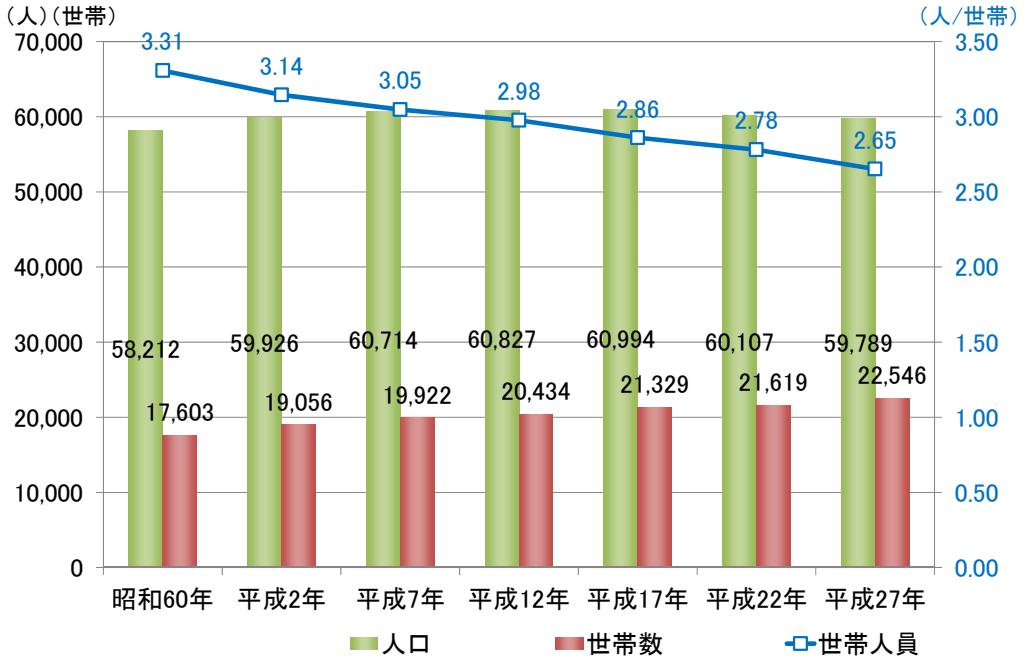
目次

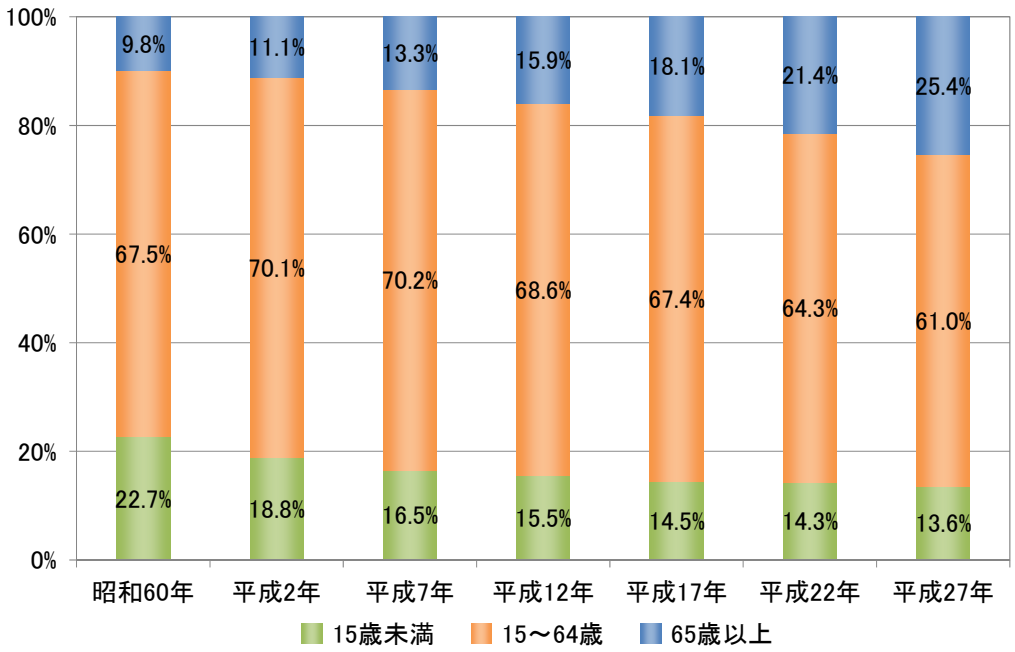
- 第１章　立地適正化計画の概要
  第２章　上位関連計画
- 第３章　湖西市の現況
  (1) 都市の現状
  (2) 都市構造の特性把握・評価
- 第４章　湖西市の課題

