

2. 市内における住宅ストック等の状況と課題の整理

(1) 人口・世帯等の状況

①人口・世帯数の推移

本市は、平成 22 年国勢調査では、人口 180,052 人、世帯数 80,138 世帯となっている。
人口・世帯数ともに増加傾向にあり、平成 2 年から平成 22 年で世帯数は約 1.26 倍となっている。

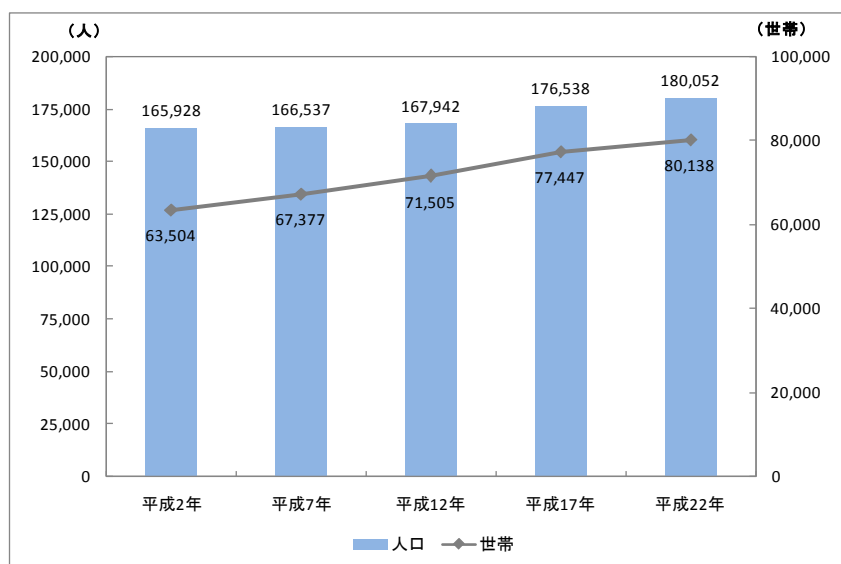


図 2-1 人口世帯数の推移（出典：各年国勢調査）

②年齢別人口の推移

年齢別人口は、年少人口（0～14 歳）がやや減少傾向にあり、老年人口（65 歳以上）は増加し、平成 22 年で 20.8%と 20%を超え、高齢化が進行していることが伺える。

