



2-1 本市の社会情勢

(1) 年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

- 本市の人口は平成7（1995）年から減少傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、20年後の令和27（2045）年には、現在の人口の約3割減に相当する13万人程度になることが予測されています。
- 年齢階層別では、生産年齢人口及び年少人口は減少傾向にある一方、老年人口は増加傾向にあり、令和27（2045）年には生産年齢人口と老年人口がほぼ同規模になることが予測されています。

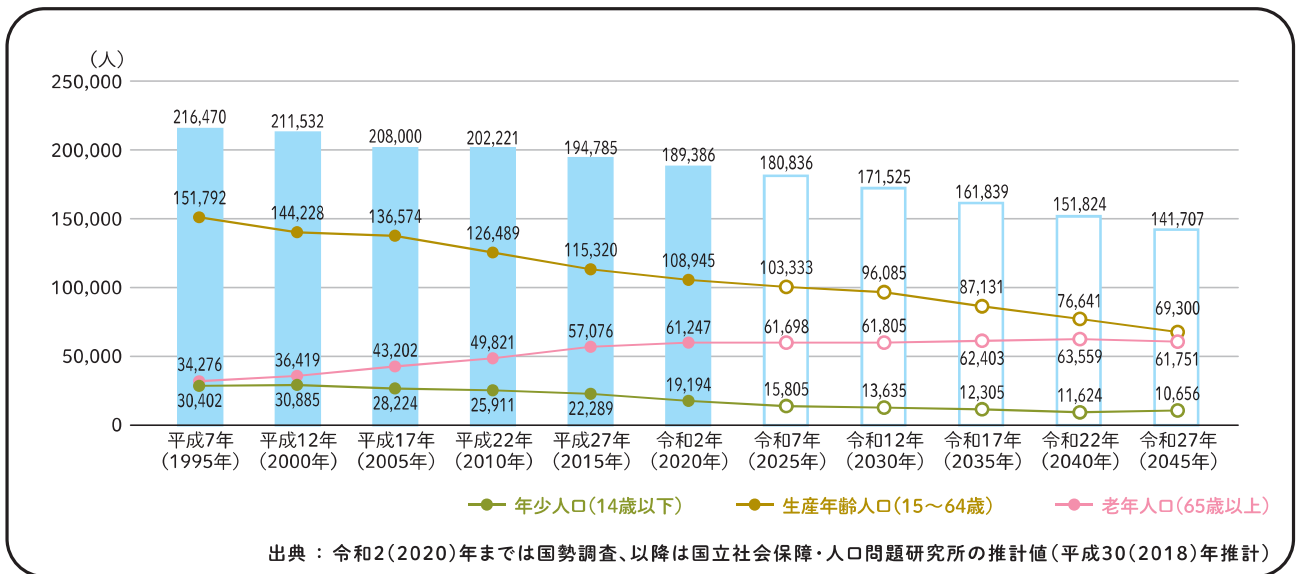


図 2-1 年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

(2) 総世帯数及び持ち家で暮らす単身高齢者（65歳以上）世帯の推移

- 持ち家で暮らす単身高齢者世帯は平成27(2015)年からの5年で1,386世帯増加しており、総世帯数よりも増加割合が顕著になっています。

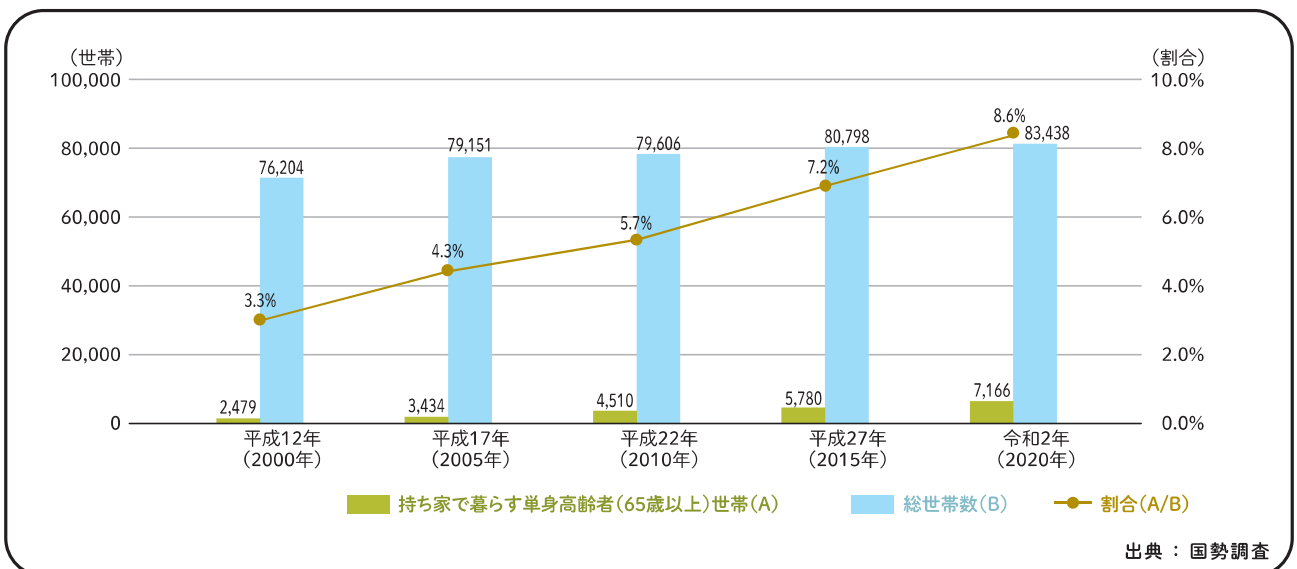
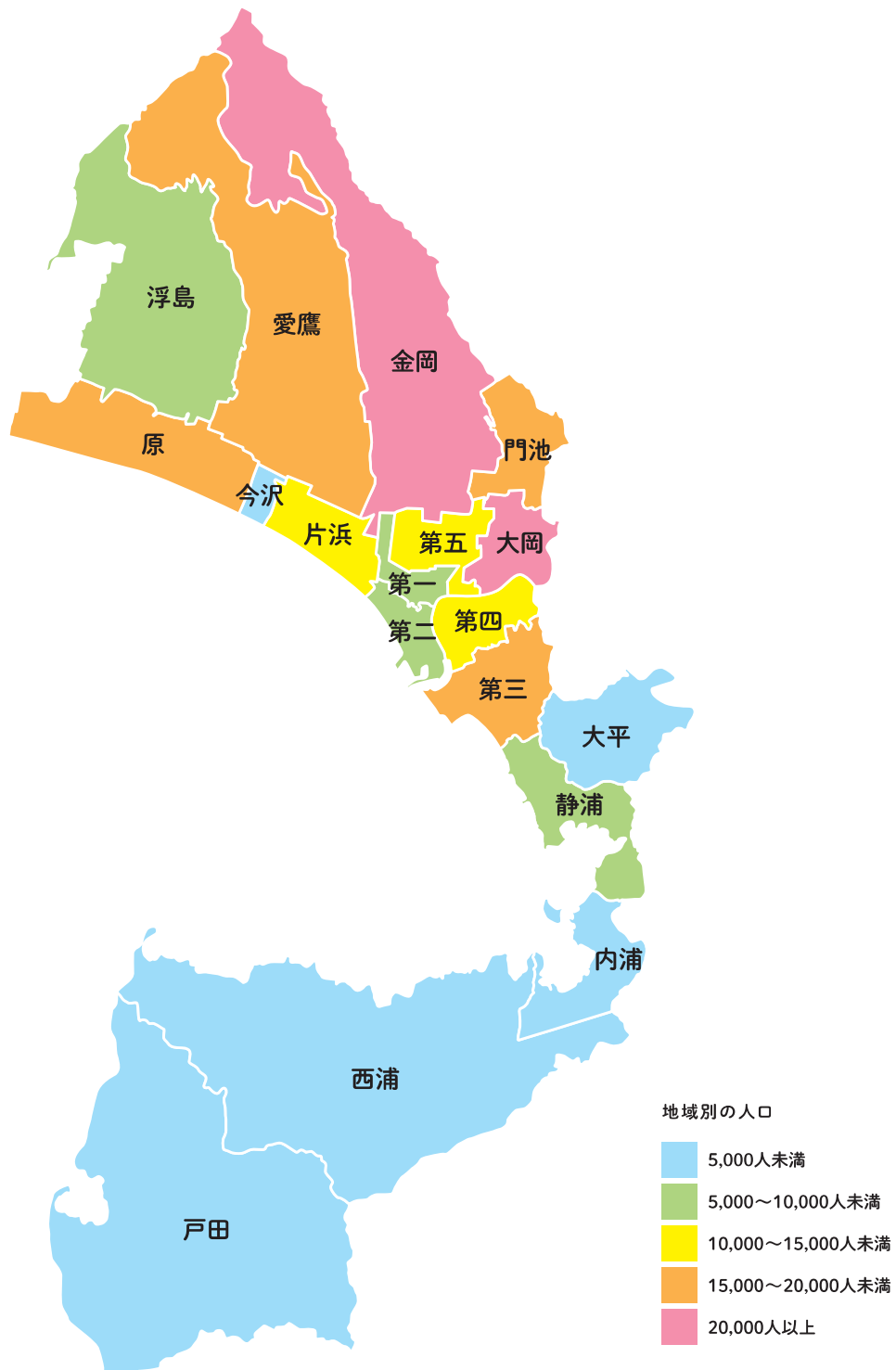


