



長泉町住宅マスタープラン 概要説明資料

令和2年4月
長泉町 建設計画課

目 次

1. 住宅マスタープランについて
2. 住生活基本計画について
3. 空家等対策計画について
4. 賃貸住宅供給促進について
5. 高齢者居住安定確保計画について
6. 計画の実現に向けて



1. 住宅マスタープランについて

① 住宅マスタープランとは？

■ 背景と目的

全国

- 住生活の安定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
- 平成28（2016）年3月に、住宅政策の指針となる「住生活基本計画（全国計画）」を策定

静岡県

- 住宅施策を総合的・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）」を策定

長泉町

- 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
- 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策定

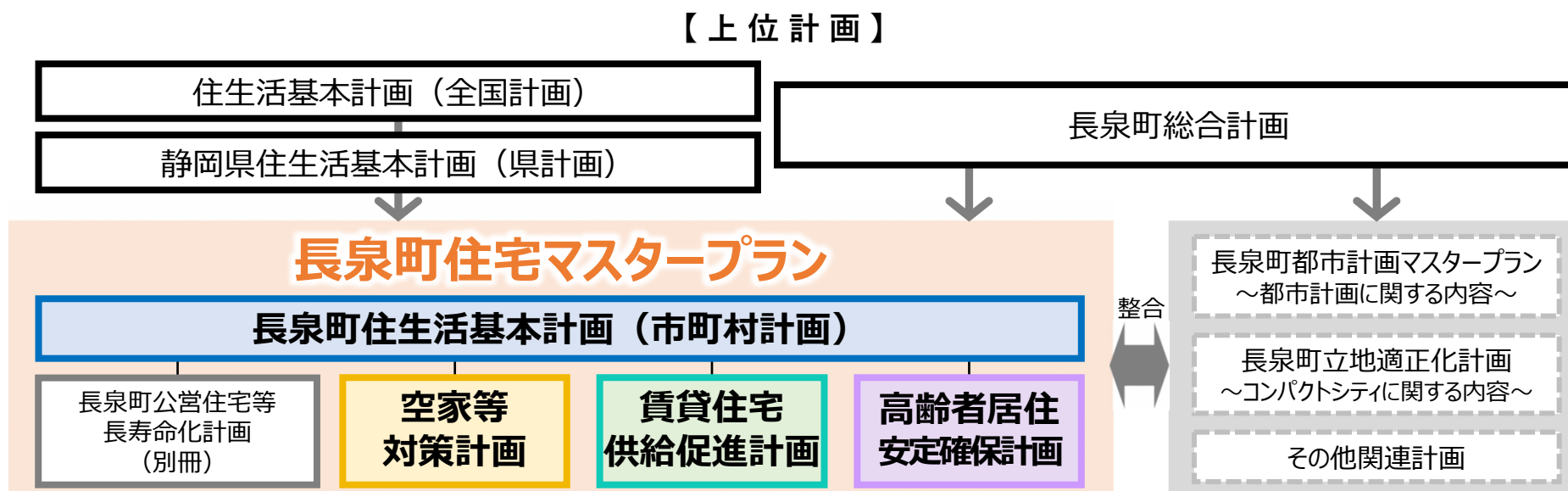
② 計画期間及び構成

■ 計画期間

- 概ね10年後の令和12（2030）年
- 今後の社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを実施

■ 計画の構成

- 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」、「高齢者居住安定確保計画」の4つの計画により構成



2. 住生活基本計画について

① 住生活基本計画とは？

- 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・計画的に推進することを目的とした計画
- 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、基本目標と4つをキーワードを掲げ、住宅政策を推進

【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

②-1 基本方針及び基本施策

■ 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

- いつまでも住み続けられるよう、交通アクセスの便利さや子育て・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**

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 多様なニーズに応じた住まいづくりの支援
未来を担う若者の定住促進



賃貸住宅のリフォーム事例

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 定住に向けたまちの魅力の充実
緑と潤いのある住環境づくり
景観に配慮した住環境の創出



緑豊かな「いえなみ」

資料：静岡県 美しい「いえなみ」を育むためのガイドライン

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 居住にかかわるさまざまな情報の提供
事業者と連携した情報の発信
住まいに関する多様な学習機会の確保



鮎壺の滝と富士山を望む景勝地（鮎壺公園）

②-2 基本方針及び基本施策

■ 基本方針2 だれもが安心して住める住環境の創出

- 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を創出**

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 町営住宅の適切な維持・管理
住まいに困窮する方等への安定的な居住の確保



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 高齢者や障がい者に配慮した住宅改修の支援
地域コミュニティと連携した支援体制の構築



基本施策 (3) 住生活を支える基盤を整える

- 個別施策 公園広場等の整備・管理
狭あい道路等の改善、避難路の確保
公共交通などが充実した住環境の形成
防犯に配慮した住環境の整備



②-3 基本方針及び基本施策

■ 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、次世代に継がれる安全で良質な住宅性能を維持・向上**

