

## 第2章 公営住宅等ストックの状況

### (1) 吉岐市の概要

#### 1) 人口・高齢化率

本市の人口は減少傾向にあり、令和2年（2020年）の国勢調査では24,948人となっています。一方、高齢化率は増加傾向にあり、令和2年（2020年）時点では38.6%に達しています。



図 2-1 人口・高齢化率の推移

出典：国勢調査

#### 2) 年齢階層別人口の推移

平成2年（1990年）から令和2年（2020年）にかけての年齢階層別人口の推移は、老年人口の割合が年々増加する一方、年少人口割合は減少しており、少子高齢化が進行しています。

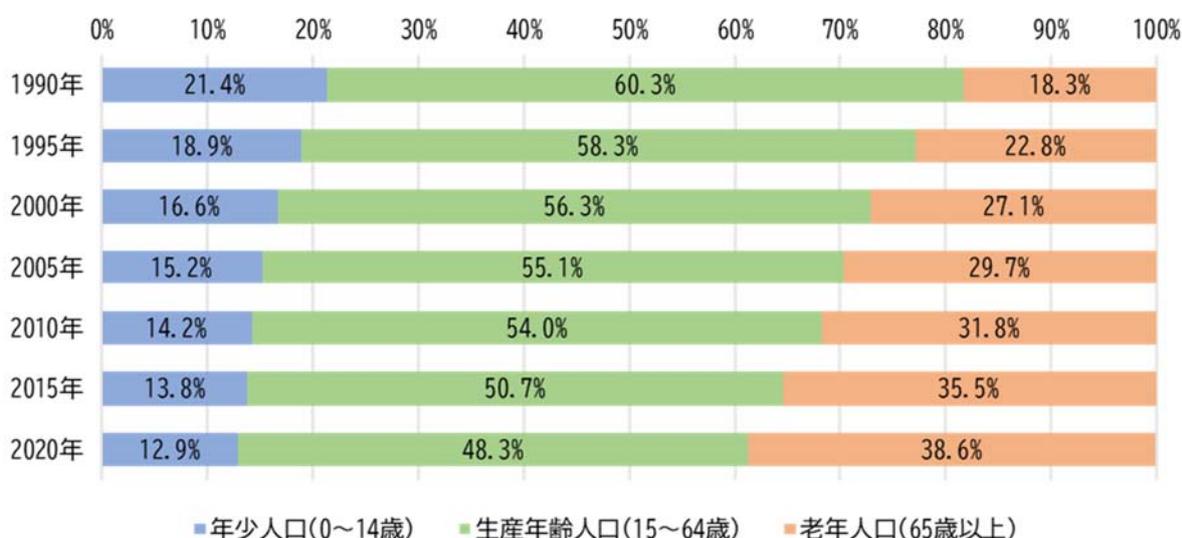


図 2-2 年齢階層別人口の推移

出典：国勢調査

### 3) 世帯数及び世帯規模

世帯数は、平成 12 年（2000 年）以降減少傾向にあります。

世帯規模は、令和 2 年（2020 年）時点で 2.6 人/世帯と年々減少しています。

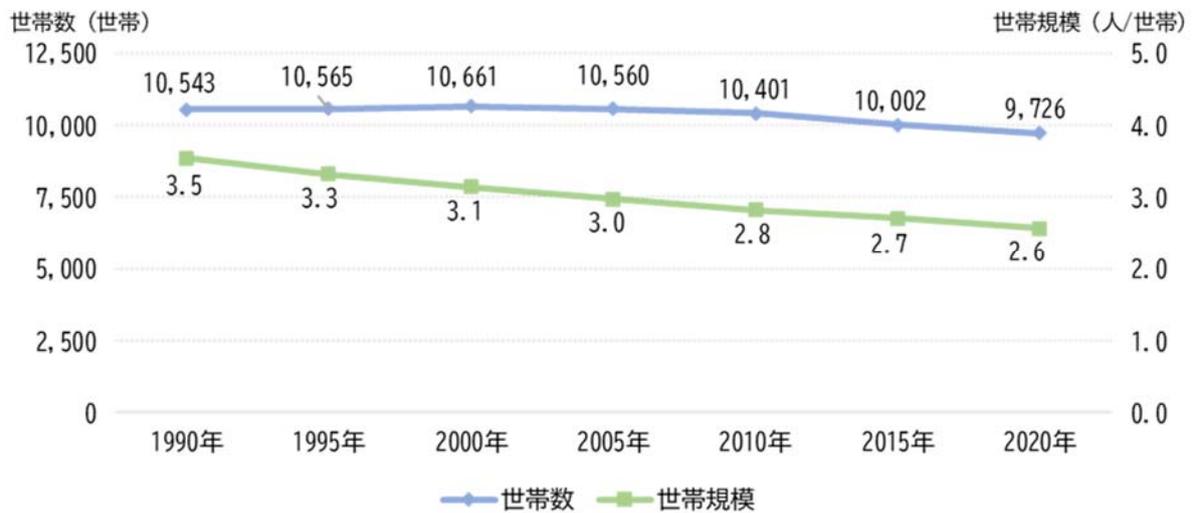


図 2-3 世帯数及び世帯規模

出典：国勢調査

#### 4) 世帯構成

本市における一般世帯の家族類型は、令和 2 年（2020 年）時点では「単身世帯」の割合が 30.9%で最も高く、次いで「夫婦のみの世帯」が 22.0%、「夫婦と子どものみの世帯」が 18.3%となっています。「単身世帯」は増加する一方、「夫婦と親と子からなる世帯」は減少傾向にあり、世帯の小規模化と核家族化が進行しています。

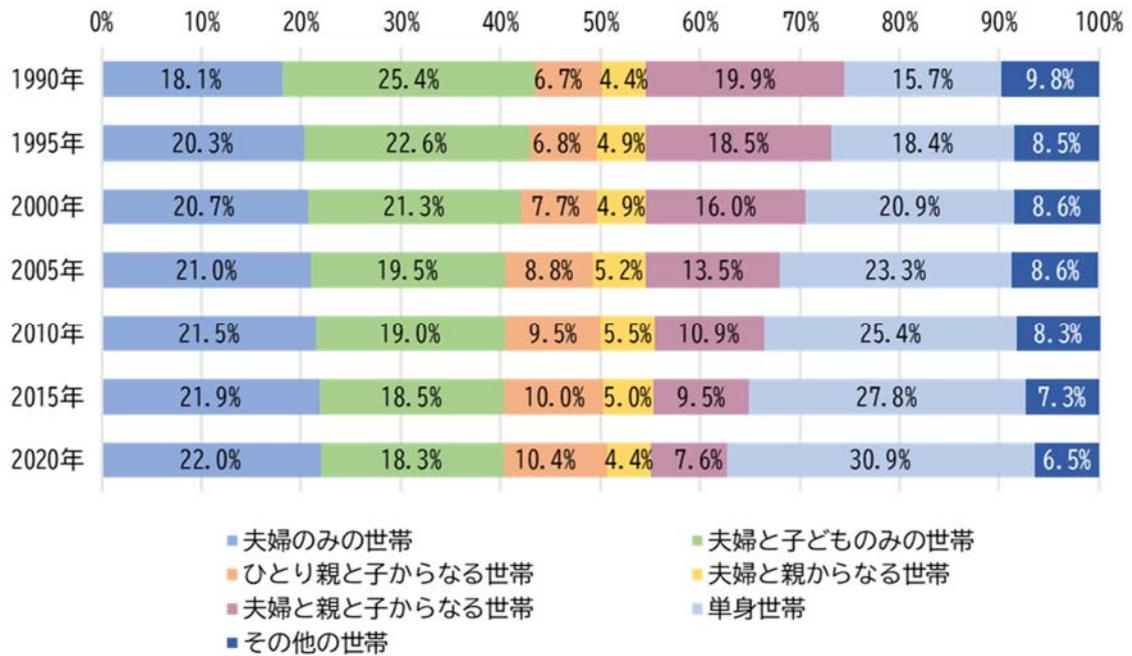


図 2-4 世帯構成

出典：国勢調査

## 5) 高齢者世帯の状況

高齢単身者世帯と高齢者夫婦世帯は、年々増加傾向にあります。一方、高齢者同居世帯は、平成12年（2000年）までは増加していたものの、平成17年（2005年）以降減少傾向にあります。



図 2-5 高齢者世帯の状況

出典：国勢調査

## 6) 母子・父子世帯の推移

母子世帯数は、平成7年（1995年）から平成17年（2005年）まで増加傾向にありましたが、平成22年（2010年）以降減少し、令和2年（2020年）で132世帯となっています。一方、父子世帯数は平成12年（2000年）以降増加傾向にありましたが、令和2年（2020年）では減少し、18世帯となっています。

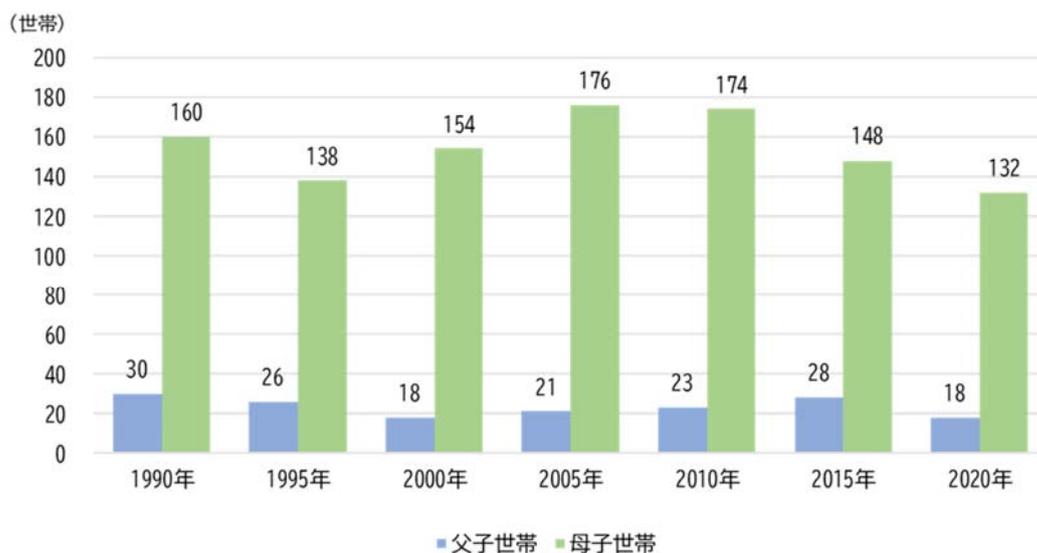


図 2-6 母子・父子世帯の推移

出典：国勢調査

## (2) 公営住宅等ストックの現況

### 1) 公営住宅等の位置

本市には、郷ノ浦町に公営住宅 8 団地、単独住宅 3 住宅、勝本町に公営住宅 7 団地、単独住宅 1 住宅、芦辺町に公営住宅 12 団地、単独住宅 1 住宅、石田町に公営住宅 8 団地の総計で公営住宅 35 団地、単独住宅 5 住宅が立地しています。

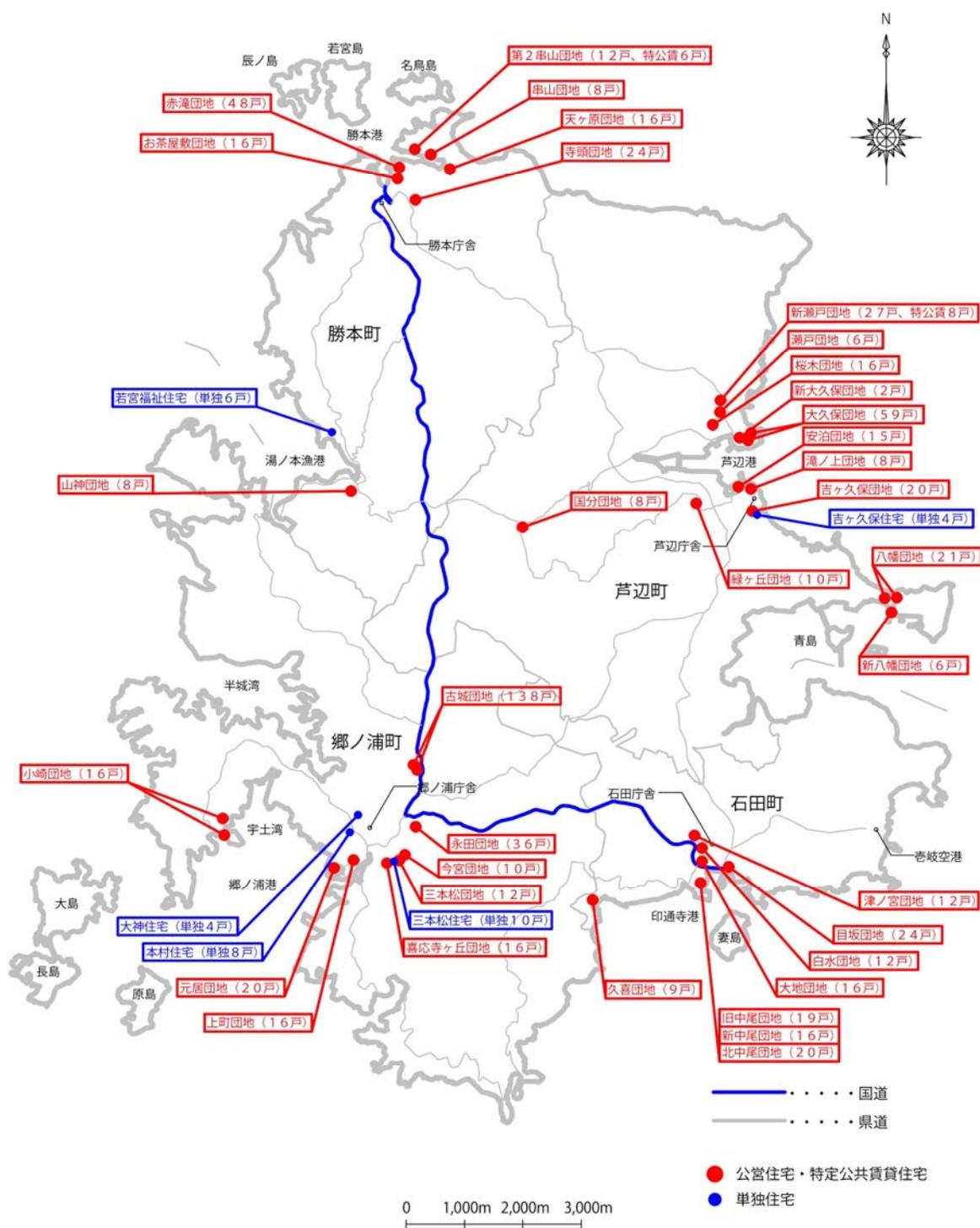


図 2-7 公営住宅等位置図

## 2) 公営住宅等一覧

令和7年(2025年)3月末時点の公営住宅等の管理戸数は、公営住宅722戸、特定公共賃貸住宅14戸、単独住宅32戸の計768戸で、概要は以下の通りです。

表 2-1 公営住宅等一覧 (1/2)

