

人口減少時代の住宅政策について

平成24年3月6日

岐阜県政策研究会

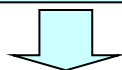
研究員：渡辺 成博（公共建築住宅課）

本レポートは、「岐阜県政策研究会」における研究の途中経過として、現状認識と考える方向性をまとめたものであり、県としての公式な考え方を示したものではありません。

発表の流れ

1. 住宅のストックの状況について
2. 住まいに対する県民の意識について
3. 住宅にかかる諸課題に対する状況について
4. 今後の住宅政策の方向性と政策提言について

- ・人生の大半を過ごす生活の基盤
- ・人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点
- ・都市や街並みの重要な構成要素であり、かつ安全・環境・福祉・文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するもの

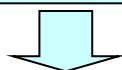


「衣食住」という人が生活していく上で欠かすことのできない、生活の基本の柱の一つ

関係法令の状況

住宅建設計画法(昭和41年6月施行)

→戦後の急激な都市化、高度経済成長期の住宅需要の高まりに応えるため、住宅建設を強力に推進



住生活基本法(平成18年6月施行)

→これまでの住宅政策を、「量から質へ」「住宅から住環境へ」「フローからストックへ」に転換

【基本理念】

- ①現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給
- ②住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成
- ③居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進
- ④低所得者、高齢者等の居住の安定の確保

【県の責務】

- ①基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定・実施
- ②住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努める

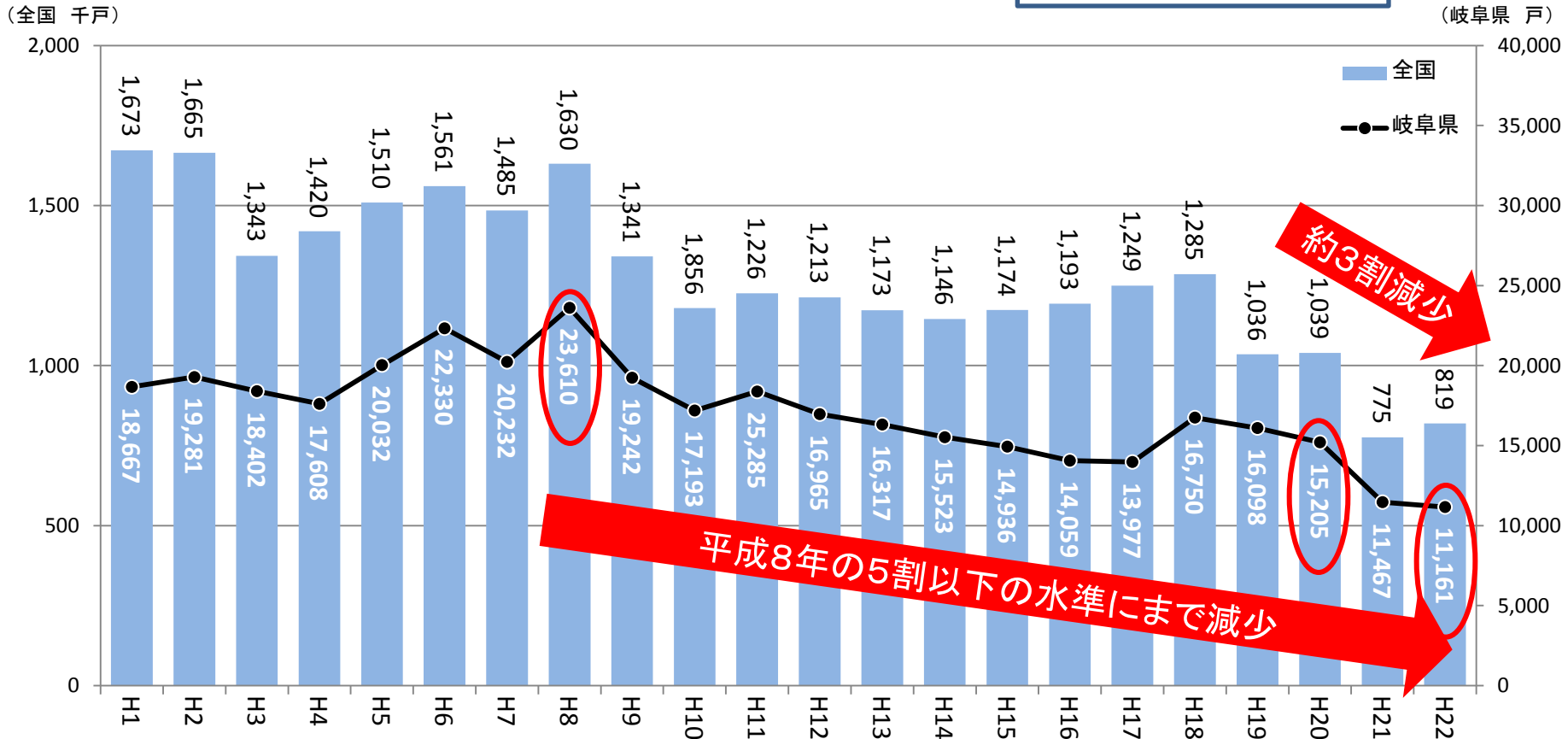
1. 住宅のストックの状況について

新設住宅着工戸数の状況

岐阜県における新設住宅着工戸数は減少傾向にあり、平成8年から5割減少
 特に、近年の減少数は大きく、平成20年から2年間で約3割減少

岐阜県の住宅着工戸数の
 ピークは昭和48年の
 25,285戸
 (H22はS48の約44%)

■ 新設住宅着工戸数の推移



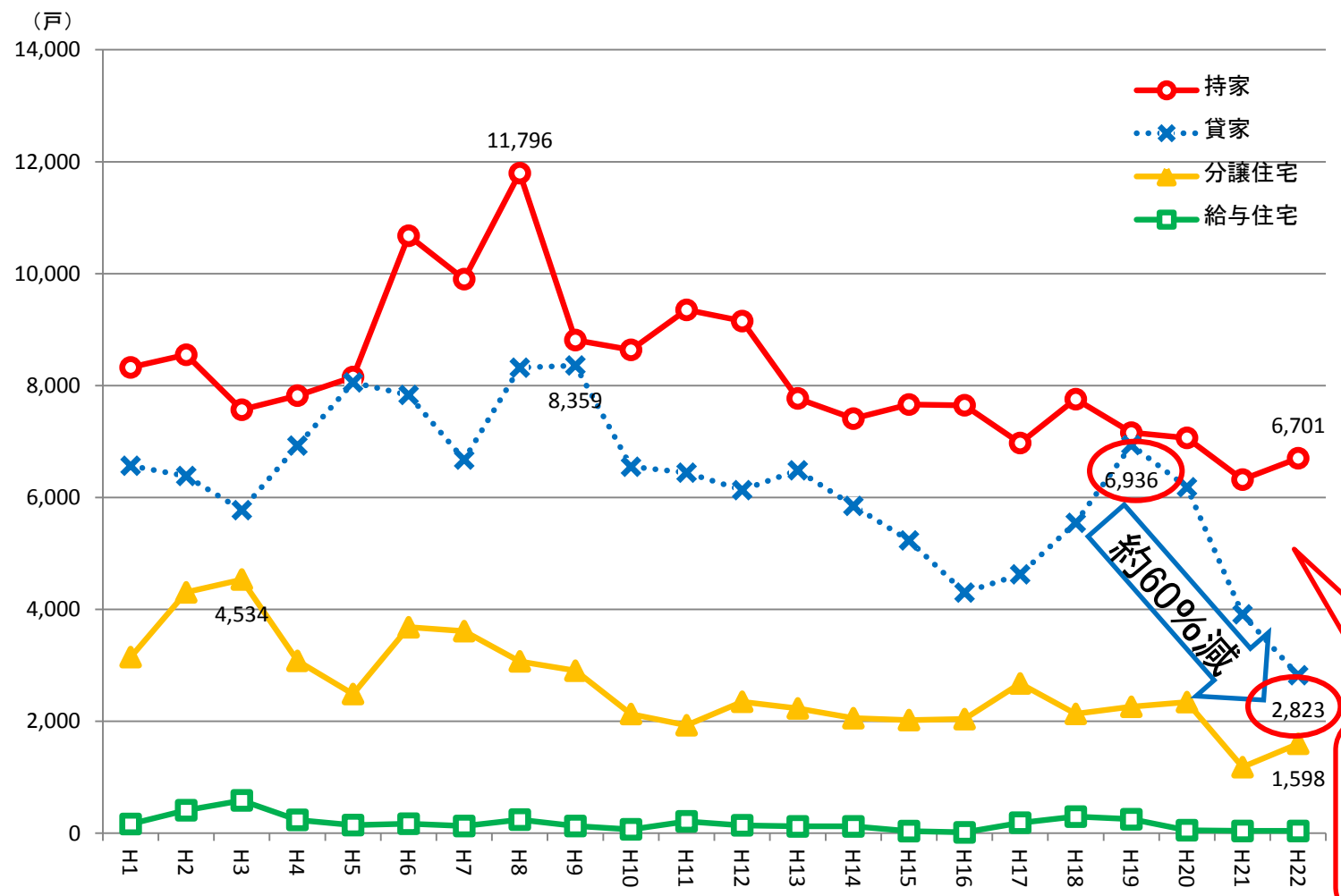
(出典)
 住宅着工統計[国土交通省]

住宅取得支援の実施:住宅ローン減税、住宅エコポイント、フラット35、贈与税非課税措置の拡大……

新設住宅着工戸数の状況

持家、借家、分譲住宅のいずれも減少傾向
直近では、特に貸家が大きく減少(平成22年度は平成19年度から約60%減少)

■ 住宅の種類別新設住宅着工戸数の推移【岐阜県】



- 【持家】
建築主が自分で居住する目的で建築するもの
- 【貸家】
建築主が賃貸する目的で建築するもの
- 【分譲住宅】
建て売り又は分譲の目的で建築するもの
- 【給与住宅】
会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

約60%減

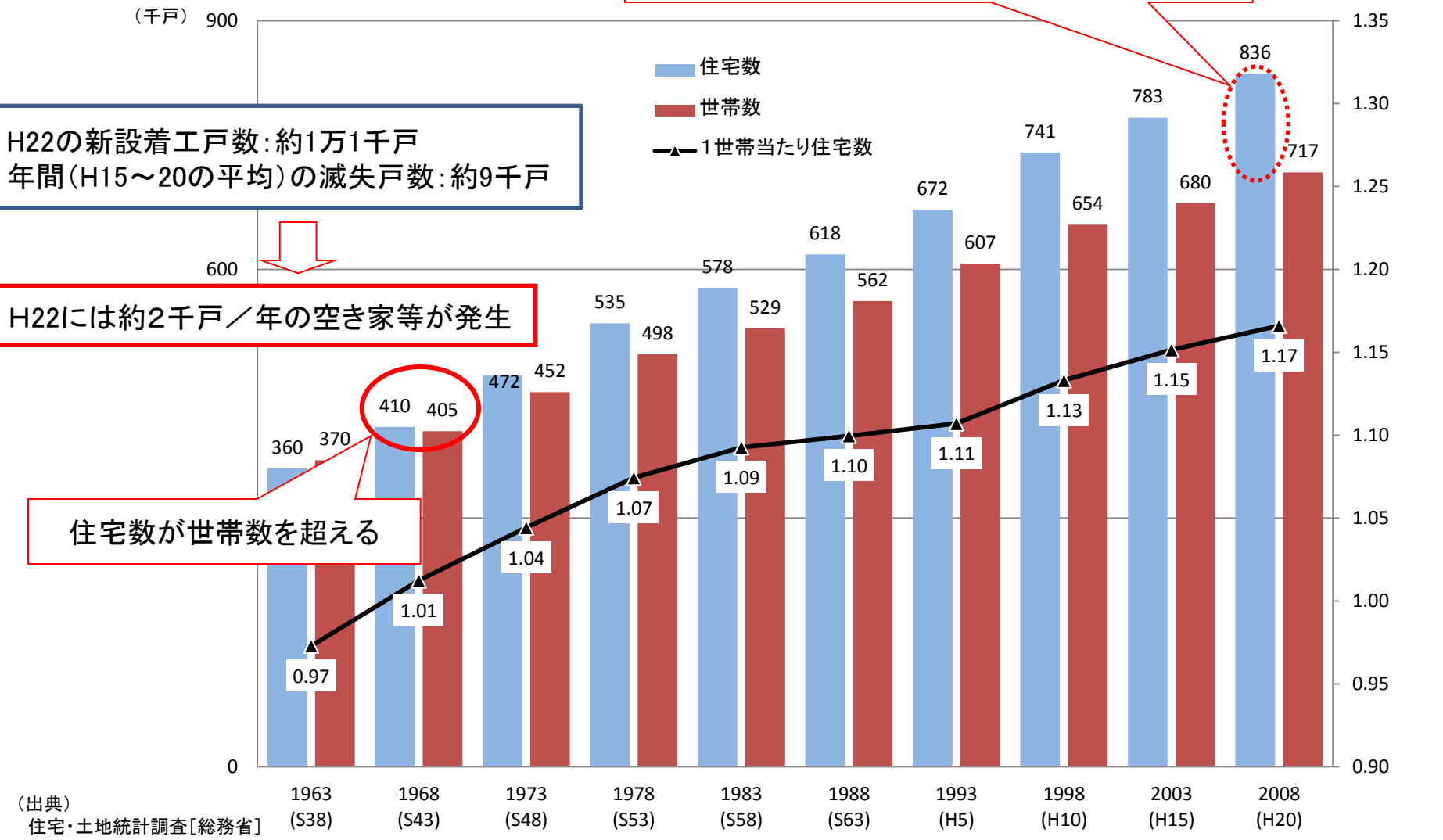
なぜ、住宅着工戸数が減少しているのか

(出典)
住宅着工統計
[国土交通省]

総住宅数と世帯数の状況

昭和40年代に住宅数が世帯数を上回り、住宅は量的には充足している
1年間に新築される住宅の10年分の空き家が発生している

■ 住宅ストックと世帯数の推移【岐阜県】

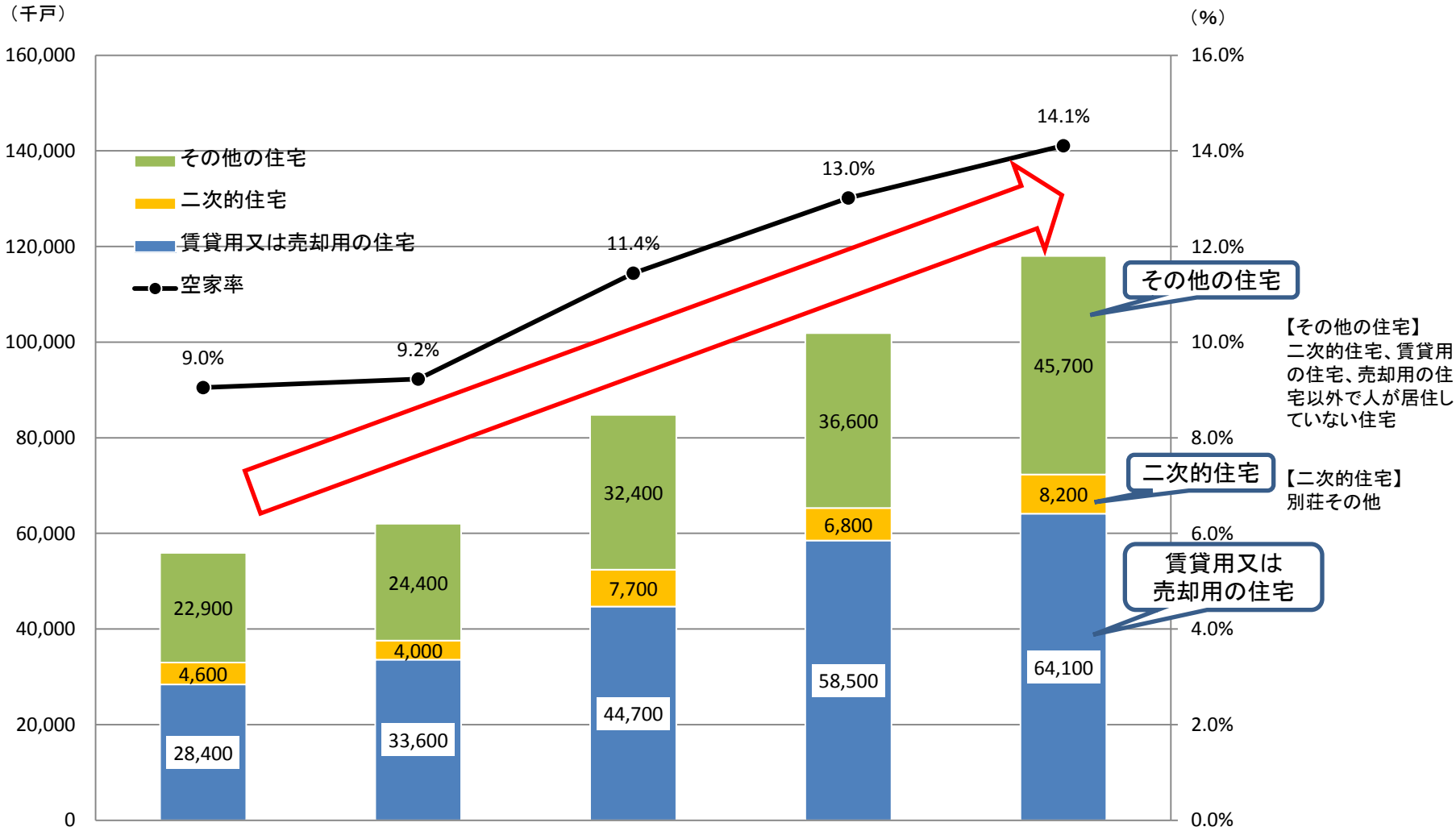


(出典) 住宅・土地統計調査[総務省]

