

## 2. 住宅・住環境の課題

### (1) 人口・世帯に関する課題

#### ①人口減少、少子・高齢化の加速に向けた住環境の整備

- ・人口は減少に転じていますが、世帯数は未だ微増し、高齢者数は増加の一途をたどっています。少子・高齢化の傾向が一層加速することが予想され、市民が市内で安心して生活し続けることができる住環境づくりが求められています。

#### ②世帯形成期、子育て期にある世代の定住

- ・子育て期と考えられる30～34歳の人口は以前より減少していますが、現在30～39歳の人口は転入者が多く増加傾向にあることから、「世帯形成期」、「子育て期」にある世代が住み続けたい・住みたいと感じる魅力ある住環境づくりが求められています。

#### ③高齢者・障がい者等の安心居住の確保

##### (ア) 高齢者世帯の安心居住の確保

- ・団塊世代が高齢化を迎えることにより、高齢人口は増加傾向にあります。また、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯はその割合は高くないものの総世帯数の2割強となっていることから、高齢者が安心して住み続けられる住環境づくりが求められています。
- ・高齢単身世帯の約8割が持ち家に居住しており、持ち家資産を活用した住替えや安定した生活確保等の仕組みの普及が求められています。
- ・高齢者のための設備がある住宅の割合が高くなっているものの、借家における対応は持ち家に比べて低くなっていることから、高齢化に対応した賃貸住宅の整備が求められています。

##### (イ) 高齢者世帯・障がい者世帯のライフスタイルの変化に応じた居住支援

- ・高齢者世帯や障がい者世帯が増加していることから、多様なライフスタイルに対応した住環境づくりが求められています。
- ・高齢者世帯向けとして、民間賃貸住宅を活用した地域優良賃貸住宅の必要性の検討を含め、加齢に伴う身体機能の低下や障がいがあっても、状況に応じたサービスを在宅で受けながら住み続けられるために、保健・福祉・医療分野との連携を強化することが重要になっています。

##### (ウ) 地域で暮らし続けられるセーフティネットの構築

- ・民間賃貸住宅市場では、高齢者、障がい者等の入居が敬遠される傾向があります。このような世帯が今後も現在の地域で暮らし続けることを支援する施策の展開が求められます。

## (2) 住宅ストックに関する課題

### ①住宅ストックの実態把握と有効活用

- ・平成25年の住宅・土地統計調査によると、住宅戸数の12.9%、約2万戸が空き家となっています。また、空き家の56.7%が賃貸用の住宅のため、有効活用が求められるとともに、38.9%が賃貸用および売却用とされていない住宅であることから、老朽化が予測され、防犯・防災面の対応等が求められています。

### ②住宅の安全・安心の確保

- ・新耐震基準施行以前に建設された住宅が約3割となっており、住まいの耐震性の確保等、安全・安心して暮らせる住宅性能の向上が求められています。
- ・耐震性の確保について、安心して相談できる体制整備や耐震化促進のため、施策の検討が必要になっています。

### ③良質な住宅・質の向上

- ・高齢者や障がい者等、多様な住まい方に対応した住宅のリフォームおよび住宅設備の対応が求められます。
- ・最低居住面積水準未満の世帯は全体では3.2%と低いものの、特に民営の借家では10.3%となっていることから、世帯規模に応じた住宅面積の確保が求められています。
- ・多様な世代、多様な家族形態の市民が、いきいきと暮らせるまちづくりを進めることが求められていることから、高齢者世帯や子育て世帯等、ライフステージに合わせた居住の確保のため、良質な住宅ストックの形成を図ることが求められています。

### ④マンションの適切な維持管理への対応

- ・中心市街地にマンションが増えていることから、計画的な大規模修繕や建替計画に向けた適切な維持・管理を行うための技術的支援が求められています。
- ・分譲マンションの大規模修繕や建替を円滑に行うために、多様な価値観やライフスタイルを持つ、区分所有者の合意形成に向けた早期の支援が求められています。

### (3) 住宅供給に関する課題

#### ①市民や住宅関連事業者と行政の連携

- ・住宅の消費者である市民が、住宅に関して適切な判断を行うための情報を得ることが重要であり、市は第三者の立場として、情報提供や相談等の適切な対応を図ることが必要になっています。
- ・また、今後は民間住宅ストックの活用が重要となるので、住宅流通業者や工務店等の住宅関連事業者との情報交換等の連携が求められています。

