

袋井市住生活基本計画

住んで実感 安全・安心で豊かさを実感できるまち

ふくろい

【概要版】

袋井市

計画策定の背景と目的

【背景】

これまで袋井市は、住み良い田園都市として農村集落地を形成し、地域コミュニティの醸成を図りつつ発展してきました。今でも積極的に土地区画整理事業や民間開発、企業誘致を進めてきたことで、新たな住宅が数多く立地され、着実に世帯数や人口が増加しており、県内でも高齢化率が低い“若いまち”として成長を続けています。

一方で、子育て世帯の転出超過や三世帯同居の世帯数の減少が続いています。さらに、市内の空き家率も増加しており、これら住生活を取り巻く課題は今後一層進展すると見込まれています。

【目的】

本計画では、市民・地域・企業・行政が連携を図りながら、市民や本市に新たに住もう人々が、より快適に、安心して暮らすことができるまちづくりを進めていくため、住生活を支える「住まい」と、それを取り巻く「住環境」の視点から、住宅政策に関する基本的な方針や推進すべき施策の方向性を定めます。

これまで本市が歩んできたまちづくりや、『親が子どもを、子どもが親を支え合う家族の姿を見つめ直す』とともに、「幅広い住民ニーズにも対応した適切な住まい・住環境の確保」を図ります。

住まい・住環境に関わる課題

子育て世帯

- ・子育て世代の市内定住化の促進

高齢者世帯

- ・高齢世帯の増加に対応した住宅の整備・耐震化の促進

防災・防犯

- ・市街地の安全性確保
- ・空き家対策の必要性
- ・地域特性を活かした良質な居住環境づくり

住宅を取り巻く環境

- ・良質な住宅ストック形成の促進
- ・適切な住宅ストックの確保

市営住宅の管理

- ・老朽化に対応した市営住宅の計画的な維持管理
- ・民間賃貸住宅との連携による住宅セーフティネットの確保

計画の基本理念

～住んで実感～ **安全・安心で豊かさを実感できるまち ふくろい**

子育て 定住 市民力

住まい・住環境に関わる課題

社会経済情勢が大きく変化する中、住生活に関しては、安全で安心して生活できる質の高い居住環境や持続可能な地域社会の形成、市民が愛着を持ち「住み続けられる」地域づくりが求められています。

本計画は、住宅・住環境と其中で展開される市民の暮らし全般を「住生活」と捉え、「子育て」、「定住」、「市民力」をキーワードに、住宅・住環境施策の側面から、『日本一健康文化都市』にふさわしい豊かな住生活を具現化するものです。

こうした住生活を具現化することは、まち全体の品格や価値を高めることになり、多くの人が「このまちで子育てをしたい、定住したい」と思える魅力あるまちを実現することにもつながります。

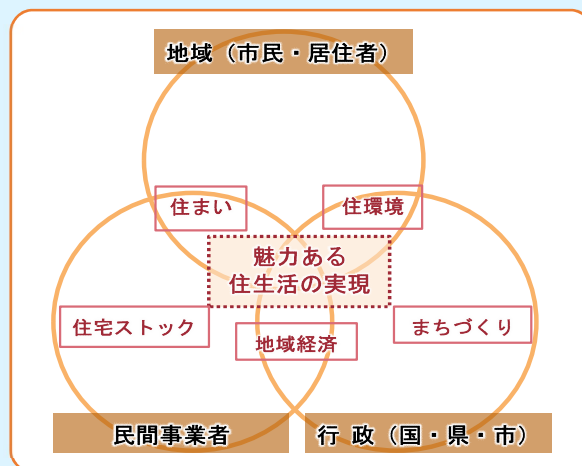
計画の期間等

基準年度:2013 年度(平成 25 年度) 計画期間:2017 年度(平成 29 年度)～2036 年度

※必要に応じて 2026 年度に見直しを行います。

住まい・住環境の視点

基本理念の実現には、「地域（市民・居住者）」、「民間事業者」、「行政（国・県・市）」が総合的なまちづくりの観点から今まで以上に積極的に関与するとともに、従来から本市の住まい・住環境整備を担ってきた民間事業者との一層密接な連携・協働を図っていくことが重要です。



