

第 2 章

住宅政策の課題

2-1 人口・世帯の動向に係る現状と課題

(1) 転入・転出の動向

【現状】

- ・平成22年（2010年）から平成27年（2015年）の転入者をみると、近隣自治体からの転入者が多いが、東京都、神奈川県からもそれぞれ1,000人以上の流入が見られます。また転出者についても、転入者同様近隣自治体への転出者が多いが、東京都、神奈川県へもそれぞれ1,200人以上流出しています。
- ・転入は増減を繰り返しており、近年では令和2年（2020年）に転入超過となりましたが、全体としては転出超過の傾向にあります。
- ・県外への通勤・通学者は増加傾向にあり、距離が近い神奈川県だけでなく、東京都への通勤・通学者が多い傾向がみられます。同様に県外からの通勤・通学者も増加傾向にあり、神奈川県からの流入が多くを占めています。

【課題】

- ・首都圏への転出者が多いことを踏まえ、転入者の増加に向け、働く場所の確保など、住宅施策のみならず総合的な施策展開が求められています。
- ・持続的に発展するまちを目指すために、自然が豊かな立地環境でありながら、首都圏への通勤・通学が可能な利便性の良さを生かし、特に若い世代を中心とした移住・定住を促進する取組が求められます。

(2) 子ども・子育て世帯

【現状】

- ・平成25年（2013年）以降総人口が減少するとともに、出生数も減少傾向が続いています。
- ・世帯別にみると、夫婦世帯や単独世帯が増加傾向にあり、令和2年（2020年）現在では単独世帯の割合が最も高い反面、夫婦と子からなる世帯は減少傾向にあります。また、6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯も減少傾向にあります。
- ・市民意向調査によると、親世帯・子世帯との近居の意向について、親世帯との近居は5割、子世帯との近居は約4割が望んでいます。
- ・市民意向調査によると、今後の勤務地と住まいとの関係について、約7割が今後も市内近郊で働き、市内に住み続けたいとしています。
- ・子育て世帯を中心とした若い世代が、地域とのかかわりを持ちにくい現状がみられます。

【課題】

- ・減少傾向にある子育て世帯に、今後も市内で暮らし続けてもらうため、教育や保育、地域のきずなづくりなどと連携した、子育てしやすい環境整備が求められています。
- ・親世帯との同居・近居の支援も含め、定住しやすい住環境の整備が求められています。
- ・子育て支援施設や公園など、子どもたちが集まることができる場所の充実とともに、道路環境も含めた子育て世帯が安心して利用できる住環境の整備が求められています。

(3) 高齢者・障がい者

【現状】

- ・ 年少人口と生産年齢人口が減少傾向を示す反面で、高齢者人口のみが増加傾向を示しており、今後も人口減少、高齢化が進む推計がされています。世帯別にみても、高齢者のいる世帯の割合が増加傾向にあり、単身の高齢者世帯も増加しています。
- ・ 障がい者のうち、身体障害者手帳所持者数は横ばいですが、療育手帳所持者数と精神保健福祉手帳所持者数は増加傾向にあります。
- ・ 高齢者数の増加に伴い、要支援・要介護の認定者数は、すべての介護度において今後もさらに増加することが見込まれています。
- ・ 高齢者の住む住宅について、高齢者世帯では持ち家に居住する世帯が他世代に比べ高い水準となっていますが、約2割は借家に居住しています。
- ・ 住宅・土地統計調査によると平成25年（2013年）から平成30年（2018年）にかけて、バリアフリー化された住宅は増加傾向にあり、2か所以上に手すりが設置されているなど一定のバリアフリー化がされている住宅は平成30年（2018年）では47.2%となっています。

