

裾野市住生活基本計画

(令和4～13年度)

令和4年3月

静岡県 裾野市

目 次

序章	1
1 計画の目的	3
2 計画の位置づけ	4
3 計画の期間	5
第1章 住生活の現況・課題	7
1 住生活の現況	9
2 住生活の課題のまとめ	37
第2章 基本理念・基本目標	41
1 基本理念	43
2 基本目標	44
3 施策の方向性	48
第3章 施策の推進	61
1 推進体制	63
2 目標指標	64
3 計画の進行管理と見直し	65
資料編	67
1 裾野市住生活基本計画策定委員会設置要領	69
2 住宅関連事業者ヒアリング	71

序章

〔 SDGs と住生活基本計画 〕

SDGsは、誰もが安心して暮らせる地域の実現を目指すものであり、裾野市住生活基本計画で掲げる基本理念を実現するための“持続可能なまちづくり”の目標としても捉えることができます。本計画は住宅施策の推進(住生活の整備)等を図る観点から、SDGsの 17 の目標のうち「11.住み続けられるまちづくり」を関連する目標として、SDGsの達成につなげていきます。



1 計画の目的

住生活基本計画は、住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、住宅政策の目標・基本的な施策・成果指標等を定めるもので、今後の住宅分野の具体的な施策となる計画です。

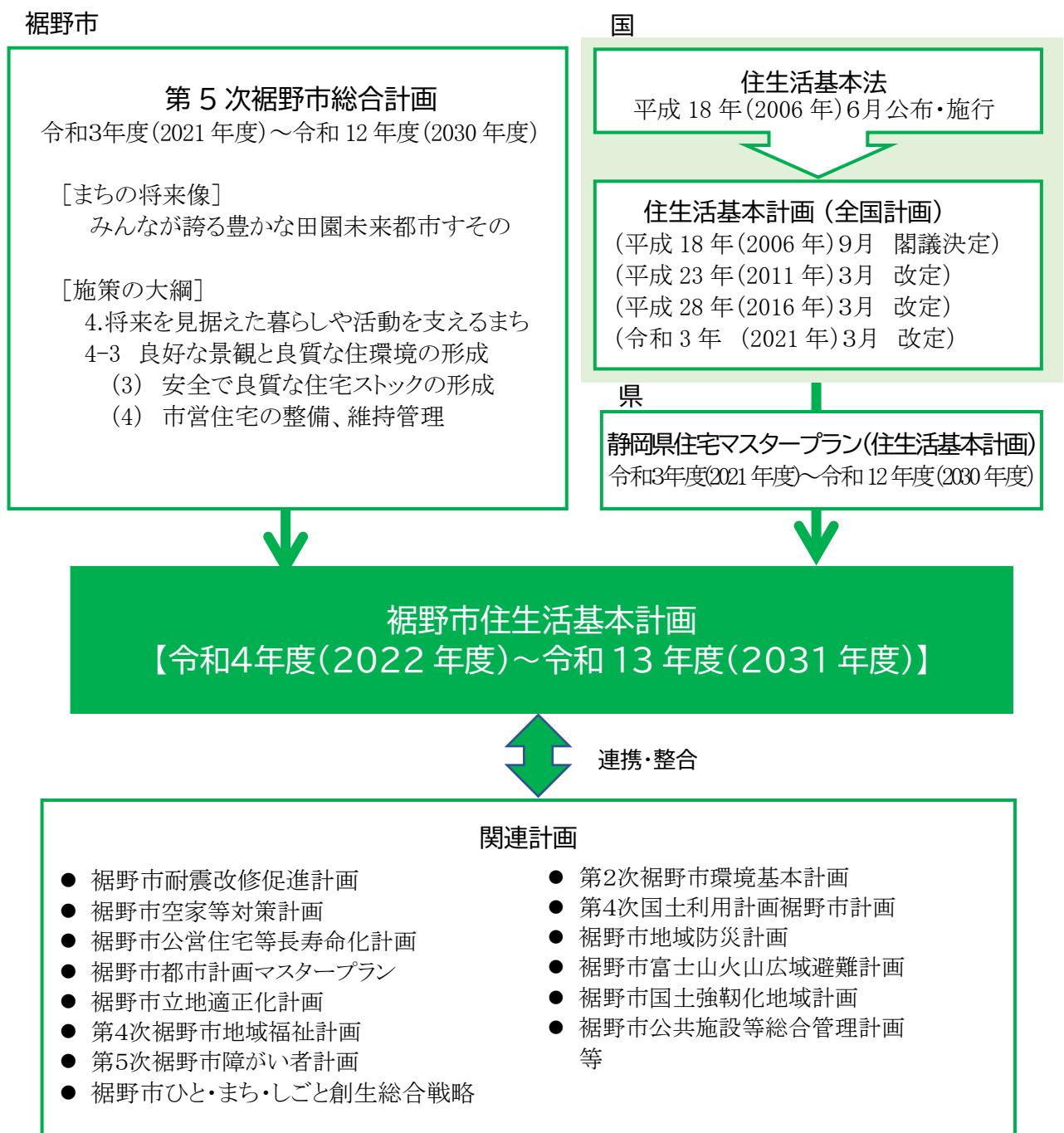
裾野市(以下、「本市」という)では、「安全・安心で快適な住宅に住み続けられる居住空間の形成」を基本理念に掲げ、平成 24 年3月に「裾野市住生活基本計画(以下、「本計画」という)」を策定し、住宅施策を推進してきました。

本計画は、策定後 10 年の計画期間が経過し、社会・経済情勢の変化等、住生活施策の転換期にあることから上位計画や関連計画との連携を留意して改定を行うものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、全国計画、県計画及び第5次裾野市総合計画を上位計画とし、都市計画、環境計画、福祉計画等の本市の関連計画と連携・整合を図り、住宅施策を総合的に展開するものです。

図 裾野市住生活基本計画の位置づけ



3 計画の期間

計画期間は、住生活基本計画(全国計画及び県計画)及び第5次裾野市総合計画を踏まえ、令和4年度(2022年度)～令和13年度(2031年度)の10年間とします。

ただし、国の計画の動向や、社会・経済情勢の変化により計画の見直しの必要性が生じた場合は、適宜見直しを行います。

図 裾野市住生活基本計画と上位計画との関係

	令和 3年	令和 4年	令和 5年	令和 6年	令和 7年	令和 8年	令和 9年	令和 10年	令和 11年	令和 12年	令和 13年
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
国	住生活基本計画(全国計画) 【計画期間：令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)】					住生活基本計画(全国計画)					
県	静岡県住宅マスタープラン(住生活基本計画) 【計画期間：令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)】										
裾野市	第5次裾野市総合計画 【計画期間：令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)】										
	裾野市住生活基本計画 【計画期間：令和4年度(2022年度)～令和13年度(2031年度)】 (必要に応じ見直し)										

第1章 住生活の現況・課題

1 住生活の現況

【社会的背景の変化】

前計画(平成24年3月策定)から今日までの10年間に、住生活をめぐる主要な社会情勢の動向があり、大きな課題がありました。これら課題を解決し、市民が住宅を確保し、安心して暮らせる社会を目指す必要があります。

【人口減少・少子高齢化】

- ・高齢世帯割合、生活保護受給世帯の増加傾向
- ・住宅確保要配慮者対応が重要
- ・セーフティネット登録住宅の必要性、サービス付き高齢者向け住宅等の要請
- ・居住安定に寄与する公営住宅が重要
- ・路線バスの撤退傾向
- ・都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画(コンパクトシティ・プラス・ネットワーク)」
- ・セーフティネットの重要性

【空き家の増加】

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法、特定空家等に対する措置
- ・空家等対策計画、空き家に関する実態調査
- ・空家等専門家相談事業
- ・リバースモーゲージ活用が重要
- ・リフォーム産業が重要

【未来技術の進展】

- ・リモート会議の普及
- ・IoT、Society5.0、SDCC構想(スソノ・デジタル・クリエイティブ・シティ構想)
- ・ウーブンシティ周辺整備
- ・DX(デジタルトランスフォーメーション)

