

2 住生活をめぐる課題

(1) 社会環境の変化

コロナ禍を契機として、テレワークの普及等によりライフスタイルが多様化し、働きたい場所で働き、住みたい場所に住むなど、「新たな日常」に対応した働き方や住まい方が広がりつつあります。

また、大規模地震の切迫性が指摘される中、近年、気候変動の影響などにより、風水害等の自然災害が激甚化・頻発化しており、こうした社会環境の変化に的確に対応していく必要があります。

(2) 人・暮らし

少子高齢社会が到来する中、人口が今後しばらく増加する地域と既に減少期に入っている地域があるため、福祉政策と連携しながら、地域の実情にあった住宅政策を展開する必要があります。

また、一人暮らしの高齢者世帯が今後さらに増えていくことが見込まれており、住宅セーフティネットの強化とともに、子どもから高齢者までの多世代が、ともに支え合いながら安心して暮らせる住まいまちづくりを進める必要があります。

(3) 住まい・まちづくり

本県の住宅ストックは増加傾向にあり量的には充足していますが、空き家の増加や高経年化したマンションの増加など様々な課題を抱えています。こうした課題に対応するためには、市町村や関係団体等と連携しながら、地域の実情に応じた施策展開を図る必要があります。

また、2050年カーボンニュートラル¹、脱炭素社会の実現に向けて、住宅においてもエネルギーの消費量を削減することに加え、太陽光発電等を活用してエネルギーを生み出し、それらを効率的に使うことが求められています。

(4) コミュニティ・まちの魅力

県内の住宅地では、急速な高齢化と併せて、若者や子育て世帯の流出によって、地域コミュニティ²の活力低下が問題となっており、特に高度成長期に開発された大規模な住宅団地等においては、その傾向が顕著となっています。

このような課題に対応していくためには、多彩で多様な神奈川の魅力を活かし、多世代が支え合う住まいまちづくりや健康団地³の取組などを進めることにより、地域コミュニティの再生やまちの魅力向上を図りながら、施策を展開する必要があります。

¹ カーボンニュートラル：温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

² 地域コミュニティ：地域住民が生活している場所（消費、生産・労働、教育、衛生・医療、遊び、スポーツ、芸能、祭りなど）に関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団を指す。

³ 健康団地：人生100歳時代において、今後、県営住宅が地域活力向上の拠点として持続的に役割を果たすことができるよう、入居者、県、市町、福祉団体等の連携のもと、近隣住民も含めた多様な交流により、「だれもが健康で安心していきいきと生活できる健康団地」へと再生すること。

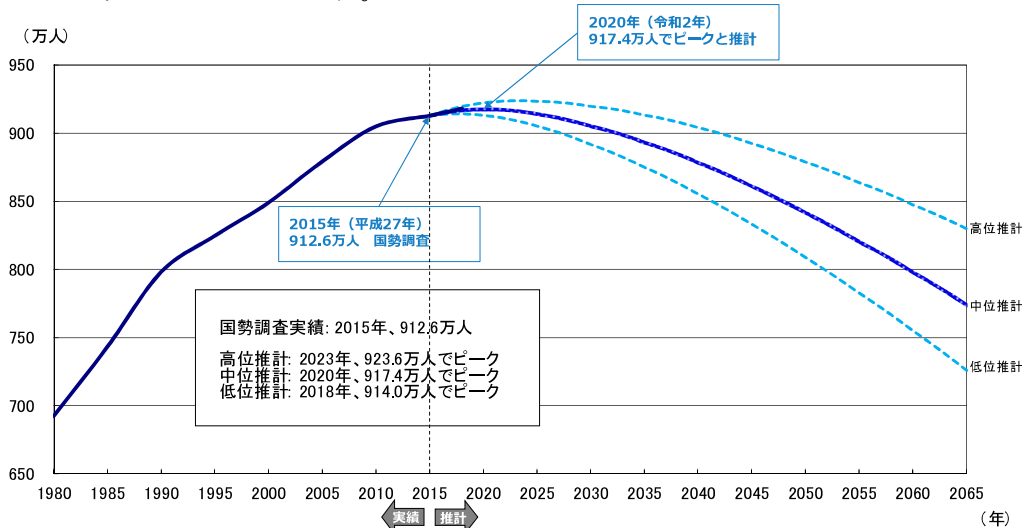
第2章 神奈川県における住生活の現状及び課題

1 住生活をめぐる現状

(1) 人口・世帯の状況

ア 県の総人口

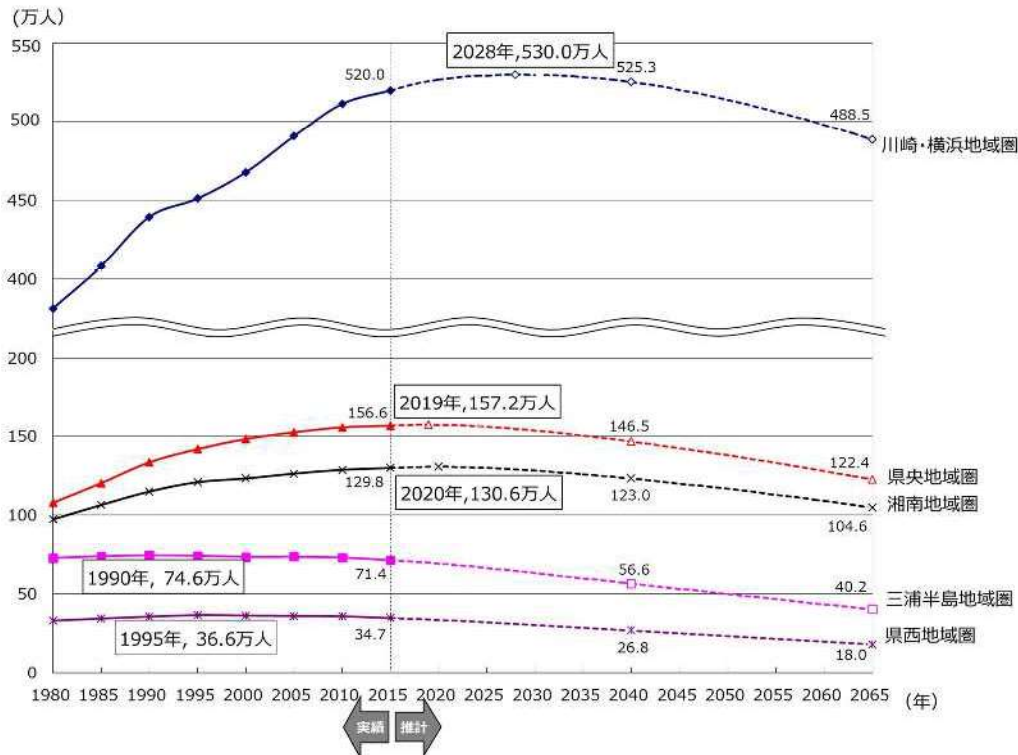
本県の総人口は、2020（令和2）年頃にピークを迎え、その後、減少していくことが見込まれています。



※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(2017年4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、高位・中位・低位の3つのケースを設定して推計。(県政策局作成)

