

第2章：福知山市の住宅政策に係る現況

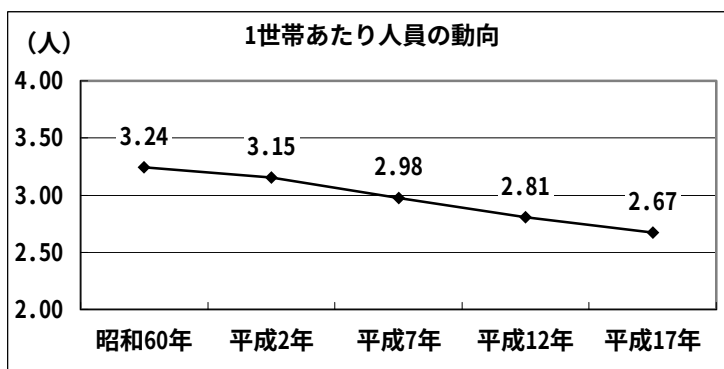
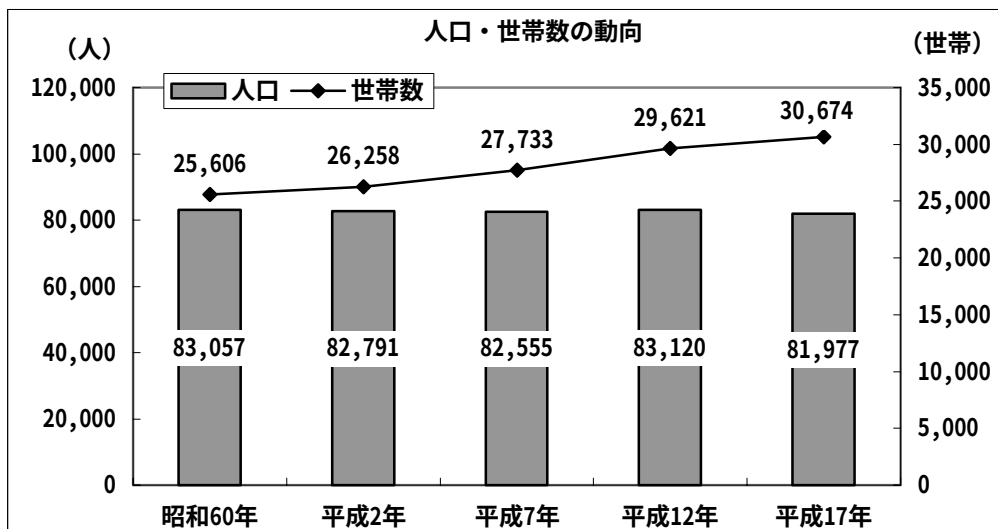
1. 統計等の基礎指標

(1) 人口・世帯

① 人口・世帯数の動向

福知山市の国勢調査人口は昭和60年から平成7年にかけて微減が続いていたが平成12年には増加に転じました。しかし、平成17年には再び減少し81,977人となっています。

一方、世帯数は増加していますが、1世帯あたり人員は減少が続いており、世帯分離が進行していることがうかがえます。



(各年国勢調査)

② 地区別人口・世帯数の動向

平成 12 年から 17 年にかけて中学校区別の人口動向を見ると、南陵、日新、成和、六人部で増加、他の地区では減少しており、特に川口、北陵、三和、夜久野で 5%以上減少しています。一方、世帯数は川口と夜久野以外で増加しており、特に日新では 10.9%と大きく増加しています。

地区別人口の推移

人口	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	増減率 (%) (H12~17)
南陵	20,535	20,328	19,937	19,395	19,457	0.3%
桃映	11,256	10,550	10,390	9,463	9,213	-2.6%
日新	14,014	15,144	15,684	16,182	16,877	4.3%
成和	7,468	8,202	8,647	9,618	9,846	2.4%
川口	6,650	6,299	5,871	5,678	5,278	-7.0%
六人部	5,592	5,534	5,809	6,895	6,989	1.4%
北陵	480	449	420	394	370	-6.1%
三和	4,919	4,772	4,606	4,484	4,229	-5.7%
夜久野	5,828	5,521	5,198	4,869	4,453	-8.5%
大江	6,315	5,992	5,990	5,705	5,477	-4.0%

地区別世帯数の推移

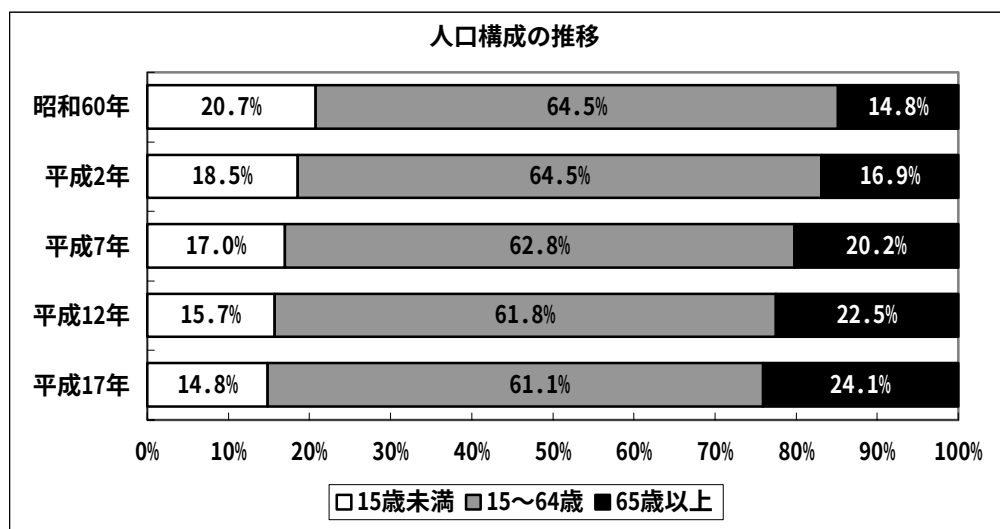
世帯数	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	増減率 (%) (H12~17)
南陵	6,933	7,092	7,400	7,802	8,209	5.2%
桃映	3,487	3,360	3,623	3,868	4,055	4.8%
日新	4,495	4,959	5,456	5,809	6,440	10.9%
成和	2,103	2,399	2,658	3,321	3,559	7.2%
川口	1,837	1,800	1,796	2,005	1,995	-0.5%
六人部	1,599	1,592	1,760	2,368	2,541	7.3%
北陵	132	131	128	133	141	6.0%
三和	1,406	1,403	1,392	1,444	1,485	2.8%
夜久野	1,720	1,659	1,614	1,596	1,566	-1.9%
大江	1,885	1,853	1,894	1,869	1,920	2.7%

(旧福知山市は各年住民基本台帳、三和、夜久野、大江は各年国勢調査)

③ 年齢 3 区分別人口

年齢階層 3 区分別人口比率を見ると、少子高齢化の傾向が続いており、平成 17 年では 65 歳以上人口比率が 24.1%、15 歳未満人口比率は 14.8%となっています。

65 歳以上の比率は京都府全体より 4.1 ポイント高く、周辺他市と比較すると、舞鶴市とほぼ同じで、綾部市、宮津市よりは低くなっています。



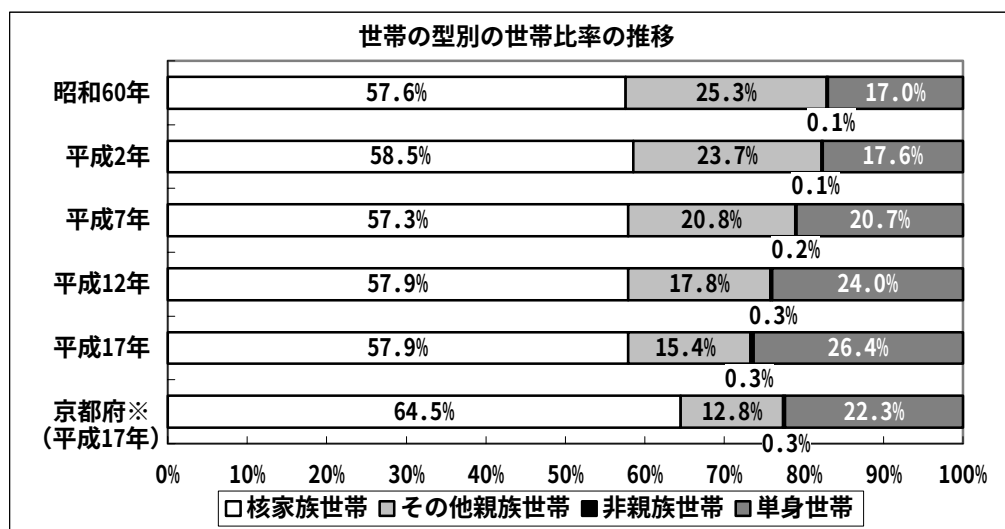
(参考) 京都府と周辺市の 65 歳以上高齢者人口比率 (平成 17 年)

京都府	20.0%
舞鶴市	23.8%
綾部市	30.4%
宮津市	32.2%

(各年国勢調査)

④ 世帯の型の動向

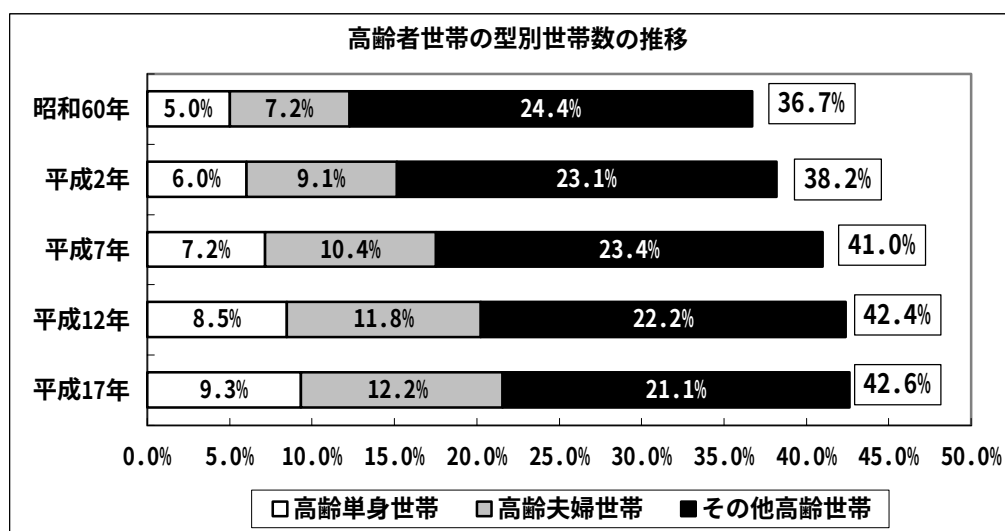
型別の世帯数を見ると、最も多い核家族世帯は昭和 60 年以降 58%前後で推移しておりほとんど変化は見られませんが、2 世帯、3 世帯同居などから構成されるその他親族世帯は減少、代わって単身世帯が増加しており、平成 17 年には単身世帯が 26.4%と 1／4 以上を占めるまでに至っています。平成 17 年について京都府全体と比較すると、核家族世帯が少なく、その他親族世帯、単身世帯が多くなっています。



※京都市以外 (各年国勢調査)

⑤ 高齢者世帯の型別の動向

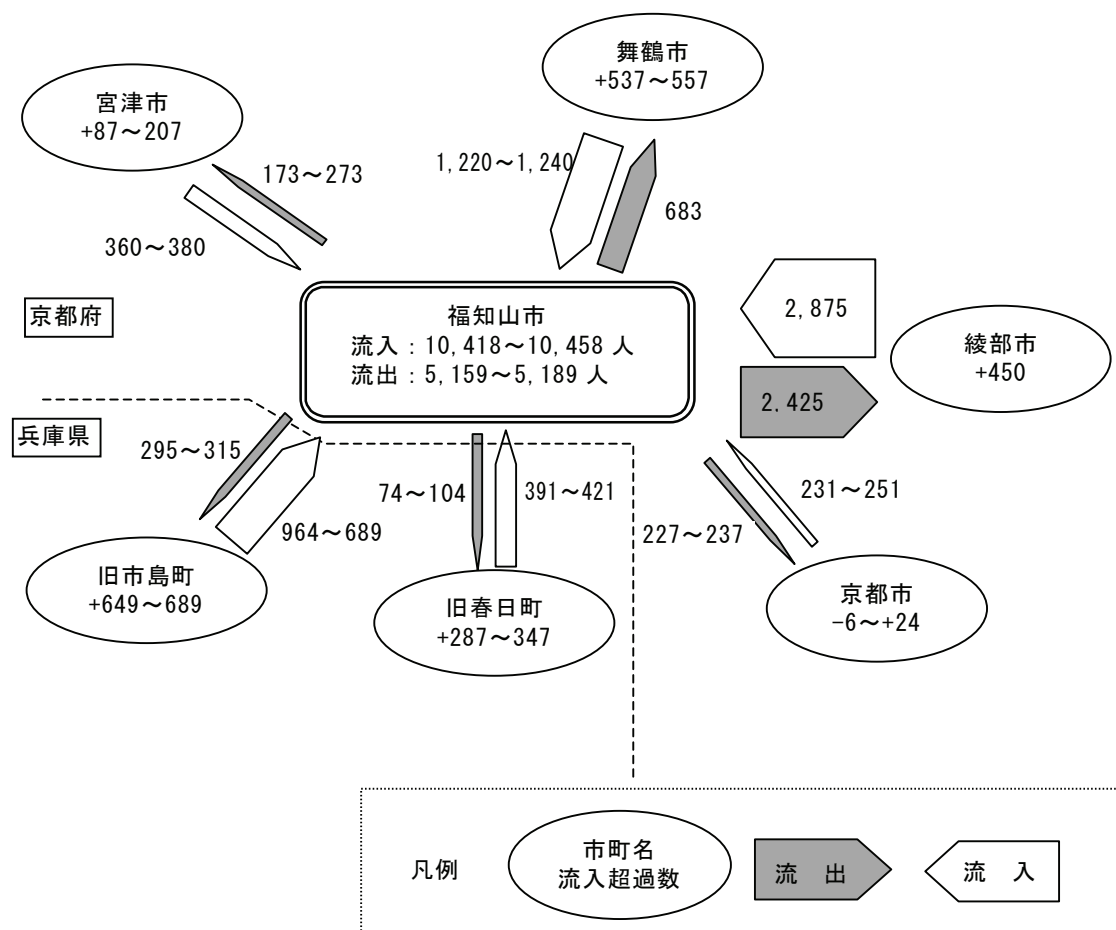
65 歳以上の高齢者がいる世帯は、平成 17 年では全世帯の 42.6%を占めており、その比率は増加が続いています。特に高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の増加が大きく、平成 17 年には合わせて 20%を超えています。



(各年国勢調査)

⑥ 通勤通学による人口流動

通勤・通学による人口流動を見ると、福知山市は流入超過となっています。流入超過数が最も多いのは兵庫県の旧市島町（649～689 人）で、以下、舞鶴市（537～557 人）、綾部市（450 人）と続いています。



※ 旧福知山市、旧三和町、旧夜久野町、旧大江町の統計を合算しています。人数に幅が生じているのは、市町間の流入・流出人口が10人未満の場合の数は公表されていないためです。

