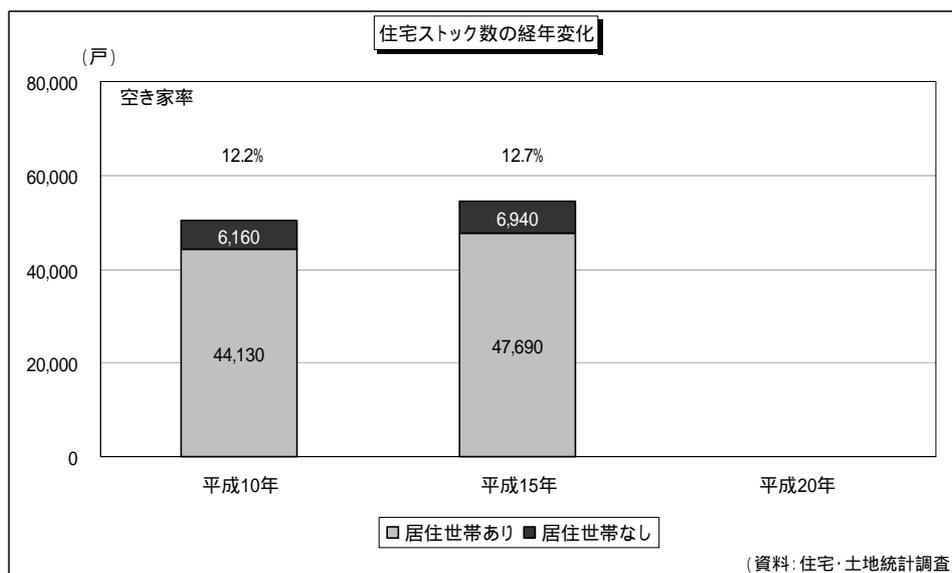


第4章 住宅・住環境の現況と課題の整理

1. 住宅の現況

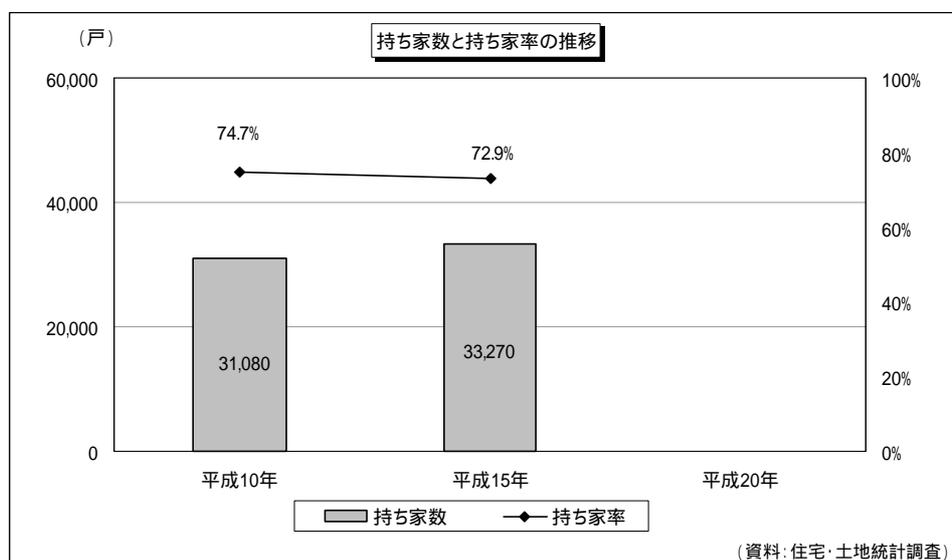
住宅ストックの推移

住宅ストック数は増加傾向にあり、平成15年には47,690戸となっている。また、居住世帯の内、居住世帯なし（空き家）は6,940戸（約12.7%）となっており、平成10年からの5年間で増加している。



