



第2章 藤沢市における住宅と居住環境 に関わる現状と動向及び課題

藤沢市における住宅と居住環境に関する現状を把握するため、基本的な動向及び市民意識の分析を行います。

基本的な動向については、人口・世帯及び住宅・住生活の動向を国勢調査や住宅・土地統計調査*など各種の統計資料等に基づき分析します。また、市民意識については、2017年（平成29年）8月から9月にかけて実施した「藤沢市住宅・住環境に関する市民アンケート」の結果に基づき分析します。

1 基本的な動向について

(1) 人口と世帯の動向

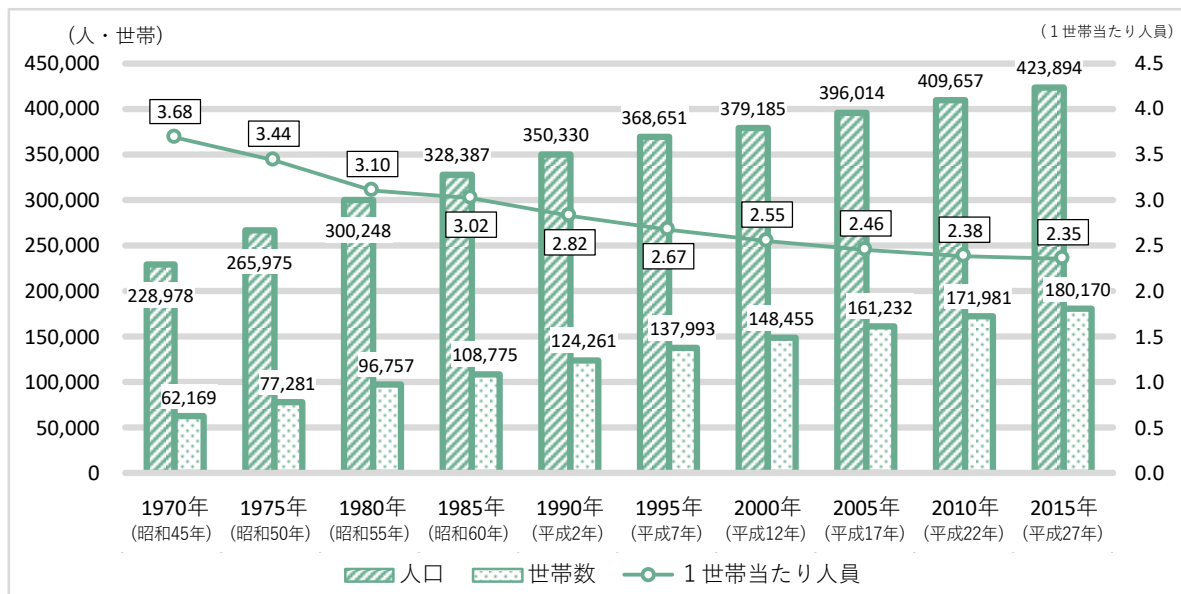
① 総人口及び世帯数

本市の「人口」について高度成長期の後半期からの推移をみると、1970年（昭和45年）の約23万人から1985年（昭和60年）の約33万人へと増加し、その後の低成長時代（平成期）においても持続的に増加し、2015年（平成27年）現在、約42.4万人となっています。

「世帯数」についても、人口同様に増加を続け、2015年（平成27年）現在、約18万世帯となっています。

一方、「1世帯当たり人員」については、減少の一途をたどり、平成期に入ってから1世帯当たり3人を割り込み、2015年（平成27年）現在、1世帯当たり2.35人となっています。

図表 1-1 人口と世帯数の推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

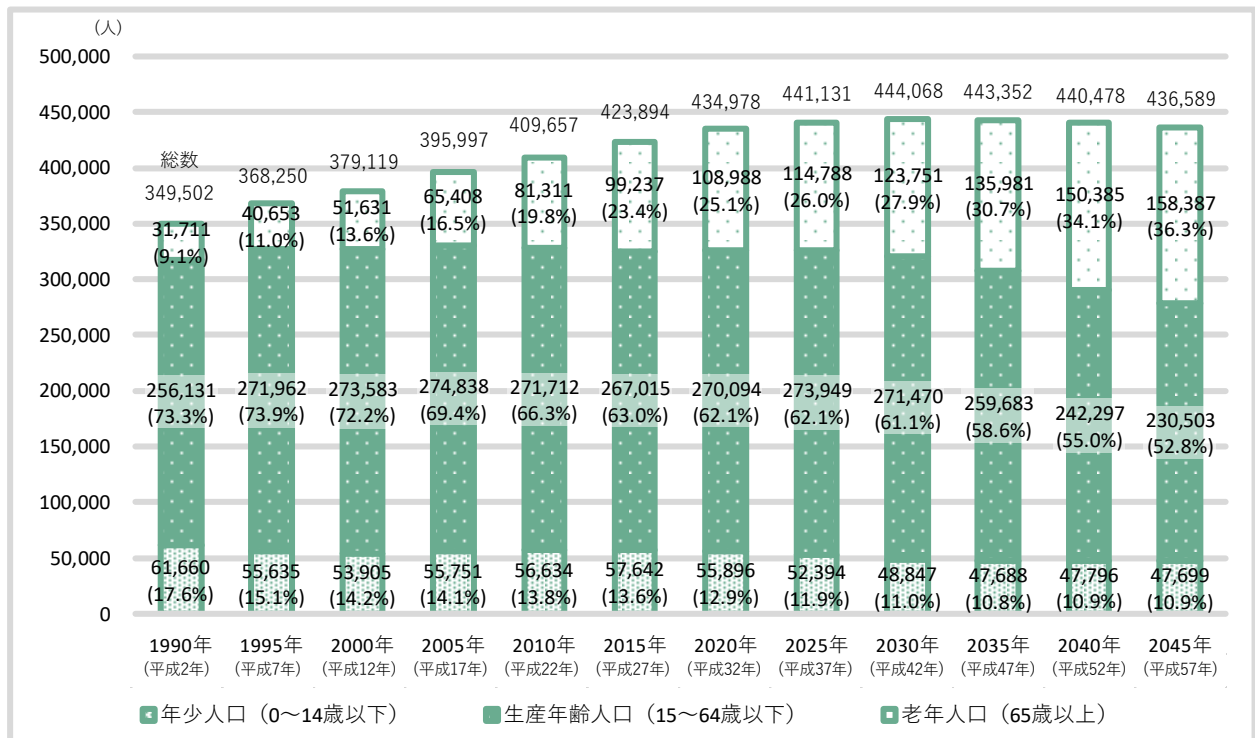
② 人口の将来見通し

本市の将来人口推計によれば、本市の総人口は今後も緩やかに増加を続け、2030年（平成42年）の約44.4万人をピークとして、その後は減少に転じるものと予測されます。

年齢構成については、総人口がピークを迎える2030年（平成42年）を含む長期見通し（2020年（平成32年）から2045年（平成57年）にかけての25年間）の推移をみると、年少人口（0～14歳以下）の割合は12.9%から10.9%へ、また、生産年齢人口（15～64歳以下）の割合は62.1%から52.8%へと減少傾向が予測されます。

一方、老年人口（65歳以上）の割合は25.1%から36.3%へと大幅な増加傾向が予測されます。

図表 1-2 人口の推移と将来見通し（年齢構成別）



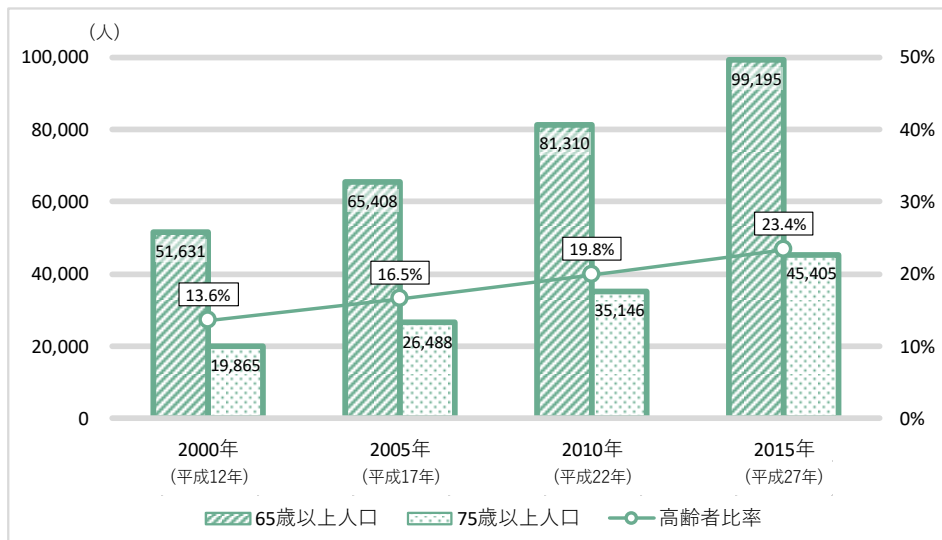
【出典】2017年度 藤沢市将来人口推計

③ 近年の高齢者人口の状況

本市の高齢者人口について「65歳以上人口」と「75歳以上人口」（後期高齢者）に分けて2000年（平成12年）以降の推移をみると、「65歳以上人口」は2000年（平成12年）の約5.2万人から2015年（平成27年）の約9.9万人へと約2倍に増加しています。また、「75歳以上人口」は2000年（平成12年）の約2.0万人から2015年（平成27年）の約4.5万人へと約2.3倍に増加しており、今後の後期高齢者の増加への対応が求められます。



図表 1-3 高齢者人口と高齢者比率の推移



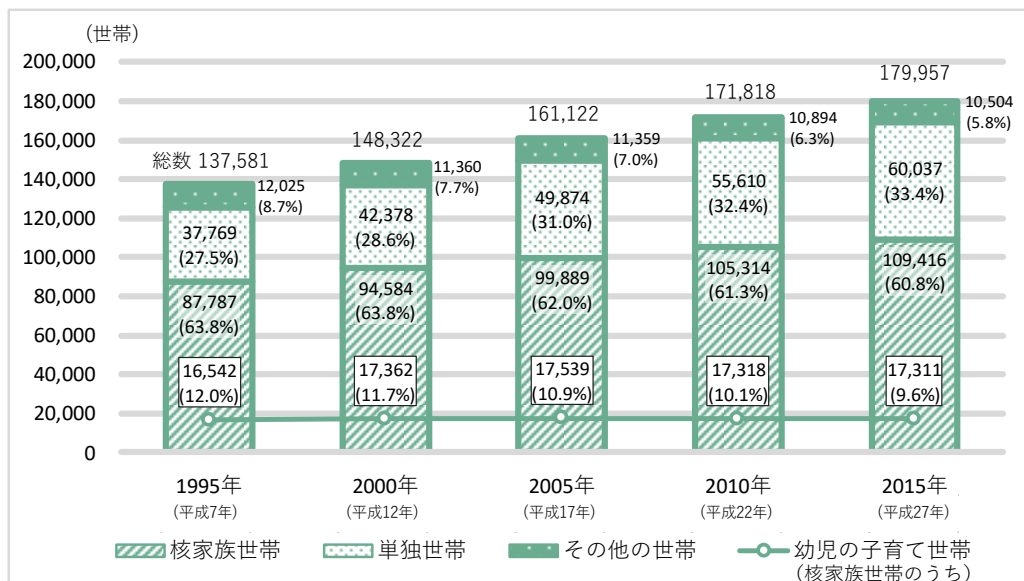
【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

