

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



袋井市

目 次

序章 計画策定の背景と目的	1
1 計画策定の背景	1
第1章 住まい・住環境に関わる現状・課題の整理	2
現状・課題1 子育て世帯における現状・課題	2
現状・課題2 高齢者世帯における現状・課題	3
現状・課題3 防災・防犯からの現状・課題	4
現状・課題4 住宅を取り巻く環境からの現状・課題	6
現状・課題5 市営住宅の管理に係る現状・課題	8
第2章 基本目標の設定	9
1 基本理念	9
2 基本目標	10
3 住まい・住環境の視点	11
4 施策体系図	12
第3章 推進施策の立案	13
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	13
基本方針1 ライフステージに応じた住まいづくりの支援.....	13
基本方針2 安心して豊かさが実感できる住まいづくりの支援.....	14
基本方針3 地域経済の活性化に寄与した住まいづくりの支援.....	15
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	16
基本方針4 地域コミュニティを活用した安心して暮らしやすい住環境の形成.....	16
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	18
基本方針5 市営住宅の適正な管理・供給.....	18
基本方針6 民間賃貸住宅と一体となった住宅セーフティネット機能の強化.....	18
第4章 本市が取り組む重点施策	19
1 基本的な考え方・重点施策	19
第5章 計画の推進に向けて	26
1 推進体制	26
2 計画の進行管理と見直し	26

参考資料 住まい・住環境の現状分析..... 27

1	自然特性	27
2	土地の動向	29
3	人口・世帯に関わる動向	31
4	住宅特性の整理	39
5	公営住宅の現状整理	53
6	市民意識調査	59
7	その他住宅施策に関わる計画・制度	72
8	成果指標の設定根拠	73

巻末資料（用語集・国等の施策事例ほか）..... 78

1	用語解説	78
2	国の制度・計画等	85
3	静岡県の制度・計画等	90
4	袋井市の制度・計画等	91

序章 計画策定の背景と目的

1 計画策定の背景

(1) 計画策定の背景

本市は、太田川や原野谷川、小笠山などの豊かな自然、遠州三山や東海道袋井宿などの歴史・文化的資源に恵まれるとともに、先人によって培われてきた美しい水田や茶園などの農村環境など、それぞれの地域特性を活かしながらまちづくりが進められ、地域コミュニティの醸成とともに、住みよい田園都市として発展してきました。

さらに、積極的に土地区画整理事業^{※1}や民間開発、企業誘致を進めてきたことで、戸建て住宅の建設と民間主導によるアパート等の賃貸住宅が数多く立地し、本市は、今日まで着実に、世帯数や人口が増加するとともに、県内でも高齢化率が低い“若いまち”として成長してきました。

しかしながら、市人口ビジョン^{※2}の将来人口見通しでは、2020年の86,600人から2060年には67,900人まで減少し、世帯数については、今後も微増するものの、2035年には減少に転ずると予測され、本市においても人口減少社会に突入する見込みです。そのため、市総合計画^{※3}では2060年の目標人口80,000人を維持することを目標としています。

近年は、アパートなどに居住していた子育て世帯の転出超過が多く見受けられていることや、三世帯同居の世帯数が、2000年(平成12年)の4,867世帯から2015年(平成27年)には3,656世帯と約1,200世帯減少していること、また空き家率は、住宅・土地統計調査によると、2008年(平成20年)の12.4%から2013年(平成25年)には16.6%と上昇するなど、住民ニーズの多様化、地域コミュニティの希薄化など、住生活を取り巻く課題が浮上し、今後より一層進展することが見込まれています。

(2) 計画策定の目的

本計画は、今後本格的に迎える少子高齢化や人口減少社会への対策として、「結婚・出産を希望する若者世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現」、「高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」、「住宅の確保に特に配慮を要するものの居住の安定の確保」を図ることを目的に、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まう人々が、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「住環境」の視点から、これからの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。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法^{※4}に基づく任意計画で、第2次袋井市総合計画を上位計画として、総合計画で掲げる将来像『活力と創造で 未来を先取る 日本一健康文化都市』を目指し、“子育てするなら袋井市”さらには、“定住するなら袋井市”の実現に向け、袋井市都市計画マスタープラン^{※5}をはじめとする関連計画と連携し、整合を図るものとします。

(4) 計画の期間等

本計画は、2013年度(平成25年度)を基準年度とし2017年度(平成29年度)から2036年度までの20年間とし、必要に応じ中間年次となる2026年度に見直しを行います。

※1：土地区画整理事業 (P88 参照)。

※3：第2次袋井市総合計画 (P96 参照)。

※5：袋井市都市計画マスタープラン (P98 参照)。

※2：市人口ビジョン (P97 参照)。

※4：住生活基本法 (P86 参照)。

第1章 住まい・住環境に関わる現状・課題の整理

現状・課題1 子育て世帯における現状・課題

(1) 子育て世代の市内定住化の促進

【現状】

- 現状では人口・世帯数ともに微増の状態が続いていますが、今後、人口は減少に転じ、少子高齢化も進行する見込みです。（P31 参照）
- 2016年(平成28年)に実施した袋井市人口動態調査によると、静岡県西部地区内の近距離での転出入の移動が多い傾向にあります。（P34～35 参照）
- 上山梨や愛野地区は、土地区画整理事業により快適な住環境が整備され、利便性が高いことから、アパートの建築が多く、特に若い世代を中心に入居率も高い状況です。（P36、45～46 参照）
- 10～40代の若い世代は転出入の移動が激しく、その主な理由として、転入は就職、結婚等を機に通勤の利便性や賃貸物件が安い本市が選ばれていること、また転出は同居や住宅購入により生活拠点を他市町に移していることなどが挙げられます。（P35～36 参照）
- 2012年度(平成24年度)～2016年度(平成28年度)の住民基本台帳移動報告によると、特に転出超過が顕著に表れる30～40代では、浜松市や掛川市への転出超過が多くなっています。さらに、30～40代のほか0～9歳でも転出超過が大きくなっていることから、小学校入学のタイミング等で近隣市町へ転居する世帯が一定数いることが推測されます。また、国勢調査によると、三世帯同居世帯の数は2000年(平成12年)以降減少が続いており、特に6歳未満の子どもがいる世帯では、2000年(平成12年)から2015年(平成27年)の間に500世帯近く減少しています。（P35～37 参照）
- 市民意識調査によると、希望する住み替え先の住宅について、30～40代の子育て世代は「一戸建の持家（新築購入または建替）」を希望する傾向が強く、現在の居住先については「住宅の広さ・間取りに不満がある」の回答が多くなっています。また暮らし方については、「同居や近居、また歩いて行ける程度で暮らす」の回答が、20代で約65%、30～40代で約70%と非常に高く、昔ながらの生まれ育った環境での生活を希望する回答が多い状況です。（P64～67 参照）
- 人口動態調査によると、転出者の半数以上は袋井市にまた住みたいとの回答が多く、本市への評価は低くありません。

【課題】

- ◆土地区画整理事業による住環境の整った地区において、「移住してきた若い世代」が多いということは本市の強みであり、こうした若い世代の定住促進に向けて、住宅を取得しやすい環境づくりが必要です。
- ◆「袋井で生まれ育った若い世代」は、子育て時期に、安心して子育てがしやすい環境を求めており、快適な住まいの確保や暮らしやすい住環境の整備が必要です。（良質な子育て対応住宅の普及促進、負担軽減の観点から親世帯との近居・同居）

現状・課題 2 高齢者世帯における現状・課題

(1) 高齢世帯の増加に対応した住宅の整備・耐震化の促進

【現状】

- 本市の高齢化率は2016年(平成28年)現在で22.1%であり、10年前と比べて約5ポイント増加し高齢化が進行しています。2025年には25.8%、2035年には27.3%と、今後も高齢化率はさらに増加していく見込みです。(P32 参照)
- 2015年(平成27年)国勢調査によると、高齢単身世帯数は1,877世帯で、総世帯の約6%を占めています。高齢化や核家族化は年々進んでおり、今後も高齢単身世帯の増加は続く見込みです。近年、親世帯が所有していた住宅を相続税や管理などの問題から相続しないケースも増加しています。
- 2013年(平成25年)住宅・土地統計調査によると、65歳以上の高齢者のいる世帯のうち、高齢者等のための設備がある世帯は66%となっています。住宅の所有関係別で見ると、持ち家の69%が「設備あり」に対し、借家の「設備あり」は23%に留まっています。(P41 参照)
- 市民意識調査によると、単身あるいは夫婦の高齢世帯を中心にバリアフリー住宅^{※1}への意識が高まっています。また、中高齢者の多くは住宅や敷地の管理に負担を感じており、高齢単身世帯からは特に医療・介護や緊急時の対応のほか、年金暮らしの低所得者に向けた生活環境の改善を求める声が多くなっています。(P59～63 参照)
- 過去に発生した阪神・淡路大震災などの大規模災害では、高齢者における被害の発生件数が非常に高く、まずは身の安全を守るための住宅の地震対策が必要です。
- 民間市場でもサービス付き高齢者向け住宅^{※2}など多様な住宅供給が進んでいます。(P41 参照)



