

第1章

埼玉県に住まいの現状



第1章 埼玉県の住まいの現状

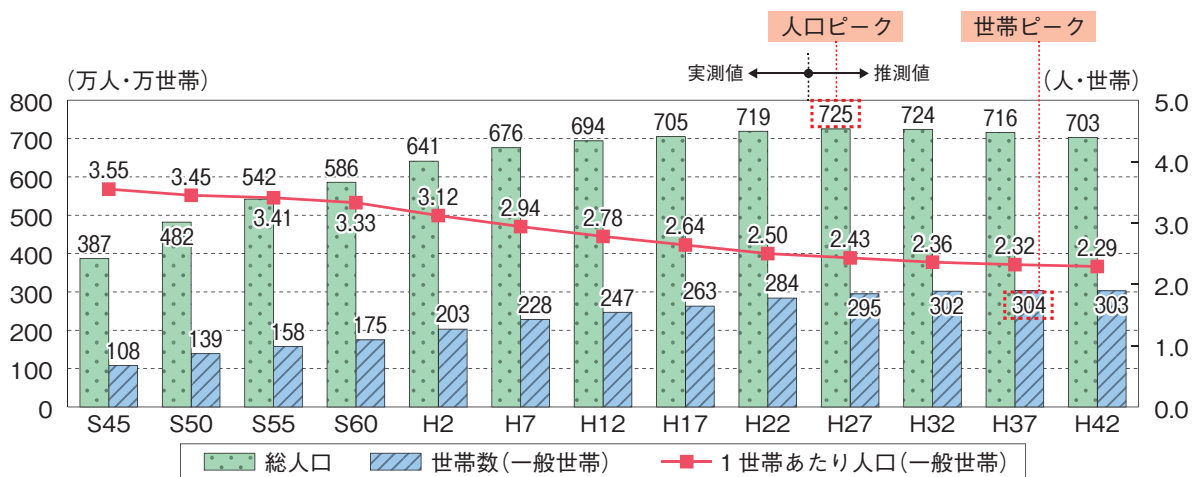
1 社会環境の変化

(1) 人口減少時代の到来

本県の平成22(2010)年の人口は約719万人、世帯数は約284万世帯です。今後しばらくは人口・世帯数とも緩やかに増加した後、人口は平成32(2020)年に、世帯数は平成42(2030)年には減少に転じていると予想されています。

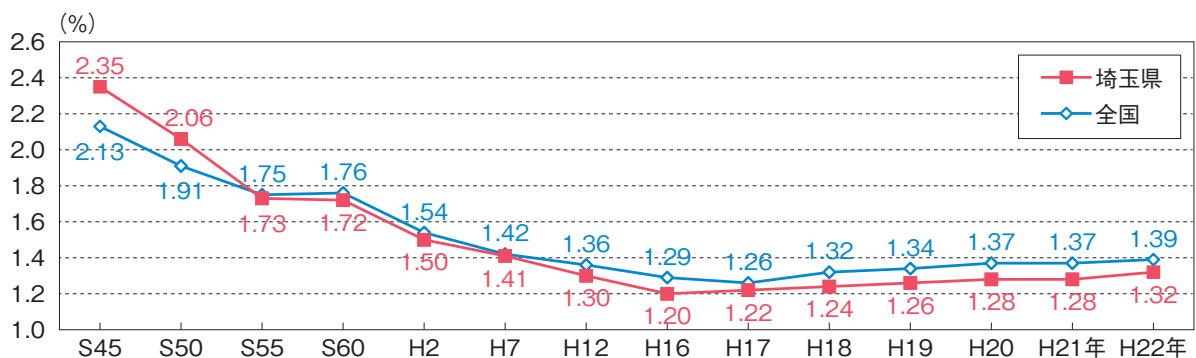
また、合計特殊出生率は、平成に入ってから徐々に減少を続け、平成16(2004)年には1.20まで落ち込みました。平成22(2010)年は1.32と国の1.39を下回り、全国第40位と低い値になっています。

人口・世帯の推移・将来推計



出典：国勢調査(～H22) 埼玉県政策形成基礎調査(H27～)

合計特殊出生率*の推移



出典：平成22年人口動態調査

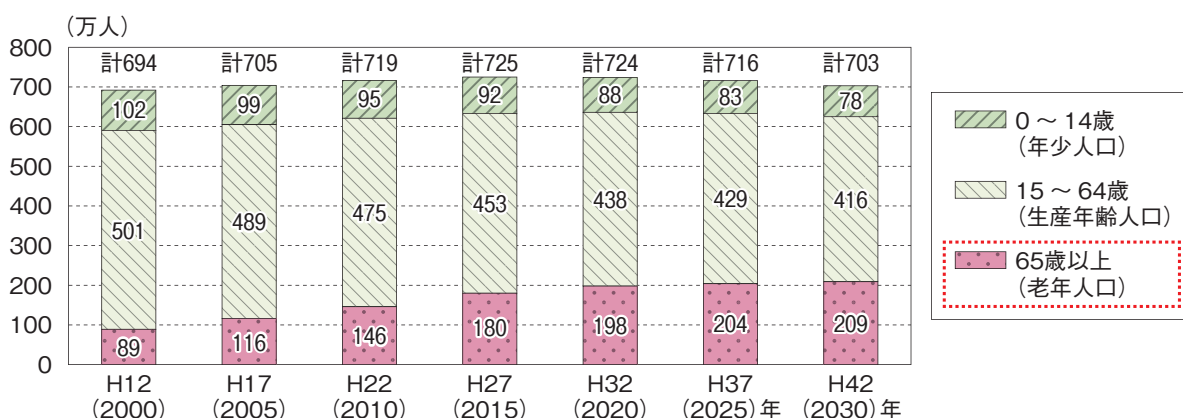
(2) 進む高齢化と住宅確保要配慮者の増加

今後数年で本県の成長を支えてきた団塊の世代の方々が65歳以上に達するため、高齢化は今後も急速に進展するとみられます。65歳以上人口は、平成22(2010)年に146万人、平成27(2015)年に180万人、平成32(2020)年には198万人となり、県人口の約4人に1人が高齢者になると予想されています。

世帯総数に占める高齢者世帯の増加も顕著です。高齢者単身世帯数は、平成22(2010)年の20万世帯が平成32(2020)年には1.6倍の32万人に、高齢夫婦のみ世帯数は、平成22(2010)年の29万世帯が平成32(2020)年には1.4倍の40万世帯に、それぞれ増加する見込みです。