空き家の状況

空き家は増加を続け、平成20年の全住宅ストックに対する空き家の割合は14.1%

■ 空き家数と空き家率の推移【岐阜県】

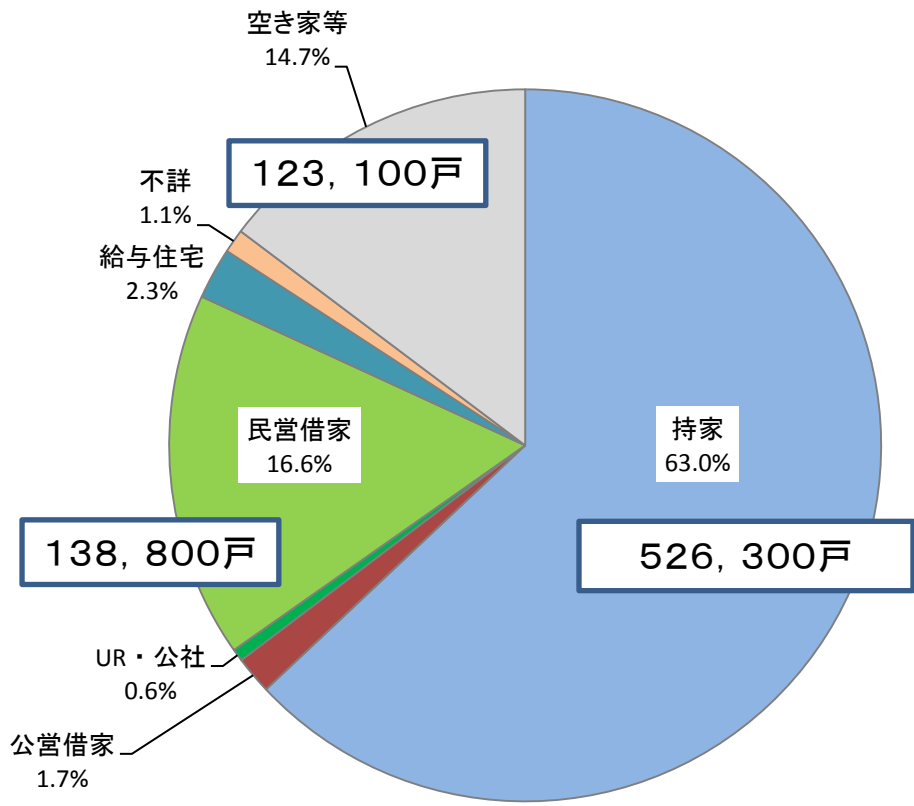


(出典) 住宅・土地統計調査[総務省]

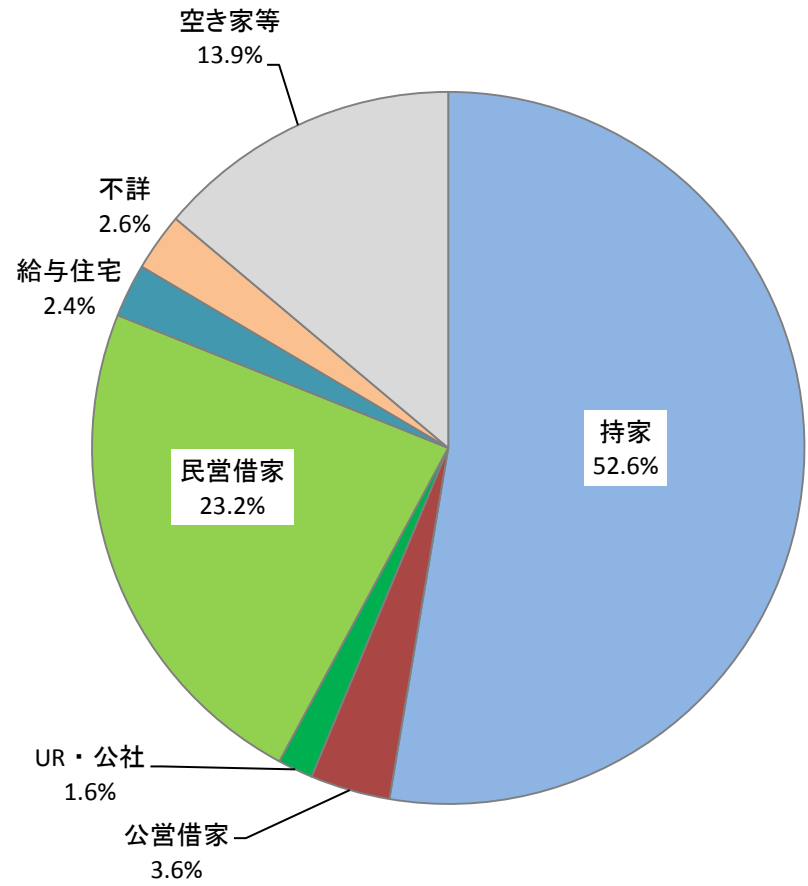
住宅ストックの種類

岐阜県の住宅の約6割は持家(居住有り)で、全国平均に比べ10ポイント高い
また、空き家等が15%を占める

■ 住宅ストックの種類 (H20)【岐阜県】



■ 住宅ストックの種類 (H20)【全国】



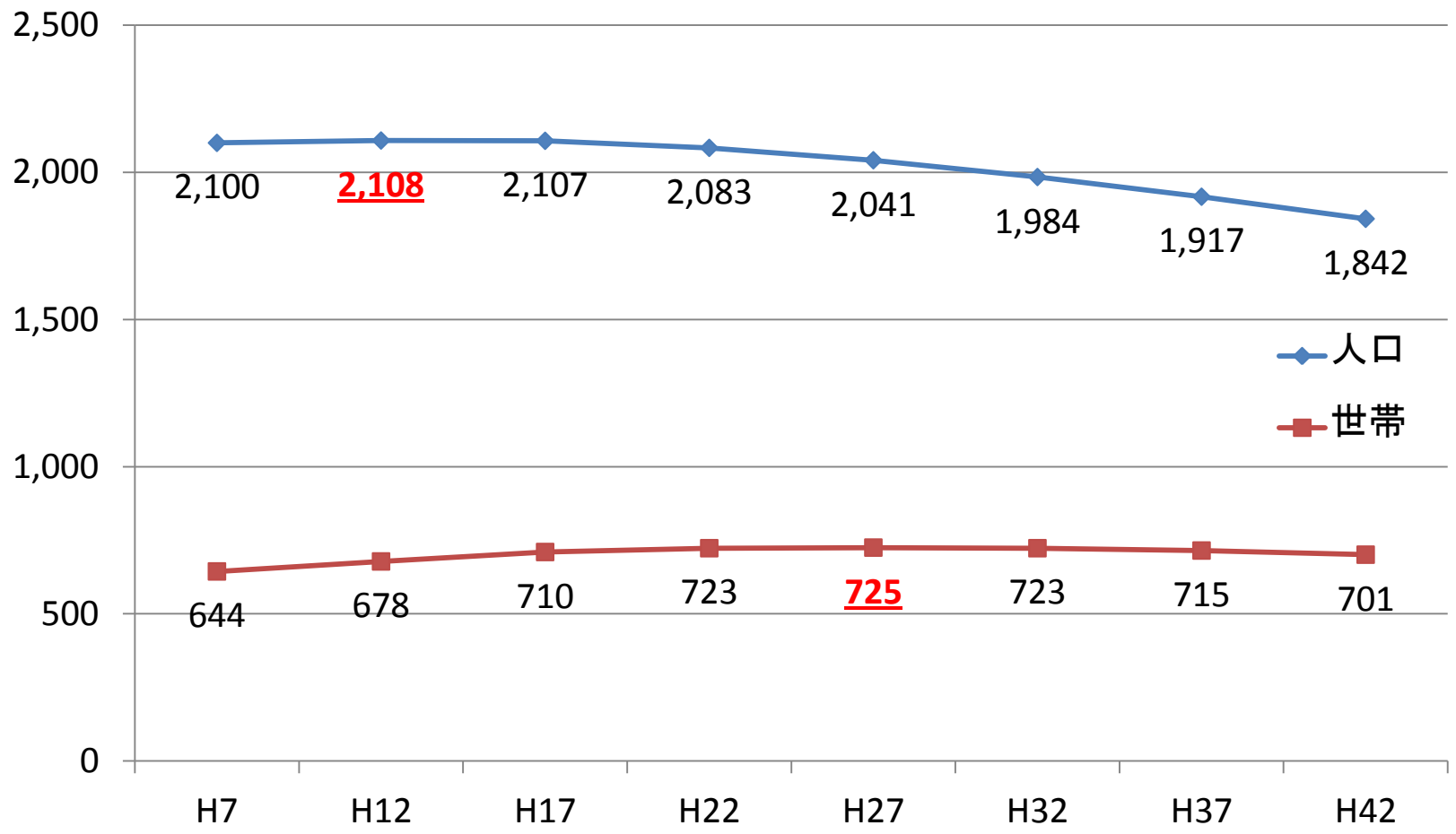
【空き家等】二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅、一時現在者のみの住宅、建築中の住宅

(出典) 住宅・土地統計調査[総務省]

人口・世帯の状況

人口は平成12年以降、世帯数は平成27年以降、減少を続けていく見通し
今後、世帯数の減少とともに、空き家数が更に増加する可能性がある

■ 人口・世帯数の推移と将来推計 (単位:千人、千世帯)

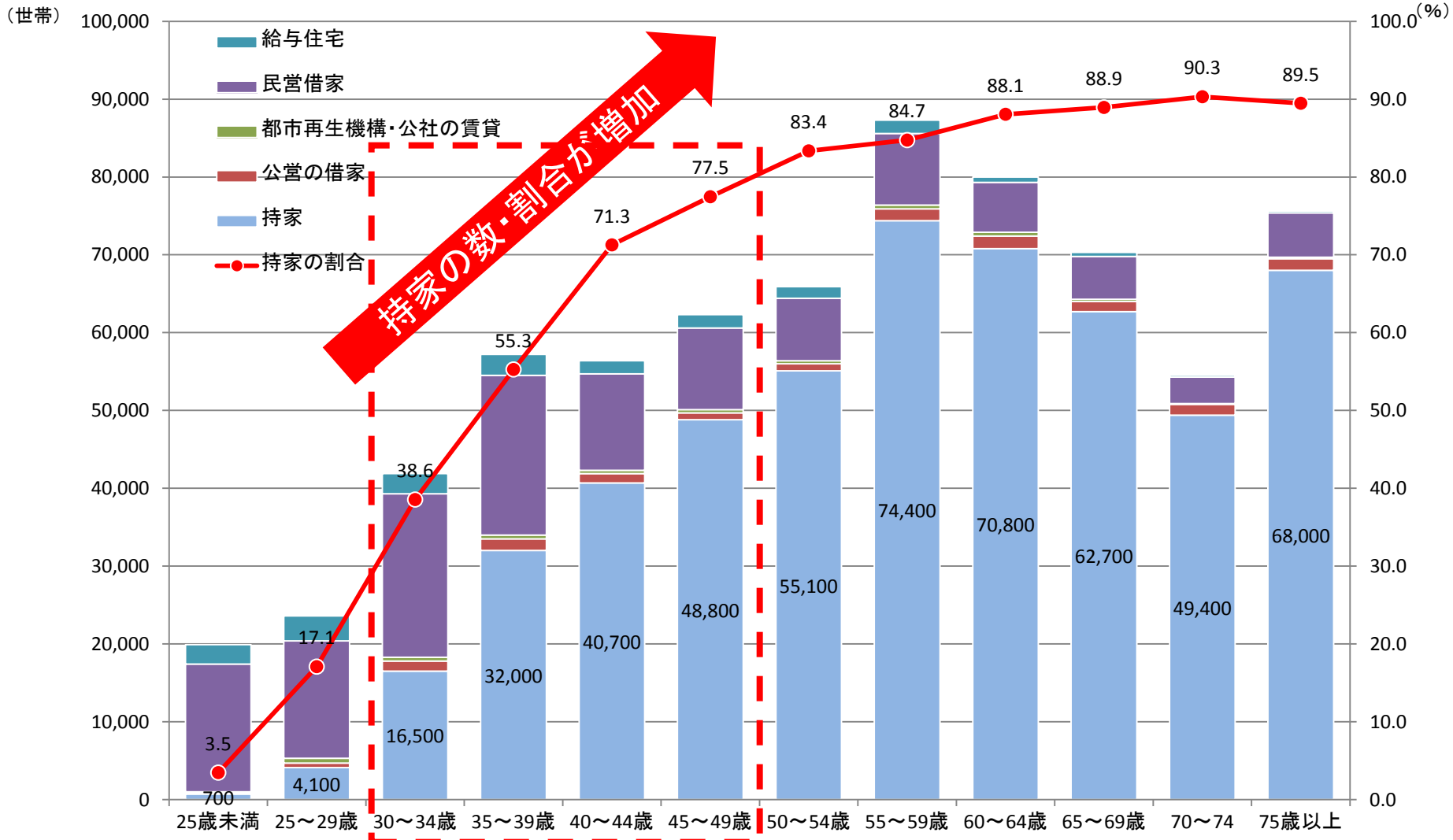


(出典)
実績値: 国勢調査[総務省]
推計値: 日本の世帯数の将来推計(2009年12月推計)
日本の都道府県別将来推計人口(2007年5月推計) [国立社会保障・人口問題研究所]

住宅の一次取得者層は30代から40代となっている

【一次取得者】初めて住宅を取得する者

住宅の所有関係別の世帯数(H20)【岐阜県】

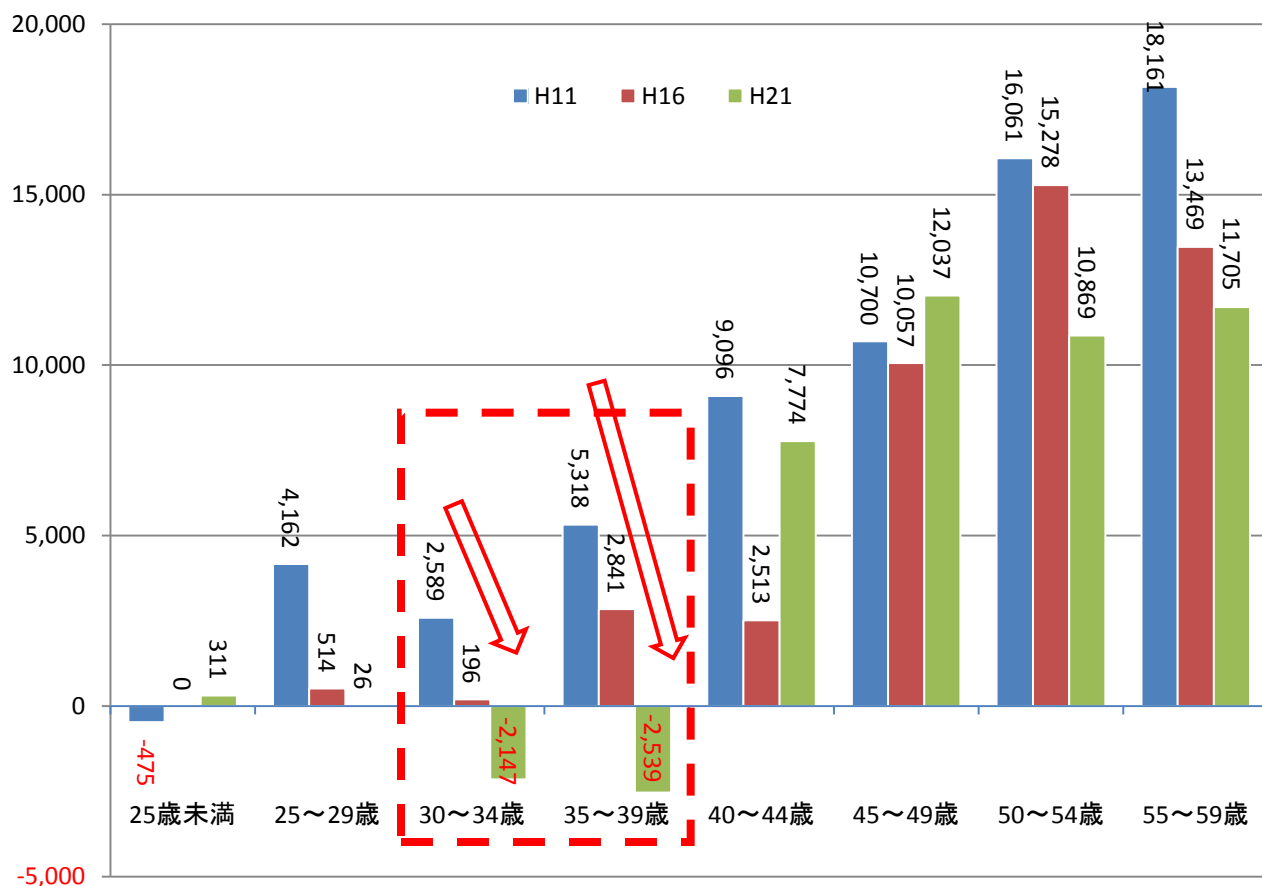


所得と資産の状況

雇用環境の悪化等により、住宅の一次取得者層である30代を中心に、金融資産は減少傾向にある

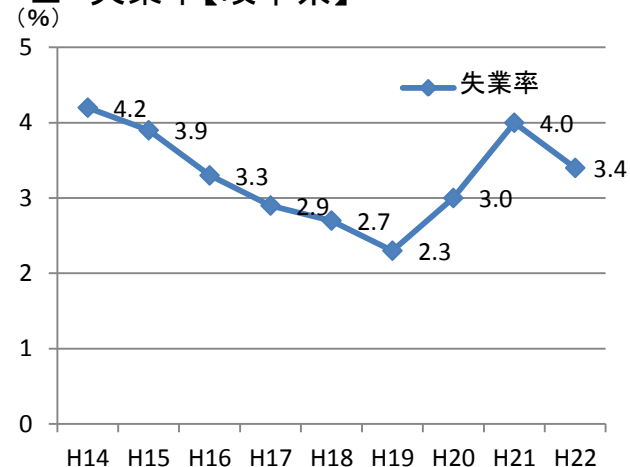
■ 金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)【岐阜県】