1. 人口動向

①人口等の推移（湖西市全域）



＜人口の推移＞
（出典：国勢調査）

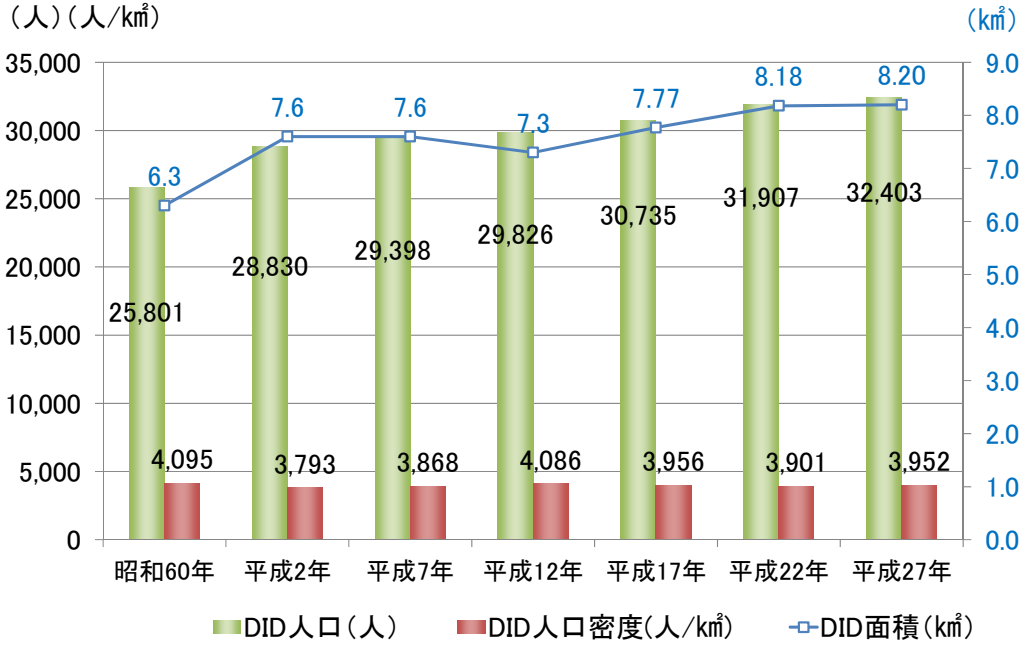


＜人口構成の推移＞
（出典：国勢調査）

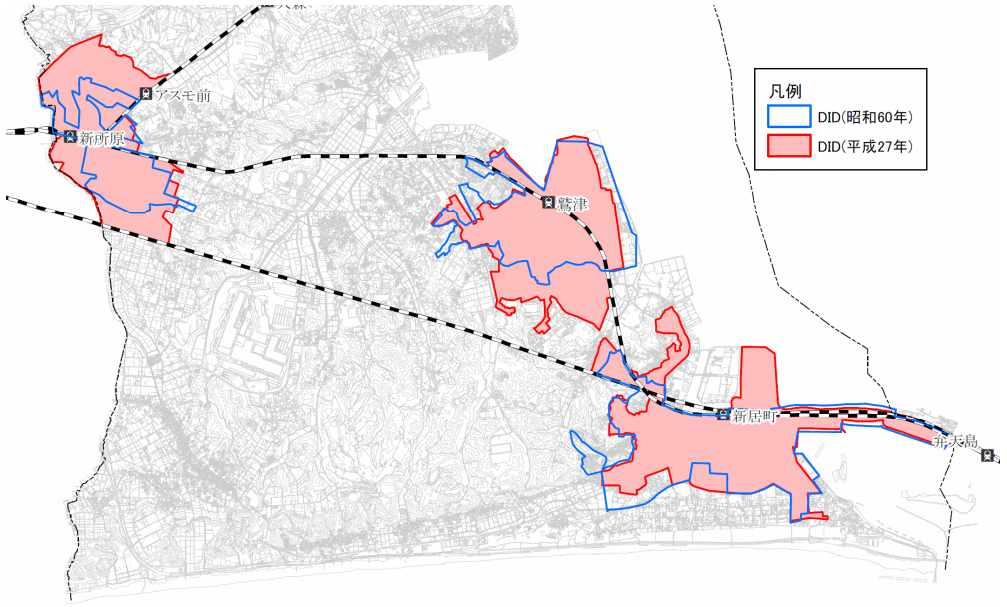
- 人口はH17年の60,994人をピークに減少傾向
- 世帯数は一貫して増加傾向、世帯あたり人員は減少傾向
- 人口構成比はS60年以降一貫して少子高齢化

1. 人口動向

①人口等の推移（人口集中地区）



<人口集中地区の推移>
（出典：国勢調査）

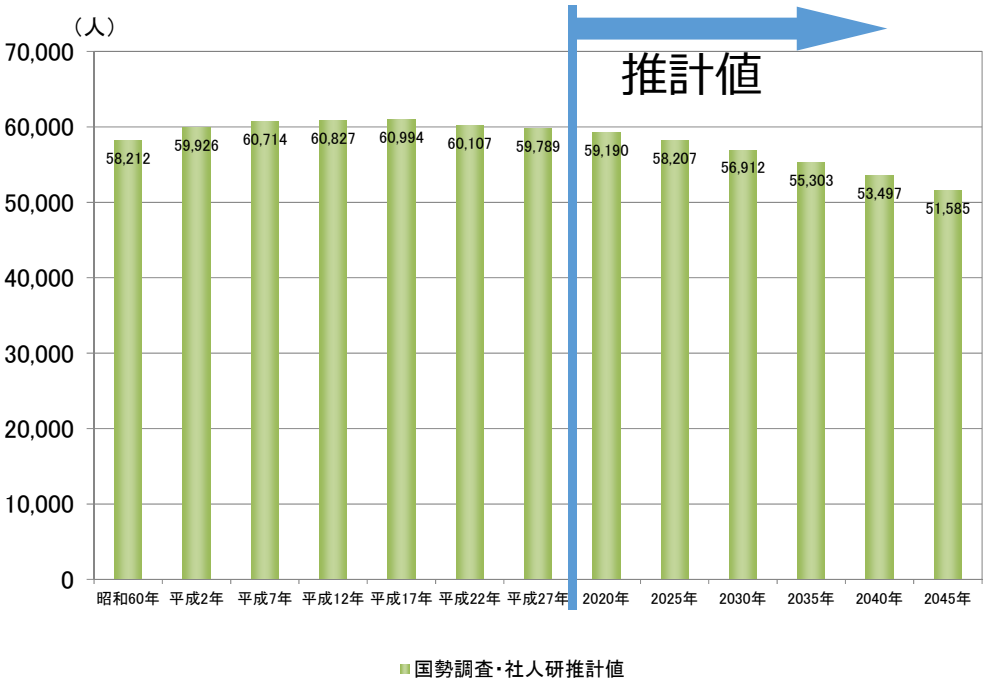


<人口集中地区の区域>
（出典：国勢調査）

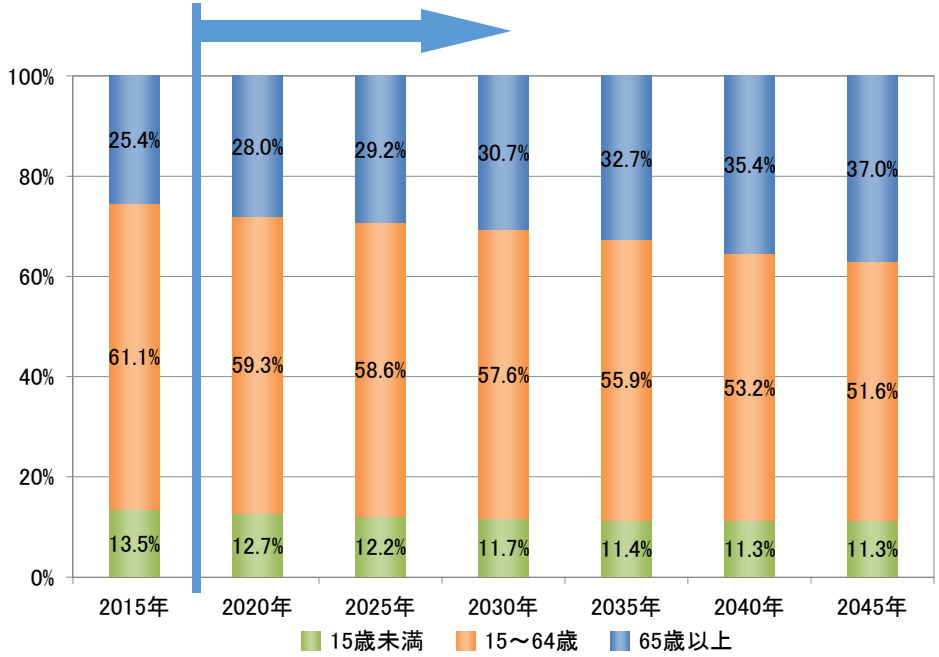
- DID人口及びDID面積は、S60年以降増加傾向
- DID人口密度は4,000人/ km²前後で推移