#### ②適切な住宅に関する情報の提供

- ・住宅に関する施策は、国や秋田県、市が主体になる施策等、多様な施策が展開されているため、市民や事業者に対して適切な住情報の提供が必要です。
- ・国や秋田県、市の施策や制度が適切に運用されるために、事業者の知識や技術向上のための支援が必要になっています。
- ・住宅リフォーム事例やコストに係る情報提供等、住宅に関する様々なトラブルの発生防止・拡大予防に向けた取り組みが求められています。

### (4) 公的賃貸住宅に関する課題

#### ①市営住宅の適切な維持・管理

- ・市営住宅はセーフティネット機能の強化を図るとともに、居住者の高齢化の進展に伴い、バリアフリー化を進める必要があります。また、長寿命化計画に基づき、適切な維持・管理を行っていく必要があります。

#### ②秋田県との連携

- ・市内には、市営住宅とほぼ同数の県営住宅があることから、高齢者や子育て世帯等、世帯状況に応じた住宅の供給や老朽ストックの更新に向けて、秋田県と連携を図る必要があります。

## (5) 住環境・環境に関する課題

### ①まちづくりと連動した住環境の維持・向上

- ・ 中心市街地におけるマンションの建設等、土地利用等住宅地としての態様が変化してきています。一方、依然として木造の戸建て住宅で形成されている地域もあることから、各地域の状況を考慮し、まちづくりと連動しながら、住環境の維持・向上を行うとともに景観への配慮も求められています。
- ・ 地域によっては、空家率の上昇が地域コミュニティを弱め、犯罪を誘発しかねないと不安視されています。防犯のための基礎的な活動単位となる地域コミュニティの育成を図りながら、市民の定住化や空き家への住替えを促進する等により、地域ぐるみでの防犯力を強化して、安心して住み続けられる居住環境を整備することが求められています。

### ②環境に配慮した住まいづくり

- ・ 京都議定書に代わる新たな枠組みとして、COP21（国連気候変動枠組み条約第21回締約国会議）において、史上初めて196の国と地域のすべてが温室効果ガスの削減に参加する「パリ協定」の合意が得られました。我が国は、2013年に比べて2030年度に温室効果ガス排出量26%削減を目標にしています。
- ・ 秋田市域における平成21年度の温室効果ガス排出量は、平成2年度に比べて17.1%増加していることから、環境への負荷の少ない住生活が求められています。
- ・ 住宅の建築、使用、解体までの各段階における環境負荷の低減を考慮し、省エネルギー性能の向上をはじめ、資源の有効活用等を図った住宅を普及するため、市民・建築事業者・リフォーム事業者の取り組み意識を向上させる必要があります。

## (6) 秋田市の特性や魅力に関する課題

### ①子育てしやすい住まい・住環境づくりへの取り組み

- ・ 様々な要因による出生率の低下が地域社会の活力低下につながることから、安心して子育てができる住環境整備が必要です。子育て世代の交流の促進や子育てしやすい環境への取り組みの推進等、これまでの市が主体となった取り組みに加え、家庭や学校、地域、NPOや地域の各種団体等との協働による、子育てしやすい住まい・住環境づくりへの取り組みが求められています。

### ②低炭素社会を実現する住まいづくり

- ・ 省エネ住宅・省エネビルディングの推進・緑化の推進等の取り組み、また環境問題への意識・啓発への取り組みに加え、環境立市を目指した施策をさらに進め、地球環境にやさしいライフスタイルの普及が求められています。
- ・ 地域の資材の有効活用による輸送エネルギーの削減等、低炭素社会の実現に向けた取り組みが求められています。

### ③魅力あるまちなみ景観の形成

- ・ 市の魅力を高めるため、良好な景観形成のための普及や啓発、地域の景観まちづくり活動等への支援が求められています。

### ④秋田市の特性や魅力の発信

- ・ 環境問題への取り組み、地域の魅力を高める景観まちづくりへの取り組み、子育てしやすい住まい・住環境づくりへの取り組み等、これまで行ってきた秋田市の特性や魅力を高める様々な取り組みを、市内はもちろん市外へも発信していくことが求められています。