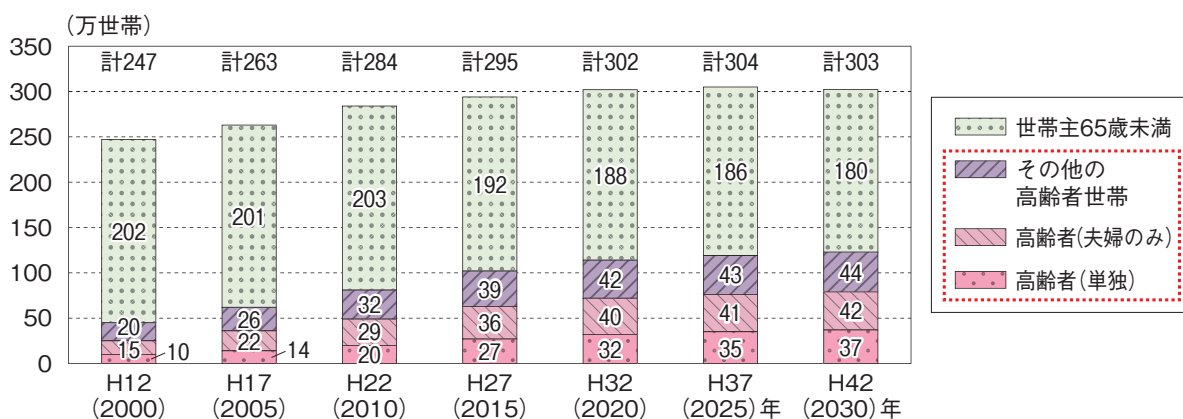
また、外国人、障害者、DV被害者などの住宅確保要配慮者も、増加傾向にあります。

総人口に占める高齢者の状況と推移予想



出典:国勢調査(～H22) 埼玉県政策形成基礎調査(H27～)

総世帯数に占める高齢者世帯の状況と予想

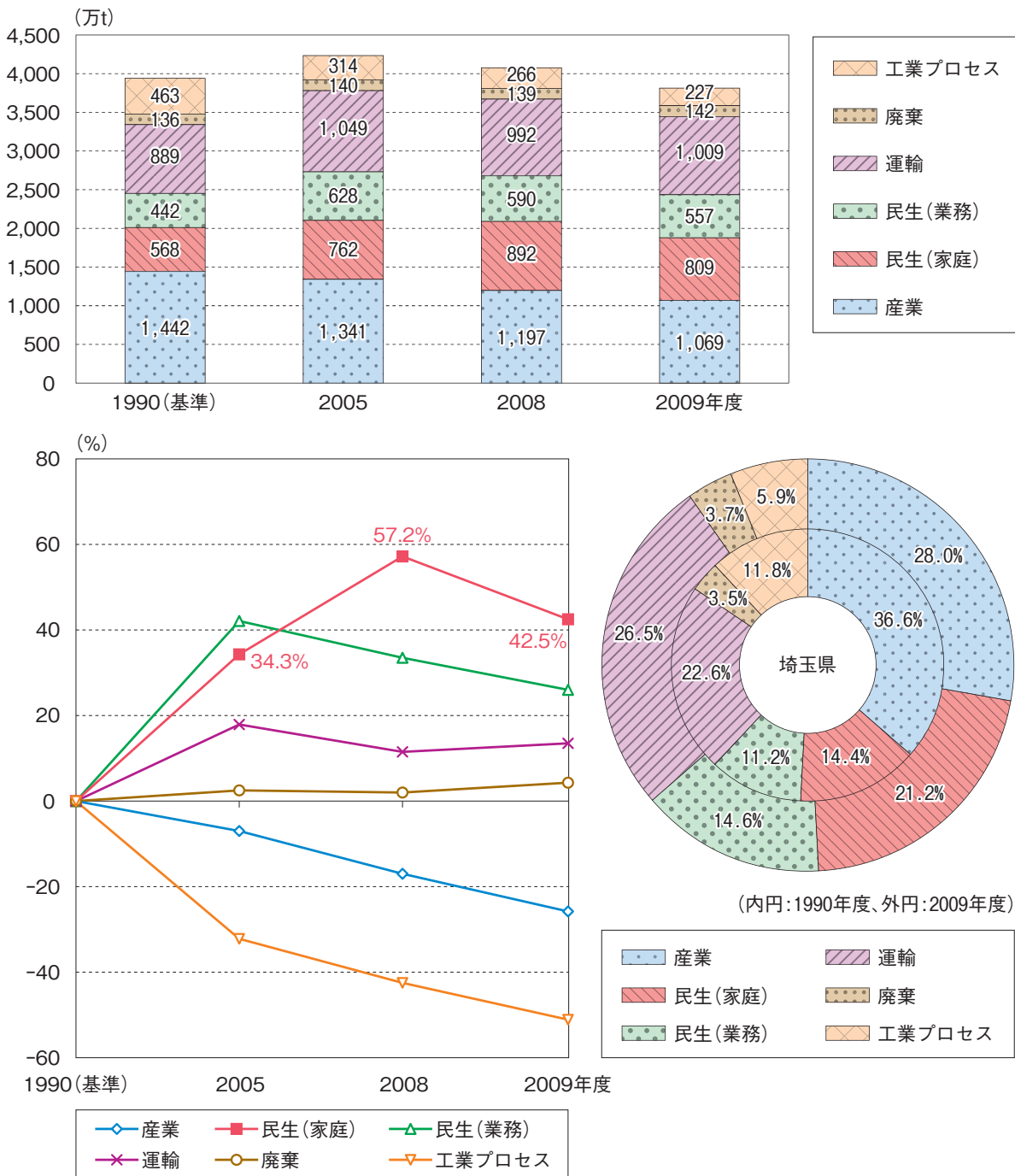


出典:国勢調査(～H22) 埼玉県政策形成基礎調査(H27～)

(3) 環境問題への対応

家庭部門からのCO₂排出量は、平成21(2009)年度で809万tであり、基準となる平成2(1990)年度に対して42.5%増加しています。家庭部門のCO₂排出量は、CO₂総排出量の約21%(平成21(2009)年度)と大きな比率を占めています。

埼玉県における部門別二酸化炭素排出量の割合



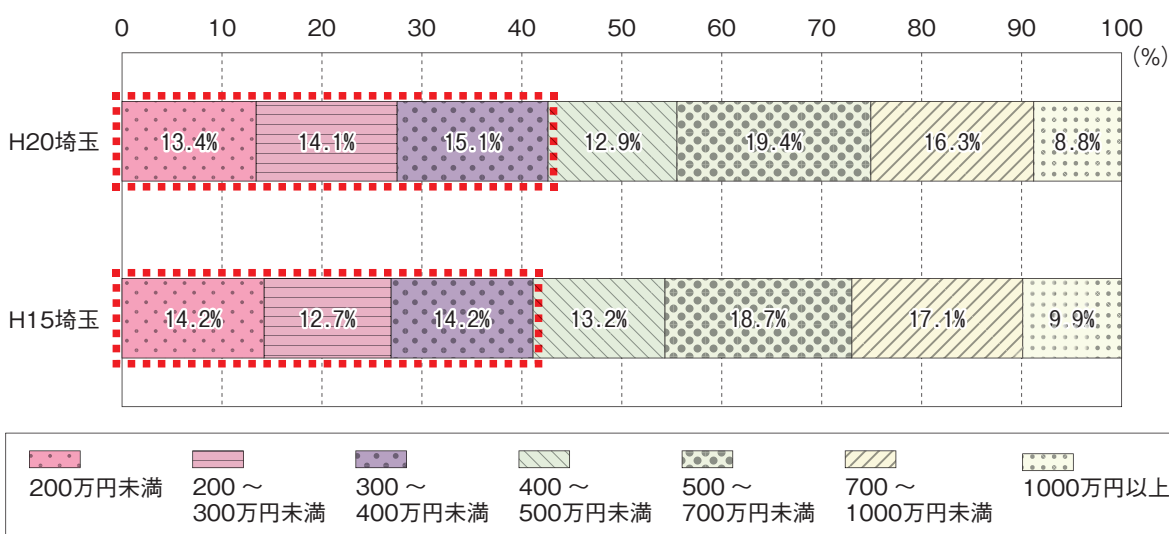
出典: 2009(H21)年度温室効果ガス排出量(速報値)

