

伊賀市市営住宅のあり方検討に関する アンケート調査報告書

目次

第1章	調査目的	1
第2章	不動産事業者に対するアンケート調査	1
第3章	民間賃貸住宅所有者に対するアンケート調査	10
第4章	民間賃貸住宅経営環境から見られる課題	27

2020(令和2)年12月

第1章 調査目的

本調査は、公民が連携しながら、市営住宅だけでなく、民間を含めて賃貸住宅市場全体の中で住宅セーフティネットを構築するという観点から民間賃貸住宅市場の営業状況や市場動向を把握し、本市の市場環境の成熟度を概観するために、アンケート調査を実施し、今後の市営住宅のあり方を検討するための基礎資料とするものです。

第2章 不動産事業者に対するアンケート調査

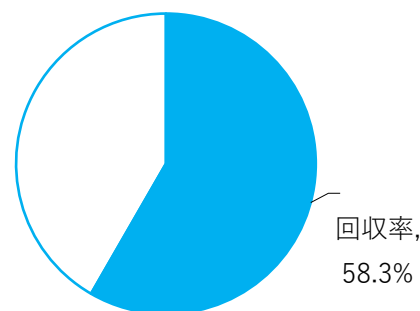
I 調査の概要

1 調査設計

- ① 調査対象 不動産事業者
- ② 調査方法 (社)三重県宅地建物取引業協会伊賀支部の協力により、アンケートを配付・回収
- ③ 調査時期 2020(令和2)年 8月 ~9月

2 回収状況

- ① 標本数 36社
- ② 有効回収数 21社
- ③ 有効回収率 58%



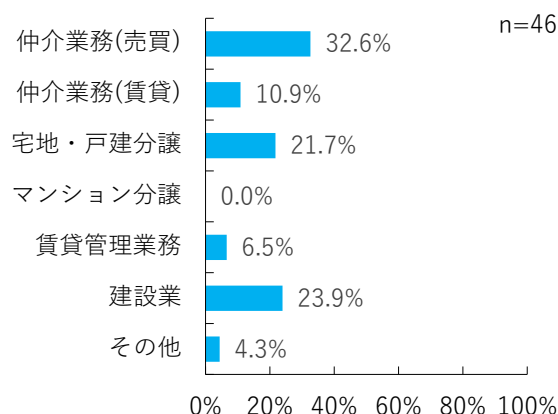
II 調査の結果

1 事業概要

問1 貴社の該当する業態はどれですか。

不動産業の業態としては、「仲介業務(売買)」が32.6%で最も多く、次いで「建設業」(23.9%)、「宅地・戸建分譲」(21.7%)、「仲介業務(賃貸)」(10.9%)の順となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
仲介業務(売買)	15	32.6%
仲介業務(賃貸)	5	10.9%
宅地・戸建分譲	10	21.7%
マンション分譲	0	0.0%
賃貸管理業務	3	6.5%
建設業	11	23.9%
その他	2	4.3%
総数	46	100.0%



■その他回答：意見欄(1名)・当社は戸建て分譲のみ

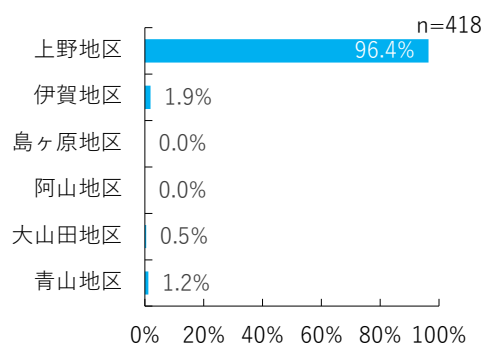
2 営業地域の状況

問2 貴社（賃貸仲介・賃貸管理）の取り扱い物件は、どのくらいですか。地区ごとにご記入ください。

地区別取り扱い物件(戸数)からみた営業地域としては、商業・医療など生活関連施設が集積した「上野地区」が96.4%で圧倒的に多いのに対して、大阪方面に通勤・通学が可能である「伊賀地区」(1.9%)、「青山地区」(1.2%)は極めて少なくなっています。

伊賀市に常住する就業者・通学者総数のうち、市内に通勤・通学している割合は、平成27年において80.9%で圧倒的に多く、他府県に通勤・通学している割合は、7.4%にしか過ぎない状況と符合しています。

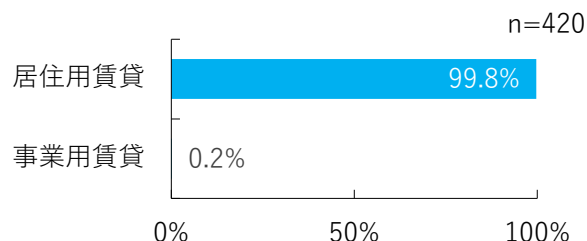
選択肢	戸数 (戸)	割合 (%)
上野地区	403	96.4%
伊賀地区	8	1.9%
島ヶ原地区	0	0.0%
阿山地区	0	0.0%
大山田地区	2	0.5%
青山地区	5	1.2%
総数	418	100.0%



問3 貴社の取り扱い物件のうち、居住用賃貸物件、事業用賃貸物件の取り扱い件数は、どのくらいですか。

用途別取り扱い物件(戸数)をみると、居住用賃貸物件が99.8%と圧倒的に多く、事業用物件は、0.2%に過ぎません。

選択肢	戸数 (戸)	割合 (%)
居住用賃貸	419	99.8%
事業用賃貸	1	0.2%
総数	420	100.0%

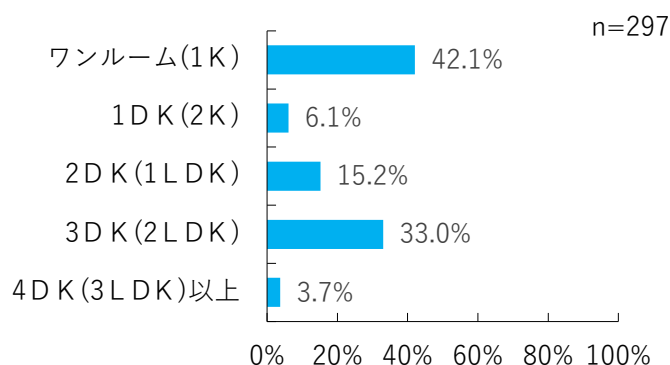
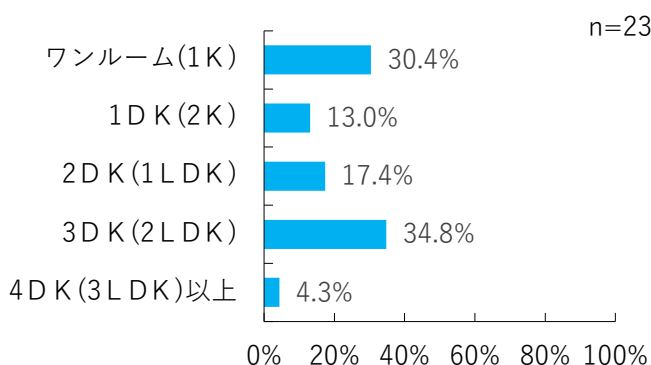


問4 貴社が取り扱う居住用賃貸物件は、住戸の間取り別にみて取り扱い件数は、どのくらいですか。なお、住戸の間取りについては、L:居間、D:食堂、K:台所を表しています。

居住用賃貸物件(戸数)において住戸の間取りについてみると、単身世帯用の「ワンルーム(IK)」が42.1%で最も多く、次いで、ファミリー世帯用の「3DK(2LDK)」(33.0%)の順になっています。

選択肢	棟数 (棟)	割合 (%)
ワンルーム(1K)	7	30.4%
1DK(2K)	3	13.0%
2DK(1LDK)	4	17.4%
3DK(2LDK)	8	34.8%
4DK(3LDK)以上	1	4.3%
総数	23	100.0%

選択肢	戸数 (戸)	割合 (%)
ワンルーム(1K)	125	42.1%
1DK(2K)	18	6.1%
2DK(1LDK)	45	15.2%
3DK(2LDK)	98	33.0%
4DK(3LDK)以上	11	3.7%
総数	297	100.0%



問5 貴社が取り扱う居住用賃貸物件は、住戸の間取り別、築年数別にみて家賃（月額）はおよそどのくらいですか。

不動産業の業態として「仲介業務(賃貸)」、「賃貸管理業務」と回答された5業者によると、回答されたものの状況を見ると以下のようになっています。

家賃は、単身世帯用の「1DK」が「築11～20年未満」で「4～5万円」、「築21年以上」で「4万円未満」とされているのに対して、ファミリー世帯用の「3DK」は「築11～20年未満」で「4万円未満」、あるいは「5～6万円未満」とされ、また、「4DK」が「築11～20年未満」、あるいは「築21年以上」で「7～8万円未満」とされています。

