

第2章 現状と課題の把握

1. 住生活を取り巻く環境の変化

(1) 自然的条件

ア 位置と地勢

本市は長野県の中中部やや東よりに位置する諏訪盆地の中央にあり、東は八ヶ岳連峰を境として南佐久郡、佐久市に接し、北は大河原峠、蓼科山、大門峠等により北佐久郡、小県郡に接し、西は諏訪市に、南は原村に、西南部は杖突峠等によって伊那市に接しています。

八ヶ岳火山列は富士山に次ぐ広大な裾野をもち、本市はその西側北半分を占めています。諏訪盆地平坦部の南部標高 770m から 1,200m にわたるゆるやかな裾野には多くの集落、耕地が展開し市民生活、産業、文化等の基盤となっています。

中央東線、国道 20 号及び中央自動車道が市の西南部を走り、茅野駅を中心に市街が展開し、また駅を中心に放射線状に延びる道路は、市の動脈として産業、文化の発展に多大な貢献をなしています。



図 1-1 茅野市の位置

イ 気候

本市の気候は、平均気温が約 11 度前後で、最高気温が 33 度前後と暑く、また、最低気温が-10 度を下回り厳しい寒さです。

表 1-1 気象の概要

	気温 (単位: °C)			総降水量 (単位: mm)	最深積雪 (単位: cm)	天気日数				霜		雪	
	平均	最高 (極値)	最低 (極値)			快晴	曇	降水	雪	初日	終日	初日	終日
昭和50年	10.3	32.3	-15.0	1390.5	32	42	124	103	47	10/24	4/20	11/13	4/2
55	10.1	32.4	-16.0	1597.0	20	41	154	128	43	10/31	5/7	11/14	4/17
60	10.9	33.2	-18.0	1409.0	18	47	171	109	38	10/22	4/1	12/16	3/31
平成2年	11.8	33.7	-12.0	1182.5	42	60	158	108	33	10/18	3/27	11/19	4/6
7	10.8	35.5	-10.8	1108.5	17	63	136	89	29	11/9	4/4	12/5	3/28
12	11.4	34.8	-12.2	1252.5	12	-	-	107	43	-	-	12/7	4/16
13	10.9	34.8	-17.8	1125.5	69	-	-	86	55	-	-	12/1	5/3
14	11.5	34.2	-10.8	1048.0	18	-	-	98	44	-	-	12/7	3/7
15	11.1	32.9	-16.6	1436.0)	38)	-	-	115	49	-	-	11/27	4/5
16	12.0	33.3	-11.5	1530.0)	22)	-	-	99	44	-	-	12/16	4/4
17	11.2	32.9	-12.3	826.0)	21)	-	-	94	67	-	-	12/6	4/4
18	11.4	33.0	-11.8	1545.5)	12)	-	-	106	53	-	-	12/6	4/16

資料：長野地方気象台

(注) 諏訪特別地域気象観測所(平成9年2月までは諏訪測候所)の記録による。
) は期間内に欠測があった、×は欠測、-は観測をしていないことを示す。

天気日数

快晴...日平均雲量1.5未満。 曇...日平均雲量8.5以上。

降水...日降水量1mm以上の日数。 雪...雪の現象を観測した日数。

霜・雪の初日は前年、終日は当年。

最深積雪は前年11月から当年4月までの積雪の最大値。

平成10年12月25日から小型積雪計での観測を開始。

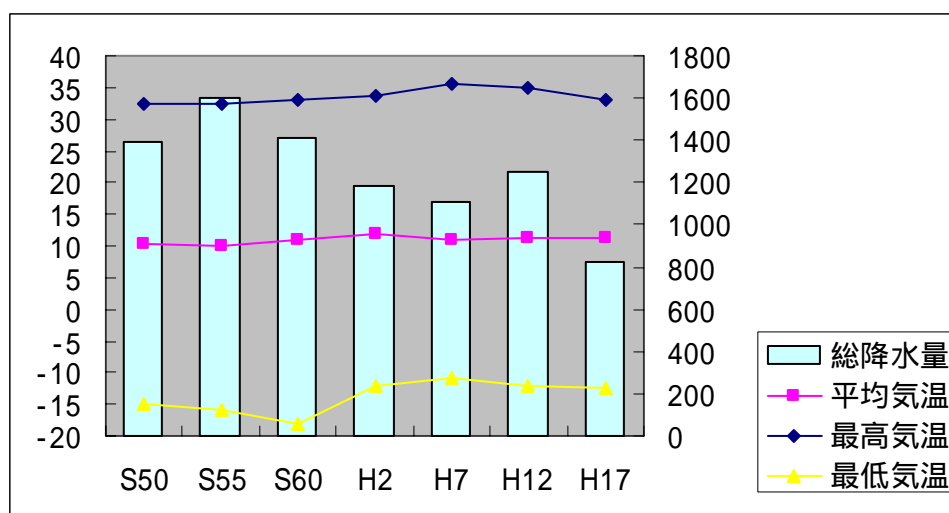


図 1-2 気温・降水量の推移

ウ 沿革

表 1-2 茅野市の市域の変遷

年月日	合併または編入した地域	編入または合併した面積	編入または合併後の面積
昭和 30.2.1	茅野町誕生（ちの町、宮川村、米沢村、豊平村、玉川村、泉野村、金沢村、湖東村、北山村の1町8ヶ村合併）	264.33k m ²	264.33k m ²
31.7.1	立科村と境界変更（白樺湖の一部）	1.018	
33.7.1	諏訪市との境界変更（新井）	0.00586	
33.8.1	市制施行		265.90
35.10.1	国土地理院調査変更による	0.02	265.92
38.6.1	原村との境界変更（判の木）	0.000089	265.92
40.10.1	国土地理院調査変更による		265.67
45.4.1	原村との境界変更（農場、穴山、御狩野）	0.15636	265.83
52.9.1	諏訪市、原村との境界変更（上原、穴山、向ヶ丘）	0.05	265.88
58.2.28	原村との境界変更（菖蒲沢）（同面積交換）		
58.9.1	原村との境界変更（小早川）（同面積交換）	0.000319	265.88
平成 4.5.1	諏訪市との境界変更（中沖）（同面積交換）		
4.8.30	原村との境界変更（弓振）（同面積交換）		
6.12.1	原村との境界変更（丸山）（同面積交換）		
15.4.1	原村との境界変更（木舟）（同面積交換）		
15.12.1	原村との境界変更（穴山）（同面積交換）		

エ 歴史・文化

本市は、尖石遺跡をはじめとする縄文文化の時代にはじまり、古代から中世にかけては、諏訪地方の政治、経済、交通、文化の中心地となりました。甲州街道の開設後、江戸時代には、その沿道は宿場町として栄えました。明治7年に、永明、宮川、金沢、玉川が、同8年には、湖東、豊平、泉野、北山、米沢の各村が組織されました。昭和23年に永明村は町制を施行し、ちの町と改称、昭和30年には、1町8村が合併し、昭和33年の市制施行により現在の茅野市ができました。

高度経済成長期を通じて産業が立地し、精密機械工業がめざましい発展をとげ、また、蓼科高原は避暑地として日本有数の観光地となりました。観光地化の進行とともに、駅周辺の市街地と八ヶ岳山麓の観光地という2つの新たな都市の構造が形成されました。また、近年のモータリゼーションの発展を背景に、居住地の拡大、工業、商業の郊外立地が進んでいます。

表 1-3 茅野市文化財一覧

国指定文化財 8 件

区 分	名 称	所在地
国 宝		
考古資料	土偶 1 個（愛称・縄文のビーナス）	茅野市豊平南大塩
重要文化財		
考古資料	土偶 1 個（愛称・仮面の女神）（土偶）	茅野市豊平南大塩
	附土器 8 点	
国特別史跡		
	尖石石器時代遺跡	茅野市豊平南大塩
国史跡		
	上之段石器時代遺跡	茅野市北山湯川
	駒形遺跡	茅野市米沢北大塩
国特別天然記念物		
動物	カモシカ	地域定めず
国天然記念物		
動物	イヌワシ	地域定めず
	ヤマネ	地域定めず

県指定文化財 18 件

区 分	名 称	所在地
県 宝		
古文書	紙本墨書守矢家文書 155	茅野市宮川高部
建築物	白岩観音堂 1 棟	茅野市ちの塚原
県史跡		
	池ノ平御坐岩遺跡	茅野市北山柏原
	諏訪大社上社前宮神殿跡	茅野市宮川安国寺
	諏訪氏城跡上原城	ちの上原
県無形民俗文化財		
	諏訪大社の御柱祭	茅野市ほか
県天然記念物		
動物	ミヤマシロチョウ等 10 種	地域定めず
	ホンシュウモモンガ	地域定めず
	ホンドオコジョ	地域定めず

市指定文化財 74 件

区 分	名 称	所在地
有形文化財		
彫刻	阿弥陀如来	茅野市豊平南大塩
	阿弥陀如来	茅野市豊平下古田
	薬師如来	茅野市玉川穴山
	古御堂の須弥壇と欄間	茅野市玉川北久保
	三輪神社	茅野市宮川茅野
	白山社の木造佛像毘沙門天像千手観音菩薩立像	茅野市豊平山寺
	常願寺の木造仏像大日如来坐像馬頭観世音菩薩像	茅野市ちの横内
	木造薬師如来像	茅野市北山湯川
	日光月光菩薩立像	茅野市泉野上槻木
	木造阿弥陀如来立像	茅野市玉川荒神
	木造不動明王	茅野市玉川神之原
	寶頭盧尊者像	茅野市玉川神之原
	木造普賢菩薩騎象像	茅野市玉川神之原
	木造十一面観世音菩薩立像 1 軀	茅野市宮川田沢
絵画彫刻	頼岳寺宝琥珀観音像ほか 2 点	茅野市ちの上原
古文書	山田親田開発文書 1 書	八ヶ岳総合博物館
	槻ノ木新田開発関係文書	茅野市泉野上槻木
	諏訪頼忠法度 1 巻	茅野市宮川安国寺
	千野村関係文書 2 書 2 巻	茅野市宮川茅野
	神長官守矢家文書 50 巻	茅野市宮川高部
筆跡	伊藤左千夫 蓼科山歌軸物	茅野市北山湯川
建造物	心仁の石碑	茅野市宮川田沢
	神長官守矢家祈祷殿	茅野市宮川高部
	壺井八幡社	茅野市玉川山田
	瀬神社(本殿)	茅野市米沢塩沢
	田沢稻荷神社拝殿	茅野市宮川田沢
	槻木の舞台 1 棟 附引幕 2 枚	茅野市泉野槻木
	瀬神社舞台 1 棟 附引幕 1 枚	茅野市米沢塩沢
	七社明神本殿	茅野市玉川神ノ原
	大天白社本殿	茅野市ちの横内
その他歴史資料	壺井八幡社立絵図 2 幅	茅野市玉川山田
	上筋新汐絵図面	茅野市宮川田沢
	坂本養川の水廻し計画絵図	茅野市泉野槻木
史跡	御小屋之久保遺跡	茅野市北山柏原
	塚の越古墳	茅野市ちの本町
	釜石古墳	茅野市塚原
	犬射原社	茅野市塚原
	御座石神社	茅野市ちの本町
	酒室神社	茅野市宮川酒室
	矢穴古墳	茅野市塚原
	栃窪岩陰遺跡	茅野市北山柏原
	諏訪氏頼岳寺御廟所	茅野市ちの上原
	諏訪氏安国寺御廟所	茅野市宮川安国寺
	王経塚	茅野市塚原
	樋沢古墳	茅野市宮川安国寺
	神長官裏古墳	茅野市宮川高部

区分	名称	所在地
史跡	権現の森	茅野市金沢金沢
	千沢城跡(主郭)	茅野市宮川安国寺
	朝倉山城跡	茅野市米沢塩沢・北山湯川
	葛井神社	茅野市ちの上原
	大年社	茅野市ちの駅前
	疱瘡神塚古墳	茅野市宮川高部
有形民俗文化財		
信仰	長円寺の石佛(百観音ほか23体2基)	茅野市玉川穴山
	横内笠地藏	茅野市ちの横内
	塩沢辻牛頭天王	茅野市米沢塩沢
	白井出の馬頭観音	茅野市湖東白井出
娯楽	明治初期の写真機と種板	茅野市ちの上原
無形民俗文化財		
風俗習慣	どぶろく祭(矢ヶ崎祭)独活祭	茅野市ちの本町
	上古田の火とぼし	茅野市豊平上古田
名勝		
瀑布	多留姫の滝	茅野市玉川中沢
峡谷	杜鵑峡	茅野市北山湯川
天然記念物		
植物	白山社の大柏樹	茅野市湖東須栗平
	古御堂の枝垂桜	茅野市玉川北久保
	傘松	茅野市宮川高部
	中村の二本松	茅野市湖東中村
	達屋酢蔵神社境内社叢	茅野市ちの横内
	神長官邸のみさく神鏡内社叢	茅野市宮川高部
	中道の明神宮のサワラ	茅野市泉野中道
	笹原のシダレヤナギ	茅野市湖東笹原
	頼岳寺山門前杉並木	茅野市ちの上原
	だいもんじ・亀石周辺のカタクリの群生地	茅野市宮川西茅野
	長円寺のセンダンバナボタイジュ	茅野市玉川穴山
	峰たたえのイヌザクラ	茅野市宮川高部

資料：尖石縄文考古館

(2) 社会的条件

ア 人口の現況

人口及び世帯数の動向

総人口、世帯数は依然増加傾向、一世帯当たり人員は減少傾向にあります

本市の人口は、昭和40年から増加へ転じて以降、一貫して増加傾向にあり、平成19年には57,201人となっています。また、世帯数は、昭和30年より一貫して増加傾向にあり、平成19年には22,122世帯となっています。一方、一世帯当たり人員は、昭和30年より一貫して減少傾向にあり、平成19年には2.60人/世帯となっています。長野県平均の2.75人/世帯を下回っており、世帯数の増加とあわせて核家族化が進んでいると推察されます。

表1-4 総人口、世帯数及び一世帯当たり人員の推移

	総人口		世帯数		一世帯当たり人員	
		増減率		増減率		増減率
昭和30年	36,036		7,808		4.62	
昭和35年	35,220	0.98	8,054	1.03	4.37	0.95
昭和40年	34,982	0.99	8,546	1.06	4.09	0.94
昭和45年	36,200	1.03	9,392	1.10	3.85	0.94
昭和50年	39,717	1.10	10,699	1.14	3.71	0.96
昭和55年	43,942	1.11	12,346	1.15	3.56	0.96
昭和60年	47,273	1.08	13,764	1.11	3.43	0.96
平成2年	50,064	1.06	15,334	1.11	3.26	0.95
平成7年	52,807	1.05	17,345	1.13	3.04	0.93
平成12年	54,841	1.04	19,464	1.12	2.80	0.92
平成17年	57,099	1.04	21,529	1.11	2.70	0.96
平成19年	57,201	1.00	22,122	1.03	2.60	0.96
			県平均(H19)		2.75	

資料：国勢調査（H7以前）および毎月人口異動報告推移人口（H12以降）

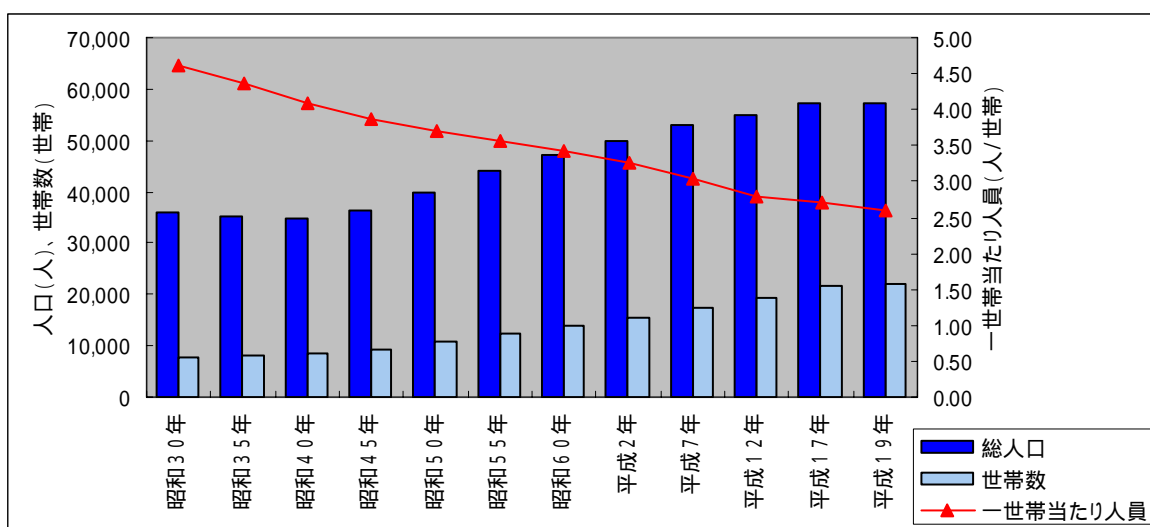


図1-3 総人口、世帯数及び一世帯当たり人員の推移

年齢別構成の動向

高齢者の増加と若年層の減少により少子高齢化が進行しています

年齢別構成をみると、年少人口（0～14歳）は、昭和60年に減少へ転じて以降、一貫して減少傾向にあり、平成19年には8,412人（14.7%）となっています。

生産年齢人口（15～64歳）は、増加傾向にありましたが、平成19年に減少へ転じて、平成19年は36,265人（63.4%）となっています。

老年人口（65歳以上）は、昭和45年より一貫して増加傾向にあり、平成12年には年少人口を上回り、平成19年には12,498人（21.9%）となっています。

表 1-5 年齢三区分別構成状況の推移

単位：人、%

		S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H19
年少人口	人口（人）	7,927	9,294	10,635	10,583	9,654	8,823	8,731	8,424	8,412
	割合（%）	21.9	23.4	24.2	22.4	19.3	16.7	15.3	14.8	14.7
生産年齢人口	人口（人）	24,347	25,884	28,044	30,751	33,320	35,227	36,317	37,015	36,265
	割合（%）	67.3	65.2	63.8	65.0	66.5	66.7	66.2	64.8	63.4
老年人口	人口（人）	3,926	4,539	5,263	5,939	7,090	8,757	9,972	11,634	12,498
	割合（%）	10.8	11.4	12.0	12.6	14.2	16.6	18.2	20.4	21.9

資料：毎月人口異動調査

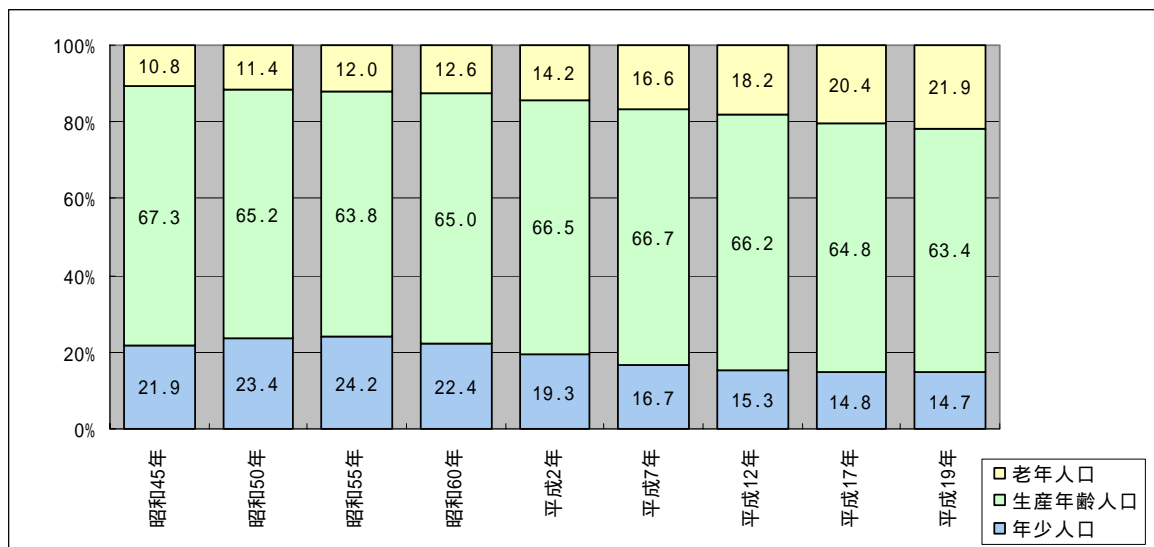


図 1-4 年齢三区分別構成状況の推移

就業人口の動向

第一次産業の就業者は減少、第三次産業の就業者は増加しています

就業人口は、一貫して増加傾向にありましたが、平成 17 年は 30,512 人と減少に転じています。

第一次産業の就業者数は、一貫して減少傾向にあり、平成 17 年には 2,756 人（9.0%）、第二次産業の就業者数は、増加傾向にありましたが、平成 17 年は減少に転じ、11,434 人（37.5%）となっています。第三次産業の就業者数は、一貫して増加傾向にあり、平成 17 年には 16,104 人（52.8%）となっており、就業者全体の半数以上を占めています。

表 1-6 就業人口状況の推移

単位：人

	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17
一次産業	5,660	4,583	3,991	3,431	3,301	2,822	2,756
二次産業	8,322	10,371	11,646	12,458	12,467	12,658	11,434
三次産業	7,706	9,137	10,473	12,297	14,341	15,110	16,104
分類不能	52	13	15	13	3	178	218
総数	21,740	24,104	26,125	28,199	30,112	30,768	30,512

資料：国勢調査

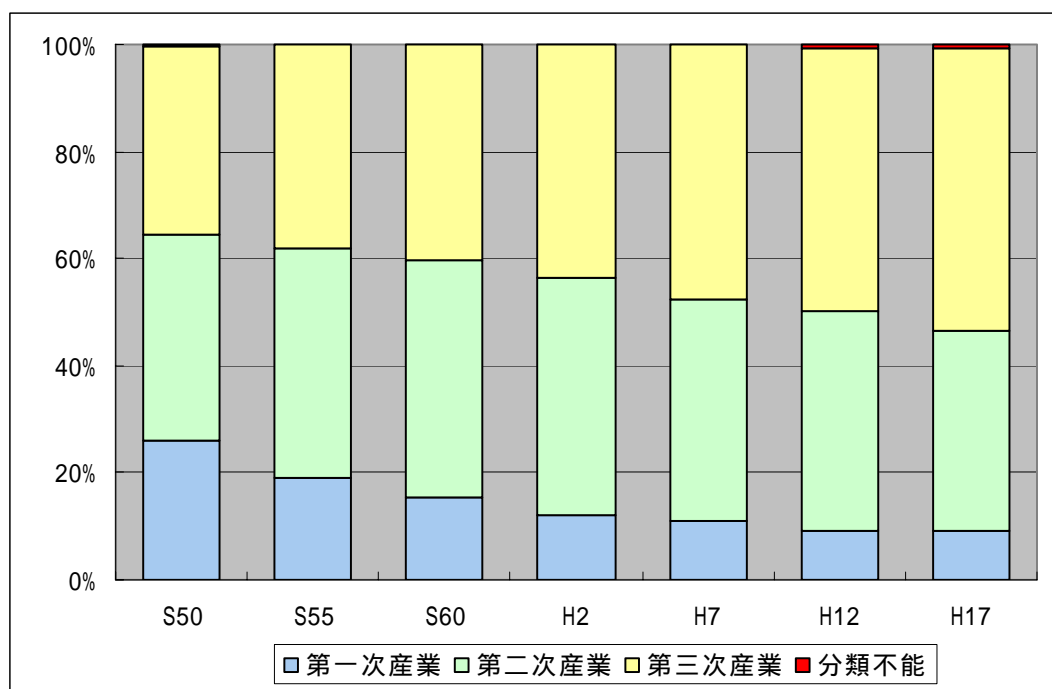


図 1-5 就業人口状況の推移

昼夜間人口の状況

依然として流出超過（周辺市町への依存度が高い）状態にあります

流入状況は、一貫して流入人口を流出人口が上回る流出超過状態にあります。流出超過人口は、昭和60年をピークに減少傾向にありましたが、平成17年は増加となり1,346人となっています。依然、周辺市町への依存度が高いことが伺えます。

夜間人口および昼間人口は、両者とも一貫して増加傾向にあり、平成17年にはそれぞれ57,073人、55,727人となっています。

流入人口および流出人口は、両者とも一貫して増加傾向にあり、平成17年にはそれぞれ8,909人、10,255人となっています。

表 1-7 昼夜間人口の推移

年	夜間人口 (常住)	昼間人口 (従業地、通 学人口)	常駐人口100 人あたりの従 業地、通学地 人口(%)	流入人口(他 市町村からの 通勤通学者)	流出人口(他 市町村への通 勤通学者)	流入超過人口 (流出超 過)
昭和45年	36,200	34,956	96.6	3,126	4,370	1,244
昭和50年	39,717	38,193	96.2	3,352	4,876	1,524
昭和55年	43,942	42,137	95.9	4,253	6,058	1,805
昭和60年	47,273	44,905	95.0	5,043	7,411	2,368
平成2年	50,064	48,492	96.9	6,882	8,454	1,572
平成7年	52,807	51,246	97.0	7,778	9,339	1,561
平成12年	54,660	53,384	97.7	8,395	9,671	1,276
平成17年	57,073	55,727	97.6	8,909	10,255	1,346

資料：国勢調査

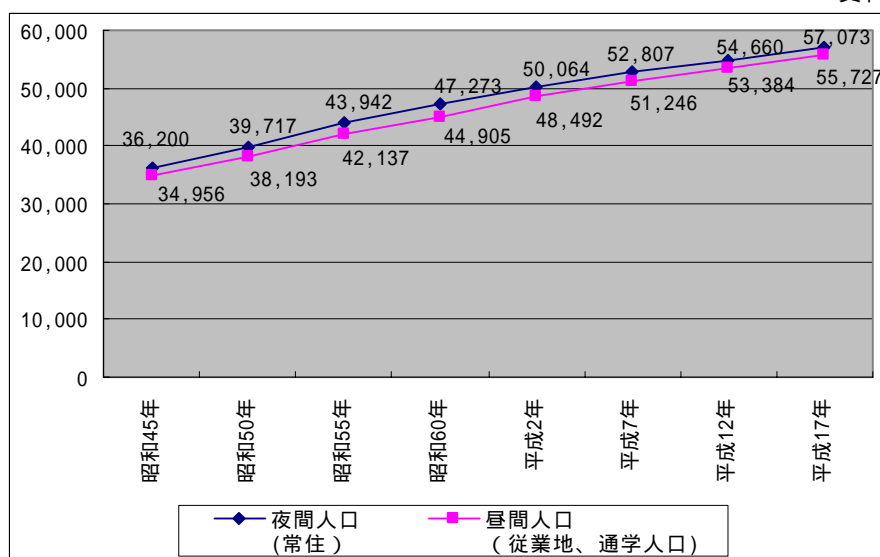


図 1-6 昼夜間人口の推移

人口動態

全体的に自然・社会動態とも増加の状態（出生＞死亡、転入＞転出）にあります

自然動態は、依然として自然増の状態にありますが、平成15年以降の出生数の減少にともない増加数は小さくなっています。

社会動態は、平成18年を除き社会増の状態にあります。平成11、12年は、特に増加数が多い状態となっています。

増加要素である出生と転入のピークは平成12～14年であり、減少要素である死亡のピークは平成17年、転出のピークは平成12～18年となっています。

主な転入および転出先は、諏訪地方が最も多い状態にあります。県外では、東京と神奈川県からの転入および転出が多く見受けられます。

表 1-8 人口動態の推移

年	自然増減			社会増減			その他の増減(人)	増減人口計(人)
	出生(人)	死亡(人)	増減(人)	転入(人)	転出(人)	増減(人)		
平成8年	502	392	110	2,793	2,633	160	38	308
平成9年	527	398	129	2,901	2,735	166	46	341
平成10年	586	467	119	2,909	2,607	302	32	453
平成11年	541	425	116	3,273	2,769	504	35	655
平成12年	575	429	146	3,587	3,067	520	23	689
平成13年	596	426	170	3,277	3,075	202	29	401
平成14年	619	424	195	3,048	2,951	97	34	326
平成15年	576	415	161	3,145	3,038	107	29	297
平成16年	583	424	159	3,103	2,755	348	7	500
平成17年	543	539	4	2,919	2,749	170	19	193
平成18年	543	452	91	2,676	2,897	221	15	145
平成19年	538	452	86	2,638	2,423	215	19	320

資料：毎月人口異動報告、人口動態報告

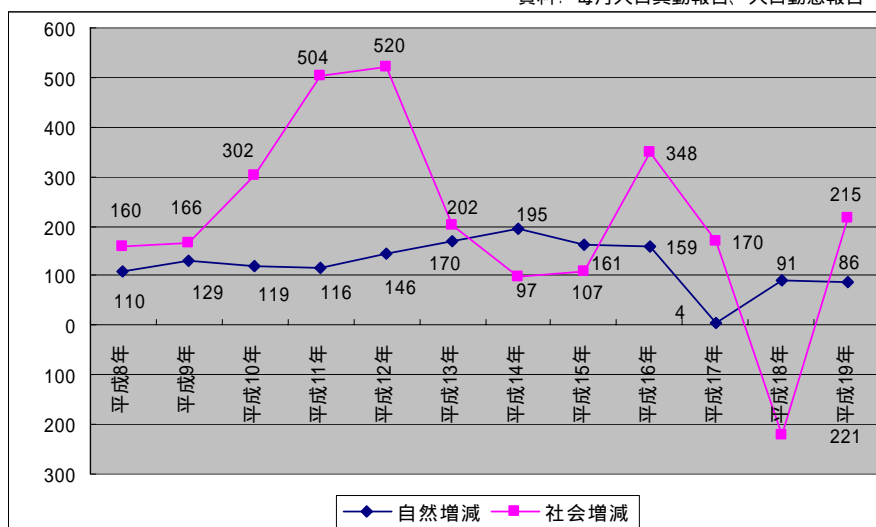


図 1-7 人口動態の推移

表 1-9 地域別人口動態の推移

年	転入人口									
	総数	県内			県外					
		諏訪地方	その他		東京	神奈川	山梨	愛知	その他	
昭和60年	2,100	1,101	684	417	999	323	138	39	5	494
平成2年	2,346	1,135	678	457	1,211	372	165	54	58	562
平成7年	2,473	1,313	821	492	1,160	295	163	62	46	594
平成12年	3,587	1,680	1,006	674	1,907	299	186	84	102	1,236
平成17年	2,919	1,345	759	586	1,574	223	134	79	72	1,066
平成19年	2,638	1,308	774	534	1,330	210	137	81	61	841

資料：毎月人口異動報告

年	転出人口									
	総数	県内			県外					
		諏訪地方	その他		東京	神奈川	山梨	愛知	その他	
昭和60年	1,855	970	574	396	885	257	123	53	47	405
平成2年	1,848	842	383	459	1,006	303	151	58	49	445
平成7年	2,202	1,109	636	473	1,093	261	127	68	50	587
平成12年	3,067	1,446	748	698	1,621	305	146	96	88	986
平成17年	2,749	1,231	693	538	1,518	270	188	65	79	916
平成19年	2,423	1,165	622	543	1,258	252	144	67	59	736