1. 人口動向

②人口等の将来推移



＜人口の推移＞
（出典：国勢調査実績）



＜人口構成の推移＞
（出典：社人研推計値）

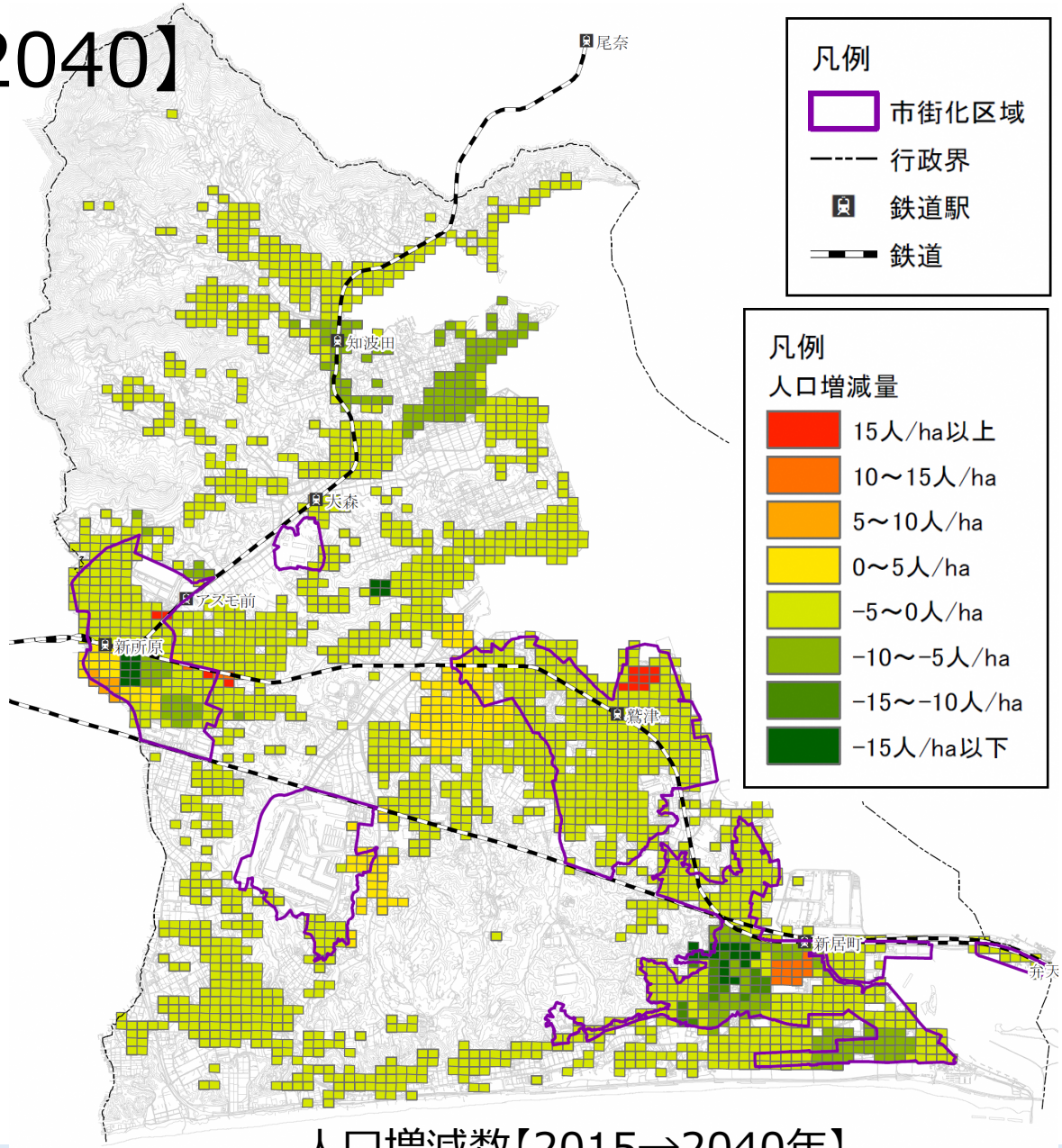
- 2045年推計人口は51,585人で、ピーク時(2005年)から15%減少
- 老年人口は25.4%(2015年)から37.0%(2045年)と10%増加
- 生産年齢人口が61.1%(2015年)から51.6%(2045年)と10%減少

