

長泉町住宅マスタープラン（素案） 【概要版】

- 長泉町住生活基本計画■
- 長泉町空家等対策計画■
- 長泉町賃貸住宅供給促進計画■
- 長泉町高齢者居住安定確保計画■

【パブリックコメント用】

（注意）

- ・計画内容については、頂いたご意見や今後の協議により、変更する可能性があります。

令和2年4月時点

長泉町

長泉町住宅マスタープラン

1. 背景と目的

国は、住生活の安定の確保及び向上の促進等を目的として、平成 18（2006）年 6 月に「住生活基本法」を制定しました。これを受けて、同年 9 月には「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、2 度の見直しを経たのち、平成 28（2016）年 3 月に、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。

静岡県では、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、平成 29（2017）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。

本町においても、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。

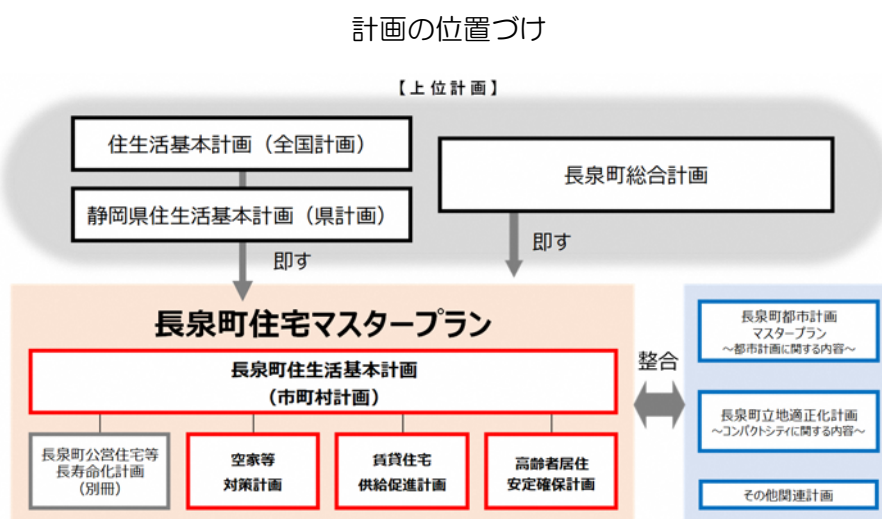
2. 計画期間

本計画の目標年次は、概ね 10 年後の令和 12（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。

3. 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。



4. 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」及び学識経験者や関係団体代表からなる「策定委員会」で検討を行いました。

長泉町住生活基本計画

1. 計画の趣旨

本計画は、平成 18（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、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. 基本目標

本町が有する交通利便性や良好な住環境を背景として、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、安定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つの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

住環境

住宅だけではなく
住むための
環境を整えよう

住宅
性能

住宅性能を向上させて
長く使おう

ストック
活用

使われていない
住宅を活用しよう

長泉町住生活基本計画

3.基本方針・目標指標・施策の推進

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

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。

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）
持ち家住宅率（住宅・土地統計調査）	56.4%（H30）	67.0%（R12）

■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

【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 等

個別施策② 未来を担う若者の定住促進

【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 町の郷土愛を深める学習の充実 等

■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

【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） 等

個別施策② 緑と潤いのある住環境づくり

【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） 等

個別施策③ 景観に配慮した住環境の創出

【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 等

■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

【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

個別施策② 事業者と連携した情報の発信

【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

【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 等



東海道新幹線と富士山



緑豊かな「いえなみ」

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。

成果指標	基準値	目標値
町営住宅、公的支援住宅の戸数 (建設計画課調べ)	172戸 (R1)	182戸 (R12)
狭あい道路(幅員4m未満の町道)の整備延長	－ (R1)	5,000m (R12)

■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

【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)

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

【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 等

■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

【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 等

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

【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 等

■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

【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 等

個別施策② 狭あい道路等の改善、避難路の確保

【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 等

個別施策③ 公共交通などが充実した住環境の形成

【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 等

個別施策④ 防犯に配慮した住環境の整備

【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 等



町営尾尻住宅



コミュニティバス

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。

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)
長期優良住宅の認定率 (建設計画課調べ)	43.2% (H30)	50.0% (R12)

■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

【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 等

個別施策② ユニバーサルデザイン化された住宅の普及

【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 等

■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

【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 等

個別施策② 災害に対する居住安全性の確保

【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 等

■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

【主な取組】長期優良住宅及び関連制度の普及啓発 等

個別施策② 環境に配慮した住宅の普及

【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



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「リフォームネット」



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。

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)
空家率のうち「その他の住宅率」に区分される割合(住宅・土地統計調査)	6.5% (H30)	5.1% (R12)

■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

【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

【主な取組】 空家等対策計画の策定と推進 民間事業者と協力した適正管理の推進 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