【課題】

- ・ 年々増加する高齢者や障がい者に対し、住み慣れた地域社会で安心して自立した生活を送るための居住支援が求められています。
- ・ 健康を核としたまちづくりであるスマートウエルネスみしまの取組や公共交通施策、防犯対策などとの連携により、高齢になっても地域で快適に暮らすための住まい・まちづくりを進めることが求められています。
- ・ 住宅のバリアフリー化などにより、高齢者や障がい者が安心して居住できる住まいの確保に対する支援が求められています。

(4) 住宅確保要配慮者

【現状】

- ・ 低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、自身で住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者は、高齢化や社会の変化などにより増加傾向にあります。
- ・ 本市の著しい困窮年収未満の世帯は増加傾向にあり、令和12年度(2030年度)には5,112世帯と推計されていますが、市営・県営の公営住宅に加え、民間の低廉な賃貸住宅などを合わせると、活用可能なストックは充足することが想定されています。
- ・ 世帯構成別に居住面積水準をみると、最低居住面積水準未満の世帯が単身世帯では10.6%と特に多く、子育て世帯で5.7%、高齢者世帯でも3.3%が最低居住面積水準未満の世帯となっており、一部の世帯で十分な面積の住宅に居住できていない現状があります。

【課題】

- ・ 低所得や被災、高齢、障がい、子育てなど様々な課題を抱える住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して住み続けられる住環境の整備が求められています。
- ・ 住宅確保要配慮者に対し、居住支援法人などの取組や福祉施策と連携した住まいと暮らしの一体的な支援が求められています。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住の安定のためには、公営住宅だけでなく、セーフティネット住宅をはじめとして、既存の民間賃貸住宅において住宅確保要配慮者の受け入れを進めることが必要となります。そのため、賃貸住宅のオーナーや不動産管理会社などに対する、住宅確保要配慮者の受け入れに対する不安の軽減のための取組が求められています。
- ・ 見守りなどにより、住宅確保要配慮者が地域とつながる仕組づくりが求められています。
- ・ 最低居住面積水準未満の住宅で暮らす世帯が、十分な面積の住宅に居住するための支援が求められています。

2-2 住宅事情に係る現状と課題

(1) 住宅市場

【現状】

- ・平成30年(2018年)時点での住宅総数は52,380戸であり、平成25年(2013年)からやや減少に転じています。
- ・建て方別住宅割合をみると、「一戸建」の割合が57.3%と最も多く過半数を占めています。また、宅地は毎年200件程度、中古マンションなどは毎年30件程度の取引がされています。
- ・居住面積をみると、他の所有形態と比較して持ち家の延べ面積が大きいが、減少傾向にあります。
- ・平成30年(2018年)住宅・土地統計調査では、空き家のうち6割以上に当たる4,820戸が「賃貸用の住宅」で、市場流通がされていない「その他の住宅」は2,200戸みられます。
- ・国では建物の脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー基準への適合義務化などを進めていく予定です。
- ・市民意向調査によると、新型コロナウイルス感染症終息後も、1割以上が在宅勤務を続ける見込みであり、より広い住宅への住み替えへの支援を求める若い世代が多くみられるなど、住環境のニーズに変化が見られます。

【課題】

- ・新型コロナウイルスを想定した新しい生活様式などによる働き方の変化に伴い、住環境のニーズにも変化が表れていることから、それらの変化に応じた支援策が求められています。
- ・中古住宅の有効活用を図るため、不動産事業者や金融機関との連携を進めるとともに、移住施策などと連携し流通を促進させる取組が求められています。
- ・空き家となった住宅の適正管理を求める取組を一層進めるとともに、住宅のニーズに応じた空き家や空き室の利活用など有効的な活用方法の検討が求められています。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響や情報通信技術の進展に対応した住環境の整備や支援が求められています。

