

第2章

住生活を取り巻く現状と課題

2-1 住生活を取り巻く現状

2-2 住生活に関する課題

2-1 住生活を取り巻く現状

本市の住生活を取り巻く現状について、住生活基本計画（全国計画）で掲げられた「居住者」「住宅ストック」「居住環境」という3つの視点から整理します。

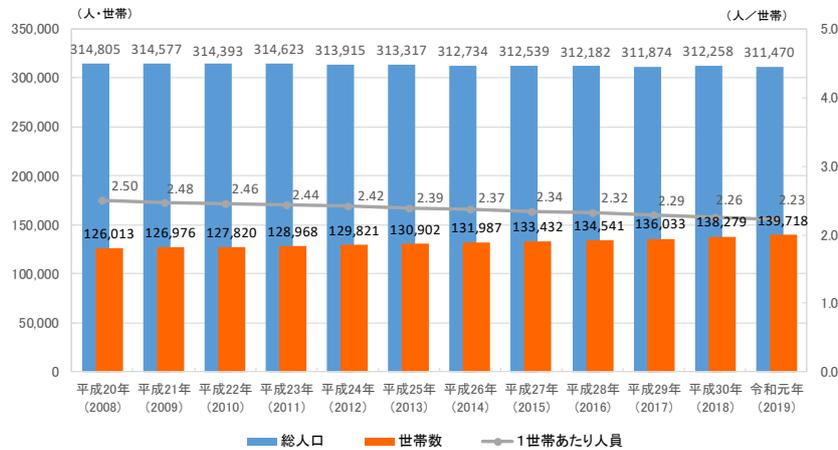
1. 「居住者」からの視点による現状

(1) 人口・世帯

・緩やかな人口減少と少子高齢化が続く見通し

本市の人口、世帯数は、令和元年（2019年）10月1日現在、311,470人、139,718世帯、1世帯あたり人員は、2.23人となっています。（住民基本台帳）

近年の人口は、31万人余で推移していますが、世帯数は一貫して増加傾向にあり、1世帯あたり人員の減少が続いています。



※10月1日現在の人口、世帯数

図 人口・世帯数・1世帯あたり人員の推移（平成20年～令和元年）

資料：住民基本台帳

総合計画における人口推計では、平成20年（2008年）頃をピークに減少基調で推移しており、今後も緩やかな減少が続く見通しです。人口構成では、少子高齢化の進行と現役世代の人口の減少が続く見通しです。世帯数は、これまで増加しており、令和元年で約14万世帯となっていますが、1世帯あたりの人員が令和元年の2.23人で推移した場合、令和22年（2040年）には、13万世帯を下回る見込みです。

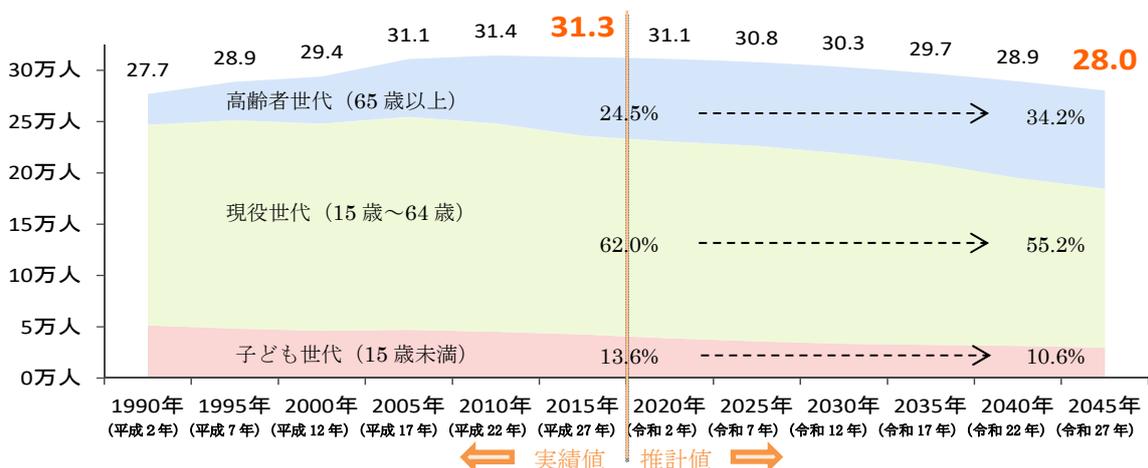


図 人口の推移及び将来推計（平成2年（1990年）～令和27年（2045年））

資料：四日市市

(2) 人口動態

① 自然増減と社会増減

- ・ 自然減の減少数が増加傾向、社会増の転入超過数が増加傾向

自然増減については、平成 23 年（2011 年）以降、死亡数が出生数を上回る自然減が続き、減少数は増加傾向にあります。

社会増減については、リーマンショック後に続いていた転出超過が平成 27 年（2015 年）以降転入超過となり、超過数も増加傾向で、平成 30 年（2018 年）には自然減を若干上回りました。

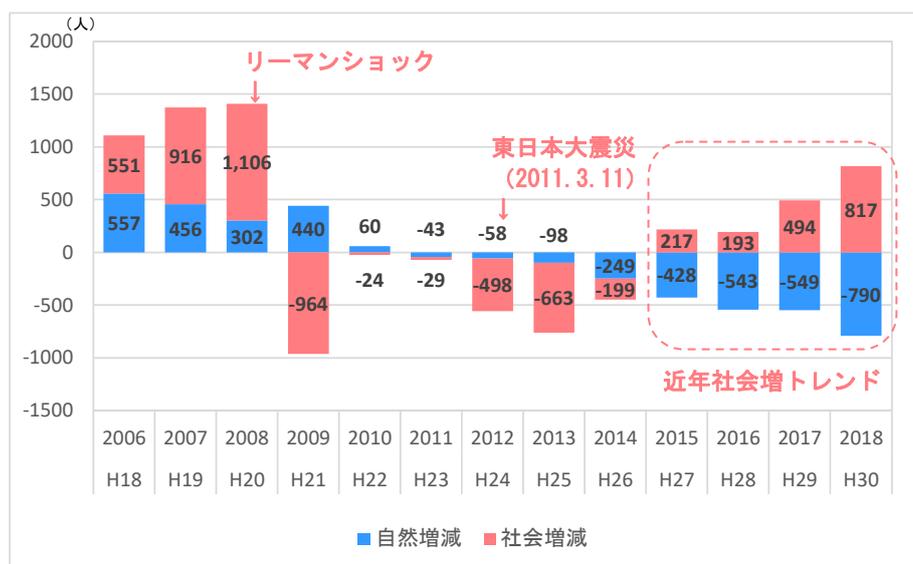


図 人口増減

資料：住民基本台帳（各年 1 月～12 月累計）

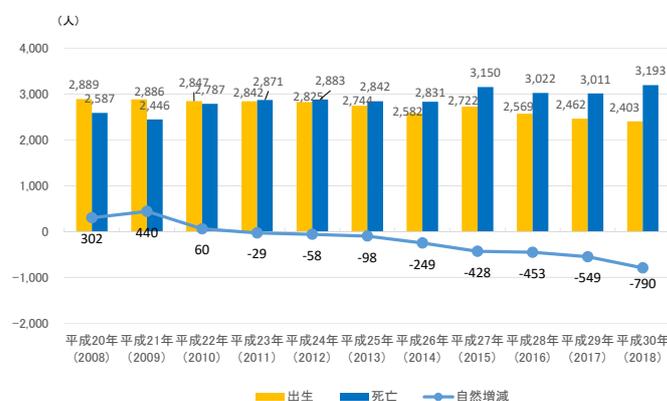


図 出生と死亡

資料：住民基本台帳

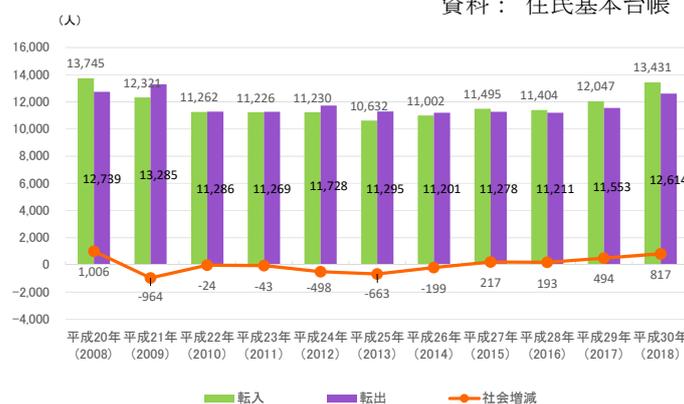


図 転入と転出

資料：住民基本台帳

② 年齢階層別人口動向

・働く世代・子育て世代とその子ども世代の転出超過

平成30年(2018年)の年齢別の社会増減をみると、仕事での転入者が中心と考えられる20～34歳の増加が目立つ一方、35～44歳の子育て世代とその子どもの世代での減少がみられます。

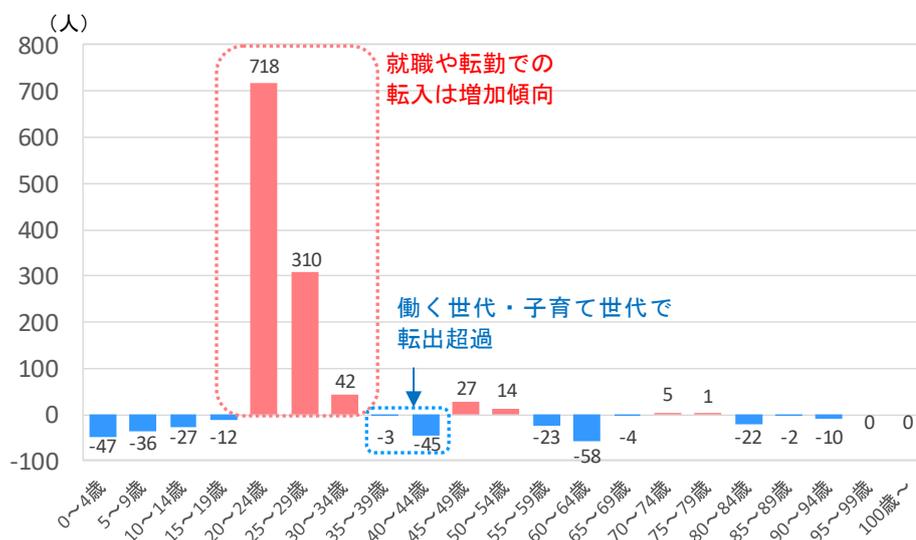


図 平成30年(2018年)年齢階層別人口動向
資料：四日市市 住民基本台帳

③ 合計特殊出生率

・合計特殊出生率は低下傾向

合計特殊出生率は、概ね三重県よりも高い値で推移していましたが、平成27年(2015年)以降は三重県の平均を下回っています。

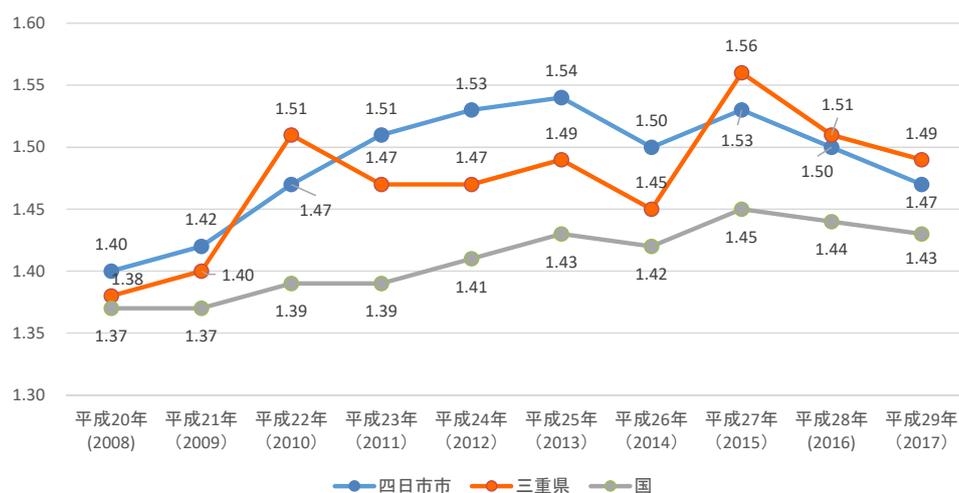


図 合計特殊出生率
資料：人口動態調査、三重県人口動態総覧

(3) 共働き世帯数

- ・ 共働き世帯は全国的に増加傾向

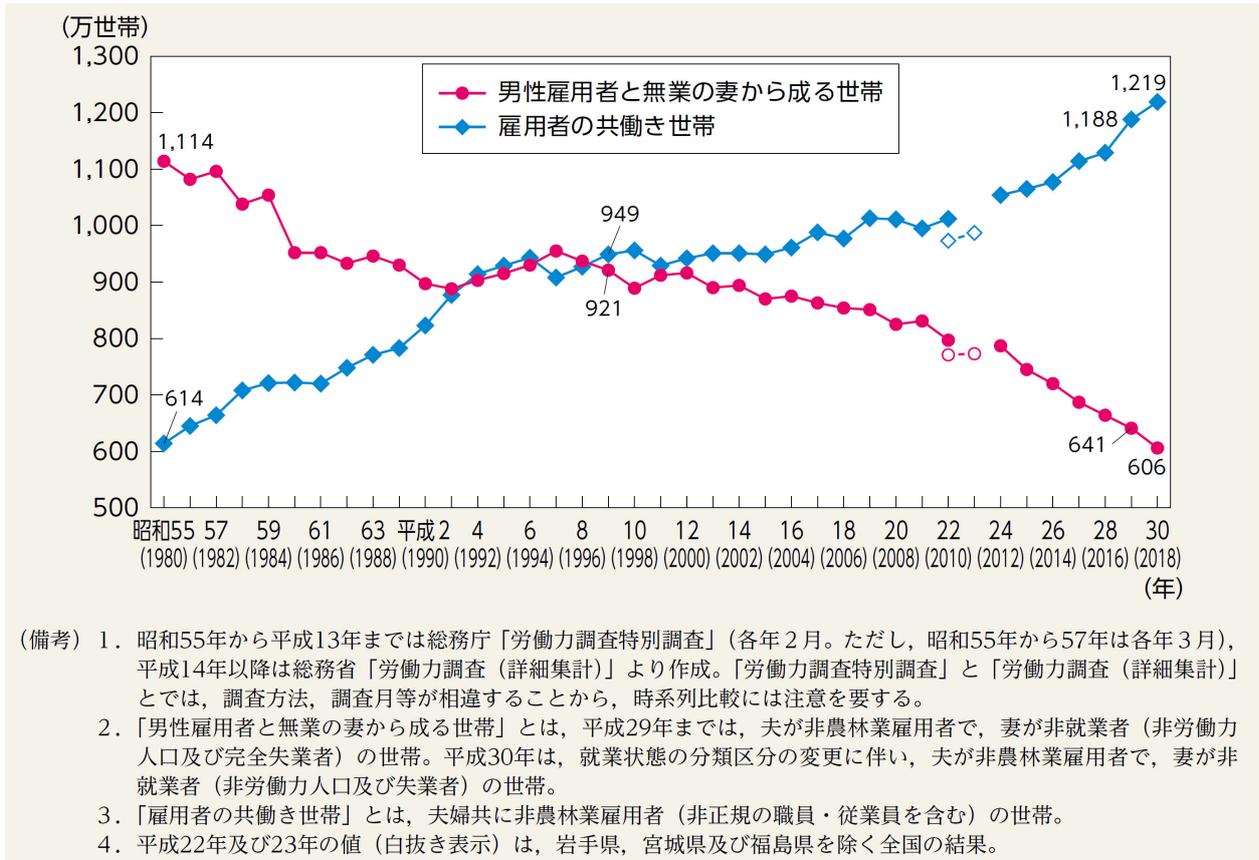


図 共働き世帯数の推移(全国)

