参考資料　住まい・住環境の現状分析

1　自然特性

① 位置

袋井市は、静岡県の西部に位置し、東西約 15km、南北約 17km、面積 108.33km^2（県土全体の 1.4%）の市域を有する都市であり、東は掛川市、西は磐田市、北は森町に接し、南は遠州灘に面しています。

古くから東海道の宿場町として栄え、現在でも、東海道新幹線、ＪＲ東海道本線、東名高速道路、国道１号、国道 150 号といった広域交通が横断するなど、交通条件に恵まれています。

■袋井市の位置

② 沿革

袋井市は、1889 年(明治 22 年) 4 月 1 日の市町村制の施行に伴い誕生した山名町を、1909 年(明治 42 年)に袋井町と改称し、1928 年(昭和３年)から笠西村・久努西村・今井村・三川村・田原村の一部、笠原村の一部と順次合併し、1958 年(昭和 33 年)11 月３日に市制を施行しました。その後、1963 年(昭和 38 年) 1 月 1 日に、山梨町と合併しました。

浅羽町は、1889(明治22年)年４月 1 日の市町村制の施行に伴い誕生した上浅羽村・西浅羽村・東浅羽村・幸浦村が 1955 年(昭和 30 年) 3 月 31 日に合併して浅羽村となり、翌 1956 年(昭和 31 年)10 月 1 日に町制を施行しました。

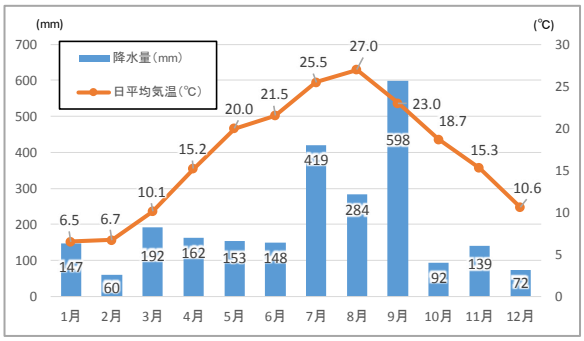
その後、袋井市と浅羽町は、JR 袋井駅を中心に南北に貫く生活圏・経済圏が形成されていることなどから、2004 年(平成 16 年) 9 月に合併に向けた協議会を設置、2005 年(平成 17 年) 4 月 1 日に新袋井市となり現在に至ります。

③ 自然条件

本市の気候は、温暖多雨の太平洋岸式気候であり、夏期は、南よりの風のため高温多湿で雨の日が多い一方、冬期は、西からの季節風のため低温で乾燥した晴れの日が多く、この地域独特の「遠州の空っ風」と呼ばれる寒風が吹き、実際の気温より寒く感じられます。

全国の中でも日照時間が長い地域であり、年平均気温も 16～17℃と１年を通じて温暖な地域となっています。

■袋井市の気候（2015 年(平成 27 年)）



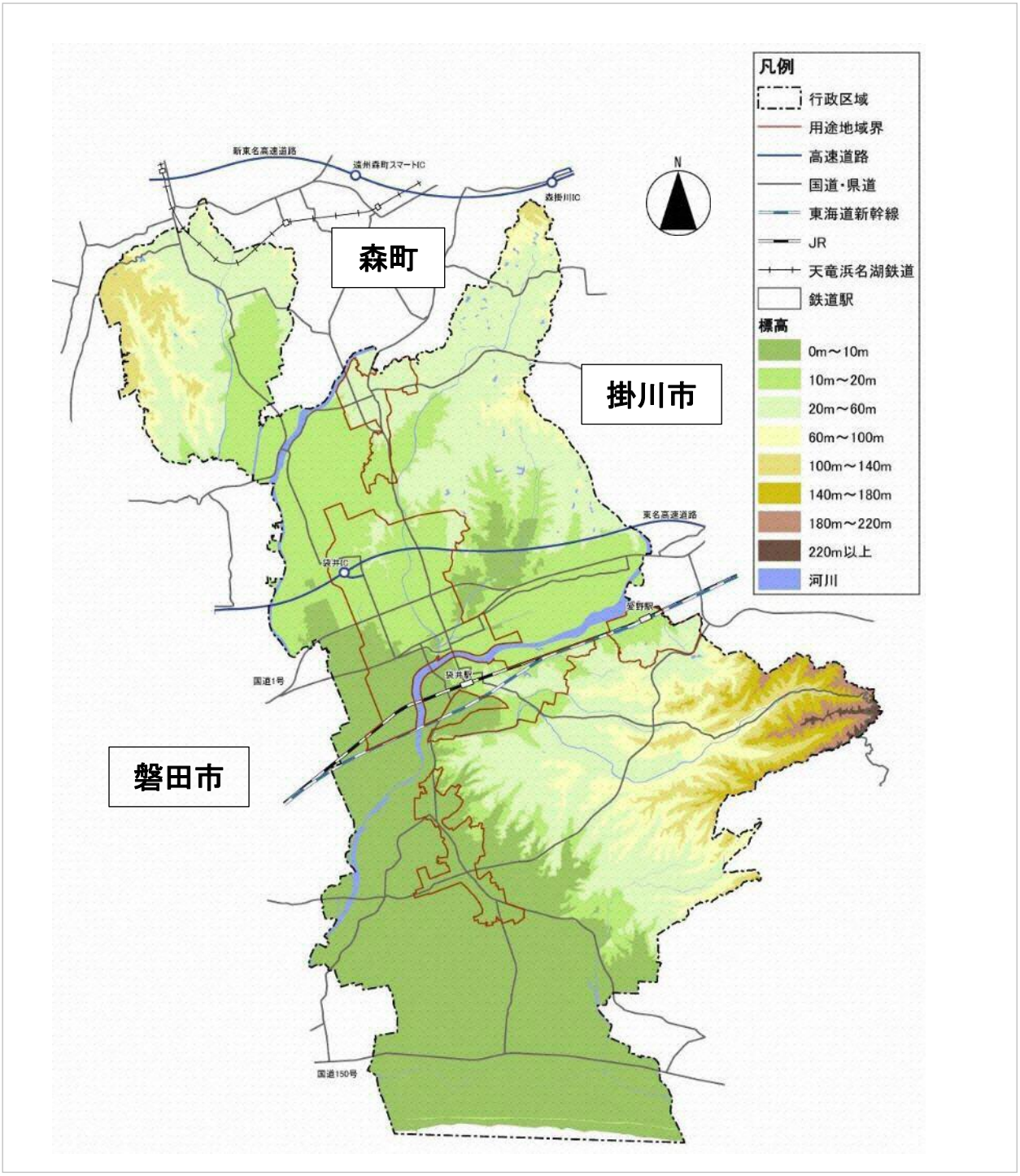
資料：袋井市の統計 2016（袋井市気象観測システム）

④ 地理的特性

本市の地形は、全体的に平坦で、市の中央を東西に流れる原野谷川や西部を南北に流れる太田川に沿って発達した沖積低地が多く、市街地と肥沃な田園地帯を形成しています。

市域を囲んでいる西北部の磐田原台地、東南部の小笠山等の丘陵地も低くなだらかで、茶園を中心に樹園地としても利用されています。

■袋井市の地形



資料：2012 年度(平成 24 年度)都市計画基礎調査

2　土地の動向

① 土地の地価公示平均価格

2017 年(平成 29 年)の住宅地における地価公示平均価格※1は、袋井市で 4.68 万円／㎡となっています。土地取得価格でみると、約 70 坪（約 235 ㎡）で換算した場合には、磐田市より 80 万円、掛川市より 21 万円程度安価となる計算となります。同じ費用負担でも、袋井市では磐田市や掛川市よりも広い敷地を取得できる、または同規模の敷地を安価に取得しやすいと言えます。

■地価公示平均価格と土地取得価格

単位：万円／㎡　　単位：万円

	地価公示平均価格（住宅地）	約80坪（270㎡）		約70坪（235㎡）		約60坪（200㎡）	
			袋井市との差		袋井市との差		袋井市との差
袋井市	**4.68**	**1263.6**	**－**	**1099.8**	**－**	**936.0**	**－**
浜松市	7.20	1944	680.4	1692.0	592.2	1440.0	504.0
磐田市	5.02	1355.4	91.8	1179.7	79.9	1004.0	68.0
掛川市	4.77	1287.9	24.3	1121.0	21.1	954.0	18.0
菊川市	3.64	982.8	−280.8	855.4	−244.4	728.0	−208.0

資料：2017 年(平成 29 年)地価公示価格
※地価公示平均価格は、各市にあるすべての標準地における地価公示価格の平均値を示す。

② まちづくりの動向

本市では、22 箇所の土地区画整理事業と５箇所の公的宅地開発が実施されており、上山梨第三、駅南都市拠点土地区画整理事業の２箇所は現在も施行中で、その他については、全て事業が完了しています。市街地開発事業等の分布をみると、旧袋井市の用途地域の広い範囲で土地区画整理事業が実施されており、公的住宅団地造成は、旧浅羽町の一部で実施されています。

さらに、本市では15の地区計画が策定されており、そのうち11は土地区画整理事業区域内、あるいは土地区画整理事業区域を含む地区が対象となっています。

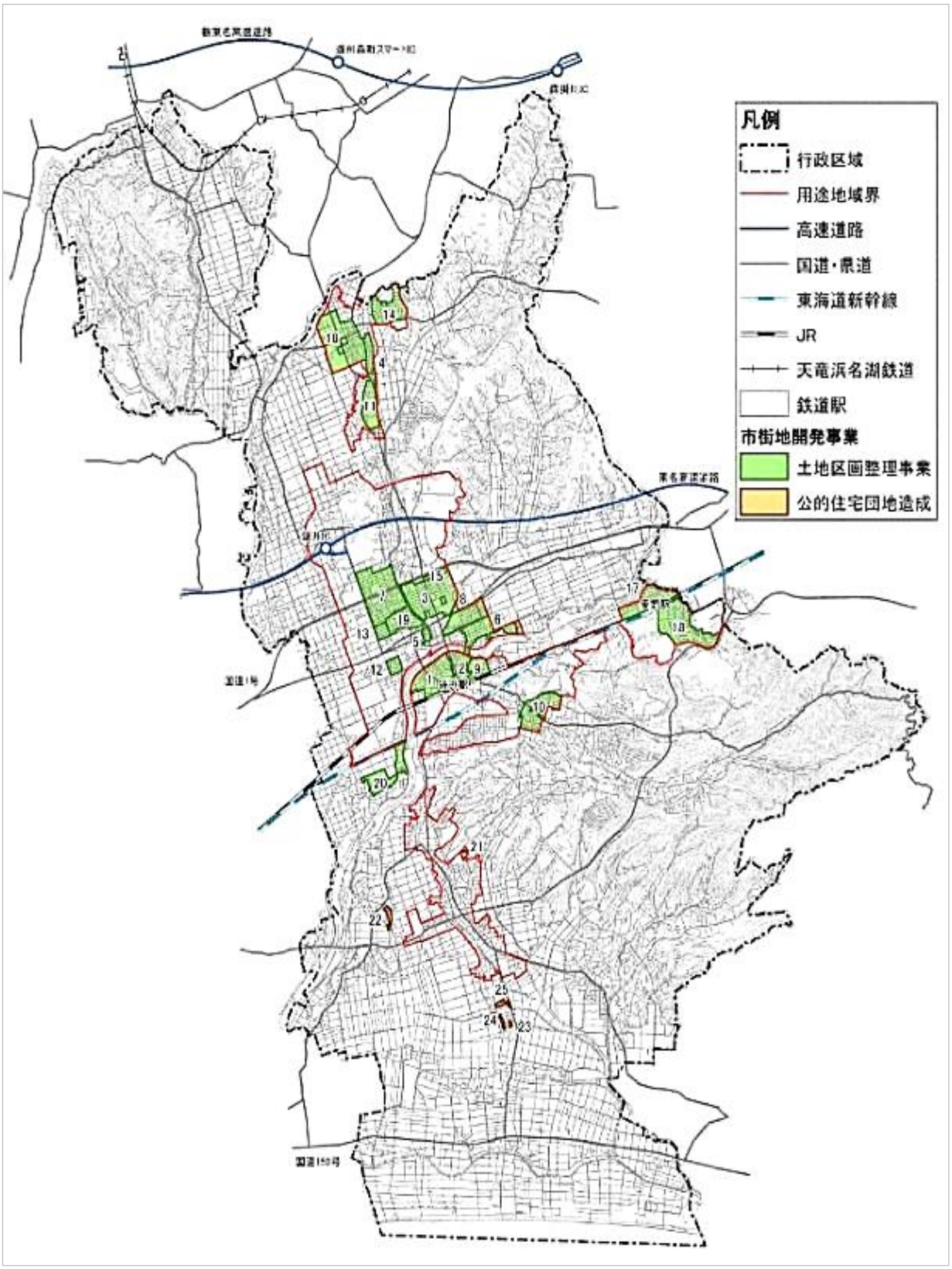
■土地区画整理事業・公的宅地開発ならびに地区計画

No.	事業手法	地区名	事業主体	事業面積（ha）	事業期間（年度）	地区計画名称	面積（ha）	決定
1	土地区画整理事業	高尾	袋井市	27.0	S29～S45	－	－	－
2	土地区画整理事業	袋井駅前	袋井市	12.9	S47～H9	－	－	－
3	土地区画整理事業	久能	組合	43.1	S41～S49	－	－	－
4	土地区画整理事業	上山梨	組合	6.5	S45～S49	月見里	44.3	1996/1/5
5	土地区画整理事業	川井	組合	2.8	S51～S54	－	－	－
6	土地区画整理事業	広岡	組合	18.0	S53～S60	－	－	－
7	土地区画整理事業	堀越	組合	44.7	S55～H1	堀越・久能	12.2	1995/2/1
						堀越	16.2	1995/2/1
8	土地区画整理事業	広岡第二	組合	18.4	S55～S63	新屋	1.0	1995/2/1
9	土地区画整理事業	駅前第二	袋井市	8.2	S63～H22	掛之上	10.1	2002/3/25
10	土地区画整理事業	神長	組合	22.5	S63～H9	神長	22.5	1992/9/29
11	土地区画整理事業	下山梨	組合	15.6	S62～H8	－	－	－
12	土地区画整理事業	川井南	組合	5.1	H6～H10	－	－	－
13	土地区画整理事業	川井北	組合	5.0	H6～H10	－	－	－
14	土地区画整理事業	春岡	組合	21.7	H7～H13	春岡	21.5	1997/12/5
15	土地区画整理事業	久能第二	組合	2.7	H7～H11	－	－	－
16	土地区画整理事業	上山梨第二	組合	37.2	H9～H17	－	－	－
17	土地区画整理事業	祢宜弥	組合	20.3	H10～H16	祢宜弥	20.0	2000/3/21
18	土地区画整理事業	上石野	組合	38.9	H10～H18	上石野	38.9	2000/3/21
19	土地区画整理事業	久能向	組合	14.2	H14～H19	久能向	14.2	2004/3/25
20	土地区画整理事業	田原田園	組合	11.5	H18～H23	田原集落	40.5	2006/9/27
21	土地区画整理事業	上山梨第三	組合	7.1	H24～H29	－	－	－
22	土地区画整理事業	駅南都市拠点	組合	8.7	H27～H40	－	－	－
23	公的住宅団地造成	－	袋井市(旧浅羽町)	1.7	S46～S48	－	－	－
24	公的住宅団地造成	－	静岡県住宅供給公社	2.0	S60～S61	－	－	－
25	公的住宅団地造成	－	静岡県住宅供給公社	9.7	H2～H3	－	－	－
26	公的住宅団地造成	－	静岡県住宅供給公社	1.3	H3～H4	－	－	－
27	公的住宅団地造成	－	静岡県住宅供給公社	1.8	H4～H5	－	－	－
土地区画整理事業または公的住宅団地造成区域外の地区計画						久能	7.0	1995/2/1
						上川原	13.3	1995/2/1
						久能東山	1.5	2005/3/25
						袋井駅南	13.3	2014/11/18

資料：静岡県の都市計画（2016 年(平成 28 年)３月）

※１：地価公示平均価格（P82 参照）

■市街地開発事業等箇所図



資料：2012 年度(平成 24 年度)都市計画基礎調査、静岡県の都市計画 (2014 年(平成 26 年) 3 月)

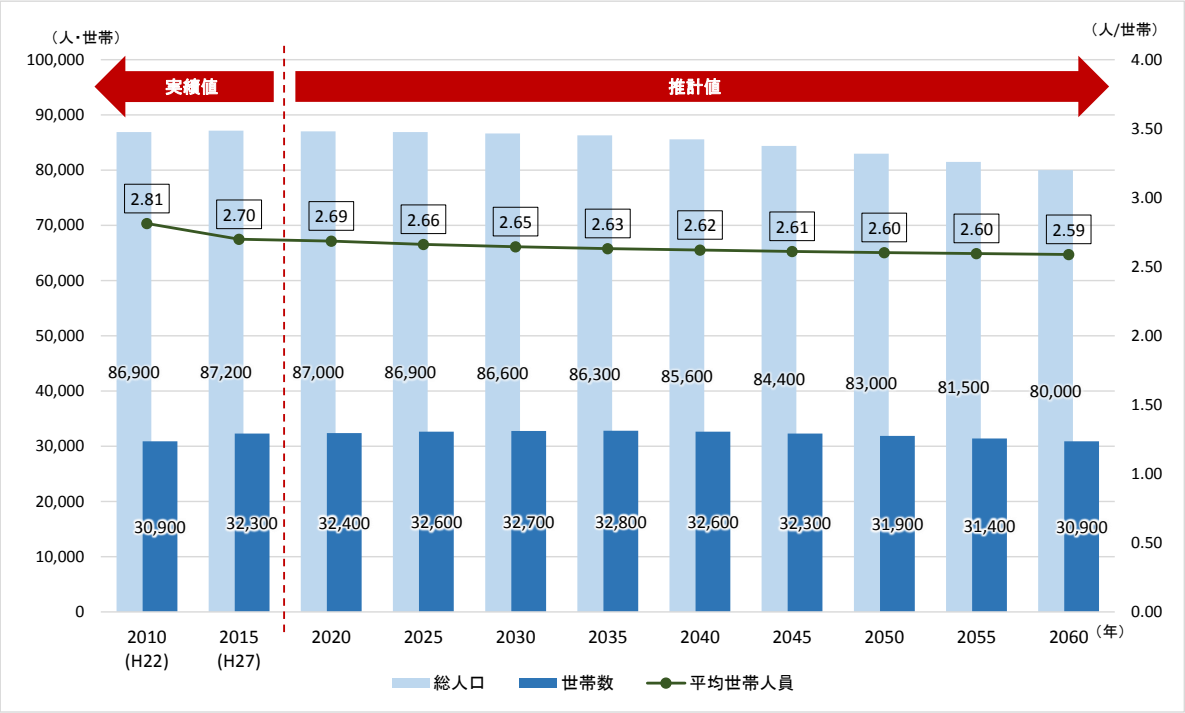
3　人口・世帯に関わる動向

① 人口･世帯数

住民基本台帳によれば、袋井市の人口は 2015 年(平成 27 年)時点で約 87,200 人、世帯数は約 32,300 世帯となっており、いずれも 2010 年(平成 22 年)から増加しています。

第２次袋井市総合計画（2015 年度(平成 27 年度)策定）では、今後人口は 2015 年(平成 27 年)をピークにゆるやかな減少に転じ、2035 年には約 86,300 人になると見込まれていますが、2017 年(平成 29 年)４月１日現在の人口は 87,557 人と、現状では人口増加が続いています。また、世帯数は 2035 年ごろまでゆるやかな増加を続け、その後は減少に転じるものと見込まれています。ピークは 2035 年で約 32,800 世帯と想定されていますが、2017 年(平成 29 年)４月１日現在の世帯数は 33,394 世帯で、現時点で既に 600 世帯ほど推計値のピークを上回っています。

■人口・世帯数の推移



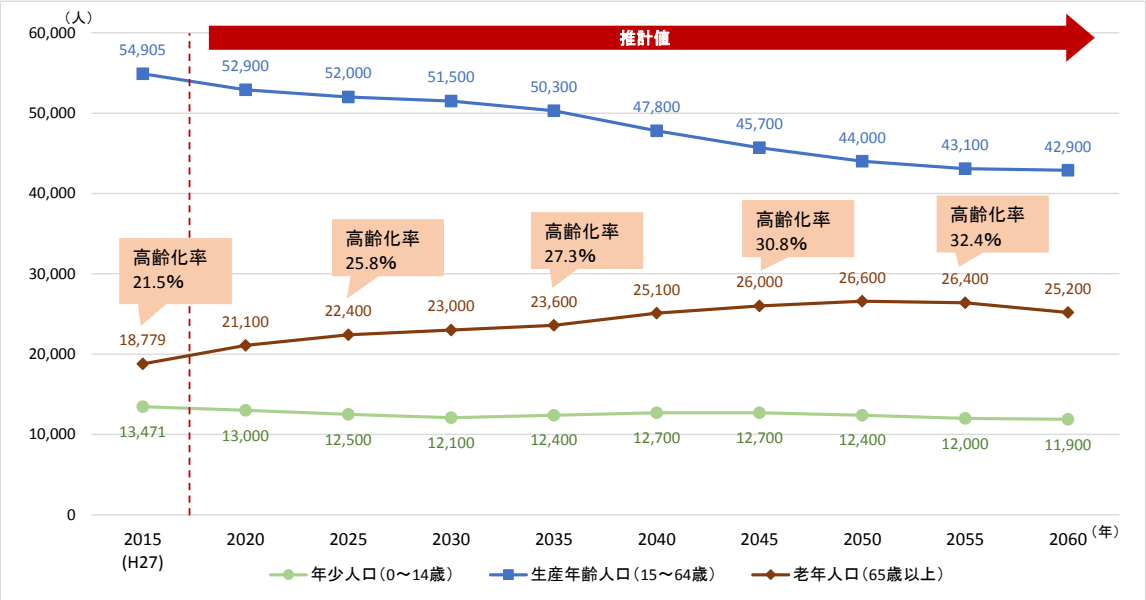
資料：袋井市第２次総合計画
※各年４月１日現在
※2010 年(平成 22 年)～2015 年(平成 27 年)住民基本台帳の世帯あたり人員の実績値をもとに、将来世帯人員を推計
※将来人口（目標人口）を将来世帯人員で割ることで将来世帯数を算出

② 年齢別人口

住民基本台帳によれば、2015 年(平成 27 年)時点の袋井市の年齢別人口構成比は、年少人口（15 歳未満）が 13,471 人（15.5%）生産年齢人口（15～64 歳）が 54,905 人（63.0%）、老年人口（65 歳以上）が 18,779 人（21.5%）となっています。

第２次袋井市総合計画では、今後年少人口と生産年齢人口は減少する一方で、老年人口は増加が続き、2035 年では年少人口が約 12,400 人（14.4%）、生産年齢人口が約 50,300 人（58.3%）、老年人口が約 23,600 人（27.3%）になると見込まれています。

■年齢三区分別人口の推移

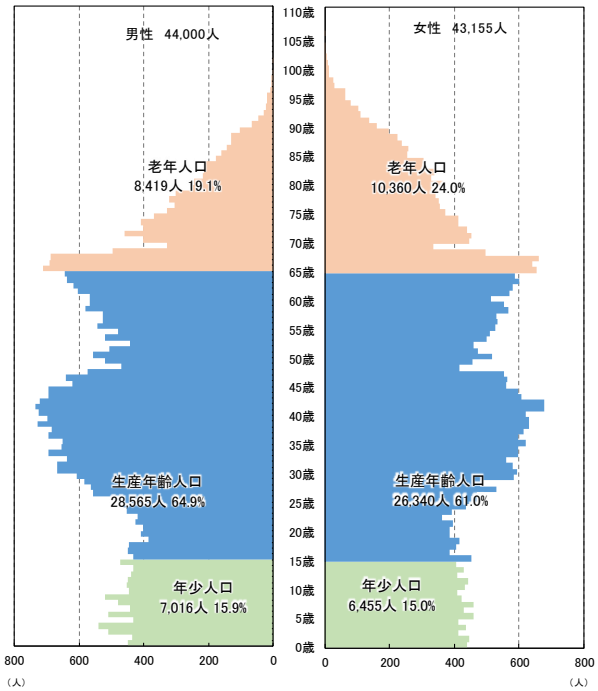


資料：袋井市第２次総合計画
※各年４月１日現在
※2010 年(平成 22 年)～2015 年(平成 27 年)住民基本台帳の世帯あたり人員の実績値をもとに推計

年齢１歳階級別に現在の人口構成をみると、団塊世代である 65 歳前後、団塊ジュニア世代である 40 歳前後の人口が多くなっています。

団塊ジュニア世代の子どもの層である 10 歳前後は、それほど多くはありません。

■男女別１歳階級別人口

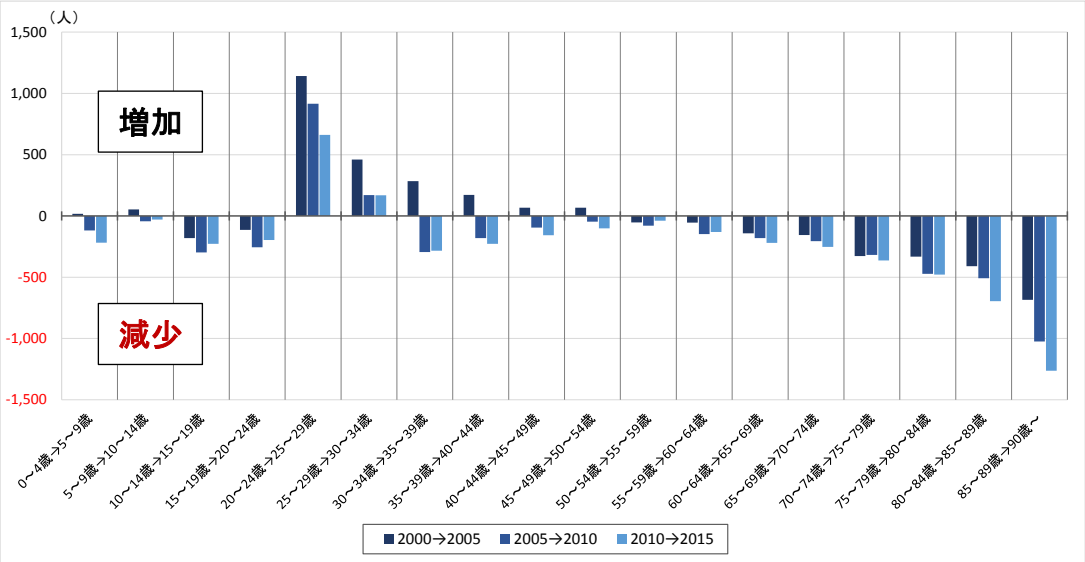


資料：住民基本台帳
※2015 年(平成 27 年)４月１日現在

③ 人口増減の動向

国勢調査から年齢階級別に人口増減数の推移をみると、10 歳未満と 30～40 代が 2005 年(平成 17 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけて人口減に転じています。この年代において死亡率が急増したとは考えにくいため、社会減によるものと推測されます。

