

住宅政策の課題と方向性の整理

1. 人口・世帯の動向に係る視点

1) 子育て世帯の定住支援

- ・本市の人口は、平成 27 年現在、約 13 万 4 千人で増加傾向にあります。平成 42 年の将来人口を 14 万人と見込み、今後も増加し続けるものとされています。
- ・近年、社会増がプラスで推移し続けていることが、人口増加に結びついています。
- ・年齢 5 歳階級別の人口の推移は、25 歳から 44 歳の子育て世帯に相当する世代の増加が顕著で、これに伴って、15 歳未満の世代も増加しています。

⇒流入傾向にある子育て世帯の流入を継続し、子育て世帯が住み続けたくなる良質な住環境を取得できるような支援が求められます。

2) ライフスタイル・ライフステージに合わせて住み替えられる多様な住宅ストックの形成

- ・社会情勢の変化に合わせて、単身世帯の割合が平成 17 年以降増加傾向を続けているなど、市民のライフスタイルが多様化していると考えられます。個人の価値観、生活様式に応じて、住まいの多くの選択肢を得られることが重要となります。
- ・人口減少を見据え、子育て世帯の流入を継続させるためには、所得に応じた適切な住居費負担で、家族の成長に応じた住まいに住み替えながら、市内で住み続けられる仕組みが必要です。

⇒住宅産業に係る建設業、不動産業などの事業者と行政が連携して、市民の住生活ニーズを的確にとらえ、ニーズに対応した良質な住宅ストックの形成を図り、住宅を求める市民等へ適切な情報提供をしていくことが求められます。

3) 高齢化に対応した安心安全な居住環境の形成

- ・団塊の世代が 65 歳以上となり、平成 27 年現在の 65 歳以上人口の割合は、26.1%と急激な高齢化が進行しています。
- ・高齢者のいる世帯の割合は増加傾向にあり、平成 27 年には 40.9%となっています。
- ・高齢者の増加への対応のため、社会福祉協議会では、高齢者サロンを運営しており、加えて、買い物サポートにも取り組み、高齢の方への支援をしています。一方で、地区社会福祉協議会の拠点がなく、人材や活動資金が不足しています。(事業者ヒアリング)

⇒今後も増え続ける高齢者が安心・安全に自立した生活を送ることができるよう、高齢者の加齢による身体機能の低下に対応した安全な住宅、買い物や家事の日常生活のサポートなどの高齢者生活支援などが求められます。また、それに伴い、支援を行う体制づくりも求められます。

2. 住宅事情に係る視点

1) 災害に強い安全な住宅ストックの形成

- ・東日本大震災の発災以降、その余震や熊本地震など大規模な地震が頻発し、今後、南海トラフ、都心直下型の大規模地震の発生が懸念されています。昭和56年の新耐震基準以前に建築された住宅の割合は概ね3割で、耐震診断・耐震改修が進んでいない状況にあります。
- ・本市では、木質系（木造、防火木造）の住宅が全体の8割を占め、そのうち、概ね3分の1は防火木造でない通常の木造となっており、市街地などの住宅が密集する地域では、火災発生時の延焼などの危険性が残されています。
- ・耐震に関して、君津地域耐震改修促進協議会は、耐震改修促進事業において耐震相談や耐震診断・改修に取り組んでおり、平成28年度より相談の対象を新耐震基準以降に建設された住宅にも拡充し、相談件数も増加しています。一方で、耐震診断を受けた場合でも、その後の改修費が高額のため、改修を実施しない方が多くなっています。（事業者ヒアリング）
- ・自助・共助の取り組みとして、まちづくり協議会などの地域組織では、防災活動に取り組んでおり、現在は地域において避難訓練を実施しています。（事業者ヒアリング）

⇒市街地環境に応じた不燃化や、地震に対する安全性を確認するための耐震診断の実施、安全性を高める効果的な耐震改修や建て替えなど、災害に対する安全性の確保が求められます。さらに、防災活動においては、共助の体制づくり等が求められます。

2) 空き家の有効活用

- ・空き家実態調査では、活用が考えられるような住環境の条件が良い戸建て住宅が見られ、そのうち活用の意思が見られる住宅もあります。しかし、空き家の所有者情報等は民間では把握しづらく、取り組みの方針が立てづらい状況にあります。（事業者ヒアリング）
- ・民間市場において、中古住宅のリフォームを進めるうえで、建築事業者や不動産事業者などの民間団体間及び行政の連携が円滑に進んでいません。（事業者ヒアリング）

⇒本市においては、転入人口が多いことから空き家が今後急激に増加していくとは考えにくいですが、空き家バンクの開設や住宅リフォームの促進など、空き家を有効に活用していくことが求められます。

空き家の市場流通促進のためには、空き家を良好な状態に管理することが求められ、さらに、所有者等への意識啓発や民間事業者との連携が求められます。

また、既に空き家化した住宅の適切な維持管理の対策に加え、新規の空き家発生の予防のために、維持管理の重要性の周知や活用方法などの情報提供等に取り組むことが求められます。

3) 民間賃貸住宅の居住水準の向上

- ・最低居住面積水準未満の世帯は、持ち家については概ね解消しつつありますが、借家については依然として1割以上となっており、特に、民営借家については1,750戸が水準に満たない現状にあります。

⇒平均の住戸規模が借家の2倍以上の広さとなっている持ち家への適切な住み替えの誘導や世帯人員に合わせた規模の民間借家の適切な供給などにより居住水準の向上を進めることが求められています。