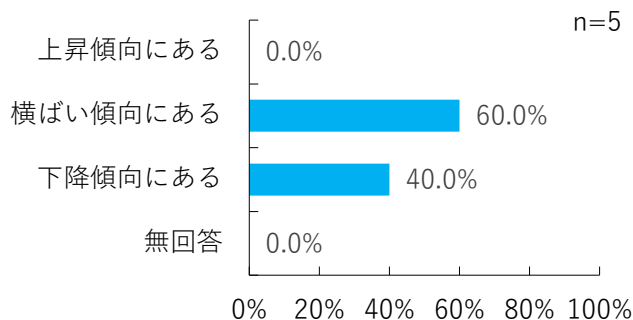
間取り	築年数	回答者数 (人)					
		4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	7～8万円未満	9～10万円未満	10万円以上
1DK	～10年未満	0	0	0	0	0	0
	11～20年未満	0	2	0	0	0	0
	21年以上	2	0	0	0	0	0
2DK	～10年未満	0	0	0	0	0	0
	11～20年未満	0	0	1	0	0	0
	21年以上	0	0	0	0	0	0
3DK	～10年未満	0	0	0	0	0	0
	11～20年未満	1	0	1	0	0	0
	21年以上	0	0	0	0	0	0
4DK	～10年未満	0	0	0	0	0	0
	11～20年未満	0	0	0	1	0	0
	21年以上	0	0	0	1	0	0
総数		3	2	2	2	0	0

3 市場動向の予測

問6 貴社が取り扱う居住用賃貸物件の家賃(月額)は、3年後、現在と比較してどのような傾向にあると思いますか。

上記5業者による3年後の居住用賃貸の家賃予測についてみると、「横ばい傾向にある」が60.0%で最も多く、次いで「下降傾向にある」(40.0%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
上昇傾向にある	0	0.0%
横ばい傾向にある	3	60.0%
下降傾向にある	2	40.0%
無回答	0	0.0%
総数	5	100.0%

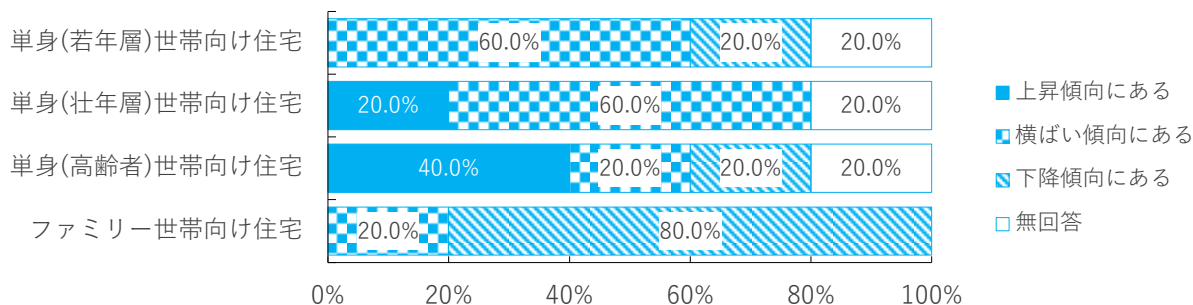


問7 貴社が取り扱う居住用賃貸物件のうち、世帯類型別にみて、住宅需要は、3年後、現在と比較してどのような傾向にあると思いますか。

上記5業者による3年後の居住用賃貸の世帯類型別住宅需要予測についてみると、単身(若年層)世帯向け住宅、および単身(壮年層)世帯向け住宅は「横ばい傾向にある」が60.0%で最も多く、単身(高齢者)世帯向け住宅は「増加傾向にある」が40.0%となっています。

一方、ファミリー世帯向け住宅は「下落傾向にある」が80.0%で圧倒的に多くなっています。

選択肢	単身(若年層)世帯向け住宅		単身(壮年層)世帯向け住宅		単身(高齢者)世帯向け住宅		ファミリー世帯向け住宅	
	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)
上昇傾向にある	0	0.0%	1	20.0%	2	40.0%	0	0.0%
横ばい傾向にある	3	60.0%	3	60.0%	1	20.0%	1	20.0%
下降傾向にある	1	20.0%	0	0.0%	1	20.0%	4	80.0%
無回答	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%
総数	5	100.0%	5	100.0%	5	100.0%	5	100.0%

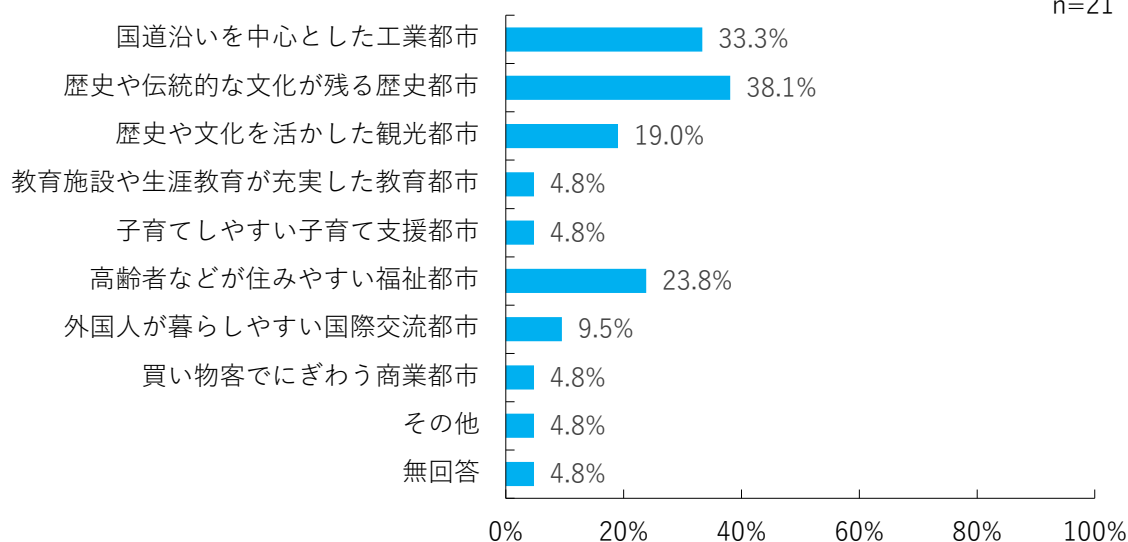


4 伊賀市のまちづくりについて

問8 貴社は、伊賀市がどのようなイメージの都市と想定し、経営されていますか。(2つまで回答)

伊賀市のイメージとしては、「歴史や伝統的な文化が残る歴史都市」が38.1%で最も多く、次いで「国道沿いを中心とした工業都市」(33.3%)、「高齢者などが住みやすい福祉都市」(23.8%)、「歴史や文化を活かした観光都市」(19.0%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
国道沿いを中心とした工業都市	7	33.3%
歴史や伝統的な文化が残る歴史都市	8	38.1%
歴史や文化を活かした観光都市	4	19.0%
教育施設や生涯教育が充実した教育都市	1	4.8%
子育てしやすい子育て支援都市	1	4.8%
高齢者などが住みやすい福祉都市	5	23.8%
外国人が暮らしやすい国際交流都市	2	9.5%
買い物客でにぎわう商業都市	1	4.8%
その他	1	4.8%
無回答	1	4.8%
総数	21	100.0%



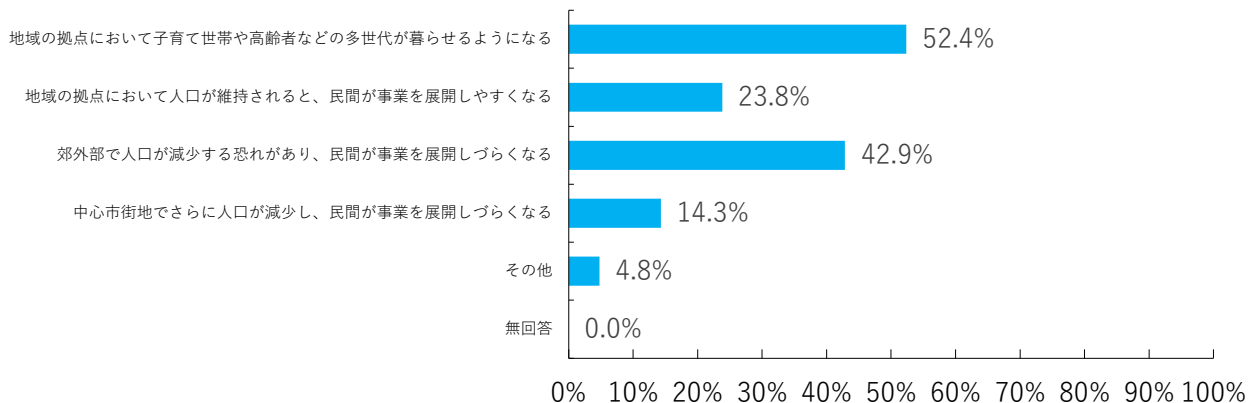
■その他 回答：意見欄（1名）・ゆったりした田舎

問9 将来の人口減少に対応するため、各地域の支所周辺などの地域拠点を中心に、歩いて暮らせる範囲に医療・福祉施設や商業施設などとともに、人々の居住を誘導して、公共交通などで結んだコンパクトなまちづくりを進めることが検討されています。このようなコンパクトなまちづくりは、伊賀市の経済社会に対して、どのような影響を与えると思いますか。(2つまで回答)

