

第2章 佐賀市の住宅の現状と課題

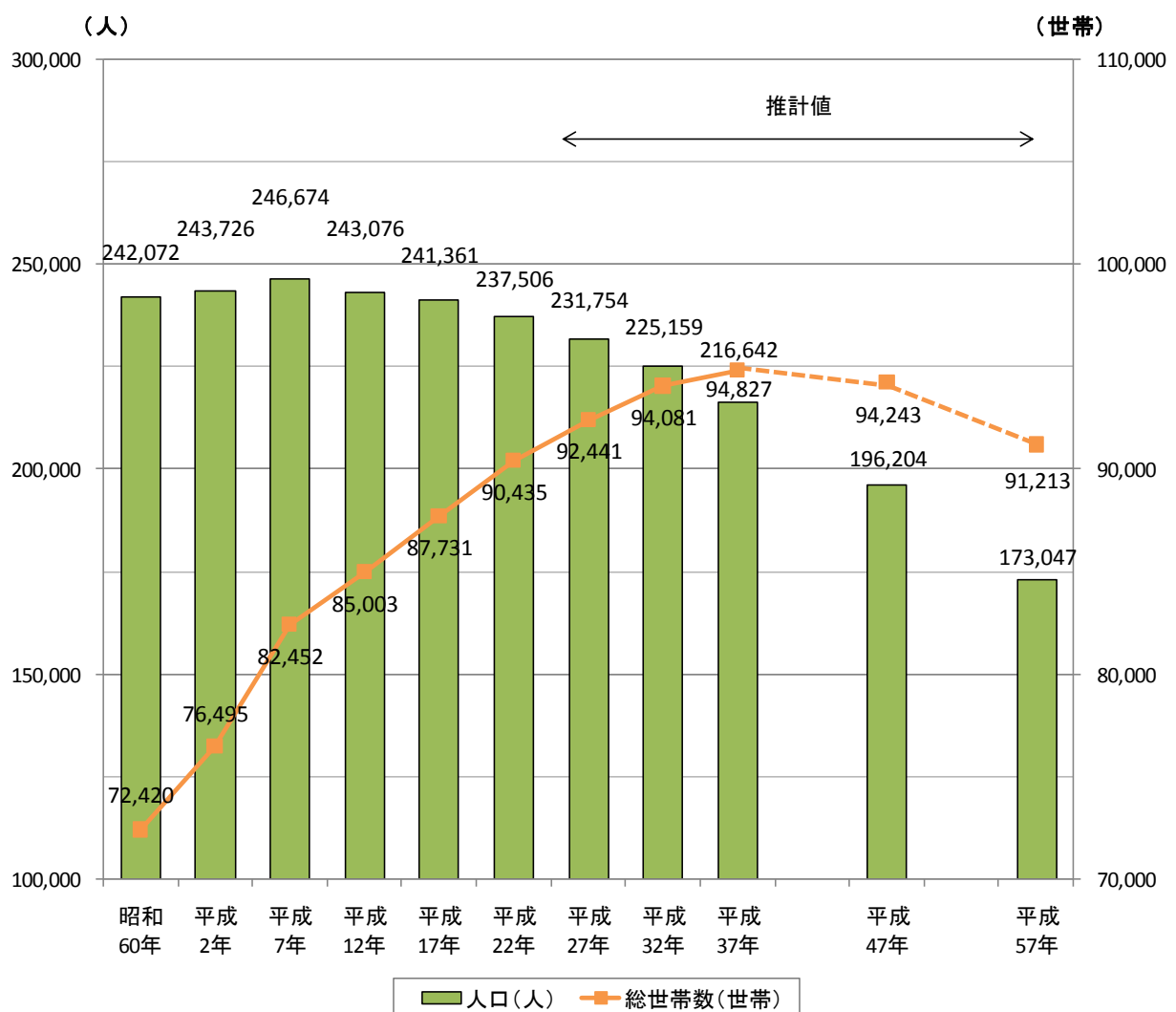
1. 住宅・住環境の現状

(1) 人口・世帯数と住宅事情

① 本市の人口は、平成7年の246,674人をピークに減少に転じており、15年間で約9,000人減少しています。今後も減少傾向と推計されています。

また、本市の世帯数は、平成27年まで増加しており、今後も増加傾向と推計されています。ただし、計画の目標年次である平成37年より後については、減少に転じる予測がされています。

