

第 1 章

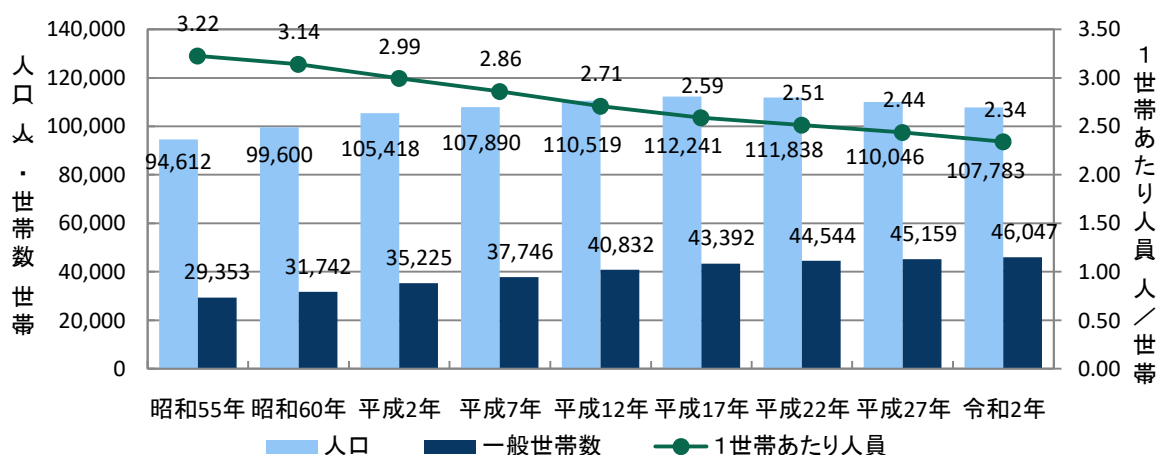
住宅・住環境の現状

1-1 人口と世帯の動向

(1) 総人口及び世帯数

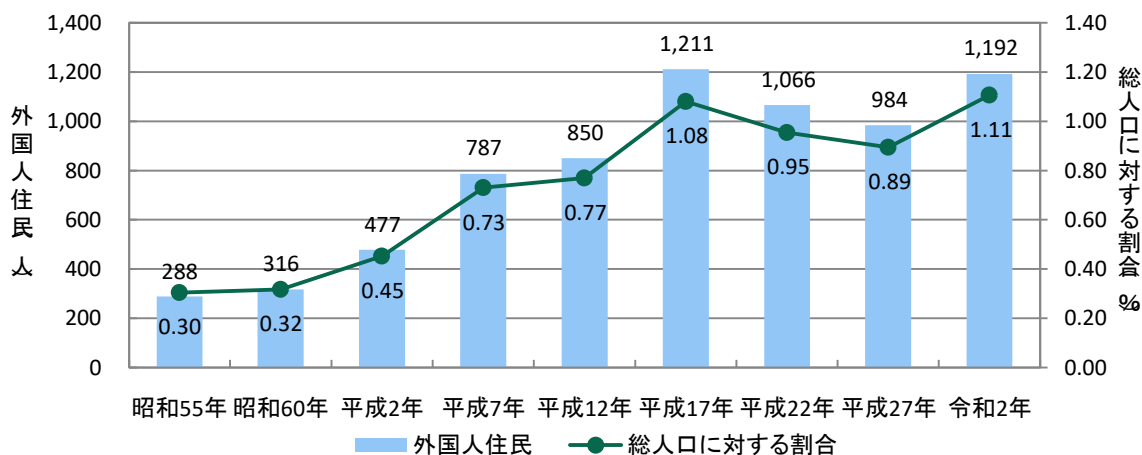
- ・本市の人口は平成17年(2005年)をピークに減少傾向であり、令和2年(2020年)調査では107,783人となっています。
- ・世帯数は昭和55年(1980年)以降常に増加傾向にあり、令和2年(2020年)調査では46,047世帯となっています。
- ・外国人住民は平成17年(2005年)をピークに減少傾向であったものの、平成27年(2015年)から令和2年(2020年)にかけて再び上昇しています。また、総人口に対する割合は、令和2年(2020年)時点で1.11%と、昭和55年(1980年)以降最大となっています。
- ・平成26年(2014年)以降、身体障害者手帳所持者数は横ばいで推移していますが、療育手帳所持者数と精神保健福祉手帳所持者数は増加傾向にあります。

■人口・世帯の推移



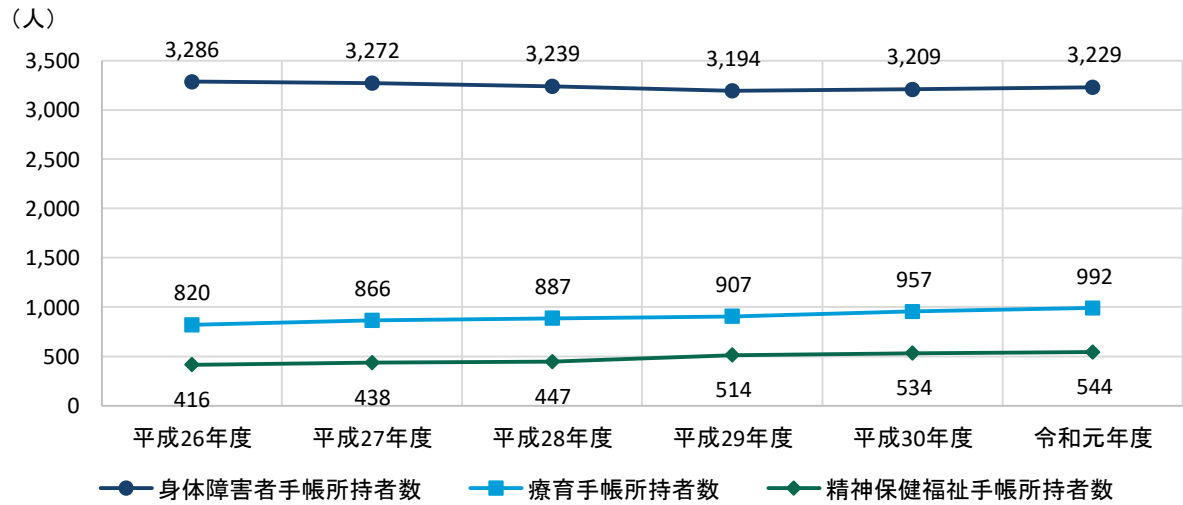
資料：国勢調査

■外国人住民の推移



資料：国勢調査

■障がい者人口の推移

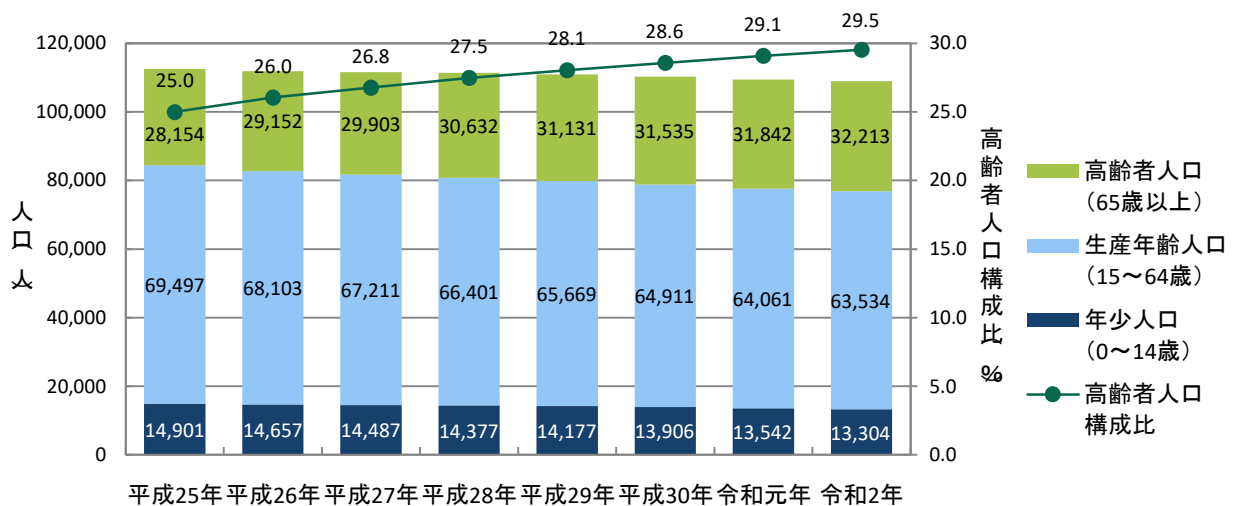


資料：障がい福祉課（各年度末時点）

(2) 年齢別人口

- ・年少人口と生産年齢人口が減少傾向を示す反面、高齢者人口のみが増加傾向を示しています。
- ・その結果、高齢者人口構成比が増加傾向にあり、平成25年（2013年）からの7年間で4.5ポイント上昇しています。