(4) 所得の減少と就労機会の減少

長引く景気の低迷により、住宅の確保に支援が必要となるような年収400万円未満の低所得者層が増加傾向にあります。

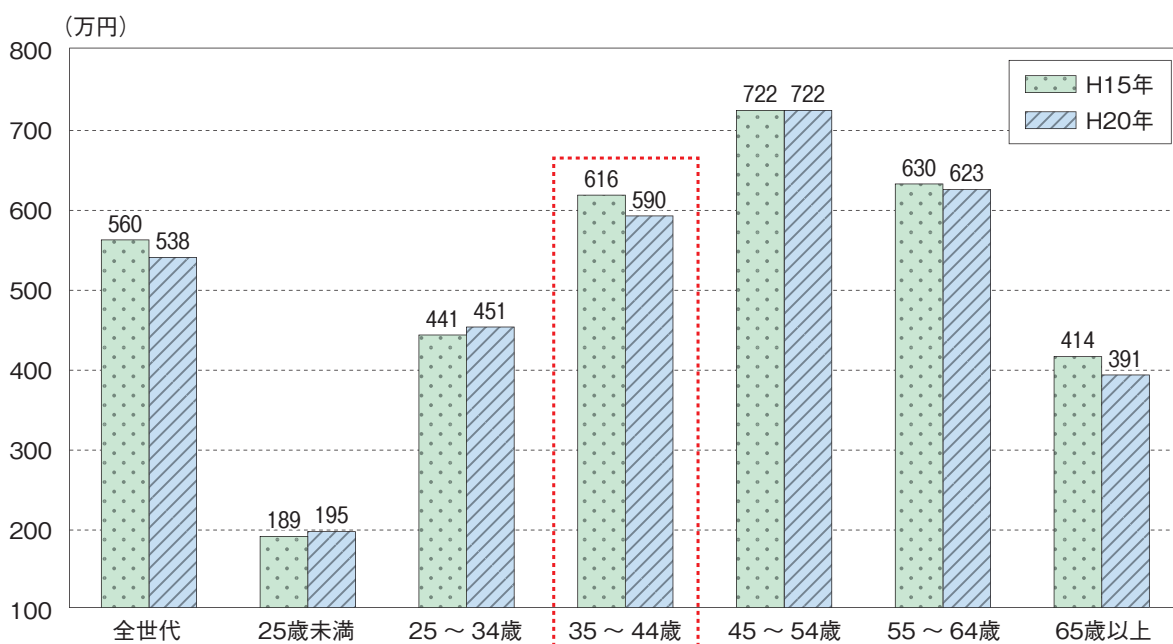
特に、子育て期を迎え新たな住宅取得を考える割合が高い35～45歳男性の年収が、減少傾向にあります。

年間収入階層の推移



出典：住宅・土地統計調査(平成20年)

年代別平均年収の推移【主世帯(持家+借家)】



出典：住宅・土地統計調査(平成15・20年)

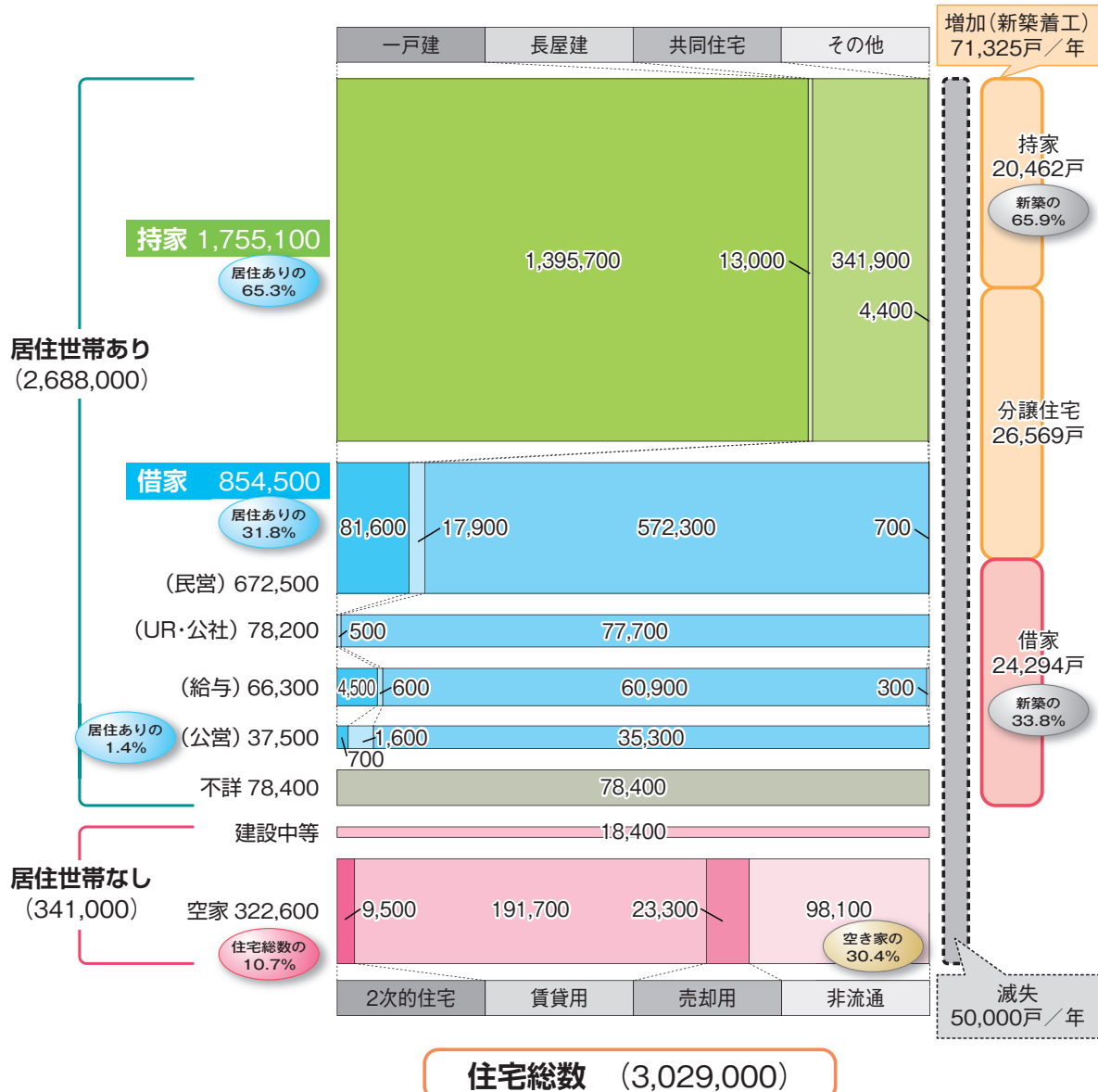
2 住まいの状況

(1) 住宅数、持家率、空き家率の推移

県内の住宅ストック数は、年々増加しています。平成15(2003)年から平成20(2008)年までの間、年間で約7万戸が新たに建設され、約5万戸が除却されました。また、新築着工(フロー)では持ち家率が約66%と、高い状況です。

