



第3章

本市の住宅・住環境の現状



1. 焼津市の概況

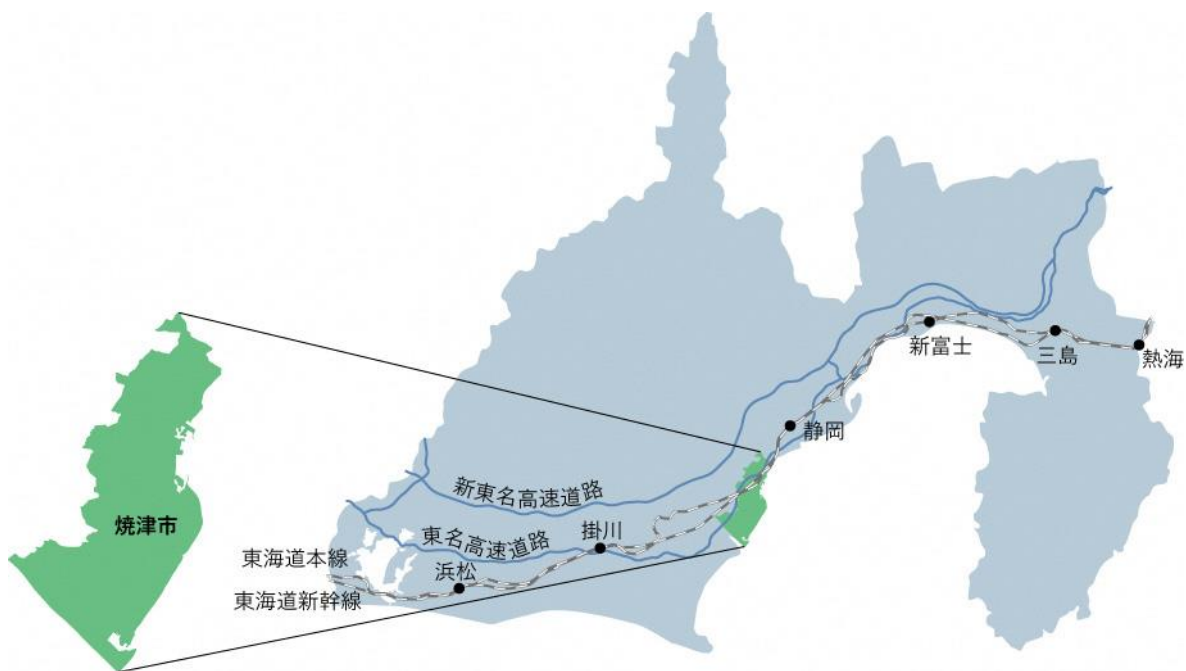
(1) 位置と自然条件

本市は静岡県のほぼ中央、さらに東京と名古屋の間に位置しており、JR 東海道本線、東名高速道路、国道 150 号などの交通体系に恵まれています。

市域は南北に細長い形状で、15.5 km もの海岸線を有しており、東は駿河湾に面し、西は藤枝市、南は大井川を挟んで吉田町と島田市、北は静岡市と接しています。北部には、高草山や花沢山などの山地がありますが、南は平坦な志太平野が広がっているため、可住地面積の割合は 94.5%（県平均：35.4%）を占めています。

気候は、温暖で、冬場でもほとんど降雪がなく一年を通じて過ごしやすい地域です。

また、本市は、大井川水系の地下水に恵まれており、大井川地域を中心に伏流水が湧き出している場所が見られます。



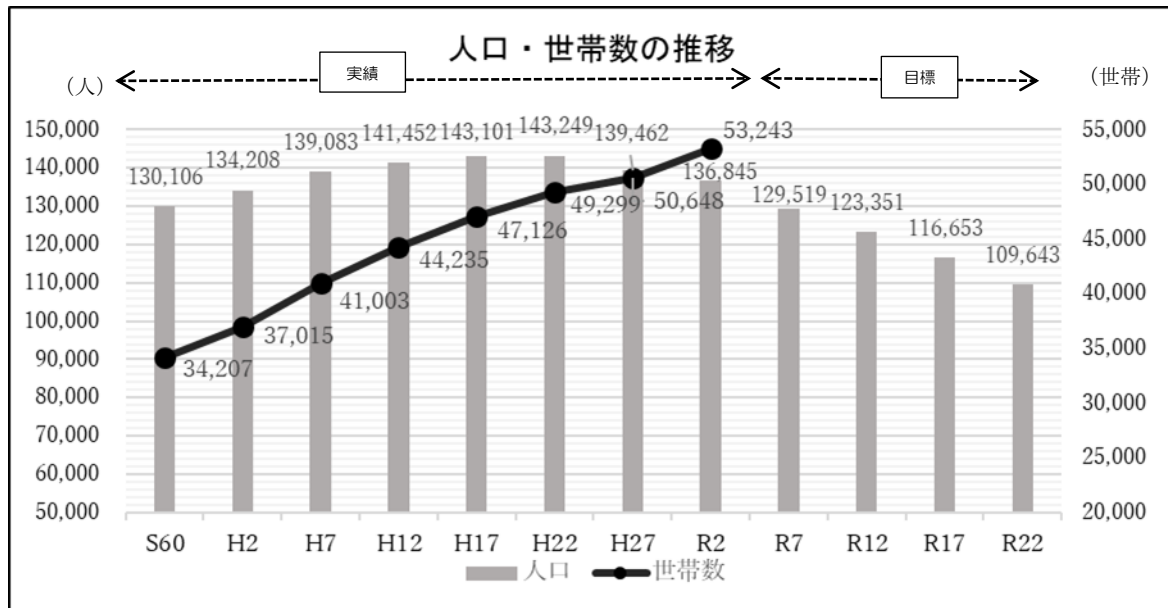


2. 人口・世帯等の動向

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、長い間増加してきましたが、平成22年頃をピークに減少に転じています。焼津市第6次焼津市総合計画第2期基本計画の目標値では、本市の人口は今後も減少し、令和22年には11万人弱になると予想されています。

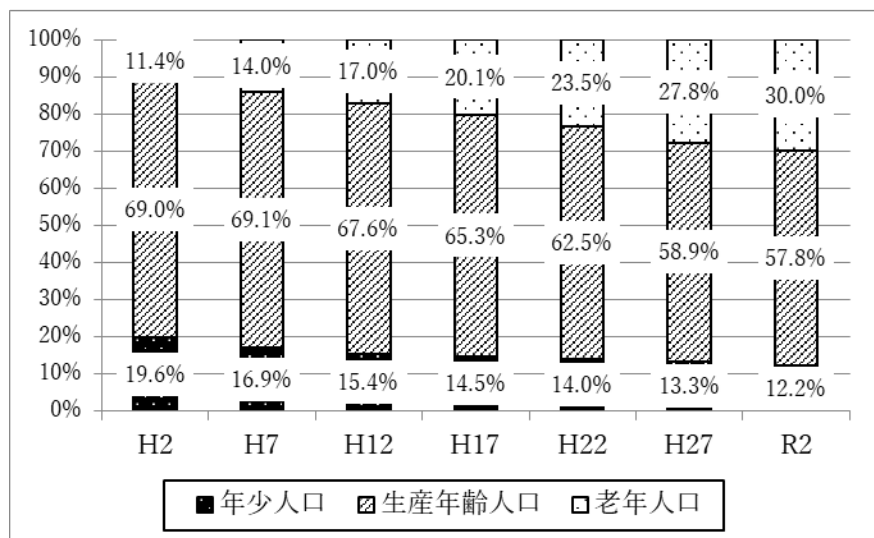
その一方で、世帯数は、核家族化の進行などを背景に継続的に増加しています。



出典：国勢調査（令和2年まで）、第6次焼津市総合計画第2期基本計画「焼津市の人口推移」（令和7年以降）

(2) 年齢3階層別人口の状況

本市では、全国的な傾向と同じく、年少人口や生産年齢人口の占める比率が低下し、老年人口割合が増加しています。令和2年時点の高齢化率は、30.0%となっています。



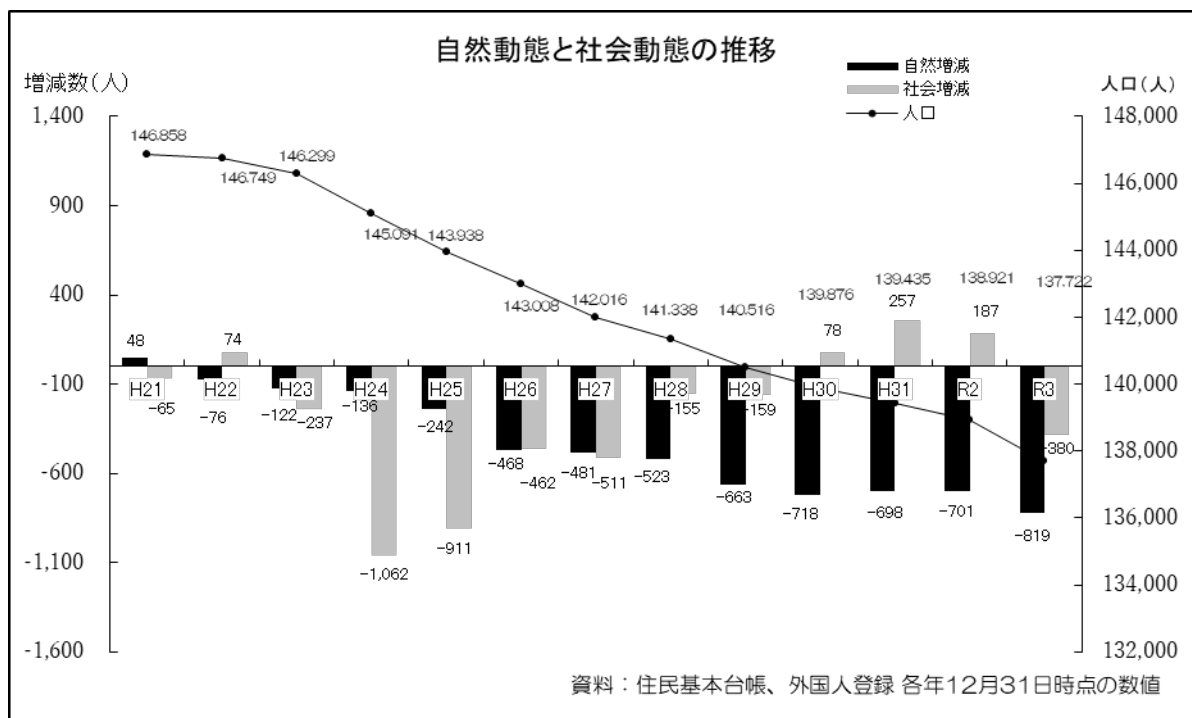
出典：国勢調査



(3) 自然動態・社会動態の状況

自然動態は、少子高齢化の進行に伴い、平成22年以降「自然減」の状況が続いており、減少数が拡大傾向にあります。

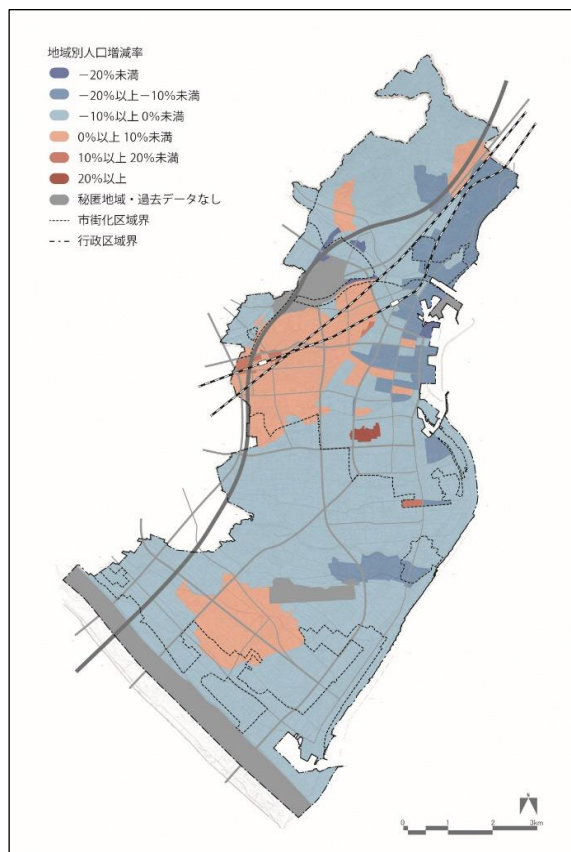
社会動態は東日本大震災直後に大幅な減少となりましたが、近年、社会増となった年もあり減少ペースは縮小傾向にあります。