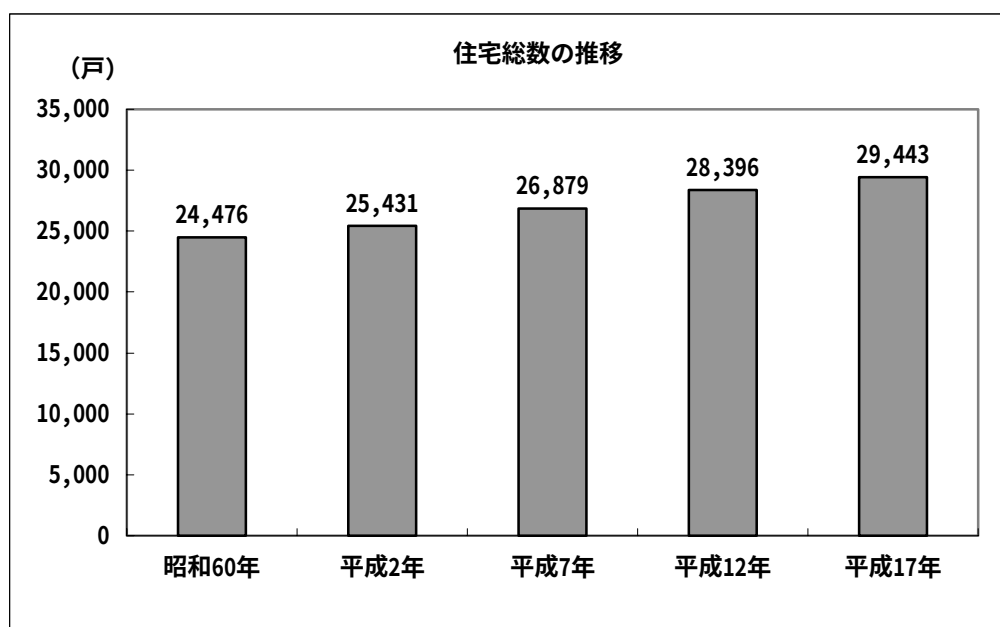
※ 旧市島町及び旧春日町は、旧氷上郡6町の合併によって平成16年1月1日より丹波市となっています。

(平成12年国勢調査)

(2) 住宅ストックの動向

① 住宅総数

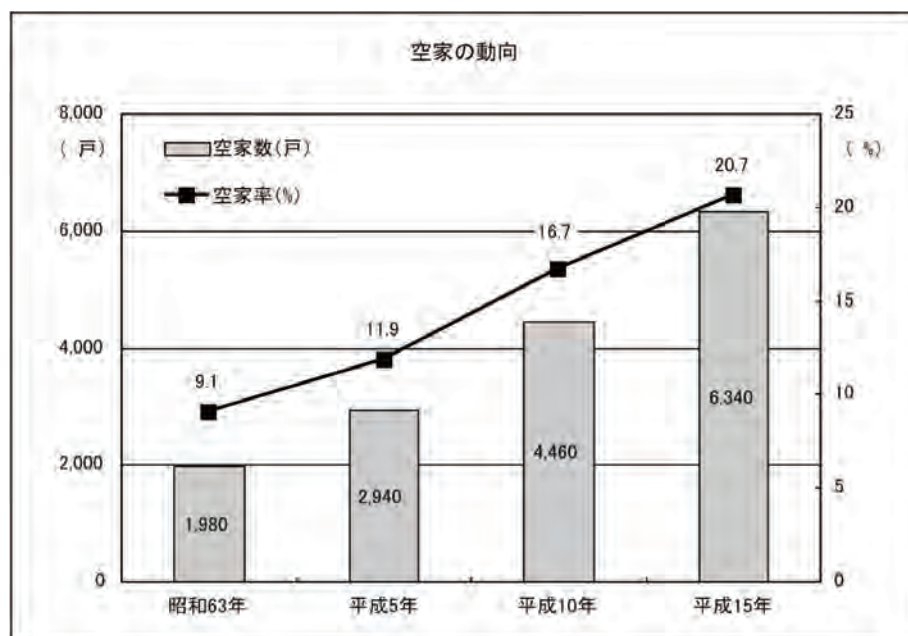
住宅総数は 5 年ごとに約 1,000～1,500 戸程度の増加が続いており、平成 17 年には 29,443 戸となっています。



※主世帯数を住宅総数と見なしている (各年国勢調査)

② 空家

空家数は急激に増加しており、平成15年では昭和63年の3倍を超えて、空家率で20.7%となっています。また、空家の種類では「賃貸用の住宅」が最も多く約5割となっています。



■空家の動向

	旧福知山市				平成15年	
	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	福知山市※1	京都府※2
空家数(戸)	1,980	2,940	4,460	6,340	7,251	56,000
住宅総数(戸)	21,840	24,800	26,720	30,630	36,392	468,100
空家率(%)	9.1	11.9	16.7	20.7	19.9	12.0

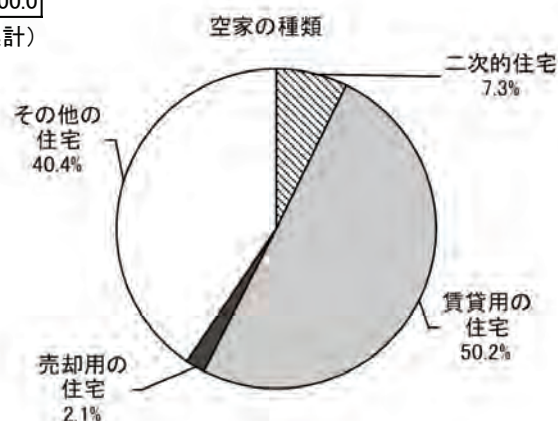
※1京都府独自集計 ※2京都市以外

(各年住宅統計調査、住宅・土地統計調査、平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

■空家の種類

	福知山市		京都府(京都市以外)	
	実数	比率(%)	実数	比率(%)
二次的住宅	528	7.3	4,351	7.9
賃貸用の住宅	3,639	50.2	23,735	42.9
売却用の住宅	152	2.1	3,001	5.4
その他の住宅	2,931	40.4	24,229	43.8
総数	7,251	100.0	55,316	100.0

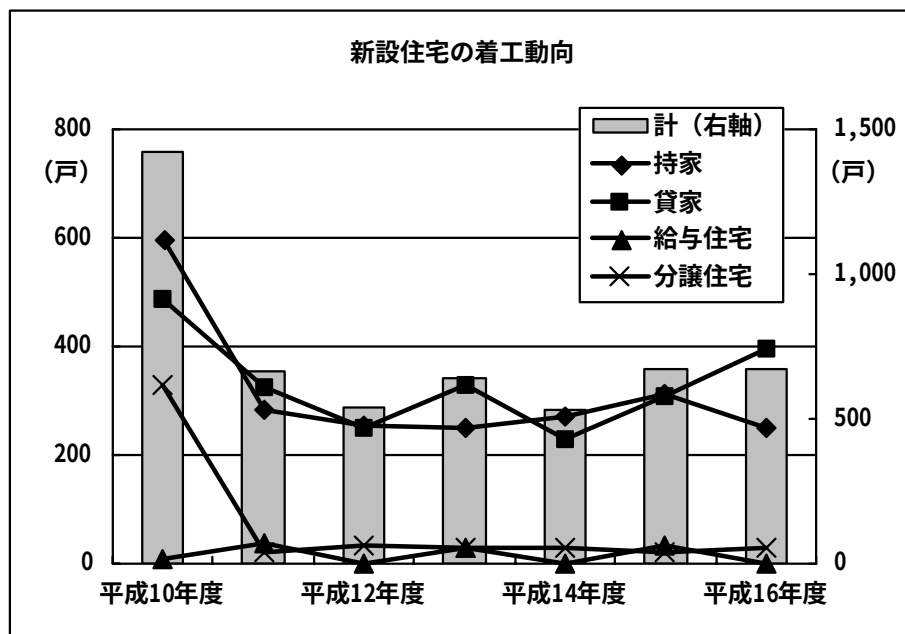
(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)



(3) 住宅フローの動向

① 新設住宅着工動向

住宅フローの動向をみると、平成10年度に800戸近い新設があって以降、概ね300戸前後で推移してきています。これらの所有関係別の動向をみると平成14年以降に貸家の割合が増加している傾向があります。



■新設住宅着工動向

(戸)

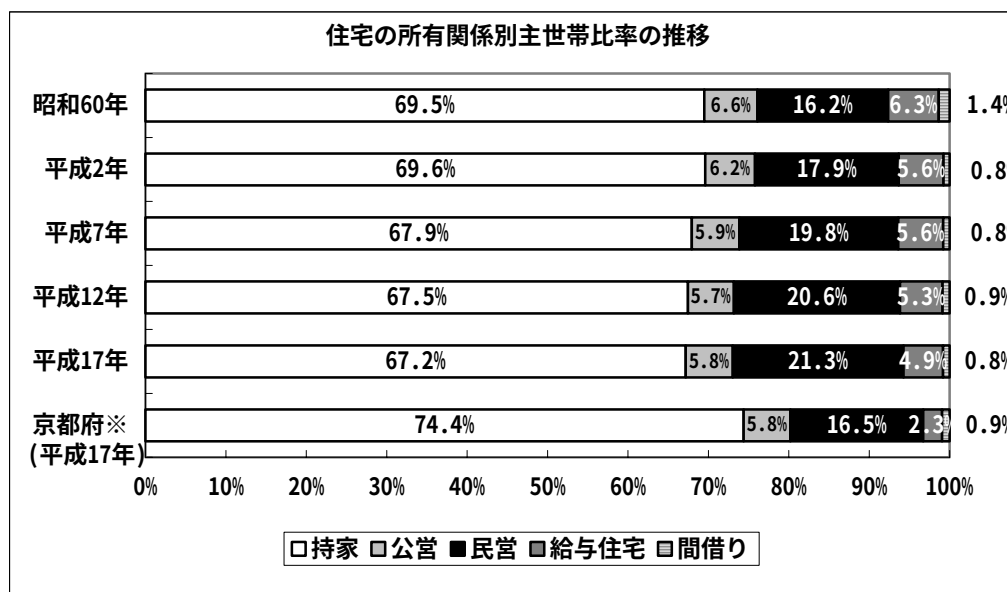
	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
持家	600	283	256	248	271	311	250
貸家	488	326	250	331	230	310	395
給与住宅	9	36	1	30	1	32	1
分譲住宅	328	21	35	31	29	22	28
計	1,425	666	542	640	531	675	674

(各年建築統計年報)

(4) 住宅ストックの概況

① 住宅の所有関係

市内の住宅に住む一般世帯数は実数、比率ともに増加が続いています。所有関係別にみると、平成17年では、持家が67.2%と約3分の2を占めており、以下、民営借家が21.3%、公営借家5.8%、給与住宅4.9%、間借り0.8%となっています。昭和60年以降での比率の推移をみると、民営借家は増加していますが、持家と民営以外の賃貸住宅、間借りは減少傾向にあります。



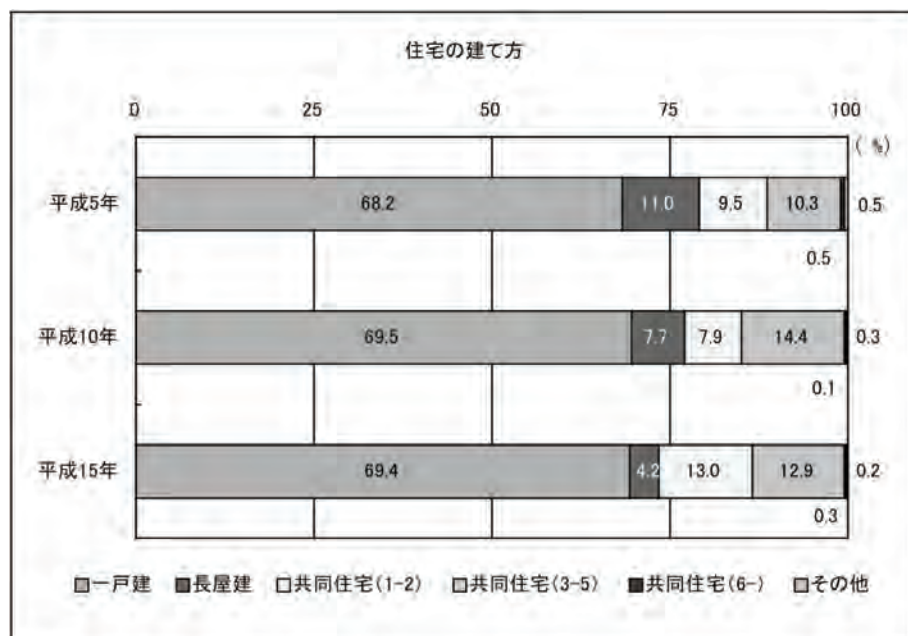
	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	京都府※ (平成 17 年)
住宅に住む一般世帯数	24,794	25,627	27,093	28,646	29,684	416,052
主世帯数	24,459	25,431	26,879	28,396	29,443	412,166
持家	17,231	17,842	18,405	19,328	19,943	309,513
借家	7,228	7,589	8,474	9,068	9,500	102,653
公営	1,639	1,584	1,606	1,636	1,734	24,191
民営	4,027	4,580	5,353	5,912	6,308	68,689
給与住宅	1,562	1,425	1,515	1,520	1,458	9,773
間借り	335	196	214	250	241	3,886

	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	京都府※ (平成 17 年)
住宅に住む一般世帯数	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
主世帯数	98.6%	99.2%	99.2%	99.1%	99.2%	99.1%
持家	69.5%	69.6%	67.9%	67.5%	67.2%	74.4%
借家	29.2%	29.6%	31.3%	31.7%	32.0%	24.7%
公営	6.6%	6.2%	5.9%	5.7%	5.8%	5.8%
民営	16.2%	17.9%	19.8%	20.6%	21.3%	16.5%
給与住宅	6.3%	5.6%	5.6%	5.3%	4.9%	2.3%
間借り	1.4%	0.8%	0.8%	0.9%	0.8%	0.9%

※京都市以外 (国勢調査)

② 住宅の建て方

住宅の建て方についてみると、一戸建の比率が最も多く約7割で変わらず推移していますが、長屋建の比率が小さくなり、共同住宅（1-2 階建）の比率が大きくなっています。



■住宅の建て方

(戸)

	旧福知山市			平成15年	
	平成5年	平成10年	平成15年	福知山市※1	京都府※2
住宅数	21,510	21,900	23,980	28,815	408,700
一戸建	14,680	15,220	16,640	21,070	293,900
長屋建	2,360	1,680	1,000	1,039	17,100
共同住宅(1-2)	2,050	1,740	3,110	6109	24,700
共同住宅(3-5)	2,210	3,150	3,100		55,500
共同住宅(6-)	110	30	80		16,700
その他	100	70	50	50	800

(%)

