

1 章 住宅・住環境の現状

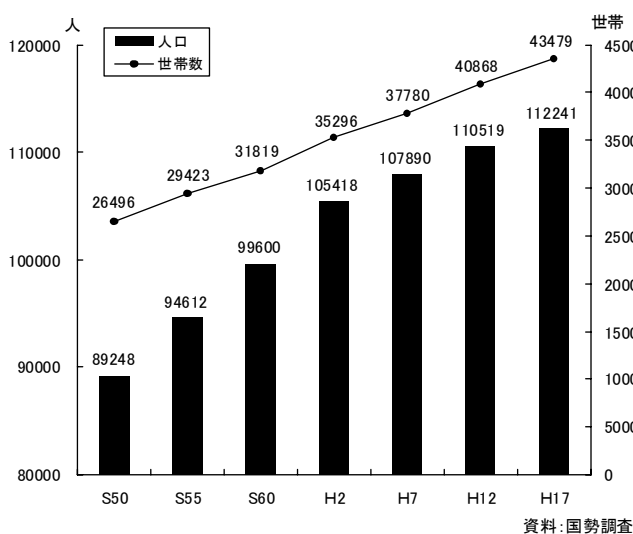
1-1 人口・世帯の動向

(1) 人口の推移

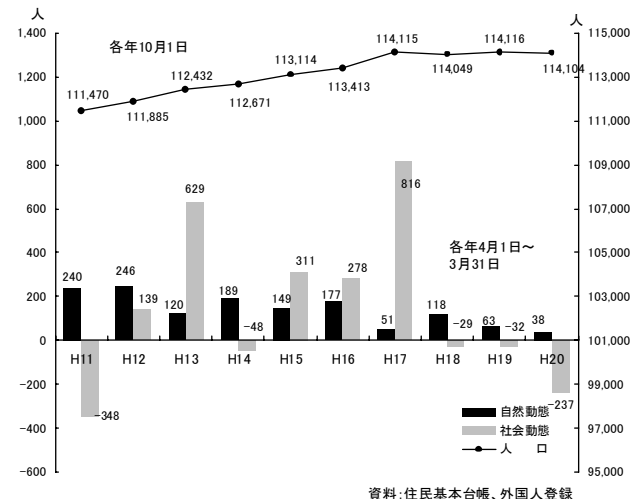
人口は横ばいから減少傾向へ 既存住宅が集積する中心市街地で人口減少が進んでいる。

- ・住民基本台帳と外国人登録の合計人口と国勢調査人口には、1,900 人程度の差異（国勢調査人口の数値が少ない。）があるが、概ね平成 17 年をピークとして人口は横ばい又はやや減少傾向にある。
- ・昭和 40 年代以降の約 40 年間を見ると、高度経済成長や住宅地開発に支えられて増加してきた人口がオイルショックやバブル崩壊を経て増加率が減少し、現在に至っている。
- ・外国人登録人口は平成 10 年（997 人）から平成 20 年（1,495 人）の間に約 5 割増加している。
- ・地区別人口の動向では、住宅地開発のあった北上地区や中郷地区では増加傾向、旧市内地区、錦田地区は減少傾向にある。

■人口・世帯数の推移



■人口動態

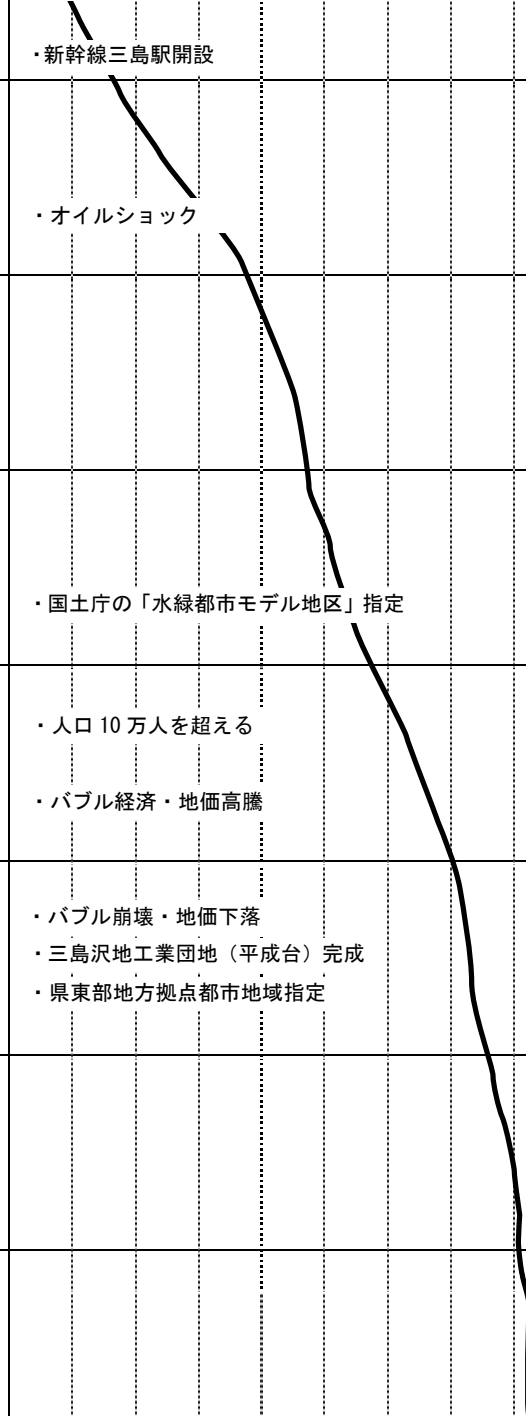


■人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

		昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	近年5年間の増加率
人 口		89,248	94,612	99,600	105,418	107,890	110,519	112,241	1.6%
世 帯 数		26,496	29,423	31,819	35,296	37,780	40,868	43,479	6.4%
世帯当たりの人員		3.37	3.22	3.13	2.98	2.86	2.70	2.58	
年 齢 別 人 口	0～14歳	23,279	23,851	22,462	20,122	17,881	16,865	15,875	▲5.9%
		26.1%	25.2%	22.6%	19.1%	16.6%	15.3%	14.1%	
	15～64歳	60,095	63,469	68,438	74,456	76,307	76,268	74,879	▲1.8%
		67.3%	67.1%	68.7%	70.6%	70.7%	69.0%	66.7%	
	65歳以上	5,874	7,292	8,700	10,812	13,702	17,383	21,419	23.2%
		6.6%	7.7%	8.7%	10.3%	12.7%	15.7%	19.1%	

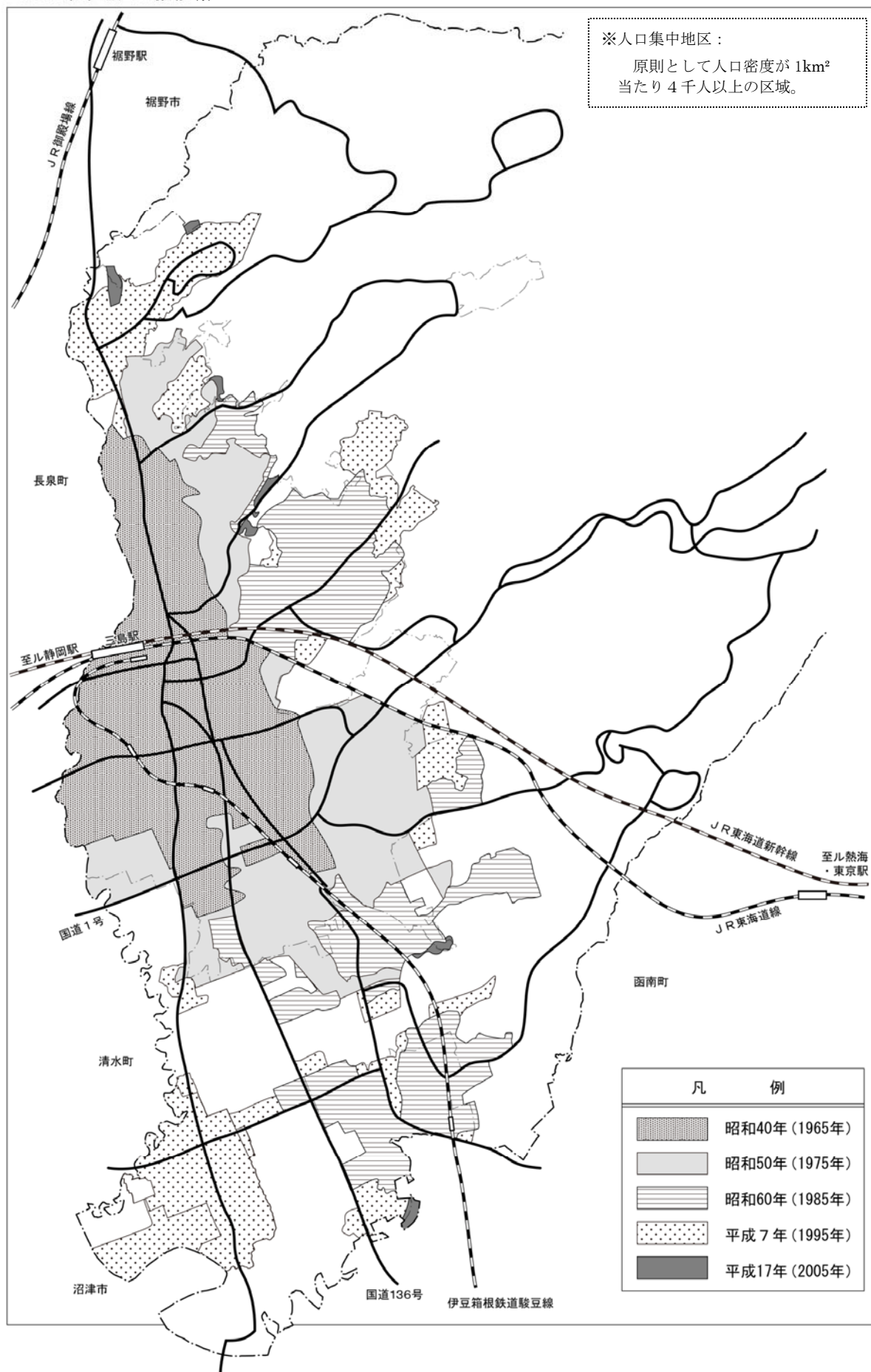
■三島市の人口の推移と主な大規模住宅・宅地開発の経緯

年	人口動向	大規模住宅・宅地開発
昭和 40 年		・つつじヶ丘団地：316 戸
41 年		・城山区画整理：313 戸
42 年		・三島工業団地（長伏）完成
43 年		・芦ノ湖カントリー別荘地：498 戸
44 年		・富士ビレッジ住宅団地：736 戸
45 年	・オイルショック	
46 年		
47 年		・光ヶ丘住宅団地：849 戸
48 年		・芙蓉台住宅団地：927 戸
49 年		
昭和 50 年		・パサディナタウン別荘地：443 戸
51 年		
52 年		・川原ヶ谷区画整理：400 戸、初音台区画整理：450 戸
53 年		・若松区画整理：35 戸
54 年		・加茂区画整理：1,100 戸
55 年	・国土庁の「水緑都市モデル地区」指定	・富士見台住宅団地：502 戸
56 年		
57 年		・小山台住宅団地：79 戸
58 年		・竹倉区画整理：350 戸
59 年		・川原ヶ谷坂の上区画整理：34 戸、青木区画整理：45 戸
昭和 60 年	・人口 10 万人を超える ・バブル経済・地価高騰	・大場住宅団地：921 戸
61 年		・川原ヶ谷・徳倉・谷津：28 戸、谷田和田区画整理：25 戸
62 年		
63 年		・三恵台住宅団地：453 戸
平成元年		・みどり野住宅住宅：132 戸
2 年	・バブル崩壊・地価下落 ・三島沢地工業団地（平成台）完成 ・県東部地方拠点都市地域指定	
3 年		
4 年		・安久・函南町間宮地区区画整理：220 戸、佐野見晴台住宅分譲
5 年		・佐野見晴台住宅団地：1,049 戸（総戸数）
6 年		
平成 7 年		
8 年		
9 年		
10 年		・錦が丘住宅団地：327 戸
11 年		・松が丘住宅団地：122 戸
12 年		
13 年		
14 年		
15 年		
16 年		
17 年	・世界金融危機	・三島本町タワー：127 戸
18 年		
19 年		
20 年		

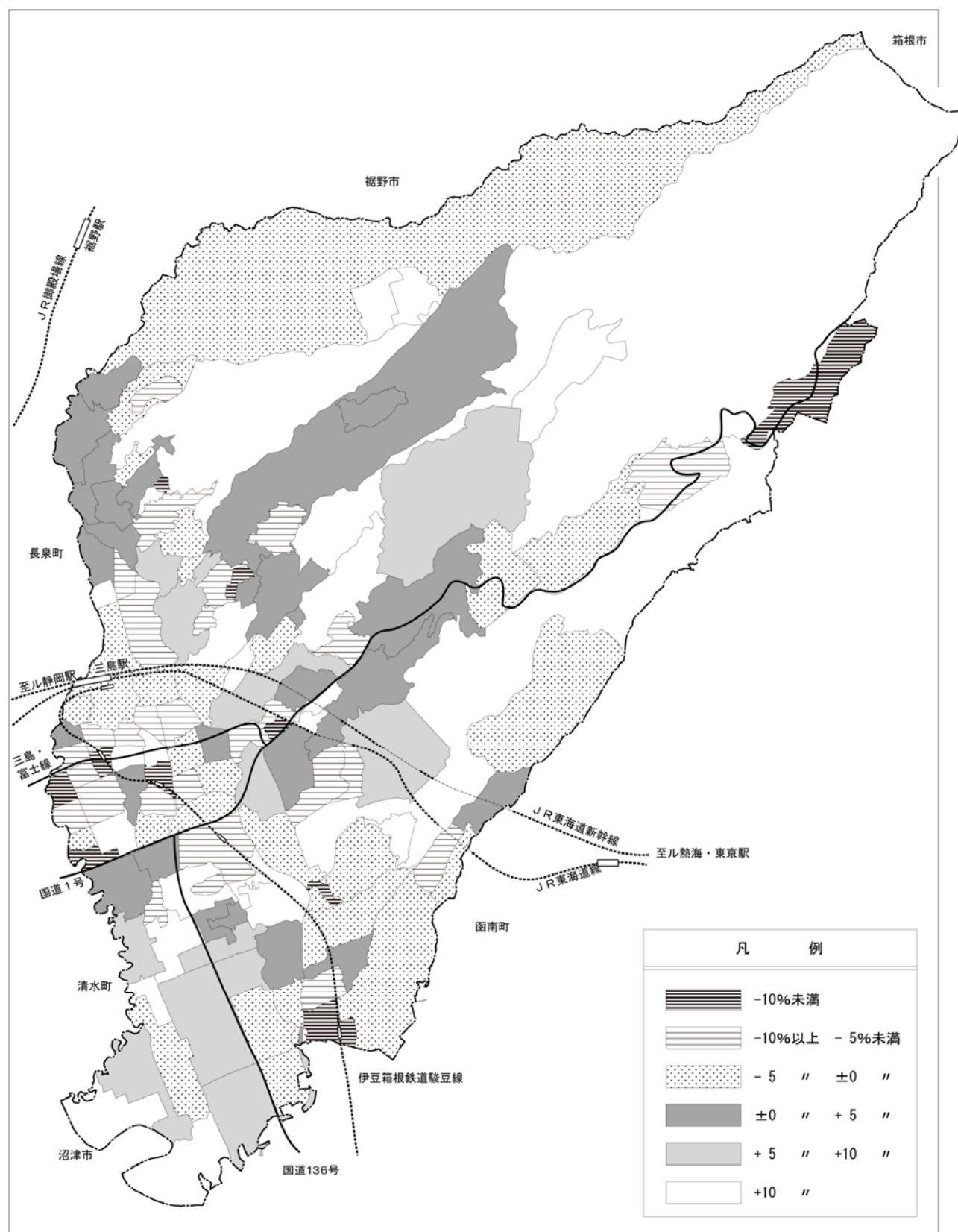
*区画整理：土地区画整理事業の換地処分

(計画戸数若しくは区画数を示す)