裾野市の住生活をめぐる社会情勢の変化

【災害の増加】

- ・南海トラフ巨大地震(静岡県第四次被害想定)
- ・富士山噴火(富士山噴火ハザードマップ)
- ・プロジェクト TOUKAI-0
- ・土砂災害防止法(イエローゾーン・レッドゾーン)
- ・浸水想定区域(水害ハザードマップ)

【持続可能な社会】

- ・SDGsの浸透
- ・カーボンニュートラルシティ宣言
- ・低炭素住宅、建築物省エネルギー法(適合性判定)、建築物木質化
- ・太陽光発電、蓄電池、再生可能エネルギー
- ・CASBEE, LEED 認証
- ・下水道の普及、浄化槽の低炭素化

【コロナ禍と働き方改革】

- ・新型コロナウイルス感染症(COVID-19)、換気対策、感染防止対策
- ・テレワーク、職住近接の拡大
- ・地方移住、多拠点化
- ・移住・定住・UIJ ターンの傾向

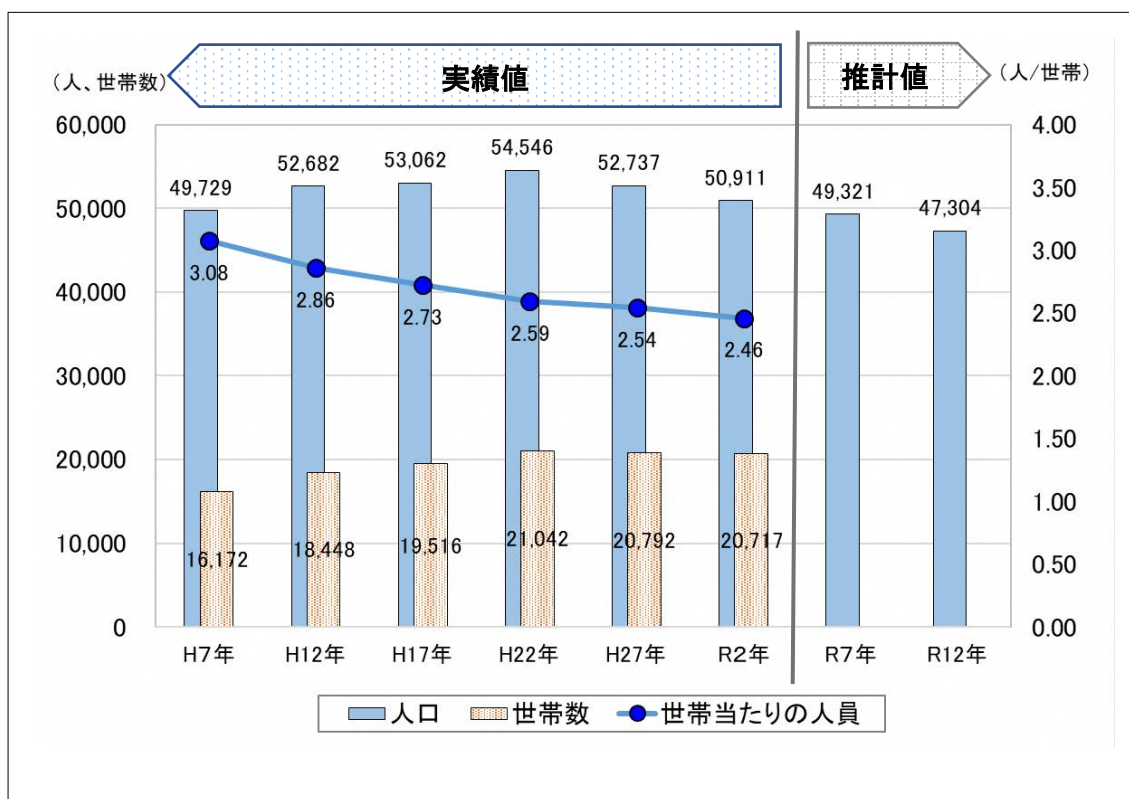
(1)人口・世帯動向

① 人口・世帯数の推移

・人口が減少している一方で、世帯数は横ばい傾向にある

本市の人口は、旧5村の合併後の昭和35年(1960年)以降一貫して増加していましたが、平成27年(2015年)で減少に転じ、令和2年(2020年)は、50,911人となっています。今後も人口が減少し、令和12年(2030年)には47,304人となると見込まれています。また、世帯数については、横ばい傾向にあります。

