

# 住生活を取り巻く現状・問題点、課題等の整理

社会経済情勢、意識の変化															
<ul style="list-style-type: none"> <li>人口・世帯数減少社会・超高齢社会の到来、県内人口の偏在化</li> <li>多自然地域や郊外住宅地など、地方部での地域の衰退が加速（未利用空き家の増加、特に地方部での空き家化が進行）</li> <li>未婚・晩婚化が進展し、単身世帯の増加・子育て世帯の減少が継続するなど、少子化が加速、併せて県外（特に大都市圏）への転出超過が拡大し、自然減だけでなく社会減も進行</li> <li>風水害の頻発・激甚化、南海トラフ大地震等発生のおそれ</li> <li>持続可能性の重視（SDGs）、所有から利用へ、固定から流動へ、効率・画一から個性・多様性へ、ロカル志向の胎動など価値観が変容</li> <li>新型コロナウイルスの影響による失業者・休業者が急増</li> <li>新型コロナウイルス対策に伴う、働き方・住まい方の変化が加速</li> </ul>															
居住者（世帯）の状況															
一般世帯数：2,312千世帯（H27(2015)国調）（総人口：5,535千人）															
<table border="1"> <tr> <th>単身世帯</th> <th>夫婦のみ世帯</th> <th>子育て世帯</th> <th>その他世帯</th> </tr> <tr> <td>756千世帯 (32.7%)</td> <td>492千世帯 (21.3%)</td> <td>442千世帯 (19.1%)</td> <td>622千世帯 (26.9%)</td> </tr> </table>	単身世帯	夫婦のみ世帯	子育て世帯	その他世帯	756千世帯 (32.7%)	492千世帯 (21.3%)	442千世帯 (19.1%)	622千世帯 (26.9%)							
単身世帯	夫婦のみ世帯	子育て世帯	その他世帯												
756千世帯 (32.7%)	492千世帯 (21.3%)	442千世帯 (19.1%)	622千世帯 (26.9%)												
<table border="1"> <tr> <th>～34歳</th> <th>35～49歳</th> <th>50～64歳</th> <th>65歳～</th> </tr> <tr> <td>159千世帯</td> <td>131千世帯</td> <td>137千世帯</td> <td>286千世帯</td> </tr> </table>	～34歳	35～49歳	50～64歳	65歳～	159千世帯	131千世帯	137千世帯	286千世帯	<table border="1"> <tr> <th>高齢夫婦世帯</th> <th>ひとり親世帯</th> <th>3世代世帯</th> </tr> <tr> <td>292千世帯</td> <td>34千世帯</td> <td>106千世帯</td> </tr> </table>	高齢夫婦世帯	ひとり親世帯	3世代世帯	292千世帯	34千世帯	106千世帯
～34歳	35～49歳	50～64歳	65歳～												
159千世帯	131千世帯	137千世帯	286千世帯												
高齢夫婦世帯	ひとり親世帯	3世代世帯													
292千世帯	34千世帯	106千世帯													
<table border="1"> <tr> <th>高齢者を含む世帯</th> <th>(※ 65歳以上の世帯員を含む一般世帯数)</th> </tr> <tr> <td>975千世帯 (42.2%)</td> <td></td> </tr> </table>	高齢者を含む世帯	(※ 65歳以上の世帯員を含む一般世帯数)	975千世帯 (42.2%)												
高齢者を含む世帯	(※ 65歳以上の世帯員を含む一般世帯数)														
975千世帯 (42.2%)															
<table border="1"> <tr> <th>低額所得世帯</th> <th>(※ 年収300万円未満の世帯(H30(2018)住宅・土地統計調査))</th> </tr> <tr> <td>803千世帯 (34.8%)</td> <td></td> </tr> </table>	低額所得世帯	(※ 年収300万円未満の世帯(H30(2018)住宅・土地統計調査))	803千世帯 (34.8%)												
低額所得世帯	(※ 年収300万円未満の世帯(H30(2018)住宅・土地統計調査))														
803千世帯 (34.8%)															
→ うち若年単身世帯 101千世帯 (4.4%)															
住宅ストック等の状況															
住宅総数：2,681千戸（H30(2018)住宅・土地統計調査）															
