

## 2 章 主要課題と施策の方向性

---

住宅に関する現況データ、将来の需要、関連計画を踏まえて、住生活に関する主要課題を以下のように整理した。

### 2－1 人口・世帯の現状と課題

#### 《現状》

- ・人口は横ばいから減少傾向へ移る一方、核家族化により平均世帯人員は更に減少し、世帯数は増加する傾向にある。
- ・少子化が進むことが予想される。（0～14歳：平成17年14.2%）
- ・高齢者のみの世帯、高齢者単身世帯が増加しており、今後も増えていくと考えられる。特に住宅開発から20～30年が経過した団地では、団塊世代の高齢化と世帯分離が急速に進行し、団地内に高齢化した世帯が急増している。
- ・高齢者のいる世帯が借家に住んでいる割合は県平均よりも高い。また、高齢者のいる世帯の約半数が高齢者のみの世帯、高齢者単身世帯である。
- ・就業人口規模の大きな企業活動の動向などにより、流動人口（通学・通勤者）や転入転出人口が左右されやすい状況にある。従業員の多い企業には、東京圏から三島への通勤者が相当程度あり、アンケート（住宅マスタープランH21.7）によれば三島での住宅取得を考えている方もある。

## 《課題・方向性》

- ①増加する世帯数に対応できる住宅の提供を進める必要がある。特に、少子化が進むなか、子育てしやすい環境に配慮した住宅が求められる。
- ②借家に住む高齢者が建替えなどの事情により新たな民営借家に入居する場合や、安定的に居住する必要がある場合に、家賃、保証人、契約期間など借り手、貸し手の双方から見て有用な支援が課題となる。
- ③住宅（持家・借家）において高齢化に対応した住宅としていくためのユニバーサルデザインを促進していく必要がある。
- ④高齢者率の高い地域、高齢化が急速に進む地域において、高齢者が居住しやすい環境づくりを地域の助け合いを含めた取組みにより持続することが求められている。
- ⑤遠距離通勤者が転居したくなるような環境づくりや魅力ある条件による転入促進が求められている。また、定住に向けた企業への働きかけや企業活動への協力や支援などを進めることも必要である。

## 2-2 住宅・宅地の現状と課題

### 《現状》

- ・最低居住面積水準未達の世帯は 1,270 世帯あり、全世帯に占める割合は 3.1%である。10 年間で大幅に改善されており、公営住宅の建替えもこれに貢献している。
- ・持家率は県東部地域全体が比較的低く、三島市の持家率は県平均値には満たないものの同地域においては、平均的な水準である。持家率の伸びは県平均値よりも高水準で安定しており、今後も同様の傾向にあると考えられる。
- ・一世帯当たりの延べ床面積は県平均に比べて低く、県東部地域において比較しても低い。アンケートにおいても「住宅の広さや間取り」に不満のあるとする世帯が最も多い。（賃貸住宅を含む 3 人程度の家族世帯に特に不満が多い。）
- ・高齢者や生活保護被保護世帯の増加などから推察されるように、住宅についての要支援世帯が増えており、今後も増えていく傾向にあると考えられる。
- ・持家の構成においては、戸建てと比べてマンション（共同住宅）が増加しており、住宅販売の状況などから、今後も同様の傾向が続くと考えられる。供給は駅北の郊外から駅南の市街地でおこなわれる傾向がある。また、戸建ての供給は小規模宅地によるものが多い。
- ・アンケートによると、市の住宅施策に求めるものとして、「バリアフリー等への住宅改善支援」「建設資金の融資・補助など」が支持されている。
- ・借家は新築住宅の約半数弱を占めており、借家戸数は増えている（約 500 戸／年）が、空家も増えている（約 50 戸／年）。
- ・アンケートによると、借家（共同住宅）に住む世帯の 3 ～ 4 割は「住宅の広さや間取り」「遮音性」を理由に住みにくいと感じている。
- ・木造住宅の約 45%が昭和 56 年以前の建物であり、耐震診断、耐震補強などの取組みがおこなわれている。
- ・住宅土地統計調査によると、高齢者のいる世帯の高齢者向け設備工事（段差解消、手すり設置、浴室・トイレ整備）は、県平均とほぼ同水準である。

