

## 2章 三田市における住宅・住環境の課題

### 1. 計画の背景となる社会情勢の変化

現在、我が国を取り巻く社会情勢は急速に変化しています。

そのため、本市を取り巻く現状を把握する前に、我が国の時代潮流を押さえ、本市の住宅施策に与える影響を踏まえておく必要があることから下記のように整理しました。

#### (1) 国の住宅政策の変化

戦後、我が国では住宅金融公庫、日本住宅公団（現：都市再生機構）、地方公共団体などの公的な住宅資金による直接供給を柱に、住宅の量の確保を図る住宅政策が進められてきました。この政策は昭和41（1966）年に「住宅建設計画法」が公布され、5年ごとに国全体の公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置付ける「住宅建設五箇年計画」を策定することで、住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の成果をあげてきました。

しかし、少子高齢社会の到来や人口・世帯人数の減少など、住まいを取り巻く環境の変化から、住生活の安定の確保と向上の促進を横断的視点としながら、ストック重視、市場重視、関連する他分野との連携、地域の実情を踏まえた対応が求められるようになりました。

これにより、国はこれまでの公営住宅※をはじめとした住宅の直接供給を主眼とした「住宅建設計画法」を平成18年6月に廃止し、新たに「住生活基本法」を施行しました。これにより住宅政策は「量から質へ」、新たな転換がなされています。

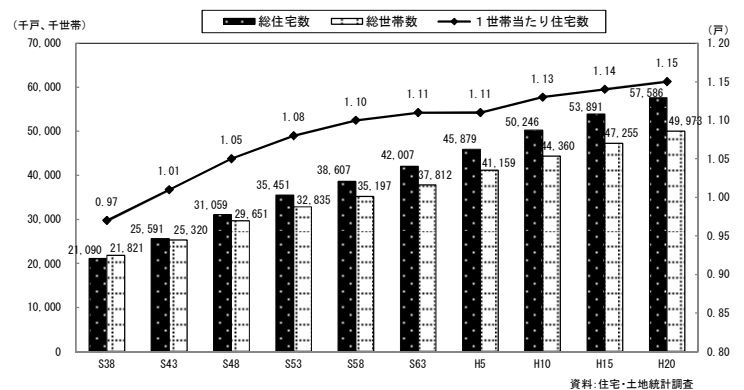
#### (2) 住宅の量的充足

戦後の住宅不足を背景に、公的資金を活用した住宅建設を計画的に推進してきたことなどから、平成20（2008）年の日本の総世帯数4,997

万世帯に対して、総住宅数が5,759万戸（1.15戸/世帯）あり、量的には充足しています。

しかし住宅の量的充足により、平成元年（1989）年に395万戸だった全国の空き家※数は、20年後の平成20（2008）年には倍増の756万戸となり、空き家率も13.1%に達しています。

図 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移（全国）



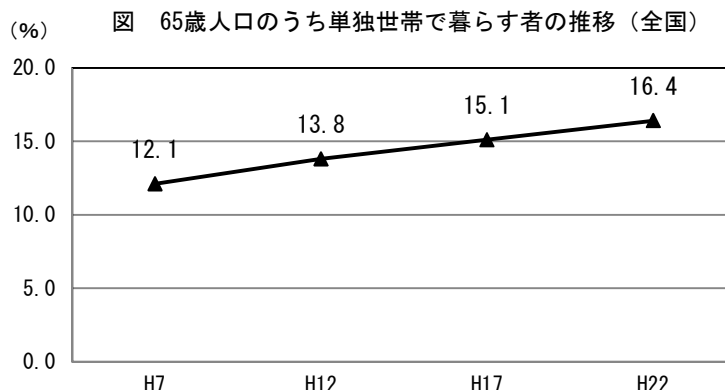
### (3) 少子・高齢化、人口減少社会の進展

我が国の総人口は、平成22年10月1日時点で1億28,057,353人で、近年は総人口数が横ばいとなっており、今後本格的な人口減少社会を迎えることが予測されています。

平成17（2005）年に1.26まで低下していた合計特殊出生率<sup>2</sup>は、平成18（2006）年に1.32へと6年ぶりに上昇に転じ、平成22（2010）年は1.39と微増傾向であるものの低水準となっています。総人口を年齢3区分別にみると、15歳未満人口は1,680万3千人（総人口の13.2%）、15～64歳人口は8,103万2千人（同63.8%）、65歳以上人口は2,924万6千人（同23.0%）となっています。また65歳以上人口のうち、単独世帯で暮

らす者（一人暮らし65歳以上人口）の割合が、平成7年の12.1%から平成22年の16.4%へと年々増加しており、65歳以上男性の10人に1人、65歳以上女性の5人に1人が一人暮らしであることから、若年人口の減少とともに、高齢者が増加し、少子・高齢化が急速に進行しています。