<table border="1"> <tr> <th colspan="3">居住世帯あり 2,309千戸</th> <th>居住なし 372千戸 (13.9%)</th> </tr> <tr> <td>持ち家 1,496千戸 (64.8%)</td> <td>民営借家 555千戸 (24.0%)</td> <td>他 258千戸</td> <td rowspan="2">↓ 空き家 360千戸 (13.4%)</td> </tr> <tr> <td>うち戸建て 1,092千戸 (73.0%)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		居住世帯あり 2,309千戸			居住なし 372千戸 (13.9%)	持ち家 1,496千戸 (64.8%)	民営借家 555千戸 (24.0%)	他 258千戸	↓ 空き家 360千戸 (13.4%)	うち戸建て 1,092千戸 (73.0%)					
居住世帯あり 2,309千戸			居住なし 372千戸 (13.9%)												
持ち家 1,496千戸 (64.8%)	民営借家 555千戸 (24.0%)	他 258千戸	↓ 空き家 360千戸 (13.4%)												
うち戸建て 1,092千戸 (73.0%)															
<table border="1"> <tr> <th>最低以上～誘導未満</th> <th>誘導居住面積水準以上</th> <th>その他空き家</th> </tr> <tr> <td>744千戸 (32.2%)</td> <td>1,434千戸 (62.1%)</td> <td>152千戸 (42.2%)</td> </tr> </table>	最低以上～誘導未満	誘導居住面積水準以上	その他空き家	744千戸 (32.2%)	1,434千戸 (62.1%)	152千戸 (42.2%)									
最低以上～誘導未満	誘導居住面積水準以上	その他空き家													
744千戸 (32.2%)	1,434千戸 (62.1%)	152千戸 (42.2%)													
→ 最低居住面積水準未満：73千戸(3.2%)															
<table border="1"> <tr> <th>旧耐震基準</th> <th>(※ 旧耐震基準のうち、229千戸が耐震性不足と推計)</th> </tr> <tr> <td>573千戸(24.8%)</td> <td></td> </tr> </table>	旧耐震基準	(※ 旧耐震基準のうち、229千戸が耐震性不足と推計)	573千戸(24.8%)												
旧耐震基準	(※ 旧耐震基準のうち、229千戸が耐震性不足と推計)														
573千戸(24.8%)															
<table border="1"> <tr> <th>高齢者の居住する住宅</th> <th>(※ 65歳以上の世帯員がいる主世帯数)</th> </tr> <tr> <td>995千戸 (43.1%)</td> <td></td> </tr> </table>	高齢者の居住する住宅	(※ 65歳以上の世帯員がいる主世帯数)	995千戸 (43.1%)												
高齢者の居住する住宅	(※ 65歳以上の世帯員がいる主世帯数)														
995千戸 (43.1%)															
<table border="1"> <tr> <th>一定のバリアフリー化済住宅</th> <th>一定のバリアフリー化 ⇒ 手すり2箇所以上 又は 段差のない屋内</th> </tr> <tr> <td>468千戸 (47.0%)</td> <td></td> </tr> </table>	一定のバリアフリー化済住宅	一定のバリアフリー化 ⇒ 手すり2箇所以上 又は 段差のない屋内	468千戸 (47.0%)												
一定のバリアフリー化済住宅	一定のバリアフリー化 ⇒ 手すり2箇所以上 又は 段差のない屋内														
468千戸 (47.0%)															
<table border="1"> <tr> <th>一定の断熱性能あり住宅</th> <th>一定の断熱性能 ⇒ 2重以上のサッシ 又は 複層ガラスの窓</th> </tr> <tr> <td>216千戸 (21.7%)</td> <td></td> </tr> </table>	一定の断熱性能あり住宅	一定の断熱性能 ⇒ 2重以上のサッシ 又は 複層ガラスの窓	216千戸 (21.7%)												
一定の断熱性能あり住宅	一定の断熱性能 ⇒ 2重以上のサッシ 又は 複層ガラスの窓														
216千戸 (21.7%)															

区分	住生活を取り巻く現状・問題点	住生活を取り巻く課題	
居住者	若年単身	<ul style="list-style-type: none"> <li>若年単身は低額所得者や非正規雇用等の生活が不安定な者が多い。</li> <li>孤立を原因とした自殺は単身者が多く、年齢が上がるとともに増加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若年単身世帯も含めた住宅困窮者に対する住まいの提供</li> <li>居住者間の交流を促し、孤立を解消できる住まいの提供</li> </ul>