図 2-2 総世帯数及び持ち家で暮らす単身高齢者（65歳以上）世帯の推移

(3) 地域別の人口、世帯数等

1) 地域別の人口

○ 地域別の人口は、「第三」以北で多く、特に「金岡」「大岡」が多くなっています。

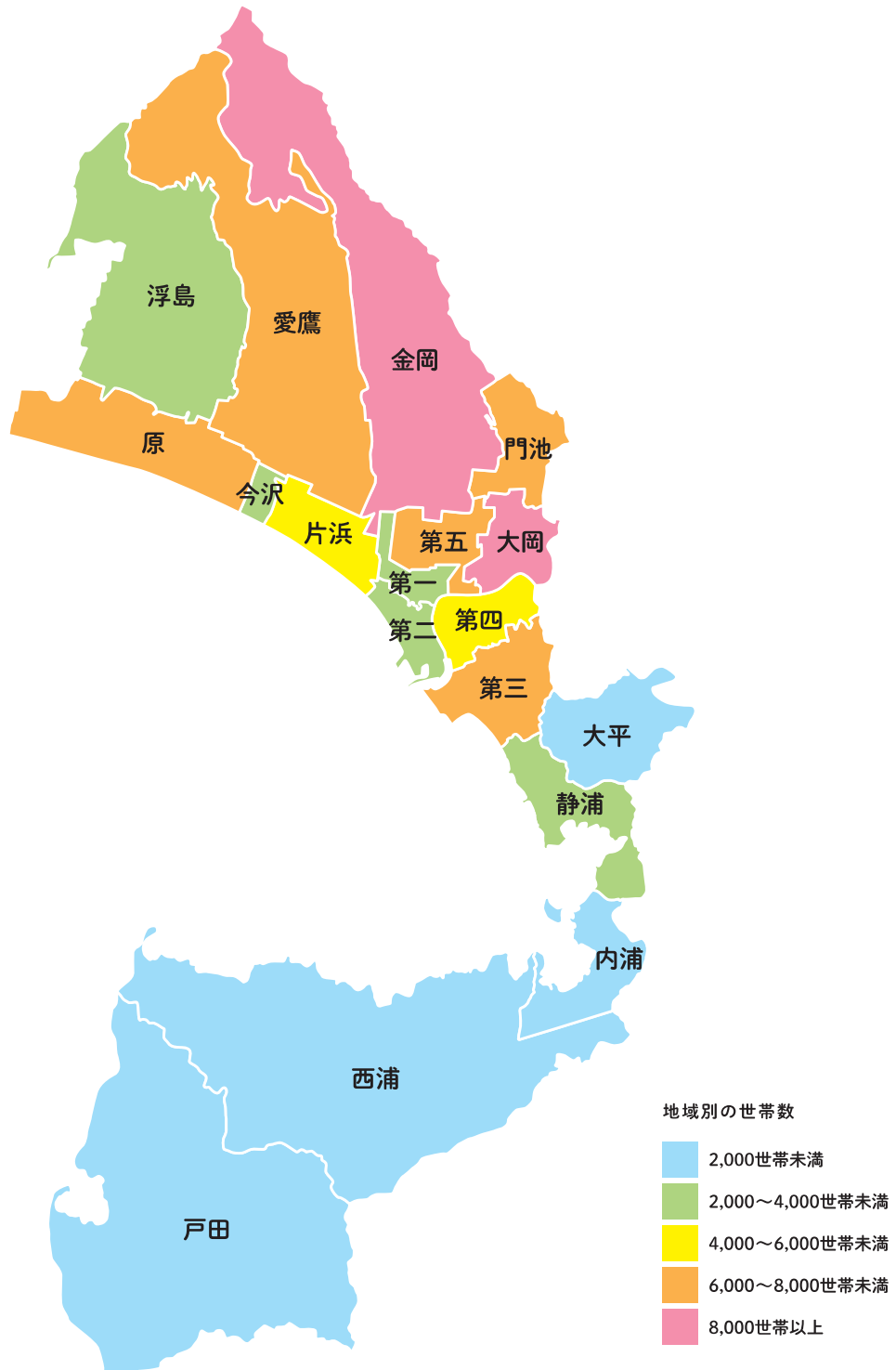


出典：令和2(2020)年の国勢調査

図 2-3 地域別の人口

2) 地域別の世帯数

○ 地域別の世帯数は、人口と同様の傾向にあり、「第三」以北で多くなっています。

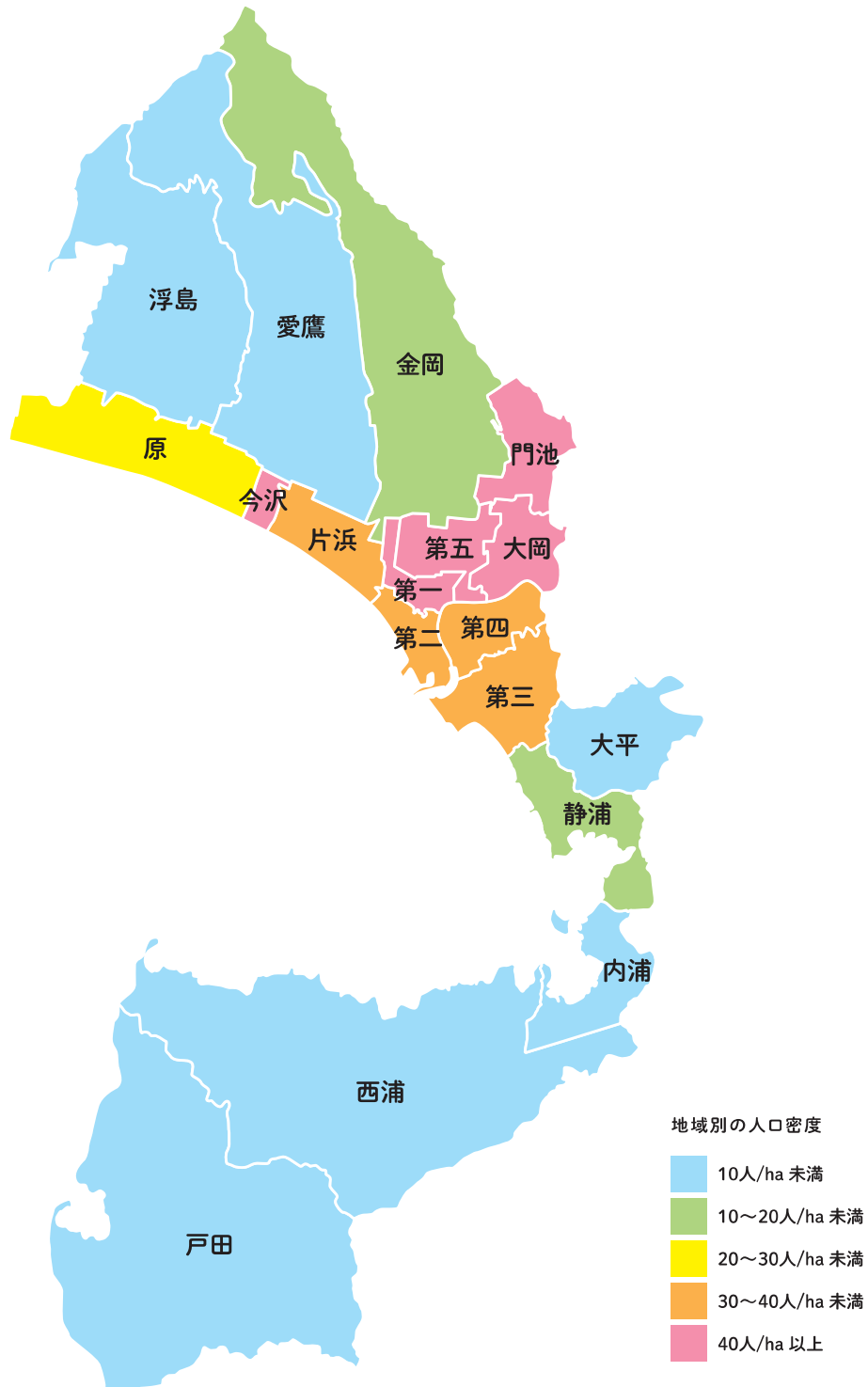


出典：令和2(2020)年の国勢調査

図 2-4 地域別の世帯数

3) 地域別の人口密度

- 地域別の人口密度は、中心部で高く、南部や北部は丘陵・山間部であるため低くなっています。

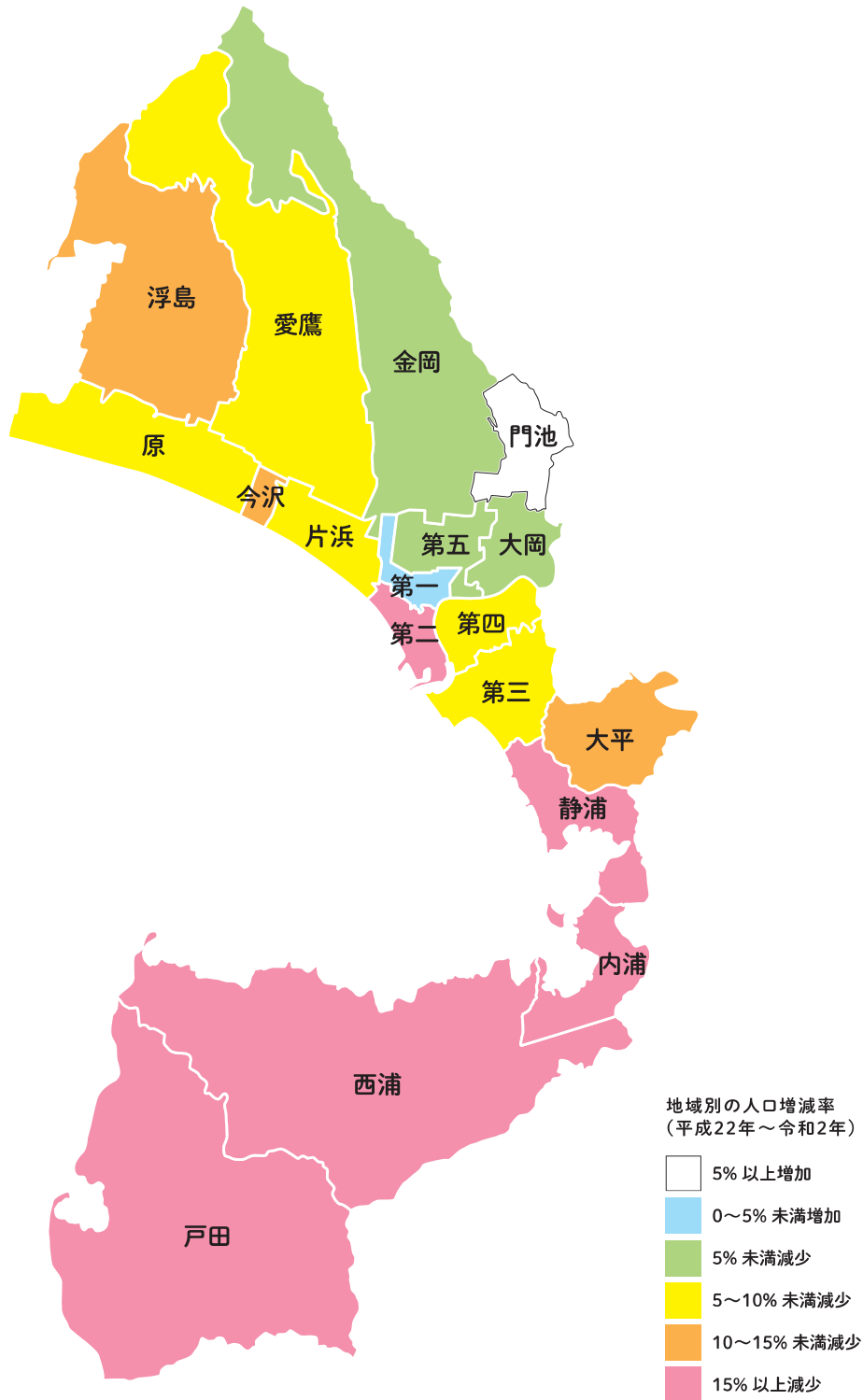


出典：令和2(2020)年の国勢調査

図 2-5 地域別の人口密度

5) 地域別の人口増減率

- この10年間の人口増減率は、「門池」と「第一」以外で減少しており、特に南部の減少率が高くなっています。



出典：平成22(2010)年と令和2(2020)年の国勢調査

図 2-7 地域別の人口増減率

2-2 本市の住宅事情

住宅・土地統計調査（総務省統計局）の結果から、本市における住宅及び空き家の現状を整理します。ここで使用する用語は住宅・土地統計調査の定義によるものとします。

「空き家」のうち、「その他の住宅」は使用目的がないものであり、他の空き家と比べて管理が不十分になりやすい傾向にあります。

※住宅・土地統計調査での住宅の戸数は、共同住宅の1室も1戸として計上しているため、本計画の対象外のものも含まれた数字となっています。

