

少子高齢化・人口減少社会への対応

我が国は平成 22 年をピークに総人口が減少しはじめ、高齢者の割合が 25%を超える高齢社会となっています。今後も、少子高齢化が進展し、平成 37 年には、高齢化率が 30%を超えると推定されています。高齢化の進展は、医療・福祉・介護需要、高齢の生活保護受給世帯の増加等につながり、人口減少や少子高齢化の進展は、空き家問題、地域コミュニティの希薄化につながっています。

住宅政策の視点からも少子高齢化と人口減少への対応が求められており、高齢者が自立して暮らすことができ、結婚や出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活を実現することが必要です。

住宅セーフティネットの機能強化

低所得者、被災者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯などの子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境を整えることが求められており、空き家の活用や公的賃貸住宅的的確な供給・管理運営、福祉施策との連携等、住宅セーフティネットの機能強化が必要です。

住宅ストック活用型市場への転換

我が国の住宅ストック数は、平成 25 年には約 6,063 万戸となり、戸数的には充足していますが、人口減少に伴い空き家の増加が問題となっています。

このことから、新築中心の市場から既存住宅ストック活用型市場への転換が求められています。伸び悩む住宅リフォームや既存ストック取引を活性化させることを含め、安全で良質なストックの形成を促進することが必要です。

空き家の活用・除却促進

人口減少に伴い空き家が急増するなかで、賃貸・売却用以外の市場に出回らない「その他の空き家」は、平成 25 年の約 320 万戸から平成 35 年には約 500 万戸になると推測され、その対応が急務となっています。

空き家を賃貸、売却、多用途に活用するとともに、空き家の解体・除却を計画的に推進し、空き家の増加を抑制することが必要です。

住宅地の魅力の維持・向上

人口減少・少子高齢化の進展は、地域コミュニティの希薄化をもたらし、個々の住宅だけでなく、地域全体の居住環境やコミュニティをより豊かにしていくことが求められています。

スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しながら、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境を構築する必要があります。



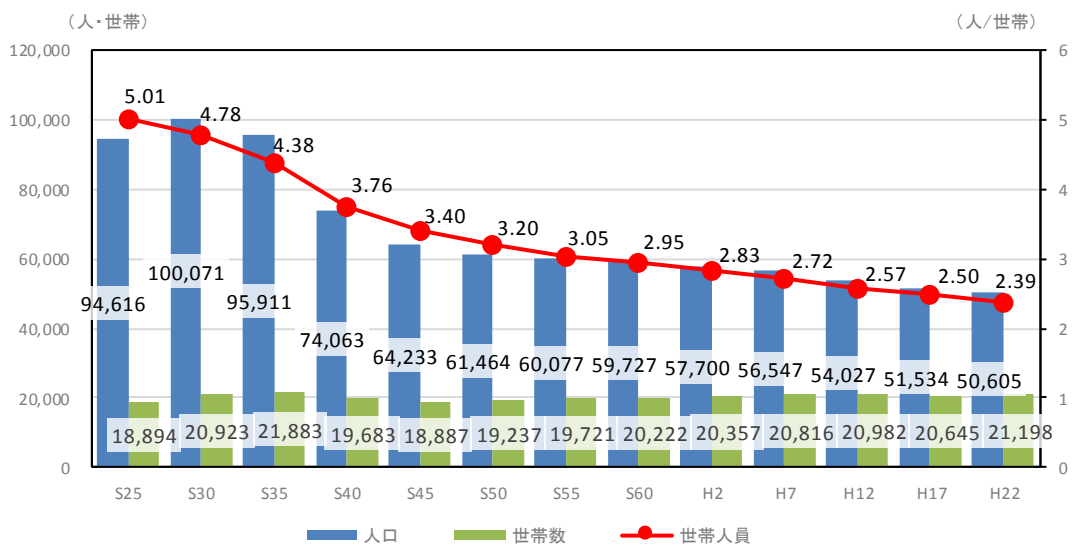
1-2 本市の住生活に関する現状

(1) 人口世帯等の動向

人口・世帯数は緩やかに減少傾向

平成 22 年 10 月 1 日時点の総人口は 50,605 人、総世帯数は 21,198 世帯、世帯人員は 2.39 人/世帯となっています。総人口、世帯人員は緩やかに減少しています。

■人口・世帯数の推移



資料: 国勢調査

少子高齢化に伴い自然減が加速

人口の自然動態を見ると自然減が続いており、少子高齢化の進展に伴い、ここ数年減少幅が大きくなってきています。また、社会動態では、転入に比べ転出が多くなっています。

■人口動態の推移

	自然動態			社会動態			増減
	出生	死亡	増減	転入	転出	増減	
H21	433	676	△ 243	1,869	1,828	41	△ 202
H22	455	655	△ 200	1,886	1,882	4	△ 196
H23	417	639	△ 222	1,749	1,924	△ 175	△ 397
H24	408	731	△ 323	1,912	2,026	△ 114	△ 437
H25	384	694	△ 310	1,801	2,019	△ 218	△ 528

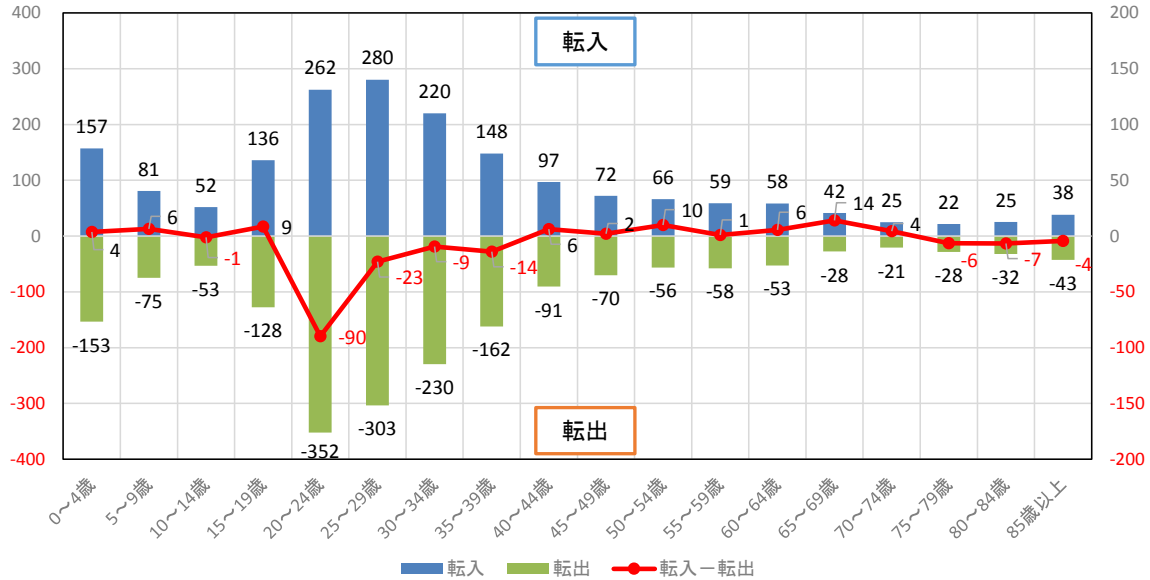
資料: 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査



