

第2章 本市の社会情勢・住宅事情等の概要

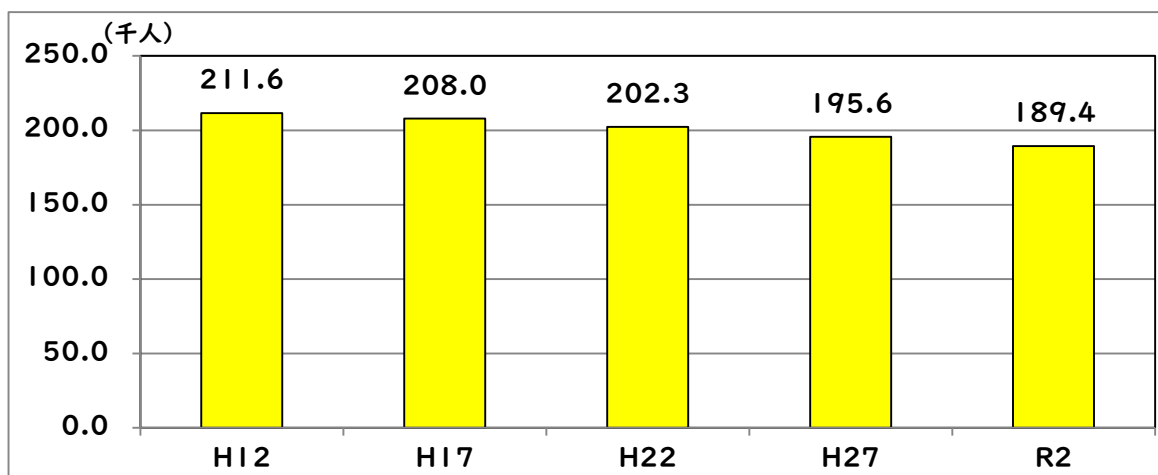
※この章で用いる数値は、標本調査を基にした推計値であるため、
個々の合計値と必ずしも一致しない場合がある。

2-1 本市の社会情勢

(1) 人口、世帯数

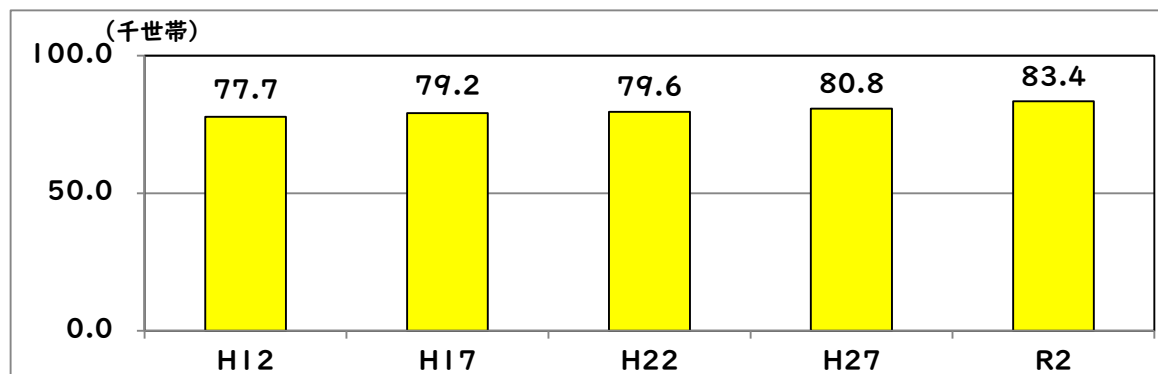
総人口は、減少傾向が続いています。世帯数は増加傾向にあり、平成12年の世帯数に対し、107.4%の世帯数となっています。

図2-1：総人口の推移



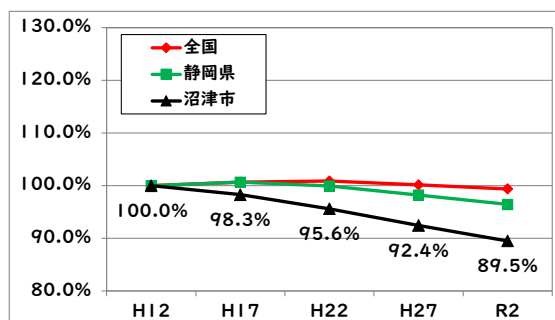
資料：国勢調査

図2-2：世帯数の推移

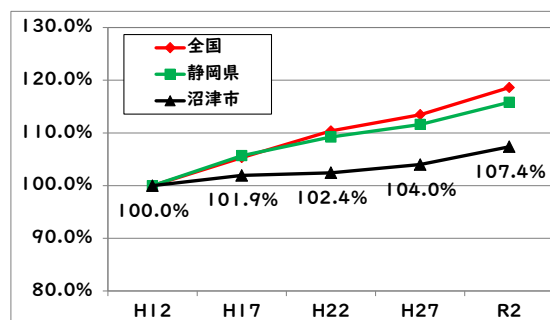


資料：国勢調査

図2-3：総人口、世帯数の伸びの比較（沼津市・静岡県・全国）



総人口の伸びの比率(H12=100)



世帯数の伸びの比率(H12=100)