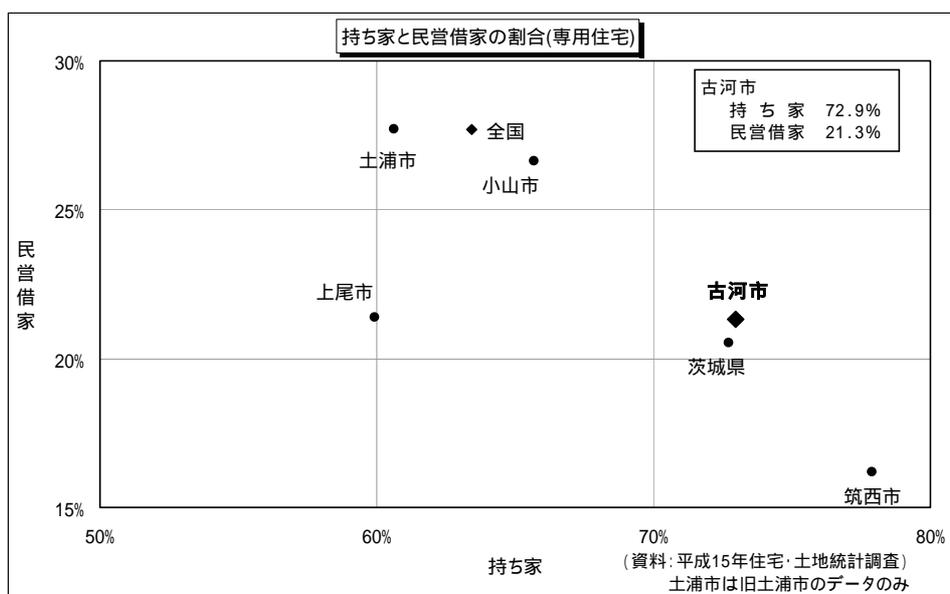
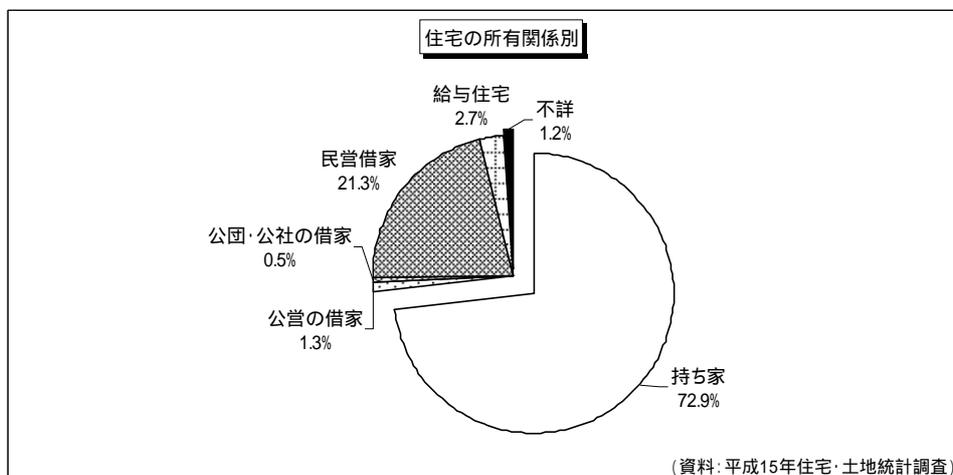
持ち家と持ち家率の推移

平成15年の持ち家数は33,270戸であり、持ち家率は72.9%となっている。持ち家数は増加傾向にあるが、持ち家率は減少傾向にある。



住宅の所有関係

本市の持ち家率は72.9%、その他の借家等が21.3%となっている。
 近隣都市と比較すると、持ち家率が高く、茨城県平均と似た傾向にある。



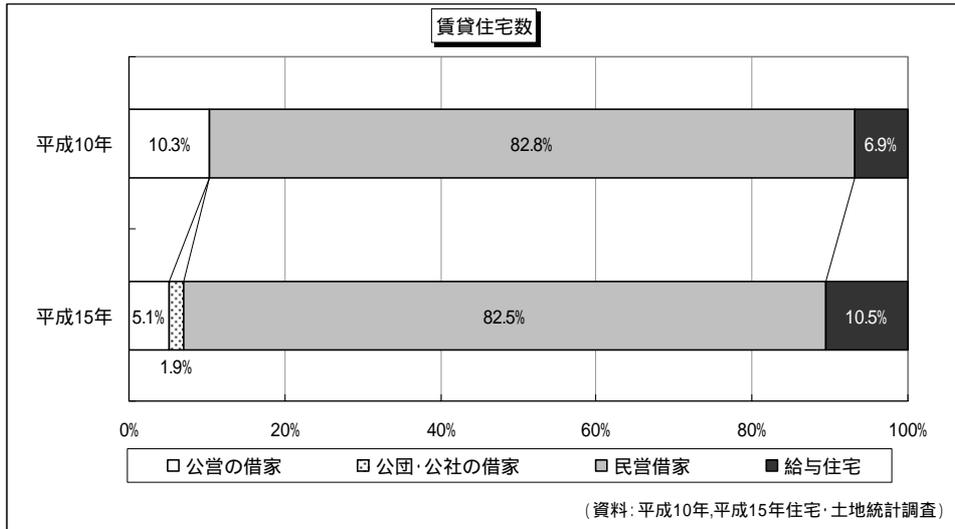
民間賃貸住宅数、種類別

民間賃貸住宅数は、平成 15 年では 82.5%が民間借家となっている。給与住宅（社宅・寮など）が若干の増加傾向にある。

賃貸住宅の種別戸数

(単位：戸)

