

## 第3章 公営住宅等ストックの状況

### 3-1 公営住宅の状況

#### 1. 公営住宅の分布状況

本町は、9地区に分けられ、全体で756戸の公営住宅を管理している。

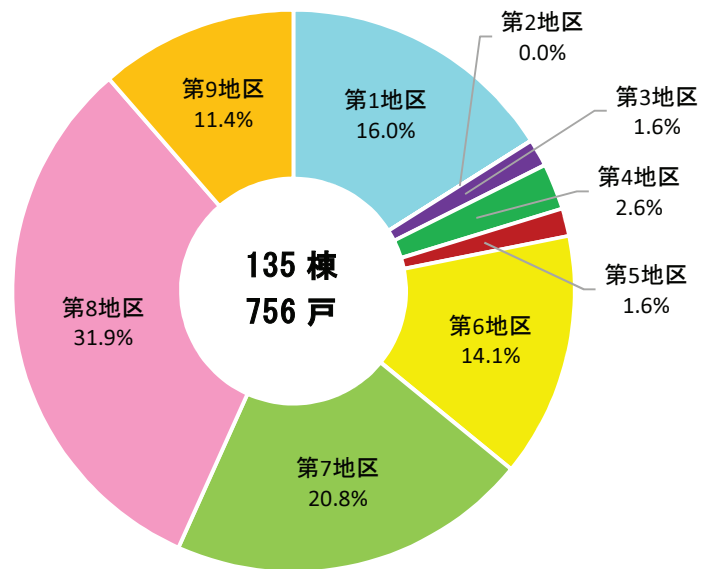
分布状況をみると、第8地区で241戸と3割以上が集積している。次に第7地区（20.8%）、第1地区（16.0%）、第6地区（14.1%）と、中心市街地から西部に集積している。

表 公営住宅の分布状況

(単位：棟、戸)

地区	棟数	戸数
第1地区	5	121
第2地区	0	0
第3地区	8	12
第4地区	6	20
第5地区	6	12
第6地区	26	107
第7地区	17	157
第8地区	58	241
第9地区	9	86
総計	135	756

資料：都市整備課



公営住宅の分布状況

地区	第1地区	第2地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区
団地名	山王原		宮村第2	天神原	長田	蓼池	今市	射場前	植木
	塚原					蓼池第3	中原	射場前第2	植木原
						餅原		五本松	唐橋
						宮下		稗田	唐橋第2
						南原			
						勝岡			

資料：都市整備課

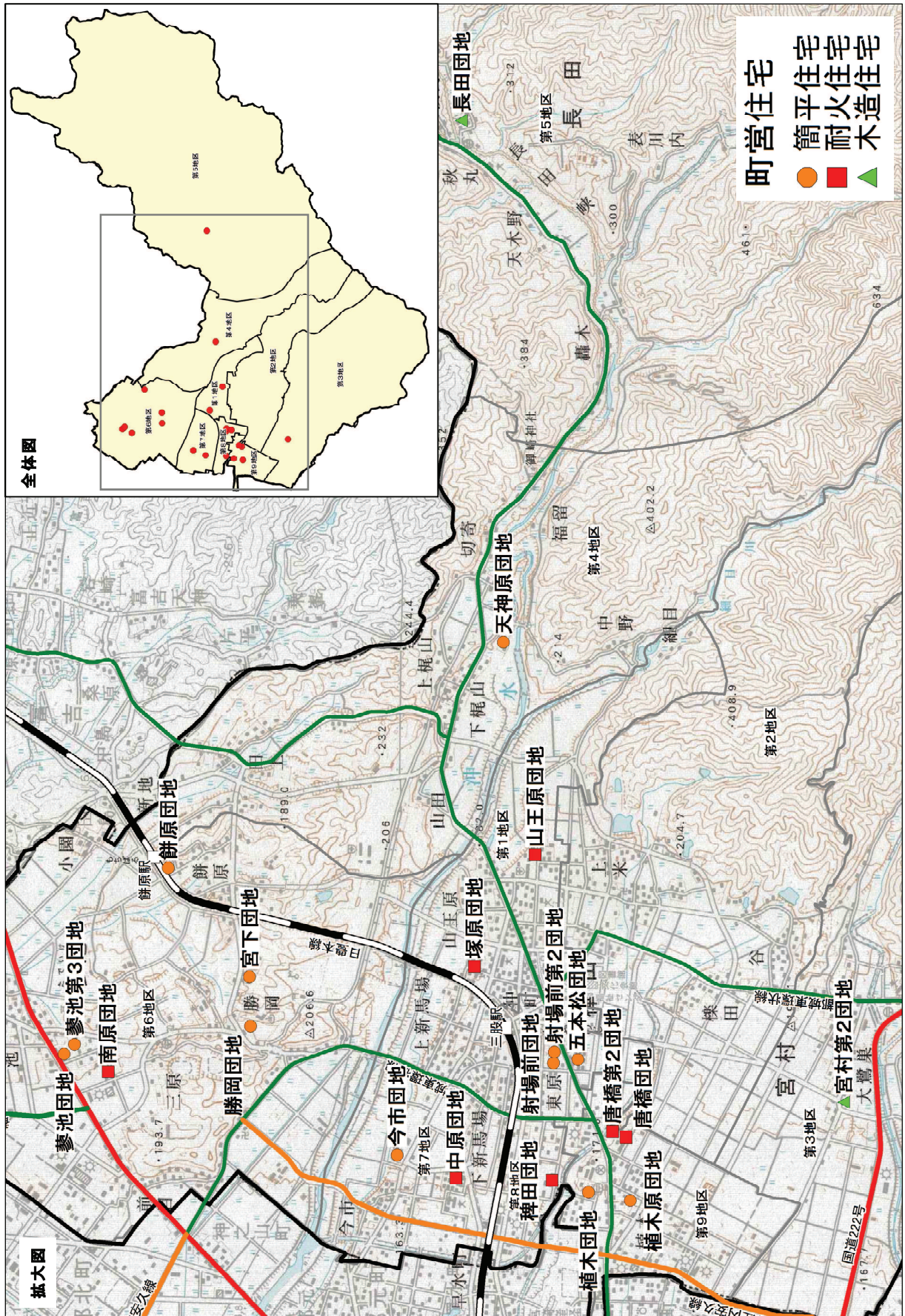
表 公営住宅等一覽

平成28年10月1日現在

No.	団地名	地区	所在地	建設年度	西暦	構造	経過年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	
1	射場前団地	第8地区	樺山	S 37	1962	簡平	54	1	6	23	31.1	4,643.0	
2	射場前第2団地	第8地区	樺山	S 38	1963	簡平	53	1	2	8	32.6	3,736.7	
				S 39	1964	簡平	52	1	2	8	32.6		
				S 40	1965	簡平	51	1	2	8	32.6		
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	S 39	1964	簡平	52	1	1	4	32.6	599.8	
4	植木団地	第9地区	樺山	S 40	1965	簡平	51	1	2	6	31.5	1,500.8	
				S 41	1966	簡平	50	1	1	4	31.5		
5	植木原団地	第9地区	樺山	S 41	1966	簡平	50	1	1	4	31.5	655.0	
6	餅原団地	第6地区	餅原	S 42	1967	簡平	49	1	2	6	31.5	3,516.0	
				S 43	1968	簡平	48	1	4	13	31.5		
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	S 42	1967	簡平	49	1	4	18	31.5	1,982.0	
8	勝岡団地	第6地区	餅原	S 42	1967	簡平	49	1	6	20	36.4	4,264.0	
9	天神原団地	第4地区	長田	S 43	1968	簡平	48	1	6	20	36.4	4,301.2	
10	宮下団地	第6地区	餅原	S 43	1968	簡平	48	1	7	22	31.5	7,872.0	
11	五本松団地	第8地区	樺山	S 46	1971	簡平	45	1	9	28	36.4	21,371.7	
				S 46	1971	簡平	45	1	6	20	33.2		
				S 47	1972	簡平	44	1	18	60	38.5		
				S 47	1972	簡平	44	1	8	26	33.8		
12	今市団地	第7地区	今市	S 48	1973	簡平	43	1	3	10	36.6	7,679.8	
				S 49	1974	簡平	42	1	2	4	42.5		
				S 49	1974	簡平	42	1	2	6	44.5		
				S 50	1975	簡平	41	1	1	4	43.3		
				S 50	1975	簡平	41	1	4	16	46.6		
13	稗田団地	第8地区	稗田	S 51	1976	耐火	40	3	2	24	52.8	6,605.6	
				S 52	1977	耐火	39	3	3	36	58.5		
14	唐橋団地	第9地区	樺山	S 53	1978	耐火	38	3	2	24	58.5	2,987.4	
15	山王原団地	第1地区	樺山	S 54	1979	耐火	37	3	2	30	58.5	4,890.0	
				S 55	1980	耐火	36	3	1	12	64.6		
16	南原団地	第6地区	蓼池	S 56	1981	耐火	35	3	1	12	64.6	2,333.7	
				S 57	1982	耐火	34	3	1	12	64.6		
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	S 58	1983	耐火	33	4	1	16	60.8	5,731.1	
				S 59	1984	耐火	32	4	1	16	62.7		
				S 60	1985	耐火	31	4	1	16	62.7		
18	長田団地	第5地区	長田	S 61	1986	木造	30	1	5	10	61.1	4,099.7	
				H 1	1989	木造	27	1	1	2	61.1		
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	S 63	1988	木造	28	1	7	10	61.1	3,806.2	
				H 2	1990	木造	26	1	1	2	61.1		
20	中原団地	第7地区	樺山	H 17	2005	耐火	11	3	2	18	43.9	12,879.6	
											24		58.3
											12		73.7
				H 18	2006	耐火	10	3	1	9	43.9		
										6	58.3		
										12	73.7		
										12	73.7		
H 20	2008	耐火	8	2	2	12	43.9						
						8	58.3						
						16	73.7						
21	塚原団地	第1地区	樺山	H 23	2011	耐火	5	3	1	29	43.6	8,149.2	
										9	56.9		
										H 24	2012		耐火
										33	56.9		
総計									135	756			

資料：都市整備課

図 公営住宅分布図

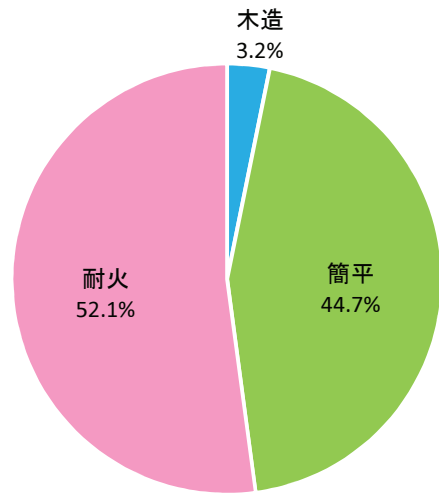


## 2. 建築時期からみた状況

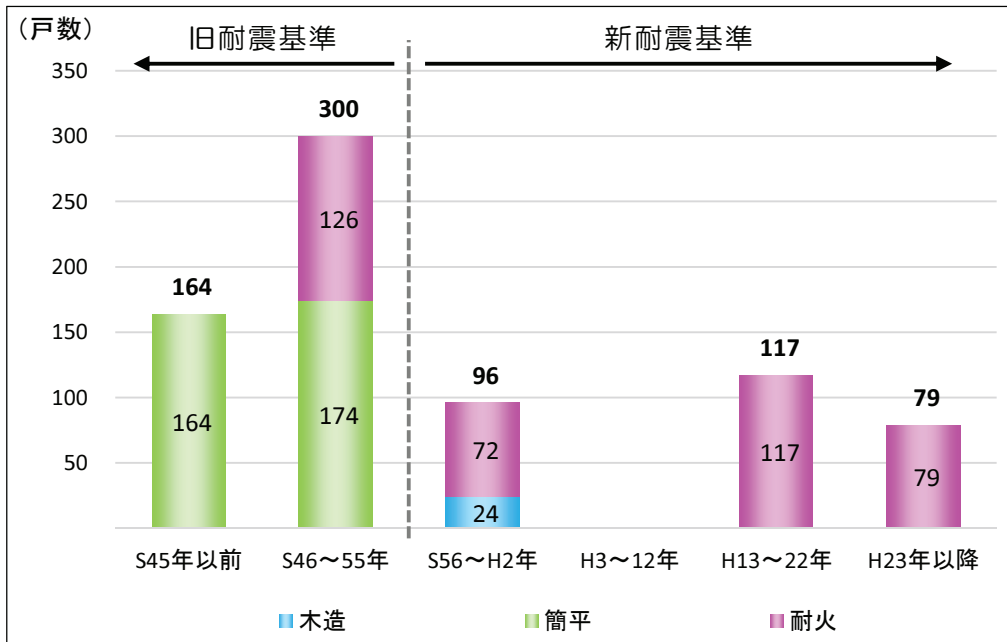
### (1) 建築時期別の戸数

建築時期別にみると、昭和56年の新耐震基準制定前に建築された住棟が464戸と全体の約6割を占めており、その内338戸が簡平住宅となっている。

また、構造別の割合をみると、耐火構造が約5割を占め、簡平が約4割となっている。



構造別住宅戸数の割合



建築時期別構造別住宅戸数

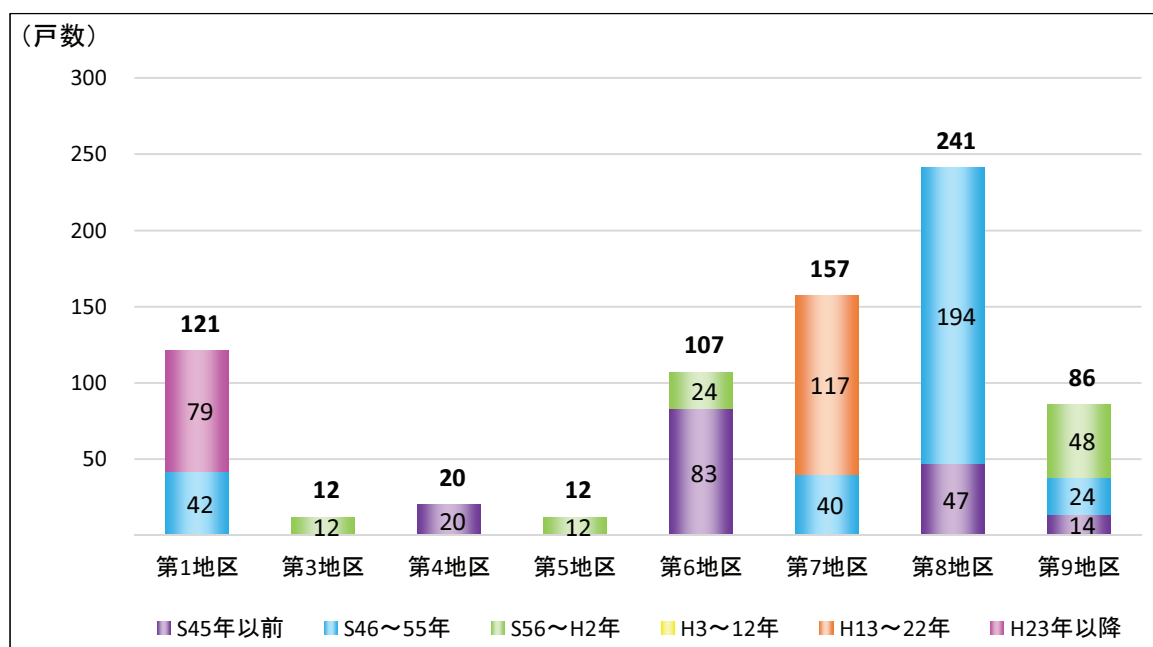
表 建築時期別構造別住宅戸数

(単位：戸、%)