佐賀市の人口・世帯数の推移と将来推計

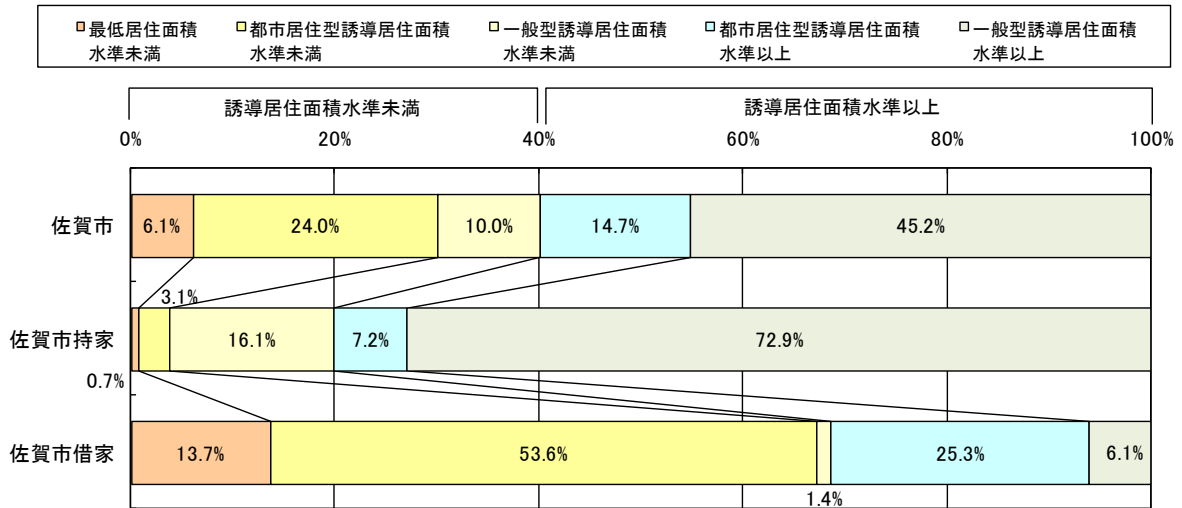


資料：各年国勢調査

推計値：人口の将来推計ならびに交通需要推計調査報告書（平成24年3月、財団法人九州経済調査協会）

② 本市における最低居住面積水準未満世帯の割合は6.1%です。借家では13.7%となっており、高い割合を占めています。

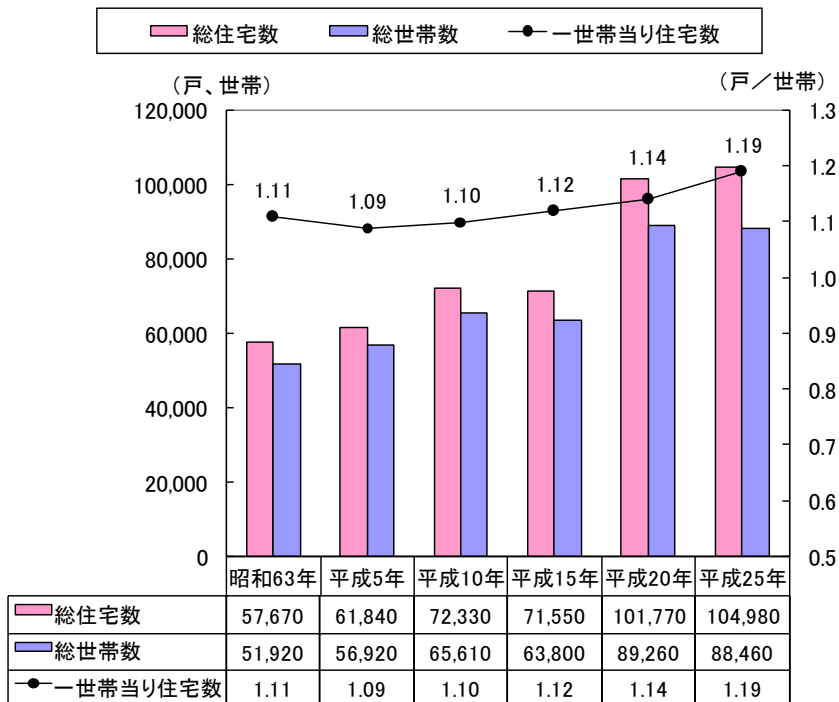
最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別主世帯の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

③ 一世帯当たりの住宅数は1.19となっており、世帯数に対して住宅数は2割近く多い状況です。住宅政策については、量から質への転換、空家や中古住宅の有効利用が引き続き課題となります。

総住宅数、総世帯数、世帯数対住宅戸数比率の推移



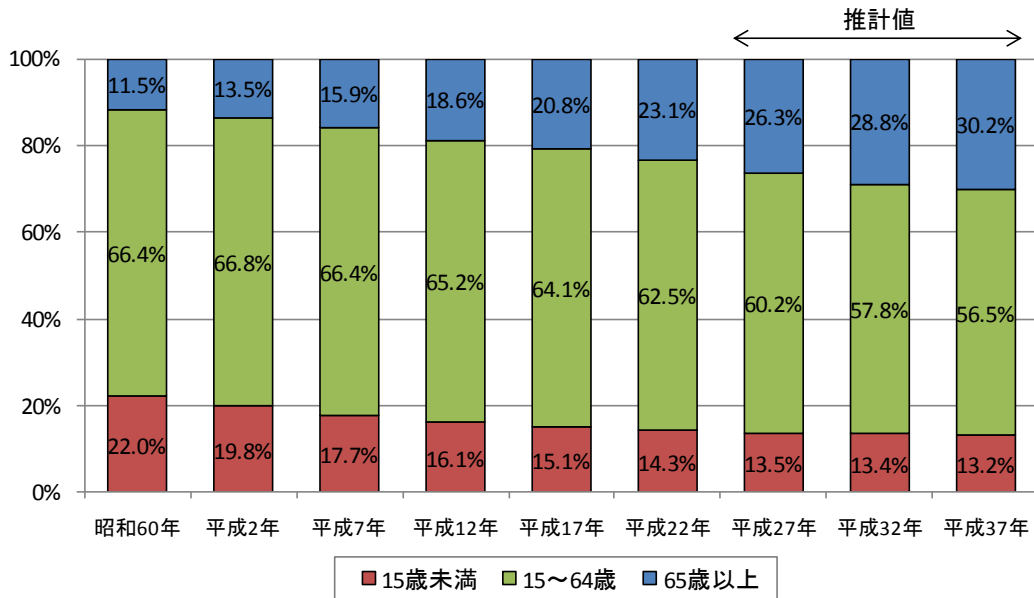
※平成15年以前は旧佐賀市

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 少子高齢化への対応の必要性

- ① 15歳未満（年少人口）は減少、65歳以上（老年人口）は増加となっており、少子高齢化が進んでいます。この傾向は今後も続くと考えられ、計画の目標年次である平成37年には、高齢化率は30%を超えると予測されています。