【課題】

- ◆単身あるいは夫婦の高齢世帯の増加に伴い、将来的に空き家の増加が見込まれる中で、高齢者の生活安定を図ることと、リバースモーゲージ^{※3}などの効果的な空き家発生抑制策、空き家の利活用の対策が必要となります。
- ◆高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくりを図るため、住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額制度^{※4}など、バリアフリー化を目的とした住宅の普及やリフォームへの支援策の充実が必要です。
- ◆高齢者が不安を抱える介護や住宅管理などの将来的な負担の軽減と、子育て世代が求める子育て環境の充実に対応した近居・同居を推進するための環境整備が必要です。
- ◆高齢世帯が安全に安心して暮らせるまちづくりを進めるため、高齢世帯においても、住宅の耐震化や安全性の向上に対する取組の強化が求められています。

※1：バリアフリー住宅 (P83 参照)

※2：サービス付き高齢者向け住宅 (P80 参照)

※3：リバースモーゲージ (P89 参照)

※4：住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額制度 (P94 参照)

現状・課題 3 防災・防犯からの現状・課題

(1) 市街地の安全性確保

【現状】

- 市民意識調査では、「地震時の住宅の安全性」への不満が高い一方、建物の耐震診断や耐震改修への支援については満足度が高い傾向にあります。(P59～62 参照)
- 市内には、上山梨、袋井、高尾地区などの一部に防災上の対策が必要な密集化した市街地が存在し、また市域の広い範囲で、液状化発生の危険性が高い傾向にあります。
- 本市は、過去に七夕豪雨などの河川の洪水被害も発生しており、また、今後、東海・東南海トラフを震源とする地震による建物倒壊により、死者が多数発生すると予測されています。



【課題】

- ◆想定される大規模地震や集中豪雨による水害、また、既存市街地における都市構造上の課題に対して、安全・安心な対策が求められています。
- ◆液状化対策としては、住宅建築の際の地盤改良などの対策が重要であり、対策の必要な地域や対策工法等の相談体制の周知を図る必要があります。

(2) 空き家対策の必要性

【現状】

- 2016年度(平成28年度)更新の空き家分布調査では、市内には766戸の空き家があることが分かりました。このうち、管理が行き届いている空き家は581戸、管理が行き届いていない空き家(敷地内が散らかっている、草が繁茂している等)は141戸、危険な空き家(家に傾きがある等、倒壊の危険性がある)は44戸となっています。(P48～49 参照)
- 2013年(平成25年)住宅・土地統計調査では、本市の空き家数(賃貸住宅等の空き室も含む)は、6,030戸まで増加し、建物用途別では、一戸建住宅が22.7%となる1,370戸、長屋建て、共同住宅などの住宅が77.3%に及ぶ4,660戸となっています。(P50 参照)



【課題】

- ◆空き家は今後も増加していくことが予想され、市街地の安全性確保の観点から深刻な影響を及ぼす恐れがあるため、空き家の除却の推進と適正管理に努めるとともに、活用策の検討を進めて行くことが必要です。
- ◆長期優良住宅認定制度^{※1}の周知を図るなど、長期にわたって住み続けられる優良な住宅建築の推進が必要です。

※1.: 長期優良住宅認定制度 (P87 参照)

(3) 地域特性を活かした良好な居住環境づくり

【現状】

- 本市では、これまで公民館を中心としたコミュニティの形成とともに、古くから集落が形成されてきました。
- 一方で、これまで数多くの土地区画整理事業の実施や民間による大規模な宅地開発等が進められ、良好な住宅供給の積み重ねによって新規の住宅着工も進み、新規の良好な居住環境も形成されてきています。（P29～30 参照）
- 用途地域※¹外でも民間開発による、まとまった住宅地・集落地が形成されている地区もあり、広範囲に分散した都市構造となっています。
- 近年は、地域コミュニティの希薄化も問題となっており、地域での支え合いや自治会活動などが十分に行えないこと、身近な地域での見守り、防犯機能の低下が懸念されます。



【課題】

- ◆商業や行政機能の集約化を図る都市拠点や地域拠点、コミュニティセンター※²を拠点とした集落拠点を位置づけ、それぞれの拠点ごとの役割分担の明確化やネットワークの強化を図り、誰もが住みやすいまちづくりの推進が必要です。
- ◆まちの美観や魅力の向上を図り、多くの人々が住み続けたい・住んでみたいと思えるまちづくりを進めていくため、引き続き、地域特性を活かした居住環境づくり、良好なまちなみ景観の維持・形成を誘導していくことが求められます。
- ◆高齢化社会における高齢者の見守りや子供の安全性の確保の視点からも地域における良好なコミュニティの形成が求められます。

※1：用途地域（P89 参照）

※2：コミュニティセンター（P79 参照）

現状・課題 4 住宅を取り巻く環境からの現状・課題

(1) 良質な住宅ストック形成の促進

【現状】

- 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の認定件数の割合は、毎年、概ね 30%の水準で推移しています。(P40 参照)
- 2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査によると、総住宅数のうち、省エネルギー設備として太陽熱温水機器を設置している住宅は 8%、太陽光発電機器を設置している住宅は 6%であり、省エネルギー機器の設置状況はまだ多くはありません。(P42 参照)
- 手すりの設置や車いすで通行可能な廊下幅、段差のない屋内など、障がい者や高齢者等のための設備が何も備わっていない住宅が 34%を占めており、特に借家でその割合が高くなっています。(P41 参照)
- 住宅内での急激な温度変化によって引き起こされるヒートショックによる高齢者などの健康被害も問題となっており、国では、高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」が検討されています。
- 市民意識調査によると、住宅の広さや間取りなど、それぞれのライフステージに合った住宅の快適性を求める市民の声は高くなっています。(P66 参照)



【課題】

- ◆良質な住宅ストック※¹の確保や住宅の長寿命化の点から、さらなる長期優良住宅認定制度や建物状況調査の普及拡大が必要です。
- ◆環境にやさしいまちづくりを推進するため、地球温暖化対策など環境負荷低減に対応した住宅の普及拡大が必要です。
- ◆誰もが快適に生活しやすい住環境の整備を行うため、ユニバーサルデザイン※²化された住宅の供給促進が必要です。
- ◆住宅は暮らしの中で多くの時間を過ごす大切な場所であり、高気密・高断熱住宅など居住者の健康にも配慮した住まいづくりの意識啓発が必要です。
- ◆それぞれのライフステージにあった間取りの提案、適切な居住面積水準※³などを提案し、快適に暮らすことができる生活環境の確保が必要です。

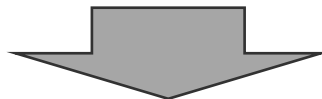
※1：住宅ストック (P81 参照)
※3：居住面積水準 (P80 参照)

※2：ユニバーサルデザイン (P84 参照)

(2) 適切な住宅ストックの確保

【現状】

- 2040年の将来世帯数の推計では、2010年(平成22年)の3.1万世帯から3.3万世帯まで増加する見込みです。世帯推計を基に算出した将来的に必要な建物別の推計戸数は、30年間で戸建ては、20,389戸から23,880戸と3,491戸の増加、共同住宅などは、10,506戸から8,766戸と1,740戸の減少となっています。一方で空き家数は増加し続け、住宅総数は供給過剰な状況です。(P31、51参照)
- 住宅・土地統計調査を基に、住宅総数(空き家率・空き家数)のトレンド推計を行うと、2013年(平成25年)の36,250戸(16.6%・6,030戸)から20年後の2033年には、46,470戸(29.5%・13,699戸)まで上昇することが予測されます。(P50、52参照)
- 2013年(平成25年)住宅・土地統計調査によると、市内住宅総数36,250戸に対し、賃貸住宅は14,970戸と約4割を占めており、特に用途地域や土地区画整理事業区域内で立地が進められています。今後、建物の老朽化等により、空き家化による市街地の空洞化が懸念されます。
- 市民意識調査によると、住み替え先として希望する住宅として中古住宅購入を希望する者は、全体の1割程度となっています。(P67参照)



【課題】

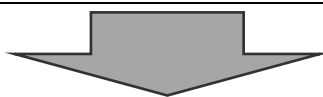
- ◆将来的に必要な住宅戸数の推計予測などに基づき、今後、民間事業者との連携強化や土地利用規制などによる適切な居住の誘導を図るとともに、近居・同居の推進による適切な住宅ストックの確保が必要です。
- ◆空き家対策の推進による住宅の除却や利活用、また長期優良住宅の推進、さらにはセーフティネットの強化など、総合的な住宅確保対策が必要です。
- ◆土地区画整理事業区域内の民間開発により数多く建設された賃貸住宅については、適切な住宅ストックの確保に向けて、除却や戸建て住宅などへの転換が必要です。また、老朽化して空き家となった戸建て住宅についても、除却や更新を行い、流通が図られることが必要です。
- ◆良質な住宅ストックを確保する観点からも、中古住宅のマイナスイメージを払拭し、既存住宅市場の活性化を図ることが必要です。