	構造別			総計	割合
	木造	簡平	耐火		
S45年以前		164		164	21.7
S46~55年		174	126	300	39.7
S56~H2年	24		72	96	12.7
H3~12年					-
H13~22年			117	117	15.5
H23年以降			79	79	10.4
計	24	338	394	756	100.0

資料：都市整備課

建築時期を地区別にみると、昭和55年以前では第8地区や第6地区などの中心市街地から北西部において公営住宅が供給されている。



建築時期別地区別住宅戸数

表 建築時期別地区別住宅戸数

(単位: 戸、%)

	地区別								総計	割合
	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区		
S45年以前			20		83		47	14	164	21.7
S46~55年	42					40	194	24	300	39.7
S56~H2年		12		12	24			48	96	12.7
H3~12年										-
H13~22年						117			117	15.5
H23年以降	79								79	10.4
計	121	12	20	12	107	157	241	86	756	100.0

資料: 都市整備課

## (2) 耐用年限経過状況

建築物には構造別に耐用年限が決まっており、その半分を経過した建築物については、良好な居住環境を持続させていくためにも現在の状況に応じて個別改善や建替え等の手法を検討していくことが必要である。

本町の公営住宅の耐用年限経過状況をみると、耐用年限の1/2を経過しているのは488戸と全体の64.6%を占めている。

また、耐用年限を既を経過しているのは338戸と全体の44.7%を占めている。

構造別に見ると、全ての簡平住宅が耐用年限を超えている状況である。

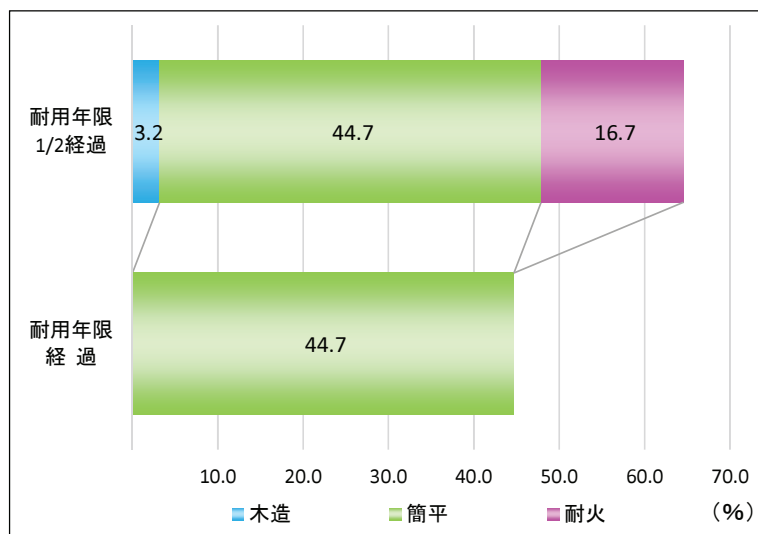


表 構造別耐用年限

構造	耐用年限
耐火構造	70年
木造・簡易平屋	30年

総戸数に占める耐用年限を経過した戸数の割合

表 耐用年限経過状況 (戸数)

(単位：戸)

	構造別			総計
	木造	簡平	耐火	
耐用年限1/2経過	24	338	126	488
耐用年限経過		338		338
管理戸数	24	338	394	756

資料：都市整備課

表 耐用年限経過状況 (割合)

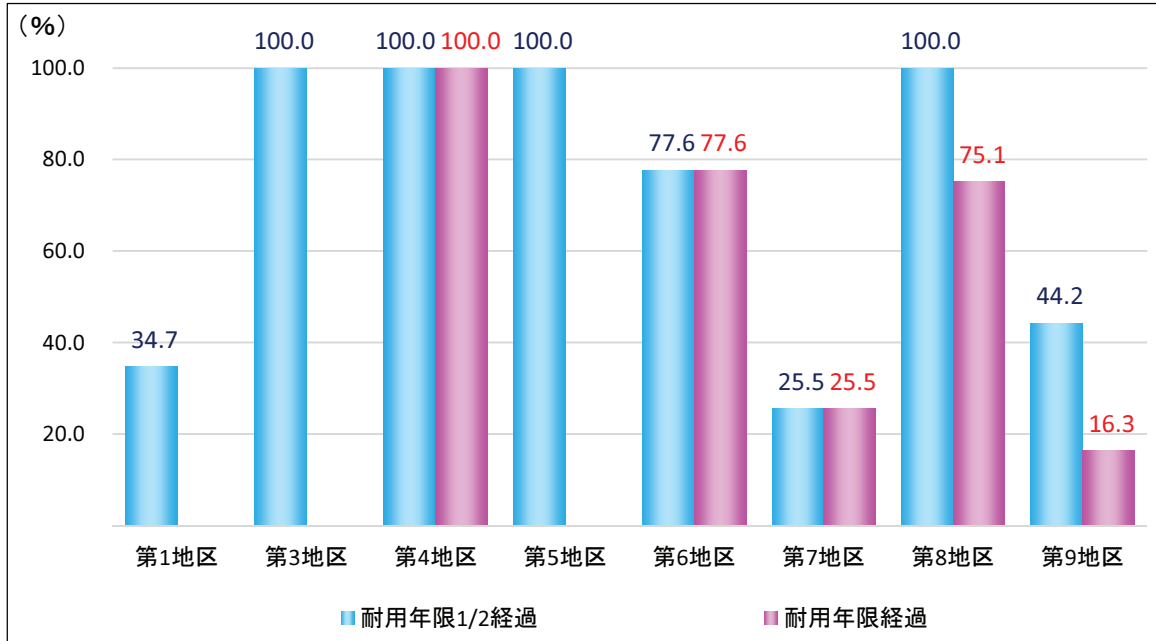
(単位：%)

	構造別			総計
	木造	簡平	耐火	
耐用年限1/2経過	100.0	100.0	32.0	64.6
耐用年限経過		100.0		44.7

資料：都市整備課

地区別にみると、耐用年限を経過した戸数は、第4地区の全ての戸数が該当し、第6地区、第8地区では約8割弱となっている。

また、耐用年限の1/2を経過した戸数では、第3地区、第4地区、第5地区、第8地区の全ての戸数が該当している。



耐用年限を経過した戸数の割合

表 建築経過年数

(単位：戸)

	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区	総計
耐用年限1/2経過	42	12	20	12	83	40	241	38	488
耐用年限経過			20		83	40	181	14	338
管理戸数	121	12	20	12	107	157	241	86	756

資料：都市整備課

表 管理戸数に占める割合

(単位：%)

	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区	総計
耐用年限1/2経過	34.7	100.0	100.0	100.0	77.6	25.5	100.0	44.2	64.6
耐用年限経過			100.0		77.6	25.5	75.1	16.3	44.7

資料：都市整備課

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

平成28年10月1日現在

No.	団地名	地区	所在地	建設年度	西暦	構造	経過年数	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年												耐用年限の1/2経過年	耐用年限経過年
											H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38				
1	射場前団地	第8地区	樺山	S 37	1962	簡平	54	1	6	23	耐用年限はH4に経過												S52	H4
2	射場前第2団地	第8地区	樺山	S 38	1963	簡平	53	1	2	8	耐用年限はH5に経過												S53	H5
				S 39	1964	簡平	52	1	2	8	耐用年限はH6に経過												S54	H6
				S 40	1965	簡平	51	1	2	8	耐用年限はH7に経過												S55	H7
3	蓼池団地	第6地区	蓼池	S 39	1964	簡平	52	1	1	4	耐用年限はH6に経過												S54	H6
4	植木団地	第9地区	樺山	S 40	1965	簡平	51	1	2	6	耐用年限はH7に経過												S55	H7
				S 41	1966	簡平	50	1	1	4	耐用年限はH8に経過												S56	H8
5	植木原団地	第9地区	樺山	S 41	1966	簡平	50	1	1	4	耐用年限はH8に経過												S56	H8
6	餅原団地	第6地区	餅原	S 42	1967	簡平	49	1	2	6	耐用年限はH9に経過												S57	H9
				S 43	1968	簡平	48	1	4	13	耐用年限はH10に経過												S58	H10
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	S 42	1967	簡平	49	1	4	18	耐用年限はH9に経過												S57	H9
8	勝岡団地	第6地区	餅原	S 42	1967	簡平	49	1	6	20	耐用年限はH9に経過												S57	H9
9	天神原団地	第4地区	長田	S 43	1968	簡平	48	1	6	20	耐用年限はH10に経過												S58	H10
10	宮下団地	第6地区	餅原	S 43	1968	簡平	48	1	7	22	耐用年限はH10に経過												S58	H10
11	五本松団地	第8地区	樺山	S 46	1971	簡平	45	1	9	28	耐用年限はH13に経過												S61	H13
				S 46	1971	簡平	45	1	6	20	耐用年限はH13に経過												S61	H13
				S 47	1972	簡平	44	1	18	60	耐用年限はH14に経過												S62	H14
				S 47	1972	簡平	44	1	8	26	耐用年限はH14に経過												S62	H14
12	今市団地	第7地区	今市	S 48	1973	簡平	43	1	3	10	耐用年限はH15に経過												S63	H15
				S 49	1974	簡平	42	1	2	4	耐用年限はH16に経過												H1	H16
				S 49	1974	簡平	42	1	2	6	耐用年限はH16に経過												H1	H16
				S 50	1975	簡平	41	1	1	4	耐用年限はH17に経過												H2	H17
				S 50	1975	簡平	41	1	4	16	耐用年限はH17に経過												H2	H17
13	稗田団地	第8地区	稗田	S 51	1976	耐火	40	3	2	24	→												H23	H58
				S 52	1977	耐火	39	3	3	36	→												H24	H59
14	唐橋団地	第9地区	樺山	S 53	1978	耐火	38	3	2	24	→												H25	H60
15	山王原団地	第1地区	樺山	S 54	1979	耐火	37	3	2	30	→												H26	H61
				S 55	1980	耐火	36	3	1	12	→												H27	H62
16	南原団地	第6地区	蓼池	S 56	1981	耐火	35	3	1	12	→												H28	H63
				S 57	1982	耐火	34	3	1	12	→												H29	H64
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	S 58	1983	耐火	33	4	1	16	→												H30	H65
				S 59	1984	耐火	32	4	1	16	→												H31	H66
				S 60	1985	耐火	31	4	1	16	→												H32	H67
18	長田団地	第5地区	長田	S 61	1986	木造	30	1	5	10	耐用年限はH28に経過												H13	H28
				H 1	1989	木造	27	1	1	2	→												H16	H31
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	S 63	1988	木造	28	1	7	10	→												H15	H30
				H 2	1990	木造	26	1	1	2	→												H17	H32
20	中原団地	第7地区	樺山	H 17	2005	耐火	11	3	2	54	→												H52	H87
				H 18	2006	耐火	10	3	1	27	→												H53	H88
				H 20	2008	耐火	8	2	2	36	→												H55	H90
21	塚原団地	第1地区	樺山	H 23	2011	耐火	5	3	1	38	→												H58	H93
				H 24	2012	耐火	4	3	1	41	→												H59	H94
総計									135	756														