資料：毎月人口異動報告

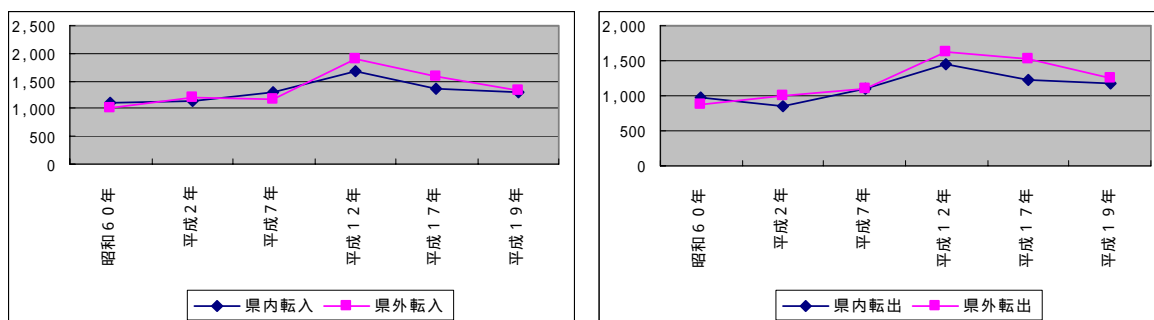


図 1-8 地域別人口動態の推移

イ 土地利用等の状況

地目別土地利用の状況

山林・原野の占める割合が高く、田・畑は減少傾向、宅地は増加傾向にあります

平成18年の土地利用の状況を見ると、原野の面積が80.80 km²と最も大きく、山林、田、宅地、畑が続いています。

都市的土地利用である宅地の割合が増加傾向にあり、原野、山林、田、畑などの自然的土地利用が減少傾向にあります。

表 1-10 地目別土地面積

(単位：km²、%) (各年とも1月1日)

		総数	田	畑	宅地	山林	原野	その他
平成2年	面積(km ²)	265.88	18.40	13.08	10.68	70.64	83.19	69.89
	割合(%)	-	6.9	4.9	4.0	26.6	31.3	26.3
平成7年	面積(km ²)	265.88	17.82	13.46	12.58	69.85	82.18	69.99
	割合(%)	-	6.7	5.1	4.7	26.3	30.9	26.3
平成12年	面積(km ²)	265.88	17.60	13.05	13.59	69.76	81.67	70.21
	割合(%)	-	6.6	4.9	5.1	26.2	30.7	26.4
平成17年	面積(km ²)	265.88	17.72	12.25	14.58	69.60	80.82	70.91
	割合(%)	-	6.7	4.6	5.5	26.2	30.4	26.7
平成18年	面積(km ²)	265.88	17.68	12.19	14.73	69.63	80.80	70.85
	割合(%)	-	6.6	4.6	5.5	26.2	30.4	26.6

資料：市統計書（税務課資料）

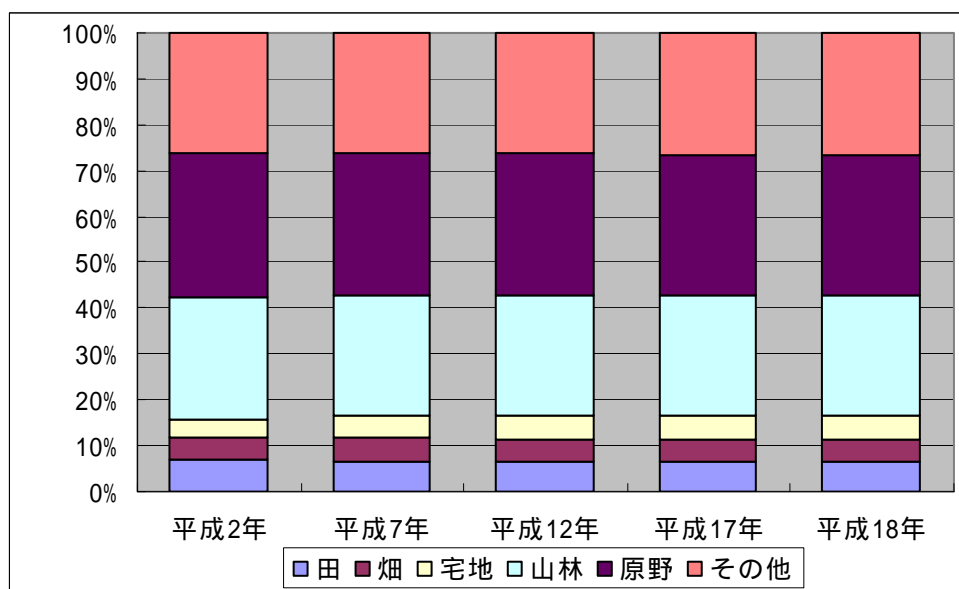


図 1-9 地目別土地面積

都市計画区域等の指定状況

用途地域の指定状況

本市は用途地域が指定されています。

表 1-11 用途地域の指定状況

用途	面積
第1種低層住居専用地域	115.0
第2種低層住居専用地域	
第1種中高層住居専用地域	145.0
第2種中高層住居専用地域	4.0
第1種住居地域	409.0
第2種住居地域	6.0
準住居地域	9.0
近隣商業地域	29.0
商業地域	30.0
準工業地域	198.0
工業地域	15.0
工業専用地域	
計	960.0

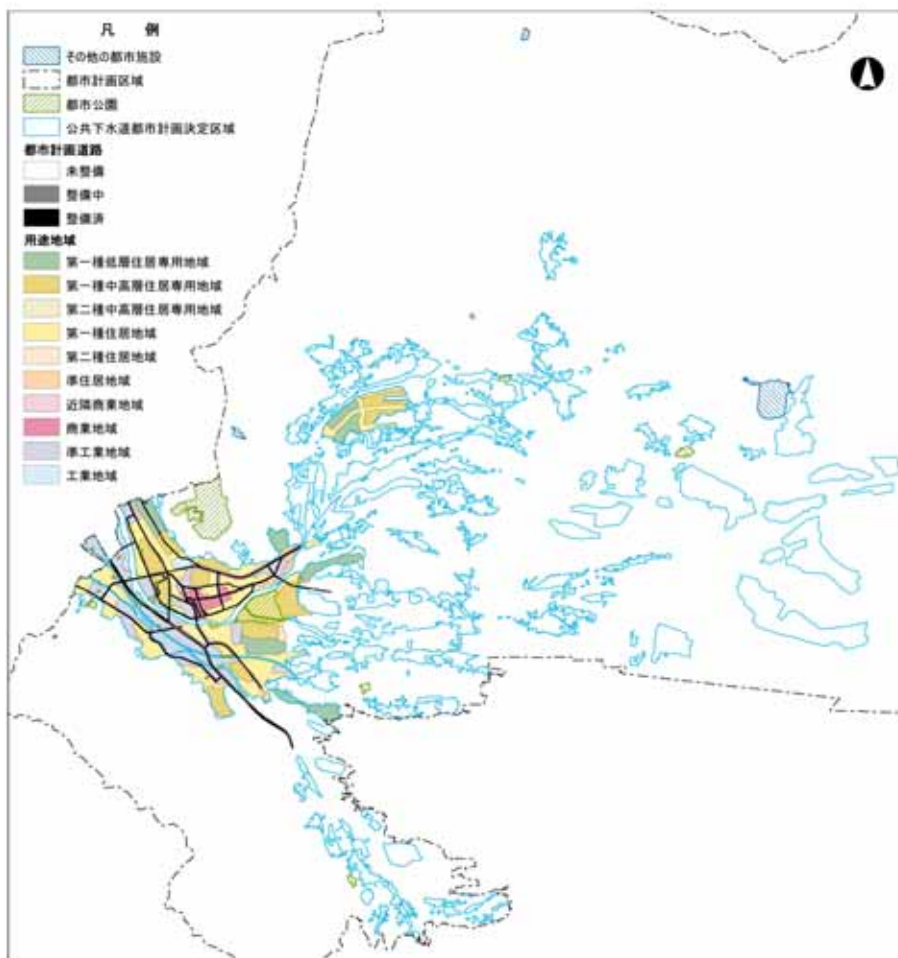


図 1-10 用途地域の指定状況

地価の状況

地価は下落傾向にあります

平成 19 年の住居地平均価格は 59,100 円/㎡と周辺の市と変わりませんが、地価は一貫して下落傾向にあり、商業地での下落幅が大きいです。

表 1-12 近隣都市の住宅平均価格 単位：円/㎡

	標準地数	平均価格	上位の価格	下位の価格
茅野市	3	59,100	64,500	54,500
諏訪市	6	62,050	81,500	39,900
岡谷市	7	65,814	83,000	56,400
佐久市	9	52,278	124,000	32,000
伊那市	6	28,583	37,100	15,100
松本市	49	76,502	372,000	16,100

資料：平成19年地価公示

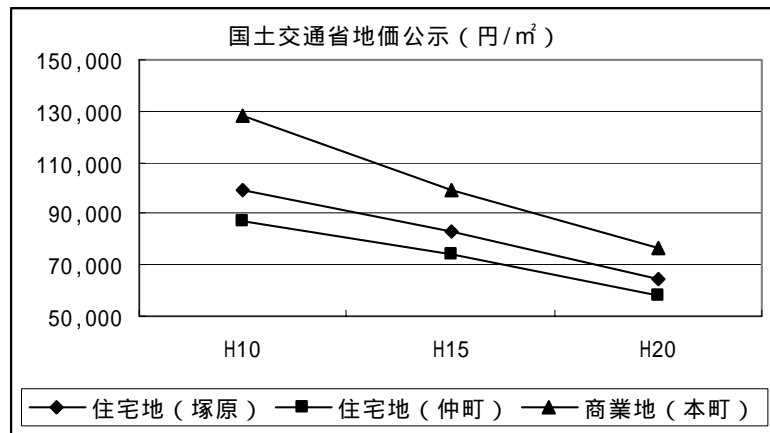


図 1-11 市町村の地価動向

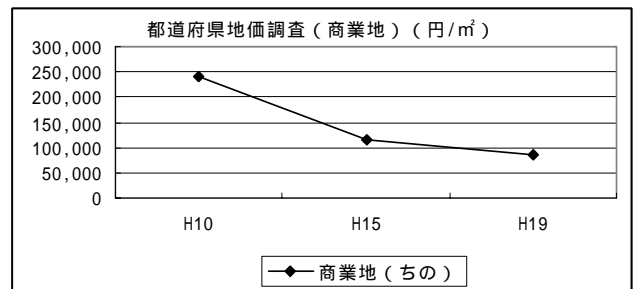
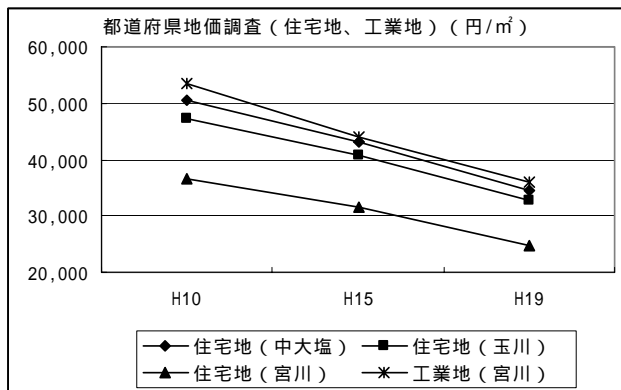


図 1-12 住宅地、工業地、商業地の地価動向

ウ 都市整備の状況

都市計画道路の状況

都市計画道路の整備率が低くなっています

都市計画道路の整備状況をみると、計画道路延長 31.72 km に対し、改良済みが 12.54 km (39.5%) となっており、半数に満たない整備率となっています。

表 1-13 都市計画道路の状況

		計 画					改 良 済				
		合 計	自 動 車 専用道路	幹線街路	区画街路	特殊街路	合 計	自 動 車 専用道路	幹線街路	区画街路	特殊街路
長野県	距離 (km)	1,660.22	22.60	1,604.64	20.54	12.44	621.00	0.00	603.32	8.32	9.36
	割合 (%)	-	1.4	96.7	1.2	0.7	-	-	97.2	1.3	1.5
茅 野	距離 (km)	31.72	-	30.70	-	1.02	12.54	-	11.78	-	0.76
	割合 (%)	-	-	96.8	-	3.2	-	-	93.94	-	6.06

19.3.31現在

概成済				
合 計	自 動 車 専用道路	幹線街路	区画街路	特殊街路
223.64	0.00	223.49	0.15	0.00
5.46	0.0	5.46	0.1	0.0
-	-	100.0	-	-

資料：都市計画年報

地域内道路の状況

市道の舗装率が低くなっています

市内の道路の舗装割合を見ると、国道及び県道については、実延長に対し、100%の舗装率となっていますが、市道については、46.8%の舗装率となっています。ただし、車両通行ができる生活用道路としての車道幅員 2.5m 以上の市道に限ると、舗装率は約 82%となっています。

表 1-14 道路整備の状況

(単位：m、%) 各年3月31日現在

年 度	国 道			県 道			市 道		
	実延長	舗装延長	割合 (%)	実延長	舗装延長	割合 (%)	実延長	舗装延長	割合 (%)
平成 10 年	63,324	63,324	100.00	67,279	67,269	99.99	1,777,985	774,873	43.6
11	64,269	64,269	100.00	69,445	69,435	99.99	1,776,533	778,526	43.8
12	63,659	63,659	100.00	73,181	73,181	100.0	1,787,265	787,961	44.1
13	67,230	67,230	100.00	80,216	80,216	100.0	1,796,732	802,913	44.7
14	67,230	67,230	100.00	80,216	80,216	100.0	1,794,797	812,755	45.3
15	67,894	67,894	100.00	80,216	80,216	100.0	1,798,502	824,672	45.9
16	67,894	67,894	100.00	81,609	81,609	100.0	1,787,241	827,756	46.3
17	67,894	67,894	100.00	81,565	81,565	100.0	1,789,041	836,928	46.8

資料：建設課

都市計画公園の状況

都市計画公園は約7割が供用済みと県平均に比べ高い整備水準にあります

本市の都市計画公園は、平成18年末の時点において28箇所、118.66haが都市計画決定されています。

その内訳は、住区基幹公園(街区公園、近隣公園、地区公園)が26箇所、17.56ha、都市基幹公園(総合公園、運動公園)が2箇所、101.1haとなっています。

そのうち、供用開始率は、住区基幹公園が92.7%、都市基幹公園が66.1%、都市計画公園全体で70.0%となっています。これは、県平均55.7%に比べ高い整備水準にあるといえます。

また、一人当たりの供用開始公園面積は14.5㎡/人であり、県全体の5.8㎡/人に比べて広いという状態にあります。

表 1-15 都市計画公園整備の状況 (平成18年12月31日現在)

種別	公園名	所在地	面積(ha)				
			計画	供用	供用率(%)		
住区基幹公園	街区	上原公園	ちの920	0.06	0.06	100	
		粟沢公園	玉川927-43	0.13	0.13	100	
		中島公園	宮川5650	0.40	0.40	100	
		下町公園	ちの320-4	0.30	0.30	100	
		葛井公園	ちの263-13	0.29	0.29	100	
		やすらぎ公園	ちの273-4	0.26	0.26	100	
		丁田公園	ちの2768-4	0.11	0.11	100	
		赤田公園	宮川1382-4	0.18	0.18	100	
		中道通公園	宮川4087	0.16	0.16	100	
		下河原公園	宮川3853	0.21	0.21	100	
		大学河原公園	宮川2710-1	0.20	0.20	100	
		中沖公園	中沖4-1	0.26		0	
		横内南公園	ちの2948	0.17	0.17	100	
		横内北公園	ちの2579	0.20	0.20	100	
		新井公園	宮川1449	0.21	0.21	100	
		浦田公園	宮川1563	0.04	0.04	100	
		ばんばの池公園	宮川1153	0.15	0.15	100	
		木落とし公園	宮川4628	0.50		0	
		西茅野中央公園	宮川字六反田	0.33		0	
		川辺公園	宮川字イモリ沢	0.20		0	
		近隣	前宮公園	宮川1037	1.50	1.50	100
			花蒔公園	湖東6595-229	1.70	1.70	100
			金沢公園	金沢1108-2	2.10	2.10	100
			弓振公園	宮川9245	2.30	2.30	100
			横内中央公園	ちの2803	1.00	1.00	100
		地区	岳麓公園	湖東2571-口	4.60	4.60	100
	小計			17.56	16.27	92.7	
都市基幹公園	総合	永明寺山公園	ちの2345-2	67.00	33.00	49.3	
	運動	茅野市運動公園	玉川500	34.10	33.80	99.1	
	小計			101.10	66.80	66.1	
合計	28箇所			118.66	83.07	70.0	
資料：都市計画課							
県平均	507箇所			2,268.26	1,263.27	55.7	

資料：都市計画年報(平成19年3月31日現在)

公共下水道の状況

公共下水道の整備は高い水準にあります

本市の公共下水道は、平成 17 年度現在、供用開始戸数が 19,487 戸、接続戸数が 17,379 戸となっております。普及率は平成 17 年度時点で 95.0%となっており、平成 19 年 3 月末時点では、本市の普及率が 95.6%に対し、県の平均普及率は 74.2%に留まっていることを考えると、本市の整備は高い水準にあると言えます。

表 1-16 公共下水道の推移

年 度	供用開始 面 積	供用開始 戸 数	接続戸数	供用開始 人 口	普 及 率	下水道使用量
	ヘクタール	戸	戸	人	%	立方メートル
昭和 6 3 年度	790.6	5,294	3,954	18,165	37.2	2,143,021
平成元年度	845.2	5,877	4,654	20,178	41.2	2,493,771
2	1,012.5	6,402	5,346	22,047	44.5	2,761,236
3	1,055.8	6,902	6,131	23,715	47.4	3,184,129
4	1,160.9	7,423	6,835	25,438	50.5	3,416,576
5	1,219.0	8,155	7,546	27,783	54.6	3,553,888
6	1,262.5	8,687	8,248	29,376	57.2	3,883,167
7	1,391.6	10,209	9,671	31,987	62.0	4,216,362
8	1,489.1	11,019	10,284	34,321	66.5	4,542,566
9	1,581.6	12,061	11,052	37,895	72.9	4,703,826
1 0	1,694.3	13,654	11,903	42,476	81.1	4,896,612
1 1	1,795.2	14,732	12,911	44,063	83.1	5,088,009
1 2	1,877.8	16,014	13,761	45,754	85.3	5,461,868
1 3	2,125.2	16,783	14,564	47,425	87.7	5,475,006
1 4	2,170.0	17,312	15,436	49,065	90.1	5,703,018
1 5	2,230.0	17,872	16,168	50,747	92.7	5,827,278
1 6	2,273.6	18,382	16,779	51,761	94.0	6,357,052
1 7	2,345.7	19,487	17,379	52,536	95.0	6,589,058

資料：下水道課

茅野市普及率 (H19.3)	95.6
長野県平均普及率 (H19.3)	74.2

資料：長野県統計書

鉄道利用者数

鉄道利用者は年々減少しています

JR 茅野駅の乗車人員数は平成 7 年から年々減少しています。鉄道利用者の車利用への変化があると推測されます。

表 1-17 鉄道利用者の推移

年 度	乗車人員	1日平均
平成7年度	1,556,670	4,255
8年度	1,517,030	4,155
9年度	1,430,070	3,918
10年度	1,389,130	3,810
11年度	1,352,450	3,695
12年度	1,341,182	3,675
13年度	1,342,312	3,678
14年度	1,409,194	3,861
15年度	1,396,465	3,815
16年度	1,402,764	3,843
17年度	1,339,418	3,670

資料：東日本旅客鉄道(株)長野支社

エ 産業の状況

工業の状況

平成 13 年以降、従業員数及び製造品出荷額は増加傾向がみられます

平成元年から平成 17 年にかけて、工業の事業所数は減少しており、特に平成 12 年から 13 年にかけての減少が顕著に分かります。しかし、この減少は、平成 13 年以降の調査対象の変更があり、その影響が大きいと考えられます。よって、平成 13 年以降の推移を分析します（13 年・14 年・16 年、と 15 年・17 年の推移）。

平成 13 年以降、事業所数は減少しています。一方で、従業員数及び製造品出荷額等は、増加傾向がみられます。特に製造品出荷額等は、平成 15 年と 17 年を比較すると、約 1.5 倍増加し、3 千億円台となりました。また、事業所あたりの製造品出荷額は、平成 15 年と平成 17 年を比較すると、約 1.5 倍増加しています。小規模な事業所が閉鎖している一方で、大規模な事業所が流入していると推測されます。

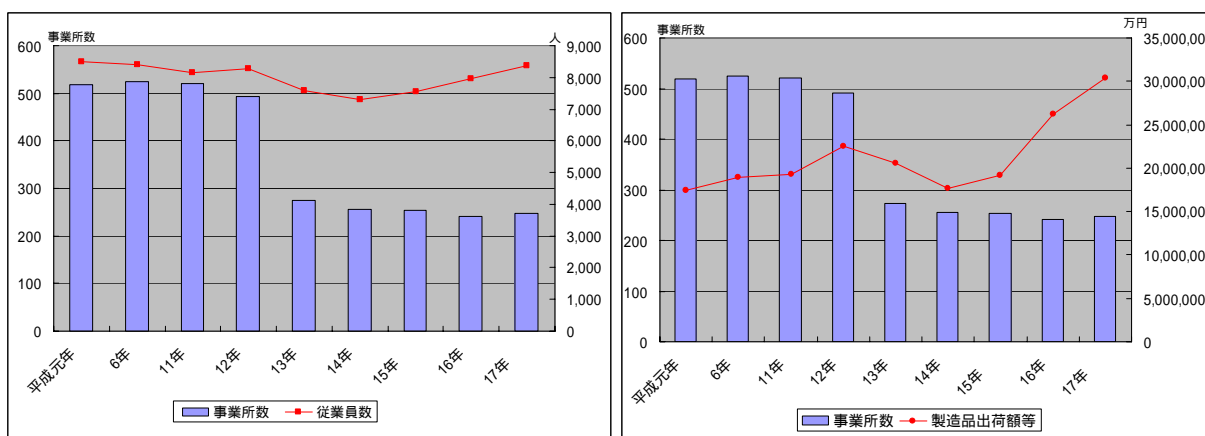


図 1-13 事業所数、従業員数及び製造品出荷額等の推移

表 1-18 事業所数、従業員数及び製造品出荷額等の推移

(単位：万円・人)

(各年 1 2 月 3 1 日現在)

(西暦)	年	事業所数	従業員数	製造品出荷額等	(参考) 事業所あたりの 製造品出荷額
(1997年)	平成元年	519	8,489	17,397,434	33,521
(1998年)	6年	524	8,409	18,936,251	36,138
(1999年)	11年	521	8,161	19,313,613	37,070
(2000年)	12年	492	8,289	22,545,031	45,823
(2001年)	13年	274	7,583	20,516,154	74,876
(2002年)	14年	256	7,315	17,647,204	68,934
(2003年)	15年	254	7,544	19,195,627	75,573
(2004年)	16年	241	7,965	26,233,174	108,851
(2005年)	17年	248	8,382	30,327,746	122,289

資料：工業統計調査

調査の範囲は製造業に属する事業所です。平成 13 年から西暦末尾 0, 3, 5, 8 の年に全事業所が調査対象になり、それ以外の年は従業員 4 人以上の事業所を調査対象にしています。

商業の状況

従業員数及び販売額は増加傾向がみられます

昭和60年から平成16年にかけて、商店数は平成3年にピークとなり、その後、年々減少しています。一方、従業員数、売場面積や商品販売額は増加傾向が見られます。特に、売場面積については、平成16年の数値は昭和60年の2倍以上となっています。

さらに、1商店あたりの販売額は、平成16年の額は昭和60年時点の約1.5倍になっていて、また、売場面積あたりの販売額については、平成3年をピークに年々減少してきています。小規模な商店が閉鎖している一方で、大規模な商業施設が流入していると推測されます。

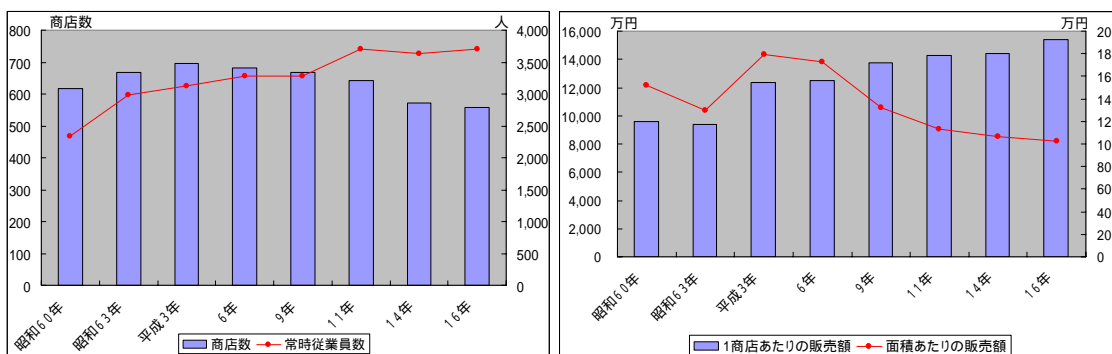


図 1-14 商業規模の推移 (卸売、小売店)

表 1-19 商業規模の推移 (卸売、小売店)

年	商店数	常時従業員数	売場面積	商品販売額
昭和60年	617	人	m ²	万円
昭和63年	669	2,986	48,288	6,281,441
平成3年	697	3,120	48,103	8,616,041
6年	682	3,283	49,205	8,503,864
9年	667	3,287	69,428	9,175,933
11年	643	3,702	81,178	9,176,751
14年	573	3,627	77,414	8,262,574
16年	559	3,709	83,889	8,622,556

平成11年及び16年については簡易調査による

資料：商業統計調査

農業の状況

農業規模の縮小傾向がみられます

本市の経営耕地面積は昭和 55 年から平成 17 年にかけて約半数の面積にまで減少を続けています。種類別経営耕地でみると、田畑を中心に経営耕地全体が減少傾向です。

一方、本市の農地転用の状況については、毎年の変動はあるものの、14ha 前後の農地が転用されています。また、申請された農地面積の約 7 割は農地法第 5 条関係（自己の目的以外使用）となっています。

転用後の用途でみると、「住宅」の用途が最も多く、次いで「その他建物施設」の用途の割合が多くなっています。

表 1-20 経営耕地面積の推移

年	総耕地面積 ha	田 ha	樹園地				畑 ha	農家一戸 当たり面積 a
			計 ha	果樹園 ha	桑 ha	その他 ha		
昭和 55 年	2,734.4	1,781.4	61.4	18.0	41.2	2.2	891.6	62.2
60 年	2,611.7	1,706.9	44.9	19.2	23.2	2.5	859.9	61.6
平成 2 年	2,265.1	1,514.2	23.5	15.6	7.6	0.3	727.4	62.4
7 年	2,138.2	1,424.1	24.1	19.2	3.5	1.4	690.0	63.9
12 年	1,888.7	1,289.0	20.9	17.0	-	3.9	578.8	63.7
17 年	1,422.4	981.1	14.0	・ ・ ・	・ ・ ・	・ ・ ・	427.3	51.9

*「・ ・ ・」欄は、数値が公表されていない。

資料：農業センサス

*平成 12 年より樹園地の桑は、その他に含まれる。

表 1-21 農地転用面積の推移

年		(単位：a)							
農地法第 4 条 の許可	件数	年							
		平成 8 年	平成 13 年	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	
農地法第 4 条 の許可	4 条	41	65	49	57	36	48	55	
	5 条	192	171	190	174	167	130	190	
	面積	4 条	101	220	295	326	123	136	154
		畑	110	124	43	152	36	120	160
		5 条	610	611	495	427	547	705	645
	畑	497	364	372	404	391	228	486	
上記以外の転用面積		325	161	187	125	21	33	29	
転用面積合計総数		1,643	1,480	1,392	1,434	1,118	1,222	1,474	
用途別 内農地 転用	住宅	631	750	658	603	442	397	680	
	工鉱業	118	16	13	21	54	37	62	
	学校等	-	-	-	-	0	0	0	
	公園・運動場等	-	-	-	-	0	0	0	
	道水路敷等	295	12	9	6	27	10	10	
	その他建物施設	206	126	131	217	200	300	82	
	植林	33	62	84	24	6	71	40	
	その他	360	514	497	563	389	407	600	

資料：農業委員会事務局

オ 社会福祉の状況

社会福祉の享受を必要とする人が増えています

生活保護の状況

生活保護を受ける世帯数は近年増加傾向があります。また、それに対する扶助額についても、世帯数の増加に合わせて増加傾向にあります。

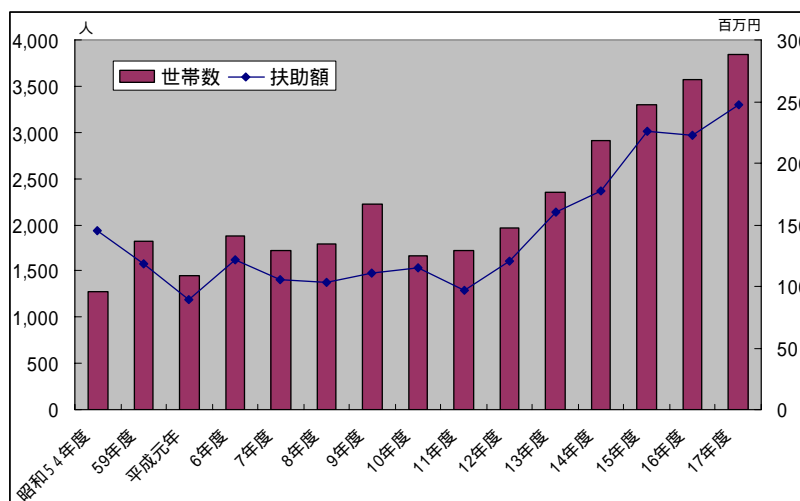


図 1-15 生活保護の状況

独居老人の状況

65歳以上の老年人口をみると、平成9年度から平成18年の10年で、人口に占める割合が約4%、人口は約3,000人の増加がみられます。

このうち、独居老人は604人から837人へと200人以上増加しています。

表 1-22 老年人口及び独居老人の推移 (各年7月1日現在)

年度	老年人口		独居老人	
	(65歳以上) (10月1日)	人口に対する 老年人口の割合 (%)	(人)	老年人口に 対する割合 (%)
平成9年度	9,317	17.4	604	6.5
10	9,473	17.6	630	6.7
11	9,760	17.9	666	6.8
12	9,972	18.2	696	7.0
13	10,311	18.6	697	6.8
14	10,513	19.2	727	6.9
15	10,919	19.5	793	7.3
16	11,214	19.8	774	6.9
17	11,614	20.5	847	7.3
18	12,043	21.1	837	7.0

資料：基幹保健福祉サービスセンター

身体障害者の状況

身体障害者手帳所持者の推移については、障害者手帳所持者は年々増加し、平成8年から17年の間に23%の増加になっています。

また、等級別にみると、各年度において1級の人が最も多く、次いで4級の人が多くなっています。

介護保険の加入状況を見ると、制度発足時の平成12年に比べ、平成18年で約25%増加しています。要介護認定数についても、平成12年から年々増加しており、平成18年で平成12年の約2倍の1,657人が認定されています。

表 1-23 身体障害者手帳所持者数 (単位：人) 各年度3月31日現在

年度	総数	視覚障害	聴覚障害	音声障害	肢体不自由	内部障害
平成8年度	1,380	138	124	22	883	213
9	1,417	134	118	22	912	231
10	1,447	137	113	20	921	256
11	1,495	136	108	22	952	277
12	1,493	129	106	24	951	283
13	1,512	132	106	26	953	295
14	1,540	132	105	25	967	311
15	1,589	136	100	37	964	352
16	1,627	134	95	40	977	381
17	1,711	123	94	31	1033	430