イ 地域圏別の人口

川崎・横浜地域圏は2028（令和10）年頃まで人口の増加が続くと予測されていますが、三浦半島地域圏や県西地域圏では、既に人口減少を迎えています。

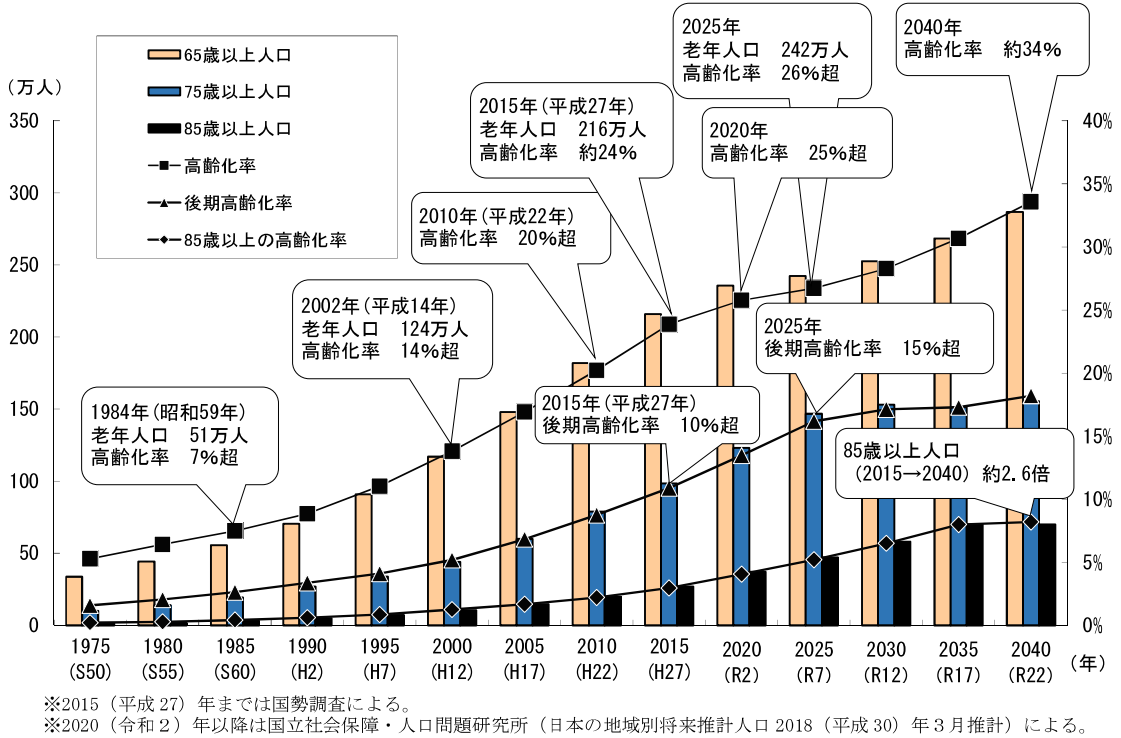


※2015年までの実績値は総務省統計局「国勢調査結果」、2016年以降は推計値。
 ※□は、各地域圏の人口の最大値。

(県政策局作成)

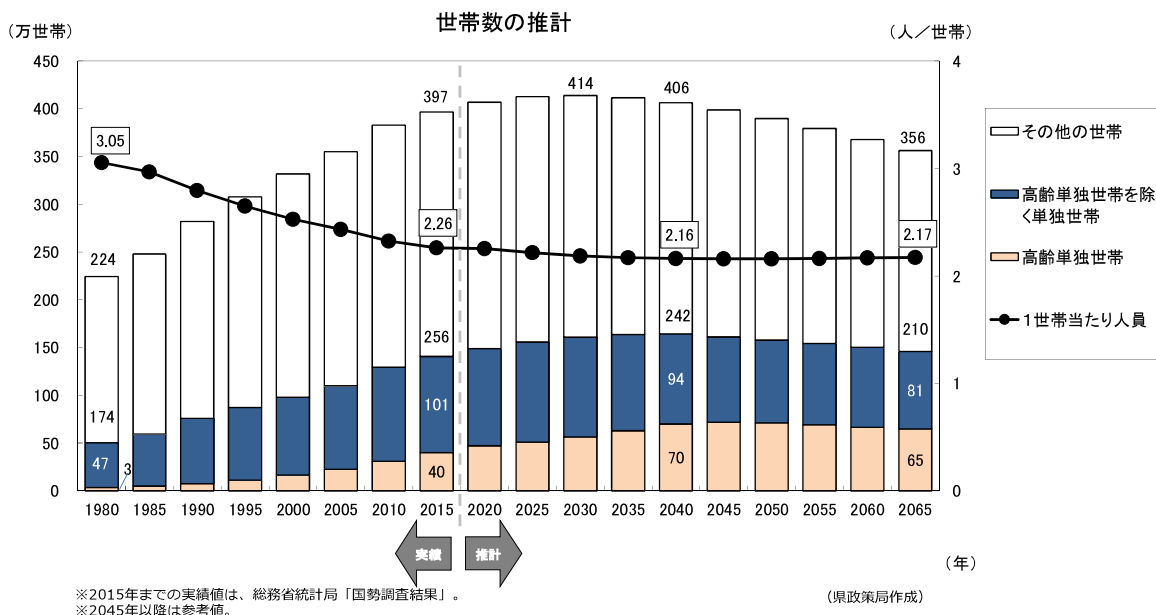
ウ 高齢者の人口

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。2025（令和7）年には、高齢化率が26%、後期高齢化率が15%を超えることが見込まれています。



エ 県の世帯数

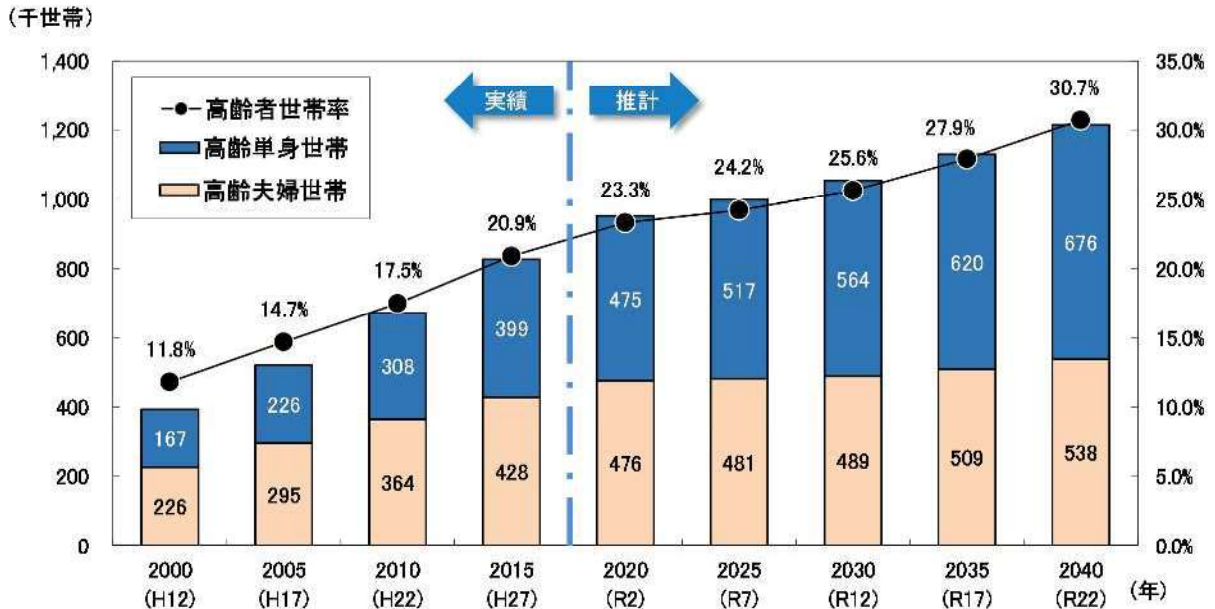
本県の世帯数は増加が続いており、2030（令和12）年頃にピークを迎えると予測されています。家族類型別に見ると、「単独世帯」が増加しており、特に一人暮らしの高齢者の世帯が2040（令和22）年に向けて増加することが見込まれます。