現状・課題5 市営住宅の管理に係る現状・課題

(1) 老朽化に対応した市営住宅の計画的な維持管理

【現状】

- 市営住宅については、2017年(平成29年)現在、12団地、267戸の管理をしています。1958年(昭和33年)に建設された上町団地のほか、1965～1975年(昭和40～50年)代に建設された住宅が多くなっています。(P55参照)
- 市営住宅については、2012年(平成24年)に策定した袋井市公営住宅等長寿命化計画^{※1}に基づき、建物の耐久性向上による耐用年数の延伸化を図っています。喫緊に耐用年数を経過する住宅は発生しないものの、2026年度から4年の間に、6団地120戸が耐用年数を経過し、施設の更新・維持管理等の対応による維持管理費の増加も懸念されます。(P55参照)



【課題】

- ◆市営住宅については、袋井市公営住宅等長寿命化計画及び袋井市公共施設等総合管理計画^{※2}等に基づき、計画的な維持管理及び施設の利活用を図っていくことが必要です。
- ◆適切な戸数の確保を図るため、適正入居の推進が必要です。

(2) 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

【現状】

- 住宅セーフティネット法^{※3}では、住宅確保要配慮者に対する支援として、公的賃貸住宅の供給および民間賃貸住宅への円滑な入居等の施策が一体となった「重層的かつ柔軟なセーフティネット」の形成が必要との方針が示されています。
- 本市では、現状でも賃貸住宅の空き室が多く、今後の人口減少社会の進展により、空き室が増加することが推測されます。



【課題】

- ◆少子高齢化や人口減少社会、世帯の小規模化の進展、雇用の不安定化など社会経済情勢の変化により、高齢者、DV被害者、離職者など住宅確保要配慮者に対して安定した住まいを確保することが求められます。
- ◆民間事業者と連携を図り、空き室の有効活用を考慮したセーフティネットの構築が必要です。

※1：袋井市公営住宅等長寿命化計画（P93参照）
※3：住宅セーフティネット法（P86参照）

※2：袋井市公共施設等総合管理計画（P94参照）

第2章 基本目標の設定

1 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》

「住まい」は、家庭や人を育むかけがえのない生活空間であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、市民生活の基盤となるものです。また、都市やまちなみを構成する社会的性格を有する重要な要素であり、健全で活力あふれる魅力的な「まち」をつくる礎となります。「住まい」と「まち」は居住環境として一体的に形成されるものであり、その中で人々が生活することで「住生活」が創造されます。

本市は、温暖な気候と交通至便な立地条件に恵まれ、豊かに広がる田園地帯と美しい茶畑、遠州灘などの自然環境にも恵まれた「住みよい田園都市」として発展を遂げてきました。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。

第2次袋井市総合計画は、まちの将来像である『活力と創造で 未来を先取る 日本一健康文化都市』を目指して、「子育てするなら袋井市」、「定住するなら袋井市」、「市民力なら袋井市」の3つの基本目標を掲げて、総合的な取組を推進しているところです。

袋井市住生活基本計画は、住宅・住環境とその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。また、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。

そのため、地域（市民・居住者）、民間事業者、行政（国・県・市）の協働の取組により、「住みよい田園都市」として一層の魅力の向上を図り、誰もが『～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』と感じる住生活の実現を推進します。

子育て世帯に
おける課題

高齢者世帯に
おける課題

防災・防犯
からの課題

住宅を取り巻く
環境からの課題

市営住宅の管理
に係る課題

子育て 定住 市民力

--- 袋井市住生活基本計画の基本理念 ---

～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

2 基本目標

基本理念に掲げる『～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』を推し進めるため、「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を目指します

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うことにより、誰もが安心して暮らせる安全で質の高い住まいづくりの確保を目指します。

(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を目指します

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ることなどにより、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を目指します。

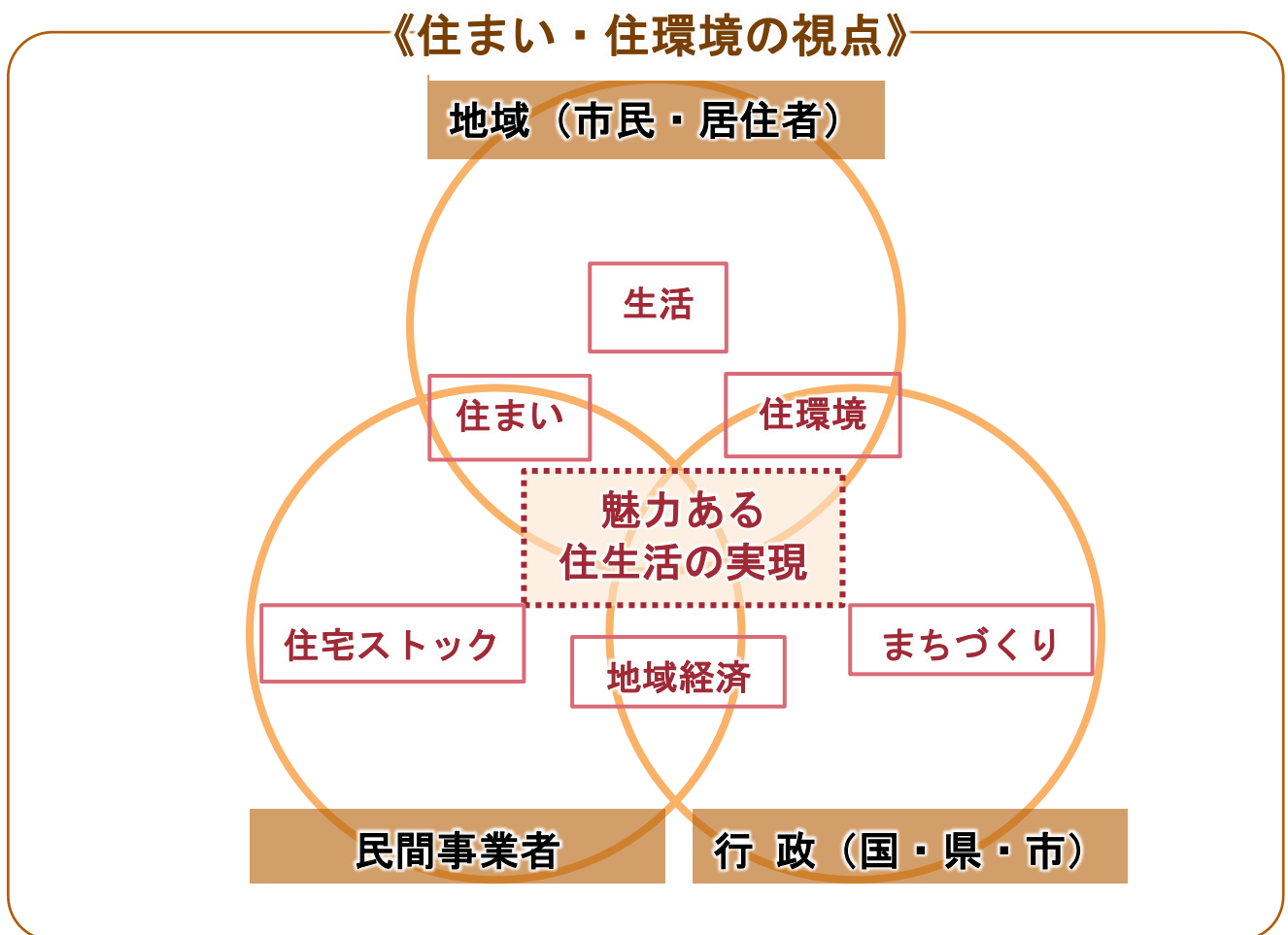
(3) 住宅セーフティネットが確保された住宅・住環境の形成を目指します

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、今後、増加が予測される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するなど、住宅セーフティネットが確保された住宅・住環境の形成を目指します。