コンパクトなまちづくりによる経済社会への影響については、「地域の拠点において子育て世帯や高齢者などの多世代が暮らせるようになる」が52.4%で最も多く、次いで「郊外部で人口が減少する恐れがあり、民間が事業を展開しづらくなる」(42.9%)、「地域の拠点において人口が維持されると、民間が事業をしやすいくなる」(23.8%)、「中心市街地でさらに人口が減少し、民間が事業を展開しづらくなる」(14.3%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
地域の拠点において子育て世帯や高齢者などの多世代が暮らせるようになる	11	52.4%
地域の拠点において人口が維持されると、民間が事業を展開しやすいくなる	5	23.8%
郊外部で人口が減少する恐れがあり、民間が事業を展開しづらくなる	9	42.9%
中心市街地でさらに人口が減少し、民間が事業を展開しづらくなる	3	14.3%
その他	1	4.8%
無回答	0	0.0%
総 数	21	100.0%

n=21



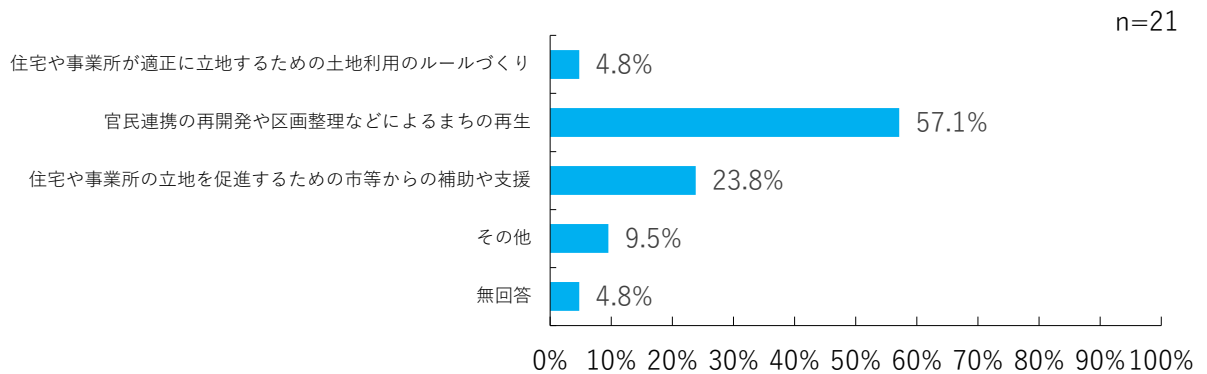
■その他 回答：意見欄（1名）

- ・市の行政では何をしても無駄でしょう。観光にしても、各所で駐車料金要、コミュニティバス代も高価だし、街づくりをしても、人々が楽しんでショッピングしたり、飲食する場がバラバラ。商売人が一致団結する意識が低い。福井・大野市の行政の足元にも及ばない！

問10 このようなコンパクトなまちづくりを推進するにあたり、貴社は、どのような方法が必要だと思いますか。

コンパクトなまちづくりの方法としては、「官民連携の再開発や区画整理などによるまちの再生」が57.1%で過半数を占め、次いで「住宅や事業所の立地を促進するための市等からの補助や支援」(23.8%)の順となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
住宅や事業所が適正に立地するための土地利用のルールづくり	1	4.8%
官民連携の再開発や区画整理などによるまちの再生	12	57.1%
住宅や事業所の立地を促進するための市等からの補助や支援	5	23.8%
その他	2	9.5%
無回答	1	4.8%
総数	21	100.0%



■その他 回答：意見欄（2名）

- ・現在の伊賀市の都計について不満である！！
- ・コンパクトなまちづくりよりも民ですすめる開発・建設において市は規制緩和をし、市民をバックアップする前向きな行政の推進を望みます。

自由意見（４件）

- ・当初の線引き除外について、市長の考えが少し現実的でない。（旧町と名阪国道との内側について！！）
- ・住宅用地が少なく、非常に居室を建設しづらい。独自の条例を出す事も反対です。
- ・観光客及び市民が集まる遊歩道を城下町の一部に一極集中させ、その地に観光案内所、市民憩い建造物、無料P、商業（土産店や伝統工芸品）店の開店（飲食店をも含む）の街づくりを行うことにより、市民が誇れる町を造りたい。具体的には沢山ありますが・・・・。
- ・“伊賀市は面積が広いものの、人口は減少傾向にあります。
- ・各地域の支所周辺や鉄道駅などの交通拠点を中心にコンパクトなまちづくりをすると、中心市街地の活力がますます衰退するように思います。かと言って、各地域のコンパクトなまちづくりも各地域への医療機関、福祉施設は進出するにしても、商業施設の進出は躊躇するように思います。
- ・伊賀市の中心市街地は歴史や伝統的な文化が残る城下町です。ここ何年かはコロナで伊賀市を訪れる人も少ないでしょうが、まずは、中心市街地を官民連携で再開発し、まちおこしをして、各地域からの中心市街地への交通を便利にする方が効率的だし、コロナ終息後の伊賀市を訪れる人を受け入れることのプラス要因になると思います。
- ・各地域へのコンパクトなまちづくりは、バラバラにするだけで、どこもが中途半端に終わりそうに思います。”

第3章 民間賃貸住宅所有者に対するアンケート調査

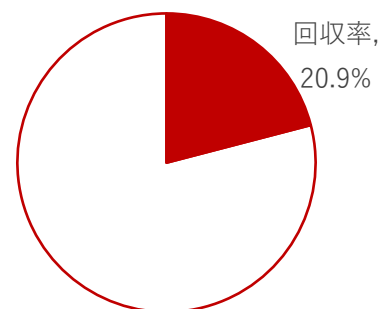
I 調査の概要

1 調査設計

- ① 調査対象 民間賃貸住宅の所有者
- ② 調査方法 (社)三重県宅地建物取引業協会伊賀支部に所属されている不動産事業者の方の協力によりアンケートを配布・回収
- ③ 調査時期 2020(令和2)年 8月 ~ 9月

2 回収状況

- ① 標本数 148件 (実態としては少ない)
- ② 有効回収数 31件
- ③ 有効回収率 21%



II 調査の結果

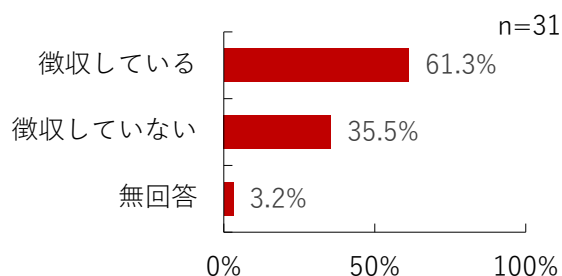
1 物件概要

※問1の物件割合や実数については、単位が不明なため、集計から除外しています。

問2 住宅を賃貸する際に、敷金または礼金は徴収していますか。

敷金・礼金の徴収については、「徴収している」が61.3%であるのに対して、「徴収していない」は35.5%となっています。

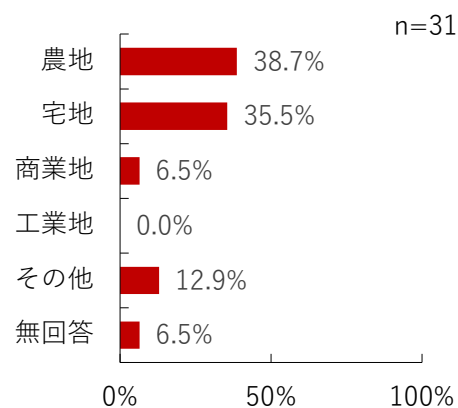
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
徴収している	19	61.3%
徴収していない	11	35.5%
無回答	1	3.2%
総数	31	100.0%



問3 賃貸住宅を建てる前の土地利用は、どのような土地でしたか。

賃貸住宅を建てる前の土地利用については、「農地」(38.7%)、「宅地」(35.5%)が多くなっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
農地	12	38.7%
宅地	11	35.5%
商業地	2	6.5%
工業地	0	0.0%
その他	4	12.9%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%