表 2-1 住宅・土地統計調査における住宅の分類及び用語の定義

住宅の分類		定義	
住宅	居住世帯のある住宅	ふだん人が居住している住宅	
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している人が一人もいない住宅
		二次的住宅	別荘、その他(仕事でたまに寝泊まりする住宅等)
		賃貸用の住宅	賃貸のために空き家となっている住宅
		売却用の住宅	売却のために空き家となっている住宅
		その他の住宅	長期にわたって不在の住宅や、建て替えのために取り壊し予定の住宅
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの		

(1) 住宅の現状

1) 住宅の建て方の状況

- 令和5（2023）年の状況は、一戸建住宅が約 4.7 万戸と最も多くなっています。
- 平成 30（2018）年からの5年間では、共同住宅が増加し、一戸建住宅はわずかに減少しています。

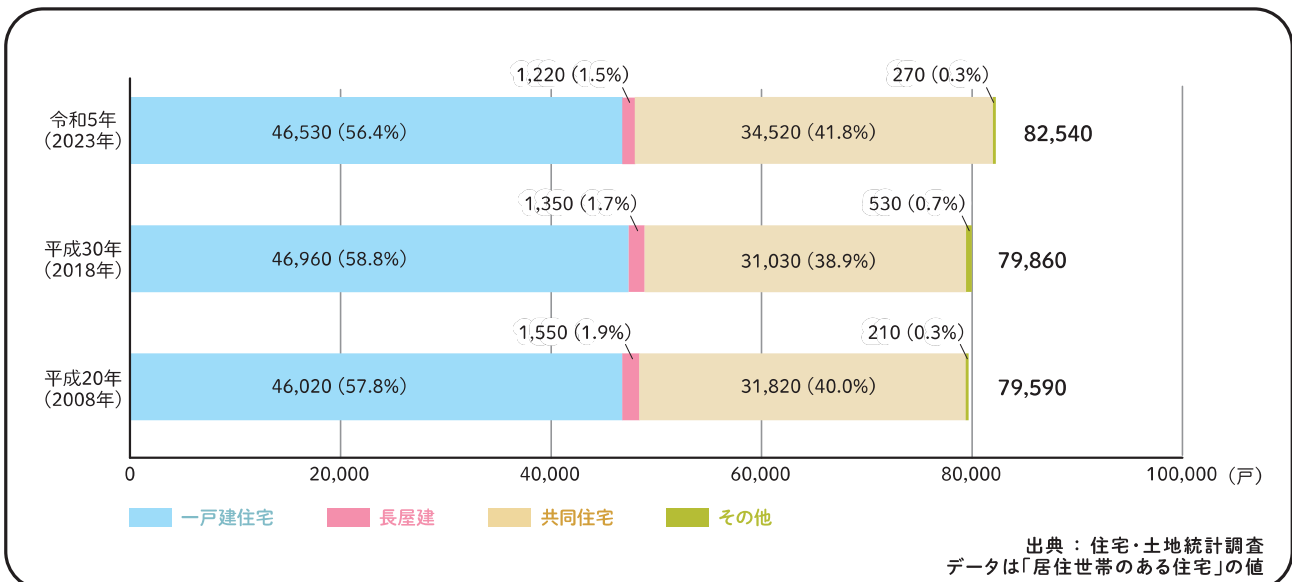


図 2-8 建て方別の住宅数（構成比）の推移

2) 住宅の所有状況

- 令和5（2023）年の状況は、持ち家率が約63%と最も高くなっています。
- 平成30（2018）年からの5年間では、民間借家率が増加し、持ち家率は減少しています。

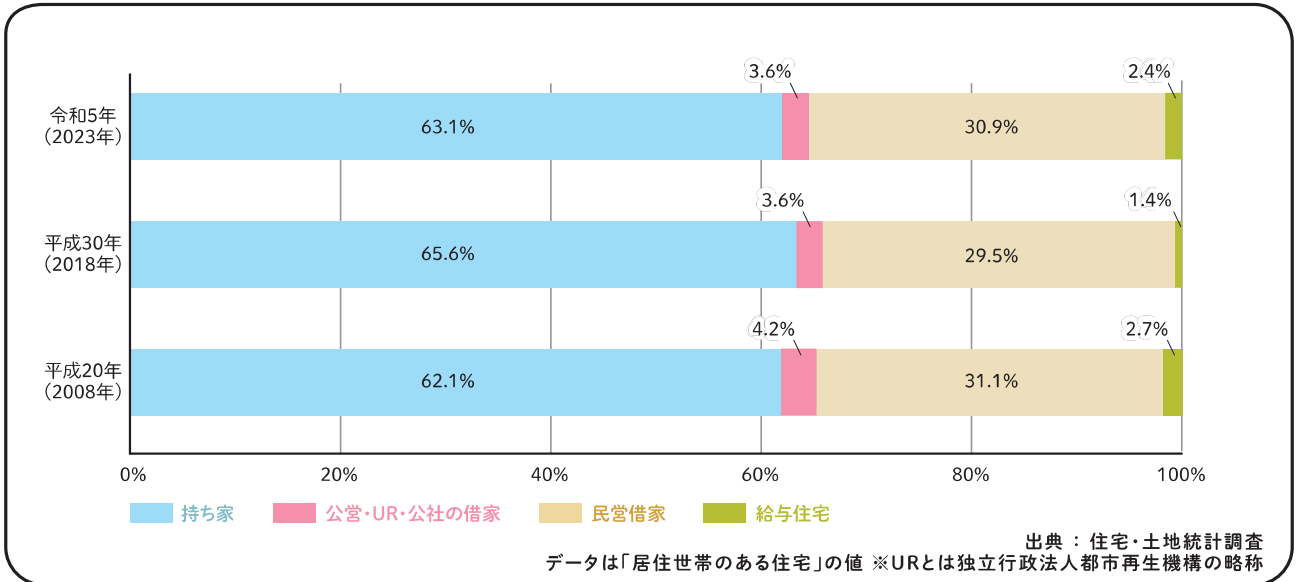


図 2-9 所有別の構成比の推移

3) 建設時期別の住宅数の推移

- 令和5（2023）年時点において建設時期が判明している一戸建住宅42,780戸のうち、旧耐震基準の1980年以前に建てられた住宅が11,660戸（約27%）あります。
- 平成30（2018）年からの5年間では、1980年以前に建てられた住宅が2,690戸減少しています。