若年層の転出が多い

5歳階級別人口移動を見ると、若年層のうち、特に20～24歳の転出数が多く、大学卒業及び就職時に本市から転出していることが推測されます。

■5歳階級別人口移動

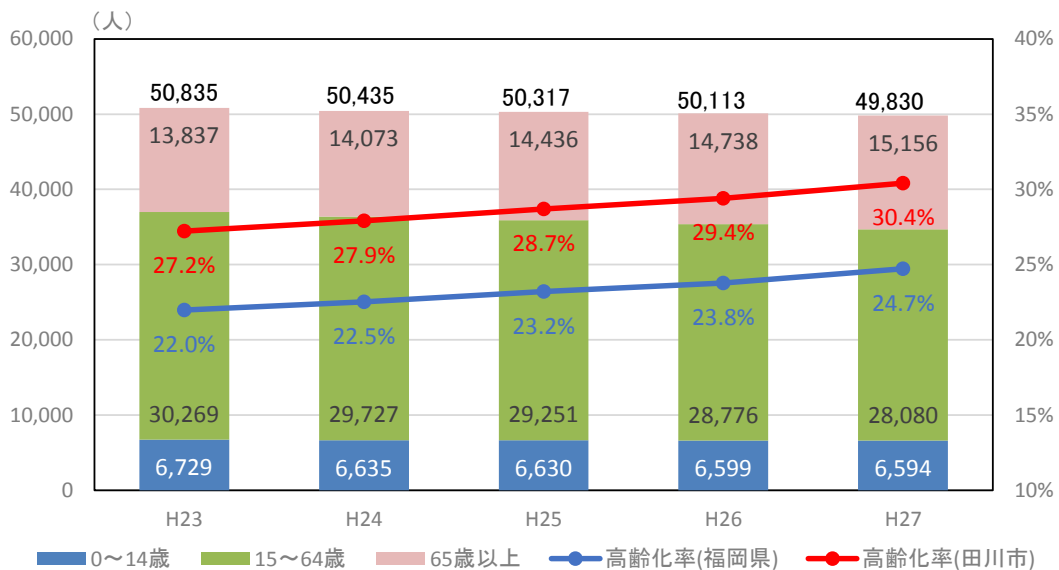


資料：住民基本台帳

高齢化率は福岡県を上回る値で推移

年齢3区分別人口を見ると、若年層の転出数の増加や出生数の低下から老年人口割合が増加し続けており、平成27年には30%を超えています。

■年齢3区分別人口と高齢化の推移



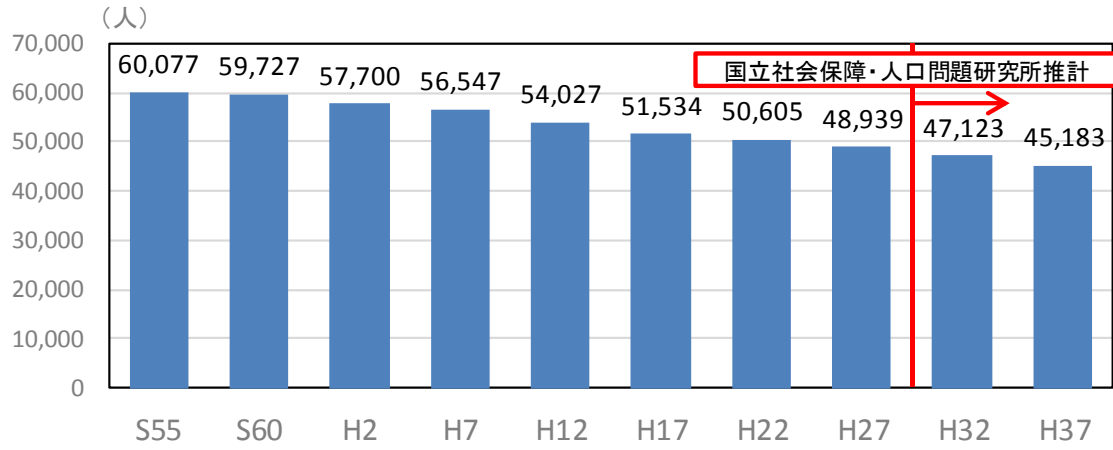
資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査



H37年の推計人口は45,183人に

人口は緩やかに減少を続け、10年後の平成37年には約45,000人にまで減少することが推測されており、それに伴い世帯数の減少が見込まれます。

■将来人口の推移



資料: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

人口の定着状況は、若年層で流出傾向が顕著

人口定着の動向を見ると、各年代とも15歳～19歳、20歳～24歳で減少して、25歳～29歳で定着する傾向がみられますが、平成17年、22年には、25歳～29歳の年代でも減少しています。

■人口定着状況

国勢調査		調査年										昭和
昭和30年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	
10,844 100.0% 10～14歳	8,352 77.0% 15～19歳	4,679 43.1% 20～24歳	4,037 37.2% 25～29歳	3,851 35.5% 30～34歳	3,846 35.5% 35～39歳	3,785 34.9% 40～44歳	3,667 33.8% 45～49歳	3,627 33.4% 50～54歳	3,561 32.8% 55～59歳	3,469 32.0% 60～64歳	3,366 31.0% 65～69歳	昭和 16～20年生
	13,329 100.0% 10～14歳	8,123 60.9% 15～19歳	5,270 39.5% 20～24歳	5,065 38.0% 25～29歳	4,992 37.5% 30～34歳	4,946 37.1% 35～39歳	4,778 35.8% 40～44歳	4,809 36.1% 45～49歳	4,714 35.4% 50～54歳	4,550 34.1% 55～59歳	4,581 34.4% 60～64歳	昭和 21～25年生
		8,553 100.0% 10～14歳	5,718 66.9% 15～19歳	4,080 47.7% 20～24歳	4,312 50.4% 25～29歳	4,245 49.6% 30～34歳	4,118 48.1% 35～39歳	4,080 47.7% 40～44歳	3,974 46.5% 45～49歳	3,891 45.5% 50～54歳	3,916 45.8% 55～59歳	昭和 26～30年生
			5,409 100.0% 10～14歳	4,399 81.3% 15～19歳	3,218 59.5% 20～24歳	3,477 64.3% 25～29歳	3,298 61.0% 30～34歳	3,293 60.9% 35～39歳	3,151 58.3% 40～44歳	3,009 55.6% 45～49歳	3,114 57.6% 50～54歳	昭和 31～35年生
				4,039 100.0% 10～14歳	3,381 83.7% 15～19歳	2,587 64.1% 20～24歳	2,693 66.7% 25～29歳	2,682 66.4% 30～34歳	2,530 62.6% 35～39歳	2,476 61.3% 40～44歳	2,531 62.7% 45～49歳	昭和 36～40年生
					3,884 100.0% 10～14歳	3,547 91.3% 15～19歳	2,660 68.5% 20～24歳	2,853 73.5% 25～29歳	2,778 71.5% 30～34歳	2,525 65.0% 35～39歳	2,664 68.6% 40～44歳	昭和 41～45年生
						4,184 100.0% 10～14歳	3,705 88.6% 15～19歳	3,291 78.7% 20～24歳	3,117 74.5% 25～29歳	2,855 68.2% 30～34歳	2,964 70.8% 35～39歳	昭和 46～50年生
							3,769 100.0% 10～14歳	3,607 95.7% 15～19歳	3,077 81.6% 20～24歳	2,701 71.7% 25～29歳	2,796 74.2% 30～34歳	昭和 51～55年生
								3,320 100.0% 10～14歳	3,092 93.1% 15～19歳	2,653 79.9% 20～24歳	2,441 73.5% 25～29歳	昭和 56～60年生
									2,737 100.0% 10～14歳	2,638 96.4% 15～19歳	2,380 87.0% 20～24歳	昭和61年～ 平成2年生
										2,337 100.0% 10～14歳	2,480 106.1% 15～19歳	平成3年～ 平成7年生
											2,255 100.0% 10～14歳	平成8年～ 平成12年生

