

## 第2章 住まいの現状と課題

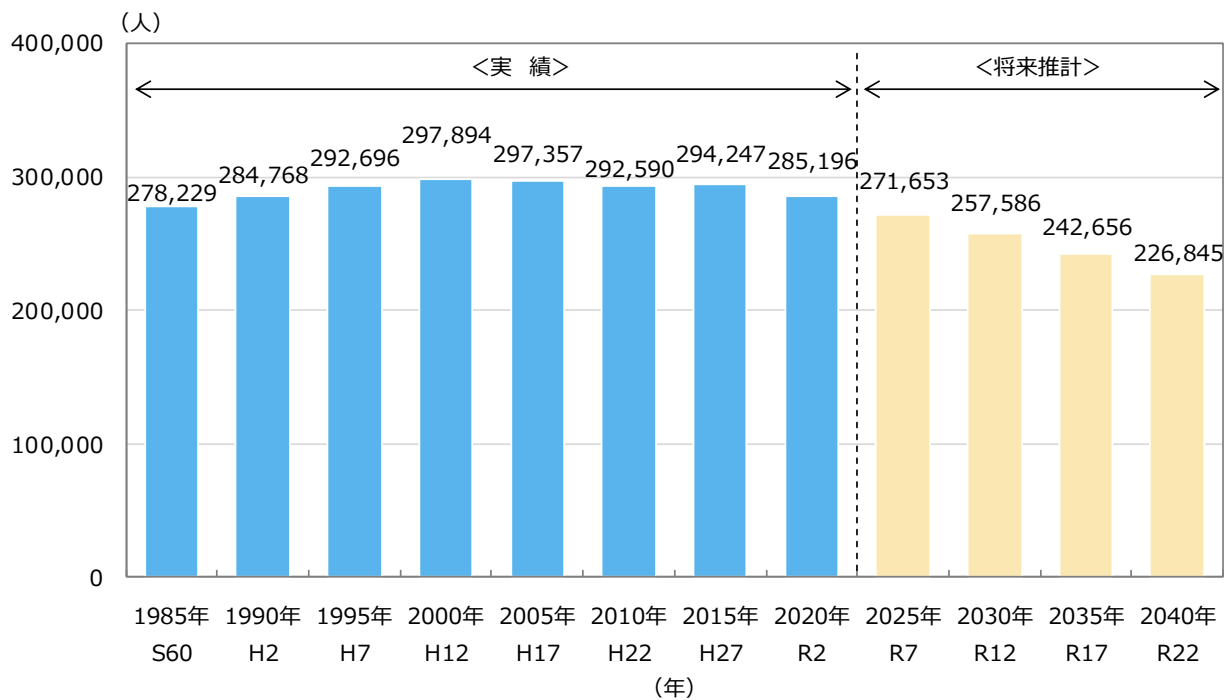
### 2-1 住まいの現状と課題

#### (1) 人口と世帯の現状

##### ① 人口の推移

本市の人口は、2020（令和2）年10月1日現在285,196人であり、2000（平成12）年頃のピーク時人口に比べて約1万3千人の減少となっています。

計画の目標年度である2030（令和12）年には約25万8千人程度に減少すると推計され、長期的に人口減少傾向となることが見込まれています。



〔資料：国勢調査（2015（平成27）年まで）、福島市推計人口（2020（令和2）年）、福島市人口ビジョン（2025（令和7）年以降）〕

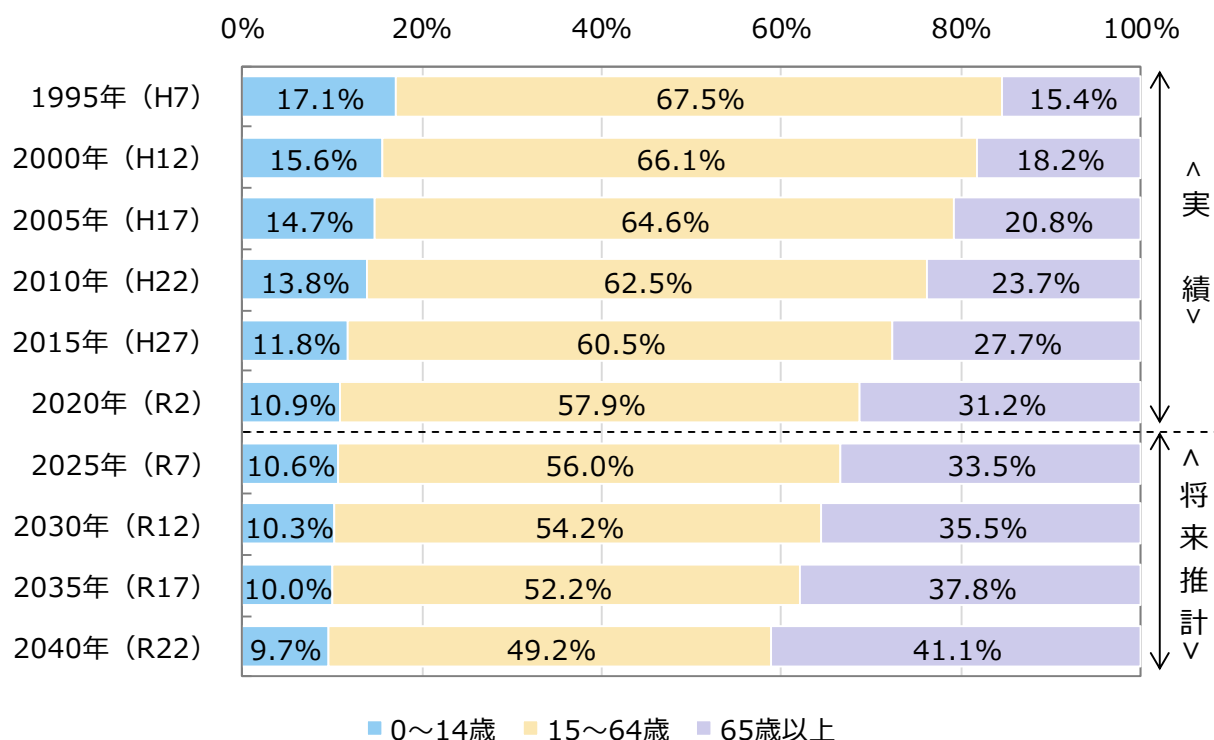
※2005（平成17）年以前の人口には、旧飯野町を含みます。

図表 2-1 人口の推移と将来推計

## ② 少子・高齢化の状況

本市の人口構成は、2020（令和 2）年現在、0～14 歳が 10.9%、15～64 歳が 57.9%、65 歳以上が 31.2%となっており、少子・高齢化が進行しています。

将来推計においても、今後より一層の少子・高齢化が予想されており、2030（令和 12）年には高齢者人口が 35%を超え、15 歳未満人口は約 10%まで減少することが推計されています。



〔資料：国勢調査（2015（平成 27）年まで）、福島市推計人口（2020（令和 2）年）、福島市人口ビジョン（2025（令和 7）年以降）〕

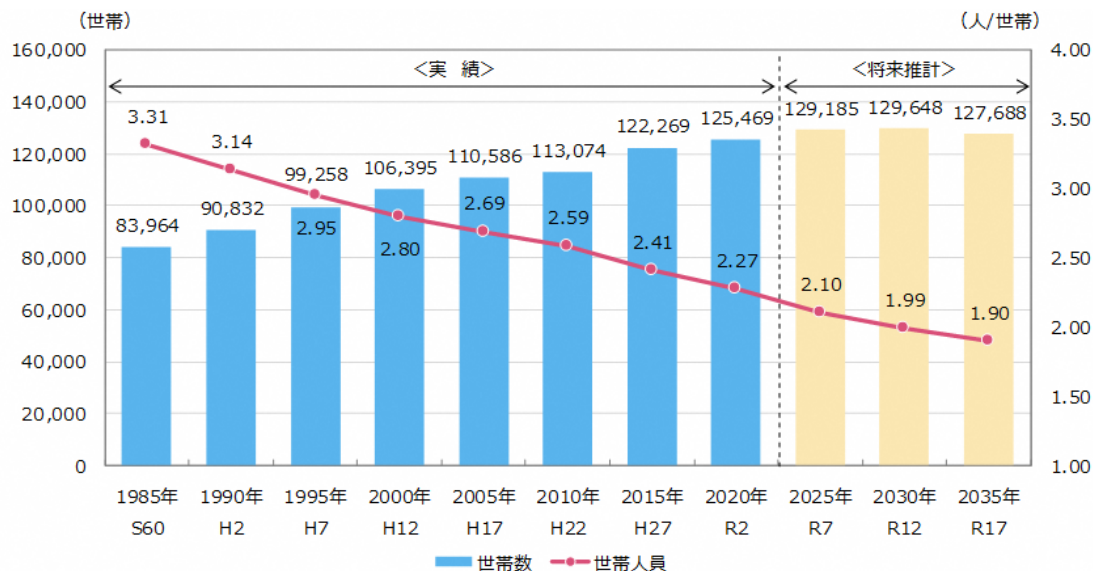
※2005（平成 17）年以前の人口構成には、旧飯野町を含みます。

図表 2-2 年齢 3 区分別人口割合の推移

### ③ 世帯数の推移

本市の世帯数は、2020（令和2）年10月1日現在約12万5千世帯となっていますが、将来的に減少に転じる見込みです。

世帯人員は減少傾向にあり、2020（令和2）年現在で2.27人ですが、2030（令和12）年には1.99人になる見込みです。

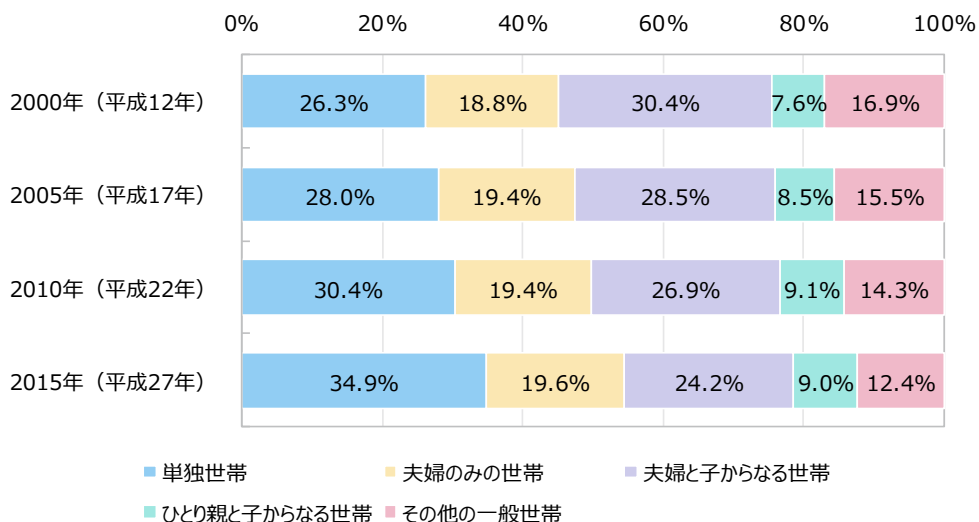


〔資料：国勢調査（2015（平成27）年まで）、福島市推計人口（2020（令和2）年）、福島市人口ビジョン等に基づく推計（2025（令和7）年以降）〕  
 ※2005（平成17）年以前の世帯数には、旧飯野町を含みます。

図表 2-3 世帯数の推移

2015（平成27）年現在、世帯構成は「単独世帯」の34.9%が最も多く、次いで「夫婦と子からなる世帯」の24.2%、「夫婦のみの世帯」の19.6%となっています。2010（平成22）年以降、単独世帯が最も多い世帯構成となっています。

また、増加傾向となっているのは、「単独世帯」と「夫婦のみの世帯」であり、「夫婦と子からなる世帯」は減少傾向となっています。



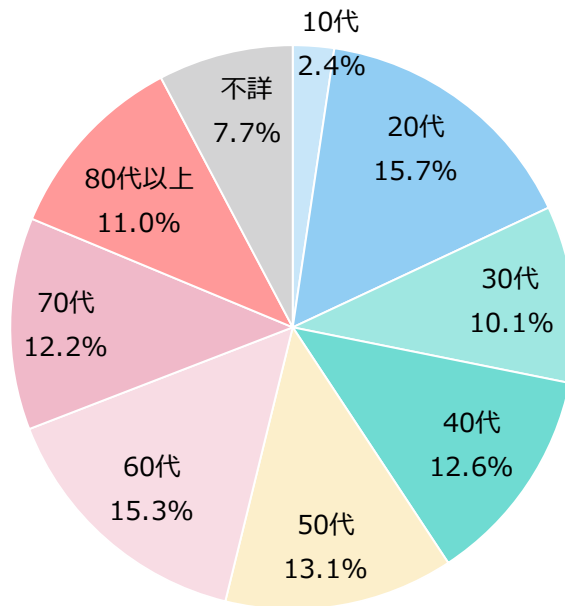
〔資料：国勢調査〕

※2005（平成17）年以前の世帯構成には、旧飯野町を含みます。

図表 2-4 世帯構成比の推移

2015（平成 27）年現在の単独世帯は、「20 代」の 15.7%が最も多く、次いで「60 代」の 15.3%、「50 代」の 13.1%となっています。

単独世帯の約 4 割は、「60 代以上」となっています。



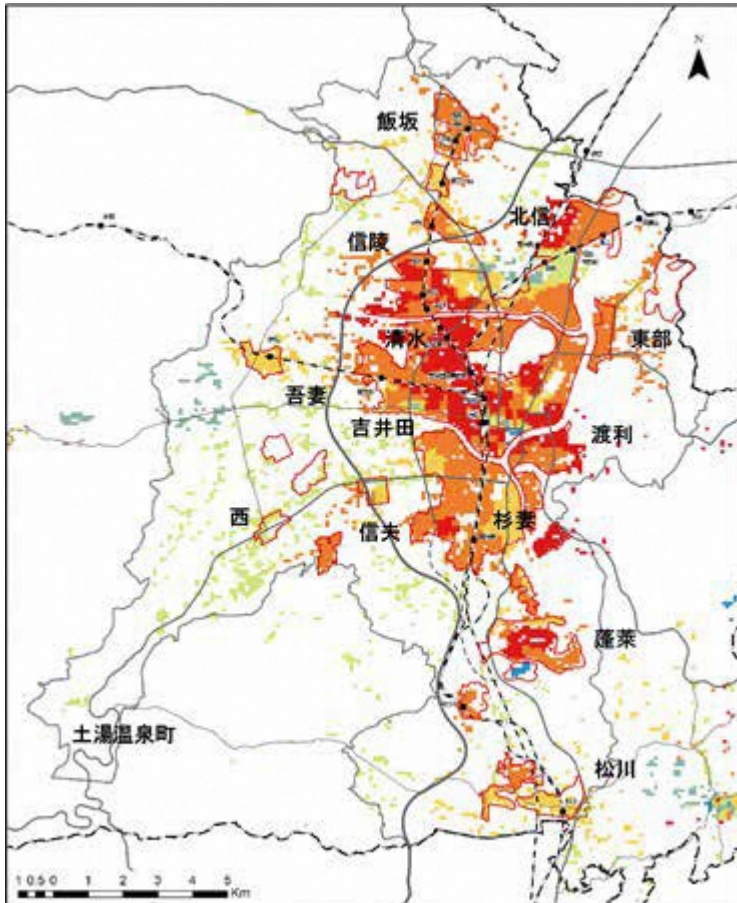
〔資料：国勢調査（2015（平成 27）年）〕

図表 2-5 単独世帯の構成比

#### ④ 市全体での将来人口分布

2040（令和22）年の将来人口分布は、2010（平成22年）と比較して、市街化区域内も農村集落も全体的に密度が低くなることが予測されています。

2010年（平成22年）



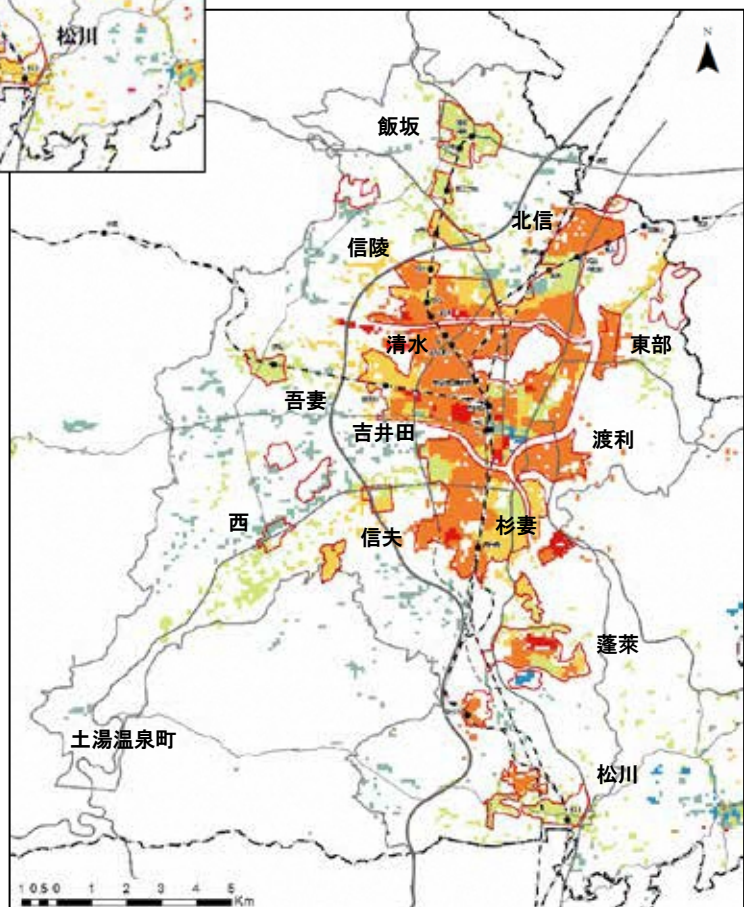
- 40人/ha以上の人口集積の高いメッシュ※は概ね市街化区域に含まれています。
- 将来的には市全域で減少する推計です。

※ 同じ面積のマスを単位とした集計区分（本計画では100m四方の地域メッシュを使用）



30年後

2040年（令和22年）



- 60人/ha以上
- 40人/ha以上～60人/ha未満
- 30人/ha以上～40人/ha未満
- 20人/ha以上～30人/ha未満
- 10人/ha以上～20人/ha未満
- 10人/ha未満
- 市域界
- 都市計画区域
- 市街化区域

2010（平成22）年 人口（人）	292,590
2040（令和22）年 人口（人）	226,623
増減 （2040-2010年）	-65,967
増減率	-22.5%

図表 2-6 将来人口分布（資料：福島市立地適正化計画 資料編（平成 31.3））

### 【人口と世帯の現状からみた課題】

少子高齢化により、長期的には人口も世帯数も減少すると予測され、若年世代が定着し安心して子育てができる住環境づくりや年齢に合わせた住宅リフォーム等が課題となります。

市全体の人口減少にともない大規模住宅団地、農村集落地域の人口の密度も低くなり、また、高齢化が進むことにより、地域コミュニティの維持も課題となります。

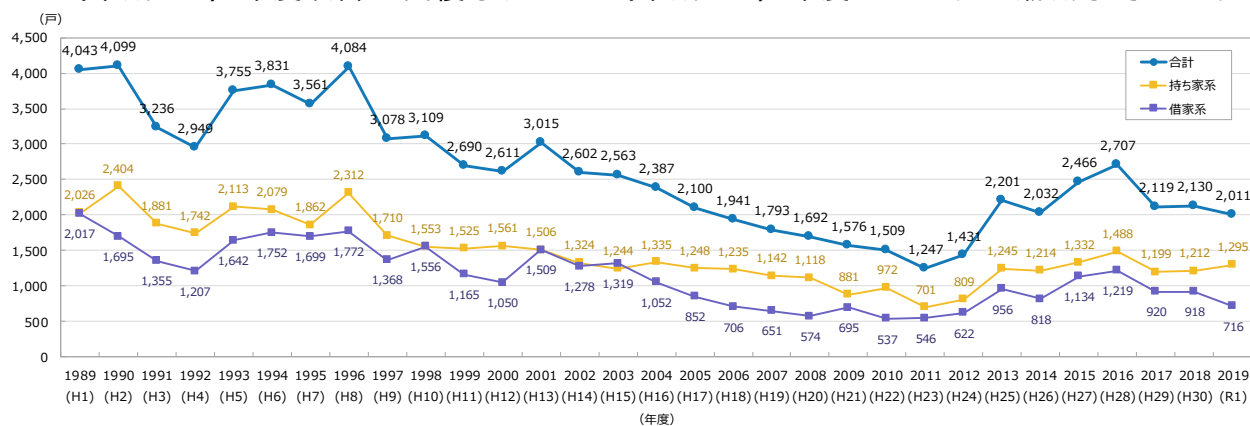
このため、豊かな自然環境や地域の資源を活かしながら、コンパクトなまちづくりを推進するとともに、住まいの循環利用や空き家等の利活用などにより本市への移住・定住等を促していくことが求められます。

