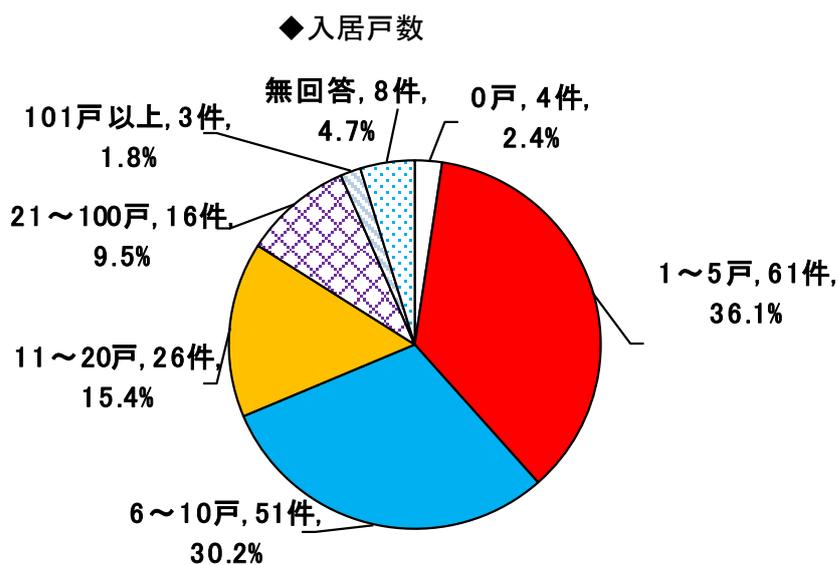
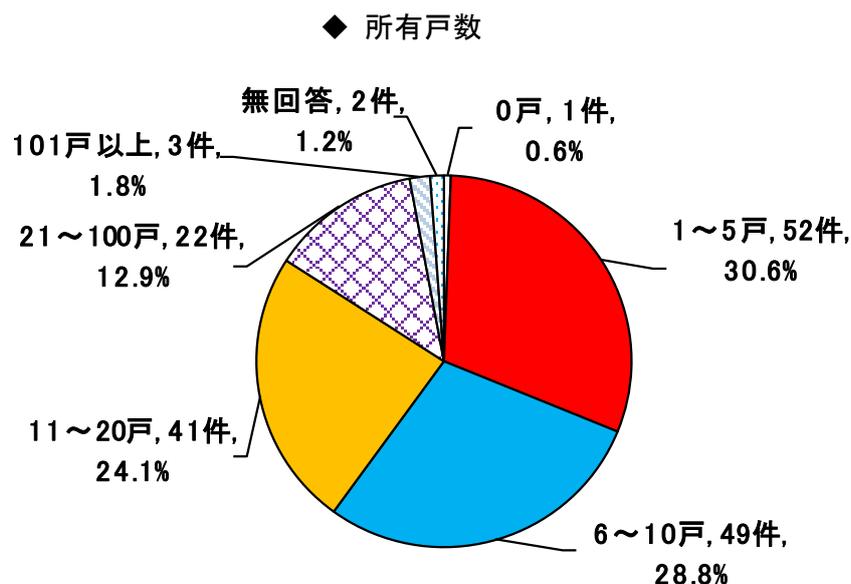
(2) 調査結果

①賃貸住宅の経営について

○所有戸数と入居戸数

所有戸数は、「1～5戸」30.6%、「6～10戸」28.8%、「11～20戸」24.1%と続き、10戸以下の所有者の合計が6割を占めています。101戸以上の所有者は1.8%ですが、総戸数1,299戸の概ね5割を占めています。