平成22年国勢調査
0～4歳 2,120
5～9歳 2,149

プラスマイナス5%未満: →
プラスマイナス5%以上20%未満: ↗ ↘
プラスマイナス20%以上: ↖ ↙

資料: 国勢調査



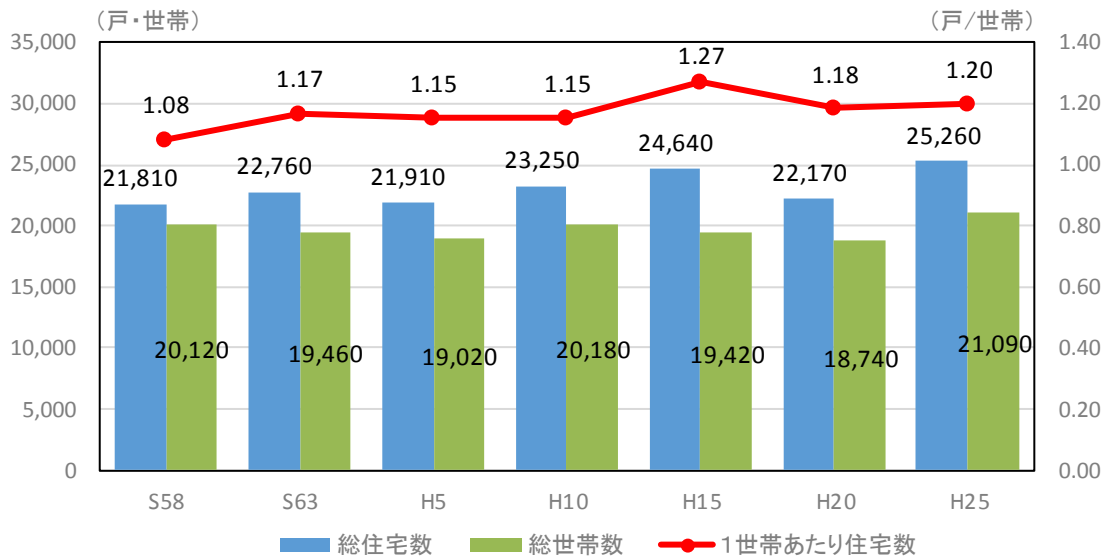
(2) 住宅ストックの状況

空き家率は増加傾向。空き家率は16.4%に

平成 25 年の総住宅数は 25,260 戸、1 世帯あたりの住宅数は 1.20 戸/世帯となっており、平成 20 年より増加傾向にあります。

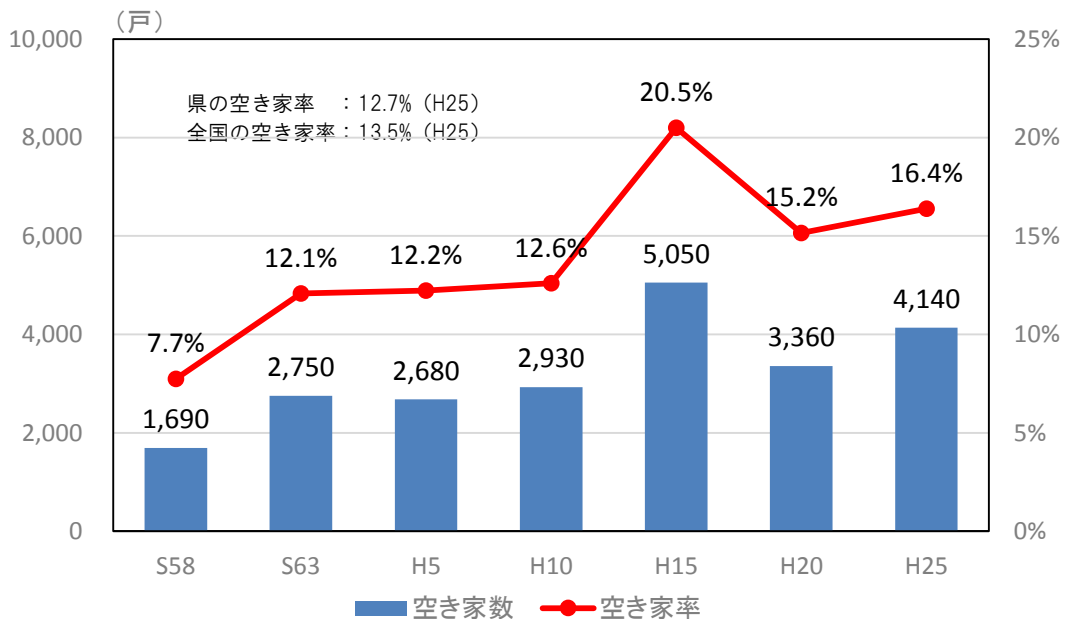
空き家率の推移を見ると、全国平均や県平均を上回っており、平成 25 年の空き家率は 16.4% (4,140 戸) と全国平均や県平均より約 3 ポイント高くなっています。

