

第2章

住まい・まちづくりを
取り巻く状況

1 愛知県の人口・世帯の状況

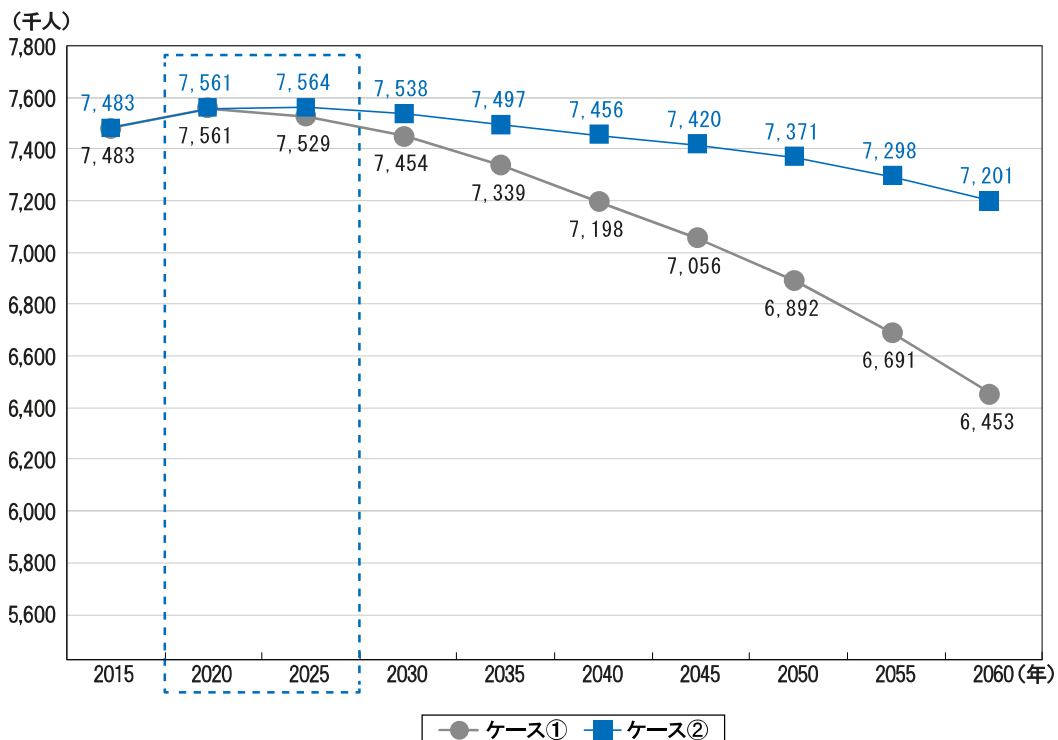
(1) 人口の推移と見通し

我が国の人口は、2010年をピークに減少に転じています。一方、本県の人口は、2020～2025年頃をピークに減少に転じると推計されています。また、年少人口(0～14歳)及び生産年齢人口(15～64歳)については、既に減少傾向にあります。

「第2期愛知県人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、2060年までの本県の人口シミュレーションを2通りの出生率で行っており、「ケース②」を本県が活力を維持していく上での人口の目安とし、結婚・出産・子育ての切れ目のないサポート体制の構築や、産業振興、雇用の場の創出、働き方改革の推進など、様々な施策を講じることにより、これに近づけていくことが求められる」としています。

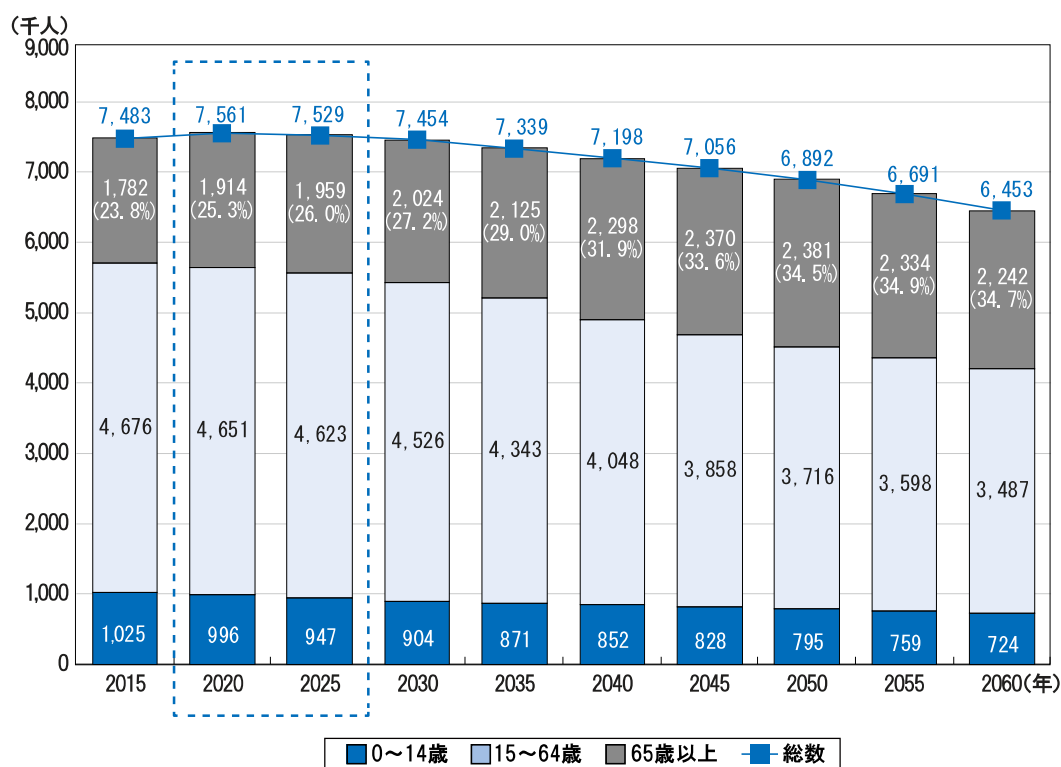
前提条件	出生率	以下の2つのケースを想定	
	ケース①	出生率が現状程度で推移する場合 ⇒2020年：1.54、2030年以降：1.53～1.55	※国立社会保障・人口問題研究所の中位推計
	ケース②	出生率が上昇する場合 ⇒2030年までに1.8、2040年に2.07	※国の長期ビジョンと同値
純移動率	本県の過去25年(1990→2015年)の平均移動率で推移すると想定		※純移動率：人口に占める転入転出超過数の割合

図1 本県の人口の推移及び今後の見通し



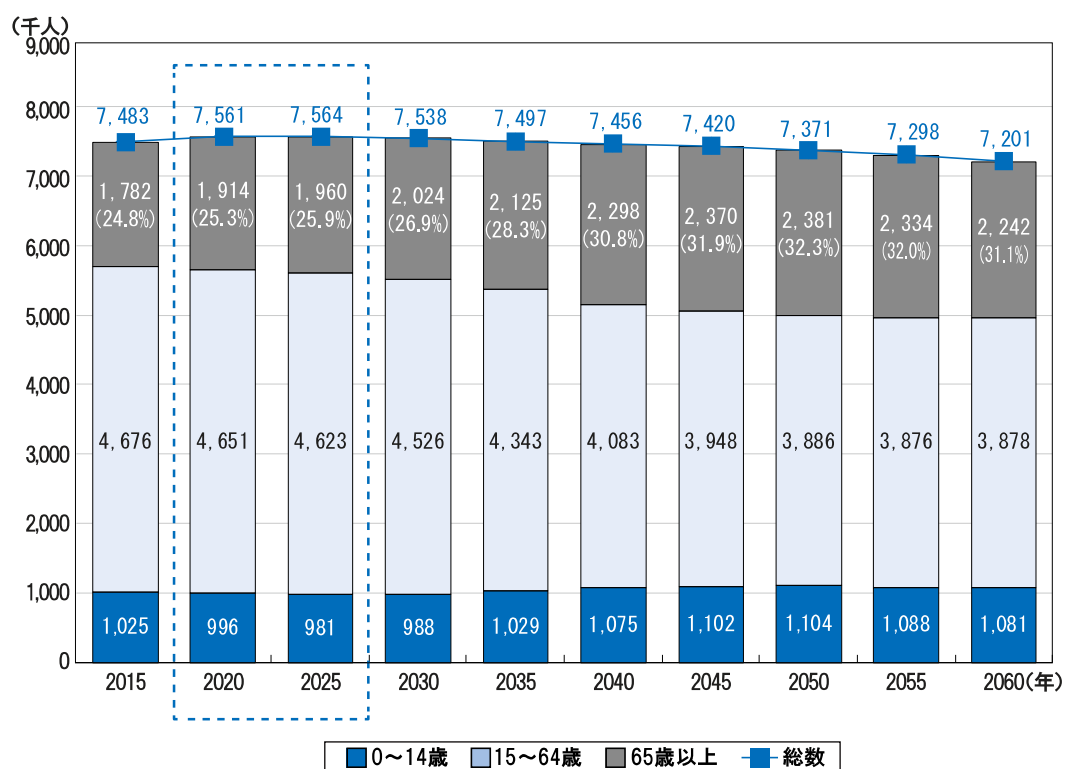
資料：第2期愛知県人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略

図2 本県人口の将来推計（年齢3区分別）ケース① ※ () 内は高齢化率



資料：第2期愛知県人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略

図3 本県人口の将来推計（年齢3区分別）ケース② ※ () 内は高齢化率



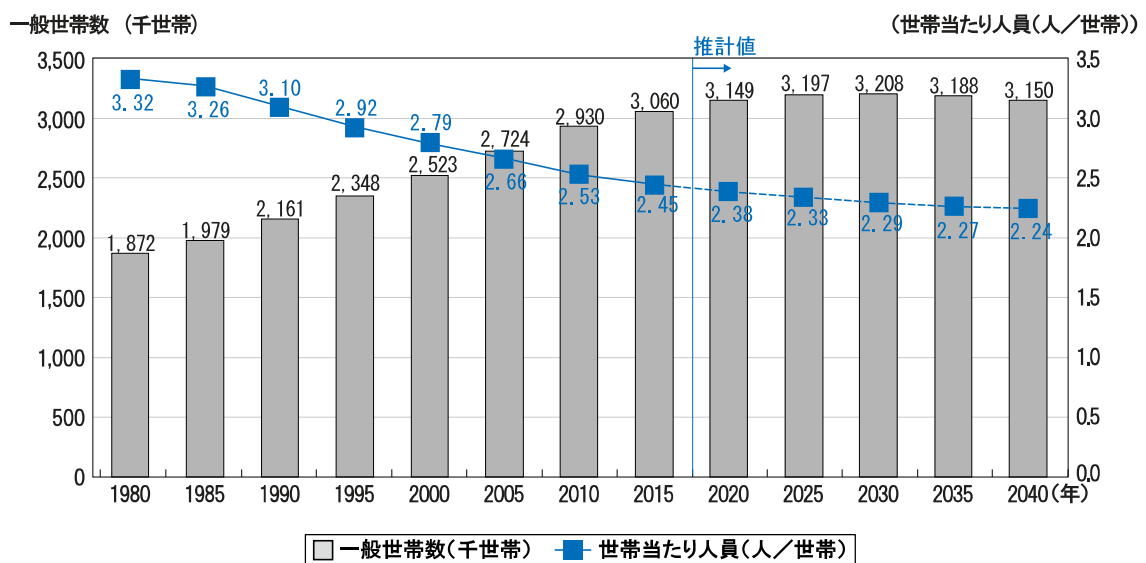
資料：第2期愛知県人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略

(2) 世帯数の推移と世帯の家族類型の見通し

本県の一般世帯数は、人口が減少に転じた後においても、2030年まで増加を続け、その後減少に転じると推計されています。また、一般世帯1世帯当たり人員は減少傾向にあり、1995年に3人を下回り、2030年には2.3人を下回ると推計されています。