また、誰もが地域で安心した生活を送ることができるよう地域での見守りやコミュニティ活動の促進が必要となります。

## (2) 住宅ストックの現状

### ① 新設住宅着工動向

新設住宅着工戸数は1996（平成8）年度の4,084戸から長期的に低減傾向となっていました。近年では、東日本大震災の影響と考えられますが、2011（平成23）年度に1,247戸まで落ち込んだ後、2012（平成24）年度以降は回復し、2016（平成28）年度をピークに漸減しています。



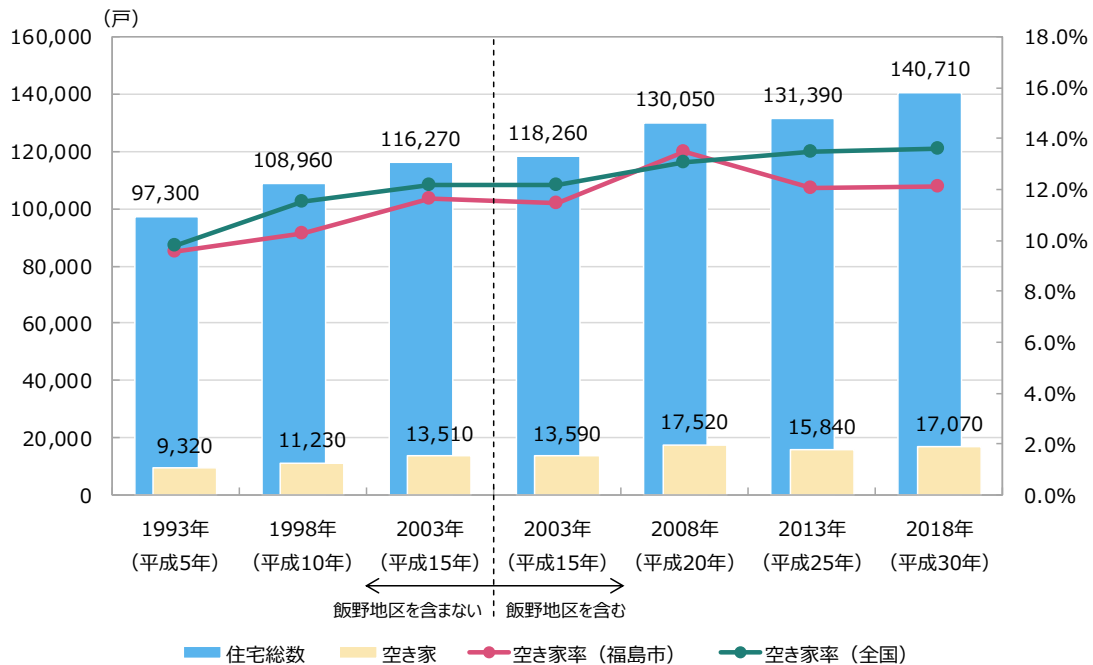
〔資料：福島市〕

図表 2-7 新設住宅着工戸数の推移

## ② 住宅ストックの推移

2018（平成 30）年現在の住宅ストック総数は 140,710 戸であり、そのうち空き家が 17,070 戸となっています。

空き家数は、東日本大震災の影響等による一時的なものであると推測されますが、2013（平成 25）年に一時減少し、その後再び増加傾向にあります。

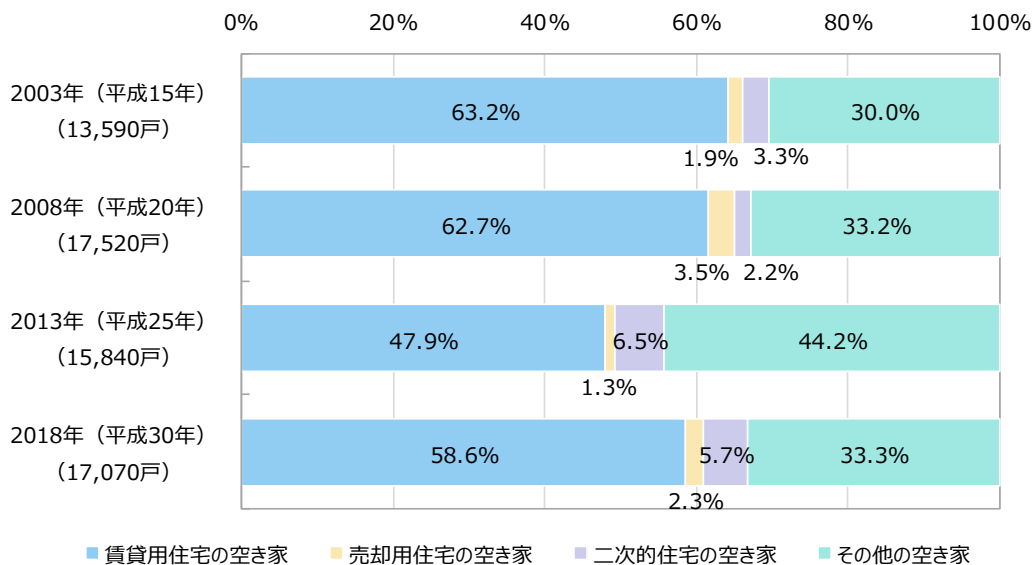


〔資料：住宅・土地統計調査〕

図表 2-8 住宅ストック数の推移

また、空き家の内訳は賃貸用住宅の空き家が 58.6%を占め、続いて、売却用住宅と二次的住宅<sup>※</sup>の空き家を除くその他の空き家が 33.3%となっています。

その他の空き家は市場で流通していないことから、放置されている可能性も考えられます。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

図表 2-9 空き家の種類別構成比の推移

※二次的住宅…週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる別荘や、残業などで遅くなったときに寝泊まりする家のように、普段は人が住んでいない住宅のこと。

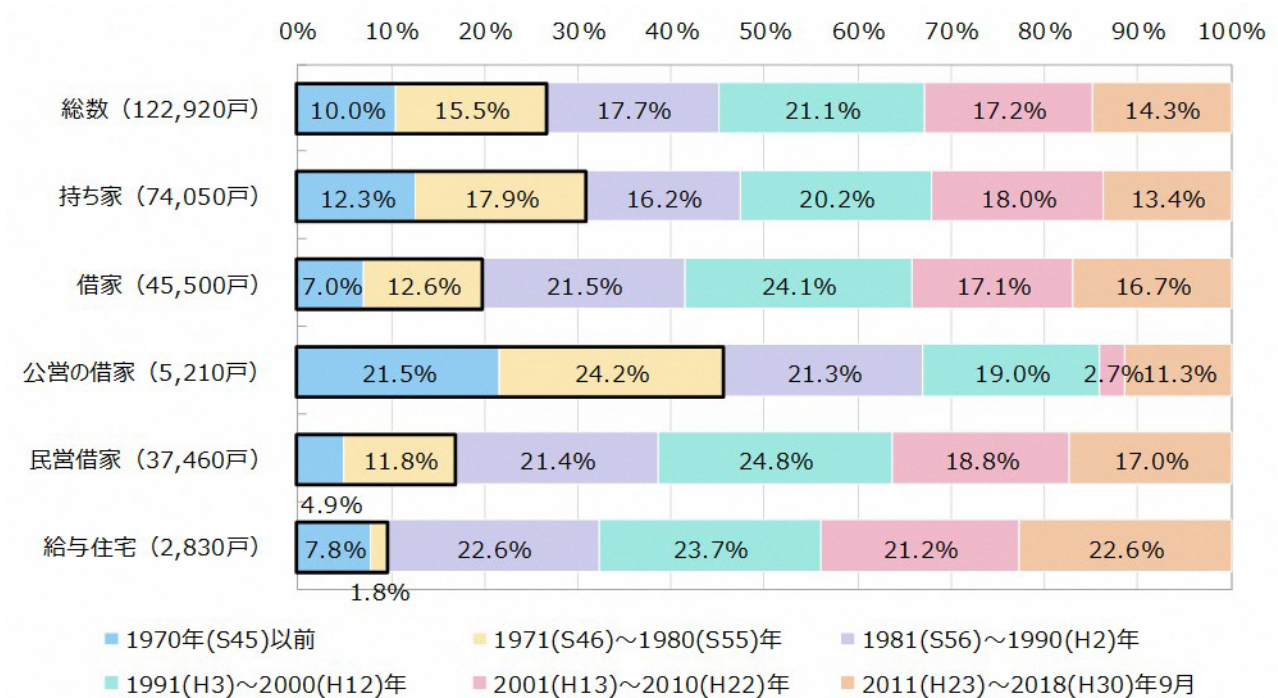


### ③ 住宅の建築時期

2018（平成 30）年現在の住宅の建築時期をみると、1980（昭和 55）年以前に建築された住宅は持ち家の 30.2%、借家の 19.6%を占めています。これらの住宅は、1981（昭和 56）年 6 月の新耐震基準施行前に建築されていることから、十分な耐震性が確保されていない可能性があります。

なお、持ち家については、1970（昭和 45）年以前の住宅が 12.3%存在しており、比較的更新サイクルが長い一方、借家、特に民営借家においては、更新サイクルが短く、1991（平成 3）年以降に建築された住宅が約 6 割を占めています。

また、公営の借家は、1980（昭和 55）年以前に建築された住宅が 45.7%と高くなっており、老朽化が進んでいます。



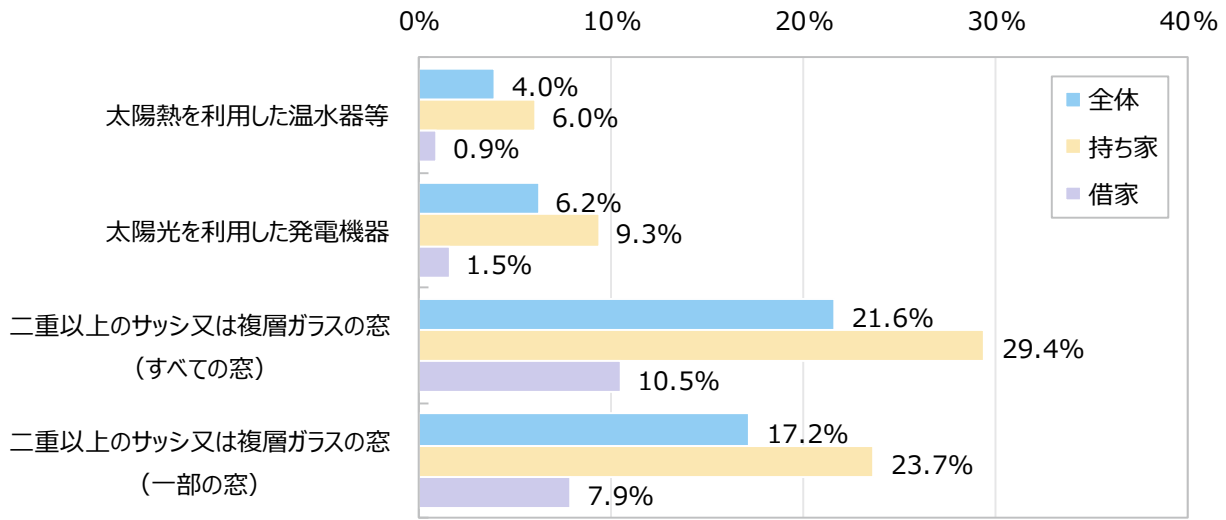
〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成 30）年）〕

図表 2-10 所有関係別建築時期別構成比

#### ④ 省エネルギー設備の設置状況

2018（平成30）年現在の省エネルギー設備の設置状況は、太陽熱を利用した温水機器等の設置率が4.0%、太陽光を利用した発電機器の設置率が6.2%、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の設置率はすべての窓に設置している住宅が21.6%、一部の窓と合わせると38.8%となっています。

太陽光を利用した発電機器が大きく普及し、2013（平成25）年の4,820戸の約1.5倍の住宅にあたる7,620戸に普及しています。また、太陽熱を利用した温水機器等、二重サッシ又は複層ガラスの窓も増加傾向にあります。



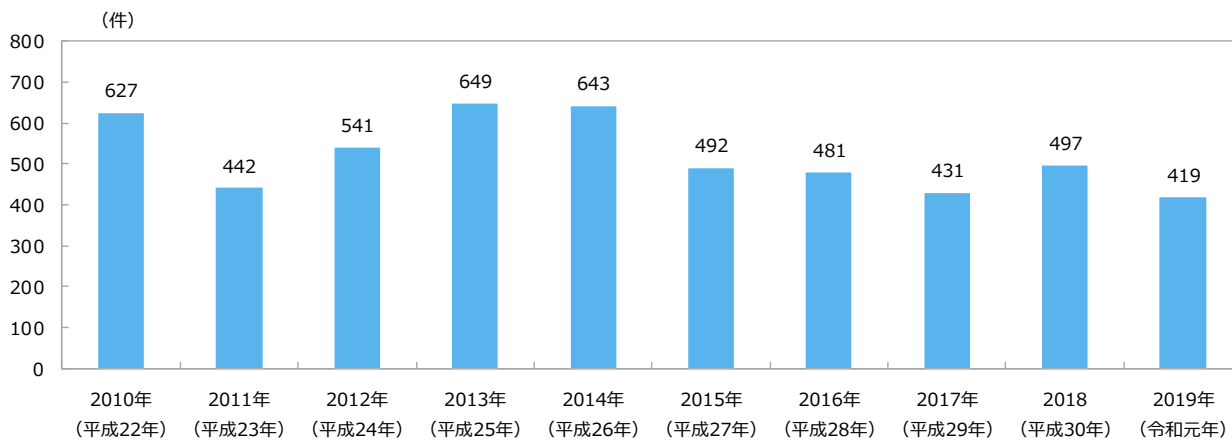
単位：戸

			住宅総数	太陽熱を利用した温水器等	太陽光を利用した発電機器	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓		
						計	すべての窓	一部の窓
実数	全体	2018 (H30)	122,920	4,860	7,620	47,660	26,550	21,110
		2013 (H25)	114,690	3,940	4,820	38,300	19,370	18,930
	持ち家	2018 (H30)	74,050	4,460	6,920	39,310	21,790	17,520
		2013 (H25)	67,020	3,630	4,130	31,740	16,280	15,460
	借家	2018 (H30)	45,500	400	700	8,340	4,760	3,580
		2013 (H25)	46,110	310	690	6,560	3,090	3,470
割合	全体	2018 (H30)	/	4.0%	6.2%	38.8%	21.6%	17.2%
		2013 (H25)	/	3.4%	4.2%	33.4%	16.9%	16.5%
	持ち家	2018 (H30)	/	6.0%	9.3%	53.1%	29.4%	23.7%
		2013 (H25)	/	5.4%	6.2%	47.4%	24.3%	23.1%
	借家	2018 (H30)	/	0.9%	1.5%	18.3%	10.5%	7.9%
		2013 (H25)	/	0.7%	1.5%	14.2%	6.7%	7.5%

〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）〕

図表 2-11 省エネルギー設備の設置率

なお、本市が実施している住宅用太陽光発電システム設置助成件数の推移は、2011（平成 23）年以降 3 年連続増加、2015（平成 27）年以降は、年間約 400～500 件で推移しています。



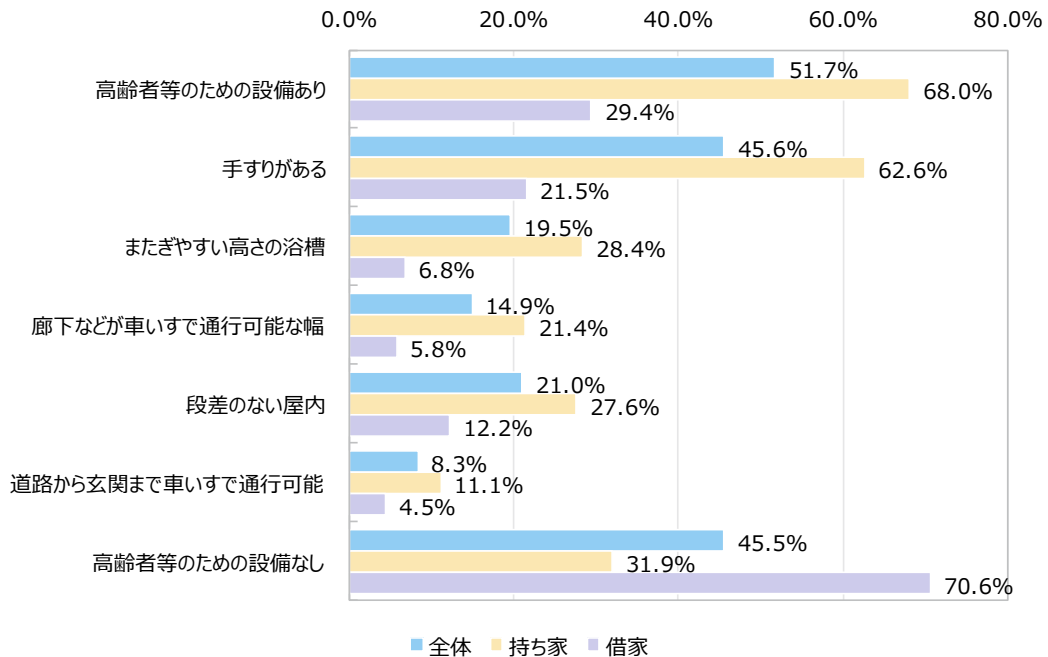
〔資料：福島市〕

図表 2-12 太陽光発電システム設置助成件数

### ⑤ バリアフリー化の状況

2018（平成 30）年現在、高齢者等のための設備については、51.7%の住宅が何らかの設備を設置しています。その内容は、「手すりがある」は 45.6%、「またぎやすい高さの浴槽」は 19.5%、「段差のない屋内」は 21.0%などとなっています。

なお、45.5%の住宅は高齢者等のための設備がない状況です。



※持ち家、借家は専用住宅のみ

〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成 30）年）〕

図表 2-13 高齢者等のための設備の状況

#### 【住宅ストックの現状からみた課題】

住宅ストック数は増加傾向にあり、人口と世帯数の減少が進むと、空き家も増加していくと予測されることから、空き家対策が求められます。

持ち家は、旧耐震基準で建築された住宅が 2 割以上あり、また、高齢者等のための設備がない家も多いことから、住宅の耐震化やバリアフリー化などのリフォームが必要になっています。

住まいは都市の基本要素であり、住宅整備にあたっては、地域が持つ豊かな自然環境や歴史風土と調和した良好な住環境の形成を図るとともに、地震等に強く環境に配慮した住まいづくりを進める必要があります。

