

はじめに

## 長泉町住宅マスタープランの 目的と位置づけ

## 1. 背景と目的

国は、住生活の安定確保及び向上等を目的として、2006年（平成18年）6月に「住生活基本法」を制定しました。これを受けて、2006年（平成18年）9月には国民の住生活の安定確保及び向上に関する目標や基本的な施策などを定めた「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。その後2度の見直しを経て、2016年（平成28年）3月には、今後の住宅政策の指針となる新たな「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。変化する時代の要請に対応するために、住宅に関連する様々な法律が整えられ制度も変化しています。

静岡県においても、住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、2017年（平成29年）3月に「静岡県住宅マスタープラン（静岡県住生活基本計画、静岡県高齢者居住安定確保計画）」の策定を行っています。

本町は、現在人口増加が続いているものの、将来確実に起こりうる人口減少や少子高齢化に対応するため、定住促進、空き家の対策、高齢者や障がい者等、住宅確保要配慮者への居住安定確保などの取り組みが求められています。

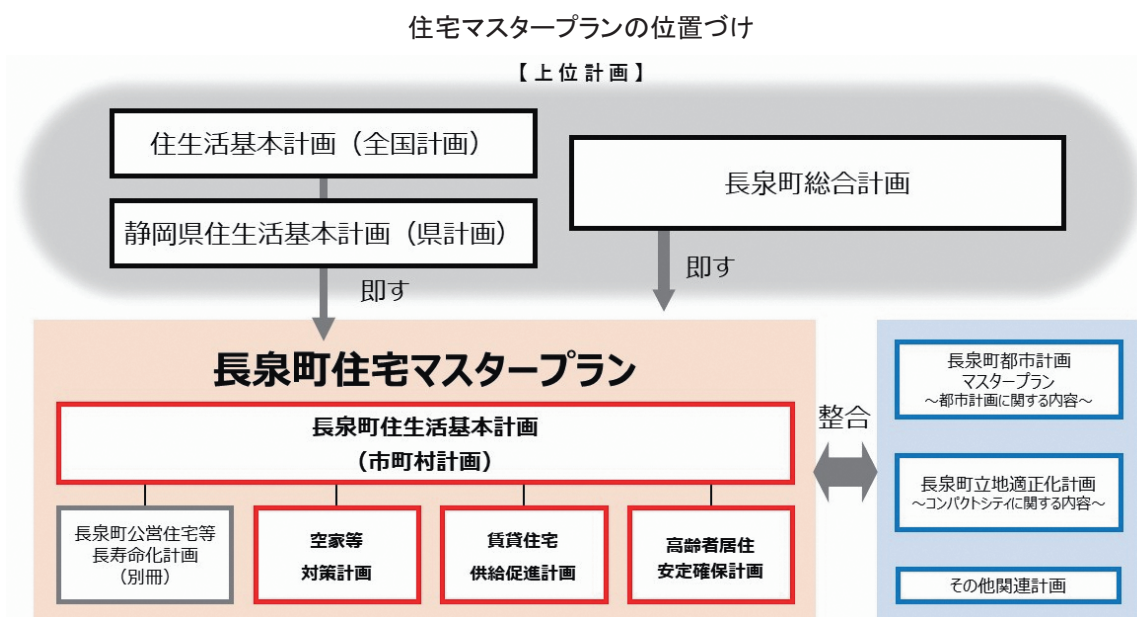
また今日、世界が抱える様々な課題を解消し、持続可能な世界を実現するための国連で定められたSDGs（持続可能な開発目標）の理念のもと、本町も国際社会の一員として、目標の達成に向け努力していく必要があります。

それらを踏まえ、これまで町が行ってきた個別の住宅施策を体系化し、長期的な視点から将来に向けた方針及び具体的な目標を設定するとともに、様々な取り組み主体との連携強化を図ることなどにより、住宅施策の総合的な推進を図るため、「長泉町住宅マスタープラン（住生活基本計画及び関連計画）」を策定するものです。