(4) 地域別人口の状況

地域別の人口増減を見ると、市域の大部分で減少傾向であることがわかります。特に北部の沿岸部では減少率が高くなっています。

一方、JR西焼津駅周辺や大井川地域などの内陸部では、人口が増加している地域も見られます。



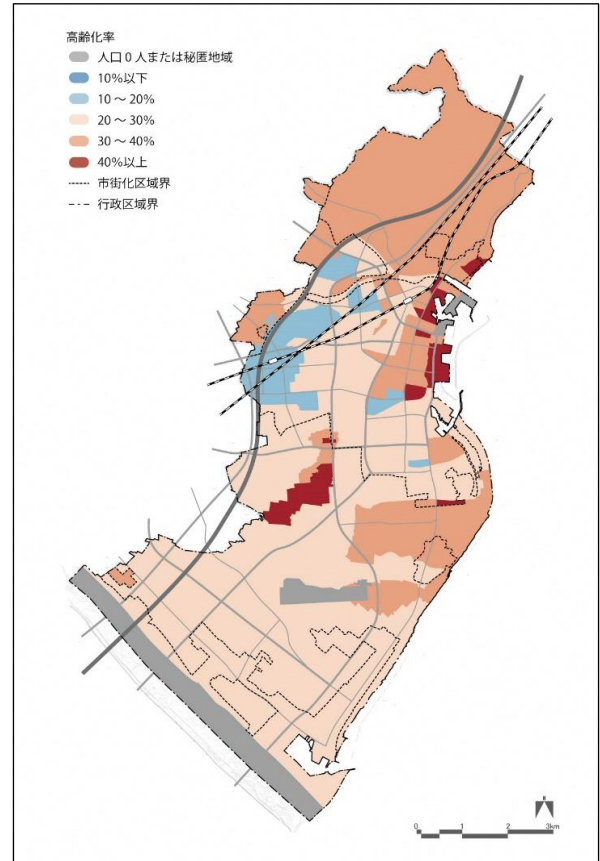
(注) 平成22年～平成27年の増減率 出典：国勢調査



(5) 地域別高齢化の状況

高齢化率は、地域ごとに差が見られ、北部の山間部や浜当日周辺、焼津漁港周辺、大富地域などにおいて、高齢化率が高い傾向が読み取れます。

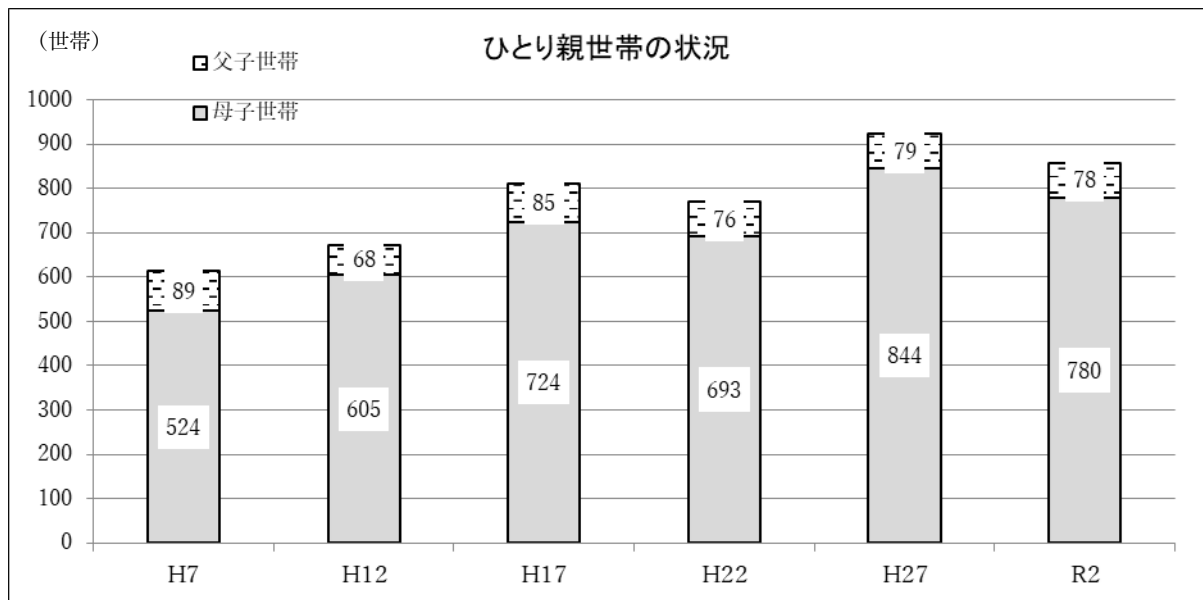
一方、JR 西焼津駅周辺や大村地域、大井川地域などでは、比較的高齢化率が低くなっています。



出典：平成 27 年国勢調査

(6) ひとり親世帯の状況

本市では、全国的な傾向と同様に、ひとり親世帯が増加しており、その多くは母と子の世帯となっています。



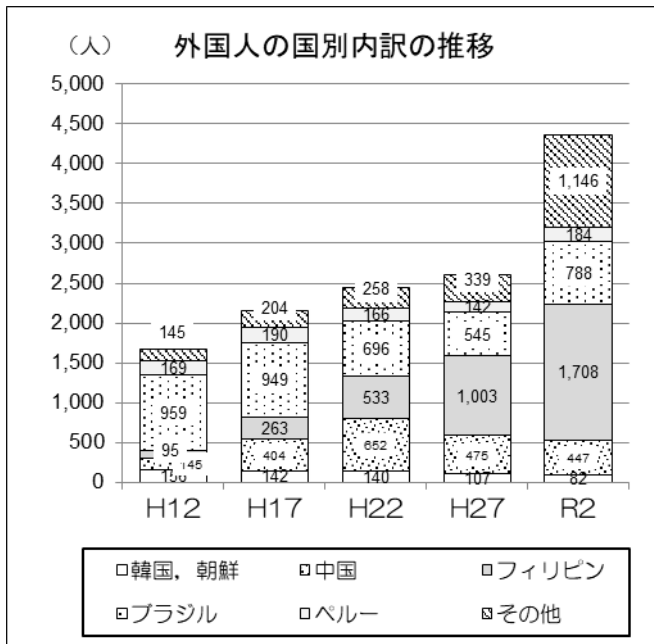
(注)「母子世帯」「父子世帯」…核家族世帯のうち未婚、死別又は離別の女親又は男親とその未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯

出典：国勢調査

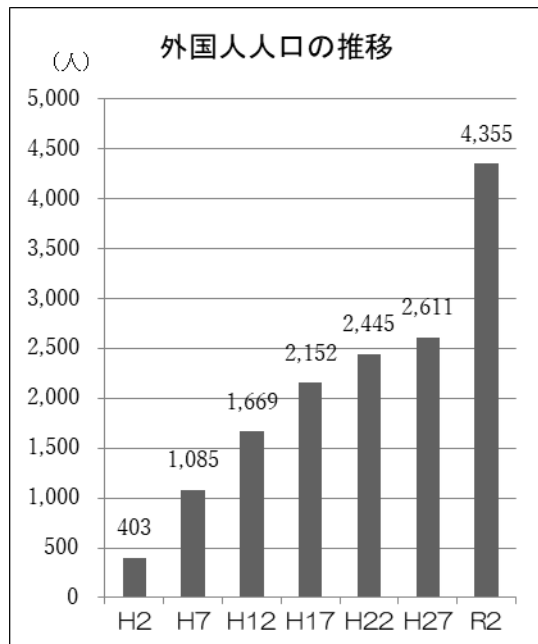


(7) 外国人人口の状況

本市に住む外国人は、平成2年からの30年間で10倍以上に増加しています。国籍別では、ブラジルや中国、ペルーなどのほか、近年ではフィリピン国籍の人口が急増し、本市の外国人の中で最多となっています。



