

長泉町住生活基本計画

《目 次》

第1章 計画策定の概要

1. 計画の趣旨	13
2. 計画の位置づけ	13
3. 計画の期間	13

第2章 住生活の現状と課題

1. 住生活の現状	14
2. 住生活の課題	23
3. 住生活の課題の整理	25

第3章 計画の基本目標と基本方針

1. 基本目標	27
2. 基本方針	28

第4章 施策の推進

1. 住宅施策の体系	29
2. 目標指標及び施策の推進	31

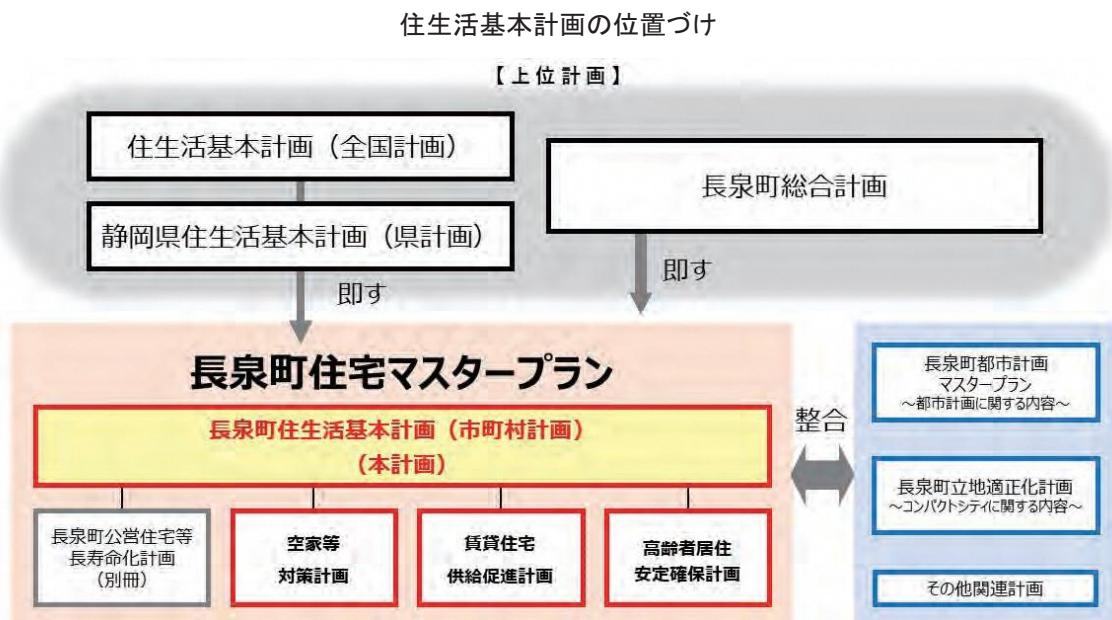
第1章 計画策定の概要

1. 計画の趣旨

本計画は、平成18年(2006年)に制定された住生活基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画)」及び「静岡県住宅マスタープラン」を踏まえ、町民の住生活の安定確保及び向上を図るために、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「長泉町住宅マスタープラン」に位置づける様々な住宅政策を総合的にまとめた計画であり、都市計画・福祉などの関連計画との連携・整合を図るとともに、住生活基本法及びそれに基づく全国計画、県計画との整合を図っています。



3. 計画の期間

本計画の目標年次は、概ね10年後の令和12年(2030年)とします。

なお、策定後は、今後の社会情勢の変化や上位計画の見直しなどへの対応を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

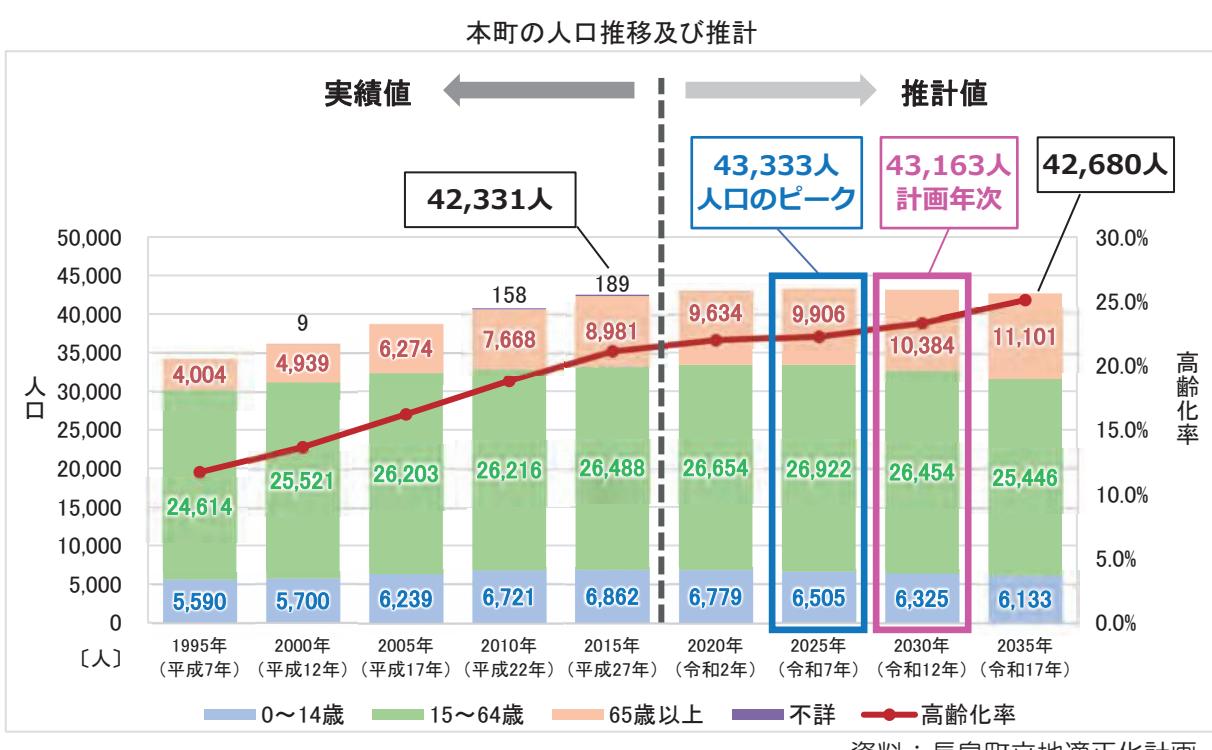
第2章 住生活の現状と課題

1. 住生活の現状

住生活の現状について、昨年度に実施した「平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査（以下、アンケート）」、「福祉関係団体・事業者ヒアリング（以下、ヒアリング）」を踏まえながら、以下に特徴的な事項を整理します。

■高齢者世帯が増え、住宅にも不自由をきたしている

- 本町の人口は増加傾向で推移していますが、少子高齢化の進行により、65歳以上の人口の割合が増えています。また、将来の人口推計では令和7年をピークに人口は減少に転じ、さらに少子高齢化が進行するものと予測されています。
- 世帯の状況では、高齢者のいる世帯数が増加しており、その中でも高齢者の一人暮らし世帯が増えています。
- アンケートでは、「今後も現在の住宅に住み続けたい」と考えている高齢者は57.8%となっています。また、「同居（同居したい+同居している）」は年代層が高いほどその比率が高まり70代以上で41.1%となっていますが、「近居（近くに住みたい+近居している）」は30代が最も高く38.8%となっていることから、同居と近居については子供の世代とやや意向が異なっています。
- ヒアリングでは、高齢者の現状として「持ち家の維持が困難」、「車が使えず、生活に不便」、「身体機能の低下で2階での居住が困難」等の意見があり、高齢化や居住スタイルの変化によって、住まいに不自由をきたしている状況が伺えます。



資料：長泉町立地適正化計画

■人口構成は地域に偏りがみられる

- 市街地では、人口が増加しているところと減少しているところが散在しています。
- 下土狩駅周辺（30～40%台）や町北部（30～40%台、一部には50%以上）にかけて、高齢化率が高くなっています。