## 2. 計画の位置づけと構成

住宅マスタープランは、国及び県の計画を踏まえて、町の特性を反映した住宅政策の基本となるものです。また、長泉町総合計画における住宅関連分野の施策を、より体系的・具体的に示した計画で、町民などに対して町の住宅政策の方向性や指針を示す役割を果たします。加えて、都市計画マスタープランや立地適正化計画などの関連計画と連携・整合を図り、総合的な住宅政策の展開を図ります。

住宅マスタープランの構成として、住宅政策全般を対象とする「住生活基本計画」のほか、「空家等対策計画」、「賃貸住宅供給促進計画（住宅確保要配慮者対策）」、「高齢者居住安定確保計画」を設けることとします。

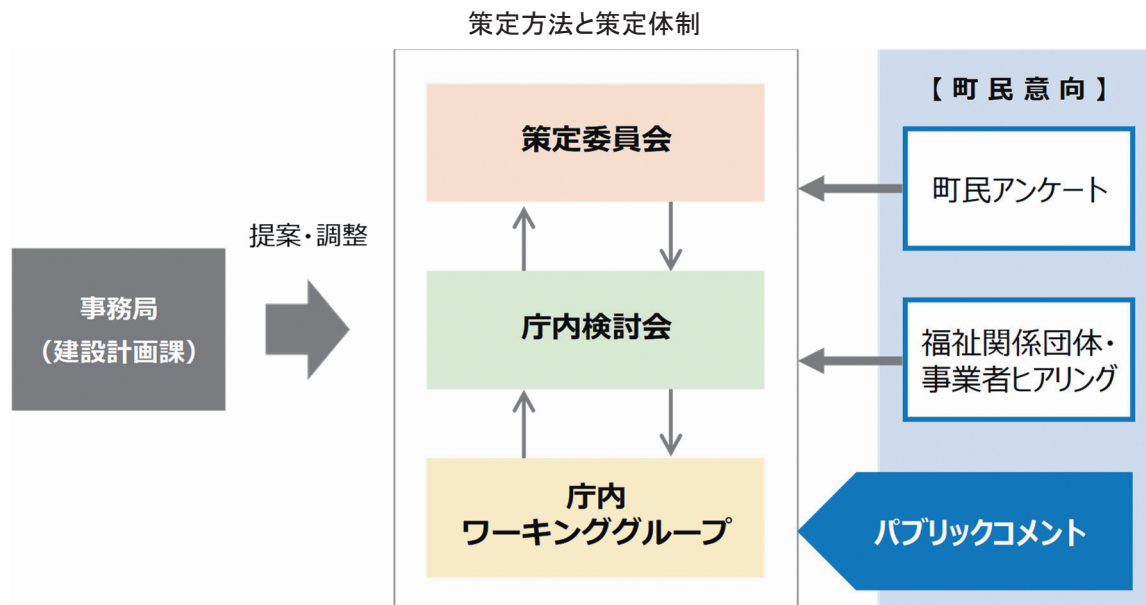


住宅マスタープランの構成

住宅マスタープランを構成する各種計画	概要
住生活基本計画	●住宅政策全般を対象とする基本的な計画であり、住生活を巡る課題を整理し、本町の特性に応じた施策の方向性を定めた計画
空家等対策計画	●空家等についての基本的な考えを示し、安心して快適な生活環境の保全を図るとともに、空家等の有効利用などの対策を定めた計画
賃貸住宅供給促進計画	●住宅の確保に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給目標及び居住の安定を促進することを定めた計画
高齢者居住安定確保計画	●高齢者に対する住まいの供給目標及び居住の安定を促進することを定めた計画

### 3. 策定方法・体制

住宅マスタープランは、「町民アンケート」や「福祉関係団体・事業者ヒアリング」により町民などの意向を把握し、庁内関連各課から組織する「庁内ワーキンググループ」「庁内検討会」で議論を重ね、学識経験者や関係団体代表からなる「策定委員会」で検討しました。