■総住宅数・総世帯数・1世帯あたり住宅数の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

■空き家数と空き家率の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

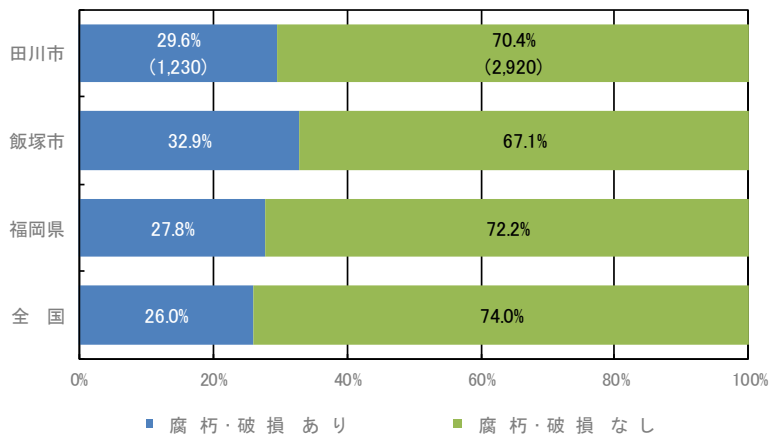


腐朽破損がない空き家率は70.4%

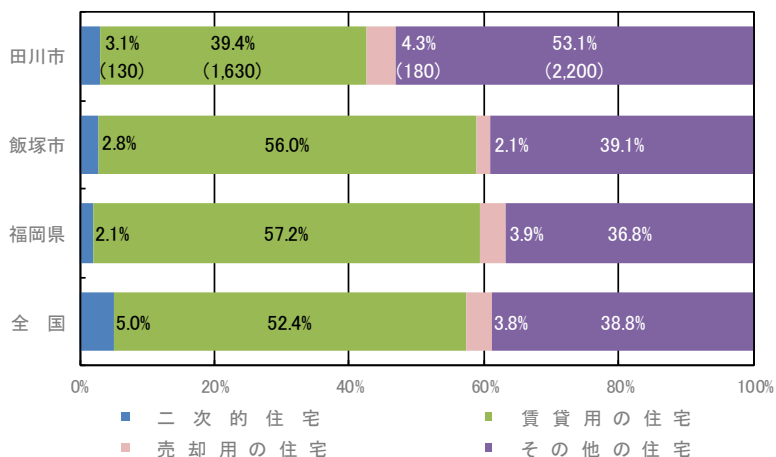
腐朽破損がない空き家の割合（70.4%）は、全国（74.0%）、福岡県（72.2%）を下回っています。

また、空き家の種類別腐朽破損割合を比較すると、賃貸用では腐朽・破損なしが65%を超えており、売却用では94%以上を占めています。

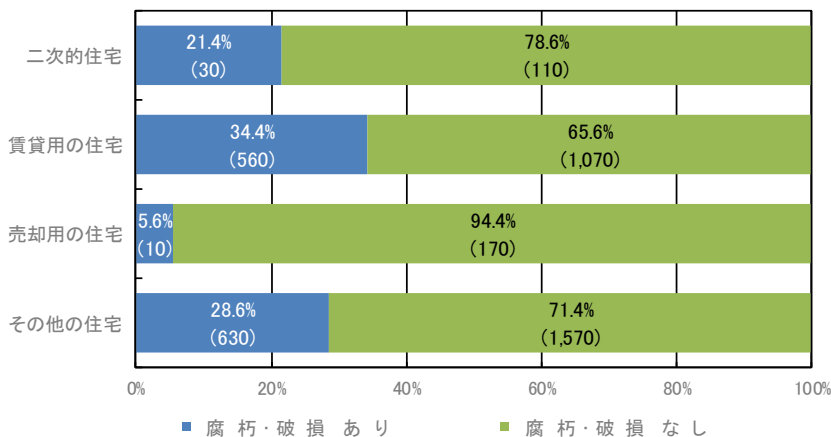
■空き家の腐朽破損の割合



■空き家の種類



■空き家の種類別腐朽破損割合



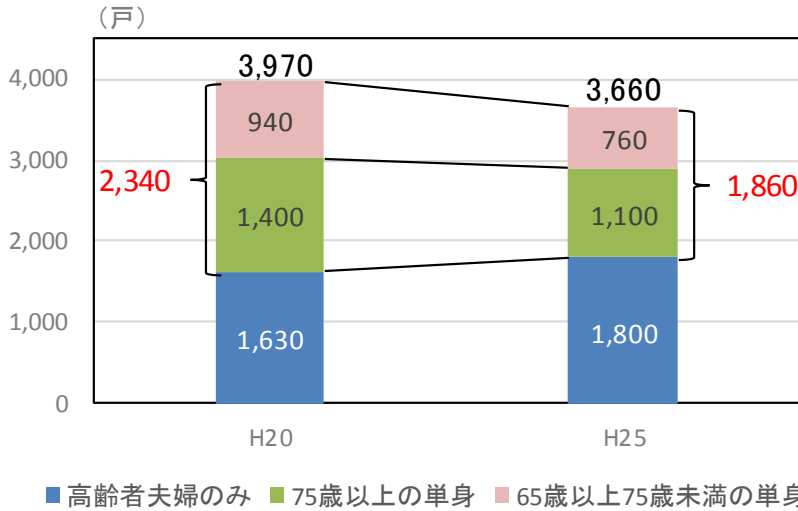
資料：H25 住宅・土地統計調査



高齢夫婦のみの世帯は増加傾向

持ち家に居住する高齢者の単身世帯について見ると、75歳以上の単身世帯、65歳以上75歳未満の単身世帯共に減ってきています。しかし、高齢夫婦のみの世帯数は増加傾向にあります。