佐賀市の年齢3区分の推移と将来推計



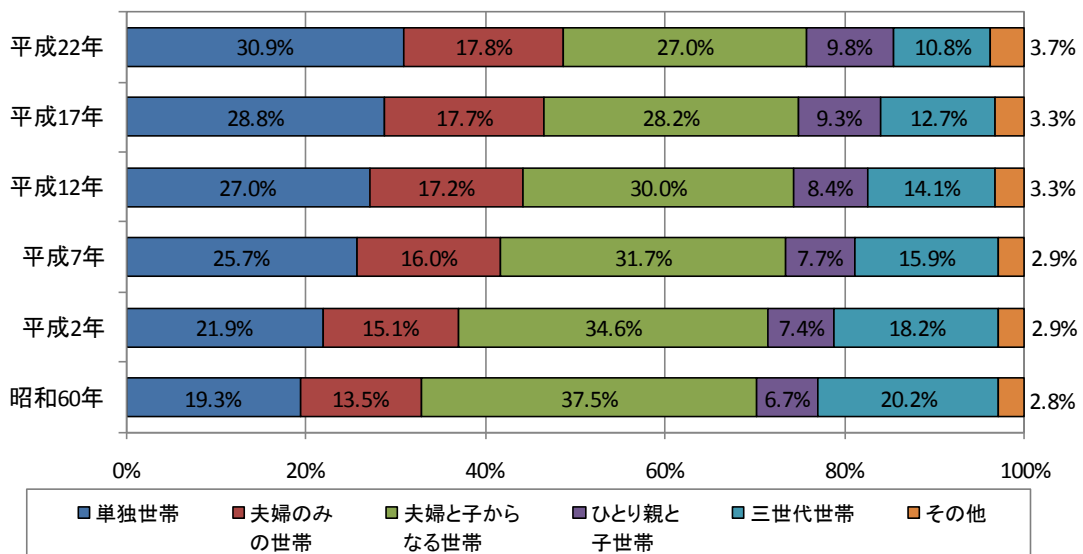
資料：各年国勢調査

推計値：人口の将来推計ならびに交通需要推計調査報告書（平成24年3月、財団法人九州経済調査協会）

- ② 単独世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親と子世帯は増加傾向、夫婦と子からなる世帯、三世帯世帯は減少傾向です。世帯構造の変化が進んでおり、少人数世帯が増えていることとなります。

特に単独世帯の割合は、平成22年には30%を超えています。

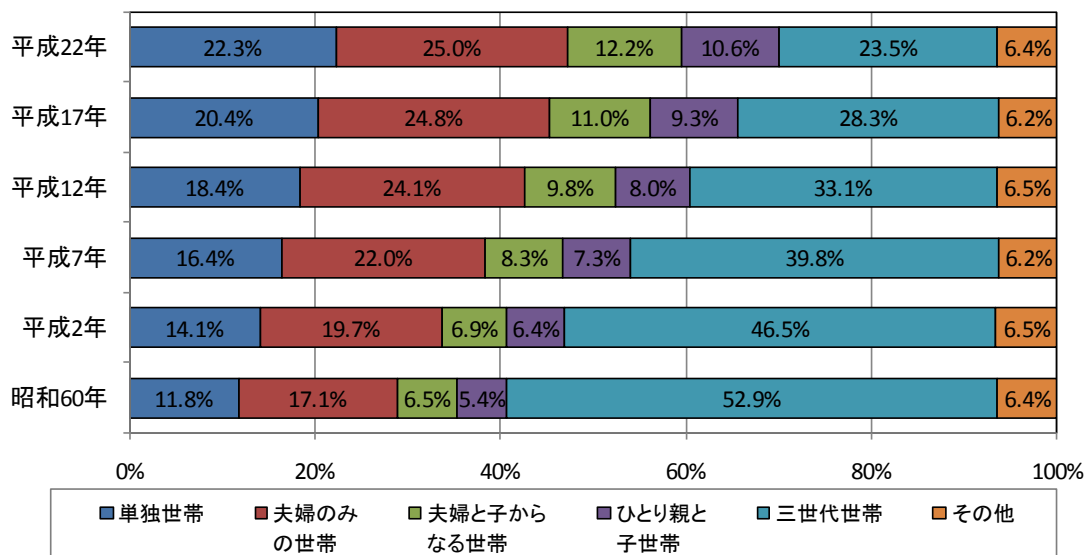
家族類型別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

- ③ 高齢者のいる世帯では、昭和 60 年には三世帯世帯が過半数を占めていましたが、その割合は年々減少し、平成 22 年に夫婦のみの世帯が最も多くなり、約 4 分の 1 を占めています。高齢者の少人数世帯が増えていることとなります。

65歳以上の親族のいる家族類型別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

- ④ 本市における身体障がい者数は、平成 21 年度以降微増傾向であり、平成 26 年度についてみると、身体障がい者数は 10,918 人、本市の総人口は 235,162 人であり、総人口の約 4.6%を占めることとなります。

身体障がい者数の状況推移

(単位:人)

| | 平成21年度 | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 視覚障がい | 873 | 851 | 808 | 775 | 742 | 730 |
| | 8.4% | 8.1% | 7.6% | 7.2% | 6.9% | 6.7% |
| 聴覚・平衡機能障がい | 937 | 951 | 950 | 935 | 939 | 952 |
| | 9.0% | 9.0% | 9.0% | 8.7% | 8.7% | 8.7% |
| 音声・言語・咀嚼機能障がい | 110 | 113 | 113 | 112 | 105 | 101 |
| | 1.1% | 1.1% | 1.1% | 1.0% | 1.0% | 0.9% |
| 肢体不自由 | 5,782 | 5,830 | 5,907 | 5,977 | 6,015 | 6,087 |
| | 55.5% | 55.5% | 55.7% | 55.8% | 55.7% | 55.8% |
| 内部障害 | 2,714 | 2,764 | 2,829 | 2,906 | 2,995 | 3,048 |
| | 26.1% | 26.3% | 26.7% | 27.1% | 27.7% | 27.9% |
| 合計 | 10,416 | 10,509 | 10,607 | 10,705 | 10,796 | 10,918 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