## 4. 本町の概況

### (1) 立地条件

本町は、静岡県東部に位置し、周囲は北に裾野市、東に三島市、西に沼津市及び富士市、南に清水町に接しています。

町域は南北に細長く、愛鷹山麓に沿って東西約 3.5km、南北約 12km となっています。

北部の愛鷹山から東海道新幹線より南側の平地部まで、標高差が 1,300mほどあり、雄大な景観を背景にしています。また、豊富な緑と、愛鷹山麓の伏流水を水源とする水環境や豊富な地下水に恵まれています。

また、東海道新幹線や御殿場線、東名高速道路沼津 IC、新東名高速道路長泉沼津 IC が最寄りにあり、近隣都市や首都圏方面へのアクセス性にも優れています。



### (2) 沿革

明治 22 年に下土狩村をはじめ下長窪村など 10 ヶ村が合併して「長泉村」が誕生し、昭和 35 年（1960 年）に町制を施行し「長泉町」となりました。

本町は広域交通網に恵まれた交通利便の高さや豊かな地下水を背景に、昭和の高度経済成長期には工場進出が進み、農業を中心とする産業構造から工業を中心とする町へと姿を変えました。工業団地や市街地内にはさまざまな企業が操業し雇用が生み出されているとともに、首都圏のベッドタウンにもなっています。

工場の進出に伴い住宅が増えて人口が急増し、国勢調査によると昭和 50 年（1975 年）には 3 万人、平成 19 年（2007 年）4 月には 4 万人を超え、今なお増加傾向が続いています。

平成 14 年（2002 年）には、県立静岡がんセンターの開院や、静岡県が推進するファルマバレープロジェクトによる医療・健康関連企業等の誘致が進められています。





## 5. 住宅政策の動向と上位・関連計画の整理

### (1) 住宅政策の変遷

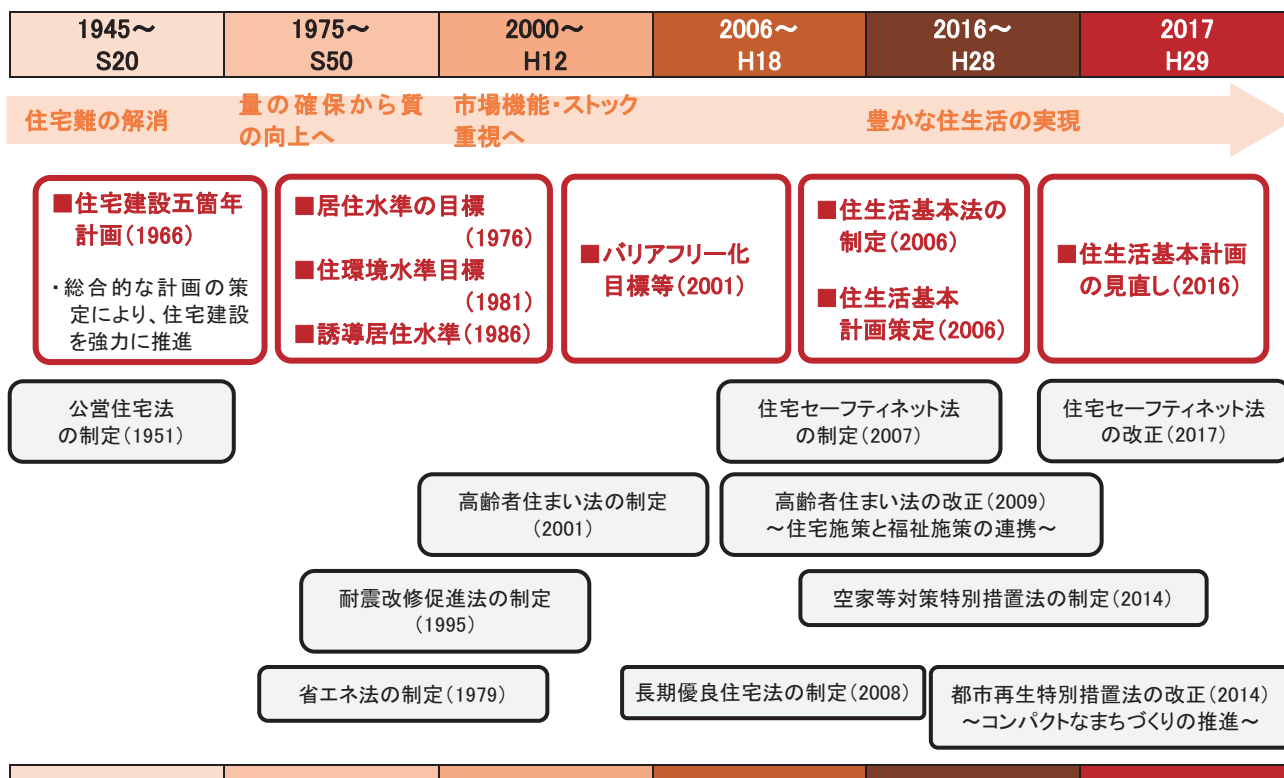
住宅政策は、「住宅難の解消（1945年～）」の時代から「量の確保から質の向上へ（1975年～）」、「市場機能・ストック重視へ（2000年～）」、「豊かな住生活の実現（2006年～）」というように、時代の要請に沿って変化を遂げてきました。