■年齢3区分別人口の推移

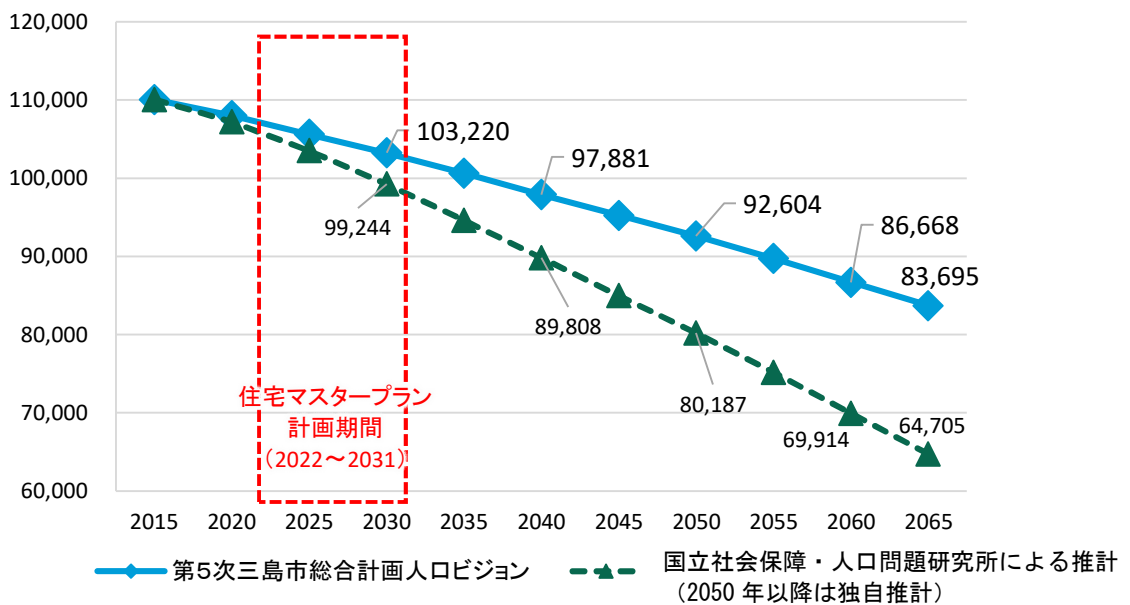


資料：住民基本台帳（各年12月末現在）

(3) 人口・世帯の推計

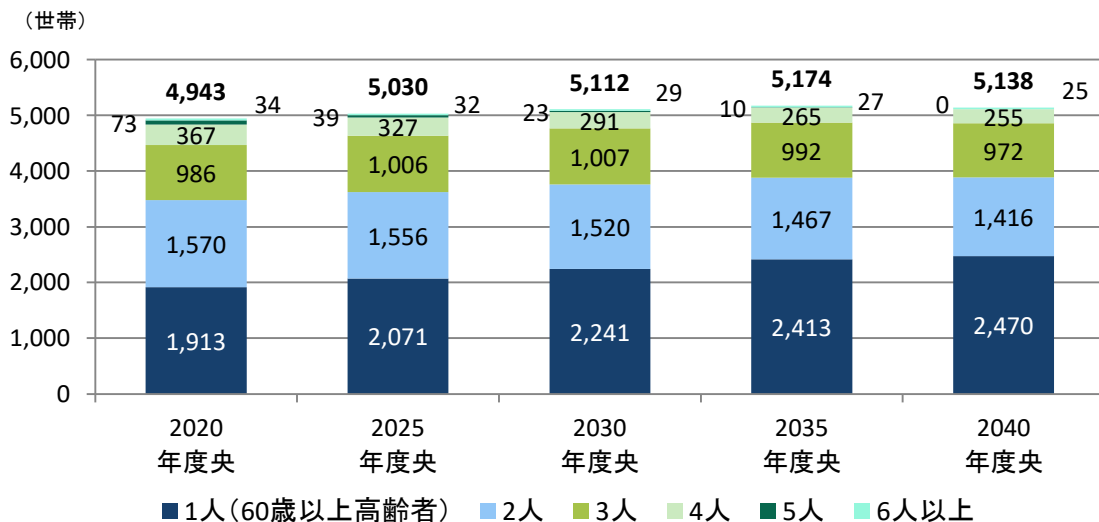
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、今後 10 年は人口減少、高齢化が進む推計がされていますが、第 5 次三島市総合計画では、生産年齢人口（15～64 歳）の減少を緩やかにし、年少人口（0～14 歳）割合の現状を維持することで、令和 12 年（2030 年）に約 10 万 3 千人の人口を維持することを目標としており、目標に向けた様々な取組を進めています。
- ・ 本市の著しい困窮年収未満の世帯は、4,943 世帯（令和 2 年度末（2020 年度末））から 5,174 世帯（令和 17 年度末（2035 年度末））に増加した後、5,138 世帯（令和 22 年度末（2040 年度末））に減少すると推計されます。

■人口推計



資料：第 5 次三島市総合計画改（令和 3 年 3 月）

■著しい困窮年収未満の世帯数推計

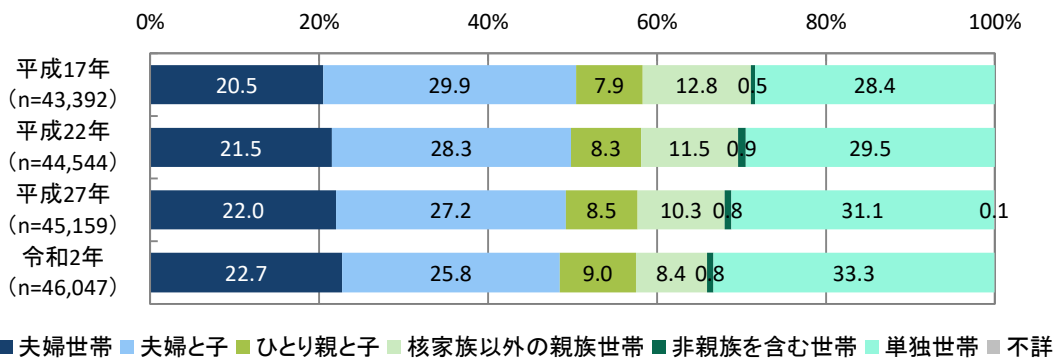


資料：三島市公営住宅等長寿命化計画

(4) 世帯の状況

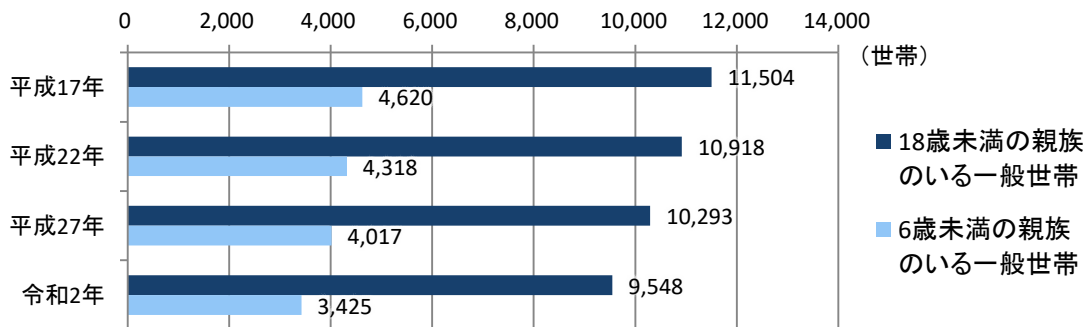
- ・ 夫婦世帯や単独世帯が増加傾向にあり、令和2年（2020年）の単独世帯の割合は33.3%と最も高い反面、夫婦と子からなる世帯は減少傾向にあります。
- ・ 子育て世帯の状況を見ると、6歳未満の親族のいる世帯、18歳未満の親族のいる世帯はともに減少傾向にあります。
- ・ 高齢者のいる世帯数の割合が増加傾向にあり、令和2年（2020年）現在、高齢者のいる世帯数の割合は総世帯数の44.3%となっています。

■家族類型別一般世帯数の推移



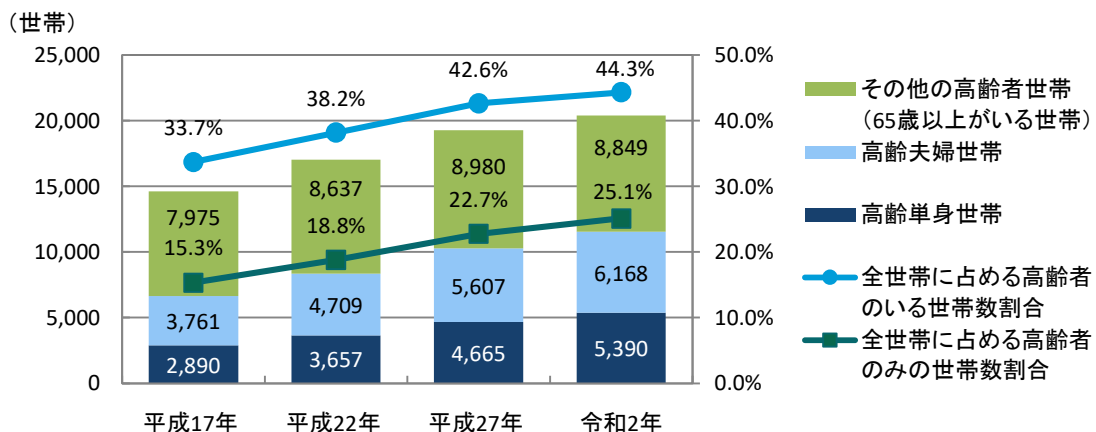
資料：国勢調査

■6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯の推移



資料：国勢調査

■高齢者世帯の状況

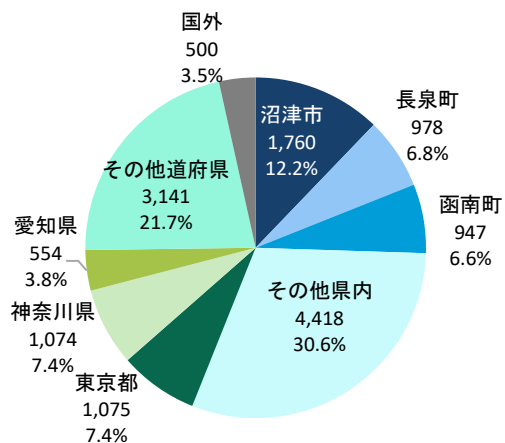


資料：国勢調査

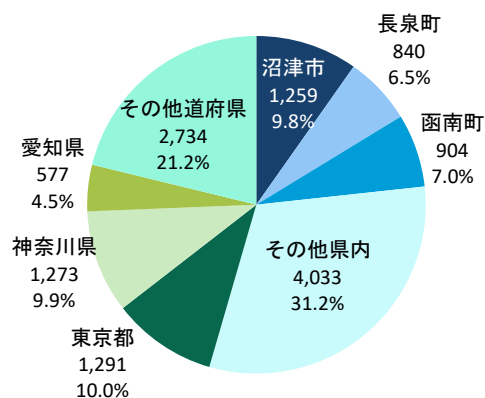
(5) 人口動態

- ・ 転入、転出ともに沼津市など近隣自治体からが多くなっています。
- ・ 近隣以外では、東京都へ1,291人転出し、1,075人の転入があり、5年間で216人の転出超過、同様に神奈川県へ1,273人転出し、1,074人の転入があり、199人の転出超過となっています。