	子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>共働きの子育て世帯では時間的なゆとりが不足し、職住近接・融合、職育近接やテレワーク活用などのニーズが高い。</li> <li>祖父母等の育児支援を得やすい、近居のニーズが増大。</li> <li>ゆとりある広さの賃貸住宅は数が少なく、家賃が割高。</li> <li>母子世帯では、就業時間や働く場所など就ける仕事の制約が多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てなどの家族機能を補完する地域サービス・コミュニティの構築</li> <li>時間的なゆとりの確保に向けた、祖父母等との同居・近居・隣居や空き家等を活用した子育て支援施設・テレワーク環境の整備等</li> <li>ゆとりある広さの賃貸住宅など、子育てしやすい良質な住まいの整備</li> <li>就業先や子育て支援と併せたひとり親の住まい支援</li> </ul>
	高齢者	<ul style="list-style-type: none"> <li>要介護者不在世帯でのバリアフリー改修など予防的対応が進んでいない。</li> <li>他の改修は50代から増加するが、段差解消等の対応はほぼ未実施。</li> <li>高齢単身世帯が増加し、地域の見守り活動のニーズが増大。</li> <li>高齢者・要介護者等の増加に伴い、在宅介護の需要が増大。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢期に備えた早めの改修や住替えを促す取組の推進</li> <li>資金面、介護等の状況に応じた段階的な住宅改修・住替え</li> <li>高齢者同士の見守りなど地域での支え合い活動の促進</li> <li>地域特性を踏まえた在宅介護サービスの充実強化</li> </ul>
	住宅確保要配慮者	<ul style="list-style-type: none"> <li>孤独死、事故、トラブルなどを不安視した貸主の入居拒否が発生。</li> <li>新たな住宅セーフティネット制度に基づく賃貸住宅の登録やサービスが偏在化。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の抱えるリスクに対し、貸主が安心して契約できる環境の整備</li> <li>さらなる法人の発掘・育成・連携等居住支援活動の充実</li> </ul>
住宅ストック	空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家が増加。今後相続による空き家が急激に増加するおそれ。</li> <li>適正な管理がされず外部不経済をもたらす空き家が増加。</li> <li>市場で有効活用できる土地と建物が活用されない機会損失が発生。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の発生抑制や荒廃化の未然防止対策の推進</li> <li>空き家の適正管理の推進、外部不経済をもたらす空き家の除却</li> <li>優良な資産としての使える空き家の多様な活用</li> </ul>
	既存住宅流通	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅流通量は横ばい。若年層の購入割合が低い。</li> <li>インスペクションなどの購入者の安心感を高める取組は低調。</li> <li>宅建業者が購入し、改修後に再販する買取再販が増加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若年層に訴求できる魅力的かつ低価格な既存住宅の供給促進</li> <li>消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備</li> <li>買取再販等民間の創意工夫を生かした既存住宅の流通促進</li> </ul>
	高経年マンション	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住者の高齢化・非居住化が進行し、管理組合の担い手が不足。</li> <li>今後は大規模マンションの建替が増加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全マンションの発生予防に向けた管理の適正化の推進</li> <li>老朽化マンションストックの円滑な再生に向けた取組</li> </ul>
	住戸面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>最低居住面積水準未満は、借家に居住する若年単身世帯に集中。</li> <li>誘導居住面積水準以上は、子育て世帯などで達成率が低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>家族構成やライフステージの変化に対応した居住環境の整備</li> <li>子育てに適したゆとりのある間取りの賃貸住宅の供給</li> </ul>