「住宅難の解消」の時代では、公営住宅法や住宅建設五箇年計画に基づいて住宅供給を進め、その後の「量の確保から質の向上へ」、「市場機能・ストック重視へ」、「豊かな住生活の実現」といった制度の枠組みを組み換え、平成18年には「住宅建設五箇年計画」に代わり、「住生活基本計画（全国計画）」が定められ、2度目の見直しとして、「住生活基本計画（全国計画）2016年（平成28年）3月」に至っています。

また、そのほかの住宅政策として、低所得者など、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対し賃貸住宅の供給を促進する「住宅セーフティネット法の制定（2007年）」、日常生活や介護に不安を抱く高齢単身・夫婦のみ世帯が特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう「高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）の改正（2009年）」、増える空き家への対策を講じた「空家等対策特別措置法の制定（2014年）」、民間の空き家・空き室等の有効活用や要配慮者の入居円滑化のための経済的支援、居住支援等の様々な仕組みを講ずる「住宅セーフティネット法の改正（2017年）」などが行われました。

このように、近年の住宅政策は、「豊かな住生活の実現」に向けた社会的な流れや少子高齢化を背景として、だれもが安心して住み続けられる住宅・住環境づくりを求める方向に進んでいます。また、年々増え続ける空き家に対処するための取り組みも進められています。

住宅政策の変遷



資料：「社会資本整備審議会住宅地分科会（第36回：住生活基本計画（全国計画）の見直しについて）」

## (2) 住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本計画（全国計画）2006年（平成18年）9月」は、時代の変化に応じた住宅政策の変遷を背景に「供給重視からストック活用重視への転換を図る」ことをねらいとして策定されたものです。その後、2度の見直しが行われ「住生活基本計画（全国計画）2016年（平成28年）3月」に至っています。

この「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活をめぐる現状と今後10年の課題を踏まえ、「Ⅰ居住者からの視点」、「Ⅱ住宅ストックからの視点」、「Ⅲ産業・地域からの視点」から、「1.結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」をはじめ、下記に示すような「8つの目標」を掲げています。

国の住宅施策/住生活基本計画(全国計画)平成28年3月

住生活をめぐる現状と 今後10年の課題	3つの視点と8つの目標		
	視点	目標	
1. 少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増 2. 世帯数の減少により空き家がさらに増加 3. 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下 4. 少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因 5. リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ 6. マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ	Ⅰ 居住者からの視点	1. 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 ・希望する住宅を選択・確保できる環境を整備 ・子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる 2. 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 ・安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 ・希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現 3. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ・住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現	
		Ⅱ 住宅ストックからの視点	4. 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築 ・「住宅すざろく」(住宅購入でコール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出 ・リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出 5. 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新 ・耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 ・多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る 6. 急増する空き家の活用・除却の推進 ・利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制 ・地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献
			Ⅲ 産業・地域からの視点