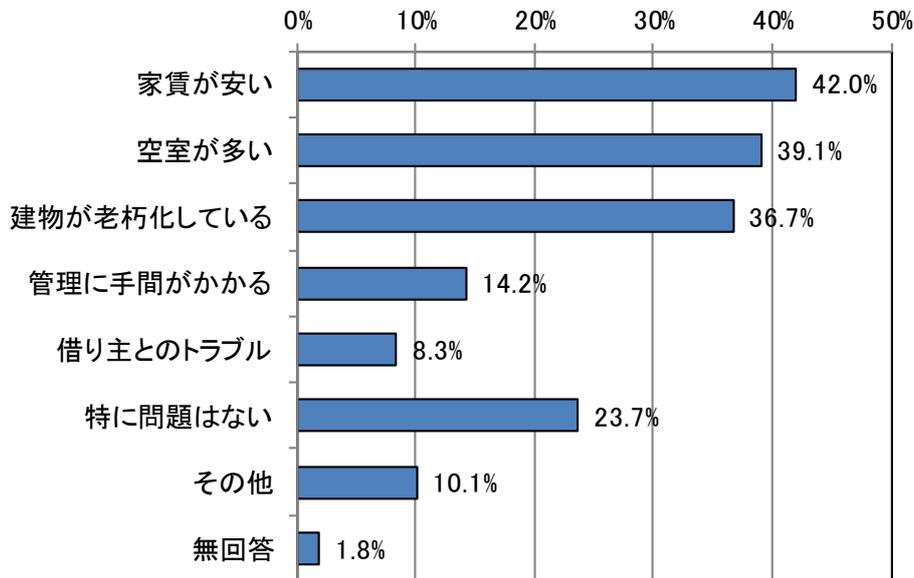
入居戸数は、「1～5戸」36.1%、「6～10戸」30.2%、「11～20戸」15.4%と続き、10戸以下の入居者を有する所有者の合計が概ね3分の2を占めています。



○経営の問題点（複数回答）

「家賃が安い」42.0%、「空室が多い」39.1%、「建物が老朽化している」36.7%が特に多くなっています。一方、「借り主とのトラブル」8.3%、「管理に手間がかかる」14.2%などは少なく、「特に問題はない」は23.7%となっています。

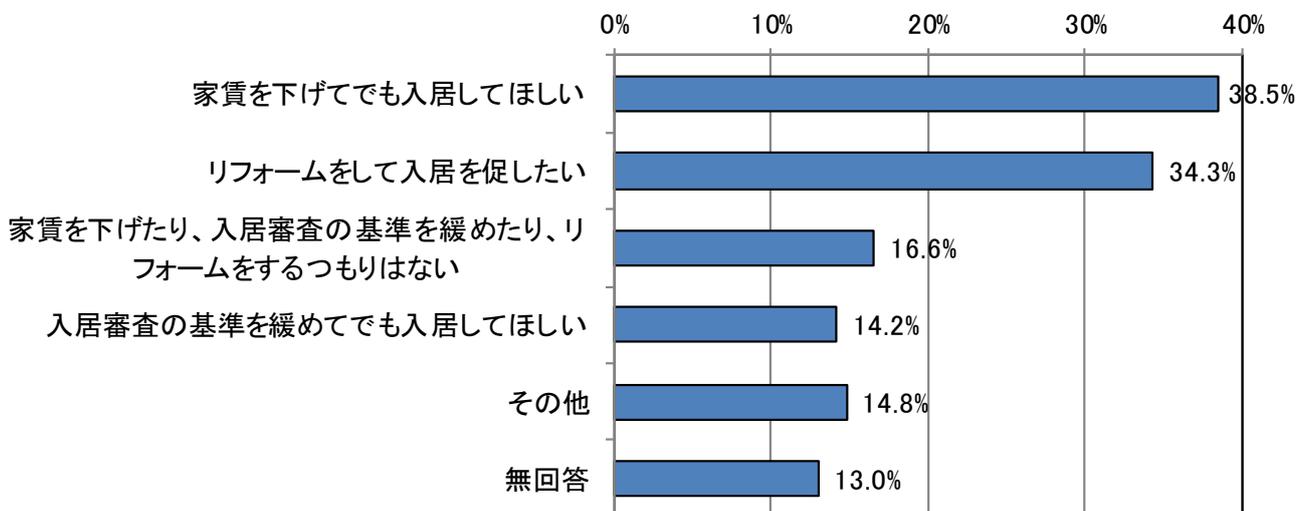
◆ 経営の問題点（複数回答）



○空家についての考え（複数回答）

「家賃を下げてでも入居してほしい」38.5%、「リフォームをして入居を促したい」34.3%が多くなっています。一方、「家賃の値下げなどをするつもりはない」が16.6%と積極的な空き家対策を行わない割合は2割に満たない状況にあります。

