

四日市市住生活基本計画

2020年度～2029年度

みんなで暮らそう
ホームタウンよっかいち



目次

第1章	四日市市住生活基本計画の目的	
1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画期間	1
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	3
2-2	住生活に関する課題	31
第3章	住生活に関する基本方針	
3-1	基本理念と基本目標	35
3-2	施策の体系	36
3-3	施策の展開方向	38
3-4	成果指標	47
第4章	市営住宅の管理	
4-1	市営住宅のストック数の方針	49
4-2	維持管理・更新の方針	50
資料		
	用語解説	51

第 1 章

四日市市住生活基本計画の目的

1-1 計画の背景・目的

1-2 計画期間

1-1 計画の背景と目的

本市では、平成 25 年（2013 年）3 月に「四日市市住生活基本計画（計画期間：平成 25 年度（2013 年度）～平成 34 年度（2022 年度））」を策定し、「みんなで暮らそうホームタウンよっかいち」を基本理念に、様々な住宅施策に取り組んできました。

この間、国においては、コンパクトなまちづくりを目指す「立地適正化計画」の創設、「空家等対策の推進に関する特別措置法」による管理不全空き家への対策促進、「住宅セーフティネット法」改正による民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化が図られるなど、住宅施策に係る法整備が進められました。

また、住生活基本法に基づき定められた「住生活基本計画（全国計画）」が平成 28 年（2016 年）3 月に改定され、三重県においても「三重県住生活基本計画」が平成 29 年（2017 年）3 月に改定されています。

本市においても、増加する空き家の対策に加え、東海エリアにおける西の中核都市として子育て世帯をはじめとする多様化する居住ニーズに応えていくことなどが求められており、令和 2 年度（2020 年度）を初年度とする新たな「四日市市総合計画」の策定と並行して「四日市市住生活基本計画」を見直し、必要な施策を位置付けることとしました。

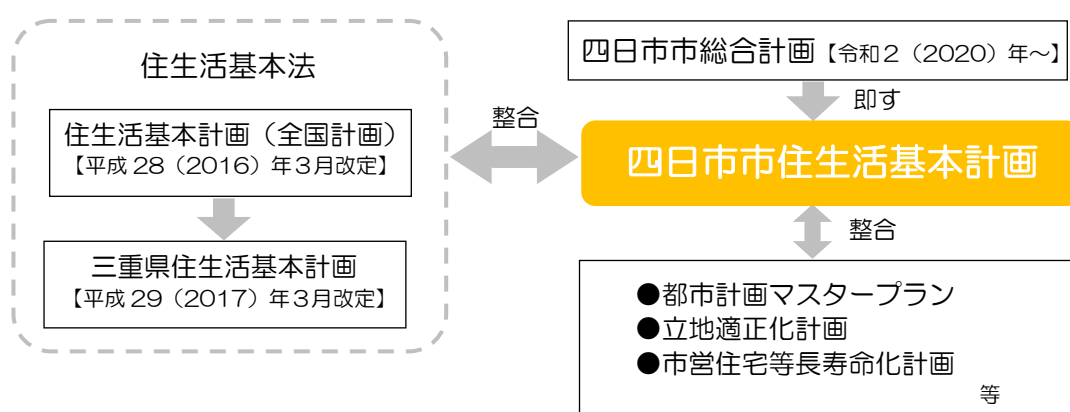
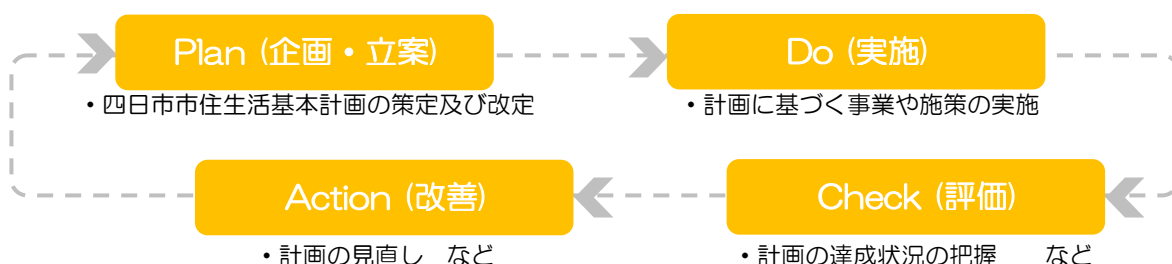


図 四日市市住生活基本計画の位置づけ

1-2 計画期間

令和 2 年度（2020 年度）から令和 11 年度（2029 年度）までを計画期間とします。

この計画(Plan)は、上位・関連計画の見直しや社会経済情勢の変化、施策の実施状況(Do)を踏まえて、概ね 5 年ごとに事業や施策の評価(Check)を行い、必要に応じて計画の見直し(Action)を行います。



【住生活基本法・住生活基本計画（全国計画）と関連法制度】

住生活基本法 平成 18 年（2006 年）6 月

住宅の『量』の確保から住生活の『質』の向上を図る政策に転換

住生活基本計画（全国計画）

平成 18 年（2006 年）9 月策定

計画期間：平成 18～27 年度
（2006～2015 年度）

住宅ストックの質の向上に向けた取り組み

- 長期優良住宅の普及の促進
- リフォームの促進（エネルギー使用の効率性向上、高齢化対応、基礎的な安全性の確保）を緊急的重点的に推進

平成 23 年（2011 年）3 月改定

計画期間：平成 23～32 年度
（2011～2020 年度）

- ハード面（広さ等）に加えソフト面の充実により住生活を向上
- 老朽マンション対策など住宅ストックの管理・再生対策を推進
- 新築住宅市場に加え、既存住宅・リフォーム市場の整備を促進

平成 28 年（2016 年）3 月改定

計画期間：平成 28～令和 7 年度
（2016～2025 年度）

少子高齢化・人口減少社会に対応した新たな住宅政策の方向性

- 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換
- 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

空家等対策の推進に関する
特別措置法
平成 26 年（2014 年）

耐震改修促進法一部改正
（要緊急安全確認大規模建築物等に耐震診断義務付け等）
平成 25 年（2013 年）

一部改正（通行障害建築物に一定の高さ等を有するブロック塀を追加）
平成 31 年（2019 年）

住宅セーフティネット法
平成 19 年（2007 年）

高齢者住まい法一部改正
（住宅施策と福祉施策の連携）
平成 21 年（2009 年）

一部改正（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度）
平成 29 年（2017 年）

公営住宅等長寿命化計画策定指針改定
（需要見通しに基づくストック量の推計）
平成 28 年（2016 年）

長期優良住宅促進法
平成 20 年（2008 年）

一部改正（既存住宅に係る長期優良住宅認定制度）
平成 28 年（2016 年）

図 関連計画及び関連法制度等の変遷

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。

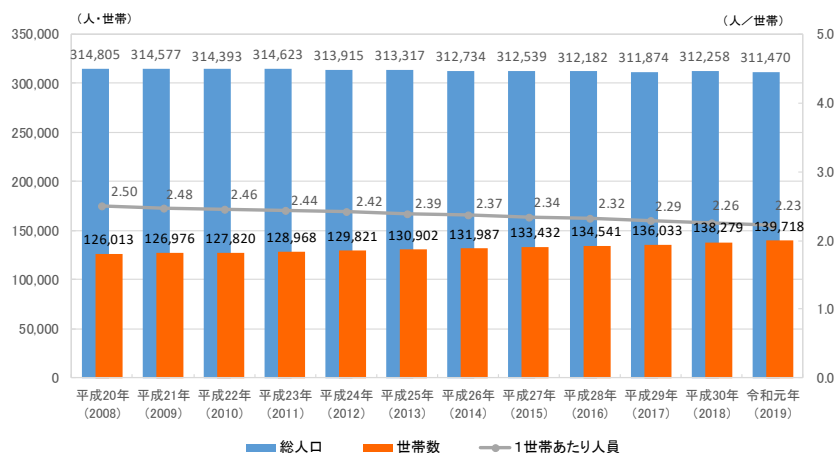
1. 「居住者」からの視点による現状

(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世帯当たり人員は、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世帯当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世帯当たり人員の推移（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世帯当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。

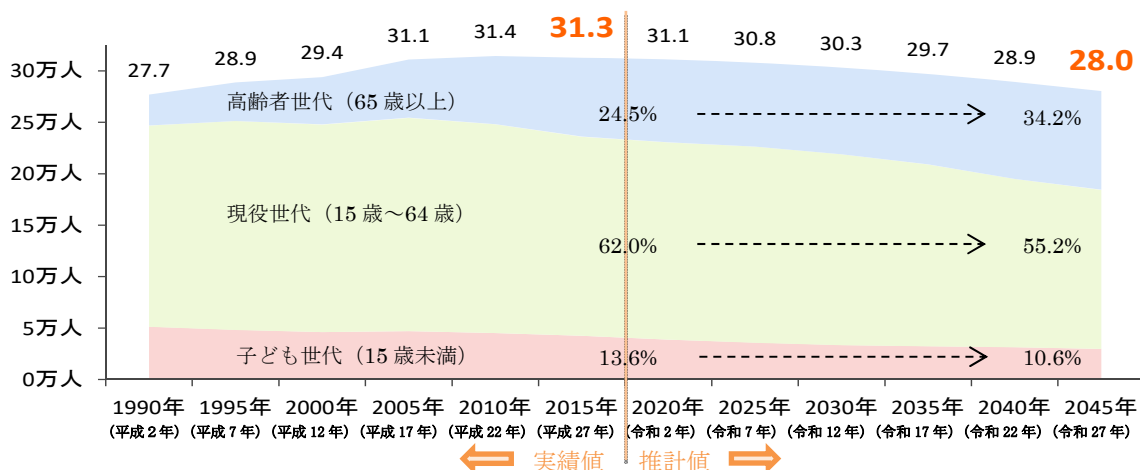


図 人口の推移及び将来推計（平成2年（1990年）～令和27年（2045年））

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。

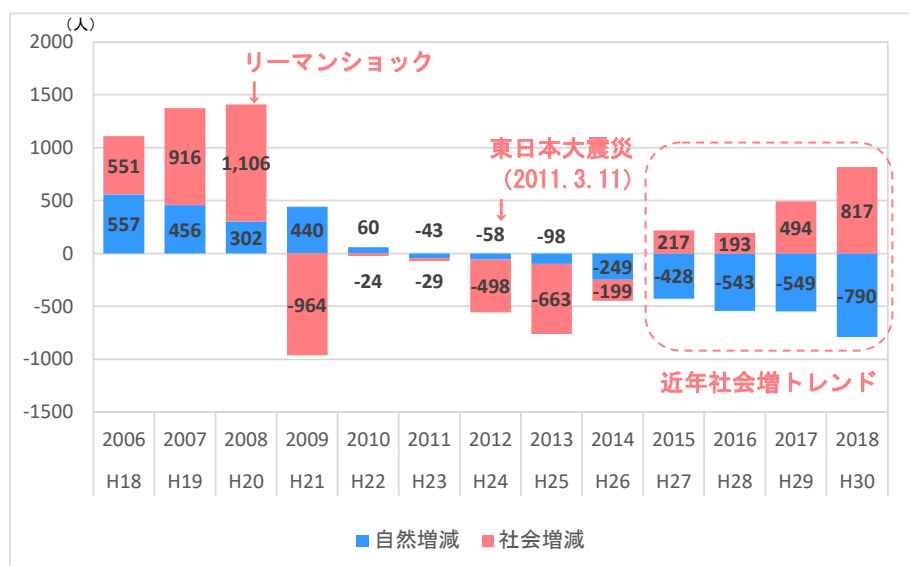


図 人口増減

資料：住民基本台帳（各年 1 月～12 月累計）

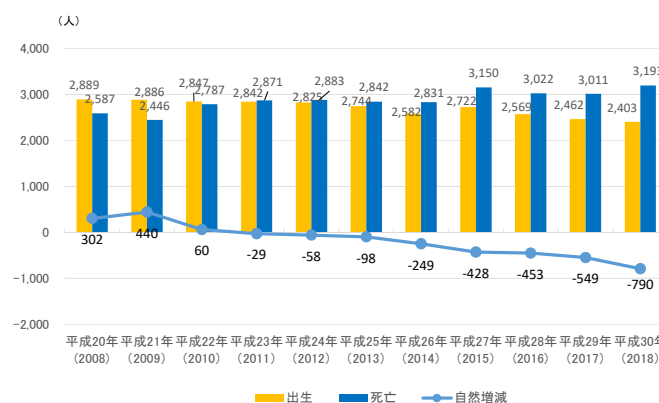


図 出生と死亡

資料：住民基本台帳

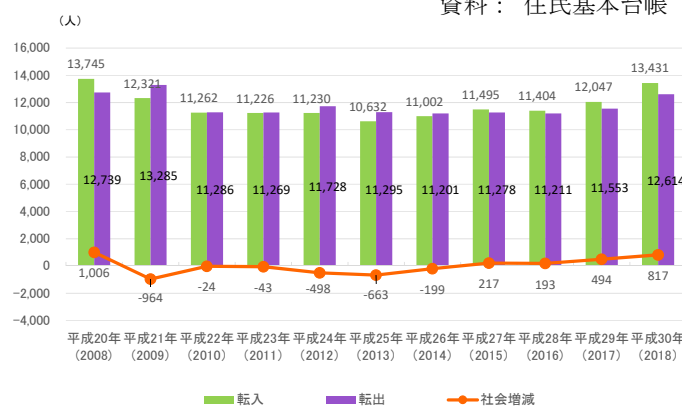


図 転入と転出

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。

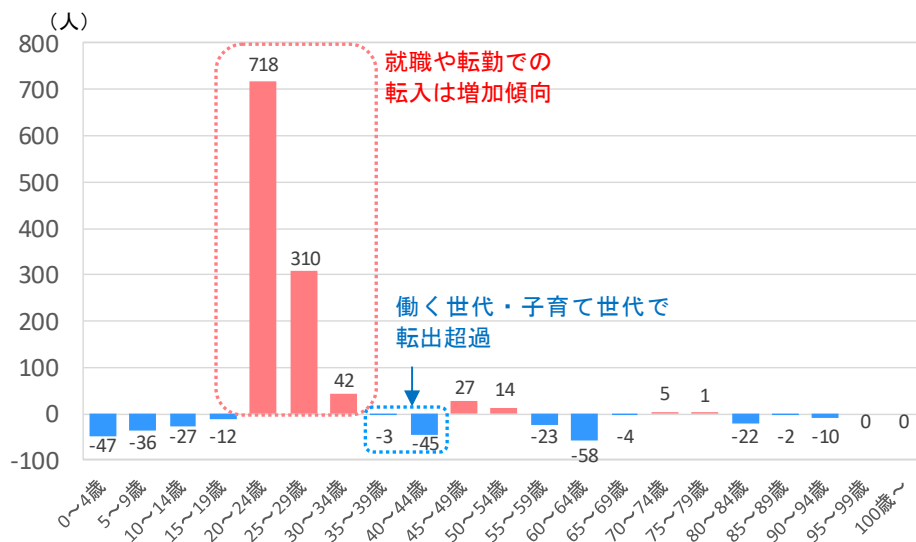


図 平成 30 年(2018 年)年齢階層別人口動向
資料：四日市市 住民基本台帳

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。

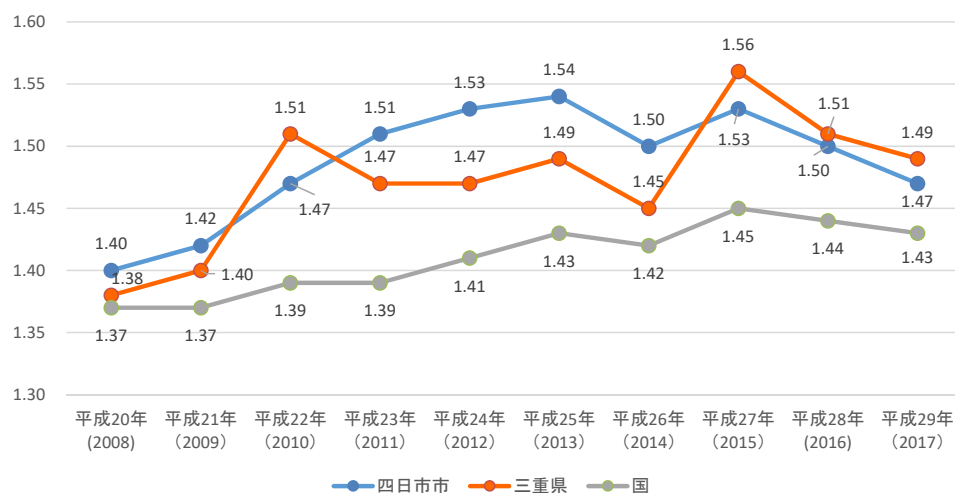


図 合計特殊出生率
資料：人口動態調査、三重県人口動態総覧

④ 人口移動

・近隣市町へは転出超過

転出入の内訳をみると、隣接市町をはじめとする三重県内や名古屋圏との移動が多い他、東京圏、関西圏との移動も比較的多くみられます。県内南部や岐阜県、兵庫県、福岡県等は転入超過、隣接市町や名古屋方面、東京圏は転出超過となっています。

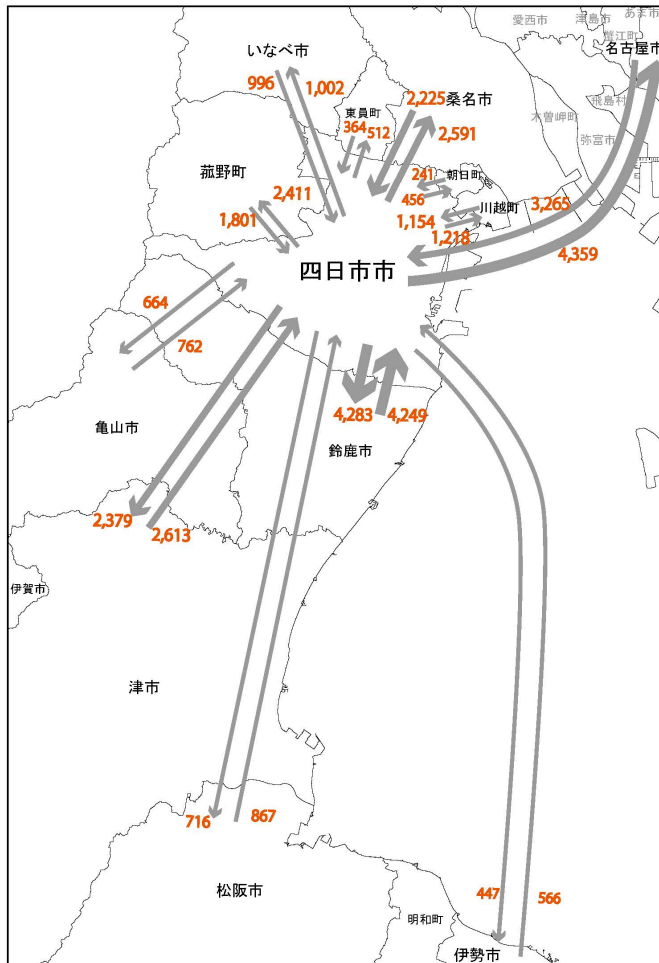


図 転出入状況
(平成25年(2013年)～29年(2017年)、人)
資料：住民基本台帳人口移動報告(総務省)