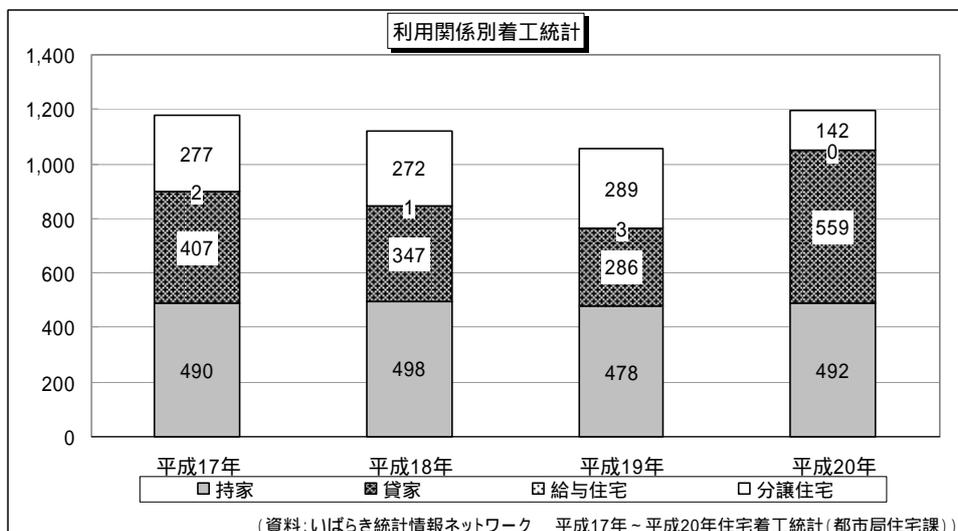
	平成10年	平成15年
公営の借家	1,080	600
公団・公社の借家	0	220
民間借家	8,660	9,730
給与住宅	720	1,240
合計	10,460	11,790



住宅・土地統計調査では、「公営の借家」戸数は、平成 10 年が 1,080 戸、平成 15 年が 600 戸となっているが、実際の戸数は、平成 10 年が 746 戸、平成 15 年は 742 戸である。

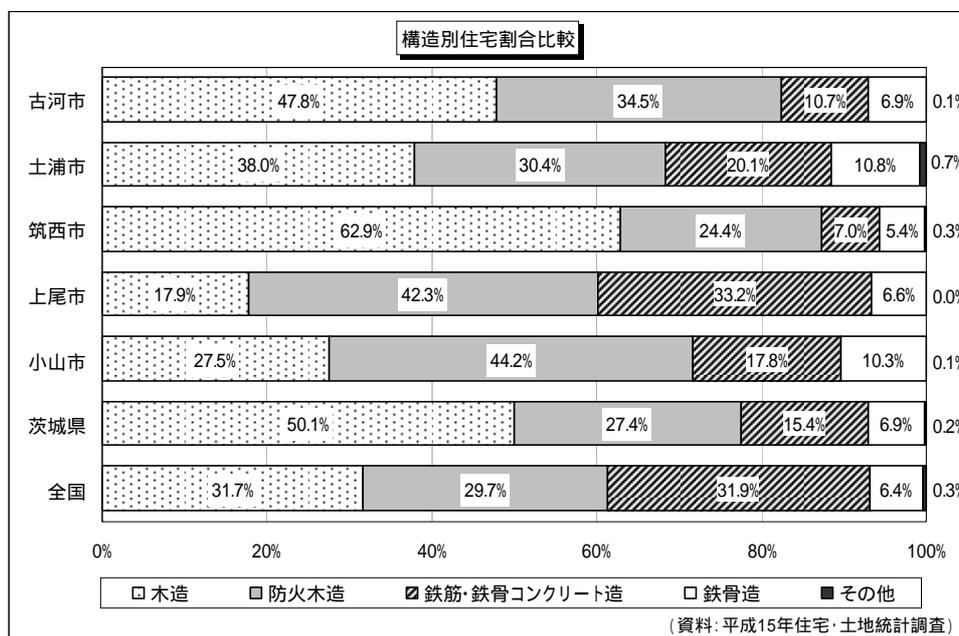
住宅の新着工数

平成 20 年に、約 1,200 戸が新しく着工されており、中でも貸家が 559 戸と多い。貸家の着工数が増加傾向にある。



構造別住宅割合比較

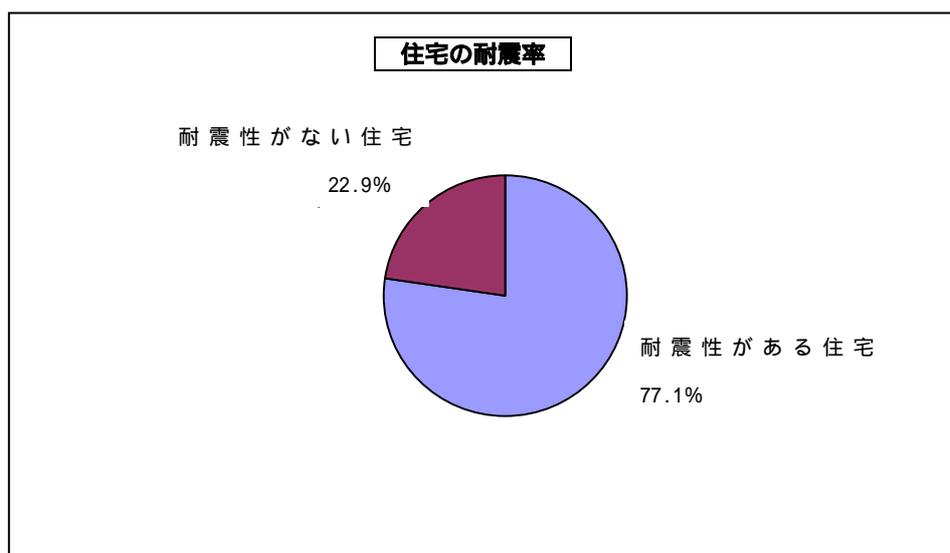
本市は、近隣都市と比べると木造住宅の割合が高く、木造住宅 47.8%、防火木造住宅 34.5% であり、鉄筋・鉄骨コンクリート造は 10.7%と低い。