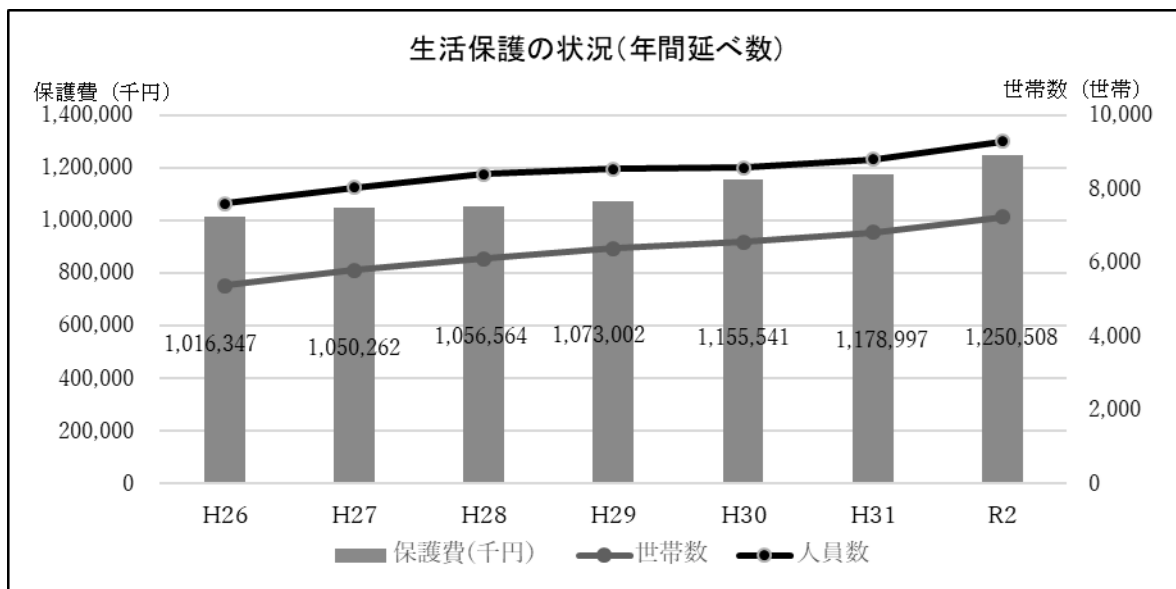
出典：国勢調査



出典：国勢調査

(8) 生活保護の状況

本市の生活保護の受給世帯数、人員、保護費ともに増加しております。



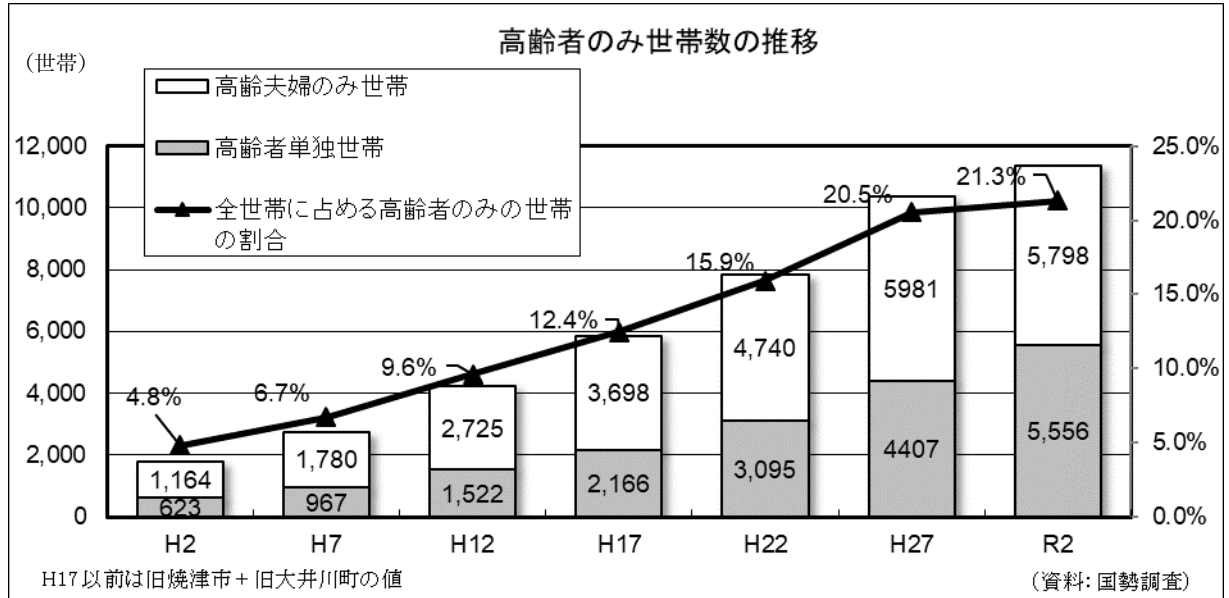
出典：統計やいづ



(9) 高齢者のみ世帯の状況

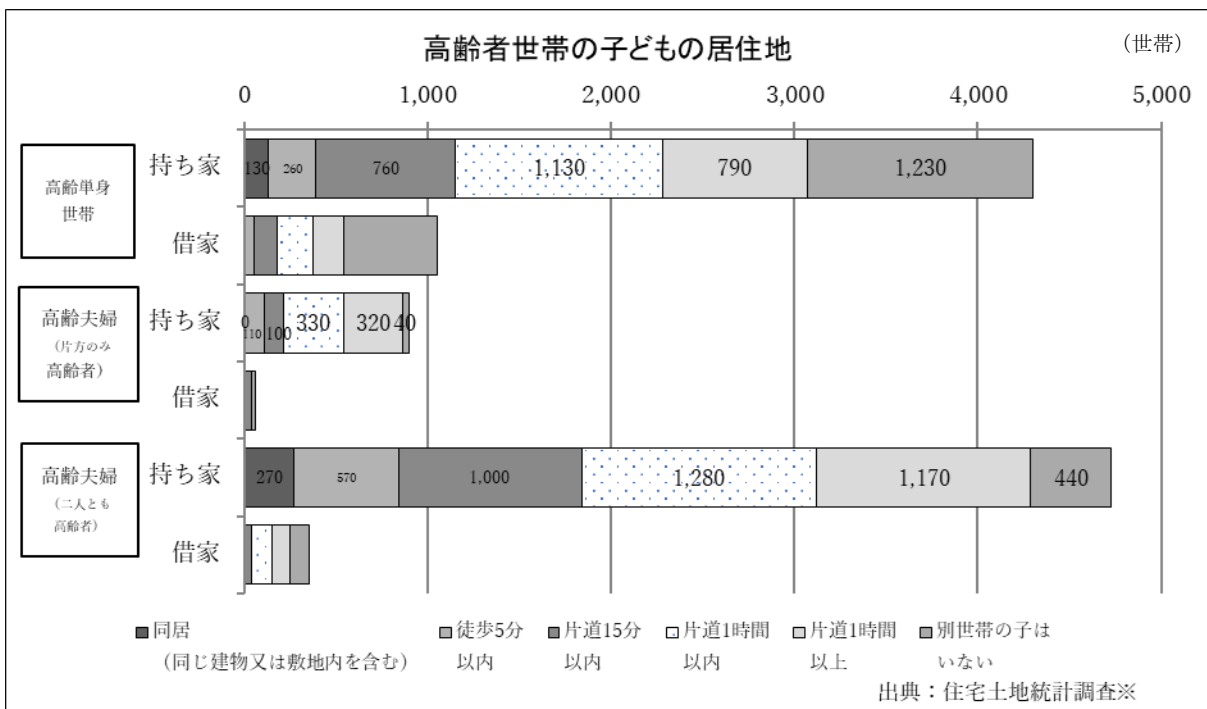
核家族化の進行などにより、高齢者のみの世帯は着実に増加しており、令和2年には、平成2年の10倍以上になっています。

なお、令和2年に全世帯の約2割が高齢者のみの世帯となっています。



(10) 高齢者世帯の子どもの居住地

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯（二人とも高齢者）のいずれにおいても、片道15分以内に子どもが住んでいる世帯は、半数以下となっています。持ち家の場合、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯のいずれにおいても片道1時間以内の場所に子どもが住んでいる世帯が最も多い状況です。

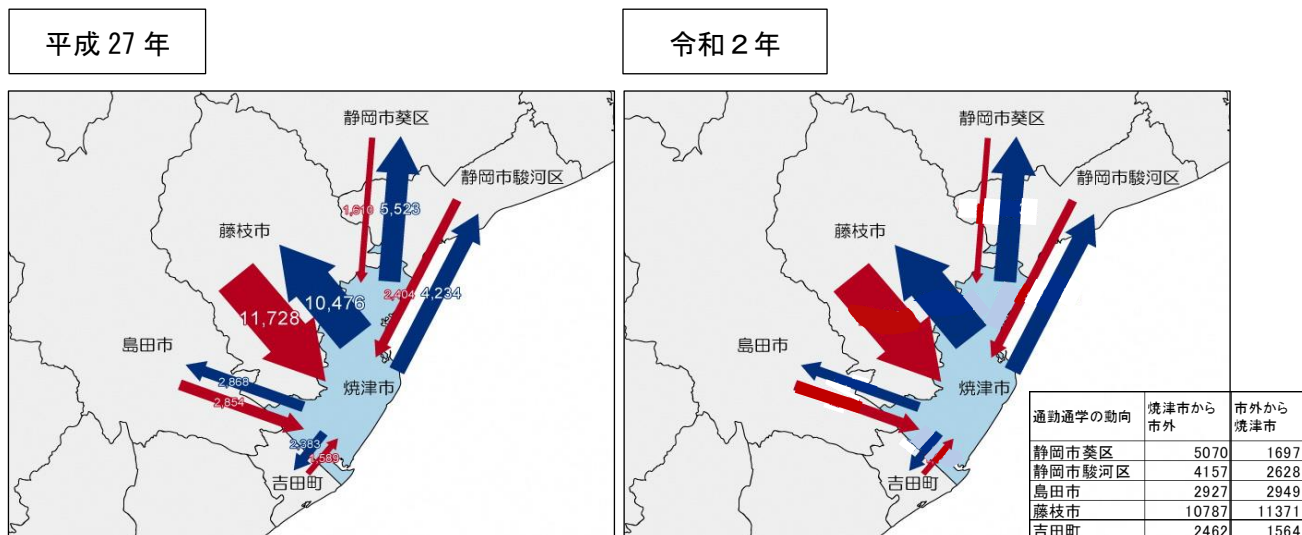




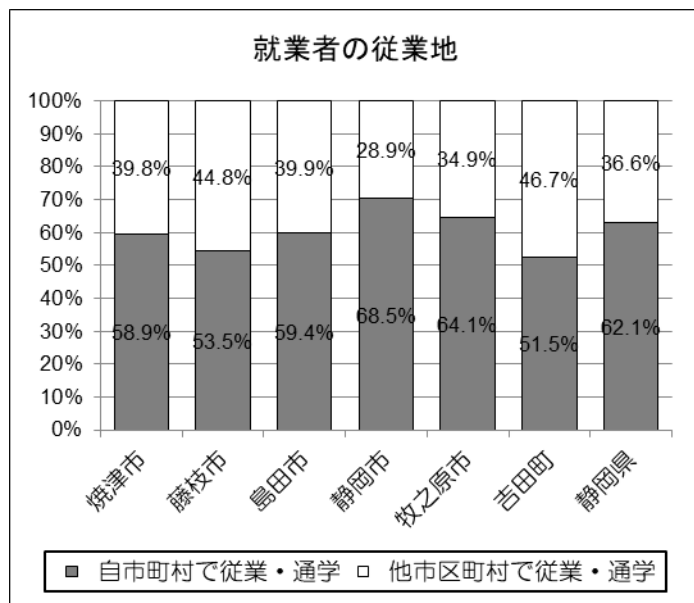
(11) 通勤通学人口の動向

通勤通学人口は、藤枝市との流入が突出しており、藤枝市への流出よりも藤枝市からの流入がやや多い状況です。また、県庁所在地である静岡市（葵区・駿河区）に対しては大幅な流出過多となっています。

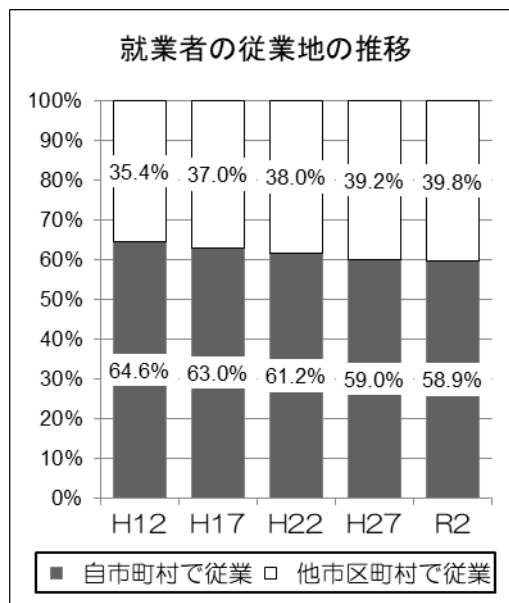
周辺市町と比較すると、静岡市以外の市町と同様に、本市も他市町の学校や事業所に通勤通学する人が一定数存在し、特に静岡市のベッドタウンとしての側面を持っています。



出典：国勢調査



出典：国勢調査



出典：国勢調査



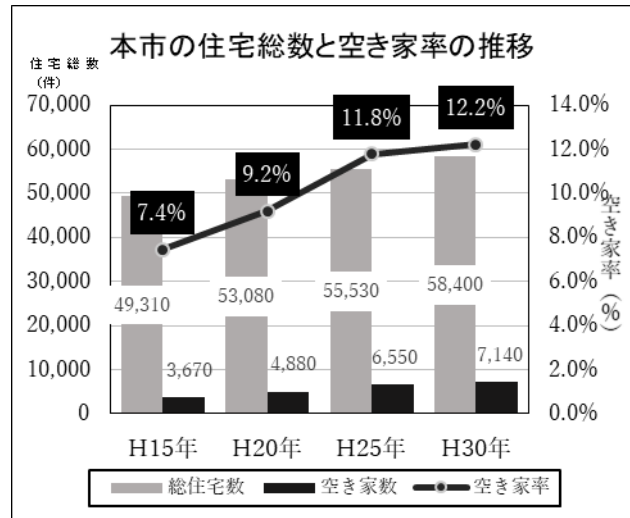
3. 住宅ストック※の状況

(1) 住宅総数と空き家率の推移

住宅総数は、これまで継続して増加しており、平成30年時点で58,400件となっていますが、増加率は縮小傾向にあります。

空き家件数は、平成30年時点で7,140件、空き家率は12.2%と推定されます。

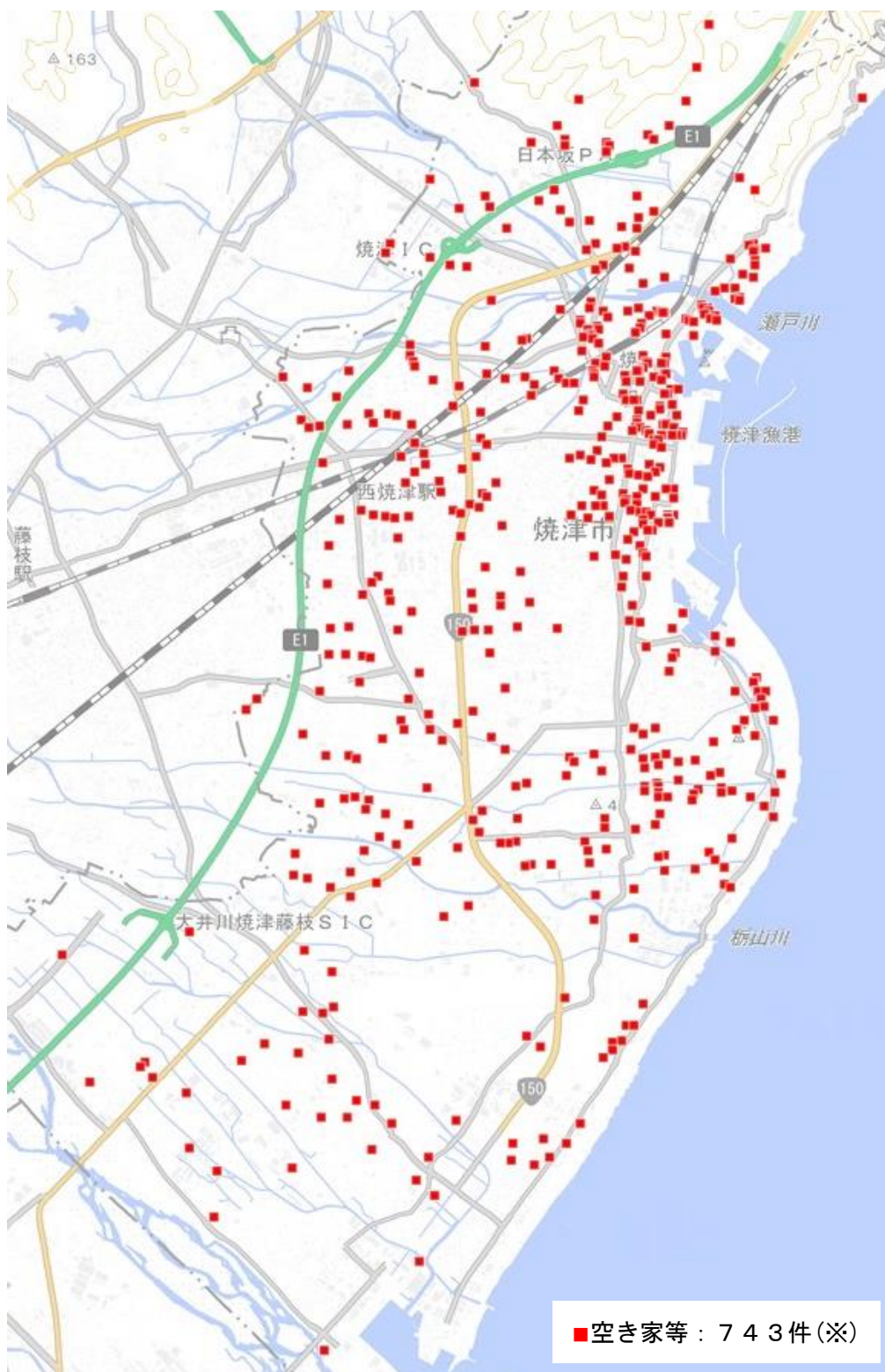
本市で行った空き家等実態調査の結果（次ページ参照）によると、空き家等と判断される建築物は、沿岸部を中心に、市内各地に広く分布していることがわかります。