資料：都市整備課

凡 例

- ~耐用年限 1/2
- 耐用年限 1/2 ~ 耐用年限
- 耐用年限経過



### 3. 居住環境水準からみた状況

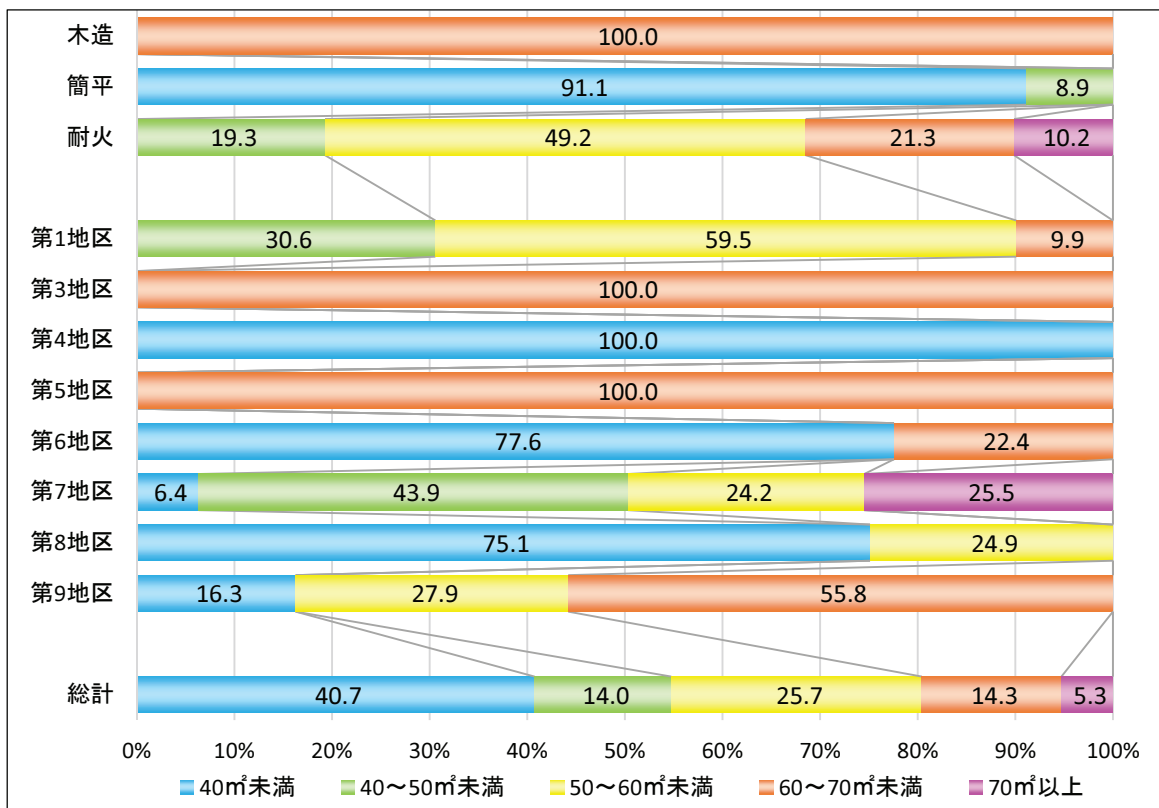
#### (1) 専用住戸面積

公営住宅の専用住戸面積の状況を見ると、40㎡未満の狭小住宅の割合は全体では40.7%となっている。

構造別にみると、簡平住宅では住戸面積が狭い傾向にあり、91.1%が40㎡未満となっている。また、木造住宅については、全てが60㎡以上である。

地区別にみると、第4地区では40㎡未満の狭小住宅が100%に達しているのに対して、第3地区、第5地区では40㎡未満の狭小住宅は存在しない。

本町は、全体的に住宅水準がやや低い状況になっている。



構造別・地区別 専用住戸面積

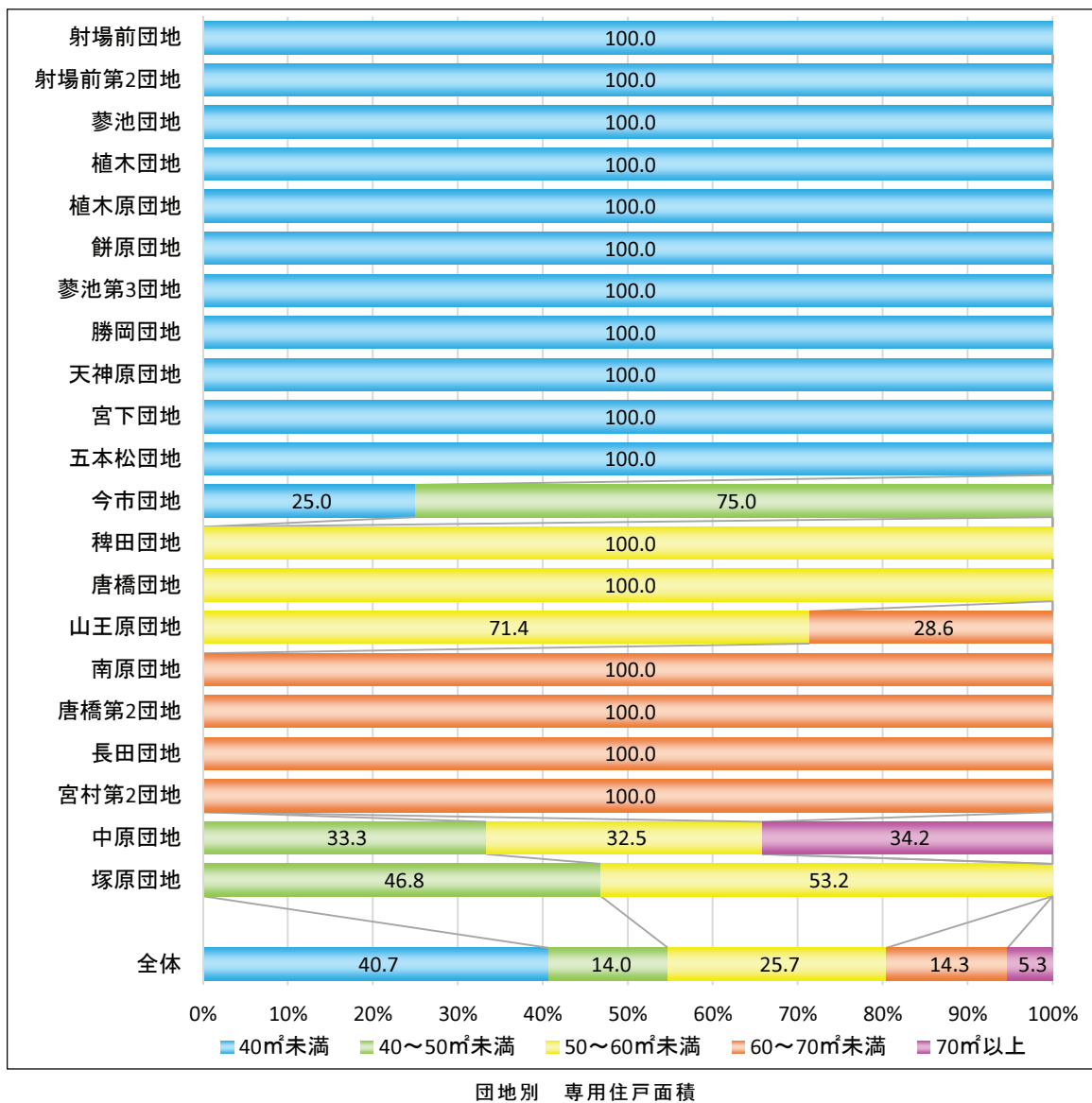
表 専用住戸面積

(単位：戸、%)

	構造別			地区別								総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区		
40㎡未満		308				20		83	10	181	14	308	40.7
40~50㎡未満		30	76	37					69			106	14.0
50~60㎡未満			194	72					38	60	24	194	25.7
60~70㎡未満	24		84	12	12		12	24			48	108	14.3
70㎡以上			40						40			40	5.3
総計	24	338	394	121	12	20	12	107	157	241	86	756	100.0

資料：都市整備課

団地別にみると、射場前団地や射場前第2団地などの簡平住宅で40㎡未満の住宅が多くなっている。



(2) 最低居住面積水準未済世帯数

最低居住水準未済世帯数をみると、最低居住水準を満たしていない世帯数が56世帯、全体の9.9%となっている。

世帯人員別にみると、3人世帯や4人世帯で多い状況となっている。

また団地別にみると、蓼池団地や射場前団地などの簡平住宅で多い。

表 最低居住面積水準未済世帯数 (単位：世帯)

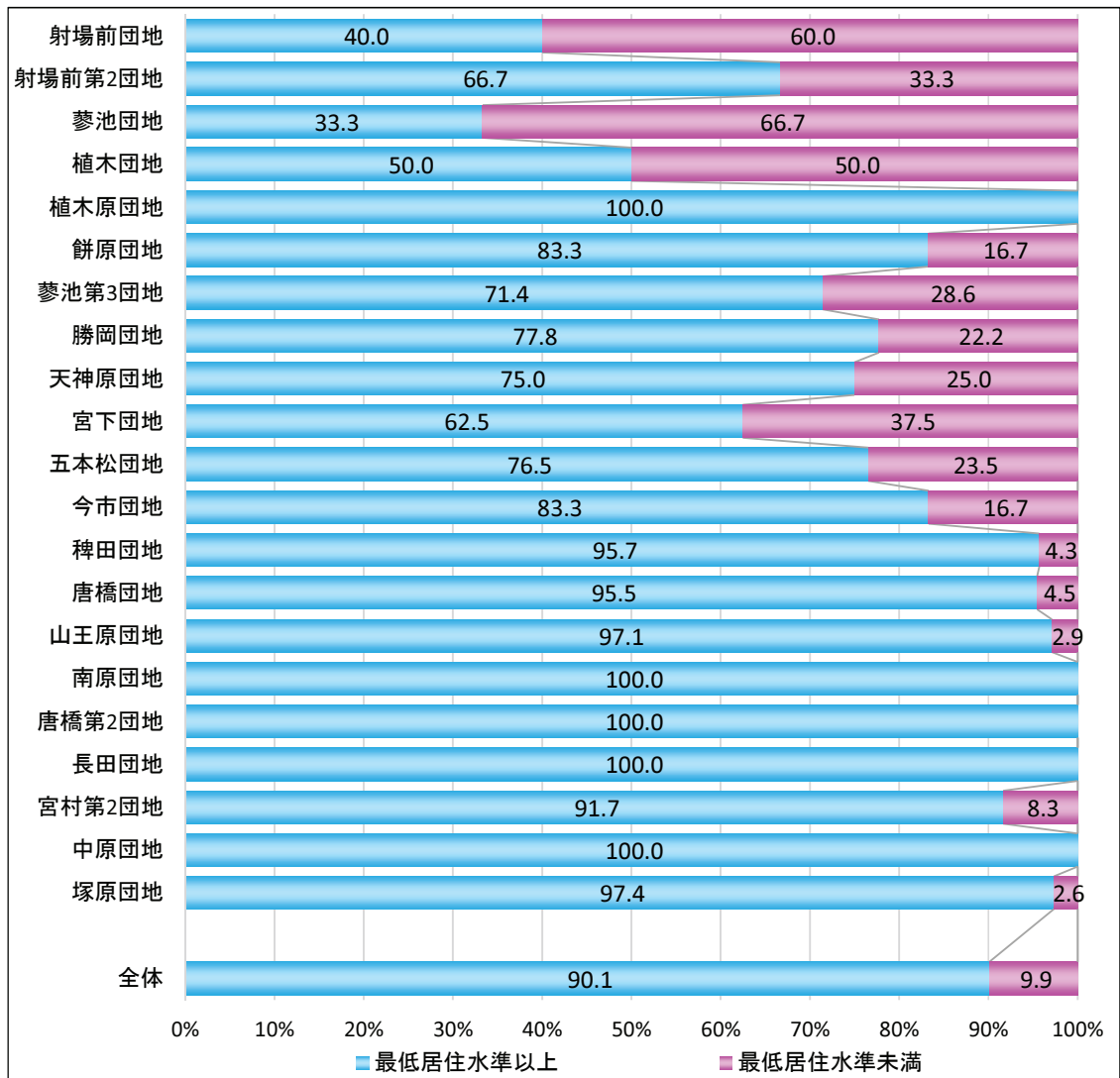
世帯人員	入居世帯	最低居住水準未済世帯数	
		世帯数	割合
1人	156		0.0%
2人	151		0.0%
3人	119	22	3.9%
4人	99	15	2.7%
5人	28	9	1.6%
6人以上	13	10	1.8%
計	566	56	9.9%

資料：都市整備課

表 最低居住水準

世帯人員	住戸専用面積
単身	25㎡
2人	30㎡
3人	40㎡
4人	50㎡
5人	57㎡
6人	67㎡

資料：住生活基本計画(全国計画)



団地別 最低居住水準未済世帯数の割合

### (3) 施設整備状況

施設の整備状況をみると、浴室の整備率は97.0%、3点給湯の整備率は25.9%、汚水処理施設は60.1%、バリアフリー化は25.9%となっている。

上記の4つの設備が全て整備されている団地は、平成17年以降に建築された中原団地と塚原団地の計196戸となっている。

構造別にみると、木造住宅や簡平住宅の整備率が低くなっている。

表 施設の整備状況

(単位：戸、%)

	専用部（住戸内）												共用部		
	浴室			3点給湯設備			汚水処理施設			バリアフリー化			EV		
	整備戸数	未整備戸数	整備率	整備戸数	未整備戸数	整備率	整備戸数	未整備戸数	整備率	整備戸数	未整備戸数	整備率	整備戸数	未整備戸数	整備率
木造	24	0	100.0	0	24	0.0	0	24	0.0	0	24	0.0	—	—	—
簡平	315	23	93.2	0	338	0.0	60	278	17.8	0	338	0.0	—	—	—
耐火	394	0	100.0	196	198	49.7	394	0	100.0	196	198	49.7	160	198	44.7
計	733	23	97.0	196	560	25.9	454	302	60.1	196	560	25.9	160	198	44.7

※バリアフリー化とは、『手摺り2箇所』、『段差の解消』、『廊下幅の確保』を全て満たしているもの 資料：都市整備課  
EVは3階建て以上の住棟を対象とする。

表 施設の整備状況

○：整備済み、×：未整備

(単位：棟、戸、%)

No.	団地名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	専用部 (住戸内)							共用部		
							浴室		3点給湯設備		汚水処理施設		バリアフリー化		E V	
							整備戸数		整備戸数		整備戸数		整備戸数		整備棟数	
1	射場前団地	S37	簡平	1	6	23	×		×		くみ取り		×		-	
2	射場前第2団地	S38	簡平	1	2	8	○	8	×		くみ取り		×		-	
		S39	簡平	1	2	8	○	8	×		くみ取り		×		-	
		S40	簡平	1	2	8	○	8	×		くみ取り		×		-	
3	蓼池団地	S39	簡平	1	1	4	○	4	×		くみ取り		×		-	
4	植木団地	S40	簡平	1	2	6	○	6	×		くみ取り		×		-	
		S41	簡平	1	1	4	○	4	×		くみ取り		×		-	
5	植木原団地	S41	簡平	1	1	4	○	4	×		くみ取り		×		-	
6	餅原団地	S42	簡平	1	2	6	○	6	×		くみ取り		×		-	
		S43	簡平	1	4	13	○	13	×		くみ取り		×		-	
7	蓼池第3団地	S42	簡平	1	4	18	○	18	×		くみ取り		×		-	
8	勝岡団地	S42	簡平	1	6	20	○	20	×		くみ取り		×		-	
9	天神原団地	S43	簡平	1	6	20	○	20	×		農集排	20	×		-	
10	宮下団地	S43	簡平	1	7	22	○	22	×		くみ取り		×		-	
11	五本松団地	S46	簡平	1	9	28	○	28	×		くみ取り		×		-	
		S46	簡平	1	6	20	○	20	×		くみ取り		×		-	
		S47	簡平	1	18	60	○	60	×		くみ取り		×		-	
		S47	簡平	1	8	26	○	26	×		くみ取り		×		-	
12	今市団地	S48	簡平	1	3	10	○	10	×		公共下水道	10	×		-	
		S49	簡平	1	2	4	○	4	×		公共下水道	4	×		-	
		S49	簡平	1	2	6	○	6	×		公共下水道	6	×		-	
		S50	簡平	1	1	4	○	4	×		公共下水道	4	×		-	
		S50	簡平	1	4	16	○	16	×		公共下水道	16	×		-	
13	稗田団地	S51	耐火	3	2	24	○	24	×		公共下水道	24	×		×	
		S52	耐火	3	3	36	○	36	×		公共下水道	36	×		×	
14	唐橋団地	S53	耐火	3	2	24	○	24	×		合併浄化	24	×		×	
15	山王原団地	S54	耐火	3	2	30	○	30	×		合併浄化	30	×		×	
		S55	耐火	3	1	12	○	12	×		合併浄化	12	×		×	
16	南原団地	S56	耐火	3	1	12	○	12	×		合併浄化	12	×		×	
		S57	耐火	3	1	12	○	12	×		合併浄化	12	×		×	
17	唐橋第2団地	S58	耐火	4	1	16	○	16	×		合併浄化	16	×		×	
		S59	耐火	4	1	16	○	16	×		公共下水道	16	×		×	
		S60	耐火	4	1	16	○	16	×		公共下水道	16	×		×	
18	長田団地	S61	木造	1	5	10	○	10	×		簡易水洗		×		-	
		H1	木造	1	1	2	○	2	×		簡易水洗		×		-	
19	宮村第2団地	S63	木造	1	7	10	○	10	×		し尿浄化槽		×		-	
		H2	木造	1	1	2	○	2	×		し尿浄化槽		×		-	
20	中原団地	H17	耐火	3	2	54	○	54	○	54	公共下水道	54	○	54	○	54
		H18	耐火	3	1	27	○	27	○	27	公共下水道	27	○	27	○	27
		H20	耐火	2	2	36	○	36	○	36	公共下水道	36	○	36	-	
21	塚原団地	H23	耐火	3	1	38	○	38	○	38	公共下水道	38	○	38	○	38
		H24	耐火	3	1	41	○	41	○	41	公共下水道	41	○	41	○	41
計					135	756	-	733	-	196	-	454	-	196	-	160
								97.0%		25.9%		60.1%		25.9%		44.7%