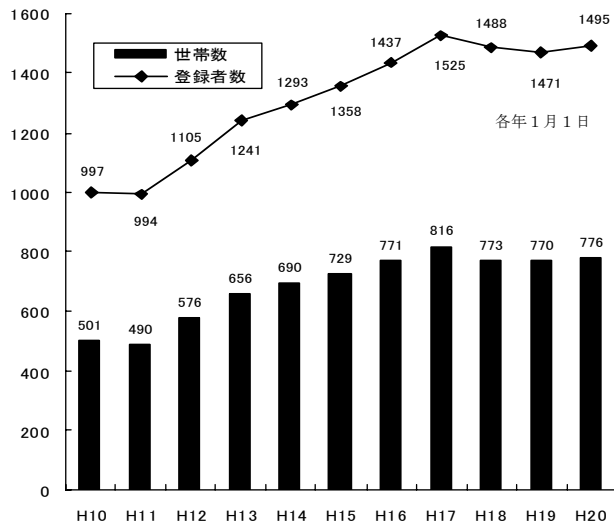
■人口集中地区の推移 ※



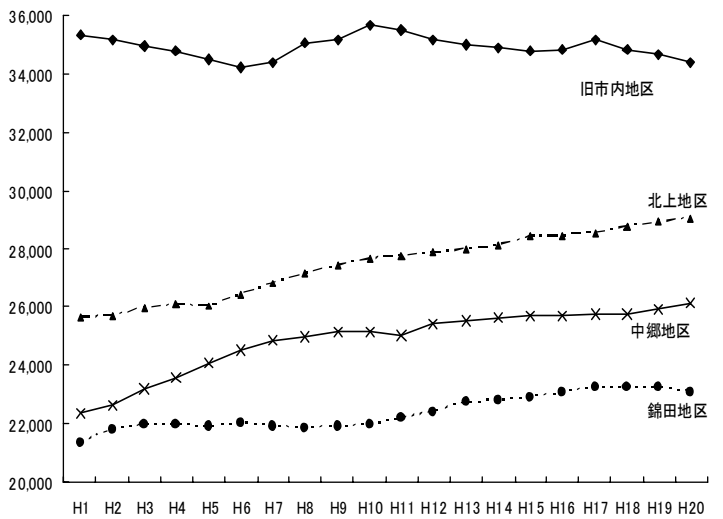
■町丁目別人口増減（H12年から17年までの5年間）



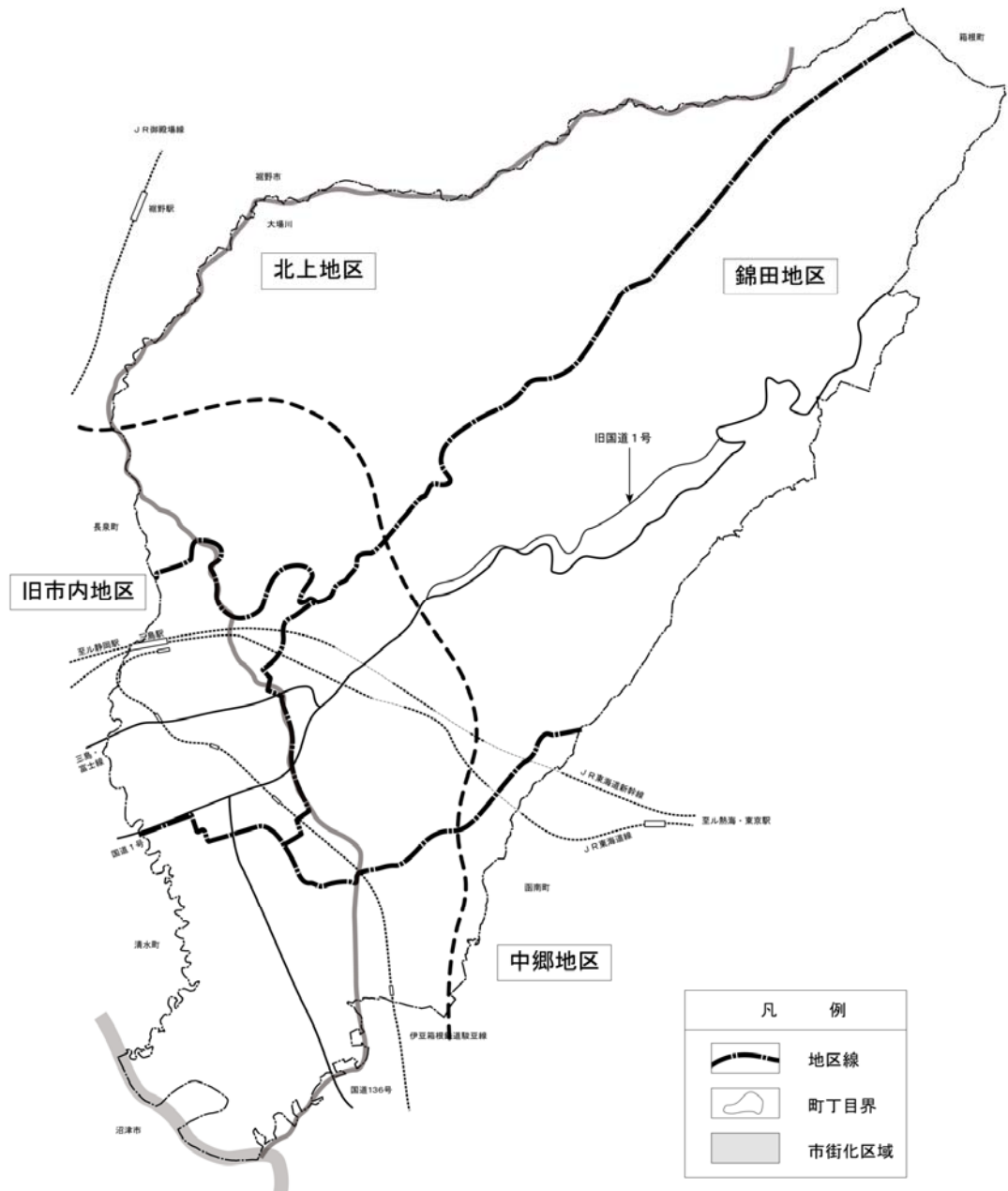
■外国人登録者数・世帯数の推移



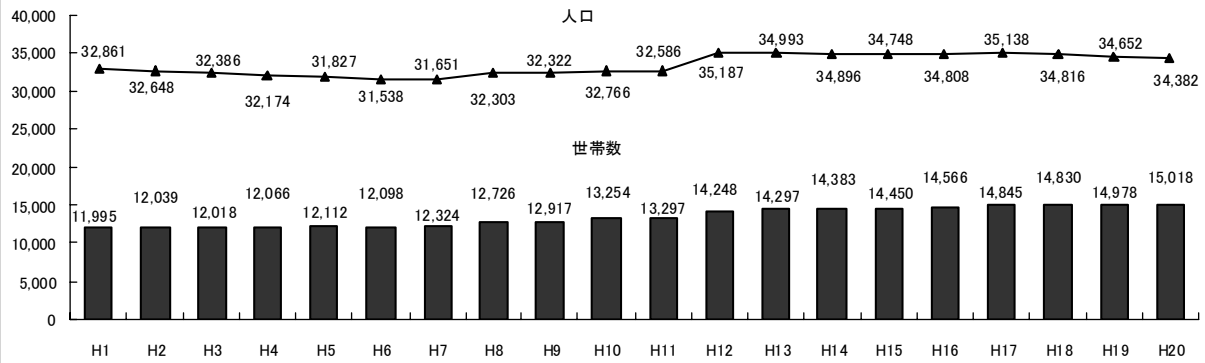
■地区別人口の推移



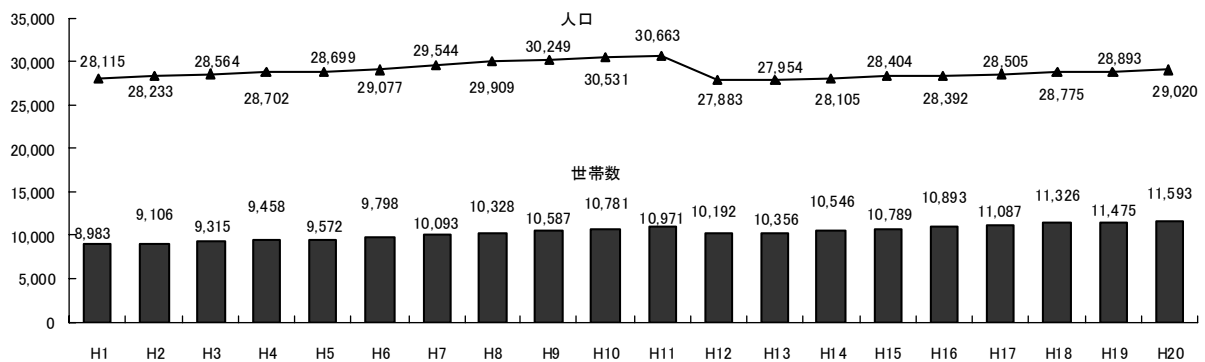
■地区区分図



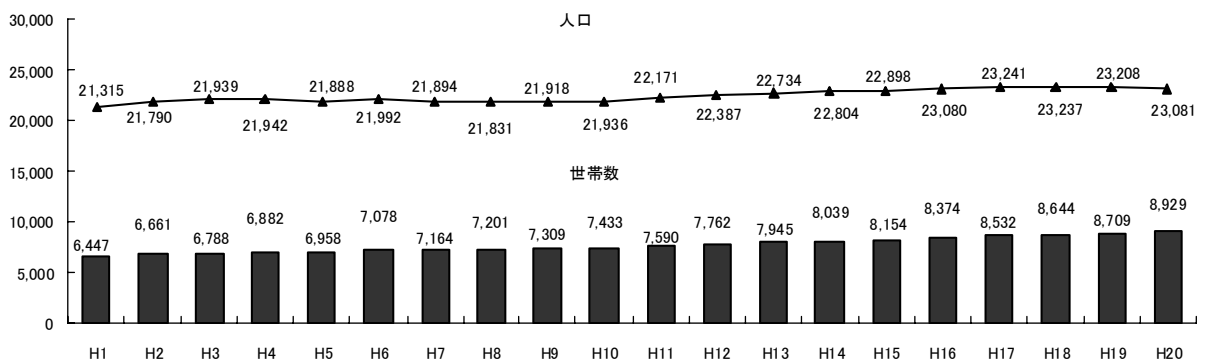
■人口・世帯数の推移(旧市内地区)



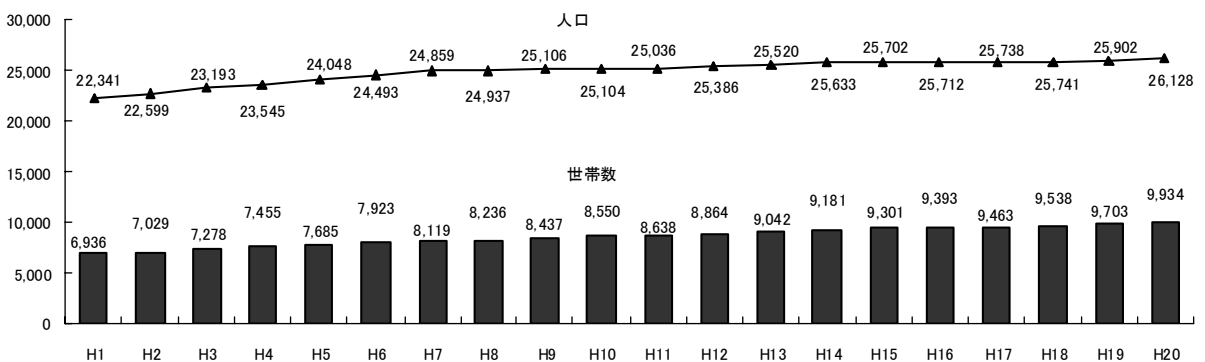
■人口・世帯数の推移(北上地区)



■人口・世帯数の推移(錦田地区)



■人口・世帯数の推移(中郷地区)



【旧市内地区】

H12

町名	総数	65歳以上割合
加屋町	786	25.1
清住町	892	23.3
三好町	433	8.1
西本町	826	23.4
栄町	943	25.0
西若町	931	15.1
緑町	1,148	25.3
南町	533	19.1
広小路町	495	29.3
泉町	691	26.5
寿町	731	17.1
本町	607	29.8
南本町	871	28.0
芝本町	661	26.2
一番町	701	21.4
中央町	553	26.4
北田町	495	27.3
中田町	902	23.2
南田町	762	19.3
富田町	492	19.5
大宮町1丁目	654	32.1
大宮町2丁目	980	21.4
大宮町3丁目	1,259	13.0
文教町1丁目	1,094	6.3
文教町2丁目	2,106	9.1
加茂川町	2,275	13.1
若松町	1,856	11.9
大社町	1,133	24.8
東本町1丁目	1,309	21.7
東本町2丁目	1,616	20.4
南二日町	1,567	11.6
日の出町	989	22.6
東町	1,159	19.2
合計	32,450	19.2

H17

(町名は国勢調査の調査区に基づく。単位：世帯、%)

総数	0歳～14歳	15歳～64歳	65歳以上	総人口増減割合	65歳以上割合	65歳以上増減割合
696	72	424	200	-11.5	28.7	3.7
811	118	478	215	-9.1	26.5	3.2
424	85	288	51	-2.1	12.0	3.9
760	65	501	194	-8.0	25.5	2.2
897	100	560	237	-4.9	26.4	1.4
944	110	656	178	1.4	18.9	3.7
1,060	110	633	317	-7.7	29.9	4.6
827	126	569	132	55.2	16.0	-3.2
421	23	250	148	-14.9	35.2	5.9
631	54	372	204	-8.7	32.3	5.8
720	40	529	146	-1.5	20.3	3.2
975	128	605	242	60.6	24.8	-5.0
916	100	580	236	5.2	25.8	-2.2
684	68	421	195	3.5	28.5	2.3
700	53	482	165	-0.1	23.6	2.2
662	64	426	172	19.7	26.0	-0.4
410	34	252	124	-17.2	30.2	3.0
858	98	525	232	-4.9	27.0	3.9
734	90	474	170	-3.7	23.2	3.9
499	59	320	120	1.4	24.0	4.5
610	55	389	166	-6.7	27.2	-4.9
901	85	574	242	-8.1	26.9	5.4
1,249	198	875	176	-0.8	14.1	1.1
1,048	222	759	67	-4.2	6.4	0.1
1,937	353	1,405	179	-8.0	9.2	0.1
2,295	328	1,627	338	0.9	14.7	1.6
2,212	355	1,557	300	19.2	13.6	1.7
1,118	108	729	281	-1.3	25.1	0.3
1,188	139	760	288	-9.2	24.2	2.5
1,593	213	988	392	-1.4	24.6	4.2
1,476	209	1,022	244	-5.8	16.5	4.9
947	109	576	262	-4.2	27.7	5.0
1,110	147	711	252	-4.2	22.7	3.5
32,313	4,118	21,317	6,865	-0.4	21.2	2.1

【北上地区】

H12

町名	総数	65歳以上割合
壱町田	2,448	9.7
沢地	688	16.4
千枚原	451	24.8
末広町	45	17.8
幸原町1丁目	933	16.0
幸原町2丁目	1,396	19.9
徳倉	2,741	10.0
徳倉1丁目	1,311	9.7
徳倉2丁目	1,604	10.2
徳倉3丁目	1,329	11.2
徳倉4丁目	1,382	11.5
徳倉5丁目	613	12.4
萩	1,917	12.3
佐野	958	26.1
芙蓉台1丁目	808	17.6
芙蓉台2丁目	787	15.6
芙蓉台3丁目	811	21.7
富士ビレッジ	1,652	17.1
光ヶ丘1丁目	804	19.5
光ヶ丘2丁目	1,301	13.0
光ヶ丘3丁目	516	22.5
加茂	2,737	11.6
富士見台	1,559	10.7
東壱町田	420	6.2
佐野見晴台1丁目	1,051	6.5
佐野見晴台2丁目	641	5.8
合計	30,903	13.3

H17

総数	0歳～14歳	15歳～64歳	65歳以上	総人口増減割合	65歳以上割合	65歳以上増減割合
2,704	477	1,917	310	10.5	11.5	1.7
724	113	465	146	5.2	20.2	3.7
432	46	234	150	-4.2	34.7	9.9
54	13	35	6	20.0	11.1	-6.7
868	75	646	147	-7.0	16.9	1.0
1,408	113	978	317	0.9	22.5	2.6
2,807	428	1,872	504	2.4	18.0	8.0
1,361	222	976	157	3.8	11.5	1.8
1,706	252	1,231	216	6.4	12.7	2.4
1,467	205	1,028	234	10.4	16.0	4.7
1,431	223	979	226	3.5	15.8	4.3
594	67	408	115	-3.1	19.4	7.0
1,970	344	1,334	292	2.8	14.8	2.5
920	109	571	240	-4.0	26.1	0.0
790	83	508	193	-2.2	24.4	6.9
750	82	489	179	-4.7	23.9	8.2
799	78	467	254	-1.5	31.8	10.1
1,622	175	1,065	378	-1.8	23.3	6.2
724	70	423	231	-10.0	31.9	12.4
1,081	170	698	213	-16.9	19.7	6.7
482	33	296	153	-6.6	31.7	9.3
2,783	412	1,898	473	1.7	17.0	5.4
1,415	133	1,089	193	-9.2	13.6	2.9
394	68	287	39	-6.2	9.9	3.7
1,278	332	825	121	21.6	9.5	3.0
1,212	304	819	89	89.1	7.3	1.6
31,776	4,627	21,538	5,576	2.8	17.5	4.2

【錦田地区】

H12			H17						
町名	総数	65歳以上割合	総数	0歳～14歳	15歳～64歳	65歳以上	総人口増減割合	65歳以上割合	65歳以上増減割合
谷田	10,194	15.6	10336	1391	6829	2092	1.4	20.2	4.6
錦が丘	539	5.0	915	273	585	57	69.8	6.2	1.2
中	1,260	14.9	1,360	187	935	238	7.9	17.5	2.6
竹倉	330	22.4	344	42	222	80	4.2	23.3	0.8
玉沢	338	43.8	320	30	143	147	-5.3	45.9	2.2
柳郷地	1,008	5.5	933	199	662	71	-7.4	7.6	2.2
松が丘	166	7.8	712	211	469	32	328.9	4.5	-3.3
川原ヶ谷初音	95	17.9	120	16	82	22	26.3	18.3	0.4
川原ヶ谷	3,450	21.0	3,291	435	1,951	905	-4.6	27.5	6.5
初音台	982	12.8	974	121	671	178	-0.8	18.3	5.4
小沢	91	31.9	94	12	52	30	3.3	31.9	0.0
元山中	53	28.3	57	7	35	15	7.5	26.3	-2.0
塚原新田	516	18.0	521	73	345	126	1.0	24.2	6.2
市山新田	188	22.3	178	26	106	46	-5.3	25.8	3.5
三ツ谷新田	567	21.0	532	66	339	127	-6.2	23.9	2.9
笹原新田	469	13.6	449	67	321	61	-4.3	13.6	-0.1
山中新田	108	34.3	96	3	52	41	-11.1	42.7	8.4
西旭ヶ丘	393	16.3	416	63	268	85	5.9	20.4	4.1
三恵台	1,369	8.9	1,247	125	936	186	-8.9	14.9	6.0
合計	11,922	16.1	12,559	1,956	8,174	2,447	5.3	19.8	3.8

【中郷地区】

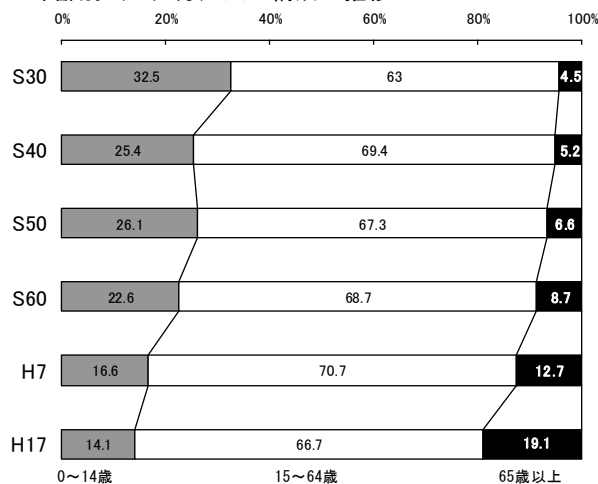
H12			H17						
町名	総数	65歳以上割合	総数	0歳～14歳	15歳～64歳	65歳以上	総人口増減割合	65歳以上割合	65歳以上増減割合
梅名	3,325	14.2	3,372	596	2,224	551	1.4	16.3	2.1
中島	1,528	14.5	1,518	236	1,011	271	-0.7	17.9	3.3
大場	2,574	16.0	2,354	278	1,544	531	-8.5	22.6	6.5
多呂	1,354	11.0	1,313	207	901	205	-3.0	15.6	4.6
北沢	305	16.4	293	32	207	54	-3.9	18.4	2.0
八反畑	509	16.7	542	78	362	102	6.5	18.8	2.1
鶴喰	393	13.0	405	85	261	59	3.1	14.6	1.6
青木	1,485	15.2	1,730	277	1,150	302	16.5	17.5	2.3
藤代町	748	23.4	702	88	372	242	-6.1	34.5	11.1
新谷	718	16.9	696	95	458	141	-3.1	20.3	3.4
玉川	508	29.3	540	80	288	172	6.3	31.9	2.5
平田	566	14.1	606	92	388	123	7.1	20.3	6.2
松本	1,300	13.6	1,318	187	914	217	1.4	16.5	2.8
長伏	2,761	11.0	2,975	502	2,068	402	7.8	13.5	2.5
御園	1,076	18.6	1,102	149	693	260	2.4	23.6	5.0
安久	1,775	11.2	1,780	259	1,271	247	0.3	13.9	2.7
中東藤代	257	5.4	277	48	206	23	7.8	8.3	2.9
青木東藤代	48	20.8	51	6	32	13	6.3	25.5	4.7
東大場1丁目	1,431	11.5	1,329	154	974	201	-7.1	15.1	3.7
東大場2丁目	1,274	8.9	1,209	195	867	147	-5.1	12.2	3.2
大場パサディナ	1,092	10.3	1,109	136	809	164	1.6	14.8	4.4
合計	25,027	13.9	25,221	3,780	17,000	4,427	0.8	17.6	3.6