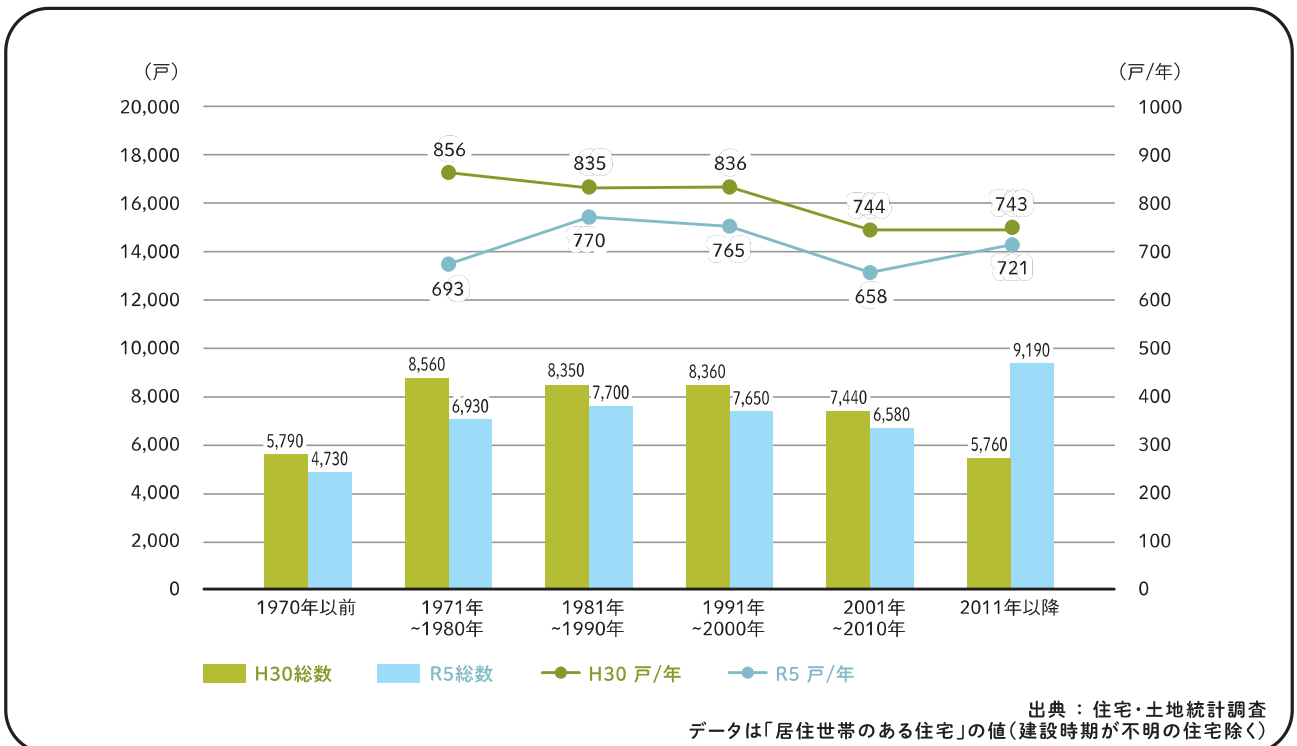


図 2-10 建設時期別の住宅数の推移

(2) 空き家の現状

1) 住宅総数及び主世帯総数の推移

- 令和5（2023）年の住宅総数は100,710戸、主世帯※数は82,540世帯となっています。
- 平成30（2018）年からの5年間は、住宅総数と主世帯総数ともに増加しています。

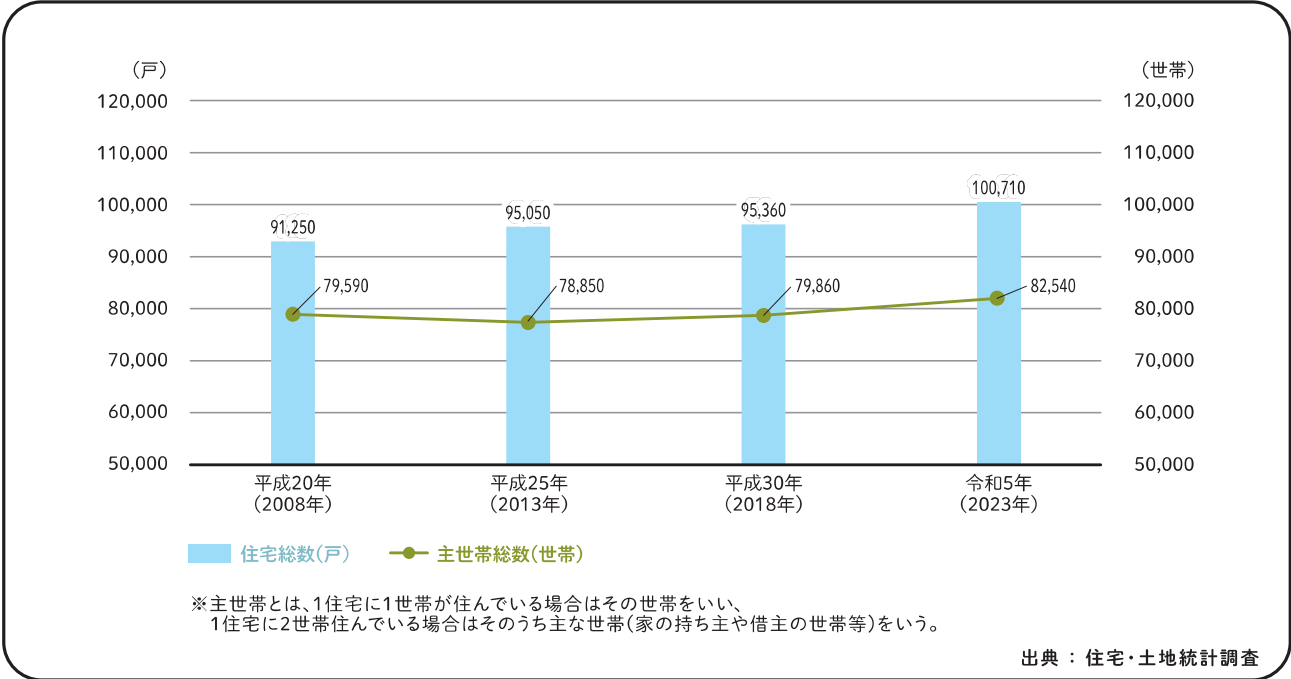


図 2-11 住宅総数及び主世帯総数の推移

2) 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移

- 令和5（2023）年の空き家数は17,320戸、空家率は17.2%となっています。
- 平成30（2018）年からの5年間は、空き家数は2,270戸増加し、空き家率は1.4%上昇し、静岡県よりも高い値となっています。

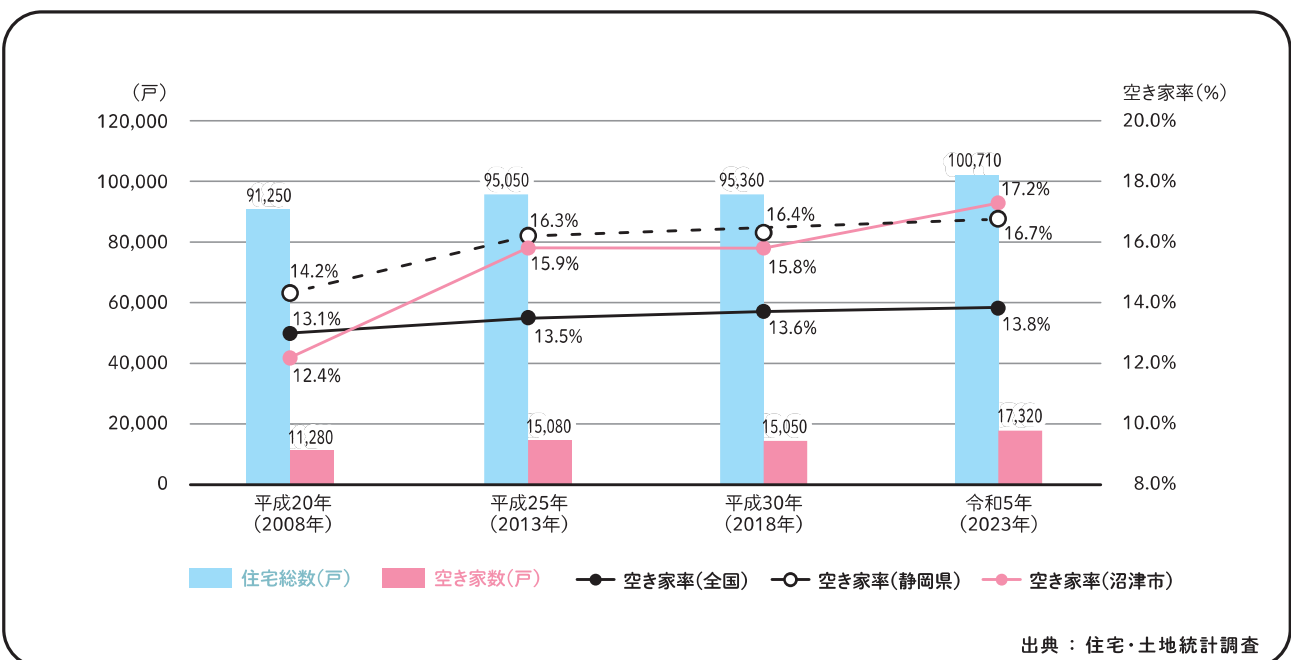


図 2-12 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移

3) 空き家総数及び空き家種類別の推移

- 令和5（2023）年の空き家種類別によると、使用目的のない「その他の住宅」が5,660戸あり、そのうち木造の一戸建て住宅が4,150戸となっています。
- 平成30（2018）年からの5年間は、「その他の住宅」が930戸増加しており、他と比較して増加率が高くなっています。

