

長泉町住宅マスタープラン（素案）

■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

長泉町

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)

目次

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 1
- 2. 計画の位置づけと構成 2
- 3. 策定方法・体制 3
- 4. 本町の概況 4
- 5. 住宅政策の動向と上位・関連計画の整理 5

<長泉町住生活基本計画>

- 第1章 計画策定の概要 13
- 第2章 住生活の現状と課題 14
- 第3章 計画の基本目標と基本方針 27
- 第4章 施策の推進 29

<長泉町空家等対策計画>

- 第1章 計画策定の概要 49
- 第2章 空家等を取り巻く現状と課題 51
- 第3章 空家等対策の基本的な方針 56
- 第4章 空家等対策を進めるための施策 57
- 第5章 空家等対策の推進体制 60

<長泉町賃貸住宅供給促進計画>

- 第1章 計画策定の概要 63
- 第2章 賃貸住宅の供給の目標 64
- 第3章 目標を達成するために必要な事項 71

<長泉町高齢者居住安定確保計画>

- 第1章 計画策定の概要 75
- 第2章 高齢者の住まいの現状と課題 76
- 第3章 高齢者の居住の安定確保のための目標 83
- 第4章 高齢者の居住の安定確保のための施策展開 84

おわりに. 計画の実現に向けて

【資料編】

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、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、平成 18 年（2006）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、平成 28（2016）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、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。

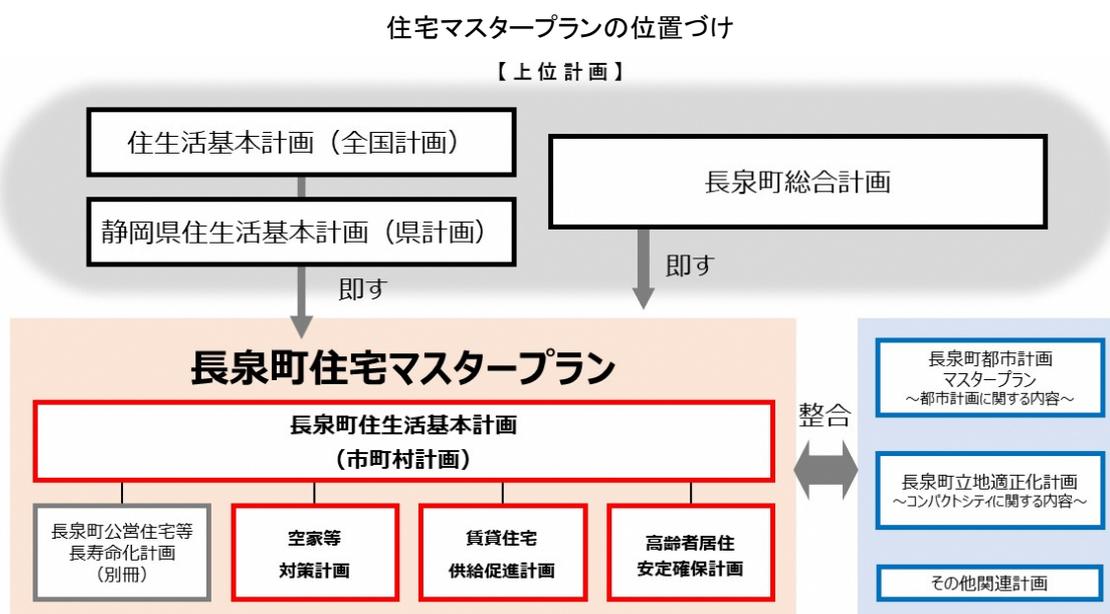
また今日、世界が抱える様々な課題を解消し、持続可能な世界を実現するための国連で定められた SDGs（持続可能な開発目標）の理念のもと、本町も国際社会の一員として、目標の達成に向け努力していく必要があります。

それらをふまえ、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。

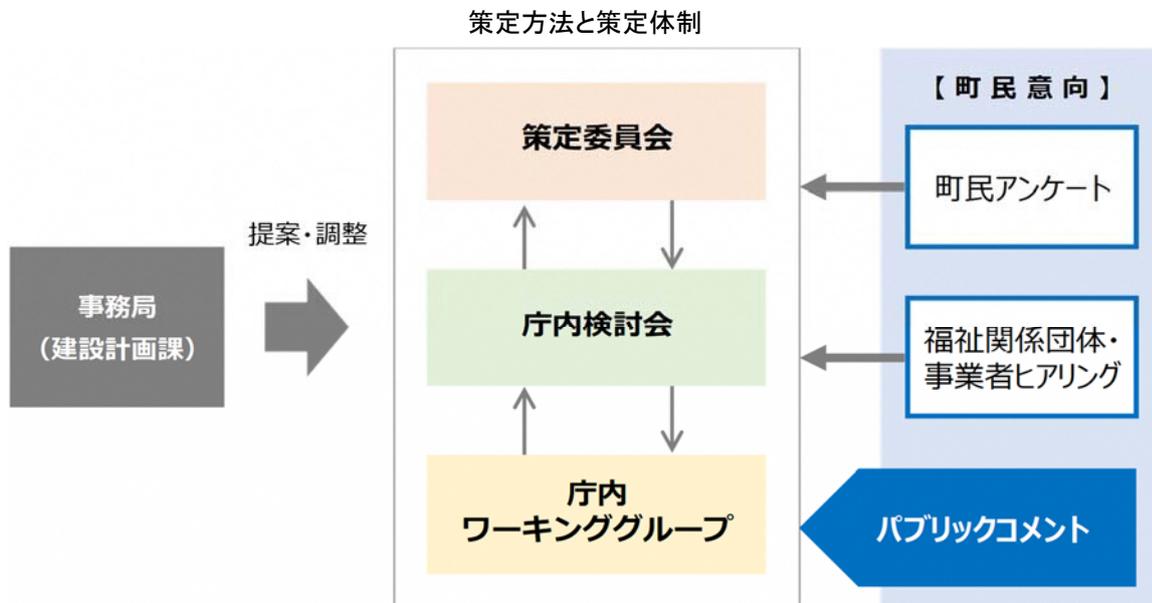


住宅マスタープランの構成

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」で検討したうえ、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。

位置図



(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 (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 (1975)年には 3 万人、平成 19 (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 (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

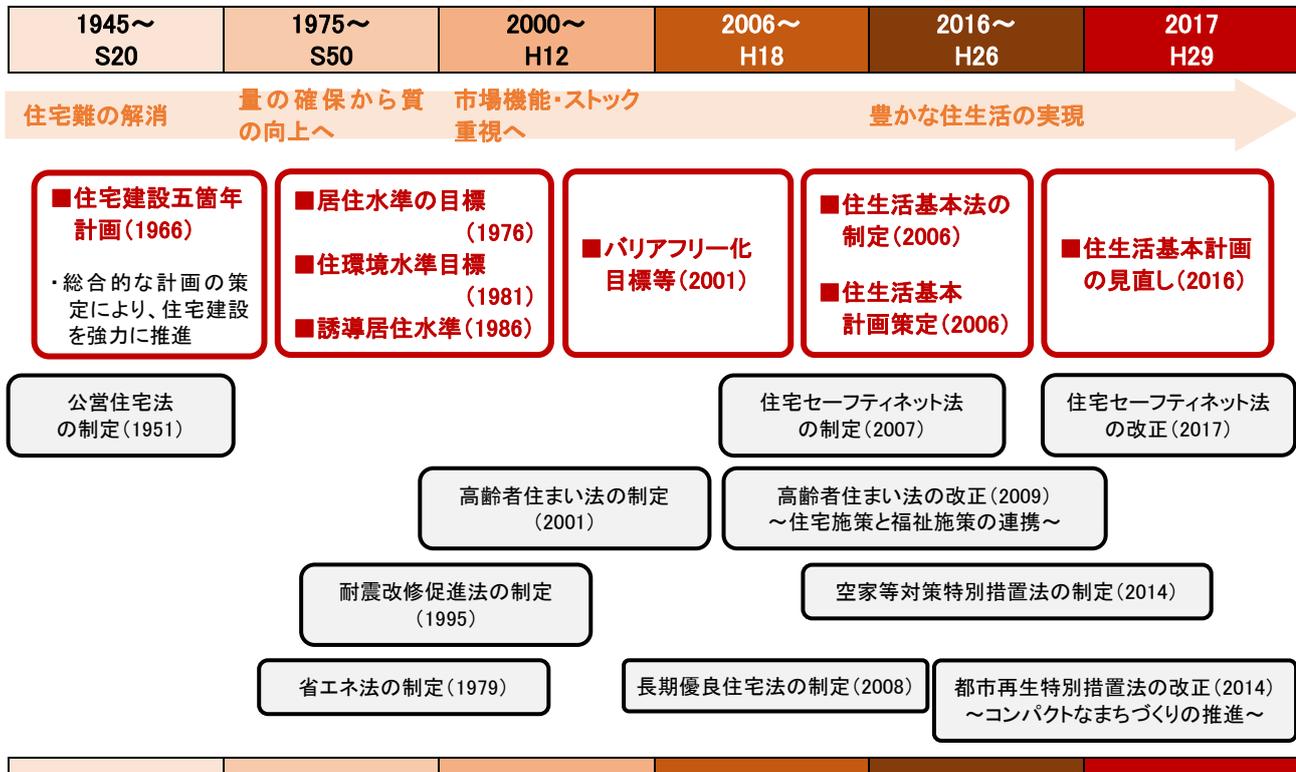
住宅政策は、「住宅難の解消（1945年～）」の時代から「量の確保から質の向上へ（1975年～）」、「市場機能・ストック重視へ（2000年～）」、「豊かな住生活の実現（2006年～）」というように、時代の要請に沿って変化を遂げてきました。

「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）平成28（2016）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）」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（平成 18（2006）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）平成 28（2016）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」(住宅購入でゴール)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	7. 強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長 ・住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 ・住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献 8. 住宅地の魅力の維持・向上 ・地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものを目指す ・国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

(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	目標1 快適な暮らし空間の実現 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
	目標2 安全で良質な住宅ストックの形成 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成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
	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 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
	目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の整備 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(2011)年度から平成32(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(2016)年度から平成32(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"> 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) 豊かな心と生きがいを育むまち(教育学習分野) 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) 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) 産業が力強く育つ活力あるまち(産業経済分野) 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)

■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"> 安全性の高い住宅ストック整備の促進 町営住宅の適正な管理・運営 移住定住の促進 <p><重点プロジェクト></p> <ul style="list-style-type: none"> ○移住定住促進のための住宅支援 ○大学生等のUターンに対する支援
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(平成47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"> ○富士山や愛鷹山の恵みを守り、活かす ○“暮らし・集い・働く場”としての都市の魅力を高める ○快適性と利便性を兼ね備える

■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。

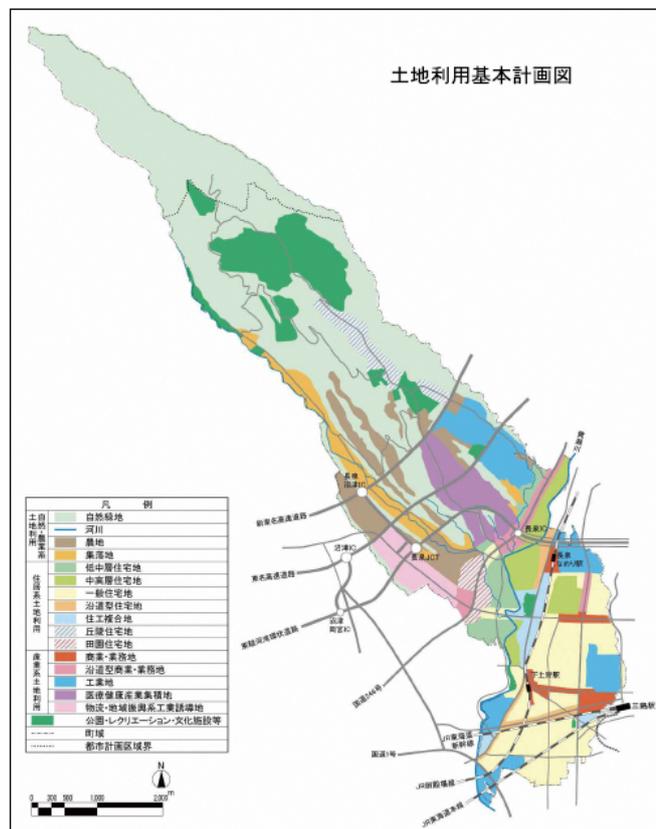
・下土狩駅周辺においては、利便性の良さを活かし、低層の戸建住宅、中高層の共同住宅と福祉施設、子育て支援施設等が共存して立地する一般住宅地を形成するとともに、公益的施設の整備の際には、周辺環境との調和に配慮するよう誘導します。

■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(平成 47 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
	<ul style="list-style-type: none"> ■拠点エリアの求心力向上による地域活力の創出 ■歩いて楽しいまちづくりの創出 ■ファミリー層の定住促進 ■工場・企業等の操業環境の充実と良好な住環境の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・人が多く集まる鉄道駅周辺などへの都市機能の誘導 ・歩いて暮らせる快適な住環境の形成と公共交通の充実 ・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 ・住宅と工場・企業の住み分けによる双方にとっての環境保全

■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しての補助事業
- ・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

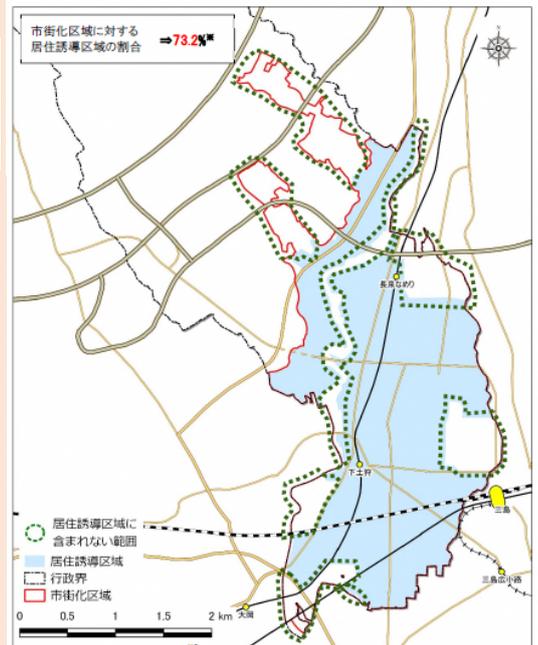
■「一度町を離れた若者世代の U ターン促進による人口バランスの維持」

- ・長泉未来入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帯同居支援補助金)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

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

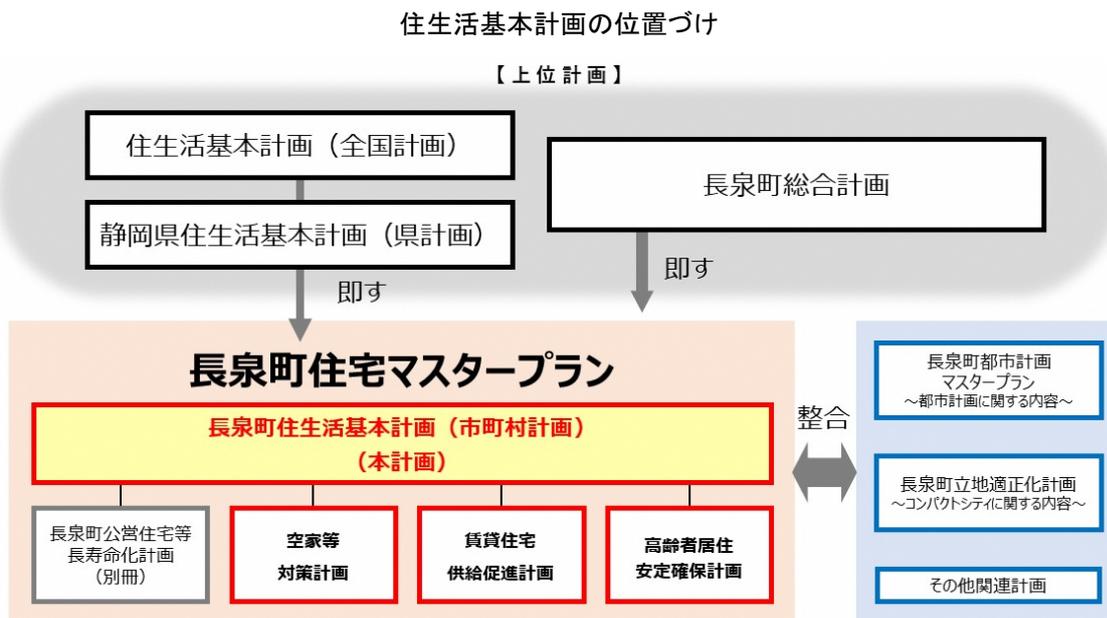
計画策定の概要

1. 計画の趣旨

本計画は、平成 18（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. 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（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

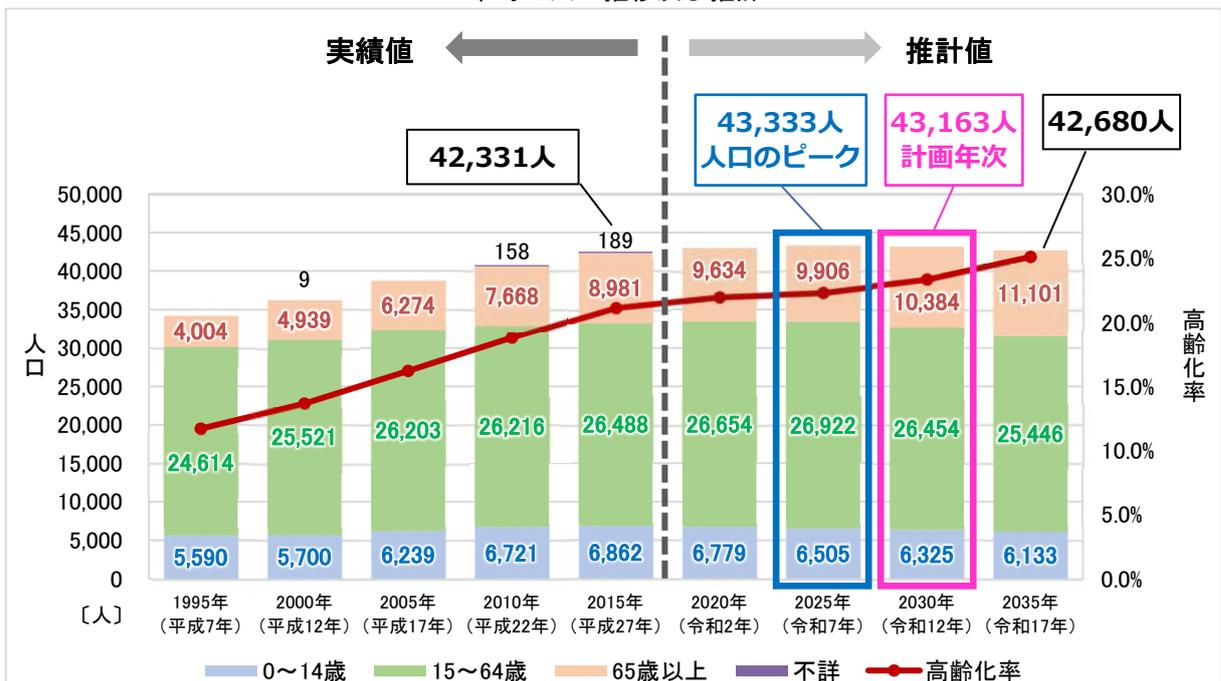
1. 住生活の現状

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ります。
- 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。

本町の人口推移及び推計

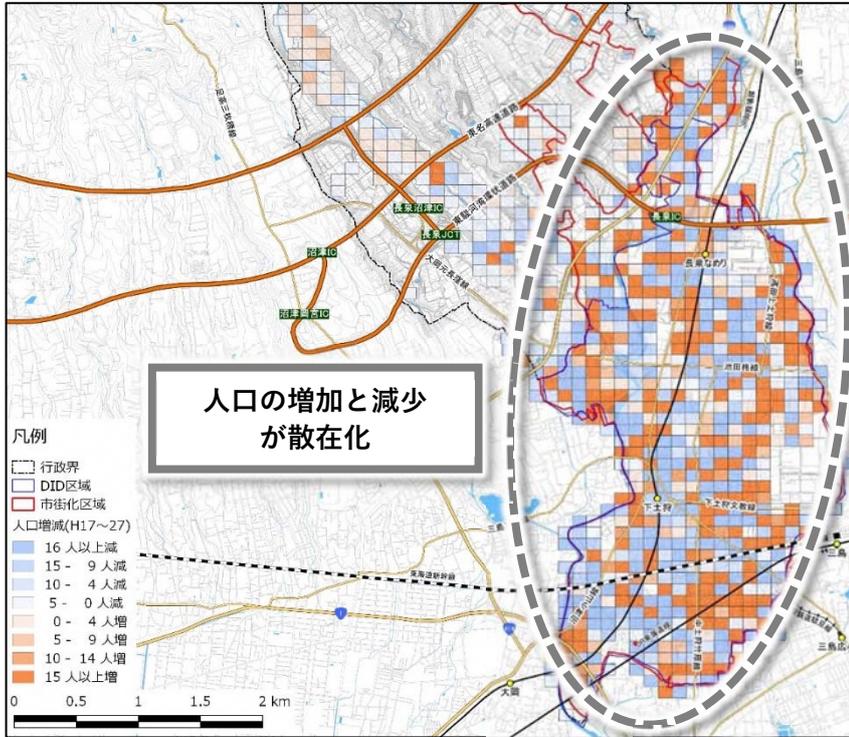


資料：長泉町立地適正化計画

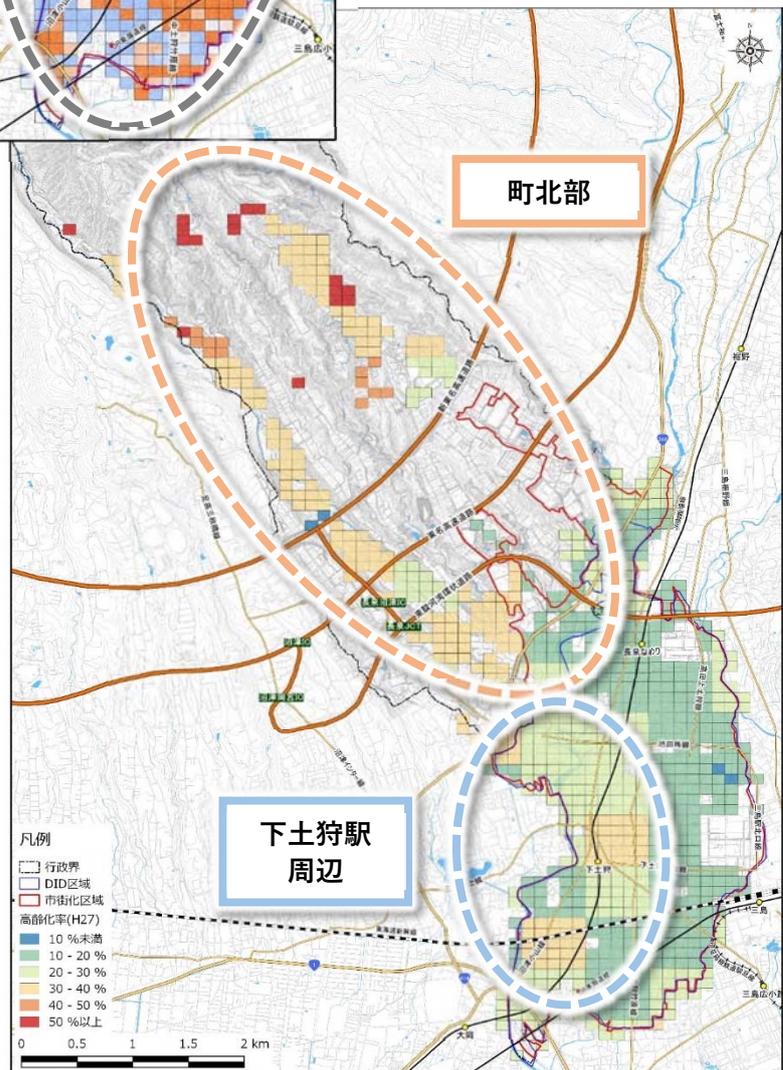
■ 人口構成は地域に偏りがみられる

- 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。

人口増減の分布



高齢化率の分布(平成27年)