### (3) 静岡県住宅マスタープラン 平成 29 年 3 月策定（平成 28 年度～37 年度）

住宅を取り巻く社会環境や国の動向などに対応するため、県では今後の住宅政策の基本的方向を示す「静岡県住宅マスタープラン」を以下のように定めており、「静岡県住生活基本計画」と「静岡県高齢者居住安定確保計画」から構成されています。

#### ■静岡県住生活基本計画

基本理念	「住んでよし」の理想郷
住宅政策の視点	快適な暮らし ストック重視 市場重視 安全・安心
住宅政策の基本目標	快適な暮らし空間の実現、安全で良質な住宅ストックの形成、多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備、だれもが安心して暮らせる住環境の整備
施策展開の方向	<b>目標1 快適な暮らし空間の実現</b> 1 豊かな暮らし空間創生の推進 2 気候や風土を活かした木造住宅の普及促進
	<b>目標2 安全で良質な住宅ストックの形成</b> 1 大規模地震に備えた住宅の耐震化の促進 2 住宅の性能と資産価値の向上 3 マンションの適切な管理と再生の促進 4 低炭素循環型社会の構築 5 中心市街地の再生と既存宅地ストックの活用 6 防災防犯性に優れた住環境の実現
	<b>目標3 多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備</b> 1 多様な住まい方への対応 2 住宅リフォームと既存住宅流通の促進 3 空き家の活用除却の促進 4 住情報提供相談体制の充実 5 住生活産業の活性化
	<b>目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の整備</b> 1 子育てしやすい住環境の整備 2 高齢者等の居住安定の確保 3 住宅セーフティネット機能の強化

#### ■静岡県高齢者居住安定確保計画

居住安定確保のための施策展開	(1)高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進 (2)高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化 (3)高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備 (4)高齢者居宅生活支援施設の整備促進及び居宅生活支援体制の確保 (5)高齢者の居住の安定の確保
----------------	---



#### (4) 第4次長泉町総合計画 後期基本計画 平成28年3月策定(平成28年度～平成32年度)

時代の潮流や本町を取り巻く情勢を十分に踏まえながら、新しい時代を展望し、まちづくりを総合的かつ計画的に進めるため、今後のまちづくりの指針となる、第4次長泉町総合計画後期※基本計画を策定しています。

※基本構想に示した施策大綱に基づき、各分野の施策を示す計画。平成23年度(2011年度)から平成32年度(2020年度)の10年間を前期と後期に区分し、後期基本計画は平成28年度(2016年度)から平成32年度(2020年度)の5年間となっている。

#### ■基本構想

まちづくりの基本理念	自らが主役となって みんなで共にまちを創る(協働する)
将来都市像	自然と都市の共生 人とまちの健康創出 いきいき長泉
施策大綱	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 ふれあいささえあい健やかに暮らせるまち(住民福祉分野)</li> <li>2 豊かな心と生きがいを育むまち(教育学習分野)</li> <li>3 地球環境と安全・快適な生活環境を守るまち(生活環境分野)</li> <li>4 活発な都市活動を支える便利で調和のとれたまち(都市整備分野)</li> <li>5 産業が力強く育つ活力あるまち(産業経済分野)</li> <li>6 パートナーシップが確立し良質なサービスが効率的に提供されるまち(行財政分野)</li> </ol>