※バリアフリー化とは、『手摺り2箇所』、『段差の解消』、『廊下幅の確保』を全て満たしているもの 資料：都市整備課  
EVは3階建て以上の住棟を対象とする。

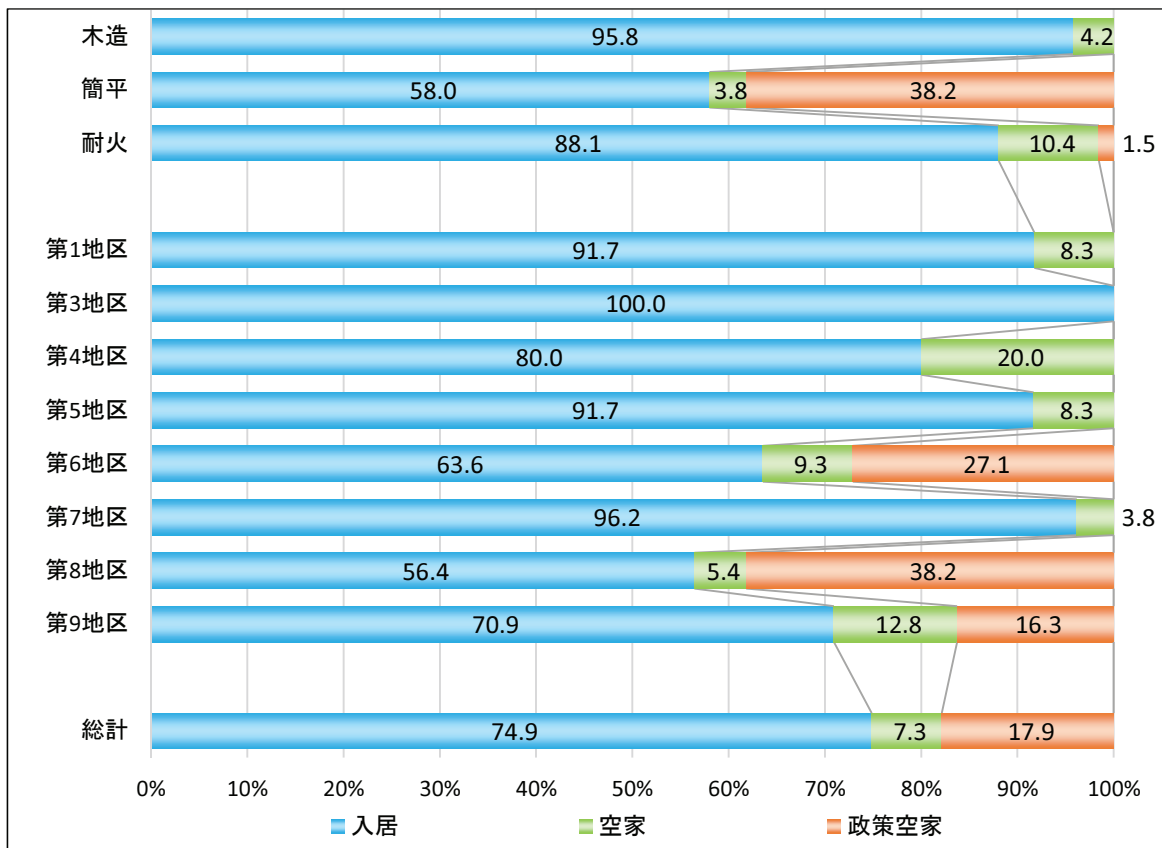
### 3-2 公営住宅入居者の状況

#### 1. 入居状況

平成28年10月1日現在、756戸の公営住宅を管理しており、566世帯が入居している。入居率は74.9%となっており、空家率は7.3%、政策空家が17.9%となっている。

構造別にみると、簡平住宅で政策空家が多くなっている。これは、老朽化した住戸を、用途廃止や建替えを見越して政策空家としている状況である。

地区別にみると、第8地区や第6地区で入居率が低く、政策空家の割合が高くなっている。



構造別・地区別 入居状況

表 入居状況

(単位：戸、%)

	構造別			地区別								総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区		
管理戸数	24	338	394	121	12	20	12	107	157	241	86	756	100.0
空家戸数	1	142	47	10		4	1	39	6	105	25	190	25.1
うち、政策空家		129	6					29		92	14	135	17.9
入居戸数	23	196	347	111	12	16	11	68	151	136	61	566	74.9
入居率	95.8	58.0	88.1	91.7	100.0	80.0	91.7	63.6	96.2	56.4	70.9	74.9	-
入居率 (政策空家を省く)	95.8	93.8	89.4	91.7	100.0	80.0	91.7	87.2	96.2	91.3	84.7	91.1	-

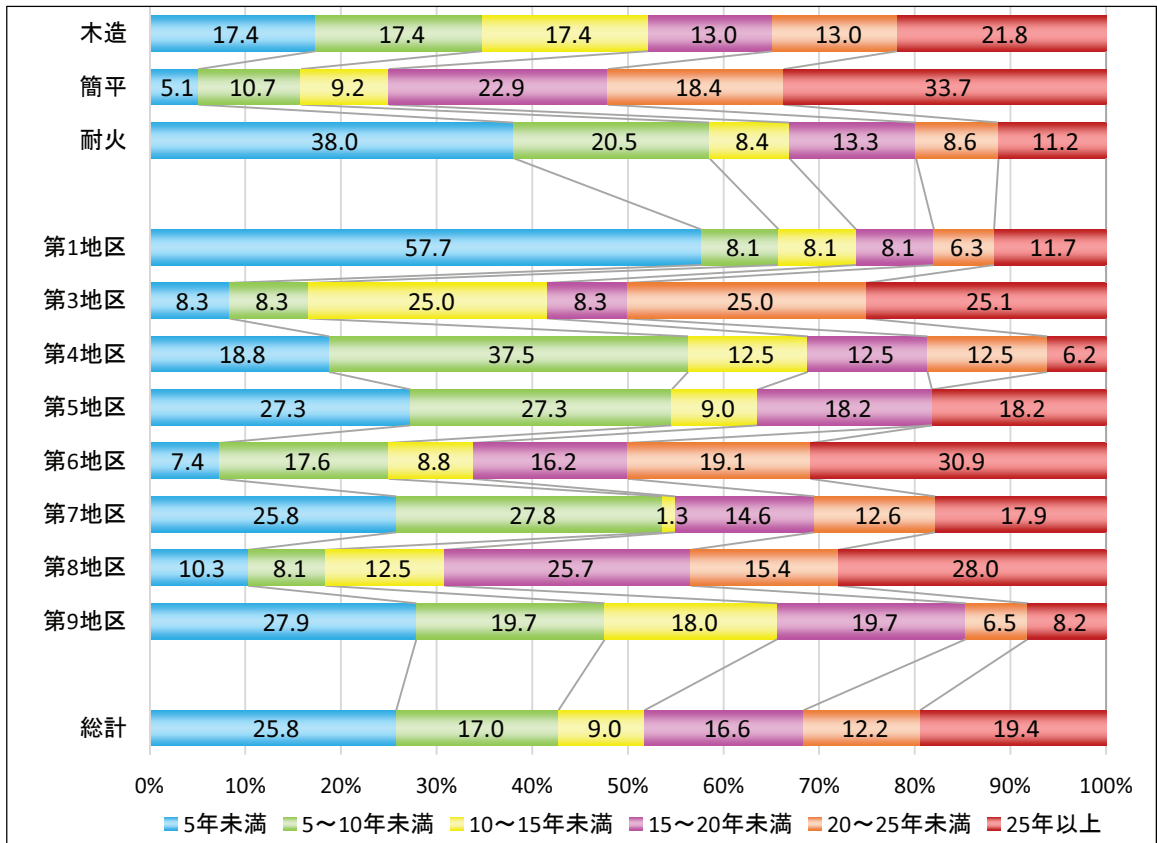
資料：都市整備課 平成28年10月1日現在

## 2. 入居者の居住年数

居住年数は、5年未満の方が25.8%と最も多く、次に、25年以上（19.4%）、5～10年未満（17.0%）と続いている。

構造別にみると、簡平住宅で居住年数が長くなっている状況であり、耐火住宅では5年未満の割合が高くなっている。

地区別にみると、第1地区、第5地区、第7地区、第9地区で5年未満の割合が高くなっている。



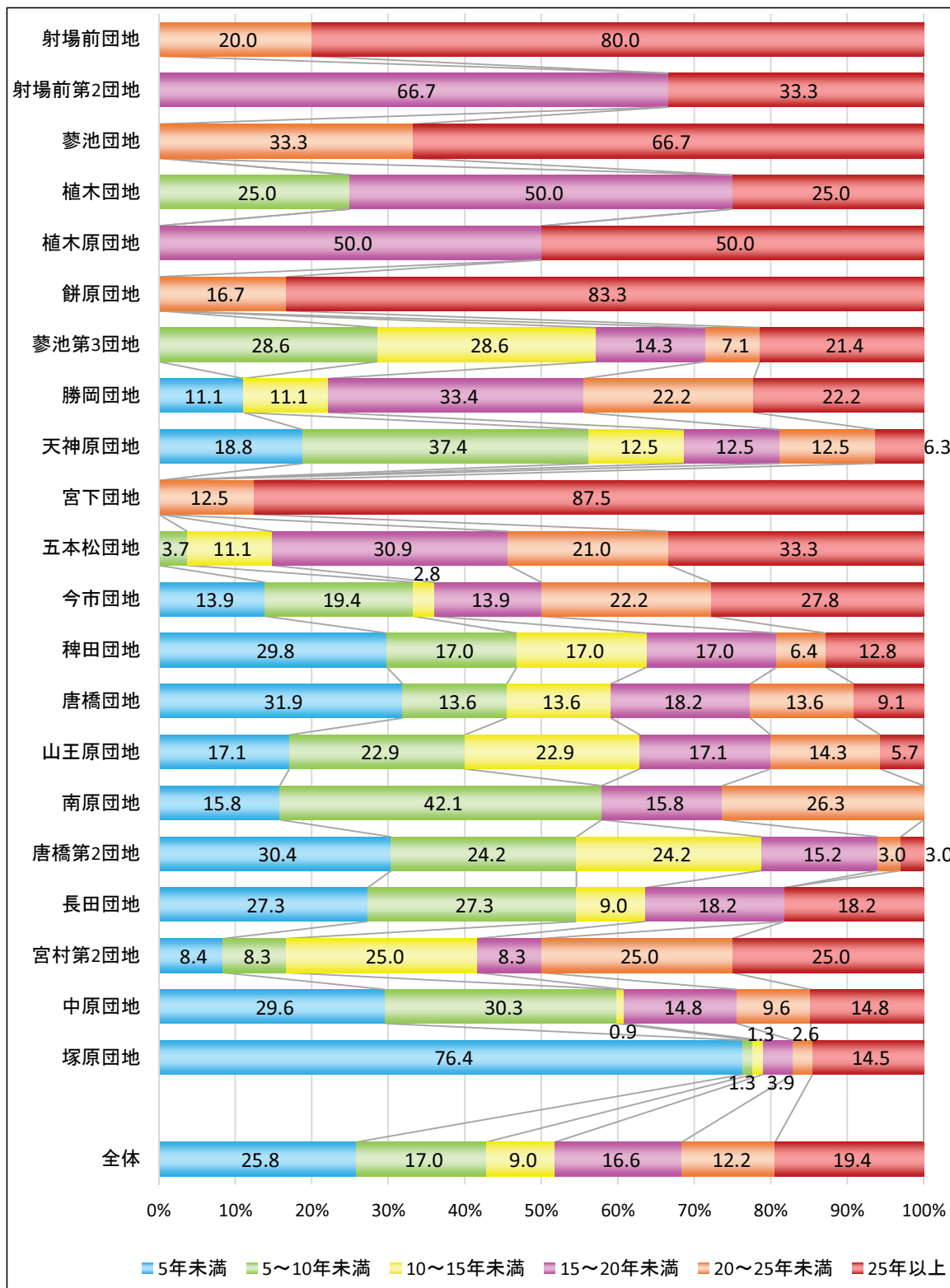
構造別・地区別 居住年数

表 居住年数

(単位：世帯、%)

	構造別			地区別								総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区		
5年未満	4	10	132	64	1	3	3	5	39	14	17	146	25.8
5～10年未満	4	21	71	9	1	6	3	12	42	11	12	96	17.0
10～15年未満	4	18	29	9	3	2	1	6	2	17	11	51	9.0
15～20年未満	3	45	46	9	1	2	2	11	22	35	12	94	16.6
20～25年未満	3	36	30	7	3	2		13	19	21	4	69	12.2
25年以上	5	66	39	13	3	1	2	21	27	38	5	110	19.4
計	23	196	347	111	12	16	11	68	151	136	61	566	100.0