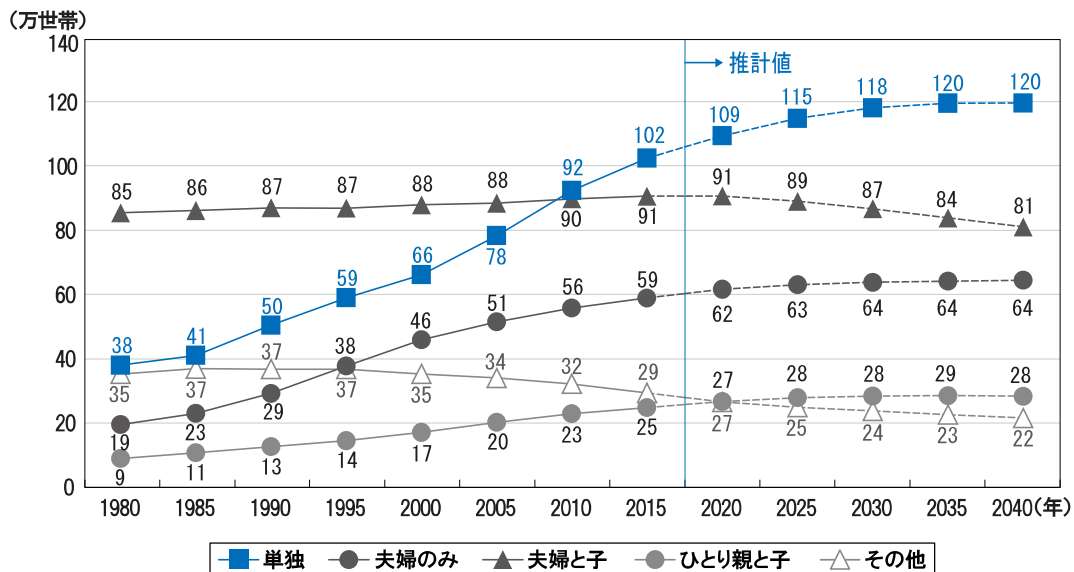
家族類型別では、2010年に「単独世帯」が最も多くなり、一般世帯数が減少に転じた後も増加を続けると推計されています。

図4 本県の一般世帯数及び世帯当たり人員の推移及び今後の見通し



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）」
「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2019年4月推計）」

図5 本県の家族類型別一般世帯数の推移及び今後の見通し



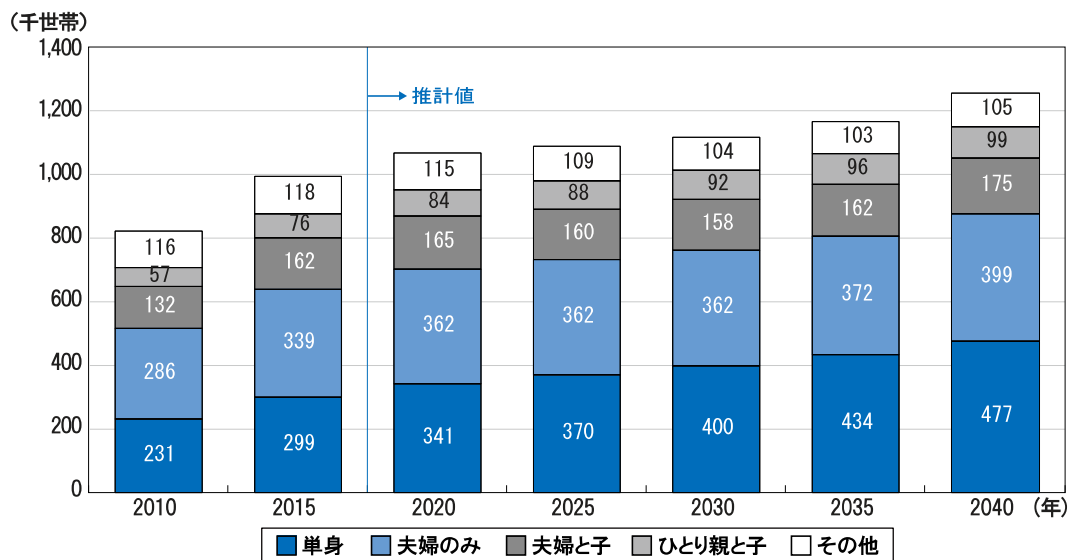
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2019年4月推計）」

(3) 高齢者世帯の状況

全国的に高齢化が進行する中、本県の高齢者世帯数(世帯主が65歳以上の世帯数)は今後も増加を続け、中でも高齢者単身と夫婦のみ世帯の増加が顕著となると推計されています。また、年齢3区分別の人口比率については、2040年に老年人口(65歳以上)の割合が3割を超えると推計されています。

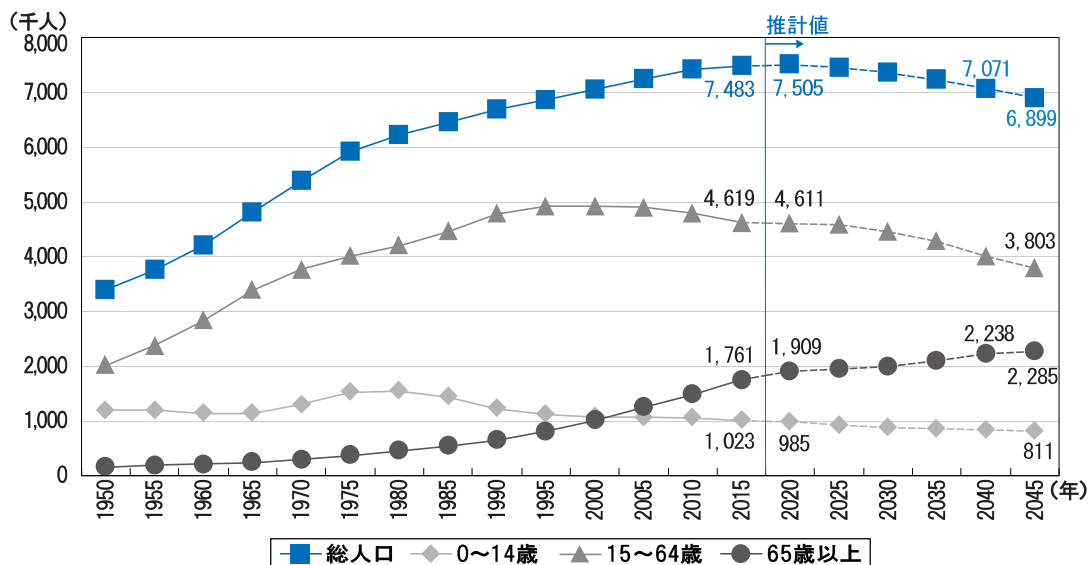
市町村別に老年人口の割合をみると、三河山間地域では、引き続き他の地域と比べ高い状態が続く、また、その他の地域においても、今後、老年人口の割合が高くなることと推計されています。

図6 本県の高齢者世帯数の今後の見通し



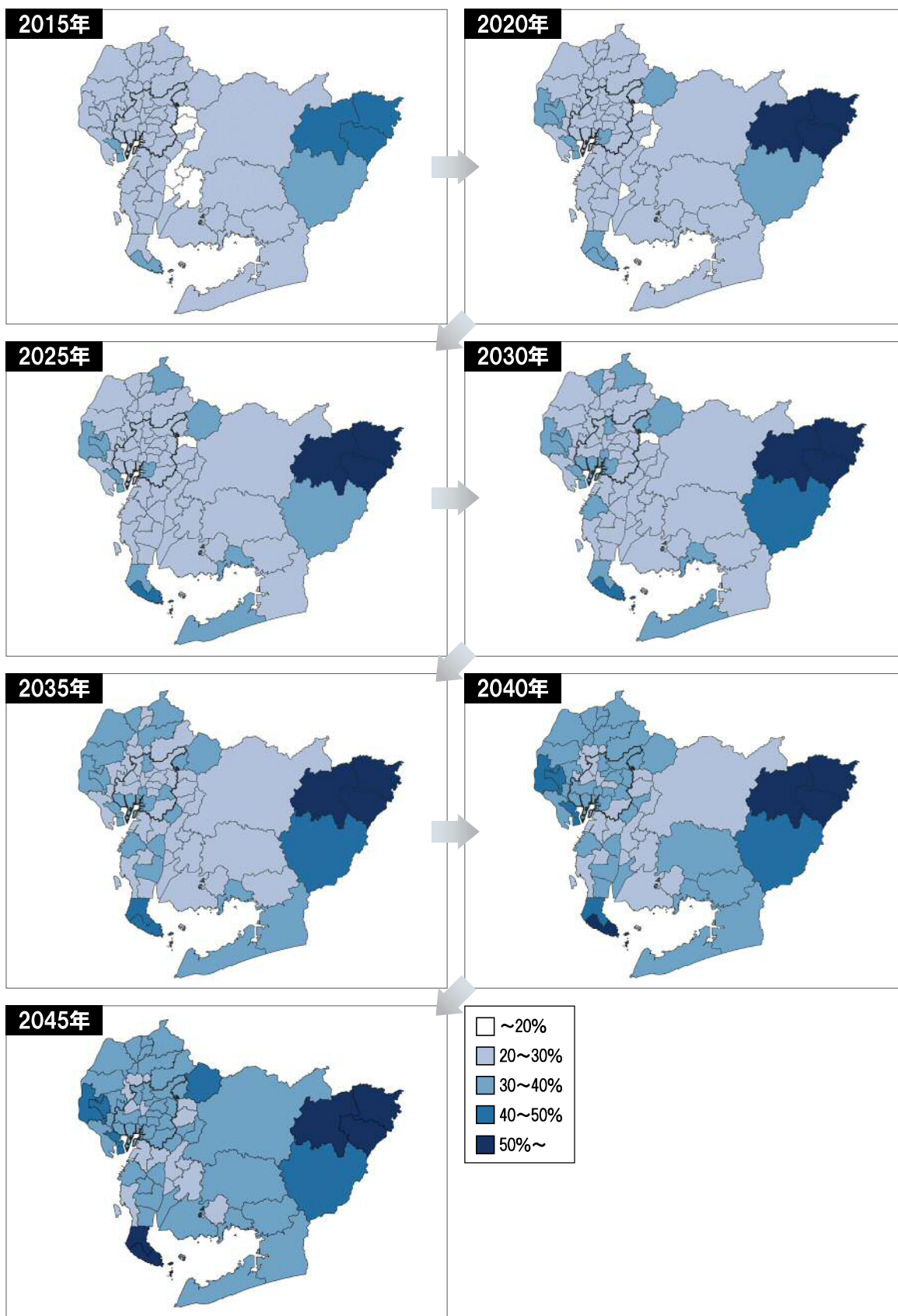
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2019年4月推計）」