また、県内の空き家も増加しており、平成20年には約32万戸の空き家が発生しています。このうち約3割は賃貸も売却もされず、住宅市場で流通されていない状況です。

住宅ストックの俯瞰図



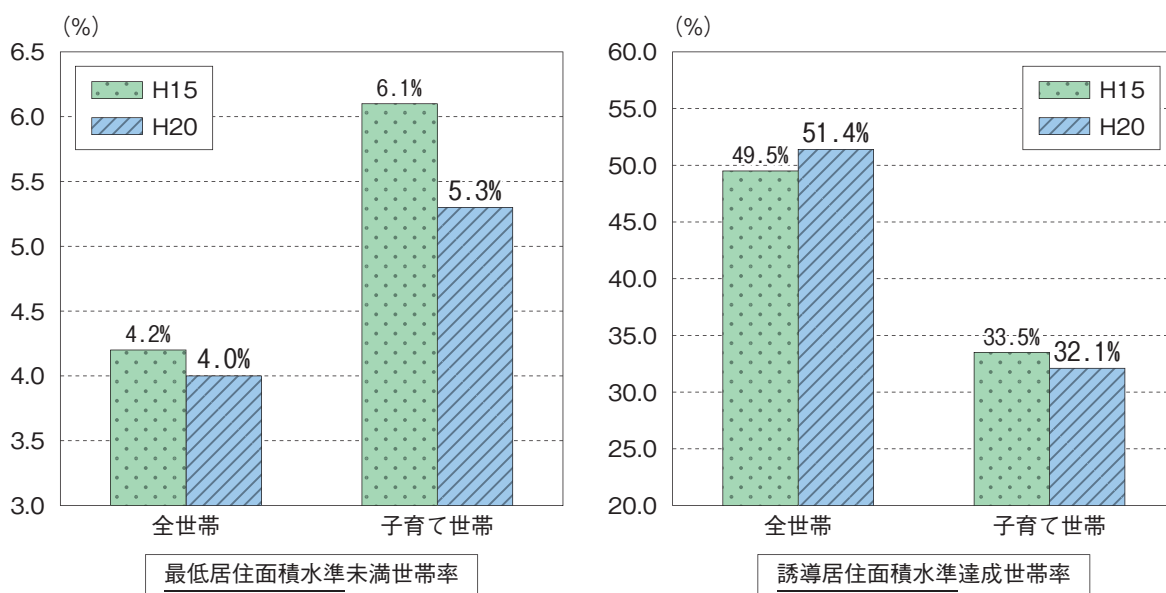
出典: 建築着工統計、住宅・土地統計調査(平成20年)

(2) 居住水準の変化

最低居住面積水準未達率世帯の割合は、平成15(2003)年の4.2%が平成20年(2008)には4.0%と改善傾向にあります。また、誘導居住面積水準達成世帯の割合は、平成15年の49.5%が平成20年に51.4%に改善しているものの、子育て世帯においては平成15年の33.5%が平成20年に32.1%と改善が図られていません。

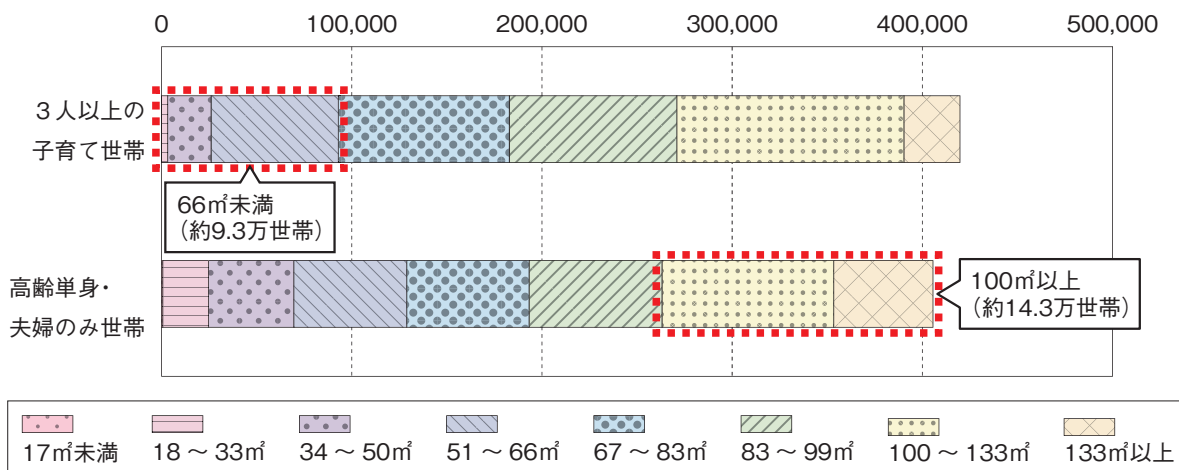
また、高齢者の単身・夫婦のみ世帯が広い住宅に居住する一方で、子育て世帯が狭小な住宅に居住するなど、世帯規模と住宅規模のミスマッチが見られます。

居住水準(最低・誘導)



出典: 住宅・土地統計調査(各年)

世帯人員と住宅規模のミスマッチの状況



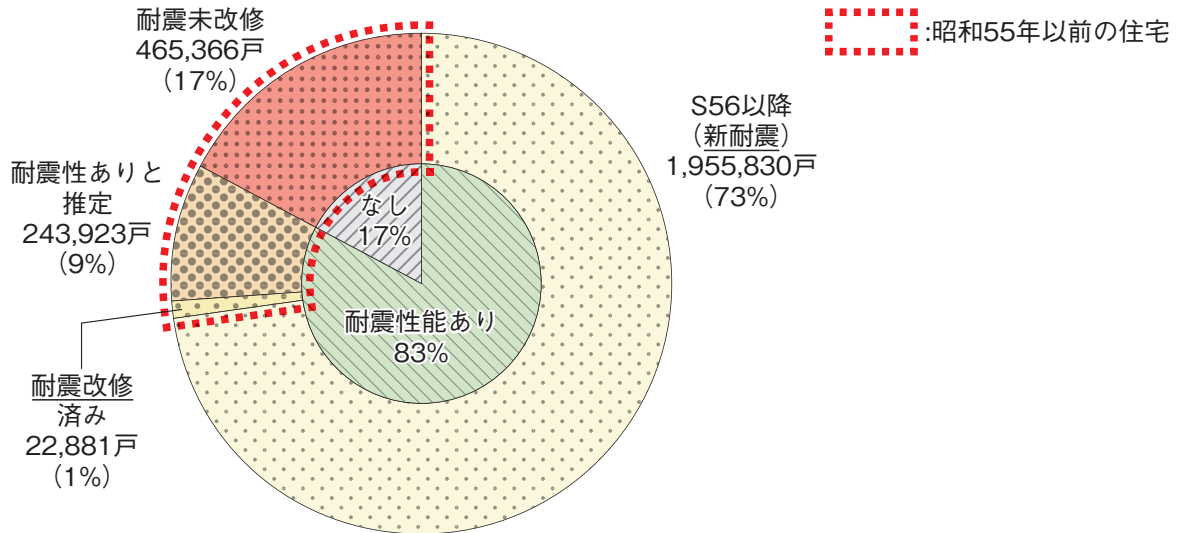
出典: 住宅・土地統計調査(平成20年: 居住室の量数からの推計値)

(3) 耐震性能の状況

耐震性能を有する住宅は、本県の住宅総数の80%以上となっています。しかし、昭和55（1980）年以前の旧耐震基準で建設された住宅に着目すると、半数以上は耐震性能が確保されていない状況です。

