

住環境に関する人口減少危機対策基礎調査結果の概要について

第1章 調査目的

- 良質で安価な住環境整備に向けて、山梨県内における住環境の現状やニーズ・課題を捉えるための各種調査を実施して、県内での子どもを産み、育てやすい住環境の実現に向けた施策の立案に活用すること。

第2章 各種統計調査資料や公的機関が実施した調査資料の分析

調査概要

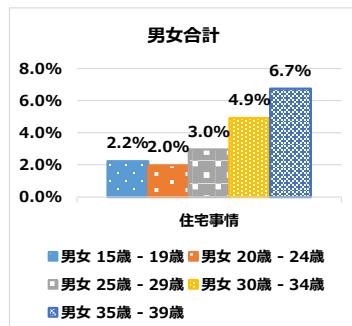
- 各種統計調査資料等を用い、山梨県の人口と住環境に関する実態等を分析することを目的とする。
- <人口・世帯>、<人口動態>、<住環境>、<市場>、<人口動態と住環境との関係性の分析>の5項目を調査・分析。

調査結果

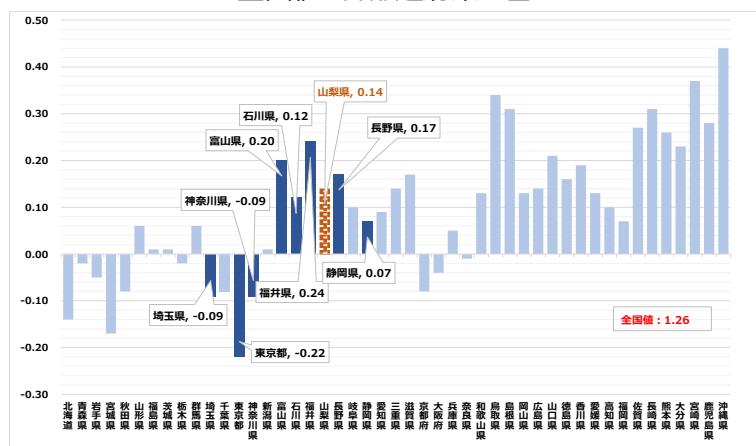
<人口・世帯、人口動態>

- 山梨県における若者の転出入について、「**住宅事情**」を理由とする割合は、年代を追うごとに高い。

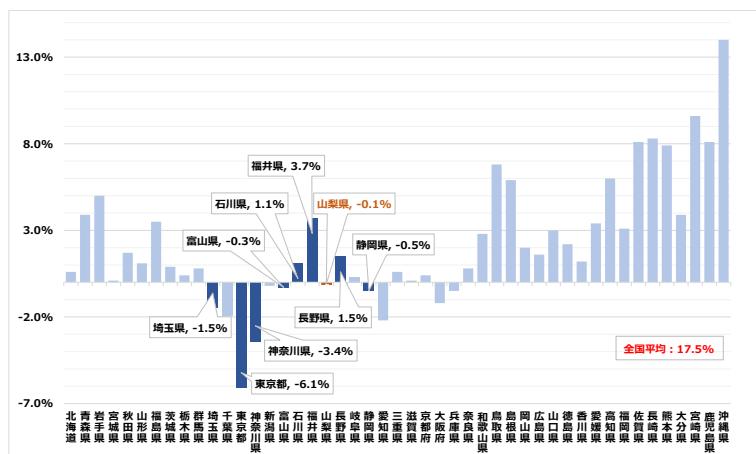
令和4（2022）年度の若者（15～39歳）の県外への転出における住宅事情を理由とする割合



令和4（2022）年における合計特殊出生率に関する全国値と各都道府県の差



令和4（2022）年における第3児以上を出産した母親の割合に関する全国平均と各都道府県の差



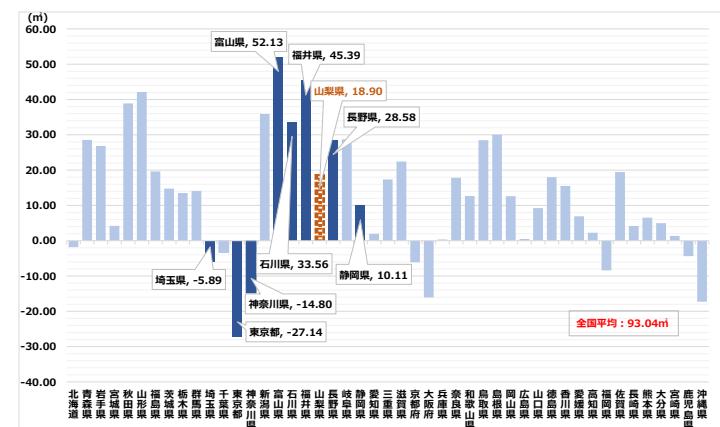
- 山梨県の合計特殊出生率は、中部地方の**富山県、福井県、長野県**と比較すると低い。
- 全国を見ると、沖縄県、宮崎県、鳥取県、島根県、長崎県の合計特殊出生率が高い。

- 山梨県は、中部地方の石川県、福井県、長野県と比較して、県内の第2児以上を出産した母親の割合は高く、**第3児以上を出産した母親の割合は低い**。
- 全国を見ると、沖縄県、宮崎県、長崎県、佐賀県、鹿児島県の第3児以上を出産した母親の割合が高い。

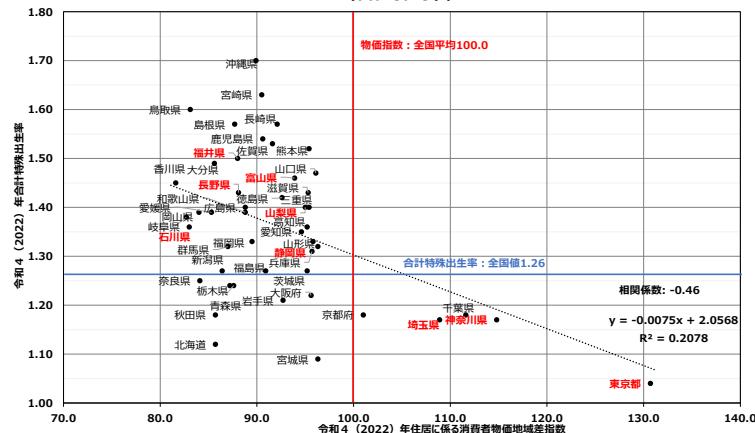
<住環境>

- 隣接自治体と比較すると、県内の**持ち家住宅の割合は2番目**に高く、**公営賃貸の割合は最も高い**。
- 中部地方の富山県、石川県、福井県、長野県と比較すると、県内の**平均延べ面積は狭く、居住室数も少ない**。
- 左ページ記載の合計特殊出生率の高い都道府県と比較すると、**鳥取県、島根県は山梨県よりも平均延べ面積が広く、居住室数が多い**。
- 住居に係る**消費者物価地域差指数**は隣接自治体の中では低いが、中部地方の**富山県、石川県、福井県、長野県**の中で最も高い。
- **空き家の総数から算出した空き家率は山梨県が全国1位**。また、その他の空き家数から算出した空き家率は山梨県が全国14位であり、中部地方の**富山県、石川県、福井県、長野県**の中で最も高い。