図7 本県の人口の推移と将来人口推計（年齢3区分）



資料：第2期愛知県人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略

図8 本県の市町村別の老年人口割合及び今後の見通し

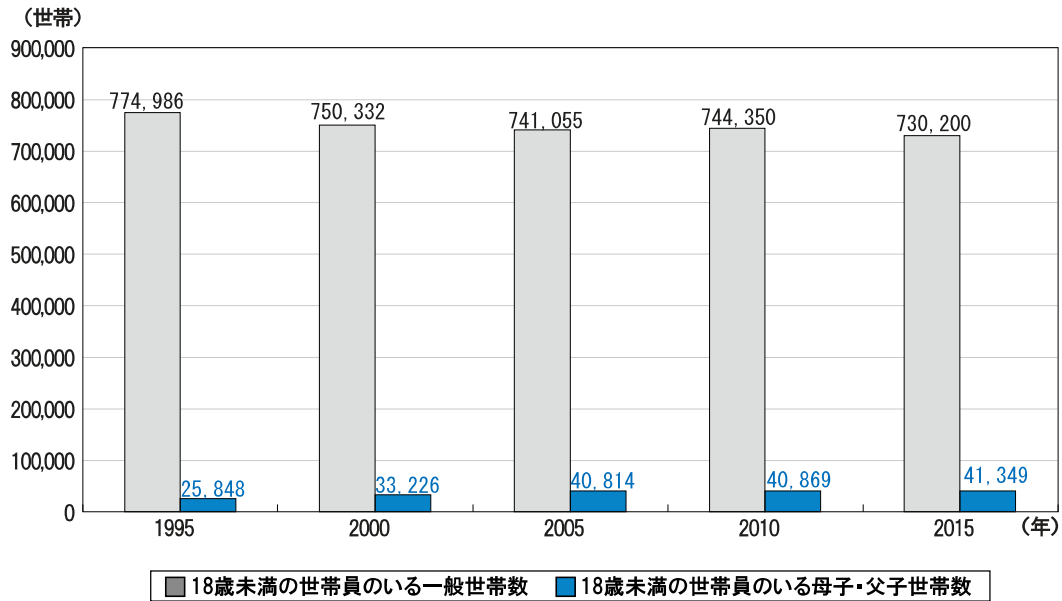


資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）」をもとに作成

(4) 子育て世帯の状況

全国的に少子化が進行する中、本県の18歳未満の世帯員のいる一般世帯(子育て世帯)数も減少を続け、2015年には約73万世帯となっています。一方で、18歳未満の世帯員のいる母子・父子世帯数は増加を続け、2015年には約4.1万世帯となっています。

図9 本県の18歳未満の世帯員のいる一般世帯数及び母子・父子世帯数

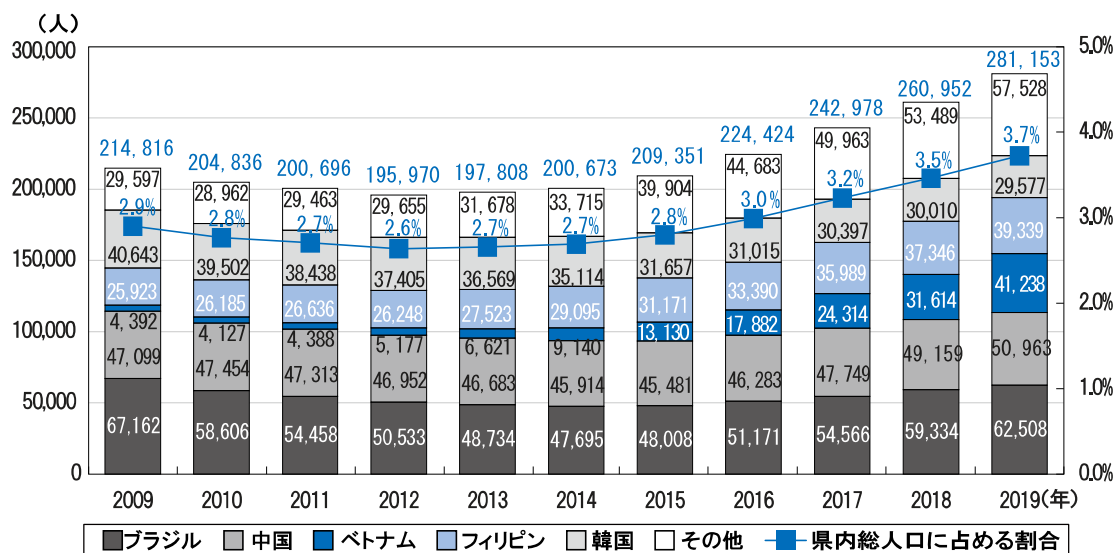


資料：国勢調査

(5) 外国人居住者の状況

本県は、自動車産業を中心としたモノづくり産業が盛んであり、その担い手として多くの外国人が暮らしています。本県の外国人人口及び県内総人口に占める割合は、2013年から増加しており、2019年で約28万人、率にして3.7%を占めています。特に2016年頃から、ベトナムやフィリピン等の東南アジア国籍の外国人居住者が増加傾向にあり、今後もモノづくりを中心とした産業での活躍が見込まれています。

図10 本県の国籍別外国人登録人員の推移



資料：法務省「在留外国人統計」(各年年末現在)

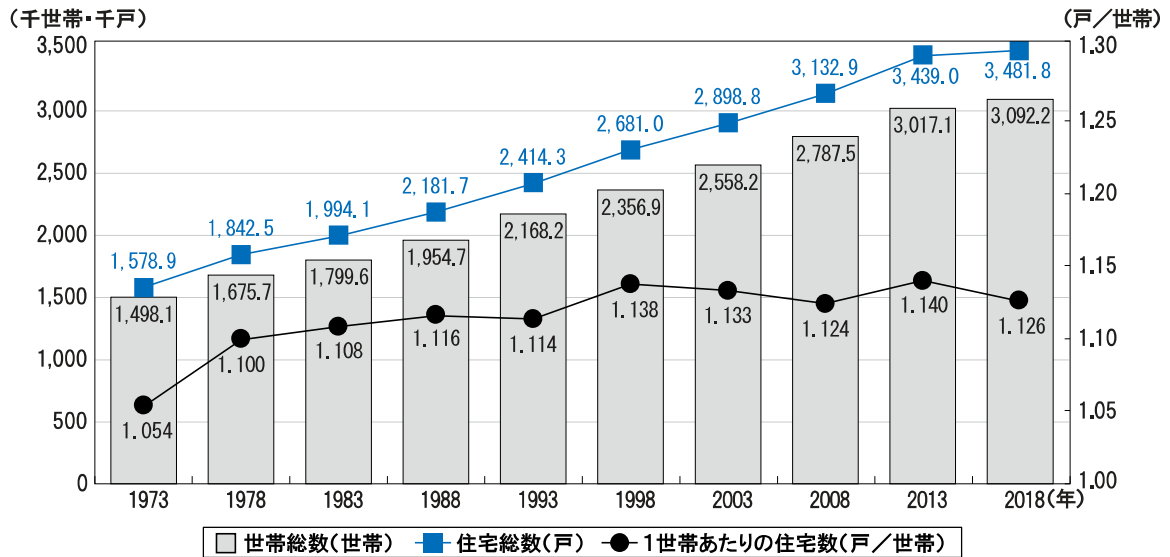
2 愛知県の住宅・住宅地の状況

(1) 住宅ストックの状況

① 住宅ストックと空き家

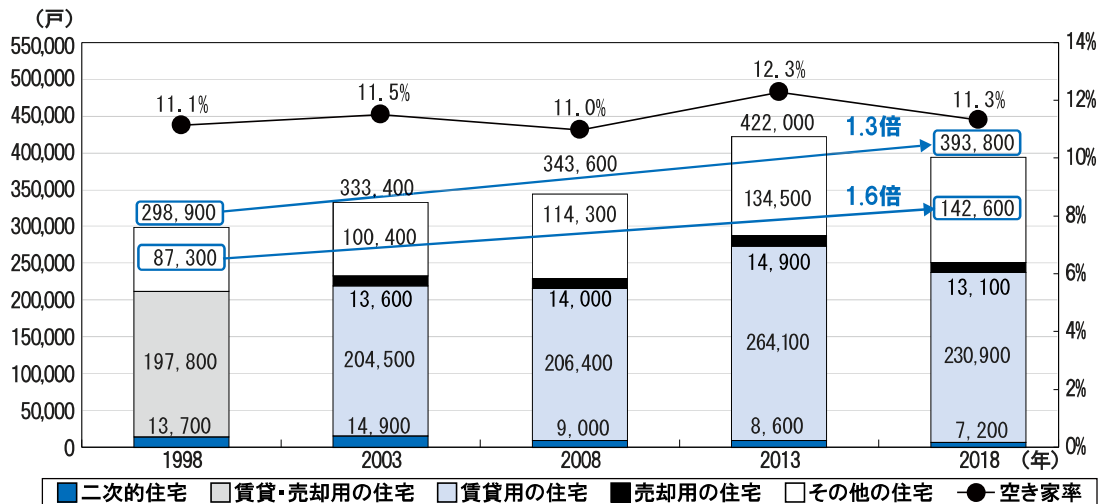
本県の住宅ストックは増加を続け、2018年で約348万戸となっています。また、居住世帯のない空き家ストックは約39万戸で、過去20年間で約1.3倍に増加し、うち居住目的のない空き家数(二次的住宅、賃貸・売却用以外の「その他」の空き家数)は1.6倍になっています。

図11 本県の総住宅数及び世帯数の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

図12 本県の空き家の類型別推移



注) 二次的住宅：別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅
 賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記以外の居住目的のない住宅(転勤・入院などにより居住世帯が長期不在など)

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

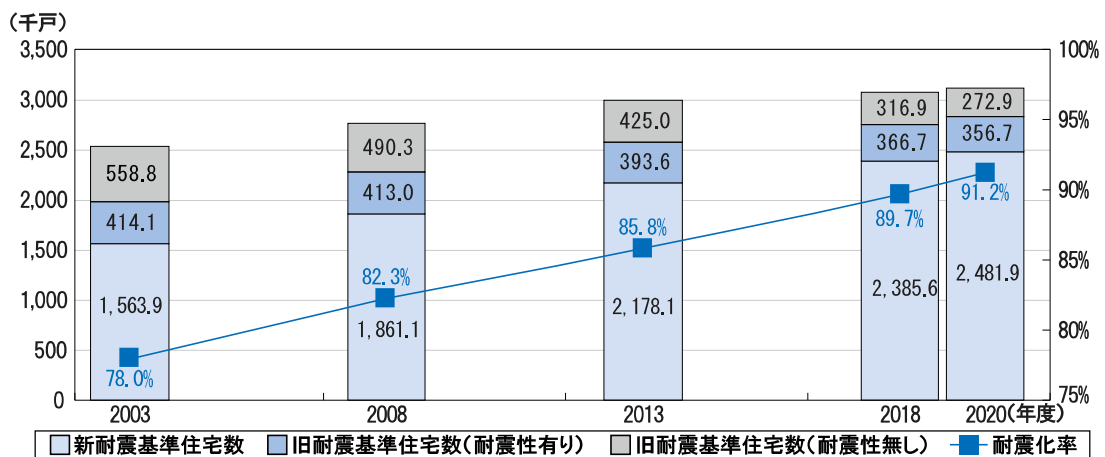
②住宅ストックの居住性能

本県の旧耐震基準の住宅ストックは、更新や耐震改修が着実に進み、居住世帯のある住宅のうち、耐震性のある住宅の割合(耐震化率)は2020年度末で約91%となっています。また、複層ガラスの窓があるなど一定の断熱性が確保された住宅の割合は2018年で25%にとどまっています。

三大都市圏での住宅ストックの状況を比較すると、中京圏は一戸建の割合が高く、居住面積についても、誘導居住面積水準以上の住宅の割合が高くなっています。本県においても同様の傾向にあり、一戸建の割合が約半数、誘導居住面積水準以上の住宅の割合が約6割と、いずれも高くなっています。

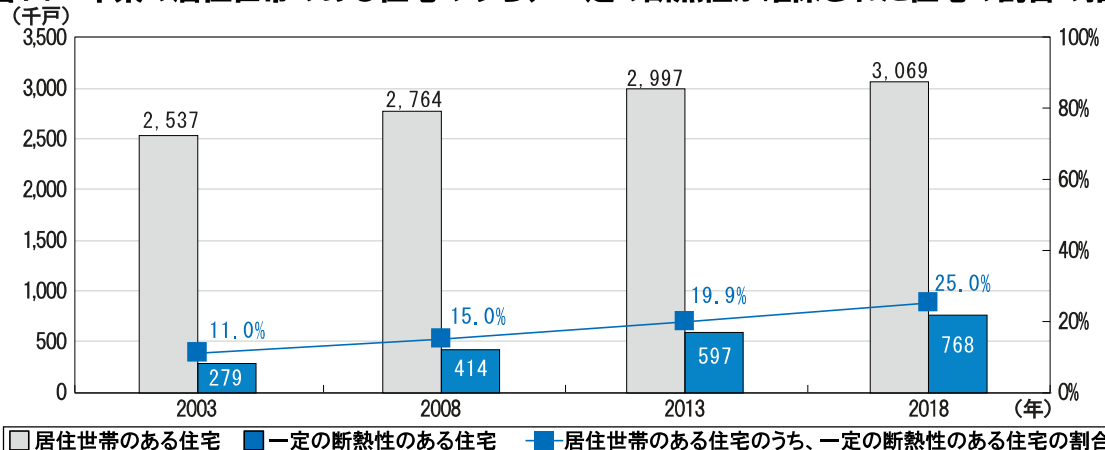
また、本県は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅である長期優良住宅(新築一戸建)の認定件数について、2009年の制度創設以来、全国1位であり、この高い水準が維持されることにより、質の高い住宅ストックの増加が進むことが見込まれています。

