

三島市住宅マスタープラン

(三島市住生活基本計画)

(素案)



平成22年3月

(平成28年3月改定)

三島市

も く じ

序章 計画の目的と構成	1
序 - 1 計画策定の背景と目的	2
序 - 2 計画の期間	2
序 - 3 住宅マスタープランの位置づけ	3
第1章 住宅・住環境の現況	5
1 - 1 人口・世帯の動向	6
1 - 2 住宅事情	17
1 - 3 市営住宅の需要推計	35
第2章 住宅政策の課題	37
2 - 1 人口・世帯の動向に係る現状と課題	38
2 - 2 住宅事情に係る現状と課題	40
2 - 3 市営住宅の管理に係る現状と課題	42
2 - 4 住宅を取り巻く環境に係る現状と課題	43
2 - 5 まちづくりの現状と課題	44
第3章 基本目標	45
3 - 1 基本目標	46
3 - 2 基本方針	47
第4章 基本施策	49
4 - 1 施策の体系	50
4 - 2 目標実現のための成果指標	51
4 - 3 施策の方策	52
第5章 重点施策	65
5 - 1 重点施策の概要	66
5 - 2 重点施策の内容	67

序章

計画の目的と構成

序 - 1 計画策定の背景と目的

三島市においては、平成 11 年に住宅マスタープランを策定し、市営住宅の着実な供給・管理、特定優良賃貸住宅制度の導入や国・県の施策と連携した住宅施策に取り組んできた。そして、平成 22 年には、人口の減少傾向、市街地へのマンション開発の進行、市街地隣接の住宅団地における高齢化などに対応した現行の住宅マスタープラン（平成 22 年から平成 31 年）を策定し、「住んでみたい・住み続けたいまち 三島 一快適住環境都市をめざして」を目標に住宅施策の展開を図ってきたところである。

現在、三島市では、人口減少や少子高齢化が想定を超えた速さで進行し、膨張する社会保障費への対応などが求められている。第 4 次三島市総合計画は、『人を惹きつける魅力ある都市』を目指しており、若い世代を中心に多くの人に移り住んでもらうために前期基本計画の見直しを行い、後期基本計画へ引き継いでいくこととなっている。

また、国においても、「人口・世帯数の減少、少子高齢化等、我が国の社会経済情勢が変化し、国民の居住ニーズが多様化していく中で、国民が真に豊かさを実感できる社会を形成するために、豊かで持続可能な住生活を実現する。」ことを目的として住生活基本計画の見直しに取り組んでいるところである。

こうしたことから、地域の住宅事情の実態や特性に対応し、安全・安心・快適な住生活の確保に向け、計画的かつ総合的な住宅施策を展開し、多くの人々が住んでみたい・住み続けたいと思える三島市となるために、計画期間の概ね半分を経過した現在、三島市住宅マスタープランを見直すこととした。

序 - 2 計画の期間

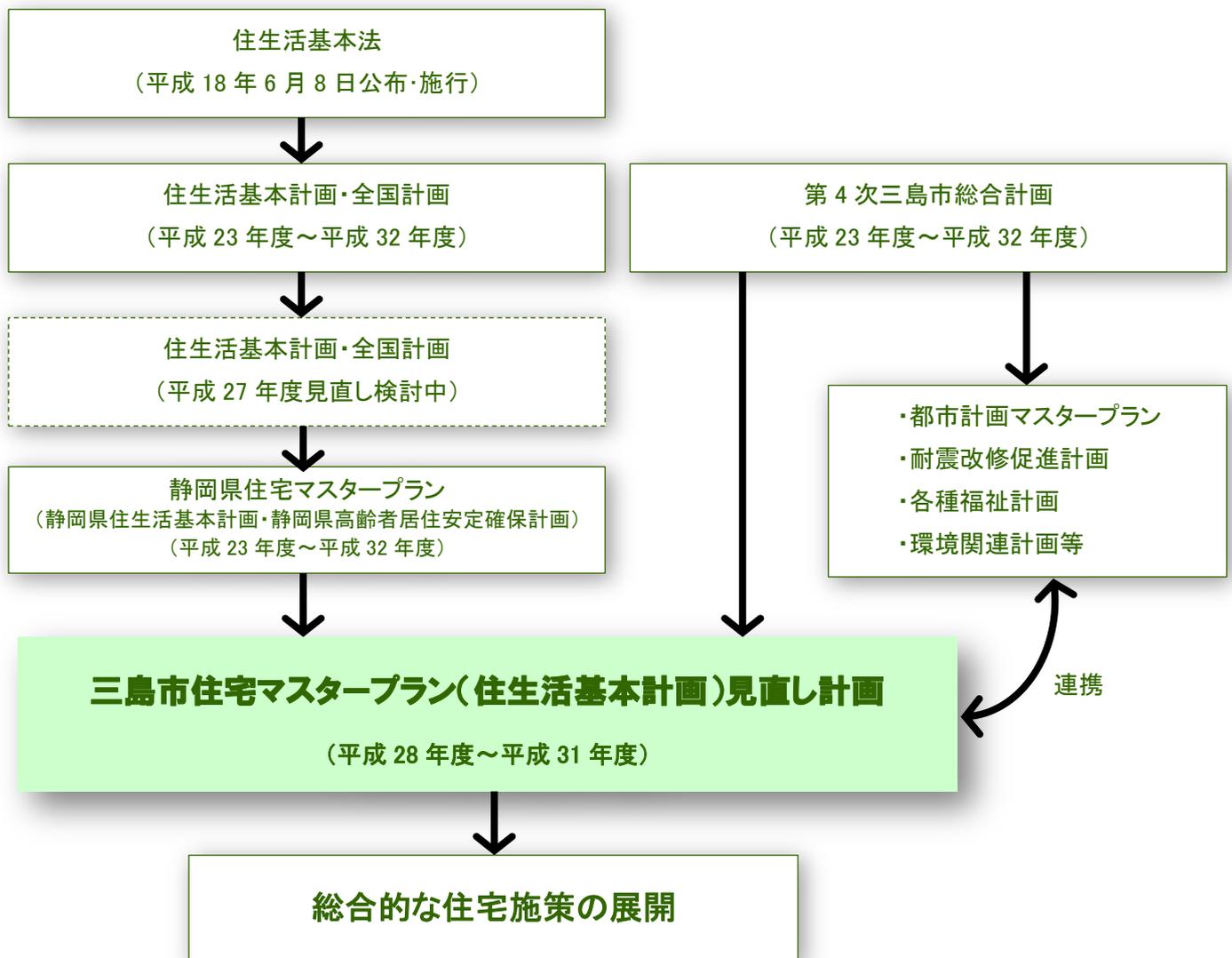
本計画は、現行の住宅マスタープラン（平成 22 年 3 月策定）の中間期における見直しであることから、計画の残りの期間である平成 28 年（2016 年）から平成 31 年（2019 年）度までの 4 年間を計画期間とする。

序 - 3 住宅マスタープランの位置づけ

三島市住宅マスタープランは、住生活基本計画（全国計画）、静岡県住宅マスタープランとの整合を図るとともに、第4次三島市総合計画を上位計画とし、都市計画、福祉施策等と連携した住宅施策を総合的に展開するための行政計画である。

また、このマスタープランは、行政と市民、事業者の協働による実現を目指すものである。

■三島市住宅マスタープラン（三島市住生活基本計画）の位置づけ



第1章

住宅・住環境の現況

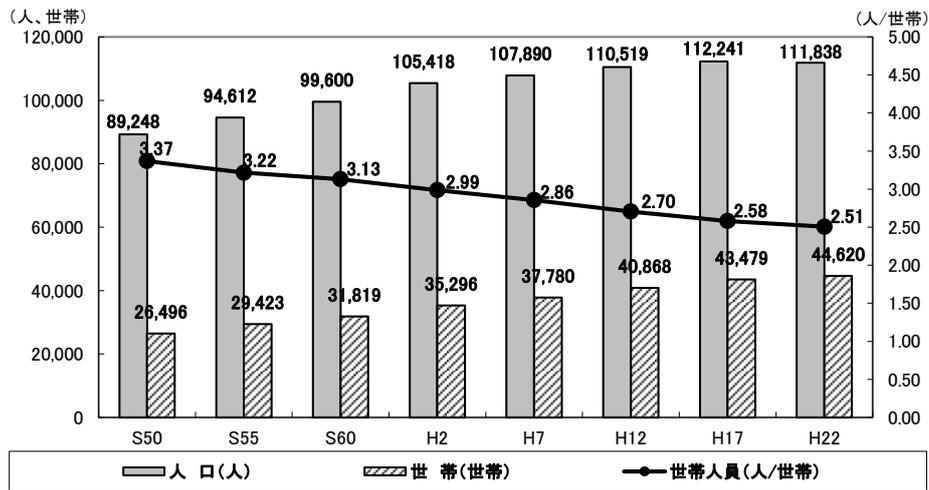
1 - 1 人口・世帯の動向

(1) 人口・世帯数の推移

人口は平成 17 年をピークに減少傾向にあり、世帯数も平成 24 年以降横ばいにある。しかし、減少傾向を続けてきた旧市内の人口は横ばい状態である。

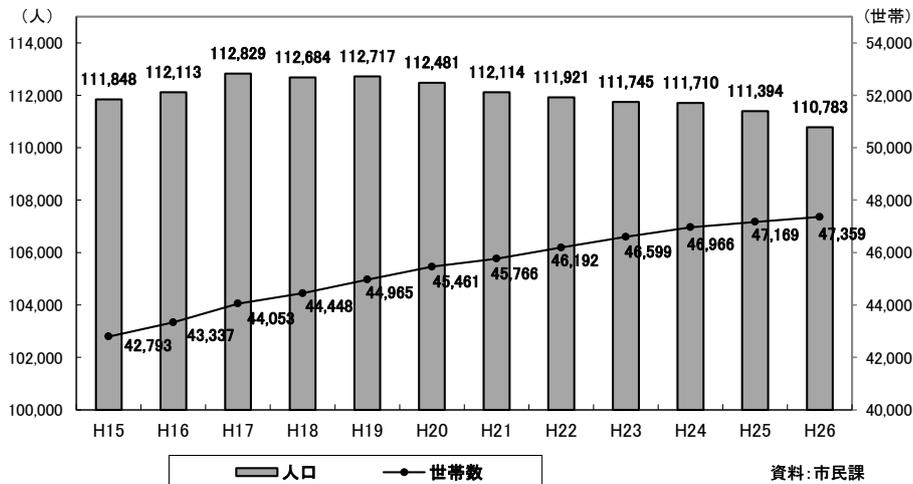
- ・国勢調査人口では、平成 17 年の 112,241 人をピークに減少傾向に入っている。
- ・平成 15 年以降の各年の人口を市民課のデータで詳細にみると、平成 17 年の人口のピーク以降、平成 19 年まではほぼ横ばいで、平成 20 年以降緩やかな減少傾向を示している。
- ・世帯人員が昭和 50 年の 3.37 人/世帯から平成 22 年の 2.51 人/世帯へ一貫して減少してきたことから、世帯数は増加傾向を続けている。しかし、市民課の資料でみると、平成 24 年以降増加傾向は緩やかになり、世帯の増加傾向もピークに近づきつつある。

■人口世帯数の推移



資料：国勢調査

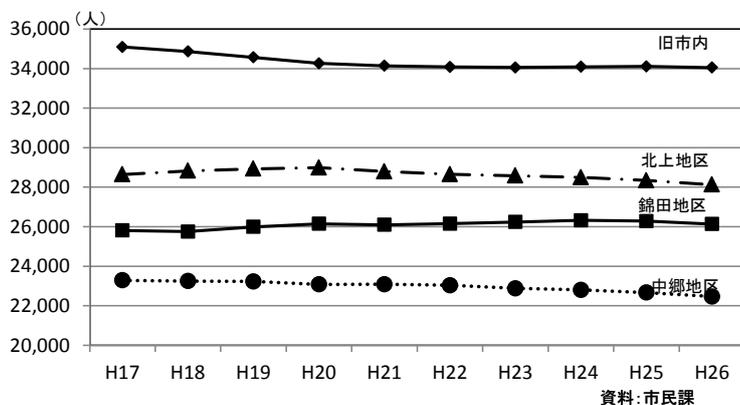
■人口世帯数の推移



資料：市民課

・地区別人口では、最も多い旧市内では、平成21年以降減少から概ね横ばい傾向に転じている。2番目の北上地区は平成20年以降、微増から減少傾向に転じている。3番目の錦田地区は一貫して横ばいの傾向を保っており、人口が最も少ない中郷地区では、一貫して減少傾向にある。

■地区別人口の推移

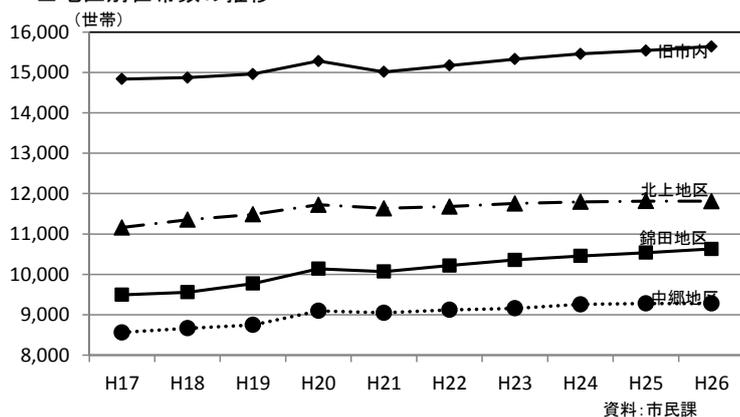


■地区別人口の推移

	旧市内	北上地区	錦田地区	中郷地区
H17	35,092	28,643	23,285	25,809
H18	34,862	28,821	23,250	25,751
H19	34,566	28,928	23,231	25,992
H20	34,266	28,988	23,081	26,146
H21	34,140	28,794	23,084	26,096
H22	34,084	28,649	23,035	26,153
H23	34,056	28,575	22,877	26,237
H24	34,089	28,496	22,803	26,322
H25	34,110	28,340	22,664	26,280
H26	34,052	28,128	22,469	26,134

資料: 市民課

■地区別世帯数の推移



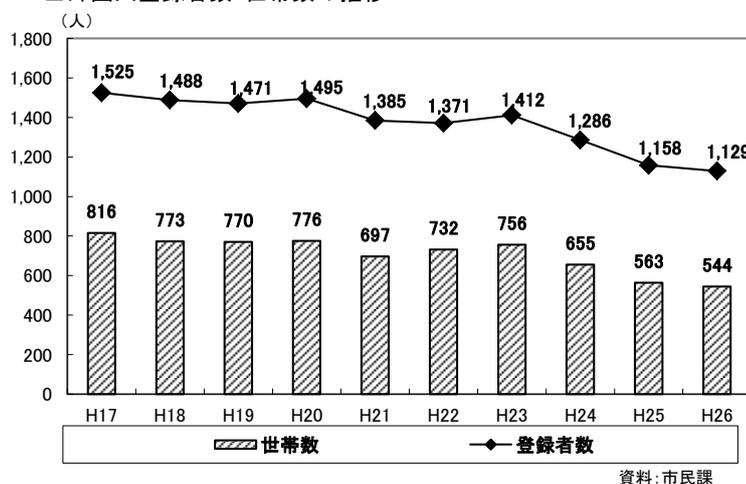
■地区別世帯数の推移

	旧市内	北上地区	錦田地区	中郷地区
H17	14,836	11,160	8,562	9,495
H18	14,869	11,352	8,668	9,559
H19	14,958	11,485	8,750	9,772
H20	15,280	11,722	9,096	10,139
H21	15,013	11,634	9,050	10,069
H22	15,170	11,680	9,123	10,219
H23	15,330	11,754	9,159	10,356
H24	15,458	11,796	9,257	10,455
H25	15,540	11,813	9,280	10,536
H26	15,640	11,810	9,279	10,630

資料: 市民課

・外国人の登録者数は、概ね減少傾向にあり、平成23年以降、減少傾向が強まっている。

■外国人登録者数・世帯数の推移

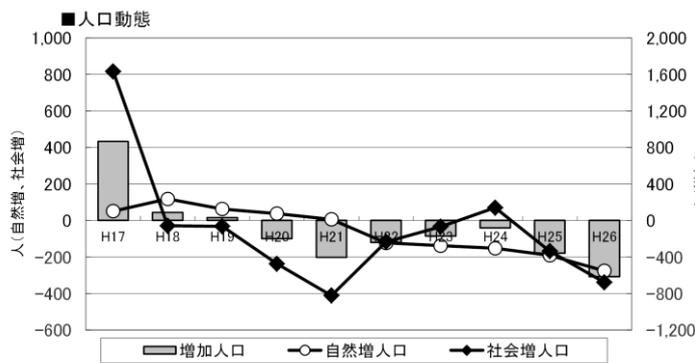


(2) 人口動態

①人口動態

自然増人口、社会増人口ともにマイナス傾向が拡大し、増加人口は平成 20 年以降マイナスに転じ、その減少幅は徐々に拡大してきている。

- ・死亡数が増加傾向を示す一方で、出生数がほぼ横ばいとなっており、自然増人口は、平成 18 年以降減少傾向を示し、平成 21 年にマイナスに転じた以降も一貫して減少傾向を示している。
- ・転入人口は多少の増減はあるが、一貫して減少傾向を示し、転出人口は平成 20 年までは増加、それ以降減少から横ばいとなり、平成 20 年以降、平成 24 年を除き、転出人口が転入人口を下回っている。その結果、社会増人口は、平成 18 年にマイナスに転じ、平成 21 年まで減少幅を拡大した以降、減少幅は縮小し、平成 24 年にプラスを示すが、それ以降再度マイナスに転じ、減少幅が拡大している。
- ・以上の結果、増加人口は平成 22 年にマイナスに転じた以降一貫してマイナス傾向にあり、平成 24 年に増加人口が -82 人と減少幅が縮小するも、それ以降、減少傾向が拡大し、平成 26 年には増加人口が -615 人となった。

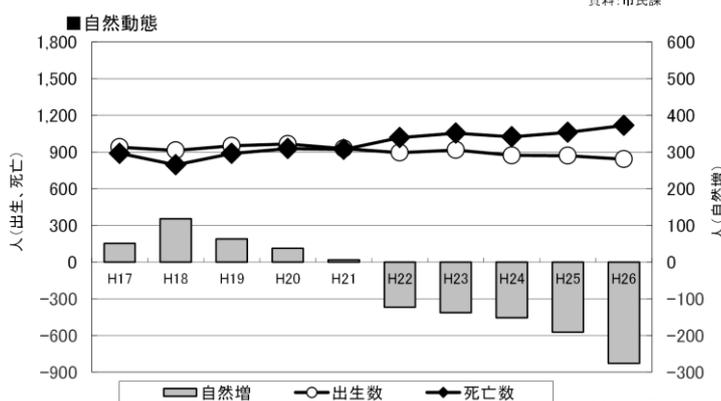


資料：市民課

■人口動態

	自然増人口	社会増人口	増加人口
H17	51	816	867
H18	118	-29	89
H19	63	-32	31
H20	38	-237	-199
H21	6	-411	-405
H22	-123	-117	-240
H23	-138	-34	-172
H24	-152	70	-82
H25	-191	-168	-359
H26	-276	-339	-615

資料：市民課

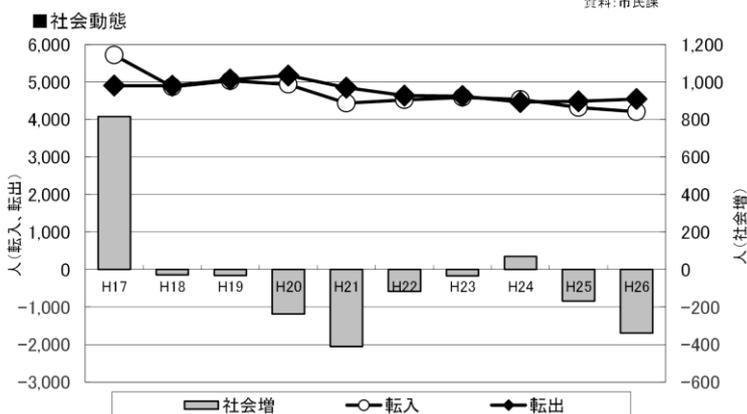


資料：市民課

■自然動態

	出生数	死亡数	自然増
H17	940	889	51
H18	913	795	118
H19	951	888	63
H20	966	928	38
H21	928	922	6
H22	895	1,018	-123
H23	917	1,055	-138
H24	873	1,025	-152
H25	870	1,061	-191
H26	842	1,118	-276

資料：市民課



資料：市民課

■社会動態

	転入	転出	社会増
H17	5,716	4,900	816
H18	4,868	4,897	-29
H19	5,031	5,063	-32
H20	4,934	5,171	-237
H21	4,435	4,846	-411
H22	4,519	4,636	-117
H23	4,587	4,621	-34
H24	4,533	4,463	70
H25	4,317	4,485	-168
H26	4,205	4,544	-339

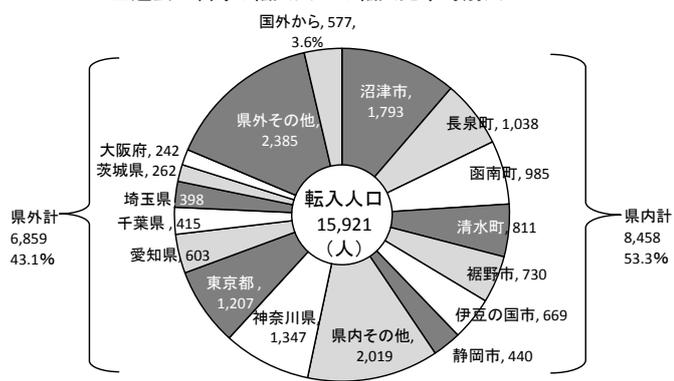
資料：市民課

②人口の転入元及び転出先

転入・転出人口とも沼津市が最も多く、他の上位を占める市町も転入・転出人口とも同じ市町で占められ、ほとんどが転入超過で、清水町、静岡市だけは転出超過の傾向にある。県外は転入・転出とも神奈川県、東京都、愛知県順に多く、ともに100人を超える転出超過となっている。

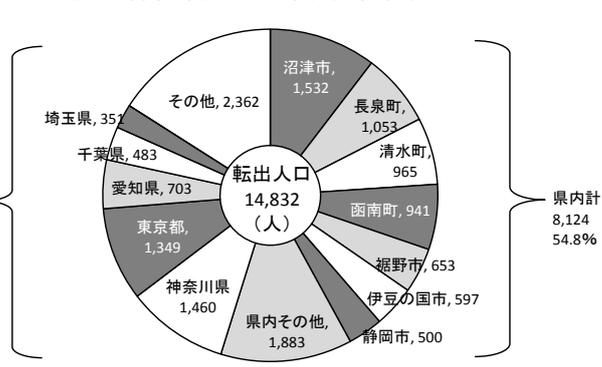
- 平成22年の国勢調査による転入人口は、15,921人、転出人口は、14,832人で、1,089人の転入超過となっている。前に示した市民課のデータとの差は、国勢調査と市民課の調査時期のずれ、調査方法の違いなどによるものである。
- 転入・転出とも最も多いのが沼津市で、転入が1,793人、転出が1,532人となっている。その他の市町としては、転入は長泉町、函南町、清水町、裾野市、伊豆の国市、静岡市の順で、転出は長泉町、清水町、函南町、裾野市、伊豆の国市、静岡市の順となり、上位を同じ市町がほぼ同じ順位で並んでいることがわかる。ほとんどが三島市への転入超過だが、清水町、静岡市だけは転出超過の傾向を示している。
- 県外としては、転入・転出とも、神奈川県、東京都、愛知県の順で、いずれの都県も100人を超える転出超過を示している。
- 国外からの転入人口が577人で、転入人口の3.6%を占める。

■過去5年間の転入人口の転入元市町別人口



資料: H22国勢調査

■過去5年間の転出人口の転出先市町別人口



資料: H22国勢調査

■過去5年間の転入人口の転入元市町別人口

	(人)	割合 (%)	
県内市町	沼津市	1,793	11.3
	長泉町	1,038	6.5
	函南町	985	6.2
	清水町	811	5.1
	裾野市	730	4.6
	伊豆の国市	669	4.2
	静岡市	440	2.8
	その他	2,019	12.7
小計	8,485	53.3	
県外	神奈川県	1,347	8.5
	東京都	1,207	7.6
	愛知県	603	3.8
	千葉県	415	2.6
	埼玉県	398	2.5
	茨城県	262	1.6
	大阪府	242	1.5
	その他	2,385	15.0
小計	6,859	43.1	
国外から	577	3.6	
総数	15,921	100.0	