平成30（2018）年における1住宅当たり延べ面積に関する全国平均と各都道府県の差



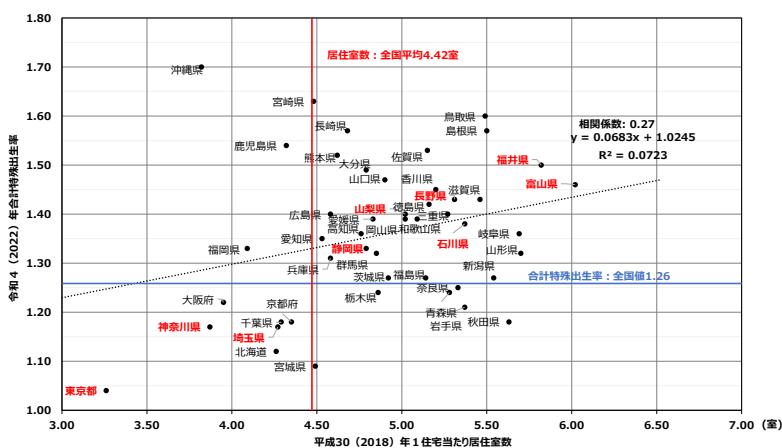
合計特殊出生率と住居に係る消費者物価地域差指数の相関関係



<人口動態と住環境との関係性の分析>

- 住宅に関する**経済負担が低いほど、合計特殊出生率は高い傾向**にある。
- **居住室数が多いほど、出生率等**は高い傾向にある。

合計特殊出生率と1住宅当たり居住室数の相関関係



子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（アンケート）

第3章 子育て世帯等が暮らす住環境のニーズ及び課題の調査・分析

調査概要

- 山梨県の子育て世帯等の住環境に関する実態・評価・居住意向に関する定量データを網羅的に収集してニーズ・課題を分析することを目的とする。
- 調査対象は、18歳未満の子どものいる人・18歳以上39歳以下の既婚者。
- 令和6（2024）年1月12日～1月19日の期間で実施し、山梨県居住者445サンプル回収。
- 山梨県の特徴や傾向を捉えるため、東京都・神奈川県居住者を対象に同様の調査を実施して213サンプル回収。

結果抜粋（山梨県居住者の結果） ※一部東京都・神奈川県居住者との結果の比較掲載

＜回答者の属性＞

性別	女性：58.9%、男性：41.1%
年代	30代：45.2% 40代：31.5%、50代：16.9%、20代以下：5.6%、60代以上：0.9%
家の形態	持ち家・一戸建て：69.4% 民間賃貸(計)：23.1%、持ち家その他(計)：1.3%、その他(計)：6.1% ※民間賃貸(計)：民間賃貸のうち一戸建て・共同住宅・長屋建てと回答 ※持ち家その他(計)：持ち家のうち共同住宅・長屋建てと回答 ※その他(計)：県営住宅・市町村住宅などの公的な借家、社宅・官舎・公務員住宅など、間借り・住み込み。その他と回答
世帯構成	2世代世帯：79.3% 3世代世帯：9.7%、夫婦のみ世帯：8.3%、同棲・ルームシェア：1.8%、 その他：0.4%、ひとり暮らし：0.4%

＜現在の住宅内の設備＞

- 断念したものは「床暖房」や「太陽光発電」など。将来導入したいものは「宅配ボックス」、「ロボット掃除機、乾燥付洗濯機などの時短家電」など日常的に利便性を高めるものが上位。

	現在自宅にあるもの	断念したもの	将来導入したいもの
1位	対面キッチン(46.3%)	床暖房(14.8%)	宅配ボックス(21.6%)
2位	手すり(46.1%)	太陽光発電(9.2%)	ロボット掃除機、乾燥付洗濯機などの時短家電(18.0%)
3位	食洗器(41.8%)	キーレス玄関ドア(8.1%)	キーレス玄関ドア(17.5%)
4位	浴室暖房換気乾燥機(33.5%)	浴室暖房換気乾燥機(7.9%)	床暖房(16.9%)
5位	太陽光発電(30.3%)	ロボット掃除機、乾燥付洗濯機などの時短家電(7.2%)	太陽光発電(13.5%)

＜住宅を選ぶ際の重視事項＞

- 重視した点・断念した点ともに、「住宅の広さ・部屋数」、「収納の広さ・多さ」が上位。
- 将来重視したい点には、住環境の快適さにおいて重要な断熱性・気密性が高い。

	重視した点	断念した点	将来重視したい点
1位	住宅の広さ・部屋数(43.6%)	住宅の広さ・部屋数(14.2%)	断熱性・気密性(15.3%)
2位	収納の広さ・多さ(32.8%)	屋外のテラスやデッキ、バルコニー(13.0%)	住宅の維持管理のしやすさ(13.5%)
3位	敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり(31.5%)	収納の広さ・多さ(12.8%)	住宅の防犯性(13.3%)

＜エリアを選ぶ際の重視事項＞

- 断念した点では、生活利便性に影響を及ぼすものが上位。
- 将来重視したい点では、災害関連の項目が高い。

サンプル数：445
※「あてはまるものはない」は除く

	重視した点	断念した点	将来重視したい点
1位	日常の買物のしやすさ(29.7%)	鉄道駅やバス停までの距離(9.2%)	地震時の避難などに対する安全性(12.8%)
2位	治安(21.8%)	子どもの遊び場・公園など(8.5%)	水害時の避難などに対する安全性(9.7%)
3位	子育て支援サービスの利用しやすさ(17.3%)	日常の買物のしやすさ(8.3%)	子どもの遊び場・公園など、日常の買物のしやすさ、治安(9.2%)

＜居住する都道府県の魅力＞

- 山梨県は「自然環境が豊か」、「住宅や敷地にゆとりがある」が、東京都・神奈川県と比較して高い。
- 東京都・神奈川県は「鉄道やバスなどの交通機関が便利」、「買物や医療など日常生活が便利」が山梨県よりも高い。