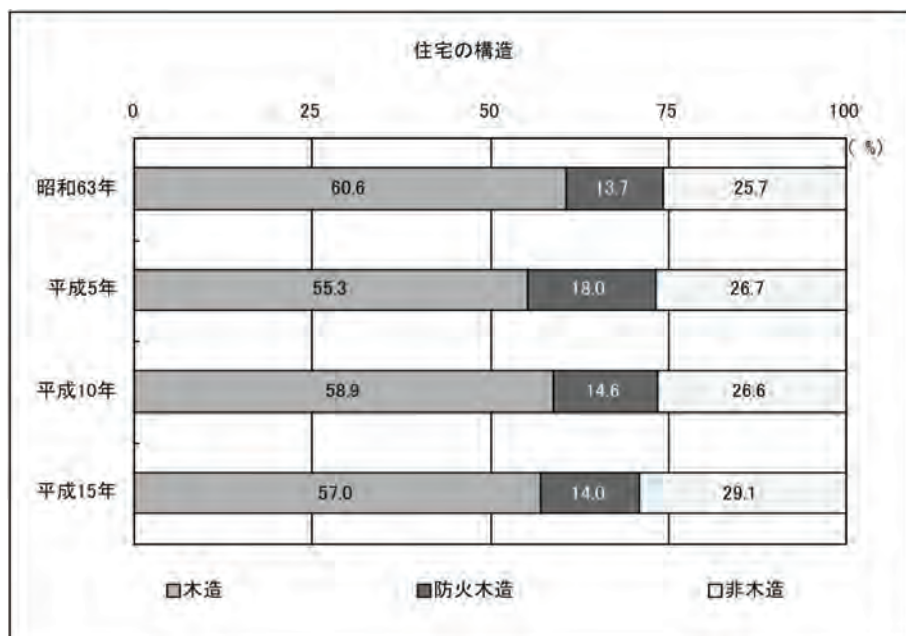
	旧福知山市			平成15年	
	平成5年	平成10年	平成15年	福知山市※1	京都府※2
住宅数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
一戸建	68.2	69.5	69.4	73.1	71.9
長屋建	11.0	7.7	4.2	3.6	4.2
共同住宅(1-2)	9.5	7.9	13.0	21.2	6.0
共同住宅(3-5)	10.3	14.4	12.9		13.6
共同住宅(6-)	0.5	0.1	0.3		4.1
その他	0.5	0.3	0.2	0.2	0.2

※1京都府独自集計 ※2京都市以外

(各年住宅統計調査、住宅・土地統計調査、平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

③ 住宅の構造と建設時期

住宅の構造についてみると、平成 15 年（京都府独自集計）で木造・防火木造が合わせて 7 割強、非木造が 3 割弱となっています。



■住宅の構造

(戸)

	旧福知山市				平成15年	
	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	福知山市※1	京都府※2
住宅数	19,510	21,510	21,900	23,980	28,815	408,700
木造	11,830	11,890	12,890	13,670	21,029	174,900
防火木造	2,680	3,870	3,190	3,350		118,400
非木造	5,010	5,750	5,820	6,970	7,239	115,600

(%)

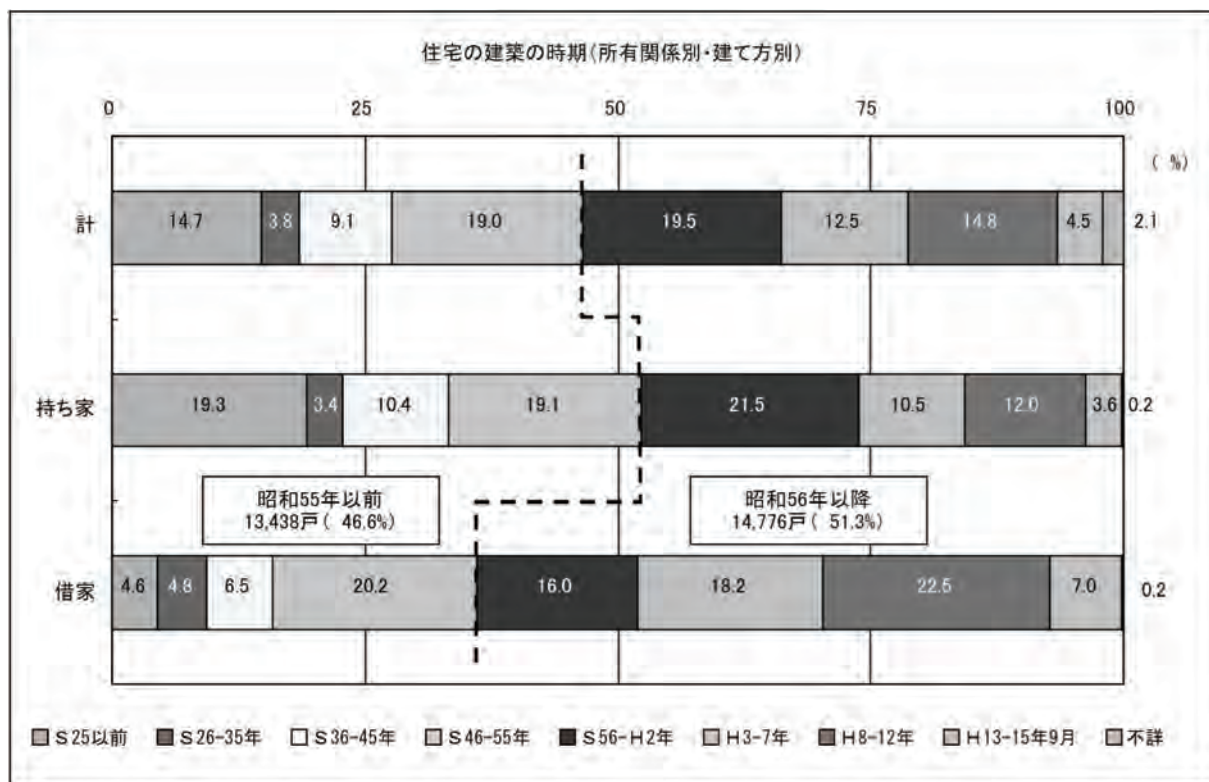
	旧福知山市				平成15年	
	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	福知山市※1	京都府※2
住宅数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
木造	60.6	55.3	58.9	57.0	73.0	42.8
防火木造	13.7	18.0	14.6	14.0		29.0
非木造	25.7	26.7	26.6	29.1	25.1	28.3

※1京都府独自集計 ※2京都市以外

(各年住宅統計調査、住宅・土地統計調査、平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

住宅の建築の時期をみると、「昭和 46 年～昭和 55 年」「昭和 56 年～平成 2 年」がそれぞれ約 2 割などとなっています。

所有関係別にみると、持ち家では「昭和 25 年以前」「昭和 46 年～昭和 55 年」「昭和 56 年～平成 2 年」がそれぞれ約 2 割などとなっています。借家では「昭和 46 年～昭和 55 年」「平成 8 年～平成 12 年」がそれぞれ約 2 割となっています。



(平成 15 年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

■住宅の建築の時期(所有関係別・建て方別・構造別)

(戸)

	総数	建築の時期								
		S25以前	S26～35年	S36～45年	S46～55年	S56～H2年	H3～7年	H8～12年	H13～15年9月	不詳
住宅数	28,815	4,245	1,082	2,625	5,486	5,625	3,600	4,259	1,292	602
持ち家	20,030	3,868	689	2,091	3,826	4,303	2,100	2,406	713	36
木造	18,218	3,868	678	2,081	3,576	3,920	1,586	1,916	557	36
非木造	1,813	0	10	10	249	383	514	490	156	0
一戸建	19,809	3,818	689	2,083	3,788	4,234	2,100	2,373	688	36
木造	18,103	3,818	678	2,073	3,576	3,907	1,586	1,897	532	36
非木造	1,706	0	10	10	212	327	514	477	156	0
長屋建	124	49	0	8	0	22	0	19	25	0
木造	114	49	0	8	0	13	0	19	25	0
非木造	9	0	0	0	0	9	0	0	0	0
共同住宅	66	0	0	0	28	25	0	14	0	0
木造	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非木造	66	0	0	0	28	25	0	14	0	0
その他	32	0	0	0	10	22	0	0	0	0
木造	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非木造	32	0	0	0	10	22	0	0	0	0
借家	8,237	377	393	534	1,660	1,322	1,500	1,853	579	19
木造	2,811	377	198	328	723	443	394	168	161	19
非木造	5,426	0	195	205	937	879	1,107	1,686	418	0
一戸建	1,261	268	103	137	260	251	96	103	25	19
木造	1,192	268	103	122	246	251	83	75	25	19
非木造	69	0	0	14	13	0	13	29	0	0
長屋建	915	109	95	177	413	65	0	27	27	0
木造	869	109	95	156	388	65	0	27	27	0
非木造	46	0	0	21	25	0	0	0	0	0
共同住宅	6,043	0	195	214	975	1,005	1,404	1,723	527	0
木造	732	0	0	43	77	127	311	66	109	0
非木造	5,311	0	195	171	898	879	1,093	1,657	418	0
その他	18	0	0	6	12	0	0	0	0	0
木造	18	0	0	6	12	0	0	0	0	0
非木造	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

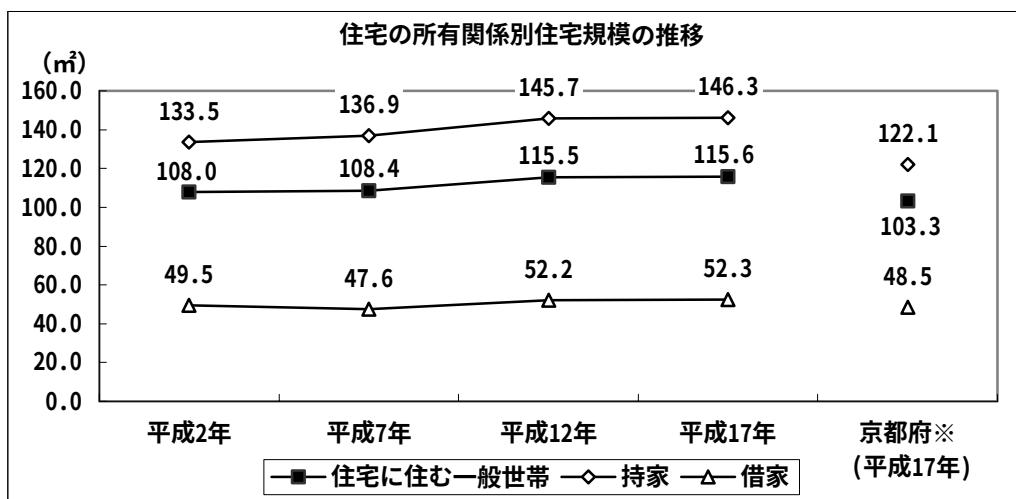
(%)

	総数	建築の時期								
		S25以前	S26～35年	S36～45年	S46～55年	S56～H2年	H3～7年	H8～12年	H13～15年9月	不詳
住宅数	100.0	14.7	3.8	9.1	19.0	19.5	12.5	14.8	4.5	2.1
持ち家	100.0	19.3	3.4	10.4	19.1	21.5	10.5	12.0	3.6	0.2
木造	100.0	21.2	3.7	11.4	19.6	21.5	8.7	10.5	3.1	0.2
非木造	100.0	-	0.6	0.6	13.7	21.1	28.4	27.0	8.6	-
一戸建	100.0	19.3	3.5	10.5	19.1	21.4	10.6	12.0	3.5	0.2
木造	100.0	21.1	3.7	11.5	19.8	21.6	8.8	10.5	2.9	0.2
非木造	100.0	-	0.6	0.6	12.4	19.2	30.1	28.0	9.1	-
長屋建	100.0	39.5	-	6.5	-	17.7	-	15.3	20.2	-
木造	100.0	43.0	-	7.0	-	11.4	-	16.7	21.9	-
非木造	100.0	-	-	-	-	100.0	-	-	-	-
共同住宅	100.0	-	-	-	42.4	37.9	-	21.2	-	-
木造	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非木造	100.0	-	-	-	42.4	37.9	-	21.2	-	-
その他	100.0	-	-	-	31.3	68.8	-	-	-	-
木造	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非木造	100.0	-	-	-	31.3	68.8	-	-	-	-
借家	100.0	4.6	4.8	6.5	20.2	16.0	18.2	22.5	7.0	0.2
木造	100.0	13.4	7.0	11.7	25.7	15.8	14.0	6.0	5.7	0.7
非木造	100.0	-	3.6	3.8	17.3	16.2	20.4	31.1	7.7	-
一戸建	100.0	21.3	8.2	10.9	20.6	19.9	7.6	8.2	2.0	1.5
木造	100.0	22.5	8.6	10.2	20.6	21.1	7.0	6.3	2.1	1.6
非木造	100.0	-	-	20.3	18.8	-	18.8	42.0	-	-
長屋建	100.0	11.9	10.4	19.3	45.1	7.1	-	3.0	3.0	-
木造	100.0	12.5	10.9	18.0	44.6	7.5	-	3.1	3.1	-
非木造	100.0	-	-	45.7	54.3	-	-	-	-	-
共同住宅	100.0	-	3.2	3.5	16.1	16.6	23.2	28.5	8.7	-
木造	100.0	-	-	5.9	10.5	17.3	42.5	9.0	14.9	-
非木造	100.0	-	3.7	3.2	16.9	16.6	20.6	31.2	7.9	-
その他	100.0	-	-	33.3	66.7	-	-	-	-	-
木造	100.0	-	-	33.3	66.7	-	-	-	-	-
非木造	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

④ 住宅の規模

住宅ストックの規模水準を1世帯あたりの延べ面積でみると、全体的に増加が続いています。住宅に住む一般世帯では平成7年から平成17年にかけて7.2㎡増、所有関係別でみると、持家が9.4㎡増、借家が4.7㎡増となっています。平成17年で京都府と比較すると、持家では24.2㎡、借家では3.8㎡大きい規模となっています。

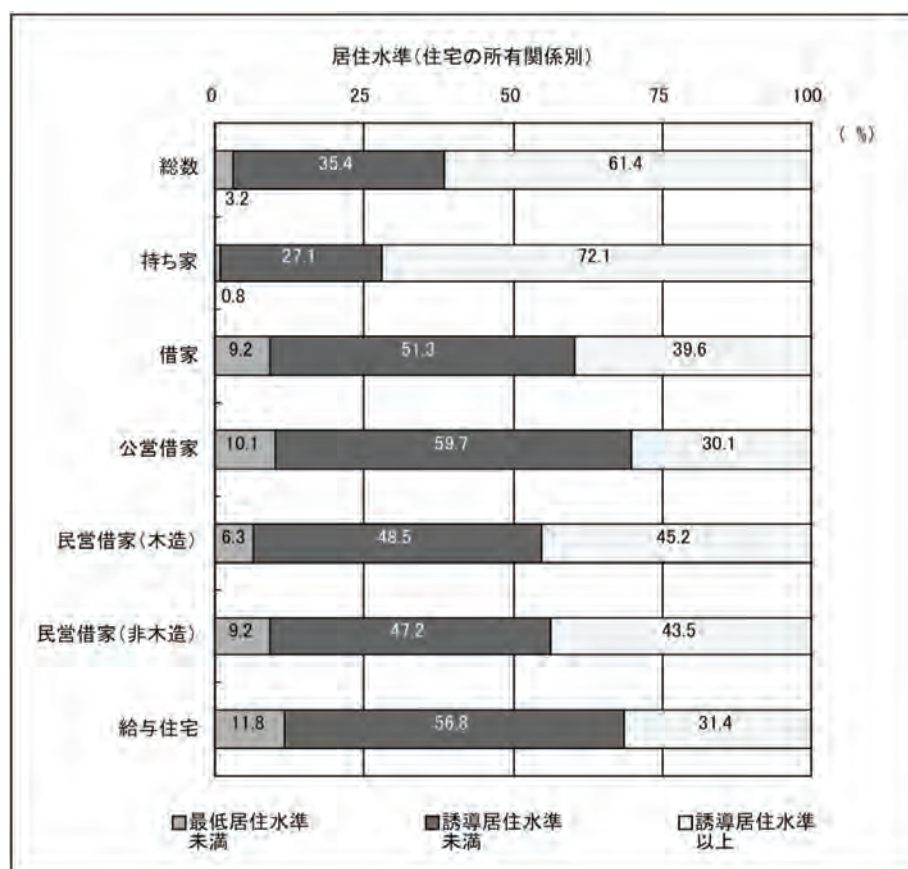


	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	京都府※ (平成 17 年)
住宅に住む一般世帯数	108.0	108.4	115.5	115.6	103.3
主世帯数	108.7	109.1	116.2	116.1	103.7
持家	133.5	136.9	145.7	146.3	122.1
借家	49.5	47.6	52.2	52.3	48.5
公営	47.8	48.2	52.2	54.7	53.8
民営	47.0	45.4	50.1	49.8	45.1
給与住宅	59.4	55.0	60.5	60.6	59.7
間借り	23.5	24.9	53.2	55.5	49.5