資料: H22国勢調査

■過去5年間の転出人口の転出先市町別人口

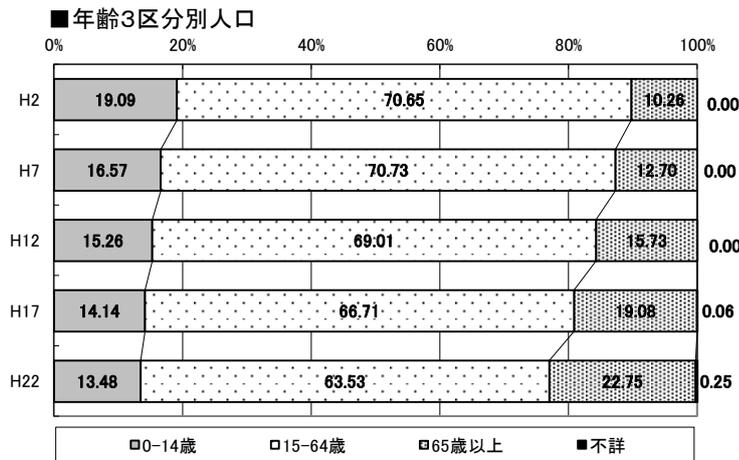
	(人)	割合 (%)	
県内市町	沼津市	1,532	10.3
	長泉町	1,053	7.1
	清水町	965	6.5
	函南町	941	6.3
	裾野市	653	4.4
	伊豆の国市	597	4.0
	静岡市	500	3.4
	その他	1,883	12.7
小計	8,124	54.8	
県外	神奈川県	1,460	9.8
	東京都	1,349	9.1
	愛知県	703	4.7
	千葉県	483	3.3
	埼玉県	35	0.2
	その他	2,362	15.9
小計	6,708	45.2	
総数	14,832	100.0	

資料: H22国勢調査

(3) 年齢別人口

20歳代以下の年齢層が減少傾向にある中、60歳代以上の年齢層の増加傾向が著しく、今後も少子高齢化の進行が予想される。

- ・年齢3区分別の人口は、平成2年から平成22年の間に0～14歳では約5.6ポイント、15～64歳では約7.1ポイントとともに割合が減少している一方で、65歳以上では約12.5ポイントと大幅な増加傾向を示している。
- ・年齢10歳階級別でみると、60歳代、70歳代、80歳代～と、年齢層が上がるに従って、増加傾向が強まっていることがわかる。

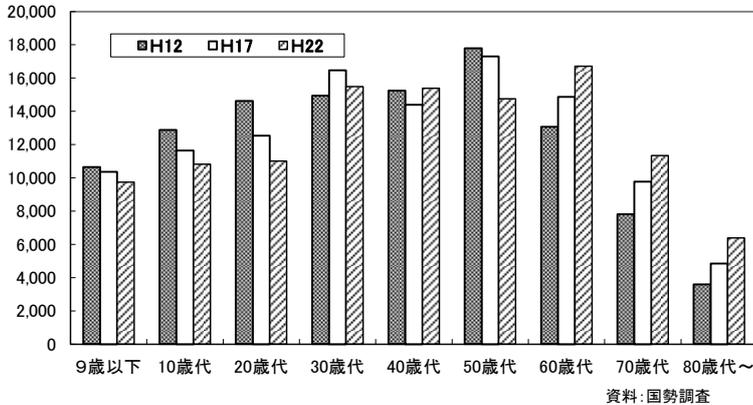


■年齢3区分別人口

	0-14歳	15-64歳	65歳以上	不詳	合計	
人口	H2	20,122	74,456	10,812		105,390
	H7	17,881	76,307	13,702		107,890
	H12	16,865	76,268	17,383	3	110,519
	H17	15,875	74,879	21,419	68	112,241
	H22	15,072	71,046	25,442	278	111,838
%	H2	19.09	70.65	10.26	0.00	100.00
	H7	16.57	70.73	12.70	0.00	100.00
	H12	15.26	69.01	15.73	0.00	100.00
	H17	14.14	66.71	19.08	0.06	100.00
	H22	13.48	63.53	22.75	0.25	100.00

資料：国勢調査

■年齢10歳階級別人口の変化 (人)



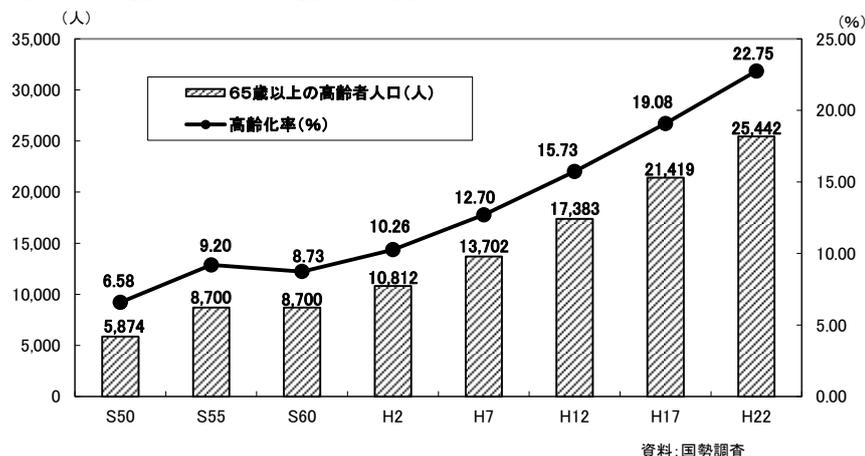
資料：国勢調査

■年齢10歳階級別人口の変化

	H12	H17	H22	H22/H12
9歳以下	10,640	10,361	9,731	0.9
10歳代	12,875	11,645	10,814	0.8
20歳代	14,609	12,529	11,006	0.8
30歳代	14,933	16,470	15,476	1.0
40歳代	15,228	14,396	15,382	1.0
50歳代	17,781	17,296	14,745	0.8
60歳代	13,057	14,867	16,704	1.3
70歳代	7,810	9,769	11,328	1.5
80歳代～	3,583	4,840	6,374	1.8

資料：国勢調査

■65歳以上の高齢者人口及び高齢化率推移



資料：国勢調査

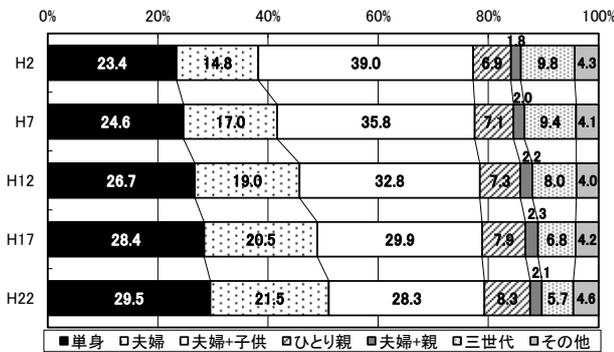
(4) 世帯の状況

① 世帯の推移

核家族化の進行により世帯人員は減少傾向を示し、単身世帯の割合が最も多くを占めるようになった。高齢者のいる世帯も増加傾向を続け、概ね4割を占めるようになった。

- 平成2年から平成17年までは、世帯数が夫婦+子供世帯、単身世帯の順に多かったが、平成22年に単身世帯が夫婦+子供世帯を上回った。
- 平成2年から平成22年の間に夫婦+子供の世帯が約10.7ポイント減少した一方で、単身世帯が6.1ポイント、夫婦世帯が約7.3ポイント増加し、世帯分離の進行がみられる。
- 世帯主年齢別では、70歳以上では夫婦世帯が34.8%、単身世帯が29.4%で合わせて6割以上を占めている。
- 高齢者のいる世帯は平成2年以降増加傾向にあり、平成22年では約38.2%を占めている。

■ 世帯の家族類型別世帯数の内訳

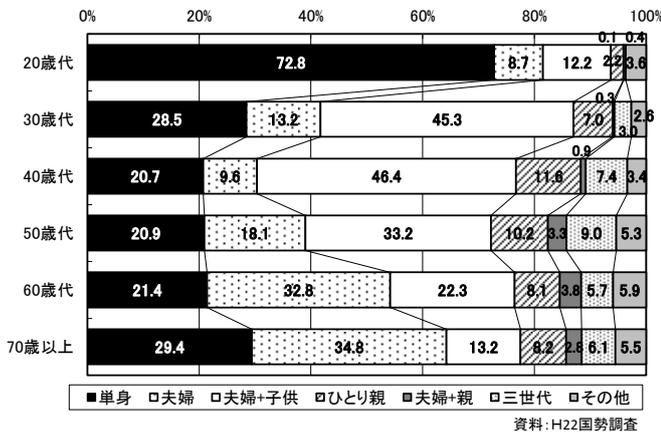


■ 世帯の家族類型別世帯数の内訳

	単身	夫婦	夫婦+子供	ひとり親	夫婦+親	三世帯	その他	合計	
世帯数	H2	8,235	5,224	13,740	2,418	634	3,452	1,522	35,225
	H7	9,303	6,423	13,525	2,669	747	3,533	1,546	37,746
	H12	10,907	7,748	13,375	2,997	902	3,261	1,642	40,832
	H17	12,331	8,904	12,984	3,410	993	2,962	1,808	43,392
	H22	13,158	9,572	12,593	3,686	957	2,548	2,037	44,551
%	H2	23.4	14.8	39.0	6.9	1.8	9.8	4.3	100.0
	H7	24.6	17.0	35.8	7.1	2.0	9.4	4.1	100.0
	H12	26.7	19.0	32.8	7.3	2.2	8.0	4.0	100.0
	H17	28.4	20.5	29.9	7.9	2.3	6.8	4.2	100.0
	H22	29.5	21.5	28.3	8.3	2.1	5.7	4.6	100.0

資料：国勢調査

■ 世帯主年齢別・家族類型別世帯数の割合

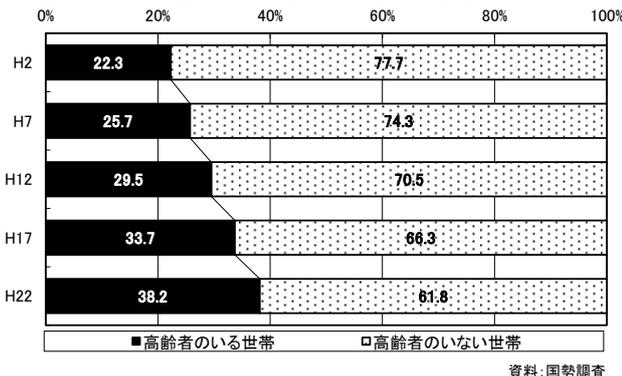


■ 世帯主年齢別・家族類型別世帯数の割合

	単身	夫婦	夫婦+子供	ひとり親	夫婦+親	三世帯	その他	合計	
世帯数	20歳代	2,765	331	463	85	2	14	138	3,798
	30歳代	1,771	824	2,816	435	20	189	164	6,219
	40歳代	1,532	709	3,424	857	64	550	249	7,385
	50歳代	1,625	1,402	2,577	790	256	695	413	7,758
	60歳代	1,999	3,061	2,078	754	357	536	550	9,335
	70歳以上	2,740	3,244	1,233	762	258	564	511	9,312
	20歳代	72.8	8.7	12.2	2.2	0.1	0.4	3.6	100.0
%	30歳代	28.5	13.2	45.3	7.0	0.3	3.0	2.6	100.0
	40歳代	20.7	9.6	46.4	11.6	0.9	7.4	3.4	100.0
	50歳代	20.9	18.1	33.2	10.2	3.3	9.0	5.3	100.0
	60歳代	21.4	32.8	22.3	8.1	3.8	5.7	5.9	100.0
	70歳以上	29.4	34.8	13.2	8.2	2.8	6.1	5.5	100.0

資料：H22国勢調査

■ 総世帯数に占める高齢者のいる世帯の割合の推移



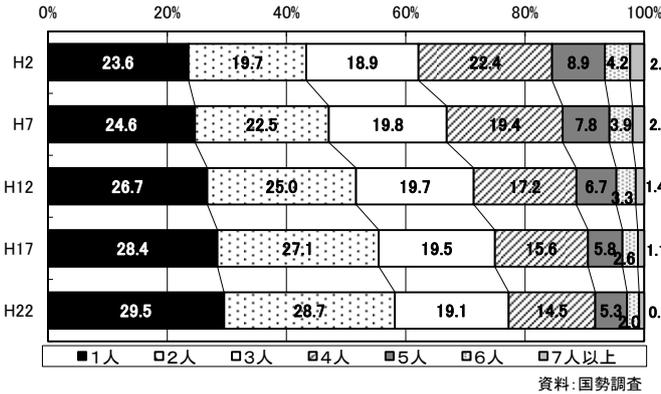
■ 総世帯数に占める高齢者のいる世帯の割合の推移

	高齢者のいる世帯	高齢者のいない世帯	合計	
世帯数	H2	7,852	27,373	35,225
	H7	9,710	28,036	37,746
	H12	12,055	28,777	40,832
	H17	14,626	28,766	43,392
	H22	17,003	27,548	44,551
%	H2	22.3	77.7	100.0
	H7	25.7	74.3	100.0
	H12	29.5	70.5	100.0
	H17	33.7	66.3	100.0
	H22	38.2	61.8	100.0

資料：国勢調査

- ・世帯人員別の世帯数では、4人以上の世帯は平成2年以降減少傾向を続け、3人以下の世帯は、いずれも世帯数を伸ばしてきている。最も増加傾向が大きいのは夫婦世帯で、平成2年から平成22年の間に約9ポイントの増加を示し、次いで、単身世帯が約5.9ポイントの増加を示している。3人世帯は割合としてはやや減少傾向を示している。
- ・世帯人員別の世帯数を住宅の所有関係別にみると、持ち家が最も多く3人弱、民営借家では2人を切っている。経年でみると、いずれも減少傾向を示している。

■世帯人員別世帯数の内訳

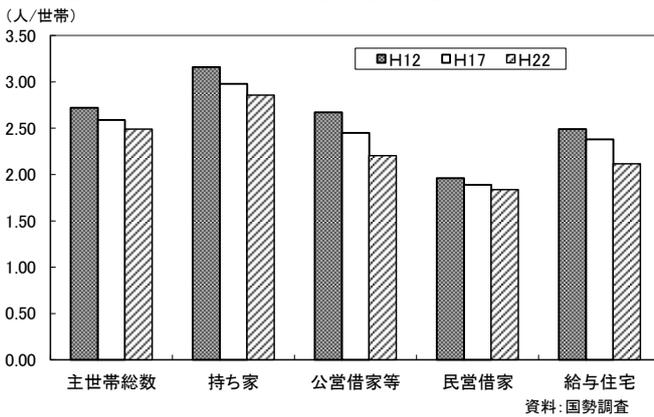


■世帯人員別世帯数の内訳

世帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計	
H2	8,299	6,951	6,642	7,892	3,118	1,485	838	35,225	
H7	9,303	8,478	7,466	7,340	2,949	1,465	745	37,746	
H12	10,907	10,194	8,056	7,022	2,742	1,329	582	40,832	
H17	12,331	11,738	8,448	6,779	2,510	1,120	466	43,392	
H22	13,158	12,764	8,504	6,456	2,377	909	383	44,551	
%	H2	23.6	19.7	18.9	22.4	8.9	4.2	2.4	100.0
	H7	24.6	22.5	19.8	19.4	7.8	3.9	2.0	100.0
	H12	26.7	25.0	19.7	17.2	6.7	3.3	1.4	100.0
	H17	28.4	27.1	19.5	15.6	5.8	2.6	1.1	100.0
	H22	29.5	28.7	19.1	14.5	5.3	2.0	0.9	100.0

資料: 国勢調査

■住宅の所有関係別・一世帯あたり世帯人員の推移



■住宅の所有関係別・一世帯あたり世帯人員の推移

	H12	H17	H22
主世帯総数	2.72	2.59	2.49
持ち家	3.16	2.98	2.86
公営借家等	2.67	2.45	2.20
民営借家	1.96	1.89	1.84
給与住宅	2.49	2.38	2.12

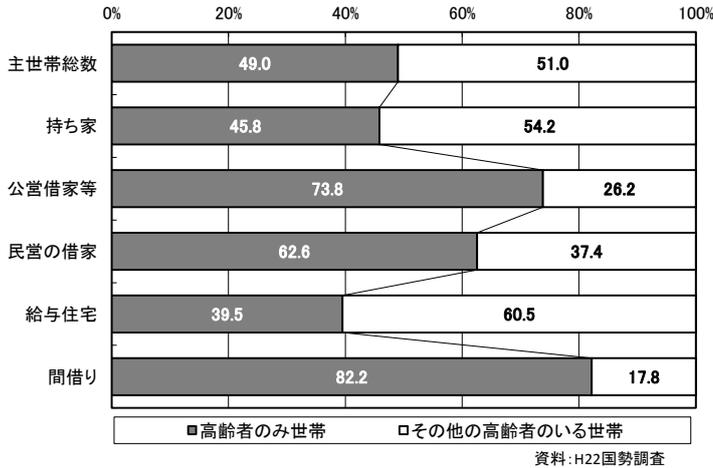
資料: 国勢調査

②高齢者のいる世帯の状況

高齢者のいる世帯のほぼ半数が高齢者のみの世帯で、公営借家等では4分の3、民営借家では6割を占めるようになっている。ただし、高齢者のいる世帯の8割以上は持ち家に居住している。

- ・高齢者のいる世帯の約49.2%を高齢者のみの世帯が占めている。中でも公営借家等の割合が高く約73.8%を占め、次いで民営借家が約62.6%と借家の割合が高く、持家は約45.8%にとどまっている。
- ・高齢者の単身世帯は、公営借家等が最も多く約53%を占め、次いで、民営借家が約44.8%と借家の割合が高くなっている。
- ・高齢者のいる世帯の住宅の所有関係は、持ち家が約83.2%と大半を占める。なお、静岡県平均は約88.0%で、本市は県平均よりやや少ない割合で、借家の居住がやや多い状況にある。
- ・高齢者のいる世帯の世帯人員については、全世帯と同様、減少傾向を示している。

■高齢者のみ世帯／高齢者のいる世帯の割合

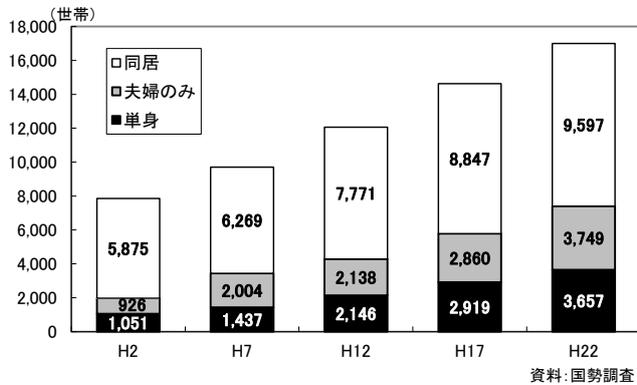


■住宅の所有関係別の高齢者のみ世帯数

	高齢者のいる世帯			高齢者のみ世帯率 (②/①)
	高齢者のみ世帯②	その他	合計①	
総数	8,366	8,637	17,003	49.2
住宅に住む一般世帯総数	8,360	8,634	16,994	49.2
主世帯総数	8,277	8,616	16,893	49.0
持ち家	6,440	7,608	14,048	45.8
公営借家等	440	156	596	73.8
民営の借家	1,380	826	2,206	62.6
給与住宅	17	26	43	39.5
間借り	83	18	101	82.2

資料: H22国勢調査

■世帯類型別高齢者のいる世帯数の推移



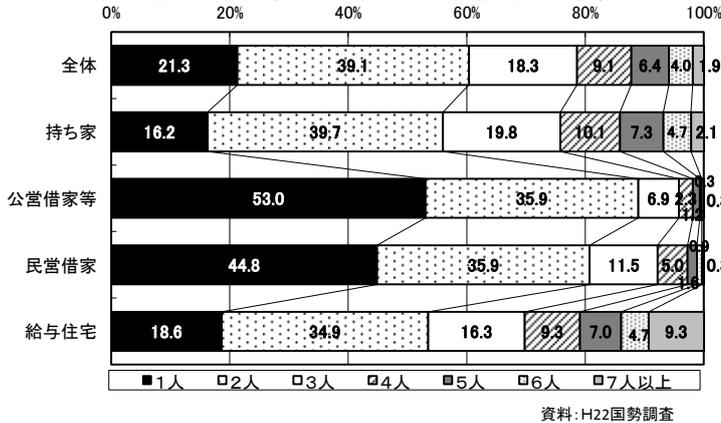
■世帯類型別高齢者のいる世帯数の推移

	単身	夫婦のみ	同居	合計
H2	1,051	926	5,875	7,852
H7	1,437	2,004	6,269	9,710
H12	2,146	2,138	7,771	12,055
H17	2,919	2,860	8,847	14,626
H22	3,657	3,749	9,597	17,003

※一般世帯数

資料: 国勢調査

■高齢者のいる世帯の所有関係別・世帯人員別世帯数の内訳



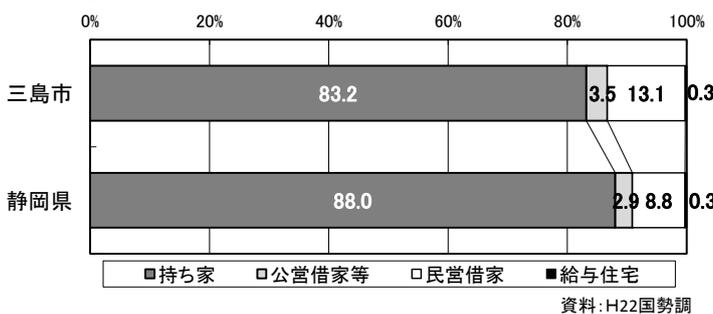
■高齢者のいる世帯の所有関係別・世帯人員別世帯数の内訳

世帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計
全体	3,593	6,602	3,086	1,542	1,074	682	314	16,893
持ち家	2,280	5,581	2,785	1,413	1,029	659	301	14,048
公営借家等	316	214	41	14	7	2	2	596
民営借家	989	792	253	111	35	19	7	2,206
給与住宅	8	15	7	4	3	2	4	43
%	21.3	39.1	18.3	9.1	6.4	4.0	1.9	100.0
持ち家	16.2	39.7	19.8	10.1	7.3	4.7	2.1	100.0
公営借家等	53.0	35.9	6.9	2.3	1.2	0.3	0.3	100.0
民営借家	44.8	35.9	11.5	5.0	1.6	0.9	0.3	100.0
給与住宅	18.6	34.9	16.3	9.3	7.0	4.7	9.3	100.0

※全体には間借り及び住宅以外に住む世帯を除く

資料: H22国勢調査

■高齢者のいる世帯の所有関係別世帯数の内訳(県との比較)

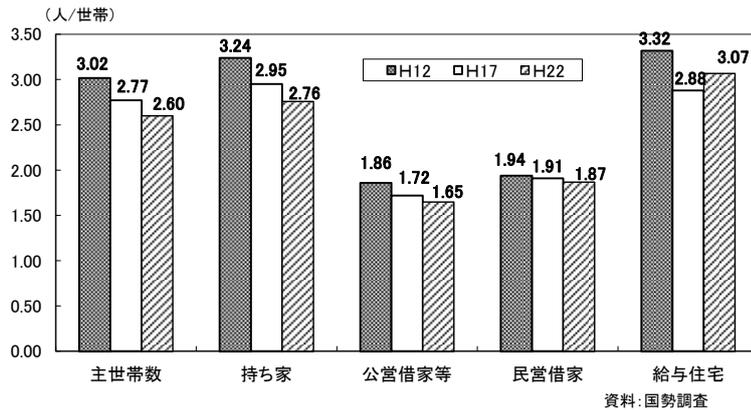


■高齢者のいる世帯の所有関係別世帯数の内訳(県との比較)

世帯数	三島市	静岡県
主世帯	16,893	579,574
持ち家	14,048	510,196
公営借家等	596	16,631
民営借家	2,206	51,126
給与住宅	43	1,621
%	100.0	100.0
持ち家	83.2	88.0
公営借家等	3.5	2.9
民営借家	13.1	8.8
給与住宅	0.3	0.3