■三島市への転入人口（平成22年から27年） ■三島市からの転出人口（平成22年から27年）



資料：平成27年国勢調査

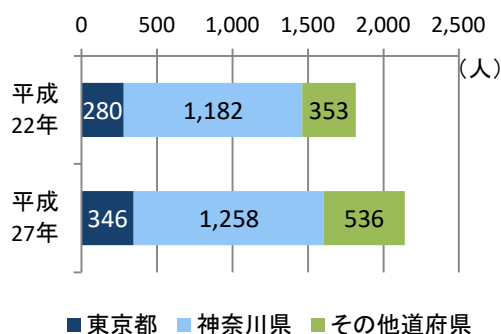


資料：平成27年国勢調査

(6) 通勤・通学による流入・流出

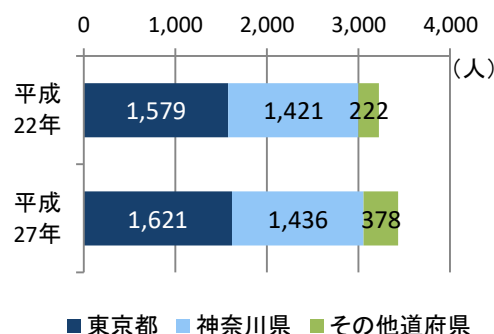
- ・ 県外からの通勤・通学者は増加傾向にあり、神奈川県からの流入人口が特に多くなっています。
- ・ 県外への通勤・通学者は流入人口と比べてより増加傾向にあり、東京都への流出人口が多くなっています。

■県外から三島市への通勤・通学者の推移



資料：国勢調査

■三島市から県外への通勤・通学者の推移



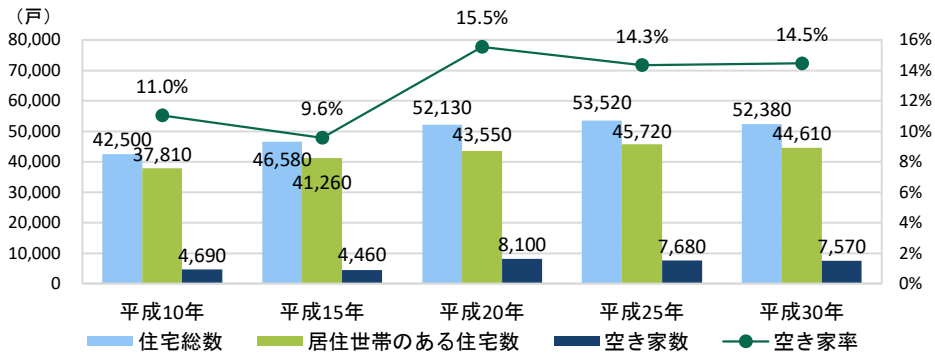
資料：国勢調査

1-2 住宅ストックの状況

(1) 住宅数

- 平成30年（2018年）時点での住宅総数は52,380戸であり、平成25年（2013年）からやや減少に転じています。

■居住世帯の有無別住宅数

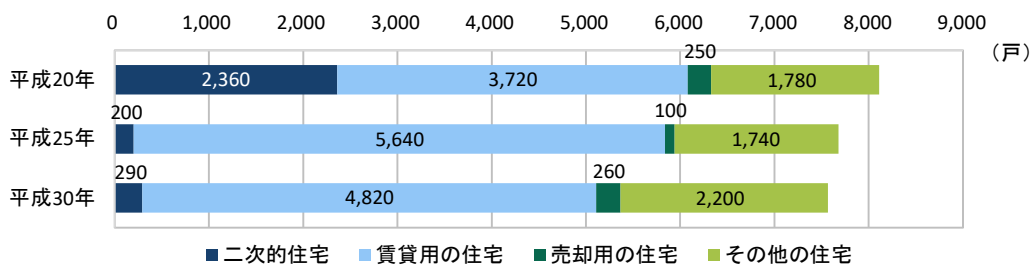


資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家の状況

- 平成30年（2018年）住宅・土地統計調査では、空き家のうち6割以上にあたる4,820戸が「賃貸用の住宅」ですが、市場流通がされていない「その他の住宅」も2,200戸みられます。
- 戸建て住宅を対象に自治会への聞き取りや水道閉栓状況などをもとに外観調査を実施した空家等実態調査（平成27年（2015年））では、市内に空家は941戸確認され、うち6.9%に腐朽・破損、28.9%に周辺への影響がみられました。

■空き家の種類別戸数



資料：住宅・土地統計調査

■空き家の腐朽・破損の有無

	建物数 (戸)	構成比 (%)
空き家数	941	100.0
著しい傾斜	1	0.1
構造耐力上主要な部分の損傷	5	0.5
屋根、外壁等の脱落、飛散	64	6.8
上記のいずれかに該当	65	6.9

資料：三島市空家等実態調査（平成27年）

■空き家の周辺の生活環境への影響

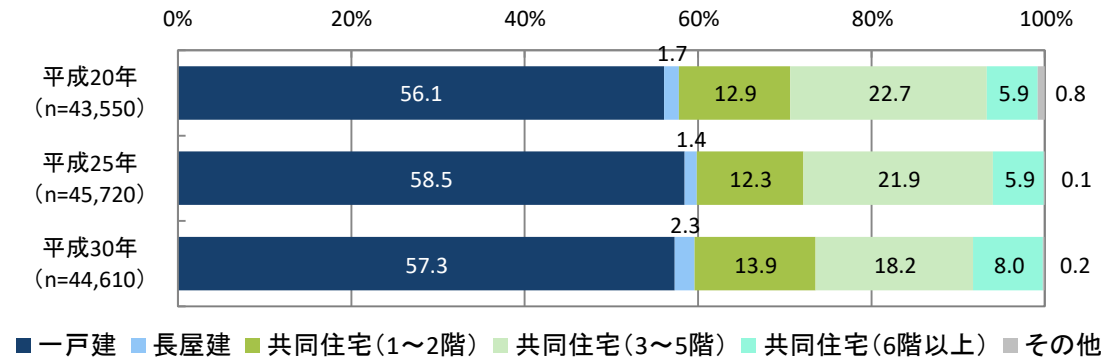
	建物数 (戸)	構成比 (%)
空き家数	941	100.0
ごみの不法投棄	2	0.2
蚊・蠅等の発生	9	1.0
樹枝の越境、雑草の繁茂等	254	27.0
窓ガラスの破損	24	2.6
門扉の無施錠	7	0.7
塀、外壁等の落書き	0	0
上記のいずれかに該当	272	28.9

資料：三島市空家等実態調査（平成27年）

(3) 建て方

- ・ 「一戸建」の割合が57.3%と最も多く過半数を占めています。
- ・ 1～2階建て及び6階建て以上の共同住宅の割合が増加傾向にあります。

■建て方別住宅数の推移

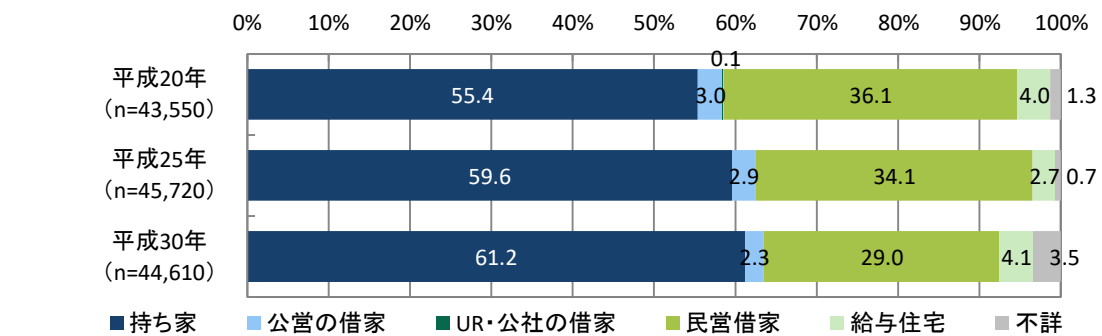


資料：住宅・土地統計調査

(4) 所有関係

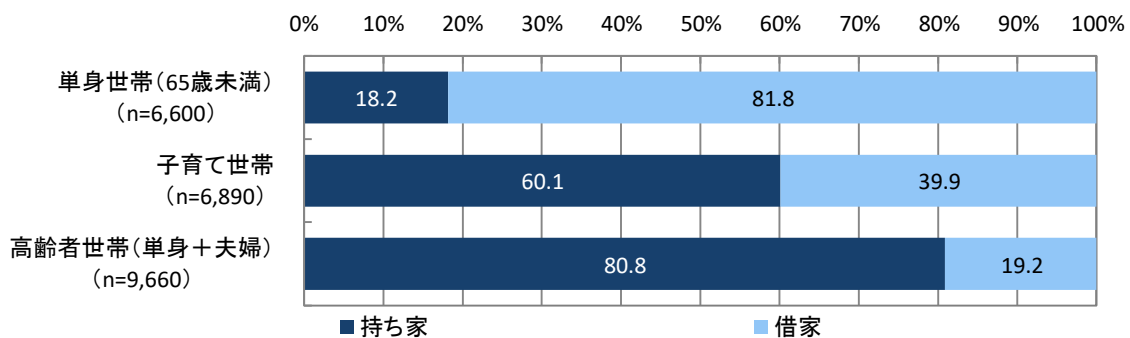
- ・ 持ち家が過半数を占め、増加傾向にあります。
- ・ 高齢者世帯の約2割、子育て世帯の約4割が借家に居住しています。

