

2

第2章

住宅の現状と課題

2-1 住宅の現状

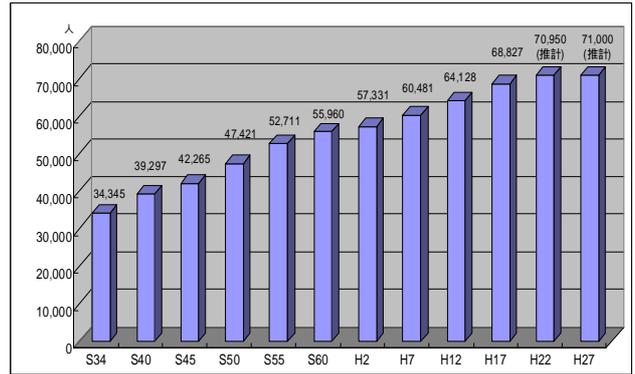
(1) 人口と世帯

ア 人口

平成17年における本市の人口は、昭和34年の市制施行時に比べほぼ倍増となっています。また、平成22年には7万人を超え、その後は緩やかに増加すると予想されています。

(図2-1-1)

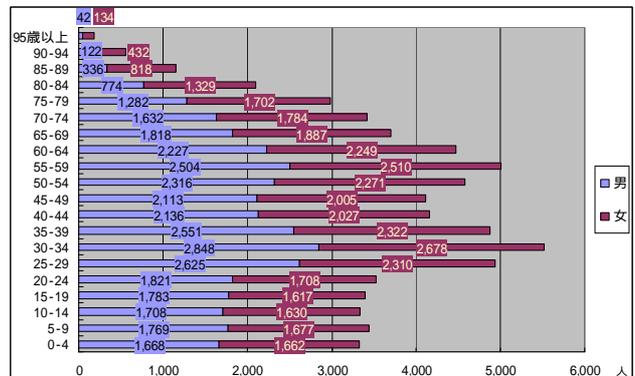
図2-1-1 人口の推移



資料：国勢調査(S34～H12)、毎月人口異動調査(H17)、第四次塩尻市総合計画(H22・H27)

総人口を年齢別に見ると、30歳前後の年齢層と、60歳前後の高齢者予備軍の年齢層が多いことがわかります。(図2-1-2)

図2-1-2 年齢別人口構成

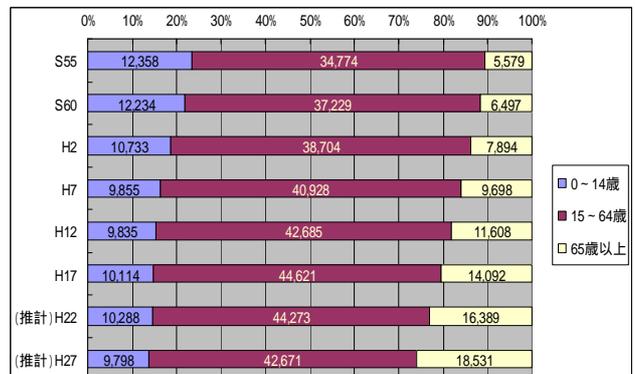


資料：毎月人口異動調査(H17)

65歳以上の高齢者の人口は実数、割合ともに増え続け、平成27年には全体の26%以上を占めると予想されています。

(図2-1-3)

図2-1-3 年齢3区分別人口構成推移



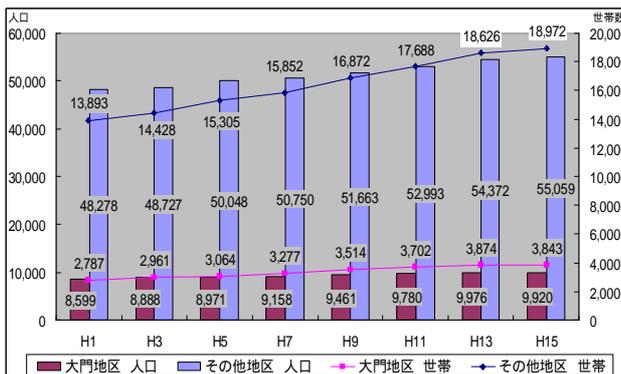
資料：国勢調査(S55～H12)、毎月人口異動調査(H17)、第四次塩尻市総合計画(H22・H27)