2 物件の性能等

※問4の物件状況（住戸規模、間取り、建築時期）については回答割合や実数単位が不明のため集計から除外しています。

問5-1 賃貸住宅の高齢者対応等のバリアフリー化の状況について教えてください。次のような部屋において「手すりの設置」は、どうなっていますか。

① 玄関

玄関については、「ない」が67.7%で過半数を占め、「全住戸にある」は19.4%となっています。

② トイレ

トイレについては、「ない」が64.5%で過半数を占め、「全住戸にある」は22.6%となっています。

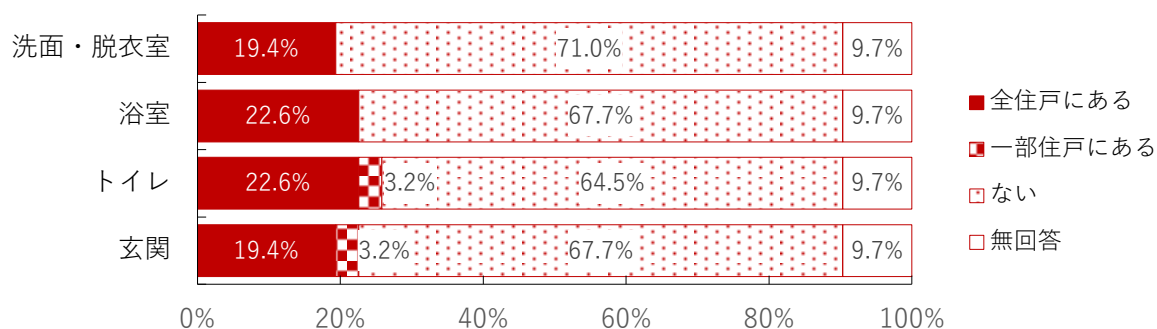
③ 浴室

浴室については、「ない」が67.7%で過半数を占め、「全住戸にある」は22.6%となっています。

④ 洗面・脱衣所

洗面・脱衣所については、「ない」が71.0%で圧倒的多く、「全住戸にある」は19.4%となっています。

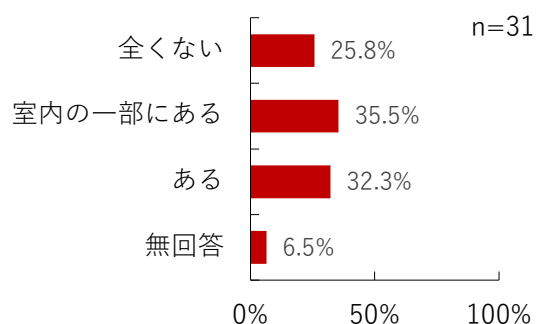
選択肢	①玄関		②トイレ		③浴室		④洗面・脱衣所	
	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)	回答者数 (人)	割合 (%)
全住戸にある	6	19.4%	7	22.6%	7	22.6%	6	19.4%
一部住戸にある	1	3.2%	1	3.2%	0	0.0%	0	0.0%
ない	21	67.7%	20	64.5%	21	67.7%	22	71.0%
無回答	3	9.7%	3	9.7%	3	9.7%	3	9.7%
総数	31	100.0%	31	100.0%	31	100.0%	31	100.0%



問5-2 室内の段差はありますか。

室内の段差は、「室内の一部にある」が35.5%で最も多く、次いで「ある」(32.3%)、「全くない」(25.8%)の順になっています。

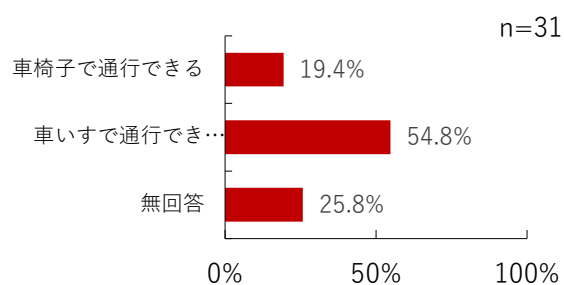
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
全くない	8	25.8%
室内の一部にある	11	35.5%
ある	10	32.3%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%



問5-3 廊下幅は、どのくらいですか。

廊下幅は、「車いすで通行できない」が54.8%で過半数を占め、「車いすで通行できる」が19.4%となっています。

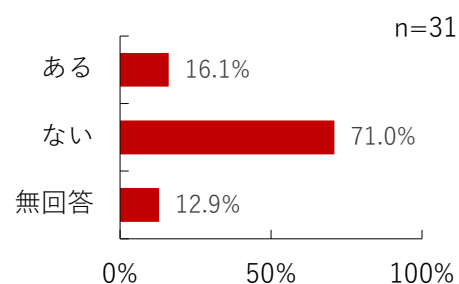
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
車椅子で通行できる	6	19.4%
車いすで通行できない	17	54.8%
無回答	8	25.8%
総数	31	100.0%



問5-4 緊急通報装置等の見守り設備は、ありますか。

緊急通報装置等の見守り設備は、「ない」が71.0%で圧倒的に多く、「ある」が19.4%となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
ある	5	16.1%
ない	22	71.0%
無回答	4	12.9%
総数	31	100.0%

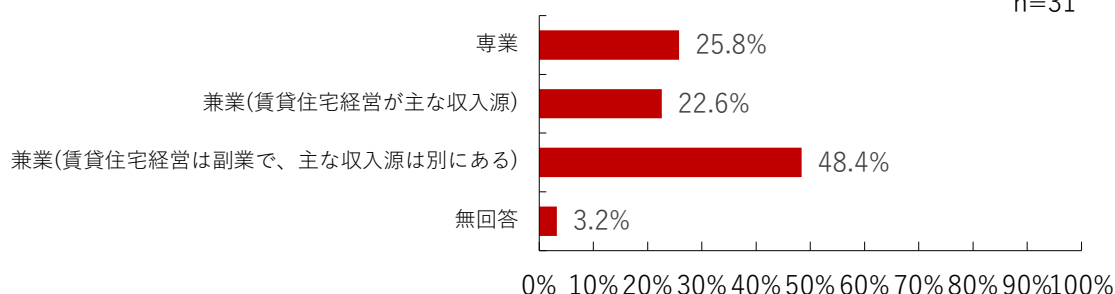


3 管理・経営状況

問6 賃貸住宅経営は専業ですか、兼業ですか。

賃貸住宅経営は、「兼業(賃貸住宅経営は副業で、主な収入源は別にある)」が48.4%で最も多く、次いで「専業」(25.8%)、「兼業(賃貸住宅経営が主な収入源)」(22.6%)の順になっています。

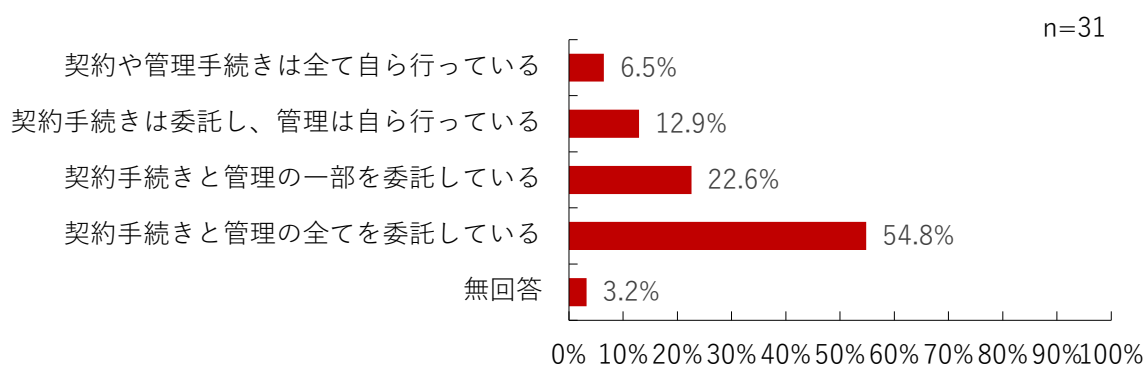
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
専業	8	25.8%
兼業(賃貸住宅経営が主な収入源)	7	22.6%
兼業(賃貸住宅経営は副業で、主な収入源は別にある)	15	48.4%
無回答	1	3.2%
総数	31	100.0%



問7 管理形態はどれですか。

管理形態は、「契約手続きと管理の全てを委託している」が54.8%で過半数を占め、次いで「契約手続きと管理の一部を委託している」(22.6%)、「契約手続きは委託し、管理は自ら行っている」(12.9%)、「(契約手続きや管理は全て自ら行っている)」(6.5%)の順になっています。

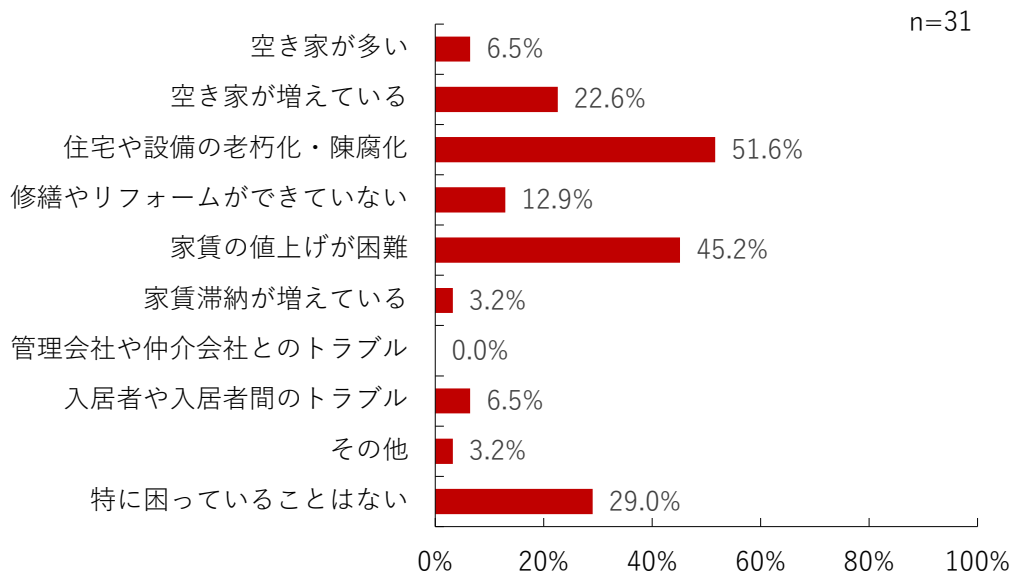
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
契約や管理手続きは全て自ら行っている	2	6.5%
契約手続きは委託し、管理は自ら行っている	4	12.9%
契約手続きと管理の一部を委託している	7	22.6%
契約手続きと管理の全てを委託している	17	54.8%
無回答	1	3.2%
総数	31	100.0%