資料：身体障害者手帳所持者数

(3) 住宅に求められること

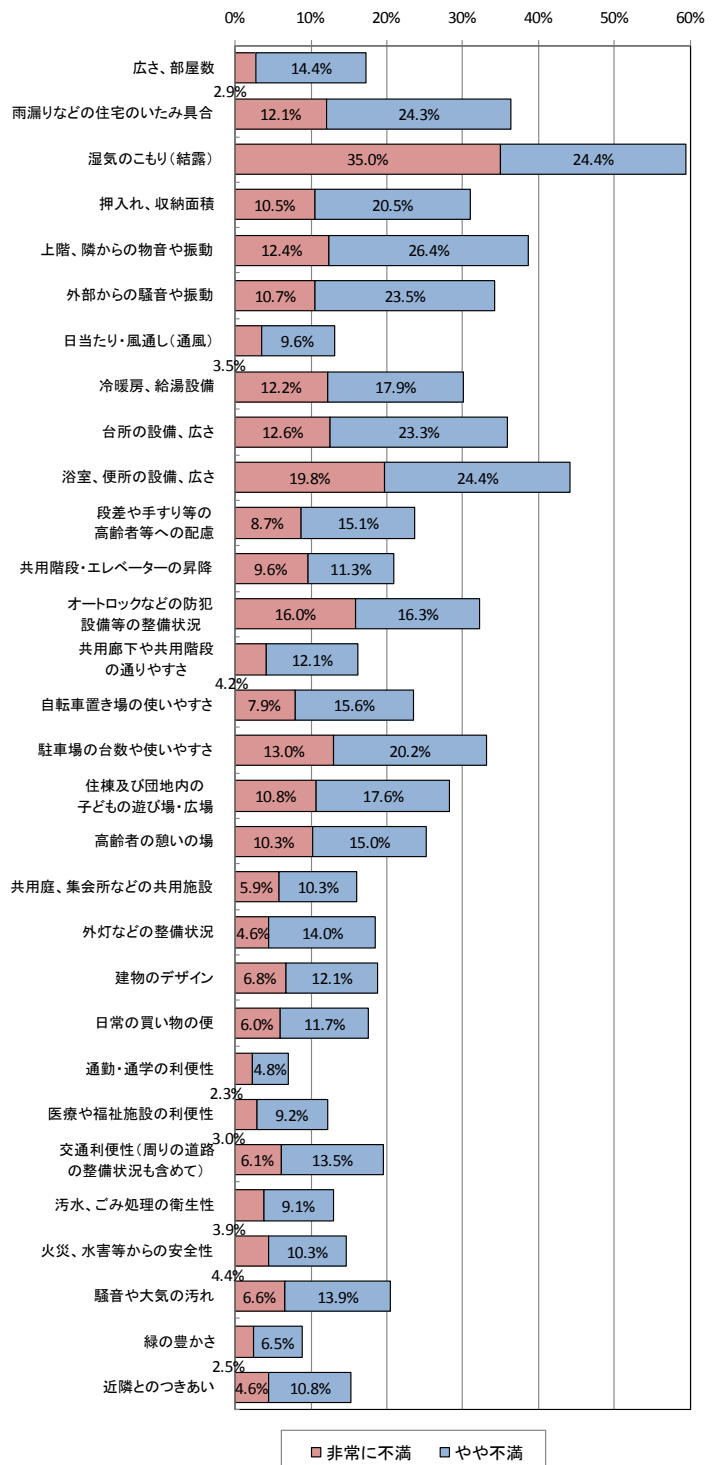
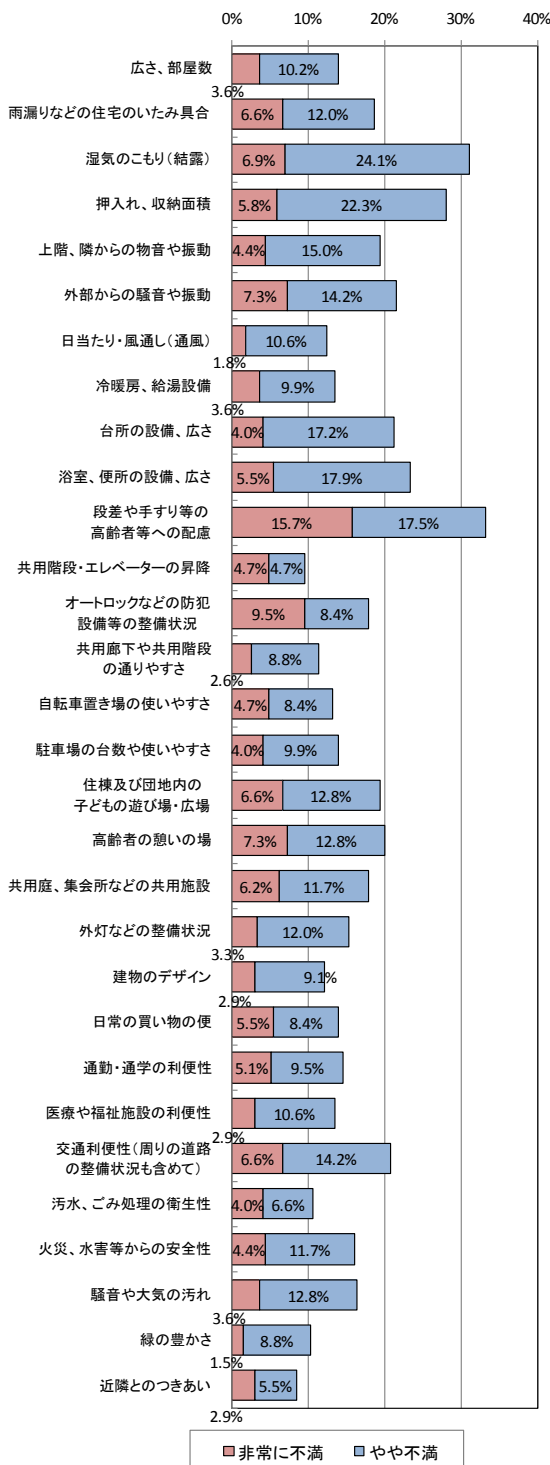
① 平成27年7月に、一般市民（持家もしくは市営以外の借家）アンケート及び市営住宅入居者アンケートを実施しました。現在の住まいに対する評価をそれぞれ整理すると、全体的に、市営住宅入居者の方が住まいに対する不満率が高くなる傾向がみられました。

一般市民アンケートでは、「段差や手すり等の高齢者への配慮」についての不満が最も多くなっています。

市営住宅入居者アンケートでは、「湿気のこもり（結露）」や「雨漏りなどの住宅のいたみ具合」、「浴室、便所の設備、広さ」や「台所の設備、広さ」といった、住宅自体や設備についての不満が多くなっています。