図 65歳人口のうち単独世帯で暮らす者の推移（全国）



資料：国勢調査

### (4) ライフスタイルの多様化

価値観の多様化や医療等の発展による健康寿命の延長、情報化やグローバル化の進展などにより、働き方、住まい方、学び方などに対して、多様なライフスタイルの選択が可能となっています。

これにより、複数の生活拠点を同時に持つ二地域居住や、テレワーク（在宅勤務）による田舎暮らしの実現、共働きの増加による親と子の世帯が近距離に居住する近居などの動きが見られるようになっており、住宅に対するニーズも増々多様化すると予想されます。

### (5) 安全・安心に対する関心の高まり

平成7（1995）年に発生した阪神・淡路大震災や平成23（2011）年に発生した東日本大震災、台風12号による災害（紀伊半島大水害）など、近年自然災害が多発していることや、東海・東南海・南海地震が今後高い確率で発生すると想定されていることから、災害に強い住宅やまちづくりへの取り組みに対する関心が高まっています。

<sup>2</sup> 合計特殊出生率

合計特殊出生率は、ひとりの女性が一生の間に出産する子どもの平均人数を推定する値で、15歳から49歳までの女性の出生率を合計したもの。人口統計上の指標として将来の人口予測などに用いられている。

## (6) 省エネ、低炭素社会<sup>3</sup>などへの関心の高まり

地球温暖化などにより、温室効果ガスの排出抑制や省エネ<sup>4</sup>・省資源など、環境問題への配慮が求められており、住宅施策としても対応が必要となっています。特に、東日本大震災の発生による電力不足などを背景に、再生可能エネルギー<sup>\*</sup>への転換などへの意識が高まっています。

それとともに、良好な居住環境に対する関心も高まっており、宅地内や周辺の植生、日照、通風等の問題に加え、住宅地供給、居住、解体・処理の各段階における環境負荷の低減に配慮することが求められています。

## (7) 市民・事業者・行政による協働のまちづくりの重要性

行政の財政状況は厳しい状況が続いており、今後も少子高齢化の進展等により更に財源縮小等が進むことが予測されます。このような状況において、これまで行政が担ってきた公的サービスの提供について、事業者やNPO<sup>\*</sup>、市民等が新たな担い手となることが重要となっています。

特に住宅政策においては、単身高齢者が安心して住み続けるための住宅・住環境の形成や、居住地の景観・まちなみ、自然環境などの住環境の維持・向上を図るためには、そこに住む住民やNPO、民間事業者などが行政と協働で取り組んでいくことが求められています。

---

<sup>3</sup> 低炭素社会

二酸化炭素の排出を大幅に削減する社会のこと。

<sup>4</sup> 省エネ・省エネルギー

石油・ガス・電力などエネルギー資源の効率的利用を図ることをいう。

## 2. 本市における住宅・住環境の課題

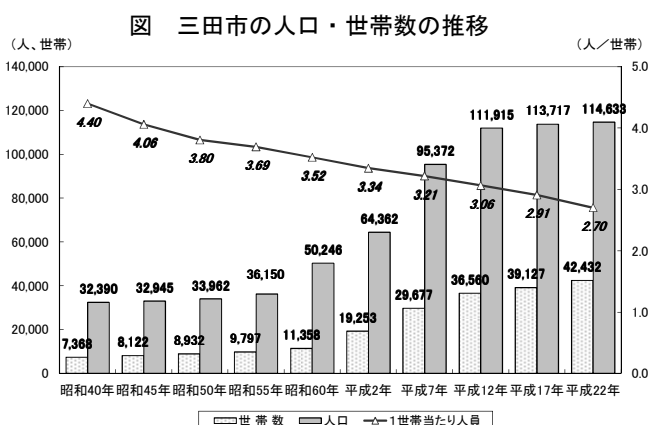
本市の住宅・住環境を取り巻く現状を、統計データ等の整理や、市民アンケート調査、マンション管理組合向けアンケート調査、空き家所有者向けアンケート調査、民間事業者へのヒアリングにより把握したうえで、三田市における住宅・住環境を取り巻く課題を下記のように整理しました。

