

第2章 住宅を取り巻く状況と課題認識

1. 社会状況

(1) 少子高齢化・人口減少

千葉県は、当面緩やかな増加傾向にありますが、平成29(2017)年を境に減少すると予測されており、本格的な人口減少社会を迎えようとしています。また、少子高齢化は継続的に進行し、平成37(2025)年には県民の約3割(28.7%、約1,769千人)が65歳以上の高齢者となる高齢化の一方で、15歳未満の人口の割合は減少すると見込まれています。さらには、生活水準の向上や医療技術の進歩により、長寿社会になっているという側面もあります。世帯動向をみると、全世帯に占める子どものいる世帯の割合が減少し、高齢者を中心とした単身世帯等の小規模世帯の割合が増加する傾向にあります。

こうした状況を踏まえると、今後の住宅政策について、成長を前提としたフロー型の施策から、今ある資源を有効に活用するストック型の施策への転換が求められるとともに、高齢者や子育て世帯への支援施策の展開が重要となっています。

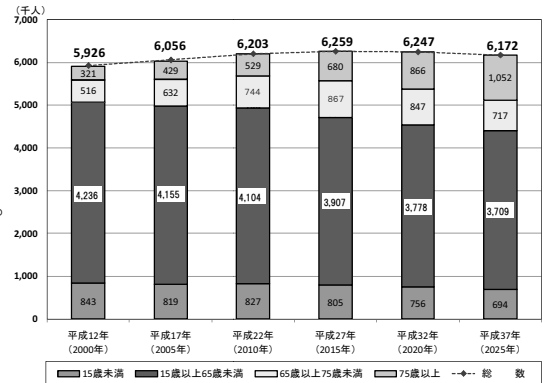
(2) 地域ごとに異なる人口動向・住宅需要

千葉県には都市部から郊外、さらには過疎化が進む地域まで、多様な地域が存在します。それぞれの地域において異なる状況や課題にきめ細やかに対応していくことが求められます。

例えば、地域別に人口動態を見ると、葛南ブロックでは、15年後までの推計期間中、人口が増え続けるものと見込まれ、千葉・東葛飾・北総ブロックでは、今後もしばらくの間、人口増加が続くものの、徐々に減少していくことが見込まれます。また、香取・海匝・山武・長生・夷隅・安房・君津ブロックでは、今後も人口が減少していくことが見込まれます。

また、過疎地域及びその周辺では、少子高齢化の進行や空家の増加が先行して現れている一方で、都市部では活発な住宅供給・取引や世帯移動が見られるなど、住宅施策に係わる事情は地域によって大きく異なります。

図2-1 人口の推移及び将来推計



資料：国勢調査(平成12~17年)
政策環境基礎調査(将来人口推計)(平成22~37年)

図2-2 千葉県のブロック区分図

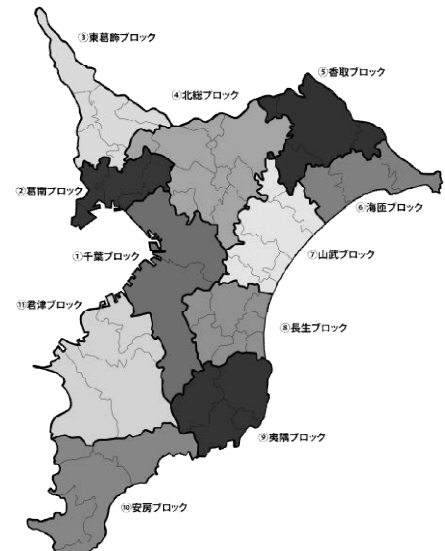
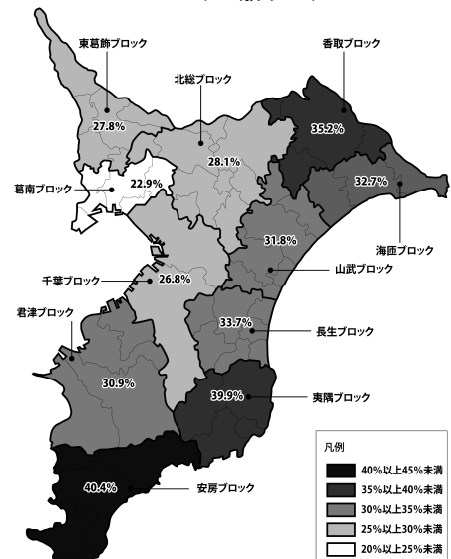