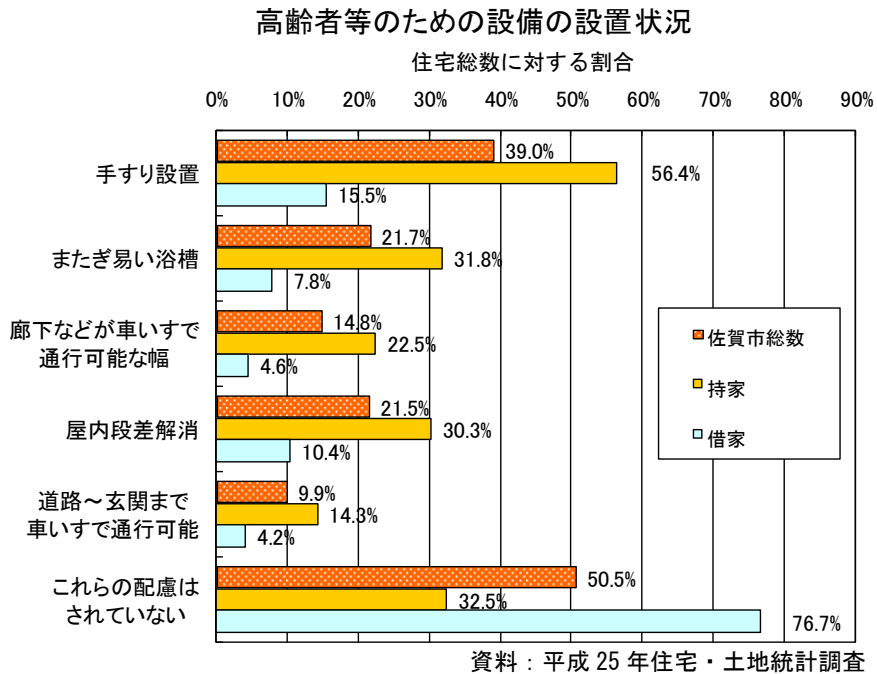
【一般市民アンケート】住まいに対する評価(不満率)

【市営住宅入居者アンケート】住まいに対する評価(不満率)



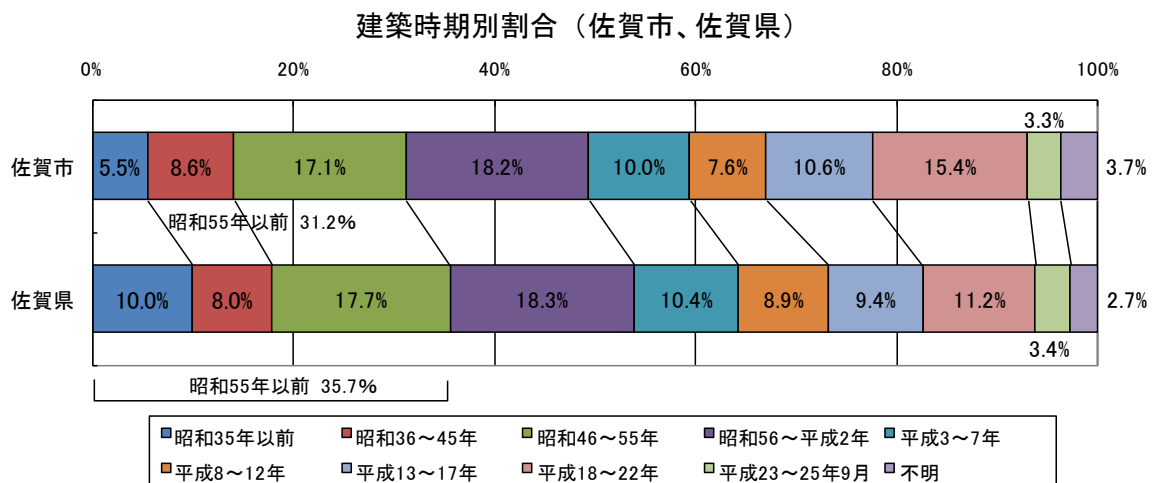
② 高齢者等のための設備として最も普及しているのは、手すりの設置であり、約 40% となっています。

持家では、高齢者等のための設備が設置されている割合が、比較的高くなっていますが、借家では配慮されていない場合が多く、約 8 割を占めています。



③ 平成 25 年における建築時期別住宅割合をみると、本市では昭和 35 年以前 5.5%、昭和 36～45 年 8.6%で合計 14.1%となっています。平成 20 年調査では同割合は 17.9%であったことから、昭和 45 年以前の住宅の割合は減少しており、老朽住宅の解消が徐々に進んでいることがうかがえます。