### (1) 人口減少社会における若年世代の定住促進

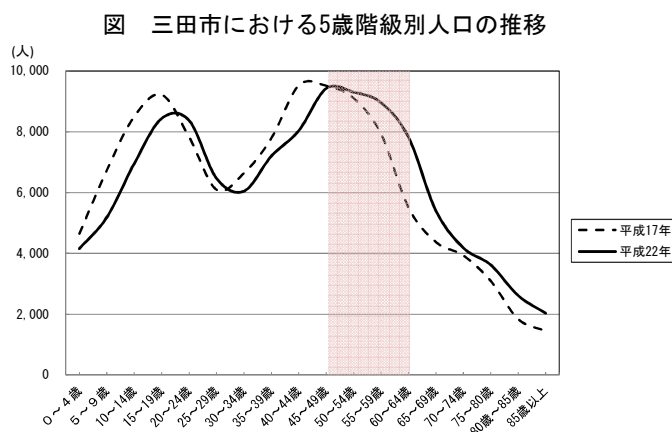
- ・ニュータウンの着工が始まった昭和50年代後半以降、人口は急速に増加してきましたが、平成29年度末に116,882人でピークを迎え、その後緩やかに減少していくと予測されています。総合計画（基本構想）では、中長期的には人口減少となる人口推計を前提としつつ、三田駅周辺の高度利用やニュータウンなど宅地ストックへの人口流入を着実に進めるなど、人口の流出抑制に努めることにより、平成33年度末までの計画期間内に人口12万人を目指しています。住宅政策としても、この目標人口の達成に向けた施策を推進することが必要です。

- ・ニュータウンでは購買層とその子供世代に人口が集中しており、比較的年齢層が低くなっています。現在、転出者数が転入者数を上回っている地域は、フラワータウン、広野地区、小野地区、高平地区、藍地区の5地区となっています。このような状況・課題を踏まえた上で、若年世代の転出を抑制する施策を推進することが必要です。

- ・本住宅基本計画策定時のアンケート調査において、20歳代では住み替え意向が19.5%であり、50歳代までは1割以上が「家を住み替える」と回答しています。しかし「家を住み替える」と回答した若年世代のうち3割強が三田市内での住み替え先を希望しており、また兵庫県内といった三田市の周辺市で住み替えを希望している傾向が高いことから、若年世代に魅力的な住まい・まちづくりを展開することで定住促進が期待できます。



資料：国勢調査

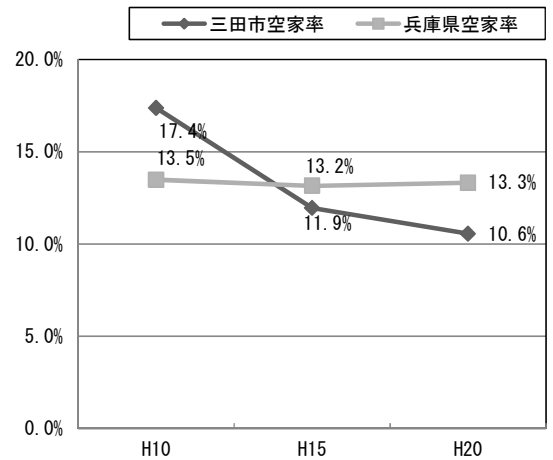


資料：国勢調査

## (2) 空き家の適切な維持管理や利活用の促進

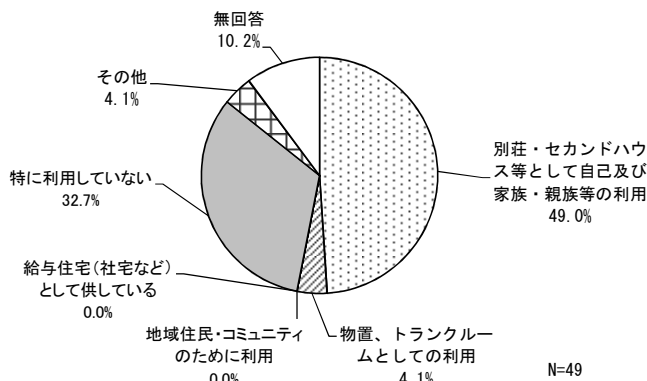
- ・三田市における平成20年の空き家数は4,590戸で空き家率は10.6%です。兵庫県の空き家率(H20:13.3%)と比較すると低い値となっていますが、今後人口の減少傾向に入ることが予想されており、空き家の発生が進むことが予想されます。
- ・本住宅基本計画策定時の戸建所有者(空き家)アンケート調査結果によると空き家の利用方法としては、別荘・セカンドハウス<sup>5</sup>等として自己及び家族・親族等に利用されている割合が最も高くなっていますが、特に利用していない住宅が全体の3分の1を占めています。また、住宅の賃貸や売却を検討している所有者が少ない傾向にあり、空き家の増加による地域の景観への影響や防災・防犯、地域活力などの面で課題となってくることが想定されます。
- ・本市では空き家の増加が問題となる中、第三セクターである「北摂コミュニティ開発センター(コムス)」によるニュータウンの空き家を見回る「留守宅巡回サービス」の取り組みが行われており、今後もこれらの活動が継続的に行われるよう支援していくとともに、空き家の活用に向けた取り組みを検討する必要があります。

