

3 意向調査

3-1 市民アンケート調査

(1) 市民アンケート調査の目的

市民アンケート調査は、本計画の策定にあたり、高齢者世帯及び一般世帯について、年齢構成や世帯構成などの世帯特性とともに、現在の居住地区、住替えなどの履歴や今後の意向、将来に向けて必要と考えている住宅施策などを把握して、住宅対策に関する課題の整理や施策検討に、市民の意向を反映することを目的として実施しました。

(2) 市民アンケート調査の主な内容

- | | |
|-----------------|--|
| ① 世帯特性 | 年齢構成、世帯構成、世帯主の通勤先・通勤手段、高齢者の居住状況、自立の有無 |
| ② 居住特性 | 居住地区、住宅所有形態、居住年数、家賃とその評価 |
| ③ 従前の住宅・住替え理由 | 以前住んでいた住宅の種別、以前住んでいた場所の把握
現在の住宅への住替え理由・要因 |
| ④ 居住意向、住宅対策の考え方 | 今後の居住意向、高齢化対策について、子育て支援について、まちなか居住について、環境等への配慮と災害への備えについて、住宅施策全般について |
| ⑤ 自由回答 | |

(3) 調査方法

65歳以上の高齢者のいる世帯（以下、「高齢者世帯」という。）とそのほかの世帯（以下、「一般世帯」という。）に分けて住民基本台帳から対象者を無作為に抽出して、郵送による配布・回収により調査を行いました。

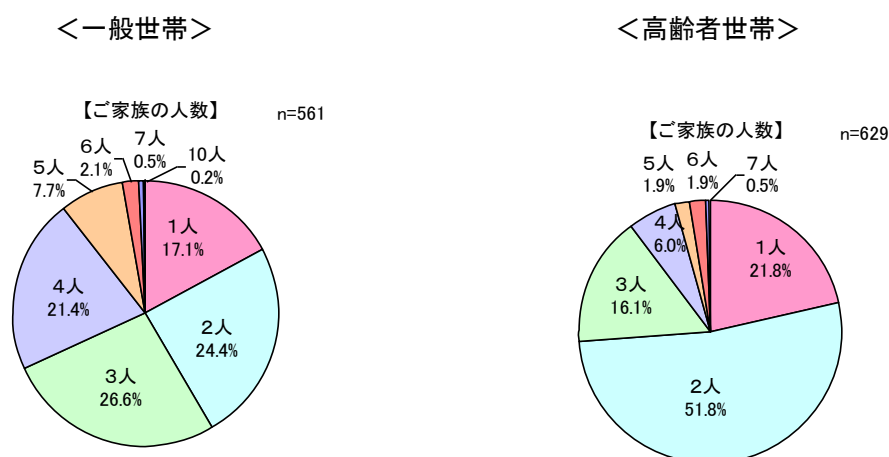
(4) 配布・回収数

配布数 3,000 票（一般世帯 1,800 票、高齢者世帯 1,200 票）に対して 1,231 票を回収しており、41%の回収率となりました。

(5) 市民アンケート調査の結果

① 世帯特性

高齢者世帯では、1 人及び 2 人世帯を合わせると 73.6%を占めており、多くが小規模世帯となっています。単身のいわゆる独居老人世帯も 21.8%を占めており、今後の高齢化の進行を展望すると、こうした高齢者世帯の住まいの確保や医療、買物など日常生活サービスの確保が大きな課題になるものと考えられます。



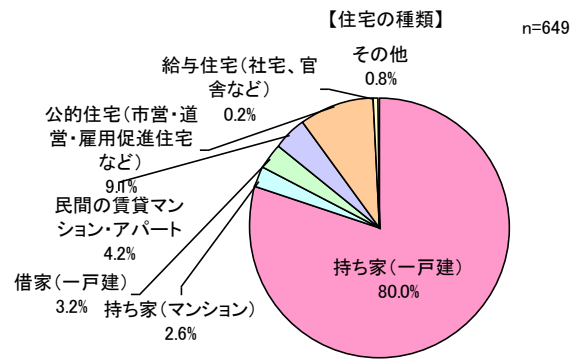
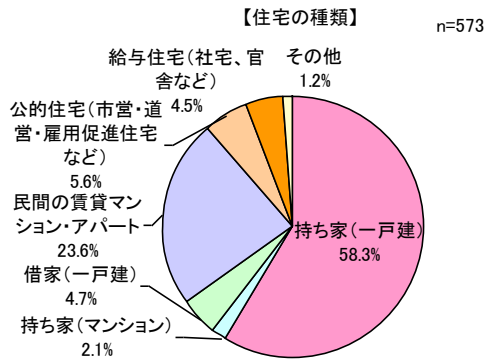
② 居住特性

現在の住まいとして、高齢者世帯では 80.0%が持ち家に住んでいるのに対して、一般世帯では 58.3%になっています。

一方、一般世帯では、民間の賃貸マンション・アパートに暮らす世帯が 23.6%と多く、一般世帯にとって民間の賃貸マンションや賃貸アパートが住生活上大きな役割を担っています。

<一般世帯>

<高齢者世帯>

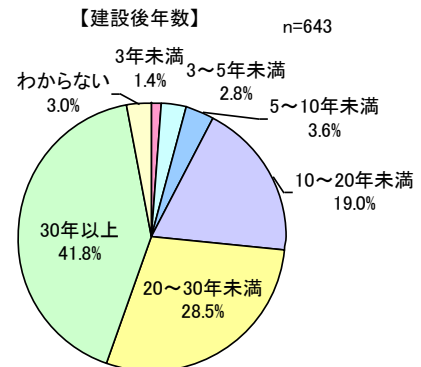
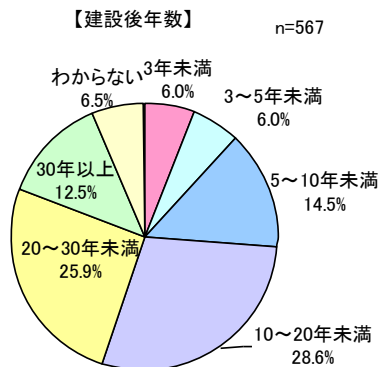
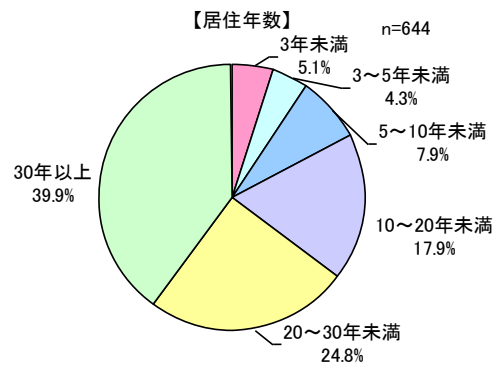
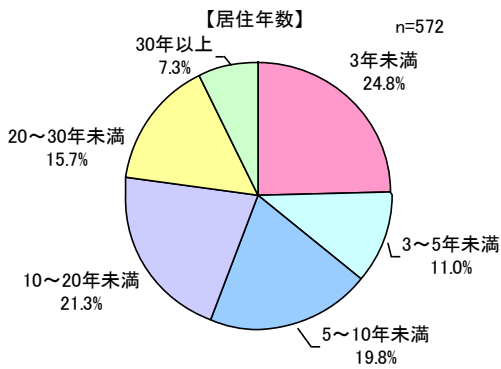