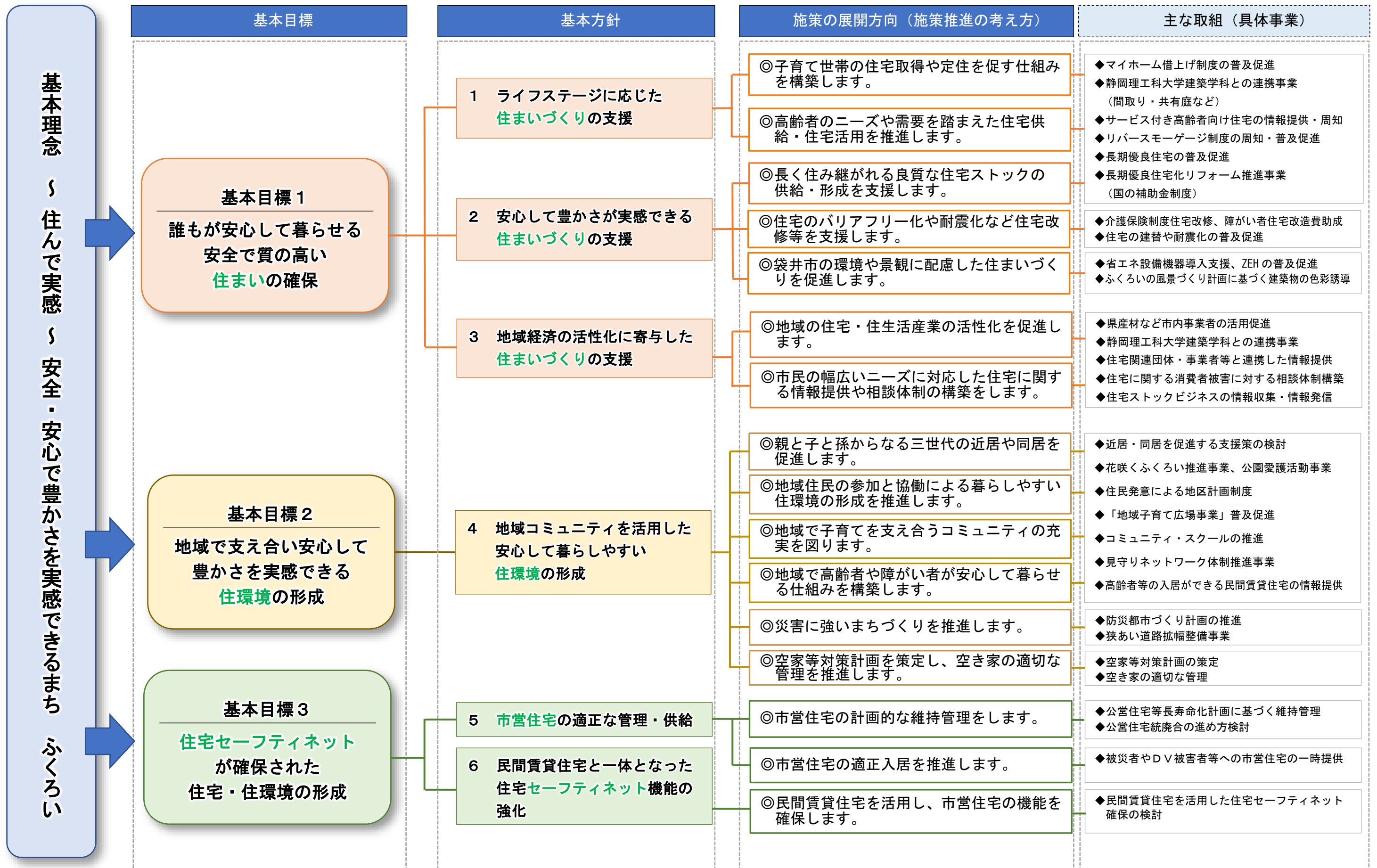
3 住まい・住環境の視点

住まい・住環境を取り巻く課題は多岐にわたります。市民の生活の場としての「住まい・地域」の基本要素となる住まい・住環境においては、子育て世帯から高齢世帯まで多様な世代が、それぞれのライフステージや暮らし方に応じて安心して快適に暮らすことができる住生活を実現することが必要になります。また、社会資本や地域産業を構成する一要素である「住宅ストック」として見た場合には、良質な住宅ストックの供給と活用により、住宅市場を活性化していくことが必要となります。総合的な「まちづくり」の観点からは、市が目指すまちの将来像の実現に向けて、他の分野や領域の施策との整合・連携のもとに一体的で効率的な施策展開が必要となります。

以上の観点を踏まえ、基本理念に掲げる『～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』の実現に向けて、人口減少社会や少子高齢化の進展など人口構造の変化を見据えて、「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。



4 施策体系図



第3章 推進施策の立案

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」に向けて

基本方針1 ライフステージに応じた住まいづくりの支援

子育て世帯や高齢世帯などの世帯特性や居住ニーズなどを踏まえ、ライフステージに応じた住まいづくりの支援を促進します。

◎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。

- マイホーム借上げ制度^{※1}について検討して、効果があることを確認した後に、子育て世帯が必要とする質や広さの住宅を安価な費用で取得できることを周知し、制度活用について促進を図ります。（都市計画課）
- 子育て世帯が良質な住宅を確保できるよう、金融機関や民間事業者等と連携した住宅情報の提供を行います。（都市計画課）
- 住宅の間取りや複数の戸建て住宅に共有庭をつくる研究プロジェクトなど、静岡理工科大学建築学科との連携により、子育てしやすい住宅の普及促進を行います。（都市計画課）

◎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。

- 民間事業者との連携のもと、高齢者の住宅需要に対応したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、情報の提供を行います。
（しあわせ推進課・都市計画課）
- ライフスタイルの変化により高齢世帯の中には、質の高い住宅を所有しながらも世帯人員の減少により、相対的に広くなってしまった住宅があることから、民間事業者と連携し、マイホーム借上げ制度など住宅の流動化が図られる制度の活用促進を行います。
【再掲】（都市計画課）
- 高齢者は持ち家資産などを担保にして、安心して高齢期の暮らしを継続できる仕組みづくりに向けて、民間事業者や金融機関等との連携のもと、リバースモーゲージ制度の周知、普及促進を行います。（都市計画課）

※1：マイホーム借上げ制度（P88参照）

基本方針2 安心して豊かさが実感できる住まいづくりの支援

袋井市の地域特性を踏まえた安心して豊かさが実感できる住生活の実現に向けて、良質な住宅ストックの供給・形成や住宅の安全性の向上、地域の風土や環境に配慮した魅力ある住まいづくりを促進します。

◎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。

- 新たな住宅建設においては、耐震性や維持管理、更新の容易性など長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である**長期優良住宅**の普及促進に努めます。（都市計画課）
- 住宅ストックの質の向上に資する新築住宅に対する**住宅性能表示制度**^{※1}の普及や住みたい、買いたいと思える既存住宅を選択できる**安心R住宅**^{※2}の普及を図ります。（都市計画課）
- 既存住宅については、**長期優良住宅化リフォーム推進事業**^{※3}（**エコリフォーム**^{※4}）などにより、市民の居住ニーズに合った良質な住宅ストックの充実を図ります。

【国の単独補助金制度】（都市計画課）

- 民間事業者などの連携により、中古住宅の流通を促すため、持ち家の資産活用制度や中古住宅取得の支援策の検討を行います。（都市計画課）
- 市内の良質な住宅ストックの確保を図るため、**空家等対策計画**を策定し、空き家発生の未然防止に努めるとともに、利活用可能な空き家の有効活用、老朽化の進む空き家の除却など、総合的な空き家対策を推進します。（都市計画課）

◎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。

- 介護保険制度における住宅改修、重度障がいがある方等を対象とした住宅改造・改修制度などの周知を行い、**住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザインに対応した住宅の改修**を支援します。【既創設制度：居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給^{※5}、障害者（児）等住宅改修費助成^{※6}、重度身体障害者住宅改造費助成^{※7}】（市民課・しあわせ推進課・都市計画課）
- 地震など自然災害への備えや被害軽減に向け、旧耐震基準により建築された住宅の耐震化や建替えを推進します。住宅の資金などを理由に耐震補強工事に取り組むことが困難な世帯に対しては、**耐震シェルター**^{※8}や**防災ベッド**^{※9}などの**安全な空間の確保**を誘導するなど、総合的に住宅の地震対策を推進します。【既創設制度：わが家の専門家診断事業^{※10}、既存建築物耐震性向上事業^{※11}、木造住宅耐震補強助成事業^{※12}、家庭内家具等転倒防止器具給付事業^{※13}、家庭内家具等転倒防止器具取付支援事業^{※14}、防災ベッド購入助成事業^{※15}、耐震シェルター整備助成事業^{※16}、感震ブレーカー設置助成事業^{※17}】（危機管理課・都市計画課）

※1：住宅性能表示制度（P86参照）
※2：安心R住宅（P85参照）
※3：長期優良住宅化リフォーム推進事業（P87参照）
※4：エコリフォーム（P78参照）
※5：居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給（P93参照）
※6：障害者（児）等住宅改修費助成（P95参照）
※7：重度身体障害者住宅改造費助成（P95参照）
※8：耐震シェルター（P82参照）
※9：防災ベッド（P83参照）
※10：わが家の専門家診断事業（P99参照）
※11：既存建築物耐震性向上事業（P93参照）
※12：木造住宅耐震補強助成事業（P99参照）
※13：家庭内家具等転倒防止器具給付事業（P91参照）
※14：家庭内家具等転倒防止器具取付支援事業（P92参照）
※15：防災ベッド購入助成事業（P99参照）
※16：耐震シェルター整備助成事業（P97参照）
※17：感震ブレーカー設置助成制度（P92参照）

※1：住宅性能表示制度（P86参照）
※2：安心R住宅（P85参照）
※3：長期優良住宅化リフォーム推進事業（P87参照）
※4：エコリフォーム（P78参照）
※5：居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給（P93参照）
※6：障害者（児）等住宅改修費助成（P95参照）
※7：重度身体障害者住宅改造費助成（P95参照）
※8：耐震シェルター（P82参照）
※9：防災ベッド（P83参照）
※10：わが家の専門家診断事業（P99参照）
※11：既存建築物耐震性向上事業（P93参照）
※12：木造住宅耐震補強助成事業（P99参照）
※13：家庭内家具等転倒防止器具給付事業（P91参照）
※14：家庭内家具等転倒防止器具取付支援事業（P92参照）
※15：防災ベッド購入助成事業（P99参照）
※16：耐震シェルター整備助成事業（P97参照）
※17：感震ブレーカー設置助成制度（P92参照）