④ 世帯構成の推移

本市の世帯構成について、1995年（平成7年）から2015年（平成27年）にかけての推移をみると、「核家族世帯」と「単独世帯」（統計上の名称、一般的には「単身世帯」という。）の数はどちらも約22,000世帯増加していますが、その全体に占める割合は「核家族世帯」が低くなる傾向にあるのに対し、「単独世帯」は増加する傾向にあります。

また、「核家族世帯」と「その他の世帯」の一部に含まれる「幼児子育て世帯」（ここでは、「6歳未満の親族がいる世帯」と定義。）については、我が国全体が少子化傾向を強めているなか、17,000世帯前後で推移しています。

図表 1-4 世帯構成と幼児子育て世帯の推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

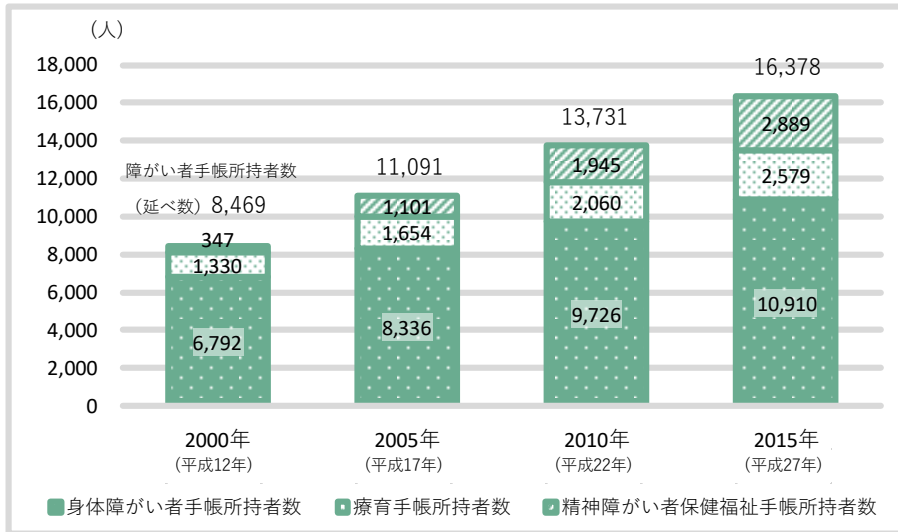
※その他の世帯：核家族以外の親族のみの世帯、非親族を含む世帯、世帯の家族類型「不詳」の世帯。

※幼児の子育て世帯：6歳未満の親族がいる世帯。

⑤ 障がい者数の内訳と推移

本市の障がい者数について、2000年（平成12年）から2015年（平成27年）にかけての内訳と推移をみると、「身体障がい者手帳所持者数」、「療育手帳所持者数」、「精神障がい者保健福祉手帳所持者数」のいずれも増加を続けており、2015年（平成27年）の障がい者手帳所持者数（延べ）は16,000人を超えています。

図表 1-5 障がい者数の内訳と推移

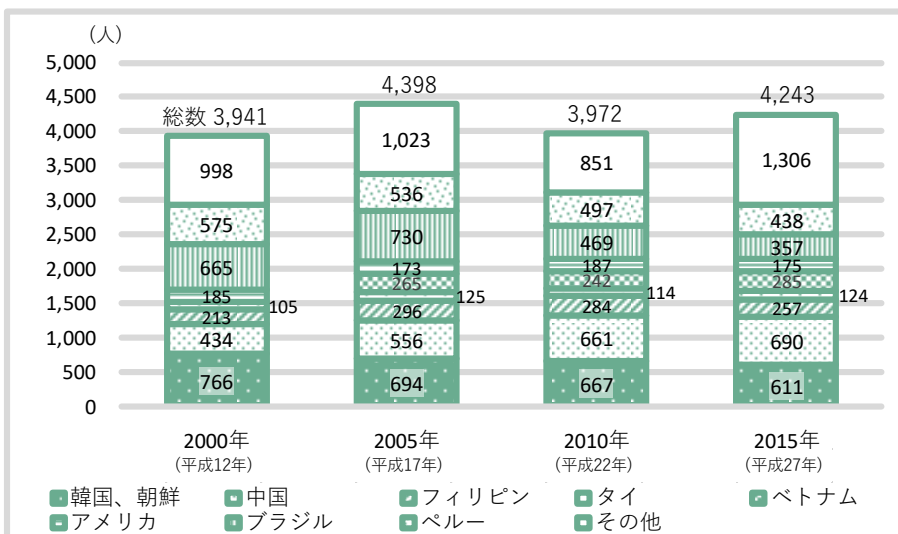


【出典】障がい福祉課資料 ※各年4月1日現在

⑥ 外国人数の内訳と推移

本市の外国人数について、2000年（平成12年）から2015年（平成27年）にかけての内訳と推移をみると、総数では4,000人前後で推移しており、なかでも「韓国、朝鮮」、「中国」、「ブラジル」、「ペルー」の各国籍がいずれの年次においても上位を占めています。

図表 1-6 外国人数の内訳と推移



【出典】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在
 ※平成12年の「ベトナム」は「その他」に含まれる。



(2) 住宅と住生活の動向

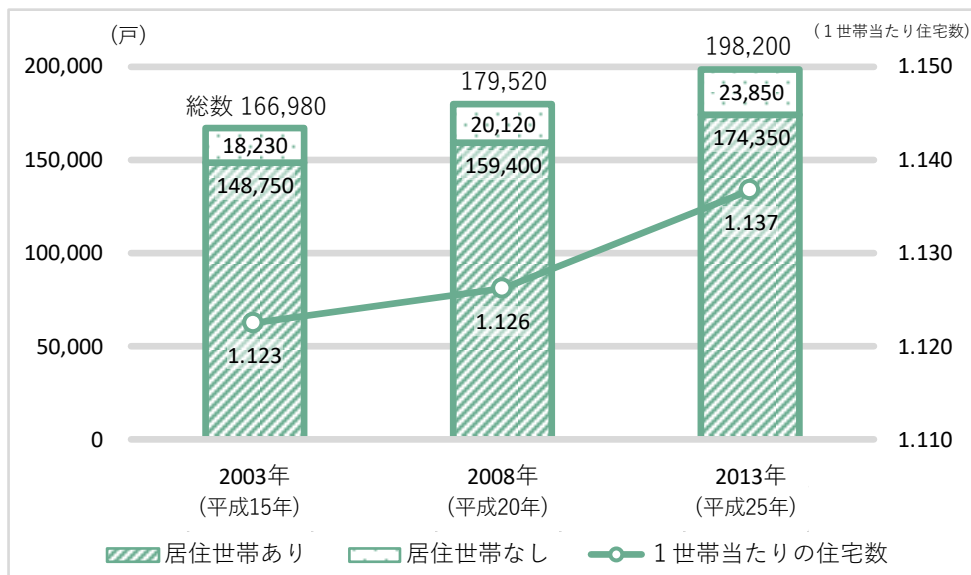
① 住宅ストックの状況

ア 居住世帯有無別の状況

本市の住宅数についてみると、2003年（平成15年）に166,980戸、2008年（平成20年）に179,520戸、2013年（平成25年）に198,200戸と段階的に増加を続けています。このうち、居住世帯のない住宅も、2003年（平成15年）に18,230戸、2008年（平成20年）に20,120戸、2013年（平成25年）に23,850戸と増加がみられます。

2003年（平成15年）から2013年（平成25年）にかけての1世帯当たり住宅数（住宅総数÷居住世帯数）の推移をみると、約1.12戸/世帯から約1.14戸/世帯へと増加しており、量的な面での住宅は充足しているといえます。

図表 1-7 居住世帯有無別住宅数と1世帯当たりの住宅数



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※「居住世帯なし」は、「空き家」のほかに「一時現住者のみ」、「建築中」を含む。

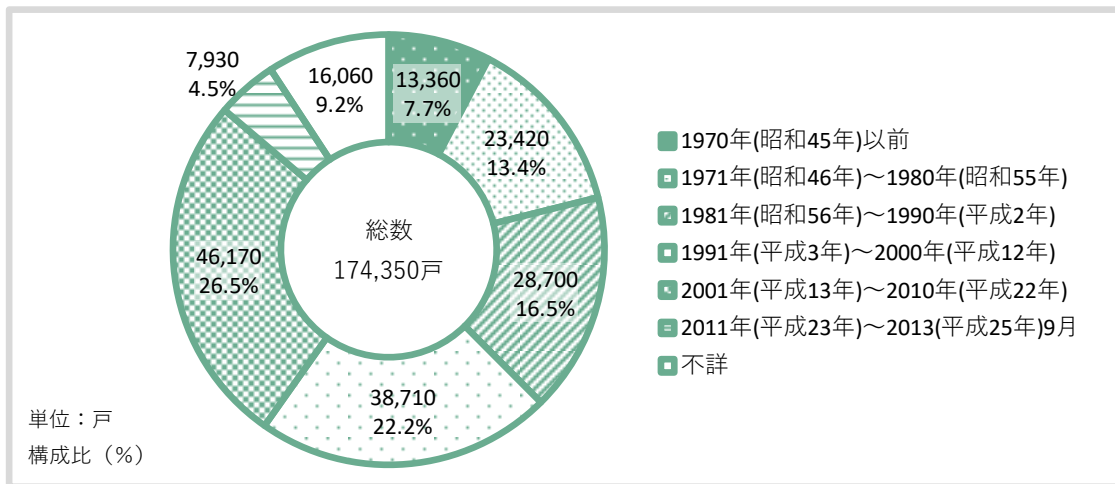
※1世帯当たり住宅数（平成25年）の全国平均は約1.16戸/世帯。

イ 住宅の建築時期と構造

本市の住宅について、建築時期別の割合をみると、「1970年（昭和45年）以前」の住宅の割合（約8%）と、「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」の住宅の割合（約13%）を合わせ、1980年（昭和55年）以前に建築された（耐震性など問題が危惧される）住宅は約21%であり、住宅総数の約2割を占めています。

さらに、これに「1981年（昭和56年）～1990年（平成2年）」の住宅約17%を加えると、建築後25年以上を経過した住宅は約38%であり、住宅総数の約4割を占めています。