(2) 良質な住宅ストックの形成

【現状】

- ・ 高齢者がいる世帯のうち、2割程度が平成25年（2013年）から平成30年（2018年）の間に、バリアフリー化対応をはじめとする高齢者のための設備工事を行っています。
- ・ 平成25年（2013年）から平成30年（2018年）にかけて、バリアフリー化された住宅は、「一定のバリアフリー化」、「高度のバリアフリー化」とともに増加していますが、半数以下の住宅に留まっています。
- ・ 市民意向調査によると、住まいで改善したい点では水回りや屋根、外壁などの改善希望が多いですが、改善に支障となっていることとしては、資金面に加え、特に若年世代では情報の少なさ・見つけづらさの回答が多くなっています。
- ・ 毎年度170～180件程度の住宅が長期優良住宅に認定されています。
- ・ 借家に比べて持ち家では、省エネルギー設備のある住宅の割合が大きくなっています。
- ・ 中古住宅では、品質に関する情報が得づらく、省エネルギー基準を満たす住宅が少ない状況にあります。
- ・ 造成から40年以上が経過し住民の高齢化が進んでいる戸建て住宅団地が郊外に複数点在しています。
- ・ 吹付アスベストが施工された建築物も残存しており、健康への影響が懸念されています。
- ・ 住宅の耐震化率は平成30年（2018年）10月時点で91%と推計され、国、県よりも高い状況ですが、耐震補強などが進まない住宅もあり、倒壊による人的被害や救助活動への支障が懸念されています。

【課題】

- ・ 高齢者などの増加に対応するため、住宅のバリアフリー化をさらに進めていくことが求められています。
- ・ 中古住宅の品質などに関する情報が分かりやすく提示されることにより、物件購入の安心感を高め、流通を促進させる取組が求められています。
- ・ 住宅所有者に対し、既存住宅の市場価値を維持する意識啓発と安心してリフォームができるような情報提供や支援が求められています。
- ・ 脱炭素社会の実現に向け、省エネルギー基準を満たす中古住宅の流通と性能向上のための改修が必要であり、借家や新築の住宅も含め、市全体で環境に配慮した住まいづくりが求められています。
- ・ 市民がライフステージに合った適切な住宅を選択できるよう、柔軟な住み替えを可能とする制度の周知や住環境の整備を進めることが求められています。
- ・ 高齢化が進む郊外の戸建て住宅団地の活性化に向け、公共交通や地域コミュニティ、住宅の流通促進、空き家の適正管理など総合的な支援が求められています。
- ・ 住宅の所有者による耐震化など、安全な家づくりの必要性の認知を向上させるとともに、経済的支援などによる耐震化の促進が求められています。

(3) 空き家の管理・利活用

【現状】

- ・平成30年(2018年)住宅・土地統計調査では、空き家のうち6割以上に当たる4,820戸が「賃貸用の住宅」ですが、市場流通がされていない「その他の住宅」も2,200戸みられます。【再掲】
- ・空家等実態調査(平成27年(2015年))では、市内に空き家は941戸確認され、うち6.9%に腐朽・破損、28.9%に樹枝の越境、雑草の繁茂など周辺への影響がみられました。
- ・市民意向調査によると、3分の1以上の住宅で将来自分が居住しなくなった後の持ち家の予定を決められていません。
- ・市民意向調査によると、3.8%が市内に誰も居住していない住宅を所有しており、うち今後5年程度での利用の予定がない住宅が約4割を占めています。

【課題】

- ・空き家に関する問題は多岐にわたるため、様々な分野の専門家と連携を強化し、課題解決に取り組むことが求められています。
- ・長期間空き家となり、腐朽や破損する建物に対する対策の強化が全国的に求められており、本市においても、空き家となった住宅の適正管理を求める取組を一層進める必要があります。
- ・住宅のニーズや供給ストックなどの状況に応じ、住宅市場への流通促進や他用途での活用など様々な検討が求められています。
- ・空き家となることを防ぐため、相続など将来を見据えた住宅の管理意識の向上を図る取組が求められています。