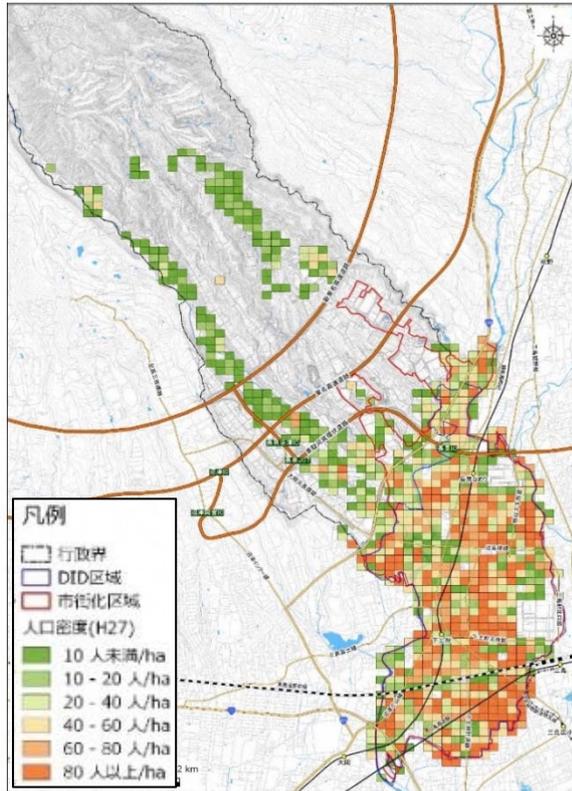


資料：長泉町立地適正化計画

■人口密度が高く空いている土地がない

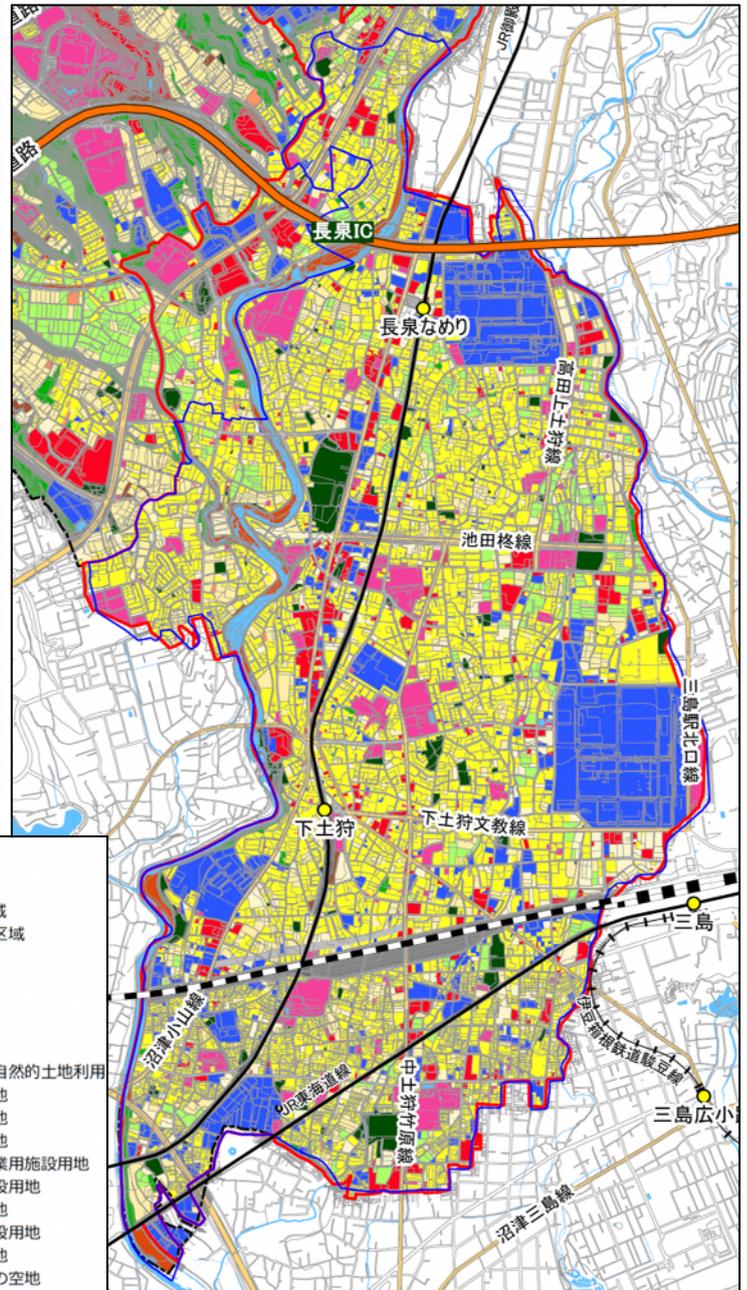
- 町内の人口密度は、市街化区域内の特に御殿場線より東側の地域で 40 人/ha（人口集中地区の基準値）以上と高くなっています。
- また、土地利用をみると、市街化区域内にはまとまった空地（田、畑、山林等）がほとんどありません。

人口密度の分布(平成 27 年)



資料：長泉町立地適正化計画

土地利用現況図

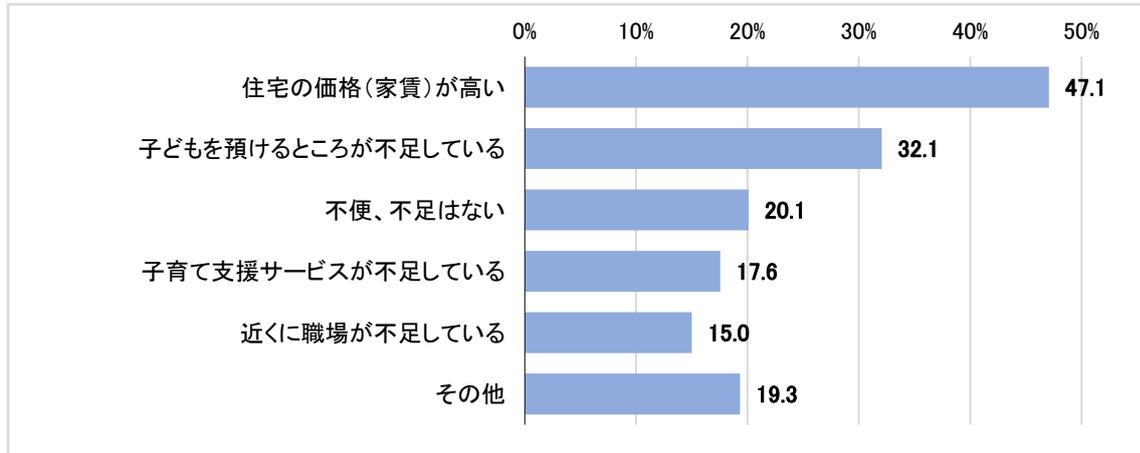


資料：平成 28 年度 都市計画基礎調査

■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。

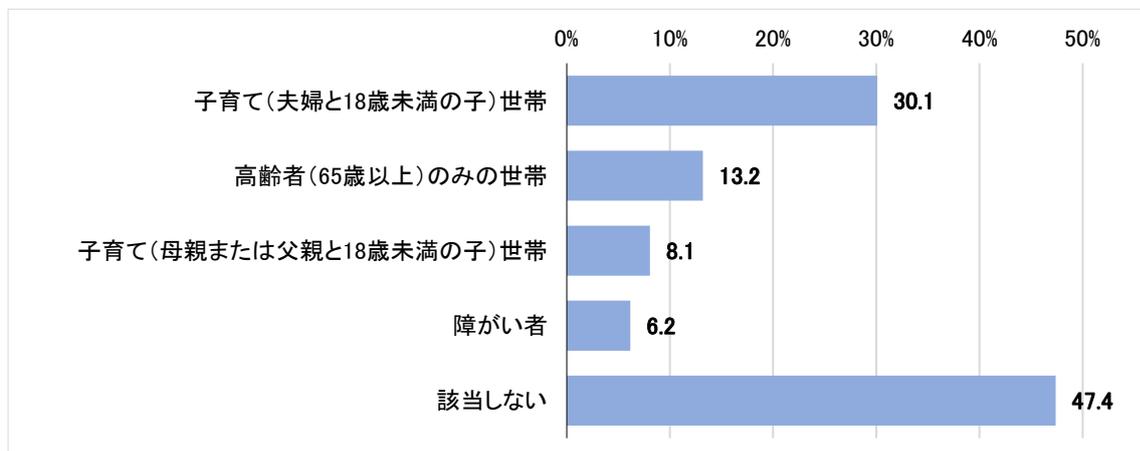


資料：平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査

■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、賃貸するのに困難と感じています。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(またはあなたのご家族)は、次の中のいずれかに該当しますか。

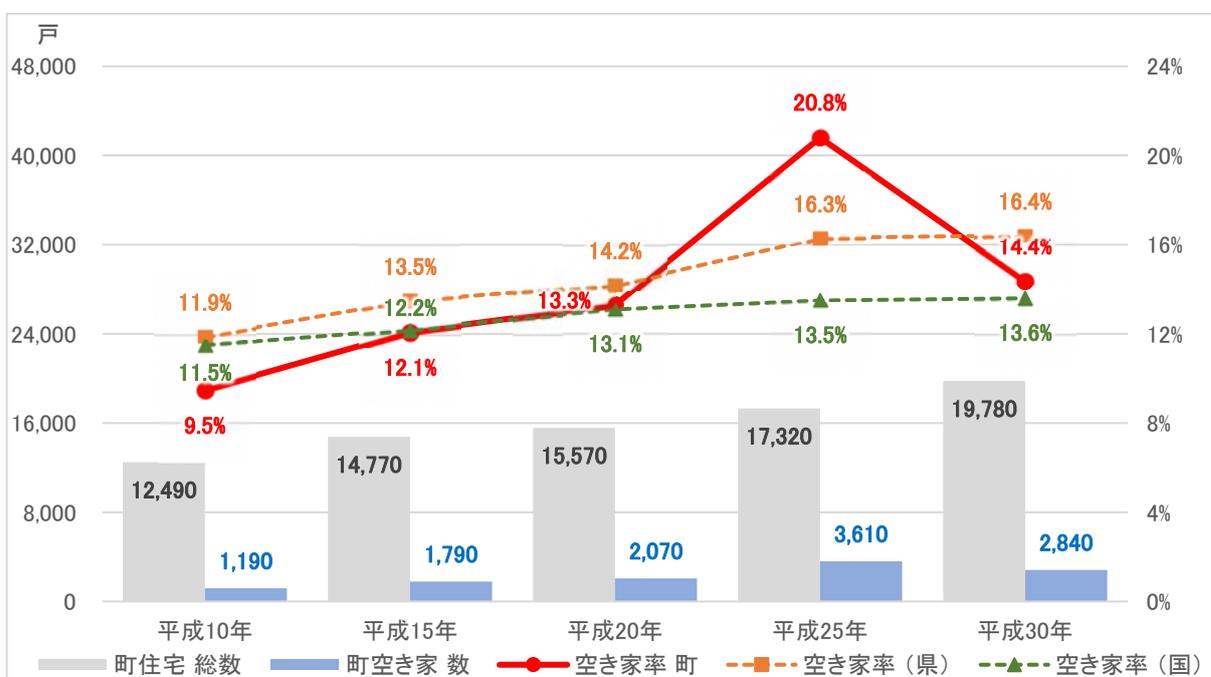


資料：平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査

■ 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

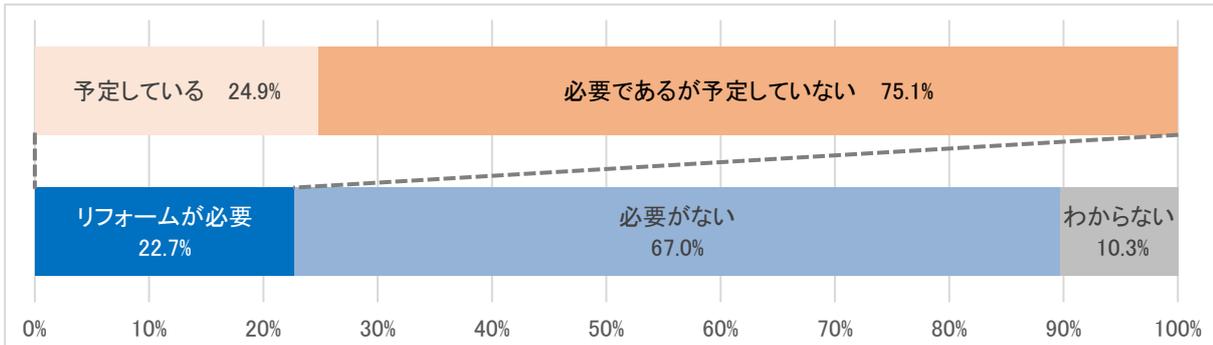


資料：住宅・土地統計調査

■ 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。

リフォームの予定はありますか

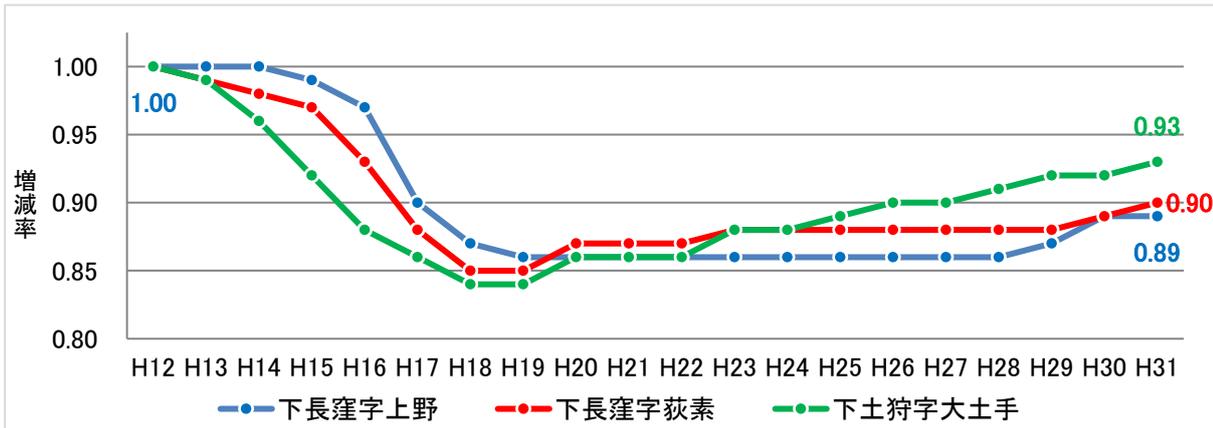


資料：平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査

■ 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/㎡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。

公示地価の推移



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/㎡)
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))

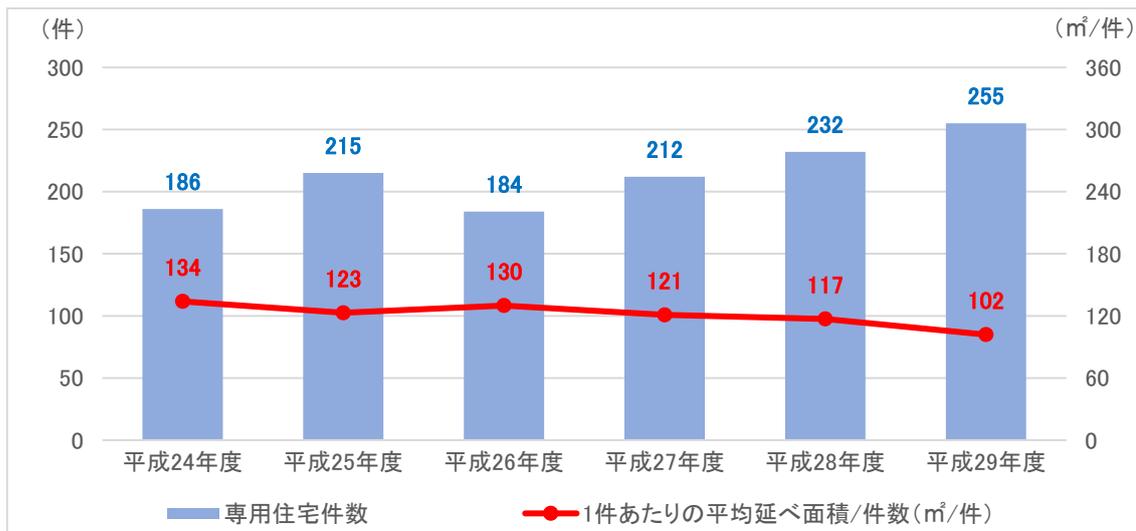
順位	市町名	平均変動率(%)
1	長泉町	0.8 (1.0)
2	熱海市	0.0 (0.0)
3	浜松市	0.0 (0.0)
4	御殿場市	▲ 0.1 (▲ 0.2)
5	三島市	▲ 0.1 (▲ 0.1)

※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、134 m²/件（平成 24 年度）から 102 m²/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

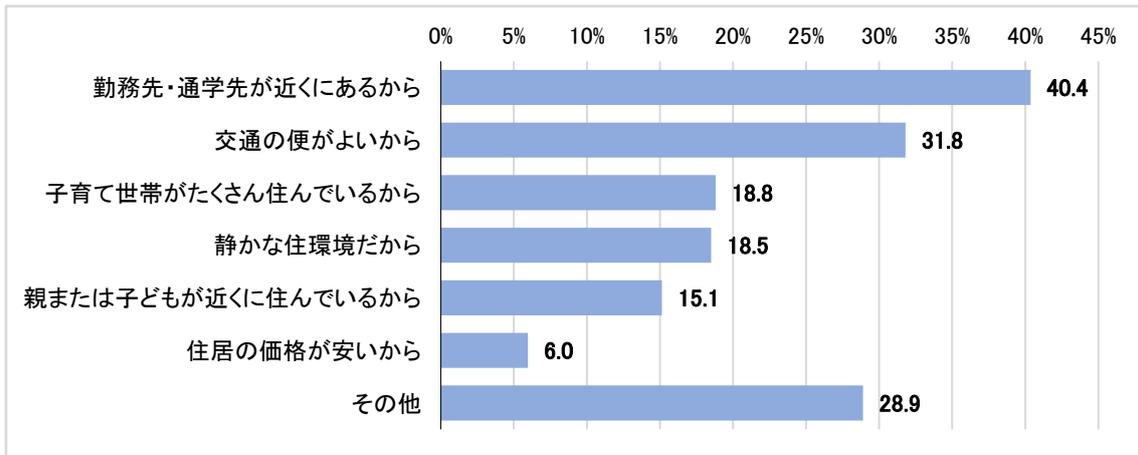


資料：平成 30 年版行政資料集 ながいずみ

■ 良好な住環境の魅力に惹かれて、住む人が多い

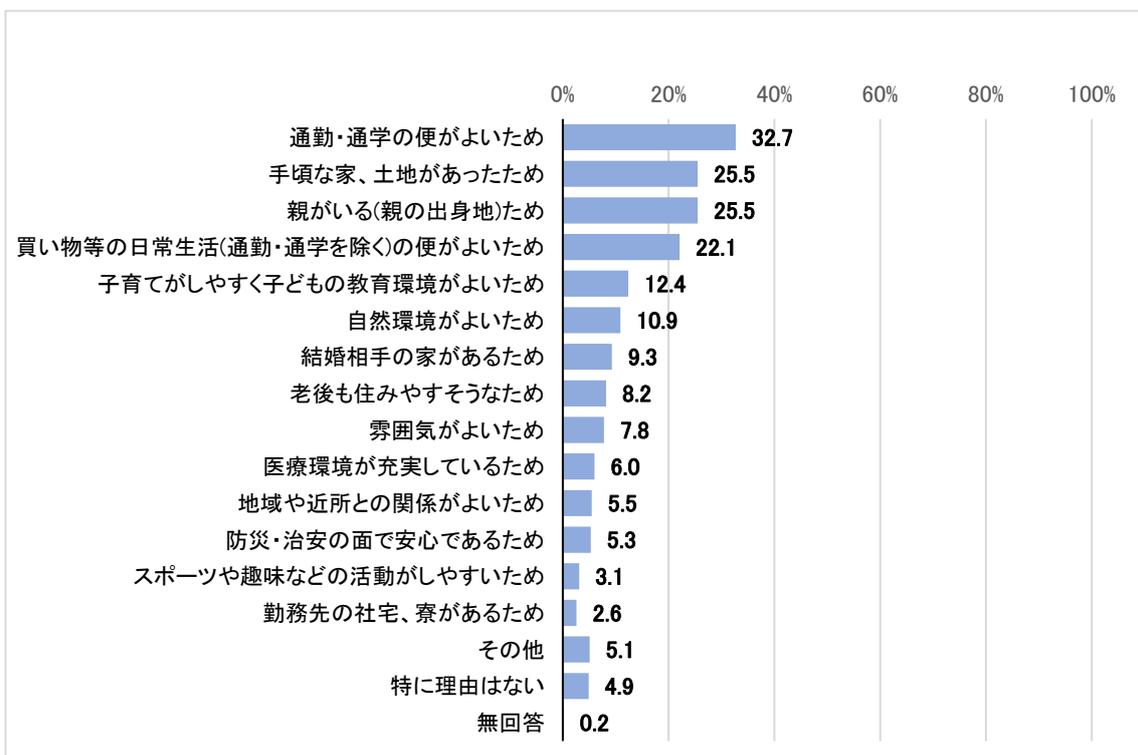
- アンケートでは、「勤務先・通学先が近い」、「交通の便がよい」、「子育て世帯がたくさん住んでいる」、「静かな住環境」等、町の魅力に惹かれて住む人が多いです。
- 長泉町住民意識調査（平成30年度）では、現在の地区に住んでいる理由として、「通勤・通学の便がよいため」が32.7%と最も多く、次いで「手頃な家、土地があったため」、「親がいる（親の出身地）ため」がそれぞれ25.5%、「買い物等の日常生活（通勤・通学を除く）の便がよいため」が22.1%などとなっています。
- ヒアリングでは、「長泉＝良好な住環境」という人気があり、こうしたブランドやステータスを求める居住層がいる」という意見があがって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

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。

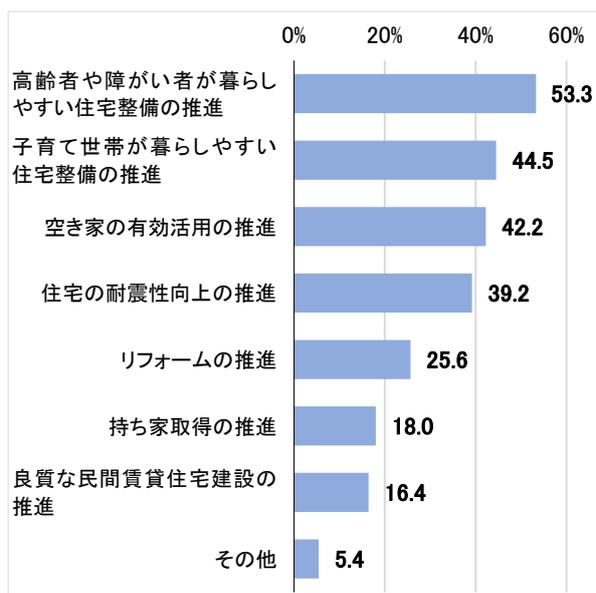
また、入居後の見守りシステムの必要性や、地元組織・団体の重要性を認識するなど、「地域コミュニティ等の住環境整備」を重視しています。

■ 誰もが暮らしやすい住宅整備と資金面の支援が必要

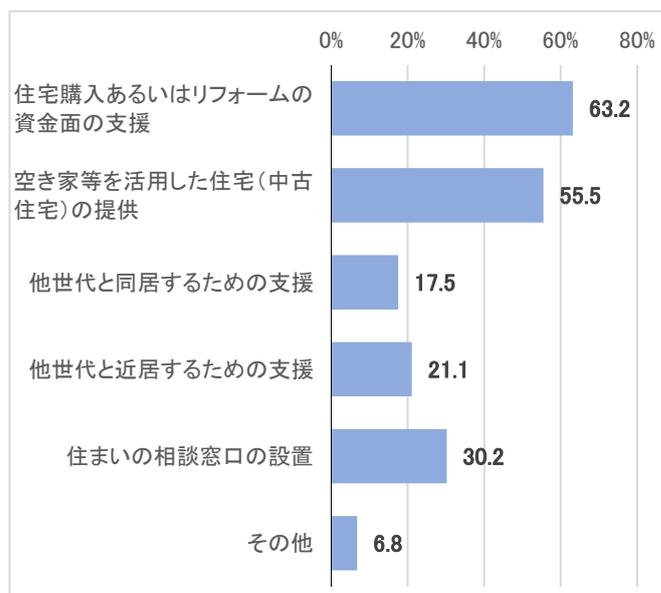
●アンケートでは、今後の住宅・住環境づくりについて「高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅整備の推進」が最も多く、次いで「子育て世帯が暮らしやすい住宅整備の推進」、「空き家の有効活用の推進」等の方策を町民は望んでいます。