図表 1-8 住宅の建築時期別の割合



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

ウ 住宅耐震化の状況

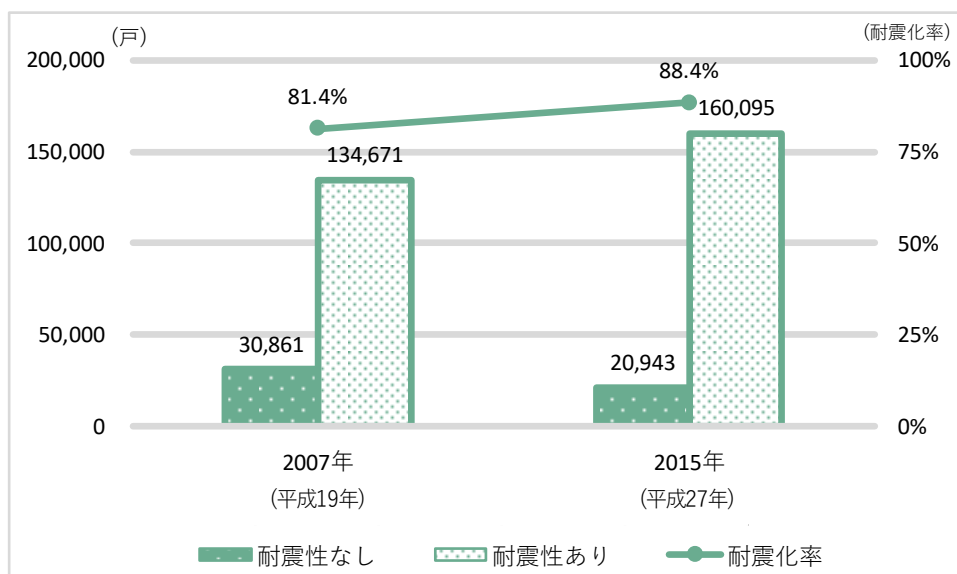
住宅の防災性能を表す指標として「耐震化率」（耐震性のある住宅戸数÷住宅総数）があります。この指標の伸びの程度などによって大規模震災発生時における想定被害に対し一定の防止効果が期待されるものとなります。

「耐震化率」は、1981年（昭和56年）5月31日までに着工した住宅のうち新耐震基準*に適合する住宅と、新耐震基準で建築された住宅戸数を合わせ全住宅戸数に占める割合を示します。

本市においては、2007年（平成19年）に住宅総数165,532戸のうち耐震性を満たす住宅は134,671戸、また、2015年（平成27年）に住宅総数181,038戸のうち耐震性を満たす住宅は160,095戸となっています。

2007年（平成19年）から2015年（平成27年）にかけて、「耐震化率」は81.4%から88.4%へと、この8年間で7ポイント上昇しています。

図表 1-9 住宅の耐震化状況の推移



【出典】藤沢市耐震改修促進計画（平成28年4月改定） ※戸数ベース、各年1月現在



エ 居住面積水準*の状況

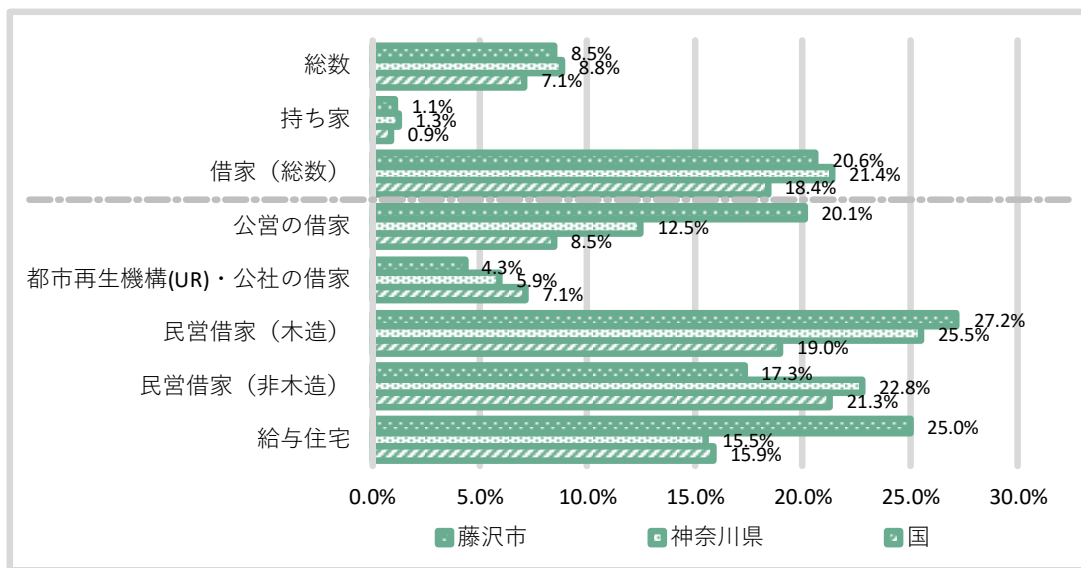
国では、世帯人数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

このうち、「最低居住面積水準」についてみると、本市は住宅総数の8.5%が水準を満たしていません。これは国の平均（7.1%）よりも高い値です。

また、住宅の所有関係別にみると、「持ち家」の約1%、「借家」の約21%が水準を満たしていません。

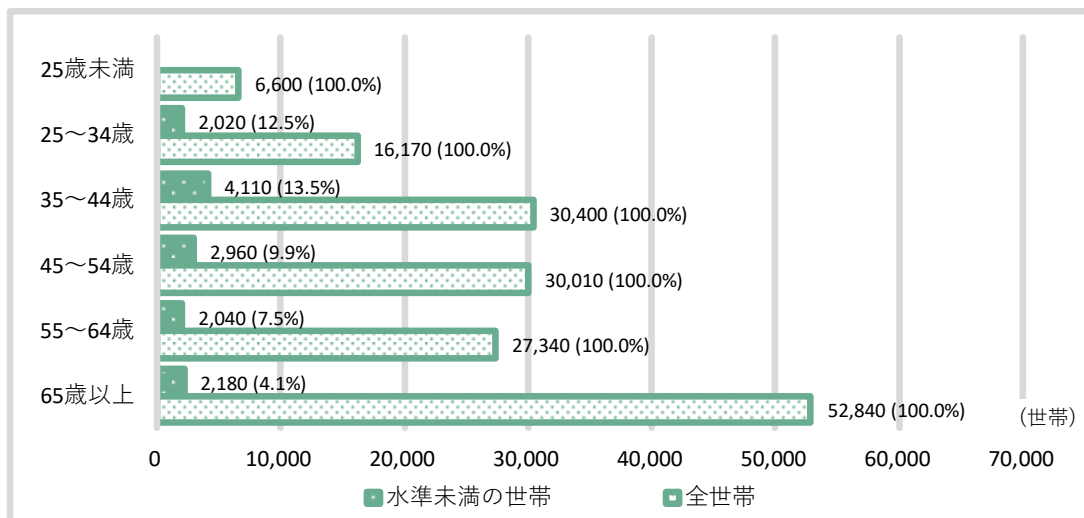
年齢別（家計を主に支える者）にみると、「25～34歳」の世帯の約13%、「35～44歳」の世帯の約14%で水準を満たしておらず、若い世帯で居住水準の低さが目立っています。

図表 1-10 最低居住面積水準未達の世帯の割合（神奈川県及び国との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

図表 1-11 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯（家計を主に支える者の年齢別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※25歳未満の「水準未達の世帯」の統計値はなし。

② 空き家の状況

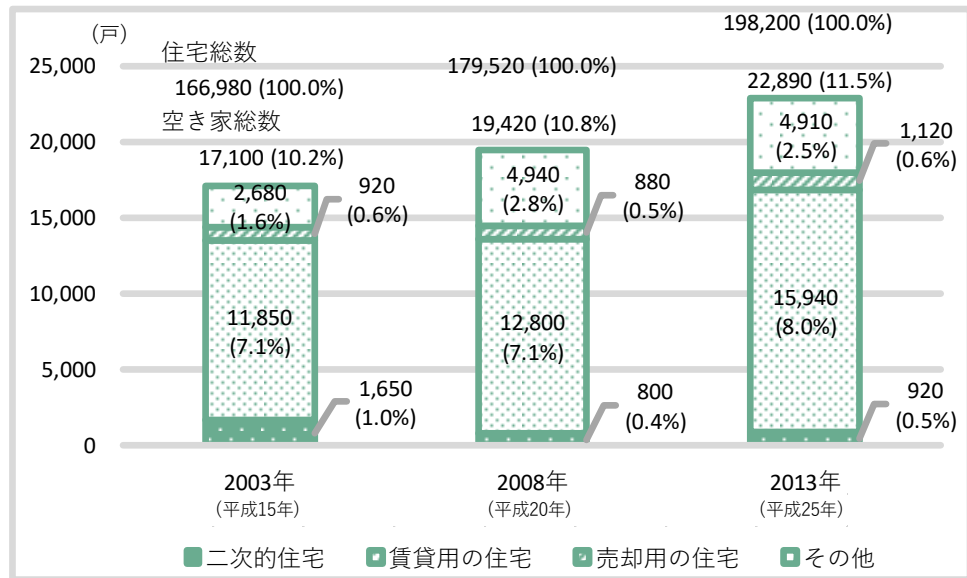
本市の空き家の戸数について、2003年（平成15年）から2013年（平成25年）にかけての推移をみると、17,100戸から22,890戸（134%）へと著しく増加しています。

特に、2008年（平成20年）から2013年（平成25年）にかけて、空き家は19,420戸から22,890戸（118%）へと推移し、この5年間で約3,500戸の空き家が新たに発生しています。

2013年（平成25年）における空き家総数の主な内訳としては、「賃貸用の住宅」が15,940戸（空き家総数の約70%）とかなり多くの部分を占めています。2008年（平成20年）における「賃貸用の住宅」の空き家が12,800戸であったことから、この5年間で「賃貸用の住宅」の空き家が3,000戸以上発生したことが、空き家全体の増加の要因となっていますが、本市の人口の増加と並行し住宅総数も約2万戸増えているため、空き家率としては0.7ポイントの増加となっています。

また、利用実態がない「その他の空き家」（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の空き家）が2013年（平成25年）に4,910戸あり、2008年（平成20年）の4,940戸からの推移をみると、この5年間では、ほぼ横ばいで推移しています。近年の空き家問題は、この利用実態がない「その他の空き家」が、適切に管理されていないことにより、周辺住民へ悪影響を及ぼしていることにあります。