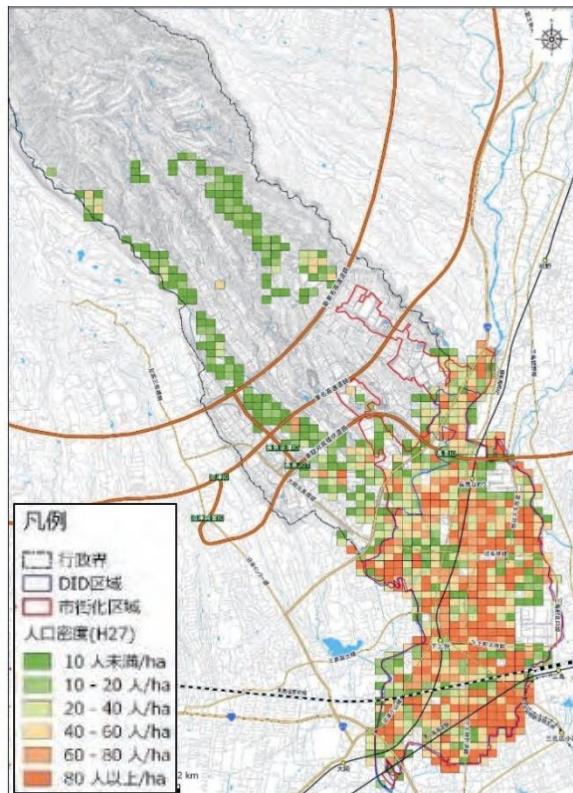
資料：長泉町立地適正化計画

■人口密度が高く空いている土地がない

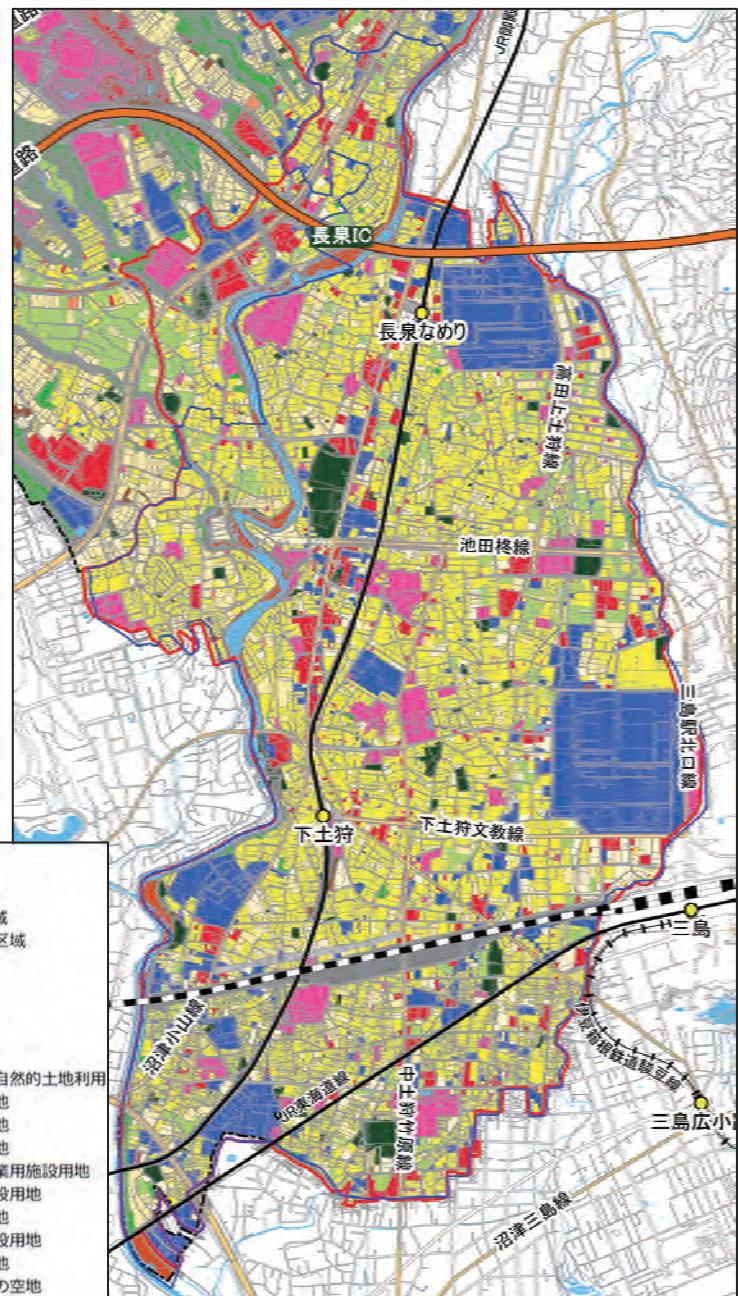
●町内の人口密度は、市街化区域内の特に御殿場線より東側の地域で 40 人/ha（人口集中地区の基準値）以上と高くなっています。

また、土地利用をみると、市街化区域内にはまとまった空地（田、畠、山林等）がほとんどありません。

人口密度の分布(平成 27 年)



土地利用現況図



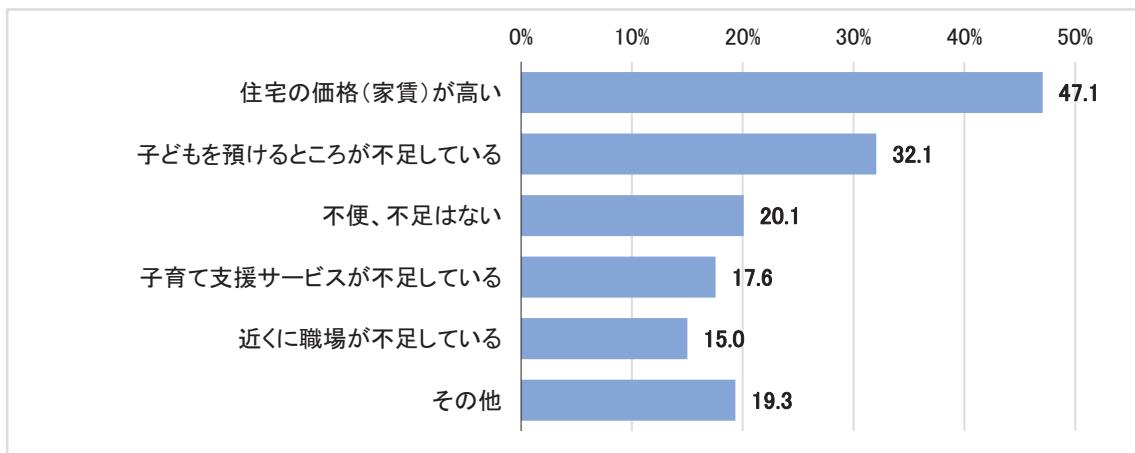
資料：長泉町立地適正化計画

資料：平成 28 年度 都市計画基礎調査

■子育て世代が住み続けられなくなっている

- アンケートでは、「住宅の価格（家賃）が高い」、「子どもを預けるところが不足している」等、子育て世帯の約8割が、住まいについて不便や不足を感じています。また、住宅決定時に住宅の規模や周辺環境を重視したものの満足度は低いという意見もあり、「町内・町外の別の住宅へ転居したい」が約12%となっています。
- ヒアリングでは、子育て層に人気があるものの、「物件数が少ない」、「住宅価格が高い」等の意見があり、子育て世代にとって住み続けられない状況が伺えます。

子育ての住まいに関することで不便や不足と感じていることは。

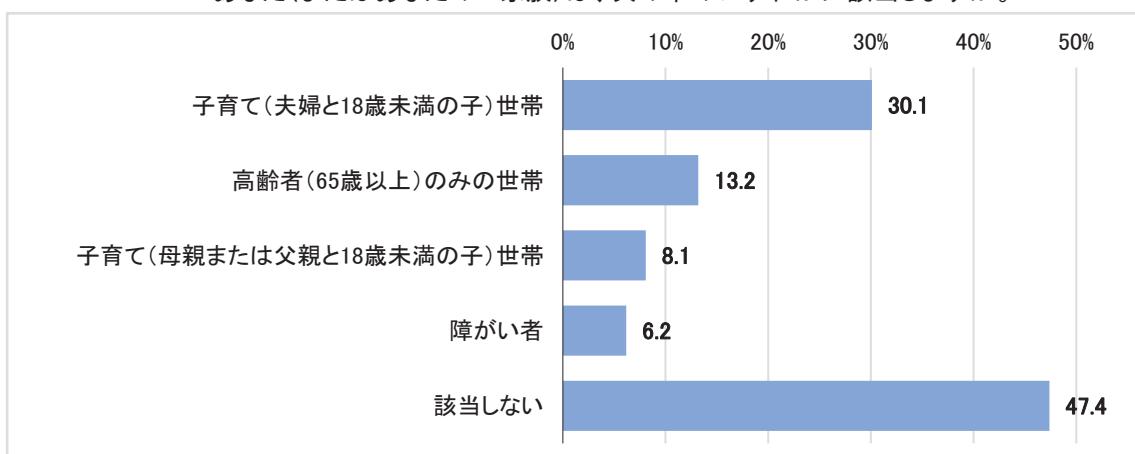


資料：平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査

■住宅の確保が困難な方がいる

- アンケートでは、52.6%が高齢者世帯や子育て世帯等の住宅の確保に配慮しなければならない世帯（住宅確保要配慮者世帯）となっています。また、これらの世帯の約3割が、住宅を購入、賃貸するのに困難を感じています。困難の理由は、「条件に合う物件が見つからない」62.9%、「資金が不足」46.7%などとなっています。
- ヒアリングでは、「年齢等を理由とした賃貸住宅への入居拒否」や「解雇で住むところがなくなった」等の意見があり、経済面や身体面の要因によって、住宅の確保が困難な方がいます。