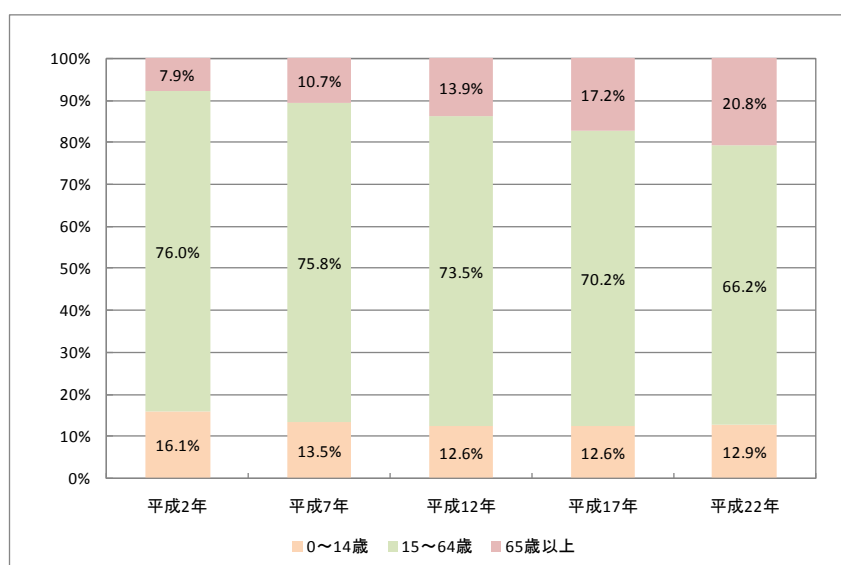


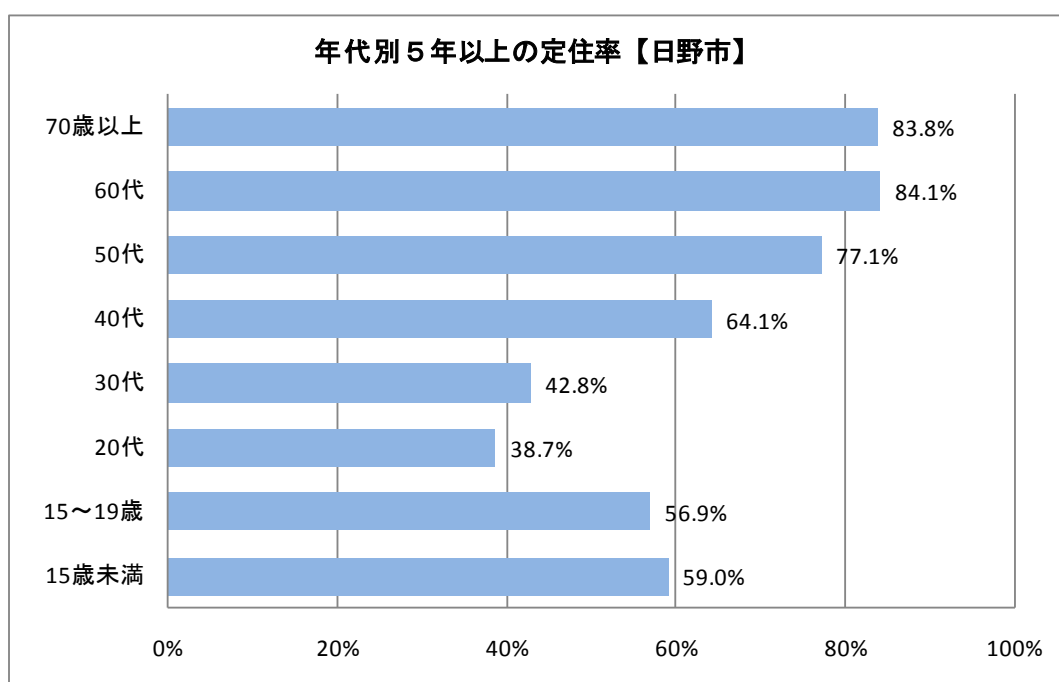
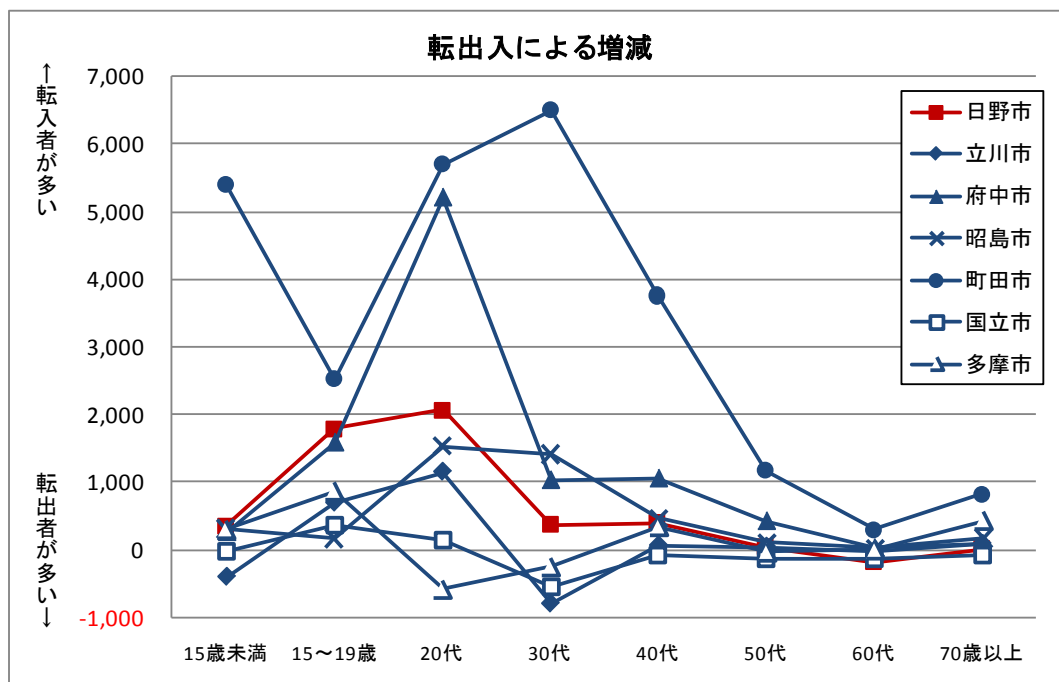
図 2-2 年齢別人口の推移（出典：各年国勢調査）