資料：国勢調査

(2) 地区別の人口、世帯数

人口は、全ての地区において減少傾向にあります。特に市南部に位置する内浦・西浦・戸田の減少傾向は著しいものとなっています。

世帯数は、全体的に増加・維持傾向にありますが、第二・静浦・内浦・大平・戸田は減少傾向にあります。

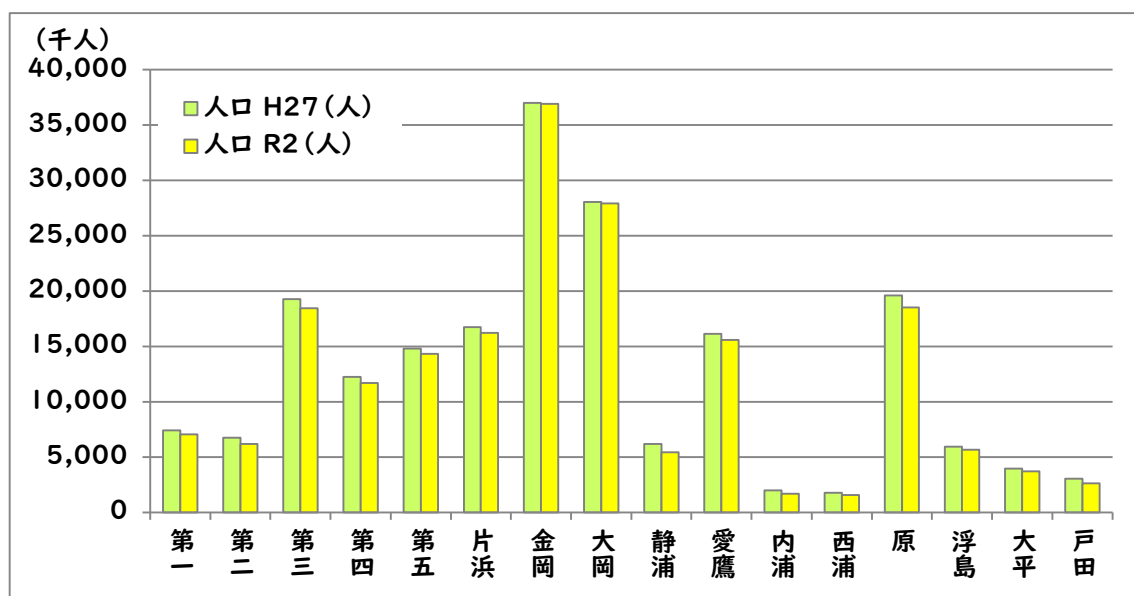
表2-1：地区別人口、世帯数の増減

地区	人口			世帯数		
	H27(人)	R2(人)	増減率(%)	H27(世帯)	R2(世帯)	増減率(%)
第一	7,430	7,071	95.2%	3,710	3,776	101.8%
第二	6,762	6,190	91.5%	3,243	3,215	99.1%
第三	19,283	18,445	95.7%	8,504	8,685	102.1%
第四	12,244	11,697	95.5%	5,670	5,757	101.5%
第五	14,798	14,336	96.9%	7,266	7,538	103.7%
片浜	16,759	16,226	96.8%	7,655	7,907	103.3%
金岡	37,011	36,928	99.8%	16,484	17,568	106.6%
大岡	28,062	27,912	99.5%	12,489	13,053	104.5%
静浦	6,202	5,437	87.7%	2,742	2,642	96.4%
愛鷹	16,150	15,580	96.5%	6,805	7,008	103.0%
内浦	1,991	1,700	85.4%	837	810	96.8%
西浦	1,777	1,589	89.4%	672	688	102.4%
原	19,626	18,533	94.4%	8,423	8,611	102.2%
浮島	5,944	5,676	95.5%	2,534	2,612	103.1%
大平	3,971	3,715	93.6%	1,609	1,571	97.6%
戸田	3,055	2,641	86.4%	1,428	1,332	93.3%
合 計	201,065	193,676	96.3%	90,071	92,773	103.0%

資料：住民基本台帳（各年9月末現在）

※住民基本台帳法の改正に伴い、「外国人を含めた住民基本台帳人口」を掲載しています。

図2-4：地区別の人口増減



資料：住民基本台帳（各年9月末現在）

(3) 年齢構成

若年人口（15歳未満）・生産年齢人口（15～64歳）の減少傾向、高齢者人口（65歳以上）の増加傾向が続いています。高齢化率は令和2年で31.9%となっており、全国や県と概ね同水準で推移しています。

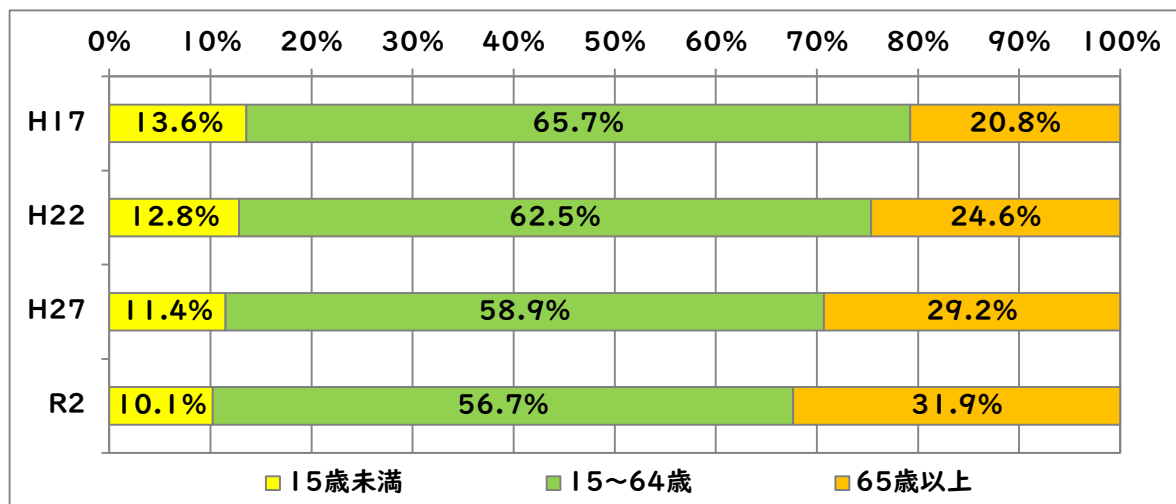
表2-2：年齢3区分別人口の推移

単位：人

年度	総数	年齢3区分の内訳		
		15歳未満	15～64歳	65歳以上
H17	208,005	28,224	136,574	43,202
H22	202,304	25,911	126,489	49,821
H27	195,633	22,389	115,320	57,076
R2	189,386	19,162	107,423	60,488

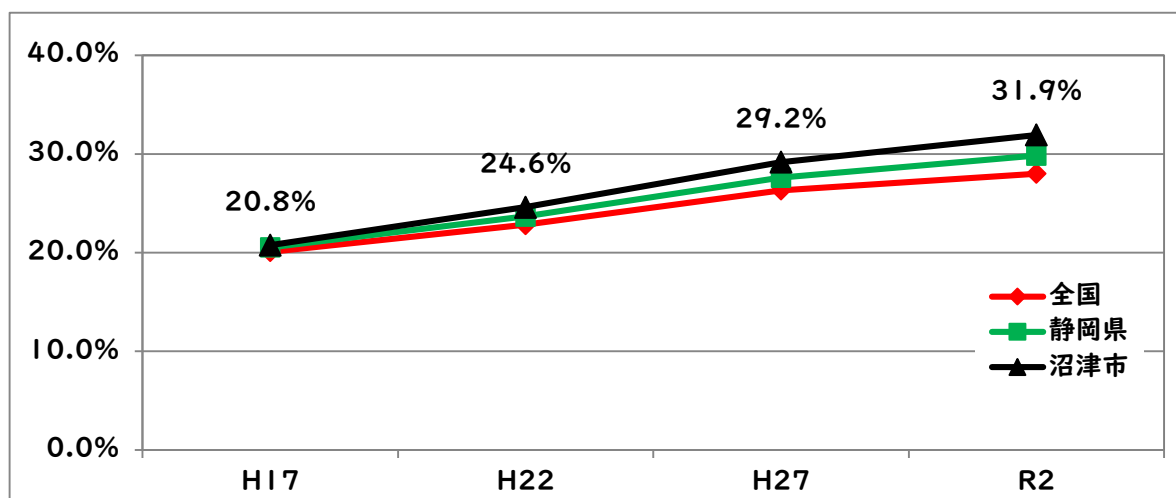
資料：国勢調査

図2-5：年齢構成の推移



資料：国勢調査

図2-6：高齢化率の推移



資料：国勢調査

(4) 世帯構成

単身、2人からなる世帯の割合が増加を続けており、平成17年の約54.9%から令和2年では約66.3%となっているのに対し、4人以上からなる世帯は減少傾向にあります。平均世帯人員は、令和2年で2.27人であり、その減少傾向は全国と概ね同水準で推移しています。