住宅の耐震状況

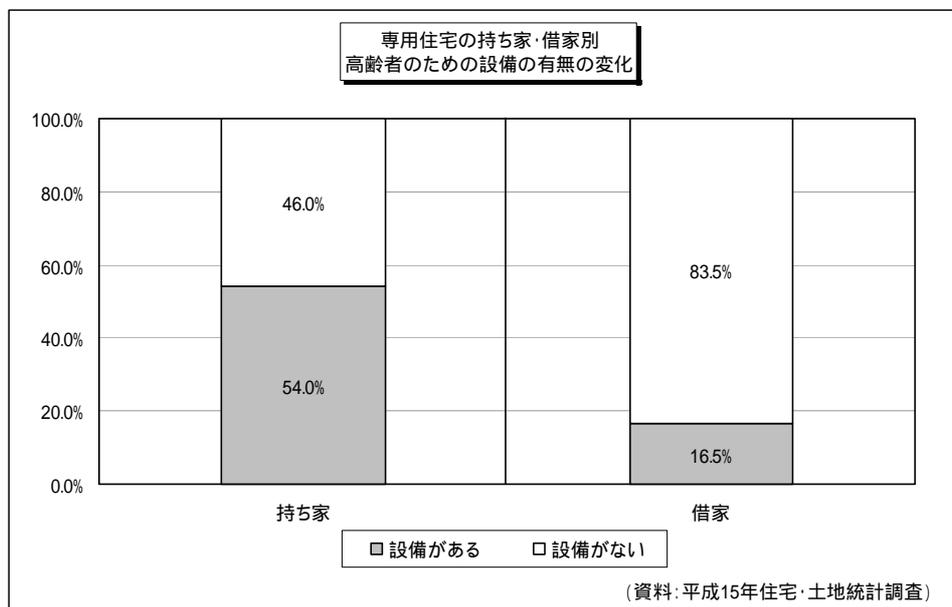
古河市における住宅総数は 48,870 戸で、うち 37,680 戸に耐震性があるため、耐震化率は 77.1%となっている。

(77.1% = 耐震性あり 37,680 戸 / 住宅総数 48,870 戸、古河市耐震改修促進計画 (推計) による：平成 19 年度作成)