(千円) 貯蓄現在高 - 負債現在高



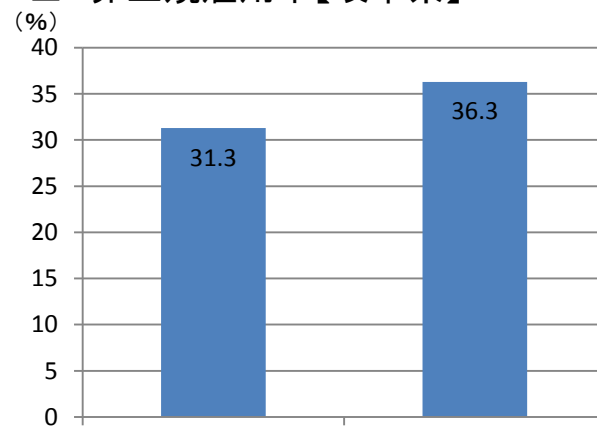
(出典) 全国消費実態調査[総務省]

■ 失業率【岐阜県】



(出典) 労働力調査[総務省]

■ 非正規雇用率【岐阜県】



(出典) 就業構造基本調査[総務省]

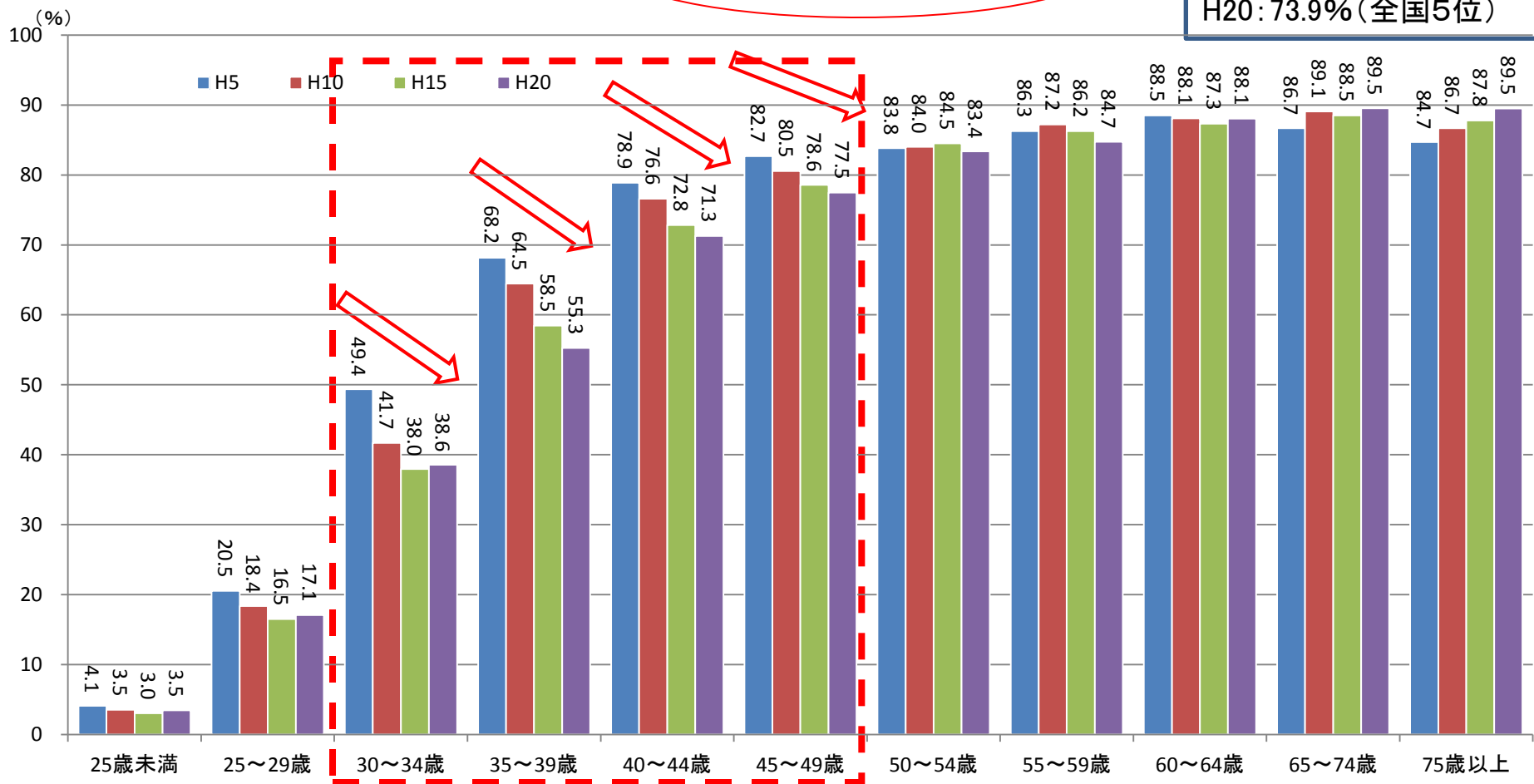
世代別持家の状況

30代及び40代を中心に持家率が大きく低下

■ 世代別持家の変化【岐阜県】

全体の持ち家率
そのものに変化はない

全体の持ち家率
H5: 73.9% (全国5位)
H20: 73.9% (全国5位)

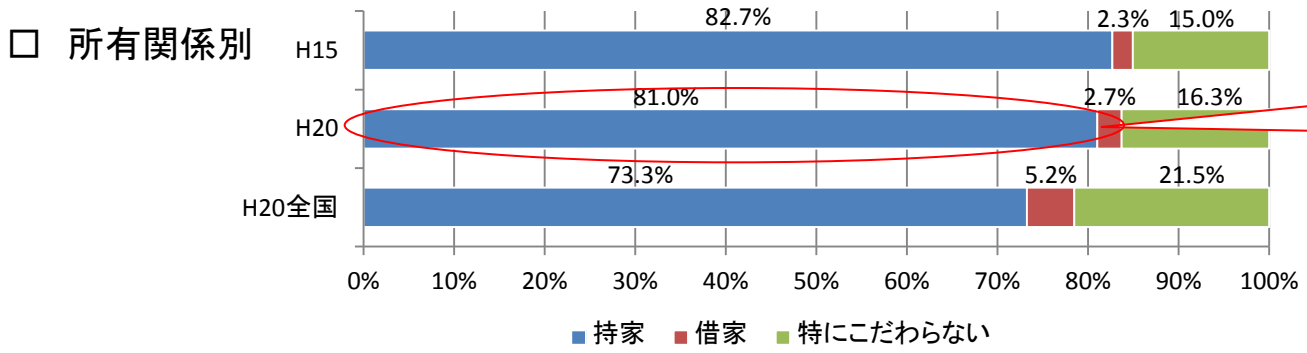


(出典) 住宅土地統計調査[総務省]

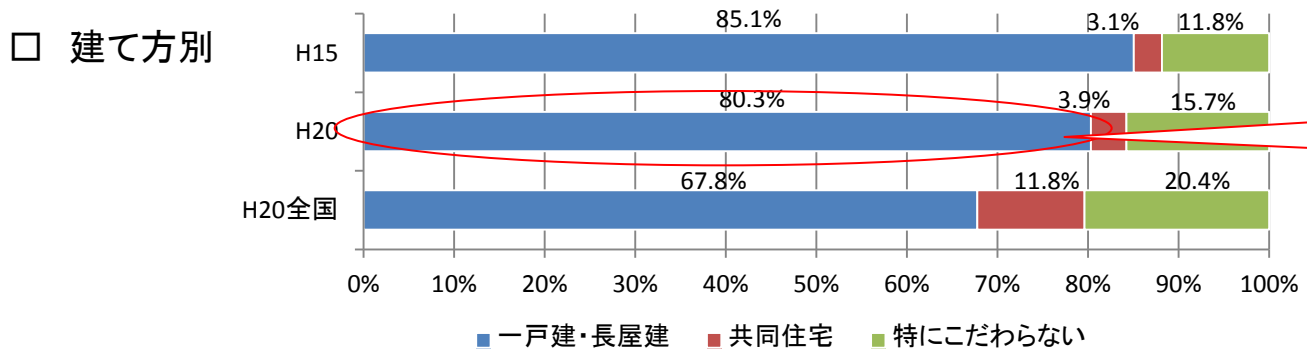
住宅取得の意向

全国に比べ岐阜県の持家・新築・一戸建て指向は強いが、中古住宅にこだわらない層が増加傾向にある

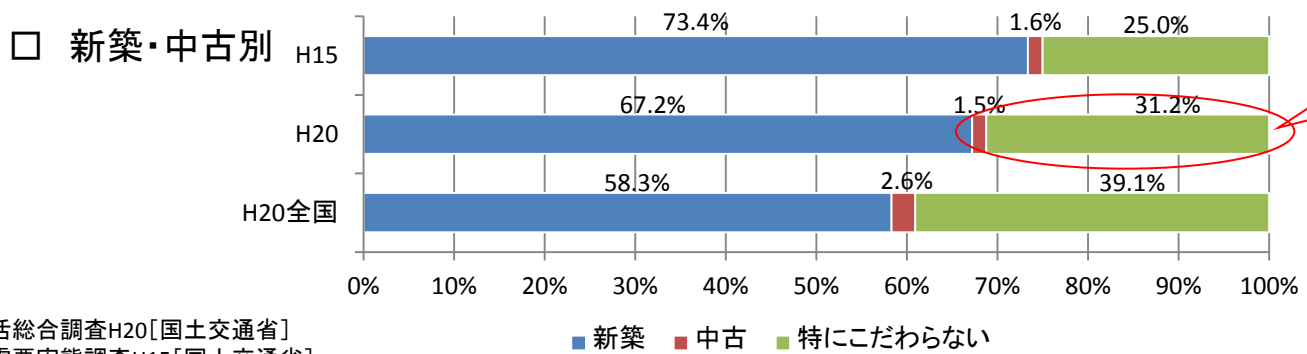
住宅取得の意向【岐阜県】



持家が微減



一戸建てにこだわる層が減少



新築・中古住宅にこだわらない層が増加

(出典) 住生活総合調査H20[国土交通省]
住宅需要実態調査H15[国土交通省]

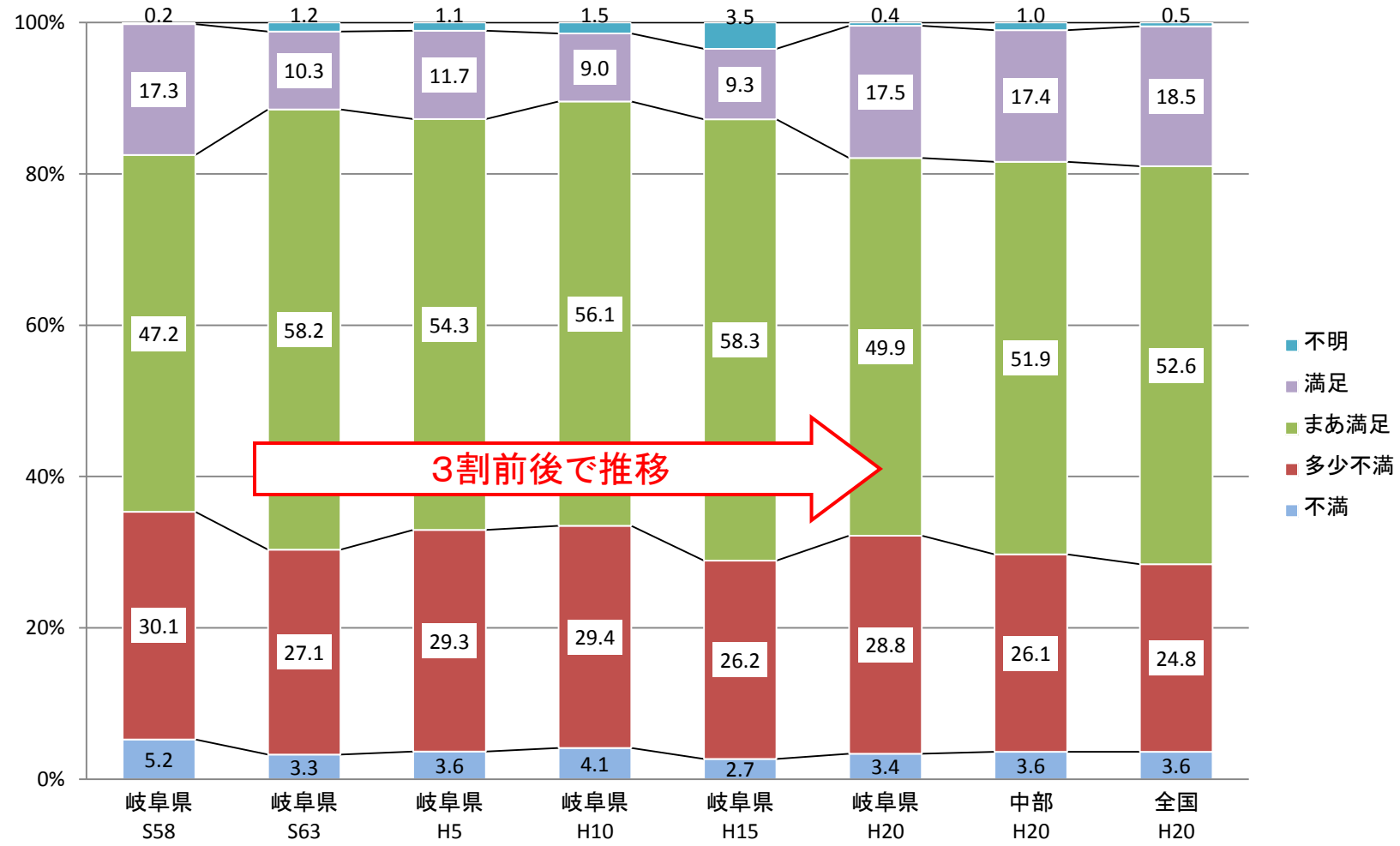
まとめ

- 新設住宅着工戸数は減少傾向にある。特に平成20年に発生したリーマンショック以降、大幅に減少。
- 住宅数は世帯数を上回り、量的には充足している。
- 新設住宅着工戸数の10年分の空き家が発生。
- 雇用環境の悪化等により、住宅の一次取得者層である30代の所得は大きく減少するとともに、持家率も低下。
- 住宅取得の意向が変化。近年、新築・中古住宅にこだわらない層が増加傾向にある。

2. 住まいに対する県民の意識について

住宅及び住環境全体に対する不満率(多少不満+不満)は、3割前後で推移
 全国と比べ不満を感じる人の割合は高い

■ 住宅及び住環境に対する総合評価【岐阜県】



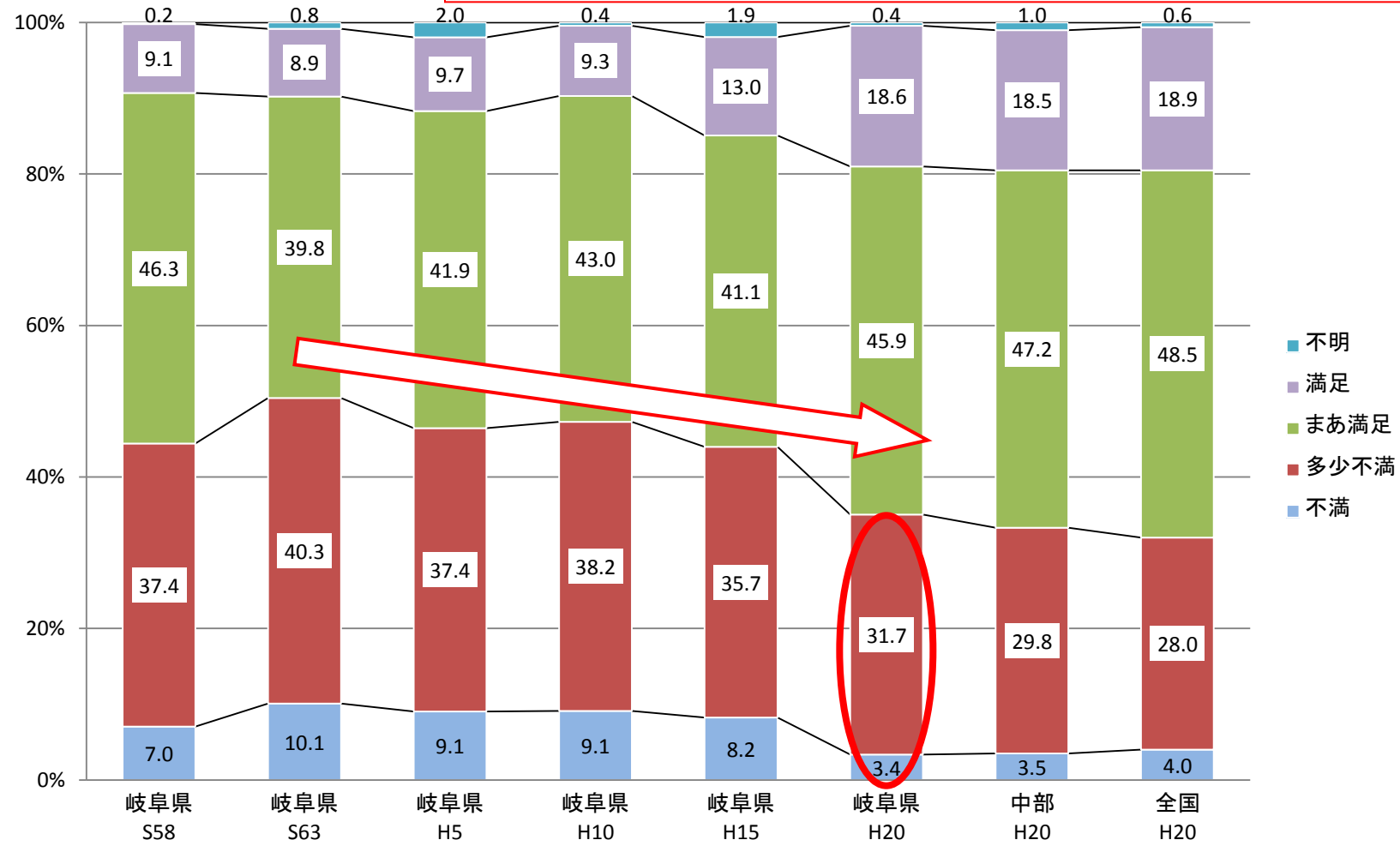
※ 複数回答

(出典) 住生活総合調査[国土交通省]