■所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■世帯の型別所有関係別住宅数の割合

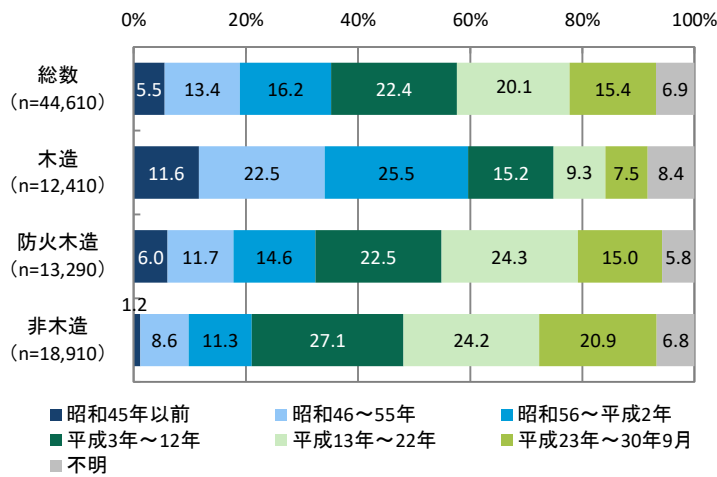


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(5) 建築時期・耐震化率

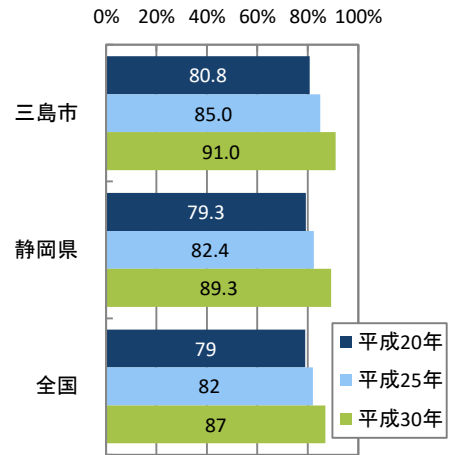
- ・ 木造住宅で昭和 55 年（1980 年）以前に建築された住宅の割合が高くなっています。
- ・ 平成 30 年（2018 年）時点の住宅の耐震化率は 91%と推計され、国、県よりも高くなっています。

■ 構造別建築時期別住宅数の割合



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

■ 住宅の耐震化率の推移

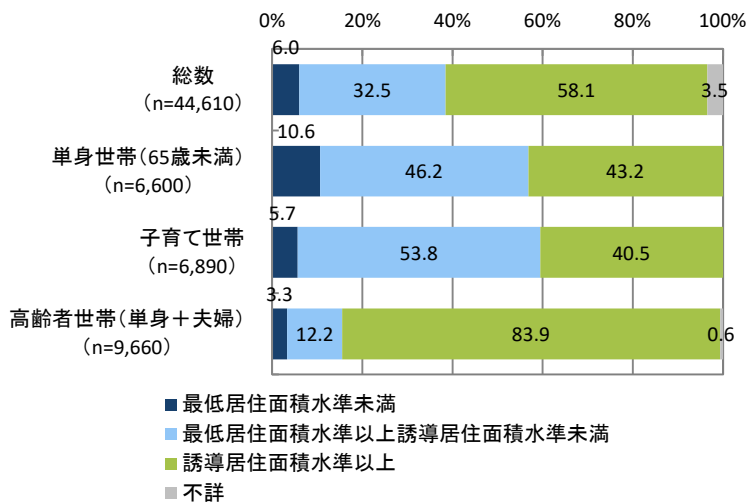


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(6) 住宅の面積

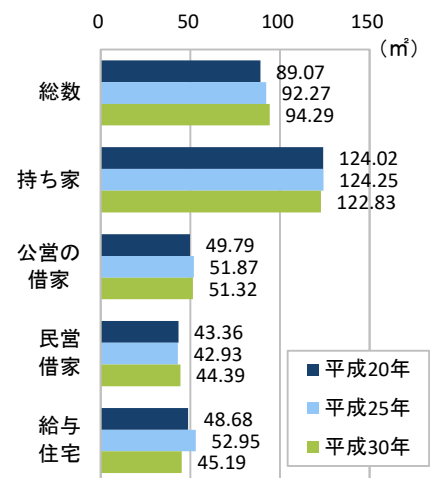
- ・ 65 歳未満の単身世帯では、約 1 割が最低居住面積水準未満の世帯となっています。
- ・ 他の所有形態と比較して持ち家の延べ面積が大きいです、減少傾向にあります。

■ 世帯の型別居住面積水準



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

■ 1 住宅当たり延べ面積の推移

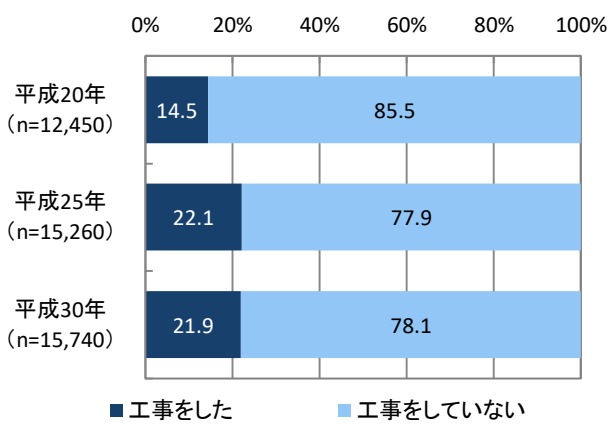


資料：住宅・土地統計調査

(7) 住宅の設備・長期優良住宅

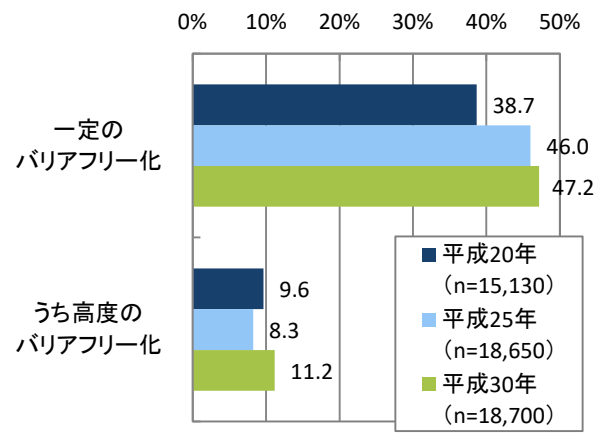
- ・ 過去5年間で高齢者などのための設備工事をした高齢者がいる持ち家世帯は、約2割で推移しています。
- ・ 平成25年(2013年)から平成30年(2018年)にかけて、バリアフリー化された住宅は増加傾向にありますが、半数以下の住宅に留まっています。
- ・ 借家に比べて持ち家で省エネルギー設備のある住宅の割合が高くなっています。
- ・ 毎年度170~180件程度の住宅が長期優良住宅に認定されています。

■過去5年間の高齢者などのための設備工事の有無(高齢者がいる持ち家世帯)



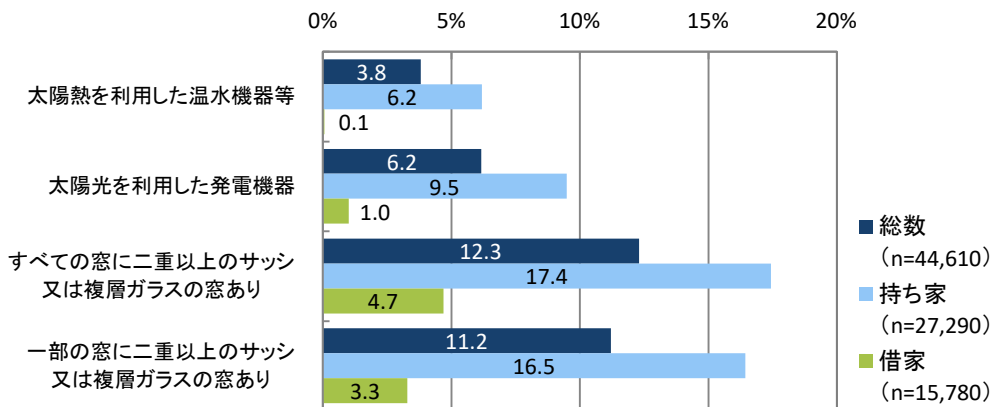
資料：住宅・土地統計調査

■バリアフリー化された住宅の推移



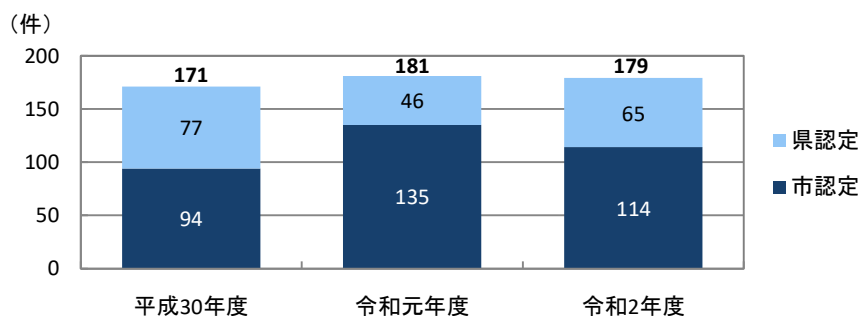
資料：住宅・土地統計調査

■所有関係別省エネルギー設備のある住宅の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■長期優良住宅認定件数