■年齢階級別人口増減数の推移



資料：国勢調査
※出生による増加、死亡による減少も含む。

④ 自然動態の動向

住民基本台帳から袋井市の自然増減の推移をみると、2007 年(平成 19 年)から自然増が続いているものの、出生数は 2012 年(平成 24 年)以降減少傾向にあり、2015 年(平成 27 年)には 87 人増と、自然増人口が初めて 100 人を割り込みました。

■自然動態の推移

(単位：人)

		2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)
自然増減		414	343	351	222	229	258	196	185	87	69
	出生	1,012	964	1,017	925	946	999	946	946	912	836
	死亡	598	621	666	703	717	741	750	761	825	767

資料：住民基本台帳
※各月１日時点での数値を１月～12 月で合計した数値を示す。

⑤ 社会動態の動向

住民基本台帳から社会増減の推移をみると、転入数は 2009 年(平成 21 年)から、転出数は 2010 年(平成 22 年)から減少傾向にあり、2016 年(平成 28 年)では転入数が 4,129 人、転出数が 3,825 人といずれも 10 年間で 1,000 人程度の減少がみられます。

■社会動態の推移

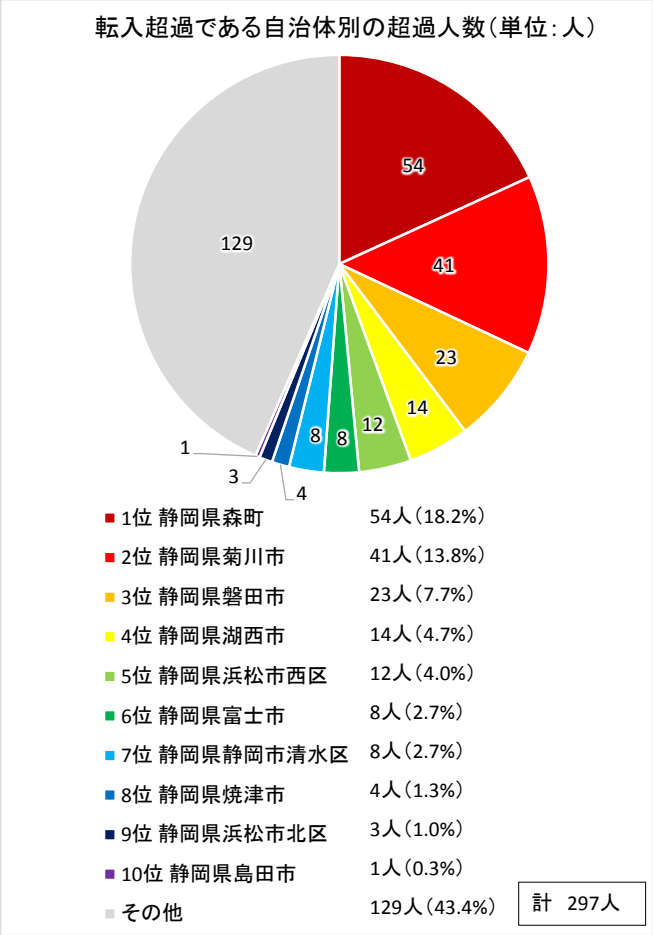
(単位：人)

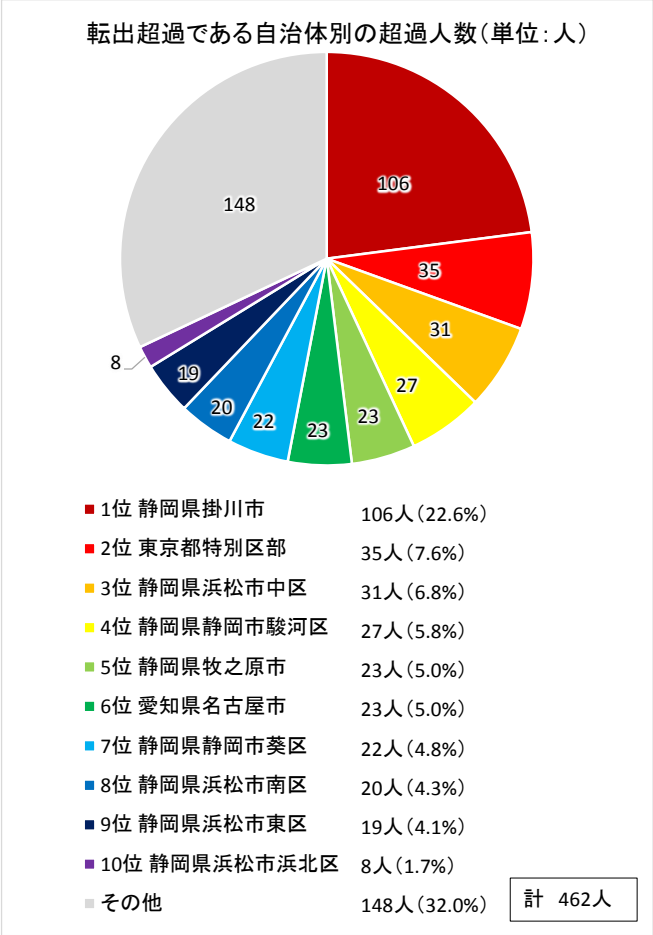
		2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)
社会増減		843	434	−407	−345	−1	−367	−208	69	−24	304
	転入	5,331	5,124	4,535	3,719	3,705	3,821	3,718	3,793	3,729	4,129
	転出	4,488	4,690	4,942	4,064	3,706	4,188	3,926	3,724	3,753	3,825

資料：住民基本台帳
※各月１日時点での数値を１月～12 月で合計した数値を示す。

住民基本台帳人口移動報告によると、2016 年(平成 28 年)で転入超過※1となっている自治体の転入超過人数の合計は 297 人となっています・特に森町、菊川市、磐田市など近隣市町で転入超過人数が多くなっています。

また、転出超過※2となっている自治体の転出超過人数の合計は 462 人となっています。転出超過人数は掛川市が最も多く、その他は静岡市や浜松市、東京都の都心部が多くなっています。





資料：住民基本台帳人口移動報告
※2016 年(平成 28 年) 1 月 1 日～2016 年(平成 28 年)12 月 31 日現在

※1：転入超過 (P82 参照)　　※2：転出超過 (P82 参照)

近年転出超過傾向が顕著となっている若年世代（０～９歳、10～40 代）について、近隣市町との転出入の動向をみると、次のとおりの傾向・推測ができます。

- 2016 年(平成 28 年)の転出者数（実数）は 20 代が最も多く 924 人となっています。転出先としては 20 代では浜松市のほか、静岡県外への転出も多くなっています。
- 10 代は年々静岡県外への転出が占める割合が高くなっています。
- ０～９歳と 30 代はいずれも 2015 年(平成 27 年)から転出超過数が多くなっています。この要因としては、愛野地区等の賃貸住宅に居住していた子どものいる世帯が、持ち家取得などを理由に隣接した掛川市へ多く転出したことが推測されます。
- 20 代が５年連続で転入超過となっている要因としては、就職転勤、結婚等をきっかけに、手ごろな賃貸住宅への居住が多くなっているためと市人口動態調査のアンケート回答から推測されます。
- 40 代では過去５か年で転出者数が最も多くなっており、特に掛川市や静岡県外への転出が前年度から大きく増加しています。

■０～９歳および 10～40 代の転出入の動向

黒字：転入超過を示す　赤字：転出超過を示す

＜転出者数＞

単位：人

転出	0～9歳					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**360**	**412**	**394**	**368**	**397**	**386**
静岡県	255	296	290	273	296	282
浜松市	61	58	57	48	50	55
磐田市	58	93	76	77	82	77
掛川市	59	67	68	75	105	75
菊川市	15	12	15	14	8	13
その他の静岡県内	62	66	74	59	51	62
静岡県外	105	116	104	95	101	104

転出	10代					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**171**	**168**	**187**	**170**	**173**	**174**
静岡県	103	90	96	89	91	94
浜松市	23	27	23	24	21	24
磐田市	27	31	19	23	29	26
掛川市	20	15	18	13	16	16
菊川市	4	0	5	2	1	2
その他の静岡県内	29	17	31	27	24	26
静岡県外	68	78	91	81	82	80

転出	20代					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**919**	**934**	**888**	**907**	**924**	**914**
静岡県	565	564	553	554	540	555
浜松市	135	138	152	161	149	147
磐田市	150	167	134	123	149	145
掛川市	95	99	107	126	104	106
菊川市	15	16	20	13	13	15
その他の静岡県内	170	144	140	131		146
静岡県外	354	370	335	353	384	359

転出	30代					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**730**	**741**	**752**	**726**	**743**	**738**
静岡県	500	523	538	523	540	525
浜松市	128	119	136	106	138	125
磐田市	136	160	137	148	118	140
掛川市	95	107	117	121	160	120
菊川市	21	15	17	16	18	17
その他の静岡県内	120	122	131	132	106	122
静岡県外	230	218	214	203	203	214

転出	40代					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**280**	**290**	**294**	**278**	**330**	**294**
静岡県	190	186	198	188	216	196
浜松市	43	47	55	67	50	52
磐田市	55	61	47	44	53	52
掛川市	30	34	33	37	55	38
菊川市	5	5	9	3	4	5
その他の静岡県内	57	39	54	37	54	48
静岡県外	90	104	96	90	114	99

＜転出入による増減数＞

単位：人

社会増減	0～9歳					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**-60**	**-90**	**-76**	**-120**	**-134**	**-96**
静岡県	-46	-60	-60	-87	-138	-78
浜松市	-13	-10	-14	-1	-8	-9
磐田市	21	-14	8	-30	-29	-9
掛川市	-23	-14	-14	-28	-73	-30
菊川市	-10	0	-7	-10	0	-5
その他の静岡県内	-21	-22	-33	-18	-28	-24
静岡県外	-14	-30	-16	-33	4	-18

社会増減	10代					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**-61**	**-11**	**-42**	**-54**	**-55**	**-45**
静岡県	-32	21	9	-8	-4	-3
浜松市	-7	-6	-5	-3	-7	-6
磐田市	-12	-1	13	-3	-9	-2
掛川市	-10	17	1	0	4	2
菊川市	1	3	-3	3	1	1
その他の静岡県内	-4	8	3	-5	7	2
静岡県外	-29	-32	-51	-46	-51	-42

社会増減	20代					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**149**	**66**	**80**	**200**	**97**	**118**
静岡県	151	120	106	191	114	136
浜松市	-6	-11	-21	-25	-13	-15
磐田市	41	-9	29	88	42	38
掛川市	51	45	52	29	30	41
菊川市	15	10	-5	16	5	8
その他の静岡県内	50	85	51	83	50	64
静岡県外	-2	-54	-26	9	-17	-18

社会増減	30代					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**24**	**30**	**17**	**-58**	**-56**	**-9**
静岡県	44	46	27	-27	-60	6
浜松市	-24	23	-18	15	-26	-6
磐田市	33	3	24	-5	-26	6
掛川市	22	13	7	-11	-62	-6
菊川市	20	-3	5	-24	-2	-1
その他の静岡県内	20	-3	5	-24		-1
静岡県外	-20	-16	-10	-31	4	-15

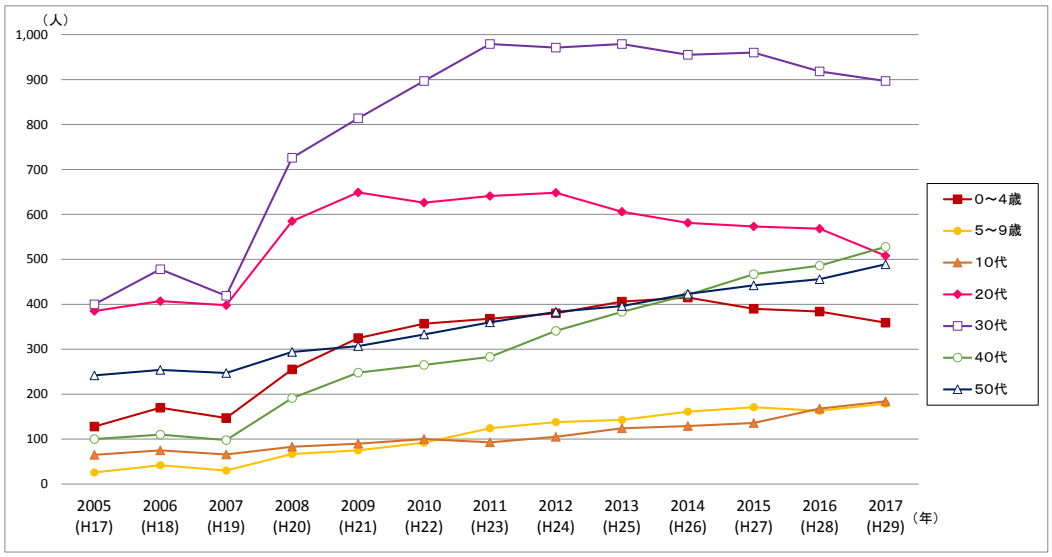
社会増減	40代					
	2012	2013	2014	2015	2016	平均
総数	**-5**	**-44**	**-44**	**-13**	**-26**	**-26**
静岡県	5	-31	-21	-16	-15	-16
浜松市	0	-17	-16	-26	-7	-13
磐田市	-4	-15	2	4	9	-1
掛川市	13	-2	7	-7	-23	-2
菊川市	4	2	-1	4	8	3
その他の静岡県内	-8	1	-13	9	-2	-3
静岡県外	-10	-13	-23	3	-11	-11

資料：住民基本台帳人口移動報告
※各年１月１日～12 月 31 日現在

当市における人口増加率の拡大や平均年齢の低さの主因である愛野駅の周辺地区（上石野地区、祢宜弥地区）における人口推移をみると、次のとおりの傾向・推測ができます。

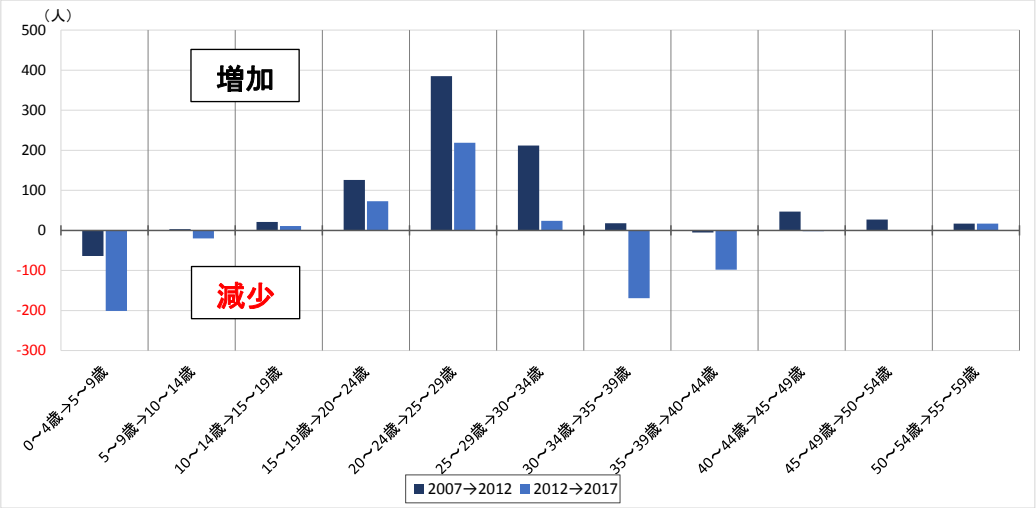
- 2008 年(平成 20 年)には 20～30 代を中心に人口が大幅に増加しています。これは 2006 年(平成 18 年)に祢宜弥地区の土地区画整理事業が完了したことと、2006 年(平成 18 年)から 2008 年(平成 20 年)にかけて上石野地区でアパートが多く建設されたことが理由と考えられます。
- ５～９歳と 10 代、40 代、50 代はその後も人口は増加傾向にあります。特に 10 代と 40 代では 2011 年(平成 23 年)以降再び大きく人口が増加していますが、これは 2011 年(平成 23 年)に上石野地区の土地区画整理事業が完了し、その際土地分譲（保留地）が行われ持ち家を新しく取得したファミリーが増加したためと推測されます。
- 年齢階級別の人口増減数の推移をみると、2012 年(平成 24 年)から 2017 年(平成 29 年)にかけて 10 歳未満と 30 代の減少数が大きくなっています。また、10～20 代では人口増加が続いていますが、この地域では周辺に企業・事業所が多く立地していることから、就職を機に移住する人が多いと考えられます。

■上石野地区、祢宜弥地区における人口推移



資料：住民基本台帳
※各年３月 31 日現在

■上石野地区、祢宜弥地区における年齢階級別純移動数の推移



資料：住民基本台帳
※各年３月 31 日現在

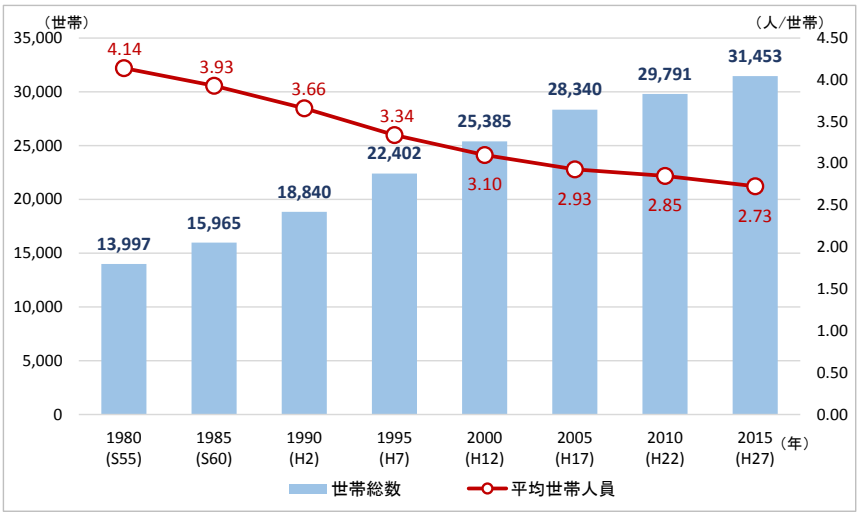
⑥ 世帯の動向

国勢調査から本市の世帯数及び世帯人員の推移をみると、世帯数は増加傾向にありますが、世帯人員は減少傾向にあり、2005 年(平成 17 年)には 3 人を下回り、2015 年(平成 27 年)には 2.73 人／世帯となっています。

近年の家族類型別の推移をみると単身世帯の増加による核家族化の進行と三世代同居世帯の減少がみられます。また、その他の世帯、例えば親と子以外の親族との同居や非親族世帯なども増加しています。

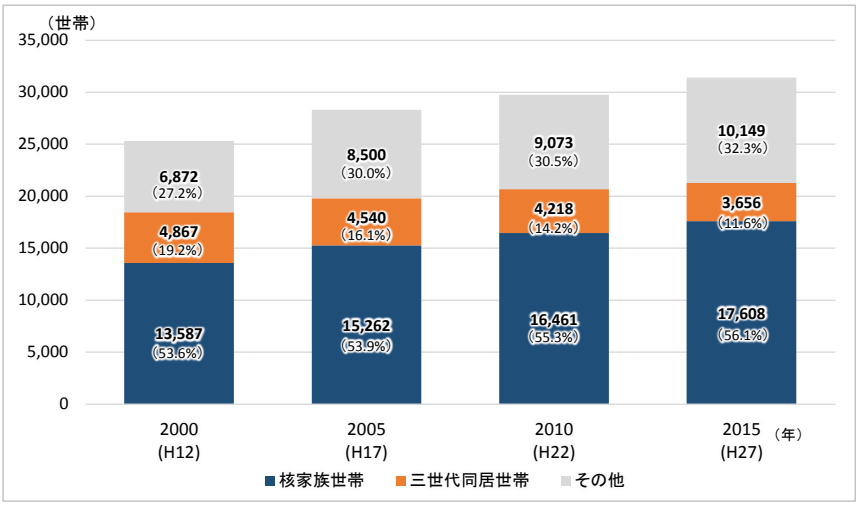
6 歳未満の子どものいる世帯に限って家族類型をみると、より核家族化の傾向が顕著であり、2015 年(平成 27 年)では 79.3%が核家族世帯となっています。

■世帯数・平均世帯人員の推移



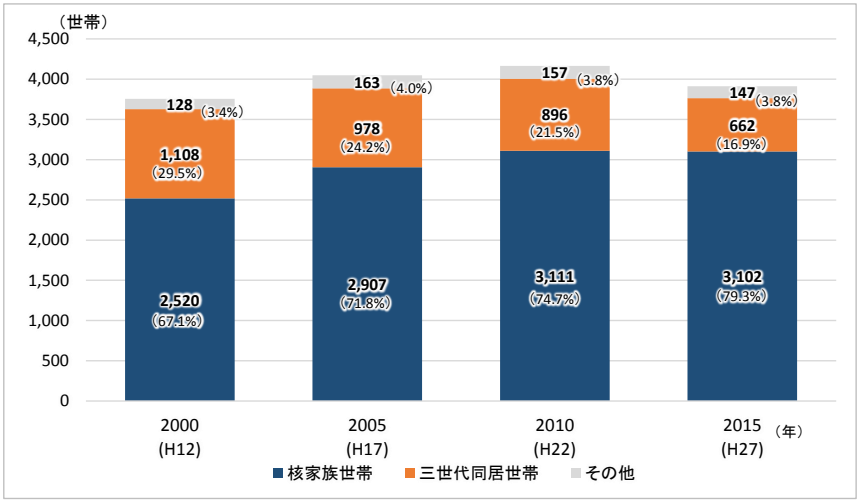
資料：国勢調査
※各年 10 月 1 日現在

■家族類型の推移（一般世帯）



資料：国勢調査
※各年 10 月 1 日現在

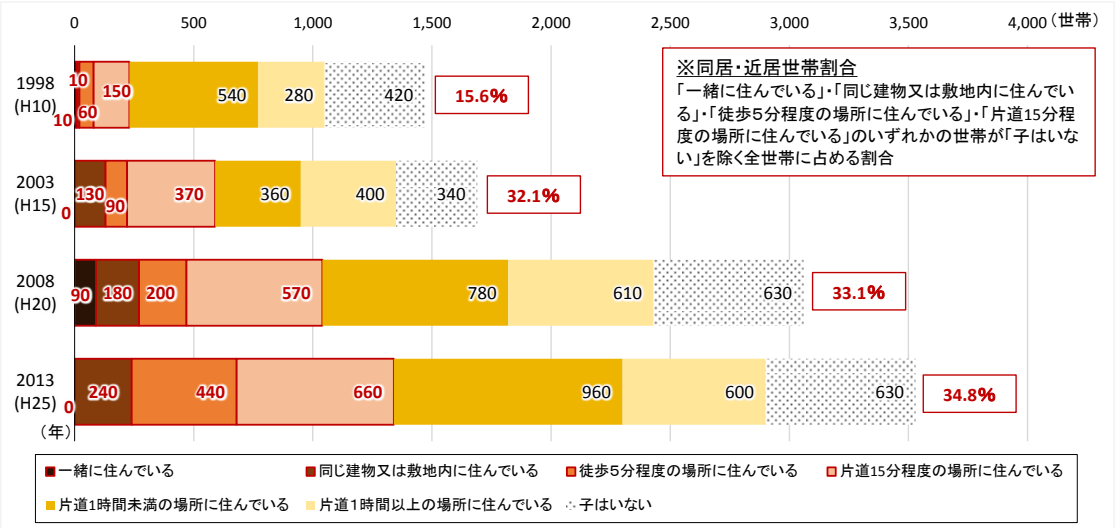
■家族類型の推移（６歳未満の子どものいる一般世帯）



資料：国勢調査
※各年 10 月 1 日現在
※三世代同居世帯は、「夫婦、子供と両親から成る世帯」、「夫婦、子供とひとり親から成る世帯」、「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」の合計で算出。

