



# 第6章

## 住生活に関する課題の整理



## 1. 住生活を取り巻く社会環境の変化

### (1) 安全・安心な暮らしへの関心の高まり

我が国では、東日本大震災や熊本地震などの大地震や津波、風水害、土砂災害、火山災害など、多様な自然災害が頻繁に発生し激甚化していることから、国民の安全・安心な暮らしへの意識がより一層高まっています。そのため、公共施設や住宅の耐震化、災害に強い都市基盤の整備、地域と連携した防災力の向上など、防災・減災対策の推進が求められます。

また、子どもや高齢者など、市民の身近で起こる犯罪を防ぎ、安全・安心な暮らしが求められています。

### (2) 人口減少・少子高齢化の進行

我が国の人口は、平成 17 年以降減少に転じました。特に、地方部で人口が減少し、都市部に集中する動きが見られます。また、世帯数は増加を続けていますが、今後減少に転じることが予想されます。それに加えて、全国的な少子高齢化が進行しており、今後も同様の傾向が続くことが予想されます。

人口減少による都市の低密度化、生産年齢人口の減少による地域経済の活力低下、高齢化による福祉需要の増大などへの対策が求められています。

### (3) 住宅ストック<sup>\*</sup>の量的充足と空き家の増加

戦後から高度経済成長期にかけて必要とされた住宅ストック<sup>\*</sup>の「量」は充足し、全国的な住宅不足は解消されました。今後は、「量」から「質」の確保に重点が置かれ、質の高い住まいを長く大切に使うことが望まれます。

また、人口減少の進行に伴い、空き家が増加しています。適切に管理されない空き家は、防災、防犯、景観、衛生など、様々な面で地域に不利益を与える可能性があることから、効果的な方策が求められます。

さらに、戦後や高度経済成長期に建てられた住宅ストック<sup>\*</sup>が今後一斉に老朽化していくことや、建替えや大規模修繕が難しいマンションの高経年化等を見据え、早急に準備することが求められます。

### (4) 家族構成・価値観・ライフスタイルの多様化

単身世帯や高齢者のみの世帯の増加など家族構成が多様化しています。また、働き方改革やコロナ禍を契機に「新たな日常」として、テレワークや二地域居住等、価値観やライフスタイルが多様化しており、住宅に関するニーズも変化しています。

住宅政策においては、このように変化にしているニーズへの対応が求められます。



### (5) 所得・雇用環境の悪化

非正規雇用者の割合は改善されておらず、不安定な雇用環境が続いていることや高齢者の増加を背景として生活保護受給者も増加傾向にあることから、支援を必要とする人のための住宅セーフティネット\*の構築と適正な運用が求められています。

### (6) 環境問題への関心の高まり

エネルギー問題や地球温暖化問題に対する人々の関心が高まっています。また、地球規模で都市の脱炭素化や循環型社会の構築を進め、持続可能な地域をつくりあげることが課題となっています。特に、建築物部門のエネルギー消費は増加傾向であることから、各住宅においても環境に配慮した暮らしを送ることが大切になっています。

### (7) 地域課題の変化

少子高齢化、価値観やライフスタイルの多様化などにより、新たな地域課題が生じています。地域コミュニティは、住環境を整えるとともに、地域の歴史文化の継承、防災面などの従来からの役割のほか、新たな地域課題に対応する役割が求められています。