オ 高齢者の世帯数

本県の高齢者の世帯数は、今後も増加すると予測されています。

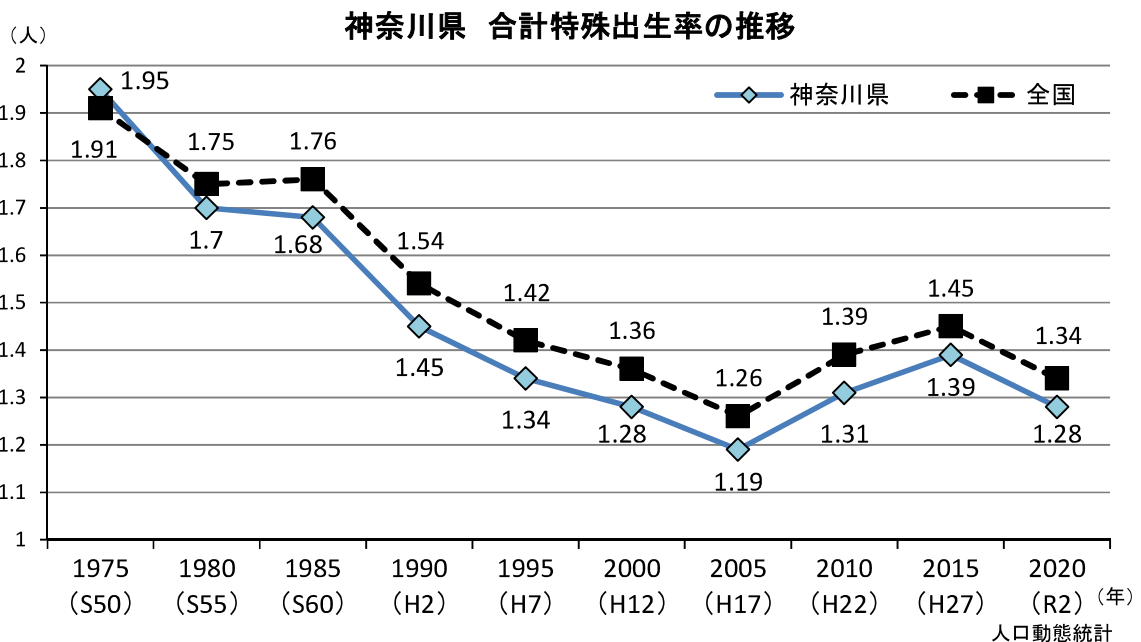
2025（令和7）年以降、高齢単身世帯は、高齢夫婦世帯数を上回り、引き続き増加すると予測されています。



2015（平成27）年までは国勢調査、2020（令和2）年以降は国立社会保障・人口問題研究所2019（平成31）年4月推計
 高齢者世帯：高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯の合計
 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の世帯 2020（令和2）年以降の推計値は、世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯
 高齢単身世帯：65歳以上の者一人のみの世帯

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が、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が続いています。



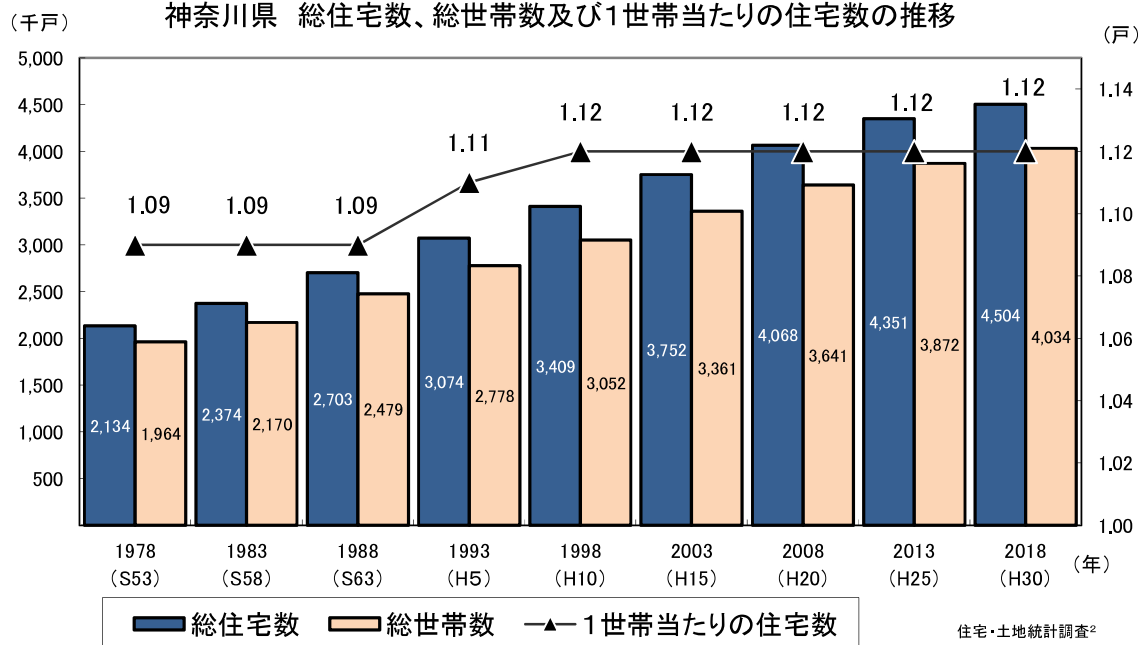
(2) 住宅の状況

ア 住宅ストック¹数

2018（平成30）年における本県の住宅ストック数は約450万戸あり、増加が続いています。

1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。

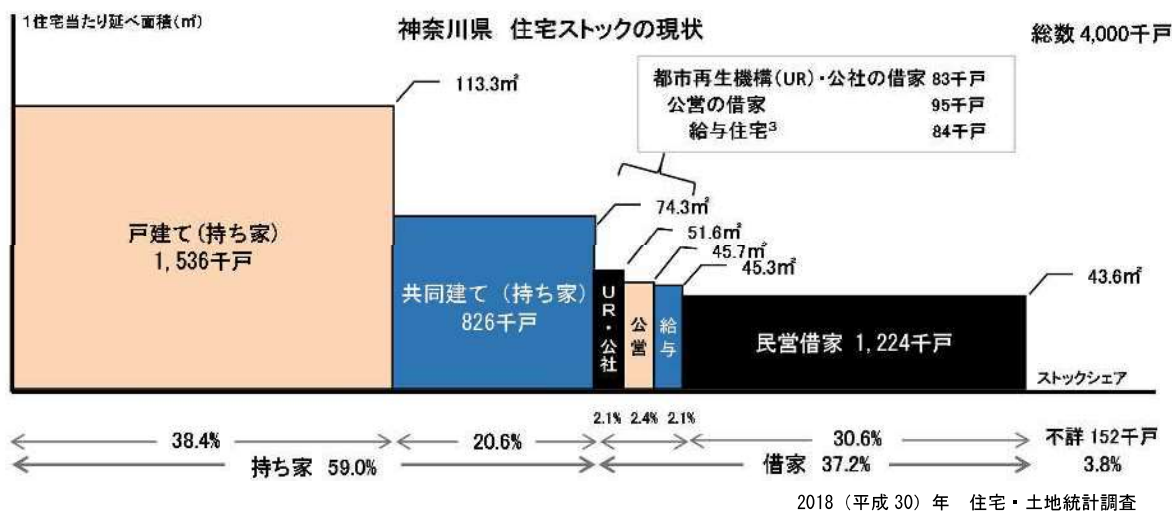
神奈川県 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移



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、2018（平成30）年の持ち家率は、59.0%、借家率は37.2%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43.6㎡となっています。