団地名	住棟名	住宅区分	建設年度 (西暦)	建設年度 (和暦)	棟数	管理戸数	構造	階数	
古城	1棟	公営	1977	S52	1	138	24	中耐	4
	2棟	公営	1978	S53	1		24	中耐	4
	3棟	公営	1979	S54	1		32	中耐	4
	4棟	公営	1980	S55	1		32	中耐	4
	16・17棟	公営	1966	S41	2		4	準耐平	1
	18～21棟	公営	1966	S41	4		16	準耐平	1
	22棟	公営	1968	S43	1		4	準耐平	1
	23棟	公営	1968	S43	1		2	準耐平	1
今宮	—	公営	2004	H16	1	10	10	耐二	2
永田	A棟	公営	1971	S46	1	36	18	中耐	3
	B棟	公営	1972	S47	1		18	中耐	3
元居	1・2棟	公営	1969	S44	2	20	6	準耐平	1
	3・4棟	公営	1970	S45	2		6	準耐平	1
	5棟	公営	1975	S50	1		8	準耐二	2
上町	A棟	公営	2008	H20	1	16	8	耐二	2
	B棟	公営	2009	H21	1		8	耐二	2
三本松	1棟	公営	1971	S46	1	12	4	耐二	2
	2棟	公営	1975	S50	1		4	耐二	2
	3棟	公営	1978	S53	1		4	耐二	2
喜応寺ヶ丘	1棟	公営	2000	H12	1	16	5	耐二	2
	2棟	公営	2001	H13	1		5	耐二	2
	3棟	公営	2002	H14	1		6	耐二	2
小崎	1・2棟	公営	1968	S43	2	16	6	準耐平	1
	3・4棟	公営	1969	S44	2		6	準耐平	1
	A棟	公営	1981	S56	1		4	準耐平	1
赤滝	A棟	公営	1966	S41	1	48	24	中耐	3
	B棟	公営	1968	S43	1		24	中耐	3
天ヶ原	—	公営	1977	S52	1	16	8	準耐二	2
	A棟	公営	1984	S59	1		4	準耐二	2
	B棟	公営	1984	S59	1		4	準耐二	2
寺頭	A棟	公営	2007	H19	1	24	8	耐二	2
	B棟	公営	2009	H21	1		16	耐二	2
お茶屋敷	A棟	公営	1972	S47	1	16	8	中耐	4
	B棟	公営	1973	S48	1		8	中耐	4
串山	A・B棟	公営	1987	S62	2	8	8	耐二	2
第2串山	A棟	公営	1996	H8	1	18	6	中耐	3
	B棟	特公賃	1998	H10	1		6	中耐	3
	C棟	公営	1998	H10	1		6	中耐	3

■ : 既に耐用年限を超過している住宅
 ■ : 10年後までに耐用年数をする超過住宅
 ■ : 10年後までに耐用年数の1/2を超過する住宅
 ■ : 10年後までに耐用年数の1/2を超過しない住宅

※構造の種類別

中耐：中層耐火造 耐二：耐火造二階建 準耐平：準耐火造平屋建 準耐二：準耐火造二階建

表 2-2 公営住宅等一覧 (2/2)

団地名	住棟名	住宅区分	建設年度 (西暦)	建設年度 (和暦)	棟数	管理戸数	構造	階数	
山神	A棟	公営	1970	S45	1	8	4	準耐平	1
	B棟	公営	1970	S45	1		4	準耐平	1
安泊	1-A・1-B棟	公営	1969	S44	2	15	9	準耐二	2
	2棟	公営	1976	S51	1		6	準耐二	2
滝ノ上	1・2棟	公営	1966	S41	2	8	8	準耐平	1
吉ヶ久保	A~C棟	公営	1970	S45	3	20	10	準耐平	1
	D・E棟	公営	1973	S48	2		10	準耐平	1
八幡	1・2棟	公営	1966	S41	2	21	8	準耐平	1
	3棟	公営	1967	S42	1		5	準耐平	1
	5・6棟	公営	1968	S43	2		8	準耐平	1
新八幡	—	公営	1980	S55	1	6	6	準耐二	2
大久保	1~4棟	公営	1966	S41	4	59	16	準耐平	1
	5・6棟	公営	1969	S44	2		9	準耐二	2
	7棟	公営	1969	S44	1		5	準耐平	1
	8・9棟	公営	1973	S48	2		8	準耐平	1
	10棟	公営	1973	S48	1		2	準耐平	1
	11・12棟	公営	1965	S40	2		5	準耐平	1
	A~D棟	公営	1967	S42	4		14	準耐平	1
新大久保	A・B棟	公営	2020	R2	2	2	2	木造	1
緑ヶ丘	1~3棟	公営	1962	S37	3	10	10	準耐平	1
新瀬戸	A棟	公営	1996	H8	1	35	12	中耐	3
	B棟	特公賃	1998	H10	1		8	中耐	3
	C棟	公営	1999	H11	1		15	中耐	3
桜木	—	公営	2011	H23	1	16	16	耐二	2
瀬戸	—	公営	1976	S51	1	6	6	準耐二	2
国分	A・B棟	公営	1992	H4	2	8	8	耐二	2
目坂	—	公営	1970	S45	1	24	24	中耐	4
大地	—	公営	1972	S47	1	16	8	中耐	4
			1973	S48			8	中耐	4
津ノ宮	—	公営	1998	H10	1	12	12	中耐	3
白水	A棟	公営	2007	H19	1	12	6	耐二	2
	B棟	公営	2008	H20	1		6	耐二	2
北中尾	—	公営	2003	H15	1	20	20	中耐	4
旧中尾	A~E棟	公営	1968	S43	5	19	19	準耐平	1
新中尾	—	公営	1980	S55	1	16	16	中耐	4
久喜	—	公営	1977	S52	1	9	9	中耐	4
大神住宅		単独	1975	S50	1	4	4	耐二	2
本村住宅		単独	1975	S50	1	8	8	中耐	4
三本松住宅		A~E棟	1969	S44	5	10	10	木造	1
若宮福祉住宅		単独	1955	S30	1	6	6	木造	1
芦辺吉ヶ久保住宅		単独	1978	S53	1	4	4	準耐二	2
合計	団地数35	公営住宅			104	722			
		特公賃住宅			2	14			
	その他 (単独)5	単独住宅			9	32			
		計			115	768			

### 3) 建設年度別・構造別管理戸数

#### ① 建設年度別管理戸数

建設年度別管理戸数は、市営住宅等 768 戸のうち、348 戸が昭和 40 年度（1965 年度）～昭和 49 年度（1974 年度）に建設されており、45.3%と最も多い割合を占めています。次いで、昭和 50 年度（1975 年度）～昭和 59 年度（1984 年度）が 207 戸、27.0%と多くなっています。

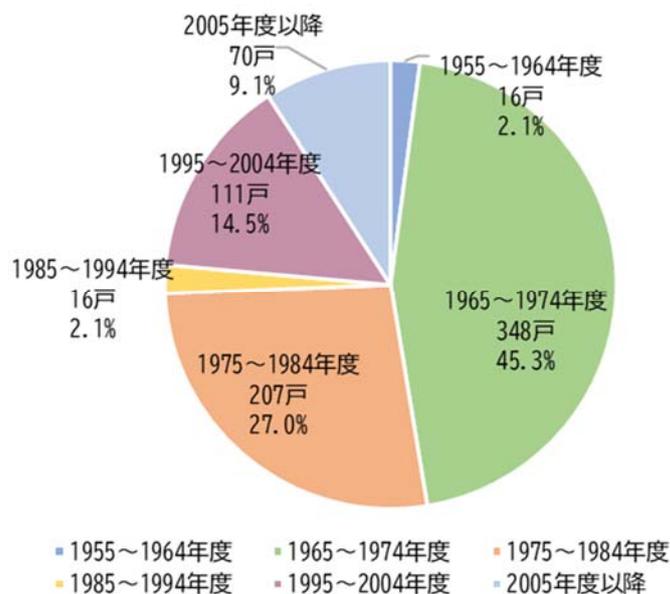


図 2-8 建設年度別管理戸数割合

#### ② 構造別管理戸数

構造別管理戸数は、市営住宅等 768 戸のうち、370 戸が中層耐火造となっており、48.2%と最も多い割合を占めています。次いで、準耐火造の平屋建てが 190 戸、24.7%と多くなっています。

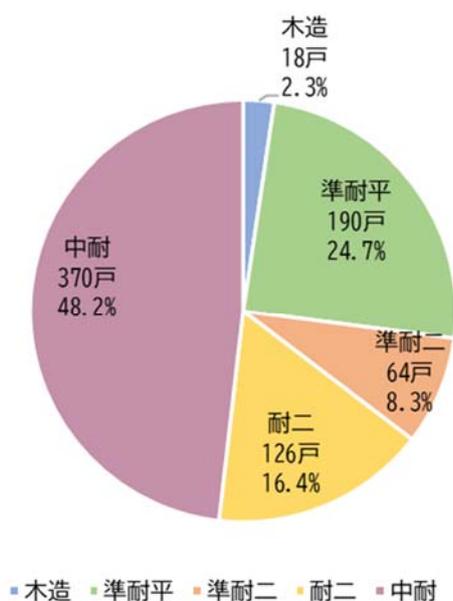


図 2-9 構造別管理戸数割合

### ③ 建設年度別・構造別管理戸数

建設年度別・構造別管理戸数は、昭和 41 年度（1966 年度）から昭和 55 年度（1980 年度）にかけて、準耐火造の平屋建てや中層耐火造を多く建設し、全体の約 6 割を占めています。近年建設した住宅は、耐火造 2 階建てや中層耐火造が多くを占めています。

島内人口が 4 万人から増えていく中で公営住宅等を建設し、その後民間による賃貸住宅の建設が行われ、更に 1990 年度代後半から公営住宅等の建替を行いました。

表 2-3 建設年代別・構造別管理戸数

	1955～ 1964年度	1965～ 1974年度	1975～ 1984年度	1985～ 1994年度	1995～ 2004年度	2005年度 以降	総計
木造	6	10				2	18
割合	0.8%	1.3%				0.3%	2.3%
準耐平	10	176	4				190
割合	1.3%	22.9%	0.5%				24.7%
準耐二		18	46				64
割合		2.3%	6.0%				8.3%
耐二		4	12	16	26	68	126
割合		0.5%	1.6%	2.1%	3.4%	8.9%	16.4%
中耐		140	145		85		370
割合		18.2%	18.9%		11.1%		48.2%
総計	16	348	207	16	111	70	768
割合	2.1%	45.3%	27.0%	2.1%	14.5%	9.1%	100.0%