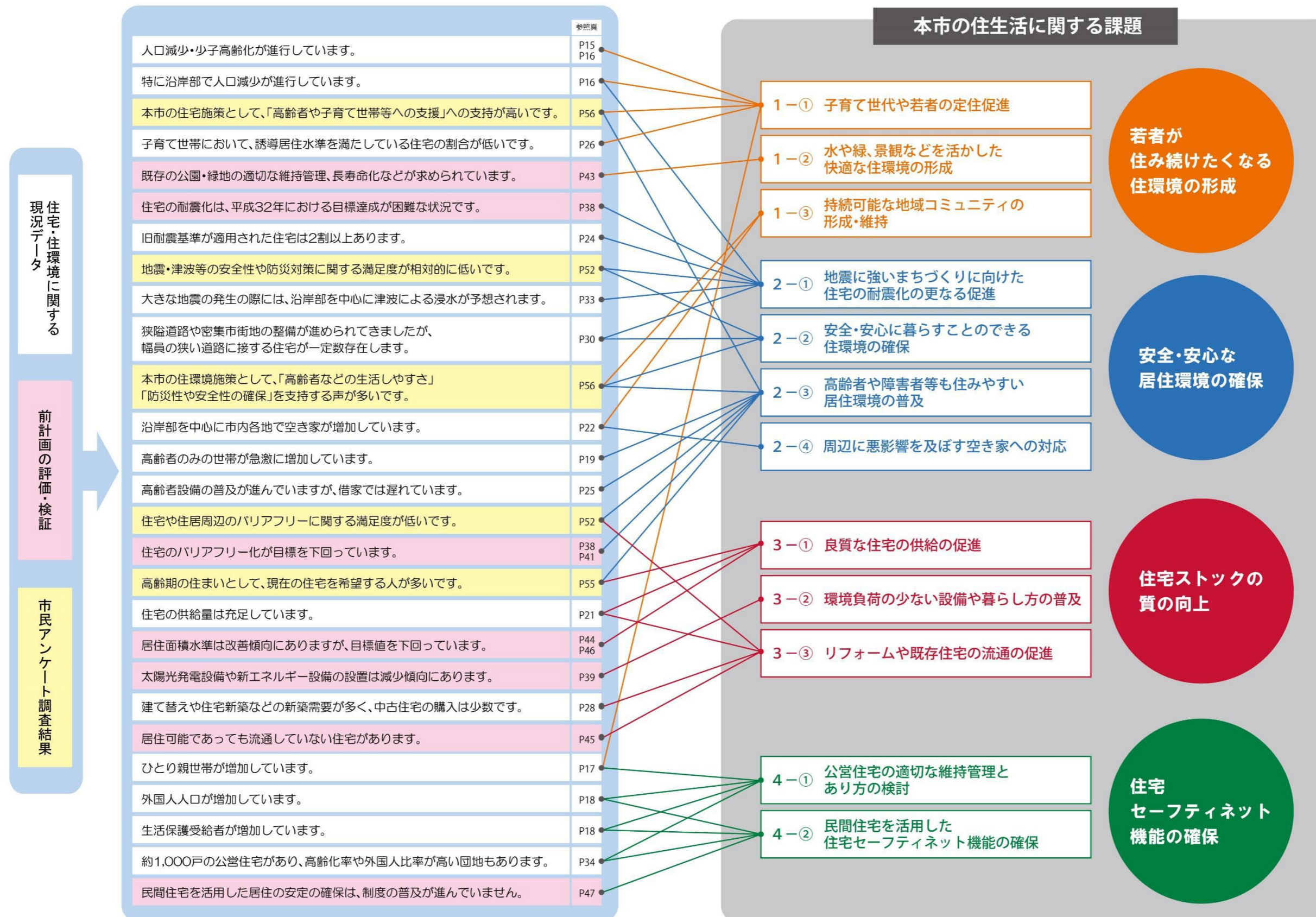
また、NPO 団体など、地縁によらない新たな形の市民活動が広まりつつあり、新たな担い手としての活動が期待されています。





## 2. 本市の住生活に関する課題

本市の住宅・住環境に関する現況データ、前計画の評価・検証、市民アンケート調査結果等から本市の住生活に関する課題を以下の通り整理します。







## (1) 若者が住み続けたくなる住環境の形成

### ① 子育て世代や若者の定住促進

本市では県内他都市と同様に人口減少と少子高齢化が進行しています。その原因は、住宅政策だけで対応できるものではありませんが、市民が抱える不安の解消や生活利便性の向上などにより、子育て世代や若者が「住みたい」「住み続けたい」と思える居住環境を提供し、人口減少を抑制することが大切です。

また、全国的に子育て世帯は、住居費用が占める割合が上昇傾向にあります。さらに、子育て世帯の居住面積水準が低い傾向にあることから、子どもを安心して育てることができるよう、子育て世帯に対する支援が求められます。



### ② 水や緑、景観などを活かした快適な住環境の形成

本市は、駿河湾をはじめ、多くの河川や水路、湧水などの水辺がまちを潤すとともに、北部の山地や沿岸部の松林などの緑に恵まれています。このような自然環境と市内各地に整備されている公園・緑地等を活用し、潤いある快適な住環境を形成していくことが求められます。

また、既存の資源を活かした良好な景観の保全・創出により、地域の住み良さの向上につなげていくことが望まれます。



### ③ 持続可能なまちづくりの推進

地域コミュニティは、美化活動や子どもや高齢者の見守り、自主防災活動、地域の伝統行事の継承など、様々な面において重要な役割を果たし、住環境の質を高めることから、継続的な発展が望まれます。その一方で、少子高齢化等の進行により担い手不足などの課題があることから、永く住み続けたくなる居住環境の形成に向けて持続可能な地域コミュニティの形成・維持が求められます。

また、人口減少や高齢化が進行している地区が偏在していることから、都市計画分野等と連携した住宅政策の推進が求められます。





## (2) 安全・安心な居住環境の確保

### ① 地震に強いまちづくりに向けた住宅の耐震化の更なる促進

本市では、駿河トラフ・南海トラフ沿いで発生する地震やそれに伴う津波の発生が懸念されることから、地震・津波対策の更なる推進が求められます。

特に、住宅分野では、地震発生直後の安全確保や津波からの迅速な避難のために、住宅の耐震性の向上が重要です。本市ではこれまでも静岡県と連携して住宅の耐震化率の向上を図ってきましたが、耐震化の更なる促進のため、耐震化の進まない世帯に対してきめ細やかに対応することが求められます。