新耐震設計法（昭和 56 年）より前の住宅は 31.2%であり、佐賀県の 35.7%よりも少ない割合です。



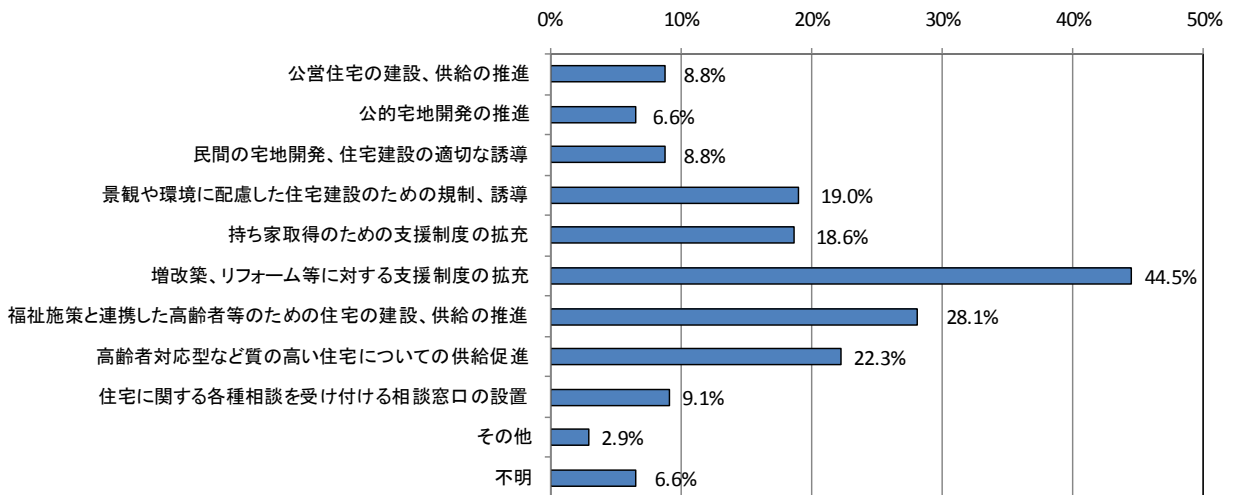
(4) 住宅政策への要望

① 平成27年7月のアンケートでの要望では、本市の住宅政策で力を入れてほしいことを整理すると、高齢者等への対応を望む意見が多くみられました。

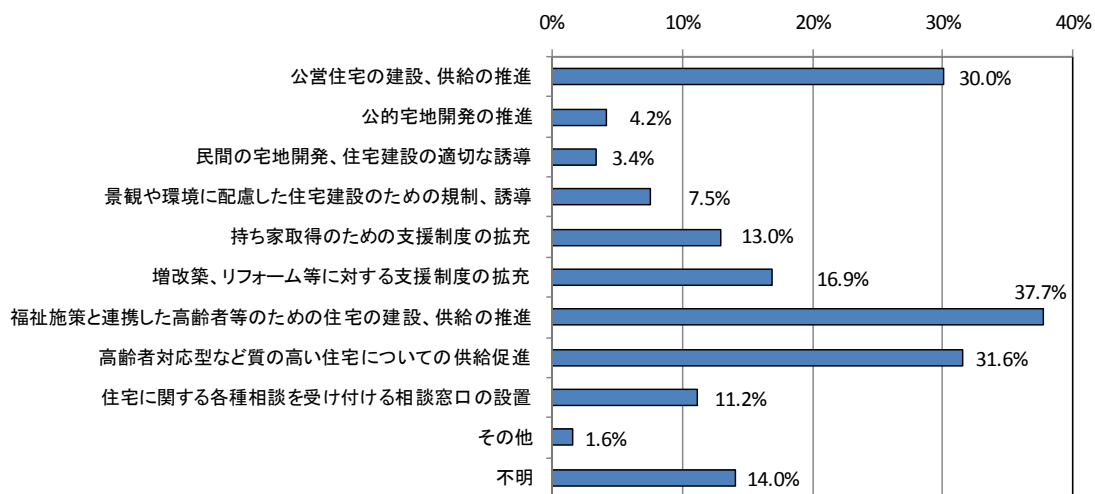
一般市民アンケートでは、「増改築、リフォーム等に対する支援制度の拡充」が最も望まれています。次いで、「福祉施策と連携した高齢者等のための住宅の建設、供給の推進」、「高齢者対応型などの質の高い住宅についての供給促進」の意見が回答者の2割を超えています。

市営住宅入居者アンケートでは、「福祉施策と連携した高齢者等のための住宅の建設、供給の推進」、「高齢者対応型などの質の高い住宅についての供給促進」の意見が回答者の3割を超えています。

【一般市民アンケート】
佐賀市の住宅政策で力を入れてほしいこと(2つ回答)



【市営住宅入居者アンケート】
佐賀市の住宅政策で力を入れてほしいこと(2つ回答)