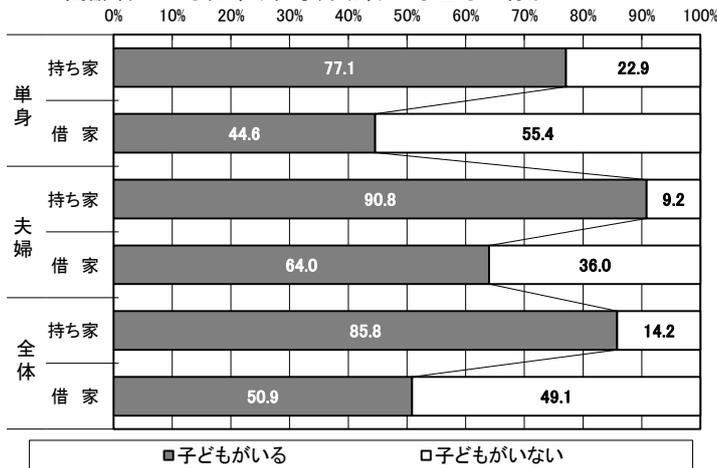
資料: H22国勢調査

■住宅の所有関係別・一世帯あたり世帯人員の推移(高齢者のいる世帯)



- ・高齢者のいる世帯の子どもの有無を見ると、持ち家全体では約 85.8%だが、借家全体では 50.9%にとどまり、単身の借家の場合は、約 44.6%と最も少ない状況にある。
- ・子供の居住地としては、概ね 3 分の 2 が 1 時間未満で、持ち家については、概ね 4 割が 15 分未満、借家では、単身の約 3 割、夫婦の 2 割が 15 分未満となっており、借家の夫婦では、徒歩 5 分程度は 0% だった。

■高齢者のいる世帯(単身、夫婦)の子どもの有無

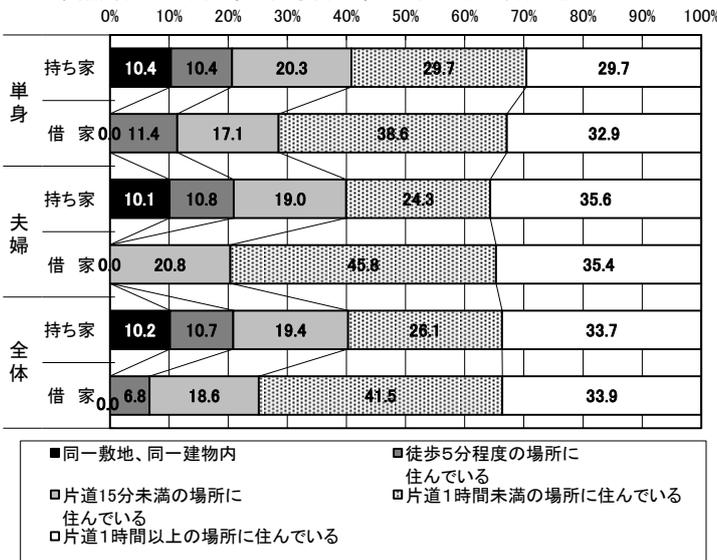


■高齢者のいる世帯(単身、夫婦)の子どもの有無

世帯数	項目	単身		夫婦		全体	
		持ち家	借家	持ち家	借家	持ち家	借家
世帯数	総数	2,620	1,570	4,580	750	7,200	2,320
	子どもがいる	2,020	700	4,160	480	6,180	1,180
%	子どもがいる	77.1	44.6	90.8	64.0	85.8	50.9
	子どもがいない	22.9	55.4	9.2	36.0	14.2	49.1

資料: H25住宅・土地統計調査

■高齢者のいる世帯(単身、夫婦)の子どもの居住地



■高齢者のいる世帯(単身、夫婦)の子どもの居住地

世帯数	項目	単身		夫婦		全体	
		持ち家	借家	持ち家	借家	持ち家	借家
世帯数	総数	2,020	700	4,160	480	6,180	1,180
	同一敷地、同一建物内	210	0	420	0	630	0
	徒歩5分程度の場所に住んでいる	210	80	450	0	660	80
	片道15分未満の場所に住んでいる	410	120	790	100	1,200	220
	片道1時間未満の場所に住んでいる	600	270	1,010	220	1,610	490
%	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	同一敷地、同一建物内	10.4	0.0	10.1	0.0	10.2	0.0
	徒歩5分程度の場所に住んでいる	10.4	11.4	10.8	0.0	10.7	6.8
	片道15分未満の場所に住んでいる	20.3	17.1	19.0	20.8	19.4	18.6
	片道1時間未満の場所に住んでいる	29.7	38.6	24.3	45.8	26.1	41.5
%	片道1時間以上の場所に住んでいる	29.7	32.9	35.6	35.4	33.7	33.9

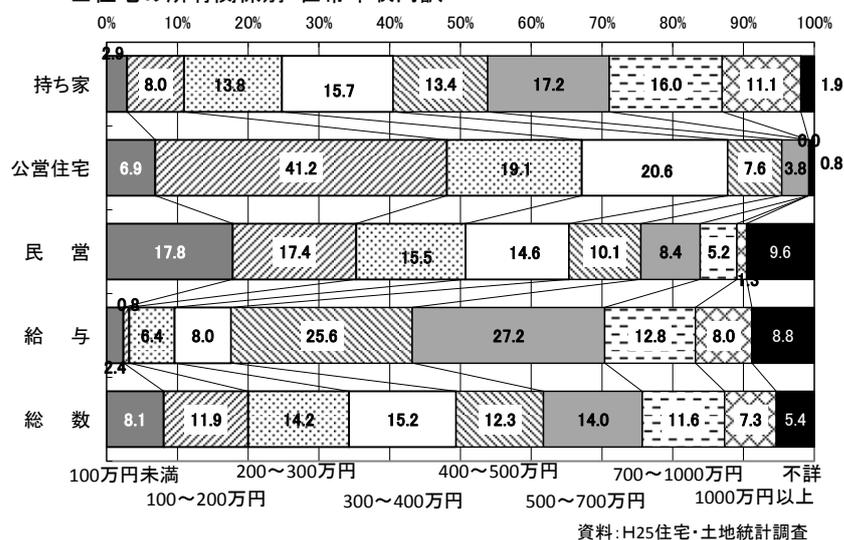
資料: H25住宅・土地統計調査

③世帯の収入

年収 300 万円未満世帯の割合は、総数では 3 分の 1 以上、公営借家では 3 分の 2、民間借家では半数を占め、5 年前より所得の低い層の割合が上昇してきている。

- ・総数では、年収 300 万円未満の割合が約 34.2%で、平成 20 年よりも 5.9 ポイント上昇している。
- ・300 万未満の割合は、公営住宅が 67.2%で最も多く、次いで、民間借家の 50.7%と続いている。しかし、100 万円未満では、民間借家が 17.8%と最も多く、次いで、公営住宅の 6.9%となっている。
- ・生活保護世帯の数は、年を追うごとに上昇し続け、平成 6 年の 278 人から平成 25 年の 669 人へ約 2.4 倍になっている。
- ・住宅扶助費を見ると平成 6 年の 80,851 千円が平成 25 年の 247,123 千円へ約 3 倍になっている。

■住宅の所有関係別・世帯年収内訳



■住宅の所有関係別・世帯年収内訳

		100万円未満	100～200万円	200～300万円	300～400万円	400～500万円	500～700万円	700～1000万円	1000万円以上	不詳	合計
世帯数 (世帯)	持ち家	790	2,190	3,770	4,280	3,640	4,680	4,350	3,030	510	27,240
	公営住宅	90	540	250	270	100	50	0	0	10	1,310
	民間	2,780	2,720	2,410	2,280	1,580	1,310	810	210	1,490	15,590
	給与	30	10	80	100	320	340	160	100	110	1,250
	総数	3,690	5,460	6,510	6,930	5,640	6,380	5,320	3,340	2,450	45,720
割合 %	持ち家	2.9	8.0	13.8	15.7	13.4	17.2	16.0	11.1	1.9	100.0
	公営住宅	6.9	41.2	19.1	20.6	7.6	3.8	0.0	0.0	0.8	100.0
	民間	17.8	17.4	15.5	14.6	10.1	8.4	5.2	1.3	9.6	100.0
	給与	2.4	0.8	6.4	8.0	25.6	27.2	12.8	8.0	8.8	100.0
	総数	8.1	11.9	14.2	15.2	12.3	14.0	11.6	7.3	5.4	100.0

資料: H25住宅・土地統計調査

■生活保護世帯の推移

(各年度末現在)

年度	生活扶助費 (千円)	住宅扶助費 (千円)	教育扶助費 (千円)	介護扶助費 (千円)	医療扶助費 (千円)	その他の扶助費 (千円)	施設事務費 (千円)	計 (千円)	被保護世帯数	被保護人員 (人)
H16	185,963	80,851	708	10,909	425,737	2,178	3,464	709,810	278	336
H17	199,178	91,376	1,249	18,737	484,260	1,576	4,151	800,527	295	362
H18	210,231	101,635	1,253	18,662	475,340	1,627	5,390	814,138	317	384
H19	218,569	105,779	1,328	26,267	511,911	2,062	5,477	871,393	332	393
H20	214,618	106,298	1,265	25,231	413,112	2,292	5,541	768,357	336	396
H21	283,143	144,156	2,535	27,108	483,981	2,400	5,472	948,795	424	515
H22	362,115	182,680	3,904	33,942	674,796	7,197	5,476	1,270,110	522	658
H23	396,417	208,076	5,340	32,248	637,206	7,211	7,290	1,293,788	586	755
H24	420,223	237,362	5,536	30,419	709,946	5,741	7,790	1,417,017	644	826
H25	427,260	247,123	5,544	36,931	598,284	4,322	6,686	1,326,150	669	848

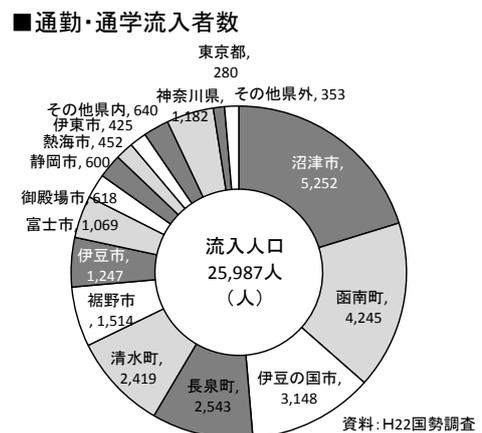
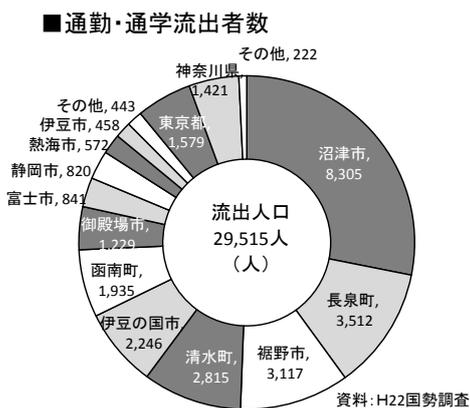
(注意) 被保護世帯と被保護人員は年度中の平均数値。

資料/福祉総務課

(5) 通勤・通学による流入・流出人口

通勤・通学による流入・流出人口は、3,528人の流出超過で、隣接する沼津市、長泉町、裾野市、東京都への流出傾向が強い。

- ・通勤・通学流入者数は25,987人、流出者数は29,515人で、3,528人の流出超過となっている。H17は4,045人の流出超過であったことから、流出傾向がやや弱まっている。
- ・流入・流出とも最も多いのが沼津市で、流入が5,252人、流出が8,305人で、沼津市だけで、3,053人の流出超過である。これに次いで、長泉町、裾野市が流出超過で、合わせて、2,572人の流出超過を示している。
- ・その他の周辺市町のほとんどは流入超過を示し、特に、二番目に流入が多い函南町では、流入が4,245人、流出が1,935人で、2,310人の流入超過である。
- ・県外としては、流出を見ると、東京都へ1,579人、神奈川県へ1,421人と多くが流出している。神奈川県については、流入も多く、1,182人が流入している。



■通勤・通学流出者の流出先内訳

	(人)	割合(%)
沼津市	8,305	28.1
長泉町	3,512	11.9
裾野市	3,117	10.6
清水町	2,815	9.5
伊豆の国市	2,246	7.6
函南町	1,935	6.6
御殿場市	1,229	4.2
富士市	841	2.8
静岡市	820	2.8
熱海市	572	1.9
伊豆市	458	1.6
その他	443	1.5
小計	26,293	89.1
東京都	1,579	5.3
神奈川県	1,421	4.8
その他	222	0.8
小計	3,222	10.9
総数	29,515	100.0

資料: H22国勢調査

■通勤・通学流入者の流入先内訳

	(人)	割合(%)
沼津市	5,252	20.2
函南町	4,245	16.3
伊豆の国市	3,148	12.1
長泉町	2,543	9.8
清水町	2,419	9.3
裾野市	1,514	5.8
伊豆市	1,247	4.8
富士市	1,069	4.1
御殿場市	618	2.4
静岡市	600	2.3
熱海市	452	1.7
伊東市	425	1.6
その他	640	2.5
小計	24,172	93.0
神奈川県	1,182	4.5
東京都	280	1.1
その他	353	1.4
小計	1,815	7.0
総数	25,987	100.0

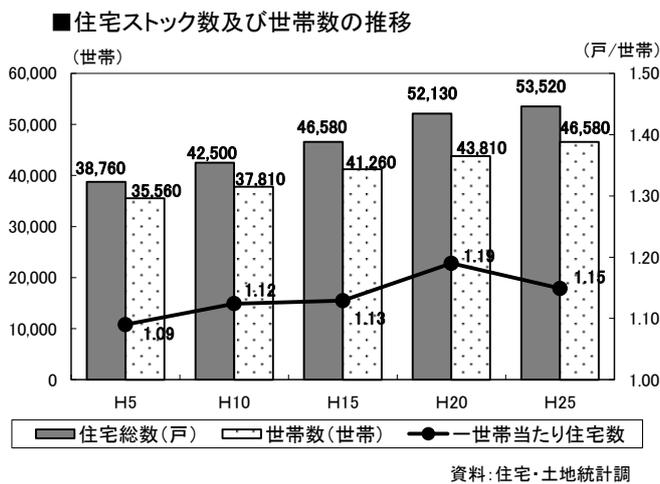
資料: H22国勢調査

1 - 2 住宅事情

(1) 住宅戸数の推移

住宅総数は、平成5年以降増加を続け、平成25年53,520戸となっている。増加傾向にあった1世帯当たり住宅数は平成20年の1.19戸/世帯から平成25年の1.15戸/世帯へと減少を示したが世帯数の伸びの鈍化に伴い増加傾向に転ずることが予測される。

- 住宅総数は、平成5年の38,760戸から平成25年の53,520戸まで増加傾向を示しているが、平成20年から平成25年にかけてその増加傾向が緩やかになっている。一方、世帯総数は、平成20年から平成25年の間で増加傾向が一層の伸びを示したことで、増加傾向にあった1世帯当たり住宅数は平成20年の1.19戸/世帯から平成25年の1.15戸/世帯へと減少を示した。
- 人口・世帯数の推移で示した通り、市民課の資料では世帯数については、その増加傾向が近年、緩やかになりつつあるため、1世帯当たり住宅数が減少し続けることは考えにくく、今後は横ばいから増加傾向に転ずることが予測される。



■住宅ストック数及び世帯数の推移

	H5	H10	H15	H20	H25
住宅総数(戸)	38,760	42,500	46,580	52,130	53,520
世帯数(世帯)	35,560	37,810	41,260	43,810	46,580
一世帯当たり住宅数	1.09	1.12	1.13	1.19	1.15

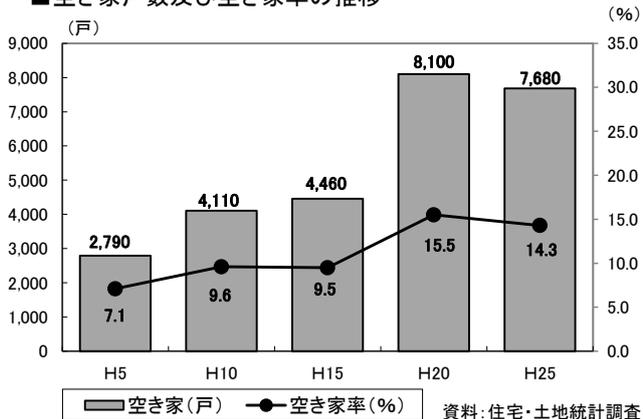
資料：住宅・土地統計調査 統計調査

(2) 空き家の状況

平成25年の空き家戸数は7,680戸、空き家率は14.3%で、今後の1世帯当たり住宅数の変動にあわせ、増加へ転じることが予想される。空き家の概ね4分の3が賃貸用の住宅で、2割以上に腐朽破損が見られる。

- 住宅総数から居住世帯ありの住宅数を差し引いたものを空き家戸数としたものが、次頁上段の表及びグラフである。
- 空き家戸数は平成15年から平成20年にかけて大幅に上昇したものの、その後、住宅総数の増加傾向が鈍化したことにより、平成20年から平成25年にかけてわずかに減少し、平成25年現在の空き家戸数は7,680戸、空き家率は14.3%となっている。
- 今後の1世帯当たり住宅数の変動にあわせ、空き家戸数も増加へ転じることが予想される。

■空き家戸数及び空き家率の推移



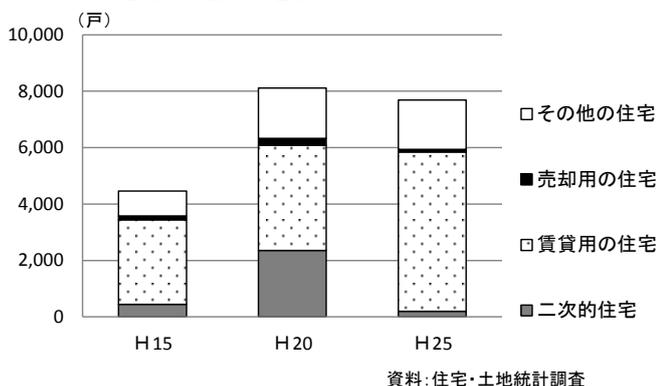
■住宅戸数及び空き家戸数の推移

	H5	H10	H15	H20	H25
住宅総数(戸)	38,760	42,500	46,580	52,130	53,520
居住世帯あり(戸)	35,200	37,810	41,260	43,550	45,720
空き家(戸)	2,790	4,110	4,460	8,100	7,680
空き家率(%)	7.1	9.6	9.5	15.5	14.3

資料:住宅・土地統計調査

- ・空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が大幅な増加を示し、平成 25 年には概ね 4 分の 3 を占めている。一方、売却用の住宅は減少傾向にある。
- ・空き家の腐朽破損の状況を見ると、売却用の住宅には腐朽破損は見られない。一方、賃貸用の住宅では、腐朽破損は 2 割以上存在し、特に、木造では 4 割を超えている。

■空き家の内訳の推移



■空き家の内訳の推移

	戸数(戸)			割合(%)		
	H15	H20	H25	H15	H20	H25
二次的住宅	450	2,360	200	10.1	29.1	2.6
賃貸用の住宅	2,990	3,720	5,640	67.0	45.9	73.4
売却用の住宅	140	250	100	3.1	3.1	1.3
その他の住宅	880	1,780	1,740	19.7	22.0	22.7
総数	4,460	8,100	7,680	100.0	100.0	100.0

資料:住宅・土地統計調査

※二次的住宅:別荘等

※その他の住宅:上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などの持ち家の空家が含まれる

■建て方別構造別空き家の腐朽破損の状況

		一戸建て			長屋建・共同住宅・その他			総数		
		木造	非木造	計	木造	非木造	計	木造	非木造	計
空き家	二次的住宅 A	90	20	110	0	80	80	90	100	190
	賃貸用の住宅 B	330	20	350	980	4,310	5,290	1,310	4,330	5,640
	売却用の住宅 C	40	0	40	0	60	60	40	60	100
	その他の住宅 D	1,310	70	1,380	70	280	350	1,380	350	1,730
	総数 E	1,770	110	1,880	1,050	4,730	5,780	2,820	4,840	7,660
腐朽破損	二次的住宅 a	50	0	50	0	0	0	50	0	50
	賃貸用の住宅 b	120	20	140	430	700	1,130	550	720	1,270
	売却用の住宅 c	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他の住宅 d	590	40	630	60	0	60	650	40	690
	総数 e	760	60	820	490	700	1,190	1,250	760	2,010
割合%	二次的住宅 a/A	55.6	0.0	45.5	0.0	0.0	0.0	55.6	0.0	26.3
	賃貸用の住宅 b/B	36.4	100.0	40.0	43.9	16.2	21.4	42.0	16.6	22.5
	売却用の住宅 c/C	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	その他の住宅 d/D	45.0	57.1	45.7	85.7	0.0	17.1	47.1	11.4	39.9
	総数 e/E	42.9	54.5	43.6	46.7	14.8	20.6	44.3	15.7	26.2

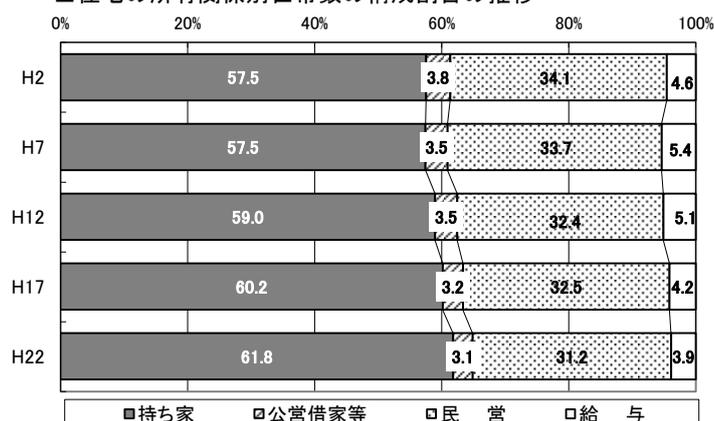
資料:H25住宅・土地統計調査

(2) 所有関係

持家率は県平均よりも約5ポイント低い61.8%で、面積規模は、全体、持ち家、民営借家ともやや小さい状況にある。

- 住宅の所有関係別の世帯数の構成割合をみると、平成22年では、持ち家が最も多く61.8%、次いで、民営借家が31.2%と続いている。
- 持ち家は平成2年の57.5%から平成22年の61.8%へ緩やかな増加傾向を示している。一方、借家については、平成2年の34.1%から平成22年の31.2%へ緩やかな減少傾向を示している。
- 持ち家率を県及び周辺市町と比較すると、県平均よりも約5ポイント、沼津市よりも約1ポイント低い率となっている。
- 所有関係別の面積規模をみると、全体では92.27㎡/世帯で、持ち家が最も大きく124.25㎡/世帯、民営借家が最も小さく、持ち家の概ね3分の1の42.93㎡/世帯となっている。これを県及び周辺市町と比較すると、全体、持ち家、民営借家とも、やや小さい状況にある。

■住宅の所有関係別世帯数の構成割合の推移



資料: 国勢調査

■住宅の所有関係別世帯数の構成割合の推移

		H2	H7	H12	H17	H22
住宅数 (戸)	持ち家	19,471	21,122	23,369	25,455	27,001
	公営借家等	1,283	1,277	1,389	1,352	1,346
	民営	11,539	12,385	12,853	13,732	13,639
	給与	1,545	1,976	2,031	1,765	1,703
	借家	14,367	15,638	16,273	16,849	16,688
	総数	33,838	36,760	39,642	42,304	43,689
割合 (%)	持ち家	57.5	57.5	59.0	60.2	61.8
	公営借家等	3.8	3.5	3.5	3.2	3.1
	民営	34.1	33.7	32.4	32.5	31.2
	給与	4.6	5.4	5.1	4.2	3.9
	借家	42.5	42.5	41.0	39.8	38.2
	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料: 国勢調査

■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 (㎡/世帯)	1人当たり 面積 (㎡/人)
全体	2.39	92.27	38.56
持ち家	2.81	124.25	44.20
公営借家等	2.39	51.87	21.71
民営借家	1.69	42.93	25.36
給与住宅	2.11	52.95	25.11