あなた(またはあなたの家族)は、次の中のいずれかに該当しますか。

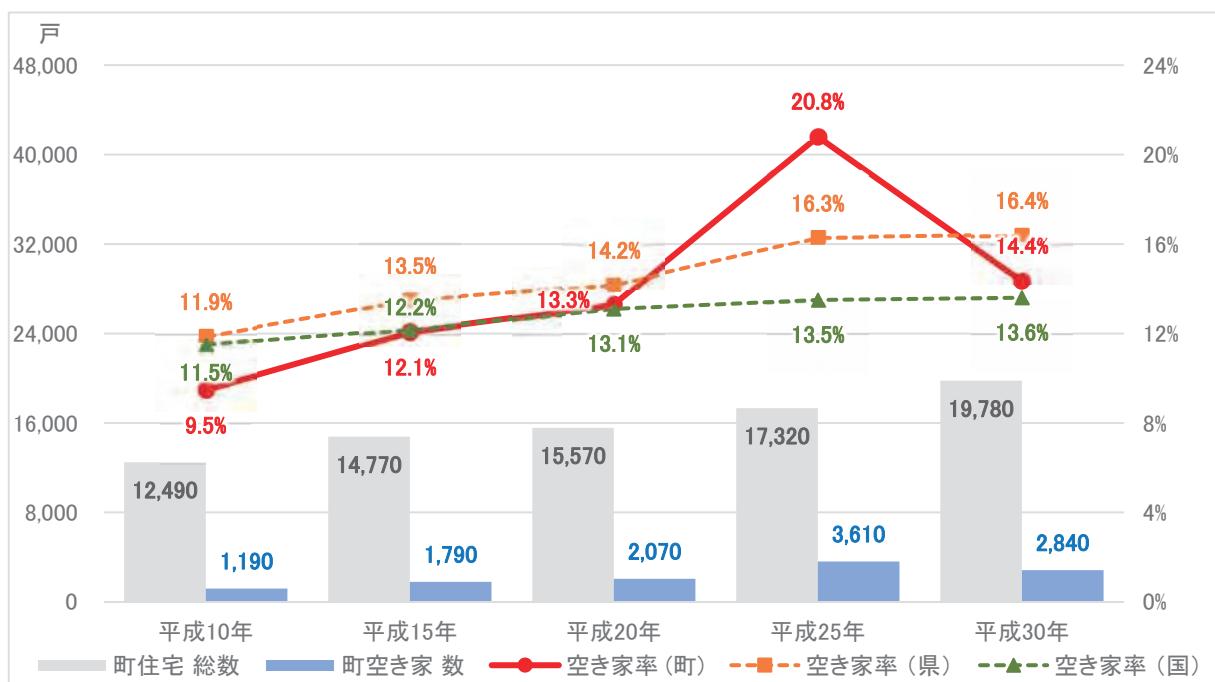


資料：平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査

■空き家があり、今後も増えそう

- 平成 10 年以降、空き家の数と住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は増加傾向にあり、平成 30 年では空き家 2,840 戸、空き家率 14.4% となっています。
- 空き家のうち「賃貸用の住宅」が 54.6% と多くを占めています。特に使用目的がなく空き家対策が必要と考えられる「その他の住宅」は 45.1% で、県平均の 31.4%、全国平均の 41.1% を上回っています。
- アンケートでは、回答者のうち、予定も含め 7.0% が空き家を所有していますが、所有する空き家について「特になにもしない」が 25.4% を占めています。
- ヒアリングでは、「高齢で施設に入り、これまで住んでいた家が空き家になった」、「親の家を相続したものの不便な地域なので借り手も買い手もなく空き家のままにせざるを得ない」等の意見があり、町内の空き家は、今後も増加することが懸念されます。

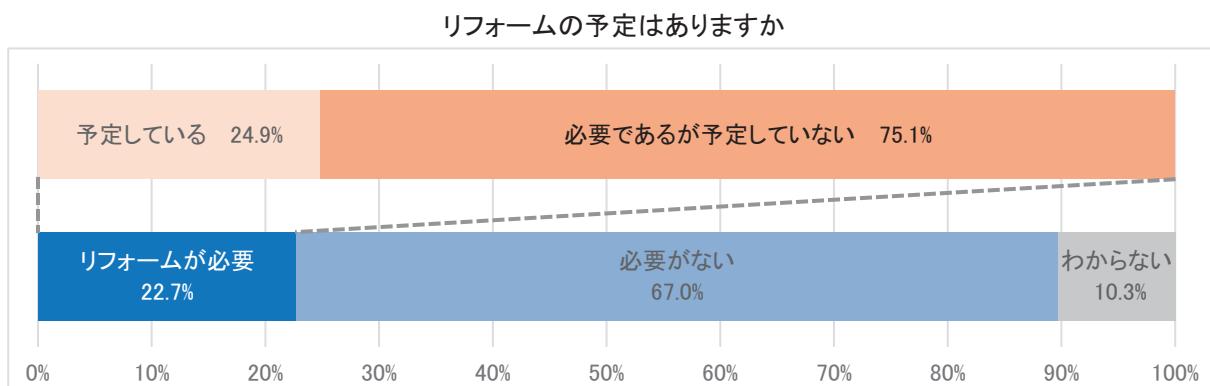
住宅総数と空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

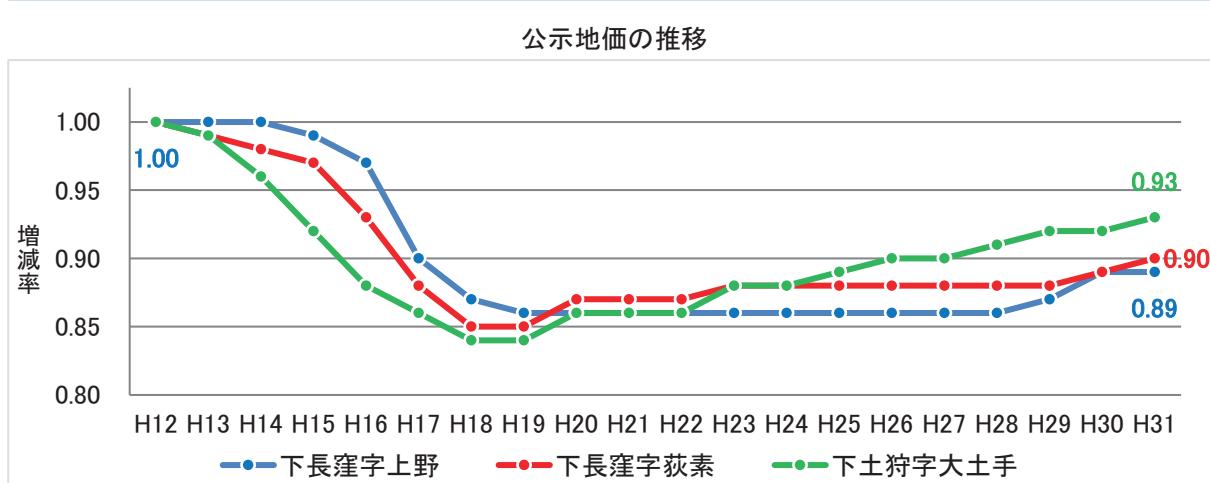
■リフォーム・改修が必要でも実施できていない

- アンケートでは、「リフォームが必要」が22.7%となっていますが、このうち75.1%が「必要であるが予定していない」と回答しています。
- また、アンケートやヒアリングの中では、「高齢世帯のため改修する予定はない」、「古い借家の改修が必要だが実行できていない」、「リフォームと耐震改修をしたいが工事費が高い」等の意見があり、リフォーム・改修が進んでいない状況が伺えます。



■新規物件が少なく価格も高い、中古物件も少ない

- 地価公示では、長泉町の宅地平均価格は118,200円/m²（平成31年1月1日時点）で、静岡県内の市町村で最も高くなっています。
- ヒアリングでは、「町の住宅市場は、周辺市と比べ新規物件、中古物件とも供給が少ない」、「長泉町は住宅・土地の人気があり、価格が高い」等の意見があり、需要が見合わないアンバランスな状況が生まれています。



県内の市町別平均価格(上位5位(住宅街))

順位	市町名	平均価格(円/m ²)
1	長泉町	118,200 (117,300)
2	静岡市	114,400 (111,100)
3	清水町	111,800 (112,100)
4	三島市	99,400 (99,300)
5	沼津市	88,600 (89,600)

※括弧内は前年の平均価格

県内の市町別対前年変動率(上位5位(住宅街))

順位	市町名	平均変動率(%)
1	長泉町	0.8 (1.0)
2	熱海市	0.0 (0.0)
3	浜松市	0.0 (0.0)
4	御殿場市	▲0.1 (▲0.2)
5	三島市	▲0.1 (▲0.1)

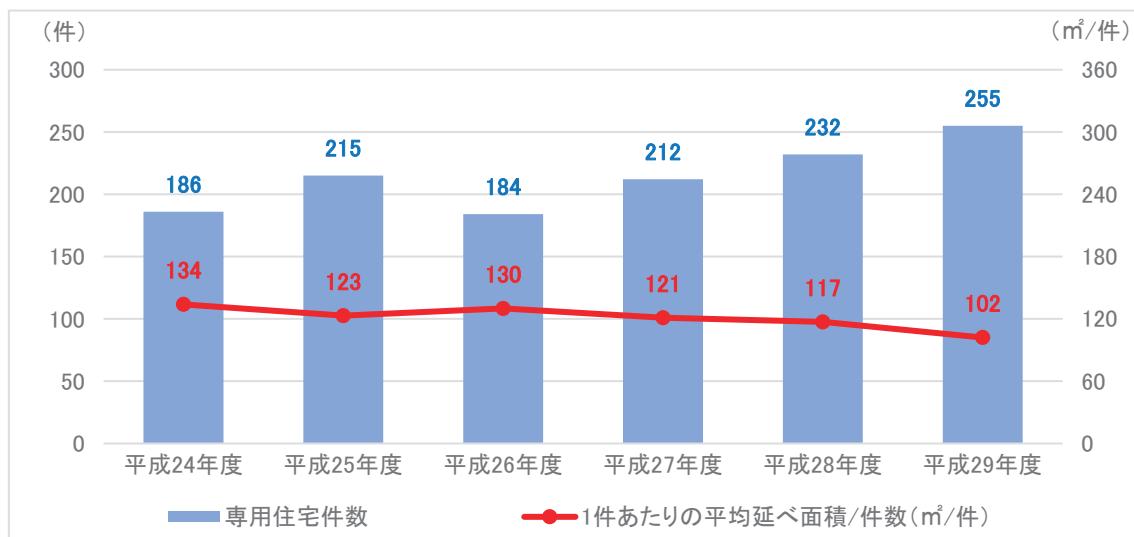
※括弧内は前年の変動率

資料:平成31年地価公示

■住宅1件あたりの平均延べ面積が小さくなっている

- 専用住宅（共同住宅を含まない）件数は増加傾向で推移している一方、1件あたりの平均延べ面積をみると、134m²/件（平成24年度）から102m²/件（平成29年度）と、徐々に小さくなっています。
- ヒアリングでは、「近年では細切れの狭小敷地住宅が増えており、家族構成の変化に対応できない」、「将来売れず建替もできないなどの課題を抱える可能性がある」、「防災上も危険性が高い」等の指摘があがっています。