◎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。

- 本市の年間日照時間は全国でもトップクラスであり、住宅用太陽光発電など省エネルギー・新エネルギー設備機器^{※1}の導入に関する情報提供や支援制度の活用を促進します。
【既創設制度：新エネルギー機器導入促進奨励金^{※2}】（環境政策課）
- 地球温暖化防止に向けた環境への配慮や居住者の健康につながる住宅づくりを促進するため、ZEH（ゼッチ）^{※3}の普及促進に努めます。（環境政策課・都市計画課）
- 環境負荷の低減方法の一環として、静岡県が実施している「しずおか優良木材認証制度^{※4}・しずおか木の家推進事業^{※5}」の情報提供を行うなど、県産材の活用を促進します。
【県単独補助金制度】（農政課・都市計画課）
- 緑豊かな自然景観や田園景観等の袋井らしい「農の風景」を保全するため、ふくろいの風景づくり計画^{※6}の普及啓発に努め、建築物の色彩等については、周辺環境と調和するように適切な誘導を行います。（都市計画課）

基本方針3 地域経済の活性化に寄与した住まいづくりの支援

地域の住宅市場を活かした住まいづくりを促進するとともに、市民の多様な住宅ニーズを踏まえた情報提供や相談対応をします。

◎地域の住宅・住生活産業の活性化を促進します。

- 住まいづくりにおいて県産材や市内事業者の活用を促進し、地域の住宅・住生活産業の活性化を図ります。（都市計画課）
- 建築学科が新設された静岡理工科大学と連携し、住宅・住生活産業に関わる担い手の育成に取り組みます。また、民間事業者や学生等と協働して市民の住まいづくりの支援に取り組み、民間事業者や学生等の専門性を効果的に活用します。（都市計画課）

◎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を構築します。

- 市民の住宅取得や賃貸において、民間事業者と連携し、住宅に関する情報提供や相談体制を構築し、市民の居住選択性の拡大を図ります。（都市計画課）
- 住宅のリフォームや賃貸等にかかる消費者被害への対策として、消費者保護に関する制度の情報提供及び住宅専門の相談機関の紹介、相談に対する助言・斡旋を行います。（産業政策課）
- 全国的には、リフォームやインスペクション^{※7}、空き家管理などの住宅ストックビジネス^{※8}の活性化や、家事代行等の子育て世帯・高齢者世帯向けサービス、I.o.T住宅^{※9}やロボット技術を活かした住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大の促進も目指されており、こうした住生活を取り巻く最新の動向について情報提供します。（都市計画課）

※1：新エネルギー設備機器（P81参照）

※2：新エネルギー機器導入促進奨励金（P96参照）

※3：ZEH（ゼッチ）（P81参照）

※4：しずおか優良木材認証制度（P90参照）

※5：しずおか木の家推進事業（P90参照）

※6：ふくろいの風景づくり計画（P98参照）

※7：インスペクション（P78参照）

※8：住宅ストックビジネス（P81参照）

※9：I.o.T住宅（P78参照）

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」に向けて

基本方針4 地域コミュニティを活用した安心して暮らしやすい住環境の形成

地域で子育てや高齢者・障がい者の安心して暮らしを支え合う仕組みを充実させるなど、地域コミュニティを活用した住環境の形成を進めるとともに、子育てや介護等を相互に支え合い安心して暮らせることができるように三世代の近居や同居を促進します。

また、大規模地震等の発生に備えた災害に強い安全なまちづくりを推進するとともに、地域住民との協働による魅力あるまちづくりを推進し、豊かな住生活を実現できる安心して暮らしやすい住環境の形成を進めます。

◎親と子と孫からなる三世代の近居や同居を促進します。

- 子どもから高齢者までの多世代が地域の中で交流し、世代間で助け合いながら子育てや介護等に係る負担を軽減し安心して暮らすことができるよう、親と子と孫からなる三世代の近居や同居を促進します。（しあわせ推進課・都市計画課）
- 既存住宅については、「長期優良住宅化リフォーム推進事業（三世代同居改修）」などにより、親世帯と子世帯と一緒に暮らすことができるようリフォームを促進することなどにより、良質な住宅ストックの充実を図ります。【再掲】【国の単独補助金制度】（都市計画課）

◎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。

- コミュニティセンターを活動拠点として地域コミュニティの充実、地域のつながりの強化による暮らしやすい住環境の形成を図ります。（協働まちづくり課）
- 緑豊かな自然景観や田園景観等の袋井らしい「農の風景」を保全するため、ふくろいの風景づくり計画の普及啓発に努めるとともに、地域住民との協働により良好なまち並み景観の形成を推進します。【既創設制度：公園愛護活動事業、街路樹愛護活動事業、花咲くふくろい推進事業】（都市計画課、都市整備課）
- 住民発意による地区計画制度^{※1}の導入など、地域の特性やまちづくりの課題に対応した街並みや安全対策、市民力の強化やコミュニティの充実等を講じることにより、地域住民の意見を反映した地域のまちづくりと一体となった魅力ある居住環境を地域住民の主体的な活動を通して創出します。（都市計画課）
- 既存集落地においては、空き家・空き地の有効活用により、子育て世帯の居住を促進するとともに、地域の特性やまちづくりの課題を踏まえて、憩いの場や防災空地^{※2}への転換を推進します。（危機管理課・都市整備課・すこやか子ども課・都市計画課）

◎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。

- 活用が可能な空き家を「地域子育て広場事業」^{※3}などに利活用し、子育て世帯における母親の交流の場として活用できる事業の普及促進に努めます。（すこやか子ども課）
- コミュニティ・スクール^{※4}など地域住民と一緒に協働しながら子供たちの豊かな成長を支える取組を推進します。（学校教育課）

※1：地区計画制度（P87参照）

※2：防災空地（P83参照）

※3：地域子育て広場事業（P97参照）

※4：コミュニティ・スクール（P79参照）

◎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。

- 高齢者や障がい者が地域から孤立しないよう、地域住民や社会福祉協議会、地域包括支援センター※1等と連携を図り、高齢者等を見守るためのネットワークなどの活用や地域での支え合いの仕組みを構築し、見守りや災害時の支援を推進します。（しあわせ推進課・地域包括ケア推進課）
- 居住支援団体や不動産関係団体と連携し、高齢者・障がい者等の入居ができる民間賃貸住宅などの市民が必要とする情報を入手し、適切な情報が提供できる仕組みを検討します。（しあわせ推進課・都市計画課）

◎災害に強いまちづくりを推進します。

- 高尾、袋井、上山梨地区の既存市街地においては、住宅の密集化や狭あい道路※2などの都市構造上の課題を抱えていることから、袋井市防災都市づくり計画※3を推進し、地域が主体となった防災都市づくりの検討組織の設立や具体的な検討・活動を支援するなど、地域と共に住環境の改善を目指した防災まちづくりを推進します。（危機管理課・都市計画課）
- 建築物の耐震化やブロック塀等の耐震化、狭あい道路の拡幅整備、液状化の周知など、地域課題に対応した災害に強いまちづくりを推進します。【既創設制度：ブロック塀等耐震改修促進事業※4、液状化被害軽減対策相談員制度※5、がけ地近接等危険住宅移転事業※6】（危機管理課・建設課・都市計画課）
- 住宅の新築や建替時におけるハザードマップ※7の確認や、地域レベルでの災害に強いまちを作るために地区防災計画※8を作成するなど、地域において安全で安心な災害に備えたまちづくりを推進します。（危機管理課・建設課・都市計画課）

◎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。

- 空き家の適正な管理に向けた所有者等への情報提供や意識啓発を行うことで、管理の不全な空き家の発生の未然防止及び解消を目指した適正な管理を促進します。（空き家対策各所管課）（都市計画課）
- 空き家所有者だけでなく全市民への情報発信を行うことにより、居住段階から空家等にならないよう意識付けを行い、空家等対策への市民意識の醸成・意識啓発を図ります。（都市計画課）
- 空き家所有者や地域住民からの空家等に関する相談については、庁内において横断的な組織体制で対応を行います。（都市計画課・協働まちづくり課・環境政策課・税務課・市民課）

※1：地域包括支援センター（P82参照）

※3：袋井市防災都市づくり計画（P98参照）

※5：液状化被害軽減対策相談員制度（P91参照）

※7：ハザードマップ（P83参照）

※2：狭あい道路（P79参照）

※4：ブロック塀等耐震改修促進事業（P99参照）

※6：がけ地近接等危険住宅移転事業（P91参照）

※8：地区防災計画（P97参照）

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」に向けて

基本方針5 市営住宅の適正な管理・供給

公営住宅の需要見通しや市営住宅に関する統廃合のあり方についての考え方を踏まえ、耐用年数が経過した市営住宅は廃止し、耐用年数が長い住宅は長寿命化を図るなど、適切な維持管理・供給に努めます。

◎市営住宅の計画的な維持管理をします。

- 既存市営住宅の月見町・太田西・改良岡崎北・改良岡崎東団地については、公営住宅等長寿命化計画に基づき、屋上防水・外壁塗装改修工事を実施し、耐用年数の延伸化を図っていることから、引き続き適切な維持管理を行います。（都市計画課）
- 2026年度から2030年度の間、10団地98戸が耐用年数を経過する状況となることから、公営住宅に対するニーズや将来の需要見通しを踏まえた統廃合の進め方を明確にし、公営住宅等長寿命化計画の改訂を行います。（都市計画課）
- 限られた市営住宅ストックを有効に活用し、真に住宅に困窮する世帯に対して適切に住宅供給を行えるよう、今後30年程度の中長期における公営住宅の需要見通しを踏まえ、市営住宅の統廃合などを計画的に推進します。（都市計画課）