住宅に対する不満率(多少不満+不満)は減少傾向にあるが、全国に比べ不満を感じる人の割合は高い

住宅の量的充足に伴い、住宅そのものに対する不満は和らいでいると推測される

■ 住宅に対する評価【岐阜県】

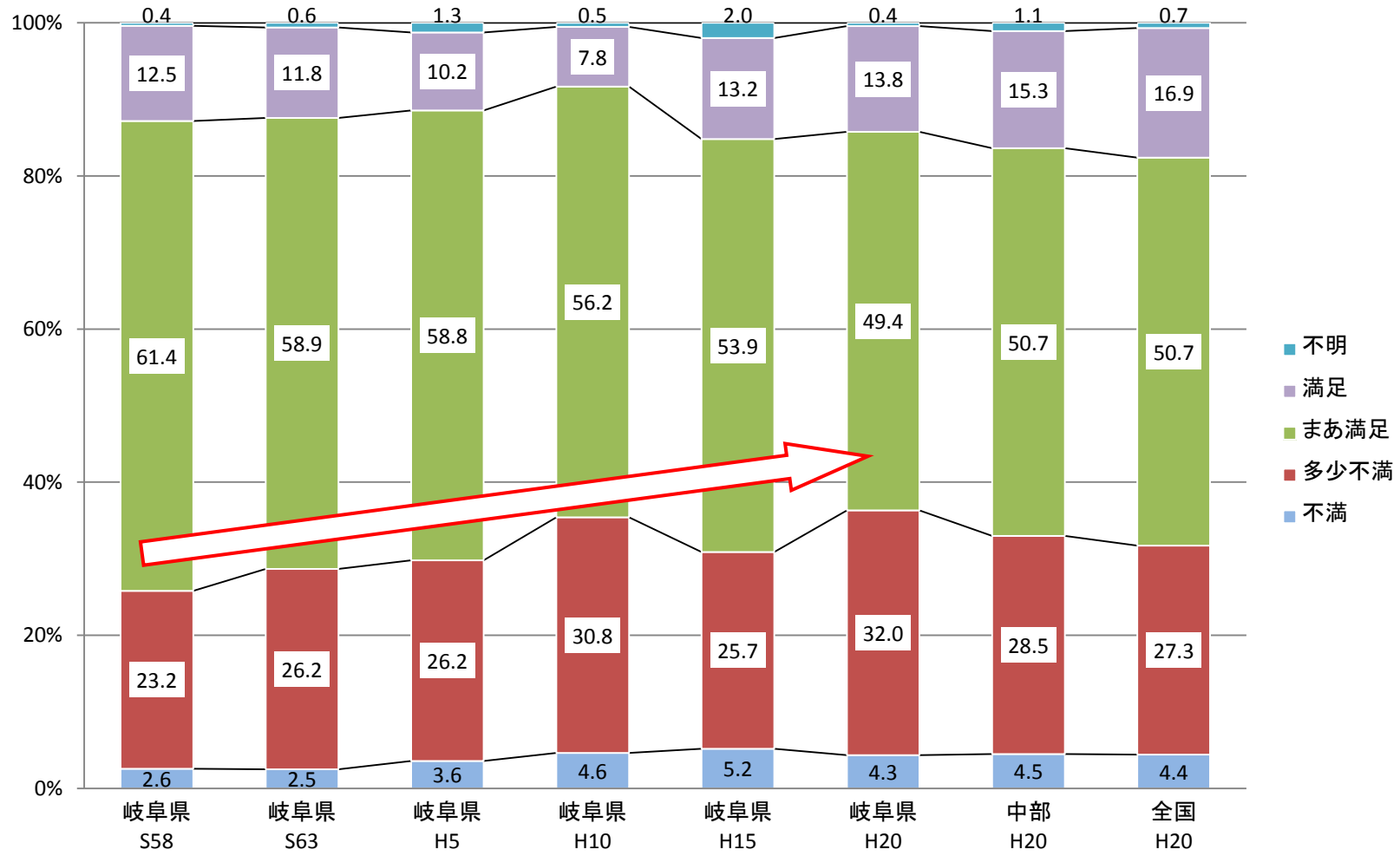


※ 複数回答

(出典) 住生活総合調査[国土交通省]

住環境に対する不満率(多少不満+不満)は増加傾向にあり、全国に比べて不満を感じる人の割合は高い

■ 住環境に対する評価【岐阜県】



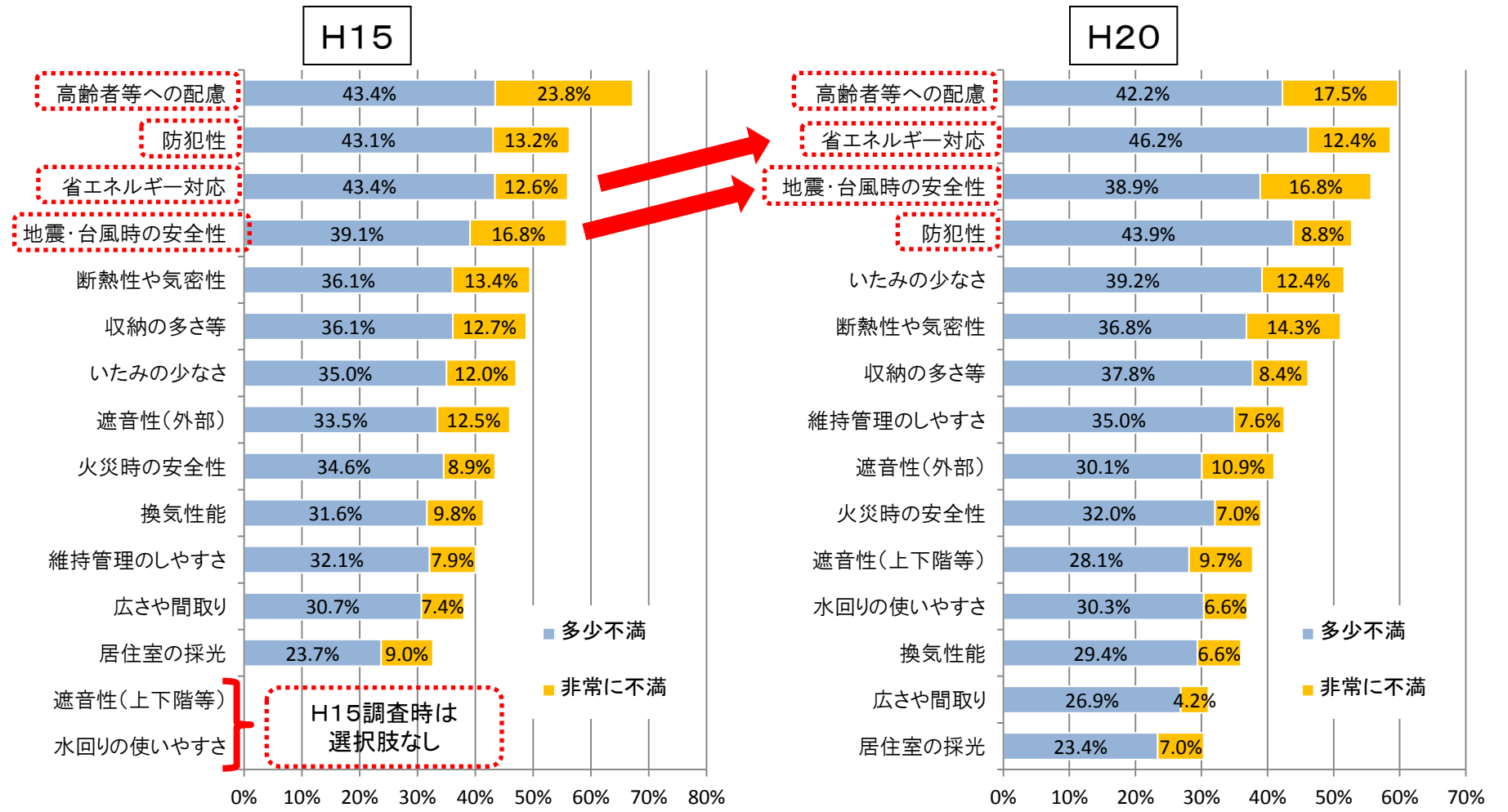
※ 複数回答

(出典) 住生活総合調査[国土交通省]

住宅において不満だと思うこと

住宅のバリアフリー化、省エネルギーへの対応、防災・防犯に対する安全性について不満を持つ人が多い

■ 住宅の各要素に対する評価【岐阜県】



H15調査時は
選択肢なし

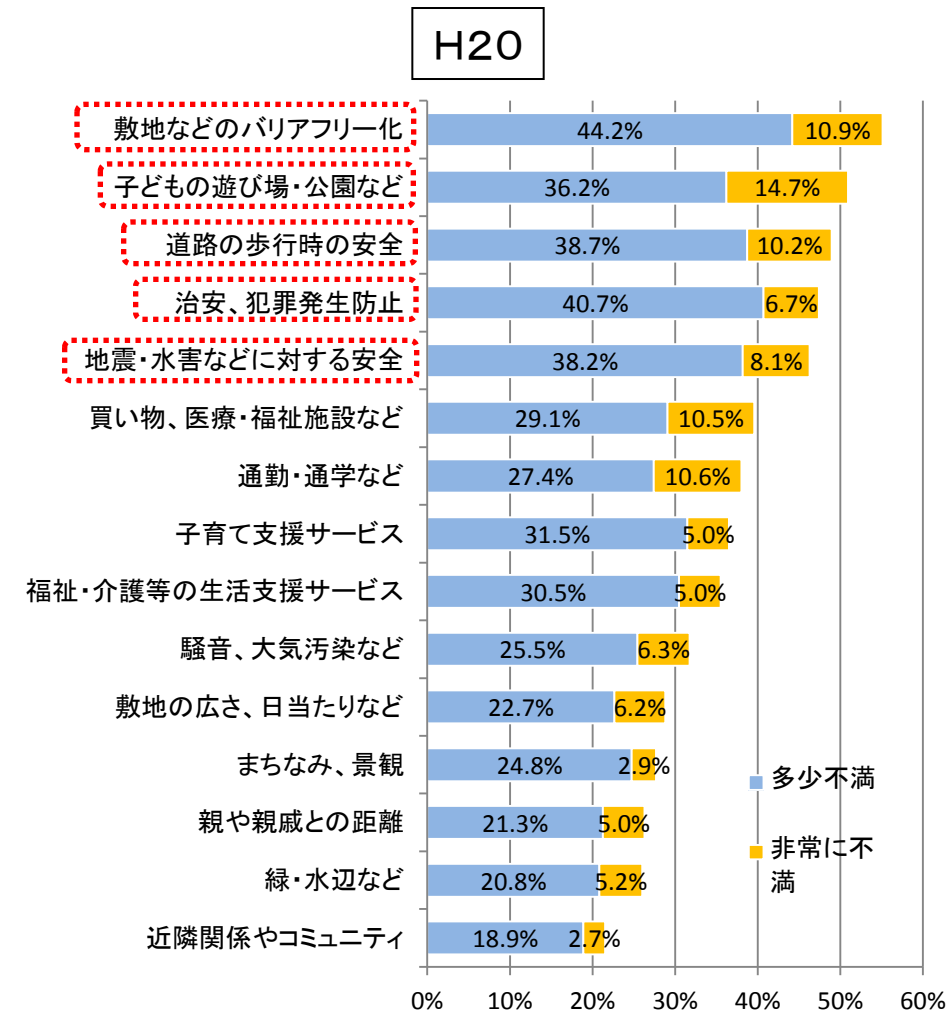
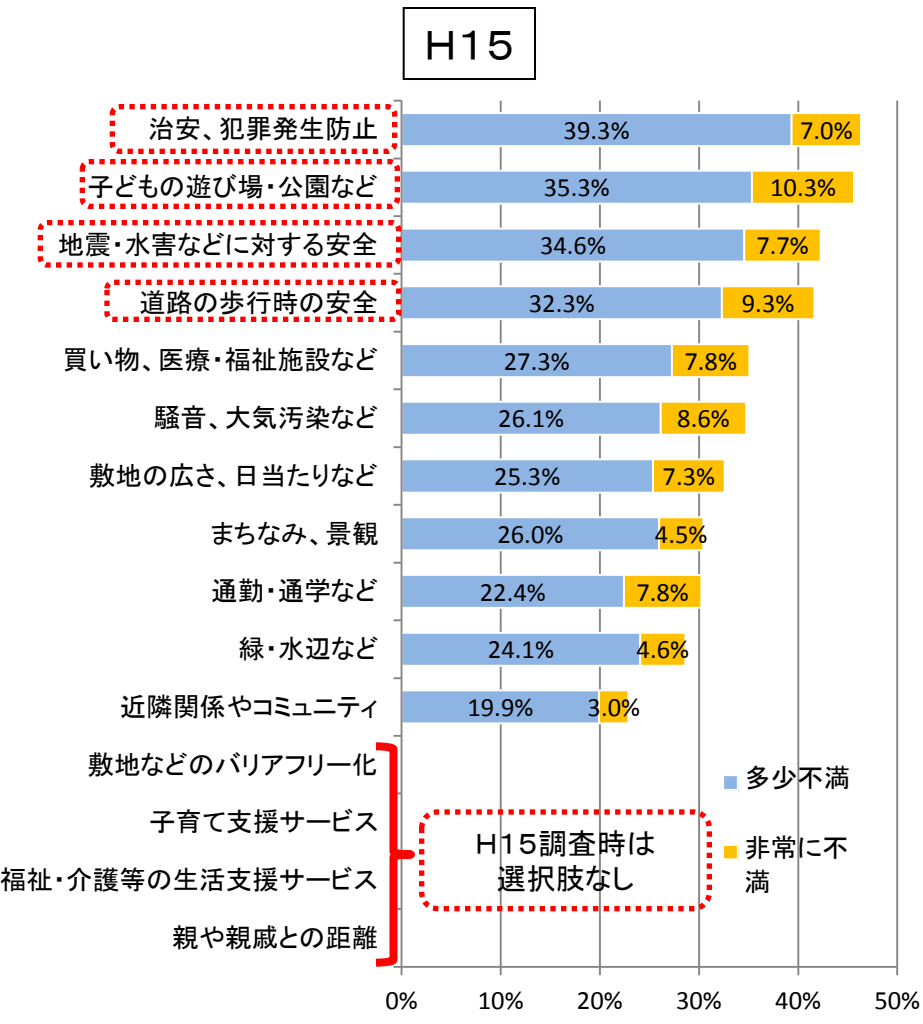
※ 複数回答

(出典)
住生活総合調査[国土交通省]

住環境において不満だと思うこと

敷地などのバリアフリー化、子供の遊び場・公園、道路の歩行時の安全に不満を持つ人が多い

住環境の各要素に対する評価【岐阜県】



※ 複数回答

(出典)
住生活総合調査[国土交通省]

まとめ

- 住宅に対する不満は減少傾向にある一方で、住環境に対する不満は増加傾向にある。
- 住宅については、バリアフリー化や省エネルギー化への対応、災害・犯罪に対する安全性に対して、不満を感じている人が多い。
- 住環境については、バリアフリー化や子ども遊び場、道路・犯罪・災害に対する安全性など安全・安心に暮らせる環境に対して不満を感じている人が多い。
- 住宅は量的に充足しているが、質的には不十分な状況であり、今後は住宅及び住環境の質の向上を図る取り組みが求められる。

3. 住宅にかかる諸課題に対する状況について

- ① 岐阜県の住生活の特徴
- ② 住宅の高齢者対応の状況
- ③ 住宅の省エネルギー化の状況
- ④ 住宅の耐震化の状況
- ⑤ 居住面積水準
- ⑥ 県営住宅の状況

① 岐阜県の住生活の特徴

岐阜県は持家・一戸建ての割合が高く、居住室数・畳数も多いなど、全国に比べゆとりがある住宅であると言える

■ 岐阜県の住宅の特徴(H20)【岐阜県】

順位	持ち家率		一戸建て率		1住宅あたり居住室数		1住宅あたり居住室畳数		1住宅あたり延べ面積		1人あたり居住室数の畳数		
	都道府県	(%)	都道府県	(%)	都道府県	(室)	都道府県	(畳)	都道府県	(㎡)	都道府県	(畳)	
1	秋田県	78.4	秋田県	82.4	富山県	6.5	富山県	47.8	富山県	148.7	富山県	16.4	
2	富山県	77.5	福井県	80.3	福井県	6.2	秋田県	45.5	福井県	144.7	秋田県	16.0	
3	福井県	77.4	富山県	78.8	岐阜県	6.0	福井県	44.6	秋田県	136.9	石川県	15.6	
4	山形県	75.5	山形県	78.1	秋田県	6.0	岐阜県	43.5	山形県	135.0	青森県	15.1	
5	新潟県	73.9	青森県	76.6	山形県	5.9	山形県	43.4	新潟県	131.1	長野県	14.9	
	⋮		⋮		⋮		⋮		⋮		⋮		
	岐阜県	6位	73.9	11位	75.4	3位	6.0	4位	43.5	12位	121.6	7位	14.9