65 歳以上の単身・夫婦普通世帯における子世帯が片道 15 分未満の距離に住んでいる場合までを近居・同居とした場合、住宅・土地統計調査によれば、本市で近居・同居をしている世帯の割合は 2003 年(平成 15 年)では 32.1%、2008 年(平成 20 年)で 33.1%、2013 年(平成 25 年)で 34.8%となっており、10 年間で微増傾向にあります。

■65 歳以上の単身・夫婦普通世帯における同居・近居の状況



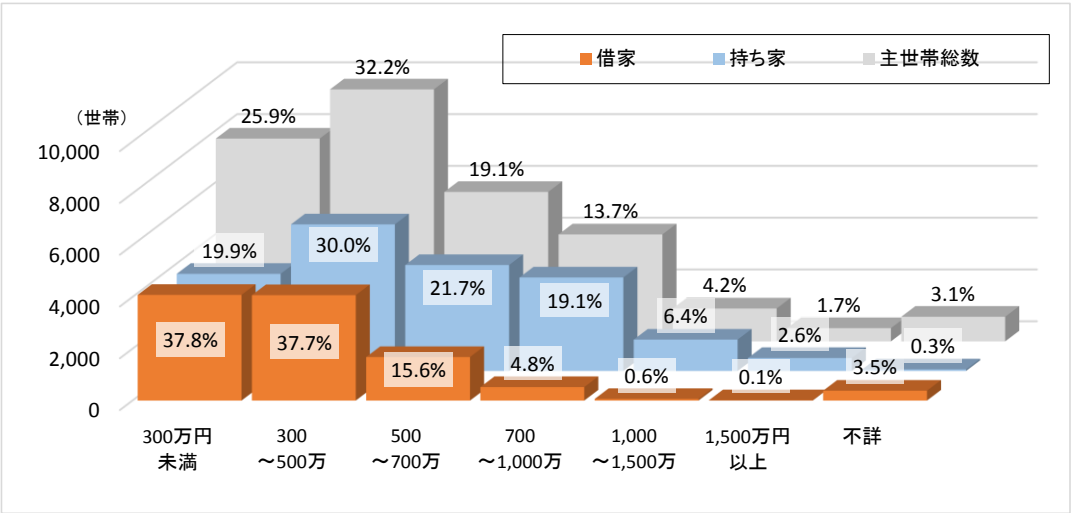
資料：住宅・土地統計調査
※近居については明確の定義はない。本市においては、移動手段を問わず 15 分未満の場所を近居の目安とする。

⑦ 所得水準

2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査によれば、市内の主世帯 30,190 世帯の年間収入階級別の分布をみると 300～500 万円が 32.2%で最も多く、300 万円未満の 25.9%を合わせると年収 500 万円未満に約 6 割が分布しています。

住宅の所有関係別にみると、持ち家では 300～500 万円が 30.0%、500～700 万円が 21.7%など、借家に比べ年収が高い傾向にあり、1,000 万円以上も 1 割程度みられます。一方、借家では 300 万円未満が 37.8%、300～500 万円も 37.7%と、年収 500 万円未満が 75%を超えています。

■年間収入階級別主世帯数（2013 年(平成 25 年)）



資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査

4　住宅特性の整理

(1) 住宅ストックの動向

① 住宅数

2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査によれば、袋井市の住宅総数は 30,190 戸となっており、住宅の種類別では専用住宅が 98%を占め、店舗その他の併用住宅は２%となっています。

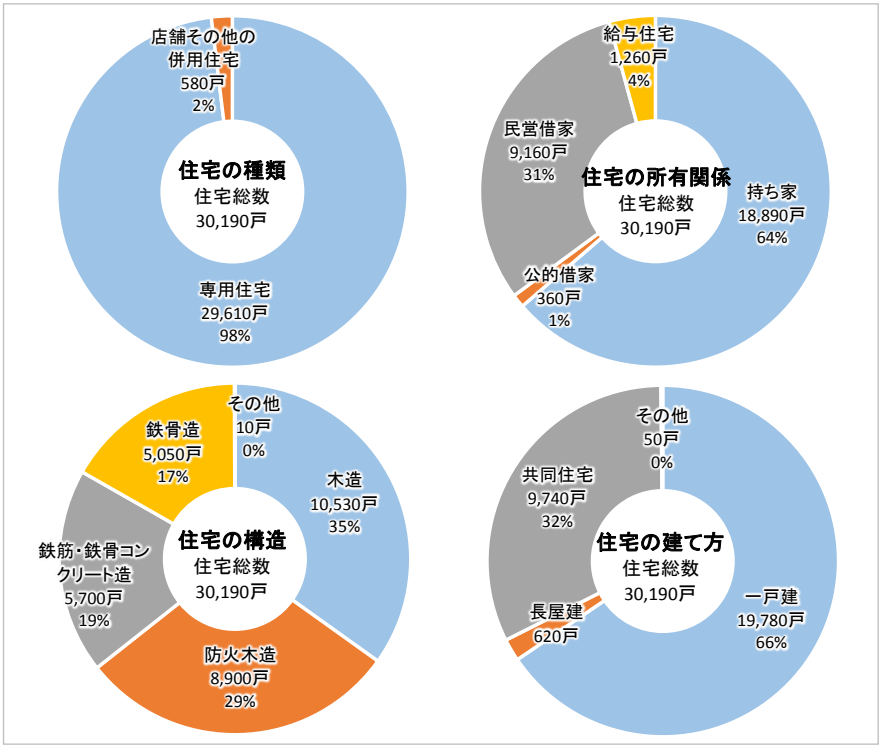
住宅の所有関係別では、持ち家が 64%、民営借家※1 が 31%、給与住宅※2 4 %、公的借家※3 1 %となっています。

建て方別では一戸建が 66%、共同住宅が 32%であり、持ち家のほとんどが一戸建てであるのに対し、借家の一部に一戸建てもありますが多くが共同住宅となっています。

住宅の構造別では、木造が 35%、防火木造が 29%、鉄筋・鉄骨コンクリート造が 19%、鉄骨造が 17%という状況です。

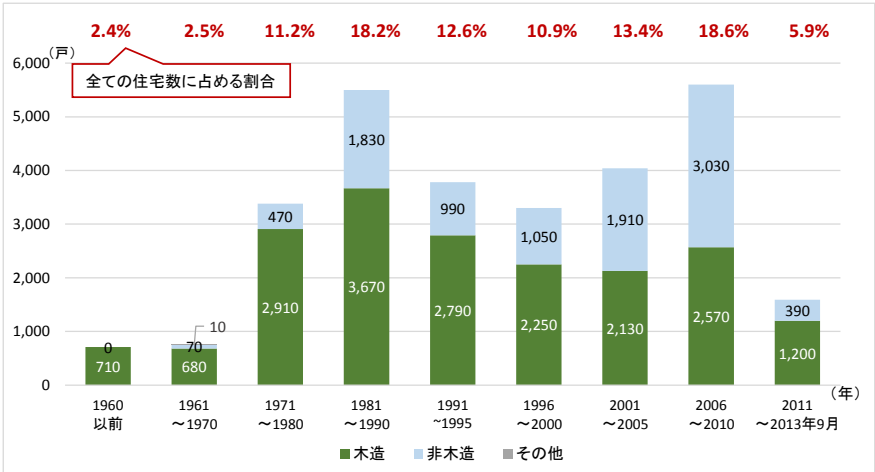
2013 年(平成 25 年)現在の住宅の建築時期別住宅数をみると、2006 年(平成 18 年)～2010 年(平成 22 年)建築が 18.6%、1981 年(昭和 56 年)～1990 年(平成２年)建築が 18.2%と、これらの時期に建てられた住宅が多くなっています。

■住宅の種類/所有関係/構造/建て方別住宅数（2013 年(平成 25 年)）



資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査
※市区町村の数値について住宅・土地統計調査では、１位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

■住宅の建築時期別住宅数（2013 年(平成 25 年)）



資料： 2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査

また、新耐震基準適応以前の住宅は、ほとんどが木造で建てられていますが、適応以後は非木造の住宅の割合が大きくなっています。

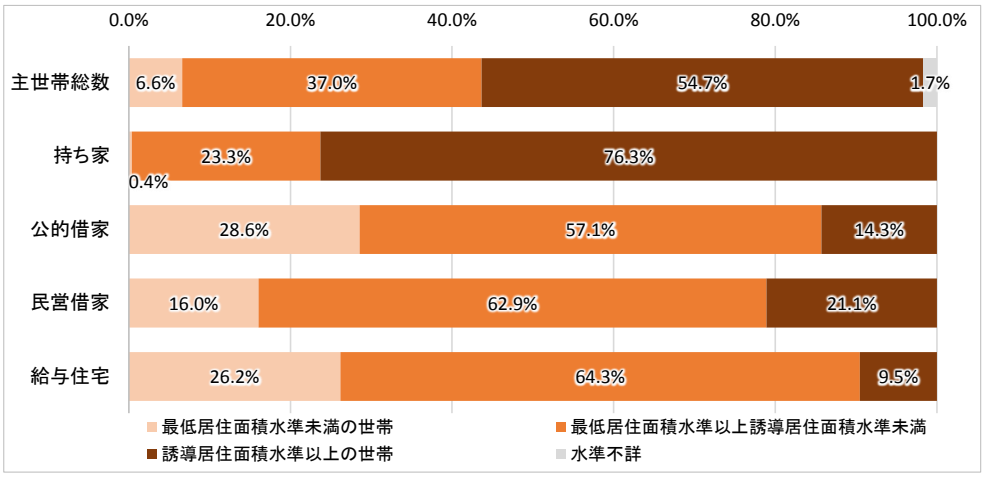
※１：民営借家（P83 参照）
※２：給与住宅（P79 参照）
※３：公的借家（P79 参照）

② 居住水準の状況

2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査によれば、市内の住宅に住む主世帯のうち、最低居住面積水準※1を満たしていない世帯は全体の 6.6%、最低居住面積水準以上で誘導居住面積水準※2未満の世帯は 37.0%、誘導居住面積水準以上は 54.7%となっています。

所有関係別にみると、持ち家の 76.3%が誘導居住面積水準を満たしているのに対し、借家は誘導居住面積水準未満の住宅が多く、実際の戸数は少ないものの、公的借家では最低居住面積水準未満が 28.6%、給与住宅では 26.2%と特に多くなっています。

■居住水準（2013 年(平成 25 年)）

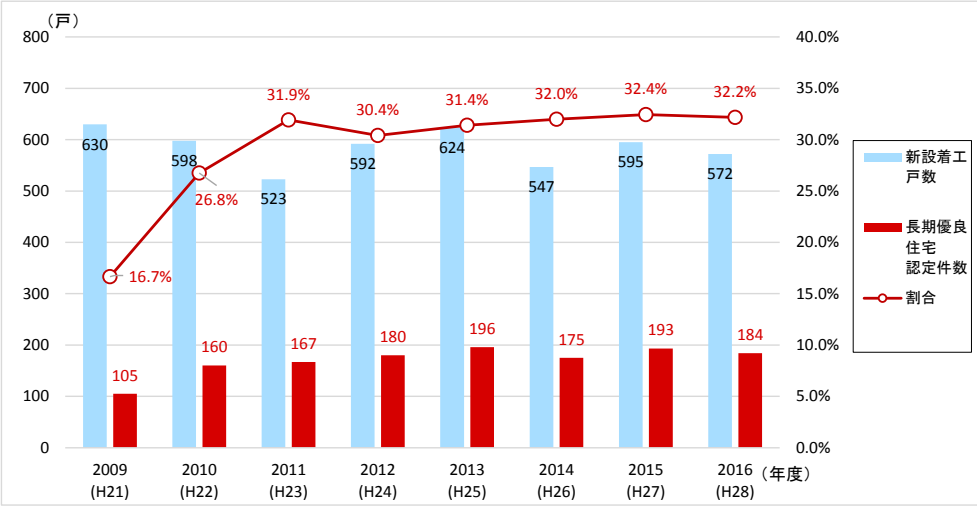


資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査

③ 長期優良住宅認定件数

2009 年(平成 21 年)から開始した長期優良住宅認定制度における認定件数は、毎年 200 件に満たない水準で推移しています。新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅認定件数の割合は、2012 年度(平成 24 年度)の 30.4%、2016 年度(平成 28 年度)の 32.2%と概ね 30%の水準で推移している状況です。

■長期優良住宅認定件数（年度計）



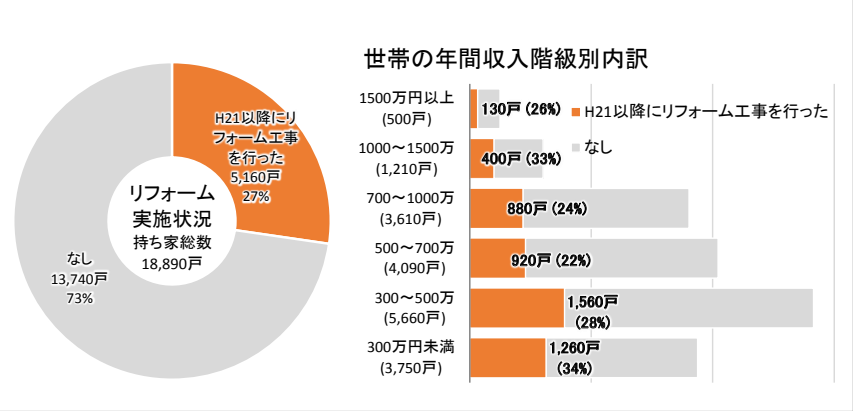
資料：住宅着工統計

※1：最低居住面積水準（P80 参照）　　※2：誘導居住面積水準（P80 参照）

④ リフォームの実施状況

2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査によれば、市内の持ち家 18,890 戸のうち、2009 年(平成 21 年)以降にリフォーム工事を行った住宅は 27%・5,160 戸です。世帯の年収別でみると、いずれの収入階層も 2 割から 3 割の実施状況であり、年収 300 万円未満でも 34%が実施しています。

■リフォームの実施状況（2013 年(平成 25 年)）

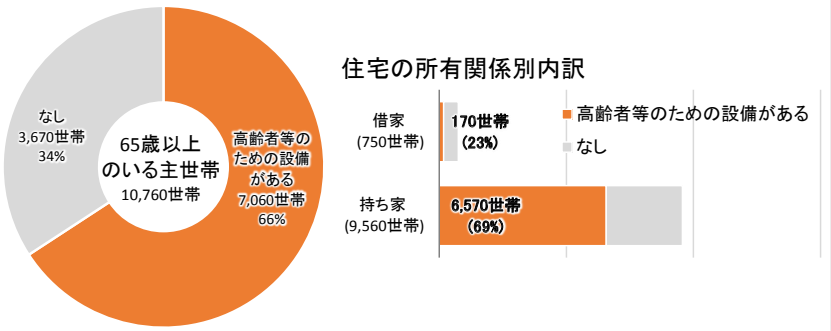


資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査
※市区町村の数値について住宅・土地統計調査では、１位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

⑤ 高齢者等のための設備

2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査によれば、65 歳以上の高齢者のいる世帯 10,760 世帯のうち、高齢者等のための設備がある世帯は 66%・7,060 世帯となっています。住宅の所有関係別でみると、持ち家の 69%が「設備あり」に対し、借家の「設備あり」は 23%に留まっています。

■高齢者等のための設備状況（2013 年(平成 25 年)）



「高齢者等のための設備がある」とは…
手すりがある(玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他)、またぎやすい高さの浴槽、廊下などが車いすで通行可能な幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能、のうち、いずれかが備わっていること。

資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査
※市区町村の数値について住宅・土地統計調査では、１位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

2017 年(平成 29 年) 7 月現在、市内には 5 件のサービス付き高齢者向け住宅があります。ここでは住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えています。

■静岡県サービス付き高齢者向け住宅事業　登録住宅一覧

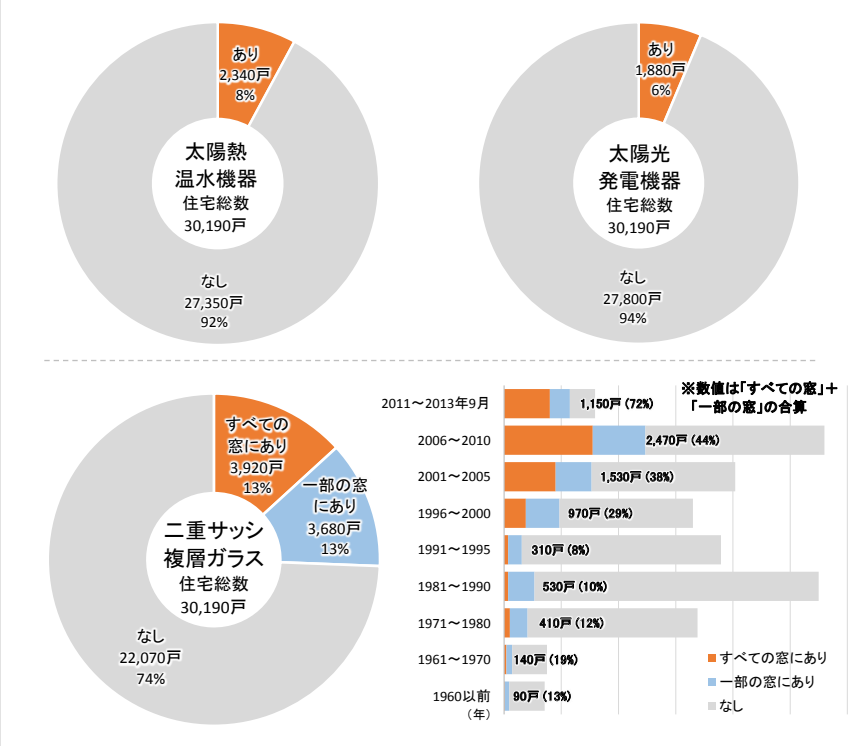
名称	所在地	登録有効期限 入居開始日	登録戸数	広さ	家賃 共益費	高齢者生活支援サービス 必須サービス 生活相談状況把握	食事の提供	※必須サービス以外のサービス 食事・入浴等の介護	洗濯・掃除等の家事	健康管理	その他のサービス
ふくろいあんしん館	袋井市青木町6-1	2012/9/14 ～ 2017/9/13 2013/7/1	25戸	27.18㎡ ～ 27.18㎡	58,000円 ～ 68,000円 5,500円	39,096円	45,360円	0円	0円	0円	0円
プラチナ・シニアホーム袋井	袋井市堀越1396-1	2013/2/25 ～ 2018/2/24 2013/9/1	25戸	18.00㎡ ～ 18.00㎡	48,000円 ～ 55,000円 18,000円	10,285円	45,360円	0円	0円	0円	0円
ふるさとホーム袋井	袋井市堀越707-5	2014/8/21 ～ 2019/8/20 2015/2/1	30戸	18.00㎡ ～ 18.00㎡	50,000円 ～ 50,000円 10,000円	15,000円	45,000円	0円	0円	0円	0円
ふくろいあんしん館2号館	袋井市青木町6-1	2015/7/24 ～ 2020/7/23 2016/3/1	22戸	26.55㎡ ～ 37.73㎡	48,000円 ～ 91,000円 5,500円	39,096円	45,360円	0円	0円	0円	0円
明和ふかみの里	袋井市深見1764	2016/9/30 ～ 2021/9/29 2017/9/1	28戸	19.13㎡ ～ 19.70㎡	55,000円 ～ 55,000円 30,000円	20,000円	48,000円	－	－	－	－

資料：袋井市

⑥ 省エネルギー設備

013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査によれば、市内の住宅30,190戸のうち、省エネルギー設備として太陽熱温水機器を設置している住宅は８％・2,340 戸、太陽光発電機器を設置している住宅は６％・1,880 戸となっています。住宅の建築時期別でみると、太陽熱温水機器は 1960 年(昭和 35 年)以前に建築された住宅にも見られますが、太陽光発電機器は平成以降建築の住宅で増えています。

■省エネルギー設備状況（2013 年(平成 25 年)）



資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査
※市区町村の数値について住宅・土地統計調査では、１位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

また、二重サッシまたは複層ガラスをすべての窓もしくは一部の窓に設置している住宅は全住宅の 26%となっています。建築時期別では新しく建てられた住宅ほど設置する割合が増えており、2011 年(平成 23 年)から 2013 年(平成 25 年) 9 月に建築された住宅ではすべての窓に設置が 50%、一部の窓に設置と合わせると 72%が窓への対策を行っている状況です。

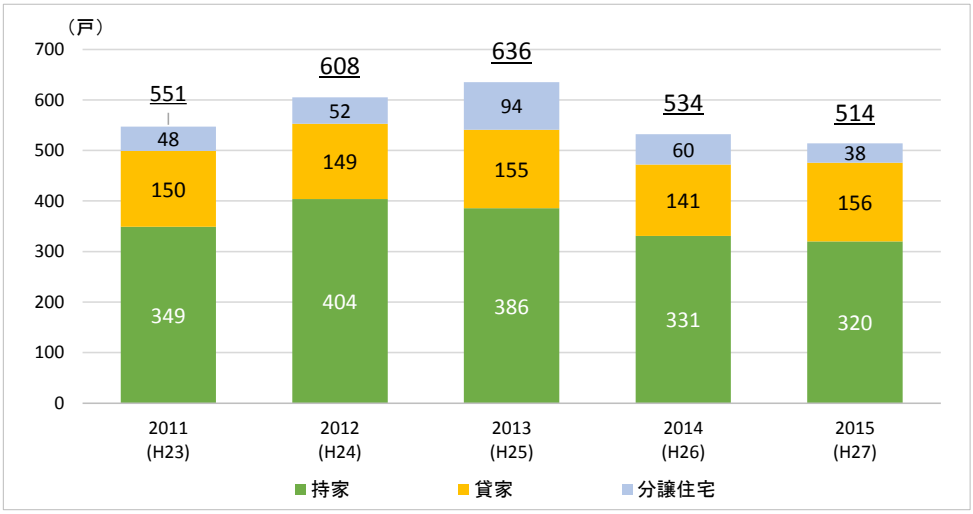
(2) 住宅フローの状況

① 着工新設住宅戸数

住宅着工統計によると、袋井市の近年の住宅着工は年間 500 戸～600 戸台で推移しています。

利用関係別の内訳をみると、各年とも持家の着工が半数以上を占めているほか、貸家も年間 150 戸前後で推移しています。分譲住宅は平均 50 戸程度で推移していますが、2013 年(平成 25 年)には 100 戸近い着工がみられます。

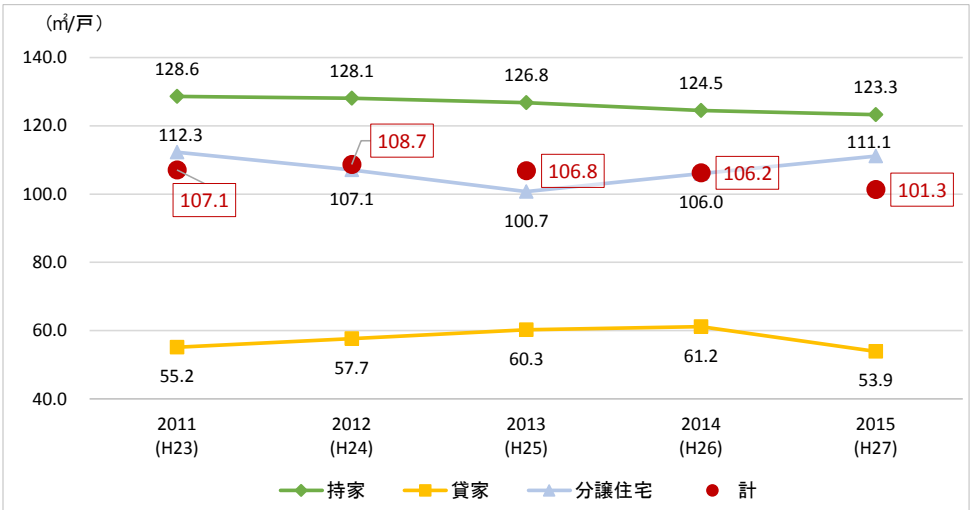
■利用関係別着工新設住宅戸数の推移（年計）



資料：住宅着工統計

また、床面積の合計を戸数で除した戸当たり床面積をみると、2011 年(平成 23 年)年から 2015 年(平成 27 年)にかけて、持家は 128.6 ㎡から 123.3 ㎡とやや縮小にあり、分譲住宅は 2011 年(平成 23 年)の 112.3 ㎡から 2013 年(平成 25 年)には 100.7 ㎡まで縮小したものの 2015 年(平成 27 年)には 111.1 ㎡まで回復しています。貸家については 2014 年(平成 26 年)まで緩やかに拡大していましたが、2015 年(平成 27 年)には 53.9 ㎡と縮小しています。

■利用関係別着工新設住宅の戸当たり床面積の推移（年計）



資料：住宅着工統計

2015 年(平成 27 年)建築着工統計によると、木造住宅の床面積あたりの建築単価は、袋井市は 17.8 万円／㎡であり、磐田市、掛川市をやや上回る水準となっています。平均床面積もやや広いことも起因して、１棟あたりの建築単価は 2,253 万円／棟であり、磐田市より 157 万円、掛川市より 75 万円程度高額となっています。袋井市においては、磐田市や掛川市より床面積あたりの建築単価が高く、また床面積も広くなっています。

■床面積あたりの建築単価

	平均床面積	建築単価（万円／棟）		床面積あたり建築単価（万円／㎡）	
	木造（㎡）	木造	居住専用住宅	木造	居住専用住宅
袋井市	126	**2,253**	**2,359**	**17.8**	**18.8**
浜松市	127	2,187	2,420	17.2	18.1
磐田市	121	2,096	2,177	17.4	18.0
掛川市	124	2,178	2,312	17.6	18.5
菊川市	127	2,256	2,783	17.8	19.3