(4) マンションの維持管理の適正化

【現状】

- ・ 建物の老朽化や入居者の高齢化などに対応するため、マンション管理に関する法改正が行われ、適正管理の促進に向け地方公共団体の役割が大きくなっています。
- ・ 分譲マンションの管理に関するアンケート調査によると、回答のあったマンションのうち25年以上の長期修繕計画を定めているマンションは約47%となっています。また、マンション住民の高齢化に対し特に高い問題意識がみられます。
- ・ 分譲マンションの管理に関するアンケート調査によると、分譲マンション運営に伴う専門家の活用について、回答があったマンションのうち「現在、活用している」が約43%であるのに加え、「将来、活用の必要があると思われる」が約33%となっています。
- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正され、除却の必要性にかかる認定対象が拡充されました。

【課題】

- ・ 市内の分譲マンションの管理組合の設置状況や大規模修繕の実施状況などの実態を把握し、状況に応じた対策を進めていく必要があります。
- ・ 分譲マンションでは管理組合による経営力向上を図ることが重要ですが、居住者の高齢化や非居住化により、管理者の担い手確保が課題となっています。
- ・ 分譲マンションの適切な維持管理やマンション管理計画の策定に向け、専門家の派遣など管理組合に対する支援が求められています。
- ・ 法改正に伴い、老朽化したマンションの建替などについて、支援策の検討を進める必要があります。

(5) 市営住宅

【現状】

- ・ 建築から40年以上経過した高経年の住宅もあり、建物の老朽化が進んでいます。また、給湯器や浴槽がない住宅もあるなど設備面での改善も望まれています。
- ・ 入居者の高齢化が進み、自治会活動の低下やコミュニティの維持が難しくなっています。
- ・ 高齢化などにより市営住宅への入居希望ニーズが変化しており、空き住戸の間取りなどとのミスマッチが生じています。
- ・ 市民意向調査によると、市営住宅に住む条件として、日常の買い物や公共交通機関の利便性が重視されやすい傾向がみられます。また、市営住宅に住むとした際に希望する地域、希望しない地域に偏りがみられます。
- ・ 市民意向調査によると、現在居住している住宅と比べ、住み替え先として「市営・県営等の公営住宅」への居住意向が約4ポイント高くなっています。

【課題】

- ・ 老朽化する市営住宅を適切に管理するため、予防保全の観点からの修繕や大規模改修を行い、長寿命化を図ることが求められています。
- ・ 高経年の住宅については、建替や大規模改修を計画的に行い、変化するニーズに対応した間取りや設備面の改善を図り、ミスマッチを解消していくことが求められています。
- ・ 入居者の年齢や世帯構成が偏らないよう建替や大規模改修の際に様々な間取りを供給することで、コミュニティの維持を図ることが求められています。

2-3 社会環境の変化・まちづくりの課題

(1) 新たな住まい・暮らし方

【現状】

- ・ 働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大などを契機として、新しい働き方、暮らし方への関心が高まるとともに、テレワークなどを活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住などの複数地域での住まいを実践する動きがみられます。
- ・ 移住意向調査によると、移住を希望する理由としてテレワークや二地域居住など、働き方の変化を理由に挙げる回答が最も多くなっています。また、移住した場合のその後の仕事について、現在と同じ仕事を続けるとする回答が約6割を占めています。
- ・ 移住意向調査によると、移住する際の住居選択として、借家（民間のマンション、アパート）を選択する割合が38.3%ともっとも高くなっています。
- ・ 移住意向調査によると、移住する際の不安として、「仕事等の収入面の確保」、「転居にかかる費用の工面」、「生活にかかる費用の工面」など金銭に係る内容が上位を占めています。
- ・ 市民意向調査によると、今後理想となる勤務地と住まいの考え方としては、約7割が今後も市内近郊で働き、市内に住み続けたいとしています。
- ・ 5GやAIを活用した新しいサービスの提供などが進んでおり、まちづくりや住宅分野においてもDX（デジタル・トランスフォーメーション）の動きが進んでいます。