計画の基本目標

基本理念を推進するため、また「住みよい田園都市」として一層の魅力の向上を図っていくための住まい・住環境施策に取り組む上での3つの基本目標を、以下のように定めます。

1 誰もが安心して暮らせる安全で質の高い住まいの確保

子育て世代から高齢者等の安心居住を支えるため、それぞれのライフステージや暮らし方に応じた良質な住宅ストックへの改善や循環の促進、住まいに関する多様な情報提供を行います。



2 地域で支え合い安心して豊かさを実感できる住環境の形成

親世帯と子世帯が家族間で支え合う近居や同居を促進するとともに、良好な地域コミュニティの維持と市民力を生かした地域づくりを進めます。



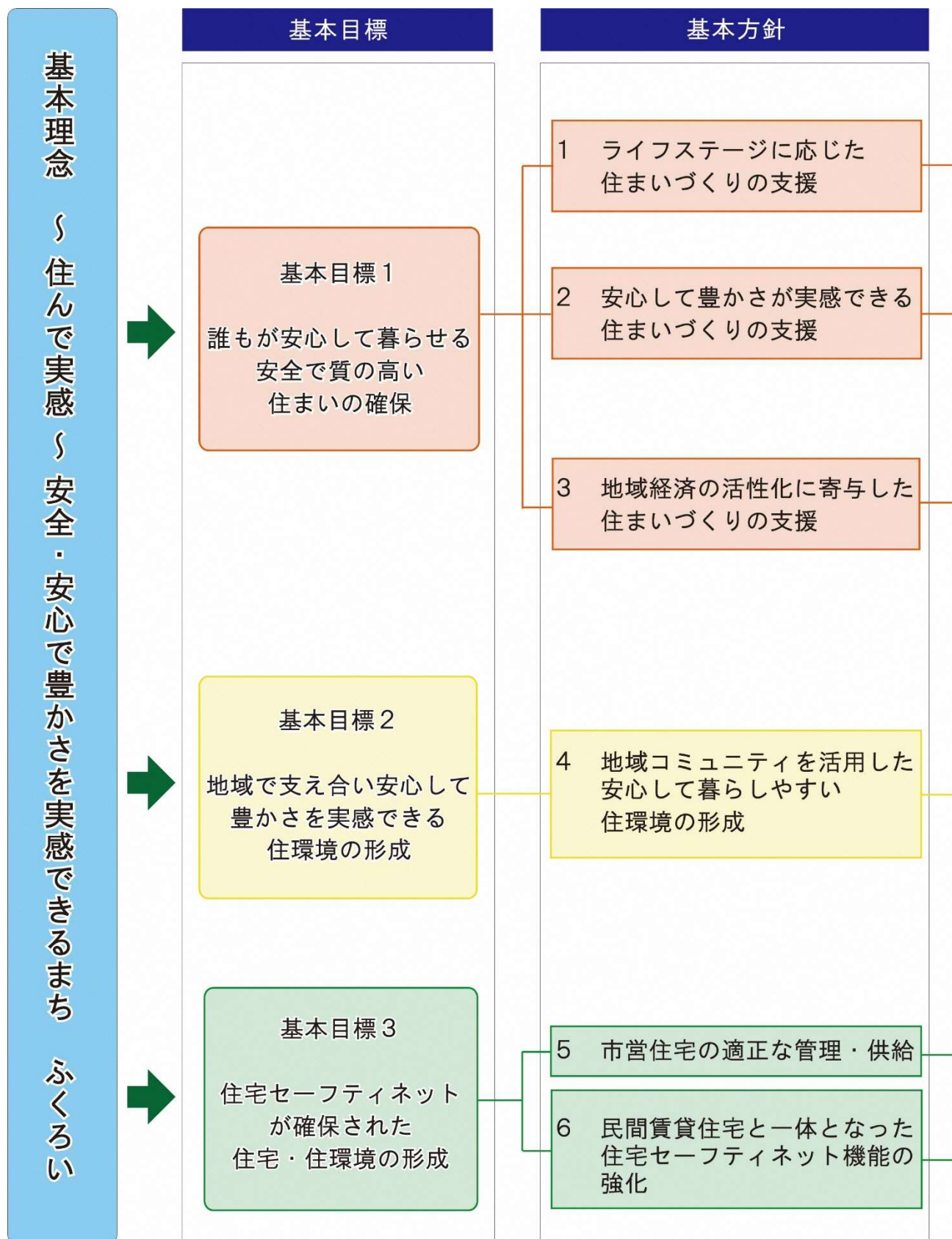
3 住宅セーフティネットが確保された住宅・住環境の形成

誰もが快適に安心して暮らせる住宅の確保を推進し、高齢者・低額所得者等の住宅困窮者に対する住宅を提供するため、公営住宅を適切に維持管理するとともに、高齢単身者に向けた住宅については民間活力を活用しながら適正数を確保します。



推進施策

基本目標の実現に向けて、それぞれ基本方針を設定し進むべき方向を示しています。
さらに、基本方針から住まい・住環境施策の展開方向（考え方）を設定しました。



施策の展開方向（施策推進の考え方）

◎子育て世帯の住宅取得や定住を促す仕組みを構築します。

◎高齢者のニーズや需要を踏まえた住宅供給・住宅活用を推進します。

◎長く住み継がれる良質な住宅ストックの供給・形成を支援します。

◎住宅のバリアフリー化や耐震化など住宅改修等を支援します。

◎袋井市の環境や景観に配慮した住まいづくりを促進します。

◎地域の住宅・住生活産業の活性化を促進します。

◎市民の幅広いニーズに対応した住宅に関する情報提供や相談体制の構築をします。

◎親と子と孫からなる三世代の近居や同居を促進します。

◎地域住民の参加と協働による暮らしやすい住環境の形成を推進します。

◎地域で子育てを支え合うコミュニティの充実を図ります。

◎地域で高齢者や障がい者が安心して暮らせる仕組みを構築します。

◎災害に強いまちづくりを推進します。

