

## 第2章 神奈川県における住生活の現状と課題及び基本的な方針

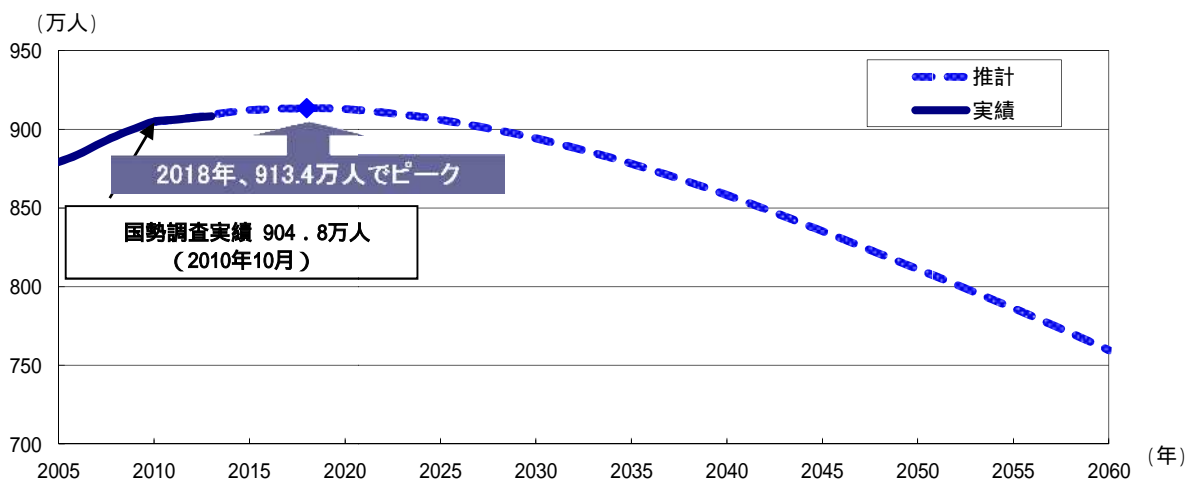
(法定要件：住生活基本法第17条第2項第2号)

### 1 住生活をめぐる現状

#### (1) 人口・世帯の状況

##### ア 県の総人口

本県の総人口は、2009（平成21）年7月に900万人を超え、その後も人口の増加が続いていますが、県の人口推計\*では、2018（平成30）年に約913万人でピークを迎え、その後減少していくことが見込まれています。



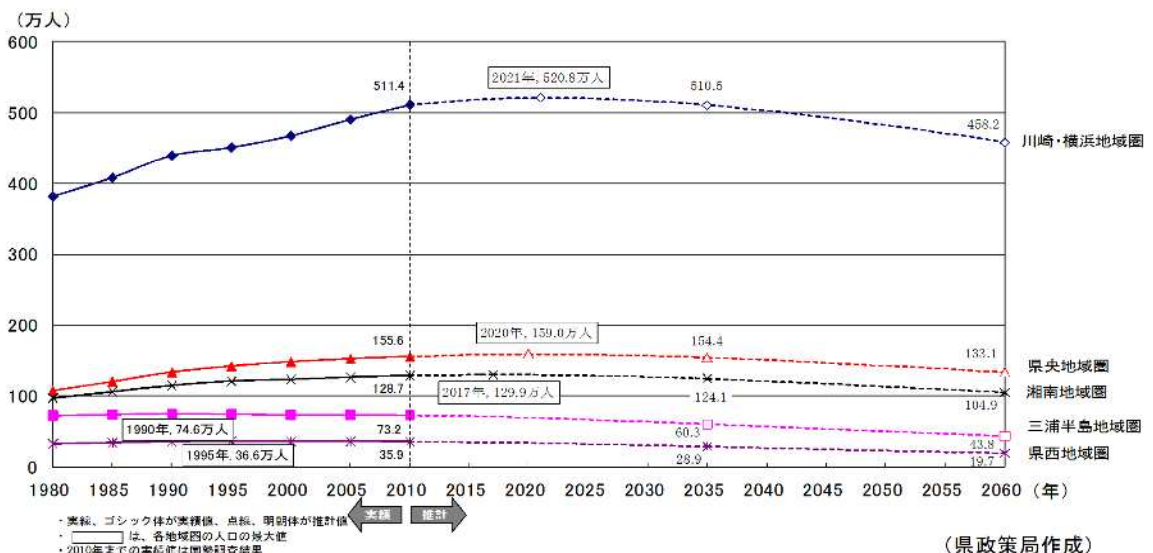
(県政策局作成)

\*出生率は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成24年1月)の出生率をもとに、神奈川の出生率を設定。  
\*将来の転入と転出によって生じる社会増減の程度に応じて、低位・中位・高位の3つのケースを設定して推計した。

##### イ 地域圏別の人口

川崎・横浜地域圏、県央地域圏、湘南地域圏は、2020（平成32）年前後まで人口の増加が続くと予測されていますが、三浦半島地域や県西地域圏では、既に人口減少を迎えています。

地域政策圏別の人口推計（中位推計）



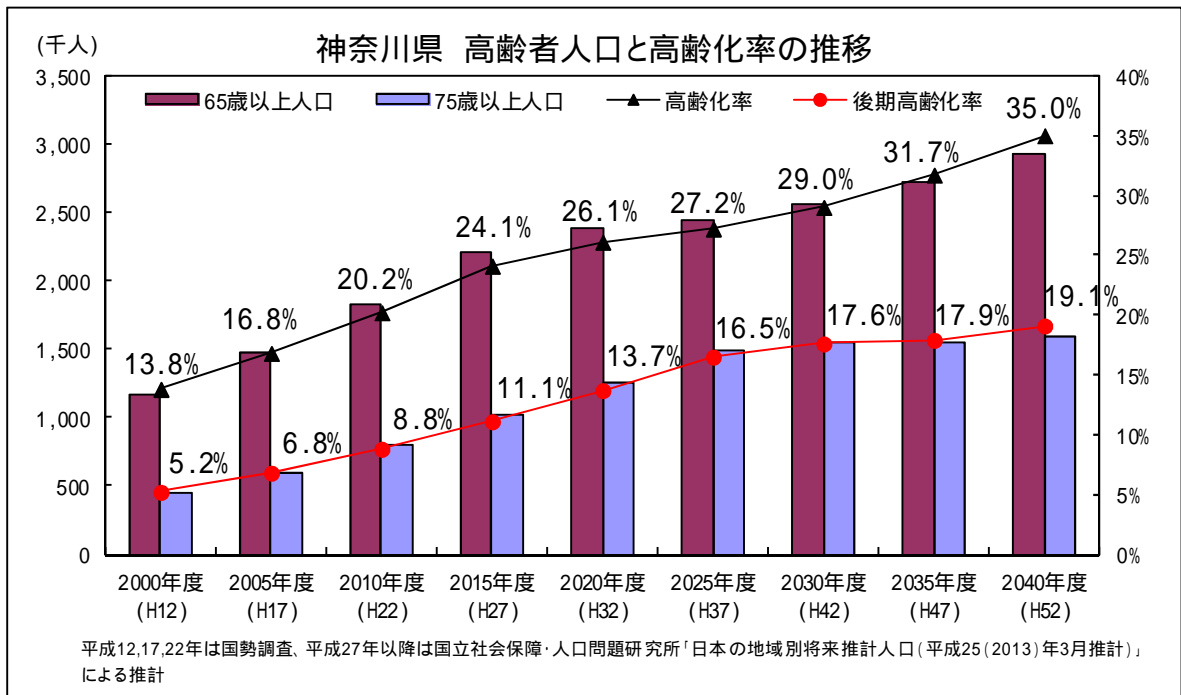
(県政策局作成)