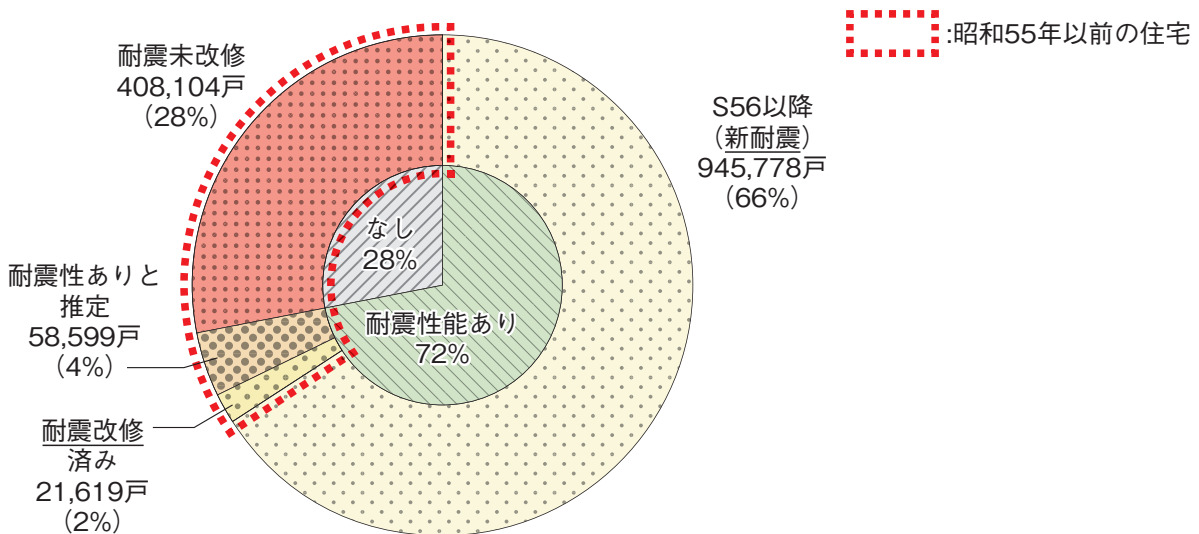
特に木造一戸建て住宅は、約35%が旧耐震基準のストックであり、耐震化も遅れています。

住宅の耐震化の状況(住宅総数)



出典:住宅・土地統計調査(平成15年・平成20年)を基に推計

住宅の耐震化の状況(木造一戸建て住宅)



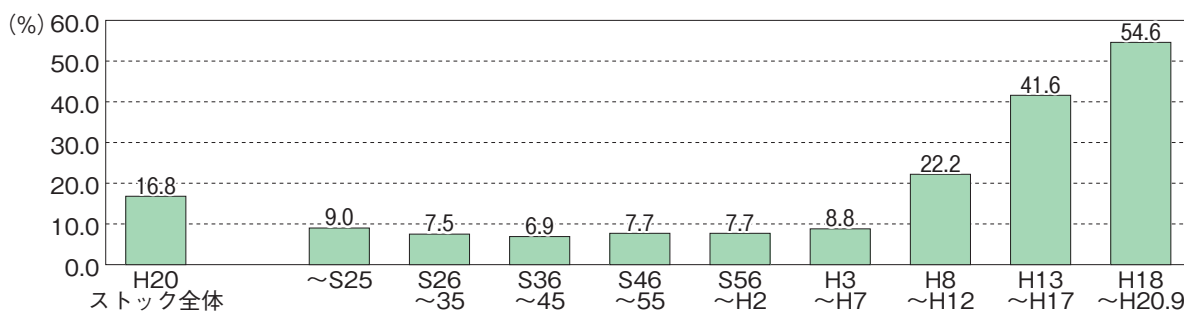
出典:住宅・土地統計調査(平成15年・平成20年)を基に推計

(4) 省エネルギー化の状況

二重サッシや複層ガラスの使用など、一定の省エネルギー性能を有する住宅ストックの割合は、16.8%と低い状況にあります。また、建築年次別の状況は、築年数が浅いものほどその割合が高い傾向にあり、省エネルギー対策は徐々に浸透してきています。

一定の省エネルギー化*の状況(建築時期別)

※全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用



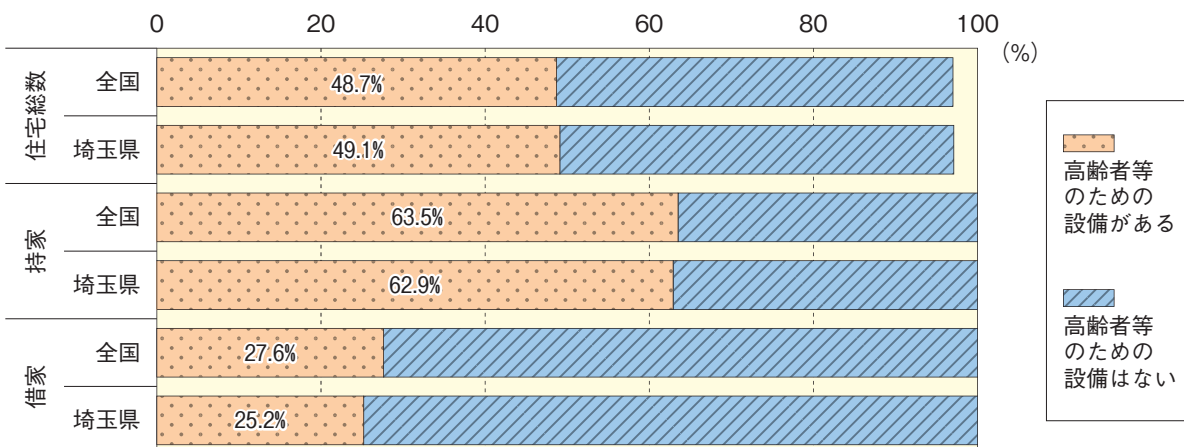
出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

(5) バリアフリー化の状況

手すりや段差解消などのバリアフリーのための設備がある住宅ストックの割合は、全体の約半分程度となっています。また、持ち家のバリアフリー化率が約63%であるのに対して、借家は約25%に留まっており、整備状況が特に低くなっています。

高齢者等のための設備*の有無と所有関係

※高齢者等のための設備:「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」(いずれかがあれば「設備がある」としている。)



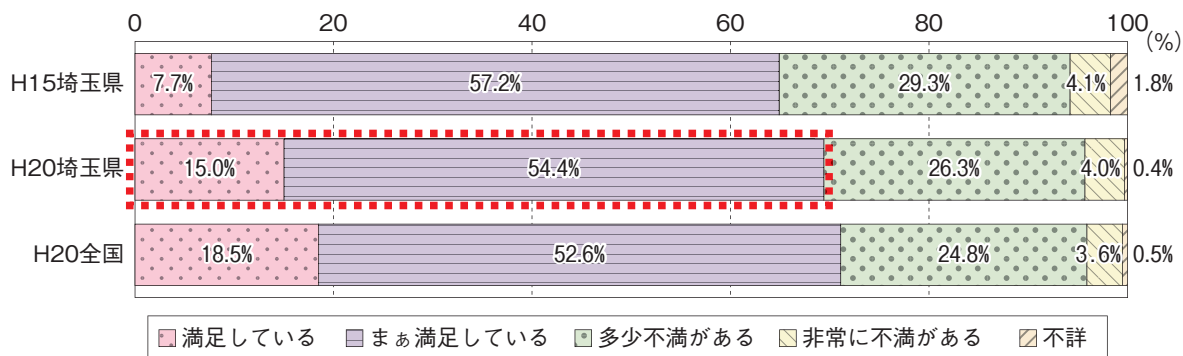
出典:住宅・土地統計調査(平成20年)