◎空家等対策計画を策定し、空き家の適切な管理を推進します。

◎市営住宅の計画的な維持管理をします。

◎市営住宅の適正入居を推進します。

◎民間賃貸住宅を活用し、市営住宅の機能を確保します。

主な取組（具体事業）

◆マイホーム借上げ制度の普及促進
◆静岡理科大学建築学科との連携事業（間取り・共有庭など）
◆サービス付き高齢者向け住宅の情報提供・周知
◆リバースモーゲージ制度の周知・普及促進
◆長期優良住宅の普及促進
◆長期優良住宅化リフォーム推進事業（国の補助金制度）

◆介護保険制度住宅改修、障がい者住宅改造費助成
◆住宅の建替や耐震化の普及促進

◆省エネ設備機器導入支援、ZEHの普及促進
◆ふくろいの風景づくり計画に基づく建築物の色彩誘導

◆県産材など市内事業者の活用促進
◆静岡理科大学建築学科との連携事業
◆住宅関連団体・事業者等と連携した情報提供
◆住宅に関する消費者被害に対する相談体制構築
◆住宅ストックビジネスの情報収集・情報発信

◆近居・同居を促進する支援策の検討
◆花咲くふくろい推進事業、公園愛護活動事業
◆住民発意による地区計画制度
◆「地域子育て広場事業」普及促進
◆コミュニティ・スクールの推進
◆見守りネットワーク体制推進事業
◆高齢者等の入居ができる民間賃貸住宅の情報提供

◆防災都市づくり計画の推進
◆狭あい道路拡幅整備事業

◆空家等対策計画の策定
◆空き家の適切な管理

◆公営住宅等長寿命化計画に基づく維持管理
◆公営住宅統廃合の進め方検討

◆被災者やDV被害者等への市営住宅の一時提供

◆民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット確保の検討

本市が取り組む重点施策

基本的な考え方

本計画で定める3つの基本目標に即し、3つの重点施策を定めます。

【基本目標】

1 誰もが安心して暮らせる安全
で質の高い住まいの確保

2 地域で支え合い安心して豊か
さを実感できる住環境の形成

3 住宅セーフティネットが確保
された住宅・住環境の形成

【重点施策】

良質な住宅ストックの確保

近居・同居の促進

住宅セーフティネットの確保
(市営住宅の適正管理)