1. 人口動向

③人口増減数【2015→2040】

- JR3駅周辺・鷲津西の一部を除き、全域で人口減少傾向

- 新居町駅南西部の地区で、人口減少が著しい。

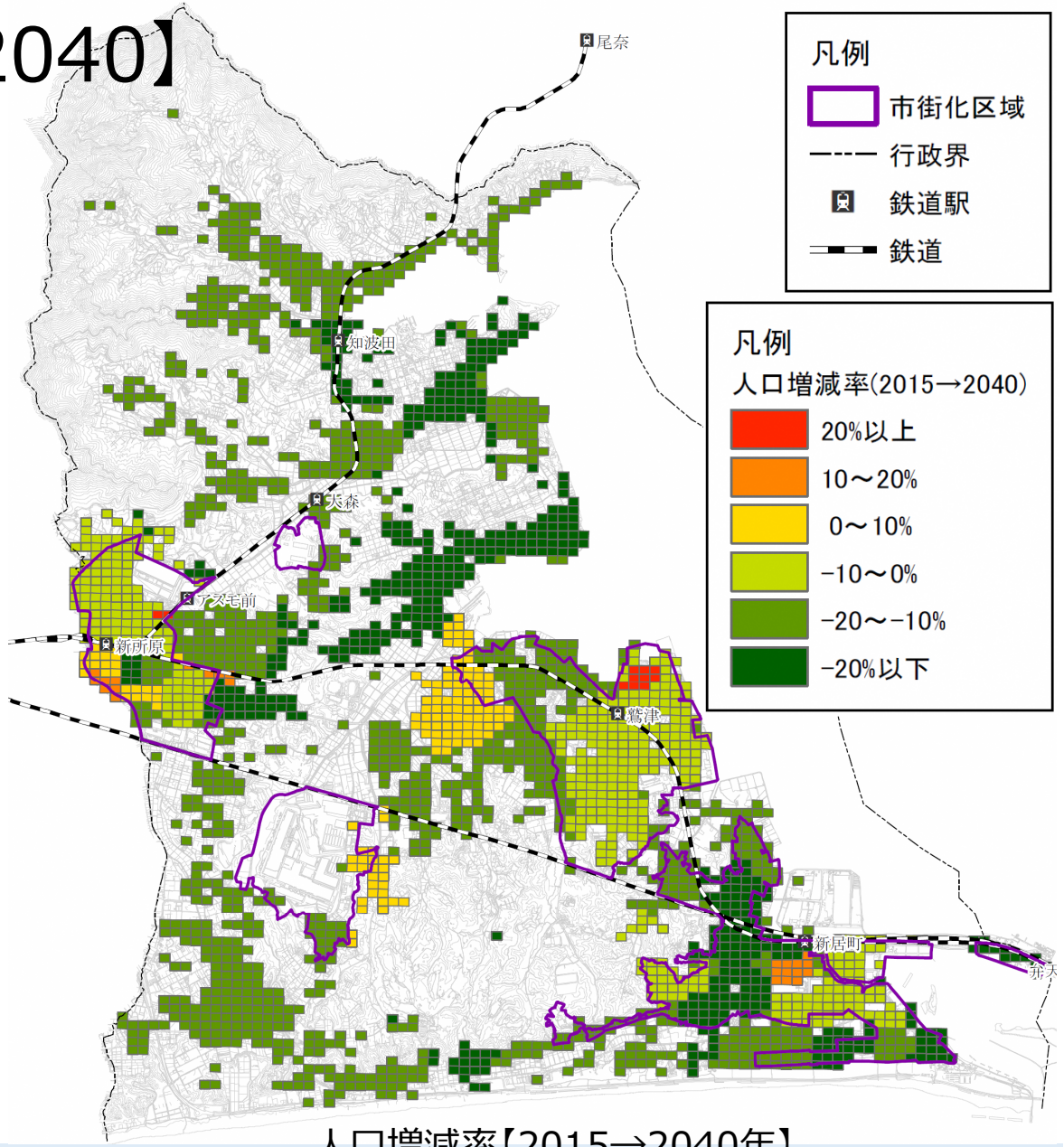


人口増減数【2015→2040年】
（出典：都市計画基礎調査）

1. 人口動向

④人口増減率【2015→2040】

- 入出、新所、岡崎、内山、浜名、新居の減少率大
- 2015→2040年で20%以上減少する地域も多数

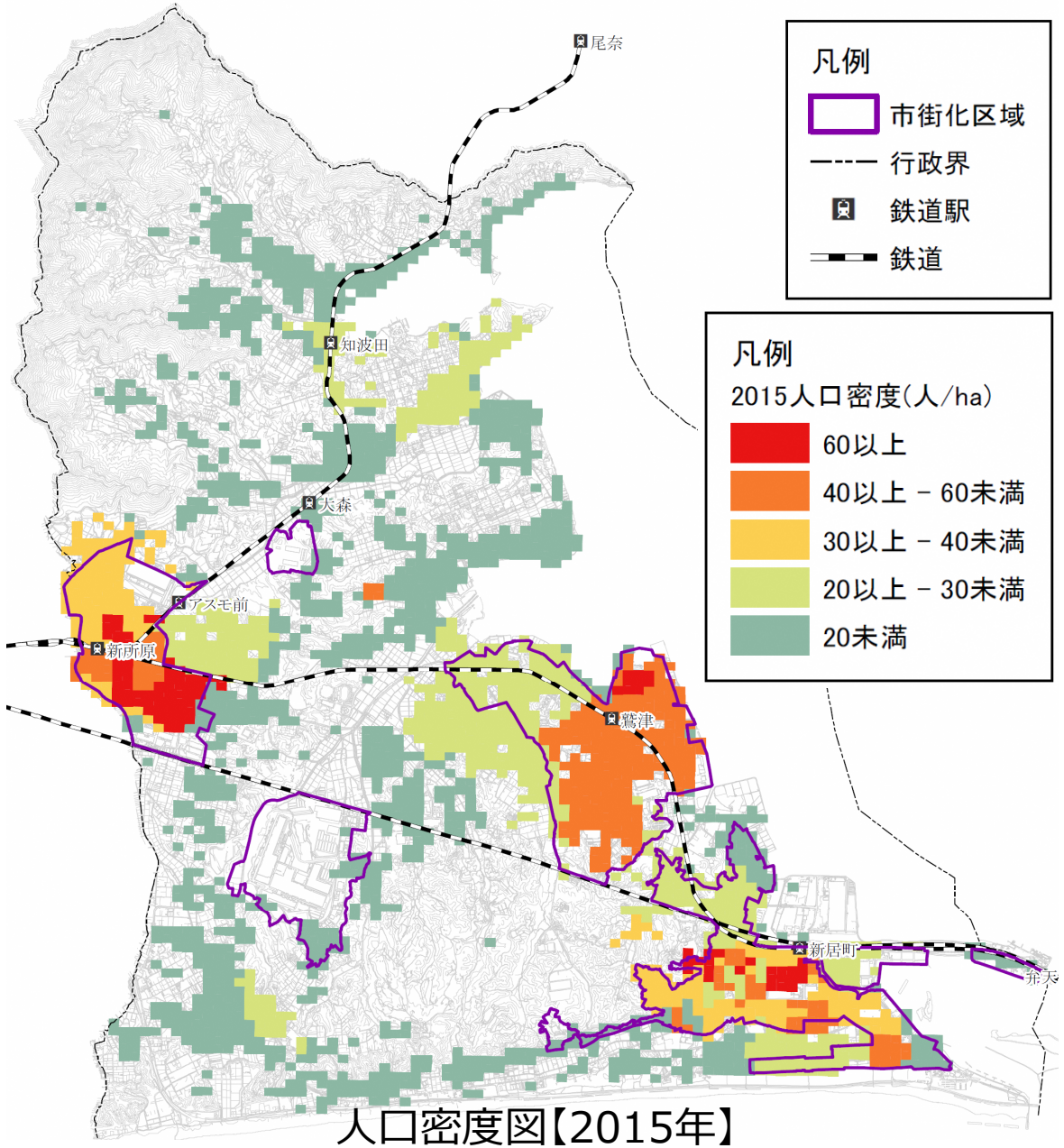