(6) 住宅・住環境の評価

住宅や住環境に対する総合評価では、平成15(2003)年から5年間で改善し、約70%の人が満足しています(「満足」15.0%、「まあ満足」54.4%の合計)。しかし、高齢者等への配慮については、全体でも58.0%が不満を感じており(「多少不満がある」42.6%、「非常に不満がある」15.4%の合計)、特に、50代後半から60代前半世代を中心に不満が多い傾向にあります。

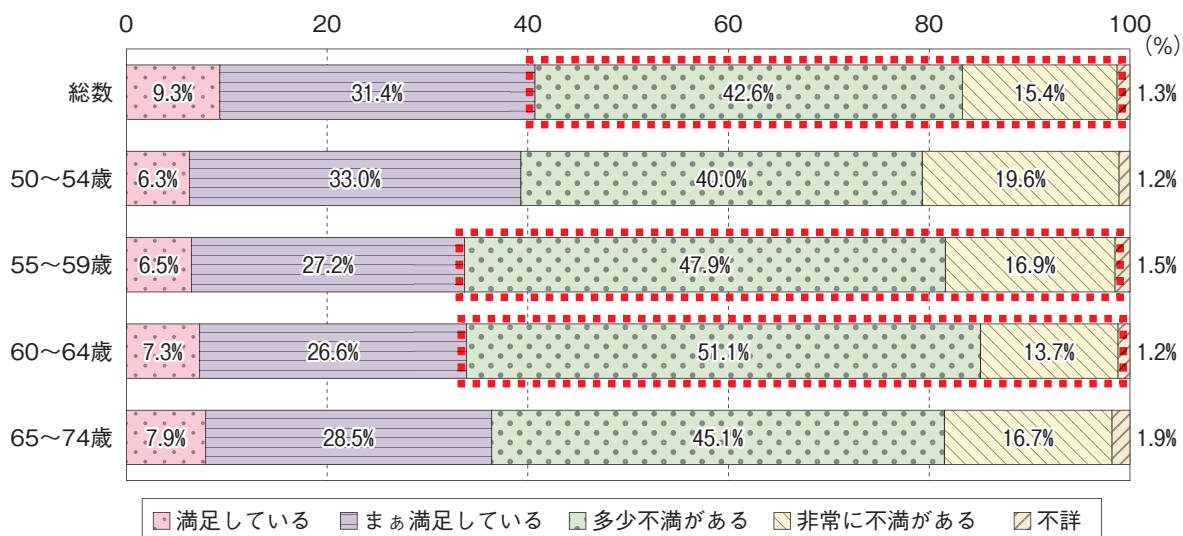
住宅及び住環境において重要とするものは「火災・地震・水害等に対する安全」「治安、犯罪発生防止」など住宅や住環境の安全性に関する事項が上位を占め、「生活利便性」や「住宅の広さや間取り」が続きます。一方、子育てにとっては、「住宅及び住宅のまわりの防犯性」が最も重視され、学校や医療機関への利便、近隣とのコミュニティなどがそれに続きます。

住宅及び住環境に対する総合評価



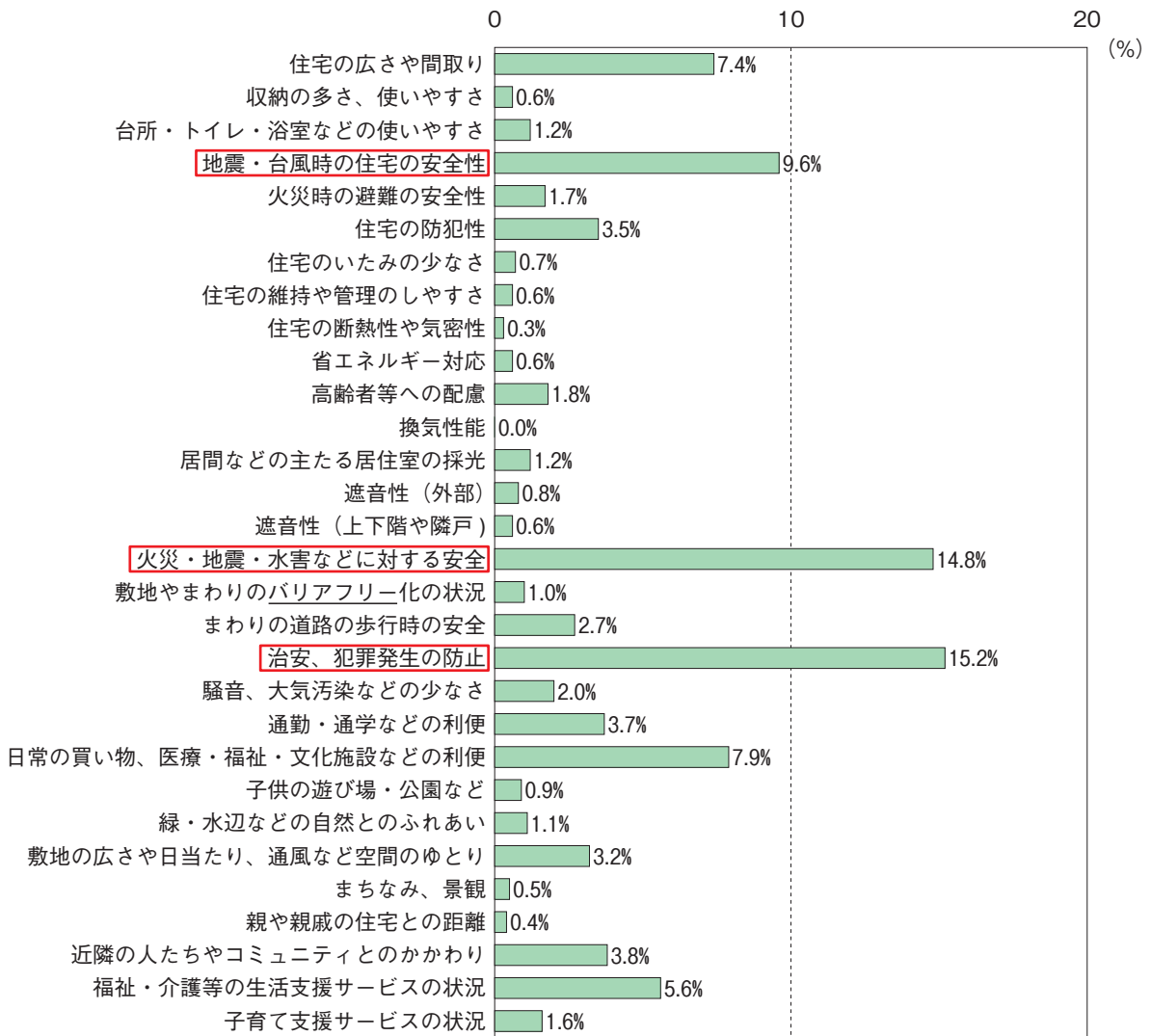
出典:住宅需要実態調査(平成15年)、住生活総合調査(平成20年)