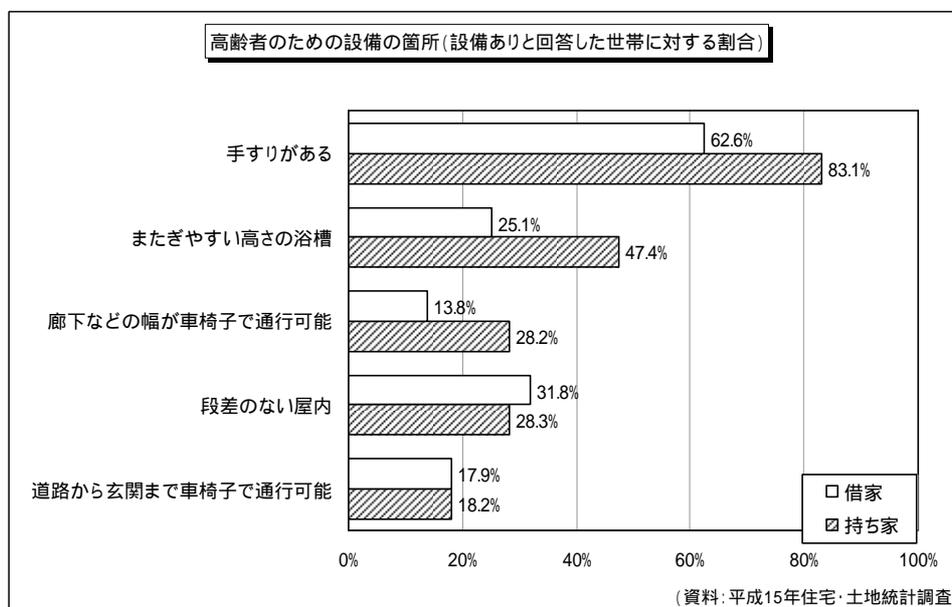
高齢者のための設備の有無

持ち家については、54.0%が高齢者設備を設置しているが、借家については設置している割合は16.5%と低く、83.5%が高齢者設備がない状態にある。



高齢者のための設備の箇所

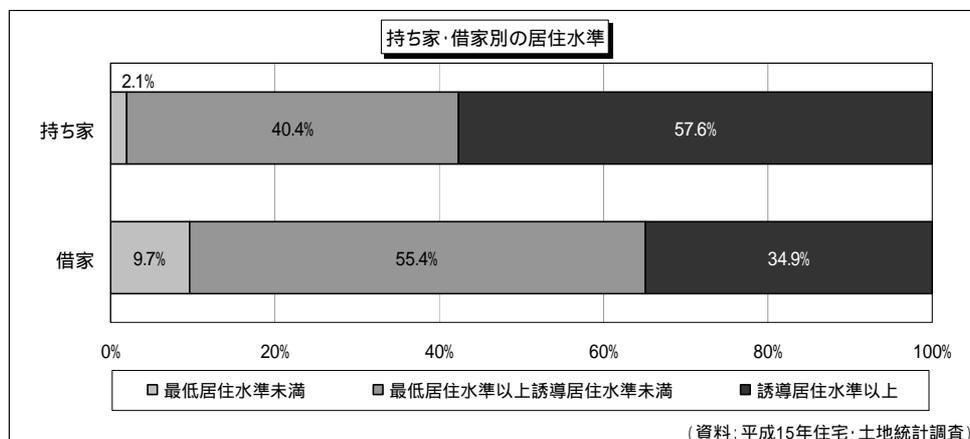
持ち家、借家ともに、手すりの設置割合が高い。



持ち家・借家別居住水準

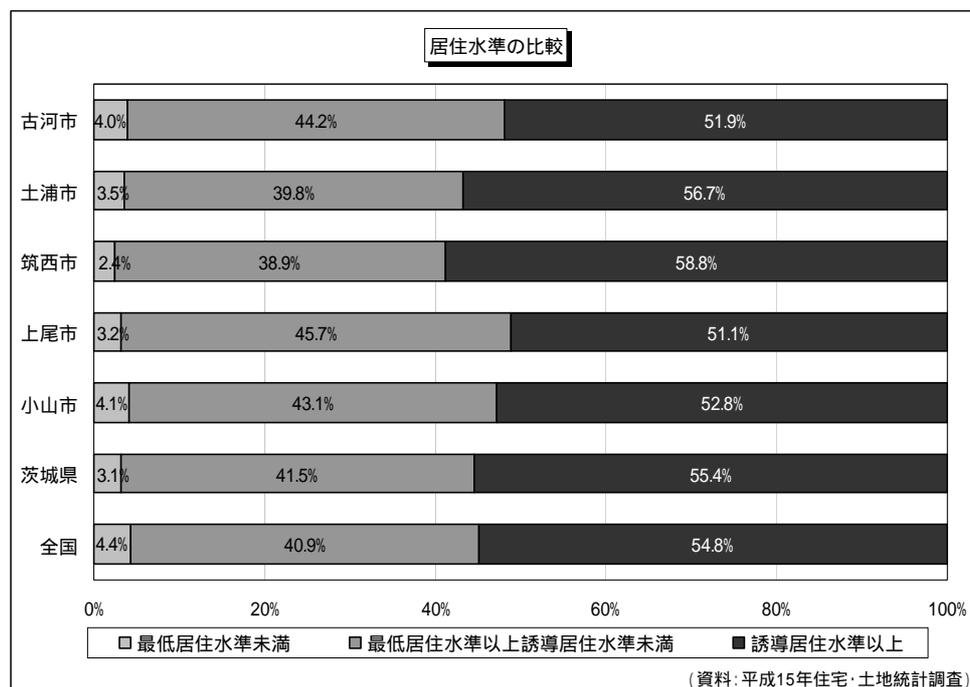
最低居住水準を満たしていない住宅が、借家で9.7%となっている。

持ち家では、誘導居住水準以上が57.6%と半数以上を占めるが、借家については、最低居住水準以上誘導居住水準未達が55.4%と半数以上を占める。



近隣都市との居住水準の比較

古河市の居住水準は、近隣都市と比べると、最低居住水準を満たしていない住宅が4.0%と若干高い傾向にある。



居住水準とは：国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅建設5箇年計画で定めて

いる目標をいい、第8期（平成13～17年度）の計画では、次の水準が設定されている。

最低居住水準：健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠で全ての世帯が確保すべき水準

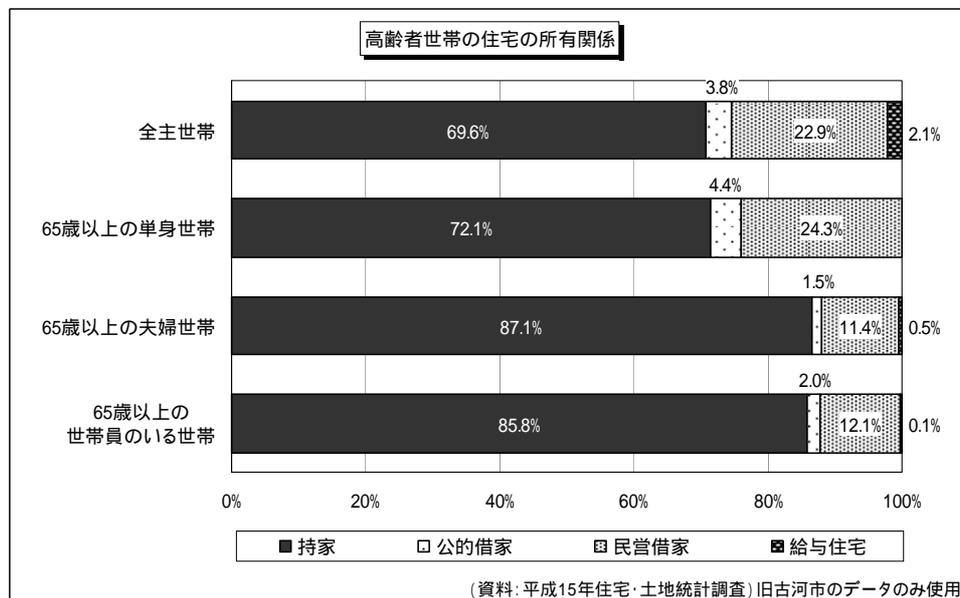
誘導居住水準：平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯が、また平成22年度を目途に全ての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準