図 三田市の空き家ストック数の推移



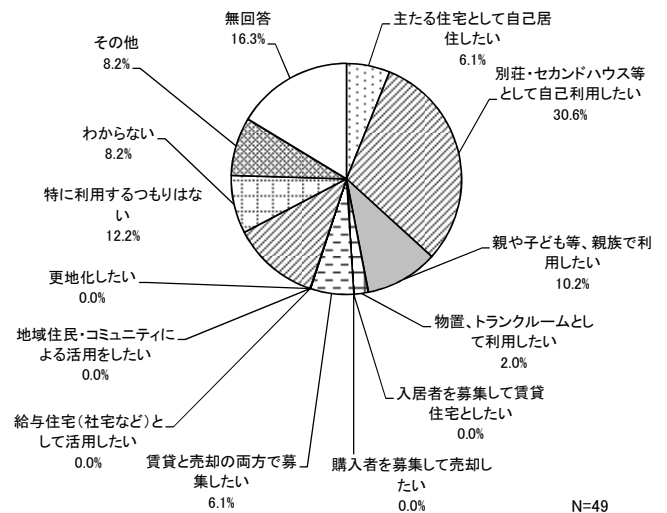
資料：住宅・土地統計調査\*

図 空き家の利用状況



資料：空き家所有者アンケート調査

図 空き家の利用に関する所有者意識



資料：空き家所有者アンケート調査

<sup>5</sup> セカンドハウス  
別荘、別宅。

### (3) マンションの適切な維持管理

- ・本市の専用住宅ストック<sup>6</sup>37,910戸のうち、20.6%にあたる7,800戸が分譲マンションとなっています。分譲マンションのうち、建築時期別の戸数をみると、今後10年間のうちに築後30年を超えるものが多く存在し、経年に伴う修繕や建て替えの必要が高まることが予測されます。
- ・本住宅基本計画策定時のマンション管理組合へのアンケート調査から、「修繕積立金の増額が必要」といった課題や、「区分所有者の高齢化」や「管理組合への無関心」「居住者同士のつながりの希薄化」への不安が問題視されています。また、「今後取り組みたい・利用したい」ことでは「他の管理組合との情報交換や交流」などの割合が高くなっています。
- ・分譲マンションを取り巻くこのような状況を踏まえ、マンションの適切な管理を推進し良質な住宅ストックとして維持していくために、管理組合活動に対する支援策を検討することが必要です。

図 三田市における築年別分譲マンション戸数比率

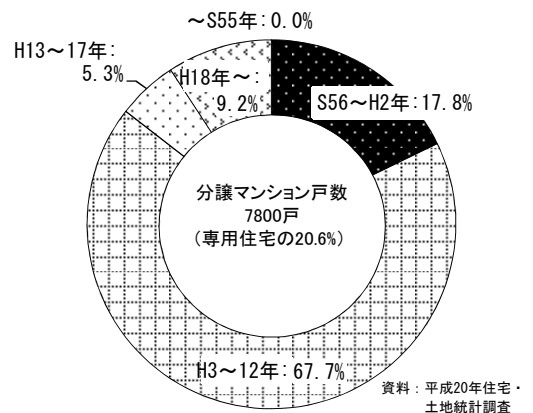
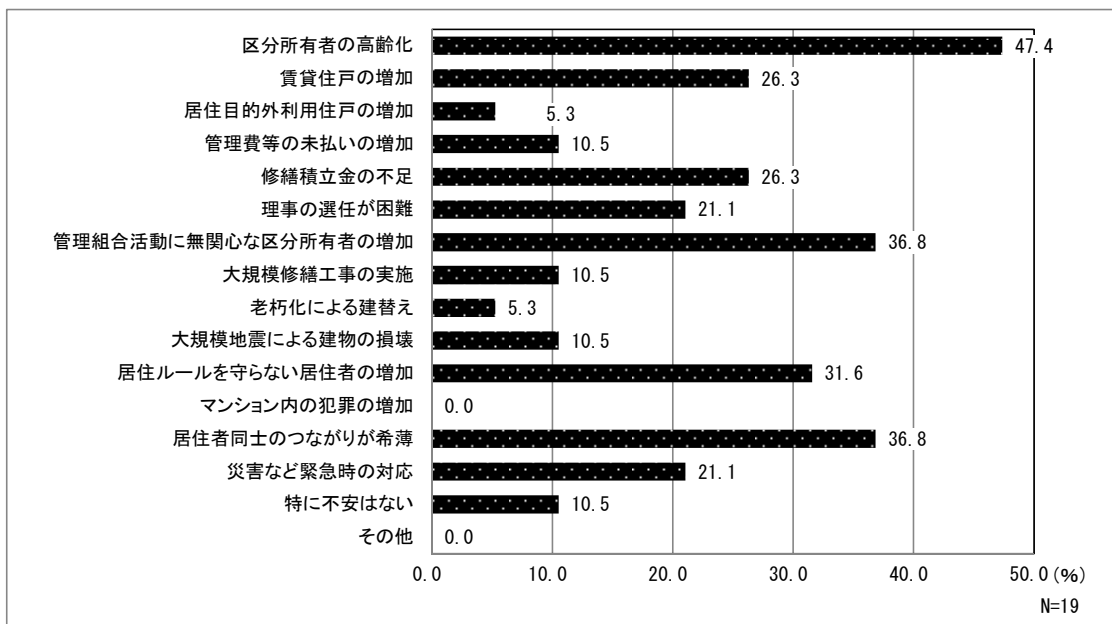