図 人口・世帯数の推移



資料:国勢調査

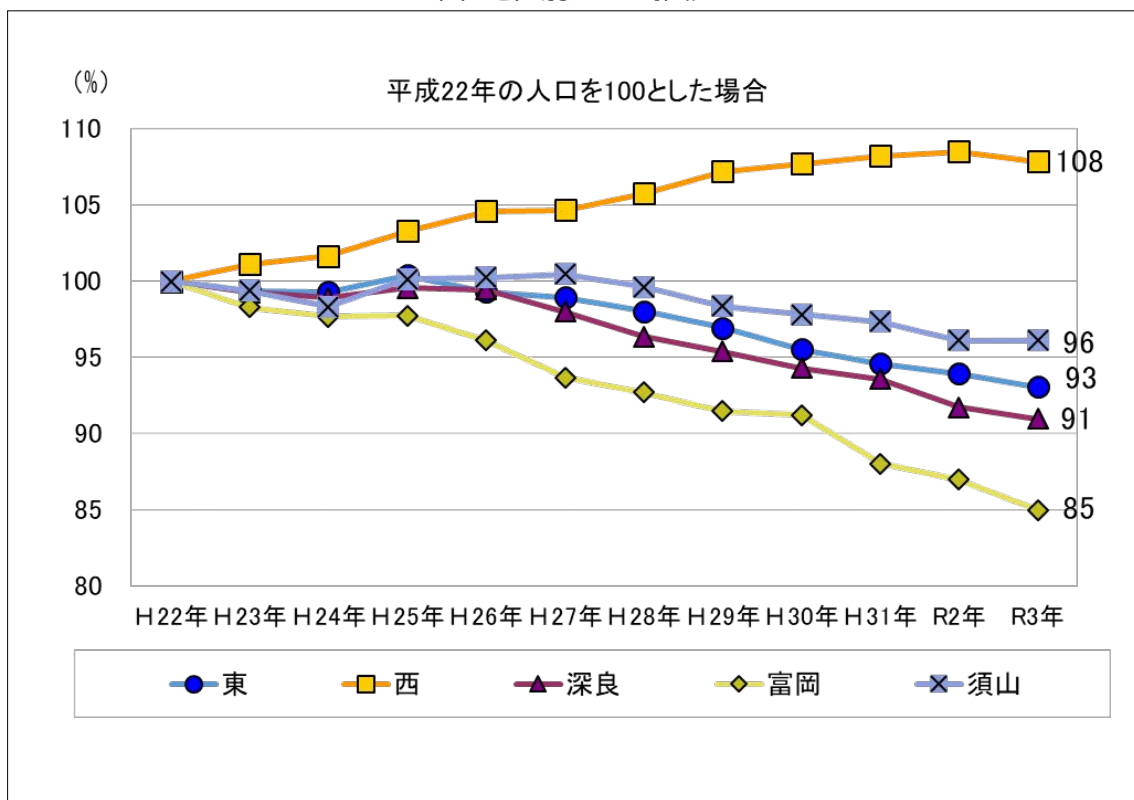
② 地区別人口の推移

・西地区で人口が増加しているが、他の地区では減少傾向にある

西地区は5地区の中で唯一、人口が増加しています。

また、富岡地区は平成22年から11年間、人口が減少しています。また東地区、深良地区、須山地区は平成27年より減少傾向にあります。

図 地区別人口の推移



資料:市民課

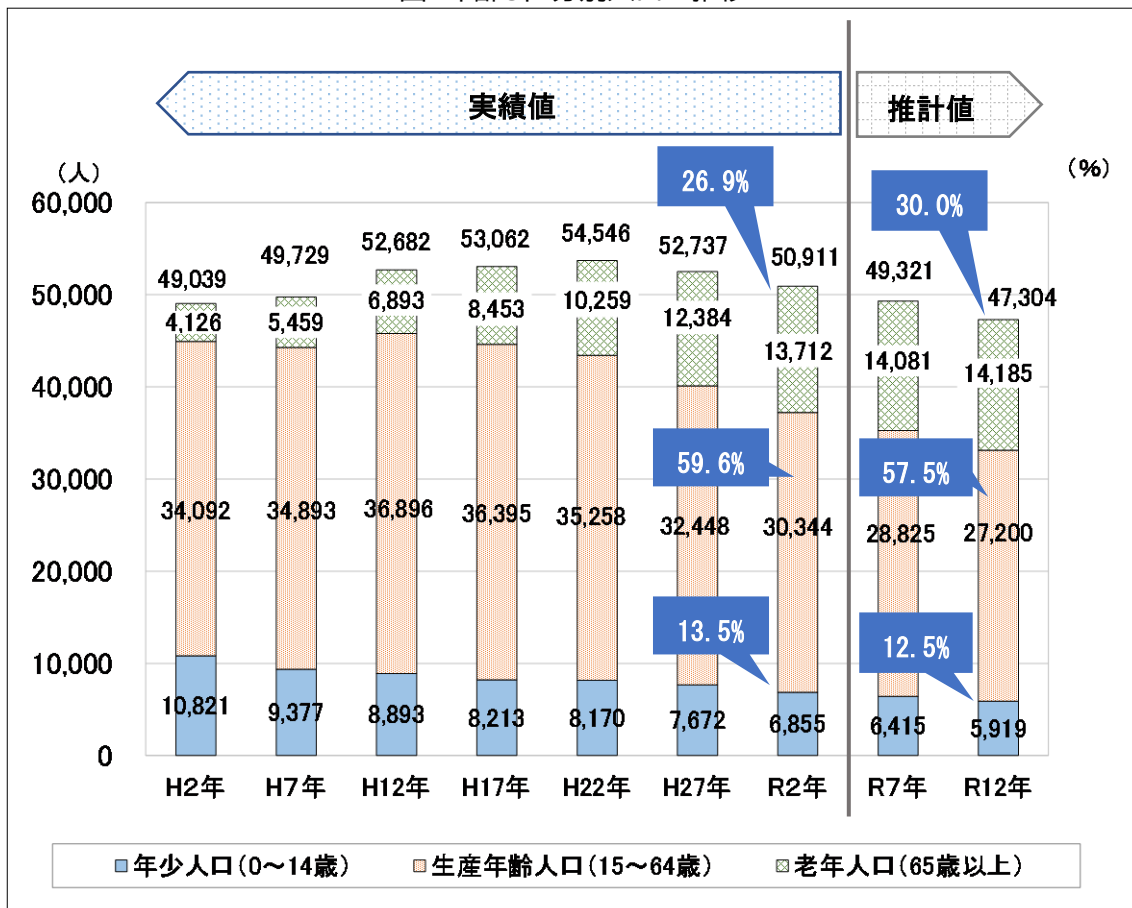
③ 年齢3区分別人口の推移

・老年人口は増加傾向にある

老年人口の人口全体に占める割合は、引き続き増加傾向にあり、令和2年(2020年)には26.9%、令和12年(2030年)には30.0%となると見込まれています。

生産年齢人口は微減傾向にあり、令和12年(2030年)には57.5%となると見込まれます。また、年少人口も微減傾向にあり、令和12年(2030年)には12.5%となると見込まれています。

図 年齢3区分別人口の推移



資料:令和2年まで国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・社会人口問題研究所

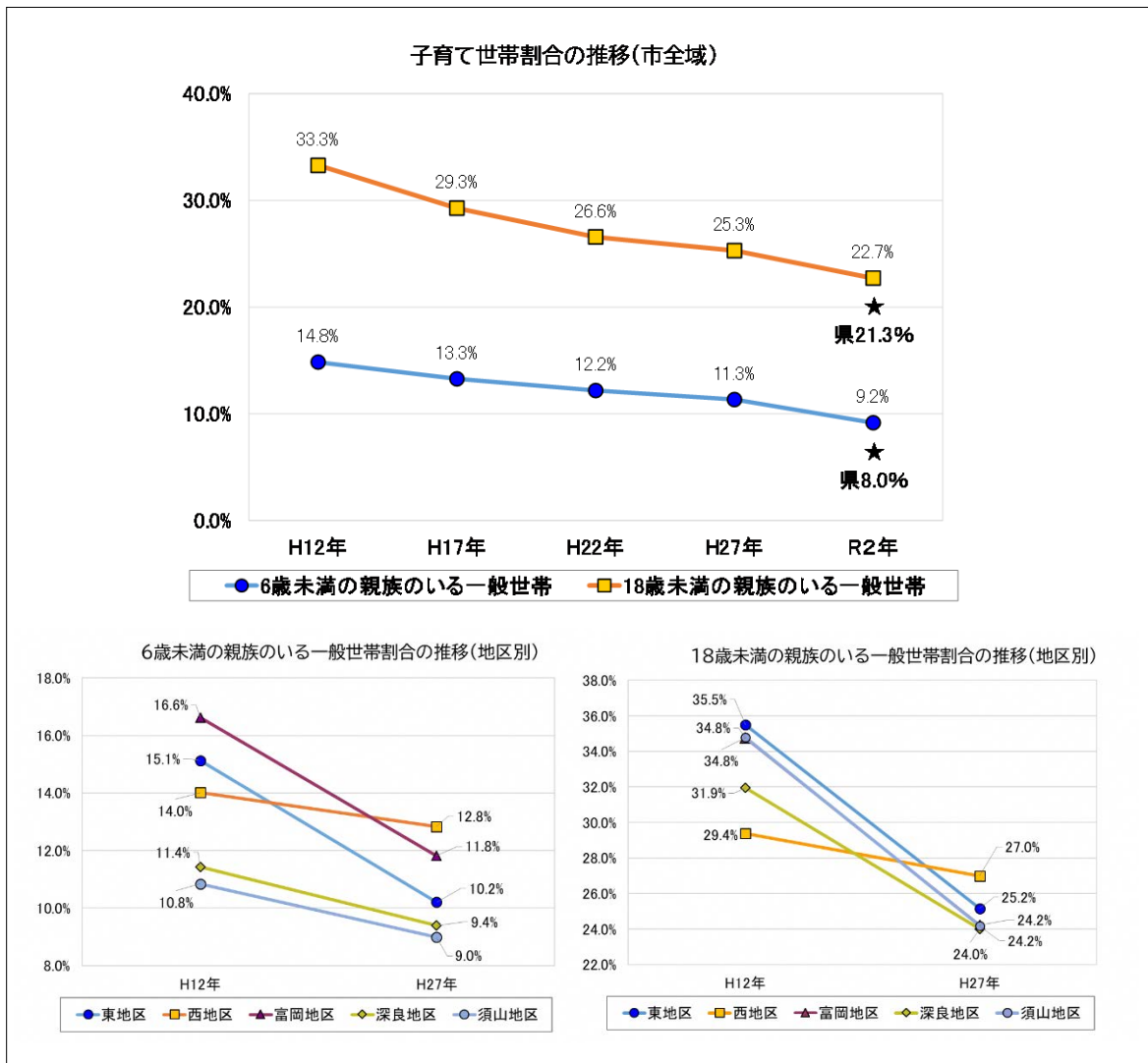
④ 子育て世帯の推移

・18歳未満の親族のいる世帯は減少傾向にある

令和2年(2020年)の、6歳未満の親族のいる世帯の一般世帯に占める割合は22.7%、18歳未満の親族のいる世帯の一般世帯に占める割合は9.2%と、ともに減少していますが、県全体と比較すると高い状況になっています。