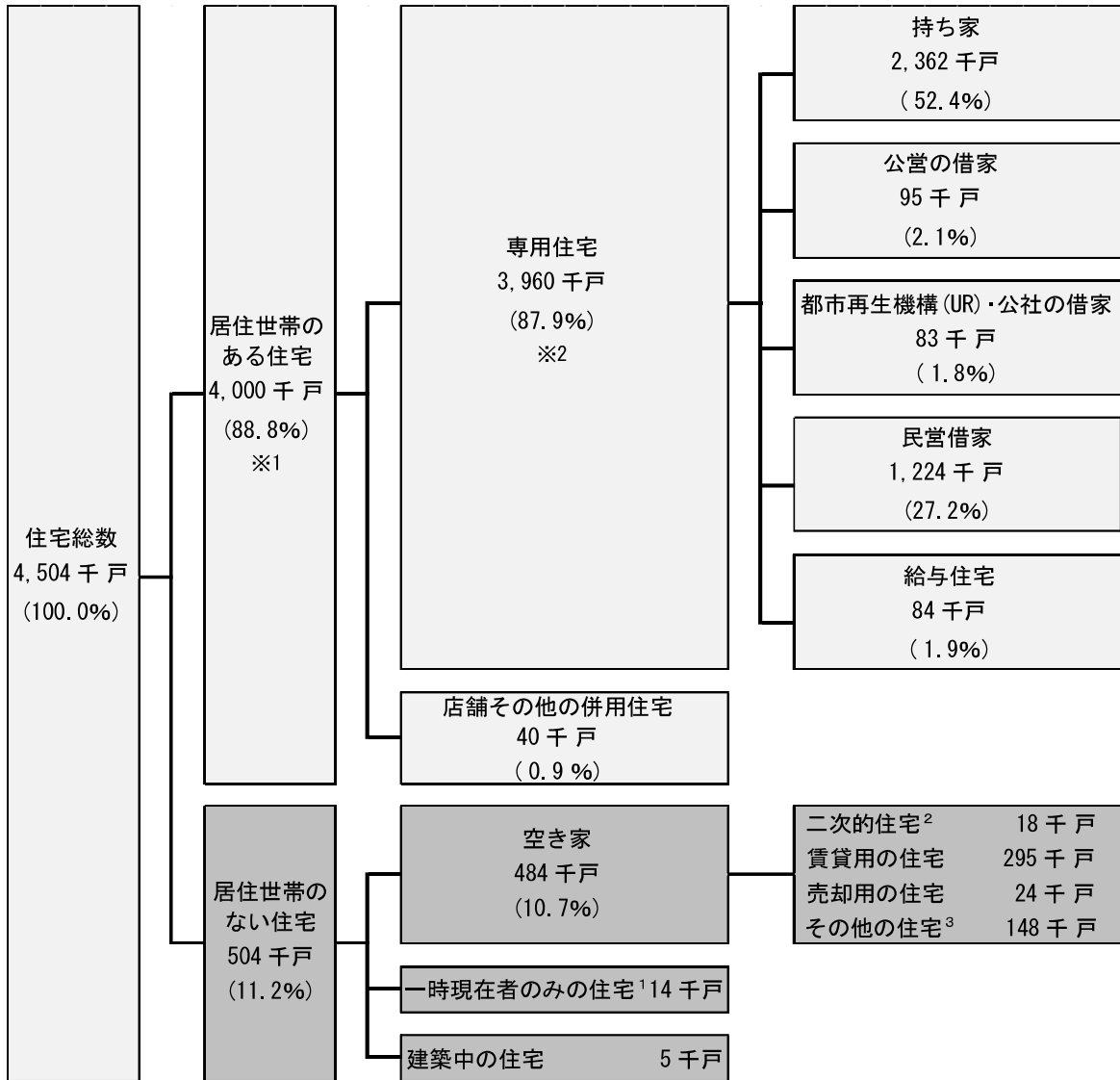
¹ ストック：貯蔵、蓄積、在庫の意味。住宅の場合には、ある一時点における住宅の存在量や既存住宅そのものを指す。

² 住宅・土地統計調査：総務省統計局が行っている住宅及び居住状況の実態の把握を目的とした調査。

³ 給与住宅：会社などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として社員等が居住している住宅で、いわゆる「社宅」などと呼ばれているもの。

ウ 住宅ストックの概要

本県の住宅総数の内訳は、居住世帯のある住宅が約 400 万戸で、居住世帯のない住宅が約 50 万戸です。居住世帯のない住宅のうち、建築中の住宅等を除いた空き家数は、約 48 万戸です。



2018(平成 30)年 住宅・土地統計調査

※1 : () 内の%は「住宅総数」に対する比率。

※2 : 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

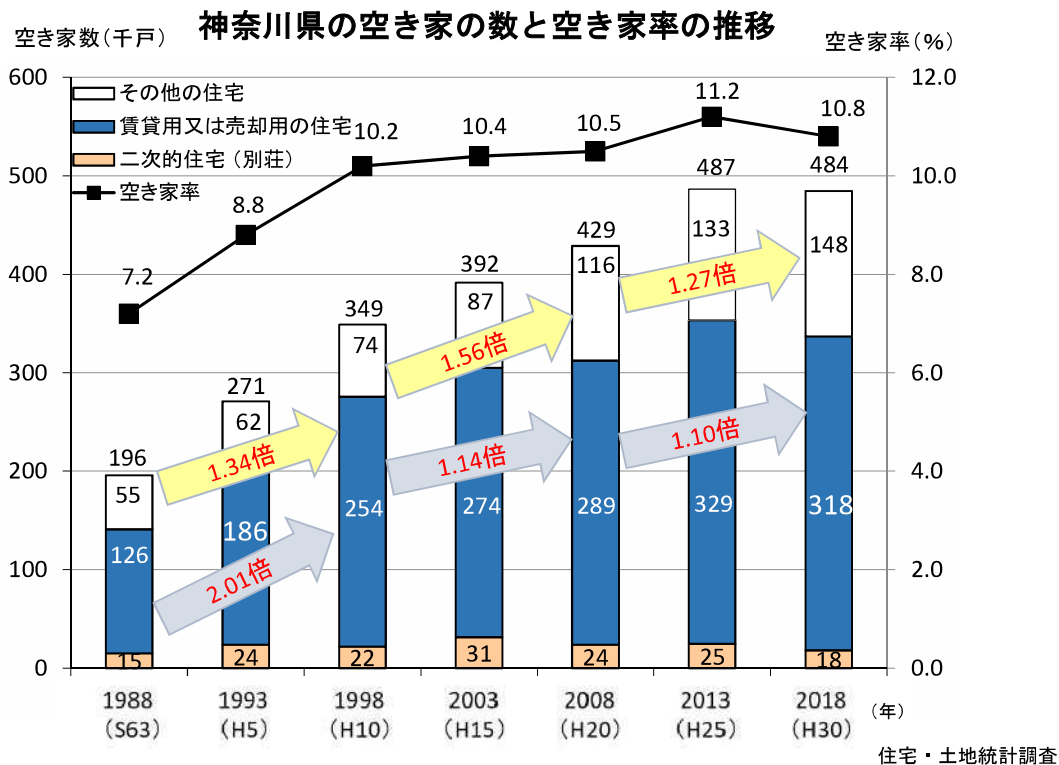
¹ 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこに普段居住している者が一人もない住宅。

² 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅。

³ その他の住宅：二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人の住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