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」が進められています。その中でテレワークなどの柔軟な働き方が提唱されており、必ずしもオフィスで仕事をしなくてもよくなるため、通勤時間を気にせず住まいを選ぶことができる時代がやってくるのが想定されます。

こうした「働き方改革」による流れを好機と捉え、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ています。

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。

現状	■高齢化が進み、居住スタイルが変化している 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。 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。
課題	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

現状	■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 「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。 これまでに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。
課題	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

現状	■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 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。そして、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。
課題	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

現状	■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 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にはありますが、今から空き家対策を進めていく必要があります。
課題	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

現状	■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 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」、「耐震対策も多くが未実施」という結果でした。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。
課題	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

現状	■ブランドやステータスを求める居住層がいる 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。また、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。 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。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。
課題	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

<住宅供給サイドからみた課題>

「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サイドからみた課題を以下のように整理しました。

前頁の住生活像にみる住み手の課題とは対比的に理解することができます。

現状	<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・土地の人気は高いが、事業者は物件を見つけ出すのに苦労している。新規物件が少なく、中古物件も出回らない状況にある。</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。このため流通に結び付いていない。</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る。</p>
課題	<p>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>

現状	<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る。</p>
現状	<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った。今後の空き家発生拡大要因も指摘された。事業者側でも空き家対策を検討しているが、未だ成果は上がらず。</p>
課題	<p>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>

現状	<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った。</p>
課題	<p>「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けるかが求められます</p>

現状	<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>
課題	<p>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>

現状	<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地域の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った。</p>
課題	<p>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>

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、「住生活の面からみた課題」や「住宅供給の面からみた課題」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

<住生活の面からみた課題>

- 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。

<住宅供給の面からみた課題>

- 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けるかが求められます。
- 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＞

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

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

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。

第4章

施策の推進

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

く世代を超えていつまでも住み続けられるまち、長泉町く

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（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（2016）年～令和12（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	
(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	
(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	

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	
(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	
(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狭あい道路等の改善、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	

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	
(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	
(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	

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	
(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	
(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	

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、交通アクセスの利便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

※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DIY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



■個別施策① 定住に向けたまちの魅力の充実

良好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）
- 教育支援の充実（補助教員等の配置、英語指導助手 ALT の配置など）
- 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）



ウェルピアながいずみ

■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）

■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、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】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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）



■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

※「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



■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



■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、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 狭あい道路等の改善、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、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



防犯カメラ

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。

《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。		

■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」

■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の高揚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

■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		

■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、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）



■個別施策① 官民が連携した支援体制づくり

住宅分野は様々な分野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、市民の要請に対応し、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恐れがあり、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

長泉町空家等対策計画

《目 次》

第1章 計画策定の概要

- 1. 計画の趣旨 49
- 2. 計画の位置づけ 50
- 3. 空家等の定義 50
- 4. 計画期間 50

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

- 1. 本町の空家等の状況 51
- 2. 空家等に関する課題 55

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 1. 基本的な考え方 56
- 2. 基本方針 56

第4章 空家等対策を進めるための施策

- 1. 空家等の施策一覧 57
- 2. 特定空家等に対する措置 59

第5章 空家等対策の推進体制

- 1. 庁内推進体制 60
- 2. 相談窓口の一本化 60
- 3. 連携体制の構築 60

第1章 計画策定の概要

1. 計画の趣旨

近年、人口減少や既存建築物の老朽化などに伴い、適切な管理が行われていない空家等が防犯、衛生、景観等の面で問題を生じています。

平成30年（2018）の住宅・土地統計調査では、空き家率は、全国13.6%、静岡県16.4%、本町14.4%、となっています。空き家の増加は高齢化の進展とも関係しており、今後進む高齢化に伴い、町の空き家がさらに増えるものと予測されます。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26（2014）年法律第127号。以下「空家法」という。）が平成26（2014）年11月27日に公布され、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置づけられております。

これらの経緯を踏まえ、空家等についての基本的な考えを示し、町民の安心で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進めるため、本計画を定めます。

■ 「空家等」と「空き家」の標記の違いについて

「空家等」と「空き家」の表記は、下記のとおり、法律、計画や調査により異なります。

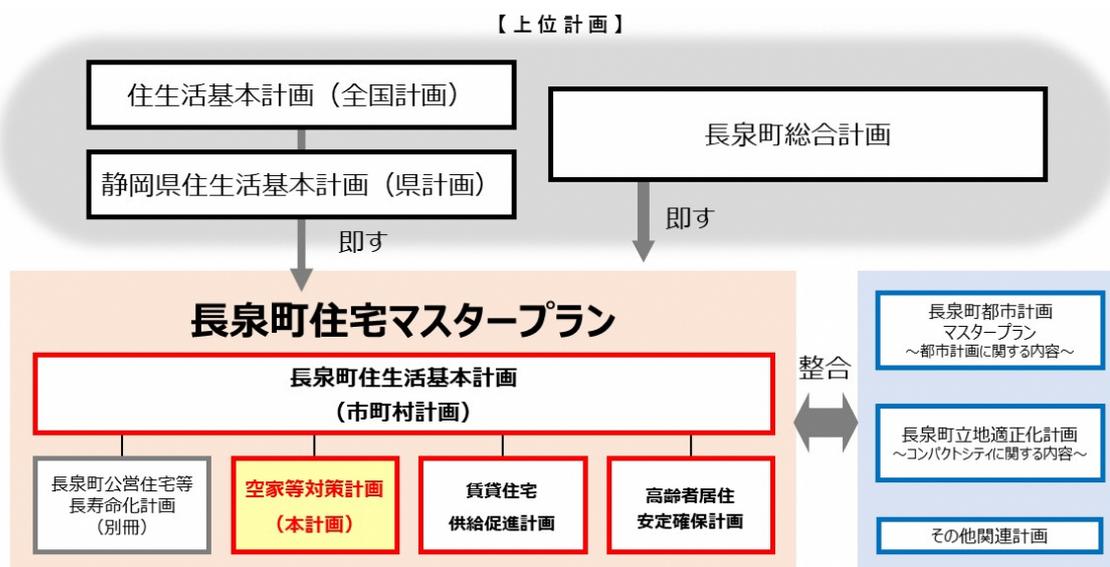
本計画では法律の表記に基づき「空家等」の表記を用いていますが、文章やデータの引用元の計画や調査等が「空き家」と表記している場合は「空き家」の表記を用いています。

2.計画の位置づけ

本計画は、空家法第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。

また、「長泉町住生活基本計画」を全体計画とした「長泉町住宅マスタープラン」を構成する個別計画として、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・整合を図ります。

空家対策計画の位置づけ



3.空家等の定義

本計画では、下記のように空家等を定義します。

(1) 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。

(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、以下のものをいいます。

- 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
- そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれとなるもの
- 適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
- 周囲の生活環境の保全を図るため、放置することが不適切なもの

4.計画期間

この計画の期間は、令和2（2020）年度から令和12（2030）年度までとします。

なお、策定後は、今後の社会情勢の変化や長泉町住生活基本計画などの上位計画の改定・見直しに合わせて、必要に応じて見直すこととします。

第2章

空家等を取り巻く現状と課題

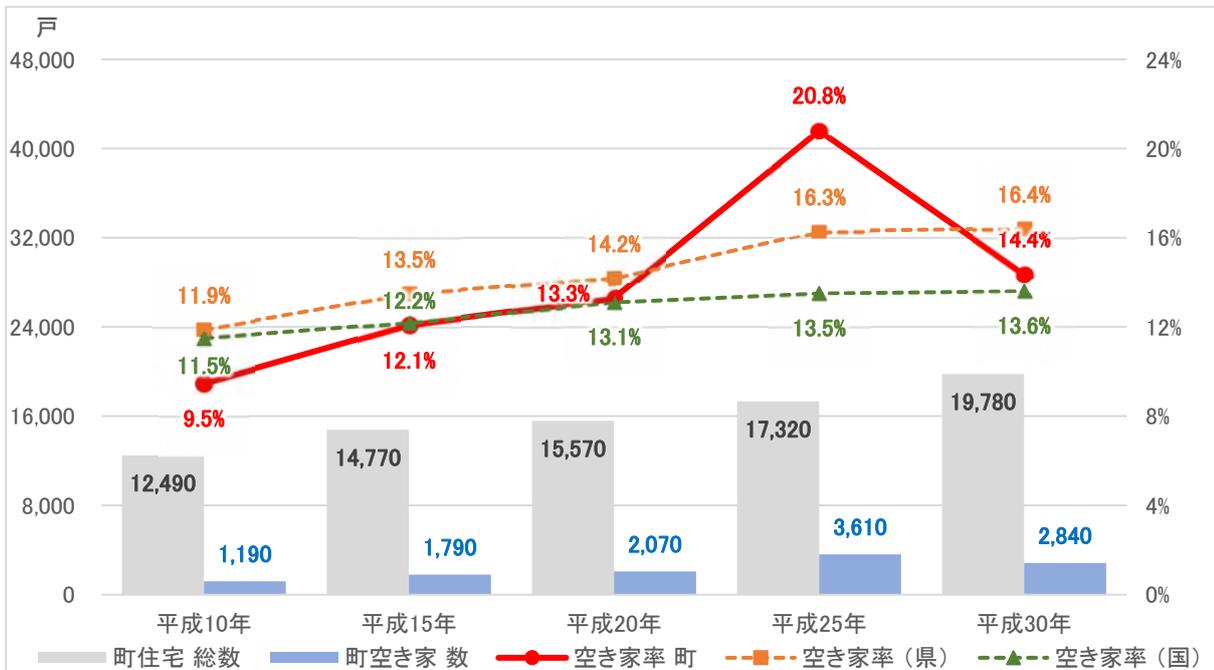
1. 本町の空家等の状況

住宅・土地統計調査や「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）」から、町内における空家等の現状及び課題を整理します。（「住生活基本計画」の「現状と課題」から抜粋・要約）

■ 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。
- 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。

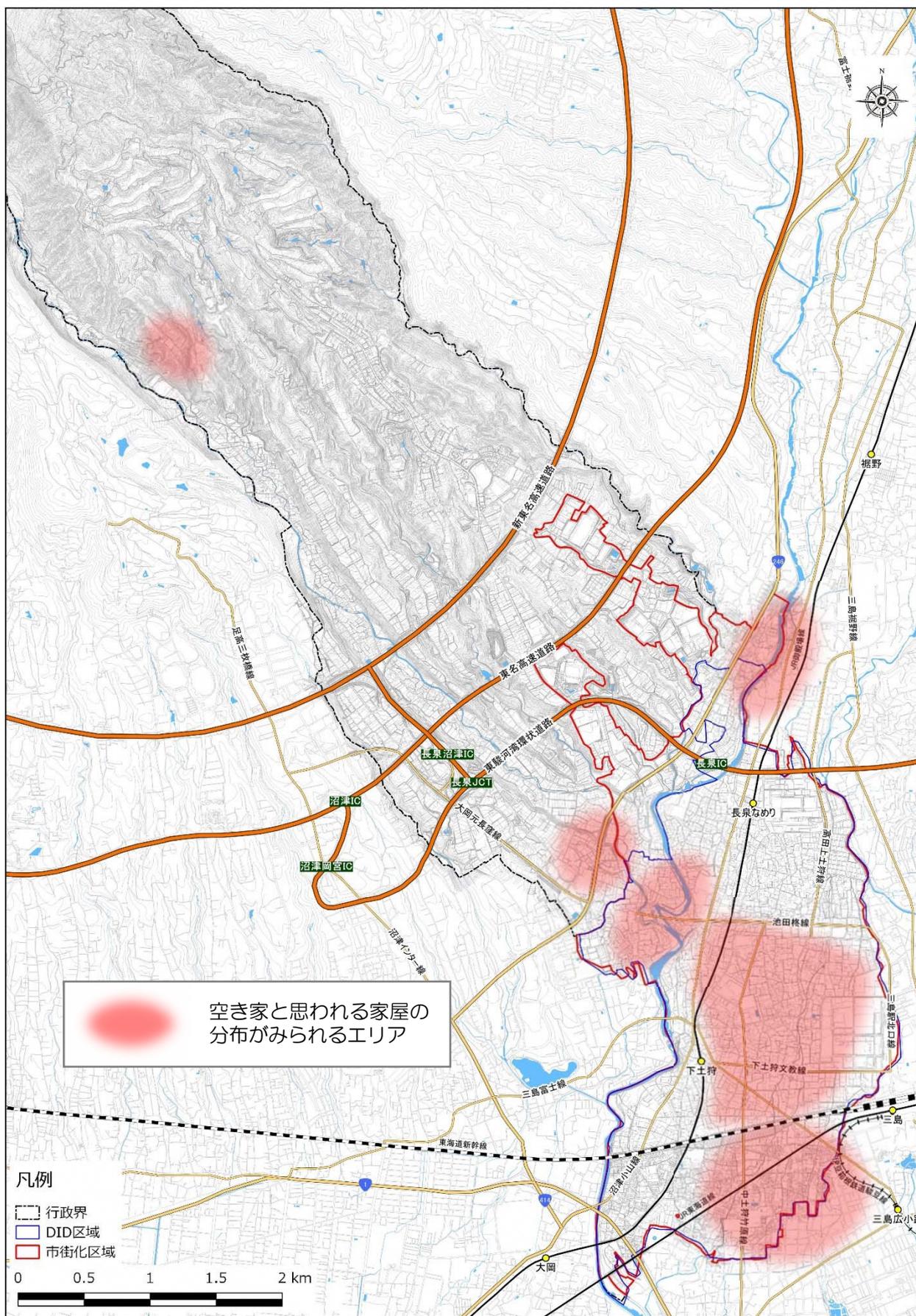
住宅総数と空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

【参考】空き家と思われる家屋の分布

- 市街地の中心部である下土狩を中心に、南は竹原、本宿あたりにかけて分布がみられます。

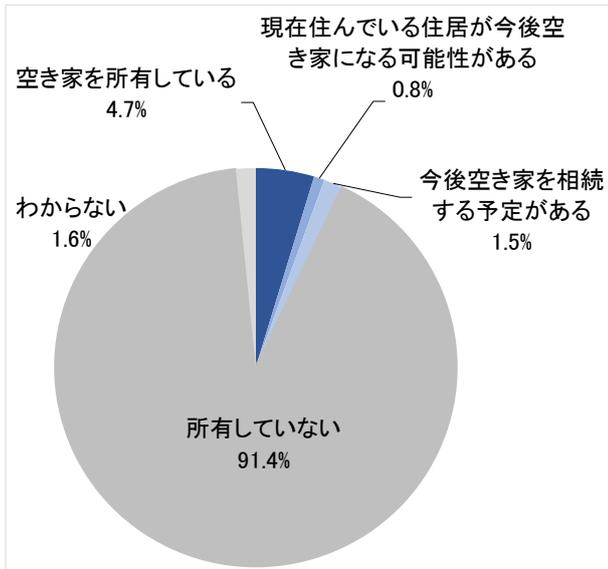


資料：「空き家等コンテンツ」（ゼンリン）

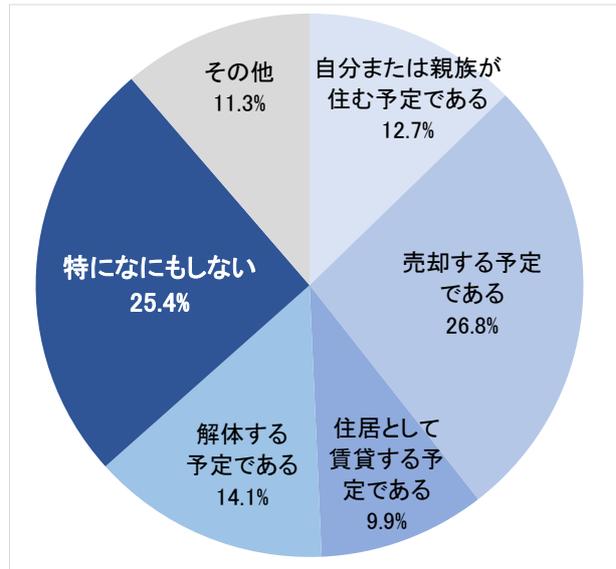
■7%が空き家を所有、そして所有する空き家の1/4は今後も放置 （「特になにもしない」）と回答

●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。

あなた（またはあなたのご家族）は、現在空き家を所有していますか



所有している空き家、所有予定の空き家について、今後どのようにする予定ですか



資料：平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査

■アンケートの自由意見

<空き家に対する苦情>

- 子供など防犯上、心配のため、近隣の空き家をどうにかして欲しい。
- 近くに空き家があると、手入れしない庭の樹木が電線にかかるなど、安全の面で問題がある。

<解体について>

- 空き家問題について、相続した者が家を処分したいが解体費用がネックになっているという話をききます。行政の支援にも限界があるでしょうが、良い方法はないのでしょうか。

<空き家活用の要望>

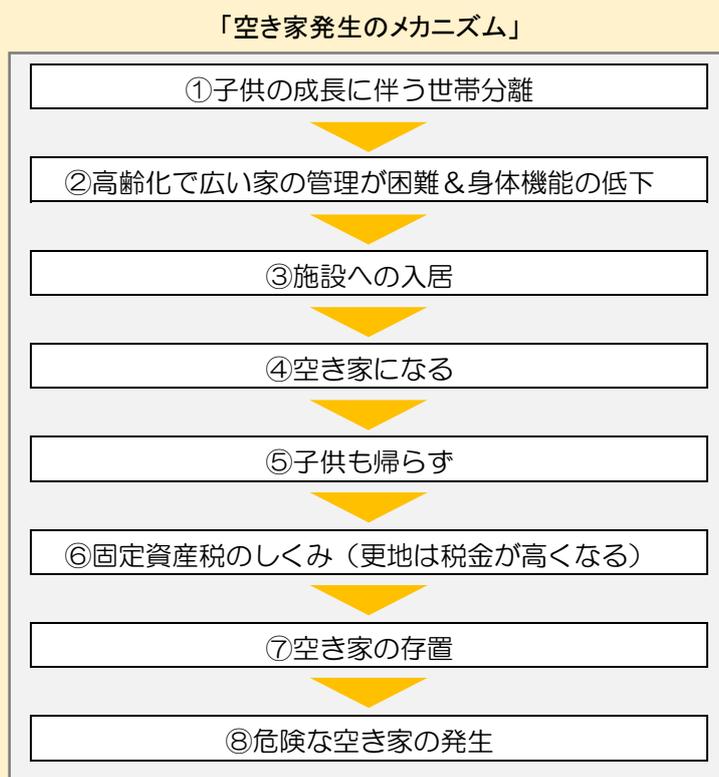
- 空き家が増えているようですが、月の家賃が高く高齢者は住めない。空き家などを活用して安い家賃で貸していただけませんか。

<空き家対策の提案>

- 更地にすると税金が増えるため、空き家のまま放置することになる。空き家の流動化を促す仕組み作りなど、空き家の対策ができると良い。
- どの位空き家があるのか、又、その物件を移住を考えている人に貸すことができるかどうか、町で把握し、ホームページなどで積極的に宣伝したり広めたりすると良いと思います。

■ 今後空き家になりそうな住宅も多い状況です

- 施設に入った高齢者の方の家が継ぐ子がなく空き家になったり、相続した空き家をもて余して空き家として放置されたり、住まなくなった家が解体費用や固定資産税の問題でそのまま空き家になるなど、様々な理由で空き家が増えています。
- 宅建業界の「空き家対策部会」では、相続について専門家で相談窓口を設けるなど、関係団体も個別に空き家対策に取り組んでいます。民間団体では空き家の持ち主を特定することが難しい状況です。
- ヒアリングなどからわかってきた
「空き家発生のメカニズム」は、右図のような流れが考えられます。



2.空家等に関する課題

空家等の状況からみると、次のような課題があげられます。

(1) 年々空き家が増えている、今後も空き家の増加が懸念される

統計上、国・県よりも「その他の住宅※」の割合が多く、さらに空き家が増えているという意見もあることから、高齢化の進行に伴い空き家は加速的に増えると考えられます。

このため、今から空き家対策を進めていく必要があります。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。

※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

(2) 空き家調査の実施体制が整っていない

現在、町内における空き家の状況は、統計調査資料により把握していますが、より詳細な場所や所有者等の実態は把握できていないのが現状です。そのため、実態調査に向けた実施方法や手順の検討に加え、把握した空き家情報の更新など体制構築が必要です。

(3) 空き家を活用する仕組みが整っていない

空き家が発生する理由や発生した空き家の活用が難しい点などが明らかになりました。事業者側でも空き家対策を検討しているものの、空き家を活用する仕組みが整っていないのが現状です。

主流である新規物件のみならず、空家等の既存ストックの活用が求められます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的な考え方

空家法は、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする（空家法第3条）」と規定し、第一義的には所有者又は管理者が維持管理責任を負うことを前提としています。このことから、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、所有者等は常に自らの責任において適切に管理する責務があることを明確にし、空家等の問題に取り組むこととします。

前述の第一義的な管理責任が果たされていない空家等が、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼし地域社会にまで影響を与えているという現状がある一方、使用可能な空家等は、有効活用することで地域の活性化につながることを期待できます。こうしたことを踏まえ、町は公共公益の観点から、地域の実情やニーズを踏まえ、情報提供や財政支援、各主体間の協力や連携の促進など、積極的に空家等の問題に取り組むこととします。

2. 基本方針

空家等を取り巻く現状と課題を踏まえ、町全域における空家等を対象に、以下の基本方針に基づいて空き家対策をすすめます。

(1) 空家等の把握と調査情報の活用

空家等の場所や地域への影響等の実態を継続的に把握し、行政情報と照らして所有者の特定を行うなど、必要な調査情報を使って空家等の対策の推進に役立てます。

(2) 適正管理・除却の推進

管理不全な空家等は、防犯や防災上の問題が懸念されるため、空家等の情報を基に、関係団体との連携を図りながら相談や啓発、情報提供などを通じ、町民の安全・安心の確保に取り組みます。

また、古くなった空き家の除却などを促進します。

(3) 利活用の推進

空家等は、活用次第では大きな資産となり、本町の定住促進という視点からも空家等の有効活用を図るため、利活用を促す取り組みを行います。

第4章

空家等対策を進めるための施策

1. 空家等の施策一覧

基本方針に基づき、以下の施策を推進します。

施策① 空家等の把握と調査情報の活用

- 空家等の実態把握を行うために、町で保有する情報（水道等）、各自治会からの情報を基に現地確認等を毎年定期的に行い、空家等の実態把握を継続して実施します。
- 近隣住民等から通報若しくは相談があった空家等について、現地確認のうえ、登記や税などの行政情報を用いて所有者等の特定を行います。
- 空家等に関する情報を把握・管理するために、所有者意向などの調査結果を一元的に整理するデータベース化による空き家台帳を作成し、空き家対策のために関係各課と共有し活用します。

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

- 関係団体と連携した空家等の所有者などからの相談体制整備や、空家等の適切な管理の啓発、情報提供などとともに、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）を行います。

②-2. 空き家の除却支援

- 空き家を除却する場合において、必要な費用の支援を検討します。
- 利活用の予定のない除却後の土地については、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。