◎市営住宅の適正入居を推進します。

- 公営住宅法に基づく適正な入居を図るため、高額所得者や収入超過者に対する住み替えの促進を図ります。（都市計画課）
- 火災等被災者やDV被害者世帯、離職退去者^{※1}への市営住宅の一時提供を実施し、生活の再建を支援します。（都市計画課）

基本方針6 民間賃貸住宅と一体となった住宅セーフティネット機能の強化

将来的に住戸数の不足が生じる場合については、民間賃貸住宅の借上げや家賃補助などを検討するなど、住宅の確保に特に配慮を要する住宅困窮者等が安心して暮らせるよう民間賃貸住宅との連携のもとにセーフティネット機能を確保します。

◎民間賃貸住宅を活用し、市営住宅の機能を確保します。

- 住宅困窮者等の需要推計に基づき、今後の高齢化のさらなる進展に伴う公営住宅需要の増大に対応するため、民間事業者などと連携し、民間賃貸住宅の需要の状況や家賃の市場状況を踏まえつつ、必要に応じて民間賃貸住宅の借上げや家賃補助制度の創設も含め、住宅セーフティネット機能の強化を図ります。（しあわせ推進課・都市計画課）

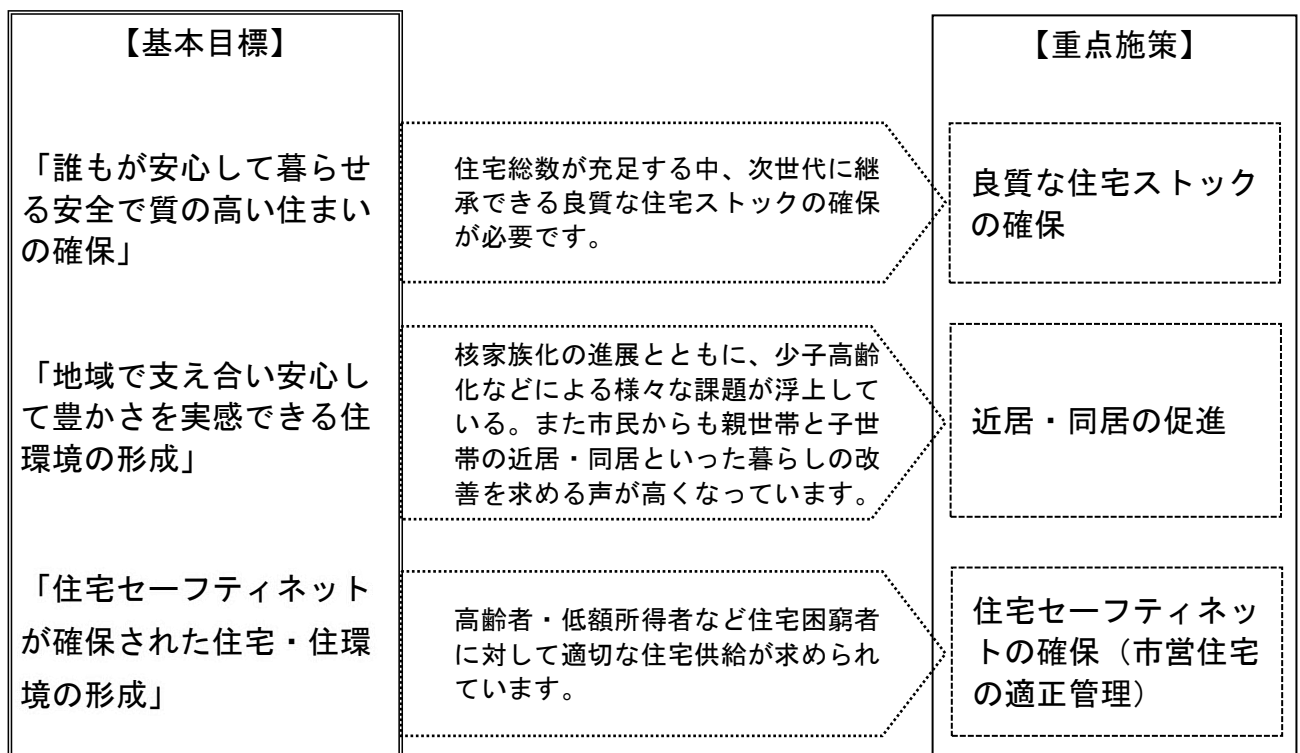
※1：離職退去者（P84参照）

第4章 本市が取り組む重点施策

1 基本的な考え方・重点施策

本市では、今後さらに進展が予想される少子高齢化社会への対策として、本計画で定める3つの基本目標に即し、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あう家族の姿を見つめ直し「近居・同居の促進」を図るとともに、次世代に継承できる「良質な住宅ストックの確保」に努め、また、誰もが豊かに暮らすことができるよう「住宅セーフティネットの確保」を重点施策として定めます。

また、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り、また、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、国や県等の支援策も活用しながら事業を進めます。



重点施策 1 良質な住宅ストックの確保

(1) 基本方針

市民の豊かな暮らしを実現するためには、まずは生活の基盤となる住まいの確保が必要です。現在は、少子高齢化等による社会構造の変化や個人の価値観、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。

(2) 推進施策

① 新築住宅

長期優良住宅認定制度

- ・良質な住宅ストックの確保を図るため、新たに取得する新築住宅については、次世代に継承できる質の高い住宅が長期にわたり優良な状態で使用できるよう、長期優良住宅認定制度の活用が有効です。

ZEH（ゼッチ）

- ・地域官民一体の住宅フェスティバルなどのイベントを活用し、太陽光発電などの設備機器の設置やZEH（ゼッチ）などの支援制度の情報発信を行うことが有効です。

住宅性能表示制度

- ・住宅ストックの質の向上に資する新築住宅に対しては、住宅性能表示制度の活用が有効です。

② 中古住宅（既存住宅）

エコリフォーム

- ・中古住宅を取得する際のリフォーム工事の実施については、国が進める長期優良住宅化リフォーム推進事業（エコリフォーム）の活用が有効です。

インスペクション（建物状況調査）

- ・住宅所有者に対しては、積極的なインスペクション（建物状況調査）の実施を呼び掛け、適切な持ち家の維持管理の促進を行います。

安心R住宅

- ・中古住宅の流通市場の活性化を図るため、不安・汚い・わからないといった従来の中古住宅のマイナスイメージを払拭した安心R住宅の認証制度の普及に努め、住宅購入者が安心して中古住宅を購入することができる環境の整備が有効です。