専用住宅件数と1件あたりの平均延べ面積の推移

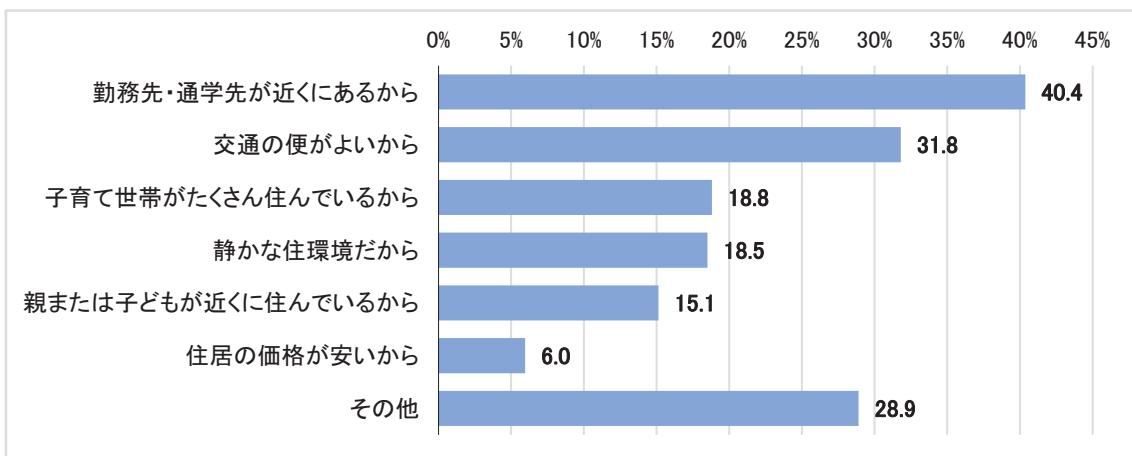


資料：平成30年版行政資料集 ながいすみ

■良好な住環境の魅力に惹かれて、住む人が多い

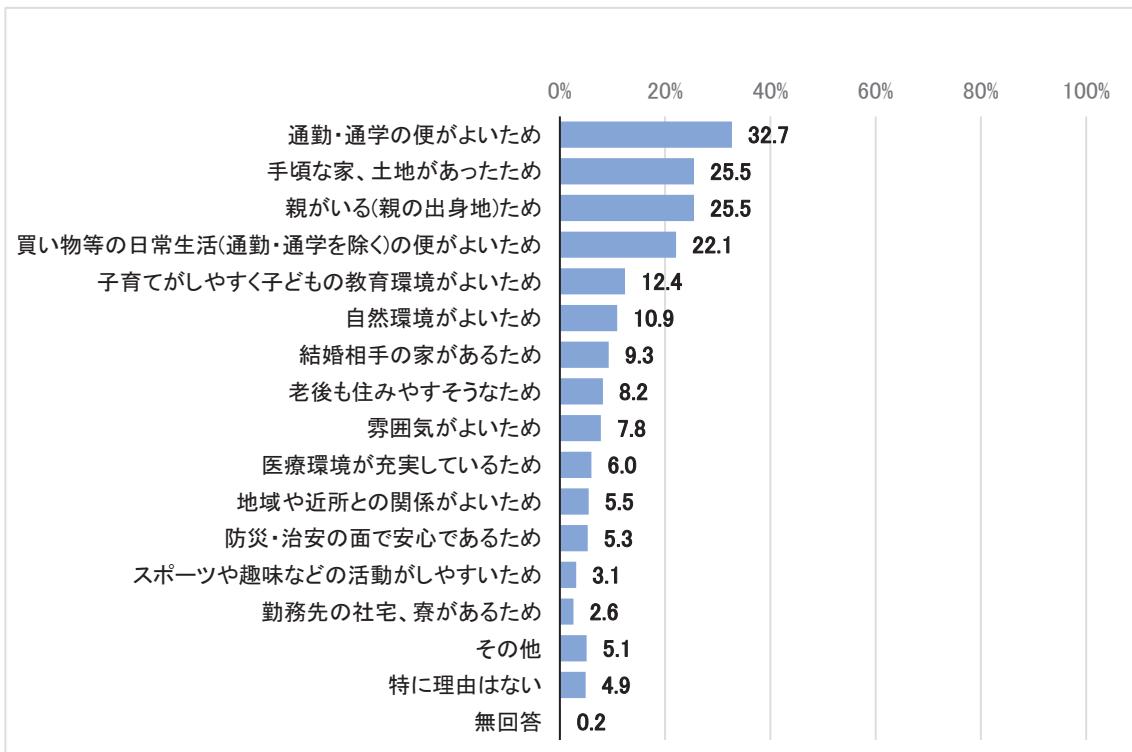
- アンケートでは、「勤務先・通学先が近い」、「交通の便がよい」、「子育て世帯がたくさん住んでいる」、「静かな住環境」等、町の魅力に惹かれて住む人が多くいます。
- 長泉町住民意識調査（平成 30 年度）では、現在の地区に住んでいる理由として、「通勤・通学の便がよいため」が 32.7%と最も多く、次いで「手頃な家、土地があったため」、「親がいる（親の出身地）ため」がそれぞれ 25.5%、「買い物等の日常生活（通勤・通学を除く）の便がよいため」が 22.1%などとなっています。
- ヒアリングでは、「“長泉＝良好な住環境”という人気があり、こうしたブランドやステータスを求める居住層がいる」という意見があがっています。

長泉町を選んだ理由は何ですか。



資料：平成 30 年度住生活基本計画等町民アンケート調査

現在の地区にお住まいの理由は何ですか。



資料：平成 30 年度長泉町住民意識調査報告書

■ケアや見守りなどの住環境整備が必要

●ヒアリングでは、住宅だけでなくそこでの生活に必要な「コミュニティやケアの重要性」を指摘しています。

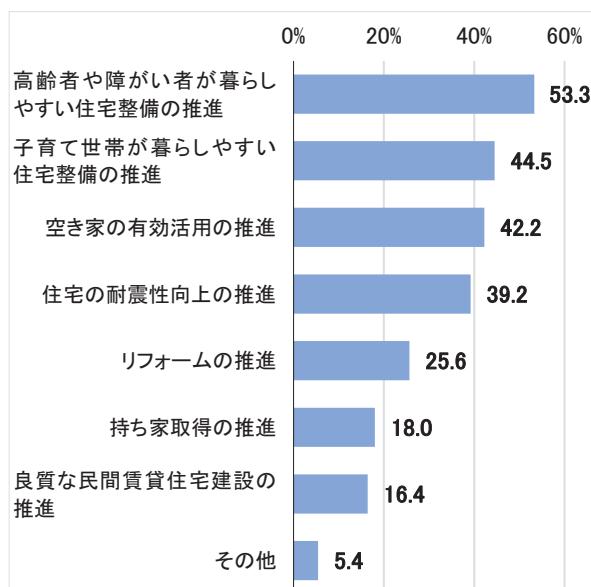
また、入居後の見守りシステムの必要性や、地元組織・団体の重要性を認識するなど、「地域コミュニティ等の住環境整備」を重視しています。

■誰もが暮らしやすい住宅整備と資金面の支援が必要

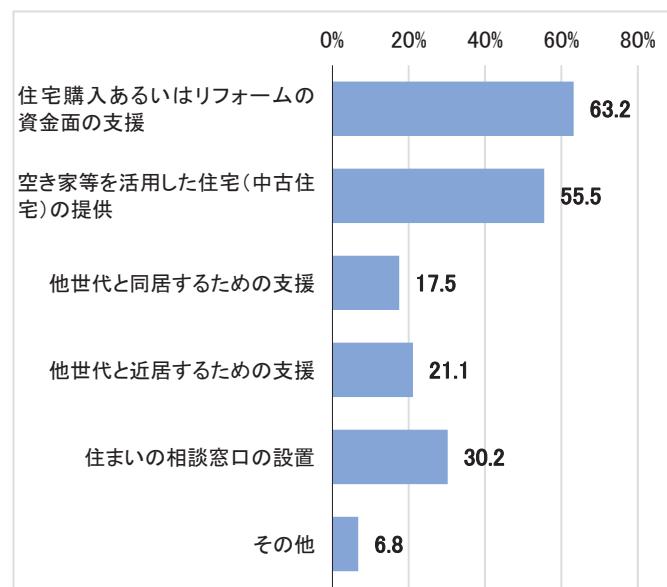
●アンケートでは、今後の住宅・住環境づくりについて「高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅整備の推進」が最も多く、次いで「子育て世帯が暮らしやすい住宅整備の推進」、「空き家の有効活用の推進」等の方策を望んでいます。

また、移住者・定住者を増やすには、「住宅購入あるいはリフォームの資金面の支援」が最も多く、次いで「空き家等の活用した住宅の提供」、「住まいの相談窓口の設置」等の支援を望んでいます。