資料：都市整備課 平成28年10月1日現在



団地別 居住年数

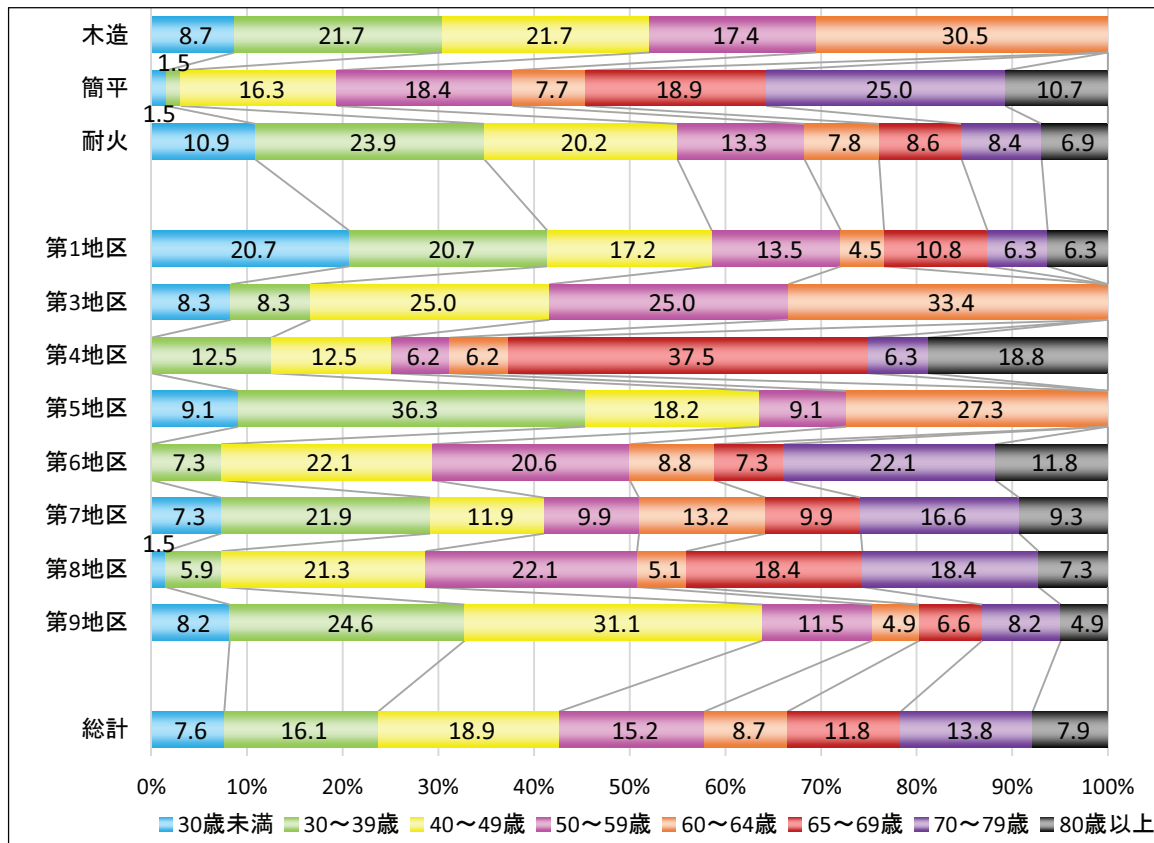


### 3. 世帯主年齢

世帯主の年齢構成は、60歳代の割合が最も高く20.5%を占め、次いで40歳代（18.9%）、30歳代（16.1%）、50歳代（15.2%）となっている。

また、65歳以上の高齢者が世帯主である割合は全体の33.5%となっている。

構造別にみると、簡平住宅で高齢者が世帯主の割合が高くなっている。



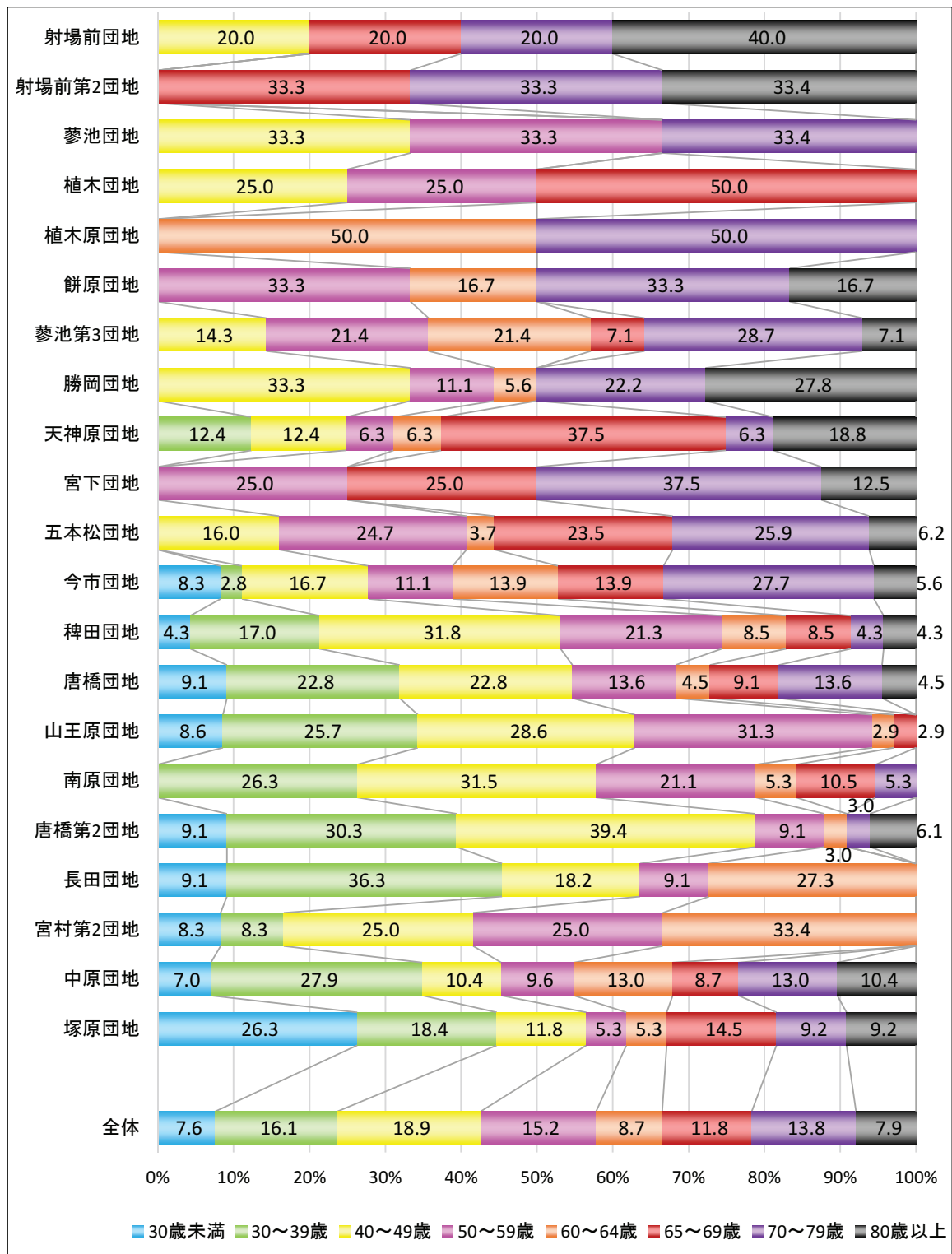
構造別・地区別 世帯主年齢

表 世帯主年齢

(単位: 世帯、%)

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
30歳未満	2	3	38	23	1		1		11	2	5	43	7.6	
30～39歳	5	3	83	23	1	2	4	5	33	8	15	91	16.1	
40～49歳	5	32	70	19	3	2	2	15	18	29	19	107	18.9	
50～59歳	4	36	46	15	3	1	1	14	15	30	7	86	15.2	
60～64歳	7	15	27	5	4	1	3	6	20	7	3	49	8.7	
65～69歳		37	30	12		6		5	15	25	4	67	11.8	
70～79歳		49	29	7		1		15	25	25	5	78	13.8	
80歳以上		21	24	7		3		8	14	10	3	45	7.9	
計	23	196	347	111	12	16	11	68	151	136	61	566	100.0	

資料: 都市整備課 平成28年10月1日現在

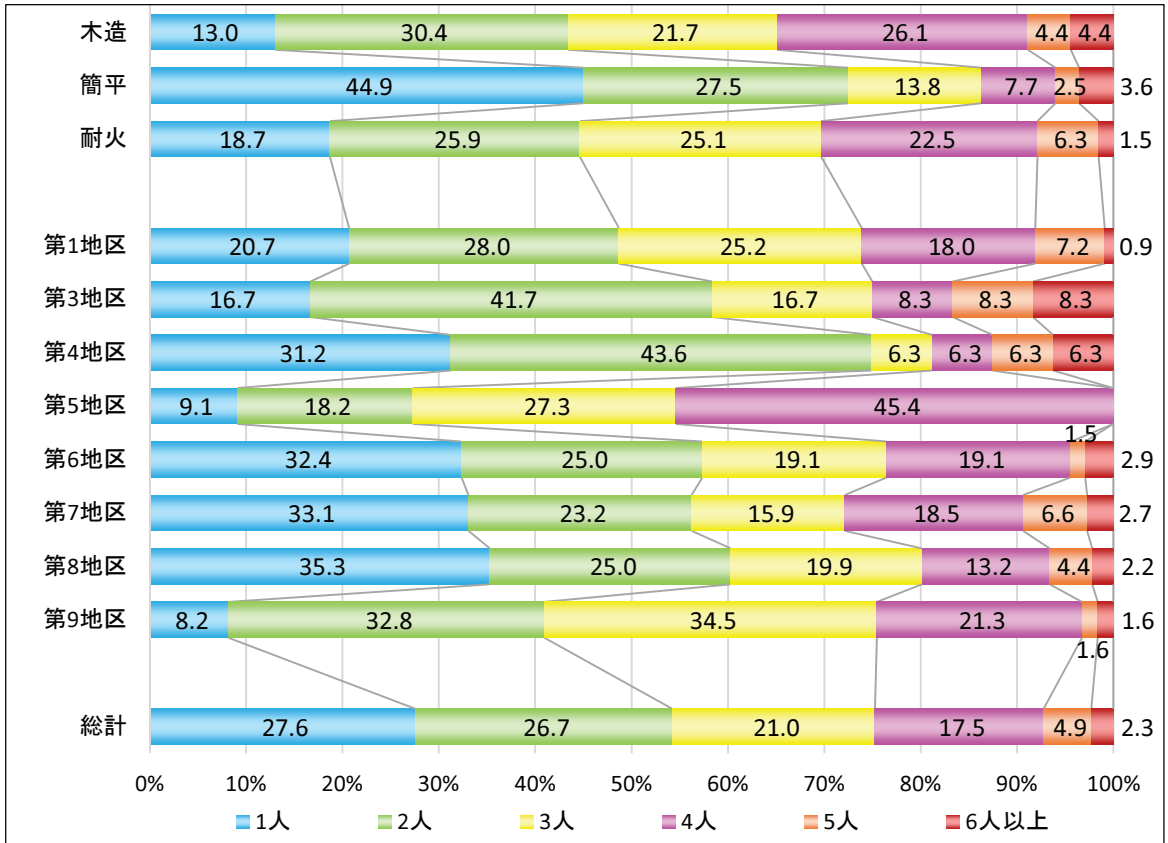


#### 4. 世帯人員

世帯人員構成をみると、1人暮らしの世帯が最も多く27.6%を占めている。次いで2人世帯(26.7%)、3人世帯(21.0%)と続いている。

構造別にみると、簡平住宅で単身世帯の割合が高くなっている。

地区別にみると、第4地区では少人数世帯(2人以下の世帯)が多く約7割を占めている。一方、第5地区では3人以上の世帯が7割を占めている。



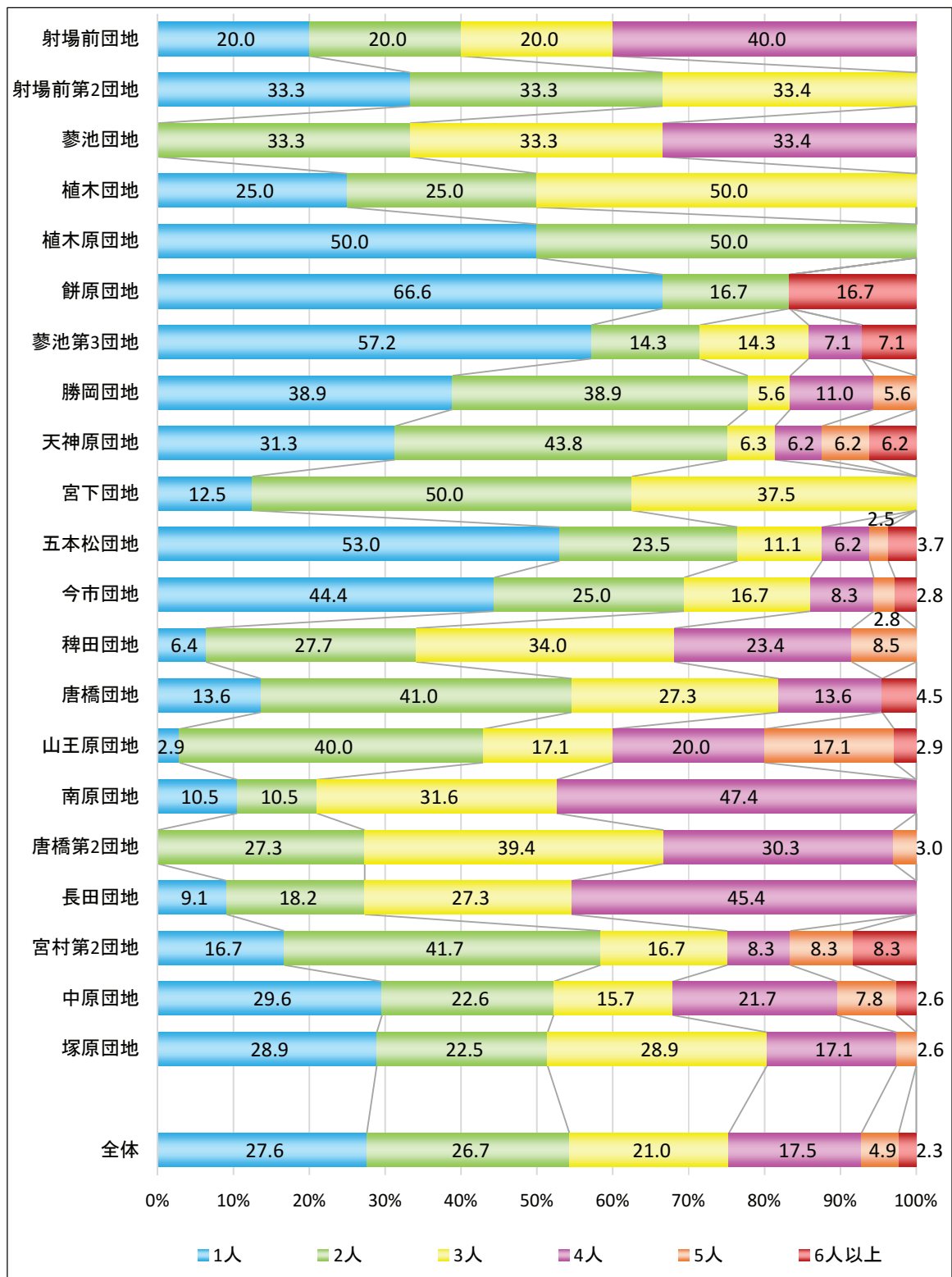
構造別・地区別 世帯人員

表 世帯人員

(単位：世帯、%)

