

平成21年度
緊急雇用創出基金事業
市営住宅入居者及び市民の住宅に対する意識等調査
報告書

平成21年11月

八尾市

はじめに

本市では、市民が安全で安心して住み続けられるように、居住におけるセーフティネットとしての役割や住宅確保要配慮者への支援を継続するための検討を行っており、今回の意識等調査は、住宅に対する意識や生活実態などを把握し、今後の市営住宅の整備及び管理の方向性を示す基礎資料とするために実施いたしました。

なお、本事業については、厚生労働省による「緊急雇用創出基金事業」の交付要綱および実施要綱に基づき行うものであり、現下の厳しい雇用失業情勢に対応するため、離職を余儀なくされた非正規労働者、中高年齢者等の失業者に対して、次の雇用までの短期の雇用・就業機会を創出・提供し、これらの者の生活の安定を図ることを目的としています。

目次

第1章 調査の概要	1
I. 調査の概要	1
1. 調査の目的	1
2. 調査の内容	1
3. 調査の方法	1
II. 調査の実施状況	7
1. 回収状況	7
2. 有効回答数	10
第2章 調査結果	13
I. 世帯の状況	13
1. 年齢構成	13
2. 世帯構成	15
3. 家賃	17
4. 収入	18
5. 収入源	20
6. 介護状況	21
II. 現在の住宅	22
1. 規模と構成	22
2. 居住経年	24
3. 入居理由	25
4. 住宅の困りごと	28
5. 今後の住宅	31
6. 定住の理由	34
7. 住み替えの理由	36
8. 支払能力	38
9. 民間住宅市場	40
10. 承継	41
11. 店舗付き住宅	42
III. 住宅確保要配慮者への公的支援	43
1. 公的な住宅施策の必要性	43
2. 公的住宅の認知度	44
3. 公営住宅への応募状況	45

IV. 生活環境.....	46
1. 親族近居の状況	46
2. 見守り状況	47
3. これまでの経験	49
4. 共同生活の困りごと	51
5. 外出機会	53
6. あると便利な施設	54
7. あるといい仕組み	56
8. 情報源	59
V. 住宅・住環境に関する総合評価.....	60
1. 住宅の総合評価	60
2. 住環境の総合評価	61
VI. その他の意見	62
第3章 今後の住宅施策にむけて	65
1. 世帯構成の特徴と課題	65
2. 住宅別の特徴と課題	67
3. 生活環境に関する特徴と課題	71
4. 今後の住宅施策にむけて	74
参考資料	75
i. 市営住宅調査票	75
ii. 店舗調査票	84
iii. 民間住宅調査票	85

第1章 調査の概要

I. 調査の概要

1. 調査の目的

現在、本市では、市民が安全で安心して住み続けられるようにするために、住宅確保要配慮者への支援策について、市営住宅のあり方や新たな手法の可能性も含めて検討を行っています。

本調査は、市営住宅に入居している世帯(約 2,029 世帯)の現状把握のため、生活実態・家賃負担の状況・日常生活において支障が生じている点等の項目について、ならびに、無作為抽出した市民 2,000 人を対象に住宅に対する意識について、アンケート調査を実施しその結果を集計・分析することにより、今後の市営住宅の整備及び管理の方向性を示す基礎資料とします。

2. 調査の内容

(1) 調査票の種類

調査票は、八尾市営住宅入居者（以下、市営住宅入居者）を対象とした「市営住宅調査票」と八尾市民 2,000 世帯（以下、民間）を対象とした「民間住宅調査票」の2種類とする。

ただし、市営住宅入居者の内、店舗所有世帯に対しては「店舗調査票」も付けた。

(2) 調査の内容

「市営住宅調査票」は、住まい、生活環境、世帯の状況、住宅・住環境に関する内容、「民間住宅調査票」は住まい、公的支援、生活環境、世帯の状況、住宅・住環境に関する内容とした。