図 マンション管理における将来への不安



資料：マンション管理組合アンケート調査

<sup>6</sup> 住宅ストック  
既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。

## (4) 住宅ストックの長期的な活用

- ・約5年間で28%の世帯で増改築・改修が行われており、また、本住宅基本計画策定時の市民アンケート調査においても「現在の家に住み続ける」「リフォーム<sup>7</sup>を行う」意向が高いなど、現在居住している住宅に住み続けるためにリフォームなどを行う市民が多い状況があります。
- ・そのため、住宅ストックを長期的に活用するために、適切な維持管理を推進することが必要ですが、市民アンケート調査によると、住宅の定期的な点検を「受けている」割合(23.9%)は「受けていない」割合(46.0%)を下回っており、住宅ストックの維持・管理を促進する取り組みが必要です。

図 増改築・改修の実施状況 (H16~H20.10月)

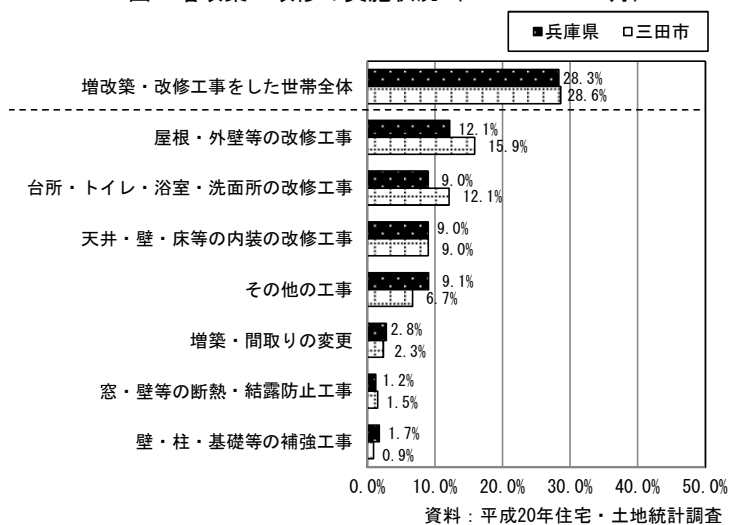
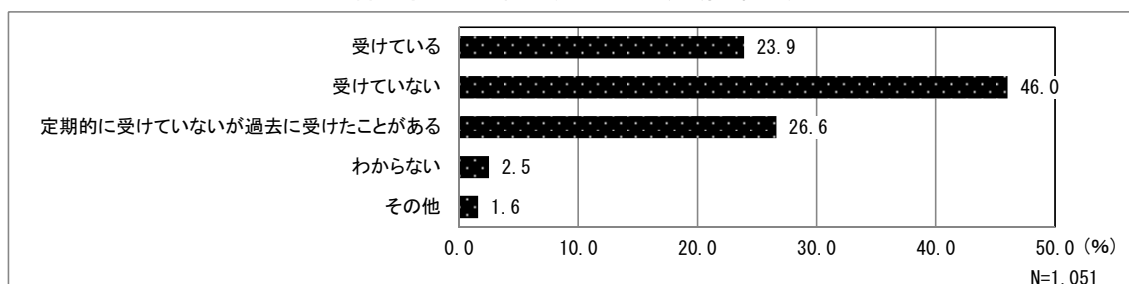