人口増減率【2015→2040年】

1. 人口動向

⑤人口密度【2015年】

- JR駅周辺の市街化区域内で30人/ha以上のメッシュが多い
- 区域外ではほぼ20人/ha未満

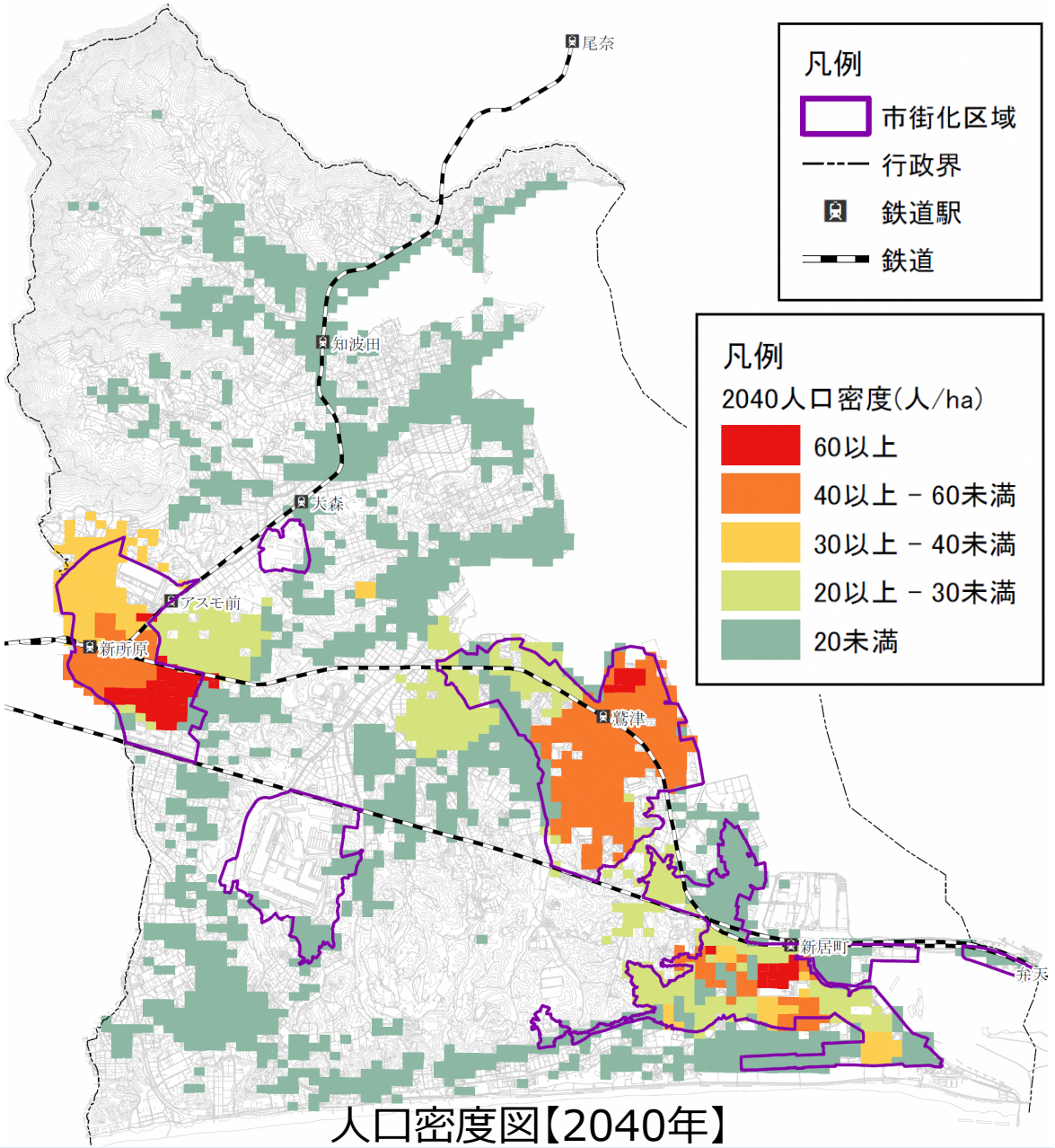


人口密度図【2015年】
（出典：都市計画基礎調査）

1. 人口動向

⑤人口密度【2040年】

- 駅周辺の市街化区域内でも新居町駅周辺では一部を除き減少
- 区域外では低密度化が進む

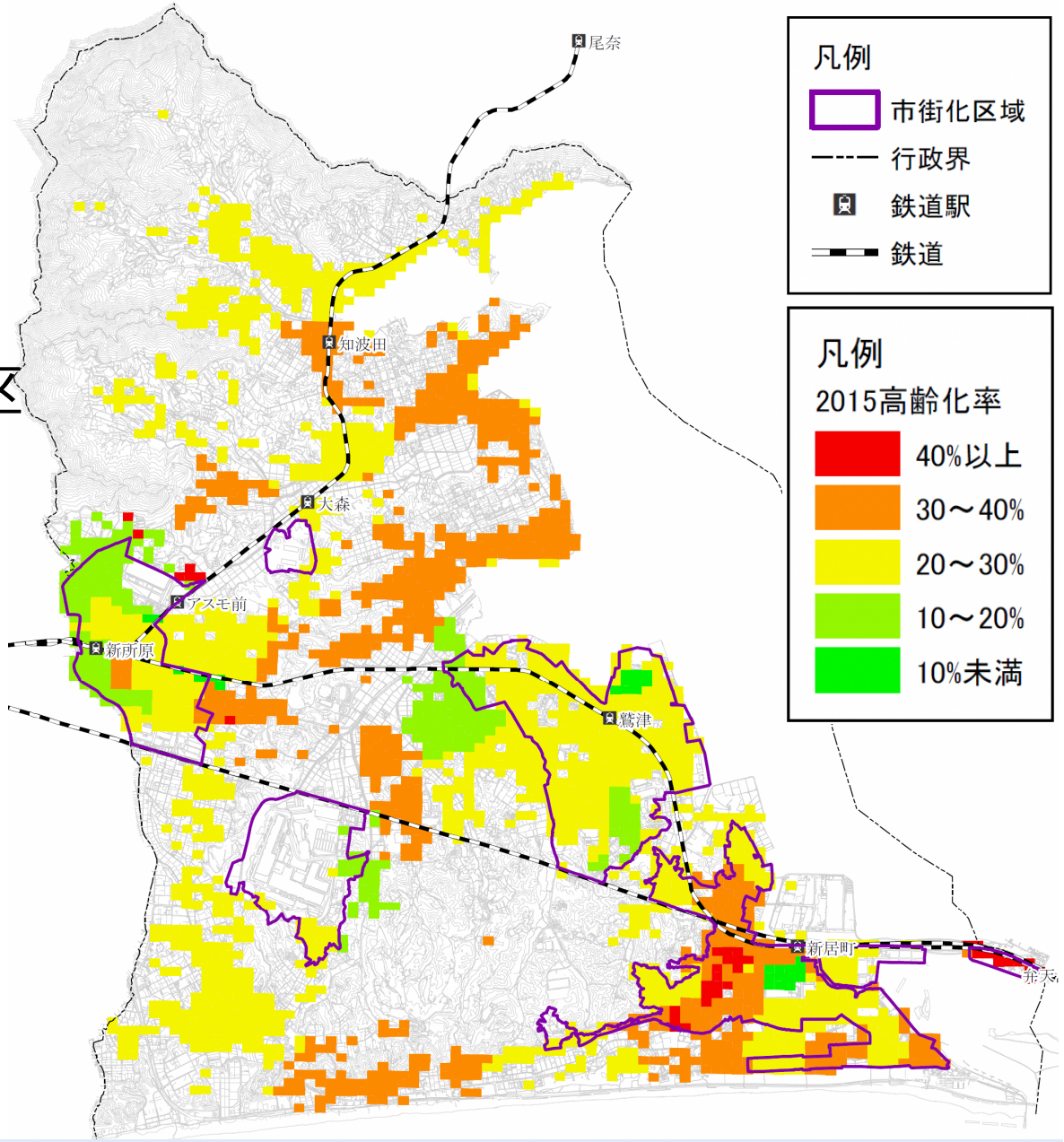