出典：住宅・土地統計調査※



空き家等分布図



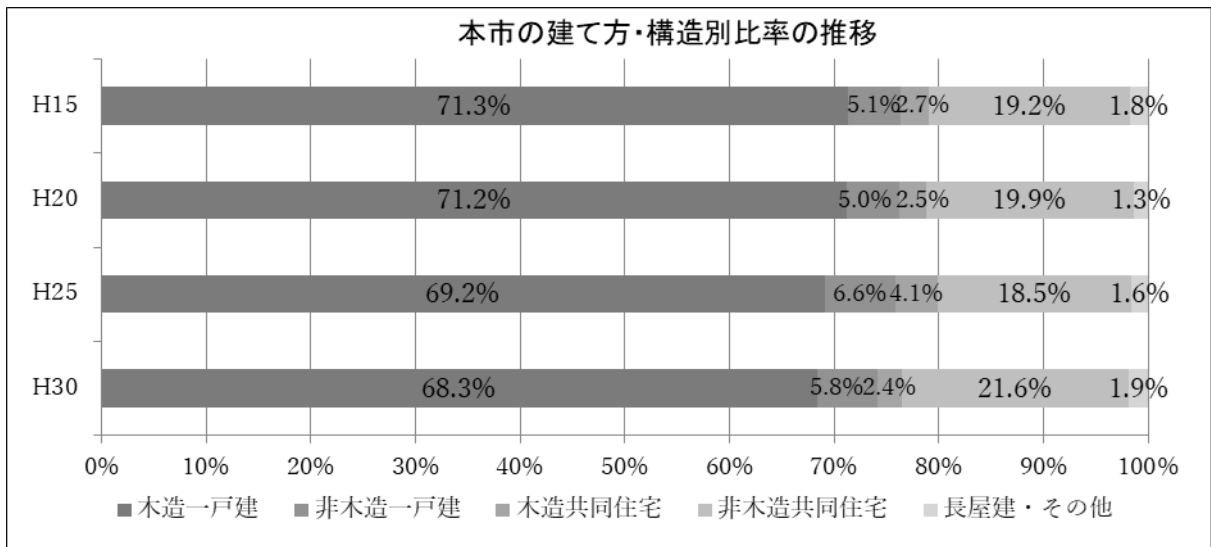
(※)H28 年度に実施した実態調査により把握した 782 件に、令和 3 年度末までに新規追加や、除却、流通等で解決した情報を反映

出典：焼津市空き家等実態調査 国土地理院地図



(2) 建て方・構造の状況

住宅の建て方・構造別の比率に大きな変化は見られず、木造一戸建てが約70%を占めています。また、非木造一戸建ての割合がやや拡大傾向にあります。

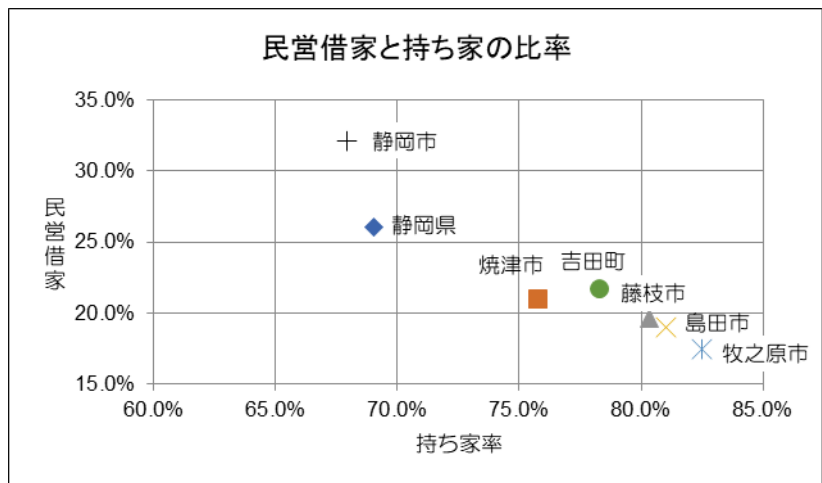


出典：住宅・土地統計調査*

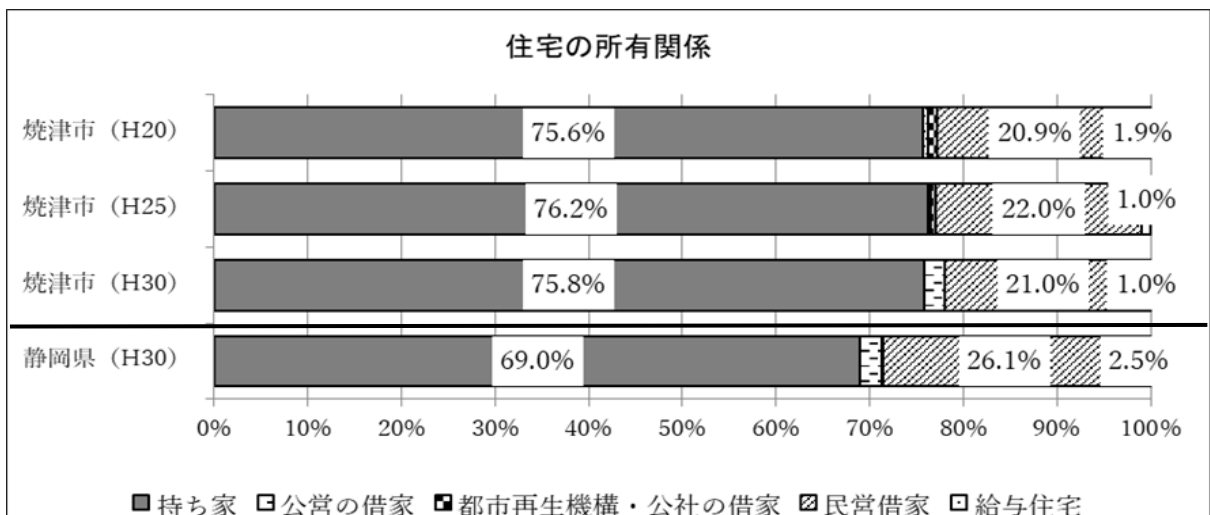
(3) 所有関係の状況

住宅の所有関係を見ると、持ち家や民間借家の割合が少しずつ増加しており、公営の借家や給与住宅の割合が減少しています。

また、持ち家率を比較すると、静岡市よりも高いですが、他市町よりは低い数値となっています。



出典：平成30年住宅・土地統計調査*

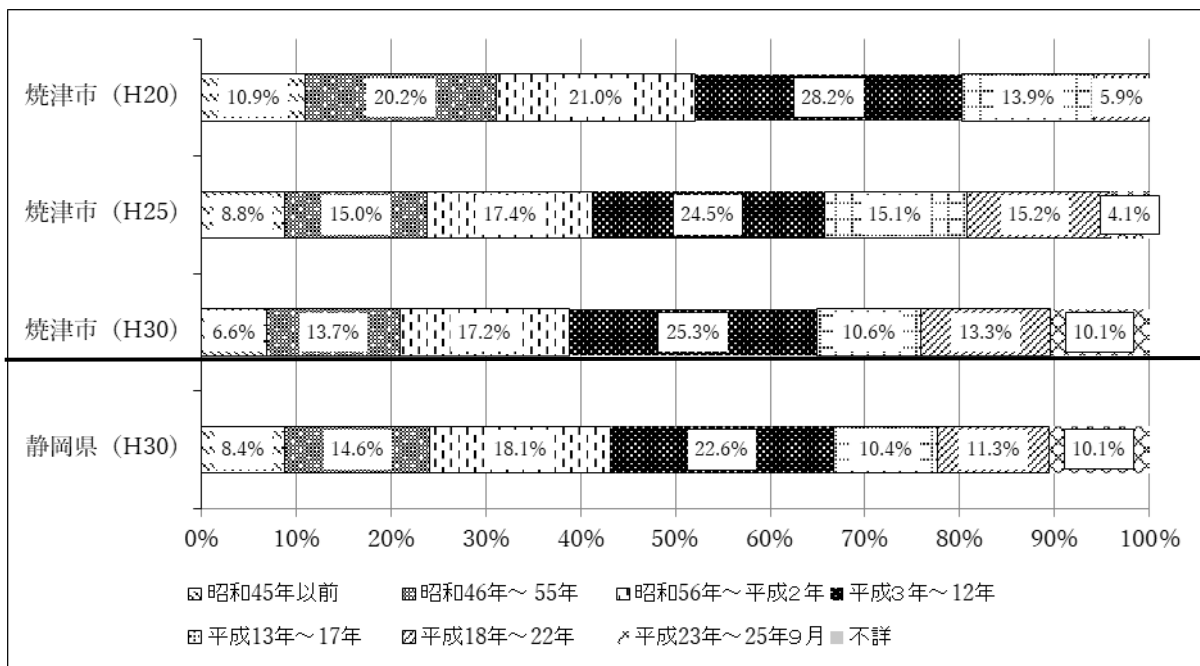


出典：住宅・土地統計調査*



(4) 建築時期

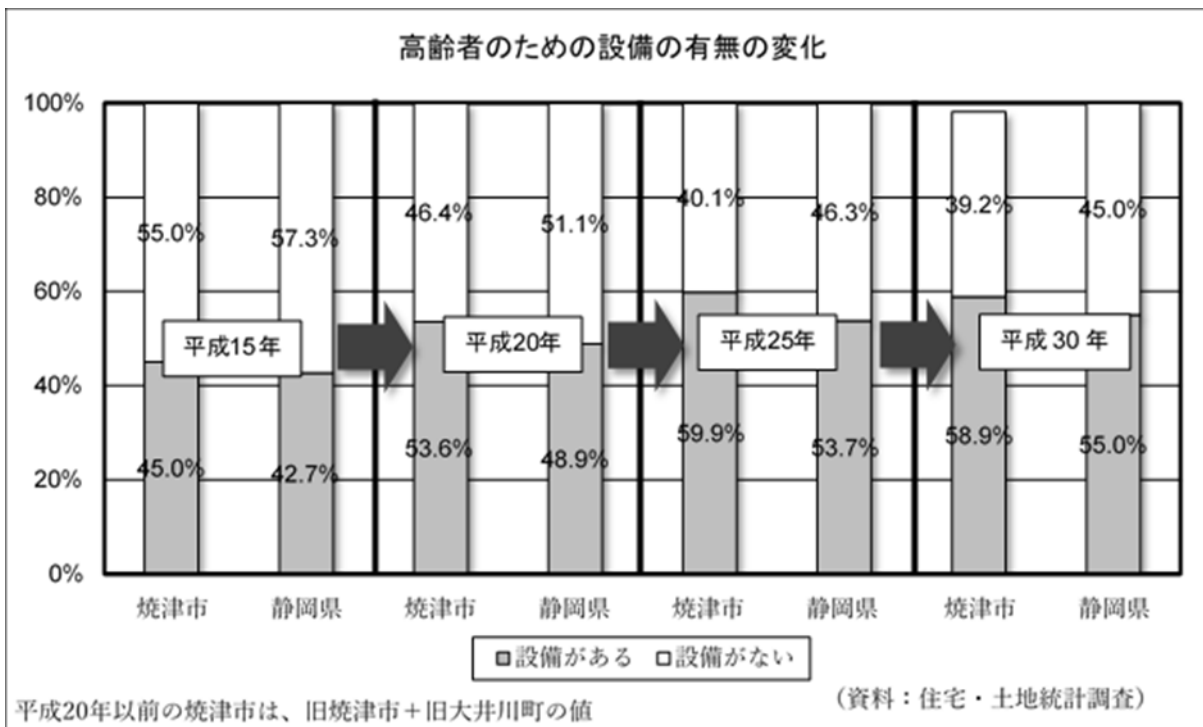
住宅の建築時期は、概ね静岡県と似通っており、平成3年以降に建築された住宅が過半数を占めています。また、建築基準法改正前の旧耐震基準*が適用された建物も20%以上存在しています。



