

第3章 今後の住宅施策にむけて

1. 世帯構成の特徴と課題

(1) 市営住宅の世帯構成

市営住宅全体の傾向として、民間住宅と比べたときに、明らかな高齢化・単身化・低収入が伺える。また、母子・父子世帯も1割超と民間住宅の1.5倍以上高い割合である。これは建設事業当時の入居世帯の高齢化や、近年の市営住宅のセーフティネット化による影響と見られ、現状では改善要因がないことから、今後はこの傾向が強まると考えられる。

①西郡住宅

高齢化率は市全体より1割程度高く、未成年がやや少ない。市営住宅の中では平均的な世帯構成だが世帯数が多いため、高齢者や単身者、低所得者の実数は最も多い。また、低所得者は若い世代にも多く、就労困難な実態が示唆される。

②安中住宅

高齢化率は市全体より1割を超えて高く、未成年が少ない。市営住宅の中でもやや高齢化、単身化が進んでいる世帯構成となっている。また、低所得者は若い世代にも多く、就労困難な実態が示唆される。

③萱振住宅

高齢化率は市全体より1割程度高いが、未成年もやや多く、母子・父子世帯が特に多いため、世帯構成としては働き盛りの世代がやや少ない傾向にある。所得は他の市営住宅に比べると安定した世帯が多いが、民間住宅に比べると低所得の割合は高い。

④大正住宅

高齢化率は市全体よりはるかに高く6割を超えており、大半は高齢世帯、単身世帯である。また、収入源は大半が年金であり、所得は低いが収入は保障されている。

【市】世帯の特徴と課題一覧

| | 西郡 | 安中 | 萱振 | 大正 |
|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 世帯年齢 | 平均年齢 51 歳、高齢化率 36% | | | |
| | 65 歳以上 3 割超 未成年 1 割超 | 65 歳以上 4 割弱 未成年 1 割 | 65 歳以上 3 割超 未成年 2 割超 | 65 歳以上 6 割超 未成年 1 割弱 |
| 世帯構成 | 平均人数 2.0 人、1 人 4 割弱、2 人 3 割超 20 代・70~90 代で、ひとり 5 割前後 | | | |
| | ひとり 4 割超 母子・父子 1 割超 | ひとり 4 割超 母子・父子 1 割超 | ひとり 2 割超 母子・父子 2 割超 | ひとり 4 割超 |
| 家賃 | 3 万円未満 9 割超 | 3 万円未満 9 割超 | 3 万円未満 5 割超 | 3 万円未満 9 割超 |
| 収入 | 100 万円未満 4 割、60 代以上で 100 万円未満が 4 割 | | | |
| | 200 万円未満 7 割超 | 200 万円未満 7 割超 | 200 万円未満 5 割 | 200 万円未満 6 割超 |
| 収入源 | 給与 3 割、年金・恩給 4 割超 | | | |
| | 公的な支援 2 割 | 公的な支援 2 割 | | 年金・恩給 7 割 |
| 介護状況 | 必要な人がいる：70 代 4 割弱、80 代 5 割超、90 代 9 割超 必要な人がいるけれど、利用していない：70 代 2 割弱 | | | |

(2) 民間住宅の世帯構成

所有形態別に世帯状況が大きく異なっている。

① 持ち家

高齢化率はやや低いが、50代以上が平均よりやや多い傾向となっている。夫婦と子、3世代といった構成が多い。また、住宅ローンの有無はあるものの、収入は比較的安定しており、良好な生活環境が伺える。

② 民間借家

高齢化率は低く、30代前後の夫婦や子育て層がやや多いが、他の民間住宅に比べて、1～2人世帯が多い傾向がある。また、家賃3万円以上が9割超、6万円以上が6割弱と、家賃は高めであるが、収入はあまり多くない世帯もあり、生活困窮者が潜在している可能性が高い。

③ 公的借家

市営住宅と似たような傾向が多く、高齢化がやや進行している。しかし、世帯の単身化や低所得化は顕著ではなく、他の民間住宅に比べて低い程度である。原因として、都市再生機構によって、低家賃のファミリー向け住戸が供給されていることが考えられる。

④ 社宅・寮

高齢者はおらず、20～50代及びその子どもといった世帯構成となっている。特に0代と20代が多く、持ち家等に移行するまでの仮の住まいとなっている。会社付きのため、収入面も保障されている。