\*県の人口推計は、平成27年7月策定「かながわグランドデザイン 第2期実施計画」による。

## ウ 高齢者の人口

本県では、高齢者人口が急増することにより、これまでに経験したことのない超高齢社会が到来することが予測されています。

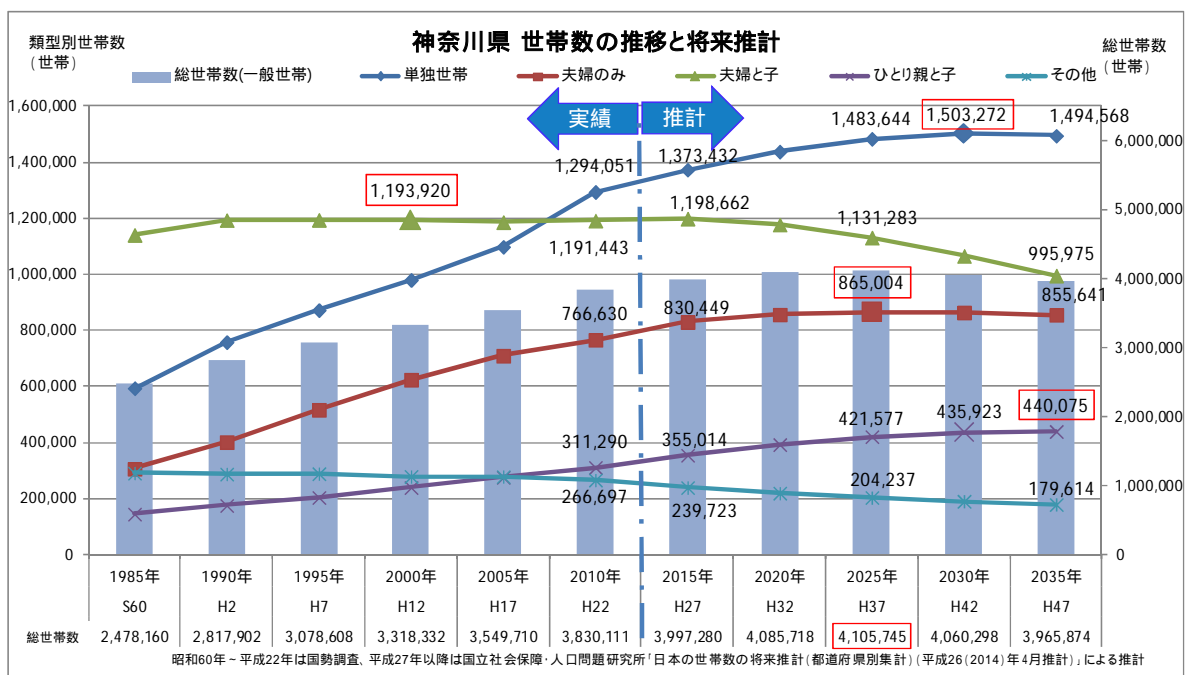
また、2020（平成32）年度には、75歳以上の後期高齢者の数が65歳から74歳までの前期高齢者の数を上回ることが予測されています。



## エ 県の世帯数

本県の世帯数は、2016（平成28）年度には、約402万世帯となり、2025（平成37）年の約410万世帯まで増加した後、減少に転じると予測されています。

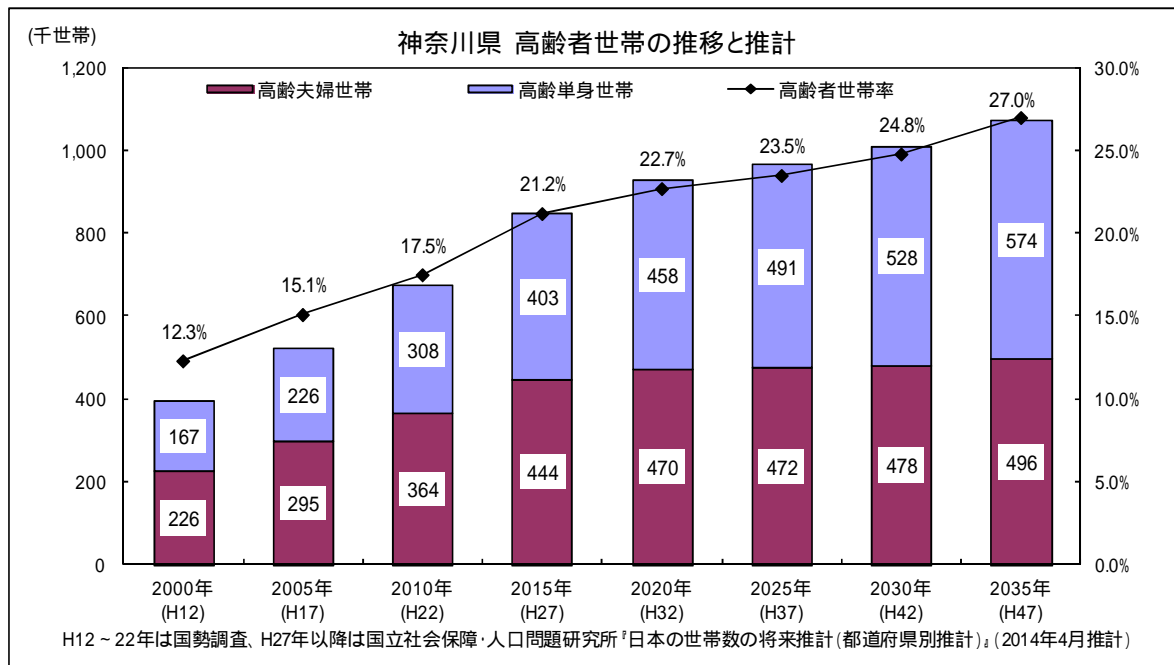
ただし、単独世帯は、2030（平成42）年まで、ひとり親と子世帯は、2035（平成47）年まで増加すると予測されています。



## オ 高齢者の世帯数

本県の高齢者の世帯数は、一貫して増加すると予測されています。

2025（平成 37）年以降、高齢単身世帯は、高齢夫婦世帯数を上回り、引き続き増加すると予測されています。



高齢者世帯：高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯

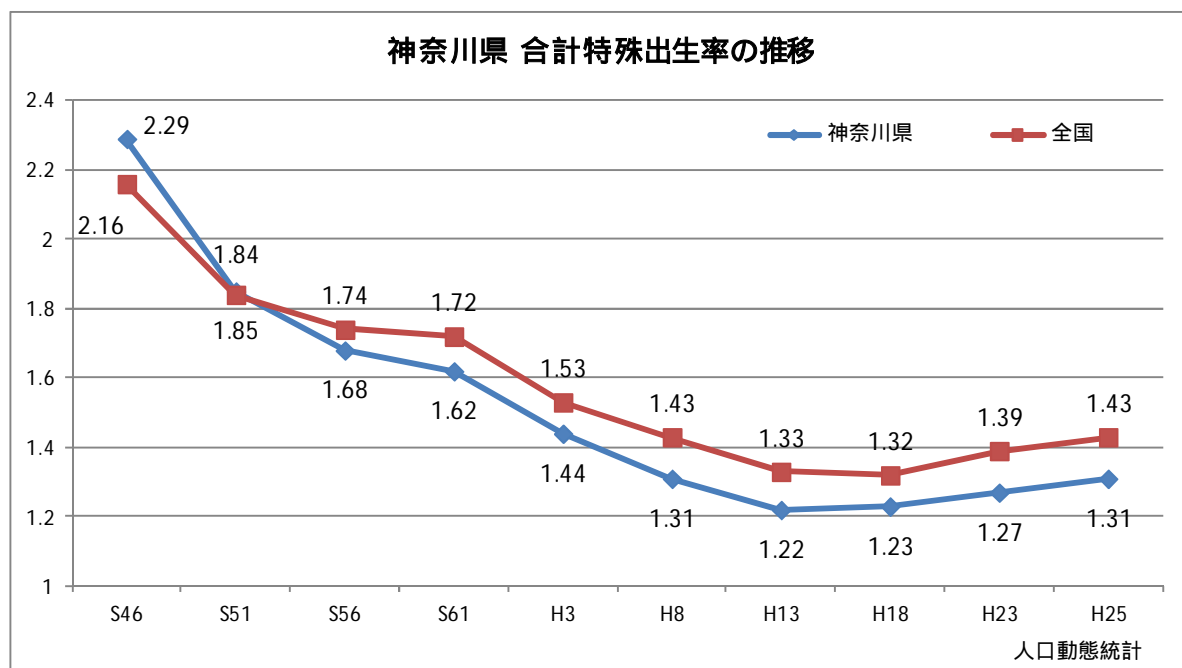
高齢夫婦世帯：(国勢調査)夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組の世帯 (他の世帯員がないもの)  
(国立社会保障・人口問題研究所) 世帯主が 65 歳以上の夫婦