これらの居住水準は、居住室等の構成・規模、性能・設備、住宅の環境、居住室の面積等から判定される。

高齢者世帯の住宅所有関係

旧古河市では、65歳以上の夫婦世帯及び65歳以上の世帯員のいる世帯で、持ち家を所有している割合が8割以上と高くなっている。

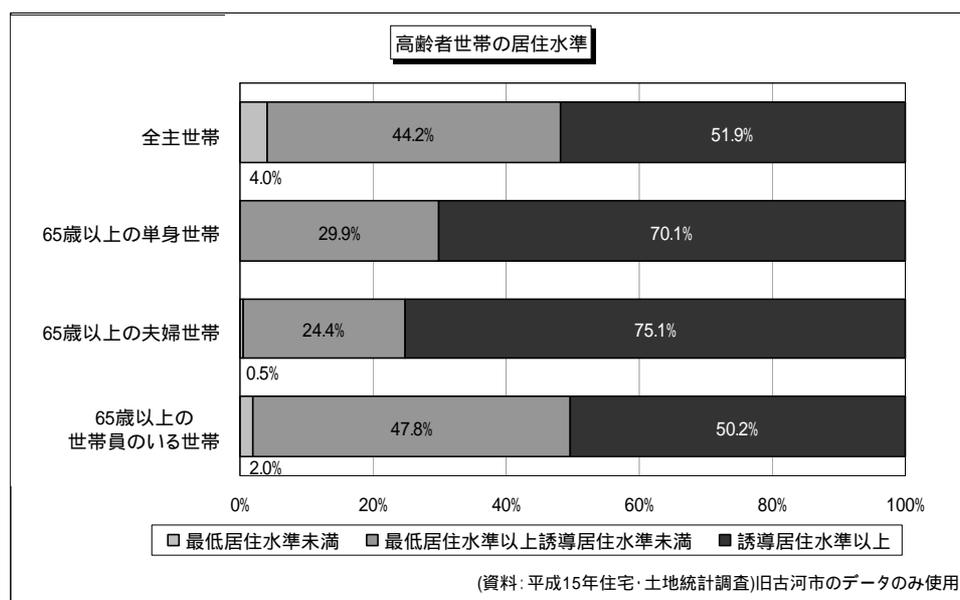
65歳以上の単身世帯は、民間借家の割合が24.3%となっている。



高齢者世帯の居住水準

旧古河市では、65歳以上の単身世帯及び、65歳以上の夫婦世帯の居住水準が、誘導居住水準以上の割合が7割以上と高い。

65歳以上の世帯員のいる世帯では、最低居住水準に満たない割合が47.8%と高い。



旧古河市のデータのみ

【参考：居住水準について】

居住面積水準					
最低居住面積水準	<p>1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員(注 1、注 2 参照)} + 10 \text{ m}^2$</p> <p>2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。</p> <p>(1) 29 歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5 畳」以上</p> <p>(2) 29 歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0 畳」以上</p> <p>(3) 30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25 平方メートル」以上</p>				
誘導居住面積水準	<table border="1"> <tr> <td>都市居住型 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの</td> <td> <p>1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員(注 1、注 2 参照)} + 15 \text{ m}^2$</p> <p>2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。</p> <p>(1)29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5 畳」以上の場合</p> <p>(2)29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0 畳」以上の場合</p> <p>(3)30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「40 m^2」以上の場合</p> </td> </tr> <tr> <td>一般型 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの</td> <td> <p>1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員(注 1、注 2 参照)} + 25 \text{ m}^2$</p> <p>2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。</p> <p>(1)29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「15.0 畳」以上の場合</p> <p>(2)29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「16.5 畳」以上の場合</p> <p>(3)30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「55 m^2」以上の場合</p> </td> </tr> </table>	都市居住型 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの	<p>1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員(注 1、注 2 参照)} + 15 \text{ m}^2$</p> <p>2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。</p> <p>(1)29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5 畳」以上の場合</p> <p>(2)29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0 畳」以上の場合</p> <p>(3)30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「40 m^2」以上の場合</p>	一般型 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの	<p>1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員(注 1、注 2 参照)} + 25 \text{ m}^2$</p> <p>2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。</p> <p>(1)29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「15.0 畳」以上の場合</p> <p>(2)29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「16.5 畳」以上の場合</p> <p>(3)30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「55 m^2」以上の場合</p>
都市居住型 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの	<p>1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員(注 1、注 2 参照)} + 15 \text{ m}^2$</p> <p>2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。</p> <p>(1)29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5 畳」以上の場合</p> <p>(2)29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0 畳」以上の場合</p> <p>(3)30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「40 m^2」以上の場合</p>				
一般型 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの	<p>1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員(注 1、注 2 参照)} + 25 \text{ m}^2$</p> <p>2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。</p> <p>(1)29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「15.0 畳」以上の場合</p> <p>(2)29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「16.5 畳」以上の場合</p> <p>(3)30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「55 m^2」以上の場合</p>				