(8) 公営住宅・セーフティネット

- ・ 公営住宅の管理状況は、市営住宅が13団地734戸、県営住宅が5団地609戸（うち1団地は借上げ住宅）となっています。
- ・ 三島市の活用可能ストックは令和12年度末（2030年度末）時点では5,263戸と推計され、市内の著しい困窮年収未満の世帯数である5,112世帯に対し、活用可能ストックが充足する結果となっています。

■市営住宅一覧

団地名	棟数	戸数	構造
谷田	1	27	RC造
梅名西	2	27	RC造
梅名北	4	42	RC造
徳倉	3	24	RC造
日の出町	4	72	RC造
千枚原	2	34	RC造
藤代	3	93	RC造
光ヶ丘	4	112	RC造
南二日町	3	102	RC造
山田	4	60	RC造
中	1	12	RC造
柳郷地	5	102	RC造
加茂	2	27	RC造

■県営住宅一覧

団地名	棟数	戸数	構造
光ヶ丘	11	296	RC造
三島南	2	50	RC造
吉町田 やまがみ	6	168	RC造
三島北上	4	83	RC造
グランド ソレーユ (借上げ)	1	12	RC造

■セーフティネット住宅として活用可能なストックの推計

		戸数、世帯数	備考
著しい困窮年収未満の世帯数(2030年度末)		5,112	
活用可能 ストック	市営住宅	734	
	県営住宅	609	
	活用可能民間借家	3,920	民間借家のうち、低廉かつ十分な面積が確保でき、昭和56年（新耐震基準）以降に建てられた住宅数を、平成30年住宅・土地統計調査より推計して算出
	合計	5,263	
著しい困窮年収未満世帯と 活用可能ストックの差		-151	

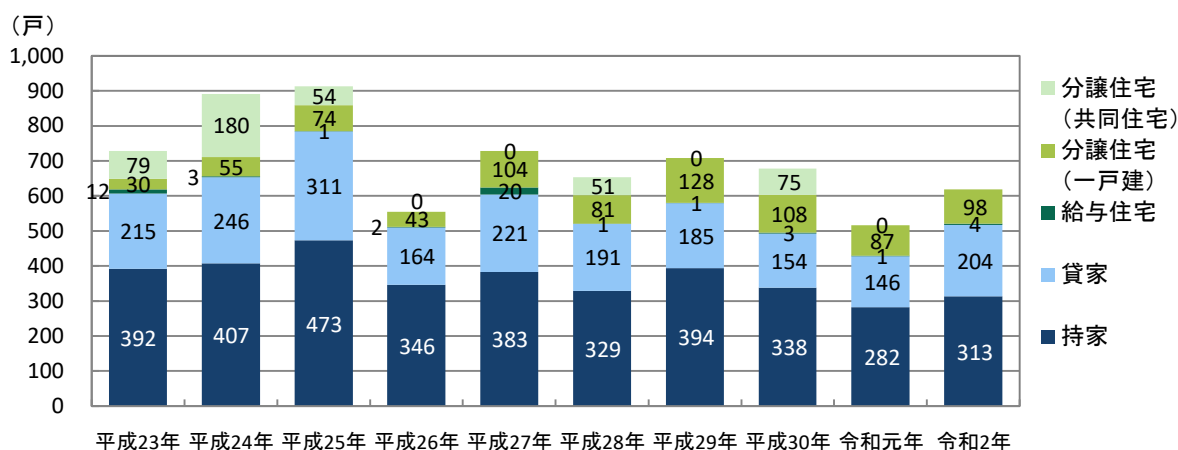
資料：三島市公営住宅等長寿命化計画

1-3 住宅市場の状況

(1) 住宅着工の状況

- 住宅着工戸数は変動が激しく、平成24年（2012年）や25年（2013年）にピークがみられる一方で平成26年（2014年）や令和元年（2019年）に落ち込みがみられます。
- 令和2年（2020年）は619戸と過去5年間の平均に近い戸数となっています。

■利用関係別新設着工住宅の推移



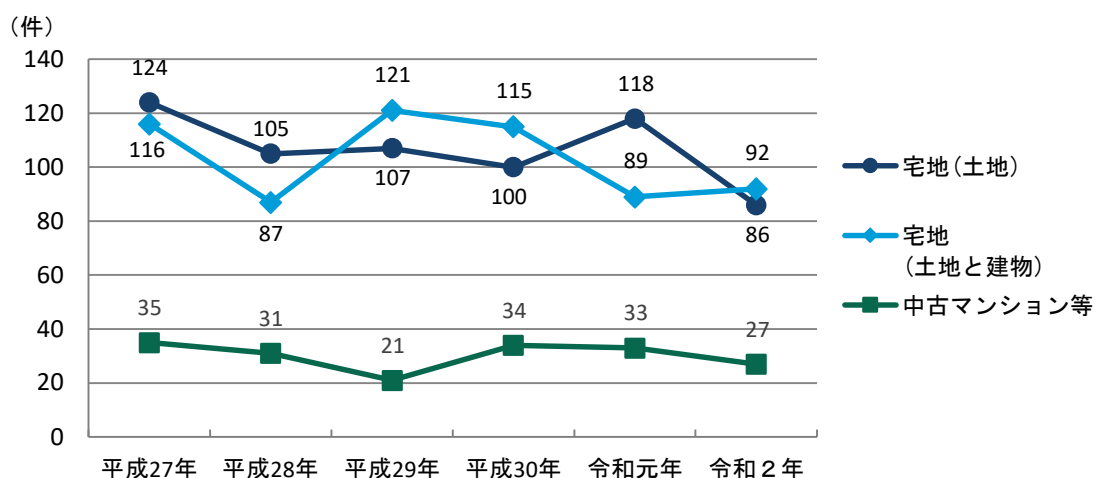
※令和2年4月から、「利用関係別、構造別、建て方別」集計（第18表）について、市区町村別の集計結果の公表がとりやめとなったため、令和2年の「分譲住宅（一戸建）」には、分譲住宅（共同住宅）も含めた件数を記載している。

資料：住宅着工統計

(2) 不動産取引の状況

- 宅地は毎年200件程度、中古マンションなどは毎年30件程度の取引がされています。

■種類別不動産取引件数の推移



※宅地（土地）：土地のみを取引したものを。

宅地（土地と建物）：土地と建物等を一括して取引したものを

中古マンション等：区分所有物件（戸単位）を取引したものを

資料：国土交通省不動産取引価格情報

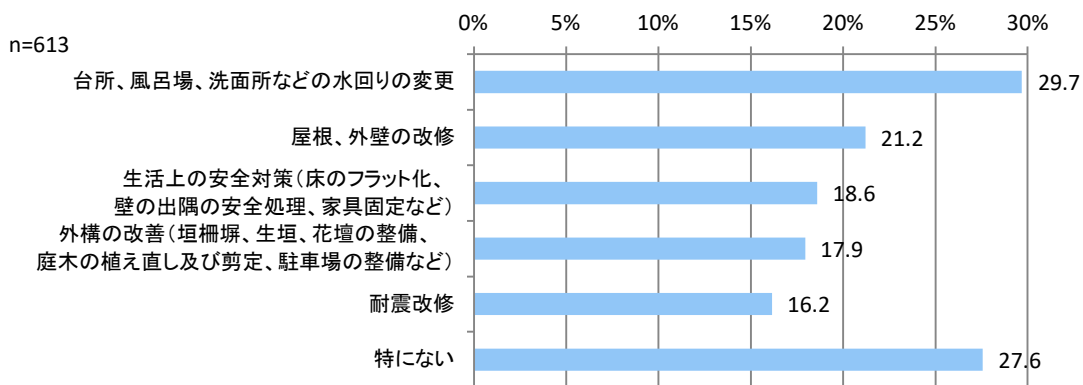
1-4 市民の意向

令和3年（2021年）3月に実施した市民意向調査より明らかになった、市民の意向を示します。

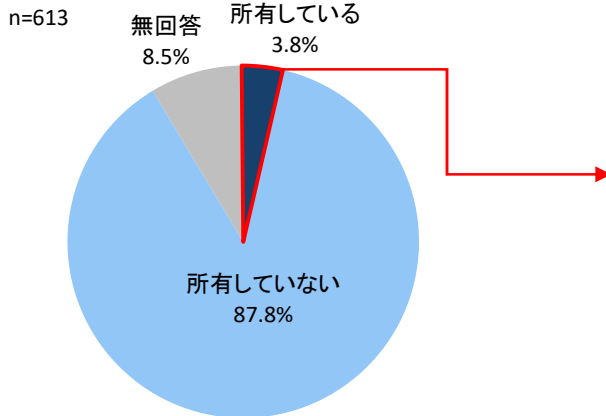
（1）所有している住宅、居住環境

- ・ 現在の住まいに対し、水回りや屋根、外壁などを改善したい意向が多くなっています。
- ・ 3.8%が市内に誰も居住していない住宅を所有しており、このうち今後5年程度での利用の予定がない住宅が約4割を占めています。
- ・ 自然環境や利便性の良さから住み続けている方が多くなっています。