出典：住宅・土地統計調査*

(5) 高齢者のための設備

高齢者のための設備がある住宅の割合は約6割となっており、焼津市では静岡県全体の数値を上回っています。

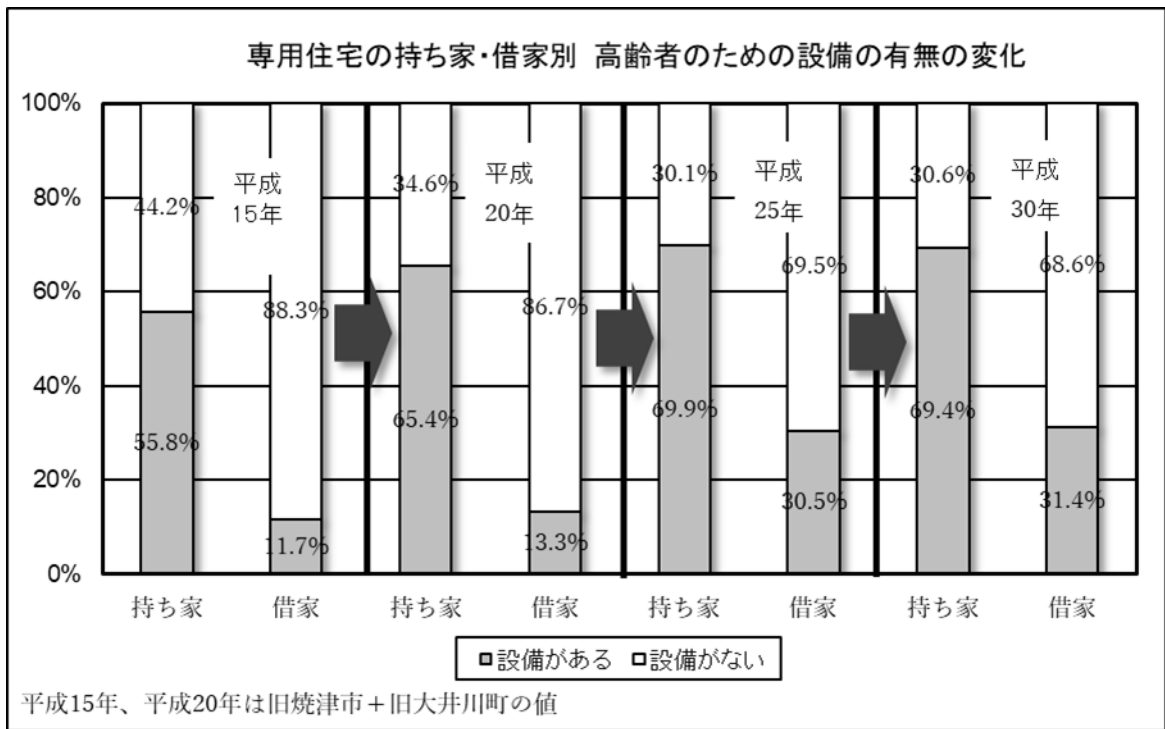




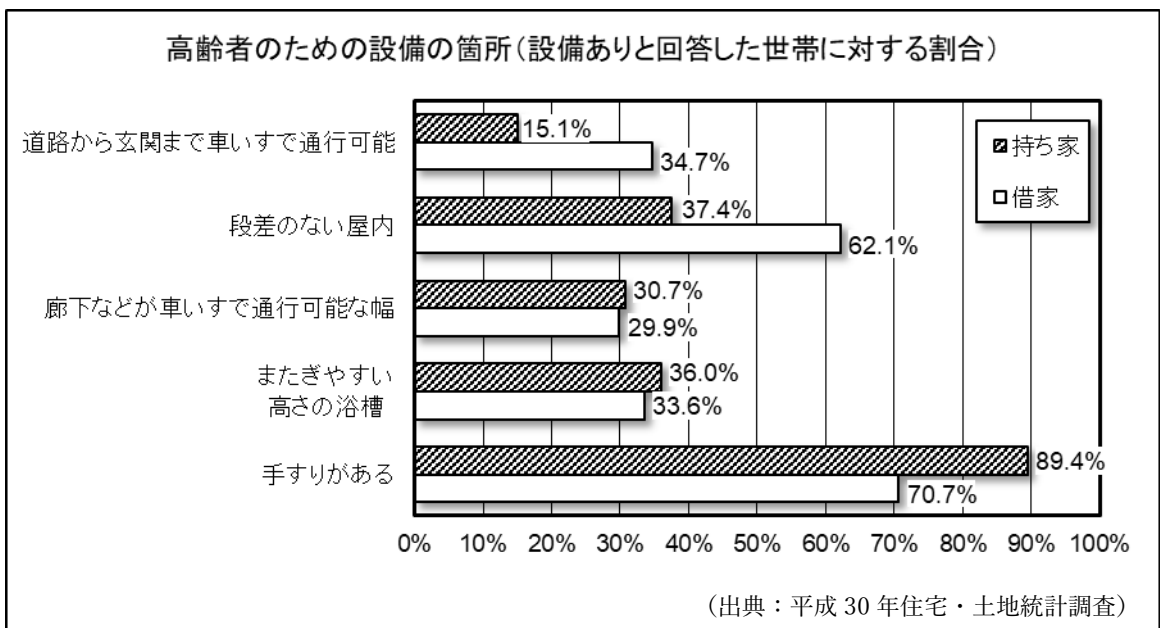
(6) 持ち家・借家別の高齢者対応

高齢者のための設備の有無を持ち家・借家別に比較すると、設備のある住宅の割合は持ち家の方が高くなっています。しかし、借家においても設備がある住宅の割合が平成20～25年の間に急激に増加しており、普及が進んできたことがわかります。

また、高齢者のための設備の内容を見てみると、「段差のない屋内」は借家で高くなっていますが、それ以外は持ち家が高い状況です。その中で最も割合が高いのは、「手すりがある」となっています。



出典：住宅・土地統計調査※



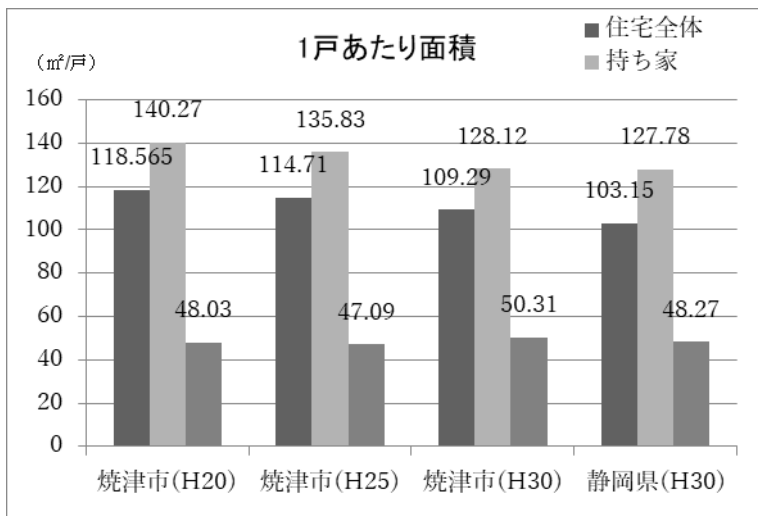


(7) 居住面積水準

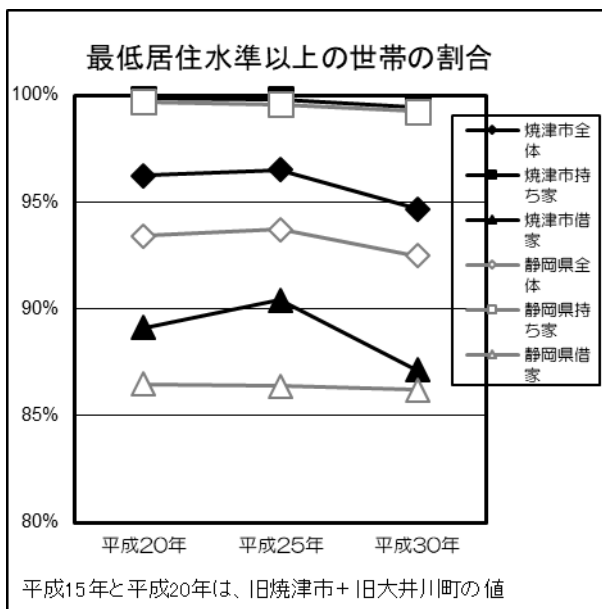
1戸あたりの面積は、平成25年に比べ減少していますが、県全体よりもやや高い水準です。

最低居住水準*以上、あるいは誘導居住水準*以上の世帯の割合も県全体よりもやや高い数値となっています。ただし、借家においては、県全体よりも誘導居住水準*以上の世帯の割合が低くなっています。

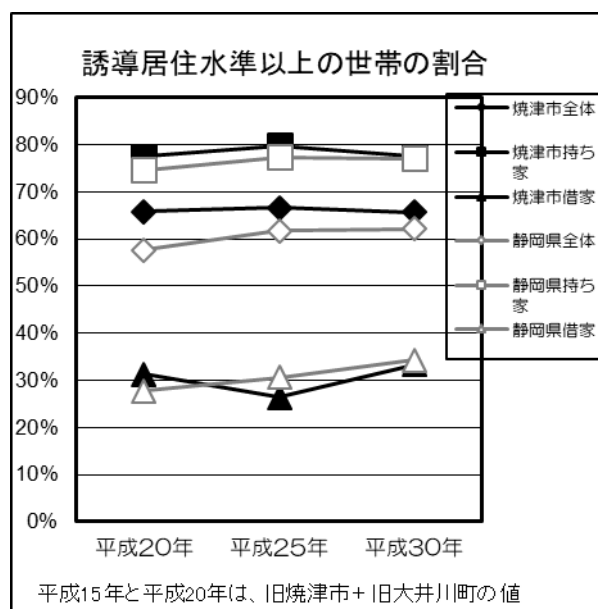
また、家族類型別では、子育て世帯で誘導居住水準*を満たしている割合が低くなっています。