【民】世帯の特徴と課題一覧

| | 持ち家 | 民間借家 | 公的借家 | 社宅・寮 |
|------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| 世帯年齢 | 平均年齢 46 歳、高齢化率 26% | | | |
| | 65 歳以上 3 割弱 未成年 2 割弱 | 65 歳以上 2 割超 未成年 2 割弱 | 65 歳以上 3 割超 未成年 1 割超 | 65 歳以上なし 未成年 1 割弱 |
| 世帯構成 | 平均人数 2.9 人、1 人 1 割超、2 人 3 割超 夫婦と子 4 割 | | | |
| | ひとり 1 割弱 | ひとり 3 割弱 母子・父子 1 割超 | ひとり 2 割超 母子・父子 1 割超 | ひとり 3 割弱 |
| 家賃 | 30～40 代で 6 万円以上 7 割 | | | |
| | 6 万円以上 5 割 | 6 万円以上 6 割弱 | 3 万円未満 4 割超 | 3 万円未満 6 割超 |
| 収入 | 300 万円以上～500 万円未満が最も多い | | | |
| | 300 万円以上 6 割超 | 300 万円未満 5 割超 | 300 万円未満 6 割超 | 300 万円以上 9 割超 |
| 収入源 | 給与 5 割超、年金・恩給 3 割超 | | | |
| 介護状況 | 必要な人がいる：70 代 2 割超、80 代 6 割弱、90 代 6 割超 必要な人がいるけれど、利用していない：80 代 2 割超 | | | |

2. 住宅別の特徴と課題

面積や世帯人数、世帯変化、身体状況、収入状況、老朽度、利便性、地域への思い入れ等の様々な要因によって、現在の住宅の住みやすさや、今後の住宅の考え方は多岐にわたる。全般的には、高齢化に対応した住宅へのニーズが高く、また、一定の広さを備えた低廉な住宅へのニーズも少なくない。

それらを踏まえ、各市営住宅に適したあり方や、潜在的な生活困窮者への対応を検討していく必要がある。

(1) 市営住宅の住まい状況

①西郡住宅

戸数は最も多いが、平均面積は最も小さく 43.8 m²（最低居住面積水準では 3 人以下）であり、必然的に高齢化・単身化が促進される住宅となっている。住宅及び地域の居住経年は長く、入居理由・承継意向を見ても定住・持続的コミュニティが形成されていることが伺える。

住宅については、他の市営住宅と比べても、著しい老朽化や設備面の社会的劣化に対する困りごとが非常に多く、今後は定住を望みつつも建替えの実現や、高齢者対応への期待が特に高い。また、持ち家希望もやや高い割合だが、地域内に民間用地は限られているという問題がある。

定住の理由は、住み慣れた地域であることや、家賃・身体上の不安があげられている。また、住み替えについては、前述の要因以外に家賃上昇、部屋の狭さがやや高い割合であげられている。

②安中住宅

戸数はやや多く、平均面積は 51.6 m²（最低居住面積水準では 4 人以下）である。住宅及び地域の居住経年はやや長く、入居理由・承継意向から定住・持続的コミュニティが形成されていることが伺える。

住宅については、老朽化や設備面の社会的劣化に対する困りごとが多く、今後は定住を望みつつも建替えの実現や、高齢者対応への期待が高い。

定住の理由は、住み慣れた地域であることや、家賃・身体上の不安があげられている。また、住み替えについては、前述の要因以外に家賃上昇、部屋の狭さがやや高い割合であげられている。

③萱振住宅

戸数は少ないが、平均面積は最も大きく 59.9 m²（最低居住面積水準では 5 人以下）であり、多様な世帯の居住が見込める住宅となっている。住宅及び地域の居住経年は比較的短く、入居理由から家賃や利便性を優先した、外部流入型のコミュニティであることが伺える。

住宅については、老朽化等に対する困りごとは民間住宅と比べてもやや少ないが、高齢者対応への期待は高い。

定住の理由は、家賃や交通の便があげられている。

④大正住宅

戸数は少ないが、平均面積は大きく 58.1 m²（最低居住面積水準では4～5人以下）であり、多様な世帯の居住が見込める住宅となっている。建て替え直後であり住宅の居住経年は短い、地域の居住経年は長く、建設時の世代が集住するコミュニティが形成されていることが伺える。