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

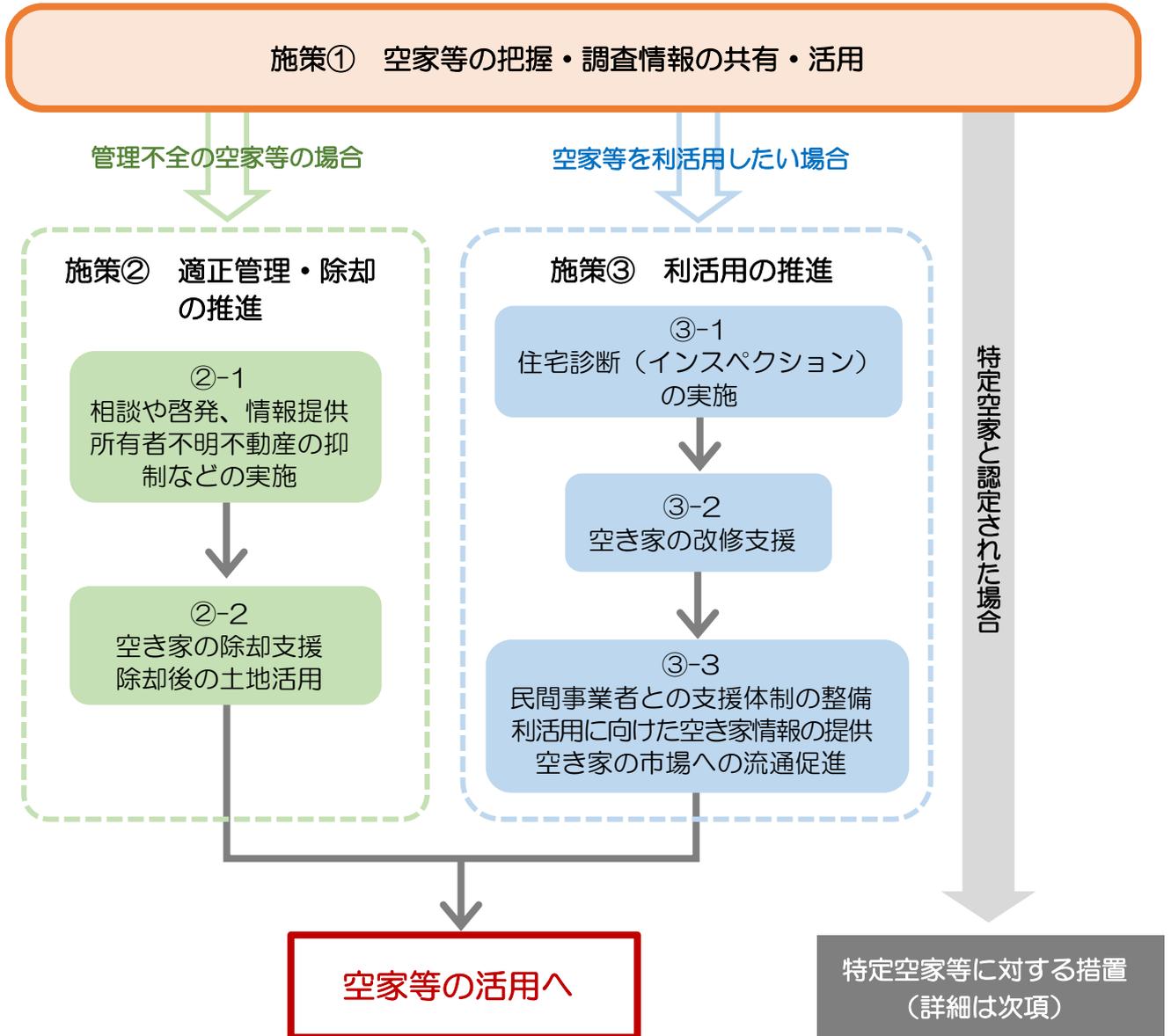
- 空き家（中古住宅を含む）について、安心して利活用ができるように町が派遣する専門家による診断（インスペクション）を検討します。

③-2. 空き家の改修支援

- 空き家（中古住宅を含む）を利活用する場合において、必要な改修（リフォーム）支援を検討します。

③-3. 利活用に向けた空き家情報の提供

- 民間事業者や宅地建物取引業協会やシルバー人材センター等との協定締結等により、住宅ストックの有効活用の支援体制を整備します。
- 空き家（中古住宅を含む）の利活用を図るために、町が把握する利活用が可能な空き家について、一般に情報の提供を検討します。
- 民間事業者等との連携や空き家バンクの活用等を図り、市場への流通促進を検討します。



2. 特定空家等に対する措置

平成 27（2015）年 5 月に施行された「空家法」では、空き家の所有者や管理者が空き家を適切に管理することを定めるとともに、市町が所有者などに「情報提供」、「助言・指導・勧告・命令・代執行」等を行うことができると定められています。

ここでは町における特定空家等に対する措置の流れを記載します。

(1) 管理が不適切な空家等の把握

町が実施した空き家実態調査や、住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等を把握します。

(2) 立ち入り調査（空家法第 9 条）

空家法第 9 条に基づき空家等の調査を実施します。調査を実施する者は身分を示す立入調査員証を携帯し、関係者からの請求により提示することとします。

(3) 町長が特定空家と認定

当該空家等の調査結果を踏まえ、特定空家等の判断基準による判定※を行い。その結果をもって町長が特定空家と認定します。なお、認定に際し、空家等対策協議会（空家法第 7 条）を設置して、学識経験者等の意見を聞くこともできます。

※国の「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」が示す特定空家等として認定するための「参考となる基準」。

(4) 町から助言又は指導（空家法第 14 条 1 項）

町長は、特定空家等に認定した空家等の所有者等に対し除却、修繕、立木等の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」を行い、所有者など自らの意思による改善を促します。

(5) 勧告（空家法第 14 条 2 項）

「助言又は指導」に応じない場合は「勧告」を行います。その場合、当該特定空家等の敷地に係る地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを明示します。

(6) 命令（空家法第 14 条 3 項）

町長は、特定空家等の所有者等が正当な理由がなくて勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し勧告に係る措置をとることの命令を行います。

また、命令に違反した者には 50 万円以下の過料に処することができます。

(7) 代執行（空家法第 14 条 9 項）

町長は、特定空家等の所有者などがその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（第 5 条・第 6 条）の定めるところに従い、代執行を行います。

代執行に要した一切の費用は、町が所有者などから徴収します。

第5章

空家等対策の推進体制

1. 市内推進体制

空家等に関する対策は、空家等が抱える問題に応じ関係課が対応します。

特定空家等は、その原因が多岐に渡るため、税務や防災、環境、上下水道等の関係各課との連携が不可欠となります。そのとりまとめを行う所管課は、建設計画課とします。

所管課は、地域住民などからの特定空家等に関する相談などを受けたのち、必要に応じて関係課と連携し、特定空家等に対する措置を行います。

関係課は地域住民などからの特定空家等に関する相談等を受けたのち、所管課に当該相談などの内容を報告するとともに連携し、特定空家等に対する措置を行います。

2. 相談窓口の一本化

地域住民などからの空家等に関する相談などについては、地域住民などの利便性を考慮すると一元化することが適当であることから、総合窓口を所管課に設置します。所管課は相談などの内容に応じ関係課と連携しながら空家等に関する相談に対応します。

3. 連携体制の構築

空家等の問題の要因は多岐に渡ることから、課題解決のためには、建築、不動産等の関係団体との連携が不可欠です。

町は静岡県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会静岡県本部と連携して、利活用可能な空き家の情報提供などを行うとともに、民間事業者や関係団体と相互に連携を図りながら相談体制を整備するなど、空家等の問題に取り組みます。

第1章

計画策定の概要

1. 計画策定の趣旨

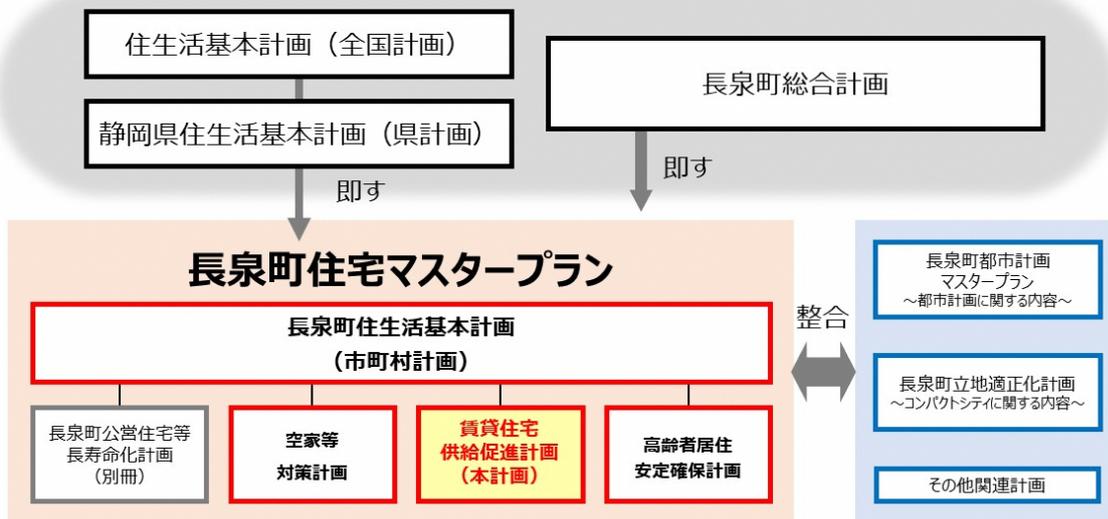
本計画は、「長泉町住生活基本計画」における基本目標である、「住みたい」から「住み続けたい」へ～世代を超えていつまでも住み続けられるまち、長泉町～の実現に向け、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19（2007）年法律第 112 号。以下「賃貸住宅法」という。）に基づき、住宅の確保に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給及び居住の安定を促進することを目的に策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標を示す計画となるものであり、「長泉町住生活基本計画」を全体計画とした「長泉町住宅マスタープラン」を構成する個別計画として、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・整合を図ります。

賃貸住宅供給促進計画の位置づけ

【上位計画】



3. 計画の期間

この計画の期間は、令和 2（2020）年度から令和 12（2030）年度までとします。

なお、策定後は、今後の社会情勢の変化や長泉町住生活基本計画などの上位計画の改定・見直しに合わせて、必要に応じて見直すこととします。

第2章

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、賃貸住宅法第2条第1項第1号から第5号までに定める者及び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施行規則（以下「施行規則」という。）第3条第1号から第10号までに定める者のほか、施行規則第3条第11号の規定に基づき、以下のとおり本計画で定める者としてします。

(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
- ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当年齢以下）を養育している者

(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 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者等
- ・更生保護対象者 ・生活困窮者 ・東日本大震災等の大規模災害による被災者

(3) 本計画で定める者

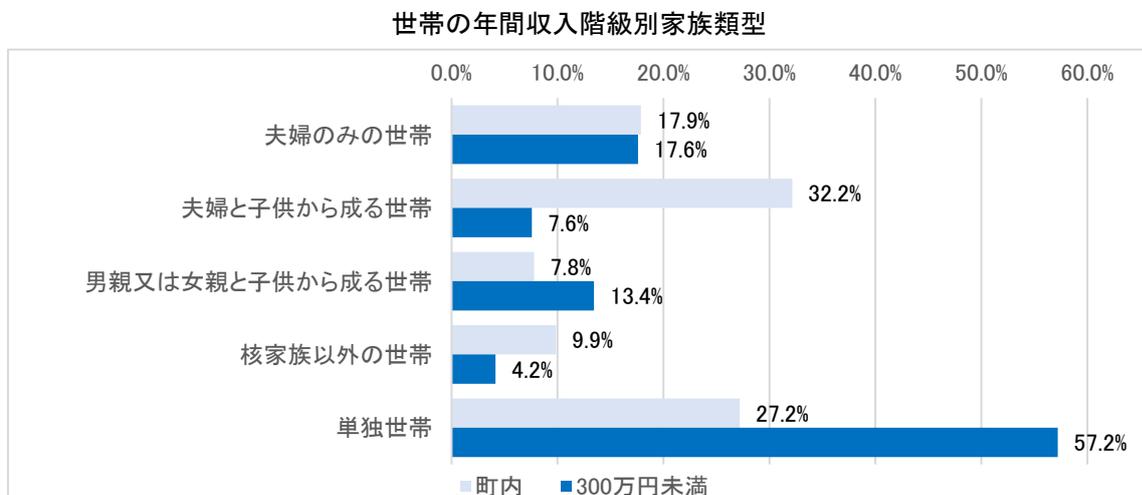
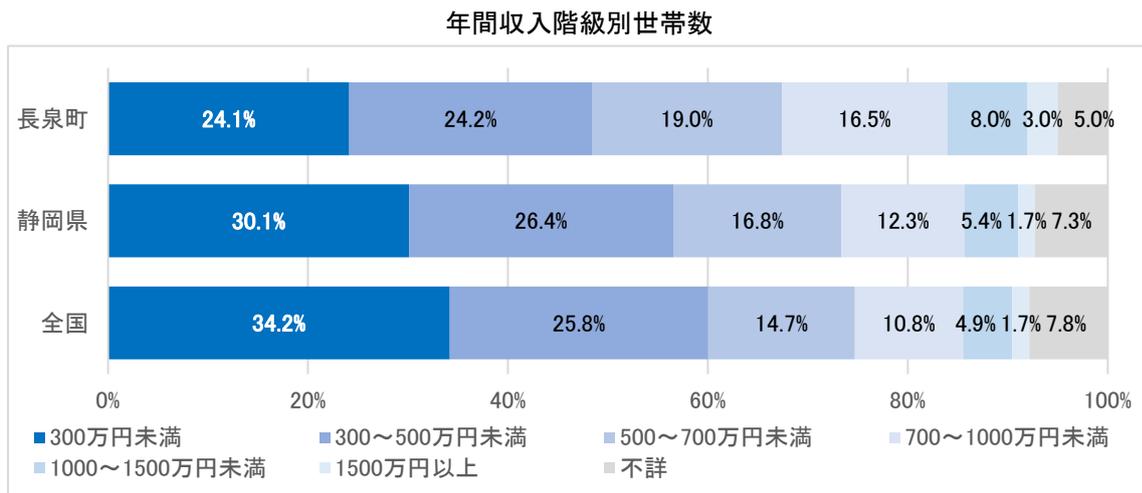
- ・妊婦のいる世帯 ・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者
- ・児童養護施設等退所者 ・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）
- ・U I Jターンによる転入者 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

2.住宅確保要配慮者の現状

賃貸住宅法では、「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者等」を住宅確保要配慮者（適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が十分に提供されていないため配慮が必要である方）と定めています。ここでは、各種統計により、住宅確保要配慮者の居住の実態を把握します。

(1) 低所得者

- 国の法律では、低額所得者を「公営住宅法に定める算定方法による月収が15万8千円以下の世帯など」としていますが、ここでは近似的に住宅・土地統計調査の「世帯の年間収入300万円未満」を低額所得者とし、その実態を把握します。
- 町内の年間収入300万円未満の世帯数は、総数16,950戸に対して4,090戸（24.1%）となっています。割合では、静岡県（30.1%）や全国（34.2%）と比べると低い割合となっています。
- 世帯の年間収入階級別家族類型をみると、町内の家族類型と比べて年間収入300万円未満の世帯割合が高いのは、単独世帯、男親又は女親と子供から成る世帯となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(2) 被災者

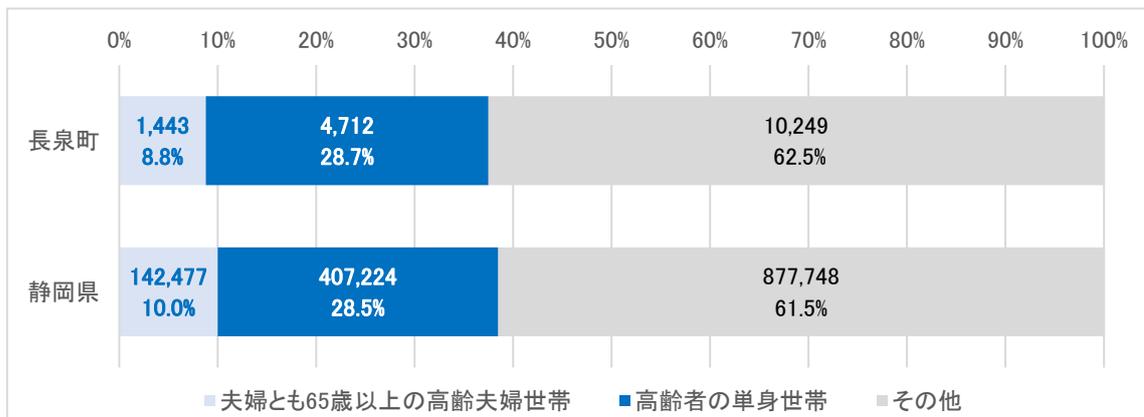
- 被災者※について、平成30年10月1日時点で町の受け入れ状況は13人、8世帯となっています。

※住宅確保要配慮者の被災者：「東日本大震災等の非常災害により滅失もしくは損傷した住宅に居住していた者、又は災害救助法が適用された区域等に住所を有していた者。ただし、東日本大震災については、災害の発生した日から起算して10年間を経過していない者に限る。

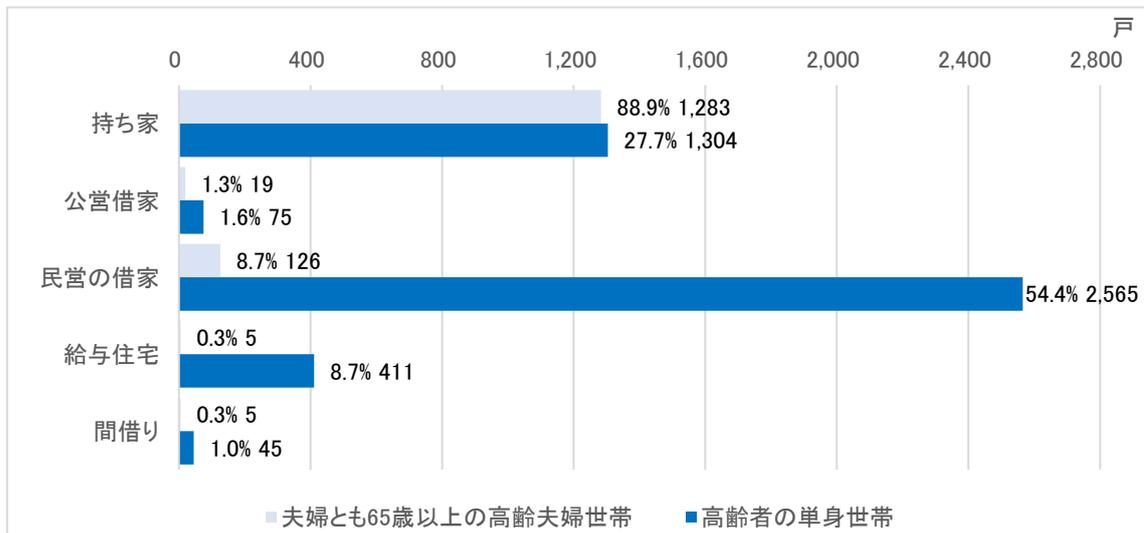
(3) 高齢者世帯

- 平成27年の国勢調査では、本町の一般世帯数16,404世帯のうち、夫婦とも65歳以上の「高齢夫婦世帯」は1,443世帯（8.8%）、「高齢者の単身世帯」は4,712世帯（28.7%）となっています。
- 静岡県と構成比を比べると、「高齢夫婦世帯」は県（10.0%）のほうが町（8.8%）よりやや高くなっていますが、「高齢者の単身世帯」はほぼ同じ割合（28%台）となっています。
- 町の住宅の所有別では、「高齢夫婦世帯」は「持ち家1,283戸、（88.9%）」が多くなっていますが、「高齢者の単身世帯」では「民営の借家2,565戸、（54.4%）」が最も多く、次いで「持ち家1,304戸、（27.7%）」、「給与住宅411戸、（8.7%）」の順となっています。

高齢者世帯の状況(町・県比較)



高齢者世帯の状況(住宅の所有別)



資料：平成27国勢調査

(4) 障がい者

■身体障害者手帳保持者

- 身体障害者手帳保持者数は、平成 30 年度には 1,230 人となっており、平成 25 年度以降から増加傾向にあります。

身体障害者手帳保持者(各年度 3月現在)

	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度
保持者数(人)	1,102	1,148	1,140	1,162	1,230

■療育手帳保持者(知的障害者)

- 療育手帳保持者数(知的障害者)は平成 30 年度には 307 人となっており、平成 25 年度以降から増加傾向にあります。

療育手帳保持者(各年度 3月現在)

	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度
保持者数(人)	290	298	307	291	307

■精神障害者保健福祉手帳保持者

- 精神障害者保健福祉手帳保持者は、平成 30 年度には 170 人となっており、平成 25 年度以降から増加傾向にありましたが、平成 29 年度から 10 人減少しています。

精神障害者保健福祉手帳保持者(各年度 3月現在)

	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度
保持者数(人)	148	148	158	180	170

資料：長泉町障がい者計画

■保育所や学校施設における障がい児等の状況

- 令和元年度の保育所などにおける在籍状況は、保育所で21人（全体の2.8%）、幼稚園で30人（全体の11.3%）となっています。
- 令和元年度の学校施設における在籍状況は、小学校で42人（設置校3校、特別支援学級7級）、中学校で13人（設置校2校、特別支援学級3級）となっています。また、通級指導教室は小学校で20人、中学校では設置なし、となっています。

保育所の障がい児等の在籍状況(各年度 5月現在)

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
在籍児数(人)	713	747	729	755	756
在籍障がい児等の人数(人)	17	18	31	25	21

幼稚園の障がい児等の在籍状況(各年度 5月現在)

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
在籍児数(人)	274	305	296	281	266
在籍障がい児等の人数(人)	10	26	18	27	30

小学校の特別支援学級の状況(各年度 4月現在)

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
設置校数(校)	3	3	3	3	3
学級数(級)	5	5	5	5	7
児童数(人)	24	26	33	35	42

中学校の特別支援学級の状況(各年度 4月現在)

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
設置校数(校)	2	2	2	2	2
学級数(級)	3	3	3	3	3
生徒数(人)	17	12	14	10	13

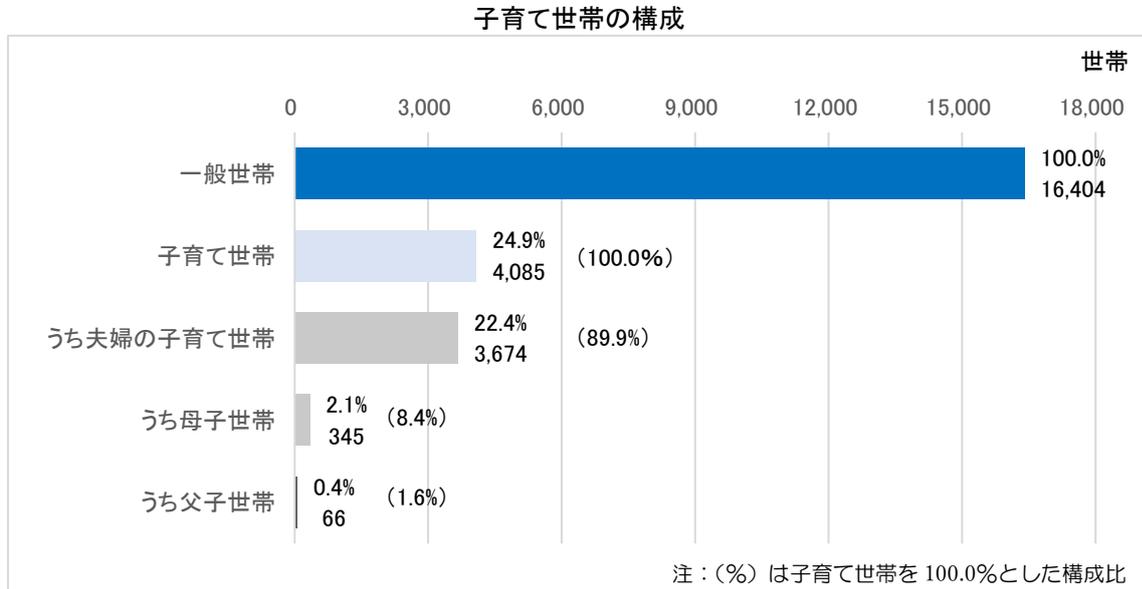
通級指導教室の状況(各年度 4月現在)

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
児童数 (小学校)(人)	14	16	20	20	20
生徒数 (中学校)(人)	設置なし	設置なし	設置なし	設置なし	設置なし