地域、民間事業者、行政が連携を図りながら、国や県等の支援策の活用について促進を図るとともに、新たに進めるべき施策については、事業化に向けての研究や検討を進めます。

重点施策1 良質な住宅ストックの確保

少子高齢化等による社会構造の変化や個人の価値観や働き方の変化に伴う多様な居住ニーズへの対応が求められていることから、新築住宅、既存住宅ともに、住みたい、買いたいと思う魅力ある質の高い多様で良質な住宅ストックの充実が必要です。

《新築住宅に関する推進施策》

長期優良住宅認定制度、ZEH（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギーハウス）、住宅性能表示制度

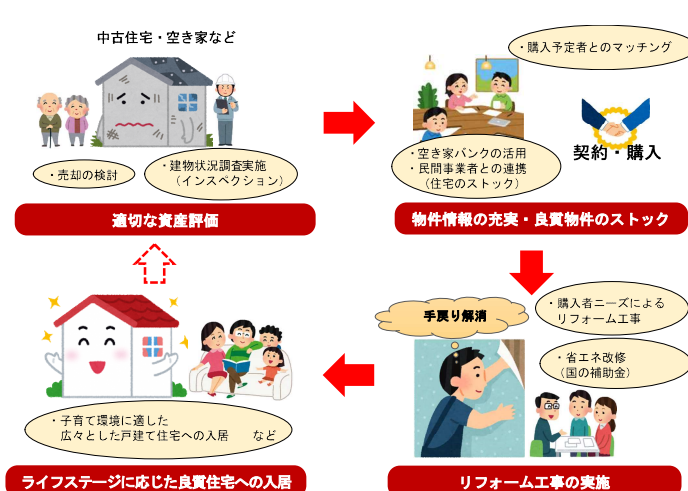
《中古住宅に関する推進施策》

エコリフォーム、インスペクション（建物状況調査）、安心R住宅、マイホーム借上げ制度

《空き家対策に関する推進施策》

管理不全な空き家発生の未然防止、利活用可能な空き家の有効活用問題のある空き家への除却を含めた助言・指導・勧告

◆ 袋井市における良質な住宅ストックの流通促進イメージ



【関連する成果指標】

長期優良住宅認定件数

現状値(2016年)32.2% → 最終値(2035年)38.8%

空き家率

現状値(2013年)16.6% → 最終値(2033年)28.5%

重点施策2 近居・同居の促進

親世帯と子世帯の近居・同居は、子育てや介護などを家族間で支え合い、安心して暮らすことができる環境が創出されます。こうした生活を支えるために、地域・行政・企業が一体となって、子どもからお年寄りまで安心して暮らせる環境づくりに努めます。

《市街地における推進施策》

地区計画制度等による規制誘導や相談体制の強化を図り、戸建て住宅への土地利用の転換など土地の流通促進により、近居・同居の促進を図ります。

《郊外における推進施策》

利用されていない広大な住宅敷地を利活用し、近居・同居できる多世帯住宅用地としての活用促進に向けての検討を進め、近居・同居の促進を図ります。

◆ 目指すまちの姿



ゆとりある生活

雇用環境の改善、支出の負担軽減 など

コミュニティの醸成

地域の支え合い、地域活動の活性化 など

出生率の向上

子どもを産み育てやすい環境

【関連する成果指標】

三世代同居世帯の割合

現状値(2015年) **11.6%** → 最終値(2030年) **11.6%**

地区計画制度の決定数

現状値(2015年) **15 地区** → 最終値(2035年) **20 地区**

子世帯と近居・同居している高齢世帯の割合

現状値(2013年) **34.8%** → 最終値(2033年) **40.2%**

重点施策3 住宅セーフティネットの確保（市営住宅の適正管理）

高齢者・低額所得者などの住宅困窮者に対して適切な住宅を供給できるように、市営住宅と適切な管理と、県営住宅や民間賃貸住宅を有効に活用しながら住宅セーフティネットの確保に対応します。