	転入	転出	増減
三重県 計	17,681	18,090	-409
津市	2,613	2,379	234
松阪市	867	716	151
伊勢市	566	447	119
亀山市	762	664	98
いなべ市	996	1,002	-6
鈴鹿市	4,249	4,283	-34
川越町	1,154	1,218	-64
東員町	364	512	-148
朝日町	241	456	-215
桑名市	2,225	2,591	-366
菟野町	1,801	2,411	-610
愛知県 計	7,444	9,228	-1,784
名古屋市	3,265	4,359	-1,094
兵庫県	1,103	759	344
岐阜県	1,284	1,111	173
福岡県	798	639	159
静岡県	906	887	19
滋賀県	550	542	8
大阪府	1,866	1,873	-7
京都府	605	619	-14
埼玉県	843	891	-48
千葉県	875	945	-70
神奈川県	1,897	2,012	-115
東京都	2,077	2,800	-723

※5年間で転出・転入の関係が概ね500人以上の市町村。三重県、愛知県は表示市町村以外を含む合計も示しており、2県以外は都道府県単位で示している。

表 市町村・都道府県別の転出入
(平成25年(2013年)～29年(2017年)、人)
資料：住民基本台帳人口移動報告(総務省)

(3) 共働き世帯数

- ・ 共働き世帯は全国的に増加傾向

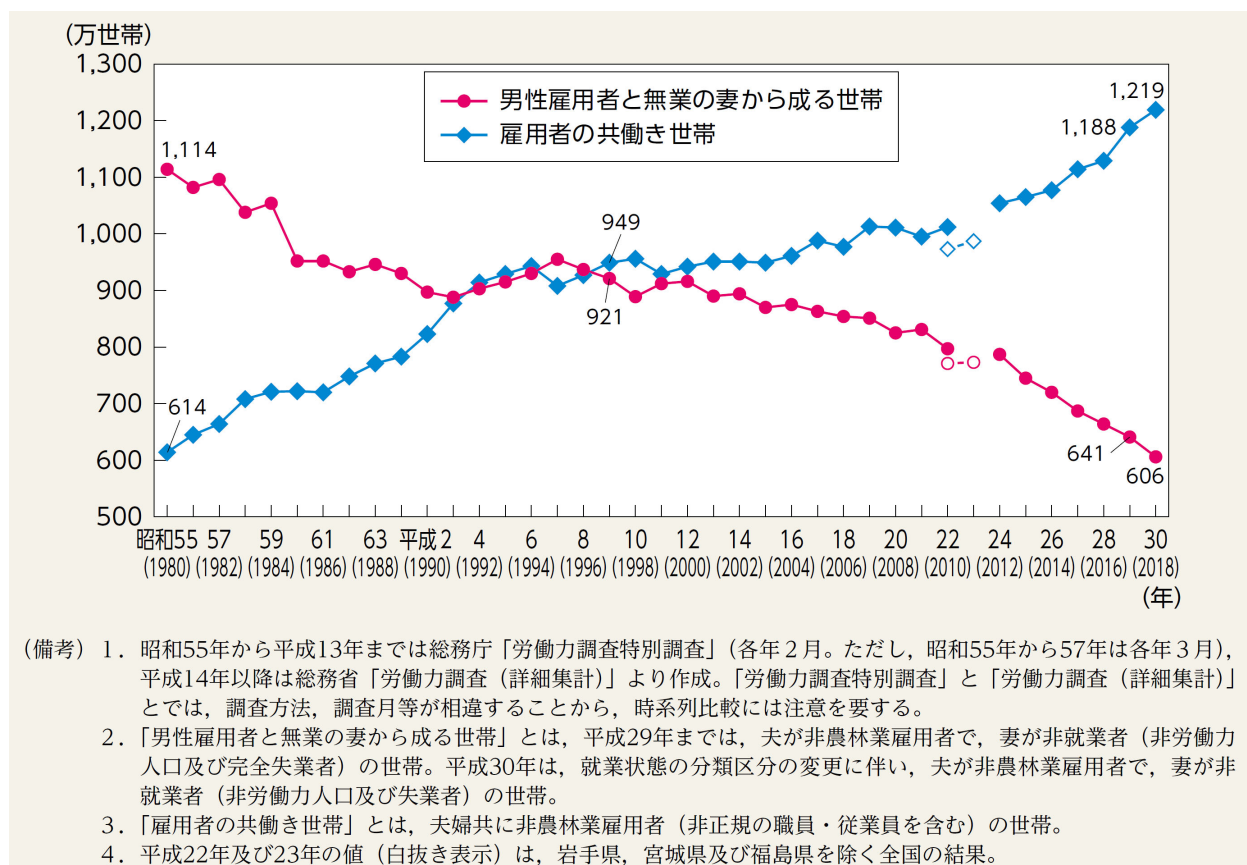


図 共働き世帯数の推移(全国)

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。

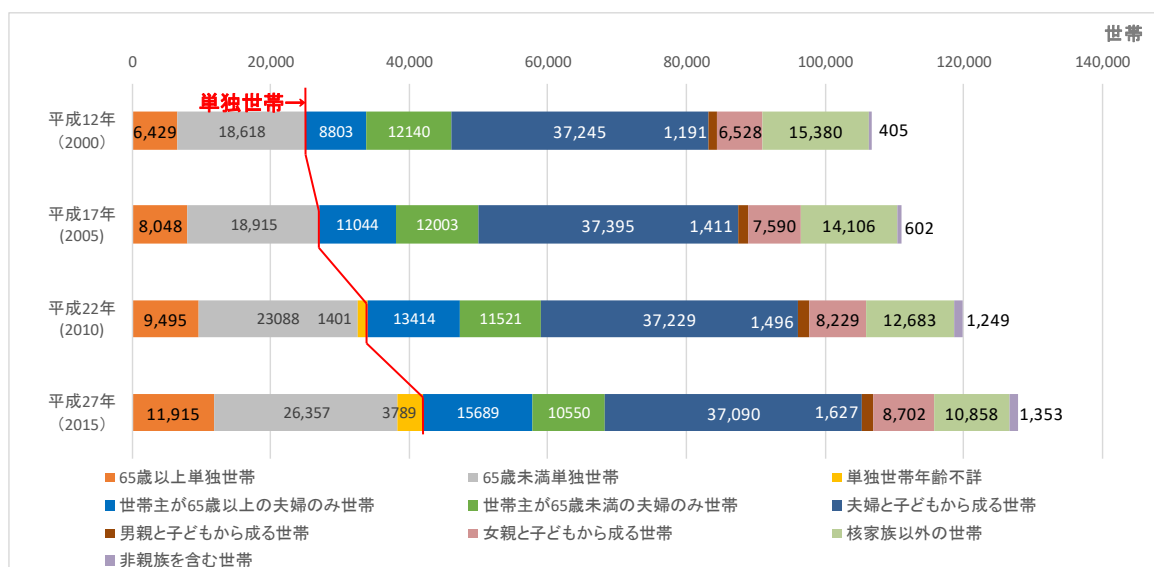


図 家族型別世帯数の推移

資料：国勢調査

三世代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。

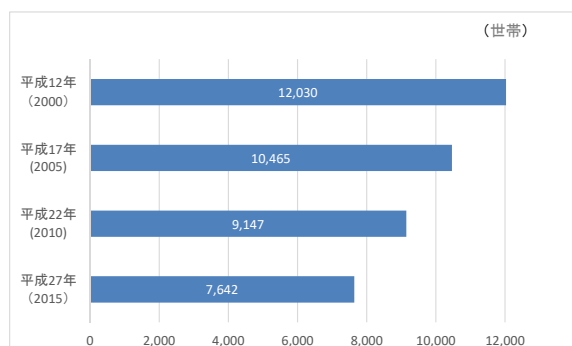
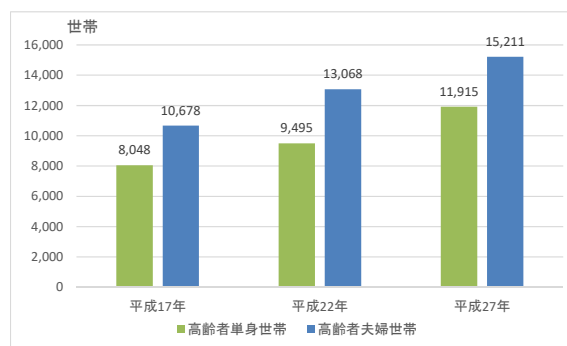