資料: H25住宅・土地統計調査

■住宅事情の都市比較

		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	111,838	3,765,007	202,304	54,546	38,571	40,763	32,302	
	増加率(H17/H22)	-0.4	-0.7	-2.7	2.8	-0.6	5.3	1.1	
	世帯数	44,620	1,399,140	79,616	19,516	13,524	14,363	11,756	
	増加率(H17/H22)	2.6	3.4	0.6	7.8	3.5	8.0	3.6	
	世帯人員(人)	2.5	2.7	2.5	2.8	2.9	2.8	2.7	
	人口密度(人/ha)	18.00	4.84	10.81	3.94	5.92	15.38	36.54	
	年齢別	0～14歳(%)	13.5	13.7	12.8	15.2	13.3	16.6	15.8
		15～64歳(%)	63.7	62.5	62.5	65.7	62.1	64.6	63.5
		65歳以上(%)	22.8	23.8	24.6	19.1	24.6	18.9	20.7
		75歳以上(%)	10.2	11.5	11.4	8.4	10.6	8.2	8.8
住宅の面積※	世帯当たり	全体(m ² /世帯)	92.3	105.4	95.3	106.7	110.4	99.5	100.5
		持ち家(m ² /世帯)	124.3	131.7	122.3	138.6	128.6	126.8	128.6
		公営借家等(m ² /世帯)	51.9	49.6	49.0	44.5	-	36.0	-
		民営借家(m ² /世帯)	42.9	46.9	46.1	47.0	52.1	53.3	47.5
		給与住宅(m ² /世帯)	53.0	46.4	49.3	55.9	52.2	53.3	52.5
	1人当たり	全体(m ² /人)	38.6	40.2	38.9	39.3	41.8	37.5	36.0
		持ち家(m ² /人)	44.2	44.4	44.4	44.7	46.3	42.1	42.5
		公営借家等(m ² /人)	21.7	23.0	24.4	19.5	-	36.0	-
		民営借家(m ² /人)	25.4	24.6	24.4	24.2	23.3	25.9	20.2
		給与住宅(m ² /人)	25.1	26.0	25.1	24.6	26.1	25.2	28.9
所有関係	持ち家(%)	61.8	67.1	62.7	61.8	69.6	55.4	56.4	
	公営借家等(%)	3.1	3.2	4.5	2.9	0.9	1.7	2.1	
	民営借家(%)	31.2	26.4	29.2	26.8	27.8	35.2	39.3	
	給与住宅(%)	3.9	3.3	3.5	8.5	1.7	7.8	2.3	
建て方	一戸建て(%)	59.8	66.8	59.2	63.7	71.3	50.7	57.5	
	長屋(%)	1.5	1.7	1.5	1.1	1.8	1.3	1.0	
	共同住宅(%)	1・2階	12.2	12.4	11.8	12.9	13.3	12.5	18.9
		3～5階	18.9	14.6	19.9	18.6	9.9	24.9	16.2
		6階以上	7.5	4.3	7.4	3.8	3.7	10.5	6.4
		その他	0.2	0.2	0.2	0.1	0.0	0.0	0.1
	その他	0.2	0.2	0.2	0.1	0.0	0.0	0.1	
世帯主年齢別の持家率※	25歳未満(%)	2.7	2.9	9.9	-	-	14.0	-	
	25～34歳(%)	22.6	21.3	17.2	15.9	15.9	27.2	13.1	
	35～44歳(%)	53.2	54.9	51.0	37.5	57.6	52.8	50.0	
	45～54歳(%)	61.8	70.7	65.6	71.0	75.9	65.7	65.3	
	55～64歳(%)	75.6	81.2	72.6	84.3	85.8	79.3	77.6	
	65歳以上(%)	79.4	86.4	81.1	91.0	90.3	88.4	85.8	
最低居住面積水準未達率(%)※		6.6	4.4	7.1	4.7	3.9	2.3	7.0	
高齢者向け設備実施率(%)※		15.1	14.2	13.1	14.5	11.7	15.0	10.0	

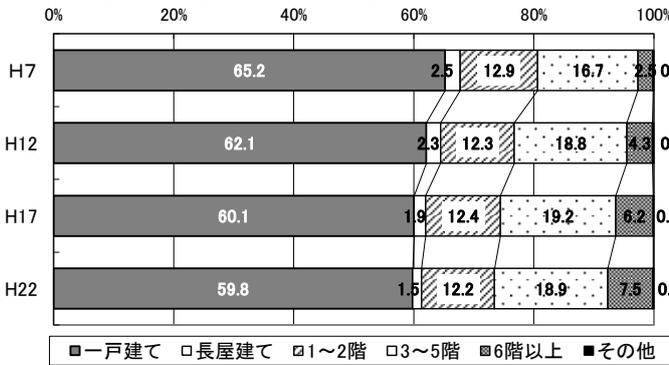
資料：H22国勢調査、※についてはH25住宅・土地統計調査

(3) 建て方

一戸建ての9割が持ち家で、長屋建て、共同住宅の7割以上が民間借家で占められ、近年では、共同住宅の割合が拡大傾向にある。

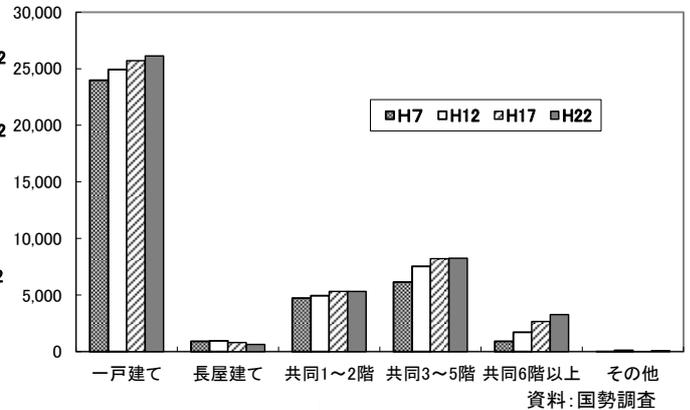
- ・住宅の建て方別の世帯数の割合は、平成22年をみると、一戸建てが最も多く59.8%、次いで、3～5階の共同住宅の18.9%となっている。
- ・一戸建て、共同住宅とも戸数は増加傾向を示しているが、一戸建ての割合が平成7年の65.2%から平成22年の59.8%へと減少傾向を示す一方で、6階以上の共同住宅は平成7年の2.5%から平成22年の7.5%へと増加傾向を示している。
- ・一戸建てについては、概ね9割が持ち家で占められ、長屋建て、共同住宅とも7割以上が民間借家で占められている。

■住宅の建て方別世帯数の推移



資料: 国勢調査

■住宅の建て方別世帯数の推移 (世帯)



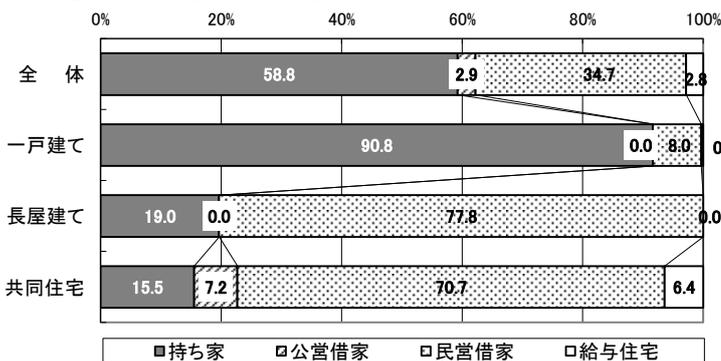
資料: 国勢調査

■住宅の建て方別世帯数の推移

		H7	H12	H17	H22	増加数	
						H12~H17	H17~H22
住宅数 (戸)	一戸建て	23,980	24,933	25,712	26,134	779	422
	長屋建て	919	940	820	642	-120	-178
	共同1~2階	4,742	4,930	5,324	5,309	394	-15
	共同3~5階	6,141	7,530	8,224	8,246	694	22
	共同6階以上	921	1,710	2,673	3,265	963	592
	共同住宅	11,804	14,170	16,221	16,820	2,051	599
	その他	57	99	52	90	-47	38
総数	36,760	40,142	42,805	43,686	2,663	881	
割合 (%)	一戸建て	65.2	62.1	60.1	59.8	3.1	1.6
	長屋建て	2.5	2.3	1.9	1.5	-12.8	-21.7
	1~2階	12.9	12.3	12.4	12.2	8.0	-0.3
	3~5階	16.7	18.8	19.2	18.9	9.2	0.3
	6階以上	2.5	4.3	6.2	7.5	56.3	22.1
	共同住宅	32.1	35.3	37.9	38.5	14.5	3.7
	その他	0.2	0.2	0.1	0.2	-47.5	73.1
総数	100.0	100.0	100.0	100.0	6.6	2.1	

資料: 国勢調査

■建て方別所有関係別住宅数の割合



資料: 国勢調査

■建て方別所有関係別住宅数の割合

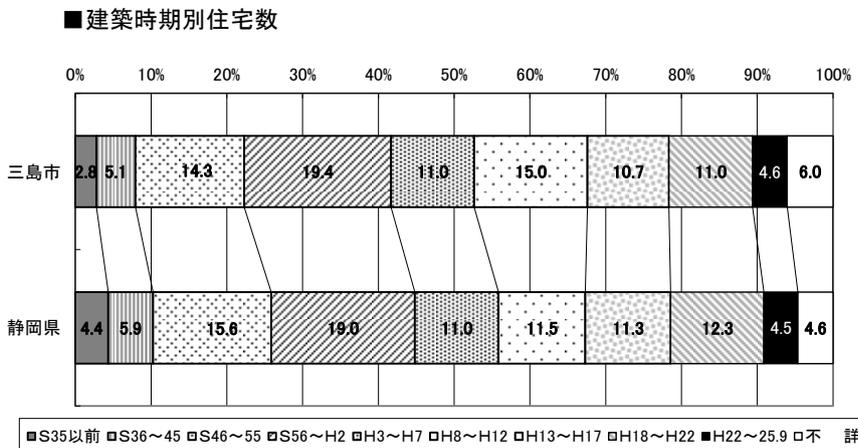
住宅数 (戸)	専用住宅 総数	持ち家	借家				
			総数	公営借家	民間借家	給与住宅	
全体	44,530	26,180	18,020	1,310	15,460	1,250	
一戸建て	25,570	23,210	2,120	0	2,040	80	
長屋建て	630	120	490	0	490	0	
共同住宅	18,300	2,830	15,400	1,310	12,930	1,170	
その他	30	30	0	0	0	0	
割合 (%)	全体	100.00	58.79	40.47	2.94	34.72	2.81
一戸建て	100.00	90.77	8.29	0.00	7.98	0.31	
長屋建て	100.00	19.05	77.78	0.00	77.78	0.00	
共同住宅	100.00	15.46	84.15	7.16	70.66	6.39	
その他	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

資料: H25住宅・土地統計調査

(4) 建築時期

建築時期としては、平成7年以前については、県の割合がやや高く、昭和55年以前に絞ると、3.7ポイントほど県の割合が高い。木造については、昭和55年以前の割合が概ね6割を占める。

- ・建築時期は、県との比較では、平成7年以前の割合が本市の方がやや少ない。昭和55年以前では、本市は22.2%、県は25.9%と本市の割合が3.7ポイント少ない状況にある。
- ・構造別では、昭和55年以前建設では、木造が最も多い割合で概ね6割を占める。次に、防火木造で概ね2割、非木造は1割に満たない。木造系については、昭和56年以降、木造の戸数は大幅に減少し、代わって、防火木造の戸数が増加している。



■ 建築時期別住宅数

	三島市	静岡県
住宅数(戸)		
S35以前	1,280	60,300
S36~45	2,350	81,400
S46~55	6,560	215,300
S56~H2	8,870	261,800
H3~H7	5,010	152,500
H8~H12	6,840	158,100
H13~H17	4,910	155,300
H18~H22	5,050	170,100
H22~25.9	2,090	61,900
不詳	2,760	63,700
総数	45,720	1,380,400
割合%		
S35以前	2.8	4.4
S36~45	5.1	5.9
S46~55	14.3	15.6
S56~H2	19.4	19.0
H3~H7	11.0	11.0
H8~H12	15.0	11.5
H13~H17	10.7	11.3
H18~H22	11.0	12.3
H22~25.9	4.6	4.5
不詳	6.0	4.6
総数	100.0	100.0

資料：H25住宅・土地統計調査

■ 住宅の構造別・建築年次別内訳

		S35以前	S36~45	S46~55	S56~H2	H3~H7	H8~H12	H13~H17	H18~H22	H22~25.9	不詳	合計
住宅数(戸)	木造系											
	木造	980	1,560	3,040	1,810	610	480	470	240	220	250	9,660
	防火木造	280	580	2,290	3,290	1,830	1,900	2,370	2,390	1,280	460	16,670
	小計	1,260	2,140	5,330	5,100	2,440	2,380	2,840	2,630	1,500	710	26,330
	非木造	20	210	1,230	3,770	2,570	4,460	2,070	2,420	590	2,050	19,390
合計	1,280	2,350	6,560	8,870	5,010	6,840	4,910	5,050	2,090	2,760	45,720	
割合%	木造系											
	木造	10.1	16.1	31.5	18.7	6.3	5.0	4.9	2.5	2.3	2.6	100.0
	防火木造	1.7	3.5	13.7	19.7	11.0	11.4	14.2	14.3	7.7	2.8	100.0
	小計	4.8	8.1	20.2	19.4	9.3	9.0	10.8	10.0	5.7	2.7	100.0
	非木造	0.1	1.1	6.3	19.4	13.3	23.0	10.7	12.5	3.0	10.6	100.0
合計	2.8	5.1	14.3	19.4	11.0	15.0	10.7	11.0	4.6	6.0	100.0	

※不詳含まず 資料：H25住宅・土地統計調査

※防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料で作られているもの

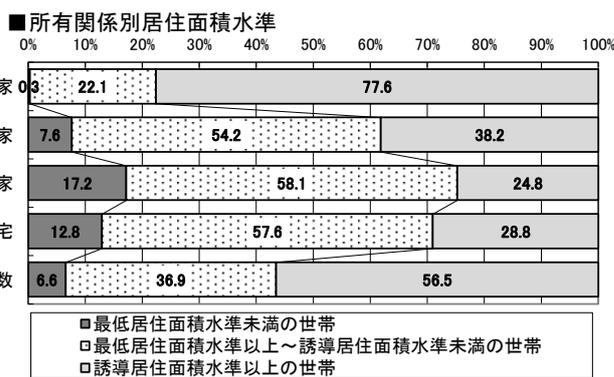
(5) 居住面積水準

最低居住面積水準未達の世帯の割合は6.6%で平成20年よりも1ポイント水準が後退している。特に民間借家は17.2%で、平成20年よりも4.5ポイント水準が後退している。

- 最低居住面積水準未達の世帯は平成25年で3,000世帯の約6.6%、平成20年の2,440世帯の約5.7%よりも、560世帯増加し、1.1ポイント高くなっている。県の割合は約4.4%でこれよりも2.2ポイント高い割合となっている。
- 所有関係別の割合では、持ち家は0.3%とほぼ解消されているが、民間借家は17.2%で、平成20年の12.7%よりも4.5ポイント高くなっている。
- 年齢階層別では、25～34歳の世帯の11.7%が最も高く、次いで、45～54歳の10.1%となっている。
- 世帯の型別でみると、30歳未満の単身が0%、次いで、高齢夫婦の0.7%、18歳未満の者を含む子育て期では1.9%となっている。
- 世帯の型別では、30～64歳の単身の22.3%が最も高い割合を示しており、年齢階層別の25～34歳、45～54歳が10%を超えているのは、単身世帯の影響によるものと考えられる。
- 30～64歳の単身の最低居住面積水準の割合は、平成20年から平成25年の間に6ポイントほど高くなり、年齢階層別では、40～54歳が5ポイント以上高くなっている。

誘導居住面積水準未達の世帯の割合は56.5%で平成20年よりも3.3ポイント水準が上昇している。子育て世帯の割合は47.2%で、平成20年よりも7.7ポイントの水準上昇がみられる。

- 誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、住宅総数では56.5%を占めており、持ち家は77.6%を占める一方、民間借家は24.8%と大きな格差がみられる。
- 年齢階層別では、年齢が高くなるに従って割合は高くなる傾向を示している。
- 世帯の型別では、高齢夫婦の85.1%が最も高く、30歳未満の単身の35.7%が最も低い割合で、子育て世帯である18歳未満の者を含む世帯は47.2%で半数近くを占めている。

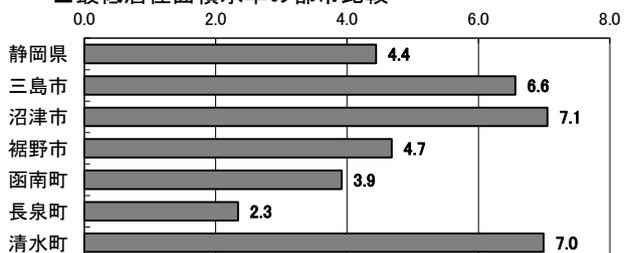


■所有関係別の居住面積水準

		最低居住面積水準未達の世帯	最低居住面積水準以上～誘導居住面積水準未達の世帯	誘導居住面積水準以上の世帯	計
世帯数(世帯)	持ち家	70	6,030	21,140	27,240
	公営借家	100	710	500	1,310
	民間借家	2,680	9,060	3,860	15,599
	給与住宅	160	720	360	1,250
	総数	3,000	16,870	25,850	45,720
割合(%)	持ち家	0.3	22.1	77.6	100.0
	公営借家	7.6	54.2	38.2	100.0
	民間借家	17.2	58.1	24.8	100.0
	給与住宅	12.8	57.6	28.8	100.0
	総数	6.6	36.9	56.5	100.0

資料: H25住宅・土地統計調査

■最低居住面積水準の都市比較

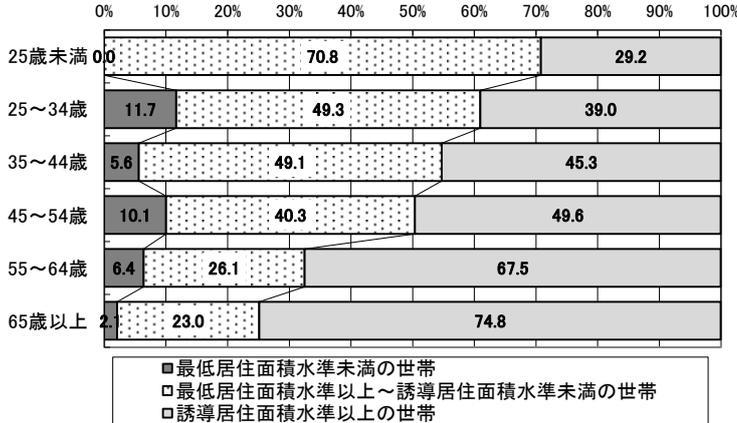


■最低居住面積水準の都市比較

	最低居住面積水準未達の世帯	主世帯総数	割合 (%)
静岡県	61,300	1,380,400	4.4
三島市	3,000	45,720	6.6
沼津市	5,560	78,850	7.1
裾野市	850	18,160	4.7
函南町	560	14,300	3.9
長泉町	320	13,670	2.3
清水町	800	11,440	7.0

資料: H25住宅・土地統計調査

■年齢階層別の居住面積水準



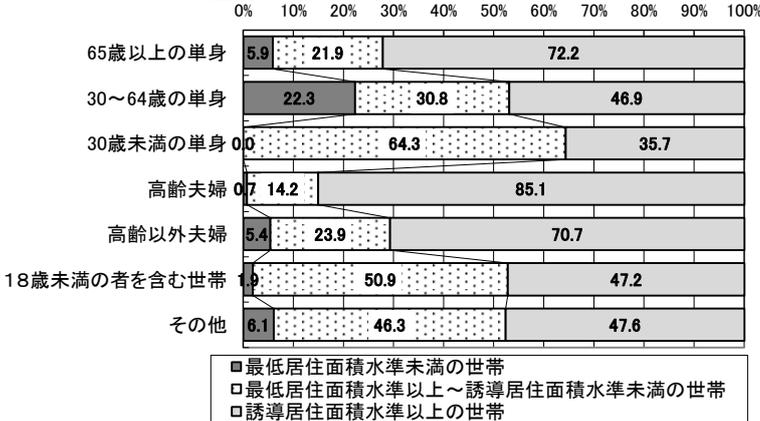
資料: H25住宅・土地統計調査

■年齢階層別の居住面積水準

		最低居住面積水準未満の世帯	最低居住面積水準以上～誘導居住面積水準未満の世帯	誘導居住面積水準以上の世帯	計
世帯数 (世帯)	25歳未満	0	1,820	750	2,570
	25～34歳	420	1,770	1,400	3,590
	35～44歳	380	3,310	3,050	6,740
	45～54歳	750	3,010	3,700	7,460
	55～64歳	510	2,080	5,370	7,960
	65歳以上	310	3,380	10,980	14,670
割合 (%)	25歳未満	0.0	70.8	29.2	100.0
	25～34歳	11.7	49.3	39.0	100.0
	35～44歳	5.6	49.1	45.3	100.0
	45～54歳	10.1	40.3	49.6	100.0
	55～64歳	6.4	26.1	67.5	100.0
	65歳以上	2.1	23.0	74.8	100.0

資料: H25住宅・土地統計調査

■世帯の型別の居住面積水準



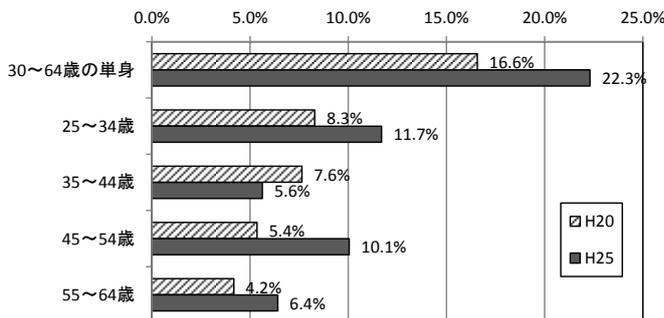
資料: H25住宅・土地統計調査

■世帯の型別居住面積水準

		最低居住面積水準未満の世帯	最低居住面積水準以上～誘導居住面積水準未満の世帯	誘導居住面積水準以上の世帯	計
世帯数 (世帯)	65歳以上の単身	260	970	3,190	4,420
	30～64歳の単身	1,160	1,600	2,440	5,200
	30歳未満の単身	0	2,020	1,120	3,140
	高齢夫婦	40	770	4,610	5,420
	高齢以外夫婦	240	1,060	3,140	4,440
	18歳未満の者を含む世帯	130	3,540	3,280	6,950
	その他	1,170	8,930	9,190	19,290
割合 (%)	65歳以上の単身	5.9	21.9	72.2	100.0
	30～64歳の単身	22.3	30.8	46.9	100.0
	30歳未満の単身	0.0	64.3	35.7	100.0
	高齢夫婦	0.7	14.2	85.1	100.0
	高齢以外夫婦	5.4	23.9	70.7	100.0
	18歳未満の者を含む世帯	1.9	50.9	47.2	100.0
	その他	6.1	46.3	47.6	100.0

資料: H25住宅・土地統計調査

■30～64歳の単身世帯及び年齢階層別の最低居住面積水準未満率のH20とH25の比較



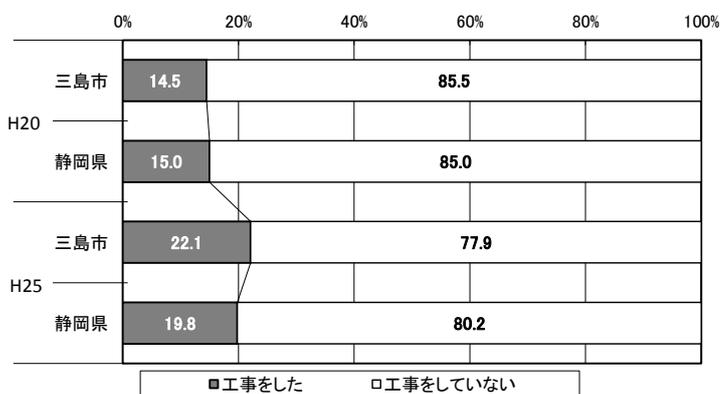
資料: 住宅・土地統計調査

(6) 高齢者向け設備工事の状況

高齢者向け設備工事の実施状況は平成20年の14.5%から平成25年の22.1%と進行している。工事の箇所としては、段差解消の実施率が10.7%と低い状況にある。

- ・高齢者のいる世帯の高齢者向け設備工事の実施割合は、平成25年で22.1%、平成20年の14.5%よりも7.6ポイント増加している。
- ・県全体の割合と比較すると、平成20年には県よりも0.5ポイント少なかったものが、平成25年には2.3ポイント上回るまでに実施率が高まってきている。
- ・工事の実施箇所としては、トイレの54.9%が最も多く次いで、手摺設置の50.4%、浴室の48.1%の順に続き、段差解消については10.7%程度にとどまっている。高齢者のいる世帯と持ち家総数では、手摺設置で3.6ポイント高齢者のいる世帯の割合が高いほかは、ほとんど差は見られない。

■高齢者のいる世帯の高齢者向け設備工事状況(県との比較)