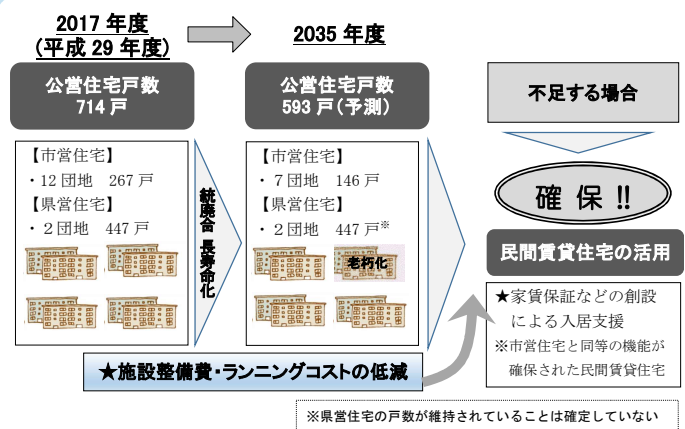
◆ 基本的な方向性

《袋井市公営住宅等長寿命化計画の改訂》

建物の耐用年数を見据え、建物の構造躯体の劣化状況を勘案しながら、計画的な統廃合の検討を進めます。

《民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保》

公営住宅と民間賃貸住宅との連携・分担を行い、住宅セーフティネットを確保します。



【関連する成果指標】

住宅セーフティネット確保のための民間賃貸住宅活用戶数

現状値(2015年) **0 戸** → 最終値(2035年) **53 戸**

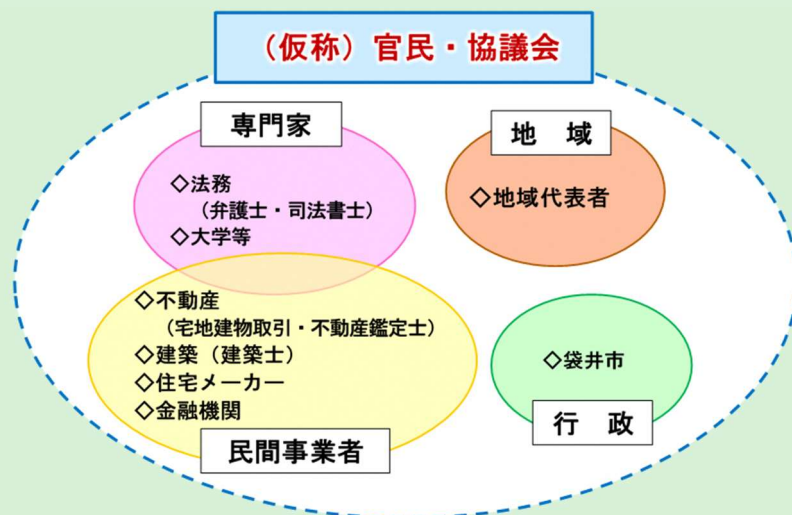
計画の推進に向けて

推進体制

今後ますます多様化する市民ニーズに対応して、魅力ある住まい・まちづくりを推進していくために、本計画の中心的な推進組織として、地域、専門家、民間事業者、行政などからなる（仮称）官民・協議会を設置します。

住生活に関わる各種課題に対して、地域と民間事業者等が主導して検討を行い、より良い住まい・まちづくりを推進していきます。

行政は協議会の運営を支援するとともに、市民や民間事業者等へ住生活にかかわる支援制度などの情報周知を図ります。



計画の進行管理と見直し

本計画の進捗状況については、定期的に、協議会において施策の実施状況を確認し、施策推進に係る課題等について検討を行い、円滑な計画推進に努めます。

また、計画期間の中間時【2026年】と最終時【2036年】には、成果指標による重点施策の達成状況を確認・検証し、PDCAサイクルによる計画の進行管理を行います。

なお、本計画は、今後の国の住宅政策の動向や社会経済情勢の変化、上位・関連計画の見直しなど必要に応じて、成果指標や施策内容の見直しを行います。

袋井市住生活基本計画【概要版】

住んで実感 安全・安心で豊かさを実感できるまち
ふくろい

発行：袋井市（平成30年3月策定／平成30年4月発行）

編集：袋井市 都市建設部 都市計画課

〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目1番地の1

TEL 0538-44-3123 FAX 0538-44-3145

Email toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp

<http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp>