

住宅の利活用実態調査及び意向調査アンケート 調査結果報告書（サマリー）
【相武台団地】

調査の目的 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の各種取組み及び今後のまちづくりの推進に向けた基礎資料の作成

調査の概要 調査対象：2,528 戸（空家を除く団地内全世帯）
調査方法：自治会等を通じて事前周知のうえ各戸配布し郵送にて回収
調査期間：平成 25 年 12 月 20 日（配布）～12 月 31 日（回収締切）
回 収 数：919 票（回収率 36.3%）

設 問 内 容 回答者の基本情報をはじめ、32 項目の基本設問を設け、以下 7 つの視点から分析した。

回答者の基本属性、 現在の暮らしへの満足度、 買物と空き店舗の活用、
空家と多世代混住、 現在の住宅の状況、 リフォーム、 転居希望者

結果概要

回答者の基本属性

- ・ 回答者の 65%が 65 歳以上であるため、現在の団地内高齢化率が 40%程度であることを考慮すると、実態の人口分布と比較して高齢者の回答が比重を増していることに留意する必要がある。
- ・ 回答者の住宅の保有状況は、持ち家（自己所有かつ自己居住の分譲住宅）が 78%、借家（賃貸住宅及び賃貸化された分譲住宅）が 21%となっており、殆どは分譲住宅居住者からの回答であることに留意する必要がある。
- ・ 家族人数 1 名と回答した方のうち 65 歳以上の高齢者の割合は 71%であり、回答者全体の 22%が高齢単身世帯であるという結果となった。

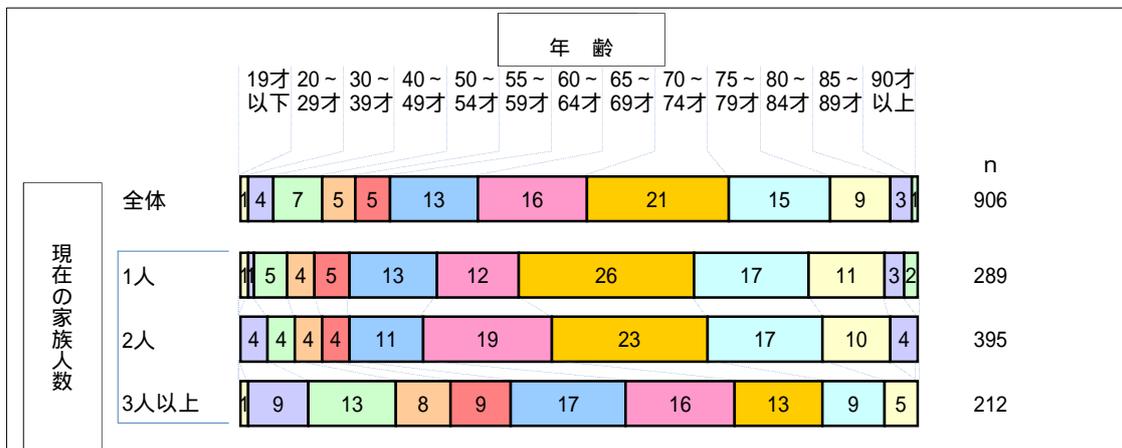


図 1 回答者の基本属性

現在の暮らしへの満足度

- 暮らし満足度に対する回答は、「満足」が23%、「やや満足」が34%、「やや不満」と「不満」が合わせて36%であり、半数以上の方が団地に対して満足しているという結果になっている。
- これに対して、「やや不満」「不満」と回答した方のうち約30%の方が、主に住宅が狭い・住宅が痛んでいるといったハード面の状況を理由に住替え意向を示している。
- 年齢が高くなるほど現在の暮らしへの満足度も高くなる結果となったが、その一方で65歳以上の年齢層における不満度の高い項目に「福祉サービス」、「学習・趣味・スポーツ」、「保健・医療サービス」があげられた。

