

住宅関連団体の意向等の把握（ヒアリング調査）報告書（案）

1. 調査目的

本調査は、長野市第三次住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）の策定にあたり、当市の住宅関連施策に対する意見や要望、市場動向等について、住宅関連の事業所に対するヒアリング調査により把握・整理し、これを新たな計画に反映することにより、より実効性のある計画とすることを目的として実施した。

2. 調査設計

◆調査対象事業所

次の3団体へ調査対象となる事業所の選定（できるだけ市内6地区均等に選定）を依頼した。

- ・不動産事業所：（一社）長野県宅地建物取引業協会長野支部
- ・建築設計事務所：（一社）長野県建築士会長野支部
- ・リフォーム実施事業所（建設会社・工務店）：（一社）長野市建設業協会

※市内6地区

長野市Ⅰ：第一～第五地区

長野市Ⅱ：芹田、古牧、三輪、吉田

長野市Ⅲ：古里、柳原、浅川、大豆島、朝陽、若槻、長沼、安茂里、豊野

長野市Ⅳ：篠ノ井、川中島、更北

長野市Ⅴ：松代、若穂

長野市Ⅵ：小田切、芋井、七二会、信更、戸隠、鬼無里、大岡、信州新町、中条

◆調査方法：FAX、Email による配布・回収及び電話によるヒアリング

◆記入方式：記名回答方式

◆調査期間：平成 28 年 12 月 1 日（木） ～ 平成 29 年 2 月 28 日（火）

調査結果

1 不動産事業所（11 事業所）

（1）持家取得について

- ・ 持家取得希望者は 30 歳代が最も多く、子どもが小さいファミリー世帯が多い。
- ・ 中古住宅を購入する場合、新築よりも価格が安いというメリットが大きい。
- ・ 築年数が新しい中古住宅はリフォーム不要が多く、古い住宅は購入後にリフォームを行うことが多い。
- ・ 空き家が増えていることもあり、中古住宅（建替えや大規模リフォーム）にも積極的に取り扱っていきたい。

（2）子育て世帯（30～40 代）について

- ・ 持家を購入する際、最も重視するのは「価格」であり、「通勤や通学の便利さ」、「買い物などの利便性の良さ」も重視されている。
- ・ 賃貸住宅に入居する際、最も重視するのは「家賃」であり、「通勤や通学の便利さ」も重視されている。
- ・ 子育て世帯の持家取得は、新築が約 7 割、中古が約 3 割、種別では戸建てが約 8 割を占める。
- ・ 子育て世帯が親世帯の近くに持家を取得する近居や隣居の相談が最近増えているが、近くによい物件がないとあきらめる世帯も多い。

（3）シニア世帯（60 代以上）について

- ・ 持家を購入する際、最も重視するのは「買い物などの利便性の良さ」であり、「価格」、「子どもや他の家族の近く」、「医療や福祉施設などの近く」も重視されている。
- ・ 賃貸住宅に入居する際、最も重視するのは「家賃」であり、「買い物などの利便性の良さ」も重視されている。
- ・ シニア世帯の持家取得は、新築が約 4 割、中古が約 6 割、種別では戸建てが約 5 割である。

（4）賃貸住宅について

- ・ 賃貸住宅が空き家になってしまう理由としては、「住宅の設備やデザインが古い」が最も多く、「家賃が高い」、「駐車場が無い」が続く。
- ・ 賃貸住宅の入居者が不安に思うこととしては、高齢者世帯、外国人世帯ともに「近隣との関係」が最も多く、「家賃滞納の心配」が続く。

（5）不動産オーナーについて

- ・ 賃貸住宅のオーナーは 60 歳代が最も多い。
- ・ 持家の売却や賃貸化を希望する理由としては、相続によるものが多い。
- ・ 持家の売却や賃貸化を希望する住宅は戸建てが 8 割を占め、耐震性のない物件の相談も多い。
- ・ 戸建て住宅の空き家が増えていると感じている事業所が半数を占め、増えているエリアとして中山間地域があげられている。

(6) 市民から寄せられる相談や行政への期待など

- ・ 高齢単身世帯の賃貸住宅の入居にあたり、家賃補償制度等の入居者負担の軽減（支援）。
- ・ 高齢単身者の保証人が居ない場合の相談窓口や、暮らしに必要となる福祉サービスの紹介など、サポート体制を整えてほしい。
- ・ 高齢単身世帯が増加していることもあり、オーナーが安心して賃貸でき、入居希望者が安心して借りられる環境を整備してほしい。
- ・ 賃貸オーナーが不安視しているため（貸したがない）、高齢単身者が入居困難にならないようにサポート体制の充実が必要である。
- ・ 相談者が認知症を患っている場合は、不動産の売買に不安があり対応に苦慮することが多い。福祉との連携も検討してほしい。
- ・ 外国人入居者に対する不安や高齢単身者の入居などの相談を受けた場合、良い解決策が見つからないことが多い。

2. 建築設計事務所（7事業所）

(1) 子育て世帯（30～40代）について

- ・ 持家を建築する際、最も重視するのは「価格」であり、「住宅の広さや間取り」、「駐車場の有無や駐車台数」、「省エネ設備や断熱性」、「公共交通でアクセスしやすい」も重視されている。
- ・ 持家を建築する際、「省エネ設備や断熱性」への関心が高く、「親との同居や近居」も関心が寄せられているが、「防犯性」や「バリアフリー化」に対しては関心が低い。
- ・ 親世帯の家を建て替える二世帯住宅や、親世帯の土地に新築するなどを提案することにより、親世帯との同居や近居を勧めている。