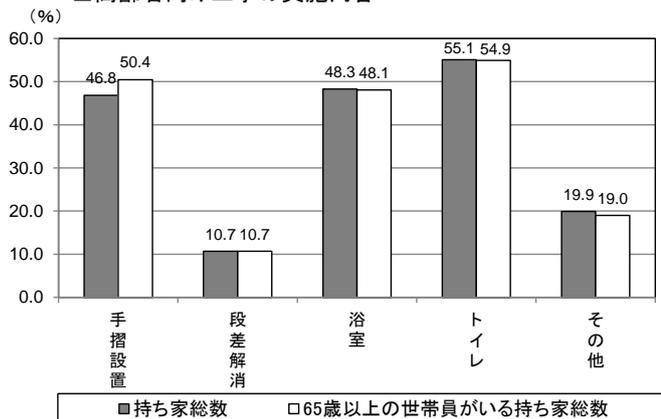
資料:住宅・土地統計調査

■高齢者のいる世帯の高齢者向け設備工事状況(県との比較)

世帯数	項目	H20		H25	
		三島市	静岡県	三島市	静岡県
世帯数	持ち家総数	15,260	489,500	15,260	549,500
	工事をした	3,370	73,500	3,370	108,800
	工事をしていない	11,890	416,000	11,890	440,700
%	合計	100.0	100.0	100.0	100.0
	工事をした	14.5	15.0	22.1	19.8
	工事をしていない	85.5	85.0	77.9	80.2

資料:住宅・土地統計調査

■高齢者向け工事の実施内容



資料:H25住宅・土地統計調査

■高齢者向け工事した世帯の実施内容

工事内容	世帯数		割合(%)	
	持ち家総数	65歳以上の世帯員がいる持ち家総数	持ち家総数	65歳以上の世帯員がいる持ち家総数
手摺設置	1,930	1,700	46.8	50.4
段差解消	440	360	10.7	10.7
浴室	1,990	1,620	48.3	48.1
トイレ	2,270	1,850	55.1	54.9
その他	820	640	19.9	19.0
工事を実施した世帯総数	4,120	3,370	100.0	100.0

資料:H25住宅・土地統計調査

(7) バリアフリー化の状況

一定のバリアフリー化については 43.3%、うち持家は 51.4%、高度のバリアフリー化については、7.8%、うち持家は 9.5%、借家は 2.7%となっている。共同住宅の移動・利用の円滑化率は約 9%となっている。

- ・ 65 歳以上の世帯員のいる専用住宅のバリアフリーの状況を見ると、一定のバリアフリー化（2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消）については、全体では 43.3%で県とほぼ同程度の割合を示している。持家に絞ると 51.4%と半数以上となり、県よりも 4 ポイント以上高い割合となっている。
- ・ 高度のバリアフリー化（2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅）については、全体では 7.8%で県よりも約 2 ポイント低い割合となっている。持家については 9.5%で県よりも約 1 ポイント低く、借家については 2.7%と極めて低い割合となっている。
- ・ 共同住宅の移動・利用の円滑化率として、共同住宅のうち道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅の割合をみると約 9%となっている。

■ 65歳以上の世帯員のいる専用住宅のバリアフリー化の状況

	総数	一定のバリアフリー化		うち高度のバリアフリー化		
		戸数	割合	戸数	割合	
静岡県	65歳以上の世帯員のいる専用住宅数	593,400	259,300	43.7%	57,700	9.7%
	うち持家	522,600	245,400	47.0%	54,600	10.4%
	うち借家	69,200	13,900	20.1%	3,100	4.5%
三島市	65歳以上の世帯員のいる専用住宅数	18,650	8,070	43.3%	1,460	7.8%
	うち持家	14,490	7,450	51.4%	1,370	9.5%
	うち借家	3,300	620	18.8%	90	2.7%

資料：H25住宅・土地統計調査

※2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

■ 共同住宅の移動・利用の円滑化率

	総数	道路から玄関まで車いすで通行可能	割合(%)
共同住宅(専用住宅)	18,300	1,650	9.0

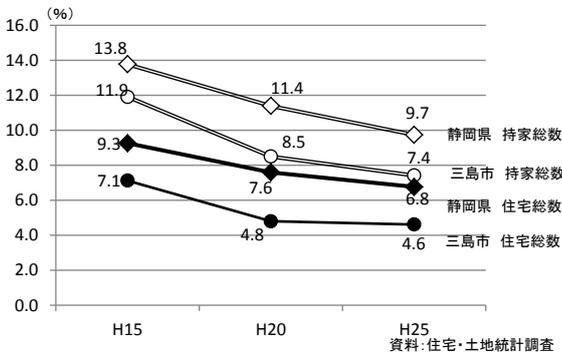
資料：H25住宅・土地統計調査

(8) 省エネルギー設備の状況

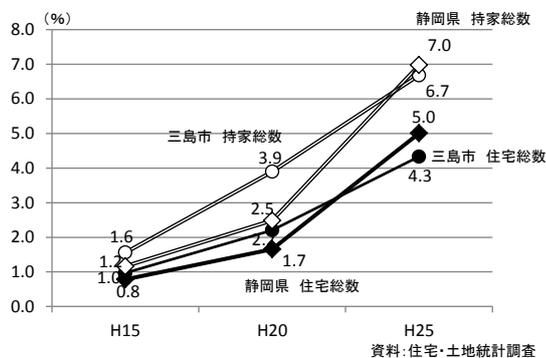
太陽熱を利用した温水機器については、設置率が減少傾向にある一方で、太陽光を利用した発電、二重サッシ等は上昇傾向にあり、特に、二重サッシ等は大幅な上昇がみられ、持ち家の3割近くを占めている。

- ・省エネルギー設備として、住宅・土地統計調査では、太陽熱を利用した温水機器、太陽光を利用した発電機器、二重サッシ又は複層ガラスの窓の3つが挙げられている。
- ・太陽熱を利用した温水機器については、設置率が徐々に減少傾向にあり、住宅総数では、平成15年の7.1%から平成25年の4.6%へ、持ち家では同様に11.9%から7.4%へ減少している。静岡県と比較してみると、静岡県も同様に減少傾向を示しているが、どの年も本市の率が下回っている。
- ・太陽光を利用した発電機器については、平成15年は本市、県とも2%に満たない率であったが、この10年の間に大きく上昇し、平成25年の住宅総数は4.3%、持ち家総数では6.7%に達している。県との比較では、平成20年以前は本市の方が高い率であったが、平成25年にいずれも逆転されている。
- ・二重サッシ等については、表ではすべての窓と一部の窓に分けてあるが、グラフについては、トータルで整理している。
- ・二重サッシ等の設置率が3つの設備の中で最も高く、年を追うごとに率は上昇し、平成25年には持ち家総数では3割に近い割合となっている。
- ・県との比較では、住宅総数、持ち家総数ともほとんど割合に差は見られない。

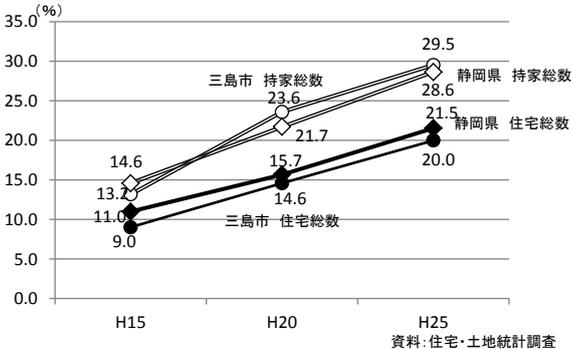
■太陽熱を利用した温水機器等の設置率



■太陽光を利用した発電機器等の設置率



■二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率(合計値)



■省エネルギー設備の状況

		太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器		二重サッシ又は複層ガラスの窓			総数	
		あり	なし	あり	なし	すべての窓にあり	一部の窓にあり	なし		
三島市	戸数(戸)	H15 住宅総数	2,940	38,230	400	40,770	1,370	2,350	37,450	41,260
		H15 持家総数	2,900	21,460	380	23,970	1,230	1,980	21,140	24,360
	H20 住宅総数	2,070	40,900	960	42,020	3,460	2,890	36,620	43,550	
		H20 持家総数	2,040	22,080	940	23,180	3,130	2,560	18,430	24,120
	H25 住宅総数	2,110	43,280	1,980	43,410	5,050	4,090	36,250	45,720	
		H25 持家総数	2,020	25,220	1,820	25,420	4,690	3,350	19,200	27,240
	割合(%)	H15 住宅総数	7.1	92.7	1.0	98.8	3.3	5.7	90.8	100.0
		H15 持家総数	11.9	88.1	1.6	98.4	5.0	8.1	86.8	100.0
		H20 住宅総数	4.8	93.9	2.2	96.5	7.9	6.6	84.1	100.0
		H20 持家総数	8.5	91.5	3.9	96.1	13.0	10.6	76.4	100.0
		H25 住宅総数	4.6	94.7	4.3	94.9	11.0	8.9	79.3	100.0
		H25 持家総数	7.4	92.6	6.7	93.3	17.2	12.3	70.5	100.0
静岡県	戸数(戸)	H15 住宅総数	117,800	1,139,300	10,000	1,247,100	51,400	88,500	1,117,200	1,272,900
		H15 持家総数	115,000	720,100	9,700	825,400	44,000	77,700	713,500	835,100
	H20 住宅総数	103,200	1,230,700	22,500	1,311,400	102,100	110,900	1,120,900	1,359,400	
		H20 持家総数	100,400	781,000	21,900	859,500	92,200	99,100	690,100	881,400
	H25 住宅総数	93,300	1,261,600	69,100	1,285,900	147,500	149,800	1,057,600	1,380,400	
		H25 持家総数	91,000	843,900	65,200	869,600	135,800	132,000	667,000	934,800
	割合(%)	H15 住宅総数	9.3	89.5	0.8	98.0	4.0	7.0	87.8	100.0
		H15 持家総数	13.8	86.2	1.2	98.8	5.3	9.3	85.4	100.0
		H20 住宅総数	7.6	90.5	1.7	96.5	7.5	8.2	82.5	100.0
		H20 持家総数	11.4	88.6	2.5	97.5	10.5	11.2	78.3	100.0
		H25 住宅総数	6.8	91.4	5.0	93.2	10.7	10.9	76.6	100.0
		H25 持家総数	9.7	90.3	7.0	93.0	14.5	14.1	71.4	100.0

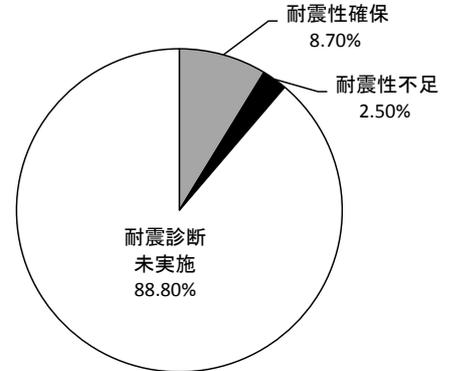
資料:住宅・土地統計調査

(9) 耐震診断・耐震改修

平成 21 年以降の耐震診断の実施率は約 8.7%、その 8 割は耐震性が確保されているが、耐震性不足と判定された半数以上が放置された状況にある。

- ・持ち家についての平成 21 年以降の耐震診断の実施状況を見ると実施の割合は約 8.7%である。
- ・耐震診断実施後の判定では、概ね 8 割の耐震性が確保されていた。
- ・耐震性が確保されていなかった住宅 680 戸のうち耐震工事は 290 戸で、半数以上がそのまま放置された状況にある。
- ・工事の状況を見ても、持ち家の 96.3%は工事をしていない状況にある。

■耐震診断の実施状況(H21以降)



資料：H25住宅・土地統計調査

■耐震診断の実施状況(H21以降)

	総数	耐震工事をした						耐震改修工事をしていない
		総数	壁の新設・補強	筋交いの設置	基礎の補強	金具による補強	その他	
耐震診断をした	3,060	620	310	350	230	280	120	2,440
耐震性が確保されていた	2,370	330	170	160	160	160	40	2,040
耐震性が確保されていなかった	680	290	140	180	70	110	70	400
耐震診断をしていない	24,180	400	110	50	120	230	120	23,780
持ち家総数	27,240	1,020	420	390	350	510	240	26,220

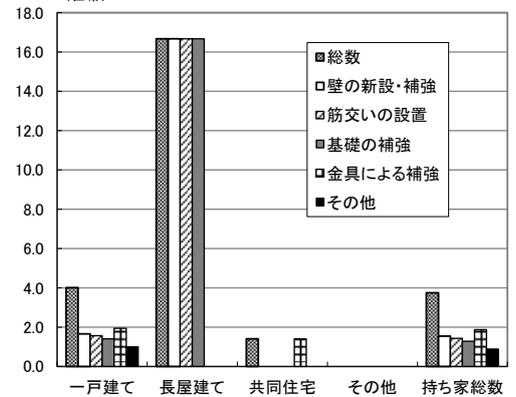
資料：H25住宅・土地統計調査

■建て方別耐震改修工事の状況(H21以降)

		耐震工事をした						耐震改修工事をしていない	総数
		総数	壁の新設・補強	筋交いの設置	基礎の補強	金具による補強	その他		
住宅数(戸)	一戸建て	970	400	380	340	470	240	23,260	24,230
	長屋建て	20	20	20	20	0	0	100	120
	共同住宅	40	0	0	0	40	0	2,810	2,850
	その他	0	0	0	0	0	0	40	40
	持ち家総数	1,020	420	390	350	510	240	26,220	27,240
割合%	一戸建て	4.0	1.7	1.6	1.4	1.9	1.0	96.0	100.0
	長屋建て	16.7	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0	83.3	100.0
	共同住宅	1.4	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	98.6	100.0
	その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
	持ち家総数	3.7	1.5	1.4	1.3	1.9	0.9	96.3	100.0

資料：H25住宅・土地統計調査

■建て方別耐震改修工事の状況(H21以降)
(世帯)



資料：H25住宅・土地統計調査

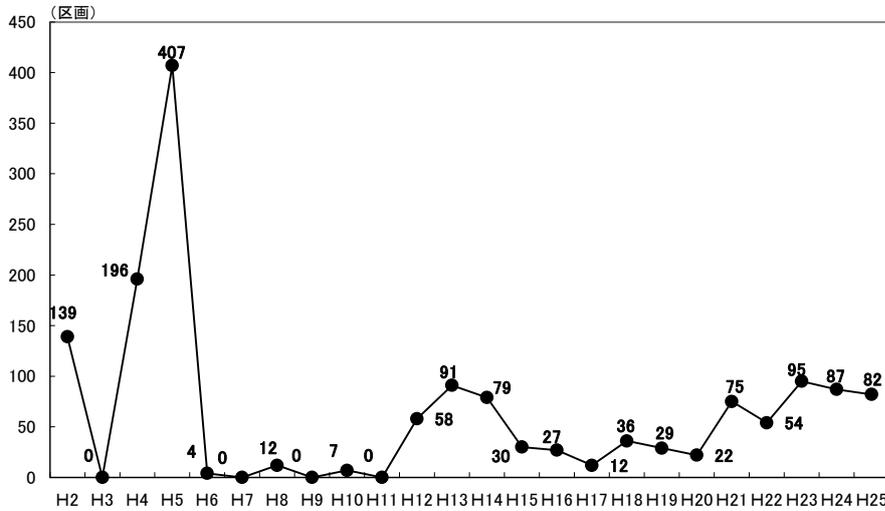
(10) 開発動向等

① 開発行為における分譲住宅

近年の分譲区画数は増加傾向にあり、平成21年からの5年間で393区画の宅地分譲が行われている。

- ・ 開発行為の許可を受けた分譲区画数は、平成5年の407区画がピークでそれ以降落ち込み、平成13年に91区画で次の山があり、その後、再び落ち込むも、近年徐々に増加し、平成21年以降区画数が増加傾向にあり、平成21年からの5年間で393区画の宅地分譲が行われている。

■ 分譲区画数の推移



資料：都市計画課

■ 分譲区画数の推移

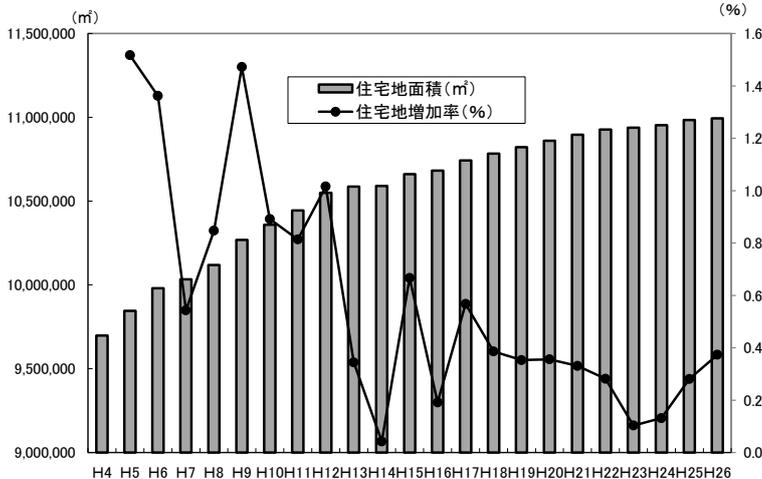
	分譲区画数
H2	139
H3	0
H4	196
H5	407
H6	4
H7	0
H8	12
H9	0
H10	7
H11	0
H12	58
H13	91
H14	79
H15	30
H16	27
H17	12
H18	36
H19	29
H20	22
H21	75
H22	54
H23	95
H24	87
H25	82

資料：都市計画課

② 宅地面積の推移

住宅地面積は毎年微増し続け、過去10年間では25haの増加が見られる。

■ 住宅地面積の推移



資料：資産税課

■ 住宅地面積の推移

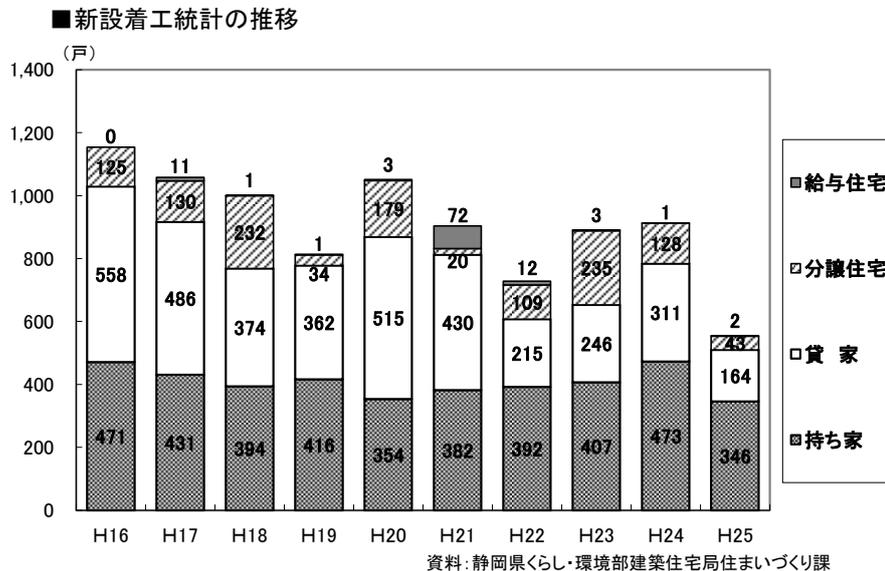
	課税対象総面積(m ²)	住宅地面積(m ²)	住宅地割合(%)	住宅地増加面積(m ²)	住宅地増加率(%)
H4	34,799,341	9,698,865	27.9		
H5	36,673,839	9,846,013	26.8	147,148	1.5
H6	36,495,251	9,980,099	27.3	134,086	1.4
H7	36,243,032	10,034,314	27.7	54,215	0.5
H8	36,227,914	10,119,299	27.9	84,985	0.8
H9	36,139,397	10,268,283	28.4	148,984	1.5
H10	36,007,314	10,359,846	28.8	91,563	0.9
H11	35,989,970	10,444,177	29.0	84,331	0.8
H12	38,538,195	10,550,267	27.4	106,090	1.0
H13	38,468,758	10,586,610	27.5	36,343	0.3
H14	38,415,646	10,591,135	27.6	4,525	0.0
H15	38,352,313	10,661,717	27.8	70,582	0.7
H16	38,280,457	10,682,157	27.9	20,440	0.2
H17	38,253,450	10,742,774	28.1	60,617	0.6
H18	38,224,176	10,784,272	28.2	41,498	0.4
H19	37,987,970	10,822,365	28.5	38,093	0.4
H20	37,998,892	10,860,880	28.6	38,515	0.4
H21	37,992,658	10,896,851	28.7	35,971	0.3
H22	37,989,312	10,927,576	28.8	30,725	0.3
H23	37,977,211	10,938,882	28.8	11,306	0.1
H24	37,969,104	10,953,281	28.8	14,399	0.1
H25	36,506,370	10,984,066	30.1	30,785	0.3
H26	36,474,381	10,994,191	30.1	40,910	0.4

資料：資産税課

(11) 新設着工動向

新設着工戸数は変動が激しく、平成 25 年は総数で 555 戸と過去 10 年間で最も着工戸数が少なくなっている。

- ・新設着工戸数は、景気変動による影響が大きく、平成 19 年、平成 22 年、平成 25 年の 3 時点で落ち込みがみられ、平成 25 年は総数で 555 戸と過去 10 年間で最も着工戸数が少なくなっている。
- ・持ち家については、平成 24 年の 473 戸から平成 25 年の 346 戸の減少が過去 10 年の最大の減少幅だが、この間の着工戸数はこの間にとどまっておき、貸家や分譲住宅よりも戸数が安定している。
- ・貸家についても、平成 25 年が最も少なく 164 戸で、平成 16 年が 558 戸で最も多かった。
- ・分譲住宅に関しては、持ち家、貸家ほど安定しておらず、平成 25 年は 43 戸にとどまっている。しかし、分譲区画が、平成 24 年、平成 25 年の 2 年間で 169 区画の分譲を行っており、今後も分譲住宅の供給は継続的に行われていくことが想定される。



■新設着工統計の推移

年次	総数		持ち家		貸家		分譲住宅		給与住宅	
	戸数 (戸)	床面積の 合計(m ²)								
H16	1,154	98,476	471	62,198	558	24,236	125	12,042	0	0
H17	1,058	97,476	431	59,354	486	24,027	130	13,555	11	540
H18	1,001	93,435	394	51,378	374	X	232	26,892	1	X
H19	813	74,502	416	55,545	362	15,081	34	X	1	X
H20	1,051	90,222	354	45,568	515	26,488	179	17,770	3	396
H21	904	77,220	382	49,757	430	18,594	20	2,184	72	6,685
H22	728	69,707	392	48,945	215	9,765	109	1,145	12	852
H23	891	87,059	407	52,491	246	12,450	235	21,720	3	398
H24	913	89,079	473	59,952	311	16,692	128	X	1	X
H25	555	58,348	346	44,373	164	8,889	43	X	2	X

※ Xは、面積の内訳が不明な項目、総数はXも含めたトータル

(資料/静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課)

