

第3章

市民等の意向

1. 市民アンケート調査の結果

現在の本市の住まいや住環境の状況等について把握し、住生活実態に沿った効果的な施策を検討するため、市民2,000人を対象にアンケート調査を実施しました。その結果の概要等を以下に整理します。

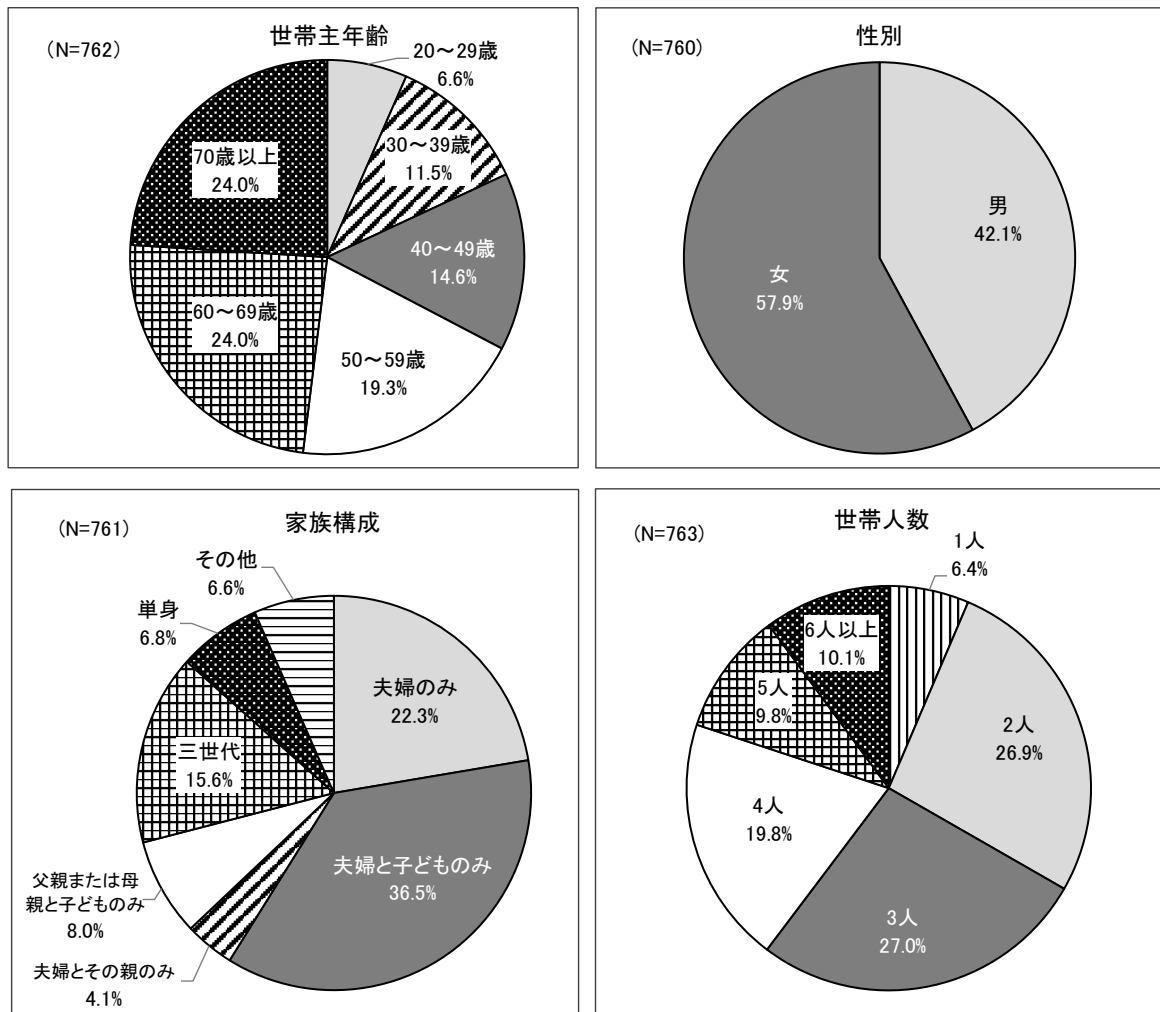
（1）調査の概要

実施	令和元年6月	■ 前回調査 ・平成26年度に実施 ・18歳以上の市民2000人を対象 ・回収率：37.3%
対象者	20歳以上の富士市民2,000人（無作為抽出）	
方法	郵送配布・郵送回収	
回収数	762票（回収率：38.1%）	

（2）結果の概要（主な結果を抜粋）

回答者の属性

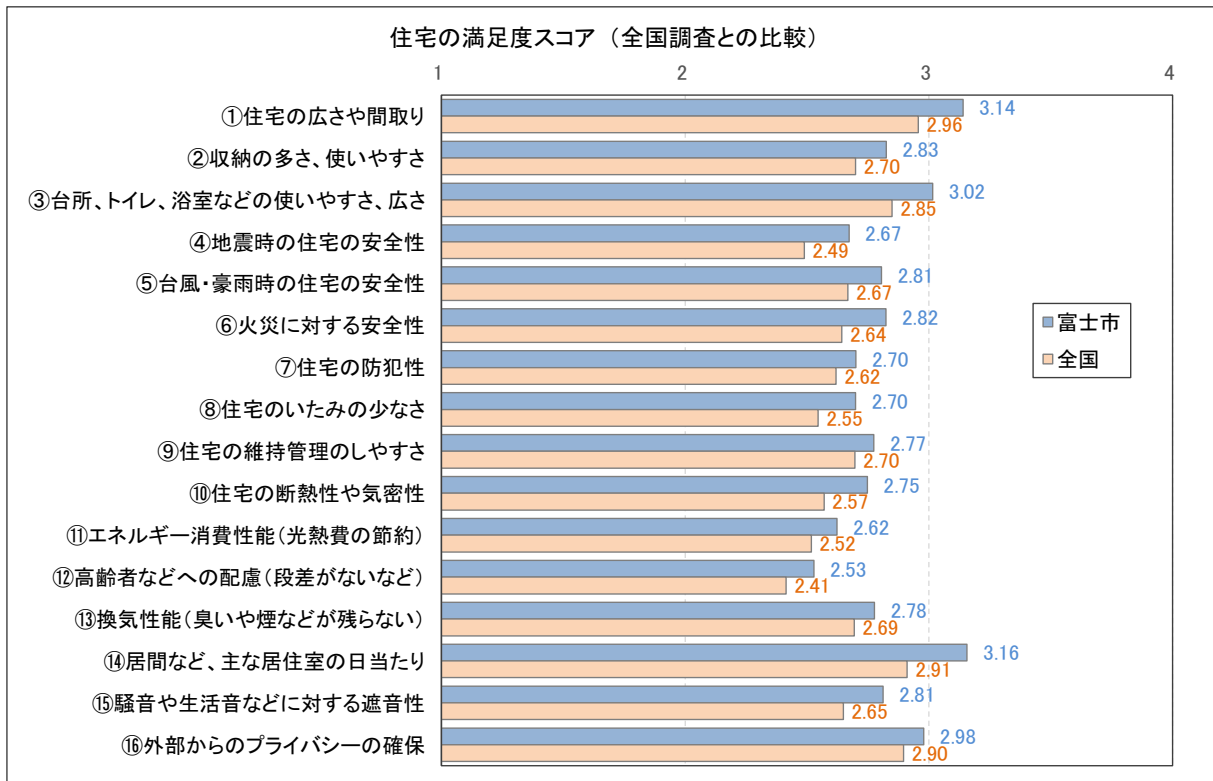
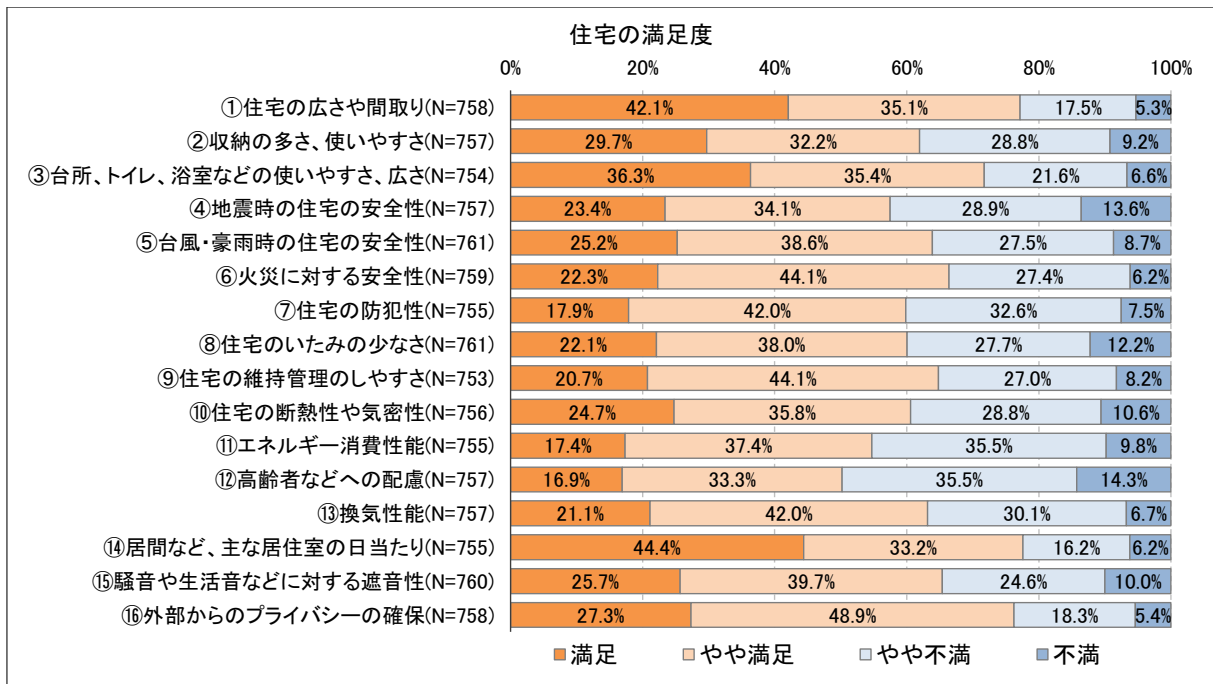
- ・世帯主年齢では60歳以上が約半数を占めています。
- ・性別では女性、家族構成では核家族、世帯人数では3人以下の世帯が半数以上を占めています。