資料：2015 年(平成 27 年)建築着工統計

② 分譲マンション供給状況

近年の袋井市内において販売・供給された分譲マンションは下表のとおりです。

2017 年(平成 29 年)現在袋井市内のマンションは、７件とも建築年数が 30 年未満であり、老朽化の問題は発生していません。また、全てのマンションの戸数を合わせた 295 戸のうち空室は４戸のみとなっていることから、早急な空き家への対策を講じる必要性も低いと想定されます。

■分譲マンション供給状況

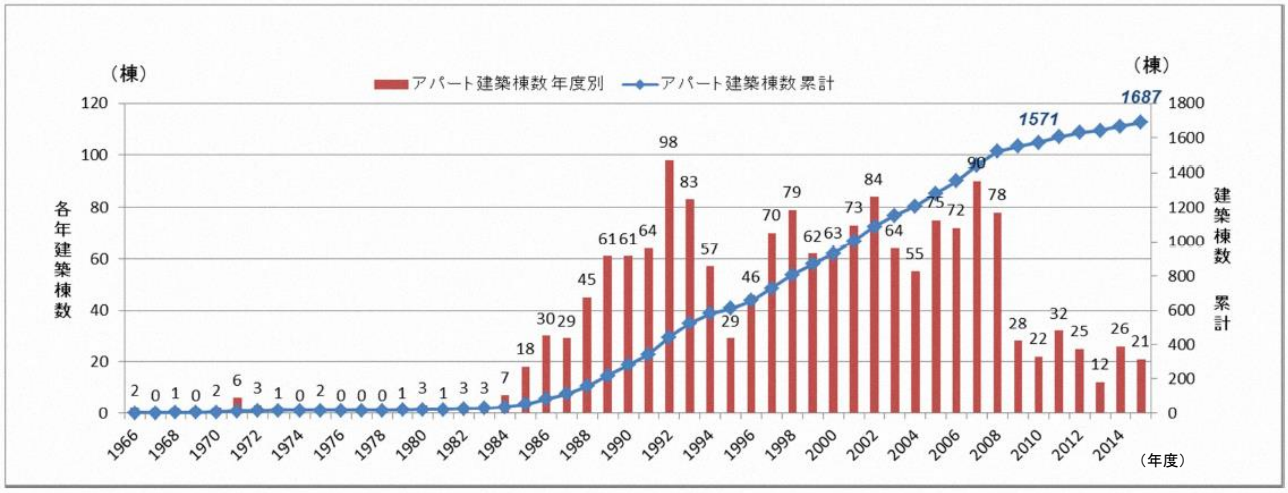
マンション名称		所在地	階数(階)	戸数(戸)	建築年	空室状況
1	ブライトタウン袋井	山名町1-16	8	50	2000	満室
2	ロイヤルマンション袋井	掛之上9-2	13	36	2007	満室
3	ディークラディア	栄町2-5	10	30	2007	満室
4	D'クラウディア愛野	愛野南1丁目2-8	6	45	2007	満室
5	エンブル・スクエア袋井	田町2丁目3-1	10	40	2008	満室
6	全健ハイム袋井南	諸井1963-25	7	56	1995	1件売物件
7	エンブルエバー袋井	高尾2620-1	7	38	2014	3件売物件
			戸数合計	295		

資料：市担当課調べ
※空室状況については、不動産情報サイトによる（2017 年(平成 29 年)10 月現在）

③ アパート供給状況

袋井市のアパートは、1985 年(昭和 60 年)頃より増加し、2010 年(平成 22 年)までの 25 年間で約 1,530 棟建設され、2015 年度末(平成 27 年度末)現在市内にあるアパート約 1,700 棟の 9 割を占めています。

■アパート建築棟数



資料：2016 年度(平成 28 年度)袋井市住生活基本計画策定に伴う基礎調査業務

市内での立地状況をみると、1981 年(昭和 56 年)～2000 年(平成 12 年)までに建築されたアパートは市中心部の都市部･用途地域内に位置し、それ以降に建築された比較的新しいアパートは、郊外部に位置しています。

アパート入居率が高い愛野には、祢宜弥及び上石野区画整理区域内に 2000 年(平成 12 年)以降に建築された新しいアパートが集中しています。一方、地区のアパート入居率が 70%に満たない袋井東一、方丈では、1981 年(昭和 56 年)までに建築され、建築後 35 年以上経過した古いアパートが点在しています。

■アパート（長屋・共同住宅）の用途内外の建設年度分布

建設年度	用途地域内（棟）	割合（%）	用途地域外（棟）	割合（%）	合計（棟）	割合（%）
1980(S55)以前	18	1.5%	3	0.7%	21	1.2%
1981(S56)～2000(H12)	662	53.9%	247	53.8%	910	53.9%
2001(H13)～2010(H22)	461	37.5%	180	39.2%	641	38.0%
2011(H23)以降	87	7.1%	29	6.3%	116	6.9%
計	1,228	72.7%	459	27.2%	1,688	100.0%

資料：市担当調べによる

■アパート（長屋・共同住宅）の区画整理事業内外の分布割合

アパート(長屋･共同住宅)	棟数(棟)	割合(%)
区画整理区域内	730	43.3%
区画整理区域外	957	56.7%
合　計	1,687	100.0%

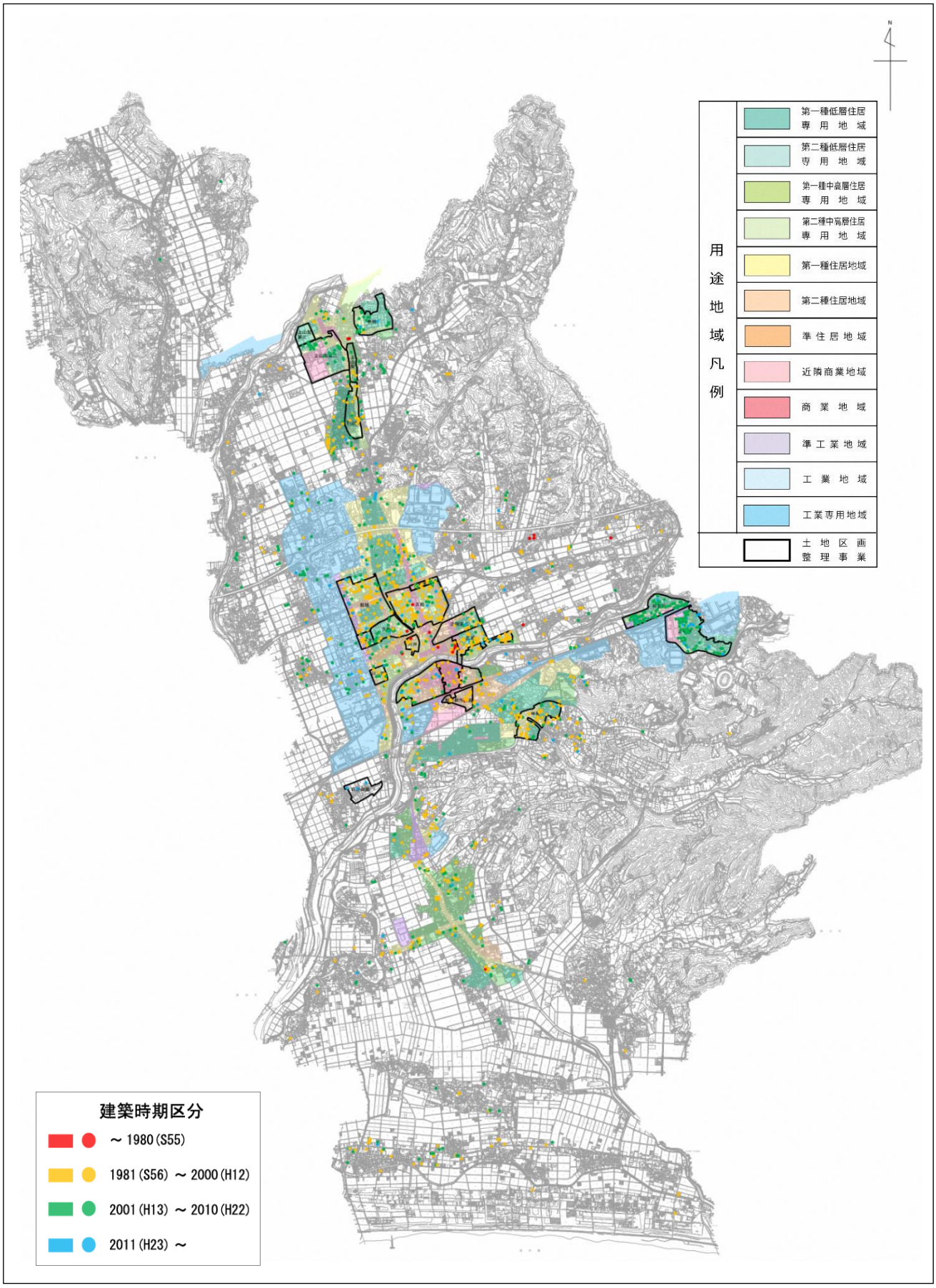
資料：市担当調べによる

■袋井市土地区画整理事業区域内のアパート（長屋・共同住宅）分布

No.	区画整理名称	事業面積（ha）	棟数（棟）	戸数（戸）	戸／ha	建物構造別棟数		
						鉄筋コンクリート造（棟）	鉄骨造（棟）	木造（棟）
1	久能	43.1	130	820	17.9	14	92	24
2	久能第二	2.7						
3	上山梨	6.5	5	78	12.0	4	1	0
4	川井	2.8	6	31	11.1	1	5	0
5	広岡	18.0	65	484	26.9	8	46	11
6	堀越	44.7	80	593	13.3	20	44	16
7	広岡第二	18.4	18	132	7.2	3	13	2
8	下山梨	15.6	16	116	7.4	2	13	1
9	神長	22.5	50	293	13.0	3	17	30
10	川井北	5.0	22	136	27.2	4	15	3
11	川井南	5.1	13	66	12.9	3	7	3
12	祢宜弥	20.3	93	722	35.6	20	43	30
13	久能向	14.2	25	130	9.2	2	12	11
14	春岡	21.7	28	114	5.3	0	19	9
15	上山梨第二	37.2	33	129	3.5	0	29	4
16	上石野	38.9	80	727	18.7	21	48	11
17	田原田園	11.5	3	18	1.6	0	1	2
18	上山梨第三	7.1	5	34	4.8	1	4	0
19	駅南都市拠点	8.7	10	72	8.3	1	7	2
20	高尾	27.0	29	247	9.1	9	13	7
21	袋井駅前	12.9	13	173	13.4	8	3	2
22	駅前第二	8.2	6	38	4.6	1	4	1
合計		392.1	730	5,153	－	125	436	169
						17.1%	59.7%	23.2%

資料：市担当調べによる
※2015 年度（平成 27 年度）末現在

■アパートの建築時期別立地状況



資料：2016年度(平成28年度)袋井市住生活基本計画策定に伴う基礎調査業務

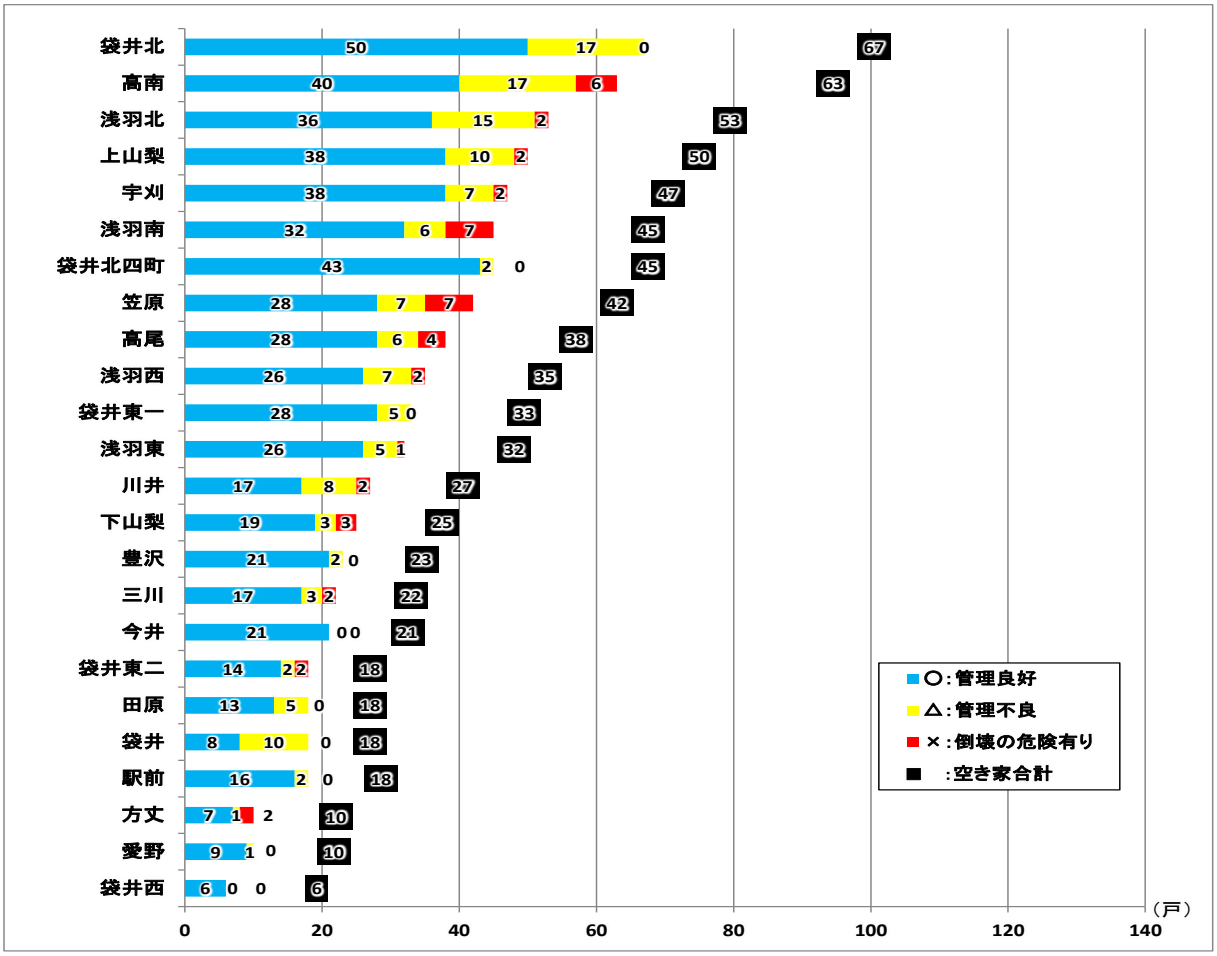
(3) 空き家の状況

① 空き家分布調査(2016 年度(平成 28 年度)更新)結果

本市における空き家分布調査（2016 年度(平成 28 年度)更新）の結果、市内には 766 戸の空き家があることを把握しています。特に空き家の戸数が多い（50 戸以上）地区は、袋井北地区（67 戸）、高南地区（63 戸）、浅羽北地区（53 戸）、上山梨地区（50 戸）です。

また、766 戸の空き家のうち、「危険な空き家（家に傾きがある等、倒壊の危険性がある）」が 44 戸、5.7%あり、浅羽北地区（７戸）、笠原地区（７戸）、高南地区（６戸）に多くみられることを把握しています。

■袋井市の空き家戸数状況



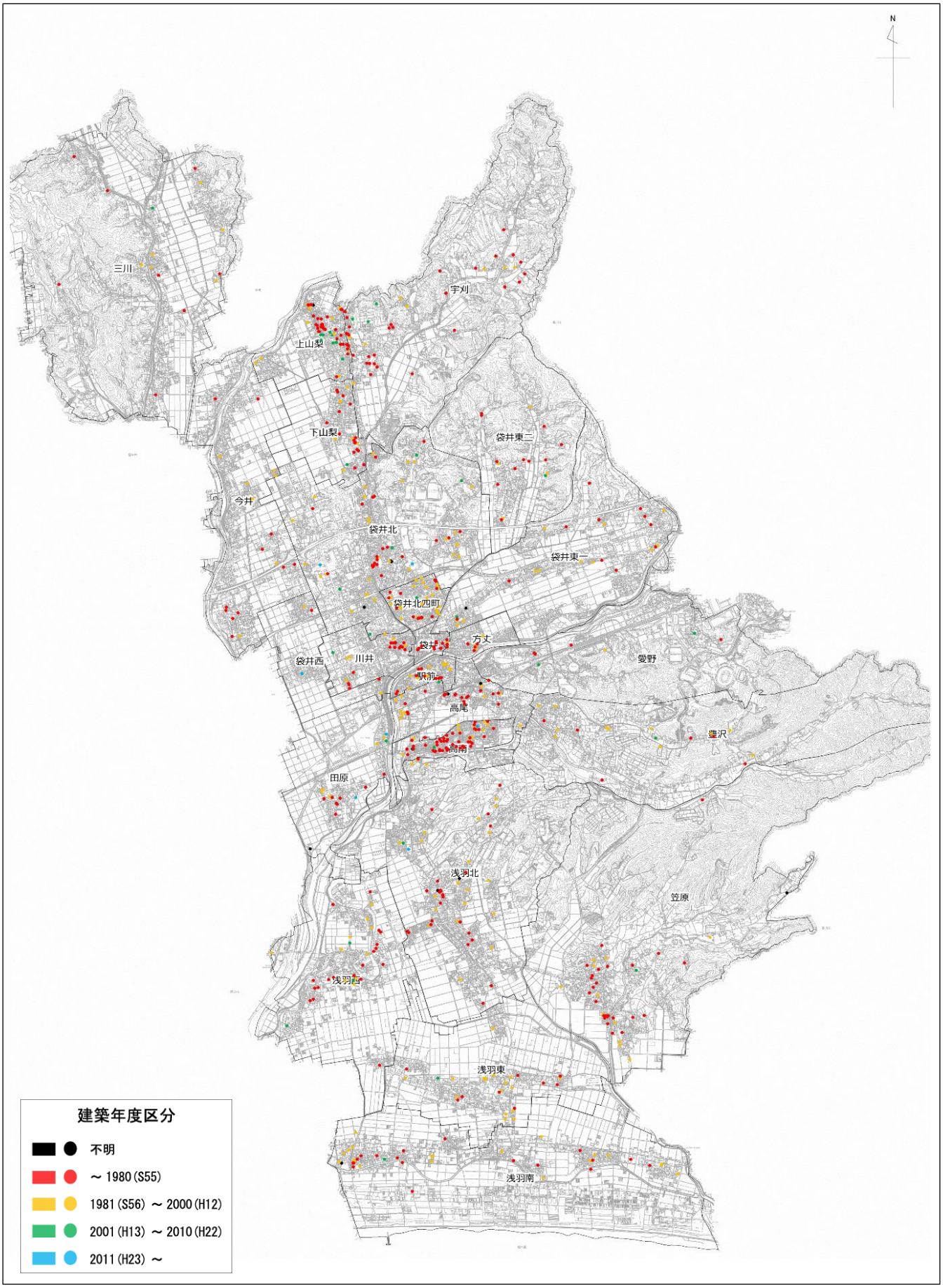
資料：2016 年度(平成 28 年度)袋井市住生活基本計画策定に伴う基礎調査業務

※堀越中、久津部北、太田西は公営住宅等のみの自治会で、管内に調査対象がないため、対象外とした。

空き家分布調査から把握した空き家の分布をみると、空き家の多くは既成市街地に密集しています。

ＪＲ東海道本線より北側の地域では、県道 58 号及び県道 275 号沿いの住宅地に多く、袋井駅に近い場所ほど 1981 年(昭和 56 年)以降に建設された空き家が多い傾向にありますが、市北側の上山梨地区では 2001 年(平成 13 年)以降に建設された比較的新しい空き家も集まっています。また、ＪＲ東海道本線より南側の地域では、各地域の住宅地に固まっており、特に高南地域では 1980 年(昭和 55 年)以前に建設された比較的古い空き家が多くなっています。

■袋井市の空き家分布

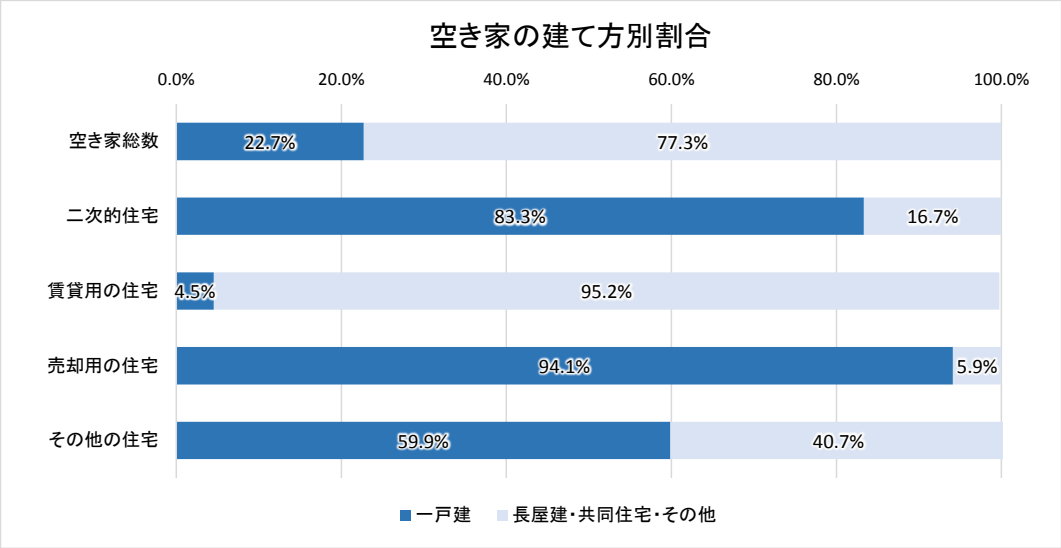


資料：2016年度(平成28年度)袋井市住生活基本計画策定に伴う基礎調査業務

② 住宅・土地統計調査による空き家数（平成 25 年）

本市の空き家を建て方別にみると、「二次的住宅※1」及び「売却用の住宅※2」、「その他の住宅※3」で一戸建が過半数を占めています。一方で、最も数が多い「賃貸用の住宅※4」ではほとんどが長屋建・共同住宅・その他となっており、「空き家総数」でみると一戸建と長屋建・共同住宅・その他はおおよそ２：８となっています。

■袋井市の空き家の建て方別割合



資料：2013 年（平成 25 年）住宅・土地統計調査
※市区町村の数値について住宅・土地統計調査では、１位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

■袋井市の空き家の建て方別戸数

	一戸建（戸）	長屋建・共同住宅・その他（戸）	総数（戸）
空き家総数	1,370	4,660	6,030
二次的住宅	50	10	60
賃貸用の住宅	190	3,980	4,180
売却用の住宅	160	10	170
その他の住宅	970	660	1,620

資料：2013 年（平成 25 年）住宅・土地統計調査
※市区町村の数値について住宅・土地統計調査では、１位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

※１：二次的住宅（P82 参照）
※２：売却用の住宅（P83 参照）
※３：その他の住宅（P81 参照）
※４：賃貸用の住宅（P82 参照）

(4) 住宅数の見込み

① 世帯数の見込み

総合計画による将来世帯数の推計値との整合を考慮して将来世帯数を推計すると、袋井市の世帯数は、2010年(平成22年)の3.1万世帯から今後しばらくは増加を続け、2035年をピークとして2040年には3.3万世帯になる見込みとなります。

■世帯数の推計結果（袋井市総合計画推計値の反映）

世帯主の年齢	2010 (H22)	2015 (H27)	2020	2025	2030	2035	2040
総数	30,895	32,294	32,394	32,633	32,746	32,787	32,646
20歳未満	186	256	246	241	231	207	218
20～24歳	1,012	887	900	919	930	877	794
25～29歳	2,123	1,792	1,445	1,467	1,462	1,463	1,383
30～34歳	2,714	2,577	2,087	1,805	1,887	1,958	2,005
35～39歳	3,082	3,023	2,819	2,354	2,056	2,191	2,258
40～44歳	2,680	3,202	3,031	2,847	2,348	2,048	2,165
45～49歳	2,557	2,795	3,233	3,040	2,762	2,238	1,937
50～54歳	2,758	2,698	2,848	3,374	3,169	2,902	2,423
55～59歳	3,110	2,713	2,591	2,871	3,470	3,394	3,216
60～64歳	3,373	3,126	2,784	2,746	3,063	3,777	3,635
65～69歳	2,306	2,995	2,719	2,424	2,332	2,569	3,050
70～74歳	1,911	2,137	2,818	2,648	2,383	2,326	2,483
75～79歳	1,429	1,566	1,994	2,577	2,518	2,349	2,261
80～84歳	1,075	1,399	1,491	1,702	2,263	2,076	1,986
85歳以上	580	1,128	1,387	1,618	1,874	2,411	2,832

② 居住世帯のある住宅数の見込み

世帯主の年齢別にみた「一戸建」「長屋建・共同住宅・その他」の構成割合（2013年(平成25年)実績値）が一定と仮定すると、袋井市の住宅数は、2040年には「一戸建」住宅（居住世帯あり）は23,880戸に増加[2010年(平成22年)は20,389戸]、「長屋建・共同住宅・その他」住宅（居住世帯あり）は8,766戸に減少[2010年(平成22年)は10,506戸]になる見込みとなります。