資料：男女共同参画白書 令和元年版

(4) 家族型別世帯数

- ・ 単独世帯が著しく増加、高齢者単身・高齢者夫婦世帯などの高齢者のみ世帯が増加

従来は「夫婦と子どもから成る世帯」が家族型の主流を占めていましたが、「単独世帯」の増加が続き、平成27年（2015年）には「夫婦と子どもから成る世帯」を上回りました。単独世帯については、「65歳以上の単独世帯」「65歳未満の単独世帯」とともに増加傾向が続いています。「夫婦のみの世帯」については、「世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯」は増加傾向、「世帯主が65歳未満の夫婦のみ世帯」は減少傾向、総数では増加傾向となっています。

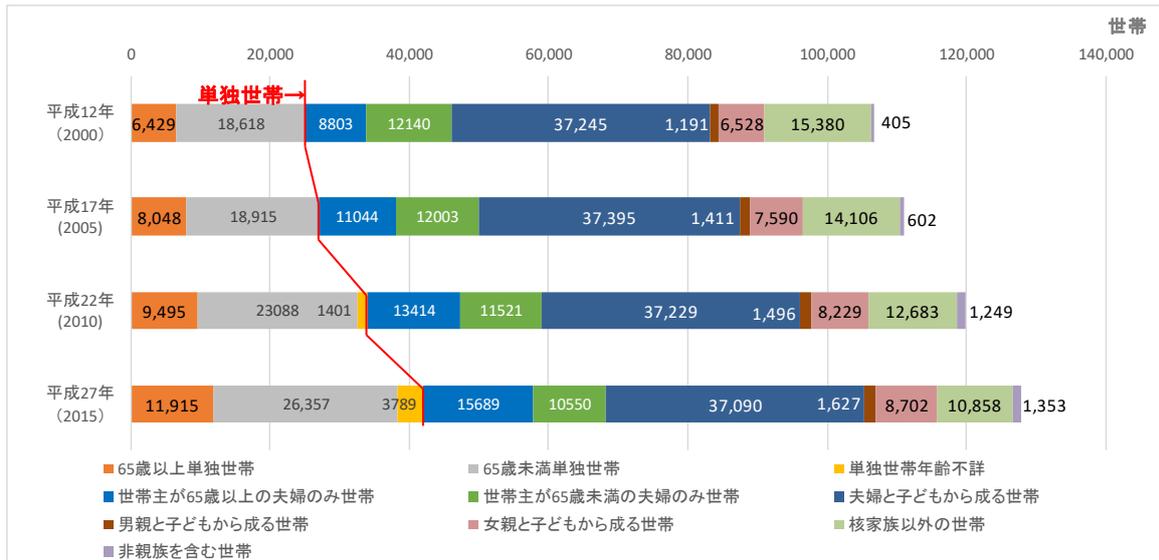


図 家族型別世帯数の推移

資料：国勢調査

三世帯世帯は大きく減少しています。一方、高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯は増加傾向にあります。

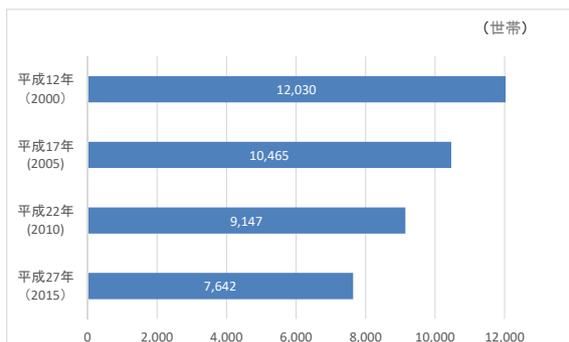
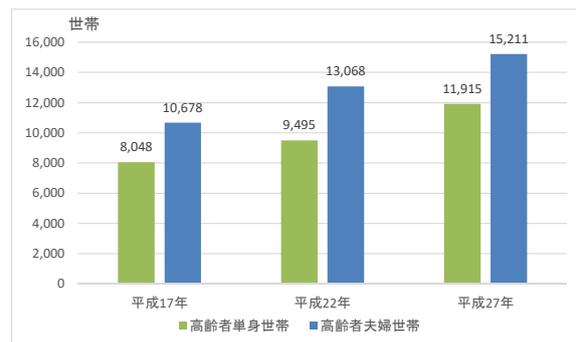


図 三世帯世帯数の推移

資料：国勢調査



※高齢者：65歳以上

高齢者夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

図 高齢者世帯数の推移

資料：国勢調査

(5) 外国人の動向

・外国人市民の増加傾向と国籍の多様化

外国人登録者数は、リーマンショック後にいったん減少しましたが、近年、増加傾向にあり、平成31年(2019年)3月末現在9,690人、市人口の約3%を占め、国籍も多様化しています。市内には、四郷の笹川地域など外国人が多く住む地区もみられます。

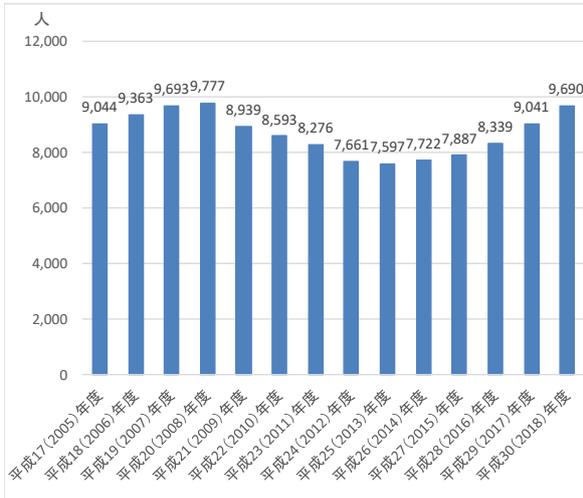


図 外国人登録者数の推移
資料：四日市市

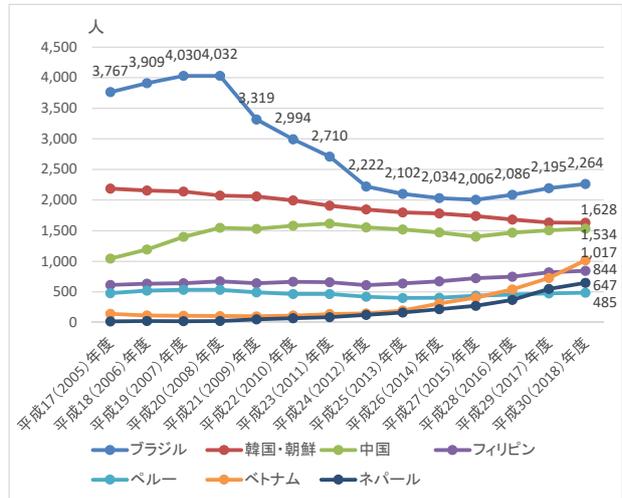


図 国別外国人登録者数の推移
資料：四日市市

地区名	H31(3月末)		
	外国人人口	地区人口	地区人口に占める割合
共同	668	7,669	8.7%
同和	14	715	2.0%
中央	55	2,086	2.6%
港	47	1,629	2.9%
浜田	752	11,737	6.4%
富州原	197	8,687	2.3%
富田	274	12,509	2.2%
羽津	388	17,906	2.2%
常盤	902	28,429	3.2%
日永	525	18,474	2.8%
四郷	2,062	23,540	8.8%
(笹川)	1,674	9,676	17.3%
内部	362	18,110	2.0%
塩浜	282	6,159	4.6%
小山田	108	4,457	2.4%
川島	117	11,977	1.0%
神前	79	6,692	1.2%
桜	129	14,826	0.9%
三重	456	22,870	2.0%
県	97	6,550	1.5%
八郷	224	12,603	1.8%
下野	198	8,673	2.3%
大矢知	522	20,538	2.5%
河原田	212	4,866	4.4%
水沢	24	3,084	0.8%
保々	195	6,937	2.8%
海蔵	281	13,615	2.1%
橋北	184	5,439	3.4%
楠	336	10,654	3.2%
計	9,690	311,431	3.1%

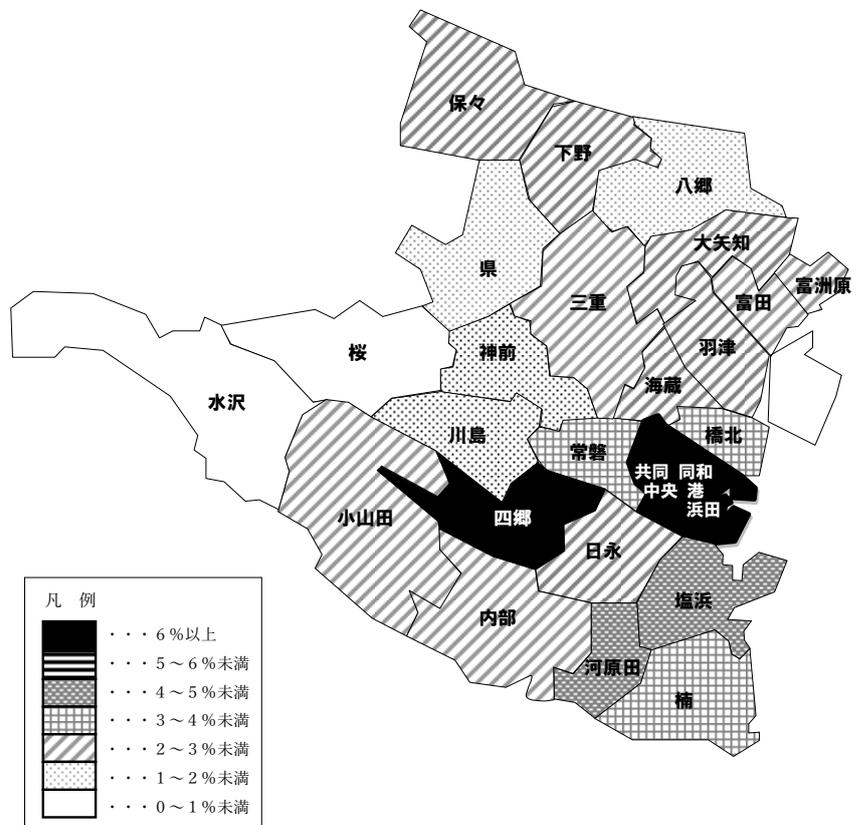


図 地区別外国人人口比率
資料：住民基本台帳(平成31年(2019年)3月末)

(6) 市営住宅の入居者

・市営住宅入居者の高齢化

市営住宅には、計2,251世帯、4,181人が入居しています。

市営住宅の入居者は、半数近くが60歳以上、その大半が65歳以上と高齢者が多い一方で、若い世代も多く入居しています。

市営住宅の入居世帯は、半数強が60歳以上のみの世帯、半数弱が60歳未満のみの世帯となっています。60歳以上の単身世帯が4割近くを占めています。

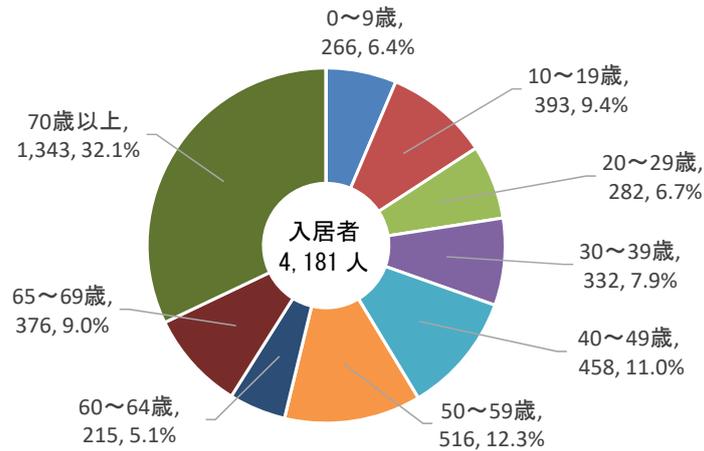


図 市営住宅入居者の年齢構成（平成31年（2019年）4月現在）
資料：四日市市

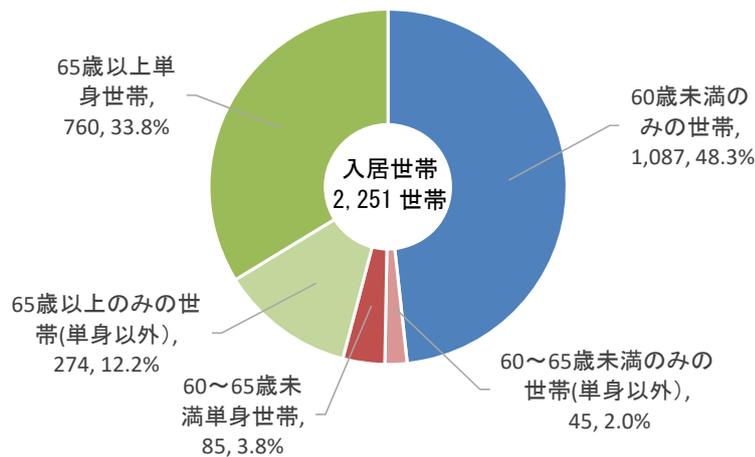


図 市営住宅入居世帯の状況（平成31年（2019年）4月現在）
資料：四日市市

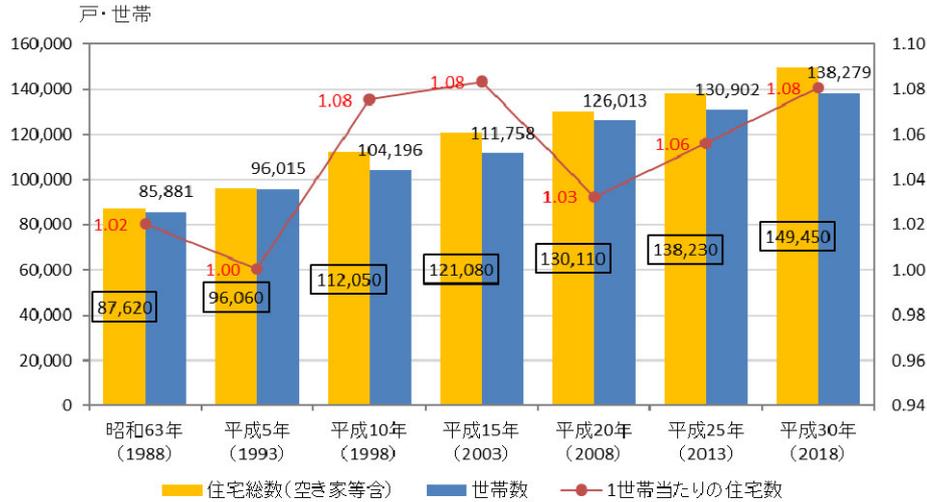
2. 「住宅ストック」からの視点による現状

(1) 住宅ストック

① 住宅総数

・住宅数は世帯数を上回り、量的には充足

平成30年(2018年)の住宅・土地統計調査によると、本市には149,450戸(空き家等含む)の住宅ストックがあり、世帯総数を8%上回っています。住宅数、世帯数とも増加傾向にありますが、昭和63年(1988年)以降、一貫して住宅数が世帯数を上回り、住宅の量は充足した状況にあります。