※京都市以外 (国勢調査)

⑤ 居住水準

居住水準※についてみると、全体で最低居住水準未満世帯が約3%あります。
住宅の所有関係別にみると、借家の最低居住水準未満世帯が約1割あります。



※ 居住水準とは、国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、国土交通省が住宅建設五箇年計画で定めている目標です。居住室、住宅の性能・設備、世帯構成に応じた住宅規模のそれぞれの水準が示されています。計画期間中なるべく早期に、すべての世帯が確保すべき「最低居住水準」と、西暦2015年までに2/3の世帯が確保できるようにする「誘導居住水準」があります。誘導居住水準は、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住水準」、郊外及び地方における一戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住水準」に分けられます。

■国の「第八期住宅建設五箇年計画」が示す居住水準の目標

		最低居住水準	都市居住型 誘導居住水準	一般型 誘導居住水準
世帯人員	1人	18㎡	37㎡	50㎡
	1人(中高齢単身)	(25㎡)	(43㎡)	(55㎡)
	2人	29㎡	55㎡	72㎡
	3人	39㎡	75㎡	98㎡
	4人	50㎡	91㎡	123㎡
	5人	55㎡	104㎡	141㎡
	5人(高齢単身含む)	—	(122㎡)	(158㎡)
	6人	66㎡	112㎡	147㎡
	6人(高齢夫婦含む)	—	(129㎡)	(164㎡)

■居住水準(住宅の所有関係別)

(世帯)

	主世帯数	最低居住水準 未満	最低居住水準 以上 一誘導居住水準 未満※	誘導居住水準 以上
総数	28,815	923	10,191	17,701
持ち家	20,030	168	5,420	14,442
借家	8,237	755	4,223	3,259
公営借家	1,411	143	843	425
民営借家(木造)	1,900	120	922	858
民営借家(非木造)	3,541	327	1,672	1,542
給与住宅	1,385	164	786	435

(%)

	主世帯数	最低居住水準 未満	最低居住水準 以上 一誘導居住水準 未満※	誘導居住水準 以上
総数	100.0	3.2	35.4	61.4
持ち家	100.0	0.8	27.1	72.1
借家	100.0	9.2	51.3	39.6
公営借家	100.0	10.1	59.7	30.1
民営借家(木造)	100.0	6.3	48.5	45.2
民営借家(非木造)	100.0	9.2	47.2	43.5
給与住宅	100.0	11.8	56.8	31.4

※主世帯数から最低居住水準未満、誘導居住水準以上の世帯数を減じて求めている。

(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

■京都府(京都市以外)の居住水準(住宅の所有関係別)

(世帯)

	主世帯数	最低居住水準 未満	最低居住水準 以上 一誘導居住水準 未満※	誘導居住水準 以上
総数	403,766	10,444	165,903	227,419
持ち家	297,360	2,027	101,658	193,675
借家	101,482	8,417	59,421	33,644

(%)

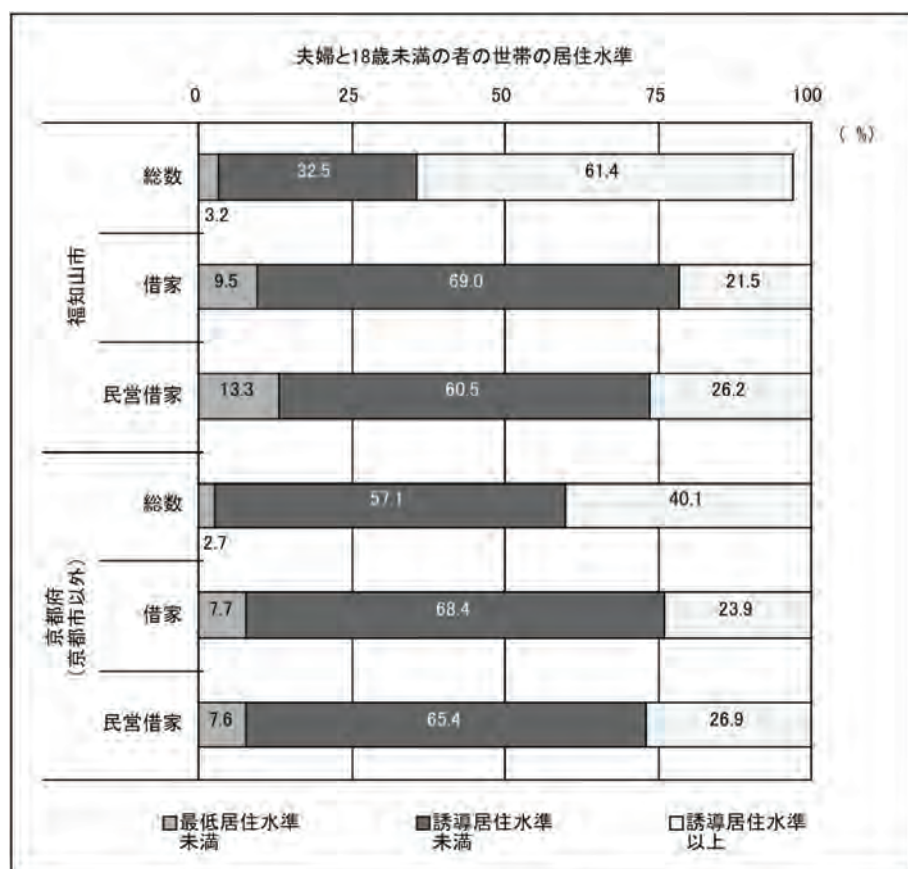
	主世帯数	最低居住水準 未満	最低居住水準 以上 一誘導居住水準 未満※	誘導居住水準 以上
総数	100.0	2.6	41.1	56.3
持ち家	100.0	0.7	34.2	65.1
借家	100.0	8.3	58.6	33.2

※主世帯数から最低居住水準未満、誘導居住水準以上の世帯数を減じて求めている。

(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

個別の世帯類型にみる居住水準の状況

「夫婦と18歳未満の者の世帯」の居住水準についてみると、福知山市全体の約3%、民営借家で1割強の最低居住水準未満世帯があります。



■夫婦と18歳未満の者の世帯の居住水準 (世帯)

		主世帯数	最低居住水準未満	誘導居住水準未満	誘導居住水準以上
福知山市	総数	28,815	923	9,359	17,701
	借家	2,245	214	1,548	483
	民営借家	1,439	191	871	377
京都府 (京都市以外)	総数	64,919	1,784	37,066	26,017
	借家	19,824	1,531	13,555	4,737
	民営借家	12,515	956	8,191	3,368

(%)

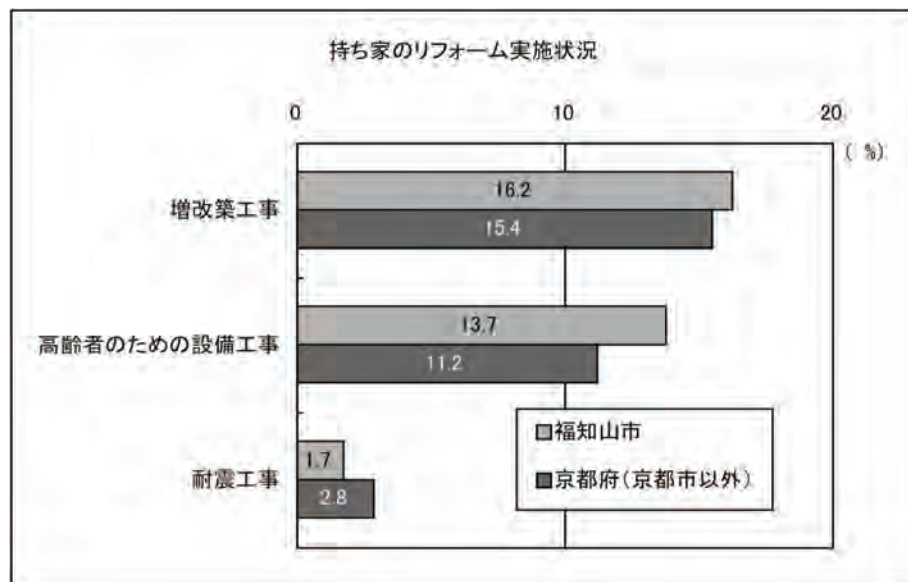
		主世帯数	最低居住水準未満	誘導居住水準未満	誘導居住水準以上
福知山市	総数	100.0	3.2	32.5	61.4
	借家	100.0	9.5	69.0	21.5
	民営借家	100.0	13.3	60.5	26.2
京都府 (京都市以外)	総数	100.0	2.7	57.1	40.1
	借家	100.0	7.7	68.4	23.9
	民営借家	100.0	7.6	65.4	26.9

※居住水準不詳を省略しているため、必ずしも各比率を合計して100.0%にならない。

(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

⑥ リフォームの状況

調査時直近約5年間の持ち家のリフォームの状況についてみると、「増改築工事」「高齢者のための設備工事」がそれぞれ約15%、「耐震工事」が約2%となっています。



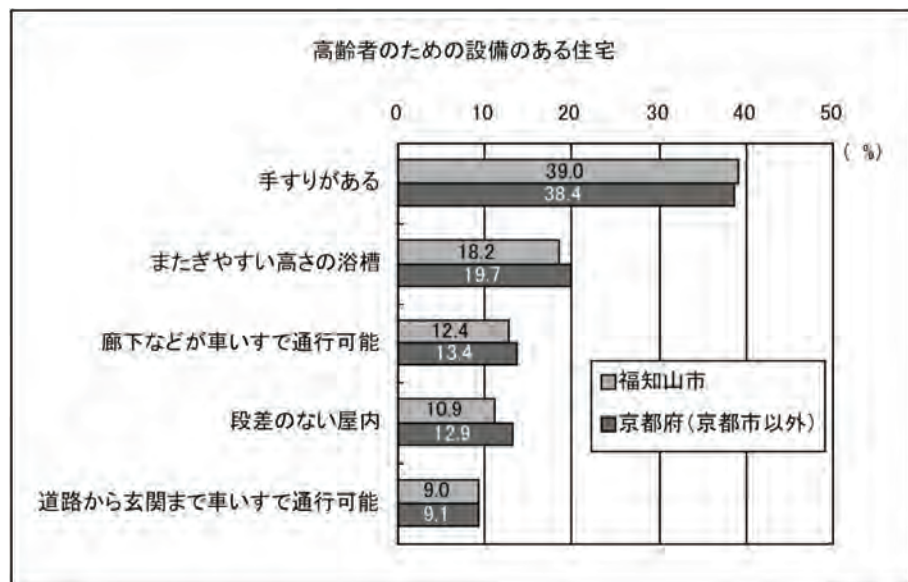
■平成11年1月以降平成15年10月1日までの持ち家のリフォーム実施状況

	福知山市		京都府(京都市以外)	
	実数	比率(%)	実数	比率(%)
増改築工事	3,240	16.2	45,885	15.4
高齢者のための設備工事	2,742	13.7	33,194	11.2
耐震工事	331	1.7	8,383	2.8
総数	20,030	100.0	297,360	100.0

(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

⑦ 高齢化対応の状況

住まいの高齢化対応の状況をみると、「手すりがある」が最も多く約４割、次いで「またぎやすい高さの浴槽」が約２割などとなっています。



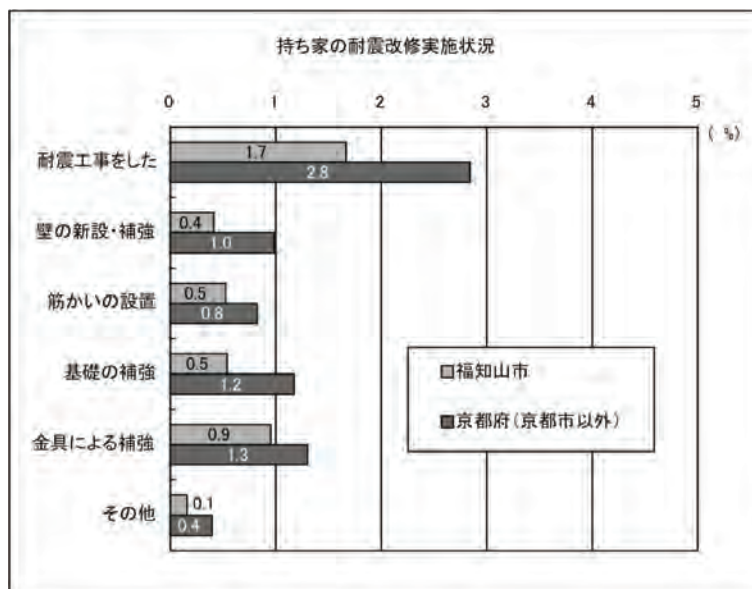
■ 高齢者のための設備のある住宅

	福知山市		京都府(京都市以外)	
	実数	比率(%)	実数	比率(%)
手すりがある	11,239	39.0	155,043	38.4
またぎやすい高さの浴槽	5,254	18.2	79,558	19.7
廊下などが車いすで通行可能	3,570	12.4	54,150	13.4
段差のない屋内	3,132	10.9	52,010	12.9
道路から玄関まで車いすで通行可能	2,580	9.0	36,574	9.1
総数	28,815	100.0	403,766	100.0

(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

⑧ 持ち家の耐震改修実施状況

持ち家の耐震改修の実施状況をみると、「耐震工事をした」が約2%などとなっています。なお、京都府（京都市以外）では約3%となっており、福知山市では耐震化への関心が比較的低い傾向がうかがえます。