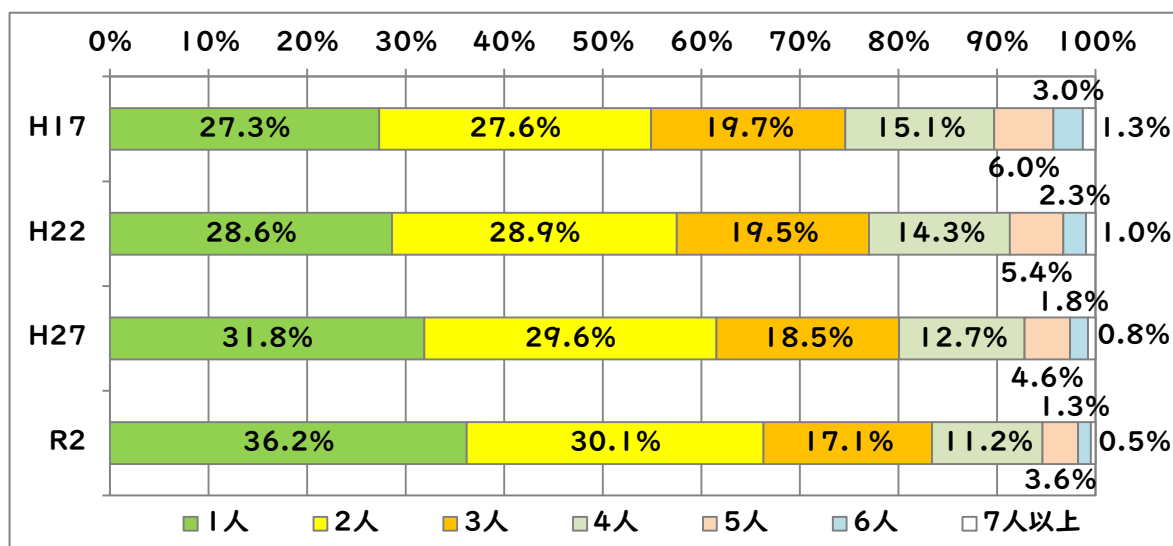
表2-3：世帯構成別世帯数の推移

単位：世帯

年度	総世帯数	世帯人員別の内訳						
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
H17	79,045	21,549	21,887	15,555	11,953	4,753	2,358	990
H22	79,515	22,775	22,991	15,464	11,398	4,293	1,834	760
H27	80,798	25,730	23,905	14,952	10,267	3,750	1,427	630
R2	83,299	30,215	25,044	14,273	9,318	2,976	1,074	399

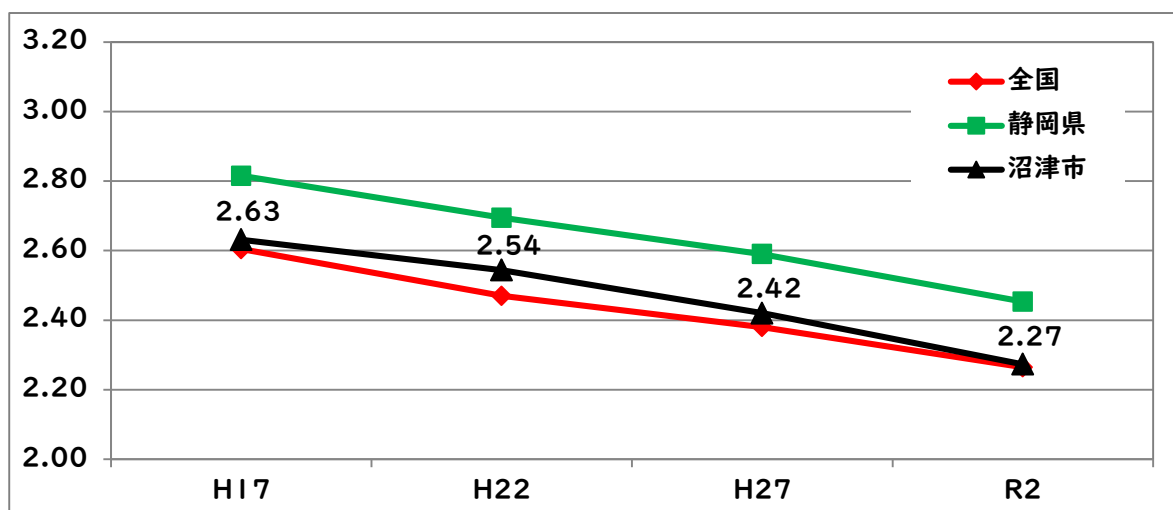
資料：国勢調査

図2-7：世帯人員構成の推移



資料：国勢調査

図2-8：平均世帯人員の推移（沼津市・静岡県・全国）



資料：国勢調査

(5) 高齢者のいる世帯

高齢者のいる世帯は、増加傾向にあり、令和2年で約39.2千世帯（総世帯の47.1%）を占めています。このうち高齢者単身世帯は、約11.4千世帯（総世帯の13.7%）であり、総世帯に占める高齢者世帯の割合は、いずれも全国や県と概ね同水準で推移しています。

表2-4: 高齢者のいる世帯数の推移

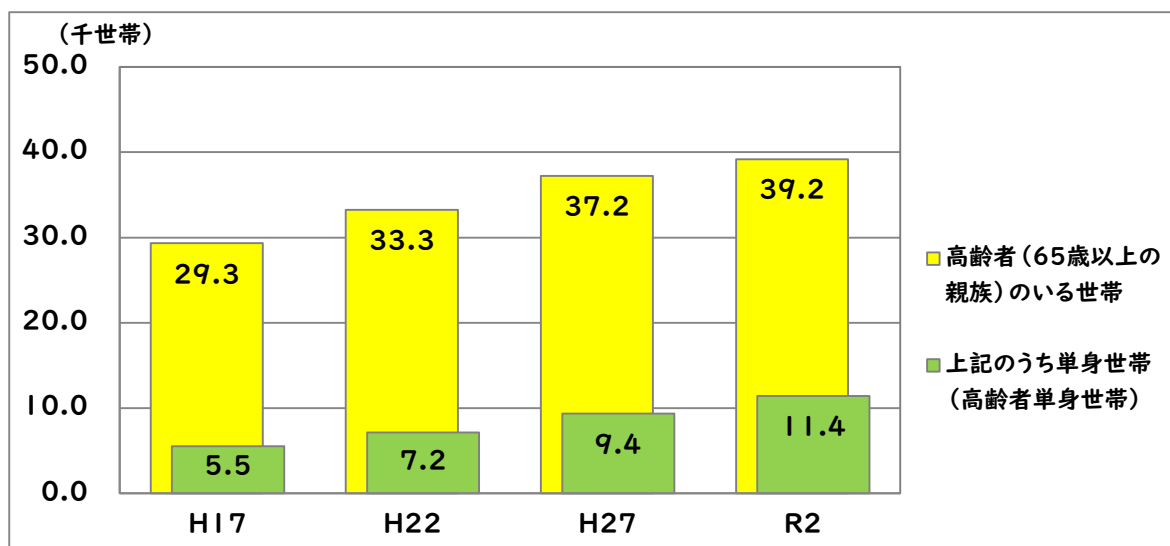
単位: 世帯

	H17	H22	H27	R2
高齢者のいる世帯数	29,337	33,258	37,237	39,206
(総世帯数に占める割合)	37.1%	41.8%	46.1%	47.1%
上記のうち高齢者単身世帯	5,531	7,159	9,365	11,422
(総世帯数に占める割合)	7.0%	9.0%	11.6%	13.7%

資料: 国勢調査

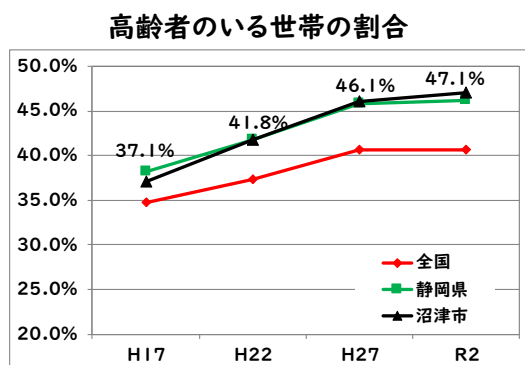
図2-9: 高齢者のいる世帯数の推移

単位: 千世帯

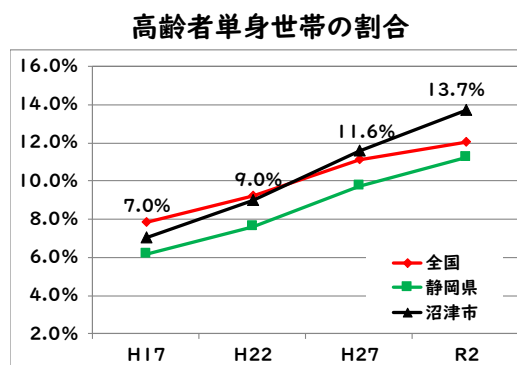


資料: 国勢調査

図2-10: 高齢者のいる世帯割合の推移 (沼津市・静岡県・全国)