合計特殊出生率(1人の女性が一生のうちに産む子供の平均出生数)は右肩下がり傾向にあり、今後さらに少子化が進行することが考えられます。(図2-1-4)

中心市街地(大門地区)は、人口・世帯数ともにその他の地域に比べて増加率が低く、平成15年には若干ですが減少しています。今後も減少がすすむ可能性があり、中心市街地の空洞化が懸念されます。(図2-1-5)

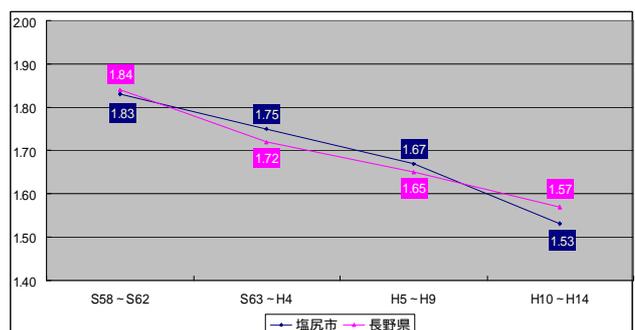
図2-1-5 中心市街地(大門地区)と

其他地区との人口・世帯数推移比較



資料：毎月人口異動調査

図2-1-4 合計特殊出生率の推移

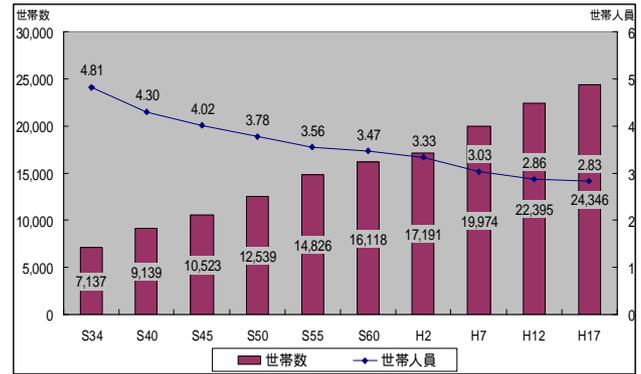


資料：厚生労働省統計表

イ 世帯

世帯数は、昭和34年と平成17年を比べると約3倍以上に増えていますが、1世帯当たりの人数は、昭和34年の4.81人から平成17年には2.83人となり、1世帯当たりで2人減っていることとなります。世帯人員については、今後も減少傾向で推移していくものと考えられます。(図2-1-6)

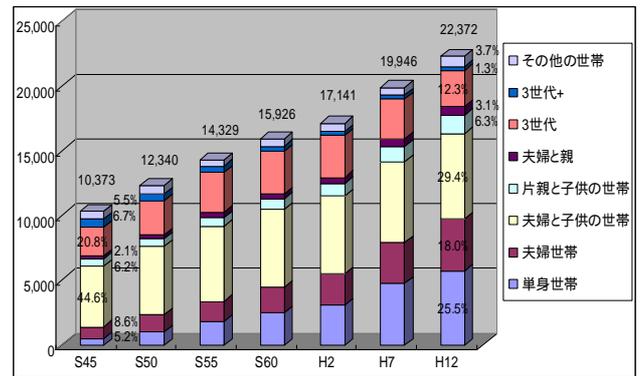
図2-1-6 世帯数と世帯人員の推移



資料：国勢調査(S34～H12)、毎月人口異動調査(H17)

世帯構成別の推移を見ると、単身世帯と夫婦世帯の割合が急激に増え、全体の40%以上を占めています。夫婦と子供の世帯は、世帯数こそ増えているものの、全体の中での割合は減少しています。また、3世代で暮らしている世帯の割合も昭和45年の27.5%から平成12年には13.6%と半減しています。今後も核家族化が一層すすむと考えられます。(図2-1-7)

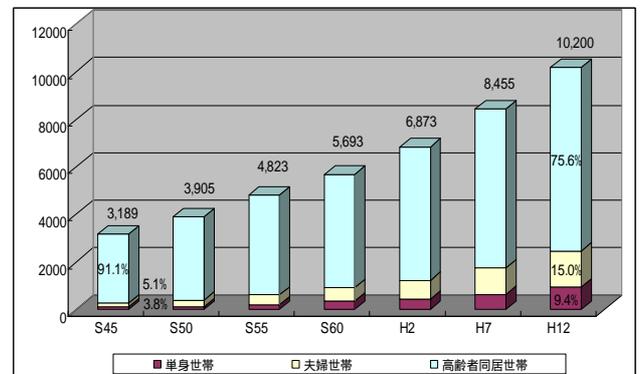
図2-1-7 世帯構成別の推移



資料：国勢調査

65歳以上の高齢者のいる世帯数は、高齢者の人口と同じく増加しています。中でも高齢者のみの世帯となる単身世帯と夫婦世帯の割合が全体の25%近くにまで増加しており、今後も増加していくと考えられます。(図2-1-8)