住宅については、建替え直後であることから困りごとは少ないが、今後の意向からは、高齢福祉対応に物足りなさを感じていることが伺える。

定住の理由は、住み慣れた地域であることや、家賃・身体上の不安、交通の便があげられている。また、住み替えについては、家賃上昇に対する不安が大きな要因となっている。

⑤店舗付き住宅

「営業をしていない」「不在」が非常に多い実態があることや、店舗部分と住宅を別々に考えた利用を希望する声が少ないことから、より詳細な実態把握と、入居者への柔軟な対応が必要な状況にある。

【市】住宅の特徴と課題一覧

| | 西郡 | 安中 | 萱振 | 大正 |
|--------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 規模 | 1416戸 | 399戸 | 100戸 | 123戸 |
| | 平均 43.8 m ² /戸 | 平均 51.6 m ² /戸 | 平均 59.9 m ² /戸 | 平均 58.1 m ² /戸 |
| 住宅居住経年 | 20年以上前6割超 | 20年以上前5割弱 | 20年以上前3割弱 | 20年以上前3割超 |
| 地域居住経年 | 40年以上前7割弱 | 30年以上前8割超 | 30年以上前4割超 | 40年以上前8割弱 |
| 入居理由 | 建設以前から5割 低額な家賃3割超 親族・知人近く3割 承継2割超 | 建設以前から5割弱 低額な家賃5割弱 親族・知人近く4割 | 建設以前から2割 低額な家賃7割超 利便性4割超 | 建設以前から5割 低額な家賃6割 |
| 困りごと | 老朽化6割弱 収納少4割弱 サッシ・ドア4割 浴室4割 階段昇降3割超 部屋が狭い3割弱 | 老朽化3割超 収納少4割弱 サッシ・ドア3割弱 浴室2割超 階段昇降2割 給排水管2割超 | 老朽化3割弱 階段昇降3割弱 光の射入等3割 | 収納少2割超 特になし5割弱 |
| | 定住5割弱 | 定住5割 | 定住7割 | 定住8割弱 |
| 今後の住宅 | 建替え4割弱 エレベーター3割超 1～2階2割弱 介護付1割超 福祉一体1割超 持ち家1割弱 | 建替え4割弱 エレベーター3割弱 1～2階1割超 介護付1割超 福祉一体1割 | 建替え2割弱 エレベーター3割弱 1～2階1割超 持ち家1割弱 | 介護付1割超 福祉一体2割弱 |
| 定住の理由 | ずっといる8割弱 家賃が心配4割超 年齢身体上4割弱 新生活に不安2割超 | ずっといる7割 家賃が心配5割弱 年齢身体上5割弱 | ずっといる4割超 家賃が心配4割弱 年齢身体上2割超 交通の便5割弱 | ずっといる7割超 家賃が心配4割超 年齢身体上4割弱 交通の便3割弱 |
| 住み替え理由 | 老朽化5割 階段昇降4割 家賃上昇4割弱 広い家に3割 | 老朽化4割 階段昇降3割超 家賃上昇4割弱 広い家に3割超 | 老朽化2割 階段昇降5割弱 家賃上昇3割 | 家賃上昇6割超 |
| 支払能力 | 家賃上昇なら、建替え・エレベーター設置希望 | | | |
| 安定の目安 | 家賃1万円未満なら、収入100万円以上 家賃3万円未満なら、収入200万円前後 | | | |
| 承継意向 | 承継意向5割超 | 承継意向4割弱 | 承継意向4割弱 | 承継意向6割弱 |

（２）民間住宅の住まい状況

①持ち家

所有形態の６割超が持ち家であり、平均面積は最も大きく92.2㎡である。入居理由は特に環境・利便性、親族・知人近く、もともと自宅といった理由が多く、地域性や個々の事情等様々な要因が影響している。

住宅については、老朽化等の困りごとは多くはないが、老朽化に困っている世帯は、建替え・修繕を検討している割合に比べてやや多い。また、高齢者向け住宅等を検討している世帯は比較的少ない。

定住の理由は、住み慣れた地域であることや、交通の便あげられているが、近所付き合いは特筆するほど多くはない。また、住み替えについては、老朽化以外に、広い家や高齢化対応があげられており、世帯の変化に合わせた住宅を模索する傾向が伺える。