(2) 年齢別人口の変化

古くからの住宅地を含む中心市街地、昭和 40 年代に開発された住宅団地の高齢化が進んでいる。

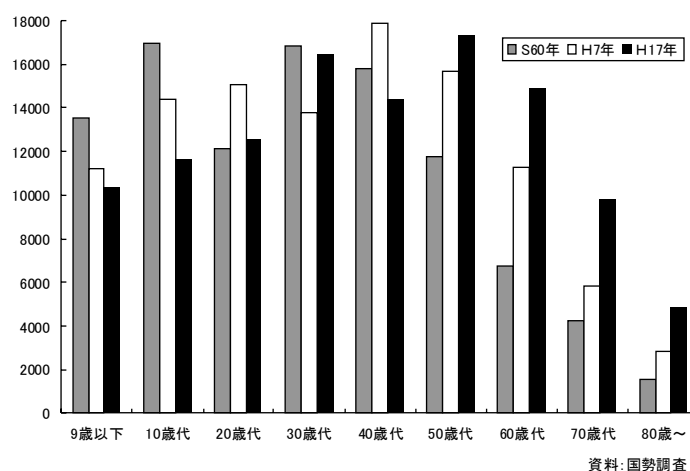
- ・年齢階層別人口の増加率を見ると、0～14 歳、15～64 歳の人口が減少しているのに対して、平成 12 年から 15 年にかけて 65 歳以上の人口の増加率が 23.2%と顕著であり（P4 参照）、高齢化が進んでいる。
- ・増加する高齢者のなかでも 70 歳代、80 歳以上の人口の伸びは顕著である。
- ・地区別の人口構成では、旧市内地区、錦田地区で 65 歳以上の人口割合が高い。特に玉沢地区（45.9%）、山中新田（42.7%）などで割合が高い。また、芙蓉台地区、富士ビレッジ地区、光ヶ丘地区などの住宅団地で団塊の世代の高齢化が急速に進んでいる（P 10～11 参照）。

■年齢別（3区分）人口構成の推移

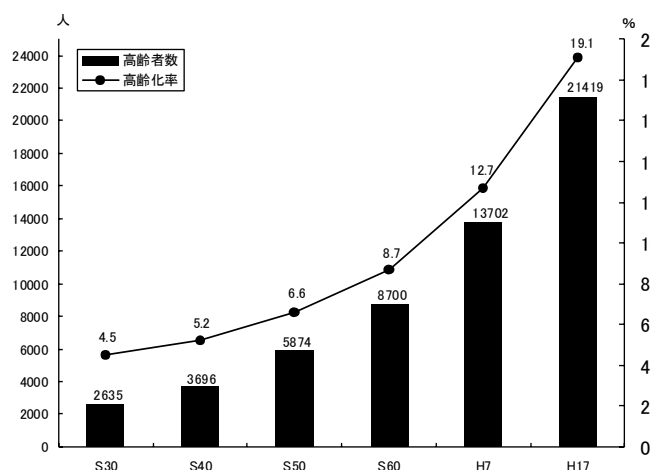


■年齢 10 歳階級別人口の変化

（単位：人）



■65 歳以上の高齢者人口及び高齢化率の推移



(3) 世帯の動向

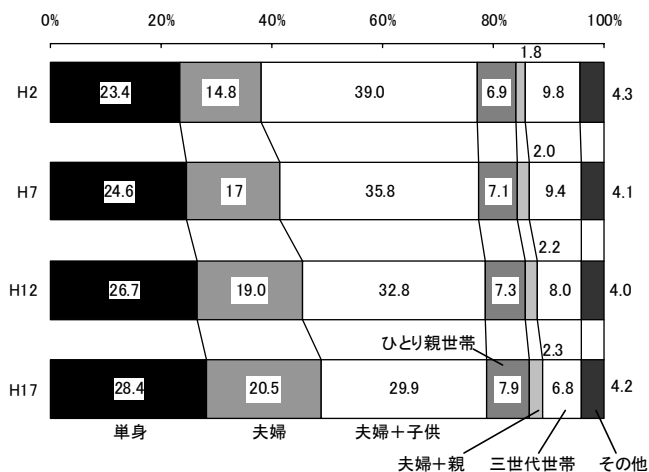
世帯人員の減少・小世帯化が進んでいる。約3世帯に1世帯が高齢者のいる世帯。

- ・経年的には世帯数は増加傾向にあり、人口が横ばい、減少するなか、世帯分離によって単身世帯、夫婦のみの世帯が増えている。
- ・高齢者のいる世帯の割合は33.7%であり、3世帯に1世帯が高齢者のいる世帯である。また、高齢者のみの世帯、単身世帯が増えている。高齢者のみの単身世帯は、平成7年からの10年間で2倍になっている。
- ・高齢者のみの世帯、単身世帯が多い状況は各地区に見られる。特に旧市内地区において傾向が顕著である。

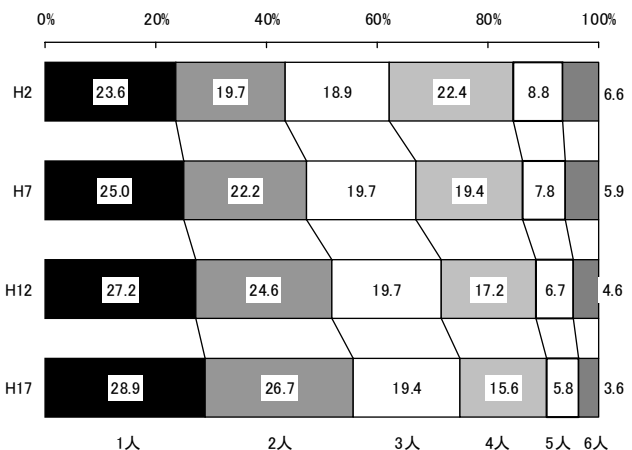
高齢者のいる世帯のうち、公営借家・民営借家において高齢者のみ世帯の割合が高い。

- ・高齢者のいる世帯の45.2%が高齢者のみの世帯である。このうち、公営借家、民営借家の高齢者のみ世帯は69.6%、61.2%を占めており、借家において高齢者のみ世帯が多い。
- ・高齢者のいる世帯の世帯当たりの人員は、平成7年から平成17年にかけて減少している。

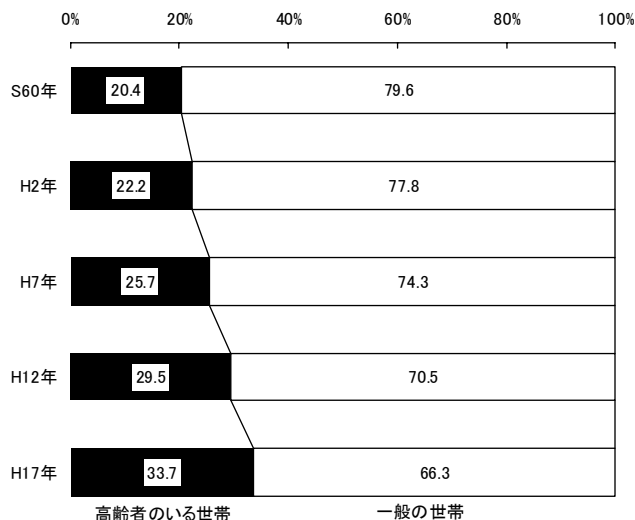
■世帯類型別世帯数内訳



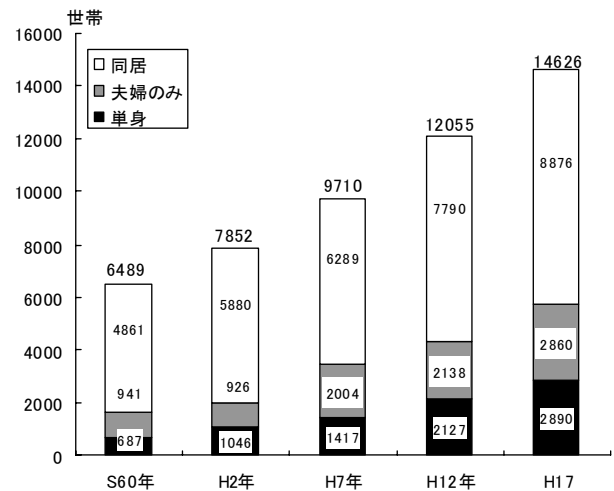
■世帯住人別世帯内訳



■総世帯数に占める高齢者のいる世帯の割合



■高齢者のいる世帯数の世帯類型別の推移



資料: 国勢調査

■住宅所有関係別の高齢者のみ世帯数（主世帯数）

	全 体※1	持 家	公的借家	民営借家	給与住宅
高齢者のいる世帯数①	14,517	12,042	450	1,966	59
高齢者のみ世帯数②	6,556	5,019	313	1,203	21
高齢者のみ世帯率（②／①）	45.2%	41.7%	69.6%	61.2%	35.6%

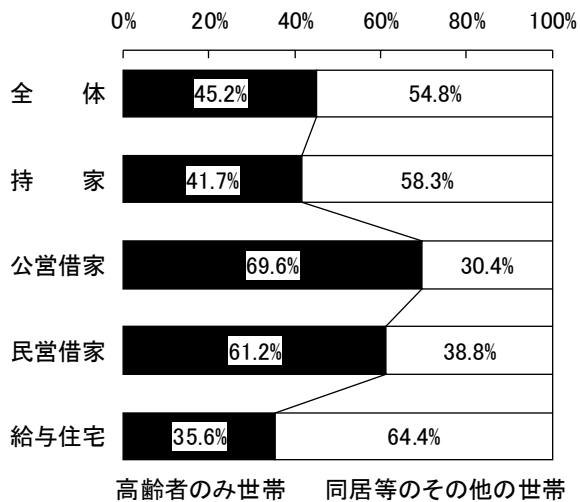
※1 間借り及び住宅以外に住む世帯を除く

※2 高齢者のみ世帯＝高齢単身世帯（65歳以上の者ひとりのみの一般世帯）

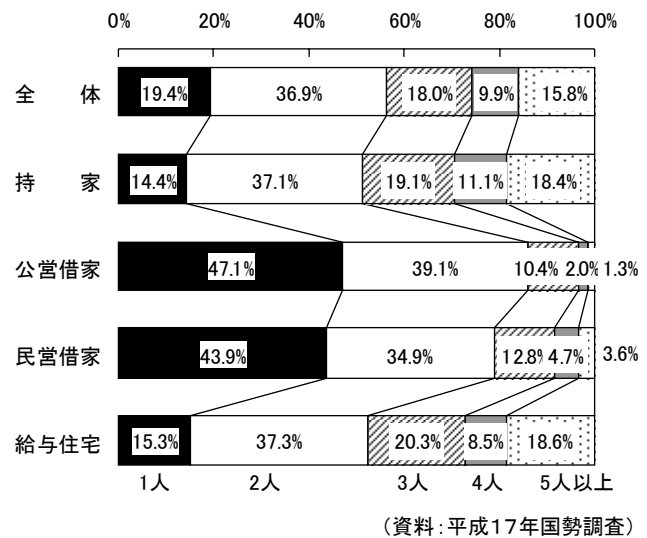
＋高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯）

資料：平成17年国勢調査

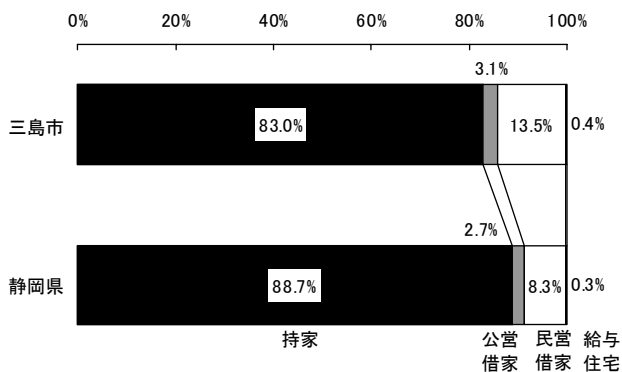
■高齢者のみ世帯／高齢者のいる世帯の割合



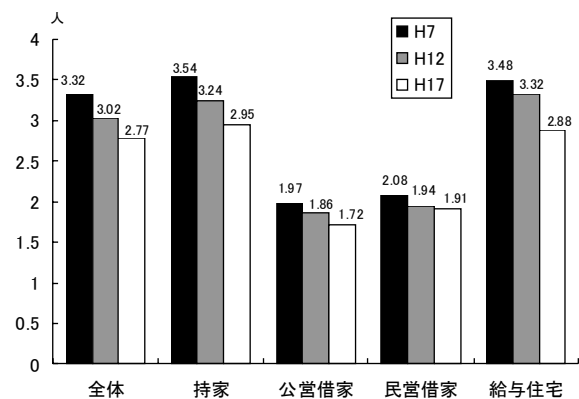
■高齢者のいる世帯の所有関係別・世帯人員内訳



■高齢者のいる世帯の所有関係別世帯数内訳

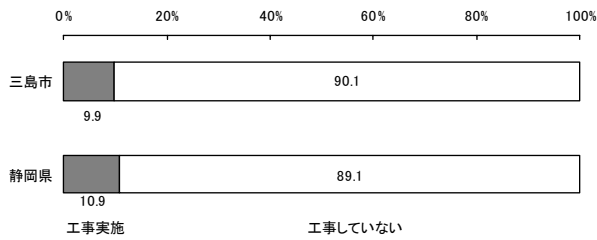


■高齢者のいる世帯の所有関係別世帯当たり人員の推移



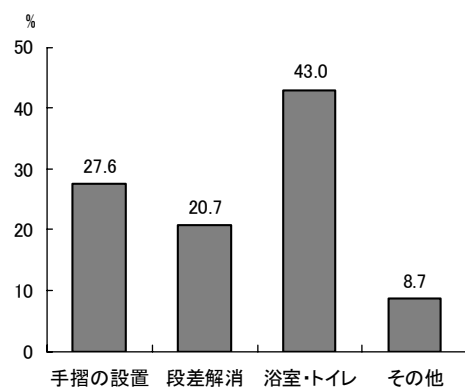
■高齢者のいる世帯の高齢者向け設備工事状況

(高齢者向け設備：手すり、またぎやすい高さの浴槽、段差のない屋内など)

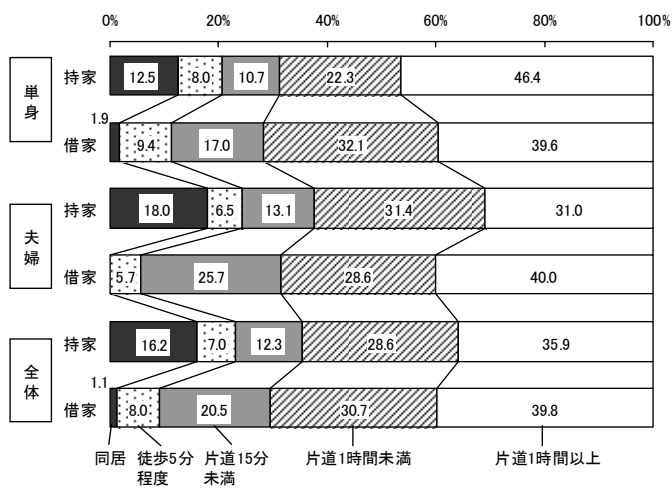


(資料：土地住宅統計調査)

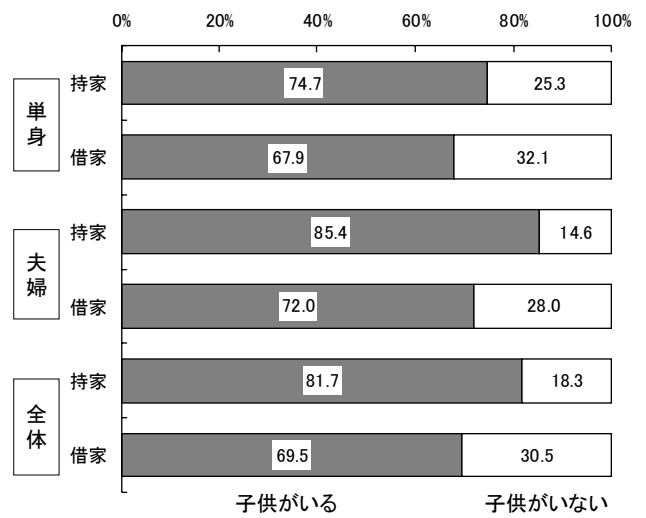
■高齢者向け設備工事の実施内容



■高齢者のいる世帯の子供の居住地



■高齢者のいる世帯の子供の有無



■地区別高齢者世帯数

【旧市内地区】

(町名は国勢調査の調査区に基づく。単位：世帯、%)

H12

地域名	総世帯数	高齢者 世帯数	高齢者 単身世帯数	世帯数 割合	単身世帯数 割合
加屋町	281	64	26	22.8	9.3
清住町	336	66	25	19.6	7.4
三好町	148	14	9	9.5	6.1
西本町	395	63	36	15.9	9.1
栄町	372	74	39	19.9	10.5
西若町	393	56	31	14.2	7.9
緑町	496	107	61	21.6	12.3
南町	239	45	27	18.8	11.3
広小路町	196	46	24	23.5	12.2
泉町	286	67	38	23.4	13.3
寿町	458	44	30	9.6	6.6
本町	246	55	26	22.4	10.6
南本町	357	84	43	23.5	12.0
芝本町	269	56	33	20.8	12.3
一番町	320	50	25	15.6	7.8
中央町	241	49	29	20.3	12.0
北田町	204	42	17	20.6	8.3
中田町	406	72	37	17.7	9.1
南田町	337	54	33	16.0	9.8
富田町	202	30	9	14.9	4.5
大宮町1丁目	304	80	52	26.3	17.1
大宮町2丁目	420	73	48	17.4	11.4
大宮町3丁目	542	52	26	9.6	4.8
文教町1丁目	456	22	9	4.8	2.0
文教町2丁目	962	70	30	7.3	3.1
加茂川町	897	97	30	10.8	3.3
若松町	758	79	35	10.4	4.6
太社町	463	82	48	17.7	10.4
東本町1丁目	488	71	31	14.5	6.4
東本町2丁目	627	97	39	15.5	6.2
南二日町	611	68	37	11.1	6.1
日の出町	395	88	46	22.3	11.6
東町	429	66	32	15.4	7.5
合計	13,534	2,083	1,061	15.4	7.8