高齢者世帯では、現在の住宅に20年以上住み続けている世帯が64.7%と多くなっていますが、一般世帯では23%と高齢者世帯の1/3程度になっています。

これに対応して、住宅の建設後の年数も、高齢者世帯では30年以上経過した住宅が41.8%を占めており、一般世帯の12.5%に比べて極めて多くなっています。

<一般世帯>

<高齢者世帯>

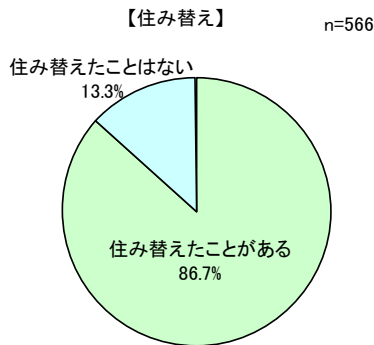


③ 従前の住宅

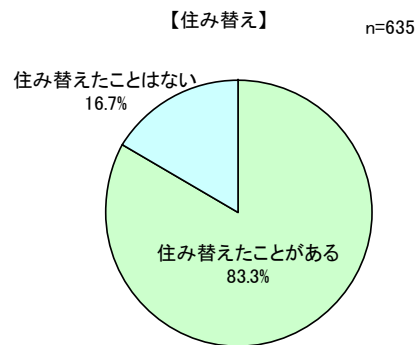
一般世帯、高齢者世帯とも、8割以上の世帯が住替えた経験を持っています。

住替え以前の住宅は、持ち家を除くと民間賃貸マンション・アパートが多くなっており、特に一般世帯では42.7%を占めています。

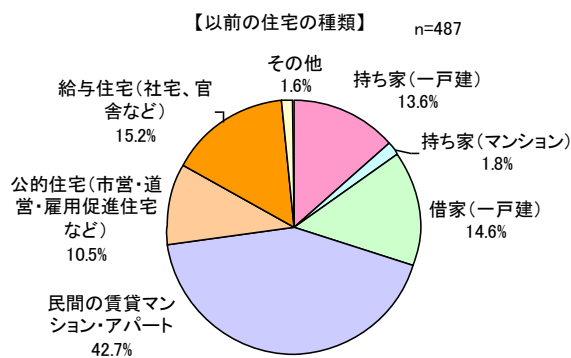
<一般世帯>



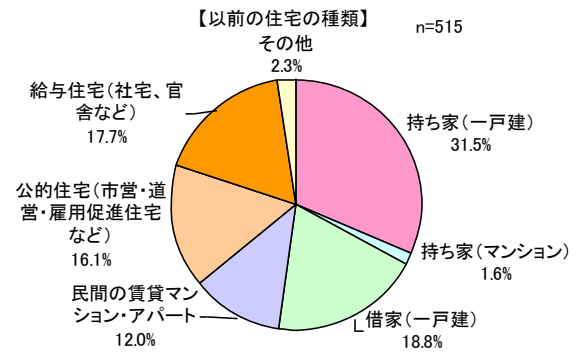
<高齢者世帯>



<一般世帯>



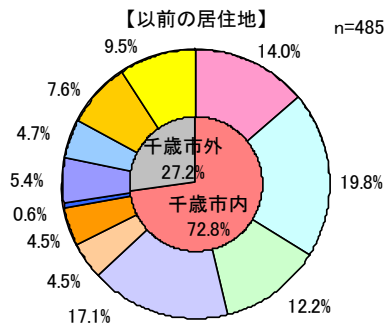
<高齢者世帯>



また、従前の居住地は、一般世帯で市内 72.8%、市外 27.2%であるのに対して、高齢者世帯では市内 77.3%、市外 22.7%であり、やや市内からの住替えが多くなっています。

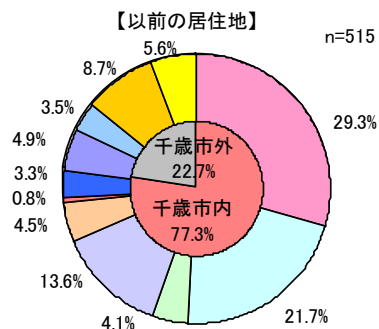
また、従前の居住地区は、高齢者世帯では、中心市街地とその周辺部で51.0%、郊外部で23.0%なのに対して、一般世帯ではそれぞれ33.8%、38.3%であり、一般世帯で郊外部から住替える世帯が多くなっています。

<一般世帯>



- 千歳市内(千代田町、錦町、幸町、清水町、東雲町、朝日町、本町、北栄、栄町、花園、末広)
- 千歳市内(高台、稲穂、清流、富丘、あずさ、豊里、東郊、住吉、青葉、青葉丘、日の出、日の出丘、梅ヶ丘)
- 千歳市内(幸福、北光、北陽、北信濃(鉄道北側)、長都駅前、勇舞、上長都、弥生、寿、旭ヶ丘、流通)
- 千歳市内(新富、信濃、北信濃(鉄道南側)、北斗、緑町、春日町、大和、真々地、真町)
- 千歳市内(富士、桜木、自由ヶ丘、桂木、新星)
- 千歳市内(若草、白樺、里美、柏陽、福住、文京)
- 上記以外の千歳市内の地区
- 札幌市
- 恵庭市、苫小牧市、北広島市
- 上記以外の北海道内
- 北海道外

<高齢者世帯>

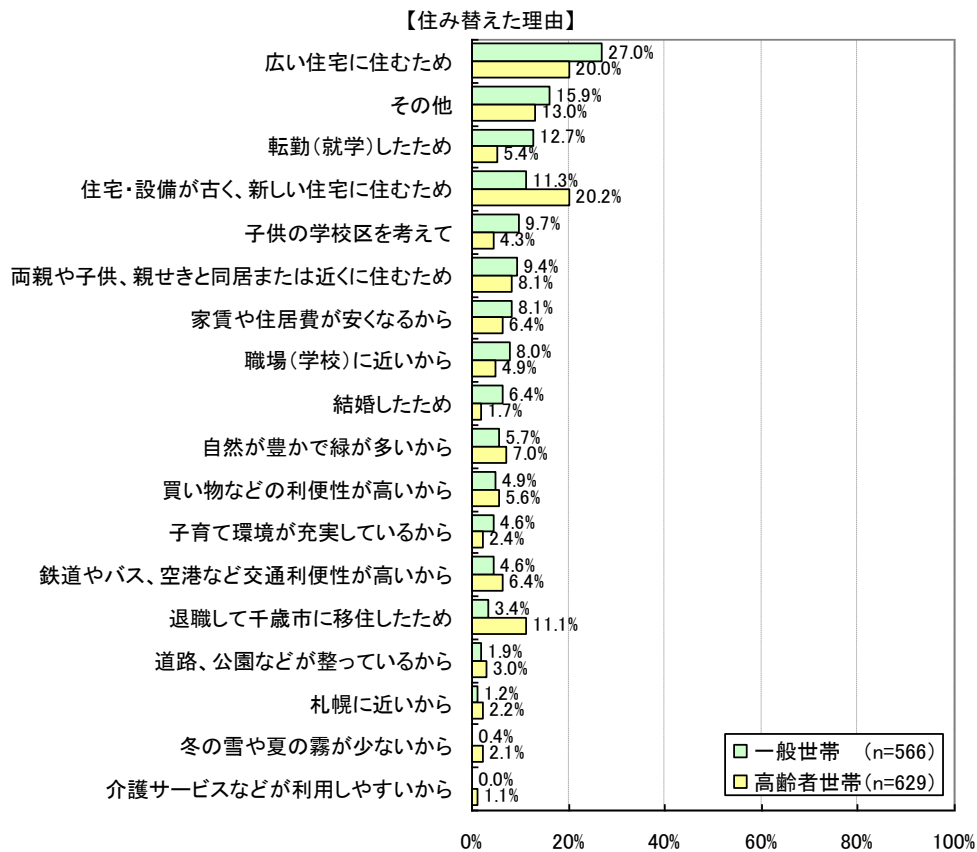


④ 住替え理由

住替えの理由では、「広い住宅に住むため」や「住宅、設備が古く、新しい住宅に住むため」のほか、「転勤（就学）したため」などを理由としてあげる回答が多くなっています。

さらに、高齢者世帯では、「退職して千歳市に移住したため」と回答した世帯も 11.1% あります。

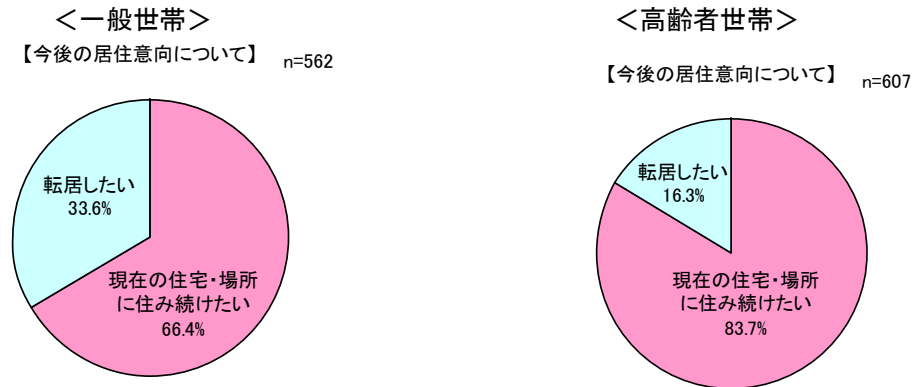
その他の回答では、「通院の便」や「騒音から避難するため」のほか、「高齢になったために体力的に除雪ができなくなった」などの理由があげられています。



⑤ 居留意向・住宅対策の考え方

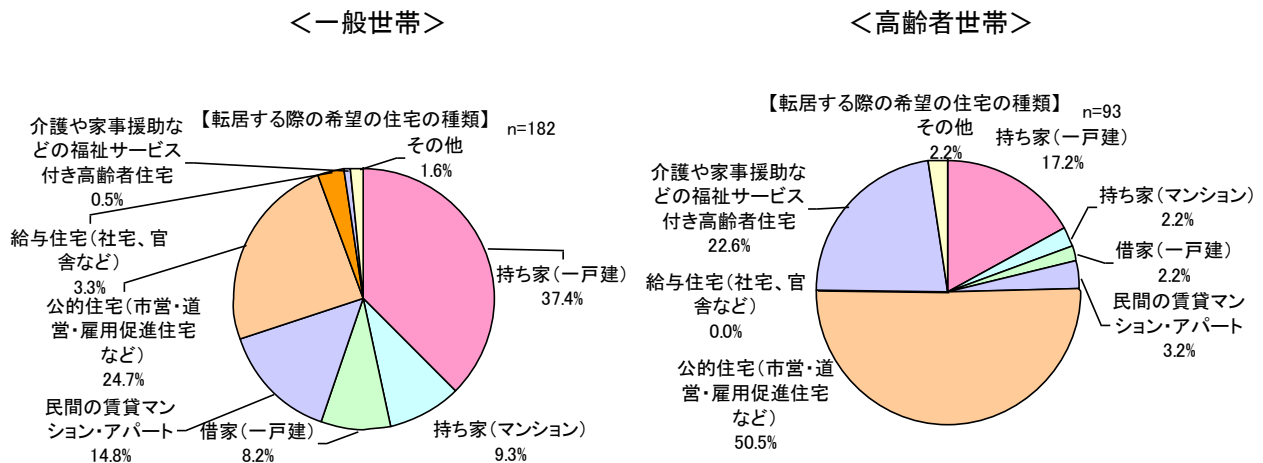
<居留意向>

「現在の住宅・場所に住み続けたい」と回答した世帯は、一般世帯では66.4%であるのに対して、高齢者世帯では83.7%であり、高齢者世帯の定住意向が強くなっています。



「転居したい」と回答した世帯のうち、一般世帯では、今後希望する住宅については「持ち家」が最も多く37.4%を占めています。

しかし、高齢者世帯では、「市営住宅など公的住宅」との回答が50.5%と半数を超え、公営住宅などへの転居を希望している傾向がみられます。



<居住したい場所>

転居したい場所に関しては、一般世帯では市内が56.4%、市外が23.2%であるのに対して、高齢者世帯では、市内が70.9%、市外が15.1%になっています。

高齢者世帯では、市内への定住意識が高いのに対して、一般世帯では市外への転居を

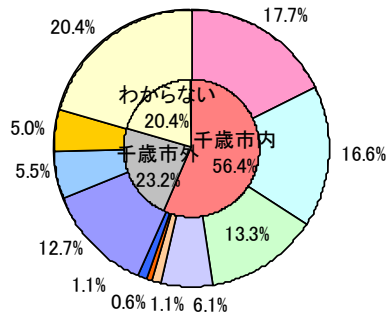
志向する世帯がおよそ 1/4 弱みられることから、定住人口の増加に向けて、一般世帯の定住意識を高める必要があると考えられます。

<一般世帯>

<高齢者世帯>

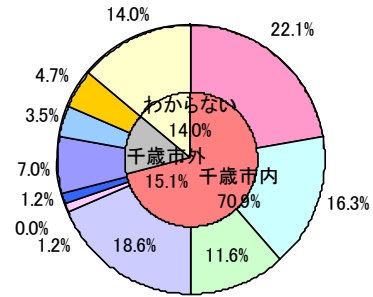
【転居したい場所】

n=181



【転居したい場所】

n=86



- 千歳市内(千代田町、錦町、幸町、清水町、東雲町、朝日町、本町、北栄、栄町、花園、末広)
- 千歳市内(高台、稲穂、清流、富丘、あずさ、豊里、東郊、住吉、青葉、青葉丘、日の出、日の出丘、梅ヶ丘)
- 千歳市内(幸福、北光、北陽、北信濃(鉄道北側)、長都駅前、勇舞、上長都、弥生、寿、旭ヶ丘、流通)
- 千歳市内(新富、信濃、北信濃(鉄道南側)、北斗、緑町、春日町、大和、真々地、真町)
- 千歳市内(富士、桜木、自由ヶ丘、桂木、新星)
- 千歳市内(若草、白樺、里美、柏陽、福住、文京)
- 千歳市内のその他の地区
- 札幌市
- 恵庭市、苫小牧市、北広島市
- 上記以外の千歳市外
- わからない

<リフォームに対する意識>

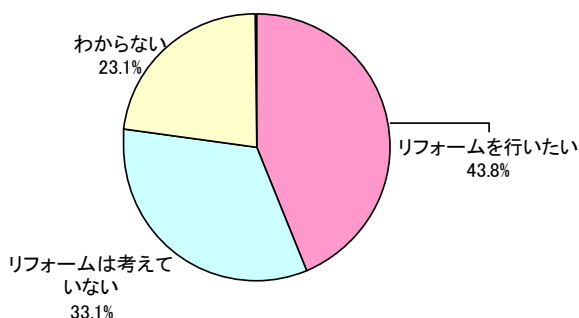
「現在の住宅・場所に住み続けたい」と回答した世帯のリフォームに関する意識をみると、「リフォームを行いたい」と回答した世帯が、一般世帯では 43.8%であるのに対して、高齢者世帯では 35.9%になっています。

居住年数が比較的長く、建設後の経過年数の長い住宅に住む割合の多い高齢者世帯においては、定住意向の高さとは反対にリフォームの実施意向が低く、定住意向と住宅の老朽化への対応の意識が一致していない状況がみられます。

<一般世帯>

【リフォームについて】

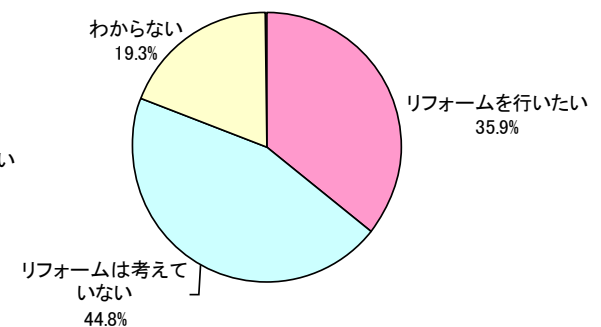
n=363



<高齢者世帯>

【リフォームについて】

n=482



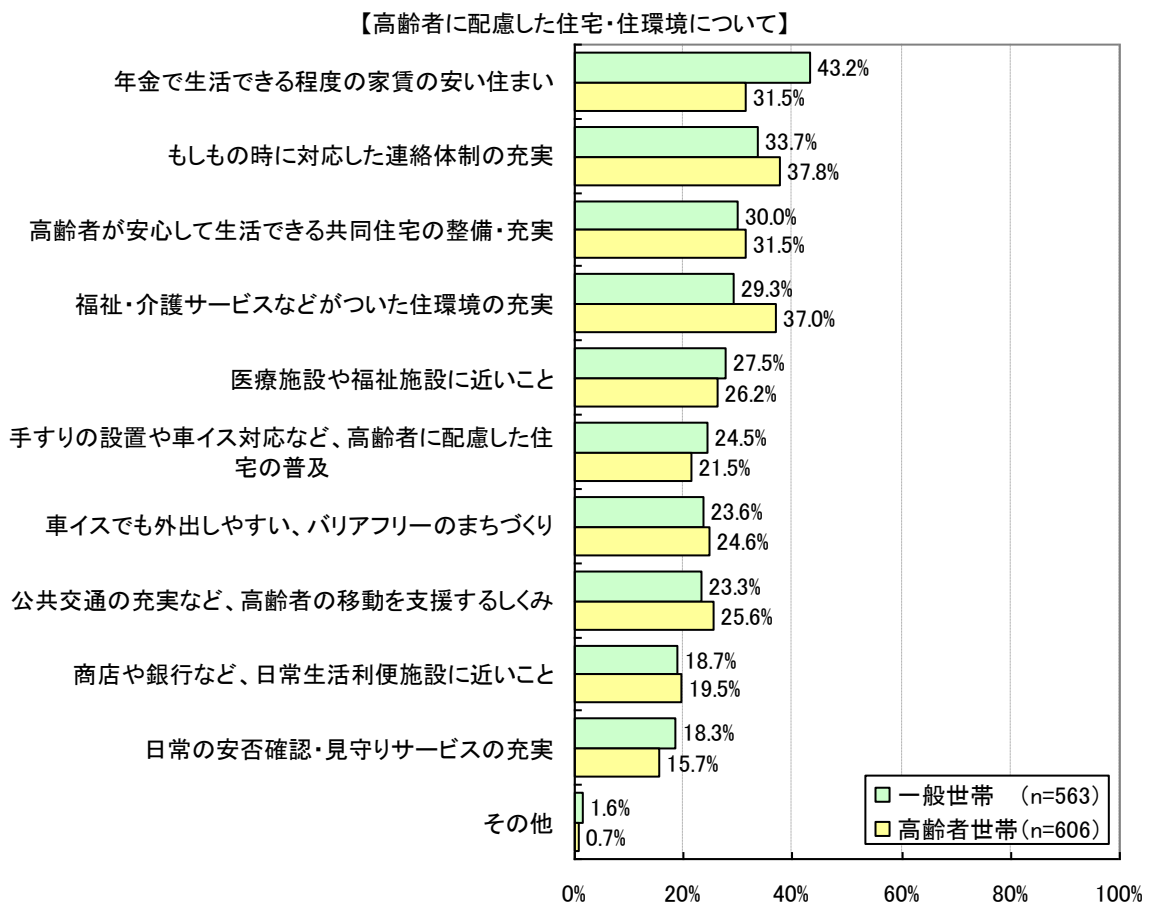
<住宅対策の考え方>

○高齢者に配慮した住宅・住環境づくり

高齢者に配慮した住宅・住環境の整備において大切だと思うことについては、「高齢者が安心して生活できる共同住宅の整備・充実」や「もしもの時に対応した連絡体制の充実」との回答が一般世帯、高齢者世帯ともに高い割合となっています。

一方、高齢者世帯では、「福祉・介護サービスなどがついた住環境の充実」との回答が一般世帯より多くなっています。

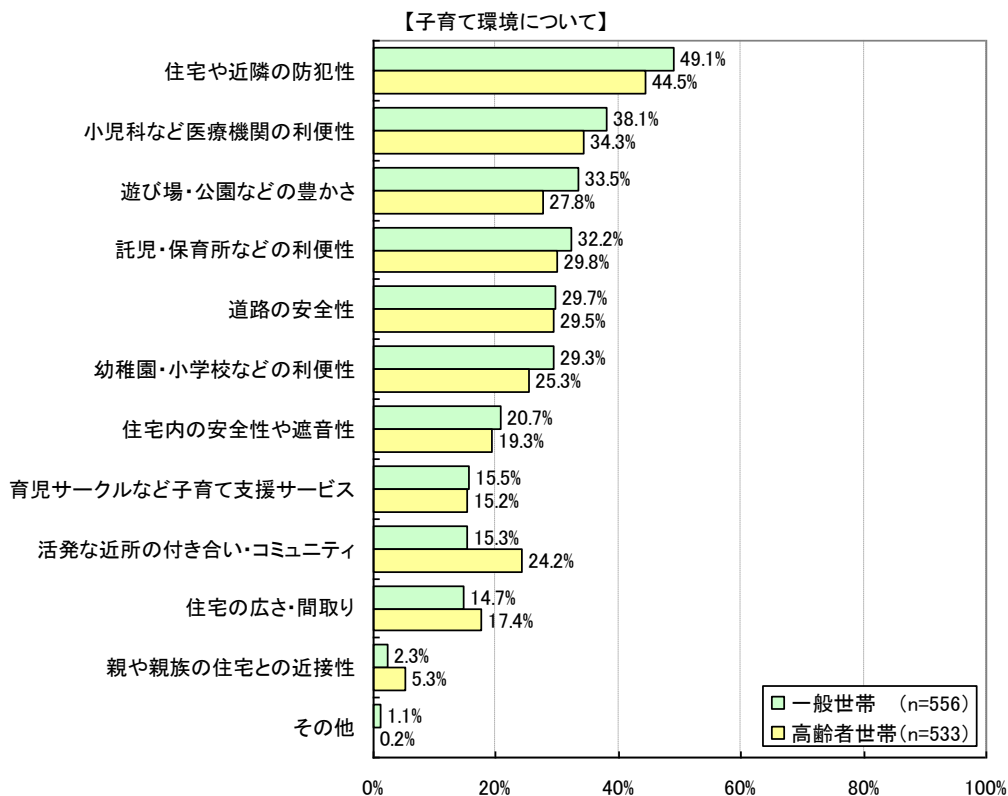
反対に、一般世帯では、「年金で生活できる程度の家賃の安い住まい」との回答が高齢者世帯よりも多いとともに、全ての回答の中で最も高い割合となっており、一般世帯における将来の暮らしに対する不安感が示されているものと考えられます。



○子育てに向けた住宅・住環境づくり

子育て環境として大切だと思うことについては、「住宅や近隣の防犯性」との回答が一般世帯、高齢者世帯ともに最も多くなっており、安全性に対する関心が共通して高くなっています。

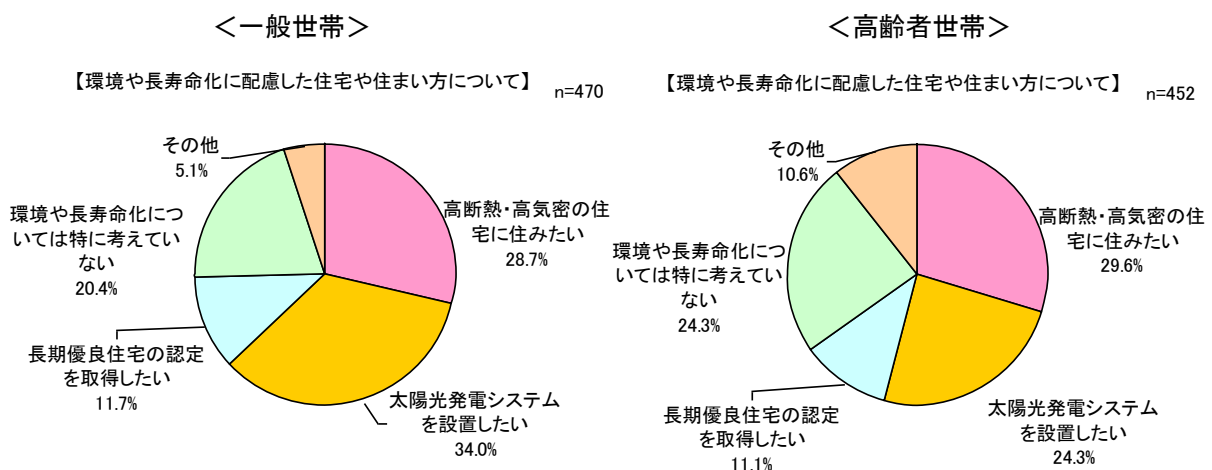
その他では、「小児科など医療機関の利便性」や「託児・保育所などの利便性」のほか「遊び場・公園などの豊かさ」を求める回答も多くなっています。



○環境や長寿命化に配慮した住まいづくり

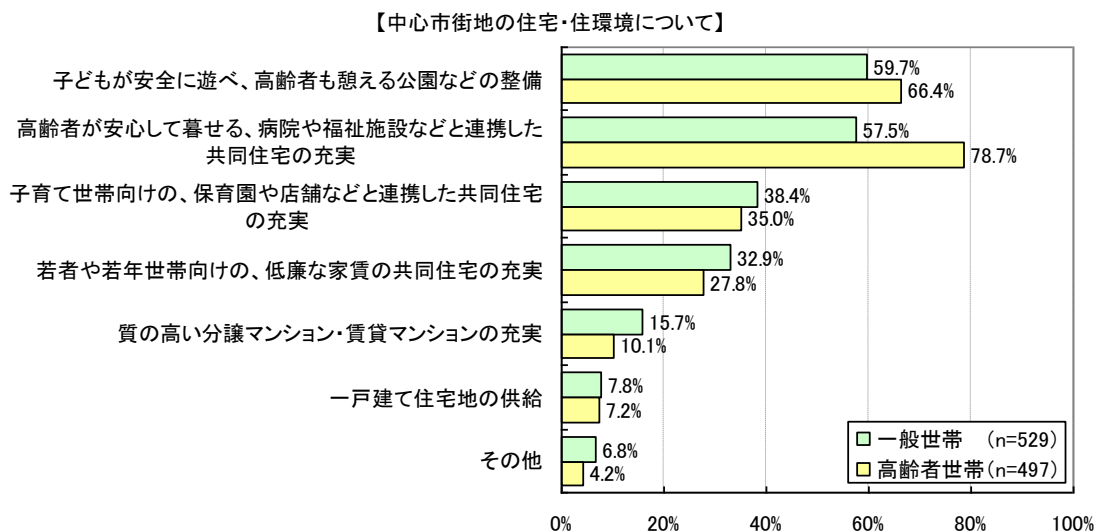
今後希望する環境や長寿命化に配慮した住まいづくりについては、「太陽光発電システムを設置したい」や「高断熱・高気密の住宅に住みたい」との回答が多くなっています。

一方、「特に考えていない」との回答が、一般世帯では20.4%、高齢者世帯では24.3%にのぼり、総じて環境や長寿命化に対する関心が低くなっています。



○中心市街地における住宅・住環境づくり

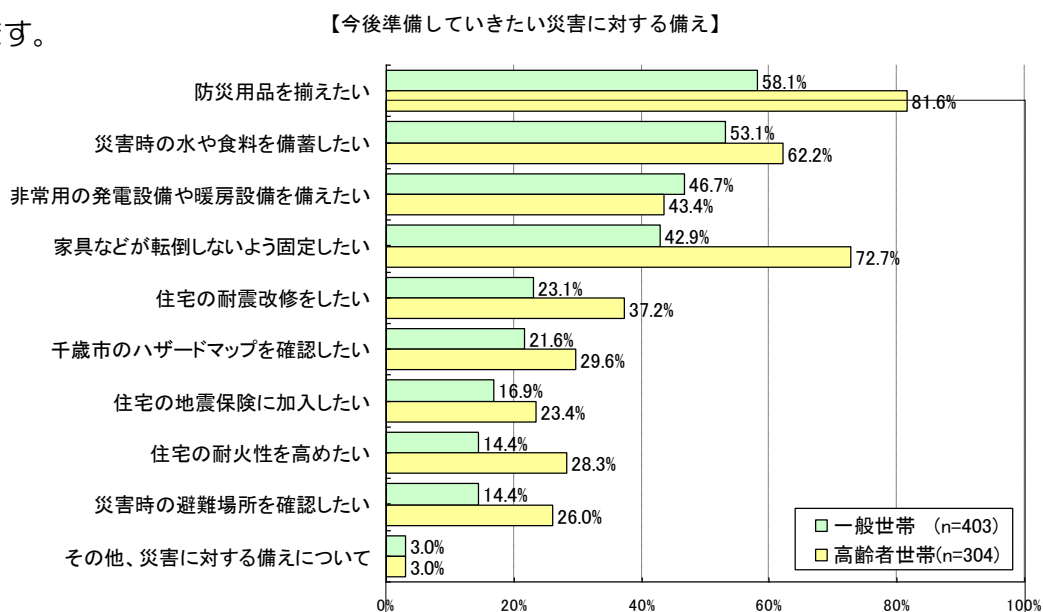
中心市街地における住宅・住環境づくりについては、「高齢者が安心して暮らせる、病院や福祉施設などと連携した共同住宅の充実」や「子どもが安全に遊べ、高齢者も憩える公園などの整備」との回答が、一般世帯、高齢者世帯ともに多くなっており、子どもとお年寄りがともに暮らせる住環境を整備することが世代間に共通した意見になっています。



○災害に対する備え

今後の災害に対する備えについては、「防災用品を揃えたい」や「災害時の水や食料を備蓄したい」のほか「家具などが転倒しないよう固定したい」などの回答が一般世帯、高齢者世帯ともに多くなっています。

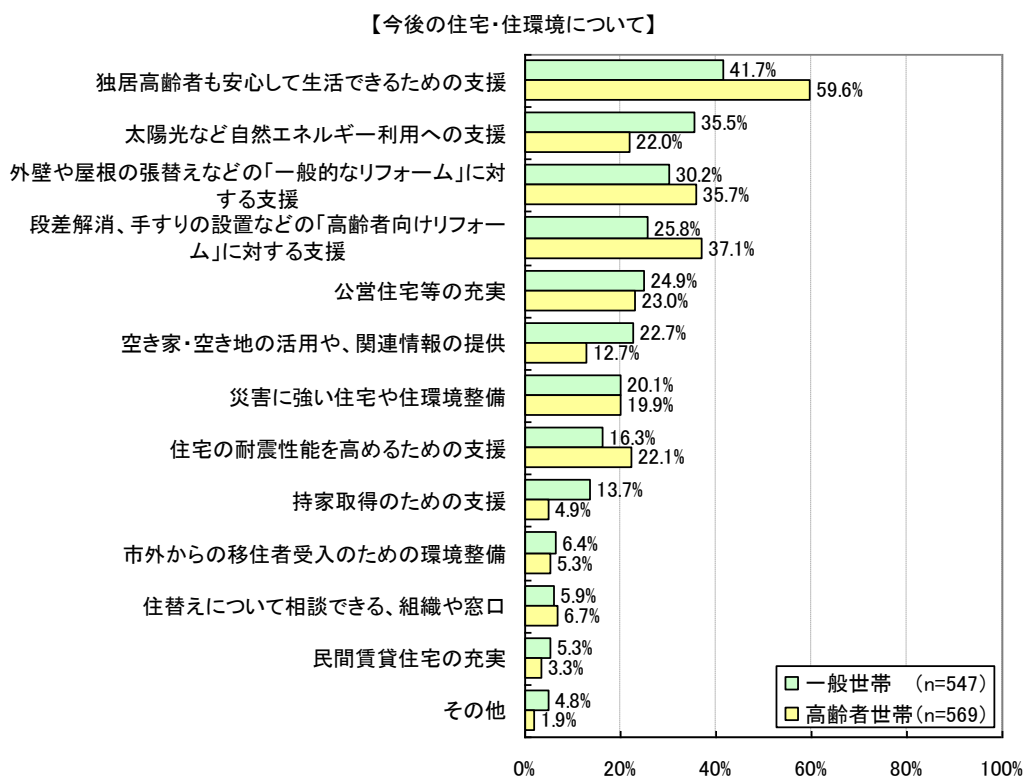
一方、災害に対する備えで重要な住宅の耐震性向上に関しては、「住宅の耐震改修をしたい」と回答した世帯は、一般世帯では23.1%、高齢者世帯では37.2%にとどまっています。



○今後の住宅・住環境づくり

今後の住宅・住環境として必要だと思う取り組みについては、「独居高齢者も安心して生活できるための支援」との回答が最も多く、一般世帯では 41.7%、高齢者世帯では 59.6%になっています。

以下、「太陽光などの自然エネルギー利用への支援」や「外壁や屋根の張替えなどの一般的なリフォームに対する支援」のほか「段差解消、手すりの設置などの高齢者向けリフォームに対する支援」との回答が続いています。



⑥ 自由回答

住宅対策やまちづくりなどについての意見や要望の自由回答で最も多かったのは、「航空機騒音に対する対策」であり、次いで、「中心市街地の再生や活性化」のほか「民間賃貸住宅への助成」などの意見や要望が多く寄せられています。

高齢者に関しては、「高齢者、年金生活者の公営住宅等への入居の促進」や「高齢者向け住宅（サービス付き住宅）の整備」のほか「歩いて暮らせる環境整備」や「住替え支援」などの意見も多く、総じて高齢化への対策に関心が高くなっています。

また、「空き家・空き地の活用」や「病院などの医療機関の充実」、「市街地における公営住宅の充実」などのほか、「除雪対策の充実」、「外灯の充実」、「バス交通の充実」など、身近な生活環境の向上につながる意見や要望なども寄せられています。

3-2 入居者意向調査

(1) 入居者意向調査の概要

これまで実施してきた高齢者住宅対策やまちなか居住推進の取り組みについて評価して、今後の施策検討の参考にするため、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、借上げ公営住宅の入居者を対象とした意向調査を実施しました。