住宅の満足度（現在お住まいの住宅について、どの程度満足していますか？）

● **全体的に満足度は高い**

- ・「⑭居間など、主な居住室の日当たり」や「①住宅の広さや間取り」「③台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ」等の項目で満足度（満足+やや満足）が高い一方、「⑫高齢者などへの配慮」「⑪エネルギー消費性能」等は、満足度が他の項目と比較して低くなっています。
- ・住宅の満足度は、いずれの項目も全国調査より高くなっています。特に、「⑭居間など、主な居住室の日当たり」などで満足度が高くなっています。



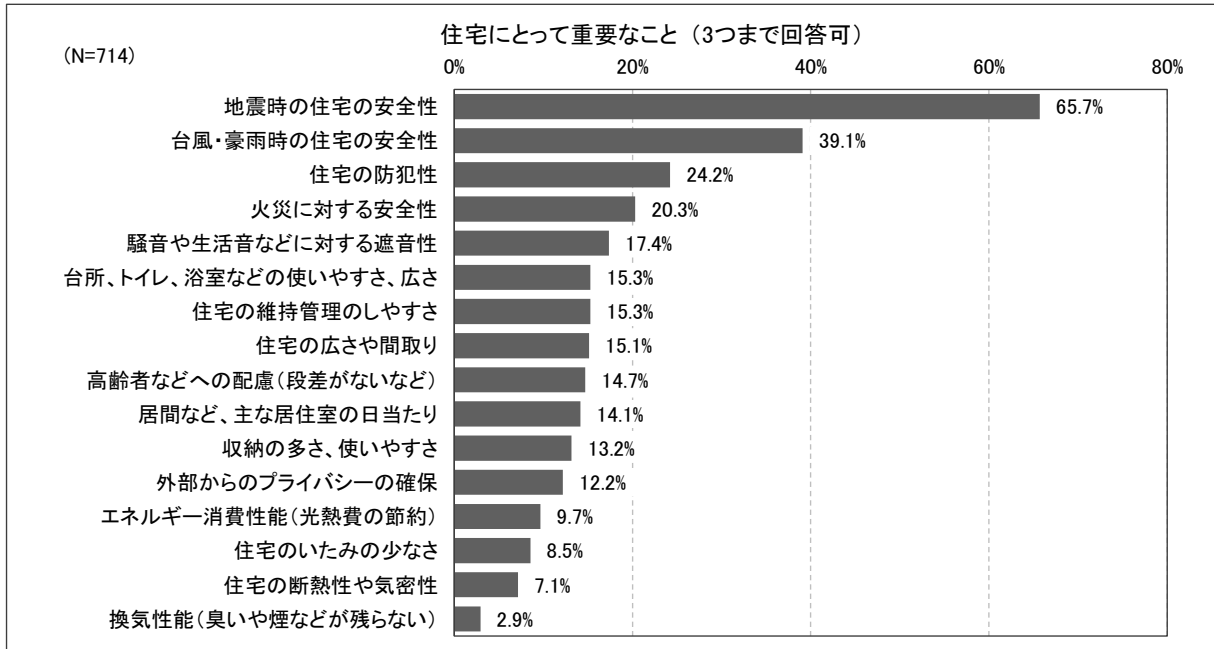
【満足度スコアの算出方法】

次の点数の合計を回答者数で除す。（満足…4点／やや満足…3点／やや不満…2点／不満…1点）

住宅で重要と考えること（住宅について、重要だと思う項目を選んでください。）

●安全・安心に関する項目を重要視している

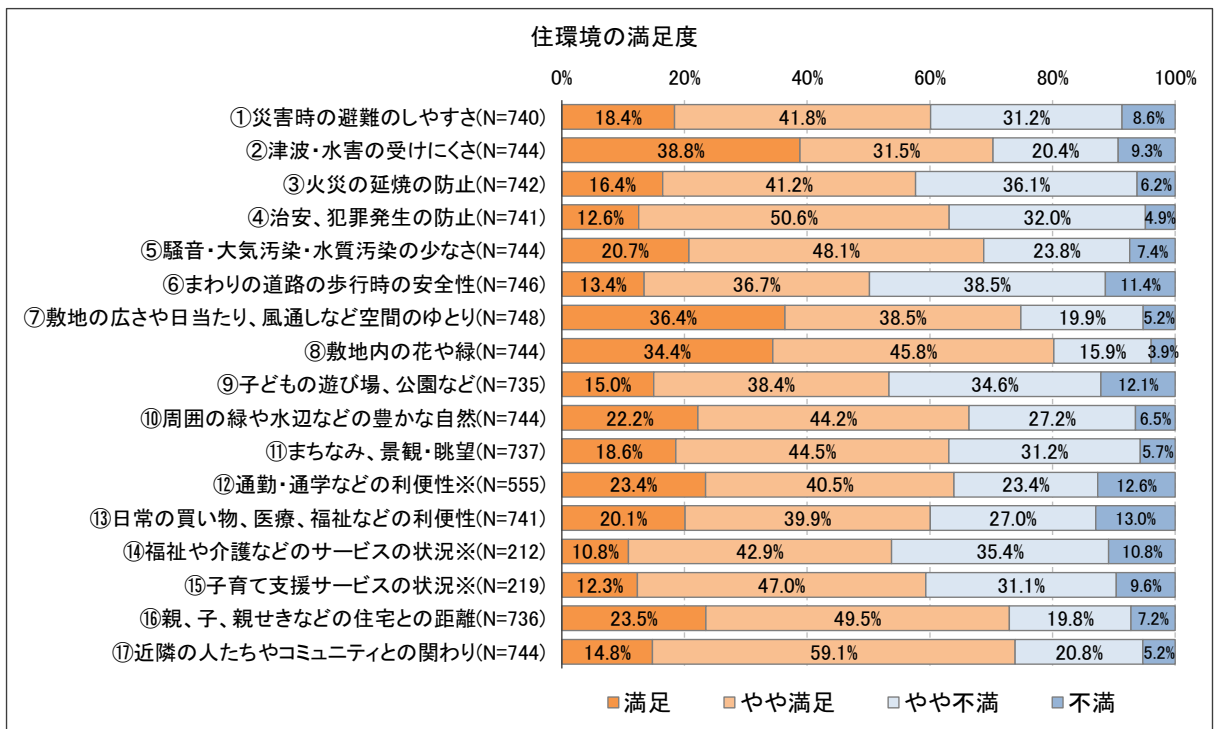
・「地震時の住宅の安全性」や「台風・豪雨時の住宅の安全性」「住宅の防犯性」「火災に対する安全性」など、安全・安心に関する項目が上位を占めています。