人口密度図【2040年】
（出典：都市計画基礎調査）

1. 人口動向

⑥高齢化率【2015年】

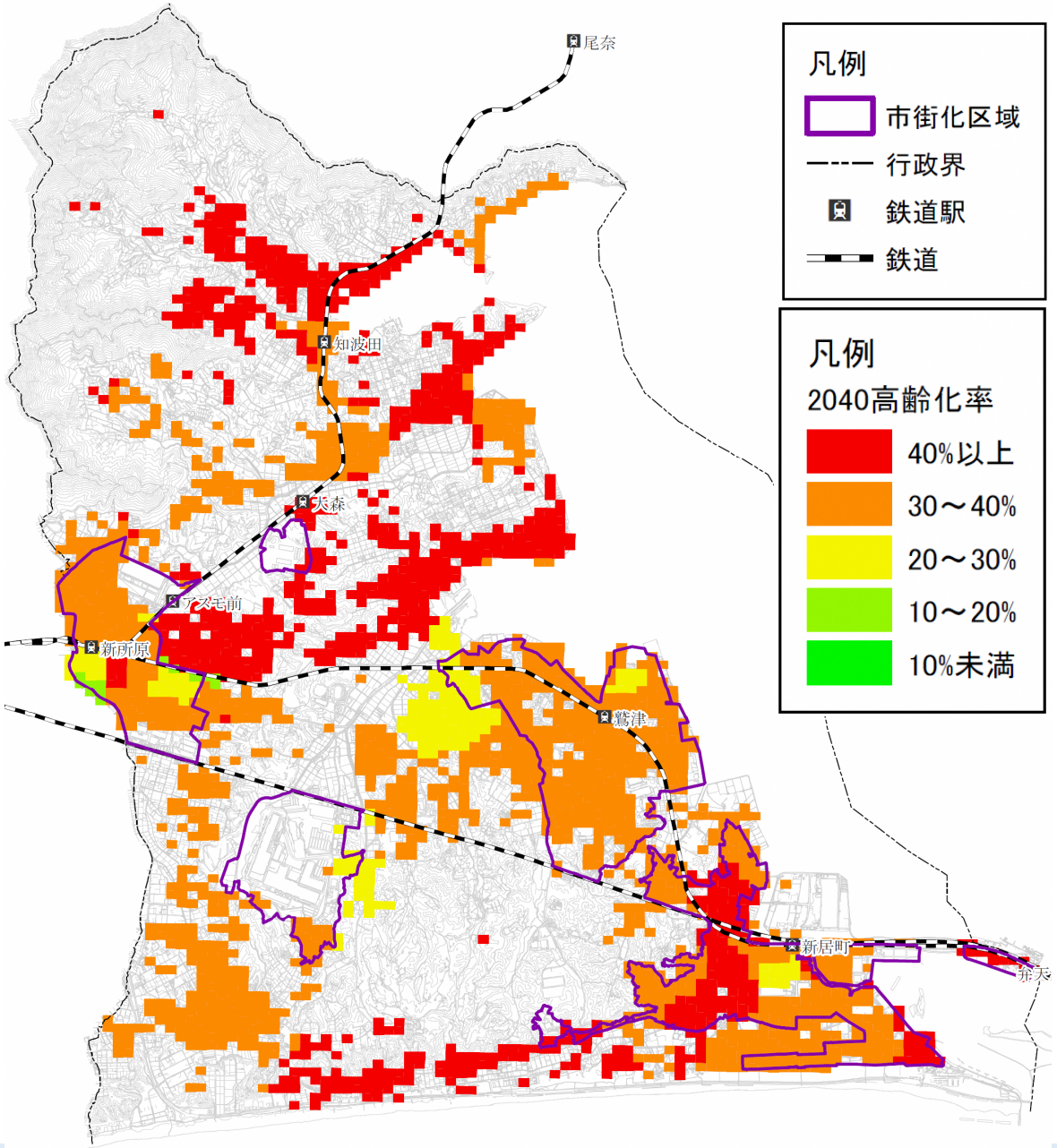
- 全体で25.4%
- 入出、新所、内山、浜名地区で30%以上
- 鷲津駅から新所原駅周辺地区では、高齢化率が30%以下



1. 人口動向

⑥高齢化率【2040年】

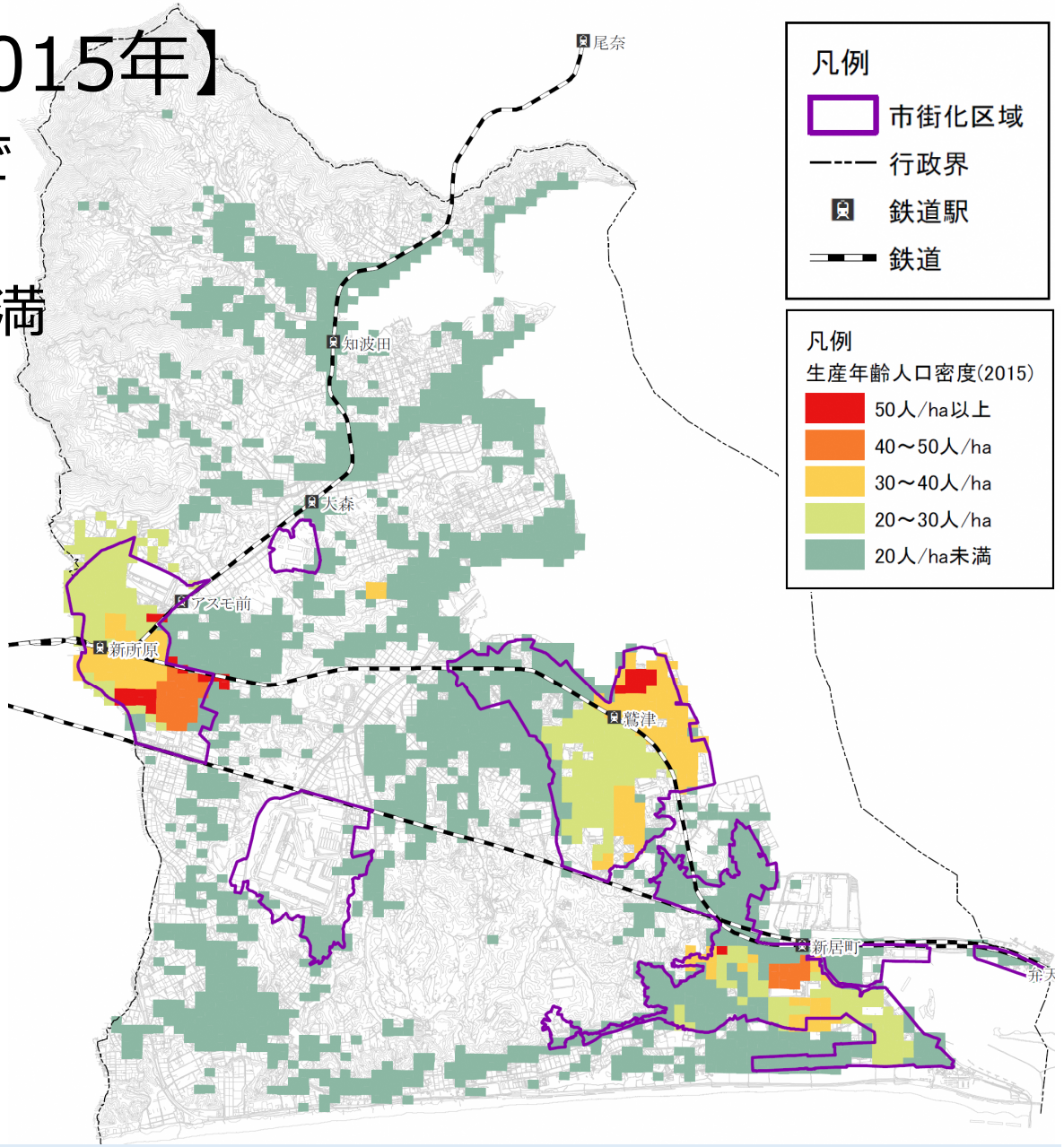
- 全体で37.0%
- ほぼ全メッシュで30%以上
- 2015年での高かった地域では40%以上の高齢化率に