H17

地域名	総世帯数	高齢者 世帯数	高齢者 単身世帯数	世帯数 割合	単身世帯数 割合
加屋町	261	61	31	23.4	11.9
清住町	312	73	39	23.4	12.5
三好町	152	22	16	14.5	10.5
西本町	379	68	34	17.9	9.0
栄町	376	75	41	19.9	10.9
西若町	435	70	47	16.1	10.8
緑町	451	109	54	24.2	12.0
南町	359	39	25	10.9	7.0
広小路町	184	46	26	25.0	14.1
泉町	275	79	52	28.7	18.9
寿町	471	67	48	14.2	10.2
本町	429	91	49	21.2	11.4
南本町	407	94	55	23.1	13.5
芝本町	294	69	43	23.5	14.6
一番町	357	56	35	15.7	9.8
中央町	295	52	28	17.6	9.5
北田町	185	45	26	24.3	14.1
中田町	397	93	53	23.4	13.4
南田町	342	59	37	17.3	10.8
富田町	219	39	20	17.8	9.1
大宮町1丁目	305	68	43	22.3	14.1
大宮町2丁目	416	91	61	21.9	14.7
大宮町3丁目	535	52	31	9.7	5.8
文教町1丁目	466	22	10	4.7	2.1
文教町2丁目	964	59	34	6.1	3.5
加茂川町	960	113	55	11.8	5.7
若松町	908	97	50	10.7	5.5
太社町	463	83	48	17.9	10.4
東本町1丁目	471	86	43	18.3	9.1
東本町2丁目	622	124	62	19.9	10.0
南二日町	632	78	47	12.3	7.4
日の出町	401	88	53	21.9	13.2
東町	434	68	29	15.7	6.7
合計	14,157	2,336	1,325	16.5	9.4

【北上地区】

H12

地域名	総世帯数	高齢者 世帯数	高齢者 単身世帯数	世帯数 割合	単身世帯数 割合
壹町田	998	69	27	6.9	2.7
沢地	223	25	11	11.2	4.9
千枚原	167	40	21	24.0	12.6
末広町	16	2	2	12.5	12.5
幸原町1丁目	433	37	17	8.5	3.9
幸原町2丁目	702	65	36	9.3	5.1
徳倉	942	66	23	7.0	2.4
徳倉1丁目	612	40	16	6.5	2.6
徳倉2丁目	695	58	19	8.3	2.7
徳倉3丁目	514	44	16	8.6	3.1
徳倉4丁目	523	49	19	9.4	3.6
徳倉5丁目	232	23	8	9.9	3.4
萩	622	46	23	7.4	3.7
佐野	247	16	8	6.5	3.2
芙蓉台1丁目	287	44	14	15.3	4.9
芙蓉台2丁目	279	43	16	15.4	5.7
芙蓉台3丁目	297	63	11	21.2	3.7
富士ビレッジ	593	112	33	18.9	5.6
光ヶ丘1丁目	286	63	10	22.0	3.5
光ヶ丘2丁目	523	103	68	19.7	13.0
光ヶ丘3丁目	202	44	12	21.8	5.9
加茂	915	93	20	10.2	2.2
富士見台	488	48	16	9.8	3.3
東壹町田	126	4	-	3.2	-
佐野見晴台1丁目	294	10	1	3.4	0.3
佐野見晴台2丁目	183	4	-	2.2	-
合計	11,399	1,211	447	10.6	3.9

H17

地域名	総世帯数	高齢者 世帯数	高齢者 単身世帯数	世帯数 割合	単身世帯数 割合
壹町田	1,137	109	52	9.6	4.6
沢地	236	33	18	14.0	7.6
千枚原	166	50	25	30.1	15.1
末広町	17	-	-	-	-
幸原町1丁目	493	42	20	8.5	4.1
幸原町2丁目	717	61	31	8.5	4.3
徳倉	943	81	38	8.6	4.0
徳倉1丁目	649	47	22	7.2	3.4
徳倉2丁目	781	75	31	9.6	4.0
徳倉3丁目	597	62	28	10.4	4.7
徳倉4丁目	567	64	31	11.3	5.5
徳倉5丁目	234	31	7	13.2	3.0
萩	724	72	38	9.9	5.2
佐野	261	21	7	8.0	2.7
芙蓉台1丁目	290	50	15	17.2	5.2
芙蓉台2丁目	275	48	21	17.5	7.6
芙蓉台3丁目	301	72	12	23.9	4.0
富士ビレッジ	604	123	46	20.4	7.6
光ヶ丘	280	80	23	28.6	8.2
光ヶ丘	501	136	110	27.1	22.0
光ヶ丘	200	50	21	25.0	10.5
加茂	993	138	53	13.9	5.3
富士見台	483	42	16	8.7	3.3
東壹町田	126	7	3	5.6	2.4
佐野見晴台1丁目	383	18	5	4.7	1.3
佐野見晴台2丁目	355	15	6	4.2	1.7
合計	12,313	1,527	679	12.4	5.5

【錦田地区】

H12

地域名	総世帯数	高齢者 世帯数	高齢者 単身世帯数	世帯数 割合	単身世帯数 割合
谷田	3,656	454	176	12.4	4.8
錦が丘	157	8	-	5.1	-
中	431	36	17	8.4	3.9
竹倉	89	5	1	5.6	1.1
玉沢	60	4	2	6.7	3.3
柳郷地	344	11	2	3.2	0.6
松が丘	43	1	-	2.3	-
川原ヶ谷初音	31	4	1	12.9	3.2
川原ヶ谷	1,194	247	102	20.7	8.5
初音台	369	44	17	11.9	4.6
小沢	21	1	-	4.8	-
元山中	11	0	-	0.0	-
塚原新田	145	10	4	6.9	2.8
市山新田	48	8	3	16.7	6.3
三ツ谷新田	139	10	4	7.2	2.9
笹原新田	88	7	3	8.0	3.4
山中新田	32	6	3	18.8	9.4
西旭ヶ丘	157	22	9	14.0	5.7
三恵台	408	34	11	8.3	2.7
合計	3,767	458	179	12.2	4.8

H17

地域名	総世帯数	高齢者 世帯数	高齢者 単身世帯数	世帯数 割合	単身世帯数 割合
	3,806	495	205	13.0	5.4
錦が丘	263	6	2	2.3	0.8
中	524	54	26	10.3	5.0
竹倉	112	11	2	9.8	1.8
玉沢	67	4	4	6.0	6.0
柳郷地	328	19	8	5.8	2.4
松が丘	224	5	2	2.2	0.9
川原ヶ谷初音	37	4	1	10.8	2.7
川原ヶ谷	1,186	300	155	25.3	13.1
初音台	371	49	19	13.2	5.1
小沢	20	-	-	-	-
元山中	12	-	-	-	-
塚原新田	160	-	8	-	5.0
市山新田	48	7	3	14.6	6.3
三ツ谷新田	147	14	4	9.5	2.7
笹原新田	97	9	6	9.3	6.2
山中新田	32	10	6	31.3	18.8
西旭ヶ丘	150	22	9	14.7	6.0
三恵台	415	44	12	10.6	2.9
合計	4,193	558	267	13.3	6.4

【中郷地区】

H12

地域名	総世帯数	高齢者 世帯数	高齢者 単身世帯数	世帯数 割合	単身世帯数 割合
梅名	1,142	90	31	7.9	2.7
中島	522	52	18	10.0	3.4
太場	877	85	34	9.7	3.9
多呂	510	38	15	7.5	2.9
北沢	99	9	3	9.1	3.0
八反畑	178	15	2	8.4	1.1
鶴喰	140	10	5	7.1	3.6
青木	510	47	17	9.2	3.3
藤代町	278	64	26	23.0	9.4
新谷	232	22	7	9.5	3.0
玉川	146	14	3	9.6	2.1
平田	195	23	8	11.8	4.1
松本	505	47	16	9.3	3.2
長伏	909	56	21	6.2	2.3
御園	353	33	11	9.3	3.1
安久	621	45	13	7.2	2.1
中東藤代	84	2	1	2.4	1.2
青木東藤代	21	6	4	28.6	19.0
東大場1丁目	439	46	14	10.5	3.2
東大場2丁目	377	30	5	8.0	1.3
大場バサディナ	364	34	9	9.3	2.5
合計	8,502	768	263	9.0	3.1

H17

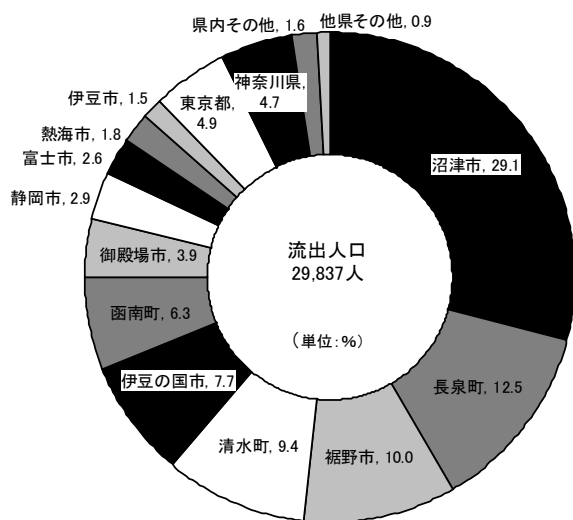
地域名	総世帯数	高齢者 世帯数	高齢者 単身世帯数	世帯数 割合	単身世帯数 割合
梅名	1,200	118	47	9.8	3.9
中島	541	60	22	11.1	4.1
太場	863	132	64	15.3	7.4
多呂	495	53	21	10.7	4.2
北沢	102	8	4	7.8	3.9
八反畑	207	24	11	11.6	5.3
鶴喰	140	9	6	6.4	4.3
青木	598	59	26	9.9	4.3
藤代町	272	80	38	29.4	14.0
新谷	263	30	14	11.4	5.3
玉川	160	24	10	15.0	6.3
平田	214	26	13	12.1	6.1
松本	547	68	35	12.4	6.4
長伏	1,030	71	30	6.9	2.9
御園	363	41	17	11.3	4.7
安久	660	52	21	7.9	3.2
中東藤代	94	4	3	4.3	3.2
青木東藤代	22	6	3	27.3	13.6
東大場1丁目	444	49	9	11.0	2.0
東大場2丁目	384	35	8	9.1	2.1
大場バサディナ	378	37	11	9.8	2.9
合計	8,977	986	413	11.0	4.6

(4) 流出・流入人口の動向

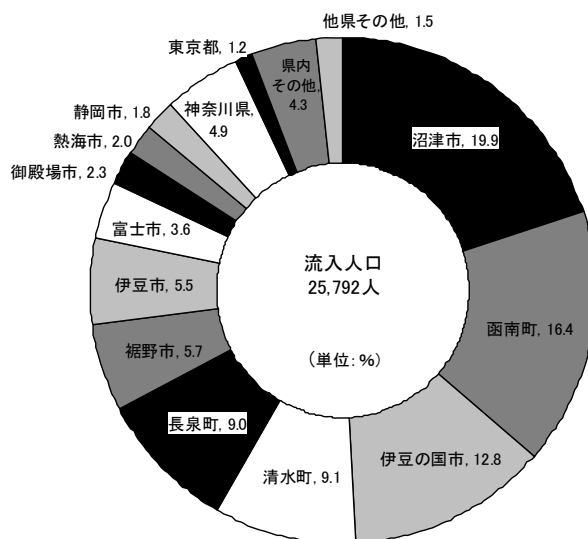
駿東地域を主体に流動し、流出が流入を上回る。東京・神奈川など県外に 3,000 人が流出。

- 平成 17 年の国勢調査によると、通勤、通学による市外への流出者数は 29,837 人、市内への流入者数は 25,792 人で、4,045 人の流出超過となっており、平成 12 年に 2,120 人であった流出超過を上回っている。
- 流出、流入はともに沼津市が最も多く、流出者総数の 29.1%、流入者総数の 19.9% を占めている。
- 東京都（1,472 人）、神奈川県（1,414 人）に流出する通勤通学も多く、平成 7 年の流出よりも増えている。一方、東京都、神奈川県からの流入は減少している。

■通勤・通学流出者数



■通勤・通学流入者数



■通勤・通学流出者の流出先内訳

	人	割合 %
県内市町村	沼津市	8,675 29.1
	長泉町	3,733 12.5
	裾野市	2,984 10.0
	清水町	2,816 9.4
	伊豆の国市	2,307 7.7
	函南町	1,893 6.3
	御殿場市	1,153 3.9
	静岡市	861 2.9
	富士市	767 2.6
	熱海市	549 1.8
	伊豆市	458 1.5
	その他	474 1.6
県外	東京都	1,472 4.9
	神奈川県	1,414 4.7
	その他	281 0.9
総数	29,837	100.0

■通勤・通学流入者の流入先内訳

	人	割合 %
県内市町村	沼津市	5,124 19.9
	函南町	4,237 16.4
	伊豆の国市	3,308 12.8
	清水町	2,343 9.1
	長泉町	2,310 9.0
	裾野市	1,475 5.7
	伊豆市	1,406 5.5
	富士市	928 3.6
	御殿場市	605 2.3
	熱海市	507 2.0
	静岡市	476 1.8
	その他	1,104 4.3
県外	神奈川県	1,267 4.9
	東京都	307 1.2
	その他	395 1.5
総数	25,792	100.0

資料:平成17年国勢調査

1-2 住宅事情

(1) 住宅数と空家率の推移

世帯あたりの住宅数は 1.13 に達しており、住宅戸数の充足がさらに進んでいる。

- ・住宅数は、平成 15 年の住宅統計調査によると 46,580 戸で、世帯当たりの住宅数は 1.13 と住宅数が世帯数を上回っている。
- ・平成 5 年に空家数が減少したが、平成 10 年には再び増加している。空家率はほぼ一定であるが、世帯数の増加と共に空家数は上昇し、平成 15 年に 4,460 戸となっている。

■住宅数と空家率の推移

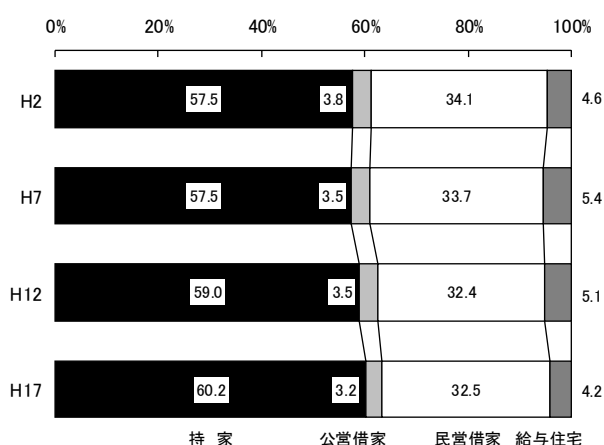
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	世帯数 (世帯)	住宅総数 ／世帯数
昭和53年	27,800	1,500	5.4	27,525	1.01
昭和58年	31,120	2,260	7.3	29,084	1.07
昭和63年	37,160	4,200	11.3	32,596	1.14
平成5年	38,760	2,790	7.2	35,560	1.09
平成10年	42,500	4,210	9.9	38,288	1.11
平成15年	46,580	4,460	9.6	41,221	1.13

(2) 住宅所有と住宅規模の動向

持家率が 60.2%と県平均 66.4%を 6.2 ポイント下回っている。住宅規模はやや小さい。

- ・持家比率は増加傾向にあり、平成 7 年と比較すると平成 17 年には 2.7%上昇しているが、県平均と比較すると 6.2 ポイント下回っている。
- ・世帯数でみると、公営借家、給与住宅が変化しておらず、持家と民営借家が増加している。持家の増加傾向が民営借家の増加よりも大きい。
- ・近隣市町との比較では、住宅所有で持家の割合がやや低く、共同住宅(特に 3 階以上の住宅)の割合が高い。
- ・世帯当たりの延べ床面積は、持家、民営借家ともにやや低い傾向がある。
- ・年齢別の持家取得の状況は、各年代において県平均よりやや低い水準にある。

■住宅の所有関係別世帯数の構成割合の推移



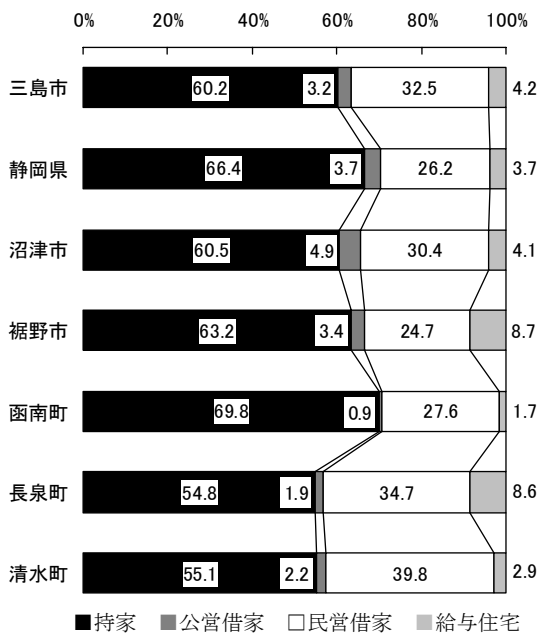
■住宅事情の都市比較

s		三島市	静岡県	沼津市	裾野市	函南町	長泉町	清水町
人口・世帯数	人 口	112,241	3,792,377	208,005	53,062	38,803	38,716	31,961
	増加率(00/05年)	1.6	0.7	-1.7	0.7	0.5	7.0	3.5
	世帯数	43,479	1,353,578	79,151	19,516	13,524	14,363	11,756
	増加率(00/05年)	6.4	5.4	3.7	5.5	5.6	10.2	7.4
	世帯人員 (人)	2.6	2.8	2.6	2.7	2.9	2.7	2.7
	人口密度 (人/ha)	18.07	4.88	11.12	3.83	5.96	14.60	36.16
	年 齢 別	0～14歳 (%)	14.1	14.5	13.6	15.5	14.6	16.6
		15～64歳	66.7	65.7	65.7	68.6	65.7	66.4
		65歳以上	19.1	19.8	20.8	15.9	19.7	17.0
		75歳以上	8.0	8.5	9.1	6.8	8.5	6.8
住宅の面積	世帯当たり	全 体(㎡/世帯)	90.4	100.6	92.3	100.8	99.3	88.4
		持 家	119.8	127.7	122.0	130.9	121.2	123.4
		公営借家	52.4	50.9	50.3	42.9	55.0	62.7
		民営借家	43.8	45.8	45.6	48.3	48.0	46.9
		給与借家	58.1	52.5	51.1	54.1	35.2	46.0
	1人当たり	全 体(㎡/人)	34.9	35.8	35.1	35.2	39.7	33.0
		持 家	40.2	40.0	40.6	40.0	22.5	39.7
		公営借家	21.4	20.4	20.7	16.1	20.9	20.7
		民営借家	23.1	23.0	23.0	23.8	27.3	21.4
		給与借家	24.4	24.9	24.0	23.1	20.4	25.7
所有関係	持 家 (%)		60.2	66.4	60.5	63.2	69.8	54.8
	公営借家		3.2	3.7	4.9	3.4	0.9	1.9
	民営借家		32.5	26.2	30.4	24.7	27.6	34.7
	給与住宅		4.2	3.7	4.1	8.7	1.7	8.6
建て方	一戸建て (%)		60.1	67.2	59.2	66.0	73.1	53.8
	長 屋		1.9	2.2	2.1	1.5	1.6	1.1
	共同住宅		37.9	30.5	38.5	32.4	25.2	44.3
	1・2階		12.4	12.3	12.2	12.6	12.6	12.3
	3～5階		19.2	14.7	20.6	16.4	9.4	24.1
	6階以上		6.2	3.5	5.7	3.5	3.2	7.9
	その他		0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
世帯主 持家 年 齢 別 の 率	25歳未満 (%)		-	2.1	1.7	2.2	20.0	-
	25～34歳		15.5	19.9	15.7	13.5	30.1	11.4
	35～44歳		47.8	53.9	48.5	50.0	59.7	41.6
	45～54歳		65.8	74.3	69.3	74.2	80.6	65.1
	55～64歳		74.6	81.4	74.3	79.8	85.7	78.1
	65歳以上		81.2	84.7	77.8	87.0	86.5	83.3
最低居住面積水準未達率(%)		3.1	2.9	3.9	3.7	2.6	2.8	3.6
高齢者向け設備工事実施率(%)※		9.9	10.9	10.0	11.7	7.2	20.1	10.7