資料：長泉町障がい者計画

(5) 子育て世帯

- 一般世帯 16,404 世帯のうち、18 歳未満の子どもがいる子育て世帯は 4,085 世帯 (24.9%^{※1}) となっています。
- また、子育て世帯のうち、夫婦の子育て世帯^{※2}は 3,674 世帯 (89.9%)、母子・父子世帯^{※3}は 411 世帯 (10.0%) となっています。



※1 静岡県は 18.1%。

※2 「核家族世帯」の「うち 18 歳未満世帯員のいる一般世帯」で「夫婦と子供から成る世帯」

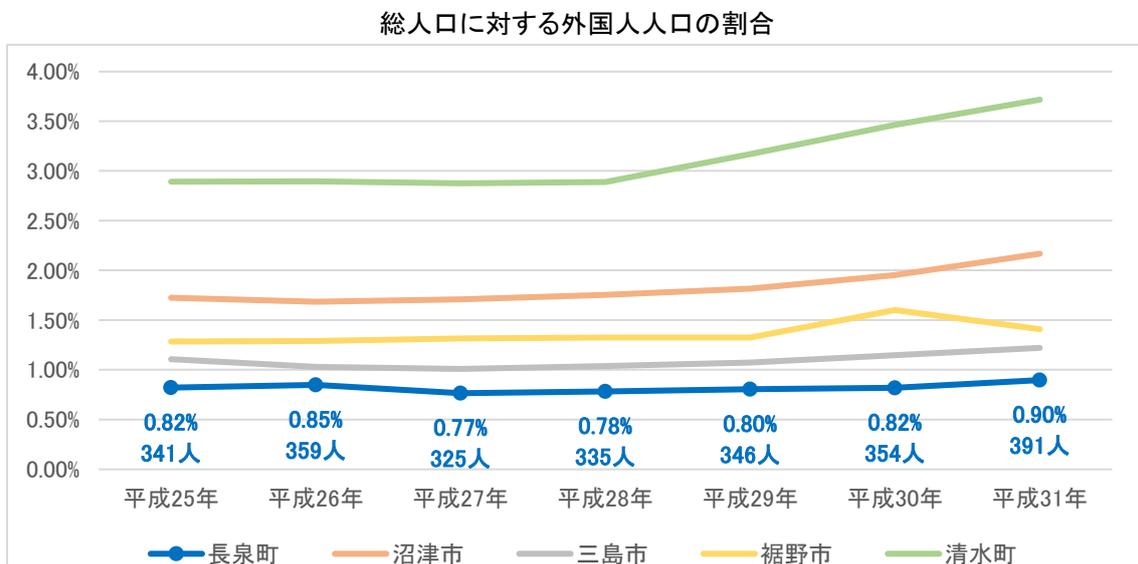
※3 「(再掲) 母子世帯、父子世帯 (他の世帯員がいる世帯を含む=未婚を含む)」のうち「うち 18 歳未満世帯員のいる一般世帯」

ここで言う「母子世帯、父子世帯」とは子育て世帯で、子どもの年齢が 18 歳未満を抽出

資料：平成 27 年国勢調査

(6) 総人口に対する外国人人口

- 本町に在住する外国人人口は、平成 31 年で 391 人となっており、増加傾向となっています。
- 本町の総人口に対する外国人人口の割合は、平成 25 年から 0.8%前後で推移しており、近隣市町と比べて少ない状況です。



資料：住民基本台帳

3.住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 公営住宅

長泉町公営住宅等長寿命化計画（H26.2、計画期間：H26年度～R5年度）に定められた長寿命化の基本方針を踏まえ、町営住宅を効率的かつ円滑に維持するとともに、ケア付き公的賃貸住宅を計画し、住宅を必要とする方に提供します。

	供給目標戸数(R12)	備考
公的賃貸住宅の供給目標量	合計 80 戸	・新規建設、建替え、民間住宅の借り上げ、既存町営住宅等の募集の合計数
○既存町営住宅等の募集	70 戸	・現状の管理戸数：157 戸（尾尻住宅 68 戸、屋代住宅 89 戸） ・町営住宅における供給可能（住み替え）戸数：7 戸/年×10 年間＝70 戸
○ケア付き公的賃貸住宅*	10 戸	・令和 7 年までに 5 戸（1 棟）、令和 12 年までに 5 戸（1 棟）を計画

※高齢者向けの民間借り上げ住宅等

(2) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として登録された住宅

子育て世帯の居住の安定並びに賃貸住宅の空き家及び空き部屋の活用を推進するため、適正な住宅の確保に困窮する子育て世帯が入居する補助対象住宅（子育て世帯専用賃貸住宅）を維持します。

	供給目標戸数(R12)	備考
住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給目標量	15 戸	・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を受けた現状の子育て世帯専用賃貸住宅 15 戸を維持・活用

※住宅確保要配慮者世帯の推計（資料編 P106 参照）では、166 世帯と推計され、現状の住宅戸数で充足していますが、既存住宅の住み替えに伴う入居募集を適切に行うとともに、高齢者向けの民間借り上げ住宅などの整備を検討します。

第3章

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など、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など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

県が行っている住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録及びセーフティネット住宅情報提供システム等による登録物件の紹介の周知を図るとともに、その活用を推進します。

^{*}全国的な課題として、今後増加する住宅確保要配慮者に対して、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については、大幅な増加が見込めない状況にあることから、民間の空き家・空き室を有効活用して、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を創設する等、重層的に住宅確保の強化を図るための制度です。

(2) 静岡県居住支援協議会や福祉施策との連携

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する静岡県居住支援協議会と連携して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の確保に努めます。

また、町の福祉施策（生活援助、食事配達サービスなど）により、住宅確保要配慮者の居住に関する支援を行います。

(3) 民間賃貸住宅の貸主等の不安等の軽減

住宅確保要配慮者が入居を拒まれることなく、安心して住まいの選択ができるように、一般財団法人高齢者住宅財団が行う「家賃債務保証制度」や民間事業者が取り組む制度の周知など、借主、貸主相互の不安感や拒否感を軽減できる環境づくりに取り組みます。

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

住宅確保要配慮者にとって良好な居住環境を有する住宅の普及に向けて、バリアフリー化など国等が実施する改修費支援の周知に取り組み、民間賃貸住宅の質の向上を推進します。

(2) 情報提供と啓発

静岡県居住支援協議会や関係団体と連携し、賃貸人等へ住宅確保要配慮者を受け入れる上で必要な情報提供を実施するとともに、入居差別の解消のための啓発を行います。

長泉町高齢者居住安定確保計画

《目 次》

第1章 計画策定の概要

- 1. 計画策定の趣旨 75
- 2. 計画の位置づけ 75
- 3. 計画の期間 75

第2章 高齢者の住まいの現状と課題

- 1. 高齢化の現状と将来推計 76
- 2. 高齢者の居住環境 77
- 3. 要介護高齢者等の状況 79
- 4. 高齢者の住まいの現状 81

第3章 高齢者の居住の安定確保のための目標

第4章 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 84
- 2. 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化 84
- 3. 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備 84
- 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 85
- 5. 高齢者の居住の安定の確保 85

第1章

計画策定の概要

1. 計画策定の趣旨

全国的に人口減少や少子高齢化が進み、本町でも、高齢者の単身・夫婦世帯が増加しています。高齢化の進行と共に、高齢者の居住においても、生活支援のサービスなどがより一層多く求められることとなります。

このような状況に対応するため、住宅施策と福祉施策のより一層の連携が重要であり、住宅施策については、「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。以下「高齢者住まい法」という。）に基づき、住まいの供給目標や目標達成のための施策などを定めた「高齢者居住安定確保計画」の策定が必要となります。

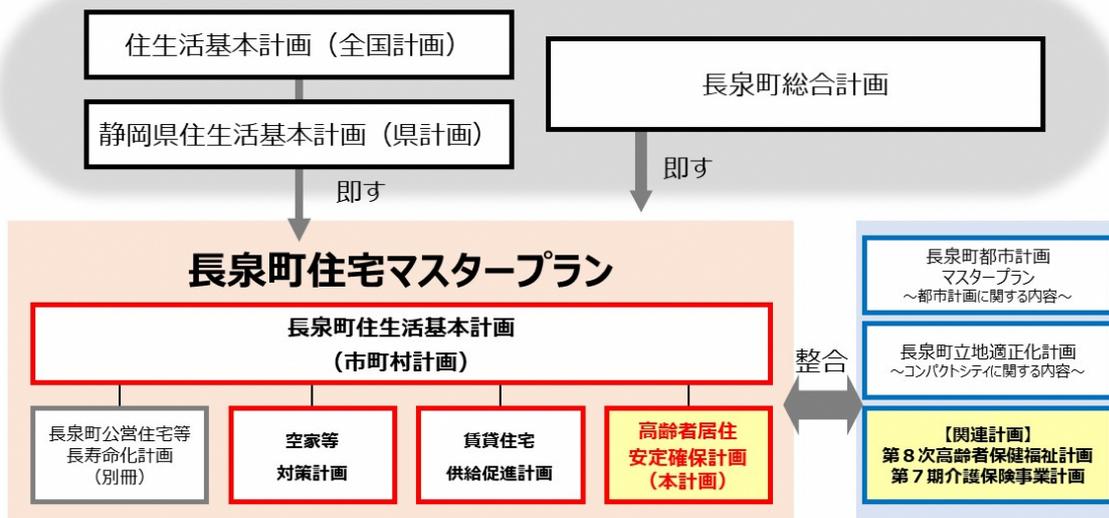
以上を踏まえて、高齢者の居住の安定確保のために本計画を策定し、町の住宅と福祉担当課が連携し、高齢者の住まいに係る施策を総合的に推進していきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、高齢者の住まいに係る住宅施策と福祉施策の共通計画となるもので、「長泉町住生活基本計画」を全体計画とした「長泉町住宅マスタープラン」を構成する個別計画として位置づけ、老人福祉法及び介護保険法に基づく「長泉町 第 8 次高齢者保健福祉計画 第 7 期介護保険事業計画（平成 30（2018）年度～令和 2（2020）年度）」などの関連計画との連携・整合を図ります。

高齢者居住安定確保計画の位置づけ

【上位計画】



3. 計画の期間

この計画の期間は、令和 2（2020）年度から令和 12（2030）年度までとし、長泉町高齢者保健福祉計画 介護保険事業計画の進捗状況を踏まえて、長泉町住生活基本計画の改定・見直しに合わせて見直すこととします。

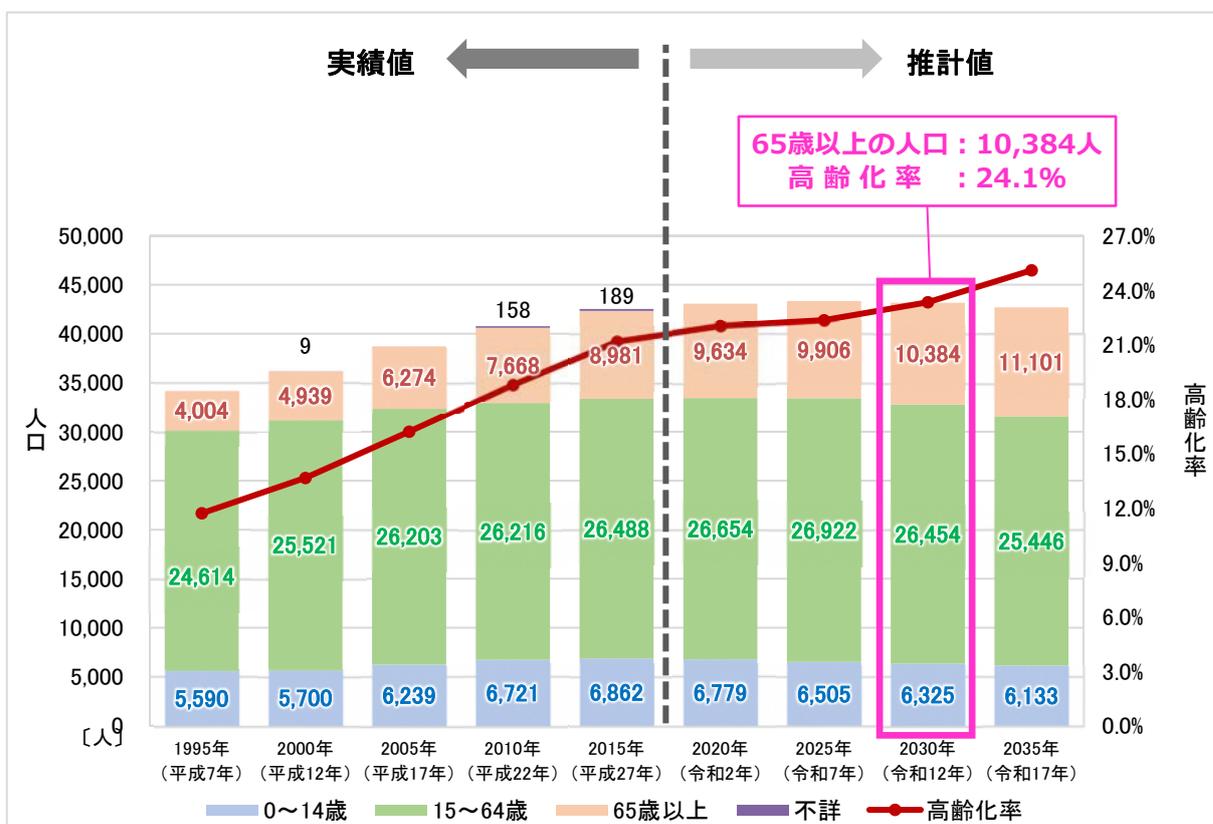
第2章

高齢者の住まいの現状と課題

1. 高齢化の現状と将来推計

本町の総人口は一貫して増加していますが、国勢調査の結果に基づく将来人口推計によれば、令和7年（2025年）の43,333人をピークに人口は緩やかに減少に転じ、令和12年（2030年）の総人口は43,163人で、そのうち65歳以上の高齢者は10,384人、高齢化率は24.1%まで上昇することが見込まれています。

町の人口の現状と将来推計



資料：長泉町立地適正化計画（平成30年7月）

2. 高齢者の居住環境

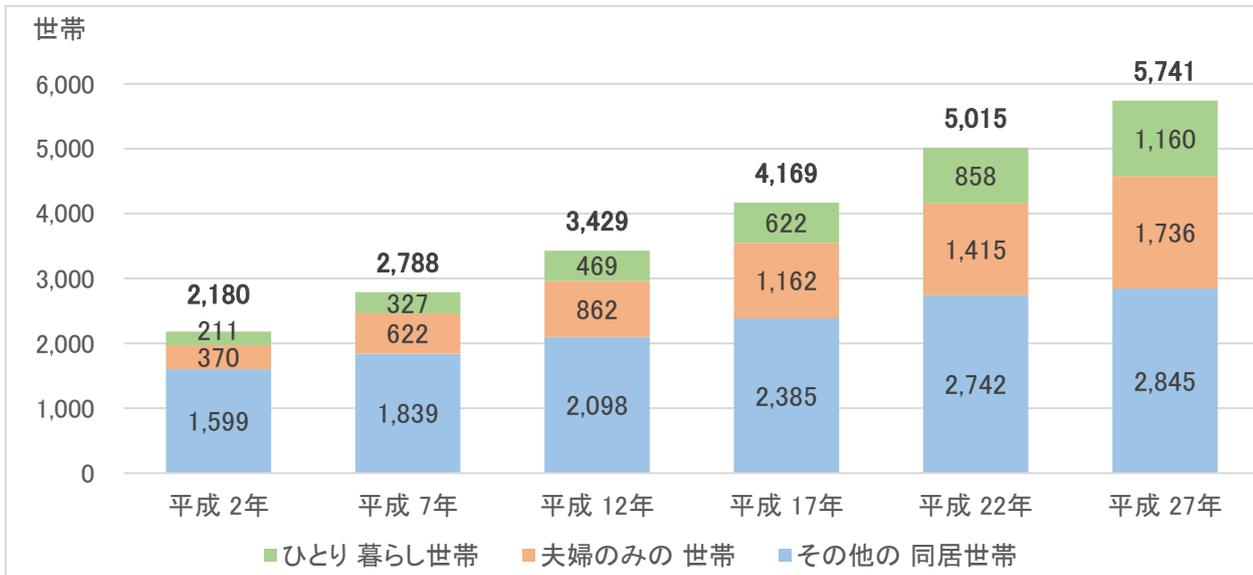
(1) 高齢者のいる世帯の状況

高齢者のいる世帯の推移をみると、平成 27（2015）年には 5,741 世帯となっており、平成 2（1990）年の 2,180 世帯から約 2.6 倍となっており、一般世帯※16,404 世帯のうちの約 35.0%を占めています。

また、その内訳をみると、ひとり暮らし世帯、夫婦のみの世帯の増加が著しく、高齢者のみの世帯が増加していることが分かります。

※国勢調査の世帯のうち施設等の世帯（平成 27（2015）年 23 世帯）を除いた世帯

家族形態別 高齢者のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

家族形態別 高齢者のいる世帯数・割合の推移 単位：上段（世帯）、下段（%）

	平成 2年	平成 7年	平成 12年	平成 17年	平成 22年	平成 27年
一般世帯数	10,385	11,366	12,876	14,346	15,490	16,404
65歳以上の高齢者のいる世帯	2,180	2,788	3,429	4,169	5,015	5,741
	21.0	24.5	26.6	29.1	32.4	35.0
ひとり暮らし世帯	211	327	469	622	858	1,160
	2.0	2.9	3.6	4.3	5.5	7.1
夫婦のみの世帯	370	622	862	1,162	1,415	1,736
	3.6	5.5	6.7	8.1	9.1	10.6
その他の同居世帯	1,599	1,839	2,098	2,385	2,742	2,845
	15.4	16.2	16.3	16.6	17.7	17.3

資料：国勢調査

(2) 住宅の所有状況

本町の平成 30（2018）年の住宅の所有状況を見ると、持ち家に住む高齢者の方は 80.9%、借家に住む高齢者の方は 18.3%となっています。

また、65 歳以上の単身世帯のうち、借家に住んでいる世帯は 29.4%と約 3 割となっています。

	持ち家		借家		間借り		合計	
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比
総数	2,040	80.9%	460	18.3%	20	0.8%	2,520	100.0%
65 歳以上の単身世帯	720	70.6%	300	29.4%	0	0.0%	1,020	100.0%
65 歳以上の夫婦世帯	1,320	88.0%	160	10.7%	20	1.3%	1,500	100.0%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(3) 住宅設備の状況

手すりや段差のない屋内など、高齢者等のための何らかの住宅設備がある住宅は、本町は 50.9%となっています。

また、持ち家では、7 割近くが高齢者等のための何らかの住宅設備がある住宅となっていますが、借家では 3 割前後と低くなっています。

高齢者等のための設備のうち、「手すりがある」に比べ、「またぎやすい高さの浴槽」や「廊下などが車いすで通行可能な幅」の割合は、半分以下となっています。

	合計	高齢者等のための設備がある						
		総数	手すりがある				またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅
			総数	浴室	廊下	階段		
総数	16,670	8,490	6,670	3,960	760	4,630	3,240	2,740
	100.0%	50.9%	40.0%	23.8%	4.6%	27.8%	19.4%	16.4%
持ち家	9,330	6,410	5,550	3,370	660	4,070	2,560	2,060
	100.0%	68.7%	59.5%	36.1%	7.1%	43.6%	27.4%	22.1%
借家	6,590	2,080	1,120	590	100	560	680	680
	100.0%	31.6%	17.0%	9.0%	1.5%	8.5%	10.3%	10.3%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※住宅総数には「その他の併用住宅等」を含む

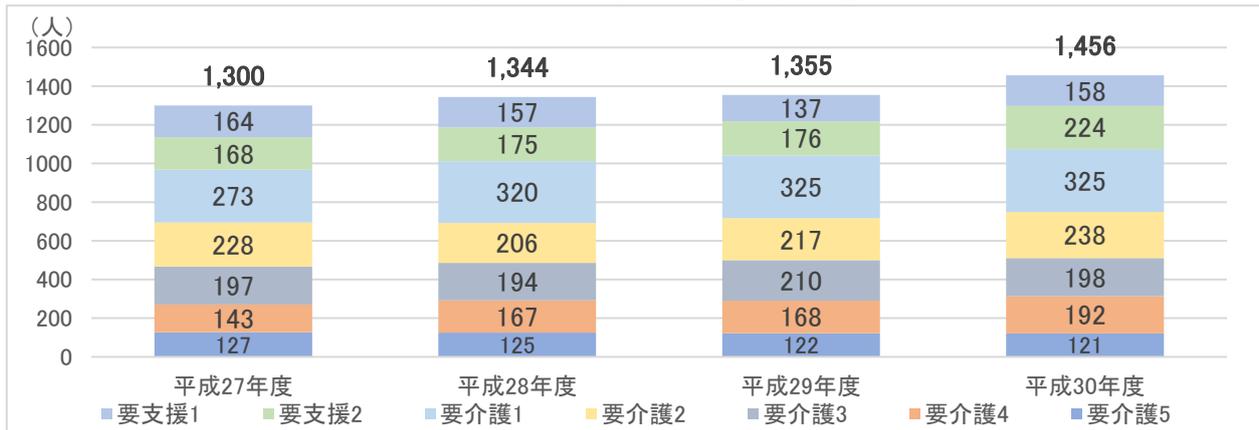
3.要介護高齢者等の状況

(1) 要支援・要介護認定者の現状と推計

要支援・介護認定者数の現状は、平成30（2018）年度が1,456人で、年々増加傾向にあります。

「長泉町 第8次高齢者保健福祉計画 第7期介護保険事業計画」によれば、増加傾向にある要支援・要介護認定者数は、令和7年度（2025年度）では、認定者1,721人、認定率は17.4%と見込まれています。

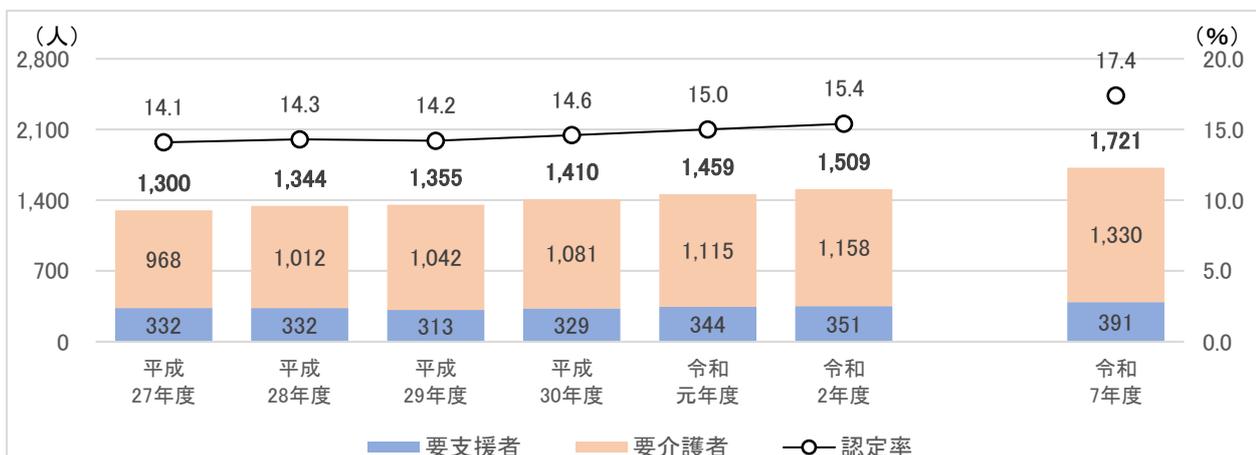
介護度別の要支援・要介護認定者数の推移



資料：介護保険事業状況報告（各年9月現在）

要支援・要介護認定者数の推計

	実績値			計画値			将来
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和7年度
要介護(要支援)認定者数(人)	1,300	1,344	1,355	1,410	1,459	1,509	1,721
要支援1	164	157	137	149	155	155	175
要支援2	168	175	176	180	189	196	216
要介護1	273	320	325	344	355	367	420
要介護2	228	206	217	215	220	228	261
要介護3	197	194	210	220	227	238	277
要介護4	143	167	168	170	174	180	206
要介護5	127	125	122	132	139	145	166
高齢者人口	8,913	9,106	9,288	9,415	9,483	9,550	9,653
認定率(%)	14.1	14.3	14.2	14.6	15.0	15.4	17.4