■住宅数（居住世帯のある住宅数）の推計結果

世帯主の年齢	2010 (H22)	2015 (H27)	2020	2025	2030	2035	2040
一戸建							
総数	20,389	21,946	22,656	23,163	23,510	23,751	23,880
25歳未満	21	20	20	21	21	19	18
25～34歳	1,169	1,056	854	791	810	827	819
35～44	3,387	3,659	3,439	3,058	2,588	2,492	2,600
45～54	3,640	3,761	4,164	4,392	4,062	3,520	2,986
55～64	5,323	4,795	4,414	4,612	5,364	5,888	5,625
65歳以上	6,849	8,655	9,765	10,290	10,665	11,005	11,832
長屋建・共同住宅・その他							
総数	10,506	10,348	9,738	9,470	9,236	9,036	8,766
25歳未満	1,176	1,122	1,125	1,140	1,140	1,065	994
25～34歳	3,668	3,313	2,679	2,481	2,540	2,595	2,569
35～44	2,375	2,566	2,411	2,144	1,815	1,747	1,823
45～54	1,675	1,731	1,917	2,022	1,870	1,620	1,374
55～64	1,160	1,045	962	1,005	1,169	1,283	1,226
65歳以上	452	571	644	679	703	726	780
総数	30,895	32,294	32,394	32,633	32,746	32,787	32,646

※一戸建、長屋建・共同住宅・その他の配分割合については、2013年(平成25年)住宅・土地統計調査結果を反映。

③ 住宅ストック数

◎住宅数推計

2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査結果から居住世帯・非居住世帯の住宅ストックの推計戸数（戸）を算出しました。

■住宅・土地統計調査結果から抽出した住宅ストック数（推計）

建設年次	一戸建（戸）	割合（%）	長屋建・共同住宅(戸)	割合（%）	その他（戸）	割合（%）	計（戸）	割合（%）
1980(S55)以前	4,500	21.3%	340	2.3%	－	－	4,840	13.4%
1981(S56)～2000(H12)	8,810	41.7%	3,740	24.9%	30	37.5%	12,580	34.7%
2001(H13)～2013(H25).9	6,060	28.7%	5,150	34.3%	20	25.0%	11,230	31.0%
時期不詳	410	1.9%	1,130	7.5%	－	－	1,540	4.2%
空き家	1,370	6.5%	4,660	31.0%	30	37.5%	6,060	16.7%
小計	21,150	100.0%	15,020	100.0%	80	100.0%	36,250	100.0%

資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査

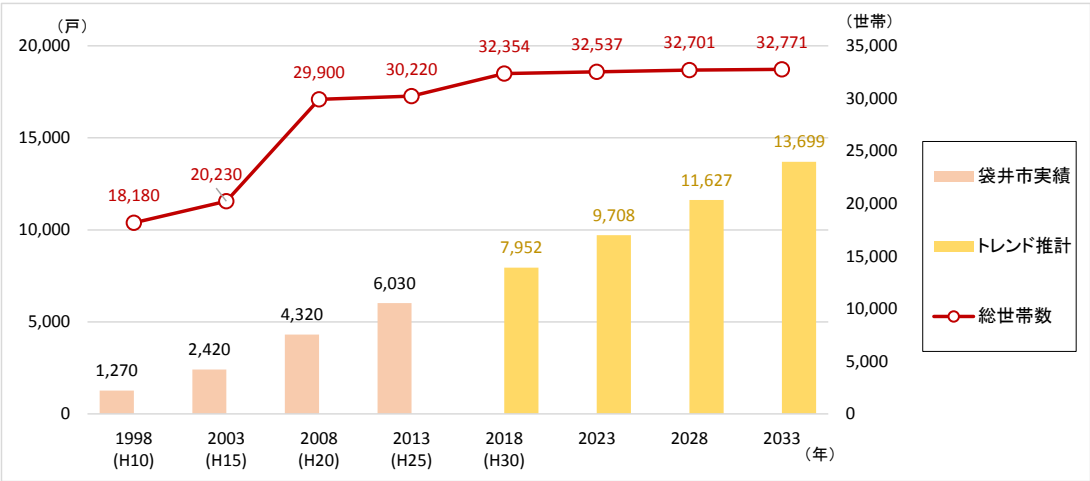
◎市トレンド推計空き家率から算出した住宅ストック数

2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査をもとに、空き家率のトレンド推計を行うと、空き家率は 2013 年(平成 25 年)の 16.6%から 20 年後の 2033 年には、29.5%まで上昇する見通しです。空き家戸数についても 2013 年の約 6,000 戸から 2033 年には約 13,700 戸まで増加する見込みです。

■市トレンド推計空き家率から算出した住宅ストック数（推計）

年　次	住宅ストック総数(戸)	入居世帯数(戸)		空き家合計(戸)	一時現在者・建築中(戸)	空き家率（%）
		戸建住宅	長屋・共同住宅			
2013（H25）	36,250	20,876	9,314	6,030	30	16.6%
2018 (H30)	40,306	22,351	9,973	7,952	30	19.7%
2023	42,245	22,939	9,568	9,708	30	23.0%
2028	44,328	23,350	9,321	11,627	30	26.2%
2033	46,470	23,633	9,108	13,699	30	29.5%

■空き家数・総世帯数の推移と将来見込み



※「総世帯数」には主世帯のほか、同居世帯等を含む。

※1998 年(H10 年)、2003 年(H15 年)の値には旧浅羽町を含まない。

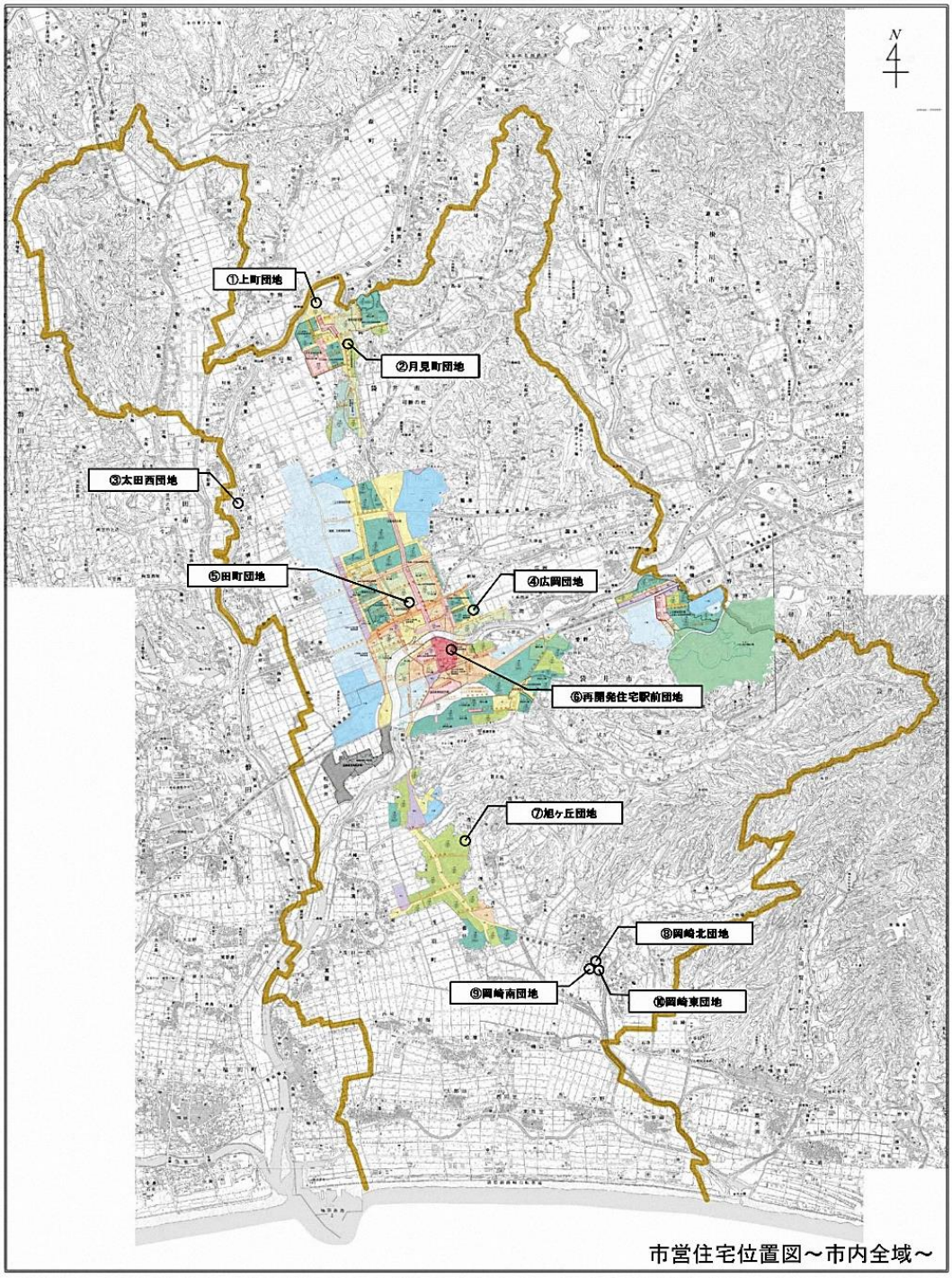
5 公営住宅の現状整理

(1) 公営住宅の概要

① 管理戸数

現在、袋井市では、1958 年(昭和 33 年)に建設された上町団地から、1999 年(平成 11 年)に建設された田町団地まで計 267 戸の市営住宅等を管理しています。このうち、市営住宅は上町・月見町・太田西・田町・広岡・旭ヶ丘・岡崎南団地の７団地 204 戸であり、改良住宅が岡崎南・岡崎東・岡崎北団地の３団地25戸、再開発住宅が広岡・駅前再開発団地の２団地 38 戸となっています。

■位置



市営住宅位置図～市内全域～

② 居住者の状況

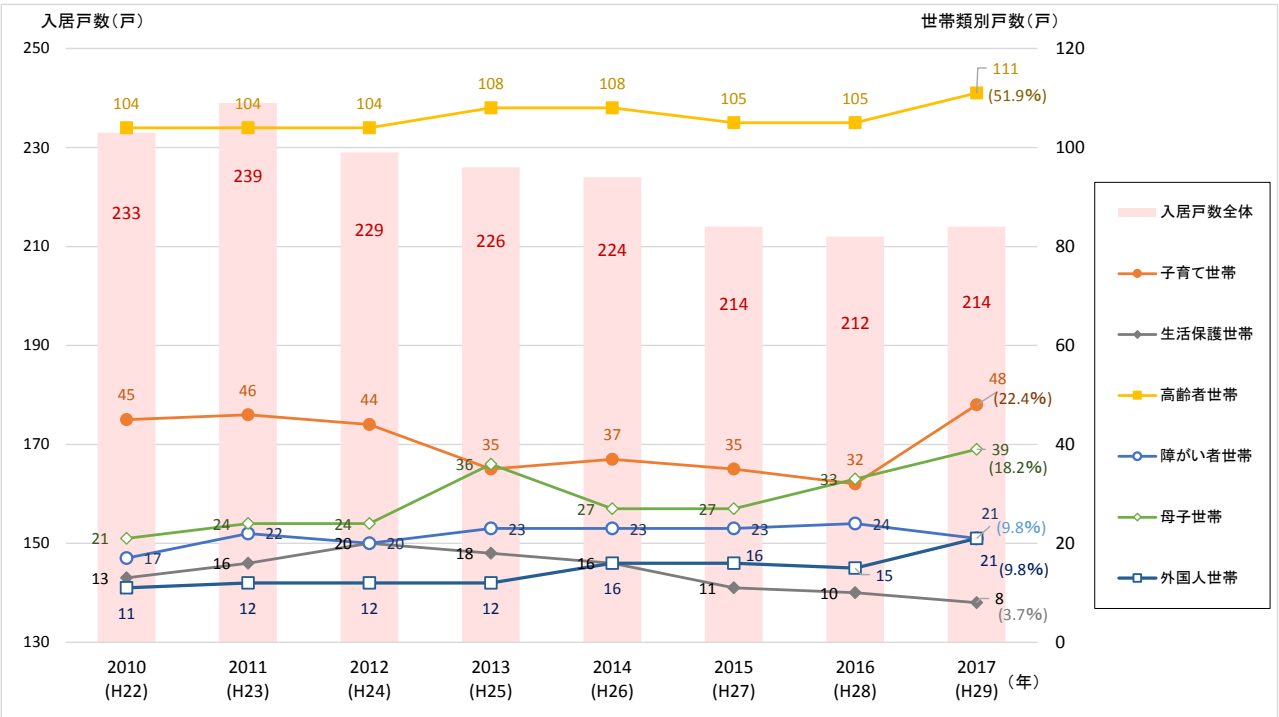
市営住宅 267 戸（2017 年度(平成 29 年度)現在）に入居する世帯の内訳をみると、高齢者世帯111戸（51.9%）、子育て世帯48戸（22.4%）、母子世帯39戸（18.2%）、障がい者世帯と外国人世帯いずれも 21 戸（9.8%）、生活保護世帯８戸（4.6%）となっています。

■市営住宅入居者の世帯状況

（単位：戸）

団地名・管理戸数	世帯種別	子育て世帯								生活保護世帯								高齢者世帯							
	年度	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)
合計（戸）	267	45	46	44	35	37	35	32	48	13	16	20	18	16	11	10	8	104	104	104	108	108	105	105	111
うち田町団地	24	8	8	9	7	10	10	9	10	0	0	2	1	1	1	1	0	9	9	9	7	6	8	6	8
広岡	54	19	19	17	12	12	10	9	14	1	1	1	1	1	1	1	1	13	11	11	14	14	15	15	18
上町	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
月見町	24	4	3	3	3	1	1	1	0	2	2	2	2	2	1	1	2	10	10	10	14	14	14	14	17
太田西	64	7	10	7	6	7	6	6	7	9	10	11	11	8	4	4	2	33	35	35	32	32	27	29	27
旭ヶ丘	30	4	4	6	6	5	6	5	7	0	1	1	1	2	2	1	0	9	11	11	11	11	10	10	12
岡崎	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3	2	2	2	2	2	2	0
岡崎改良	25	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	7	6	6	8	8	9	8	8
駅前再開発	20	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	1	12	11	11	11	12	11	12	11
広岡再開発	18	1	1	1	0	1	1	1	5	0	1	1	1	1	1	1	1	7	8	8	8	8	8	8	9

団地名・管理戸数	世帯種別	障がい者世帯								母子世帯								外国人世帯							
	年度	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)
合計（戸）	267	17	22	20	23	23	23	24	21	21	24	24	36	27	27	33	39	11	12	12	12	16	16	15	21
うち田町団地	24	4	4	2	2	3	3	3	3	5	6	7	8	8	8	8	9	0	0	0	0	0	0	0	0
広岡	54	2	4	3	3	3	3	4	3	3	6	6	7	8	7	7	9	4	5	5	5	7	7	6	8
上町	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
月見町	24	4	5	5	5	5	5	5	5	1	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
太田西	64	7	8	9	9	8	8	8	7	5	7	6	11	6	6	6	7	2	3	3	3	3	3	3	3
旭ヶ丘	30	0	1	1	4	4	4	4	3	6	4	4	7	5	6	5	5	4	3	3	3	5	5	5	5
岡崎	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
岡崎改良	25	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
駅前再開発	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	5	0	0	0	0	0	0	0	1
広岡再開発	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	3



※各年４月１日現在

③ 老朽化と維持管理の状況

現在、市営住宅のうち、上町団地（1958 年(昭和 33 年)建設・木造）の 1 戸が耐用年数を経過している状況にあります。袋井市では 2012 年(平成 24 年)に公営住宅等長寿命化計画を策定し、1965～1975 年(昭和 40～50 年)代に建設された住宅（月見町・太田西・改良岡崎北・改良岡崎東団地）については、2012 年度(平成 24 年度)から屋上防水・外壁塗装改修工事を実施し、建物の耐久性向上による耐用年数延伸化を図っています。

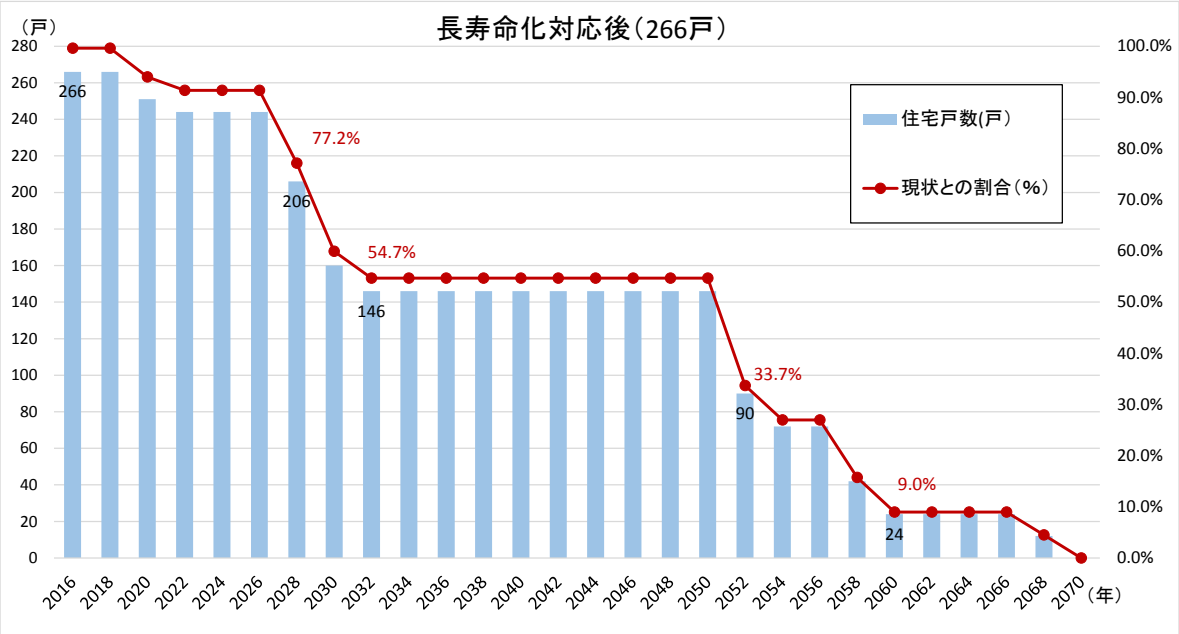
こうした取組により喫緊には耐用年数を経過する住宅は発生しないものの、2026 年度から 2030 年度の間に、10 団地 98 戸が耐用年数を経過する状況となっています。

■市営住宅等の建設年度・耐用年数・耐震化の状況

団地名	号棟	建設年度	構造階数	住棟形式	耐用年限経過年	長寿命化修繕実施	耐震診断の有無	耐用性耐震診断特定	改修の可能性	棟数	戸数	住戸面積(㎡)	建築後経過年数
上町		1958	木造平	戸建て	1988	－	2006.1	要補強	2006.9済	1	1	36.3	58
月見町	A	1972	準耐火2	長屋建て	2027	○	2001.7	○	－	1	5	42.7	44
	B	1972	準耐火2	長屋建て	2027	○	2001.7	○	－	1	5	42.7	44
	C	1971	準耐火2	長屋建て	2026	○	2001.7	○	－	1	7	42.7	45
	D	1971	準耐火2	長屋建て	2026	○	2001.7	○	－	1	7	42.7	45
太田西	A	1974	準耐火2	長屋建て	2029	○	2001.7	○	－	3	16	46.1	42
	B	1975	準耐火2	長屋建て	2028	○	2001.7	○	－	4	20	46.1	41
	C	1973	準耐火2	長屋建て	2027	○	2001.7	○	－	2	14	42.7	43
	D	1978	準耐火2	長屋建て	2030	○	2001.7	○	－	2	14	55.4	38
岡崎南	A	1975	準耐火2	長屋建て	2020	－	2001.7	○	－	1	7	42.7	41
広岡	A	1980	中層耐火3	階段室	2050	○	新耐震	○	－	1	18	60.2	36
	B	1981	中層耐火3	階段室	2051	－	新耐震	○	－	1	18	60.2	35
	C	1989	中層耐火3	階段室	2059	－	新耐震	○	－	1	18	60.3～63.4	27
旭ヶ丘	A	1987	中層耐火3	階段室	2057	－	新耐震	○	－	1	18	62.7	29
	B	1986	中層耐火3	階段室	2056	－	新耐震	○	－	1	12	60.1	30
田町	B	1996	中層耐火3	階段室	2066	－	新耐震	○	－	1	12	63.2～68.8	20
	C	1998	中層耐火3	階段室	2069	－	新耐震	○	－	1	12	63.2～68.8	17
岡崎南改良	B	1973	準耐火2	長屋建て	2018	－	2001.7	○	－	1	7	42.7	43
	C	1973	準耐火2	長屋建て	2018	－	2001.7	○	－	1	8	42.7	43
岡崎東改良		1978	準耐火2	長屋建て	2028	○	2001.7	○	－	2	4	58.8	38
岡崎北改良		1979	準耐火2	長屋建て	2029	○	2001.7	○	－	3	6	60.1	37
駅前再開発		1980	中層耐火5	階段室	2050	－	2001.12	○	－	1	20	64.9	36
広岡再開発	D	1982	中層耐火3	階段室	2052	－	新耐震	○	－	1	18	68.9	34

※2017 年(平成 29 年) 4 月 1 日現在

■市営住宅等の耐用年数経過残戸数



※上町団地は耐用年数を経過しているため除く。

④ 県営住宅

現在、袋井市内には、袋井団地 290 戸と堀越団地 157 戸の県営住宅があり、２団地を合わせると総戸数は 447 戸となります。

袋井団地は 1975 年(昭和 50 年)から 1979 年(昭和 54 年)にかけて建設された団地、堀越団地は 1983 年(昭和 58 年)から 1989 年(平成元年)にかけて建設された団地であり、建設後 30～40 年程度を経過した団地となっています。

■県営住宅の概要

地区	地図No.	団地名	所在地	タイプ	単身申込	階数	竣工年度	戸数	専有面積	間取り
袋井市	②	袋井	〒437-0034 袋井市青木町5他 （9棟はエレベーター付き）	A	単身可	5	1975(S50)	50戸	51.1㎡	6・6・4.5畳・K
							1976(S51)	100戸		
				B	－	5	1978(S53)	60戸	56.8㎡	6・6・4.5畳・DK
							1979(S54)	20戸		
				C	－	5	1979(S54)	30戸	56.8㎡	6畳・洋室・洋室・DK
							1979(S54)	30戸		
	③	堀越	〒437-0065 袋井市堀越4丁目1－1	－	－	3	1983(S58)	42戸	62.7㎡	6・6・6畳・DK
								3戸	66.7㎡	6・6畳・洋室・DK
						1	1985(S60)	24戸	62.7㎡	6・6・6畳・DK
							1986(S61)	56戸		
							1989(H1)	32戸		

■県営住宅の位置

資料：静岡県住宅供給公社

(2) 公営住宅数の見込み

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016 年(平成 28 年) 8 月改定）に示された「ストック推計」により、公営住宅の需要量を算出します。

ストック推計では、袋井市総合計画による世帯数の推計値をもとに、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数（以下、「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

■「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計フロー

袋井市総合計画による将来人口・世帯数の推計値

	H27 (2015)	2020	2025	2030	2035	2040
人　口	87, 155	87, 000	86, 900	86, 600	86, 300	85, 600
世帯数	32, 294	32, 400	32, 600	32, 700	32, 800	32, 600

↓

必要年収未満の借家世帯数 ←

・最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準
・適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収
・借家の世帯人員・収入分位別世帯数

↓

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の推計値

	H27 (2015)	2020	2025	2030	2035	2040
世帯数	2, 193	2, 116	2, 037	2, 047	1, 984	1, 933

※適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収を満たさない世帯

＜著しい困窮年収未満の将来世帯数＞

著しい困窮年収未満となる世帯数は、2015 年(平成 27 年)に 2, 193 世帯であったものが減少し、2040 年には 1, 933 世帯になる見込みとなっています。

世帯人員別にみると、１人（60 歳以上の高齢者）世帯は、2015 年(平成 27 年)の 599 世帯から 2040 年には 845 世帯と 25 年間で 246 世帯の増加となる一方、２人以上世帯（６人以上を除く）は減少する見込みとなっています。

■著しい困窮年収未満となる世帯数の推計結果

世帯人員	H27 (2015)	2020	2025	2030	2035	2040
総数	2, 193	2, 116	2, 037	2, 047	1, 984	1, 933
１人（60 歳以上高齢者）	599	671	721	780	843	845
２人	687	631	579	562	546	529
３人	505	462	412	359	324	318
４人	261	238	223	228	196	178
５人	109	88	71	65	40	29
６人以上	32	27	31	54	36	34

＜ストック推計のまとめ＞

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に示された「ストック推計」に基づき、袋井市総合計画による世帯数の将来推計値に対応した「著しい困窮年収未満となる世帯数」を推計すると、2015 年(平成 27 年)には 2,193 世帯であったものが、今後は減少していき、2040 年には 1,933 世帯になると見込まれます。

＜公営住宅必要戸数の推計＞

今後の公営住宅（市営住宅）の必要戸数について、著しい困窮年収未満となる世帯数の推計結果をもとに、公営住宅分担率を加味して検討を行うと以下のとおりとなります。

■公営住宅必要戸数の推計フロー

現状の公営住宅戸数（2017 年(平成 29 年)現在）：714 戸
（市営住宅 267 戸、県営住宅 447 戸）

※対象世帯のうち、実際に公営住宅に入居している世帯割合を「分担率」として算出

↓

公営住宅分担率：32.6% ← **著しい困窮年収未満となる世帯数** 2,193 世帯（2015 年(平成 27 年)）

↓

- 「著しい困窮年収未満となる世帯」への対応については、公営住宅をはじめ、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用など、地域の状況に応じた検討をしていくことが求められている。
- 本市では、2011 年度(平成 23 年度)から 2016 年度(平成 28 年度)の 6 年間における入居募集に対する応募倍率は平均 1.06 倍であり、現状の分担率において、「著しい困窮年収未満となる世帯」の住まいの確保に対し、公営住宅戸数に大きな過不足は生じていないと考えられる。