3. 調査の方法

(1) 実施主体

八尾市 建築都市部 公共建築課

(2) 調査期間

平成21年8月17日から、同年9月31日まで

(3) 市営住宅入居者へのアンケート調査（以下、市営住宅調査）

①調査地域

八尾市営住宅 4力所（西郡住宅・安中住宅・萱振住宅・大正住宅）

②調査対象

八尾市営住宅入居者

③調査方法

調査員及び調査協力員が、原則、対象世帯に調査票を配付し、後日、記入済みの調査票を訪問回収する留置法により実施した。ただし、一定の対象世帯については、調査員が直接面接の上、回答を得て調査票に記入する個別面接法により実施した。また、数度の訪問によって回収が困難と判断された世帯においては、郵送用封筒を配付し、郵送法とした。

(4) 市民へのアンケート調査（以下、民間住宅調査）

①調査地域

八尾市全域

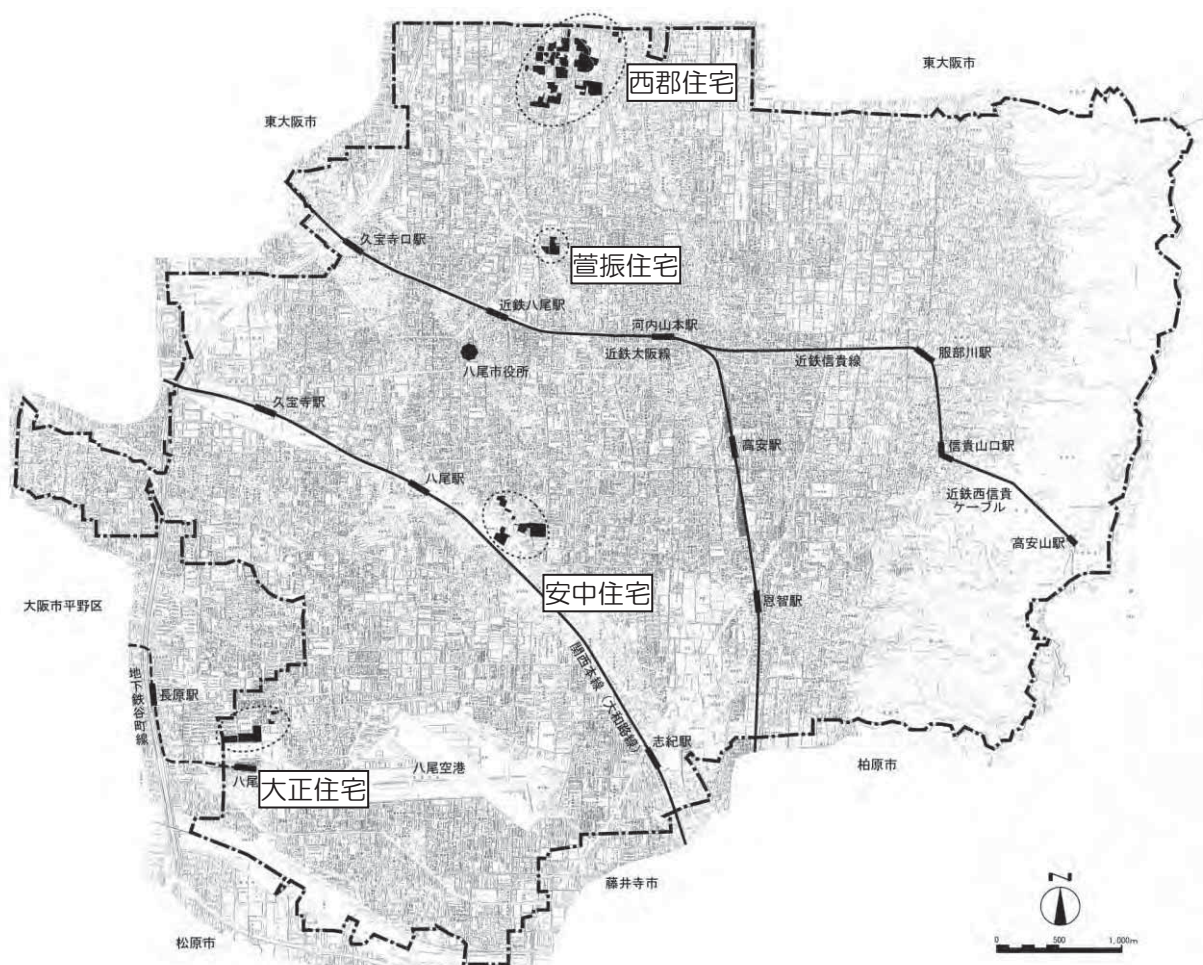
②調査対象

八尾市在住の市民 無作為抽出 2000 世帯（市営住宅入居者を除く）

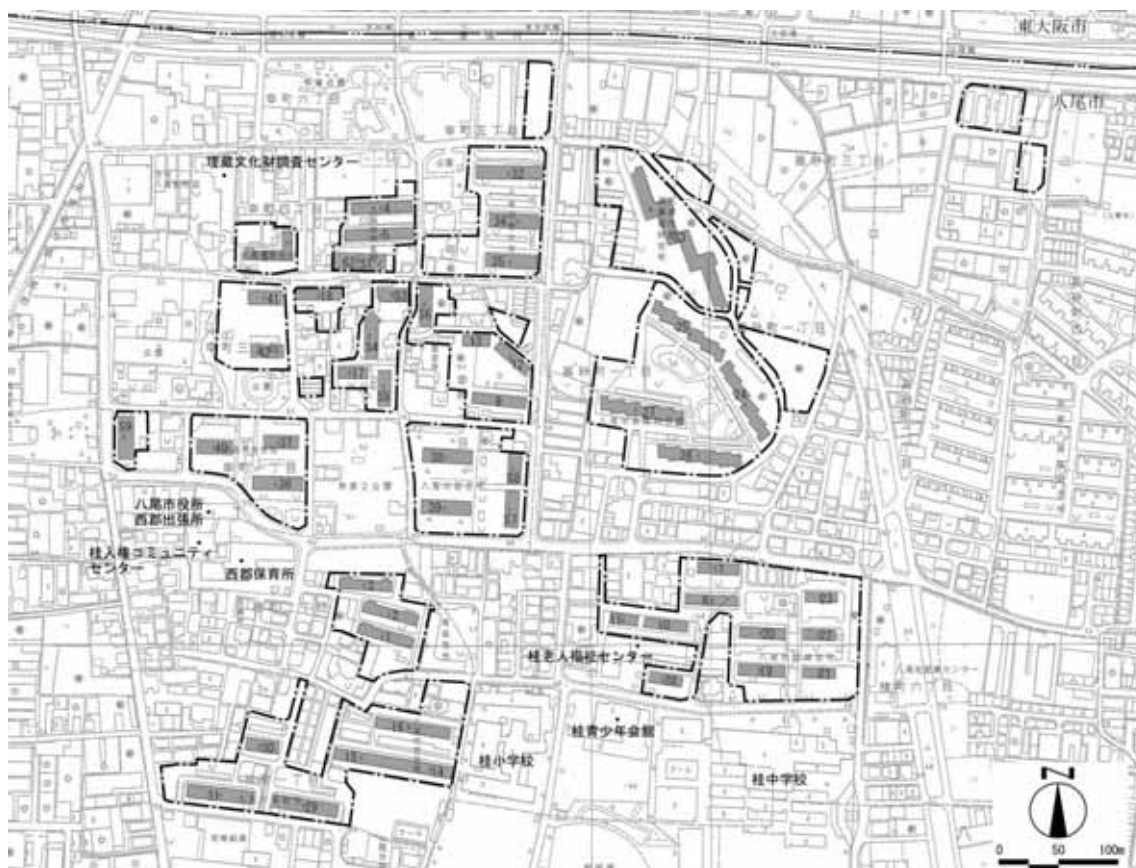