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧基準住宅は築後40年以上経過し、戸建てを中心に減失が増加。</li> <li>旧基準住宅には高齢者が多く居住。高額な耐震改修は負担感大。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修に加えて、除却と住替えを組み合わせた支援を行うなど、高齢者層にターゲットを絞った施策の検討</li> </ul>
	バリアフリー性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者・要介護者等の増加に伴い、在宅介護の需要が増大。</li> <li>一方バリアフリー化率は47%で要介護者不在世帯での予防的対応が難航。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢期に備えた早めの改修や住替えを促す取組の推進</li> <li>他のリフォーム工事を契機としたバリアフリー化対応</li> </ul>
	断熱性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>ヒートショックや熱中症など、温熱環境に起因する事故が多発。</li> <li>古い物件や借家の断熱性能が低い一方で、改修が進んでいない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者等が安心して住まえる良好な温熱環境、省エネルギー性能を備えた住宅の整備</li> </ul>
住宅性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>バリアフリー性、断熱（省エネ）性などの性能の高さが家賃の高低に繋がりにくいため、賃貸住宅の性能は持ち家と比較して低い傾向。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅の性能の向上に向けたリフォーム、新築供給の促進</li> <li>性能の高い住宅が市場で適切に評価される環境の整備</li> </ul>	
まちづくり	災害と住まい	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模台風の襲来などにより、豪雨・土砂災害の被害は年々増加。</li> <li>約1,500km<sup>2</sup>を災害ハザードエリアに指定。住民にはハザードマップにより周知。</li> <li>南海トラフ地震発生時には、約36千戸の仮設住宅。</li> <li>大規模地震が発生した場合、確保できる建設型仮設住宅数に限界。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の円滑かつ迅速な避難体制の整備</li> <li>災害からの円滑な復旧に向けた事前対策</li> <li>災害の危険性が低い所への住宅の立地誘導</li> <li>災害時応急仮設住宅の速やかな確保に向けた取組の推進</li> </ul>
	大規模ニュータウン	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模ニュータウンは86団地。うち49団地が入居開始から40年以上経過。</li> <li>高齢者の多くが寿命を迎える際に一斉に空き家が発生するおそれ。</li> <li>2/3が大都市から30分圏外にあり、若年層に選ばれなくなるおそれ。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ライフステージに応じて団地内で住替えられる環境の整備</li> <li>魅力ある団地への再生に向けた団地内コミュニティの活性化</li> <li>最先端技術を踏まえた先進的な取組の推進による再生</li> </ul>
その他	ポストコロナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>テレワークの導入を契機に日常生活の拠点が居住地周辺に縮小し、職住一体での執務や居住地周辺の利便性を求めるニーズが増大。</li> <li>都市部の過密を避けた、多自然地域等地方部への移住ニーズが増大。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テレワークの導入等に伴う居住空間ニーズの変化への対応</li> <li>多様な用途の整備・導入等を通じた活力ある住宅地の形成</li> <li>地方移住等のニーズを的確に捉えた住宅・住環境の整備</li> </ul>
	人口減少	<ul style="list-style-type: none"> <li>就職を契機とした20代の転出超過が顕著。特に大阪市への超過拡大。</li> <li>大阪市では20代が転入超過する一方で、子育て世帯の転出が超過。</li> <li>都市近郊の郊外住宅地や都市部の大規模マンションの期待感が増大。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て期の居住地として選ばれる住宅・住環境の整備</li> <li>通勤利便性の高い郊外住宅地の住宅・住環境の整備</li> <li>県内への転入を促しやすい好立地マンションの誘導・整備</li> </ul>