図 持ち家に住む者のうち住宅の定期点検の受診状況



資料：市民アンケート調査

<sup>7</sup> リフォーム

増築、改築、間取りの変更や模様替え・住宅の設備の取替・新設などをいう。

## (5) 高齢者等が暮らしやすい住まいづくりの促進

- ・平成12年から22年にかけて、高齢単独世帯が約1,200世帯、夫婦のみの世帯が約1,600世帯増加しています。また、平成23年度時点の要介護等認定者数は3,227人、高齢者人口に占める要介護等認定者数の割合は、17.5%となっています。また、本住宅基本計画策定時の市民アンケート調査において、70歳以上では本市の住宅施策に必要な視点として「高齢者が安心して暮らすことのできるケア付き住宅の供給」をあげる人が最も多く、高齢者が安心して住み続けることができる住まいづくりの推進が必要です。
- ・一方で、介護保険事業計画の策定時に行った日常生活圏域高齢者ニーズ調査（H23）によると高齢者の約8割が現在の住居で暮らし続けたいと考えており、高齢者が在宅で自立した生活を長くおくることができるように、住宅のバリアフリー※化など高齢者の生活に対応した住まいづくりを進めていくことが重要です。
- ・障害者等実態調査（H17）によると、障がい者やその家族が住み慣れた地域で生活していくためには、「建物や道路、交通機関などが障害のある人に配慮されたまちづくりの推進」や「就労支援」をあげる人が多く、ホームヘルプサービスなどの生活支援サービスの充実はもとより、地域において障がい者が住みやすい住宅の確保や整備を進めていくことが重要です。