図 三世代世帯数の推移

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まう地区もみられます。

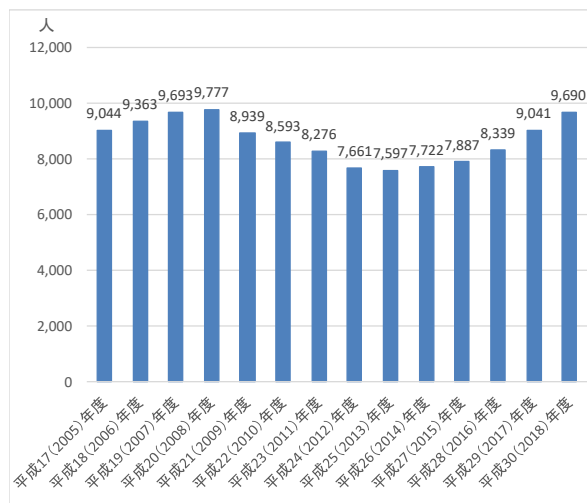


図 外国人登録者数の推移
資料：四日市市

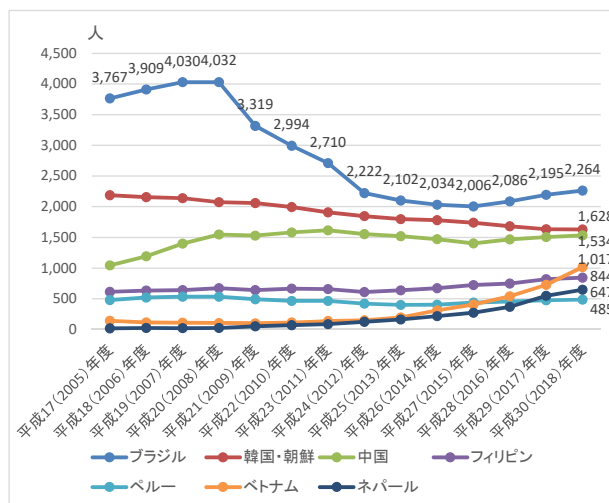


図 国別外国人登録者数の推移
資料：四日市市

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%

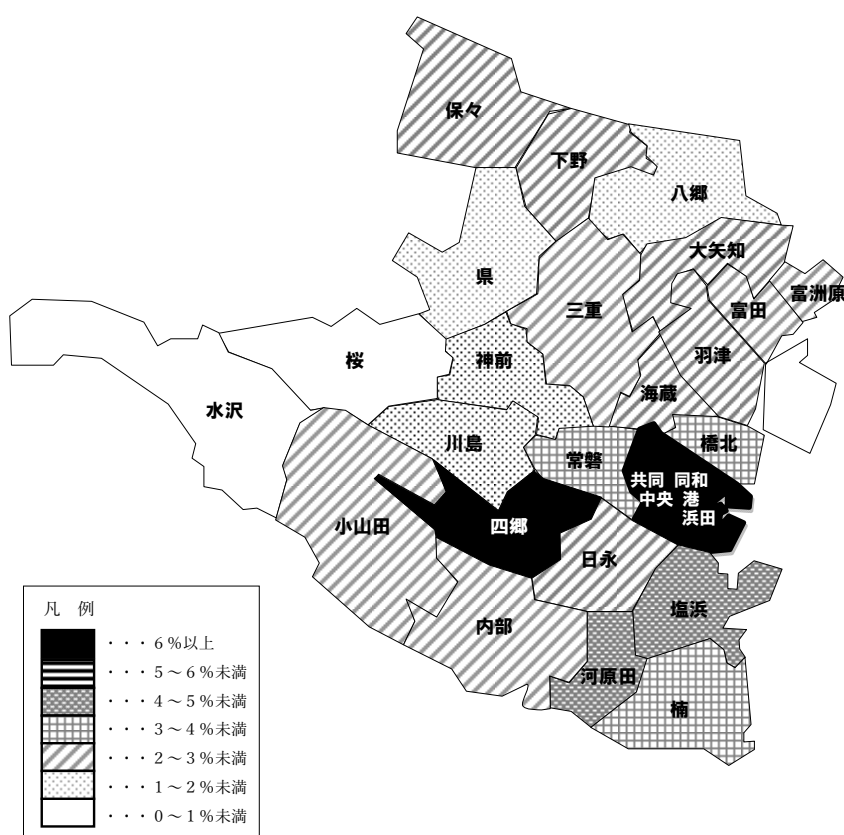


図 地区別外国人人口比率
資料：住民基本台帳（平成 31 年(2019 年)3 月末）

(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。

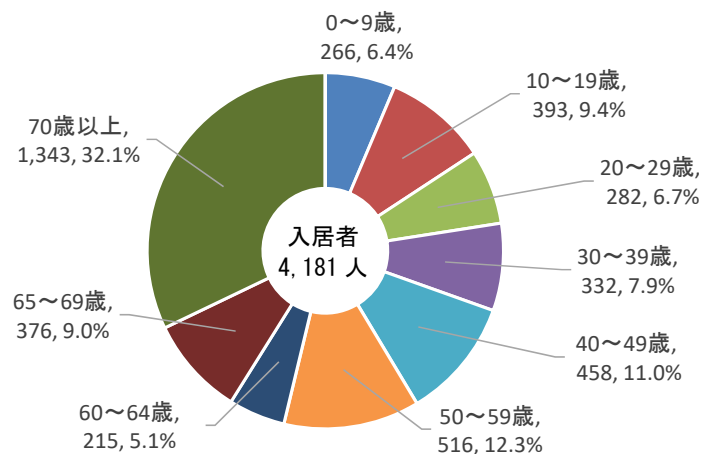


図 市営住宅入居者の年齢構成（平成 31 年（2019 年）4 月現在）

資料：四日市市

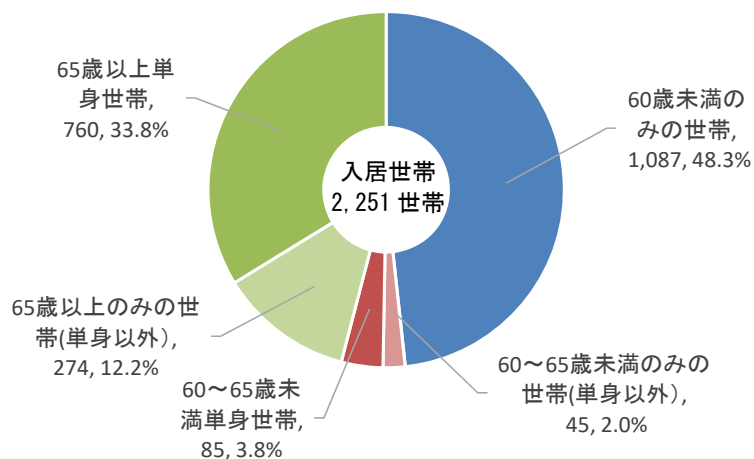


図 市営住宅入居世帯の状況（平成 31 年（2019 年）4 月現在）

資料：四日市市

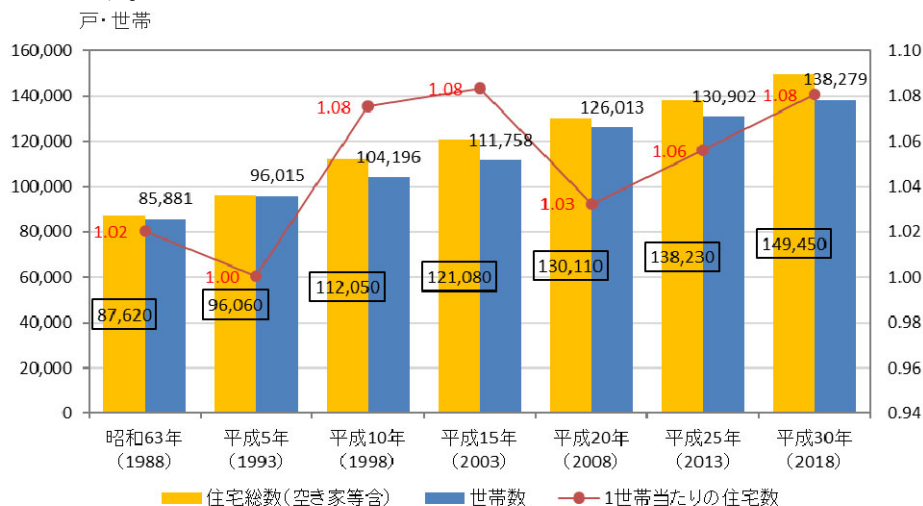
2. 「住宅ストック」からの視点による現状

(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

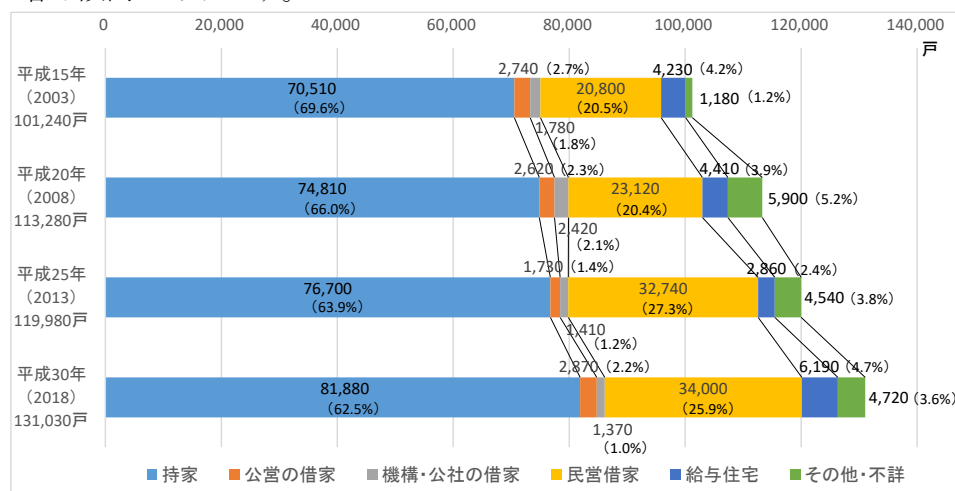
図 住宅総数と世帯数の推移

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。

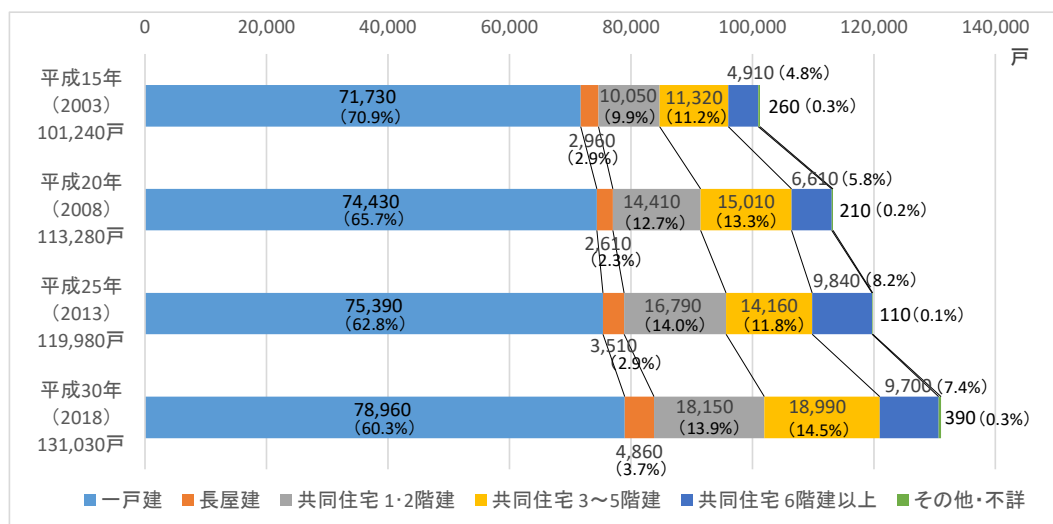


図 住宅の建て方の推移

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。

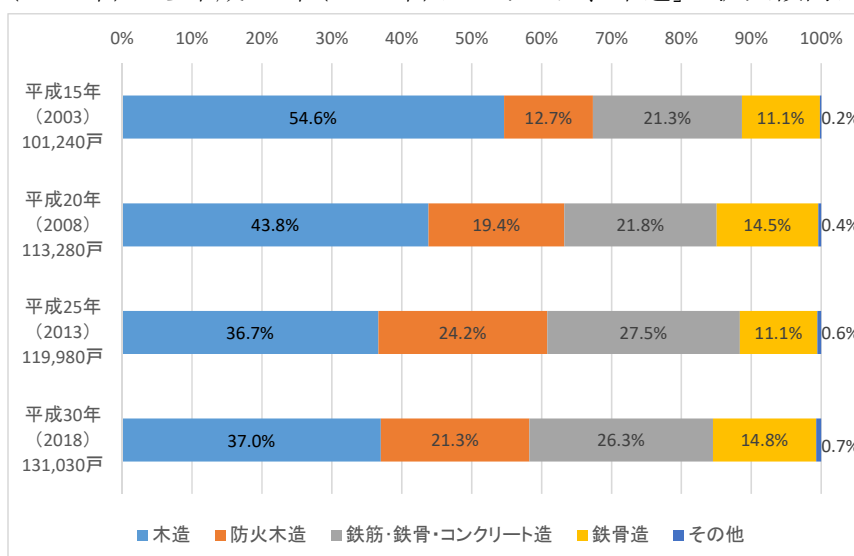


図 住宅の構造の推移

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。

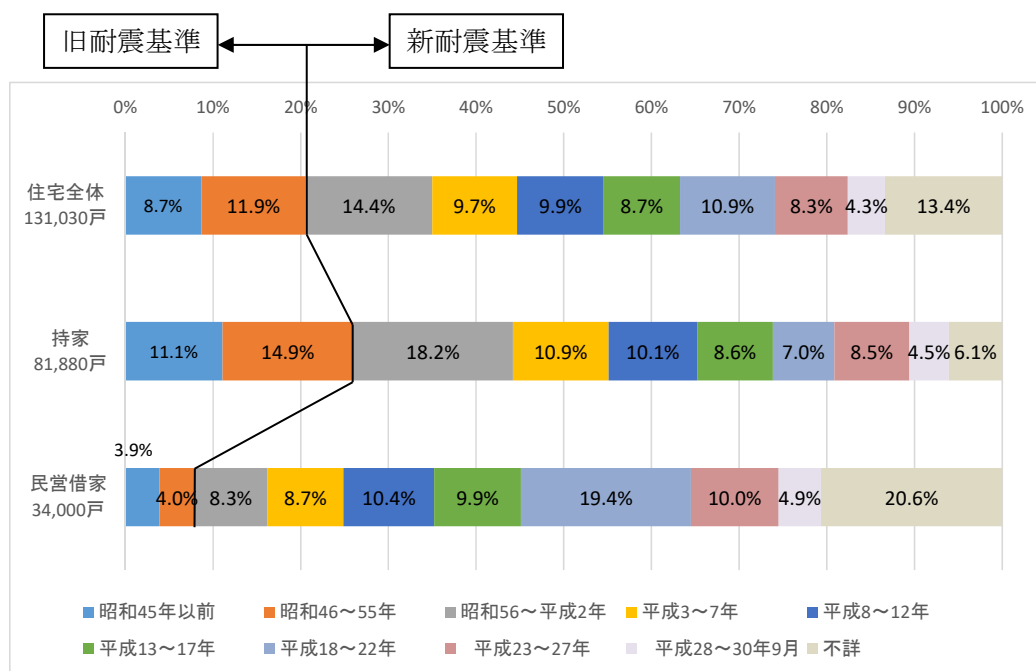


図 所有関係別建築時期

資料：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

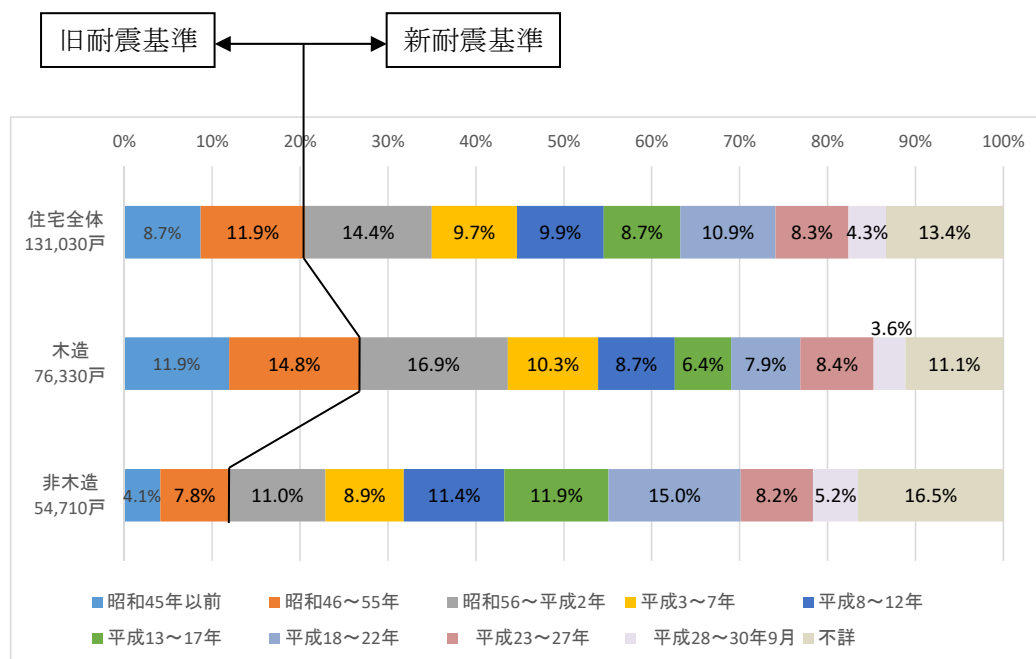


図 構造別建築時期

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。

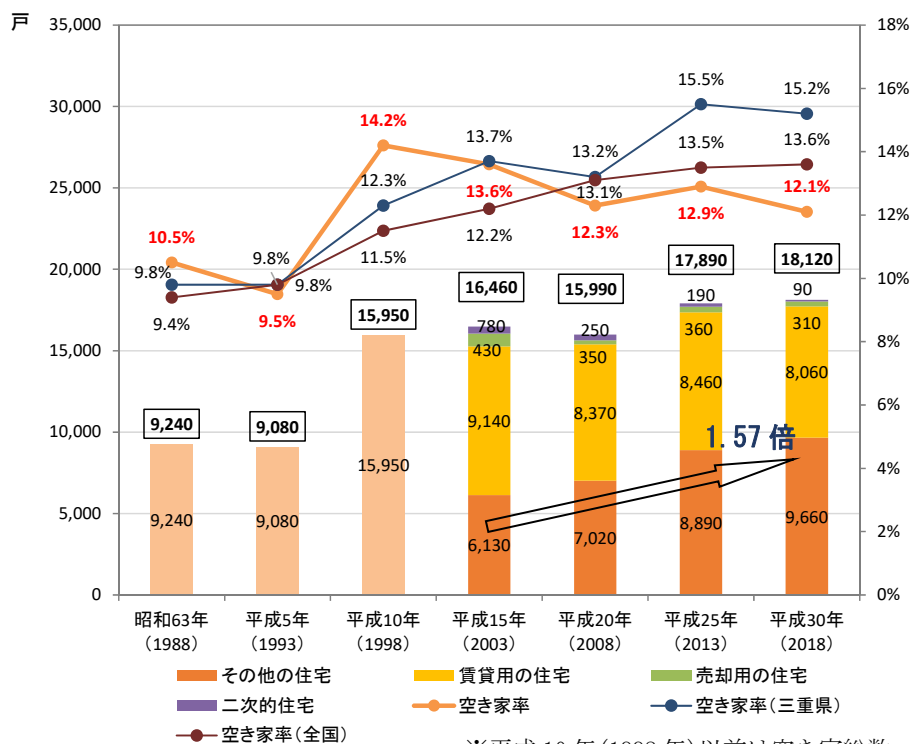


図 空き家数・空き家率の推移

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）

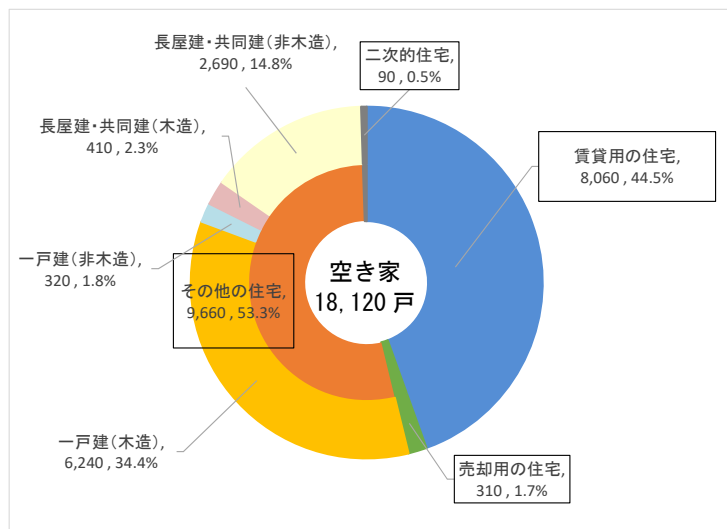


図 空き家の種類別内訳

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（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。

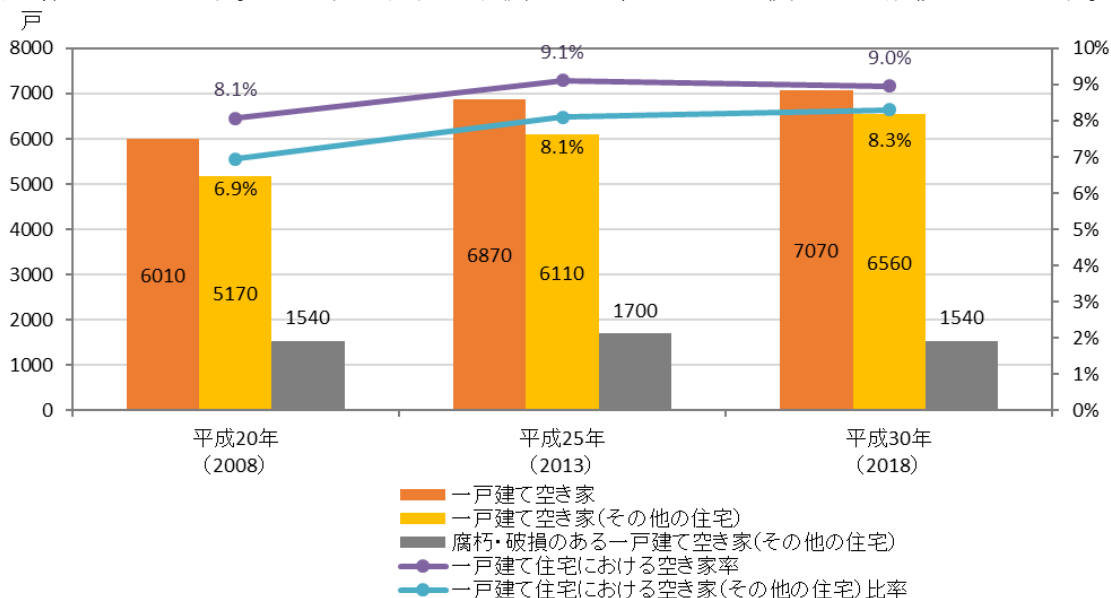


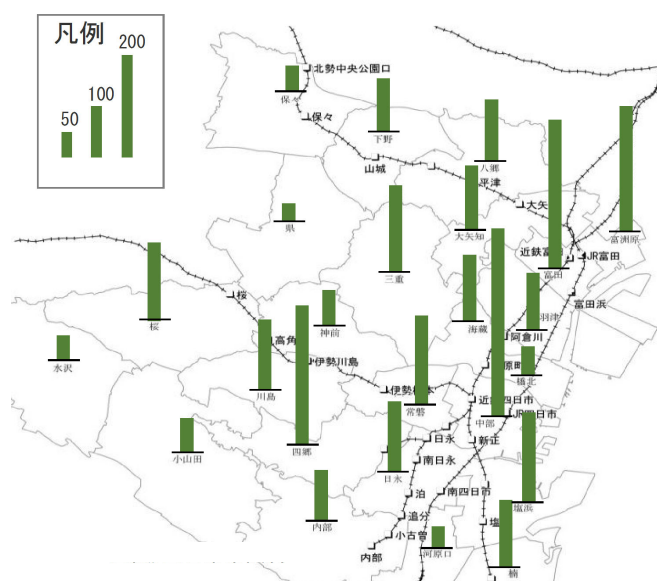
図 一戸建て住宅の空き家の推移

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。

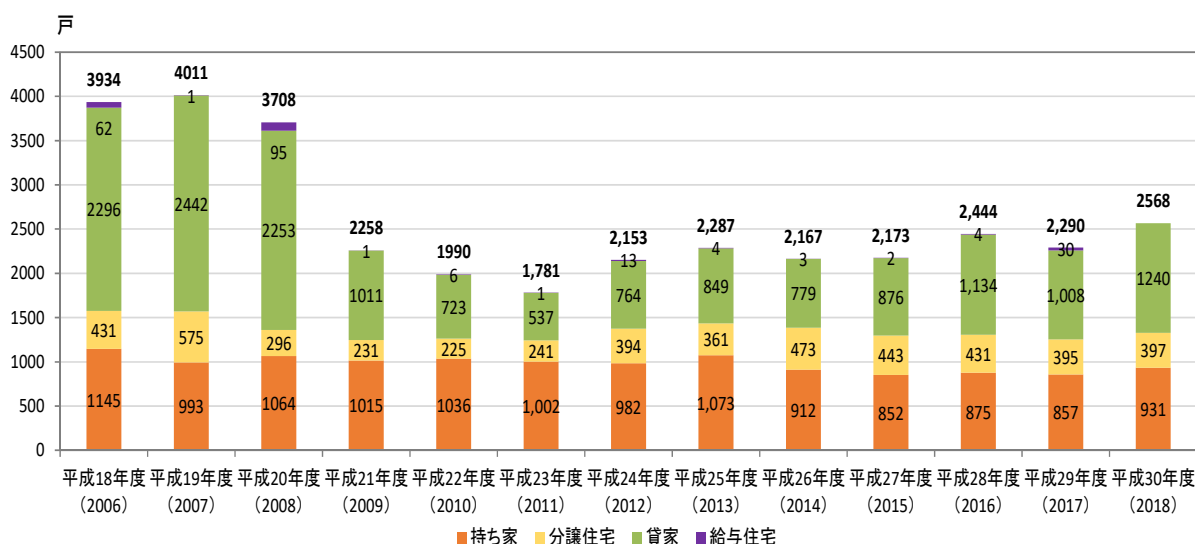


図 利用関係別新築住宅着工件数の推移

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。

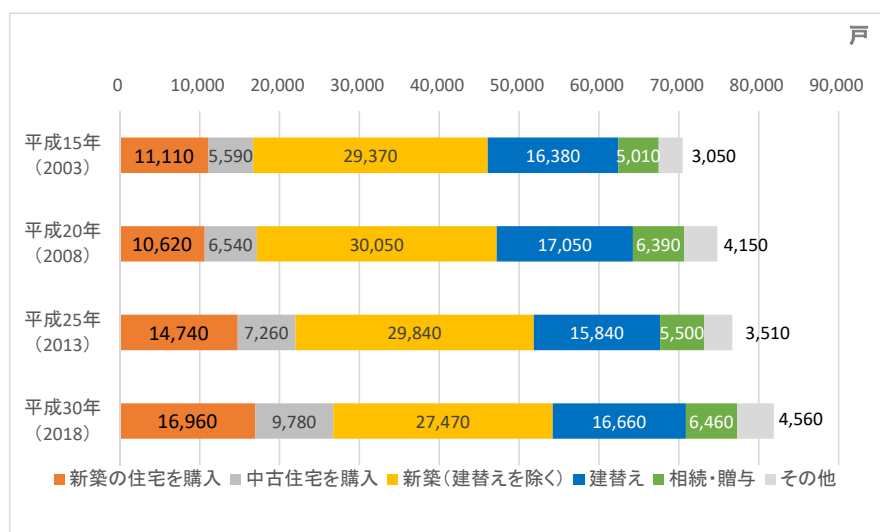
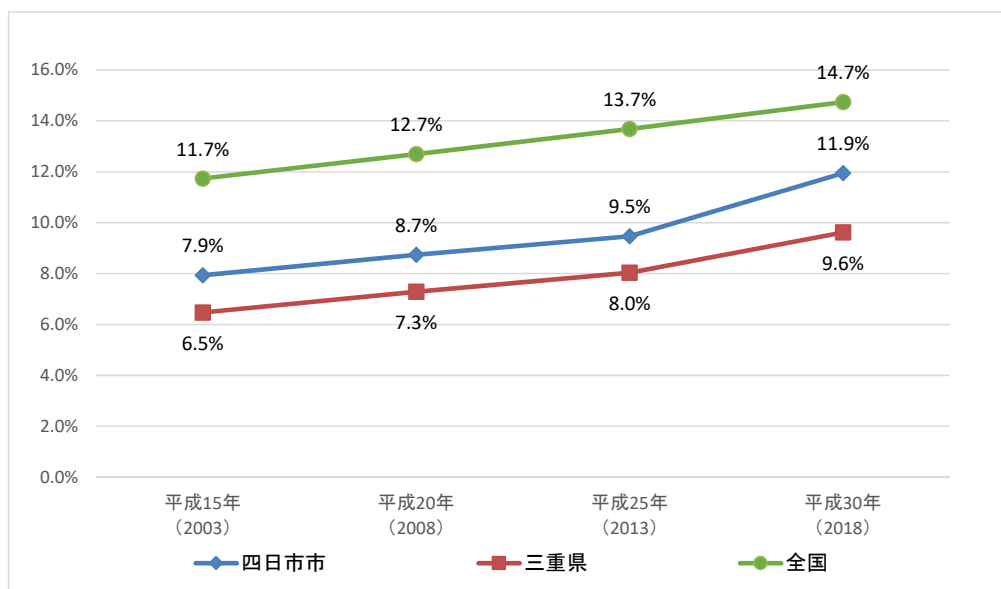