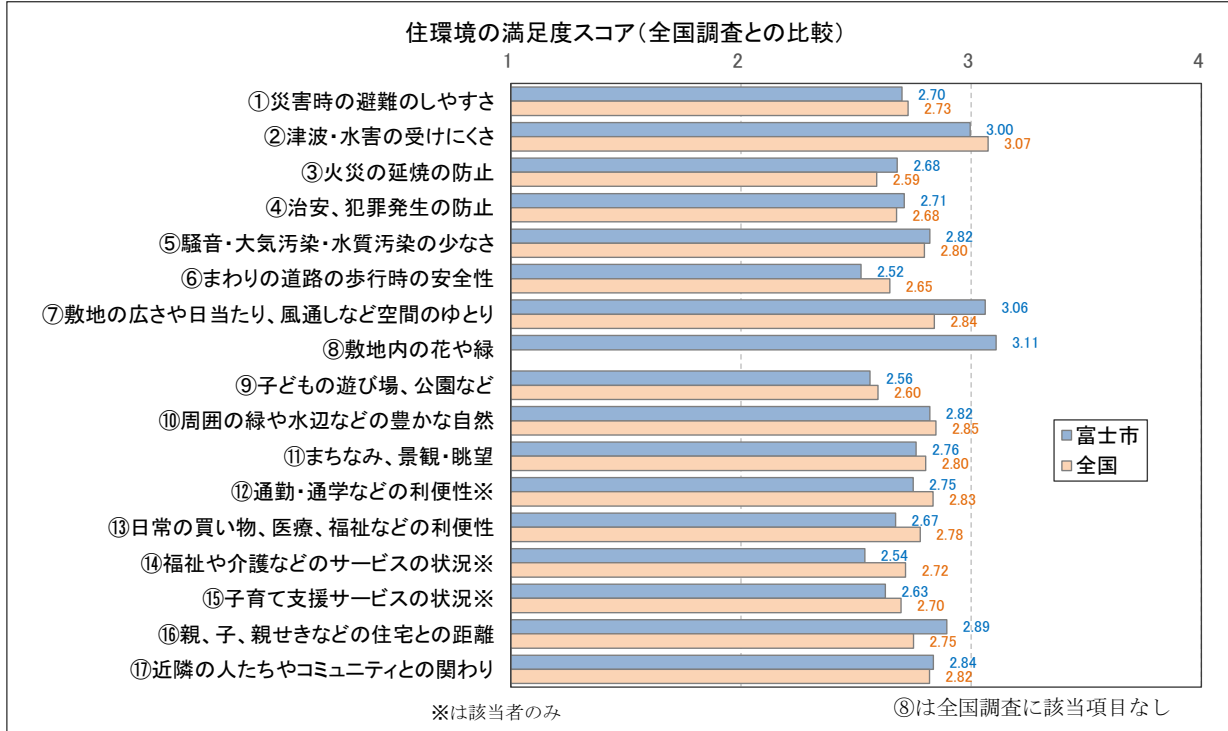
住環境の満足度（現住宅のまわりの環境について、どの程度満足していますか？）

●空間のゆとりや親と子等との距離に対する満足度が高く、福祉サービスや歩行の安全性等についての評価が低い

・「⑧敷地内の花や緑」「⑦敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」「⑰近隣やコミュニティとの関わり」等の満足度が他の項目に比べて高い評価です。



- ・「⑦敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」や「⑩親、子、親せきなどの住宅との距離」は満足度スコアが全国より高くなっていますが、「②津波・水害の受けにくさ」等は全国のスコアよりも低い水準です。
- ・評価項目の中では「⑭福祉や介護などのサービスの状況」「⑯まわりの道路の歩行時の安全性」等の満足度スコアが低く、全国の数字も下回っています。

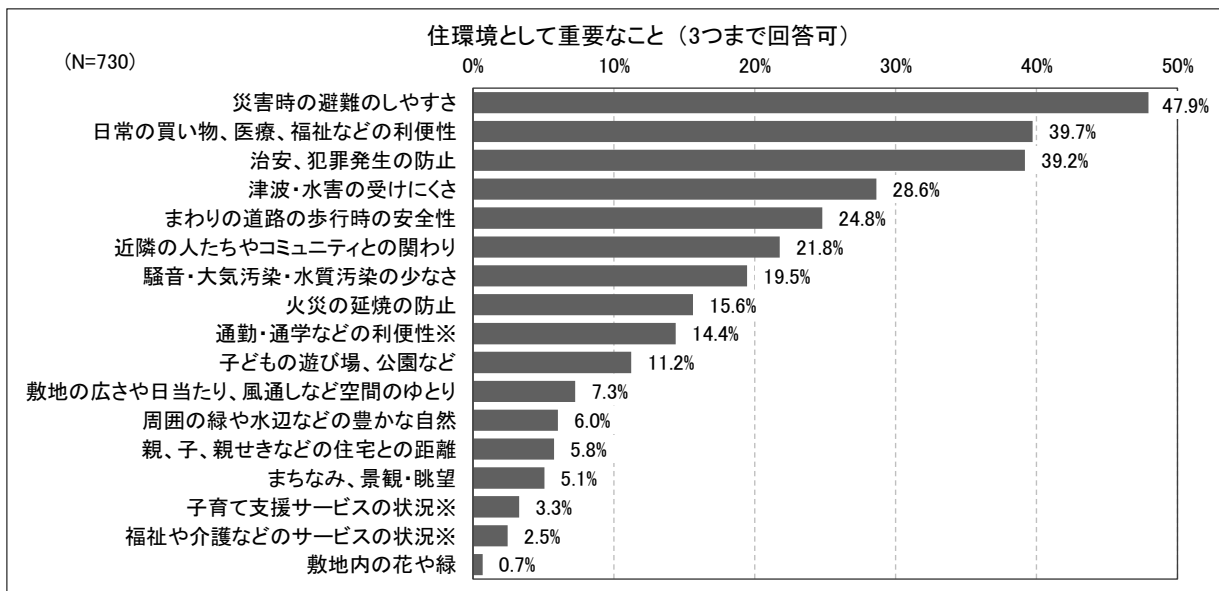


【満足度スコアの算出方法】
次の点数の合計を回答者数で除す。(満足…4点/やや満足…3点/やや不満…2点/不満…1点)

住環境で重要と考えること (住環境について、重要だと思う項目を選んでください。)