地区別に、18歳未満の親族のいる一般世帯の割合の15年間の推移を比較したところ、須山地区と富岡地区が10.6%と最も減少しています。

図 子育て世帯の割合推移



資料:国勢調査

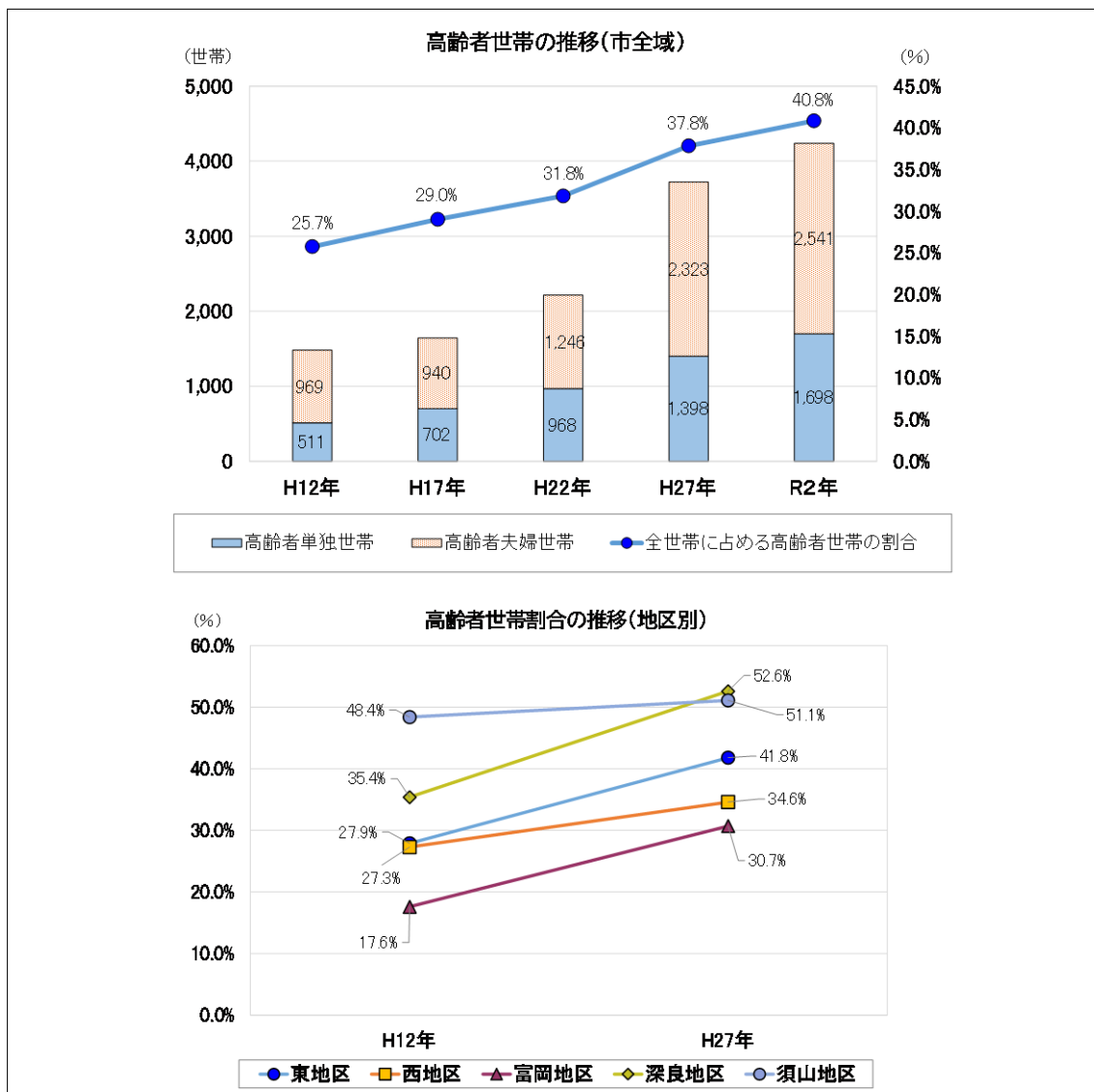
⑤ 高齢者世帯の推移

・高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯が増加している

65歳以上の世帯員がいる世帯(以下「高齢者世帯」という)は、令和2年(2020年)が8,452世帯と5年前に比べて3%増加しており、単独世帯、夫婦世帯ともに増加しています。一般世帯に占める割合は、令和2年(2020年)が40.8%で県の46.2%と比較すると5.4%低い状況になっています。

地区別の世帯割合の推移をみると、平成12(2000年)年から平成27年(2015年)の15年間では深良地区の増加割合が最も大きく、地区別の一般世帯に占める割合は、5地区すべて増加しています。

図 高齢者世帯の推移



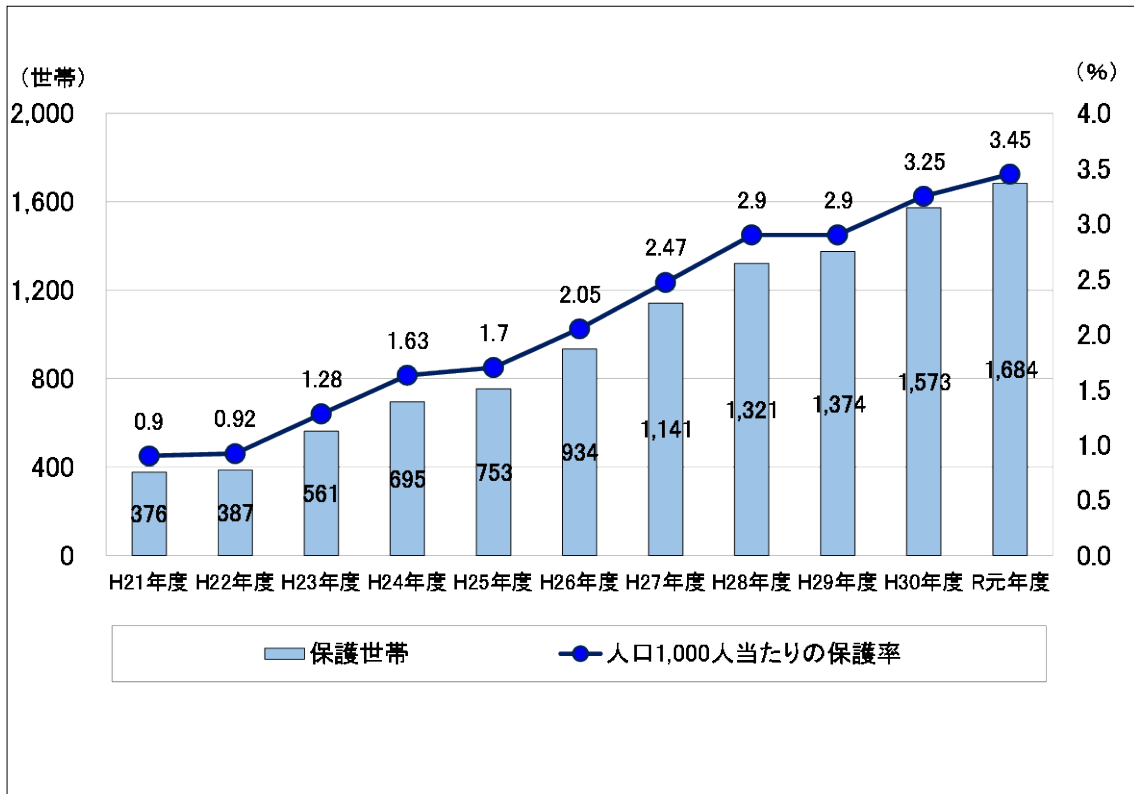
資料:国勢調査

⑥ 生活保護世帯の推移

・生活保護世帯は10年間で約4.5倍に増加している

本市の生活保護世帯数は、平成21年度(2009年度)に376世帯であったのが、令和元年度(2019年度)には1,684世帯となり、10年間で約4.5倍に増加しました。