③調査方法

調査票を対象者に郵送し、調査票への記入後に返送してもらう、郵送法とした。

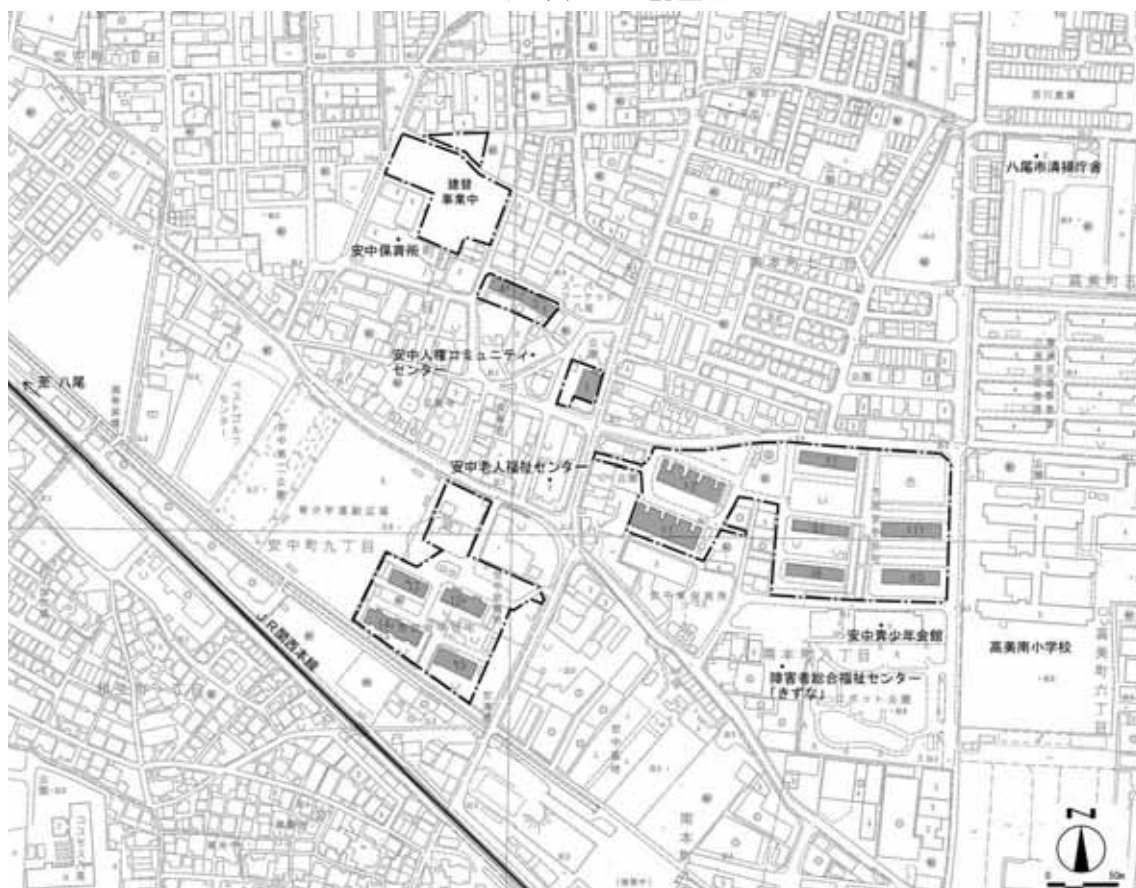
＜対象市営住宅位置図＞



＜西郡住宅 配置図＞



＜安中住宅 配置図＞



＜萱振住宅 配置図＞



＜大正住宅 配置図＞



＜西郡住宅 住棟別諸元＞

棟番号	総階数	戸数	間取り	棟番号	総階数	戸数	間取り
1	3	4	2K	27	4	40	3K
		16	3LDK	28	5	20	3K
2	3	4	2K	29	5	40	3DK
		16	3LDK	30	5	20	3DK
3	3	4	2K	31	4	32	3DK
		16	3LDK	32	4	32	3DK
4	4	8	2K	33	11	192	3DK
		24	3K	34	4	24	3DK
5	4	40	2K	35	4	24	3DK
6	4	20	2K-A	36	4	24	3DK
		4	2K-B	37	4	16	3DK
		12	3K	38	4	24	3DK
7	5	30	3K	39	4	24	3DK
8	5	20	2K	40	4	16	3DK
		20	3K	41	4	16	3DK
9	5	20	2DK-A	42	4	16	3DK
		10	2DK-B	店 1	3	4	2K
		5	3DK			4	3K
10	5	10	1LDK			6	店舗
		20	2DK	店 2	4	6	2K
11	5	10	2DK			6	3K
		5	4DK			4	店舗
12	5	30	3K	店 3	5	16	3K
13	5	20	3K			8	店舗
14	5	40	3K	店 4	2	6	3K
15	5	40	3K			6	店舗
16	5	50	3K	店 5	2	5	3K
17	5	20	3K			5	店舗
18	5	30	3K	店 6	2	6	3K
19	5	30	3K			6	店舗
20	5	30	3K	店 7	2	5	3K
21	5	20	3K			5	店舗
22	5	20	3K	店 8	2	4	3K
23	5	20	3K			4	店舗
24	4	40	3K	店 9	2	6	3K
25	4	40	3K			6	店舗
26	4	40	3K	合計	—	1,434	—