図表 1-12 空き家の戸数及びその内訳の推移



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

③ マンション・団地等住宅の状況

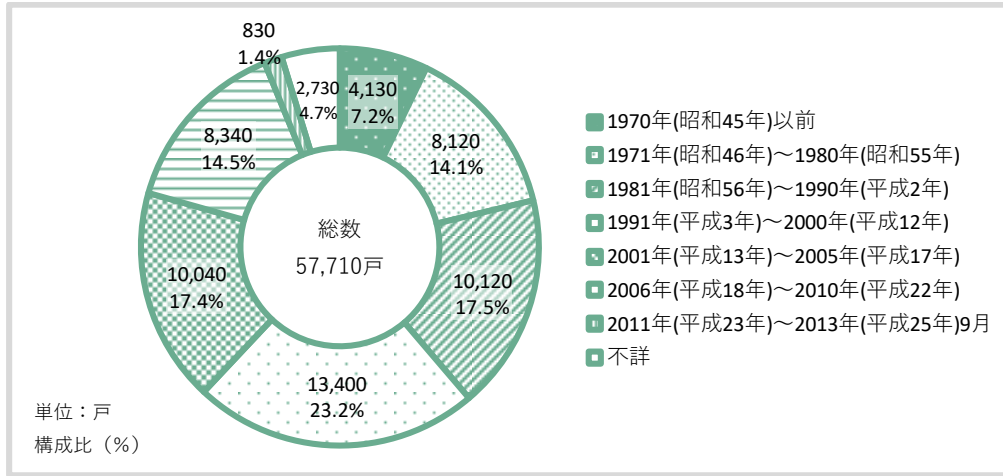
ア 建築時期別のマンション・団地等戸数

本市のマンション・団地等全体の戸数は57,710戸であり、これを建築時期別にみると、「1970年（昭和45年）以前」の住宅約7%と、「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」の住宅約14%を合わせ、1980年（昭和55年）以前に建築された（耐震性など問題が危惧される）マンション・団地等の住宅は約21%であり、マンション総戸数の約2割を占めています。



さらに、これに「1981年（昭和56年）～1990年（平成2年）」の住宅約18%を加えると、建築後25年以上を経過した（大規模改修など維持管理上の課題に対応すべき）マンション・団地等の住宅は約39%であり、マンション・団地等総戸数の約4割を占めています。

図表 1-13 建築時期別マンション・団地等戸数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※10月1日現在

※マンション・団地等：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造）の共同住宅で3階建て以上の住宅。

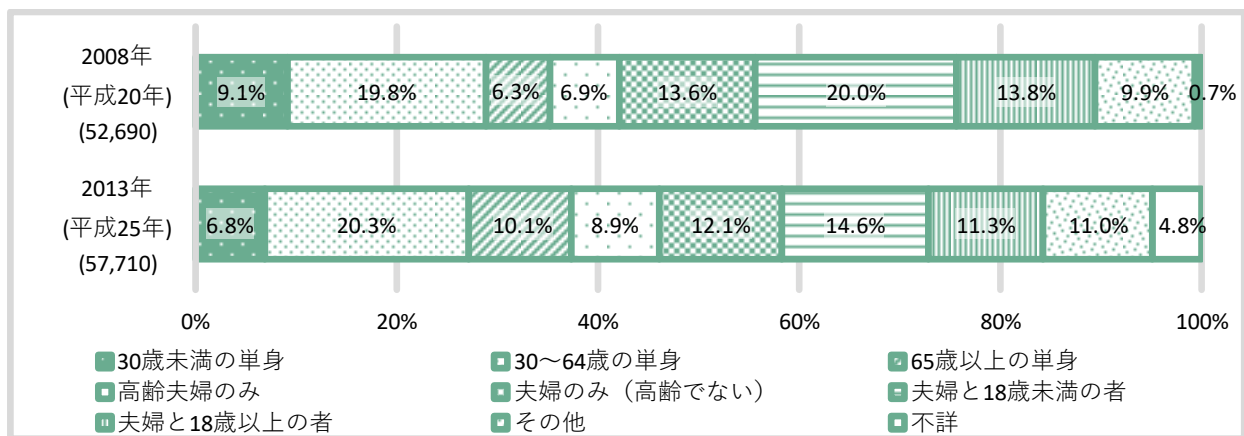
イ マンション・団地等に居住する世帯の状況

2013年（平成25年）において、本市のマンション・団地等に居住する世帯の家族構成をみると、「30歳未満の単身」世帯の約7%、「30～64歳の単身」世帯の約20%、「65歳以上の単身」世帯の約10%で、これらを合わせると、単身世帯が全体の4割弱を占めています。

同じくマンション・団地等に居住する単身者以外の家族構成としては、「夫婦のみ」世帯が約21%（うち「高齢夫婦のみ」世帯は約9%）、「夫婦と子ども」世帯が約26%（うち「子どもが18歳未満」の世帯は約15%）となっています。

2008年（平成20年）から2013年（平成25年）にかけての推移をみると、「65歳以上の単身」世帯は3.8ポイント、「高齢夫婦のみ」世帯は2.0ポイントの増加となっています。一方、「夫婦と子ども（18歳未満）」の世帯は5.4ポイントの減少となっています。

図表 1-14 マンション・団地等に居住する世帯の家族構成の推移



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※マンション・団地等：非木造の共同住宅で3階建て以上の住宅。

2 市民意識調査の結果

(1) 意識調査の概要

① 調査の目的

「藤沢市住宅・住環境に関する市民アンケート」は、市民の住宅や住環境に対する意識・ニーズ等を把握し、その分析結果を、「藤沢市住宅マスタープラン」策定の参考にすることを目的として実施しました。

② 調査の対象

調査の対象及び実施方法等については以下の通りとしました。

調査対象	市内に住む満 20 歳以上 80 歳以下の男女
調査対象数	3,000 人
抽出方法	住民基本台帳からの層化二段無作為抽出法 [※] による
調査方法	郵送による配布・回収
記入方式	無記名回答方式
調査期間	2017 年（平成 29 年）8 月 4 日（金）～9 月 21 日（木）

③ 回収結果

アンケート実施の結果は、配布数 3,000 通に対し、有効回収数 1,009 通、回収率 33.6%となりました。

地区名	配布数	回収数	回収率
片瀬	143	51	35.7%
鵜沼	395	140	35.4%
辻堂	296	118	39.9%
村岡	210	61	29.0%
藤沢	323	155	48.0%
明治	205	30	14.6%
善行	299	71	23.7%
湘南大庭	231	58	25.1%
六会	240	80	33.3%
湘南台	220	77	35.0%
遠藤	83	38	45.8%
長後	236	80	33.9%
御所見	130	39	30.0%
宛先不明	11		
地区不詳	-	11	
合計	3,000	1,009	33.6%

※なお、図表 2-1 以降の集計結果の回答比率の合計は四捨五入処理により必ずしも 100%とはなりません。

※層化二段無作為抽出法

層化二段無作為抽出法とは、行政上の単位などによって市域をいくつかのブロックに区分し（層化）、各層に調査地点を人口に応じて比例配分し、調査地域及び住民基本台帳を利用して（二段）、各地点に一定数のサンプル抽出を行う方法。



(2) 住まいの状況について

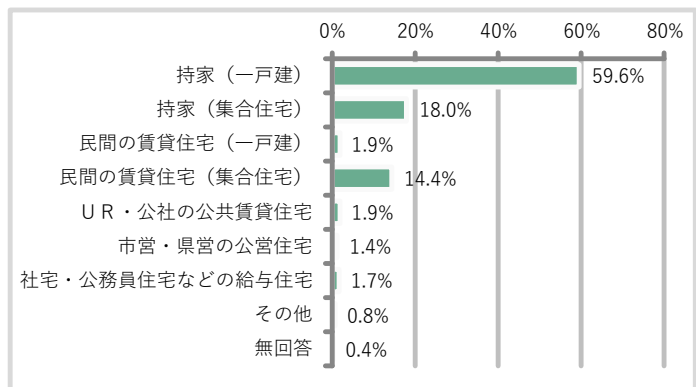
① 住宅の形態

ア 住宅の形態

「持家（一戸建）（59.6%）」と「持家（集合住宅）（18.0%）」をあわせ、持家に居住する世帯が全体の約8割（77.6%）を構成しています。これは、住宅・土地統計調査の持家比率約58%と比べかなり高いことから、調査結果を分析するうえで持家に居住する世帯の意識が強くあらわれることを念頭におく必要があります。

図表 2-1 住宅の形態

選 択 肢	回答数	構成比
持家（一戸建）	601	59.6%
持家（集合住宅）	182	18.0%
民間の賃貸住宅（一戸建）	19	1.9%
民間の賃貸住宅（集合住宅）	145	14.4%
UR・公社の公共賃貸住宅	19	1.9%
市営・県営の公営住宅	14	1.4%
社宅・公務員住宅などの給与住宅	17	1.7%
その他	8	0.8%
無回答	4	0.4%
合 計	1,009	100.0%



◆平成25年住宅・土地統計調査（住調）との比較による回答者の傾向

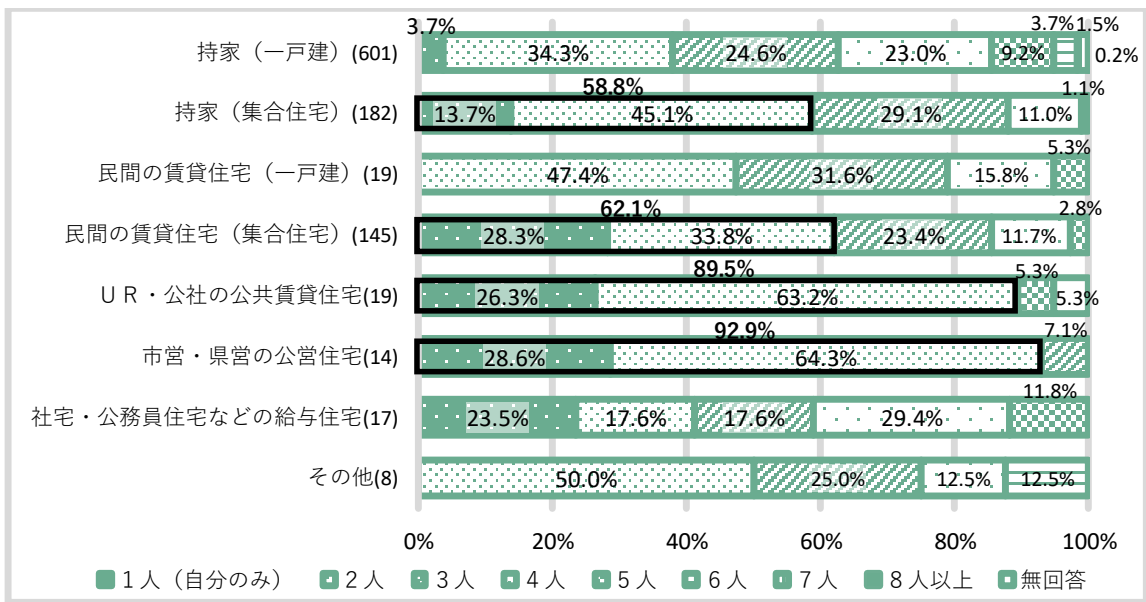
- ・持家（一戸建）は回答比率が高いと考えられる。（本調査 59.6%、住調 41.6%）
- ・民間の賃貸住宅は回答比率が低いと考えられる。（本調査 16.3%、住調 31.2%）