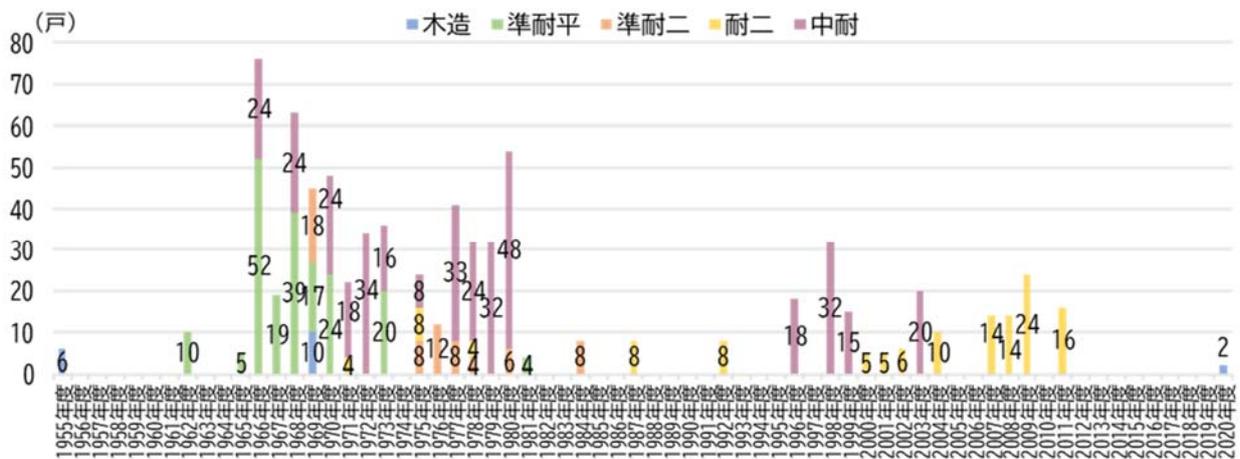


図 2-10 建設年度別・構造別管理戸数

#### 4) 構造別・規模別管理戸数

住戸の規模は、50㎡台が最も多く32.4%で、次いで40㎡台が24.3%となっています。

構造別・規模別の管理戸数をみると、準耐火造平屋建てでは40㎡未満の住宅が7割を超えています。

表 2-4 構造別・規模別管理戸数

	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	総計
木造	6	10		2		18
割合	0.8%	1.3%		0.3%		2.3%
準耐平	138	16	36			190
割合	18.0%	2.1%	4.7%			24.7%
準耐二		9	25	30		64
割合		1.2%	3.3%	3.9%		8.3%
耐二		4	60	26	36	126
割合		0.5%	7.8%	3.4%	4.7%	16.4%
中耐		148	128	35	59	370
割合		19.3%	16.7%	4.6%	7.7%	48.2%
総計	144	187	249	93	95	768
割合	18.8%	24.3%	32.4%	12.1%	12.4%	100.0%

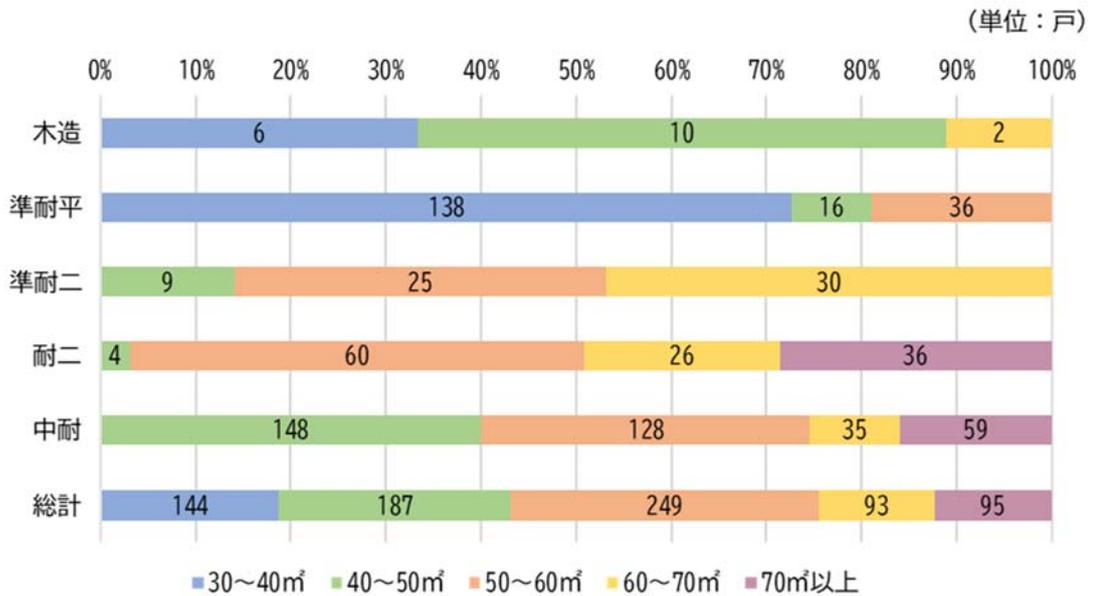


図 2-11 構造別・規模別管理戸数

## 5) 建設年度別・規模別管理戸数

建設年度別・規模別管理戸数について、昭和30年度（1955年度）～昭和39年度（1964年度）に建設した住宅の規模は、すべて40㎡を下回っています。建設戸数が最も多い昭和40年度（1965年度）～昭和49年度（1974年度）では、30～60㎡の住宅規模の住戸を建設しています。昭和50年度（1975年度）以降は、50㎡以上の比較的規模の大きな住戸を建設しています。

表 2-5 建設年度別・規模別管理戸数

	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	総計
1955～1964年度	16					16
割合	2%					2%
1965～1974年度	128	175	45			348
割合	17%	23%	6%			45%
1975～1984年度		12	138	48	9	207
割合		2%	18%	6%	1%	27%
1985～1994年度				8	8	16
割合				1%	1%	2%
1995年～2004年度			28	29	54	111
割合			4%	4%	7%	14%
2005年度以降			38	8	24	70
割合			5%	1%	3%	9%
総計	144	187	249	93	95	768
割合	19%	24%	32%	12%	12%	100%

(単位：戸)

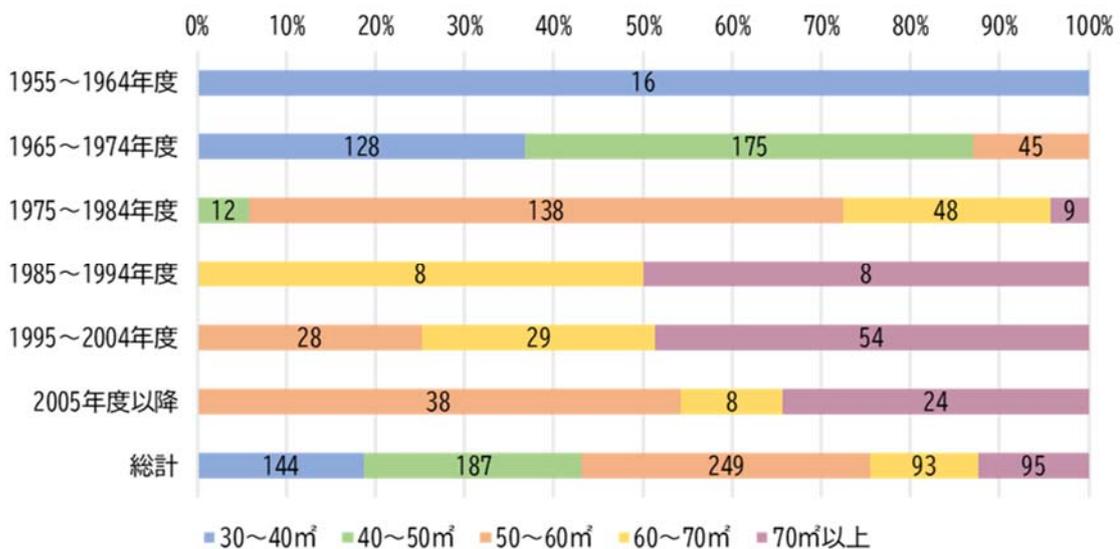


図 2-12 建設年度別・規模別管理戸数

6) 建物の老朽度（耐用年限超過状況）

① 公営住宅等における耐用年限の超過状況

耐用年限の超過状況をみると、令和7年（2025年）3月末までに既に耐用年限を超過している住宅は256戸（33.3%）であり、さらに10年後は14戸（1.8%）が耐用年限を超過します。

また、建替事業の要件となるのは耐用年限の1/2を超過している住宅ですが、10年後までに耐用年限の1/2を超過する住戸は367戸（47.8%）、10年後までに耐用年限の1/2を超過しない住宅は131戸（17.1%）となっています。

表 2-6 公営住宅等における耐用年限の超過状況

既に耐用年限を超過している住宅（戸）	10年後までに耐用年限を超過する住宅（戸）	10年後までに耐用年限の1/2を超過する住宅（戸）	10年後までに耐用年限の1/2を超過しない住宅（戸）				
古城団地（16・17棟）	4	天ヶ原団地（A棟）	4	古城団地（1棟）	24	喜応寺ヶ丘団地（1棟）	5
古城団地（18～21棟）	16	天ヶ原団地（B棟）	4	古城団地（2棟）	24	喜応寺ヶ丘団地（2棟）	5
古城団地（22棟）	4	新八幡団地	6	古城団地（3棟）	32	喜応寺ヶ丘団地（3棟）	6
古城団地（23棟）	2			古城団地（4棟）	32	上町団地（A棟）	8
元居団地（1・2棟）	6			永田団地（A棟）	18	上町団地（B棟）	8
元居団地（3・4棟）	6			永田団地（B棟）	18	今宮団地	10
元居団地（5棟）	8			三本松団地（1棟）	4	寺頭団地（A棟）	8
小崎団地（1・2棟）	6			三本松団地（2棟）	4	寺頭団地（B棟）	16
小崎団地（3・4棟）	6			三本松団地（3棟）	4	新大久保団地	2
小崎団地（A棟）	4			大神住宅	4	新瀬戸団地（C棟）	15
三本松住宅	10			本村住宅	8	桜木団地	16
山神団地（A棟）	4			赤滝団地（A棟）	24	北中尾団地	20
山神団地（B棟）	4			赤滝団地（B棟）	24	白水団地（A棟）	6
天ヶ原団地	8			お茶屋敷団地（A棟）	8	白水団地（B棟）	6
若宮福祉住宅	6			お茶屋敷団地（B棟）	8		
緑ヶ丘団地（1～3棟）	10			串山団地（A・B棟）	8		
滝ノ上団地（1・2棟）	8			第2串山団地（A棟）	6		
安泊団地（1-A・1-B棟）	9			第2串山団地（B棟）	6		
安泊団地（2棟）	6			第2串山団地（C棟）	6		
吉ヶ久保団地（A～C棟）	10			国分団地（A・B棟）	8		
吉ヶ久保団地（D・E棟）	10			新瀬戸団地（A棟）	12		
八幡団地（1・2棟）	8			新瀬戸団地（B棟）	8		
八幡団地（3棟）	5			目坂団地	24		
八幡団地（5・6棟）	8			大地団地	16		
大久保団地（1～4棟）	16			久喜団地	9		
大久保団地（5・6棟）	9			新中尾団地	16		
大久保団地（7棟）	5			津ノ宮団地	12		
大久保団地（8・9棟）	8						
大久保団地（10棟）	2						
大久保団地（11・12棟）	5						
大久保団地（A～D棟）	14						
瀬戸団地	6						
芦辺吉ヶ久保住宅	4						
旧中尾団地（A～E棟）	19						
計	256	計	14	計	367	計	131

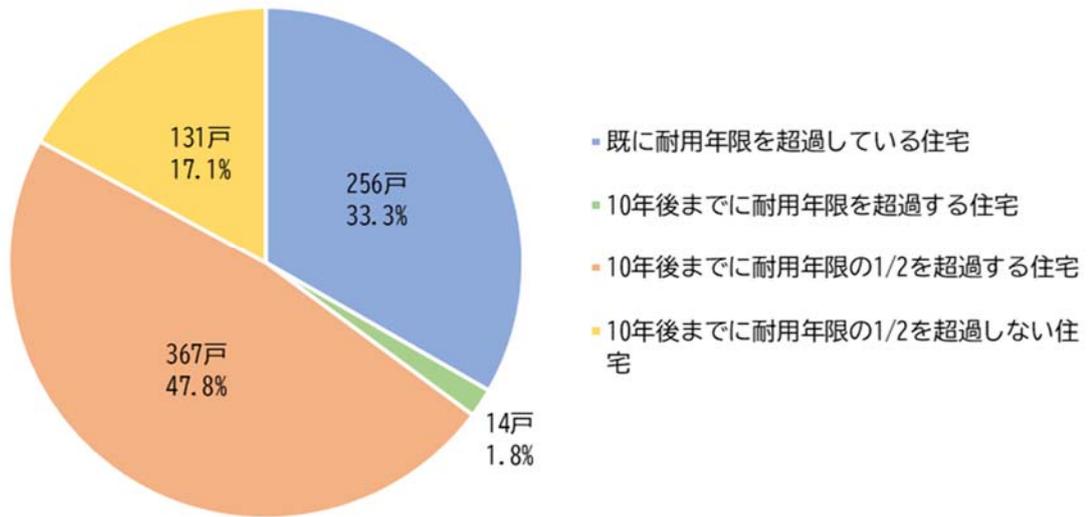


図 2-13 公営住宅等における耐用年限の超過状況

## ② 年次別・構造別耐用年限超過戸数

年次別・構造別耐用年限超過戸数は、現在までにすべての準耐火造の平屋建てが耐用年限を超過しており、今後 10 年間では準耐火造の 2 階建てがすべて耐用年限を超過します。

また、昭和 40 年度（1965 年度）から昭和 59 年度（1984 年度）の間に大量に建設された中層耐火造は、令和 17 年度（2035 年度）から令和 36 年度（2054 年度）にかけて耐用年限を超過します。

表 2-7 年次別・構造別耐用年限超過戸数

構造	~2024年度末	10年後	20年後	30年後	40年後	50年後	60年後	総計
		2025年度 ~2034年度	2035年度 ~2044年度	2045年度 ~2054年度	2055年度 ~2064年度	2065年度 ~2074年度	2075年度 ~2084年度	
木造	16	-	-	2	-	-	-	18
割合	2.1%			0.3%				2.3%
準耐平	190	-	-	-	-	-	-	190
割合	24.7%							24.7%
準耐二	50	14	-	-	-	-	-	64
割合	6.5%	1.8%						8.3%
耐二	-	-	4	12	16	26	68	126
割合			0.5%	1.6%	2.1%	3.4%	8.9%	16.4%
中耐	-	-	140	145	-	85	-	370
割合			18.2%	18.9%		11.1%		48.2%
総計	256	14	144	159	16	111	68	768
割合	33.3%	1.8%	18.8%	20.7%	2.1%	14.5%	8.9%	100.0%