※平成21年7月末現在

＜安中住宅 住棟別諸元＞

棟番号	総階数	戸数	間取り	棟番号	総階数	戸数	間取り
1	5	40	2LDK	12	4	8	1K
2	5	40	2LDK			12	3DK
3	5	10	4DK	13	4	16	3DK
4	5	20	3K	14	4	24	3DK
7	5	30	2DK	15	4	2	3DK
8	5	30	2DK				(車いす対応)
9	5	30	2DK			14	3DK
10	5	30	3DK	店 A	2	3	3K
11	5	30	3DK				店舗
合計				合計	—	339	—

※平成21年7月末現在

＜萱振住宅 住棟別諸元＞

棟番号	総階数	戸数	間取り
1	3	12	3DK
2	4	16	3DK
3	3	18	3DK
4	4	24	3DK
5	3	18	3DK
6	3	12	3DK
合計	—	100	—

※平成21年7月末現在

＜大正住宅 住棟別諸元＞

棟番号	総階数	戸数	間取り	棟番号	総階数	戸数	間取り
41～45	1	4	2K	192～197	2	6	3K
46～49	1	4	2K	198～203	2	6	3K
50～53	1	4	2K	204～209	2	6	3K
54～57	1	4	2K	1期工区	8 (一部7階建)	23	2DK
58～61	1	4	2K			28	2LDK
62～65	1	3	2K			37	3DK
174～179	2	6	3K			7	4DK
180～185	2	6	3K			2	2DK(身体障害者向)
186～191	2	6	3K	合計	—	156	—

※平成21年7月末現在

II. 調査の実施状況

1. 回収状況

(1) 調査別回収率

市営住宅調査は回収率 66.4%（1124 世帯）であった。未回収の理由としては「回答をしない意志」を示した方や、「入院等で常に留守」という世帯がいたことが、一因としてあげられ、特に西郡住宅で顕著に表れている。

また、民間住宅調査は回収率 54.6%（1089 世帯）であった。

＜市営住宅 回収率＞

市営住宅	回収数	未回収数	回収率	回答しない意志を確認できた数	入院等で常に留守だった数
西郡	715	454	61.2%	136	60
安中	226	87	72.2%	26	—
萱振	79	17	82.3%	2	—
大正	94	20	82.5%	0	—
不明	10	—	—	4	—
合計	1124	568	66.4%	168	

※入院等で常に留守：ポスト、電気メーター、近隣ヒアリング等で確認

＜民間住宅 回収率＞

民間住宅	回答数	未回答数	回答率	宛先不明で返送
持ち家	741			
民間借家	222			
公的借家	80	—	—	—
社宅・寮	19			
その他	27			
合計	1089	907	54.6%	4