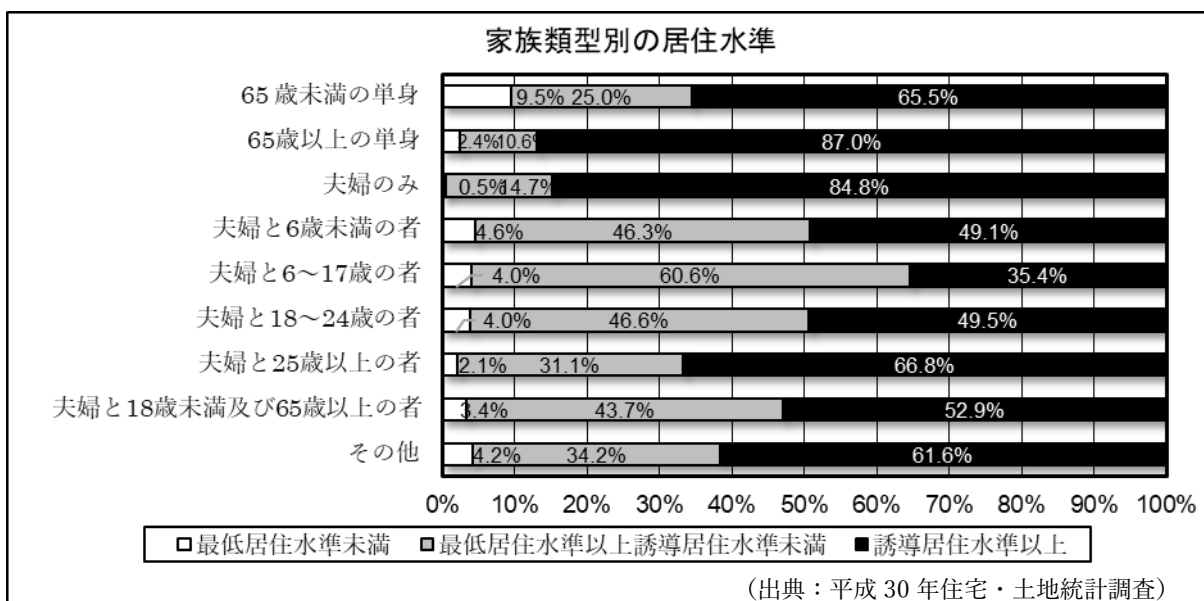
出典：住宅・土地統計調査*



出典：住宅・土地統計調査*



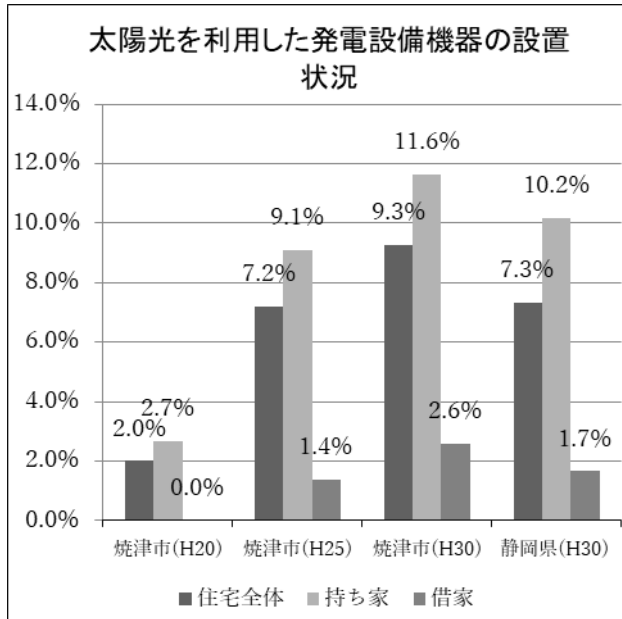
出典：住宅・土地統計調査*



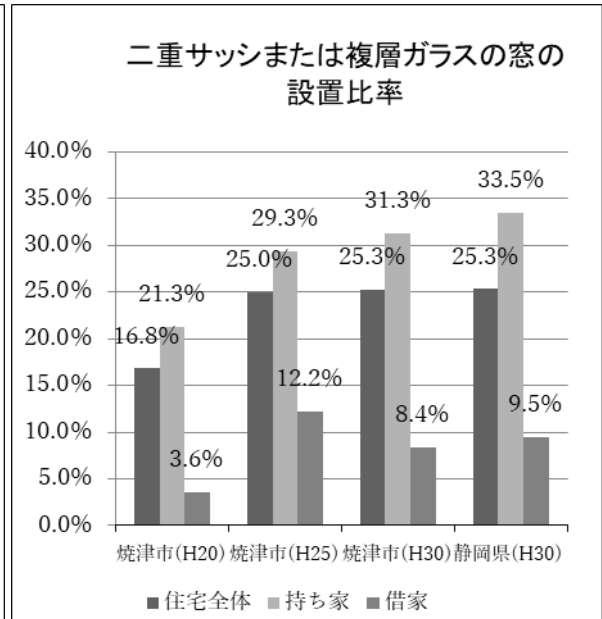


(8) 省エネルギー設備等設置の状況

省エネルギー設備等は、住宅全体で設置している割合が上昇しています。特に太陽光発電設備は、平坦な地形が多く日照時間が長いため、県全体よりも普及が進んでいると考えられます。



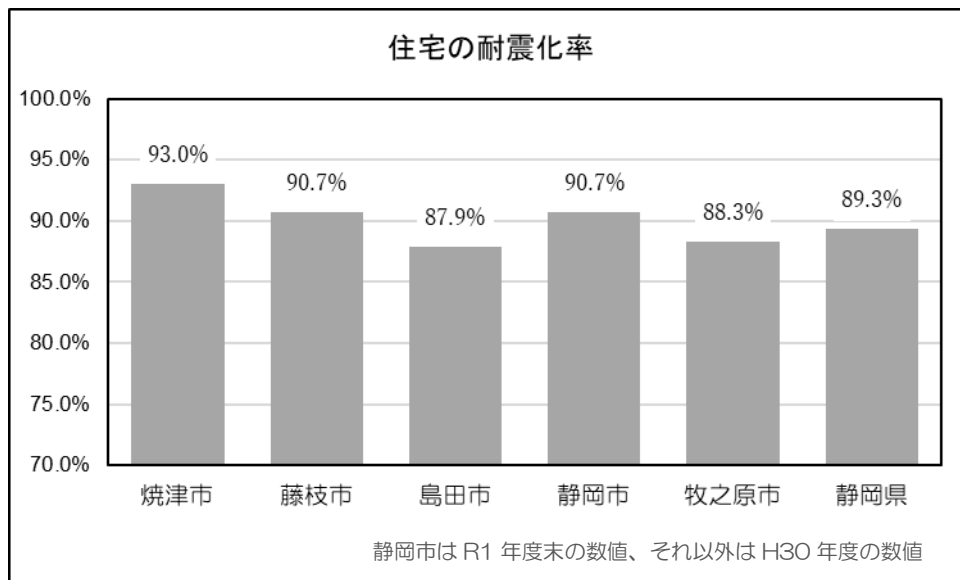
出典：住宅・土地統計調査*



出典：住宅・土地統計調査*

(9) 住宅の耐震化率

本市の令和3年度末の住宅の耐震化率は、93.0%となっています。

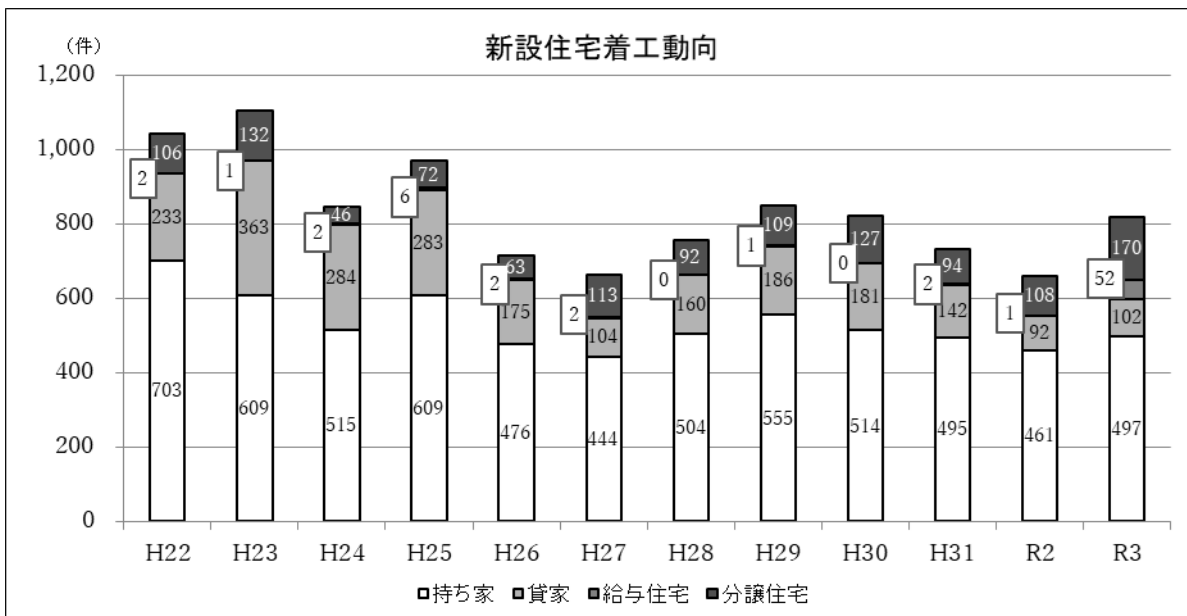


出典：各市町耐震改修計画



(10) 住宅の新設状況

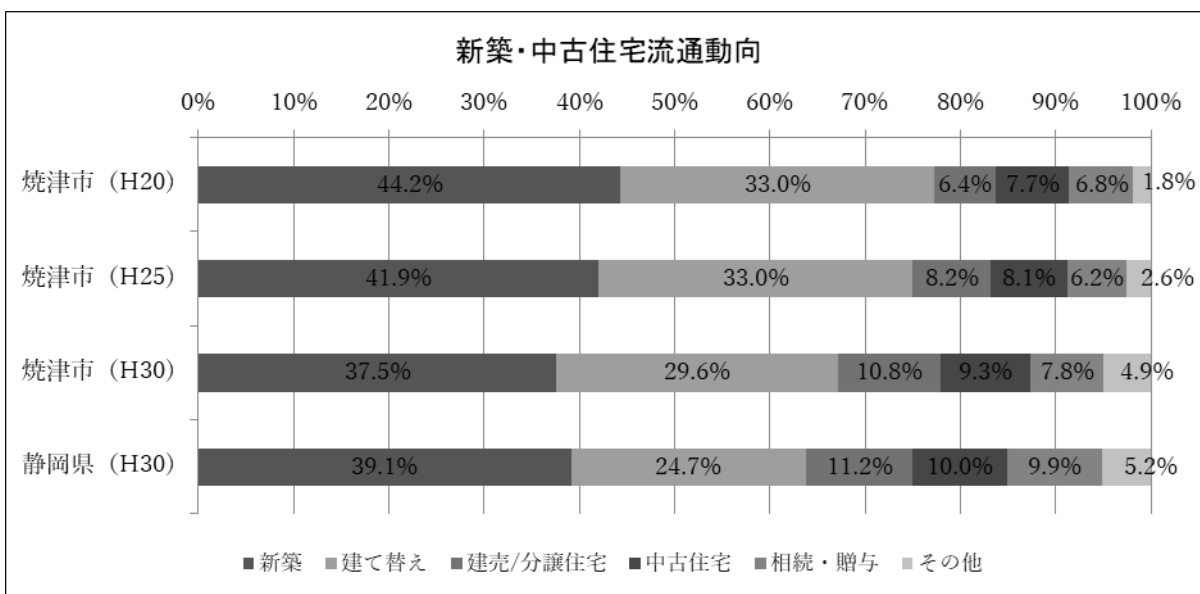
本市の住宅の新設は、各年ともおおよそ600～1,100件で推移しています。最も多いのは持ち家で半数以上を占めており、貸家、分譲住宅と続きます。近年においては、給与住宅*の新設はわずかしかありません。



出典：静岡県新設住宅着工統計

(11) 新築・中古住宅の流通動向

住宅の流通動向を見ると、本市は静岡県全体とほぼ同様の傾向を示しており、住宅の新築が最も多くなっています。それ以外では、住宅の建て替え、建売住宅の購入の順となっております、中古住宅の流通は限定的ですが増加傾向にあります。