②民間借家

所有形態の３割が民間借家であり、平均面積は39.2㎡（最低居住面積水準では３人以下）と非常に小さい。入居理由は特に環境・利便性と多く、流動層が多いことが伺えるが、親族・知人近くといった理由も少なくない。また、少数ではあるが入居契約ができなかったという回答もあり、生活困窮者等が入居を拒否されている可能性は否定できない。

住宅については、老朽化や、収納と部屋の狭さに困っている世帯が多くなっているが、定住意向はやや低く、収入に合わせて持ち家または公営住宅へ住み替えたいと考えている世帯が多い。

定住の理由として、利便性が特に高いが、一方で年齢身体上、新生活に不安といった割合も比較的高く、不安を抱えた世帯が多数潜在していることが伺える。

また、住み替え先として広い住宅を望む割合が高いが、市場調査では60㎡以上（最低居住面積水準では５人以上）の賃貸住宅の流通は少なく、選択肢が持ち家に限られてくる可能性が高い。

③公的借家

所有形態では７％程度であるが、市営住宅を除くと６％程度であり、平均面積は43.6㎡と、市営住宅で最も平均面積が小さい西郡住宅と同程度の広さである。入居理由の多くは低額な家賃であるが、環境・利便性、親族・知人近くといった理由も見られる。

住宅については、老朽化や、収納と間取りの悪さに困っている世帯が多いが、今後の住宅を考えると、高齢者対応への期待が特に高いことが伺える。

定住の理由は、住み慣れた地域であることや、交通の便あげられているが、反対に近所付き合いは特に少なく、住み替え希望先に今の地域以外が多いことから、コミュニティは重視されていないことが伺える。

④社宅・寮

所有形態では2%程度であり、平均面積は45.3㎡と決して広くはない。会社等の関係から入居している世帯が多いが、世帯人数と平均面積を比較すると、決して十分な広さではないことが伺える。

住宅の困りごとに、収納、老朽化、間取りの悪さ、部屋の狭さが多くあげられていることから、住環境が良好とは言い難い実情がある。

定住の理由も、会社等の関係が強く影響していると考えられ、他の所有形態に比べて特に近所付き合いを理由にしている割合は高い。また、住み替え希望が多く、収入が増えるまでの仮の住まいとしての役割が強い。

【民】住宅の特徴と課題一覧

| | 持ち家 | 民間借家 | 公的借家 | 社宅・寮 |
|-------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 規模 | 平均 92.2 ㎡/戸 | 平均 39.2 ㎡/戸 | 平均 43.6 ㎡/戸 | 平均 45.3 ㎡/戸 |
| 入居理由 | 環境・利便性4割 親族・知人近く3割 もともと自宅4割超 | 環境・利便性5割超 親族・知人近く4割弱 | 環境・利便性4割 親族・知人近く3割超 低額な家賃6割弱 | 環境・利便性3割超 低額な家賃4割 |
| 困りごと | 収納少3割 老朽化3割弱 特にない3割超 | 収納少4割弱 老朽化4割弱 部屋が狭い2割 | 収納少3割 老朽化3割 間取り悪い2割超 階段昇降2割超 | 収納少6割弱 老朽化4割超 間取り悪い3割超 部屋が狭い4割超 階段昇降3割超 |
| 今後の住宅 | 定住6割超 建替え修繕2割 | 定住3割弱 持ち家3割 高齢者向2割 公営住宅3割 介護付1割 福祉一体1割 民間賃貸1割超 | 定住5割弱 高齢者向3割弱 公営住宅3割弱 介護付2割 福祉一体2割弱 | 定住2割 持ち家6割超 公営住宅2割 民間賃貸3割超 |
| | ずっといる7割弱 交通の便4割弱 便利な施設2割 年齢身体上2割弱 近所付き合い2割弱 | ずっといる2割超 交通の便5割弱 便利な施設2割 年齢身体上3割 新生活に不安3割 近所付き合い2割弱 | ずっといる5割弱 交通の便5割 便利な施設2割超 年齢身体上3割弱 新生活に不安2割 | ずっといる8割弱 交通の便3割弱 便利な施設3割弱 新生活に不安3割弱 近所付き合い3割弱 |
| 定住の理由 | 老朽化5割 広い家に3割 階段昇降2割 | 老朽化3割超 広い家に4割弱 階段昇降2割弱 今の地域以外2割 | 老朽化3割 広い家に2割超 階段昇降3割 今の地域以外4割 | 老朽化5割超 広い家に5割超 階段昇降1割超 |
| 住宅市場 | 60～100㎡多い ローン6万円以上 | 40㎡以下3万円以上 50㎡以上6万円以上 60㎡以上8万円以上 | | |