■持ち家に居住する高齢者主世帯数の推移

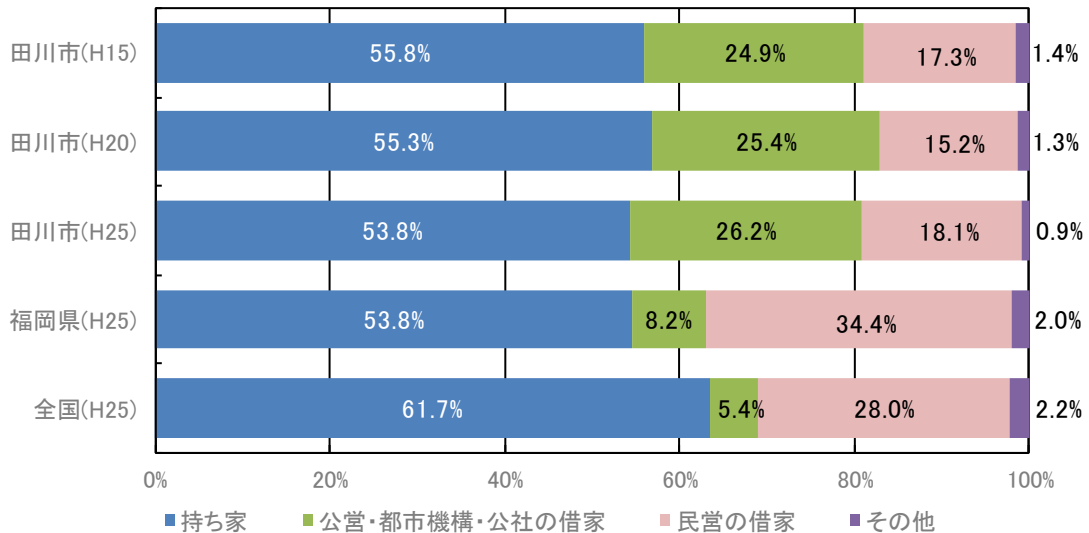


持ち家率は53.8% 民間借家の割合は18.1%

持ち家と借家との割合はおよそ1:0.8で、ここ10年で大きく変わっていません。

福岡県と比較すると公営借家の割合が18ポイント高くなっており、民間借家の割合が16.3ポイント低くなっています。

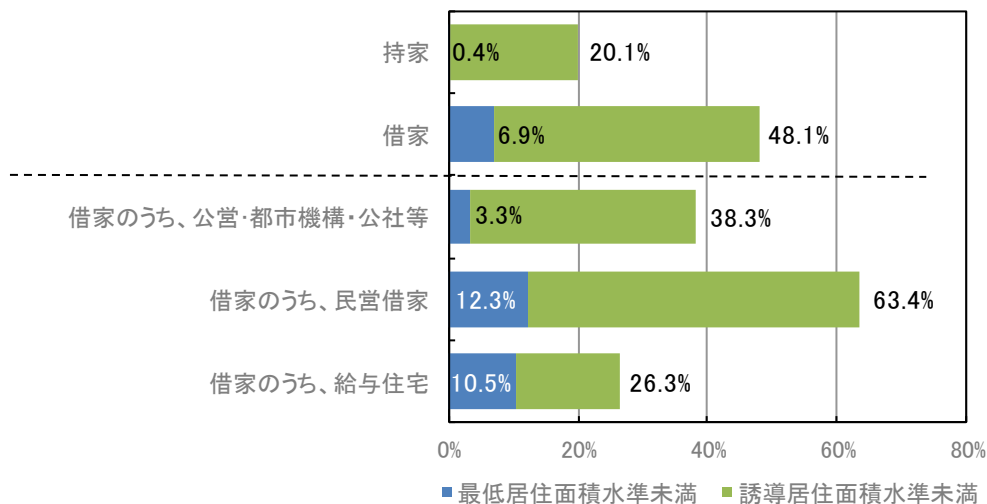
■住宅の所有関係別割合



最低居住面積水準、誘導居住面積水準共に民間借家で未達成

所有関係別に見ると、最低居住面積水準、誘導居住面積水準共に民間借家で達成できていない世帯の割合が高くなっています。

■住宅の所有関係別居住面積水準の状況

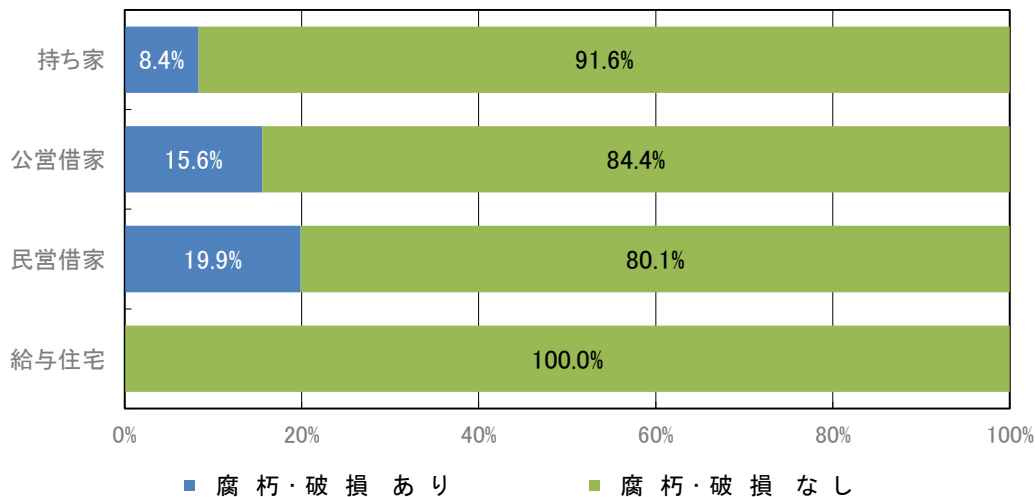


資料：H25 住宅・土地統計調査

給与住宅以外の住宅に腐朽・破損がある

所有関係別に腐朽・破損の状況を見ると、民間借家の約2割に腐朽・破損があります。

■住宅の所有関係別腐朽・破損の状況



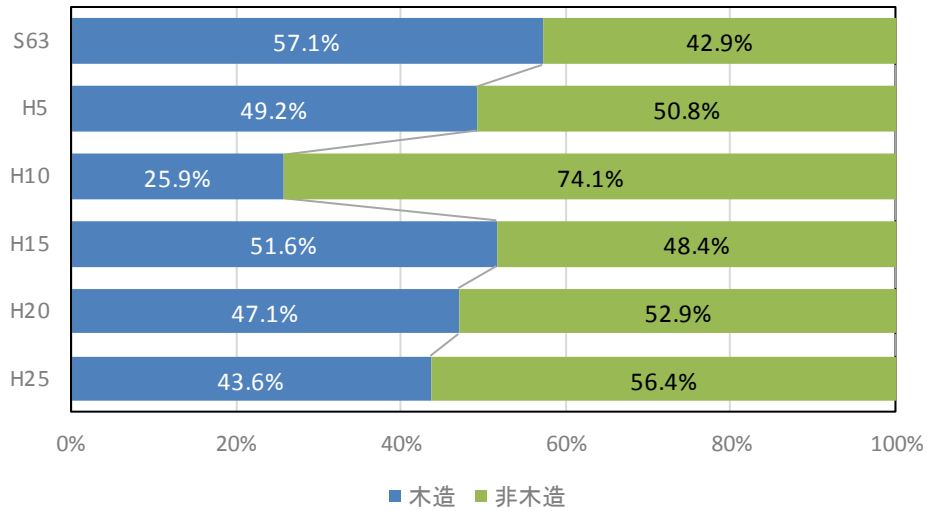
資料：H25 住宅・土地統計調査



木造が減少

平成 25 年の住宅構造別の割合は、木造が 43.6%、非木造が 56.4%となっていて、平成 15 年から年々、非木造の割合が増加しています。

■住宅の構造別割合の推移

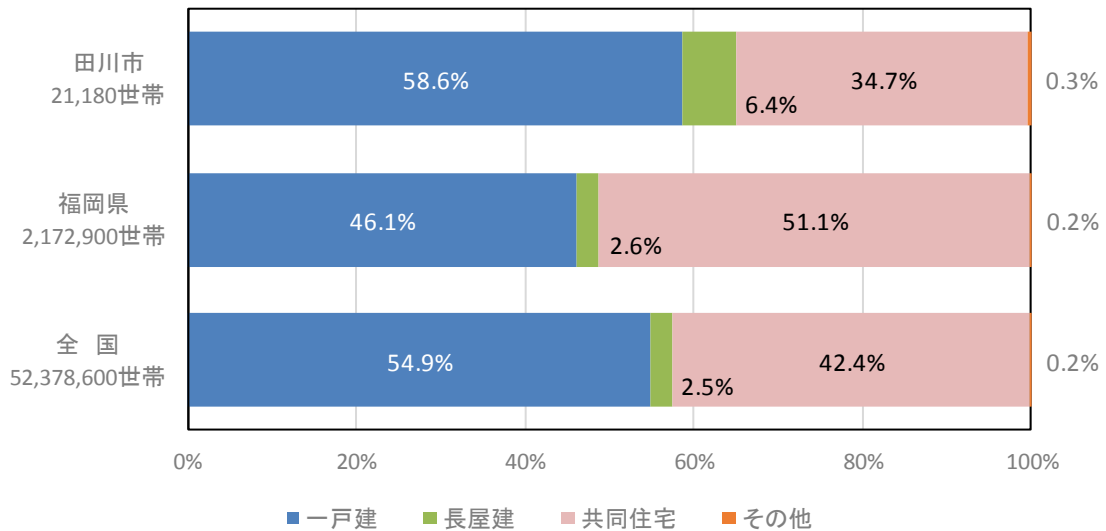


資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