③年代別の人口動態と定住率

年代別の人口動態については、20代、15～19歳での転入が多い傾向にあり、60歳代では転出に転じているものの、全世代で転入者が多い傾向にある。

年代別の5年以上の定住率については、20代、30代での定住率が多世代を比べて低い傾向にある。

図 2-3 年代別の人口動態



④世帯人員構成

世帯人員構成は平成2年からの20年で、5人以上の世帯が5,960世帯から3,573世帯に減少している。4人世帯がやや減少し、3人世帯はやや増加している。

平成2年からの20年で1人世帯は約1.4倍、2人世帯では約2倍と特に大きく増加している。

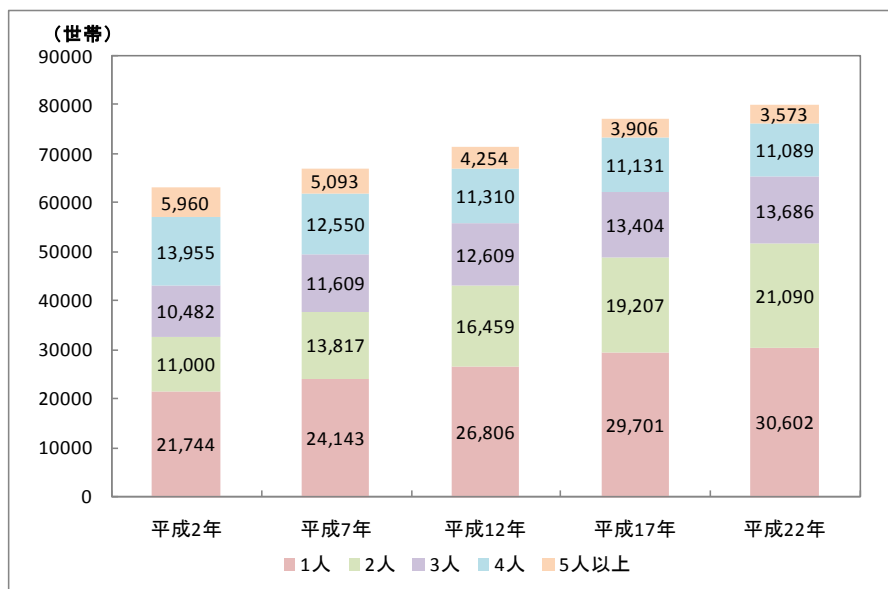


図2-4 世帯人員構成の推移（出典：各年国勢調査）

⑤高齢世帯の状況

高齢単身世帯は増加傾向にあり、近年では特に75歳以上の後期高齢者での伸び率が高い傾向にある。

高齢夫婦世帯についても増加傾向にあり、近年では夫の年齢が80歳以上での伸び率が高い傾向にある。

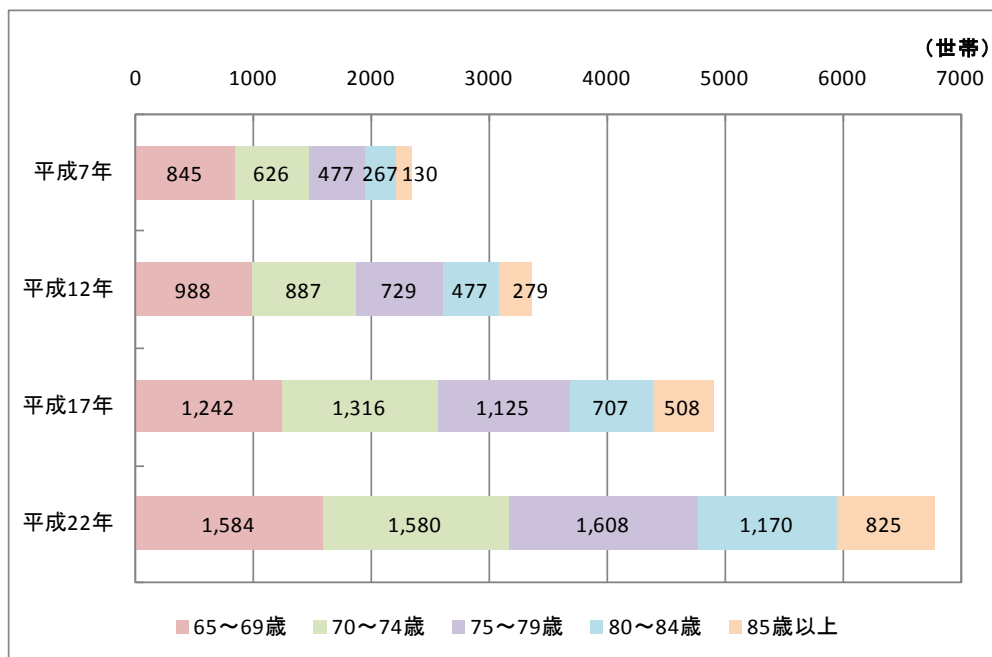