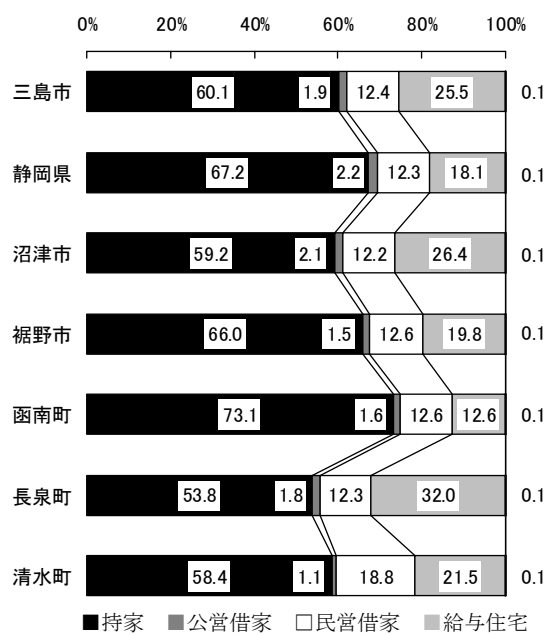
※資料:住宅土地統計調査

■住宅指標の都市比較

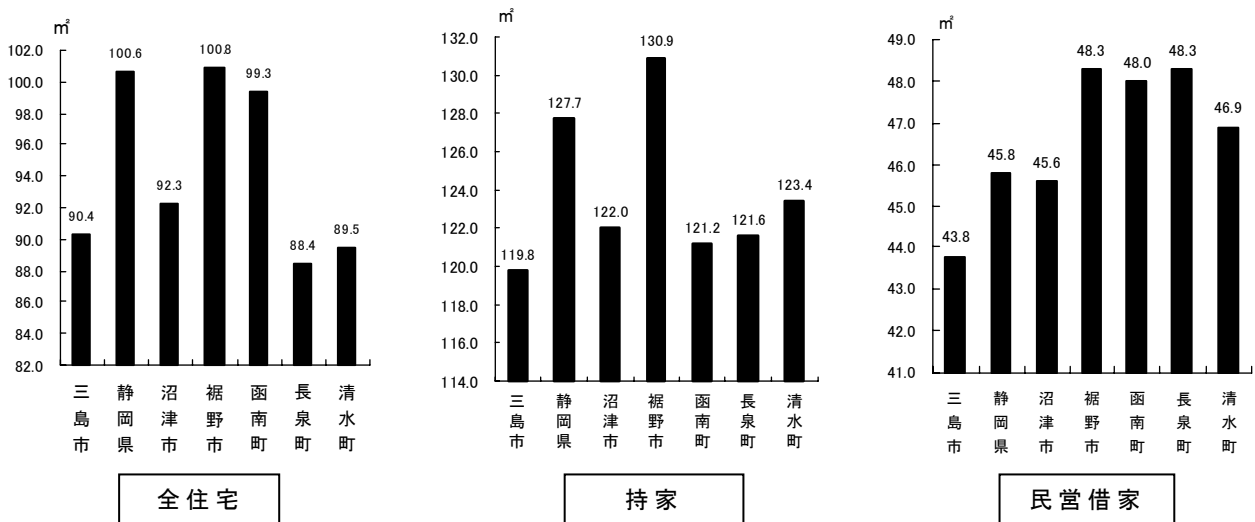
①住宅の所有関係



②建て方

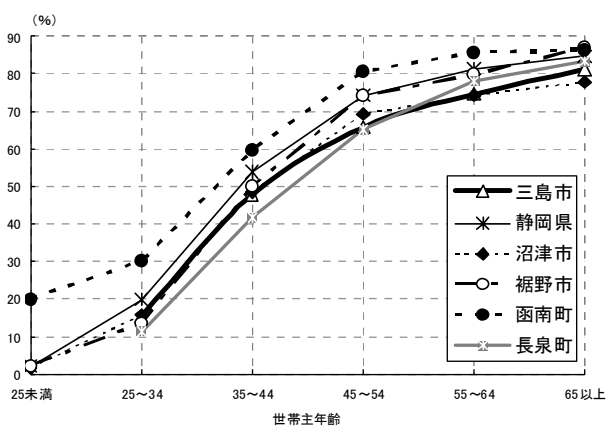


③世帯当たり延べ床面積



資料：平成17年国勢調査

④世帯主年齢別の持家率



■所有関係別の面積規模（主世帯）

	世帯当たり 平均人員(人)	世帯当たり 面積(㎡)	1人当たり 面積(㎡)
全 体	2.59	90.4	34.9
持 家	2.98	119.8	40.2
公営借家	2.45	52.4	21.4
民営借家	1.89	43.8	23.1
給与住宅	2.38	58.1	24.4

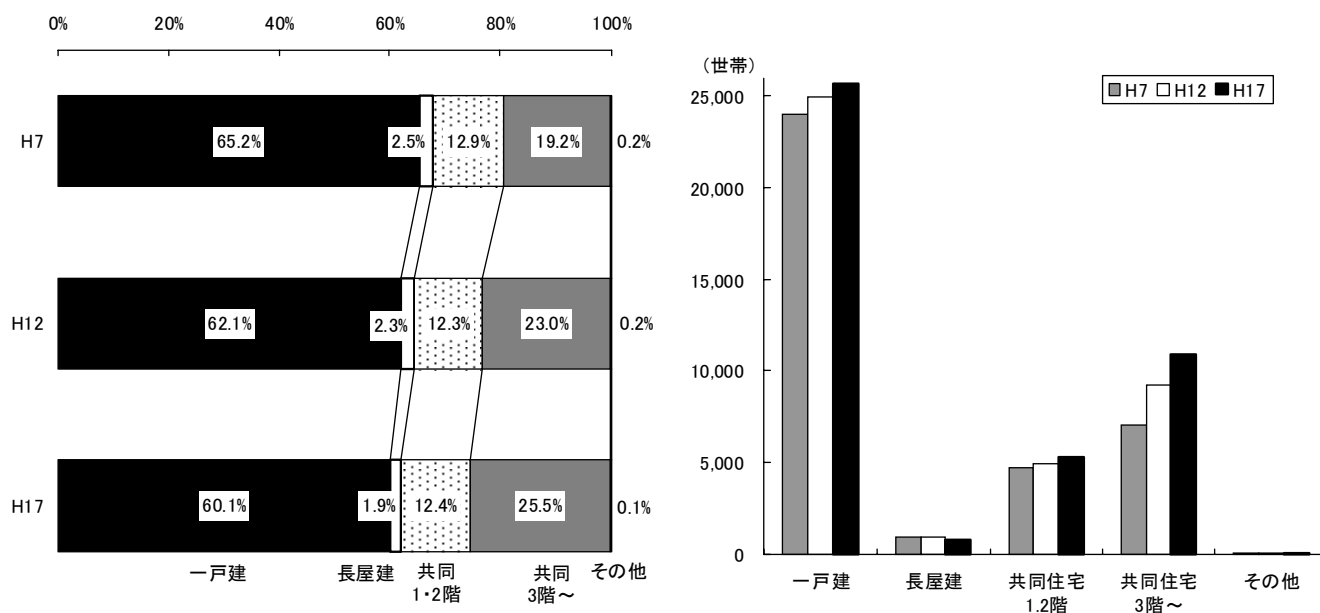
資料：平成17年国勢調査

(3) 住宅の建て方の推移

近年、共同住宅の供給戸数が増加しており、特に駅南地域の3階以上のものが目立つ。

- ・住宅の建て方別世帯数の割合について、一戸建ての割合は減少し、共同住宅（特に3階以上）が増加する傾向がある。
- ・住宅の建て方別世帯数について、一戸建、共同住宅において、平成7年から10年間にわたって増加の傾向がある。
- ・共同住宅について、建設されている場所を10年前の動向と比較すると、駅北の供給は減少し、駅南に3階以上の建築を含む物件が増加している傾向が見える。

■住宅の建て方別世帯数の推移



資料：国勢調査

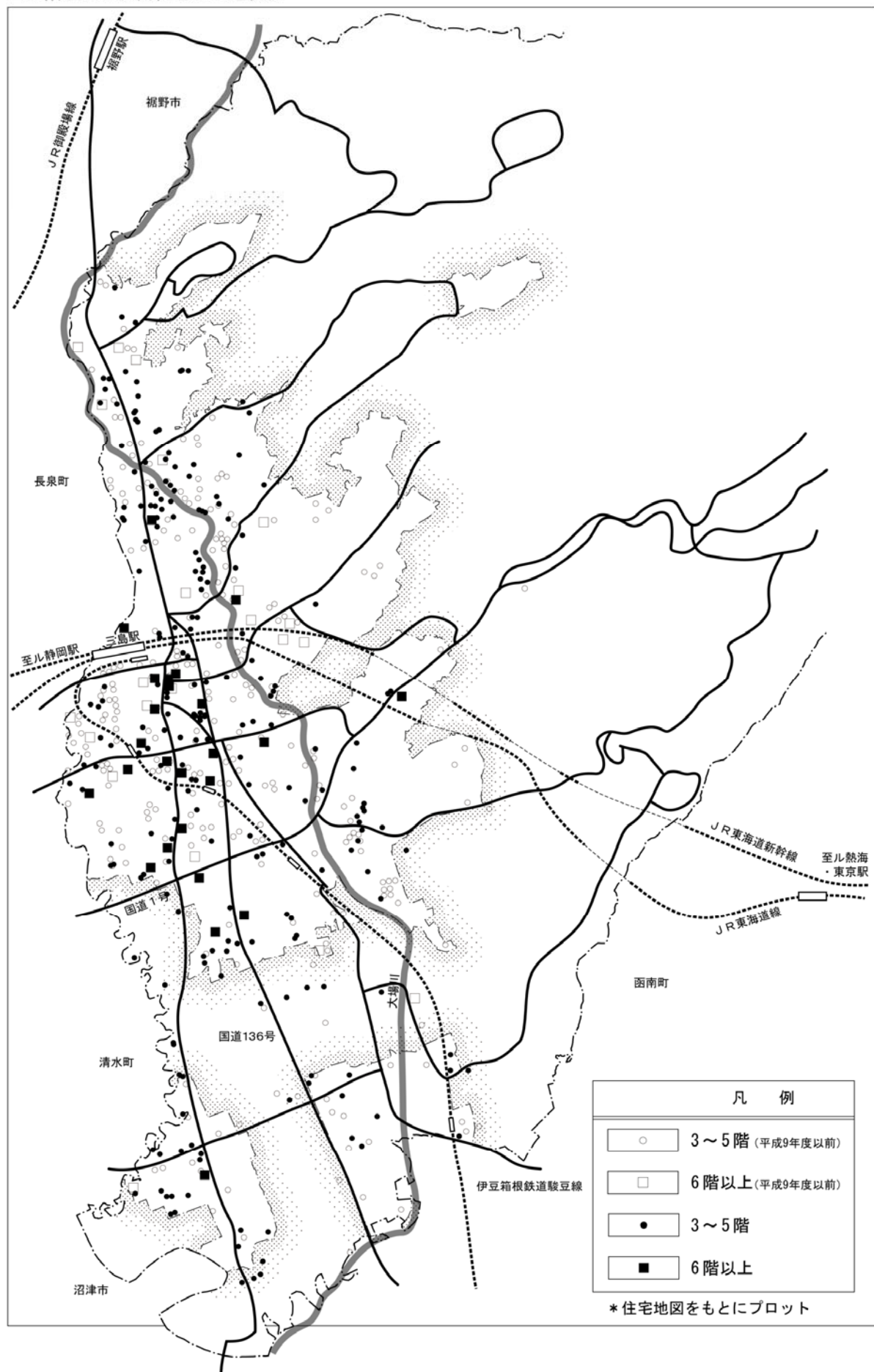
■住宅の建て方別内訳の推移(主世帯数)

	一戸建	長屋建	共同住宅1.2階	共同住宅3階～5階	共同住宅6階以上	その他	総数
平成7年	23,980	919	4,742	6,141	921	57	36,760
	65.2%	2.5%	12.9%	16.7%	2.5%	0.2%	100.0%
平成12年	24,933	940	4,930	7,530	1,710	99	40,142
	62.1%	2.3%	12.3%	18.8%	4.3%	0.2%	100.0%
平成17年	25,712	820	5,324	8,224	2,673	52	42,805
	60.1%	1.9%	12.4%	19.2%	6.2%	0.1%	100.0%
H12～H17年の増加率	6.7%	▲12.1%	10.9%	25.3%	65.5%	▲9.6%	14.1%

資料：国勢調査

▲：マイナスを示す

■ 3階以上の共同住宅の立地状況

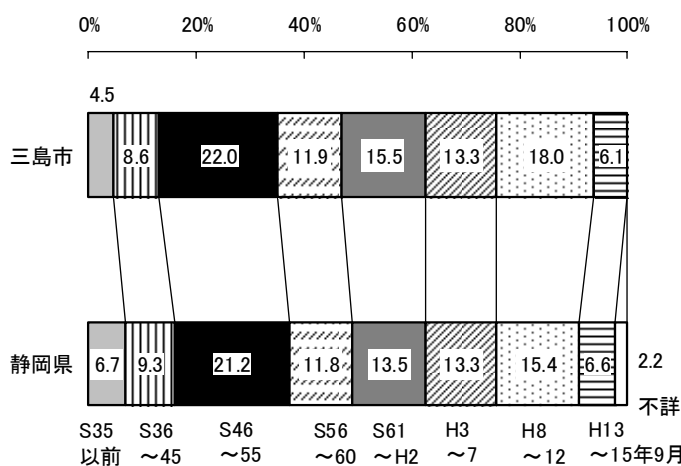


(4) 建築時期の状況

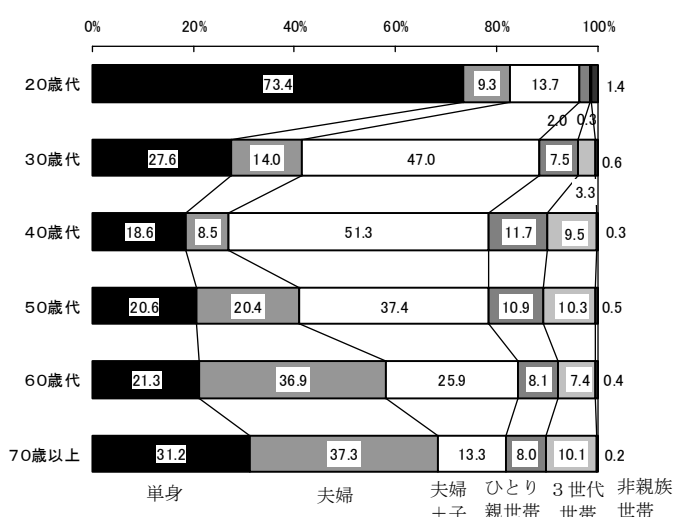
建築時期の状況は、県の動向とほぼ同様。昭和 60 年以前の建築物が 4 割強を占める。

- ・ 建築時期は県の動向とほぼ同様である。昭和 46 年から 55 年の時期と、平成 8 年から 12 年の時期に建築された割合がやや多い。
- ・ 昭和 60 年以前の建築物が全体の 4 割を超えている。
- ・ 住宅の所有関係別の一世帯当たりの人員の推移は、どの属性でも減少傾向にある。

■ 建築時期別住宅内訳



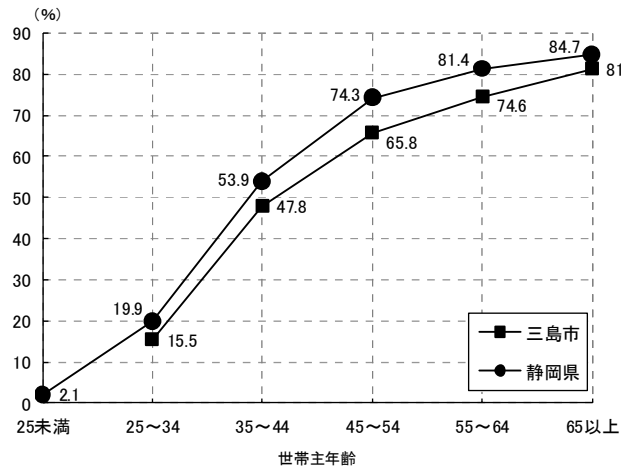
■ 世帯主年齢別・世帯人員別世帯数の割合



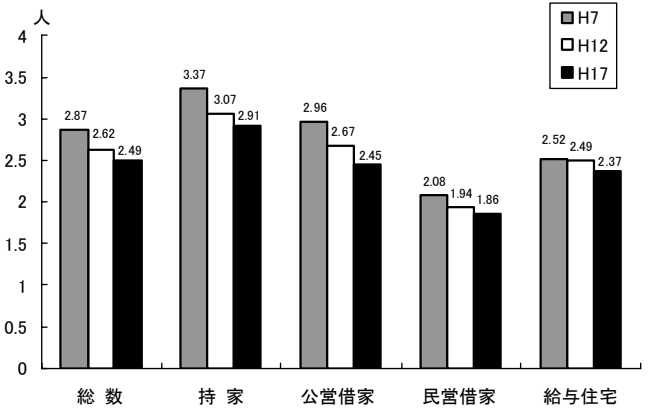
■ 住宅の構造別・建築年次別内訳

		S35 以前	S36～ S45	S46～ S55	S56～ S60	S61～ H2	H3～ H7	H8～ H12	H13～ H15 9月	合計
木造系	木造	1,480	2,040	4,310	1,770	1,540	1,080	890	350	13,460
	防火木造	260	570	2,100	1,420	1,580	1,630	1,640	930	10,130
	小計	1,740	2,610	6,410	3,190	3,120	2,710	2,530	1,280	23,590
		7.4%	11.1%	27.2%	13.5%	13.2%	11.5%	10.7%	5.4%	100.0%
非木造		130	900	2,620	1,670	3,250	2,750	4,860	1,220	17,400
		0.7%	5.2%	15.1%	9.6%	18.7%	15.8%	27.9%	7.0%	100.0%
合計		1,870	3,510	9,030	4,860	6,370	5,460	7,390	2,500	40,990
		4.6%	8.6%	22.0%	11.9%	15.5%	13.3%	18.0%	6.1%	100.0%