(出典) 住宅・土地統計調査[総務省]

① 岐阜県の住生活の特徴

岐阜県は全国に比べ1世帯あたりの人員数が多く、単身世帯の割合は低い

■ 岐阜県の住まい方の特徴(H17)【岐阜県】

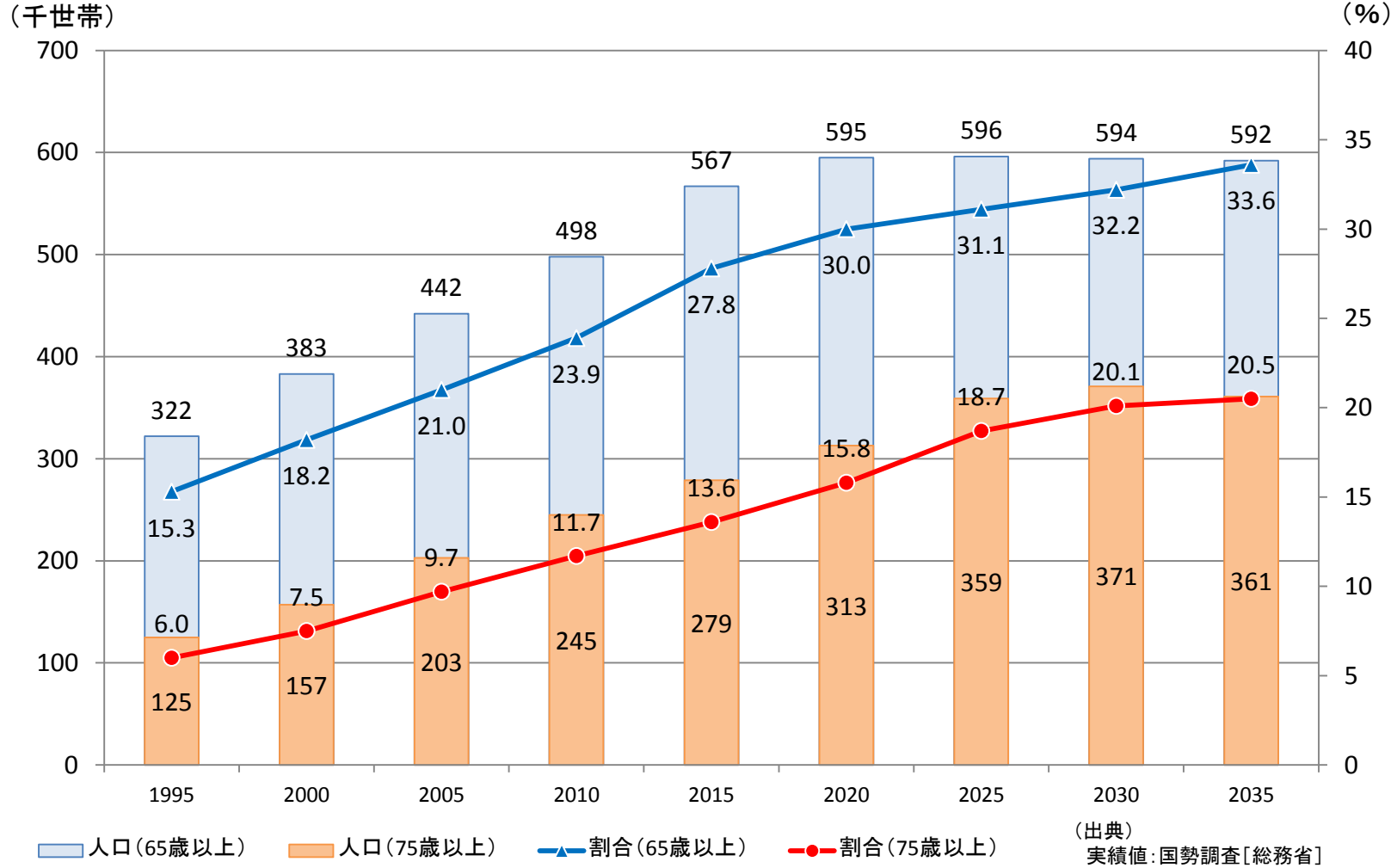
順位	1世帯あたりの人員数(一般世帯)		3世代同居の割合		1人暮らし世帯の割合		高齢単身世帯の割合		
	都道府県	(人)	都道府県	(%)	都道府県	(%)	都道府県	(%)	
1	山形県	3.1	山形県	24.9	奈良県	20.9	滋賀県	5.4	
2	福井県	3.0	福井県	20.2	岐阜県	21.4	埼玉県	5.5	
3	佐賀県	2.9	秋田県	19.3	山形県	21.8	宮城県	5.5	
4	新潟県	2.9	新潟県	19.3	富山県	21.8	栃木県	5.9	
5	富山県	2.9	富山県	19.0	福井県	22.3	千葉県	5.9	
	⋮		⋮		⋮		⋮		
	岐阜県	6位	2.9	11位	16.2	2位	21.4	9位	6.3

(出典)
国勢調査[総務省]

② 住宅の高齢者対応の状況 ～高齢世帯の増加～

岐阜県の高齢者人口及び高齢化率とも増加すると予測される

■ 岐阜県の高齢者人口と高齢化率の推移

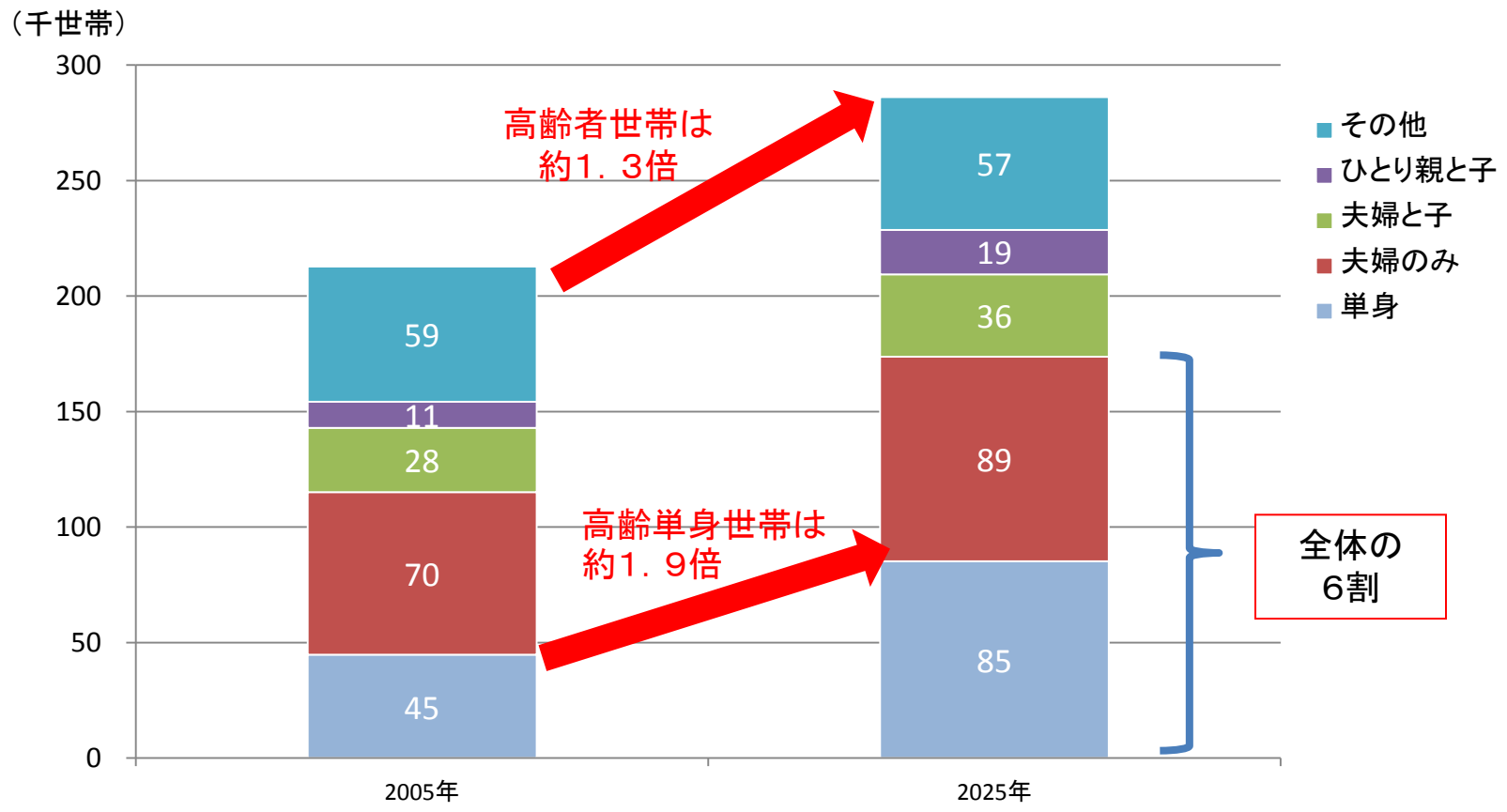


(出典)
 実績値: 国勢調査[総務省]
 推計値: 日本の世帯数の将来推計
 (2009年12月推計)
 [国立社会保障・人口問題研究所]

② 住宅の高齢者対応の状況 ~高齢世帯の増加~

高齢単身世帯の増加は著しく、高齢者世帯の3割を占めると予測される
 また高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯は全体の6割を占めると予測される

■ 高齢者世帯数(注)の今後の見通し (注) 高齢者世帯とは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯を指す。

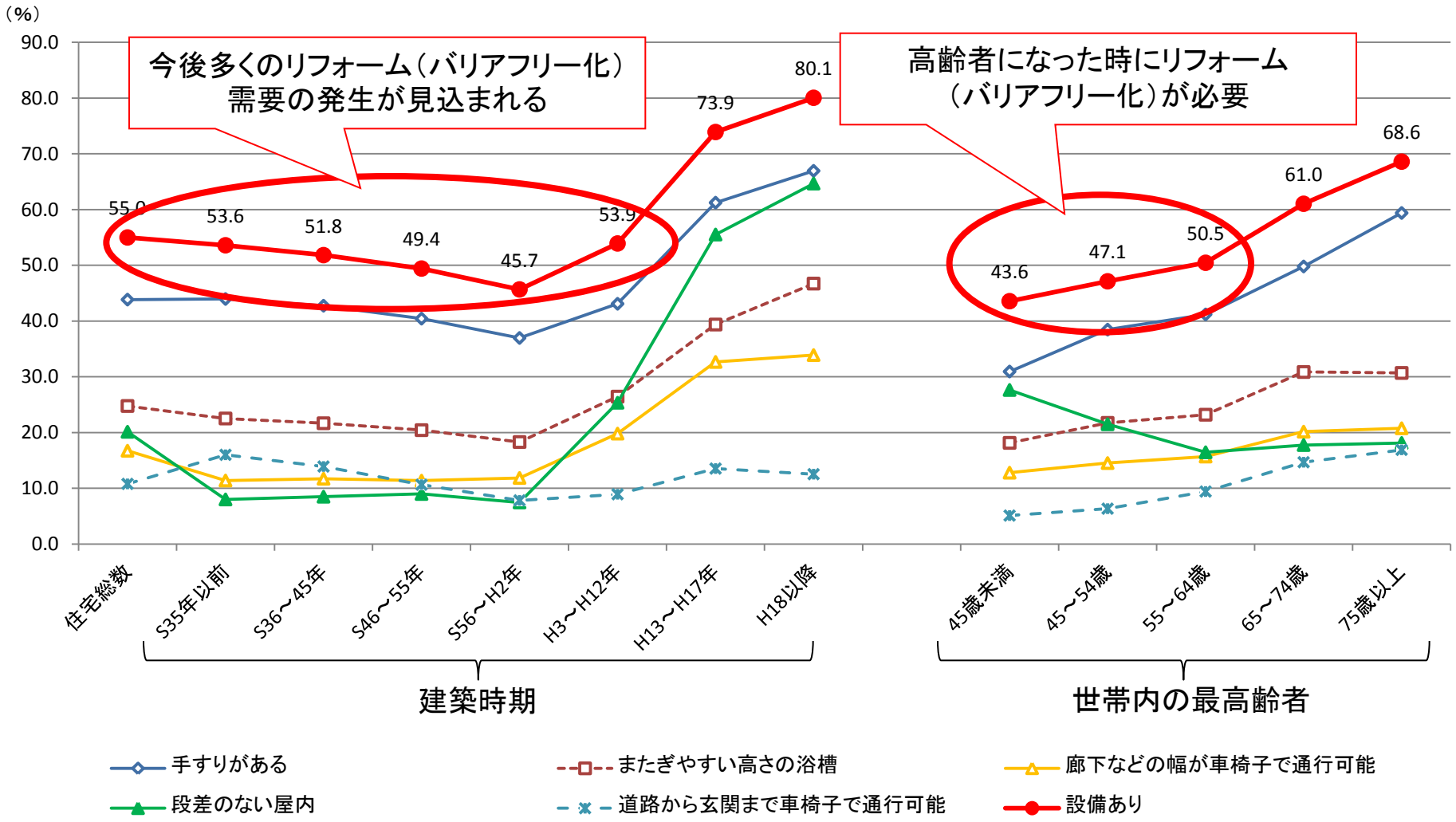


(出典)
 日本の世帯数の将来推計
 都道府県別推計(2009年12月推計)
 [国立社会保障・人口問題研究所]

② 住宅の高齢者対応の状況 ～高齢者住宅設備の状況～

建築後10年以上を経過した住宅の半数は、バリアフリー化されていない

■ 高齢者設備の設置状況【岐阜県：H20】

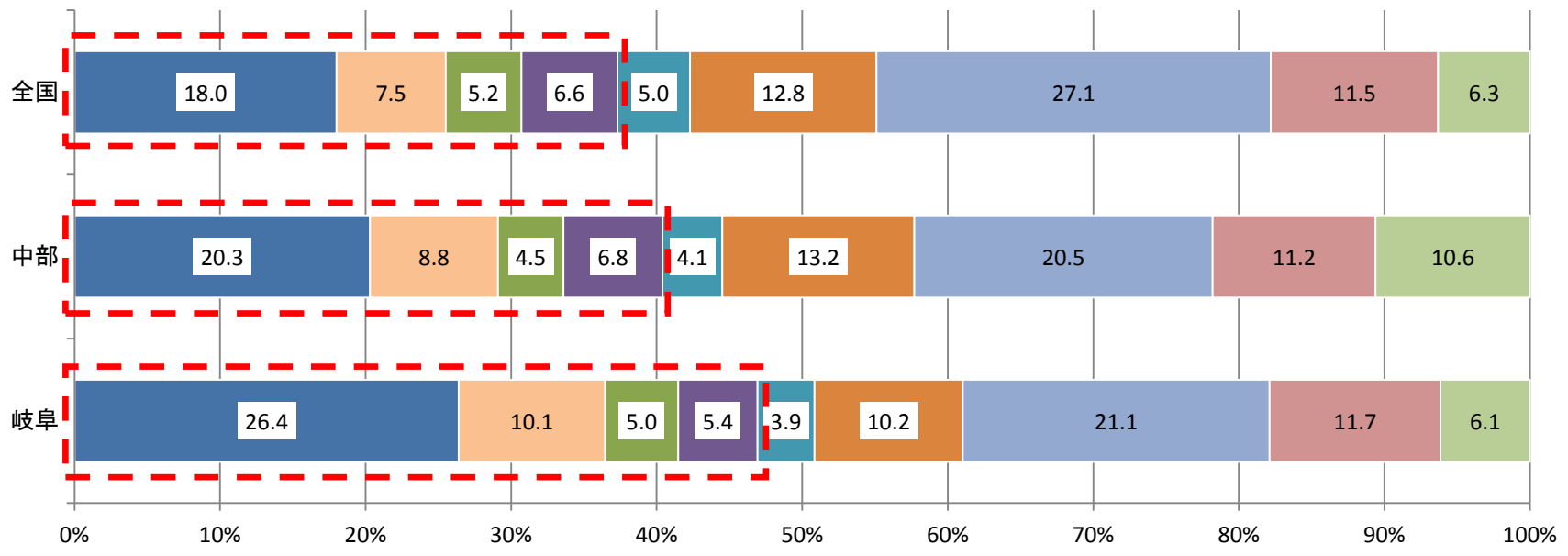


(出典) 住宅・土地統計調査[総務省]

② 住宅の高齢者対応の状況 ～高齢の親との住まい方の意向～

岐阜県では高齢の親と同居、近居しようという意向が高い

■ 高齢の親との住まい方の意向【岐阜県:H20】



- 親と同居する(二世帯住宅を含む)
- 親と同一敷地内、または同一住棟(長屋建・共同住宅)の別の住宅に住む
- 徒歩5分程度の場所に住む
- 片道15分未満の場所に住む
- 片道1時間未満の場所に住む