高齢単身世帯：65 歳以上の者一人のみの一般世帯 (他の世帯員がないもの)

高齢者世帯率：全世帯中の高齢者世帯 (高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯) の割合 (住宅計画課作成)

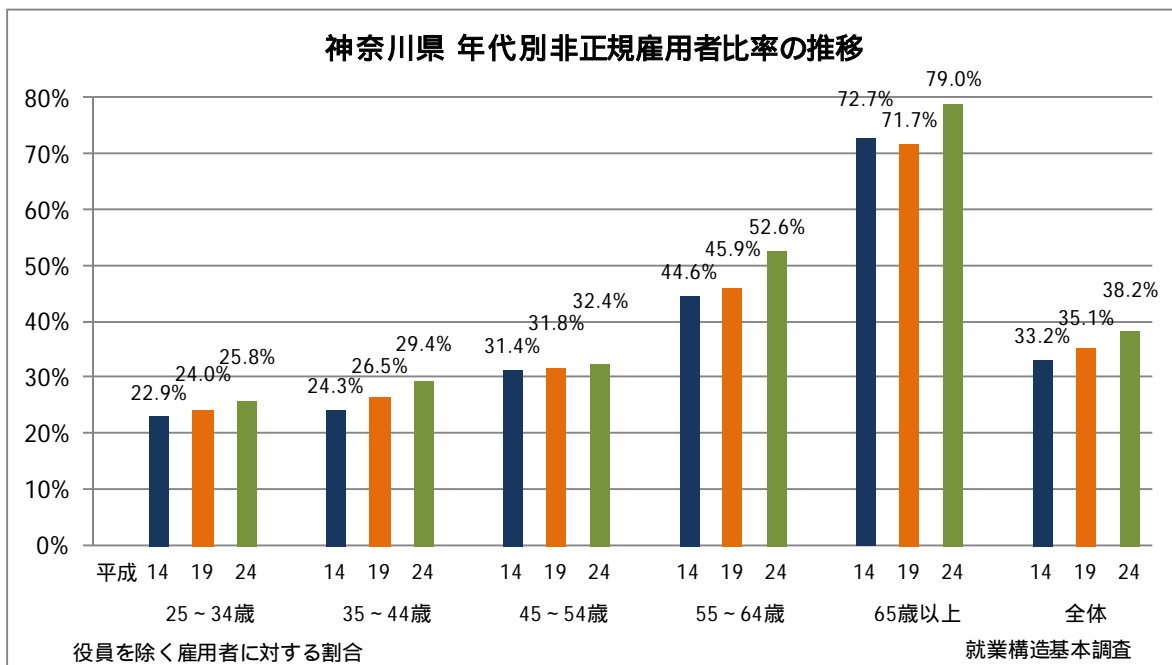
## カ 合計特殊出生率

本県の合計特殊出生率は下げ止まりの傾向にあります。しかし、将来にわたり人口が減少しないとされる「人口置換水準 2.07」を大きく下回る状況です。



### キ 非正規雇用者比率等

本県の非正規雇用者の比率は、各年代で増加傾向にあります。

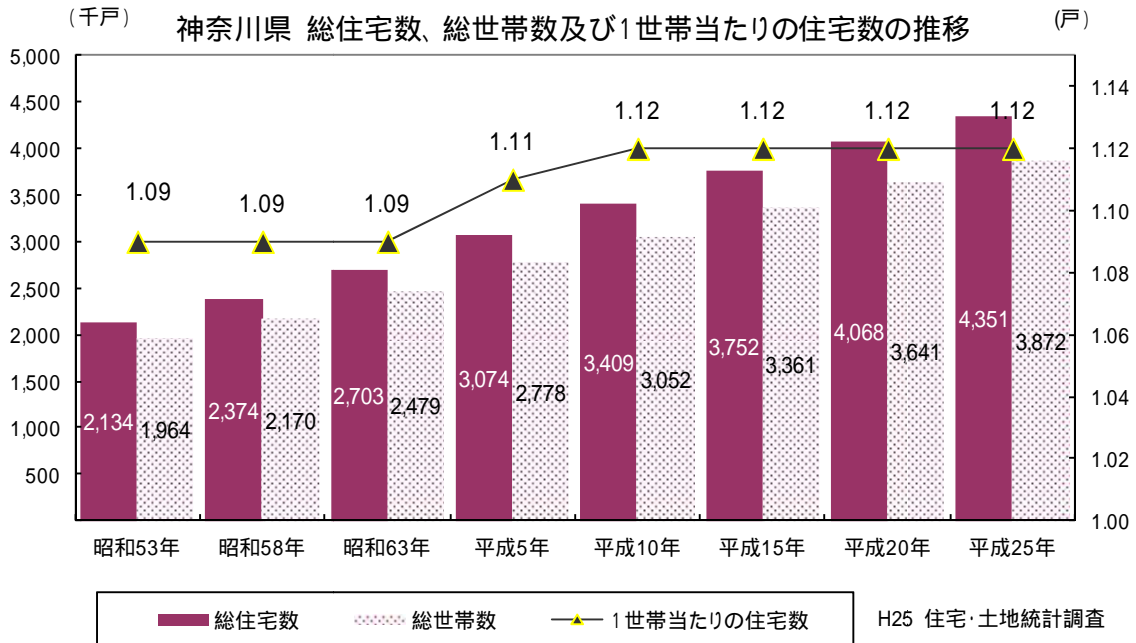


## (2) 住宅の状況

### ア 住宅ストック数

2013（平成 25）年における本県の住宅ストック数は、約 435 万戸あり、一貫して増加しています。

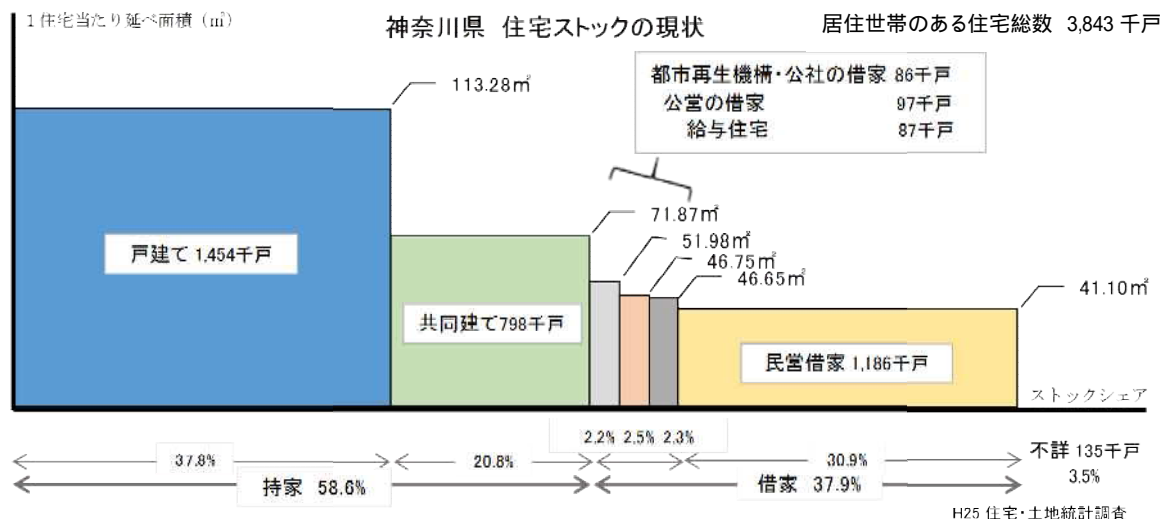
一世帯当たりの住宅ストック数は、1.12 倍で横ばい傾向にあり、量的には充足しています。