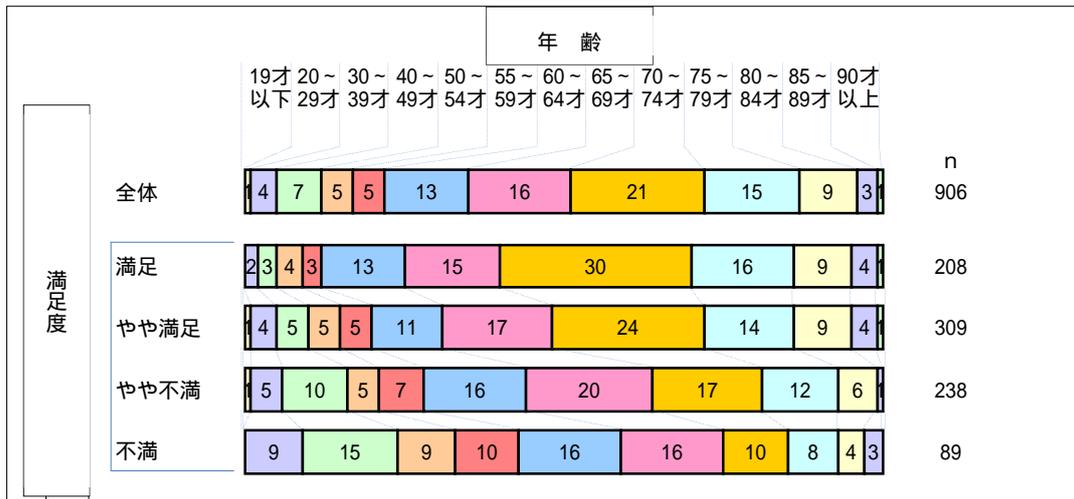


図2 現在の暮らしへの満足度

買物と空き店舗の活用

- 年齢が低いほど、家族人数が多いほど外出の頻度が高いが、75歳以上の方も半数以上が週に4~5回以上外出することから、活動的な住民の方が多い団地と言える。
- 毎日利用できる範囲にほしい社会サービスについては、「スーパー、量販店」という回答がどの層も半数以上と最も多く、特に年齢が若い方ほど、そして家族人数が多い方ほどその要望が強い。その次に「集会施設」という回答が50%前後と、こちらもどの層からも要望が強い。
- 団地住民の70%の方が頻繁に外出するが、団地内の商店街を利用する割合は外出6~7回に1回程度であり利用頻度は非常に少ない。なお、年齢が高くなるほど身近な団地内の商店街を利用する頻度が高まる傾向にある。
- 空き店舗や空き地の商店以外の用途による活用方法については、年齢が高い層では「高齢者や福祉サービスの拠点」、年齢が低い層では、「託児所など乳幼児のための施設」や「児童のための施設」という回答が多い。また、65歳以上の高齢層には「気軽に誰でも集まって話しができる場所」も望まれている。

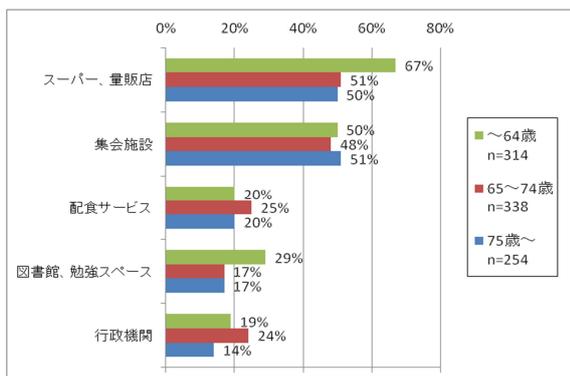


図3 毎日利用できる範囲に欲しい主な社会サービス

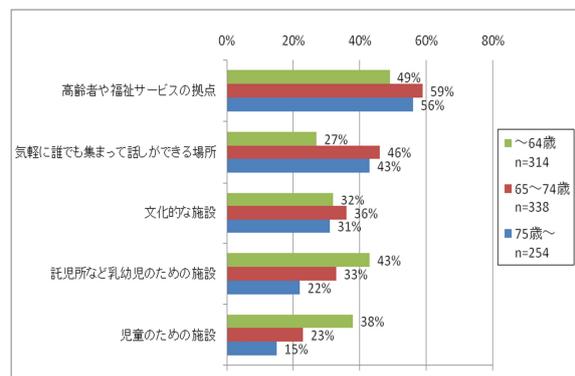


図4 空き店舗や空き地の主な活用方法

空き家と多世代混住

- ・ 空き家の存在について、56%が「あるが、多いとは感じない」、20%が「多い」と回答していることから、団地全体に空き家が点在しているものと考えられる。また、暮らしの満足度が低いほど空き家が多いと思う割合が高い傾向にある。
- ・ 空き家の利活用方法としては、「若い家族世帯の住宅」が最も高く支持されているが、高齢化が進んでいる団地としては「高齢者や福祉サービスの拠点」という回答が意外に少ない結果となった。