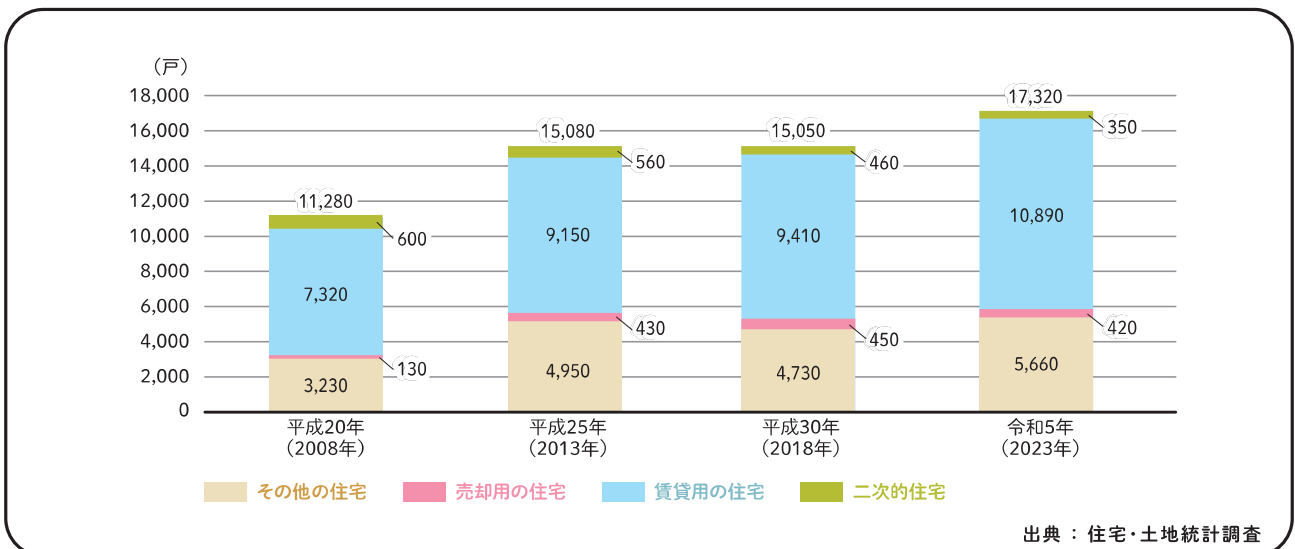
表 2-2 空き家総数及び空き家種類別の推移

		平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)	令和5年 (2023年) 占有率	令和5年(2023年) 増減率 (対2018年)
住宅総数		91,250	95,050	95,360	100,710	—	5.6%
空き家	総数	11,280	15,080	15,050	17,320	—	15.1%
	二次的住宅	600	560	460	350	2.0%	-23.9%
	賃貸用の住宅	7,320	9,150	9,410	10,890	62.9%	15.7%
	売却用の住宅	130	430	450	420	2.4%	-6.7%
	その他の住宅	3,230	4,950	4,730	5,660	32.7%	19.7%
空き家率		12.4%	15.9%	15.8%	17.2%	—	—



	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)
総数	3,230	4,950	4,730	5,660
一戸建て(木造)	2,400	3,110	3,550	4,150
一戸建て(非木造)	120	190	300	410
その他(木造)	130	200	160	240
その他(非木造)	570	1,450	730	860

出典：住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

図 2-13 空き家総数及び空き家種類別の推移

2-3 実態調査等による空き家の現状

本市全域を対象とした実態調査等を集計し、空き家の現状を整理します。

※実態調査等での住宅の戸数は、建築物全体が使用されていない住宅を計上しているため、本計画の対象に整合した数字となっております。

(1) 実態調査等の概要

1) 実態調査

- 平成30(2018)年と令和6(2024)年において、水道閉栓情報より1年以上使用されていない住宅を空き家候補として現地調査を行い、所有者に対してアンケート調査を実施しました。

2) 相談受付

- 本市の空き家相談窓口にて受けたものを集計しました。

(2) 調査結果

1) 空き家数、管理不全な状態の空き家数、空き家率（地区別）

- 本市が把握している空き家数は1,649戸、管理不全な状態の空き家数は242戸、空き家率は3.4%となっています。
- 地区別にみると、空き家が最も多いのは「第三」、空き家率が最も高いのは「内浦」と比較的沿岸部が多くなっています。
- 平成30(2018)年の実態調査からの推移によると、新興住宅地が多い「門池」のみが減少し、その他の地区は横ばいもしくは増加しました。

表 2-3 空き家数、管理不全な状態の空き家数、空き家率

参考：平成30年(2018年)の実態調査からの推移

地区名	一戸建住宅の世帯数	空き家	管理不全な状態の空き家	空き家総数	住宅総数	空き家率	平成30年(2018年)実態調査空き家総数	除却数	新たな空き家数	増加率
	①	②	③	④(②+③)	⑤	④/⑤	⑥			④/⑥
門池	3,816	61	6	67	3,883	1.7%	76	29	20	88%
今沢	1,367	23	2	25	1,392	1.8%	20	14	19	125%
大平	1,223	18	6	24	1,247	1.9%	24	4	4	100%
金岡	5,574	126	12	138	5,712	2.4%	125	31	44	110%
第五	3,441	82	4	86	3,527	2.4%	64	32	54	134%
愛鷹	3,722	81	15	96	3,818	2.5%	83	12	25	116%
大岡	4,261	96	14	110	4,371	2.5%	104	44	50	106%
原	4,406	94	21	115	4,521	2.5%	105	39	49	110%
浮島	1,264	38	8	46	1,310	3.5%	32	8	22	144%
第四	2,530	86	9	95	2,625	3.6%	79	36	52	120%
片浜	2,736	87	22	109	2,845	3.8%	101	38	46	108%
第三	5,578	201	27	228	5,806	3.9%	194	71	105	118%
第二	2,256	92	8	100	2,356	4.2%	71	32	61	141%
西浦	502	18	7	25	527	4.7%	19	1	7	132%
戸田	1,112	70	18	88	1,200	7.3%	78	12	22	113%
静浦	1,811	104	45	149	2,030	7.3%	122	31	58	122%
第一	1,192	91	4	95	1,287	7.4%	38	18	75	250%
内浦	592	39	14	53	645	8.2%	28	4	29	189%
計	47,453	1,407	242	1,649	49,102	3.4%	1,363	456	742	121%