### ② 安全・安心に暮らすことのできる住環境の確保

本市では、都市基盤整備が進められていますが、未だに幅員4m以上の道路に接していない住宅が一定数存在します。そのような地区では、住宅が密集していることによる火災の延焼や緊急車両の通行などが懸念されることから住環境整備を進め、火災や緊急時にも強い住環境を整えることが求められます。また、安心して暮らすために、地域と連携して防犯性の向上に努めるとともに、個々の住宅においても防犯性を高める工夫が求められます。

さらには、頻発・激甚化する自然災害により多大な被害の発生が予想されることから、災害に対応した安全な住宅の形成が求められており、まちの防災力を向上するため、ハードとソフト両面の施策を推進する必要があります。



### ③ 高齢者や障害者等も住みやすい居住環境の普及

本市では、高齢者のみの世帯が急激に増加しているとともに、住宅のバリアフリー\*化に対する市民の満足度が低い傾向にあります。その一方で、高齢期に自宅で生活したいと考える意向も多く、高齢者や障害者等が自宅において快適に住み続けられるように配慮した住宅の供給を進めることが必要です。

また、多分野が連携し、高齢者や障害者の居住を支えるサービスの提供、買い物難民対策、交通弱者対策などが求められます。



### ④ 周辺に悪影響を及ぼす空き家への対応

本市では、沿岸部を中心に市内各地に空き家が発生しており、今後は更なる増加が予想されています。中でも所有者により適切に管理がされない空き家については防災、衛生、景観等の点において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。空き家は所有者が責任を持って対処することが求められますが、関係者との連携を図りながら周辺に悪影響を及ぼす空き家への対応を進めていく必要があります。

また、マンションの老朽化の抑制や維持管理の適正化、再生に向けた取組が求められています。







### (3) 住宅ストック※の質の向上

#### ① 良質な住宅の供給の促進

住宅ストック※は量的に充足していることから、住宅の質が求められる時代になっています。環境問題が深刻化する中、質の高い住宅を適切に手入れし、長期間優良な状態で使うことが求められます。



#### ② 環境負荷の少ない設備や暮らし方の普及

環境問題やエネルギー問題が深刻化している中、再生可能エネルギー設備を利用している住宅はまだ少ないことから、住宅設備機器の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの活用が求められます。あわせて、軒先や庭先の緑化など、環境にやさしい暮らし方の普及も必要です。

2050年「ゼロカーボンシティ」の実現をめざすため、住宅分野においてはこれまでの環境対策に加え、脱炭素を念頭においた住宅ストックの形成を目指します。



#### ③ リフォーム※や既存住宅の流通の促進

既存の住宅を長く利用する観点から、ライフステージや家族構成の変化等に応じた住宅のリフォーム※促進が求められます。また、これまでの住宅の流通は、新築が中心となってきましたが、リフォーム※やリノベーションなどにより、家族構成の変化や「新たな日常」による多様なライフスタイルへの対応のほか、2050年「ゼロカーボンシティ」の実現に向けた既存住宅ストック※の形成を図り、既存住宅の流通を促進することが必要です。

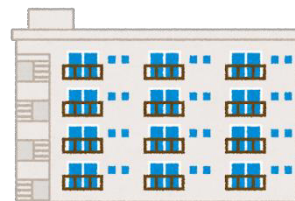
さらに、既存住宅ストック※が量的に充足していることを踏まえ、既存住宅を福祉や商業など、他用途に転用して地域のまちづくり等に活用することも必要です。



## (4) 住宅セーフティネット※機能の確保

### ① 公営住宅の適切な維持管理とあり方の検討

高齢者単身世帯やひとり親世帯、外国人の増加などにより、住宅確保要配慮者※の増加が見込まれることから、住宅のセーフティネット※として供給されている公営住宅は、今後もその役割を果たしていくことが求められます。しかし、公営住宅の建物や設備の老朽化等が進行していることから、適切な維持管理や修繕等によって長寿命化を図っていくとともに、適正なストック量の把握と今後のあり方を検討することが求められます。



### ② 民間住宅を活用した住宅セーフティネット※機能の確保

これまで主流だった公営住宅によるセーフティネット※だけでなく、既存の民間住宅の活用による住宅確保要配慮者※の居住の安定確保が求められます。また、高齢者や子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者※は、民間住宅への入居を敬遠される傾向があることから、入居しやすい環境づくりなどの対策が求められます。