注 1...世帯人員は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人と
して算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が 2 人に満たない場合は 2 人とする。また、年
齢が「不詳」の者は 1 人とする。

注 2...世帯人員（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人員）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5% を控
除する。

資料：住宅・土地統計調査「用語解説」を整理

道路に敷地が接している状況

古河市では、幅員4～6mの道路に接している住宅が、古河地区46.1%、総和地区44.1%、三和地区59.9%と多い状況にある。

また、総和地区では、幅員2～4mの道路に接している住宅も34.2%と多い。

		総数	幅員2m未満の道路	幅員2～4mの道路	幅員4～6mの道路	幅員6～10mの道路	幅員10m以上の道路	道路に接していない
古河地区	実数	20,430	720	4,720	9,420	4,180	790	600
	構成比(%)	100	3.5%	23.1%	46.1%	20.5%	3.9%	2.9%
総和地区	実数	15,900	260	5,430	7,010	2,680	310	210
	構成比(%)	100	1.6%	34.2%	44.1%	16.9%	1.9%	1.3%
三和地区	実数	11,360	90	2,290	6,800	1,900	190	90
	構成比(%)	100	0.8%	20.2%	59.9%	16.7%	1.7%	0.8%

資料:平成15年 住宅・土地統計調査

2. 公営住宅ストックの現状

公営住宅の概況

本市では公営住宅法に基づく市営住宅を12団地(334戸)管理している。昭和40年代が5団地149戸、50年代が5団地132戸、平成以降が2団地53戸となっている。また、市内の県営住宅は、3団地(アパート)396戸となっている。

市営住宅・県営住宅の立地は、古河地区が市営住宅が4団地、県営住宅が3団地、総和地区には市営住宅5団地、三和地区には市営住宅2団地が立地しているが、合併により配置等の検討が求められている。

公営住宅位置



公営住宅のストック状況(市営住宅・県営住宅)

団地名	敷地面積 (㎡)	建設年次	構造				構造 (戸)	専用面積 (㎡)	住戸タイプ	備考 (風呂の設置)	
			準耐 平屋	準耐 2階	中耐	高耐					
市営住宅	1 赤松	H6～H7			4		23	79.9	3LDK	設置済	
					12			68.0～69.3	3DK	設置済	
					7			53.8～54.1	2DK	設置済	
		未定							59戸		
	2 新赤松		S45							8戸用途廃止	
	3 大山	4,554.56	S40～S43	15				43	36.5	2DK	入居者持込
				10					31.5～34.0	2K	入居者持込
			S46		18				39.3～42.9	2DK	入居者持込
	4 城郭外	2,972.00	S48			24	48	46.6	3K	入居者持込	
			S49			24		51.1	3DK	入居者持込	
	5 ククヤ台	5,649.93	S52～S57			66	66	56.8	3K	入居者持込	
	6 上辺見第一	1,506.92	S47		40		40	38.4	3DK	入居者持込	
7 磯部	1,026.00	S48		10		10	49.6	2DK	入居者持込		
8 磯部第一	990.00	S52			16	16	56.8	3DK	入居者持込		
9 上辺見	3,208.95	S57～S58			30	30	65.6	3DK	入居者持込		
10 鹿養	2,645.30	H4～H5			30	30	66.4	3DK	入居者持込		
11 沼影	1,766.56	S53	10			10	51.7	3K	入居者持込		
12 尾崎	3,165.00	S54	10			10	54.1	3K	入居者持込		
計			45	68	213	0	326	戸			
県営住宅	13 古河アパート	S50			60		60	46.5～55.2	3DK	無	
		S48～S49				130	130	48.2～49.0	3K	無	
	14 新久田アパート	5,303.00	S52			66	66	55.6	3DK	無	
	15 平和町アパート	14,798.90	S60～S62			88	140	54.7～65.9	2DK～3DK	設置済	
S60					52	65.9～71.0		3DK～3LDK	設置済		
計			0	0	60	336	396	戸			
合計		(戸数)	45	68	273	336	722	戸			
		(構成比)	6.2	9.4	37.8	46.5	100.0	%			