1. 人口動向

⑦生産年齢人口密度【2015年】

- JR3駅周辺の市街化区域内で20人/ha以上のメッシュが多い
- その他の地域では20人/ha未満

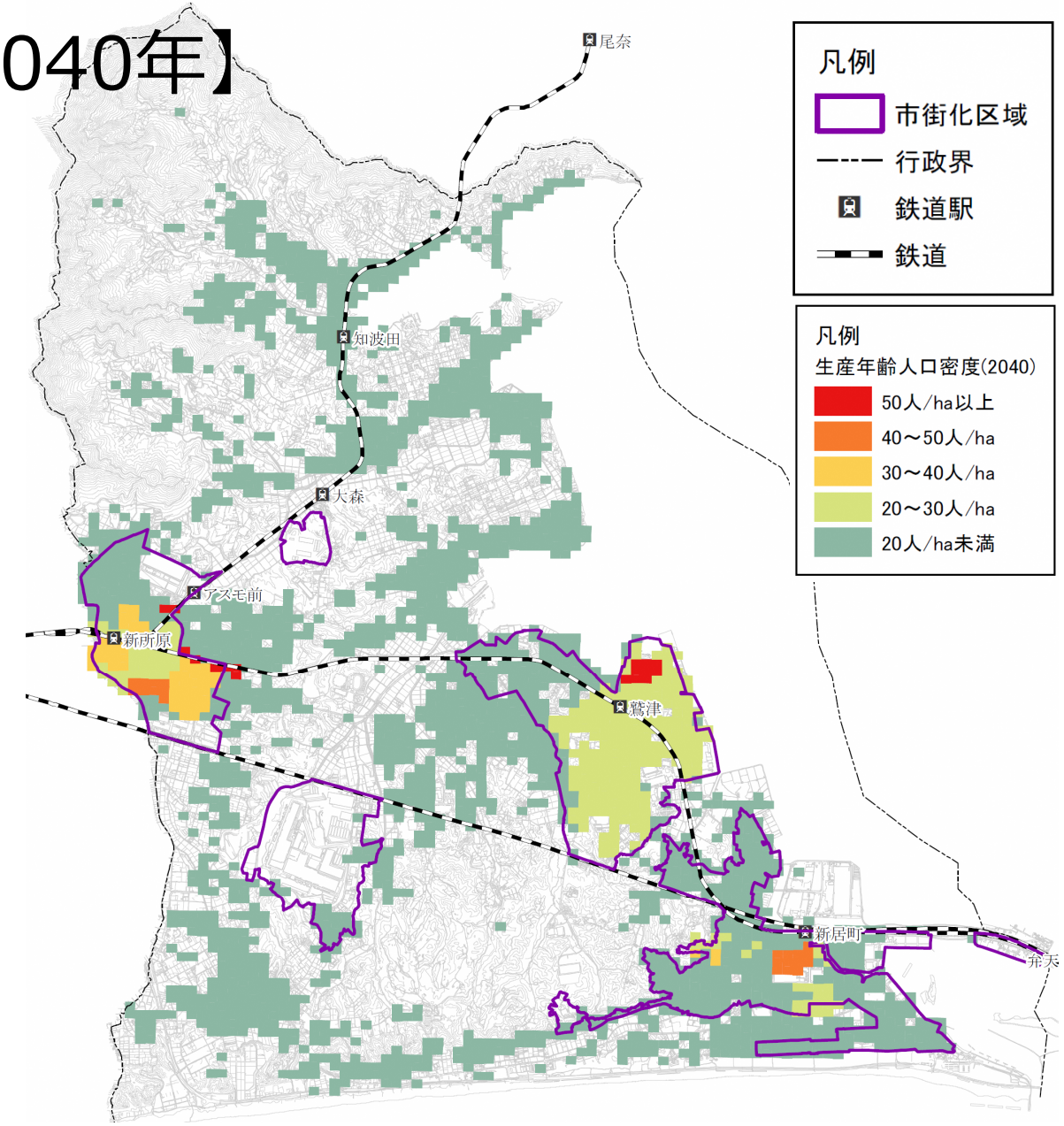


1. 人口動向

⑦生産年齢人口密度【2040年】

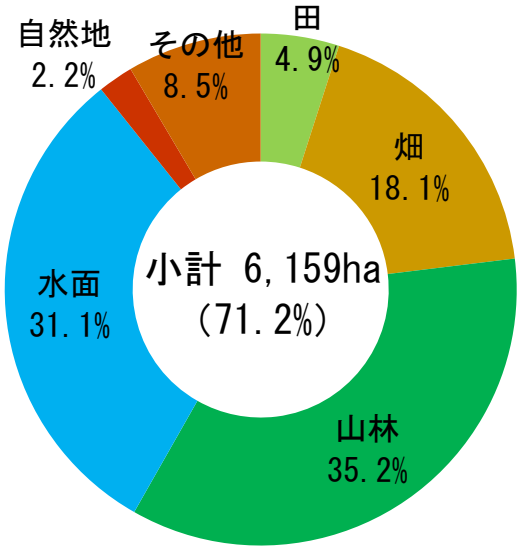
●鷲津駅及び新所原駅周辺の市街化区域内で20人/ha以上のメッシュが多い

●新居町駅周辺では、南西部のごく一部のメッシュを除くと、20人/ha未満に

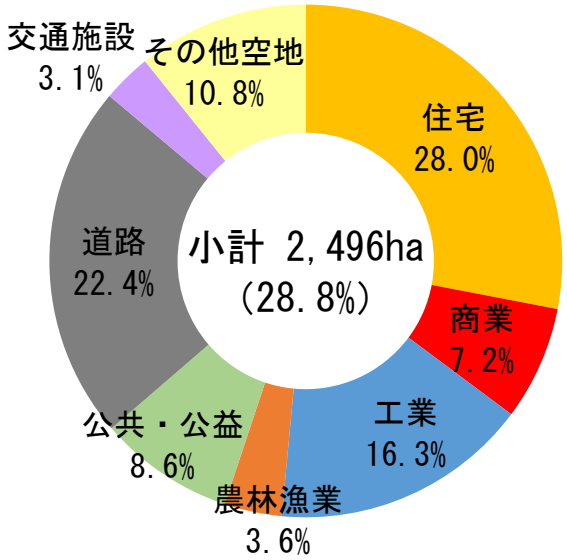


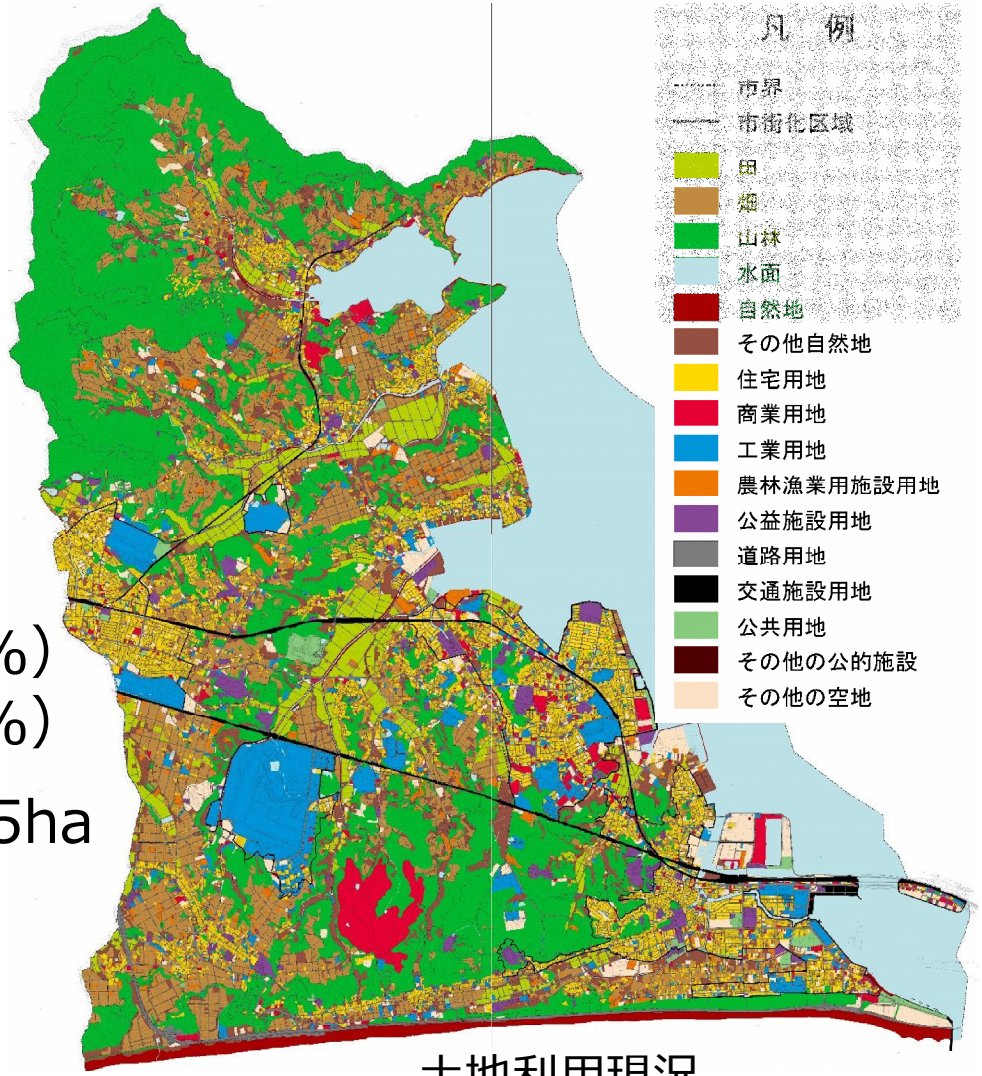
2. 土地利用　①土地利用状況（H28年都市計画調査）

【自然的土地利用状況】



【都市的土地利用状況】





土地利用現況
（出典：H28都市計画基礎調査）

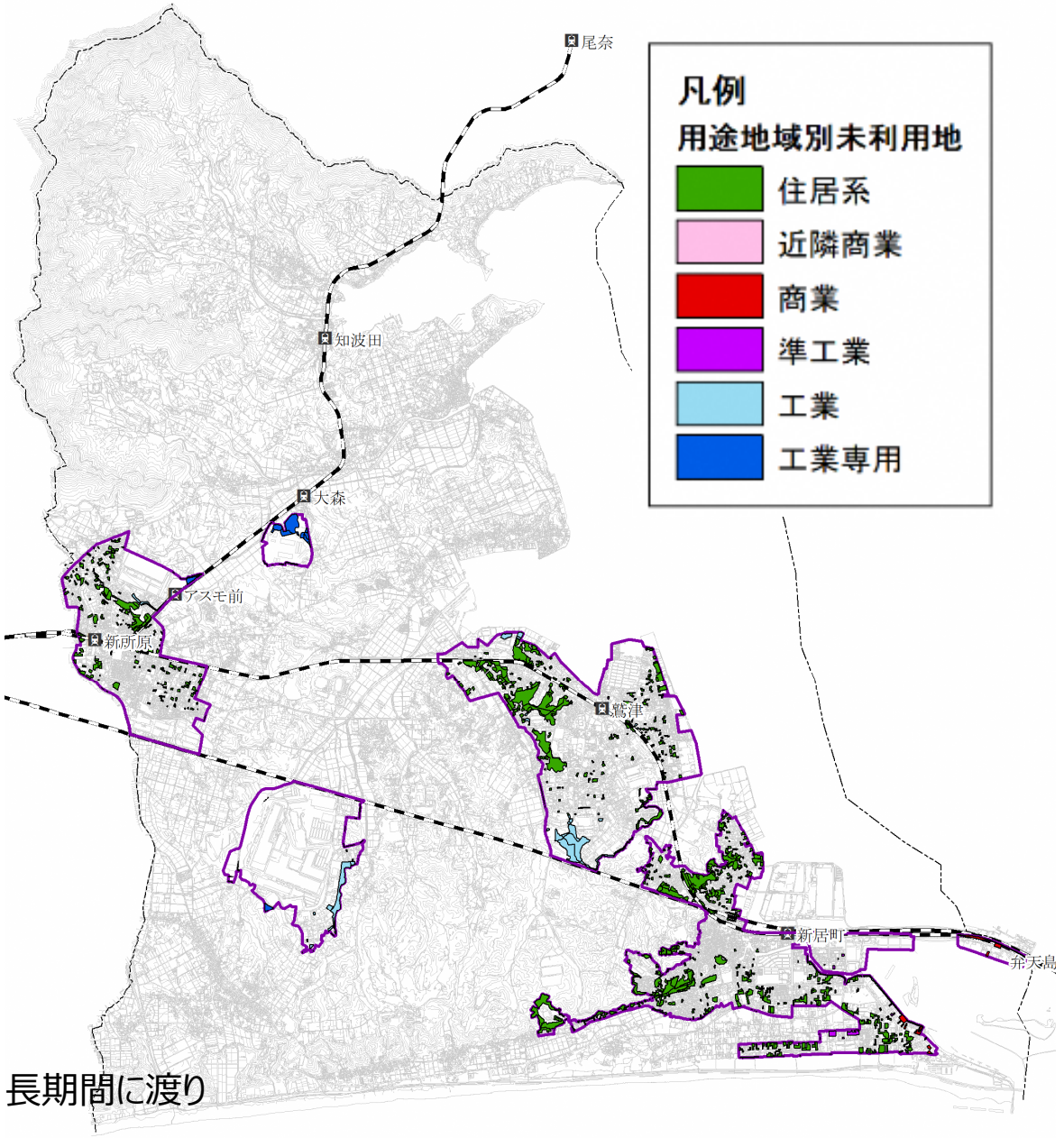
・自然的土地利用が6,159ha（全体の71.2%）
・都市的土地利用が2,496ha（全体の28.8%）

・自然的土地利用の内訳では、**「山林」**が2,165ha（全体の25.0%）と最も多い
・都市的土地利用の内訳では、**「住宅用地」**が699ha（全体の8.1%）となっている。

2. 土地利用　②市街化区域内の未利用地（H28年都市計画調査）

- 市街化区域内に136.76haの未利用地が存在
- 住居系が81.2%を占める
  →空き地、空き家、空き店舗

用途区分	未利用地面積	