図 住宅取得方法別の取得世帯数

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。

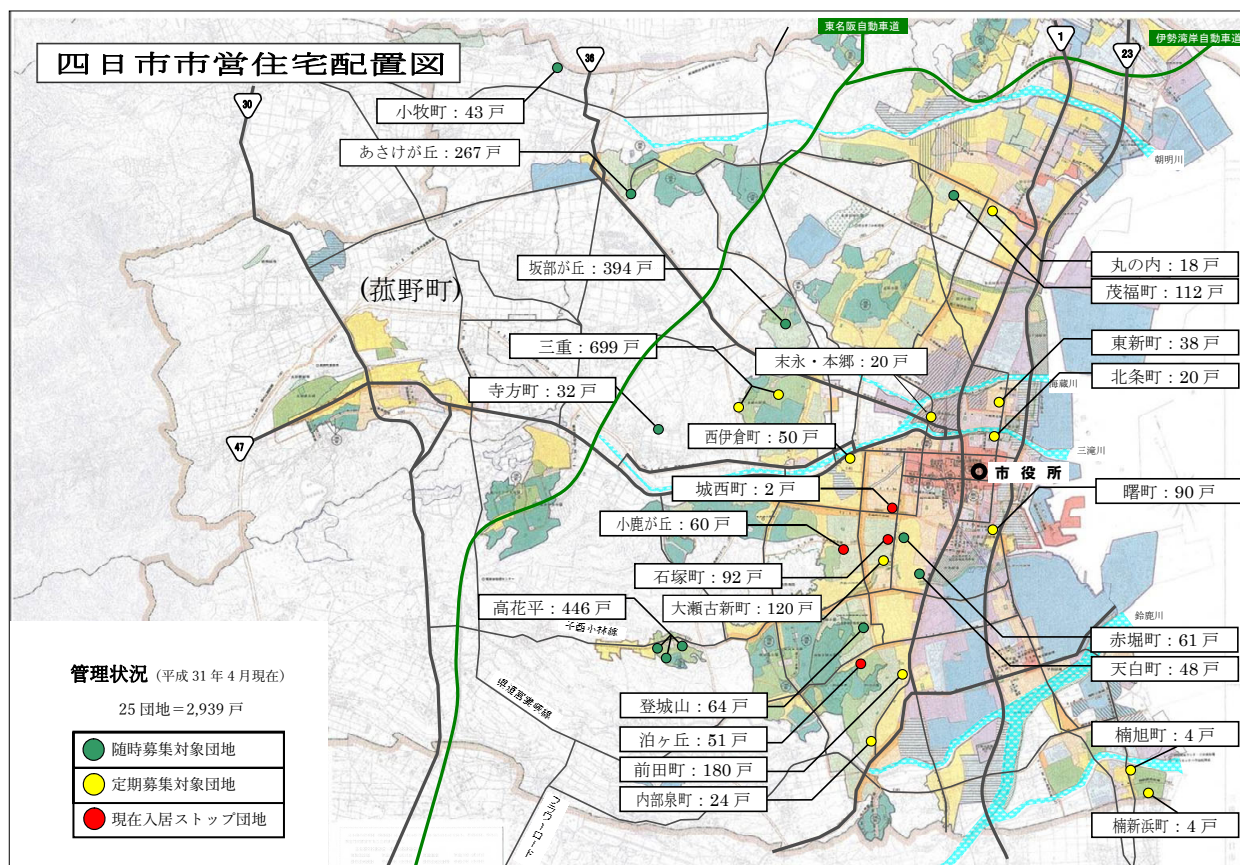


図 市営住宅配置図 (平成 31 年 (2019 年) 4 月現在)
資料: 四日市市

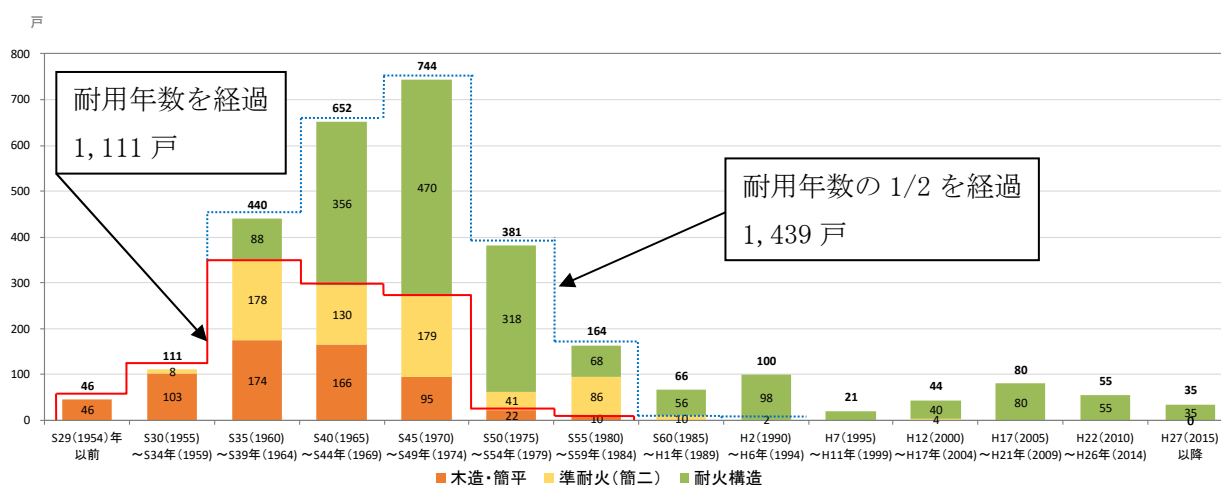

















図 建設時期別構造別市営住宅ストック数 (平成 31 年 4 月現在)
資料: 四日市市

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		

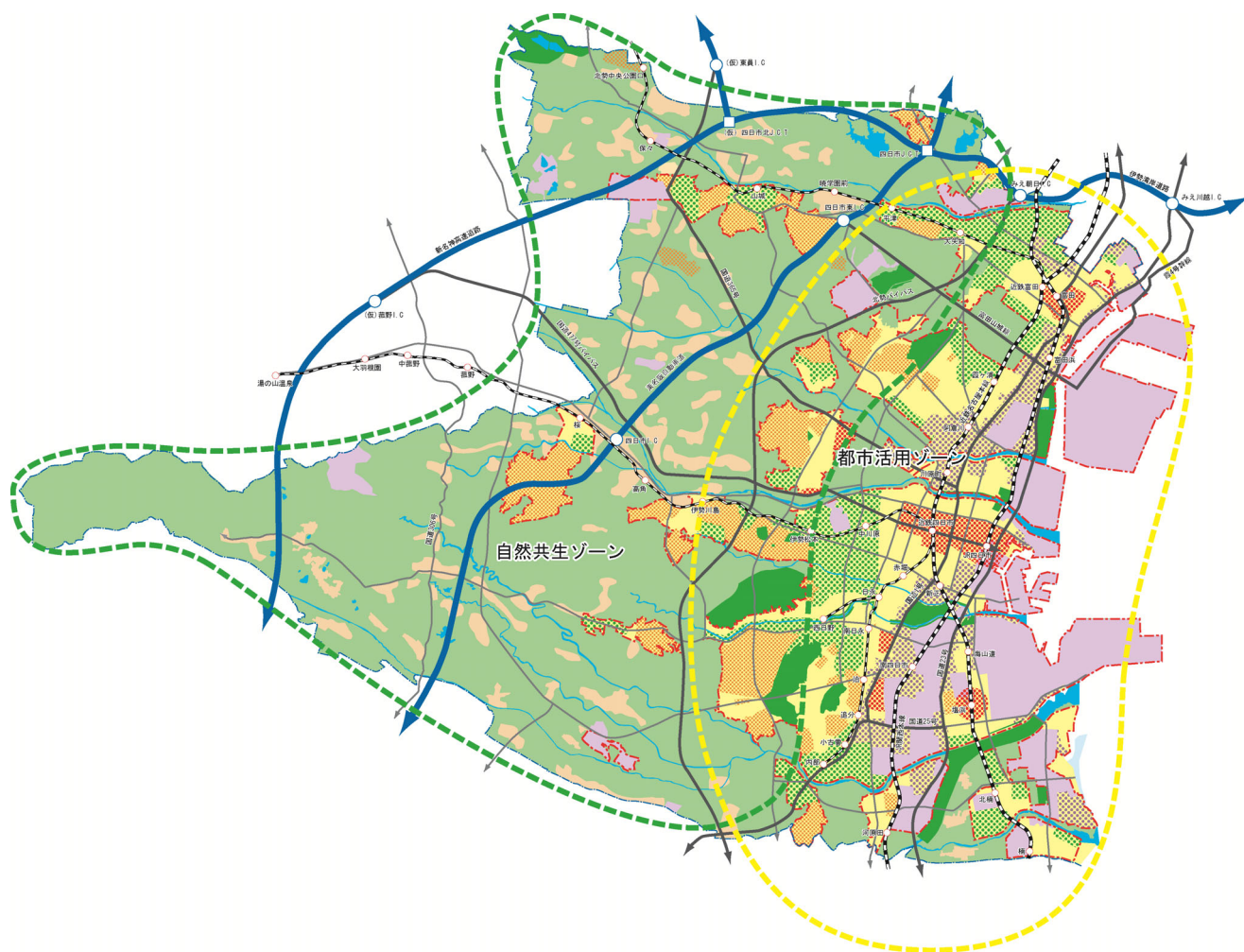


図 四日市市 都市計画マスタープラン 全体構想 における土地利用特性

(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。

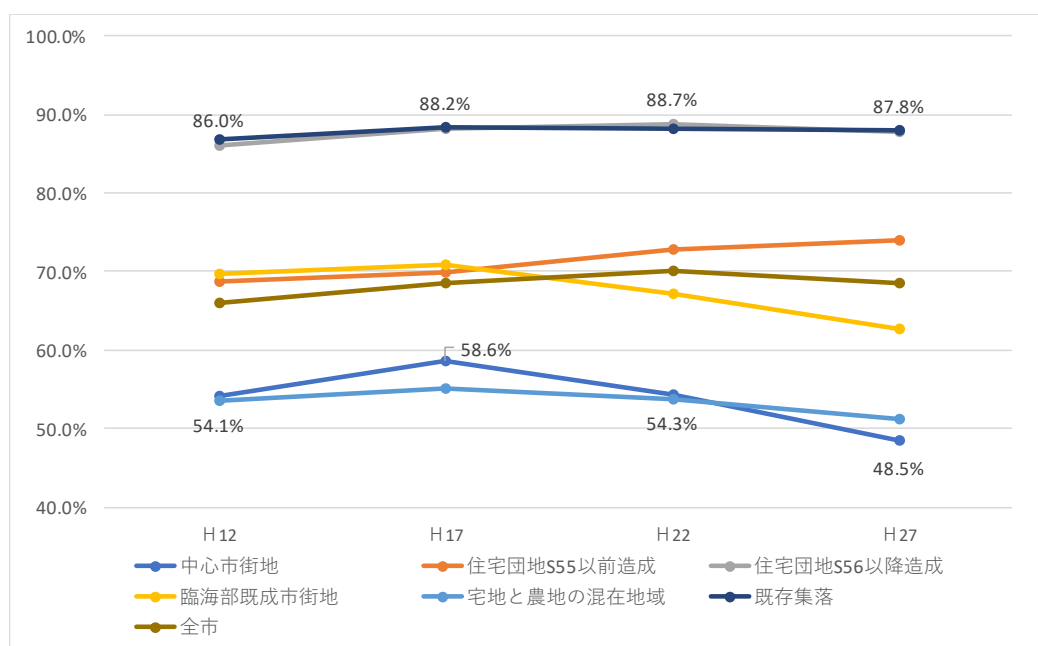
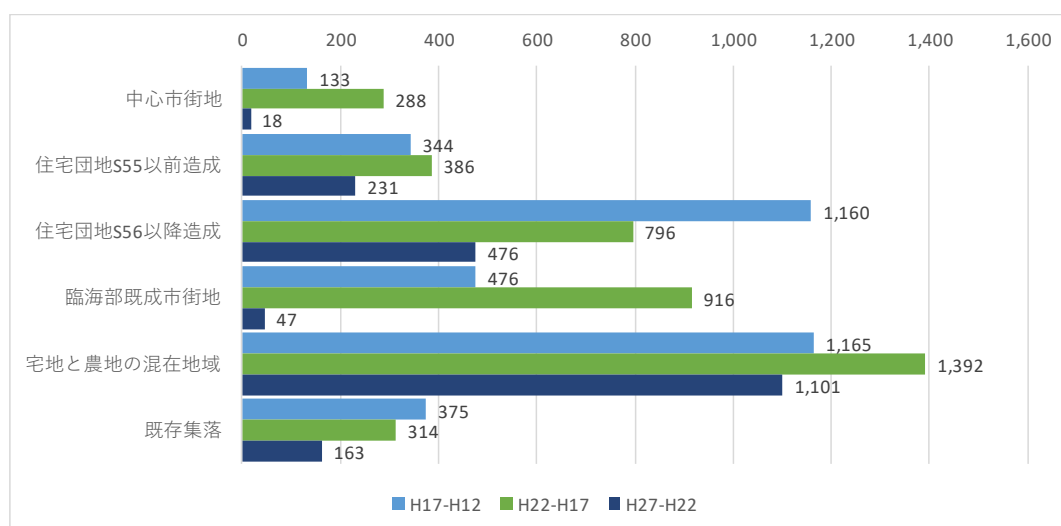