### イ 所有関係別住宅ストックの現状

住宅ストックを所有関係別の構成比で見ると、2013（平成 25）年の持ち家率は、58.6%、借家率は 37.9%となっています。

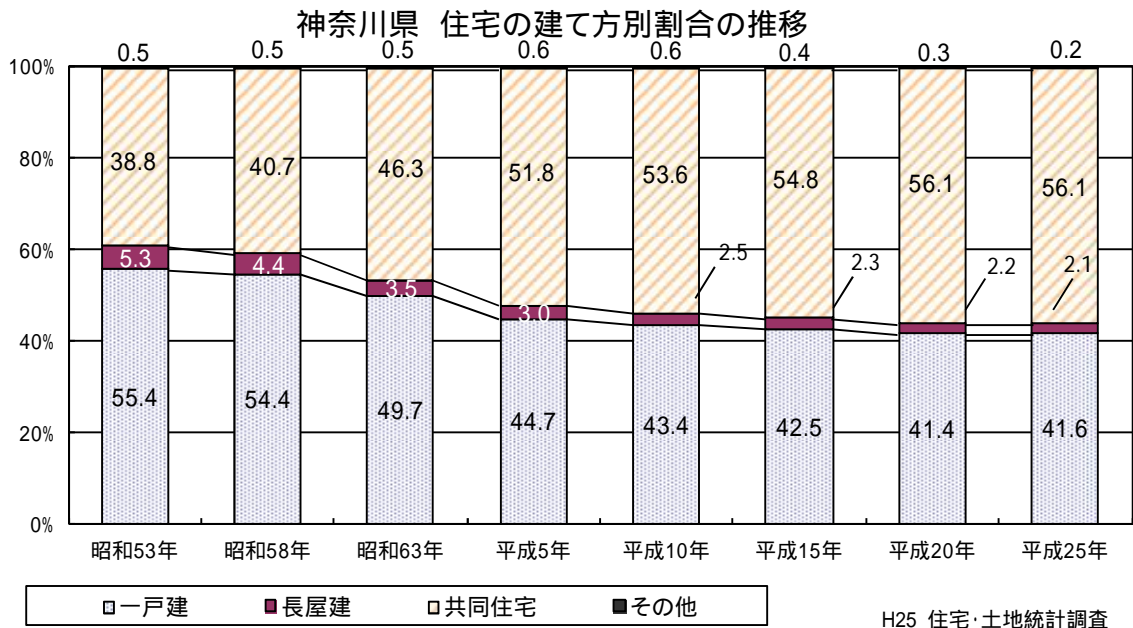
1住宅当たり延べ面積を比較すると、民営借家住宅が一番小さく、41.1 m<sup>2</sup>となっています。



### ウ 建て方別住宅ストックの割合

2013（平成 25）年における本県の共同住宅の戸数は、約 216 万戸（56.1%）で、一戸建ての戸数は、約 160 万戸（41.6%）と共同住宅の戸数の方が高い状況です。

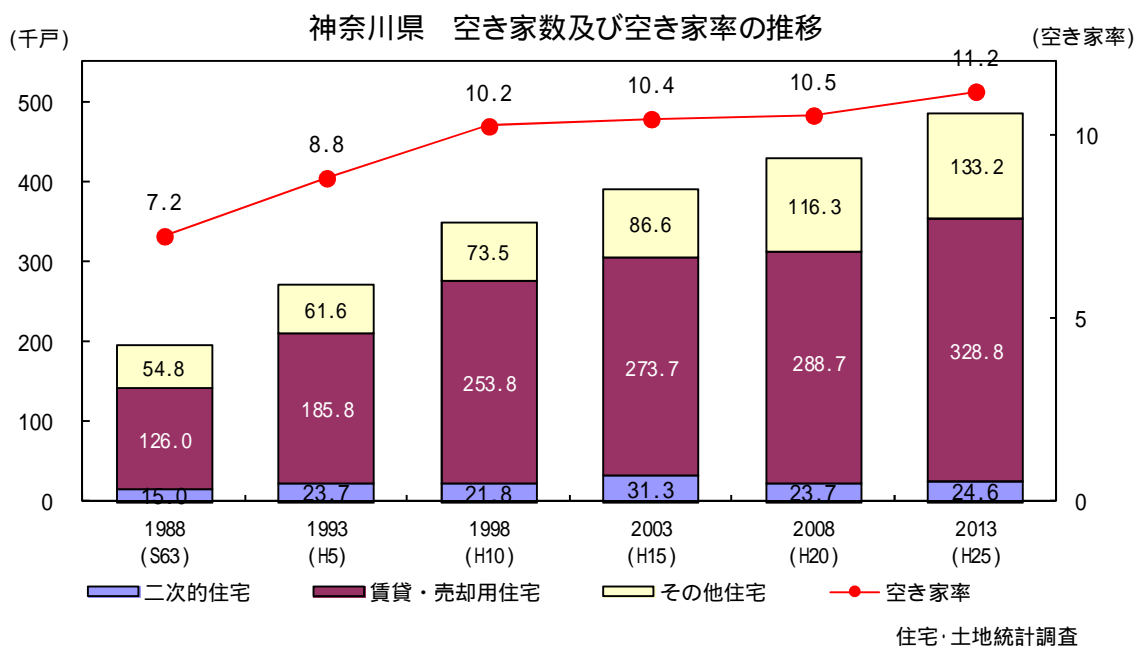
共同住宅の戸数割合は、平成 5 年に一戸建ての戸数割合を上回り増加傾向にありましたが、最近では横ばい傾向となっています。



### エ 空き家数及び空き家率

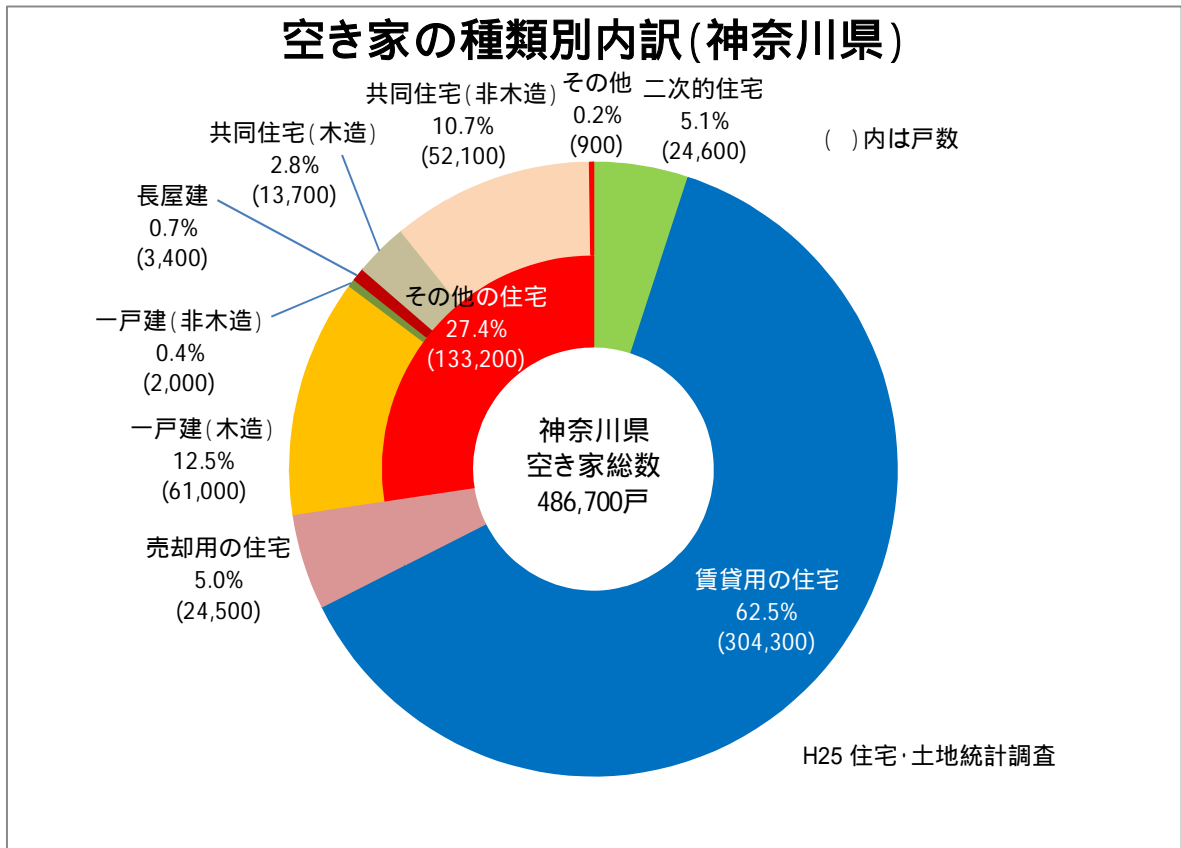
2013（平成 25）年における本県の空き家数は、約 48 万 7 千戸と、住宅ストック数の増加に伴い増加しています。そのうち、別荘・賃貸・売却用以外のその他の住宅の空き家も増加しています。