【課題】

- ・ 多様化する働き方や住まいの在り方への関心の高まりに対し、二地域居住や職住近接の環境整備など、柔軟な対応と支援が求められています。
- ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への支援が求められています。
- ・ 本市の立地や自然環境などの特色を活かし、移住・定住を促進するための総合的な情報提供や多様な支援が求められています。
- ・ デジタル技術を活用した住まい・暮らしの支援などが求められています。

(2) 災害に強く安全・安心な住まいとまちづくり

【現状】

- ・ 発生確率 80%といわれる南海トラフを震源とする巨大地震や、台風や豪雨が多発・激甚化するなど、災害の脅威が増しています。
- ・ 住宅の構造別にみると昭和 55 年（1980 年）以前に建築された住宅の割合は、木造が高くなっています。
- ・ 市民意向調査によると居住していない物件は昭和 55 年（1980 年）以前に建築された住宅が 8 割を超えています。
- ・ 住宅の耐震化率は 91%と推計され、国、県よりも高いですが、耐震化率の低い地域があり、旧耐震基準の住宅の耐震補強などが進まない状況にあります。旧耐震基準の建築物の倒壊は、発震後の救援活動に支障が生じることから、改善する必要があります。
- ・ 土砂災害警戒区域・特別警戒区域内にも住宅が立地しています。
- ・ 市内では幅員の狭い道路が存在しており、延焼火災や災害時の救助活動などに支障をきたす恐れがあります。
- ・ 刑法犯認知件数は減少傾向にありますが、空き巣や忍び込みなどは近年増加傾向にあり、令和 2 年（2020 年）には 22 件発生しています。

【課題】

- ・ 住宅の所有者による耐震化など、安全な家づくりの必要性の認知を向上させるとともに、経済的支援などによる耐震化の促進が求められています。
- ・ 耐震化率の低い地域に対し意識啓発などの対応が必要です。また、特別警戒区域に立地する住宅の移転促進や災害対応の必要性の周知が求められています。
- ・ 災害時における迅速な救助活動や日常の安全な交通環境の確保に向け、狭隘道路の解消や道路整備が求められています。
- ・ 無電柱化の推進、狭隘道路の解消など、総合的な取組が求められています。
- ・ 住宅、建築物などにおいて、災害・停電時のレジリエンス対応と脱炭素化を同時に実現するため、創エネや省エネ設備などの導入が求められています。
- ・ 地域での防犯活動の推進と住宅のセキュリティ対策の強化が求められています。

(3) 魅力ある住環境の形成

【現状】

- ・暮らしやすく魅力ある住環境をつくるため、ガーデンシティみしまの取組や三島駅南口周辺の整備を進めています。
- ・市民意向調査によると、自然環境や利便性の良さから市内に住み続けている方が多くみられます。
- ・移住意向調査によると、移住先での生活に期待することに、「良好な住宅環境」や「豊かな自然環境」を期待する回答が多く、20～30代には「充実した子育て環境」が重視されやすい傾向にあります。
- ・移住意向調査によると、移住する際に魅力を感じる行政支援として、仕事などの収入面の確保や、転居・生活にかかる費用、住宅の取得などが上位に挙げられています。また、「住むなら三島移住サポート事業」や「三島市移住・子育てリフォーム事業」について、移住先の検討材料とする回答が半数近くを占めています。
- ・移住意向調査によると、通勤費用の支給状況は、新幹線を除き一定額を支給される場合が過半数を占めています。
- ・市民意向調査によると、住宅施策に対する満足度として自然環境の保全に関する施策の満足度が高くなっています。

【課題】

- ・首都圏へのアクセスの良さや豊かな自然環境など、本市の特色を生かした移住・定住施策が必要です。
- ・花を活かし美しく品格のあるまちを目指すガーデンシティみしまの取組や三島駅南口周辺の整備などを進めることで、まちの魅力を維持・向上させ、住みやすい、住んでみたいと思えるまちづくりが求められています。