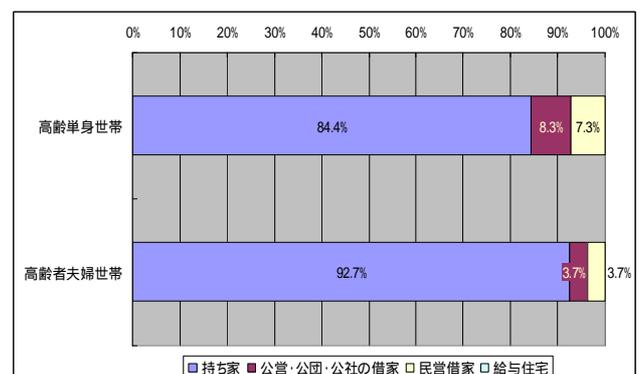
図2-1-8 高齢者のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

高齢者世帯の居住する住宅を所有形態別で見ると、単身世帯、夫婦世帯ともに持ち家の割合が高くなっています。また、単身世帯は夫婦世帯に比べて借家の割合が比較的高くなっています。

図2-1-9 所有形態別高齢者世帯の割合



資料：国勢調査(H12)

(2) 住宅事情

建築時期を構造別に見ると、木造住宅(防火構造を除く)は近年の着工戸数が少ないこともあり、新耐震基準以前の住宅数の割合が65%を超えています。全体で見ると約33%が新耐震基準以前の住宅です。(図2-1-10)

耐震工事状況別住宅数の割合は、全国や長野県全体と変わりはなく、依然として耐震改修がすすんでいないことがわかります。(図2-1-11)

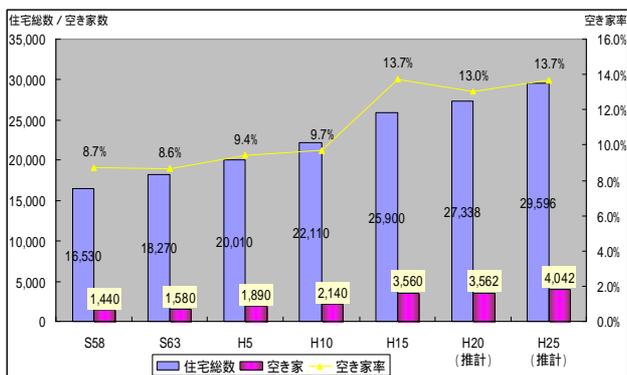
平均延べ面積は、数値的には全国平均をはるかに上回っていますが、全国や長野県の平均面積が増加傾向であるのに比べて、本市はほぼ横ばいに推移しているのがわかります。(図2-1-12)

本市では持ち家が64.6%を占め、全国平均を上回っていますが、長野県の平均よりも下回っています。平成10年と平成15年の比較では、全国と長野県の平均が上がっているのに対し、本市は5パーセント近く下がっています。

(図2-1-13)

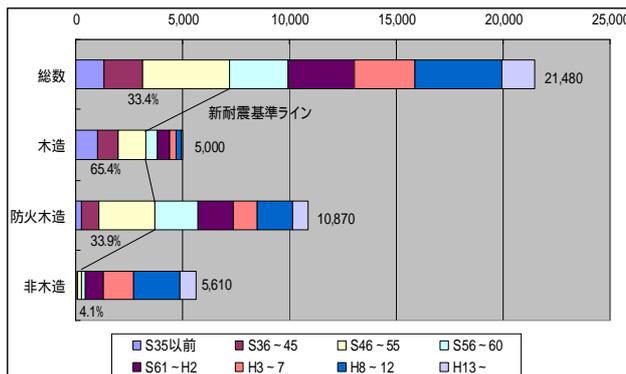
空き家数は増加傾向にあり、平成15年の調査では昭和58年の約2.5倍となっています。過去の空き家数推移データを用いた最小二乗法による推計では、平成25年の空き家数は4千戸を超えると予測されます。(図2-1-14)