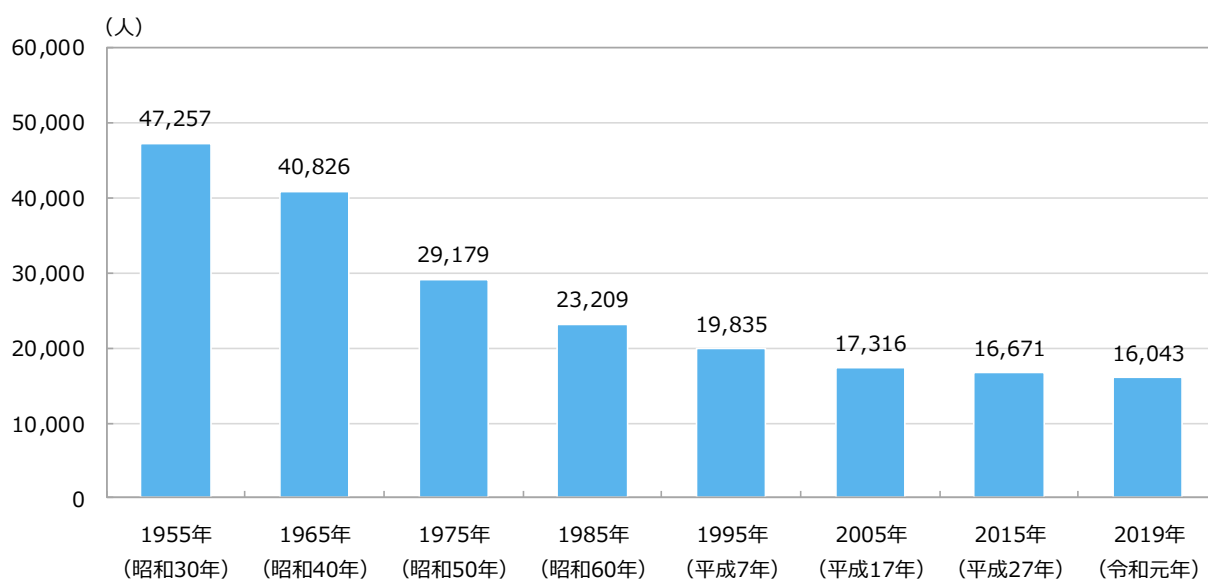
### (3) まちづくりに関する現状

#### ① 中心市街地の居住状況

中心市街地の人口が年々減少するなか、居住人口の回復を図るため、本市では借上市営住宅の供給や優良建築物等整備事業などを進めています。さらに、立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指し、都市機能区域と居住推奨区域を定め、街なかへの居住を促進しています。

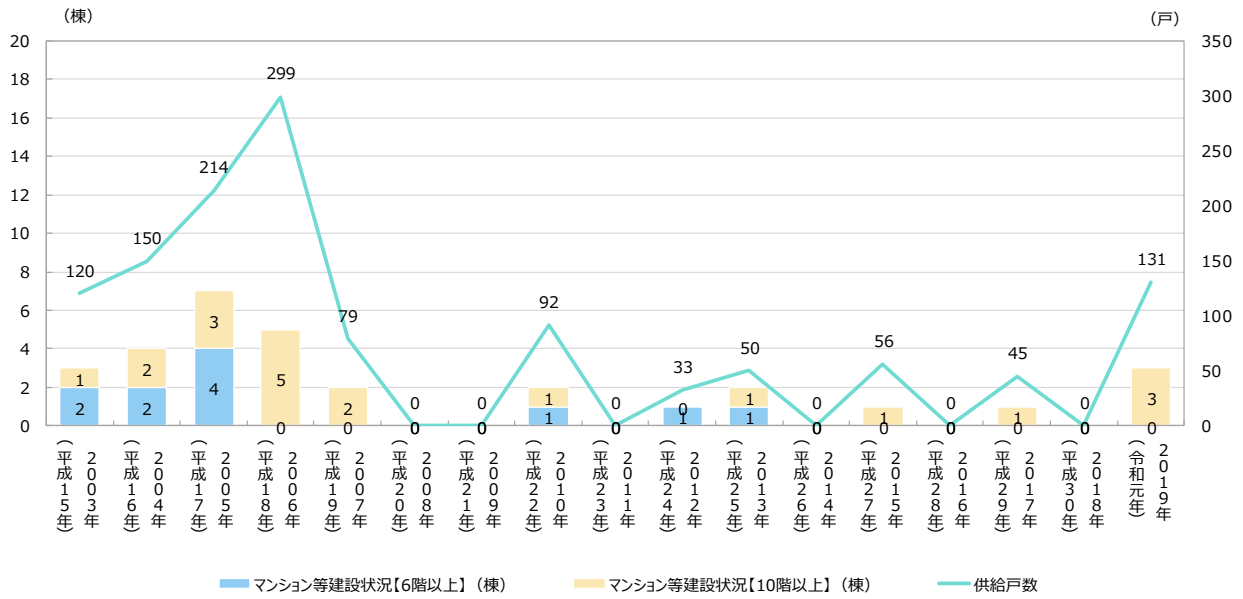
なお、中心市街地の立地を活かした、民間事業者によるマンションの建設件数は、近年ほぼ横ばいとなっています。

また、中心市街地の年齢3区分の人口割合をみると、市全体と比べ中心市街地は少子化が進行しています。



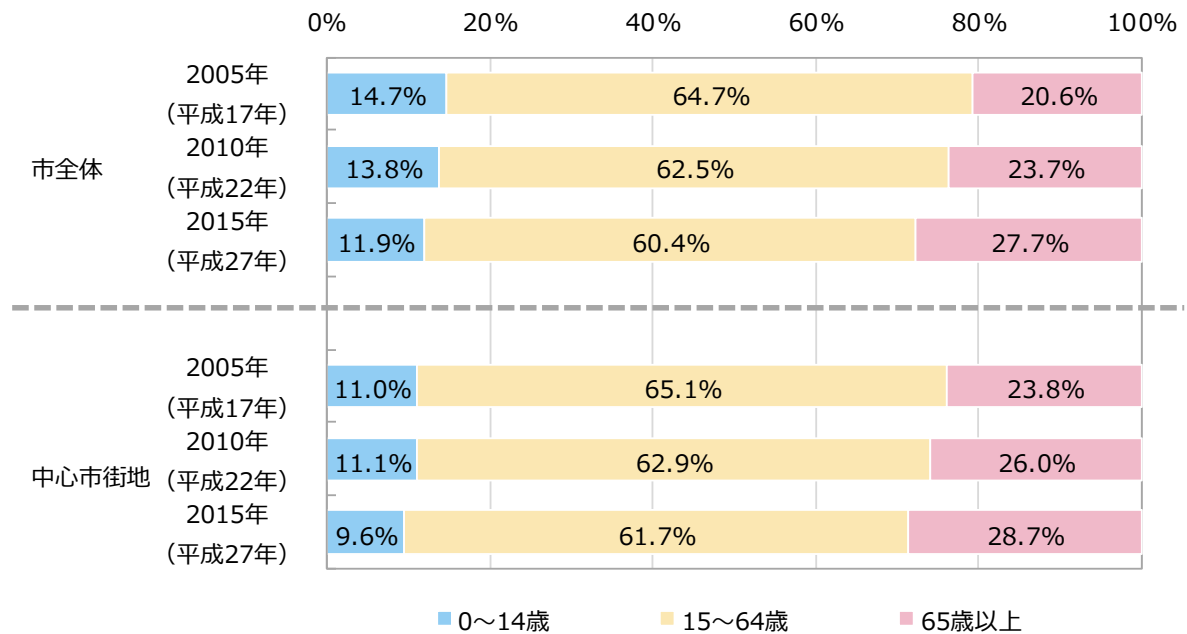
〔資料：国勢調査（1995（平成7）年まで）、住民基本台帳（2005（平成17）年以降）〕

図表 2-14 中心市街地の人口の推移



〔資料：福島市〕

図表 2-15 マンション等の新築状況



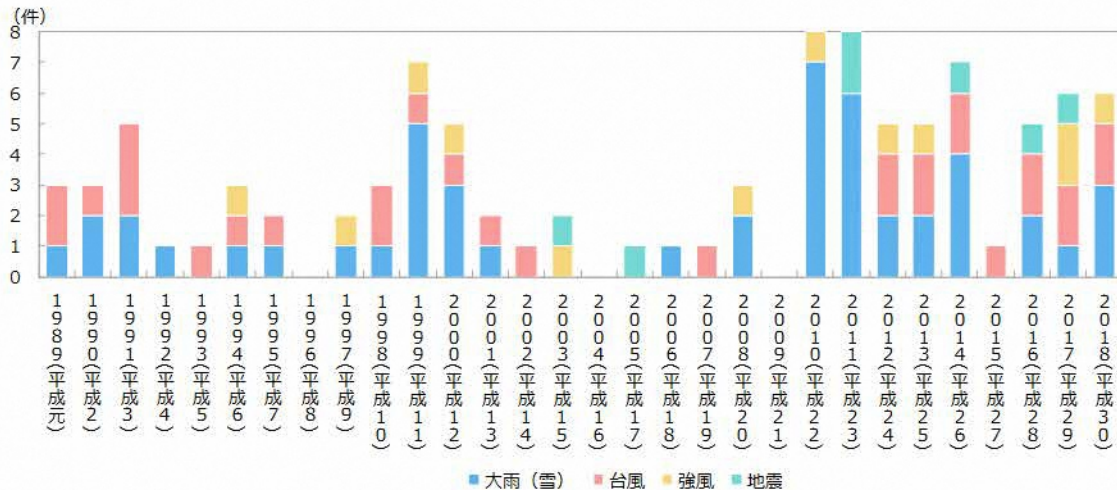
〔資料：国勢調査〕

図表 2-16 市全体と中心市街地の年齢3区分人口割合

## ② 既成市街地の安全確保

既成市街地においては、築年数が古い木造住宅が多く、また道路も狭い、オープンスペースが不足しているなど、災害時における住民の安全性が十分確保されているとはいえない状況も見受けられます。

また、大雨や地震発生時に土砂災害の危険がある場所や河川氾濫時に浸水するおそれがある地域に居住地が形成されているところもあり、頻発化、激甚化する昨今の自然災害発生時において安全性の確保が求められます。



〔参考：福島市地域防災計画資料編〕

図表 2-17 平成元年～30年の本市自然災害発生状況

## ③ 大規模住宅団地と農村集落地域

開発後年数が経過した大規模住宅団地では、入居当時のファミリー世帯中心の入居階層や入居時期がほぼ同じという特徴があり、最近では若い世帯の流入が少ないため、地域全体の高齢化が進んでいます。

また、農村集落地域においては、市全体と比較し、少子・高齢化の進行がはやく、地域コミュニティの低下も懸念されます。

### 【まちづくりに関する現状からみた課題】

立地適正化計画や中心市街地活性化基本計画等との連携のもとに、多様なニーズにあった住宅供給や既存住宅の活用などを図り、都市機能の集積している街なかへの居住を促進する取り組みが必要です。また、少子化への対応として、核家族化が進むなかにあっても子どもを安心して産み育てやすい環境の充実も求められます。

さらに、安全・安心な住環境の形成に向け、道路、下水道等の都市基盤整備とあわせて、激甚化する自然災害発生時の被害軽減など住環境の面から防災性の向上にかかる取り組みが必要となります。

同時に、高齢化が進む地域の再生を図るため、豊かな自然や地域の資源を活用しながら、二地域居住<sup>\*</sup>や新たな居住の可能性の検討が求められます。

<sup>\*</sup>二地域居住…都市住民が農山漁村などの地域にも同時に生活拠点を持つ暮らし方

#### (4) 住宅セーフティネットの現状

##### ① 最低居住面積水準の確保

本市では、6.5%（7,960世帯）が最低居住面積水準<sup>※</sup>を満たしていません。

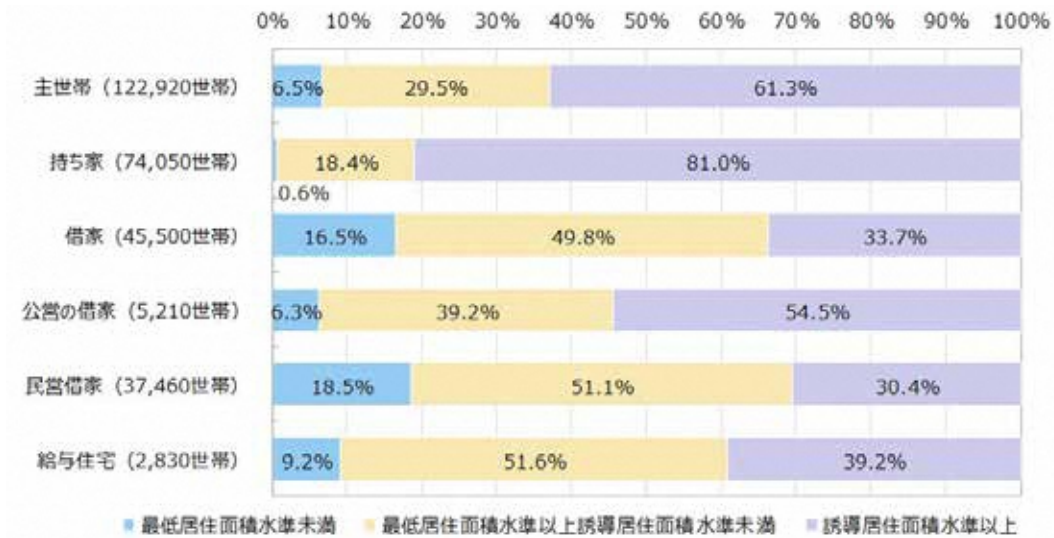
所有関係別にみると、持ち家世帯ではほぼ全ての世帯が最低居住面積水準以上となっているものの、借家では16.5%が最低居住面積水準未達の住宅に住んでいます。

世帯人員数別にみると、65歳未満の単身世帯では最低居住面積水準未達の割合が10%を超えており、多人数世帯でも最低居住面積水準の割合が比較的高くなっています。

※最低居住面積水準…最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおりです。

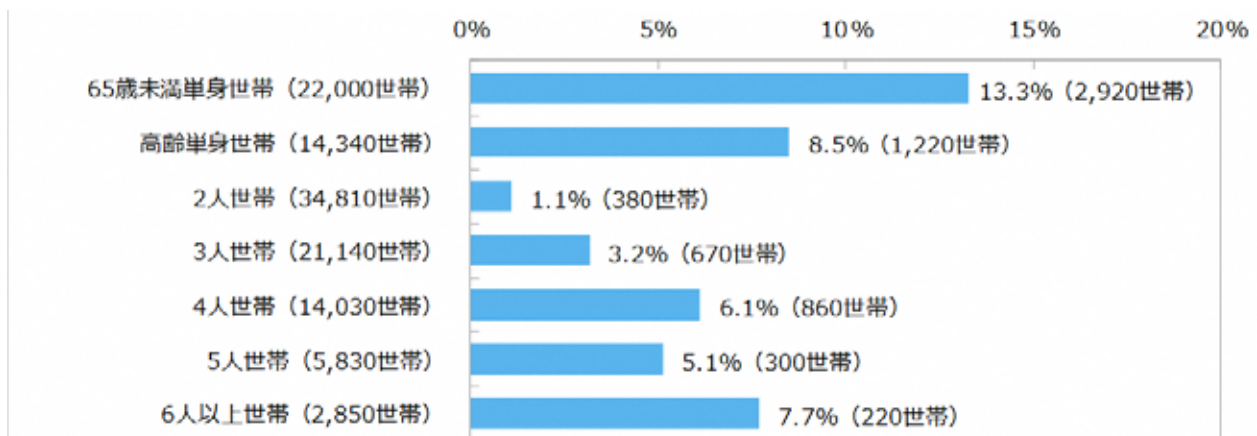
(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡



〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）〕

図表 2-18 所有関係別居住面積水準の状況



※グラフ右側の値は、それぞれの総数に占める最低居住面積水準未達世帯の割合及び世帯数を示しています。

※単身世帯については、65歳未満と高齢の内訳を示す都合上2人世帯以上とは異なる調査結果を使用しています。住宅・土地統計調査は、母集団から標本を抽出して調査し、それから母集団の性質を統計学的に推定する標本調査であることから、グラフの世帯の合計と本文中の7,960世帯とは一致しません。

〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）〕

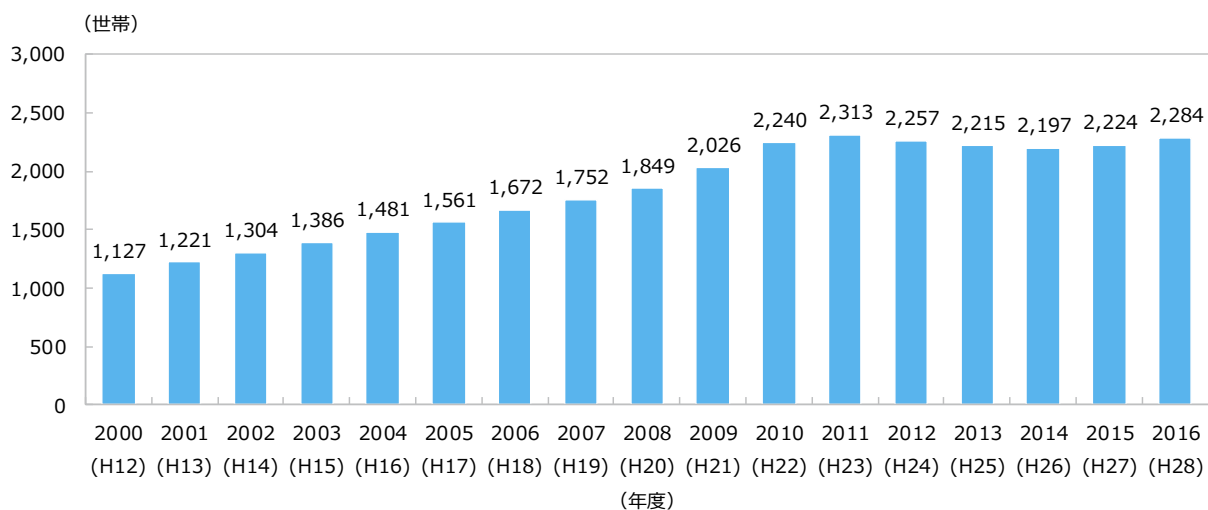
図表 2-19 世帯人員数別最低居住面積水準未達率、世帯数



## ② 住宅確保要配慮者への支援

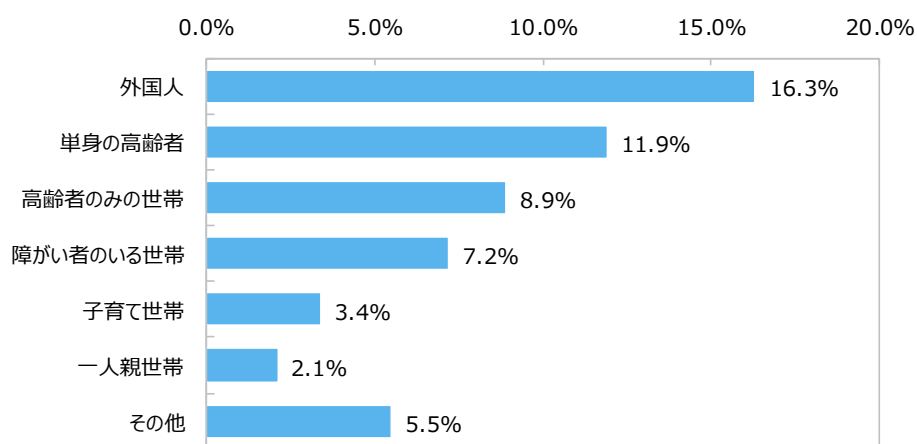
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」では、住宅セーフティネットの対象者を「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」と定義しています。

この対象者と考えられる、生活保護世帯数は2016（平成28）年度に2,284世帯と2010（平成22）年以降横ばいで推移しています。



〔資料：福島市統計書〕

図表 2-20 生活保護世帯数の推移



〔資料：家賃債務保証会社の実態調査報告書（2014（平成26）年度、（公財）日本賃貸住宅管理協会）〕

図表 2-21 民営借家の入居制限の状況（全国）

### 【住宅セーフティネットの現状からみた課題】

住宅セーフティネットを必要とする方が安心して住宅を確保できるよう、市営住宅を引き続き供給するとともに、民間賃貸住宅では、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等に対する入居制限が行われているとの調査結果もあることから、入居を拒まない住宅の登録や入居支援に取り組む必要があります。

## (5) 市営住宅の現状

### ① 市営住宅ストックの現状

2020（令和2）年10月1日現在、56団地、4,187戸の市営住宅がありますが、建設後30年を超えるストックが3,496戸と8割を超え老朽化が進んでいます。なかでも、木造とブロック造の市営住宅の多くは、面積が小さく、設備水準も低いうえ、法定耐用年数（木造30年、ブロック造45年）を迎えていることから、適切な維持管理が困難になっています。

鉄筋コンクリート造でも昭和30～40年代に建設されたものは、外壁や屋上防水の劣化、給水設備の老朽化など、大規模な改修工事が必要な状態となっています。

なお、令和2年10月1日現在、4,187戸のうち2,872戸が入居中です。

	公営住宅	改良住宅	特別市営住宅	第三種市営住宅	子育て定住支援賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	計
市営住宅	3,725	320	97	5	20	20	4,187