問8 賃貸住宅経営を行う上で困っていること、不安なことはどれですか。
(当てはまるもの全て回答)

賃貸住宅経営を行う上で困っていること、不安なことは、「住宅や設備の老朽化・陳腐化」が51.6%で最も多く、次いで「家賃の値上げが困難」(45.2%)、「特に困っていることはない」(29.0%)、「空き室が増えている」(22.6%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
空き家が多い	2	6.5%
空き家が増えている	7	22.6%
住宅や設備の老朽化・陳腐化	16	51.6%
修繕やリフォームができていない	4	12.9%
家賃の値上げが困難	14	45.2%
家賃滞納が増えている	1	3.2%
管理会社や仲介会社とのトラブル	0	0.0%
入居者や入居者間のトラブル	2	6.5%
その他	1	3.2%
特に困っていることはない	9	29.0%
総数	31	100.0%



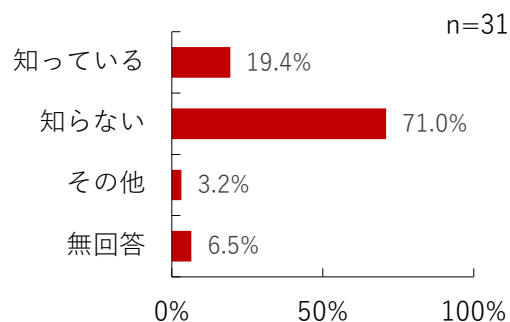
■その他回答：意見欄（1名）・公共料金の未払

4 高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者への対応

問9 住宅セーフティネット制度を知っていますか。

住宅セーフティネット制度について、「知らない」が71.0%で圧倒的に多く、「知っている」が19.4%となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
知っている	6	19.4%
知らない	22	71.0%
その他	1	3.2%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%

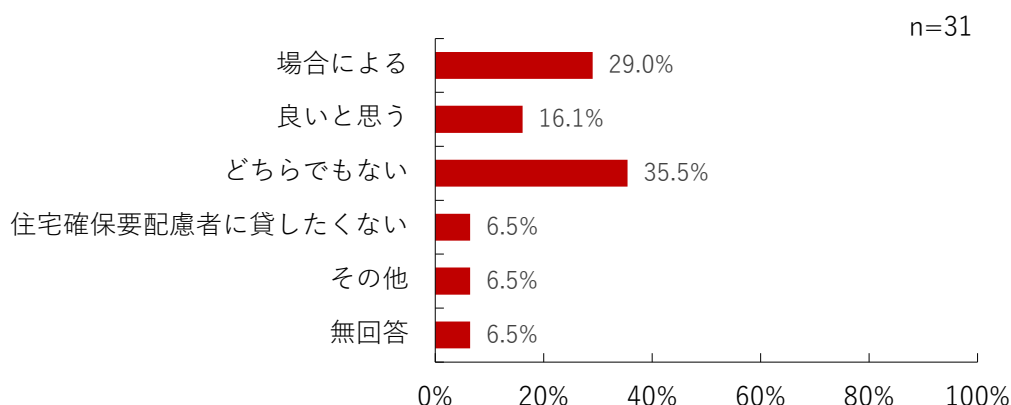


■その他回答：意見欄（1名）・必要ない

問9-1 住宅確保要配慮者に住戸（部屋）を貸しても良いと思いますか。

住宅確保要配慮者の入居の是非については、「どちらでもない」が35.5%で最も多く、次いで「場合による」(29.0%)、「良いと思う」(16.1%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
場合による	9	29.0%
良いと思う	5	16.1%
どちらでもない	11	35.5%
住宅確保要配慮者に貸したくない	2	6.5%
その他	2	6.5%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%

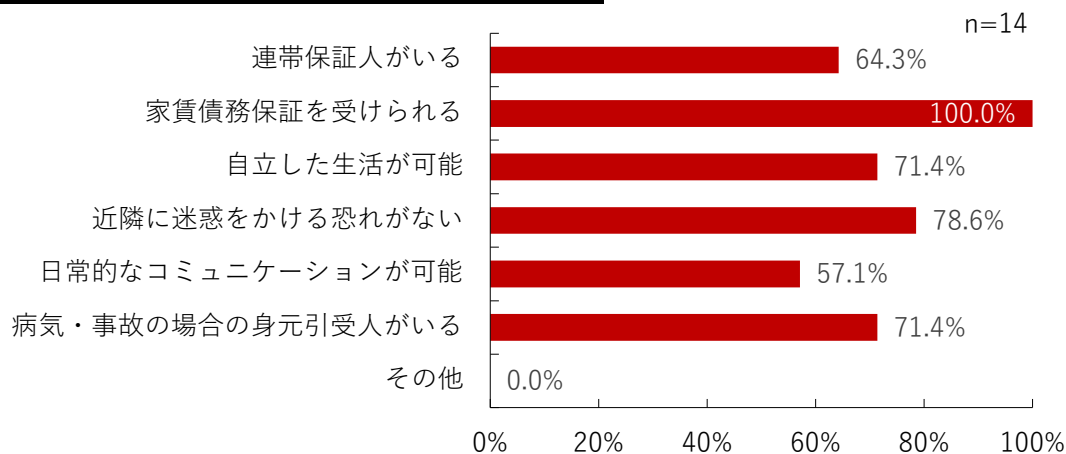


■その他回答：意見欄（2名）・従業員の社宅用に建てた建物である
・建物新築車要配慮者用にしていない

問9-2 (問9-1で「場合による、良いと思う」と回答した方) 住宅確保要配慮者の入居を受け入れるポイントは、次のどれですか。
(当てはまるも全て回答)

住宅確保要配慮者の入居受け入れのポイントとしては、「家賃債務保証を受けられる」が100%で最も多く、次いで「近隣に迷惑をかける恐れがない」(78.6%)、「自立した生活が可能」(71.4%)、「病気・事故の場合の身元引受人がいる」(71.4%)、「連帯保証人がある」(64.3%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
連帯保証人がある	9	64.3%
家賃債務保証を受けられる	14	100.0%
自立した生活が可能	10	71.4%
近隣に迷惑をかける恐れがない	11	78.6%
日常的なコミュニケーションが可能	8	57.1%
病気・事故の場合の身元引受人がいる	10	71.4%
その他	0	0.0%
総数	14	100.0%

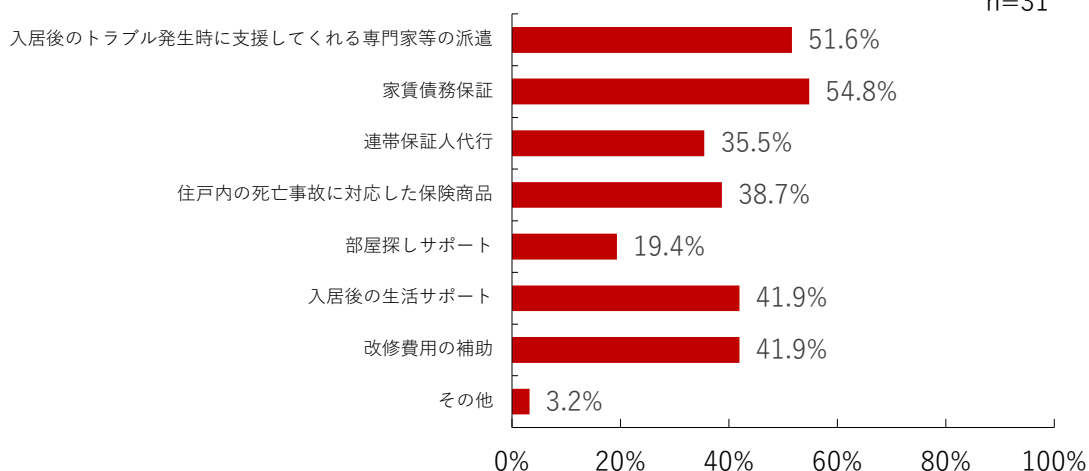


問9-3 住宅確保要配慮者の入居を受け入れるために必要な支援・サービスはどれですか。(当てはまるもの全て回答)