資料：地域福祉推進課

表 1-24 等級別身体障害者数 (単位：人) 各年度3月31日現在

年度	総数	1級	2級	3級	4級	5級	6級
平成8年度	1,380	311	247	235	273	173	141
9	1,417	339	258	239	273	167	141
10	1,447	370	271	233	276	164	133
11	1,495	386	274	244	305	159	127
12	1,493	380	275	249	301	164	124
13	1,512	399	270	242	315	162	124
14	1,540	419	277	252	319	156	117
15	1,589	434	289	265	339	153	109
16	1,627	469	282	261	365	142	108
17	1,711	506	295	269	385	148	108

資料：地域福祉推進課

表 1-25 介護保険加入・認定状況 (単位：人) 各年度4月1日現在

年度	第1号被保険者数 (65歳以上)	要介護認定の状況						合計
		要支援	介護1	介護2	介護3	介護4	介護5	
平成12年度	9,880	82	223	149	141	146	124	865
13	10,166	118	309	165	138	158	148	1,036
14	10,449	122	404	205	139	144	149	1,163
15	10,763	150	465	224	146	156	155	1,296
16	10,926	163	500	204	192	180	163	1,402
17	11,322	185	538	244	212	201	183	1,563
18	11,699	199	602	264	220	214	158	1,657

資料：保険課

母子家庭世帯の状況

母子家庭世帯の状況は、平成 12 年から平成 13 年にかけて減少しましたが、それ以外については、増加しています。この傾向から、今後も増加していくと考えられます。

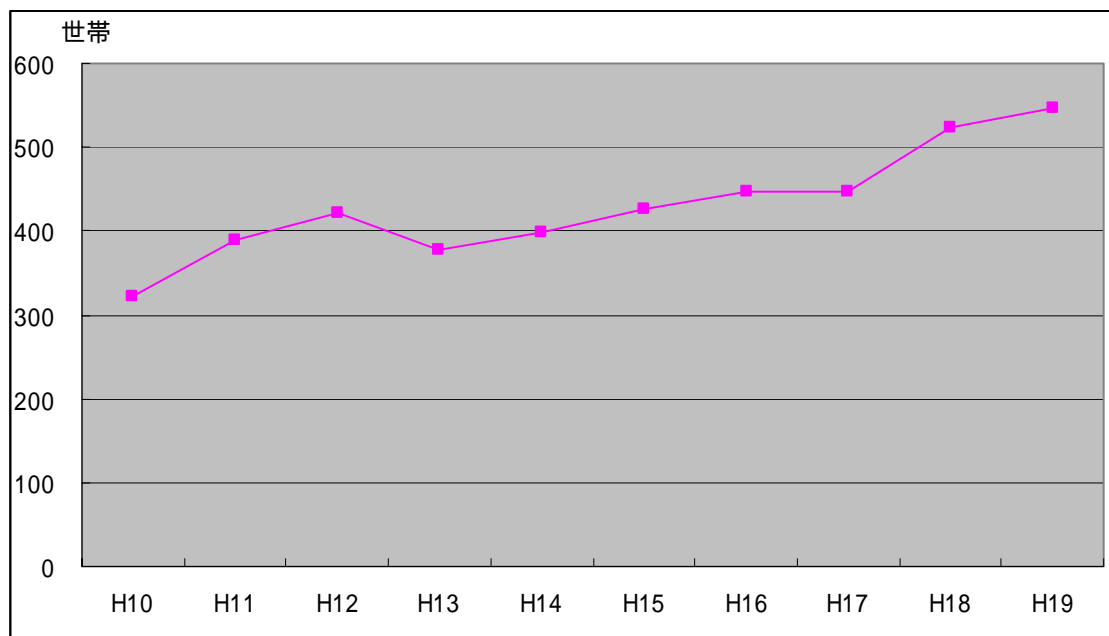


図 1-16 母子家庭世帯の状況

表 1-26 母子家庭世帯の状況

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
長野県	15,225	16,064	16,764	17,531	18,147	18,995	19,553	19,553	20,093	20,598
茅野市	323	390	421	377	399	426	448	448	523	547

資料：長野県 統計書

2. 住生活の現状

(1) 住宅ストックの現状

ア 所有関係の状況

一般世帯の住宅所有関係の状況

持ち家が主体、借家では民営の借家が大半となっています

平成 17 年における本市の住宅所有関係別の世帯数は、持ち家が 14,170 世帯（69.5%）、民営借家が 4,927 世帯（24.2%）、公営の借家が 686 世帯（3.4%）、給与住宅 593 世帯（2.9%）となっています。

給与住宅を除き、世帯数は増加傾向にあります。

また、一世帯当たり人員が年々減少しており、核家族化や単身世帯の増加が推察されます。

文中の（ ）内の割合は、住宅に住む一般世帯の主世帯に対する割合です。

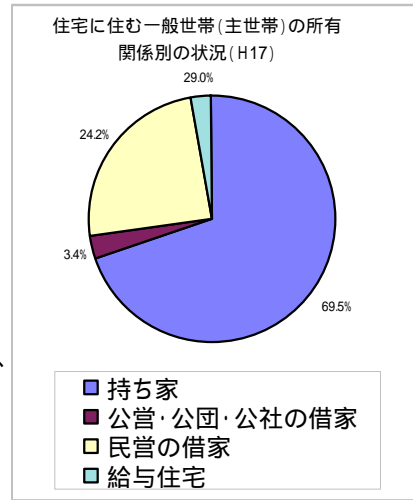


図 2-1 住宅の所有関係別世帯数等の推移

表 2-1 住宅の所有関係別世帯数等の推移

			平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯	世帯数	(世帯)	17,335	19,313	21,491
	世帯人員	(人)	52,308	54,136	56,489
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.02	2.8	2.63
住宅に住む一般世帯	世帯数	(世帯)	16,483	18,195	20,576
	世帯人員	(人)	51,249	52,788	55,419
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.11	2.9	2.69
主世帯	世帯数	(世帯)	16,380	18,010	20,376
	世帯人員	(人)	51,099	52,445	55,045
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.12	2.91	2.70
持ち家	世帯数	(世帯)	12,078	13,023	14,170
	世帯人員	(人)	42,261	42,711	43,671
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.5	3.28	3.08
公営・公団・公社の借家	世帯数	(世帯)	658	669	686
	世帯人員	(人)	1,832	1,691	1,620
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	2.78	2.53	2.36
民営の借家	世帯数	(世帯)	2,842	3,570	4,927
	世帯人員	(人)	5,453	6,577	8,620
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	1.92	1.84	1.75
給与住宅	世帯数	(世帯)	802	748	593
	世帯人員	(人)	1,553	1,466	1,134
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	1.94	1.96	1.91
間借り	世帯数	(世帯)	103	185	200
	世帯人員	(人)	150	343	374
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	1.46	1.85	1.87
住宅以外に住む一般世帯	世帯数	(世帯)	852	1,118	915
	世帯人員	(人)	1,059	1,348	1,070
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	1.24	1.21	1.17

資料：国勢調査

表 2-2 世帯数の割合（平成 17 年度）

	一般世帯							住宅以外 に住む一 般世帯	合計
	住宅に住む一般世帯						間借り		
	主世帯					給与住宅			
合計	持ち家	公営・公団・ 公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り				
世帯数（人）	20,376	14,170	686	4,927	593	200	915	21,491	
割合（％）	94.8	-	-	-	-	0.9	4.3	100.0	
	100.0	69.5	3.4	24.2	2.9	-	-	-	

資料：国勢調査

高齢者のいる世帯の住宅所有者関係の状況

高齢者のいる世帯ではほとんどが持ち家（93.0％）となっています

平成 17 年における本市の一般世帯 21,491 世帯のうち、65 歳以上の親族のいる世帯は 7,749 世帯で 36.1%を占めています。

住宅に住む一般世帯のうち主世帯の高齢者との同居世帯をみると、93.0%が持ち家となっています。全世帯では持ち家の割合が 69.5%（前項参照）であることから、高齢者と同居している世帯は、持ち家の割合が相当高い割合となっています。

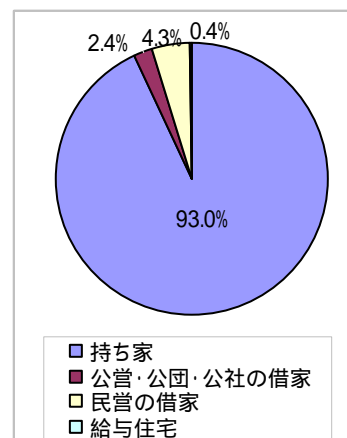


図 2-2 65 歳以上親族がいる世帯の所有関係の状況（H17）

表 2-3 65 歳以上親族のいる世帯の住宅の所有関係別世帯数等の推移

			平成7年	平成12年	平成17年
一般世帯	世帯数	(世帯)	5,958	6,683	7,749
	世帯人員	(人)	21,450	22,102	23,294
	65歳以上親族人員	(人)	8,496	9,693	11,238
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.60	3.31	3.01
住宅に住む一般世帯	世帯数	(世帯)	5,934	6,644	7,710
	世帯人員	(人)	21,408	22,038	23,228
	65歳以上親族人員	(人)	8,466	9,645	11,195
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.61	3.32	3.01
主世帯	世帯数	(世帯)	5,929	6,623	7,688
	世帯人員	(人)	21,400	21,999	23,190
	65歳以上親族人員	(人)	8,459	9,622	11,171
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.61	3.32	3.02
持ち家	世帯数	(世帯)	5,659	6,272	7,148
	世帯人員	(人)	20,835	21,319	22,261
	65歳以上親族人員	(人)	8,132	9,194	10,542
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.68	3.40	3.11
公営・公団・ 公社の借家	世帯数	(世帯)	83	119	181
	世帯人員	(人)	156	198	277
	65歳以上親族人員	(人)	97	143	217
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	1.88	1.66	1.53
民営の借家	世帯数	(世帯)	163	209	332
	世帯人員	(人)	317	413	593
	65歳以上親族人員	(人)	198	252	377
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	1.94	1.98	1.79
給与住宅	世帯数	(世帯)	24	23	27
	世帯人員	(人)	92	69	59
	65歳以上親族人員	(人)	32	33	35
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	3.83	3.00	2.19
間借り	世帯数	(世帯)	5	21	22
	世帯人員	(人)	8	39	38
	65歳以上親族人員	(人)	7	23	24
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	1.60	1.86	1.73
住宅以外に住む一般世帯	世帯数	(世帯)	24	39	39
	世帯人員	(人)	42	64	66
	65歳以上親族人員	(人)	30	48	43
	一世帯当たり人員	(人/世帯)	1.75	1.64	1.69

資料：国勢調査

表 2-4 65 歳以上のいる世帯数の割合（平成 17 年度）

	一般世帯						住宅以外 に住む一 般世帯	合計
	住宅に住む一般世帯					間借り		
	合計	持ち家	公営・公団・ 公社の借家	民営の借家	給与住宅			
世帯数(人)	7,688	7,148	181	332	27	22	39	7,749
割合(%)	99.2	-	-	-	-	0.3	0.5	100.0
	100.0	93.0	2.4	4.3	0.4	-	-	-

資料：国勢調査

イ 住宅規模の状況

一般世帯の住宅規模の状況

住宅の一人当たりの床面積は増加傾向、持ち家と借家には大きな差があります

平成 17 年における本市の一世帯当たりの延べ床面積は、110.8 m²/世帯であり、持ち家と借家・給与住宅では 3 倍程度の開きがあります。

平成 7 年から平成 17 年の 10 年間で、一世帯当たりの延べ床面積は 1.3 m²、1 人当たりの延べ床面積は 6 m²増加しています。

表 2-5 住宅の所有関係別世態数等の推移

	述べ床面積		平成7年	平成12年	平成17年	H7～H17 の増加率
		(m ² /世帯)				
住宅に住む一般世帯	一世帯当たり	(m ² /世帯)	109.5	114.6	110.8	1.3
	一人当たり	(m ² /人)	35.2	39.5	41.2	6.0
主世帯	一世帯当たり	(m ² /世帯)	110.1	115.3	111.5	1.4
	一人当たり	(m ² /人)	35.3	39.6	41.3	6.0
持ち家	一世帯当たり	(m ² /世帯)	133.9	141.5	140.6	6.7
	一人当たり	(m ² /人)	38.3	43.1	45.6	7.3
公営・公団・公社の借家	一世帯当たり	(m ² /世帯)	42.1	50.5	53.2	11.1
	一人当たり	(m ² /人)	15.1	20.0	22.5	7.4
民営の借家	一世帯当たり	(m ² /世帯)	43.7	44.9	43.0	-0.7
	一人当たり	(m ² /人)	22.8	24.4	24.6	1.8
給与住宅	一世帯当たり	(m ² /世帯)	42.3	52.9	52.2	9.9
	一人当たり	(m ² /人)	21.8	27.0	27.3	5.5
間借り	一世帯当たり	(m ² /世帯)	24.1	50.0	41.8	17.7
	一人当たり	(m ² /人)	16.5	27.0	22.4	5.9

資料：国勢調査

高齢者のいる世帯の住宅規模の状況

住宅の床面積は平成12年をピークに減少傾向、持ち家と借家には大きな差があります

平成17年における本市の一世帯当たりの延べ床面積は、143.4 m²/世帯であり、持ち家と借家では約3倍の開きがあります。

平成12年度と比べると平成17年度は減少傾向にあるが、平成7年から平成17年の10年間で、一世帯あたりの延べ床面積は2.2 m²、一人当たりの延べ床面積は8.5 m²増加しています。

表2-6 65歳以上親族のいる世帯の住宅の所有関係別世態数等の推移

	述べ床面積		平成7年	平成12年	平成17年	H7～H17 の増加率
		(m ² /世帯)				
住宅に住む一般世帯	一世帯当たり	(m ² /世帯)	141.2	147.4	143.4	2.2
	一人当たり	(m ² /人)	39.1	44.5	47.6	8.5
主世帯	一世帯当たり	(m ² /世帯)	141.2	147.7	143.6	2.4
	一人当たり	(m ² /人)	39.1	44.5	47.6	8.5
持ち家	一世帯当たり	(m ² /世帯)	145.2	152.7	150.2	5.0
	一人当たり	(m ² /人)	39.4	44.9	48.2	8.8
公営・公団・公社の借家	一世帯当たり	(m ² /世帯)	42.9	50.3	50.4	7.5
	一人当たり	(m ² /人)	22.8	30.2	33.0	10.2
民営の借家	一世帯当たり	(m ² /世帯)	62.0	59.8	55.5	-6.5
	一人当たり	(m ² /人)	31.9	30.3	31.1	-0.8
給与住宅	一世帯当たり	(m ² /世帯)	81.7	85.1	93.0	11.3
	一人当たり	(m ² /人)	21.3	28.4	42.5	21.2
間借り	一世帯当たり	(m ² /世帯)	38.6	67.2	56.1	17.5
	一人当たり	(m ² /人)	24.1	36.2	32.5	8.4

資料：国勢調査

ウ 家賃の状況

家賃 4 万～ 6 万円の借家数が最も多い状況にあります

平成 15 年における本市の年収別平均家賃は、年収が上がるにつれて高い家賃の占める割合も多くなっていますが、年収 700 万円以上においても 2～4 万円以下の家賃の借家数が 80 件（25.8%）いる状況となっています。

表 2-7 年収別、1 ヶ月当たりの平均家賃の状況

年収	総 数	10,000 円以下	10,000 ～ 20,000	20,000 ～ 40,000	40,000 ～ 60,000	60,000 ～ 80,000	80,000 ～ 100,000	100,000円 以上	不 詳
200万円未満	1,230	70	350	250	480	130	20	-	-
200～300万円	960	60	180	100	530	130	-	-	20
300～400万円	910	60	130	40	410	330	-	-	-
400～500万円	730	20	50	30	320	340	-	-	-
500～700万円	830	40	50	30	230	490	10	-	20
700～1000万円	310	10	10	60	90	110	40	-	-
1000～1500万円	50	-	-	-	-	20	30	-	-
1500万円以上	30	20	20	-	-	-	0	10	-
不詳	110								

400～500万円は資料上において総数と表の総計と異なっていたため、そのままを記載してある

資料：平成15年住宅・土地統計調査

エ 空家の状況

空き家は40.1%（12,960戸）で増加傾向にあるものの、別荘の影響が大きいと考えられます

本市の住宅総数は、世帯数増加に伴い居住世帯の有無を問わず増加しており、平成15年における居住世帯ありの住宅総数は19,210戸、居住世帯なしの住宅総数は13,090戸という状況にあります。

一方で空き家も増加しており、平成15年で12,960戸と平成10年より8,740戸増加し、全体の40.1%を占めています。これは、住宅・土地統計調査の空き家には、本来の空き家に加え、本市の特徴でもある別荘が計上されています。本市の別荘・リゾートマンション戸数が約10,000戸弱あります。これらから、実質の空き家として存在している戸数は3,000戸程度であると想定されます。

表2-8 空き家の状況（居住世帯の有無別住宅の状況）

地域		住宅総数								住宅以外で人が居住する建物数
		総数	居住世帯あり			居住世帯なし			建築中	
			総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家		
H10	住宅数	20,920	16,610	16,610	0	4,310	40	4,220	50	490
	割合(%)	100.0	79.4	79.4	0.0	20.6	0.2	20.2	0.2	-
H15	住宅数	32,300	19,210	19,140	70	13,090	70	12,960	60	460
	割合(%)	100.0	59.5	59.3	0.2	40.5	0.2	40.1	0.2	-

資料：平成10、15年住宅・土地統計調査

一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

表2-9 市の別荘・リゾートマンション戸数

別荘	9,000戸
リゾートマンション	123戸

出典：税務課 資料（平成19年）

オ 居住水準の達成状況

県平均に比べて、最低居住水準達成状況は高く、誘導居住水準達成状況は低い状況にあります。

平成 15 年における本市の最低居住水準達成状況は、95.8%となっており、平成 10 年より 3.3%増加しています。また、県平均（95.2%）を上回っています。

平成 15 年における本市の誘導居住水準達成状況は、60.5%となっており、平成 10 年より 10.5%増加しています。しかし、県平均（61.5%）を下回っています。

世帯型別にみると、最低居住水準については、各世帯型とも 9 割以上の達成率がありますが、誘導居住水準率は、「夫婦と 6 歳未満の者」「夫婦と 6～17 歳の者」「夫婦と 18～24 歳の者」「夫婦と 18 歳未満及び 65 歳以上の者」の割合が 5 割程度となっています。子育て世帯の誘導居住水準達成率の引き上げが必要です。

表 2-10 供給水準達成の状況

		主 世 帯 数				
		総 数	最低居住水準		誘導居住水準	
			水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
H10	戸数	16,610	15,370	640	8,300	7,710
	割合（%）	100.0	92.5	3.9	50.0	46.4
H15	戸数	19,210	18,400	370	11,630	7,140
	割合（%）	100.0	95.8	1.9	60.5	37.2

（参考：長野県）

H15	戸数	505,100	480,900	11,500	310,400	182,000
	割合（%）	100.0	95.2	2.3	61.5	36.0

資料：平成10、15年住宅・土地統計調査

表 2-11 世帯型別の供給水準達成の状況

	総 数	主 世 帯 数			
		最低居住水準		誘導居住水準	
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
65歳未満の単身	3,000	2,810	190	1,700	1,300
割合	100.0%	93.7%	6.3%	56.7%	43.3%
65歳以上の単身	1,180	1,180	-	1,020	160
割合	100.0%	100.0%	-	86.4%	13.6%
夫婦のみ	3,910	3,890	-	3,140	750
割合	100.0%	99.5%	-	80.3%	19.2%
高齢夫婦世帯数	1,560	1,560	-	1,400	160
割合	100.0%	100.0%	-	89.7%	10.3%
夫婦と6歳未満の者	1,140	1,130	10	570	560
割合	100.0%	99.1%	0.9%	50.0%	49.1%
夫婦と6～17歳の者	1,810	1,750	60	890	930
割合	100.0%	96.7%	3.3%	49.2%	51.4%
夫婦と18～24歳の者	930	920	10	460	470
割合	100.0%	98.9%	1.1%	49.5%	50.5%
夫婦と25歳以上の者	3,220	3,200	20	2,160	1,070
割合	100.0%	99.4%	0.6%	67.1%	33.2%
高齢者夫婦のいる世帯数	900	890	10	660	250
割合	100.0%	98.9%	1.1%	73.3%	27.8%
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	790	790	-	270	530
割合	100.0%	100.0%	-	34.2%	67.1%
その他	2,860	2,720	70	1,420	1,380
割合	100.0%	95.1%	2.4%	49.7%	48.3%

資料：平成15年住宅・土地統計調査

【最低居住水準・誘導居住水準】

住宅・土地統計調査は、「世帯人員別住宅規模（居住室の面積）」を用いて、家族構成に応じた居住室の広さを算出し、各世帯がそれぞれの居住水準を確保しているかどうかで判定しています。

最低居住水準未済世帯については早期解消を、誘導居住水準については平成 27 年度を目途に全国で 3 分の 2 世帯の達成を目標としています。

		1人(若 年単身)	1人 (中高 齢単身)	2人	3人	4人	5人
最低居住水準		18 m ²	25 m ²	29 m ²	39 m ²	50 m ²	56 m ²
誘導居住 水準	都市居住型	37 m ²	43 m ²	55 m ²	75 m ²	91 m ²	104 m ²
	一般型	50 m ²	55 m ²	72 m ²	98 m ²	123 m ²	141 m ²

カ 建築年代と構造の状況

耐震性を満たしていない住宅が約 2.5 割 (4,700 戸)

住宅・土地統計調査における本市の住宅を建築年代別に見ると、昭和 55 年までの新耐震基準以前に建築された住宅が 35.6%を占めています。

構造別に割合をみると、木造住宅の割合は年々減少していますが、防火木造住宅の割合が増加傾向にあり、平成 8 年以降においては木造と防火木造の住宅の戸数が逆転しています。

本市における耐震化率は 75.5%であり、残りの 24.5% (4,700 戸) は耐震性を有していません。

表 2-12 住宅の建築時期と構造

		総数	住宅の種類		構 造				
			専用住宅	店舗その他の併用住宅	木 造	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数 (不詳を含む)	戸数	19,210	18,440	770	9,360	5,270	3,160	1,220	210
	割合 (%)	100.0	96.0	4.0	48.7	27.4	16.4	6.4	1.1
昭和35年以前	戸数	1,830	1,750	80	1,610	210	-	10	-
	割合 (%)	9.5	9.1	0.4	8.4	1.1	-	0.1	-
昭和36年～45年	戸数	1,410	1,340	70	970	250	120	10	70
	割合 (%)	7.3	7.0	0.4	5.0	1.3	0.6	0.1	0.4
昭和46年～55年	戸数	3,620	3,460	160	2,440	890	140	100	50
	割合 (%)	18.8	18.0	0.8	12.7	4.6	0.7	0.5	0.3
昭和56年～60年	戸数	2,000	1,910	80	960	660	320	40	10
	割合 (%)	10.4	9.9	0.4	5.0	3.4	1.7	0.2	0.1
昭和61年～平成2年	戸数	2,470	2,350	120	1,100	780	460	130	-
	割合 (%)	12.9	12.2	0.6	5.7	4.1	2.4	0.7	-
平成3年～7年	戸数	2,570	2,400	170	1,070	910	420	160	10
	割合 (%)	13.4	12.5	0.9	5.6	4.7	2.2	0.8	0.1
平成8年～12年	戸数	3,090	3,020	70	880	890	850	440	30
	割合 (%)	16.1	15.7	0.4	4.6	4.6	4.4	2.3	0.2
平成13年～15年9月	戸数	1,910	1,900	20	270	610	750	240	30
	割合 (%)	9.9	9.9	0.1	1.4	3.2	3.9	1.2	0.2
不詳	戸数	310	310	0	60	70	100	90	10
	割合 (%)	1.6	1.6	0.0	0.3	0.4	0.5	0.5	0.1

資料：平成10、15年住宅・土地統計調査

表 2-13 茅野市における耐震性のある住宅の割合 (H19 年)

(単位：戸)

住宅の総数 (a)	19,210
耐震性を満たすもの (b = d + f + g)	14,510
耐震化率 (c = b / a)	75.5%
昭和 56 年以降に建てられたもの (d)	12,230
昭和 55 年以前に建てられたもの (e)	6,980
既に耐震性を有しているもの又は有していると推測されるもの (f)	960
耐震改修を実施したことにより耐震性を有しているもの (g)	1,320
耐震性がないもの又は耐震性が不明なもの (h = e - f - g)	4,700

資料：茅野市建築物耐震改修促進計画

キ 公的住宅の状況

市内の市営住宅は 283 戸、県営住宅は 358 戸あります。

平成 18 年度でみると、市営住宅 283 戸、県営住宅 358 戸が供給されています。

表 2-14 公営住宅の状況
(単位：戸)

年度	公営住宅数	
	市営	県営
平成9年度	335	290
10	319	314
11	319	314
12	319	322
13	319	358
14	319	358
15	279	358
16	279	358
17	306	358
18	283	358

資料：都市計画課

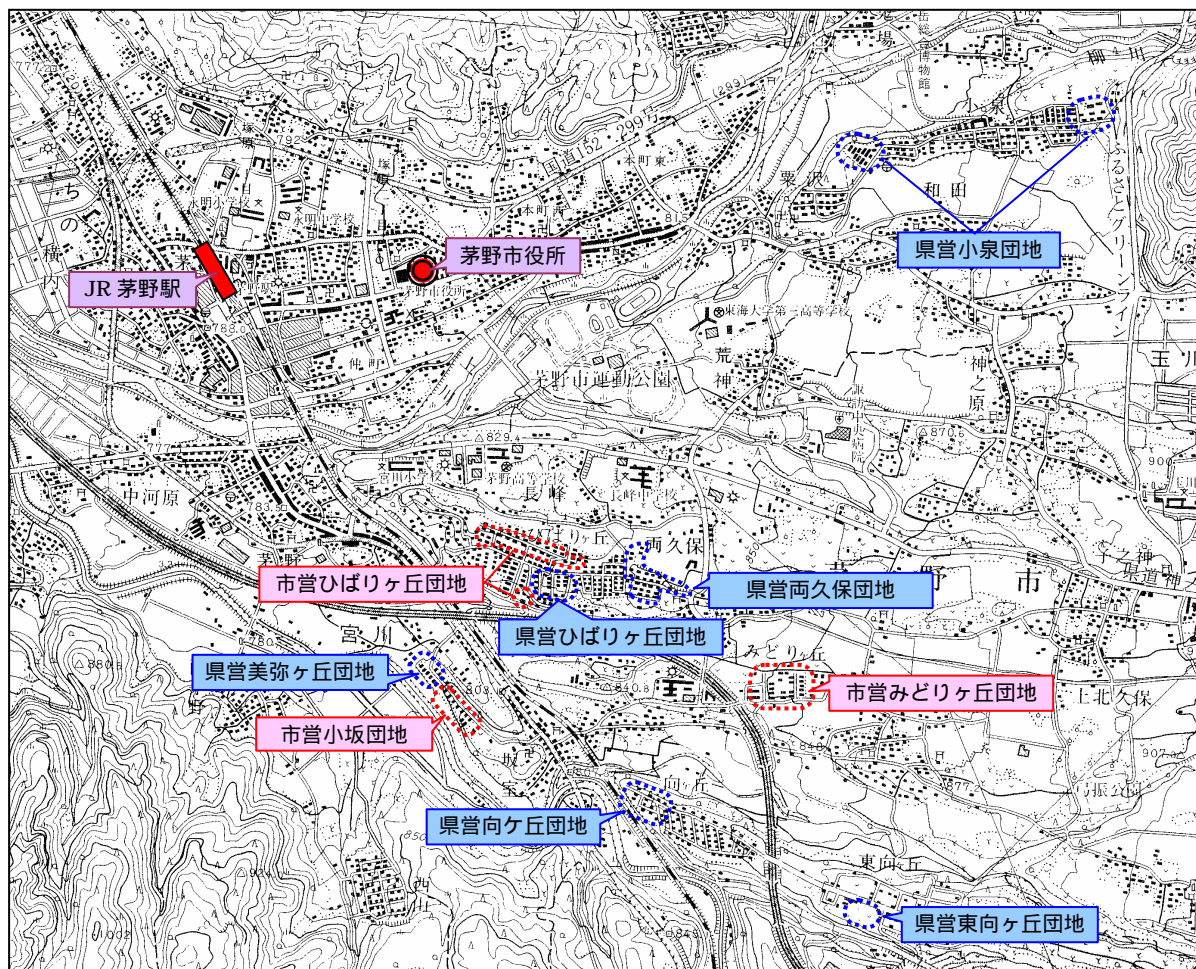


図 2-3 市営及び県営住宅の位置図

(2) 住宅供給の現状

ア 住宅着工動向

住宅着工数は減少傾向にあります。持ち家の割合が最も多いです

平成 18 年度の住宅着工総戸数は 656 戸であり、その内訳は持ち家 434 戸、貸家 168 戸、供給住宅 2 戸、分譲住宅 52 戸となっています。また、各年代において、持ち家の割合が最も高くなっています。

建築統計年報における近年の新築住宅の戸数をみると、平成 2 年度をピークに減少傾向にあります。

表 2-15 利用関係別新築住宅の戸数及び床面積の推移

	総計					民間資金による住宅					
	計	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅	
H2	戸数(戸)	1,430	562	566	25	277	1,045	339	484	15	207
	床面積の合計(m ²)	130,258	72,555	23,342	4,060	30,301	86,032	42,997	18,907	1,749	22,379
H7	戸数(戸)	825	546	142	10	127	528	291	123	10	104
	床面積の合計(m ²)	89,116	71,340	6,825	238	10,713	49,532	35,822	5,221	238	8,251
H12	戸数(戸)	911	481	316	15	99	600	275	229	15	81
	床面積の合計(m ²)	90,035	64,684	16,798	593	7,960	52,915	35,037	10,783	593	6,502
H17	戸数(戸)	593	371	190	0	32	564	349	184	0	31
	床面積の合計(m ²)	58,704	47,760	7,009	0	3,935	55,127	44,606	6,685	0	3,836
H18	戸数(戸)	656	434	168	2	52	638	417	167	2	52
	床面積の合計(m ²)	72,167	58,131	7,490	708	5,838	70,268	56,369	7,353	708	5,838

資料：建築統計年報

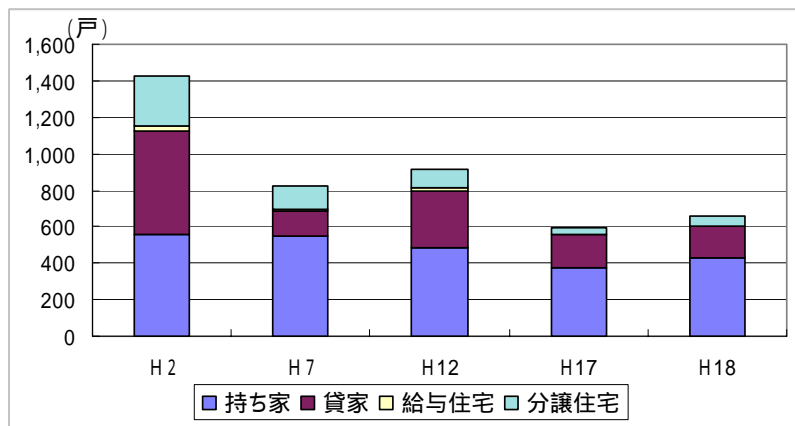


図 2-4 利用関係別新築住宅の戸数及び床面積の推移

イ 持家取得の状況

県全体と比較して新築の住宅を購入する割合が高い

平成6年から10年9月までに、本市では1,650戸の住宅が建設されています。「新築の住宅を購入」の割合は3.0%、「新築（建替えを除く）」の割合は70.3%と高くなっています。