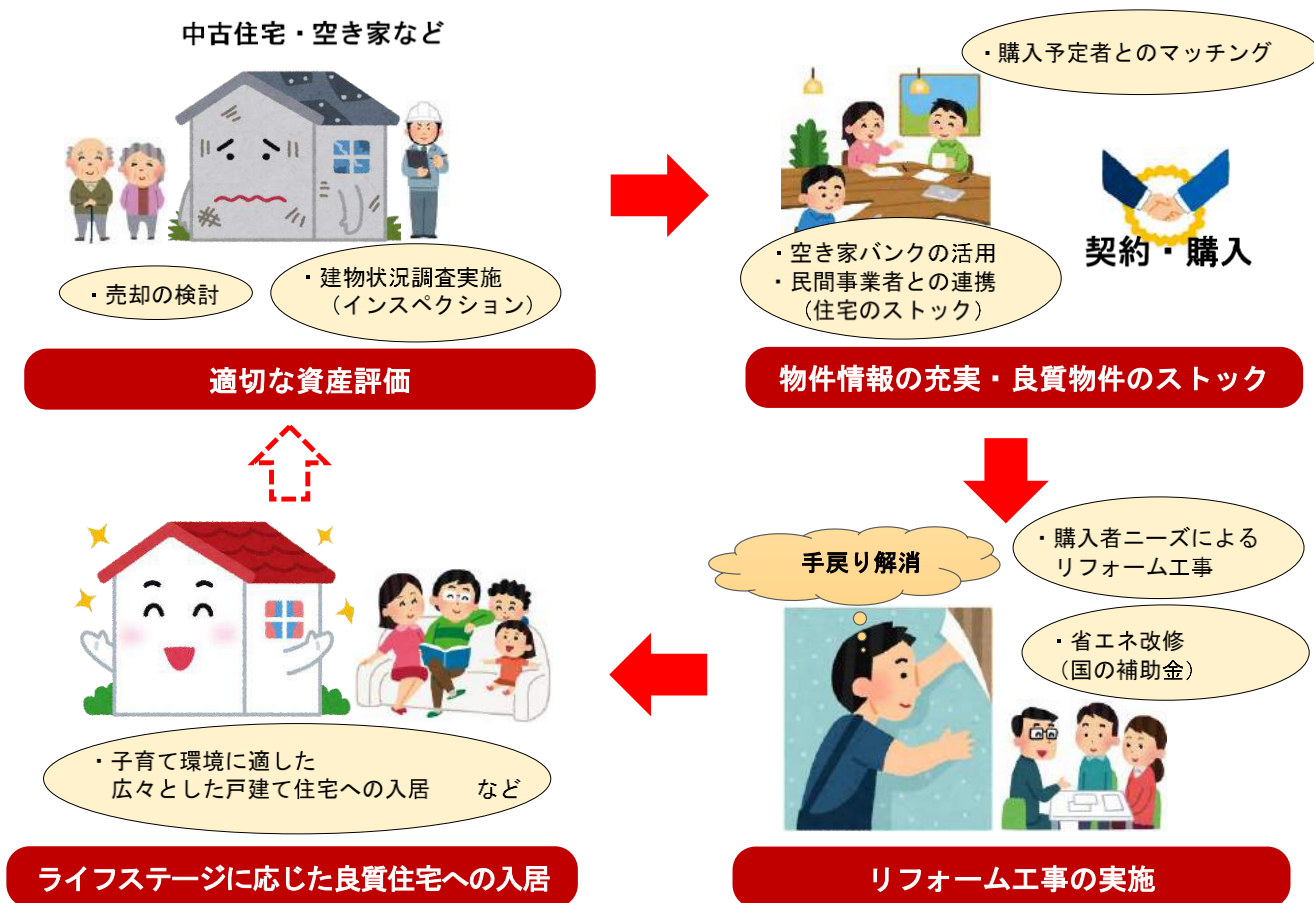
マイホーム借上げ制度

- ・高齢者の持ち家を定期借家契約で借上げ、入居者へ転貸し、安定した賃料を保証する一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度の活用により、住宅の流動化が図られる制度の活用が有効です。

③ 空き家対策

- ・空き家の適正な管理に向けた所有者等への情報提供や意識啓発を行うことで、管理不全な空き家の発生の未然防止をします。
- ・市内の良質な住宅ストックの確保を図るため、空き家所有者に対して、意向調査を行い、実態を把握するなど、利活用可能な空き家の有効活用を促進します。
- ・地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家については、除却を含めて助言、指導、勧告を行います。

◆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



(3) 関連する成果指標

良質な住宅ストックの確保を図るため、「長期優良住宅認定件数」、「空き家率」を成果指標と設定し、施策の展開を行います。

指標名称	現状値 【策定時】		中間値 【2026年】		最終値 【2036年】	
	値	基準年度	値	基準年度	値	基準年度
長期優良住宅認定件数	32.2%	2016年 (平成28年)	35.9%	2025年	38.8%	2035年
	<指標の説明・算出式> ◆県及び市資料に基づく、年間の長期優良住宅認定件数（県及び市による認定件数の合計）の新設着工住宅戸数の総数に対する割合。 $[\text{長期優良住宅認定件数}] \div [\text{新設着工住宅戸数}] \times 100 (\%)$					
空き家率	16.6%	2013年 (平成25年)	22.8%	2023年	28.5%	2033年
	<指標の説明・算出式> ◆住宅・土地統計調査における「住宅数」に占める「空き家数」の割合。 $[\text{空き家数}] \div [\text{住宅数}] \times 100 (\%)$					

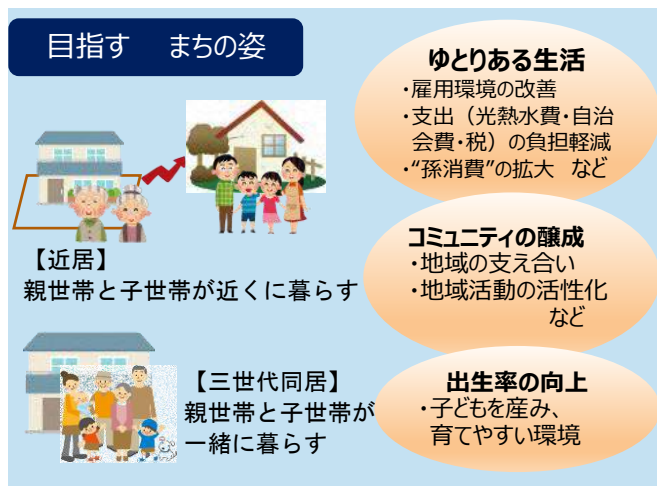
重点施策2 近居・同居の促進

(1) 基本方針

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。

親世帯が子育てに関わりをもってくれることは、子世帯の働きやすい環境づくりや子どもへの文化の継承につながり、親世帯にとっても孫とのふれあいは、生活の中での楽しみ、いきがいの一つになり、さらに老後の生活を送る上で、買い物などの日常生活や介護などの支えにもなり、お互いの生活の質の向上により、ゆとりのある生活につながることを期待されます。

また、こうした生活を支えるために、地域ではコミュニティセンターにおける防災や防犯対策、健康づくり、子育て支援などの取組が進められ、市では、子どもたちの豊かな心の醸成と学力の向上を目的とした幼小中一貫教育^{※1}や訪問・通所介護事業、バリアフリー改修等の高齢者に対する支援策などの充実を図り、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。



◇ 近居・同居の促進における効果

① コミュニティの向上

- ・多世代が共に暮らすことで、祖父母から子どもへの歴史文化の継承や子どもの見守りなどを通じて、地域コミュニティの強化にもつながる。

② 女性の社会進出

- ・子育てしやすい環境づくりにより、少子化や超高齢化社会の解決につながる。
- ・家事や保育園・幼稚園の送迎を手伝ってもらえ、共働きや子育てしやすい環境を構築できる。

③ 健康管理

- ・孫と一緒に体を動かして遊ぶことにより、生きがいや健康増進につながる。

④ 安否確認

- ・災害が起きた際に、直ぐに安否確認ができ、いずれかの家が大きな被害を受けた場合、被害が小さい家へ避難できる。

⑤ ひとり暮らし

- ・病気やケガなどで困った時には面倒を見てもらえ、直ぐに助けてもらえる。
- ・老後の相談がしやすく、安心して生活できる。

⑥ 社会保障費

- ・介護や子育て（待機児童の減少）などについて、家族や地域による扶助が可能となるため、社会保障費の抑制につながる。

⑦ 空き家

- ・空き家を有効活用することで空き家ストック増加の抑制につながる。

※1：幼小中一貫教育（P84参照）

(2) 推進施策

行政、民間事業者、地域が一体となって、多様な居住ニーズに対応しながら、近居・同居につながる住宅が取得しやすい環境づくりに努めます。

市街地

- ・用途地域内や土地区画整理事業区域内については、数多く建設されている賃貸住宅等の空き家化への防止を図るため、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

- ・広々とした土地がある郊外については、のびのびとした子育て環境の確保を図るため、農家住宅などで利用されていない広大な住宅敷地を利活用し、親世帯・子世帯が近居・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。

(3) 関連する成果指標

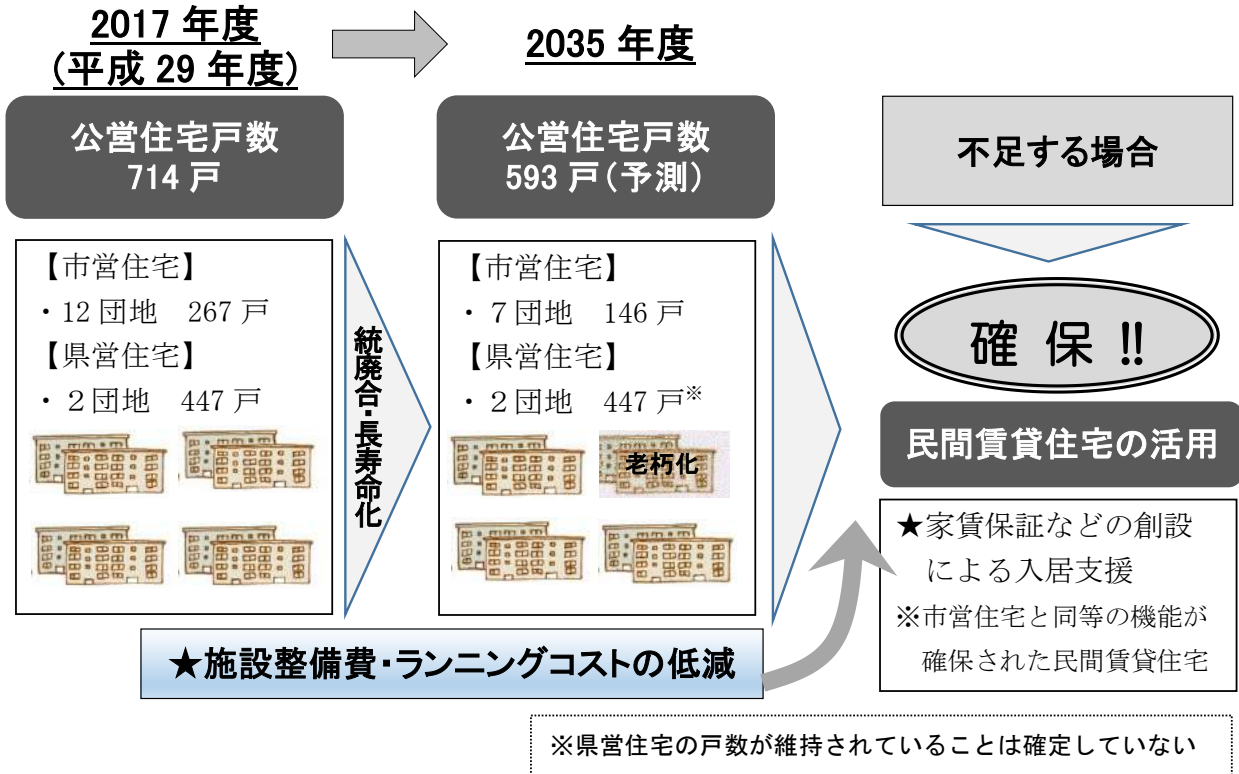
近居・同居の促進を図るため、「三世代同居世帯の割合」、「子世帯と近居・同居している高齢世帯の割合」及び「地区計画制度の決定数」を成果指標と設定し、施策の展開を行います。