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 住宅の修繕や改修の推進
ユニバーサルデザイン化された住宅の普及

基本施策 (2) 住まいの安全性を確保する

- 個別施策 住宅耐震化の促進
災害に対する居住安全性の確保

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 良質な住宅の確保の促進
環境に配慮した住宅の普及



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

②-4 基本方針及び基本施策

■ 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**を推進

基本施策 (1) 空き家（中古住宅）を活用する

個別施策 空家等の実態把握、調査情報の活用
空家等の適正管理・利活用の推進

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 官民が連携した支援体制づくり
情報提供や相談窓口等の充実

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 中古住宅等の市場への流通促進
除却等による土地活用への支援



空き店舗の活用したチャレンジショップ



ポケットパークとしての活用例

資料：国土交通省

3.空家等対策計画について

- 「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・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

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）。

- **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。



空家等対策を進めるための施策

■ 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

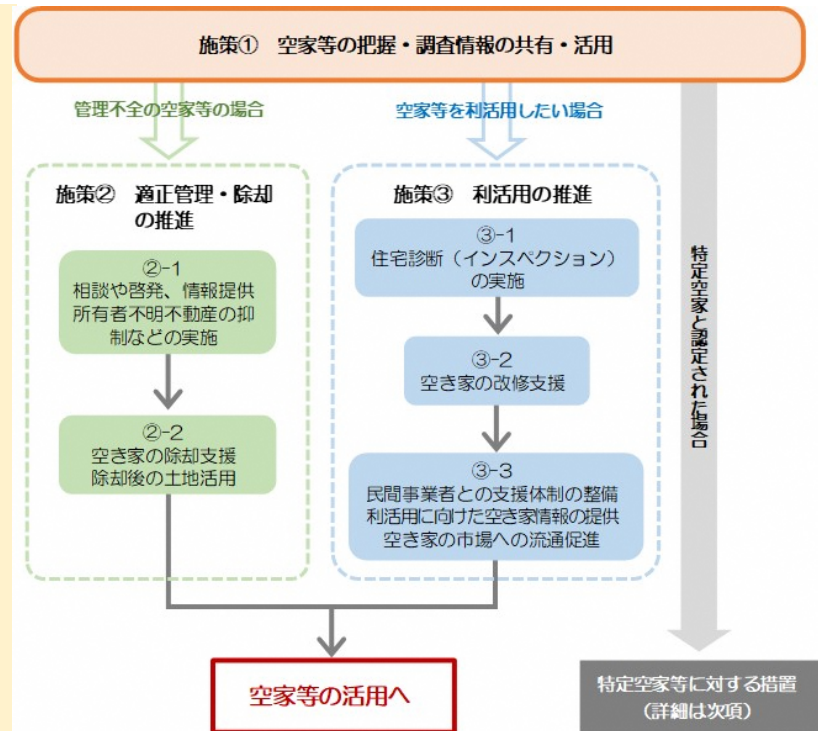
- 空家等の実態把握や所有者等の特定、調査情報の把握・管理及び活用。

施策② 適正管理・除却の推進

- 相談や啓発、情報提供などの実施
- 空き家の除却支援

施策③ 利活用の推進

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



■ 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、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. 賃貸住宅供給促進計画について

- 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）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」）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とした計画

住宅確保要配慮者

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



賃貸住宅の供給目標と達成するために必要な事項

■ 賃貸住宅の供給の目標

- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標は、右の表に示すとおりです。

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

■ 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

- 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。

(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

- 住宅セーフティネット制度の活用推進／静岡県居住支援協議会や福祉施策との連携／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

- 民間賃貸住宅の質の向上／情報提供と啓発

5. 高齢者居住安定確保計画について 14

- 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
- 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**することを目的とした計画



高齢者向け住宅の目標と施策展開等

■ 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**（高齢者人口に対する4%）とします。

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	

■ 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
- (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

■ 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 等

■ 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 等

6.計画の実現に向けて

① 関係主体との連携・協働

■ 行政における連携

① 庁内における連携の強化

実施にあたっては関係各課と調整・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

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。

■ 町民、地域、事業者や関係機関等との協働

① 町民との協働

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を推進。

② 地域との協働

自治会や地域諸団体と情報共有し、地域との協働による計画を推進。

③ 事業者や関係機関等との協働

住宅関連分野の事業者との情報交換などによる住宅に関連する市場の動向を共有、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る事業者や関係機関等との協働により計画を推進。

②計画の進行管理

■ 各種統計データによる現状把握

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実施。

■ 政策の動向や社会情勢の変化

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。

■ P D C Aサイクルによる計画の適切な進行管理

Plan（計画）・Do（実行）・
Check（評価）・Action（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。