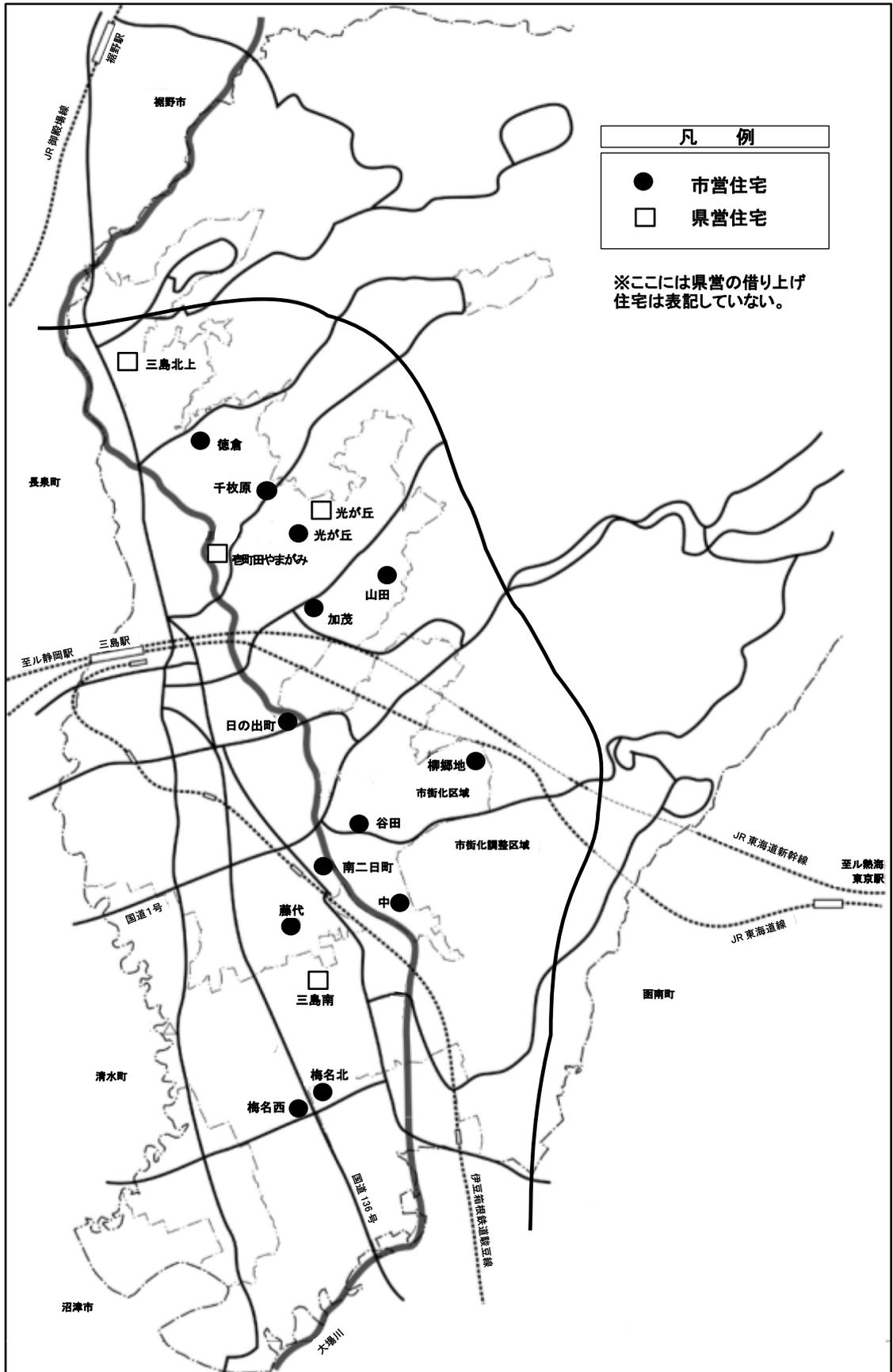
(12) 公営住宅等

・公営住宅等の管理状況は、市営住宅が13団地728戸、県営住宅が5団地639戸（内、1団地は借り上げ住宅）となっている。

■市営住宅一覧 平成27年10月1日現在

団地名	敷地条件			住宅条件							
	敷地面積 (㎡)	用途地域	容積率 建ぺい率	棟名	竣工年度	構造	間取り	専用面積 (㎡)	戸数(戸)	総戸数 (戸)	
藤代住宅	5,307.0	1種住居	200/60	N	S43	中耐4F	2DK	33.7	24	93	
				S	S44	中耐4F	2DK	33.7	24		
				A	H19	中耐5F	1K	38.5	20		
							2DK	55.0	15		
光ヶ丘住宅	5,994.1	1種中高層	200/60	A	S45 (H24リモデル)	中耐5F	3DK	67.6	10	112	
							1DK	37.3	8		
							1DK	38.4	8		
							2DK	46.4	8		
							3DK	61.5	2		
							3DK	60.9	2		
							1DK	40.7	8		
							1DK	42.1	8		
				B	S46 (H25リモデル)	中耐5F	2DK	50.2	8		
							3DK	66.8	2		
							3DK	66.2	2		
							1DK	41.6	8		
				C	S47 (H26リモデル)	中耐5F	1DK	42.9	8		
							2DK	50.7	8		
							3DK	67.4	2		
							3DK	67.7	2		
D	S48 (H27リモデル)	中耐5F	1DK	41.6	8						
			1DK	42.9	8						
			2DK	50.7	8						
			3DK	67.4	2						
南二日町住宅	7,116.3	1種住居	200/60	A	S50	中耐4F	3DK	49.6	32	96	
				B	S51	中耐4F	3DK	49.6	32		
				C	S52	中耐4F	3DK	49.6	32		
山田住宅	8,160.8	1種低層住専	80/50	A	S53	中耐3F	3DK	58.0	18	60	
				B	S53	中耐3F	3DK	58.0	12		
				C	S53	中耐3F	3DK	58.0	18		
				D	S54	中耐3F	3DK	58.0	12		
中住宅	1,345.9	1種低層住専	80/50	A	S55	中耐3F	3DK	58.0	12	12	
柳郷地住宅	11,124.3	1種低層住専	80/50	A	S56	中耐3F	3DK	58.0	12	102	
				B	S57	中耐3F	3DK	62.7	12		
				C	S58	中耐3F	4DK	75.2	3		
							2LDK	66.7	3		
				D	S60	中耐3F	3DK	62.7	24		
							2LDK	66.7	3		
E	S61	中耐3F	3DK	62.7	24						
			2LDK	66.7	3						
日の出町住宅	5,763.7	1種住居	200/60	A	S62	中耐4F	3DK	62.7	18	72	
							2DK	54.5	8		
							3DK	66.7	8		
				B	S63	中耐4F	2DK	54.5	12		
							3DK	66.7	12		
				C	H元	中耐4F	2DK	54.5	8		
3DK	66.7	8									
D	H元	中耐4F	3DK	62.7	16						
梅名北住宅	5,016.2	2種中高層	150/60	A	H元	中耐3F	2LDK	58.7	1	42	
							3DK	58.7	5		
							3DK	57.8	12		
				B	H2	中耐3F	3DK	61.3	6		
							3DK	58.7	6		
				C	H3	中耐3F	2LDK	61.3	1		
3DK	63.9	10									
D	H4	中耐3F	3DK	61.3	1						
梅名西住宅	2,469.8	指定なし	200/60	A	H5	中耐3F	3LDK	64.1	12	27	
				B	H6	中耐3F	2LDK	63.1	1		
徳倉住宅	2,679.9	1種低層住専	60/40	A	H7	中耐3F	1DK	35.5	2	24	
							中耐3F	2DK	54.9		8
							中耐3F	1DK	35.5		2
				B	H7	中耐2F	2DK	54.9	5		
							中耐2F	1DK	35.5		2
				C	H8	中耐2F	2DK	54.1	5		
2DK	54.1	5									
千枚原住宅	2,158.6	1種低層住専	80/50	A	H9	中耐3F	1DK	32.3	4	14	
							中耐3F	2DK	50.4		6
							中耐3F	3DK	63.2		4
				B	H10	中耐3F	1DK	32.3	4		
							中耐3F	2DK	50.4		12
							中耐3F	3DK	63.2		4
加茂住宅	3,515.5	1種低層住専	80/50	A	H11	中耐3F	1LDK	41.3	12	18	
							2LDK	61.1	6		
				B	H13	中耐3F	3LDK	71.2	6		
							中耐3F	3LDK	71.6		3
谷田住宅	2,097.4	1種低層住専	80/50	A	H15	中耐3F	1K	40.4	12	27	
							中耐3F	2DK	54.0		6
							中耐3F	2DK	54.5		6
							中耐3F	3LDK	75.5		3
合 計	62,749.5			38	-	-	-	-	728	728	

■ 公営住宅の位置





●徳倉住宅



●千枚原住宅



●光ヶ丘住宅



●加茂住宅



●山田住宅



●日の出町住宅



●柳郷地住宅



●谷田住宅



●南二日町住宅



●中住宅



●梅名北住宅



●梅名西住宅



●藤代住宅



■県営住宅一覧

平成27年10月1日現在

団地名	敷地面積(㎡)	用途地域	建ぺい率/容積率	棟名	竣工年度(建替含む)	リモデル	構造	戸数	団地総個数
光ヶ丘	26,342.4	1中高	60/200	4棟	S47		中耐5F	30	326
				5棟	S47		中耐5F	30	
				6棟	S47		中耐5F	30	
				7棟	S47	H22	中耐5F	26	
				8棟	S47		中耐5F	30	
				9棟	S49		中耐5F	30	
				10棟	S49		中耐5F	30	
				11棟	S49		中耐5F	解体済み	
				12棟	S49	H24	中耐5F	30	
				13棟	S49	H24	中耐5F	30	
				A棟	H26		中耐5F	30	
				B棟	H26		中耐5F	30	
菅町田 やまがみ	14,512.7	1中高	60/200	1棟	S60		中耐5F	24	168
				2棟	S60		中耐5F	24	
				3棟	S61		中耐5F	36	
				4棟	S61		中耐5F	24	
				5棟	S62		中耐5F	24	
				6棟	S62		中耐5F	36	
三島北上	8,000.0	1中高	60/150	A棟	H8		中耐4F	24	83
				B棟	H8		中耐3F	24	
				C棟	H8		中耐4F	23	
				D棟	H9		中耐3F	12	
三島南	4,905.0	指定なし	60/200	1棟	S58		中耐3F	18	50
				2棟	S58		中耐4F	32	
(借上げ) グランドソレーユ	750.3	2中高	60/200		H25		中耐3F	12	12
合計	54,510.4				-	-	-		639

1 - 3 市営住宅の需要推計

(1) 需要推計の方法

市営住宅の需要予測については、公営住宅法の主旨に基づき、市内要援助世帯数を市営住宅需要と考えることとし、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」※1を利用して算出した。

※1 住生活基本計画（都道府県計画）に位置づけるべき公営住宅の供給目標量の設定を行う上での基礎資料を、都道府県担当部局に提供する目的で平成22年度に国土交通省住宅局住宅総合整備課より配布

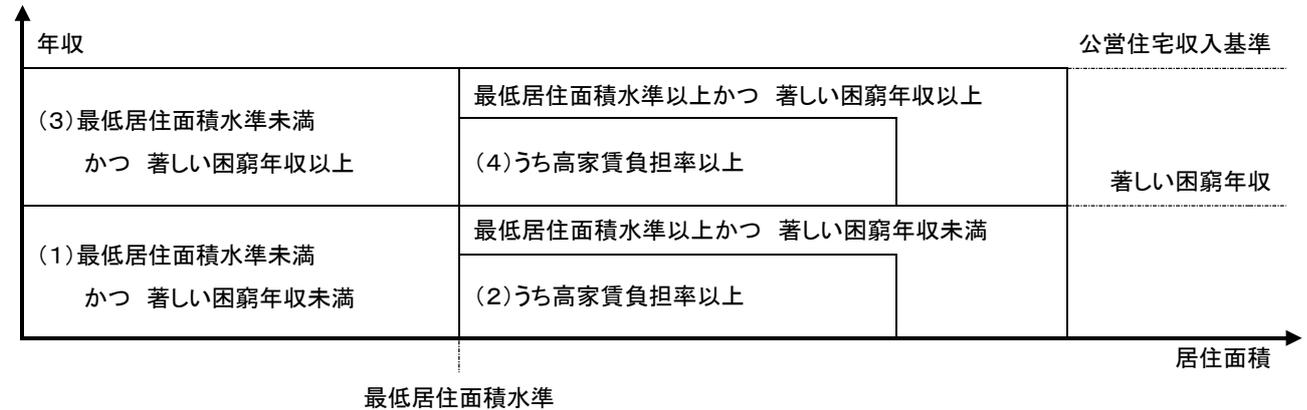
(2) 市営住宅需要（要援助世帯数）の算出結果

困窮状況類型のうち(1)(2)の類型が著しい困窮年収未満の世帯で、(1)(3)の類型が最低居住面積水準未満の世帯を示している。

さらに、著しい困窮年収未満の世帯であっても、現に最低居住水準を超える住宅に居住する世帯についても、自助努力で住宅を取得していることから、(2)の区分は除外するものとする。

以上より、三島市での平成28～31年の4年間における要援助世帯数は、(1)の区分に含まれる437世帯に絞ることができ、平成28～36年の9年間については、436世帯と推計される。

■困窮状況類型



(3) 既存住宅の空き家募集による供給戸数

平成25年住宅・土地統計調査の静岡県でのデータより、既存公営住宅の空き家により供給率を想定したものが、次の表で、平成21年からの5年間における公営の借家の入居世帯数と平成25年の静岡県下の公営借家入居世帯数を利用している。この結果、年間3.3%と算出できるが、安全を見て、ここでは、3%を供給率と想定する。

■公営住宅の供給率の想定

	数 値
H21からH25までに公営の借家に入居した世帯数	5,900
同期間に公営の借家から公営の借家に入居した世帯数	1,100
同期間に公営の借家以外から公営の借家に入居した世帯数	4,800
H21からH25までの年数	5,000
1年間の供給戸数	960
H25公営の借家の入居世帯数	29,100
1年間の供給率	3.3%

資料：H25住宅・土地統計調査（静岡県の数値）

供給率を3%として、空き家募集による供給戸数を算出したものが下表である。

■空家募集による供給戸数の想定

	管理戸数	供給率 (%)	年間入居想 定戸数	4年間入居 想定戸数	9年間入居 想定戸数
市営住宅	728	3.0	22	88	198
県営住宅	639	3.0	19	76	171
合 計	1,367	3.0	41	164	369

(4) 平成27年からの9年間の市営住宅供給不足戸数

平成28年度からの9年間の市営住宅供給不足戸数について整理したものが下表である。

この表では平成28年度から目標年度である4年間を短期的にみると市営住宅供給不足戸数が273戸と推計されるが、その後5年間には市営住宅供給不足戸数が-206戸と推計される。要援助世帯数は、世帯数の減少と密接に関係しているため、今後減少傾向となると想定される。

そのため、短期的には供給不足戸数は多く見えるが、9年間の中期的な期間でとらえると年間8戸足らずの供給不足として整理することができる。

■9年間における供給不足戸数

	目標年度ま での4年 (H28~31)	目標年度 後5年 (H32~36)	9年間 (H28~36)
要援助世帯数	437	-1	436
供給想定戸数	164	205	369
供給不足戸数	273	-206	67

第2章

住宅政策の課題

2-1 人口・世帯の動向に係る現状と課題

(1) 子育て世帯の快適な居住環境づくり

- ・人口は平成 17 年をピークに減少傾向に移行し、世帯の分離により増え続けていた世帯数も平成 24 年以降横ばい状態となり、近い将来、世帯数も減少傾向に向かうことが予測される。
- ・年齢 3 区分別人口では、65 歳以上人口が平成 2 年から約 2.5 倍という大幅な増加を示す一方で、14 歳以下人口は 4 分の 3 ほどに減少している。
- ・10 歳階級別では、子育て層を含む 30 歳代までは減少傾向で、60 歳代以上は増加傾向を示している。
- ・子育て世帯の層の減少に伴い、出生人口は横ばいから減少傾向を示している。
- ・少子高齢化が今後一層進行することが予測され、安定した人口の土台ともいえる出生人口を増加傾向に回復させるために、子育て世帯の定住を促す安心な居住環境づくりが求められる。

(2) 高齢者の安心な居住環境づくり

- ・高齢者のいる世帯は、少子高齢化の進行に合わせて増加傾向にあり、平成 22 年では約 4 割を占めている。
- ・高齢者のいる世帯の約半数が高齢者のみの世帯で占められている。
- ・高齢者のみの世帯で、離れて住む子供のいない世帯が約 3 割存在し、借家世帯に絞ると約半数を占めている。
- ・少子高齢化の進行に伴い今後一層の高齢者の増加が見込まれ、特に高齢者のみの世帯が自立した日常生活を送ることができるよう、住まいの安全性の確保と、安心した日常生活を確保するための生活のサポートの充実が求められる。

(3) 人口の転出傾向から転入傾向への回復

- ・転入人口は多少の出入りはあるが、一貫して減少傾向を示し、転出人口は平成 20 年までは増加、それ以降減少から横ばいとなり、平成 20 年以降、平成 24 年を除き、転出人口が転入人口を下回り、転出超過の傾向が続いている。

■過去5年間の転出人口上位市町の転出超過人口

- ・国勢調査では平成 22 年の過去 5 年間における転出入先の市町が整理されており、転出超過になっている市町は県内では清水町（154 人）、静岡市（60 人）、御殿場市（59 人）、県外は神奈川県横浜市（74 人）、東京都特別区部（62 人）など多くなっている。
- ・県外については、仕事の都合などが大きな要因と考えられるが、近隣

		転出人口 A	転入人口 B	転出超過人口 C=A-B	年平均転出 超過人口 D=C/5
県内市町	長泉町	1,053	1,038	15	3.0
	清水町	965	811	154	30.8
	静岡市	500	440	60	12.0
	富士市	339	308	31	6.2
	御殿場市	311	252	59	11.8
	浜松市	238	201	37	7.4
県外市町	東京都特別区部	899	837	62	12.4
	横浜市	574	500	74	14.8
	名古屋市	264	263	1	0.2
	川崎市	180	178	2	0.4
	相模原市	103	71	32	6.4

資料：H22国勢調査

の市町の場合は、仕事ばかりではなく、住まいの問題も一つの要因と考えられる。

- ・各市町への転出超過者数は、転入も多い清水町が年間約 30 人で最も多く、その他は 15 人未満となっている。
- ・三島市に住む魅力を向上させ、その魅力を市外に発信することにより、転出者を呼び止めることが重要で、さらに、市外からの流入人口を呼び込むなど、人口の転出傾向から転入傾向への回復に向けた施策展開が必要である。

(4) 低所得世帯等住宅に困窮する世帯のための住宅のセーフティネットの形成

- ・年収 300 万円未満の所得の低い世帯の割合は増加傾向にあり、民営借家ではほぼ半数を占めている。
- ・住宅・土地統計調査によると最低居住面積水準未満世帯の割合は、民営借家に絞った場合、平成 20 年の 12.7%から平成 25 年の 17.2%へと、4.5 ポイント高くなっている。
- ・景気回復の兆しが見えてきているといわれている一方で、非正規雇用などによる所得格差の拡大や年金生活者の増加により、低所得世帯の増加が予測される。
- ・多くの世帯がライフスタイルやライフステージに応じた良好で安定した居住環境を確保できるよう、民間賃貸住宅・持ち家を問わず中古住宅などを活用しながら、低廉な住宅の供給を進めることが求められる。
- ・住宅セーフティネット法（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）に基づき、静岡県居住支援協議会（地方公共団体、不動産関係団体等）との連携により、住宅確保用配慮者への支援をする必要がある。

2-2 住宅事情に係る現状と課題

(1) 災害に強い安全な住まいづくり

- ・本市においては、非木造の住宅が約4割を占め、そのうち9割以上が新耐震建設基準の昭和56年以降の建設となっている。一方、木造の住宅については、昭和56年以降の建設は約4割と少ない。平成21年から平成25年の5か年における耐震診断の実施状況は、1割に達しておらず、耐震改修の実施件数も少ない。
- ・東日本大震災以降、中規模地震の発生頻度は高まり、全国的な火山活動の活発化などから、駿河トラフ、東南海・南海トラフ及び相模トラフ沿いで発生する地震などの発生確率が高まりつつあるといわれている。
- ・老朽化した住宅の建て替えを進めるとともに、耐震性に不安のある住宅の耐震診断・耐震改修など地震に対する備えが急務となっている。
- ・住宅の密集した旧市街地では、建設年度の古い木造住宅の割合が多いため、不燃化などの実施により、延焼による火災被害の拡大を抑制することが求められる。
- ・近年の地球温暖化の影響といわれる爆弾低気圧の発生による集中豪雨が広島等で土砂災害の甚大な被害をもたらしており、人的被害を未然に防ぐよう土砂災害特別警戒区域等、市民への危険周知及び連絡体制の確立等が求められる。

(2) 既存住宅ストックの有効活用

- ・住宅・土地統計調査では平成25年の空き家率は約14.3%で平成20年の15.5%よりも約1ポイントの減少を示したものの、世帯数がピークから減少期を迎えつつあることから、空き家が今後急速に増加することが予想される。
- ・統計的には空き家の4分の3について、腐朽・破損が見られない。
- ・空き家の7割以上が賃貸用で占められるが、利用可能でありながら長期的に空き家となっている住宅については、住宅所有者との協力のもと、市外居住者で本市に移住したい世帯や、市内居住者で引き続き住み続けたい世帯に有効活用するための仕組みづくりが求められる。
- ・高齢期に利便性の高い場所への住み替えを希望する例も増えており、高齢者が安心して住み替えられるよう所有する住宅を有効に活用できる仕組みづくりが必要となる。

(3) 共同住宅の維持管理の適正化

- ・多くの権利者よって所有される分譲マンションにおいては、共用部分を含む修繕や改修、建て替えなどは区分所有者間の合意形成が必要であるが、意見調整に手間取ることが多い。
- ・分譲マンションは、一度建てた後、簡単に建て替えすることはできず、管理が行き届かなくなると様々な事情による転居の際にも、転売したくても買い手が見つからないまま空き家が増え、さらに管理が悪くなるという悪循環も懸念される。
- ・分譲マンションができるだけ長く安全・安心に住み続けられる住まいとなるよう、適正な維持管理

計画の策定や実施に向けて、管理組合へ適切に支援することが必要である。

(4) 最低居住面積水準未達世帯の解消

- ・最低居住面積水準未達世帯の割合は平成 25 年で 6.6%、5 年前より 1 ポイントの増加を示している。平成 25 年の持家では 0.3%で、ほぼ解消傾向にあるが、借家については 2 割近い割合を示している。
- ・民間借家の面積水準の向上と合わせ、平均面積で民間借家の 3 倍程度の広さを有する持家への誘導を図るなど、最低居住面積水準未達の世帯の解消を図る必要がある。

(5) 親世帯との同居・近居を希望する子育て世帯等への住宅購入支援策の推進

- ・子育て世帯へのアンケート調査によれば、親世帯との同居・近居のための支援策として、①各種税制の優遇（住宅取得税、相続税、固定資産税、住民税等の減免など）、②住宅購入資金の助成といった経済支援を望む世帯が多かった。現状における社会問題の解決に向け、親世帯との同居・近居を希望する子育て世帯の希望を実現させる支援策の検討を進める必要がある。

(6) すべての人の安全な暮らしを支えるバリアフリー化の推進

- ・国勢調査では高齢者のいる世帯の数は平成 2 年から平成 22 年の間に 2 倍以上に増加し、中でも単身及び夫婦世帯の高齢者のみ世帯の数は 4 倍余りに増加している。
- ・高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化（2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）の割合が平成 25 年で約 46%となっている。
- ・高齢者が加齢に伴う身体機能の低下があっても、日常生活を不自由なく送ることができるよう、また、障がい者を含めたすべての人の安全な暮らしを支えるバリアフリー化を推進することが求められる。

(7) 省エネルギー設備の普及促進

- ・住宅・土地統計調査では、省エネルギー設備として、太陽熱温水機器、太陽光発電、二重サッシ等が扱われており、その内、太陽熱温水器については減少傾向にあるが、太陽光発電、二重サッシ等は増加傾向を示している。
- ・近年における異常気象などの原因といわれる温室効果ガスの排出を抑制するよう、省エネルギーに結びつく設備の普及促進を図る必要がある。
- ・設備導入費は徐々に低廉化しているが、個人住宅への導入は依然として高価な設備である一方、国・県の補助金が減っていることで、設備費用に対する補助割合が低下し、インセンティブの効果が薄くなっている。

2-3 市営住宅の管理に係る現状と課題

(1) 入居世帯の適正管理等による入居待機者の解消

- ・入居の待機者は98名（平成27年9月8日現在）存在する。
- ・公営住宅居住者世帯の中には、世帯収入が300万円を超える世帯が約3割存在し、その中に収入超過世帯、高額所得世帯が含まれている。
- ・公営住宅には約7%の最低居住面積水準未達の世帯が存在している一方、世帯向け住戸に1人世帯が居住するミスマッチも見受けられる。
- ・市営住宅を必要とする世帯の多くが安心快適な暮らしを送ることができるよう、収入超過世帯・高額所得世帯の退去誘導及びミスマッチ世帯の住み替えの促進を図る必要がある。
- ・入居希望者の高齢化に伴い、交通利便性の高い住宅への需要が高まっている。

(2) 高齢者世帯の増加による居住不安への対応

- ・住宅・土地統計調査では、高齢者のみ世帯の割合をみると、公営住宅等に居住する世帯が全世帯の概ね3分の1を占め、所有関係別では最も高い割合を示している。
- ・市営住宅では、高齢化の進行に伴い、入居者の高齢化に加え、年金のみ世帯の増加による高齢単身世帯の新規入居も予想され、一層の高齢者のみ世帯の増加が見込まれる。
- ・高齢者のみ世帯の増加によるコミュニティの停滞や加齢に伴う身体機能の低下など居住不安が広がらないよう、一般世帯と高齢者世帯の入居バランスへの配慮や、福祉的なサービスとの連携などを図る必要がある。
- ・高齢者への支援のため、加茂住宅はLSA（生活援助員）を伴った住宅としている。

(3) 市営住宅の長寿命化に向けた適正な管理

- ・本市においては、地球温暖化への対応やライフサイクルコストの縮減に向け、活用可能な住宅を有効かつ長期的に活用するため、計画的な修繕、居住ニーズに対応した改善など長寿命化に向けた適正な管理を定めた市営住宅の長寿命化計画に従い、既存住宅の個別改善及び全面的改善事業を進めていく必要がある。
- ・建物の耐用年数が迫った老朽化した住宅を改善するため、藤代住宅のN・S棟の建て替え等について、公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画と整合性を持った検討が必要である。