一戸建ての割合が高い

一戸建ての割合は、福岡県や全国と比較して高くなっています。

■住宅の建て方



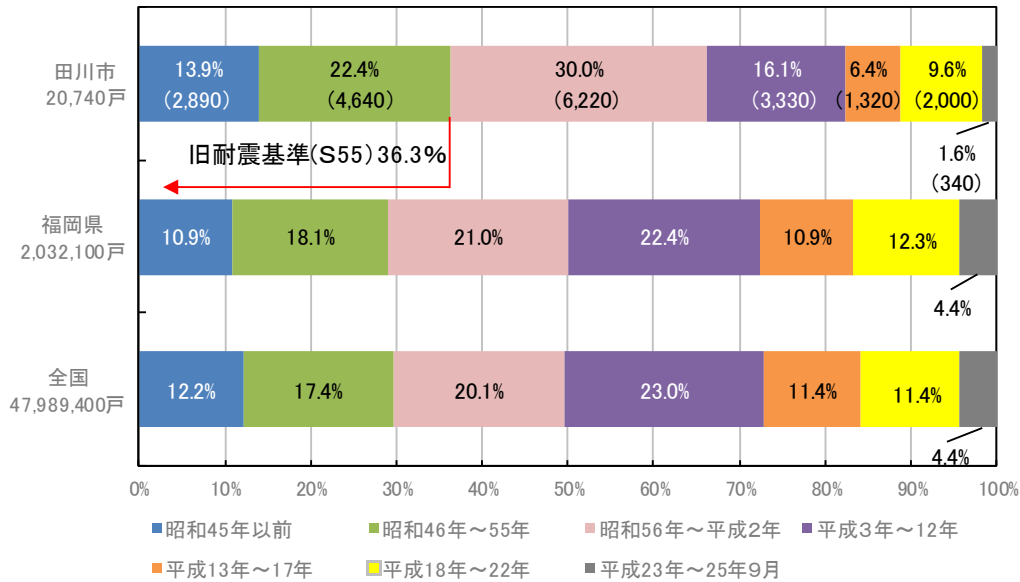
資料：H25 住宅・土地統計調査



昭和55年以前建築の住宅は36.3%

昭和55年以前の旧耐震基準の住宅は36.3%と福岡県や全国と比較して高い割合となっています。

■建築時期別住宅割合

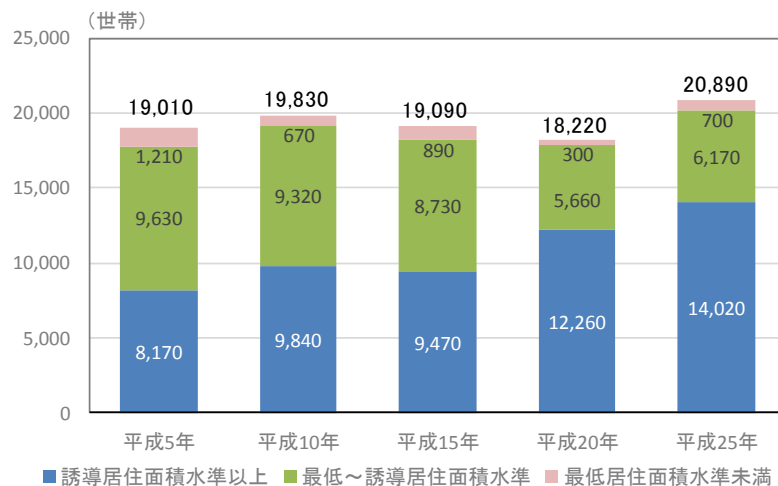


資料：H25 住宅・土地統計調査

最低居住面積水準未達世帯率は3.4%

最低居住面積水準未達の世帯はおおむね5%程度で推移しており、誘導居住水準以上世帯は、年々増加しています。

■居住面積水準の状況



	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
誘導居住面積水準以上	43.0%	49.6%	49.6%	67.3%	67.1%
最低～誘導居住面積水準	50.7%	47.0%	45.7%	31.1%	29.3%
最低居住面積水準未達	6.4%	3.4%	4.7%	1.6%	3.4%

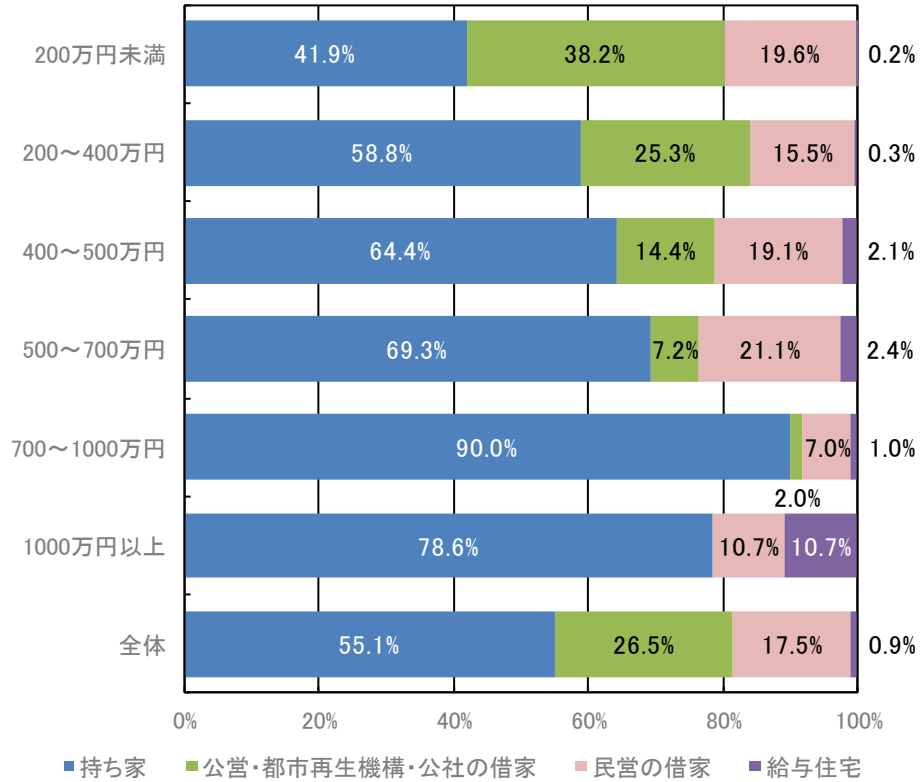
資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査



年収200万円以下の世帯の4割が公的賃貸住宅に入居

年間世帯収入別の所有関係を見ると、200万円未満の収入の世帯は持ち家の割合が41.9%、公的賃貸住宅で38.2%、民営の借家で19.6%、給与住宅で0.2%となっています。