図2-3 ブロック別将来高齢化率(平成32年度)(65歳以上)



資料：政策環境基礎調査[推計](平成32年)

こうした地域の特性に的確に対応して施策を展開することが重要となっています。

(3) 地域社会における“つながり”の希薄化

近年になって、高齢者の孤独死、凶悪犯罪の低年齢化、老朽団地における限界集落化、高齢者の所在不明、買い物弱者などが社会問題化しています。こうした問題は、社会や経済の成熟化に伴い地域共同作業が減少し、地域や家族の“つながり”が希薄化していることにも原因があると考えられます。また、高度成長に伴う地域の課題解決に地域コミュニティによる支えあいで行ってきた世代が高齢期を迎えるとともに、世帯の核家族化が進んでおり、支えあいを伴う地域コミュニティが発達しにくい状況があると考えられます。

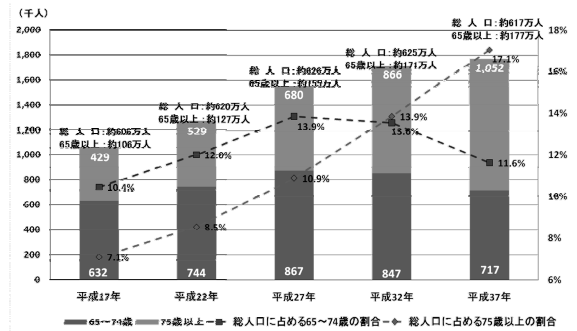
このようなことから、あらためて、地域のあり方や地域の中でどう生きるかについて、県民一人ひとりが考え、お互いに助け合える社会を醸成し、安心して暮らせる住まいや居住環境を整備していくことが必要です。

そこで、居住者の福祉や“つながり”を支える地域コミュニティが育まれる環境を地域の実情に合わせて整備し、維持していくことが重要となっています。

(4) 多様な主体の参画への期待

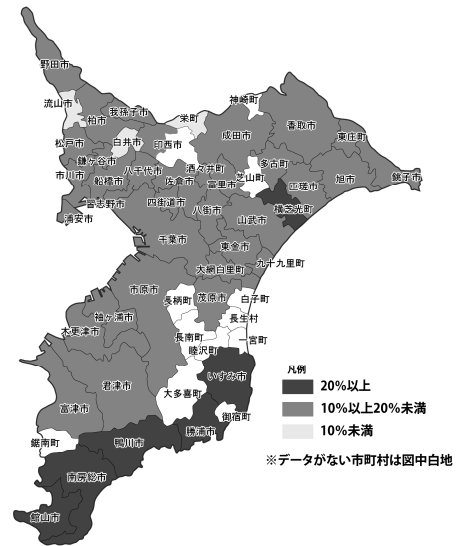
県税や地方交付税などの歳入が伸び悩む一方で、歳出については高齢化の進展に伴う社会保障費の増加などにより義務的経費の増加が続くなど、今後も厳しい財政状況が続くものと見込まれています。こうした状況においては、効果的かつ効率的に施策を推進するため、行政が直接実施する施策については「選択と集中」を図るとともに、これまで行政が先導してきた住宅施策について、民間事業者やNPO、県民等の多様な主体が「新しい公共」として施策の担い手になり、課題に応じて連携・協働して取り組むことが重要となっています。

図 2-4
65歳以上および75歳以上の人口将来推計値



資料：千葉県常住人口調査月報（平成22年）
政策環境基礎調査（将来人口推計）（平成27年～37年）

図 2-5 空家率（平成20年）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

2. 国の住宅政策の動向

ストック重視、市場重視、関連する施策分野との連携、地域の実情を踏まえた対応を横断的視点として住生活の質を高める施策を推し進めるべく、国は、「住生活基本法」を施行（平成 18 年 6 月）し、「住生活基本計画（全国計画）」を策定（平成 18 年 9 月）しました。