出典：①国勢調査、②-④実態調査等の集計結果

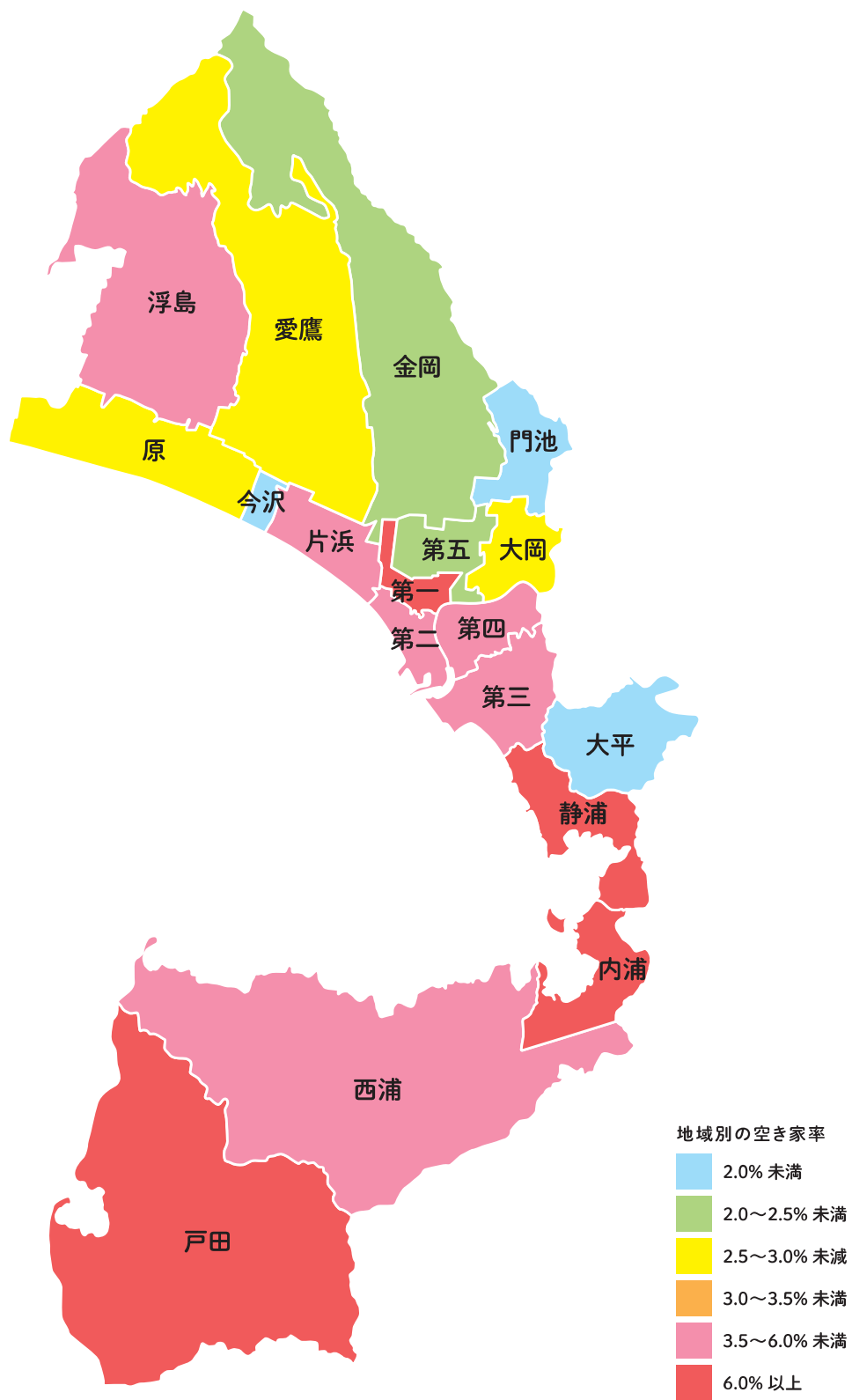


図 2-14 地区別の空き家率

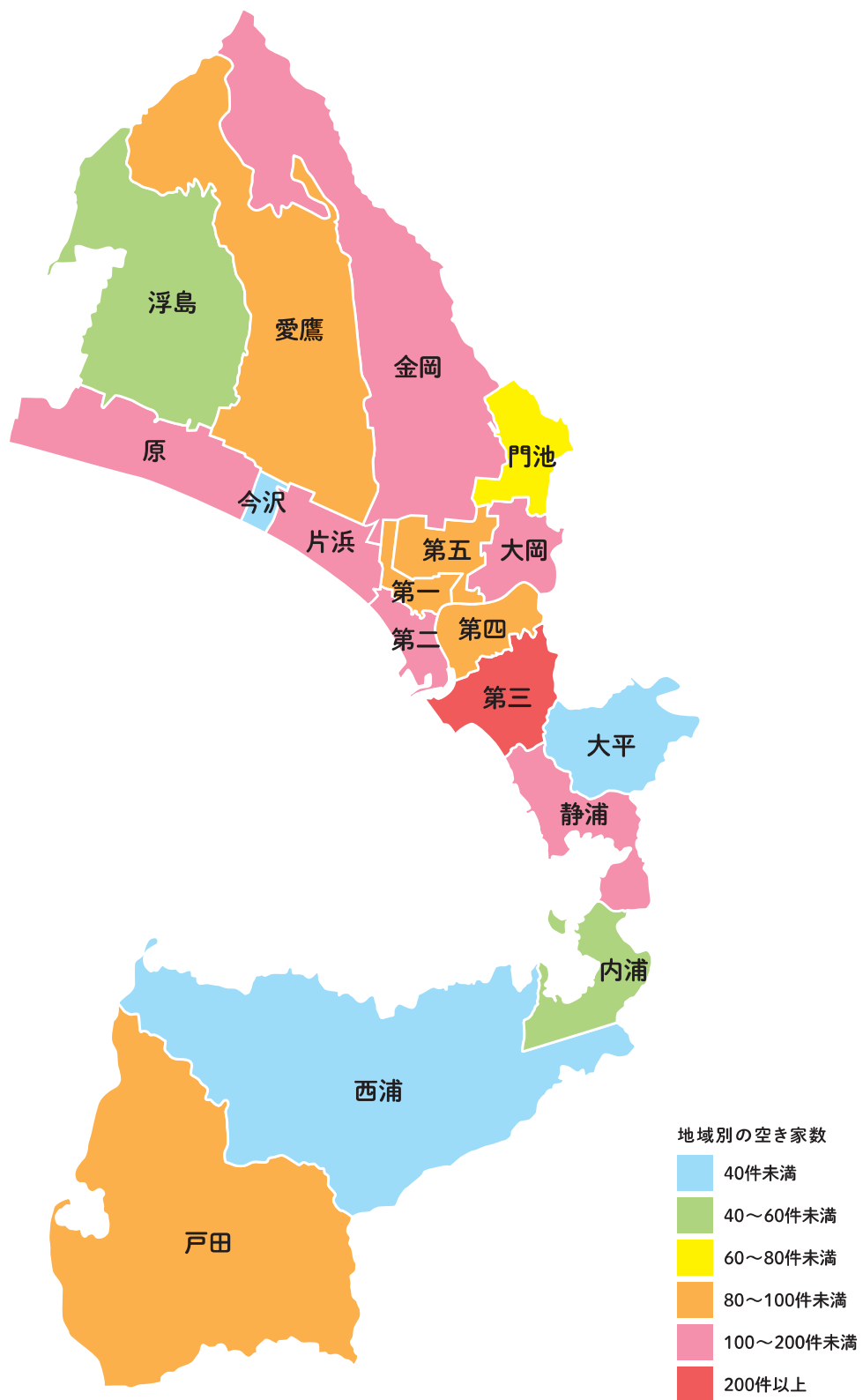


図 2-15 地区別の空き家数

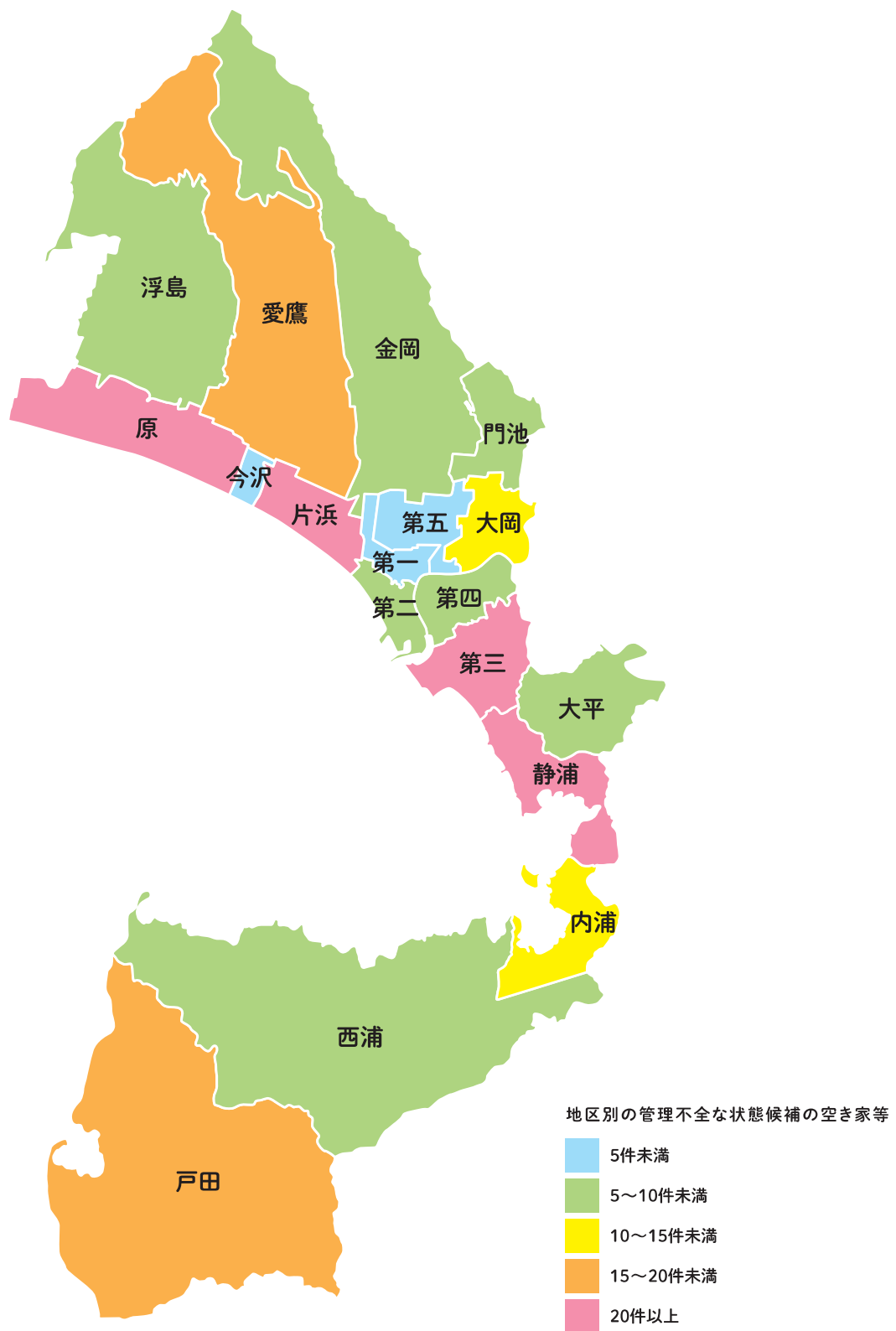


図 2-16 地区別の管理不全な状態の空き家数

2) 地区別の空き家率と高齢化率（単身高齢者世帯）の関係

○ 65歳以上の単身高齢者世帯の高齢化率が高いほど、空き家率が高くなる傾向がみられます。

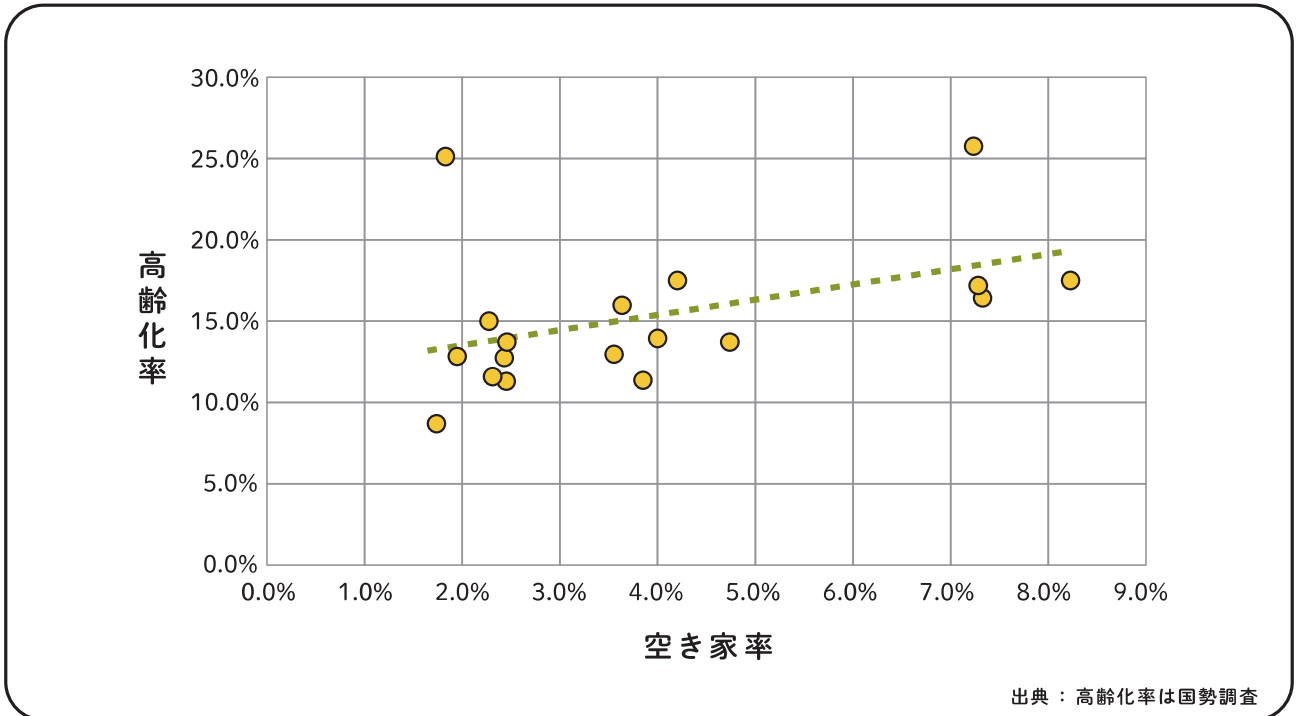


図 2-17 地区別の空き家率と高齢化率（単身高齢者世帯）の関係

3) 令和6（2024）年に実施した所有者に対するアンケート調査

① 空き家の所有者の年齢

○ 60歳以上の所有者が75.7%を占めています。

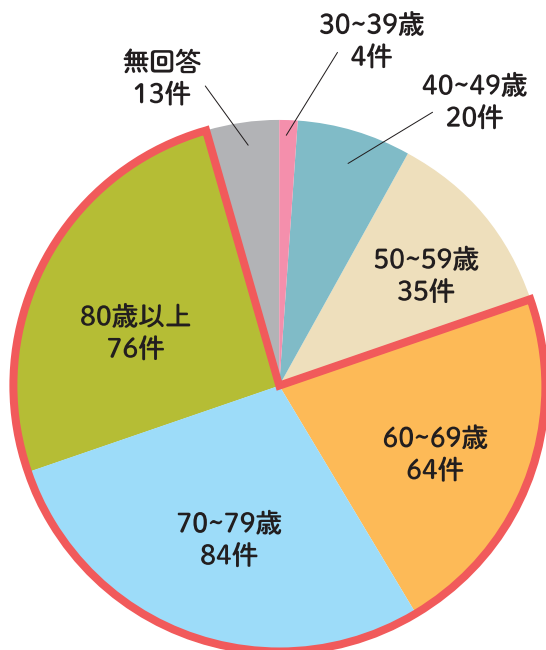


図 2-18 空き家所有者の年齢

② 空き家の維持管理の状況

○ 空き家を維持管理せずに放置している所有者が32.9%を占めています。

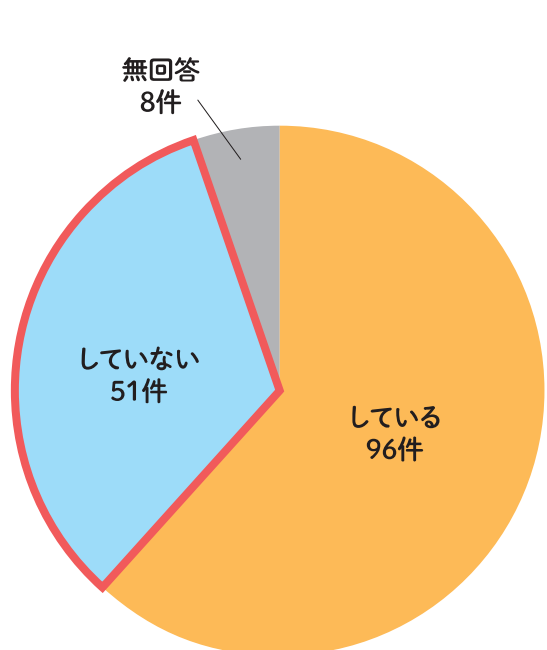


図 2-19 空き家の維持管理の状況

③ 空き家になった原因（複数回答）

- 主な原因は、居住していた人または親族が亡くなった、相続により取得したが別の住居で生活しているというものでした。

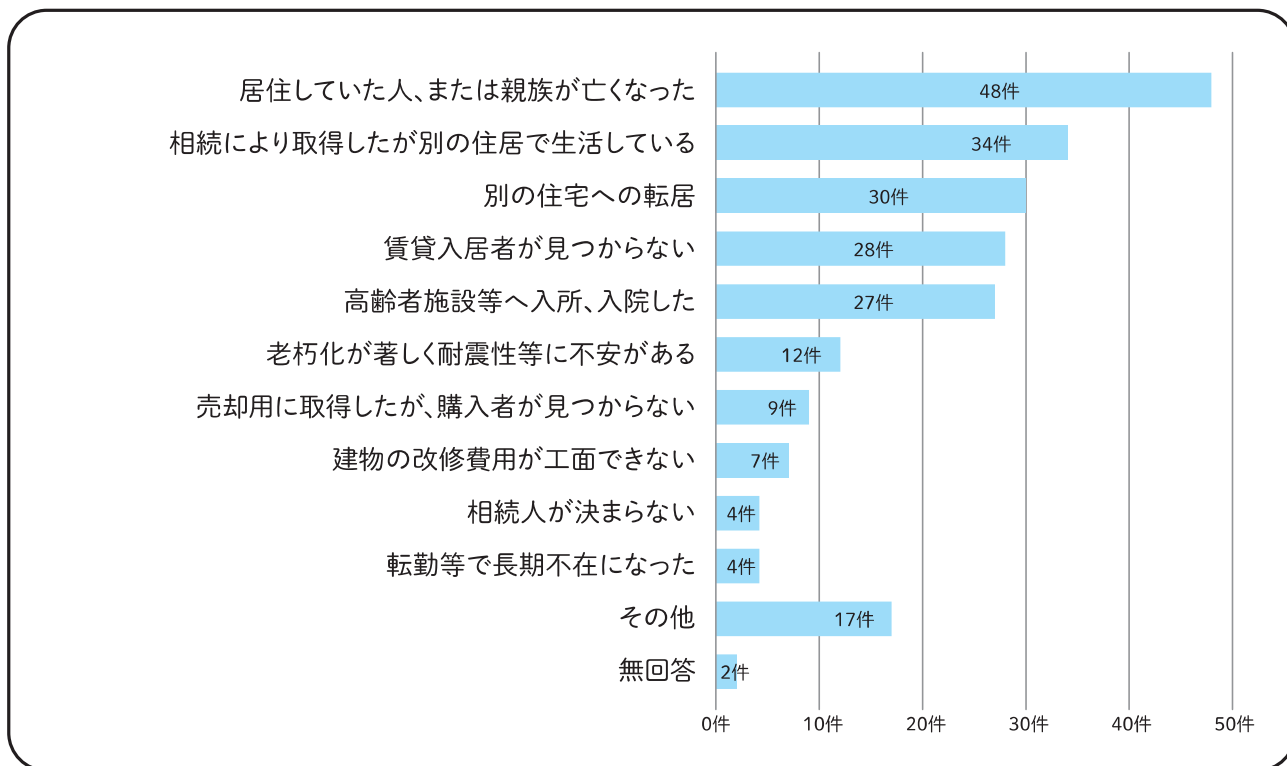


図 2-20 空き家になった原因

④ 空き家で困っていること（複数回答）

- 主なことは、賃貸入居者・購入者がいないや、解体したいが解体費用の支出が困難であるというものでした。

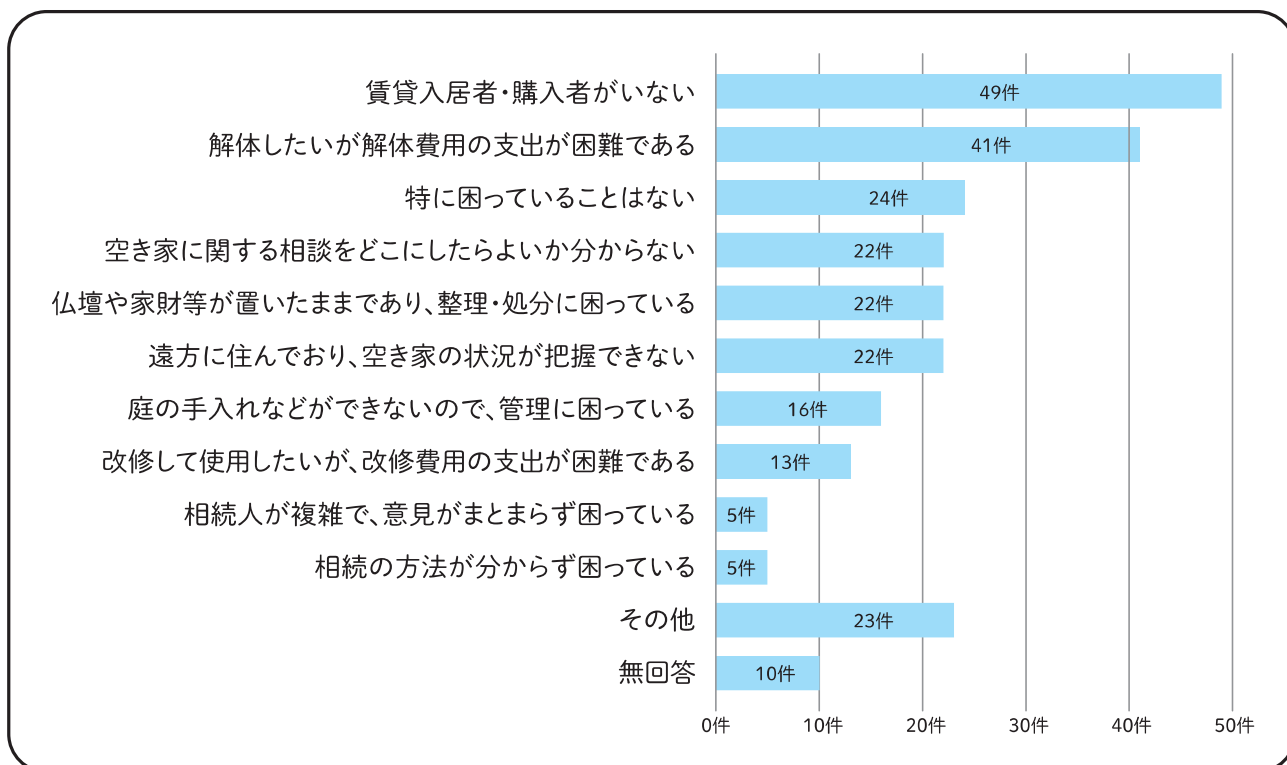


図 2-21 空き家で困っていること

⑤ 空き家を維持管理していない理由（複数回答）

○ 主な理由は、時間的余裕がないためや、身体的・年齢的な問題のためというものでした。

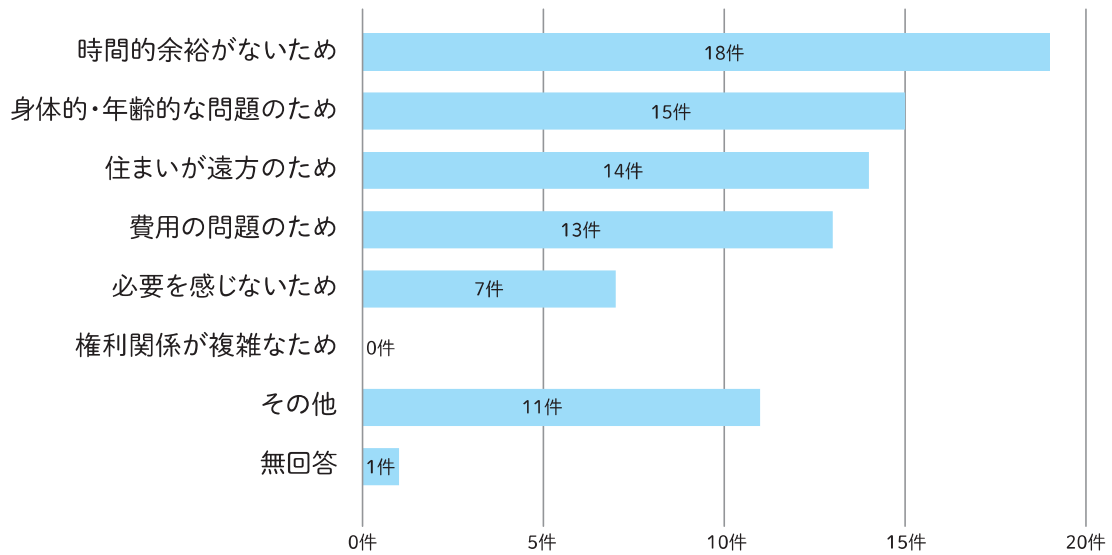


図 2-22 空き家を維持管理していない理由

⑥ 行政に期待する支援策（複数回答）

○ 主な回答は、公共機関による空き家の借り上げ制度や、改修費用支援の拡充というものでした。

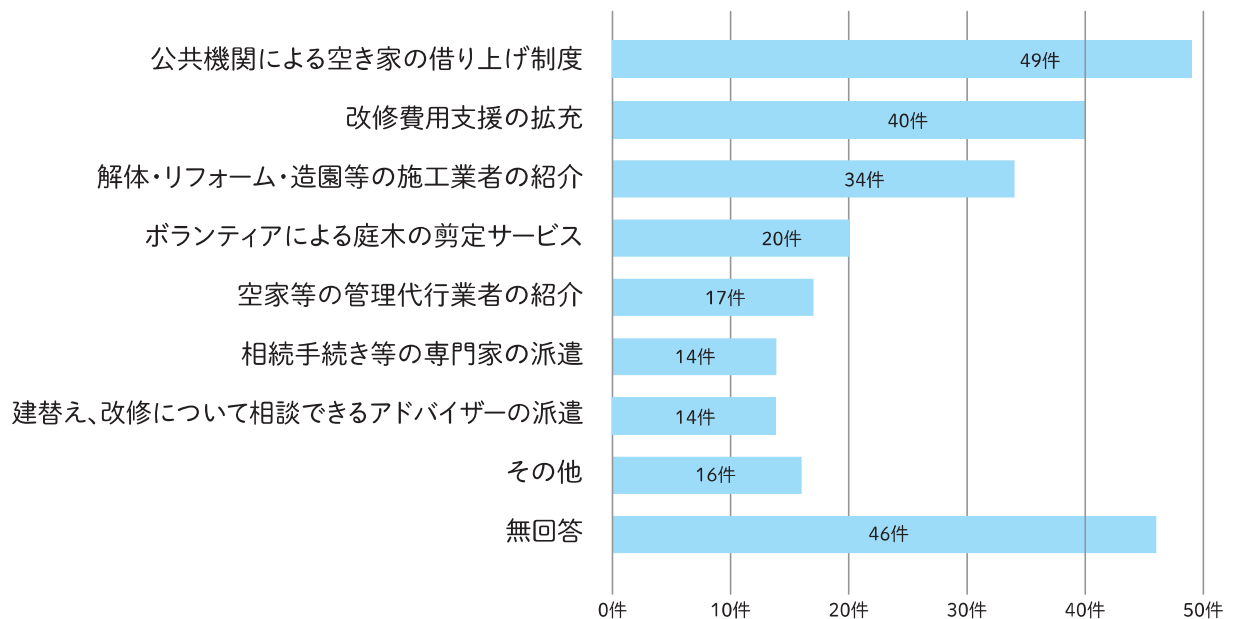


図 2-23 行政に期待する支援策

2-4 本市の取組の現状