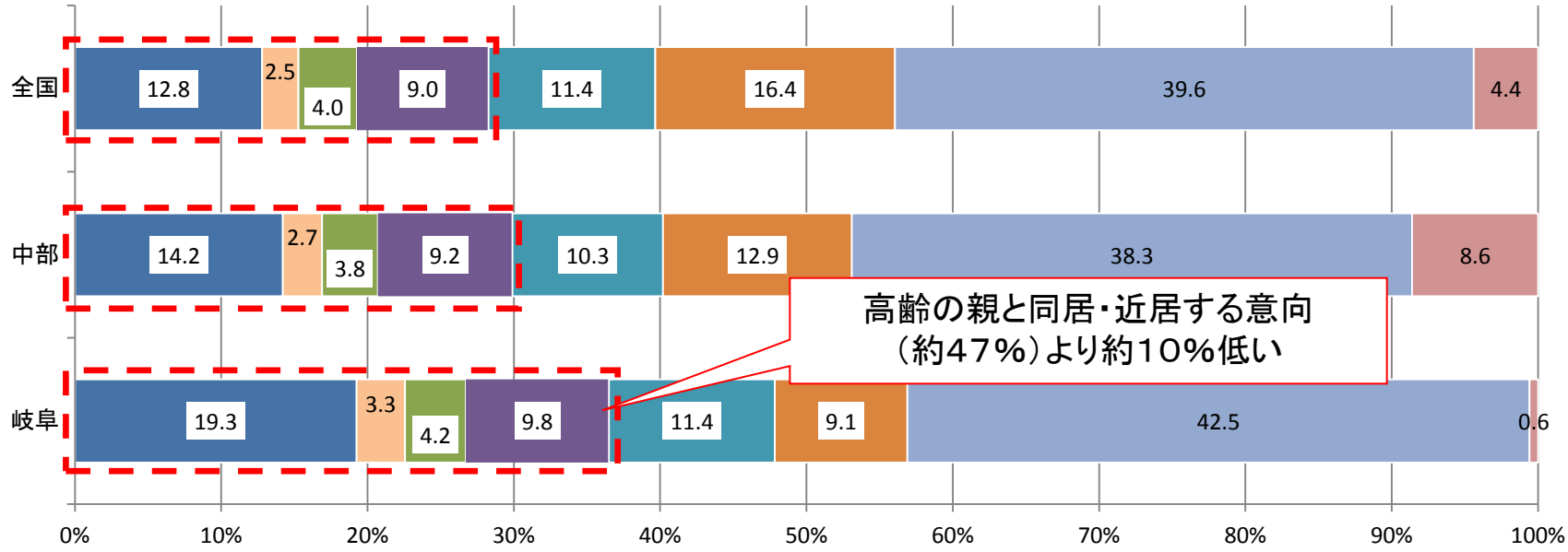
同居・近居

(出典) 住生活総合調査[国土交通省]

② 住宅の高齢者対応の状況 ～親との現在の住まい方～

岐阜県は全国に比べ、親と同居、近居している人の割合が高い

■ 親との現在の住まい方【岐阜県:H20】



高齢の親と同居・近居する意向 (約47%)より約10%低い

- 同居している(二世帯住宅を含む)
- 同一敷地内、または同一住棟(長屋建・共同住宅)の別の住宅に住んでいる
- 徒歩5分程度の場所に住んでいる
- 片道15分未満の場所に住んでいる
- 片道1時間未満の場所に住んでいる
- 片道1時間以上の場所に住んでいる
- 親はいない
- 不明

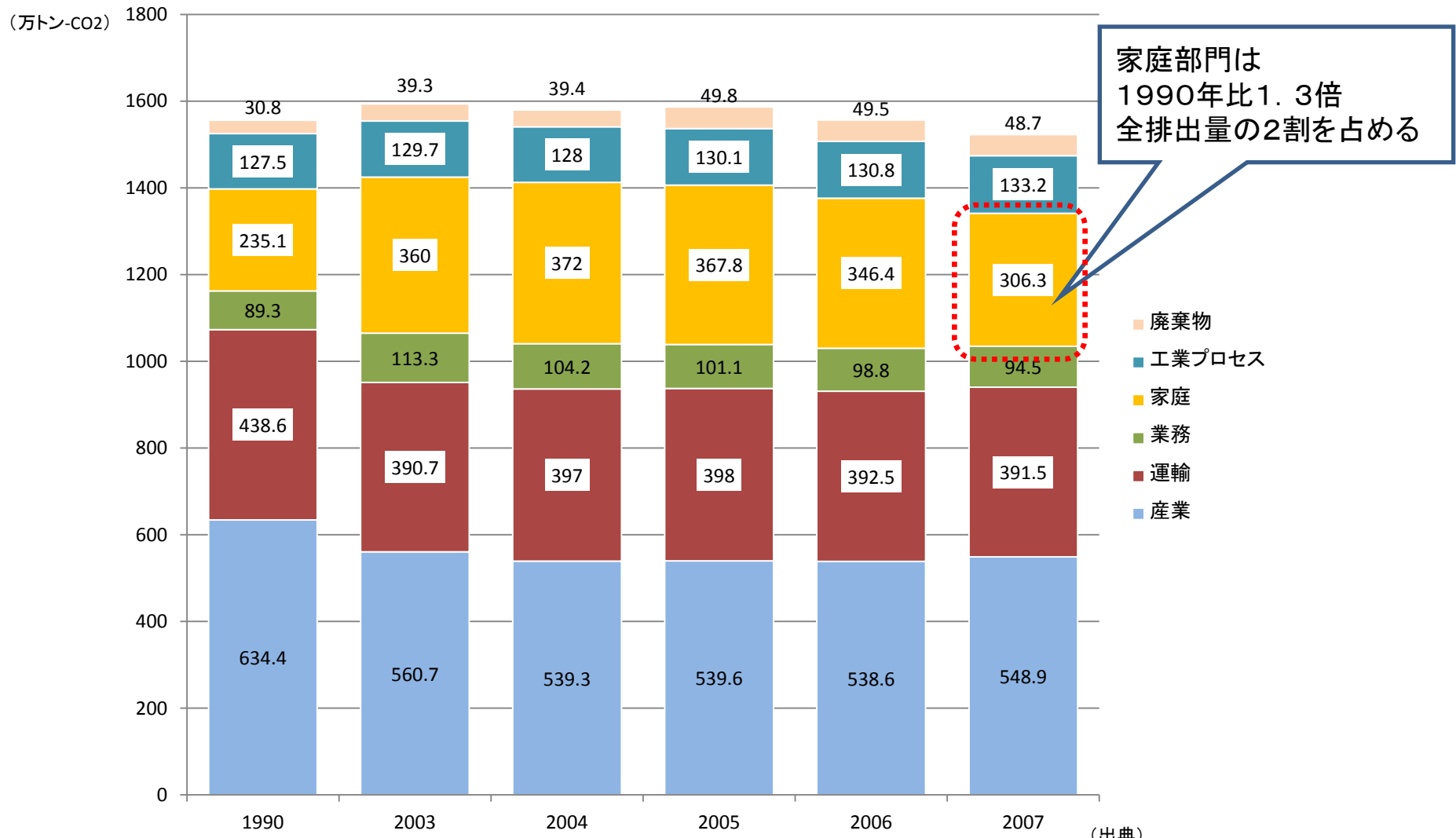
同居・近居

(出典) 住生活総合調査[国土交通省]

③ 住宅の省エネルギー化の状況 ～温室効果ガス排出量の状況～

家庭部門におけるCO2排出量は、2004年以降減少傾向にあるが、基準年(1990年)と比較すると3割増加している

■ 温室効果ガスの部門別排出量(岐阜県)



家庭部門は
1990年比1.3倍
全排出量の2割を占める

③ 住宅の省エネルギー化の状況 ～住宅の省エネ基準～

建築年度が古い住宅の省エネ基準は低い
 新築住宅の省エネ判断基準に適合する割合は依然として低い状況

■ 住宅における省エネ基準の比較

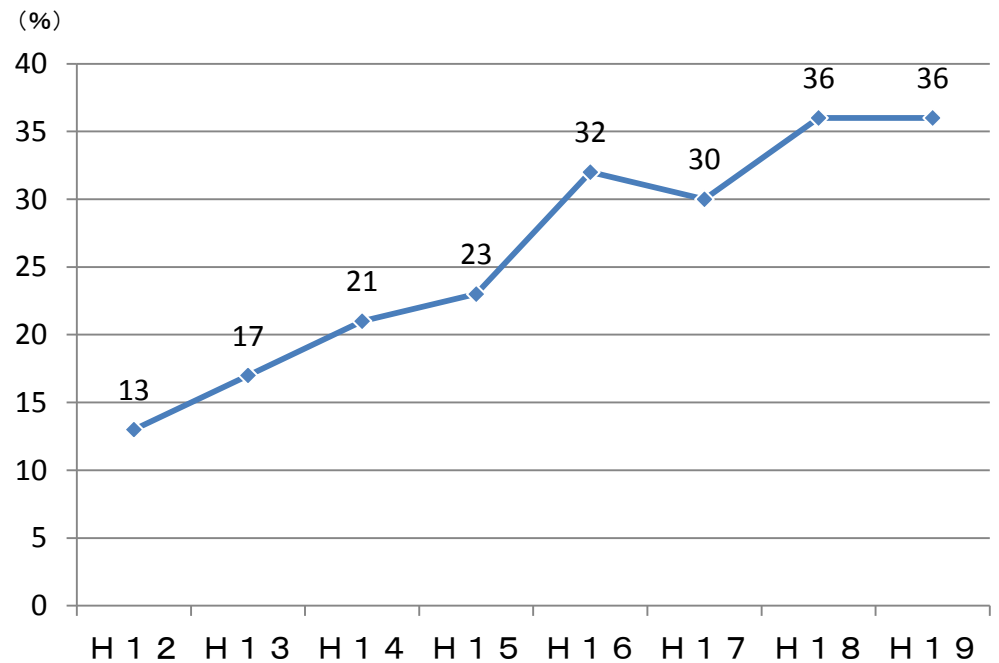
項目		S55以前	S55年基準	H4年基準	H11年基準(現行基準)
性能基準	熱損失係数	—	5.2W/(m ² K)以下	4.2W/(m ² K)以下	2.7W/(m ² K)以下
仕様基準	断熱材(外壁)	なし	グラスウール30mm	グラスウール55mm	グラスウール100mm
	断熱材(天井)	なし	グラスウール40mm	グラスウール85mm	グラスウール180mm
	開口部(窓)	アルミサッシ +単板	アルミサッシ +単板	アルミサッシ +単板	アルミニ重サッシ 又は アルミサッシ+複層ガラス
年間暖冷房費※		約13万3千円/年	約9万2千円/年	約7万5千円/年	約5万2千円/年
年間暖冷房エネルギー消費量※		約56GJ	約39GJ	約32GJ	約22GJ

※ 一定の仮定のもとで、国土交通省において試算

■ 住宅性能評価における省エネ判断基準 (H11年基準) 適合率の推移【全国】

○住宅性能評価を受ける住宅は、新築住宅全体のうち、約2割程度であり、そのうち約36%が省エネ判断基準に適合している。

○住宅性能評価を受けていない残りの約8割程度の住宅の省エネ性能は明確ではないが、新築住宅全体の1～2割程度と推定されている。

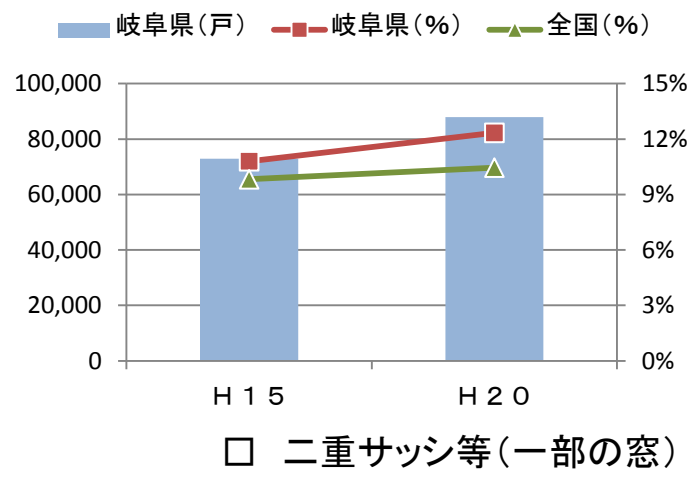
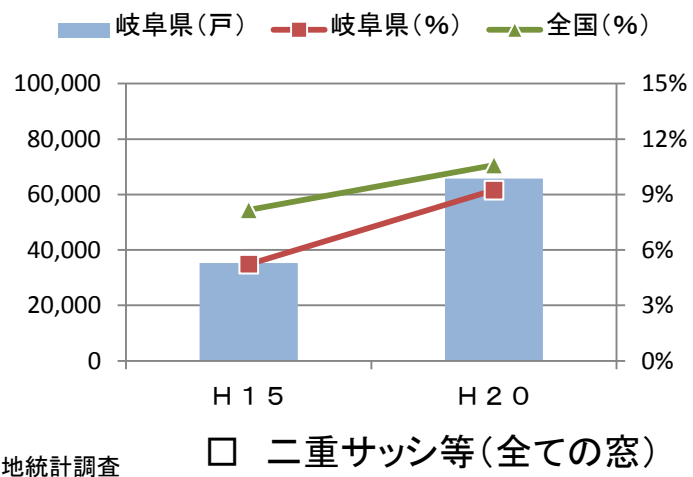
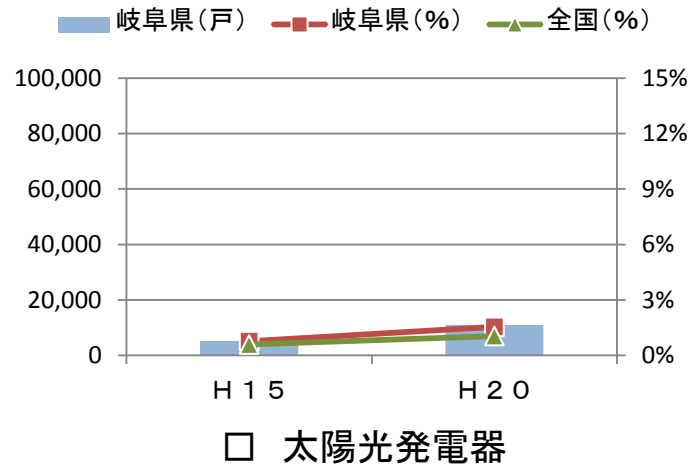
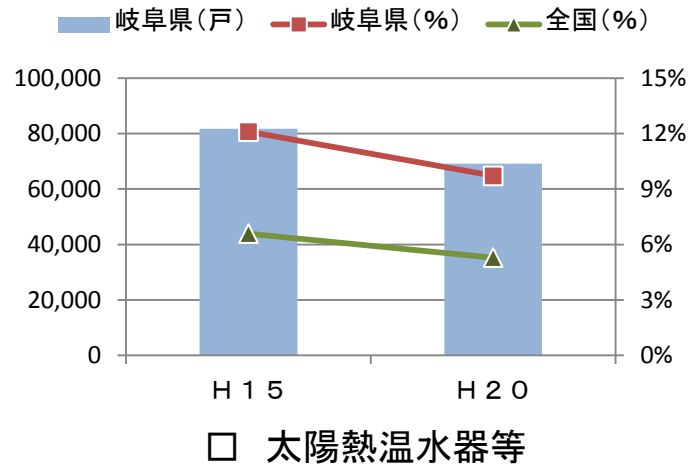


(出典) 低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議資料【国土交通省】

③ 住宅の省エネルギー化の状況 ～省エネ設備の整備状況～

省エネ設備を備えた住宅は着実に増加しているが、まだ割合は低い

■ 住宅における省エネ設備の整備状況



(出典)
住宅・土地統計調査
[総務省]

③ 住宅の省エネルギー化の状況 ～住宅エコポイントの実施状況～

■ 住宅エコポイントの概要

地球温暖化対策の推進及び経済の活性化を図ることを目的として、エコ住宅を新築された方やエコリフォームをされた方に対して一定のポイントを発行し、これを使って様々な商品との交換や追加工事の費用に充当することができる制度

□ ポイントの発行対象

(1) エコ住宅の新築

- ① 省エネ法のトップランナー基準相当の住宅
- ② 省エネ基準(平成11年基準)を満たす木造住宅

(2) エコリフォーム

- ① 窓の断熱改修工事
- ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事
- ①又は②と併せて行う以下の工事
 - a. バリアフリー改修(手すりの設置、段差解消、廊下幅等の拡張)
 - b. 住宅設備(太陽熱利用システム・節水型トイレ・高断熱浴槽)の設置

■ 岐阜県における住宅エコポイントの発行状況(H24.1末時点)

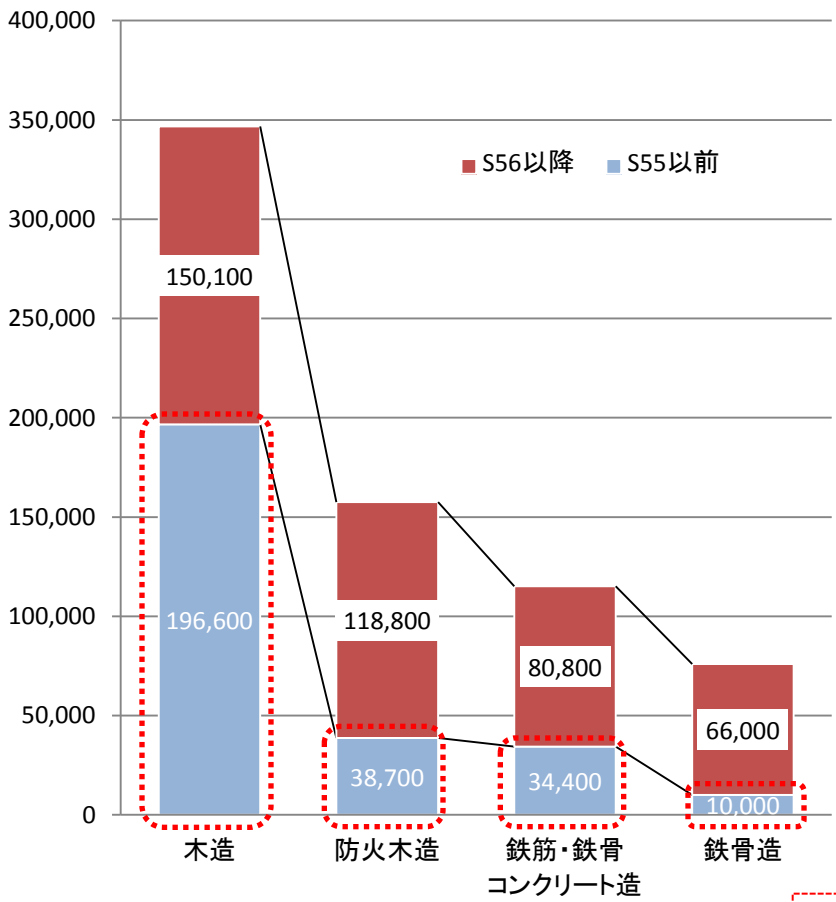
新築(戸)	リフォーム(件)						
	計	窓	断熱材	バリアフリー	太陽熱利用システム	節水型トイレ	高断熱浴槽
10,513	14,112	13,947	700	3,797	0	1,127	947