今後、暮らしやすい住宅や住環境を整えるための方策として、どのようなことが重要だと思いますか。



移住者・定住者を増やすには、どのような支援があれば良いと思いますか。



資料：平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査

■「働き方改革」を契機とした「住宅施策」の展開

●働く方々がそれぞれの事情に応じた多様な働き方を選択できる社会を実現する「働き方改革」が推進されている中、テレワークなどの柔軟で多様な働き方の拡大が増々進んでいます。

在宅勤務をはじめ、サテライトオフィス・シェアオフィスなどのオフィスや自宅以外の第三の働く場の増加など、場所にとらわれずに働くことの有用性が認識され始めていることから、通勤時間を気にせず住まいを選ぶことができる時代が到来しています。

こうした社会潮流を好機と捉え、本町の強みを活かした住宅施策を展開することが望まれます。

2. 住生活の課題

<住生活面からみた課題>

「住生活の現状」や「町民アンケート調査」、「福祉関係団体・事業者ヒアリング」の意見を踏まえ、住生活面からみた課題について以下に整理しました。

住生活面からみた現状と課題

住生活面の現状	課題
<p>■高齢化が進み、居住スタイルが変化している</p> <p>高齢化により、これまで家族で住んでいた家が高齢者のみの世帯や高齢者の独居世帯へと変化しています。これに伴い、生活スタイルに家が合わずに持て余したり住みづらくなったりしています。そして、家主がいなくなると空き家になります。</p> <p>このまま推移すれば、高齢者は地域に住めなくなり、空き家も大量に発生する恐れがあります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者のみの世帯が増えており、高齢者の居住スタイルに合わせた住宅支援が求められます
<p>■子育て層に人気がある長泉町だが、子育て環境の充実を求める声もある</p> <p>「転入で長泉町に住みたいが住宅が高すぎて買えない」、「分譲を買いたくても条件に合う物件がなく町外に移転せざるを得ない」等の意見がある一方で、「子育て世帯は増えたものの、町内の子育て環境は必ずしも良好ではない」という意見もあります。</p> <p>町に転入した子育て層が町外に転出し、新たな若い層も町内への転入が困難、という状況が続ければ、これまでつくりあげてきた「子育てのまち長泉」の価値が薄れてしまう可能性があります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代が住み続けることが難しいとの意見もあるため、それら世代の定住を促進することが求められます
<p>■経済面や身体面などさまざまな要因により、住宅の確保が困難な方がいる</p> <p>高齢者、障がい者、低所得者等の経済面や身体面などさまざまな要因により、住宅の確保に困窮している人がいます。これらの要因は重複している場合があり、事態をさらに深刻化させています。高齢化に伴い、住宅確保要配慮者はさらに増えることが想定されます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・経済面や身体面等の要因により住宅の確保が困難な方に対し、セーフティネットの形成が望まれます
<p>■年々空き家が増えている、今後空き家になりそうな住宅も多い</p> <p>空き家が増えているという意見があり、統計もそれを裏付けています。高齢化に伴い空き家は加速的に増えると考えられます。他市町よりも空き家は少ない状況ですが、空き家対策を進めていく必要があります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の増加に対応するため、空き家の実態を把握し、空き家対策を検討する必要があります
<p>■安全・快適に住み続けるためのメンテナンスに欠けている</p> <p>耐震改修を推進している一方、アンケートでは、「リフォーム・改修が必要だが実施できていない」、「耐震対策が未実施」という意見もありました。ヒアリングにおいても、部分的な修繕などにとどまり、バリアフリーも追いついていません。このままでは、大切な家が一代限りの使い捨てになってしまいます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム・改修が未実施など、安全・快適に住み続けるための住宅へのメンテナンスの支援が望まれます
<p>■ブランドやステータスを求める居住層が多い</p> <p>町内には新幹線が停車する三島駅があり、通勤などで駅を利用する層に人気があります。インターチェンジもあり、交通の便にも恵まれています。また、愛鷹山麓の雄大なロケーションと景観があり、これも人気の片翼を担っています。</p> <p>こうして、長泉町というブランドやステータスを求めて長泉で良い物件を購入したいという意識が生まれています。</p> <p>この大切な価値を今後も維持し、高めていくことが必要です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・交通アクセスの便利さや愛鷹山麓の優れたロケーションなど、町の魅力を活かした住宅施策が求められます

<住宅供給面からみた課題>

「福祉関係団体・事業者ヒアリング」を通じて、住宅の民間市場の実態が見えてきました。ここでは、福祉関係団体・事業者ヒアリングを基に住宅供給面からみた課題を以下のように整理しました。前頁の住生活面による住み手の課題とは対比的に理解することができます。

住宅供給面からみた現状と課題

住宅供給面の現状	課題
<p>■新規物件が少ない中で中古市場も動かず、住宅市場が沈静化している</p> <p>本町の住宅・土地の人気は高く、事業者は物件を見つけ出すのに苦労されています。新規物件が少なく、中古物件も出回らない状況にあります。</p> <p>中古物件が動かないのは、所有者が売らない（豊かな高齢者）のが理由の一つであり、このため流通に結び付いていません。</p> <p>供給が少なく需要に対応できず、バランスを欠いた住宅市場になっています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 新規物件が少なく価格も高い傾向にあり、また中古物件も少ない状況であるため、安定した住宅市場の形成が求められます
<p>■新しい市場（リフォーム・耐震改修・中古市場・空き家）の可能性が伺える</p> <p>部分的なリフォーム（修繕）が主で、耐震改修も少ない現状の中で、頭打ちとなった新築市場から中古市場への転換の兆しが見え始めています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 主流である新規物件のみならず、空き家等既存ストックの活用が求められます
<p>■空き家の活用は難しく成果は上がっていない</p> <p>空き家が発生する理由や生まれた空き家の活用が難しい点などが明らかになりました。また、今後の空き家発生の拡大要因も指摘され、事業者側でも空き家対策を検討していますが、未だ成果は上がっていません。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「長泉＝良好な住環境」の評価がありますが、今後どのように維持していくかが求められます
<p>■積み上げてきた財産（ブランド力）を活かすよう、力を入れるべき</p> <p>「長泉＝良好な住宅」という人気は依然としてあり、事業者からも良質な住宅の供給を促進すべきという意見がありました。</p>	<ul style="list-style-type: none"> これまでの実績を活かしながら、民間も加わる形でのセーフティネット対策の形成が求められます
<p>■住宅のセーフティネット対策のために、行政と民間が協力すべき</p> <p>行政と事業者が協力して実現したセーフティネット住宅（ニコニコヒルズ）の実績があり、今後の可能性がうかがわれます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者も地域コミュニティ等の住環境整備を重視しており、行政との更なる連携が求められます
<p>■民間事業者も地域コミュニティ、支援体制などの環境整備を重視</p> <p>事業者が実施する高齢者の見守り例などの地域による支援体制作りに向けた民間提携の拡大など、課題解決に向けた指摘や提案等がありました。</p>	