3. 生活環境に関する特徴と課題

市営住宅では、民間住宅に比べ親族近居・見守り環境があること、治安面での課題が多いこと、マナーや自治活動の低下が伺える。また、市営・民間住宅とも、病院・診療所の重要性、認知症への不安等があげられている。総じて住宅管理施策や、住宅を含む地域運営やコミュニティ維持にあたっての、福祉支援や自治活動の重要性、市営住宅における各種施設や仕組みとの連携の重要性が伺える結果となっている。

(1) 市営住宅の生活環境

①西郡住宅

親族の近居状況や見守り状況は、ともに市営住宅で最も高い。一方で、室内転倒、気絶・身動き不能、共用部転倒の割合はやや高い。住宅のバリアフリー化は遅れているが、お互い様の見守り関係により、生活の安全・安心がある程度確保されていることが示唆される。

治安面では、不審者、自転車盗難・イタズラ、車イタズラ・荒らしが比較的高く、困りごとでは、マナー低下、自治管理体制の困難さが最も多くあげられている。治安と自治の改善が最も望まれるとともに、それを担う若年世帯の減少に対しても対策が必要と考えられる。

あると便利な施設は、病院・診療所、食材・惣菜、日用品・雑貨が他の市営住宅と比較しても特に多く、また、あるといい仕組みは、認知症支援、移動支援、相談所、ちょっとした修理等が特に多い。多様な施設が少なく、孤立した市営住宅群であることの弊害が見て取れる。

また、情報源を見ると、特に人づてや地域ニュースの割合が高く、地域としての人間関係や様々な活動が活発であることが伺える。

②安中住宅

親族の近居状況や見守り状況は、ともに高いが、室内転倒、共用部転倒も見られる。住宅のバリアフリー化は徐々に進んでおり、お互い様の見守り関係もあるため、生活の安全・安心がある程度確保されていることが示唆される。

治安面では、不審者、自転車盗難・イタズラ、車イタズラ・荒らしが比較的高く、困りごとでは、マナー低下、自治管理体制の困難さが多くあげられている。治安と自治の改善が望まれるとともに、それを担う若年世帯の減少に対しても対策が必要と考えられる。

あると便利な施設は、病院・診療所、食材・惣菜、日用品・雑貨、来客用駐車場がやや多く、また、あるといい仕組みは、認知症支援、移動支援、ちょっとした修理等が多い。便利な施設はある程度存在するが十分ではなく、市営住宅群と周辺地域とが連携して、地域をつくっていくことが望まれる。

また、情報源を見ると、特に人づてや地域ニュースの割合が高く、地域としての人間関係や様々な活動が活発であることが伺える。

③萱振住宅

親族の近居状況や見守り状況は、あまり高くはないが、室内転倒等は少ない。入居者が比較的若いため、生活の安全・安心が問題視されるほどではないが、将来的に高齢化が進むことを考えると、住宅のバリアフリー化や地域コミュニティの醸成は課題である。