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
1人	3	88	65	23	2	5	1	22	50	48	5	156	27.6	
2人	7	54	90	31	5	7	2	17	35	34	20	151	26.7	
3人	5	27	87	28	2	1	3	13	24	27	21	119	21.0	
4人	6	15	78	20	1	1	5	13	28	18	13	99	17.5	
5人	1	5	22	8	1	1		1	10	6	1	28	4.9	
6人以上	1	7	5	1	1	1		2	4	3	1	13	2.3	
計	23	196	347	111	12	16	11	68	151	136	61	566	100.0	

資料：都市整備課 平成28年10月1日現在



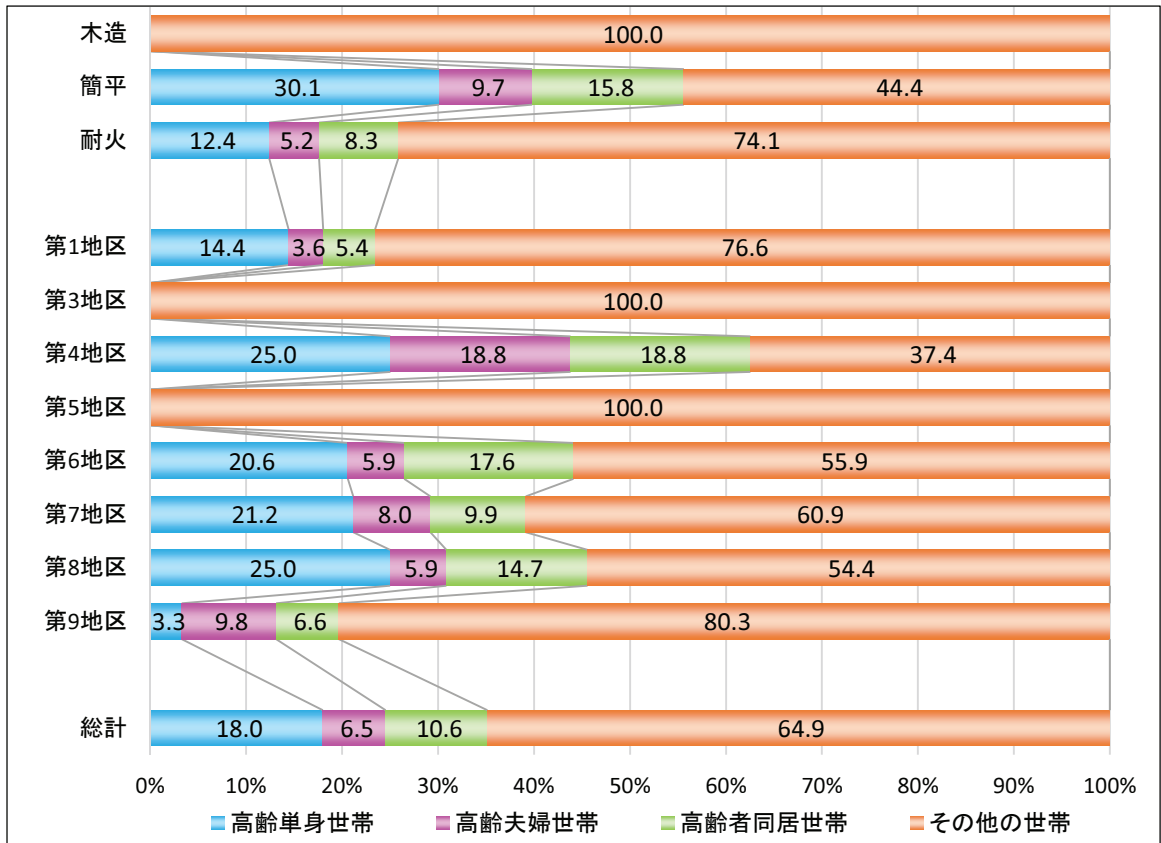
団地別 世帯人員

### 5. 高齢者および障がい者を含む世帯数

高齢者を含む世帯数は全体の3割を超える状況となっており、うち高齢単身世帯の割合が18.0%と多くなっている。

構造別にみると、簡平住宅において高齢者を含む世帯の割合が高くなっており、5割を超える。

地区別にみると、第3地区および第5地区では高齢者を含む世帯はいない。障がい者を含む世帯は、全体の4.2%（24世帯）となっている。



構造別・地区別 高齢者を含む世帯

表 高齢者を含む世帯数

(単位：世帯、%)

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
高齢単身世帯	59	43	16	16		4		14	32	34	2	102	18.0	
高齢夫婦世帯	19	18	4	4		3		4	12	8	6	37	6.5	
高齢者同居世帯	31	29	6	6		3		12	15	20	4	60	10.6	
その他の世帯	23	87	257	85	12	6	11	38	92	74	49	367	64.9	
計	23	196	347	111	12	16	11	68	151	136	61	566	100.0	

資料：都市整備課 平成28年10月1日現在

※高齢単身世帯：65歳以上の者1人のみの世帯（いわゆる「ひとり暮らし老人世帯」）

高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの世帯

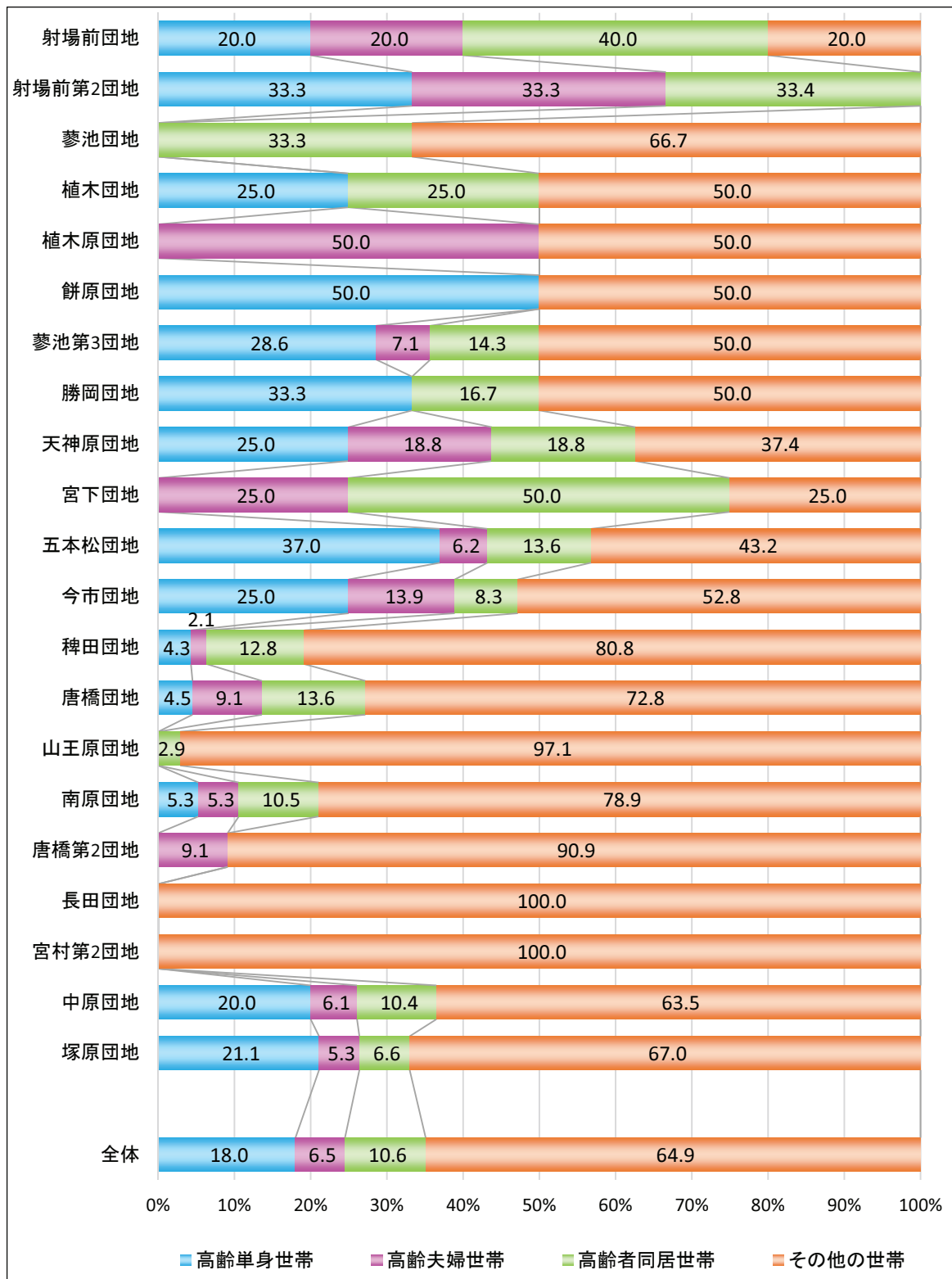
高齢者同居世帯：上記以外の65歳以上の者が含まれる世帯

表 障がい者を含む世帯数

(単位：世帯、%)

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
障がい者を含む世帯		9	15	5		1		3	10	3	2	24	4.2	
その他の世帯	23	187	332	106	12	15	11	65	141	133	59	542	95.8	
計	23	196	347	111	12	16	11	68	151	136	61	566	100.0	

資料：都市整備課 平成28年10月1日現在



団地別 高齢者を含む世帯

## 6. 入居応募状況

入居応募状況は、平成23年～27年度までの過去5年間で234戸の募集に対して216戸の応募があり、応募倍率は0.92倍となっている。

構造別にみると、木造や簡平では応募倍率が低くなっている。

地区別にみると、第1地区や第3地区、第7地区で応募倍率が1.0を超える状況になっている。

表 入居応募状況

(単位：戸)

	構造別									総計		
	木造			簡平			耐火			募集戸数	応募戸数	応募倍率
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率			
平成23年度	1	1	1.00	7	4	0.57	31	30	0.97	39	35	0.90
平成24年度	1	0	0.00	12	4	0.33	50	63	1.26	63	67	1.06
平成25年度	2	1	0.50	9	0	0.00	35	34	0.97	46	35	0.76
平成26年度	6	3	0.50	9	6	0.67	40	30	0.75	55	39	0.71
平成27年度	2	1	0.50	0	0	—	29	39	1.34	31	40	1.29
計	12	6	0.50	37	14	0.38	185	196	1.06	234	216	0.92

資料：都市整備課

表 入居応募状況

(単位：戸)

	地区別											
	第1地区 【山王原、塚原】			第3地区 【宮村第2】			第4地区 【天神原】			第5地区 【長田】		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
平成23年度	2	1	0.5	0	0	—	2	3	1.5	1	1	1.0
平成24年度	26	35	1.3	0	0	—	4	1	0.3	1	0	0.0
平成25年度	4	5	1.3	0	0	—	2	0	0.0	2	1	0.5
平成26年度	12	11	0.9	1	2	2.0	2	1	0.5	5	1	0.2
平成27年度	8	13	1.6	0	0	—	0	0	—	2	1	0.5
計	52	65	1.3	1	2	2.0	10	5	0.5	11	4	0.4

(単位：戸)

	地区別											
	第6地区 【蓼池第3、南原、勝岡】			第7地区 【今市、中原】			第8地区 【稗田】			第9地区 【唐橋、唐橋第2】		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
平成23年度	6	4	0.7	7	15	2.1	10	3	0.3	11	8	0.7
平成24年度	9	2	0.2	7	20	2.9	7	4	0.6	9	5	0.6
平成25年度	6	0	0.0	11	24	2.2	14	4	0.3	7	1	0.1
平成26年度	9	4	0.4	9	16	1.8	6	3	0.5	11	1	0.1
平成27年度	3	2	0.7	8	20	2.5	3	3	1.0	7	1	0.1
計	33	12	0.4	42	95	2.3	40	17	0.4	45	16	0.4

資料：都市整備課

※第6地区の蓼池団地、餅原団地、宮下団地は政策空家のため平成23～27年度の5年間で募集無し

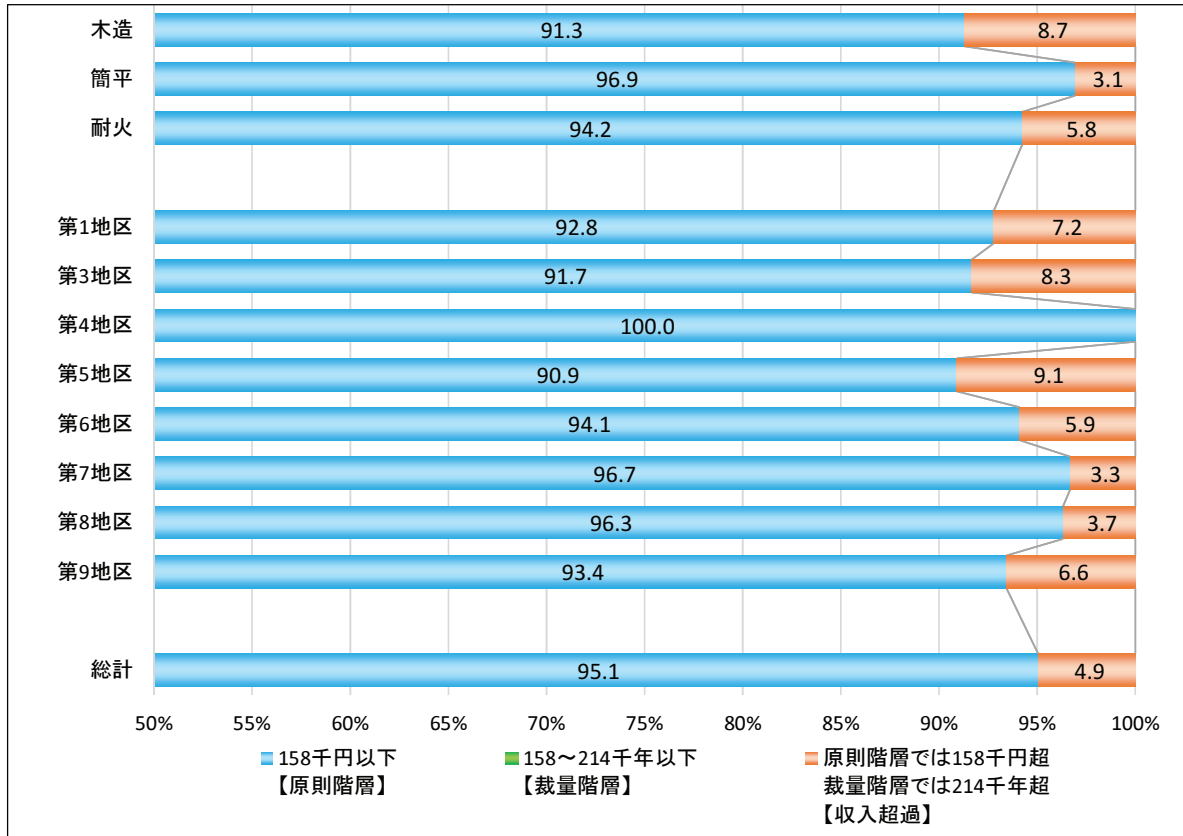
第8地区の射場前団地、射場前第2団地、五本松団地は政策空家のため平成23～27年度の5年間で募集無し