(2) 住棟別・地域別回収率

市営住宅調査の棟別の特徴として、西郡の店舗 1～6 号棟において回収率が低く、うち店舗 5・6 号棟では回答が得られなかった。

また、民間住宅調査の地域別では、泉町、北亀井町、清水町、新家町、高町、千塚、西木の本、西高安町、東老原、福万寺町北で回答が得られなかった。

<住棟別 回収数>

	号棟	対象 世帯数	回収数	未回収	回収率		号棟	対象 世帯数	回収数	未回収	回収率
西郡	1	7	6	1	85.7%	西郡	店 1	8	1	7	12.5%
	2	12	9	3	75.0%		店 2	11	2	9	18.2%
	3	3	3	0	100.0%		店 3	21	10	11	47.6%
	4	14	5	9	35.7%		店 4	5	2	3	40.0%
	5	20	12	8	60.0%		店 5	4	0	4	0.0%
	6	23	16	7	69.6%		店 6	5	0	5	0.0%
	7	19	11	8	57.9%		店 7	4	3	1	75.0%
	8	21	10	11	47.6%		店 8	3	3	0	100.0%
	9	34	20	14	58.8%		店 9	5	3	2	60.0%
	10	15	12	3	80.0%		不明		16		
	11	10	9	1	90.0%	安中	1	36	18	18	50.0%
	12	23	15	8	65.2%		2	40	20	20	50.0%
	13	15	8	7	53.3%		3	8	7	1	87.5%
	14	29	17	12	58.6%		4	13	8	5	61.5%
	15	30	20	10	66.7%		7	29	22	7	75.9%
	16	39	14	25	35.9%		8	28	23	5	82.1%
	17	18	11	7	61.1%		9	30	25	5	83.3%
	18	26	17	9	65.4%		10	28	21	7	75.0%
	19	29	19	10	65.5%		11	25	17	8	68.0%
	20	27	15	12	55.6%		12	20	13	7	65.0%
	21	17	10	7	58.8%	萱振	13	14	12	2	85.7%
	22	18	12	6	66.7%		14	23	18	5	78.3%
	23	20	11	9	55.0%		15	16	14	2	87.5%
	24	38	28	10	73.7%		店 A	3	2	1	66.7%
	25	36	18	18	50.0%		不明		6		
	26	40	20	20	50.0%	萱振	1	11	8	3	72.7%
	27	34	19	15	55.9%		2	15	14	1	93.3%
	28	20	14	6	70.0%		3	18	17	1	94.4%
	29	38	23	15	60.5%		4	23	19	4	82.6%
	30	19	12	7	63.2%		5	18	12	6	66.7%
	31	32	22	10	68.8%	大正	6	11	8	3	72.7%
	32	31	17	14	54.8%		不明		1		
	33	169	118	51	69.8%		1	96	83	13	86.5%
	34	24	12	12	50.0%		2	18	6	12	33.3%
	35	24	13	11	54.2%		不明		5		
	36	23	15	8	65.2%						
	37	15	10	5	66.7%						
	38	22	15	7	68.2%						
	39	23	9	14	39.1%						
	40	15	11	4	73.3%						
	41	15	8	7	53.3%						
	42	16	9	7	56.3%						

