

住宅の現状と課題

① 住宅ニーズの多様化への対応

本市への転入や転居の際に、新婚世帯にはマンション、子育て世帯には戸建て住宅が最も選ばれていることから、家族構成等により住宅ニーズは異なる。また、住宅双六に代表される「戸建て＝上がり」という考え方も変わりつつあり、賃貸マンションを転々としたり、高齢者が戸建て住宅からマンションへ住み替えたりするなど、ライフステージや価値観の変化に応じて、住宅のニーズが多様化している。

⇒多様な住宅ニーズに応えられるよう、住宅の供給策や流通策を実施する。

② 転入者の受け皿となる住宅ストックの充実

● 転入施策の重要性

転居時は約7割の世帯が市外を検討しておらず、うまく市内住み替えにつながっている。また、転出時は就職・転職・転勤を機とした引越しが比較的多く、約8割の世帯が市内を検討していないことから住宅施策が転出抑制につながりづらい。一方、転入時は転居や転出時よりも他市町村と比較検討されることが多いうえに、本市を検討しつつも他市町村を選んだ世帯の約半数が「希望物件がなかった」と答えており、転入促進に向けた住宅施策が重要となる。

● 賃貸住宅ストックの不足

賃貸共同住宅の物件不足や希望者と物件のミスマッチが起こっており、本市を検討しつつも他市町村を選んだ世帯が一定数いる。エリア別では、特に市北部での賃貸共同住宅の少なさが顕著である。また、転入時に賃貸戸建て住宅を検討した世帯の半数程度が実際に選択できていない。

⇒新婚世帯や子育て世帯等の転入を促進するため、ニーズに即した賃貸住宅を充実させる。

③ 住宅地のオールドタウン化と住宅流通の地域差への対応

昭和40～50年代に多くの住宅地が開発された本市では、まちびらきから40年以上が経過した住宅地が多く、今後急速な高齢化の進行や空き家の増加等が懸念される。一方、同時期に開発された住宅地であっても、空き家率や住宅の流通状況、人口構成等に差が生じていることから、住宅地の特性に応じた取り組みが求められる。

⇒住宅流通や人口流入が停滞している住宅地の新陳代謝を促す。

④ 多様な主体と連携した住環境全般の情報発信

住まいを選ぶ際には、住宅のスペックだけでなく、子育て環境や自然環境などの住環境も重視されている。また、後押しとなった情報源も、家族・知人や不動産事業者など、さまざまである。

⇒多様な主体と連携し、求められる情報を効果的に発信する。

課題解決の視点

住宅ストック、住環境・コミュニティ、情報発信の視点から、課題解決を図り、ライフステージに応じて住み替えながら定住できる都市を実現する。

視点1 住宅ストック

求められる住まいの充実に向けては、今後の人口減少を見据え、既存ストックの活用・継承を基本とする。ただし、賃貸共同住宅など、ニーズに対してストックが大きく不足しているものは、都市の持続性に配慮しつつ、新規供給も検討する。その際、子育て世帯や新婚世帯等が求める立地や間取り等の条件を満たすものとする。

既存ストックの活用・継承施策（一例）：

空き家の流通・利活用促進、住まい探しや住まい選びに関する支援、分譲マンションの適正な管理の促進

賃貸住宅の充実施策（一例）：

共同住宅：新規供給、既存ストックの性能向上、分譲賃貸

戸建て住宅：中古住宅の賃貸化促進

視点2 住環境・コミュニティ

住宅を選ぶ際には、子育て環境や自然環境などの住環境も重視されていることから、住宅地の再生や一定規模のエリア開発・空間再編などにあわせて、住環境の質の向上にも取り組む。開発から40年以上が経過するオールドタウンでは人口流入や住宅流通が停滞している地域を、住宅地以外では都市拠点や地域拠点等の駅周辺を優先する。

住宅地再生のポイント：

住民や事業者との連携、中長期的な視点での取組み、他分野連携による魅力向上、住宅地周辺との連携、住宅用途以外への転用、多様な住まい方・暮らし方への受容の醸成、エリアマネジメント

駅周辺での開発・空間再編のポイント：

中長期的な視点での取組み、他分野連携による魅力向上、子育て施設併設型マンション、共同住宅の1階部分の店舗導入、周辺住宅地との住み替え、エリアマネジメント

視点3 情報発信

求められている情報を把握し、効果的に情報を発信することで、転入や定住を促進する。市ホームページやプロモーションサイト等で暮らし方や住まい方の事例を発信するとともに、不動産事業者や住民など多様な主体との情報発信も進める。

施策（一例）：

地域ごとの情報発信、市民や不動産事業者等との連携、住まい方・暮らし方の事例紹介、求められている情報の把握・整理、相談窓口の運営