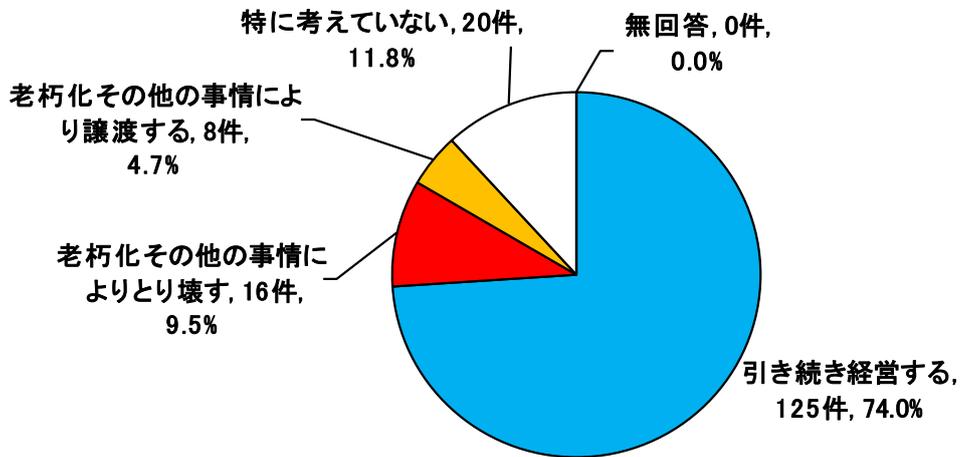
◆ 空家についての考え（複数回答）



○今後の賃貸住宅経営について

「引き続き経営する」が 74.0%と最も多く、「とり壊す」9.5%、「譲渡する」4.7%となっています。「特に考えていない」が 11.8%で経営意識の低い所有者が 1 割強いることがわかります。