その後、「住生活基本法」の基本理念に則った、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を目的とした「住宅セーフティネット法」の施行（平成 19 年 7 月）や、国土交通省と厚生労働省の連携に基づく「高齢者住まい法」の改正（平成 21 年 5 月、平成 23 年 4 月）による住宅施策と福祉施策の連携の強化、あるいは、住宅セーフティネットの中核となる公営住宅を、住宅困窮者に公平・的確に供給する観点での「公営住宅法」の一部改正（平成 21 年 4 月施行）が行われるなど、急速に変化する状況に国として新たな制度の創設等を図っています。また、平成 22 年に公表された国土交通省「成長戦略」や内閣府における「新成長戦略」においても、内需主導による成長と豊かな住環境の実現に向けた、民間事業者による良質なストック形成を可能とする環境整備や、インセンティブの付与などにより、住宅への投資を促し、市場の活性化を図る方向性が打ち出されています。

こうした動向を背景としながら、ハード面（広さ等）に加え、ソフト面（高齢者向けサービスの提供等）の充実により住生活の向上を図ること、老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進すること、新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を促進することなどを改定のポイントとし、「住生活基本計画（全国計画）」の見直しが平成 22 年度に行われました。改定後の計画には、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築や、住宅の適正な管理及び再生が図られる必要があること、また、国民の多様な居住ニーズが適切に実現されるための住宅市場の環境を整備し、一方で市場において自力で適切な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築を図ることが必要であることなどが盛り込まれました。

3. 住宅を取り巻く状況

(1) 住宅ストックの状況

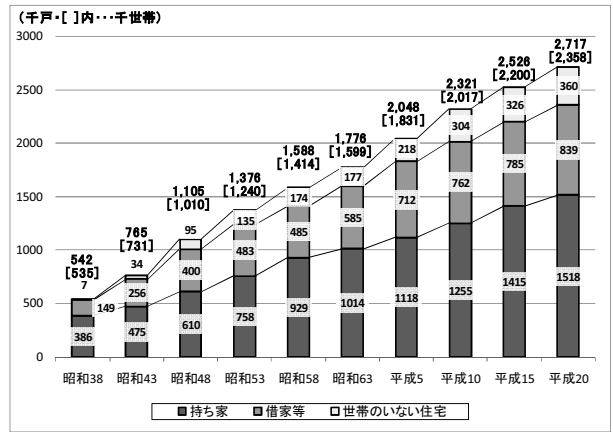
千葉県では、住宅総数が世帯数を上回り、量としては充足している状態にあると言えます（平成20年で住宅総数2,717千戸／世帯数2,358千世帯＝1.15戸/世帯）。しかし、今ある住宅ストックの質は、必ずしも高いものではありません。昨今県民の関心が高まっている耐震性について見ると、新耐震基準が定められた昭和56年より前に建設された住宅は、約3割を占めています。これらの古い住宅には耐震性を十分に有していないストックが多く、耐震改修の促進等の対応が求められます。

また、千葉県では、高度経済成長期以降、多くのマンションが建設されており、老朽化マンション等の適正な管理及び再生が課題となっています。

さらに、県内に多く存在する空家のうち、耐震性等必要とされる性能を十分有しているものについては、それらを有効活用するための環境を整備していくことが重要となっています。