図 2-5 高齢単身世帯の推移（出典：各年国勢調査）

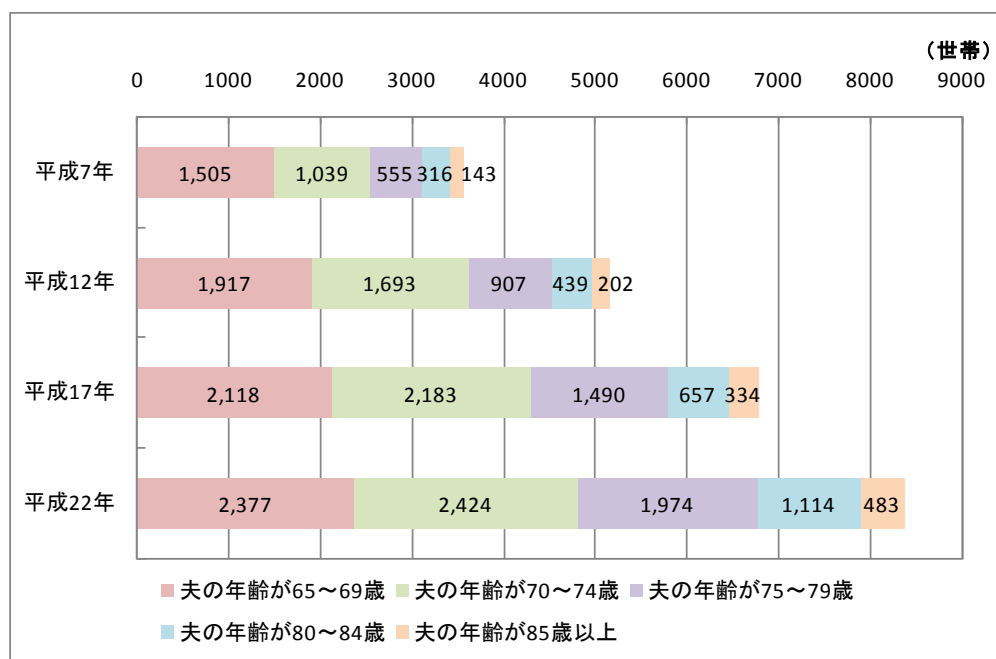


図 2-6 高齢夫婦世帯の推移（出典：各年国勢調査）

(2) 住宅ストックの状況

① 居住世帯の有無別住宅ストック

平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数は 87,720 戸で、そのうち居住世帯あり 77,210 戸、居住世帯なし 10,510 戸となっている。居住世帯のない住宅の内訳は、一時現在者のみ 290 戸、空き家 10,170 戸、建設中 50 戸であり、空き家率は 11.6%である。

住宅ストックの推移をみると、住宅総数は増加傾向を示している。

空き家率は、平成 15 年にまで増加傾向にあり、平成 20 年は減少したものの 10%を超えている。

表 2-1 居住世帯の有無別住宅ストック

単位：戸

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