図13 本県の住宅数と耐震化率の推移



資料: あいち建築減災プラン2030

図14 本県の居住世帯のある住宅のうち、一定の断熱性が確保された住宅の割合の推移



注) 一定の断熱性とは「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」がすべてもしくは一部の窓にあること。

資料: 住宅・土地統計調査

図15 建て方別住宅割合の比較

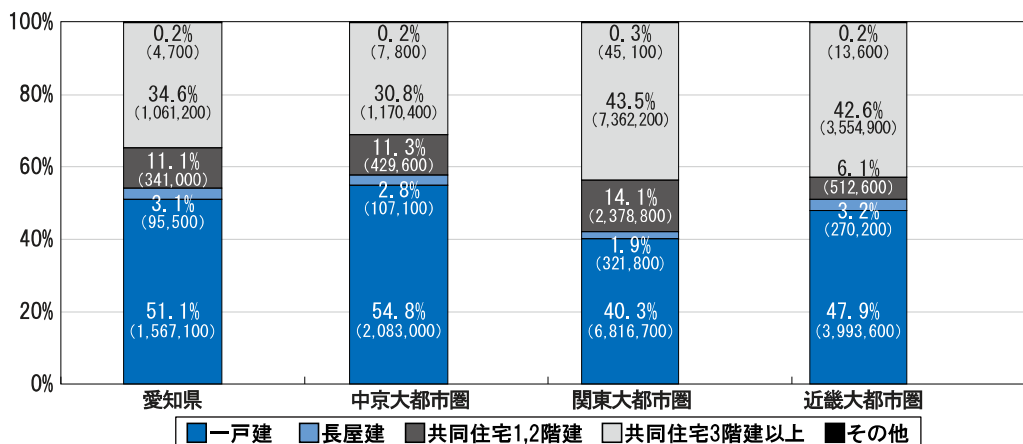
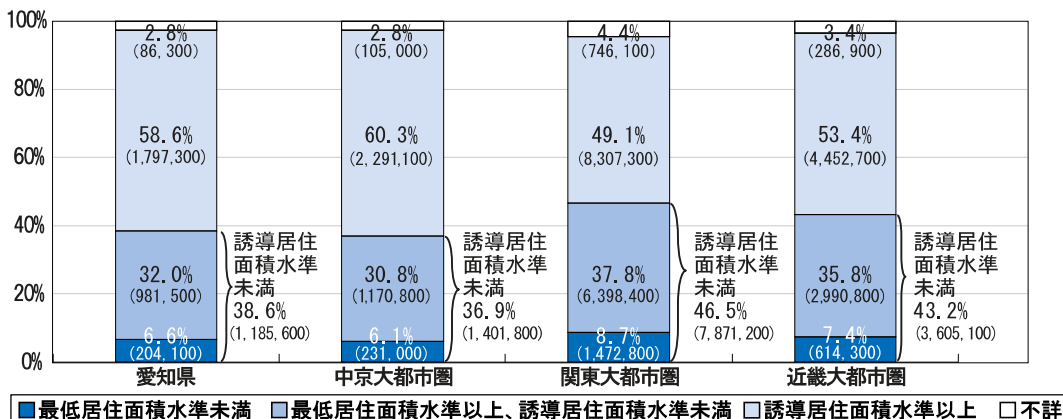


図16 居住面積水準の比較

資料：平成30年住宅・土地統計調査



注) 図15、図16の大都市圏に関する注釈

中京大都市圏：中心市の名古屋市と周辺市町村（愛知県・岐阜県・三重県の一部）

関東大都市圏：中心市の東京都特別区、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市と周辺市町村

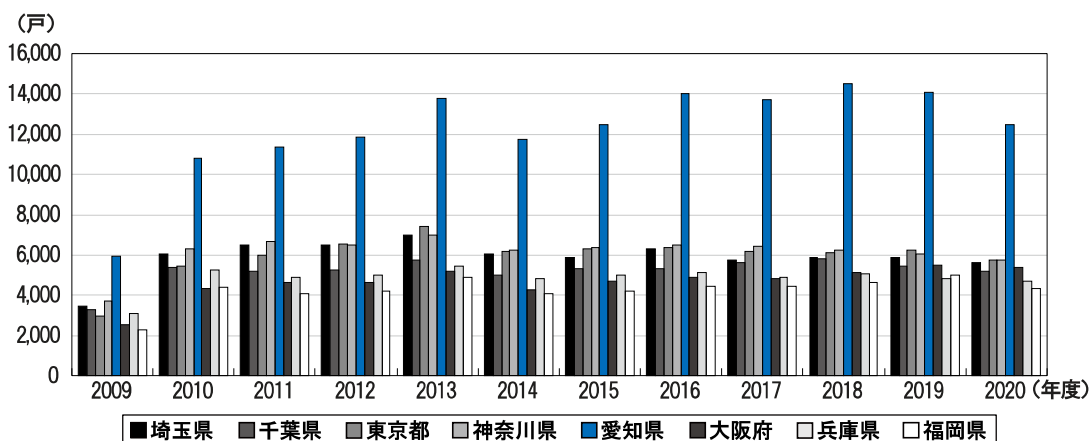
（茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・山梨県・静岡県の一部）

近畿大都市圏：中心市の大阪市、堺市、京都市、神戸市と周辺市町村

（三重県・滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県の一部）

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図17 長期優良住宅（新築一戸建）の認定件数の推移

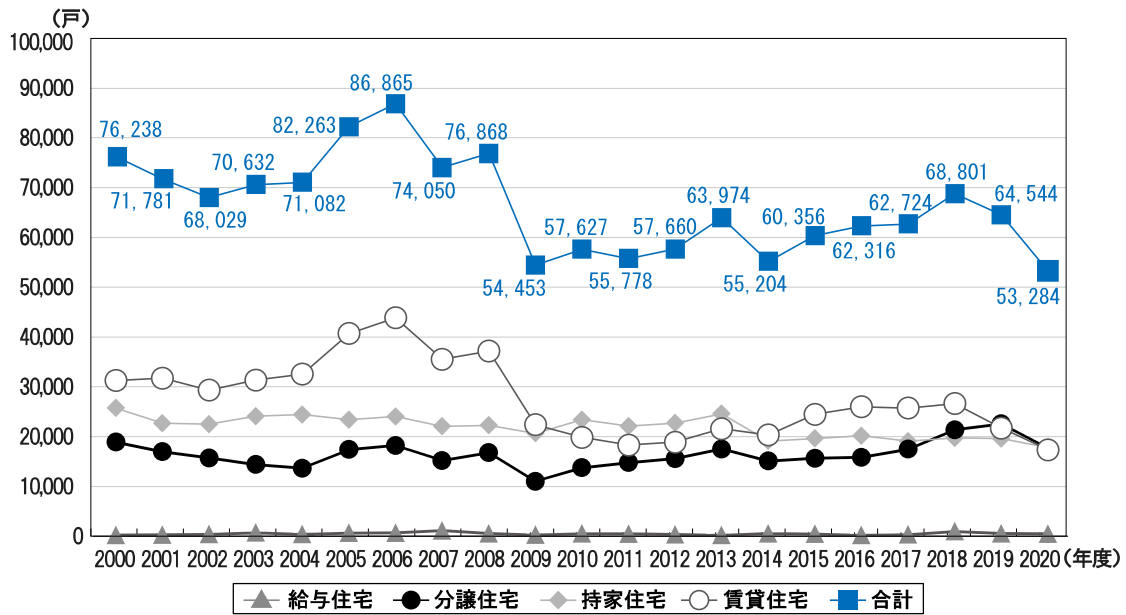


資料：国土交通省HP「長期優良住宅の認定実績（2021年3月時点（都道府県別認定実績（新築））」

(2) 住宅の流通

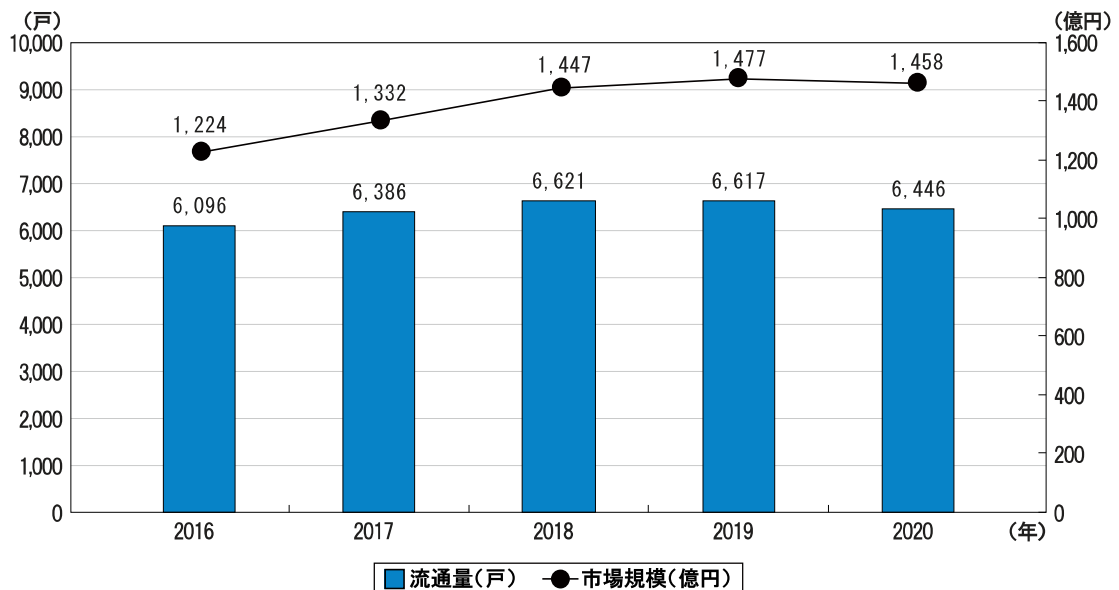
本県における新築の住宅着工戸数は、過去10年間、年間約5.3～6.9万戸で推移しています。また、既存住宅の流通量は、過去5年間で約350戸増加し、市場規模も約230億円拡大しています。