4) 住宅困窮世帯への対応

- ・本市においては、借家に居住する世帯は3割程度ですが、その3分の1以上が300万円/年以下の所得の低い世帯となっています。
- ・借家の1割以上、特に、民営借家の1,750世帯が最低居住面積水準未満の世帯となっており、格差社会の拡大する中で、今後さらに、民営借家世帯の最低居住面積水準未満世帯の増加が予想されます。

⇒このような世帯が自らの所得に応じて適切な居住水準の住まいを住宅市場のなかで確保できるよう、市営住宅に加えて民間賃貸住宅の活用等により、低廉な家賃の住宅の確保と適切な情報提供などが求められます。

5) 環境や健康に配慮した住まいづくり

- ・海水面の温度上昇による強力な台風の増加、ゲリラ豪雨、猛暑日の増加、竜巻の発生など地球温暖化による異常気象の顕在化、東日本大震災における経験などから省エネルギーへの対応が一層急がれています。
- ・市内の住宅の現状は、太陽光の利用(温水と発電の合計)で8%程度、2重サッシ又は複層ガラスの窓で15%程度と低い割合です。
- ・また、断熱性の向上によって、夏の熱波による熱中症や冬場のヒートショック対策など健康被害から住民を守ることに繋がります。

⇒効果的な省エネルギー手法や新エネルギー設備、住民の健康への配慮などの有効な情報提供とあわせ、環境へ配慮した住まいづくりの普及が求められます。

3. 市営住宅に係る視点

1) 老朽化した市営住宅の建て替え・改修等の推進

- ・本市の市営住宅は、すべてが建築後40年を経過し、最も古い住宅では50年以上を経過する老朽化した住宅です。

⇒法定耐用年数は準耐火住宅が45年、木造住宅が30年であるため、耐震性など安全性の確認を取りながら、必要に応じた大規模な改築、老朽化の激しい住宅の除却の検討を進めることが求められます。

2) 市営住宅の計画的な維持管理の実施

- ・市営住宅については、市民生活のセーフティネットとしての重要な役割を担っています。
- ⇒長期間にわたって安全に活用できる住宅として、適切な修繕や耐久性の向上や時代の変化で求められる生活水準にあわせた改善などを計画的に進めていくことが求められます。

4. 住まい周りの住環境に係る視点

1) 老朽空き家放置への対応

- ・空き家の増加が全国的に進む中、空き家放置の増加による災害等の危険性の高まりを受け、『空家等対策の推進に関する特別措置法』が施行され、空き家対策における、所有者等の責務や市町村の責務が明確に示されました。
- ・空き家実態調査の結果、倒壊等保安上の危険な住宅や衛生上有害とみなされるような、特定空家等になり得る住宅が見られます。
- ・木更津地区や波岡地区内の一部等、空き家率が高い地域は高齢化率が高くなっており、また、高齢者の空き家の利活用意向が低いことにより、空き家の長期化が懸念されます。さらに、空き家化の原因として、接道状況が悪いことや敷地への車両進入ができないことが要因として考えられます。

⇒今後の空き家の増加に対応し、災害時の危険をはらむ腐朽・破損が著しい空き家についての速やかな除却と適正な維持管理、戸建て住宅を所有する高齢者世帯に対する継承、周辺環境の整備等、空き家化の原因への対策が求められます。また、空き家に関する情報を発信することが求められます。

2) 安全な歩行者空間の確保

- ・幅員 4m以上の道路に接していない住宅の割合を見ると千葉県下の都市の中では低く、本市の生活道路の整備状況が比較的進んでいることが分かりますが、約 15%が依然として未整備な状況にあります。
- ・住民アンケートの住宅・住環境で困っていることについてみると、「災害時の避難などに対する不安」が約 16%と比較的高い割合で、地域的には4割近くを示す地域も存在します。
- ・安全な歩行者空間を整備することは、災害時や通学路等の安全性の確保につながるだけでなく、歩いて暮らすことによる生活利便性の向上、高齢者等の健康づくり、地域交流の促進などもつながります。

⇒地域の状況を勘案しながら、歩いて暮らすことのできる安全な歩行者空間の確保が求められます。

3) 買い物、交通などの利便性の向上

- ・最寄りの交通機関（鉄道駅）までの距離をみると、1 km以下が約3割で、それ以上の距離でもバス停から1 km以上は全体の約6%と健常者にとっての交通利便性は概ね確保されているといえます。
- ・しかし、住民アンケートの住宅・住環境の施策の取り組みの評価を見ると、高齢化が進行している現状にあって、交通利便性の充実に対する不満が約17%と最も高くなっています。
- ・また、住民アンケートの住宅・住環境で困っていることについてみると、「日常の買い物などに不便」が約23%と2番目に高い割合で、地区によっては、4割を超える地区も存在しています。

⇒地域の状況を勘案しながら、バス路線の再編や商業施設の立地誘導の検討や、個別の買い物支援策等の情報提供などが求められます。

4) 防犯への対応

- ・住民アンケートの住宅・住環境で困っていることについてみると、「災害時の避難などに対する不安」について、「治安・防犯に対する不安」が約15%と高い割合を示しています。
- ・地区別でみると、5地区で3番目に高い割合を示しており、地区によっては、約25%を占める地区も存在しています。

⇒地区の状況を勘案して、空き巣等の犯罪被害や住宅の防犯対策の情報提供、また、地域ぐるみのソフト面の防犯対策への支援などが求められます。