イ 住宅の形態別にみた同居世帯の人数

住宅の形態別に同居世帯の人数をみると、同居人数が「1人」もしくは「2人」の世帯が「持家（集合住宅）（58.8%）」及び「民間の賃貸住宅（集合住宅）（62.1%）」で多く、これら集合住宅において世帯人数が少ないことがわかります。

また、「UR・公社の公共賃貸住宅（89.5%）」、「市営・県営の公営住宅（92.9%）」についても同様に、世帯人数が少ないことがわかります。

図表 2-2 住宅の形態別にみた同居世帯の人数



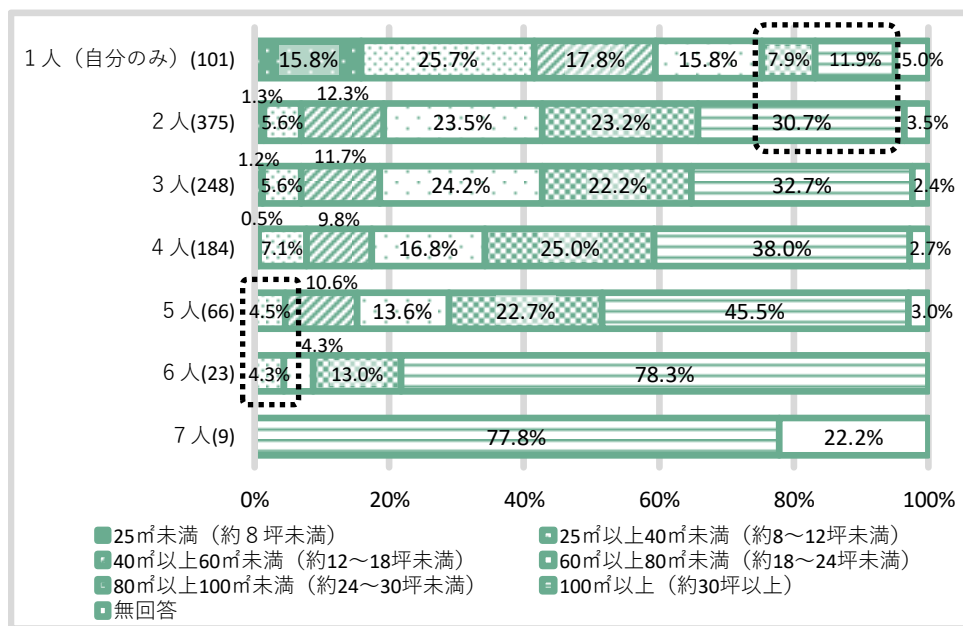
② 住まいの広さ

ア 世帯人数別にみた住宅の延べ床面積

世帯人数別に住宅の延べ床面積をみると、「1人」世帯における「100㎡以上（11.9%）」の住宅や、「2人」世帯における「100㎡以上（30.7%）」の住宅など、世帯人数の少ない世帯が比較的大きな規模の住宅に住んでいる状況がうかがえます。

一方で、「5人」世帯における「40㎡未満（4.5%）」の住宅や、「6人」世帯における「40㎡未満（4.3%）」の住宅など、世帯人数の多い世帯が比較的小さな規模の住宅に住んでいる状況もうかがえます。

図表 2-3 世帯人数別にみた住宅の延べ床面積



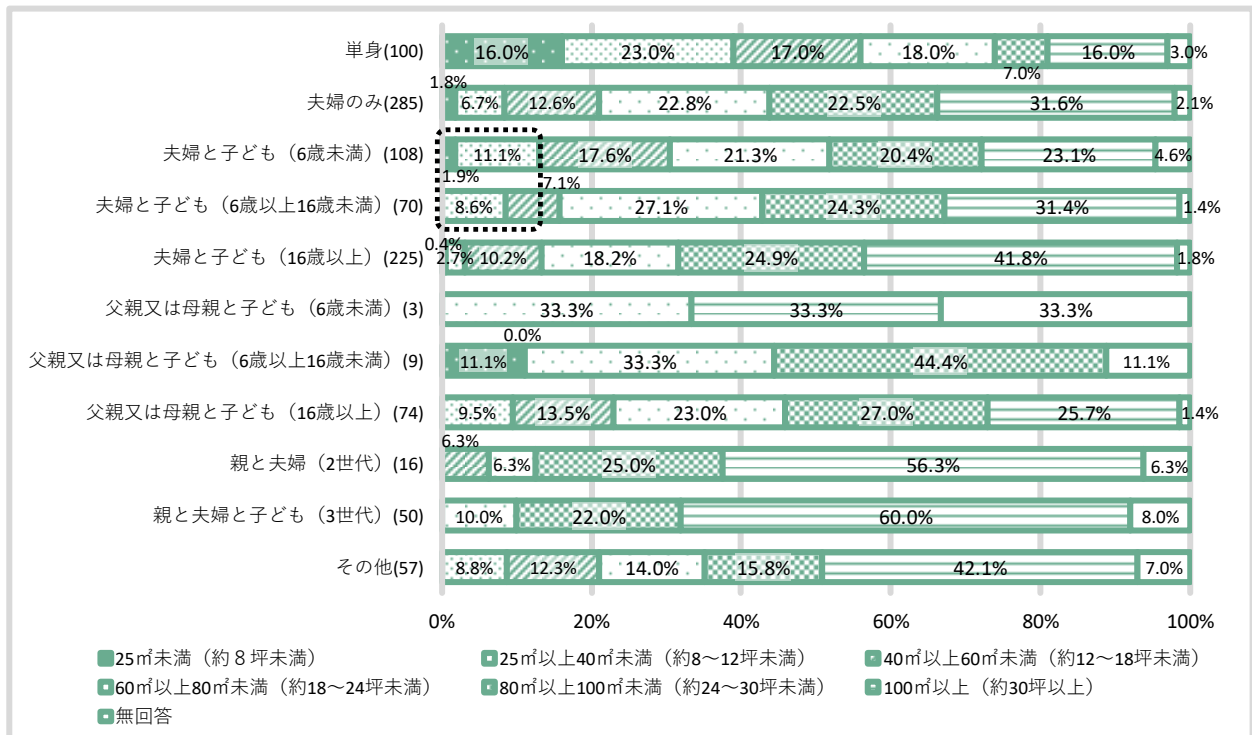


イ 家族構成別にみた住宅の延べ床面積

「夫婦と子ども（6歳未満）」世帯における「40㎡未満（13.0%）」の住宅や、「夫婦と子ども（6歳以上16歳未満）」世帯における「40㎡未満（8.6%）」の住宅など、子育て世代が狭小住宅に住まざるを得ないケースがうかがえます。

また、単身世帯で25㎡未満の住宅に住む割合が16%あり、最低居住面積水準（単身世帯は25㎡）に達していない状況がうかがえます。

図表 2-4 家族構成別にみた住宅の延べ床面積



③ 住まいにかかる費用

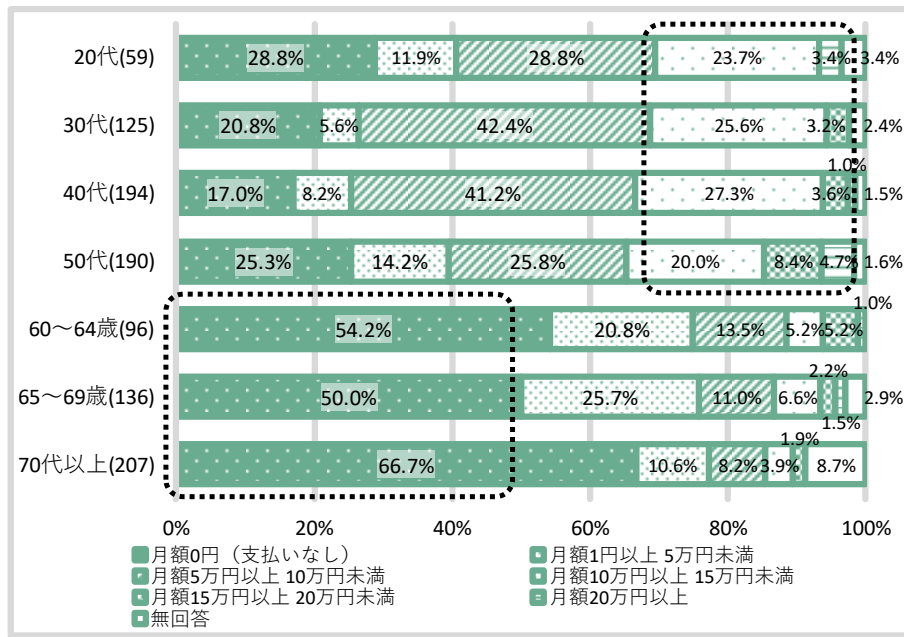
ア 年齢階層別にみた住居費負担

年齢階層別に住居費負担をみると、「月額10万円以上」の方が「20代（27.1%）」、「30代（28.8%）」、「40代（32.0%）」、「50代（33.1%）」の年齢階層においてそれぞれ3割程度を占めています。

一方で、「月額0円（支払いなし）」の方が「60～64歳（54.2%）」、「65歳～69歳（50.0%）」、「70代以上（66.7%）」の年齢階層においてそれぞれ5割から7割程度を占めており、50～60代を境に住居費負担に関する置かれた状況を大きく二分しています。

60歳以上に「月額0円（支払いなし）」の方が多くことについては、一般的に定年退職後の世代において住宅ローン等による住居費負担が一段落したことを表わしているものと推察されます。