県全体の52.2%と比較しても高い割合であり、本市における新築の割合は高いと推察されます。

表2-16 持ち家取得の状況（平成6年以降に建築された持ち家総数）

地 域		総 数	新築の住宅を購入			中古住宅 を購入	新築（建 て替えを 除く）	建て替え	相続・贈与	そ の 他
			総数	公団・公社など	民間					
茅野市	住宅数（戸）	1,650	50	-	50	10	1,160	420	-	10
	割合（%）	100.0	3.0	-	3.0	0.6	70.3	25.5	-	0.6

出典上、総数は1,640戸となっているが、表中の総数は1,650戸なので、そちらを採用した

（参考：長野県）

長野県	住宅数（戸）	60,000	4,200	1,800	2,400	700	31,300	22,800	600	400
	割合（%）	100.0	7.0	3.0	4.0	1.2	52.2	38.0	1.0	0.7
長野県市部	住宅数（戸）	38,000	3,100	1,400	1,700	400	19,900	14,200	200	200
	割合（%）	100.0	8.2	3.7	4.5	1.1	52.4	37.4	0.5	0.5
長野県	住宅数（戸）	15,800	1,800	1,400	500	200	6,700	6,900	100	100
人口集中地区	割合（%）	100.0	11.4	8.9	3.2	1.3	42.4	43.7	0.6	0.6

出典上、人口集中地区の総数は15,800戸となっているが、表中の総数は15,900戸なので、そちらを採用した

資料：平成10年住宅・土地統計調査
平成15年調査では調査内容が変更されている。

(3) 住環境の現状

ア 通勤時間の状況

通勤時間が短縮しています。

通勤時間は30分未満(自宅・住込含む)の世帯が、平成15年で持ち家66.8%、持ち家以外85.0%となっており、平成10年(持ち家61.7%、持ち家以外81.5%)と比べて通勤時間は短縮されています。

持ち家の場合は、30分～59分の割合が平成10年で3.5割(34.2%)程度が、平成15年では3割(29.1%)程度に減少しています。

表2-17 所有関係別、通勤時間別世帯数

		世帯数	総数	家計を主に支える者の通勤時間							平均通勤時間(分)	
				14分以下		15～29分	30～59分	60～89分	90～119分	120分以上		不詳
				うち0分	うち0分							
持ち家	H10	7,250	1,430	100	2,940	2,480	300	70	30	-	25.0	
		割合(%)	100.0	19.7	1.4	40.6	34.2	4.1	1.0	0.4	-	0.3
持ち家	H15	7,070	1,760	90	2,870	2,060	330	50	-	-	23.3	
		割合(%)	100.0	24.9	1.3	40.6	29.1	4.7	0.7	-	-	0.3
持ち家以外	H10	3,310	880	230	1,590	710	60	-	-	70	19.2	
		割合(%)	100.0	26.6	6.9	48.0	21.5	1.8	-	-	2.1	0.6
持ち家以外	H15	3,800	1,550	390	1,290	920	10	20	-	10	17.0	
		割合(%)	100.0	40.8	10.3	33.9	24.2	0.3	0.5	-	0.3	0.4
計	H10	10,560	2,310	330	4,530	3,190	360	70	30	70	23.2	
		割合(%)	100.0	21.9	3.1	42.9	30.2	3.4	0.7	0.3	0.7	0.2
計	H15	10,880	3,310	480	4,160	2,980	350	70	-	10	21.1	
		割合(%)	100.0	30.4	4.4	38.2	27.4	3.2	0.6	-	0.1	0.2

出典上の総数と通勤時間別欄の世帯数の合計が±10世帯ずれているが、通勤時間別欄の世帯数の合計を記載してある

資料：平成10、15年住宅・土地統計調査

イ 最寄りの交通機関までの距離

持ち家は借家比べて最寄りの交通機関までの距離が遠くなっています

最寄りの交通機関(駅)までの距離は、全体では約6割が2km以上の場所に住んでいます。1km未満に住んでいる割合は1割程度に留まっています。住宅形態別では、持ち家の方が距離が長くなる場所に住んでいる割合が高くなっています。

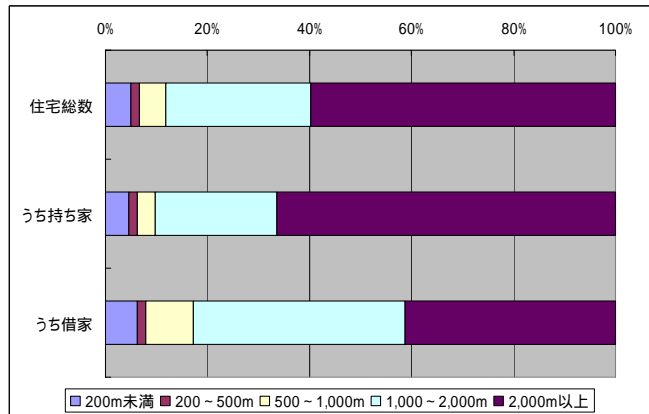


図2-5 最寄りの交通機関までの距離

表2-18 最寄りの交通機関までの距離

茅野市	総数	最寄りの交通機関までの距離				
		200m未満	200～500m	500～1,000m	1,000～2,000m	2,000m以上
住宅総数	19,210	970	310	1,010	5,430	11,490
割合		5.0%	1.6%	5.3%	28.3%	59.8%
うち持ち家	13,720	630	230	480	3,280	9,100
割合		4.6%	1.7%	3.5%	23.9%	66.3%
うち借家	5,200	320	90	490	2,150	2,150
割合		6.2%	1.7%	9.4%	41.3%	41.3%

(参考)長野県	総数	最寄りの交通機関までの距離				
		200m未満	200～500m	500～1,000m	1,000～2,000m	2,000m以上
住宅総数	735,300	30,200	60,300	123,500	176,300	345,000
割合		4.1%	8.2%	16.8%	24.0%	46.9%

資料：平成15年住宅・土地統計調査

ウ 省エネルギー設備等の設置状況

太陽熱利用機器の設置率は 1 割程度、二重サッシ又は複層ガラスの窓の採用は 2 割程度です。太陽光発電設置率は 1%程度に留まっています。

本市の平成 15 年の省エネルギー設備等の設置状況は、太陽熱を利用した温水機器等の設置は 1,910 戸（9.9%）、太陽光を利用した発電機器の設置は 270 戸（1.4%）となっています。二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置は全ての窓に設置している戸数は 3,930 戸（20.5%）で、一部の窓に設置している戸数は 5,330 戸（27.7%）です。県平均と比較すると、太陽熱利用設備の設置率は低くなっています。

表 2-19 所有関係別、通勤時間別世帯数

	総数	太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器		二重サッシ又は複層ガラスの窓			
		あり	なし	あり	なし	すべての窓にあり	一部の窓にあり	なし	
茅野市	戸数	19,210	1,910	17,010	270	18,660	3,930	5,330	9,660
	設置率		9.9%		1.4%		20.5%	27.7%	
長野県	戸数	735,300	80,600	648,000	8,100	720,500	118,700	209,100	400,800
	設置率		11.0%		1.1%		16.1%	28.4%	

資料：平成15年住宅・土地統計調査

エ 高齢者向け住宅改造の状況

高齢者のための設備がある住宅は半数未満になっています。

住宅のうち高齢者のための設備がある住宅は 8,720 戸で全体の 45.4%を占めています。持ち家では持ち家総数の約 6 割 (59.8%) が何らかの整備をしていますが、借家では借家総数の約 9 割 (89.9%) が高齢者のための設備が整備されていません。

整備された設備の中では、手すりの設置が約 7 割 (73.9%) を占め、玄関までの車椅子での通行可能な住宅は 3 割以下にとどまっています。持ち家では手すりの設置が 75.3%と極めて高い割合となっていますが、借家では 58.5%にとどまっています。

表 2-20 高齢者等のための設備状況

	総数	高齢者等のための設備がある														高齢者等のための設備はない	
		総数	手すりがあ										またぎやすい高さの浴槽	廊下などの幅が車椅子で通行可能	段差のない屋内		道路から玄関まで車椅子で通行可能
			総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居室	その他						
住宅総数	19,210	8,720	6,440	990	3,710	3,450	660	960	3,890	460	80	4,240	3,720	2,980	2,340	10,210	
	100.0	45.4	33.5	5.2	19.3	18.0	3.4	5.0	20.2	2.4	0.4	22.1	19.4	15.5	12.2	53.1	
専用住宅	18,440	8,290	6,150	920	3,600	3,350	640	930	3,710	430	50	4,040	3,570	2,840	2,210	9,860	
	96.0	45.0	33.4	5.0	19.5	18.2	3.5	5.0	20.1	2.3	0.3	21.9	19.4	15.4	12.0	53.5	
一戸建	13,800	7,920	5,910	900	3,460	3,220	640	910	3,640	430	50	3,970	3,520	2,780	2,140	5,790	
長屋建	520	120	120	-	100	100	-	-	10	-	-	-	-	10	-	400	
共同住宅	4,070	250	120	20	50	30	-	20	70	-	-	70	50	40	70	3,620	
その他	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	
持ち家	13,000	7,770	5,850	900	3,420	3,210	640	900	3,600	430	50	3,890	3,450	2,700	2,110	5,230	
	67.7	40.4	30.5	4.7	17.8	16.7	3.3	4.7	18.7	2.2	0.3	20.2	18.0	14.1	11.0	27.2	
	59.8	45.0	6.9	26.3	24.7	4.9	6.9	27.7	3.3	0.4	29.9	26.5	20.8	16.2	40.2		
	100.0	75.3	11.6	44.0	41.3	8.2	11.6	46.3	5.5	0.6	50.1	44.4	34.7	27.2	67.3		
一戸建	12,940	7,750	5,850	900	3,420	3,210	640	900	3,600	430	50	3,890	3,450	2,700	2,090	5,190	
長屋建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
共同住宅	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	
その他	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	-	
借家	5,160	530	310	20	180	140	-	30	120	-	-	150	120	140	100	4,640	
	26.9	2.8	1.6	0.1	0.9	0.7	-	0.2	0.6	-	-	0.8	0.6	0.7	0.5	24.2	
	100.0	10.3	6.0	0.4	3.5	2.7	-	0.6	2.3	-	-	2.9	2.3	2.7	1.9	89.9	
	100.0	58.5	3.8	34.0	26.4	-	5.7	22.6	-	-	-	28.3	22.6	26.4	18.9	875.5	
一戸建	770	170	60	-	30	10	-	10	40	-	-	80	70	80	50	600	
長屋建	520	120	120	-	100	100	-	-	10	-	-	-	-	10	-	400	
共同住宅	3,850	230	120	20	50	30	-	20	70	-	-	70	50	40	50	3,620	
その他	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	
店舗その他の併用住宅	770	420	280	70	100	100	10	30	180	30	30	200	150	140	130	350	
	4.0	54.5	36.4	9.1	13.0	13.0	1.3	3.9	23.4	3.9	3.9	26.0	19.5	18.2	16.9	45.5	
<参考> 高齢者対応型 共同住宅数	100	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	30	

資料：平成15年住宅・土地統計調査

(参考) 長野県

	735,300	363,000	291,900	39,800	155,100	149,100	27,600	45,800	179,700	16,700	4,800	171,500	141,000	116,700	82,800	365,600
住宅総数	100.0	49.4	39.7	5.4	21.1	20.3	3.8	6.2	24.4	2.3	0.7	23.3	19.2	15.9	11.3	49.7
	100.0	100.0	80.4	11.0	42.7	41.1	7.6	12.6	49.5	4.6	1.3	47.2	38.8	32.1	22.8	

オ 高齢者と子ども世帯の居住地の関係

近く（15分以内）に子ども世帯がない高齢者世帯が約7割

高齢者世帯 2,860 世帯のうち、別世帯の子がない世帯の割合は、18.5%（530 世帯）となっており、単身高齢者世帯では 21.2%（250 世帯/1,180 世帯）と割合が高くなっています。

別世帯の子がいる高齢者世帯のうち、15 分以内の場所に住んでいる子ども世帯は 33.6%であり、7 割近くの世帯が近くにいない状況となっています。

表 2-21 高齢者と子ども世帯の居住地の関係

	総 数	別世帯となっている子がいる						別世帯の子はいない	
		総 数	一緒に住んでいる	同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる		片道1時間以上の場所に住んでいる
65歳以上の単身普通世帯総数	1,180	860	-	20	130	110	230	370	250
持ち家	1,020	760	-	20	110	100	180	350	210
借家	160	100	-	-	20	10	40	20	40
公営・公団・公社の借家	60	40	-	-	10	-	30	-	20
民営借家	100	60	-	-	10	10	20	20	20
給与住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅以外の建物に居住	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65歳以上の夫婦普通世帯総数	1,680	1,370	50	110	130	250	270	570	280
持ち家	1,630	1,340	50	110	120	250	270	540	270
借家	30	20	-	-	10	-	-	10	10
公営・公団・公社の借家	20	20	-	-	10	-	-	10	-
民営借家	10	-	-	-	-	-	-	-	10
給与住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同居世帯	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅以外の建物に居住	10	10	-	-	-	-	-	10	-

資料：平成15年住宅・土地統計調査

(参考) 高齢世帯全体	2,860	2,230	-	130	260	360	500	940	530
-------------	-------	-------	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(4) 住まいの地域特性

ア 人口及び世帯数の推移

ちの、中大塩、豊平、玉川、湖東地区では人口増加傾向があります

本市の各地区における人口の推移をみると、ちの地区、中大塩地区、豊平地区、玉川地区、湖東地区などでは増加傾向がみられます。一方、金沢地区や北山地区では、僅かですが減少傾向がみられます。

また、各地区の世帯数の推移をみると、多くの地区で世帯数が増加しています。しかし、世帯あたりの人員数をみると、全地区で年々減少しています。

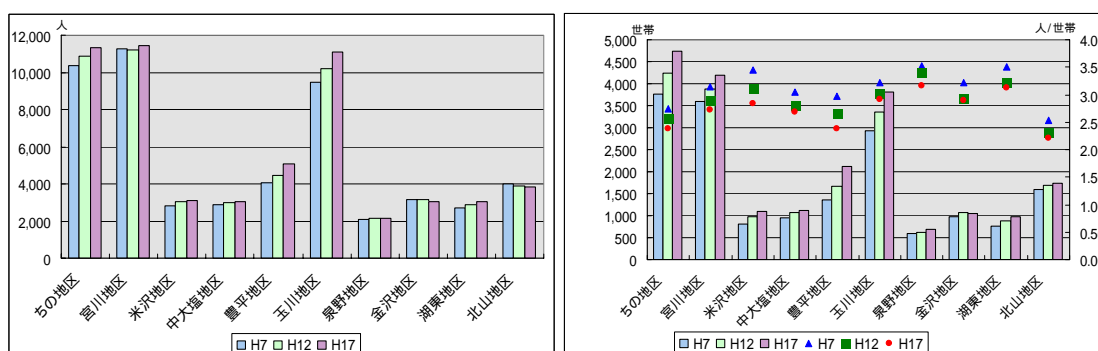


図 2-6 地区別の人口及び世帯数の推移

表 2-22 地区別の人口及び世帯数の推移

	世帯数			総人口		
	H7	H12	H17	H7	H12	H17
ちの地区	3,771	4,247	4,747	10,357	10,899	11,322
宮川地区	3,588	3,874	4,192	11,268	11,236	11,445
米沢地区	813	979	1,087	2,796	3,047	3,080
中大塩地区	942	1,061	1,129	2,870	2,979	3,027
豊平地区	1,365	1,671	2,123	4,061	4,458	5,046
玉川地区	2,938	3,360	3,805	9,477	10,187	11,097
泉野地区	597	630	683	2,109	2,146	2,159
金沢地区	982	1,069	1,044	3,167	3,137	3,024
湖東地区	762	885	976	2,677	2,846	3,052
北山地区	1,587	1,688	1,743	4,025	3,906	3,847

資料：国勢調査

イ 年齢別構成の状況

各地区とも微増・微減で推移しています。

地区別の年齢構成別人口をみると、微増、微減で推移しています。

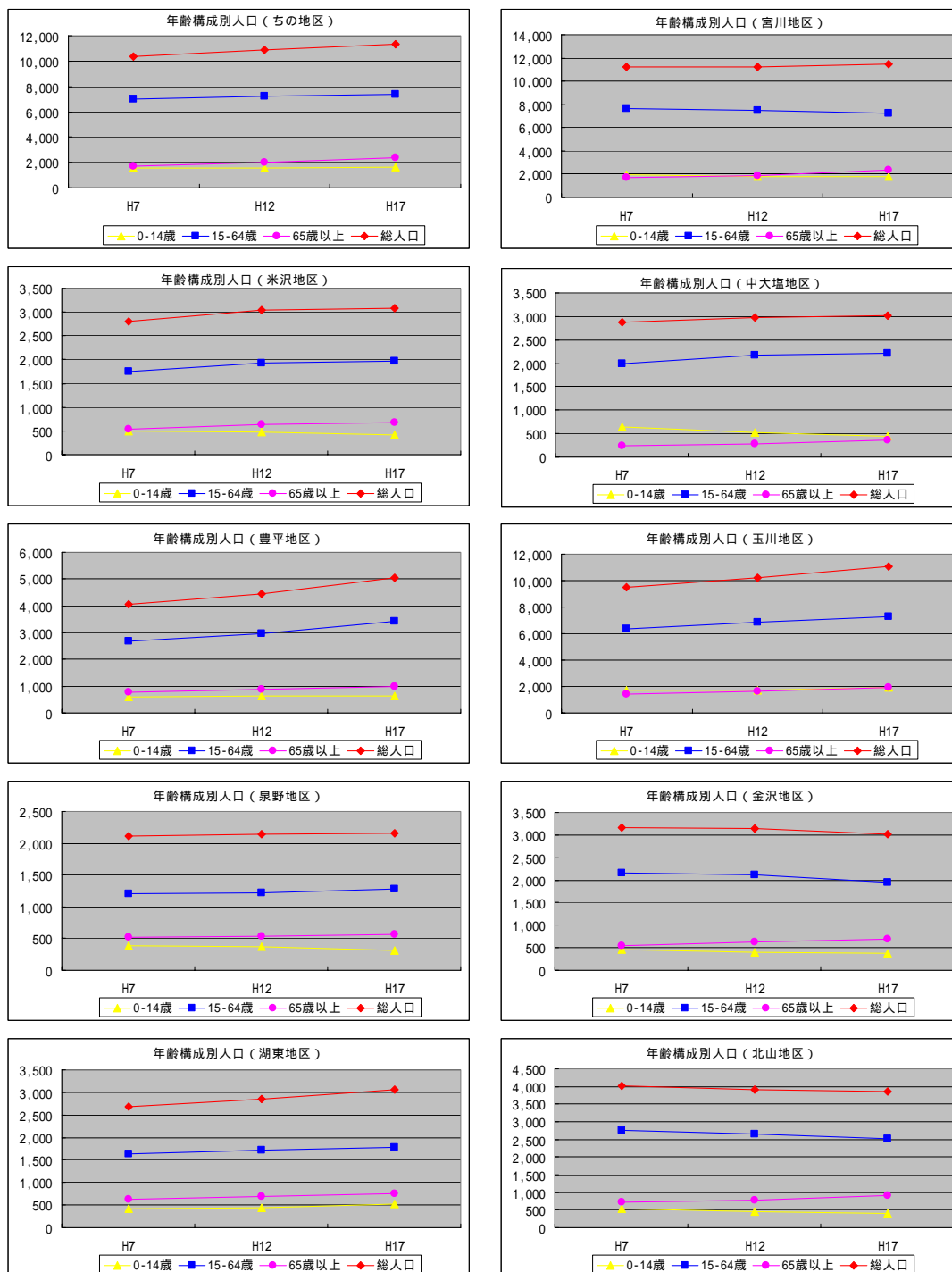


図 2-7 各地区の年齢構成別人口

ウ 都市開発などの動向

平成 18 年 3 月末現在、民間の住宅団地造成と公営住宅団地造成状況の一覧が下記の表です。

これまでに、民間の住宅団地が 6 ケ所、公営住宅団地が 14 ケ所造成されています。

表 2-23 民間住宅団地造成状況

(平成18年3月31日現在)

団地名	面積	買収年度	造成年度	利用区分	戸数
西山団地	43,545m ²	48	48	分譲	131戸
新金沢団地	33,166	49	49～50	〃	90
金沢台団地	18,330	47	47～48	〃	56
南小泉団地	28,335	48	48	〃	104
グリーン団地	31,398	50	50～51	〃	92
米沢台団地第1次	26,034	51	51	〃	70
米沢台団地第2次	23,195	55	55	〃	53

資料：生活環境課

表 2-24 住宅団地等造成状況

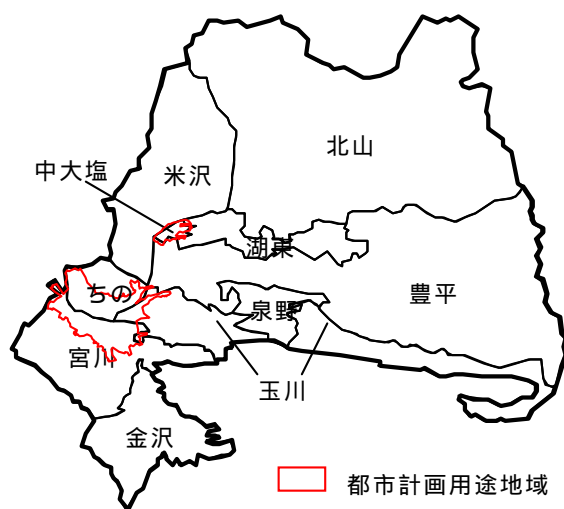
(平成18年3月31日現在)

団地名	面積	買収年度	造成年度	利用区分	戸数
美弥ヶ丘団地	13,988 m ²	昭和34	昭和34～38	県営住宅	30戸
小坂団地				市営住宅	50
ひばりヶ丘団地	113,000	36～39	36～38	県営住宅	180
				市営住宅	156
				県分譲	89
				市分譲	38
				市分譲	59
みどりヶ丘団地	40,000	41～42	42～44	市営住宅	100
				雇用促進	80
				市分譲	39
中島団地	10,373	42	42～43	市分譲	39
小泉団地	121,754	44	45～46	県営住宅	74
				県分譲	300
				市公社分譲	274
城山団地	113,000	44～45	45～46	市公社分譲	274
向ヶ丘団地 1次分	75,421	46		県営住宅	55
				県分譲	60
				県建売分譲	60
2次分	130,366	48～50	51～52	県営住宅	19
				県分譲	205
中大塩団地	703,000	48～60	49～平成4 (第9期造成終了)	県公社分譲	1,100
金沢団地	30,033	47	47～48	市分譲	20
若葉台	57,602	平成2	平成2	市分譲	100
グリーンビル・ウ・イルツ	197,744	平成3	平成3～4	市公社分譲	226
旭ヶ丘団地	49,636	平成3	平成3～5	市公社分譲	63

資料：都市計画課・開発公社

エ 地域の状況

本市は、住まいの特性を大別すると 市街地居住、農山村居住、別荘地に分けることができます。



住宅の様子



市街地の様子 -



農山村の様子 -



別荘地域の様子 -



市街地の様子 -



農山村の様子 -



別荘地域の様子 -

団地・市営住宅の様子



3. 住民アンケート調査

(1) 市民アンケート

住民から見た住環境・住生活について意向を把握するために、無作為抽出によるアンケート調査を実施し、その結果を解析します。

具体的には、以下のとおりです。

実施概要

実施期間	平成 20 年 8 月 7 日～平成 20 年 8 月 25 日
対象者	本市に住む 20 歳以上の男性・女性を対象に無作為に 1,300 人抽出
調査内容	基礎情報、世帯情報、住宅情報、賃貸情報、居住環境、住み替え、高齢期について、要望、その他住生活基本計画策定の上で必要と思われる事項

配布・回収状況

	配布数	回収数	回収率
茅野市	1,300 通	530 通	40.8%
ちの地区	268 通	111 通	41.4%
宮川地区	272 通	117 通	43.0%
米沢地区	70 通	32 通	45.7%
中大塩地区	70 通	32 通	45.7%
豊平地区	118 通	43 通	36.4%
玉川地区	240 通	96 通	40.0%
泉野地区	40 通	14 通	35.0%
金沢地区	70 通	27 通	38.6%
湖東地区	60 通	18 通	30.0%
北山地区	92 通	35 通	38.0%
未記入等		5 通	

ア 現在の住まい

持ち家が多く、定住志向が高いです

住宅の種類

現在お住まいの住宅の種類は「持ち家(一戸建て)」が多数を占めています(84.0%)。また、賃貸住宅における家賃については、50,000円から100,000円未満が最も多くなっています(64.6%)。

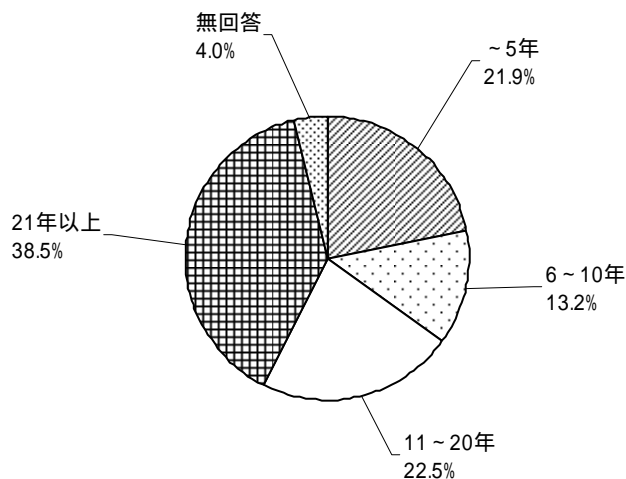
選択肢	件数	比率
1. 持ち家(一戸建て)	445	84.0%
2. 持ち家(マンションなど共同住宅)	2	0.4%
3. 給与住宅(社宅、公務員住宅、寮など)	8	1.5%
4. 賃貸住宅(民間)	59	11.1%
5. 賃貸住宅(公営、公社、特定優良等)	6	1.1%
6. その他	4	0.8%
無回答	6	1.1%
計	530	100.0%

賃貸住宅の家賃

選択肢	件数	比率
1. ~9,999円	0	0.0%
2. 10,000~29,999円	3	4.6%
3. 30,000~49,999円	15	23.1%
4. 50,000~99,999円	42	64.6%
5. 100,000~149,999円	1	1.5%
6. 150,000円以上	0	0.0%
7. 分からない	1	1.5%
無回答	3	4.6%
計	65	100.0%

居住年数

現在の住まいの居住年数については「21年以上」が最も多く(38.5%)、次いで「11~20年」(22.5%)となっています。現住地での定住志向がうかがえます。

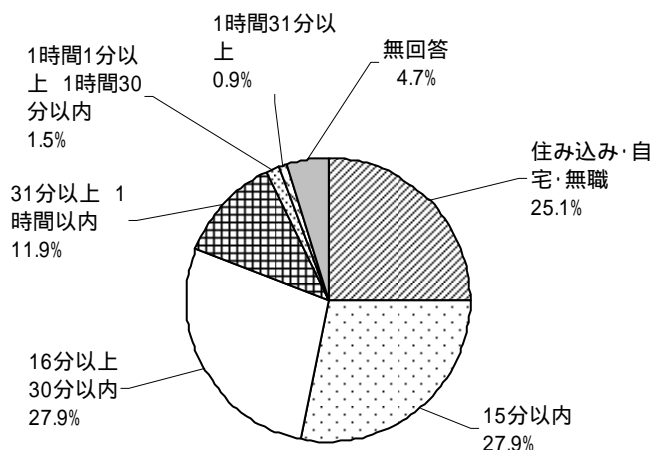


イ 住環境

職住近接の関係が成立していますが立地面での不便さにより、自動車所有率が高くなっています。

通勤（通学）時間

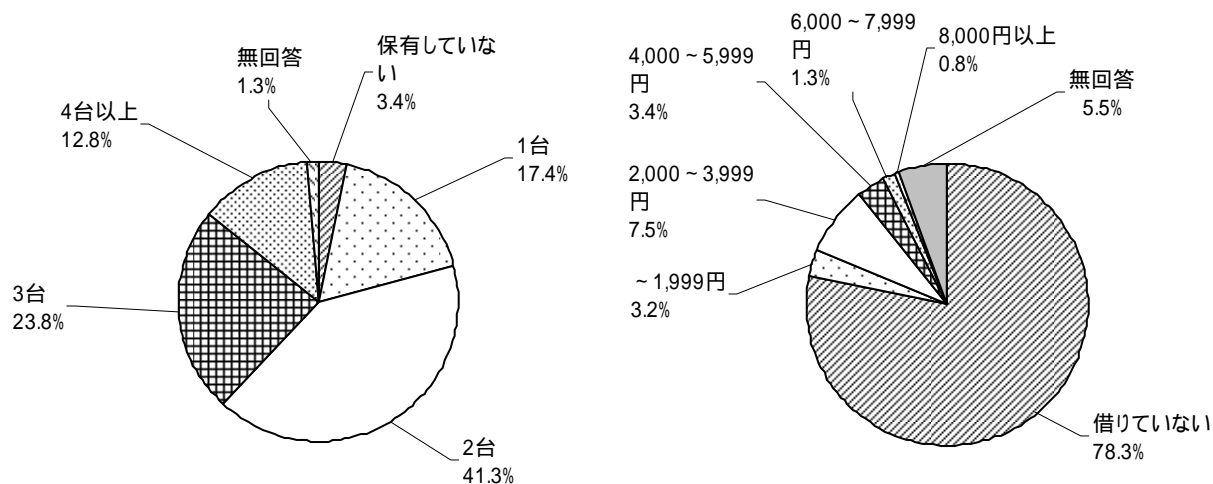
約 8 割が 30 分以内の場所に居住地があり、職住近接の関係が成立しているといえます。



自動車の所有台数

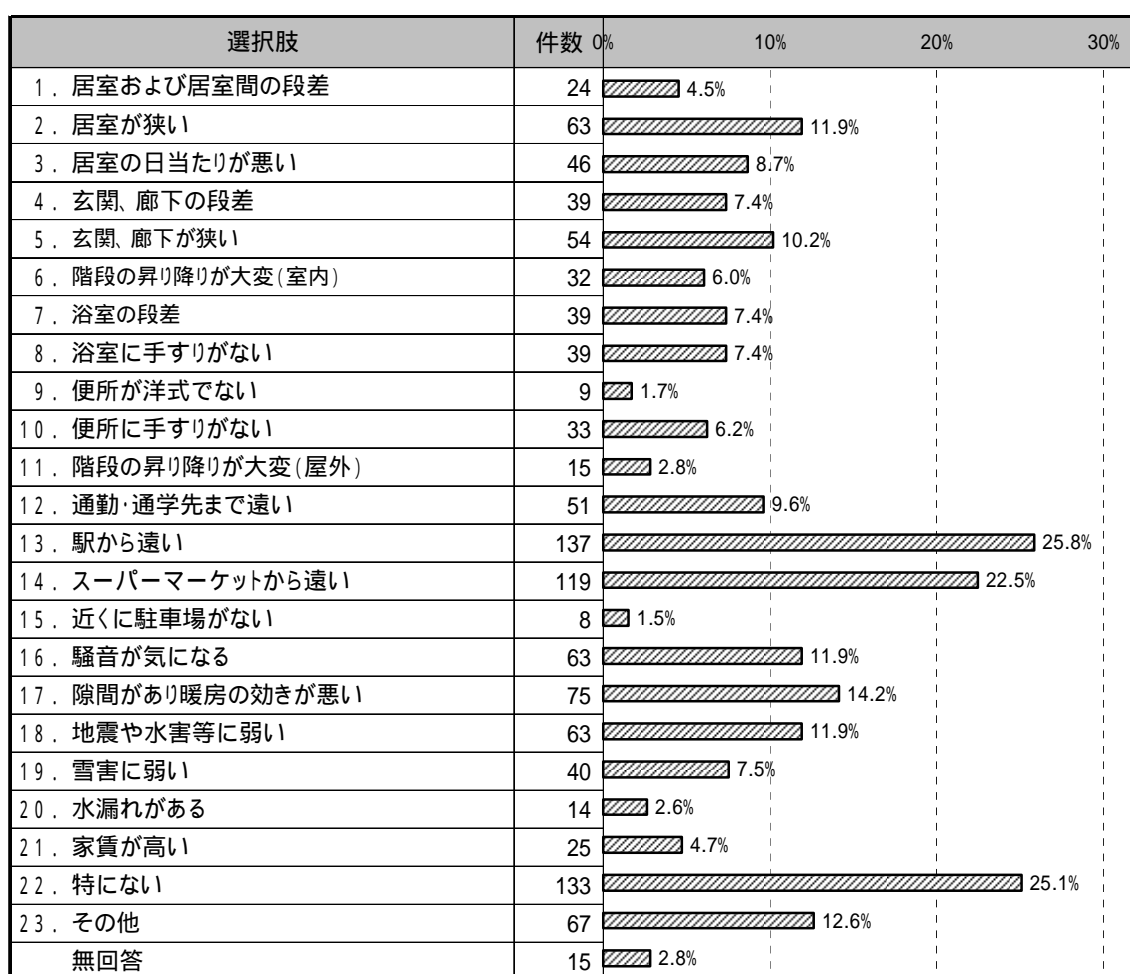
所有している自動車の台数は、「2台」もしくは「3台」所有が約 65%であり、「保有していない」割合が 3%程度です。本市においては、自動車に依存しているといえます。