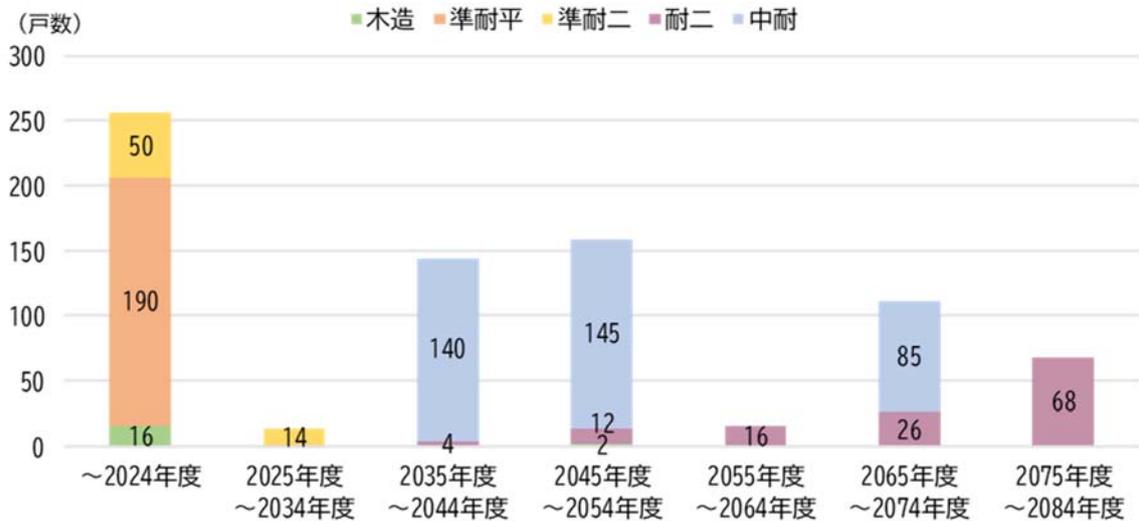


図 2-14 年次別・構造別耐用年限超過戸数





## 7) 入居者の状況（令和6年10月時点）

### ① 世帯人員

入居世帯の世帯人員は、1人が最も多く43.7%、次いで2人が26.6%を占めています。構造別は、準耐火造の住宅に1~2人の小規模な世帯が多く居住しています。

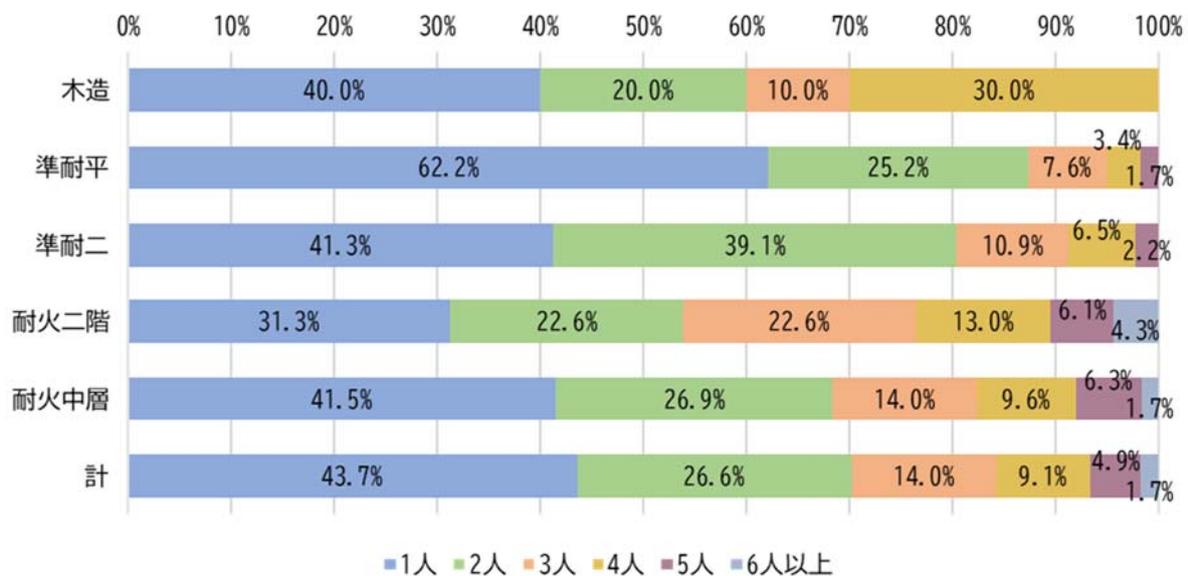


図 2-15 世帯人員

### ② 世帯構成

構造別の世帯構成は、耐火造の住宅で夫婦と子どものみの世帯やひとり親と子からなる世帯が多く居住しています。

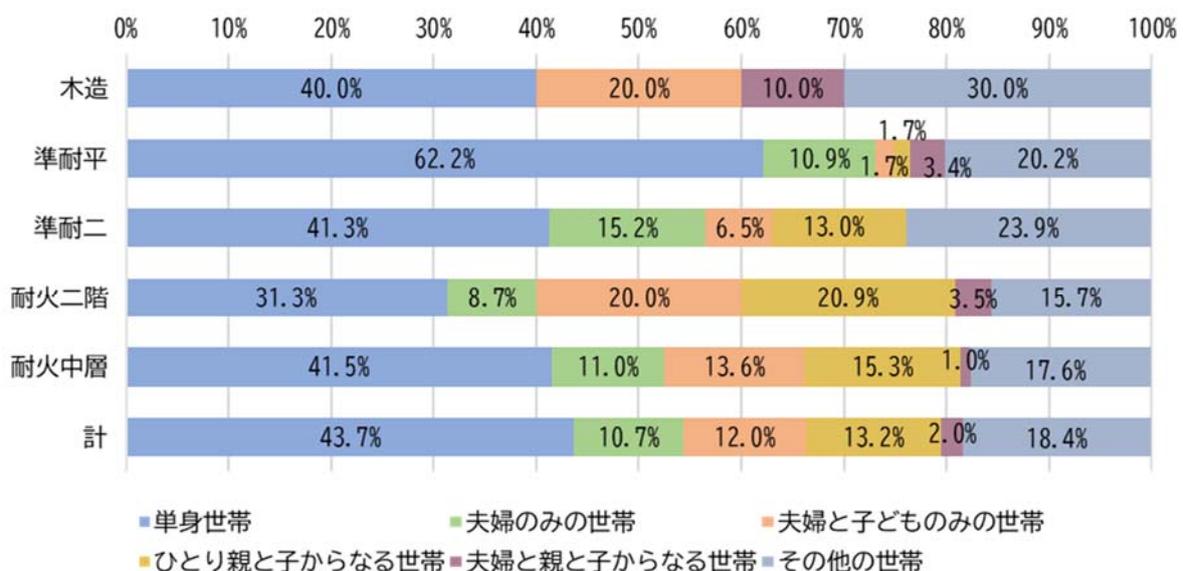


図 2-16 世帯構成

### ③ 入居者の年齢構成

入居世帯の年齢構成は、70歳代が21.0%と最も多く、次いで60歳代が19.6%と多くなっています。

構造別は、準耐火造の住宅に60歳以上の世帯が多く居住しています。



図 2-17 入居者の年齢構成

④ 入居者の収入状況

入居世帯の収入状況を見ると、原則階層が87.9%、裁量階層が7.1%となっています。一方、収入超過者が5.0%を占めています。

表 2-8 入居者の収入状況

収入区分	政令月収	収入分位	世帯数	割合	
原則階層	104,000円以下	0~10%	I	469	75.4%
	104,001~123,000円	10~15%	II	28	4.5%
	123,001~139,000円	15~20%	III	25	4.0%
	139,001~158,000円	20~25%	IV	25	4.0%
裁量階層	158,001~186,000円	25~32.5%	V	33	5.3%
	186,001~214,000円	32.5~40%	VI	11	1.8%
裁量階層外	214,001~259,000円	40~50%	VII	11	1.8%
	259,000円以上	50%~	VIII	20	3.2%
総数			622	100%	