市営住宅

団地名	現地写真	敷地面積(m ²)	構造	建設年度	住宅戸数	専用床面積	タイプ	家賃(円)	住所	風呂
赤松市営住宅		8,749.31	中耐 (4階建)	平成6 - 平成7	4	79.9	3LDK	32,200 ~ 48,000	新久田 220-3	設置済
					3	69.3	3DK	27,400 ~ 40,800		
					9	68.0	3DK	27,900 ~ 41,600		
					3	54.1	2DK	21,700 ~ 32,400		
					3	54.0	2DK	21,800 ~ 32,500		
					1	53.8	2DK	21,700 ~ 32,300		
					計 23					
新赤松市営住宅			簡耐 (2階建)	昭和45	8	44.6	2DK		新久田 220-3	
					計 8					
大山市営住宅		4,554.56	簡耐 (平屋建)	昭和40 - 昭和43	15	36.5	2DK	5,600 ~ 8,300	大山 1555	入居者 持込
					5	34.0	2K	4,800 ~ 7,100		
					5	31.5	2K	4,100 ~ 6,100		
					計 25					
			簡耐 (2階建)	昭和46	12	42.9	2DK	11,300 ~ 15,400	大山 1554	入居者 持込
					6	39.3	2DK	10,400 ~ 14,100		
					計 18					
城郭外市営住宅		2,972.00	中耐 (4階建)	昭和48 昭和49	24	46.6	3K	13,100 ~ 19,500	桜町 9-1他	入居者 持込
					24	51.1	3DK	14,600 ~ 21,700		
					計 48					
クヤ台市営住宅		5,649.98	中耐 (3階建)	昭和52 - 昭和57	66	56.8	3DK	17,100 ~ 27,600	三和 176-3	入居者 持込
					計 66					
上辺見第一市営住宅		1,506.92	中耐 (5階建)	昭和47	40	38.4	3K	8,200 ~ 12,200	上辺見 2539	入居者 持込
					計 40					
磯部市営住宅		1,026.00	準耐 (2階建)	昭和48	10	49.6	2DK	9,900 ~ 14,700	磯部 1-1	入居者 持込
					計 10					
磯部第一市営住宅		990.00	中耐 (4階建)	昭和52	16	56.8	3DK	12,600 ~ 18,800	磯部 16-1	入居者 持込
					計 16					

上辺見 市営住宅		3,208.95	中耐 (3階建)	昭和57 昭和58	18	65.6	3DK	17,200 ~ 25,700	上辺見 2500	入居者 持込
					12	65.6	3DK	17,500 ~ 26,000		
					計 30					
鹿養 市営住宅		2,645.30	中耐 (3階建)	平成4 平成5	15	66.4	3DK	22,000 ~ 32,800	上辺見 2386	設置済
					15	66.4	3DK	22,300 ~ 33,200		
					計 30					
沼影 市営住宅		1,766.56	簡耐 (平屋建)	昭和53	10	51.17	3K	9,800 ~ 14,700	東山田 1808-3	入居者 持込
					計 10					
尾崎 市営住宅		3,165.00	簡耐 (平屋建)	昭和54	10	54.1	3K	10,800 ~ 16,100	尾崎 4037-1	入居者 持込
					計 10					

注：新赤松市営住宅については、用途廃止予定

県営住宅

団地名	現地写真	敷地面積(m ²)	構造	建設年度	住宅戸数	専用床面積	タイプ	家賃(円)	住所	風呂
古河アパート 1号棟 2号棟 3号棟 4号棟 5号棟 7号棟 8号棟		14,849.50	中耐 (5階建) PC	昭和50	20	46.5-55.2	3DK	13,600-31,900	中田新田 34-7	無
					20	46.5-55.2	3DK	13,600-31,900		
					30	48.2	3K	13,900-20,200		
					30	48.2	3K	13,900-20,200		
					20	46.5-55.2	3DK	13,600-31,900		
					40	49.0	3K	14,400-23,400		
					30	49.0	3K	14,400-23,400		
					計 190					
新久田 アパート 1号棟-5号棟		5,303.00	中耐 (3階建) PC	昭和52	66 (12, 12,1, 2,12, 18)	55.6	3DK	16,900-33,200	三和 155	無
					計 66					
平和町 アパート 1号棟 2号棟 3号棟		14,798.90	中耐 (4階建) RC	昭和60	64	54.7-65.9	2DK-3DK	19,300-50,700	平和町 1-18	有
					24	54.7-65.9	2DK-3DK	19,300 ~ 45,700		
					52	65.9-71.0	3DK-3DK	23,300-49,300		
					計 140					

3 . 住宅・住環境の評価と課題

以上の検討を踏まえ、住宅・住環境の評価と課題を整理する。

高齢化に対応した住まいづくり

特に、借家における高齢者に対応した設備が整っていない状況にある。

賃貸住宅の新着工数が増えている状況や、高齢者の単身世帯が借家の割合も高くなっている状況もふまえて、高齢化に対応した住宅のバリアフリー化の推進が求められる。

居住水準の向上・良質な住まいづくり

特に借家における居住水準が低い傾向にあり、約1割は最低居住水準を満たしていない。家族構成等に応じた居室の構成や規模、設備性能等の充実を図り、良質な住まいを確保した生活環境の推進が求められる。

災害に強い住まいづくり

住宅の耐震化率は77.1%（古河市耐震改修促進計画（推計）：平成19年度作成）であり、道路に敷地が接している状況においても、4m未満の道路に接している住宅数も多いことから、狭あい道路の適切な整備や、住宅の耐震補強等の促進が求められる。

持ち家から民間借家へ

本市の持ち家率は72.9%と高いが、経年変化をみると過去5年間で減少傾向にある。一方で、民間賃貸住宅の着工数が伸びている状況がうかがえる。更に、住宅ストック数が増加しているにもかかわらず、空き家率が伸びている状況にもある。

少子高齢化をはじめとした社会構造の変化に伴い、民間賃貸住宅への転居等の可能性も見据え、住宅困窮者が入居しやすい環境づくりなどが求められている。