また、空き家率も 11.2%と増加傾向にあります。



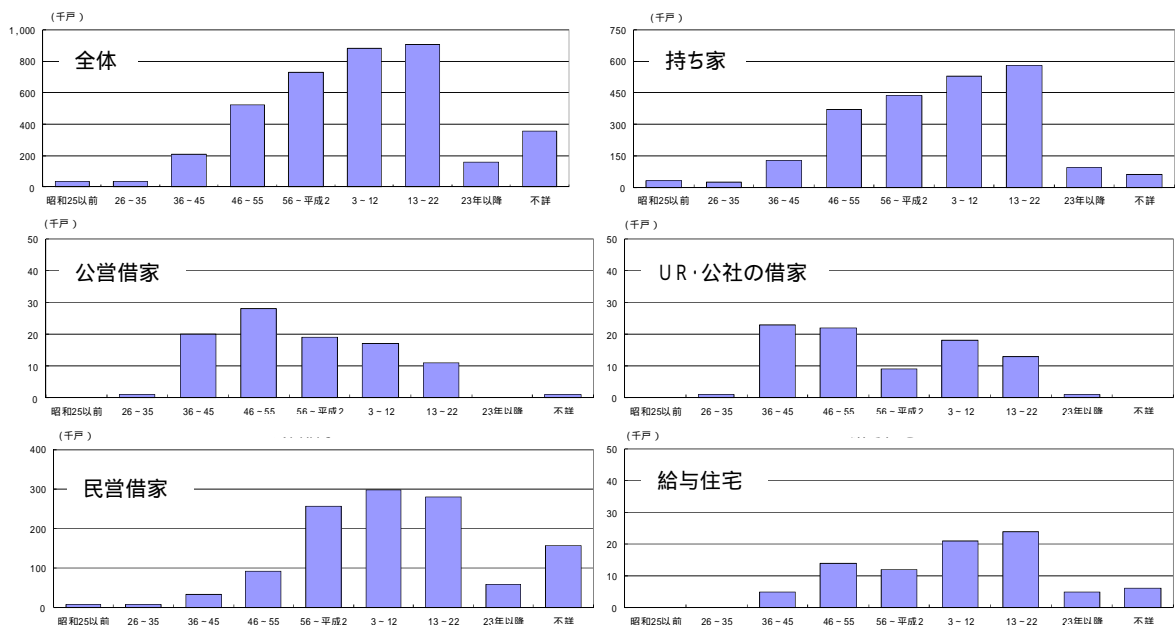
### オ 空き家の種類別内訳

本県の空き家の種類別内訳のうち、その他の住宅は、一戸建と共同住宅がほぼ同じ割合となっています。



### カ 所有関係別住宅の建築時期

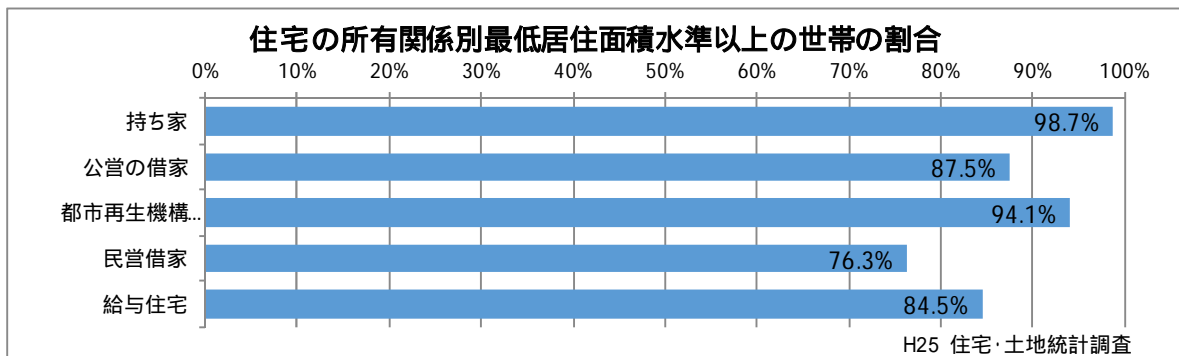
住宅ストックを所有関係別の建築時期で見ると、公営、UR・公社の借家は、1981(昭和56)年より前に建てられた住宅が多く、民営借家は比較的新しいストックが多くなっています。



H25 住宅・土地統計調査

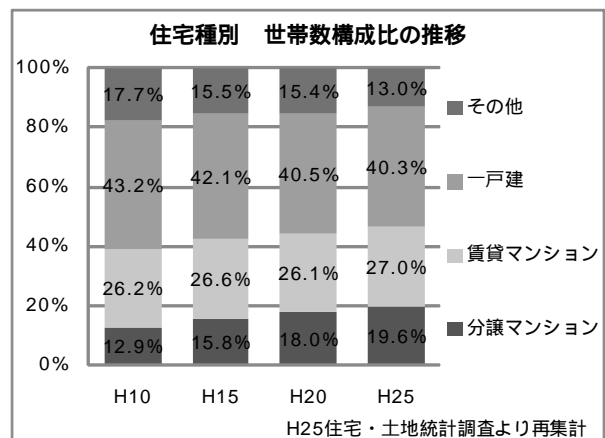
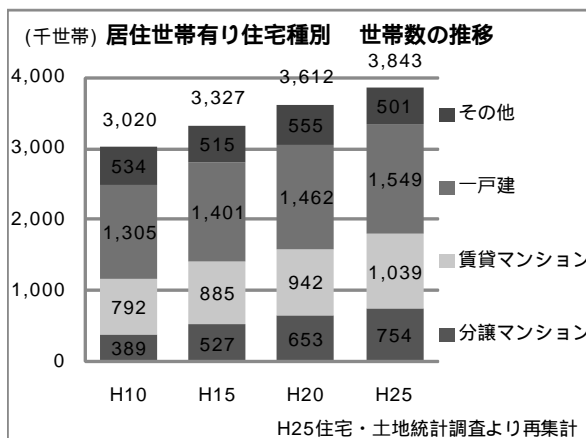
### キ 所有関係別最低居住面積水準 以上の世帯割合

所有関係別に最低居住面積水準以上の世帯割合を見ると、持ち家世帯での割合は高いものの、民間借家においては低い状況です。



### ク マンションの世帯数の推移等

分譲マンション\*に住む世帯数は、平成 10 年に比べ約 2 倍に増加している状況です。また、世帯構成比では、全居住世帯の約 5 分の 1 が分譲マンションに居住しており、平成 10 年以降、分譲マンション居住世帯の構成比の増加が顕著です。