#### ■後期基本計画

6つの施策大綱のうち、住宅に関連した施策は以下のとおりです。

施策大綱4 活発な都市活動を支える便利で調和のとれたまち(都市整備分野)	
施策4-1 新たな市街地に対応する土地利用	<p>新東名高速道路(長泉沼津IC)や東駿河湾環状道路(長泉IC)の整備効果を生かし、県立静岡がんセンター周辺については、周辺環境や農業との調和を図りつつ、ファルマバレープロジェクトの中核的地域としての機能配置を図り、地域の活性化を目指した土地利用を推進します。また、長泉沼津IC周辺については、新たな活力創出の拠点となる土地利用を誘導します。</p> <p>無秩序な市街地の拡散を抑制し、低炭素都市づくりを目標に、合理的な土地利用を推進します。</p>
施策4-2 人と環境に配慮した交通体系の整備	<p>円滑な交通処理や住民の利便性の向上を図るため、幹線道路や生活道路の体系的な整備を進めます。特に生活道路の歩行者の安全性に配慮した整備を進めます。また、公共交通については、民間事業者による既存のバス・電車等の安定的な運行を支援し、利用促進に努めるとともに、民間事業者と協調しながら利便性の高い公共交通体系の整備を図ります。</p>
施策4-3 緑豊かで美しく快適な都市づくり	<p>ゆとりと潤いを感じる市街地形成を図るため、多様なレクリエーションニーズに対応した公園緑地の整備を進めます。また、地域特性を生かした都市緑化や良好な街並み景観の形成を図ります。</p> <p>超高齢社会や循環型社会に対応する良質な住宅や居住環境の整備を促進するとともに、高齢者や障がいのある人等の住宅セーフティネットの充実を図ります。</p>
4-3-3 良質な安全性の高い住まいづくりを促進する	<p>町の人口は今後もしばらくは増加傾向にあると予想されていることから、住宅地開発の適切な誘導を図り、良質な居住環境の整備を図るとともに、安全性の高い住宅ストックの形成を図ります。また、町営住宅は、長寿命化計画に基づき適正な管理・運営を図ります。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 安全性の高い住宅ストック整備の促進</li> <li>2 町営住宅の適正な管理・運営</li> <li>3 移住定住の促進</li> </ol> <p>&lt;重点プロジェクト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○移住定住促進のための住宅支援</li> <li>○大学生等のUターンに対する支援</li> </ul>
施策4-4 良質な社会資本ストックの形成	<p>良質な社会資本の長期的な蓄積(ストック)を図るため、道路や橋梁等の長寿命化整備を進めます。特に、既存施設の予防保全に努めます。</p> <p>また、今後の一層の少子高齢化の進展を踏まえ、誰もが安全に安心して利用しやすい施設整備(ユニバーサルデザイン化)を進めます。</p>

## (5) 第2次長泉町都市計画マスタープラン（平成30年改定）

これまでにないスピードで変化している社会情勢等に対応するため、集約型の都市構造を目指すとともに、都市と自然との共生、各種産業の振興、地域資源の保全・活用等、本町の総合的な都市づくりの方向性を見直すことを目的として、第2次長泉町都市計画マスタープランの改定を行っています。計画の概要と住宅政策に関連する方針は以下のとおりです。

### ■計画概要

目標年次	計画改定から概ね20年後の2035年(令和17年)
都市づくりの目標	<p>■富士山や愛鷹山の恵みと都市の魅力が備わった 快適で便利なまち 長泉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○富士山や愛鷹山の恵みを守り、活かす</li> <li>○“暮らし・集い・働く場”としての都市の魅力を高める</li> <li>○快適性と利便性を兼ね備える</li> </ul>

### ■土地利用基本計画

#### 【住居系土地利用】

##### ■丘陵住宅地(駿河平)

・面的整備された低層戸建ての住宅地として、周辺の自然環境と調和のとれた、緑豊かな落ち着いた雰囲気のとおりある居住環境を維持します。

##### ■田園住宅地(下長窪の一部)

・周囲の農地や自然と調和した良好な環境を維持しつつ、幹線道路や沿道商業施設に近接する利便性等を活かし、低中層住宅から成る住宅地を形成し、快適な居住環境の維持に努めます。

##### ■低中層住宅地(南一色、下長窪地区の一部)

・生活道路や気軽に行ける公園の整備等を進め、低層の戸建て住宅や低中層の共同住宅等を主体としたゆとりある住宅地を形成します。

##### ■中高層住宅地(納米里、南一色、上土狩、鮎壺地区の一部)

・中高層の共同住宅等の立地を許容しつつ、道路や公園等の都市基盤施設の整備・充実を進め、低層の戸建住宅と中高層の共同住宅等の良好な関係が保たれた、安全で快適な居住環境を確保します。