図18 本県の新築の住宅着工戸数



資料：建築着工統計調査

図19 本県の既存住宅流通量



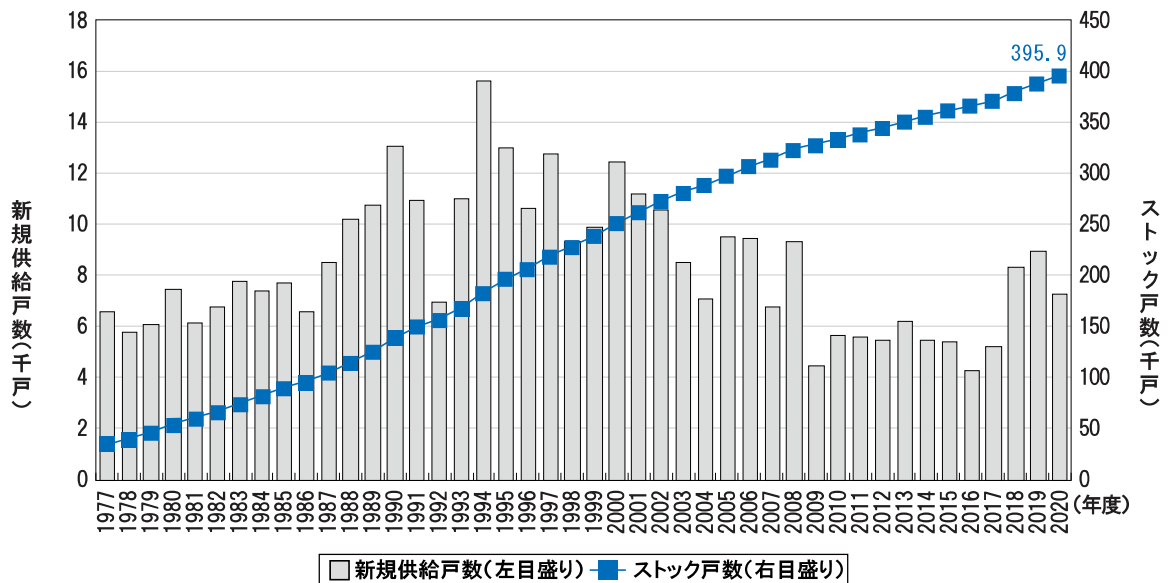
資料：中部圏レイنز「季刊サマリーレポート」

(3) 住宅ストックの管理

① 分譲マンション

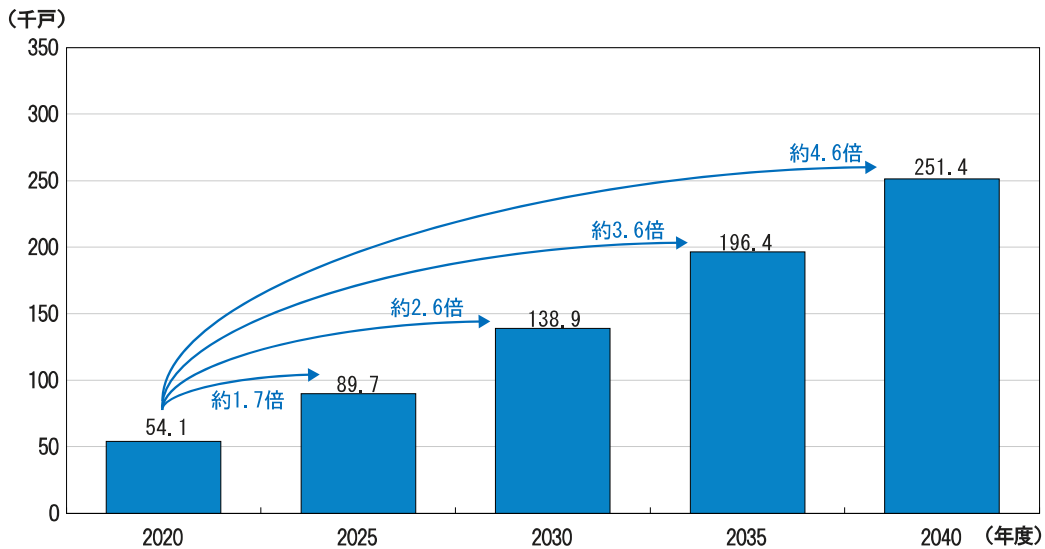
本県分譲マンションのストックは、2020年度末時点で約39.6万戸で、そのうち築40年以上のストックは約5.4万戸と推計されます。また、これらのストックは、今後10年間で約2.6倍になることが予測されます。

図20 本県分譲マンションの新規供給戸数及びストック戸数の推移



注) 1976年以前は住宅・土地統計調査によるストック戸数、1977年以降は建築統計年報による着工戸数
資料：平成30年住宅・土地統計調査、建築統計年報

図21 本県築40年以上分譲マンションのストックの見込み



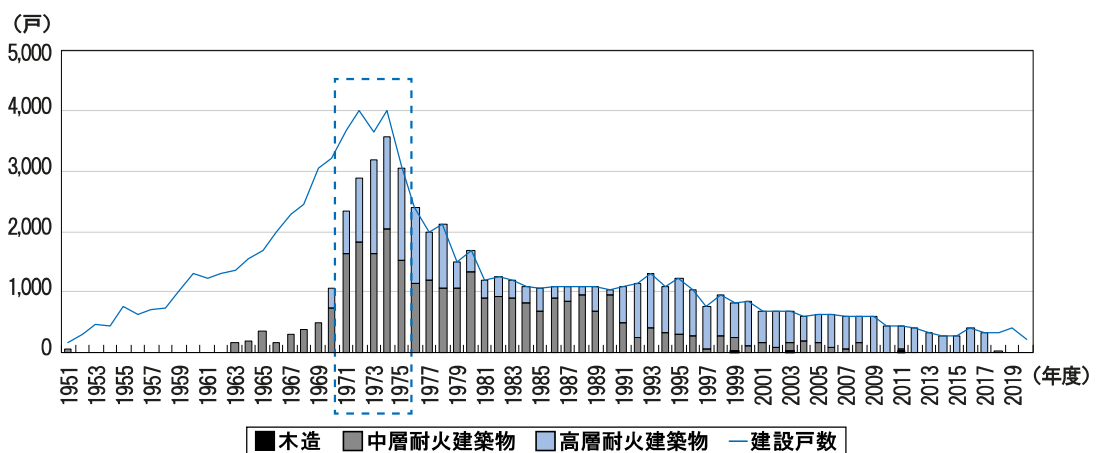
資料：愛知県調べ（2021年3月31日時点）

②公営住宅の供給と管理

本県の県営住宅の管理戸数は、2002年度の61,513戸をピークとして、その後はゆるやかに減少し、現在は57,940戸(2021年3月31日時点)となっています。そのうち、1970年代前半に建設されたものが特に多く、これらストックの建替等を順次進めています。また、市町村営住宅の管理戸数は、合計80,962戸(2021年3月31日時点)となっており、1970年代に建設されたものが多くなっています。市町村営住宅においても、各市町村においてこれらストックの建替等が順次進められていますが、1960年代以前の木造や簡易平屋・簡易二階建の住宅で建替が進んでいないものがあります。

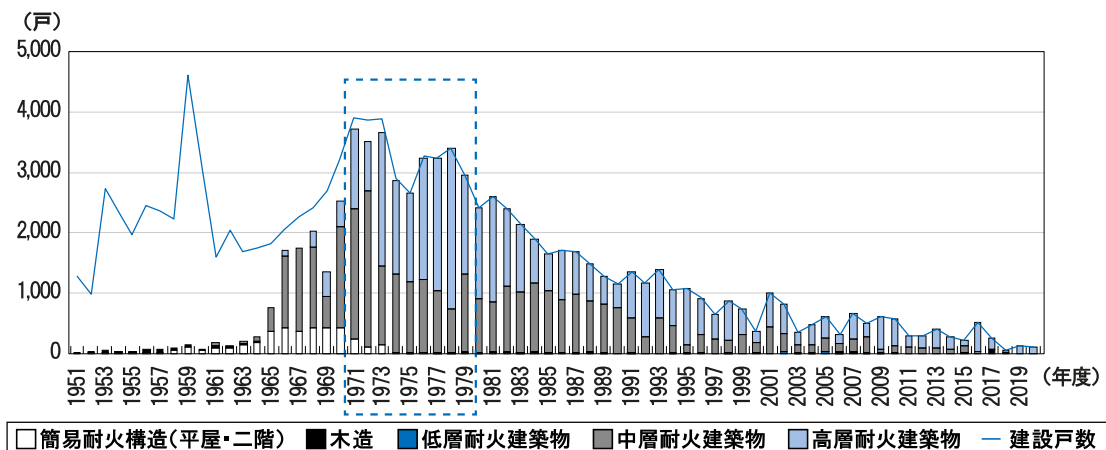
県営住宅における年齢別入居者割合は、県全体の人口における年齢別割合と比べ、70歳以上の割合が高くなっています。また、県営住宅の入居応募者数及び募集倍率は、2012年から減少傾向であるものの、2020年度での応募倍率は3.2倍であり、依然として高くなっています。