図 区分別持ち家率の推移
資料：国勢調査



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。

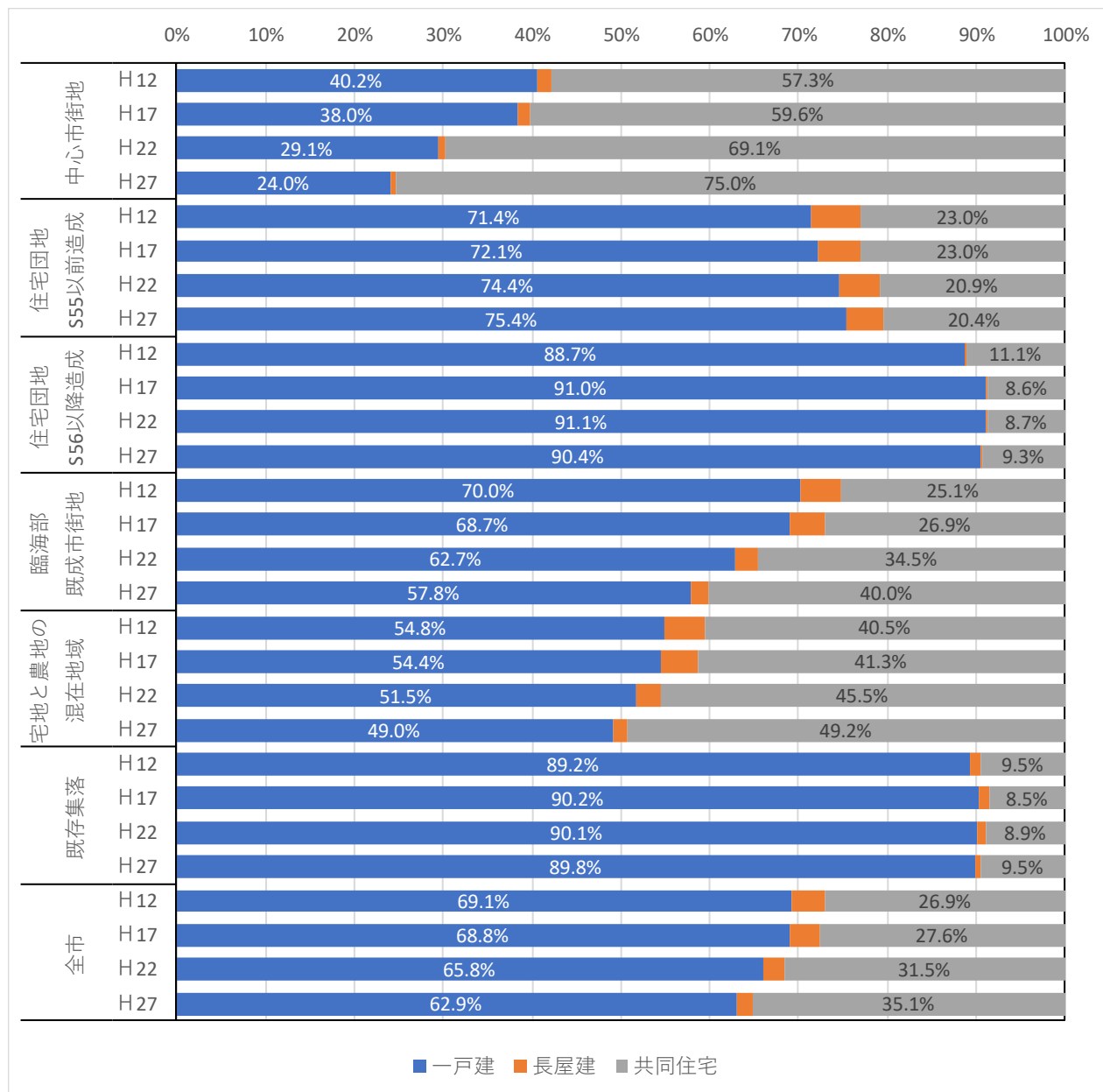


図 区別住宅の建て方別割合の推移
資料：国勢調査

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。

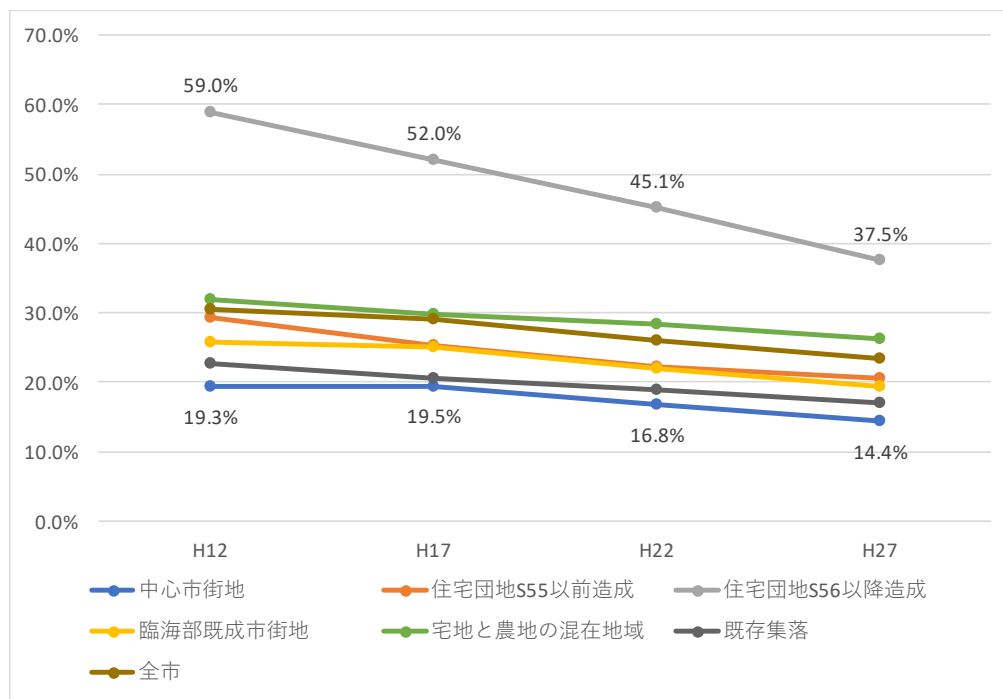
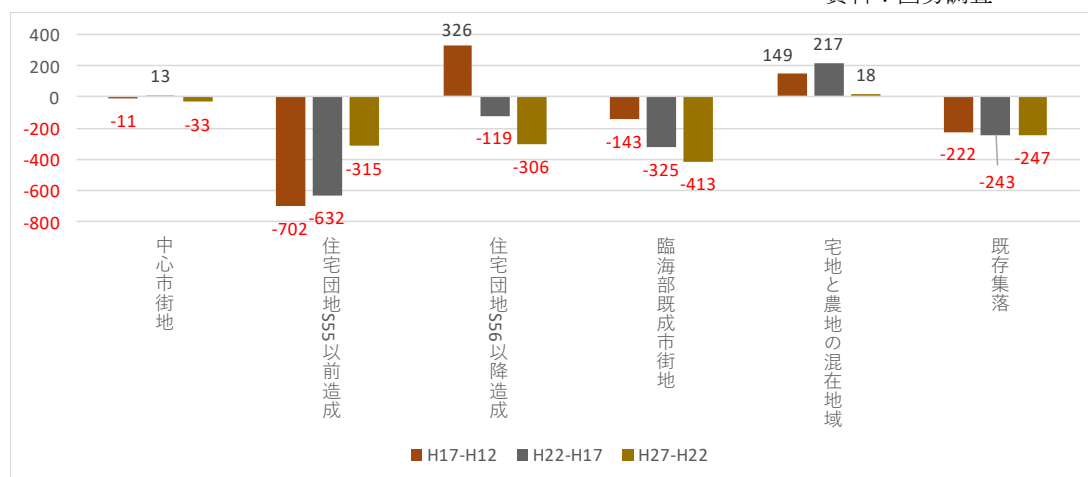


図 区分別子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯の割合）の推移

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。

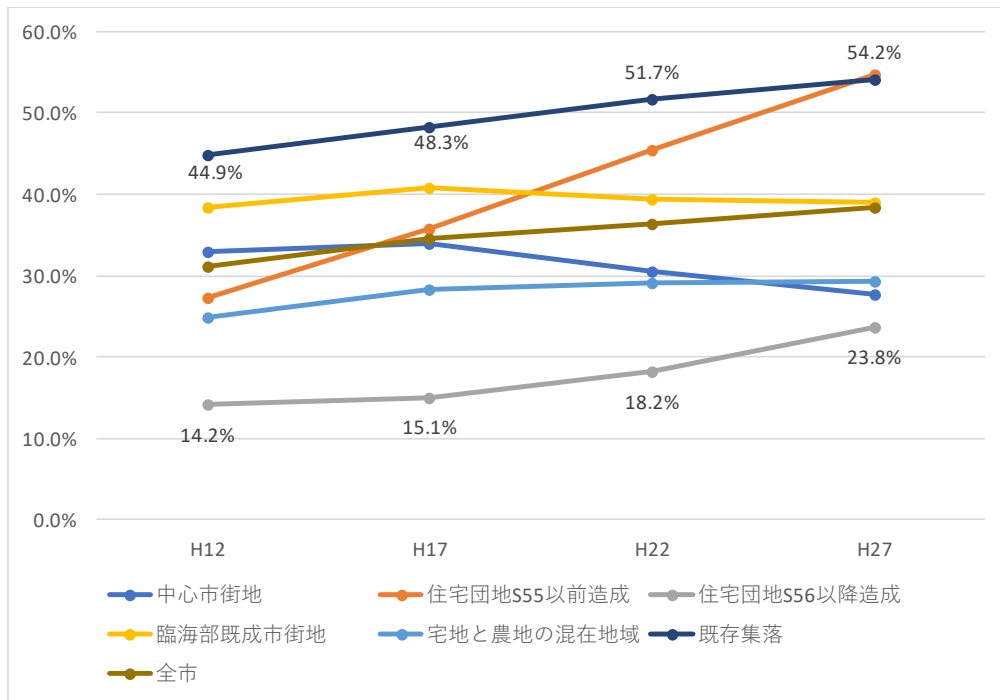
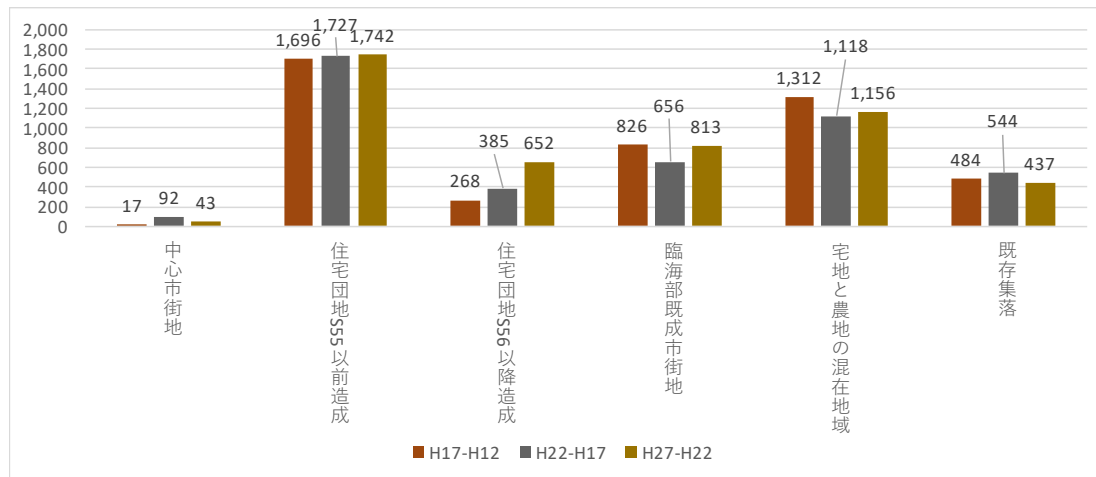


図 区分別 65 歳以上の世帯員を含む世帯の割合の推移

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。

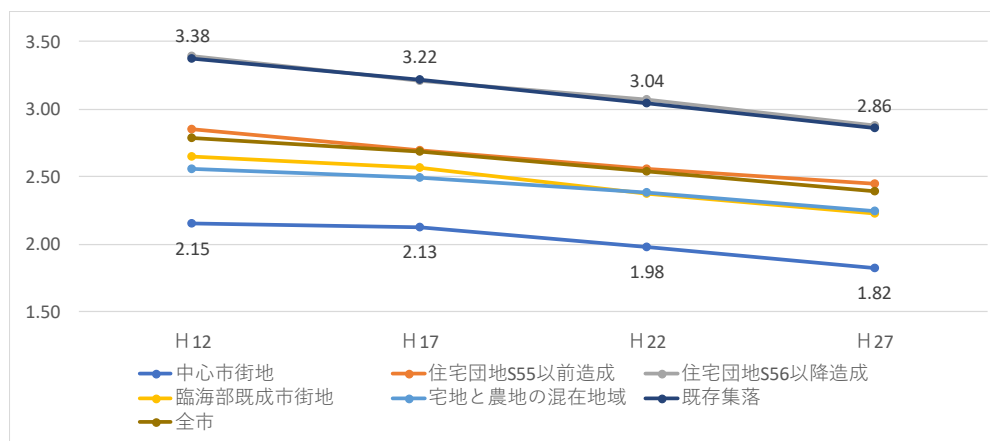


図 区分別1世帯当たり人員の推移

資料：国勢調査

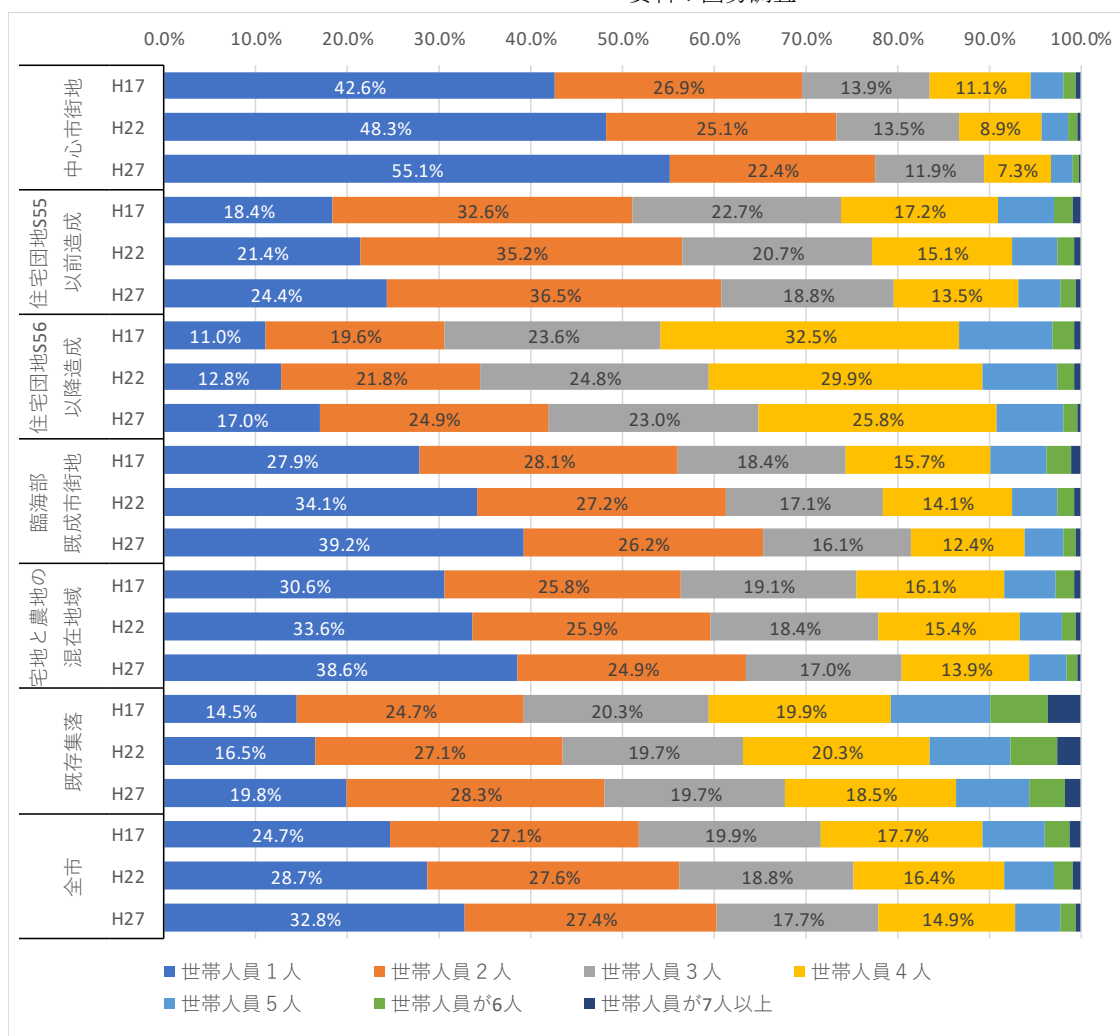


図 区分別世帯人員別世帯割合の推移

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。

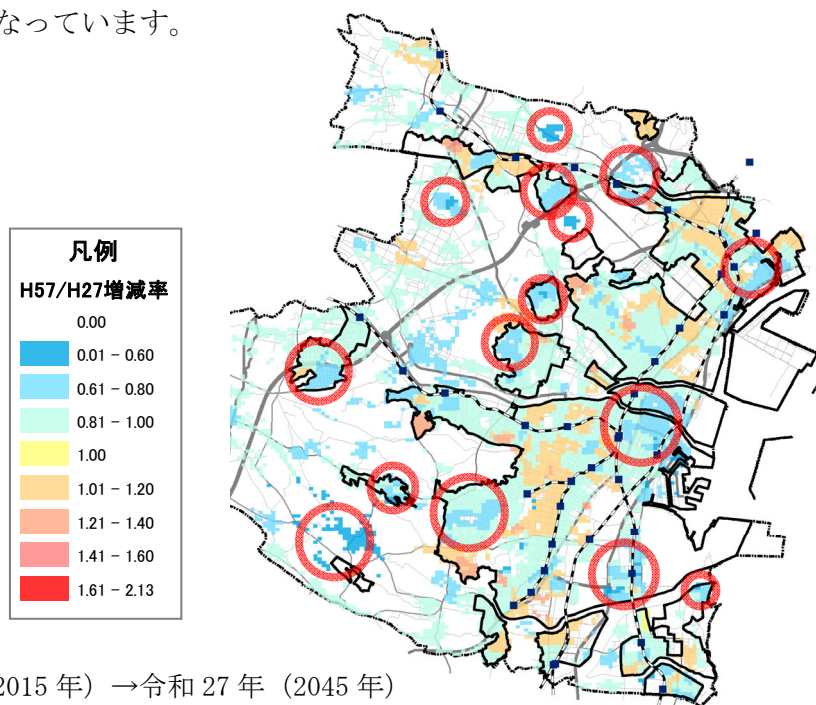


図 平成 27 年 (2015 年) → 令和 27 年 (2045 年)