図2-1-14 住宅の空き家数と空き家率の推移



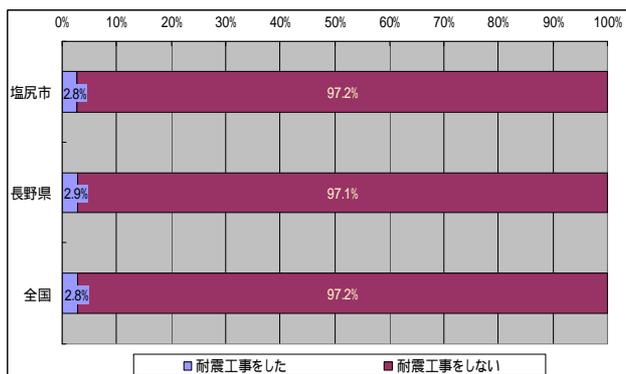
資料：住宅統計調査(S58～H5)、住宅・土地統計調査(H10・H15)、最小二乗法による推計値(H20・H25)

図2-1-10 構造別建築時期別住宅数



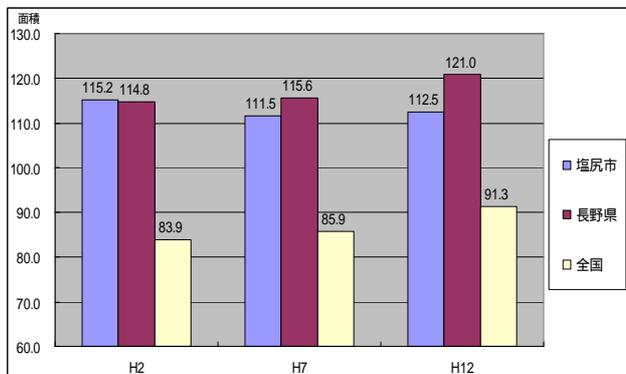
資料：住宅・土地統計調査(H15)

図2-1-11 耐震工事状況別住宅数の割合



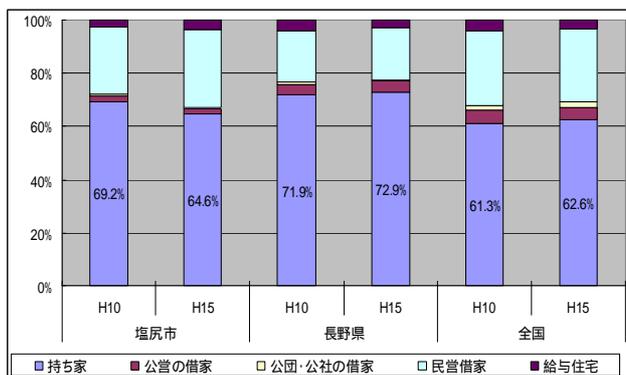
資料：住宅・土地統計調査(H15)

図2-1-12 平均延べ面積の推移と比較



資料：国勢調査

図2-1-13 持ち家率比較



資料：住宅・土地統計調査

(3) まとめ

以上のことから本市の現状を捉えると、人口は緩やかに増加していますが、出生率は低下しており、より高齢化社会へすすんでいることが分かります。また、中心市街地においては空洞化が懸念されま

す。
世帯数は増加していますが、核家族化がすすんでいること、高齢者の人口が増加していることから、高齢者のみの世帯割合が、今後益々増えていくものと思われます。

住宅事情においては、新耐震基準以前に建築された住宅が全体の約1/3を占めています。また、住宅の空き家は依然増加傾向にあります。

2-2 住宅の課題

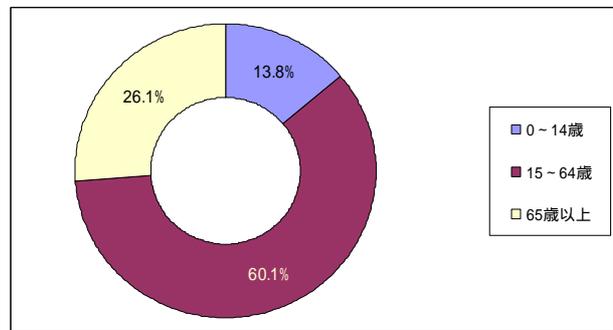
(1) 人口と世帯 【少子・高齢化社会への対応】

高齢者、障害者に対応する

安全で快適な住環境整備

高齢者は平成27年までに本市の全人口の26%以上に達すると推計され、高齢単身・高齢夫婦世帯の著しい増加が見込まれます。これらの高齢者や障害者に対応する住環境の整備に向けた施策が重要な課題です。(図2-2-1)