総数	61,060	65,580	75,130	76,730	87,720
居住世帯あり	55,690	59,770	67,280	64,970	77,210
居住世帯なし	一時現在者のみ	650	440	280	310
	空き家	4,220	4,840	7,180	11,420
	建築中	500	540	380	30
空き家率	6.9%	7.4%	9.6%	14.9%	11.6%

出典：各年住宅・土地統計調査

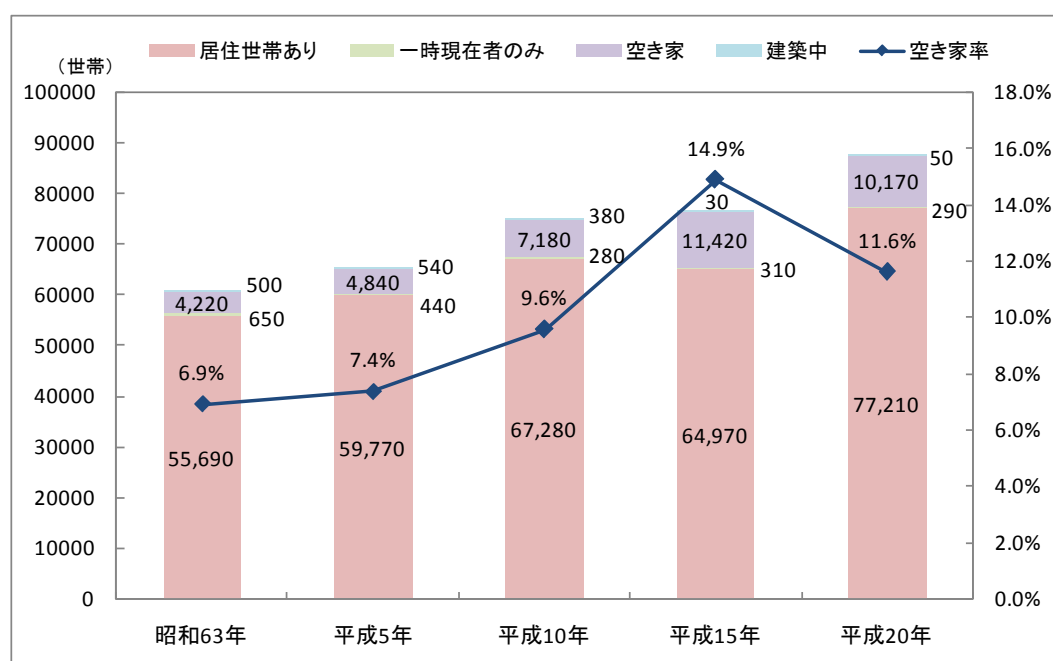


図 2-7 居住世帯の有無別住宅ストック（出典：各年住宅・土地統計調査）

※住宅・土地統計調査データは、標本調査による推計値である。

※本報告書では住宅・土地統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

②所有関係別住宅数

日野市の主世帯（居住世帯あり）の住まい方は、持ち家が 50.6%、公営借家 4.7%、都市再生機構・公社の借家 5.2%、民営借家 34.3%、給与住宅 3.1%となっている。都平均と比べ、持ち家比率はやや高くなっている。