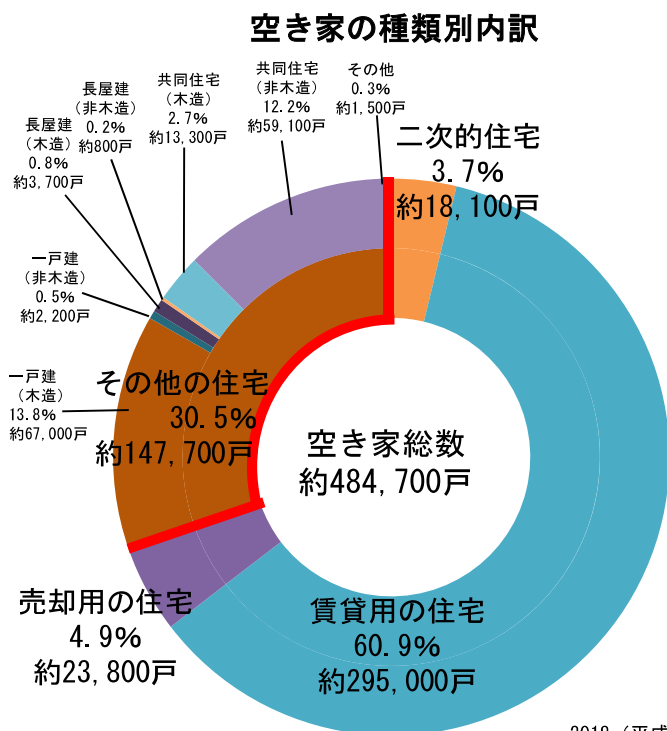
エ 空き家数及び空き家率

2018（平成30）年における本県の空き家数は約48万戸で、全国3位となっています。そのうち特に、別荘・賃貸・売却用以外の「その他の住宅」の空き家が増加しています。



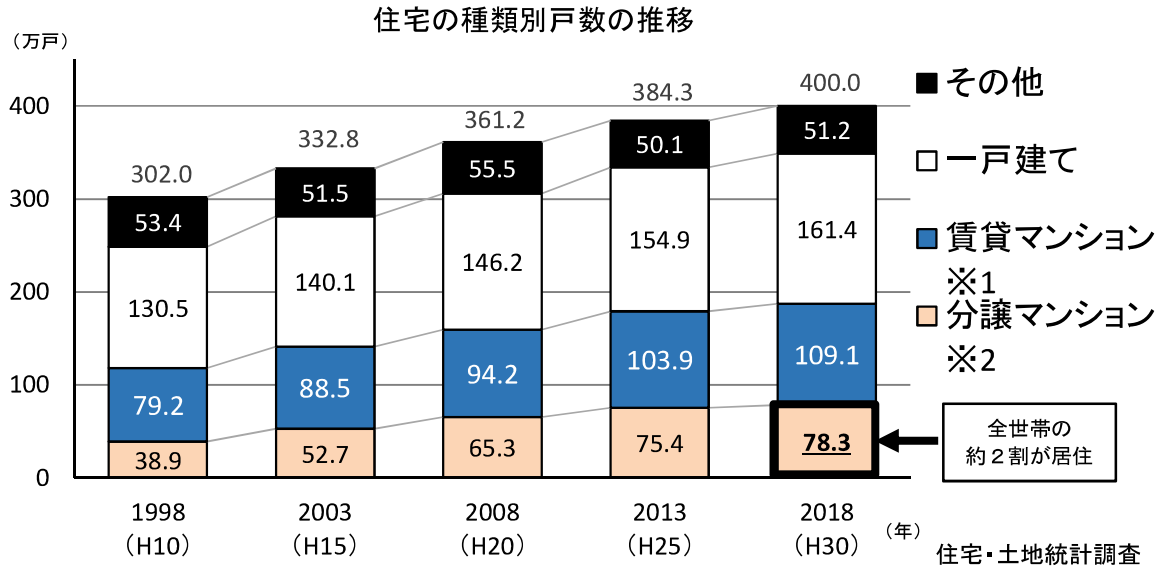
オ 空き家の種類別内訳

本県の空き家の種類別内訳は、賃貸用の住宅が約30万戸（60.9%）で最も多い状況です。「その他の住宅」は約15万戸（30.5%）で、その内訳は、一戸建と共同住宅がほぼ同じ割合となっています。



カ マンションの現状

2018（平成30）年における住宅の種類別戸数を見ると、本県には約78万戸の分譲マンション（以下「マンション」という。）があり、全世帯数の約2割を占めています。このうち約8割は、3政令市に集中しています。



※1：借家のうち、非木造の共同住宅を指す。
 ※2：持ち家のうち、非木造の共同住宅を指す。

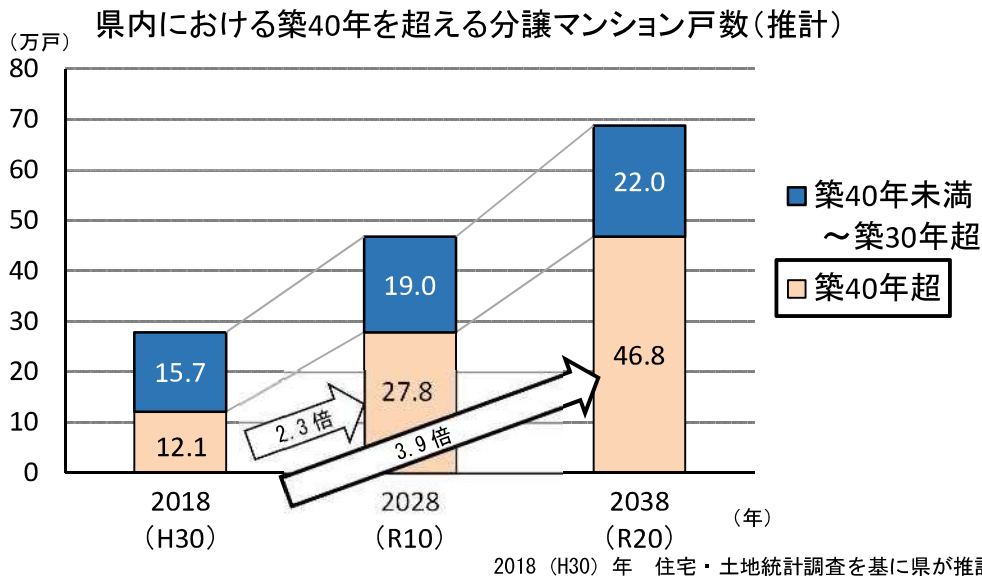
(内訳)

市町村名	戸数 (万戸)	割合
横浜市	39.7	50.7%
川崎市	16.5	21.0%
相模原市	4.9	6.3%
その他の市町村	17.2	22.0%
県合計	78.3	-

約8割

キ マンションの高経年化¹

本県のマンション約78万戸のうち、築40年を超えるものが2018（平成30）年時点で約12万戸あり、今後、こうした高経年化（老朽化）したマンションの急速な増加が見込まれています。