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。

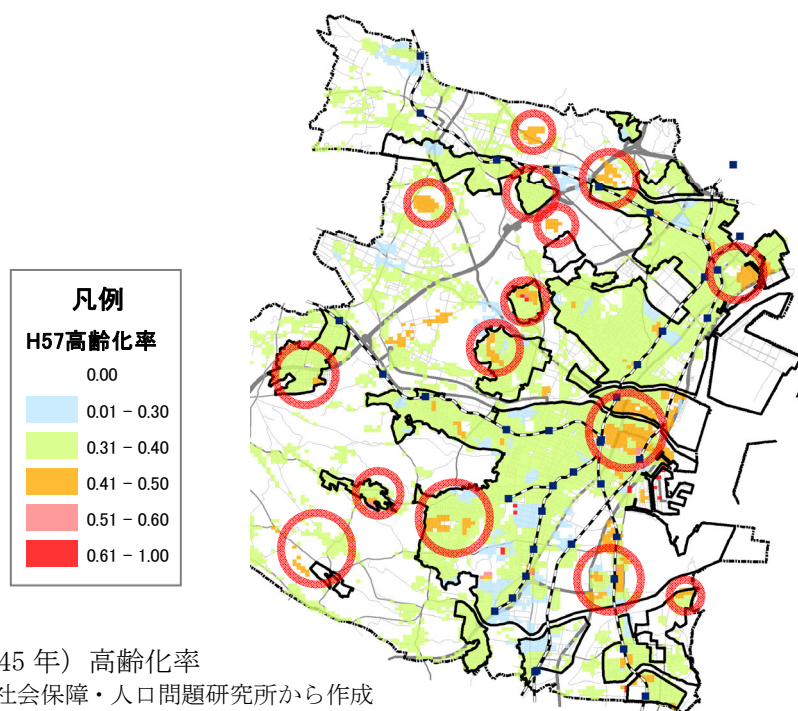


図 令和 27 年 (2045 年) 高齢化率

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。

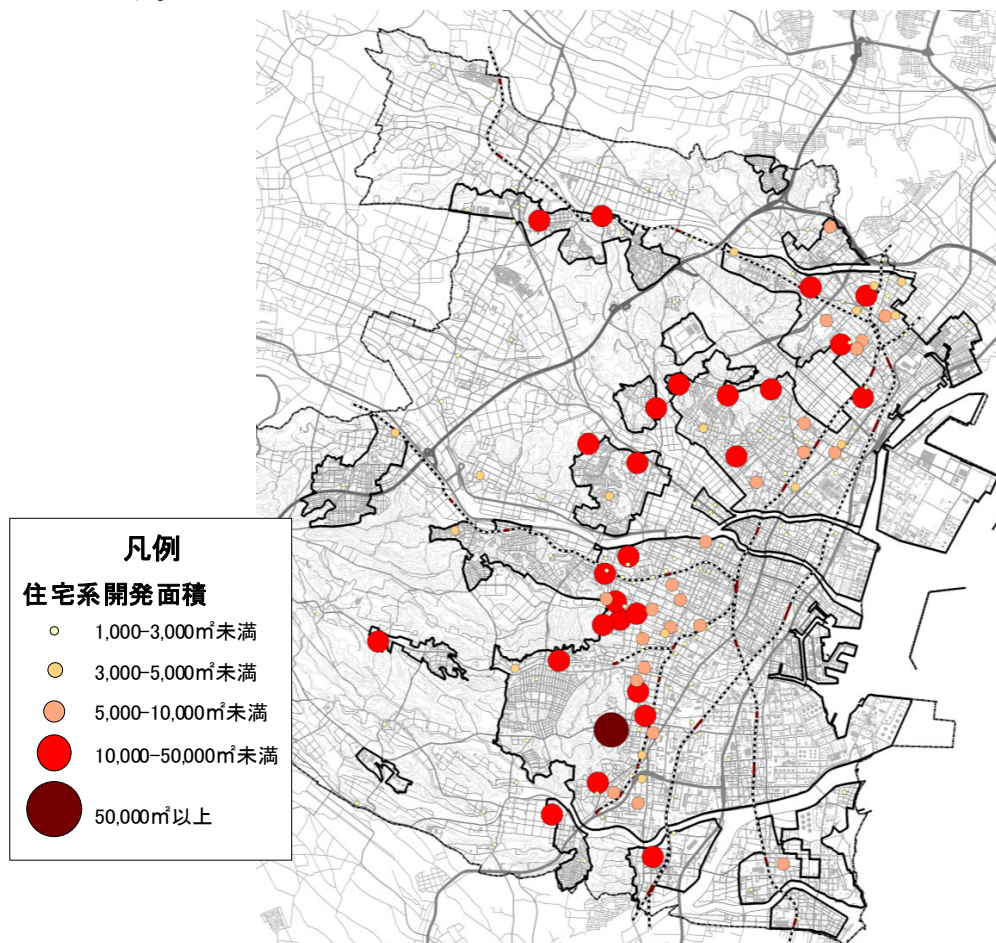
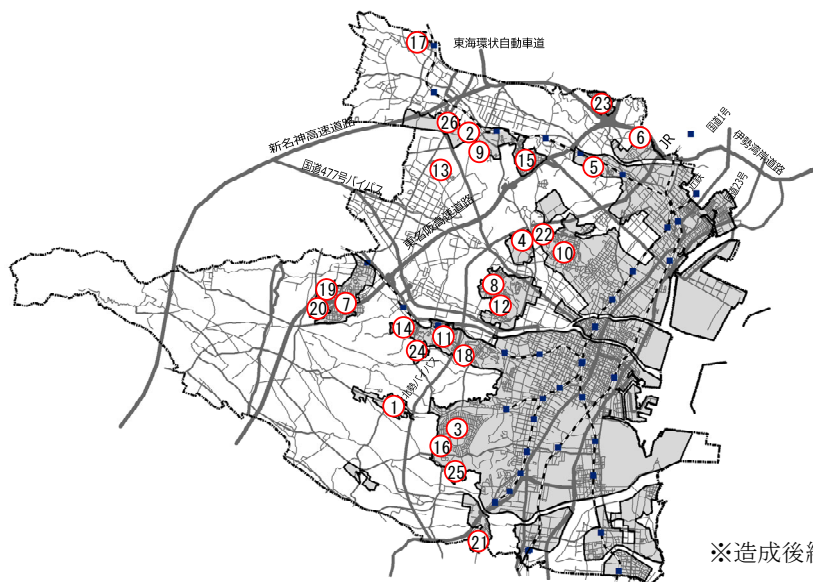


図 住宅系開発面積（平成 22 年（2010 年）～平成 28 年（2016 年））
※町丁目単位集計 資料：四日市市

(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）

No.	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
1	高花平	1964	55	32.6	2,413	2,104	1,097	1,043	36.1	40.7	10.6	7.1
2	あさけが丘	1967	52	21.0	1,764	1,602	769	758	37.9	40.8	10.3	8.9
3	笹川	1968	51	166.5	10,470	9,732	4,730	4,676	26.8	33.6	12.2	11.3
4	坂部が丘	1969	50	20.0	2,143	1,943	1,009	1,045	40.0	44.1	9.9	7.2
5	平津新町	1970	49	19.4	1,539	1,427	588	598	28.5	36.4	11.2	10.0
6	北永台	1971	48	12.0	787	807	293	313	23.1	27.0	16.1	13.8
7	桜台	1974	45	69.0	4,681	4,473	1,814	1,838	31.4	42.3	11.1	9.4
8	三重	1975	44	68.9	3,996	3,668	1,702	1,684	32.2	41.7	11.8	10.5
9	八千代台	1975	44	23.7	1,354	1,548	536	628	29.2	28.9	12.1	14.8
10	大谷台	1976	43	18.4	1,171	1,131	434	446	26.8	33.4	14.5	13.4
11	三滝台	1977	42	44.2	2,355	2,370	932	983	29.2	35.6	12.4	13.3
12	尾平美里ヶ丘	1977	42	15.8	1,410	1,336	536	553	25.0	34.5	11.6	9.4
13	あがたが丘	1980	39	27.1	1,978	1,815	755	790	22.0	41.3	7.4	6.1
14	かわしま園	1980	39	20.4	1,767	1,739	697	725	26.7	36.5	9.6	10.8
15	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
16	波木が丘	1982	37	9.9	984	904	365	375	22.7	38.5	7.6	8.0
17	高見台	1984	35	21.2	1,576	1,402	658	631	12.6	21.5	8.3	7.9
18	陽光台	1985	34	27.3	1,916	1,753	675	694	15.0	26.5	9.5	9.2
19	桜花台	1989	30	36.0	3,143	2,725	1,061	1,044	10.9	24.5	8.2	7.4
20	桜新町	1992	27	18.8	1,550	1,457	491	535	6.6	13.5	10.8	9.0
21	采女が丘	1994	25	39.2	2,659	2,515	838	878	9.3	15.7	15.2	12.7
22	坂部台	1996	23	15.1	1,169	1,236	341	375	3.0	5.6	35.7	22.3
23	伊坂台	1997	22	37.2	2,450	2,369	780	833	7.6	11.2	17.6	12.9
24	別山	2000	19	26.3	2,093	2,146	588	626	3.9	6.2	32.3	21.2
25	波木南台	2001	18	27.2	1,996	2,031	610	664	4.1	6.1	29.4	19.1
26	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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・近未来高齢化率推計 (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	・近未来高齢化率推計 (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	・近未来高齢化率推計 (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	・近未来高齢化率推計 (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	・近未来高齢化率推計 (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	・近未来高齢化率推計 (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	・近未来高齢化率推計 (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	・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	・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	・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	・昭和56年以前の旧 耐震建築物が多い ・敷地面積にゆとりあ る住環境が形成 ・持家率が高く戸建 が多い	・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 が多い	・近年でも高い宅地化 需要 ・敷地面積にゆとりあ り、周辺に都市農地な ど緑の多い住環境が形 成 ・戸建で共同住宅の 割合が同程度で存在	・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	・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 ネットワークの中心 ○高質な道路空間の 形成	・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	・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 ○生活サービスの利 便性は市平均とほぼ 同水準	・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	・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	・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% ・下水カバー率:93.4% ・基幹交通加 ^① 率 69.9% ・公共交通加 ^② 率 87.5% ・生活サービス加 ^③ 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	・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% ・下水カバー率:76% (市街化区域はほぼカ バー) ・基幹交通加 ^① 率 :62.8% ・公共交通加 ^② 率 87.7% ・生活サービス加 ^③ 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）
- ・三世帯世帯の減少
（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

第3章

住生活に関する基本方針

3-1 基本理念と基本目標

3-2 施策の体系

3-3 施策の展開方向

3-4 成果指標

3-1 基本理念と基本目標

(1) 基本理念

基本理念:「みんなで暮らそうホームタウンよっかいち」

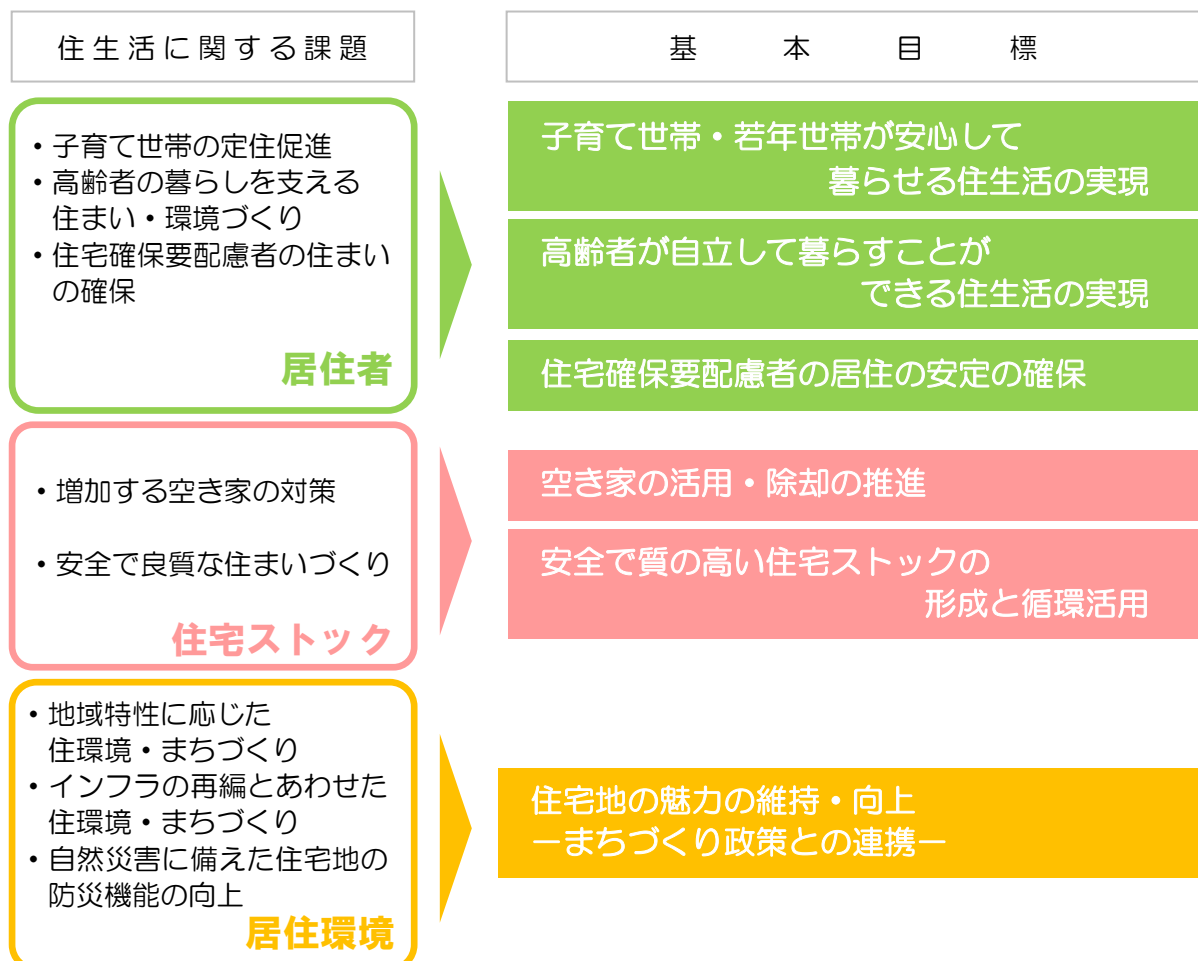
本市では、少子高齢化、人口減少社会を見据え、多世代居住の促進や既存住宅地の有効活用などに取り組んできましたが、ますます多様化する市民の居住ニーズや深刻化する空き家問題などに対応して、今後も市民が豊かで幸せに暮らせる持続可能なまちづくりを進める上では、更なる取り組みが必要です。

このため、本計画では、市民が地域や住まいに愛着を持って暮らし続けられる「ふるさと」四日市での豊かな住生活の実現を目指す『みんなで暮らそうホームタウンよっかいち』の基本理念を継承し、市民一人ひとりが自らの暮らし方に幸せを感じ、満足度を向上させられるよう、質の高い住まい・住まい方づくりを推進します。

また、「居住者」「住宅ストック」「居住環境」からの視点に立った施策展開を行い、自分らしく安心して暮らし続けることができる住まい選びができるよう、住環境整備に向け、市民、地域、事業者とともに連携して取り組んでまいります。

(2) 基本目標

前章の「本市の住生活に関する課題」に対して、本計画の基本目標を以下の6つに整理します。



3-2 施策の体系

基本理念

「みんなで暮らそうホームタウンよっかいち」

基本目標1 子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住生活の実現

【施策の方向】

① 子育て世帯向け住まいの供給

② 働きながら暮らしやすい環境づくり

【具体施策】

○子育て世帯の住み替え促進＋（プラス）
○公共空間の再編等による新規住宅地の供給

○同居・近居の促進
○子育てサービスの充実
○子育て家庭の安心の場づくり
○子どもの安全を守る道づくり
○暮らしの利便性の確保

基本目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

① 高齢者向け住まいの確保

② 暮らしを支える環境づくり

○住宅改修補助制度を活用したバリアフリー化の促進
○高齢者のニーズに応じた住まいの供給
○高齢者の住まいに関する情報提供
○高齢者の安心を確保した市営住宅の供給
○既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及促進

○同居・近居の促進
○高齢者等の移動・買い物手段の確保
○高齢者の暮らしを支える支援の充実
○高齢者の安心の場づくり
○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた
高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成

基本目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

① 市営住宅ストックの確保

② 市営住宅入居者管理の推進

③ 緊急時・一時的な居住の安定の確保

④ 民間賃貸住宅を活用した
住宅セーフティネットの構築

⑤ 外国人市民の居住の安定の確保

○長寿命化計画の見直し
○市営住宅の長寿命化に資する改修等の推進
○老朽市営住宅入居者の移転促進

○適正な入居管理の推進
○高齢者の安心な暮らしを支える環境づくり
○コミュニティバランスに配慮した市営住宅の供給
○未就学児を抱えるファミリー向け市営住宅の供給

○大規模災害発生時の被災者やDV 被害者などの
住まいの確保

○住宅確保要配慮者が安心して入居できる
民間賃貸住宅の確保

○外国人市民が安心して暮らせる環境の構築

基本目標 4 空き家の活用・除却の推進

① 空き家の状況把握

- 空き家実態調査
- 空き家等の適切な管理の促進

② 危険な空き家等の解消

- 適切な管理及び除却に向けた指導
- 危険な空き家等の解消

③ 空き家・空き地の流通促進

- 旧耐震建築物の建替えや除却の誘導
- 空き家・空き地の利活用
- 既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及啓発

基本目標 5 安全で質の高い住宅ストックの形成と循環活用

① 耐震化の促進

- 旧耐震建築物の建替えや除却の誘導
- 耐震化の普及啓発
- 安全・安心な住まいづくりの促進

② 良質な住まいの形成

- 長期優良住宅や住宅性能表示制度の普及促進
- リフォーム・リノベーションによる既存住宅の品質の向上

③ 住宅の適正な維持管理

- 分譲マンション管理の適正化
- 空き家等の適切な管理の促進

④ 消費者への住情報の提供

- 建物状況調査（インスペクション）の普及促進
- 消費者が利用しやすい住情報の提供
- 住まいに関する相談体制の充実
- 住まいやまちづくりに関する専門家派遣
- 住宅紛争処理制度等の普及促進

基本目標 6 住宅地の魅力の維持・向上—まちづくり政策との連携—

① 鉄道駅周辺の住まいづくりと まちなか居住の促進

- 鉄道駅周辺の住環境の向上
- 市街化調整区域にある鉄道駅周辺のまちづくりの検討

② 既成市街地の住環境の向上

- 密集地域の面的再編
- ゆとりある居住空間の形成への空き地の活用
- 子育て世帯の住み替え促進＋（プラス）
- 公共空間の再編等による新規住宅地の供給
- 住工混在地域の住環境の形成

③ 住宅団地の住環境の向上

- 子育て世帯の住み替え促進＋（プラス）
- 公共空間の再編等による新規住宅地の供給

④ 農住混在地域の住環境の向上

- 都市農地の保全とゆとりある居住空間の形成

⑤ 既存集落の維持

- 市街化調整区域にある鉄道駅周辺のまちづくりの検討
- 既存集落維持のための開発許可制度の運用や地区計画制度の活用

⑥ 災害リスクに配慮した住宅地の整備

- 雨水対策の強化策の検討
- 狭あい道路の改善促進
- ブロック塀の安全化支援
- 災害リスクの周知

3-3 施策の展開方向

■居住者からの視点

基本目標1 子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住生活の実現

＜市の取り組み＞

核家族化や共働き世帯の増加により、子育ての不安や負担を家庭内だけで解消していくのは困難となってきたことから、子育て世帯に選ばれるような住まいの供給とともに、働きながら安心して子育てができる環境づくりを目指します。

1-①子育て世帯向け住まいの供給

○子育て世帯の住み替え促進+（プラス）

- ・市内の賃貸住宅及び市外からの子育て・若年夫婦世帯の住み替え支援
- ・親世帯と近居するための住み替え支援

○公共空間の再編等による新規住宅地の供給

- ・市営住宅や公園などの集約・再編による余剰地を活用した新規住宅地の供給

1-②働きながら暮らしやすい環境づくり

○同居・近居の促進

- ・親世帯と同居するための増改築等のリフォーム補助や近居するための住み替え支援
- ・同居・近居のための隣接地取得支援

○子育てサービスの充実

- ・多様な保育サービスの提供
- ・仕事と子育てが両立できる職場環境整備への支援

○子育て家庭の安心の場づくり

- ・交流の場づくり
- ・公園のリニューアル

○子どもの安全を守る道づくり

- ・安全な歩行空間の確保

○暮らしの利便性の確保

- ・買い物後の宅配サービス利用支援

＜市民・事業者等が取り組んでいくこと＞

- ・多様な保育サービスや住み替え支援などの制度を積極的に活用し、働きながら地域の中で暮らし続けられるように努めます。
- ・子育ての不安や負担を、地域や社会全体で和らげ、子育て世帯の地域での暮らしを支えます。

■居住者からの視点

基本目標２ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

<市の取り組み>

少子高齢化・核家族化の進展により、高齢者のみ世帯が増加しており、この傾向は今後も続く見込みであることから、高齢者が安心して生活できる住宅の確保と、健康づくりの推進や地域でのサポート体制の充実など、いつまでも元気で自立した生活が継続できる環境づくりに取り組めます。