※統計の制約により、平成15年までの住宅・土地統計調査は楠地区(旧楠町)を含まない。以下同じ。
※世帯数は各年10月1日現在

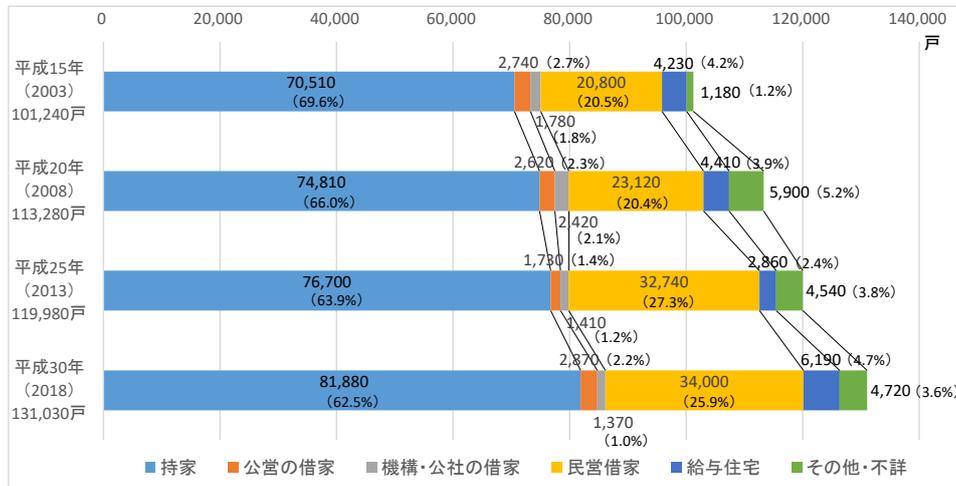
図 住宅総数と世帯数の推移

資料：住宅・土地統計調査、住民基本台帳

② 所有関係

・持ち家が6割を占める一方、借家が増加傾向

本市の居住世帯あり住宅の所有関係をみると、平成30年(2018年)現在、持ち家が6割強を占め、戸数は増加し続けていますが、平成15年(2003年)以降、割合は減少傾向です。一方で、民営借家が大きく増加し続けており、割合も増えてきています。また、給与住宅についても、増加傾向にあります。



※) 給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅(会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む)。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

図 住宅の所有関係別比率

資料：住宅・土地統計調査(平成15年(2003年)は楠地区(旧楠町)を含まない)

③ 建て方

・一戸建てが6割を占める一方、共同住宅が増加傾向

住宅の建て方については、平成30年(2018年)現在、一戸建て住宅が6割を占め、戸数は増加し続けていますが、平成15年(2003年)以降、割合は減少傾向です。一方で、共同住宅の戸数は大きく増え続けており、割合も増加傾向にあります。

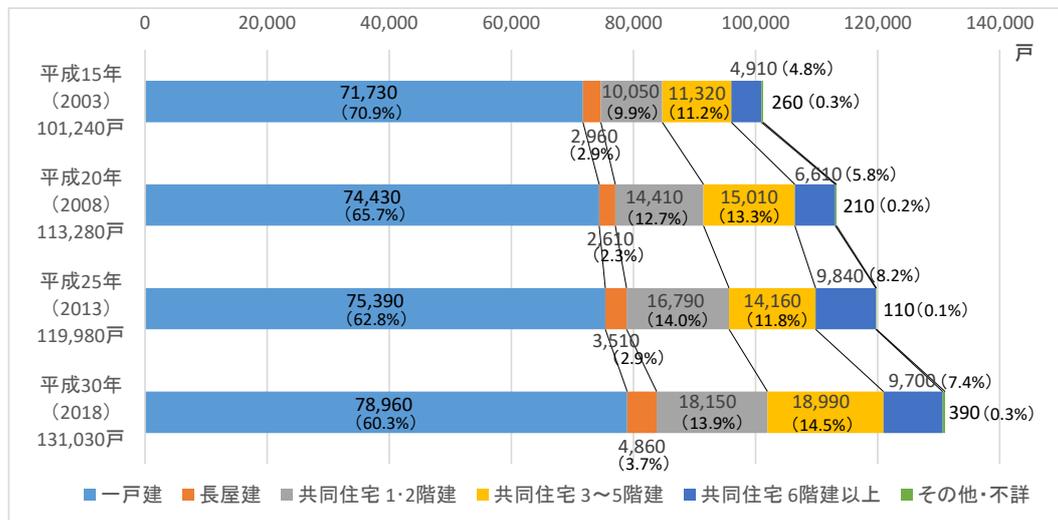


図 住宅の建て方の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成15年(2003年)は楠地区(旧楠町)を含まない）

④ 構造

・木造が半数強を占める一方、非木造が増加傾向

住宅の構造については、平成30年(2018年)現在、防火木造を含む「木造」が半数強を占めています。平成15年(2003年)以降、防火木造を含む木造の割合は減少傾向、「鉄筋・鉄骨・コンクリート造」と「鉄骨造」を合わせた非木造の割合が増加傾向にあります。

木造のうち「防火木造」の割合は増加傾向、「木造」の割合は減少傾向にありましたが、平成25年(2013年)から平成30年(2018年)にかけては、「木造」が拡大傾向に転じています。

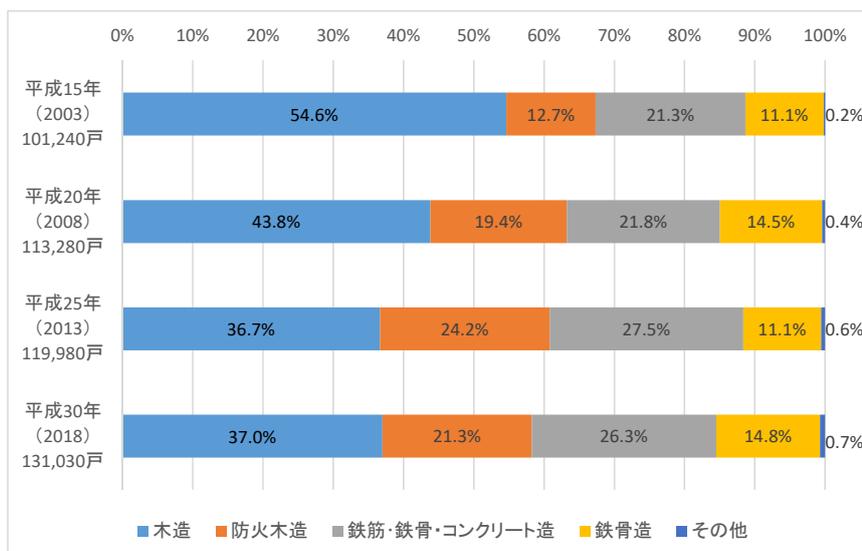


図 住宅の構造の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成15年(2003年)は楠地区(旧楠町)を含まない）

⑤ 耐震性能

・持ち家の4分の1が旧耐震基準により建てられた住宅

建築時期別にみると、住宅全体の2割が昭和55年(1980年)以前の旧耐震基準により建てられた住宅であり、これらの中には耐震性能が十分でないものかなり含まれていると考えられます。

昭和55年(1980年)以前に建てられた住宅は、所有関係別では、持ち家の4分の1程度、構造別では、木造の4分の1程度を占めています。

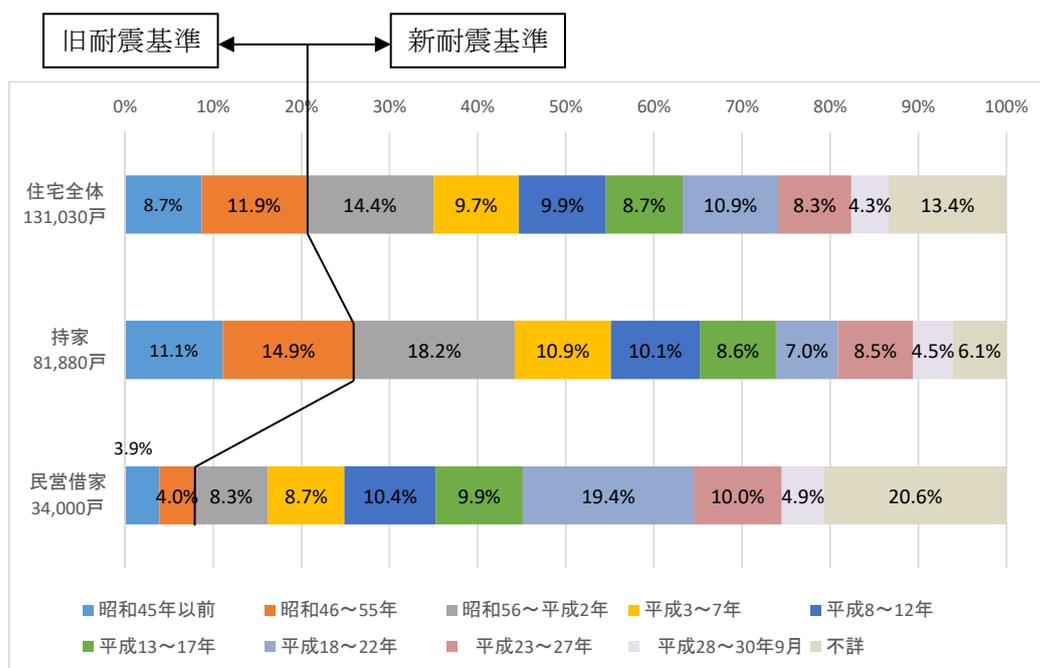


図 所有関係別建築時期

資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

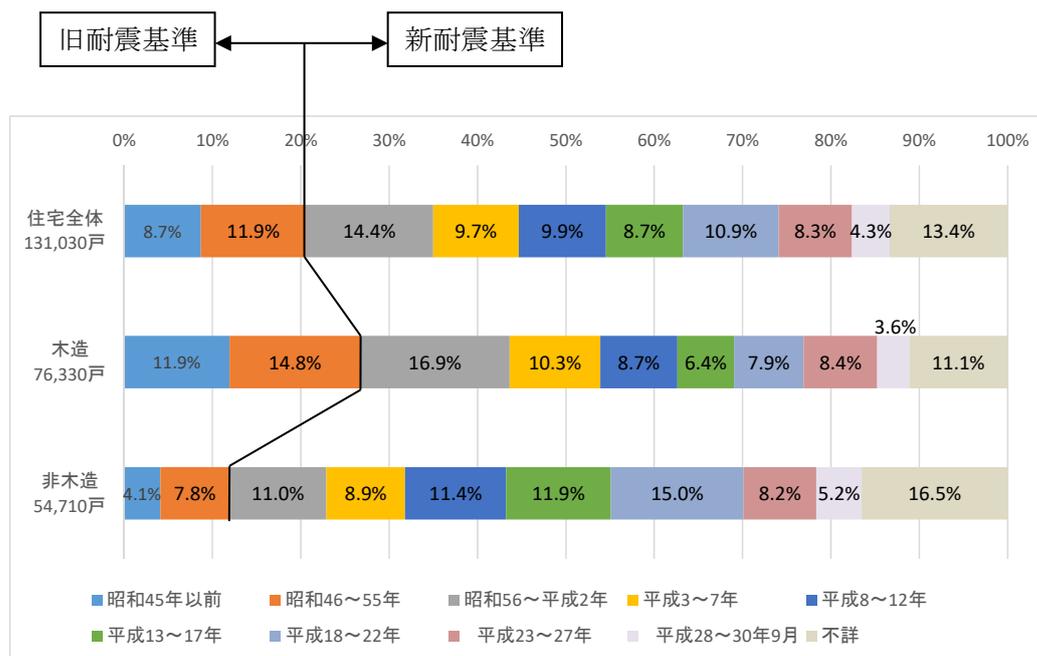


図 構造別建築時期

資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

⑥ 補助事業における耐震化の状況

・耐震診断を受けた住宅のうち、約 8 割で改修等が未実施

本市では、木造住宅耐震化補助事業を進めており、その実績は以下の表のとおりです。東日本大震災（平成 23 年（2011 年））の後、耐震診断の受診数は大きく増加しましたが、平成 25 年度（2013 年度）以降は震災以前の件数に戻っています。

また、耐震補強工事や除却の件数は、耐震診断の件数を大きく下回っています。

	耐震診断	耐震補強計画	耐震補強工事	除却
平成 15 年度(2003 年度)	766	—	—	—
平成 16 年度(2004 年度)	780	—	8	—
平成 17 年度(2005 年度)	560	—	39	—
平成 18 年度(2006 年度)	290	73	57	11
平成 19 年度(2007 年度)	403	66	46	13
平成 20 年度(2008 年度)	214	63	41	5
平成 21 年度(2009 年度)	470	51	40	29
平成 22 年度(2010 年度)	780	60	39	58
平成 23 年度(2011 年度)	1904	96	56	82
平成 24 年度(2012 年度)	1048	167	154	109
平成 25 年度(2013 年度)	301	67	79	164
平成 26 年度(2014 年度)	319	23	20	153
平成 27 年度(2015 年度)	271	15	12	72
平成 28 年度(2016 年度)	431	31	20	193
平成 29 年度(2017 年度)	452	20	19	278
平成 30 年度(2018 年度)	423	9	5	262
累 計	9412	741	635	1429

表 木造住宅耐震化補助事業の進捗状況（件数）

資料：四日市市危機管理室

(2) 空き家

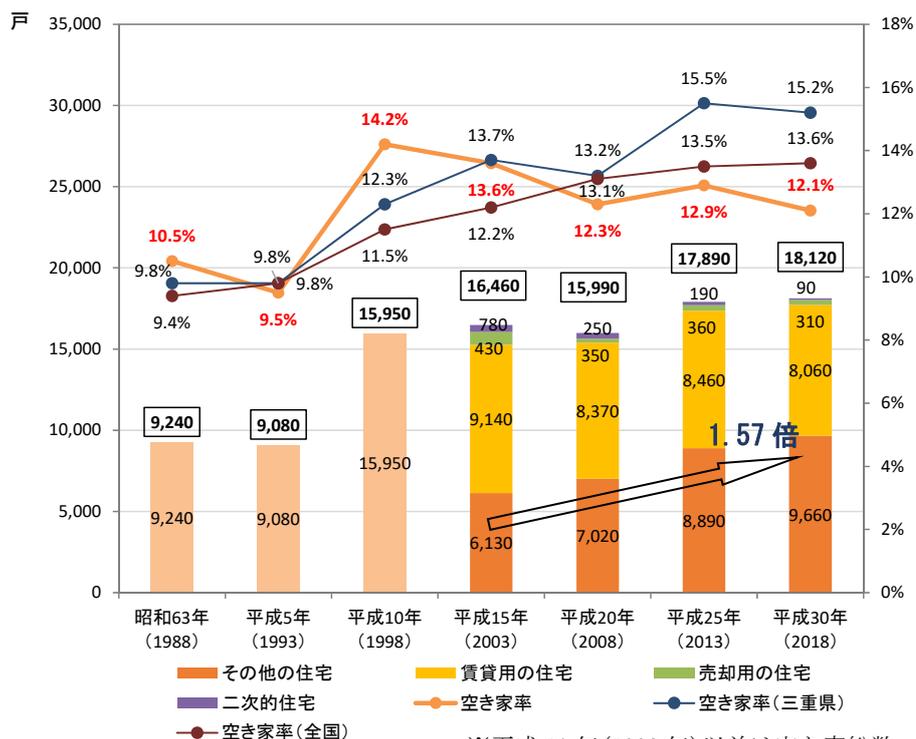
① 空き家数と種類

・ 空き家が増加、そのうち居住世帯が長期にわたって不在の「その他の住宅」が増加

平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査による本市の空き家数の推計値は、18,120 戸、空き家率は 12.1%となっています。空き家数・空き家率は、平成 10 年(1998 年)に増加し、以降、空き家数は 15,000 戸を超え、空き家率は、近年 12~13%で推移しています。