資料: 国勢調査



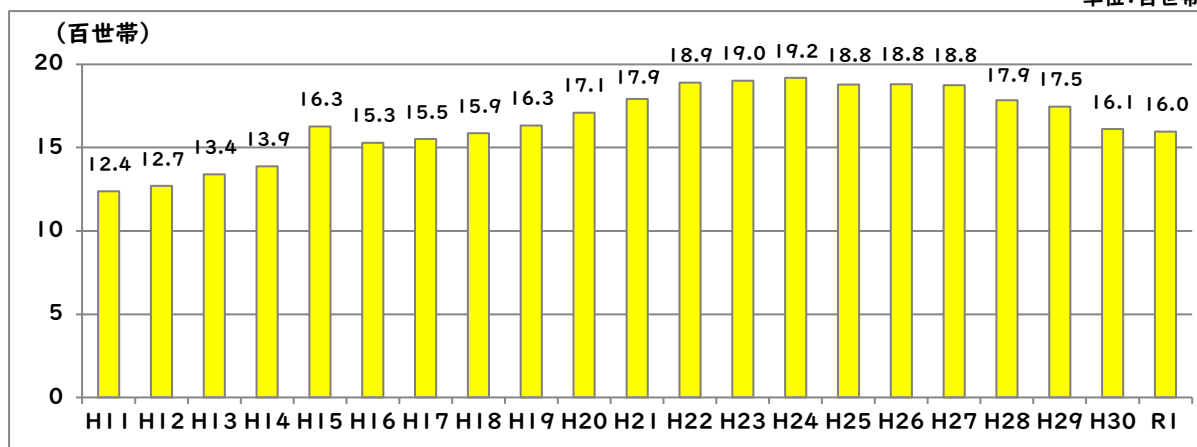
資料: 国勢調査

(6) 母子、父子世帯

母子世帯、父子世帯ともに、平成24年まで増加傾向にありましたが、平成24年をピークに、現在は減少傾向となり、令和元年で母子世帯は約1,600世帯、父子世帯は63世帯となっています。

図2-11：母子世帯数の推移

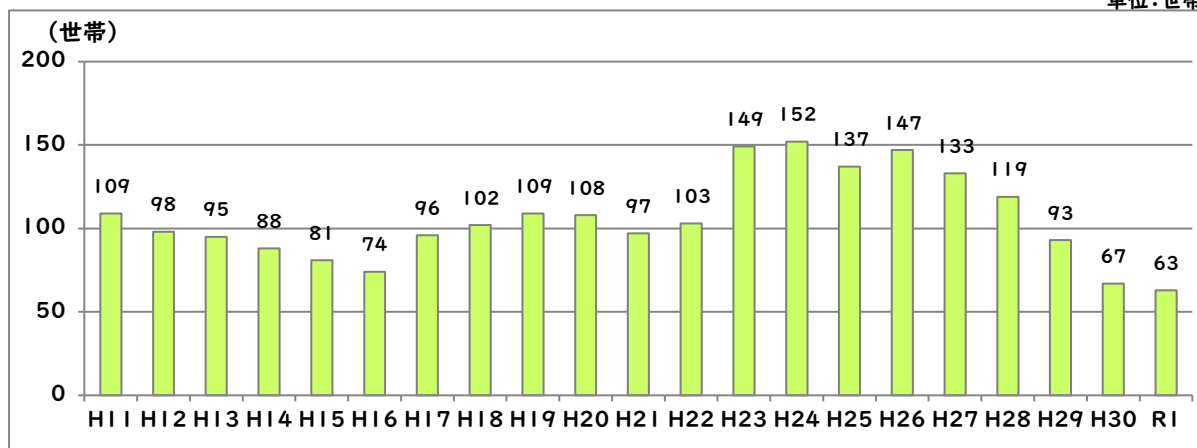
単位：百世帯



資料：沼津市母子・父子家庭等調査結果報告書

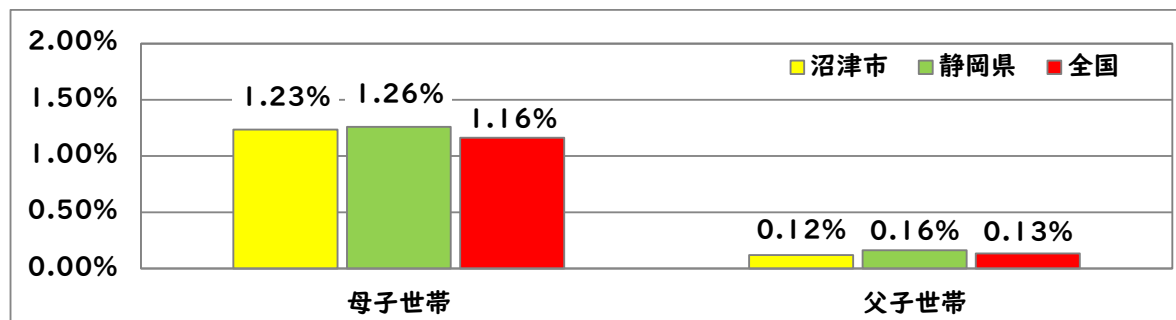
図2-12：父子世帯数の推移

単位：世帯



資料：沼津市母子・父子家庭等調査結果報告書

図2-13：母子、父子世帯割合（沼津市・静岡県・全国）



資料：国勢調査 (R2)

2-2 本市の住宅事情

(1) 総住戸数

総住戸数は平成30年で約9.5万戸となっており、平成20年からの10年間で約4千戸（平成20年基準で約4.5%）増加しています。一方で、平成25年から平成30年にかけて、総住戸数は横ばいとなっています。このうち空き家は平成30年で約1.5万戸（総戸数の約15.8%）となっています。