図2-2-1 平成27年 年齢3区分人口構成推計

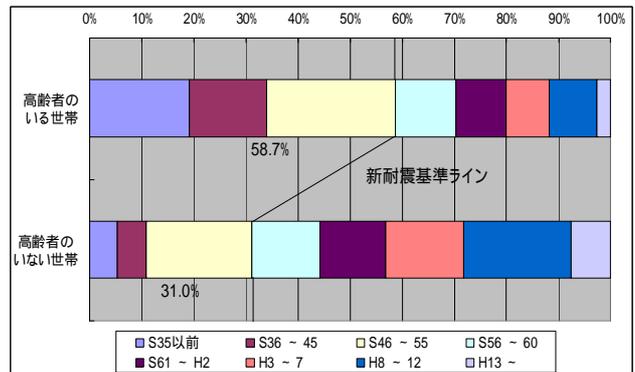


資料：第四次塩尻市総合計画

高齢者及び障害者の自立支援

高齢者世帯等の多くは、比較的古い住宅に住んでいます。これらの住宅では、バリアフリー化が遅れていること、設備が古く生活に支障をきたしていること、建物の耐震性能が劣っていることなどの問題があります。しかし、高齢者ゆえにリフォームが困難であったり、住替えようにも貸主に敬遠されたりするという傾向があります。こうした高齢者世帯及び障害者世帯が、地域で安心して住み続けることができるための支援が必要です。(図2-2-2)

図2-2-2 高齢者世帯における建築時期別世帯割合



資料：住宅・土地統計調査(H15)長野県データ

子育てしやすい住宅の供給及び環境整備

住宅における少子化への対応では、子育てがしやすく、広くて安い賃料の住宅を提供することや、共働き世帯等の利便性に配慮した子育て環境を整備することが必要です。



(2) 住宅事情 【住宅ストックへの対応と居住水準の向上】

住宅ストックの改善

市内の既存専用住宅の約33%（約1/3）が新耐震基準以前の建物であり、耐震性能向上のための取り組みが緊急の課題です。

（P,10 図2-1-11）

高齢者対応の設備（手すりの設置など）のない住宅が約55%と半数以上もあり、高齢になっても住み続けられる住宅に向けた改善への取り組みが必要です。（図2-2-3）

高齢者のいる世帯の平均延べ面積を比較すると、長野県の平均は下回っているものの、全国平均を上回っています。しかし、公営の借家に関しては全国平均を下回っており、今後の課題です。（図2-2-4）

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な、「最低居住水準」*を満たしていない住宅については、できるだけ早期に解消することが必要です。
*最低居住水準 = P,23 参照

公営住宅の計画的な建替えと改善

老朽化のすすんだ公営住宅は、計画的に建替え・改善を行い、居住水準の向上やバリアフリー化に向けた整備が必要です。

また、公営住宅入居者のうち、収入超過者等の住替えの促進を図ることが必要です。

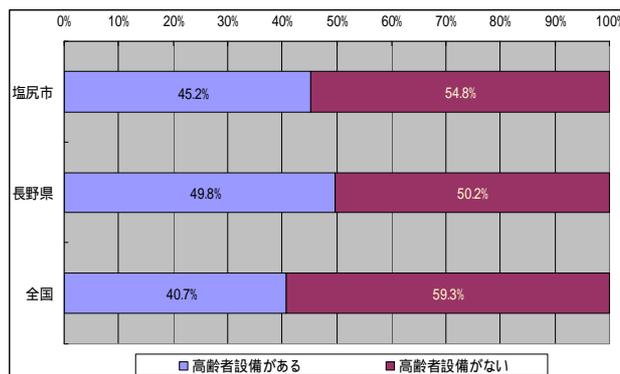
多様な住宅ニーズに対応した住宅の供給

ライフスタイルや世帯構成の多様化等により、様々な住宅のニーズが生じてきており、これらに対応できる住宅の供給が必要です。

空き家対策

今後も空き家の増加が考えられますが、農山村集落における老朽化した空き家の戸建住戸の増加や、市街地における賃貸住宅の住替えによる空き家など様々な状況があります。状況別の空き家住戸の把握、所有者や賃貸希望者の意向確認等、空き家情報のデータベース化に向けた取り組みと、地域や状況に応じた施策の検討を市民、企業と協働して行い、定住化を促進することが必要です。