図表 2-22 本市の市営住宅ストック

〔資料：福島市（令和2年10月1日現在）〕

（参考）市営住宅の分類

#### ①公営住宅

公営住宅法に基づき供給されたもの。民間事業者が建設したものを借上げるものもある。住宅に困窮する低額所得者等を対象としている。

#### ②改良住宅

住宅地区改良法に基づき供給されたもの。戦後の引揚者のための住宅として建設された経過がある。

#### ③特別市営住宅（特定公共賃貸住宅）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給されたもの。中堅所得層を対象としている。

#### ④第三種市営住宅

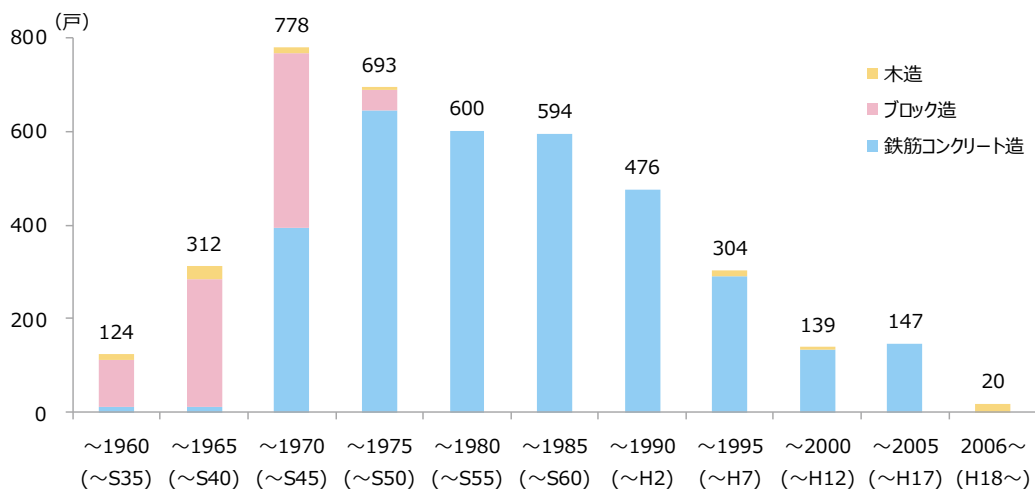
旧教員住宅を引き受けたもので、法令や制度等によらないもの。旧飯野町で管理していたもの。

#### ⑤子育て定住支援賃貸住宅

市外等に避難している子育て世帯が帰還し、定住できるような支援を目的とするもの。

#### ⑥地域優良賃貸住宅

地域優良賃貸住宅制度に基づき供給されたもの。子育て世帯等居住の確保に特に配慮が必要な世帯を対象としている。



〔資料：福島市（令和2年10月1日現在）〕

図表 2-23 建築時期別市営住宅ストックの状況

## (参考) 市営住宅一覧

No.	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	間 取								備考		
						1K	1DK	2K	2K+ 店等	2DK	2LDK	3K	3DK		3LDK	4DK
1	中央	S34~45	RC造3~6階	8	257	5		237	10			5				改良245戸
2	清風荘	S27	ブロック造2階	2	16					16						
3	春日町若草荘	H11	RC造5階	1	24					16			8			シルバー16戸
4	春日町	S47	ブロック造2階	1	4			4								
5	入江町A P	S28	ブロック造2階	2	16					16						
	入江町	S46・H8	RC造5,7階	3	116	10		80				5	7	14		特賃15戸 改良75戸
6	所窪	S54・H1・H2	RC造4~7階	4	132						2		93	30	7	特賃24戸
	野田町	H7	RC造4,10階	2	80		18						16	46		特賃25戸
8	大豆塚	H4	RC造9階	2	60					4			56			
9	平ヶ森	S44~46	RC造5階	3	80			50				30				
10	泉	H10	RC造4階	1	25					6			19			
11	曲松	S62~63	RC造4階	3	56					7			46		3	
12	南沢又	H6・9	RC造4,6階	3	87					19			28	40		シルバー15戸
13	清水が丘	H4	RC造4階	2	40								40			
14	北沢又	S61~H3	RC造3,4階	15	312					23			279		10	
15	大下	S63~H1	RC造4階	3	56					5			48		3	
16	砂入	H3	RC造4階	1	16								16			
17	下釜	S34~39	ブロック造1,2階 RC造3階	38	175			105		43		27				
18	瀬上	S36~38	ブロック造1階	15	60			60								
19	北信	S42・44・45	ブロック造1階 RC造5階	14	111			45		50		16				
20	宮代(樋ノ口)	S43	ブロック造1階	15	75			65				10				
	宮代(上川原)	S44	ブロック造1階	8	40			40								
21	笹谷	S39~43	ブロック造1,2階 RC造4階	39	241			84		117		40				
22	荒井	S45・46	ブロック造1,2階	16	91			30		31		30				
23	土湯	H4	木造2階	1	8						4		4			
24	蓬萊第一	S46~48	RC造5階	6	200			60				140				
25	蓬萊第二	S48~50	RC造5階 ブロック造1階	12	324			30				294				
26	蓬萊第三	S51	RC造5階	3	100							100				
27	蓬萊第四	S52・55	RC造5階	6	190							160	30			
28	月崎	S40	ブロック造1階	4	16			16								
29	平野	S34	木造1階	5	5			5								
30	けやきの村	S47	ブロック造2階	1	6		6									
31	天王原	H5	RC造8階	1	32										32	
32	信夫(上の台)	S36	木造1階	3	3			3								
	信夫(竹ノ内)	S36	木造1階	3	3			3								
33	鎌古屋	S36・39	木造1階	16	16							16				
34	北萱場	S42・44	ブロック造1階	8	32			32								
35	杉ノ上	S36・39・42	木造1階	6	6							6				
36	遠原	S36	木造1階	1	1							1				
37	先達	S53・54	RC造5階	6	190								190			
38	桜町	S54	RC造5階	1	30								30			
39	陳光	S55	RC造5階	2	50								50			

No.	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	間 取								備考		
						1K	1DK	2K	2K+ 店等	2DK	2LDK	3K	3DK		3LDK	4DK
40	由添	S56～58	RC造4,5階	11	308								308			
41	嶽駒	S58・59	RC造3,4階	8	120								120			
42	川前	S58・59	RC造3,4階	4	66								66			
43	川前第二	S60	RC造3,4階	6	100								100			
44	曾根田町(借上)	H15	RC造7階	1	25					18			7		借上市営住宅	
45	早稲町(借上)	H15	RC造10階	1	40					32			8		借上市営住宅	
46	中町(借上)	H15	RC造10階	1	40					26			14		借上市営住宅	
47	新町(借上)	H16	RC造9階	1	18								18		借上市営住宅	
48	御山町	H13	RC造6階	1	24					7			17		特賃23戸	
49	町畑中央	H7・8	木造2階	5	10								10		特賃10戸	
50	町畑	S34	木造1階	7	7			7								
51	和台	S44	木造1階	12	12			12								
52	経壇	S47	木造1階	3	3						3					
53	田端	S48	木造1階	1	1									1		
54	北小戸明利	S47	木造1階	1	1									1		
55	町庭坂第一	H26	木造2階	2	10								10			
56	町庭坂第二	H26	木造2階	2	10								10			
小計				354	4,187	15	24	978	10	353	89	883	1554	256	25	(令和2年10月1日現在)
合計						4,187										

※RC造…鉄筋コンクリート造

## ② 入居者世帯の収入状況

公営住宅の入居申込が可能な所得月額の上限は、一般世帯の原則階層（Ⅰ～Ⅳ）で収入分位25%に相当する15.8万円以下、高齢者、障がい者等の裁量階層（Ⅴ～Ⅵ）で収入分位40%に相当する21.4万円以下と定められています。

本市の公営住宅入居世帯は、収入Ⅰ分位に相当する10.4万円以下が約8割を占め、その内、約半数が収入の無い世帯となっています。

収入分位	所得月額	世帯数・比率	
Ⅰ	104千円	1,950	75.8%
Ⅱ	123千円	129	5.0%
Ⅲ	139千円	82	3.2%
Ⅳ	158千円	74	2.9%
Ⅴ	186千円	101	3.9%
Ⅵ	214千円	56	2.2%
Ⅶ	259千円	78	3.0%
Ⅷ	313千円	72	2.8%
未申告者		32	1.2%
計		2,574	100%

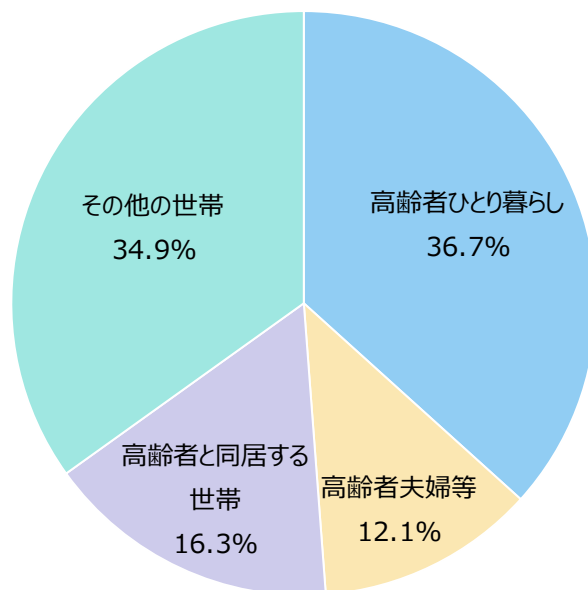
〔資料：福島市（令和2年10月1日現在）〕

図表 2-24 公営住宅入居者の収入状況

### ③ 入居者世帯の構成

市営住宅入居世帯のうち、高齢者世帯は、高齢者ひとり暮らしが 36.7%、高齢夫婦世帯（2人以上の高齢者のみの世帯）が 12.1%、高齢者と同居する世帯が 16.3%となっており、入居世帯の約 6 割が高齢者のいる世帯となっています。

高齢者にとっては、階段の上り下りは大きな負担となっており、日常生活や介護サービスの利用などにも支障をきたしています。また、高齢者の増加により、団地の維持管理やコミュニティに重要な自治会の活動にも支障が生じています。



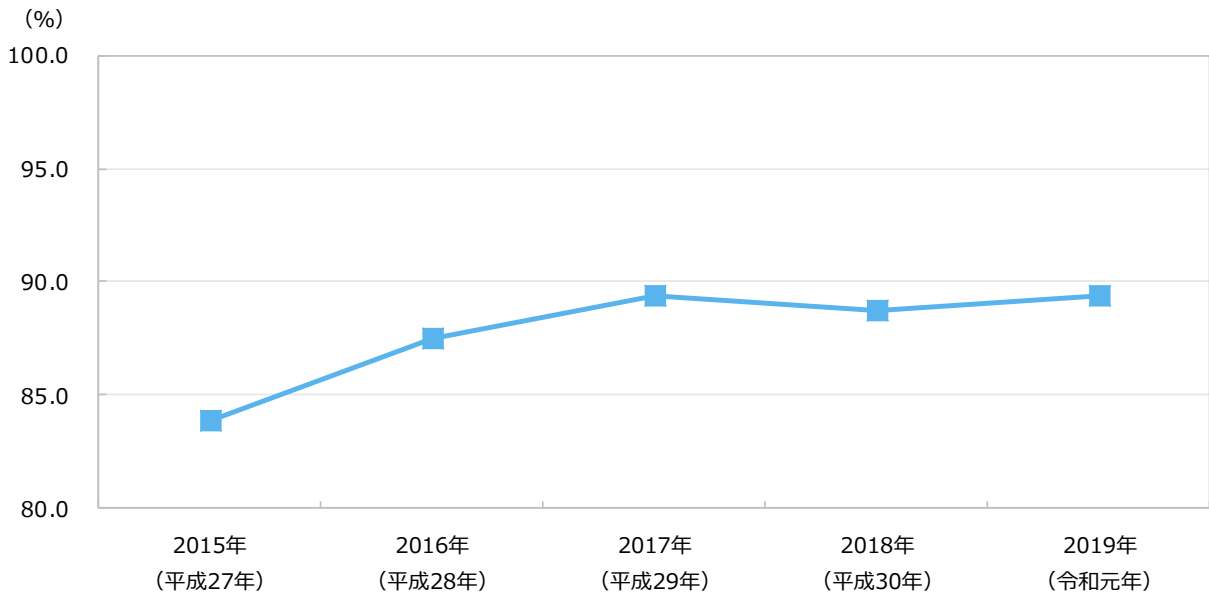
〔資料：福島市（令和2年10月1日現在）〕

図表 2-25 市営住宅の高齢者世帯の状況

#### ④ 市の財政状況

2019（令和元）年度決算における経常収支比率<sup>※</sup>は、2018（平成30）年度に比べ0.7%上昇して89.4%となり、財政の硬直化が懸念されます。今後も、公共施設等の管理や建替えに要する経費に充てられる財源の確保は、非常に厳しいものとなることを見込まれます。

※経常収支比率…経常的経費のために、経常一般財源がどれだけ充当されたかを示す比率で、通常、財政構造の弾力性を示す指標として、比率が低いほど弾力性があるとされており、この比率が高くなると、臨時的経費に回せる資金が少なくなるため、その財政構造は弾力性を失いつつあると考えられています。



〔資料：福島市〕

図表 2-26 経常収支比率の推移

#### 【市営住宅の現状からみた課題】

市営住宅の適正な維持管理や計画的な修繕により、既存ストックの長寿命化とライフサイクルコストの平準化を図ることが必要です。

また、老朽化により市営住宅を建替える場合には、現在の入居者を含め将来的な需要を推計し、地域バランスも考慮しながら、効果的な事業手法で行うことが求められます。

入居者は年々高齢化していることから、バリアフリー化等ニーズに合わせた住戸の整備、改修とともに、地域コミュニティの維持も必要となります。

さらに、住宅の確保に配慮を要する世帯に市営住宅が適切に供給されるよう、公平で適正な管理を行うことが必要です。

## 2-2 住まいに関する意識（アンケート調査結果）

### （1）アンケート調査の概要

#### ①調査対象

2020（令和2）年6月30日時点で市内に住所のある満18歳以上90歳未満の男女2,000人

#### ②抽出方法

年齢（10歳区分）、性別、地区居住人数按分を考慮した無作為抽出方法により抽出

#### ③調査方法

郵送配布・郵送回収

#### ④調査時期（回答期間）

2020（令和2）年8月7日～9月4日

#### ⑤回収状況

配布数 (A)	回収数 (B)	回収率 (C) B/A
2,000 票	921 票	46.1%

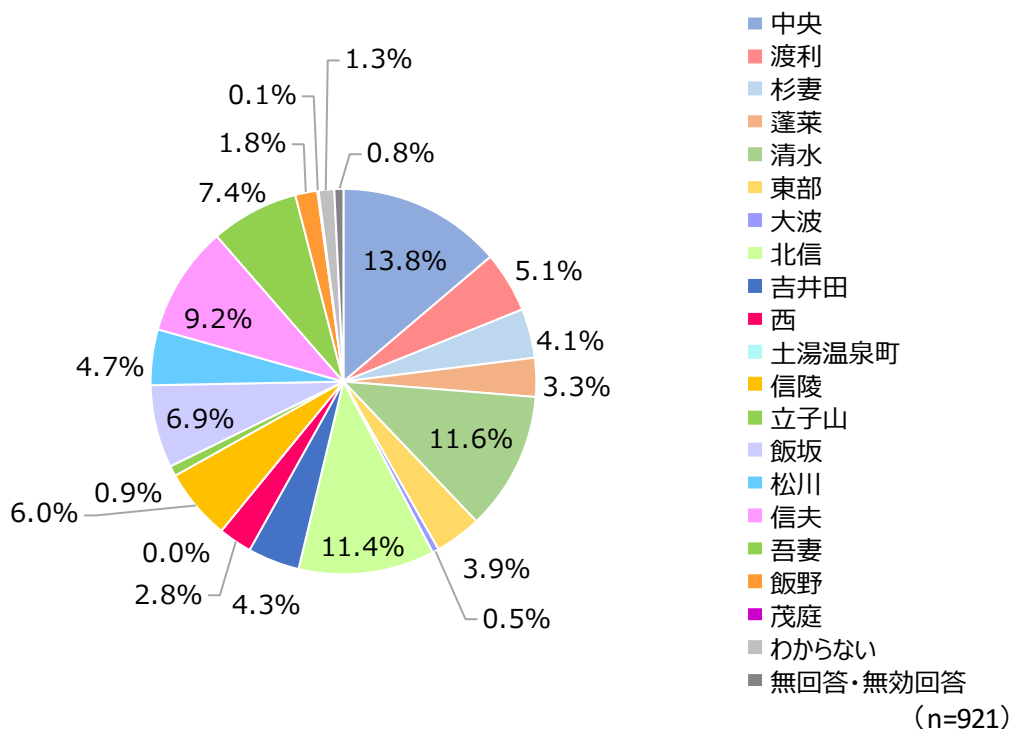
### （2）調査結果報告の基本的な事項

- 比率は百分率（%）で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。そのため、回答の合計比率は100%にならない場合があります。
- 基数となる回答者数は、“n=〇〇”として掲載し、比率はnを100%として算出しています。
- 単一選択の設問の集計結果は、円グラフまたは横棒グラフで示しています。
- 複数選択が可能な設問の集計結果は、回答の合計比率が100%を超える場合があるため、横棒グラフ付きの表で示しています。
- 文中、グラフ中の選択肢は、一部簡略化して表現している箇所があります。