資料：長泉町 第8次高齢者保健福祉計画 第7期介護保険事業計画

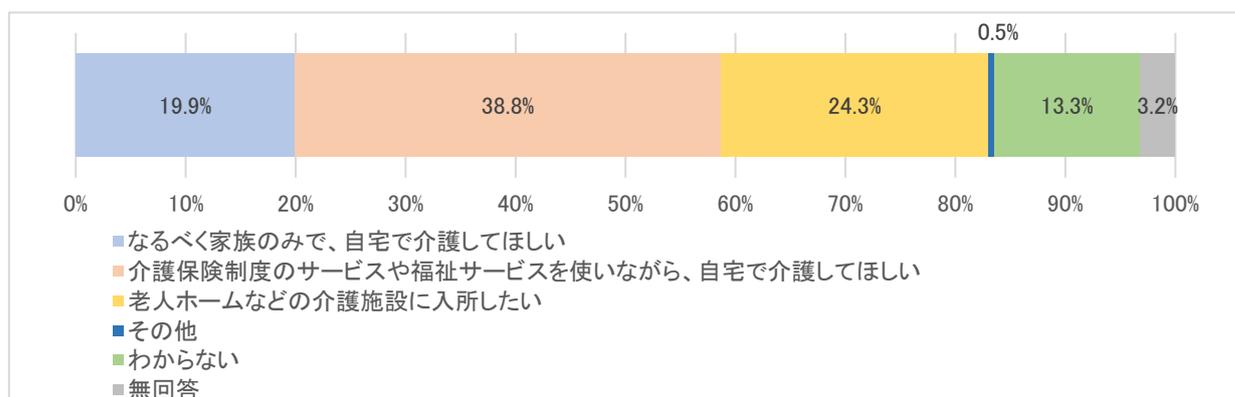
(2) 介護が必要となった場合の居留意向

本町では、第8次高齢者保健福祉計画 第7期介護保険事業計画策定のために「長泉町高齢者の暮らしと介護についてのアンケート（H28年度）」を行いました。

その結果によると、一般高齢者※1では「介護が必要となった場合、どこで介護を受けたいと思うか」の問いに対し、「介護保険制度のサービスや福祉サービスを使いながら、自宅で介護してほしい(38.8%)」と「なるべく家族のみで、自宅で介護してほしい(19.9%)」を合わせると58.7%に上ります。一方、「老人ホームなどの介護施設に入所したい」は24.3%となっています。

※1 町内に住んでいる65歳以上で要支援・要介護認定を受けていない方

■あなたに介護が必要となった場合、どこで介護を受けたいと思いますか。(一般高齢者:回答数 1,326人)

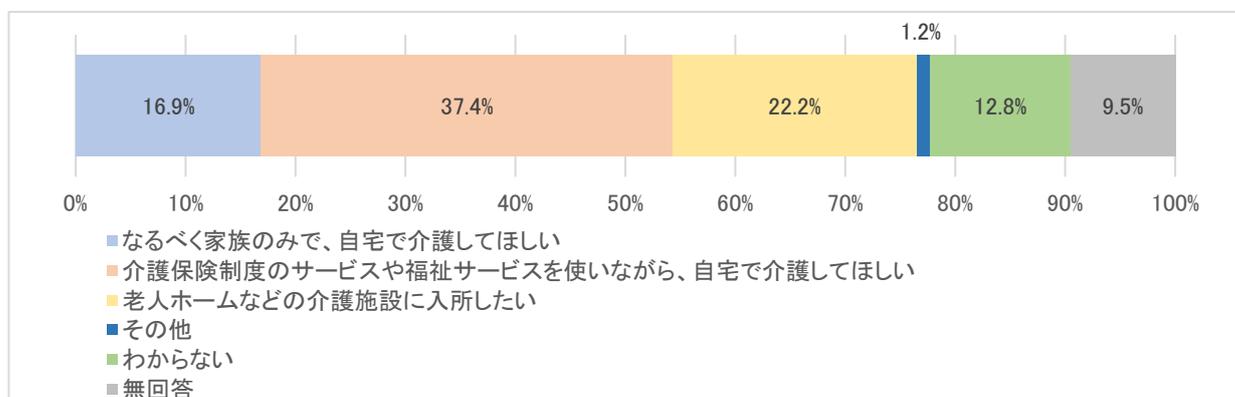


資料：H28年度 長泉町高齢者の暮らしと介護についてのアンケート結果報告書

また、要支援認定者※2では「介護保険制度のサービスや福祉サービスを使いながら、自宅で介護してほしい(37.4%)」と「なるべく家族のみで、自宅で介護してほしい(16.9%)」を合わせると54.3%に上ります。一方、「老人ホームなどの介護施設に入所したい」は22.2%となっています。

※2 要支援認定を受け、町内（在宅）で生活している方

■あなたに介護が必要となった場合、どこで介護を受けたいと思いますか。(要支援認定者:回答数 243人)



資料：H28年度 長泉町高齢者の暮らしと介護についてのアンケート結果報告書

4.高齢者の住まいの現状

(1) 一定のケアを受けられる環境にあると考えられる要介護等高齢者

高齢者の住まいに関わる施設の現状

区分		施設名	床数・戸数
介護保険サービス施設	特別養護老人ホーム	ながいずみホーム	65
		さつき園	70
	介護老人保健施設	長泉ケアセンター博寿園	100
	認知症高齢者グループホーム	グループホームたみの里ー長泉	18
		グループホームまーがれっと長泉	18
		グループホームなかとがり	18
	介護付き有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護)	マ・メゾン花水木長泉	80
小計		369	
高齢者向け住宅※	住宅型有料老人ホーム	シフティーン長泉	50
	サービス付き高齢者向け住宅	ふるさとホーム長泉	32
		カームライフ納米里	42
		ハートライフ長泉	30
		きずなの郷	25
	ケア付き公的賃貸住宅	シルバーハウジング 町営屋代住宅(単身者用20戸、2人世帯用9戸)	29
		高齢者向け優良賃貸住宅	0
		高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅	0
	養護老人ホーム	なし	0
	軽費老人ホーム	なし	0
小計		208	
合計		577	

資料：長寿介護課パンフレット等

※住生活基本計画（全国計画）で定める高齢者が安心して生涯をおくるための住宅

(参考)高齢者の住まいの区分

住まいの種別	概要	備考	
介護保険サービス施設	特別養護老人ホーム	要介護者3以上の方に対し、入浴や食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理、療養上の世話を行うことを目的とした施設。	定員 29 人以下の小規模なものを「地域密着型特別養護老人ホーム(地域密着型介護老人福祉施設)」という。
	介護老人保健施設	要介護者に対し、看護、医学的管理の下で介護、機能訓練、その他必要な医療、日常生活上の世話を行うことを目的とした施設	
	特定施設入居者生活介護	介護付き有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホームであって、事業者指定を受け、入浴や食事等の介護、洗濯や掃除等の家事、その他の日常生活上の世話、機能訓練、療養上の世話を行うもの	定員 29 人以下の小規模なものを「地域密着型特定施設」という。
	認知症高齢者グループホーム	認知症対応型共同生活介護の事業者指定を受け、要支援 2 以上の者であって認知症である者に対し、入浴や食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練を行うもの	
高齢者向け住宅	住宅型有料老人ホーム	高齢者を入居させ、入浴や食事等の介護、食事の提供、洗濯や掃除等の家事、健康管理を提供する事業を行う施設で、介護サービスは入居者自身が選択する。	
	サービス付き高齢者向け住宅	賃貸住宅や有料老人ホームで、一定の住戸面積、設備、バリアフリー構造の基準を満たし、状況把握サービス及び生活相談サービスが提供されるもので、知事等の登録を受けたもの	
	シルバーハウジング	バリアフリー化された公共賃貸住宅で、生活援助員(LSA)による生活相談、安否確認、緊急時の対応等の日常生活支援サービスの提供を併せて行うもの	
	高齢者向け優良賃貸住宅	民間事業者等が知事等から供給計画の認定を受けて整備するものであって、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅	
	高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅	デイサービスセンターや小規模多機能型居宅介護事業所等の高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅	
	養護老人ホーム	環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な高齢者を入所させ、必要な指導、訓練、その他の援助を行うことを目的とした施設で、外部サービス利用型の特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けることができる。	
	軽費老人ホーム	無料又は低額な料金で、日常生活に不安があり、家族による援助を受けることが困難な高齢者を入所させ、食事の提供等の日常生活上必要な便宜を提供することを目的とした施設で、特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けることができる。	

※本町には、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅、養護老人ホーム及び軽費老人ホームはなし。

第3章

高齢者の居住の安定確保のための目標

本計画では、高齢者向け住宅の目標量を定めることになるが、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ます。（H31.3 現在 2.3%、208床・戸/8981人）

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

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)を計画
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 までに70戸(2棟)を計画
ケア付き 公的賃貸住宅	29	34	39	R7までに5戸(1棟)R12ま までに5戸(1棟)を計画
合計	208	281	416	

有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅は、新たな建設を適正に誘導するとともに、登録制度の適切な運用及び管理の適正化を図ります。

ケア付き公的賃貸住宅は、現シルバーハウジング（屋代住宅）を今後も維持し、新たに高齢者向けの民間借り上げ住宅等を計画します。

一方、高齢者の居留意向によれば、上記のような高齢者向け住宅ではなく自宅での居住を望む意見も多くあります。こうしたことから、高齢者の住まいの確保においては、高齢者向け住宅を確保するだけでなく、自宅での居住を可能にする方策も求められることとなります。

第4章

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

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について、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域に立地を促すなど、新たな建設の適正誘導や整備の支援について検討します。

(2) ケア付き公的賃貸住宅の設置

現シルバーハウジング（屋代住宅）を今後も適切に維持・管理し、必要に応じて新たに高齢者向けの民間借り上げ住宅などの設置を計画します。

(3) 家賃債務保証制度の周知

高齢者の家賃滞納などに対する大家の不安を解消し、入居希望者が賃貸住宅などを借りやすくするため、一般財団法人高齢者住宅財団が行う「家賃債務保証制度」の周知を図ります。

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などに対しては、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、管理など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

住宅改修における経費負担の軽減を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構が行う「高齢者向け返済特例制度」や「リフォーム補助事業」等を周知します。

(2) 高齢者の住宅改修等の相談の推進

高齢者が自宅に長く住み続けられるようにするため、住宅改修（バリアフリー化）などの相談に対する相談支援体制の整備を推進します。

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

地域包括支援センターの機能向上を図るとともに、地域包括支援センターを核とした、高齢者の生活全般にわたる地域包括ケアシステムの構築及び充実を図ります。

(2) 地域包括支援センターの役割等の一層の周知

高齢者の様々な課題に対する総合相談窓口である地域包括支援センターの役割などについて、町民への一層の周知を図ります。

(3) 地域における地域福祉推進のための取り組みの支援、地域住民による見守り支援体制の充実

地域における地域福祉推進のための取り組みを支援し、地域住民による支え合いや助け合いによる見守り支援体制の充実を図ります。

(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

地域住民が主体となり、高齢者のほかに障がい者、子ども等の垣根なく自由にふれあいができる場所などの整備を進めます。

(5) 地域における自治会活動の支援

町の福祉担当課や地域包括支援センターと連携を図り、自治会活動の支援を行います。

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

ダイレクトメール及び戸別訪問等により住宅の耐震化に関する啓発を行い、高齢者世帯における耐震診断及び耐震改修を促進します。

(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

一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンターなどと連携し、住宅に関する適切な情報提供や相談を行い、高齢者が住みやすい住宅の整備を促進します。

(3) 住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進等

静岡県居住支援協議会の活動と連携し、要配慮高齢者世帯を含む住宅確保要配慮者に対し住宅情報などを提供することにより、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進などを図ります。

(4) 高齢者世帯の住み替えに関する相談体制等の整備

高齢者の居住に関するニーズが多様化しつつあることから、高齢者世帯の住み替えに関する相談体制などの整備を図ります。

おわりに

計画の実現に向けて

1.関係主体との連携・協働

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) 行政における連携

① 庁内における連携の強化

本計画は、住宅・福祉分野をはじめとする庁内の各部署の参加と協力により作成しました。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に努めます。

また、職員と予算の確保に努めるとともに、限られた人員と予算の中でも最大限の効果が発揮できるよう、実効力のある体制を構築します。

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

住生活に関わる施策の取り組みについては、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

住生活の分野においては、身近な地域組織の活動との関係が重要になります。

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。

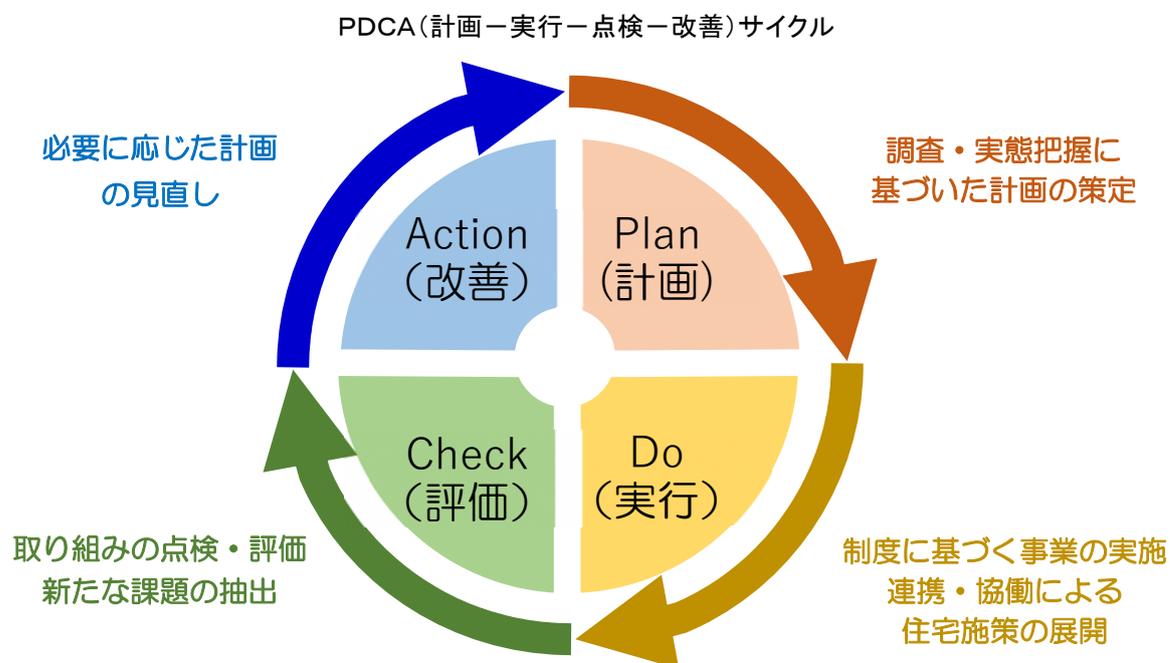
(3) PDCAサイクルによる計画の適切な進行管理

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（点検）・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。

概ね5年ごとに施策や事業の確認を行うとともに、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。

本計画の施策を集約する「4つの基本方針」については、中間年度と目標年度において、PDCAサイクルに基づいた指標による検証を行います。

検証の際には、庁内の組織を横断的に連携する「庁内検討会」を設置して行います。



資料編

1. SDG s（持続可能な開発目標）とは
2. 住宅・住生活を取り巻く現状
3. 長泉町住生活基本計画等の策定に関する町民アンケート調査結果の概要
4. 長泉町住生活基本計画等の策定に関するヒアリング調査結果の概要
5. 住宅確保要配慮者世帯の推計
6. 策定経緯

1. SDGs (持続可能な開発目標) とは

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

SDGs は、持続可能な世界を実現するため、貧困や飢餓から経済成長や気候変動に至るまで、世界が抱える様々な課題を包括的に掲げた 17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っています。また、SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組む普遍的なものとなっています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本町の住宅施策に関連する主な目標とターゲット

目標	ターゲット
 1 貧困をなくそう	あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
 4 質の高い教育をみんなに	1.3 各国において最低限の基準を含む適切な社会保護制度及び対策を実施し、2030 年までに貧困層及び脆弱層に対し十分な保護を達成する
 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	4.1 2030 年までに、すべての子どもが男女の区別なく、適切かつ効果的な学習成果をもたらす、無償かつ公正で質の高い初等教育及び中等教育を修了できるようにする
 9 産業と技術革新の基盤をつくろう	7.1 2030 年までに、安価かつ信頼できる現代的エネルギーサービスへの普遍的アクセスを確保する
 10 人や国の不平等をなくそう	9.1 すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱(レジリエント)なインフラを開発する
 11 住み続けられるまちづくりを	10.2 2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、すべての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する
 17 パートナーシップで目標を達成しよう	11.1 2030 年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 11.2 2030 年までに、脆弱な立場にある人々、女性、子ども、障害者及び高齢者のニーズに特に配慮し、公共交通機関の拡大などを通じた交通の安全性改善により、すべての人々に、安全かつ安価で容易に利用できる、持続可能な輸送システムへのアクセスを提供する 11.7 2030 年までに、女性、子ども、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包括的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する
 17 パートナーシップで目標を達成しよう	17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する

2. 住宅・住生活を取り巻く現状

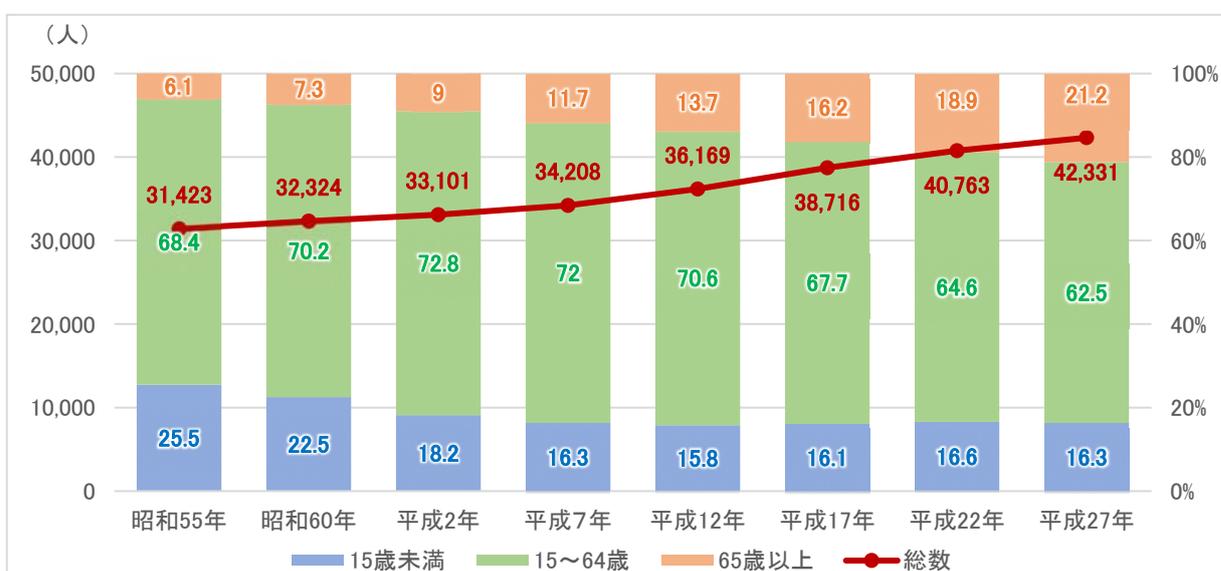
1) 人口・世帯

平成 27（2015）年の人口は 42,331 人となっており、昭和 55（1980）年以降一貫して増加傾向で推移しています。

また、平成 27（2015）年の年齢 3 区分人口比率をみると、15 歳未満が 16.3%（前回調査：-0.3%）、15～64 歳が 62.5%（前回調査：-2.1%）、65 歳以上が 21.2%（前回調査：+2.3%）となっており、少子高齢化の進行が伺えます。

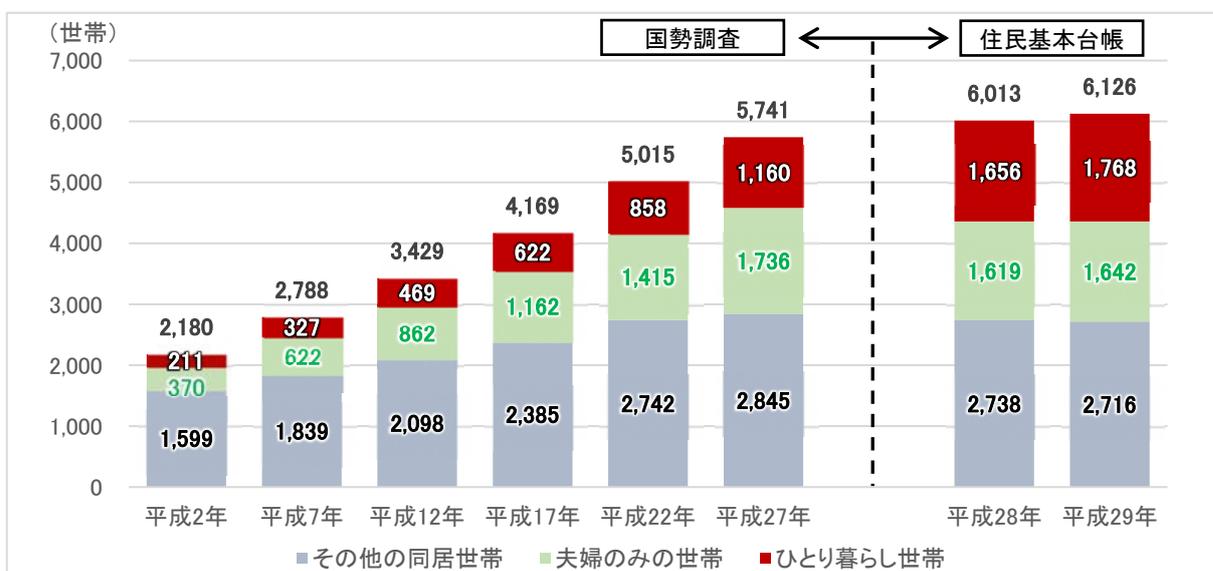
世帯の状況では、少子高齢化に伴って高齢者のいる世帯数が増加しており、その中でも高齢者の一人暮らし世帯が増えています。