治安面では、不審者、自転車盗難・イタズラ、車イタズラ・荒らしがやや高く、困りごとでは、高齢者が少ないにも関わらず自治管理体制の困難さがあげられている。

あると便利な施設は、病院・診療所、来客用駐車場がやや多いが、地域の利便性は高いと考えられる。

また、情報源を見ると、特に市政だよりと回覧板の割合が高く、人間関係よりも、広報物が重視される傾向にある。

【市】生活環境に関する特徴と課題一覧

| | 西郡 | 安中 | 萱振 | 大正 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 親族近居 | 同じ地域 6 割弱 | 同じ地域 5 割弱 | 八尾市内 6 割弱 | 市外 1 時間内 5 割弱 |
| 見守り | 近くに親族・友人 8 割弱 | 近くに親族・友人 7 割超 | 近くに親族・友人 5 割 | 近くない親族・友人 6 割 |
| 外出機会 | 1 週間に一度・外出しない 2 割弱、2・3日に一度以下 4 割弱 30~40 代で、2・3日に一度以下 2 割弱 | | | |
| 経験（身体） | 室内転倒 3 割弱 気絶・身動き不能 1 割 共用部転倒 2 割弱 | 室内転倒 2 割弱 共用部転倒 1 割超 | 室内転倒 1 割超 | 室内転倒 3 割弱 気絶・身動き不能 2 割 |
| 経験（治安） | 不審者 2 割超 自転車盗難 4 割弱 自転車イタズラ 4 割弱 車イタズラ 3 割弱 車上荒らし 2 割 | 不審者 2 割弱 自転車盗難 5 割弱 自転車イタズラ 5 割弱 車イタズラ 2 割弱 車上荒らし 1 割超 | 不審者 2 割超 自転車盗難 4 割弱 自転車イタズラ 3 割超 車イタズラ 2 割弱 車上荒らし 2 割超 | 不審者 1 割超 自転車盗難 3 割 自転車イタズラ 2 割超 車イタズラ 2 割超 車上荒らし 1 割超 |
| 困りごと | 草刈り・掃除 3 割超 駐輪場 3 割 迷惑駐車 3 割弱 動物 3 割弱 協力体制 2 割超 ゴミ捨て 2 割 近隣騒音 2 割弱 世話人不在 2 割弱 付き合いがない 2 割弱 隣人への不安 1 割 | 草刈り・掃除 4 割弱 駐輪場 2 割超 迷惑駐車 2 割 動物 2 割超 協力体制 2 割弱 ゴミ捨て 2 割超 近隣騒音 2 割 世話人不在 2 割 | 草刈り・掃除 4 割 駐輪場 3 割弱 迷惑駐車 1 割超 | 草刈り・掃除 5 割弱 駐輪場 1 割超 ゴミ捨て 1 割 近隣騒音 1 割超 |
| 便利な施設 | 病院・診療所 6 割弱 食材・惣菜 6 割弱 日用品・雑貨 4 割超 福祉施設 3 割弱 来客用駐車場 2 割 | 病院・診療所 5 割 食材・惣菜 3 割超 日用品・雑貨 3 割 福祉施設 3 割弱 来客用駐車場 3 割弱 | 病院・診療所 4 割弱 食材・惣菜 2 割 来客用駐車場 4 割 文化施設 2 割超 | 病院・診療所 5 割 食材・惣菜 5 割超 日用品・雑貨 4 割 福祉施設 3 割 食堂 2 割超 文化施設 3 割弱 |
| 仕組み | 認知症支援 4 割弱 移動支援 3 割弱 相談所 2 割超 ちょっとした修理 2 割超 | 認知症支援 3 割超 移動支援 3 割弱 ちょっとした修理 2 割 | 認知症支援 2 割超 | 認知症支援 4 割超 相談所 3 割超 見守り関係 2 割超 話し相手 2 割 |
| 情報源 | 市政だより 7 割超 団地掲示板 5 割 人づて 3 割 地域ニュース 3 割弱 | 市政だより 7 割 団地掲示板 8 割弱 人づて 3 割 地域ニュース 3 割超 | 市政だより 9 割 団地掲示板 8 割弱 人づて 2 割超 回覧板 8 割超 市広報板 3 割弱 | 市政だより 8 割弱 団地掲示板 7 割 回覧板 9 割弱 市広報板 4 割弱 |

④大正住宅

親族の近居状況や見守り状況は、ともに市営住宅で最も低い。一方で、室内転倒、気絶・身動き不能の割合は高い。高齢化が進むなか、生活の安全・安心が最も不安視される住宅である。

治安面では、自転車盗難・イタズラ、車イタズラがやや高く、困りごとでは、高齢化による自治管理体制の困難さが多くあげられている。

あると便利な施設は、病院・診療所、食材・惣菜、日用品・雑貨、福祉施設、食堂、文化施設等様々であり、また、あるといい仕組みは、認知症支援、相談所、見守り関係、ちょっとした修理等が多い。特に高齢者にとっての地域の利便性は低いと考えられ、その改善が望まれていることが伺える。