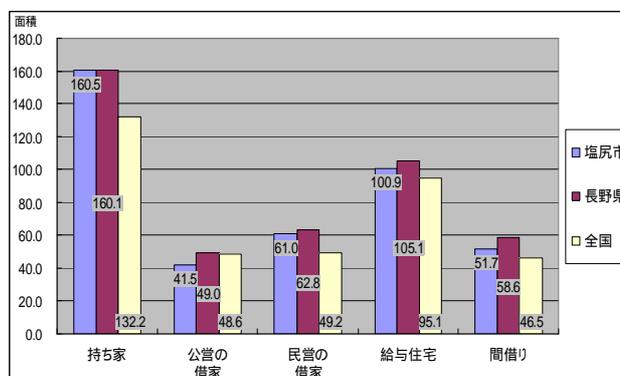
図2-2-3 高齢者等のための設備状況比較



資料：住宅・土地統計調査（H15）

図2-2-4 高齢者のいる世帯の所有形態別

平均延べ面積比較



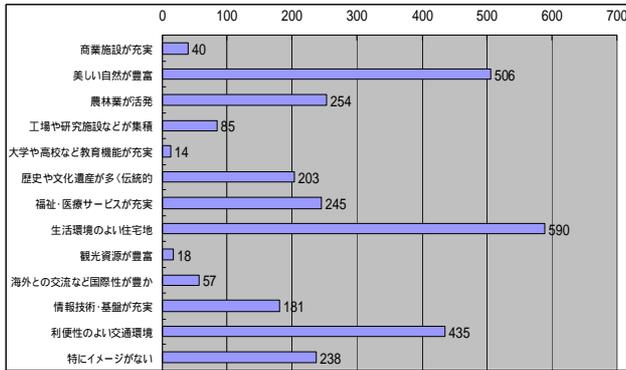
資料：国勢調査（H12）

(3) まちづくりと住環境 【良質な住宅市街地の形成】

市民意識調査によると、本市は、中信地区の他の地域と比較すると「生活環境のよい住宅地」であるという意見が多数あります。(図2-2-5、図2-2-6)

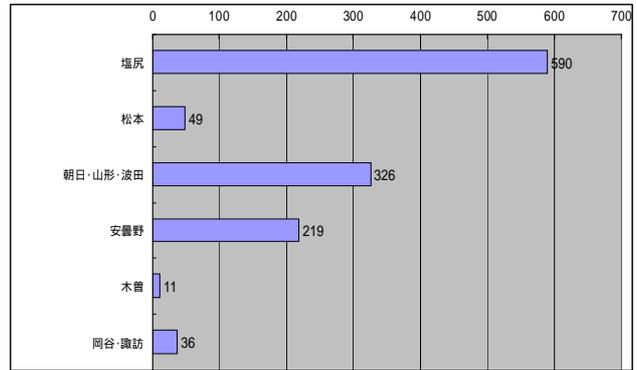
今後さらに魅力ある住環境を形成するために、以下の課題が考えられます。

図2-2-5 塩尻市のイメージ



資料：第四次塩尻市総合計画

図2-2-6 生活環境のよい住宅地



資料：第四次塩尻市総合計画

自発的なまちづくりの促進

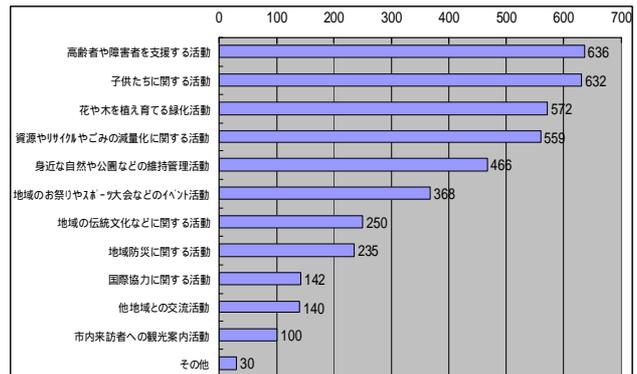
市民は、地域の住環境に関する活動に比較的高い参加意識があります。(図2-2-7)