●安全性や日常生活の利便性が重要視されている

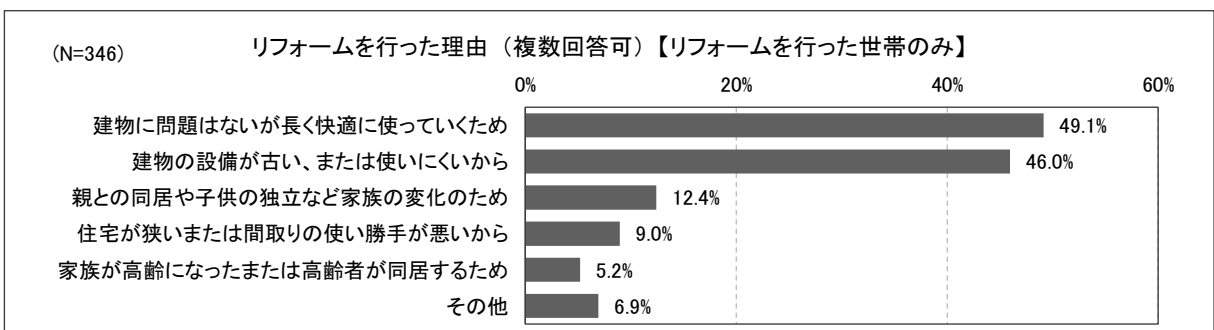
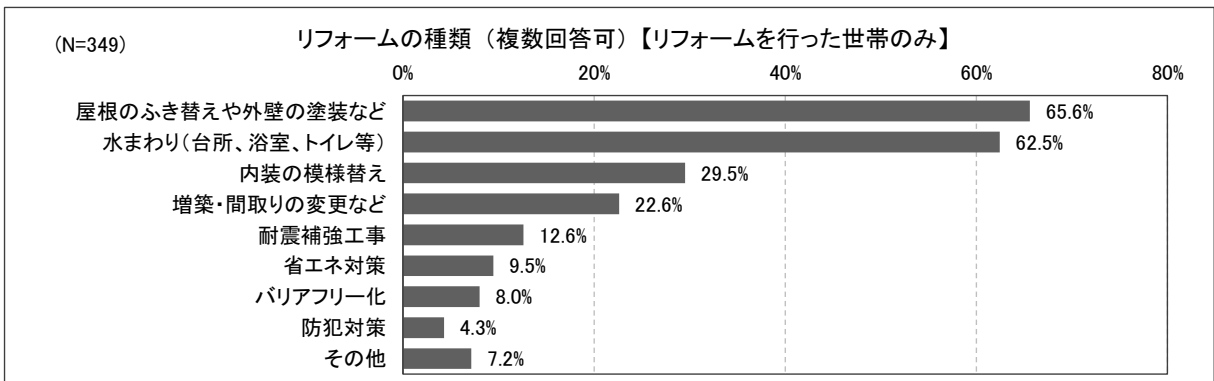
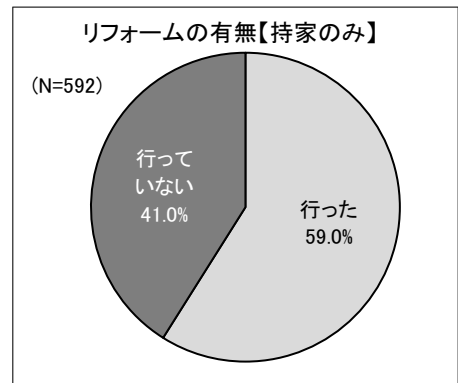
- ・「災害時の避難のしやすさ」「日常の買い物、医療、福祉などの利便性」「治安、犯罪発生の防止」等の項目が上位となっており、安全性と日常生活の利便性が重要視されています。



リフォーム等の実施状況

● 快適な住生活を求めて、屋根や外壁、水回りなどのリフォームが多い

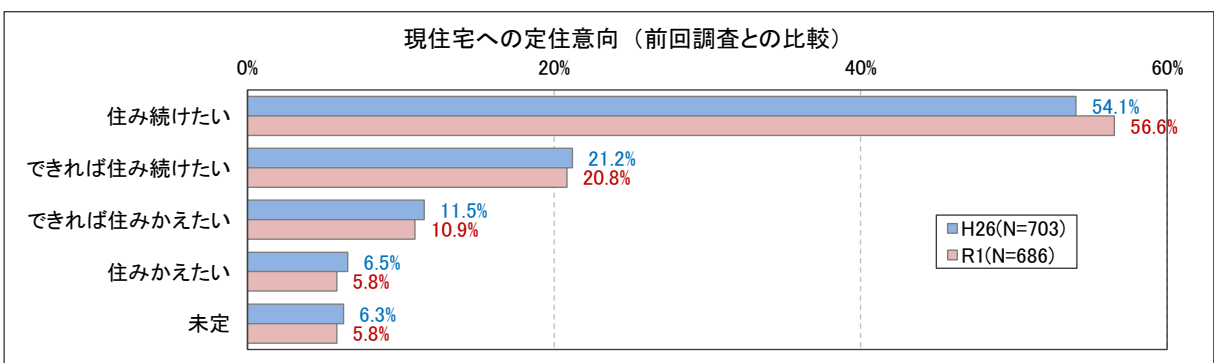
- ・持ち家でこれまでにリフォームを行った世帯は約 6 割を占めています。
- ・リフォームの種類は、「屋根のふき替えや外壁の塗装など」や「水まわり」等となっています。
- ・リフォームを行った理由は、「建物に問題はないが長く快適に使っていくため」や「建物の設備が古い、または使いにくいから」等が突出しています。



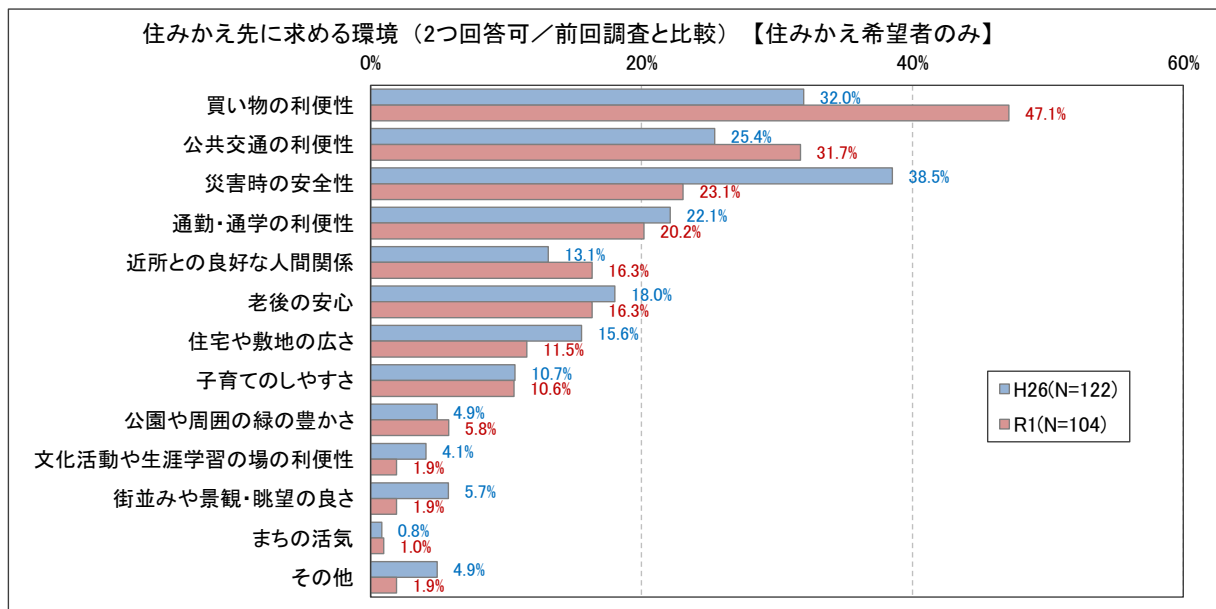
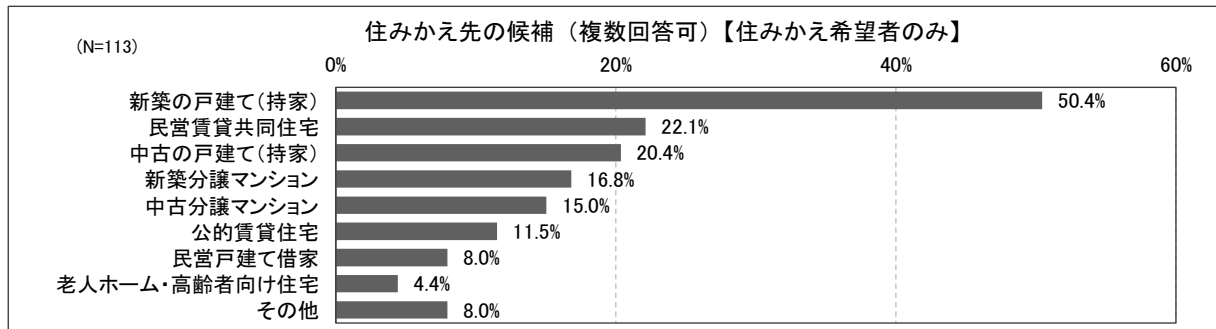
現住宅への定住意向