また、情報源を見ると、特に市政だよりと回覧板の割合が高く、人間関係よりも、広報物が重視される傾向にある。

(2) 民間住宅の生活環境

見守り状況は、市営住宅と比較してやや低いが、持ち家では同居家族が多いため、良好な見守り環境が確保できていると考えられる。

あると便利な施設は、病院・診療所、食材・惣菜、日用品・雑貨、文化施設、福祉施設、来客用駐車場が上位にあげられており、また、あるといい仕組みは、認知症支援、相談所、見守り関係、移動支援が上位にあげられている。

これらの意見は八尾市全域における総論と考えられ、住宅施策だけでなく福祉・教育・自治等の幅広い分野で、生活環境の改善が望まれていることが伺える。

【民】生活環境に関する特徴と課題一覧

| | 持ち家 | 民間借家 | 公的借家 | 社宅・寮 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 見守り | 同居家族 6割 近くに親族・友人 6割弱 | 近くに親族・友人 5割超 | 近くに親族・友人 5割 | 近くにない親族・友人 5割弱 |
| 外出機会 | 1週間に一度・外出しない 1割超、2・3日に一度以下 3割超 30～40代で、2・3日に一度以下 1割超 | | | |
| 便利な施設 | 病院・診療所 7割弱 食材・惣菜 5割超 日用品・雑貨 4割超 文化施設 4割弱 福祉施設 3割超 来客用駐車場 3割 | 病院・診療所 6割 食材・惣菜 6割弱 日用品・雑貨 5割弱 文化施設 4割弱 福祉施設 2割超 来客用駐車場 3割弱 食堂 2割 | 病院・診療所 7割弱 食材・惣菜 4割超 日用品・雑貨 5割弱 文化施設 3割 福祉施設 3割弱 来客用駐車場 3割超 食堂 2割 喫茶店等 3割弱 | 病院・診療所 7割弱 食材・惣菜 6割超 日用品・雑貨 6割弱 文化施設 7割弱 来客用駐車場 4割弱 食堂 4割弱 喫茶店等 2割 |
| 仕組み | 認知症支援 4割超 相談所 3割弱 見守り関係 2割 移動支援 2割 | 認知症支援 3割超 相談所 3割弱 見守り関係 3割弱 移動支援 2割超 | 認知症支援 4割超 相談所 3割 見守り関係 3割 移動支援 2割 見守り専門員 2割 | 認知症支援 3割弱 相談所 3割弱 移動支援 2割 |

4. 今後の住宅施策にむけて

(1) 市営住宅における定住コミュニティとセーフティネット化

今回の調査により、各市営住宅には地域の成り立ちごとに別々のコミュニティ形態がつけられており、それらのコミュニティに対して、高齢化・単身化・低所得化と言った住宅のセーフティネット化による弊害が生じつつあることが明らかとなった。

また、今後セーフティネット化が促進されるに当たっては、住宅の老朽化、バリアフリー化の遅れといったハード面の課題、高齢化による自治活動の低下、地域としての活力の衰退と利便性の低下といったソフト面の課題も明らかとなった。

(2) 住宅確保要配慮者に対する公的支援

住宅確保要配慮者に対する公的支援としては、現状では市営住宅の提供が数少ない対応策の1つであるが、調査の結果、情報の少なさ、当選確率の低さが課題として明らかになった。

また、民間住宅では、民間借家に住宅困窮者が潜在している可能性や、必要な広さに対して家賃が大きな障害であること、そもそも高齢者が住みやすい住宅や、子育てするのに十分広い住宅自体が少ないことが指摘された。

(3) おわりに—住宅・住環境の総論

課題分析の結果、市営住宅のセーフティネット化に対しては、コミュニティによる見守り関係の保持や、若年世帯の必要性、福祉支援や自治活動の重要性等、今後の市営住宅において取り組むべき方向性を垣間見ることができた。

また、高齢者向け住宅の供給、ファミリー向け住宅の供給、情報のわかりやすさ、入居機会の拡充、市営住宅空き家の早期解消、民間賃貸への家賃補助等も、今後検討が望まれる改善策である。

さらに、生活環境としては、特に高齢者の住宅とそれを取り巻く周辺環境・仕組みの改善が望まれており、そのためには福祉・教育・自治等の多様な分野の連携が期待される。

最後に、今回の調査の結果を踏まえ、今後の住宅施策にむけて、より具体的で実行可能な、整備及び管理の方向性が示されることを期待したい。