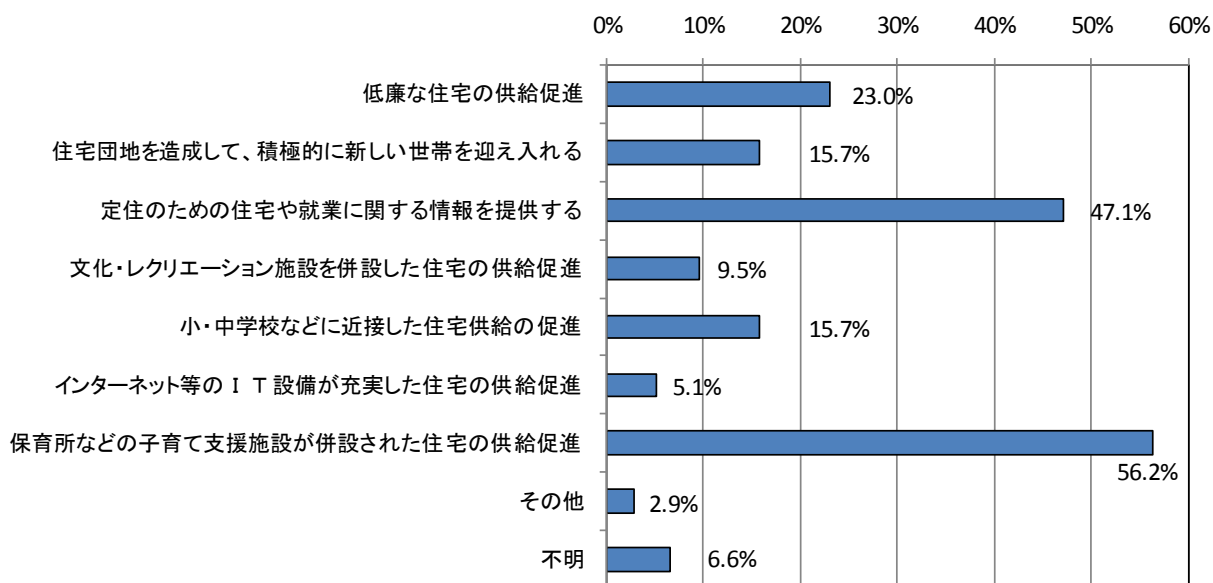


② 平成 27 年 7 月のアンケートにより、若年者の定住に向けての要望を整理すると、子育てを重視した住環境の整備を望む意見が多くみられました。

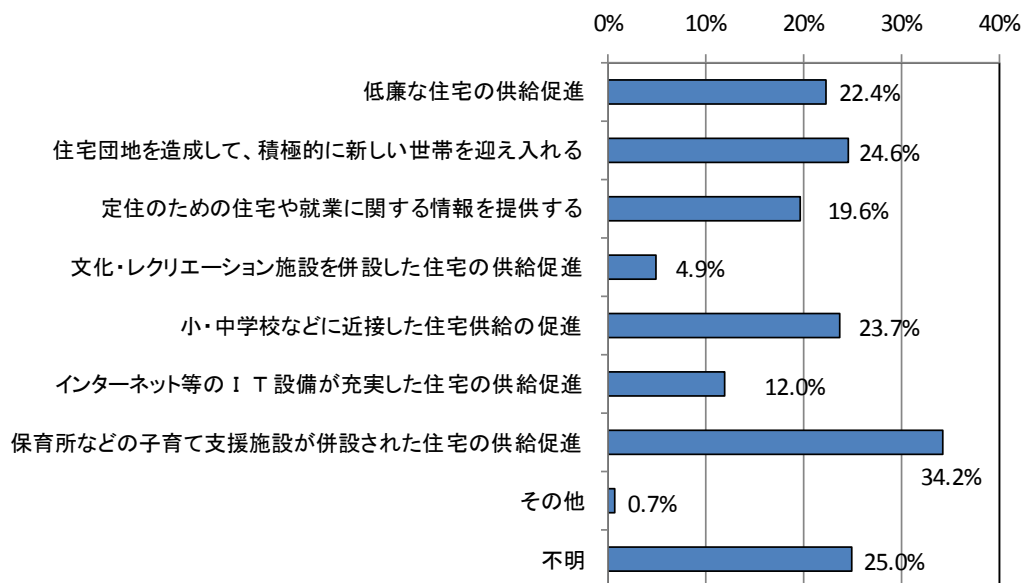
一般市民アンケートでは、「保育所などの子育て支援施設が併設された住宅の供給促進」の意見が回答者の過半数となり、最も望まれています。次いで、「定住のための住宅や就業に関する情報を提供する」の意見が回答者の半数近くとなっています。

市営住宅入居者アンケートでは、「保育所などの子育て支援施設が併設された住宅の供給促進」の意見が 3 割を超え、最も望まれています。

【一般市民アンケート】
若年者の定住に向けて力を入れてほしいこと(2つ回答)



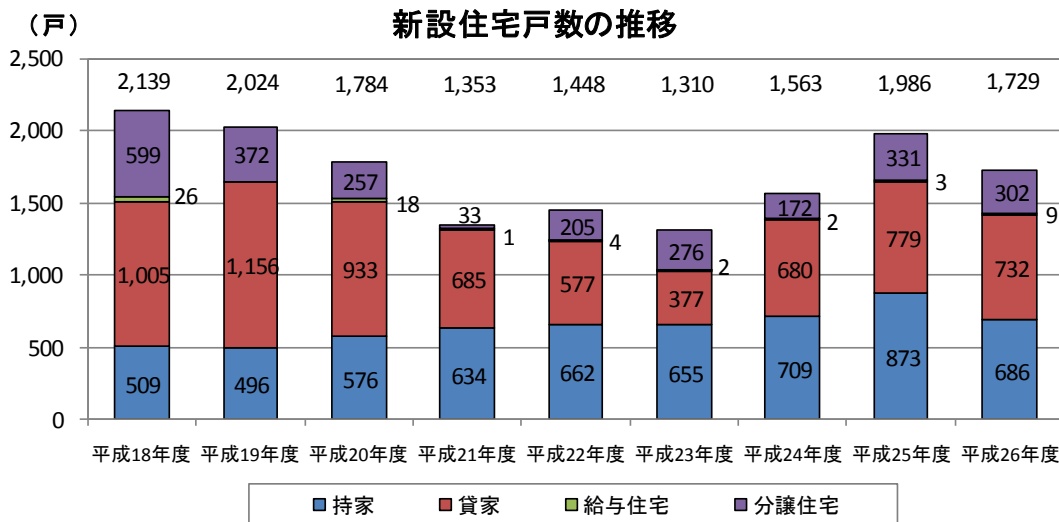
【市営住宅入居者アンケート】
若年者の定住に向けて力を入れてほしいこと(2つ回答)



(5) 新設住宅の着工数と住宅の種類

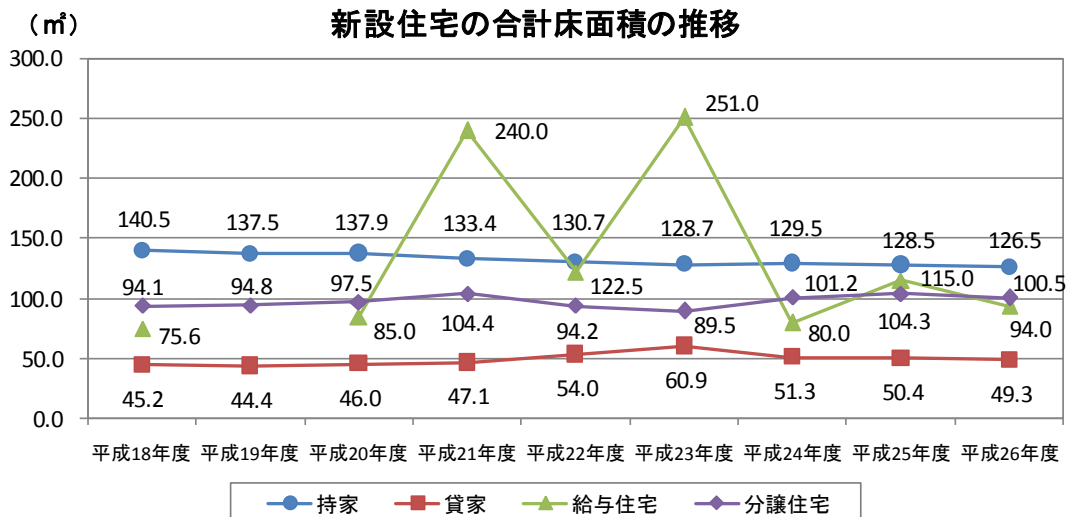
① 佐賀市における住宅着工戸数の推移をみると、平成18年度から平成21年度まで減少し、平成22年度以降は増減を繰り返し、平成26年度には1,729戸となっています。平成20年度以降は2千戸台を下回って推移しています。