(出典)
エコポイント事務局資料

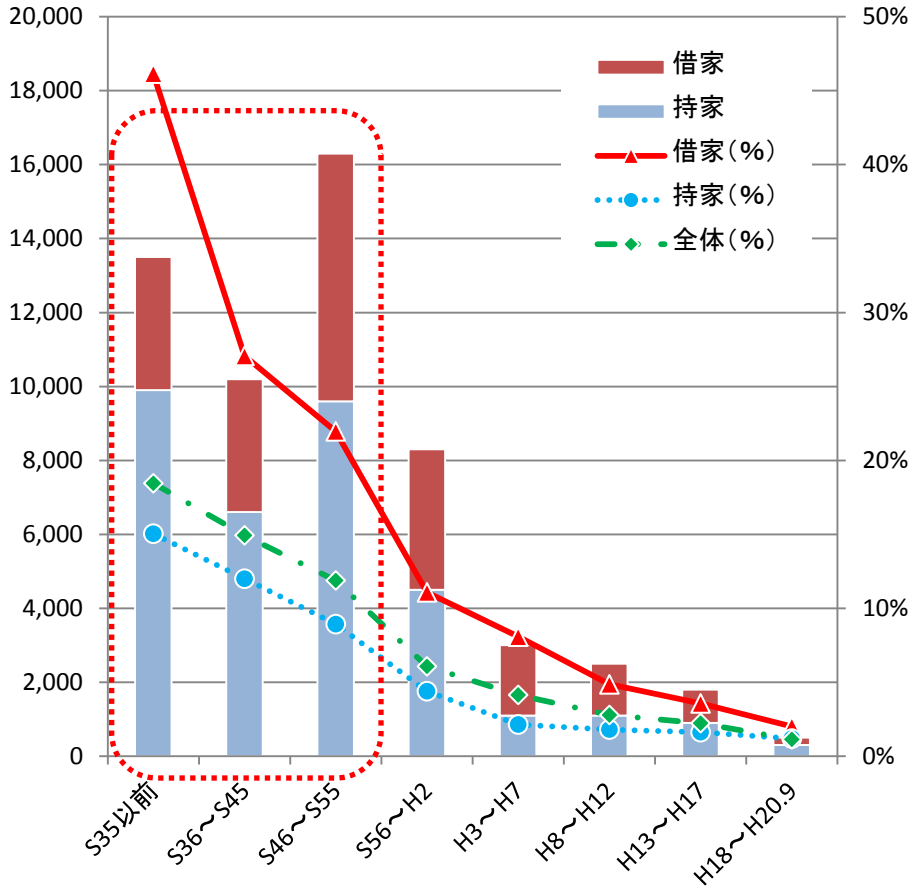
④ 住宅の耐震化の状況 ～住宅構造別の建築時期～

新耐震基準施行前(昭和55年以前)に建築された住宅が4割程度を占める
特に木造住宅でその割合が高く、腐朽・破損した住宅が多い

■ 岐阜県の住宅構造別の建築時期



■ 住宅の建築時期別の腐朽・破損の状況【岐阜県】



(出典)
住宅・土地統計調査
[総務省]

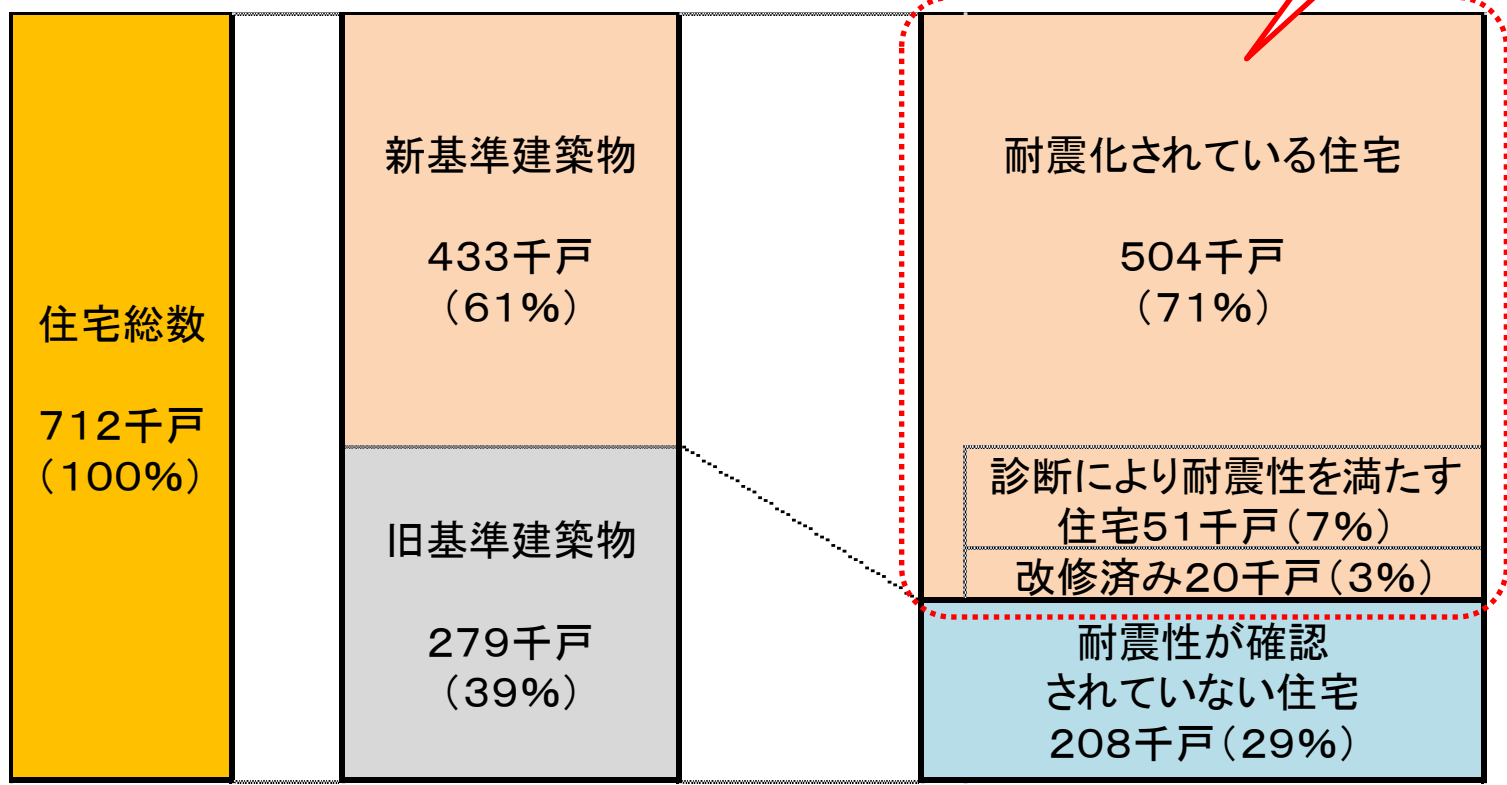
【腐朽・破損あり】...建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。
外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

④ 住宅の耐震化の状況 ～住宅の耐震化の状況～

岐阜県の耐震化率は71%と、全国の79%より低い。

■ 住宅の耐震化の現状
【岐阜県】

岐阜県の耐震化率
71%
(全国79%)



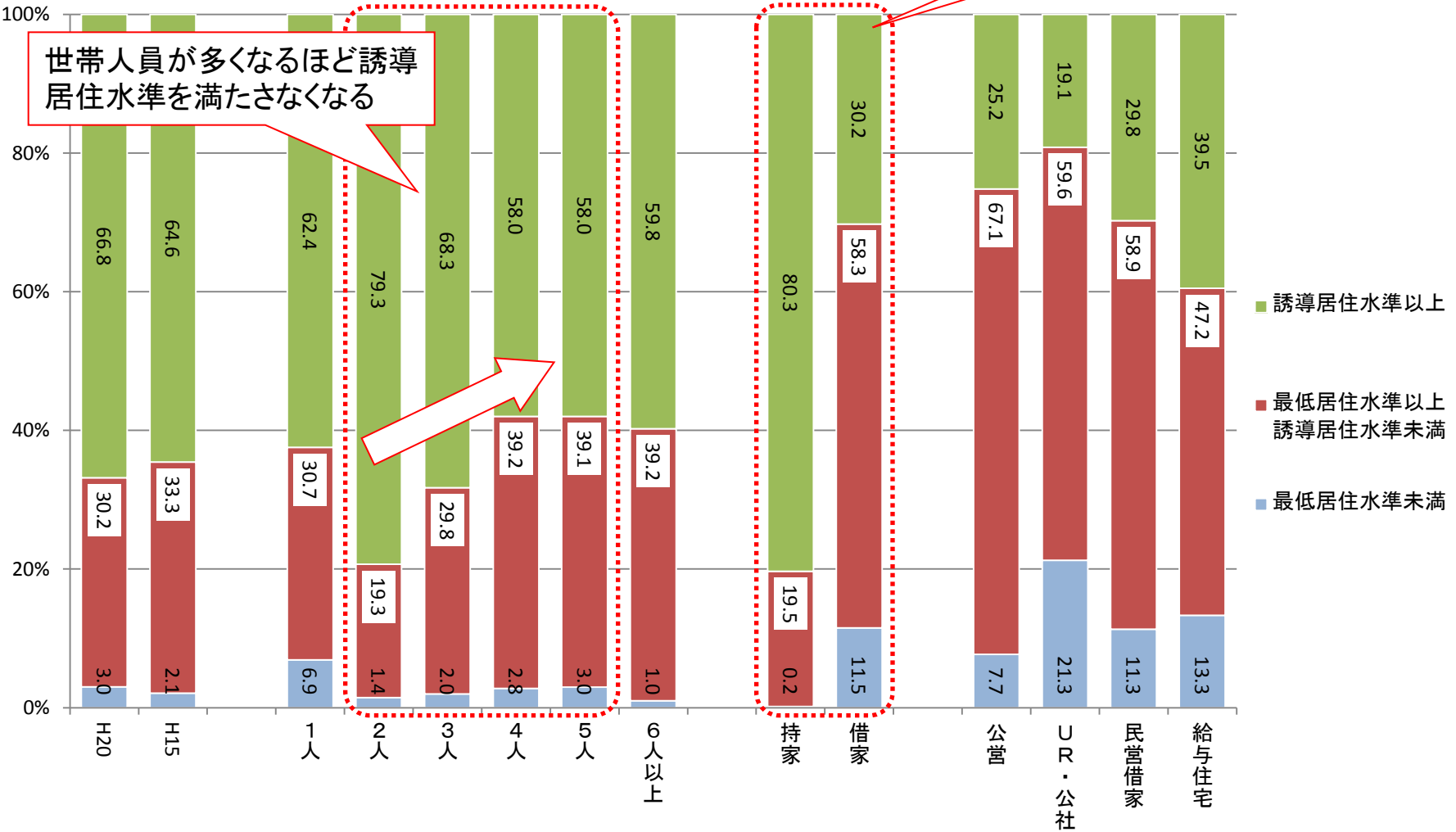
(出典)
H20住宅・土地統計調査を基に
国土交通省が推計

⑤ 居住面積水準 ～住宅ストックの面積水準～

世帯人員が多くなるほど、適正な居住面積を有さなくなる
また、持家に対し借家の居住水準は低い

持家に比べて借家の居住水準は低い

■ 住宅種類別の居住面積水準【岐阜県】



世帯人員が多くなるほど誘導居住水準を満たさなくなる

【誘導居住水準】...世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準
【最低居住水準】...世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

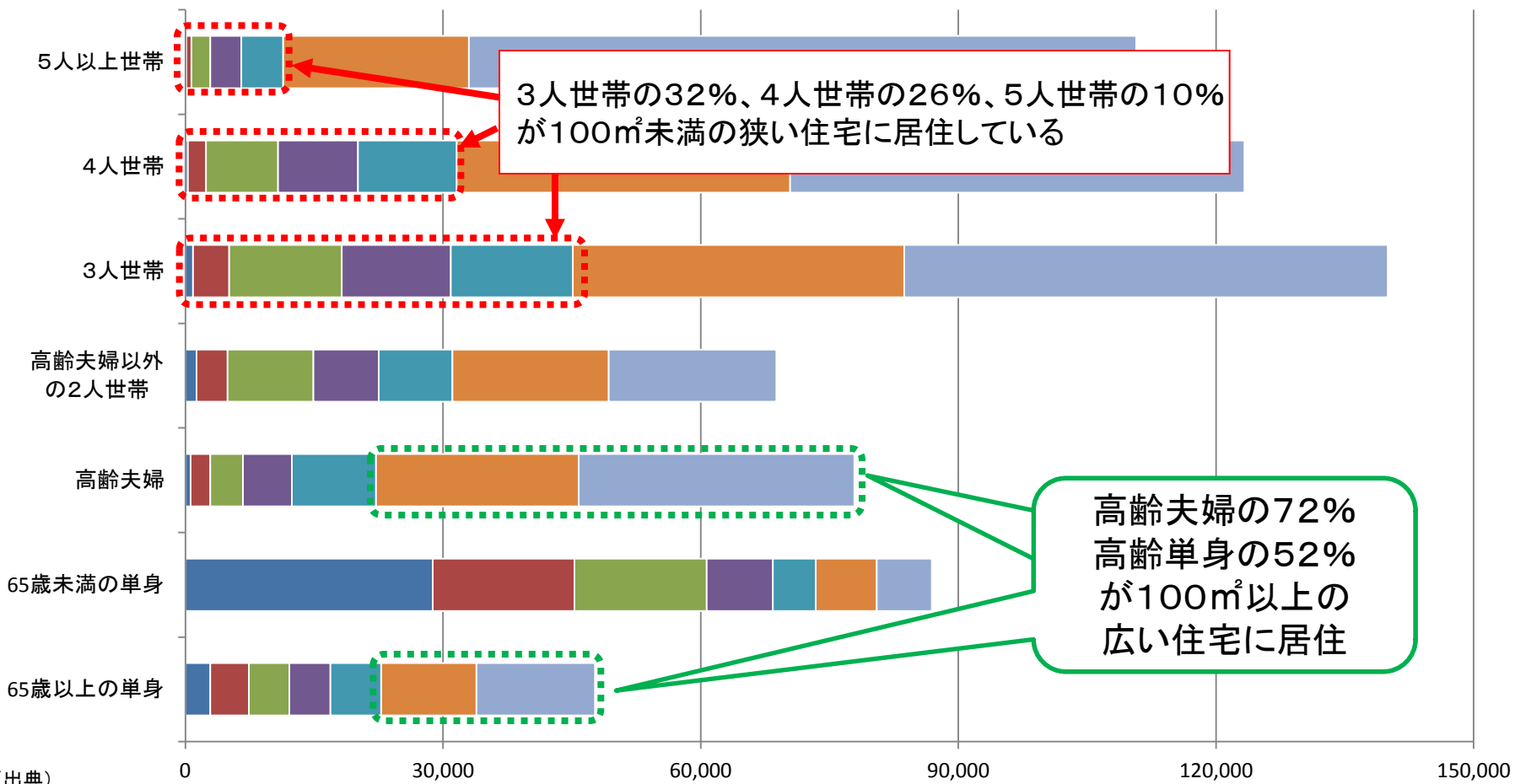
(出典) 住宅・土地統計調査 [総務省]

⑤ 居住面積水準 ～住宅ストックのミスマッチ～

高齢夫婦・高齢単身世帯の居住空間は広いのに対し、3人以上の世帯の居住空間は狭い

■ 持家世帯別の居住室畳数【岐阜県】

■ 11.9畳以下 ■ 12～17.9畳 ■ 18～23.9畳 ■ 24～29.9畳 ■ 30～35.9畳 ■ 36～47.9畳 ■ 48畳以上



3人世帯の32%、4人世帯の26%、5人世帯の10%が100㎡未満の狭い住宅に居住している

高齢夫婦の72%
 高齢単身の52%
 が100㎡以上の
 広い住宅に居住

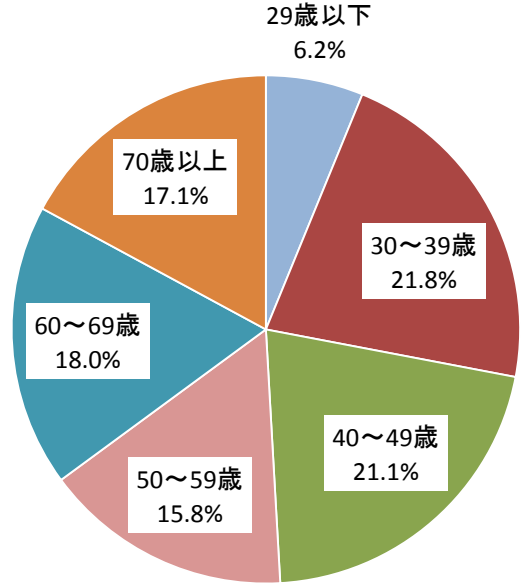
(出典) 住宅・土地統計調査 [総務省]