図 生活保護世帯の推移



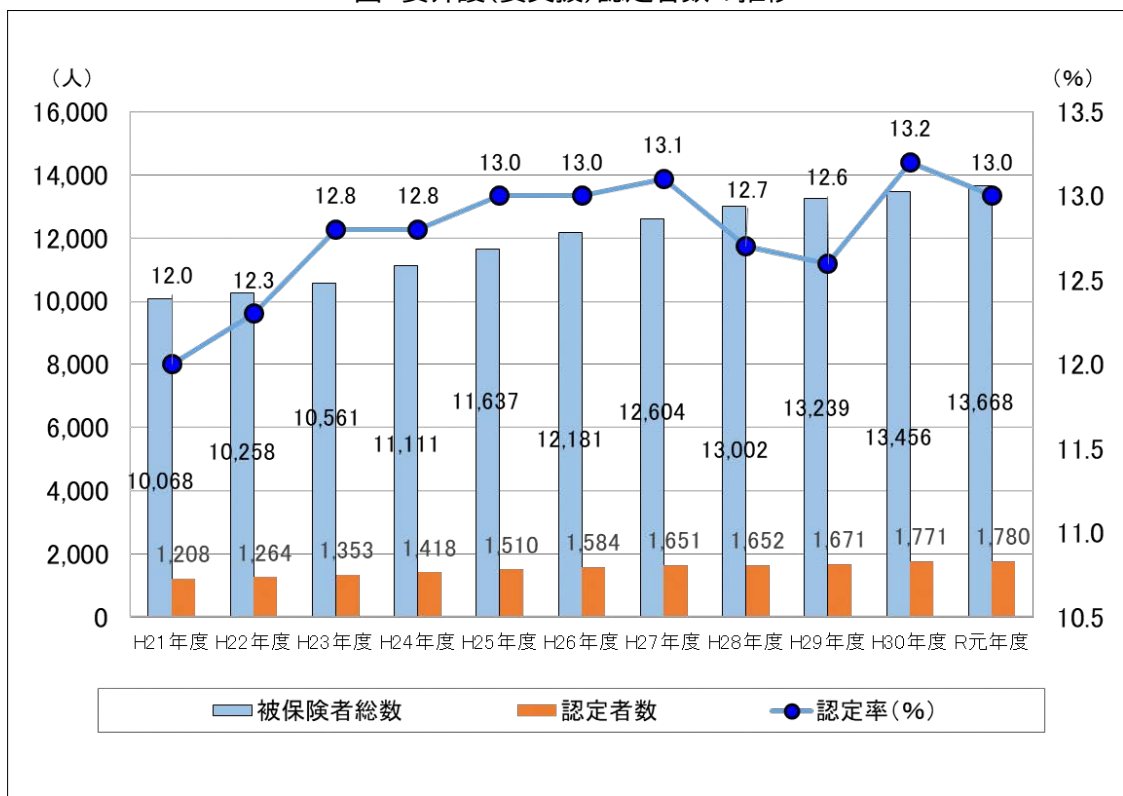
資料:社会福祉課 資料

⑦ 要介護(要支援)認定者数の推移

・認定者数は10年間で約1.5倍に増加している

介護保険における本市の要介護(要支援)認定者数は、平成21年度(2009年度)に1,208人であったのが、令和元年度(2019年度)には1,780人となり、10年間で572人増加し、約1.5倍となりました。

図 要介護(要支援)認定者数の推移



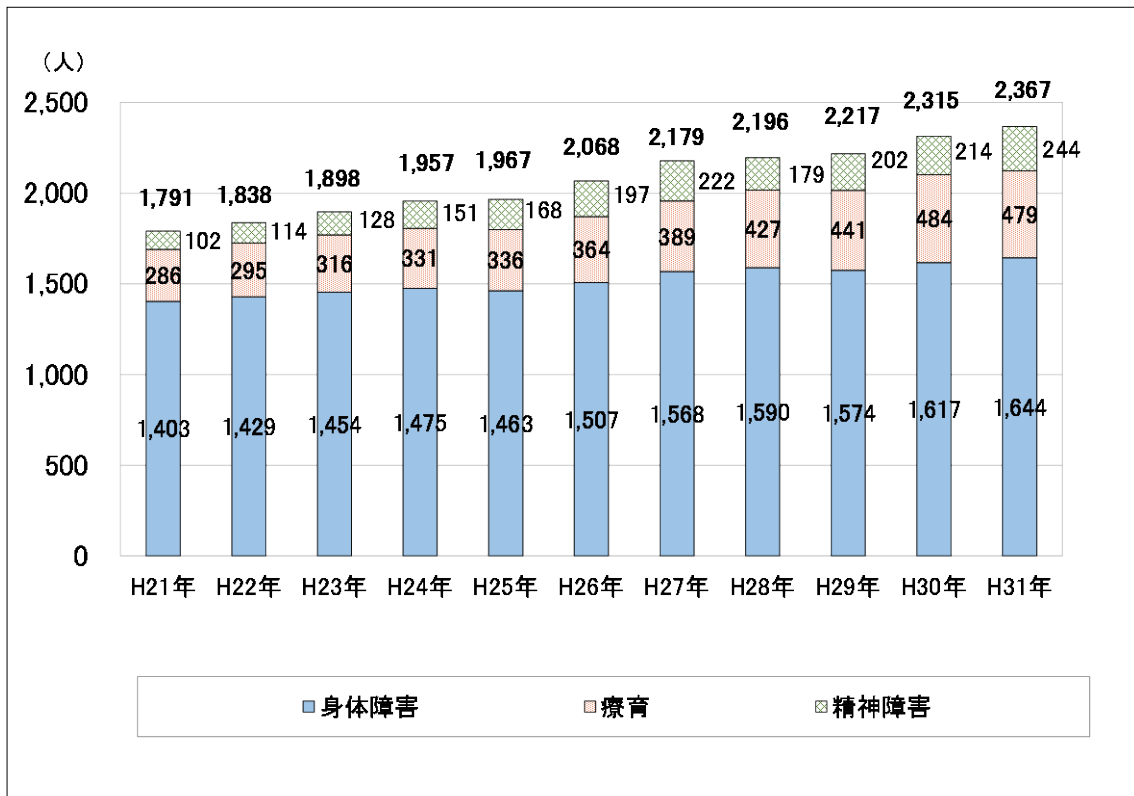
資料:静岡県介護保険事業年報

⑧ 障がい者の推移

・「身体障害者手帳」・「療育手帳」・「精神障害者保健福祉手帳」の所持者は10年間で約1.3倍に増加している

本市の「身体障害者手帳」・「療育手帳」・「精神障害者保健福祉手帳」の所持者数は、平成21年(2009年)に1,791人であったのが、平成31年(2019年)には2,367人と微増傾向にあります。

図 「身体障害者手帳」・「療育手帳」・「精神障害者保健福祉手帳」所持者の推移(各年4月1日現在)