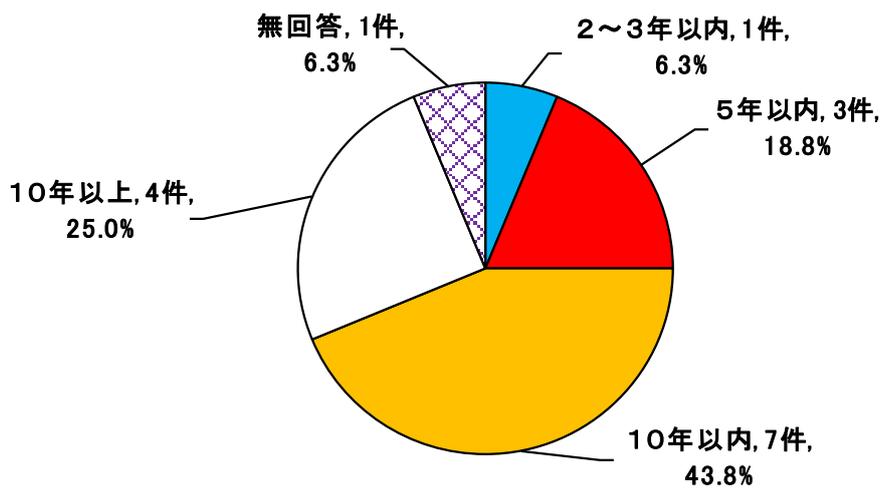
◆ 今後の賃貸住宅経営について



○取り壊す際の時期

「10年以内」が 43.8%で最も多く、次いで、「10年以上」が 25.0%となっています。また、緊急性が高い「2～3年以内」は 6.3%となっています。

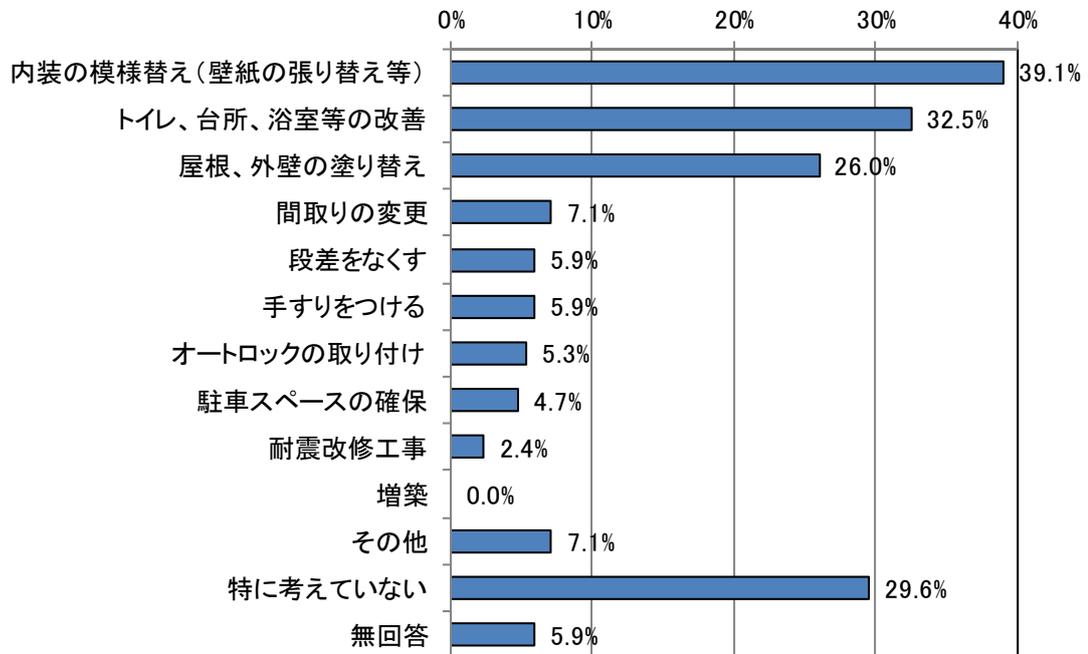
◆ 取り壊す際の時期



○所有する賃貸住宅のリフォーム（増改築、模様替え、修繕等）について（複数回答）

「内装の模様替」が39.1%で最も多く、次いで、「トイレ等の改善」32.5%、「屋根、外壁の塗り替え」26.0%となっています。一方、「増築」0.0%、「耐震改修工事」2.4%が少ない状況にあります。また、「特に考えていない」は29.6%となっています。