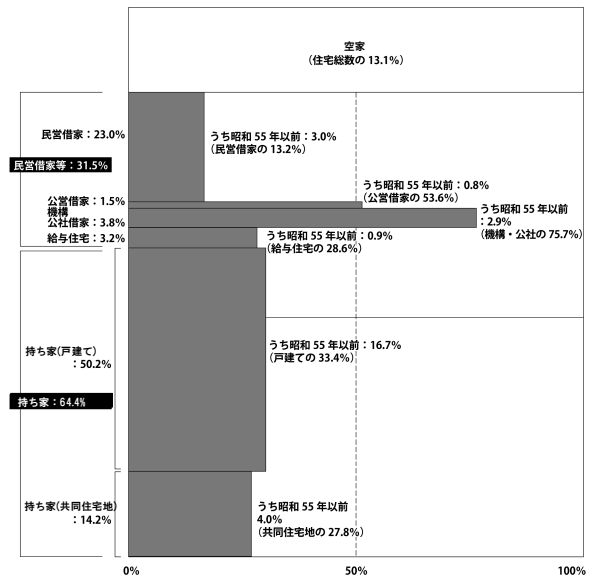
その他、防犯、高齢化の進展、環境に対する意識の高まりなど、住宅及び居住環境に関わる状況が変化するなか、県民が満足できる質を備えた住宅ストックを形成していくことが重要となっています。

図2-6 住宅総数、世帯数の推移



資料：平成20年住宅・土地統計調査

図2-7 所有関係別建築時期別住宅割合

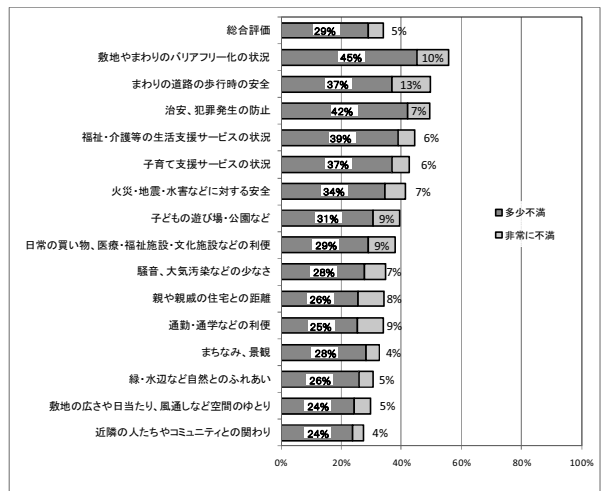


資料：平成20年住宅・土地統計調査

(2) 県民の居住環境に対する意識

近年では、住まい周辺のバリアフリー化の状況や、道路歩行時の安全性、治安・犯罪発生防止に対する不満が多く見られており、居住環境における安全・安心面に関する県民の意識が高いと考えられます。また、福祉・介護等の生活支援サービスの状況に対する不満（45%）は、全国の数値（36.8%）と比較すると、千葉県において高い状況であることが伺えます。このような県民の意識等を踏まえ、県民が地域に誇りと愛着を持って安心して生活を送ることができる居住環境を形成していくことが重要となっています。

図2-8 住環境の各要素に対する不満



資料：平成20年住生活総合調査

(3) 県民の居住ニーズの多様化

千葉県においては、持家率は全国平均よりも高く、県民の戸建・持家志向が強いといえます。しかし、近年では、鉄道駅周辺を中心とした賃貸マンション需要も高く、県民の住宅の需要は多様化する傾向にあります。また、高齢化への対応や、耐震性等の住宅の安全性への関心が高まるなか、リフォームに対する需要も高まっています。これらの県民の居住ニーズに対し、市場が適正かつ健全に機能していくことが重要となっています。

住まいの立地へのニーズは様々であり、県民が住みたい地域での居住を可能とするため、それぞれの地域の魅力の向上や情報の発信を図るとともに、住み替えしやすい環境や体制を整備することが重要となっています。

(4) 高齢者のみの世帯の状況

千葉県においては、地域ごとに差があるものの、千葉県全体において高齢者のみの世帯の持家割合が高く、高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦）に着目すると持ち家の割合が約 9 割となっています。そのうち、8 割を超える世帯が一戸建を所有しています。