■世帯主年齢別の持家率（県と比較）



■住宅の所有関係別・一世帯当たり世帯人員の推移



資料：国勢調査

(5) 住宅着工動向

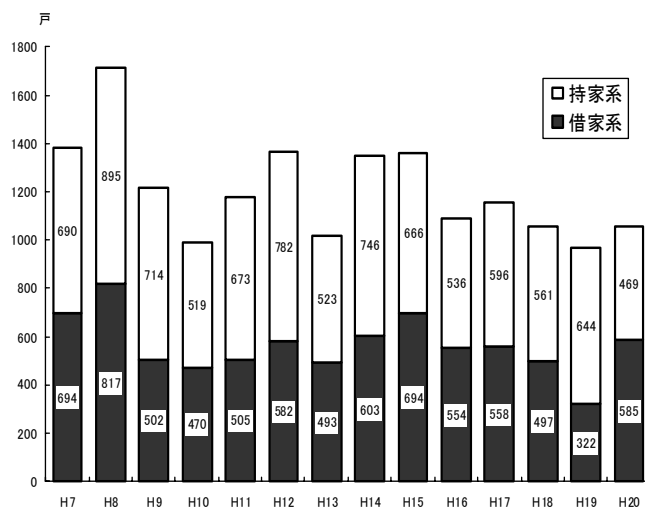
住宅着工は約 1,000～1,100 戸／年程度で安定して行われている。

- ・前回計画の策定時（平成 10 年）には急速な落ち込みが見られたが、その後安定した供給がおこなわれており、約 1,000～1,100 戸／年程度で推移してきた。しかしながら、平成 20 年は、景気低迷により、住宅着工が急激に落ち込んでいる。
- ・給与住宅の着工は減少しており、企業をとりまく状況の変化が背景にあると考えられる。
- ・平成 20 年の分譲住宅は少なかったが、近年は概ね 130 区画／年程度の開発がある。また、一住宅当たりの床面積はやや増加傾向にある。

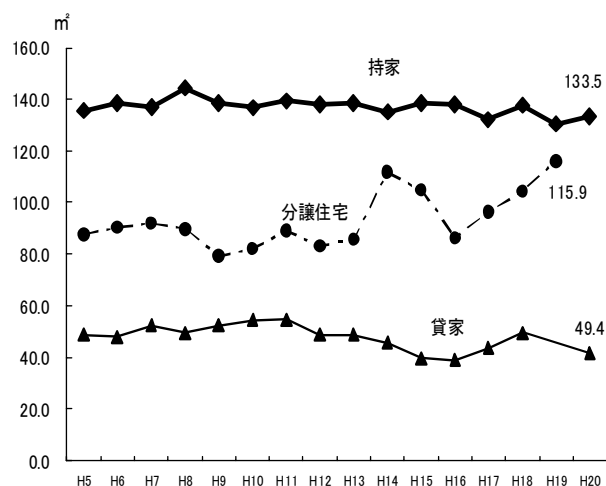
(各年12月31日現在 静岡県住宅着工統計により)

年次	総数		持家		貸家		分譲住宅		うちマンション		給与住宅	
	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積	戸数	床面積
		(㎡)		(㎡)		(㎡)		(㎡)				(㎡)
平成 3	1,039	105,931	418	55,246	369	19,573	230	27,613			22	3,499
4	1,376	117,337	520	69,894	681	32,113	158	14,002			17	1,328
5	1,602	146,987	631	85,633	612	29,651	349	30,566			10	1,137
6	1,601	170,703	618	85,635	433	20,732	399	36,049			151	28,287
7	1,384	129,748	577	79,015	650	33,929	113	10,380			44	6,424
8	1,712	160,504	706	101,950	808	39,972	189	16,938			9	1,644
9	1,216	115,330	538	74,586	497	26,012	176	13,956			5	776
10	989	96,146	490	67,078	459	24,980	29	2,374			11	1,714
11	1,178	114,180	527	73,434	502	27,413	146	12,991			3	342
12	1,364	128,248	568	78,437	513	24,877	214	17,784			69	7,150
13	1,016	94,419	483	66,989	492	23,927	40	3,428			1	75
14	1,349	122,051	485	65,502	603	27,411	261	29,138			0	0
15	1,360	113,977	479	66,423	669	26,477	187	19,595	171	17,505	25	1,382
16	1,090	91,017	450	62,071	554	21,533	86	7,413	65	4,981	0	0
17	1,154	98,476	471	62,198	558	24,236	125	12,042	53	4,287	0	0
18	1,058	97,476	431	59,354	486	24,027	130	13,555	56	5,371	11	540
19	1,001	93,435	394	51,378	374	-	232	26,892	165	19,714	1	-
20	813	74,502	416	55,545	362	15,081	34	-	0	0	1	-

■新設住宅着工戸数の推移（持・借別）



■新設着工住宅の年次別・利用関係別床面積の推移



■住宅の所有関係区分別戸数

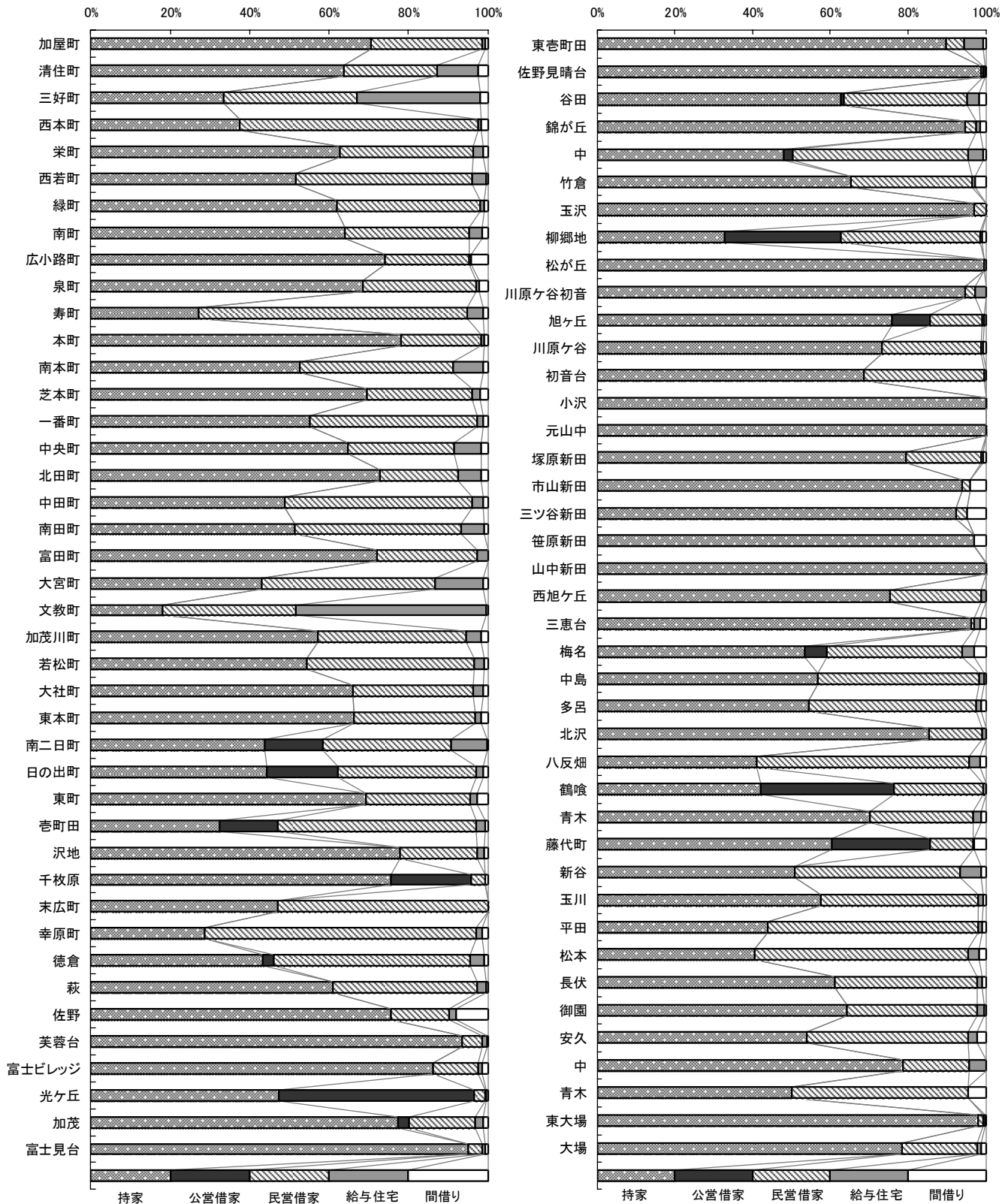
(単位：戸)

住宅の所有の 関係(5区分)	総 数	持家	借 家				給与住宅
			総数	公営の 借家	公団・公社の 借家	民営借家	
専用住宅総数	39,760	23,030	16,660	1,670	－	12,770	2,220
一戸建	22,780	19,840	2,920	－	－	2,840	90
長屋建	700	110	590	－	－	520	70
共同住宅	16,220	3,050	13,120	1,670	－	9,390	2,060
そ の 他	50	30	20	－	－	20	－

(注意) 総数には住宅の所有の関係「不詳」を含む。

(平成 15 年 10 月 1 日現在。住宅土地統計調査)

■所有関係別世帯数（地区別）



(6) 開発行為における分譲住宅

平成 14 年から 5 年間で新たに 184 区画の宅地分譲が行なわれている。

- ・都市計画法の規定により開発行為の許可を受け、事業が完了したものの集計をみると、平成 14 年から平成 18 年の 5 年間に 184 区画の宅地分譲が行われている。

(単位：区画)

	平成2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
分譲区画数	139	0	196	407	4	0	12	0	7	0	58	91	79	30	27	12	36

(7) 宅地面積の推移

平成 9 年から 10 年間で宅地が 55.4ha 増加している。

- ・課税対象となっている宅地は、平成 19 年に 1082.2ha であり、平成 9 年から 19 年までの 10 年間に 55.4ha 増加している。

年次	総数	宅地	(増加面積)
平成 4	34,799,341	9,698,865	
5	36,673,839	9,846,013	147,148
6	36,495,251	9,980,099	134,086
7	36,243,032	10,034,314	54,215
8	36,227,914	10,119,299	84,985
9	36,139,397	10,268,283	148,984
10	36,007,314	10,359,846	91,563
11	35,989,970	10,444,177	84,331
12	38,538,195	10,550,267	106,090
13	38,468,758	10,586,610	36,343
14	38,415,646	10,591,135	4,525
15	38,352,313	10,661,717	70,582
16	38,280,457	10,682,157	20,440
17	38,253,450	10,742,774	60,617
18	38,224,176	10,784,272	41,498
19	37,987,970	10,822,365	38,093

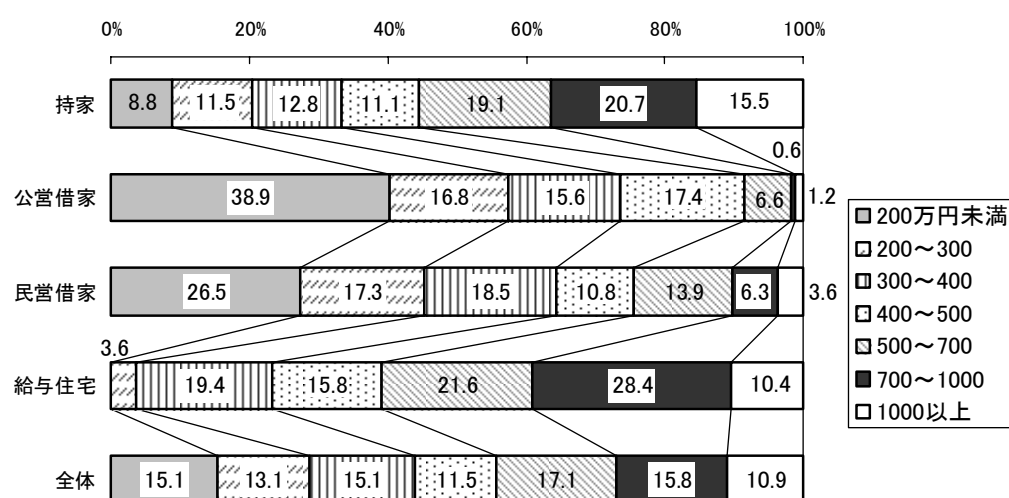
(単位：ha)

(8) 世帯の収入

4分の1以上の世帯が年収300万円未満。経済情勢の影響等により増加する傾向にある。

- ・住宅土地統計調査（平成15年）によると年収300万円未満の世帯が全世帯の28.2%を占め、平成5年と比較して5.3ポイント上昇している。
- ・生活保護を受けている世帯数は295世帯（平成17年度）で増加傾向にある。住宅扶助費についても同様の傾向にある。

■住宅の所有関係別・世帯年収別内訳



■生活保護世帯の推移

(各年度末現在)

年 度	生活 扶助費	住宅 扶助費	教育 扶助費	介護 扶助費	医療 扶助費	その他の 扶助費	施設 事務費	計	被保護 世帯数	被保護 人員
	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)		(人)
平成 5	60,895	17,321	227		186,492	496	2,583	268,014	104	129
6	84,278	25,445	430		206,475	745	2,527	319,900	131	167
7	102,896	33,799	570		274,914	366	2,850	415,395	161	209
8	105,438	34,790	643		301,398	707	3,333	446,309	166	215
9	119,312	37,246	598		327,083	971	3,467	488,677	177	225
10	152,400	51,539	569		312,528	1,509	3,493	522,038	214	265
11	169,281	60,044	779		431,416	966	3,508	665,994	235	288
12	175,960	60,720	954	3,708	348,489	1,136	3,617	594,584	238	290
13	187,108	64,630	1,053	5,600	340,404	1,700	3,685	604,180	244	311
14	182,670	69,951	881	6,104	361,986	1,552	3,723	626,867	247	306
15	186,990	76,264	780	8,224	387,217	944	3,598	664,017	264	326
16	185,963	80,851	708	10,909	425,737	2,178	3,464	709,810	278	336
17	199,178	91,376	1,249	18,737	484,260	1,576	4,515	800,891	295	362

(注意) 被保護世帯と被保護人員は年度中の平均数値。介護扶助費は平成12年度からの新規扶助費。

(9) 世帯の入居動向

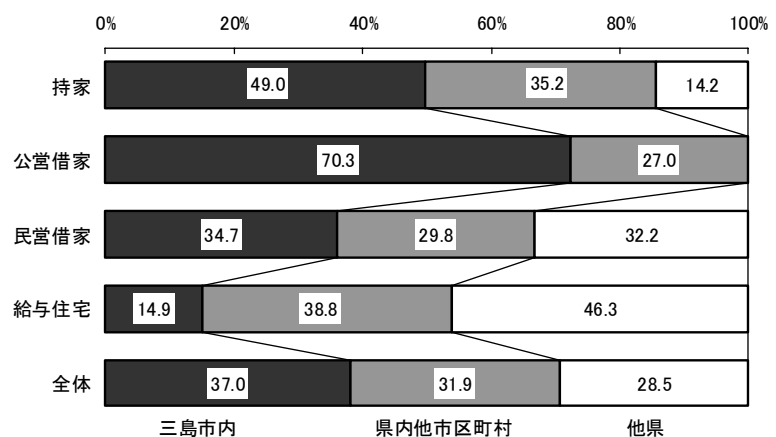
市内間の移動世帯は4割に近い。その多くは公営借家に入居している。

- ・全体として、平成11年から15年に入居した世帯の4割弱が市内間移動によるものである。10年前と比べると、市内間移動は減少している（平成元年から5年：44.6%）。
- ・公営借家に入居している方の7割が、市内間の移動世帯である。

市外からの転入世帯は6割を超える。その多くは給与住宅に入居している。

- ・全体として、平成11年から15年に入居した世帯の従前の居住地は、三島市外が6割を超える。
- ・市外からの転入世帯の8割以上が給与住宅に入居している。

■平成11年から15年に入居した世帯の前居住地



(10) 地価の動向

地価の下落は緩やかになりつつある。中心市街地では下落から停滞へ移行。

- ・1992年付近をピークとした地価の下落傾向は、2008、2009年で下落の速度が緩やかになっている傾向がある。
- ・商業地、住宅地各地点とも概ね同様の傾向にあるが、商業地域では一番町、文教町、住居地域では大宮町、加屋町、加茂、壱町田などで下落から横ばいに移行した傾向がある。

県内の他市町と比べて地価は高止まり状態にある。

- ・2009年の県内基準地価では住宅地、商業地ともに三島市が上位にあり、地価の高い状況を示している。
- ・下落率についても低い水準にあり、販売や賃貸への金額に反映されている。

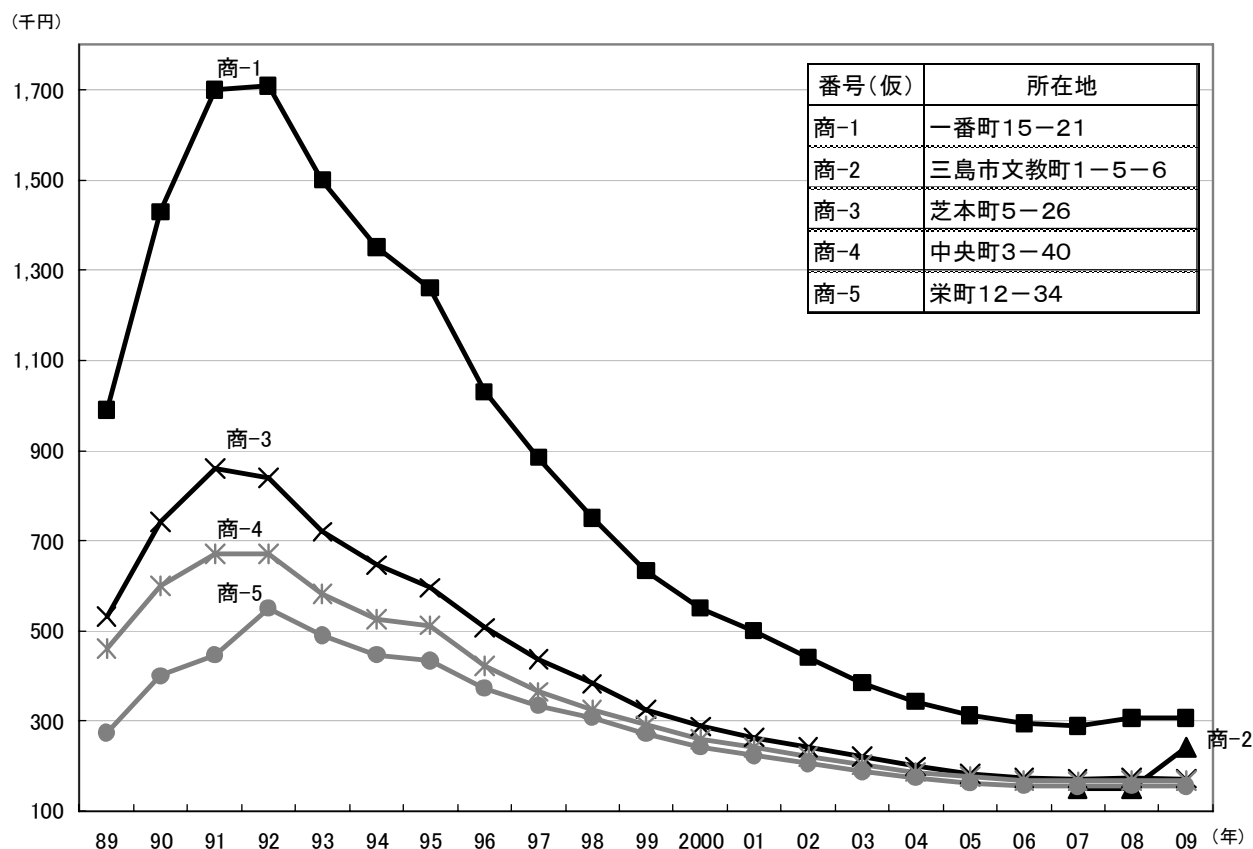
住宅地	09年地価	08年地価	前年比変動率
① 静岡市	243	253	▲ 4.0
② 三島市	151	153	▲ 1.3
③ 沼津市	149	150	▲ 0.7
④ 浜松市	136	140	▲ 2.9
⑤ 長泉町	128	128	0.0

