

【目的】

平成20年度に策定した「住生活基本計画」の改訂に向けた住宅政策の検討を目的とし、市民意識を把握する為に実施する。

【実施概要】

- ・住民基本台帳に登録されている20歳以上の個人の中から、無作為に抽出
- ・配布数:3,000通、総回答数:1,058通、回収率35%
- ・調査期間 平成24年8月9日～24日
- ・実施方法 郵送配布・郵送回収

現在の住まいについて

- ・ 賃貸住宅に住む主な理由には、「持ち家を取得したいが資金不足」とある一方「家族の変化に合わせて自由に住み替えられる」「今は持ち家は必要ない」と積極的に捉えている意見もある(問2-5)
- ・ 現在の住まいの総合評価は7割超が「満足」「ほぼ満足」。平成19年度調査と比較すると満足度が向上した。
- ・ 郊外型住宅地や集落型地域で、「公共交通の利便性」「夜の安全性」「文化施設への利便性」に対する不満がやや多くなっている。

今後のお住まいについて

- ・ 住み続ける予定が66%である一方、転居の意向は全体の17%であった(問4)。転居予定の79%が、将来は持ち家に住むことを望んでいる(問4-2)
- ・ 転居先を選ぶ際に重視することは、「周辺環境」、「買物、通勤・通学の利便性」、「適度な家賃・費用」(問4-3)。
- ・ 今後、期待する施策は、「耐震改修・建替え促進」「バリアフリー化」「省エネ・環境配慮改修等」重視(問5)。

ライフステージに応じた住まいの政策について

- ・ 子育て期には「子育て支援施設・サービスと住宅施策の連携による環境の整備」を、高齢期には「身体状況に応じて適切な生活支援サービスを利用できる環境の確保」「高齢者向けのサービス付住戸の充実」を重視(問8)。
- ・ 介護が必要となった場合でも、家族のサポートや地域サービスを受けて自宅での生活を希望する割合が58%、老人ホーム等の利用希望者が37%を占めている(問7)。

街なか(中心市街地)居住について

- ・ 街なかへの居留意向は17%(問9)。その内訳は高齢者や単身世帯が多く、交通の便や商業機能を評価している。一方で、街なか居住を推進するには「にぎわい向上」「家賃補助」等が効果的(問10)。
平成24年3月の市民アンケートでは、「コンパクトなまちづくりが重要である」と約7割(68%)の人が認識している。

空き家の活用について

- ・ 空家は37%が認識。(問11)。約半数が「雑草の繁茂や不法侵入」などの不安を感じている。(問11-1)

まちづくりとの連携施策などについて

- ・ まちづくりとの連携による住環境や住まいづくりの取り組みとして、「火災・地震・水害などに対する安全な市街地の整備」(53%)、「地域における防犯対策の推進」(28%)等が重要であると考えられている(問13)。

【目的】

本市の市場動向、購入者・利用者ニーズ、住宅・住環境に関する課題等を明らかにすることを目的とする。

【ヒアリング先】

- ・ 地元不動産会社
- ・ 地元住宅供給事業者
- ・ 栃木県住宅供給公社
- ・ 宇都宮市社会福祉協議会
- ・ サービス付高齢者住宅供給事業者
- ・ 社団法人栃木県宅建物取引業協会
- ・ 財団法人高齢者住宅財団

住宅供給の状況

- ・ 勤労世帯を中心に主に戸建て分譲は堅調で、賃貸集合住宅は着工の動きが鈍くなってきている。
- ・ 賃貸住宅を出て、戸建住宅に住み替えるという流れがある。そのため賃貸住宅に空きが出てきている。

居住者のニーズ

- ・ 戸建住宅の最多価格帯は3千万円台、分譲住宅の最多価格帯は2千万円台となっている。
- ・ 居住地を選ぶ際の優先順位は、子ども(教育環境) 妻(買い物) 夫(通勤)となっている。車利用者が多いため、特に新築の場合は、公共交通機関の利便性はあまり重視されない。
- ・ 市外から転動してきた人はJR宇都宮駅周辺のマンションから探すようである。
- ・ 西口側の昭和30年代に整備された開発団地は魅力的と映っておらず、どちらかという、新しい街である東口の方に魅力を感じている。
- ・ 近年、エネルギー・環境系の設備スペック等への関心は高く、震災以降は、住宅の耐震構造と耐火構造を気にしている。

高齢者の住宅・住環境

- ・ 古い住宅に住んでいる方が比較的多く見受けられる。バリアフリーに対応した住宅改修費の補助は重要
- ・ 賃貸住宅の場合、バリアフリー対応や間取りの変更等のリフォームを自由にできないところが難しい。また、家を改修したくてもお金がない人が多い。
- ・ 人間関係の希薄化等が課題となっている。地域のボランティアが、高齢者への声掛けを実施している。

街なか(中心市街地)居住

- ・ 賃貸物件についてはまだまだ空き家があるので家賃補助などの施策は続けて欲しい。
- ・ 街なかに魅力が少ない。主な店舗が中心市街地から撤退し、インターパークの近くの方が便利である。
- ・ 持ち家については、土地代が高く、顧客ニーズ(購買力)とミスマッチの状態にある。
- ・ 郊外型ライフスタイル(車社会)が主流となっており、中心市街地型ライフスタイル(歩く社会)が認識されていない。
- ・ 街なかに駐車場が多いのは建物を建てても採算が合わないため。採算の合う事業があれば動き出すはず

既存ストックの活用

- ・ 空き住宅をグループホームや福祉施設に改装したり、NPO法人に低廉な料金で貸すなど多様な主体と連携しながら、空き家の利活用を図る取り組みがみられる。
- ・ 空き家の除却費を支払うことができない等の理由で、空き家のまま放置されているケースがある。空地とすると固定資産税評価が上がる問題もある。
- ・ 空き家の中古物件を扱う事業者が増えてきた。築浅物件の需要はあるが、供給量は少ない状況である。

その他

- ・ 住宅性能表示は、ハウスメーカー住宅では使われているが、一般にはまだあまり普及していない。

市民アンケート・事業者ヒアリングから読みとれる課題

- ・ 持ち家志向が高く、地域で安全安心に、適切なケア(耐震・バリアフリー・省エネ改修等)をしながら大切に長く住み続けられるような住まいづくりへの取り組みが必要
- ・ 地域に身近な場所で適切な支援を受けて自宅に住み続けたい意向が強く、安全安心な住まいづくりや地域など多様な主体と連携した住環境づくりに向けた取り組みが必要
- ・ 災害・防犯に強い住まい・まちづくりへの関心が高まっており、これらの取り組みが必要
- ・ 中心市街地の居住については、商業の活性化などの街なかの魅力づくりや、家賃補助などによる住み替え誘導など、住環境・住まい両面からの取り組みが必要
- ・ 空き家の問題が顕在化しつつあることから、さまざまな空き家対策への取り組みが必要