近年の空き家率は、全国平均、三重県平均を下回っています。

空き家の種類についてみると、別荘等の二次的住宅や賃貸用または売却用の住宅を除いた「その他の住宅」が増加傾向にあり、平成 30 年(2018 年)現在、9,660 戸で、空き家の半数を超えています。また、一戸建ての木造住宅が「その他の住宅」の 6 割以上を占めています。



※平成 10 年(1998 年)以前は空き家総数

図 空き家数・空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成 15 年(2003 年)以前は楠地区（旧楠町）を含まない）

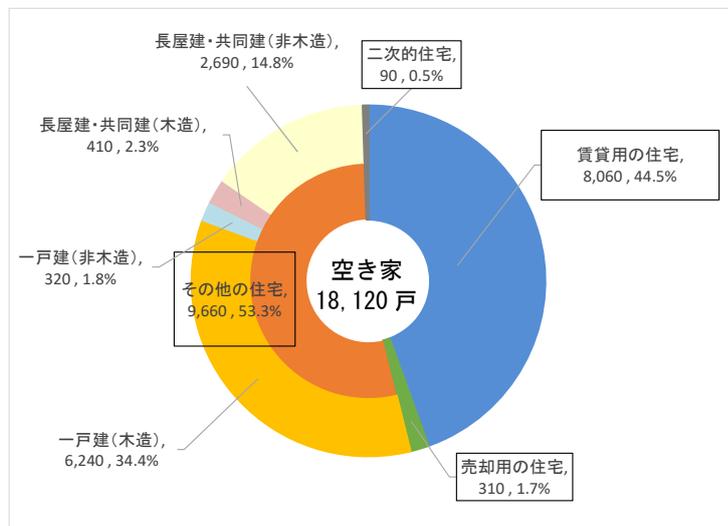


図 空き家の種類別内訳

資料：平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査

【空き家の種類について】

※二次的住宅

〈別荘〉

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

〈その他〉

ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※その他の住宅

上記以外の方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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

② 一戸建ての空き家の推移

- ・一戸建ての空き家が増加、そのほとんどが「その他の住宅」

一戸建ての空き家は増加傾向にあり、平成30年(2018年)現在、7,070戸、一戸建て住宅の1割近くを占めています。そのほとんどが、「その他の住宅」であり、その4分の1程度が腐朽・破損のある住宅となっています。平成20年(2008年)以降、「その他の住宅」は1,390戸増加しています。そのうち腐朽・破損のある住宅はほぼ横ばいで推移しています。

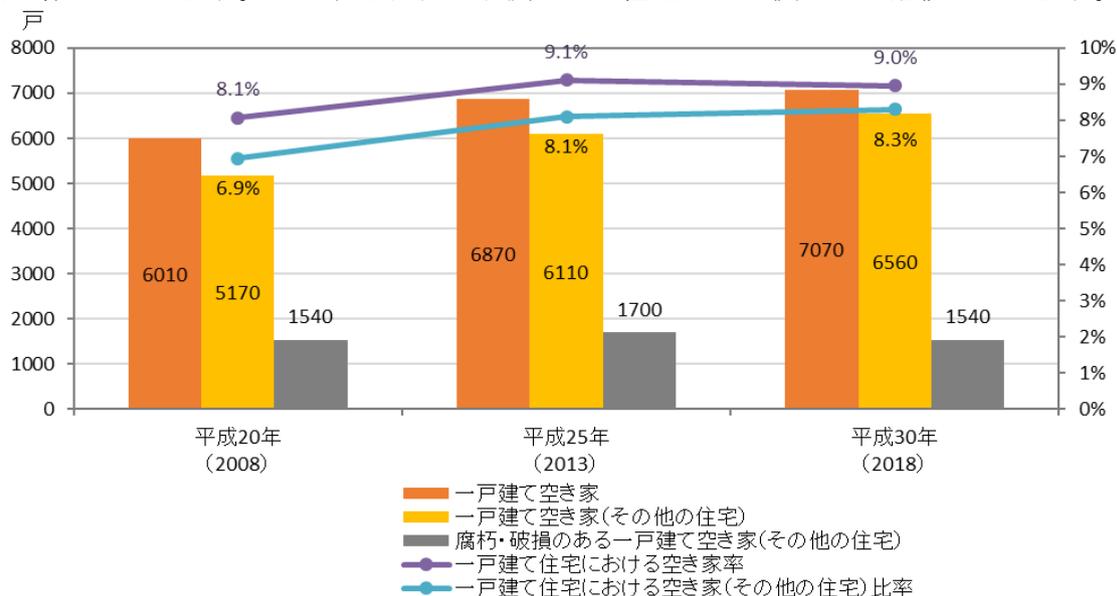


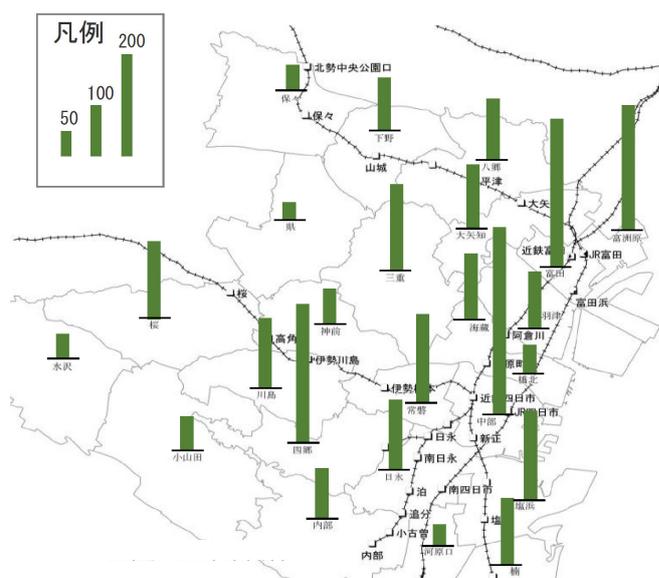
図 一戸建て住宅の空き家の推移

資料：住宅・土地統計調査

③ 自治会アンケート調査による一戸建ての空き家の分布状況

- ・一戸建ての空き家は臨海部既成市街地や高経年郊外住宅団地のある地区で多い

平成26年(2014年)に実施した自治会アンケート調査では、一戸建ての空き家が3,519戸確認されており、中心市街地を含む臨海部既成市街地や高経年住宅団地のある郊外の地区に多く分布しています。



※「空き家」の管理に関するアンケート調査で把握した空き家数

図 空き家(戸建て)の地区別分布状況

資料：四日市市

(3) 住宅市場

① 新築住宅市場の状況

- ・新築住宅は年間2,000戸超えで推移

新築住宅の着工件数は、リーマンショック後に落ち込んだ後、平成24年(2012年)以降は、年間2,000戸余、うち「持ち家」は年間1,000件程度、「分譲住宅」は年間400戸程度で推移しています。

「貸家」について、近年、年間1,000戸を超える新築着工がみられます。

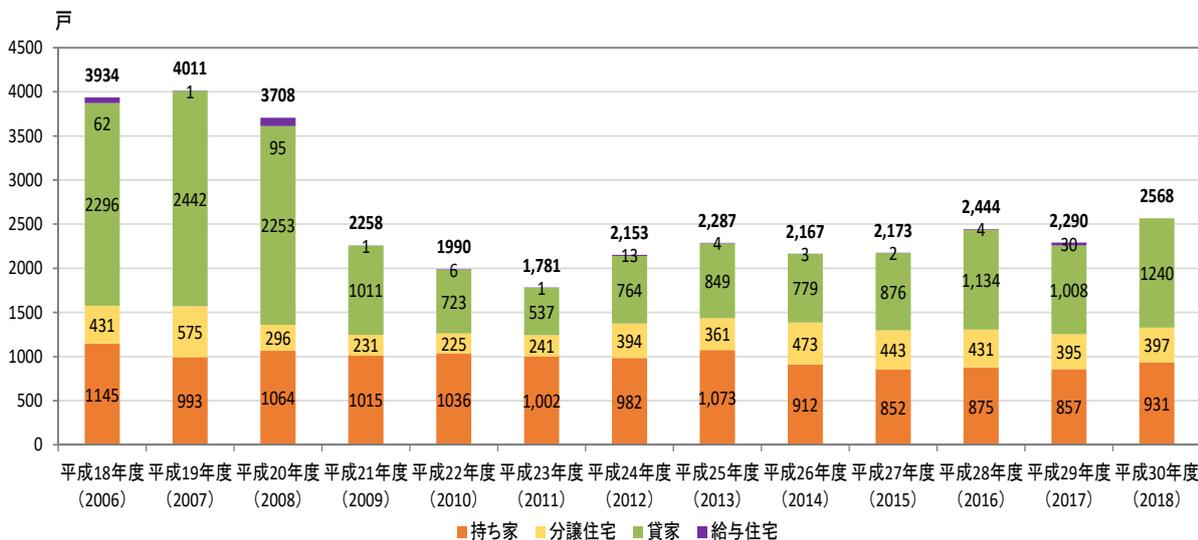


図 利用関係別新築住宅着工件数の推移

資料：住宅着工統計

② 新築住宅における長期優良住宅の状況

- ・新築一戸建て住宅における長期優良住宅認定率が高く、良質な住宅ストックは増加傾向

一戸建ての新築住宅の着工数に対する長期優良住宅の認定率は、全国的にみても高く推移しています。

	平成23年度 (2011年度)	平成24年度 (2012年度)	平成25年度 (2013年度)	平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)
新築戸建着工数	1,233	1,232	1,465	1,240	1,117	1,253	1,167	1,254
長期優良認定件数	484	413	479	439	377	499	512	588
認定率	39.3%	33.5%	32.7%	35.4%	33.8%	39.8%	43.9%	46.9%
三重県	34.0%	32.3%	32.7%	34.7%	35.1%	36.1%	38.1%	40.2%
全国	24.0%	23.1%	23.5%	24.1%	24.8%	24.9%	24.7%	24.8%

表 新築戸建着工数と長期優良住宅認定件数の推移

資料：四日市市

③ 既存住宅売買の状況

・新築志向が高く、住宅取得における中古住宅シェアは全国を下回る

住宅の取得方法については、「新築」や「建替え」及び「新築の住宅を購入」が多く、「中古住宅を購入」は全体の1割程度にとどまっています。

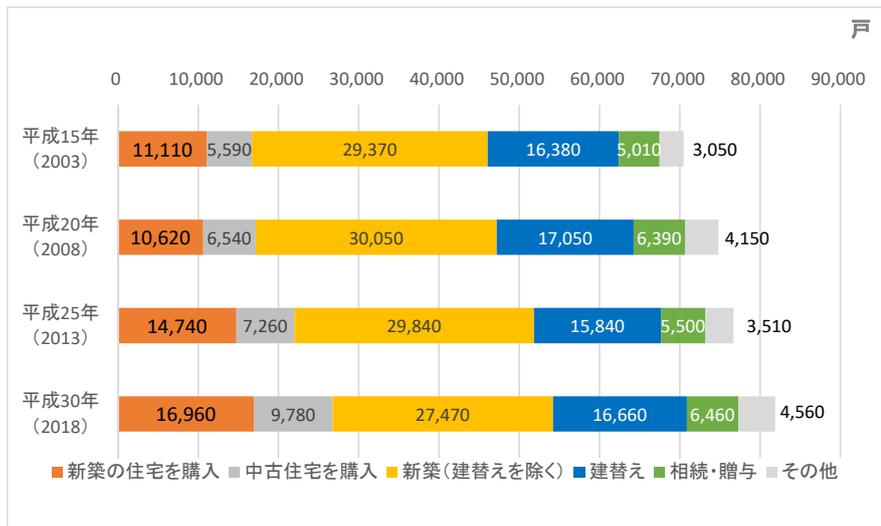
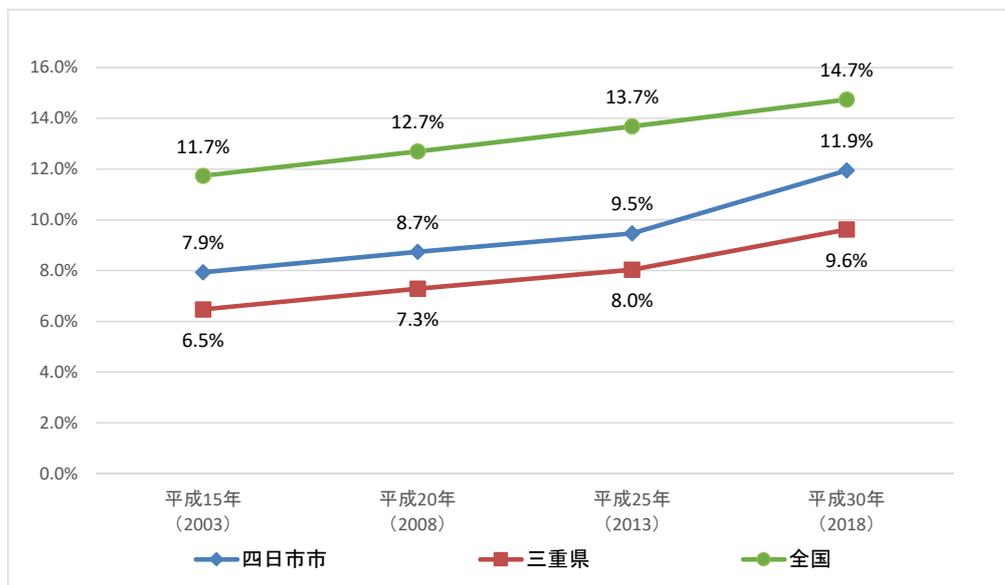


図 住宅取得方法別の取得世帯数

資料：住宅・土地統計調査
(平成15年(2003年)は楠地区(旧楠町)を含まない)

「中古住宅を購入」の持ち家総数に対する割合は、三重県の平均を上回りますが、全国平均を下回って推移しています。中古住宅の流通市場は拡大傾向にあり、特に平成25年(2013年)から平成30年(2018年)にかけて大きく増加しています。



※持ち家として取得した中古住宅数/持ち家総数

図 持ち家のうち中古住宅として取得した住宅比率の推移

資料：住宅・土地統計調査
(平成15年(2003年)は楠地区(旧楠町)を含まない)

(4) 市営住宅の管理状況

・市営住宅の老朽化

本市では、平成 31 年(2019 年)4 月 1 日現在、25 団地 2,939 戸の市営住宅を管理しています。このうち 4 団地は入居停止団地となっています。