また、高齢単身世帯（65 歳以上の者一人のみの世帯）は、持ち家を所有する世帯が多いものの、高齢夫婦世帯に比べて、借家割合が高く、約 3 割を占めています。

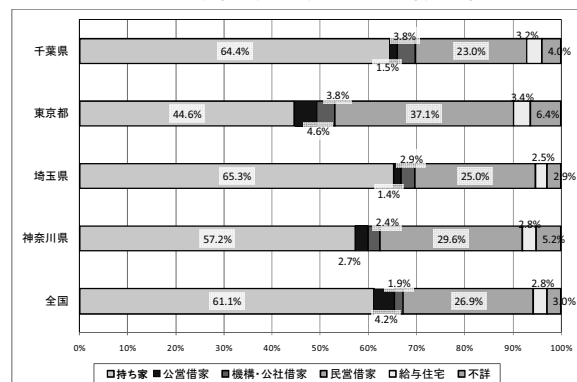
住宅セーフティネット構築の観点からも、県内における高齢世帯の住まいに相応しい、住み続けられる環境や体制を整備することが重要となっています。

(5) 子育て世帯の状況

千葉県の出生数は、第二次ベビーブームのさなかの昭和 48 年をピークに減少傾向が続き、平成 20 年には 5 万 2,306 人となっています。また、未婚化や晩婚化等により、少子化が一層進むことが予想されています。

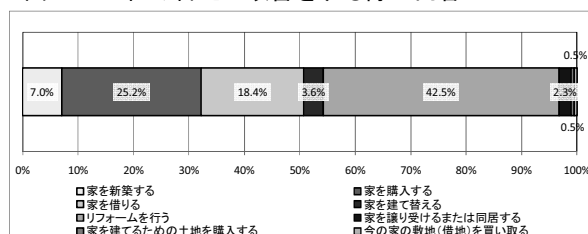
その一方で、核家族化の進展、女性の社会進出

図 2-9 住宅の所有関係(全国平均・1都3県との比較)



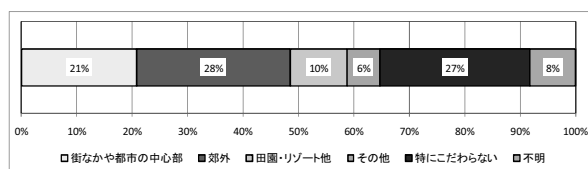
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 2-10 住み替え・改善をする際の内容



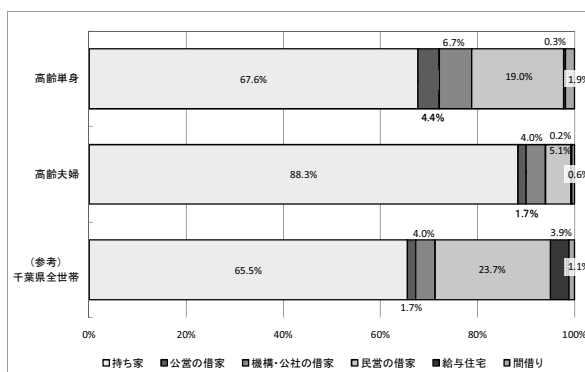
資料：平成 20 年住生活総合調査

図 2-11 住まいの立地に対する意向



資料：平成 20 年住生活総合調査

図 2-12 高齢者のみの世帯の住宅所有関係別割合



資料：国勢調査(平成 17 年)

や保護者の就労形態の多様化等に伴い、保育サービスへの需要が増加し、特に都市部においては保育所への入所の待機児童が数多く存在するほか、就労の実態にあわせた保育サービスに対する要望も多様化しています。こうしたニーズへの対応が重要となっています。

また、最低居住面積水準未満世帯の割合については、千葉県全体と比較すると、子育て世帯の割合は高く、適切な住宅規模を確保できる環境や体制を整備していくことが重要となっています。

(6) 住宅確保要配慮者の状況

住宅確保要配慮者は低所得者だけでなく、ひとり親家庭や障害者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者など多様化しており、かつ増加傾向にあります。