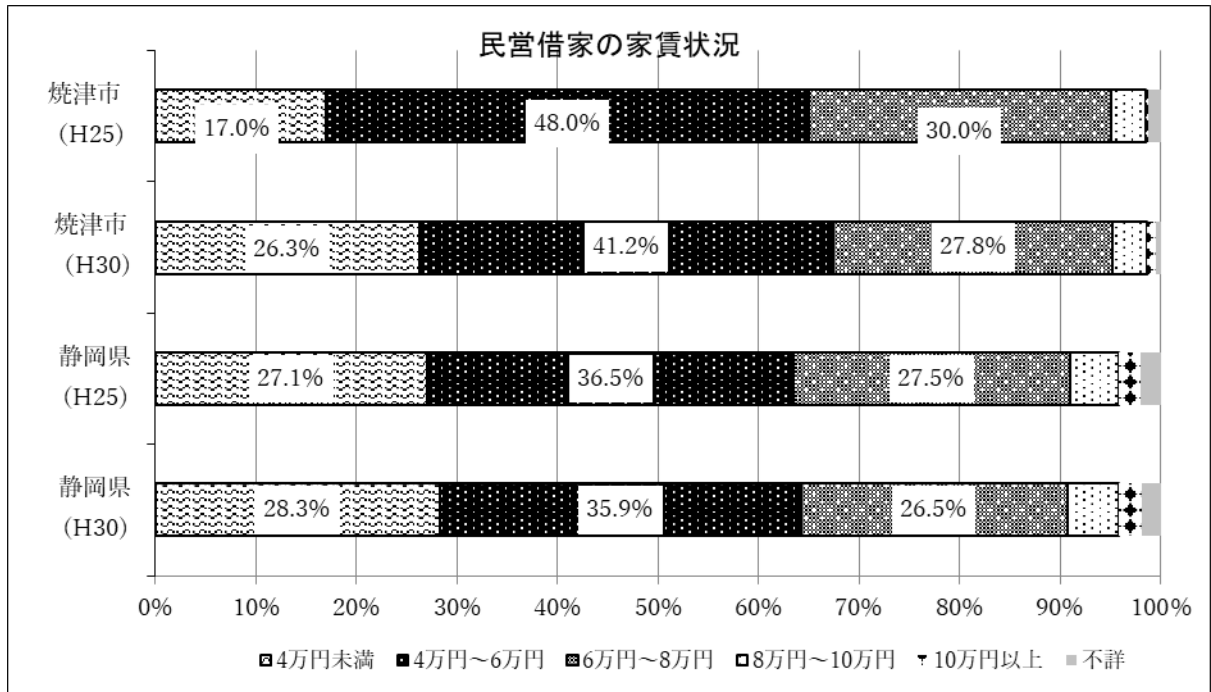


出典：住宅・土地統計調査*



(12) 民営借家の家賃の動向

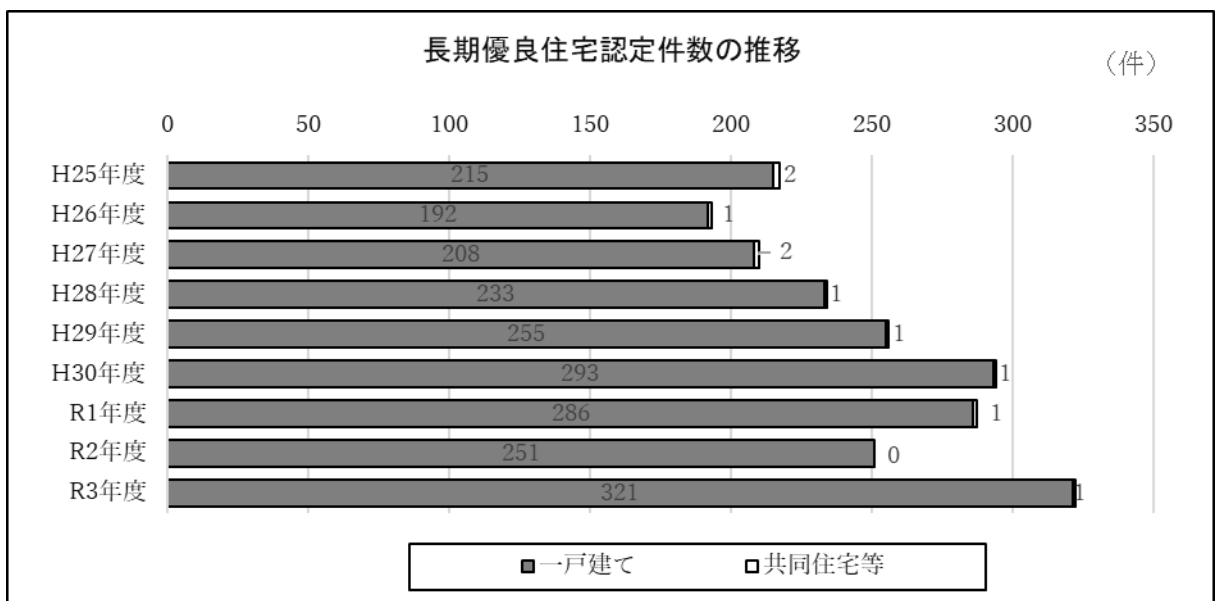
本市の民営借家の家賃の平均は、平成20年から上昇しています。内訳を見ると、4~6万円の価格帯が4割を占めています。



出典：住宅・土地統計調査※

(13) 長期優良住宅※の認定件数

長期優良住宅※は、毎年200件以上の住宅が認定されており、一定数の質の高い住宅供給がなされています。認定された長期優良住宅※の多くは一戸建てです。



出典：建築指導課資料

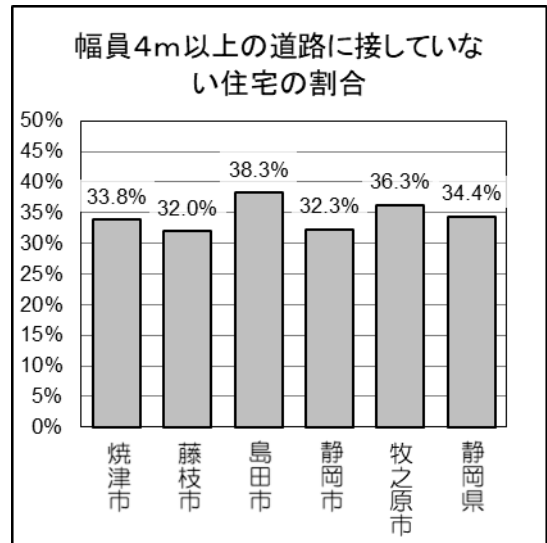


4. 住環境の状況

(1) 狭隘道路※の状況

本市では、幅員 4m 以下の幅員の狭い道路（狭隘道路※）に接する住宅が一定数存在します。

防災狭隘道路※整備事業などにより、狭隘道路※の整備がなされています。



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

■狭隘道路※整備事業の実績（整備済み箇所）

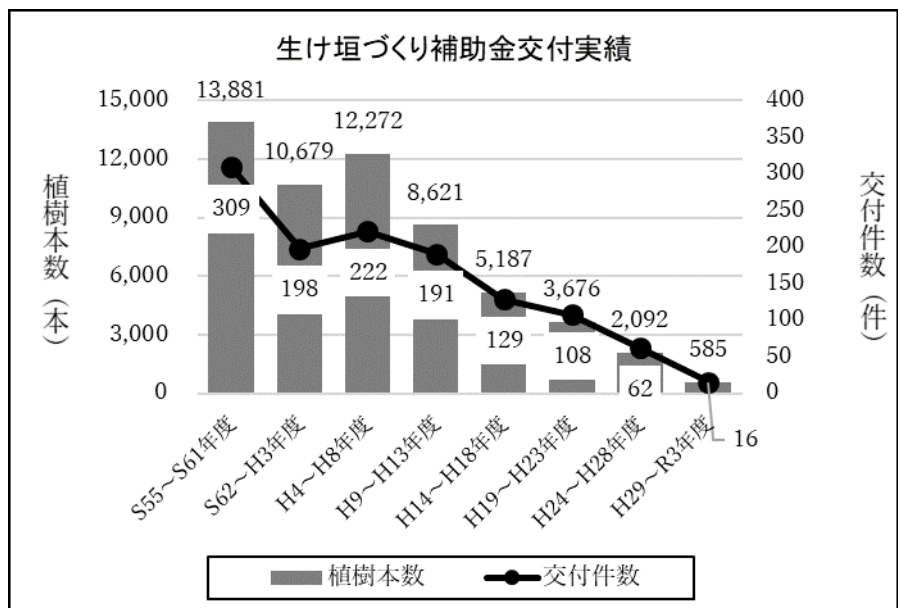
年度	路線名（地区名）	延長	寄附面積（筆数）
平成 16 年度	市道環境管理センター北線（小土地区）	55m	65.72 ㎡（5 筆）
平成 19 年度	市道豊田学校橋線（小土地区）	90m	111.19 ㎡（13 筆）
平成 20 年度	中根ぐみ島大住線の一部（中根地区）	53m	60.20 ㎡（2 筆）
平成 21 年度	三ヶ名神明宮北線の一部（三ヶ名・五ヶ堀之内）	99m	220.17 ㎡（23 筆）
平成 25 年度	五ヶ大竜寺東線の一部（五ヶ堀之内）	115m	194.34 ㎡（7 筆）
令和 3 年度	栄田神社北道北線（下小田）	53m	90.00 ㎡（3 筆）
合計		465m	741.62 ㎡（53 筆）

出典：建築指導課資料

(2) 生け垣づくりの状況

本市では、快適な住環境の創出や災害時の被害拡大の防止のため、生け垣づくり補助金を支給しています。

補助金の交付実績がありますが、その数は減少傾向です。

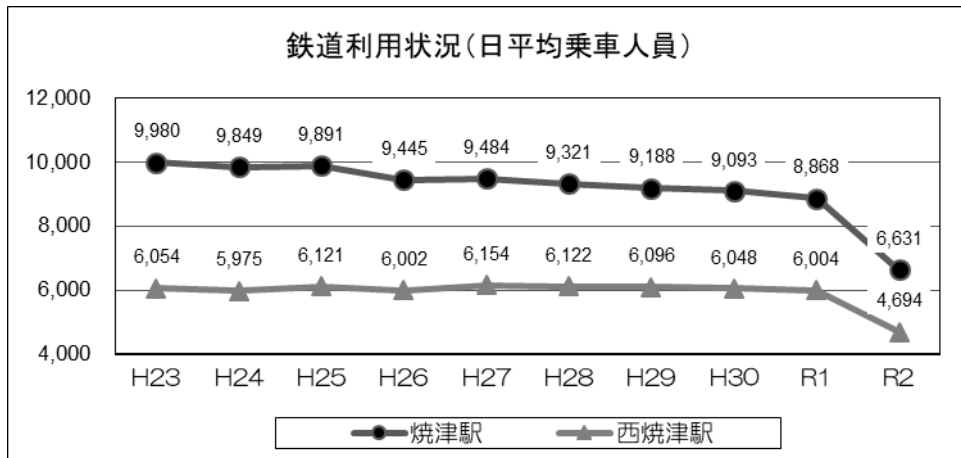


出典：都市整備課資料

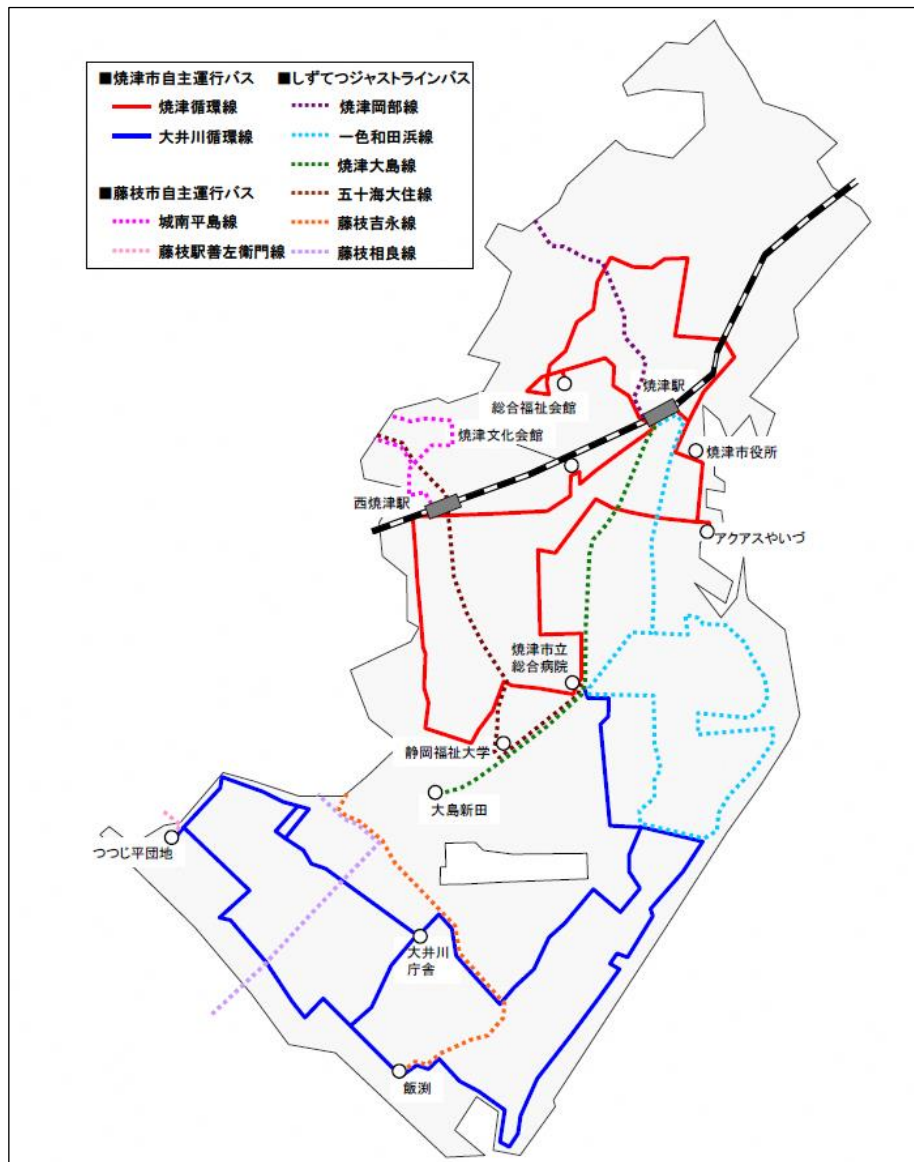


(2) 公共交通

本市には、JR 東海道本線の焼津駅と西焼津駅があるほか、バス路線が市内各所をカバーしています。鉄道利用者は、令和 1 年までは焼津駅で減少傾向、西焼津駅ではほぼ横ばいで推移していましたが、令和 2 年は大幅に減少しています。