第9地区の植木団地、植木原団地は政策空家のため平成23～27年度の5年間で募集無し

### 7. 入居者の収入の状況

入居者の所得分類は、原則階層(※1)が538世帯(95.1%)、収入超過世帯(※3)が28世帯(4.9%)となっている。

裁量階層(※2)の世帯は存在しない。



構造別・地区別 収入状況

表 月收入状況

(単位：世帯、%)

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
158千円以下 【原則階層】	21	190	327	103	11	16	10	64	146	131	57	538	95.1	
158~214千円以下 【裁量階層】													0.0	
原則階層では158千円超 裁量階層では214千円超 【収入超過】	2	6	20	8	1		1	4	5	5	4	28	4.9	
収入未申告													0.0	
計	23	196	347	111	12	16	11	68	151	136	61	566	100.0	

資料：都市整備課 平成28年10月1日現在

- (※1) 給与所得者の場合、所得証明書等に記載されている給与所得控除後の給与所得の額から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額に換算した額が15万8千円以下をいう。
- (※2) 60歳以上のみ世帯、60歳以上と18歳未満の方のみ世帯、入居者及び世帯員に身体障がい者等がいる世帯などであり、給与所得控除後の給与所得の額から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額に換算した額が21万4千円以下をいう。
- (※3) 給与所得控除後の給与所得の額から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額に換算した額が15万8千円以上で、裁量階層を除く世帯をいう。



### 3-3 入居者の意向調査

#### 1. 調査の概要

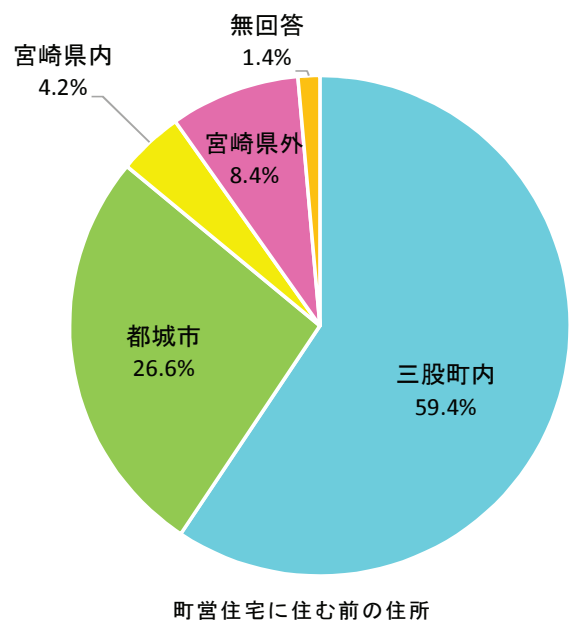
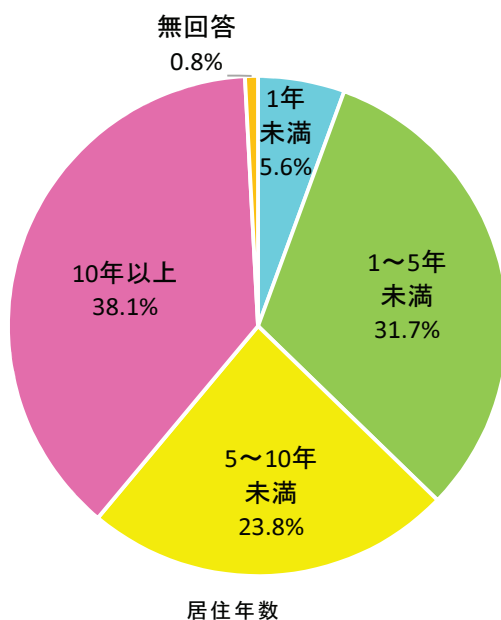
- 調査対象 : 三股町 公営住宅居住世帯  
 (建替え予定の射場前団地、射場前第2団地、五本松団地を除く)
- 実施時期 : 平成27年7月
- 配布部数 : 478通配布
- 回収部数 : 357通回収(回収率75%)
- 調査内容 : 入居世帯の属性、住宅の満足度について 等

#### 2. 調査結果

##### (1) 入居者の属性

居住年数は10年以上が約4割と多くなっている。

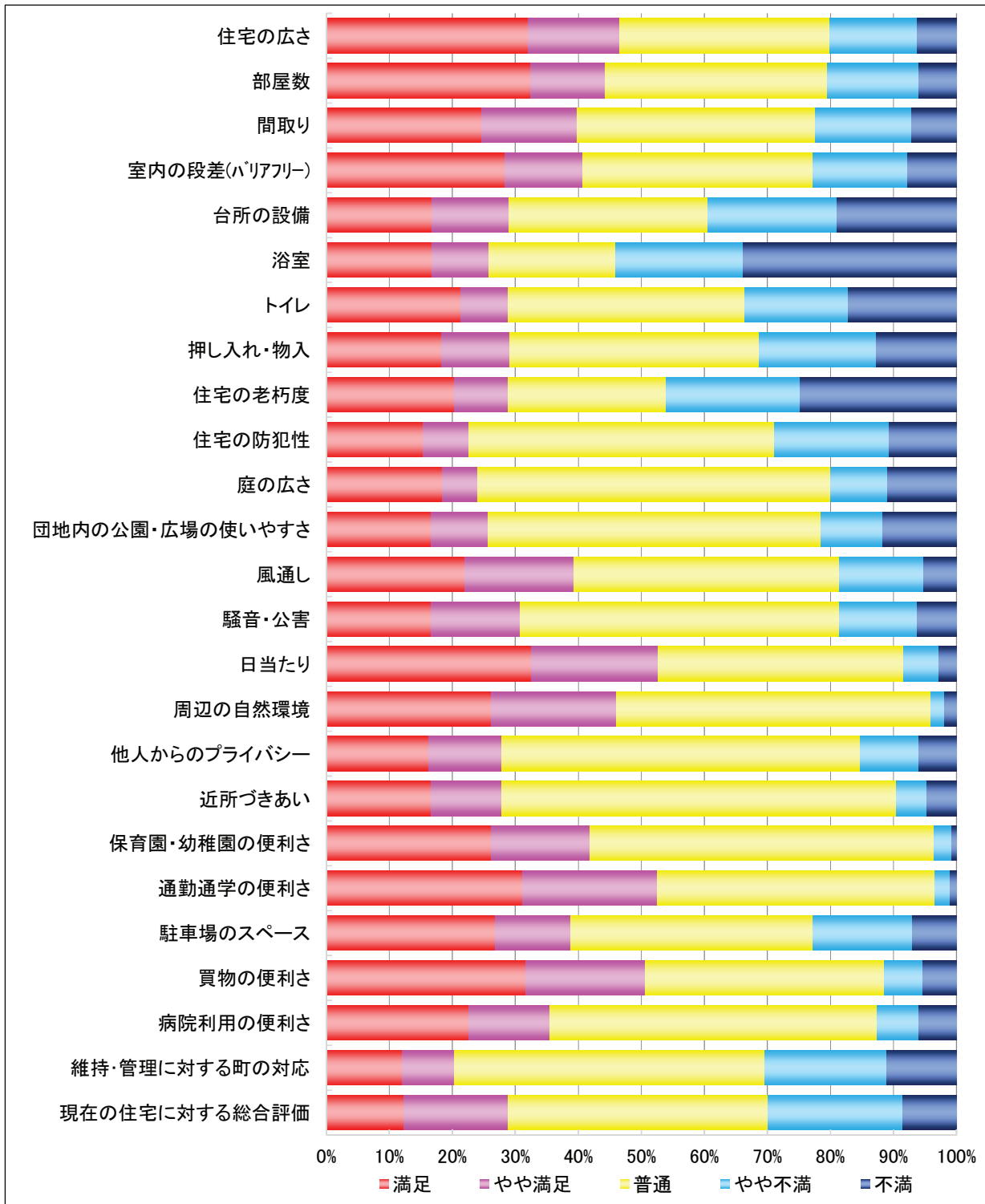
また、町営住宅に住む前の居住場所については、三股町内からの転居が約6割と最も多くなっているが、都城市からの転居も約27%と比較的多くなっている。



**(2) 住宅に対する満足度**

住宅に対する満足度をみると、住宅の広さや日当たり、周辺の自然環境、通勤通学や買い物の便利さ等の主に立地条件で満足度が高い結果となった。

逆に満足度が低い項目は、浴室や住宅の老朽化、台所やトイレ等の設備関係となっている。



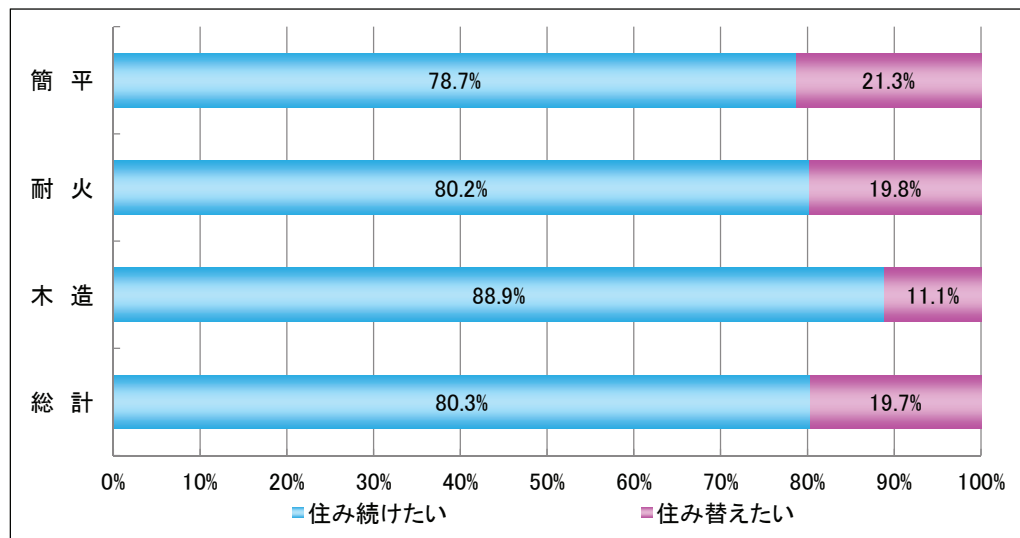
住宅に対する満足度

### (3) これからの住宅について

#### 居留意向

今後の住宅への居留意向については、「住み続けたい」の割合が約8割となっている一方、「住み替えたい」と回答した方が約2割を占める結果となっている。

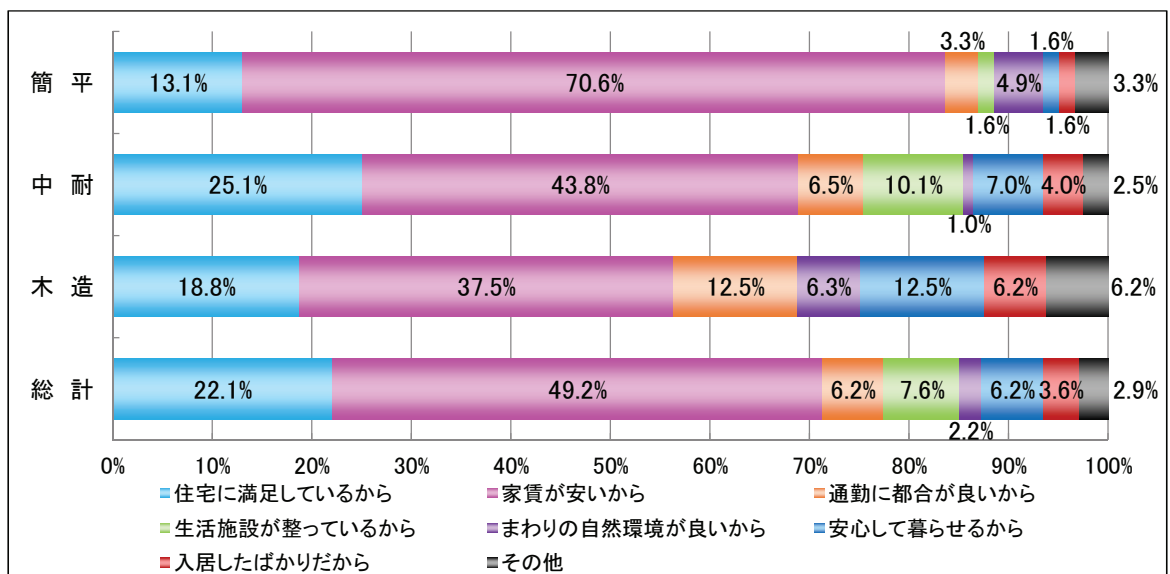
また、構造別にみると、簡平住宅で「住み替えたい」と回答した方の割合が若干高くなっている