⑥ 県営住宅の状況1

60歳以上の高齢者が35%、2人以下の世帯が51%入居し、県営住宅の入居世帯も高齢化・小口化している

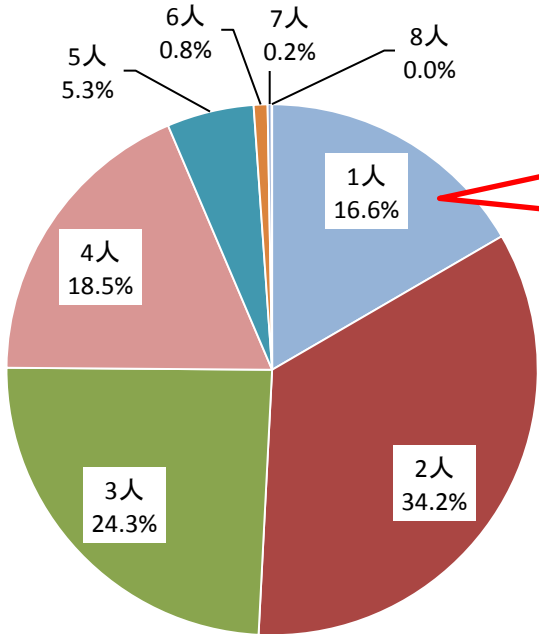
■ 県営住宅の名義人の年齢別入居者数(H22年度末)

年齢	入居者		うち新規入居(H22)	
	人	割合(%)	人	割合(%)
29歳以下	230	6.2	41	20.5
30～39歳	809	21.8	66	33.0
40～49歳	783	21.1	29	14.5
50～59歳	587	15.8	16	8.0
60～69歳	667	18.0	21	10.5
70歳以上	635	17.1	27	13.5
計	3711	100.0	200	100.0



■ 県営住宅の世帯人員別世帯数(H22年度末)

世帯数	世帯数	割合(%)
1人	612	16.6
2人	1,259	34.2
3人	895	24.3
4人	680	18.5
5人	195	5.3
6人	31	0.8
7人	9	0.2
8人	1	0.0
計	3,682	100.0



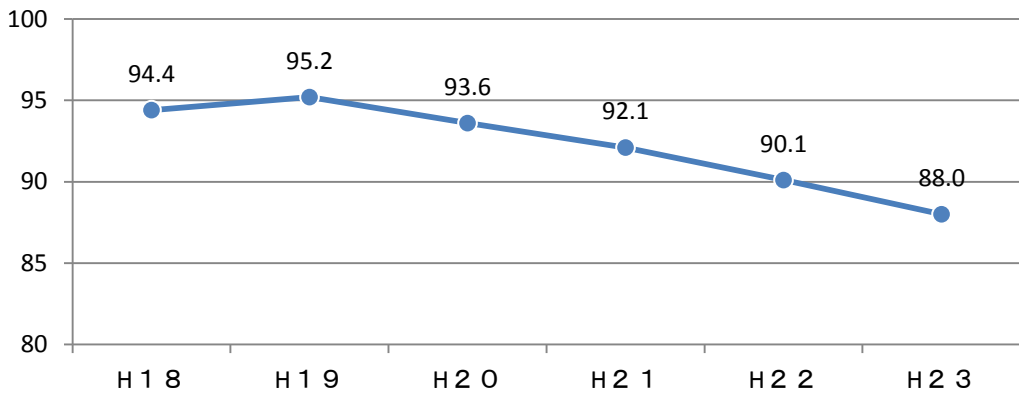
このうち
高齢単身世帯は
352世帯
全体の9.6%

(出典) 公共建築住宅課資料

⑥ 県営住宅の状況2

県営住宅の入居率は減少傾向
 建設年度が古く、立地条件の悪い団地ほど、入居率が低い

■ 県営住宅の入居率の推移



■ 県営住宅の入居状況(H23.11)

団地名	管理戸数	政策管理	入居戸数	空家数	政策空家考慮
	①	戸数②	③	②-③	入居率③/②
白木町住宅	50	50	47	3	94.0%
近の島住宅 (※)	392	207	207	0	100.0%
藤江住宅	200	200	187	13	93.5%
旭ヶ丘住宅	408	408	354	54	86.8%
荒崎住宅	310	310	270	40	87.1%
赤保木住宅	96	96	67	29	69.8%
加野住宅	480	480	325	155	67.7%
尾崎住宅	1,126	1,126	909	217	80.7%
宮代住宅	200	200	181	19	90.5%
泉北住宅	254	254	242	12	95.3%
田神住宅	250	250	245	5	98.0%
夕陽ヶ丘住宅	30	30	26	4	86.7%
ハイタウン北方	642	642	612	30	95.3%
合計	4,438	4,253	3,672	581	86.3%

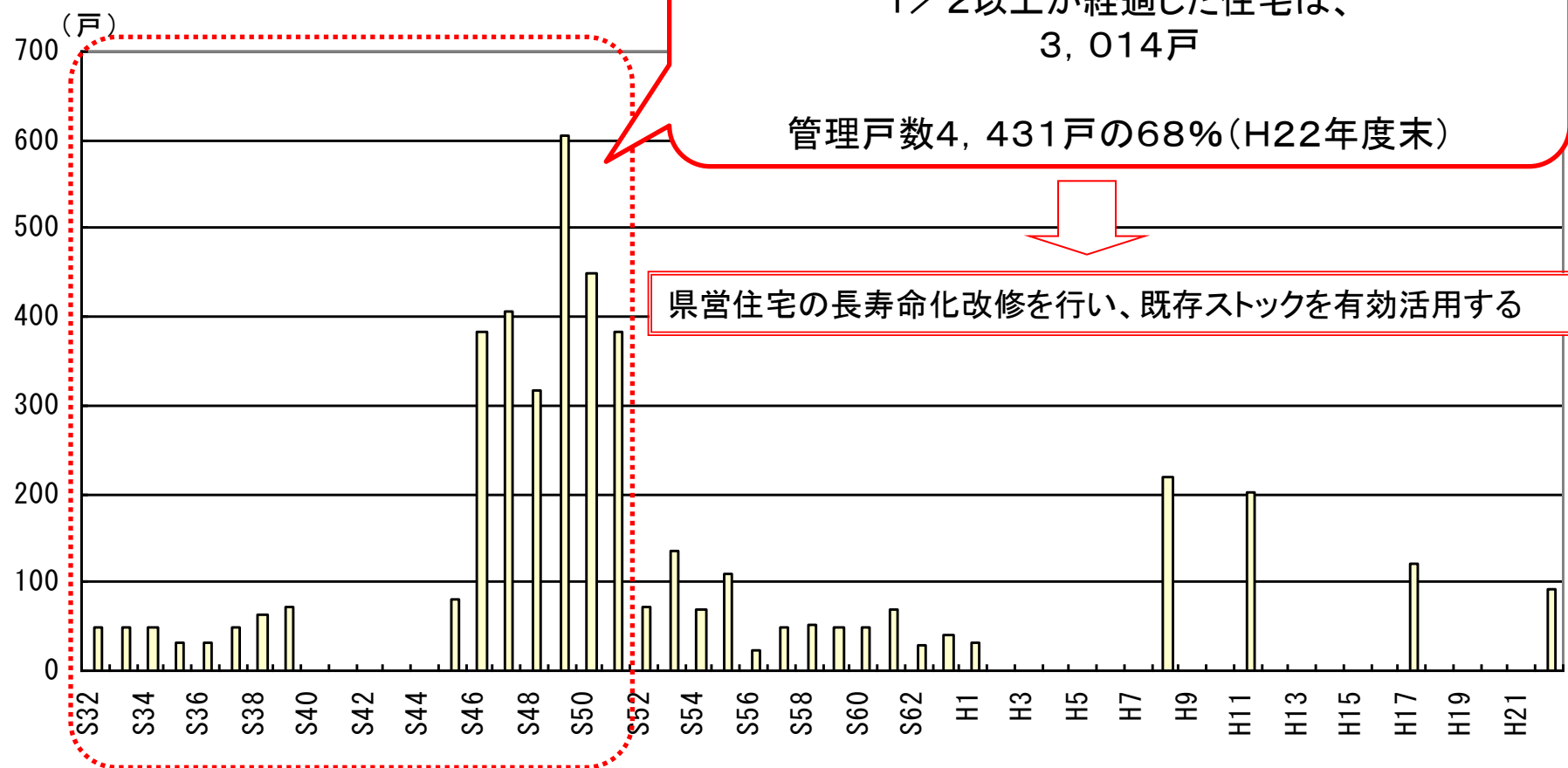
※ 近の島住宅は、耐震改修工事等のため入居募集を停止中

(出典) 公共建築住宅課資料

⑥ 県営住宅の状況3

県営住宅の住戸の約7割は耐用年数の1/2以上を経過し、老朽化が進んでいる

■ 県営住宅の建設時期別戸数



耐火構造の耐用年数(70年)の1/2以上が経過した住宅は、
3,014戸
管理戸数4,431戸の68%(H22年度末)

県営住宅の長寿命化改修を行い、既存ストックを有効活用する

公営住宅建替事業
...対象となる公営住宅は、老朽化ないし住宅として陳腐化したもの
→ 耐用年数の1/2を経過していること等が要件

(出典) 公共建築住宅課資料

⑥ 県営住宅の状況4

県営住宅の老朽化が進み、現代の居住ニーズに十分対応できていない

■ 老朽化した県営住宅における現代の居住ニーズへの対応の必要性 全国的に見て、建設年度が古い住宅では…

- 基本的に建設年度が古い住宅では、風呂桶・風呂釜が設置されておらず、入居の際に入居者が自分で設置する必要がある。
- 建設年度が古い県営住宅では、中層の住宅においても、エレベーターが設置されておらず、高齢者であっても階段を使用する必要がある。
- 住戸内では、段差があったり、和式便所であったりして、バリアフリー化がされておらず、高齢者が暮らしにくくなっている。
- ファミリー世帯を想定した大きさ、間取りとなっており、単身高齢者や高齢者夫婦のみの世帯に対応していない。一方で、ファミリー世帯の居住ニーズも変化多様化しており、現代のライフスタイルからは大きさや間取りは不十分。

■ 県営住宅の長寿命化に向けた取組

- 耐震性の確保
 - ・平成14年度から計画的に耐震補強工事、建て替え工事を実施し、平成23年度に全ての住棟で耐震性を確保
- 県営住宅長寿命化計画を策定、実施
 - ・県営住宅長寿命化計画を策定し、計画的に維持修繕を実施し、住宅の長寿命化を図る
- 高齢者改善工事、居住性改善工事を実施
 - ・エレベーターのある住宅、1階の住宅を優先的に空き部屋のバリアフリー改修・浴槽設置工事を計画的に実施

まとめ

- 高齢者向けの住宅設備を備えた住宅は増えてつつあるが、まだ十分な量が確保できていない。
- 省エネ設備を整備した住宅の割合は少ないが、戸数は着実に増加。
- 新耐震基準施行前(昭和55年以前)に建築された住宅が約4割を占めており、耐震化の推進が課題。
- 子育て世帯等の多人数世帯と高齢夫婦・高齢単身世帯との間で、居住空間がミスマッチとなっている。
- 県営住宅は老朽化が進み、空き家が目立つようになるとともに、バリアフリー化等に対する対応が課題。

4. 今後の住宅政策の方向性と政策提言について

住宅政策の方向性について①

1. 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 ～ 住まい手の生活の質を高める ～

- ① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
 - ・地震や風水害、土砂災害などの自然災害に対する安全性の確保
 - ・住宅の防犯面への配慮
- ② 住生活の安心を支える住宅及び居住環境の整備
 - ・高齢者や子育て世帯等が安心して暮らすことができる住まいの確保
 - ・高齢者の生活支援サービスや子育て支援サービス等が利用しやすい居住環境の確保
- ③ 地域での豊かな住生活を実感できる住宅及び居住環境の整備
 - ・地域の自然、歴史、文化その他の特性を活かした住宅及び居住環境の整備

2. 環境に配慮した住環境の形成 ～ 環境に優しい住まいと住まい方 ～

- ① 環境に配慮した住宅及び居住環境の整備
 - ・住宅の省エネルギー性能の向上、エネルギー使用の合理化
 - ・県産材の利用の促進
- ② 住宅の長寿命化の推進
 - ・長期にわたり利用可能な性能と品質を備えた住宅の建築
 - ・住宅の適正な維持管理、適切なリフォーム

住宅政策の方向性について②

3. 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ～ 良質な住宅の供給 ～

- ① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備
 - ・住宅リフォームや既存住宅流通市場に関する消費者の不安の解消
- ② 良質な住宅を確保しやすい市場の整備
 - ・住宅が備えるべき品質や性能が確保されるための環境整備
 - ・地域の住宅関連事業者の育成・支援
- ③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消
 - ・既存ストックの有効活用等による住み替えの促進

4. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ～ 住宅セーフティネットの構築 ～

- ① 公営住宅等公的賃貸住宅の適確な供給
 - ・市場では適正な居住水準の住宅を確保できない住宅確保要配慮者の居住安定確保
- ② 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築
 - ・民間賃貸住宅への円滑な入居支援

住宅政策の方向性について③

岐阜県らしさを踏まえて、重点的に取り組む事項

1. 「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」住まいづくりの推進
 - 質の高い新築住宅の取得支援
 - 既存住宅の流通やリフォームを支援
2. 高齢者や子育て世帯等に配慮した住まいづくりの推進
 - 高齢者や子育て世帯等の生活に適した住宅の取得、改修の支援
 - 公営住宅や民間賃貸住宅における高齢者や子育て世帯等の住まいの安定確保
3. 清流の国ぎふづくりに向けた住まいづくりの推進
 - 省エネ住宅や県産材住宅などの環境に優しい住宅建設を支援
4. 大規模地震時においても安全・安心な住まいづくりの推進
 - 住宅の耐震化
 - 応急仮設住宅の円滑な供給

政策的提言①

老朽化し、空き家が増える県営住宅への対応

- 人口及び世帯数が減少に転じ、民間賃貸住宅の供給も過剰気味である状況から、全体としては公営住宅需要世帯数は減少することが想定される
- 高齢者世帯の増加、世帯の小口化など、世帯類型・居住ニーズへの適確な対応が必要
- 近年の県営住宅の入居率は減少傾向にあり、新しく便利な地域にある住宅の応募倍率は高いが、古くて不便な場所にある住宅の応募倍率は低い
- 県営住宅の老朽化が進み、設備等の陳腐化が進展



- ・多様な住まい方への対応
- ・老朽化した既存住宅の再生のモデルとする

人口減少時代に対応した県営住宅のリノベーション

- 高齢者支援・子育て支援・コミュニティ支援の活動拠点の提供
- 多様な居住ニーズに応じた改修により公営住宅に付加価値を創出
- 県営住宅に生活支援施設等を設置

リノベーション：刷新、改善。既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること

- 県営住宅の空き住戸や集会場等を、高齢者支援・子育て支援・コミュニティ支援等を行うNPOやボランティアグループ等の活動拠点として提供。
- 目的に適合するNPO等の自由な活動を公募により募集。

例えば…

○ ふれあい喫茶

県営住宅のコミュニティ形成支援のため、NPO等を中心として、県営住宅集会場で定期的にお茶会を実施。

住宅入居者だけでなく、隣接の居住者も対象として地域との交流を促進。

○ ふれあい給食

高齢単身者を対象に、交流の場を提供するとともに、コミュニティへの参加を促し、閉じこもり防止を図るため、定期的給食会を実施。

○ 出張デイサービス

要介護状態にならないための予防介護や一人暮らし対策の観点から、社会福祉法人やNPO法人と協力して、定期的に日常動作訓練、趣味活動を実施。

多様な居住ニーズに応じた改修により公営住宅に付加価値を創出

● 多様な住まい方への対応した改修

○ 増加する高齢者への対応

- ・単身高齢者が集まって暮らすことができるように、シェアハウス用の部屋を用意
- ・敷地を含めた住宅団地全体のバリアフリー改修の実施（エレベーターの設置、敷地のバリアフリー化等）

○ ファミリー世帯への対応

- ・現在の住宅2戸を1戸に改修しゆとりある居住環境を形成
- ・子どもが安心して遊べるオープンスペースの整備

県営住宅に生活支援施設等を設置

● 県営住宅に生活支援施設等を設置

- ・空き住戸を集約し、生活支援施設等（グループホーム、託児所等）を設置
- ・事業実施者を募集し、事業実施者と定期借家契約を締結（民間事業者等の資金、経営能力、技術的能力を活用）

政策的提言②

増加する空き家への対応

- 昭和40年代に住宅数が世帯数を上回り、住宅は量的には充足している
- 全住宅ストックの約14%(約12万戸:1年間に新築される住宅の10年分に相当)が空き家になっている
- 人口・世帯数の減少が見込まれており、将来的に空き家が更に増加する可能性がある
- 空き家の放置による問題(街並みの景観、風紀や治安の悪化など)
- 住宅の取得にあたり、新築住宅・中古住宅にこだわらない階層の増加



・既存住宅を取得しやすい環境整備
・住宅の除却を推進
により、増加する空き家へ対応

- 空き家や中古住宅として流通する既存住宅の流通促進策
- 既存住宅の除却を積極的に推進

空き家や中古住宅として流通する既存住宅の流通促進策

● 既存住宅の流通促進

- ・耐震性や省エネ性の向上などのリフォームを実施した住宅に対する第三者評価と情報公開の仕組みづくり
- ・中古住宅の取得やリフォーム工事に対する瑕疵保険の普及（瑕疵保険の加入に対する補助）
- ・子育て世帯や二地域居住を希望する世帯への情報提供、マッチングの仕組みづくり

既存住宅の除却を積極的に推進

● 既存住宅の除却に補助

- ・放置されたままの老朽化した住宅の除却に対して補助
- ・一定期間は、ポケットパークや無料駐車場など、地域の活性化などの目的で使用

ご静聴ありがとうございました