3. 住生活の課題の整理

住生活の課題を「住生活」と「住宅供給」の2つの面から次のように整理します。

これまでみてきた住生活の現状との関係を●印で示します。

住生活の現状の各項目は、「住生活面からみた課題」や「住宅供給面からみた課題」と複数の項目で重なり合っています。

住生活の課題の整理

＜住生活面からみた課題＞

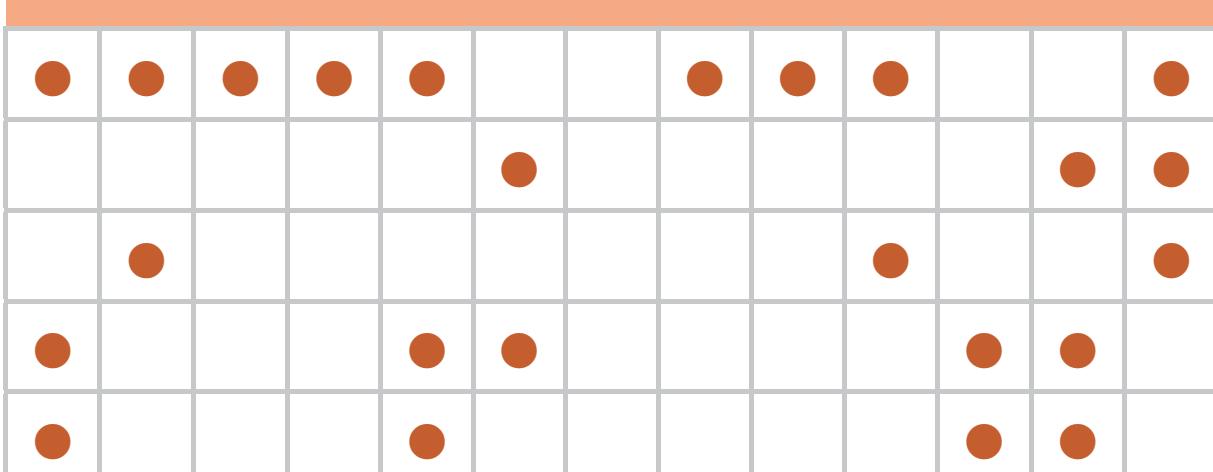
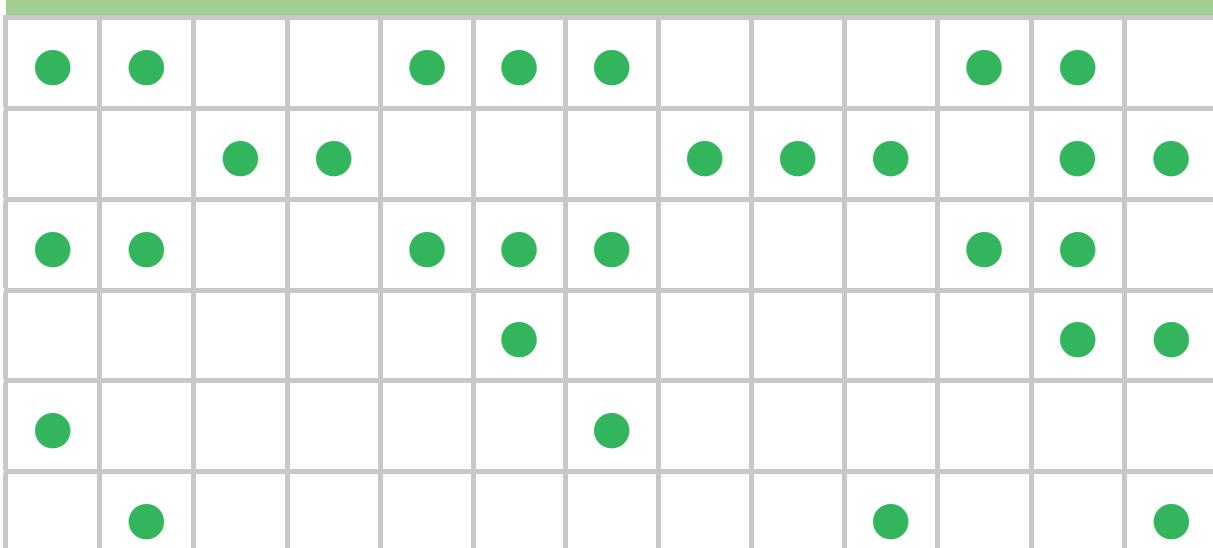
- ①高齢者のみの世帯が増えており、高齢者の居住スタイルにあわせた住宅支援が求められます。
- ②子育て世代が住み続けることが難しいとの意見もあるため、それら世代の定住を促進することが求められます。
- ③経済面や身体面等の要因により住宅の確保が困難な方に対し、セーフティネットの形成が求められます。
- ④空き家の増加に対応するため、空き家の実態を把握し、空き家対策を検討することが求められます。
- ⑤リフォーム・改修が未実施など、安全・快適に住み続けるための住宅メンテナンスへの支援が求められます。
- ⑥交通アクセスの便利さや愛鷹山麓の優れたロケーションなど、町の魅力を活かした住宅施策が求められます。

＜住宅供給面からみた課題＞

- ①供給物件が少なく価格も高い傾向にあるため、安定した住宅市場の形成が求められます。
- ②主流である新規物件のみならず、空き家等既存ストックの活用が求められます。
- ③「長泉＝良好な住環境」の評価がありますが、今後どのように維持していくかが求められます。
- ④これまでの実績を活かしながら、民間も加わる形でのセーフティネット対策の形成が求められます。
- ⑤民間事業者も地域コミュニティなどの住環境整備を重視しており、行政との更なる連携が求められます。

<住生活の現状>

「働き方改革」を契機とした「住宅施策」の展開	誰もが暮らしやすい住宅整備と資金面の支援が必要
良好な住環境の魅力に惹かれて、住む人が多い	ケアや見守りなどの住環境整備が必要
住宅1件あたり延べ面積が小さくなっている	新規物件が少なく価格も高い、中古物件も少ない
リフォーム・改修は進んでいない	空き家があり、今後も増えそう
住宅の確保が困難な方がいる	子育て世代が住み続けられなくなっている
人口密度が高く空いている土地がない	高齢者世帯が増えて、住宅にも不自由をきたす
人口構成は地域に偏りがみられる	



第3章 計画の基本目標と基本方針

1. 基本目標

本町が有する交通利便性や豊かな自然環境を背景として、住宅・土地ともに需要が高い傾向にあり、人口は増加傾向で推移しています。

しかし、その一方で高齢者や子育て世代等の多様なニーズに応じた住宅支援や既存ストックの活用など、住生活や住宅供給の両面から様々な課題を抱えています。

こうした中、本町は『「住みたい」から「住み続けたい」へ～世代を超えていつまでも住み続けられるまち、長泉町～』を基本目標に掲げ、安心して住み続けられるための環境づくり、住宅の魅力と質を高め既存の住宅ストックを活用するという考え方のもと、「定住促進」「住環境」「住宅性能」「ストック活用」の4つをキーワードに住宅政策を進めていくこととします。

【基本目標】

**「住みたい」から「住み続けたい」へ
～世代を超えていつまでも住み続けられるまち、長泉町～**

【4つのキーワード】

定住
促進

住環境

住宅
性能

ストック
活用

住みたいと望む人が
いつまでも住み続けられる
ようにしよう

住宅だけではなく
住むための
環境を整えよう

住宅性能を向上させて
長く使おう

使われていない
住宅を活用しよう

2. 基本方針

基本目標と4つのキーワードに基づいて、以下の4つの基本方針を設定します。

基本方針1 町の魅力を活かし多様なニーズに応じた定住の促進

- ・いつまでも本町に住み続けられるよう、交通アクセスの便利さや愛鷹山麓の優れたロケーション、子育て・教育環境の充実等、町の魅力を活かすとともに、さらに充実させることにより、多様なニーズに応じた住生活を実現し、定住を促進します。

基本方針2 だれもが安心して住める住環境の創出

- ・若者から高齢者など多様な方々が暮らす本町では、誰もが安心して日常生活を送ることができるよう、インフラなどの生活基盤の充実とともに、住まいに困窮する場合においても居住を安定的に確保するなど、誰にとっても安心して住みやすい住環境の創出を図ります。

基本方針3 安全で良質な住宅性能の維持・向上

- ・新築住宅の供給はもとより、既存住宅におけるメンテナンスなどによる価値の回復や向上を目指し、持続性の高い、次世代に住み継がれる安全で良質な住宅性能の維持・向上を図ります。

基本方針4 住宅ストックの有効活用

- ・活用可能な空き家や除却後の跡地、空き部屋等の住宅ストックを有効活用し、需要と供給のマッチングを実現するために行政と民間事業者が連携した仕組みづくりを進めます。

1. 住宅施策の体系

«基本目標»

«キーワード»

«基本方針»

「住みたい」から「住み続けたい」へ

（世代を超えていつまでも住み続けられるまち、長泉町）

定住
促進

基本方針 1
町の魅力を活かし多様なニーズ
に応じた定住の促進

住環境

基本方針 2
だれもが安心して住める住環境
の創出

住宅
性能

基本方針 3
安全で良質な住宅性能の維持・
向上

ストック
活用

基本方針 4
住宅ストックの有効活用

SDGsとは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称であり、平成27年（2015年）9月の国連サミットで採択された、国連加盟193か国が平成28年（2016年）～令和12年（2030年）の15年間で達成するために掲げた国際目標です。（資料編P91参照）



« 基本施策と個別施策 »

基本施策	個別施策	SDGsとの関連
(1) いつまでも住み続けられる環境をつくる	①多様なニーズに応じた住まいづくりの支援 ②未来を担う若者の定住促進	9 可持续可能な都市と居住地を確保する 11 持続可能な都市と居住地を確保する 17 パートナーシップで目標を実現する
(2) まちの魅力をさらに充実させ定住につなげる	①定住に向けたまちの魅力の充実 ②緑と潤いのある住環境づくり ③景観に配慮した住環境の創出	4 環境を考慮した資源の循環利用 11 持続可能な都市と居住地を確保する 17 パートナーシップで目標を実現する
(3) 居住にかかわるさまざまな情報を提供する	①居住にかかわるさまざまな情報の提供 ②事業者と連携した情報の発信 ③住まいに関する多様な学習機会の確保	4 環境を考慮した資源の循環利用 11 持続可能な都市と居住地を確保する 17 パートナーシップで目標を実現する

基本施策	個別施策	SDGsとの関連
(1) 住宅セーフティネット機能を確保する	①町営住宅の適切な維持・管理 ②住まいに困窮する方等への安定的な居住の確保	1 緊密な社会を 10 人間中心の都市と居住地を確保する 11 持続可能な都市と居住地を確保する
(2) 日常生活を維持するための居住支援環境を整える	①高齢者や障がい者に配慮した住宅改修の支援 ②地域コミュニティと連携した支援体制の構築	10 人間中心の都市と居住地を確保する 11 持続可能な都市と居住地を確保する 17 パートナーシップで目標を実現する
(3) 住生活を支える基盤を整える	①公園広場等の整備・管理 ②狭隘道路等の改善、避難路の確保 ③公共交通などが充実した住環境の形成 ④防犯に配慮した住環境の整備	9 可持续可能な都市と居住地を確保する 11 持続可能な都市と居住地を確保する 17 パートナーシップで目標を実現する

基本施策	個別施策	SDGsとの関連
(1) 住み慣れた家を手入れして長く使う	①住宅の修繕や改修の推進 ②ユニバーサルデザイン化された住宅の普及	10 人間中心の都市と居住地を確保する 11 持続可能な都市と居住地を確保する
(2) 住まいの安全性を確保する	①住宅耐震化の促進 ②災害に対する居住安全性の確保	11 持続可能な都市と居住地を確保する
(3) 安全で良質な住宅が確保できる環境をつくる	①良質な住宅の確保の促進 ②環境に配慮した住宅の普及	7 清潔・衛生的 11 持続可能な都市と居住地を確保する