↓

- そのため、本市では、「著しい困窮年収未満となる世帯」への対応として、サービス付き高齢者向け住宅や民間賃貸住宅との役割分担のもと、公営住宅では一定の分担率（32.6%）に相当する戸数の確保を目指すことを基本としていく。

↓ ← **1,984 世帯 × 分担率 32.6% ＝ 646 戸**
（2035 年の著しい困窮年収未満世帯数）

今後の公営住宅必要戸数（2035 年）
646 戸（2015 年より 68 戸減）
（市営住宅 199 戸、県営住宅 447 戸）

↑ → **※53 戸不足** →

市営住宅戸数：146 戸（2035 年）
老朽化の進む 5 団地 121 戸について順次用途廃止
（267 戸－121 戸＝146 戸）

※公営住宅必要戸数の不足分を補うため、民間賃貸住宅ストック家賃の一部助成などにより、公営住宅と同様のセーフティネットを確保していく。

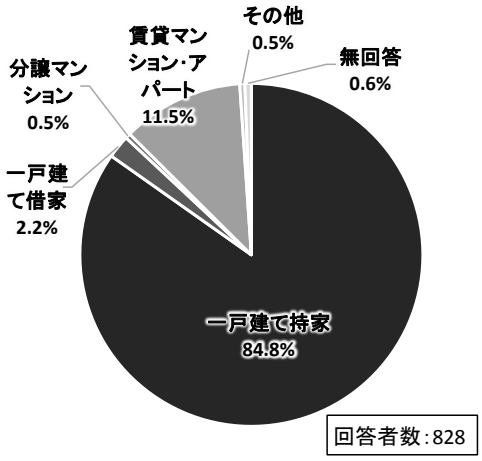
6 市民意識調査

(1) 調査の概要

「袋井市住生活基本計画[2017 年度(平成 29 年度)～2036 年度]」の策定にあたって、市民の住生活に関する意見や要望、住宅施策に対する評価などを把握し、計画策定にかかる基礎資料とするために実施したものです。

対　　象	袋井市内に居住する 20 代以上の市民 (2016 年(平成 28 年)11 月 18 日現在)
方　　法	郵送による配布・回収
期　　間	2016 年(平成 28 年)12 月５日から 12 月 26 日
配　布　数	2,000 票
有効回収数	828 票　有効回収率 41.4%

■回答者が現在住んでいる住宅の種類



(2) 調査結果の要旨

① 現在の住まい･住環境に対する評価

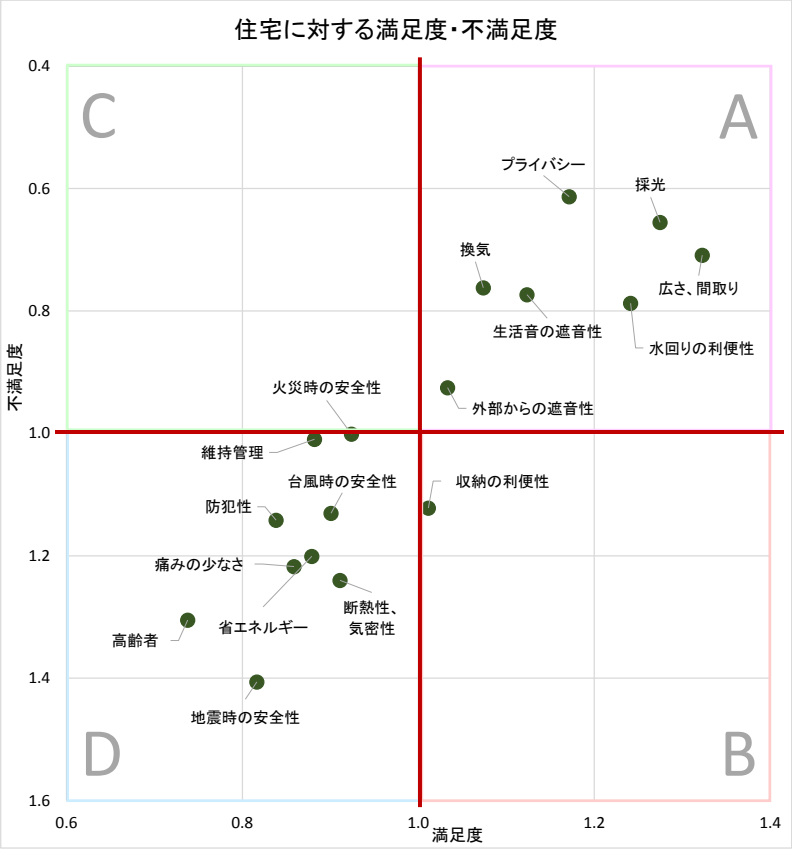
＜住宅・住環境に対する満足度＞

- 現在の住宅に関する 17 項目に対する満足度*1 と不満足度*2 をみると、A象限（満足度が高く、不満足度が低い）にあるものとしては、「居間などの主な居住室の採光」や「換気性能」といった快適性に関する項目が挙げられます。
- 一方で、D象限（満足度が低く、不満足度が高い）にあるものとしては、「高齢者などへの配慮」といった福祉に関する項目や、「地震時の安全性」といった近年多発する自然災害への対策に関する項目が挙げられます。
- 現在の住生活に関する満足度と不満足度をみると、A象限にあるものとしては「緑、水辺など自然とのふれあい」や「まちなみ、景観」といった豊かな自然環境に関する項目が挙げられています。
- D象限にあるものとしては、「敷地や周りのバリアフリー状況」や「日常の買物、医療などの利便」といった安心して暮らせる環境に関する項目が挙げられています。

A象限	満足度が平均値より高く、不満足度が平均値より低い	➡	袋井市に住む上での魅力や強みとなっている項目
B象限	満足度が平均値より高く、不満足度が平均値より高い	➡	回答者により状況に差がある可能性のある項目
C象限	満足度が平均値より低く、不満足度が平均値より低い	➡	回答者からは特に満足とも不満とも考えられていない項目
D象限	満足度が平均値より低く、不満足度が平均値より高い	➡	袋井市に住む上で課題や弱みとなっている項目

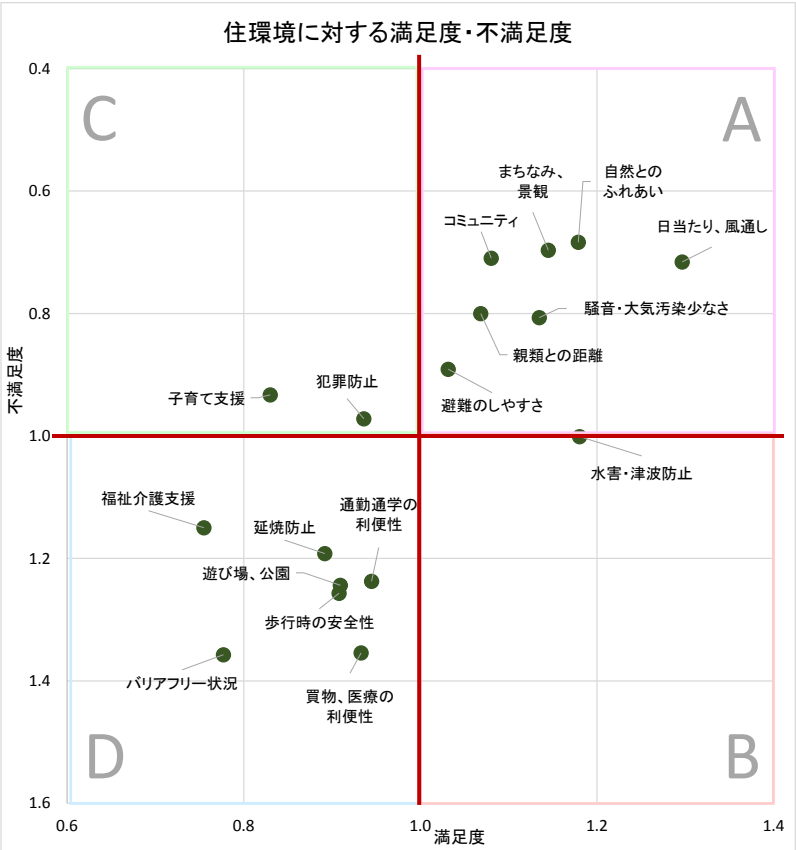
*1 満足度＝「満足」の回答数×2＋「やや満足」の回答数×１
*2 不満足度＝「不満」の回答数×2＋「やや不満」の回答数×１
※マトリクスグラフ作成にあたっては、34 項目それぞれの満足度と不満足度の平均値を 1.0 とし、34 項目の満足度と不満足度をプロットした。

■住宅に対する満足度と不満足度（全体）



グラフ中の項目	アンケートでの質問項目
広さ、間取り	住宅の広さや間取り
収納の利便性	収納の多さ・使いやすさ
水回りの利便性	台所、浴室、トイレ等の使いやすさ
地震時の安全性	地震時の住宅の安全性
台風時の安全性	台風時の住宅の安全性
火災時の安全性	火災に対する安全性
防犯性	住宅の防犯性
痛みの少なさ	住宅のいたみの少なさ
維持管理	住宅の維持管理のしやすさ
断熱性、気密性	住宅の断熱性や気密性
省エネルギー	冷暖房などの省エネルギー性能
高齢者	高齢者などへの配慮
換気	換気性能
採光	居間など主な居住室の採光
外部からの遮音性	外部からの騒音に対する遮音性
生活音の遮音性	上下階や隣戸の生活音の遮音性
プライバシー	外部からのプライバシーの確保

■住環境に対する満足度と不満足度（全体）



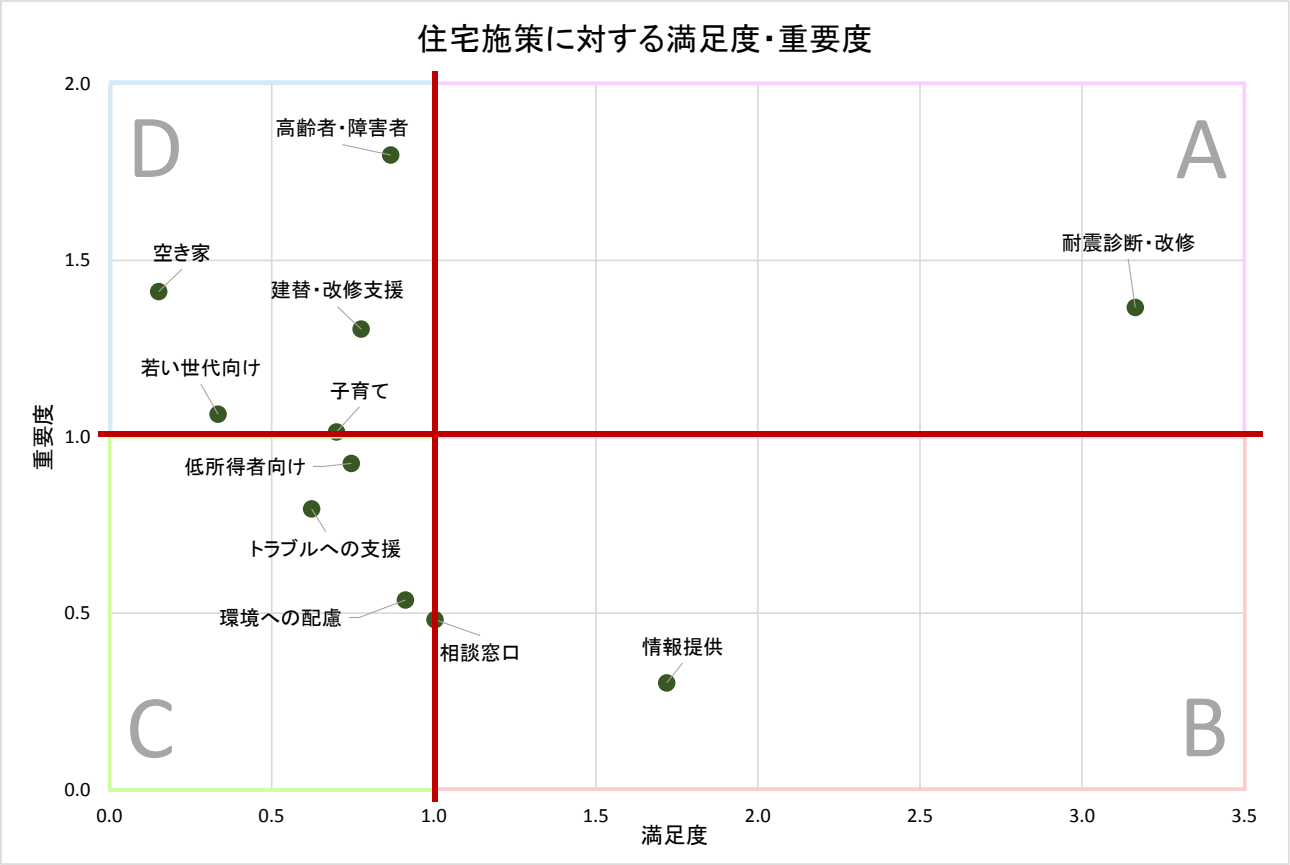
グラフ中の項目	アンケートでの質問項目
避難のしやすさ	災害時の避難のしやすさ
水害・津波防止	水害・津波の受けにくさ
延焼防止	火災の延焼の防止
犯罪防止	治安、犯罪発生の防止
騒音・大気汚染少なさ	騒音、大気汚染などの少なさ
歩行時の安全性	周りの道路の歩行時の安全性
バリアフリー状況	敷地や周りのバリアフリー状況
日当たり、風通し	敷地の広さや日当たり、風通し
遊び場、公園	子どもの遊び場、公園など
自然とのふれあい	緑、水辺など自然とのふれあい
まちなみ、景観	まちなみ、景観
通勤通学の利便性	通勤、通学などの利便
買物、医療の利便性	日常の買物、医療などの利便
福祉介護支援	福祉、介護などの利便サービス
子育て支援	子育て支援サービス
親類との距離	親や親戚などの住宅との距離
コミュニティ	近隣の人たちとのコミュニティ

＜住宅に関する現状施策に対する満足度と重要度＞

- 住宅に関する現状施策について満足しているものは、「住宅の耐震診断や耐震改修への支援」が最も多くなっています。この項目は、重要だと思うと考えている人も比較的多くなっています。
- 住宅について重要と思うものは、「高齢者や障がい者に配慮した住宅支援」が最も多くなっています。この項目の他、「空き家の有効活用への取組支援」や「若い世代の住宅確保や家賃面での支援」は、重要だと思う人が多い一方で、満足だと思う人が少ない傾向にあります。
- 満足しているものを選択する問いでは、「無回答」が過半数を占めています。自由回答では「袋井市ではどのような住宅施策があるのかわからない」という意見も挙げられていることから、住宅施策が十分に認知されていないと推測されます。
- ライフステージ（子育て世代）別にみると、「住まいに関するトラブルへの支援」については、単身世帯では満足だと答える人が多い一方で、夫婦世帯や２世代ファミリーでは少ない傾向にあります。
- 「子育てしやすい住宅への支援」については、２世代ファミリー（乳幼児）では満足・重要いずれも多くなっていますが、２世代ファミリー（小中学生）では満足だと思う人がやや少なくなっています。
- 「高齢者や障がい者に配慮した住宅支援」では、２世帯ファミリー（乳幼児）では重要だと思う人がやや少ない一方で、２世代ファミリー（小中学生）では多くなっています。
- ライフステージ別（高齢世代）でみると、「高齢者や障がい者に配慮した住宅支援」については単身世帯、夫婦世帯、３世代ファミリーいずれでも満足だと思う人がやや少なく、重要だと思う人が多くなっており、特に子どものいない単身世帯や夫婦世帯で重要度が高い傾向にあります。
- 「空き家の有効活用への取組の支援」も比較的重要だと思う人が多く、特に３世代ファミリーでは多くなっています。

*1 満足度＝「満足しているもの」での回答数×１
*2 重要度＝「重要だと考えるもの」での回答数×１
※マトリクスグラフ作成にあたっては、34 項目それぞれの満足度と重要度の平均値（満足度：65.7、重要度：178.5）を 1.0 とし、34 項目の満足度と重要度をプロットした。

■住宅施策に満足度と重要度（全体）　※それぞれ３つまで選択



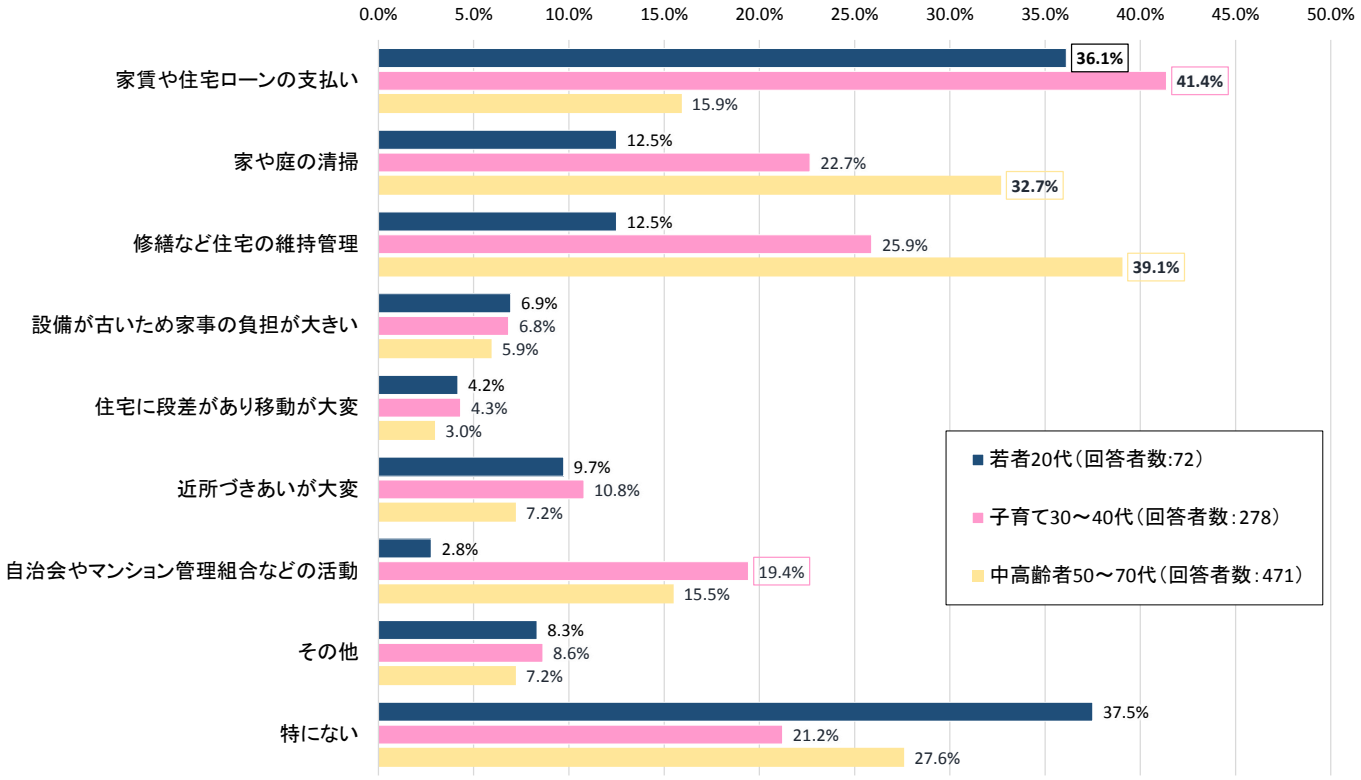
グラフ中の項目	アンケートでの質問項目
情報提供	住宅に関する情報提供の充実
相談窓口	総合的な住宅相談窓口の設置
トラブルへの支援	住まいに関するトラブルへの支援
耐震診断・改修	住宅の耐震診断や耐震改修への支援
建替・改修支援	住宅の建設、建替え、改修への支援
環境への配慮	環境に配慮した住宅整備への支援
高齢者・障害者	高齢者や障害者に配慮した住宅支援
子育て	子育てしやすい住宅への支援
若い世代向け	若い世代の住宅確保や家賃面での支援
低所得者向け	低所得者向けの公営住宅の整備
空き家	空き家の有効活用への取組支援

Ａ象限	満足度が平均値より高く、重要度が平均値より高い	➡	評価が高く、今後も市民ニーズを踏まえながら継続して取り組むべき施策
Ｂ象限	満足度が平均値より高く、重要度が平均値より低い	➡	評価が高いものの重要視されておらず、今後の取り組み方を検討すべき施策
Ｃ象限	満足度が平均値より低く、重要度が平均値より低い	➡	評価が低いが重要視もされておらず、内容の見直しが必要な施策
Ｄ象限	満足度が平均値より低く、重要度が平均値より高い	➡	評価が低いかつ重要視する声が高まっているため、早急に検討すべき施策

＜現住所に住む上での負担＞

- 年代別で現住所に住む上の負担をみると、若者20代と子育て30～40代では「家賃や住宅ローンの支払い」が最も多くなっています。
- 中高齢者 50～70 代では「修繕など住宅の維持管理」、「家や庭の清掃」が多くなっています。

■現住居に住む上での負担（年代別）　※３つまで選択

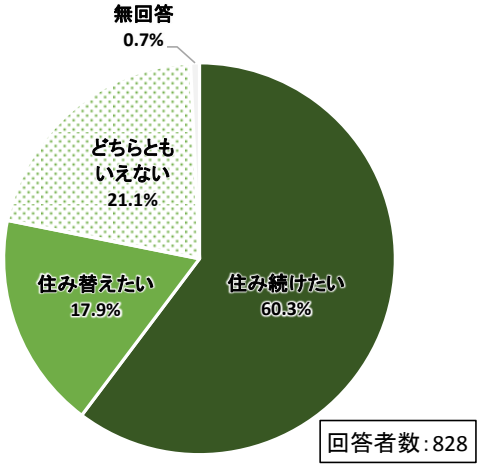


② 今後の住まいについて

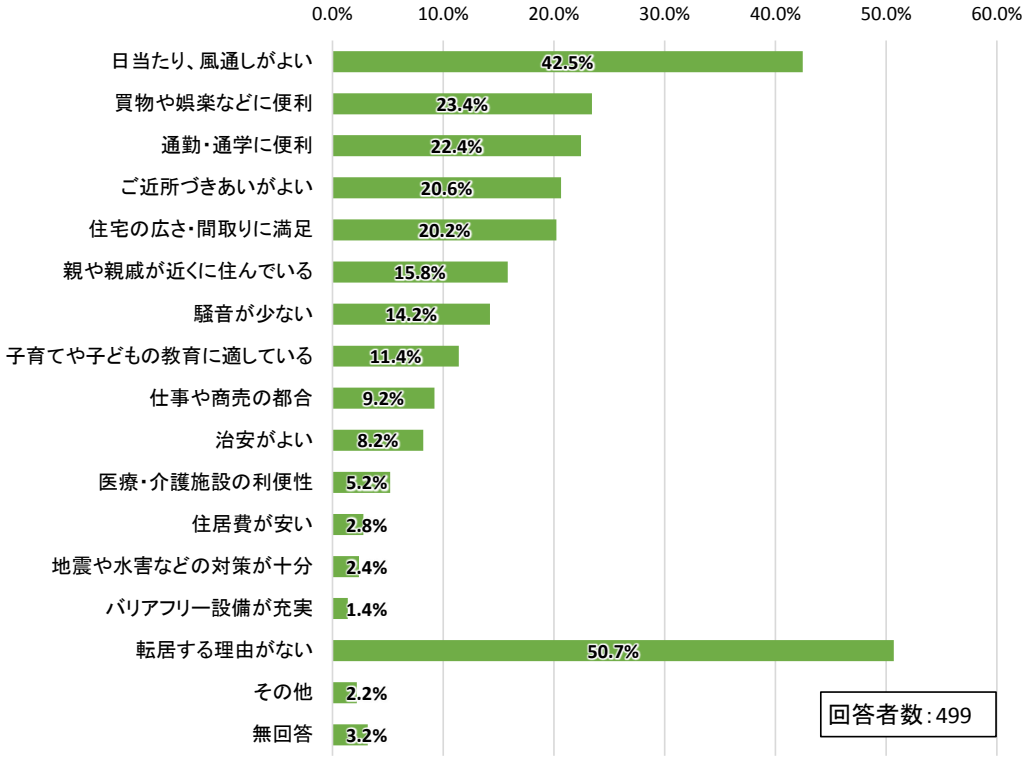
＜居住・定住意向＞

- 今後も現住居に住み続けたいと考えている回答者は全体の６割程度となっています。
- 住み続けたい理由としては、「転居する理由がない」を除くと、「日当たり、風通しがよい」が最も多くなっています。
- 「買物や娯楽などに便利」、「通勤・通学に便利」、「ご近所づきあいが良い」、「住宅の広さ・間取りに満足」を挙げている回答者は全体の２割程度と、比較的多くなっています。