### (3) 回答者の属性

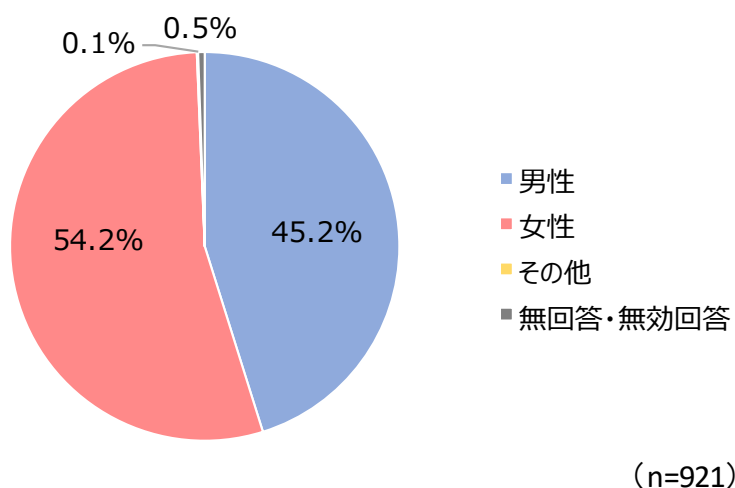
#### ①お住まいの支所管内

「中央（本庁）」が13.8%と最も高く、次いで「清水」（11.6%）となっています。



#### ②性別

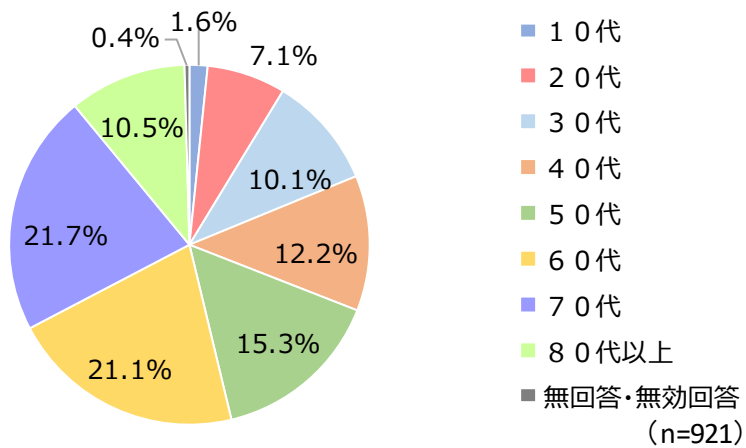
「男性」が45.2%、「女性」が54.2%とどちらも半数程度となっています。





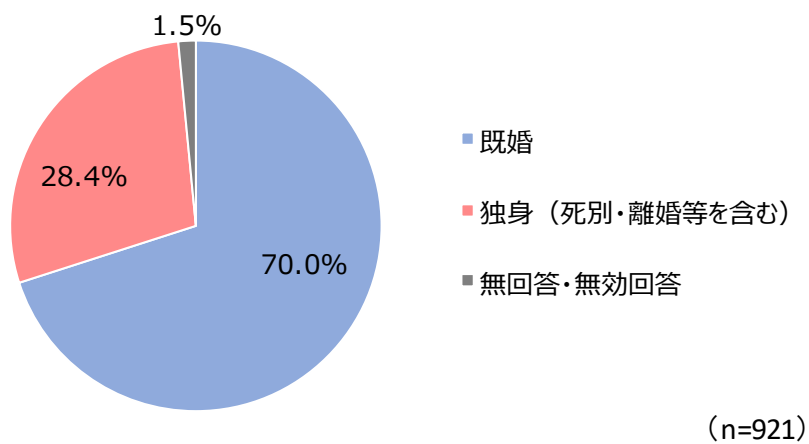
### ③年齢

「10～20代」は10%未満と低く、「30～50代」が10%台、「60～70代」が20%台、「80代以上」が10.5%となっています。



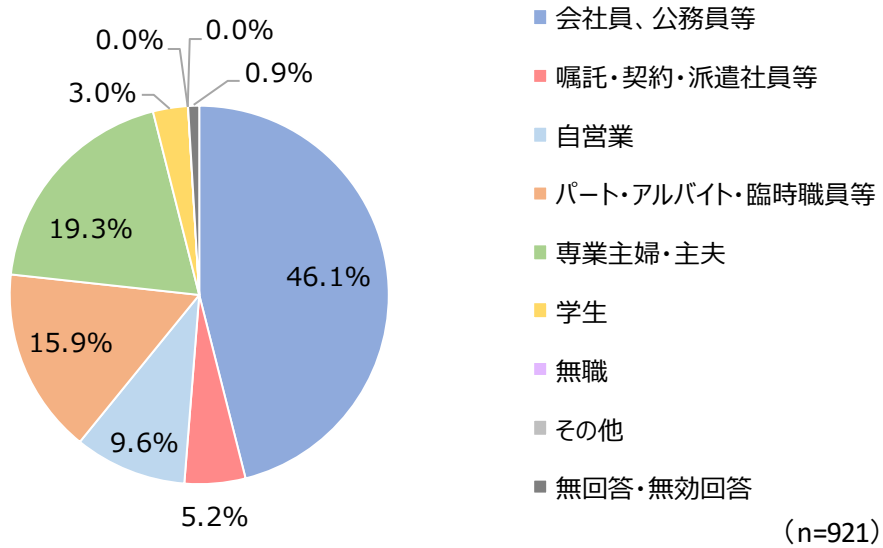
### ④婚姻状況

「既婚」が70.0%、「独身（死別・離婚等を含む）」が28.4%となっています。



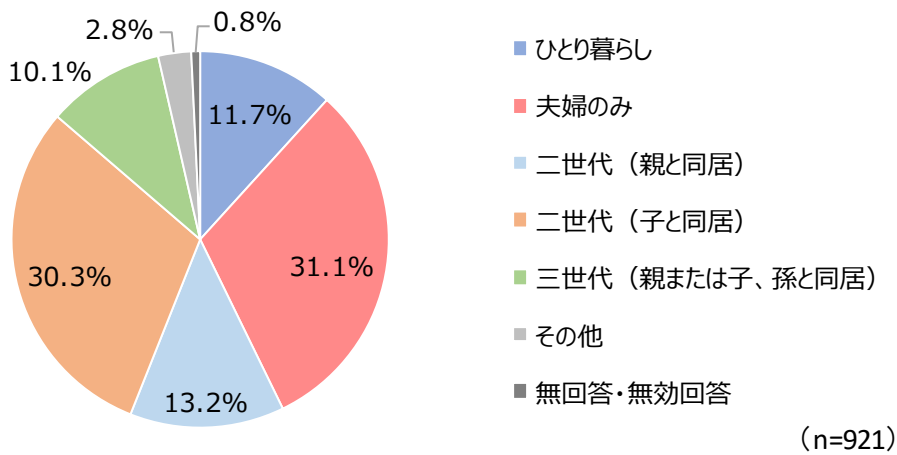
## ⑤職業

「会社員、公務員等」が46.1%、次いで「専業主婦・主夫」が19.3%となっています。



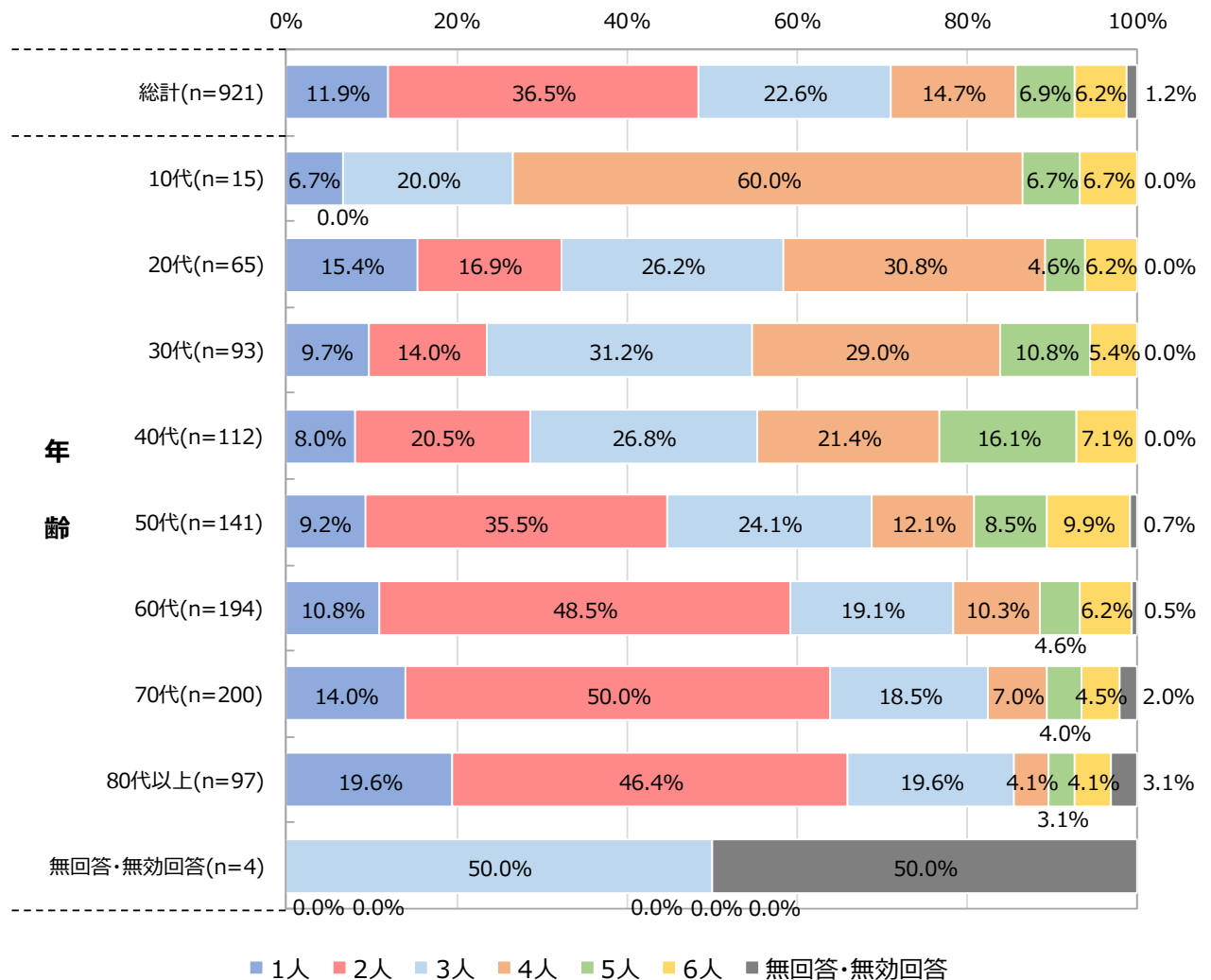
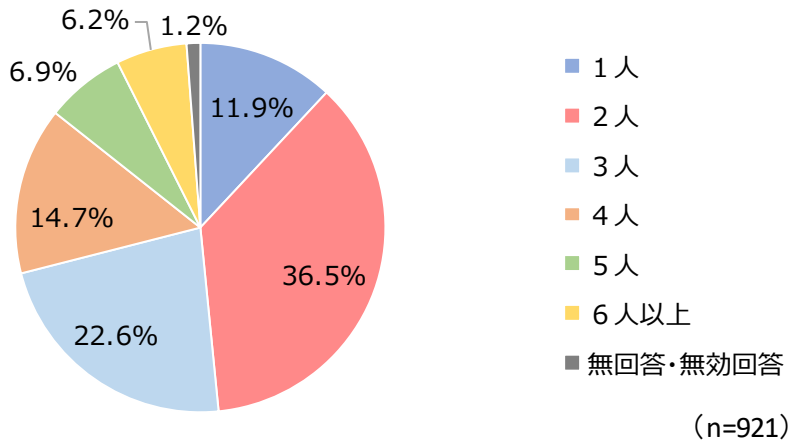
## ⑥家族構成

「夫婦のみ」が31.1%と最も高く、次いで「二世世代（子と同居）」が30.3%、「二世世代（親と同居）」が13.2%となっています。



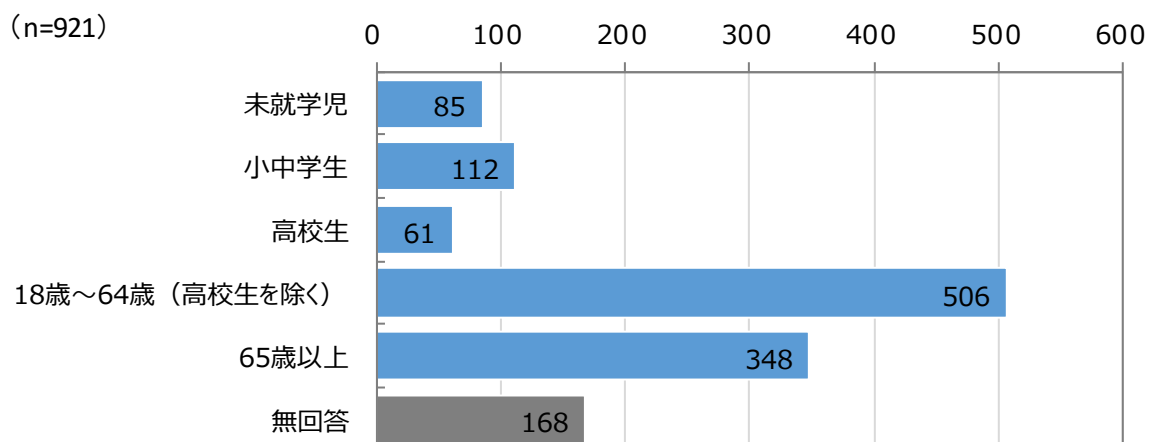
### ⑦同居家族の人数

「2人」が36.5%、「3人」が22.6%となっています。



### ⑧同居家族の状況

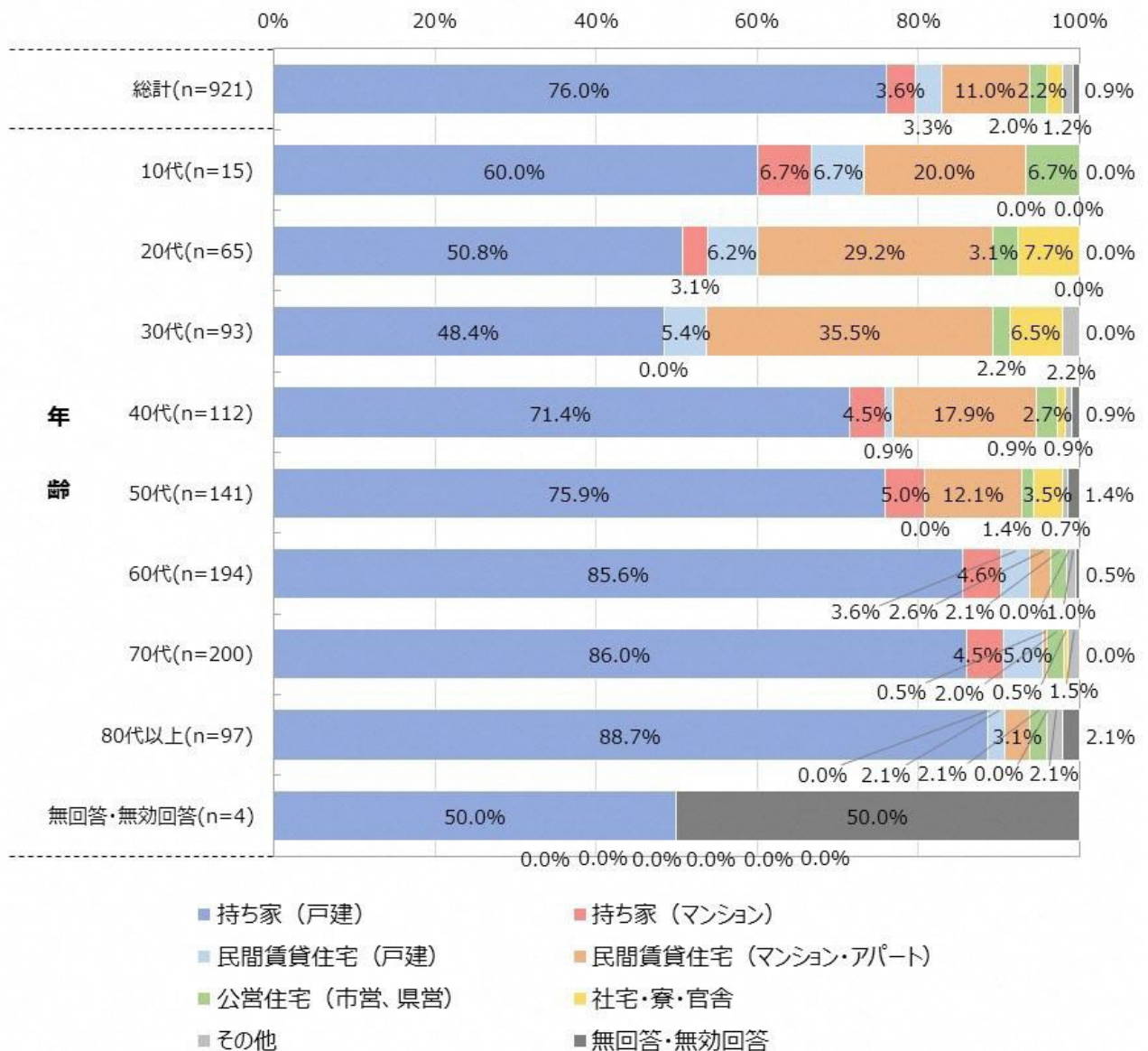
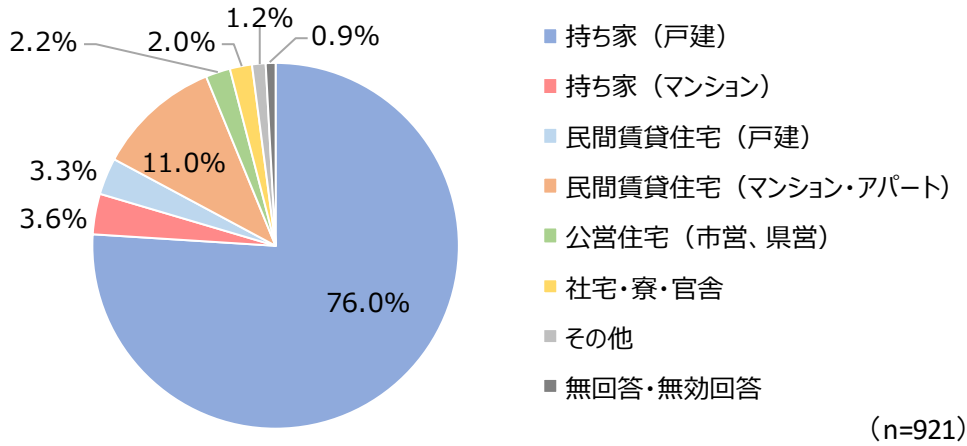
「18歳～64歳（高校生を除く）」が506件、「65歳以上」が348件となっています。



(4) 調査結果<今の住まいや暮らしについて>

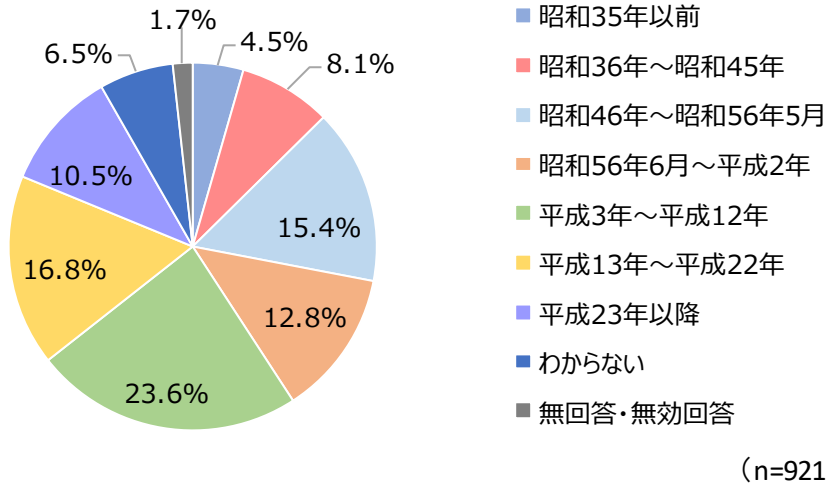
①住宅の種類

「持ち家（戸建）」が76.0%と最も高く、次いで「民間賃貸住宅（マンション・アパート）」（11.0%）、「持ち家（マンション）」（3.6%）となっています。



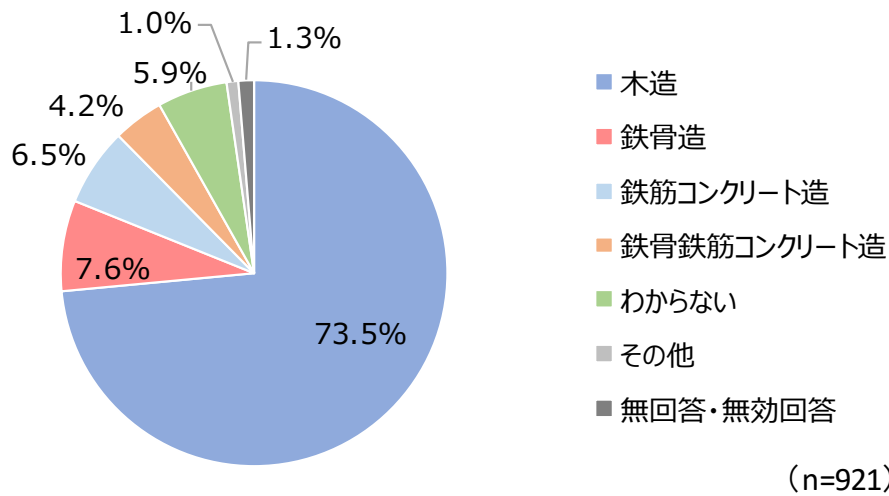
## ②主たる部分の建築時期

「平成3年～平成12年」が23.6%と最も高く、次いで「平成13年～平成22年」(16.8%)となっています。なお、旧耐震基準である昭和56年5月以前に建築された建物は28%となっています。