設問：現在お住まいの都道府県について、居住する環境として魅力だと思うもの・人に魅力として伝えられるものを選択してください。

	居住地	
	山梨県	東京都・神奈川県
合計	445	213
安価な住宅がある	24.5%	14.6%
住宅や敷地にゆとりがある	31.0%	12.2%
戸建住宅が多く、選択しやすい	17.5%	11.3%
集合住宅が多く、選択しやすい	4.3%	9.4%
新築住宅が選択しやすい	11.9%	8.0%
自然環境が豊か	48.8%	17.8%
気候や風土が良い	23.1%	9.4%
治安や風紀が良い	25.8%	26.3%
地域の住民とのつながりがある	13.3%	8.0%
独自の伝統・習慣などの文化・歴史がある	8.1%	7.5%
まち並みがきれい、整備されている	11.5%	23.9%
まちのもつイメージに魅力がある	5.4%	12.7%
公園、広場などが整っている	22.0%	28.6%
学校や文化施設が整っている	16.0%	28.6%
コワーキングスペースなど仕事のできる環境がある	1.6%	3.8%
道路が充実	11.2%	15.5%
買物や医療など日常生活が便利	20.2%	34.7%
鉄道やバスなどの交通機関が便利	8.3%	49.8%
農業に取り込みやすい	13.5%	2.8%
その他	3.8%	1.9%

子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（アンケート）

<居住する都道府県の不満>

- 山梨県は「鉄道やバスなどの交通機関が不便」が、東京都・神奈川県よりも30ポイント高い。
- 東京都・神奈川県は「住宅が高い」、「住宅や敷地が狭い」が高い。

設問：現在お住まいの都道府県について、居住する環境として不満に感じているもの・人に魅力として伝えられないものを選択してください。

	居住地	
	山梨県	東京都・神奈川県
合計	445	213
住宅が高い	8.5%	36.6%
住宅や敷地が狭い	5.8%	24.4%
戸建住宅が少なく、選択しにくい	4.0%	4.7%
集合住宅が少なく、選択しにくい	4.3%	4.2%
新築住宅が選択しにくい	4.5%	8.0%
自然が少ない	1.8%	11.7%
気候や風土が良くない	6.7%	2.8%
治安や風紀が良くない	3.4%	13.1%
地域の住民のつながりが少ない・ない	5.6%	7.5%
地域の文化・歴史が乏しい	3.1%	6.6%
まち並みが整っていない	10.8%	3.8%
まちのもつイメージに魅力がない	11.0%	7.5%
公園、広場などが少ない・ない	16.4%	5.2%
学校や文化施設が少ない・ない	10.3%	3.8%
コワーキングスペースなど仕事のできる環境が整っていない	10.3%	4.2%
道路整備が不十分	17.8%	8.9%
買物や医療など日常生活が不便	17.8%	3.3%
鉄道やバスなどの交通機関が不便	43.1%	8.5%
農業に取り込みにくい	2.9%	9.4%
その他	5.8%	6.6%

<中古住宅に対する考え方>

- 県内の中古住宅購入者は、中古住宅のメリットとして、「新築住宅よりも低価格で購入できる」、「すぐに入居できる」点を評価。
- 県内の新築購入者や賃貸等居住者は、「新築住宅よりも低価格で購入できる」、「構造・設備の劣化や状態に不安がない」、「立地条件や周辺環境の良いところを選べる」などの魅力があれば中古住宅を住宅購入の際の選択肢に含める可能性あり。

設問：中古住宅購入者：どういったメリットに惹かれて中古住宅を購入したか。

新築購入者：住宅の購入にあたり、どういった点をメリットに感じられれば中古住宅の購入を選択のひとつにできたか。

賃貸等居住者：住宅を購入すると想定した場合に、どういった点をメリットに感じられれば中古住宅の購入を選択のひとつにできるか。

	中古住宅購入者	新築購入者	賃貸等居住者
合計	63	252	130
新築住宅よりも低価格で購入できる	52.4%	55.2%	56.2%
実際の住宅をみて住まい方・生活がイメージできる	17.5%	27.4%	24.6%
内装・デザインを自由にしたり、こだわったりできる	9.5%	39.3%	28.5%
構造・設備の劣化や状態に不安がない	6.3%	48.8%	42.3%
すぐに入居することができる	38.1%	17.9%	23.8%
既存の建物としての雰囲気等の魅力を楽しめる	7.9%	11.9%	6.9%
立地条件や周辺環境の良いところを選べる	23.8%	45.2%	53.1%
空き家情報が豊富で色々な物件を選べる	3.2%	9.1%	20.0%
(リフォーム・リノベーション費用の補助など)中古住宅購入に対する支援がある	9.5%	36.9%	37.7%
その他	14.3%	2.0%	0.8%

<住環境の魅力向上に必要・期待する取組>

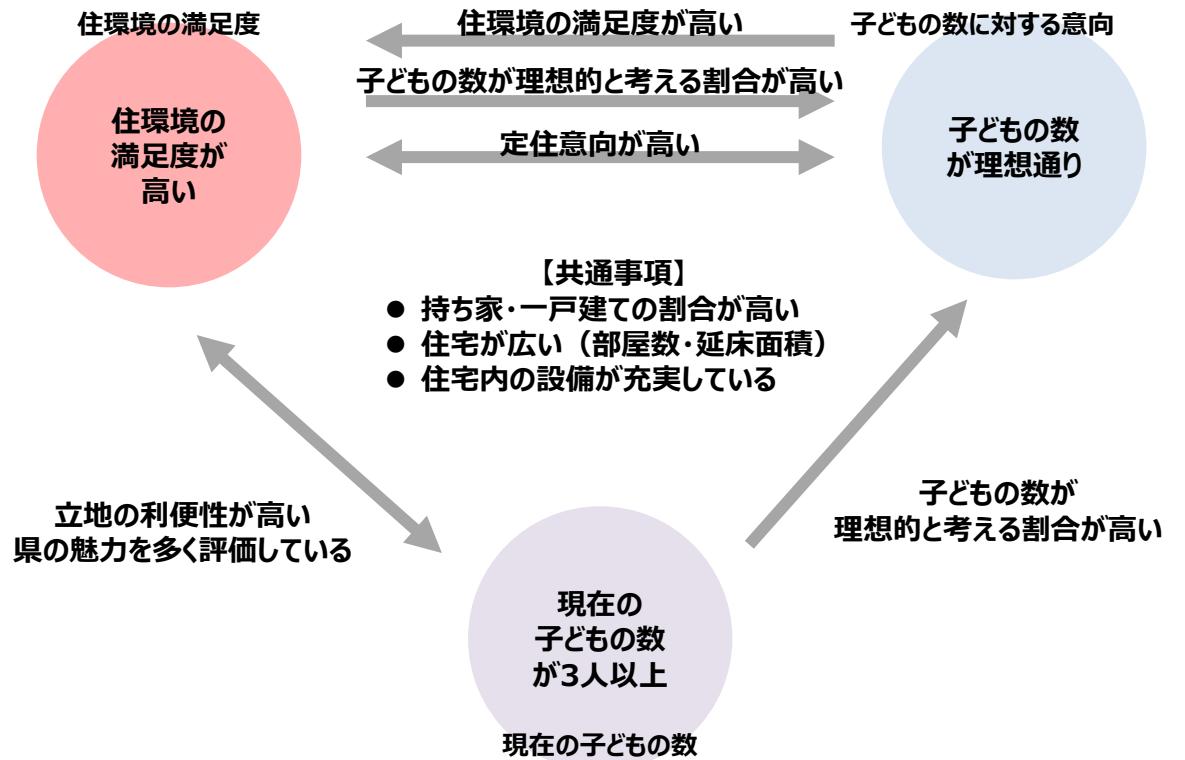
- 山梨県では、「空き家のリノベーション等も活用した安価で魅力ある住宅の確保」、「省エネ・創エネなど環境に優しく家計の費用負担も軽減できる住宅の確保」が高い。
- 東京都・神奈川県在住者が山梨県など地方に期待する住環境と比較して、「様々な世代と交流ができる場・機会の充実」が10ポイント以上高い。東京都・神奈川県は「二拠点居住を行ううえでの支援や仕組みの充実」が、山梨県よりも15ポイント以上高い。