<地域別 回収数>

町	持ち家	民間借家	公的借家	社宅・寮	その他	地域内世帯数	町	持ち家	民間借家	公的借家	社宅・寮	その他	地域内世帯数	町	持ち家	民間借家	公的借家	社宅・寮	その他	地域内世帯数
相生町	3					789	小阪合町	4	4				959	東山本新町	18	2				2593
青山町	3		1		1	1399	小畑町	3	3				820	東山本町	14	6				2583
曙川東	6	4				754	幸町	1					704	東弓削	7					484
曙町	5					711	栄町	2	1		1	1	500	光町	4	1	1			406
木の本	3	1				587	桜ヶ丘	8	6				940	福万寺町	10	1				745
旭ヶ丘	3	4	8			915	佐堂町	4					580	福万寺町南	14	1				1237
跡部北の町		4				590	志紀町	1	6			1	577	北亀井町						34
跡部本町	3			2		511	志紀町西	2		23	3		2031	福万寺町北						23
跡部南の町	1					205	志紀町南	6	1	2			998	二俣	5			1		592
泉町						139	渋川町	7	3				1089	末広町	9	2				1096
植松町	11	3	3			1708	清水町						219	松山町	8	1				744
大窪	3					465	神宮寺	5					533	水越	4					366
太田	8	1			1	1843	新家町						173	美園町	6	2				678
大竹	2	1				470	神武町		1				28	老原	8	5				1743
太田新町	3					639	明美町	6	3				733	南植松町	11		1	1		918
刑部	13	5				1791	荘内町	1	1				320	南亀井町	2	2				341
恩智	1					86	太子堂	4	2			1	1371	南木の本	8	2				2035
恩智北町	5	6				1482	田井中	7		1		1	1071	南久宝寺	4	1				735
恩智中町	13	1		1		1593	高砂町	4	1	10		1	1949	南小阪合町	8	6				913
恩智南町	6	3	1			768	高町						18	南太子堂	7	2				929
垣内	4					768	高美町	8					1156	南本町	18	4				3042
楽音寺	3				1	476	高安町北	5	3				1038	都塚	2					192
柏村町	5	1		1		696	高安町南	4	5	1			1026	宮町	11	2		1		1416
春日町	4	1	1			787	竹渚	4	1				891	八尾木	9	3				1317
桂町	2	1				944	竹渚西	7					953	八尾木北	13	4				1434
上尾町	3	1				666	竹渚東	2					502	八尾木東	3	1				388
上之島町北	7	5				1358	千塚						140	安中町	22	4			1	3090
上之島町南	3	2				1135	堤町	11					1130	山賀町	1					99
亀井町	2					469	天王寺屋	11	2	6		1	1516	山城町	16	5				1643
萱振町	9	2				1502	長池町	13	3				1587	山畑	2					218
北久宝寺	3	1	4	1	1	782	中田	5	3				1155	山本高安町	2	1				311
本町	17	6				2179	永畑町	8					1096	山本町	6	3	1			515
北本町	8	3				1458	西木の本						916	山本町北	15	2	2		1	1801
北木の本	5					789	西久宝寺		1				45	山本町南	15	8	4	2	1	2072
陽光園	2	3				645	西高安町						89	弓削町	5	3				864
久宝園	3	4		1		940	西山本町	16	7			1	2032	弓削町南	2	1				573
久宝寺	14	5	1			2379	西弓削	1					163	龍華町	9					562
教興寺	4	4			1	982	沼	9					1024	緑ヶ丘	10		4			1632
空港				1		244	福栄町	1	1				104	若草町	2	3	5	2		604
楠根町	3					554	東老原						168	若林町	5	2			1	774
黒谷	9				1	755	東久宝寺	7	3			1	667	服部川	6					908
神立	3					168	東太子	5	2		1	1	957	不明	10	2				
光南町		3				413	東本町	10	2				1102							
郡川	6					623	東町	7					693							

2. 有効回答数

(1) 市営住宅の有効回答数

	項目	西郡	安中	萱振	大正	不明	全体
Ⅰ	1.何号棟の何階にすんでいますか？（階）	679	218	79	86	8	1070
	2.現在の住宅には、いつ頃から住んでいますか？また、この地域にはいつ頃から住んでいますか？（住宅）	691	220	79	87	10	1087
	2.現在の住宅には、いつ頃から住んでいますか？また、この地域にはいつ頃から住んでいますか？（地域）	634	201	62	71	9	977
	3.現在の住宅に、入居した理由は何ですか？（3つまで）	671	215	77	86	10	1059
	4.現在の住宅で困っていることはありますか？（いくつでも）	668	208	75	80	10	1041
	5.すぐにでも改善して欲しいことは何ですか？（4つまで）	467	107	41	12	5	632
	6.今後、どのような住宅に住みたいですか？（4つまで）	668	207	77	85	9	1046
	7.現在のお住まいに住み続けたい理由は何ですか？（3つまで）	423	122	53	74	6	678
	8.引越すとしたら、その理由は何ですか？（3つまで）	400	110	34	22	7	573
	9.お住まいについて、家賃等の支払いはどの程度なら考えられますか？	434	123	35	38	7	637
	10.現在の住まいを、引き継がせたい人はいますか？	651	198	74	79	10	1012
Ⅱ	1.近所に子どもや親御さん等、親族はいますか？（いくつでも）	673	205	79	83	10	1050
	2.もしもの時かけつけてくれる人はいますか？（いくつでも）	678	213	78	85	9	1063
	3.次の中で、ここ数年で経験したことはありますか？（いくつでも）	484	145	58	42	8	737
	4.団地での共同生活で困っていることはありますか？（いくつでも）	608	188	71	75	11	953
	5.家族でもっとも外出機会が少ない方の状況をお答えください。	643	190	72	81	9	995
	6.周辺施設等で、あると便利なものはありますか？（いくつでも）	657	206	74	85	11	1033
	7.生活の上での困りごと解決のために、あるといいものは何ですか？（いくつでも）	575	191	73	76	11	926
	8.日頃、団地・地域の情報などはどのように知っていますか？（いくつでも）	677	209	77	85	11	1059
Ⅲ	1.世帯人数と家族の性別・年齢を教えてください。（世帯構成）	652	201	73	86	8	1020
	1.世帯人数と家族の性別・年齢を教えてください。（世帯人数）	675	211	76	90	9	1061
	1.世帯人数と家族の性別・年齢を教えてください。（性別・年齢）	672	208	74	90	8	1052
	2.現在の家賃は、およそいくらですか？	672	204	76	83	9	1044
	3.現在の家族全員の収入は、およそいくらですか？	552	187	68	74	7	888
	4.世帯の主な収入源は何ですか？	673	214	77	87	10	1061
	5.ご家族に介護などの支援を必要としている人がいますか？また、介護サービスなどを利用していますか？	621	191	72	79	10	973
Ⅳ	1.現在お住まいの住宅について総合的に見てどのように思っていますか？	689	220	78	88	10	1085
	2.現在お住まいの住宅の周りの環境について総合的に見てどのように思っていますか？	678	218	77	89	10	1072
V	その他	117	46	6	18	0	187