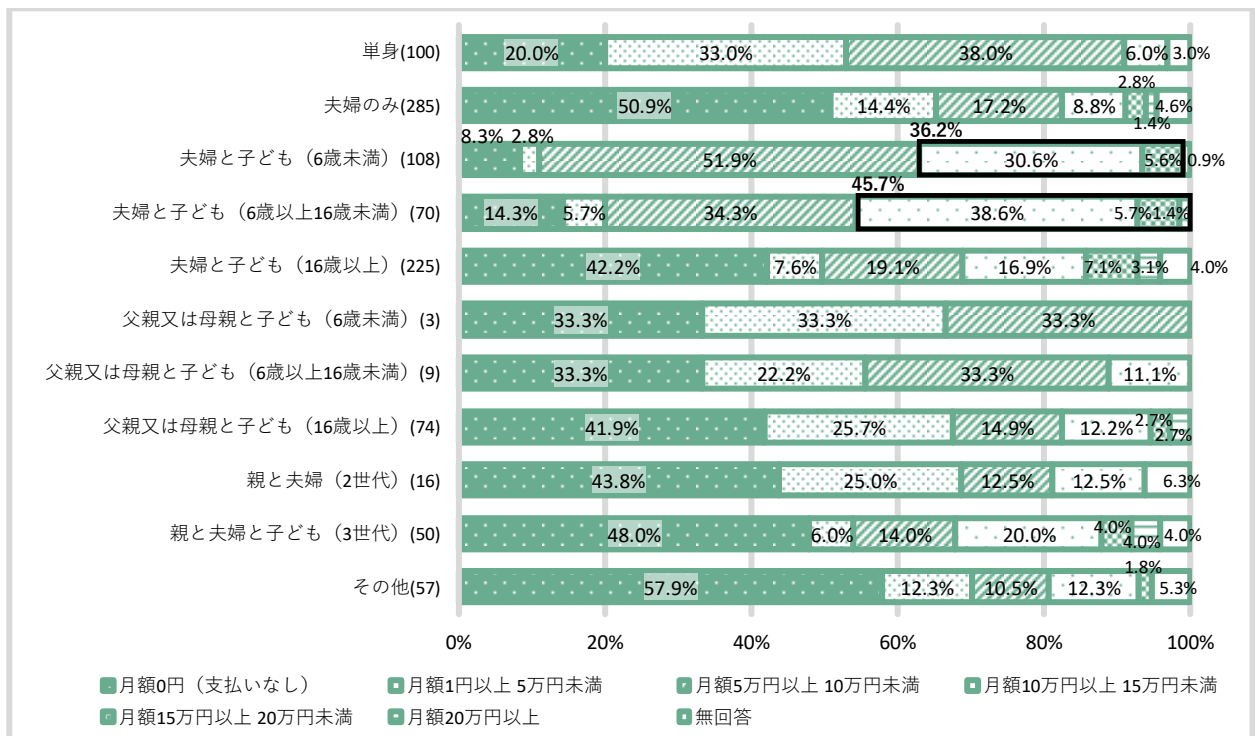
図表 2-5 年齢階層別にみた住居費負担（1ヶ月あたり）



イ 家族構成別にみた住居費負担

家族構成別に住居費負担をみると、「月額10万円以上」の方が「夫婦と子ども（6歳未満）（36.2%）」、「夫婦と子ども（6歳以上16歳未満）（45.7%）」の家族構成においてそれぞれ4割程度を占めており、子育て世代における住居費負担の大きさが表れています。

図表 2-6 家族構成別にみた住居費負担（1ヶ月あたり）





(3) 今後の住まい方について

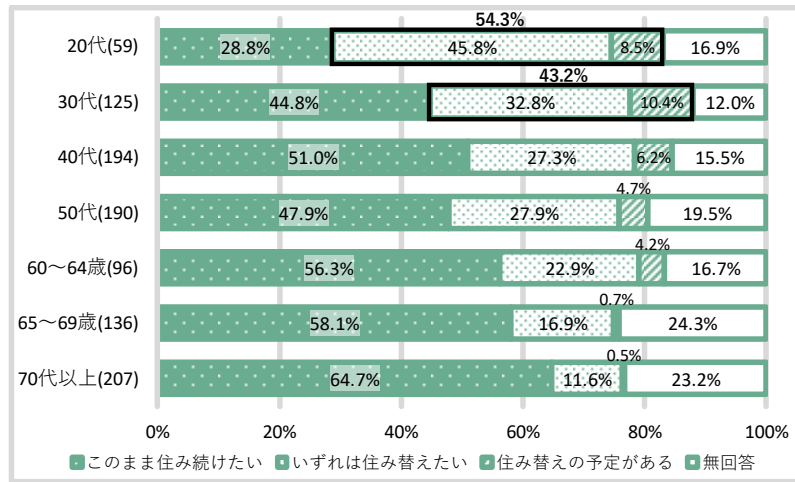
① 住み続けたいかどうか

ア 年齢階層別にみた居住継続・住み替え希望の意向

年齢階層別にみると「20代（54.3%）」、「30代（43.2%）」では、「住み替え希望層」の割合がその他の年齢階層よりも目立って高くなっています。

60代以上は、居住継続の希望が5割を超えているのが特徴です。しかしながら、いずれ住み替えたいという希望も50代で3割弱、60代で2割程度います。これは、単身高齢者の住み替え希望が結果に表れていると思われます。

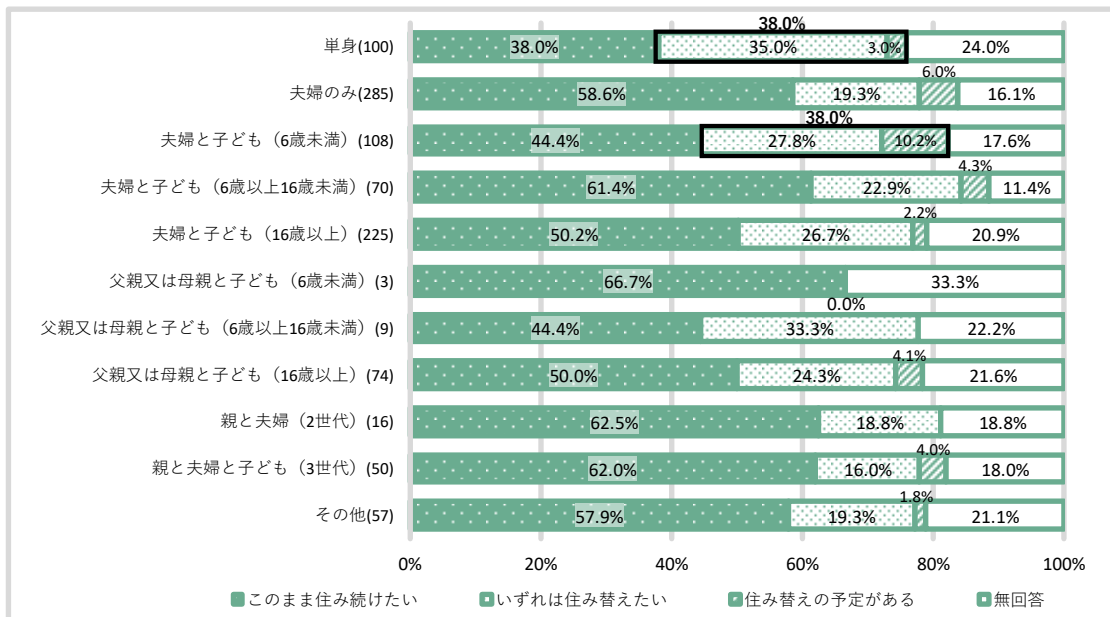
図表 2-7 年齢階層別にみた居住継続の意向



イ 家族構成別にみた居住継続の意向

「住み替え希望層」が全体の28.7%（別冊の資料編 P52 図表 2-32 を参照）であるのに対し、家族構成別にみると「単身（38.0%）」「夫婦と子ども（6歳未満）（38.0%）」において、「住み替え希望層」の割合がその他の家族構成よりもやや高くなっています。

図表 2-8 家族構成別にみた居住継続の意向



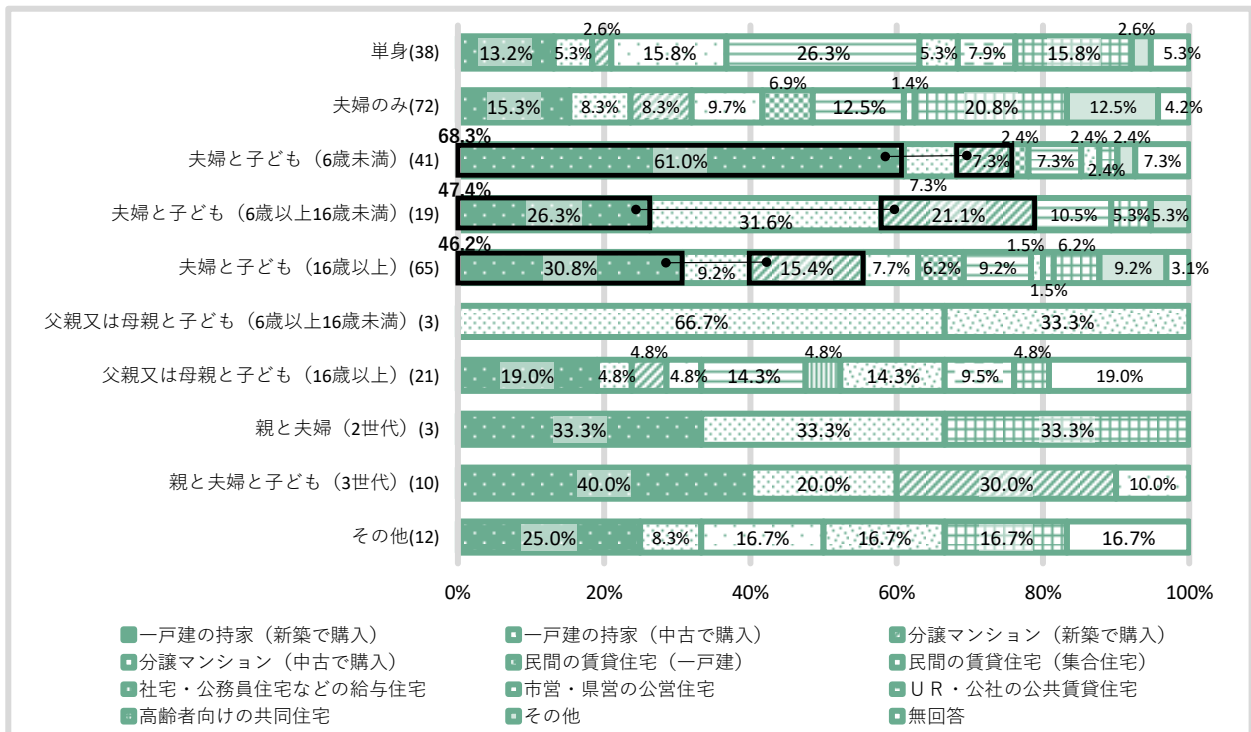
② 住み替えの予定と希望する居住形態

図表 2-8 において、住み替え希望が強うかがえる、夫婦と子ども中心の比較的若い世帯に着目すると、「一戸建の持家（新築で購入）」及び「分譲マンション（新築で購入）」（以下、「新築購入住宅」という。）への住み替え希望が目立っています。

「新築購入住宅」への住み替え希望は、「夫婦と子ども（6歳未満）（68.3%）」、「夫婦と子ども（6歳以上16歳未満）（47.4%）」、「夫婦と子ども（16歳以上）（46.2%）」の、いわゆる子育て世代及び核家族世代において顕著になっています。

空き家をはじめ中古住宅ストックの活用を見据えると、希望の多い新築住宅に限らず、子どもの成長や家族人数の増加などライフステージ*の変化に応じた住宅の選択肢が適切に確保される必要があります。