\*分譲マンション：持ち家のうち、非木造の共同住宅。

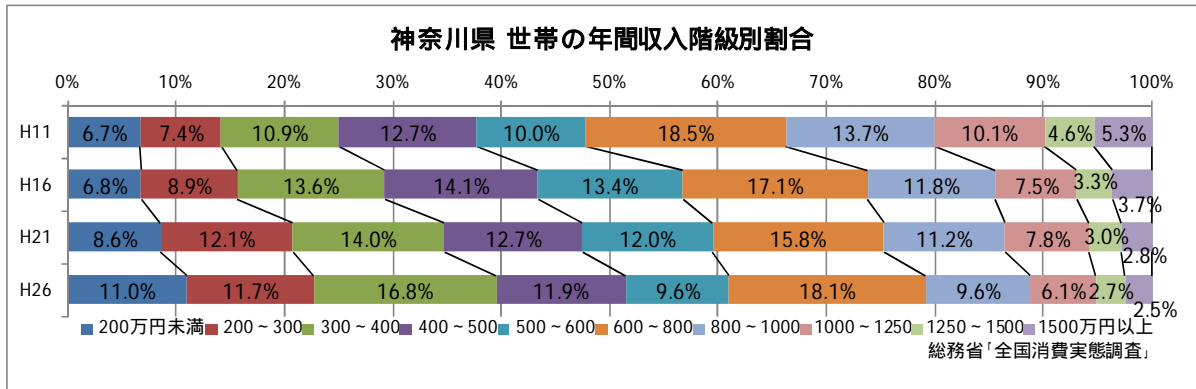


### (3) 住生活・まちづくりの状況

#### ア 世帯の年間収入階級別割合

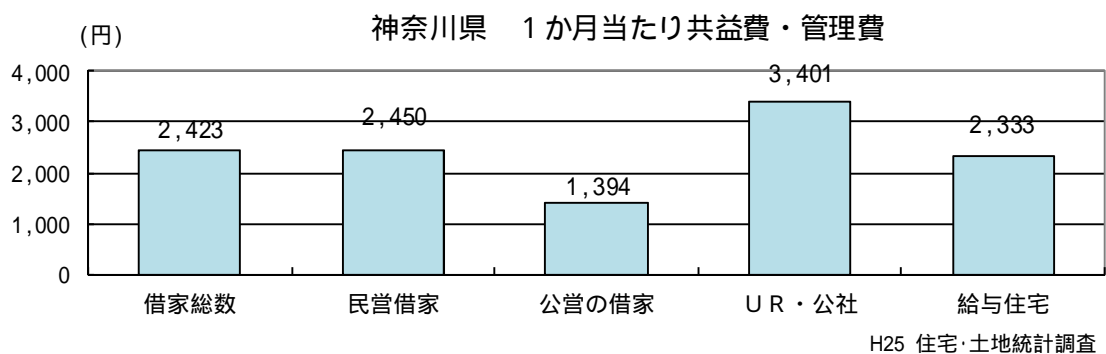
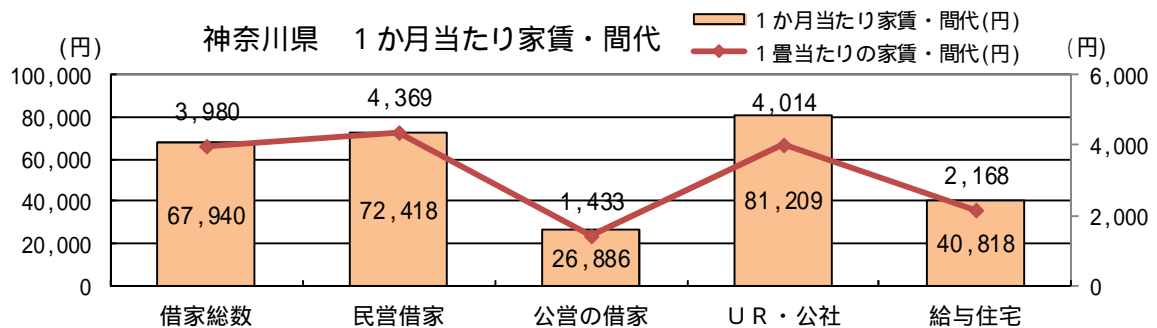
世帯の年間収入階級割合を見ると、400万円未満の世帯で割合が増加する傾向にあります。

2014（平成26）年では、約4割の世帯が年間収入400万円未満となっています。



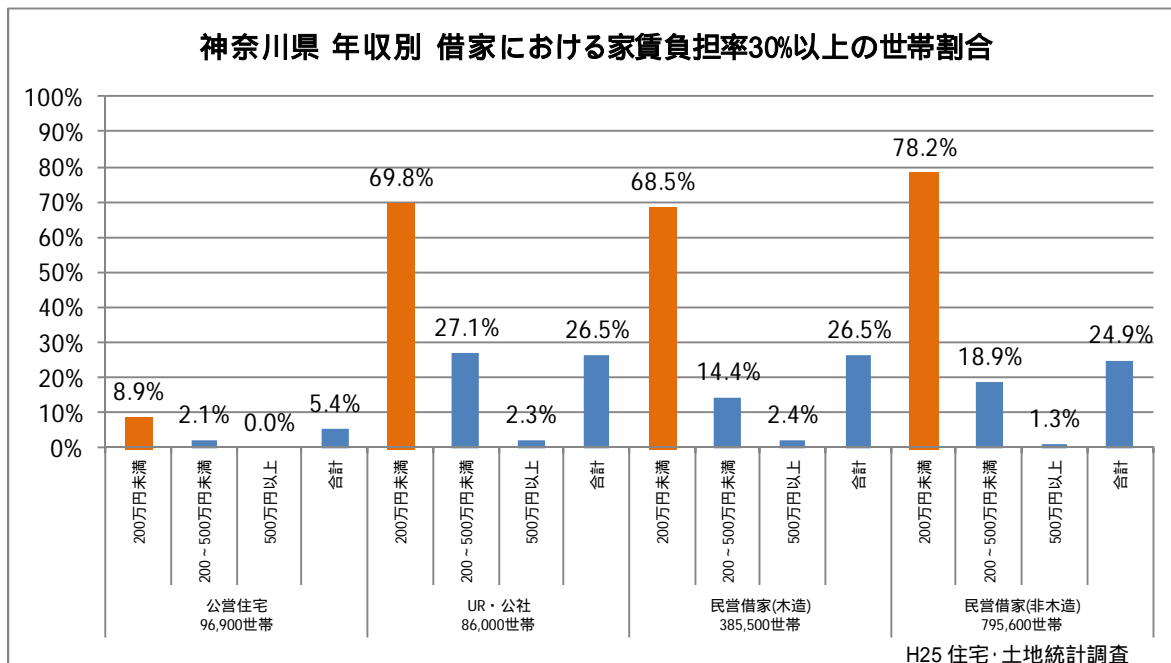
#### イ 1ヶ月当たりの家賃・間代

賃貸住宅における1ヶ月当たりの家賃を見ると、UR・公社住宅で高い状況ですが、1畳当たりの家賃を見ると、民間借家が一番高い状況となっています。



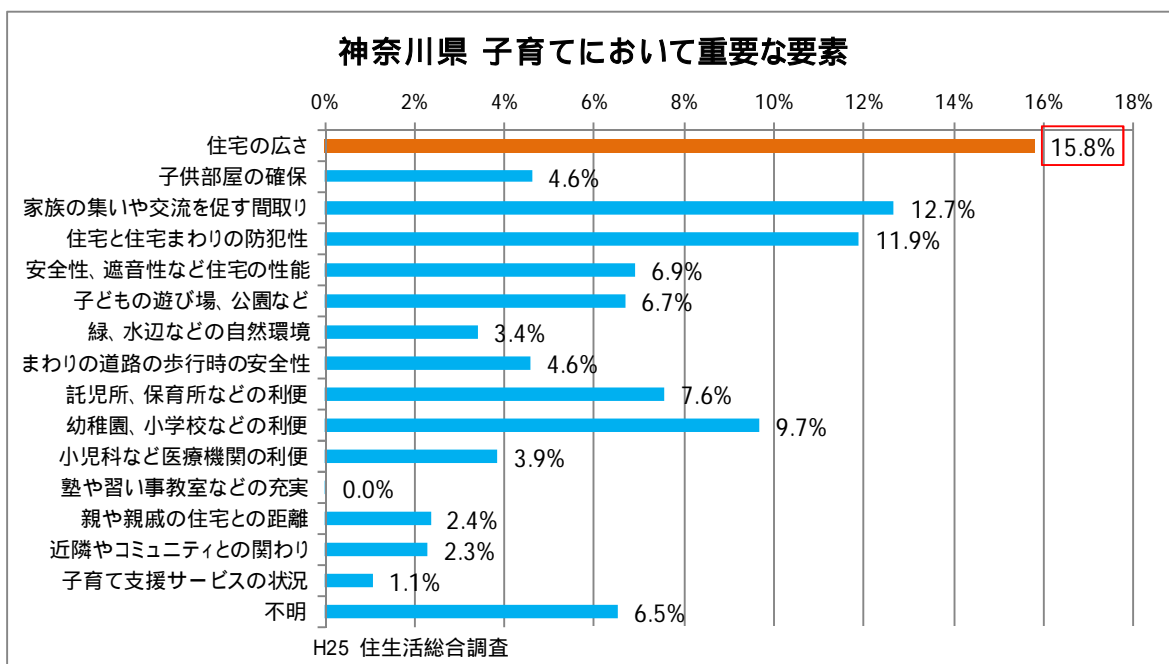
## ウ 家賃負担率

公営住宅を除く借家（賃貸住宅）における家賃負担率を見ると、収入に対する家賃負担率 30%以上の世帯が、年収 200 万円未満の世帯では、6 割を超えている状況です。



