

居住者の現状

- ＜人口の状況について＞
 - 現在、本市の人口は増加し続けているものの、令和2年頃にピークを迎え、その後は減少局面に転じると予測されている。
 - 人口分布の見通しでは、鉄道駅周辺部は将来も一定の人口集積が見込まれるものの、郊外部では減少が予測されている。
- ＜世帯の状況について＞
 - 世帯の型別にみると単身世帯が最も多く増加傾向にあるが、若い世帯数は減少しており、40歳代以上の単身世帯が増加している。
 - 高齢者世帯は全体的に増加傾向にあり、特に単身世帯数の増加率が大きい。
- ＜少子高齢化の状況について＞
 - 年少人口比率は減少し、老年人口比率は増加し続けており、少子高齢化は進行している。
 - 総世帯数は現在増加し続けているものの、子供のいる世帯数は減少傾向にあり、世帯の少子高齢化も進行している。
- ＜住宅確保要配慮者について＞
 - 高齢者や障害者、低額所得者等の住宅確保要配慮者は増加傾向にあり、今後も増加が見込まれる。

住み替えや居住環境に関する現状

- ＜平成26～30年の住み替え状況について＞
 - 住み替え前後の居住形態については、「民営借家から」又は「民営借家へ」が多く、民営借家が住み替えの中心的役割を果たしている。
 - また民営借家への住み替えは市外からが約5割と多く、他の大都市と比較しても、市外から、特に県外からの比率が高い傾向となっている。
- ＜今後または将来の住み替え意向について＞
 - 持家に居住する世帯の約87%は現在の住まいからの住み替えを考えていない。一方、借家に居住する約59%の世帯は住み替えを考えている。
 - 家族類型別にみると、高齢者世帯や長子が25歳以上の親子世帯の多くは今の住まいからの住み替えを考えておらず、一方で長子が25歳未満の親子世帯や65歳未満の単身・夫婦世帯では住み替えに対する意向が高い。
 - 住まいにおいて重視する項目として、持家・借家世帯ともに「地震時の安全性」を重視する傾向にある。また、借家世帯は持家世帯に比べて「住宅の広さや間取り」を重視する傾向がある。
 - 子育てに必要な住環境の要素として、長子が25歳未満の子をもつ世帯では「住宅と住宅まわりの防犯性」や「幼稚園、小学校の利便」、「住宅の広さ」の順に多く挙げており、住宅そのものに加え住環境の防犯性や通園・通学の利便性も重視されている。
 - 全国計画の見直しにおいて、住まいの所有（土地・建物を両方とも所有したいと考える国民の割合が減少傾向）や住まいの選び方に対する考え方（住まい選びに「仕事や通勤の利便性」を重視した割合が増加傾向）の変化など、居住者のニーズの変化への対応や、勤務先のテレワーク環境整備が進むことで居住地選択の幅が広がるなど、新技術の進展がもたらす影響等が論点として挙げられている。

住宅ストックの現状

- ＜住宅ストック数と空き家数について＞
 - 総住宅数は総世帯数を上回り増加傾向である。新築住宅の着工数も近年増加傾向にあり、中でも貸家の占める割合が高い。
 - 所有関係別にみても本市の住宅ストックは民営借家率が他の大都市に比べ高い傾向となっている。
 - 平成30年の空家数は平成25年より増加し、全住宅数の約11%となっている。特に賃貸のため空き家になっている住宅が増加しており約70%を占める。
- ＜高齢化への対応について＞
 - 持家に居住する世帯主の年齢は高齢化が進んでおり、平成30年に60歳以上は過半となっている。借家はまだ30歳未満の比率が高いものの、高齢化が進んでいる。
 - 高齢者等のための設備がない住宅数は減少傾向である。特に借家は高齢者等のための設備がある住宅比率が上昇し改善されてきているが、持家に比べるとまだ低い。
- ＜居住面積水準について＞
 - 最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯は、特に民営借家が多いが、平成30年は平成25年に比べ最低居住面積水準未満の住宅比率が低くなっている。
- ＜分譲マンションの管理について＞
 - ほとんどの分譲マンションでは良好に管理運営がされているが、一部のマンションでは管理組合がないなどの課題を有している。また、「長期修繕計画がない」「修繕積立金を集めていない」など、将来、適正に維持保全されていないことが懸念される。
- ＜リフォームの実施について＞
 - 平成26～30年にリフォーム工事を実施した持家住宅は持家全体の約26%で、その約54%が台所・トイレ等を、続いて屋根・外壁、内装等について工事を行っており、経年劣化への対策としての実施された工事内容が多い。持家に居住する世帯の約20%がリフォームなどを行い現在の住まいに住み続ける意向を示している。
- ＜既存住宅の流通について＞
 - 持家として取得した中古住宅数は、「共同住宅・その他」は増加傾向にあるが、「一戸建て・長屋建て」は平成25年に比べて平成30年は減少した。

現状から見えてくる検討の視点

居住者の高齢化に対応する住まいの確保
 高齢期の住まい方を選択できる環境の整備

借家の住宅の質の向上と多様な居住者に対応する環境の整備・セーフティネット機能の向上

住宅ストックの適切な維持管理や、活用が促進される住宅市場の環境整備

人口減少や高齢化の進行に伴い、郊外住宅地において生じる居住環境上の課題への対応

住宅や住生活の新たなニーズへの対応や、新技術の進展による住生活の向上へ対応