また、1台あたりの駐車場の毎月の料金については、「借りていない」が全体の約 8割を占めており、自宅の敷地内に駐車場を設けている場合が多いと想定されます。



現在の住まいの不便・不満・不安な点

現在の住まいの不便・不満・不安な点については、「駅から遠い」(25.8%)や「スーパーマーケットから遠い」(22.5%)といった立地面に対する内容が多く、次いで、「隙間があり暖房の効きが悪い」(14.2%)や「居室が狭い」(11.9%)といった物理的・社会的老朽化による内容、「騒音が気になる」(11.9%)や「地震や水害等に弱い」(11.9%)といった周辺環境に対する内容が挙げられています。一方で、「特にない」が25.1%あり、不便・不満・不安な点がない割合も多くなっています。



(複数回答)

地区別にみると、ちの地区以外の全地区で「駅から遠い」の意見の割合が高くなっています。

地区の特性をみると、ちの地区では「地震や水害に弱い」の割合が高くなっています。また、北山地区では、「居室の日当たりが悪い」の割合が高くなっています。

選択肢	ちの地区		宮川地区		米沢地区		中大塚地区		豊平地区		玉川地区		泉野地区		金沢地区		湖東地区		北山地区	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
1. 居室および居室間の段差	7	6.3%	5	4.3%	1	3.1%	1	3.1%	0	0.0%	5	5.2%	1	7.1%	0	0.0%	2	11.1%	1	2.9%
2. 居室が狭い	17	15.3%	12	10.3%	5	15.6%	3	9.4%	4	9.3%	15	15.6%	1	7.1%	2	7.4%	1	5.6%	2	5.7%
3. 居室の日当たりが悪い	12	10.8%	11	9.4%	4	12.5%	1	3.1%	1	2.3%	5	5.2%	1	7.1%	3	11.1%	0	0.0%	6	17.1%
4. 玄関、廊下の段差	10	9.0%	10	8.5%	0	0.0%	2	6.3%	2	4.7%	8	8.3%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	4	11.4%
5. 玄関、廊下が狭い	14	12.6%	17	14.5%	1	3.1%	3	9.4%	2	4.7%	10	10.4%	1	7.1%	2	7.4%	1	5.6%	2	5.7%
6. 階段の昇り降りが大変(室内)	9	8.1%	6	5.1%	4	12.5%	0	0.0%	2	4.7%	5	5.2%	1	7.1%	2	7.4%	1	5.6%	2	5.7%
7. 浴室の段差	12	10.8%	10	8.5%	2	6.3%	3	9.4%	2	4.7%	6	6.3%	0	0.0%	0	0.0%	2	11.1%	1	2.9%
8. 浴室に手すりがない	6	5.4%	11	9.4%	3	9.4%	2	6.3%	4	9.3%	6	6.3%	2	14.3%	1	3.7%	1	5.6%	2	5.7%
9. 便所が洋式でない	1	0.9%	0	0.0%	1	3.1%	0	0.0%	1	2.3%	3	3.1%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	2	5.7%
10. 便所に手すりがない	6	5.4%	11	9.4%	2	6.3%	2	6.3%	2	4.7%	6	6.3%	0	0.0%	2	7.4%	0	0.0%	2	5.7%
11. 階段の昇り降りが大変(屋外)	2	1.8%	5	4.3%	3	9.4%	1	3.1%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%	1	3.7%	0	0.0%	1	2.9%
12. 通勤・通学先まで遠い	9	8.1%	7	6.0%	6	18.8%	4	12.5%	3	7.0%	8	8.3%	2	14.3%	3	11.1%	4	22.2%	5	14.3%
13. 駅から遠い	8	7.2%	29	24.8%	7	21.9%	8	25.0%	12	27.9%	33	34.4%	9	64.3%	6	22.2%	6	33.3%	17	48.6%
14. スーパーマーケットから遠い	7	6.3%	28	23.9%	3	9.4%	6	18.8%	10	23.3%	22	22.9%	11	78.6%	16	59.3%	4	22.2%	10	28.6%
15. 近くに駐車場がない	0	0.0%	5	4.3%	0	0.0%	1	3.1%	0	0.0%	2	2.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
16. 騒音が気になる	16	14.4%	25	21.4%	2	6.3%	1	3.1%	1	2.3%	11	11.5%	1	7.1%	4	14.8%	1	5.6%	0	0.0%
17. 隙間があり暖房の効が悪い	19	17.1%	13	11.1%	4	12.5%	1	3.1%	4	9.3%	14	14.6%	3	21.4%	5	18.5%	5	27.8%	6	17.1%
18. 地震や水害等に弱い	19	17.1%	22	18.8%	3	9.4%	1	3.1%	4	9.3%	6	6.3%	2	14.3%	2	7.4%	1	5.6%	2	5.7%
19. 雪害に弱い	8	7.2%	8	6.8%	2	6.3%	4	12.5%	3	7.0%	6	6.3%	2	14.3%	3	11.1%	0	0.0%	4	11.4%
20. 水漏れがある	4	3.6%	1	0.9%	0	0.0%	0	0.0%	3	7.0%	1	1.0%	2	14.3%	1	3.7%	1	5.6%	0	0.0%
21. 家賃が高い	8	7.2%	8	6.8%	1	3.1%	2	6.3%	1	2.3%	3	3.1%	0	0.0%	1	3.7%	0	0.0%	0	0.0%
22. 特にない	31	27.9%	27	23.1%	7	21.9%	9	28.1%	16	37.2%	24	25.0%	2	14.3%	5	18.5%	7	38.9%	5	14.3%
23. その他	12	10.8%	16	13.7%	7	21.9%	2	6.3%	6	14.0%	14	14.6%	2	14.3%	4	14.8%	1	5.6%	2	5.7%
無回答	4	3.6%	1	0.9%	1	3.1%	0	0.0%	1	2.3%	3	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	11.4%

最も割合が高い
 2番目に割合が高い
 3番目に割合が高い

ウ 住み替えの意向

現状で満足しているため住み替え意向はない人が多く、意向がある理由の多くは建物の老朽化によるものです

現在お住まいの住宅から住み替え等の意向については、約 8 割（79.8%）が「住み替え等の意向は特に考えていない」でした。その理由としては、「現状で満足しているため」が半数以上（54.3%）で、次いで「何とかしたいが資金がないため」（27.0%）でした。

一方、住み替えの意向がある主な目的は、「建物が古くなったため」が 28.4%と最も多く、場所については、「茅野市内（同じ地区）」が 37.4%、「茅野市内（別の地区）」が 30.8%となっており、約 7 割が市内での住み替えを考えています。

また、住み替える際の住宅の種類については、「新しい土地を購入し、家を建てる」が最も多く（37.0%）、次いで「現在地で家を建て替える」（19.6%）となっています。双方とも、「新築の家を建てる」という共通点があることから、住み替える際は新築の家との意識が高いと想定されます。なお、「家を新たに借りる」場合の住宅の種類としては、「賃貸住宅（民営）」が約半数を占めています。

さらに、住み替えの際に現在の場所から移動するにはどのような環境の場所が良いかとの意向については、「決めていない」が最も多く、次いで「ふるさとグリーンライン以西のような市街地」（19.0%）、「ふるさとグリーンライン以东のような田園集落」（15.9%）となっています。

住み替えの時期についても、「決めていない」が半数を占めており、「1年以内」が 9.8%とすぐに住み替えたいという意向は少ないです。すぐに住み替えを行わない理由としては、「購入資金が不足しているため」が多く（45.0%）、次いで「その他」（17.5%）「情報等が不足しているから」（16.3%）となっています。

選択肢	件数	比率
1. 住み替え等の意向がある	92	17.4%
2. 住み替え等の意向は特に考えていない	423	79.8%
無回答	15	2.8%
計	530	100.0%

理由

選択肢	件数	比率
1. 現状で満足しているため	229	54.3%
2. 何とかしたいが資金がないため	114	27.0%
3. 将来、親・子などの所に移るため	9	2.1%
4. 住宅を相続するため	25	5.9%
5. その他	21	5.0%
無回答	24	5.7%
計	422	100.0%

集計除外1人

移動先の場所

選択肢	件数	比率
1. ふるさとグリーンライン以西のような市街地	12	19.0%
2. ふるさとグリーンライン以东のような田園集落	10	15.9%
3. 決めていない	20	31.7%
4. その他	9	14.3%
無回答	12	19.0%
計	63	100.0%

すぐに行えない理由

選択肢	件数	比率
1. 購入資金が不足しているため	36	45.0%
2. 希望する物件がないため	5	6.3%
3. 情報等が不足しているため	13	16.3%
4. その他	14	17.5%
無回答	12	15.0%
計	80	100.0%

目的

選択肢	件数	比率
1. 建物が古くなったため	25	28.4%
2. 狭くなったため	9	10.2%
3. 家賃が高いため	11	12.5%
4. 収入が増えたため	1	1.1%
5. 高齢・障害者に対応するため	9	10.2%
6. 地震に備えるため	3	3.4%
7. 就職・転勤・転職等に対応するため	8	9.1%
8. その他	20	22.7%
無回答	2	2.3%
計	88	100.0%

集計除外4人

場所

選択肢	件数	比率
1. 茅野市内(同じ地区内)	34	37.4%
2. 茅野市内(別の地区)	28	30.8%
3. 諏訪市	3	3.3%
4. 佐久市	0	0.0%
5. 岡谷市	0	0.0%
6. 松本市	2	2.2%
7. 長野市	1	1.1%
8. その他の県内	6	6.6%
9. 県外	7	7.7%
10. 海外	0	0.0%
無回答	10	11.0%
計	91	100.0%

集計除外1人

住宅の種類

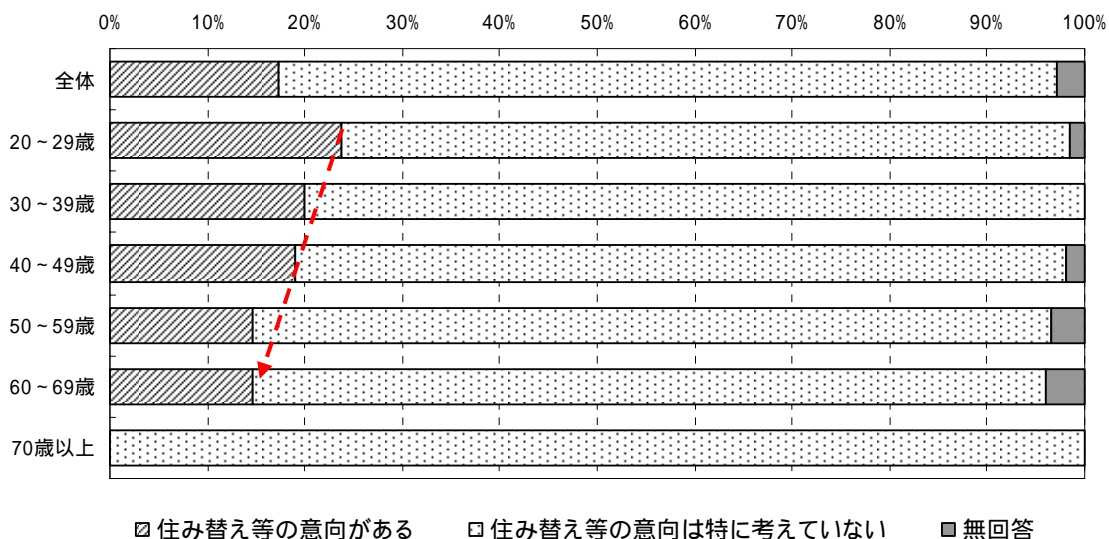
選択肢	件数	比率
1. 現在地で家を建て替える	18	19.6%
2. 現在の家を部分的に補強・改修する	10	10.9%
3. 新しい土地を購入し、家を建てる	34	37.0%
4. 家を新たに購入する(建売又は中古)	7	7.6%
5. 家を新たに借りる	12	13.0%
6. その他	10	10.9%
無回答	1	1.1%
計	92	100.0%

時期

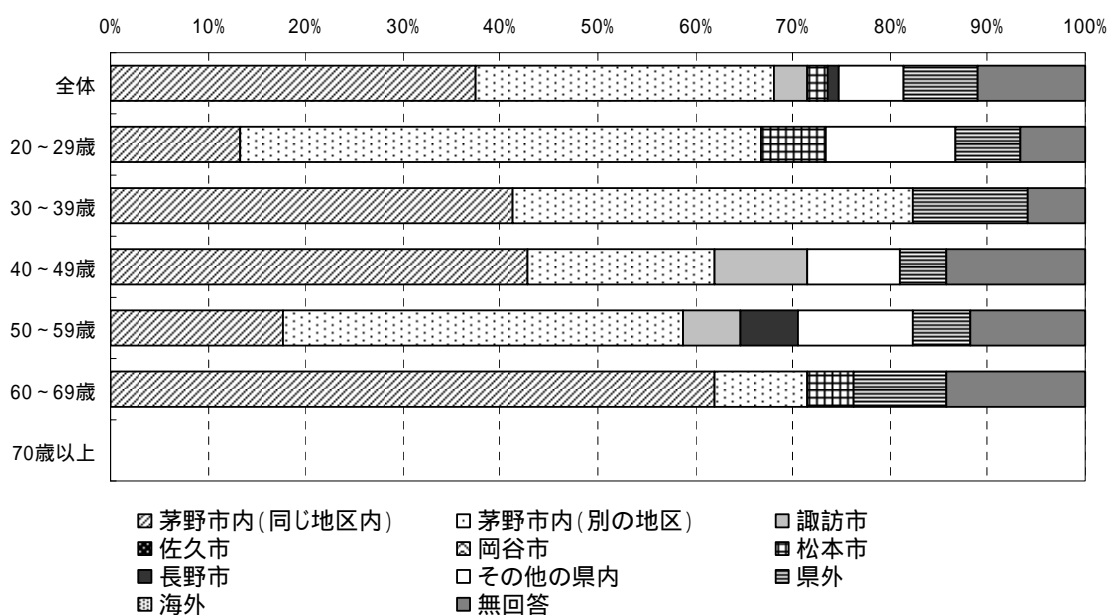
選択肢	件数	比率
1. 1年以内	9	9.8%
2. 1~2年の間	14	15.2%
3. 3~4年の間	12	13.0%
4. 5年より先	8	8.7%
5. 決めていない	46	50.0%
無回答	3	3.3%
計	92	100.0%

年齢別に住み替え意向についてみると、「20～29歳」が最も住み替え意向の意識が高く、高齢になるにつれて、住み替え意向がある割合が減少しています。

また、年齢別に住み替える場所をみると、「20～29歳」は、市内でも別の地区へ住み替えたいとの意見が多く、「60～69歳」では、市内でも同地区に住み替えたいとの意見が多い結果になっています。市内（同地区及び別地区）に住み替えたいとの意見の割合が最も多いのは「30～39歳」です。



選択肢	全体	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上
1. 住み替え等の意向がある	92	15	17	21	17	22	0
2. 住み替え等の意向は特に考えていない	423	47	68	87	95	122	1
無回答	15	1	0	2	4	6	0
計	530	63	85	110	116	150	1

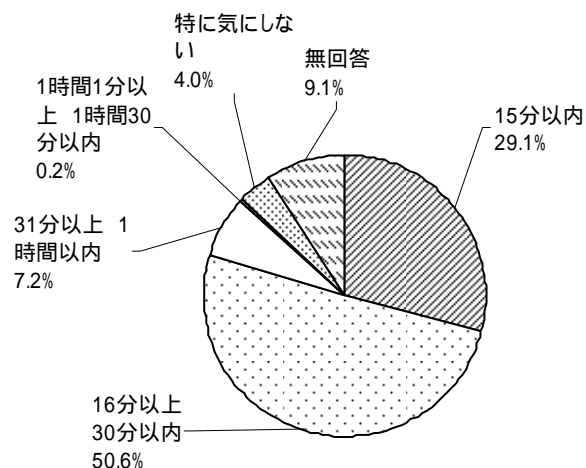


エ その他住まいに関すること

現在の家に快適で安全に住み続けることを望んでいる割合が多いです

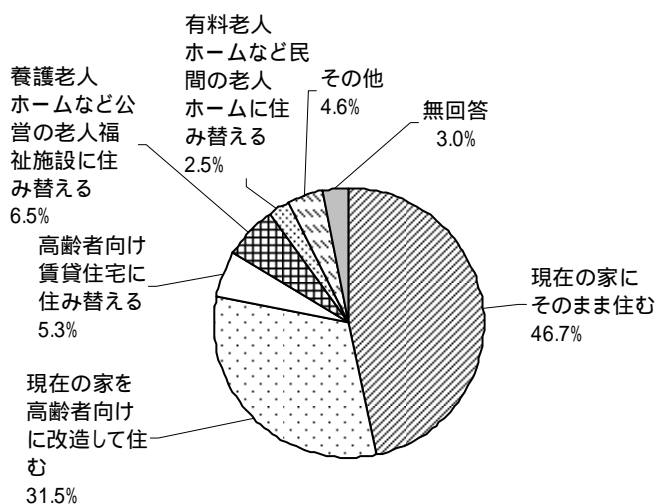
適切な通勤（通学）時間

適した時間について、「16分以上30分以内」が50.6%と約半数を占めており、次いで「15分以内」が29.1%となっています。現在のお住まいからの通勤（通学）時間の約8割が30分以内の場所に居住しているという結果から現状の通勤（通学）時間との乖離はそれほどないといえます。



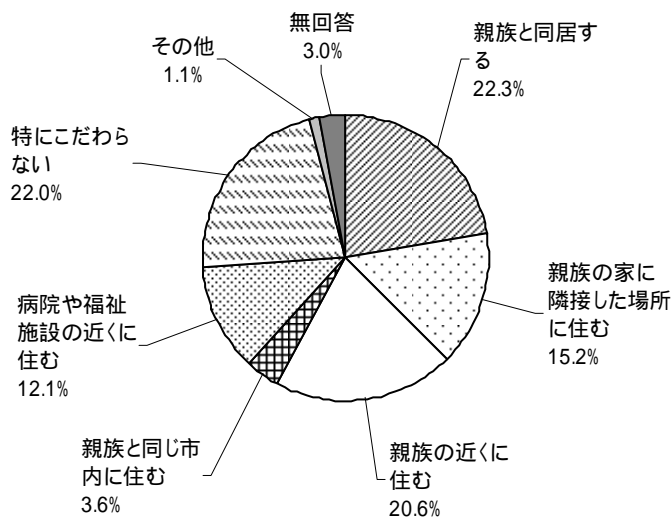
高齢期の望ましい住居形態

「現在の家にそのまま住む」が46.7%と最も多く、次いで「現在の家を高齢者向けに改造して住む」が31.5%となっています。約8割が住み替えをせず現在の家に住み続ける方が望ましいと考えています。



高齢期の望ましい住まい場所

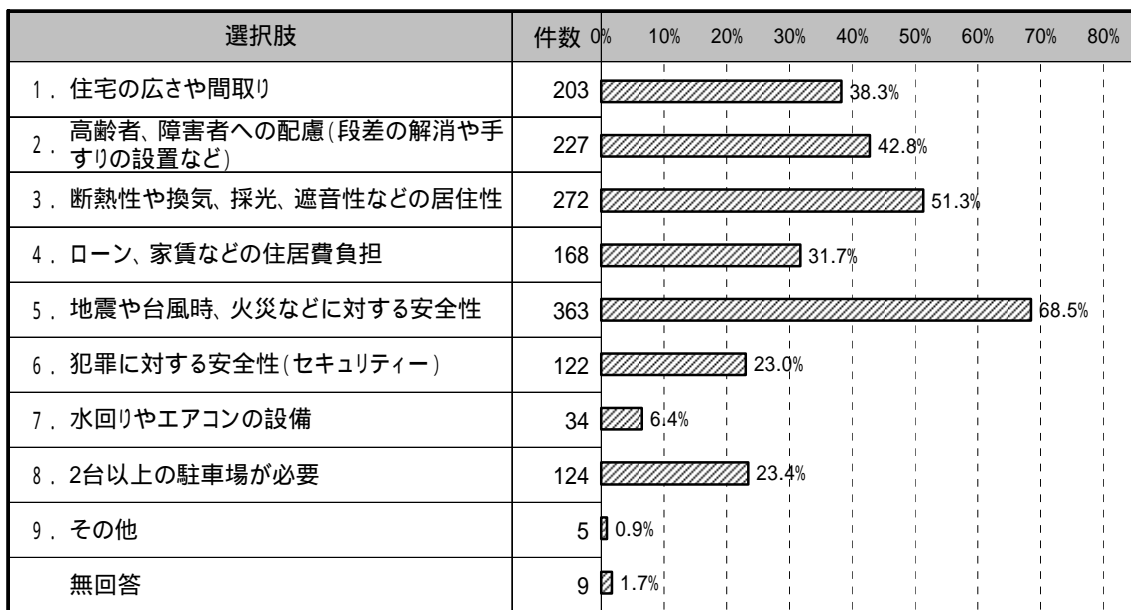
「親族と同居する」が最も多く（22.3%）、次いで、「特にこだわらない」（22.0%）、「親族の近くに住む」（20.6%）となっています。



住まいへの対策

「地震や台風時、火災などに対する安全性」が最も多く（68.5%）、次いで「断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性」（51.3%）、「高齢者、障害者への配慮（段差の解消や手すりの設置など）」（42.8%）があります。

地区別にみると、各地区とも「地震や台風時、火災などに対する安全性」の割合が高いです。また、米沢地区では他地区に比べて「2台以上の駐車場が必要」の割合が高くなっており、湖東地区では、「ローン、家賃などの住居費負担」の割合が高くなっています。



(複数回答)

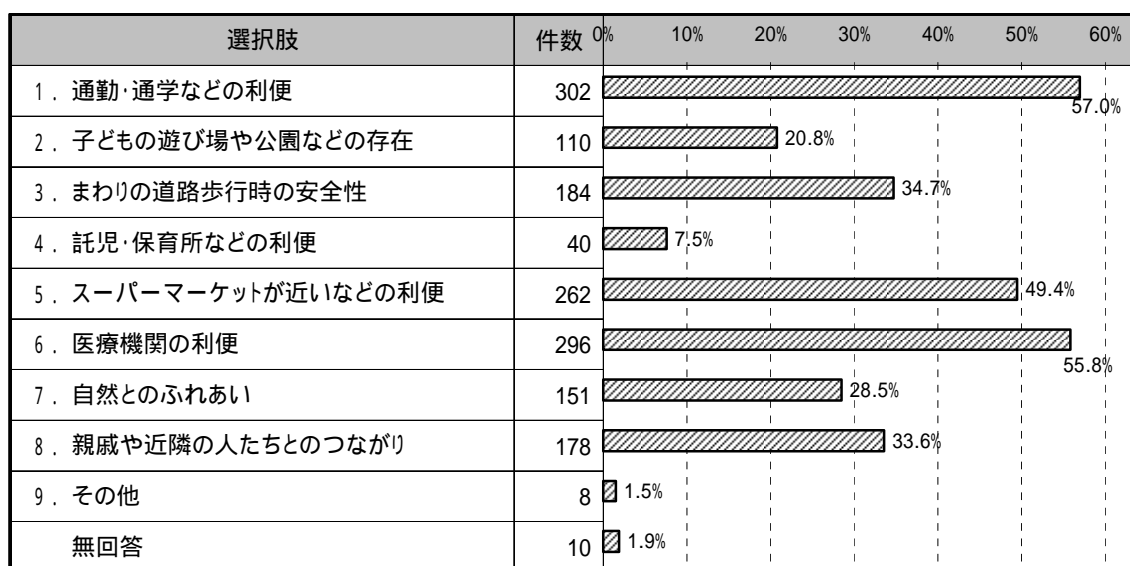
選択肢	ちの地区		宮川地区		米沢地区		中大塩地区		豊平地区		玉川地区		泉野地区		金沢地区		湖東地区		北山地区	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
1. 住宅の広さや間取り	42	37.8%	39	33.3%	8	25.0%	12	37.5%	19	44.2%	45	46.9%	5	35.7%	10	37.0%	8	44.4%	14	40.0%
2. 高齢者、障害者への配慮(段差の解消や手すりの設置など)	50	45.0%	54	46.2%	12	37.5%	15	46.9%	10	23.3%	47	49.0%	4	28.6%	13	48.1%	5	27.8%	15	42.9%
3. 断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性	63	56.8%	60	51.3%	15	46.9%	13	40.6%	27	62.8%	43	44.8%	8	57.1%	15	55.6%	12	66.7%	14	40.0%
4. ローン、家賃などの住居費負担	35	31.5%	41	35.0%	12	37.5%	8	25.0%	15	34.9%	27	28.1%	3	21.4%	9	33.3%	9	50.0%	8	22.9%
5. 地震や台風時、火災などに対する安全性	79	71.2%	91	77.8%	24	75.0%	19	59.4%	21	48.8%	62	64.6%	10	71.4%	17	63.0%	10	55.6%	27	77.1%
6. 犯罪に対する安全性(セキュリティー)	25	22.5%	28	23.9%	6	18.8%	6	18.8%	15	34.9%	22	22.9%	4	28.6%	3	11.1%	3	16.7%	8	22.9%
7. 水回りやエアコンの設備	9	8.1%	4	3.4%	0	0.0%	4	12.5%	5	11.6%	5	5.2%	0	0.0%	2	7.4%	0	0.0%	4	11.4%
8. 2台以上の駐車場が必要	25	22.5%	31	26.5%	13	40.6%	8	25.0%	1	2.3%	27	28.1%	4	28.6%	8	29.6%	2	11.1%	3	8.6%
9. その他	0	0.0%	2	1.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%	2	7.4%	0	0.0%	0	0.0%
無回答	3	2.7%	0	0.0%	1	3.1%	2	6.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.9%

最も割合が高い
 2番目に割合が高い
 3番目に割合が高い

住環境への対策

「通勤・通学などの利便」が最も多く(57.0%)、次いで「医療機関の利便」(55.8%)、「スーパーマーケットが近いなどの利便」(49.4%)となっています。

地区別にみても、各地区ともこれら3つの意見が多いですが、米沢地区では「親戚や近隣の人たちとのつながり」の割合が高く、豊平地区では「自然とのふれあい」の割合が高く、湖東地区では「まわりの道路歩行時の安全性」の割合が高くなっています。



(複数回答)

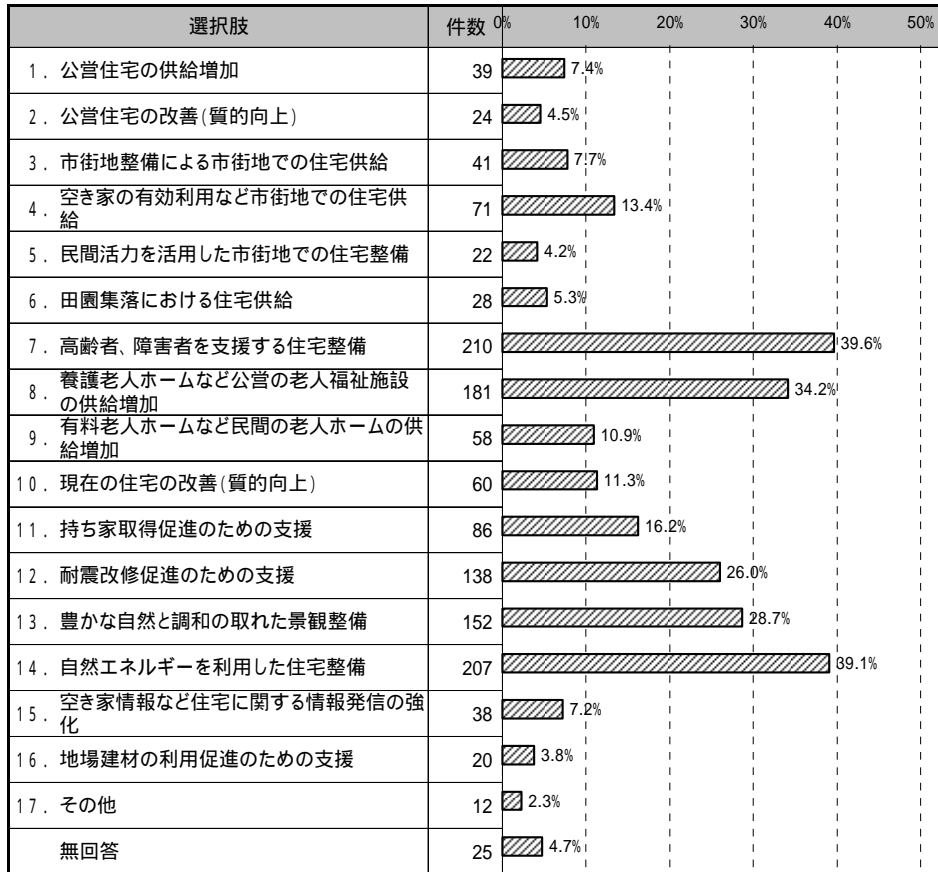
選択肢	ちの地区		宮川地区		米沢地区		中大塩地区		豊平地区		玉川地区		泉野地区		金沢地区		湖東地区		北山地区	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
1. 通勤・通学などの利便	54	48.6%	64	54.7%	19	59.4%	19	59.4%	23	53.5%	56	58.3%	7	50.0%	23	85.2%	12	66.7%	22	62.9%
2. 子どもの遊び場や公園などの存在	34	30.6%	25	21.4%	8	25.0%	7	21.9%	7	16.3%	21	21.9%	0	0.0%	4	14.8%	2	11.1%	2	5.7%
3. まわりの道路歩行時の安全性	47	42.3%	43	36.8%	9	28.1%	10	31.3%	16	37.2%	34	35.4%	3	21.4%	6	22.2%	8	44.4%	7	20.0%
4. 託児・保育所などの利便	11	9.9%	5	4.3%	3	9.4%	5	15.6%	4	9.3%	7	7.3%	0	0.0%	2	7.4%	1	5.6%	2	5.7%
5. スーパーマーケットが近いなどの利便	61	55.0%	65	55.6%	17	53.1%	19	59.4%	16	37.2%	38	39.6%	8	57.1%	14	51.9%	5	27.8%	18	51.4%
6. 医療機関の利便	59	53.2%	67	57.3%	14	43.8%	19	59.4%	27	62.8%	56	58.3%	8	57.1%	14	51.9%	10	55.6%	20	57.1%
7. 自然とのふれあい	22	19.8%	25	21.4%	8	25.0%	6	18.8%	20	46.5%	37	38.5%	5	35.7%	9	33.3%	5	27.8%	14	40.0%
8. 親戚や近隣の人たちとのつながり	28	25.2%	54	46.2%	16	50.0%	6	18.8%	10	23.3%	35	36.5%	4	28.6%	7	25.9%	6	33.3%	10	28.6%
9. その他	2	1.8%	1	0.9%	1	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.1%	2	7.4%	1	5.6%	0	0.0%
無回答	3	2.7%	0	0.0%	1	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	2	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.9%