● 定住希望が多い

- ・「住み続けたい」と「できれば住み続けたい」を合わせた定住希望世帯が全体の約 3/4 を占め、定住意向は前回調査と変わらない結果となっています。



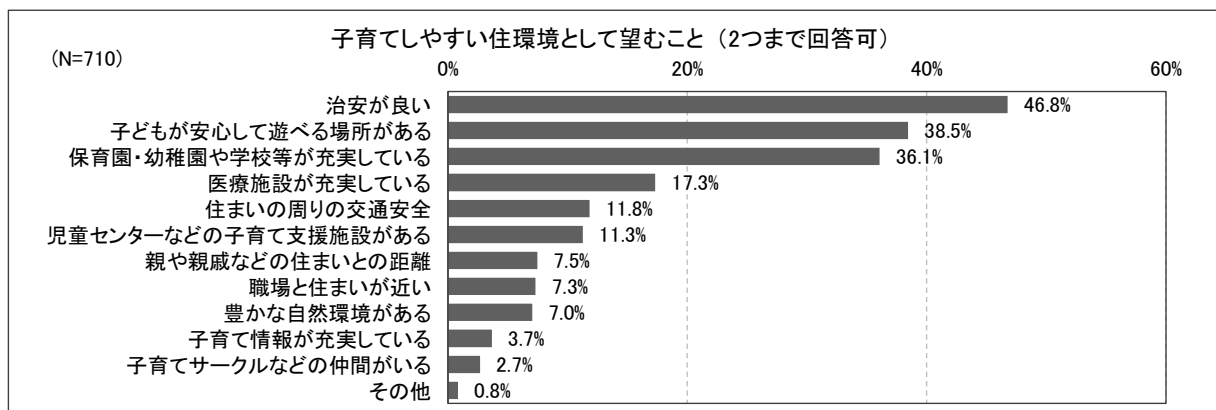
- ・住みかえ希望者の住みかえ先は、約半数が「新築の戸建て（持家）」を挙げています。次いで、「民営賃貸共同住宅」や「中古の戸建て（持家）」を2割程度が候補に挙げています。
- ・住みかえ希望者が住みかえ先に求める環境は、「買い物の利便性」が最も多く、このほか「公共交通の利便性」「災害時の安全性」「通勤、通学の利便性」で2割を超えるなど、利便性や災害時の利便性向上が求められています。
- ・前回調査と比較すると、住みかえ先に「災害時の安全性」を求める割合が低下し、「買い物の利便性」「公共交通の利便性」「良好な人間関係、緑の豊かさ」を求める声が高まっています。



子育てしやすい住環境（子育てしやすい住環境として望むことは？）

● 治安や遊び場、教育機関等が重視されている

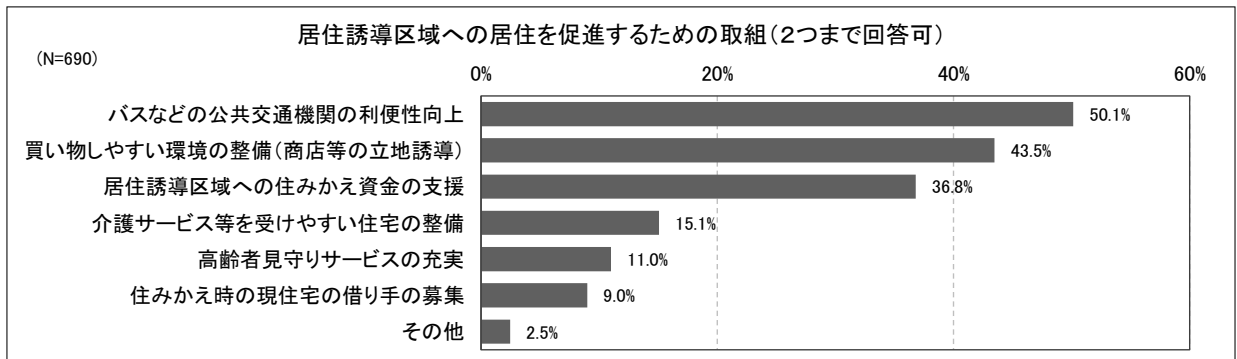
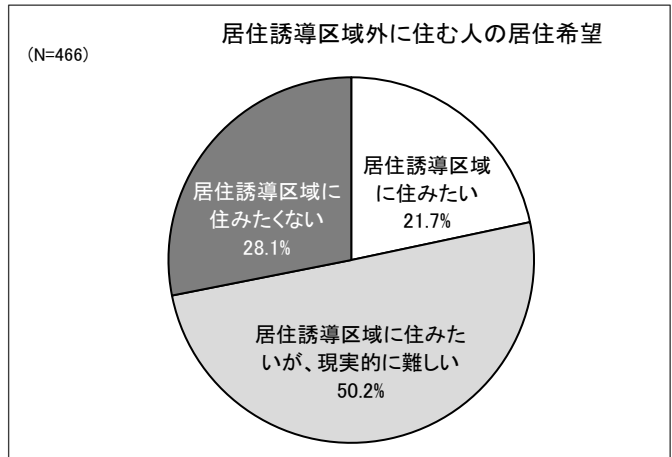
- ・子育てしやすい住環境として望まれていることは「治安が良い」「子どもが安心して遊べる場所がある」「保育園・幼稚園や学校等が充実している」等が上位を占めています。