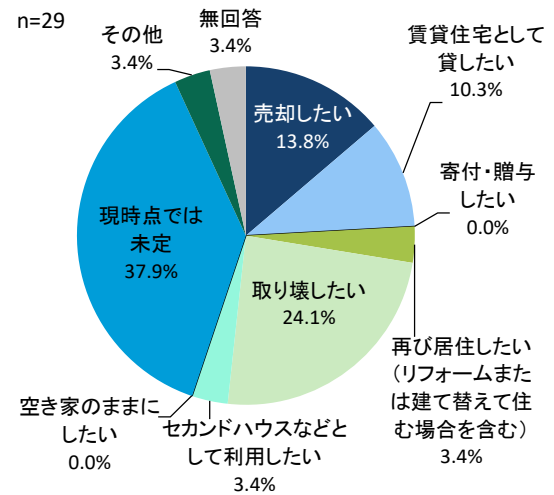
■現在の住まいで改善したい点（上位項目抜粋）



■市内に誰も居住していない住宅を所有しているか

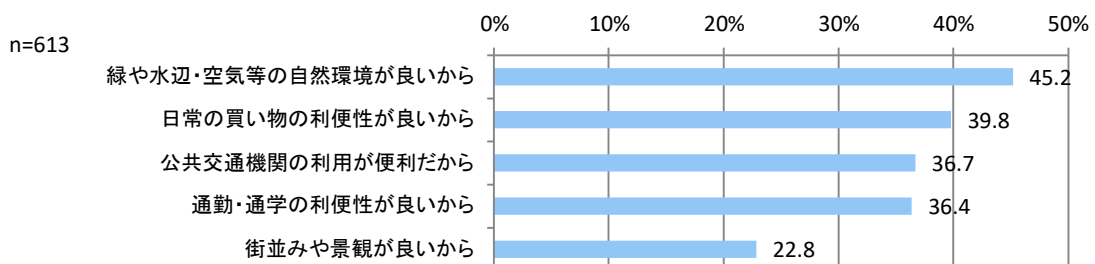


■居住していない物件の今後5年程度の利用の予定



※居住していない物件別に回答・集計しているため、物件を「所有している」世帯数を上回る総数となっている。

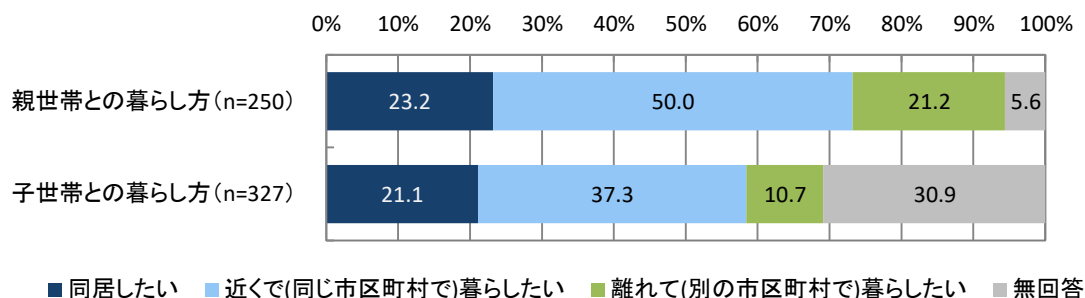
■市内に住み続けている理由（上位項目抜粋）



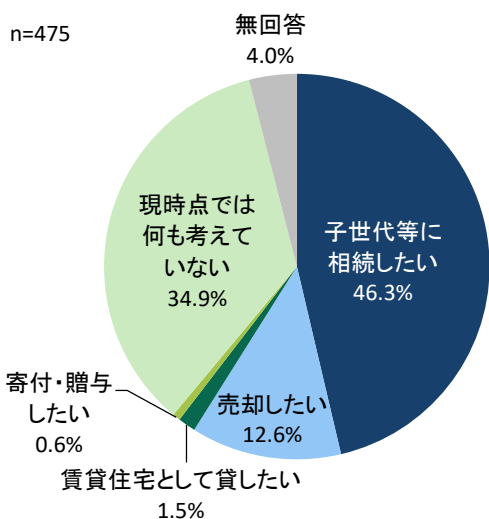
(2) 今後の暮らし方

- ・ 親世帯との同居を5割、子世帯との同居を約4割が望んでいます。
- ・ 3分の1以上の住宅で将来自分が居住しなくなった後の持ち家の予定を決められていません。
- ・ 約7割が今後も市内近郊で働き、市内に住み続けたいとしています。
- ・ 現在居住している住宅と比べ、住み替え先として「持家（一戸建）」への居住意向が12ポイント以上低く、「市営・県営等の公営住宅」への居住意向が約4ポイント高くなっています。

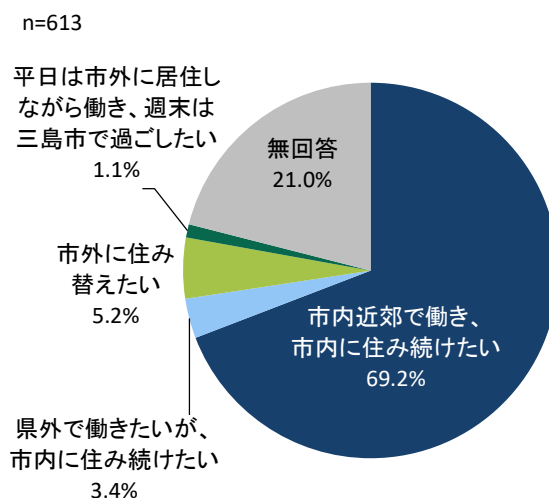
■将来の親世帯・子世帯との同居・近居の意向



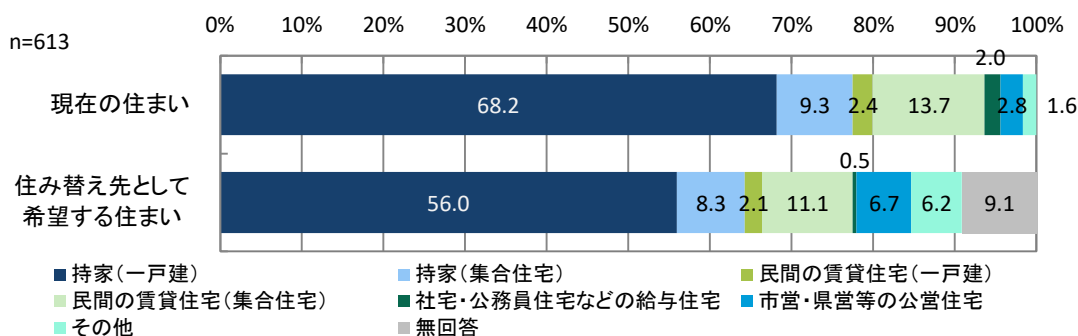
■将来、持ち家に自分が居住しなくなった際の予定



■今後理想となる勤務地と住まいの考え方



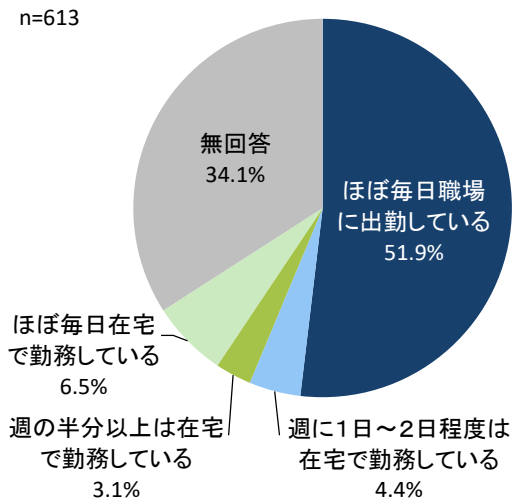
■現在の住まいと住み替え先として希望する住まい



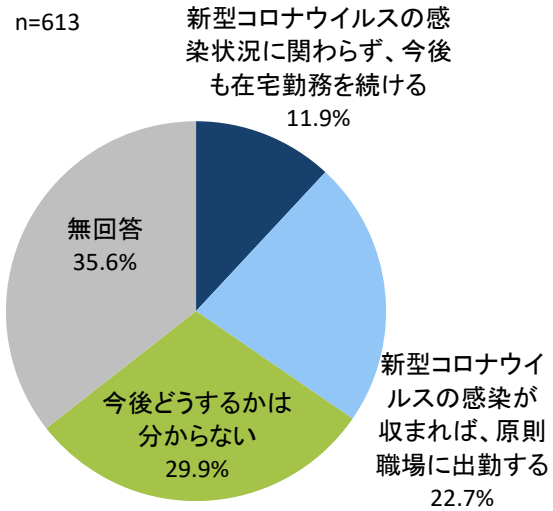
(3) 暮らし方・働き方の変化

- ・ 令和3年（2021年）3月時点で半数以上が職場にほぼ毎日出勤しています。
- ・ 新型コロナウイルス感染症終息後も、1割以上が在宅勤務を続ける見込みとなっています。
- ・ 働き方の変化に伴い、「新たに必要となる費用に対する支援（電気、インターネットなど）」や「より広い住宅への住み替えへの支援」を求める若い世代が多くなっています。