最も割合が高い
 2番目に割合が高い
 3番目に割合が高い

力を入れるべき住宅政策

「高齢者、障害者を支援する住宅整備」が最も多い意見で（39.6%）、次いで「自然エネルギーを利用した住宅設備」（39.1%）、「養護老人ホームなど公営の老人福祉施設の供給増加」（34.2%）となっています。

地区別にみると、金沢地区及び湖東地区では「耐震改修促進のための支援」の割合が高くなっています。



(複数回答)

選択肢	ちの地区		宮川地区		米沢地区		中大塚地区		豊平地区		玉川地区		泉野地区		金沢地区		湖東地区		北山地区	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
1. 公営住宅の供給増加	7	6.3%	10	8.5%	3	9.4%	1	3.1%	4	9.3%	5	5.2%	0	0.0%	2	7.4%	2	11.1%	5	14.3%
2. 公営住宅の改善(質的向上)	7	6.3%	6	5.1%	1	3.1%	1	3.1%	2	4.7%	5	5.2%	0	0.0%	1	3.7%	0	0.0%	1	2.9%
3. 市街地整備による市街地での住宅供給	9	8.1%	8	6.8%	5	15.6%	3	9.4%	0	0.0%	14	14.6%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.9%
4. 空き家の有効利用など市街地での住宅供給	14	12.6%	19	16.2%	3	9.4%	3	9.4%	8	18.6%	14	14.6%	1	7.1%	2	7.4%	1	5.6%	4	11.4%
5. 民間活力を活用した市街地での住宅整備	9	8.1%	5	4.3%	0	0.0%	0	0.0%	2	4.7%	2	2.1%	0	0.0%	1	3.7%	2	11.1%	1	2.9%
6. 田園集落における住宅供給	5	4.5%	5	4.3%	0	0.0%	0	0.0%	5	11.6%	6	6.3%	1	7.1%	1	3.7%	2	11.1%	2	5.7%
7. 高齢者、障害者を支援する住宅整備	37	33.3%	50	42.7%	11	34.4%	15	46.9%	15	34.9%	45	46.9%	6	42.9%	11	40.7%	5	27.8%	14	40.0%
8. 養護老人ホームなど公営の老人福祉施設の供給増加	38	34.2%	37	31.6%	11	34.4%	12	37.5%	9	20.9%	35	36.5%	3	21.4%	11	40.7%	5	27.8%	19	54.3%
9. 有料老人ホームなど民間の老人ホームの供給増加	16	14.4%	9	7.7%	1	3.1%	4	12.5%	2	4.7%	13	13.5%	1	7.1%	4	14.8%	1	5.6%	7	20.0%
10. 現在の住宅の改善(質的向上)	11	9.9%	14	12.0%	2	6.3%	6	18.8%	7	16.3%	11	11.5%	1	7.1%	4	14.8%	2	11.1%	1	2.9%
11. 持ち家取得促進のための支援	20	18.0%	23	19.7%	9	28.1%	4	12.5%	5	11.6%	15	15.6%	0	0.0%	5	18.5%	2	11.1%	2	5.7%
12. 耐震改修促進のための支援	26	23.4%	31	26.5%	10	31.3%	8	25.0%	11	25.6%	22	22.9%	2	14.3%	9	33.3%	7	38.9%	10	28.6%
13. 豊かな自然と調和の取れた景観整備	22	19.8%	29	24.8%	10	31.3%	9	28.1%	17	39.5%	37	38.5%	8	57.1%	9	33.3%	2	11.1%	7	20.0%
14. 自然エネルギーを利用した住宅整備	46	41.4%	52	44.4%	19	59.4%	7	21.9%	14	32.6%	32	33.3%	7	50.0%	9	33.3%	6	33.3%	13	37.1%
15. 空き家情報など住宅に関する情報発信の強化	16	14.4%	8	6.8%	0	0.0%	1	3.1%	1	2.3%	4	4.2%	2	14.3%	2	7.4%	0	0.0%	3	8.6%
16. 地場建材の利用促進のための支援	5	4.5%	4	3.4%	1	3.1%	1	3.1%	2	4.7%	2	2.1%	1	7.1%	1	3.7%	1	5.6%	1	2.9%
17. その他	1	0.9%	1	0.9%	3	9.4%	1	3.1%	0	0.0%	1	1.0%	1	7.1%	1	3.7%	1	5.6%	2	5.7%
無回答	7	6.3%	2	1.7%	1	3.1%	3	9.4%	3	7.0%	3	3.1%	1	7.1%	1	3.7%	1	5.6%	2	5.7%

最も割合が高い
2番目に割合が高い
3番目に割合が高い

(2) 市営住宅居住者アンケート

市営住宅居住者から見た住環境・住生活について意向を把握するために、無作為抽出によるアンケート調査を実施し、その結果を解析します。

具体的には、以下のとおりです。

実施概要

実施期間	平成 20 年 8 月 7 日～平成 20 年 8 月 25 日
対象者	本市の市営住宅居住者全世帯（247 世帯）を対象
調査内容	基礎情報、世帯情報、住宅情報、賃貸情報、居住環境、住み替え、高齢期について、要望、その他住生活基本計画策定の上で必要と思われる事項

配布・回収状況

	配布数	回収数	回収率
市営住宅	247 通	131 通	53.0%

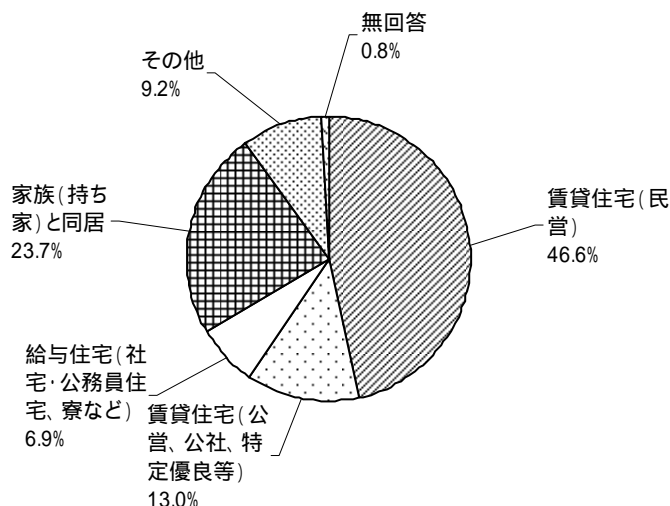
ア 現在の住まい

従前の民営賃貸住宅の過大な家賃が市営住宅への申込理由の多数を占めています

以前の住まい

以前の住まいは、約半数（46.6%）が「賃貸住宅（民営）」と最も多く、次いで「家族（持ち家）と同居」が23.7%となっています。

選択肢	件数	比率
1. 賃貸住宅（民営）	61	46.6%
2. 賃貸住宅（公営、公社、特定優良等）	17	13.0%
3. 給与住宅（社宅・公務員住宅、寮など）	9	6.9%
4. 家族（持ち家）と同居	31	23.7%
5. その他	12	9.2%
無回答	1	0.8%
計	131	100.0%

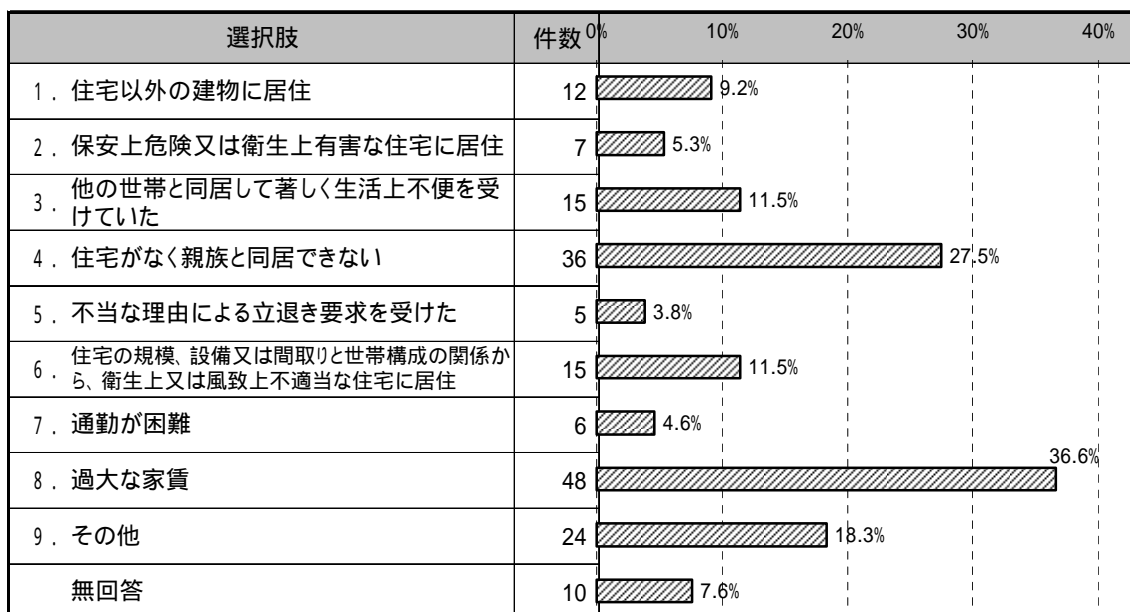


申込み倍率の考慮

現在お住まいの市営住宅へ申し込む際、倍率について考慮したかについては、「考慮した」が48.9%と約半数を占めており、できるだけ入居しやすい市営住宅を選んで申込みを行ったと想定されます。

市営住宅への申込みの理由

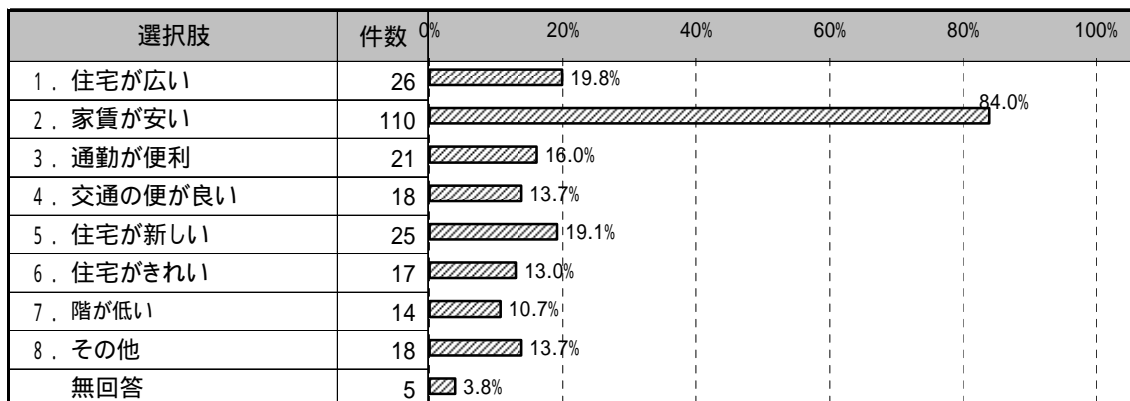
現在お住まいの市営住宅への申込み理由として最も多い理由が「過大な家賃」（36.6%）で、次いで「住宅がなく親族と同居できない」（27.5%）です。



（複数回答）

現在の住まいの選択理由

現在お住まいの選択理由として、「家賃が安い」が84.0%と最も多く、家賃が選択の際の決定的な判断基準となっています。

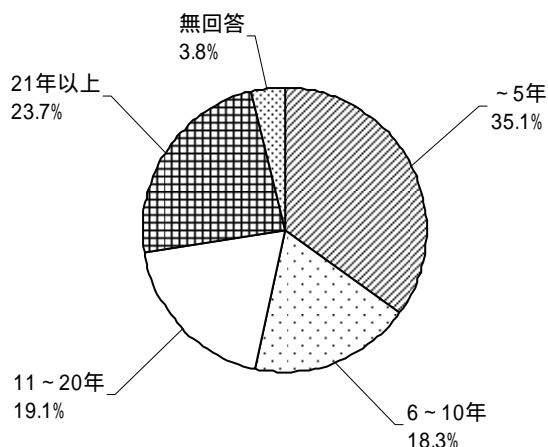


(複数回答)

現在の住まいの居住年数

現在の住まいの居住年数については、「5年未満」が35.1%と最も多く、次いで「21年以上」が23.7%です。

選択肢	件数	比率
1. ~5年	46	35.1%
2. 6~10年	24	18.3%
3. 11~20年	25	19.1%
4. 21年以上	31	23.7%
無回答	5	3.8%
計	131	100.0%



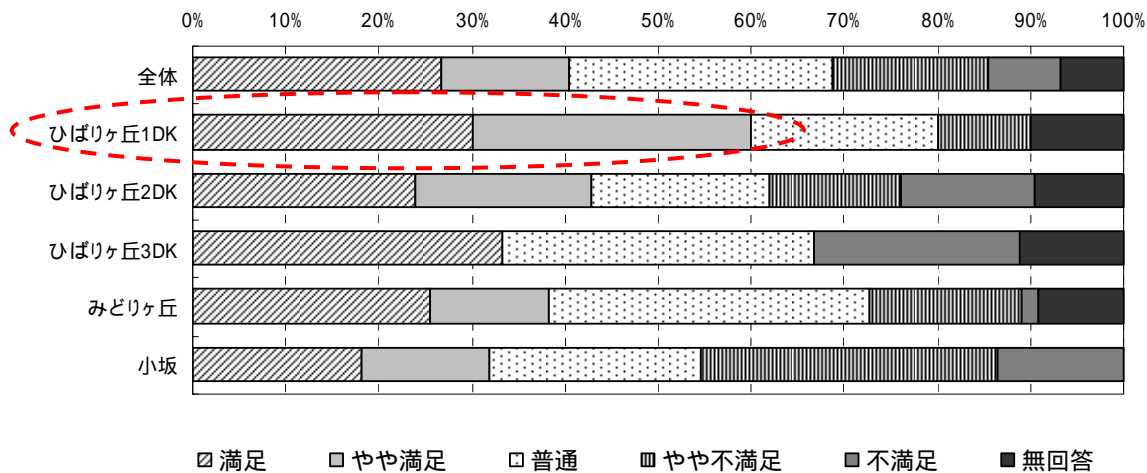
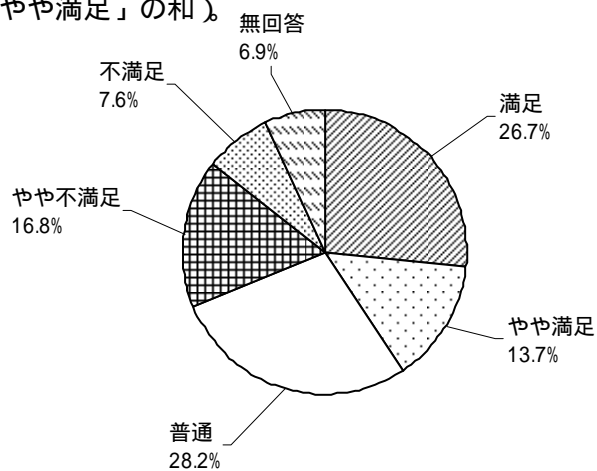
イ 住環境

一定の満足度はありますが、立地や建物の老朽化に対する不満があります

満足度

現在の住まいの市営住宅の満足度については、約 4 割は満足度が高い（「満足（26.7%）」、「やや満足（13.7%）」）ですが、約 2 割は満足度が低い（「やや不満足（16.8%）」、「不満足（7.6%）」）です。市営住宅別にみると、「ひばりヶ丘 1DK」の満足度が最も高いです（「満足」と「やや満足」の和）。

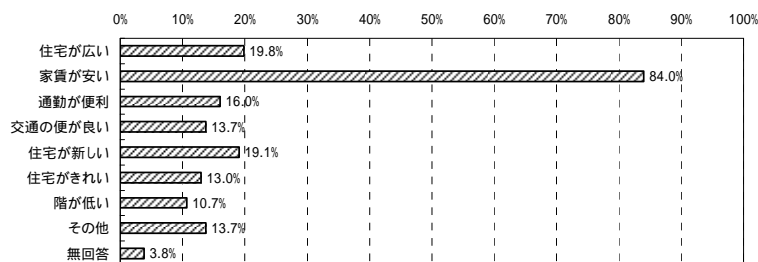
選択肢	件数	比率
1. 満足	35	26.7%
2. やや満足	18	13.7%
3. 普通	37	28.2%
4. やや不満足	22	16.8%
5. 不満足	10	7.6%
無回答	9	6.9%
計	131	100.0%



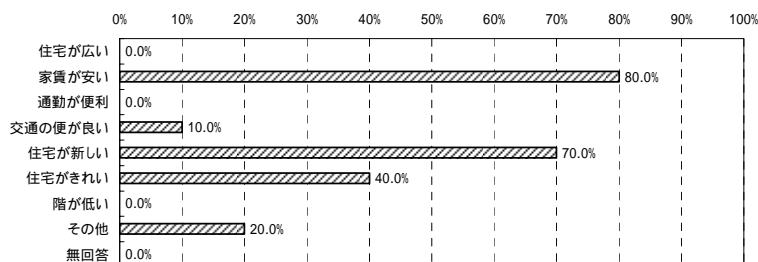
各団地の入居理由をみると、全体的に、「家賃が安い」が最も多いです。

その他では、ひばりヶ丘1DKでは、「住宅が新しい」「住宅がきれい」が多いです。ひばりヶ丘2DKも同様に、「住宅が新しい」「住宅がきれい」が多いです。ひばりヶ丘3DKでは、「住宅が広い」が多いです。みどりヶ丘では、「家賃が安い」以外の意見はあまりないです。小坂では、「住宅が広い」「通勤が便利」が多いです。

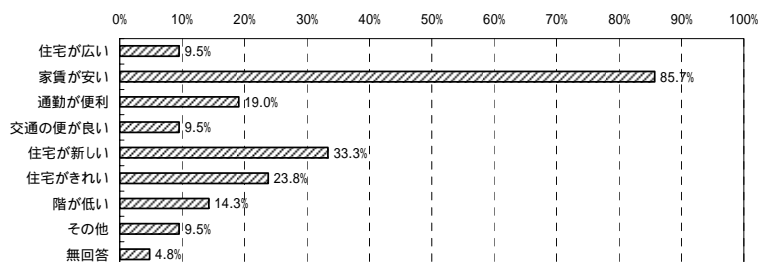
【全体】



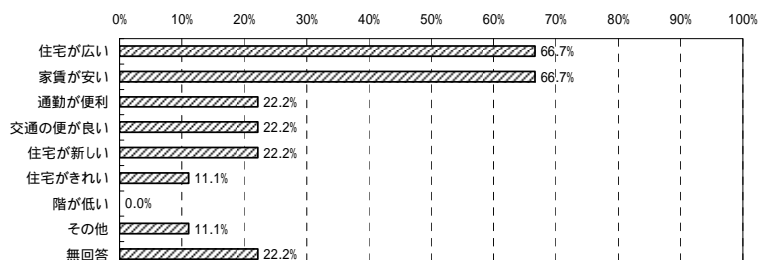
【ひばりヶ丘1DK】



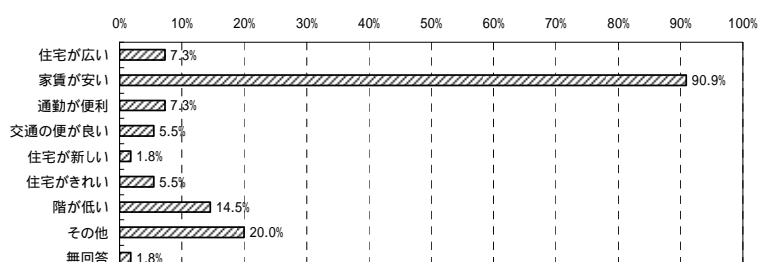
【ひばりヶ丘2DK】



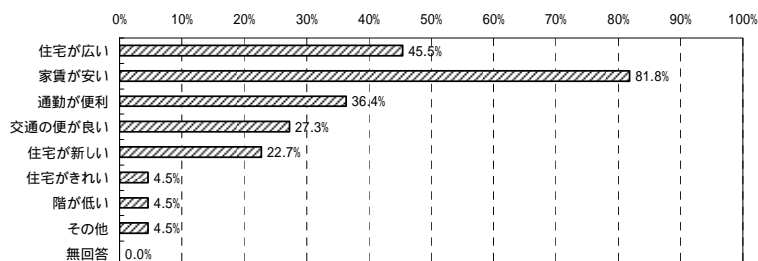
【ひばりヶ丘3DK】



【みどりヶ丘】

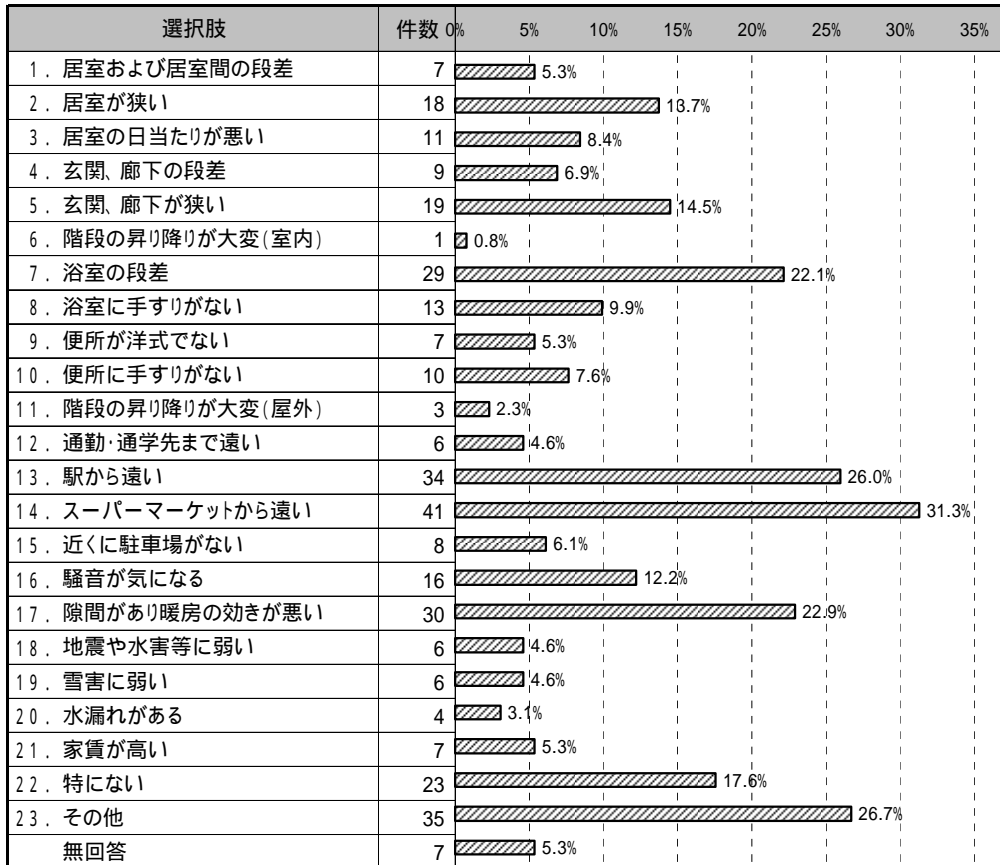


【小坂】



不便・不満だと感じる点

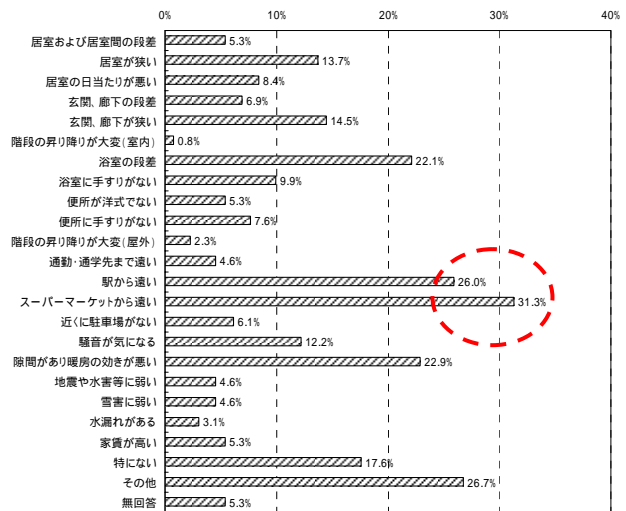
現在の住まいの市営住宅における不便・不満だと感じる点については、「スーパーマーケットから遠い」(31.3%)や「駅から遠い」(26.0%)といった立地面に対する点が多く、その他にも、「隙間があり暖房の効きが悪い」や「浴室の段差」、「階段、廊下が狭い」といった物理的・社会的老朽化に対する点も多く挙げられています。



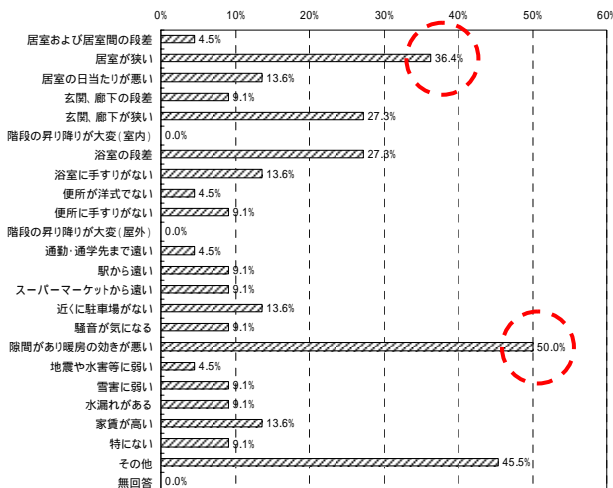
(複数回答)

市営住宅の満足度別に不便・不満に感じる点を見ると、全体では、先述したように「スーパーマーケットから遠い」や「駅から遠い」といった立地面に対する意見が多いですが、市営住宅の満足度が「やや不満」「不満」では、それらの意見よりも、「居室が狭い」「浴室の段差」「隙間があり暖房の効きが悪い」といった建物や設備に関する意見が多数を占めています。市営住宅への満足度向上のためには、市営住宅の改善が必要となります。

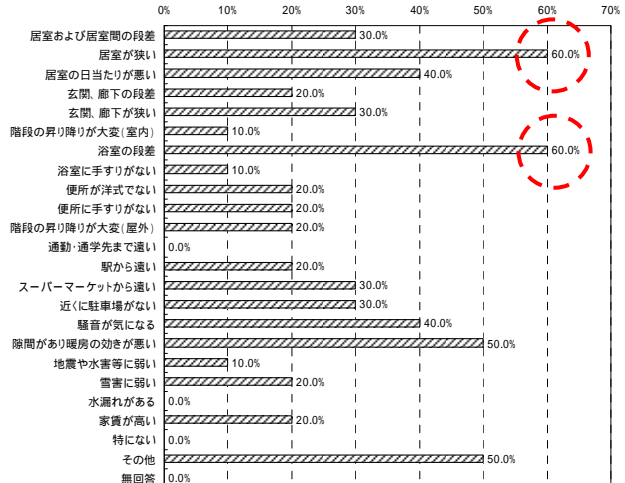
【全体】



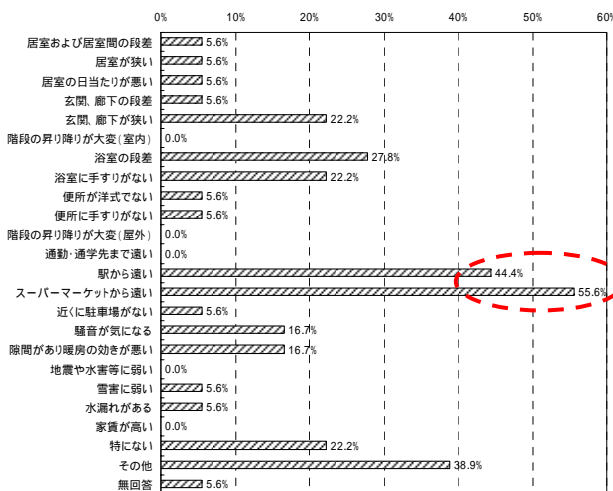
【やや不満】



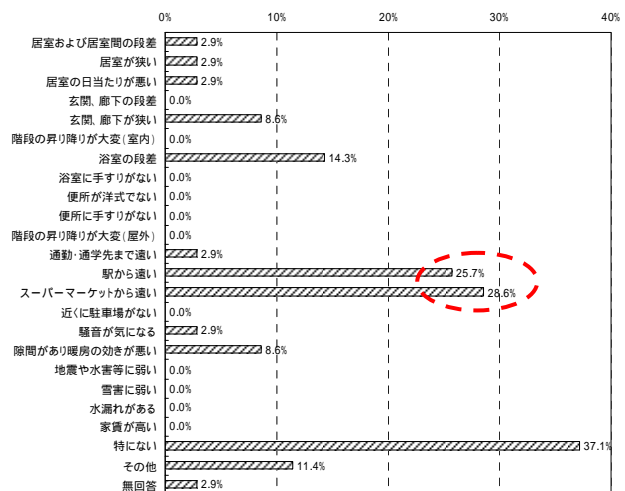
【不満】



【やや満足】



【満足】

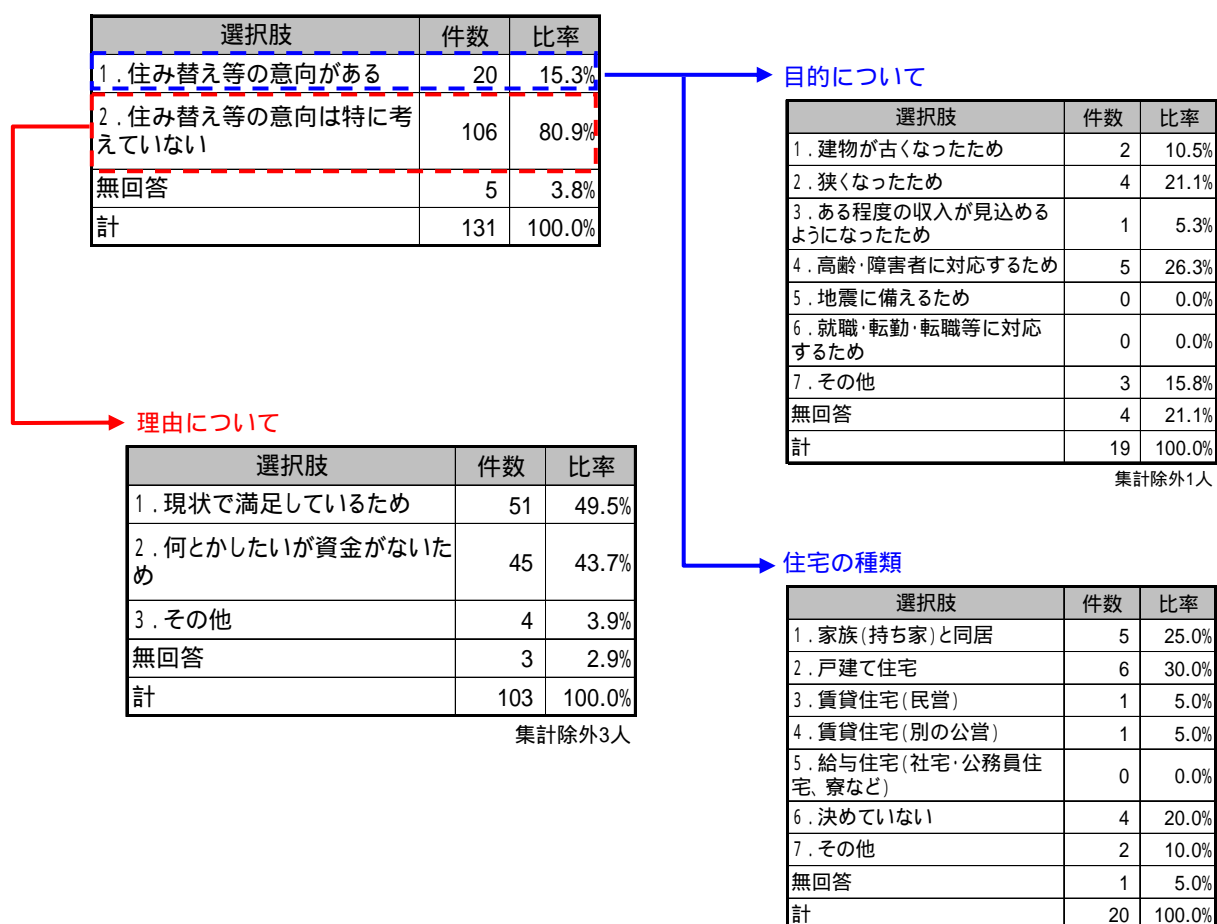


ウ 住み替えの意向

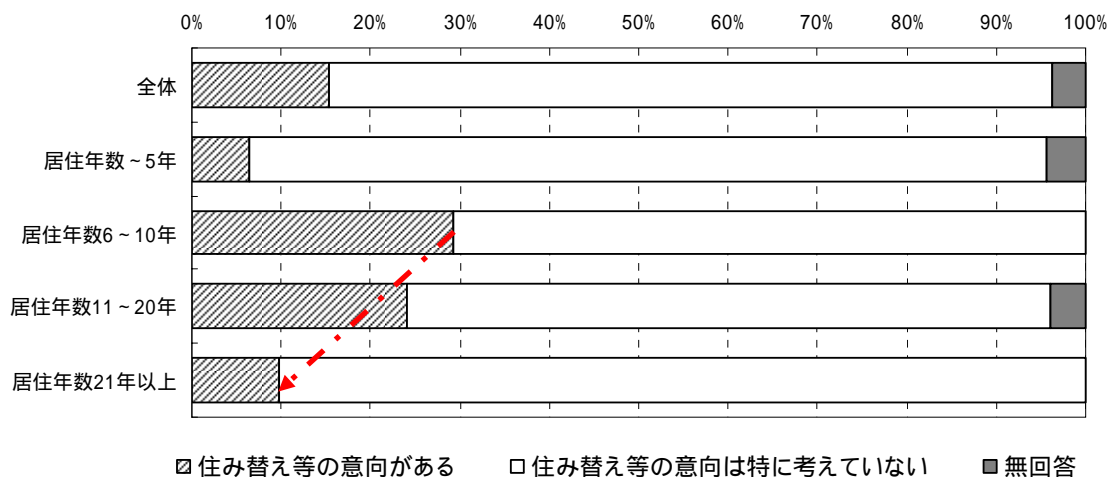
現状に満足している意向なしと資金不足による住み替え不可があります

現在お住まいの市営住宅から住み替え等の意向については、約 8 割が「住み替え等の意向は特に考えていない」でした。その理由としては、「現状で満足しているため」と「何とかしたいが資金がないため」が主な理由です。