高齢者等への配慮



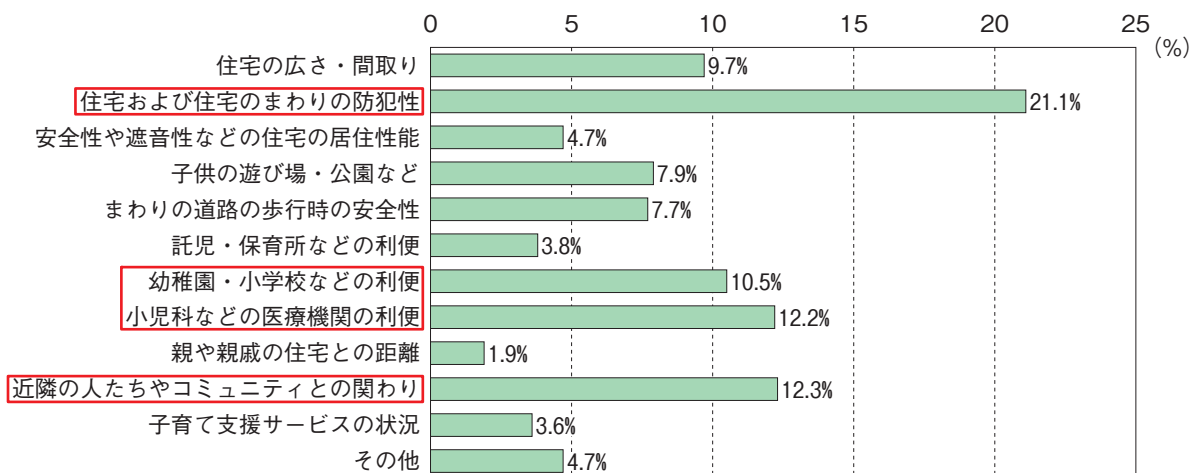
出典:住生活総合調査(平成20年)

住宅及び居住環境において最も重要と思うもの



出典：住生活総合調査（平成20年）

子育てにおいて最も重要と思うもの



出典：住生活総合調査（平成20年）

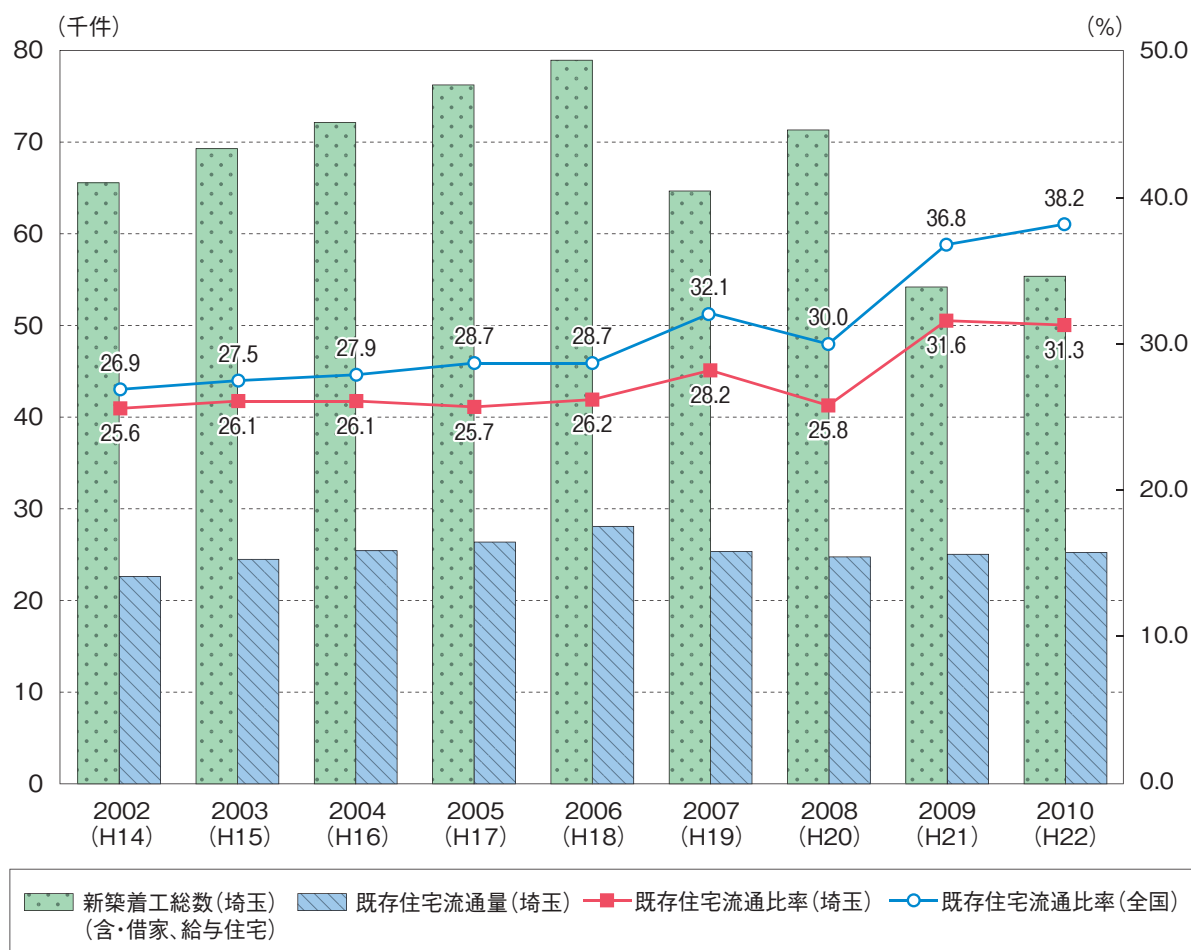
(7) 住宅市場の状況

新築住宅着工数は、平成20(2008)年までは年間7万戸前後で推移してきましたが、平成21(2009)年以降は5万戸台に大幅に減少しています。

また、既存住宅の流通シェアは横ばい傾向が続く中、平成21(2009)年に増加がみられましたが、まだ全国平均と比べるとまだ低い状況となっています。

埼玉県における既存住宅の流通比率

年	2002 (H14)	2003 (H15)	2004 (H16)	2005 (H17)	2006 (H18)	2007 (H19)	2008 (H20)	2009 (H21)	2010年 (H22)
①新築着工総数(件)	65,560	69,284	72,126	76,236	78,933	64,667	71,325	54,198	55,368
②既存住宅流通量(件) ※推計	22,605	24,489	25,431	26,373	28,086	25,353	24,756	25,039	25,236
既存住宅流通比率(埼玉県) (②/(①+②))	25.6%	26.1%	26.1%	25.7%	26.2%	28.2%	25.8%	31.6%	31.3%
既存住宅流通比率(全国)	26.9%	27.5%	27.9%	28.7%	28.7%	32.1%	30.0%	36.8%	38.2%