住宅確保要配慮者の入居を受け入れるのに必要な支援等としては、「家賃債務保証」が54.8%で最も多く、次いで「入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣」(51.6%)、「入居後の生活サポート」(41.9%)、「改修費用の補助」(41.9%)、「住戸内の死亡事故に対応した保険商品」(38.7%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣	16	51.6%
家賃債務保証	17	54.8%
連帯保証人代行	11	35.5%
住戸内の死亡事故に対応した保険商品	12	38.7%
部屋探しサポート	6	19.4%
入居後の生活サポート	13	41.9%
改修費用の補助	13	41.9%
その他	1	3.2%
総数	31	100.0%

n=31



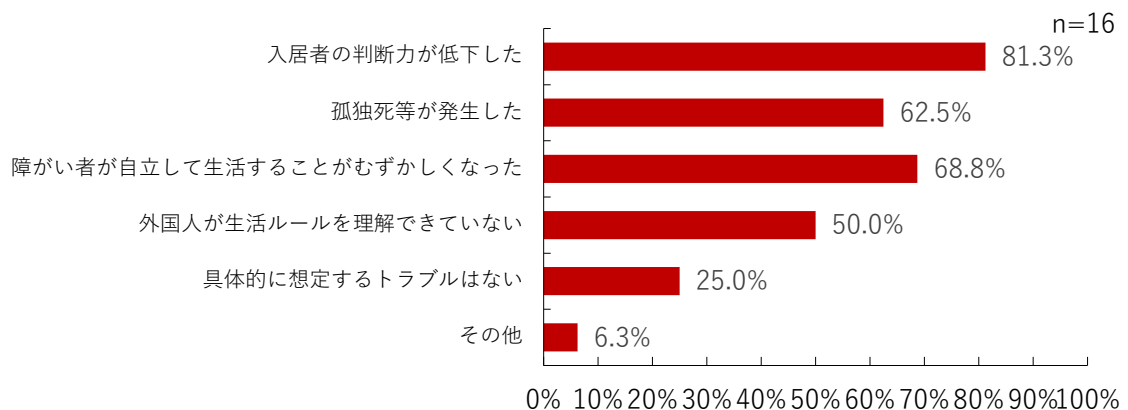
■その他回答：意見欄（1名）

- ・（家主側とすれば原状回復まで考慮してもらいたいが）それを避けるために家主負担とするのであれば全額補助であるべきだと考える。改修は必要最小限であって欲しいので、賃借人負担ですべきと考える。

問9-4 (問9-3で「入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣」と回答した方)想定しているトラブルはどれですか。
(当てはまるもの全て回答)

入居後に想定しているトラブルとしては、「入居者の判断力が低下した」が81.3%で最も多く、次いで「障がい者が自立して生活することがむずかしくなった」(68.8%)、「孤独死等が発生した」(62.5%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
入居者の判断力が低下した	13	81.3%
孤独死等が発生した	10	62.5%
障がい者が自立して生活することがむずかしくなった	11	68.8%
外国人が生活ルールを理解できていない	8	50.0%
具体的に想定するトラブルはない	4	25.0%
その他	1	6.3%
総数	16	100.0%



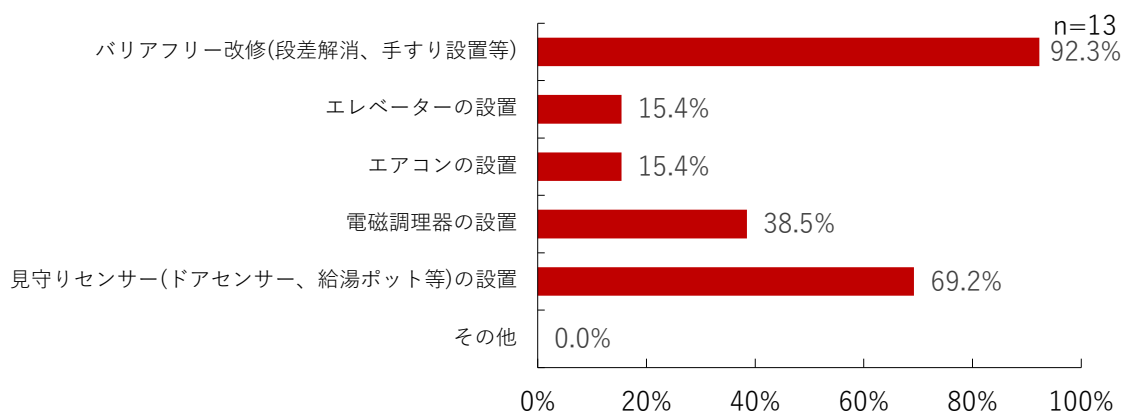
■その他回答：意見欄（1名）

- ・家主や管理会社の者では言葉の壁がどうしても難しく、行政で外国語による日本のマナーを教えていくべき。自治会任せではゴミの問題等で家主と自治会でけんかが発生している。自治会費を代理徴収し納めていても、ごみ集積場を使わせてもらえない。しかし、自治会は脱退すれば嫌がらせも怖い。

問9-5 (問9-3で「改修費用の補助」と回答した方)補助が必要な改修内容はどれですか。(当てはまるもの全て回答)

住宅確保要配慮者の入居に向け補助が必要な改修内容としては、「バリアフリー改修」が92.3%で最も多く、次いで「見守りセンサー」(69.2%)、「電磁調理器」(38.5%)の順になっています。

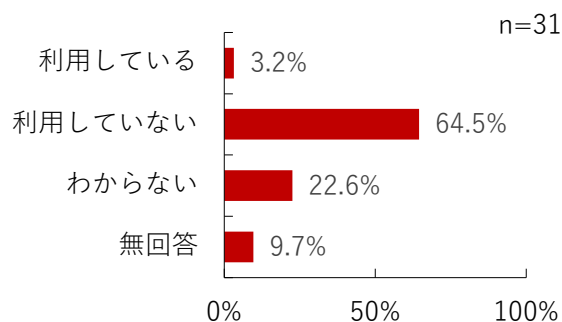
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
バリアフリー改修(段差解消、手すり設置等)	12	92.3%
エレベーターの設置	2	15.4%
エアコンの設置	2	15.4%
電磁調理器の設置	5	38.5%
見守りセンサー(ドアセンサー、給湯ポット等)の設置	9	69.2%
その他	0	0.0%
総数	13	100.0%



問9-6 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を利用していますか。

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の利用の有無については、「利用していない」が64.5%で過半数を占め、次いで「わからない」(22.6%)、「利用している」(3.2%)の順になっています。

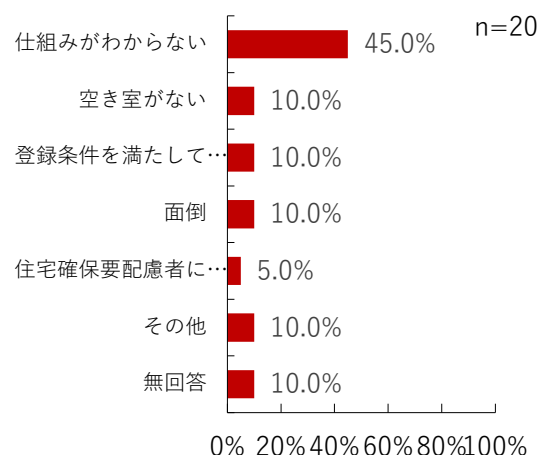
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
利用している	1	3.2%
利用していない	20	64.5%
わからない	7	22.6%
無回答	3	9.7%
総数	31	100.0%



問9-7 (問9-6で「利用していない」と回答した方)利用していない理由は何ですか。

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を利用していない理由としては、「仕組みがわからない」が45.0%で最も多くなっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
仕組みがわからない	9	45.0%
空き室がない	2	10.0%
登録条件を満たしていない	2	10.0%
面倒	2	10.0%
住宅確保要配慮者に貸したくない	1	5.0%
その他	2	10.0%
無回答	2	10.0%
総数	20	45.0%

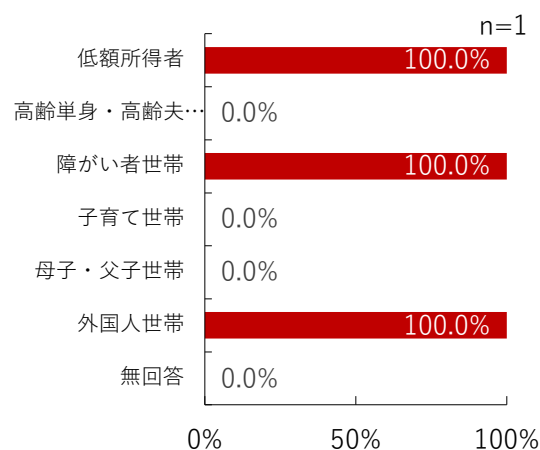


■その他回答：意見欄（2名）・社宅用のため
・知らなかった

問9-8 (問9-7で「住宅確保要配慮者に貸したくない」と回答した方)住宅確保要配慮者のうち、特に入居を敬遠したいと思う世帯はどれですか。(3つまで回答)