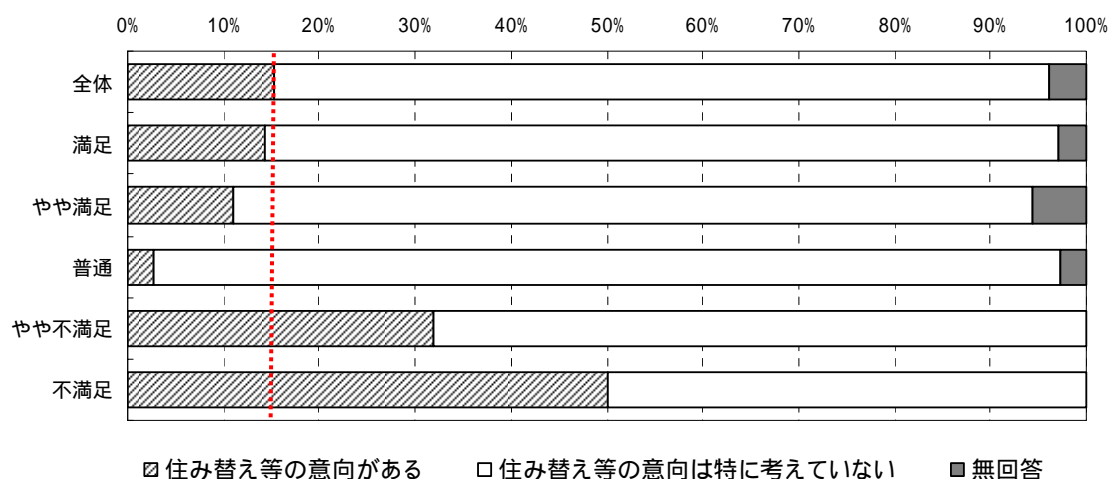
一方、住み替えの意向がある主な目的は、「高齢・障害者に対応するため」や「狭くなったため」、「建物が古くなったため」などです。また、住み替えの住宅の種類については、「戸建て住宅」が多く、賃貸住宅への住み替え意向は少ないです。



居住年数ごとの住み替えの意向については、全体に対して、居住年数が6～10年と11～20年の割合が高くなっています。しかし、居住年数が21年以上では、全体を下回っています。一定の期間住み続けると、住み替えの意向が低下していくと考えられます。



市営住宅の満足度別の住み替え意向については、全体に対して、「満足」「やや満足」「普通」については、「住み替えの意向がある」割合は低く、「やや不満足」「不満足」については、その割合は高くなっています。市営住宅への満足度の低さが住み替え意向の意識高揚の誘因となっていると考えられます。

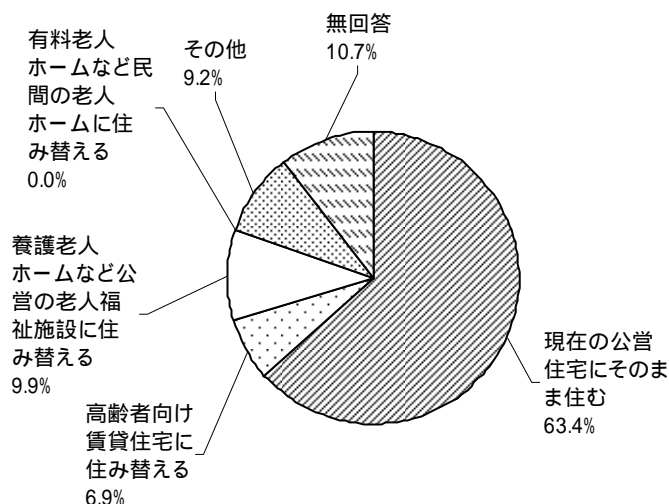


エ その他住まいに関すること

現在の住宅に快適に住み続けられることを望んでいる割合が多いです

高齢期の望ましい住居形態

「現在の公営住宅にそのまま住む」との回答が最も多く（63.4%）、多くの人が現在の住まいに継続して居住できる事を望んでいます。



市営住宅への対策

市営住宅への必要だと思う対策については、「高齢者、障害者への配慮（段差の解消や手すりの設置など）」や「家賃の設定金額」といった意見が最も多く、その他に「断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性」や「地震や台風、火災などに対する安全性」などが挙げられています。

選択肢	件数	割合
1. 住宅の広さや間取り	35	26.7%
2. 高齢者、障害者への配慮（段差の解消や手すりの設置など）	56	42.7%
3. 断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性	47	35.9%
4. 家賃の設定金額	56	42.7%
5. 地震や台風、火災などに対する安全性	42	32.1%
6. 犯罪に対する安全性（セキュリティー）	30	22.9%
7. 水回りやエアコンの設備関係	20	15.3%
8. 駐車場の附帯	19	14.5%
9. その他	5	3.8%
無回答	14	10.7%

（複数回答）

(3) 総合計画基礎調査

茅野市総合計画策定基礎調査報告書より、住生活に関するアンケート結果を抜粋して住民の意識の把握をおこないます。

【調査地域】

茅野市全域

【調査対象】

満 20 歳以上の市民

【標本数】

2,300 人

【抽出方法】

住民基本台帳による無作為抽出

【調査方法】

郵送回答方式

【調査期間】

平成 19 年 8 月 10 日 ~ 8 月 19 日

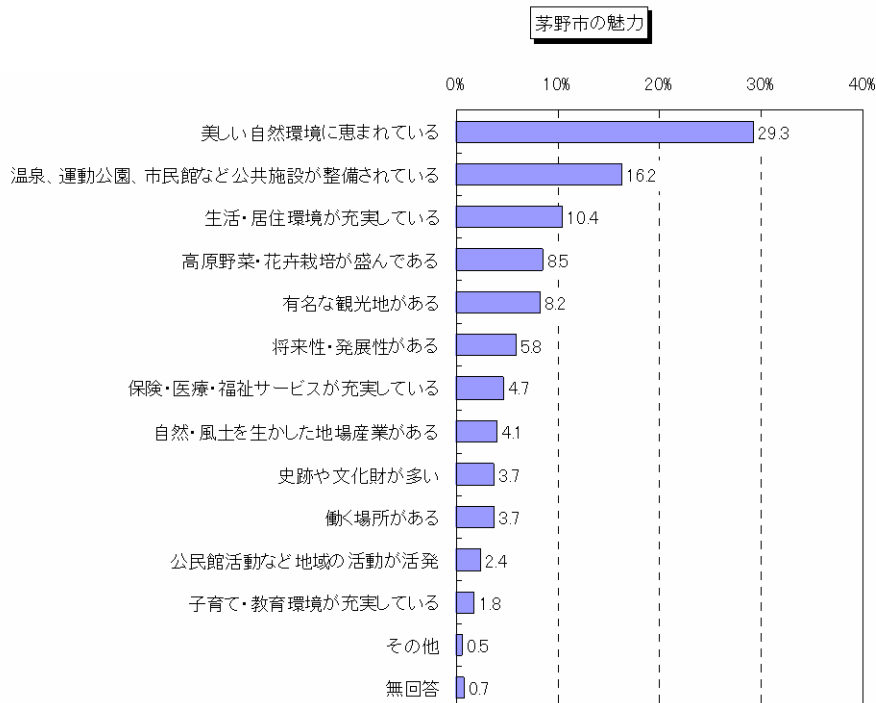
【回収結果】

回収数 696 件

回収率 30.3%

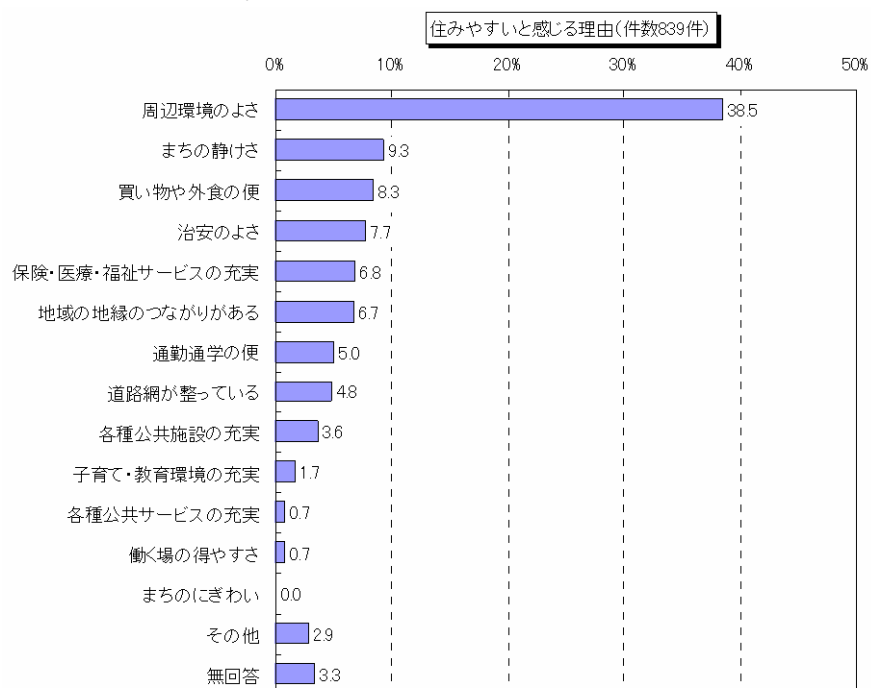
茅野市の魅力について

本市の魅力については、自然環境に恵まれていると感じている回答が約 3 割ありました。



住みやすいと感じる理由について

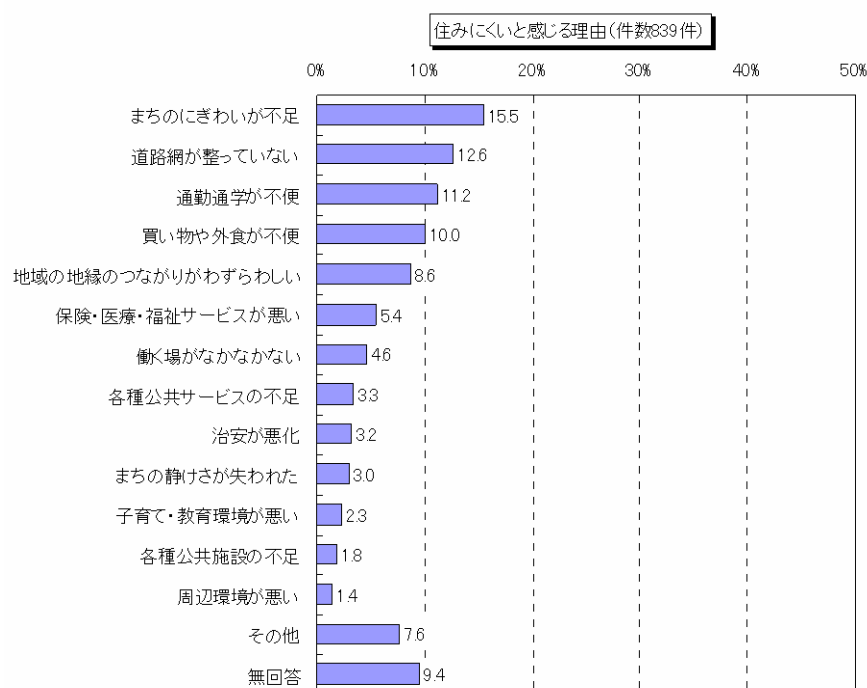
本市が住みやすいと感じる理由については、約 4 割の人が「周辺環境のよさ」と回答しています。前質問の本市の魅力についての「美しい自然環境に恵まれている」の回答と関連していると考えられます。



住みにくいと感ずる理由について

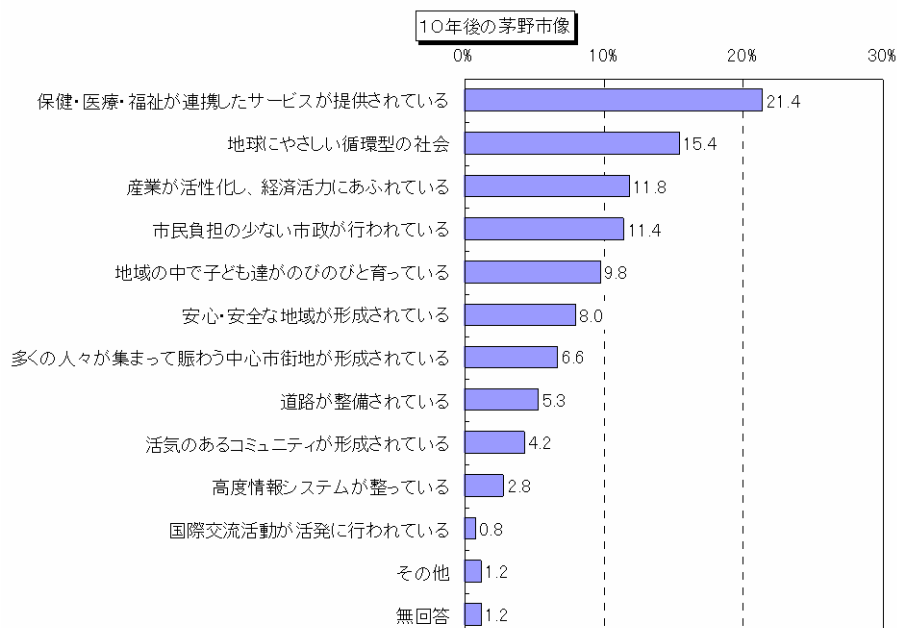
本市が住みにくいと感ずる理由について、最も多い理由として「まちのにぎわいが不足」、次いで「道路網が整っていない」が挙げられています。

道路整備については、市内の道路の整備率が半数に満たないという統計結果からもわかるように、今後の住生活の環境改善における課題と言えます。



10年後の茅野市像について

10年後にどのようなまちになればよいかとの質問に対して、最も回答が多かった意見としては、「保健・医療・福祉が連携したサービスが提供されている」ことでした。現在、高齢者の増加が傾向としてみられるため、これらのサービスは重要な課題として考えられます。



4. 事業者動向調査

本市の住宅に関する事業者から見た住宅供給（戸建て・賃貸）やリフォーム等についての動向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

具体的には、以下のとおりです。

実施概要

実施期間	平成 20 年 9 月 5 日～平成 20 年 9 月 20 日
対象者	本市の住宅に関する事業者の 253 社を対象
調査内容	戸建て及び賃貸物件数の動向、空家・空室の実態、最近の仲介物件の傾向、建築需要の動向、リフォーム需要の動向、その他

配布・回収状況

配布数	回収数	回収率
253 通	106 通	41.9%

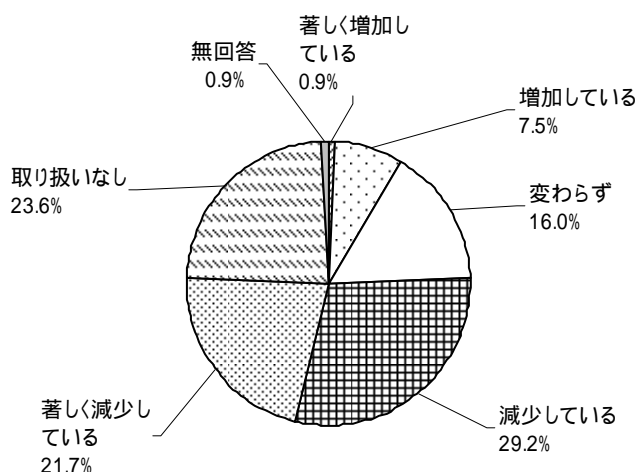
ア 戸建て及び賃貸物件数の動向

全体的に減少傾向にあり、特に戸建ての減少が顕著です

戸建て住宅の取り扱い物件の動向

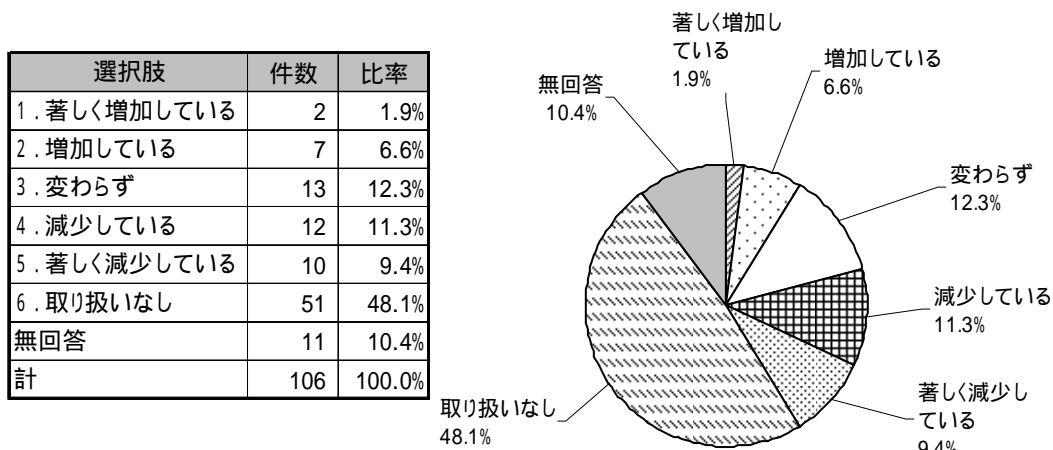
戸建て住宅の取り扱い物件は、「減少している」が最も多く（31 件）、次いで「取り扱いなし」（25 件）、「著しく減少している」（23 件）となっており、全体の約半数が減少状態にあります。

選択肢	件数	比率
1. 著しく増加している	1	0.9%
2. 増加している	8	7.5%
3. 変わらず	17	16.0%
4. 減少している	31	29.2%
5. 著しく減少している	23	21.7%
6. 取り扱いなし	25	23.6%
無回答	1	0.9%
計	106	100.0%



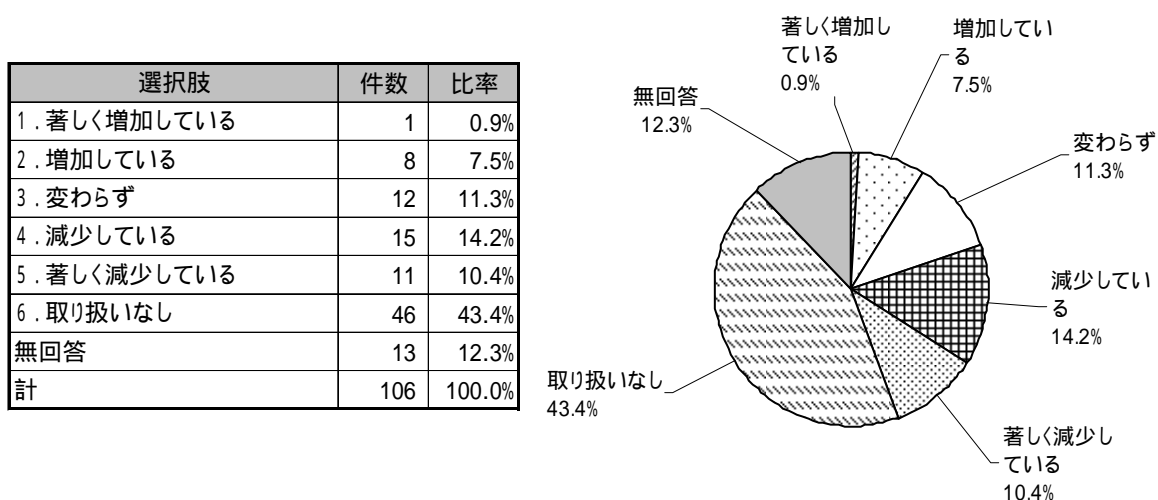
集合住宅（マンション等）の取り扱い物件の動向

集合住宅（マンション等）の取り扱い物件は、「取り扱いなし」（51件）を除くと「変わらず」が最も多く（13件）、次いで「減少している」（12件）、「著しく減少している」（10件）となっており、全体の約2割が減少状態にあります。



賃貸住宅の取り扱い物件の動向

賃貸住宅の取り扱い物件は、「取り扱いなし」（46件）を除くと「減少している」が最も多く（15件）、次いで「変わらず」（12件）、「著しく減少している」（11件）となっており、約2割強が減少状態にあります。



イ 最近の空家・空室の実態

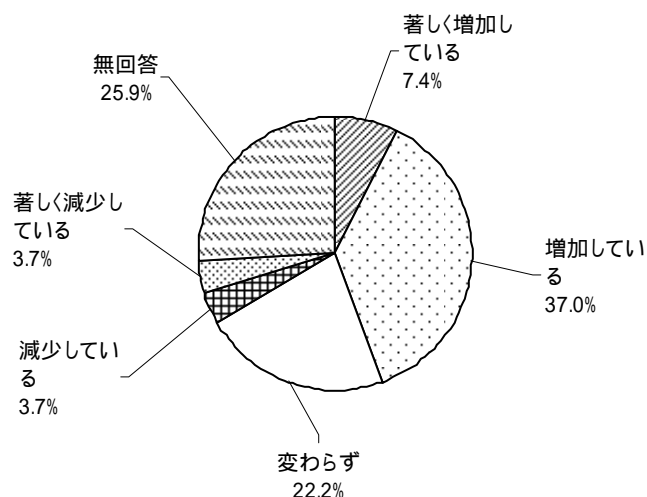
空家・空室の動向は増加傾向です

空家・空室の実態は、家賃や設備状況よりも、築年数や交通の便が大きく寄与していることが伺えます

空家・空室の動向

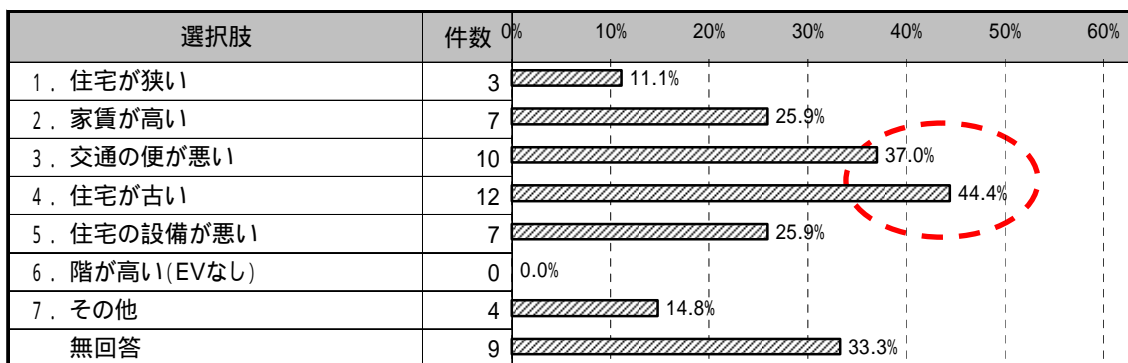
空家・空室は、「増加している」が最も多く（10件）、次いで「変わらず」（6件）となっており、増加傾向にあります。

選択肢	件数	比率
1. 著しく増加している	2	7.4%
2. 増加している	10	37.0%
3. 変わらず	6	22.2%
4. 減少している	1	3.7%
5. 著しく減少している	1	3.7%
無回答	7	25.9%
計	27	100.0%



空家・空室の物件概要

空家・空室の物件は、「住宅が古い」が最も多く（12件）、次いで「交通の便が悪い」（10件）となっています。家賃や設備状況よりも、築年数や交通の便が大きく寄与していることが伺えます。



ウ 最近の仲介物件の傾向

客層は、単身者（若者）の客層から、若年夫婦、若いファミリー世帯へと変化しています

入居先の選定においては、住宅の広さ・新しさや利便性が大きな条件となっています

最近の仲介物件における希望要件

最近の仲介物件における希望要件は、「家賃が安い」が最も多く（6件）次いで「住宅が新しい」（4件）となっています。

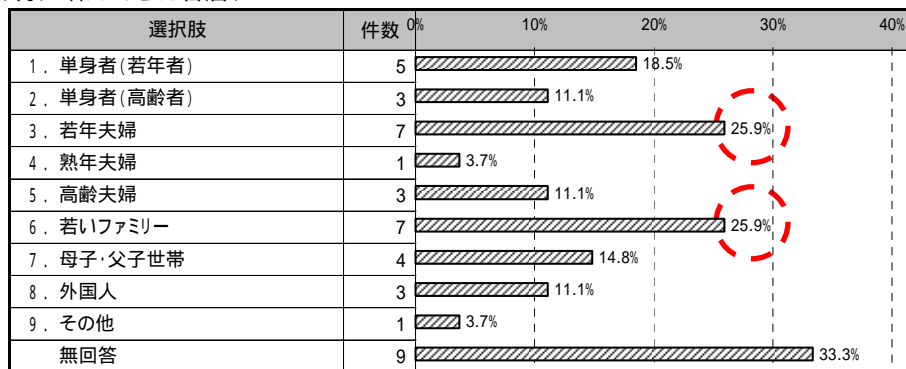
選択肢	件数	比率
1. 住宅が広い	2	8.7%
2. 家賃が安い	6	26.1%
3. 交通の便が良い	2	8.7%
4. 住宅が新しい	4	17.4%
5. 住宅の設備が充実している	0	0.0%
6. 低層階である	0	0.0%
7. その他	3	13.0%
無回答	6	26.1%
計	23	100.0%

集計除外4人

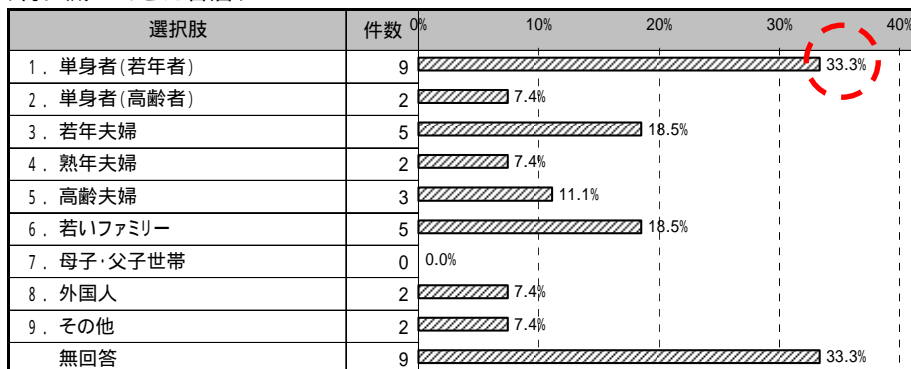
最近の賃貸住宅を探している客層

最近の賃貸住宅を探している客層のうち、特に増えてきたのは「若年夫婦」、「若いファミリー」（7件）が最も多く、次いで「単身者（若年者）」（5件）となっています。一方、特に減ってきたのは、「単身者（若年者）」（9件）が最も多く、次いで「若年夫婦」、「若いファミリー」（各5件）となっています。