2-4 住宅を取り巻く環境に係る現状と課題

(1) 地球環境保全に向けた取り組み

- ・近年、地球温暖化の進行が顕在化しつつあり、平均気温や海洋温度は年々上昇し、その結果、台風が多発、ゲリラ豪雨や竜巻などの異常気象の要因と考えられている。
- ・地球温暖化の要因となる温室効果ガスの排出の抑制が急務で、再生可能エネルギーの活用や省エネ、省資源の住まいづくりが求められる。

(2) 健康志向の拡大への対応

- ・高齢者人口の急激な増加に伴う、福祉・医療にかかる経費の増加が社会的な問題となっているため、健康で自立した生活を長く送ることができる高齢者を増やす必要がある。
- ・人々が生活の多くの時間を過ごす住宅においては、室内事故を未然に防ぐためのバリアフリー環境のほか、建材などによるシックハウス、室内温度差によるヒートショック対策など、住まいの及ぼす健康への影響への関心が高まっており、これに対応した住まいづくりの普及促進を図ることが必要である。

(3) 老朽化し危険な状態にある空き家への対応

- ・空き家の概ね4分の1（木造では4割以上）に腐朽・破損が見られ、今後の空き家の増加に対応し、災害等の危険をはらむ腐朽・破損が著しい空き家についての速やかな除却や適正な維持管理が求められる。
- ・空き家の増加が全国的に進む中、空き家放置の増加による災害等の危険性の高まりを受け、『空家等対策の推進に関する特別措置法』が新設され、危険性の高い空き家を特定空家に指定することで行政が除却に向けた法的手続きを取ることができるようになった。
- ・空き家の利活用の実態を把握し、これを活用することで、危険な住宅の除却と空き家の有効活用の促進を図ることが求められる。
- ・建物の利活用に関する実態を把握し、建物管理に関する問題点を整理することが求められる。

2-5 まちづくりの現状と課題

(1) 都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の策定

- ・郊外部における急激な人口減少や市街地における高齢者の急増が見込まれる中で、健康で快適な生活や持続可能な都市づくりをめざし、平成 27 年度から平成 29 年度にかけて立地適正化計画の策定作業が進められており、計画との連携を図る必要がある。

(2) 地域の個性を生かしたまちづくりの促進

- ・建築協定から地区計画への移行、景観計画の運用など地域住民による地域の個性を守り魅力的な街を育てるための動きがみられる。
- ・市民意識調査（H26）では、満足率の上位に「1位 せせらぎと緑や花を生かしたまちづくり」「4位 美しい景観（都市・自然・歴史）の保全・形成」とあり、地域の個性である水辺、自然、歴史を生かした街並み景観形成の意識の高さが伺える。
- ・市民が共有できる地域の個性を育てよう市民参加の街づくりの促進を図ることが求められる。

(3) 高齢社会におけるコンビニエンスストア・スーパーなどの商業施設の不足

- ・子育て世帯へのアンケート調査によると、近隣にほしい施設としてコンビニエンスストア、スーパーなどの商業施設を挙げる人の割合が 78.8%と一番多かった。今後、高齢者人口が増える中、地域で買い物をする場所がなく困る住民が増加することが懸念されることから、対策が必要である

(4) スマートウエルネスみしまの取り組み

- ・まちづくり全体に“健幸”という視点を取り入れ、将来にわたって人と街を健康で幸せにしようというプロジェクトが市全体の取組みとして行われている。
- ・スマートウエルネスみしまの取組みとの連携により、少子高齢化社会・人口減少社会の中でも、安全で安心、快適に過ごすための住まい・まちづくりを進めることが求められる。

(5) ガーデンシティみしまの取り組み

- ・水と緑、文化と歴史、富士山の景観などの市民の共有財産に「花」を加え、三島の魅力を高めることにより観光や産業振興につなげ、誰もが「三島に住みたい、訪れたい」というまちづくりを市民との協働で行う取組みである。
- ・ガーデンシティみしまの取組みとの連携により、地域の個性を活かしたまちづくりの促進を図ることが求められる。

第3章

基本目標

3-1 基本目標

住生活に関する施策の基本目標は、改定前の目標を引き継ぎ以下のように設定する。

住んでみたい・住み続けたいまち 三島 —せせらぎと緑と元気あふれる、「すむ」まちをめざして—

我が国全体で少子高齢化が急激に進行し、本市においても人口は緩やかな減少がみられ、少子高齢化により、減少傾向の一層の加速化が懸念される。改定前の計画において、基本目標の前提は定住人口の確保であったが、人口減少が加速化されつつある中では、より一層重要な行政課題となっている。

このようなことから、本市を知った人が「住んでみたい」と心に描き、一度住んだ市民は「住み続けたい」と心から願い、自らが市の内外にその願いを発信したくなる住まい・まちづくりを目指す。

富士山を源とする豊富な湧水が作り出すせせらぎと、その水が育てた豊かな緑の自然環境、ごみのない美しい花で彩られた街並み、生き生きと主体的に活動する市民力の高い市民等が相乗して醸し出す都市格の高さが、多くの人々をひきつける本市の大きな魅力となっている。この環境によって、心穏やかなくらしが想起され、住みたいという心を揺り動かす。また、三島市は、新幹線や高速道路により、静岡、横浜、東京都心など都市機能の充実する大都市へアクセスできる立地性を有している。

このような三島市だからこそ、自然の中で心豊かに暮らしながら、都市的娯楽も享受できる生き生きと健康で元気あふれる生活が実現し、住み続けたいという心を育てるものとする。

三島市に住む人、これから住もうとする人が、共に手を取り、街の魅力を育てることで、街に対する愛着を育て、世代を超えて住み継いで行く『すむ』まちの意識を醸成することにより、「住んでみたい・住み続けたまち 三島」をめざす。

3-2 基本方針

基本目標の下に以下の3つの基本方針を設定する。

【基本方針1】安全・安心に住み続けられる住まい環境の確保

住宅は、人が人として暮らすための最も重要な生活基盤である。人が地震や台風などの自然災害から守られ、気候変動に左右されず、年齢を問わず安全・快適な生活を送ることができるよう、住宅には人の安全を守るための性能が求められる。また、低所得のため、自力では住まいが確保できない状況にあっても、最低限の生活を送るための住宅が確保される必要がある。

このような市民の住生活の課題に対応し、市民が安全・安心に住み続けられる住まい環境の確保を目指す。

【基本方針2】住みたい住まいに出会える住宅市場の整備

低家賃の一人暮らしのアパート、夫婦の生活の場としてのアパート、子育て初期のアパート、持ち家一戸建てとライフステージに合わせて移り住む住宅すごろくとしての住まい方は現在も存在するものの、価値観の多様化によってその住まい方も多岐にわたっている。

定住人口確保のためには、子育て世帯がライフステージやライフスタイルの変化に応じて、住まいを選択できる環境が必要である。

そのため、新築・中古を問わず、安全かつ良質で多様なニーズに対応した住宅ストックを増やししながら、住宅を求める子育て世帯等が、自分の価値観に照らして住宅を選択できるような住宅市場の新たな仕組みを目指す。

【基本方針3】快適で住み続けたくなるまちづくり

安全で自らのライフスタイルにあった住まいを確保することは、定住のための必要条件を満たすことによりできる。しかし、住まいを取り巻く環境が良くなければ、住み続けることはできない。良好な街並みも他人の手によってつくられ、守られているだけでは、いつまでも空々しく、心穏やかな生活とはなりえない。

快適な地域の基盤が確保されながら、住まい手が自ら参加し、行政、事業者などと連携することで、地域の個性を生かした魅力ある快適で住み続けたくなる街を目指す。

第4章

基本施策

4-1 施策の体系

■基本目標

『住んでみたい・住み続けたいまち 三島』

～せせらぎと緑と元気あふれる、『すむ』まちをめざして～』

【基本方針1】安全・安心に住み続けられる住まい環境の確保

- ①良質な住宅ストックの形成
- ②高齢者・障がい者の安心居住
- ③安全・安心な住まいの確保
- ④低所得者等のセーフティネットの整備
- ⑤環境へ配慮した住まいづくり

【基本方針2】住みたい住まいに出会える住宅市場の整備

- ①持家取得支援
- ②子育て世帯への住宅支援
- ③既存住宅の流通促進
- ④住まいに関わる総合的な情報提供

【基本方針3】快適に住み続けたくなるまちづくり

- ①快適に暮らすまちづくり
- ②個性あるまちの保全・育成
- ③まちなか居住の推進
- ④田園と調和した良質な住宅地の供給
- ⑤健康まちづくり

4-2 目標実現のための成果指標

基本目標の実現のための成果指標を下表のように設定する。

	指標	実績(H26)	目標(H32)
【基本方針1】 安全・安心に住 み続けられる住 まい環境の確 保	①長期優良住宅認定率	49.5%	50%
	②給食サービスの給食の合計数※(年度内)	59,044食	適正処理
	③ふれあいさわやか回収の利用者数※	120人	適正処理
	④緊急通報システムの利用人数	131人	150人
	⑤住宅の耐震化率	85.9%	95%
	⑥緊急輸送路沿いの危険ブロック塀箇所数	21箇所	10箇所
	⑦住宅最低居住面積水準未達率	6.6% (H25)	0%
	⑧住宅への新エネルギー設備等導入助成を利用した件数(累計)	1,887件	3,600件
【基本方針2】 住みたい住ま いに出会える 住宅市場の整 備	⑨住宅取得助成事業を利用して三島市へ移住した世帯数	-	355世帯
	⑩子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	43.1%	55%
	⑪インスペクション事業によりHPに紹介した物件数	-	100件
【基本方針3】 快適に住み続 けたくなるまち づくり	⑫市内にある建築基準法第42条第2項道路の土地取得面積の累計	4,436㎡	5,336㎡
	⑬市民意識調査における「歩道の整備」満足度	25.6%	30%
	⑭無償配布した生垣づくり用の苗木の本数	92,581本	98,000本
	⑮市民意識調査における「景観(自然風景・まち並み)の美しさ」の満足率	55.2%	57%
	⑯市民意識調査における「住みやすさ」の満足率	88.2%	90%

※高齢者・障がい者の利用者数の合計

4-3 施策の方策

【基本方針1】安全・安心に住み続けられる住まい環境の確保

① 良質な住宅ストックの形成

住宅が世代を超えて長期間引き継がれていくように、高品質で耐久性の高い新築住宅の建設の支援を行う。

(ア) 新築住宅取得時の安心確保

- ・住宅瑕疵担保責任保険制度の履行
瑕疵担保履行法の周知・啓発を相談窓口での対応、パンフレット等の配布により対応する。

(イ) 住宅の長寿命化の推進

- ・長期優良住宅の制度の周知
長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度の周知を行う。
- ・住宅等の長寿命化に配慮した市営住宅改善
三島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、全面的改善事業や個別改善事業により改修し、長寿命化を図る。

② 高齢者・障がい者の安心居住

高齢者・障がい者（以下、『高齢者等』という。）が安心して三島市内で自立した生活を続けることができるように、安全・安心な住まいづくりに対する支援、暮らしの安心を支える助成策やサービスを推進する。

(ア) 生涯安心して三島市に住み続けられる住宅整備支援

- ・バリアフリー住宅建築への支援の検討
高齢化が進む市営住宅については、全面的改善事業等で段差の解消やエレベーターの設置などバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化に努めていく。また民間住宅等にはバリアフリー法、静岡県福祉のまちづくり条例を遵守するよう指導・啓発する。
- ・バリアフリー改修促進税制の活用
バリアフリー改修を行った住宅の固定資産税を減額する制度を周知し、住宅のバリアフリー化の普及促進を図る。
- ・リフォーム支援ネットの普及促進
住民からの要望に対応できるよう、業者に対し静岡県安心・安全リフォーム協議会等への登録を促す。
- ・介護保険制度と連携した住宅改修の促進

ホームページや介護保険制度のパンフレットへの掲載により周知を行い、要支援・要介護認定者が自立した生活を行えるよう支援する。

- ・ 重度身体障害者への住宅改修支援の推進

下肢、体幹機能障害等による運動機能障害を有する障害等級3級以上の者等を対象として、障害者等の移動等を円滑にする小規模な住宅改修支援を行う。

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の供給のための適切な誘導

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢の単身・夫婦世帯が安心して居住・生活できる環境を整えた住宅登録制度を適切に活用できるよう市民へのPRを推進する。

(イ) 高齢者等世帯の日常生活の安心を支える見守り支援

- ・ 給食サービスによる高齢者の安否確認

在宅のひとり暮らしの高齢者等に昼食を配達しながら安否確認を行っている給食事業について、ケアマネジャー、地域包括支援センター等への周知により安否確認を必要とする高齢者に対応する。

- ・ ふれあいさわやか回収による高齢者等の安否確認

ふれあいさわやか回収により、高齢者等ごみを出すことが困難で身近な人等に協力を得られない方への負担を軽減するとともに、安否確認の声掛けを行い見守り支援をしていく。また事業について、ケアマネジャー・地域包括支援センター等に周知を図り、より多くの方への支援をする。

- ・ 高齢者等見守り支援事業

企業との連携による高齢者見守りネットワークや地域安心サポーターを養成していくことにより、高齢者等の見守り支援を行う。市営住宅においては、自治会活動・近所付き合い等を奨励するとともに、関係機関との連携により、見守り事業を推進する。

- ・ 緊急通報システムの導入推進

在宅の1人暮らしの高齢者や重度身体障がい者等に対し、機器のスイッチを押すだけで消防署へ緊急連絡が発信される緊急通報装置を貸与する事業を行い、生活の安全と不安の解消をする。

(ウ) 高齢者等の安定した住生活の確保

- ・ 支援制度等の相談及び紹介

民間住宅における連帯保証人制度や預り金保障制度などの、相談を受けた内容に応じ、財団法人などの事業・制度を市民へ紹介する。

- ・ 共同生活援助家賃補助事業

障がい者の自立した日常生活支援のため、障害者総合支援法に規定する共同生活援助（グループホーム）利用者に対し、予算範囲内において家賃を補助する。

③ 安全・安心な住まいの確保

東海地震、神奈川西部地震の発生により予測される甚大な被害に備えた災害に強い住宅・住環境づくりを進めるとともに、住宅建材による健康への影響や、都市化により増加傾向を示す犯罪への対応など、安全・安心な住まいの確保に向けた支援を行う。

(ア) 災害に強い住宅・住環境づくりの促進

・住宅の耐震診断、耐震改修の促進

地震発生時における既存建築物の倒壊等による災害を防止、市民の生命及び財産を保護するため、市民に対し建築物の耐震診断及び改修の必要性、重要性を普及啓発するとともに、補助制度活用のもと、建築物の耐震改修の促進を図る。

・耐震相談の実施

耐震改修に関して気軽に専門家に相談できる機会を提供し、市民が安心して耐震改修ができる環境整備に努める。

・耐震改修促進税制の活用

耐震改修を行った住宅の固定資産税を減額する制度を周知し、住宅の耐震化の普及促進を図る。

・ブロック塀等耐震改修の促進

建物以外の地震対策として、危険なブロック塀等の撤去の促進を図るとともに、ブロック塀等の撤去の補助制度を活用しながら、地震発生時における倒壊の危険なブロック塀等の撤去の促進を図る。

・住宅の防災対策の促進

「三島市地震防災マップ」を活用し、市民への地震に関する情報周知に努める。また、地震発生時の室内における家具の転倒、散乱による被害の防止または軽減を図るため、市民・自治会へ家具転倒防止事業の周知をし、住宅の耐震化を行えない市民に対しては耐震シェルター設置の助成を行う。

・住宅用火災警報器の設置の推進

火災発生時の逃げ遅れを防ぐため、住宅の寝室等への住宅用火災警報器の設置について周知を行う。

・有効利用できない空き家の対策

災害や犯罪の危険をはらむ腐朽・破損が著しい空き家について、所有者等に対し適正な維持管理を周知するとともに、適正な維持管理が困難な住宅については、実態調査の結果を踏まえ対策を検討する。

・土砂災害特別警戒区域等の住宅移転事業の周知

豪雨・地震等による土砂災害から市民の生命の安全を確保するため、災害が予想される地域へ注意喚起するとともに、危険区域から住宅を移転させる助成制度である、がけ地近接等危険住宅移転事業の周知を行い、土砂災害特別警戒区域等の住宅の移転促進を図る。

(イ) 分譲マンションの建て替え・改修等の円滑な合意形成の支援

・マンション管理士制度の普及促進

マンション管理組合による建物や住環境の適正な維持管理及び組合運営を支援するために、マンション管理セミナーを開催するとともに、マンション管理士制度の普及推進を図る。

(ウ) 健康へ配慮した住まいづくり

・アスベスト除去に関する情報提供・相談対応及び除却事業の周知

アスベスト除去に関する情報提供・相談対応及び除却事業の周知を行う。

(エ) 防犯性能の向上

- ・住宅のセキュリティ対策の促進
空き巣や忍び込み、居空き防止を目的として、イベント等を通じて防犯啓発品を配布し、市民に啓発を呼びかける。
- ・防犯灯設置の推進、維持管理
防犯灯を設置及び維持管理し、地域の住環境を保つ。
- ・地域防犯活動の推進
地域の防犯活動を支援し、小学校単位の安全協議会などを通じて、地域の防犯体制を整える。

④ 低所得者等のセーフティネットの整備

高齢者、障害者、所得の低い世帯など住宅市場の中で、世帯にあった適切な住宅の確保が困難な世帯のために、市営住宅の斡旋ができるよう、現状の市営住宅入居者の資格要件の適正化を進めるとともに、民間賃貸住宅との連携により、安心な市民生活を支える住宅のセーフティネットの整備を図る。

(ア) 市営住宅の適正な運用

- ・ミスマッチ解消のための住み替え促進
高層階に居住する高齢者、ファミリー向け住戸に居住する少人数世帯などのミスマッチ居住に対応するため、全面的改善事業等にあわせ、1DK・2DK・3DKの部屋に改修し、タイプ別供給をすることにより、ミスマッチ解消・待機者への住宅供給を推進する。
- ・市営住宅の適切な入居者管理
限られた市営住宅で支援が必要な市民に適正なサービスが提供できるよう、高額所得者・収入超過者への明渡し誘導により、住宅供給の促進を図る。
- ・市営住宅の個別・全面的改善・建替え事業
三島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽した市営住宅の個別改善・全面的改善を行っていく。また建物の耐用年数が迫った老朽した住宅を改善するため、藤代住宅のN・S棟の建替え等について、公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画と整合性を持った検討をする。

(イ) 住宅困窮者等への支援

- ・住居確保給付金の支給
離職者であって就労能力及び就労意欲のある市民のうち、住宅を喪失している者又は喪失するおそれのある者を対象として、一定期間住宅費を支給し、住宅及び就労機会の確保に向けた支援を実施する。
- ・住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の情報提供
静岡県居住支援協議会会員として、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業を周知し、情報収集と提供を推進する。
- ・市営住宅供給不足戸数に対する対応
第1章に示す公営住宅の需要推計の算定結果である供給不足戸数の273戸は、公営住宅の空き室による供給率を統計から算定される数値よりも安全を見て、少なめに設定した結果である。また、

平成 27 年 9 月現在の市営住宅入居待機者数は 98 世帯であり、潜在的な入居対象は多くあるが、実際の待機者数とは異なっている。

これらの結果から、短期的に不足戸数は出ることになるが、現況戸数を適正に管理し、空き家を有効に活用することで、概ね 10 年先には供給不足解消の可能性は十分に考えられることから、収入超過世帯の適切な退去の誘導、長期入居世帯で、安定的な生活が確保できている裁量階層などの世帯へ低廉で良質な民間賃貸住宅の紹介や中古住宅などの情報提供により供給戸数を増やすよう対応していく。

これらの取り組みを実施し、市営住宅待機者の動向を見る中で供給不足が続いていく場合には、民間の借り上げ住宅などで解消することについて研究していく。

⑤ 環境へ配慮した住まいづくり

地球温暖化の進行の影響により、大型台風が多発、突風、ゲリラ豪雨等の異常気象が発生しており、原因となる CO₂ など温室効果ガスの排出を抑制するために、省エネルギーや自然エネルギーの設備導入支援など環境へ配慮した住まいづくりの促進を図る。

(ア) 低炭素住宅の普及促進

・低炭素住宅の普及促進

省資源や温室効果ガスの排出量削減を推進するため、低炭素住宅について市民・事業者等に啓発を行うとともに、住宅への新エネ・省エネ機器等の導入に補助金を交付するなど、環境に配慮した低炭素住宅の普及促進を図る。また、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度の周知、エネルギーの使用の合理化に関する法律の遵守の指導を行う。

・住宅の省エネ改修促進税制（所得税、固定資産税）の活用

省エネ改修を行った住宅の固定資産税を減額する制度を周知し、省エネ住宅の普及促進を図る。

・静岡県建築物環境配慮制度（CASBEE 静岡）の周知

静岡県地球温暖化防止条例に基づく静岡県建築物環境配慮制度の周知を行う。

・住宅地の水資源の有効利用等の促進

三島湧水群の復活、住宅地の水資源の有効利用と涵養等を図るため、雨水貯留施設や浸透施設設置者への経費の一部を助成する。

(イ) 下水道等の整備の推進

・合併処理浄化槽設置の支援

生活排水による公共用水域の水質汚濁を防止するため、既存住宅の単独浄化槽から合併処理浄化槽への交換促進の周知を進め、区域等要件を満たすものに補助金を交付する。

・公共下水道普及の推進

供用開始後、下水道供用区域内の住民に下水道への接続をしていただくことを推進するため、戸訪問、補助金、工事説明会等により公共下水道への接続の促進を行う。

(ウ) ヒートアイランド対策

・屋上緑化整備支援

都市開発で失われた緑の確保とそれに伴うヒートアイランド現象を抑制し、緑豊かなまちづくり

を推進するため、屋上や壁面を緑化に要する経費の一部を補助する。

(エ) 水資源の有効利用

- ・住宅地の水資源の有効利用等の促進

三島湧水郡の復活住宅地の水資源の有効利用と涵養等を図るため、雨水貯留施設や浸透施設設置者への経費の一部を助成する。

【基本方針 2】住みたい住まいに出会える住宅市場の整備

① 持家取得支援

定住人口の確保を図るため、持家取得に対する支援を行う。

(ア) 移住希望者への支援

- ・三島市への移住希望者に対する支援の検討（情報提供、移住費用支援、企業との連携）
総務省が運営する全国移住ナビ及び三島市公式ホームページに住宅取得補助などの総合的な情報を掲載し、移住希望者の移住を促進する。また、首都圏等から市内企業への通勤者に対して、三島市への移住を促すため、市内企業に対し、三島市の総合的な情報を発信していく。
- ・住環境に関する総合的な情報の案内体制の確立
三島市への転入希望者等からの要望に対応していくため、静岡県宅地建物取引業協会三島支部と連携し、居住物件の照会者に対して該当する物件情報の提供を行う。

(イ) 持家建設のための融資・補助の検討

- ・市独自の融資・補助（子育て世帯住宅購入費補助、三世帯住宅建設費補助など）
少子化対策として、子育て世帯等への住宅取得支援や2世代・3世代同居の促進のための助成制度の創設を検討し、子育て支援事業と併せてPRする。
- ・勤労者住宅建設資金利子補給の促進
勤労者住宅建設資金利子補給制度の利用を促進するため、ホームページ等での周知を図る。

② 子育て世帯への住宅支援

子育て世帯が子育てしやすい住まいを求めて市外へ転出することがないように、さらには、市外から子育てのために転入したくなるよう、子育て世帯への住宅支援を行う。

(ア) 子育てファミリーの住宅取得支援

- ・子育て支援及びミスマッチ解消のための住み替え推進
子育てのしやすい住環境を確保するため、賃貸住宅等から持ち家への住替え促進のため、子育て世帯への住宅取得助成事業やリフォーム事業により支援する。

(イ) 子育て世帯向け住宅の供給

- ・子育て支援サービス施設を取り入れた建築物を誘致するための調整・相談受付
平成27年3月に策定した「三島市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、民間住宅・企業からの相談に対応する。
- ・子育て世帯への市営住宅の供給
市営住宅住民の高齢化が進む中、子育て世帯への支援策として、郊外の市営住宅の一部を子育て世帯向け住宅として改修し募集する、個別改善事業を計画する。

③ 既存住宅の流通促進

住宅総数が世帯総数を1割以上超過する現在において、既存住宅を有効に活用することが求められることから、良質な中古住宅が市場の中で適切に流通するような情報提供体制や空き家の有効活用のための仕組みづくりを行う。