利用関係別でみると、全体的に持家は増加傾向、貸家は減少傾向だったものが、平成24、25年度に増加し、いずれも平成26年度に減少に転じています。その着工数は、平成18年度には貸家は持家の約2倍であったのに対し、平成22年度以降は逆転していますが、平成26年度に再び貸家が持家を上回っています。



② 利用関係別に合計床面積（平均）を比較すると、過去の傾向としては持家、貸家ともに減少傾向となっていました。平成18年度から平成26年度にかけて、持家で約14㎡減少、貸家で約4㎡増加しました。

貸家について、平成18年度以降の規模は40㎡以上を推移しており単身の都市型誘導居住水準である40㎡を上回っています。ただし、単身の一般型誘導居住水準である55㎡よりもほとんど下回っています。



(6) 民間住宅の状況

- ① 平成 22 年国勢調査における佐賀市内の民営の借家に住む世帯数は、27,430 世帯で、総世帯数の 30.4%を占めています。

住宅市場での流通状況として、賃貸住宅情報雑誌（2015 年 7 月）に掲載されている物件をみると、次のような状況がみられます。

1) 佐賀市内の賃貸物件

- ・アパート 269 件、マンション 123 件、一戸建て 90 件と、アパートが多い。
- ・アパートは、間取りではワンルームから 3LDK まであり、単身向け、少人数世帯向け、ファミリー向けまで様々である。
- ・マンションは、間取りではワンルームから 4LDK まであり、駐車場の駐車可能台数は 1 台がほとんどで、単身向けが多くみられる。
- ・一戸建ては、ファミリー向けがほとんどであり、2 台以上駐車可能な駐車場を備えている場合が多い。

2) 佐賀市内の売物件

- ・建売住宅 33 件、売家（中古住宅）75 件、売マンション（中古マンション）36 件と、中古物件が多くみられる。
- ・建売住宅は、3LDK から 5LDK の間取りとなっており、2 台以上駐車可能な駐車場を備えている場合が多い。
- ・中古物件は、間取りはワンルームから 8LDK と様々である。

- ② 民間賃貸住宅の仲介、一戸建て住宅の建設・販売を行っている不動産事業者へのアンケート結果によると、次のような傾向がみられます。

1) 賃貸住宅

- ・賃貸住宅の需要は減少しており、供給過多の状況である。
- ・LDK タイプの広い間取り、洋室の需要が多い。
- ・賃貸住宅を選択するのは、市外からの転入や市内の校区外から転居される方が多い。
- ・賃貸住宅を選択する理由としては、転職や転勤といった仕事の都合や結婚が多い。
- ・高齢者や障がい者に対応可能な住宅は少ない状況である。
- ・中古住宅に関する問合せは年々増加している。
- ・古い物件ではリフォーム等によって需要が生まれる場合があるものの、リフォームなしでは空き物件となることが多い。

2) 一戸建て住宅の建設・販売

- ・人口減少や経済的な理由から、戸建て住宅の需要は減少してきている。
- ・戸建て住宅を選択するのは、市内の校区外から転居される方や同じ校区内の方が多く、賃貸住宅や公営住宅から住み替える場合が多い。
- ・戸建て住宅を選択する理由としては、子どもの成長や独立が多い。
- ・高齢者や障がい者に対応できるように、バリアフリーを標準仕様としている。
- ・高齢者世帯については、中古住宅の購入やリフォームの需要が多い。
- ・床段差改修、断熱化等のリフォームの需要が増加してきている。

2. 住宅政策の課題

(1) 民間住宅ストック

- ・人口・世帯数に対して住宅ストックが多く存在し、空家が多く発生するという状況が続いており、空家の有効活用が重要となる。
- ・住宅市場には中古住宅の流通が既にみられるが、さらなる流通及び活用の促進のためには、具体的な設備状況やリフォームの実施の有無等の現状がより明確に情報化され、消費者にとって理解しやすく、評価しやすいものになるようしくみづくりが必要と考えられる。

(2) 公営住宅の状況

- ・老朽化した木造住宅や準耐火構造の住宅について、建替え及び用途廃止の計画を立てて事業を進めているものの、未だ多く残っている。これらの住宅は狭小で設備水準が低いため、不満率も高い傾向にある。
- ・今後は、既存ストックの建替えや非建替え手法によるストック活用が重要になるが、将来的には耐用年数を迎えるストックが集中して発生することから、事業量の平準化・スリム化が求められる。この傾向は、経済的な問題も含めて、今後も続いていくと考えられる。
- ・建替え等については、用途廃止や団地統合などを踏まえて実施していくこととしている。
- ・ストックを有効活用していくため、住宅の長寿命化が必要となる。
- ・公営住宅の入居者募集・応募状況をみると以前に比べて落ち着いてきている。今後は、真に住宅に困窮する世帯に効率良く供給することが必要となる。

(3) 少子高齢化への対応

- ・高齢化が進行し、高齢単身・夫婦のみ世帯が増加している。
- ・少子化の一層の進展、ひとり親家庭の増加、障がい者の増加がみられる。
- ・高齢者等のための設備がある住宅は約45%であり、手すりやまたぎやすい高さの浴槽等の設備項目については、持家よりも借家の設置状況が低い。ただし、過去の同じ調査と比較すると、高齢者等への配慮がされている住宅の割合は増えている。
- ・高齢者の多くが現在の住まいに対する居住継続意向を持っているが、住宅における「高齢者等への配慮」に対する不満率が高く、リフォーム等によるバリアフリー化の推進が求められる。
- ・次世代を担う若年層や子育て世代を含むあらゆる世代が、安心して暮らすため住みやすい住環境の整備や、住宅確保の支援が必要と考えられる。

(4) その他・住宅を取り巻く状況

- ・近年多く発生している自然災害を受けて、耐震性や防犯性といった住宅の安全に関わる性能がより強く求められている。
- ・街なかや中山間部といった地域の特性に応じた住環境の整備が必要となる。
- ・市や県が実施している住宅に関する各種補助制度等について、知らない市民も多く存在する。今後はさらなる周知を行い、市民による有効活用を促進することが重要となる。
- ・空家の発生が多くみられる地域では、定住政策による地域の活力の維持が重要となる。

■住宅政策の主な課題