本市が実施している取組について、前計画の基本施策別に整理します。全施策に対して概ね取組を実施している状況にあります。

表 2-4 本市の取組一覧

基本施策	取組内容	担当課(令和7(2025)年時点)
発生予防	ワンストップ相談会の実施 出前講座の実施 不動産関連団体への相談 既存建築物等耐震化促進事業の実施	住宅政策課
調査	総合相談窓口の設置・運営 実態調査の実施 データベースの管理・更新	住宅政策課
	市民相談窓口	生活安心課
	自治会へのアンケート調査の実施	住宅政策課、地域自治課
	相続人不存在時の相続財産清算人の申立	住宅政策課、納税管理課
	高齢者相談窓口	長寿福祉課
適切な管理の促進	所有者等へ適切な管理依頼 適切な管理を促すチラシを配布 管理代行サービスの提供	住宅政策課
	納税情報の提供	納税管理課
	課税情報の提供	資産税課
	住民票・戸籍情報の提供、住基閲覧	市民課
	小動物対応の支援	農林農地課
	生活環境保全対応への協力	環境政策課
	あき地の適切な管理依頼	緑地公園課
	道路保全対応への協力	道路管理課
利活用及び流通促進	情報サイトの開設・運営 SNS*の開設・運営 空き家バンクの運営 活用定住支援補助金の交付	住宅政策課
	移住定住推進事業の実施	政策企画課
	まちなか土地・建物アドバイザーの派遣 リノベーションまちづくり推進事業の実施	まちづくり政策課
	管理不全な空家等への取組	住宅政策課
	空家法による特定空家等への対応 除却事業費補助金の交付	住宅政策課

* SNS とは、ソーシャルネットワーキングサービスの略であり、インターネット上でユーザー同士が交流し、社会的つながりを築くことができるサービスのこと。代表的な SNS は LINE、Instagram、Facebook、X 等

2-5 空家等に関する課題

空家等を取り巻く現状から、主な問題点と課題、取組段階について整理します。取組段階は、空家等になる前（以下「空家化前」という。）と、空家等になった後の状態（適正管理及び管理不全）で区分します。

■ 本市の社会情勢から

現象1 人口減少が進んでいます

問題点

住宅ストックは増加傾向を示し、すでに総世帯数を超えて推移していることから、今後余剰となる住宅が空家化し、さらに増加する恐れがあります。

課題と取組段階

住宅の利活用や解体により、住宅ストックの余剰を減らす取組が必要です。

空家化前

空家等
(適正管理)

空家等
(管理不全)

現象2 高齢化が進んでいます

問題点

居住者の高齢化により、空家化前の段階から住宅の老朽化・草木の繁茂等が進行し、それが管理不全の空家等の増加につながる恐れがあります。

課題と取組段階