〔特に増えてきた客層〕



〔特に減ってきた客層〕



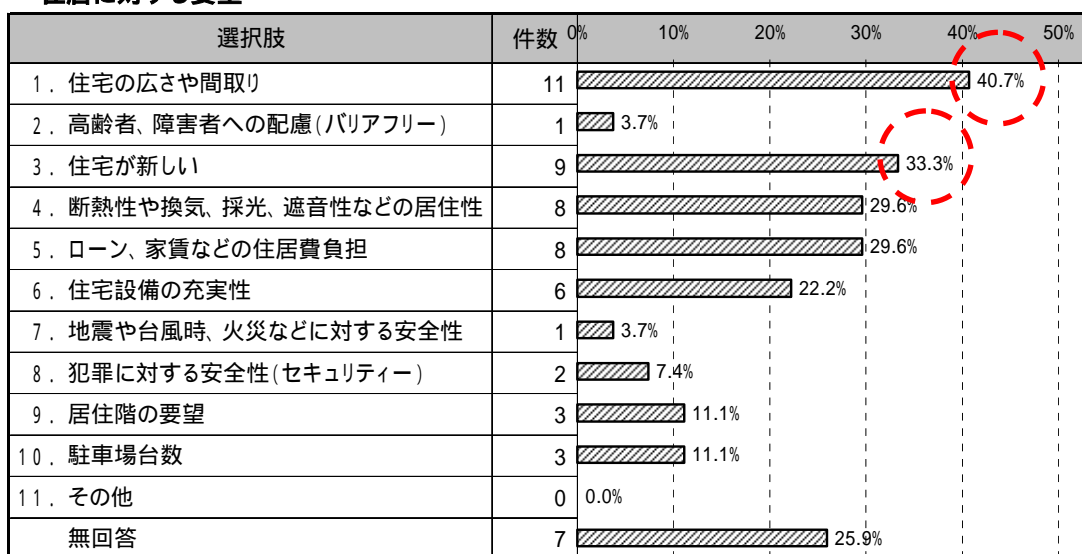
（複数回答）

入居先選定条件の動向

入居先の選定条件のうち、住居に対する要望は、「住宅の広さや間取り」（11件）が最も多く、次いで「住宅が新しい」（9件）となっています。

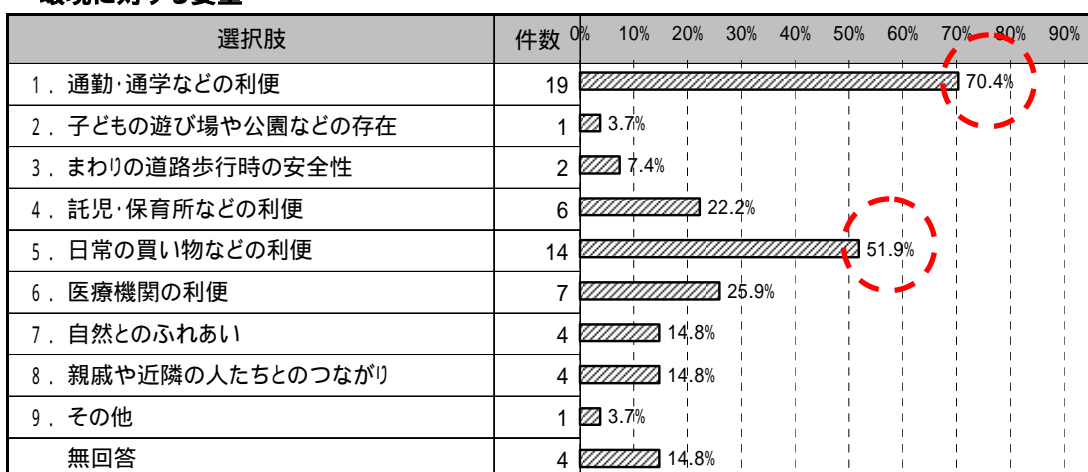
一方、環境に対する要望は、「通勤・通学などの利便」が最も多く（19件）、次いで「日常の買い物などの利便」（14件）となっており、立地環境に対する意見が多くなっています。

住居に対する要望



(複数回答)

環境に対する要望



(複数回答)

公営住宅との競合状況

公営住宅との競合状況は、ほとんど見受けられない状況です。

選択肢	件数	比率
1. 競合していない	19	70.4%
2. 競合している	2	7.4%
無回答	6	22.2%
計	27	100.0%

エ 建築需要の動向

建築工事は、若い夫婦、高齢者による増改築、リフォーム又は新築の需要が多いです

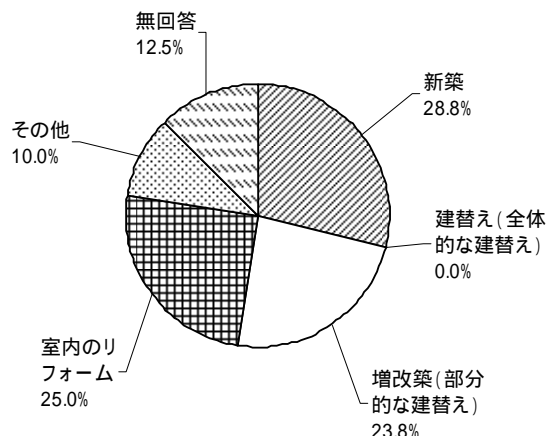
耐震改修に関する業務を取り扱っていない業者が多いです

建築工事の需要動向

建築工事の需要は、「新築」(23件)、「室内のリフォーム」(20件)、「増改築(部分的な建替え)」が同じような割合です。全体的な建替え需要は少ないと伺えます。

選択肢	件数	比率
1. 新築	23	28.8%
2. 建替え(全体的な建替え)	0	0.0%
3. 増改築(部分的な建替え)	19	23.8%
4. 室内のリフォーム	20	25.0%
5. その他	8	10.0%
無回答	10	12.5%
計	80	100.0%

集計除外2人

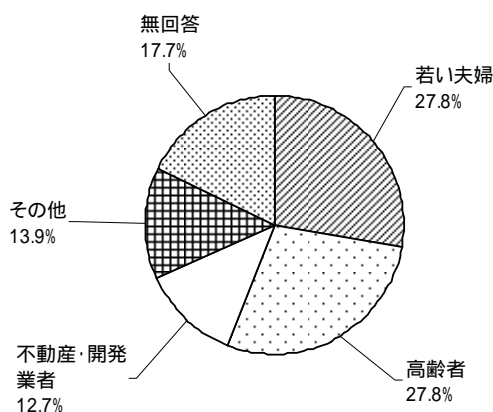


建築工事の発注者

建築工事の発注者は、「若い夫婦」、「高齢者」(22件)が最も多く、全体の約5割を占めている。

選択肢	件数	比率
1. 若い夫婦	22	27.8%
2. 高齢者	22	27.8%
3. 不動産・開発業者	10	12.7%
4. その他	11	13.9%
無回答	14	17.7%
計	79	100.0%

集計除外3人



耐震改修に対する状況

相談状況は「取り扱いなし」(28件)が最も多く、次いで「変わらず」(21件)増加している(12件)となっています。

工事依頼状況は「取り扱いなし」(25件)が最も多く、次いで「変わらず」(21件)となっています。

相談状況

選択肢	件数	比率
1. 著しく増加している	0	0.0%
2. 増加している	12	14.6%
3. 変わらず	21	25.6%
4. 減少している	5	6.1%
5. 著しく減少している	6	7.3%
6. 取り扱いなし	28	34.1%
無回答	10	12.2%
計	82	100.0%

工事依頼状況

選択肢	件数	比率
1. 著しく増加している	0	0.0%
2. 増加している	6	7.3%
3. 変わらず	21	25.6%
4. 減少している	10	12.2%
5. 著しく減少している	10	12.2%
6. 取り扱いなし	25	30.5%
無回答	10	12.2%
計	82	100.0%

オ リフォーム需要の動向

リフォーム需要の動向は増減さまざまです

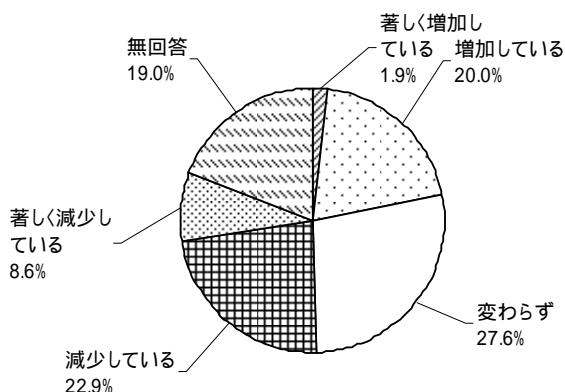
リフォームの実態は、101～300万円台で施設・設備の老朽化の改善が中心です

リフォーム需要の動向

リフォーム需要（発注数の増減）は、「変わらず」（29件）、次いで「減少している」（24件）、「増加している」（21件）となっており、その動向はさまざまです。

選択肢	件数	比率
1. 著しく増加している	2	1.9%
2. 増加している	21	20.0%
3. 変わらず	29	27.6%
4. 減少している	24	22.9%
5. 著しく減少している	9	8.6%
無回答	20	19.0%
計	105	100.0%

集計除外1人

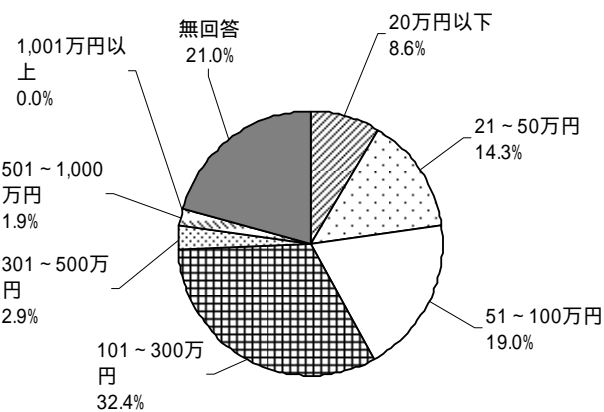


リフォームの価格

リフォームの価格帯の中心は101～300万円台です。

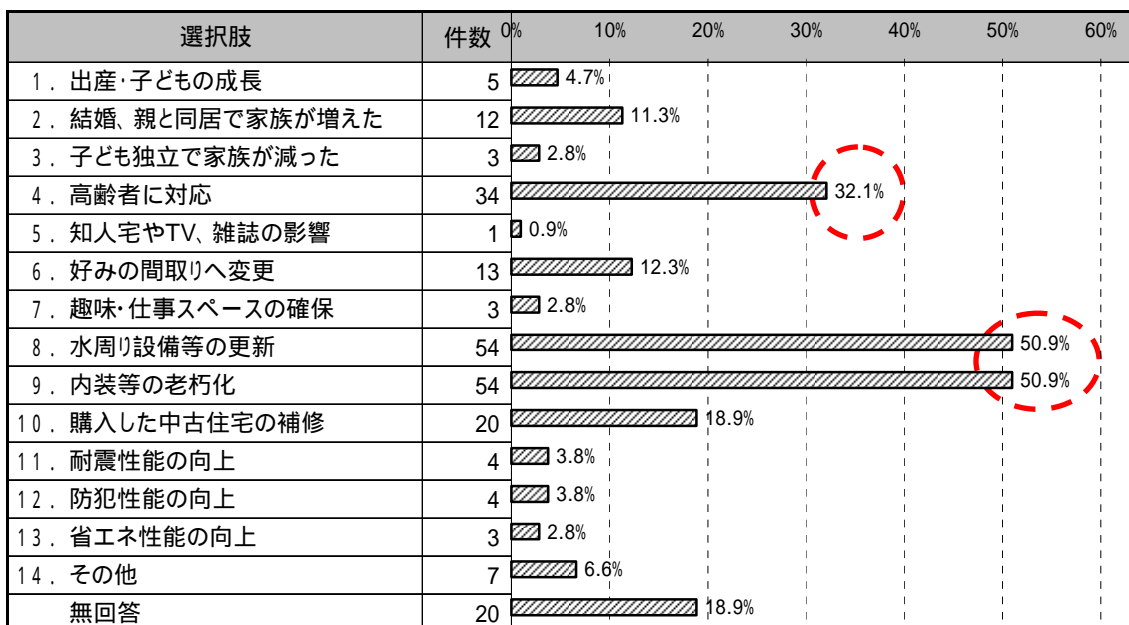
選択肢	件数	比率
1. 20万円以下	9	8.6%
2. 21～50万円	15	14.3%
3. 51～100万円	20	19.0%
4. 101～300万円	34	32.4%
5. 301～500万円	3	2.9%
6. 501～1,000万円	2	1.9%
7. 1,001万円以上	0	0.0%
無回答	22	21.0%
計	105	100.0%

集計除外1人



リフォームの依頼理由

リフォームの依頼理由は、「水周り設備等の更新」(54件)や「内装等の老朽化」(54件)が多く、次いで「高齢者に対応」(34件)となっています。施設・設備の老朽化の改善を理由とする意向が圧倒的に多いです。



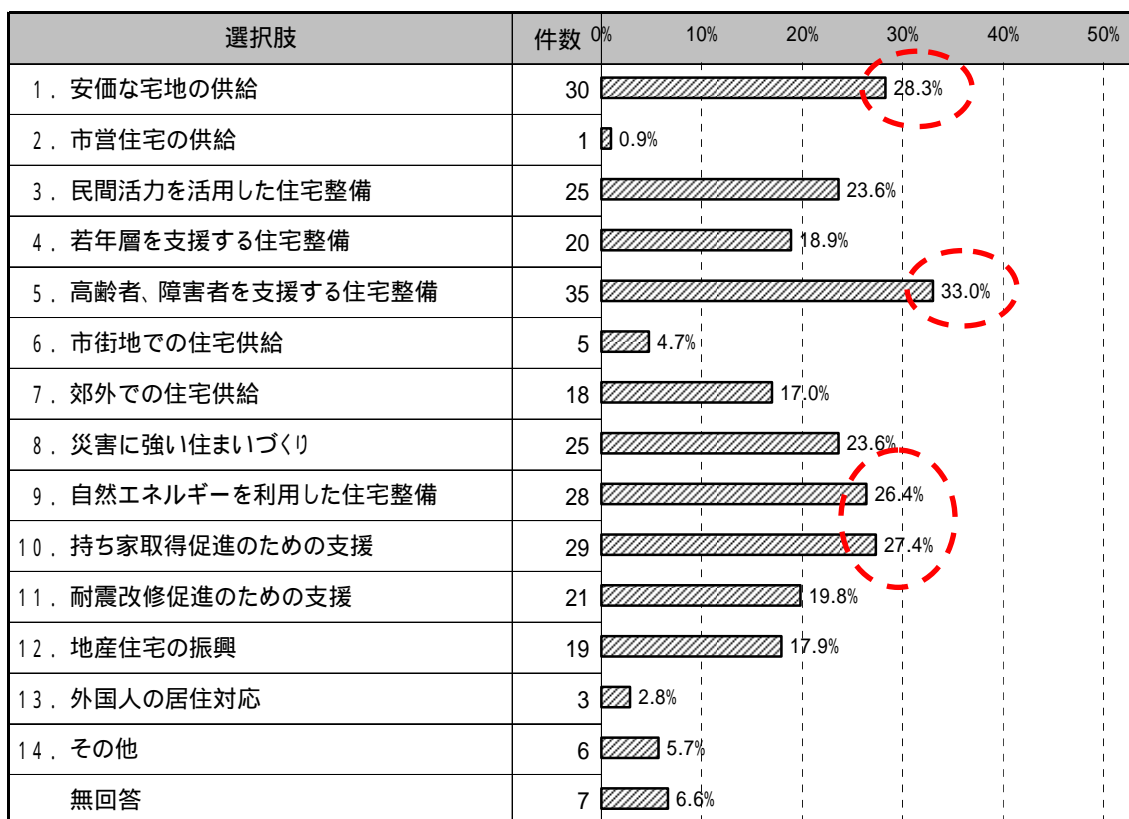
(複数回答)

カ その他住まいに関すること

高齢者、障害者を支援する住宅整備を求める意見が最も多いです

力を入れるべき住宅政策

行政側が今後、力を入れるべき住宅施策は、「高齢者、障害者を支援する住宅整備」が最も多く（35件）次いで「安価な宅地の供給」（30件）、「持ち家取得促進のための支援」（29件）、「自然エネルギーを利用した住宅整備」（28件）となっています。



（複数回答）

公営住宅の課題

公営住宅の課題は、「現状のままでよい」(39件)が多いものの、「このように変えるべき」(20件)との意向も多いです。

「このように変えるべき」の内訳は、低所得者・高齢者への支援などが多く見受けられます。

選択肢	件数	比率
1. 現状のままでよい	39	36.8%
2. このように変えるべき	20	18.9%
無回答	47	44.3%
計	106	100.0%

在来工法による建築が日本の風土気候に一番合っていると思いますが、若者のニーズには合わない ので現状に追従するしかないと思います。
老人世帯がうまく入居する方法の模索。収入が少ない老人世帯を入居できる様にすべき。
・建築確認の申請にかかる日数をもっと早くしてほしい。 ・リフォーム資金を個人でも安価にて貸し出してほしい。
なくてはならないが減少傾向にすべきであります。
本当に困っている人を対象にするべき。市営住宅で高級外車や高級車に乗っている者は入れるべき ではない。
広い間取り
災害に強い耐震の充実。お年寄のために若い人との共用できる住宅。お年寄のために体に負担のない 住居。太陽等自然の(エコ)のエネルギーの使える家。
本当に困っている人が優先して入居できる様な公平性が必要。
住居期限を設ける。 持ち家を促進する。
かかわりが無いので良く分からない。
農地を宅地に変更しやすくする。
格差社会が広がるので支援事業としての住宅設備。モデル地区になる様にして全国へも発信する。
老朽化住宅から新築へ
駐車場の確保
公営住宅は弱者の為に用意されており、入居者の中には高額な所得者も入居していると聞きます。 依って入居基準をきびしくし、弱者以外は民間の賃貸住宅に移ってもらう必要有り。又これ以上の市営 公営住宅は必要なく民間に任せるべきと考えます。
高齢者への対応 外国人に対する対応
老朽化した建物の建替
低層住宅で駐車場が3～4台入る位の団地を確保した、広めの住宅地を造成して、安価で提供したらと 思います。
低所得者などの方に、税金を使い支援しているのですが、そうでない方も入居している。又、支援とい う住宅としては、暖房や外断熱など、高品質の建物であるが、必要以上にしない。普通の戸建ての民 間住宅より税金を使って高品質にするのはおかしい。
「市営住宅の現状」が広く公表されていないと思われ、その現状をよく知らず、コメントするのはおこが ましいが、困窮者を助ける手立ては必要だ。市営住宅の利用者が困窮度の高い人から優先的になっ ているかどうか大事だと思う。
宅地開発に伴い、下水道・電気などの施設に対して、補助又は無料化をお願いします。(岡谷・諏訪 市並に！)

自由意見

環境との共生や市と民間の連携促進に関する意見が主として見受けられます。

<p>諏訪地方では茅野はまだ地価が安価で持ち家促進が比較的可能な地区であり、優良宅地造成には、支援策を希望します。(中心市街地は高価であるため難あり)</p>
<p>茅野市発注の入札参加指名願いをお願いしておりますが土木・建築の入札参加指名願いは土木の指名しかいただいておりません。土木・建築両方の参加指名願いの申請をお願いしておりますが茅野市よりの建築の指名をいただければ建築の指名はだめだとの事であり、おかしな決め方であると思います。平等な指名参加が出来るようにお願いしたいと思ひます。</p>
<p>大手メーカーが入りすぎて地元の業者の仕事量が減っているため、地元の業者が仕事できる環境が必要。また自然エネルギーを利用した10~20件単位ぐらいの共同住宅を促進していくのがよいと思う。(昔の長屋のように皆で助け合って暮らせる環境を作ればもっとよいかも知れない。)</p>
<p>アパートが数多く建っているが空き物件も多い。建物だらけになるのは良くないが解体も費用がかかるのでそのまま、古くなると環境上も良くないし見苦しい。市営住宅の現場がわからなくて申し訳ないですが、空きが多かったら高額所得者でも希望があれば家賃をあげて住ませる等などの工夫があればどうだろうか。</p>
<p>基本計画は必要と思いますが、個人の財産権の侵害が起きないように十分な協議と関わる方々の理解同意が必要です。時間は十分あると思いますのであせらずに進めるようお願いします。</p>
<p>住宅地を市営でする場合は、環境の良い所へ(日当たり、広い道路)上下水道の完備等をして、見本となる様な建設をするべきだと思います。</p>
<p>議会において市長答弁の中に、茅野駅周辺に10階建の建物の申請があるとのこと。当市でも高さの制限をしてほしい。(高くとも市庁舎と同じ高さ)</p>
<p>環境(緑豊、家庭菜園など)時代に入り、農地転用の上限150坪であるが、200でも300坪でもOKにしてもらいたい。 が無理であるなら、宅地150坪に隣接している土地としての条件付で50~100坪程度の農地を取得できるようにしてほしい。(田舎暮らしの方々ほとんどの方が望んでいる)・・・国の全体の問題であると思う。 開発地に補助金が出るということですが、開発ということだけでなく、同じように住宅地化や田舎暮らしが出来るとなれば環境整備などの事業にも補助してほしい。(もちろんきちんと計画性があるもの)</p>
<p>市の立場で行うべきことと、民間でできることは区別し実施すべき。市で行うべきことは 1.弱者の救済 2.災害への対策 3.エネルギー問題(CO2問題)についての誘導だと思います。又、住生活基本法の趣旨からいって、茅野市に必要なことは、この田舎でゆったりと暮らしていける「広い面積」「緑の多いまち」、こうした住宅が将来世代への継承ができる、又は、したくなる住宅であろうと思ひます。家自体に加え、外構工事もこの地に合ったもの(植栽)が必要になると思ひます。植栽の茅野市モデルといったものも面白いと思ひます。</p>
<p>人が茅野市に集まる様な街作りと支援が必要だと思ひます。例えば、茅野市に新たに移住してくる人の家の建築費用の安いローンの提供や補助など・・・。まとまった分譲に対する補助など。</p>
<p>岡谷・諏訪は人口減少の対策に一生懸命ですが、茅野市は現状の人口増加に満足しているのでしょうか？ 広大な土地には、まだまだ人口増加させる余地は十分に存在します。人口増加 税収の増加 市の繁栄につながるのではないのでしょうか。</p>

5. 住生活における現状の整理

上記の住生活に関する現状を取りまとめ、本市が抱える問題点について整理します。

(1) 市の概況から

現況・特色	まとめ
【人口】 総人口5万7千人程度、人口は微増 世帯数は増加しているが、世帯あたりの人員は減少 平成12年より年少人口と老年人口が逆転	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者や母子家庭世帯等が増加【課題、】 ・地価価格が低下【課題】 ・無秩序な市街地の進行【課題】 ・低い道路舗装率【課題】 ・企業立地に伴う人口増【課題、】 ・自然的土地利用の減少【課題】
【土地利用】 山林・原野の占める割合が高い 宅地は増加傾向だが、地価は下落傾向	
【都市整備】 道路整備が不十分 公園・下水道整備は高い整備水準	
【産業】 事業所あたりの出荷額の増加（大規模工場の進出） 1商店あたりの販売額の増加（大規模商業施設の進出） 農地転用による住宅地増大	
【社会福祉】 単身の高齢者人口の増加 障害者、母子世帯等の増加	

(2) 市の住宅の現況から

現況・特色	まとめ
【住宅ストック】 7割程度の持ち家率。高齢者同居世帯では93% 借家では民営の借家が大半 持ち家と借家の1人あたりの床面積の差は大きい 借家の家賃相場は4万～6万 住宅の床面積は増加傾向 空き家は約4割 子育て世帯における誘導居住水準が5割程度 耐震性を満たしている住宅は約7.5割	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者同居世帯の持ち家率が高い【課題】 ・子育て世帯の誘導居住水準達成率が低い【課題】 ・別荘が多い【課題】 ・住宅の4分の1が耐震性を有していない【課題】 ・住宅着工の沈滞【課題】 ・高齢者向けの住宅設備の整備率が低い【課題、】 ・独居老人世帯が増加する可能性が高い【課題】
【住宅供給】 住宅着工数の減少 持ち家取得の際の新築購入の割合が高い	
【住環境の現状】 通勤時間が短縮している 高齢者向け設備の設置住宅が半数未満 近くに子ども世帯がない高齢者世帯が約7割	

(3) 市民アンケート調査から

意向	まとめ
<p>通勤（通学）時間は30分未満の割合が多い 自動車の所有台数は2台以上所有している割合が多い 現在の不便・不満・不安な点は、「駅から遠い」「スーパーマーケットから遠い」が多い 住みにくいと感じる理由は、まちのにぎわいの不足が最も多い 住み替えを「特に考えていない」割合が多い 特に考えていない理由は、「現状で満足しているため」が半数以上を占める 住み替えの目的は、「建物が古くなったため」の割合が多い 住み替え時期は「決めていない」の割合が多い 20歳代は、他の年代よりも住み替え意向が高い。 望ましい通勤（通学）時間と実際の時間との乖離はほとんどない 高齢者の望ましい居住形態は「現在の家にそのまま住む」「現在の家を高齢者向けに改造して住む」の割合が高い 高齢者の望ましい居住場所は「親族と同居する」「親族の近くに住む」「特にこだわらない」の割合が高い 住宅に重要なものとして「地震や台風時、火災などに対する安全性」「断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性」の割合が高い 住環境に重要なものとして「医療機関の利便」「通勤・通学などの利便」「スーパーマーケットが近いなどの利便」の割合が高い 力を入れるべき住宅政策について「高齢者、障害者を支援する住宅整備」「自然エネルギーを利用した住宅整備」の割合が高い</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通機能や生活環境面の利便性が低い【課題】 ・高い自動車依存【課題】 ・まちのにぎわいが欠如【課題】 ・低い住み替え意向【課題】 ・住み替え意向の契機は建物の老朽化【課題】 ・他世代よりも高い20歳代の住み替え意向【課題】 ・住宅の安全面や機能面の不安が多い【課題】 ・環境対策住宅への要望が多い【課題】 ・高齢者等対応への要望が多い【課題】

(4) 市営住宅居住者アンケート調査から

意向	まとめ
<p>従前の住まいは「賃貸住宅（民営）」の割合が高い 市営住宅への申込み倍率は「考慮した」が約半数 申込みの理由として「過大な家賃」「住宅がなく親族と同居できない」の割合が高い 入居決定の理由として「家賃が安い」が8割以上を占める 居住年数については「5年未満」「21年以上」の割合が高い 満足度は「普通」「満足」の割合が高い 不便・不満を感じる点は「スーパーマーケットから遠い」「駅から遠い」の割合が高い 市営住宅の満足が低い場合での不便・不満な点は建物や設備に関する意見が多い 住み替えを「特に考えていない」が8割以上を占める 考えていない理由は、「現状で満足しているため」「何とかしたいが資金がないため」の割合が高い 住み替えの目的は、「高齢化・障害者に対応するため」「狭くなったため」の割合が高い 高齢者の望ましい居住形態は「現在の公営住宅にそのまま住む」が半数以上を占める 市営住宅に重要なものとして「高齢者、障害者への配慮」「家賃の設定金額」の割合が高い</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅からの転居が多い【課題】 ・市営住宅の決め手は低家賃【課題】 ・短期もしくは長期の2極化【課題】 ・公共交通機能や生活環境面の利便性が低い【課題】 ・建物や設備面の利便性が低い【課題】 ・資金不足が住み替えの障害となる【課題】 ・高齢者・障害者非対応【課題】 ・住戸のニーズとの乖離【課題】 ・定住対応への要望が多い【課題】 ・高齢者等対応への要望が多い【課題】

(5) 事業者動向調査から

意向	まとめ
<p>取り扱い物件数は全体的に減少傾向（特に戸建ての減少が顕著） 空家や空室は増加傾向 空家や空室の実態は、家賃や設備状況よりも築年数や交通の便が大きく寄与 賃貸住宅を探している客層は、単身者（若者）から若年夫婦や若いファミリーへと変化 入居先を選定する際の主な条件は、住宅の広さ・新しさや利便性である 建築工事は、若い夫婦、高齢者による増改築、リフォーム又は新築の需要が多い 耐震改修に関する業務を取り扱っていない業者が多い リフォーム需要の動向は増減さまざま リフォームの実態は、101～300万円台で施設・設備の老朽化の改善が中心 行政側が今後、力を入れるべき住宅施策は、高齢者、障害者を支援する住宅整備を求める意見が最も多い</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て市場が縮小傾向にある【課題】 ・空き物件の多くは、施設の老朽化や不便な場所にある【課題】 ・若年夫婦及び若いファミリー世帯の賃貸住宅需要が増加している【課題、】 ・耐震改修に関する業務を取り扱っている業者が少ない【課題】 ・住宅の高齢者及び障害者対応（バリアフリー化等）支援策を求める割合が高い【課題】

6. 基本課題の整理

住生活に関する現状の取りまとめ結果から、本市全体が抱える課題や地域が抱える問題点について整理します。

課題 高齢者、障害者等への対応の推進

本市は、平成12年以降年少人口と老年人口が逆転しており、少子高齢化の社会変化が見られます。また、高齢者同居世帯での持ち家率が非常に高いですが、高齢者向け設備を設置していない住宅が半数以上見られます。市営住宅や民間住宅についても同様に高齢者・障害者対応についての要望がありました。さらには、障害者手帳所持者数や介護認定者数も増加していることを考慮すると、これらの問題点を解決するためには、高齢化や障害者数の増加に備えて、高齢者や障害者等に対するバリアフリー化への支援や福祉分野との連携による高齢者支援や在宅介護などの取り組みが必要となります。

課題 子育て層及び低所得者層に対する支援

本市は、母子家庭世帯の増加傾向が見られ、また、夫婦と子ども世帯における誘導居住水準の達成率が半数程度に留まっている状況にあります。これらの問題点を解決するためには、子育て層に対する支援等の取り組みが必要となります。

さらに、市営住宅居住者の入居申込みの理由としては、過大な家賃の割合が高く、申込みの際の倍率について約半数が考慮したとの意見がありました。入居の理由の多くは市営住宅の低家賃との意見が多くありました。これらの意向を踏まえて、低所得者等の住宅困窮者に対する住宅確保の支援が必要となります。

課題 住宅ニーズへの適切な対応

本市は、持ち家率が非常に高く、また、住み替え意向を特に考えていない割合が高くなっています。また、持ち家と借家では面積格差が大きく、市営住宅の住み替え意向の多くは、狭いという理由や高齢者・障害者等に対応していないからという理由が多くありました。さらに、高齢者の望ましい居住形態は、現在の家にそのまま住み続けるという意見が多くありました。これらの特性や意見を考慮すると、本市の高齢化に備えて、現在の住まいに住み続けることができるようリフォーム等の支援や定住対策が必要となります。

一方で、若年夫婦や若いファミリー世帯の賃貸住宅の需要が増えており、世代に応じて居住形態ニーズが異なることから、世代や住宅ニーズに応じた対応が必要となります。

また、住宅においても環境負荷低減に対する整備が必要であるとの意向から、自然エネルギーを利用した住宅整備の対応が必要となります。

課題 街なか居住の促進

本市は、農地転用による住宅地増大や大規模工場及び大規模商業施設の進出等により、宅地が増加傾向にあります。また、公共交通機関及び生活環境面（医療機関・小売店等）の利便性が悪く、自動車に依存している割合が高くなっています。さらに、市民意識としてまちのにぎわいが欠如しているとの意向がありました。これらの問題点を解決するためには、無秩序な市街地の進行を抑制し、街なか居住の促進を図ることが必要となります。

課題 安全・安心な住宅及び住宅市街地の形成

本市は、耐震性を有していない住宅が約 5 千戸あり、市内にある住宅の 4 分の 1 を占めています。また、地震や台風時、火災などに対する安全性や住宅の断熱性や換気、採光、遮音性などの居住性に関する意見が多くありました。これらの問題点を解決するためには、老朽建物に対する耐震診断及び耐震補強の支援や災害に対する対策を行い、安全・安心な住宅市街地の形成を図ることが必要となります。

課題 別荘・空き家等の有効活用

本市は、空き家として計上されている戸数が 12,960 戸あり、約 10,000 戸程度が本市の特徴でもある別荘等として利用されています。そのため、実質的に空き家となっているのは、約 3,000 戸程度存在すると想定されます。また、本市の住宅着工数が減少傾向にあり、住宅着工の沈滞化がみられます。また、若年夫婦や若いファミリー世帯の賃貸住宅の需要が増加傾向にあり、若年世代は高齢世代よりも住み替え意向の割合が高くなっています。

これら本市の特徴・傾向を考慮すると、空き家の中で利用可能な空き家については、その有効利用対策に関する検討が必要となります。