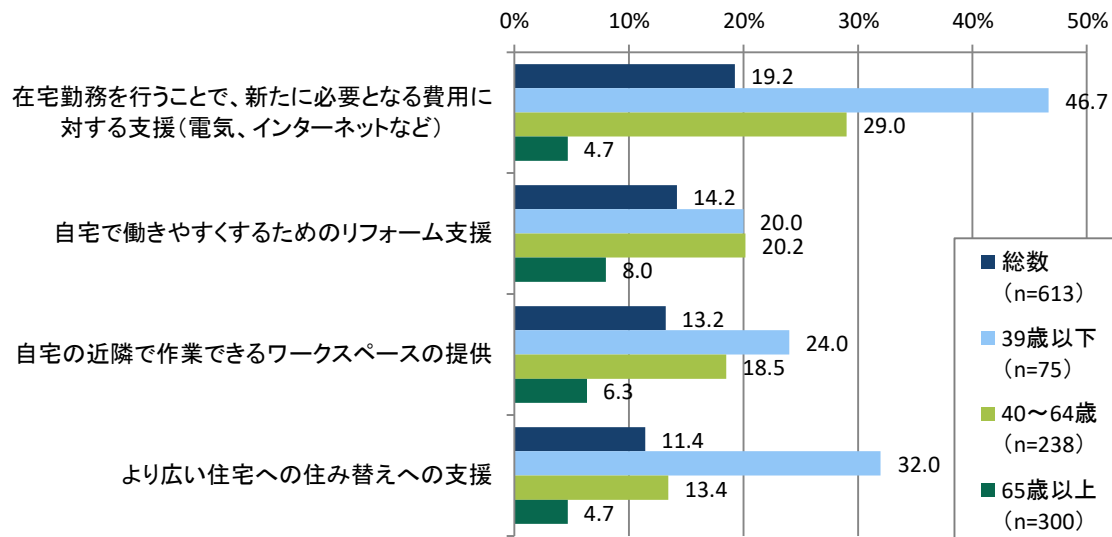
■現状の勤務体系（令和3年3月時点）



■今後の勤務体系の見込み



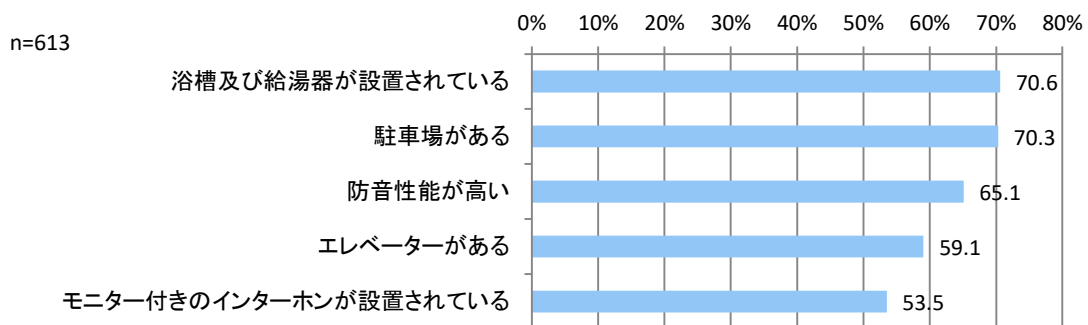
■働き方の変化に伴い求める支援



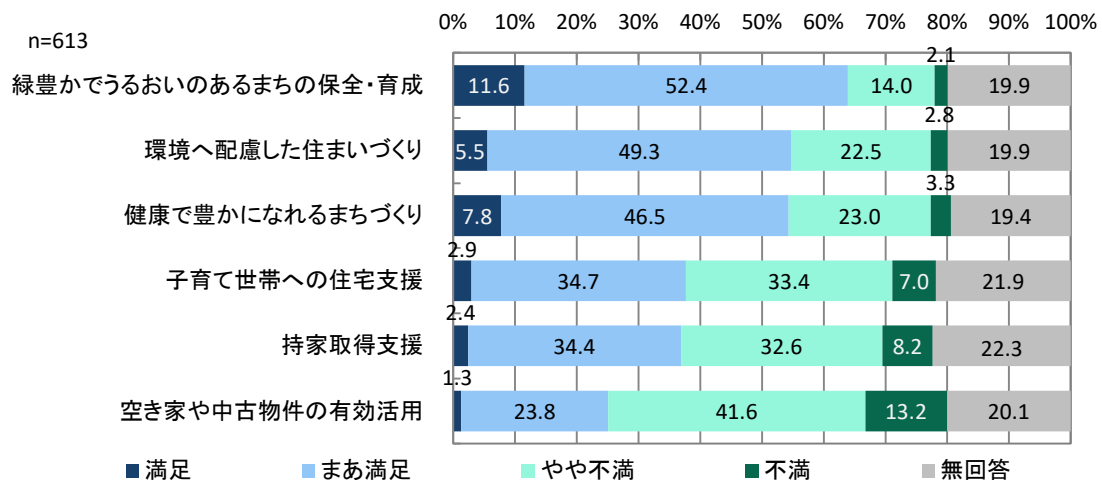
(4) 市営住宅・市の住宅施策

- ・ 市営住宅に住む条件として、「浴槽及び給湯器が設置されている」、「駐車場がある」、「防音性能が高い」の項目で6割を超えています。
- ・ 市の住宅施策の14項目のうち、11項目で「満足」「まあ満足」が「やや不満」「不満」を上回っており、特に自然環境の保全に関する施策の満足度が高くなっています。
- ・ 全ての施策で「重要」「まあ重要」を合わせた割合が5割を超えており、特に高齢者・障がい者福祉や防災に関する施策の重要度が高くなっています。

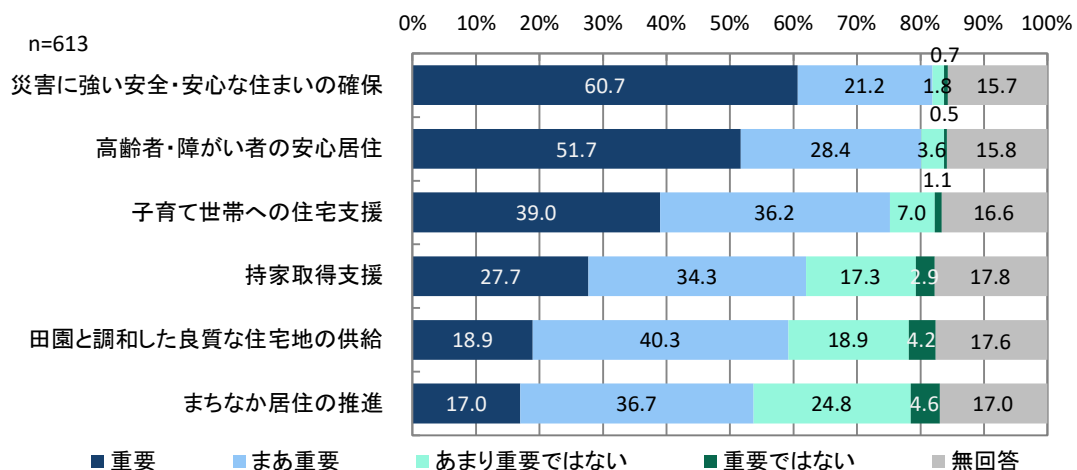
■市営住宅に住む条件



■市の住宅施策の満足度（上位・下位3項目抜粋）



■市の住宅施策の重要度（上位・下位3項目抜粋）



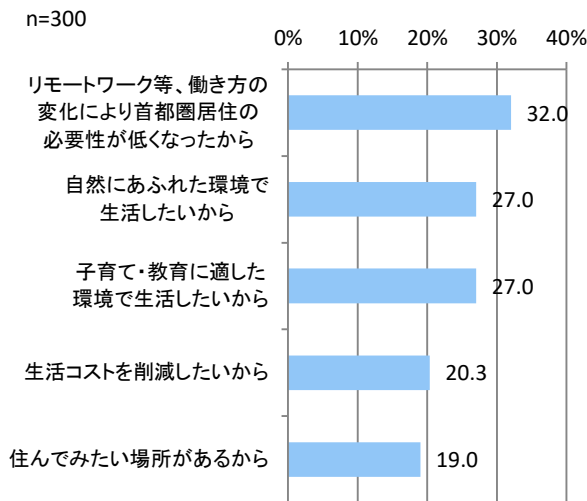
1-5 移住希望者の意向

東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に居住し、居住する都県外へ移住を希望する方を対象とした移住意向調査（令和3年（2021年）2月実施）より明らかになった、移住希望者の意向を示します。

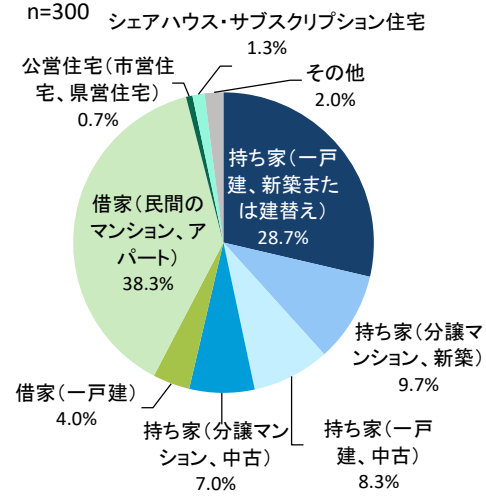
（1）移住の意向

- ・ 移住を希望する理由として、働き方の変化を挙げる回答が3割程度となっています。
- ・ 移住後に希望する住居として、持ち家の希望が約5割、借家の希望が約4割となっています。
- ・ 移住先での生活に期待することとして、全体では「良好な住宅環境」や「豊かな自然環境」を期待する回答が多く、20～30代は特に「充実した子育て環境」が重視されやすい傾向にあります。
- ・ 移住に対する不安として、「仕事等の収入面の確保」など金銭に係る内容が上位を占めています。