老朽化した住宅は利活用や流通の機会損失につながるため、耐震化やリフォーム改修を促進し、良質な住宅ストックを維持する取組が必要です。

空家化前

空家等
(適正管理)

空家等
(管理不全)

問題点

核家族化の進展により、居住者が施設入所や死亡した場合、当該住宅が空家化する恐れがあります。

課題と取組段階

高齢者世帯に対し、空家等に関する問題意識を持ってもらう取組が必要です。また、相続等を契機に空家等の発生を抑制することが必要です。

空家化前

空家等
(適正管理)

空家等
(管理不全)

■ 本市の住宅事情から

現象3 空家等所有者が高齢化しています

問題点

所有者等の高齢化に伴い、身体的・金銭的な問題から、空家等の管理が不十分となる恐れがあります。

課題と取組段階

第三者による管理代行などの適切な維持管理を促進する取組が必要です。

空家化前

空家等
(適正管理)

空家等
(管理不全)

現象4 空家等の相談件数が増加しています

問題点

既に放置され、近隣住環境に悪影響を及ぼしている空家等が点在しており、それらの相談件数は年々増加傾向にあります。

課題と取組段階

実態調査や意向調査を定期的実施することで、実態を把握し、適切な対策を行う必要があります。

空家化前

空家等
(適正管理)

空家等
(管理不全)

問題点

相談内容は、適切に管理されていないものへの相談が多く、相談に対する関係課が複数あることも問題となっています。

課題と取組段階

専門家等の関係団体の協力のもと、支援制度に関する相談会の開催や、市民に分かりやすい庁内の相談体制の整備が必要となります。

空家化前

空家等
(適正管理)

空家等
(管理不全)

現象5 空家等の分布に地域的な偏りが見られます

問題点

市街地（住宅密集地）の空家等ほど近隣住環境への影響が大きくなるため、近隣住民からの相談が多く、地域によって関心に格差が生じています。また、沿岸部や山間部では、人口減少に伴い空家等が多く発生しています。

課題と取組段階

対症療法的な対策のみを行うのではなく、市街地や沿岸部、山間部において、それぞれの地域・地区のまちづくりや防災対策等の計画に即した空家等の対策が必要です。

空家化前

空家等
(適正管理)

空家等
(管理不全)

現象6 使用目的のない空家等が増加しています

問題点

住宅を親から子に受け継いだもしくは相続したが、その家に戻る予定がなく、管理や活用する時間的余裕もない等の理由で放置されることで、管理不全な状態の空家等が増加する恐れがあります。

課題と取組段階

管理不全になる前に、市場流通を促進させる取組が必要です。

空家化前

空家等
(適正管理)

空家等
(管理不全)