2-① 高齢者向け住まいの確保

○住宅改修補助制度を活用したバリアフリー化の促進

○高齢者のニーズに応じた住まいの供給

・サービス付き高齢者向け住宅等の情報提供

○高齢者の住まいに関する情報提供

○高齢者の安心を確保した市営住宅の供給

○既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及促進

・リバースモーゲージ等の普及促進

2-② 暮らしを支える環境づくり

○同居・近居の促進

・子世帯と同居するための増改築等のリフォーム補助や近居するための住み替え支援

・同居・近居のための隣接地取得支援

○高齢者等の移動・買い物手段の確保

・公共交通ネットワークの維持・再編と不便地域における移動手段の確保

・買い物施設等へのコミュニティターミナルの設置

・団地内空き店舗活用支援

・宅配機能を有する商業機能の維持

・買い物後の宅配サービス利用支援

○高齢者の暮らしを支える支援の充実

・地域包括ケアシステムによる機能の充実

・高齢者の自立生活や介護者への支援

・健康づくり等介護予防の環境づくり

○高齢者の安心の場づくり

・見守り拠点づくり

・交流の場づくり

・公園のリニューアル

○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成

・公共空間の再編等による余剰地等の活用方策の検討

<市民・事業者等が取り組んでいくこと>

・健康の維持増進に取り組むとともに、家族や近隣住民などお互いに支え合いながら自分らしい生活ができる地域コミュニティを育成し、福祉サービス等も積極的に活用しながら、住み慣れた地域で自立して暮らし続けるよう努めます。

・高齢者のニーズを捉えて、安全で快適に過ごせるように配慮された住宅を供給します。高齢者への生活支援サービス等を行い、市民の地域での暮らしを支える活動を継続的にを行います。

基本目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

＜市の取り組み＞

高齢者・外国人の増加等により、住宅確保に配慮を要する世帯が増加していくことが予測されることから、住宅セーフティネットの核となる市営住宅の適正な確保と管理を行うとともに、民間住宅市場においても安心して暮らせる住まいの確保を図るなど、重層的な住宅セーフティネットの構築に努め、居住や暮らしを支える支援を図ります。

3-① 市営住宅ストックの確保

○長寿命化計画の見直し

- ・建替え団地、継続して使用する団地、用途廃止団地の再整理

○市営住宅の長寿命化に資する改修等の推進

- ・外壁、屋上等の主要部位の改修
- ・エレベーター設置等による利用環境の改善
- ・高齢者・障がい者向け住戸改善

○老朽市営住宅入居者の移転促進

- ・住み替え支援制度（民間賃貸住宅を借り上げて提供）の創設

3-② 市営住宅入居者管理の推進

○適正な入居管理の推進

○高齢者の安心な暮らしを支える環境づくり

- ・見守りや地域活動を行う学生の入居
- ・地域が主体となる交流とたすけあいの拠点づくり活動への空きストックの活用

○コミュニティバランスに配慮した市営住宅の供給

○未就学児を抱えるファミリー向け市営住宅の供給

3-③ 緊急時・一時的な居住の安定の確保

○大規模災害発生時の被災者やDV被害者などの住まいの確保

- ・災害時の住居の確保支援
- ・緊急入居用市営住宅の確保

3-④ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

○住宅確保要配慮者が安心して入居できる民間賃貸住宅の確保

- ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録促進
- ・入居支援策の検討

3-⑤ 外国人市民の居住の安定の確保

○外国人市民が安心して暮らせる環境の構築

- ・多文化共生の地域づくり
- ・多言語による情報提供
- ・日本語学習の機会や交流機会の提供

＜市民・事業者等が取り組んでいくこと＞

- ・市営住宅が真に住宅に困窮する者のための住まいとして活用するよう努めます。
- ・住宅確保要配慮者の居住を地域で支援し、行政の支援制度の活用等により、入居を拒まない住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅としての登録など、安心して居住できる取り組みを進めます。

■住宅ストックからの視点

基本目標4 空き家の活用・除却の推進

＜市の取り組み＞

空き家の一層の増加が懸念される中、利用目的のない空き家の増加が顕著となっていることから、建物の状況に応じた対応ができるよう、空き家の状況把握を行い、安全な空き家の活用と危険な空き家の除却の促進を図ります。これらの取り組みを進めるうえでは、住宅関連事業者等との連携を図ります。

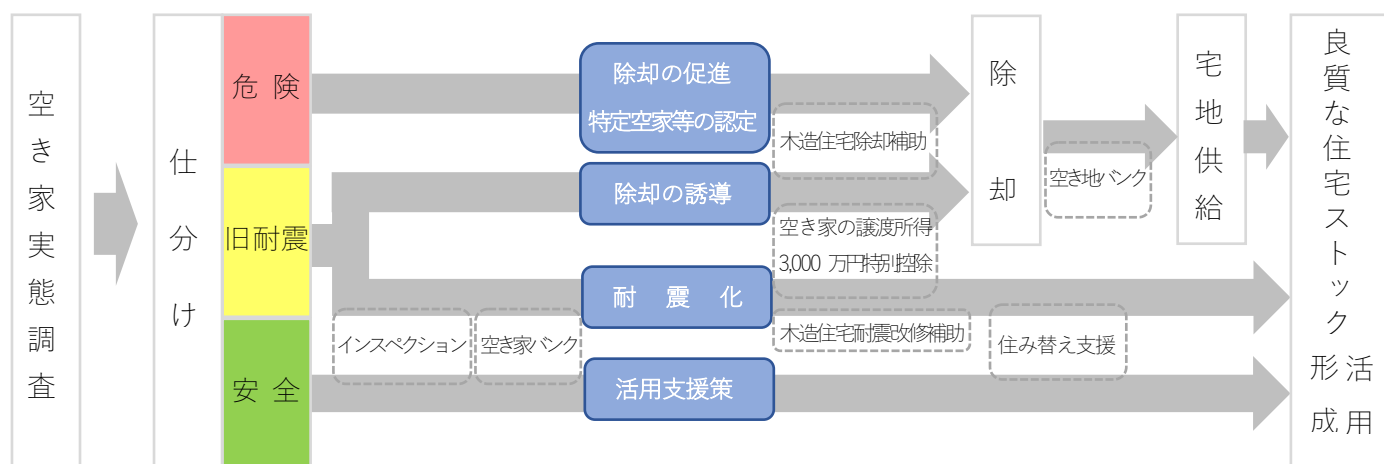


図 空き家対策枠組みイメージ

4-① 空き家の状況把握

○空き家実態調査

- ・危険な空き家や利活用可能な空き家等の仕分けの実施

○空き家等の適切な管理の促進

- ・空き家の状況に対応した働きかけ
- ・空き家等の所有者等への適切な管理の指導・啓発
- ・空き家等対策計画の策定
- ・空き家等対策の推進に向けた市の体制の検討

4-② 危険な空き家等の解消

○適切な管理及び除却に向けた指導

- ・除却補助などの情報提供
- ・不適切な管理の空き家等の所有者への助言・指導

○危険な空き家等の解消

- ・「空き家等の適正管理に関する条例」の改正
- ・条例に基づく緊急安全措置の実施
- ・特定空き家等の認定の検討
- ・空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置の検討

4-③ 空き家・空き地の流通促進

○旧耐震建築物の建替えや除却の誘導

- ・木造住宅耐震改修、除却補助事業
- ・空き家の譲渡所得にかかる特別控除等とあわせた周知
- ・建物除却による固定資産税の上昇に対する抵抗緩和策の検討

○空き家・空き地の利活用

- ・空き家バンク制度による中古住宅の情報提供
- ・空き地バンクの創設
- ・バンク登録奨励制度の創設
- ・バンク協力店の拡充
- ・住宅関連事業者と連携した空き家相談会の開催
- ・子育て・若年夫婦世帯の空き家への住み替え促進
- ・狭小宅地改善支援制度の見直し
- ・低未利用地活用策の検討

○既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及啓発

- ・リバースモーゲージ等の普及促進

＜市民・事業者等が取り組んでいくこと＞

- ・空き家は個人の財産でもあり、周辺の生活環境へ配慮した適切な管理を行うとともに、空き家の利用目的に応じて、支援メニューの活用等により、空き家の除却や利活用に努めます。
- ・事業者等は、空き家、空き地を経済資源と捉えて、魅力的な地域づくりに協働するとともに、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた所有者の動きを支援するなど、空き家の発生の未然防止や適正管理に向けた情報提供・意識啓発に努めます。

基本目標5 安全で質の高い住宅ストックの形成と循環活用

＜市の取り組み＞

住宅ストックの量的充足がみられるなか、安全で安心して長く暮らせるように、住まいを適切に維持管理し、耐震化や長期優良化などリフォーム・リノベーションによる品質の向上を図ることで、次世代へ引き継がれる良質な住宅ストックの形成を目指します。また、住宅性能表示制度や建物状況調査を活用して、消費者にわかりやすい住情報を提供し、中古市場においても良質な住まいが適切に評価され、循環活用されるよう、住宅関連事業者等と連携を図りながら取り組みます。

5-① 耐震化の促進

○旧耐震建築物の建替えや除却の誘導

- ・耐震診断事業の促進
- ・木造住宅耐震改修、除却補助事業
- ・空き家の譲渡所得にかかる特別控除等とあわせた周知
- ・建物除却による固定資産税の上昇に対する抵抗緩和策の検討

○耐震化の普及啓発

- ・防災訓練時の普及啓発
- ・緊急輸送道路に面する建築物の耐震化
- ・市窓口の相談体制の連携
- ・住宅関連事業者との連携

○安全・安心な住まいづくりの促進

- ・耐震改修の工法や制度概要等の情報提供
- ・災害時要援護者住宅の家具固定事業

5-② 良質な住まいの形成

○長期優良住宅や住宅性能表示制度の普及促進

- ・長期優良住宅の情報提供
- ・長期優良住宅の認定

○リフォーム・リノベーションによる既存住宅の品質の向上

5-③ 住宅の適正な維持管理

○分譲マンション管理の適正化

- ・マンション管理士の派遣

○空き家等の適切な管理の促進

- ・所有者等への適正な空き家等管理の指導・啓発

5-④ 消費者への住情報の提供

○建物状況調査（インスペクション）の普及促進

- ・ 空き家バンクの登録とセットにした住宅インスペクションへの費用補助

○消費者が利用しやすい住情報の提供

- ・ 住宅関連事業者と連携した空き家等の物件情報の発信
- ・ 空き家利活用策などの情報提供

○住まいに関する相談体制の充実

- ・ 住宅関連事業者と連携した相談会などの実施

○住まいやまちづくりに関する専門家派遣

○住宅紛争処理制度等の普及促進

- ・ 住宅紛争処理に関する情報提供

<市民・事業者等が取り組んでいくこと>

- ・ 安全・安心な住まいづくりに関する知識を高めるとともに、定期的な点検、補修・更新など適切な維持管理を実施して、自ら住まいの安全性・快適性の向上に努めます。
- ・ 事業者等は、住まいの知識と技術の向上を図るとともに、行政と連携して市民の相談などを受けて、消費者の不安を解消できる住情報の提供や地域のまちづくりに資する住まいや住環境づくりに努めます。

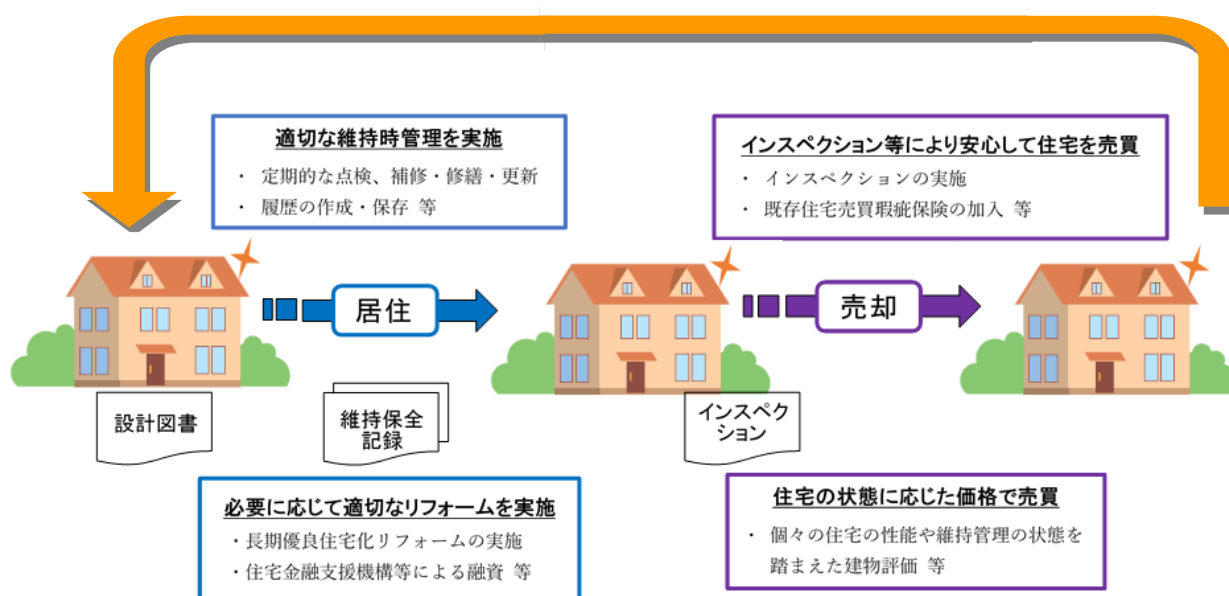


図 既存住宅・リフォーム市場活性化に向けた方向性

資料：国土交通省「既存住宅流通を取り巻く状況と活性化に向けた取り組み」に基づき作成

基本目標 6 住宅地の魅力の維持・向上—まちづくり政策との連携—

＜市の取り組み＞

「四日市市都市計画マスタープラン」や「四日市市立地適正化計画」といった関連計画及び地域のまちづくりとの連携を図りながら、地域の特性を活かした居住環境の整備を進めます。また、地区計画制度などを活用しながら、多様な住まいや住まい方選びができるよう、魅力ある住環境づくりを目指します。

6-① 鉄道駅周辺の住まいづくりとまちなか居住の促進

○鉄道駅周辺の住環境の向上

- ・近鉄四日市駅周辺等整備事業
- ・中心市街地拠点施設整備事業
- ・共同建替等誘導助成制度（中心市街地・急行停車駅周辺）
- ・優良建築物等整備事業（中心市街地・急行停車駅周辺）
- ・ウォーカブルなまちづくり（中心市街地）
- ・鉄道駅の利用環境の向上（急行停車駅周辺・その他の駅周辺）

○市街化調整区域にある鉄道駅周辺のまちづくりの検討

- ・地区計画制度の活用類型の検討

6-② 既成市街地の住環境の向上

○密集地域の面的再編

- ・地籍調査の実施
- ・ミニ区画再編制度の検討
- ・低未利用地活用策の検討

○ゆとりある居住空間の形成への空き地の活用

- ・狭小宅地改善支援制度の見直し

○子育て世帯の住み替え促進+（プラス）

- ・既成市街地への子育て・若年夫婦世帯の住み替え支援
- ・親世帯と同居するための住み替え支援

○公共空間の再編等による新規住宅地の供給

- ・市営住宅や公園などの集約・再編による余剰地を活用した新規住宅地の供給

○住工混在地域の住環境の形成

- ・地区計画制度等の普及促進

6-③ 住宅団地の住環境の向上

○子育て世帯の住み替え促進+（プラス）

- ・郊外住宅団地への子育て・若年夫婦世帯の住み替え支援
- ・親世帯と同居するための住み替え支援

○公共空間の再編等による新規住宅地の供給

- ・市営住宅や公園などの集約・再編による余剰地を活用した新規住宅地の供給

6-④ 農住混在地域の住環境の向上

○都市農地の保全とゆとりある居住空間の形成

- ・ミニ開発により不足している公園の整備
- ・生産緑地の追加指定

6-⑤ 既存集落の維持

○市街化調整区域にある鉄道駅周辺のまちづくりの検討

- ・地区計画制度の活用類型の検討

○既存集落維持のための開発許可制度の運用や地区計画制度の活用

6-⑥ 災害リスクに配慮した住宅地の整備

○雨水対策の強化策の検討

- ・宅地等の嵩上げや雨水止水板の設置への支援等の検討

○狭あい道路の改善促進

- ・狭あい道路後退用地整備事業の普及促進

○ブロック塀の安全化支援

- ・ブロック塀等撤去費補助制度や生垣設置助成金交付制度によるブロック塀の安全化支援

○災害リスクの周知

- ・ハザードマップ等の情報提供
- ・がけ地近接等危険住宅移転補助事業等

<市民・事業者等が取り組んでいくこと>

- ・自らの住まいがまちを構成する重要な要素であることを認識して、地域のまちづくりへの参画に努めることで、自らより良い住環境づくりに努めます。
- ・事業者等は、様々なまちづくりの知識を習得するとともに、まちづくり制度などを活用し、地域特性に応じた良好な住環境づくりに努めます。

3-4 成果指標

基本目標の進捗状況を把握するため、成果指標を以下のように設定します。

なお、指標については、空家等対策計画の策定や法制度の状況等を踏まえ、随時見直しを行います。

	成果指標	定義	現状値	目標値
目標 1	子育て世帯の転出超過状況の解消	19歳未満の転出超過数	122名 (H30)	0名以下 (R11)
目標 2	高齢者等が住みやすい市営住宅数	高齢者向け住宅、障がい者向け住宅を合わせた戸数	414戸 (H30)	500戸 (R11)
目標 3	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録戸数	高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の類型のうち1以上を受け入れるものとして登録された賃貸住宅	6戸 (R1)	500戸 (R11)
目標 4	空き家バンクの登録件数	空き家バンク（空き地を含む）の累計登録件数	25件 (R1)	300件 (R11)
目標 5	既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合	持ち家として取得した中古住宅戸数／ （持ち家として取得した中古住宅戸数＋ 新築住宅着工戸数）×100（％）	18％ (H30)	22.5％ (R11)
目標 6	基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率	鉄道駅800m圏、バス停300m圏の人口カバー率	62.8％ (H27)	64.7％ (R11)

第4章

市営住宅の管理

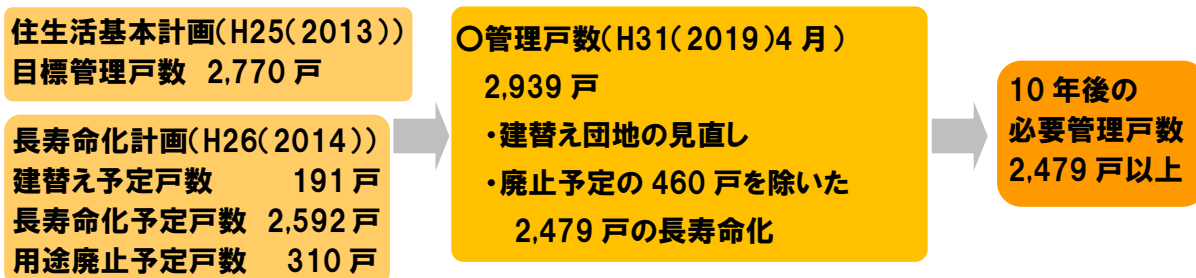
4-1 市営住宅のストック数の方針

4-2 維持管理・更新の方針

4-1 市営住宅のストック数の方針

平成 28 年（2016 年）8 月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づいて、ストック推計により算定した著しい困窮年収未満の世帯に対し、公営住宅等だけでなく民間の賃貸住宅も含めた対応を考慮し、市営住宅の必要管理戸数を確保します。