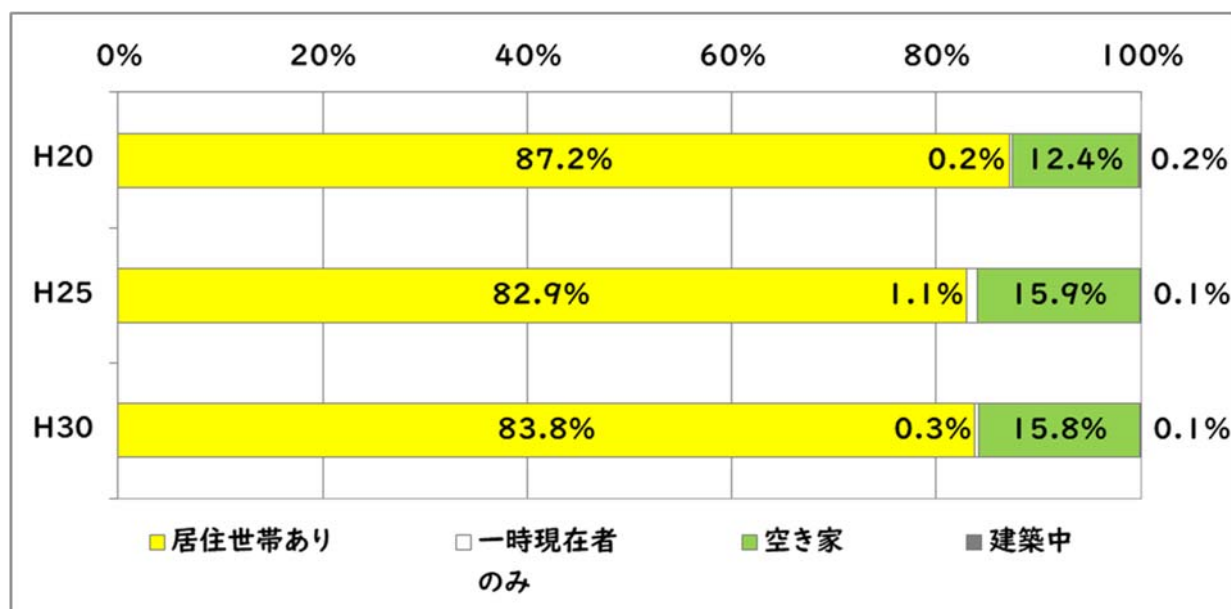
表2-5住戸数の内訳の推移

単位：戸

年	総戸数	居住世帯あり	居住世帯なし			小計
			一時現在者のみ	空き家	建築中	
H20	91,250	79,590	210	11,280	170	11,660
H25	95,050	78,850	1,010	15,080	100	16,190
H30	95,360	79,860	320	15,050	130	15,500
増減比 (H30/H20)	1.05	1.00	1.52	1.33	0.76	1.33

資料：住宅・土地統計調査

図2-14：住戸割合



資料：住宅・土地統計調査

一時現在者：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者が一人もいない住宅

(2) 所有関係別世帯数

近年、持ち家世帯、借家世帯ともに微増傾向にあり、持ち家世帯は平成30年で約5.1万世帯（約63.2%）、借家世帯は約2.6万世帯（約32.7%）となっています。高齢者のいる世帯に限ると、持ち家と民営の借家が増加傾向にあります。

表2-6：所有関係別世帯数

[全世帯]

単位：世帯

年 所有別	H20	H25	H30
持ち家	48,600	50,380	50,960
公営の借家	2,710	3,670	2,530
都市再生機構・公社の借家	540	270	200
民営借家	24,270	21,650	22,600
給与住宅	2,230	2,140	1,050
総世帯数	79,880	79,190	80,620

資料：住宅・土地統計調査

[高齢者のいる世帯]

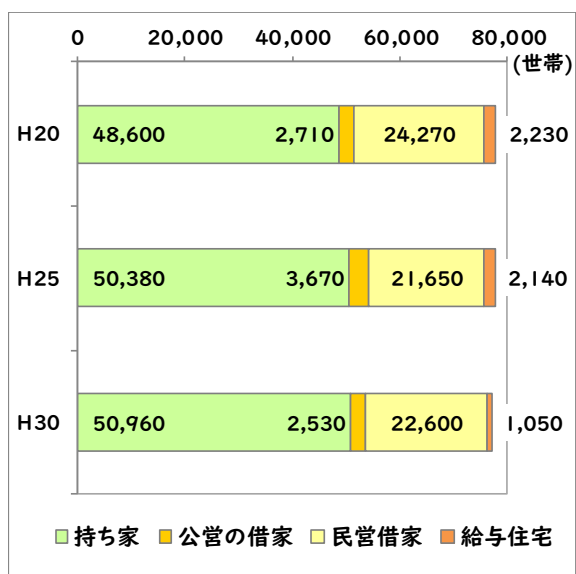
単位：世帯

年 所有別	H20	H25	H30
持ち家	26,610	29,140	30,100
公営の借家	1,270	1,930	1,610
民営借家	3,990	4,220	5,200
給与住宅	70	120	100
総世帯数	32,140	35,610	37,480

資料：住宅・土地統計調査

図2-15：所有関係別世帯数の推移

(全世帯)



(高齢者のいる世帯)



資料：住宅・土地統計調査

(3) 建て方

建て方別では、木造（防火木造含む）が約4.3万戸（総数の約53.8%）となり、一戸建てに限定すると約4.1万戸（一戸建ての約86.4%）となります。共同住宅においては木造住宅が少なく、非木造が約3.0万戸（共同住宅の約95.7%）となっています。

表2-7:構造別の建て方

単位:戸

構造 \ 建て方	住宅総数	建て方別の内訳			
		一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
木造(防火木造を除く)	19,860	19,110	310	400	50
防火木造	23,120	21,450	580	920	170
鉄筋・鉄骨コンクリート造	21,370	2,680	150	18,430	120
鉄骨造	15,330	3,570	310	11,260	190
その他	180	160	0	20	0
総数	79,860	46,960	1,350	31,030	530

資料:平成30年住宅・土地統計調査

住宅所有形態別では、持ち家は一戸建てが85.0%を占めているのに対し、借家は、公営の借家で100%、民営借家で84.3%、給与住宅で81.8%が共同住宅となっています。

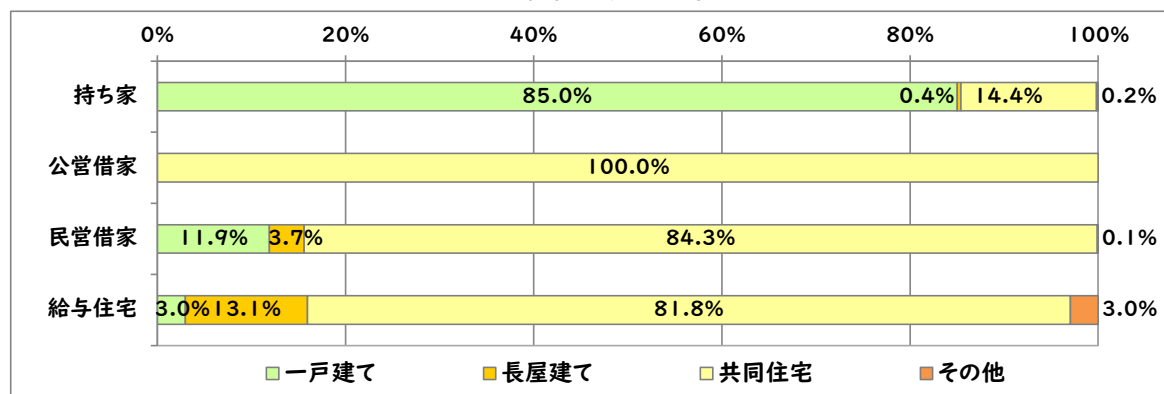
表2-8:住居所有形態別の建て方

単位:戸

所有別 \ 建て方	専用住宅 総戸数	建て方別の内訳			
		一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
持ち家	48,720	41,440	180	7,010	90
公営の借家	2,530	0	0	2,530	0
都市再生機構・公社の借家	200	0	0	200	0
民営借家	22,520	2,670	840	18,980	30
給与住宅	990	30	130	810	30
総数	78,210	45,620	1,350	31,030	210