設問：山梨県在住者：山梨県の住環境としての魅力を高めていくための取組として、今後期待するもの・必要だと思うものを選択してください。
東京都・神奈川県在住者：山梨県など地方に住むと仮定した際に、期待したい住環境としてあてはまるものを選択してください。

	居住地	
	山梨県	東京都・神奈川県
合計	445	213
様々な世代と交流ができる場・機会の充実	23.1%	11.7%
インターネットやデジタル技術を活用した生活に便利なサービス（オンライン上でのサービスなど）の充実	29.4%	35.2%
二拠点居住（山梨等地方⇄東京・神奈川等の都心）を行ううえでの支援や仕組みの充実	21.8%	40.4%
サテライトオフィスやコワーキングスペースなどの柔軟かつ自由に働ける環境の確保	15.7%	19.7%
空き家のリノベーション等も活用した安価で魅力ある住宅の確保	47.0%	42.3%
省エネ・創エネなど環境に優しく家計の費用負担も軽減できる住宅の確保	33.9%	33.3%
テレワークスペース・畑などの職住が調和した住宅の確保	18.2%	24.4%
その他	5.4%	4.2%

<住環境の満足度・子どもの数に対する意向・現在の子どもの数に関する傾向（クロス集計結果の考察）>

- 「住環境の満足度：満足（計）⇄不満（計）」、「現在の子どもの数に対する意向：理想通り（計）⇄理想通りでない（計）」、「現在の子どもの数：1～2人（計）⇄3人以上（計）」について、クロス集計を実施した結果、以下の傾向がみられた。集計結果は次頁の表を参照。



※住環境の満足度：「とても満足している」、「満足している」と回答した人を満足（計）、「とても不満である」、「不満である」と回答した人を不満（計）とした。

※現在の子どもの数に対する意向：現在の子どもの数について理想・希望通りかとの設問に「とても思う」、「やや思う」と回答した人を理想通り（計）、「全く思わない」、「あまり思わない」と回答した人を理想通りでない（計）とした。

子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（アンケート）

属性別の比較

- 「住環境の満足度：満足（計）⇔不満（計）」、「現在の子ども数に対する意向：理想通り（計）⇔理想通りでない（計）」、「現在の子ども数：1～2人（計）⇔3人以上（計）」について、特徴のみられる項目について比較しました。
- 複数回答の設問については、差分5ポイント以上の項目が多いもの、次いで個別選択肢について10ポイント以上高いものを傾向と捉え、子どもに関連し差分5ポイント以上の項目についても特徴を比較しました。

<住環境の満足度別>

	満足(計) サンプル数:227	不満(計) サンプル数:49
居住形態	持ち家・一戸建て：75.5%で高い	持ち家・一戸建て：59.2%
部屋数・延床面積	【部屋数】 5部屋未満：53.4%、5部屋以上：46.6% 【延床面積】 100㎡未満：44.4%、100㎡以上：55.6%	【部屋数】 5部屋未満：59.2%、5部屋以上：40.8% 【延床面積】 100㎡未満：59.2%、100㎡以上：40.8%
定住意向	現在のエリアに住み続けたい：78.0% 他の都道府県に移り住みたい：4.3% (定住意向が高い)	現在のエリアに住み続けたい：20.4% 他の都道府県に移り住みたい：26.5% (他県への移住意向が高い)
現在の子ども数	2人：41.9%が最も高く、1人：32.9%、3人：15.9%と続く	2人：38.8%が最も高く、1人：26.5%、3人：16.3%と続く
現在の子ども数に対する意向	理想通り(計)：65.8% 理想通りでない(計)：34.2% ※対象者：子どもがいる人	理想通り(計)：52.4% 理想通りでない(計)：47.6% ※対象者：子どもがいる人
立地	歩いて利用できる場所等の割合が6項目で不満(計)よりも5ポイント以上高い(利便性が高い)	—
現在の住宅内の設備	住宅に設備がある割合が、11項目で不満(計)よりも5ポイント以上高い(現状の設備が充実)	機会があったら導入したい割合が、6項目で満足(計)よりも5ポイント以上高い(今後導入したい設備が多い)
重視する点	【住宅】重視した割合が13項目で、不満(計)よりも5ポイント以上高い 【エリア】重視した割合が14項目で、不満(計)よりも5ポイント以上高い (住宅・エリア選択で重視できた点が多い)	【住宅】重視しなかったが断念した割合が8項目で、満足(計)よりも5ポイント以上高い。将来重視したい割合が8項目で、満足(計)よりも5ポイント以上高い 【エリア】将来重視したい割合が5項目で、満足(計)よりも5ポイント以上高い (住宅選択で重視できなかった点が多い)
魅力・不満	【魅力】 9項目で、不満(計)よりも5ポイント以上高い(多くの魅力を感じている)	【不満】 14項目で、魅力(計)よりも5ポイント以上高い(多くの不満を感じている)