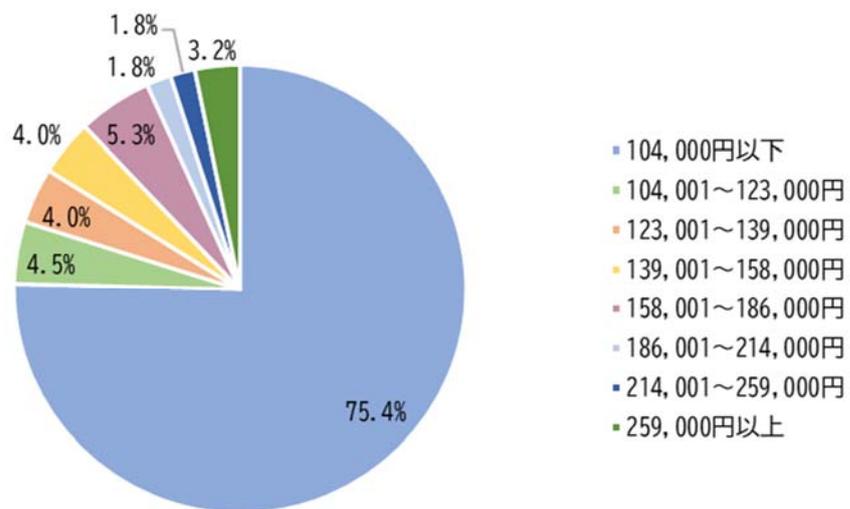


図 2-18 入居者の収入状況

## 8) 収入超過者・高額所得者に対する取組み状況

収入超過者・高額所得者がいる世帯数・割合は、古城団地で20世帯、32.3%と最も多くを占めています。

なお、収入超過者に対しては市の条例により収入超過者認定通知を行い明け渡すよう促し、高額所得者に対しても同様に通知を行い、期限を定めて明け渡し請求を行っています。

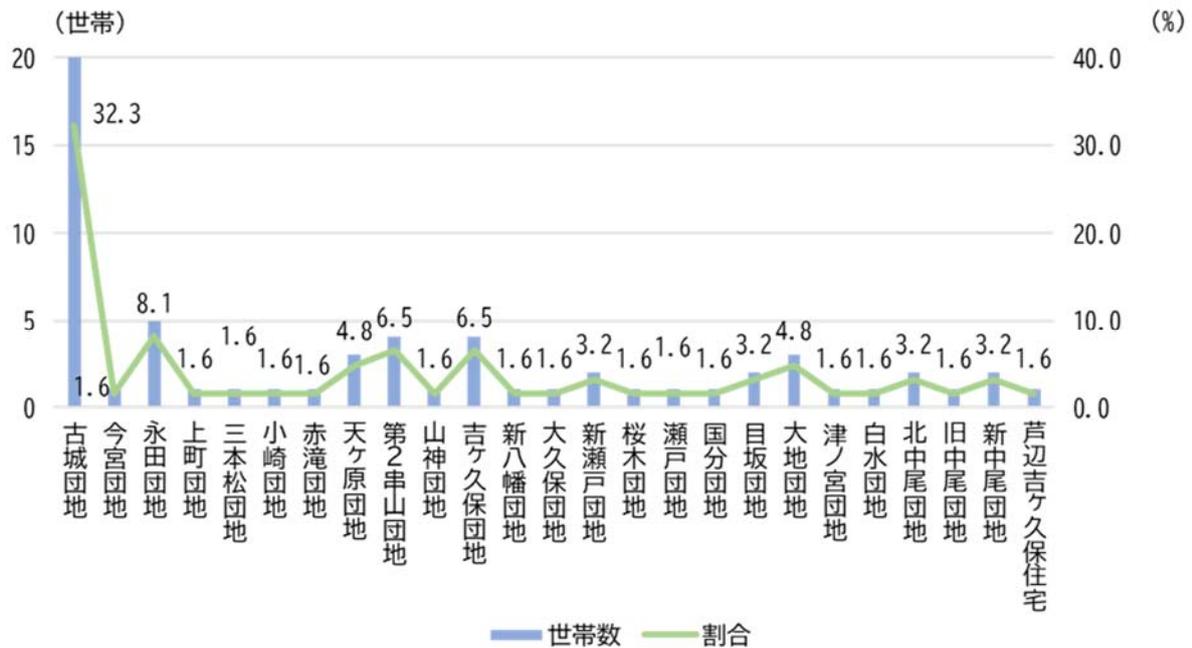


図 2-19 収入超過者・高額所得者の世帯数・割合

## 9) 空き家の発生状況

令和7年（2025年）3月31日時点の空き家の戸数は、管理戸数768戸のうち177戸で、全体の23.0%を占めています。

町別では、芦辺町が31.9%と最も多い割合を占めています。次いで、勝本町が27.8%と多くなっています。

表 2-9 団地別空き家の状況（1/2）

町名	団地名	住棟名	住宅区分	棟数	管理戸数	現入居戸数	空家戸数		空家率	
							うち政策空家			
郷ノ浦	古城	1棟	公営	1	138	24	23	1	0	4.2%
		2棟	公営	1		24	21	3	2	12.5%
		3棟	公営	1		32	25	7	5	21.9%
		4棟	公営	1		32	32	0	0	0.0%
		16・17棟	公営	2		4	2	2	2	50.0%
		18～21棟	公営	4		16	14	2	2	12.5%
		22棟	公営	1		4	2	2	2	50.0%
	23棟	公営	1	2	1	1	1	50.0%		
	今宮	—	公営	1	10	10	9	1	0	10.0%
	永田	A棟	公営	1	36	18	18	0	0	0.0%
		B棟	公営	1		18	13	5	3	27.8%
	元居	1・2棟	公営	2	20	6	4	2	0	33.3%
		3・4棟	公営	2		6	3	3	3	50.0%
		5棟	公営	1		8	3	5	5	62.5%
	上町	A棟	公営	1	16	8	8	0	0	0.0%
		B棟	公営	1		8	8	0	0	0.0%
	三本松	1棟	公営	1	12	4	3	1	0	25.0%
		2棟	公営	1		4	4	0	0	0.0%
		3棟	公営	1		4	4	0	0	0.0%
	喜応寺ヶ丘	1棟	公営	1	16	5	5	0	0	0.0%
		2棟	公営	1		5	5	0	0	0.0%
		3棟	公営	1		6	6	0	0	0.0%
	小崎	1・2棟	公営	2	16	6	3	3	0	50.0%
3・4棟		公営	2	6		5	1	0	16.7%	
A棟		公営	1	4		3	1	1	25.0%	
大神住宅		単独	1	4	4	3	1	0	25.0%	
本村住宅		単独	1	8	8	4	4	2	50.0%	
三本松住宅	A～E棟	単独	5	10	10	8	2	0	20.0%	
郷ノ浦計	団地数8	公営住宅		33	264	224	40	26	15.2%	
		特公賃住宅		0	0	0	0	0	0.0%	
	その他(単独)3	単独住宅		7	22	15	7	2	31.8%	
		計		40	286	239	47	28	16.4%	
勝本	赤滝	A棟	公営	1	48	24	20	4	0	16.7%
		B棟	公営	1		24	17	7	6	29.2%
	天ヶ原	—	公営	1	16	8	7	1	0	12.5%
		A棟	公営	1		4	3	1	0	25.0%
	寺頭	B棟	公営	1	24	4	3	1	0	25.0%
		A棟	公営	1		8	7	1	0	12.5%
	お茶屋敷	B棟	公営	1	16	16	16	0	0	0.0%
		A棟	公営	1		8	7	1	1	12.5%
	串山	B棟	公営	1	8	8	6	2	2	25.0%
		A・B棟	公営	2		8	8	4	4	0
第2串山	A棟	公営	1	18	6	5	1	0	16.7%	
	B棟	特公賃	1		6	1	5	0	83.3%	
	C棟	公営	1		6	4	2	0	33.3%	

表 2-10 団地別空き家の状況 (2/2)

町名	団地名	住棟名	住宅区分	棟数	管理戸数		現入居戸数		空家戸数		空家率
										うち政策空家	
勝本	山神	A棟	公営	1	8	4	2	2	0	50.0%	
		B棟	公営	1		4	2	2	0	50.0%	
	若宮福祉住宅		単独	1	6	6	0	6	0	100.0%	
勝本計	団地数7	公営住宅		15	132		103		29	9	22.0%
		特公賃住宅		1	6		1		5	0	83.3%
	その他(単独)1	単独住宅		1	6		0		6	0	100.0%
		計		17	144		104		40	9	27.8%
芦辺	安泊	1-A・1-B棟	公営	2	15	9	4	5	0	55.6%	
		2棟	公営	1		6	4	2	1	33.3%	
	滝ノ上	1・2棟		公営	2	8	8	3	5	0	62.5%
		吉ヶ久保	A~C棟	公営	3	20	10	6	4	0	40.0%
	D・E棟		公営	2	10		4	6	0	60.0%	
	八幡	1・2棟		公営	2	21	8	7	1	0	12.5%
		3棟		公営	1		5	5	0	0	0.0%
		5・6棟		公営	2		8	7	1	0	12.5%
	新八幡	-		公営	1	6	6	5	1	0	16.7%
	大久保	1~4棟		公営	4	59	16	10	6	6	37.5%
		5・6棟		公営	2		9	8	1	0	11.1%
		7棟		公営	1		5	4	1	1	20.0%
		8・9棟		公営	2		8	8	0	0	0.0%
		10棟		公営	1		2	2	0	0	0.0%
		11・12棟		公営	2		5	2	3	0	60.0%
		A~D棟		公営	4		14	0	14	14	100.0%
	新大久保	A・B棟		公営	2	2	2	2	0	0	0.0%
	緑ヶ丘	1~3棟		公営	3	10	10	6	4	0	40.0%
	新瀬戸	A棟		公営	1	35	12	10	2	0	16.7%
		B棟		特公賃	1		8	4	4	0	50.0%
C棟		公営	1	15	11		4	0	26.7%		
桜木	-		公営	1	16	16	14	2	0	12.5%	
瀬戸	-		公営	1	6	6	5	1	0	16.7%	
国分	A・B棟		公営	2	8	8	8	0	0	0.0%	
芦辺吉ヶ久保住宅			単独	1	4	4	4	0	0	0.0%	
芦辺計	団地数12	公営住宅		43	198		135		63	22	31.8%
		特公賃住宅		1	8		4		4	0	50.0%
	その他(単独)1	単独住宅		1	4		4		0	0	0.0%
		計		45	210		143		67	22	31.9%
石田	目坂	-		公営	1	24	24	20	4	4	16.7%
	大地	-		公営	1	8	6	2	2	25.0%	
						8	4	4	3	50.0%	
	津ノ宮	-		公営	1	12	12	12	0	0	0.0%
	白水	A棟		公営	1	12	6	5	1	0	16.7%
		B棟		公営	1	6	6	6	0	0	0.0%
	北中尾	-		公営	1	20	20	20	0	0	0.0%
	旧中尾	A~E棟		公営	5	19	19	14	5	1	26.3%
新中尾	-		公営	1	16	16	12	4	4	25.0%	
久喜	-		公営	1	9	9	6	3	0	33.3%	
石田計	団地数8	公営住宅		13	128		105		23	14	18.0%
		特公賃住宅		0	0		0		0	0	0.0%
	その他(単独)0	単独住宅		0	0		0		0	0	0.0%
		計		13	128		105		23	14	18.0%
合計	団地数35	公営住宅		104	722		567		155	71	21.5%
		特公賃住宅		2	14		5		9	0	64.3%
	その他(単独)5	単独住宅		9	32		19		13	2	40.6%
		計		115	768		591		177	73	23.0%

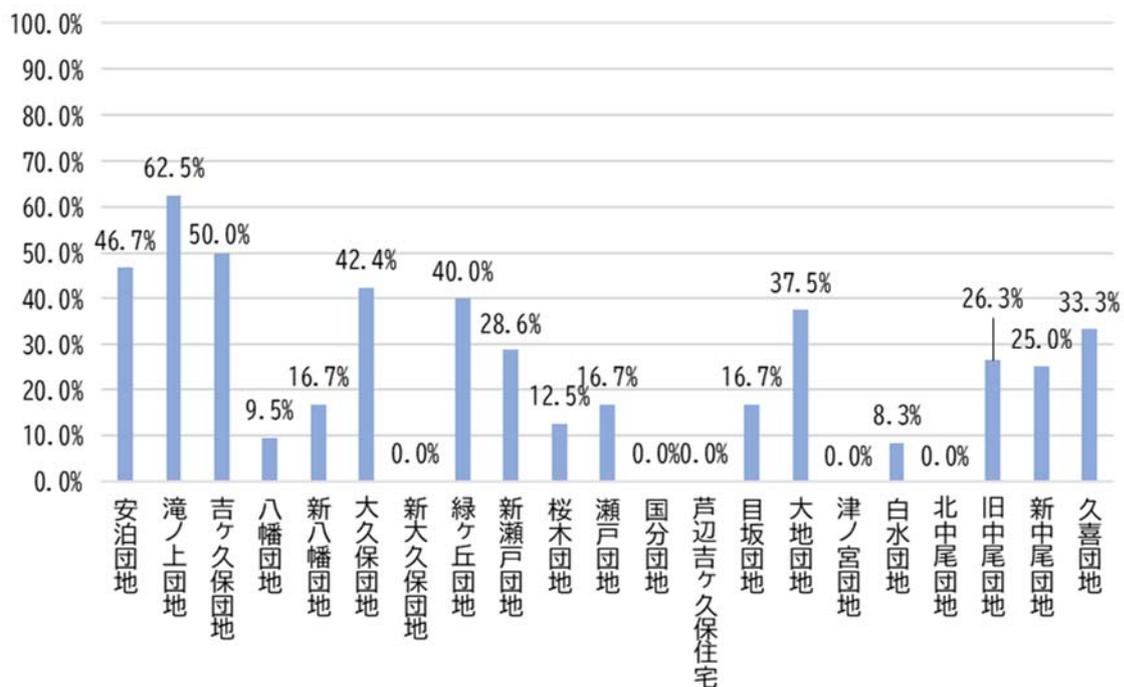
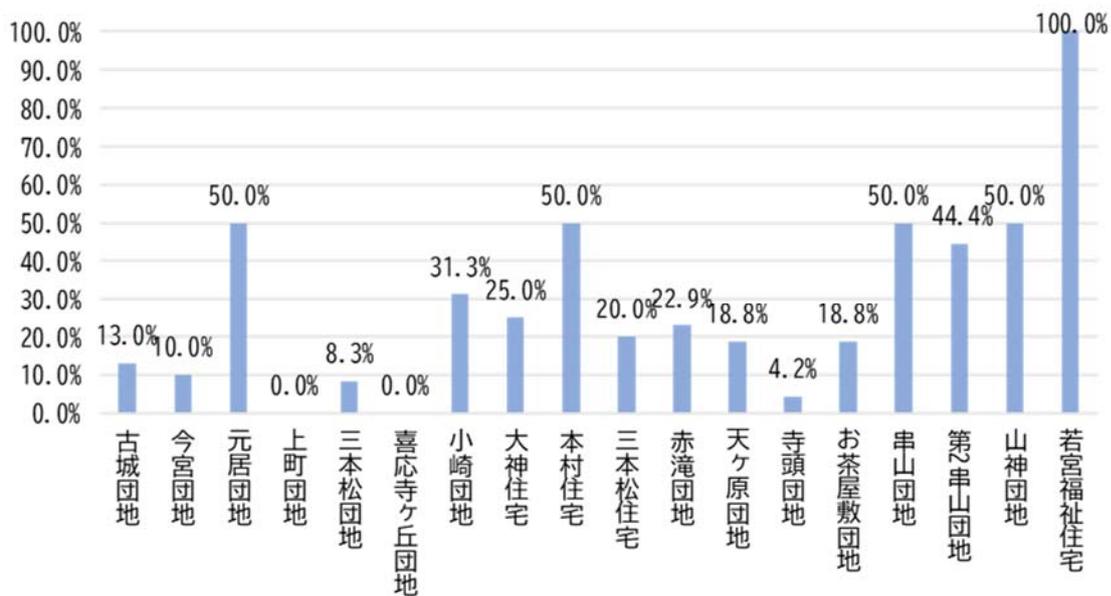


図 2-20 団地別空き家の状況 (空き家率)

10) 応募・募集状況

平成 30 度（2018 年度）から令和 5 年度（2023 年度）までの応募・募集状況は、令和 3 年度（2021 年度）までは増減を繰り返していましたが、令和 4 年度（2022 年度）以降は減少が続いています。