生活利便性の高い市街地への居住

● 居住誘導区域への居住を希望する世帯が多いものの、現実的には難しいと考えられている

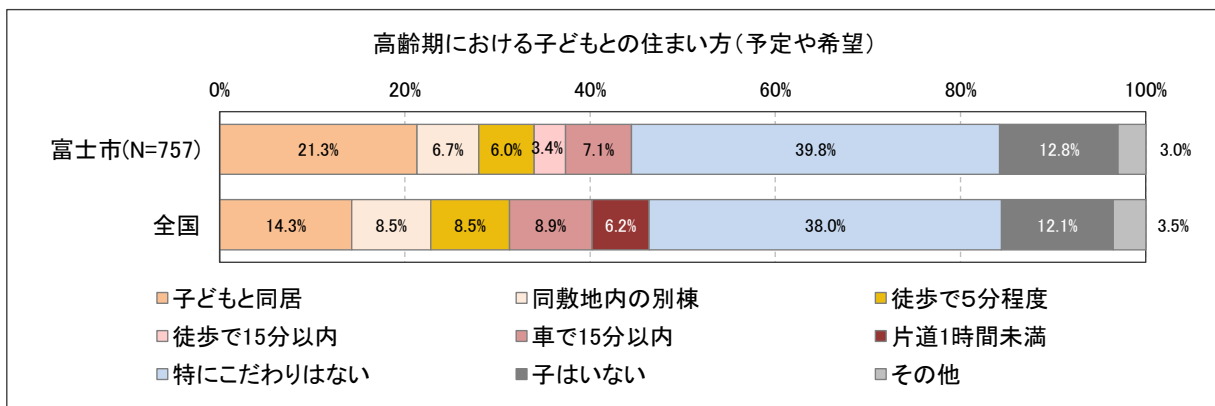
- ・ 居住誘導区域外に住む世帯で、居住誘導区域への居住を希望するが約7割を占めていますが、「現実的には難しい」とする割合が高い状況です。
- ・ 居住誘導区域への居住を促進するための取組として、「バスなどの公共交通機関の利便性向上」「買い物しやすい環境の整備」等が上位に挙がっています。

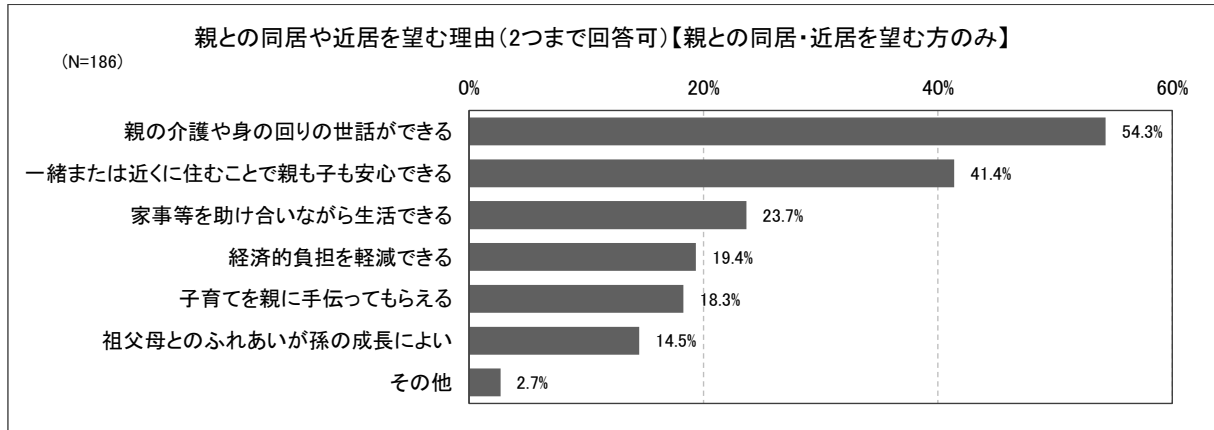


親と子の住まい方について

● 全国調査と比較して同居希望が多い

- ・ 高齢期における子どもとの住まい方について、同居、隣居、近居が全体の4割を超える一方、「特にこだわりはない」も約4割を占めています。
- ・ 全国調査と比べ、「子どもと同居」を希望する割合が高くなっています。
- ・ 親との同居や近居を望む理由は、「親の介護や身の回りの世話ができる」「一緒または近くに住むことで親も子どもも安心できる」等が上位となっています。

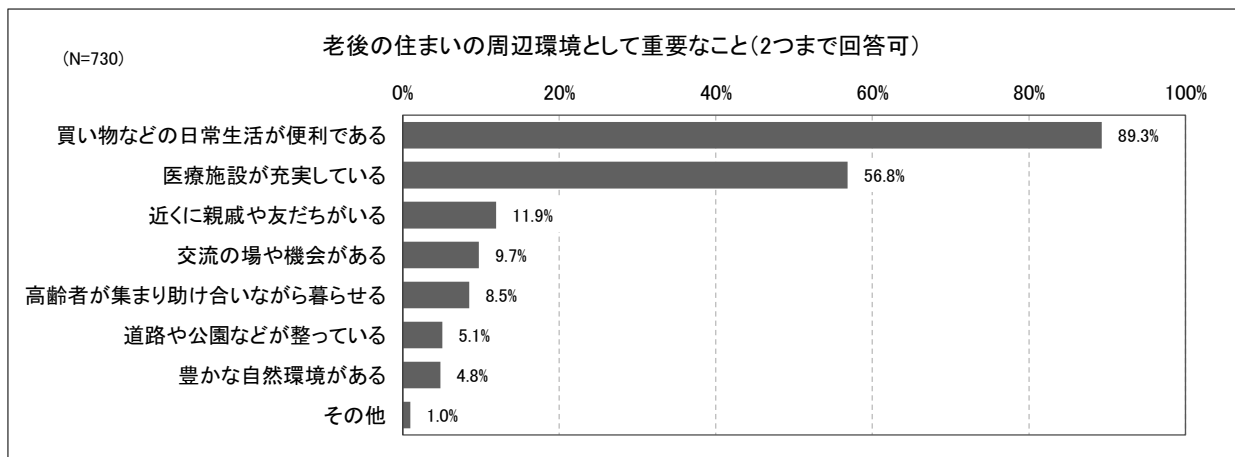
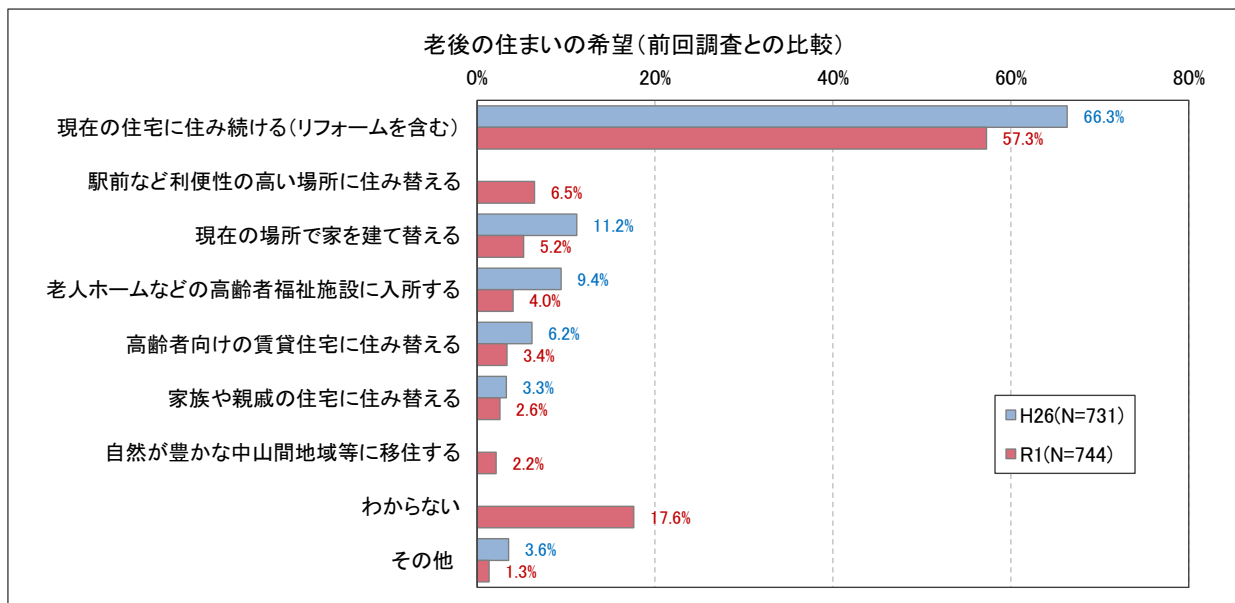