※主世帯：住居に居住している世帯の内、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」としている。

なお、単身者が友人と共同でアパートの1室を借りて住んでいる場合など、1住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜、そのうちの一人を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」とした。

表 2-2 所有関係別住宅数

単位：戸

	総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅
日野市	77,210	39,100	36,620	3,640	4,050	26,500	2,420
	100.0%	50.6%	47.4%	4.7%	5.2%	34.3%	3.1%
東京都	5,939,900	2,650,900	2,909,300	274,600	225,900	2,206,300	202,500
	100.0%	44.6%	49.0%	4.6%	3.8%	37.1%	3.4%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

③建築時期

昭和 55 年度以前の旧耐震基準で建築された専用住宅は、平成 20 年現在で 19,730 戸あり、住宅総数の 25.7%を占めている。

表 2-3 建築時期別住宅数

単位：戸

	総数	昭和35年以前	昭和36～45年	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～7年	平成8～12年	平成13～17年	平成18年以降
専用住宅	76,760	720	6,110	12,900	14,580	8,900	12,240	11,980	6,270
		0.9%	8.0%	16.8%	19.0%	11.6%	15.9%	15.6%	8.2%
店舗 その他 併用住宅	450	10	20	160	150	－	90	－	－
		2.2%	4.4%	35.6%	33.3%	－	20.0%	－	－
計	77,210	730	6,130	13,050	14,730	8,900	12,330	11,980	6,270
		0.9%	7.9%	16.9%	19.1%	11.5%	16.0%	15.5%	8.1%

出典：平成20年住宅・土地統計調査

④構造別住宅数

構造別では、木造が 6,210 戸（8.0%）、防火木造が 32,730 戸（42.4%）、鉄筋・鉄骨コンクリート造が 30,440 戸（39.4%）、鉄骨造が 7,780 戸（10.1%）となっている。

新耐震基準（昭和 56 年）以前に建築された住宅（19,910 戸、25.8%）のうち、鉄筋・鉄骨コンクリート造が 8,440 戸（42.4%）と最も多い。

表 2-4 構造別住宅数

単位：戸

	総数	構造				
		木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数	77,210	6,210	32,730	30,440	7,780	50
昭和35年以前	730	400	280	20	20	－
昭和36～45年	6,130	1,000	1,500	3,540	100	－
昭和46～55年	13,050	1,560	6,080	4,880	480	50
昭和56～平成2年	14,730	1,240	7,680	4,380	1,430	－
平成3～7年	8,900	540	3,410	3,210	1,730	－
平成8～12年	12,330	350	5,100	6,010	860	－
平成13～17年	11,980	420	4,790	4,430	2,340	－
平成18年～20年9月	6,270	310	2,940	2,640	380	－

出典：平成20年住宅・土地統計調査

⑤住居面積

住居面積の平均は、全住宅では 70.28 m²となっており、所有関係別では、持ち家の面積が最も広く、100.90 m²となっている。次いで、都市再生機構・公社の借家で 54.83 m²となっている。