## エ 子育てにおいて重要な要素

子育てにおいて重要な要素に、「住宅の広さ」をあげる回答が一番多い状況です。

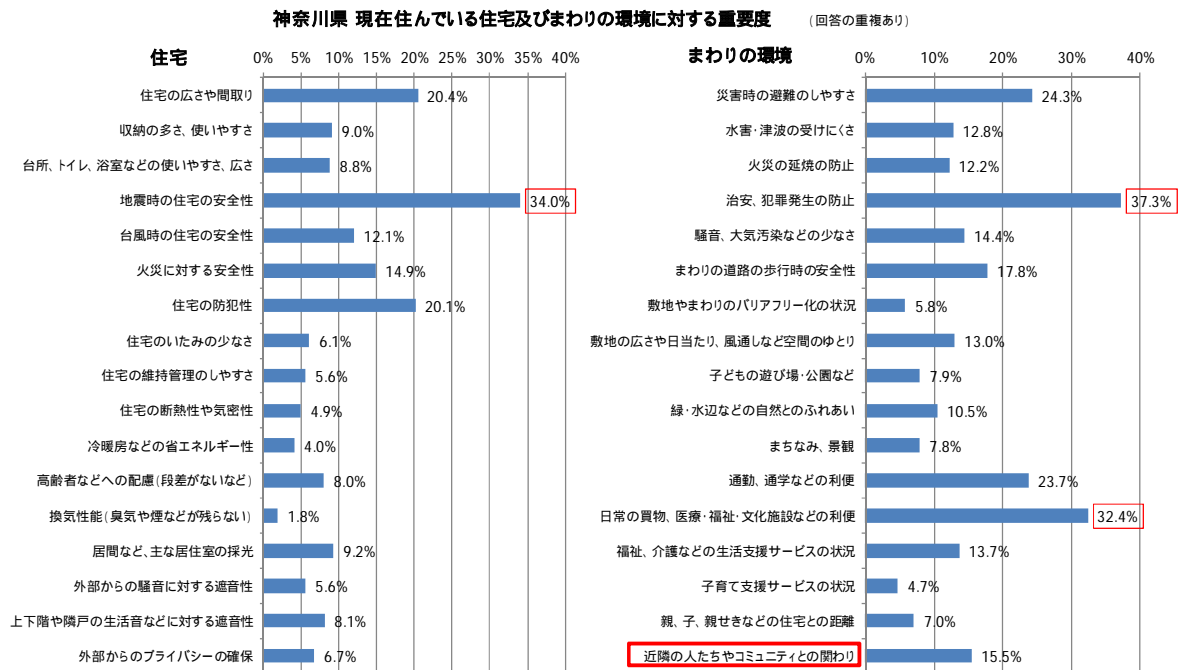


## オ 現在住んでいる住宅及びまわりの環境に対する重要度

住宅に対する重要度に、「地震時の住宅の安全性」をあげる回答が一番多い状況です。

まわりの環境に対する重要度は、「治安、犯罪発生の防止」、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」の順で多い状況です。

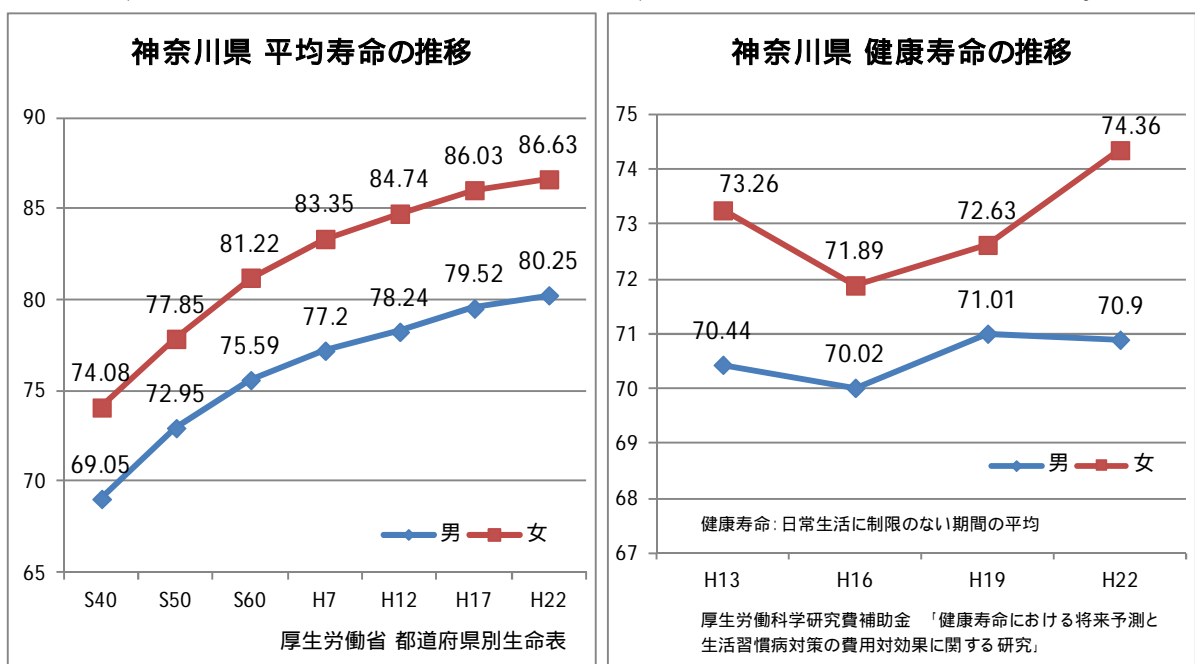
なお、「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」をあげる回答は、それ程多くはない状況です。



H25 住生活総合調査

## カ 平均寿命と健康寿命

平均寿命は男女とも 80 歳を超えたものの、その伸びは鈍化してきています。また、女性の健康寿命は伸びていますが、男性は横ばい傾向にあります。



## キ 高度経済成長期に開発された住宅団地

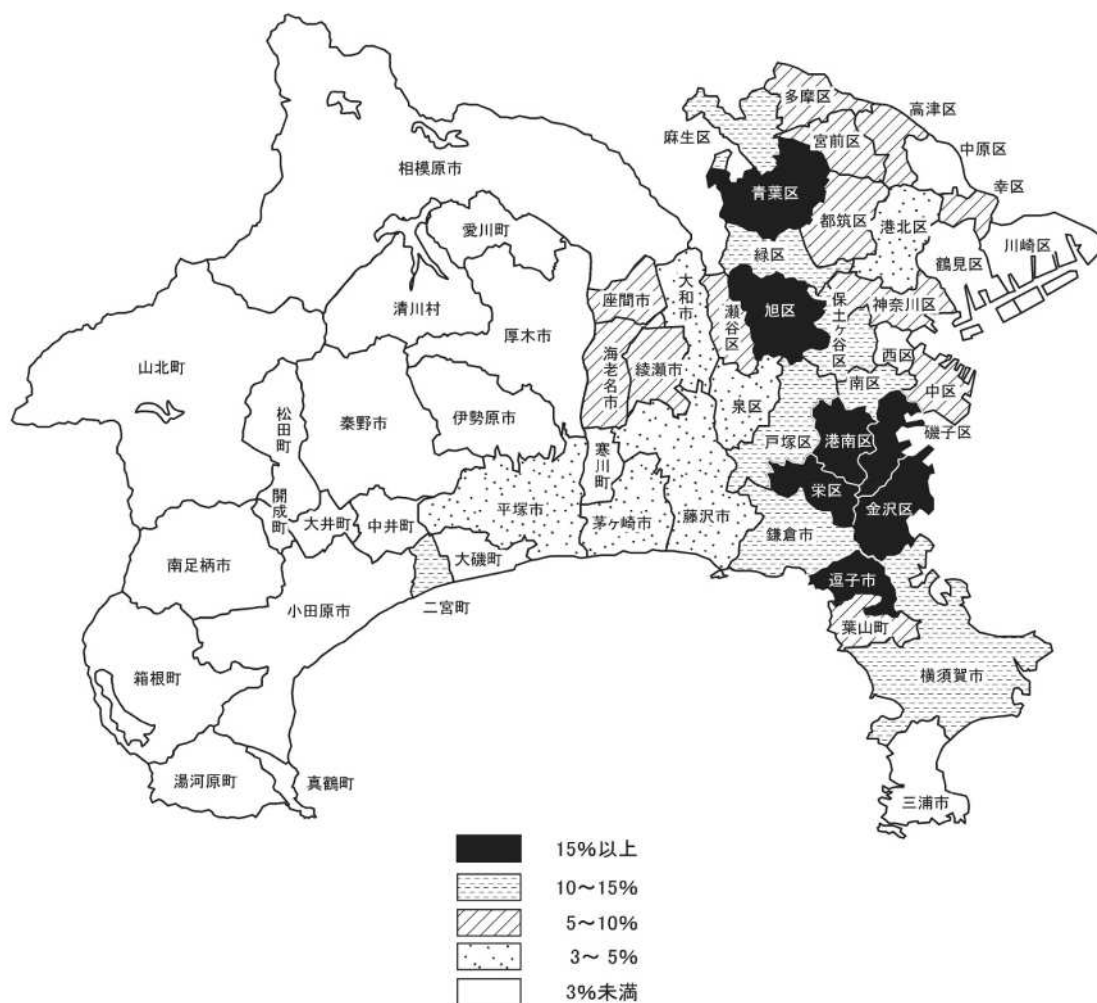
県内には総戸数 500 戸以上の住宅団地が約 260 箇所あります。また、横浜市、川崎市の一部の区、横須賀市、鎌倉市、逗子市など県東部の市では、行政区域面積に占める住宅団地面積の割合が、10%以上を占める状況です。