老後の住まい

● 現住宅への居住希望が多い／日常生活の利便性を重視している

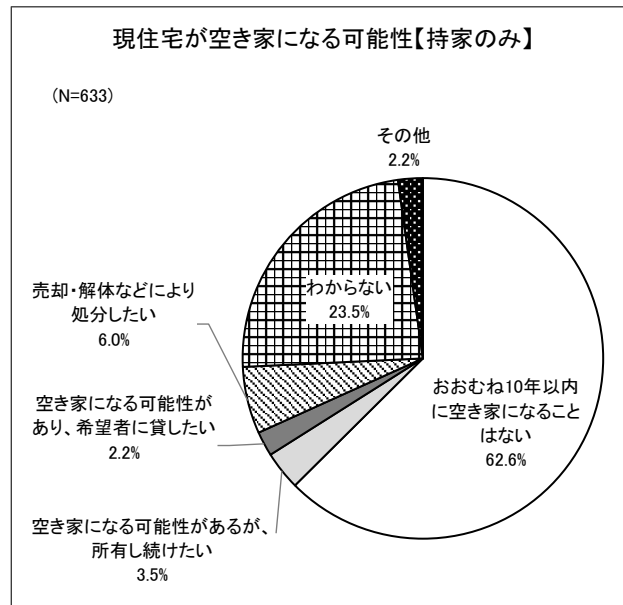
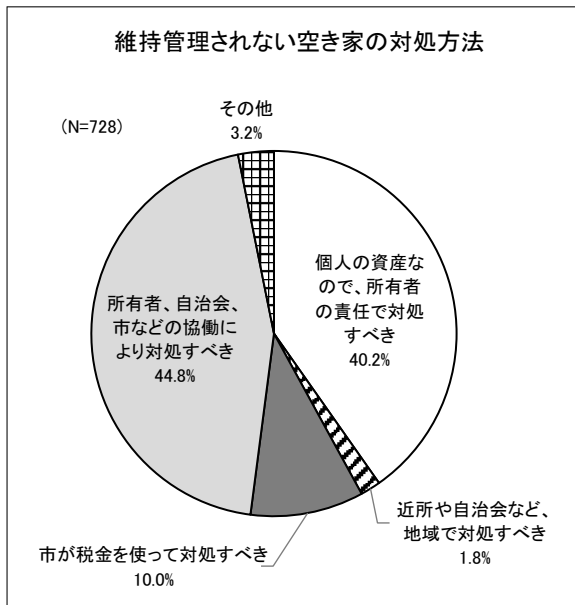
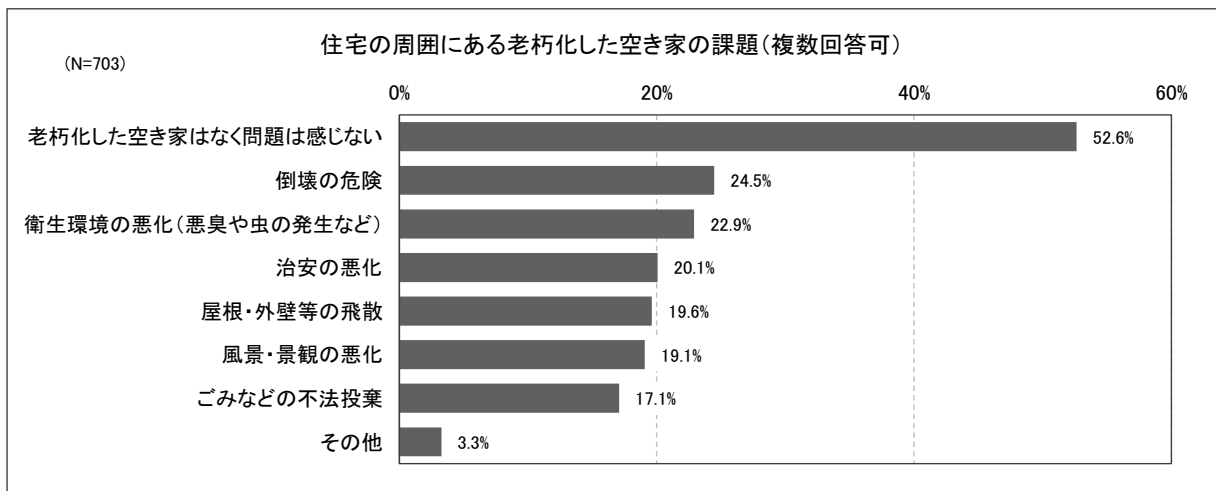
- ・ 老後においても現住宅への居住を希望する世帯は半数以上を占めています。
- ・ 老後の住環境として重要なことは「買い物などの日常生活が便利である」が約9割、「医療施設が充実している」が約6割を占め、突出しています。



空き家について

● 老朽化している空き家の問題がある

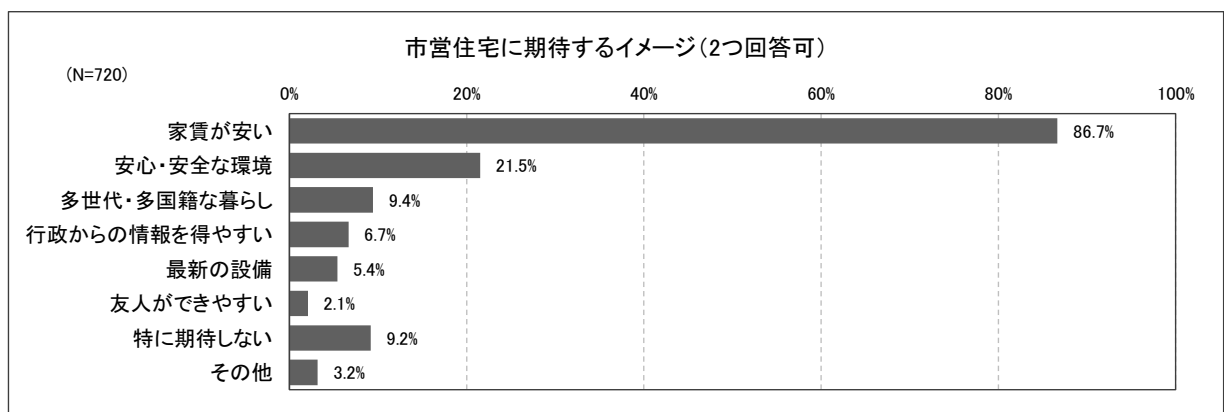
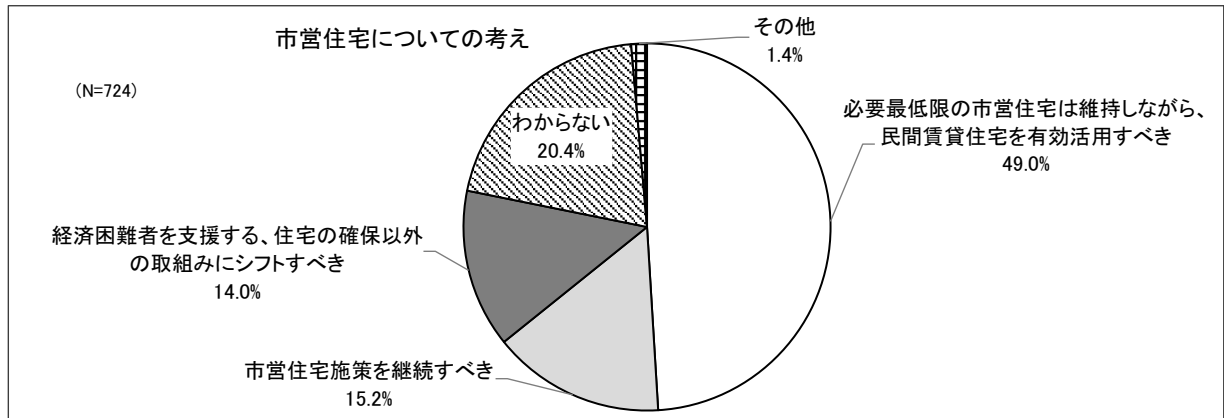
- 「老朽化した空き家はなく問題は感じない」とする人が約半数いる一方で、自宅周囲の空き家について、「倒壊の危険」「衛生環境の悪化」「治安の悪化」など自宅周囲の空き家についての課題を挙げる世帯も少なくありません。
- 適正に維持管理されていない空き家への対処方法として、「個人の資産なので、所有者の責任で対処すべき」「所有者、自治会、市などの協働により対処すべき」等がそれぞれ4割を超え、多くなっています。
- 持ち家居住世帯の約6割が「おおむね 10年以内に空き家になることはない」と回答しています。「空き家になる可能性がある」と回答した世帯は6%弱で、「わからない」「その他」と回答した世帯は全体の約 1/4 です。