【入居者意向調査の実施状況】

調査	調査概要
シルバーハウジング入居者意向調査	調査対象:入居者 62 世帯 回収数:53 票 回収率:85.5%
高齢者向け優良賃貸住宅入居者意向調査	調査対象:入居者 28 世帯 回収数:25 票 回収率:89.3%
借上げ公営住宅入居者意向調査	調査対象:入居者 50 世帯 回収数:34 票 回収率:68%

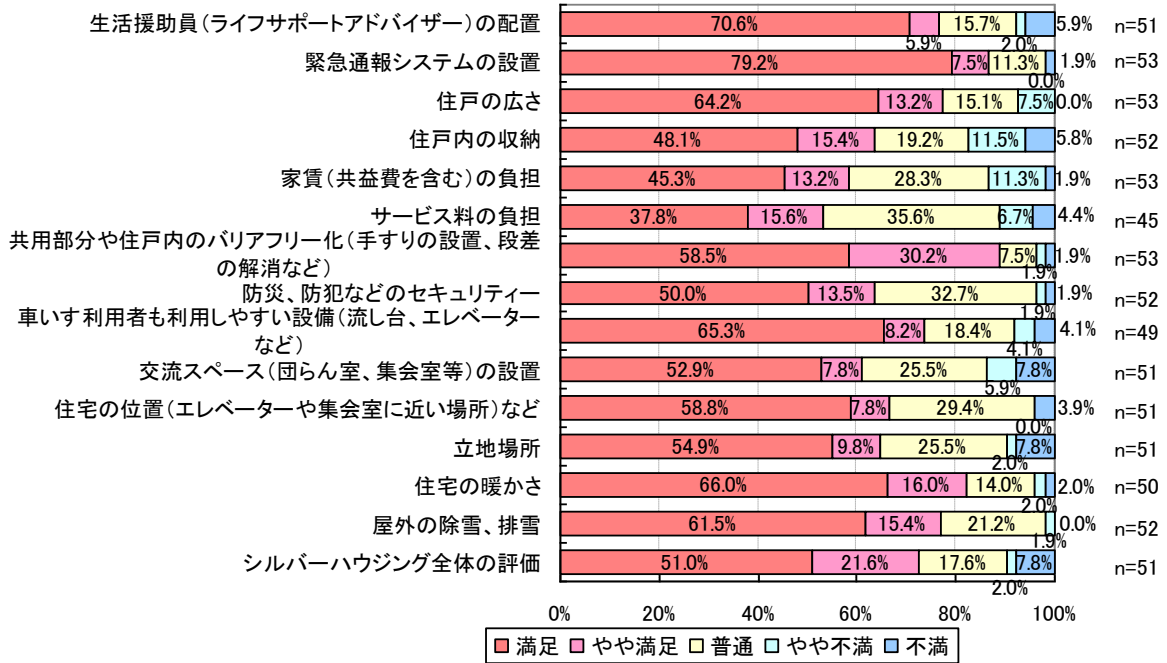
(2) 入居者意向調査結果の概要

① シルバーハウジング入居者意向調査

○シルバーハウジングについての評価

満足、やや満足と答えた割合を合わせると、全ての項目で半数以上を占めており、総じて評価は高くなっていますが、「サービス料の負担」や「家賃の負担」については、それぞれ 53.4%、58.5%であり、やや低めの評価となっています。

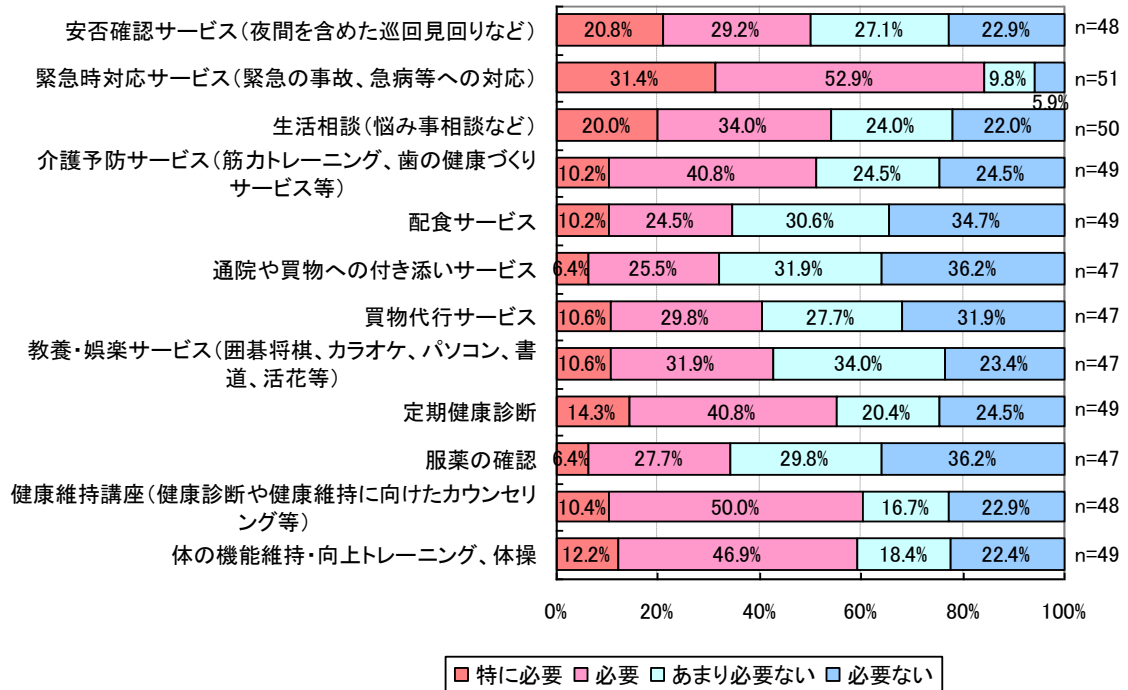
【シルバーハウジングについての評価】



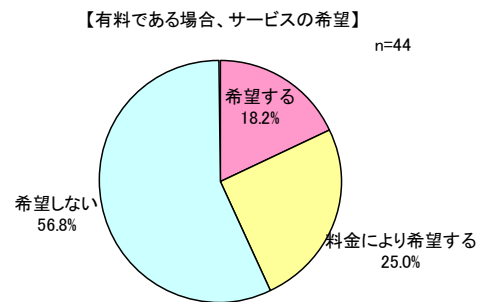
○シルバーハウジングに必要と考えるサービス

今後必要と感じている福祉・医療などのサービスについては、「緊急時対応サービス」や「定期健康診断や健康維持のためのカウンセリング」のほか「体の機能維持・向上トレーニング等」との回答が多くなっています。

【福祉・医療等のサービスについて】



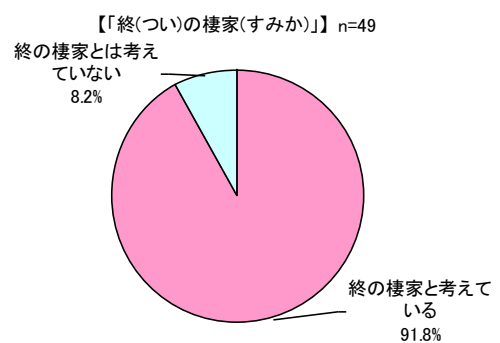
一方、「サービスが有料の場合には希望しない」との回答が 56.8%であり、自己負担をしてサービスを得ようという回答は少なくなっています。



○生涯の住宅（終の棲家^{ついですみか}）としての評価

入居者のほとんどが「終の棲家」と考えています。

一方、考えていない理由としては、「食事の支度への不安」や「介護が必要になったときには住みづらい」などとなっています。



高齢者向け住宅に必要と考えるサービスなどについての自由意見では、「安否確認」や「通院などへの付き添い」との意見のほか、「高齢者だけで固める住戸配置ではなく、子どもの声が聞こえるような多世代が入居する住戸配置」を望む意見も寄せられています。