■居住継続意向（全体）

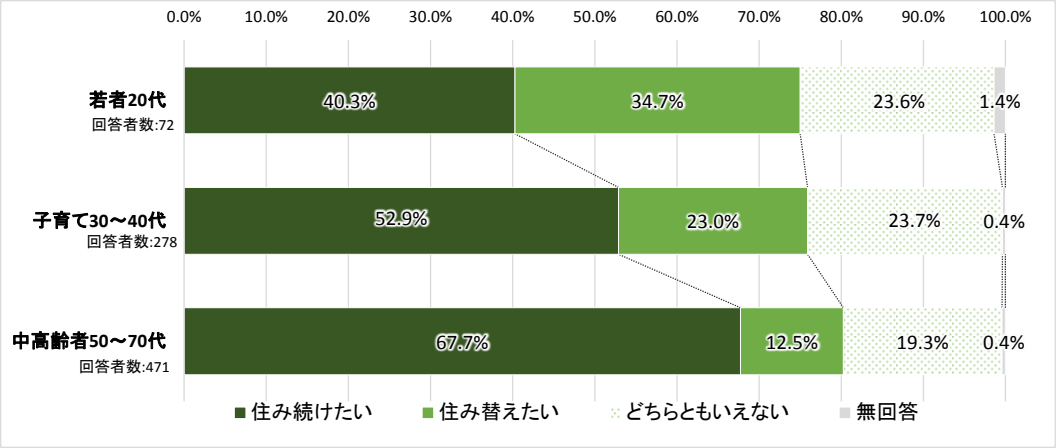


■住み続けたいと思う理由（全体）　　※３つまで選択

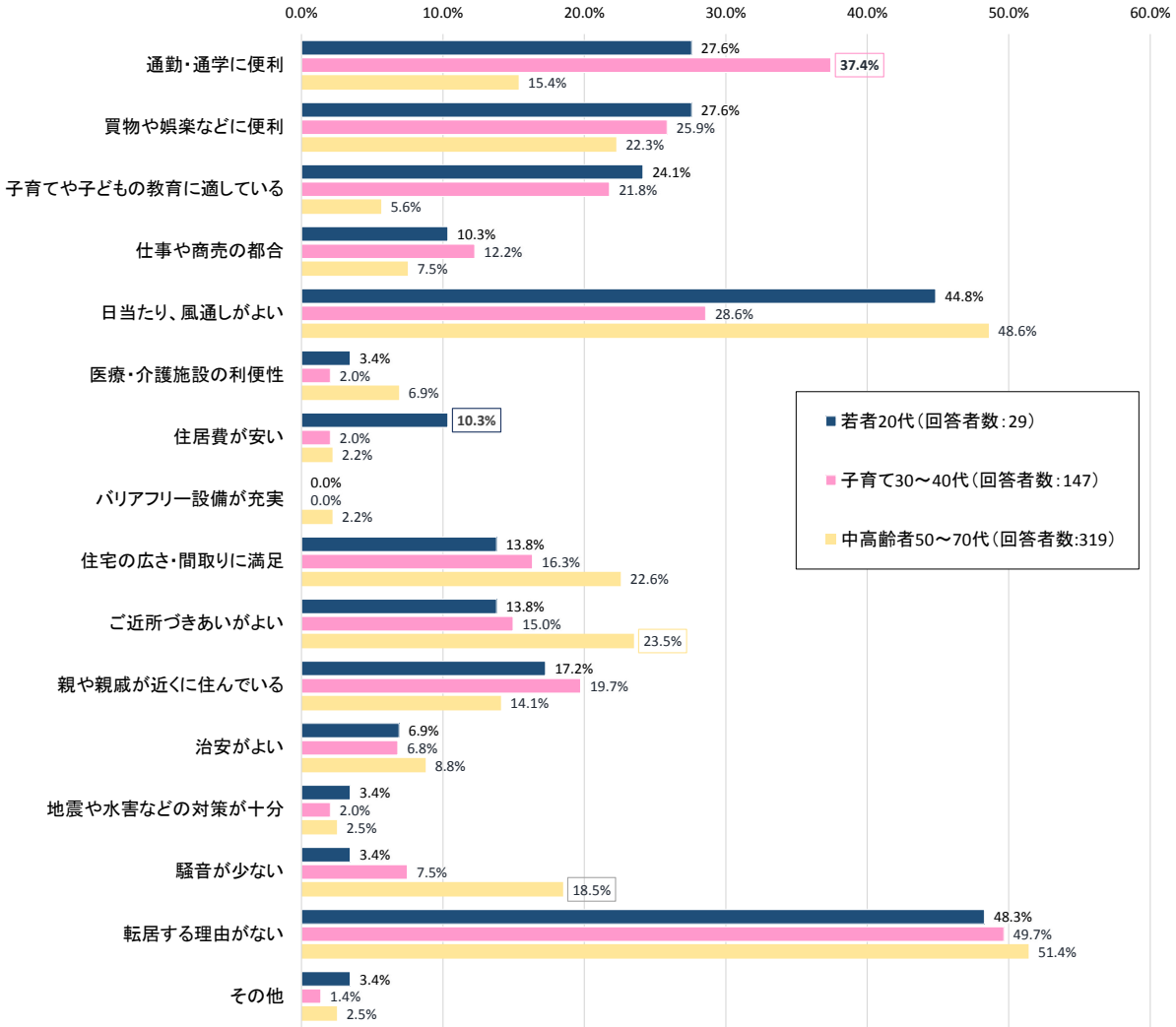


- 年代別に今後の居住意向を見ると、年代が高くなるほど「住み続けたい」の割合が高くなっています。
- 子育て 30～40 代では「通勤・通学に便利」が最も多くなっています。
- 中高齢者 50～70 代では「ご近所づきあいが良い」と「騒音が少ない」が他の年代に比べて高くなっています。

■年代別・今後の居住意向（年代別）



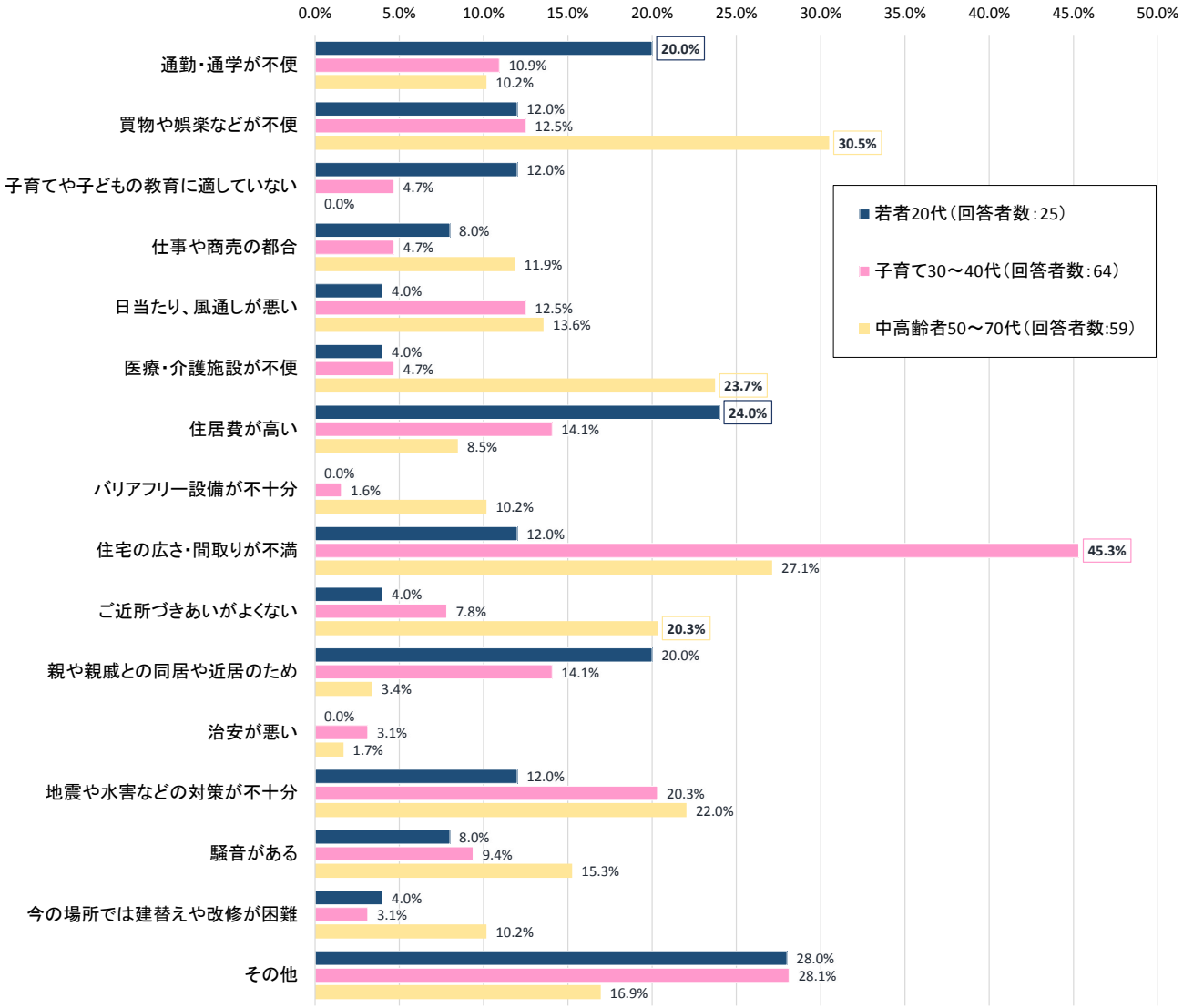
■住み続けたい理由（年代別）　　※３つまで選択



＜転居意向＞

- 年代別に今後の居住意向を見ると、年代が低くなるほど「転居したい」の割合が高くなっています。
- 転居したい理由としては、若者 20 代では「通勤・通学が不便」と「住居費が高い」が他の年代よりも多くなっています。
- 子育て 30～40 代では「住宅の広さ・間取りが不満」が他の項目よりも突出して多くなっています。
- 中高齢者50～70代では「買い物や娯楽が不便」と「医療・介護施設が不便」、「ご近所づきあいが良くない」が他の年代と比較して多くなっています。

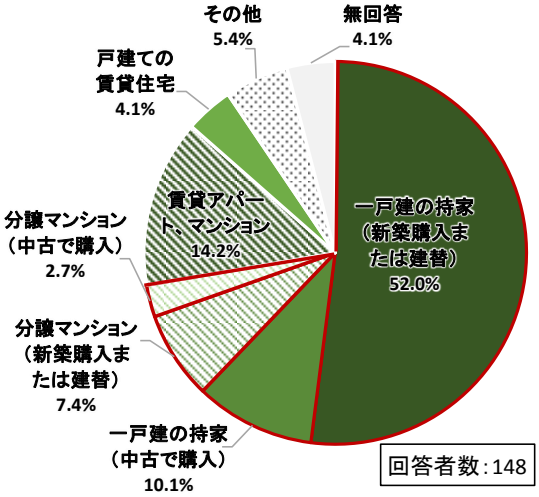
■転居したい理由（年代別）　　※３つまで選択



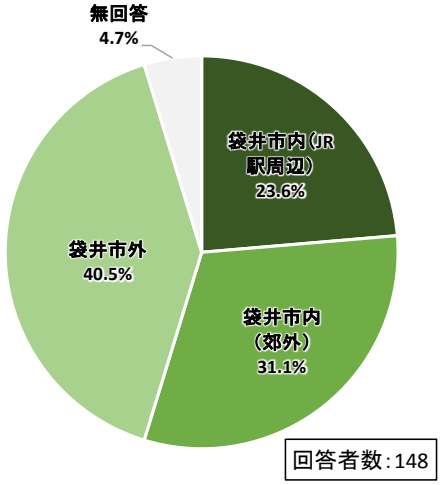
＜住み替え先の希望＞

- 住み替え先として希望する住宅は「一戸建の持家（新築購入または建替）」が約５割を占めており、持ち家を希望する回答者は全体の７割程度となっています。
- 住み替え先の場所としては約４割の回答者が「袋井市外」を選択しています。

■住み替え先として希望する住宅（全体）

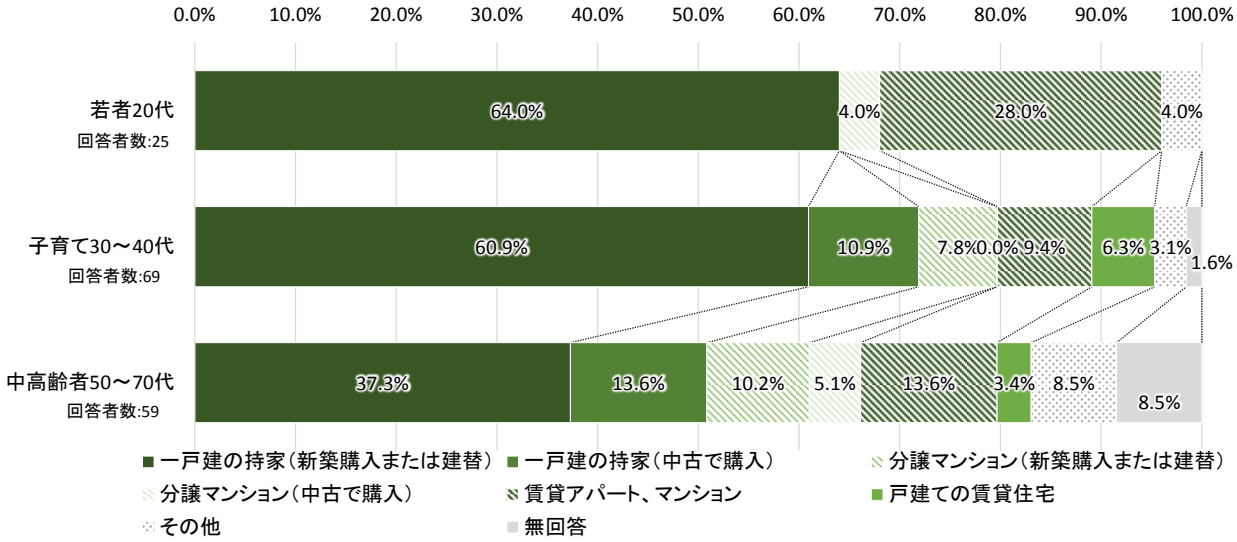


■住み替え先として希望する場所（全体）



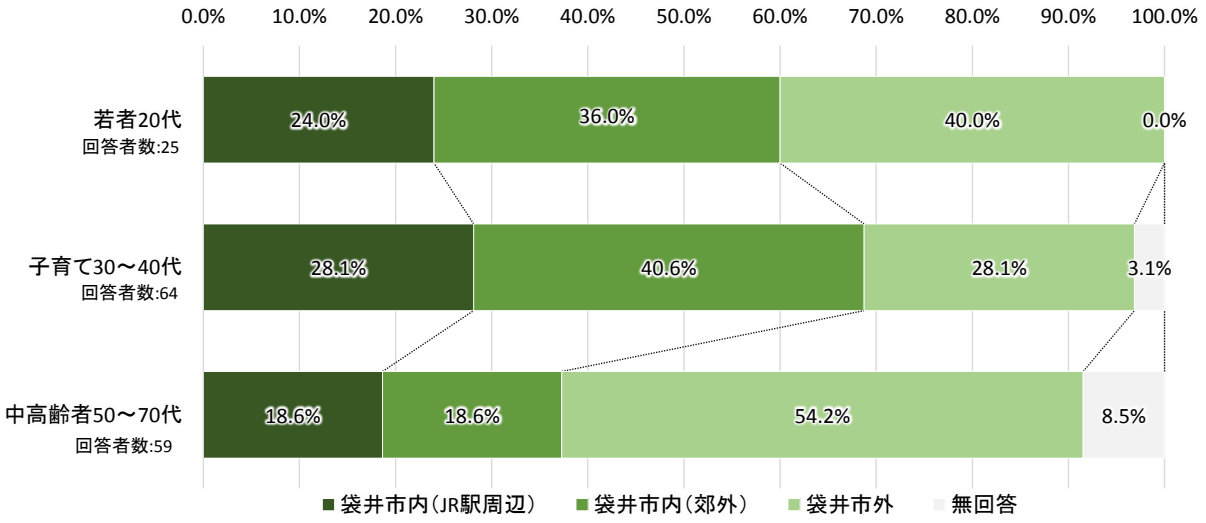
- 年齢別に住み替え先として希望する住宅をみると、年代が低くなるほど「一戸建の持家（新築購入または建替）」の割合が高くなる傾向にあります。
- 若者 20 代は、「一戸建の持家（新築購入または建替）」が過半数を占める一方で、「賃貸アパート・マンション」も３割程度となっています。

■住み替え先として希望する住宅（年代別）

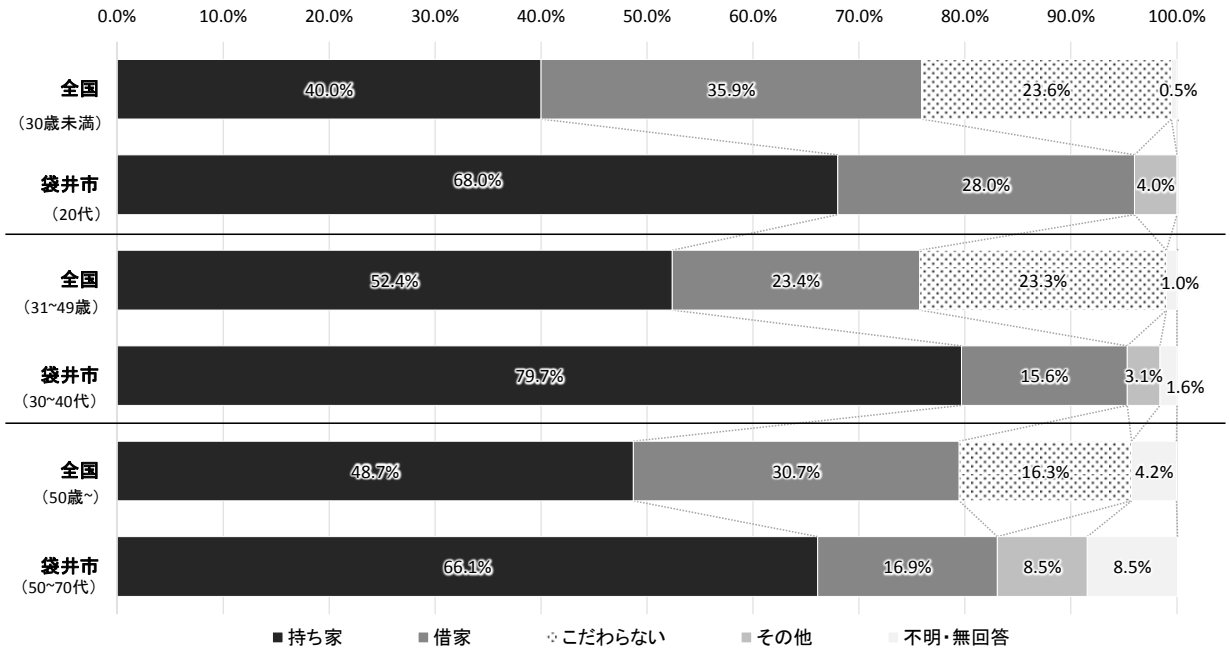


● 住み替えたい人のうち、年代別に住み替え先として希望する場所をみると、中高齢者 50～70 代では「袋井市外」が過半数を占める一方で、若者 20 代と子育て 30～40 代は「袋井市内」が過半数を占めています。

■住み替え先として希望する場所（年代別）



■参考：転居先として希望する住宅（年代別、全国と袋井市の比較：2013 年(平成 25 年)）

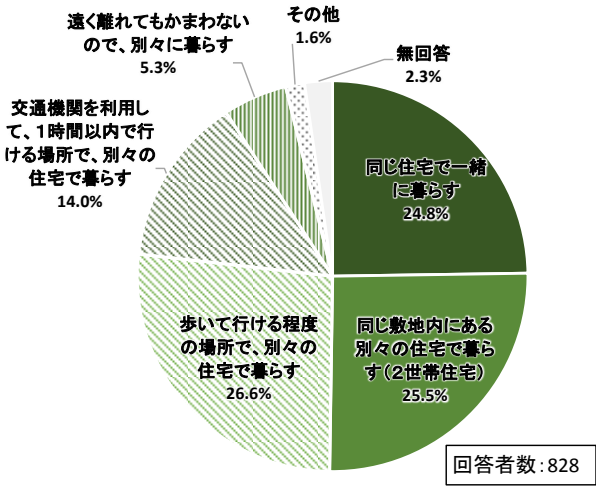


資料：全国数値・・・2013 年(平成 25 年)住宅総合調査
　※住宅総合調査では、「持ち家」を「そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅」と定義しているため、袋井市の数値については、市民意識調査の項目を以下の通りに統合して示している。
　「持ち家」・・・「一戸建の持家（新築購入または建替）」＋「一戸建の持家（中古で購入）」＋「分譲マンション（新築購入または建替）」＋「分譲マンション（中古で購入）」
　「借家」・・・「賃貸アパート、マンション」＋「戸建ての賃貸住宅」

＜親と子の暮らし方＞

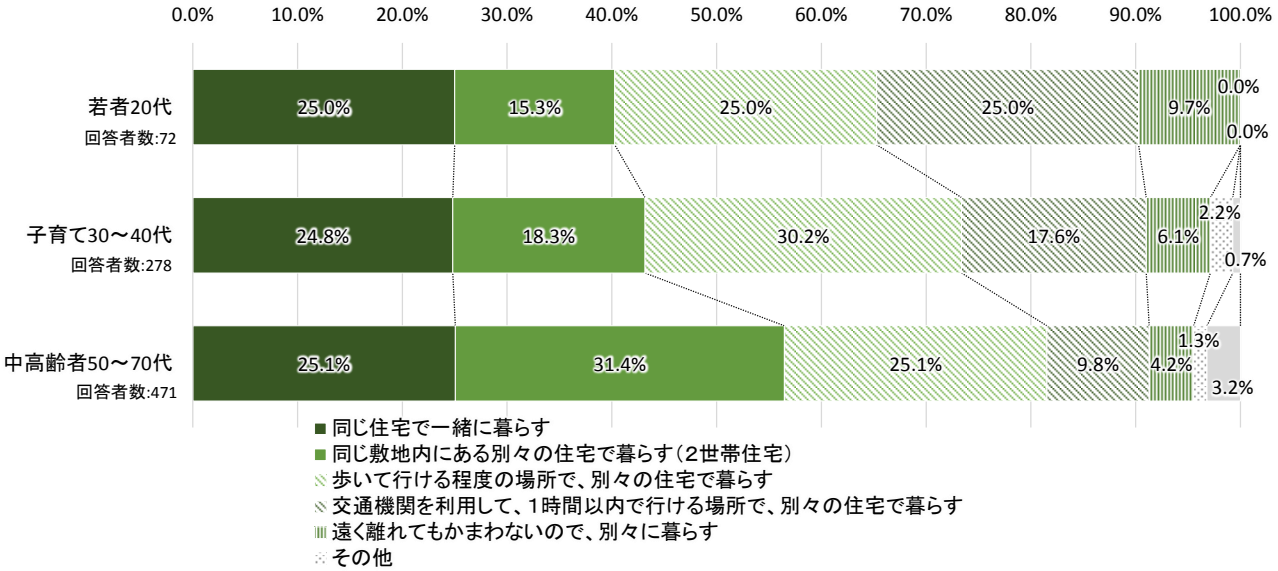
- 親と子の暮らし方に対する認識としては、「歩いて行ける程度の場所で、別々の住宅で暮らす」、「同じ敷地内にある別々の住宅で暮らす（２世帯住宅）」、「同じ住宅で一緒に暮らす」はいずれもほぼ同じ割合となっており、同居や近居といった暮らし方が認識されている結果となっています。

■暮らし方に対する認識（全体）



- 年代別に見ると、年代が上がるほど同居への認識が高くなっていますが、「同じ住宅で一緒に暮らす」はどれもほぼ同じ割合である一方で、「同じ敷地内にある別々の住宅で暮らす（２世帯住宅）」は中高齢者で３割程度と若い世代に比べて多くなっています。
- 近居への意識は年代が下がるほど高くなる傾向にあります。

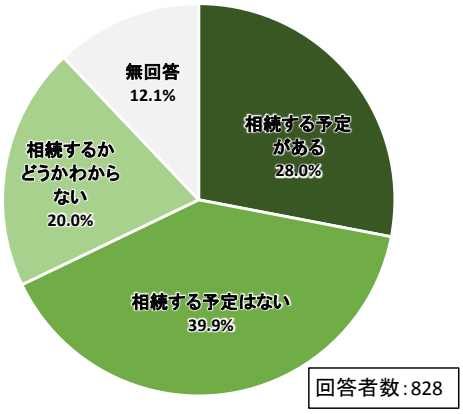
■暮らし方に対する認識（年代別）



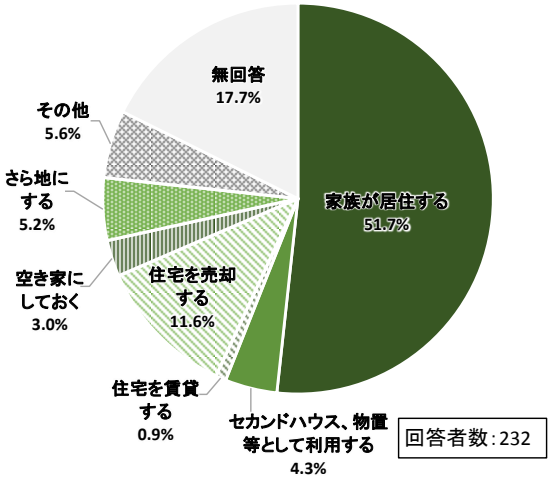
＜住宅の相続予定＞

将来、親などが住んでいる住宅を相続し、売る予定がある回答者は全体の３割程度となっています。また、相続した資産の活用意向としては、「家族が居住する」が５割程度と最も多いほか、「住宅を売却する」や「さら地にする」など、住宅を手放す予定の回答者も見られます。