町別では、郷ノ浦町では募集倍率が平均 4.2 倍と比較的高いものの、勝本町では募集倍率が平均 0.9 倍となっています。

表 2-11 入居募集状況

町名	団地名	管理戸数	2018年度			2019年度			2020年度			2021年度			2022年度			2023年度			合計		
			4回募集			4回募集			4回募集			4回募集			4回募集			4回募集			募集	申込	倍率
			募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率			
郷ノ浦	古城団地	138	6	27	4.8	-	-	-	8	12	1.8	17	29	3.2	7	16	2.3	1	2	2.0	39	86	2.8
	今宮団地	10	1	5	5.0	-	-	-	1	7	7.0	-	-	-	1	5	5.0	-	-	-	3	17	5.7
	永田団地	36	-	-	-	3	5	1.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5	5.0	4	10	3.3
	元居団地	20	-	-	-	-	-	-	4	6	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	6	1.5
	上町団地	16	1	7	7.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	1.5	3	10	4.3
	三本松団地	12	2	11	5.5	-	-	-	2	6	3.0	1	4	4.0	2	8	4.0	-	-	-	7	29	4.1
	喜応寺ヶ丘団地	16	-	-	-	1	10	10.0	1	6	6.0	2	8	4.0	-	-	-	-	-	-	4	24	6.7
	小崎団地	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(単)大神住宅	4	1	7	7.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	7	7.0
	(単)本村住宅	8	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0
	(単)三本松住宅	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
郷ノ浦計	286	11	57	5.9	4	15	5.8	17	38	3.4	20	41	3.7	10	29	3.8	4	10	2.8	66	190	4.2	
勝本	赤滝団地	48	8	8	1.3	8	7	1.1	6	8	1.4	2	3	1.5	1	1	1.0	6	3	0.5	31	30	1.1
	天ヶ原団地	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	3	1	0.3	4	3	1.2
	寺頭団地	24	1	3	3.0	3	9	3.0	1	1	1.0	1	2	2.0	2	4	2.0	3	1	0.3	11	20	1.9
	お茶屋敷団地	16	2	1	0.5	4	3	0.8	2	1	0.5	1	0	0.0	-	-	-	-	-	-	9	5	0.4
	串山団地	8	1	3	3.0	-	-	-	-	-	-	2	1	0.5	3	3	0.8	6	0	0.0	12	7	1.1
	第2串山団地	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0	0.0	3	4	1.3	7	0	0.0	11	4	0.4
	(特公賃)第2串山団地B棟	6	1	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	9	0	0.0
	山神団地	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(単)若宮福祉住宅	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
勝本計	144	13	15	1.6	16	19	1.2	10	10	0.7	10	8	0.9	11	12	1.0	27	5	0.2	87	69	0.9	
芦辺	安泊団地	15	-	-	-	-	-	-	-	-	3	6	2.0	-	-	-	-	-	-	-	3	6	2.0
	滝ノ上団地	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	吉ヶ久保団地	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	八幡団地	21	-	-	-	-	-	1	1	1.0	-	-	-	1	1	1.0	2	2	1.0	4	4	1.0	
	新八幡団地	6	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	1.5	-	-	-	-	-	-	-	2	3	1.5
	大久保団地	59	2	6	3.0	3	2	0.8	2	5	2.5	1	1	1.0	1	0	0.0	9	4	0.4	18	18	1.3
	新大久保団地	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3	6	2.3	-	-	-	-	-	-	-	3	6	2.3
	緑ヶ丘団地	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	新瀬戸団地	27	3	6	2.3	1	2	2.0	3	5	2.0	3	3	1.0	5	7	1.5	12	2	0.2	27	25	1.5
	(特公賃)新瀬戸団地	8	2	0	0.0	-	-	-	3	0	0.0	3	0	0.0	2	0	0.0	14	0	0.0	24	0	0.0
	桜木団地	16	1	2	2.0	3	7	2.3	2	3	1.5	1	1	1.0	3	1	0.3	3	7	2.3	13	21	1.6
	瀬戸団地	6	-	-	-	2	5	2.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5	2.5
	国分団地	8	-	-	-	1	3	3.0	-	-	-	-	-	-	1	0	0.0	-	-	-	2	3	1.5
(単)芦辺吉ヶ久保住宅	4	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2.0	
芦辺計	210	8	14	1.8	11	21	2.1	11	14	1.4	16	20	1.3	13	9	0.5	40	15	0.8	99	93	1.3	
石田	目坂団地	24	6	13	2.2	2	2	1.0	-	-	-	2	4	2.0	-	-	-	-	-	-	10	19	1.7
	大地団地	16	3	3	1.0	2	2	1.0	2	2	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7	1.0
	津ノ宮団地	12	1	4	4.0	-	-	-	2	4	2.0	1	4	4.0	1	1	1.0	2	2	1.0	7	15	2.4
	白水団地	12	2	8	4.0	-	-	-	1	2	2.0	3	12	4.3	3	5	1.7	3	8	2.7	12	35	2.9
	北中尾団地	20	8	14	1.8	4	12	3.0	4	6	1.5	3	4	1.3	1	3	3.0	3	3	1.0	23	42	1.9
	旧中尾団地	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	新中尾団地	16	3	7	2.3	2	3	1.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	5	10	1.9
久喜団地	9	1	1	1.0	1	1	1.0	2	0	0.0	2	1	0.5	3	0	0.0	9	1	0.1	18	4	0.4	
石田計	128	24	50	2.3	11	20	1.5	11	14	1.3	11	25	2.4	8	9	1.4	17	14	1.2	82	132	1.7	
総計	公営住宅	722	52	129	3.0	40	73	2.3	44	75	2.1	52	94	1.9	38	59	1.6	72	44	1.1	298	474	2.1
	特定公共賃貸住宅	14	3	0	0.0	1	0	0.0	4	0	0.0	5	0	0.0	4	0	0.0	16	0	0.0	33	0	0.0
	単独住宅	32	1	7	7.0	1	2	2.0	1	1	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	10	3.3
計	768	56	136	3.3	42	75	1.4	49	76	1.0	57	94	1.0	42	59	0.8	88	44	0.6	334	484	1.8	

### (3) 入居者意向調査

#### 1) 意向調査の概要

公営住宅等長寿命化計画の更新に向けての参考資料とすることを目的に、公営住宅等の住民を対象として、住民ニーズや意向を把握するための調査を実施しました。

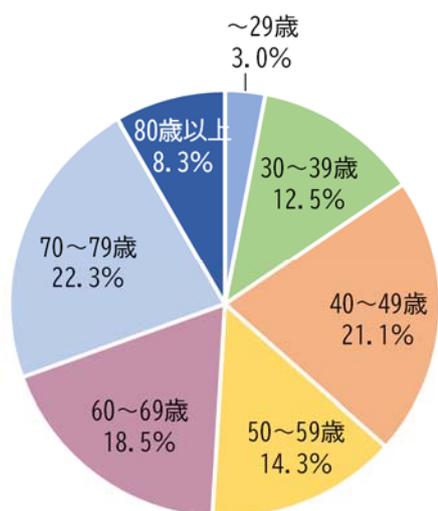
調査実施概要は下表の通りです。

表 2-12 意向調査実施概要

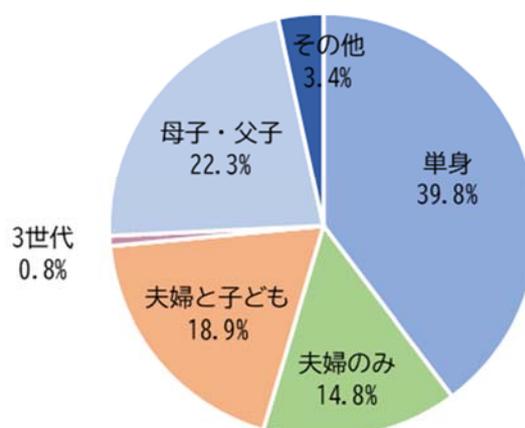
項目	内容
調査対象	吉岐市公営住宅等の住民
調査実施期間	令和6年11月22日～令和6年12月27日
調査対象者数	603世帯
有効回答数	266（有効回収率：44.1%）

#### 2) 回答者属性

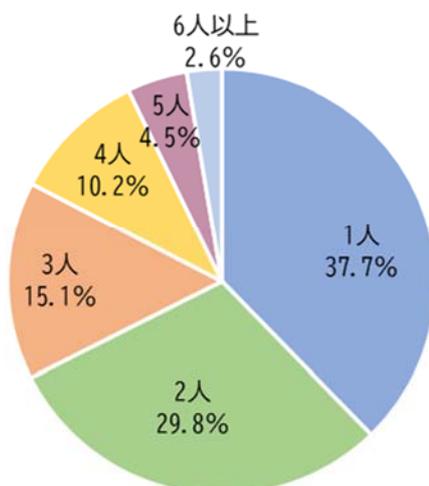
##### ▼年齢(n=265)



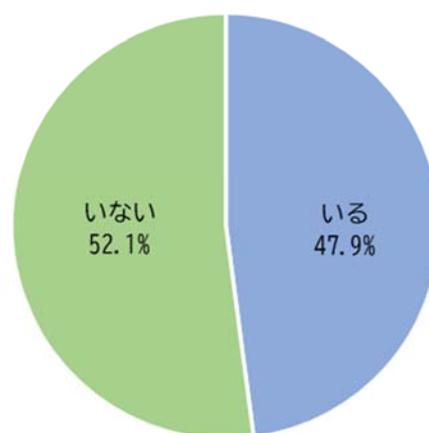
##### ▼家族構成(n=264)



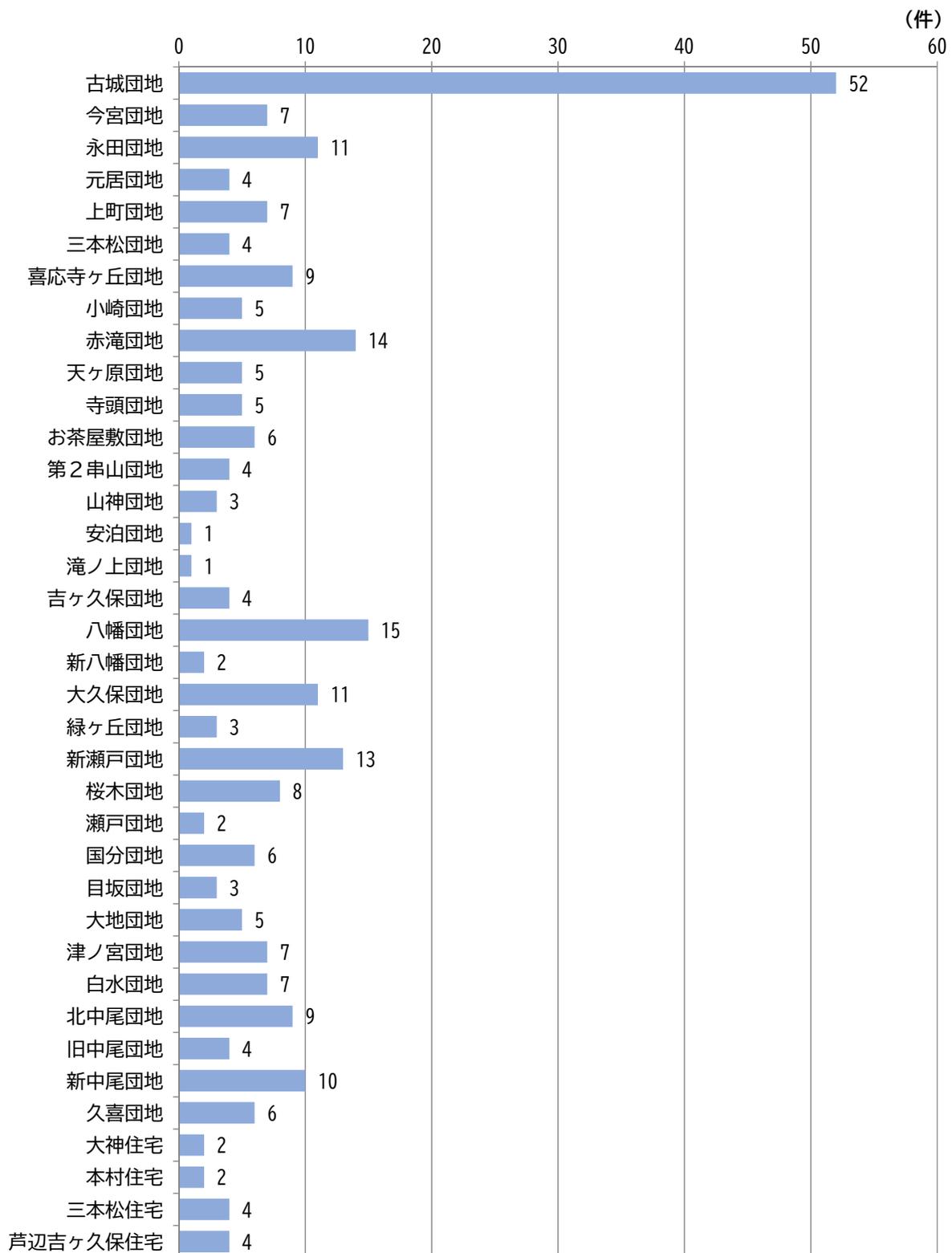
##### ▼世帯の人数(n=265)



##### ▼65歳以上の方がいる世帯(n=265)



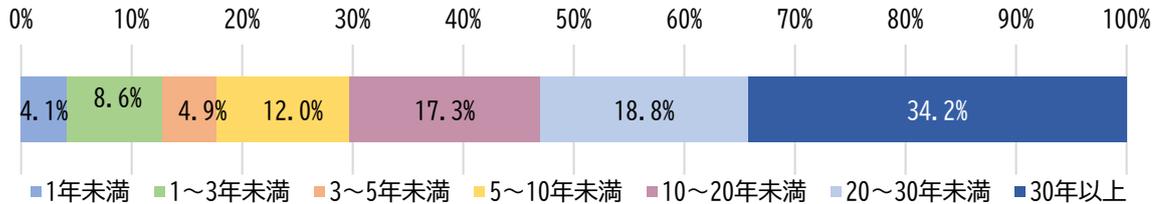
▼お住まいの団地 (n=265)



### 3) 現在の住まいについて

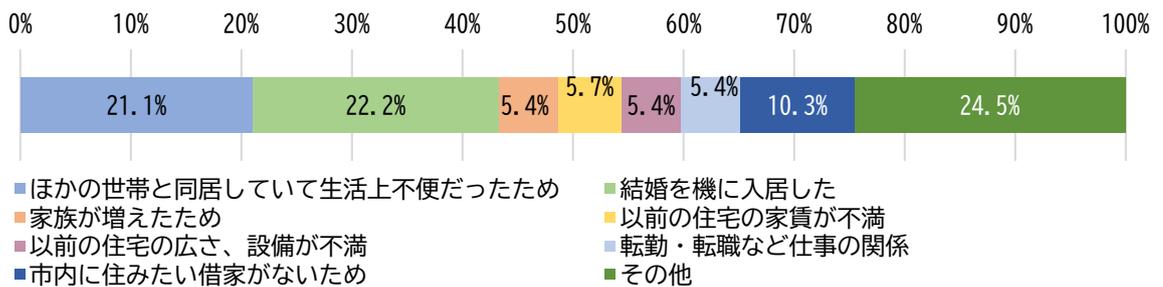
#### ① 入居してからの期間(n=266)