<現在の子ども数別>

	子ども数が1～2人(計) サンプル数:323	子ども数が3人以上(計) サンプル数:83
居住形態	持ち家・一戸建て：71.2%	持ち家・一戸建て：80.7%
部屋数・延床面積	【部屋数】 5部屋未満：59.4%、5部屋以上40.6% 【延床面積】 100㎡未満：52.6%、100㎡以上47.4%	【部屋数】 5部屋未満：36.1%、5部屋以上：63.9% 【延床面積】 100㎡未満31.3%、100㎡以上：68.7%
定住意向	現在のエリアに住み続けたい：62.5% 他の都道府県に移り住みたい：5.3%	現在のエリアに住み続けたい：59.0% 他の都道府県に移り住みたい：10.8%
住環境の満足度	満足(計)：64.1%、不満(計)：9.9%	満足(計)：60.2%、不満(計)：12.0%
現在の子ども数に対する意向	理想通り(計)：60.1% 理想通りでない(計)：39.9% ※対象者：子どもがいる人	理想通り(計)：75.9% 理想通りでない(計)：24.1% ※対象者：子どもがいる人

<現在の子ども数に対する意向別>

	理想通り(計) サンプル数：275	理想通りでない(計) サンプル数：170
居住形態	持ち家・一戸建て：73.1%で高い	持ち家・一戸建て：63.5%
部屋数・延床面積	【部屋数】 5部屋未満：54.2%、5部屋以上：45.8% 【延床面積】 100㎡未満：45.1%、100㎡以上：54.9%	【部屋数】 5部屋未満：62.9%、5部屋以上：37.1% 【延床面積】 100㎡未満：58.8%、100㎡以上：41.2%
定住意向	現在のエリアに住み続けたい：62.9% 他の都道府県に移り住みたい：9.1% (定住意向が高い)	現在のエリアに住み続けたい：54.1% 他の都道府県に移り住みたい：8.2%
現在の子ども数	2人：52.7%が最も高く、3人：19.3%、1人17.8%と続く	1人：51.2%が最も高く、2人：24.7%、いない：12.4%と続く
住環境の満足度	満足(計)：65.5%、不満(計)：8.7%	満足(計)：57.1%、不満(計)：14.7%
立地	歩いて利用できる場所が「小学校・中学校」で、理想通りでない(計)よりも5ポイント以上高い	—
現在の住宅内の設備	住宅に設備がある割合が、5項目で理想的でない(計)よりも5ポイント以上高い(現状の設備が充実)	将来導入したい設備として「浴室暖房換気乾燥機」の割合が、理想通り(計)よりも10ポイント以上高い
重視する点	—	【住宅】将来重視したい点として、「騒音などに対する遮音性」が、理想通り(計)よりも10ポイント以上高い 【エリア】将来重視したい割合が4項目で理想通り(計)よりも5ポイント以上高い
魅力・不満	【魅力】「学校や文化施設が整っている」で理想通りでない(計)よりも5ポイント以上高い	—

	子ども数が1～2人(計) サンプル数:323	子ども数が3人以上(計) サンプル数:83
立地	—	歩いて利用できる場所等の割合が7項目で子どもが1～2人の場合よりも5ポイント以上高い(利便性が高い)
現在の住宅内の設備	—	住宅に設備がある割合が、4項目で子ども数が1～2人(計)よりも5ポイント以上高い(現状の設備が充実)
重視する点	—	【住宅】重視した割合が、6項目で、子ども数が1～2人よりも5ポイント以上高い 【エリア】重視した割合が、4項目で、子ども数が1～2人よりも5ポイント以上高い (住宅で重視できた点が多い)
魅力・不満	—	【魅力】7項目で、子ども数が1～2人(計)よりも5ポイント以上高い(多くの魅力を感じている)

子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（グループインタビュー）

<調査概要>

調査目的 ✓ 子育て世帯等が求める住環境の実態とその背景や因果関係をより深く分析することを目的とする。	実施日時	✓ 令和6（2024）年2月7日（水） 10:00～12:00
	ヒアリング対象	✓ 山梨県在住で18歳未満の子どもがいる人・18歳以上39歳以下の既婚者 ✓ 20代～40代男女 計5名
	質問内容	✓ 子育て世帯等が住宅を検討する際に重視した点や懸念していた点、現在の住宅の課題 ✓ 山梨県の住環境としての魅力・不満 ✓ 今後期待する山梨県の住環境に関する支援策や取組

<調査結果>

ア. 子育て世帯等が住宅を検討する際に重視した点や懸念していた点、現在の住宅の課題

- 住宅の立地環境として、病院やスーパーの近さ、主要道路や駅へのアクセス、小学校区、高校進学を選択肢が幅広いことを重視
- 子育ての相談・協力を両親に仰ぎやすいため、実家の近くを選択

立地条件

- 移住者は景観の良さや土地の広さから山梨県を選択
- 東京への通勤がある場合は、主要道路や特急停車駅へのアクセスも重視

移住

- 実家の建替やリノベーションは、両親・親族との関係性が課題
- 中古住宅・賃貸住宅はライフスタイルに合わせて住替えができるというメリットがあるが、家族が新築希望のために選択できないケースあり

実家・中古

- 子どもに配慮した間取りを重視
- 在宅ワークの場合には、専用のスペースのニーズあり
- 広い敷地を確保できる際に、動線の良さや階段昇降がない利便性から平屋建てを検討
- 完全室内干しのニーズはあるが、敷地の都合上断念するケースあり
- 利便性の高い水回り配置のニーズあり
- 安心安全な暮らしのため、防犯カメラの導入を検討
- 予算の兼ね合いから外構が十分に整備できないケースあり

住宅設備

イ. 山梨県の住環境としての魅力

- 自然豊かであるため、子どもの遊び場の確保や農業に取り組むことが容易
- 日照時間が長く、太陽光発電の効果的な活用が可能
- 広い土地を確保できるため、学校の校庭が広く、子どもがスポーツに取り組む際に良好な環境
- 災害リスクが少なく、安心して居住可能

自然環境・ゆとり・安心

- 閑静だが都心をはじめ様々な場所へのアクセスが容易

移動利便性

- 子育て施策に力を入れている自治体あり

施策

ウ. 山梨県の住環境としての不満

- 県内地方部では習い事の種類が少なく、長時間かけて都市部に通う、あるいは習い事を断念するケースあり
- 県内地方部における買い物利便性の低さ

地方部の利便性の低さ

- 県内の一部地域は移住者が多いため、保育園の競争率が高い

保育環境

エ. 今後期待する山梨県の住環境に関する支援策や取組

- 移住者だけでなく、従来からの居住者も対象とする子育て支援策展開
- 基礎自治体だけではない県全体での子育て支援策強化
- 防犯上の観点からの街灯の整備
- デジタル技術等も活用した教育環境の充実、教育に係る経済的負担の軽減
- 子育てに関する情報収集を一元化して発信するサイト

- 子育て世帯向けの外構工事補助施策
- 車に関する補助施策
- 子育て支援に関する物品支給
- 移住者のためのローン審査優遇制度
- 中古住宅・空き家を活用した子育て世帯向けの賃貸住宅提供