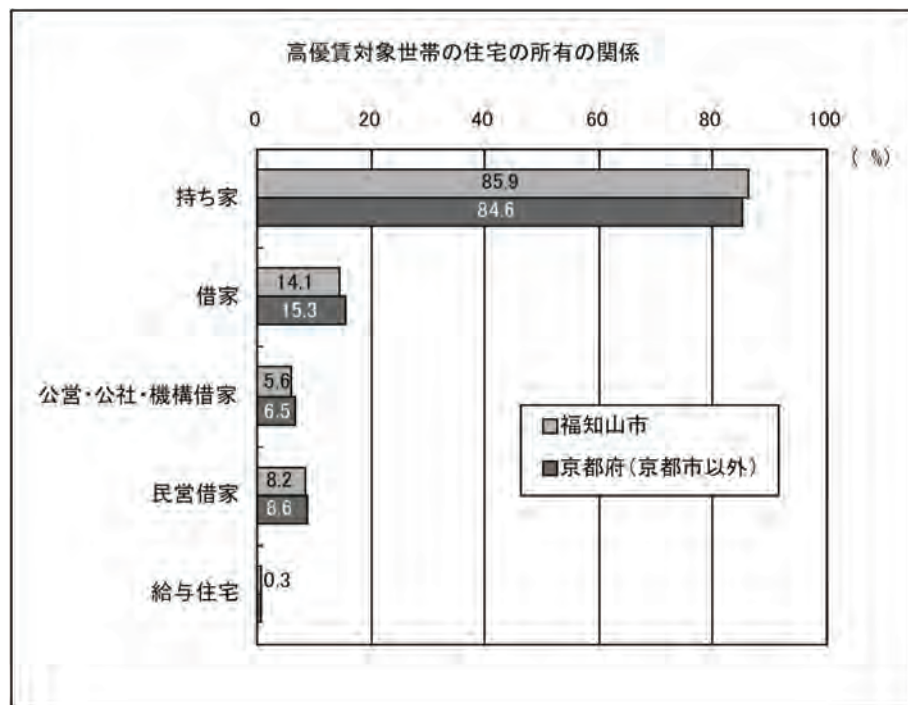
■ 持ち家の耐震改修実施状況

	福知山市		京都府(京都市以外)	
	実数	比率(%)	実数	比率(%)
耐震工事をした	331	1.7	8,383	2.8
壁の新設・補強	80	0.4	2,872	1.0
筋かいの設置	103	0.5	2,406	0.8
基礎の補強	104	0.5	3,450	1.2
金具による補強	188	0.9	3,816	1.3
その他	29	0.1	1,130	0.4
持ち家総数	20,030	100.0	297,360	100.0

(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

⑨ 高優賃対象世帯の住宅の所有関係

高齢者世帯のうち、高齢者優良賃貸住宅の対象となる世帯の住宅の所有関係についてみると、持ち家が約 85%、借家が 15%となっています。民営借家などに一定の対象者があります。



■ 高優賃対象世帯の住宅の所有の関係

	福知山市		京都府(京都市以外)	
	実数	比率(%)	実数	比率(%)
持ち家	7,174	85.9	84,730	84.6
借家	1,174	14.1	15,348	15.3
公営・公社・機構借家	466	5.6	6,503	6.5
民営借家	685	8.2	8,615	8.6
給与住宅	22	0.3	228	0.2
総数	8,348	100.0	100,119	100.0

(平成15年住宅・土地統計調査京都府独自集計)

(5) 公営住宅の概況

① 管理住宅一覧

公営住宅の地区別・構造別の管理戸数は下表の通りです。市営住宅（改良住宅 26 戸を除く）では、管理戸数 1,103 戸、うち非耐火住宅が 476 戸（43.2%）、耐火住宅が 627 戸（56.8%）、府営住宅では管理戸数 746 戸、うち非耐火住宅が 323 戸（43.3%）、耐火住宅が 423 戸（56.7%）となっています。

■団地別・構造別の公営住宅管理戸数

【市営住宅】

(戸)

		木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	計	備考
南陵 (428)	丸田ヶ丘		7					7	
	つつじが丘		8	65				73	
	南天田	55	6	10				71	
	旭が丘					36		36	
	夕陽が丘					60		60	
	南岡					11		11	
	広峯					66		66	
	向野		60	12		4		76	
	矢見所		4			24		28	
桃映 (299)	小谷ヶ丘					18		18	
	宮ノ下					8		8	
	岡ノ三					38		38	
	堀口					24		24	
	日吉ヶ丘			120				120	
	東堀			4		12		16	
	猪崎		15					15	
	中村		36	24				60	
日新 (298)	秋津が丘					66		66	
	西佳屋野					24		24	
	南佳屋野					208		208	
三和 (30)	菟原中			6				6	
	三和	2						2	
	菟原	10						10	「ヴェルデみわ(特公賃)」
	上川合	2						2	「カンフルエンスみわ(特公賃)」
	芦洲大平				10			10	「フォレストサイドみわ(特公賃)」
夜久野 (29)	門垣	3						3	
	高内		10					10	
	向	10			6			16	
大江 (19)	日吉東		5					5	
	仲町	2						2	
	二俣				12			12	(特公賃)
計		84	151	241	28	599		1,103	

(改良住宅)

(戸)

		木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	計	備考
夜久野 (26)	向			6				6	
	中田	20						20	
計		20		6				26	

簡平：簡易平屋建造、簡二：簡易二階建造、低耐：低層耐火造、中耐：中層耐火造

【府営住宅】

(戸)

		木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	計	備考
南陵 (253)	南天田		6	8				14	うち特公賃30戸
	つつじが丘		30	57				87	
	広峯						65	65	
	矢見所					48		48	
	笹尾		5			30		35	
	正明寺		4					4	
桃映 (199)	小谷が丘					16		16	
	日吉が丘			117				117	
	中村		66					66	
日新 (264)	小松が丘					176		176	
	西佳屋野					48		48	
	中山口					40		40	
大江	宮前			30				30	
計			111	212		358	65	746	

□構造別構成比

		木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	計	備考
市営住宅	管理戸数(戸)	84	151	241	28	599	0	1,103	改良住宅を除く
	構成比(%)	7.6	13.7	21.8	2.5	54.3	0.0	100.0	
府営住宅	管理戸数(戸)	0	111	212	0	358	65	746	
	構成比(%)	0.0	14.9	28.4	0.0	48.0	8.7	100.0	
総計	管理戸数(戸)	84	262	453	28	957	65	1,849	
	構成比(%)	4.5	14.2	24.5	1.5	51.8	3.5	100.0	

		非耐火	耐火
市営住宅	管理戸数(戸)	476	627
	構成比(%)	43.2	56.8
府営住宅	管理戸数(戸)	323	423
	構成比(%)	43.3	56.7
総計	管理戸数(戸)	799	1,050
	構成比(%)	43.2	56.8

[平成18年10月1日現在]

2. アンケート調査結果

(1) 調査概要

調査の概要は以下の通りです。

① 調査の趣旨

- 「福知山市住宅マスタープラン」策定に向けて、市民の住まいに対する考えや市の住宅施策に対する意見等を把握する。

② 調査の方法

- 市内在住世帯から無作為に 3,000 世帯の世帯主を抽出し調査対象とした。
- 自記式の調査票を郵送により配布・回収することで実施した。
- 実施時期は、平成 18 年 12 月 12 日発送・12 月 29 日締め切りとした。

③ 調査内容

中項目	小項目
住宅について	住宅の種類、住宅の構造、居住室の面積・設備の状況、建築時期、住宅に対する満足度、居住環境に対する満足度
定住の意向	定住意向、引越したい理由、望む暮らし方
世帯分離と子世帯の居住について	別居する子の有無、別居の理由（別居の子がいる人）、将来の暮らし方の希望（別居の子がいる人）、同居の子の有無、将来の暮らし方の希望（同居の子がいる人）
親世帯との居住について	親世帯との同居の状況、親世帯との同居の意向（親と同居していない人）
住宅バリアフリー化について	バリアフリー化工事の予定、助成制度の認知
耐震改修について	自宅の耐震診断についての考え、耐震工事の予定
福知山市の住まいづくり施策について	重点とすべき住宅施策
世帯について	居住地域、年齢、世帯人員、家族構成、世帯主の勤務地、世帯全体の総収入
自由記述	－

④ 配布・回収の状況

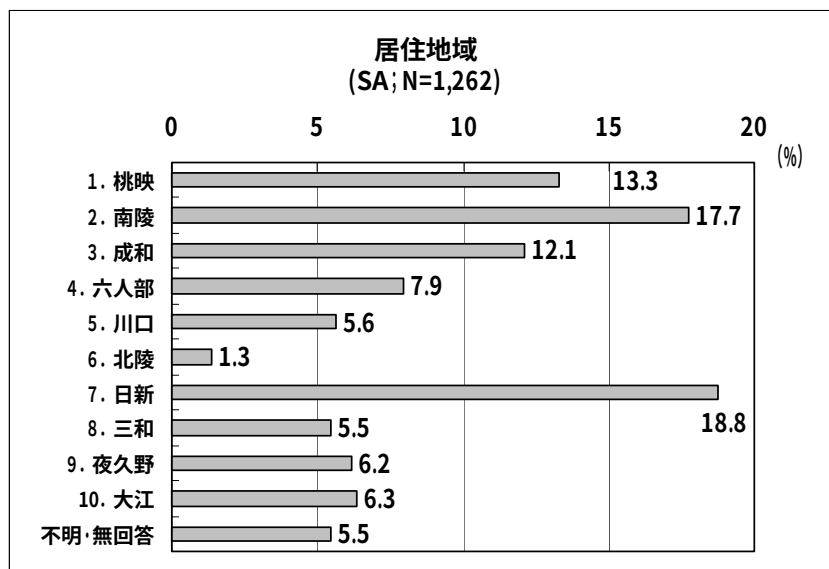
- 1,262 件の回収（回収率 42.1%）を得た。

(2) 調査結果

ア) 世帯について

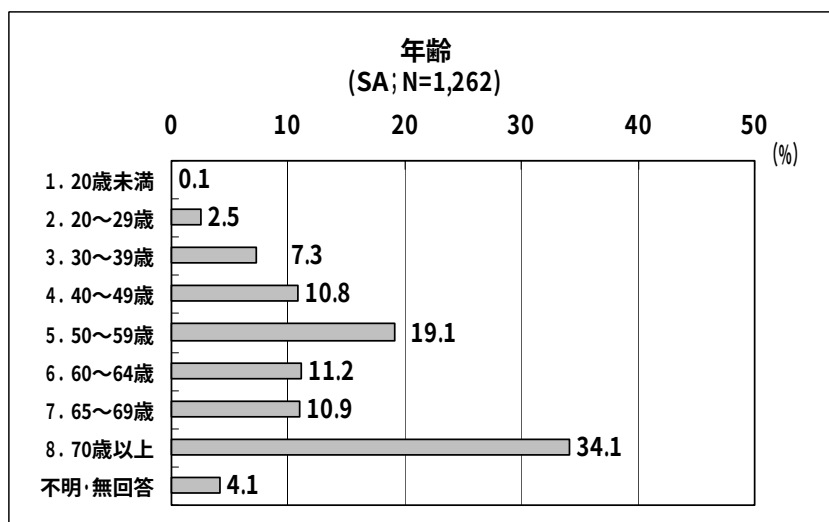
① 居住地域

「日新」が最も多く 18.8%、次いで「南陵」が 17.7%、「桃映」が 13.3%などとなっています。



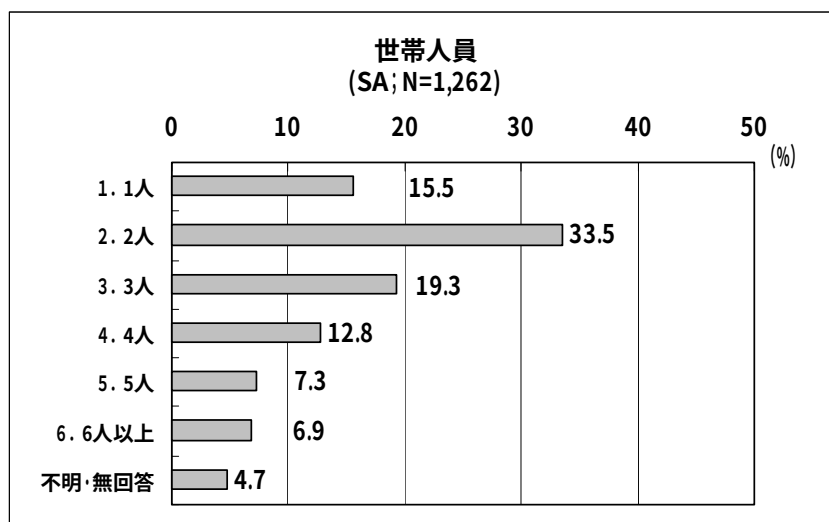
② 年齢

「70 歳以上」が最も多く 34.1%、次いで「50～59 歳」が 19.1%などとなっています。



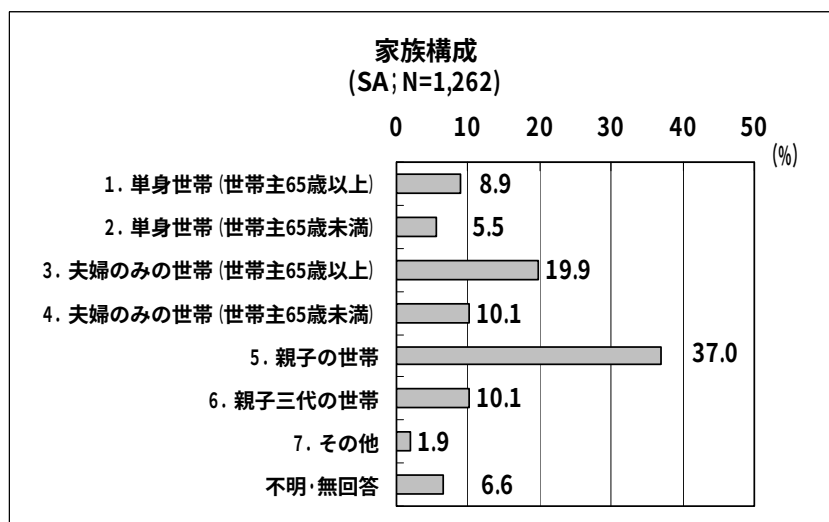
③ 世帯人員

「2 人」が最も多く 33.5%、次いで「3 人」が 19.3%、「1 人」が 15.5%などとなっています。



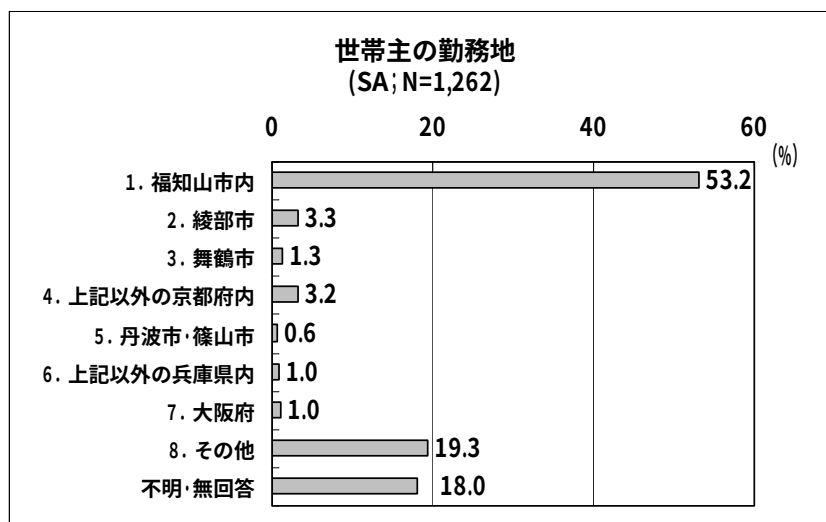
④ 家族構成

「親子の世帯」が最も多く 37.0%、次いで「夫婦のみの世帯（世帯主 65 歳以上）」が 19.9%、「夫婦のみの世帯（世帯主 65 歳未満）」と「親子三代の世帯」がともに 10.1%などとなっています。