##### ■一般住宅地

##### (上土狩、中土狩、下土狩、本宿、竹原地区の一部)

・低層の戸建住宅、中高層の共同住宅、店舗・事務所が併存する一般住宅地を形成します。建物の用途や形態等を適切に誘導するとともに、都市基盤施設の整備・改善を進め、日照・通風・プライバシー等が確保された、安全で快適な居住環境を確保します。

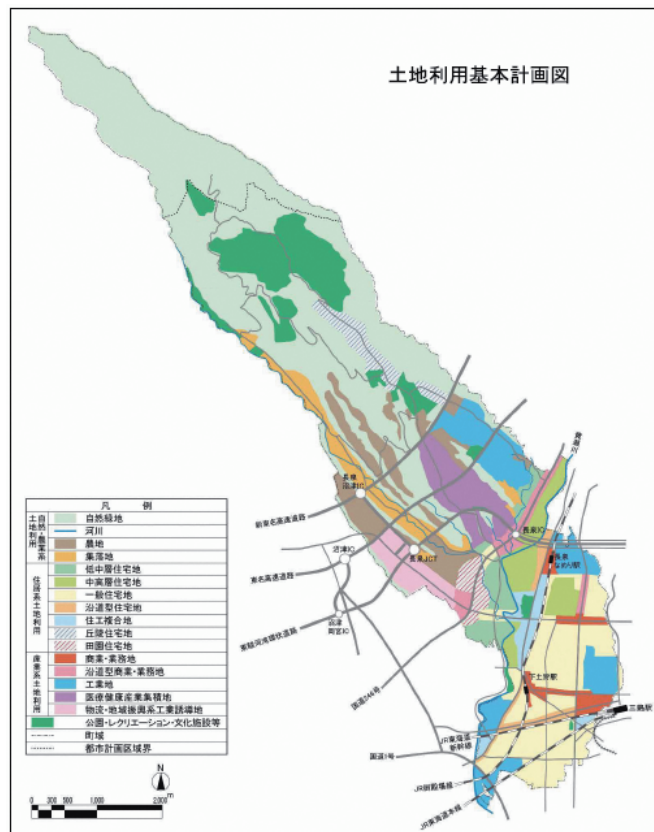
・下土狩駅周辺においては、利便性の良さを活かし、低層の戸建住宅、中高層の共同住宅と福祉施設、子育て支援施設等が共存して立地する一般住宅地を形成するとともに、公益的施設の整備の際には、周辺環境との調和に配慮するよう誘導します。

##### ■沿道型住宅地((都)沼津三島線沿道、(都)納米里本田町線沿道地区の一部)

・良好な居住環境の確保を基本としつつ、(都)沼津三島線、(都)納米里本田町線の整備に併せ、住宅と沿道型商業・サービス施設が良好な関係のもと併存する沿道型住宅地の形成を検討します。

##### ■住工複合地((都)納米里本田町線沿道地区の一部、三軒家地区の一部)

・住宅と自動車整備・流通業務等に関連する中小工場が立地する住工複合地を形成します。立地する工場については、公害対策や地域住民の安全の確保、良好な環境・景観の形成等に十分配慮し、住宅地と工業地が調和、共存した良好な環境を確保します。



## (6) 長泉町立地適正化計画（2018-2035）

「立地適正化計画」は、平成26年の都市再生特別措置法の一部改正により創設された制度であり、人口減少、高齢化が進行する社会情勢の中でも将来にわたり持続可能な都市を実現するため、居住や都市機能の誘導、公共交通の充実を目指す包括的な計画です。

本町では「長泉町総合計画」に基づき、長期的な視点のもと、下土狩駅、長泉なめり駅及び池田柵線沿道を拠点としたにぎわいの創出、道路や公園の整備、公共交通を利用しやすい環境づくりなど、歩いて楽しく誰もが住みやすいまちづくりを推進していくため、立地適正化計画を策定しています。計画の概要と住宅政策に関連する方針は以下のとおりです。