住宅市場調査・分析

第4章 住宅市場調査・分析

<調査概要>

調査目的 ✓ 子育て世帯等が求める住環境と住宅市場のギャップ要因を把握することを目的とする。	実施日時	✓ 令和6（2024）年1月23日（火）～令和6（2024）年2月19日（月）
	ヒアリング対象	✓ 山梨県内または全国規模で業務を行う不動産会社や、ハウスメーカー、工務店を対象に、11事業者へ実施
	調査方法	✓ 対象とする事業者を選定して、ヒアリングシートによる事前アンケート調査を実施した上で、より具体的な情報を個別ヒアリングによって収集
	質問内容	✓ 山梨県内の子育て世帯等が住宅を選択する際に重視する点（特徴、近年の傾向の変化） ✓ 山梨県内の子育て世帯等の求める住宅を提供する際の課題 ✓ 山梨県内の子育て世帯等の求める立地条件を確保する際の課題 ✓ 子育て世帯等の求める住宅提供・立地条件確保に関する課題を解決する上で期待する支援

<調査結果>

ア. 子育て世帯等が住宅を選択する際に重視する点及び近年の傾向の変化

- 子どもの学区、スーパーまでの近さを重視
- 昭和町は大型商業施設・公園等の立地や道路整備によって人気

立地条件

- 間取りは家事動線の良さや、家事室や収納の確保など使いやすさが重視
- 間取りはリビングで家族それぞれ居場所を確保できるプランが人気

間取り

- 建築コスト高騰のため、予算に応じて、注文住宅、建売住宅、中古住宅などを選択
- 中古住宅や空き家をリノベーションして活用することを魅力に感じるケースが増加
- 中古住宅も含めて賃貸の戸建住宅のニーズ増加
- 都心では実現が難しい平屋建住宅のニーズ増加

住宅形態

- 在宅ワークの場合には、書斎等ワークスペースのニーズあり
- 設備は収納棚や食洗器、乾燥機など家事の効率を高める設備のニーズあり
- 環境意識が高まっており、日照率が高い県の特徴からも省エネ・創エネ設備の希望増加
- 省エネ・創エネ設備は光熱費などの住宅に係るライフタイムコストを削減できるメリットあり

住宅設備

- 富士五湖周辺ではリモートワークの子育て世帯等が移住を希望する傾向あり
- 人混みがない、空気がきれい、富士山が見える、東京までの移動が便利、ペットの住める、人と人との距離が近い、農業ができるなどが移住者にとっての魅力
- 移住者はテレワークの通信環境やスペースを求める傾向あり

移住

イ. 山梨県内の子育て世帯等の求める住宅を提供する際の課題

- 建築資材の高騰による顧客希望実現のしづらさ
- 予算の兼ね合いから外構が十分に整備できない傾向あり
- 省エネ・創エネ設備は、メリットが十分に伝わらず、メンテナンスや見栄え、エネルギー供給の偏りなどのデメリット面のイメージから導入しないケースあり
- 平屋建住宅は、建築コストが高くなるケースあり

コスト・設備導入

- 資材価格・人件費高騰等に伴い、中古住宅のリフォーム費用も高騰
- 新築住宅と比べた際の、中古住宅における保証期間の短さ
- 古民家や中古住宅は耐震・断熱等の住宅性能の確保・強化や老朽化対策にコストを要す
- 中古住宅ではブロック塀などの外構が危険となることあり

中古住宅・空き家

ウ. 子育て世帯等が求める立地環境を確保する際の課題

- 市街地は土地がないことが多く、狭小で整形地でないなどの場合多数
- 市街地調整区域や農業振興地域では土地の需要はあるが開発不可

住宅用地

- 空き家や中古住宅は情報・流通が少なく、活用できる物件が少数
- 実家の建替は解体費等のコストが大きいため進まないケースあり

中古住宅・空き家

エ. 課題を解決する上で期待する支援

- IoT等を活用、防犯カメラの設置
- 子育て世帯を対象とした県産材活用の補助
- 子育て世帯を対象とした住宅購入・改修補助
- 利用しやすい県補助制度の設計・情報発信
- 子育て世帯向けの省エネ・創エネ設備に関する補助
- 中古住宅・空き家の改修・環境整備に関する補助
- 中古住宅・空き家の建て替え・解体に関する補助
- 中古住宅・空き家の流通促進
- 中古住宅・空き家活用に関する情報提供
- 中心市街地等の再整備
- 住宅供給用地の確保（規制等の緩和）
- 行政と民間の連携による歩道の確保（分譲地内での整備等）
- 街灯・防犯カメラの設置
- 通勤手当等の山梨県に住む利点となる支援
- 教育など子育てしやすい環境整備

調査結果の整理・分析・施策検討

【記載基の調査】
 アンケート：子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（アンケート）
 グルイン：子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（グループインタビュー）
 事業者ヒアリング：住宅市場調査・分析

第6章 調査結果整理・分析・施策検討

居心地の良い住宅の確保・提供

子育て世帯等のニーズ・課題	事業者の把握する子育て世帯等のニーズ・住宅提供における課題	課題（施策）
<ul style="list-style-type: none"> 県内の子育て世帯等は、「住宅の広さ・部屋数」を重視。山梨県の魅力として「住宅や敷地にゆとりがある」を評価。（アンケート） 動線の良さや階段昇降をなくせることなどを理由に「平屋を希望する声あり。敷地の狭さから家事部屋の設置をあきらめた」との声あり。（グルイン） 	<ul style="list-style-type: none"> 需要にあわせてゆとりのあるプランの提案や平屋の展開を実施。（事業者ヒアリング） ゆとりのある住宅は都市部では実現が難しいため、山梨県での住まい方の魅力になる可能性があるとの声あり。（事業者ヒアリング） 価格高騰の影響を広さ等で調整する場合があります。（事業者ヒアリング） 	<p>ゆとりのある住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 子育て世帯等が、広さを確保した間取りや平屋建てなどを実現できるような、ゆとりのある住宅の確保への支援が必要。
<ul style="list-style-type: none"> 山梨県の住環境の魅力として、「敷地のゆとり」や「自然環境の豊か」が高い。住環境の満足度が高い場合に「庭等の芝生」を導入している傾向あり。（アンケート） 移住者は農業や家庭菜園などに取り組める点や自然環境が豊かな点に魅力を感じている（事業者ヒアリング） 予算の兼ね合いから外構が十分に整備できない、子どもを遊ばせるための住宅における芝生整備などを補助してもらえると嬉しいとの声あり。（グルイン） 	<ul style="list-style-type: none"> 子どもいて庭が欲しいが、予算が厳しいため、駐車場だけにする場合もあり。（事業者ヒアリング） 価格上昇にあたって外構をあきらめることが多い。（事業者ヒアリング） 外構は近隣からの見栄えや住んでみたいと思えるまちなみづくりにおいて重要。（事業者ヒアリング） 	<p>みどりや庭の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 住宅周辺の自然、子どもの遊び場・農業・家庭菜園の場として庭は山梨県で住まう魅力のひとつである。価格上昇によって外構など周辺環境の整備が難しい状況に対して、みどりや庭の確保への支援が必要。