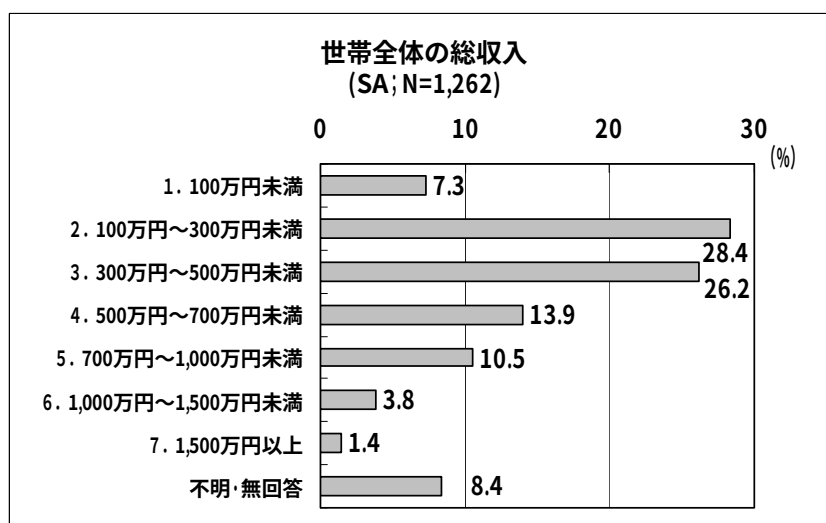
⑤ 世帯主の勤務地

「福知山市内」が最も多く 53.2%などとなっています。



⑥ 世帯全体の総収入

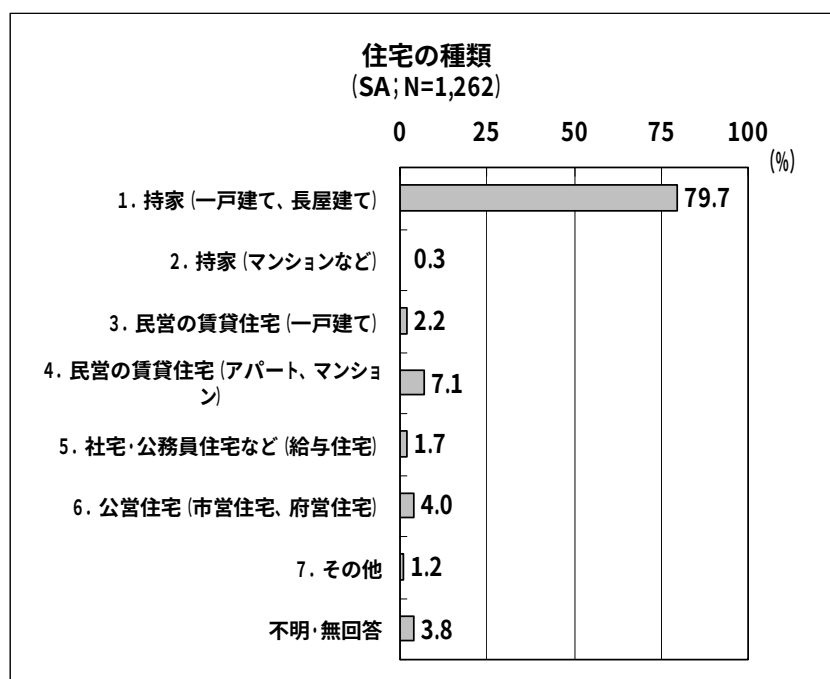
「100万円～300万円未満」が最も多く 28.4%、次いで「300万円～500万円未満」が 26.2%、「500万円～700万円未満」が 13.9%などとなっています。



イ) 住宅について

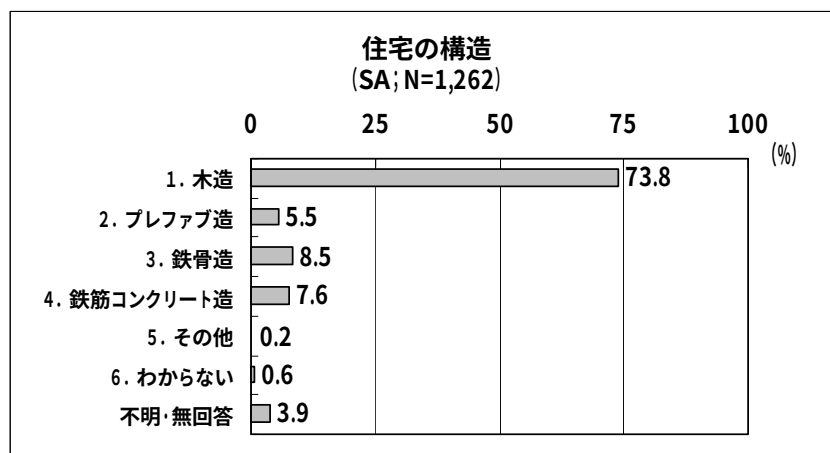
① 住宅の種類

「持家（一戸建て、長屋建て）」が最も多く 79.7%などとなっています。



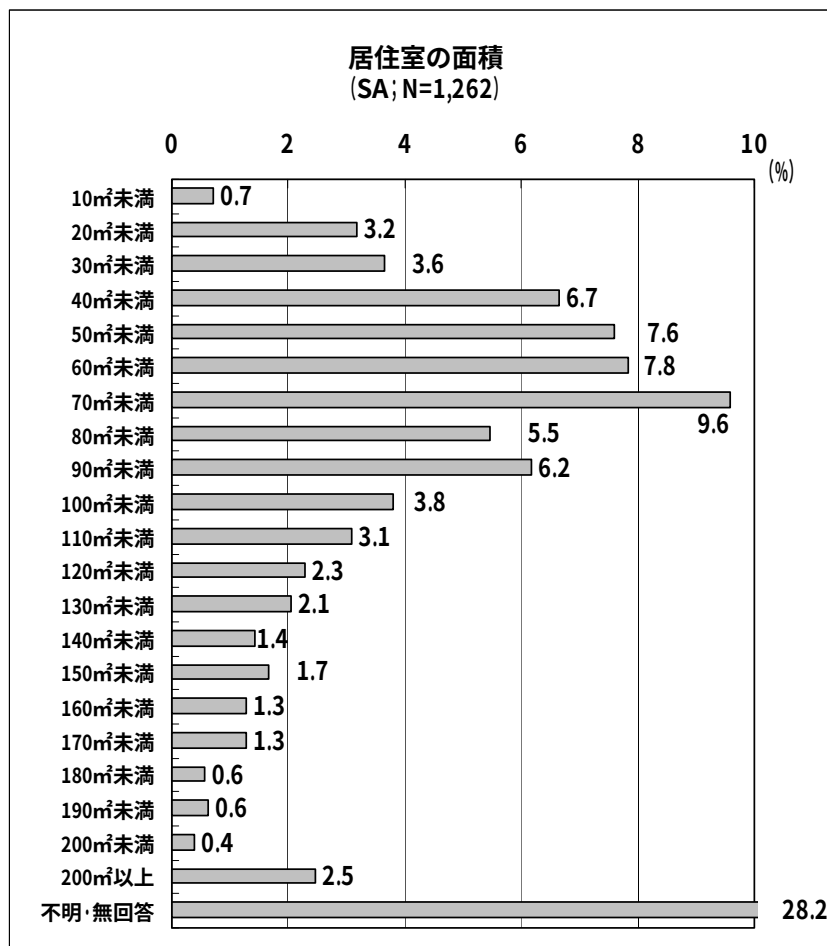
② 住宅の構造

「木造」が最も多く 73.8%などとなっています。



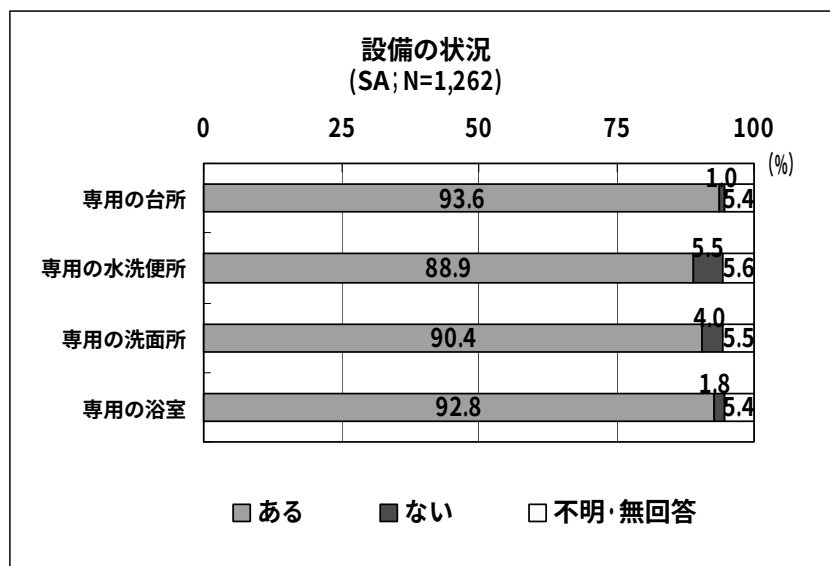
③ 居住室の面積・設備の状況

居住室の面積は、「70 m²未満」が最も多く 9.6%、次いで「60 m²未満」が 7.8%、「50 m²未満」が 7.6%などとなっています。



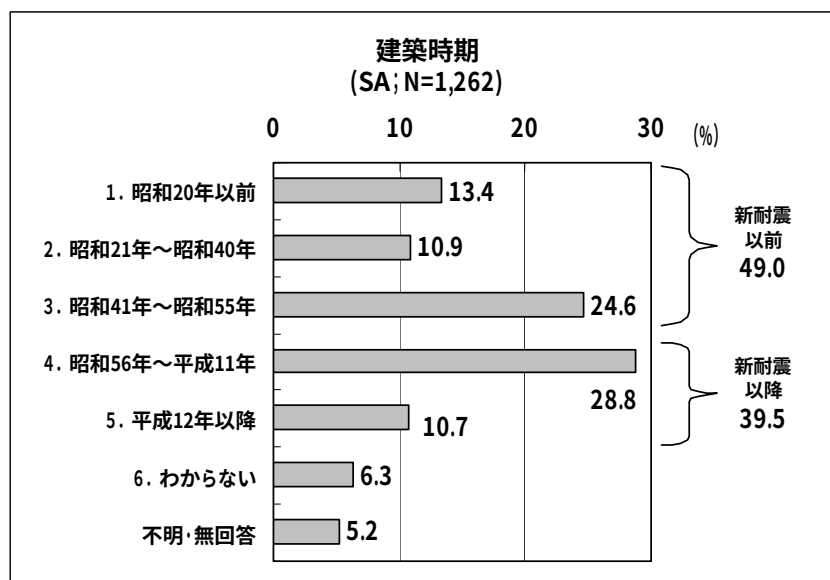
居住室の設備の状況について、「ある」との回答についてみると、「専用の台所」が93.6%と最も多く、次いで「専用の浴室」が92.8%などとなっています。

一方、「ない」との回答についてみると、「専用の水洗便所」が5.5%と最も多く、次いで「専用の洗面所」が4.0%などとなっています。



④ 建築時期

「昭和56年～平成11年」が最も多く28.8%、次いで「昭和41年～昭和55年」が24.6%、「昭和20年以降」が13.4%、「昭和21年～昭和40年」が10.9%などとなっています。

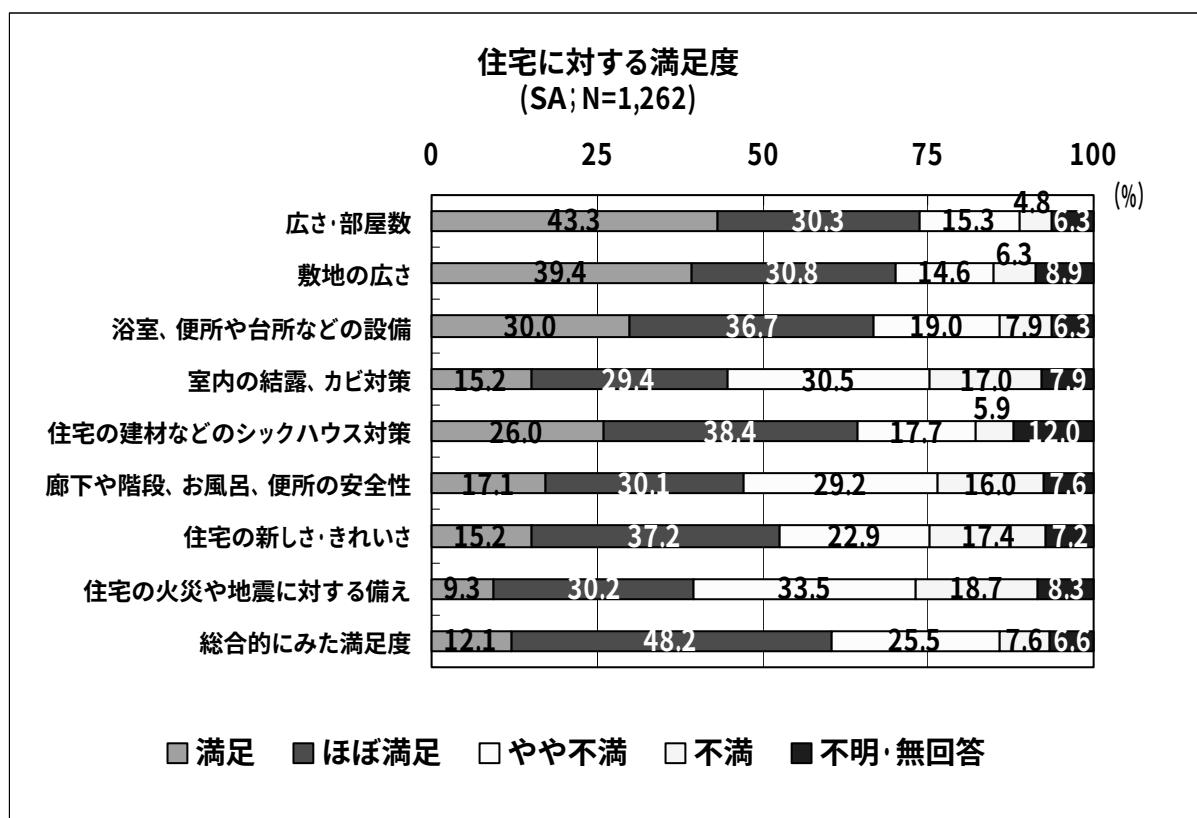


⑤ 住宅に対する満足度

「総合的にみた満足度」についてみると、「満足」が12.1%、「ほぼ満足」が48.2%となっており、合わせて約6割が肯定的な評価となっています。

「満足」との回答についてみると、「広さ・部屋数」が43.3%と最も多く、次いで「敷地の広さ」が39.4%などとなっています。「ほぼ満足」との回答についてみると、「住宅の建材などのシックハウス対策」が38.4%と最も多く、次いで「住宅の新しさ・きれいさ」が37.2%などとなっています。