図22 県営住宅建設戸数の推移と県営住宅ストック数（建設年度別・構造別）



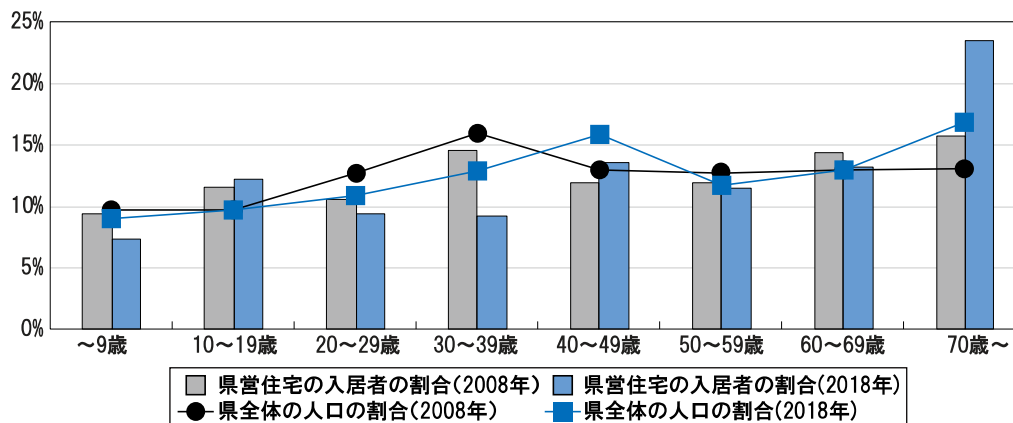
資料：愛知県調べ（2021年3月31日時点）

図23 県内市町村営住宅建設戸数の推移と市町村営住宅ストック数（建設年度別・構造別）



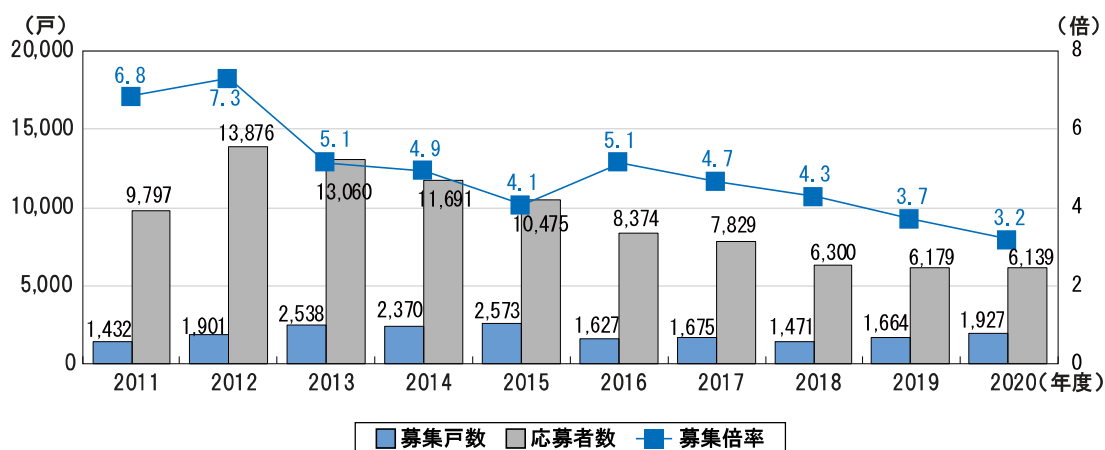
資料：愛知県調べ（2020年3月31日時点）

図24 県営住宅の年齢別入居者割合



資料：愛知県営住宅長寿命化計画

図25 県営住宅の募集戸数と募集倍率の推移

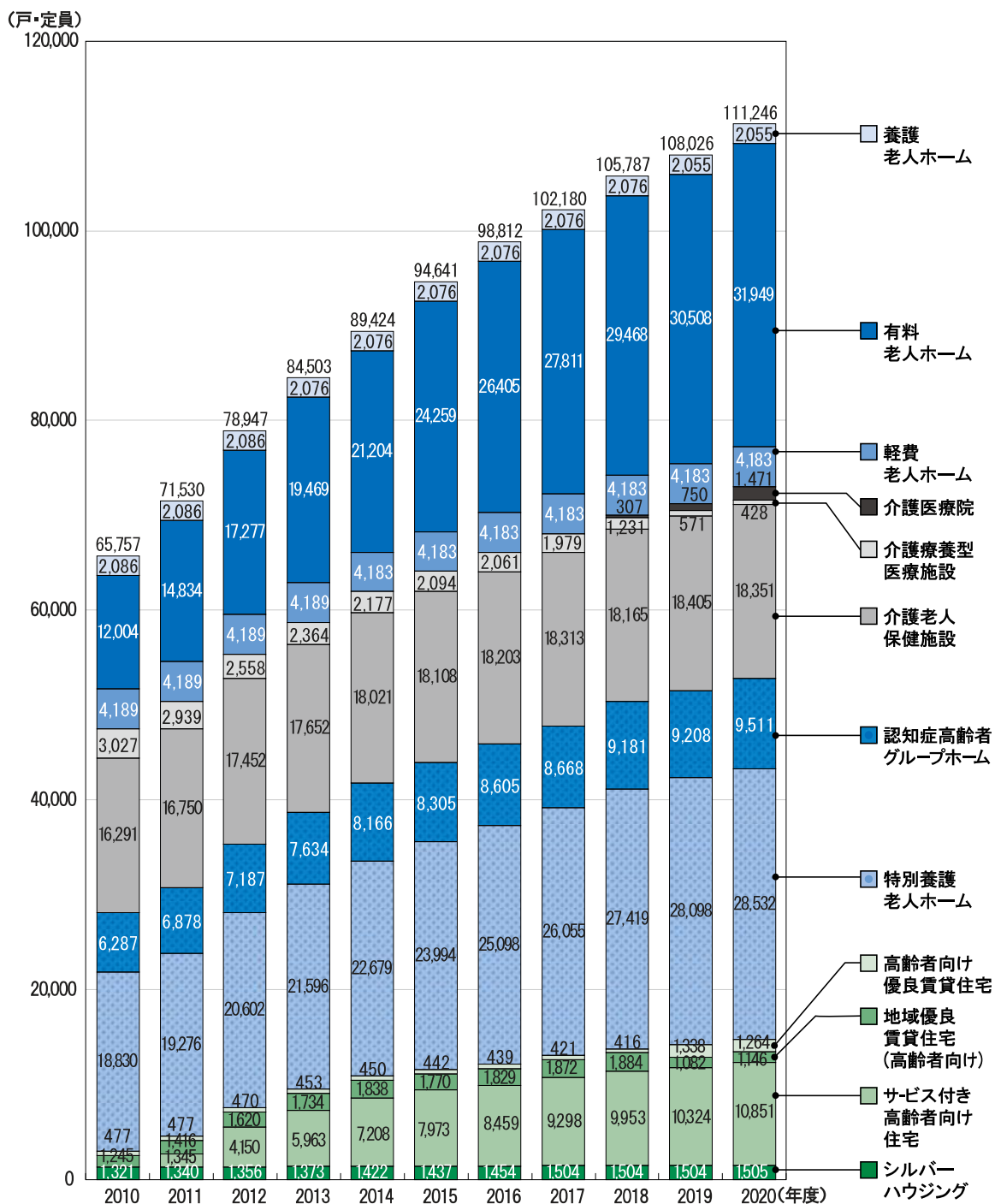


資料：愛知県調べ（2021年3月31日時点）

③高齢者向けの住まい・施設の供給

本県の高齢者向けの住まい・施設は、過去10年間で約4.5万戸・定員(住まいの戸数と施設の定員数の合算値)増加し、2020年度末時点で約11.1万戸・定員となっています。

図26 本県の高齢者向け住まい・施設数の推移



資料：愛知県調べ(2021年3月31日時点)

(4) 住宅地の状況

① 多様な住宅地

都市部においては、都市機能誘導区域等における市街地再開発事業などにより、都市機能の更新や住宅の新たな供給が進む一方で、古い建物のリノベーションや公共空間の利活用により、中心市街地等の再生を図る取組も見られます。

都市の郊外部においては、大規模住宅団地等で居住者の高齢化や空き家・空き地の増加などが懸念される地区があり、住民、行政、企業、大学等の連携により、ミストコミュニティの実現に向けたストックの改善、空き家の流通促進、高齢者移動支援や見守り、県内企業等の先進技術を活用した取組などが始まっています。また、中山間地域等においては、都市部からの移住促進や関係人口の拡大に向けた取組が行われています。

図27 高蔵寺ニュータウンでの「リ・ニュータウン計画」に基づく代表的な取組

団地再生によるモデル住宅地づくり

<高森台スマートウェルネスの整備>

春日井市が都市再生機構の団地再生と連携し、高森台地区をモデルとして、UR賃貸住宅、高森山、県有地を含むエリアを拠点に、高蔵寺ニュータウン全域でスマートウェルネスをめざしたまちづくりが進められています。



高森山公園の利活用検討のためのワークショップの様子(2019年度)

交通拠点をつなぐ快適移動ネットワークの構築

<多様な移動手段の確保>

先進技術による多様な移動手段の確保をめざすために、春日井市と名古屋大学が、ラストマイル型自動運転移動サービス実証実験やAIオンデマンド乗合サービス実証実験など、新たな移動サービスの導入・検討をしています。



ラストマイル型自動運転移動サービス実証実験の様子(2018年度)

居住地の魅力向上のための旧小学校施設の活用

<多世代交流拠点の整備>

旧藤山台東小学校をリノベーションして、複合機能を有する多世代交流拠点施設「春日井市高蔵寺まなびと交流センター(愛称:グルッポふじとう)」を2018年4月に開所しました。施設は、図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センターなどで構成されています。



<生活利便施設の誘致>

旧西藤山台小学校施設を活用し、民間活力の導入により、周辺地区も対象とした商業・飲食・教育・医療・福祉等の生活利便施設の誘致を行い、地域の魅力向上や、新たな居住者の呼び込みにつなげるための整備を検討しています。



土地利用のイメージ図

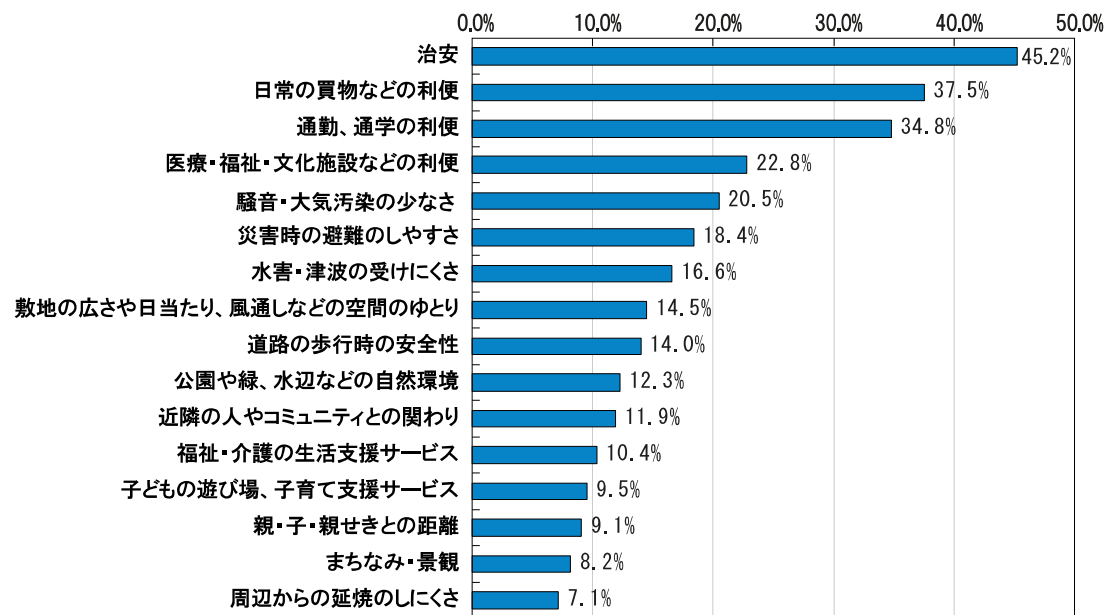
資料:春日井市「高蔵寺リ・ニュータウン計画2021-2030(令和3年3月)」

②求められる住環境

本県の現在の住環境に対する県民の意識としては、治安を重要視する割合が45.2%と最も高く、次いで、日常の買い物などの利便や通勤、通学の利便の順に高くなっています。

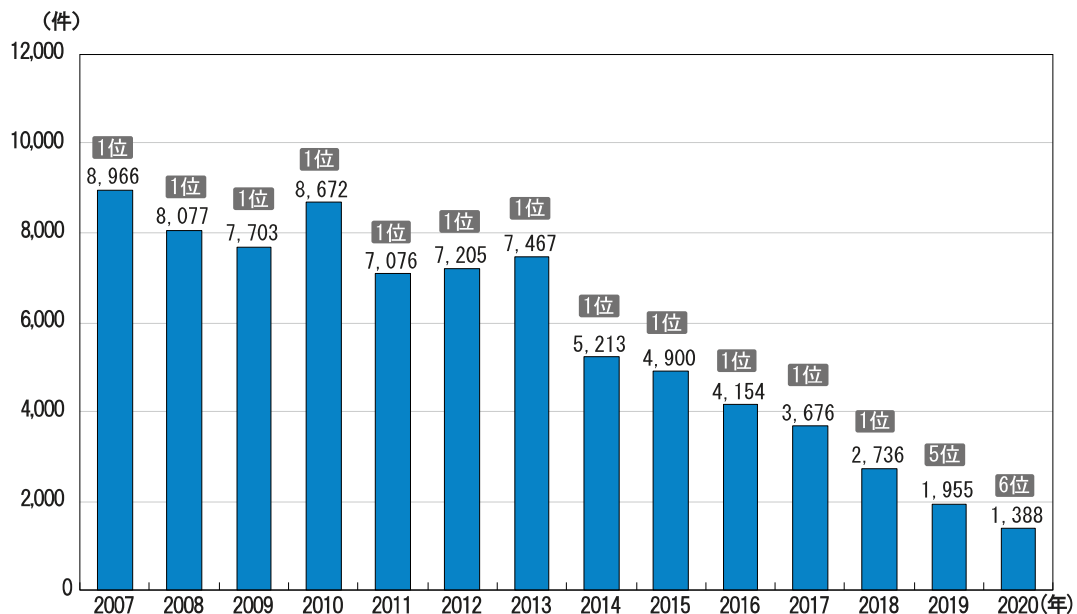
治安について、本県における住宅を対象とした侵入盗被害の認知件数は、2018年までの10年以上にわたり全国1位(ワースト)が続いていましたが、2014年から減少傾向にあり、全国順位も改善しています。

図28 本県における現在の住環境に対する項目別の重要度



資料：平成30年住生活総合調査

図29 本県における住宅を対象とした侵入盗被害件数と全国順位



資料：愛知県調べ

3 住生活をめぐる近年の潮流

(1) 自然災害のリスクの高まり

本県は、南海トラフ地震の発生が危惧されており、国の地震調査委員会(2018年)において、今後30年以内のマグニチュード8~9クラスの巨大地震が発生する確率が従来の「70%程度」から「70~80%」に引き上げられています。

また、2021年7月には静岡県熱海市で土石流災害が発生するなど、近年は気候変動に伴う豪雨の頻発化により、全国的に河川の氾濫などの災害が発生しており、本県においても、自然災害のリスクが高まっています。