資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-16:住宅所有形態別の建て方



資料:平成30年住宅土地統計調査

(4) 住戸規模

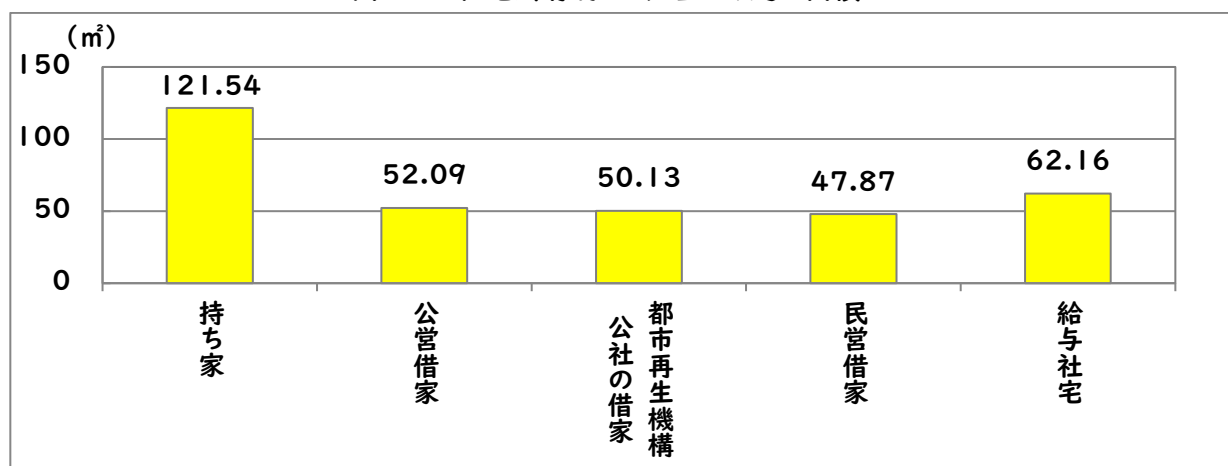
1戸あたりの延べ面積は、持ち家より借家の方が小さく、このうち、公営の借家は約52.1㎡、民間借家は、約47.9㎡となっています。

表2-9:住宅所有別の住戸規模

所有別	住宅総数 (戸)	1戸当たり 延べ面積(㎡)	1戸当たり居 住室数	1戸当たり 居住室の畳数	1人当たり 居住室の畳数
持ち家	50,240	121.54	5.60	42.12	15.74
公営の借家	2,530	52.09	3.48	19.85	10.17
都市再生機構・ 公社の借家	200	50.13	3.27	20.75	9.86
民間借家	22,550	47.87	2.69	19.15	10.82
給与住宅	1,050	62.16	2.97	22.71	12.85
総数	79,860	96.55	4.63	34.30	14.46

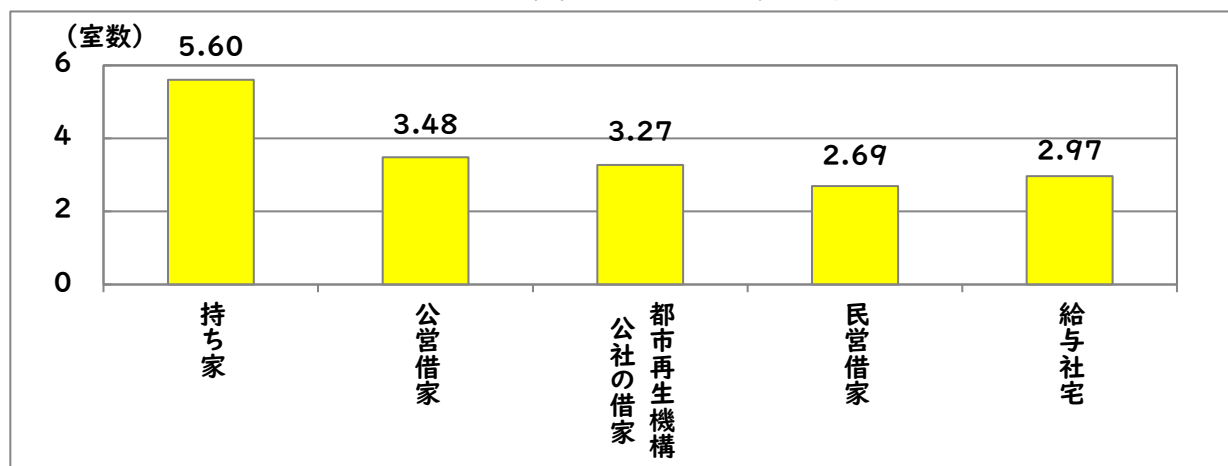
資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-17:住宅所有別の1戸当たり延べ面積



資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-18:住宅所有別の1戸当たり居住室数



資料:平成30年住宅・土地統計調査

(5) 建築時期

新耐震基準が設けられた昭和56年以前に建てられた住戸は約1.9万戸（総戸数の約24.1%）を占めています。公営の借家においては、55.7%が昭和56年以前に建てられた建物となっています。

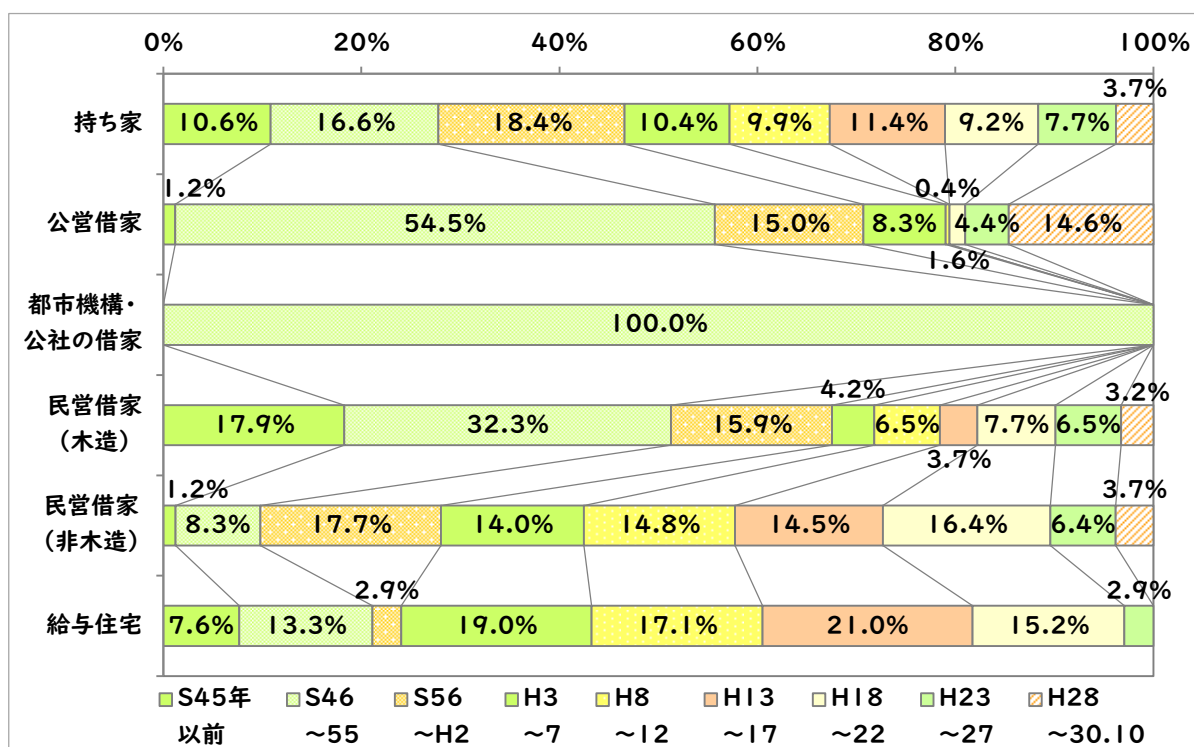
表2-10:住宅所有形態別の建築時期

単位:戸

建築時期 所有別	住宅総数	建築時期の内訳								
		S45年 以前	S46 ~55	S56 ~H2	H3 ~7	H8 ~12	H13 ~17	H18 ~22	H23 ~27	H28~ 30.10
持ち家	50,240	5,320	8,320	9,260	5,200	4,950	5,720	4,630	3,880	1,860
公営の借家	2,530	30	1,380	380	210	10	0	40	110	370
都市再生機構・ 公社の借家	200	0	200	0	0	0	0	0	0	0
民営 借家										
木造	4,020	720	1,300	640	170	260	150	310	260	130
非木造	18,530	230	1,540	3,280	2,600	2,740	2,690	3,040	1,180	690
給与住宅	1,050	80	140	30	200	180	220	160	30	0
総数	79,860	6,390	12,880	13,590	8,390	8,150	8,770	8,190	5,460	3,060