市営住宅について

●必要最低限の量を維持しながら民間住宅を有効活用すべきという意見が多い

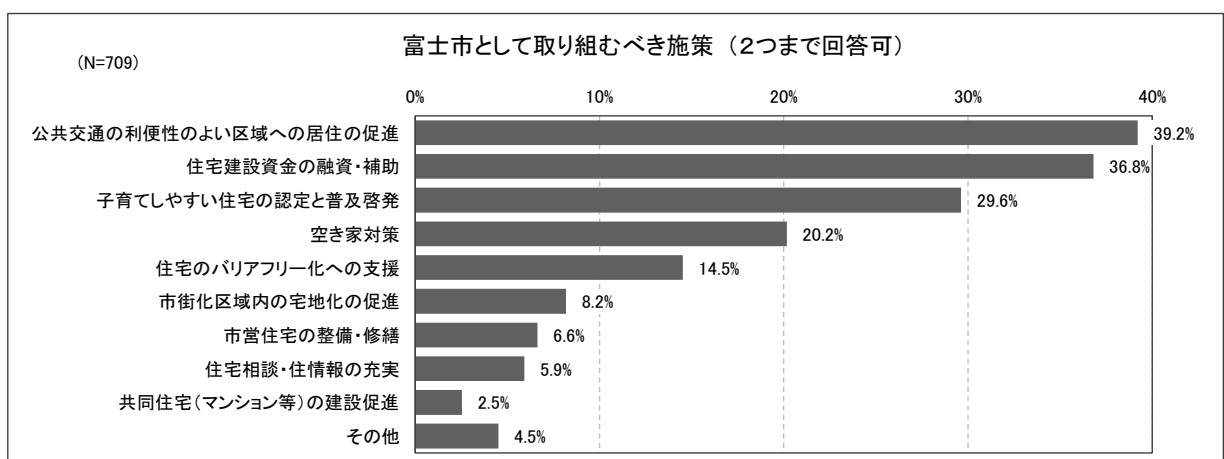
- ・市営住宅のあり方について、約半数が「必要最低限の市営住宅は維持しながら、民間賃貸住宅を有効活用すべき」と回答しています。
- ・市営住宅に期待することは、「家賃が安い」が最も多くなっています。



今後の行政に求める住宅政策の方向性

●利便性の良い区域への居住誘導等が求められている

- ・本市が取り組むべき施策として、「公共交通の利便性のよい区域への居住の促進」「住宅建設資金の融資・補助」「子育てしやすい住宅の認定と普及啓発」「空き家対策」等が上位に挙がっています。



2. 住宅関連事業者の意向

本市における近年の住宅動向や市場ニーズ、本市の住宅施策に期待すること等を把握し、より現実的かつ効果的な施策を検討するため、住宅・不動産関連の事業者を対象としてヒアリングを実施しました。

■第1回ヒアリング参加事業者（敬称略）【令和元年7月実施】

- ・イデキョウホーム株式会社
- ・株式会社高木不動産センター
- ・フジタホーム
- ・大和ハウス工業株式会社

意見のまとめ

近年の富士市における住宅等のニーズ、市場動向

- 今年も、新築住宅の購入者が減少している（消費増税に伴う優遇措置の影響）
- 戸建てを望む若者が多く、土地から購入する人が多い
- 地価が安いことが特徴
- 外国人が増加している
- 供給過多となっている

他都市と比較した富士市の優位性と若者定住アイデア

- 地価が安いことはメリット
- 富士市は地震等への安全性が高い
- 魅力的な就職先が不足している
- 公共交通の不便さがデメリットになっている



空き家・中古住宅の利活用の可能性

- 中古住宅のニーズが少ない
- 中古市場が成立するのは大都市だけでないか
- 空き家の増加とともに空き地化も進む
- 中古住宅を売るためには、値段を下げる必要がある
- ペットOKの賃貸住宅はニーズがある
- 空き家をシェアハウスとして活用したらどうか
- 新住宅セーフティネットは難しい

住宅リフォームに関するニーズ、動向

- 介護にはトイレのリフォームが重要

富士市に期待する住宅関連施策

- 新幹線補助があると地元就職も増える
- コンパクトシティ化していくことは仕方ない
- 住宅取得支援制度は継続すべき



■第2回ヒアリング参加事業者（敬称略）【令和3年6月実施】

- ・第一建設株式会社
- ・川祥建設株式会社
- ・イデキョウホーム株式会社
- ・平和ハウジング株式会社
- ・株式会社高木不動産センター
- ・エコフィールド株式会社
- ・フジタホーム
- ・大和ハウス工業株式会社

意見のまとめ

富士市における住宅ニーズ、市場動向

- 戸建てを望む若者が多く、建売住宅を購入する人が多い
- 中古住宅の流通が厳しいのは、低廉な建売住宅が増えたから
- 戸建て住宅、賃貸住宅ともに供給過多となっているが、この傾向はしばらく続く
- 利便性の高い駅周辺などの需要が高まっている
- 農地をアパートにする物件が同じ地区に多数あり、今後もこの傾向は続く
- 三島市までは需要が増えたが、東京から新幹線で1駅・10分程度しか変わらないのに富士市では増えていない

中古住宅・空き家の動向

- インスペクション※¹はコストが原因で進んでいない
- TOUKAI-Oは空き家には適用されないため、耐震補強への補助を新耐震基準以前の中古住宅にも適用してはどうか
- 1000万円以下の中古住宅の希望が多い
- 中古住宅の物件数は増加傾向にある
- 中古住宅が流通しないから空き家が増える



富士市の政策への期待

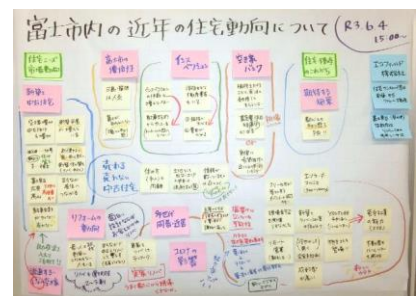
- スミドキーU40は相談者への訴求効果が高かったのになくなったのは残念
- 他市町には特徴のある支援施策がある
富士市は、住宅の営業マンがユーザーに訴求できる魅力材料がない
- 「同居・近居」の親の住宅撤去に補助が欲しい
- インスペクションと補修費用に対する補助金をセットにしてほしい
- 空き家バンク物件は古いものが多いため対応が必要
- 高台の分譲住宅団地の空き家化を何とかする必要がある

セーフティネットと住宅動向

- 孤独死があるので高齢者は敬遠されることが多い

住宅・不動産業界のこれから

- オンライン商談が増えている
- コロナでイベントはできないが、見学会の完全予約制が効果を上げている
- リモートワークができる賃貸物件は全体の1割程度しかない



※¹ 既存住宅を対象に、構造の安全性や劣化の状況を把握するために行う検査・調査のこと。