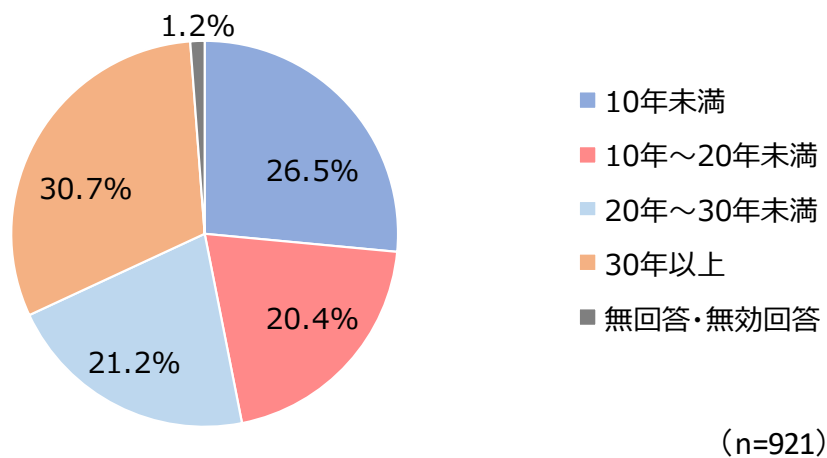
### ③主たる部分の構造

「木造」が73.5%と最も高く、次いで「鉄骨造」(7.6%)となっています。



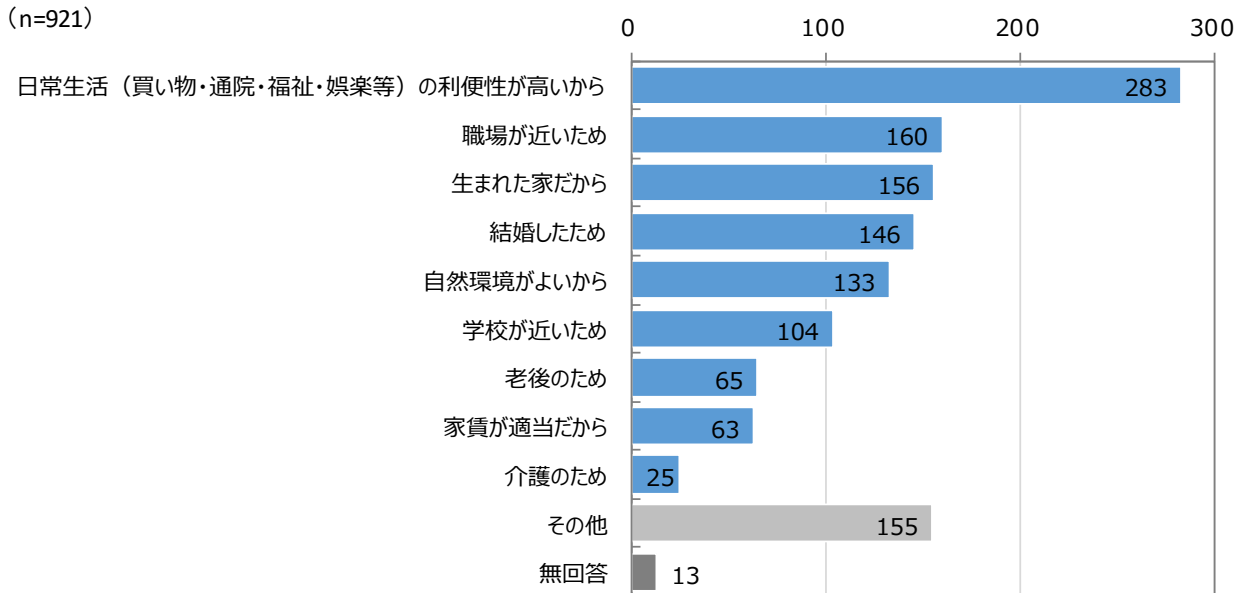
### ④居住年数

「30年以上」が30.7%と最も高く、次いで「10年未満」(26.5%)、「20年～30年未満」(21.2%)となっています。



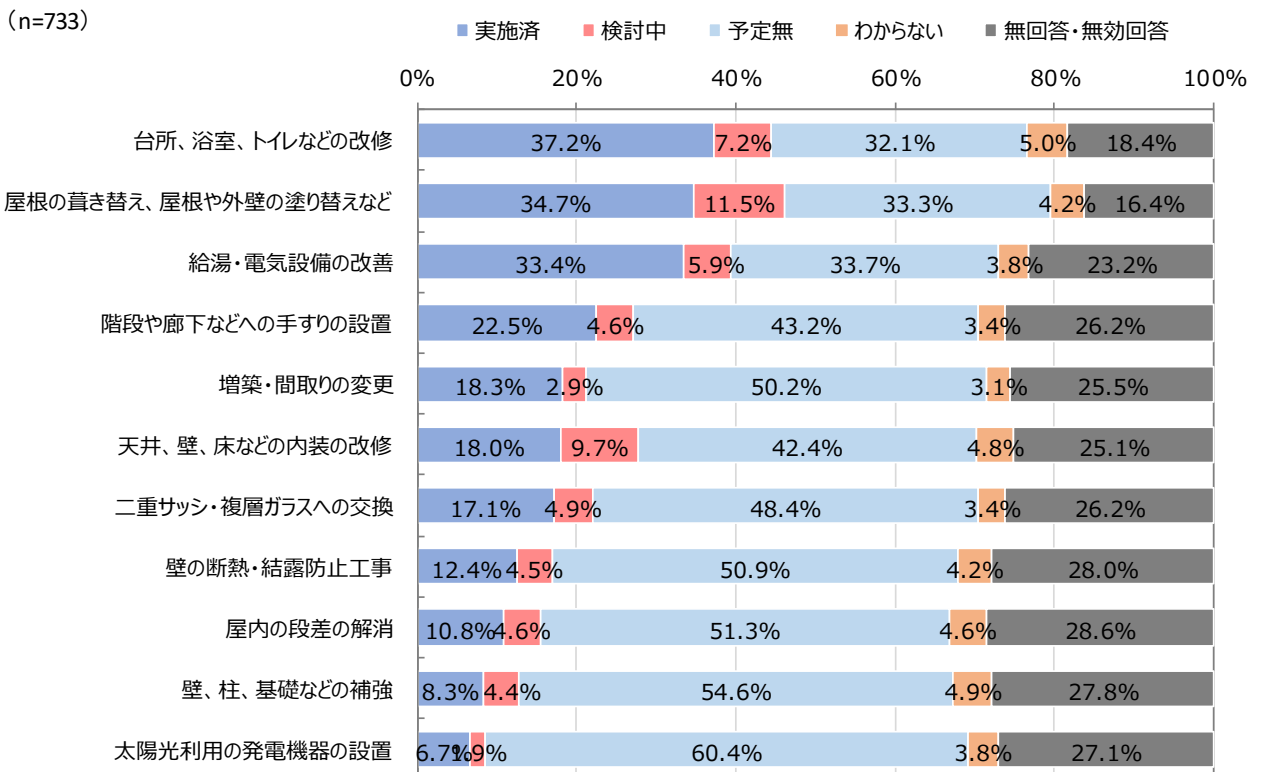
### ⑤今のお住まいを選んだ理由

「日常生活（買い物・通院・福祉・娯楽等）の利便性が高いから」が283件と最も高く、次いで「職場が近いため」（160件）、「生まれた家だから」（156件）となっています。



### ⑥リフォームの実施状況（持ち家以外（賃貸住宅や公営住宅等）にお住まいの方を除く）

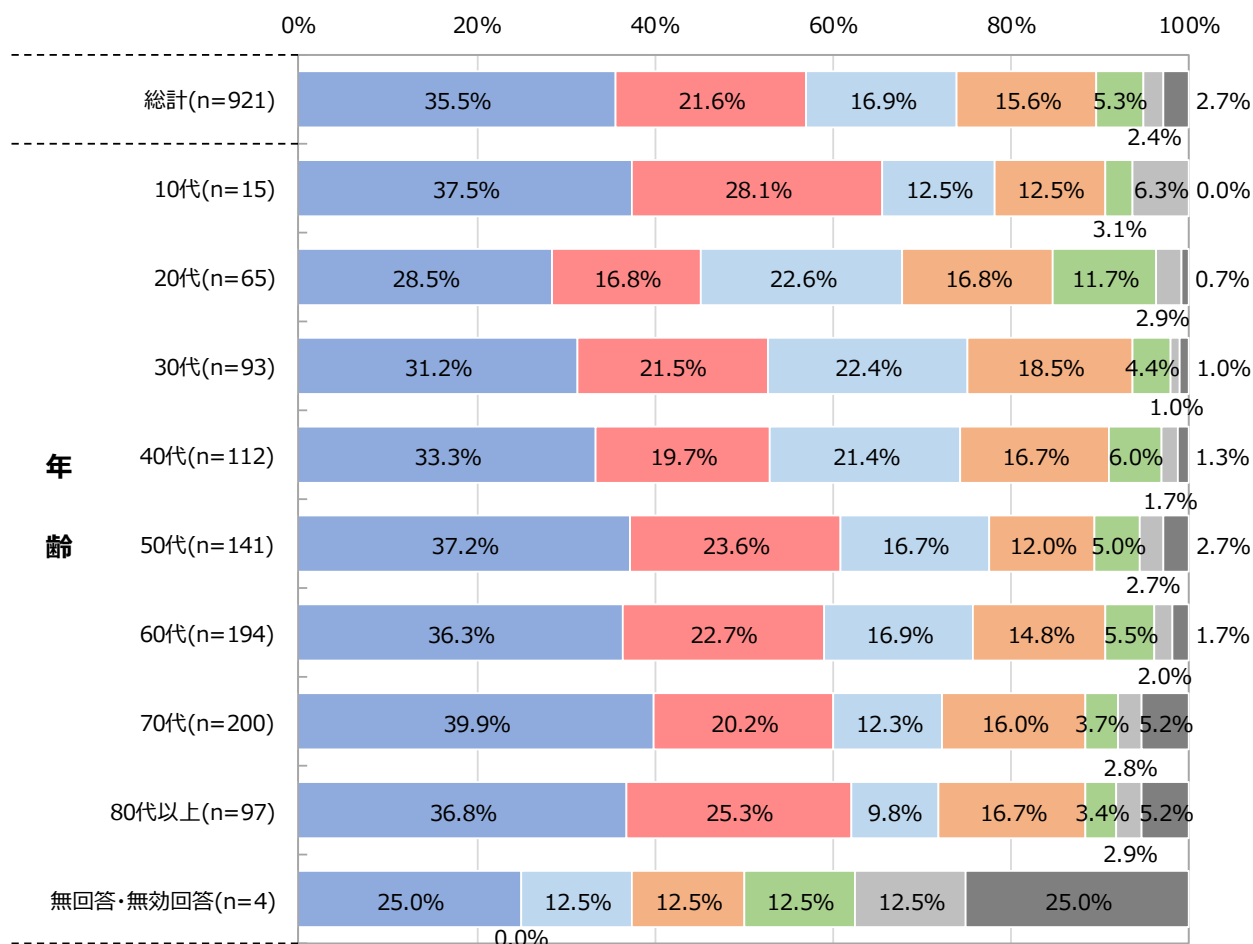
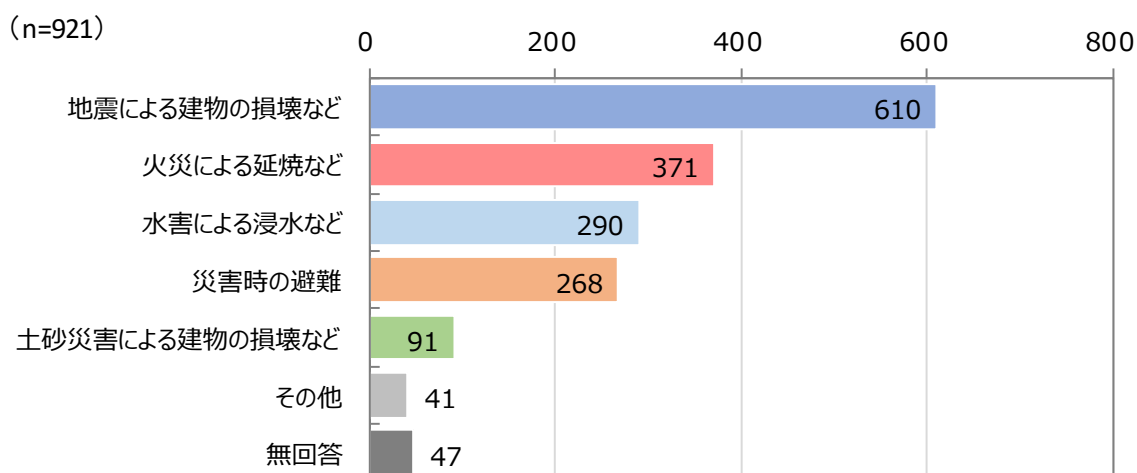
「台所、浴室、トイレなどの改修」が37.2%と最も高く、次いで「屋根の葺き替え、屋根や外壁の塗り替えなど」（34.7%）、「給湯・電気設備の改善」（33.4%）となっています。





### ⑦災害時に不安に感じること

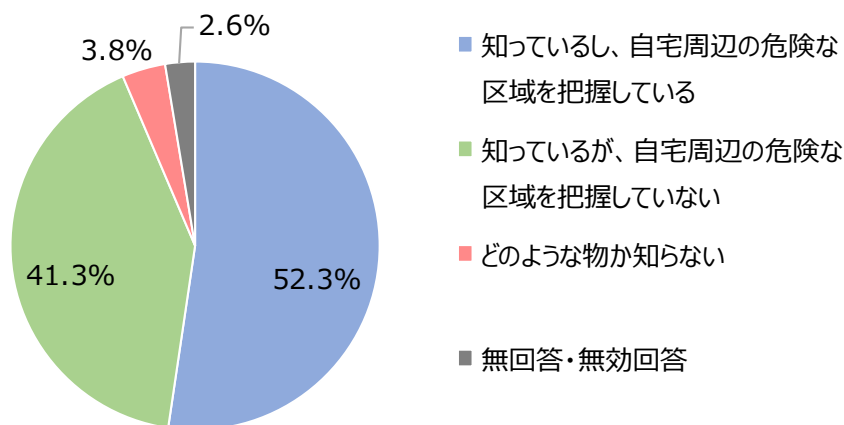
「地震による建物の損壊など」が610件と最も多く、次いで「火災による延焼など」(371件)、「水害による浸水など」(290件)となっています。



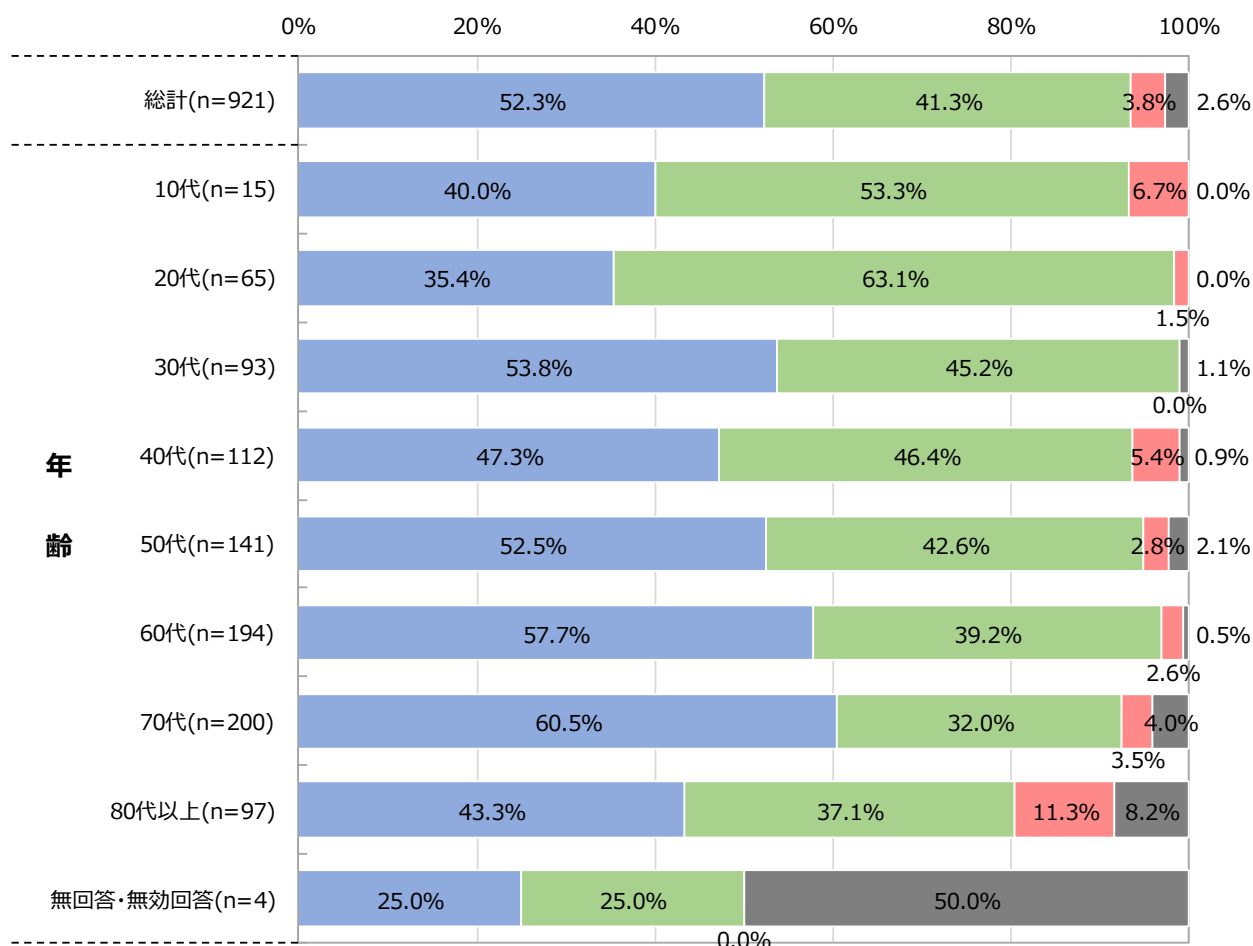
- 地震による建物の損壊など
- 火災による延焼など
- 水害による浸水など
- 災害時の避難
- 土砂災害による建物の損壊など
- その他
- 無回答

### ⑧ハザードマップの認知状況

「知っているし、自宅周辺の危険な区域を把握している」が52.3%と最も高く、次いで「知っているが、自宅周辺の危険な区域を把握していない」(41.3%)、「どのような物か知らない」(3.8%)となっています。



(n=921)

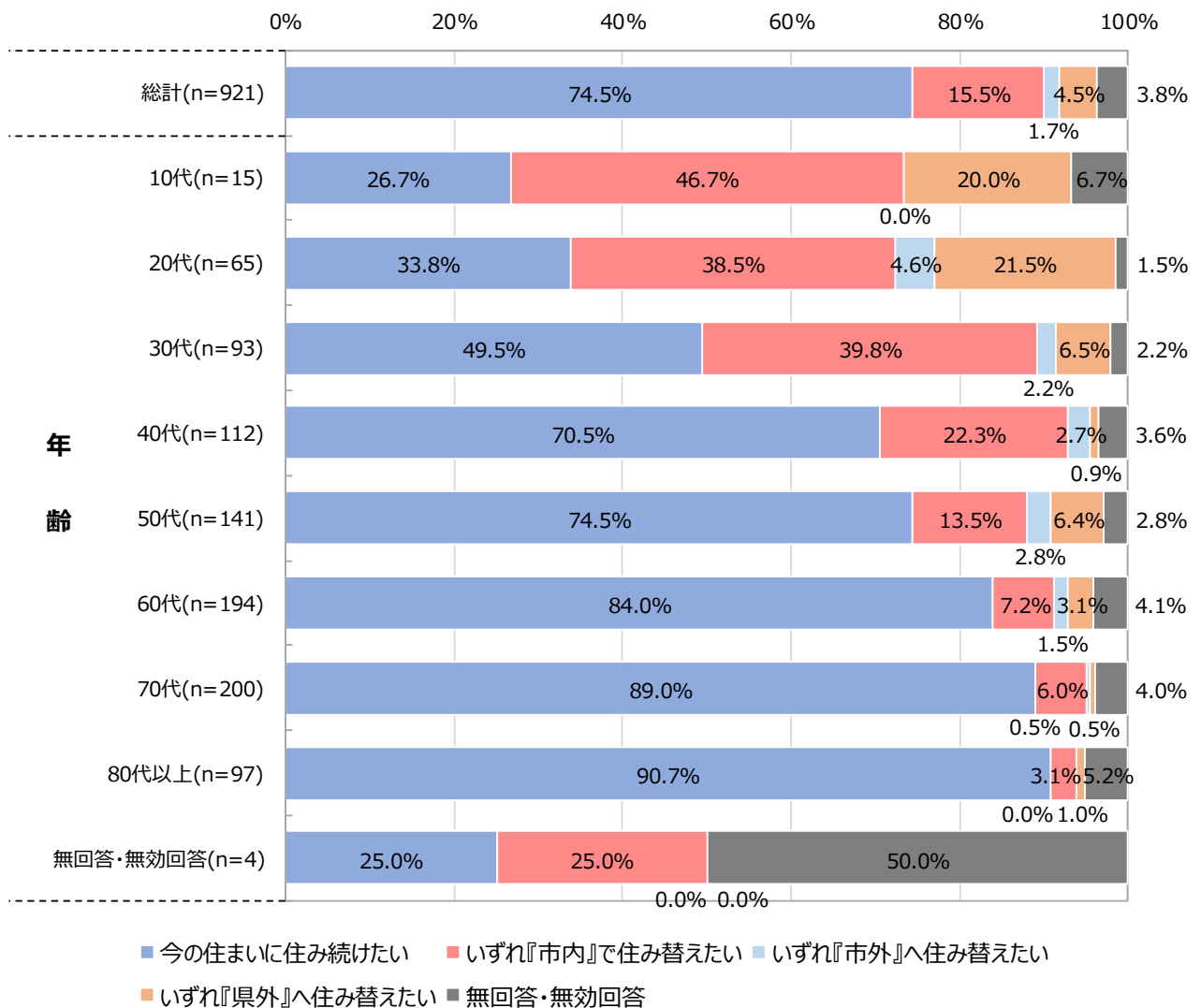
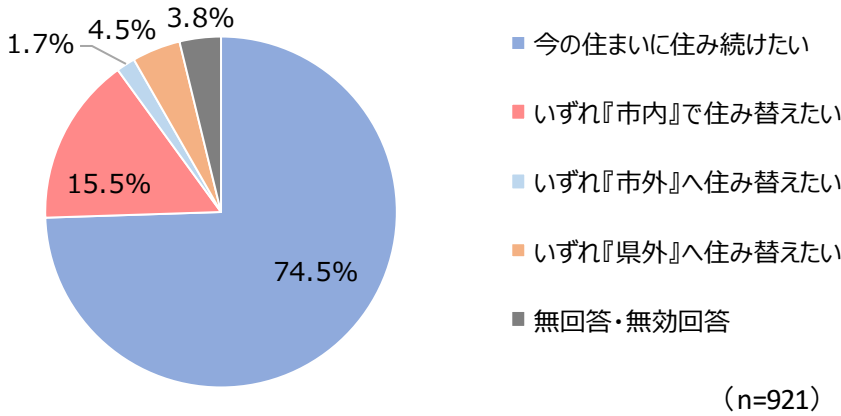