人口総数と年齢別人口の推移



資料：国勢調査

高齢者のいる世帯数の推移



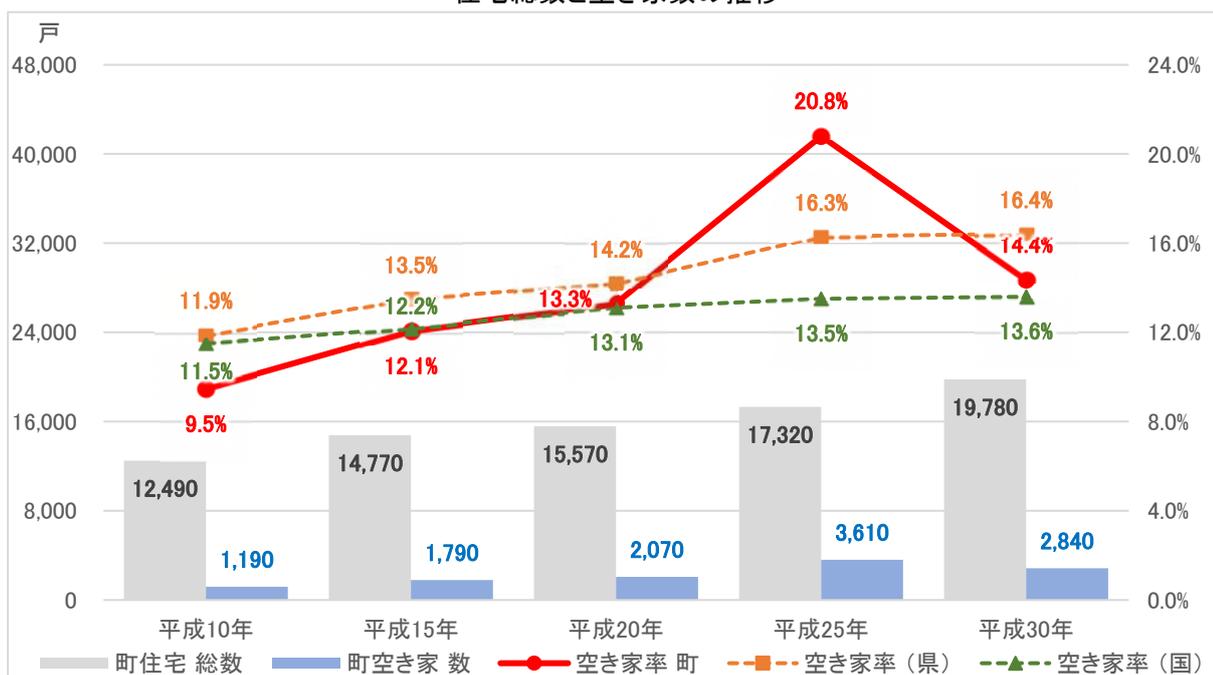
資料：国勢調査／平成 28 年以降は住民基本台帳（各年 4 月 1 日現在）

2) 空き家の状況

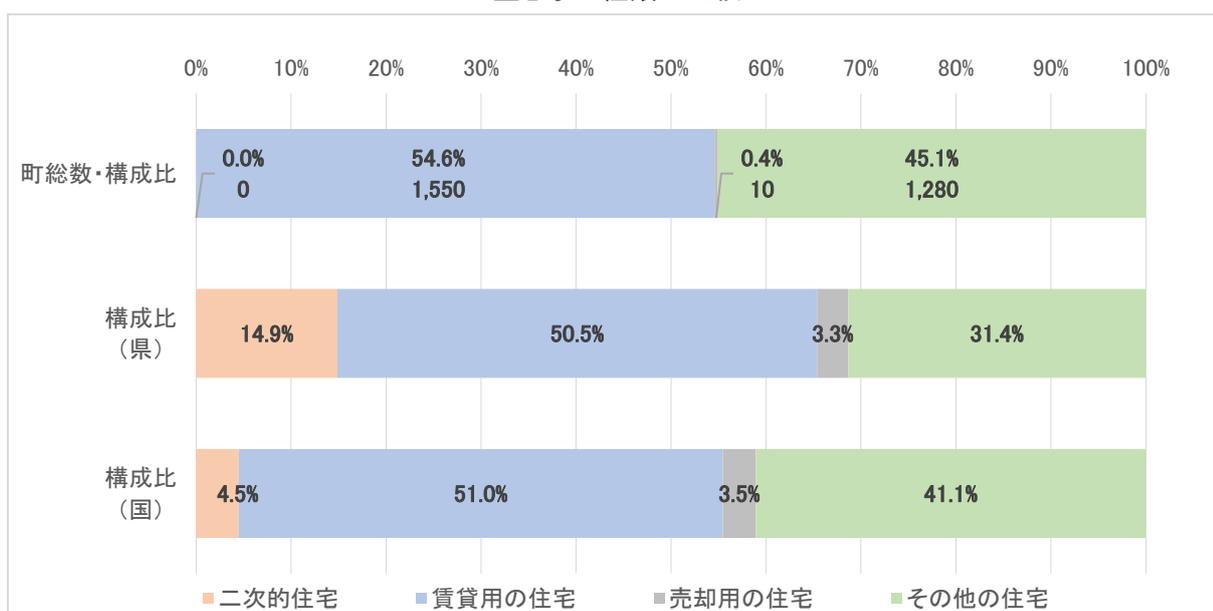
本町の空き家は、平成10（1998）年以降、空き家の数と住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は増加しており、平成30（2015）年では空き家2,840戸、空き家率14.4%となっています。

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。

住宅総数と空き家数の推移



空き家の種類の比較



資料：住宅・土地統計調査

3. 長泉町住生活基本計画等の策定に関する町民アンケート調査結果の概要

1) 概要

名称	長泉町住生活基本計画等の策定に関するアンケート調査
調査対象	町内にお住まいの満20歳以上の方
調査方法	郵送配布、郵送回収
対象者数（配布数）	2,000人
抽出方法	住民基本台帳に基づく無作為抽出
有効回収数	1,092人
有効回収率	54.6%
実施期間	平成30年9月7日～9月28日

2) 集計結果

1. 属性等

問1 年齢

20代から70代以上まで12%～22%の範囲で最も多かったのは50代の21.8%となっています。

問2 性別

男44.6%、女55.4%となっています。

問3 (1) 勤務・通学について

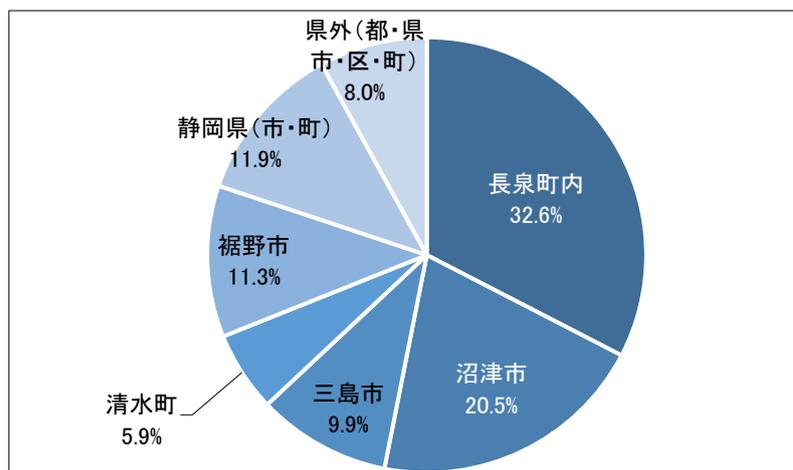
「通勤・通学している」が66.5%となっています。

(2) 勤務先・通学先

長泉町内が32.6%で最も多く、次いで沼津市20.5%、裾野市11.3%、三島市9.9%となっています。

県外は、東京都5.2%（41）、神奈川県が1.9%（15）となっています。

問3(2) あなたの勤務先・通学先は、次のうちどれですか。
(N=791)



II. あなたの世帯と住宅について

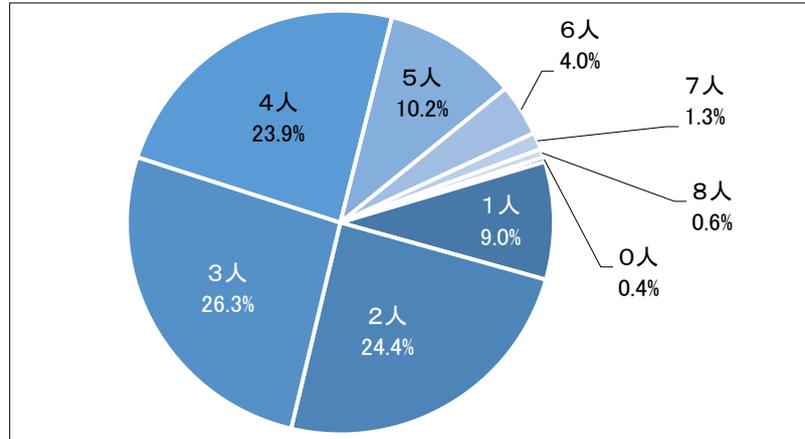
問4 家族の人数

2人、3人、4人/世帯が25%前後となっており、5人/世帯は10.2%となっています。また、平均世帯人員は(※不明除く 3,469人/回答数 1,080)は3.21人/世帯となっています。

家族構成では、二世帯(親、子ども)が61.0%で最も多く、一世帯(夫婦のみ等)が26.7%、三世帯以上(親、子ども、孫)が12.3%となっています。

参考：平成27年の国勢調査(町全体)では2.58人/世帯。

問4 あなたのご家族(生計を別にしている同居の方は除く)の人数と構成をお答えください。
(N=1,080)



問5 現在の住宅について

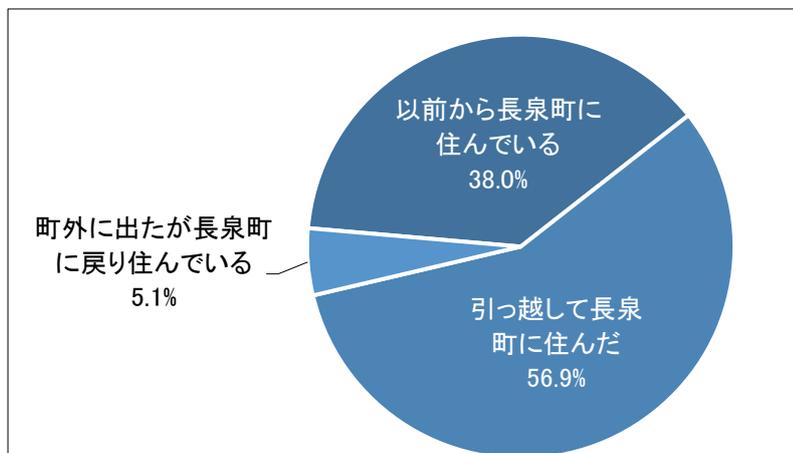
(1) 現在の住宅の形態

一戸建て持ち家が58.3%で最も多く、民営賃貸マンション・アパートが21.4%、分譲マンションが13.0%となっています。

(2) 長泉町に住むようになった経緯

「引っ越して長泉町に住んだ」が56.9%で最も多く、「以前から長泉町に住んでいる」が38.0%、「町外に出たが長泉町に戻り住んでいる」が5.1%となっています。

問5(3) どのようにして長泉町に住むようになりましたか。
(N=1,061)



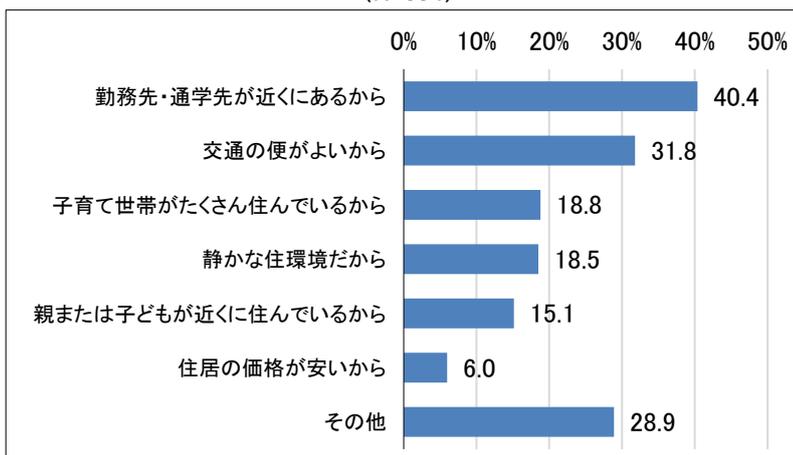
(4) 長泉町を選んだ理由(3つまで)

「勤務先・通学先が近くにあるから」が40.4%で最も多く、次いで「交通の便がよいから」31.8%となっています。

<その他の記入欄>

- ・子育てするのにいい町だから
- ・富士山が見られる、新幹線が近い
- ・「住みやすい街」と聞いたから
- ・最近、道、店等、発展しているから
- ・住宅建築の際住宅メーカーからの提案
- ・会社社宅(借上げ)のため 等

問5(4) 長泉町を選んだ理由は何ですか。
(N=654)



問6 現在の住宅の購入、賃貸について(所有・契約のみ)

(1) 住宅を購入、賃貸するのに困難と感じたことはあったか(N=548)

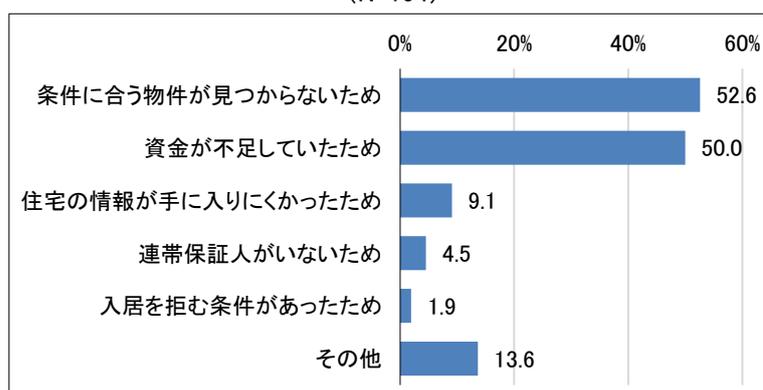
「非常に困難だった」と「まあ困難だった」を合わせると28.3%となっています。

一方、「あまり困難はなかった」と「まったく困難はなかった」を合わせると62.4%となっています。

(2) 困難と感じた理由(複数可)

「条件に合う物件が見つからない」が52.6%と最も多く、次いで「資金が不足」が50.0%となっています。

問6(2) 困難と感じた理由は何ですか。
(N=154)



<その他の記入欄>

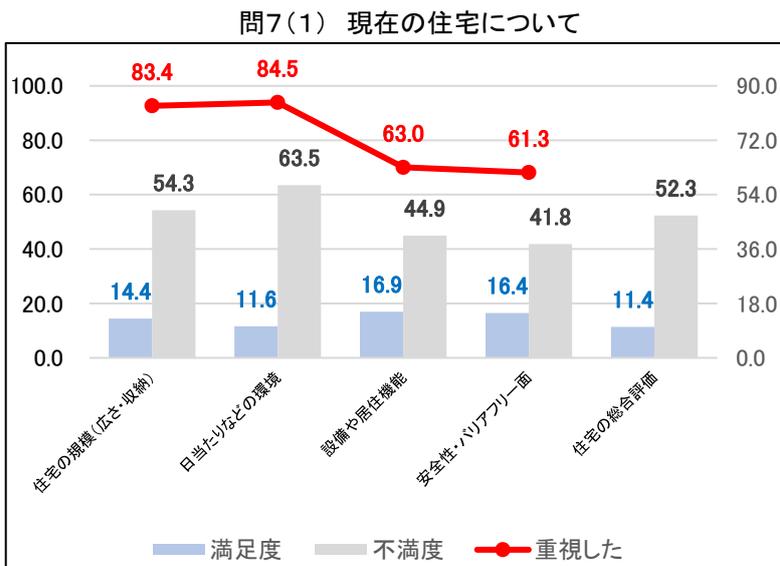
- ・遠方から下見にくるのに労力と経費が大変
- ・ペット不可/駐車場がない
- ・土地が少ない、価格が高い
- ・収入が少なく毎月苦しい
- ・町営住宅が少ない 等

Ⅲ. 現在の住宅と周辺環境について

問7 住宅決定時に重視したことや満足度

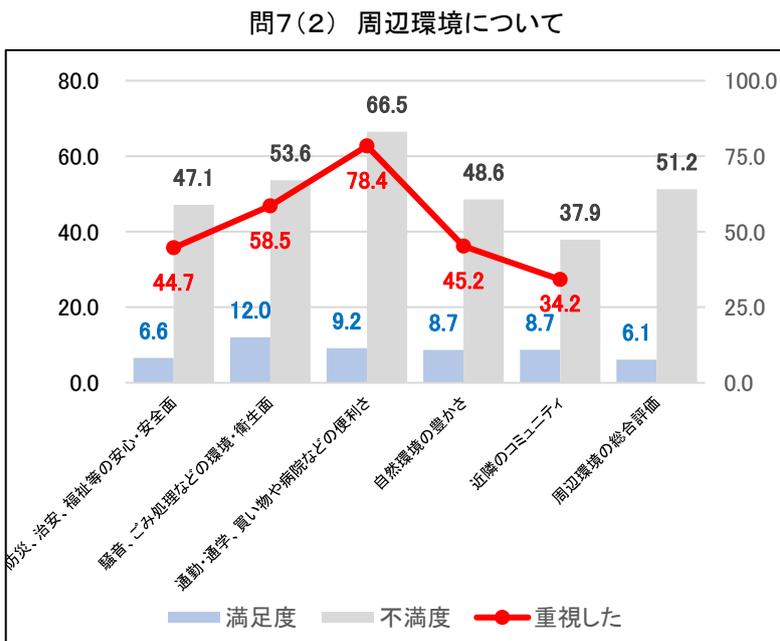
(1) 住宅について

「重視したこと」は、「日当たりなどの環境」が84.5%と最も高く、次いで、「住宅の規模(広さ・収納)」、「設備や居住機能等」となっています。各項目は80~60%台と高い半面、「満足度」は低い状況です。「総合的な満足度」は11.4%となっています。



(2) 周辺環境について

「重視したこと」は、「通勤・通学、買い物や病院などの便利さ」が78.4%と最も高く、次いで「騒音、ごみ処理などの環境・衛生面」となっています。各項目は70~30%台と差があります。「満足度」は、10%台から一桁台と低い傾向にあります。「総合的な満足度」は6.1%となっています。



IV. 将来の暮らしの意向について

問8 居住意向について

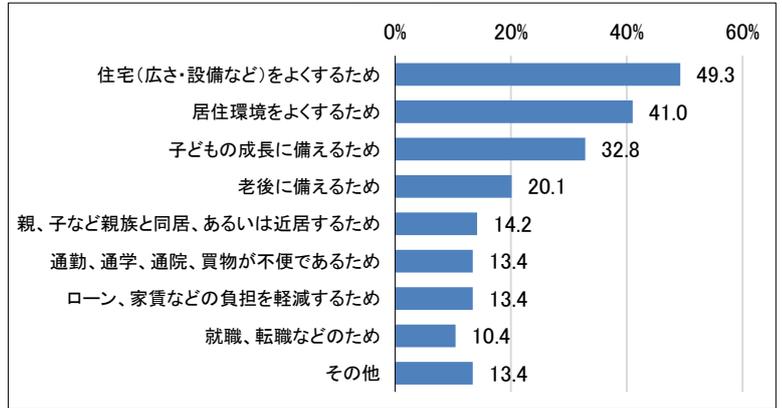
(1) 現在の住宅にどのくらい住み続けたいか

「住み続けたい派（ずっと住み続けたい+当分は住み続けたい）」は76.9%、「転居したい派（町内の別の住宅へ転居したい+町外へ転居したい）」は12.4%となっています。

(2) 転居したい理由（複数可）

「住宅（広さ・設備等）」が49.3%で最も多く、次いで「居住環境」41.0%、「子どもの成長」32.8%となっています。

問8(2) 転居したい理由は何ですか。
(N=134)



(3) 転居先の住宅の希望

「一戸建て持ち家」が54.6%で最も多く、次いで「民営賃貸マンション、アパート」20.8%、「分譲マンション」10.8%となっています。

問9 親世帯と子世帯の同居・近居について

「同居」と「近居」は30%程度で拮抗しています。

■ 「同居（同居したい+同居している）」は30.2%。

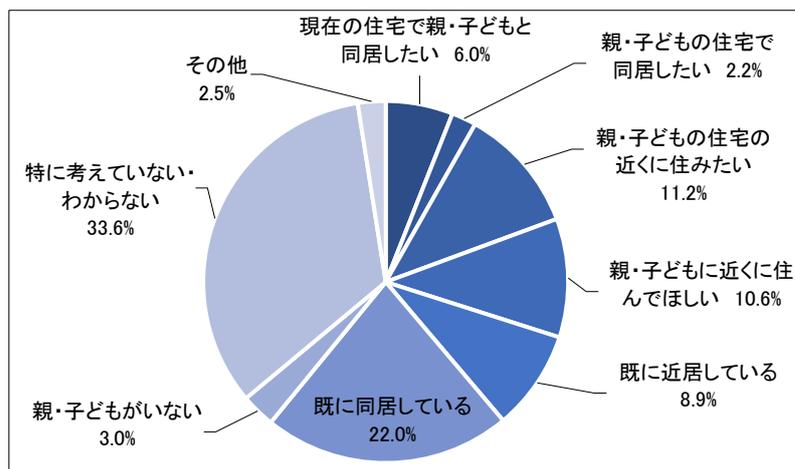
- 「現在の住宅で親・子どもと同居したい」6.0%、
- 「親・子どもの住宅で同居したい」2.2%、
- 「既に同居している」22.0%。

■ 「近居（近くに住みたい+近居している）」は30.7%。

- 「親・子どもの住宅の近くに住みたい」11.2%、
- 「親・子どもに近くに住んでほしい」10.6%、
- 「既に近居している」8.9%。

■ 「特に考えていない・わからない」は33.6%。

問9 親世帯と子世帯の同居・近居についてどのようにお考えですか。
(N=1,055)



V. 現在の住宅のリフォームについて

問 10 現在の住宅について（持ち家のみ）

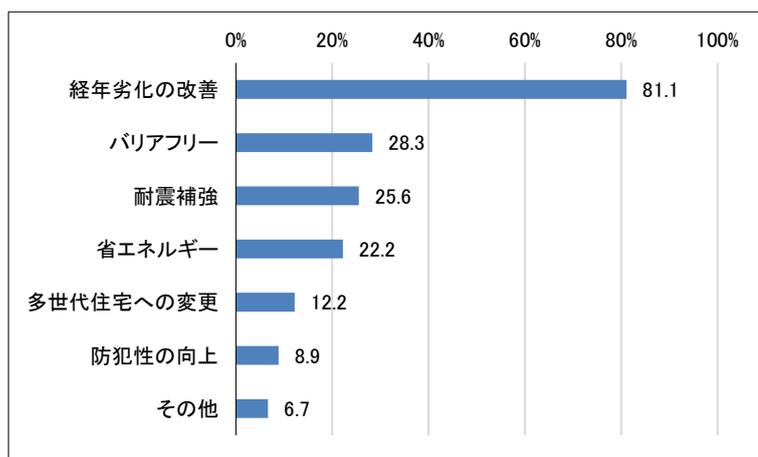
（1）リフォームの予定

「予定していない」が67.0%で最も多く、次いで「必要であるが予定していない」が17.1%、「予定している」が5.7%となっています。

（2）リフォーム予定の内容、リフォームが必要な内容（複数可）

「経年劣化の改善」が81.1%で最も多く、次いで「バリアフリー」28.3%、「耐震補強」25.6%、「省エネルギー」22.2%となっています。

問 10(2) リフォーム予定の内容、リフォームが必要な内容はどのようなものですか。
(N=108)



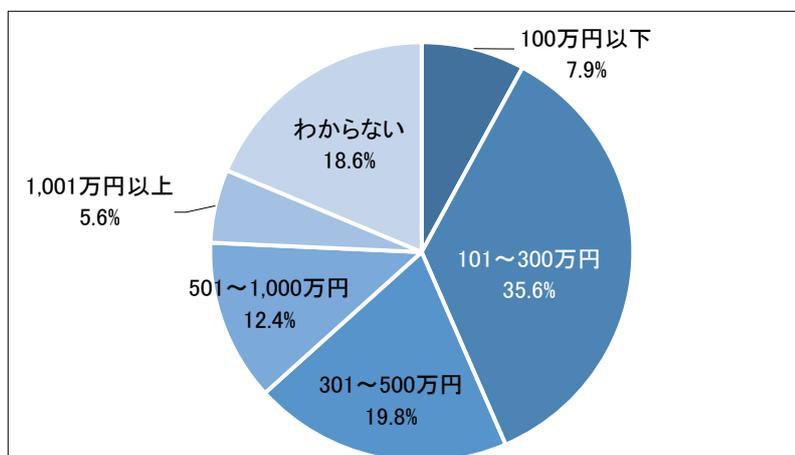
（3）リフォームに必要な費用

「300 万円以下（100 万円以下+101～300 万円以下）」が43.5%となっており、「301～500 万円以下」を合わせた「500 万円以下」は63.3%となっています。

一方、「500 万円以上（501～1,000 万円以下+1,001 万円以上）」は18.0%となっています。

問 10(3) リフォームにおいて、実際に必要または必要と思われる費用を教えてください。

(N=177)