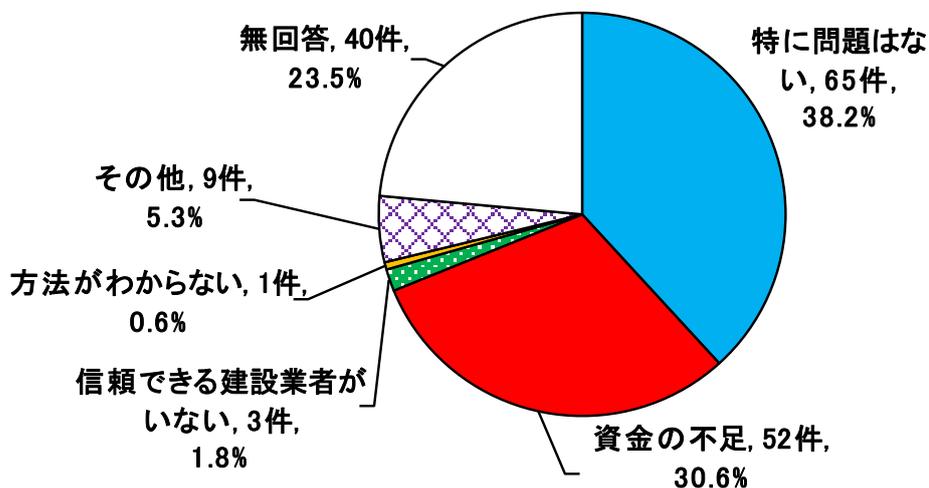
◆所有する賃貸住宅のリフォーム（複数回答）



○リフォーム実施上の問題について

「特に問題はない」が38.2%で最も多くなっています。次いで、「資金の不足」が30.6%で思い描いたリフォーム実施に十分な資金となっていない様子が伺えます。

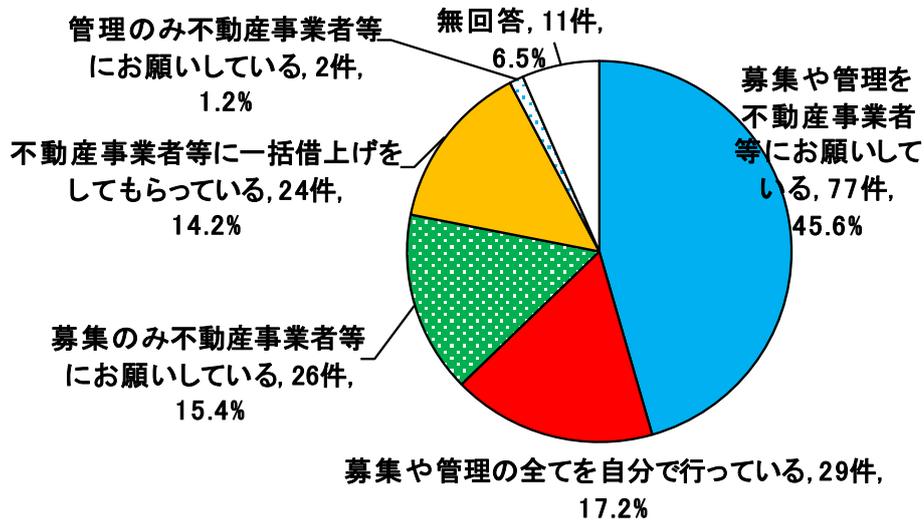
◆リフォーム実施上の問題について



○賃貸住宅の主な経営方法

「募集や管理を不動産事業者等をお願い」が45.6%で特に多く、「一括借上げ」14.2%を合わせて、6割が他社に経営のほとんどを委ねていることが分かります。一方、「全てを自分で」は17.2%となっています。