(2) 民間住宅の有効回答数

	項目	持ち家	民間借家	公的借家	社宅・寮	その他	全体
I	1.現在、どちらにお住まいですか？	741	222	80	19	27	1089
	2.現在の住宅に、入居した理由は何ですか？（3つまで）	729	219	79	18	15	1060
	3.住宅の所有形態はどのようになっていますか？	741	222	80	19	27	1089
	4.どのような住宅にお住まいですか？	690	211	73	18	16	1008
	5.お住まいの広さは、およそ何㎡(または何坪)くらいですか？	708	203	70	18	14	1013
	6.現在の住宅で困っていることはありますか？（5つまで）	698	209	78	18	16	1019
	7.今の住宅から住み替えをしたいと考えていますか？その場合、どのような住宅を考えますか。（3つまで）	720	214	78	19	16	1047
	8.現在のお住まいに住み続けたい理由は何ですか？（3つまで）	485	77	44	4	10	620
	9.引越すとしたら、その理由は何ですか？（3つまで）	291	137	45	17	11	501
II	1.これからの公的な住宅施策として、特に必要な取り組みは何だと考えますか？（3つまで）	669	206	75	19	18	987
	2.八尾市にある公営住宅やUR住宅などを知っていますか？	726	216	80	19	19	1060
	3.ここ5年以内に、公営住宅への入居募集に応募したことはありますか？	704	211	72	19	18	1024
	4.応募した理由は何ですか？（いくつでも）	30	46	18	1	2	97
III	1.もしもの時かけつけてくれる人はいますか？（いくつでも）	726	213	77	19	18	1053
	2.家族でもっとも外出機会が少ない方の状況をお答えください。	713	202	78	17	17	1027
	3.周辺施設等で、あると便利なものは何ですか？（いくつでも）	714	207	76	19	18	1034
	4.生活の上での困りごと解決のために、あるといいものは何ですか？（いくつでも）	669	206	70	15	17	977
IV	1.世帯人数と家族の性別・年齢を教えてください。（世帯構成）	709	207	76	19	19	1030
	1.世帯人数と家族の性別・年齢を教えてください。（世帯人数）	724	209	77	19	20	1049
	1.世帯人数と家族の性別・年齢を教えてください。（性別・年齢）	716	211	75	19	21	1042
	2.現在の家賃・住宅ローンは、およそいくらですか？	377	212	75	17	9	690
	3.現在の家族全員の収入は、およそいくらですか？	672	206	76	17	11	982
	4.世帯の主な収入源は何ですか？	713	215	79	19	17	1043
	5.ご家族に介護などの支援を必要としている人がいますか？また、介護サービスなどを利用していますか？	702	208	77	19	14	1020
V	1.現在お住まいの住宅について総合的に見てどのように思っていますか？	731	219	79	19	16	1064
	2.現在お住まいの住宅の周りの環境について総合的に見てどのように思っていますか？	729	217	79	19	17	1061
VI	その他	122	45	22	3	3	195