平成17年度時点で母子家庭は、平成12年度時点と比較し、約1.2倍に増加しています。

また、障害者数も、年々増加傾向にあります。

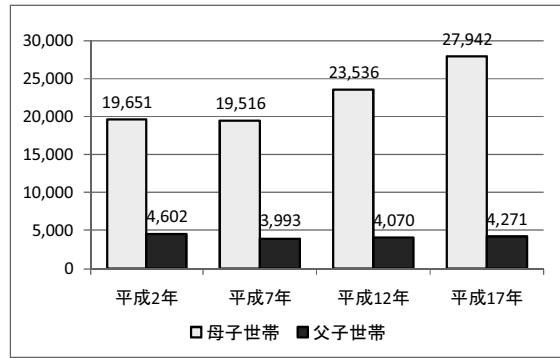
県内の外国人登録者数は、平成10年の約7万人から、平成22年では約1.7倍の約12万人に増加しており、国際化の進展を見せています。しかし、日本語によるコミュニケーションが困難な外国人もおり、円滑に住宅を確保するための配慮が必要と考えられます。

ホームレスについても、自立支援のため、一人ひとりの状況に応じた適切な支援が必要です。

このほか、DVについても、社会的な問題とされており、平成22年度には年間約5,600件の相談が寄せられています。被害者が自立した生活を送るためには、安心して暮らせる住宅の確保が求められています。

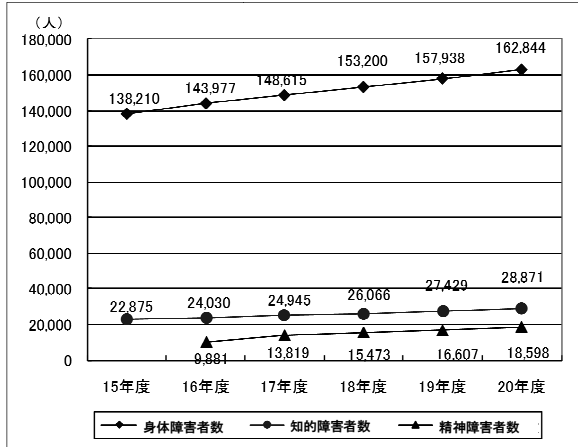
以上のような世帯は、民間賃貸住宅への入居を拒否される傾向にあり、今後は、行政と民間事業者が連携・協働し、こうした世帯の居住の安定確保への対応が重要となっています。

図 2-13 ひとり親世帯数の推移（千葉県）



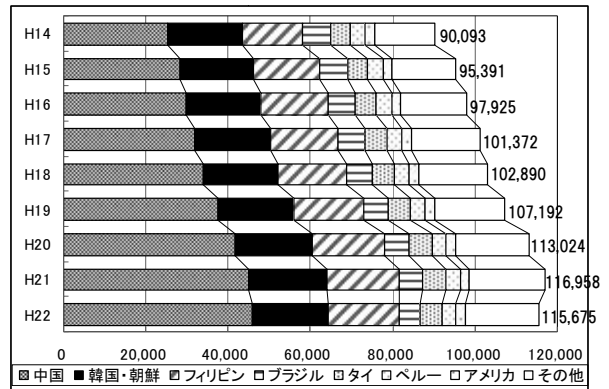
資料：平成20年度千葉県男女共同参画白書

図 2-14 障害者数の推移



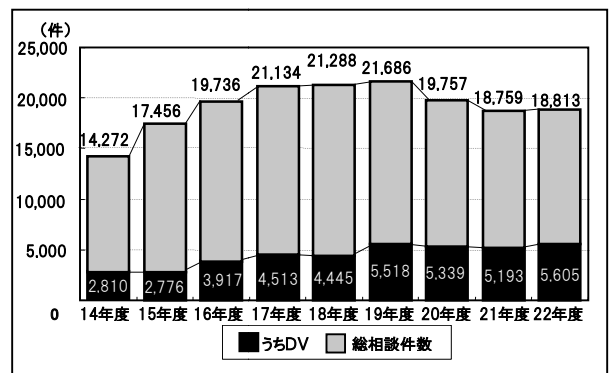
資料：千葉県統計年鑑

図 2-15 外国人登録者数の推移



資料：千葉県総合企画部国際室提供

図 2-16 配偶者暴力相談支援センターの相談件数の推移



資料：千葉県総合企画部男女共同参画課提供