## 《課題・方向性》

- ①持家世帯を増やしていくために、建設資金の融資・補助について検討していく必要がある。
- ②住宅購入者等の利益を保護するため、売主等に瑕疵担保責任履行のための資力確保を義務付ける住宅瑕疵担保責任保険制度の周知に努める。
- ③増加する世帯数に対応できる住宅の提供を進める必要がある。特に、少子化が進むなか、子育てしやすい環境に配慮した住宅が求められることから、子育て世帯の住替え支援や住宅取得支援を進める必要がある。また、子育て支援と連動したまちづくりを充実する必要がある。
- ④耐震診断、計画、改修に向けた取り組みを継続する必要がある。
- ⑤土砂災害からの住宅の安全性を確保する必要がある。
- ⑥住宅確保要配慮者へのセーフティネットとして、市営住宅の適正な運用のほか、民間住宅や県営住宅との連携をとる必要がある。
- ⑦高齢者や障がい者が自宅で自立した住生活をおくることができるための住宅改修等を進める必要がある。

## 2－3 公営住宅の現状と課題

### 《現状》

- ・ これまでに市営住宅の建替えが着実に進められてきた結果、耐用年数を過ぎた住宅は全て改善されている。
- ・ 入居待機者の状況を見ると、ニーズの多様化のため空室が出ても入居しないケースが増えている。
- ・ 公営住宅を利用している高齢者のみの世帯や高齢者単身世帯が増えており、今後も増えていくと考えられる。敷地内の緑地の維持管理や地域活動への参加の減少など活力が徐々に低下している。
- ・ ライフサイクルコストの縮減を目的として、公営住宅の長寿命化が求められている。
- ・ 住宅確保要配慮者は、高齢化や社会経済情勢の変化等により今後増加する可能性がある。
- ・ 市営住宅における高額所得者は1人、収入超過者は75人である（H22.1現在）。平成21年の新しい公営住宅基準に照らした場合、いずれについてもさらに増加することが見込まれる。
- ・ 民間賃貸住宅に居住する「著しい低年収かつ居住面積水準未達の世帯」は199世帯（平成20年度）と推定された。この結果は、現在の市営住宅への入居希望者（約180世帯）と近似している。
- ・ アンケートによると、団地内に必要性が高まっている取組みとして「独居高齢者等への定期的な声かけ」（59%）が市営住宅居住者に最も多く支持されている。
- ・ 公営住宅を活用し、DV被害者等への対応がおこなわれている。

## 《課題・方向性》

- ①限られた市営住宅で支援が必要な方に適正なサービスが提供できるように、高額所得者、収入超過者に働きかける必要がある。
- ②単身化して高層階に居住する高齢者、ファミリー向け住戸に居住する少人数世帯などのミスマッチ居住に対応するため住替えによる改善を進める必要があるほか、住宅の需要動向を考慮した公営住宅の改善等が課題と考えられる。住宅の改善については、光ヶ丘住宅、南二日町住宅を進める必要がある。
- ③高齢化、単身化する公営住宅において、災害時等のために声の掛け合えるコミュニティを維持しておく必要がある。また、社会的な問題となっている孤立死を防ぐためのモデル的な取り組みが必要と考えられる。
- ④長期優良住宅のモデル的な取り組みとして公営住宅の修繕等に際して、住宅等の劣化防止、耐久性向上及び容易な維持管理のため、設備等の改善を進める必要がある。

## 2-4 住宅をとりまく環境の現状と課題

### 《現状》

- ・地球環境保全への意識の高まりのなか、雨水浸透マスの設置、太陽エネルギーの利用設備などの普及が徐々に進んでいる。
- ・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の施行により、住宅購入の際の品質について安全性の確保が高められることとなった。
- ・長期優良住宅建設が国の施策として進められており、各種住宅制度の中にも重要な要素として取り入れられるようになった。
- ・アンケートによると、省エネルギー住宅の導入に向けては、太陽光エネルギー設備導入への支援に特に支持が高い。
- ・アンケートによると、マンション、戸建て借家の世帯では、住宅の維持管理に不満をもつ世帯の割合が高い。
- ・障がい者、高齢者、外国人などを理由として入居を敬遠されるケースがみられる。
- ・ひとり暮らしの高齢者及び障がい者の閉じこもりが、孤立死などの社会問題につながる事が懸念されている。
- ・空家が増えているなか、他市町においては、空家を有効利用するための方策として、都会との交流居住などが進められている。