市営住宅のストックのうち、1,111 戸が耐用年数を経過、1,439 戸が耐用年数の 1/2 を経過しています。

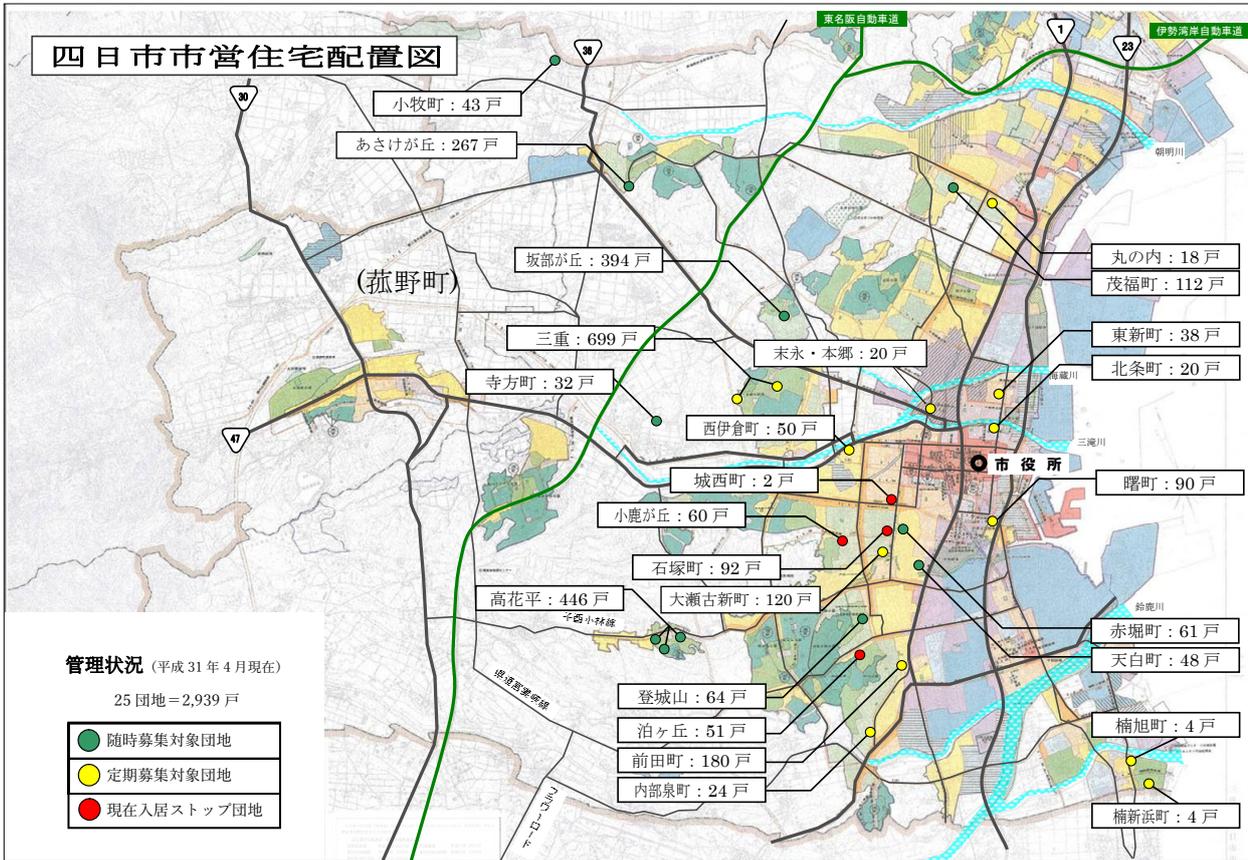


図 市営住宅配置図 (平成 31 年 (2019 年) 4 月現在)
資料：四日市市

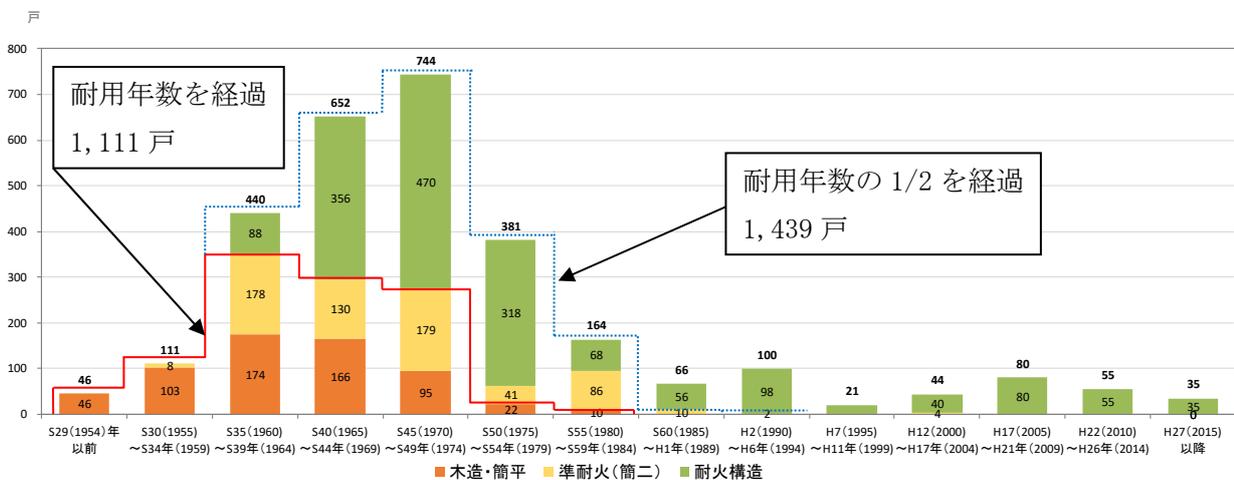


図 建設時期別構造別市営住宅ストック数 (平成 31 年 4 月現在)
資料：四日市市

3. 「居住環境」からの視点による現状

(1) 土地利用特性の区分

本市においては、これまでの都市形成の過程を反映し、多様な居住地が形成されています。四日市市都市計画マスタープラン全体構想における土地利用特性別の住環境の概要を整理します。

凡 例			
	住宅系土地利用		市街化区域
	住宅団地		自動車専用道路
	農村集落		広域幹線道路
	商業・業務系土地利用 (中心市街地、既存大規模商業施設立地地区等)		その他道路
	港・工業系土地利用 (港及び臨海部工業地帯、内陸型産業用地)		鉄道
	住宅と工場の混在地域		主要な公園・緑地
	自然・緑地系土地利用		自然海岸
	宅地と農地の混在地域		

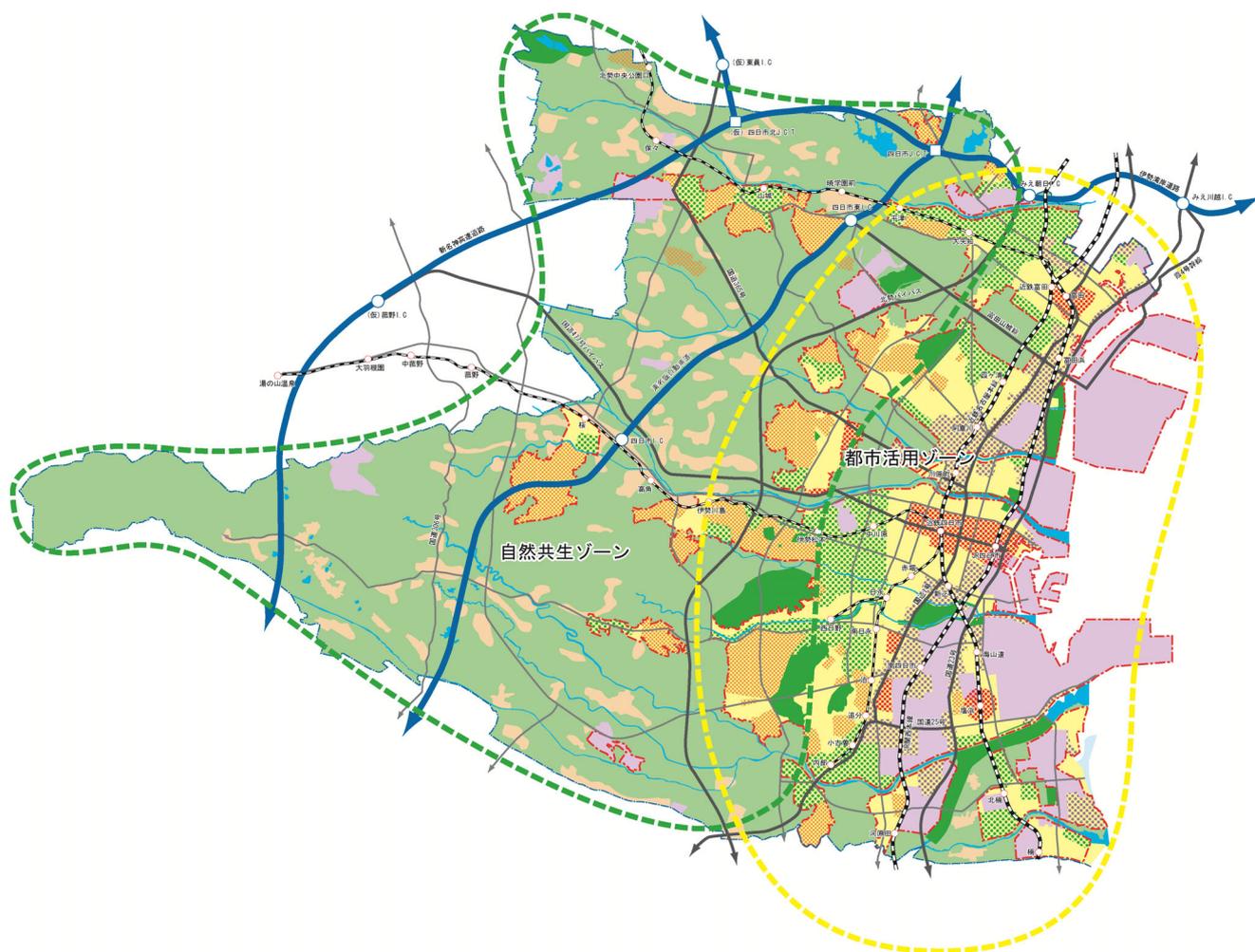


図 四日市市 都市計画マスタープラン 全体構想 における土地利用特性

(2) 区分ごとの住宅・居住世帯の状況

本市の住宅・居住世帯の状況について、中心市街地、住宅団地（昭和 55 年（1980 年）以前造成）、住宅団地（昭和 56 年（1981 年）以降造成）、既成市街地のうち特に特徴的である臨海部既成市街地、宅地と農地の混在地域、既存集落及び全市のデータを整理します。

① 持ち家率

- 本市の持ち家率は、65%を超えており、特に既存集落や住宅団地で高くなっています。
- 中心市街地を含む既成市街地では、持ち家率は減少傾向にあります。

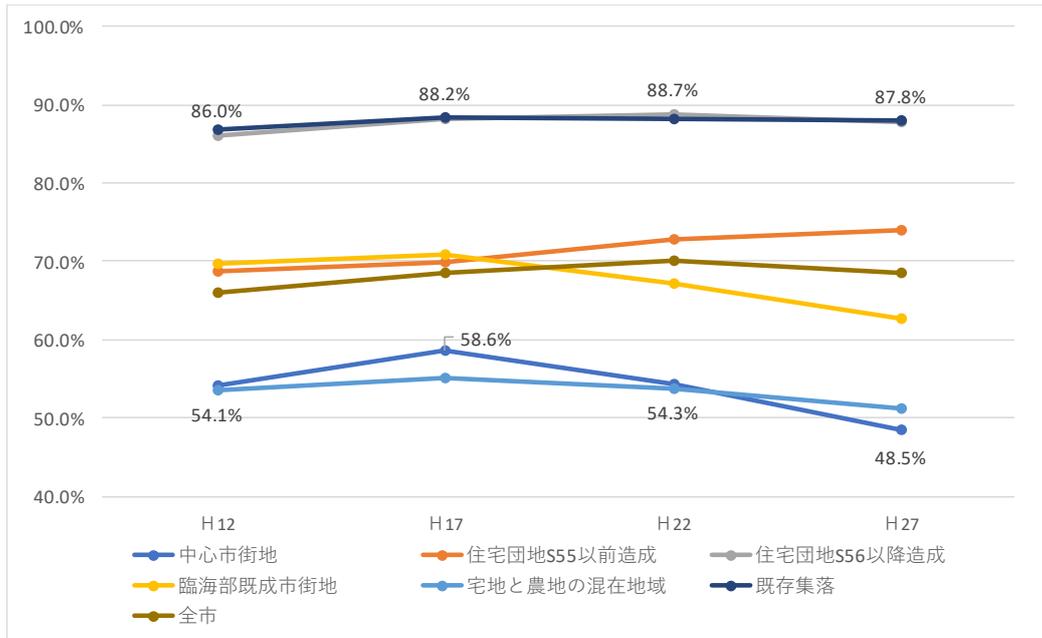
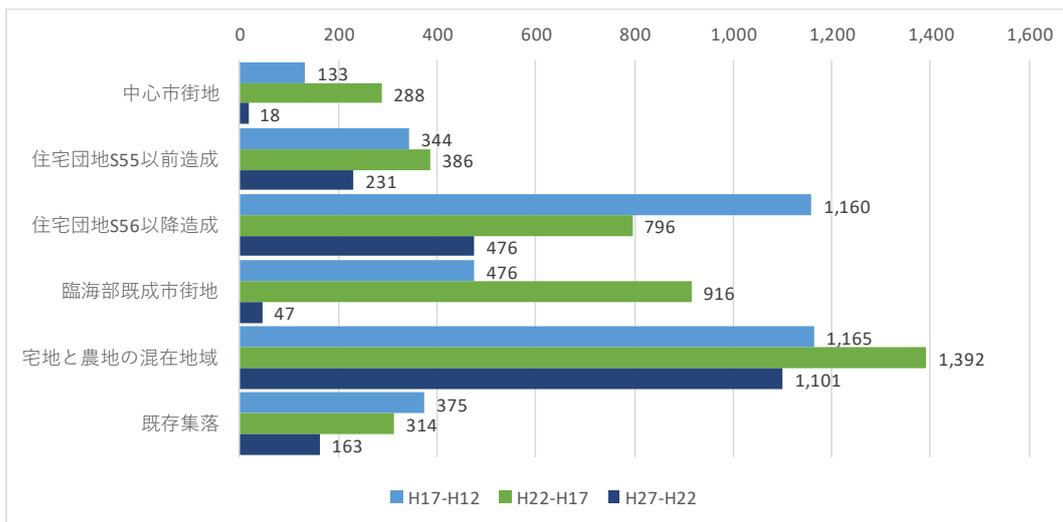


図 区分別持ち家率の推移
資料：国勢調査



持ち家	H12	H17	H22	H27	H17-H12	H22-H17	H27-H22
中心市街地	2,610	2,743	3,031	3,049	133	288	18
住宅団地S55以前造成	12,773	13,117	13,503	13,734	344	386	231
住宅団地S56以降造成	5,007	6,167	6,963	7,439	1,160	796	476
臨海部既成市街地	20,464	20,940	21,856	21,903	476	916	47
宅地と農地の混在地域	14,079	15,243	16,635	17,737	1,165	1,392	1,101
既存集落	9,328	9,703	10,017	10,179	375	314	163
全市	70,299	74,651	79,311	81,788	4,352	4,660	2,477

図 区分別持ち家数の増減数の推移
資料：国勢調査

② 住宅の建て方

- 住宅の建て方では、住宅団地（昭和 56 年（1981 年）以降造成）と既存集落で一戸建てが 90% 程度と高くなっています。
- 住宅団地（昭和 55 年（1980 年）以前造成）で一戸建てが 70%以上と高くなっていますが（平成 27 年（2015 年））、共同住宅や長屋建も 25%程度存在しています。
- 平成 12 年（2000 年）からの変化をみると、中心市街地、臨海部既成住宅地、宅地と農地の混在地域を中心に、一戸建ての割合が低下し、共同住宅の割合が上昇しています。