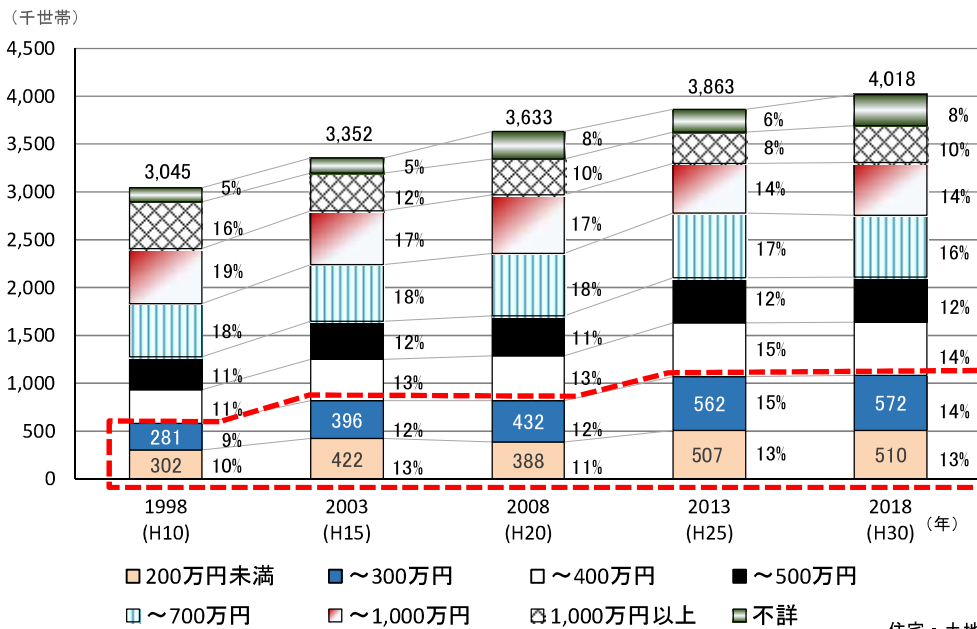
¹ 高経年化：公的賃貸住宅やマンション等が長年使用されることで生じる経年変化や劣化、老朽化などをいう。

(3) 住生活・まちづくりの状況

ア 年間収入別世帯数の推移

世帯の年間収入別世帯数の長期的な推移を見ると、300万円未満の世帯の割合が増加傾向にあります。

2018（平成30）年では、約3割の世帯が年間収入300万円未満となっています。

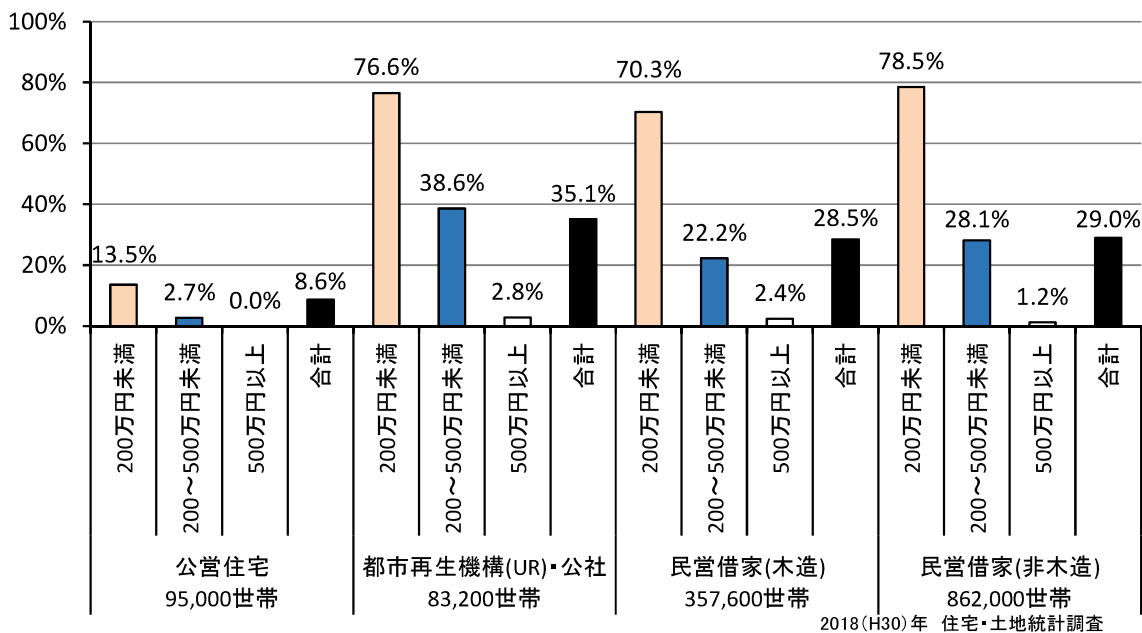


住宅・土地統計調査

イ 家賃負担率

公営住宅¹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7割を超えている状況です。

神奈川県 年収別 借家における家賃負担率30%以上の世帯割合

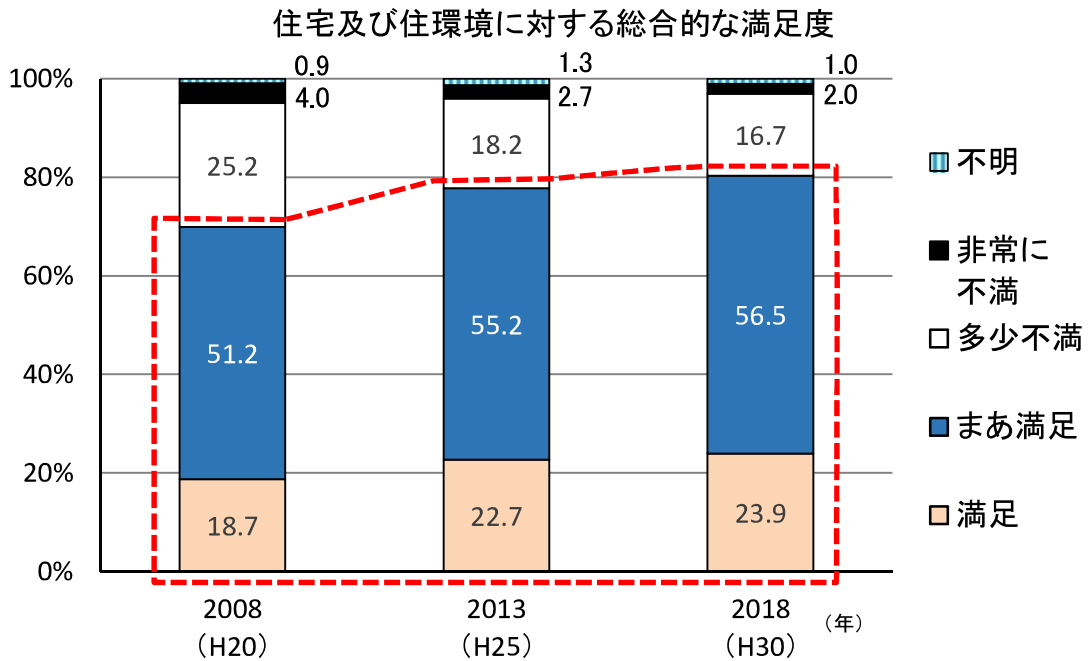


2018 (H30)年 住宅・土地統計調査

¹ 公営住宅：地方公共団体が、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者などに対して、低廉な家賃で賃貸するため、直接建設、借り上げ、買い取りにより供給する住宅。