図表 2-9 家族構成別にみた住み替える場合に希望する住宅種別



※「父親又は母親と子ども（6歳未満）」については回答者なし。

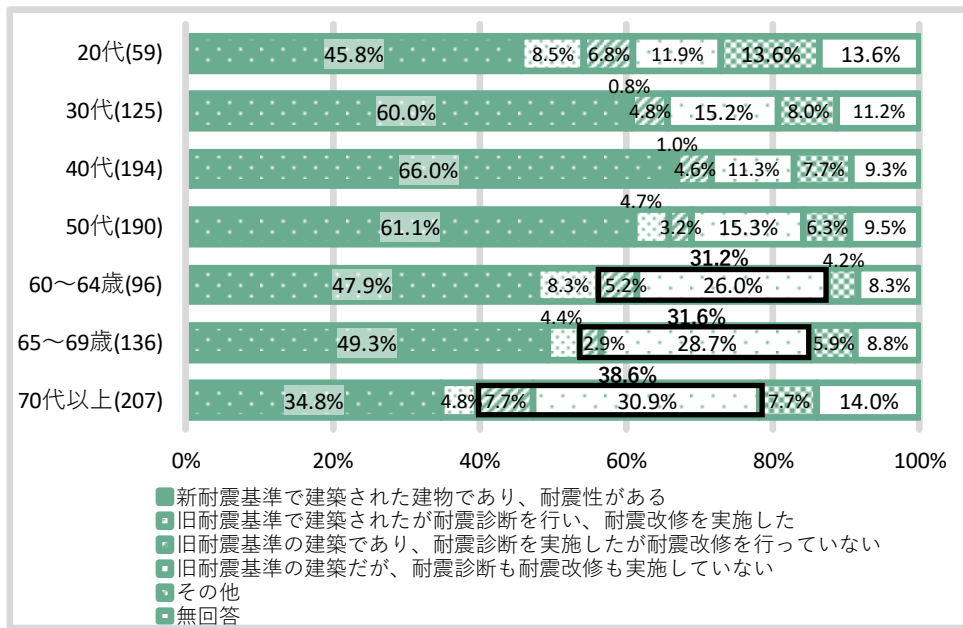
(4) 住宅の安全対策について

① 年齢階層別にみた住宅の耐震状況について

「耐震改修未実施住宅」が全体の 25.3%（別冊の資料編 P60 図表 2-48 を参照）であるのに対し、年齢階層別にみると「60～64 歳（31.2%）」、「65～69 歳（31.6%）」、「70 代以上（38.6%）」では、「耐震改修未実施住宅」の割合がその他の年齢階層よりも目立って高くなっています。



図表 2-10 年齢階層別にみた住宅の耐震状況



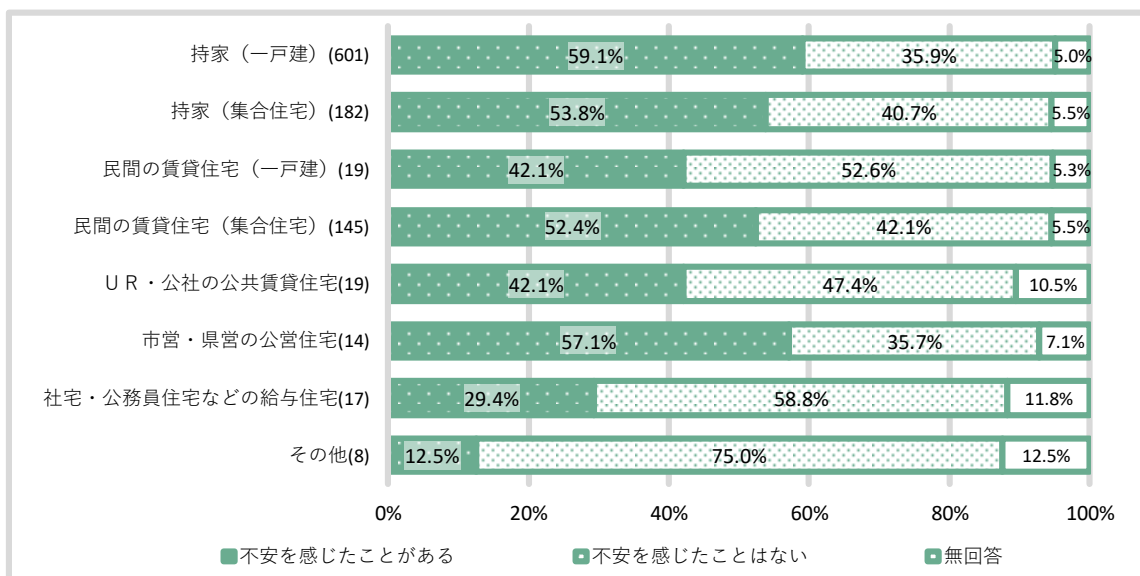
(5) 空き家について

① 空き家に対して感じる不安とその内容

ア 住宅種別にみた空き家に対する不安

「不安を感じたことがある」方が全体の 55.5% (別冊の資料編 P64 図表 2-56 を参照) ですが、これを住宅種別にみると「持家 (一戸建) (59.1%)」、「市営・県営の公営住宅 (57.1%)」では、空き家に対する不安を感じる方の割合がその他の住宅種別よりもやや高くなっています。

図表 2-11 住宅種別にみた空き家に対する不安

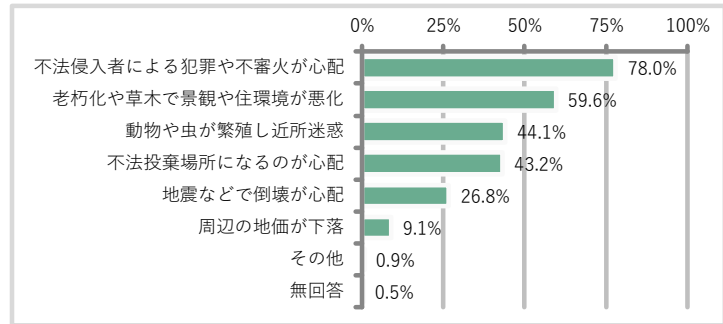


イ 空き家に対して不安に感じること（複数回答）

空き家に対して不安に感じることの内容としては、「不法侵入者による犯罪や不審火が心配（78.0%）」が最も多く、次いで「老朽化や草木で景観や住環境が悪化（59.6%）」、「動物や虫が繁殖し近所迷惑（44.1%）」、「不法投棄場所になるのが心配（43.2%）」の順となっています。

図表 2-12 空き家に対して不安に感じること

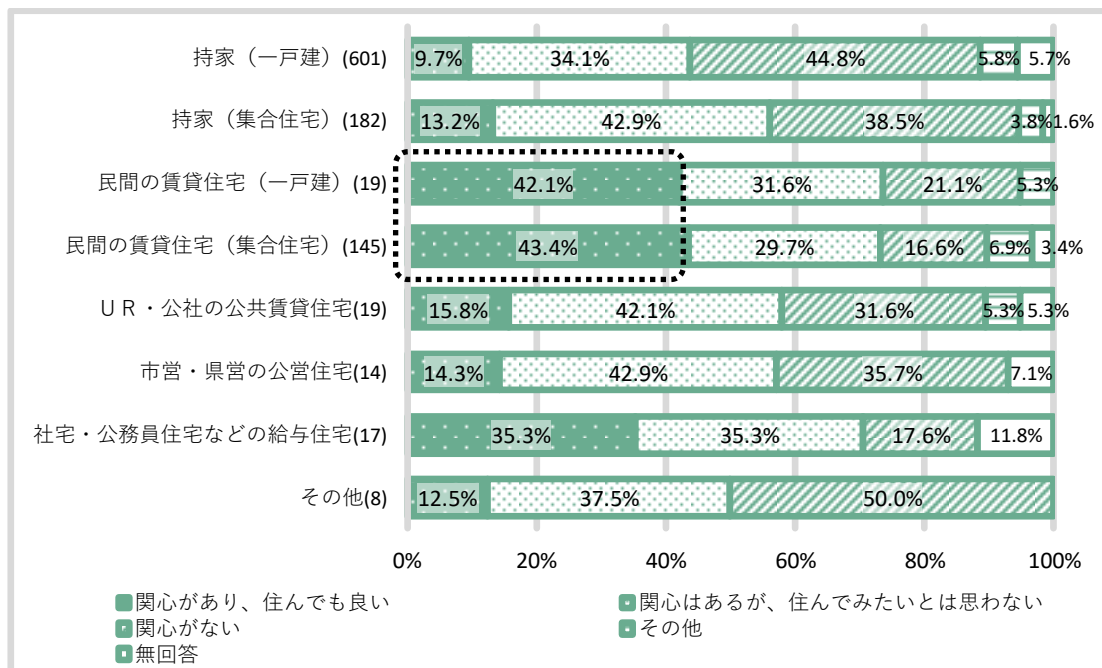
選 択 肢	回答数	回答比率
不法侵入者による犯罪や不審火が心配	437	78.0%
老朽化や草木で景観や住環境が悪化	334	59.6%
動物や虫が繁殖し近所迷惑	247	44.1%
不法投棄場所になるのが心配	242	43.2%
地震などで倒壊が心配	150	26.8%
周辺の地価が下落	51	9.1%
その他	5	0.9%
無回答	3	0.5%
回答者数	560人	



② 空き家が賃貸化されたときの関心

今後増加する空き家が賃貸化された場合、「関心があり、住んでも良い」と答えた人を住宅種別にみると「民間の賃貸住宅（一戸建）（42.1%）」、「民間の賃貸住宅（集合住宅）（43.4%）」となっており、その割合がその他の住宅種別よりも目立って高くなっています。