## 《課題・方向性》

- ①分譲マンションでは、区分所有などの権利関連のトラブル防止の観点から、共用部分の維持管理や建替え・改修に向けた合意形成が円滑に進むようにしていく必要がある。
- ②良質な中古住宅の利用促進を図り、住宅ストックを有効に活用する必要がある。
- ③障がい者、高齢者、外国人などを理由として入居が敬遠されることのないような対策を講じる必要がある。
- ④外出やコミュニティへの参加が難しい高齢者や障がい者単身世帯の対策を講じる必要がある。
- ⑤高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅設備を普及させる必要がある。
- ⑥空家を住まいとして利用していくための方策として、耕作地つきなどの環境の良さを生かした宅地情報の提供などを模索していく必要がある。
- ⑦職場の都合や子どもの通学に伴う住替え、高齢者の住替えなど、既存住宅の住替えがスムーズにおこなわれていくような仕組みづくりや支援が求められている。
- ⑧住宅性能表示の普及により、住宅の性能が利用者に正しく伝わり住宅市場の活性に寄与していくことが求められている。
- ⑨省エネルギー住宅への市民の意識を高めるほか、導入に向けた支援を継続・拡充していく必要がある。
- ⑩シックハウスの防止、アスベストの飛散防止を進める必要がある。
- ⑪長期優良住宅の普及促進を進める必要がある。
- ⑫下水道等の整備を進める必要がある。

## 2-5 まちづくりの現状と課題

### 《現状》

- ・ ヒートアイランド現象の抑制や住宅地のうるおい創出のため、屋上緑化や生垣づくりが進められている。
- ・ 芙蓉台や初音台、加茂などでの大規模開発住宅地では地区計画制度の導入が進められ、建築物の壁面の位置などを定めている。
- ・ 建築協定による誘導がおこなわれている地区では、世代交代等によって所有者が変わってしまうことで、制度の維持が難しくなるケースがみられはじめている。
- ・ 市民意識調査（H21.4）によると「良好な住宅環境の充実」「公園・緑地の整備」は、“重要度が低く満足度が高い施策”として評価されており、ある程度の水準の満足度は確保されていると考えられる。
- ・ 市民意識調査によると「歩道の整備」について“重要度が高く満足度が低い施策”として評価されており、生活している場所（住宅地）における幅員の狭い歩道について整備が求められていると考えられる。また、住んでいく場所の環境として最も重要な要素として「交通の利便性」を支持しており、道路整備や公共交通の利便性が求められていると考えられる。
- ・ アンケートによると若者の定住を促進するために最も必要な項目として「安心して子育てできる住環境の向上」（50%）を支持している。
- ・ アンケートによると、防犯性を高めるための施策として必要な項目として「防犯灯・街灯の設置」が最も支持されている。
- ・ 景観法に基づく景観計画が策定されたことにより、市内全域及び重点整備地区（源兵衛川地区、白滝公園・桜川地区、大通り地区）の景観形成に向けた取り組みが強化された。

## 《課題・方向性》

- ①ヒートアイランド現象の抑制や住宅地のうるおい創出のため、屋上緑化や生垣づくりなどの地域緑化を継続して進める必要がある。
- ②建築協定の効果の維持が難しい地区について、住民によるまちづくりを推進する一手段として、協定の失効や更新時期にあわせて地区計画への移行を検討する必要がある。
- ③中心市街地の戸建て住宅が密集している地域では、地区計画区域の指定や狭あい道路整備により住環境を向上していく必要がある。
- ④まちなか居住を進めるため、市街地再開発事業に取り組む必要がある。
- ⑤居住環境を高めるための道路整備を進める必要がある。
- ⑥景観計画を推進することが必要である。
- ⑦空き巣や痴漢など住生活の身近で発生している犯罪を防止する必要がある。このため、住宅のセキュリティ対策を進め、防犯性の高い住宅ストックを形成する必要がある。また、防犯灯などの設置や死角の少ないまちとしていくためのコミュニティ形成が求められている。
- ⑧三島駅周辺や中心市街地においてうるおいある住宅地づくりのための景観形成が必要である。
- ⑨定住又は移住交流人口を増やしていくために、住環境や移住に関する情報を市内外に積極的に発信する必要がある。
- ⑩市街地に隣接する住宅団地において居住環境を維持するための取組みを維持・向上する必要がある。