■年間世帯収入別の所有関係



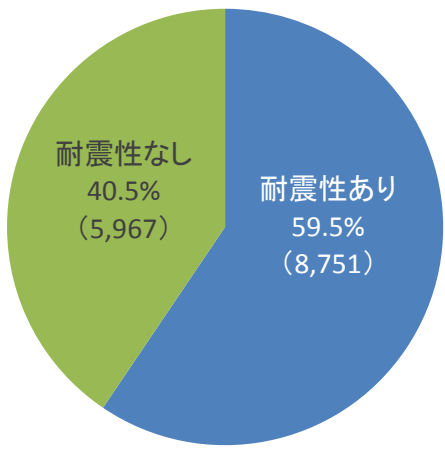
資料：住宅・土地統計調査



耐震化、省エネルギー設備の状況

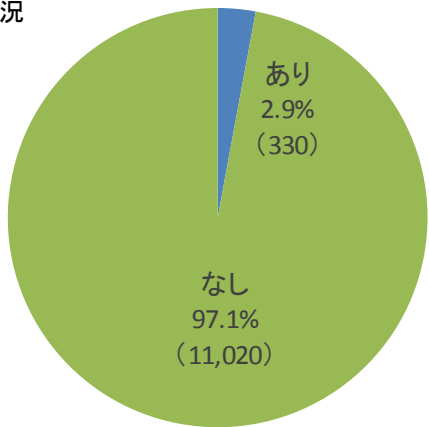
住宅の耐震化率は59.5%、持ち家の耐震改修工事の実施状況は2.9%となっています。省エネルギー設備を設置している住宅は全体的に少なく、「太陽熱を利用した温水器等」の設置率が最も高く持ち家では5.5%となっています。

■住宅の耐震化率



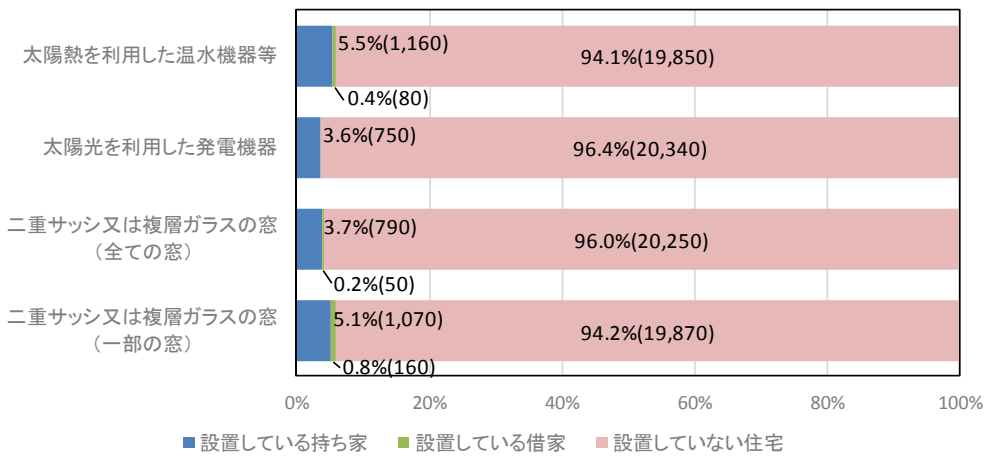
資料：田川市耐震改修促進計画

■持ち家の耐震改修工事の実施状況



資料：H25 住宅・土地統計調査

■省エネルギー設備の設置状況



資料：H25 住宅・土地統計調査

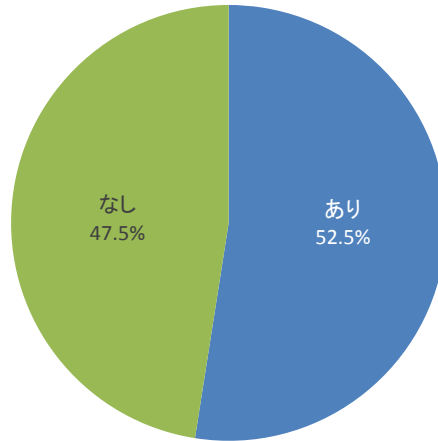


高齢者のための設備設置率は52.5%

高齢者のいる住宅における高齢者設備の設置率は、52.5%となっています。高齢者設備の内容は、「手すり設置」を行っている世帯が最も多くなっています。また、高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（*1）は36.0%と福岡県40.0%、全国41.2%より低くなっています。