図表 2-13 居住する住宅種別にみた、今後増加する空き家が賃貸化された場合の関心





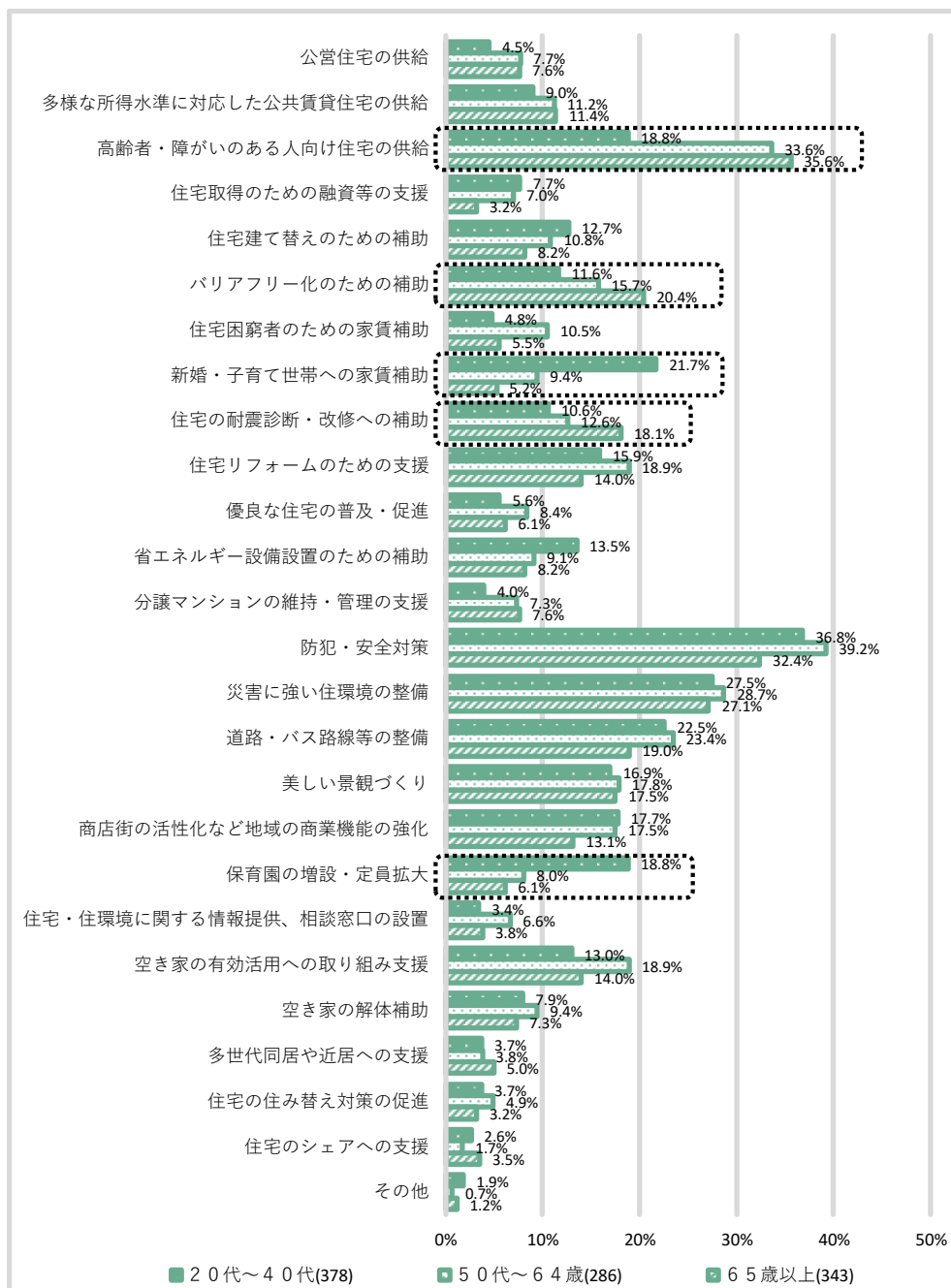
(6) 今後の住宅政策のあり方について

① 年齢階層別にみた今後の住宅政策のあり方（複数回答）

若年層（20代～40代）と高齢層（65歳以上）の間で傾向に差がみられたものとして、若年層では「新婚・子育て世帯への家賃補助（21.7%）」、「保育園の増設・定員拡大（18.8%）」がそれぞれ高齢層よりも強く求められています。

一方、高齢層では「高齢者・障がいのある人向け住宅の供給（35.6%）」、「バリアフリー化*のための補助（20.4%）」、「住宅の耐震診断・改修への補助（18.1%）」がそれぞれ若年層よりも強く求められています。

図表 2-14 年齢階層別にみた今後の住宅政策のあり方



3 住宅と居住環境に関する課題

基本的な動向及び市民意識調査の結果から、藤沢市における住宅と居住環境に関する課題を以下に示す通り3つの視点（ひと・すまい・まち）別に整理します。

(1) 課題整理の考え方

本市の人口・世帯の現況や将来動向及び住宅をとりまく動向、住宅・住環境についての市民意識調査、国や県の住宅政策に関わる動向、市民のニーズや有識者のヒアリングを踏まえ、本市の住宅と居住環境に関する課題を整理します。

その際、国の住生活基本計画や神奈川県在住生活基本計画における住宅政策の課題の視点を参考に、次の三つの視点から整理します。

一つ目は、住宅に住む“ひと”の視点です。二つ目は、住宅の量や質、住宅の維持やストックとしての利活用など“すまい”としての視点です。三つ目は、住宅に住む人は、地域社会を構成する大切な役割を果たしていることから、地域を含む“まち”という視点から課題を整理します。

しかしながら、これらの三つの視点から見た課題は互いに重なりあうことが考えられます。そして、何よりも、課題整理をする際に大切なことは、住むことは人々が健康で文化的な生活を送るための基本であり、誰にとっても生活していくうえでの権利であることを忘れてはならないことです。

(2) 各視点からの主要な課題

① ひと（居住者）の視点から

少子超高齢化が進む中、人口が増加又は減少傾向にある地域や、高齢化傾向が顕著な地域がみられることなどを踏まえ、地域の実情にあった住宅施策を展開する必要があります。また、後期高齢者や孤立が懸念される高齢単身世帯、低額所得者世帯、障がい者世帯、母子・父子の一人親世帯、外国人世帯等の住宅確保要配慮者が増加している状況にあり、個々の実情にあった住宅施策を展開する必要があります。

○住宅確保要配慮者の増加

住宅セーフティネット法に基づき、公的な住宅による住宅確保要配慮者の住まいの確保や民間賃貸住宅への円滑な入居促進に向けた居住支援が求められます。

○高齢者の急増

超高齢社会に向け、特に後期高齢者に配慮した住まい・まちづくりの確保が求められます。

○高齢者向け住宅への住み替え希望への対応

将来的に高齢者向け住宅への住み替えを希望する高齢者や、住まいのバリアフリー化を望む高齢者のために、老後の安心を確保できる住まいの供給や改善が求められます。

○単身世帯の急増

ひとり暮らし高齢者や低額所得単身世帯等の増加に対応した住まいの確保が求められます。



○回復基調にある出生率に対する対応

合計特殊出生率*の回復基調を引き続き維持すべく、住生活において子育て世帯に対する幅広い支援が望まれます。

○子育て世帯における住居費負担

子育て世代において住居費負担が顕著になっている状況を踏まえ、住まいの確保に対する負担の軽減が求められます。

○障がい者の住まいの確保への支援

地域で暮らし続けられるために、住まいの確保への支援が求められます。

○非正規雇用*者の増加傾向

非正規雇用者の増加傾向を踏まえ、経済事情等に対応した住居費負担の軽減が求められます。

○外国人の住まい等の相談の増加

県内に居住する約20万人の外国人の住宅に関する相談が増加しており、その対応が求められています。

② すまい（住宅）の視点から

住宅ストックは一貫して増加する一方、空き家も増加傾向にあるため、空き家化の予防や適切な管理を促進する仕組みなども考慮した新たな利活用の方策が求められます。

市内に立地する公的住宅については、建築後の年数が経過していることから老朽化が懸念されており、特に市営住宅に関しては長寿命化計画を新しい視点で見直すことが求められます。

耐震性、環境性能の向上など住宅の質を高めることが求められます。良好な住宅地の維持、向上が引き続き必要とされます。

また、大規模地震等の発生の切迫性が指摘されていることから、災害に強い住まいづくり、まちづくりに向けた施策を展開する必要があります。

○空き家の増加傾向

空き家が増加傾向にあり、居住環境の面で適切な管理対策が必要となっています。また、賃貸用の空き家も大きく増加していること等を踏まえ、これら住宅ストックの有効活用が望まれます。

○空き家に対する居住環境上の不安

空き家の増加に対して、不法侵入者による犯罪、ごみの不法投棄、草木の繁茂、景観や居住環境の悪化等が懸念されており、空き家の適切な管理が求められます。

○老朽化が懸念される公的住宅

市営住宅については長寿命化計画の改定が必要となっています。また、バリアフリー化やリフォームが課題となっています。

○居住面積水準の低い若年世帯

20～30歳代において、民間の賃貸住宅において最低居住面積水準未満の世帯が顕著であることから、若年世帯向け賃貸住宅の確保及び居住水準の向上が求められます。

○住み替え時に新築住宅を希望する若年世帯

夫婦と子ども中心の比較的若い世帯では、住み替え時に新築住宅の購入を希望する傾向が強いため、住み替え対象として既存住宅の魅力の向上が必要となっています。

○高齢者世帯に多い耐震対策未実施の住宅

旧耐震基準の住宅のうち特に高齢者世帯が居住する老朽住宅等について、耐震対策が求められます。

○住宅のストックとしての価値の向上

耐震性、環境性能の向上、バリアフリー化など住宅の価値をあげることが求められます。

○良好な住宅地として満足度が高いこと

今後も良好な居住環境を維持し、さらに魅力ある住宅地の形成を図ることが求められます。

○老朽化マンションの増加

マンションの維持管理や建替えについて、関連法律を含めて新たな情報の普及が求められます。

○防災への考慮と災害時への対応

住宅における防災対応と応急仮設住宅*の計画策定が必要となっています。

③ まち（都市環境・地域コミュニティ）の視点から

住宅地に住む世帯の高齢化、地域活動に従事する担い手の減少などにより、地域コミュニティの衰退など地域全体の活力が低下する恐れがあるため、様々な人的・物的な地域資源を活用してまちづくりに取り組む必要があります。

また、地域の実情に合った各分野の取り組みや地域資源を活用したまちづくり、多世代居住による地域コミュニティの創出などの施策を展開する必要があります。

○多世代居住が少ない現状

親と夫婦と子どもの世帯（いわゆる三世帯同居）が少ない状況を踏まえ、多世代居住が可能な住まい・まちづくりが求められます。

○住み替え意向が強い若年ファミリー層

住み替え意向の強い夫婦と幼い子どもの世帯（いわゆる若年ファミリー層）が引き続き市内で居住継続できるよう住まいの確保が求められます。

○整備・改善が必要な住宅市街地

古くからの住宅市街地にみられる細街路のある地域や、急傾斜地崩壊危険区域のある地域では防災上の脆弱さを抱えているため、これら地域について整備・改善を進めていく必要があります。

○単身世帯の多い住宅団地等のコミュニティ

マンションや住宅団地において単身世帯が多くを占めていることを踏まえ、居住者の世代バランスを確保しつつ多世代によるコミュニティの形成が求められます。

○望まれるコミュニティ活動の維持・継承

防災・防犯対策をはじめとする地域が取り組む活動を維持・継承できるよう、担い手の世代交代を含めコミュニティ活動の再生・活性化が求められます。

○超高齢化が進むニュータウン

県住宅供給公社*や都市再生機構*の共同住宅が多く立地している湘南ライフタウンでは、開発後40年近くが経過し、超高齢化が急速に進んでいるため、先進事例を参考に、団地再生が求められます。