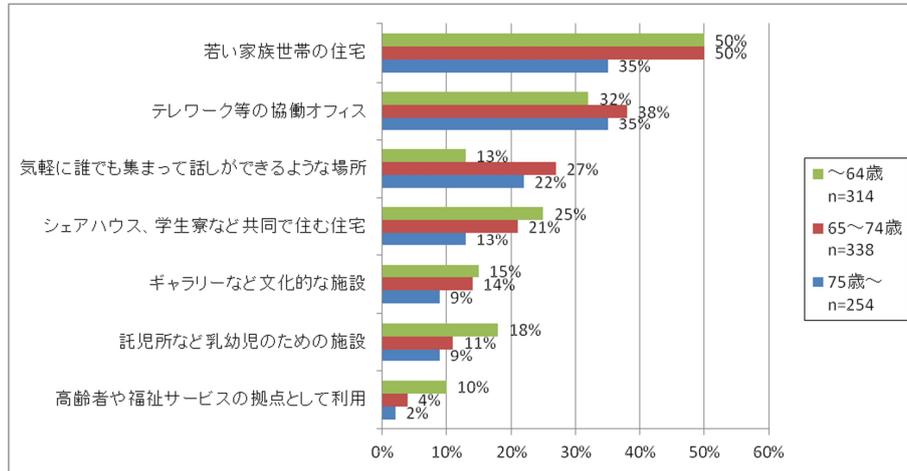


図5 空き家の活用意向

現在の住宅の状況

- ・ 暮らしの満足度の不満層が、現在の住宅で困っている主な項目は、「住戸が老朽化」「住戸が手狭なこと」「設備が不便」である。この結果は、持ち家・借家ともほぼ同様の傾向にあるが、その理由は建設時期や住棟形式が類似していることに起因していると考えられる。
- ・ 「住戸が手狭なこと」は「住宅が老朽化」に次いで不満が高い項目であり、年齢層が若いほど、家族人数が多いほど手狭感を感じている。その一方で、使用していない部屋の有無の設問では「普段あまり使っていない部屋がある」と回答した方が21%もいる。
- ・ 団地内に住宅を2戸以上保有している方が98名(回答者の11%)いる。

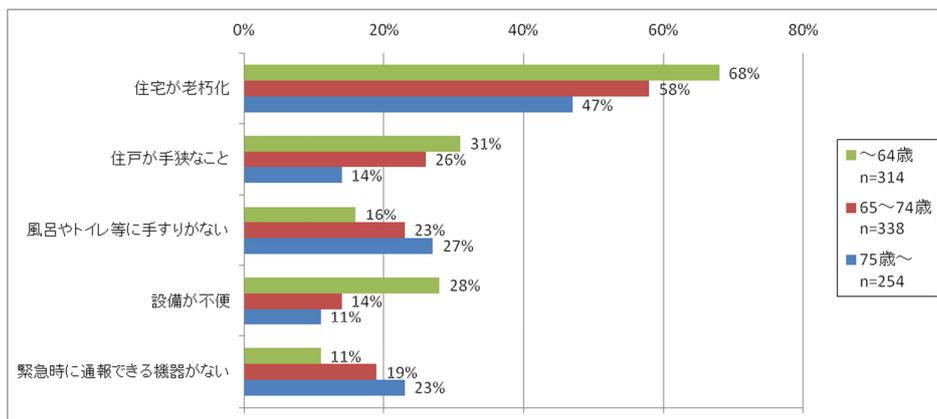


図6 住戸内で主にお困りのこと

リフォーム

- ・ 持ち家では、計画中の方を合わせて約 90%の方がリフォームを経験（又は予定）している。
- ・ リフォームの目的は、ほとんどが「床や壁、扉など仕上げの老朽化」「設備の老朽化」に対応するものであり、その場所も風呂、トイレ、キッチンなどの水廻りが多い。
- ・ リフォームを実施しないあるいは実施する意向がない方で最も多い理由は「資金面」であり、特に 75 歳未満の方や 3 名以上の家族の方に多い。