表 2-5 所有関係別住居面積

単位：m²

全住宅	70.28
持ち家	100.90
公営の借家	51.18
都市再生機構・公社の借家	54.83
民営借家	32.97
給与住宅	38.86

出典：平成20年住宅・土地統計調査

⑥居住水準

持ち家では最低居住面積水準未達世帯が 180 世帯 (0.5%) であるのに対し、借家では 9,050 世帯 (24.7%) となっている。

全体的には、最低居住面積水準未達世帯は少なく、誘導居住面積水準以上の割合が 42.3% となっており、居住水準はやや高くなっている。

世帯人員別居住水準では、ほとんどの世帯で最低居住面積水準以上となっているが、1人世帯 (25.1%)、6人以上世帯 (11.2%) の最低居住面積水準未達世帯の割合が 10%以上と高くなっている。

表 2-6 所有関係別居住面積水準の状況

単位: 世帯

最低居住面積水準以上							
	総数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上			
				最低居住面積水準以上		誘導居住面積水準以上	
主世帯	77,210	9,230	12.0%	66,490	86.1%	32,660	42.3%
持ち家	39,100	180	0.5%	38,920	99.5%	25,310	64.7%
借家	36,620	9,050	24.7%	27,570	75.3%	7,350	20.1%

出典: 平成20年住宅・土地統計調査

表 2-7 世帯人員別居住面積水準の状況

単位: 世帯

	総数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上			
				最低居住面積水準以上		誘導居住面積水準以上	
1人世帯	28,960	7,280	25.1%	21,380	73.8%	9,940	34.3%
2人世帯	20,310	800	3.9%	18,510	91.1%	12,990	64.0%
3人世帯	13,510	280	2.1%	13,070	96.7%	6,730	49.8%
4人世帯	10420	590	5.7%	9790	94.0%	2230	21.4%
5人世帯	3120	170	5.4%	2950	94.6%	580	18.6%
6人以上世帯	890	100	11.2%	790	88.8%	190	21.3%

出典: 平成20年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査データは、標本調査による推計値である。

※本報告書では住宅・土地統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合がある。

※「最低居住面積水準」とは、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。

(1) 単身者 25 ㎡

(2) 2人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

※「誘導居住面積水準」とは、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

① 単身者 55 ㎡

② 2人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数+25 ㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40 ㎡

② 2人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数+15 ㎡

⑦公営住宅の状況

本市には、市営住宅が7住宅619戸整備されている。

その他に、都営住宅が15住宅2,908戸ある。

表 2-8 公営住宅一覧

	番号	団地名	構造	階数	建設年度	管理戸数
市営住宅	1	城址ヶ丘	木造	平屋	S31	14
	2	長山	中層耐火	4	S45、S46、S47	72
	3	高幡	中層耐火	5	S49、H5	82
	4	川原付	中層耐火	3	S53～S55、H2	91
	5	向川原	中層耐火	4	S61～H1	264
	6	下田	中層耐火	3	H6	27
	7	第一東光寺	中層耐火	3	H12～H14	69
	合計					619
	番号	団地名	構造	階数	建設年度	管理戸数
都営住宅	1	日野栄町二丁目アパート	中層耐火	3～4	H2～4	152
	2	日野三沢アパート	中層耐火	3～5	S46	148
	3	日野新井アパート	中層耐火	5	S43	472
	4	日野新町一丁目アパート	中層耐火 高層耐火	3～5 9～10	H9～14	460
	5	日野神明三丁目アパート	中層耐火	4～5	H6	45
	6	多摩平一丁目アパート	中層耐火 高層耐火	3 7	S57～59	86
	7	多摩平四丁目アパート	高層耐火	9	H13	162
	8	多摩平六丁目アパート	中層耐火	3	H1	26
	9	日野大坂上三丁目アパート	中層耐火	3～4	H3～13	399
	10	日野百草アパート	中層耐火	4	H5	28
	11	日野平山四丁目アパート	高層耐火	6	H7～12	315
	12	日野平山アパート	中層耐火	5	S44～48	300
	13	日野万願寺アパート	中層耐火	3	H4	54
	14	落川アパート	中層耐火	3	S60	50
	15	落川第2アパート	中層耐火	3～4	H2～4	211
	合計					2,908