資料:障がい福祉課 資料

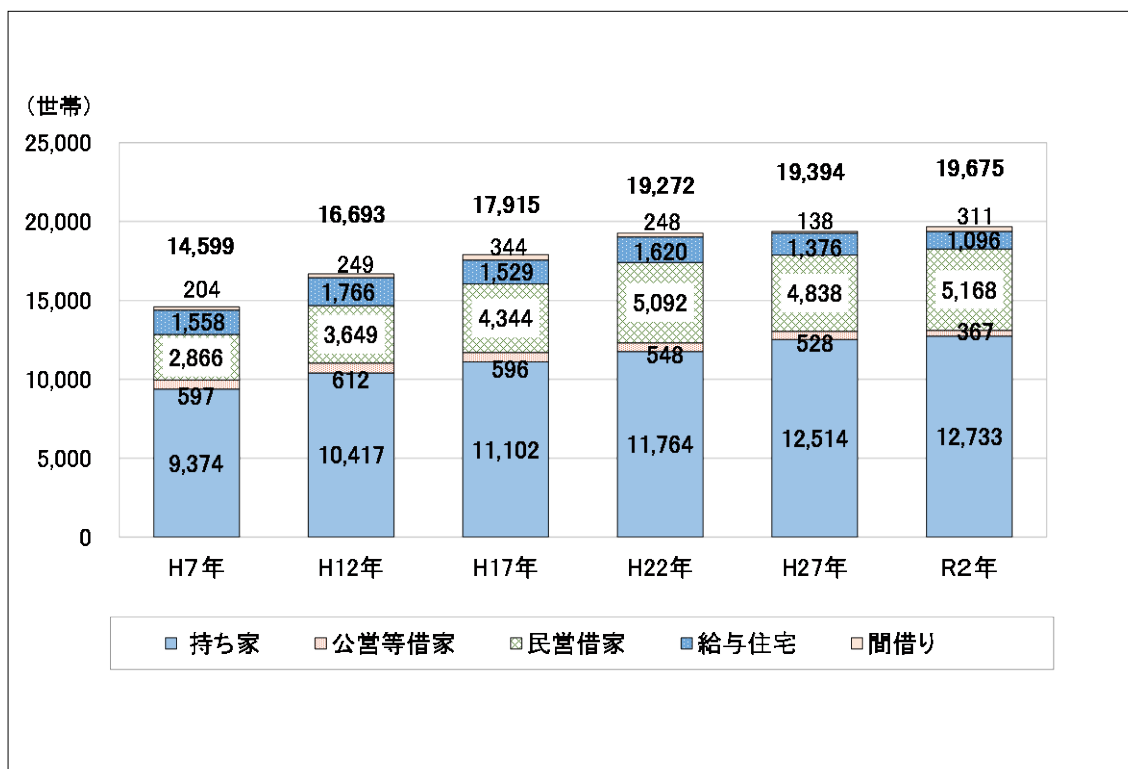
⑨ 持ち家世帯の推移

・持ち家世帯は、平成22年から10年間、微増傾向にある

令和2年(2020年)において、所有形態別では、持ち家が12,733世帯で全体の約65%を占めており、増加傾向にあります。民間借家は5,168世帯で全体の約26%を占めており、平成7年(2009年)より約1.8倍増加しています。

一方、公営等借家や給与住宅の世帯数は、平成12年以降、減少傾向となっています。

図 持ち家世帯の推移



資料:国勢調査

※給与住宅:会社や官公庁などが、属する社員や職員に対して給付する住宅。社宅、官舎、団体寮など。

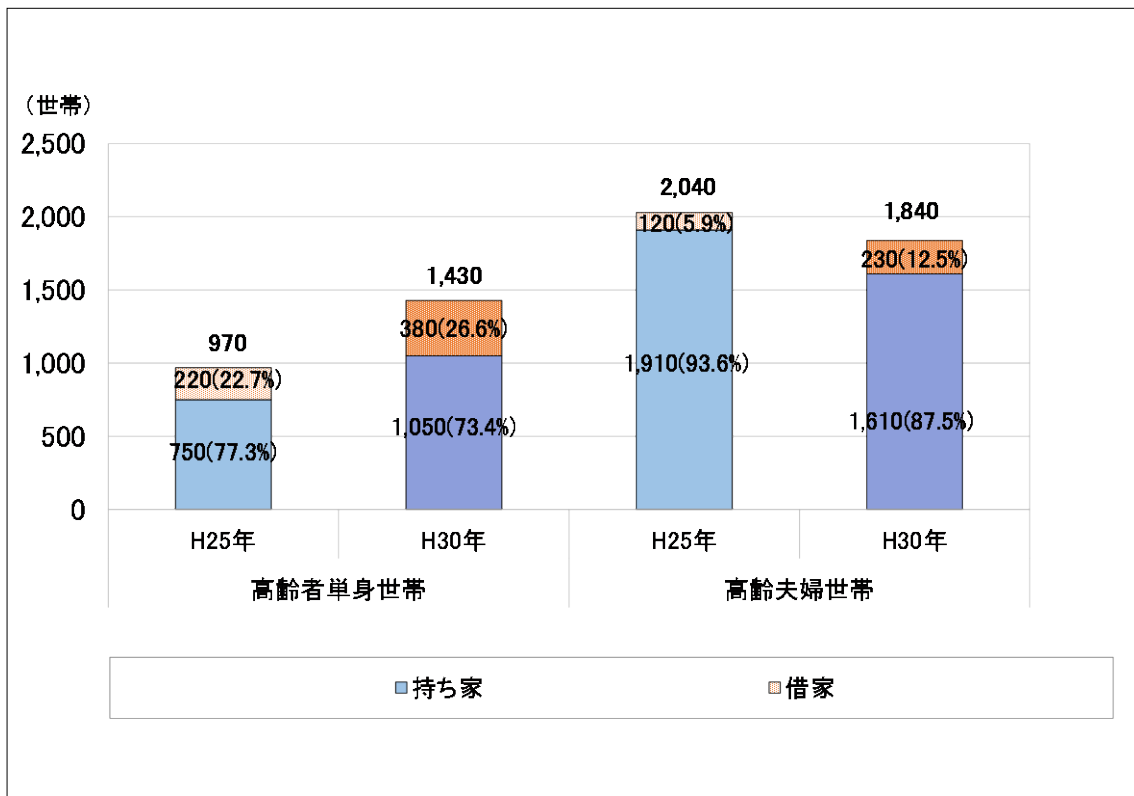
⑩ 借家に住む高齢者世帯の推移

・借家に住む高齢者単身世帯が増加している

平成 25 年(2013 年)から平成 30 年(2018 年)にかけて借家に住む世帯数は、単身世帯では 160 世帯増加、夫婦世帯は 110 世帯増加しました。

また、世帯数に占める借家に住む割合は、単身世帯は約 3.9%増加し、夫婦世帯は約 6.6%増加しました。

図 借家に住む高齢者世帯の推移



資料:住宅・土地統計調査

※統計のため合計値は合わないものがあります。

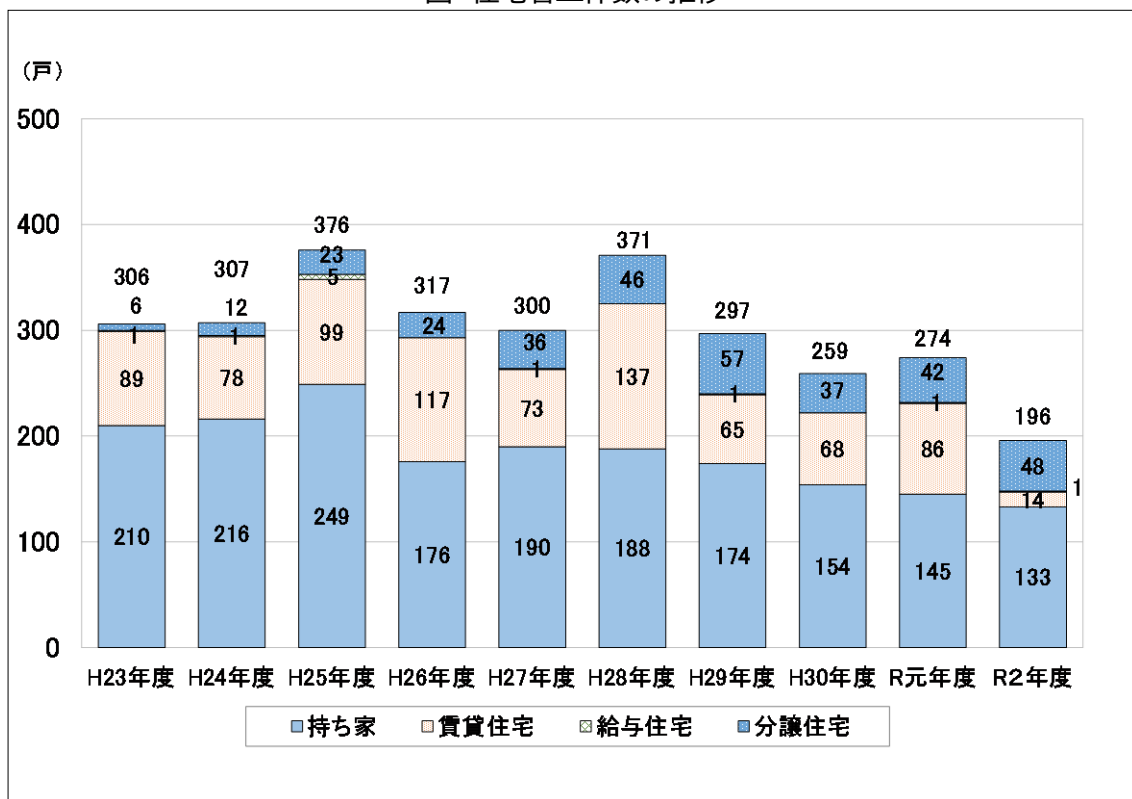
(2)住宅動向

① 住宅着工件数の推移

・住宅の着工件数は減少傾向にある

本市の年間住宅着工戸数は、平成 28 年度(2016 年度)をピークに減少傾向にあります。分譲住宅は、平成 23 年度(2011 年度)以降、増加傾向にあります。