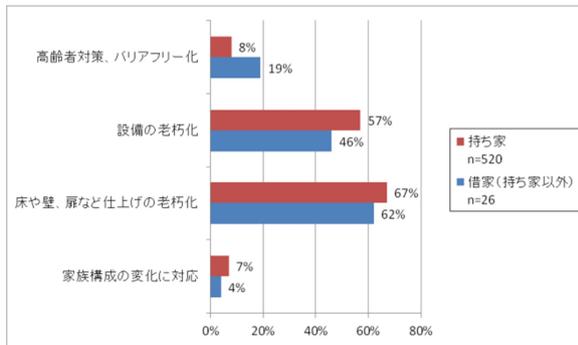


図 7 リフォームした主な目的

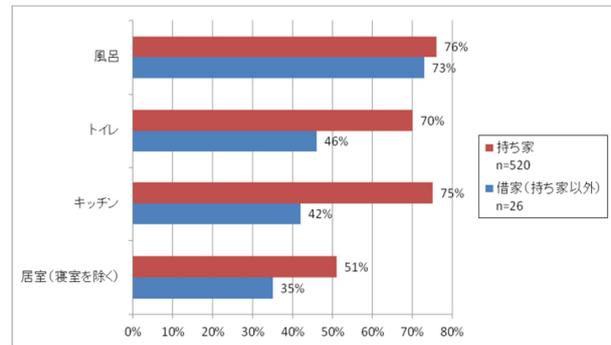


図 8 リフォームした主な場所

転居希望者

- ・ 住替え意向があり、かつ暮らしの満足度に不満寄りの回答をしている方の転居したい主な理由は、「住宅がいたんでいるため」「住宅が狭いため」「快適・便利な住宅にするため」である。
- ・ 転居先の住まいは突出して「持ち家」が多いが、「借家」、特に「民営」又は「公営の賃貸住宅」も選択されている。
- ・ 転居後の住宅の処分方法は「売却」が最も多く、年齢や家族人数や暮らし満足度に係らずいずれも半数以上を占めている。
- ・ 現在住んでいる住宅を処分する時に考慮する点は、「価格」と回答した方が最も多く、また、年齢が若いほど、家族人数が多いほどその傾向は高い。

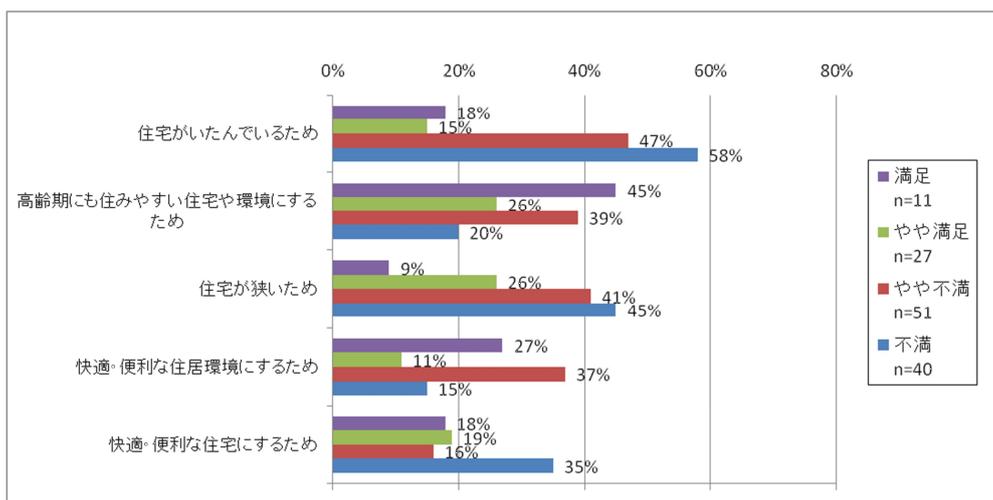


図 9 転居したい主な理由