### ■計画概要

目標年次	計画改定から概ね20年後の2035年(令和17年)	
都市づくりの基本方針	【基本方針】「住みたい、歩きたいまち ながいずみ」	
	【目標とすべきターゲットと施策テーマ】	
	目標とすべきターゲット	施策テーマ
	■拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出	・人が多く集まる鉄道駅周辺などへの都市機能の誘導
	■歩いて楽しいまちづくりの創出	・歩いて暮らせる快適な住環境の形成と公共交通の充実
■ファミリー層の定住促進	・地域の若返りや町の継続的な発展を念頭に置いた居住の誘導	
■工場・企業等の操業環境の充実と良好な住環境の形成	・住宅と工場・企業の住み分けによる双方にとつての環境保全	

### ■居住誘導区域※

#### 【居住誘導区域の設定基準】

##### ■市街化区域のうち、以下の条件を除いた区域

- ・災害リスクが高く、積極的な居住の誘導をすべきでない箇所(黄瀬川区域を含む)
- ・工業専用地域・工業地域(東レ(株)三島工場東側街区を含む)
- ・県立静岡がんセンター周辺の準工業地域

#### 【「ファミリー層の定住促進」のための誘導施策】

##### ■「若者世代、ファミリー層の定住及び流入促進による人口バランスの維持」

- ・中心市街地での住宅購入にあたっての支援事業の検討
- ・住みたくなる環境づくりのためのコミュニティ道路・公園等の整備促進
- ・住みたくなる環境づくりのための既存工場移転後の公園整備等の検討
- ・住みたくなる環境づくりのための空き家除却による公園整備等の検討
- ・子育て環境充実のための子育て支援施設の整備促進
- ・UIターン促進のための移住に対する支援事業の導入検討
- ・定住化促進のための新幹線通学に対する補助事業
- ・TOUKAI-0 に対する町独自の施策の維持、充実
- ・子育て環境充実のための既存制度(子ども医療費、教育環境整備など)の維持、充実

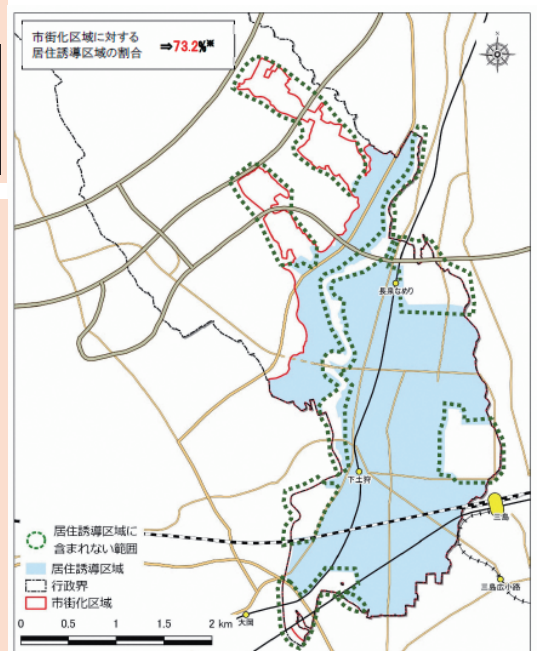
##### ■「一度町を離れた若者世代のUターン促進による人口バランスの維持」

- ・長泉未来人定住応援事業の維持、充実
- ・UIターン促進のための移住に対する支援事業の導入検討(再掲)

##### ■「定住促進による持ち家率の向上」

- ・定住の促進のための空き家対策支援・宅地開発支援の検討
- ・住環境の向上のための住宅地緑化制度等の検討
- ・定住の促進のための既存制度(長泉町移住定住のための三世代同居支援補助金)の維持、充実
- ・子育て環境充実のための既存制度(子ども医療費、教育環境整備など)の維持、充実(再掲)

居住誘導区域



※一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスに必要な施設や公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域