◆賃貸住宅の主な経営方法

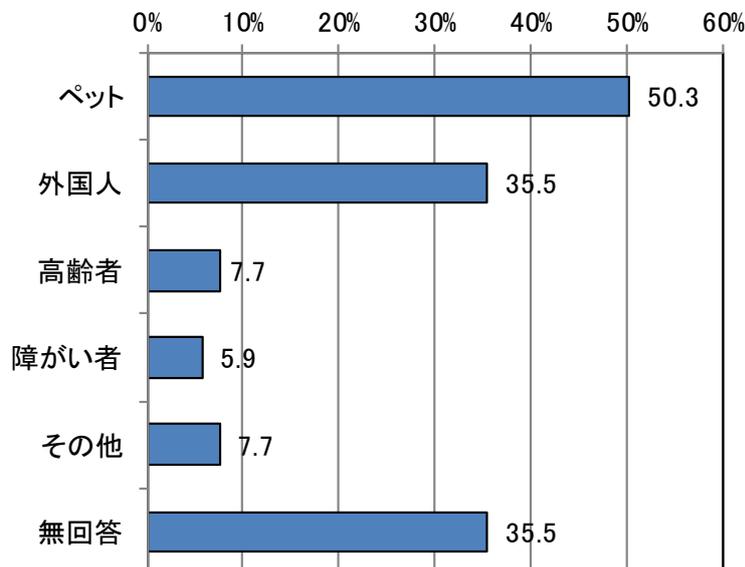


②賃貸住宅の入居者について

○入居制限の対象について（複数回答）

「ペット」が50.3%で最も多く、次いで、「外国人」35.5%となっています。一方、「障がい者」5.9%、「高齢者」7.7%と少ない状況にあります。

◆入居制限の対象について（複数回答）

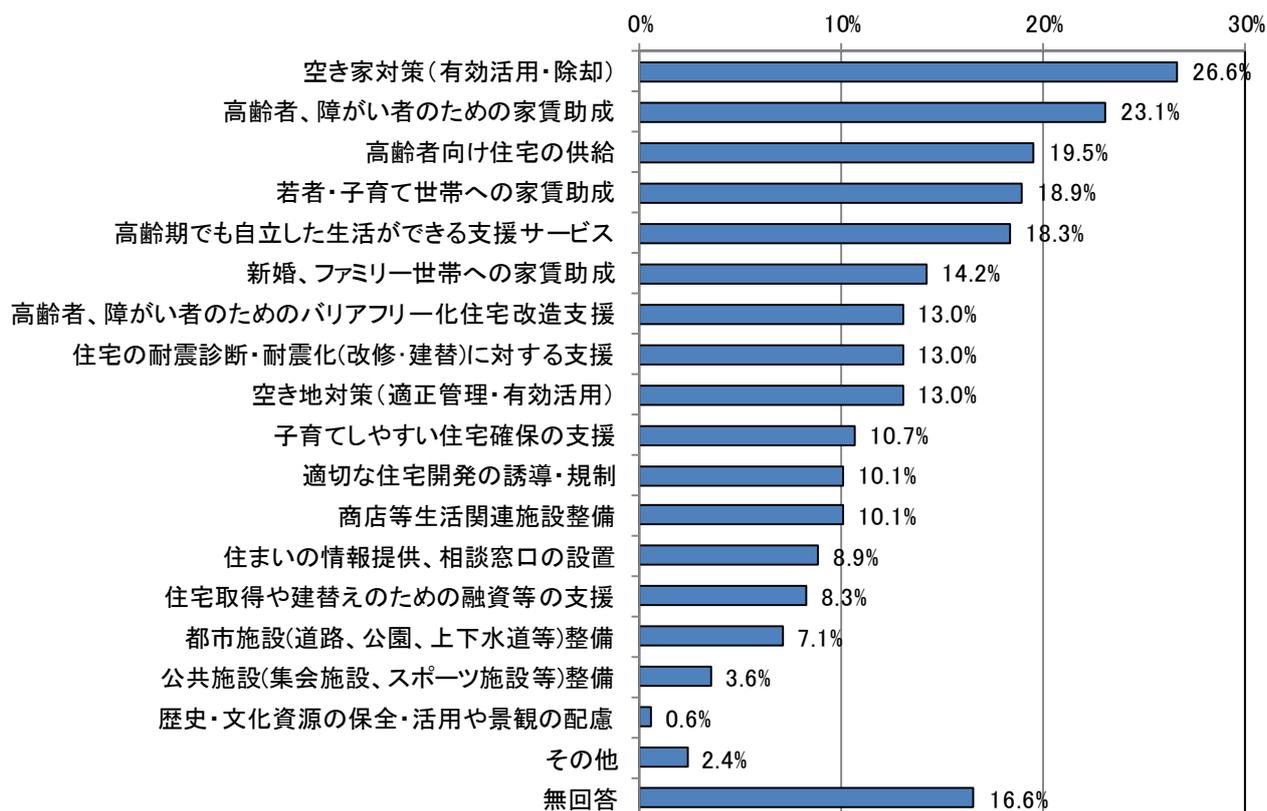


③住宅・住環境への取り組み方等

○住宅・住環境に対する重要な取り組み（複数回答）

「空き家対策」26.6%と最も多く、次いで、「高齢者、障がい者のための家賃助成」23.1%、「高齢者向け住宅の供給」19.5%、「若者・子育て世帯への家賃助成」18.9%、「高齢期でも自立した生活ができる支援サービス」18.3%となっています。一方、「歴史・文化資源の保全・活用や景観の配慮」0.6%、「公共施設整備」3.6%など文化・スポーツに係る事項は最も少ない状況にあります。