■住宅の相続予定（全体）



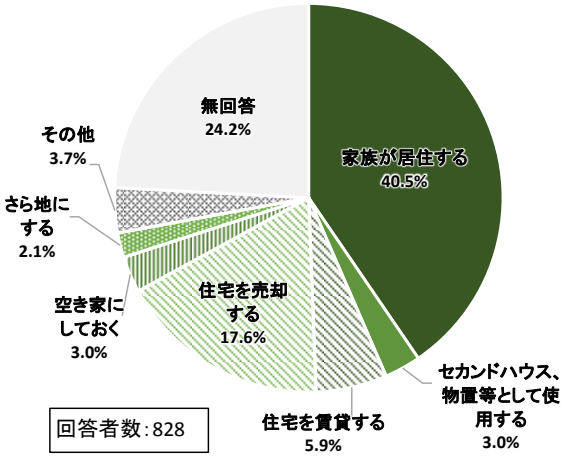
■相続した資産の活用意向（全体）



＜居住しなくなった場合の住宅の活用意向＞

住み替えや転勤などで、現在の住宅に住まなくなった場合の活用意向としては、「家族が居住する」が最も多いほか、「住宅を売却する」や「住宅を賃貸する」など他の人に利用してもらう意向の回答者も２割程度みられ、相続した資産の活用意向よりも多くなっています。

■現在の住宅に住まなくなった場合の活用意向（全体）



(3) 調査結果のまとめ

① 現在の住まい･住環境について

- 全体的には若い世帯向けの施策や子育て支援に関する満足度が低い傾向にあります。
- 若い世代では、乳幼児よりも小中学生の子どもを持つ世帯の方が子育て支援に対する満足度が低くなっています。また、子どもの就学を機に転出する世帯も多くなっています。
- 高齢世代では、子どもと同居していない回答者では特に高齢者・障がい者施策を重要視しており、将来自分の住生活に不安を感じている人が多くなっています。
- 自由意見では「袋井市がどのような住宅・住環境施策を実施しているのかわからない」といった意見が多くあり、施策の満足度を回答できなかった回答者が５割程度見受けられました。
- 中高齢者では修繕など住居の維持管理が住む上での負担として挙げられています。
- 若者や子育て世代では、家賃や住環境の維持等に関する金銭面の負担を強く感じている回答者が多くなっています。
- 子育て世代や高齢者を中心にバリアフリーの意識が高まっています。

② 今後の住まいについて

- 回答者全体の約６割が今後も袋井市への居住継続意向があり、年齢が高くなるほど割合は高くなっています。住み続けたい理由としては、日当たり・風通しの良さのほか、買い物や通勤・通学の利便性が多く挙げられています。
- 一方で、年齢が低くなるほど転出意向が高まる傾向があります。20 代では通勤・通学の不便性や住居費の高さが、30～40 代では住宅の広さ・間取りが転出理由として比較的多く挙げられています。
- 住み替え先として希望する住宅は、約半数が新築購入または建替えの一戸建の持ち家と回答しています。
- いずれの年代でも近居・同居の意識が高まっています。
- 今後住宅を相続する予定のある回答者の半数は、相続した住宅を家族で活用する意向がみられます。

7　その他住宅施策に関わる計画・制度

第２次袋井市総合計画・基本計画（2016 年度(平成 28 年度)～2025 年度）における住宅施策に関連する取組を以下に整理します。

■ 政策３　快適で魅力あるまちを目指します

取組１　暮らしたくなる都市拠点の創出

誰もが安心して快適に暮らせる、
いつまでも暮らしたくなるまちづくりを推進します。

■ 基本方針

⑴ コンパクトに生活機能が集約した都市拠点の形成

●子どもや若者、子育て世代から高齢者まで誰もが安心して快適に暮らすことができるように、生活機能の集積と交通ネットワークの形成を図ります。

主な事業　袋井駅南地区まちづくり推進事業、歩いて楽しいまちづくり事業　など

⑵ 安全で魅力ある市街地の形成及び再生

●防災上危険な密集市街地において、土地区画整理事業や地区計画などにより、災害に強く魅力あるまちづくりを推進します。

主な事業　袋井駅南都市拠点土地区画整理事業、袋井市防災都市づくり計画推進事業　など

⑶ 地域資源の保全と良質な景観形成の推進

●美しい自然や農の風景、歴史・文化的な景観を保全するため、地域とともに愛着と誇りの持てる景観づくりを推進します。

主な事業　ふくろいの風景づくり推進事業、花咲くふくろい推進事業　など

⑷ 総合的な住宅施策の推進

●子どもや子育て世帯、高齢者や障がい者など誰もが暮らしやすい居住環境づくりや計画的な住宅供給の推進などを図る総合的な住宅施策に取り組みます。

主な事業　**袋井市住生活基本計画策定事業**、袋井市公営住宅等長寿命化事業　など

⑸ まちづくりへの市民参加の推進

●各計画の策定段階から住民意見を取り入れるとともに、住民が主体的に取り組むことができるまちづくりを推進します。

主な事業　住民発意による地区計画制度の導入、まちづくり認定制度の創設　など

8 成果指標の設定根拠

（１）重点施策１　良質な住宅ストックの確保

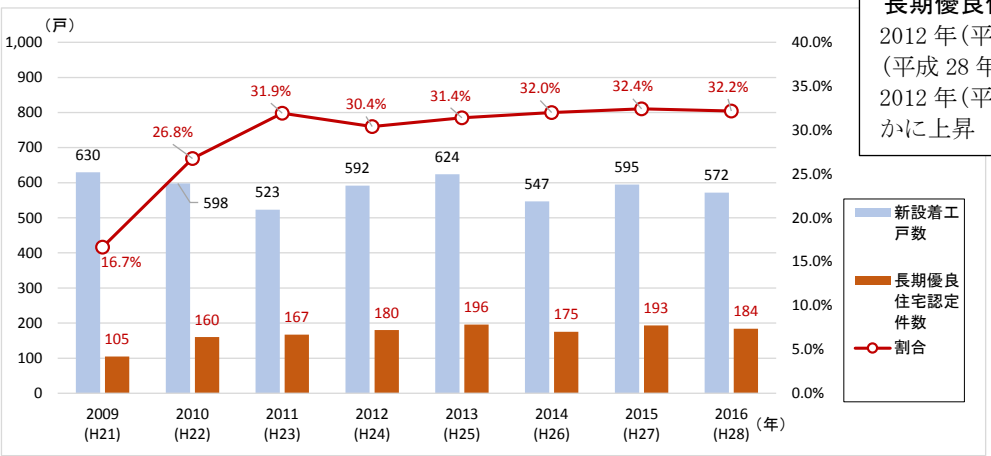
①長期優良住宅認定件数

指標名称	現状値【策定時】		中間値【2026 年】		最終値【2036 年】	
	値	基準年度	値	基準年度	値	基準年度
長期優良住宅認定件数割合	32.2%	2016 年（平成 28 年）	35.9%	2025 年	38.8%	2035 年
	＜指標の説明・算出式＞ ◆県及び市資料に基づく、年間の長期優良住宅認定件数（県及び市による認定件数の合計）の新設着工住宅戸数の総数に対する割合。 〔長期優良住宅認定件数〕÷〔新設着工住宅戸数〕×100（%）					

＜目標数値の設定根拠＞

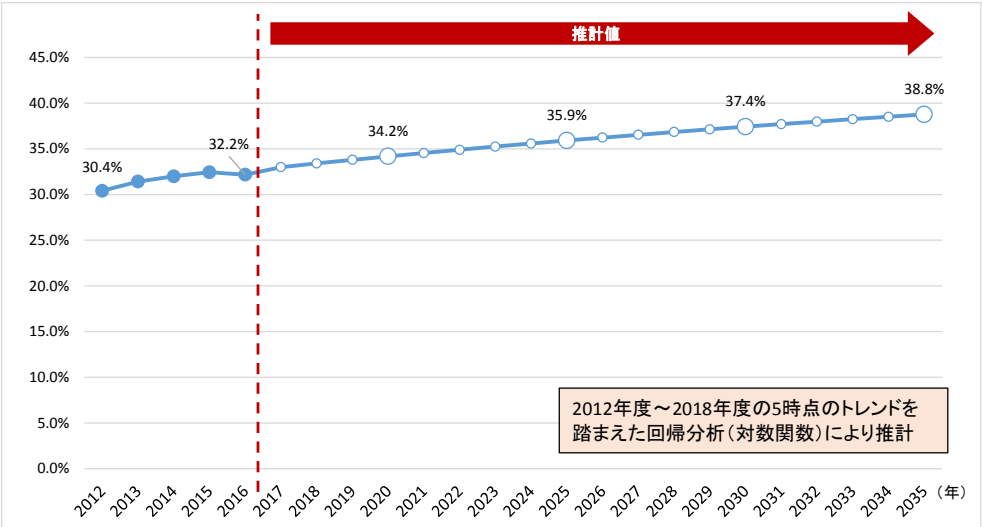
近年の県及び市資料に基づく、年間の長期優良住宅認定件数（県及び市による認定件数の合計）は、毎年 200 件に満たない水準で推移している。新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅認定件数の割合をみると、2012 年（平成 24 年）の 30.4%から緩やかに上昇し 2016 年（平成 28 年）には 32.2%となっている。今後も長期優良住宅の普及促進を図ることにより、この割合が継続して緩やかな上昇を続けることを目指して目標値を設定する。

■【関連データ】長期優良住宅認定件数の推移



資料：住宅着工統計

■【関連データ】長期優良住宅認定件数の新設住宅着工戸数に対する割合の推移及び将来見込み



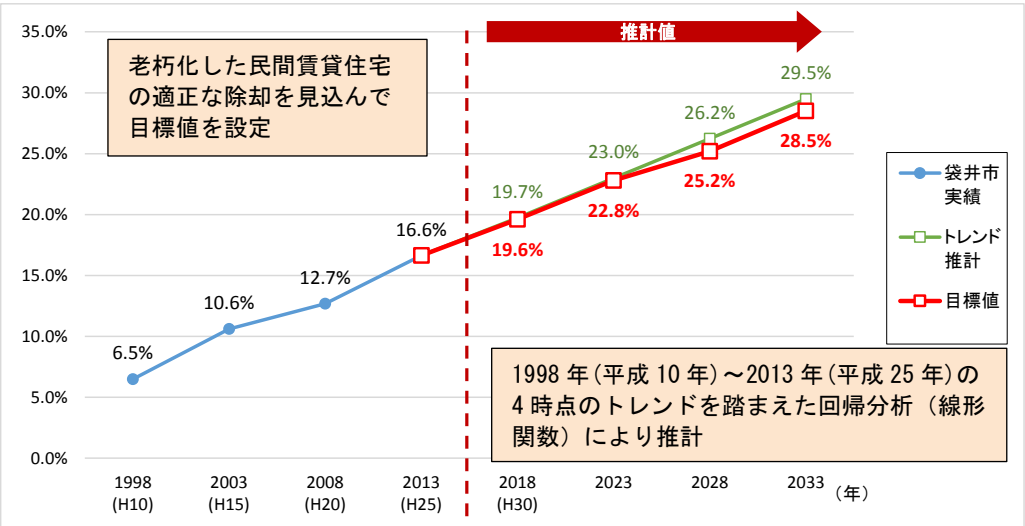
②空き家率

指標名称	現状値【策定時】		中間値【2026 年】		最終値【2036 年】	
	値	基準年度	値	基準年度	値	基準年度
空き家率	16.6%	2013 年（平成 25 年）	22.8%	2023 年	28.5%	2033 年
	＜指標の説明・算出式＞ ◆住宅・土地統計調査における「住宅数」に占める「空き家数」の割合。 〔空き家数〕÷〔住宅数〕×100（%）					

＜目標数値の設定根拠＞

住宅・土地統計調査における「住宅数」に占める「空き家数」の割合は、空き家の増加により増加傾向にある。今後も増加傾向が進むことが見込まれるため、これまでの実績値の回帰分析（４時点の線形回帰）より将来空き家数及び空き家率を算出し、これに老朽化の進む民間賃貸住宅（土地区画整理事業実施済み区域内）の除却数を見込んだうえで目標値を設定する。

■【関連データ】空き家率の推移及び将来見込み



（２）重点施策２　近居・同居の促進

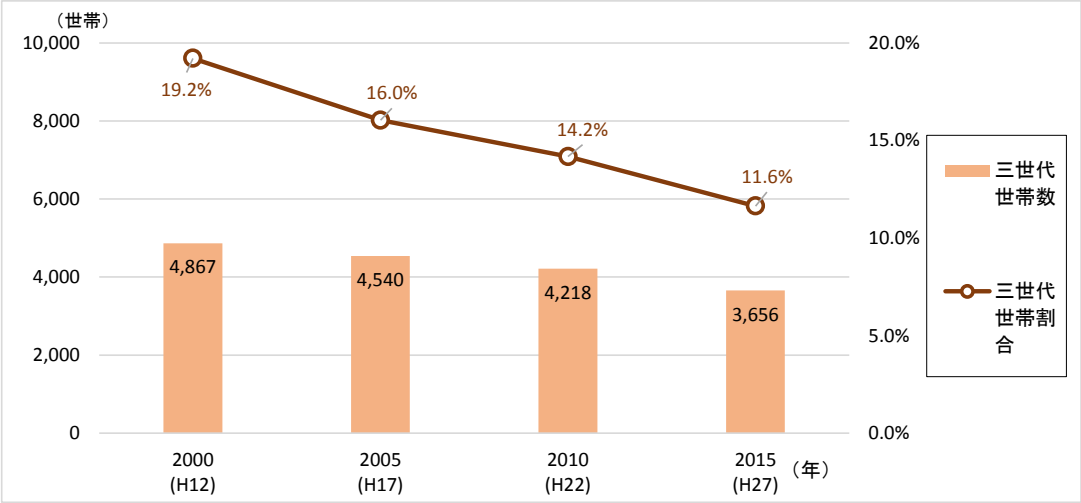
①三世代同居世帯の割合

指標名称	現状値【策定時】		中間値【2026 年】		最終値【2036 年】	
	値	基準年度	値	基準年度	値	基準年度
三世代同居世帯の割合	11.6%	2015 年（平成 27 年）	11.6%	2020 年	11.6%	2030 年
	＜指標の説明・算出式＞ ◆国勢調査における「一般世帯数」に占める「三世代世帯数」の割合。 〔三世代世帯数〕÷〔一般世帯数〕×100（%）					

＜目標数値の設定根拠＞

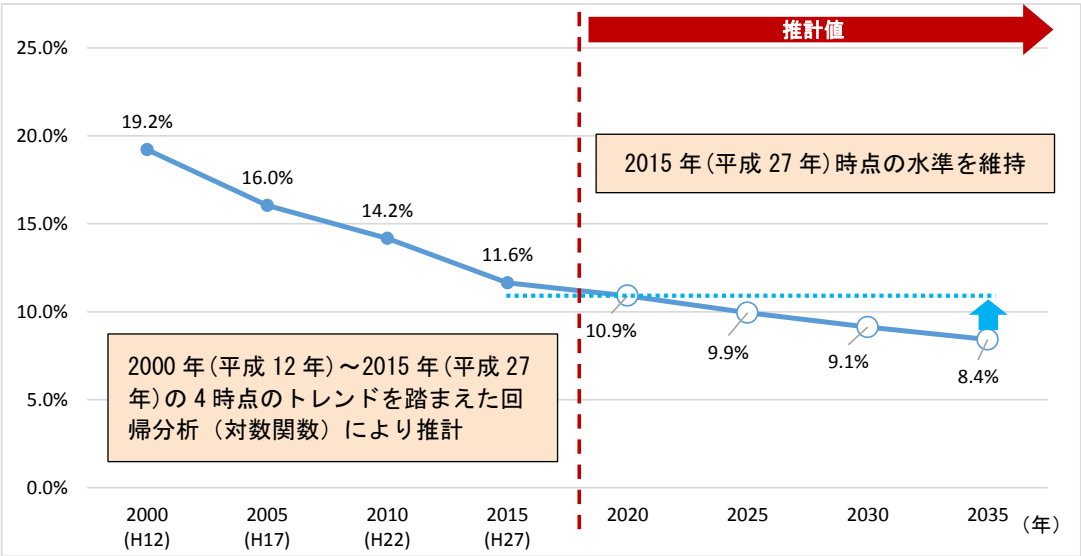
国勢調査における「一般世帯数」に占める「三世代世帯数」の割合は、核家族化・世帯の小規模化により減少傾向にある。今後も減少傾向が進むことが見込まれるが、重点施策として近居・同居の促進を図ることにより、2015 年(平成 27 年)時点の水準を維持できるようにする。

■【関連データ】三世代世帯割合の推移



資料：国勢調査

■【関連データ】三世代世帯割合の推移及び将来見込み



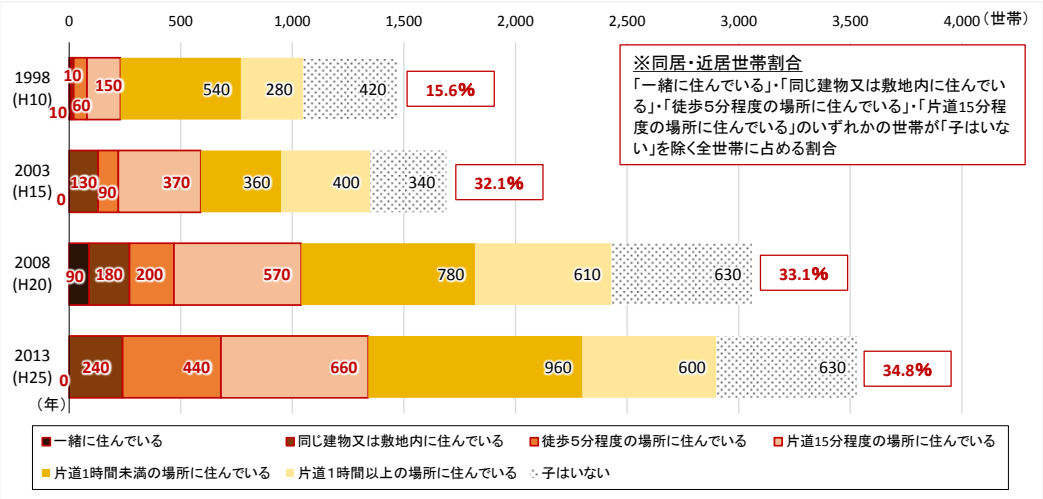
②子世帯と近居・同居している高齢世帯の割合

指標名称	現状値【策定時】		中間値【2026 年】		最終値【2036 年】	
	値	基準年度	値	基準年度	値	基準年度
子世帯と近居・同居している高齢世帯の割合	34.8%	2013 年（平成 25 年）	37.4%	2023 年	40.2%	2033 年
	＜指標の説明・算出式＞ ◆住宅・土地統計調査における「子世帯がいる高齢世帯数（65 歳以上の単身・夫婦普通世帯）」に占める「近居・同居世帯数（「一緒に住んでいる」及び「片道 15 分未満の場所に住んでいる」世帯）」の割合。 〔近居・同居世帯数〕÷〔子世帯がいる高齢世帯数〕×100（%）					

＜目標数値の設定根拠＞

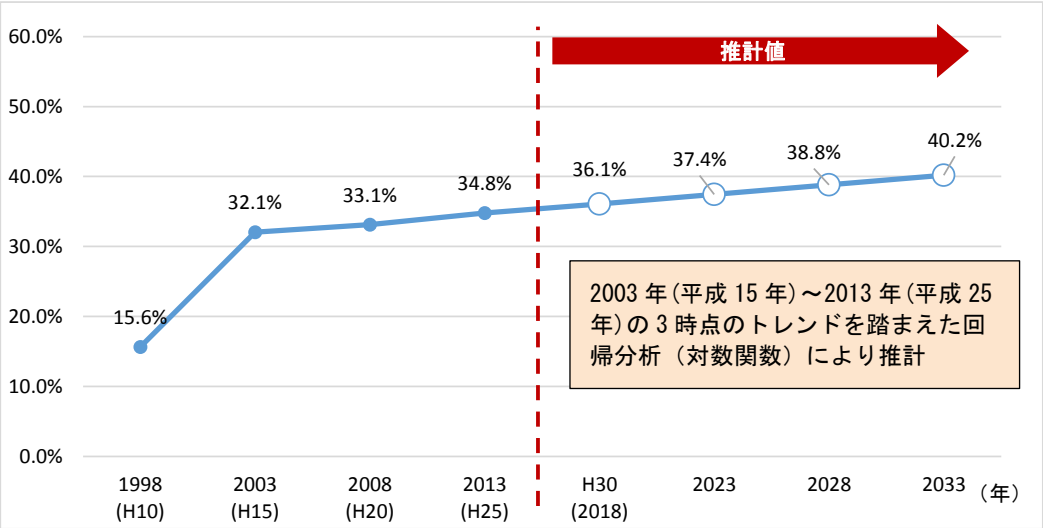
住宅・土地統計調査における「子世帯がいる高齢世帯数（65 歳以上の単身・夫婦普通世帯）」に占める「近居・同居世帯数（「一緒に住んでいる」及び「片道 15 分未満の場所に住んでいる」世帯）」の割合は、近年微増傾向にある。重点施策として近居・同居の促進を図ることにより、今後も同様に微増傾向が進むことを見込み、これまでの実績値の回帰分析（３時点の線形回帰）より目標値を設定する。

■【関連データ】65 歳以上の高齢者世帯の同居・近居の状況



資料：住宅・土地統計調査

■【関連データ】65 歳以上の高齢者世帯の同居・近居世帯割合の推移及び将来見込み



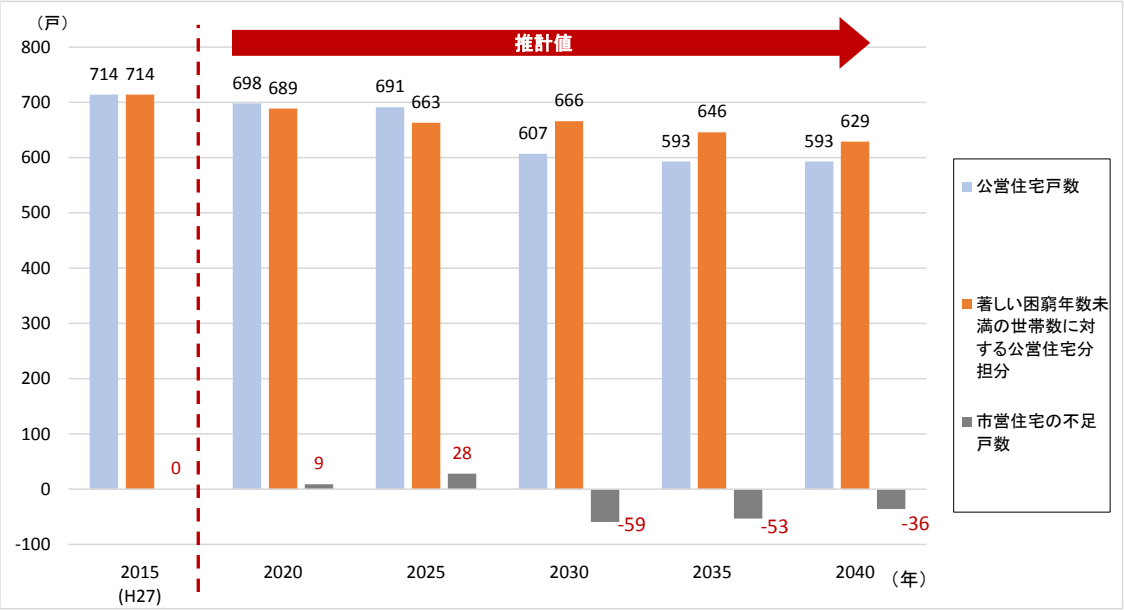
重点施策３　住宅セーフティネットの確保（市営住宅の適正管理）

指標名称	現状値【策定時】		中間値【2026 年】		最終値【2036 年】	
	値	基準年度	値	基準年度	値	基準年度
住宅セーフティネット確保のための民間賃貸住宅活用戸数	0 戸	2015 年（平成 27 年）	0 戸	2025 年	53 戸	2035 年
	＜指標の説明・算出式＞ ◆国土交通省算定プログラムを活用して算定した「公営住宅需要推計戸数」に対して、公営住宅で対応できない世帯を民間賃貸住宅の活用によりセーフティネットを確保すると想定した際の民間賃貸住宅活用戸数。 ※実績値の算定式 〔民間賃貸住宅活用戸数〕（戸）＝家賃補助や情報提供等の支援により民間賃貸住宅に入居した公営住宅の入居基準を満たす世帯数					

＜目標数値の設定根拠＞

国土交通省算定プログラム（ストック推計）を活用した公営住宅需要の将来推計を行い、このうち「著しい困窮年収未満となる世帯数」について、公営住宅及び民間賃貸住宅等を適切に確保することで住宅に困窮しないよう対応を講じていくこととしている。

「著しい困窮年収未満となる世帯数」のうち公営住宅で対応すべき「分担率（2016 年(平成 28 年)現在の実績値 32.6%）」を設定し、ここから算出される世帯に対して必要な公営住宅戸数を確保するとともに、不足する分は民間賃貸住宅の活用（家賃補助等）で対応を図る。

2035 年までには、老朽化の進む市営住宅の用途廃止により公営住宅は 593 戸となり、公営住宅必要戸数 646 戸に対して 53 戸の民間賃貸住宅の活用が必要となる見込みである。

■【関連データ】公営住宅需要の将来見込み