	面積(ha)	構成比(%)
住居系	111.02	81.2%
近隣商業	0.05	0.0%
商業	2.63	1.9%
準工業	1.52	1.1%
工業	15.68	11.5%
工業専用	5.88	4.3%
合計	136.76	100.0%



※未利用地とは（国交省資料より）
適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない土地。
空き地、空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地、放棄森林など

2. 土地利用　③空き家状況（平成25年住宅・土地統計調査）

区　分		平成20年	平成25年	増減数
湖西市	住宅総数	23,900戸	24,160戸	260戸
	空家総数（その他住宅）	1,010戸 (4.2%)	1,370戸 (5.7%)	360戸
静岡県	住宅総数	1,597,900戸	1,659,300戸	61,400戸
	空家総数（その他住宅）	63,300戸 (4.0%)	83,300戸 (5.0%)	20,000戸
全国	住宅総数	57,586,000戸	60,628,600戸	3,042,600戸
	空家総数（その他住宅）	2,681,100戸 (4.7%)	3,183,600戸 (5.3%)	502,500戸

出典：平成20年、25年住宅・土地統計調査（総務省）

- 5年間で360戸の増加
- 空き家率は5.7%となっており、全国平均、静岡県平均より高い

2. 土地利用　③空き家状況（H30年　湖西市空家等実態調査）

- 空家又は空家の可能性がある住宅が414戸
- その多くが市街化区域や郊外の集落地に分布する