- 知っているし、自宅周辺の危険な区域を把握している
- 知っているが、自宅周辺の危険な区域を把握していない
- どのような物か知らない
- 無回答・無効回答

(5) 調査結果<今後の住まいや暮らしについて>

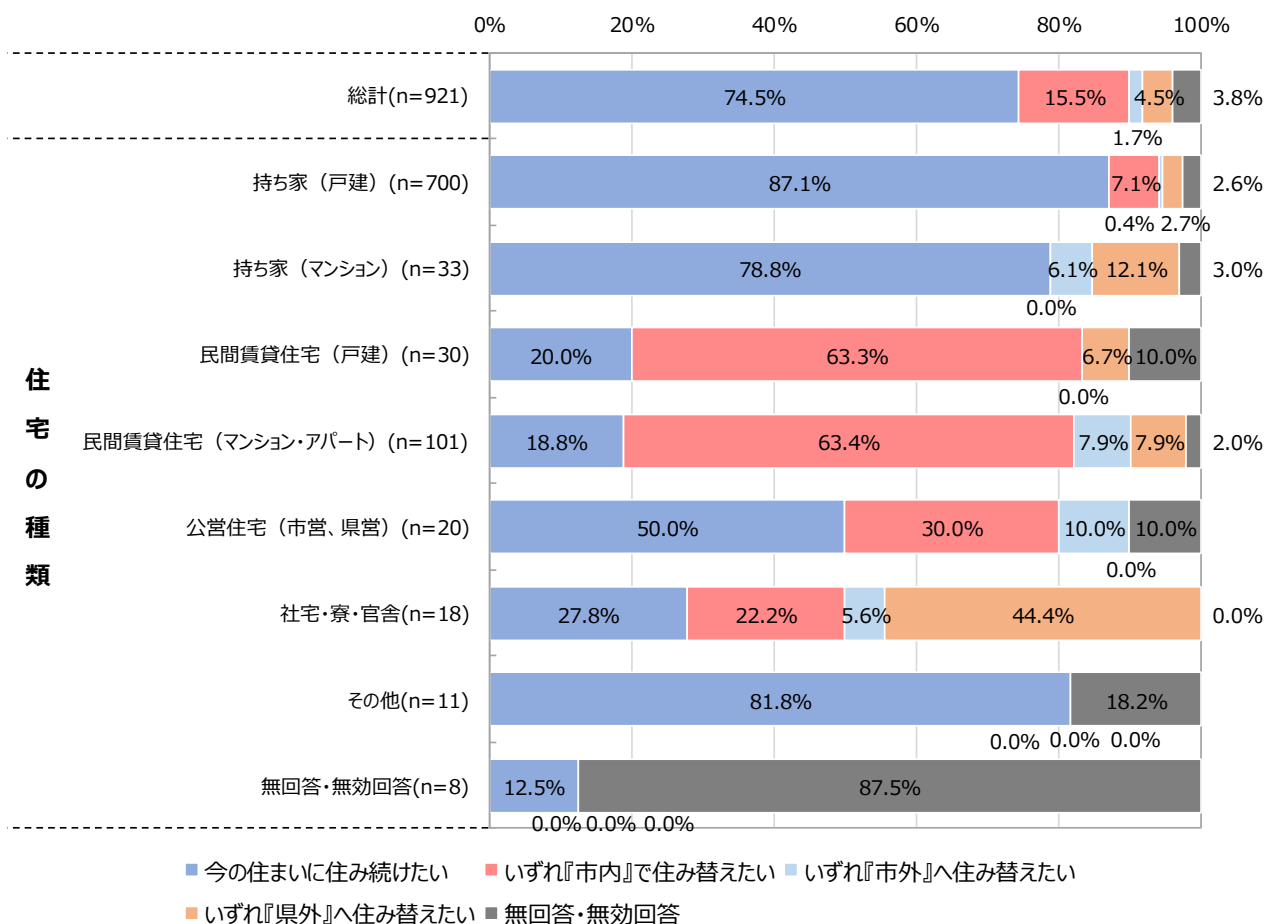
① 定住意向

「今の住まいに住み続けたい」が74.5%と最も高く、次いで「いずれ『市内』で住み替えたい」(15.5%)となっています。



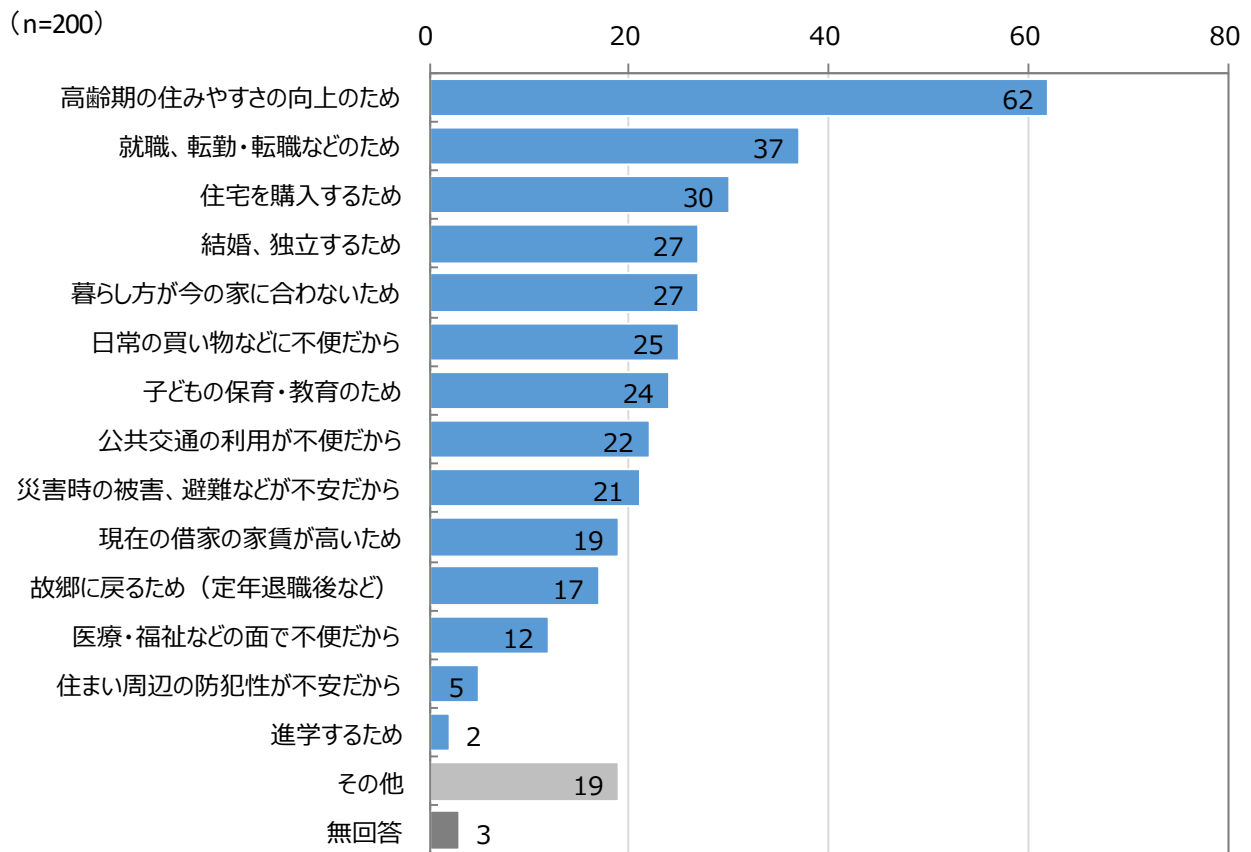
定住意向について「住宅の種類別」に見ると、「持ち家」にお住まいの方は「今の住まいに住み続けたい」が70%以上を占めています。

一方で「民間賃貸住宅」にお住まいの方のうち、約60%が「いずれ『市内』で住み替えたい」と回答しています。



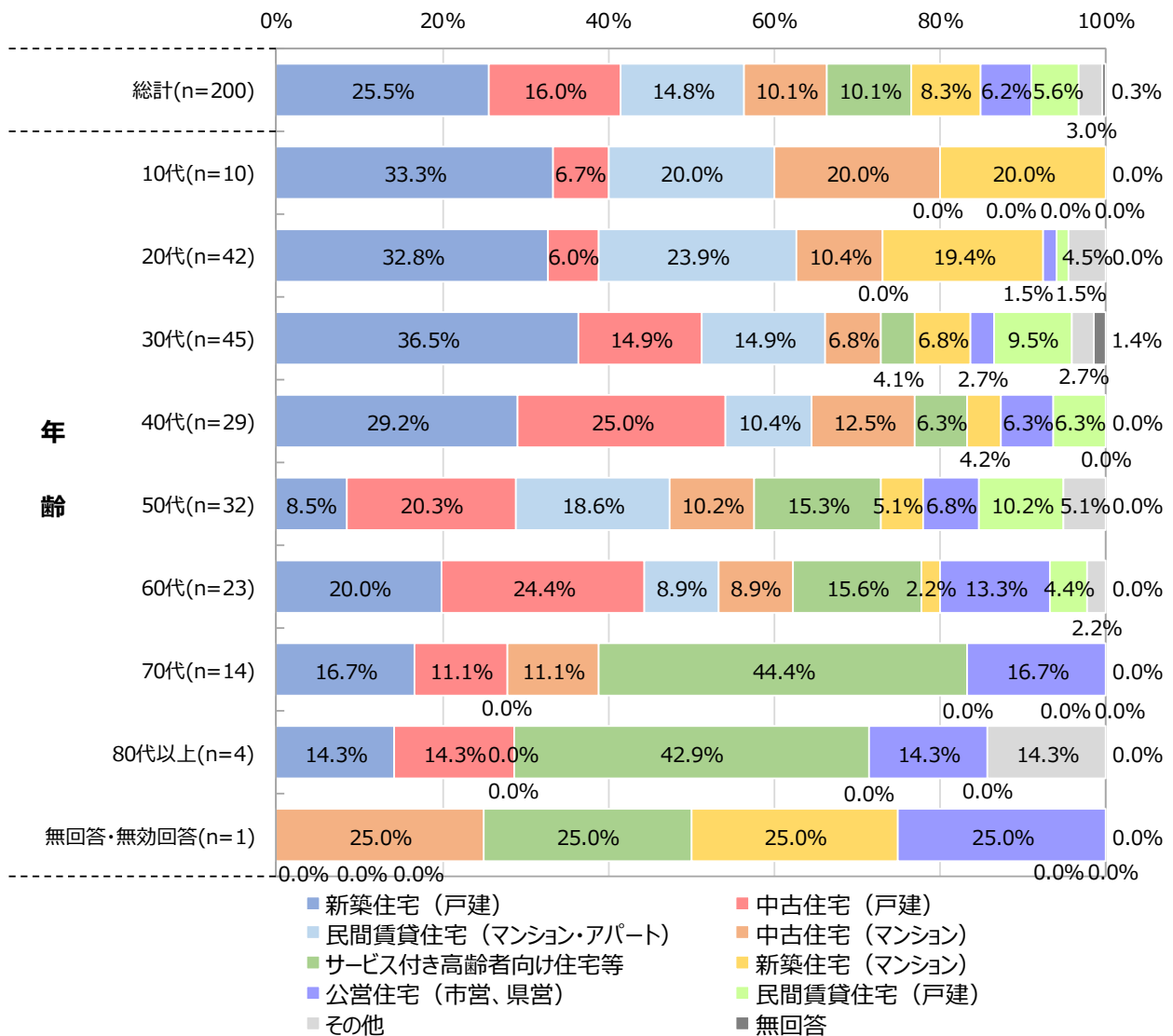
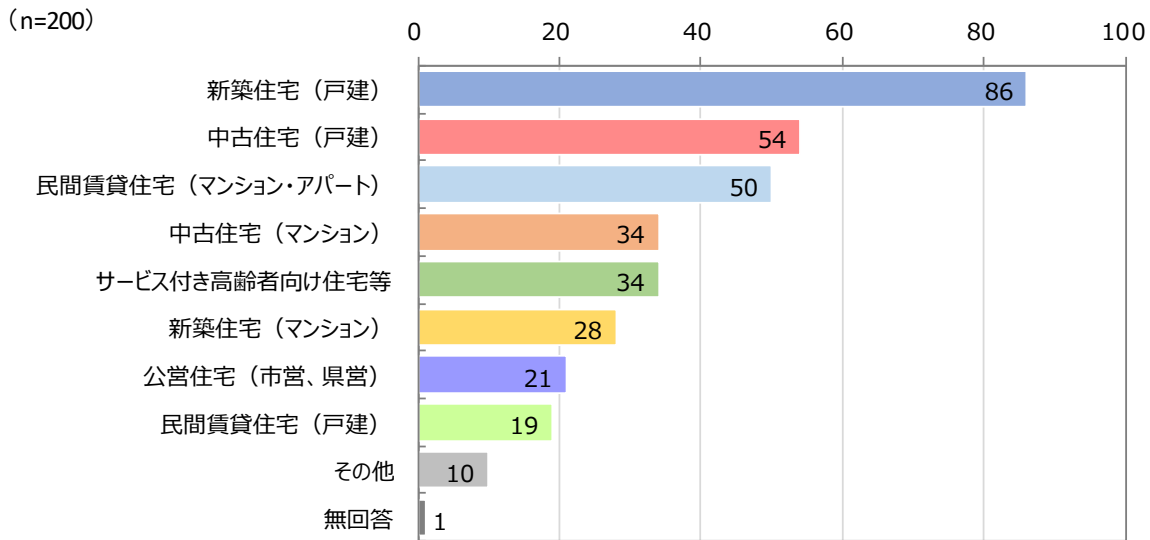
## ②住み替えたい理由（①で「住み続けたい」と回答した方以外の200人の回答）

「高齢期の住みやすさの向上のため」が62件と最も多く、次いで「就職、転勤・転職などのため」(37件)、「住宅を購入するため」(30件)となっています。



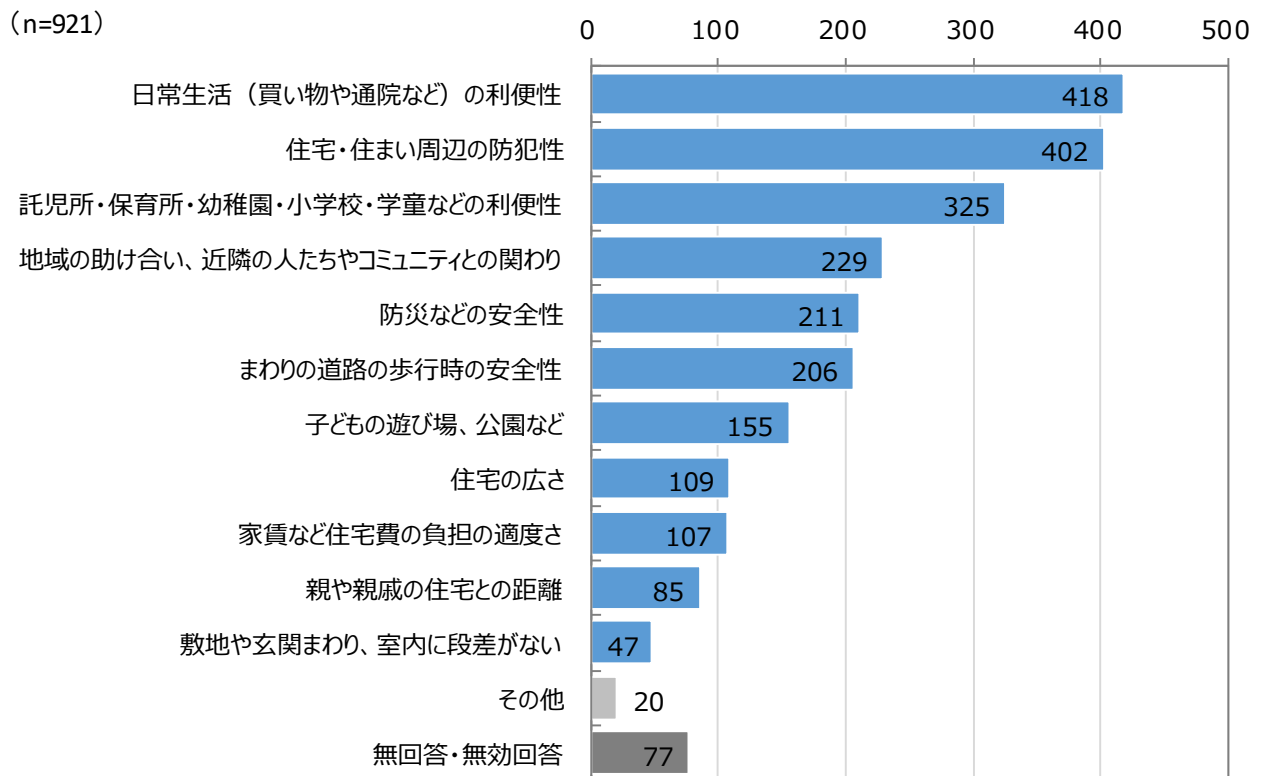
### ③希望する住宅タイプ（①で「住み続けたい」と回答した方以外の200人の回答）