このような中、本県においては土砂の崩落等による飛散・流出を防止するため、土砂の埋立て等に関する規制のあり方について、条例の制定等も視野に入れ検討を進めています。

図30 本県の被害予測調査における震度分布

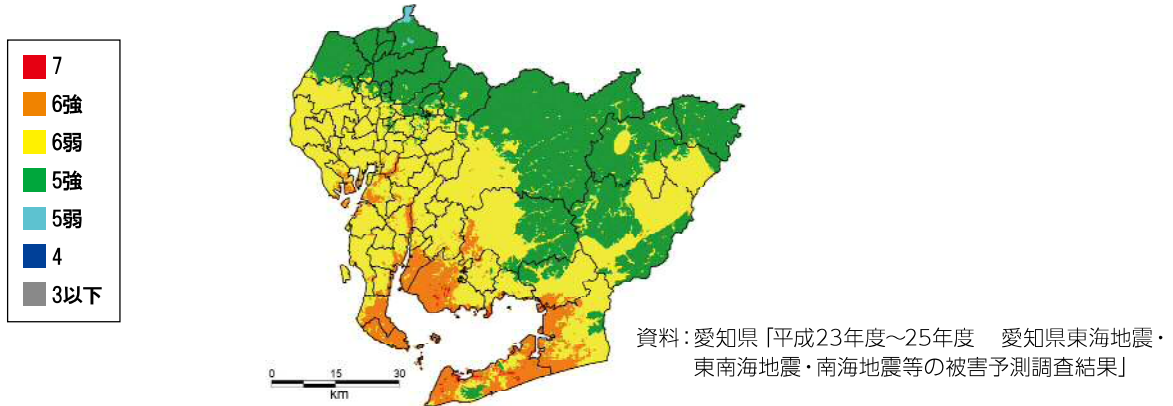
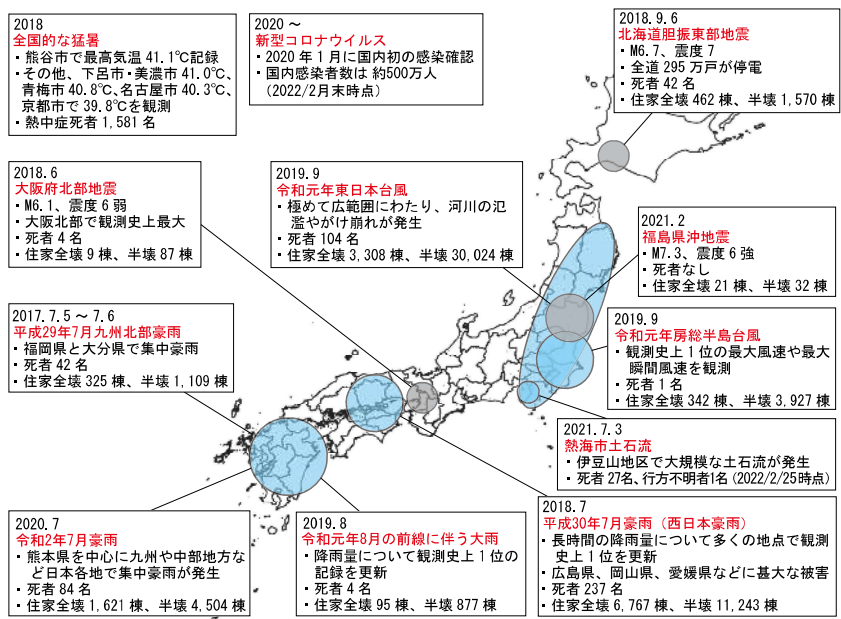


図31 近年の自然災害の発生状況



資料:内閣府HP「災害情報」、厚生労働省HP「新型コロナウイルス感染症の現在の状況と厚生労働省の対応について」
静岡県HP「熱海市伊豆山地区土砂災害の被害と対応について」

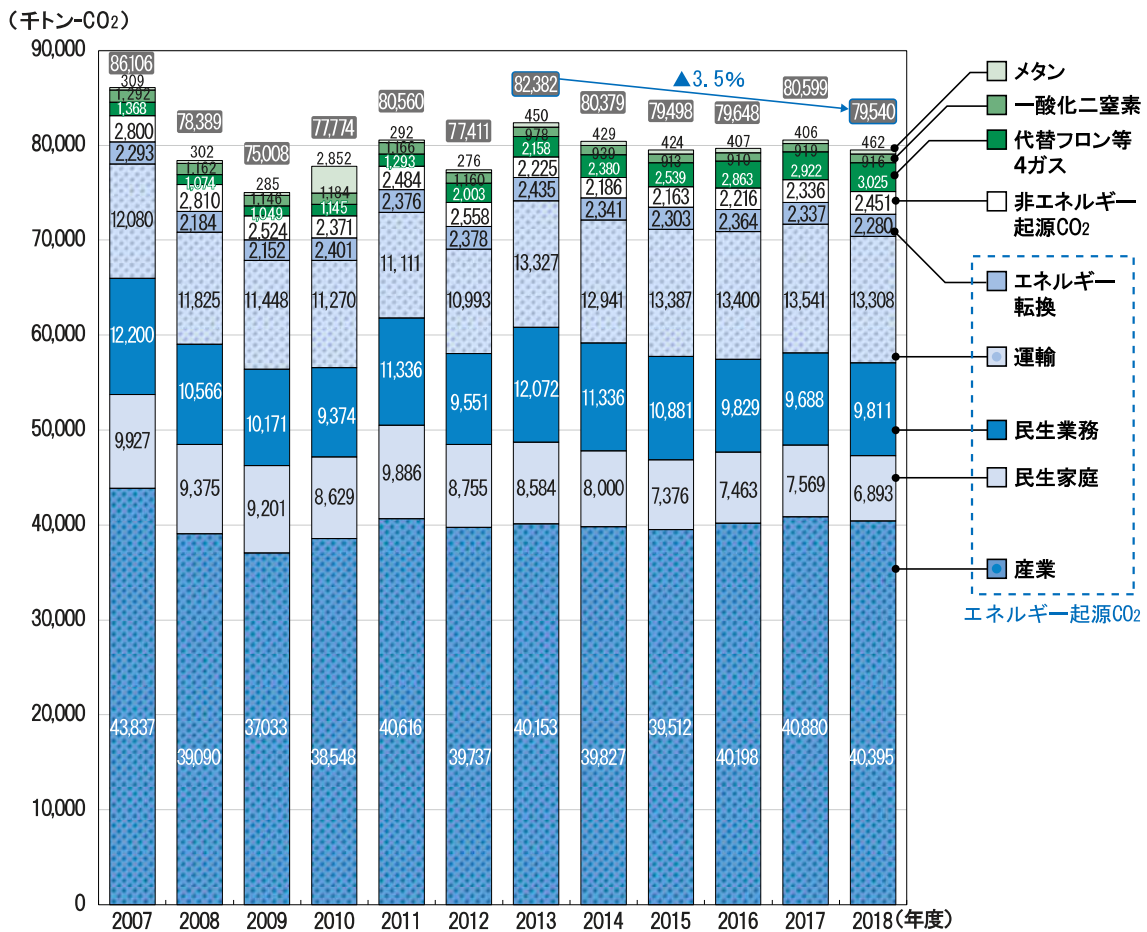
(2) カーボンニュートラルの実現に向けた取組の強化

我が国は、2020年に「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、これを踏まえ、関係省庁が連携して「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を策定し、温室効果ガスの排出削減に向け、部門ごとの総合的な取組が推進されることとなります。

また、2021年4月には、地球温暖化対策推進本部が、2030年度の温室効果ガス排出量を2013年度（パリ協定の基準年度）と比べ46%削減するという目標を発表し、これまでの目標である26%削減よりも大幅に目標が引き上げられました。

一方で、本県の温室効果ガス排出量の削減率は、2018年度で3.5%にとどまっており、2018年に策定した「あいち地球温暖化防止戦略2030」の取組に加え、2021年7月に「あいちカーボンニュートラル戦略会議」を設置するなど取組を加速させています。こうした中、住宅の省エネルギー性能の向上に向けた取組の一層の強化が必要となっています。

図32 本県の温室効果ガス排出量の推移



※エネルギー転換とは、輸入ないし生産されたエネルギー源をより使いやすい形態に転換する工程であり、発電、石油精製、コークス類製造、都市ガスの自家消費などが含まれる。

※2013年度以降算定方法が変更されている。

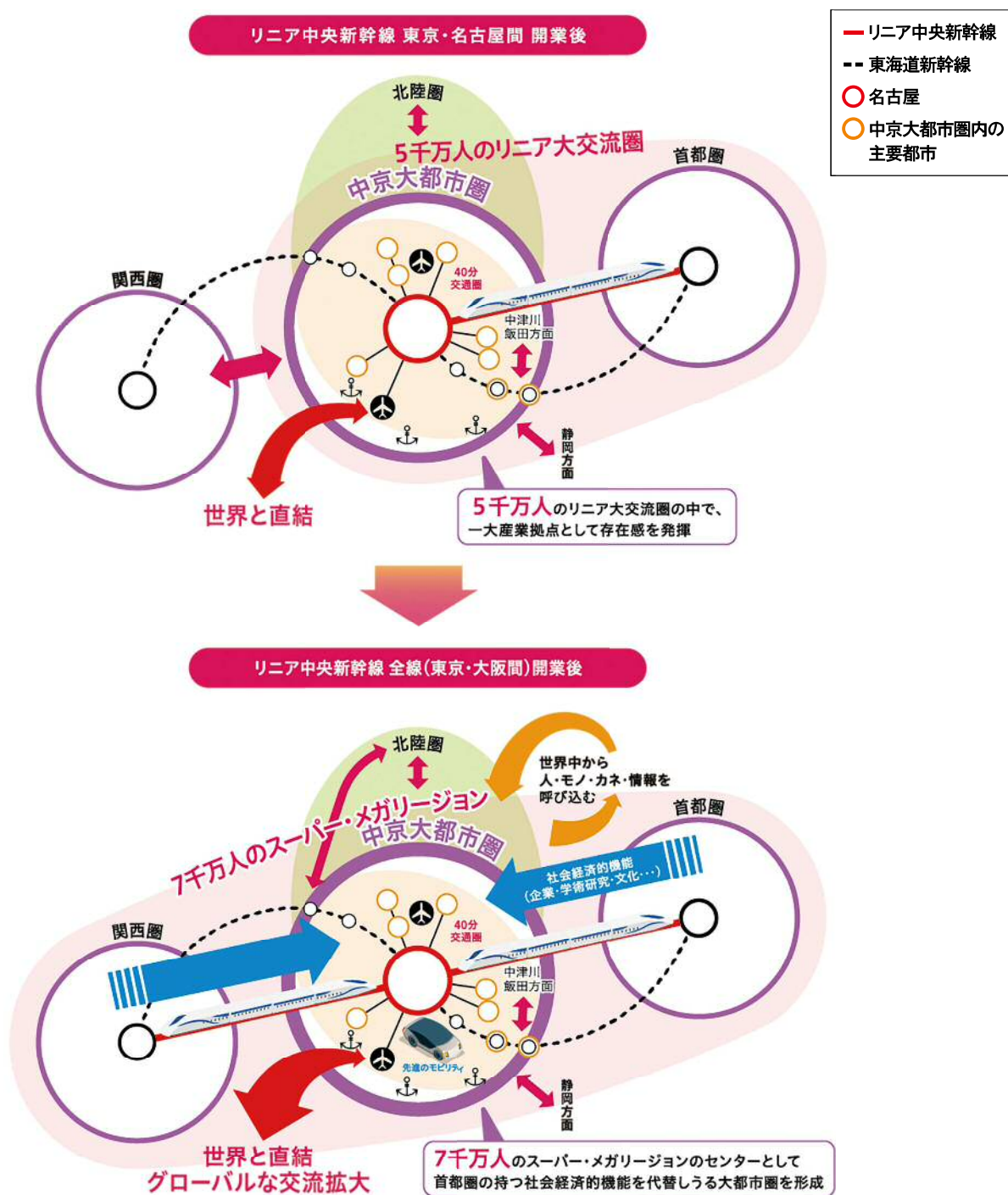
※代替フロン等4ガス：2012年度以前はハイドロフルオロカーボン類（HFCs）、パーフルオロカーボン類（PFCs）及び六ふつ化硫黄（SF₆）の合計。2013年度以降はそれらに三ふつ化窒素（NF₃）が追加。