ウ 住宅及び住環境に対する評価

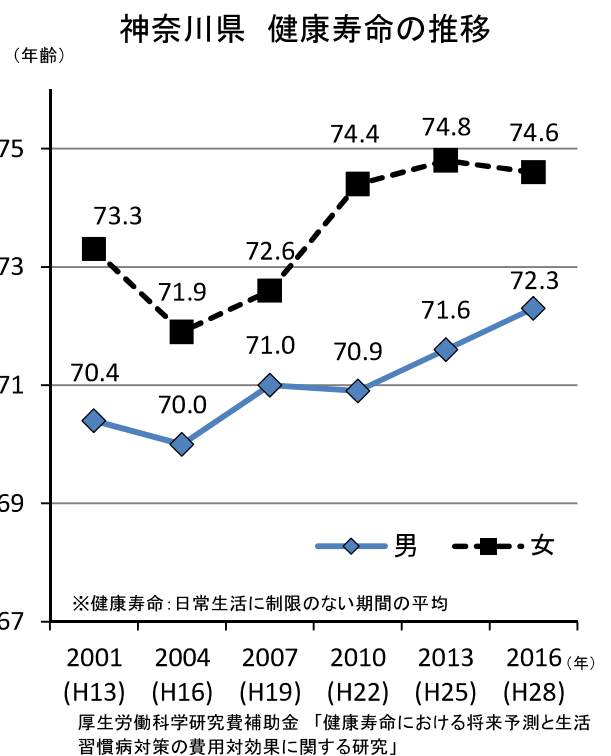
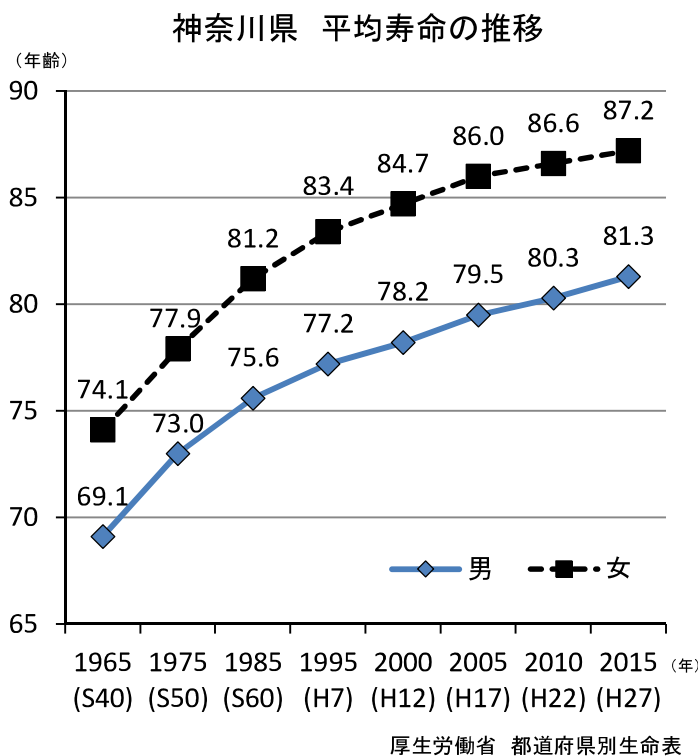
現在住んでいる住宅及び住環境に対する総合的な満足度は、「満足」が約8割となっており、増加傾向にあります。



住生活総合調査

エ 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、その伸びはやや鈍化傾向にあります。また、男性の健康寿命は伸びていますが、女性は横ばい傾向にあります。



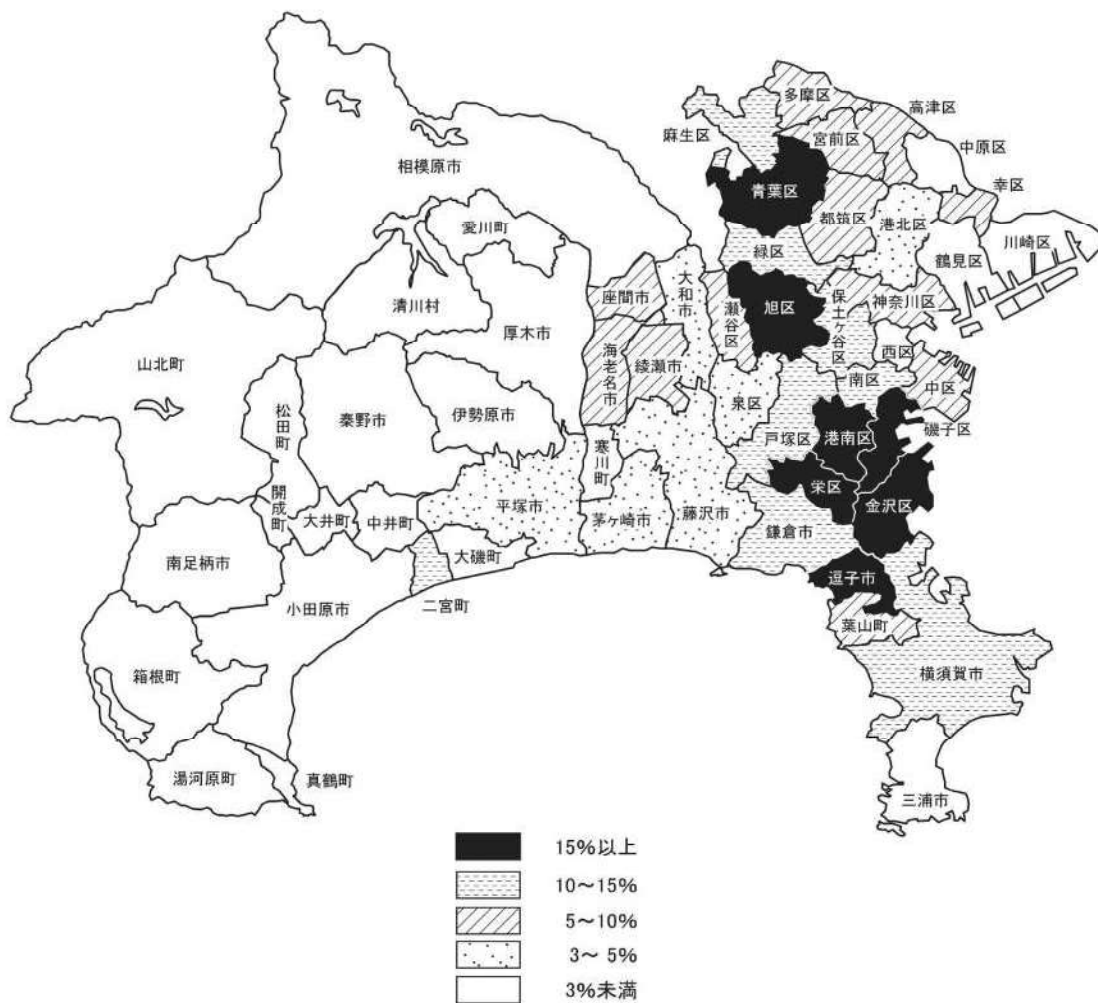
オ 高度経済成長期に開発された住宅団地¹

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、横浜市と川崎市の一部の区、横須賀市、鎌倉市、逗子市など県東部の市では、行政区画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、こうした住宅団地では、同時期に一斉に子育て世帯等が入居した結果、現在では住民の高齢化が顕著に進行しており、若者の流出等と相まって、地域コミュニティの活力低下や空き家の発生など、様々な課題が顕在化しています。

このような住宅団地に限らず、住民の高齢化などにより、自治会・町内会等の地域の自治活動やコミュニティ活動等が成り立たなくなると、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懸念されます。

行政区画面積に占める住宅団地面積の割合



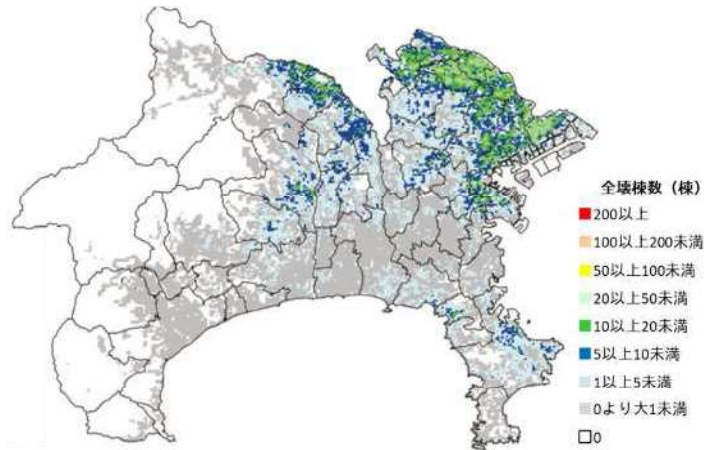
2008（平成 20）年 住宅団地立地調査

¹ 住宅団地：住宅を計画的、集団的に建てた区域。本計画では、集合住宅及び戸建て住宅の両方を含む。

カ 地震被害想定

神奈川県の地震被害想定では、都心南部直下地震（横浜、川崎で震度6強）において、全壊棟数は64,500棟に及ぶものと想定されています。

都心南部直下地震の揺れによる全壊棟数の分布



2015(平成27)年3月 神奈川県地震被害想定調査

キ 土砂災害発生件数

2019（令和元）年における本県の土砂災害発生件数は214件で、全国2位となっています。

全国の土砂災害発生件数(2020(令和2)年12月24日現在)