基本施策	個別施策	SDGsとの関連
(1) 空き家（中古住宅）を活用する	①空家等の実態把握、調査情報の活用 ②空家等の適正管理・利活用の推進	11 持続可能な都市と居住地を確保する 17 パートナーシップで目標を実現する
(2) 関係事業者が連携した体制を構築する	①官民が連携した支援体制づくり ②情報提供や相談窓口等の充実	17 パートナーシップで目標を実現する
(3) ストックを活かした流通環境を創出する	①中古住宅等の市場への流通促進 ②除却等による土地活用への支援	11 持続可能な都市と居住地を確保する 17 パートナーシップで目標を実現する

2. 目標指標及び施策の推進

基本目標の実現に向け、4つの基本方針ごとに一定の目標指標を掲げるとともに、計画的かつ効率的な施策の推進を図っていきます。

目標指標は、計画の目標年次である令和12年度における目標値を定めます。

基本方針1 町の魅力を活かし多様なニーズに応じた定住の促進

いつまでも本町に住み続けられるよう、交通アクセスの便利さや愛鷹山麓の優れたロケーション、子育て・教育環境の充実等、町の魅力を活かすとともに、さらに充実させることにより、多様なニーズに応じた住生活を実現し、定住を促進します。

《目標指標 1-1》

成果指標	基準値	目標値
今後も町内に住みたい割合（住民意識調査）	77.2% (H30)	80.0% (R12)

【指標の定義】

- 住民意識調査の設問「あなたは現在の地区に、今後もずっと住みたいとお考えですか」で「ずっと住みたいと考えている」、「できれば住みたいと考えている」、「町内の他地区に移りたいと考えている」と回答した町民の割合

《目標指標 1-2》

成果指標	基準値	目標値
持ち家住宅率（住宅・土地統計調査）	56.4% (H30)	67.0% (R12)

【指標の定義】

- 住宅・土地統計調査における「持ち家住宅率」の割合（基準年 H30 の県平均）

基本施策（1）いつまでも住み続けられる環境をつくる



■個別施策① 多様なニーズに応じた住まいづくりの支援

多様化する居住ニーズに対応するため、新しい住宅地の創出及び既存住宅ストックの活用による住宅供給やコミュニティ活動の促進など住環境の形成を推進します。

【主な取組】

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ○居住誘導区域※での住宅取得の促進 | ○戸建て住宅用地の供給促進の検討 |
| ○賃貸住宅のリフォーム促進 | ○多世代同居及び近居等への支援 |
| ○賃貸住宅の入居者の自治会加入促進 | ○テレワーク促進に向けた支援の検討 |

※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（P10 参照）



資料：家主向けD I Y型賃貸借実務の手引き（国土交通省）

■個別施策② 未来を担う若者の定住促進

人口バランスの維持を図るため、より多くの若者世代に長泉町を選択してもらうとともに、長泉町で育った若者が町に戻ってきたくなるような魅力づくり及び働く場の創出を行い、未来を担う若者の定住を促進します。

【主な取組】

- 町内で育った若者を再び町へ呼び戻すための定住支援
- 大学等に通学する学生の定住のための新幹線通学支援
- 雇用の創出、働く場、コワーキングスペース※等の確保の検討
- 町の郷土愛を深める学習の充実

※仕事や学習、交流などを目的としたオフィス・作業場環境を共有できる場所



基本施策（2）まちの魅力をさらに充実させ定住につなげる



■個別施策① 定住に向けたまちの魅力の充実

豊かな自然環境や交通利便性の高さを生かし、子育て支援、教育支援や健康づくりの推進などまちの魅力を充実させ、暮らしやすい生活環境を創出することにより定住を促進します。

【主な取組】

- 子育て支援の充実（こども医療費助成、幼稚園・保育園等施設利用費負担軽減など）
- 教育・学習支援の充実（補助教員等の配置、英語指導助手ALTの配置、文化振興・町民図書館の充実など）
- 健康づくりの推進（健康づくり拠点施設の活用、がん検診支援など）



ウェルピアながいすみ

■個別施策② 緑と潤いのある住環境づくり

町民が身近に感じる緑地や水辺の保全や活用により、豊かな自然や清流に恵まれた環境を生かした緑と潤いのある住環境づくりを進め定住を促進します。

【主な取組】

- 緑のいえなみ整備促進（ブロック塀の撤去、生垣設置等の緑化支援など）
- 道路や河川美化活動への参加促進
- 土地利用（大規模開発）における緑化の誘導・指導



緑豊かな「いえなみ」

資料：美しい「いえ並み」を育むためのガイドライン（静岡県）

■個別施策③ 景観に配慮した住環境の創出

愛鷹山の斜面に立地する広大なロケーションを持つ自然景観や、これらを背景とした落ち着いたまちなみを活かした住環境を創出するため、「長泉町景観計画」に基づく取り組みなど、景観に配慮した住環境の創出を図ります。

【主な取組】

- 景観計画に基づく適正な景観誘導
- 道路、公園及び公共建築物の景観配慮
- 電柱及び電線等の地中化等の推進



イチヨウ並木（駿河平地区）

■ 基本施策（3）居住にかかわるさまざまな情報を提供する



■ 個別施策① 居住にかかわるさまざまな情報の提供

多様な居住ニーズに応じていくため、町及び関係団体、事業者が行う様々な居住に関する取り組みや町の魅力を町の広報やホームページ等で周知を図ります。

【主な取組】

- 町の住宅施策に関する情報提供の充実
- 広報やホームページ等による町の魅力の発信



鮎壺の滝と富士山を望む景勝地（鮎壺公園）

■ 個別施策② 事業者と連携した情報の発信

町民の住宅に関する悩みや相談に対応するため、地域の住宅ニーズを熟知している民間事業者と連携し、住宅の入手、維持管理、売却など、居住に係わる情報の発信を行います。

【主な取組】

- 民間事業者と連携した不動産情報の発信
- 民間事業者と連携した相談会等の開催

■ 個別施策③ 住まいに関する多様な学習機会の確保

暮らしやすく豊かな住生活を実現していくため、次代を担う子供たちも含めた町民全体に向けて、学校や地域、行政、専門家等が住まいに関する学習機会の確保に向けた取り組みを行います。

【主な取組】

- 学校の授業における住まい学習の確保
- 住みよい住宅や住環境に関する社会教育の場の提供
- 町の郷土愛を深める学習の充実（再掲）

基本方針 2 だれもが安心して住める住環境の創出

若者から高齢者など多様な方々が暮らす本町では、誰もが安心して日常生活を送ることができるように、インフラなどの生活基盤の充実とともに、住まいに困窮する場合においても居住を安定的に確保するなど、誰にとっても安心して住みやすい住環境の創出を図ります。

《目標指標 2-1》

成果指標	基準値	目標値
町営住宅、公的支援住宅の戸数 (建設設計画課調べ)	172 戸 (R1) (町営 157 戸、SN 住宅*15 戸)	182 戸 (R12)

【指標の定義】

- ・町営住宅と S N 住宅（セーフティネット住宅）の合計戸数
- ・要支援世帯数の試算では 166 世帯と推計され、現状の住宅戸数で充足
- ・高齢者居住安定確保計画に基づき、ケア付き公的賃貸住宅 10 戸を追加

*「住宅セーフティネット制度」に基づき登録され、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅のこと

《目標指標 2-2》

成果指標	基準値	目標値
狭あい道路（幅員 4 m 未満の町道）の整備延長	- (R1)	5,000m (R12)

【指標の定義】

- ・町内で確認される狭あい道路（幅員 4 m 未満の町道）において、整備した延長の合計

■ 基本施策（1）住宅セーフティネット機能を確保する



■ 個別施策① 町営住宅の適切な維持・管理

住宅セーフティネットの中心的な役割をしている町営住宅について、安全で快適な住まいとして今後も確保していくため、長寿命化計画に基づく長期的な修繕や保守点検などの適切な維持・管理を行います。

【主な取組】

- 町営住宅の修繕・保守点検等の適切な維持管理
- 町営住宅長寿命化計画の推進（大規模修繕等）



町営尾尻住宅

■ 個別施策② 住まいに困窮する方等への安定的な居住の確保

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を行う必要性が高まっているため、関係事業者等と連携し、賃貸住宅の空き家・空部屋を活用した住宅への入居支援を行います。また、障がい者の安定的な居住が確保できるよう共同生活援助事業等の整備を検討します。

【主な取組】

- セーフティネット住宅*への入居支援
- 障がい者グループホームの整備
- 賃貸住宅供給促進計画及び高齢者居住安定確保計画の策定と推進
- 災害等の影響に伴う住まいを失う方を対象とした一時的な住宅の提供の検討



子育て世帯専用賃貸住宅（ニコニコヒルズ）

*「住宅セーフティネット制度」に基づき登録され、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅

基本施策（2）日常生活を維持するための居住支援環境を整える



■個別施策① 高齢者や障がい者に配慮した住宅改修の支援

住み慣れた住宅に高齢者や障がい者、そして同居する家族も安心して住み続けることができるよう、住宅改修の支援を行い、自立した日常生活の維持を図ります。

【主な取組】

- 介護保険制度にもとづく、高齢者のための住宅改修の支援
- 重度身体障害者のための住宅改修の支援



介護保険制度にもとづく、住宅改修

■個別施策② 地域コミュニティと連携した支援体制の構築

誰もが安心して住みやすい暮らしを送るために、地域における住まいに関する支援体制を構築するとともに、町民が地域活動に自主的に参加するための支援を行います。

【主な取組】

- 地域における高齢者の見守りの支援体制の充実
- 子育て支援団体の活動支援
- 自主的な地域活動参加に向けた自治会活動への支援

基本施策（3）住生活を支える基盤を整える



■個別施策① 公園広場等の整備・管理

地域住民の憩いの場や子育て環境の充実を図るために、身近な公園や広場の整備を進めるとともに、適正な維持管理及び活用を推進します。また、公園利用者等による公園の美化活動等を促進します。