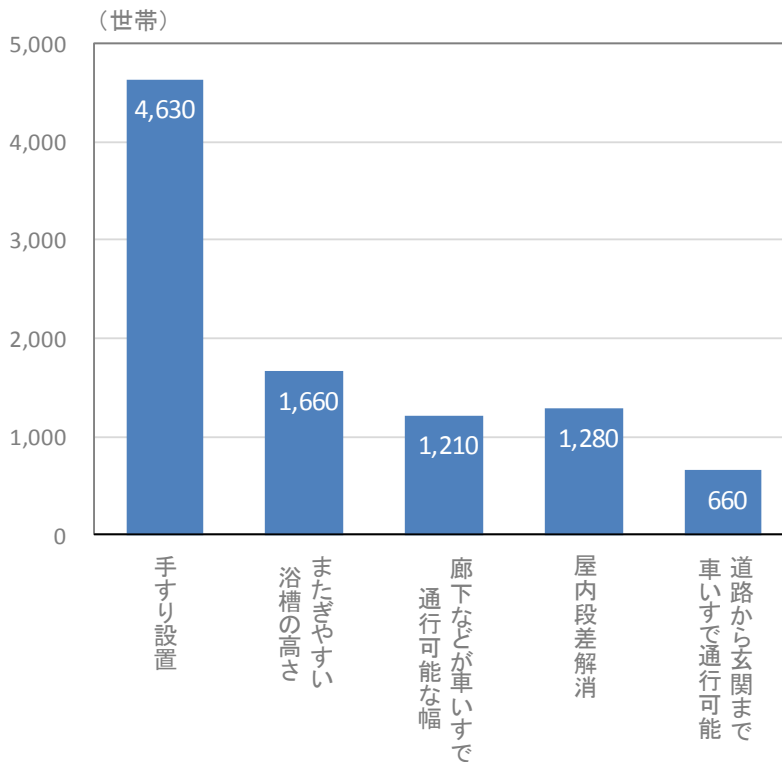
*1：2箇所以上の手すりの設置または屋内の段差解消をした住宅をいう。

■高齢者のいる住宅における高齢者設備の設置状況



資料：H25 住宅・土地統計調査

■高齢者設備の内容



資料：H25 住宅・土地統計調査



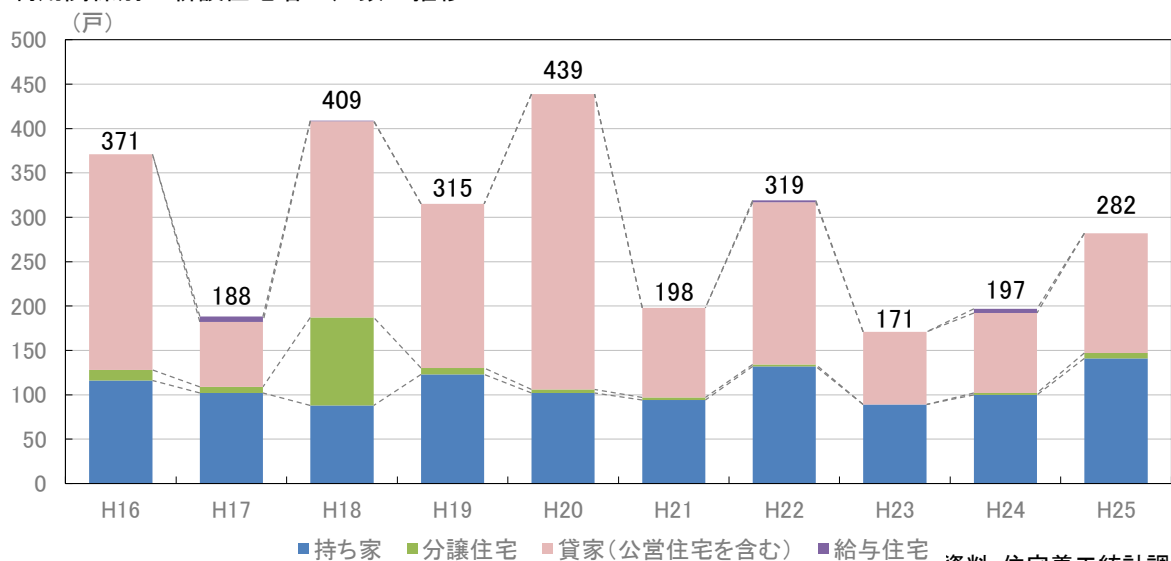
(3) 住宅市場の動向

貸家の安定供給ができていない

新設住宅の着工戸数は、ここ数年は 171 戸/年から 282 戸/年と増加しています。利用関係別で見ると、「貸家」が全体の約半数を占めています。「貸家」の着工数は市営住宅建設の影響もあり、変動が大きく、貸家の安定的な供給ができていません。

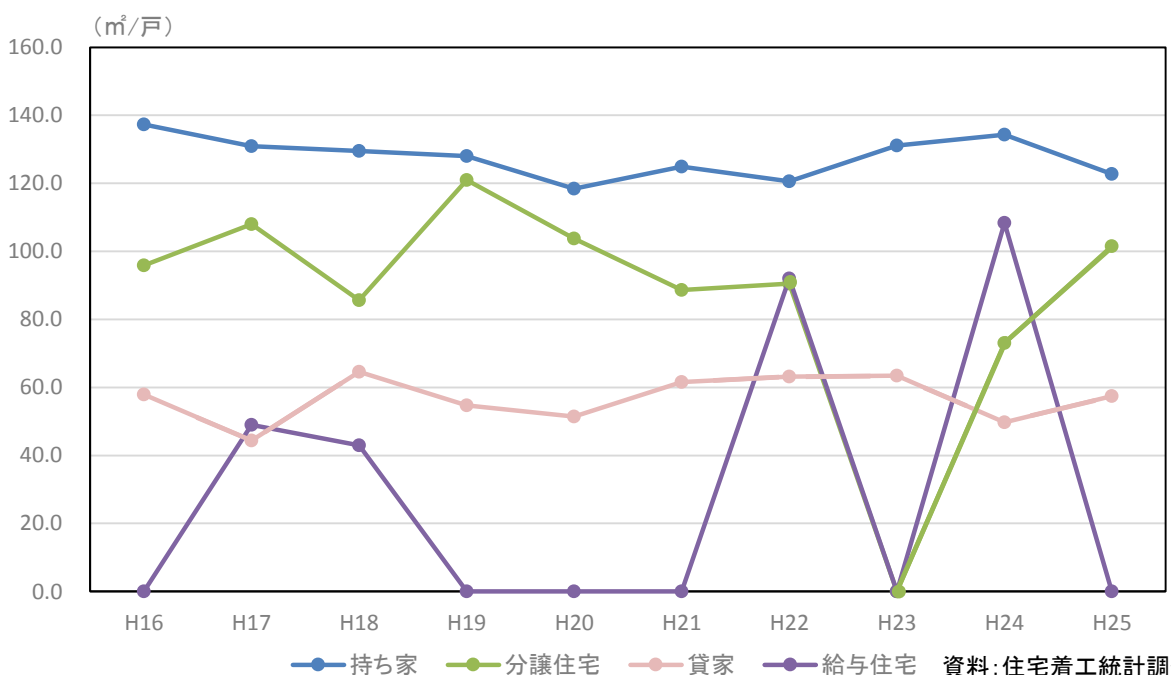
利用関係別の戸あたり床面積の推移を見ると、「持ち家」と「貸家」の床面積の格差は約 2 倍となっています。

■利用関係別の新設住宅着工戸数の推移



資料: 住宅着工統計調査

■利用関係別の新設住宅の戸あたり床面積の推移



資料: 住宅着工統計調査



2 本市の住生活を取り巻く課題

人口減少の抑制

本市の人口は、緩やかに減少を続け、10年後の平成37年には約45,000人にまで減少すると予測されています。人口減少の要因は様々にありますが、そのなかでも特に若年層の転出が大きな影響を与えています。また、人口減少に伴い世帯数の減少も見込まれており、今後、さらなる空き家の増加が懸念されています。

総合計画の重点目標の達成に向け、また、地方創生の潮流を考慮し、人口減少の抑制に向けて、特に若年層の移住・定住の促進が求められています。移住・定住者の受け皿の一つとして、増加する空き家の有効活用を検討する必要があります。

高齢者に配慮した住宅の整備

若年層の転出数の増加や出生数の低下から老年人口割合が増加し続け、平成27年の高齢化率は30%を超えており、今後も上昇していくことが予測されます。

この状況のなかで、住宅のバリアフリー化、ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、高齢者を含めた全ての人が安心して暮らすことができる住環境を整備する必要があります。

子どもを持つ世帯に優しい住環境の整備

田川市未来創生総合戦略では、人口減少の抑制に向けて平成37年までに合計特殊出生率を1.65から1.8に上昇させることを目標としています。

本市で、結婚・出産を希望する若年世帯、子育て世帯が安心して暮らせる住環境を整備する必要があります。

住宅セーフティネットの充実

本市において、世帯年収200万円以下の世帯の約4割が、公的賃貸住宅に居住しています。民間借家の腐朽・破損状況と居住面積の関係を見ると、民間借家の腐朽・破損率は最も高くなっており、誘導居住面積水準未満の住宅も他の住宅に比べ高い割合となっています。

所得や居住面積の面で水準を満たしていない民間借家居住者の住み替え先となる公的賃貸住宅などの住宅セーフティネットを充実させる必要があります。

安全・安心な住環境の整備

東日本大震災以降、全国的に住宅の安全性・耐久性が見直されるようになりましたが、本市の持ち家の耐震化率は高くなく、耐震改修も進んでいない状況です。また、空き家の増加による、防災・防犯・衛生面の問題の増加も懸念されています。市民の安全・安心な住生活を確保するためにも、耐震化の促進や空き家の適切な管理の促進を図る必要があります。

環境に配慮した住宅の整備

環境への意識の高まりから、省エネルギー住宅などの環境負荷が少ない住宅や、長期優良住宅などの長く住み続けることができる住宅が求められていますが、本市においては、既存住宅のリフォームによる品質の向上は進んでいるものの、省エネルギー設備の設置や環境に配慮した良質な新築住宅の普及は進んでいない状況です。環境配慮住宅の普及に向け、市民の環境意識を向上させるとともに、建築を促進させるための支援を行うことで、暮らす人にとっても暮らしやすい住まいづくりを行う必要があります。