居留意向

#### 定住希望の理由

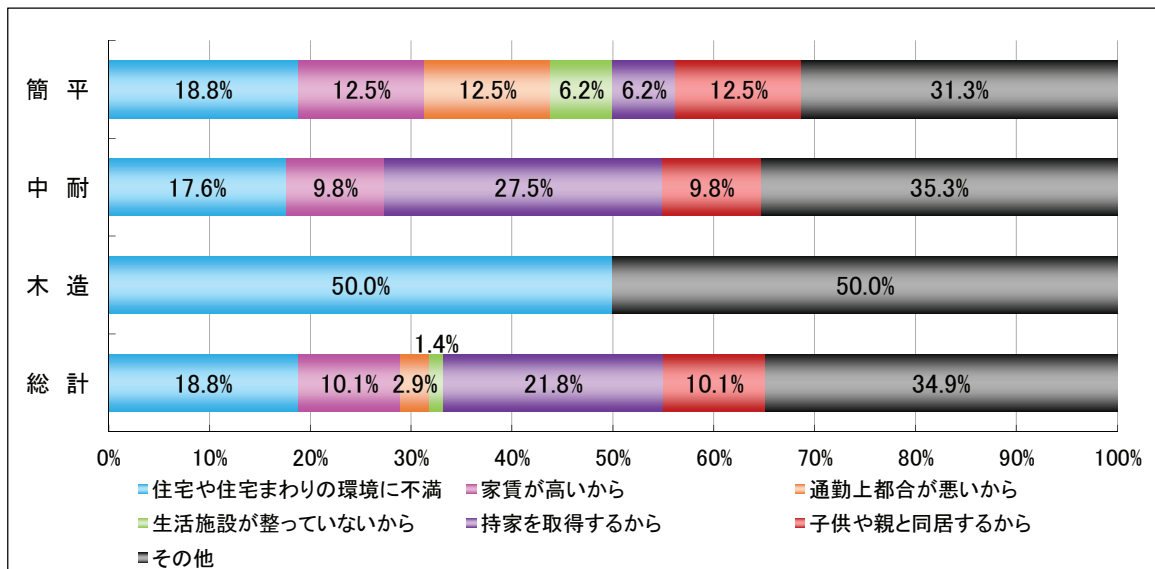
上記で「住み続けたい」と回答した方の理由をみると、「家賃が安いから」や「住宅に満足しているから」と回答した方が多くなっている。



定住希望の理由

### 住み替え希望の理由

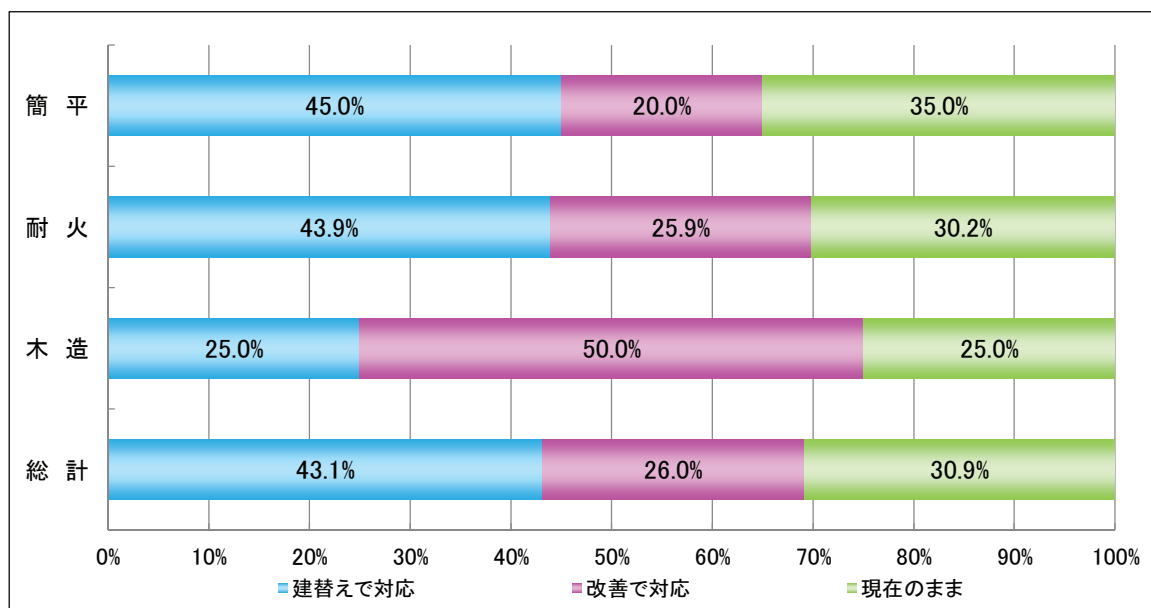
①で「住み替えたい」と回答した方の理由をみると、「持家を取得するから」や「住宅や住宅まわりの環境に不満」と回答した方が多くなっている。



住み替え希望の理由

### (4) 住宅の改善方法について 改善方法について

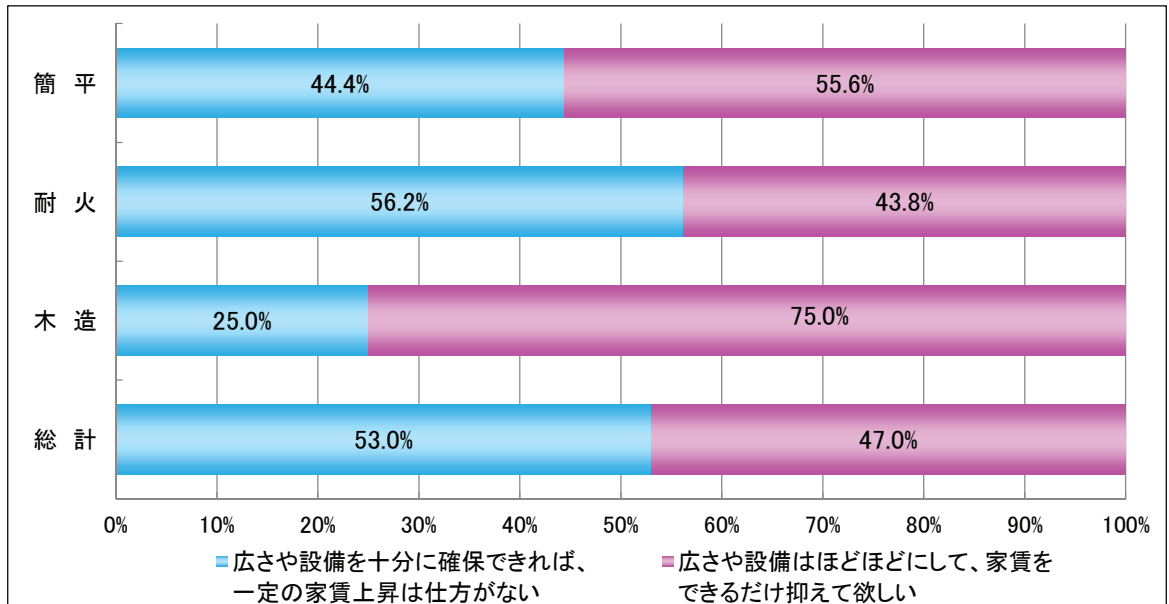
今後の住宅の改善方法は、「建替えて対応」と回答した方の割合が約 4 割と高くなっている。



住宅改善方法について

### 建替えで対応した場合

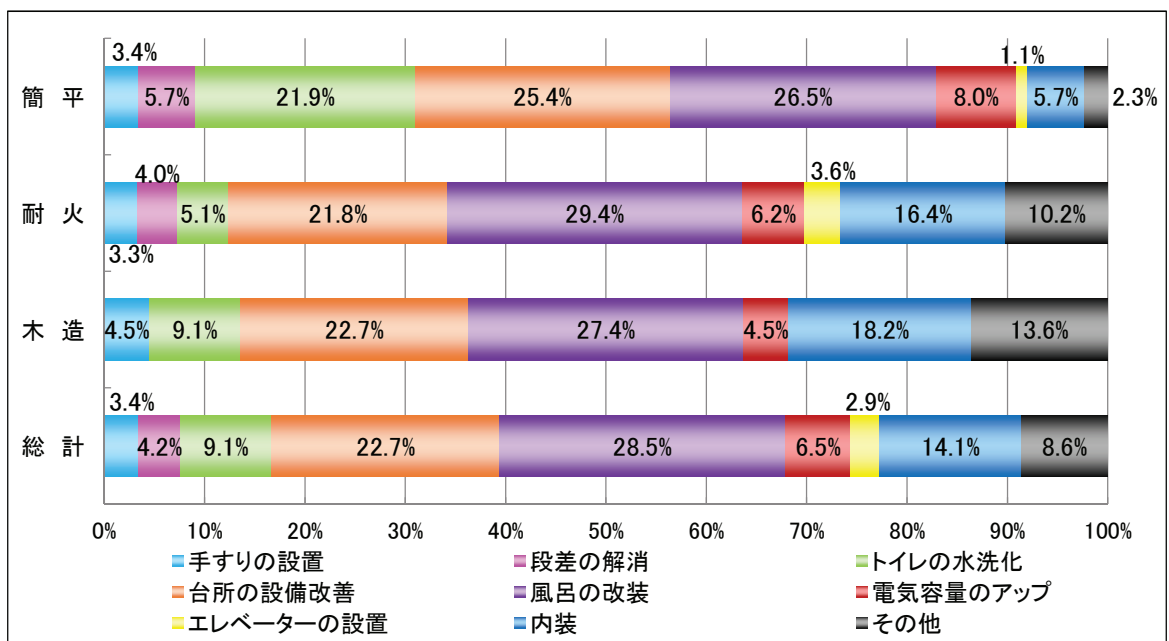
住宅を建替えた場合の家賃について、「広さや設備を十分に確保できれば、一定の家賃上昇は仕方がない」と「広さや設備はほどほどにして、家賃をできるだけ抑えて欲しい」はほぼ半々となっている。



建替えで対応した場合について

### 改善で対応した場合

住宅を改善する場合の要望は、「風呂の改装」や「台所の設備改善」、「内装」等の割合が高くなっている。



改善で対応した場合について



3-4 既定計画の進捗確認

1. 既定計画の進捗状況の確認

団地名	棟番号	建設年度	構造	棟数	戸数	活用手法 判定結果	維持管理計画【前回の長寿命化計画】													
							計画期間										計画期間以降			
							H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
塚原第2団地	-	S41、S42	簡平	7	28	建替え	予定	80戸建替え												
							実績	建替え 38戸	建替え 41戸	平成28年度末までの実績										
栗原団地	-	S36	簡平	2	8	用途廃止	予定		用途廃止											
							実績		用途廃止											
中央団地	-	S39	簡平	6	24	用途廃止	予定		用途廃止											
							実績		用途廃止											
蓼池団地	-	S39	簡平	1	4	用途廃止	予定						用途廃止							
							実績													
植木団地	-	S40、S41	簡平	3	10	用途廃止	予定							用途廃止						
							実績													
植木原団地	-	S41	簡平	1	4	用途廃止	予定							用途廃止						
							実績													
餅原団地	-	S42、S43	簡平	6	19	用途廃止	予定							用途廃止						
							実績													
宮下団地	-	S43	簡平	7	22	用途廃止	予定							用途廃止						
							実績													
射場前団地	-	S37	簡平	6	23	修繕対応	予定									用途廃止				
							実績													
射場前第2団地	-	S38、S39、S40	簡平	6	24	修繕対応	予定										用途廃止			
							実績													
榎堀第4団地	-	S38	簡平	6	24	修繕対応	予定											用途廃止		
							実績													
今市団地	-	S48、S49、S50	簡平	12	40	個別改善	予定											屋根 外壁		
							実績													
稗田団地	1	S51	耐火	1	12	個別改善	予定			3点給湯 高齢者対応 1戸								屋根 外壁		
							実績			屋根	外壁									
	2	S51	耐火	1	12	個別改善	予定			3点給湯								屋根 外壁		
							実績			屋根	外壁									
	3	S52	耐火	1	12	個別改善	予定			3点給湯								屋根 外壁		
							実績			屋根										
	4	S52	耐火	1	12	個別改善	予定			3点給湯								屋根 外壁		
							実績			屋根										
	5	S52	耐火	1	12	個別改善	予定			3点給湯								屋根 外壁		
							実績													
1	S53	耐火	1	12	個別改善	予定			3点給湯 高齢者対応 1戸									屋根 外壁		
						実績														
2	S53	耐火	1	12	個別改善	予定			3点給湯									屋根 外壁		
						実績														





## 3-5 公営住宅現況まとめ

これまでの公営住宅の現状を再度整理する。

項目	現状
分布状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅は、平成28年10月1日現在756戸〔集会場（6戸）を除く〕を管理し、566世帯が入居している。（入居率74.9%）</li> <li>分布は、第8地区が241戸（約3割）と最も多く、次いで第7地区が157戸（約2割）であり、都城市との境界付近に集積している。</li> </ul>
建築時期からみた状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和56年の新耐震基準制定前に建築された住棟は464戸、全体の約6割を占め、その多くが簡平住宅である。</li> <li>全ての簡平住宅338戸（全体の約45%）が耐用年限を経過している。</li> <li>木造と一部の耐火構造で耐用年限の1/2を経過しており、維持管理計画等の検討が必要である。</li> </ul>
居住環境水準からみた状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>40㎡未満の狭小住宅が全体の約4割。</li> <li>最低居住水準未満の世帯は、56世帯（約1割）。</li> <li>3点給湯の整備率は約26%、汚水処理施設の整備率は約60%、バリアフリー化の整備率は約26%。</li> </ul>
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居率は74.9%、政策空家を除く入居率は91.1%。</li> <li>居住年数は「5年未満」が25.8%（146世帯）、20年以上の長期居住者は31.6%（179世帯）。</li> <li>世帯主は60代が最も多く全体の約2割を占める。</li> <li>65歳以上の高齢者が世帯主である割合は、全体の約33.5%（190世帯）。</li> <li>世帯人員は、1人世帯が27.6%（156世帯）と最も多く、次いで2人世帯が26.7%（151世帯）と続く。</li> <li>高齢者を含む世帯は3割を超え、うち、高齢単身世帯は18.0%（102世帯）。</li> <li>障がい者を含む世帯は24世帯と全体の4.2%。</li> <li>入居応募状況は、第1地区や第7地区で多くなっている。</li> <li>入居者の収入をみると、収入超過世帯が28世帯（4.9%）。</li> </ul>

項 目	現 状
入 居 者 の 意 向	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 入居者の満足度調査では、日当たりや利便性等の立地条件に関する満足度が比較的高い一方、浴室やトイレ等の設備に関する満足度が低い。</li> <li>• 今後の居住意向については、約 2 割の方が住み替えを希望しており、持ち家の取得や住宅環境の不満などが理由として多い。一方、定住希望については、家賃の安さが一番の理由となっている。</li> <li>• 住宅の改善方法については、建替えが約 4 割、改善と現在のままがそれぞれ約 3 割。</li> <li>• 改善の要望は、風呂、台所、トイレ等の水回りの設備関係が多い。</li> </ul>
既 計 画 の 進 捗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 射場前団地や射場前第 2 団地については、五本松団地を集約して建替えをおこなう予定であり、先行して用途廃止をおこなった。</li> <li>• 稗田団地や南原団地については、定期点検の結果を受けて、早急に対応が必要だったため先行して屋根や外壁などの長寿命化型改善を実施している。それにより、今市団地や稗田団地、唐橋団地、山王原団地で予定していた 3 点給湯等の整備は遅れている。</li> <li>• 唐橋第 2 団地では「外壁改修」を平成 26 年に予定していたが、定期点検の結果、稗田団地等の優先度が高かったため整備が遅れている。</li> </ul>