一方、「不満」との回答についてみると、「住宅の火災や地震に対する備え」が18.7%と最も多く、次いで「住宅の新しさ・きれいさ」が17.4%などとなっています。「やや不満」との回答についてみると、「住宅の火災や地震に対する備え」が33.5%と最も多く、次いで「室内の結露、カビ対策」が30.5%などとなっています。

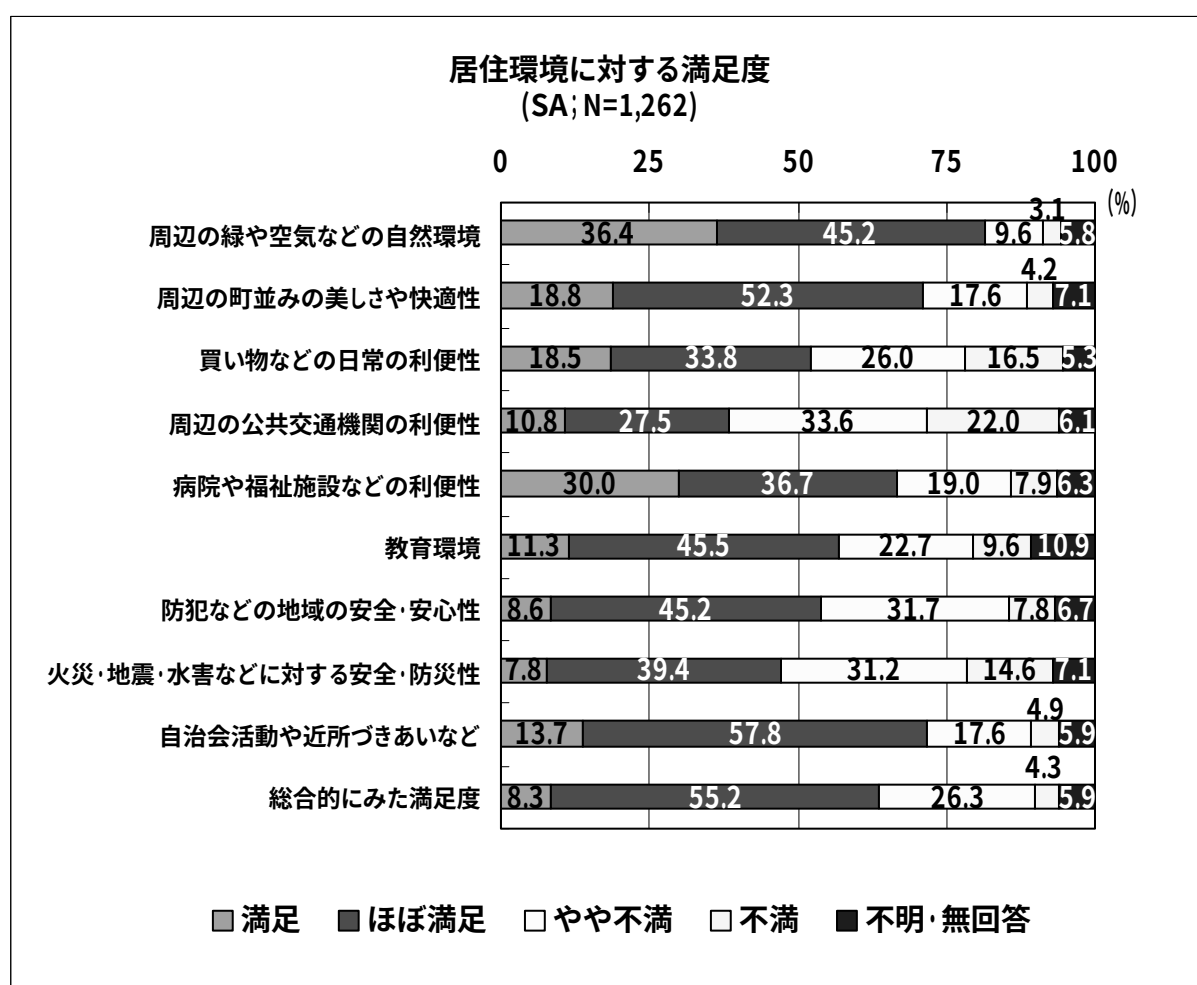


⑥ 居住環境に対する満足度

「総合的にみた満足度」についてみると、「満足」が 8.3%、「ほぼ満足」が 55.2%となっており、合わせて 6 割強が肯定的な評価となっています。

「満足」との回答についてみると、「周辺の緑や空気などの自然環境」が 36.4%と最も多く、次いで「病院や福祉施設などの利便性」が 30.0%などとなっています。「やや満足」との回答についてみると、「自治会活動や近所づきあいなど」が 57.8%と最も多く、次いで「周辺の町並みの美しさや快適性」が 52.3%などとなっています。

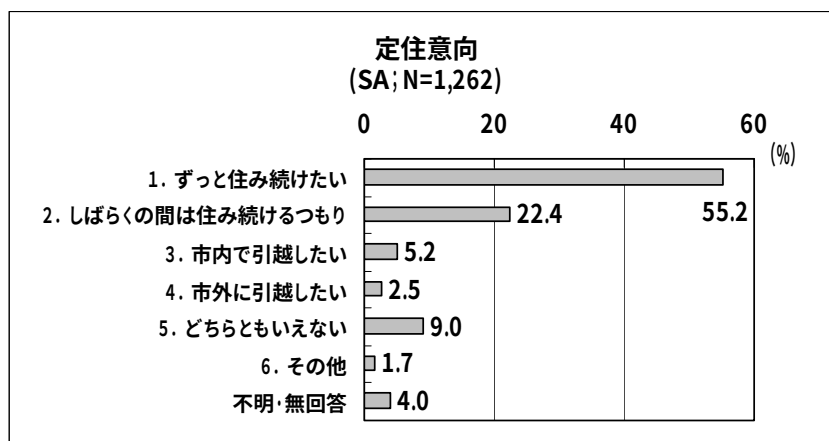
一方、「不満」との回答についてみると、「周辺の公共交通機関の利便性」が 22.0%と最も多く、次いで「買い物などの日常の利便性」が 16.5%などとなっています。「やや不満」との回答についてみると、「周辺の公共交通機関の利便性」が 33.6%と最も多く、次いで「防犯などの地域の安全・安心性」が 31.7%などとなっています。



ウ) 定住の意向

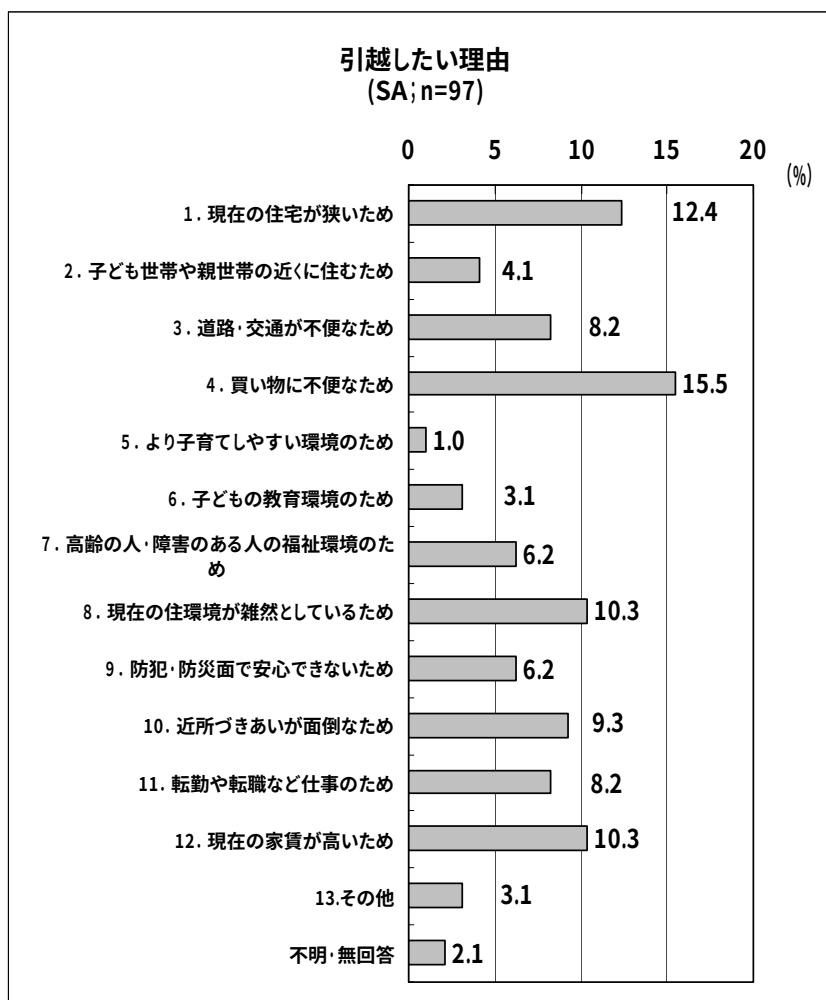
① 定住の意向

「ずっと住み続けたい」が最も多く 55.2%、次いで「しばらくの間は住み続けるつもり」が 22.4%などとなっています。



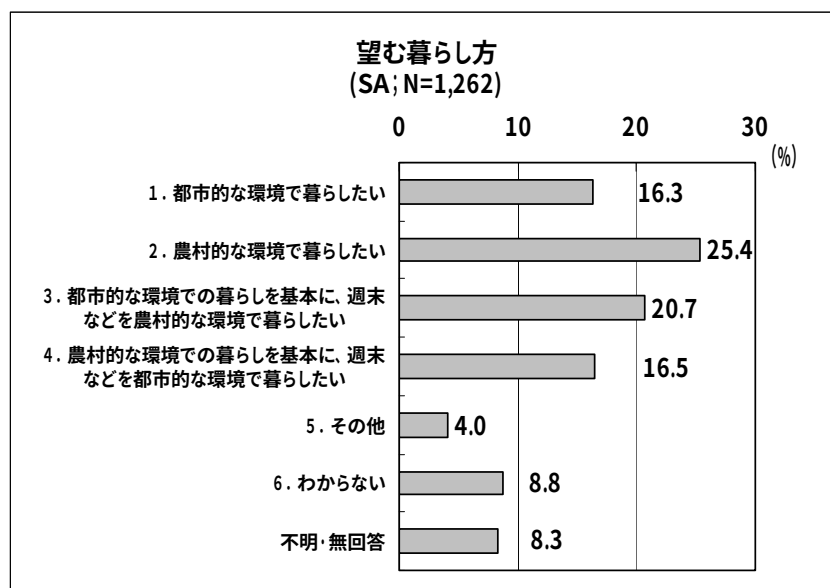
② 引越したい理由

「買い物に不便なため」が最も多く 15.5%、次いで「現在の住宅が狭いため」が 12.4%、「現在の住環境が雑然としているため」「現在の家賃が高いため」がともに 10.3%などとなっています。



③ 望む暮らし方

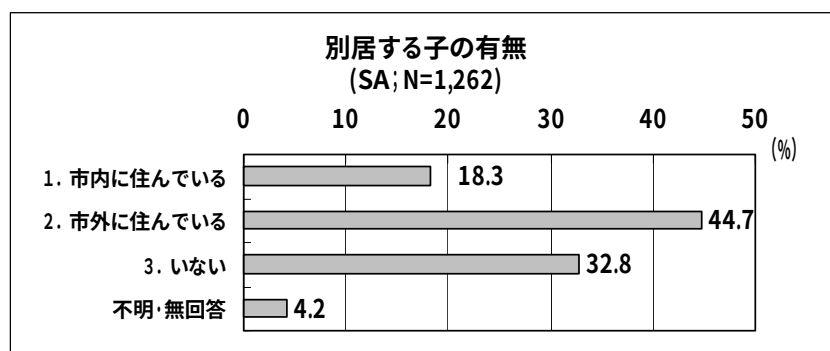
「農村的な環境で暮らしたい」が最も多く 25.4%、次いで「都市的な環境での暮らしを基本に、週末などを農村的な環境で暮らしたい」が 20.7%、「農村的な環境での暮らしを基本に、週末などを都市的な環境で暮らしたい」が 16.5%などとなっています。