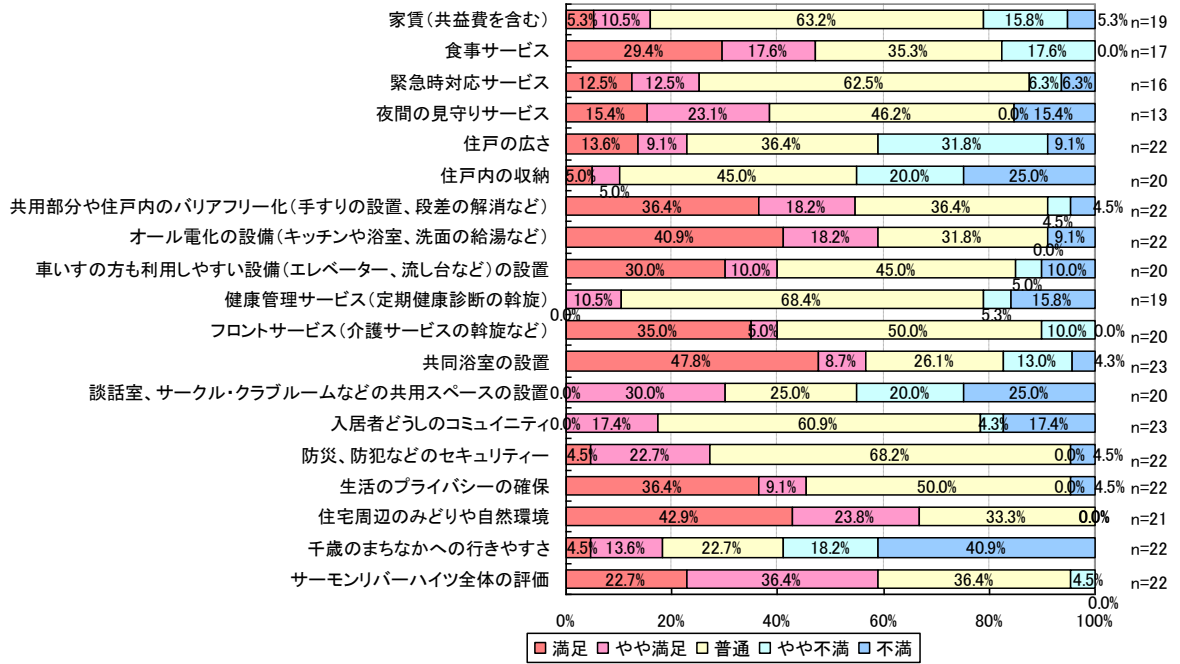
② 高齢者向け優良賃貸住宅入居者意向調査

○高齢者向け優良賃貸住宅についての評価

全体の評価としては、満足、やや満足を合わせると 59.1%と比較的高くなっています。しかし、「まちなかへの行きやすさ」や「健康管理サービス」をはじめ、「入居者どうしのコミュニティ」や「共用スペース」のほか、「住戸の収納や広さ」については、やや不満、不満とする回答が多くみられます。