「新築住宅（戸建）」が86件と最も多く、次いで「中古住宅（戸建）」（54件）、「民間賃貸住宅（マンション・アパート）」（50件）となっています。



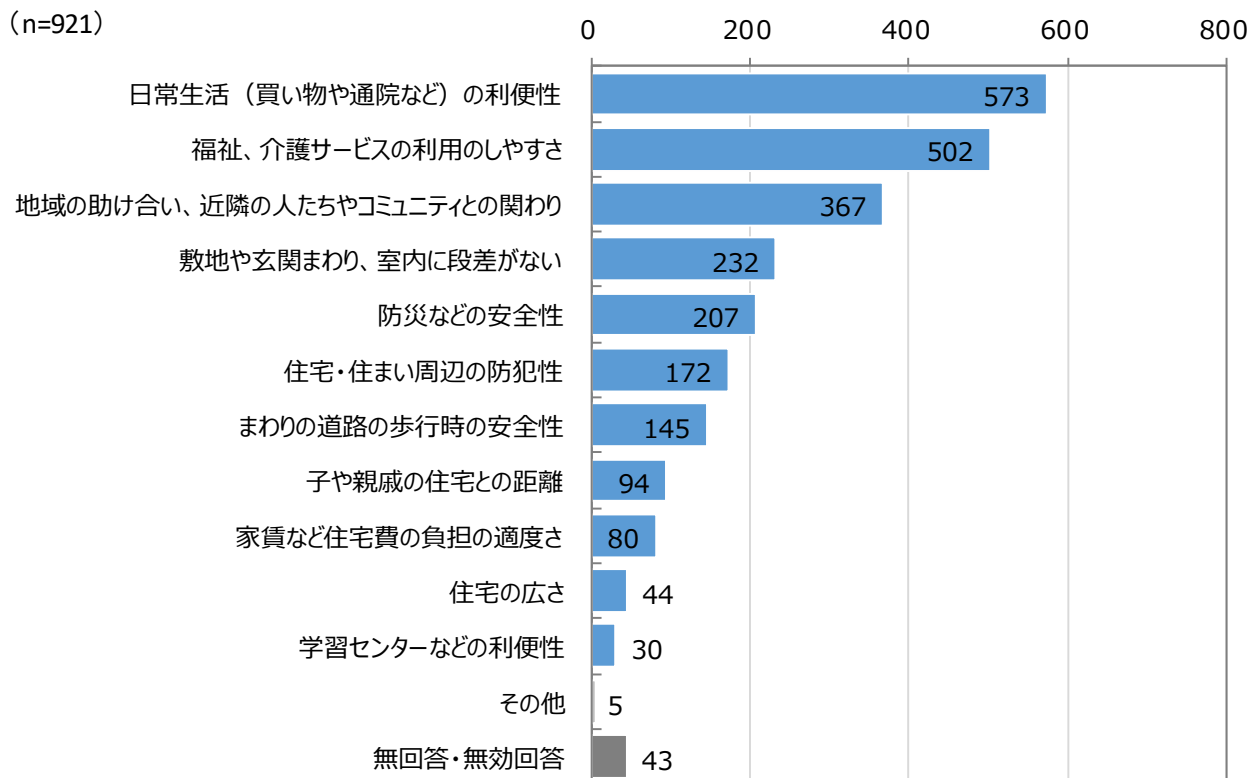
#### ④安心して子育てをしていくために、住まいや住宅まわりの環境に対して特に重要だと思うこと

「日常生活（買い物や通院など）の利便性」が418件と最も多く、次いで「住宅・住まい周辺の防犯性」（402件）、「託児所・保育所・幼稚園・小学校・学童などの利便性」（325件）となっています。



### ⑤高齢者が安心して暮らしていくために、住まいや住宅まわりの環境に対して特に重要だと思うこと

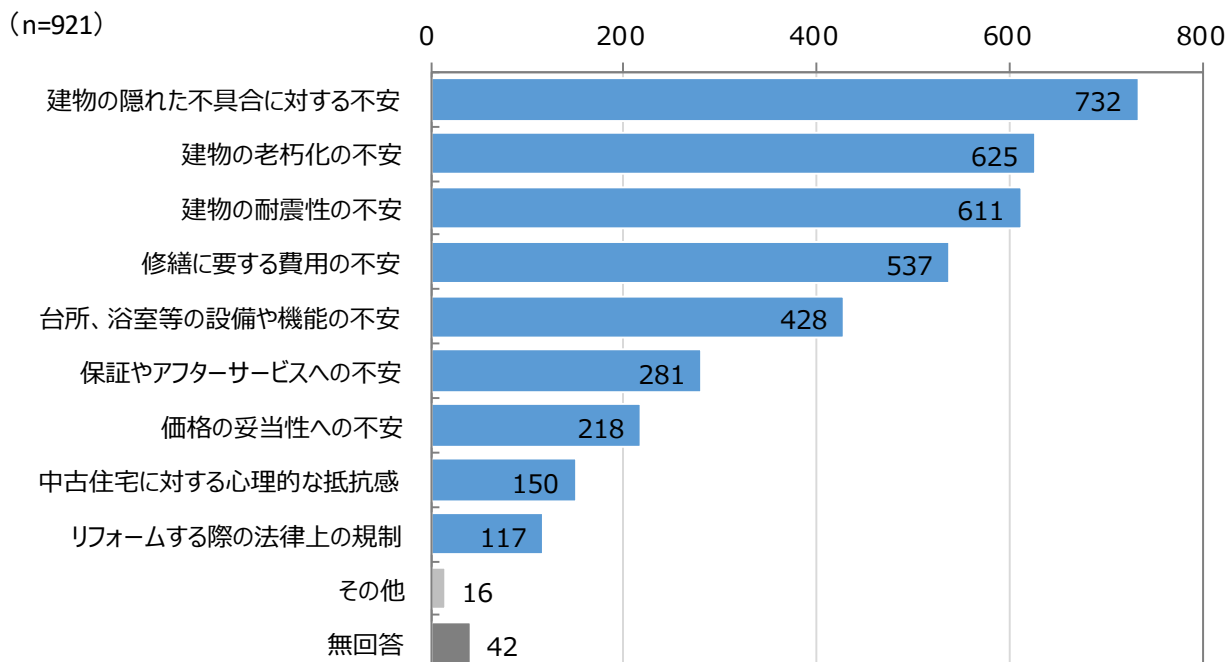
「日常生活（買い物や通院など）の利便性」が 573 件と最も多く、次いで「福祉、介護サービスの利用のしやすさ」（502 件）、「地域の助け合い、近隣の人たちやコミュニティとの関わり」（367 件）となっています。



### ⑥中古住宅取得に対する懸念

「建物の隠れた不具合に対する不安」が 732 件と最も多く、次いで「建物の老朽化の不安」（625 件）、「建物の耐震性の不安」（611 件）となっています。

建物の不具合や老朽化による不安を払拭させる取り組みが必要と考えられます。



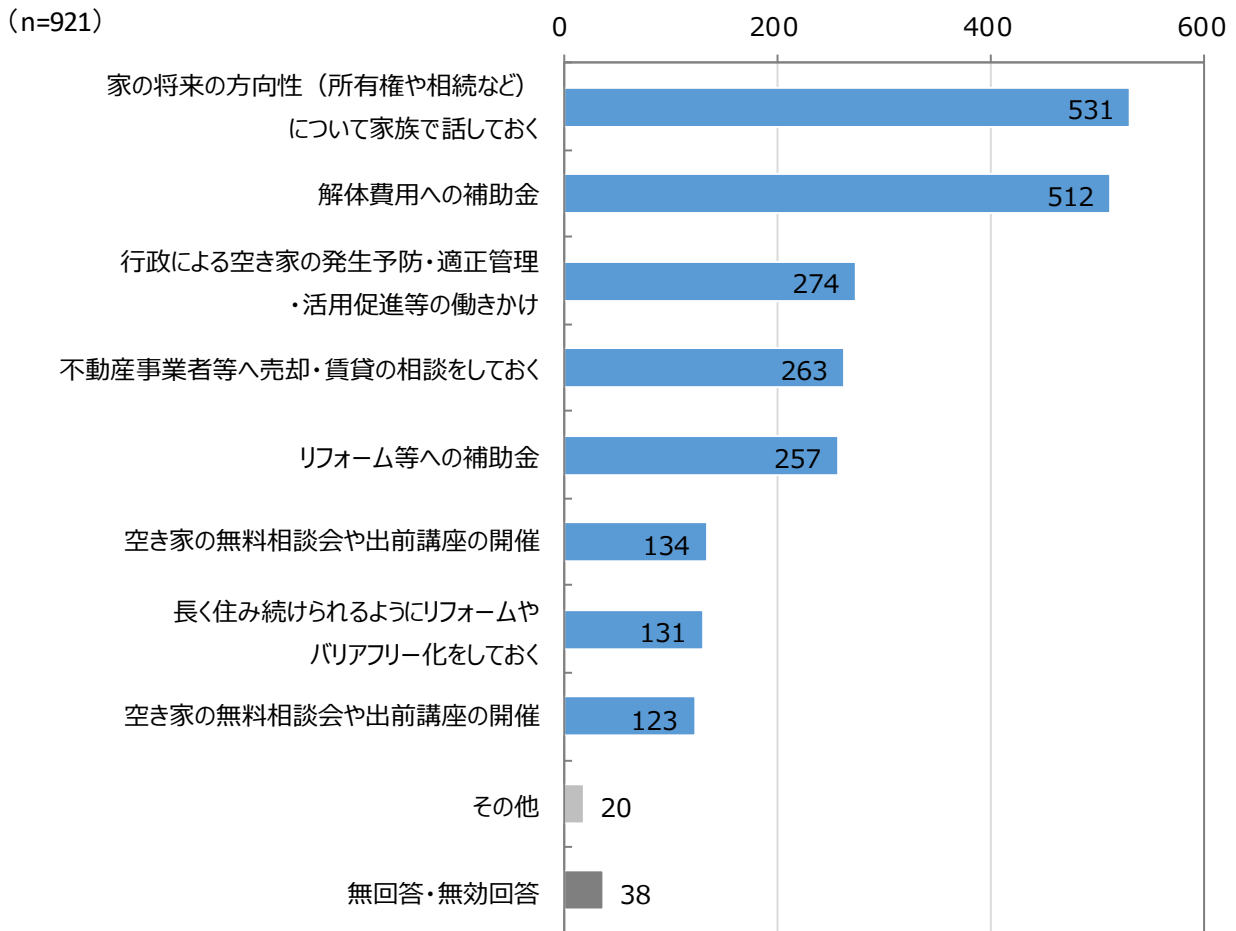


(6) 調査結果<空き家対策や街なか居住について>

①管理不全空き家の発生予防対策

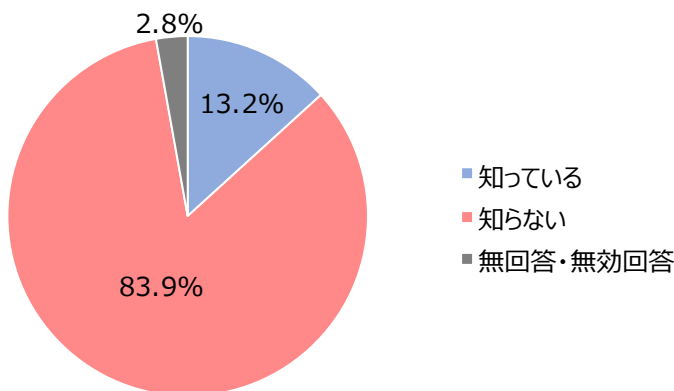
「家の将来の方向性（所有権や相続など）について家族で話しておく」が531件と最も多く、次いで「解体費用への補助金」（512件）、「行政による空き家の発生予防・適正管理・活用促進等の働きかけ」（274件）となっています。

所有者等への働きかけといった意識向上だけではなく、解体やリフォームへの補助など、働きかけと補助両面からの取り組みが必要と考えられます。



②「福島市空き家バンク」の認知度

「知らない」が83.9%、「知っている」が13.2%という状況です。

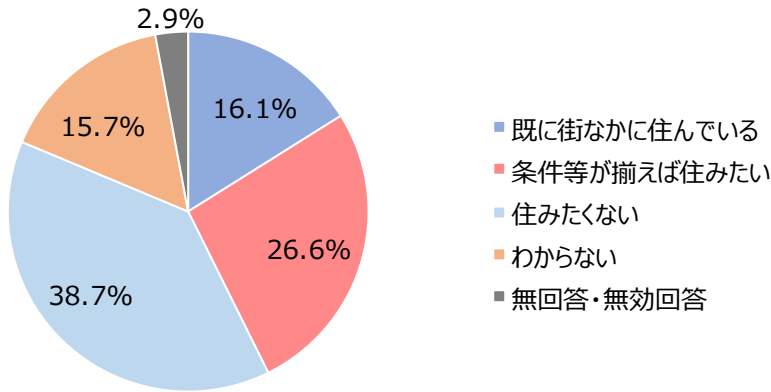


(n=921)

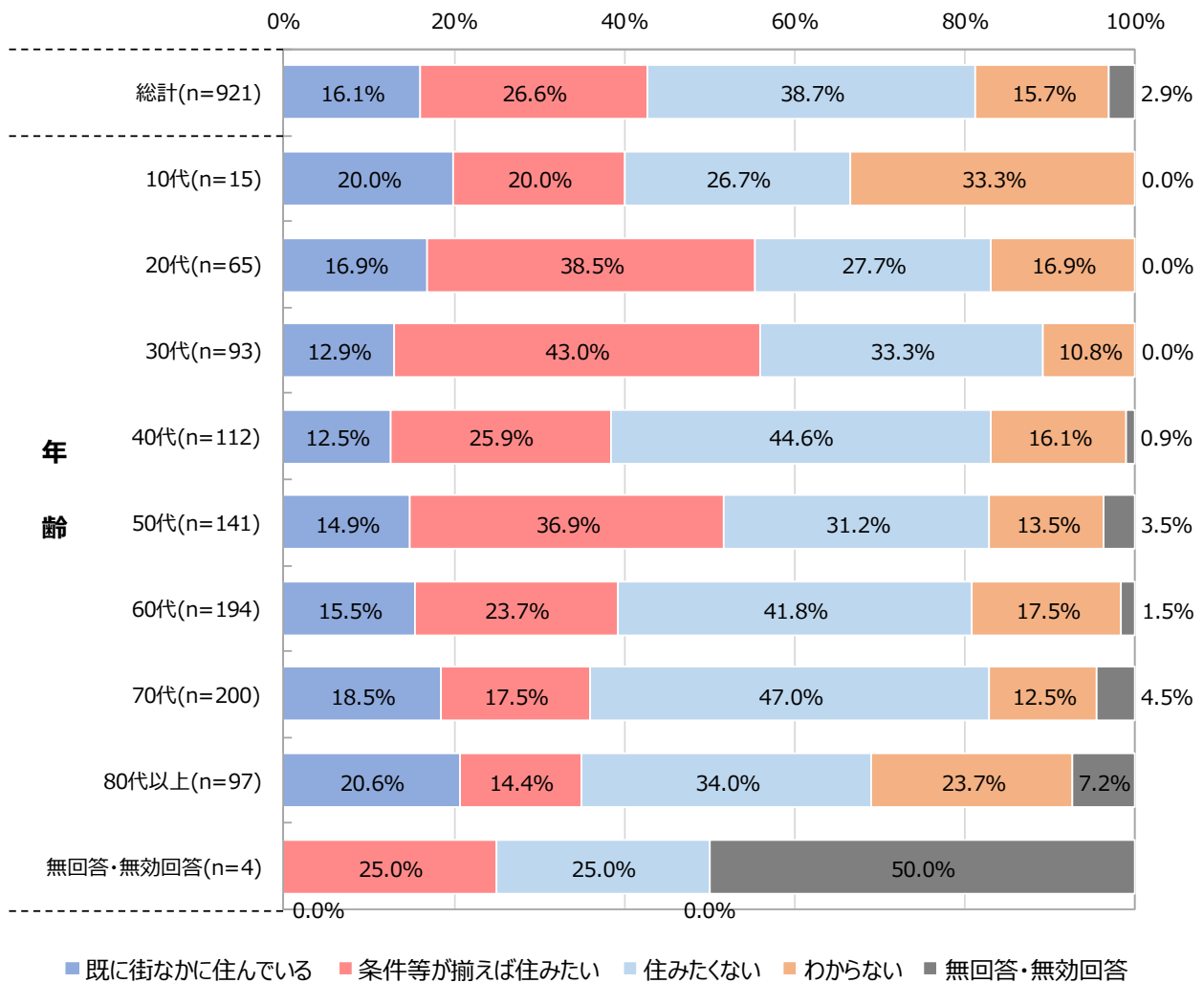
### ③街なか（福島駅周辺の日常生活の利便性が高い地域など）への居住意向

「既に街なかに住んでいる」が16.1%、「条件等が揃えば住みたい」が26.6%、「住みたくない」が38.7%となっています。

街なか居住を推進していくためには、ニーズに合った施策の展開が有効であると考えられます。

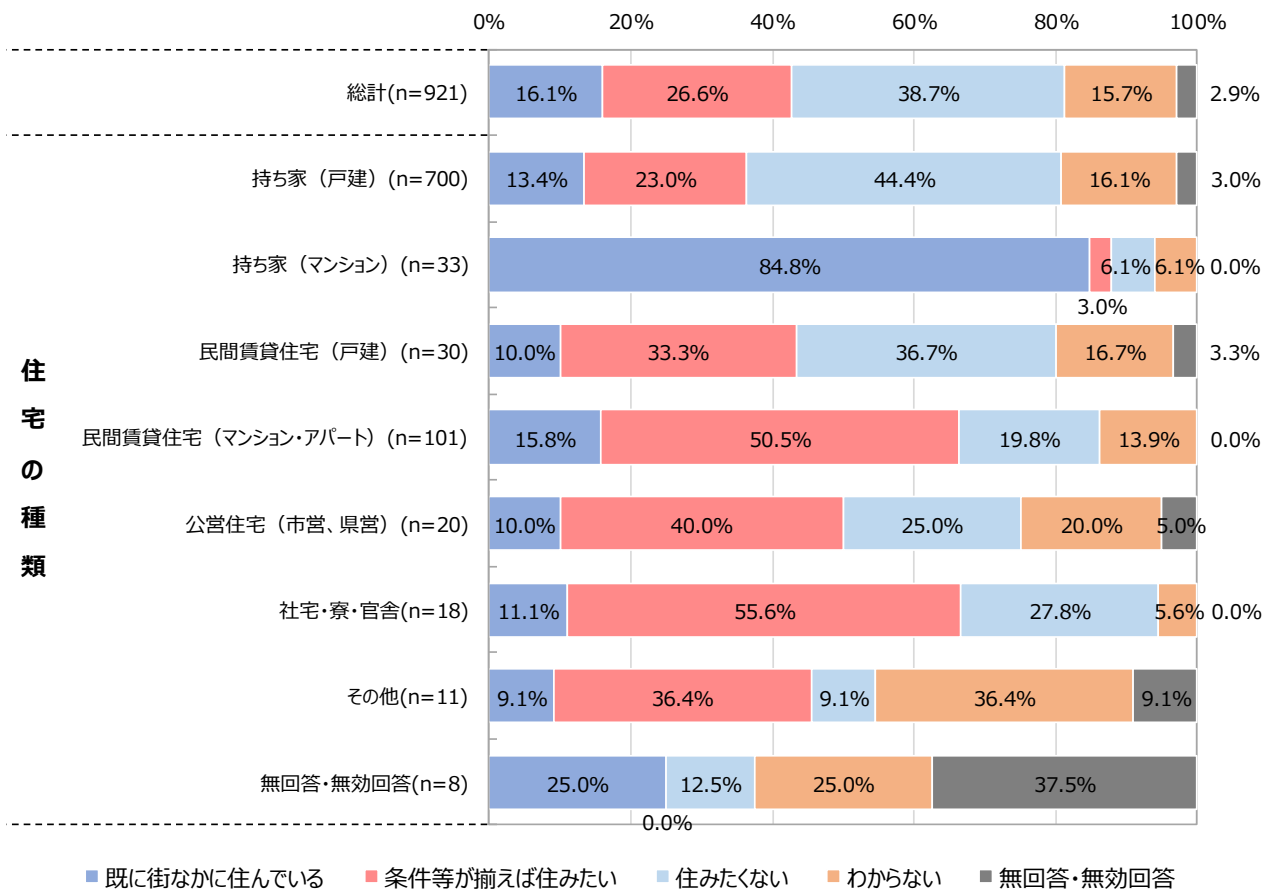


(n=921)



街なかへの居留意向について「住宅の種類別」に見ると、「条件等が揃えば住みたい」を選択する方が40%以上を占める住宅の種類は、「民間賃貸住宅（マンション・アパート）」や「公営住宅」、「社宅・寮・官舎」となっています。

一方、「住みたくない」は、「持ち家(戸建)」や「民間賃貸住宅(戸建)」にお住まいの方が比較的多く選択しています。



**④街なか居住の理由（③で「既に街なかに住んでいる」または「条件等が揃えば住みたい」と回答した方のみ）**

「日常の買い物が便利」が269件と最も多く、次いで「公共交通が利用しやすい」（255件）、「日常生活が徒歩で済ませられる」（243件）となっています。

「買い物」と「移動」が街なか居住の魅力となっている状況です。

(n=393)