【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

【主な取組】 庁内の連携強化による相談体制の整備 等

■基本施策(3) 住宅ストックを活かせる流通環境を創出する

個別施策① 中古住宅等の市場への流通促進

【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 等

個別施策② 除却等による土地活用への支援

【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





1. 計画の趣旨

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26（2014）年 11 月 27 日）」第 6 条に基づいて策定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

空家等の定義

●空家等（空家法第 2 条第 1 項）

建築物又はこれに属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいいます。

●特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

そのまま放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となるおそれのあるものなどをいいます。

2. 空家等対策を進めるための施策

施策① 空家等の把握と調査情報の活用

空家等の実態把握や所有者等の特定、調査情報の把握・管理及び活用を図ります。

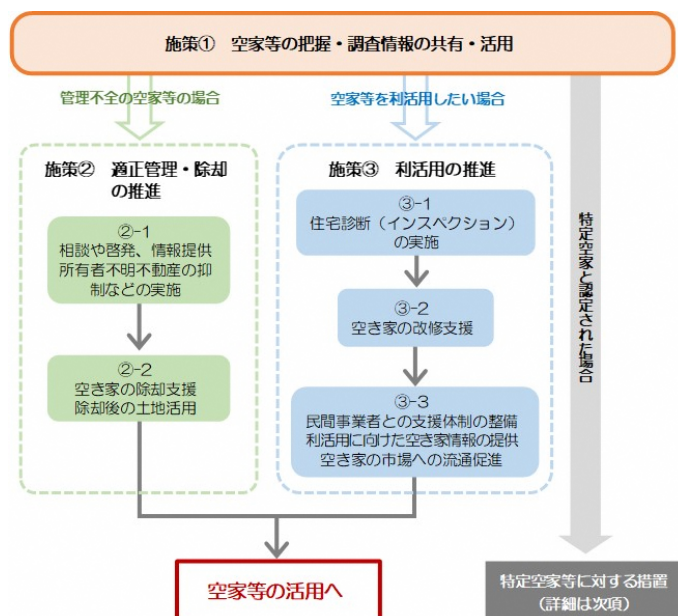
施策② 適正管理・除却の推進

- ②-1. 相談や啓発、情報提供などの実施
- ②-2. 空き家の除却支援

施策③ 利活用の推進

- ③-1. 住宅診断（インスペクション）の実施
- ③-2. 空き家の改修支援
- ③-3. 利活用に向けた空き家情報の提供

空家等の施策展開における概念図



3. 特定空家等に対する措置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空家の所有者や管理者が空家を適切に管理することを定めるとともに、市町が所有者等に「情報提供」「助言・指導・勧告・命令・代執行」などを行うことができると定められています。

4. 空家等対策の推進体制

庁内関係各課との連携、相談窓口の一本化及び建築や不動産関係団体等との連携などにより、空家等の問題に取り組みます。



1. 計画の趣旨

本計画は、「長泉町住生活基本計画」における基本目標の実現に向け、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（平成 19（2007）年法律第 112 号。以下「賃貸住宅法」という。）に基づき、住宅の確保に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給及び居住の安定を促進することを目的に策定します。

2. 賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、右の表に示すとおりです。

住宅確保要配慮者の範囲

1) 賃貸住宅法第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに定める者
・低所得者・被災者（発災後 3 年以内）・高齢者等
2) 施行規則第 3 条第 1 号から第 10 号までに定める者
・外国人・児童虐待を受けた者・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者・生活困窮者・東日本大震災等の大規模災害による被災者等
3) 本計画で定める者
・妊婦のいる世帯・海外からの引揚者・新婚世帯・原子爆弾被爆者・戦傷病者・児童養護施設等退所者・LGBT 等

(2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

公賃貸住宅の供給の目標は、右の表に示すとおりです。

賃貸住宅の目標



①公的賃貸住宅	供給目標戸数(R12)
供給目標量	合計 80 戸
○既存町営住宅等の募集	70 戸
○ケア付き公的賃貸住宅	10 戸
②住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅	供給目標戸数(R12)
供給目標量	15 戸

3. 目標を達成するために必要な事項

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

既存の町営住宅について、点検や修繕・維持補修を適切に行い安定的な供給を図るとともに、収入超過者に対して適切に対応する等、適正な入居管理を行います。高齢者居住安定確保計画に基づき、空き家等の既存ストックを活用し、高齢者向けの民間借り上げ住宅等の設置について検討します。

(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

- ①住宅セーフティネット制度の活用推進／②静岡県居住支援協議会や福祉施策との連携
- ③民間賃貸住宅の貸主等の不安等の軽減

(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

- ①民間賃貸住宅の質の向上／②情報提供と啓発



1. 計画の趣旨

全国的に人口減少や少子高齢化が進む中、本町においても高齢者の単身・夫婦世帯が増加しています。本計画は、このような状況に対応するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成 13（2001）年法律第 26 号。）に基づき、高齢者の住まいに係る施策を総合的に推進することを目的に策定します。