公営住宅等への入居期間は、「30年以上」が34.2%を占め最も多く、次いで「20～30年未満」が18.8%と多くなっています。「20～30年未満」と「30年以上」で全体の過半数を占めています。



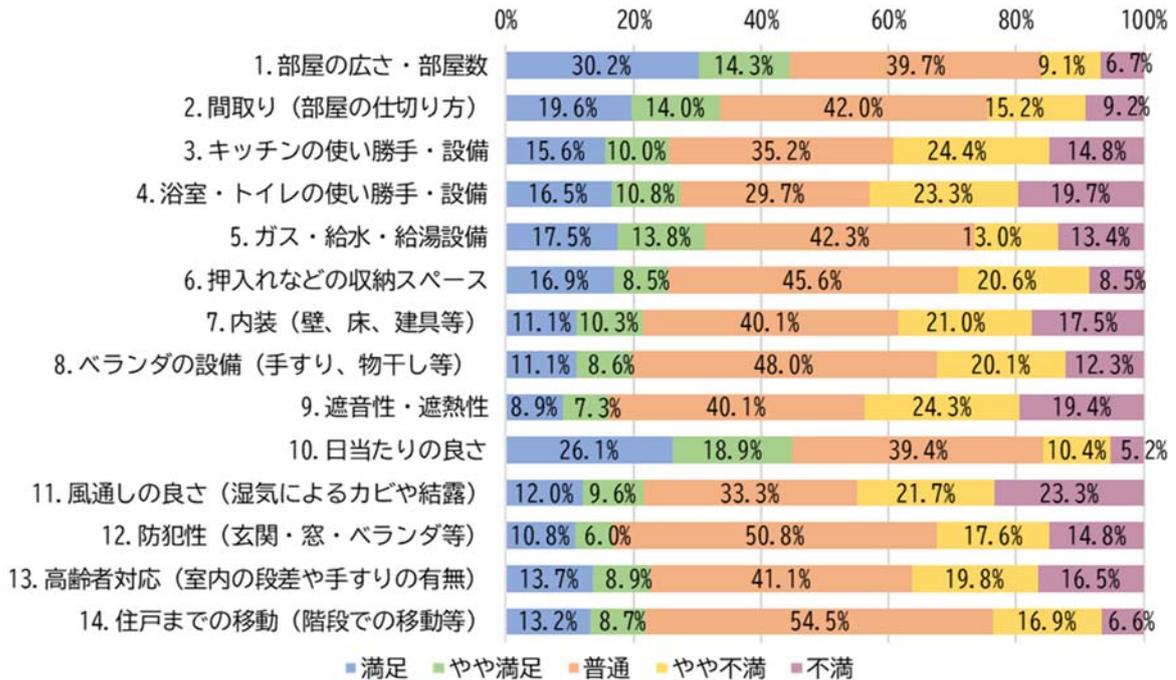
#### ② 入居理由(n=261)

公営住宅等への入居理由は、「結婚を機に入居した」が22.2%を占め最も多く、次いで「ほかの世帯と同居していて生活上不便だったため」が21.1%を占めています。



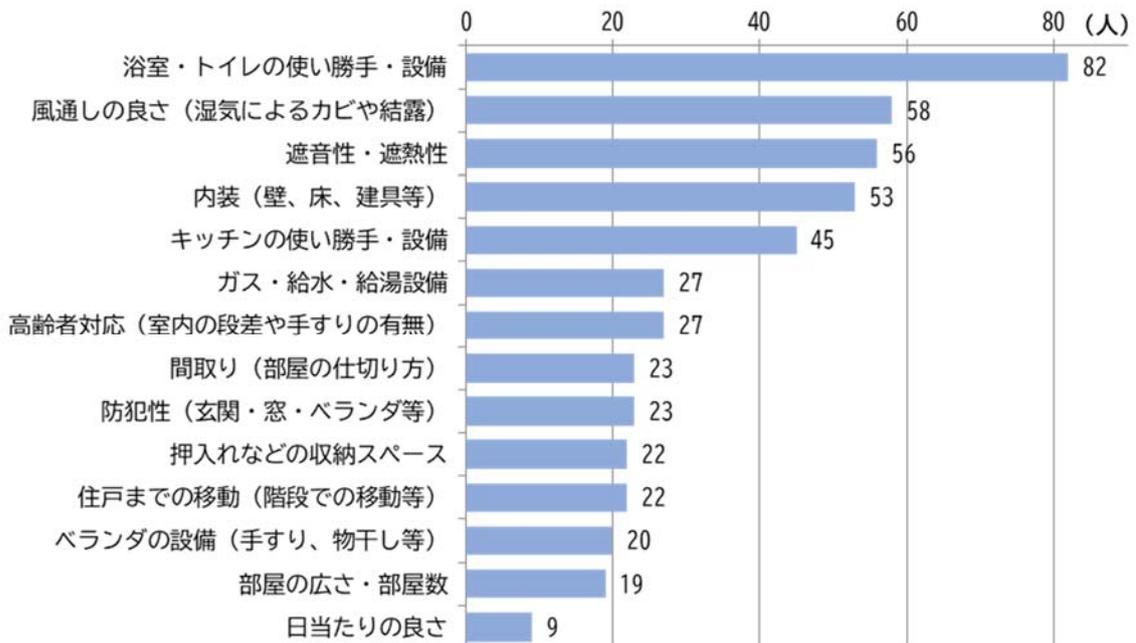
### ③ 住宅に対する満足度

住宅に対する満足度（「満足」と「やや満足」の割合）は、「10. 日当たりのよさ」、「1. 部屋の広さ・部屋数」の満足度が高くなっています。一方、「11. 風通しの良さ（玄関・窓・ベランダ等）」、「9. 遮音性・遮熱性」については不満度（「不満」と「やや不満」の割合）が高くなっています。



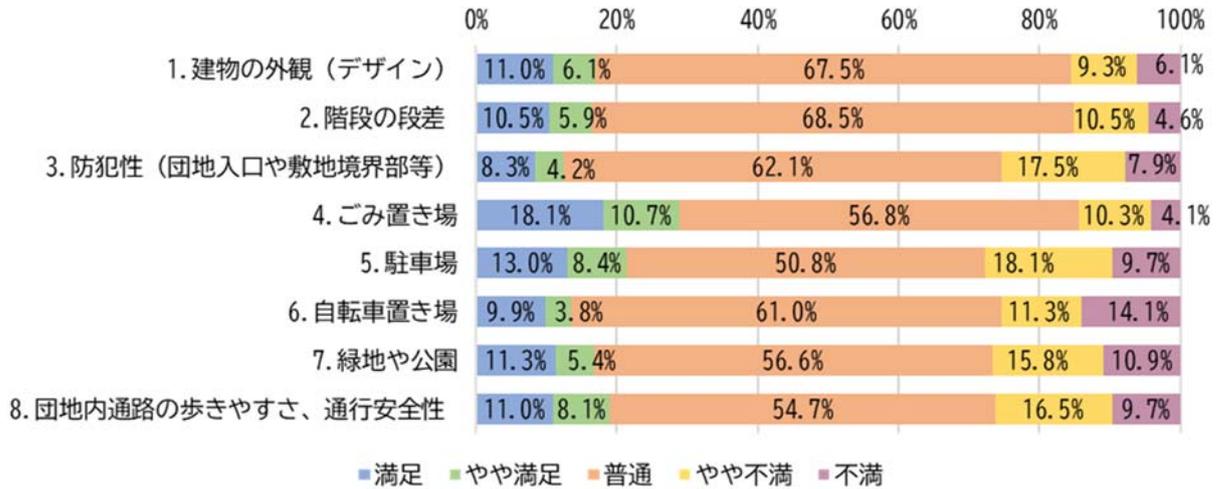
### ④ 住宅において改善が必要だと思われる箇所 (n=189)

住宅において改善が必要だと思われる箇所について、最も回答が多いのは「浴室・トイレの使い勝手・設備」です。次いで「風通しの良さ（湿気によるカビや結露）」、「遮音性・遮熱性」、「内装（壁、床、建具等）」と続いています。



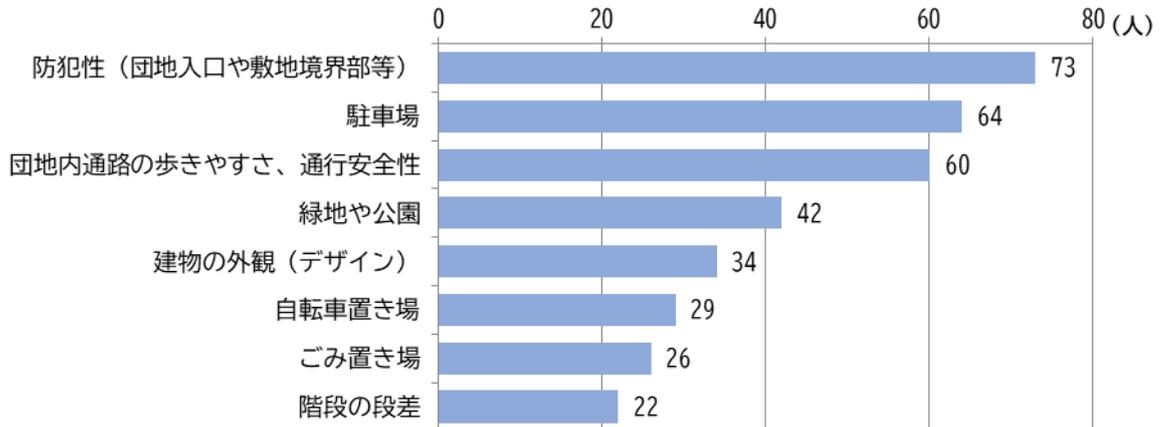
### ⑤ 団地に対する満足度

団地に対する満足度については、全体的に「普通」の回答が多くなっています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合）では、「4. ゴミ置き場」、「5. 駐車場」が比較的高くなっています。一方、「5. 駐車場」については不満度（「不満」と「やや不満」の割合）も高く、次いで不満度が高いのは「7. 緑地や公園」となっています。



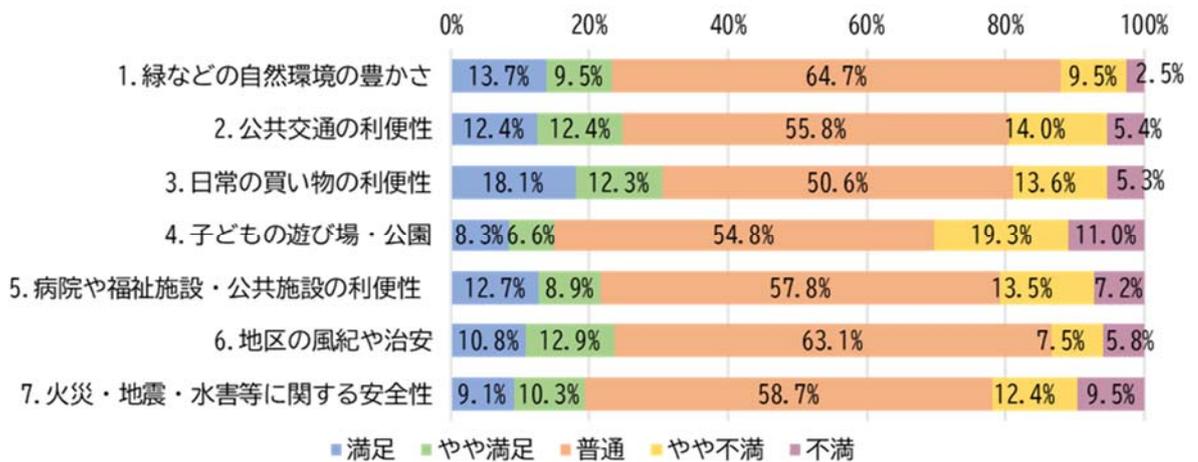
### ⑥ 団地において改善が必要だと思われる点(n=161)

団地において改善が必要だと思われる点について、最も回答が多いのは「防犯性（団地入口や敷地境界部等）」です。次いで「駐車場」、「団地内通路の歩きやすさ、通行安全性」が続いています。



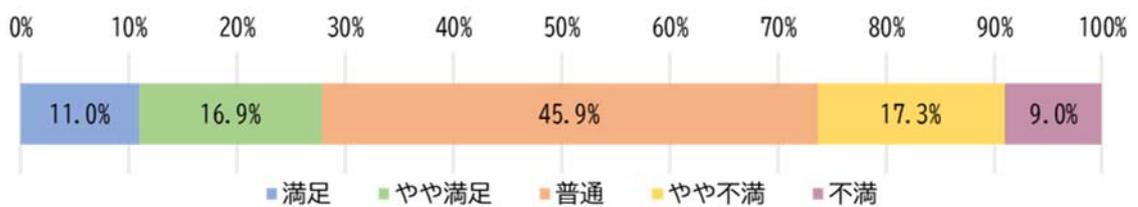
### ⑦ 周辺環境に対する満足度

周辺環境に対する満足度（「満足」と「やや満足」の割合）については、全体的に「普通」の回答が多くなっています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合）では、「3. 日常の買い物の利便性」、「2. 公共交通の利便性」が比較的高くなっています。一方、不満度（「不満」と「やや不満」の割合）が高いのは「4. 子供の遊び場・公園」、「7. 火災・地震・水害等に関する安全性」となっています。