(ア) 住宅ストックの有効利用

- ・各種制度の紹介

住宅に関する国の制度や財団法人の各種制度について、窓口やホームページ等を利用し、情報を広く提供できるようにする。

- ・住宅性能表示制度の周知

住宅の品質の確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の周知を行う。

- ・中古住宅の流通促進

所有者の申し出により市が中古一戸建て住宅をインスペクション（住宅診断）し、建物の品質や性能上の購入者の不安を解消することで中古住宅の流通促進を図る。

- ・子育て世帯等への中古住宅取得支援

インスペクションした中古住宅等取得の際には、住宅取得助成事業により支援し住宅ストックの流通を図る。

- ・住宅リフォームの支援

住宅のストックの活用を図るため、居住環境及び耐震性等を向上させる住宅リフォーム工事を行う者に対し補助金を交付する。

(イ) 空き家の有効利用

- ・空き家を利用した移住交流の仕組みづくりの検討

空き家実態調査の結果から、建物の用途変更による有効利用等、移住交流の仕組みづくりの検討を行う。

- ・住み替え情報バンクの検討

静岡県宅地建物取引業協会三島支部と連携し、居住物件の照会者に対して該当する物件情報の提供を行う。

- ・住宅情報等ホームページによる物件情報の提供

人口減少対策としての移住促進と空き家問題の解消のため、インスペクション事業により中古住宅に付加価値を与え、その情報を住宅情報等ホームページに掲載することにより中古住宅の流通の促進を図る。

④ 住まいに関わる総合的な情報提供

県及び住宅関連事業者との連携により、市民の豊かな住生活の実現に求められる新築やリフォーム、家賃助成等の公的助成制度などの情報や住まい維持管理のための知識など、市民の要請に対応し、ワンストップで相談に応じられるような体制整備を行う。

(ア) 移住・交流のニーズに応じた地域情報の発信

- ・住環境に関する総合的な情報の発信体制の確立

移住希望者のニーズに対応するため、専門の相談窓口を設置する。

また、住宅政策・移住定住に関するホームページを作成し、三島市への移住を希望する方の求める情報を提供する仕組みをつくる。

【基本方針3】快適で住み続けたいまちづくり

① 快適に暮らす街づくり

旧市街地等昔ながらの狭隘道路などが多く密集する市街地において、大地震などの自然災害や延焼などの危険、生活道路を通過する車両交通による歩行者の危険を解消するよう、狭あい道路の整備など密集市街地における安全なまちづくりを推進する。

(ア) 密集市街地の居住環境の向上

- ・ 地区計画条例区域の拡充

地区計画の都市計画決定はなされているが、地区計画制限条例を適用していない地区について、地区計画制度の導入を推進する。

- ・ 道路後退用地の取得

安全な市街地の形成や建築確認申請時に起こる紛争を未然に防止するため、生活道路に対する住民ニーズを的確に把握し、建築基準法遵守の指導の徹底を図ることで、計画的に狭あい道路に係る用地の取得に努める。

(イ) 安全で快適な道路整備の推進

- ・ 生活道路及び幹線道路整備の推進

生活道路については一般市道整備事業として地元の要望に対し、整備を進めるほか、歩車共存道やゾーン 30 等の取組みも含め事業を進めていく。また西間門新谷線建設事業や錦田大場線道路改良事業等により幹線道路の整備を進める。

- ・ 歩道の整備・改善

車いす利用者や高齢者、通学児童などが安心して快適に暮らせるように、利便性や安全性に配慮した歩道のバリアフリー化や既存歩道の改善に努める。

② 個性あるまちの保全・育成

富士山を源とする豊富な湧水がつくり出すせせらぎと豊かな緑の自然環境の中で育まれた地域の個性を守り、地域に訪れ、住みたくなる魅力として育成するよう、地区計画や景観計画等の市民が主体となったまちづくりのための支援等を図る。

(ア) 緑化によるうるおいあるまちづくりの支援

- ・ 生垣づくりによる緑化の支援

緑豊かな潤いあるまちづくりを推進し、地震災害時における避難路の安全確保を図るため、生け垣づくりで使用する苗木を無償で支給する。

- ・ ガーデンシティみしま推進事業の推進

水と緑など昔から三島が持つ財産に「花」という癒しの彩りを添えることで、三島の魅力を高め、観光や産業振興及び地域の活性化を図る。

また、市民が主体的に取り組む地域花壇及び企業花壇づくり、三島花の会等ボランティア活動等を支援し、地域のきずなづくり、健康づくりにつなげる。

(イ) 良好な街並みを維持するための住民活動の支援

- ・ 建築協定から地区計画への移行

造成から相当年数が経過し、住民の高齢化や転出入の増加のため、建築協定による規制誘導が難しい状況となっている地区について、地区計画制度を導入する。

(ウ) うるおいのある住宅地景観の形成

- ・ 景観計画の周知、景観計画に基づいた景観形成の推進・誘導

開発による住宅地造成や、地区計画区域内における新築・増改築などの際における、三島市景観計画に定める「建築物等の景観形成の方針」の確認のほか、「眺望地点」の眺望維持の周知や、新たな眺望地点の指定に努めるなど、市全域における景観の向上を図る。

- ・ 景観整備重点地区の指定

三島市景観計画及び三島市景観条例に基づき、三島らしさ等の観点から景観形成が必要と認められる地区を景観重点整備地区に指定し、良好な景観形成を図る。

- ・ 三島市歴史的風致維持向上事業の推進

歴史ある建造物や人々の活動を伴った歴史的風致を維持・向上させ、後世に継承させていくため、三島市歴史的風致維持向上計画を策定し、事業展開することで、三島のまちづくりを歴史という切り口で一層進め、発展させる。

(エ) 郊外住宅団地等の住環境の維持・充実

- ・ 市内の住宅団地等へのバス交通の維持、向上

地域の生活交通を確保するため、公共交通の路線維持に努め、地域の住環境を保つ。

③ まちなか居住の推進

少子高齢化が進行する中、高齢者や子育て世帯等が利便性の高い市街地などで安全・安心な暮らしを実現できるような市街地環境整備等により、まちなか居住の推進を図る。

(ア) コンパクトシティの推進

- ・ 立地適正化計画における都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

市街化区域において、中心市街地や公共交通により結ばれた周辺の地域拠点に、医療・福祉・商業などの都市機能を集約（都市機能誘導区域）し、周辺に居住機能を誘導（居住誘導区域）することで、コンパクトシティ化を推進する。

- ・ 用途地域の見直し（第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への変更など）

郊外の市街化区域内の第一種低層住居専用地域に指定済みの地域について、コンビニエンスストアなどの立地可能な第二種低層住居専用地域への変更など居住者の高齢化等将来的に求められる土地利用や今後策定される立地適正化計画を踏まえ、必要に応じた用途地域の見直しを行う。

(イ) まちなかの拠点整備

- ・再開発事業の推進

都市の生活や活動を支える拠点整備を促進し、良好な居住環境の整備を進めていく。特に、三島駅周辺地区については、三島駅周辺グランドデザインを踏まえ、健康・医療、観光などの機能を備えた広域拠点形成、安全・安心な住居整備により、交流・定住人口の拡大を図る。

④ 田園と調和した良質な住宅地の供給

三島市の豊かな自然の中でゆとりある生活の魅力を生かした良質な住宅地の供給を行う。

(ア) 内陸のフロンティアを拓く取組の推進

- ・ゆとりある田園居住区整備促進事業

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく優良田園住宅により、低密度でゆとりある居住環境を創出し、農業、また地区周辺への企業誘致による職住近接な住宅整備を促進するなど、ゆとりある新しいライフスタイルを実現する地域づくりを促進する。

- ・静岡県「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定制度による住環境整備

静岡県の「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定を受け、生活と自然が調和するゆとりある住まいづくり・まちづくりの推進、地域コミュニティの形成や景観に配慮した豊かな住環境を整備することにより、快適な暮らし空間の実現を目指します。

⑤ 健康まちづくり

少子高齢化の進行の中で、できるだけ健康で自立した生活を送ることができるように、住まいの整備とともに、住まいを取り巻くまち全体の環境整備やサービス提供などにより、健康まちづくりを推進する。

(ア) スマートウエルネスみしま推進事業の推進

健康をあらゆる視点に取り入れた街づくりをすすめることにより、健やかで幸せに暮らせるまちをめざす取り組みとして、付加価値を持ったウォーキングの展開など歩いて楽しい、思わず歩いてしまうまちづくりを進める。

第5章

重点施策

5-1 重点施策の概要

第4章の基本施策をひとつひとつ行動に動かすことで、第3章に掲げる基本目標の実現に近づけていくように努力するものである。その中で、先導的・効果的なものを重点施策として位置づけ、積極的に取り組むこととする。

■4つの重点施策

重点施策1 市営住宅の全面的改善・個別改善・建替え事業

- ①全面的改善事業
- ②個別改善事業
- ③建替え事業の検討

重点施策2 定住・住替えのための支援

- ①既存住宅診断事業（インスペクション）
- ②住宅取得資金助成事業（三島市若者世帯定住支援奨励金）
- ③住宅リフォーム助成事業
- ④市営住宅個別改善（子育て世帯向け住戸改修）
- ⑤住宅情報等ホームページによる情報提供

重点施策3 住宅等の耐震化

- ①わが家の専門家診断事業
- ②既存建築物耐震診断事業
- ③木造住宅耐震補強助成事業
- ④特定建築物耐震補強助成事業
- ⑤緊急輸送道路沿道建築物耐震補強助成事業
- ⑥ブロック塀等耐震改修促進事業
- ⑦がけ地近接等危険住宅移転事業
- ⑧民間建築物吹付けアスベスト除去等事業
- ⑨木造住宅補強計画策定事業

重点施策4 高齢者等見守り支援事業

- ①給食サービスによる見守り支援
- ②ふれあいさわやか回収による見守り支援
- ③地域による見守り支援
- ④緊急通報装置・警報装置の設置
- ⑤高齢者見守りネットワークの構築

5-2 重点施策の内容

重点施策1 市営住宅の全面的改善・個別改善・建替え事業

《背景と課題》

- 住宅確保要配慮者世帯は、現状及び平成27年においても公的賃貸住宅の現状戸数を下回っており、最小限の住宅セーフティネットは維持されている。
- 近年では空室があっても応募者が入居を断るケースがある。入居を断る理由として、エレベーターのない高層階の場合や厨房・浴室等の設備が現在のライフスタイルと合わないこと、郊外で交通の利便性が悪いなどが考えられる。
- 現代の車社会に対応するため、市営住宅内の緑地と調和した、駐車場などの公共スペースの再整備を検討する必要がある。
- 安全で快適な住まいを継続的に確保するため、市営住宅等ストックの個別改善や全面的改善を進め、長期的な維持管理が求められている。
- 予防保全的な観点から市営住宅等ストックの修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る必要がある。

《施策方針・内容》

① 全面的改善事業

三島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽した市営住宅において、高齢者等に対応するバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化と住環境の変化に伴う住戸及び共用部改善、設備の更新を行い施設の長寿命化を行っていく。

- ・光ヶ丘住宅全面的改善事業(H23～H27 実施済)
- ・南二日町住宅全面的改善事業(H28～H32)

【光ヶ丘住宅全面的改善事業の実施例(写真)】



●事業実施前の住棟



●事業完了後の住棟

【光ヶ丘住宅全面的改善事業の実施例(平面図)】

＜事業概要＞

- 住戸規模・居住想定世帯に対応した間取りの改修及び設備改修を実施する。
- 浴室等に手摺を設置する等、住戸内部をバリアフリー化する。
- エレベーターの設置等、共用部分をバリアフリー化する。



② 個別改善事業

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。

また仕様の見直しによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

- ・柳郷地住宅給水施設改修工事(H22・H23 実施済)
- ・日の出住宅外壁及び屋根改修工事(H23～H26 実施済)
- ・山田住宅給水施設改修工事(H24 実施済)
- ・梅名西住宅外壁及び屋根改修工事(H25 実施済)
- ・柳郷地住宅下水道接続工事(H26 実施済)

- ・梅名北住宅外壁及び屋上防水改修工事(H27・H28)
- ・日の出住宅給水施設改修工事(H28)
- ・山田住宅個別改善事業(H28)
- ・徳倉住宅外壁及び屋上防水改修工事(H29)
- ・千枚原住宅外壁及び屋上防水改修工事(H30・H31)
- ・加茂住宅外壁及び屋上防水改修工事(H32)

③ 建替え事業の検討

全面的改善事業を実施した住宅については、当該事業の実施後概ね30年以上管理していく予定である。藤代住宅N・S棟については建築後45年を経過しており、全面的改善事業をした場合の管理期間が耐用年数の70年を超えてしまうため、民間賃貸住宅の空き家の状況等公営住宅の需要を勘案し、建替事業を検討する。

- ・藤代住宅N・S棟建替え検討

重点施策2 定住・住替えのための支援 — 『すむ』まち三島プロジェクト —

《背景と課題》

- 市内の良好な住宅ストックの有効活用、ファミリー世帯の居住面積水準向上、若者世帯の転入によるコミュニティの活性化が求められており、この対策として子育て世帯の転入及び三世代の同居・近居を対象とした取組みに視点が当てられ始めている。
- 核家族化が進んで久しいが、三世代同居・近居の効果は、子育てや介護の家庭内協力や生きがい対策、地域伝統・文化の継承、心豊かな暮らしなど幅広く、市民会議（総合計画の策定のために開催された会議）においてもこれを重視した意見が強い。特に団塊の世代の多い住宅団地でのライフスタイルに関係が深いことから、団地の高齢化と併せて地域の重要な課題となることが考えられる。
- 三島市において人口減少が進み、30年後には市内人口が20%ほど減少すると予測されており、首都圏等への流出も多く、転出超過となっている現状である。
- 現在、当市は魅力あるまちをPRするためにシティープロモーションとなる事業は展開しているが、その受け皿となる住宅施策が不足しているため、移住・定住対策を実施する必要がある。

《施策方針・内容》

① 既存住宅診断事業（インスペクション）

・中古住宅流通促進

住宅取得の対象を中古住宅に重点を置き、既存住宅のインスペクション（住宅診断）を売買対象建物の所有者からの申し込みにより、市が委託受託者へ依頼し事業を実施する。インスペクションは市内全域を対象に行い、事業対象者に承諾をもらい、結果を物件情報と共に、住宅情報等ホームページで付加価値のついた情報を提供し、移住希望者に安心感をあたえることで、住宅取得の検討してもらう。

② 住宅取得資金助成事業（三島市若者世帯定住支援奨励金）

・子育て世帯支援

・二世帯・三世帯居住支援

市外から新たに市内に住宅を建設又は取得し、居住する若い世帯に対して、その取得に要する費用を助成する事業を展開することにより、子育て世帯への支援をするとともに、三島市への移住及び定住を促進させる。

③ 住宅リフォーム助成事業

（ア）耐震化附帯型

(イ)子育てリフォーム型

(ウ)定住者リフォーム型

三島市若者世帯定住支援奨励金と併せて利用できる市内居住者も対象とした子育て支援・耐震補強・定住者のリフォーム支援事業と組み合わせることにより相乗効果を狙う。

④ 市営住宅個別改善（子育て世帯向け住戸改修）

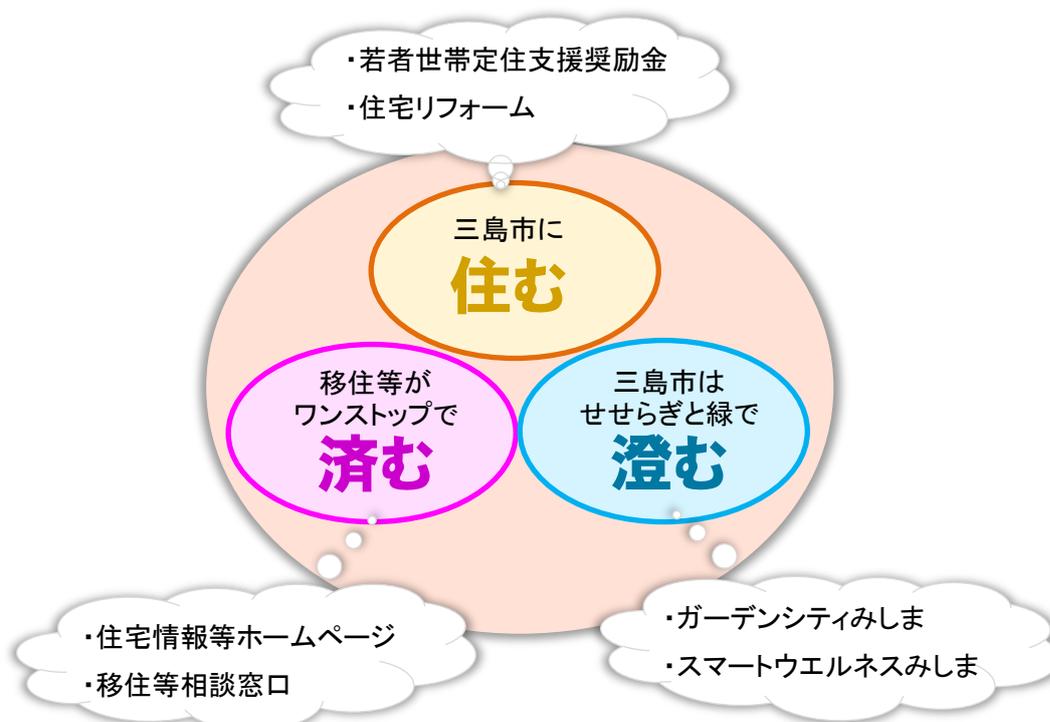
・市営山田住宅個別改善(再掲)

三島市郊外で立地条件として学校や保育園に近接している市営住宅の一部を子育て世帯向けに防音改修や内装の改修、設備機器の更新を行い、子育てしやすい住環境を整備し、入居者を子育て世帯を対象に募集する。

⑤ 住宅情報等ホームページによる情報提供

住宅情報に加えて、当市の子育て支援や教育情報、買い物情報、医療体制、防災ハザードマップ、住宅リフォーム業者、金融機関の融資情報など、移住希望者が取得したいと考えている情報を一元的に発信するホームページを作成し、移住・定住政策において、住宅取得事業等の住宅政策だけでは人口流出・流入問題を解決することはできないため、先に事業化している他事業と一体的に実施していく。

【『すむ』まち三島プロジェクトイメージ】



重点施策3 住宅等の耐震化

《背景と課題》

- 将来、発生が予想されている大規模地震に備え、市民の生命と財産の保護を図るため、耐震化を進める必要があり、三島市は平成27年度末を目標年次として耐震改修の取組みを進めてきた。
- 平成18年度に策定した三島市耐震改修促進計画に基づき施策に取り組んでおり、平成27年度が計画の最終年度である。
- 不特定多数の者が利用する特定建築物の耐震化率の目標は達成できたが、住宅の耐震化率の目標は、いまだ達成されていない。
- これまでに進められてきた耐震化の取組みの総仕上げとして、さらに積極的な耐震化への取組みが必要である。

《施策方針・内容》

平成28年度に三島市耐震改修計画を改定し、平成32年度までの新たな目標を達成するため、施策に取り組んでいく。

◎住宅耐震化率 (現状 H27.3) 85.9% (目標 H33.3) 95%

① わが家の専門家診断事業

- ・利用条件: 昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅
- ・補助内容: 無料で専門家（木造住宅耐震診断相談士）を派遣し、無料で耐震診断を行う

② 既存建築物耐震診断事業

- ・利用条件: 昭和56年5月31日以前に建築された建築物
- ・補助内容: 耐震診断（木造住宅は補強計画の作成を含む）に要する費用の一部を補助

③ 木造住宅耐震補強助成事業

- ・利用条件: 昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅
- ・補助内容: 耐震補強工事に要する費用の一部を補助

④ 特定建築物耐震補強助成事業

- ・利用条件:
 - (1) 昭和56年5月31日以前に建築された建築物
 - (2) 災害時に重要な機能を果たす建築物、又は、災害時に多数の者に危険が及ぶおそれのある建築物
 - (3) 地階を除く階数が3階以上で、かつ、延べ面積が1,000平方メートル以上

(4) 耐震改修促進法附則第3条に規定する「要緊急安全確認大規模建築物」

(5) 特定行政庁の勧告又は耐震改修促進法に基づく指導を受けたもの

・補助内容:耐震補強工事に要する費用の一部を補助

⑤ 緊急輸送道路沿道建築物耐震補強助成事業

・利用条件:

- (1) 昭和56年5月31日以前に建築された建築物
- (2) 地階を除く階数が3階以上で、かつ、延べ面積が1,000平方メートル以上
- (3) 道路閉塞のおそれがある建築物
- (4) 特定行政庁の勧告又は耐震改修促進法に基づく指導を受けたもの

・補助内容:耐震補強工事に要する費用の一部を補助

⑥ ブロック塀等耐震改修促進事業

(ア)ブロック塀等撤去事業

・利用条件:

- (1) 道路に面したブロック塀
- (2) 4段以上のブロック塀を全撤去

・補助内容:ブロック塀の撤去に要する費用の一部を補助

(イ)避難路・避難地沿いブロック塀等緊急改善事業

・利用条件:

- (1) 緊急輸送路、避難路及び避難地等に面するブロック塀
- (2) 改善後は金属製フェンス等安全な塀にする

・補助内容:ブロック塀の改善に要する費用の一部を補助

⑦ がけ地近接等危険住宅移転事業

・利用条件:

- (1) 災害危険区域に存する既存不適格建築物等
- (2) 静岡県建築基準条例第10条により建築を制限している区域に存する既存不適格建築物等
- (3) 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に存する既存不適格建築物等

・補助内容:

- (除 去) 危険住宅の除去に要する費用の一部を補助
- (建設助成費) 危険住宅に代わる住宅の建設等に要する資金を金融機関その他の機関から借り入れた場合において、当該借入金利子の一部を補助

⑧ 民間建築物吹付けアスベスト除去等事業

・利用条件:市内に存する民間建築物であって、吹付けアスベスト等が施工されているもの

・補助内容:

- (分析調査) 吹付けアスベストの分析調査に要する費用の一部を補助
- (除去等) 吹付けアスベストの除去等に要する費用の一部を補助

⑨ 木造住宅補強計画策定事業

- ・利用条件:昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅
- ・補助内容:無料で専門家（木造住宅耐震診断相談士）を派遣し、耐震診断及び補強計画の作成を行う。

重点施策4 高齢者等見守り支援事業

《背景と課題》

- 核家族化の進行、都市化によるコミュニティの希薄化、超高齢社会の到来により、地域社会から孤立したひとり暮らしを送るお年寄りの増加傾向が全国的に見られる。
- 地域社会から孤立したお年寄りは、突発的な身体機能の変調に対し、的確な対応を怠りやすく、その結果最悪の場合死に至るいわゆる孤立死が社会的な問題となっており、住環境から見た対応が必要となっている。
- 本市においても高齢化は急速に進行し、借家に住む高齢者のみ世帯の増加も見られ、今後、孤立した生活を強いられるお年寄りの急増が想定される。
- お年寄りが住み慣れた地域で孤立せずに安心して住み続けるためには、住宅施策だけでなく、地域に根差した社会参加活動や生き甲斐づくりが大切となっている。
- このような状況を踏まえ、お年寄りを地域の中で孤立させないようにすることで、孤独死の発生を未然に防ぐ公営住宅をモデルとした事業に取り組み、今後の有効な施策を研究、検討していきたい。

《施策方針・内容》

① 給食サービスによる見守り支援

在宅のひとり暮らしの高齢者等に昼食を配達しながら安否確認を行っている給食事業について、ケアマネジャー、地域包括支援センター等への周知により安否確認を必要とする高齢者等に対応する。

② ふれあいさわやか回収による見守り支援

高齢者等ごみを出すことが困難で身近な人等に協力を得られない方への負担を軽減するとともに、安否確認の声掛けを行い見守り支援をしていく。また事業について、ケアマネジャー・地域包括支援センター等に周知を図り、より多くの方への支援をする。

③ 地域による見守り支援

地域での身近な見守りとして、自治会単位でひとり暮らし高齢者等を把握してもらい、声掛けをするなどして変化に素早く気づけるような地域活動を支援していく。

④ 緊急通報装置・警報装置の設置

在宅の1人暮らしの高齢者や重度身体障がい者に対し、機器のスイッチを押すだけで消防署へ緊急連絡が発信される緊急通報装置を貸与する事業を行い、生活の安全と不安の解消をする。

⑤ 高齢者見守りネットワークの構築

地域住民・民生委員・介護事業所・警察署等と連携し、高齢者等の見守りを行っていくとともに、民間事業者等と協定を締結した上で、日常業務の範囲内において高齢者等の見守りを依頼していく。その中で、何らかの支援が必要な高齢者等を発見した場合には、市や地域包括支援センターに通報してもらい、早急な対応を図っていく。

【高齢者見守りネットワークのイメージ】