生活の利便性・質を高める住宅機能の充実

子育て世帯等のニーズ・課題	事業者の把握する子育て世帯等のニーズ・住宅提供における課題	課題（施策）
<ul style="list-style-type: none"> 県内では、住環境の満足度が高い場合に「床暖房」、「食洗器」、「浴室暖房換気乾燥機」を導入している傾向あり。（アンケート） 子どもに配慮した間取りや家事しやすい利便性の高い間取りを重視。（グルイン） 導入を断念した設備としては「床暖房」が高い傾向があり、特に住環境への満足度の低い場合にその傾向が強い。（アンケート） 	<ul style="list-style-type: none"> 間取りは家事動線や家事室の確保など使いやすさが重視され、設備でも収納棚や食洗器、乾燥機など家事の効率を高めるものが求められる傾向あり。（事業者ヒアリング） 家事しやすい・子どもの交流しやすい間取りを提案。（事業者ヒアリング） 間取りはプランニングで対応できる一方、住宅価格の高騰の影響で予算の調整が難しく、設備のグレードを上げづらい傾向あり。（事業者ヒアリング） 	<p>家事・育児をしやすいスペースの確保・設備導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 家事負担を減らし、子どもを育てやすい住宅を実現できるよう、家事室など家事や子育てしやすい間取り・設備導入などの実現への支援が望まれる。
<ul style="list-style-type: none"> テレワークを行う子育て世帯等では、オンライン会議等に対応できる専用スペースを求める傾向あり。（グルイン） 住環境の満足度が高い場合に、「コワーキングスペースなど仕事のできる環境が整っていない」が山梨県の住環境の不満となっている傾向あり。（アンケート） 	<ul style="list-style-type: none"> 在宅ワークのためのワーキングスペースを確保したいという希望は徐々に増加。（事業者ヒアリング） 移住者はテレワークの通信環境やスペースを求める傾向あり。（事業者ヒアリング） 書斎などの希望もある。移住してくる方には、リモートワーク用のデスクをキッチン横につける提案などをすると反応が良い。（事業者ヒアリング） 	<p>働きやすいスペースの確保・設備導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 柔軟な働き方に対応して、自宅内で仕事・暮らしが両立できるような住宅の実現への支援が望まれる。
<ul style="list-style-type: none"> 県内の住環境の魅力向上に必要・期待する取組として、「インターネットやデジタル技術を活用した生活に便利なサービス（オンライン上でのサービスなど）の充実」が3番目に高い。（アンケート） 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者としては、防犯カメラやキーレス玄関ドアの導入など、安全面確保の観点からIoT等の活用を期待する声あり。（事業者ヒアリング） 	<p>デジタル技術の有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ オンラインでの自宅の状況把握や、防犯機能の強化など実現できるようなデジタル技術の導入への支援が必要。
<ul style="list-style-type: none"> — 	<ul style="list-style-type: none"> 県産材利用促進事業費補助金は世代を問わず申請できるため、自社では積極的に活用。子育て世帯が優先的に活用できるような施策があると、資材高騰の現代において子育て世帯に対して優位に働くとの意見あり。 顧客側に対しても、県産材を使った量に対して直接補助する制度があれば、顧客側からも活用したいという要求が出るようになると思うとの意見あり。 	<p>地域資源の有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 県の資源を生かし、県内産業活性化にも寄与する住宅を実現するため、子育て世帯等を対象とした地域資源を有効活用するための展開が望まれる。

調査結果の整理・分析・施策検討

【記載基の調査】
 アンケート：子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（アンケート）
 グルイン：子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（グループインタビュー）
 事業者ヒアリング：住宅市場調査・分析

住宅に関わる経済的負担の軽減

子育て世帯等のニーズ・課題	事業者の把握する子育て世帯等のニーズ・住宅提供における課題	課題（施策）
<ul style="list-style-type: none"> ● 家計の中で負担に感じる出費として、住宅ローンが高い傾向あり。(アンケート) ● 住環境の満足度が低い場合、「住宅が高い」点が山梨県の不満になって傾向あり。(アンケート) ● 移住者だけでなく、従来からの居住者も対象とした子育て支援策展開を望む意見あり。(グルイン) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世帯の住宅購入に対して、国や市町村の支援はあるが県全体の支援がない、自由度の高い補助があると望む住宅を実現しやすいとの声あり。(事業者ヒアリング) ● 特定の補助金を利用すると別の補助金を使えないことも多い、複数の補助金を組み合わせて利用できる補助金があると良いとの意見あり。 	<p style="text-align: center;">資金確保面からの支援の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 国や自治体によって、住宅購入に対する補助金は一定程度あるものの、条件や居住地によって利用可否に差があるため、子育て世帯等が利用できる補助金の活用支援が必要。
<ul style="list-style-type: none"> ● 県内の中古住宅購入者は、中古住宅のメリットとして、「新築住宅よりも低価格で購入できる」、「すぐに入居できる」点を評価。(アンケート) ● 県内の新築購入者や賃貸等居住者は、「新築住宅よりも低価格で購入できる」、「構造・設備の劣化や状態に不安がない」、「立地条件や周辺環境の良いところを選べる」などの魅力があれば中古住宅を住宅購入の際の選択肢に含める可能性あり。(アンケート) ● 県内の住環境の魅力向上に必要・期待する取組として、「空き家等のリノベーション等を活用した安価で魅力ある住宅の確保」が最も高い。(アンケート) ● 中古住宅・賃貸住宅はライフスタイルにあわせて住み替えができる点がメリットであり、中古住宅・空き家を活用した子育て世帯向けの賃貸住宅提供を望む声あり。(グルイン) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中古住宅や空き家のリノベーションや、中古住宅も含めた賃貸の戸建て住宅のニーズは高まっている。(事業者ヒアリング) ● 既存住宅の活用の場合、耐震・断熱、アスベストや雨漏りなどの老朽化対策へのコストが課題。またブロック塀など外構が危険になることもあるが、予算の都合で後回しになる場合あり。(事業者ヒアリング) ● 建替の場合、解体費の確保が課題になる。(事業者ヒアリング) ● 中古住宅や空き家は県内に多く存在するが、情報・流通が少ないため、活用できる物件が少ない。(事業者ヒアリング) 	<p style="text-align: center;">既存住宅ストックの有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 増加する空き家の活用や、建築費の高騰等による住宅購入にかかる負担増への対応などが課題となるなか、子育て世帯等の既存住宅の活用ニーズは高まっている。 ✓ そのため、中古住宅・空き家の流通の促進が必要。
<ul style="list-style-type: none"> ● 住環境の満足度が高い、子どもが3人以上の場合に、「太陽光発電」を設置している割合が高い。(アンケート) ● 断念した設備として「太陽光発電」が2番目に高い。(アンケート) ● 県内の住環境の魅力向上に必要・期待する取組として、「省エネ・創エネなど環境に優しく家計の費用負担も軽減できる住宅の確保」が高い傾向あり。(アンケート) ● 山梨県は日照時間が長いため、太陽光パネル及び蓄電池の設置価値がある、昨今のエネルギー価格高騰への対策や、都心部への売電として活用できるとの声あり。(グルイン) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 環境意識が高まっており、日照率が高い県の特徴からも省エネ・創エネ設備を希望する人は多いとの声あり。(事業者ヒアリング) ● 事業者側は、省エネ・創エネ設備は光熱費などの住宅に係るライフタイムコストを削減できるメリットがあると考えている。(事業者ヒアリング) ● 省エネ・創エネの設備はメリットが十分に伝わりづらく、メンテナンスや見栄え、エネルギー供給の偏りなどデメリット面のイメージから導入しない場合があり。(事業者ヒアリング) ● 県からも省エネ支援があると、山梨県が省エネの取組に注力していると顧客に思ってもらえるとの意見あり。(事業者ヒアリング) 	<p style="text-align: center;">省エネ・創エネの有効活用（経済負担の軽減）</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 省エネ・創エネに対応した住宅は、光熱費等の日々の経済負担の軽減につながることから、日照時間の長い山梨県の特徴を活かして、その効果等を周知しながら、有効活用することが望まれる。