住宅確保要配慮者のうち特に敬遠したい世帯としては、「低額所得者」(33.3%)、「外国人世帯」(33.3%)が多くなっています。

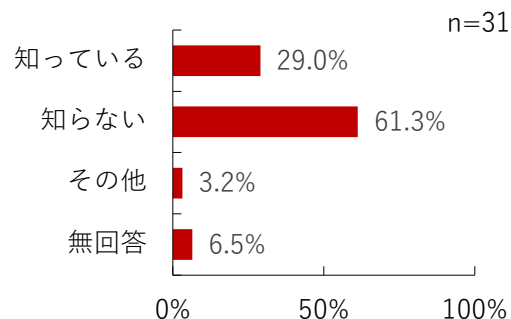
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
低額所得者	1	100.0%
高齢単身・高齢夫婦のみ世帯	0	0.0%
障がい者世帯	1	100.0%
子育て世帯	0	0.0%
母子・父子世帯	0	0.0%
外国人世帯	1	100.0%
無回答	0	0.0%
総数	1	100.0%



問10 サービス付き高齢者向け住宅について知っていますか。

サービス付き高齢者向け住宅については、「知らない」が61.3%で過半数を占め、「知っている」は29.0%となっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
知っている	9	29.0%
知らない	19	61.3%
その他	1	3.2%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%



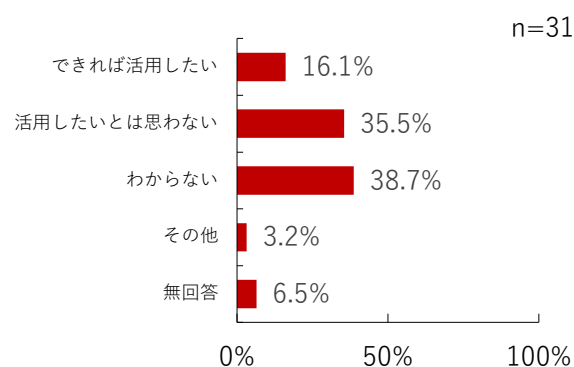
■その他回答：意見欄（1名）・なんとなく・・・

5 民間賃貸住宅の借上げによる市営住宅供給制度

問11 新しい市営住宅の供給方式として既存の民間賃貸住宅を住戸単位で借り上げて市営住宅として供給する制度の検討が進められています。このような制度を利用したいと思いませんか。

民間賃貸住宅の借上げによる市営住宅供給制度については、「わからない」が38.7%で最も多く、次いで「利用したいとは思わない」(35.5%)、「できれば利用したい」(16.1%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
できれば活用したい	5	16.1%
活用したいとは思わない	11	35.5%
わからない	12	38.7%
その他	1	3.2%
無回答	2	6.5%
総数	31	100.0%



■わからない回答：意見欄（1名）

- ・退去後の修繕はどのようにしていただけるのでしょうか？

■その他回答：意見欄（1名）

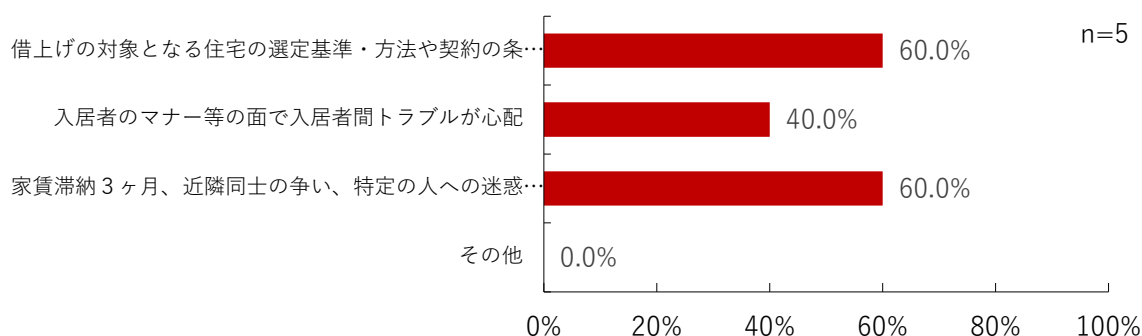
- ・一般の入居者で、ほぼ満室である

問 11-1 (問 11 で「できれば利用したい」と回答した方)このような制度を利用する上で不安な点はどんなことですか。民間賃貸住宅の借上げ時、借上げ期間中、借上げ期間終了時の3段階に分けてお答えください。

①借上げ時 (2 つまで回答)

上記制度を利用する上で不安な点としては、借上げ時において「借上げの対象となる住宅の選定基準・方法や契約の条件がどうなるのか心配」、「家賃滞納3ヶ月、近隣同士の争い、特定の人への迷惑行為等に際して、強制退去の規定があるのか心配」がそれぞれ60.0%で最も多く、次いで「入居者のマナー等の面で入居者間のトラブルが心配」(40.0%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
借上げの対象となる住宅の選定基準・方法や契約の条件がどうなるのか心配	3	60.0%
入居者のマナー等の面で入居者間トラブルが心配	2	40.0%
家賃滞納3ヶ月、近隣同士の争い、特定の人への迷惑行為等に際して、強制退去の規定があるのか心配	3	60.0%
その他	0	0.0%
総 数	5	100.0%



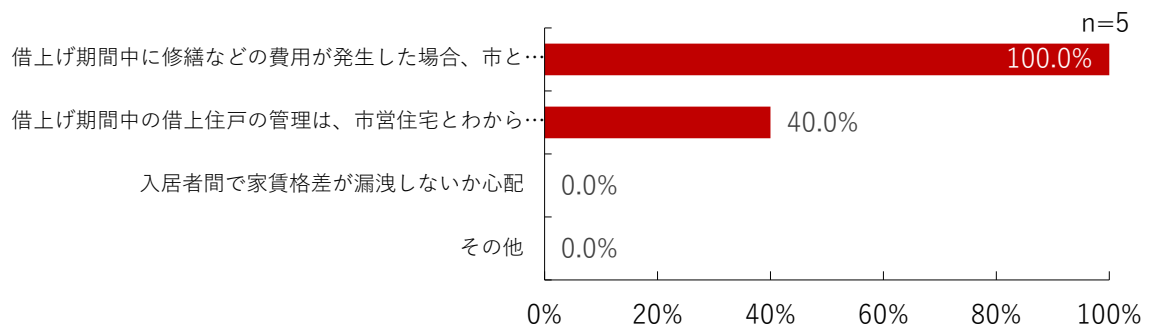
■その他 記入 (1名)

- ・何かとクレームが多くなりそう。仕事がない方の場合、部屋にいる時間が多く、小さなことでヤイヤイ言われると対応コストだけ増えそうな感覚がある。

②借上げ期間中（2つまで回答）

借上げ期間中においては、「借上げ期間中に修繕などの費用が発生した場合、市と所有者との負担区分のあり方が心配」が100%を占め、次いで「借上げ期間中の借上住戸の管理は、市営住宅とわからないようにしたいので、管理のあり方が心配」（40.0%）の順になっています。

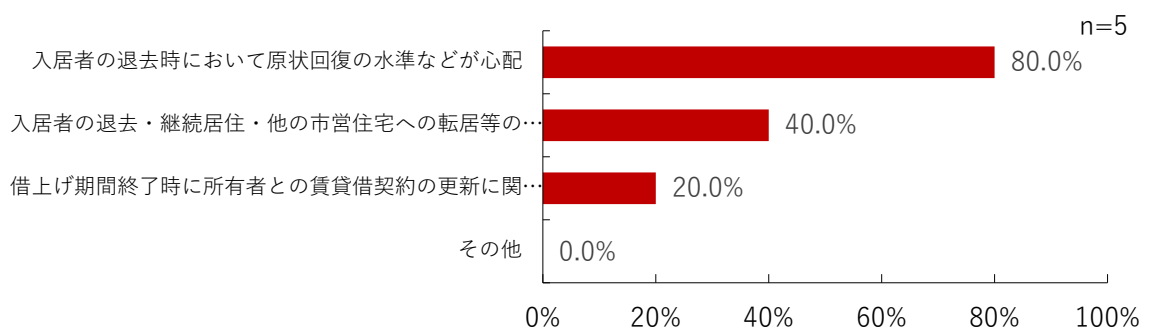
選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
借上げ期間中に修繕などの費用が発生した場合、市と所有者との負担区分のあり方が心配	5	100.0%
借上げ期間中の借上住戸の管理は、市営住宅とわからないようにしたいので、管理のあり方が心配	2	40.0%
入居者間で家賃格差が漏洩しないか心配	0	0.0%
その他	0	0.0%
総 数	5	100.0%