2. 高齢者の居住の安定確保のための目標

令和 12 年度の高齢者向け住宅の目標数値は、高齢者の将来人口推計 10,384 人に対する 416 戸とします。

参考：住生活基本計画（全国計画）の成果指標で、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を 4%にすることとされている。（H31.3 現在 2.3%、208 床・戸/8981 人）

高齢者向け住宅の目標量

区分	現状 床数・戸数(H31.3)	(中間年) 目標床数・戸数(R7)	目標床数・戸数(R12)	備考
住宅型有料 老人ホーム	50	73	143	R7 までに 23 戸（1 棟） R12 までに 70 戸（2 棟）
サービス付き 高齢者向け住宅	129	164	234	R7 までに 35 戸（1 棟） R12 までに 70 戸（2 棟）
ケア付き公的 賃貸住宅	29	34	39	R7 までに 5 戸（1 棟） R12 までに 5 戸（1 棟）
合計	208	281	416	

3. 高齢者の居住の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

- ①住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の適正な建設の誘導
- ②ケア付き公的賃貸住宅の設置／③家賃債務保証制度の周知

(2) 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化

介護保険の特定施設入居者生活介護の指定を受けている事業所等に対しては、良好な居住環境と生活支援サービスの提供の確保を図るため、管理等に関する適切な助言や指導を行います。

(3) 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備

- ①住宅改修における経費負担の周知／②高齢者の住宅改修等の相談の推進

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

(1) 地域包括支援センターの機能向上、地域包括ケアシステムの構築及び充実

- (2) 地域包括支援センターの役割等の一層の周知
- (3) 地域における地域福祉推進のための取組の支援、見守り支援体制の充実
- (4) 地域住民が主体となった自由なふれあいの場所等の整備
- (5) 地域における自治会活動の支援

5. 高齢者の居住の安定の確保

- (1) 高齢者世帯における耐震診断及び耐震改修の促進
- (2) 住宅に関する適切な情報提供や相談、高齢者が住みやすい住宅の整備の促進
- (3) 住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進等
- (4) 高齢者世帯の住み替えに関する相談体制等の整備



本計画の実現にあたっては、行政をはじめとする様々な関係主体が自らの役割を認識し、連携・協力しながら総合的に取り組むことが求められます。

特に、町民、地域、事業者や関係機関等については、町の総合計画に掲げる「協働（パートナーシップ）」の理念に基づいて取り組んでいく必要があります。

1. 関係主体との連携・協働

(1) 行政における連携

① 庁内における連携の強化

本計画は住生活に関わる施策は多岐にわたるものです。このため、実施にあたってはこれらの関係各課と調整・連携して計画の推進を図るよう努めます。

② 国・県との連携

本計画に関連する各種制度、施策について、国・県の状況を把握、連携しながら効果的な計画推進に努めます。

(2) 町民、地域、事業者や関係機関等との協働

① 町民との協働

町民に向けた積極的な情報提供と啓発により、自主的、主体的な住まいづくりとの連携を図るとともに、「長泉町協働によるまちづくり推進事業」に基づき、町民との協働による計画推進を図ります。

② 地域との協働

地域の居住者により地域ごとに組織されている自治会をはじめ、地域の活動を行う諸団体と、地域でできる取り組みについて情報共有し、地域との協働による計画推進を図ります。

③ 事業者や関係機関等との協働

住宅関連分野（住宅建設・販売、賃貸住宅経営、不動産取扱い、設計、リフォーム等）の事業者との情報交換などにより、住宅に関連する市場の動向を共有するとともに、福祉・教育・子育て等の関連分野の事業者との情報共有により、事業者や関係機関等との協働による計画推進を図ります。

2. 計画の進行管理

(1) 各種統計データによる現状把握

住生活に関する施策の進行管理については、各種統計データによる現状把握を定期的に行います。

(2) 政策の動向や社会情勢の変化

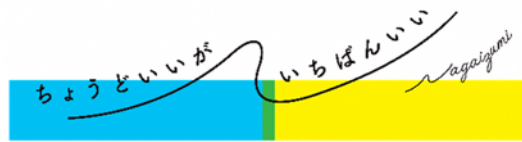
今後の住生活に関する政策の動向や社会情勢の変化、上位・関連計画の見直しによる本計画への影響については、随時確認しながら計画を推進します。

(3) PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理

住宅施策の基本目標の実現のためには、各種施策や事業を計画的に実施することが重要です。そのために、P（計画）・D（実行）・C（評価）・A（改善）のサイクルにより、住宅施策の進捗状況を評価し、計画の適切な進行管理に努めます。

PDCA（計画—実行—評価—改善）サイクル





発行 長泉町建設計画課

〒411-8668 静岡県駿東郡長泉町中土狩 828

TEL : 055-989-5520 FAX : 055-986-5905

E-mail : keikaku@town.nagaizumi.lg.jp