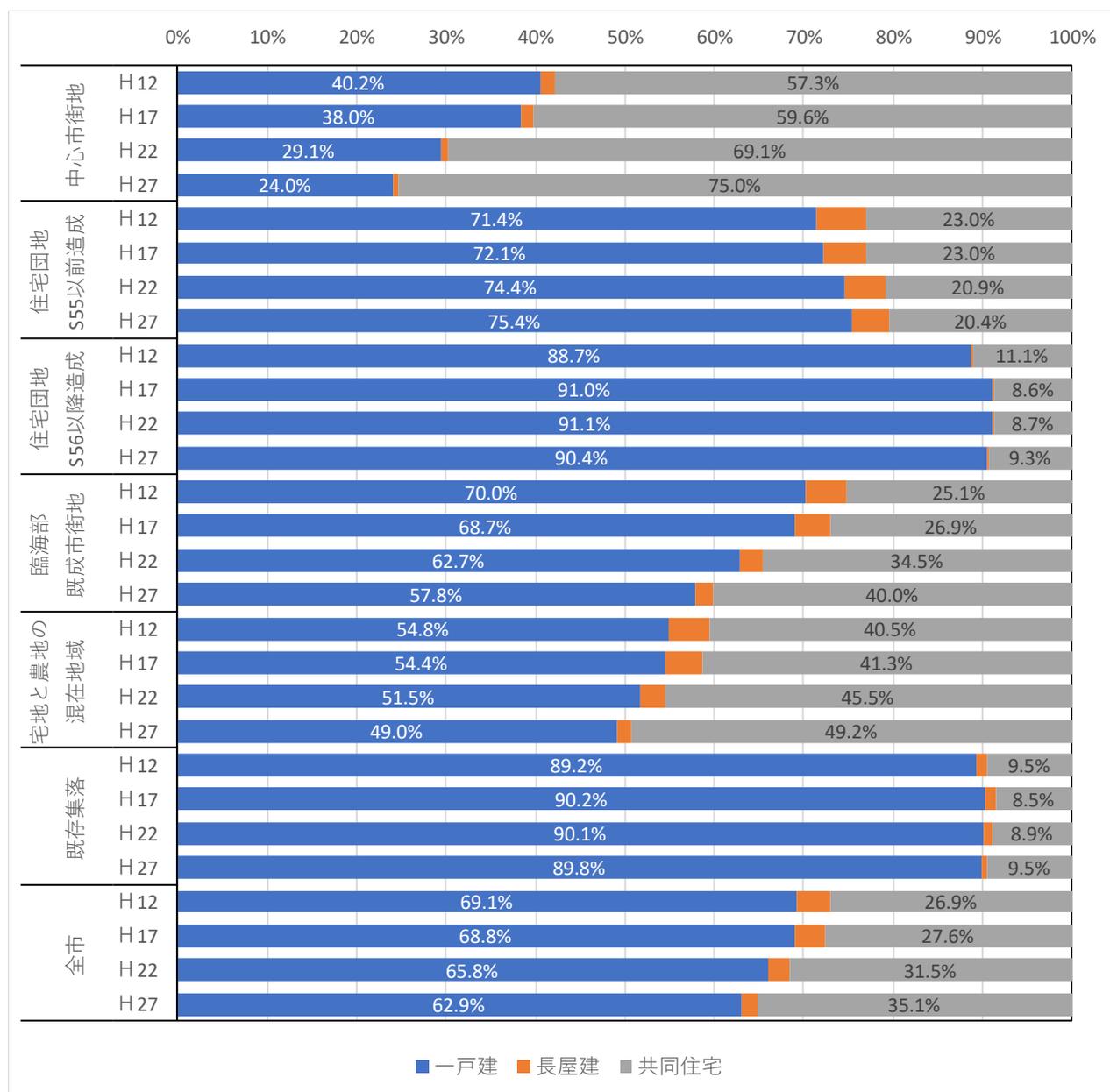


図 区別住宅の建て方別割合の推移
資料：国勢調査

③ 子育て世帯

- 子育て世帯の割合は、住宅団地（昭和56年（1981年）以降造成）で37.5%と最も高く、中心市街地では、約15%と低くなっています。（平成27年（2015年））
- 平成12年（2000年）からの変化をみると、すべての地域で低下しており、子育て世帯の割合が高い住宅団地（昭和56年（1981年）以降造成）においても59.0%から37.5%まで低下しています。
- 子育て世帯の実数は、宅地と農地の混在地域のみ増加、その他は減少しています。

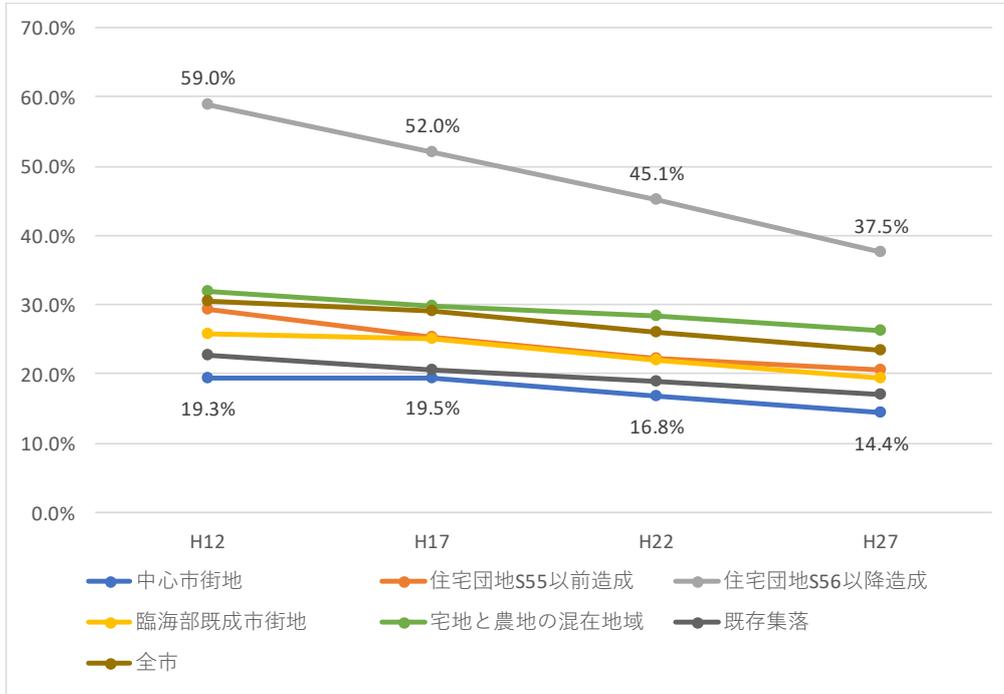
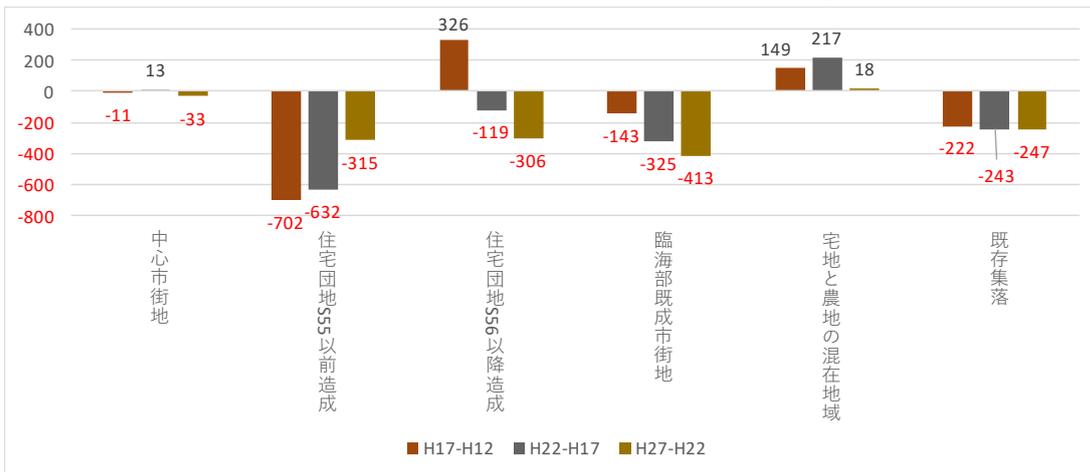


図 区分別子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯の割合）の推移
資料：国勢調査



子育て世帯数	H12	H17	H22	H27	H17-H12	H22-H17	H27-H22
中心市街地	956	945	958	925	-11	13	-33
住宅団地S55以前造成	5,505	4,803	4,170	3,855	-702	-632	-315
住宅団地S56以降造成	3,478	3,804	3,685	3,379	326	-119	-306
臨海部既成市街地	7,874	7,731	7,406	6,993	-143	-325	-413
宅地と農地の混在地域	8,111	8,260	8,477	8,494	149	217	18
既存集落	3,831	3,609	3,366	3,119	-222	-243	-247
全市	32,776	32,201	31,325	29,973	-575	-876	-1,352

表 区分別子育て世帯数の増減数
資料：国勢調査

④ 高齢者がいる世帯

○65歳以上の世帯員を含む世帯の割合は、既存集落、住宅団地（昭和55年（1980年）以前造成）で50%を超えて高く、住宅団地（昭和56年（1981年）以降造成）、中心市街地、宅地と農地の混在地域では、25%前後と低くなっています。（平成27年（2015年））。

○平成12年（2000年）からの変化をみると、多くの地域で高齢者がいる世帯の割合が上昇しており、特に住宅団地（昭和55年（1980年）以前造成）では急激な上昇がみられます。一方、中心市街地を含む既成市街地での割合は減少傾向であり、単身者の転入等による影響と推測されます。

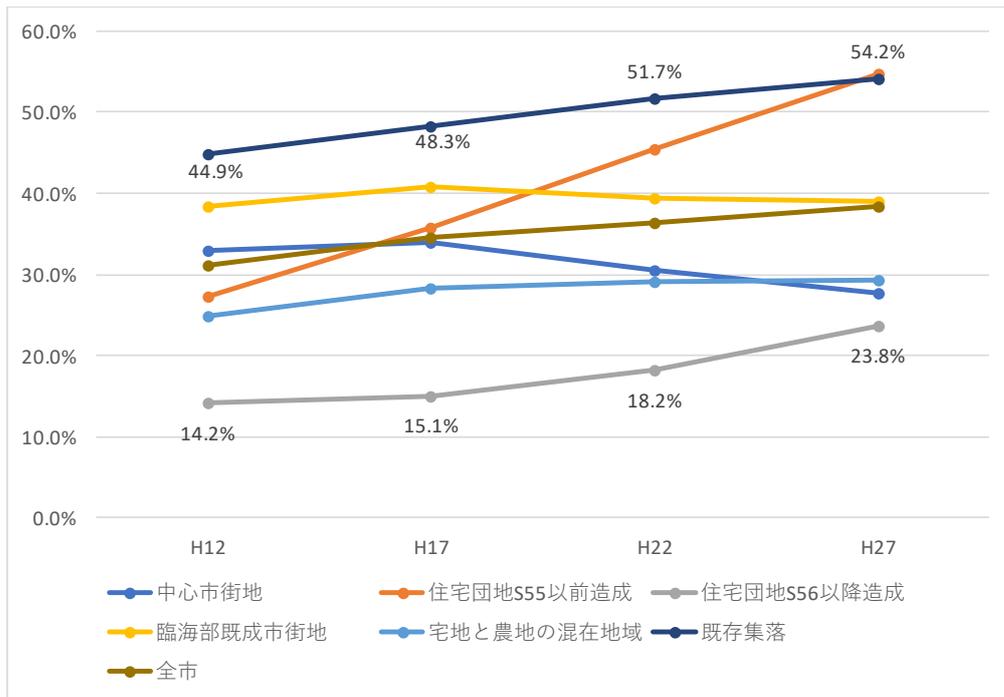
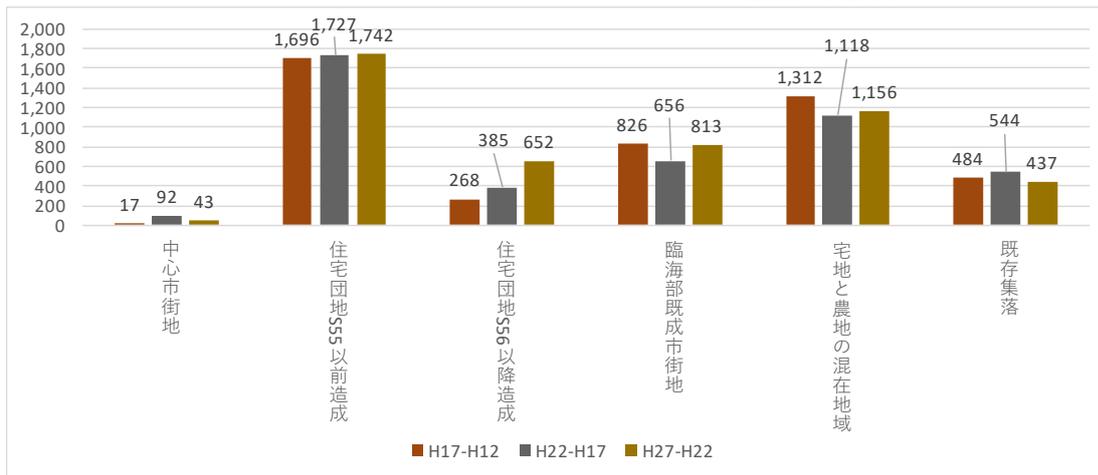


図 区分別 65歳以上の世帯員を含む世帯の割合の推移

資料：国勢調査



高齢者のいる世帯数	H12	H17	H22	H27	H17-H12	H22-H17	H27-H22
中心市街地	1,631	1,648	1,739	1,782	17	92	43
住宅団地S55以前造成	5,122	6,818	8,545	10,287	1,696	1,727	1,742
住宅団地S56以降造成	837	1,105	1,490	2,142	268	385	652
臨海部既成市街地	11,708	12,534	13,190	14,003	826	656	813
宅地と農地の混在地域	6,857	8,169	9,287	10,442	1,312	1,118	1,156
既存集落	4,937	5,421	5,964	6,401	484	544	437
全市	33,253	38,382	43,600	49,141	5,129	5,218	5,541

図 区分別 65歳以上の世帯員を含む世帯数の増減数

資料：国勢調査

⑤ 世帯人員

- 1世帯当たり人員は、2.2～2.5人の地域が多くなっています。中心市街地では1.82人と少なく、住宅団地（昭和56年（1981年）以降造成）と既存集落では2.86人と多くなっています。（平成27年（2015年））
- 中心市街地では、単身者の割合が5割を超えています。（平成27年（2015年））。
- 平成12年（2000年）からの変化をみると、すべての地域で単身世帯の割合が増加、4人以上の世帯の割合が減少し、1世帯当たり人員が減少しています。