	都道府県	2019(令和元)年	過去10年最多
1位	宮城県	261件	24件(2015(H27)年)
2位	神奈川県	214件	134件(2017(H29)年)
3位	鹿児島県	201件	193件(2010(H22)年)
4位	千葉県	186件	61件(2013(H25)年)
5位	福島県	163件	104件(2011(H23)年)

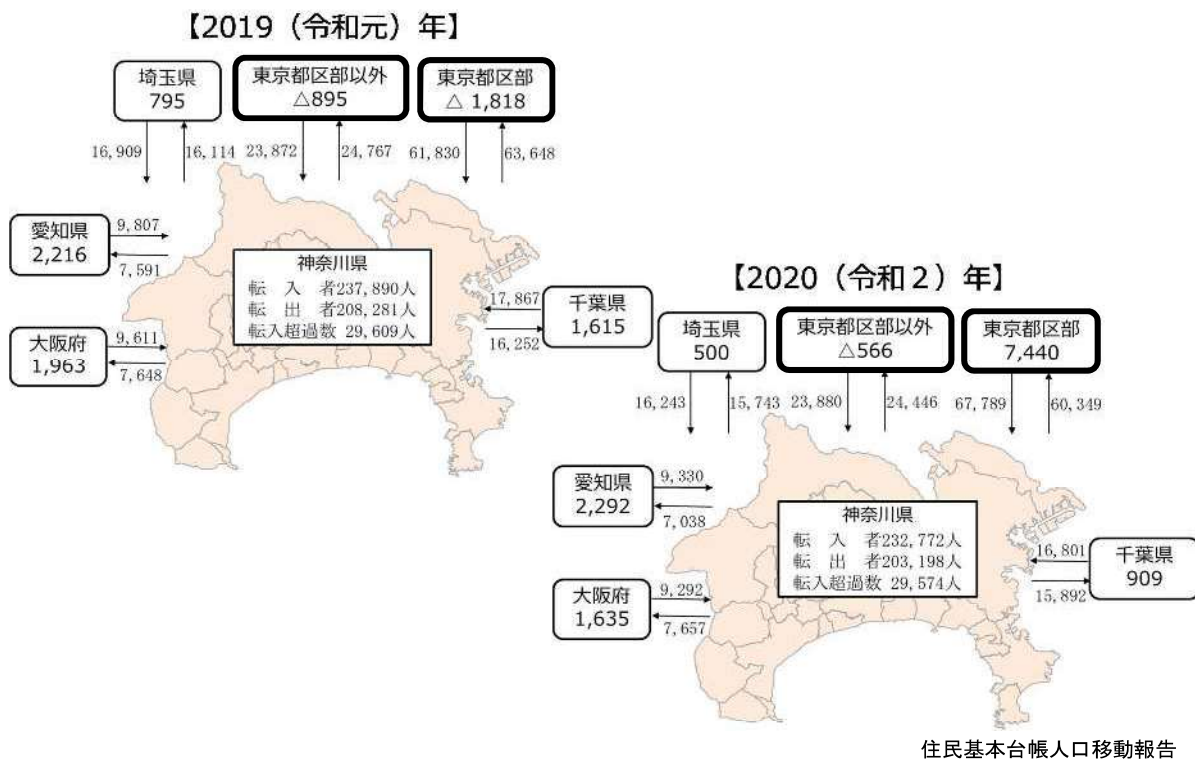
県内の土砂災害の発生件数(1974～2018年の災害発生数の累計値)



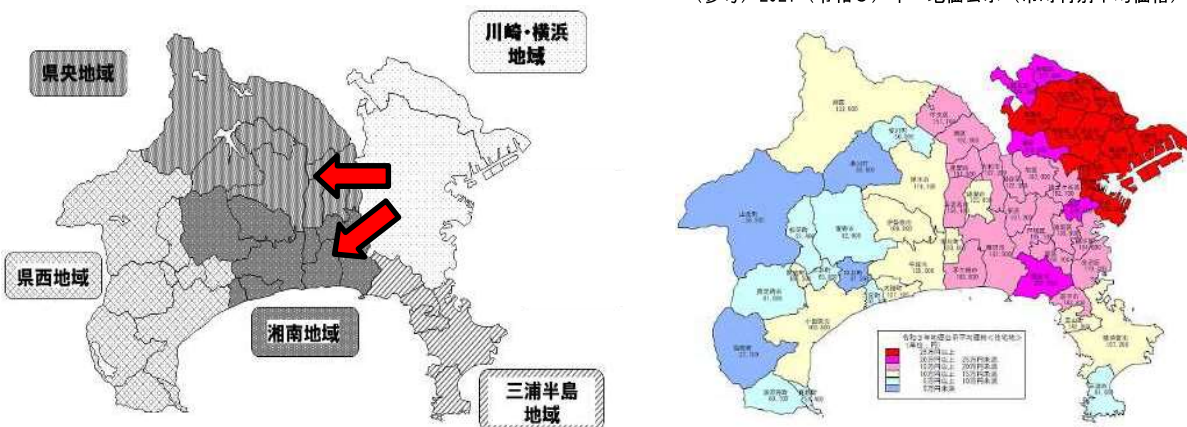
2020年(令和2)年4月 神奈川県横須賀土木事務所 土砂災害防止法に基づく基礎調査

(4) コロナ禍に伴う人口移動の変化

本県においては、2019（令和元）年までの20年間以上、東京都への転出超過が続いていましたが、新型コロナウイルス感染症拡大後の2020（令和2）年は、東京都から転入超過となりました。



県内の動きとしては、川崎・横浜地域から県央地域及び湘南地域への転出超過が増加した一方、三浦半島地域及び県西地域は、大きな変化がありませんでした。



※ 地域別の人口移動の変化については、参考資料に詳細を掲載しています。

第3章 基本目標と施策の展開

1 基本目標

住宅政策の目指すべき方向性を県民に分かりやすく示し、地域の実情等に応じた総合的な取組を実施することを基本的な方針とし、計画の基本目標を次のとおり定めます。

人生 100 歳時代に向けて、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる「いのち輝く住まいまちづくり」の実現

2 「4つの視点」と「9つの目標」

基本目標を踏まえ、令和の新たな時代における本県の住宅政策について、「4つの視点」及び「9つの目標」として設定します。

①「社会環境の変化」からの視点

- 目標 1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現
- 目標 2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心な住まいまちづくり

②「人・暮らし」からの視点

- 目標 3 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現
- 目標 5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

③「住まい・まちづくり」からの視点

- 目標 6 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成とマンションの管理適正化等の推進
- 目標 7 空き家の適切な管理と利活用の促進
- 目標 8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化

④「神奈川らしい住生活」からの視点

- 目標 9 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川らしい住生活の実現

3 施策

基本目標である「人生 100 歳時代に向けて、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる『いのち輝く住まいまちづくり』の実現」を達成するため、4つの視点と9つの目標に即した、地域の実情等に応じた総合的な住宅施策を展開していきます。