指標名称	現状値 【策定時】		中間値 【2026年】		最終値 【2036年】	
	値	基準年度	値	基準年度	値	基準年度
三世代同居世帯の割合	11.6%	2015年 (平成27年)	11.6%	2020年	11.6%	2030年
	<指標の説明・算出式> ◆国勢調査における「一般世帯数」に占める「三世代世帯数」の割合。 $\frac{[\text{三世代世帯数}]}{[\text{一般世帯数}]} \times 100 (\%)$					
子世帯と近居・同居している 高齢世帯の割合	34.8%	2013年 (平成25年)	37.4%	2023年	40.2%	2033年
	<指標の説明・算出式> ◆住宅・土地統計調査における「子世帯がいる高齢世帯数(65歳以上の単身・夫婦普通世帯)」に占める「近居・同居世帯数(「一緒に住んでいる」及び「片道15分未満の場所に住んでいる」世帯)」の割合。 $\frac{[\text{近居・同居世帯数}]}{[\text{子世帯がいる高齢世帯数}]} \times 100 (\%)$					
地区計画制度の決定数	15地区	2015年 (平成27年)	17地区	2025年	20地区	2035年
	<指標の説明・算出式> ◆既に地区計画を決定している箇所に加え、久能・上山梨・川井・広岡・堀越・広岡第二・下山梨土地区画整理事業区域において地区計画制度を決定した地区数。					

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）

（1）基本方針

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、袋井市公営住宅等長寿命化計画に基づき市営住宅の適切な管理を継続し、市営住宅と県営住宅を有効に活用し、さらには民間賃貸住宅を積極的に活用しながら住宅セーフティネットの確保に対応してまいります。



今後、人口は減少に転じ、少子高齢化の進行とともに、高齢単身世帯や低額所得者などが増えると見込まれていますが、耐用年数を経過し老朽化した市営住宅は、順次廃止していく方針です。しかしながら、真に住宅に困窮する者に対して、適切な住宅供給が必要なことから、公営住宅で支援すべき需要を検証しながら、市営住宅と同等の機能を有する民間賃貸住宅の活用を検討し、住宅セーフティネット機能の確保に努めてまいります。

（2）推進施策

① 袋井市公営住宅等長寿命化計画の改訂について

- ・袋井市公営住宅等長寿命化計画の改訂を行い、計画的な統廃合の検討を進めてまいります。

- ◆ 郊外に立地する太田西、月見町、岡崎南、岡崎東、岡崎北の5団地121戸については、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、計画的な統廃合を実施します。老朽化した住宅の効率的かつ円滑な運営と更新コストの縮減を行うため、跡地の利用も見据えつつ、適切な資産管理の検討を進めてまいります。

② 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

- ・公営住宅で支援すべき需要に対しては、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。

- ◆ 定期的に公営住宅等の需要を検証しながら市営住宅の統廃合を実施するとともに、高齢者・低額所得者など住宅困窮者に対して適切な住宅供給が行えるよう、民間賃貸住宅の連携のもとに、住宅セーフティネット機能を確保します。

【先進事例】市営住宅を補完する民間賃貸住宅への家賃補助制度（ひたちなか市）

■制度概要

- ・ひたちなか市では、市営住宅管理戸数の縮減[2010年(平成22年)～2020年に240戸を削減予定(管理戸数の約1割に相当)]を進めており、市営住宅の用途廃止に伴う住戸不足の補完として、2010年度(平成22年度)より市営住宅入居資格を有する方を対象に家賃補助を実施している。

補助金額	20,000円/月
受給期間	5年間まで
家賃補助対象物件	○市が認定する事業者が管理・斡旋する一定の要件を満たす民間賃貸住宅 ○新耐震基準に適合 ○消防設備を設置(共同住宅は消火器と火災警報器、その他は火災報知器) ○家賃は月額5万円以下(管理費、共益費、駐車場使用料を除く) ○敷金は月額の2カ月分を限度とし、礼金はないこと
財源	国の社会資本整備総合交付金を活用(市の年間負担額:約1,600万円)

■成果

- ・2010年(平成22年)～2015年(平成27年)12月の補助実績件数は84件(年間件数の上限:20件)。

(3) 関連する成果指標

住宅セーフティネットの確保を図るため、公営住宅入居希望者の受け皿となる「民間賃貸住宅の活用戶数」を成果指標と設定し、施策の展開を行います。

指標名称	現状値 (策定時)		中間値 ^{※1} (2026年)		最終値 (2036年)	
	値	基準年度	値	基準年度	値	基準年度
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	0戸	2015年 (平成27年)	0戸	2025年	53戸	2035年
	<p><指標の説明・算出式等></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆国土交通省算定プログラムを活用して算定した「公営住宅需要推計戸数」に対して、公営住宅で対応できない世帯を民間賃貸住宅の活用によりセーフティネットを確保すると想定した際の民間賃貸住宅活用戶数。 ※実績値の算定式 〔民間賃貸住宅活用戶数〕(戸) = 家賃補助や情報提供等の支援により民間賃貸住宅に入居した公営住宅の入居基準を満たす世帯数 ※1: 2020年度までに袋井市公営住宅等長寿命化計画の改訂を行い、中間値の2026年度を目途に、民間賃貸住宅の借上げや家賃補助制度の創設も含めた活用についての方針を定めます。 					

第5章 計画の推進に向けて

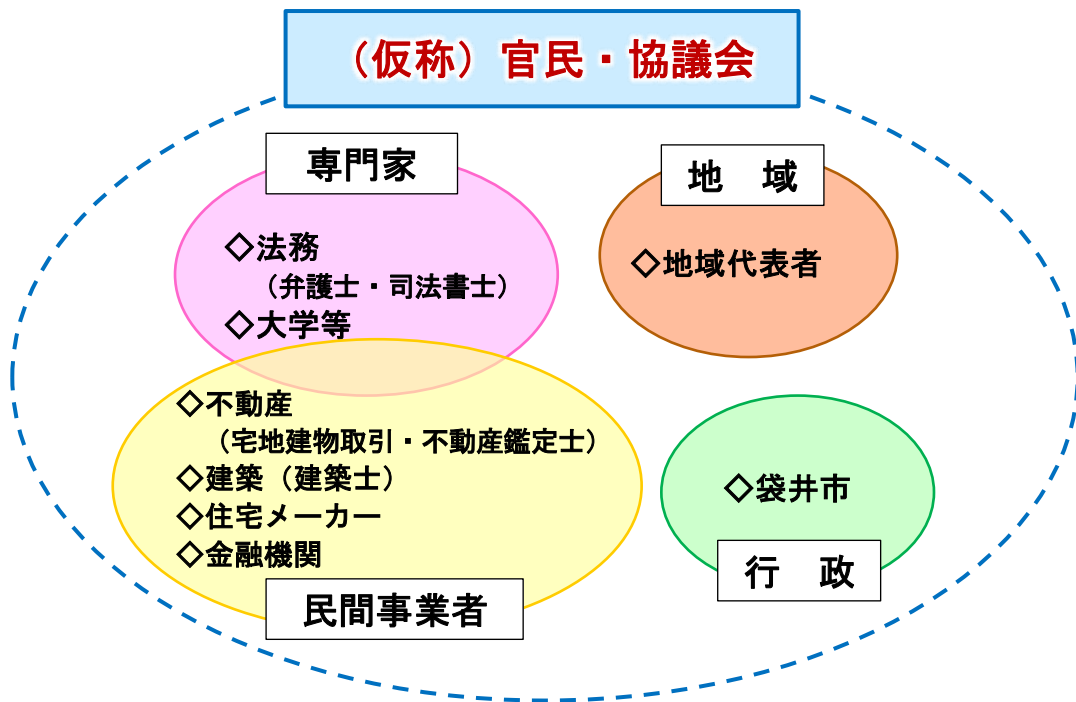
1 推進体制

今後ますます多様化する市民ニーズに対応して、本計画に基づき、魅力ある住まい・まちづくりを推進していくためには、地域・民間事業者・行政が連携し、計画的に施策に取り組むための推進体制を構築する必要があります。

そのため、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（以下「協議会」という。）を設置します。

協議会では、まちづくり、空き家対策、住宅活性化など、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それぞれの役割に応じて推進に向けた具体的な検討を行い、より良い住まい・まちづくりを推進していきます。また、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関わる支援制度などの情報周知を図ります。

【協議会組織のイメージ】



2 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。