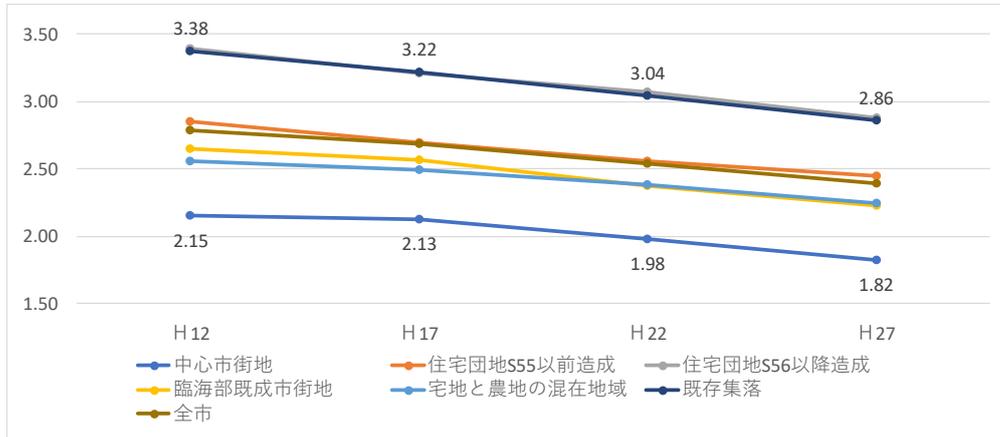


図 区分別1世帯当たり人員の推移

資料：国勢調査

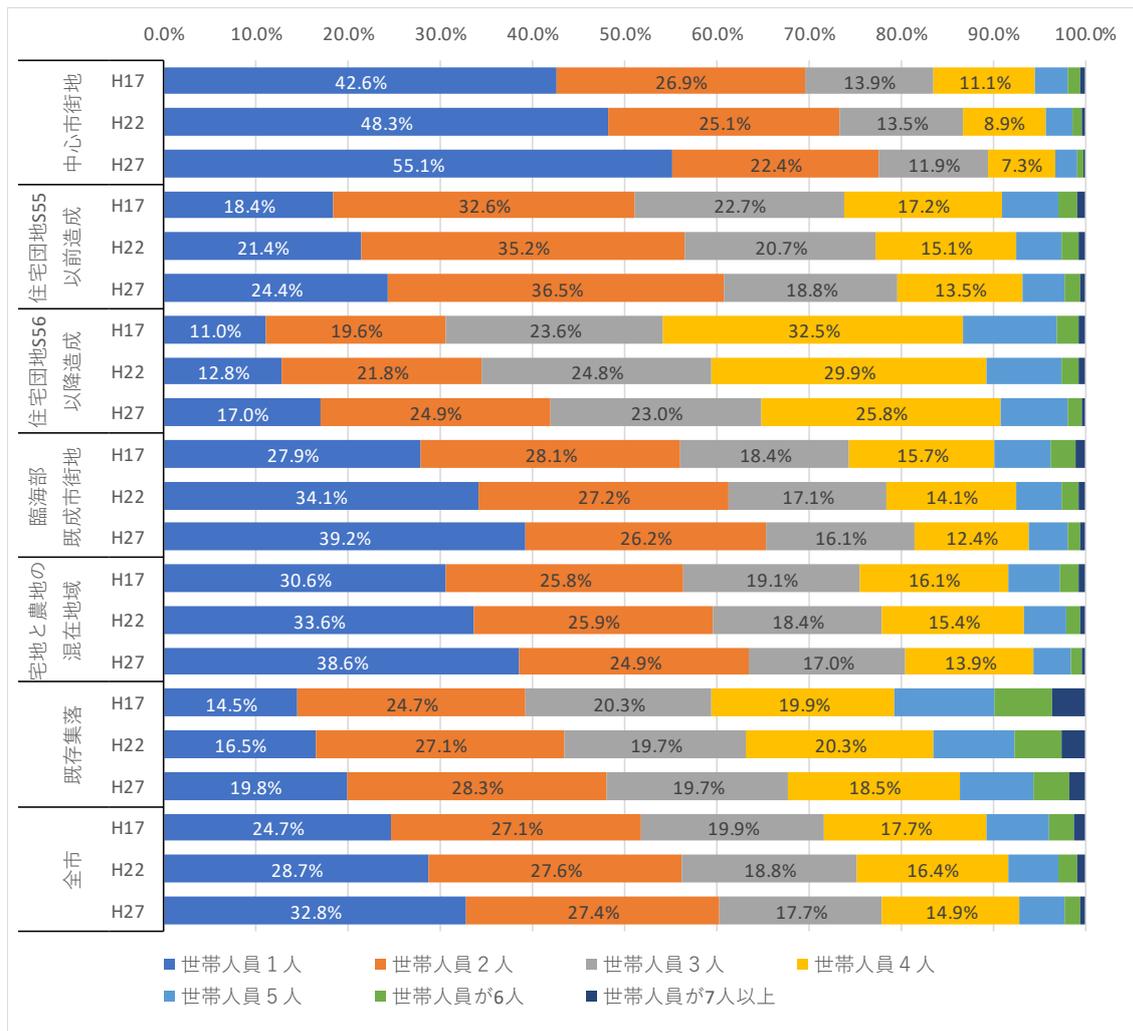


図 区分別世帯人員別世帯割合の推移

資料：国勢調査

(3) 人口動向の将来予測

① 人口増減率の将来予測

中心市街地や臨海部既成市街地、高経年郊外住宅団地、既存集落等の古くからの居住地での人口減少が顕著となっています。

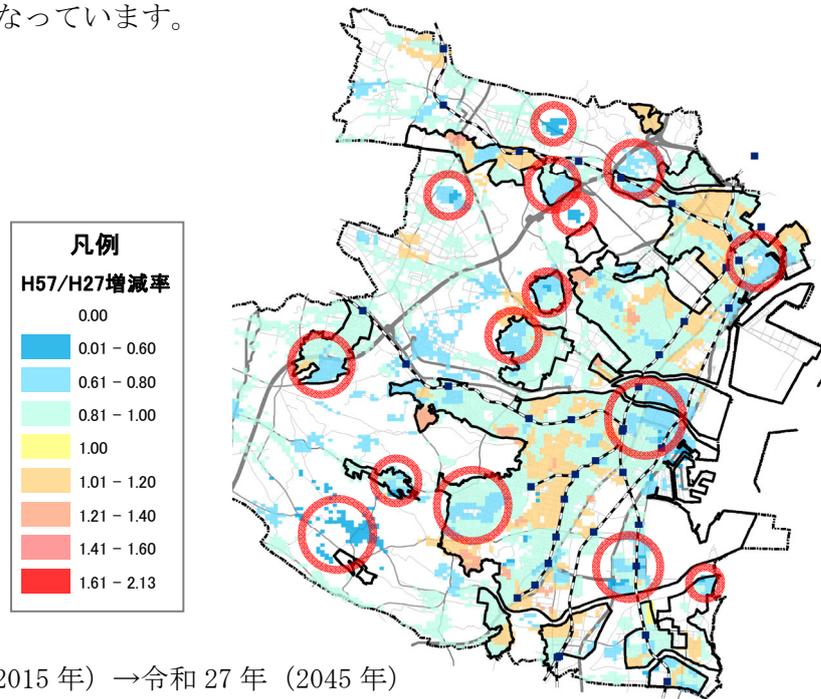


図 平成 27 年 (2015 年) →令和 27 年 (2045 年)
人口増減率

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所から作成
(平成 30 年 (2018 年) .3.1 推計)

② 高齢化率の将来予測

上記地域では、高齢化の進行も顕著となっています。

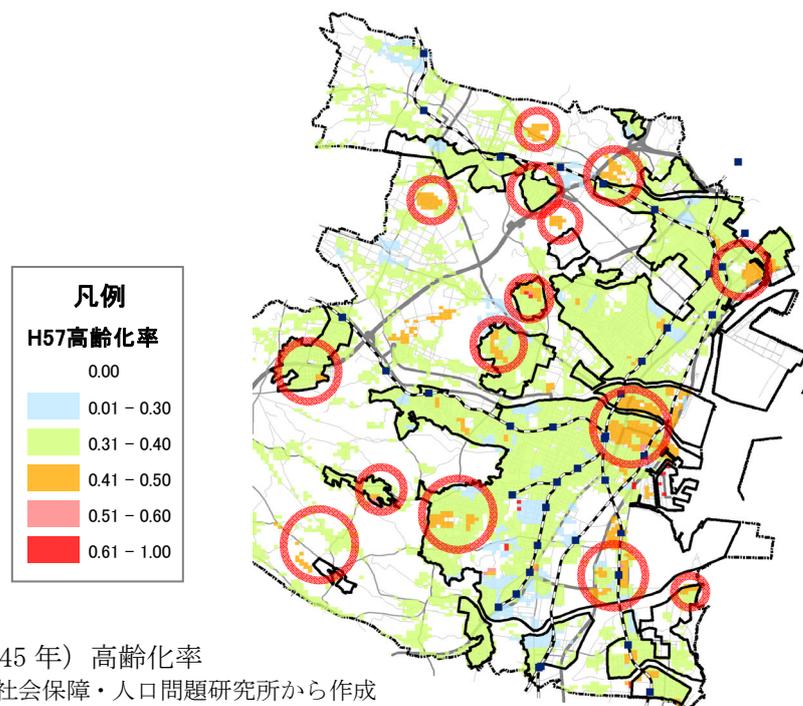


図 令和 27 年 (2045 年) 高齢化率

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所から作成
(平成 30 年 (2018 年) .3.1 推計)

(4) 住宅系開発の状況

近年は、臨海部と郊外住宅団地の間にあたる宅地と農地の混在地域において開発圧力が高い状況がみられます。

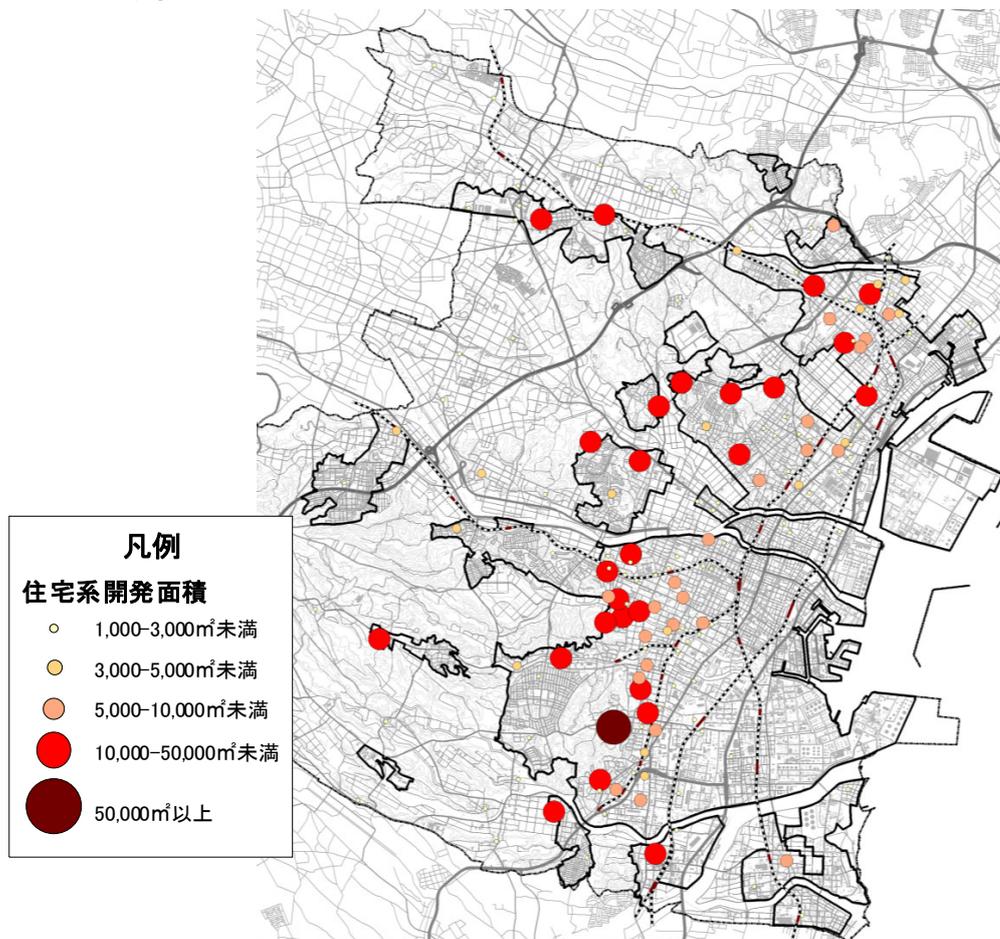
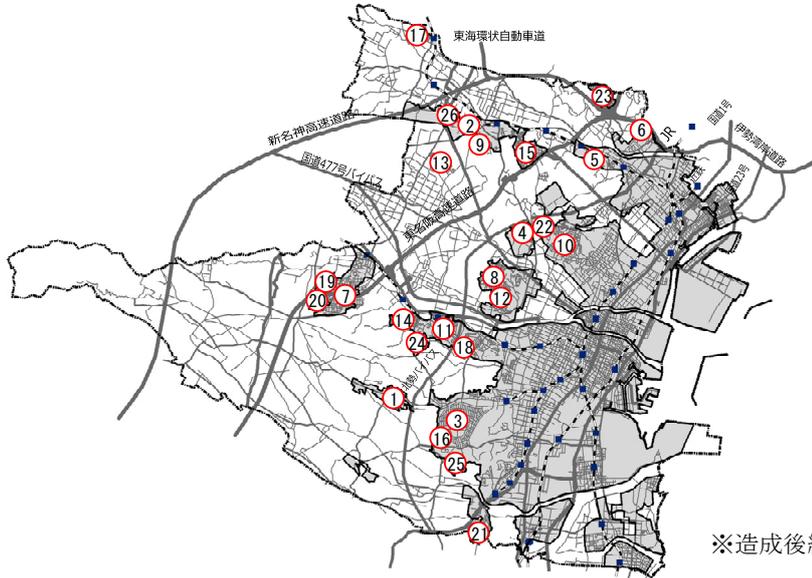


図 住宅系開発面積（平成22年（2010年）～平成28年（2016年））
※町丁目単位集計 資料：四日市市

(5) 主な住宅団地の状況

・高経年住宅団地における人口減少と高齢化

郊外住宅団地では、人口の高齢化が進んでおり、高齢化率が40%を超える団地もみられます。また、多くの団地で人口が減少傾向となっており、造成後50年を超える高経年住宅団地では、世帯数についても減少傾向となっています。



※造成後経過年数は（2019年－造成年）

団地名	造成完了年	造成完了後の経年数	面積 (ha)	経過 (H25.1⇒H31.1)							
				人口		世帯		高齢人口比率		年少人口比率	
				H25.1	H31.1	H25.1	H31.1	H25.1	H31.1	H25.1	H31.1
高花平	1964	55	32.6	2,413	2,104	1,097	1,043	36.1	40.7	10.6	7.1
あさけが丘	1967	52	21.0	1,764	1,602	769	758	37.9	40.8	10.3	8.9
笹川	1968	51	166.5	10,470	9,732	4,730	4,676	26.8	33.6	12.2	11.3
坂部が丘	1969	50	20.0	2,143	1,943	1,009	1,045	40.0	44.1	9.9	7.2
平津新町	1970	49	19.4	1,539	1,427	588	598	28.5	36.4	11.2	10.0
北永台	1971	48	12.0	787	807	293	313	23.1	27.0	16.1	13.8
桜台	1974	45	69.0	4,681	4,473	1,814	1,838	31.4	42.3	11.1	9.4
三重	1975	44	68.9	3,996	3,668	1,702	1,684	32.2	41.7	11.8	10.5
八千代台	1975	44	23.7	1,354	1,548	536	628	29.2	28.9	12.1	14.8
大谷台	1976	43	18.4	1,171	1,131	434	446	26.8	33.4	14.5	13.4
三滝台	1977	42	44.2	2,355	2,370	932	983	29.2	35.6	12.4	13.3
尾平美里ヶ丘	1977	42	15.8	1,410	1,336	536	553	25.0	34.5	11.6	9.4
あがたが丘	1980	39	27.1	1,978	1,815	755	790	22.0	41.3	7.4	6.1
かわしま園	1980	39	20.4	1,767	1,739	697	725	26.7	36.5	9.6	10.8
あかつき台	1982	37	68.6	3,863	3,762	1,472	1,536	27.9	34.1	11.3	10.7
波木が丘	1982	37	9.9	984	904	365	375	22.7	38.5	7.6	8.0
高見台	1984	35	21.2	1,576	1,402	658	631	12.6	21.5	8.3	7.9
陽光台	1985	34	27.3	1,916	1,753	675	694	15.0	26.5	9.5	9.2
桜花台	1989	30	36.0	3,143	2,725	1,061	1,044	10.9	24.5	8.2	7.4
桜新町	1992	27	18.8	1,550	1,457	491	535	6.6	13.5	10.8	9.0
采女が丘	1994	25	39.2	2,659	2,515	838	878	9.3	15.7	15.2	12.7
坂部台	1996	23	15.1	1,169	1,236	341	375	3.0	5.6	35.7	22.3
伊坂台	1997	22	37.2	2,450	2,369	780	833	7.6	11.2	17.6	12.9
別山	2000	19	26.3	2,093	2,146	588	626	3.9	6.2	32.3	21.2
波木南台	2001	18	27.2	1,996	2,031	610	664	4.1	6.1	29.4	19.1
まきの木台	2001	18	16.0	1,278	1,373	424	535	2.3	4.0	34.2	19.5
市全体				313,897	312,190	129,965	138,527	22.3	25.5	14.1	12.8