(単位：千円/㎡)

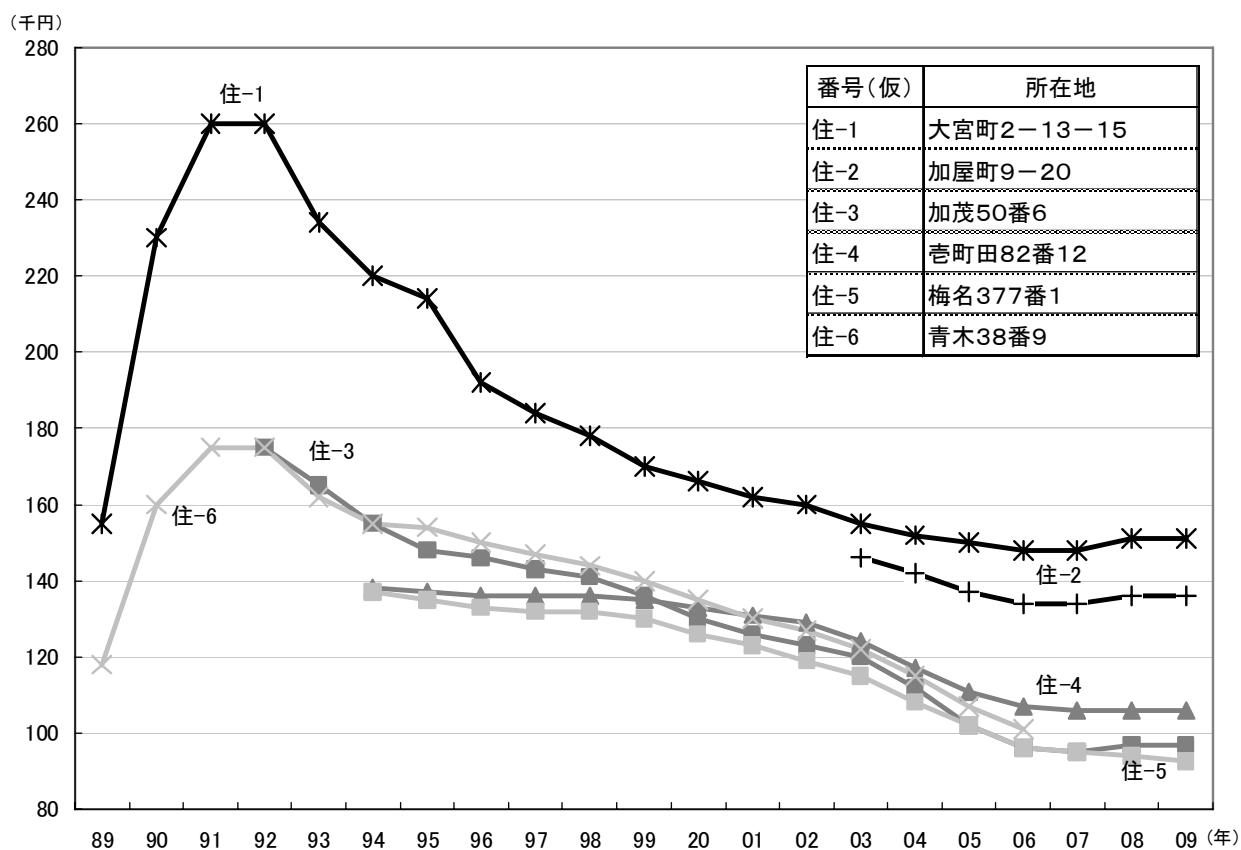
商業地	09年地価	08年地価	前年比変動率
① 静岡市	1,530	1,690	▲ 9.5
② 沼津市	395	401	▲ 1.5
③ 浜松市	378	445	▲ 15.1
④ 三島市	303	306	▲ 1.1
⑤ 掛川市	155	158	▲ 1.9

(単位：千円/㎡)

■商業地の地価の推移



■住宅地の地価の推移



(11) 居住面積水準

最低居住面積水準未達の世帯は 1,270 世帯 (3.1%)。

- ・最低居住面積水準未達の世帯は 1,270 世帯 (平成 15 年住宅土地統計調査) である。全世帯に占める割合は 3.1%で、県平均の 2.9%と比較するとやや高い値となっているが、近隣市町のなかではやや低い値となっている。

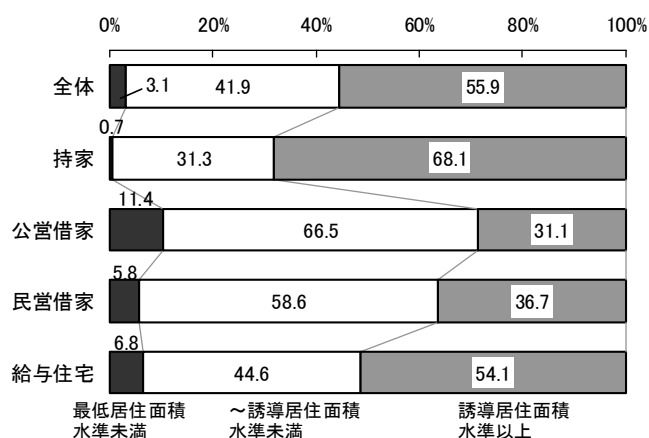
10 年間で居住面積水準未達の世帯が 1,460 世帯 (4.7 ポイント) 減少している。

- ・平成 5 年からの 10 年間で、最低居住面積水準未達の世帯のうち 1,460 世帯 (4.7 ポイント) が改善されている (平成 5 年の最低居住面積水準未達の世帯は 2,730 世帯 [7.8%])。
- ・所有関係別の内訳は、公営借家が 11.4%最も低く、次いで、給与住宅が 6.8%、民営借家が 5.8%となっている。民営借家、公営借家の最低居住面積水準未達の世帯が大幅に改善されている。

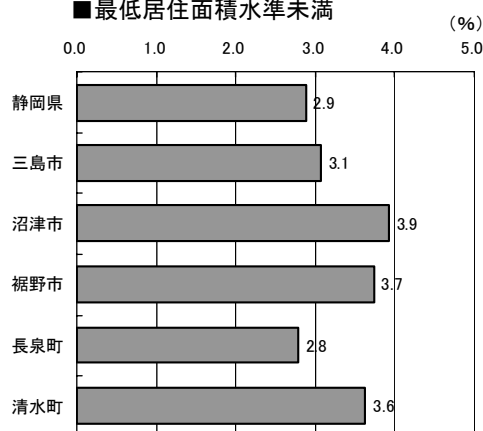
ファミリー世帯の誘導居住面積水準および最低居住面積水準が低い。

- ・最低居住面積水準未達について、25～44 歳のファミリー世帯において多い。
- ・誘導居住面積水準未達について、25 歳未満や 25～44 歳の世帯のファミリーにおいて多い。

■住宅の所有関係別居住面積水準



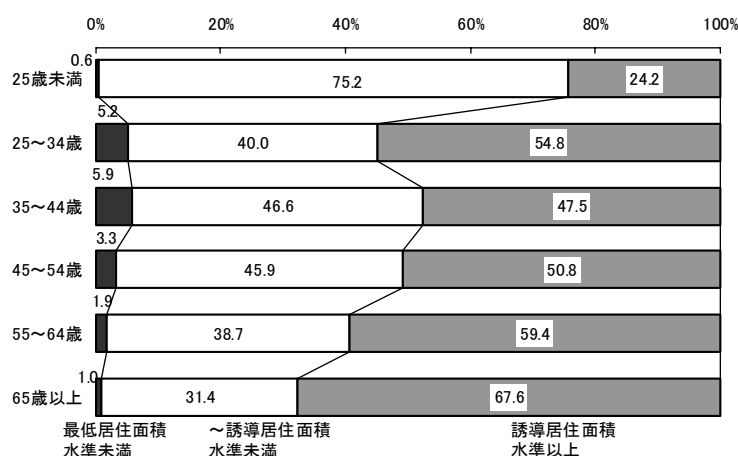
■最低居住面積水準未達



■所有関係別の居住面積水準

	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上 ～誘導居住面積水準未達	誘導居住面積水準以上	計
持家	170 0.7%	7,620 31.3%	16,590 68.1%	24,360 100.0%
公営借家	190 11.4%	1,110 66.5%	520 31.1%	1,670 100.0%
民営借家	750 5.8%	7,570 58.6%	4,740 36.7%	12,920 100.0%
給与住宅	150 6.8%	990 44.6%	1,200 54.1%	2,220 100.0%
合計	1,270 3.1%	17,290 41.9%	23,050 55.9%	41,260 100.0%

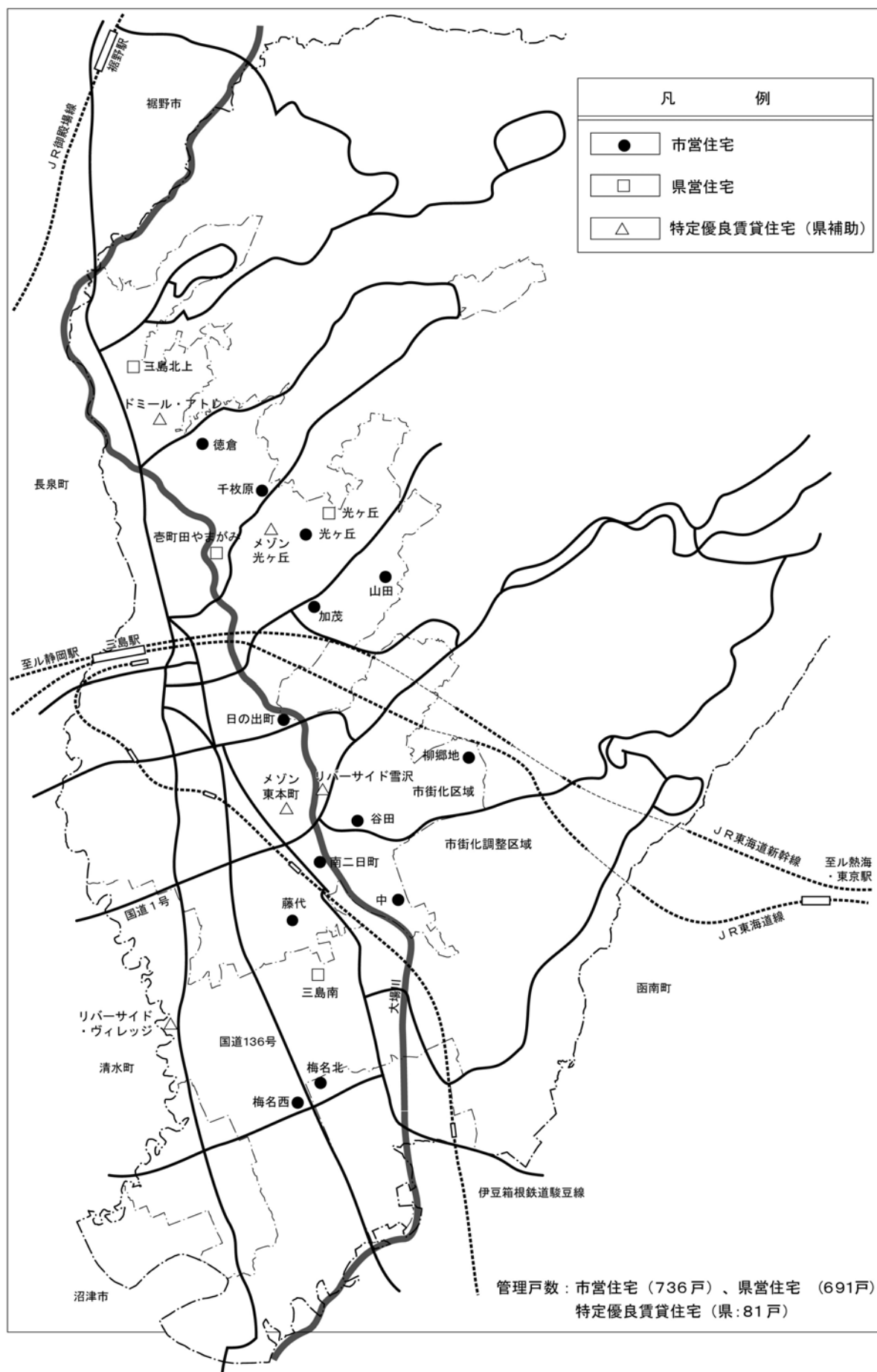
■年齢階層別の居住面積水準



■市営住宅の団地別敷地・住宅概要

団地名	敷地条件			住宅条件						備考
	敷地面積 (㎡)	用途地域	容積率 建ぺい率	総戸数 (戸)	竣工 年度	構造	戸数 (戸)	間取り	専有面 積(㎡)	
藤代住宅	5,307.02	1種住居	200/60	93	S43	中耐4F	24	2DK	33.741	耐用年限1/2経過
					44	〃	24	〃	33.741	〃
					H19	中耐5F	20	1K	38.540	建替事業完了
					19	〃	15	2DK	55.084	
					19	〃	10	3DK	67.660	
光ヶ丘住宅	5,994.10	1種中高層	200/60	120	45	中耐5F	30	3DK	37.320	耐用年限1/2経過
					46	〃	30	〃	40.762	〃
					47	〃	30	〃	41.635	〃
					48	〃	30	〃	41.635	〃
南二日町住宅	7,116.34	1種住居	200/60	96	50	中耐4F	32	3DK	49.690	
					51	〃	32	〃	49.690	
					52	〃	32	〃	49.690	
山田住宅	8,160.80	1種低層住専	80/50	60	53	中耐3F	30	3DK	58.062	
					54	〃	30	〃	58.062	
中住宅	1,345.98	1種低層住専	80/50	12	55	中耐3F	12	3DK	58.062	
柳郷地住宅	11,124.35	1種低層住専	80/50	102	56	中耐3F	12	3DK	58.062	
					57	〃	12	〃	62.770	
					〃	〃	3	4DK	75.200	
					58	〃	3	2LDK	66.740	
					〃	〃	24	3DK	62.770	
					60	〃	3	2LDK	66.740	
					〃	〃	24	3DK	62.770	
					61	〃	3	2LDK	66.740	
日の出町住宅	5,763.77	1種住居	200/60	72	〃	〃	18	3DK	62.770	
					62	中耐4F	8	3DK	66.740	
					〃	〃	8	2DK	54.520	
					63	〃	12	3DK	66.740	
					〃	〃	12	2DK	54.520	
					H元	〃	8	3DK	66.740	
梅名北住宅	5,016.28	2種中高層	150/60	42	〃	〃	8	2DK	54.520	
					〃	〃	16	3DK	62.770	
					H元	中耐3F	1	2LDK	58.750	
					〃	〃	5	3DK	58.750	
					2	〃	12	〃	57.840	
					3	〃	6	〃	61.360	
					〃	〃	6	〃	58.750	
					4	〃	1	2LDK	61.360	
梅名西住宅	2,469.89	調整区域	200/60	27	〃	〃	10	3DK	63.970	
					〃	〃	1	〃	61.360	
					H5	中耐3F	12	3LDK	64.180	
					6	〃	1	2LDK	63.100	
徳倉住宅	2,679.98	1種低層住専	60/40	24	〃	〃	5	3LDK	66.520	
					〃	〃	9	〃	64.180	
					H7	中耐3F	8	2DK	54.920	
					〃	〃	2	1DK	35.560	
					7	中耐2F	5	2DK	54.920	
					〃	〃	2	1DK	35.560	
千枚原住宅	2,158.64	1種低層住専	80/50	14	8	中耐2F	5	2DK	54.110	
					〃	〃	2	1DK	35.560	
					H9	中耐3F	4	1DK	32.300	
					〃	〃	6	2DK	50.480	
加茂住宅	3,515.52	1種低層住専	80/50	18	〃	〃	4	3DK	63.250	
					〃	〃	4	1DK	32.300	
					H10	中耐3F	4	3DK	63.250	
					〃	〃	12	2DK	50.480	
谷田住宅	2,097.47	1種低層住専	80/50	27	H15	〃	4	1DK	32.300	
						〃	6	2DK	54.050	
						〃	6	〃	54.520	
						〃	3	3LDK	75.551	

■市内の公営借家の位置





藤代住宅



光ヶ丘住宅



南二日町住宅



山田住宅



中住宅



柳郷地住宅



日の出町住宅



梅名北住宅



梅名西住宅



徳倉住宅



千枚原住宅



加茂住宅



谷田住宅

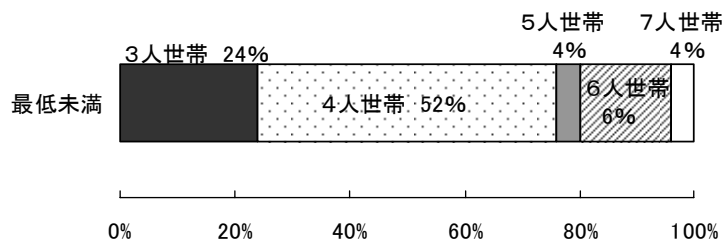
■県営住宅団地一覧表

団地名	構造	竣工年度	戸数	専用面積 (㎡)
光ヶ丘	中耐5階	昭和46年	60	41.6
			30	37.3
		昭和47年	120	41.6
			30	39.6
		昭和49年	120	47.0
			30	41.2
(390戸)				
三島南 (50戸)	中耐3、4階	昭和58年	50	62.7
壱町田やまがみ	中耐5階	昭和60年	4	58.3
			41	64.3
			3	73.8
		昭和61年	6	58.3
			50	64.3
			4	73.8
		昭和62年	6	58.3
			50	64.3
(168戸)			4	73.8
三島北上	中耐3、4階	平成8年	24	71.2
			47	74.6
		平成9年	6	74.6
			6	74.8
(83戸)				
合 計			691戸	平均53.2