(2) シニア世帯（60代以上）について

- ・ 持家を建築する際、最も重視するのは「価格」と「住み慣れた場所やその周辺」であり、「耐震性や防災性」、「住宅の広さや間取り」、「買い物などの利便性の良さ」も重視されている。
- ・ 持家を建築する際、「バリアフリー化」と「省エネ設備や断熱性」には関心が高く、「子どもとの同居や近居」も関心が寄せられているが、「防犯性」に対しては関心が低い。

(3) 市民から寄せられる相談や行政への期待など

- ・ 耐震改修を実施するにあたり、耐震改修補助金を受けながら工事したいが、年度前半で補助金が終わってしまうため着工できない。次年度まで補助金待ちの状態が続くことがあり困っている。
- ・ 「敷地が道路に接していない住宅」、「幅員2m未満の道路に接している住宅」、「建築基準法上の道路に接していない住宅」などの再建築不可のケースの相談がある。

3. リフォーム実施事業所（17事業所）

（1）リフォーム全般について

- ・ リフォームの主な価格帯は 200～500 万円未満が最も多い。
- ・ リフォーム希望者は 60 歳代が最も多く、リフォームの理由は「屋根や外壁の老朽化」と「設備の老朽化」が多い。
- ・ 住宅や設備のリフォームに合わせて、バリアフリー化や省エネ化のリフォームも提案することにより、更なる住宅の質の向上に努めている。

（2）子育て世帯（30～40代）について

- ・ リフォームの理由としては「設備の老朽化」が最も多く、「間取りの変更」、「省エネ・断熱化」と続く。
- ・ 持家をリフォームする際、最も関心が高いのは「耐震性」であり、「省エネ設備や断熱性」、「バリアフリー化」に対する関心も高く、「親との同居や近居」や「防犯性」に対しては関心が低い。

（3）シニア世帯（60代以上）について

- ・ リフォームの理由としては「屋根や外壁の老朽化」と「設備の老朽化」が最も多く、「バリアフリー化」、「間取りの変更」と続く。
- ・ 持家をリフォームする際、最も関心が高いのは「省エネ設備や断熱性」と「バリアフリー化」であり、「耐震性」、「子どもとの同居や近居」と続くが、「防犯性」に対しては関心が低い。

（4）耐震性について

- ・ 耐震診断や耐震改修の希望者は 60 歳代以上の高齢者が多い。
- ・ 耐震改修の主な価格帯は 200～500 万円未満が最も多く、「500～1,000 万円未満」、「1,000～2,000 万円未満」と続く。
- ・ リフォーム実施事業所に寄せられる相談は、資金面や耐震性能、改修方法などの相談が多く、次のような相談がある。

【耐震性能や改修工事の実施に関する相談】

- ・ 現住宅が耐力的に地震に耐え得るかどうか。
- ・ 地震が起きた時に自宅が倒壊しないか。どんな部分を補強したら良いか。
- ・ 耐震改修は高齢者世代が多く、費用対効果が気になる。自分があと 10 年～20 年の寿命で子供たちも家を継ぐ気がない。あまりお金がかかるなら改修したくない。でも地震が心配。改修には子供たちもあまり賛成ではない。
- ・ 無料耐震診断の結果によるもの、耐震診断を行った設計事務所からの紹介によるものが多い。
- ・ 現状の耐震診断の内容と耐震改修計画の耐震性能の比較する際の耐震性能の目安に関する相談がある。

【改修方法に関する相談】

- ・ どこをどのように改修するのか。工期はどのくらいかかるのか。
- ・ どのくらいの地震で倒壊の恐れがあるのか、補強方法にはどのようなものがあるのか。
- ・ 現在の建物がどの程度の地震に耐えられるか。どのような改修が有効か。

- ・基礎部分の対応で苦慮するが多い。
- ・簡易で安価な方法で改修したいとの要望が多いが適切な工法がなく判断が難しい。（家具を移動せずに解体をできるだけしないような工法）
- ・診断内容と改修計画の提案内容の説明に工夫が必要である。

【資金面・補助金に関する相談】

- ・予算、改修費用、価格帯についての相談が多い。
- ・補助金の利用に関する相談（適用できるのか）が多い。
- ・価格を一番気にされる（高くなるなら新築してしまおうかなどを含め）。
- ・助成金が不足（市の予算）で次年度に延期した。
- ・補助金の申請や手続きに手間がかかる。
- ・床面積の大きい昭和年代の建物が多く、費用がかなり必要なため、断念される場合がある。
- ・行政の補助金の金額が少ない
- ・補助対象工事に適応できない案件がある。

【その他】

- ・調査に多くの時間を割くようになり、確実に利益を確保するのが難しい。
- ・作業員の人手不足がある。

（５）市民から寄せられる相談や行政への期待など

- ・一部の農地を駐車場や宅地化したいという不動産所有者からの相談に、農地法に関する理解が得られないケースがある。都市計画法の意義や市街化調整区域の設定など、何らかの広報活動により周知を図る必要があるのではないか。
- ・空き家の問題で、子どもたちが家を継ぐ気がなく、家の修繕をしても無駄になる。屋根や外壁も老朽化してきたがお金を掛けたくない。誰も住んでいないが解体にはお金がかかるためそのままにしておく。近所の迷惑になっていることも承知しているが、子どもたちの考えもわからないのでそのままにしておく。
- ・古い住宅地で接道幅員が旧赤線で 1.8m 以下のため、建替えの建築確認許可が取れない物件がある（近隣地の協力も難しい）。