図 住宅着工件数の推移



資料:静岡県 新設住宅着工統計

② 将来の住宅需要

・今後10年間の住宅需要は、年平均約 59 戸程度である

住宅需要は、令和2年度(2020年度)から令和13年度(2031年度)までの12年間で、合計31~1,375戸と推計されます(新築、建替え、中古を含む)。年平均では約59戸程度です。

第2期裾野市人口ビジョンに基づく、令和13年度(2031年度)の住宅需要推計は、「(1)パターン①」及び「(2)パターン②」に対し、それぞれの人口を世帯人員推計値、約2.5人/世帯で除し、世帯数試算を行いました。

パターン①:厚生労働省 国立社会保障・人口問題研究所推計(平成30年(2018年)3月)準拠
 パターン②:令和7年(2025年)に社会移動が均衡し、合計特殊出生率が2.07に上昇した場合

【住宅需要】

表 人口及び世帯

単位:人、世帯

区 分		平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)	令和12年度 (2030年度)	令和13年度 (2031年度)
国勢調査	人口	52,737	50,911	—	—
	世帯	20,762	20,364	—	—
(1)パターン①	人口	—	—	47,304	46,943
	世帯	—	—	18,922	18,778
(2)パターン②	人口	—	—	50,360	50,305
	世帯	—	—	20,144	20,122

表 住宅需要算定結果

単位:戸数

区 分		①一般世帯 数の増加	②同居・非住 宅居住の解消	③空き家の 増加	④減失住宅 の補充	計
令和2年度から令和13年度	(1)パターン①	-1,587	270	1,000	347	31
	(2)パターン②	-242	270	1,000	347	1,375

うち、持ち家

単位:戸数

区 分		①一般世帯 数の増加	②同居・非住 宅居住の解消	③空き家の 増加	④減失住宅 の補充	計
令和2年度から令和13年度	(1)パターン①	-1,030	176	650	226	21
	(2)パターン②	-158	176	650	226	894

うち、借家

単位:戸数

区 分		①一般世帯 数の増加	②同居・非住 宅居住の解消	③空き家の 増加	④減失住宅 の補充	計
令和2年度から令和13年度	(1)パターン①	-557	95	350	122	9
	(2)パターン②	-84	95	350	122	482

※端数処理の推計結果のため合計値は合わないものがあります。

③ 将来の土地需要

・令和13年度(2031年度)までの土地需要は、人口、世帯の増加が見込めないことから、年間当り、最大限の需要は約2.2haである

表 土地需要

単位:ha

区 分		総住宅地需要	持家住宅地需要	借家住宅地需要
令和2年度から 令和13年度	(1)パターン①	0.61	0.54	0.07
	(2)パターン②	26.61	22.87	3.74

土地需要は、住宅総需要の見通し結果に基づいて、住宅地を確保して新築すると想定される新設住宅戸数に1戸あたり必要となる土地面積を乗じて、必要面積規模を見通しました。最大限の宅地需要はパターン②で、年間約2.2haとなります。

(パターン②:令和7年(2025年)に社会移動が均衡し、合計特殊出生率が2.07に上昇した場合)

- ・住宅需要戸数は、総住宅需要から中古住宅需要戸数を差し引き、これに新設住宅の割合(新設率)を乗じて見通します。

$$\text{住宅需要戸数} = (\text{総住宅需要} - \text{中古住宅戸数}) \times \text{新設率}$$

- ・1戸あたり土地面積は、持家、借家別に平成30年住宅・土地統計調査の1戸あたり延べ床面積、容積率から必要な敷地面積(NET 住宅敷地)を換算します。これに公共用地率15%(借家は16戸/棟で見込む)を加算して1戸あたり土地面積を設定します。