こうした市民の意識をまちづくりにつなげていく施策が必要です。

また、市街化調整区域内の土地利用の課題、既存集落におけるコミュニティや居住環境の保全といった課題に対応するまちづくりが必要です。



図2-2-7 参加してもよいと思うボランティア活動



資料：第四次塩尻市総合計画

中心市街地の定住人口の確保

中心市街地では、他の地域よりも少子・高齢化がすすんでいると考えられ、このままでは中心市街地の空洞化が懸念されます。(P,8 図2-1-5)

土地の有効利用や住宅ニーズに即した住宅供給等、魅力ある住環境の整備に向けた取り組みが求められています。「賑わいと活力ある交流拠点づくり」を基本理念とし、各種支援制度を活用するとともに、人が住み、育ち、学び、働き、交流する「生活空間としての市街地」の整備が必要です。そのためにも、住民、NPO、企業、行政等が責任ある協働のもとでまちづくりを行っていくことが必要です。

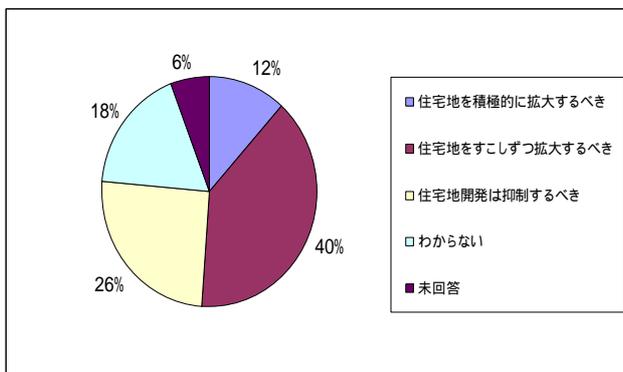
良好な市街地の形成

住宅地についての市民意識調査では、既存の市街地の中と、その周辺の地域に住宅地を少しずつ拡大すべきとの意見が多くあります。(図2-2-8、図2-2-9)

市街化区域の大部分は宅地化促進区域であり、人口や産業の受け皿として、計画的に宅地化を促進する区域です。既存市街化区域内の残存農地の有効利用を図るとともに、土地利用の効率を高めることが重要であることから、開発区域の選択と集中により、新規の住宅系用地の確保が必要です。そのためにも土地区画整理事業により、未整備の市街地や市街化予想区域において、宅地の利用増進と道路、公園、下水道などの公共施設を一体的に整備、改善を図り、良好な市街地を形成することが必要です。

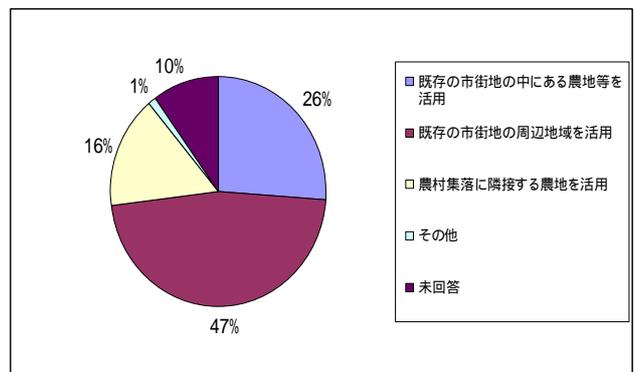
本市の国土利用計画においても、住宅地は平成26年度までに約6.5%の拡大(H15:1,137ha H26:1,210ha)を目標としています。