表 四日市市の主要な住宅団地（概ね10ha以上）

資料：人口・世帯数は住民基本台帳

(6) 立地適正化計画における土地利用特性ごとの状況

	中心市街地	富田駅周辺	臨海部 既成市街地	郊外住宅団地		宅地と農地 の混在地域	市全体
				S56以前	S56より後		
人口動態	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口推計(2015)→2045:▲11.4% ・将来人口密度推計(2015:57.8人/ha)→2045:51.3人/ha) ・近年人口推移実績(2010)→2015:▲4.0%、社会増・自然減(中部)) ※近年の実績を見ると推計より人口減少が進行 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口推計(2015)→2045:▲5.8% ・将来人口密度推計(2015:46.4人/ha)→2045:43.7人/ha) ・近年人口推移実績(2010)→2015:+4.9%、社会増・自然減(富田)) ※近年の実績を見ると推計に対し人口減少が進行していない 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口推計(2015)→2045:▲21.8% ・将来人口密度推計(2015:53.5人/ha)→2045:41.8人/ha) ・近年人口推移実績(2010)→2015:▲1.6%、社会減・自然減(富洲原、橋北、塩浜、楠など)) ※近年の実績を見ると推計より人口減少が進行 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口推計(2015)→2045:▲20.5% ・将来人口密度推計(2015:61.2人/ha)→2045:48.7人/ha) ・近年人口推移実績(2010)→2015:▲5.1%、社会減・自然減(四郷、桜、川島、八郷など)) ※近年の実績を見ると推計より人口減少が進行 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口推計(2015)→2045:+5.7% ・将来人口密度推計(2015:68.4人/ha)→2045:72.6人/ha) ・近年人口推移実績(2010)→2015:+1.9%、社会増・自然増(内部など)) ※近年の実績を見ると推計に対し人口が増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口推計(2015)→2045:▲1.3% ・将来人口密度推計(2015:52.5人/ha)→2045:51.8人/ha) ・近年人口推移実績(2010)→2015:+9.6%、社会増・自然増(大矢知、羽津、常磐、日永など)) ※近年の実績を見ると推計に対し人口が増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口推計(2015)→2045:▲8.9% ・将来人口密度推計※市街化区域の値(2015:44.7人/ha)→2045:41.4人/ha) ・近年人口推移実績(2010)→2015:+1.1%、社会増・自然減) ※近年の実績を見ると推計に対し人口が増加
高齢化	<ul style="list-style-type: none"> ・将来高齢化率推計(2015:23.5%)→2045:38.3% ・近年高齢化率推移実績(2010:23.0%)→2015:23.5%) ※近年の実績を見ると推計に対し高齢化が進行していない 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来高齢化率推計(2015:23.5%)→2045:35.5% ・近年高齢化率推移実績(2010:26.4%)→2015:23.5%) ※近年の実績を見ると推計に対し高齢化が緩和 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来高齢化率推計(2015:32.9%)→2045:37.5% ・近年高齢化率推移実績(2010:29.1%)→2015:32.9%) ※近年の実績を見ると推計より高齢化が進行 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来高齢化率推計(2015:33.6%)→2045:36.8% ・近年高齢化率推移実績(2010:24.1%)→2015:33.6%) ※近年の実績を見ると推計より高齢化が進行 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来高齢化率推計(2015:13.5%)→2045:33.2%) ・近年高齢化率推移実績(2010:12.7%)→2015:13.5%) ※近年の実績を見ると推計に対し高齢化が進行していない 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来高齢化率推計(2015:20.2%)→2045:32.5%) ・近年高齢化率推移実績(2010:17.9%)→2015:20.2%) ※近年の実績を見ると推計に対し高齢化が進行していない 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来高齢化率推計(2015:24.7%)→2045:34.3%) ・近年高齢化率推移実績(2010:21.3%)→2015:24.7%) ・近年の実績を見ると概ね推計と同様の傾向
土地利用や住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・近年マンションの立地など土地の高度利用の増加 ・近鉄四日市駅からJR四日市駅にかけての密集市街地では空き家・空地や駐車場など低未利用地が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・近年マンションの立地など土地の高度利用、宅地分譲や商業施設立地などの増加 ・近鉄富田駅とJR富田駅の間の区域では密集市街地が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・近年空き家や空地が増加傾向 ・昭和56年以前の旧耐震建築物が多い ・敷地面積の狭い木造家屋密集市街地の存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年以前の旧耐震建築物が多い ・敷地面積にゆとりのある住環境が形成 ・持家率が高く戸建てが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・近年においても一定の戸数のある住宅団地が形成 ・敷地面積にゆとりある秩序ある街並みが形成 ・持家率が高く戸建てが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・近年でも高い宅地化需要 ・敷地面積にゆとりがあり、周辺に都市農地など緑の多い住環境が形成 ・戸建てと共同住宅の割合が同程度で存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・近年市街化区域の無秩序な拡大の抑制(DID:57.5km(2005)→59.6km(2015)) ・多様な住環境の形成
インフラ・都市機能の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・道路密度27.2km/km2 13m以上道路率14.6% 5.5-13m道路率47.5% 5.5m未満道路率37.9% ・下水カバー率98.8% ・基幹交通加¹⁾率100% ・公共交通加²⁾率100% ・生活サービス加³⁾率:100% ○広域的な都市機能の集積 ○広域公共交通結節点であり市内公共交通の中心 ○高質な道路空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路密度18.9km/km2 13m以上道路率0.0% 5.5-13m道路率46.9% 5.5m未満道路率53.1% ・下水カバー率100% ・基幹交通加¹⁾率100% ・公共交通加²⁾率100% ・生活サービス加³⁾率:100% ○北部地域の生活拠点であり、交通結節点でもある ○密集市街地において狭い道路の存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路密度28.6km/km2 13m以上道路率2.1% 5.5-13m道路率35.4% 5.5m未満道路率62.5% ・下水カバー率100% ・基幹交通加¹⁾率67.2% ・公共交通加²⁾率91.1% ・生活サービス加³⁾率:78.0% ○下水道は整備されているが密集市街地において狭い道路の存在 ○公共交通利便性は市平均とほぼ同水準 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路密度30.6km/km2 13m以上道路率3.7% 5.5-13m道路率46.1% 5.5m未満道路率50.1% ・下水カバー率93.2% ・基幹交通加¹⁾率55.4% ・公共交通加²⁾率94.6% ・生活サービス加³⁾率:82.6% ○都市基盤が整っている ○公共交通利便性や生活サービスの利便性に劣る団地が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路密度33.7km/km2 13m以上道路率0.0% 5.5-13m道路率39.3% 5.5m未満道路率60.7% ・下水カバー率90.3% ・基幹交通加¹⁾率41.4% ・公共交通加²⁾率84.1% ・生活サービス加³⁾率:66.2% ○都市基盤が整っている ○公共交通利便性や生活サービスの利便性に劣る団地が存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路密度15.5km/km2 13m以上道路率1.8% 5.5-13m道路率25.9% 5.5m未満道路率72.3% ・下水加¹⁾率:93.4% ・基幹交通加²⁾率69.9% ・公共交通加³⁾率87.5% ・生活サービス加⁴⁾率:89.7% ○下水は概ね整備されているものの小規模な開発が多く区域として道路密度が低い ○公共交通利便性が劣る区域が存在 ○生活サービスの利便性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路密度※市街化区域の値21.5km/km2 13m以上道路率2.3% 5.5-13m道路率38.1% 5.5m未満道路率59.6% ・下水加¹⁾率:76% (市街化区域は(ほむほー)) ・基幹交通加²⁾率:62.8% ・公共交通加³⁾率:87.7% ・生活サービス加⁴⁾率:64.1%

(7) 土地利用特性ごとの状況まとめ

地域	地域特性	住宅特性／世帯特性	
既 成 市 街 地	 住宅系土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能や鉄道の利便性が高い住宅地を形成 ・密集地域では、道路等の都市基盤が十分でない 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の割合が増加傾向 ・臨海部では、人口減少・高齢化の進行が予測 ・近年の人口動態は減(社会減・自然減) ・旧耐震建築物が多く空き家が増加傾向
	 中心市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能が集積し、都市基盤が整っており、生活利便性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・持ち家の割合は減少傾向 ・共同住宅の割合が高く増加傾向 ・子育て世帯の割合は低いが、実数は一定 ・高齢者がいる世帯割合は減少傾向 ・世帯当たり人員が比較的少ない ・近年の人口動態は減(社会増・自然減) ・分譲マンションが近年増加
	 富田駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・交通利便性、買い物等の生活利便性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・近年の人口動態は増(社会増・自然減) ・分譲マンションが近年増加
 住宅団地	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的都市機能は整っており、都市基盤も整っている ・比較的ゆとりある住環境を形成 ・高経年住宅団地では、造成時の住宅や公園等が老朽化・陳腐化 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅の割合が高い ・持ち家の割合が高い ・子育て世帯の割合が高いが、減少傾向 ・高経年住宅団地では、市営住宅等の共同住宅が一定程度存在 ・高齢者がいる世帯割合が高く、急増 ・人口減少・高齢化の進行が予測 ・世帯数減少がみられる団地もある ・近年の人口動態は減(社会減・自然減) ・旧耐震建築物が多く空き家が増加傾向 	
 宅地と農地の混在地域	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的都市機能は整っている ・農地の宅地化が進行 ・小規模開発が多く、公園等の都市基盤が十分でない ・農地が介在し、比較的ゆとりある住環境を形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の割合が増加傾向 ・人口増加傾向 ・子育て世帯の実数は増加傾向 ・近年の人口動態は増(社会増・自然増) 	
 既存集落	<ul style="list-style-type: none"> ・農地や里山などの豊かな自然と調和した住環境が維持されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・持ち家の割合が高い ・戸建住宅の割合が高い ・高齢者がいる世帯割合が高い ・世帯当たり人員が比較的多い ・人口減少・高齢化の進行が予測 	

表 本市の居住地の特性

2-2 住生活に関する課題

本市の住生活について上位・関連計画の見直しや住生活を取り巻く現況、施策の実施状況を踏まえて、住生活に関する視点である「居住者」「住宅ストック」「居住環境」ごとに課題を整理します。

① 「居住者」からの視点

●子育て世帯の定住促進

出生率の低下や子育て世帯の転出超過、共働き世帯が増加している中で、子育て世帯が働きながら安心して子育てができるよう、住まいの供給や住環境づくり、保育サービスの充実などの子育て環境の向上が必要です。

- ・人口は平成 20 年（2008 年）をピークに減少傾向
- ・35～44 歳の働く世代・子育て世代と 19 歳以下の子ども世代が転出超過
- ・出生数の低下（平成 27 年（2015 年）2,722 人⇒平成 30 年（2018 年）2,403 人）
- ・合計特殊出生率は低下傾向（平成 29 年（2017 年）1.47、三重県 1.49）
- ・共働き世帯は全国的に増加傾向
（平成 20 年（2008 年）1,011 万世帯⇒平成 30 年（2018 年）1,219 万世帯）

●高齢者の暮らしを支える住まい・環境づくり

高齢者単身世帯など高齢者のみ世帯が増加している中で、いつまでも元気で住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、住まいの確保や移動・買い物支援、介護サービスなどの暮らしを支える環境づくりが必要です。

- ・高齢者単身世帯の増加
（平成 17 年（2005 年）8,048 世帯⇒平成 27 年（2015 年）11,915 世帯）
- ・高齢者夫婦世帯の増加
（平成 17 年（2005 年）10,678 世帯⇒平成 27 年（2015 年）15,211 世帯）
- ・三世代世帯の減少
（平成 17 年（2005 年）10,465 世帯⇒平成 27 年（2015 年）7,642 世帯）

●住宅確保要配慮者の住まいの確保

高齢者や外国人市民など住宅確保要配慮者が増加している中で、住宅セーフティネットの核となる市営住宅ストックの確保とともに、民間賃貸住宅の空き家活用など、居住の安定の確保が必要です。

- ・高齢化社会の進行（高齢化率：平成 27 年（2015 年）24.5%⇒2045 年 34.2%）
- ・外国人市民の増加、国籍の多様化（平成 31 年（2019 年）3 月末現在市人口の約 3%）
- ・労働人口減少による更なる外国人市民の増加
- ・市営住宅の老朽化（耐用年数[の 1/2]を経過した住宅の割合：38%[49%]）
- ・市営住宅入居者の高齢化率 41.1%（平成 31 年（2019 年）4 月 1 日時点、市平均 25.6%）
- ・市営住宅入居世帯の約半数が 60 歳以上のみの世帯、33.8%が 65 歳以上単身世帯

② 「住宅ストック」からの視点

●増加する空き家の対策

居住世帯が長期にわたって不在としている空き家の増加や老朽危険家屋の指導件数が増加している中、空き家の実態に応じて利活用や除却を促進する取り組みの強化が必要です。

- ・空き家数が増加（平成15年（2003年）16,460戸⇒平成30年（2018年）18,120戸）
- ・居住世帯が長期にわたって不在としている「その他空き家」が増加
（平成30年（2018年）には平成15年の1.57倍）
（平成15年（2003年）6,130戸、空き家の37.2%⇒
平成30年（2018年）9,660戸、空き家の53.3%）
- ・一戸建て空き家、そのほとんどを占める「その他空き家」が増加、そのうちの4分の1に腐朽・破損
- ・居住者を失うと老朽危険家屋になる可能性が高い旧耐震建築物が未だ多く存在
- ・老朽危険家屋の指導が増加、権利関係の複雑化や相続人不存在等により対応が困難化

●安全で良質な住まいづくり

良質な新築住宅は供給されているものの、旧耐震住宅も多く存在しており、中古住宅の流通は進んでいない中、安全な住宅への転換や良質な中古住宅の流通を促進する取り組みの強化が必要です。

- ・新築の長期優良住宅の戸数は増加
- ・持ち家の26.0%、木造住宅の26.7%が旧耐震基準の昭和55年（1980年）以前に建設された建築物
- ・耐震診断後の約8割で改修等が行われず、安全な住宅への転換の遅れ
- ・持ち家取得における中古住宅の割合は増加傾向であるが、全国平均を下回っている
（四日市市：11.9%、全国：14.7%、三重県9.6%）
- ・空き家バンクの登録件数が少ない

③ 「居住環境」からの視点

●地域特性に応じた住環境・まちづくり

これまでの都市形成の過程で多様な住環境が形成されており、それぞれのライフスタイルにより住まいを選択できるよう、地域特性に応じたまちづくりや住環境づくりが必要です。

- ・ 中心市街地、既成市街地、住宅団地、農住混在地域、既存集落等多様な居住地が存在

●インフラの再編とあわせた住環境・まちづくり

古くからの市街地などにおいては道路などの都市基盤が十分ではなく、高経年住宅団地などにおいては公園などの施設の陳腐化や市営住宅などの公的施設の老朽化が進んでおり、公的空間やインフラの再編とあわせたまちづくりや住環境づくりが必要です。

- ・ 古くからの市街地など、都市基盤が十分でない区域が存在
- ・ 高経年住宅団地等における公園等のインフラの陳腐化
- ・ 市営住宅など公的空間における施設の老朽化

●自然災害に備えた住宅地の防災機能の向上

大規模地震やゲリラ豪雨の発生など、災害の激甚化・多頻度化が危惧されており、災害リスクに配慮したまちづくりや住環境づくりが必要です。

- ・ 南海トラフ地震発生の危惧(30年発生確率 70~80%)
- ・ 近年、全国各地で豪雨災害による河川の決壊や浸水被害、土砂災害が発生