【主な取組】

- 公園、広場等の計画的な整備
- 公園、広場等の維持管理や活用の推進
- 町民による地域参加型の維持管理の促進

■個別施策② 狹あい道路等の改善、避難路の確保

生活に密着した道路は、単に交通のためだけでなく、日照や通風などを確保し住みやすい環境を守るとともに、災害時や緊急時の道路として重要な役割を担っており、安心した住環境を進めるためにも狭あい道路の改善や避難路や避難所までの経路の安全確保を進めます。

【主な取組】

- 狭あい道路（幅員4m未満の町道）の拡幅事業の推進
- 避難経路沿いのブロック塀撤去による安全確保



狭あい道路の改善

■個別施策③ 公共交通などが充実した住環境の形成

公共交通の維持充実や歩行空間の整備を図るために、コミュニティバスの充実をはじめとする公共交通の再編や歩行者、自転車の交通機能の充実及び歩行者ネットワークの整備を進め、便利で安全な住環境の形成を図ります。

【主な取組】

- 歩行者ネットワークの整備
- コミュニティバスの運行等の公共交通対策の検討
- シェアサイクルの利用促進



コミュニティバス

■個別施策④ 防犯に配慮した住環境の整備

町や地域住民による防犯パトロールの実施、防犯カメラ、防犯街路灯等の防犯設備や機器を設置するとともに、地域における防犯活動を促し防犯意識の高揚を図るなど、防犯に配慮した住環境の整備を進めます。

【主な取組】

- 防犯カメラによる見守りや犯罪抑止の強化
- 安全確保のための防犯街路灯の整備
- 防犯意識の高揚、防犯パトロールの促進

安全で良質な住宅性能の維持・向上

新築住宅の供給はもとより、既存住宅におけるメンテナンスなどによる価値の回復や向上を目指し、持続性の高い、次世代に住み継がれる安全で良質な住宅性能の維持・向上を図ります。

《目標指標 3-1》

成果指標	基準値	目標値
持ち家の増改築・改修工事等の実施率 (住宅・土地統計調査)	24.0% (H30)	30.0% (R12)

【指標の定義】

- ・住宅・土地統計調査における持ち家戸数の総数に対する 2014 年以降の住宅の増改築・改修工事等の実施率

《目標指標 3-2》

成果指標	基準値	目標値
長期優良住宅※の認定率（建設設計画課調べ）	43.2% (H30)	50.0% (R12)

【指標の定義】

- ・長期優良住宅の認定率

※長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることが可能。

基本施策（1）住み慣れた家を手入れして長く使う



■個別施策① 住宅の修繕や改修の推進

住宅ストックを有効に活用していくため、民間事業者と連携し、住み慣れた家を長く使えるように住宅の修繕や改修がしやすい環境を整えます。

【主な取組】

- 勤労者のための住宅改修資金借入支援
- 住宅性能表示制度や住宅診断の促進
- リフォームのための相談会の実施やリフォーム事例の紹介
- リフォームに対する支援制度の検討

■個別施策② ユニバーサルデザイン化された住宅の普及

子育て世代や高齢者、障がい者をはじめとするすべての人が暮らしやすい住まいや住環境とするため、ユニバーサルデザイン化された住宅の普及に努めます。

【主な取組】

- 住宅のユニバーサルデザイン化の促進
- ユニバーサルデザイン化されたモデル住宅の調査研究
- 介護保険制度にもとづく、高齢者のための住宅改修の支援
(再掲)
- 重度身体障害者のための住宅改修の支援(再掲)



ユニバーサルデザイン化された住宅

資料：リフォーム支援ネット
「リフォネット」



基本施策（2）住まいの安全性を確保する

■個別施策① 住宅耐震化の促進

「長泉町建築物耐震改修促進計画」に基づき、地震による建築物の倒壊被害を防止するため住宅の耐震化の促進を図り、安全で良質な住宅を維持し、地震に強い住まいやまちづくりを推進します。

【主な取組】

- 住宅の耐震診断や耐震改修の促進
- 住宅の耐震診断や耐震改修に関する学習への支援

■個別施策② 災害に対する居住安全性の確保

住宅及び住宅地において、災害時の安全性を確保するため、地域の防災対策や宅地の災害対策を推進し、災害に対する居住環境の安全性を確保します。

【主な取組】

- ブロック塀等の撤去の促進
- がけ地の安全対策や土砂災害対策の推進
- 防災に配慮した住まいづくりに関する広報や防災講座等の開催
- 自主防災組織の育成や自主防災活動への意識醸成による地域防災力の向上



生垣による安全性の高い住宅地例

資料：静岡県 美しい「いえ並み」を育むためのガイドライン

基本施策（3）安全で良質な住宅が確保できる環境をつくる



■個別施策① 良質な住宅の確保の促進

安全で良質な住宅ストックを形成するための住宅性能表示制度や住宅診断等の制度を活用し、良質な住宅の確保の促進を図ります。

【主な取組】

- 長期優良住宅及び関連制度の普及啓発
- 住宅性能表示制度及び住宅診断の促進（再掲）

■個別施策② 環境に配慮した住宅の普及

地球温暖化対策や環境保全に配慮するため、環境負荷の低減を意識したライフスタイルへの転換など、新・省エネルギー・システムを採用する住宅に対する支援を行い、環境に配慮した住宅の普及を図ります。

【主な取組】

- 住宅用新・省エネルギー・システムの設置に対する支援



資料：くらし・環境部環境配慮建築物表彰表彰対象建築物（静岡県）

基本方針 4 住宅ストックの有効活用

活用可能な空き家や除却後の跡地、空き部屋等の住宅ストックを有効活用し、需要と供給のマッチングを実現するために行政と民間事業者が連携した仕組みづくりを進めます。

《目標指標 4-1》

成果指標	基準値	目標値
住宅取得における中古住宅の割合 (住宅・土地統計調査)	12.3% (H30)	15.0% (R12)

【指標の定義】

- ・住宅・土地統計調査における住宅の購入総戸数に対する中古住宅戸数の割合

《目標指標 4-2》

成果指標	基準値	目標値
住宅総戸数に対するその他の住宅 [*] に区分される空き家の割合 (住宅・土地統計調査)	6.5% (H30)	5.1% (R12)

【指標の定義】

- ・住宅・土地統計調査における住宅総戸数に対するその他の住宅に区分される空き家の割合（基準年 H30 の県平均）

^{*}特に使用目的がなく空き家対策が必要と考えられるもの

基本施策（1）空き家（中古住宅）を活用する



■個別施策① 空家等の実態把握、調査情報の活用

高齢化に伴い、さらに増えると予想される空き家への対策を講ずるため、町内の空家等の実態把握を定期的に行います。また、関係各課との連携により調査情報を共有し、空家等の対策に活用します。

【主な取組】

- 定期的な空家等の実態把握
- 関係各課が連携した調査情報の共有と活用

■個別施策② 空家等の適正管理・利活用の推進

危険な空き家とならないようにするために、空家等に関する相談や啓発、情報提供などを実施し、空家等の適正管理を推進します。また、良質な空家等の住宅ストックを活用するため民間事業者と連携した利活用の推進を図ります。

【主な取組】

- 空家等対策計画の策定と推進
- 民間事業者（宅地建物取引業協会やシルバー人材センター等）と協力した適正管理の推進
- チャレンジショップなど空き家・中古住宅を活用したリノベーション支援の検討
- 所有者不明不動産の抑制（売買等の相談会、相続登記の推進等）



基本施策（2）関係事業者が連携した体制を構築する

■個別施策① 官民が連携した支援体制づくり

住宅分野は様々な場面で民間事業者等との連携が必要となるため、居住に関わる支援体制の整備し、空き家や中古住宅等の住宅ストックの有効活用を目指します。

【主な取組】

- 関係事業者との協定締結等による体制の強化

■個別施策② 情報提供や相談窓口等の充実

様々な世代の需要にあった良質で魅力的な住宅が数多く供給され、住宅確保要配慮者への居住の場の提供も円滑にできるように、関係事業者が連携して、居住に関わる情報提供や紹介など、町民の要請に対応し、ワンストップで相談に応じられるような相談体制の整備を行います。

【主な取組】

- 庁内の連携強化による相談体制の整備
- 民間事業者や福祉関係団体と連携したワンストップでの相談体制の整備



■個別施策① 中古住宅等の市場への流通促進

住み替え等で空いた中古住宅を市場へ流通させる循環型の住宅活用が求められおり、民間事業者等と連携を図り、空き家や中古住宅の市場への流通促進を図ります。

【主な取組】

- 民間事業者等と連携した中古住宅の流通に向けた調査の推進
- 居住誘導区域内における中古住宅の流通の促進
- 空き家、中古住宅バンクの検討

■個別施策② 除却等による土地活用への支援

地域の治安を悪化させる懼れがあり、景観面や経済面でもマイナスとなる空家等の除却により、再び住宅地とする土地活用に対し支援を行い、既存ストックを活かした流通環境を創出します。

また、利活用の予定のない土地については、町が一時的に借用して広場等の公共空地にするなど、除却後の土地活用について検討します。

【主な取組】

- 流通を前提とする空家等の除却支援の検討
- 除却後の土地の利活用に向けた検討



ポケットパークとしての活用例

資料：国土交通省