■特定優良賃貸住宅の敷地・住宅概要

補助主体	団地名	管理開始年	構造・階数	戸数	専用面積	間取り	家賃 (当初)
県	メゾン東本町	H7.9.1	RC・3階	10戸	63.60㎡	3LDK	83,000円
	メゾン光ヶ丘	H8.9.1	RC・3階	13戸	63.19㎡	3LDK	77,000円
	リバーサイド雪沢	H10.4.1	RC・6階	30戸	66.15㎡	3DK	89,000円
	リバーサイド・ビレッジ	H13.4.1	RC・3階	18戸	64.81㎡	3LDK	85,000円
	ドミール・アトレ	H17.4.1	RC・3階	10戸	55.06㎡	2DK	76,000円
合計	5団地			81戸	62.56㎡		

■世帯別の最低居住面積水準未達の状況 (N=25 戸)



■世帯別・団地別の最低居住面積水準未達の状況

単位:戸

	単身者	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	合計
藤代住宅	0	0	2	1	0	0	0	3
光ヶ丘住宅	0	0	4	7	1	0	0	12
南二日町住宅	0	0	0	5	0	0	0	5
山田住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
中住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
柳郷地住宅	0	0	0	0	0	3	1	4
日の出町住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
梅名北住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
梅名西住宅	0	0	0	0	0	1	0	1
徳倉住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
千枚原住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
加茂住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
谷田住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
合計住宅	0	0	6	13	1	4	1	25

- ・世帯別に見ると、4人世帯において最低居住面積水準を下回る戸数が13戸と最も多く、次いで3人世帯（6戸）、6人世帯（4戸）となっている。
- ・団地別に見ると、光ヶ丘住宅において最低居住面積水準を下回る戸数が12戸と最も多い。
- ・光ヶ丘住宅、藤代住宅では3～4人世帯において最低居住面積水準未達の戸数が多く、一方、柳郷地住宅、梅名西住宅では6～7人世帯において最低居住面積水準未達の住宅がみられる。

《参考》

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ある。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準（居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針）の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

①単身者 25㎡

②2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1: 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満のものは0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2: 世帯人数が（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3: 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(12) 公営住宅管理戸数

現在の公営住宅は市営住宅 736 世帯、県営住宅で 691 世帯となっている。

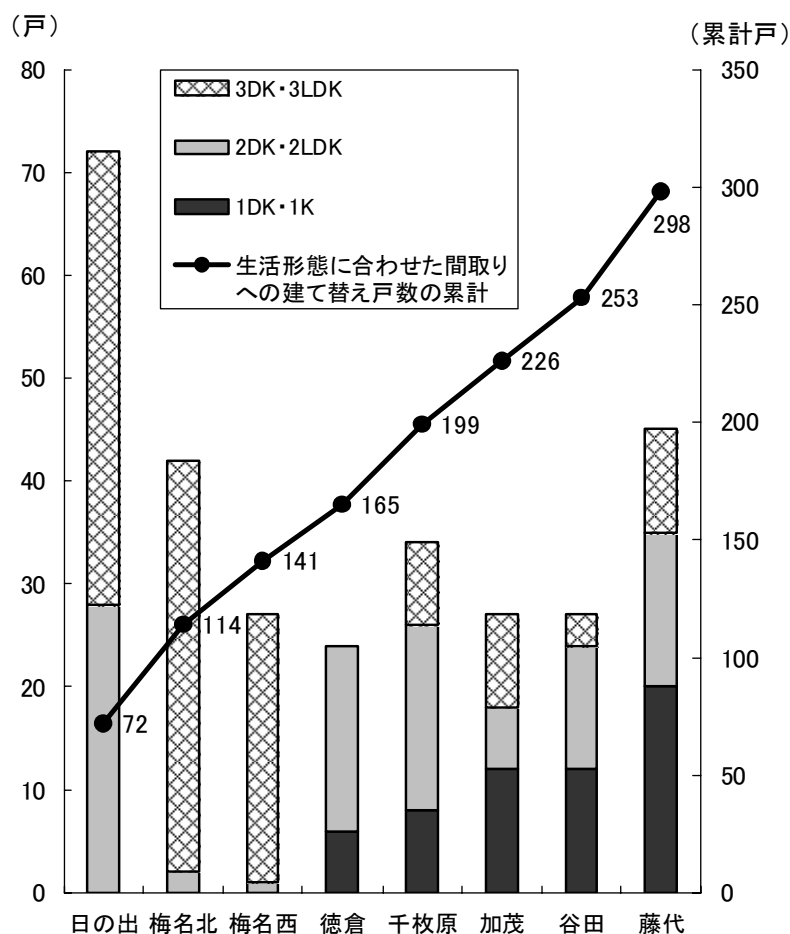
- ・ 公営住宅数は増減しているが、概ねその水準は変わっていない。
- ・ 近年、1DK・1LDK の住宅が供給されている。

(各年度末現在。単位：世帯)

区分	平成8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
市営住宅	716	706	698	718	718	736	706	733	733	733	709	736	736
県営住宅	679	679	679	679	679	679	679	679	691	691	691	691	691
合 計	1,395	1,385	1,377	1,397	1,397	1,415	1,385	1,412	1,424	1,424	1,400	1,427	1,427

(資料/建築住宅課)

■ 入居者の生活形態に合わせた間取りへの建て替え戸数の累計



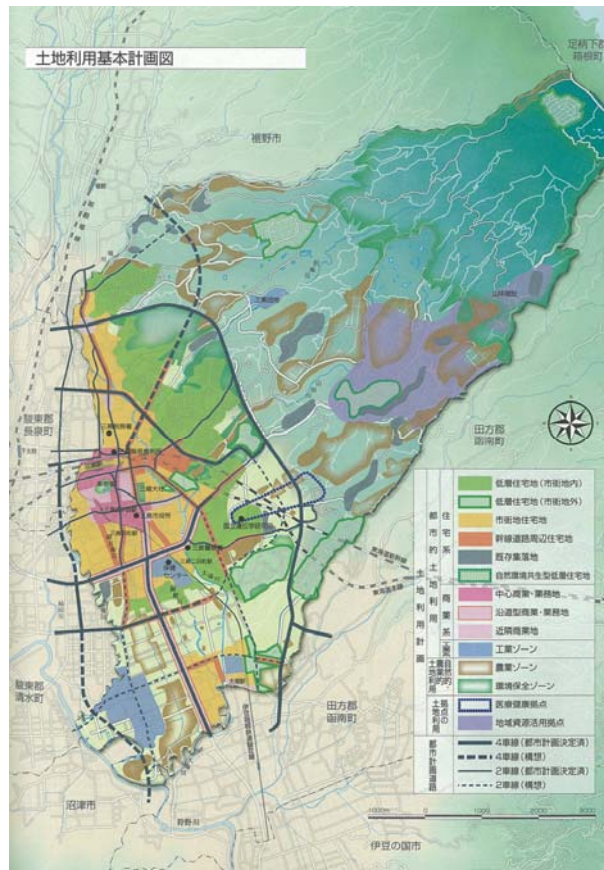
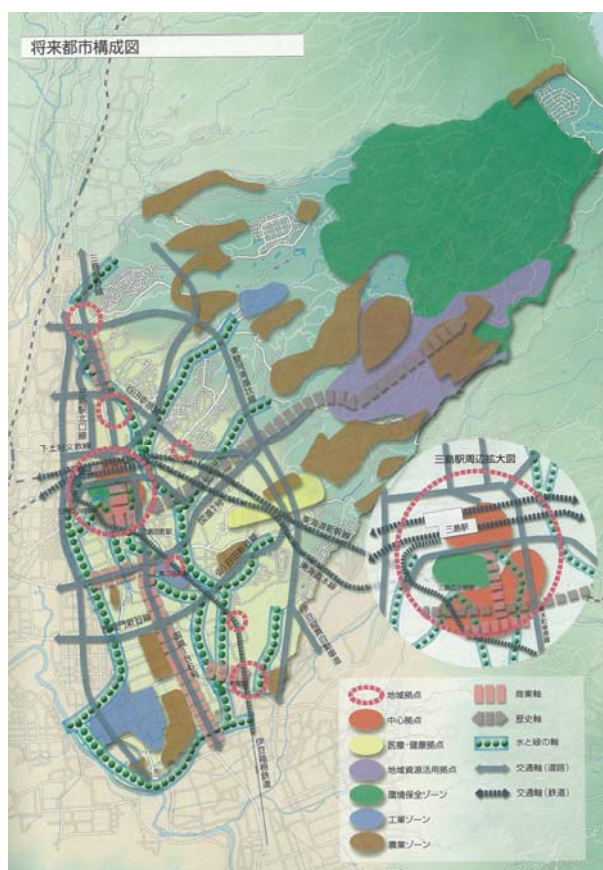
(13) 上位計画の概要

①第3次三島市総合計画（後期基本計画）

・計画期間 : 平成13年度～平成22年度（後期基本計画：平成18年度～平成22年度）		
・将来都市像 : 「水と緑と人が輝く夢あるまち・三島 —環境先進都市をめざして—」		
・住宅関連施策の内容		
やすらぎのある 住まいづくり	● 良質な賃貸住宅のストック形成 ● 持家取得、リフォームの支援 ● 民間建設活動の指導 ● 良質な宅地供給の促進	・ 公営住宅整備事業 ・ 公営住宅補修事業 ・ 特定優良賃貸住宅補助事業 ・ 勤労住宅建設資金貸付事業
高齢社会に 対応した 住まいづくり	● バリアフリー住宅の供給 ・ 介護保険事業（住宅改修費） ● 福祉との連携による安心住宅の供給 ● 居住の安定の確保	・ 土地区画整理事業 ・ 公営住宅補修事業 ・ 重度身体障害者住宅改造費補助事業 ・ 公営住宅整備事業
環境に配慮した 住まいづくり	● 環境に配慮した住宅、住環境の促進	・ 建築協定及び地区計画制度の導入 ・ 生垣づくり奨励事業 ・ 屋上緑化等推進事業

②都市計画マスタープラン

- | | |
|--------|---|
| ・計画期間 | ：平成7年～平成27年（20年間） |
| ・将来都市像 | <p>：●歩いて楽しく、安心して歩けるまちづくり</p> <p>●道路網の整備されたまちづくり</p> <p>●ゆとりある生活環境が確保されているまちづくり</p> <p>⇒ 楽寿園や白滝公園、三島大社の緑を保全しつつ住宅地の環境を保全していくため、身近な公園や緑地の確保に努める。</p> <p>⇒ 地区計画制度等を活用し、ゆとりある家並みの創出に努める。</p> <p>●地震等の災害に強いまちづくり</p> <p>●環境にやさしいまちづくり</p> |



1-3 人口・住宅の将来フレーム

1) 人口フレーム

平成 32 年の推計人口を 110,100 人に設定。

総合計画（H21～22 策定中）の推計人口・世帯数（平成 32 年目標：人口 110,100 人、48,500 世帯）を踏まえ、本計画の将来フレームを以下のように設定した。

		平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年 (推計)	平成 27 年 (参考)	平成 32 年	H32- H22
	人口	107,890	110,519	112,241	112,800	112,200	110,100	-2,100
	世帯数	37,780	40,868	43,479	45,650	47,300	48,500	+2,850
	平均世帯人員	2.86	2.70	2.58	2.48	2.37	2.27	-0.21
静岡県	人口			3,792,000		3,684,000		
	世帯数			1,354,000		1,384,000		

人口：国勢調査、総合計画目標人口をもとに設定。

世帯数：（指数回帰：相関係数 0.994）世帯当たりの人員減少は緩やかになることを想定。

2) 住宅需要と住宅確保要配慮者世帯の推計

(1) 人口フレームに基づく宅地需要推計

持家の需要が増加し、公営住宅の需要は減少する見込み。

上記の人口フレームをもとに過去の動向から将来の住宅需要を以下のように設定した。

これまでの動向と同様に持家（持家率）が継続的に増加して 2,808 戸の需要が発生する一方、借家は平成 27 年まで増加後、減少していくと考えられる。公営借家の需要も同様の傾向が想定され、平成 27 年から 32 年にかけては減少傾向に移行すると考えられる。

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年 (推計)	平成 27 年 (参考)	平成 32 年	H32－ H22
主世帯 (増加率%)	36,760	39,642 7.8%	42,304 6.7%	45,100 5.2%	46,750 3.8%	47,950 2.7%	2,950
持家	21,122	23,369	25,455	27,323	28,875	30,131	2,808
主世帯に占める割合	57.5%	59.0%	60.2%	61.4%	62.5%	63.5%	+2.1%
借家	15,638	16,273	16,849	17,177	17,325	17,319	142
民営借家	12,385	12,853	13,732	14,182	14,532	14,732	550
公営借家	1,277	1,389	1,352	1,430	1,428	1,422	-8
給与住宅	1,976	2,031	1,765	1,565	1,365	1,165	-400
空家（戸）			4,560	4,810	5,060	5,310	500

(資料：国勢調査)

主世帯：平成 12 年、17 年の国勢調査における施設等の世帯（約 50 世帯）が変動していないことから同程度と想定。間借り・住宅以外の居住（約 1,100 世帯）の 100 世帯が平成 22～32 年の間に政策的に解消されると想定。これらを勘案して将来世帯数から減じて算出。

主世帯＝一般世帯－住宅以外の世帯（寄宿舍・寮・旅館等）－間借り

持家：主世帯に占める持家の割合が 5 年毎に 1.0～1.2%程度増加するとして算出。

借家：借家＝主世帯－持家

給与住宅：企業をとりまく動向から民営借家に移行していくとして算出。（40 戸移行／年）

民営借家：停滞期の増加状況及び給与住宅からの移行を勘案して算出。

（～平成 22 年：90 戸増／年 平成 23～27 年：70 戸増／年 平成 28 年～32 年：40 戸増／年）

公営借家：公営借家（需要）＝借家－（民営借家＋給与住宅）

空家：平成 10～15 年住宅土地統計調査の変動（50 戸増／年）をもとに推計。

新築される住宅戸数＝主世帯の増加戸数＋空家の増加戸数

(2) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

住宅確保要配慮者世帯のうち公的賃貸住宅の供給が必要とされる世帯（国土交通省）は、現在の公的賃貸住宅の総数を上回らない見込み。

国土交通省が国立社会保障・人口問題研究所の推計をもとに作成した「主な住宅確保要配慮者世帯のボリューム把握プログラム」を用いて推計をおこなった。（プログラムの想定人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を用いている。）この推計によると、市内の公的賃貸住宅の合計（1,508世帯）は、公営借家の需要がピークとなると考えられる平成27年において、住宅確保要配慮者のうち公的賃貸住宅の供給が必要とされる世帯の総数（1,488世帯）よりも多く、住宅確保要配慮者世帯への最低限のサポートは確保していると推察される。

■市内の公的賃貸住宅の現状

(H21.4 現在)

	戸数（現状）
市営住宅	736 戸
県営住宅	691 戸
特定優良賃貸住宅（県営）	81 戸
合計	1508 戸

住宅確保要配慮者世帯（H21 現在）

① 著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯	199 世帯
② 著しい低年収かつ高家賃負担率により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	596 世帯
③ 公営住宅に入居している著しい低年収未満世帯	683 世帯
合 計	1,478 世帯

住宅確保要配慮者世帯（H27）

① 著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯	220 世帯
② 著しい低年収かつ高家賃負担率により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	651 世帯
③ 公営住宅に入居している著しい低年収未満世帯	617 世帯
合 計	1,488 世帯

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭など、公的賃貸住宅の供給、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、情報の提供等により賃貸住宅の供給を促進する必要がある方。

※著しい低年収未満世帯：民営借家の賃貸住宅市場において、適切な家賃負担で最低居住面積水準以上の住宅を確保することが可能な収入未満の世帯。年間粗収入2人世帯 281 万円未満、3人世帯 380 万円未満、4人世帯 489 万円（参考：収入 25%分位の年間粗収入3人世帯 400 万円＝公営住宅の新入居水準）

3) 宅地需要

将来の宅地需要を 52.7ha に設定。

前述の人口フレームをもとに将来の宅地需要を以下のように設定した。

新規住宅必要戸数（H22－32 末）＝主世帯の増加戸数（世帯分離や転入による増加）

＋ 空家の増加戸数（既存世帯の新築への住替えで空家になった分）

$$= 2,950 + 500 = 3,450$$

必要面積＝29.6＋23.1＝52.7ha （参考：前計画予測 55.0ha 宅地課税面積実績 55.4ha）

	H22－26 末			H27－32 末		
	持家	借家		持家	借家	
主世帯の増加戸数(2950 戸)	1,552	148		1,256	－6	
空家の増加戸数(500 戸)	10	240		10	240	
新規住宅必要戸数 (3450 戸)	1,562	388		1266	234	
	戸建て	共同	共同	戸建て	共同	共同
	58.8%	41.2%	100.0%	56.3%	43.7%	100.0%
	918	644	388	713	553	224
宅地原単位	180 ㎡/戸	100 ㎡/戸	63 ㎡/戸	180 ㎡/戸	100 ㎡/戸	63 ㎡/戸
MG 換算	1.2	1.1	1.1	1.2	1.1	1.1
必要宅地量	19.8ha	7.1ha	2.7 ha	15.4ha	6.1ha	1.6 ha
合計	29.6 ha			23.1 ha		

※空家の増加戸数は住宅土地統計調査（平成 10 年、15 年）の変化（250 世帯増）をもとに算出。賃貸用と売却用の構成比（約 95：5）から持家、借家の増加戸数を算出。

※共同住宅の増加傾向があることから、国勢調査（平成 12、17 年）の住宅所有関係別・建て方別割合をもとに新規住宅必要戸数の戸建て、共同住宅割合を推計。

※住宅土地統計調査（平成 15 年）の戸建て・長屋建て住宅の平均敷地面積は 226 ㎡。現在の供給実態と土地利用指導要綱等に定める最低敷地規模（165 ㎡）、これまでの計画水準を勘案し、持家戸建て 180 ㎡、持家共同 100 ㎡、借家共同 63 ㎡とした。

※MG（ミディアム・グロス）は、住宅の敷地面積（ネット）に街路や公園の面積を加えるための割合。

4) 宅地供給の想定

将来の宅地供給を 21ha に設定。

- ・都市計画マスタープランに基づく土地利用フレームは、平成 17 年から 27 年の 10 年間に 21ha の市街地部（市街化区域相当）が増加するとしている。
- ・課税データに基づく平成 10 年から 19 年（10 年間）の宅地増加は 55.4 ha であり、今後 10 年間の宅地必要面積に近似している。（今後の必要面積には建物のない宅地も含まれているため、新規宅地となる面積は、3）で設定した将来の必要面積 52.7ha よりも相当に少ない。）
- ・今後の計画的宅地供給には、以下の事業が想定される。
 - 土地区画整理事業想定地区：萩土地区画整理事業
 - 市街地再開発事業：（仮称）三島駅前東街区市街地再開発事業
（仮称）三島駅前西街区市街地再開発事業