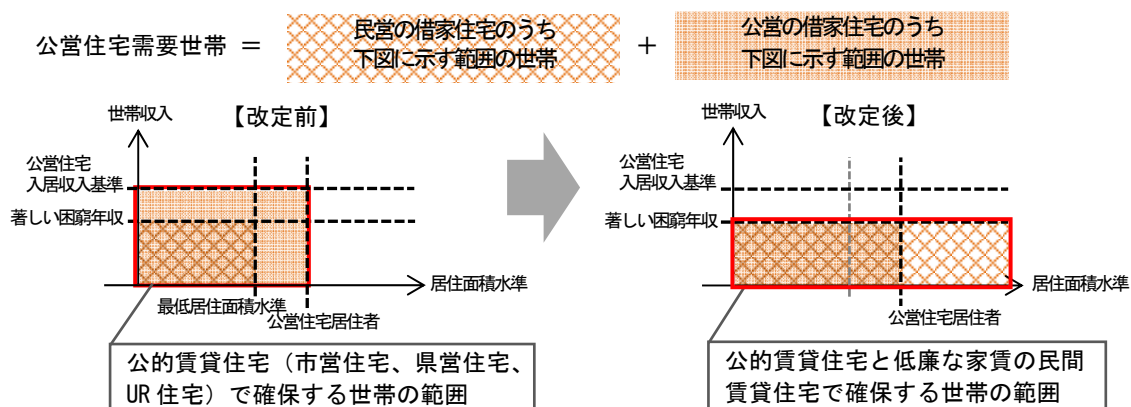
平成 31 年（2019 年）4 月時点において、現在入居中のもの、空き家、入居停止をしているものや用途廃止を予定している市営住宅を含めて、2,939 戸を管理していますが、そのうち、廃止予定を除いた 2,479 戸を当面の間維持することにより、市営住宅の供給不足は生じないという需要見通しとなりました。このため計画期間である令和 11 年度までは建替え等を行わず、既存ストック 2,479 戸の長寿命化を図りながら、管理を行います。



【ストック推計による需給バランス】

	平成 27 年 (2015 年)	令和 2 年 (2020 年)	令和 7 年 (2025 年)	令和 12 年 (2030 年)	令和 17 年 (2035 年)	令和 22 年 (2040 年)
必要戸数	2,092	2,268	2,383	2,313	2,474	2,307
供給戸数	2,479	2,479	2,479	2,479	2,479	2,479
余剰戸数	387	211	96	166	5	172

【ストック推計による需給バランスの考え方】



著しい困窮年収：最低居住面積※水準を満たす民営借家に適正な家賃負担率で居住するために必要な年収

世帯人員	最低居住面積※（延べ面積） m ²
1 人世帯	25.0
2 人世帯	30.0
3 人世帯	40.0
4 人世帯	50.0
5 人世帯	57.0
6 人世帯	66.5

4-2 維持管理・更新の方針

今後も人口減少が予測されており、公営住宅需要世帯数は令和 17 年をピークに減少に転じると予測されることから、需要に応じた適正なストック管理を進めます。

一方、市営住宅の老朽化が進んでおり、耐用年数の 1/2 を経過した市営住宅が全体の 87% を占めています。昭和 40 年代に建てられた大量のストックが令和 20 年頃に一齐に耐用年数を迎えることから、その時点で必要となる戸数を確保するための計画的な更新等も見据えて、現計画期間内に長寿命化計画を見直します。

○長寿命化計画の見直し方針

現行の市営住宅の耐用年数を踏まえ、将来的に建替えを行う団地、継続して使用する団地、用途廃止を行い売却する団地の 3 つに区分して、計画的な維持管理・更新や廃止に向けた対策などを計画に位置付けます。

【見直しにあたっての留意点】

- ・今後 10 年は建替えを予定していませんが、耐用年数等を踏まえて、令和 12 年度（2030 年度）以降の計画的な建替えを検討します。
- ・大規模団地については、耐用年数を踏まえて、将来需要にあわせた縮小を検討します。
- ・用途廃止団地の設定にあたっては、将来の建替え用地やまちづくりに貢献する種地としての活用を検討します。
- ・旧特定目的住宅のあり方の検討を進めます。

□建替えを行う団地の方針

- ・建設コストの低減化を図るとともに、財源等も考慮した建替え手法の検討を行います。
- ・高層化、集約化を図るとともに、まちづくりと連携した余剰地の活用を図ります。
- ・建替え時期までは、現入居者へ配慮し、適切な団地の維持管理を行います。

□改修を行い継続して使用する団地の方針

- ・長寿命化を図るとともに、既存住戸の維持管理を行います。
- ・建物の耐用年数を踏まえて、バリアフリー化することで有効利用を図れるものは、エレベーターの設置等を計画的に進めます。
- ・市営住宅の高齢化が著しいことから、バリアフリー化等高齢化対応への住戸改善を進めます。
- ・高齢者の安心確保に向け、空きストックを交流拠点等に活用する取り組みを進めます。

□将来的に用途廃止を行い売却する団地の方針

- ・入居者の安全確保のため、住み替え支援制度（民間賃貸住宅を借り上げて提供）等による入居者移転事業を加速化します。
- ・将来的に用地を売却し、建替えや修繕等の資金に活用します。
- ・周辺地域のまちづくりに貢献する土地利用を誘導します。

資料

用語解説

あ

空家等対策の推進に関する特別措置法

略称は空家等対策特別措置法、空家特措法等。全国的に深刻化する空家等に関する諸問題に対応するため、平成 26 年（2014 年）に制定された法律。国による空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成、その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項が定められている。

空き家の譲渡所得 3000 万円特別控除

空き家となった被相続人の住まいを相続した相続人が耐震リフォーム（耐震性がある場合は不要）または取壊しをした後に家屋または敷地を譲渡した場合に、その譲渡にかかる譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する制度。被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用される。平成 28 年度税制改正において創設された「空家の発生を抑制するための特例措置」で、適用期間は 2023 年（令和 5 年）12 月 31 まで。

空家等対策計画

空家等対策の推進に関する特別措置法第 6 条に基づき、市町村が定める計画。市町村の空家等対策に関して全体像を示すものであり、またその基本的な考え方を示すものである。

空き家バンク

自治体等が空き家等の中古住宅の物件情報を収集・蓄積し、ウェブサイト等で、それらの情報を公開する制度。

空き地バンク

自治体等が空き地についての情報を収集・蓄

積し、ウェブサイト等で、それらの物件情報を公開する制度。

生垣設置助成金交付制度

幅員 4m 以上の道路に面する土地に新たに生垣を設置する費用の一部を市が助成する制度。

インスペクション

⇒建物状況調査。

インフラ

インフラストラクチャー。⇒都市基盤

雨水止水板

建物の入り口等に設置し、水害時の浸水被害を軽減する設備。

ウォーカブルなまちづくり

ウォーカブルとは「歩くことができる、歩きやすい」の意味。コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取組をさらに進化させ、官民のパブリック空間をウォーカブルな人中心の空間へ転換し、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成していく取組み。

か

核家族

以下に該当する家族形態。

①夫婦のみの世帯、②夫婦と未婚の子どもからなる世帯、③父親又は母親と未婚の子どもからなる世帯。

がけ地近接等危険住宅移転補助事業

土砂災害防止法第 8 条の規定により土砂災害特別警戒区域に指定された区域、もしくは三重県建築基準条例第 6 条で建築を制限してい

る区域内の住宅の移転について、除却費及び建物助成費等を補助する事業。

旧特定目的住宅（地域改善向け住宅）

地域改善対策に関する特別措置法の規定により、該当地域の住環境改善を目的に設置した市営住宅。（特別措置法は、平成 14 年 3 月末に失効。）

旧耐震基準

昭和 56 年（1981 年）6 月 1 日改正施行の建築基準法による耐震基準（いわゆる新耐震基準）以前の設計基準。

狭あい道路

幅員 4m 未満の道路のこと。

狭あい道路後退用地整備事業

狭あい道路（4m 未満の道路）に接した敷地で建物を建築する際等に、建物や門、塀などの位置を後退し、4m の幅まで道路を広げるため、測量・分筆費や門、塀の撤去費用の一部を助成し、市が道路整備を行う事業。

狭小宅地改善支援制度

密集市街地において、隣接する土地を新たに取得し、狭小宅地の敷地増しを行い定住する方に対して、市が登記費用等の手続き費用の一部を助成する制度。

共同建替等誘導助成制度

中心市街地や急行停車駅周辺の商業地域内において、複数の地権者が建替え（建築物の共同化）を行う際のまちづくり計画に要する費用（コンサルタント委託料）の一部を助成する制度。

緊急安全措置

危険な状態が切迫している空き家等について、所有者等が自ら危険な状態を回避することができない場合に、条例に基づき市が危険回避のために行う必要最低限の措置。

緊急入居用市営住宅

火災や DV などにより一時的緊急的な居住の安定を図る必要がある方に提供する市営住宅。

緊急輸送道路

地震直後から発生する緊急輸送を円滑かつ確実に実施するために、官公庁舎、病院等の防災拠点を結ぶ防災性の高い道路として位置付けられている道路。

近居

ある世帯が、親世帯等と日常的に往来できる圏域に居住すること。

ゲリラ豪雨

短時間に狭い範囲に数十 mm 程度の雨量をもたらす局地的大雨、同じような場所で数時間にわたり強く降る集中豪雨などのこと。

合計特殊出生率

1 人の女性が生涯に産むことが見込まれる子どもの数を示す指標。15～49 歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの。

高齢者住まい法

高齢者の居住の安定確保に関する法律のこと。高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする法律。平成 23 年（2011 年）に全面改正され、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度が創設された。

コミュニティターミナル

近郊・郊外部における商業施設や公共公益施設、駅など、地域のコミュニティの場となる拠点において、鉄道やバスなどの乗り換え機能を併設した交流と交通の複合拠点。

コミュニティバランス

多様な世代等がバランスよく居住する様。

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により創設された制度であり、バリアフリー構造等を有し、介護・医療等と連携し、安否確認・生活相談といった生活支援サービスを提供する高齢者向けの住宅。

災害時要援護者住宅の家具固定事業

災害発生時に、自力での迅速な避難が困難な災害時要援護者の住宅の地震に対する安全性の向上を図り、地震災害時の被害を軽減するため、寝室に設置された家具の固定などを行う事業。

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面積に関する水準。

自然増減

出生数と死亡数の差によって生じる人口の増減。

社会増減

他地域からの転入、他地域への転出の差によって生じる人口の増減。

住生活基本法

豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定められた法律。

住宅確保要配慮者

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（住宅セーフティネット法）に定義される低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅／セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度での住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。対象となる住宅確保要配慮者の範囲は登録された住宅によって異なる。

住宅関連事業者

住宅を設計・監理・施工を行う者、住宅の資材・設備機器等を扱う者、不動産取引を行う者等、住宅や宅地の供給等に関連して業を行う者のこと。

住宅ストック

現在建っている既存の住宅のこと。

住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で、国が定めた基準に基づき、第三者機関が住宅の性能（耐震性能、省エネ性能、高齢者等への配慮など）を客観的に評価し、等級や数値で表示する制度。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。住生活基本法において、住宅セーフティネットによる居住の安定確保は住宅政策の基本理念として位置づけられている。

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のこと。低額所得者や被災者、高齢者など、住宅確保に配慮を要する方へ賃貸住宅を供給するための方針等を定めた法律。平成 29 年（2017 年）の改正で、
①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制

度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱からなる新たな住宅セーフティネット制度が創設された。

住宅紛争処理制度

建設住宅性能評価書や住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の売主や請負人とその買主や発注者との間で紛争が生じた場合、消費者保護の観点から住宅専門の紛争処理機関において、適切かつ迅速な紛争処理が受けられる制度。

住宅ストックの循環活用

既存住宅が賃貸住宅市場、中古住宅市場等を通じて複数回住まわれること。

生産緑地

市街化区域内にある農地で、適正な保全を図ることにより、農業と調和した良好な都市環境の形成に資するため、生産緑地法に基づき指定され、都市計画の地域地区として定められた区域。

た

耐震化

既存建物に耐力壁（筋交い等）または制震・免震装置を設けるなどにより、耐震性能を向上させること。

耐震改修促進法

建築物の耐震改修の促進に関する法律のこと。地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための処置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、公共の福祉の確保に資することを目的として制定された法律。

耐震診断

現地での建物調査や設計図書に基づき建物の耐震強度を調べること。

耐震診断事業

昭和56年（1981年）5月31日以前に着工した木造住宅を対象に、専門家による耐震診断を無料で行う制度。

耐用年数

住宅などの建物が使用に耐える年数のこと。公営住宅は公営住宅法上、耐火構造は70年、準耐火構造は45年、木造住宅は30年と構造別に定められている。

建物状況調査

インスペクション。国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

地域コミュニティ

同じ居住地域で、利害を共にする共同社会。生産・自治・習慣などで深い結びつきをもつ住民の集団。

地域包括ケアシステム

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援を専門職や地域住民が連携、協力して、一体的に提供するしくみ。

地区計画制度

地区レベルのきめ細かなまちづくりのため、道路、公園の配置や建築物の用途、高さ、容積率の制限などについて、地区住民の意向を反映しつつ総合的、一体的に都市計画として定め、その地区の特性にふさわしいまちづくりを進める制度。

中心市街地拠点施設整備事業

新図書館を中心とした複合的な中心市街地拠点施設を整備する事業。

長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性などの一定の性能基準を満たす住宅の建築やその維持保全に関する計画について、市の認定を受けた住宅は税制上の優遇措置が受けられる。

長寿命化計画

公営住宅やインフラについて、予防保全的な管理や改善の実施等、長期的な視点に立った維持管理保全活動を行い、長寿命化による更新コストの削減と、事業費の平準化を図ることを目的に定める計画。

特定空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。市町村長は、特定空家等の認定を行い、所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言、指導、勧告、命令を行うことができる。

都市基盤

道路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共公益施設のこと。

は

ハザードマップ

自然災害による被害が想定される区域、被害の程度、避難場所等の情報を地図上に明示したもの。

バリアフリー化

高齢者・障害者等が生活するうえで障害となるものを取り除くこと。住宅に関しては手すりの設置、広い廊下幅の確保段差の解消等。

ブロック塀等撤去費補助制度

市内に存するブロック塀等の所有者で、道路等に面するブロック塀等の撤去を実施する者に対し、補助金を交付する制度。

ま

まちなか居住

都市機能が充実し、利便性の高い都市の中心部に住むこと。

マンション管理士

マンション管理適正化法第 30 条第 1 項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

三重県住生活基本計画

住生活基本法に掲げられた住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本理念を踏まえつつ、三重県がめざす住生活の将来像の実現に向け、住生活に関する基本方針と実現の方向を定め、総合的かつ計画的に推進するために県が策定した計画。

な

密集地域

古くからの市街地などに存在する、狭小な敷地や狭あい道路が多く、老朽化した木造住宅等の建築物が密集している地域。

木造住宅耐震化補助事業/木造住宅耐震改修補助事業、木造住宅除却補助事業

耐震診断の結果、「倒壊する可能性がある」または「倒壊する可能性が高い」と診断された木造住宅の耐震補強に、補強計画・補強工事費用の補助や除却を行う場合の除却工事費用の補助を行う制度。

や

優良建築物等整備事業

市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保に寄与する優良な建築物等に、国、地方公共団体が整備助成を行う制度。

四日市市総合計画

本市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想を定めるものであり、市のすべての計画の基本となる最上位計画。

四日市市都市計画マスタープラン

市の都市計画に関する基本的な方針として定めるものであり、長期的な視点に立って都市の将来像を示し、市民と行政が協働でその実現を図っていく指針となるものである。市域全体の将来像と土地利用などの方針を示した全体構想と、地区（24行政区を基本）単位で取り組む概ね 10 年間のまちづくりの目標を示した地域・地区別構想がある。

ら

立地適正化計画

人口減少や超高齢化社会を背景に、都市再生特別措置法の改正（平成 26 年（2014 年）8 月施行）により、公共交通網などと連携した持続可能なコンパクトなまちづくりを進めるものであり、市街化区域内において、市民の居住を誘導する居住誘導区域や、商業施設や福祉施設などを誘導する都市機能誘導区域などを定め、各機能を適正に誘導する制度。

リバースモーゲージ

住宅や土地等の資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受け、死後その資産（住宅等）を売却してその返済に充てる制度。

リフォーム・リノベーション

いずれも住宅を改修・改善することであるが、「リフォーム」は、老朽化した建物を建築当初の性能に戻すこと、「リノベーション」は、建物の持つもともとの性能以上に新たな付加価値を再生させることをいう。

老朽危険家屋

老朽化し、台風等の自然災害により倒壊し、若しくは建築材等が飛散するおそれのある危険な状態又は不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態にある空き家等のこと。

A-Z

D V

ドメスティック・バイオレンス（Domestic Violence）。日本語に直訳すると「家庭内暴力」となるが、一般的には「夫や恋人など親密な関係にある、またはあった男性から女性に対して振るわれる暴力」という意味で使用されることが多い。

計画策定の経過

■市民の皆さまの意見の反映

令和 2年 1月27日 パブリックコメントの実施（2月26日まで）

■四日市市議会の意見の反映

平成30年11月 5日 議員説明会

令和 元年 6月24日 都市環境常任委員会協議会（6月議会）

令和 2年 1月20日 議員説明会

令和 2年 3月 4日 都市環境常任委員会協議会（2月議会）

■有識者の意見の反映

令和 元年 8月23日 第1回アドバイザリー会議の開催

令和 元年10月 2日 第2回アドバイザリー会議の開催

令和 2年 1月24日 第3回アドバイザリー会議の開催

※四日市市住生活基本計画アドバイザリー会議委員（◎印は座長、敬称略、五十音順）

生田 京子 （名城大学 教授）

石野 康之 （UR 都市機構中部支社住宅経営部 管理企画課長）

◎大塚 俊幸 （中部大学 教授）

後藤 明德 （三重県宅地建物取引業協会 四日市支部長）

豊福 裕二 （三重大学 教授）

2020年3月
四日市市 都市整備部 都市計画課

〒510-8601 四日市市諏訪町1番5号
TEL 059-354-8272 FAX 059-354-8404
E-mail toshikeikaku@city.yokkaichi.mie.jp