一方、「家賃」に関しては満足、やや満足が少なく、普通との回答が多くなっています。

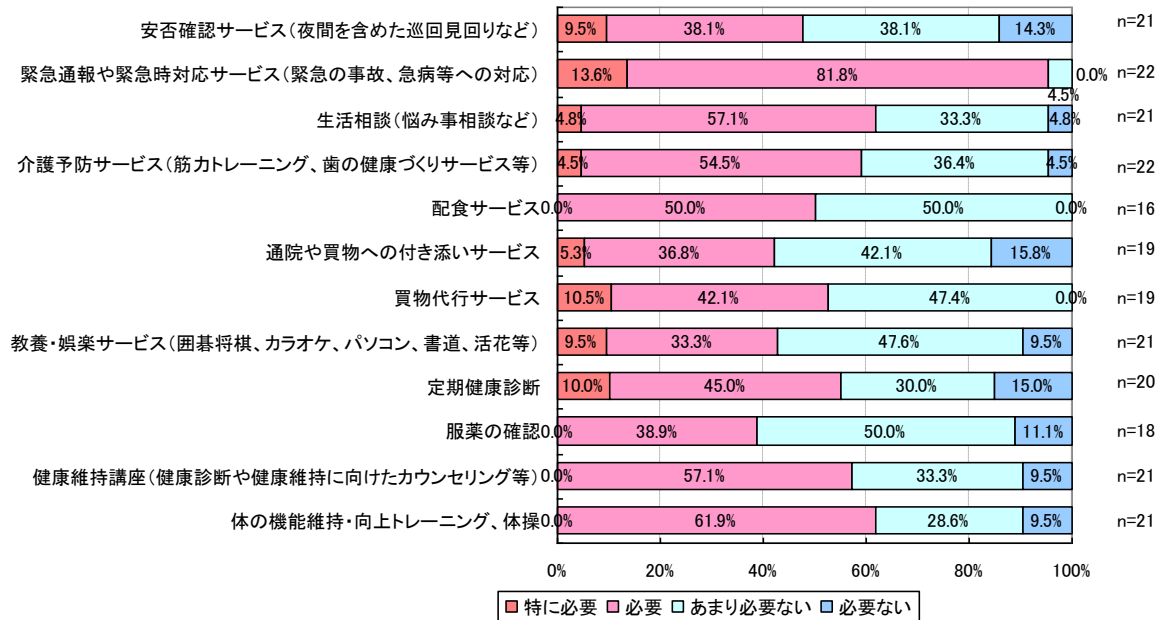
【高齢者向け優良賃貸住宅についての評価】



○高齢者向け優良賃貸住宅で充実すべきサービス

今後充実すべきサービスとしては、「緊急通報や緊急時対応サービス」をはじめ、「生活相談」や「体の機能維持・向上トレーニング等」との回答が多くなっています。

【今後の高齢者向け優良賃貸住宅について】



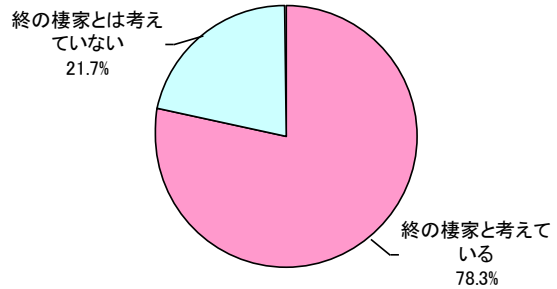
○生涯の住宅（終の棲家）としての評価

78.3%の入居者が「終の棲家」と考えています。

一方、考えていない理由としては、「介護が必要になれば住みづらくなるから」など、高齢化に伴う身体機能の低下に対する不安などがあげられています。

今後充実すべきサービスなどについての自由意見としては、「入居者同士の相互理解を深めるため、入居者同士で会話のできるスペースが必要」などの意見が寄せられています。

【「終(つい)の棲家(すみか)」】 n=23



③ 借上げ公営住宅入居者意向調査

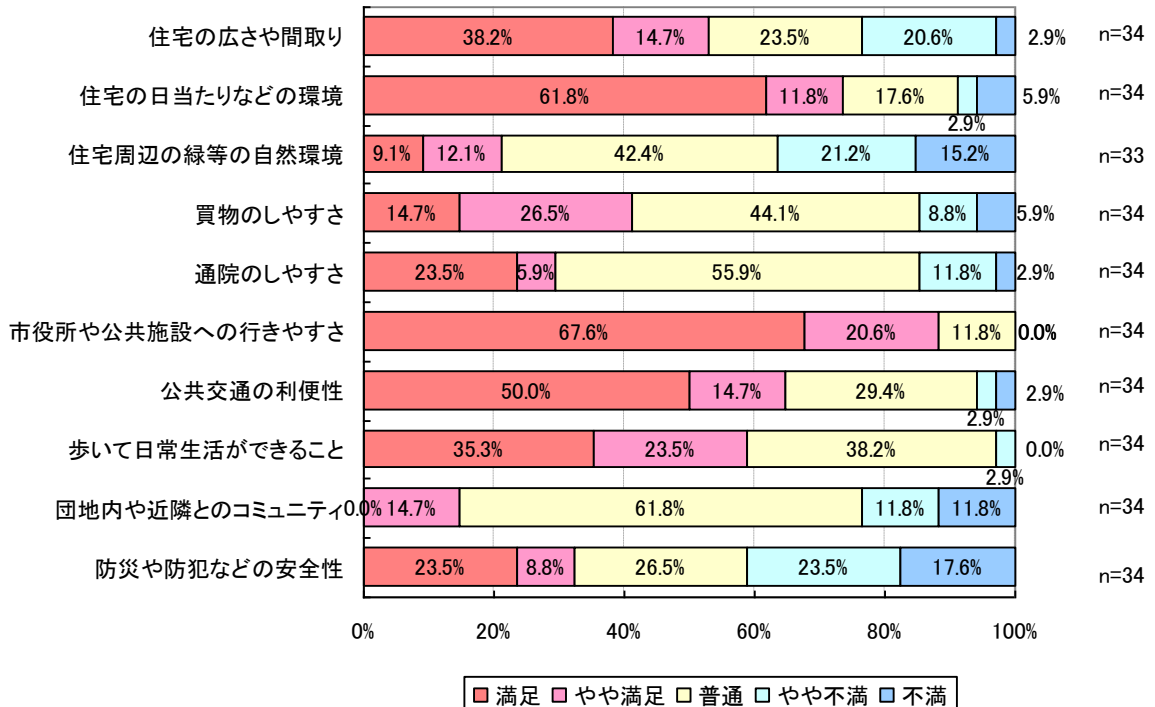
○借上げ公営住宅についての評価

「公共施設への行きやすさ」や「住宅の日当たり」のほか、「公共交通の利便性」、さらには「歩いて日常生活ができること」などの点で評価が高くなっています。

一方、「防災や防犯などの安全性」や「住宅周辺の緑等の自然環境」などについては、不満、やや不満との評価が他の項目に比べて多くなっています。

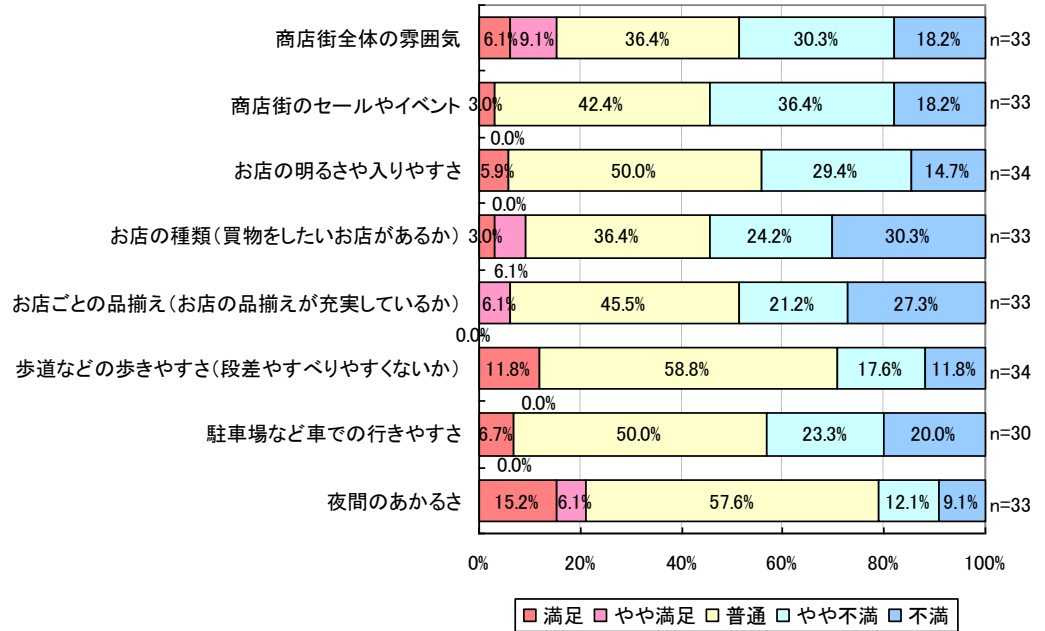
また、「団地内や近隣とのコミュニティ」や「通院のしやすさ」のほか、「買物のしやすさ」についても評価はそれほど高くありません。

【借上げ公営住宅の評価】

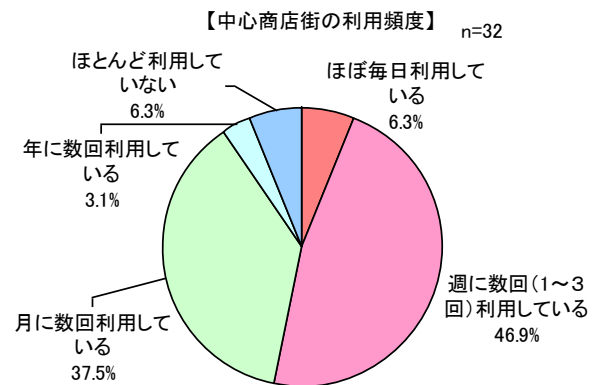


○中心商店街についての評価

全般的に中心商店街への評価は低くなっており、特に「セールやイベント」や「お店の種類」については、不満、やや不満と答えた割合が半数以上を占めています。
【千歳市の中心商店街について】

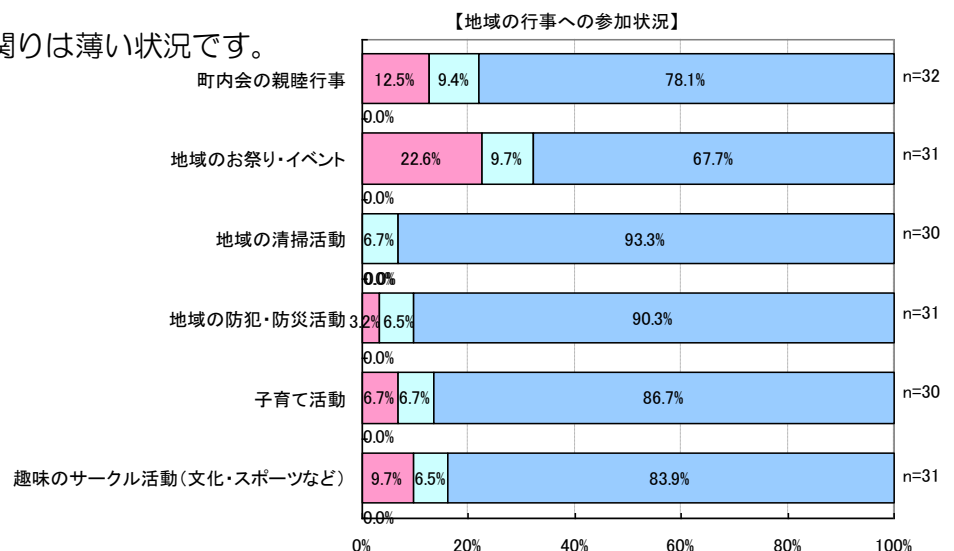


また、中心商店街の利用頻度については、「ほぼ毎日利用している」との回答が6.3%にとどまり、「週に数回利用している」との回答も46.9%になっています。



○地域行事への参加状況

地域の行事へ「必ず参加している」と回答した世帯はなく、現時点では、入居者と地域コミュニティとの関りは薄い状況です。



3-3 事業者ヒアリング調査

(1) ヒアリング調査の概要

地域の住宅関連産業に関する施策検討の参考とするため、市内の不動産関連事業者のうち、社団法人 北海道宅地建物取引業協会の会員になっている4社についてヒアリング調査を実施しました。

(2) ヒアリング調査結果の概要

① 土地・建物全般の需要動向

- ・土地及び賃貸住宅とも供給過剰で、特に賃貸マンション・アパートはだぶつき気味となっていますが、反面、顧客にとっては選択肢の幅が広がっているとも言えます。
- ・市内で最近、賃貸物件の供給が多いのは量販店が立地している住吉近辺、末広、勇舞、北陽の各地区となっています。
- ・周辺の市町村に比べて、千歳市では不動産に対する問い合わせが多く、特に、千歳駅周辺の地区で共働き層などを中心に、賃貸・分譲とも人気が高くなっています。
- ・市営住宅と民間賃貸住宅とが競合している側面があります。

② 高齢者、子育て世帯向け住宅の物件動向

- ・単身の高齢者や子育て世帯の入居を制限するような物件が以前はありましたが、現在では制限している物件はなく、千歳市内どこでも入居可能な状況になっています。
- ・子育て世帯では、学校や保育所に近い物件のニーズが高くなっています。
- ・子どもが独立した高齢者世帯が、公営住宅への入居を考えているという話を良く聞きます。
- ・医療・福祉関連事業者からサービス付き高齢者向け住宅を手掛けないかという話がありますが、まだ具体化には至っていません。

③ 中古住宅の需要動向

- ・中古住宅は、良質な物件であればニーズが高い状況ですが、泉沢地区においては、他の地区に比べてニーズが低い状況です。
- ・中古住宅の需要者には若い世代が多く、1千万円以下でひとまず住宅を購入して、貯

蓄ができた段階でリフォームや新しい住宅の購入、住替えなどを検討しているようです。

- 現在、中古住宅には優良物件の数が少なく、十分ニーズに対応できていない状況です。
- 空き家、空き地に対する取り組みにおいては、行政が枠組みをつくり、民間が個別の情報提供などを担うしくみづくりが必要です。