### ⑧ 総合的な満足度 (n=255)

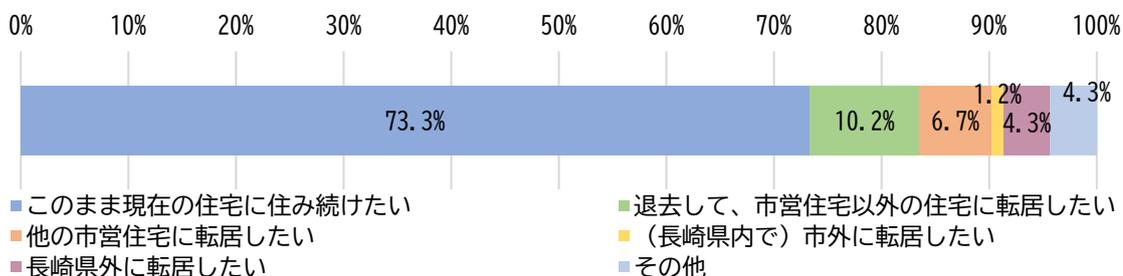
総合的な満足度は、「普通」が45.9%と約半数を占めています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合）と不満度（「不満」と「やや不満」の割合）を比較すると、満足度が高い割合を占めています。



#### 4) 将来の居住意向

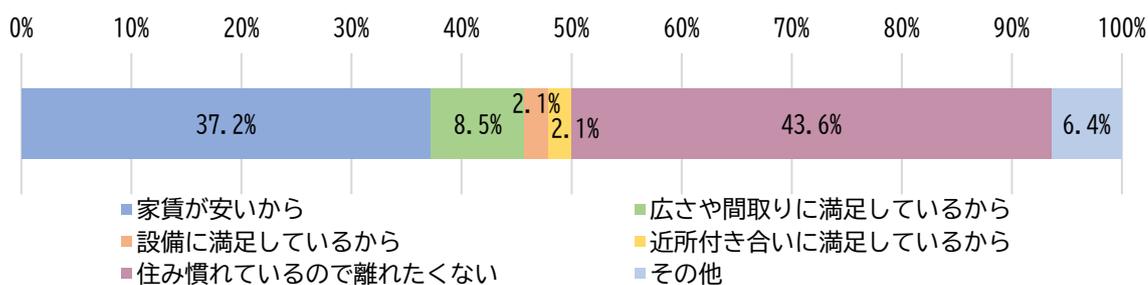
##### ① 今後の居住意向 (n=255)

今後の居住意向は、「このまま現在の住宅に住み続けたい」が全体の73.3%を占め、「他の市営住宅に転居したい」を含めて全体の80%が引き続き市営住宅への居住を希望しています。



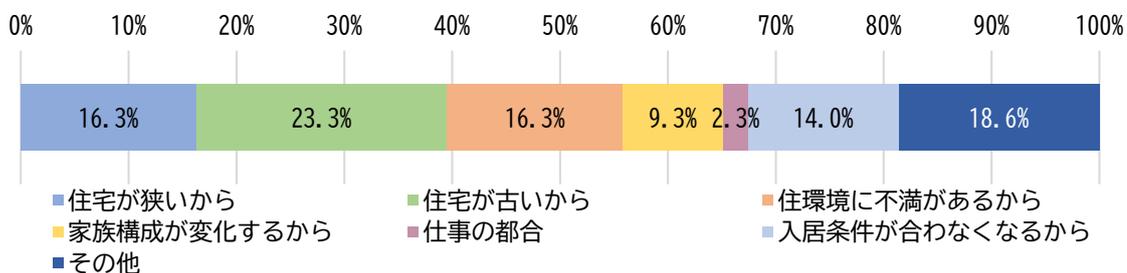
##### ② 住み続けたい理由 (n=188)

住み続けたい理由は、「住み慣れているので離れたくない」が43.6%で最も多くなっています。次いで「家賃が安いから」が37.2%と多くなっています。



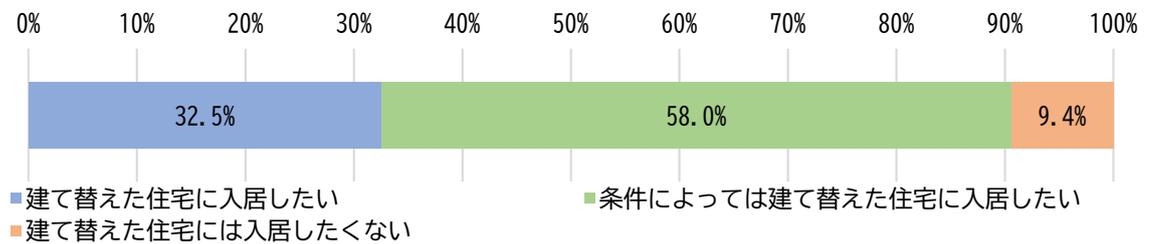
##### ③ 転居したい理由 (n=43)

転居したい理由は、「住宅が古いから」が23.3%と最も多くなっています。次いで「住宅が狭いから」、「住環境に不満があるから」がいずれも16.3%と多くなっています。



#### ④ 将来建て替えられた場合の意向 (n=255)

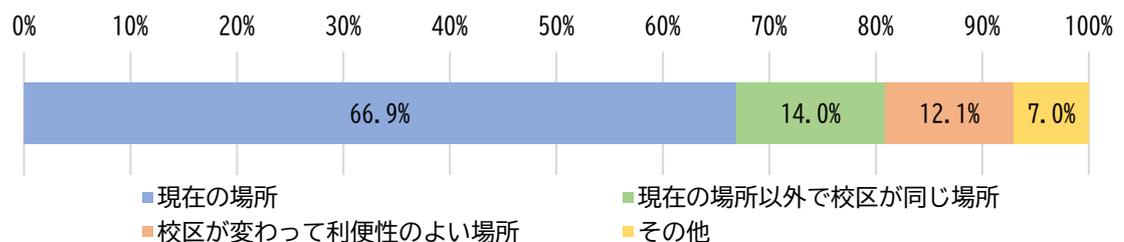
将来建替えられた場合の意向は、「条件によっては建て替えた住宅に入居したい」が58.0%で最も多くなっています。



#### ⑤ 将来建替えられた場合の入居条件

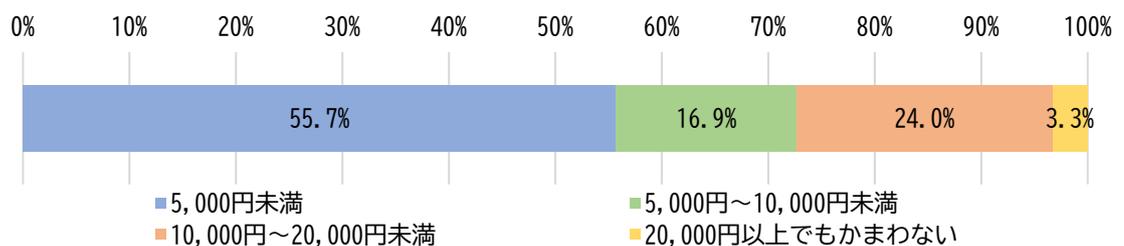
##### (a) 場所 (n=157)

将来建替えられた場合の入居条件について、場所は「現在の場所」が66.9%と最も多く、次いで「現在の場所以外で校区が同じ場所」が14.0%であり、現在の場所を含めて近い範囲内を場所の条件としている住民が多くなっています。



##### (b) 家賃の増加 (n=183)

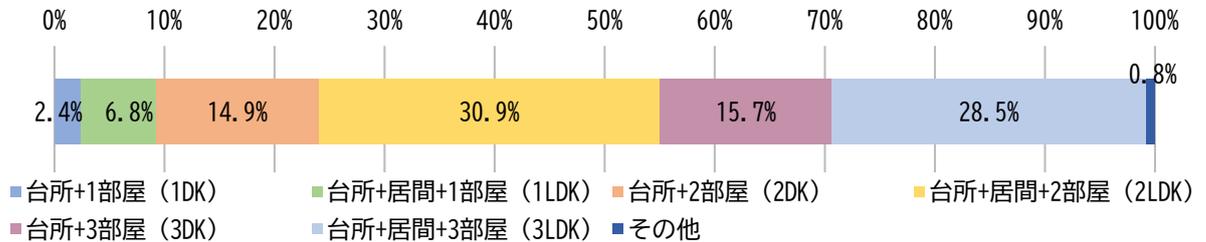
将来建替えられた場合の入居条件について、家賃の増加は「5,000円未満」の希望が55.7%と最も多く、次いで「10,000円～20,000円未満」が24.0%となっています。



## ⑥ 将来新築された場合の入居条件

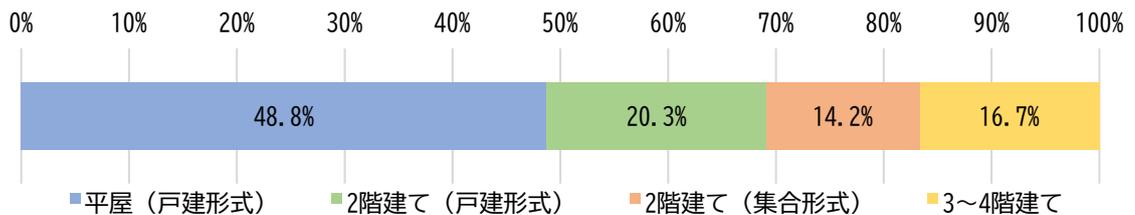
### (a) 広さ（間取り）（n=249）

将来新築された場合の入居条件について、広さ（間取り）は「台所+居間+2 部屋（2LDK）」の希望が 30.9%と最も多く、次いで「台所+居間+3 部屋（3LDK）」が 28.5%となっています。回答者は単身世帯が多いものの、比較的広い間取りを希望している回答者が多くなっています。



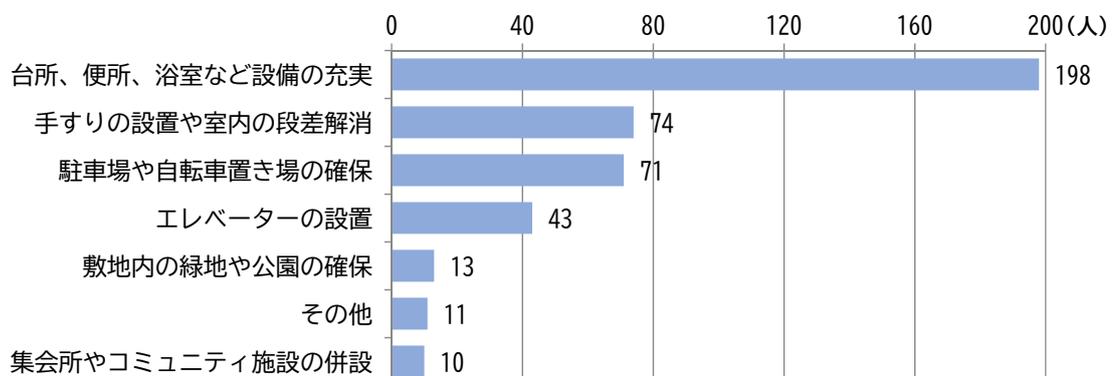
### (b) 階数・形式 (n=246)

将来新築された場合の入居条件について、階数・形式は「平屋（戸建形式）」の希望が 48.8%と最も多く、次いで「2 階建て（戸建形式）」が 20.3%となっています。



### (c) その他重視すべき点 (n=246、複数回答 2 つまで)

その他重視すべき点として、最も回答が多いのは「台所、便所、浴室など設備の充実」です。次いで「手すりの設置や室内の段差解消」、「駐車場や自転車置き場の確保」が続いています。



## (4) 公営住宅等ストックの課題

### 1) 老朽住宅の早急な対応

公営住宅等のうち、令和7年(2025年)3月末時点で、既に耐用年限を超過している住宅は256戸(33.3%)となっており、今後10年間では準耐火造の2階建てがすべて耐用年限を超過します。

これらの住宅は、躯体や設備の老朽化が著しいため、安全性確保の観点から改善・建替、または用途廃止とするなど老朽住宅への対応を図る必要があります。



図 2-21 旧中尾団地B棟(昭和43年度建設)



図 2-22 小崎団地1棟(昭和43年度建設)

### 2) 入居者の高齢化への対応

現在の公営住宅等の世帯主の半数以上が60歳以上であり、今後も更なる入居者の高齢化の進行が予測されます。

今後は、バリアフリー化などの推進を図る必要があります。

### 3) 予防保全的な修繕や設備等の改善による既存ストックの長寿命化

公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を図っていくためには、定期的な点検と予防保全的な修繕・改善を行い、既存ストックの長寿命化を図ることが重要です。

### 4) 周辺環境との調和、居住環境の向上

誰もが安心して住み続けられる住まい・居住環境の形成を図るために、周辺コミュニティを意識し、入居者の変化に考慮した公営住宅等の供給が必要です。

### 5) 財政的に負担の少ない公営住宅等の更新・改善

公営住宅等の更新にあたっては、財政負担の軽減に配慮するとともに、計画期間を定め、年度ごとの事業量(建替戸数、改善戸数、事業費)の平準化を図る必要があります。

また、統廃合や払下げにより公営住宅等ストック数を縮減し、維持管理費の削減を図る必要があります。