資料：愛知県環境局算定

(3) スーパー・メガリージョンの形成

リニア中央新幹線の東京—名古屋間の開業、そして、大阪までの全線開業によって、首都圏、中京圏、関西圏の三大都市圏が約1時間で結ばれて一体化した、人口7千万人のスーパー・メガリージョンの形成が期待されており、三大都市圏の中心に位置する本県は、その地理的優位性を最大限に活かし、名実ともにスーパー・メガリージョンのセンターを担いえる大都市圏をめざしていく必要があります。

図33 中京大都市圏の発展イメージ



資料：あいちビジョン2030

(4) DX (デジタル・トランスフォーメーション) の推進・住生活産業の裾野の拡大

社会経済のDXが進展し、GIS技術を活用した住生活に関するサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。本県は先進技術を持つ製造業の企業が多く立地しており、産官学の連携による、この地域からの技術発信が期待されます。

また、シェアリングやサブスクリプションによるサービスの住生活分野における展開や、高齢者の見守り、空き家を含めた住宅の維持管理、防犯・セキュリティ、エネルギー・マネジメントなど、住生活に関するニーズの多様化に対応したサービスを提供する産業の裾野が広がっていくことが予想されます。

図34 本県における技術革新・DXに関する取組

ドローンによる配送実験

過疎地域の買い物弱者への支援や、緊急時の医療物資の輸送等を目的とし、ドローンの配送実験が各地で実施されています。



資料：あいちロボット産業クラスター推進協議会 第7回委員会配布資料2

自動運転

本県では全国に先駆け、将来の自動運転サービスの実現をめざし、実証実験の実施等に取り組んでいます。

小型バス車両
「ポンチョ」



タクシー型車両
「ジャパンタクシー」



カート



アルマ



資料：県HP「2021年度自動運転実証実験の実施について」

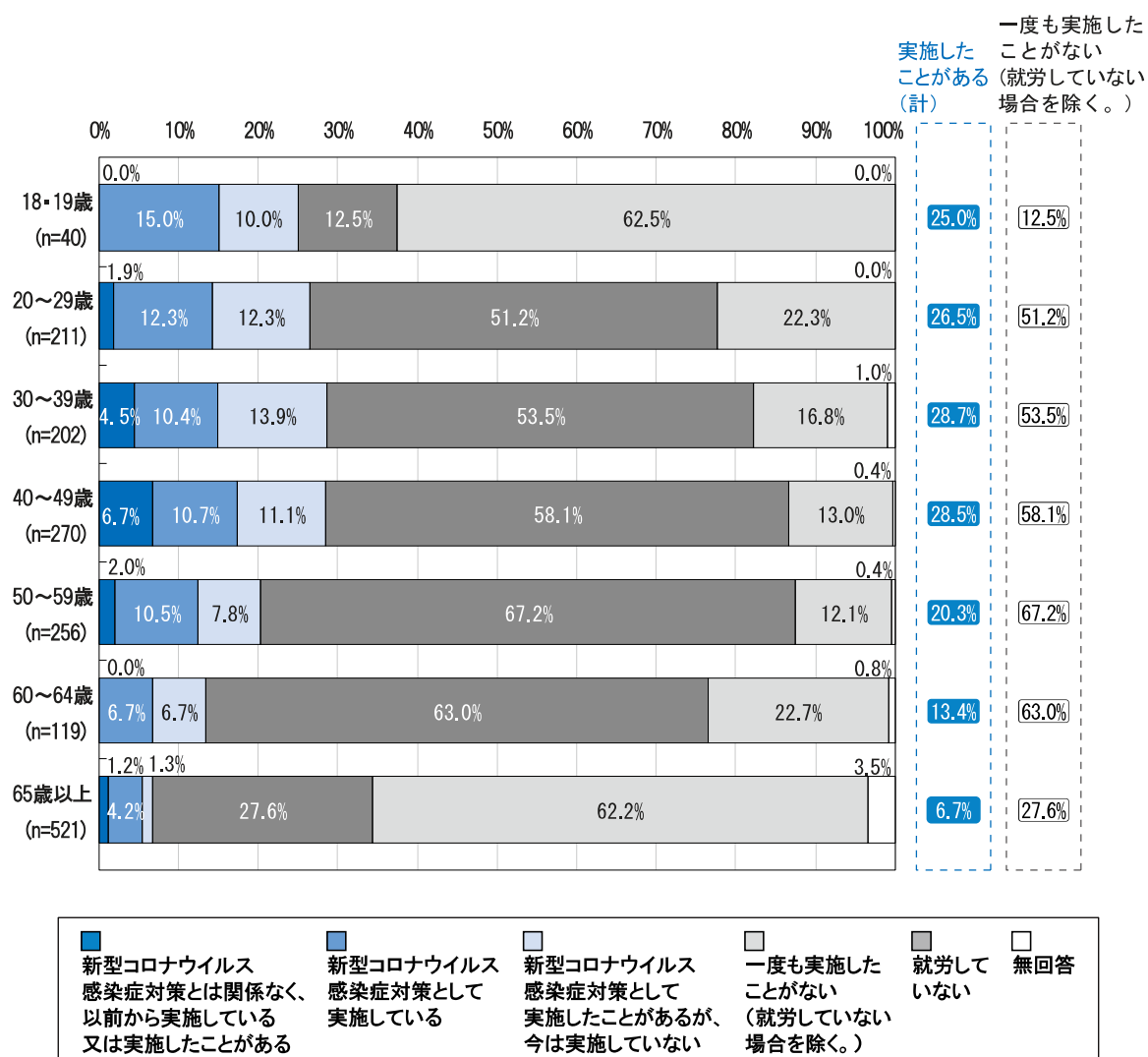
(5) 新しい住まい方

コロナ禍を契機として浸透したテレワークについて、本県では18～59歳の県民の2～3割が実施したことがあるとされています。

テレワークなどの働き方の変化は、SDGsなど持続可能な社会を重視する動きと相まって、テレワーク等を前提とした、自然豊かなゆとりある環境を求め生活の拠点を移す、二地域居住のような新しい住まい方が広がることにより、今後、都市部のみならず県内の各地域が、新たな居住地の選択肢として、県内外の人々に注目されていくことが期待されます。

また、テレワークや外出機会の減少で在宅時間が長くなった結果、改めて「快適な安心できる住まい」に対する関心が高まってきています。テレワークに対応した通信環境の整備やワークスペースの確保、感染症対策に対応した動線の確保など、住まいに対するニーズの高まりが平面計画などにも影響していくことが予想されます。

図35 県民のテレワークの実施状況（年齢別）

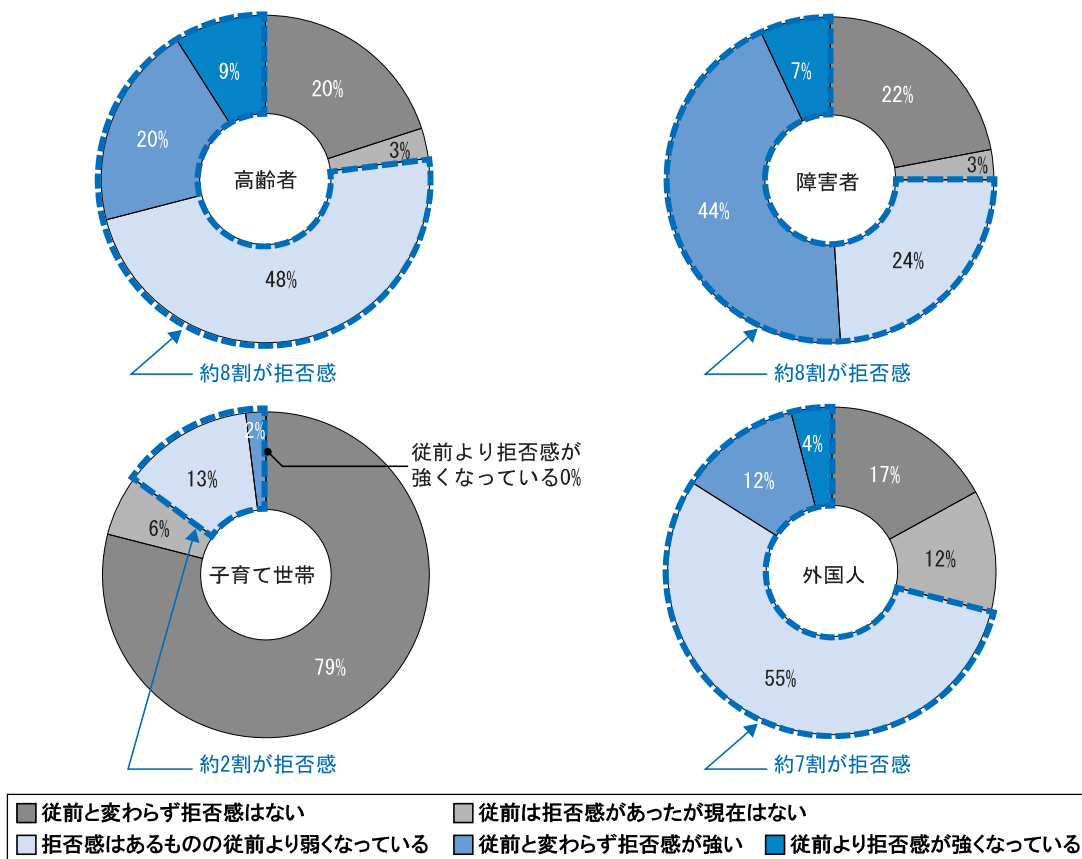


資料：愛知県「県政世論調査」(2020年度第2回)

(6) 増加する住宅確保要配慮者

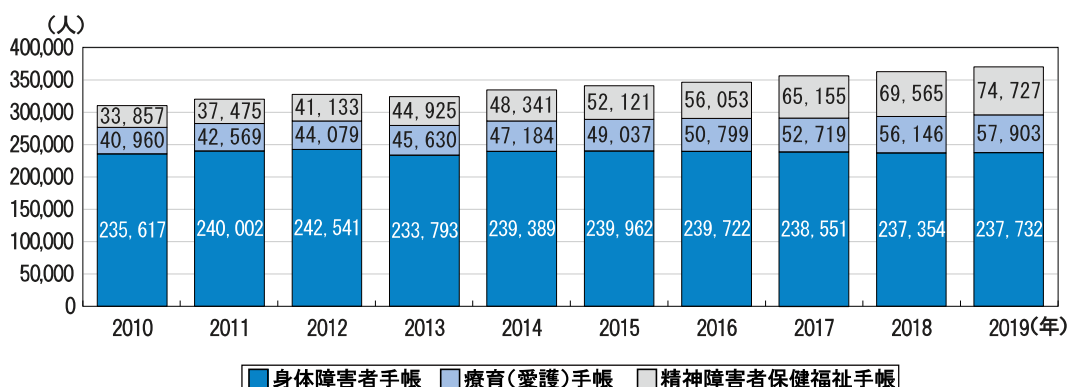
世帯数に対して住宅数は量的に充足しているものの、民間賃貸住宅市場においては、家賃の不払いや入居中の事故、他の入居者とのコミュニケーションなどに対する賃貸人の不安感等から、住宅確保要配慮者が入居を拒否される状況が見受けられます。本県では、近年、高齢者、障害者、外国人等の住宅確保要配慮者の数は増加しており、入居・生活支援などの適切な対応が求められています。

図36 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識（全国）



資料：2018年度家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）

図37 本県の障害者手帳取得者数



資料：愛知県統計年鑑（各年4月1日時点）※障害者手帳取得者数には重複の可能性がある。