山梨での魅力ある住まい方の普及・理解醸成

子育て世帯等のニーズ・課題	事業者の把握する子育て世帯等のニーズ・住宅提供における課題	課題（施策）
<ul style="list-style-type: none"> ● 県内居住者は、山梨県の魅力として、「自然環境が豊か」、「住宅や敷地にゆとりがある」を評価。(アンケート) ● 移住者は、人混みがない、空気がきれい、富士山が見える、東京までの移動が便利、ペットの住める、人と人との距離が近い、農業ができるなどを評価。(グルイン) ● 子育てに関する情報収集を一元化して発信するサイトを望む声あり。(グルイン) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の性能についての基準等は消費者には伝わりづらく、事業者によっても対応が異なる。 ● 山梨県として推奨する住宅や住環境の方針についての提示を望む意向あり。(事業者ヒアリング) 	<p style="text-align: center;">山梨県内での魅力的な住まい方の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 自然が豊かであることや、住宅や敷地にゆとりがあること、人混みのなさ、空気のきれいさ、富士山など山梨県に住むことの魅力を子育て世帯に伝えるとともに、事業者として、魅力を生かした住宅や環境の提供に取り組みやすくなるように、県内での魅力的な住まい方の提案を県として実施することが重要。

調査結果の整理・分析・施策検討

【記載基の調査】

アンケート：子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（アンケート）

グルイン：子育て世帯等が暮らす住環境の現状やニーズ及び課題の調査・分析（グループインタビュー）

事業者ヒアリング：住宅市場調査・分析

安心して便利に子育てできる環境の確保

子育て世帯等のニーズ・課題	事業者の把握する子育て世帯等のニーズ・住宅提供における課題	課題（施策）
<ul style="list-style-type: none"> ● 住環境の満足度が高い場合、「公園」が徒歩圏にあるの割合が高い。（アンケート） ● 住環境の満足度が低い場合、山梨県の不満として「公園、広場などが少ない・ない」の割合が高い。（アンケート） ● 広い土地を確保できるため、学校の校庭が広く、子どもにスポーツをさせやすいとの声あり。（グルイン） ● 県内地方部では習い事の種類の数が少なく、学校外での教育機会の確保が難しいとの声あり。（グルイン） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て支援に積極的で公園が豊富な市町村の人気の高い。（事業者ヒアリング） ● 首都圏からの移住や二拠点居住を促進する上でポイントになるのが教育であり、デュアルスクールのようなかたちで季節に応じて通学する場が変わるなど、場に縛られない教育のあり方の検討も必要との意見あり。（事業者ヒアリング） 	<p>子育てしやすい環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 子育てする上での住環境の満足度を高めるためには、公園等の遊び場・広場の整備や、学校外における子どもの教育機会の場の充実など、子育てしやすい環境の整備が望まれる。
<ul style="list-style-type: none"> ● 住環境の満足度が高い場合に、地震時や水害時の避難などに安全性を重視した傾向あり。 ● 住環境の満足度が低い場合に、将来機会があれば重視した点として「治安」をあげている傾向あり。（アンケート） ● 災害リスクが少なく、安心して居住できる点が山梨県の魅力との声あり。（グルイン） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 分譲地での街灯等は事業者負担になり、顧客への提供価格に影響するため、防犯の観点からの街灯・防犯カメラの設置を期待との意見あり。（事業者ヒアリング） ● 分譲地内での整備等行政と民間の連携による歩道の確保を期待との意見あり。（事業者ヒアリング） 	<p>防災・防犯まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 安心・安全な子育て環境の実現に向け、利用しやすい歩道の確保や街灯・防犯カメラなど、住む上での防災・防犯面への支援が必要。
<ul style="list-style-type: none"> ● 住環境の満足度が高い場合、日常的に歩いて利用できる施設等が充実している傾向にあり。（アンケート） ● 住宅の立地環境として、病院やスーパーの近さ、主要道路や駅へのアクセス、小学校区、高校進学を選択肢が幅広いことを望む声あり。（グルイン） ● 山梨県の居住環境としての不満として、「買物や医療など日常生活が不便」、「鉄道やバスなどの交通機関が不便」などが高い。（アンケート） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 山梨県で土地・住宅を探す際には、子どもの学区やスーパーまでの距離を優先的に考える場合が多い。（事業者ヒアリング） ● 市街地は土地が少なく、狭小で整形地でないなどの場合が多い。（事業者ヒアリング） ● 市街地調整区域や農業振興地域では需要はあるが開発できないなどの意見あり。（事業者ヒアリング） 	<p>ニーズに応じた住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 子育てする上での利便性・子どもの進路を踏まえた立地を満たす、子育て世帯の望む環境での住宅確保が求められる。そのため、利便性の高い市街地の住み替えの促進や、住宅供給用地の確保が必要。