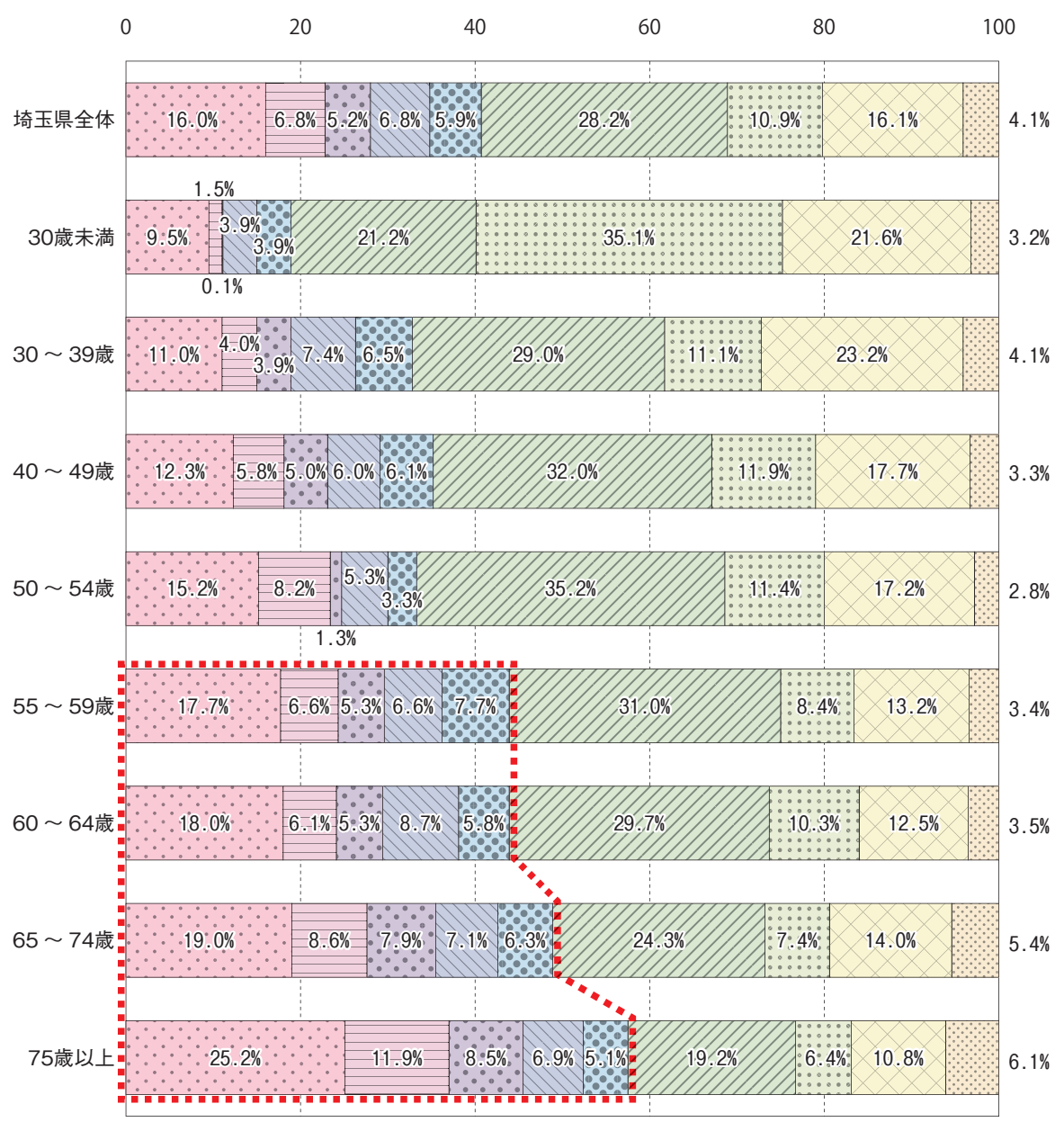


出典：新築着工総数 建築着工統計(各年)
 既存住宅流通量 法務局「登記統計」(各年)及び
 (社)不動産流通経営協会「不動産流通統計ハンドブック2011年版」全国版より推計

(8) 高齢期における子どもの住まい方に関する意向

高齢期における住まい方については、子どもの同居、隣居、近居（片道1時間未満）を望む割合が、年齢が高くなるほど高くなっています。

高齢期における子どもの住まい方(世帯主年齢別)



子どもと同居する(二世帯住宅を含む)
 子どもと同一敷地内、または同一住棟(長屋建・共同住宅)の別の住宅に住む
 徒歩5分程度の場所に住む

片道15分未満の場所に住む
 片道1時間未満の場所に住む
 こだわりはない

子どもはいない
 わからない
 不詳

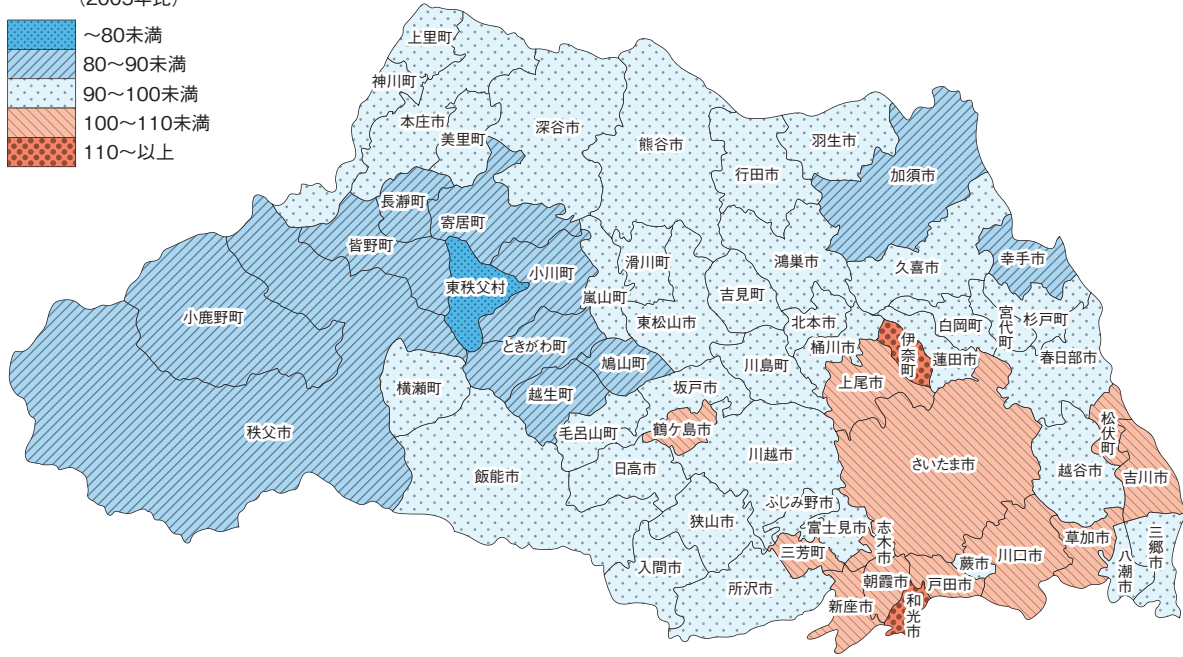
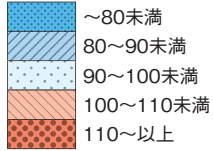
出典: 住生活総合調査(平成20年)

(9) 地域傾向の二分化

市町村別の人口は、東京に近い地域において人口が増加する一方で、それ以外の地域は減少に転じるなど、県内の人口増減に分化傾向が見られます。

市町村別人口の将来推計 (指数:平成17(2005)年 → 平成32(2020)年) (H17=100)

2020年人口指数
(2005年比)



出典:国勢調査(平成17年)、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県の将来推計人口(平成19年5月推計)」