資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-19:住宅所有形態別の建築時期割合



資料:平成30年住宅・土地統計調査

(6) 新設住宅着工戸数

直近の着工戸数は、令和2年では年間約800戸、平成29～令和元年では年間約1,000から1,100戸であり、減少傾向となっています。令和2年の所有別の内訳においては、持ち家が約49.1%、分譲住宅は約21.8%、貸家が約28.7%となっています。

表2-11:住宅所有形態別の新設住宅着工戸数

単位:戸

年度	総戸数	所有別の内訳				
		持ち家	分譲住宅	うちマンション	貸家	給与住宅
H23	1,191	516	131	0	533	11
H24	1,343	547	150	0	636	10
H25	1,202	637	141	0	420	4
H26	1,215	465	275	68	449	26
H27	1,116	465	208	24	433	10
H28	1,654	506	387	141	760	1
H29	1,073	403	239	0	426	5
H30	1,124	450	220	41	446	8
R1	1,050	422	299	67	325	4
R2	798	392	174	0	229	3

出典:静岡県新設住宅着工統計

持 ち 家:建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

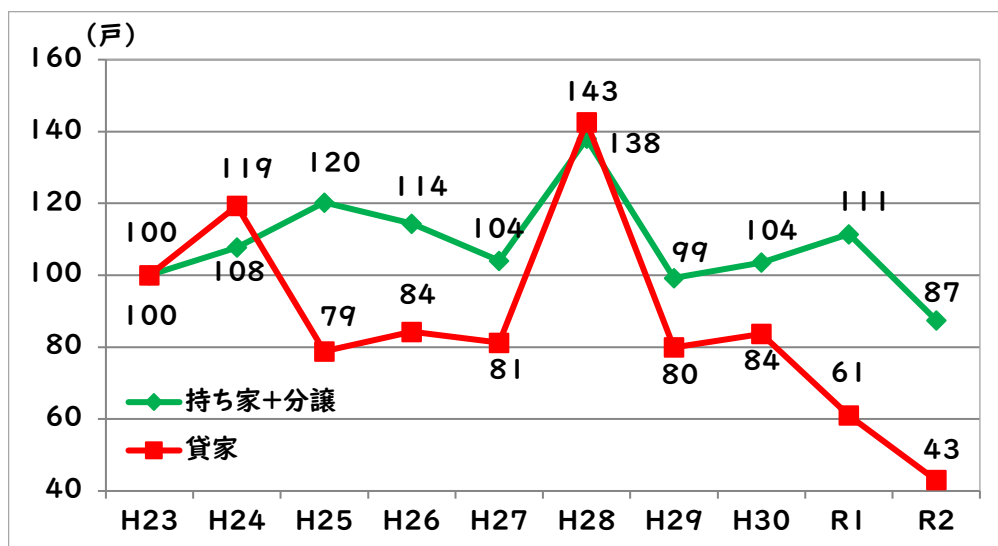
貸 家:建築主が賃貸する目的で建築するもの。

分譲住宅:建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

マンション:利用関係別が分譲住宅のうち、建て方別(共同住宅)かつ構造(鉄骨鉄筋コンクリート+鉄筋コンクリート+鉄骨)の統計をいう。

給与住宅:会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

図2-20:新設住宅着工戸数の伸び(H23=100)



各年静岡県新設住宅着工統計

(7) 居住水準

① 住宅所有形態別

最低居住面積水準において、持ち家及び公営の借家は概ね100%達成していますが、民間借家の約15%が対応していません。

また、誘導居住水準においても、持ち家の達成率は比較的高いですが、借家の達成率は、公営・民間ともに低い傾向にあります。

表2-12:住生活基本計画(R3.3)における居住水準

世帯人員	最低居住 面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30.0 (25.0)	55.0 (45.0)	75.0 (62.5)
3人	40.0 (35.0)	75.0 (65.0)	100.0 (87.5)
4人	50.0 (45.0)	95.0 (85.0)	125.0 (112.5)

※()内は未就学児1名を含む

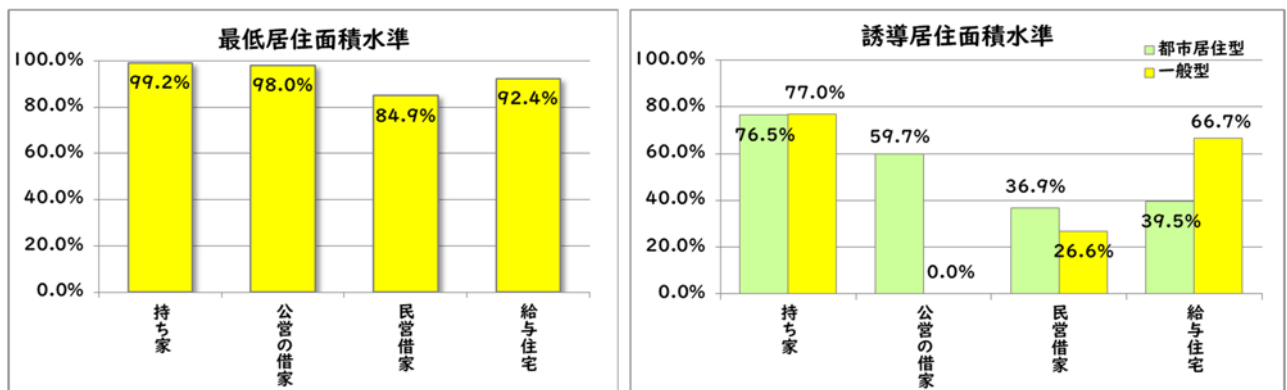
単位: m²

表2-13:住宅所有形態別の居住面積水準達成状況

世帯人員	居住面積水準		総戸数(戸)	達成(戸)	未達成(戸)	達成率(%)
持ち家	最低居住面積水準		50,240	49,820	420	99.2%
	誘導居住面積水準	都市居住型	7,010	5,360	1,650	76.5%
		一般型	43,230	33,300	9,930	77.0%
公営の借家	最低居住面積水準		2,530	2,480	50	98.0%
	誘導居住面積水準	都市居住型	2,530	1,510	1,020	59.7%
		一般型	0	0	0	0.0%
民営借家	最低居住面積水準		22,550	19,150	3,400	84.9%
	誘導居住面積水準	都市居住型	18,980	7,000	11,980	36.9%
		一般型	3,570	950	2,620	26.6%
給与住宅	最低居住面積水準		1,050	970	80	92.4%
	誘導居住面積水準	都市居住型	810	320	490	39.5%
		一般型	240	160	80	66.7%
総数	最低居住面積水準		79,860	72,630	3,950	90.9%
	誘導居住面積水準	都市居住型	29,520	14,250	15,270	48.3%
		一般型	47,060	34,420	12,640	73.1%

資料:平成30年住宅・土地統計調査

図2-21:住宅所有形態別の居住面積水準達成率



資料:平成30年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準: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