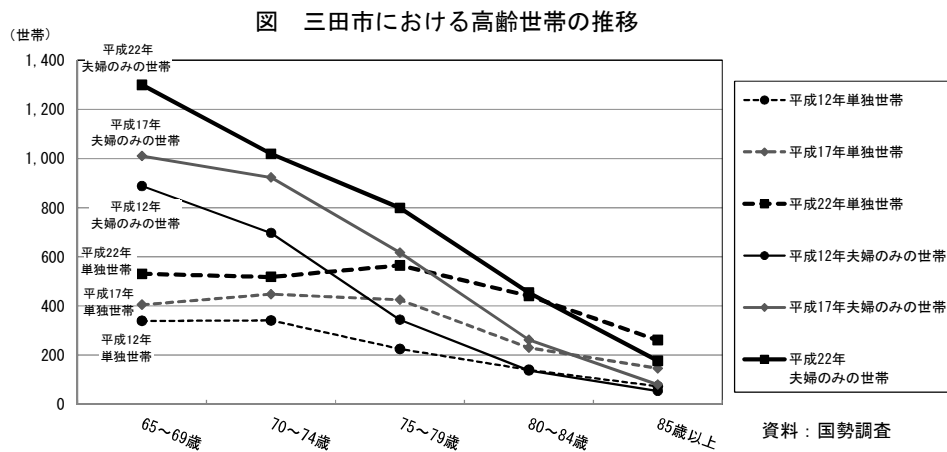




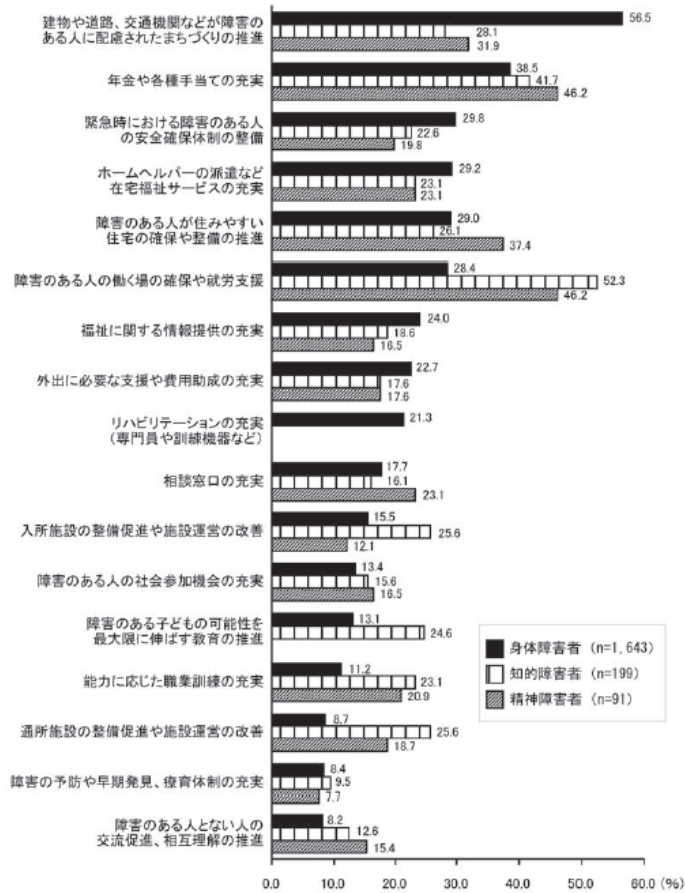
表 市民が必要だと考える住宅施策

	全体	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上
若者の定住が進むような住宅に関する支援	32.5	46.2	36.6	33.7	37.7	29.8	32.0	21.4
高齢者が安心して暮らすことのできるケア付き住宅の供給	26.3	23.9	24.2	25.7	27.9	28.3	32.6	29.8
自然環境や田園環境を活かした都市住民の移住促進	26.0	25.6	32.7	35.2	29.3	27.0	13.7	17.9
現在居住している住宅をより住みやすく改善するリフォームに対する支援	17.9	15.4	14.4	20.3	21.2	21.9	12.6	20.2
住宅が形成する美しい街並みづくり	14.2	21.4	15.0	16.9	17.5	13.7	10.9	6.0
人口減少や住み替えにより増加する空き家の活用促進	10.3	9.4	15.7	10.3	10.8	11.4	8.6	8.3
住宅の耐震化への支援など防災面の取り組み	9.9	8.5	17.6	10.3	7.1	10.2	10.3	11.9
低所得の方など居住の場の確保が困難な方に対する支援	9.3	15.4	10.5	12.3	7.4	9.8	5.7	8.3
多世代同居の促進	7.7	4.3	9.2	9.6	6.4	9.2	8.6	7.1
住宅のバリアフリー化に対する支援	6.0	6.0	4.6	4.6	6.7	6.3	5.7	14.3
その他	3.2	2.6	3.3	1.9	6.1	3.2	2.9	1.2

年齢別の高い順に①網掛け（特濃・文字白）、②網掛け（濃）、③網掛け（特淡）

資料：市民アンケート調査

図 障害のある人が暮らしやすいまちとなるために市が力を入れるべき施策

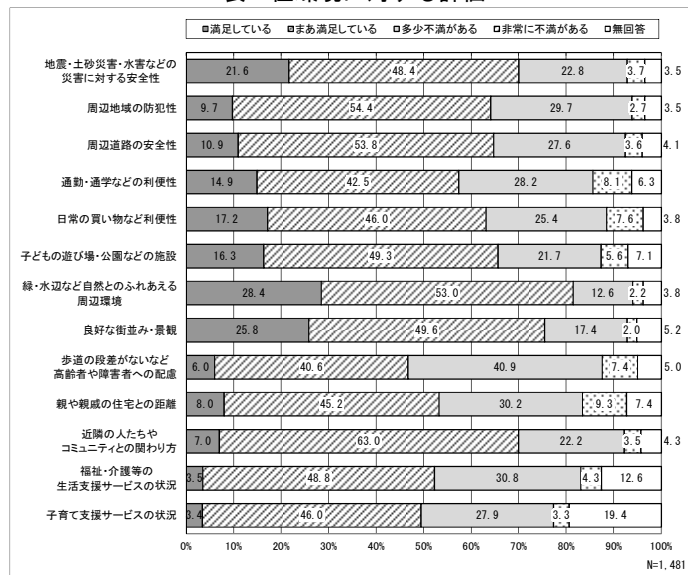


資料：三田市障害者等実態調査 (H17)

## (6) 良好な住宅地の適切な維持・管理

- ・本住宅基本計画策定時の市民アンケート調査において、住環境に対して「緑・水辺など自然とのふれあえる周辺環境」や「良好な街並み・景観」の評価が高くなっています。
- ・本市では昭和 50 年代後半以降、緑豊かな住宅地が計画的に形成され、敷地内に比較的緑が多く潤いのある住環境を形成していますが、居住者の高齢化や世代交代の進展に伴って、今後、敷地内の植栽や生け垣などの手入れが行き届かなくなってくるのが想定されます。
- ・これに対して、本市では緑豊かな街並みに寄与する共同緑化に関わる経費の助成を行うとともに、平成 23 年度には、三田市景観マネジメント事業モデル事業として庭木の剪定などの緑の維持管理に関するサービスの仕組み作りについて社会実験が実施されています。
- ・地域ごとの住環境に対する課題について、既成市街地では災害時の避難場所・避難経路の確保、ニュータウンでは高齢化による災害時の避難場所・避難経路の確保、農村地域では地域の人口減少があげられており、課題解決に向けた取り組みが必要です。