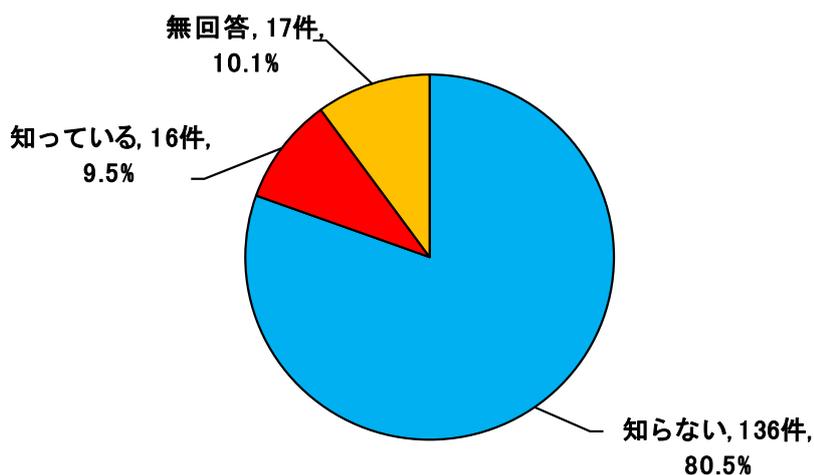
◆ 真岡市の住宅・住環境に対する取り組みとして重要なもの（複数回答）



○住宅セーフティネット法について

「知らない」80.5%、「知っている」9.5%で、知らないがほとんどとなっています。

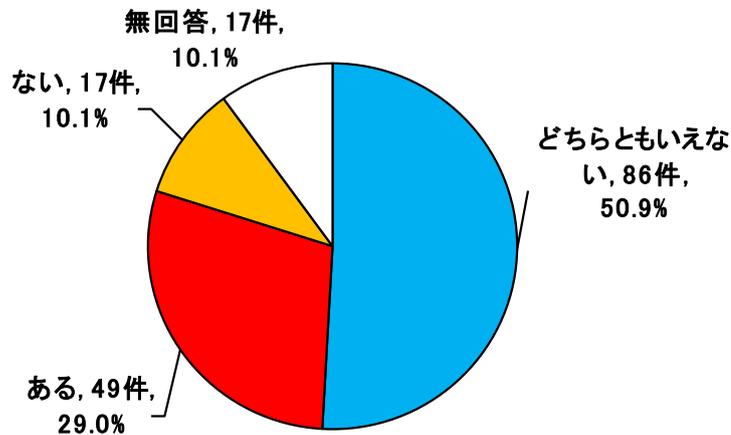
◆住宅セーフティネット法について



○市営住宅として民間賃貸住宅を借上げの協力意向

「ある」が29.0%、「ない」が10.1%、「どちらともいえない」50.9%で、概ね半数が判断に迷っている状況にあります。

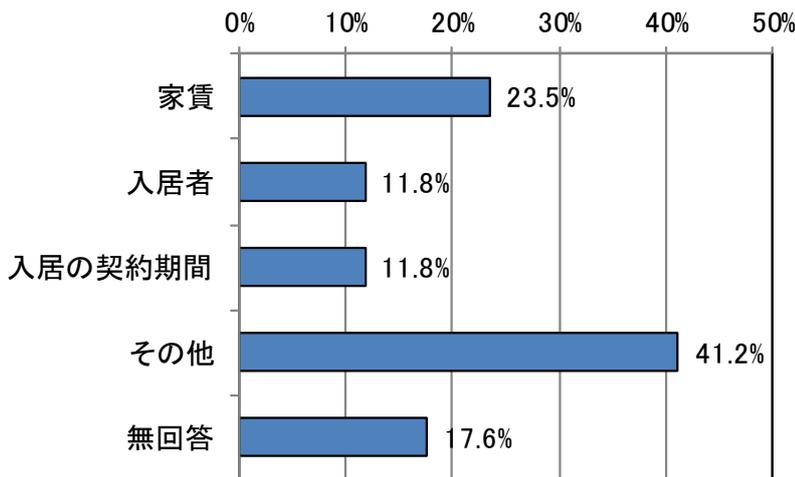
◆市営住宅として民間賃貸住宅を借上げの協力意向



○借り上げ協力のために解決する必要がある問題（複数回答）

「その他」が41.2%で最も多く、「家賃」23.5%、「入居者」、「入居の契約期間」約12%となっています。「その他」で具体的内容として挙がっているものは、「老朽化、取り壊し」4件、「入居者を選べない」2件などとなっています。

◆借り上げ協力のために解決する必要がある問題（複数回答）



◆その他の具体的内容

	件数
老朽化、取り壊し	4
入居者を選べない	2
ローン返済中	1
手間が大変	1
保証人	1

④所有する賃貸住宅について

○耐震化対応をしていない理由（複数回答）

「無回答」が76.9%で4分の3以上を占めています。

「資金の不足」13.6%、「取り壊す予定なので」6.5%、「方法がわからない」5.9%とすべてが15%以下となっています。

◆耐震化対応をしていない理由（複数回答）