誘導居住面積水準:世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と

考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

都市居住型:都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

一般型:都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

② 世帯人員別

最低居住面積水準は、2人世帯以上の世帯全てにおいて90%以上達成されています。

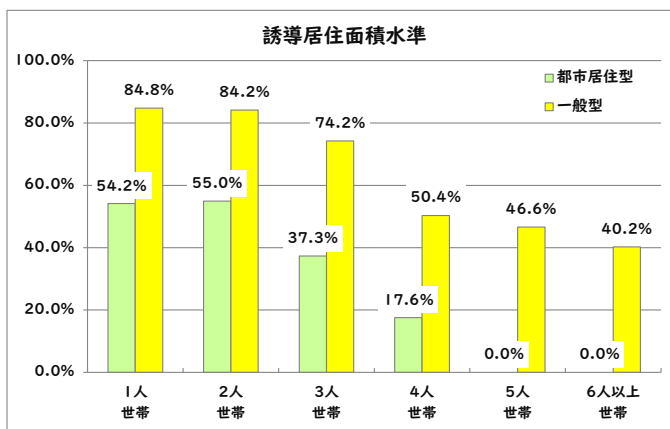
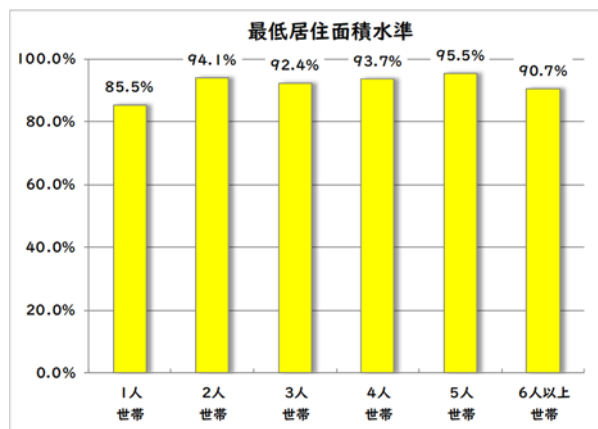
また、誘導居住面積水準は、人員が増加するほど、達成率が低くなる傾向が見られます。

表2-14：世帯人員別の居住面積水準達成状況

世帯人員	居住面積水準		総戸数(戸)	達成(戸)	未達成(戸)	達成率(%)
1人世帯	最低居住面積水準		26,200	22,400	2,430	85.5%
	誘導居住面積水準	都市居住型	14,580	7,900	6,680	54.2%
		一般型	10,260	8,700	1,560	84.8%
2人世帯	最低居住面積水準		24,380	22,950	420	94.1%
	誘導居住面積水準	都市居住型	8,240	4,530	3,710	55.0%
		一般型	15,130	12,740	2,390	84.2%
3人世帯	最低居住面積水準		14,280	13,200	330	92.4%
	誘導居住面積水準	都市居住型	3,670	1,370	2,300	37.3%
		一般型	9,860	7,320	2,540	74.2%
4人世帯	最低居住面積水準		9,610	9,000	490	93.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	2,560	450	2,110	17.6%
		一般型	6,930	3,490	3,440	50.4%
5人世帯	最低居住面積水準		3,570	3,410	120	95.5%
	誘導居住面積水準	都市居住型	390	0	390	0.0%
		一般型	3,130	1,460	1,670	46.6%
6人以上世帯	最低居住面積水準		1,830	1,660	160	90.7%
	誘導居住面積水準	都市居住型	90	0	90	0.0%
		一般型	1,740	700	1,040	40.2%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図2-22：世帯人員別の居住面積水準達成率



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(8) 世帯収入

給与住宅を除いた、借家全体においては400万円以下の世帯が比較的多く、公営の借家においては、300万円以下が全体の約7割(1,740世帯)を占めています。一方、給与住宅は500万円以上が約5割(540世帯)と比較的高い世帯年収となっています。

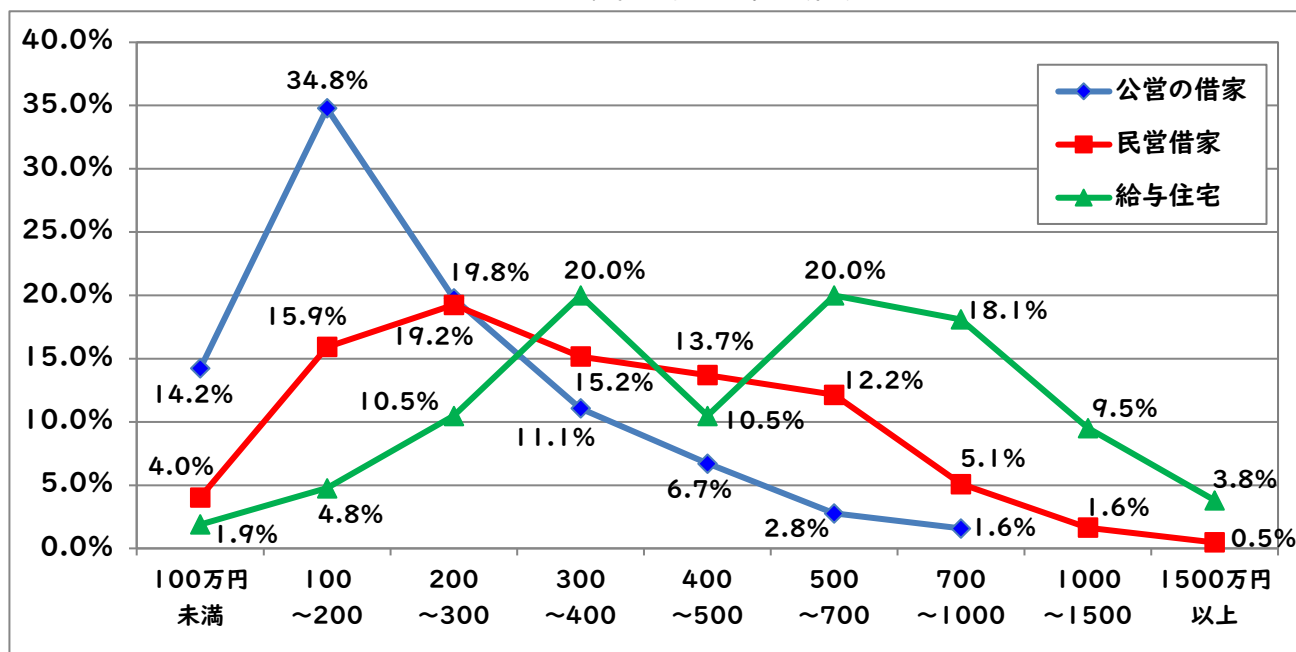
表2-15: 普通世帯における住宅所有形態別の世帯収入

単位: 戸

世帯年収 (万円)	普通 世帯数	住宅所有形態別の内訳				
		持ち家	公営の借家	都市再生機構・ 公社の借家	民間借家	給与住宅
100万円未満	3,270	1,980	360	0	910	20
100~200	9,810	5,180	880	60	3,590	50
200~300	12,690	7,600	500	30	4,340	110
300~400	10,500	6,490	280	20	3,420	210
400~500	9,670	6,180	170	20	3,090	110
500~700	11,550	8,360	70	40	2,740	210
700~1,000	9,000	7,500	40	0	1,150	190
1,000~1,500	3,750	3,250	0	0	370	100
1,500万円以上	1,320	1,160	0	0	110	40
総数※	80,480	50,240	2,530	200	22,550	1,050

資料: 平成30年住宅・土地統計調査

図2-23: 住宅所有形態別の年収構成比



資料: 平成30年住宅・土地統計調査