表 住環境に対する評価



資料：市民アンケート調査

表 身近な住環境で困っていること

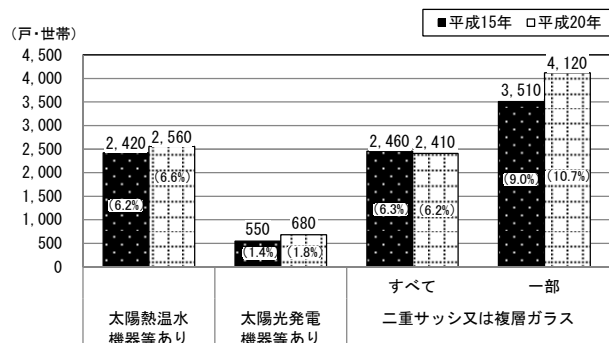
	全体	三田地区	三田北部地区	友が丘地区	三輪地区	広野地区	小野地区	高平地区	つつが丘地区	藍地区	本庄地区	フラワータウン地区	ウッディタウン地区	カルチャータウン地区
高齢化が進んでおり、一人暮らしの高齢者が増えるなど、まちの活力が弱まっている	31.6	29.8	48.2	46.3	34.5	36.0	45.9	53.1	40.0	37.0	48.1	33.1	20.3	20.8
地震や火災などが起こった時の避難場所や避難経路が十分確保できているが不安である	24.1	35.6	28.2	14.6	34.5	34.8	43.2	42.9	12.6	47.8	22.2	19.3	15.2	0.0
身近に買い物などできる施設が少なく、日常生活が不便である	24.0	25.7	48.2	41.5	11.2	44.9	67.6	57.1	48.5	65.2	48.1	6.9	6.8	87.5
段差や傾斜がついて、幅が狭い、子どもの通学に危険など、歩きにくい道路・歩道が多い	20.0	26.7	38.5	26.8	30.2	37.1	32.4	30.6	22.1	30.4	0.0	14.4	9.9	12.5
住宅の新築・建て替えがみられず、地域の人口が減っており、まちの活力が弱まっている	13.2	11.5	28.2	22.0	19.0	16.9	27.0	28.6	21.1	13.0	25.9	12.8	3.9	12.5
空き地や空き家など、管理が行き届いていない土地が増えている	12.8	9.9	23.1	7.3	14.7	15.7	37.8	28.6	14.7	28.3	18.5	11.5	7.0	16.7
住宅の建て替えが進んでおり、かつてのまちの雰囲気が変わっている	2.7	9.4	0.0	0.0	6.0	1.1	2.7	2.0	0.0	0.0	0.0	1.3	1.9	0.0
その他	9.4	7.9	17.9	4.9	8.6	5.6	5.4	2.0	6.3	8.7	7.4	9.5	12.3	12.5

地域別の高い順に①網掛け（特濃・文字白）、②網掛け（濃）、③網掛け（特淡）

資料：市民アンケート調査

## (7) 環境に配慮した住まいづくりの推進

・地球温暖化などにより社会全体として、温室効果ガスの排出抑制や省エネ・省資源など、環境問題への配慮が求められています。特に、東日本大震災の発生による電力不足などを背景に、再生可能エネルギーへの転換などの意識が高まっています。住宅施策としても環境に配慮した住宅ストックを普及する視点が必要です。



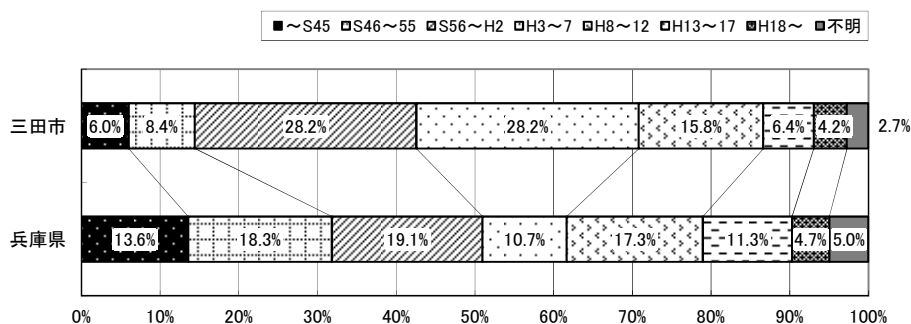
資料：住宅・土地統計調査

・本住宅基本計画策定時の市民アンケート調査において、今後、行ってみたい環境に配慮した工夫や対策では「給湯設備や電化製品などを省エネ型のものにする」が31.3%で最も高く、次いで「太陽光発電など、自然エネルギーの活用」となっていることから、身近な取り組みから市民が実行していけるような環境に配慮した住まいづくりの視点が必要です。

## (8) 防災に配慮した住宅ストック・住環境の形成

・本市では、昭和50年代後半からニュータウンの開発が行われたことにより、昭和56年(1981年)以前に建てられた耐震性能が十分でない住宅の割合は、本市の住宅総数の14.4%と比較的低い値となっています。しかし、既成市街地や農村地域には耐震性に課題のある住宅がニュータウンに比べて多く分布していることから、今後、耐震診断・改修を推進していく際には、既成市街地や農村地域において重点的に進めていく視点が必要です。

・本住宅基本計画策定時の市民アンケート調査において、現在、家具の転倒防止器具の設置を実施している割合は15.3%ですが、今後行ってみたい防災対策では最も意向が高くなっています。市民が防災対策としてすぐに実施できる取り組みとして家具類転倒防止器具設置等の普及促進を進めることが重要です。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