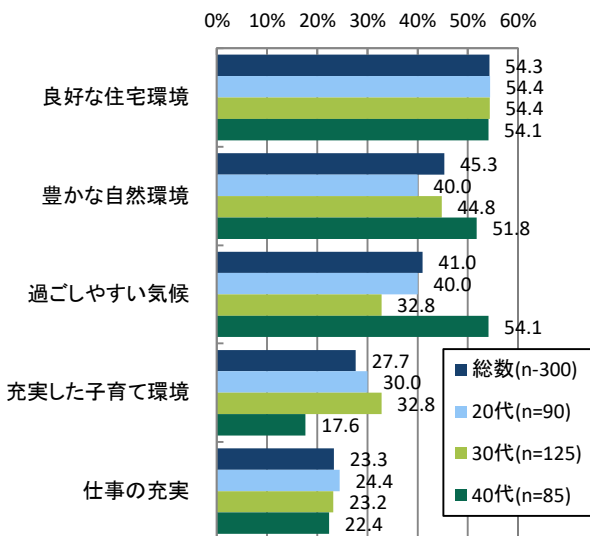
■移住を希望する理由



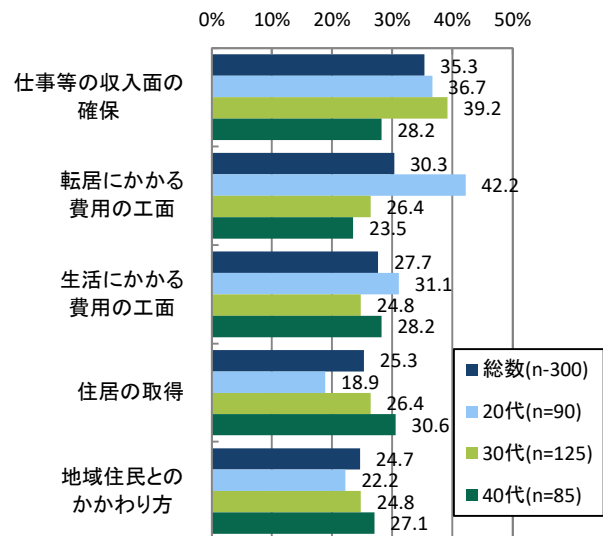
■移住後に希望する住居



■移住先での生活に期待すること



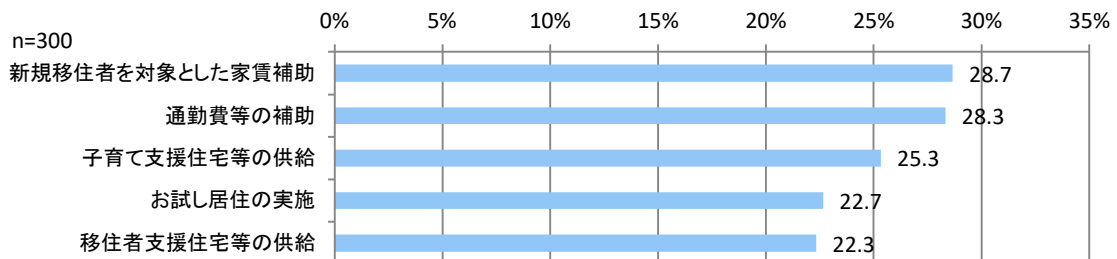
■移住に対する不安



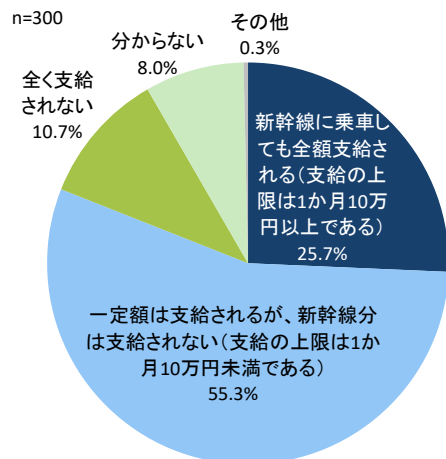
(2) 移住に対する行政支援

- ・ 移住の際に魅力を感じる行政支援として、「新規移住者を対象とした家賃補助」、「通勤費等の補助」など、金銭面での補助や支援が上位を占めています。
- ・ 通勤費用について、新幹線を除き一定額を支給される場合が過半数を占めています。
- ・ 移住希望者のうち、三島市を「知っている」という回答が6割を占め、市への移住について前向きに検討する回答が半数以上を占めています。
- ・ 「住むなら三島移住サポート事業」「三島市移住・子育てリフォーム事業」について、移住先の検討材料とする回答が半数近くを占めています。

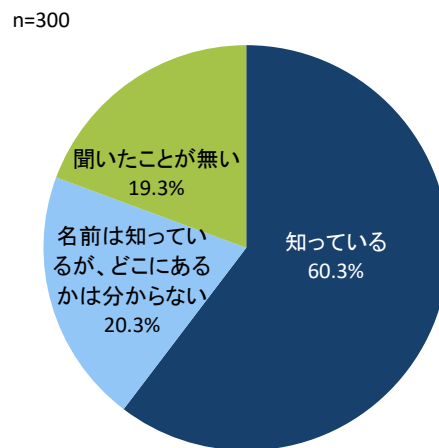
■移住の際に魅力を感じる行政支援



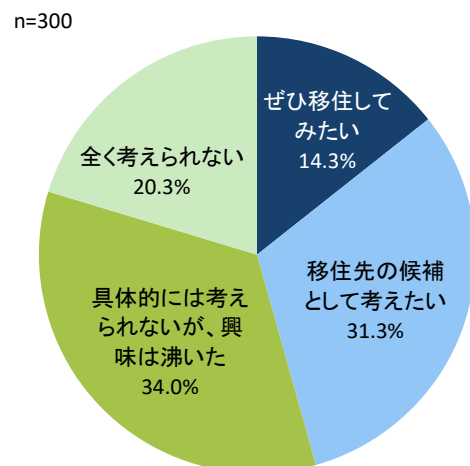
■通勤費用の支給可能額



■三島市の認知度

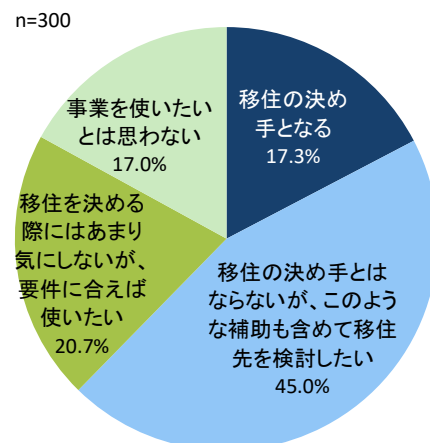


■三島市への移住の意向



■「住むなら三島サポート事業」

「三島市移住・子育てリフォーム事業」の活用意向



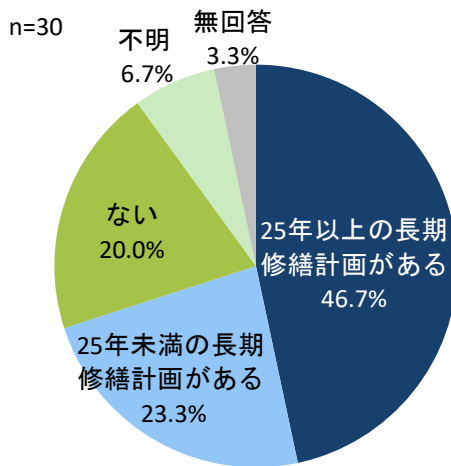
1-6 マンション管理の状況

市内のマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するもの）を対象とし令和元年度（2019年度）、令和2年度（2020年度）に実施した「分譲マンションの管理に関するアンケート調査」より明らかとなった、マンション管理の状況を示します。

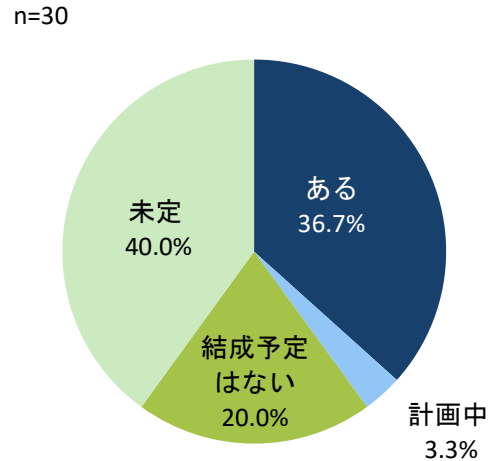
（1）マンション管理の現状

- ・ 回答があったマンションのうち25年以上の長期修繕計画を定めている割合は約47%となっています。
- ・ 回答があったマンションのうちマンション内に自主防災組織を結成している割合は約37%にとどまっています。

■長期修繕計画の有無



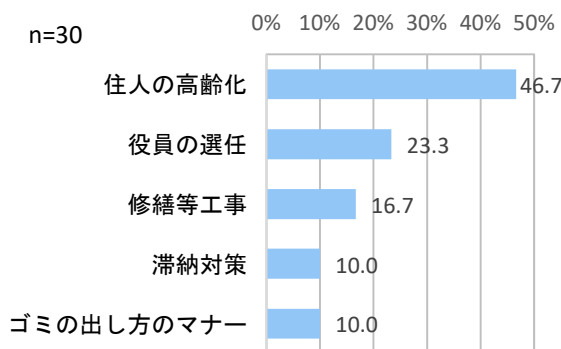
■自主防災組織の結成状況



（2）管理の課題・今後の意向

- ・ マンション管理上の課題として、住人の高齢化に対し特に問題意識が高くなっています。
- ・ マンション運営に伴う専門家の活用について、回答があったマンションのうち「現在、活用している」が約43%であるのに加え、「将来、活用の必要があると思われる」が約33%となっています。

■マンション管理上の課題



■マンション管理における専門家の活用状況