出典：日野市資料

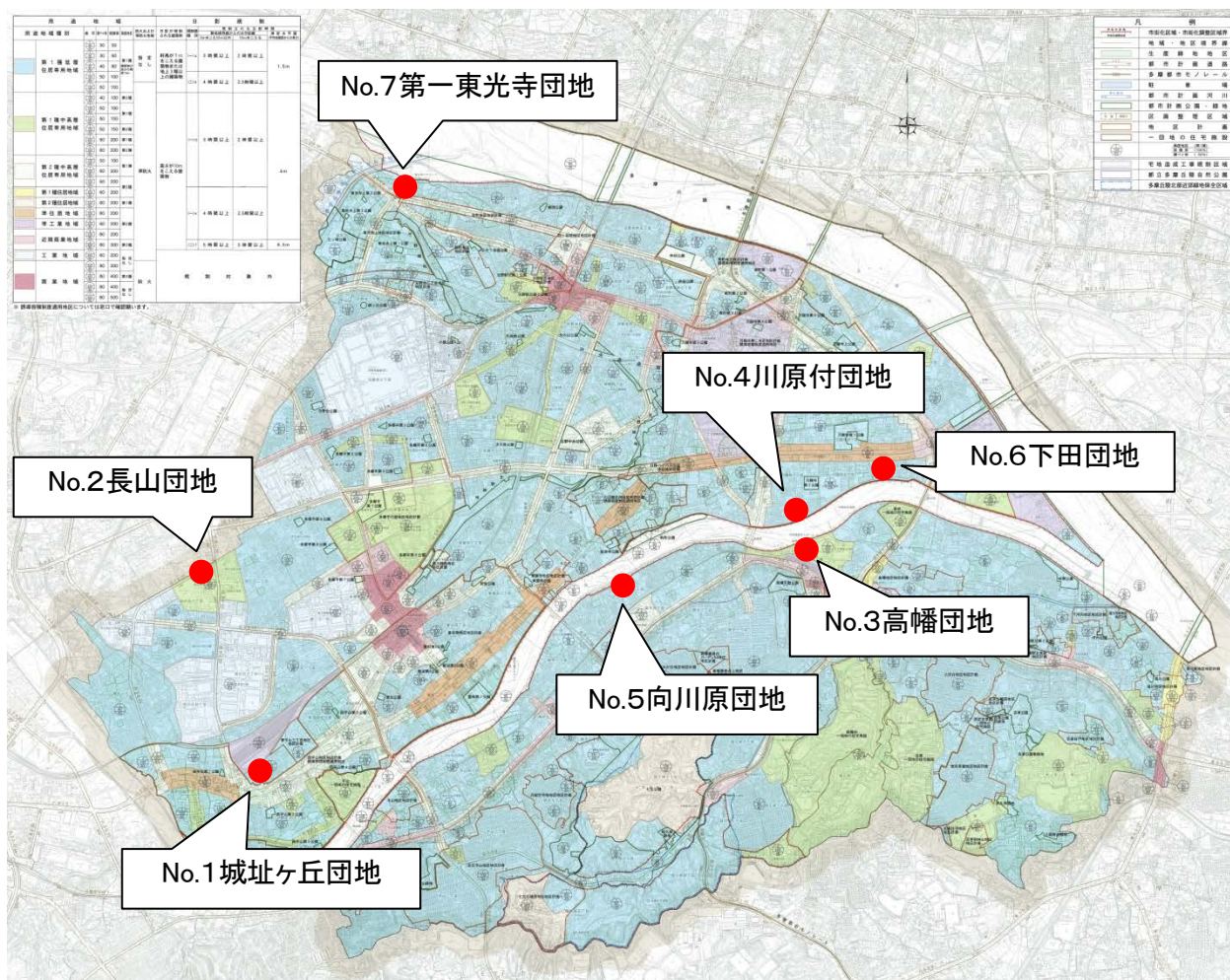


図 2-8 市営住宅位置図