このうち、高度経済成長期（1960（昭和 35）年から 1973（昭和 48）年）に開発された団地が約 150 箇所あり、このような住宅団地では、住民の高齢化が一斉に進んでおり、コミュニティの活力低下などの状況が見られます。

またこのような住宅団地に限らず、自治会・町内会などの地域の自治活動やコミュニティ活動等が成り立たずに、地域住民が安心して暮らし続けることが困難となることが予想されています。

さらに利便性の高い地域への人口流出などにより、空き家が発生したり、地域の活力低下が一層深刻化することなどが懸念されています。

行政区域面積に占める住宅団地面積の割合



行政区域面積は国土交通省国土地理院「平成 19 年 全国都道府県市区町村別面積調」による

H20 住宅団地立地調査

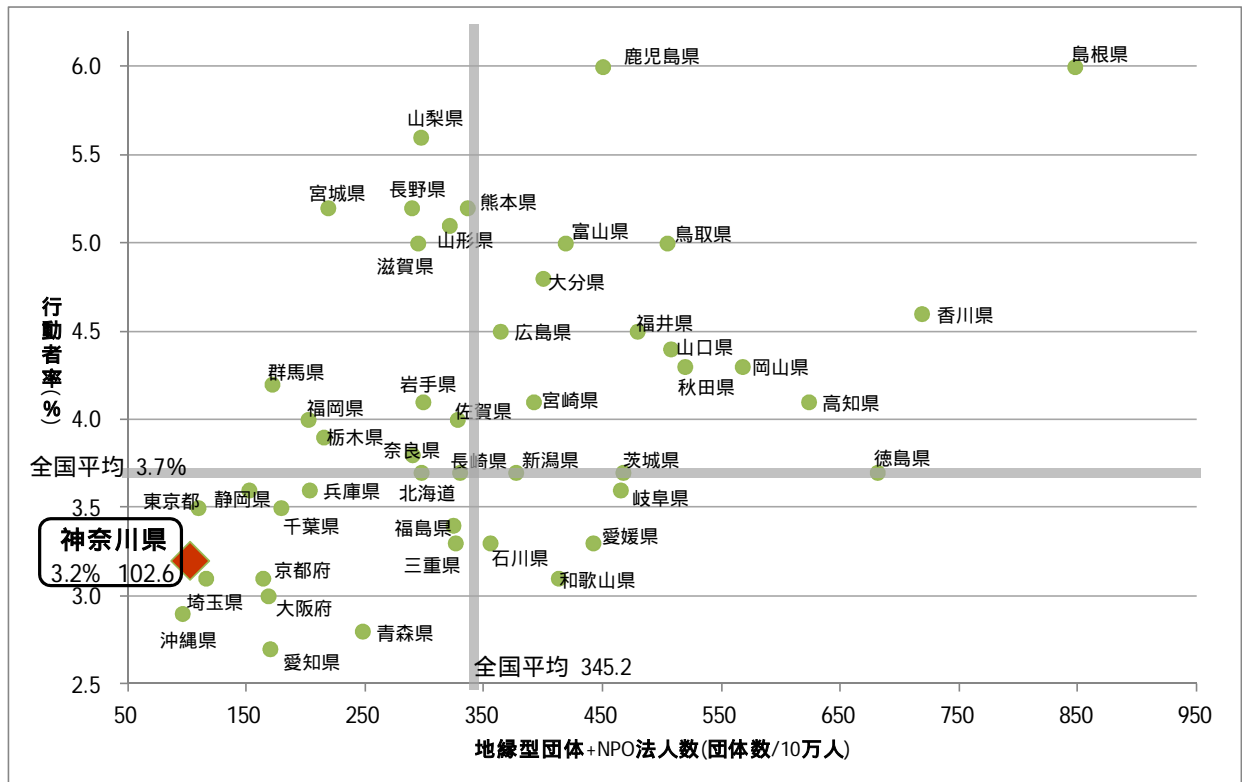
## ク ボランティア活動行動者率と地縁型団体・NPO 法人数

高齢者を対象としたボランティア活動行動者率は、3.2%と全国平均と比べて低い状況です。

また、人口 10 万人当たりの地縁型団体と NPO 法人数も全国平均を下回っている状況です。

【都道府県別 高齢者を対象としたボランティア活動行動者率と地縁型団体 + NPO 法人数(人口 10 万人当たり)】

行動者率：10 歳以上人口に占める行動者数の割合



H23 社会生活基本調査、H17 総務省調査により住宅計画課作成

## 2 住生活をめぐる課題

### (1) 人口・世帯

少子高齢化が進む中、人口が今後しばらく増加する地域とすでに人口減少期に入っている地域があるため、地域の実情にあった住宅施策を展開する必要があります。

高齢者世帯（後期高齢者、孤立化が懸念される高齢単身世帯等）、低額所得者世帯、ひとり親と子世帯などの住宅確保要配慮者と居住の不安定な低所得の若年・中高年単身者等が増加している状況にあり、一律的な対応では立ち行かなくなるため、個々の実情にあった住宅施策を展開する必要があります。

### (2) 住宅

本県の住宅ストックは、一貫して増加してきている一方、空き家も増加傾向にあるため、空き家化の予防や適切な管理を促進する仕組みが求められています。

また、空き家や高経年化した住宅ストックも増加傾向にあるため、リノベーションなども考慮した新たな利活用の方策が求められています。

民営借家などにおいては、最低居住面積水準未満の住宅もいまだ見受けられるため、引き続き住宅の質を向上させるための施策を展開する必要があります。

### (3) 住生活・まちづくり

住宅地に住む世帯の高齢化、地域活動への関心の低さなどにより、地域のコミュニティの衰退など地域全体の活力が低下しているため、様々な人的・物的な地域資源を活用して住まいまちづくりに取り組む必要があります。

「地震時の住宅の安全性」を重要とする県民からの調査回答が多く、大規模地震等の発生の切迫性が指摘されていることから、大規模災害への備えは引き続き取り組んでいく必要があります。

### (4) 神奈川の地域性

県民の住生活に係る現状と課題は、多様化し複合的になってきている一方、都心志向による郊外部の空洞化など社会状況の変化による新たな課題も出てきているため、地域の実情や県民個々の実情にあった「総合的な取組」や地域資源を活用した景観や歴史と調和した住まいまちづくり、多世代居住による居住コミュニティの創出及び空き家を活用したエリアマネジメントなどの「多彩で多様な神奈川の魅力を活かした取組」に留意しながら、施策を展開する必要があります。

## 3 施策の基本的な方針

本計画では、住生活をめぐる課題を解決し、神奈川に住んでみたい、住み続けたいと思える住宅政策を県民に分かりやすく示します。

多彩で多様な神奈川の魅力を活かした、地域の実情等に応じた総合的な取組を実施します。