出典：静岡県統計年鑑



出典：道路課資料



(3) 市街地開発事業等の実施状況

本市では、これまで24地区で土地区画整理事業※が実施され、基盤整備が進められてきました。現在では、焼津市南部土地区画整理事業※、会下ノ島石津土地区画整理事業※の2地区以外は、事業が完了しています。

また、市街地再開発事業は本町五丁目で1件実施されています。

面的な都市基盤整備としては、平成6年から本町地区で住宅市街地総合整備事業※が実施されました。

■土地区画整理事業※

名称	施行期間(年度)	面積(ha)	名称	施行期間(年度)	面積(ha)
漁港周辺	S. 16～S. 31	40.1	大・大村	S. 53～S. 56	8.0
小川港周辺	S. 31～S. 35	3.0	小川第二	S. 54～H. 9	61.6
石津港周辺	S. 31～S. 34	7.3	大村北部	S. 56～S. 62	11.9
焼津	S. 33～S. 49	36.2	小川第三	S. 58～H. 11	16.6
焼津第二	S. 45～S. 49	5.6	田尻北第二	S. 59～S. 63	1.7
駅前	S. 33～S. 49	17.7	西焼津駅周辺	S. 61～H. 5	11.7
駅裏	S. 41～S. 52	7.6	焼津市南部	S. 62～R. 5	166.4
駅北	S. 33～S. 55	48.5	大村南部	H. 2～H. 20	16.4
パラジマ	S. 39～S. 42	1.5	東小川	H. 6～H. 31	15.9
小川第一	S. 46～S. 55	21.8	会下ノ島石津	H. 11～R. 7	42.3
石津	S. 46～S. 56	53.0	八楠	S. 56～H. 7	67.7
田尻北	S. 51～S. 52	1.3	大覚寺八楠	H. 6～H. 24	48.9

出典：焼津市土地区画整理事業※概要

■市街地再開発事業

名称	事業期間	面積(ha)
本町五丁目	S. 60～H. 2	0.4

出典：都市計画基礎調査

■住宅市街地総合整備事業※

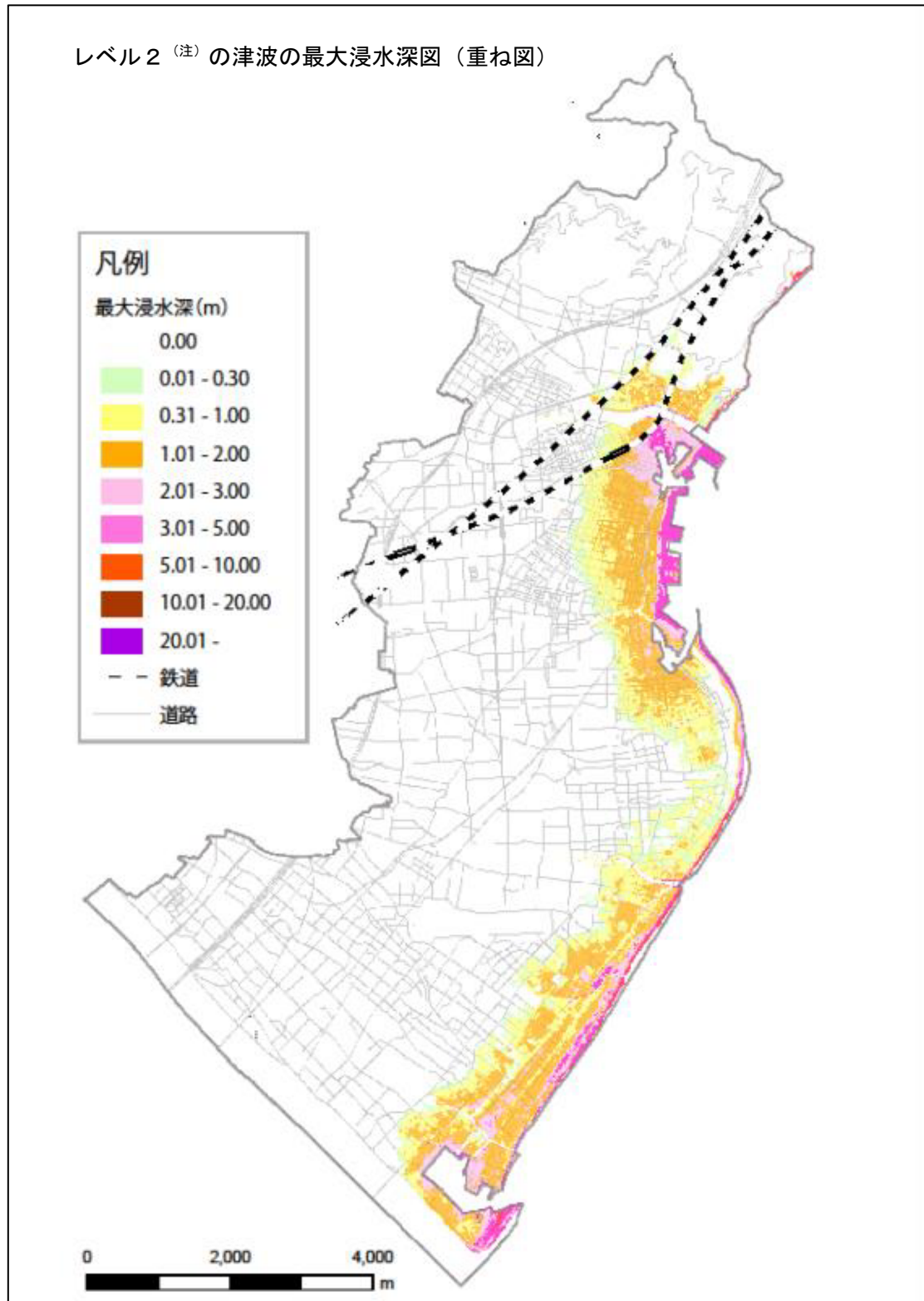
名称	事業期間	面積(ha)
本町地区	H. 6～H. 26	32.7

出典：焼津市HP



(4) 津波浸水想定

静岡県第4次地震被害想定によると、本市は駿河トラフ・南海トラフ沿いで発生する地震等において、津波の襲来が想定されており、沿岸部を中心に津波の浸水が想定されています。



(注) レベル2の地震・津波とは、最新の科学的見地に基づく、あらゆる可能性を考慮して、計算された最大クラスの地震想定で、明確な記録が残る時代の中では、その発生が確認されていないもの(西暦600年頃まで遡ることができる歴史記録と、約5000年前まで遡ることができる地質記録では、最大クラスの地震・津波が起きた証拠は見つかっていない)であり、発生頻度は極めて低い地震・津波である。

出典：防災計画課



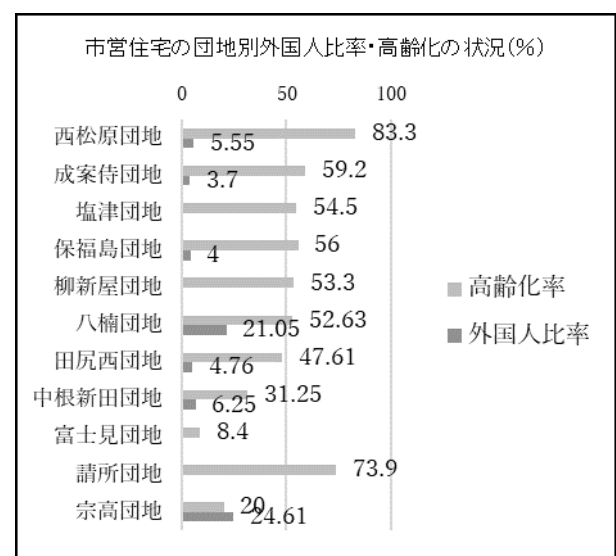
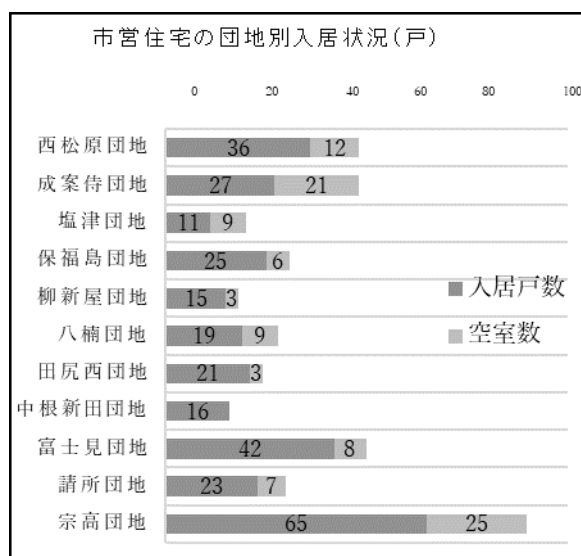
5. 公的賃貸住宅※等の状況

(1) 公的賃貸住宅※の状況

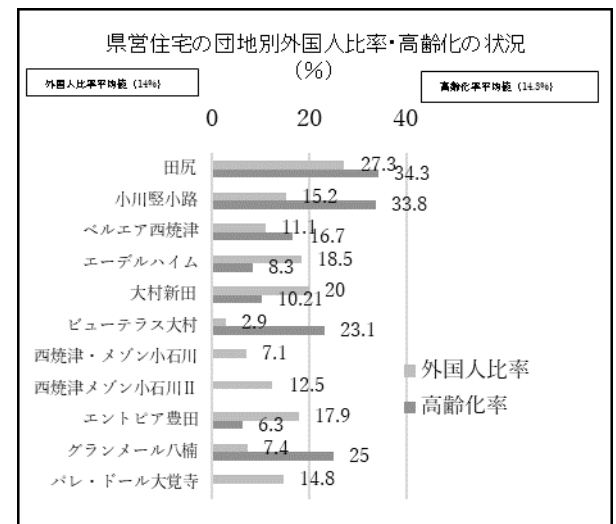
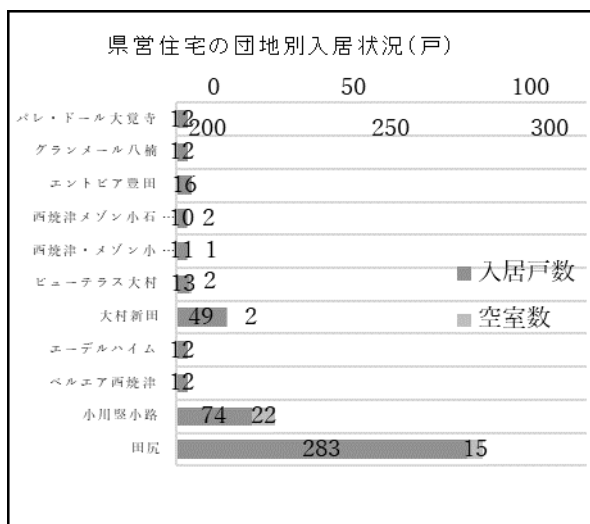
本市には、11 団地 548 戸の県営住宅、11 団地 403 戸の市営住宅が整備されています。団地ごと空室数や高齢化率に差がありますが、高齢化率の高い団地や外国人比率の高い団地があります。

※集計日は令和 4 年 4 月 1 日

種別		団地数	戸数	空室数
公営住宅	市営住宅	11 団地	403 戸	103 戸
	県営住宅	11 団地	548 戸	44 戸
	小計	22 団地	951 戸	147 戸



出典：住宅・公共建築課資料

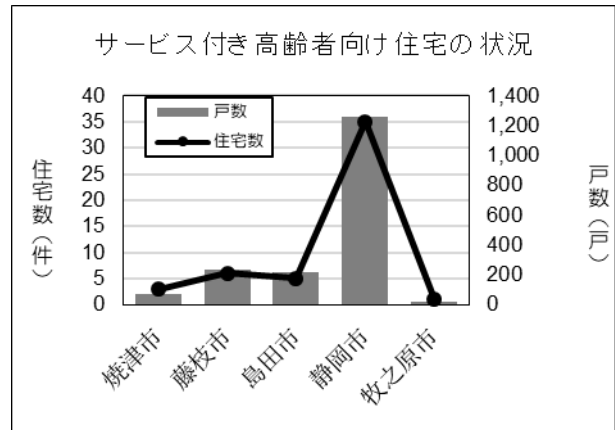


出典：静岡県住まいづくり課資料



(2) サービス付き高齢者向け住宅[※]の状況

本市には、サービス付き高齢者向け住宅[※]が3件69戸整備されています。周辺市町に比べると少ない状況です。



出典：サービス付き高齢者向け住宅[※]情報提供システム