エ) 世帯分離と子世帯の居住について

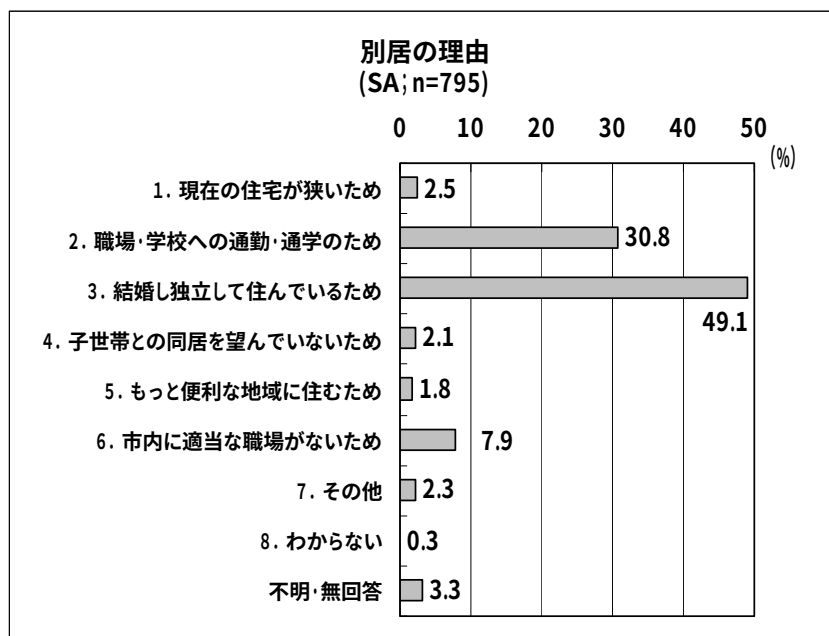
① 別居する子の有無

「市外に住んでいる」が最も多く 44.7%、次いで「いない」が 32.8%、「市内に住んでいる」が 18.3%などとなっています。



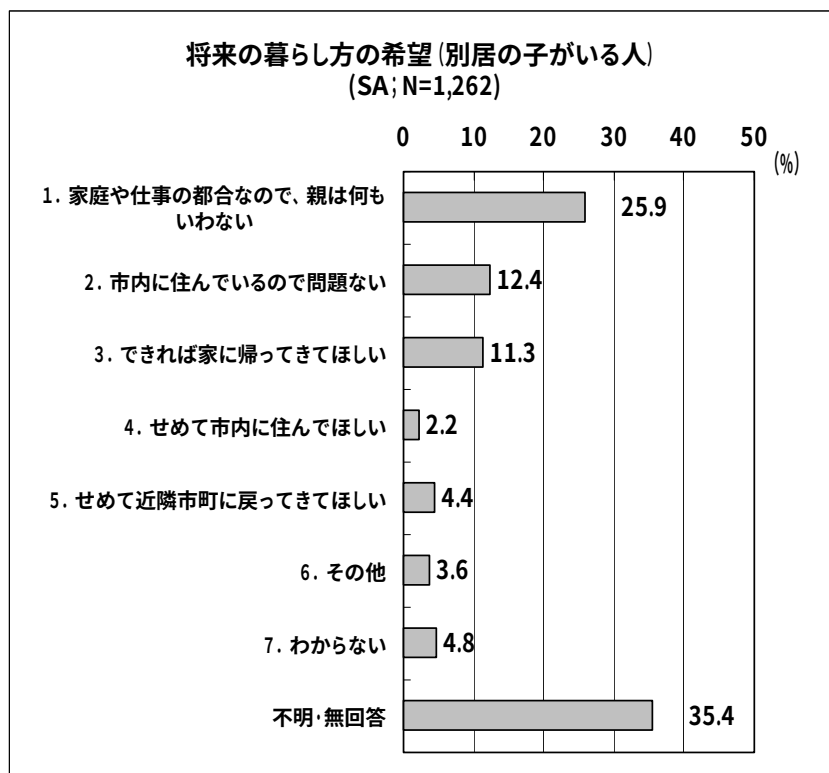
② 別居の理由（別居の子がいる人）

「結婚し独立して住んでいるため」が最も多く 49.1%、次いで「職場・学校への通勤・通学のため」が 30.8%などとなっています。



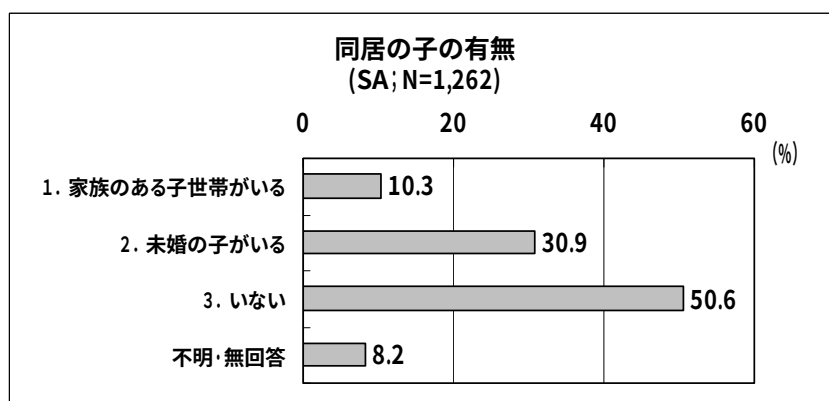
③ 将来の暮らし方の希望（別居の子がいる人）

「家庭や仕事の都合なので、親は何もいわない」が最も多く 25.9%、次いで「市内に住んでいるので問題ない」が 12.4%、「できれば家に帰ってきてほしい」が 11.3%などとなっています。



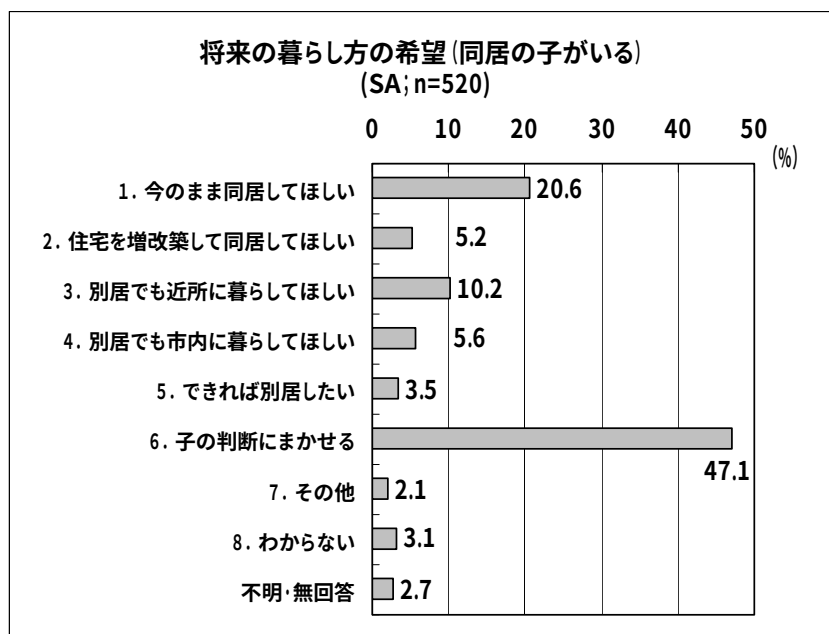
④ 同居の子の有無

「いない」が最も多く 50.6%、次いで未婚の子がいるが 30.9%、「家族のある子世帯がいる」が 10.3%などとなっています。



⑤ 将来の暮らし方の希望（同居の子がいる人）

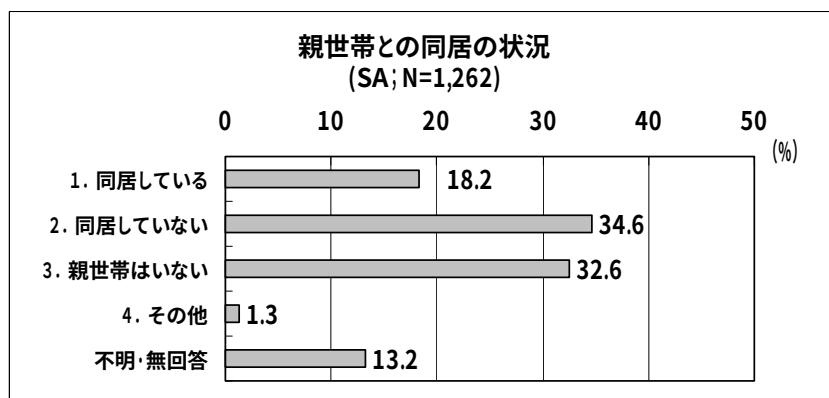
「子の判断にまかせる」が最も多く 47.1%、次いで「今のまま同居してほしい」が 20.6%、「別居でも近所に暮らしてほしい」が 10.2%などとなっています。



オ) 親世帯との居住について

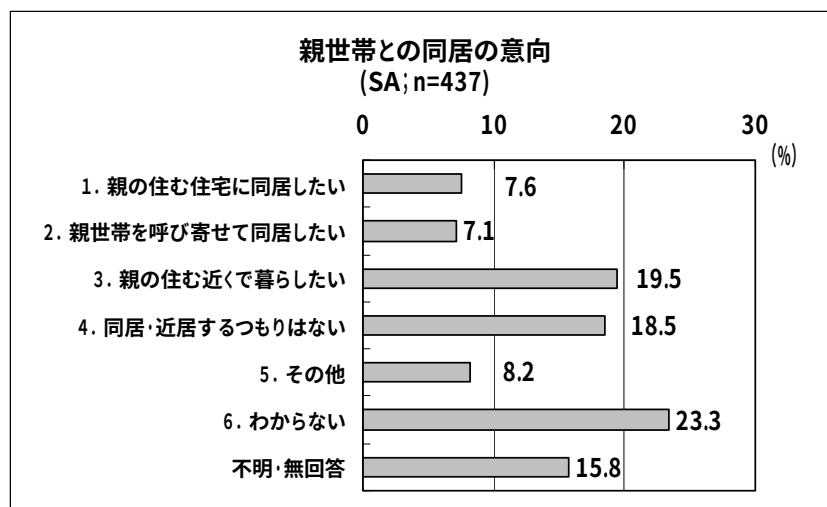
① 親世帯との同居の状況

「同居していない」が最も多く 34.6%、次いで「親世帯はいない」が 32.6%、「同居している」が 18.2%などとなっています。



② 親世帯との同居の意向（親と同居していない人）

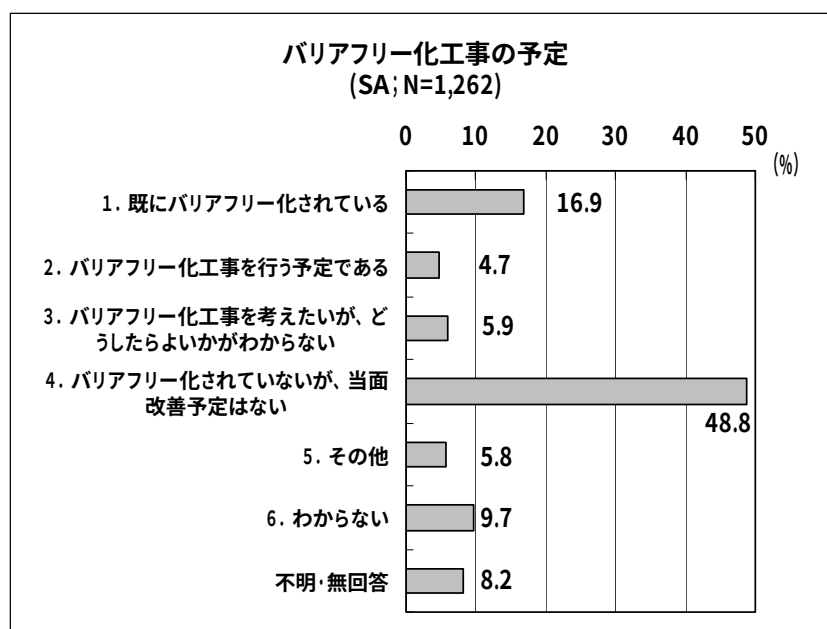
「わからない」が最も多く 23.3%、次いで「親の住む近くで暮らしたい」が 19.5%、「同居・近居するつもりはない」が 18.5%などとなっています。



カ) 住宅バリアフリー化について

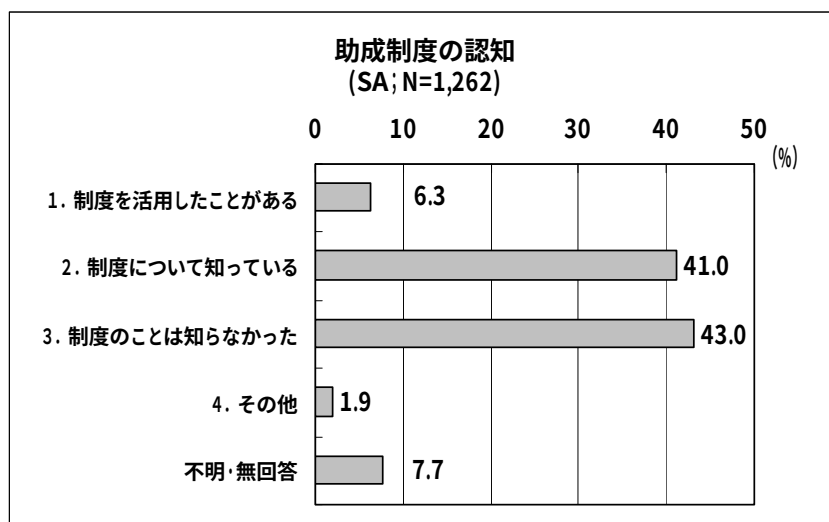
① バリアフリー化工事の予定

「バリアフリー化されていないが、当面改善予定はない」が最も多く 48.8%、次いで「既にバリアフリー化されている」が 16.9%などとなっています。



② 助成制度の認知

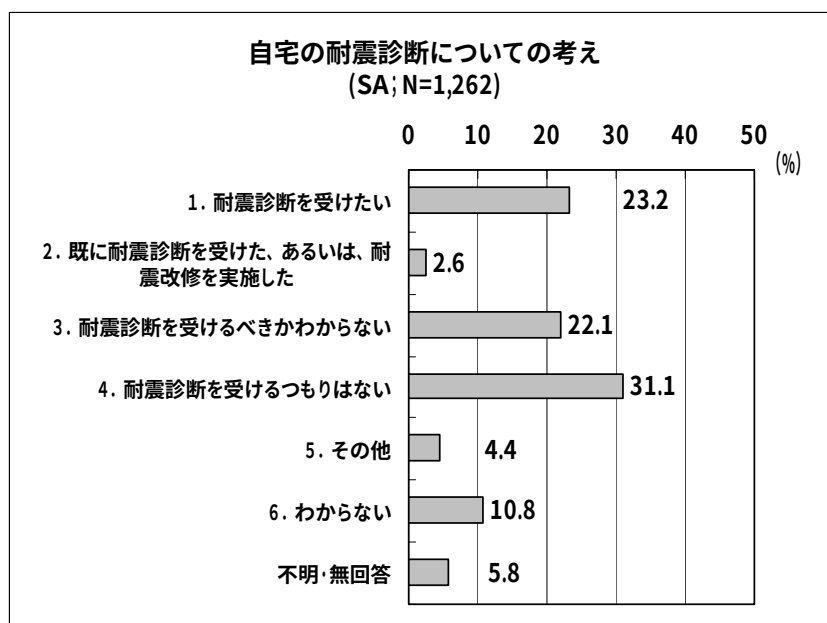
「制度のことは知らなかった」が最も多く 43.0%、次いで「制度について知っている」が 41.0%などとなっています。



キ) 耐震改修について

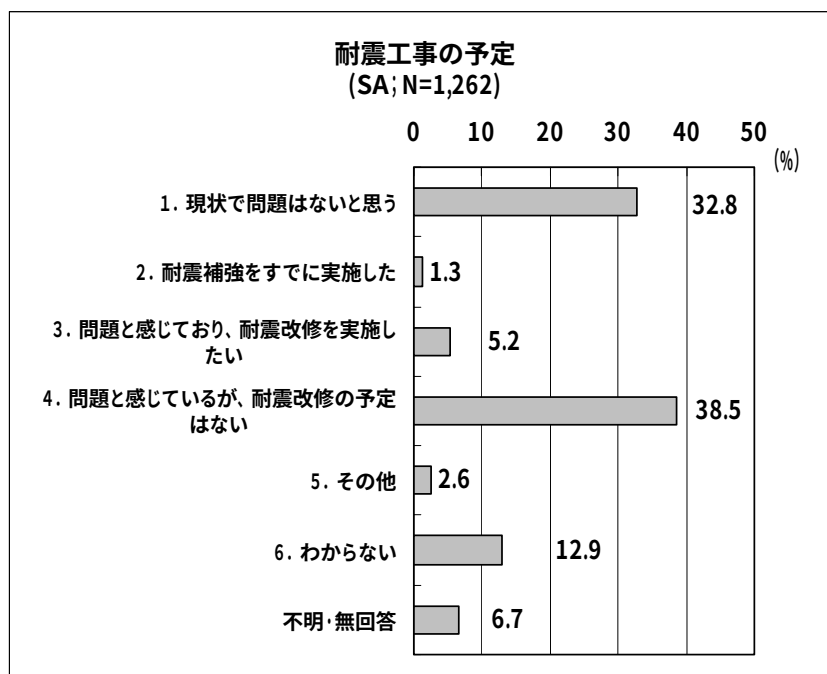
① 自宅の耐震診断についての考え

「耐震診断を受けるつもりはない」が最も多く 31.1%、次いで「耐震診断を受けたい」が 23.2%、「耐震診断を受けるべきかわからない」が 22.1%などとなっています。



② 耐震工事の予定

「問題と感じているが、耐震改修の予定はない」が最も多く 38.5%、次いで「現状で問題ないと思う」が 32.8%などとなっています。



ク) 福知山市の住まいづくり施策について

① 重点とすべき住宅施策

「高齢の人や障がいのある人等のための福祉施設と連携した住宅の整備」が最も多く33.6%、次いで「安心・安全な住宅地に向けての市民と行政の協働の取組」が31.7%、「住宅の増改築や設備改善への支援」が22.9%などとなっています。