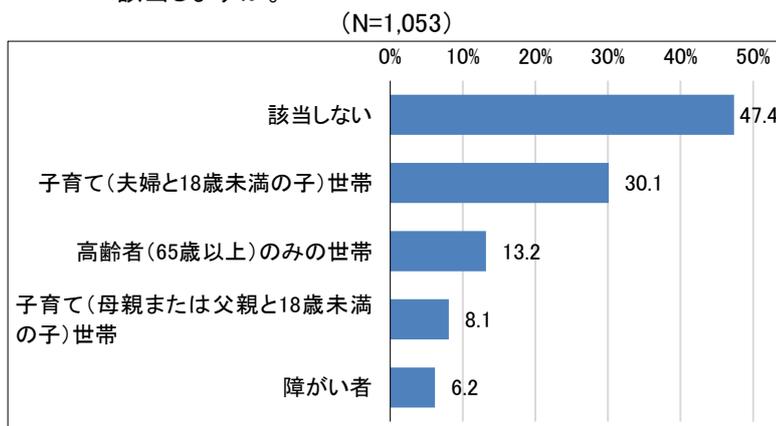
VI. 今後の住まい方等について

問 11 住宅確保要配慮者（複数可）

「該当しない」の 47.4%は単数回答であるため、全体からこれを除くと、住宅確保要配慮者は 52.6%となります。

その内訳は、「子育て世帯」が 30.1%、「高齢者のみの世帯」が 13.2%、「子育て（母子、父子）世帯」が 8.1%、「障がい者」が 6.2%となっています。

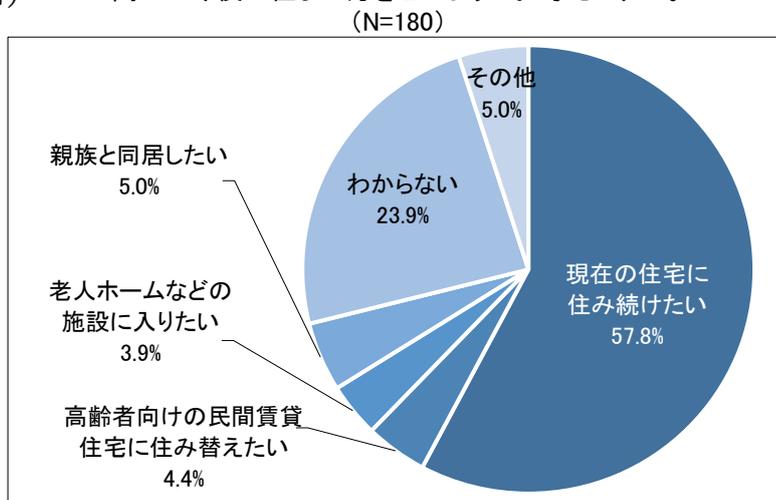
問 11 あなた(またはあなたのご家族)は、次の中のいずれかに該当しますか。



問 12 今後の住まい方（高齢者のみの世帯）

「現在の住宅に住み続けたい」が 57.8%で最も多く、「高齢者向け民間賃貸住宅に住み替えたい」、「老人ホームなどの施設に入りたい」、「親族と同居したい」は、5.0%と少ない状況です。

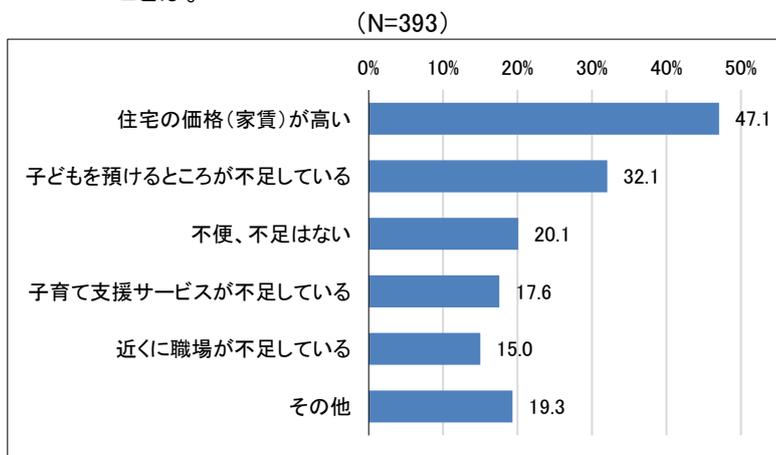
問 12 今後の住まい方をどのようにお考えですか。



問 13 子育ての住まいで不便や不足と感じていること（子育て世帯のみ）

「住宅の価格（家賃）が高い」が 47.1%で最も多く、次いで「子どもを預けるところが不足している」が 32.1%、「子育て支援サービスが不足している」が 17.6%となっています。その一方で、「不便、不足はない」は 20.1%となっています。

問 13 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。



<その他の記入欄>

- ・バス・電車が少なく不便
- ・道路、歩道、通学路が狭い
- ・公園をもっと充実させてほしい、子どもが安心して遊べる場所が少ない
- ・相談学校の容量が限界に近い
- ・公立幼稚園が遠い、保育園になかなか入れない、子育て相談関係・子供が受診する病院がどの科も混んでいる 等

VII. 空き家について

問 14 空き家について

(1) 空き家の所有

「所有している」が 4.7% (50 人)、「空き家になる可能性がある」が 0.8% (9 人)、「空き家を相続する予定がある」が 1.5% (16 人) となっており、「空き家を所有している、所有する可能性・予定がある」方は 7.0% となっています。また、「所有していない」、「わからない」が、それぞれ 91.4% (973 人)、1.6% (17 人) となっています。

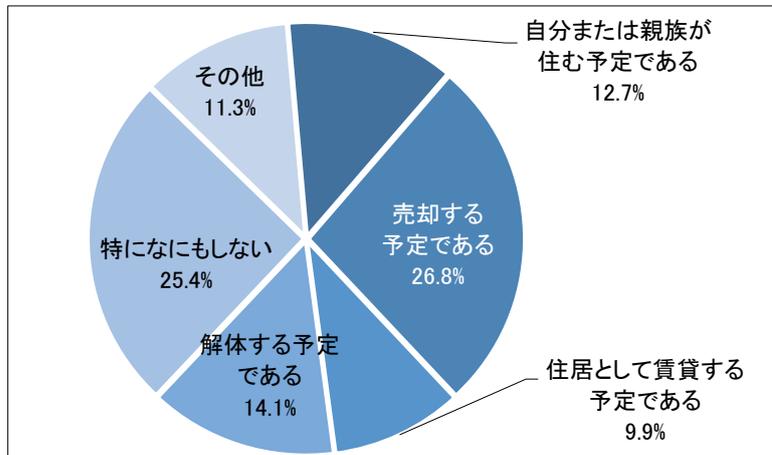
参考：平成 25 年の住宅・土地統計調査（町全体）では 520 戸（その他の空き家）で 14.4%。

(2) 空き家の今後の予定

「空き家を所有している、所有する可能性・予定がある」方のうち、「売却する予定」が 26.8% (19 人)、「解体する予定」が 14.1% (10 人)、「自分または親族が住む予定」が 12.7% (9 人)、「住居として賃貸する予定」が 9.9% (7 人) となっており、以上を合わせた「何らかの予定あり」は 63.5% (45 人) となっています。

一方、「特になにもしない」方は 25.4% (18 人) となっています。

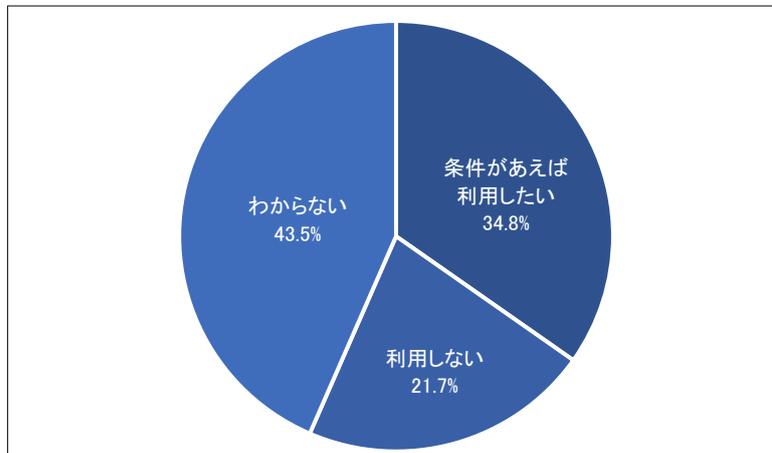
問 14 (2) 所有している空き家、所有予定の空き家について、今後どのようにする予定ですか。
(N=71)



(3) 空き家改修助成制度の利用意向

「特になにもしない」方のうち、「条件があれば利用したい」が 34.8% (8 人)、「利用しない」が 21.7% (5 人)、「わからない」が 43.5% (10 人) となっています。

問 14 (3) 空き家を改修して賃貸物件とするための助成制度があったら、制度を利用する意向はありますか。
(N=23)



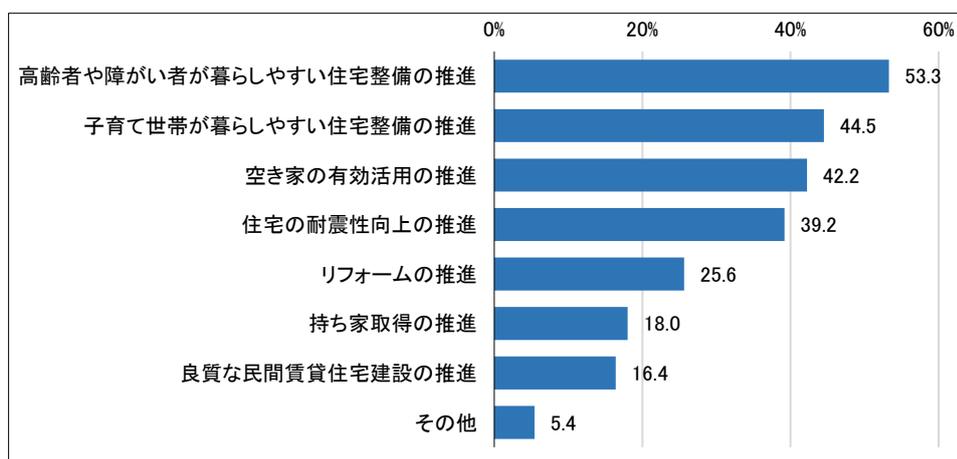
VIII. 今後の住宅・住環境づくりについて

問 15 暮らしやすい住宅や住環境を整えるための方策（3つまで）

「高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅整備の推進」が53.3%で最も多く、次いで「子育て世帯が暮らしやすい住宅整備の推進」が44.5%、「空き家の有効活用の推進」が42.2%、「住宅の耐震性向上の推進」が39.2%となっています。

問 15 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。

(N=1,049)

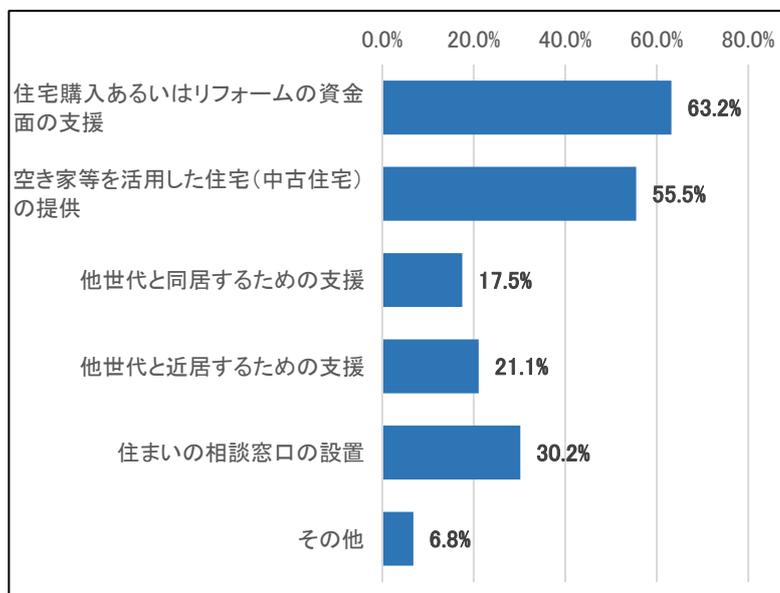


問 16 移住者・定住者を増やすための支援（3つまで）

「資金面の支援」が63.2%で最も多く、次いで「空き家等の活用」が55.5%、「相談窓口の設置」が30.2%、「近居の支援」が21.1%、「同居の支援」が17.5%となっています。

問 16 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。

(N=1,091)



4. 長泉町住生活基本計画等の策定に関するヒアリング調査結果の概要

1) 福祉関係団体ヒアリング

名称	長泉町住生活基本計画等の策定に関するヒアリング調査
調査対象	町内の福祉関係 10 団体（民生委員、社会福祉協議会、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所等）
調査方法	対面による聞き取り
対象団体	10 団体
実施期間	平成 30 年 12 月 25 日～12 月 28 日

ヒアリング結果

ヒアリングから浮かび上がった「居住者像」を、「進む高齢化」と「住宅の確保が困難な方」の 2 つに分けて以下に記載します。

■高齢化が進み、居住スタイルが変化している

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。

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。

<居住者像>

- ・古い家が広すぎて移動や掃除等が大変。持ち家の維持が難しい。最近は日常のゴミ出しが困難に、応援がないと家にゴミがたまってしまう。
- ・病院や店が遠くバスもなく、車がつかえず、生活に不便。屋敷を売ってまちなかに転居したいが、家は売れず求める物件も見つからない。
- ・単身での在宅生活が無理になった。施設に入れば家は空き家になる。子どもが帰ってきてくれれば良いのだが。
- ・身体機能の低下で 2 階での居住が不可能に、1 階で生活。不便なことに加え、家が古く耐震面も不安。
- ・自宅で生活できるが、話し相手が減りひきこもりがち。孤独で時々不安になる。身近に集える場所（居場所）が欲しい。

■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

高齢者、障がい者、低所得者など、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る。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る。

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。

<居住者像>

- ・介護が必要になり在宅生活が難しくなった。低所得者なので有料の施設には入れず、選択肢があまりない。介護付きの安い住宅があれば良いのだからと思っている。
- ・高齢者が住む古い借家が増えている。バリアフリー化が追いつかない。借りている家が古くて治したいが大家さんが折半と…。便利なまちなかに移りたいが安い物件がない。
- ・寮住まいだったが、職を失い住むところもとられあげられた。緊急退避でもいいから住むところが欲しい。
- ・母が入院して同居していた子が独り暮らしできない。精神障害もあり環境の変化にも弱い。障がい者の住まいのグループホームがあれば入りたいが整っていない。
- ・障害があるということで賃貸の入居を拒否された。障がい者の住まいの絶対数が不足している。便利なまちなかでないと住めない。
- ・借家で退去時に元通りにするという決まりがあり、ネックに。障がい者で転居の際の改修費用が重荷になっている。
- ・民間の安いアパートに入居できたが、高齢でゴミ出しができない。見守りシステムがないと不安になっている。

2) 不動産事業者ヒアリング

名称	長泉町住生活基本計画等の策定に関するヒアリング調査
調査対象	町内及び隣接市町の不動産事業者
調査方法	対面による聞き取り
対象団体	14社（ほか調査辞退1社）
実施期間	平成30年12月25日～平成31年1月25日
ヒアリング結果	
住宅市場では長泉町は全般的に人気が高い傾向にあることが分かりました。しかし、不動産事業者からは課題となる指摘も多く寄せられました。項目ごとに分け、以下に主な意見を掲載します。	
■新規分譲はバランスを欠く中で中古市場も浮上	
・長泉町の住宅・土地の人気はあるが、物件が少なく、価格も高すぎて需給のバランスを欠いた状況が生まれている。	
・需給バランスを欠く状況が生まれ、新規分譲は①買い手の価格に沿わせた販売、②水準・品質を確保した販売の2極化が生まれている。	
・一方、新規分譲の土地流動が停滞する中で中古分譲が浮上している（長泉町では未形成）。	
■新しい市場（リフォーム・耐震改修・中古市場・空き家）の可能性が見え隠れしている	
・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、全面リフォームの事業展開で分譲市場の一角に登場（上述）した事業者がある。また、5～10年後の優良中古住宅市場を見据え、今後はリフォーム部門に比重を移行する予定という事業者もある。まだ主流にはなってい	

ないが、今後の可能性がうかがえる。

■空き家対策に向けた問題の所在が明らかに

- ・家主が不在（高齢者）になり、処分できずに空き家が発生。多くは不便なところだ。しかし、他市町と比べれば少ない方という現状である。
- ・事業者としては、空き家の持ち主を特定することが難しいため取り扱いは少ない、空き家調査を行政にお願いしたい、という意見があった。
- ・最近の細切れの狭小敷地住宅は、将来、売れない、建替できないなど、課題を抱える空き家が増えることになる、防災上も危険性が高い、今から、将来を考えた空き家（防止）対策の検討が必要、という意見があった。

■積み上げてきた財産（ブランド力）活かせるか

- ・長泉＝良好な住宅、という人気は依然としてあり、事業者からもいくつかの提案があった。
- ・三島駅を利用する層や子育て層を中心にした人気は当面続くものと思われる。富士山麓の自然環境にも恵まれている。こうしたポテンシャルを活かして良好な住宅をつくっていく必要がある。
- ・長期優良住宅、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等、優良な住宅に支援や表彰制度等を設けて、良質な住宅の供給を促進していく必要がある。

■住宅のセーフティネットについて

- ・子育て世帯を対象にニコニコヒルズ（セーフティネット住宅）をつくったが、同じ方法で障がい者や高齢者も可能と考えている。行政側で検討できるか。
- ・低所得者や高齢者向けに安い賃貸住宅が必要とされている。今後は外国人受け入れも必要になってくる。空き家を活用すべきだ。

■地域コミュニティ、支援体制などの環境を整備する

- ・高齢者は入居後の見守りシステムが必要。ヤクルトの見守り例にならって民間提携を拡大したらどうか。
- ・身元引受人、保証人問題を解決するには公社のような機関が入る必要がある。
- ・住宅は商業地や交通などとセットで整備する必要がある。高齢になって車が運転できなくても不自由しない環境づくりが必要だ。

5. 住宅確保要配慮者世帯の推計

目標年次である令和 12 年における住宅確保要配慮者の推計は以下の手順にて算出を行いました。

推計の手順

(1) 総世帯数の推計

19,984 世帯

- ・目標年次における総世帯数を推計する。
 - ※推計人口は「国立社会保障・人口問題研究所」より
 - ※平均世帯人員は「長泉町立地適正化計画」を参考にトレンド推計

(2) 借家世帯数の推計

6,504 世帯

- ・目標年次における総世帯数のうち、借家世帯数を推計する。
 - ※借家世帯数は「国勢調査」より
 - ※本計画の成果指標「持ち家住宅率（H30：56.4%→R12：67.0%）」を考慮し、H27～R12 に書いてかけて持ち家率 10%UP

(3) 収入分位 25%の借家世帯数の推計

1,550 世帯

- ・目標年次における借家世帯のうち、経済的な困窮世帯を推計する。公営住宅の入居収入基準「月収 158,000 円以下」を目安とする。
 - ※政令月収に基づき、一般階層収入分位 25%に該当する借家世帯を推計
 - ※収入階級区分は H30 家計調査より

(4) 最低居住面積水準未満世帯かつ著しい困窮年収層のうち、高齢、母子・父子世帯数の推計

29 世帯

- ・目標年次における収入分位 25%の借家世帯数の中で、最低居住面積水準未満世帯（19.8%）^{※1} かつ著しい困窮年収層（942 世帯）^{※2} のうち、高齢、母子・父子世帯数（15.6%）^{※3} を推計する。
 - ※1：H30 住宅・土地統計調査より
 - ※2：国勢調査及び県公営住宅供給目標量設定支援プログラムより
 - ※3：国勢調査より

(5) 最低居住面積水準以上世帯かつ著しい困窮年収層のうち、高齢、母子・父子世帯数の推計

118 世帯

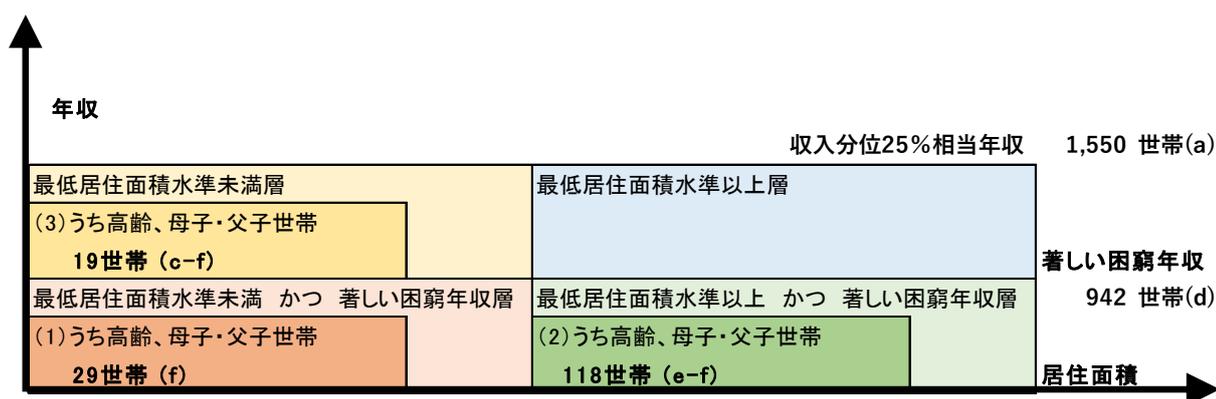
- ・目標年次における収入分位 25%の借家世帯数の中で、最低居住面積水準以上世帯（80.2%）^{※1} かつ著しい困窮年収層（942 世帯）^{※2} のうち、高齢、母子・父子世帯数（15.6%）^{※3} を推計する。
 - ※1：H30 住宅・土地統計調査より
 - ※2：国勢調査及び県公営住宅供給目標量設定支援プログラムより
 - ※3：国勢調査より

(6) 最低居住面積水準未満世帯のうち、高齢、母子・父子世帯数の推計

19 世帯

- ・目標年次における収入分位 25%の借家世帯数の中で、最低居住面積水準未満世帯（19.8%）^{※1} かつ高齢、母子・父子世帯数（15.6%）^{※2} である 48 世帯のうち、(5) の世帯数を引いた世帯数。
 - ※1：H30 住宅・土地統計調査より
 - ※2：国勢調査より

推計の結果



最低居住面積水準

	借家数	比率
借家数	6,504	
収入分位25%の借家世帯数	1,550 a	
高齢、母子・父子世帯	242 b	
うち65歳以上の夫婦のみの世帯	43	2.8%
うち65歳以上の単独世帯	80	5.2%
母子・父子世帯	118	7.6%
最低居住面積水準未満の世帯数	48 c	19.8%
著しい困窮年収未満借家世帯	942 d	
高齢、母子・父子世帯	147 e	
うち65歳以上の夫婦のみの世帯	26	2.8%
うち65歳以上の単独世帯	49	5.2%
母子・父子世帯	72	7.6%
最低居住面積水準未満の世帯数	29 f	19.8%

住宅確保要配慮者世帯の合計	166 世帯
(1) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収層のうち、高齢、母子・父子世帯	29 世帯
(2) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収層のうち、高齢、母子・父子世帯	118 世帯
(3) 最低居住面積水準未満層のうち、高齢、母子・父子世帯	19 世帯

6. 策定経緯

年月	会議名称	議題
2019年7月31日	第1回庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅マスタープランの策定について ● 現状と町民アンケート等の調査結果について ● 住宅及び住生活における課題と住宅施策の方向性について
2019年8月7日	第1回策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅マスタープランの策定について ● 現状と町民アンケート等の調査結果について ● 住宅及び住生活における課題と住宅施策の方向性について
2019年9月26日	第1回庁内ワーキンググループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅マスタープランの策定について ● 住生活の現状と課題について ● 計画の基本目標と方針について ● 住宅施策の体系について ● 空家等対策計画について
2019年10月11日	第2回庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画の基本目標と方針について ● 住宅施策の体系（案）について ● 空家等対策計画について
2019年10月29日	第2回策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画の基本目標と方針について ● 住宅施策の体系（案）について ● 空家等対策計画について
2019年11月28日	第2回庁内ワーキンググループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅施策及び重点施策について ● 賃貸住宅供給促進計画（案）について ● 高齢者居住安定確保計画（案）について
2019年12月10日	第3回庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> ● 住生活基本計画の基本方針と目標、住宅施策について ● 賃貸住宅供給促進計画（案）について ● 高齢者居住安定確保計画（案）について
2020年1月9日	第3回策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● 住生活基本計画の基本目標と方針、個別施策（案）について ● 賃貸住宅供給促進計画（案）について ● 高齢者居住安定確保計画（案）について
2020年2月4日	第3回庁内ワーキンググループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅マスタープラン素案について
2020年2月14日	第4回庁内検討会	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅マスタープラン素案について
2020年3月26日	第4回策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅マスタープラン素案について

長泉町住宅マスタープラン（素案）
【パブリックコメント用】

発行：令和 2 年（2020 年）4 月

長泉町 建設計画課

〒411-8668

静岡県駿東郡長泉町中土狩 828

T E L : 055-989-5520 / FAX : 055-986-5905

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

U R L : <http://www.town.nagaizumi.lg.jp/>

ちょうどいいが いちばんいい *agaizumi*