③借上げ期間終了時（2つまで回答）

借上げ期間終了時においては、「入居者の退去時において原状回復の水準などが心配」が80.0%で大半を占め、次いで「入居者の退去・継続居住・他の市営住宅への転居等の調整・手続きがどうなるのか心配」（40.0%）、「借上げ期間終了時に所有者との賃貸借契約の更新に関する協議がどうなるのか心配」（20.0%）の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
入居者の退去時において原状回復の水準などが心配	4	80.0%
入居者の退去・継続居住・他の市営住宅への転居等の調整・手続きがどうなるのか心配	2	40.0%
借上げ期間終了時に所有者との賃貸借契約の更新に関する協議がどうなるのか心配	1	20.0%
その他	0	0.0%
総 数	5	100.0%

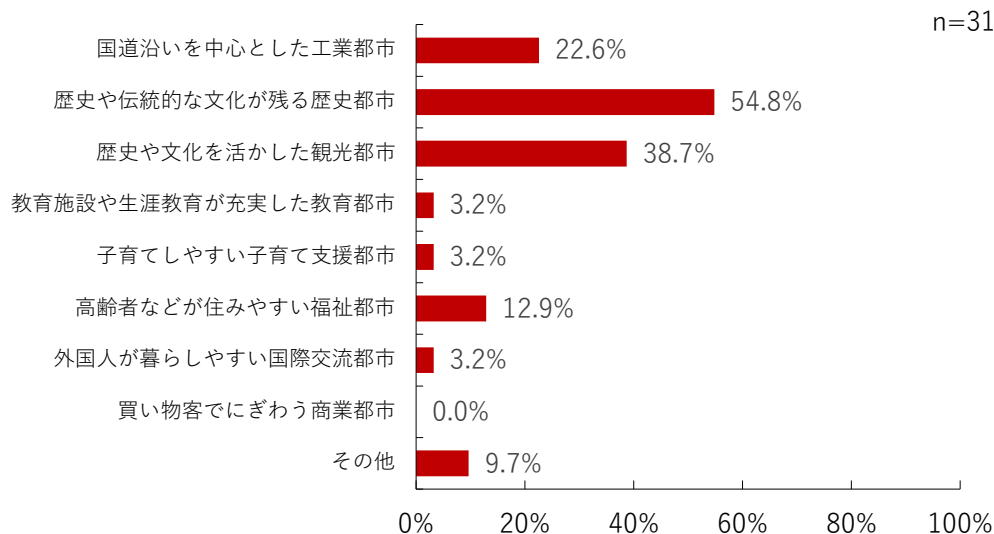


6 伊賀市のまちづくりについて

問 12 伊賀市のイメージについて、教えてください。

伊賀市のイメージとしては、「歴史や伝統的な文化が残る歴史都市」が 37.0%で最も多く、次いで「歴史や文化を活かした観光都市」(26.1%)、「国道沿いを中心とした工業都市」(15.2%)の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
国道沿いを中心とした工業都市	7	15.2%
歴史や伝統的な文化が残る歴史都市	17	37.0%
歴史や文化を活かした観光都市	12	26.1%
教育施設や生涯教育が充実した教育都市	1	2.2%
子育てしやすい子育て支援都市	1	2.2%
高齢者などが住みやすい福祉都市	4	8.7%
外国人が暮らしやすい国際交流都市	1	2.2%
買い物客でにぎわう商業都市	0	0.0%
その他	3	6.5%
総 数	46	100.0%



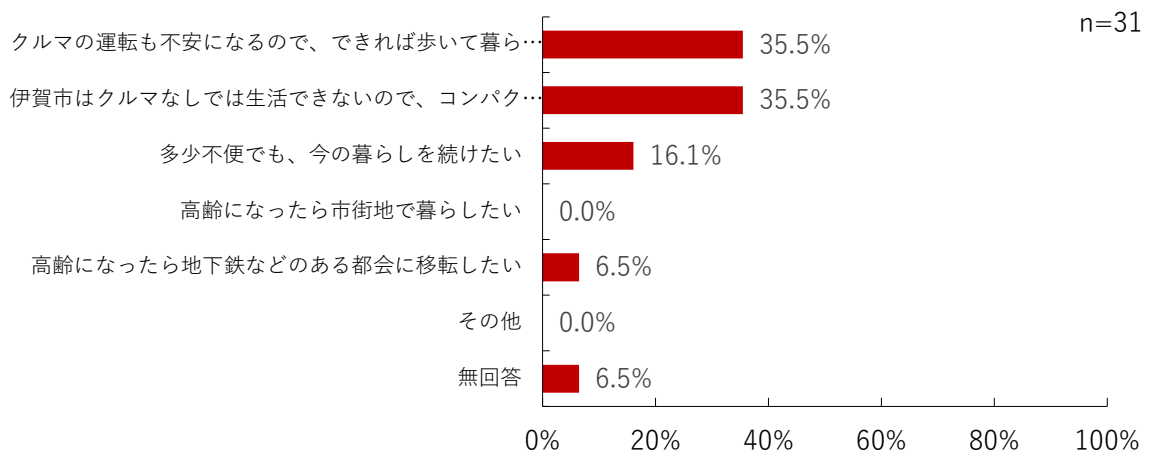
■その他回答：意見欄（2名）

- ・すべて閉鎖、古い考え
- ・公害の少ない倉庫等、流通の中間地として発展

問 13 将来の人口減少に対応するため、各地域の支所周辺などの地域拠点を中心にして、歩いて暮らせる範囲に、医療・福祉施設や商業施設などとともに人々の居住を誘導し、公共交通などで結んだコンパクトなまちづくりを進めることが検討されています。あなたのお考えに近いものを選んでください。

コンパクトなまちづくりについては、「クルマの運転も不安になるので、できれば歩いて暮らせる便利なまちに住みたい」、「伊賀市はクルマなしでは生活できないので、コンパクトなまちづくりは困難」がそれぞれ 35.5%で最も多く、次いで「多少不便でも、今の暮らしを続けたい」（16.1%）の順になっています。

選択肢	回答者数 (人)	割合 (%)
クルマの運転も不安になるので、できれば歩いて暮らせる便利なまちに住みたい	11	35.5%
伊賀市はクルマなしでは生活できないので、コンパクトなまちづくりは困難	11	35.5%
多少不便でも、今の暮らしを続けたい	5	16.1%
高齢になったら市街地で暮らしたい	0	0.0%
高齢になったら地下鉄などのある都会に移転したい	2	6.5%
その他	0	0.0%
無回答	2	6.5%
総 数	31	100.0%



7 自由回答

回答者数 (5)

- ・コンパクトなまちづくりと言いながら、市役所をあんな不便な場所に持って行ったことは理解できません。

- ・“住んでいないので、回答できかねます。
(所有)・ヴェネチア (サウス／ノース)
・グッドスピード”

- ・税金が高い

- ・自然豊かで住み易い地域だとは思いますが、自家用車が不可欠で、高齢になるとどうなるのか不安。旧市街地の再開発により生活に必要な施設店舗等が集中できれば、免許返納しても便利に暮らせるのでは。

- ・町の中心地が寂れています。岡山県倉敷市など参考にしては。(もう遅いかも?)

第4章 民間賃貸住宅経営環境から見られる課題

1 民間賃貸住宅の市場から見る課題（不動産事業者アンケートより）

①住宅供給間取り

- ・おおよその供給間取り比は以下のように単身・小規模世帯向けが主体となっています。

単身向け（ワンルーム・1DK）：小規模世帯向け（2DK）：ファミリー向け（3DK以上）
=50:15:35

②住宅供給市場傾向

- ・全体としては、横ばいから下降傾向
- ・高齢世帯向け（小規模世帯向け）は上昇傾向、ファミリー世帯向けは下降傾向を予想しています。

③市場から見た課題

- ファミリー世帯向けの住戸の空き家が増加するため、利活用課題が発生する。

④まちづくりの方向性から見る住宅市場課題

- 立地適正化計画による居住誘導の方向から、便利な地域での高齢世帯や子育て世帯の共生した住まい方が必要になる。
- 民間では対応しにくい住宅供給に対応する官民連携が必要になる。

2 民間賃貸住宅の経営環境から見る課題（民間賃貸住宅所有者アンケートより）

①住宅整備水準

- ・賃貸住宅のバリアフリー化（手すりや住戸内段差がない）は約20%
- ・緊急通報設備のある住宅は少ない。

②経営規模等

- ・兼業が約75%。
- ・内副業としての経営が過半を占める。
- ・管理委託が約80%。

③経営上の各種制度認知課題

- 住宅セーフティネット制度は約70%が認知していない。
- 市営住宅としての借り上げ制度については、利用したい意向は20%未満で、活用拒否や制度認知に至っていない。

④経営環境全般から見た課題

- 住宅の設備や陳腐化が課題となっている。
- 住宅確保要配慮者への対応については、家賃の債務保証面での対応や、入居者の自立的生活ができなくなった場合の対応が課題となっている。
- 官民連携による賃貸住宅所有者へのセーフティネット住宅や借り上げ市営住宅制度運用メリットの啓蒙が必要。