図2-2-8 住宅地のあり方



資料：第四次塩尻市総合計画

図2-2-9 住宅地拡大のあり方



資料：第四次塩尻市総合計画

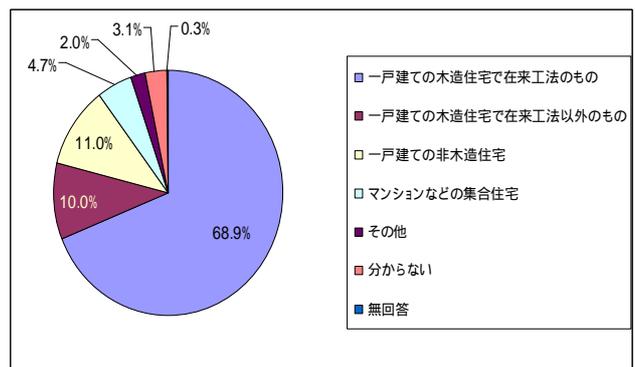
既存農山村集落への定住促進

過疎化による地域コミュニティの活力低下に歯止めをかけるために、公営住宅等の整備や空き家整備などの維持管理に努め、コミュニティの活性化を図ることが必要です。また、環境保全が地球規模の課題として叫ばれる中、広大な森林を有する檜川地区が加わったことで、本市における環境保全の視野は大きく広がりました。これを機会に市民の環境意識のさらなる高揚を図ることと、環境との共生をテーマにした住まいづくりの推進に向け、環境保全のまちづくりとして魅力ある住環境の整備に取り組む必要があります。

木造住宅への取り組み

取得したい住宅の種類については、「一戸建ての木造住宅で在来工法のもの」と答えた方が最も多く、「一戸建ての木造住宅で在来工法以外のもの(プレハブ工法など)」と答えた方と合わせると、8割近くの方が木造住宅を希望しています。こうした声から、地場産材を活用した木造住宅への建設支援に加え、循環型社会への対応や木造伝統構法の保存、継承といった地元の住宅産業の基盤整備などが必要です。(図2-2-10)

図2-2-10 希望する住宅の構造・建て方



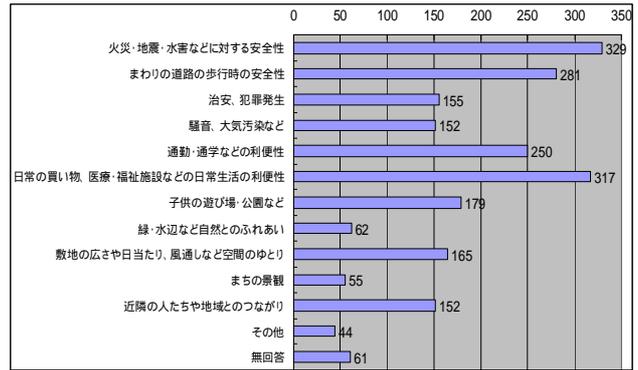
資料：住まいに関する県民アンケート(H17)

安全な住環境づくり

住環境の安全性では、火災・地震・水害等に対する不安が多く、道路の歩行時の安全性も課題に挙げられています。また、最近の犯罪の傾向から、地域の防犯に対する意識も高まっています。安全な住環境という観点での課題は、ソフト面では防災・防犯に対する意識の共有化、ハード面では地域のユニバーサルデザインの推進が必要です。

(図2-2-11)

図2-2-11 住環境への不満



資料：住まいに関する県民アンケート（H17）

美しい町並み

「生活環境のよい住宅地」という塩尻市のイメージは、自然環境とともに、個々の広い敷地にある生垣や植栽がもたらす町並みの形成も寄与しています。伝統ある建物の保存や、建築協定などを先導とし、さらなる美しい町並みの育成に市民と協働した取り組みが必要となります。

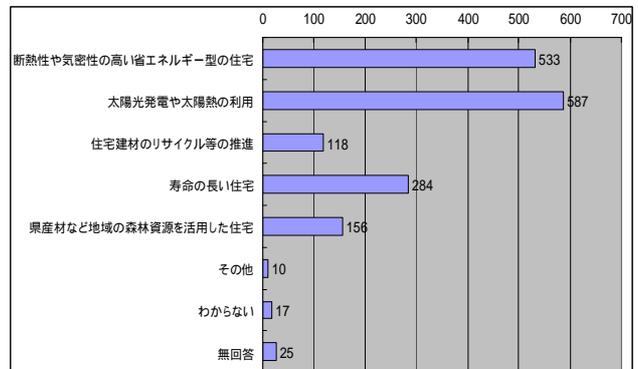
環境問題（循環型社会への対応）

住宅の環境問題では、地球環境負荷軽減への配慮が必要です。また、地球温暖化防止に配慮した住宅を求める市民の意識も高くなっています。省エネルギー住宅や太陽熱の利用などのほかに、住宅建材のリサイクルや地場産材の活用といった手法への意識も高めていく必要があります。

(図2-2-12)

図2-2-12 地球温暖化防止に配慮した住宅に

必要と思う項目



資料：住まいに関する県民アンケート（H17）