$$1\text{戸あたり土地面積} = \text{延べ床面積} \div \text{容積率} \times (1 + \text{公共用地率})$$

表 新築、建替え、中古(リニューアル)別需要見通し

単位:戸数

区 分		新築	建替え	中古	計
令和2年度から令和13年度	(1)パターン①	16	8	6	31
	(2)パターン②	719	381	275	1,375

うち、持ち家

単位:戸数

区 分		新築	建替え	中古	計
令和2年度から令和13年度	(1)パターン①	11	6	4	21
	(2)パターン②	467	248	179	894

うち、借家

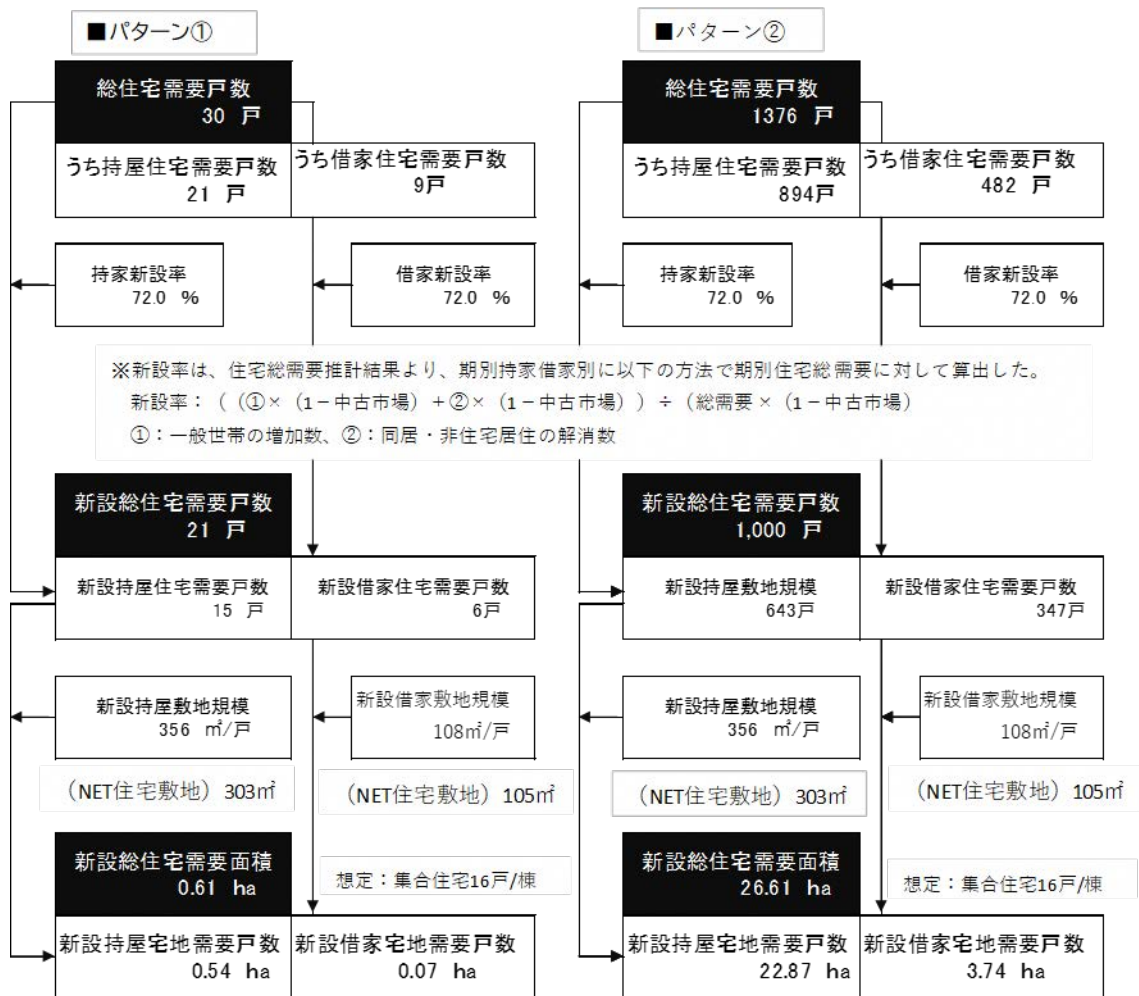
単位:戸数

区 分		新築	建替え	中古	計
令和2年度から令和13年度	(1)パターン①	5	3	2	9
	(2)パターン②	252	134	96	482

※端数処理の推計結果のため合計値は合わないものがあります。

【令和2年度(2020年度)－令和13年度(2031年度)】

新設、建替え、中古別住宅需要の見通しは以下の通りです。



また、第4次国土利用計画裾野市計画(令和3年1月)における宅地に関する面積目標は以下の通りです。

区分	実績		推計				面積増減	
	平成30年		令和7年		令和12年		平成30～ 令和7年 (ha)	令和7～ 令和12年 (ha)
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)		
宅地	1,001.3	7.0%	1,037.6	7.5%	1,062	7.7%	36.3	24.4
住宅地	579.7	4.0%	599	4.3%	611.6	4.4%	19.3	12.6
工業用地	147.4	1.0%	156.7	1.1%	166	1.2%	9.3	9.3
その他の宅地	274.2	2.0%	281.8	2.0%	284.3	2.1%	7.6	2.5

平成30年度(2018年度)から令和7年度(2025年度)までと、令和7年度(2025年度)から令和12年度(2030年度)までの住宅地の面積の合計(13年間)は31.9ha、平均で2.5ha/年。令和2年度(2020年度)から令和13年度(2031年度)(12年間)の住宅地増を含む面積需要は約26.61ha、単年度平均では約2.2haとなり、人口ビジョンに基づく総住宅地需要をカバーできる面積となります。

④ 土地の価格の動向

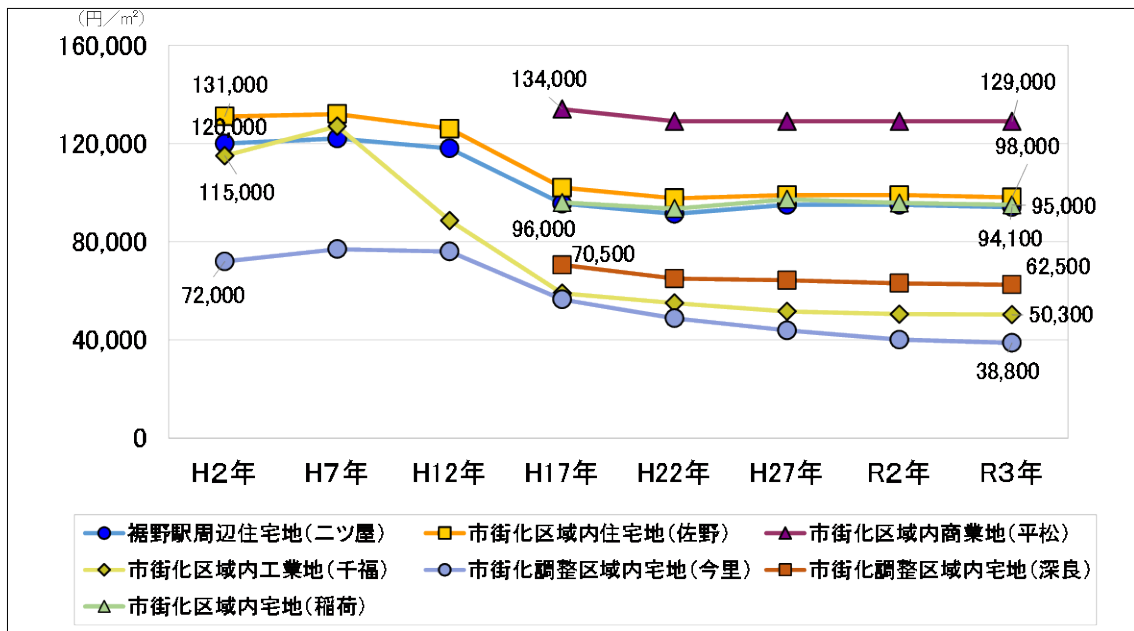
・住宅の土地の価格は平成17年から横ばいである

本市の宅地の地区別地価公示の推移を見ると、平成2年(1990年)以降全体的に公示地価は下落していますが、平成17年(2005年)以降は横ばいで推移しています。

最も公示地価が下落しているのは市街化区域内工業地(千福)であり、平成2年から半減しています。

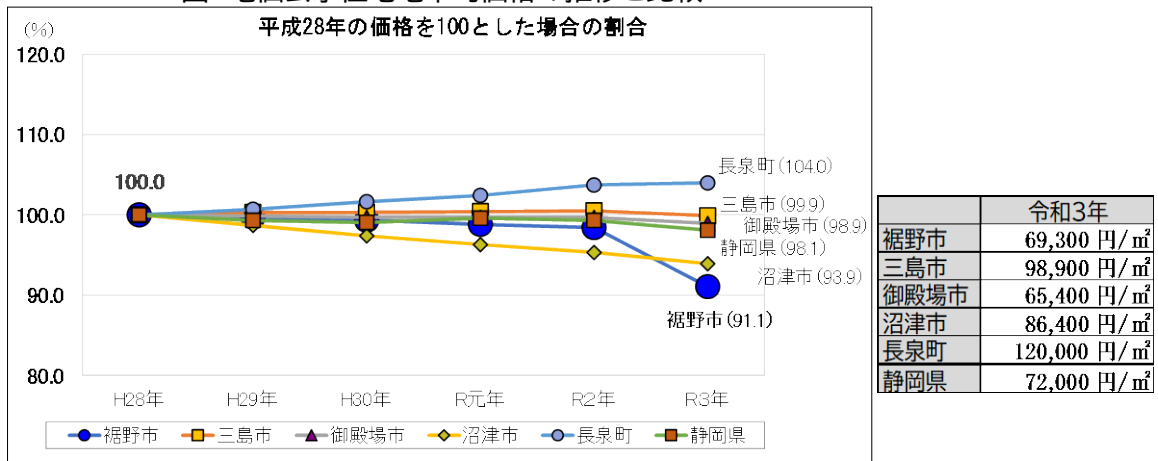
平成17年(2005年)以降では、裾野駅周辺住宅地(二ツ屋)がわずかに上昇、市街化調整区域内宅地(今里)が大きく下落しています。

図 宅地の地区別地価公示の推移



資料:国土交通省地価公示、都道府県地価調査

図 地価公示住宅地平均価格の推移と比較



資料:国土交通省地価公示

⑤ 公営住宅の現状

・市内の公営住宅は入居可能戸数が市営と県営住宅を合わせて461戸ある

令和3年(2021年)10月現在、市営住宅は3団地で97戸管理しており、うち4戸が入居制限をしていることから、入居可能数は93戸となっています。県営住宅は1団地368戸が管理されていることから、公営住宅の入居可能戸数は461戸です。

表 公営住宅の現状(令和3年10月現在)

区分	団地名	管理戸数	入居制限	入居可能戸数
市営住宅	舞台団地	45戸	4戸	41戸
	上原団地	40戸	0戸	40戸
	新稲荷団地	12戸	0戸	12戸
県営住宅	茶畑団地	368戸	0戸	368戸
合計		465戸	4戸	461戸

資料:まちづくり課

表 市営住宅の現状(令和3年10月現在)

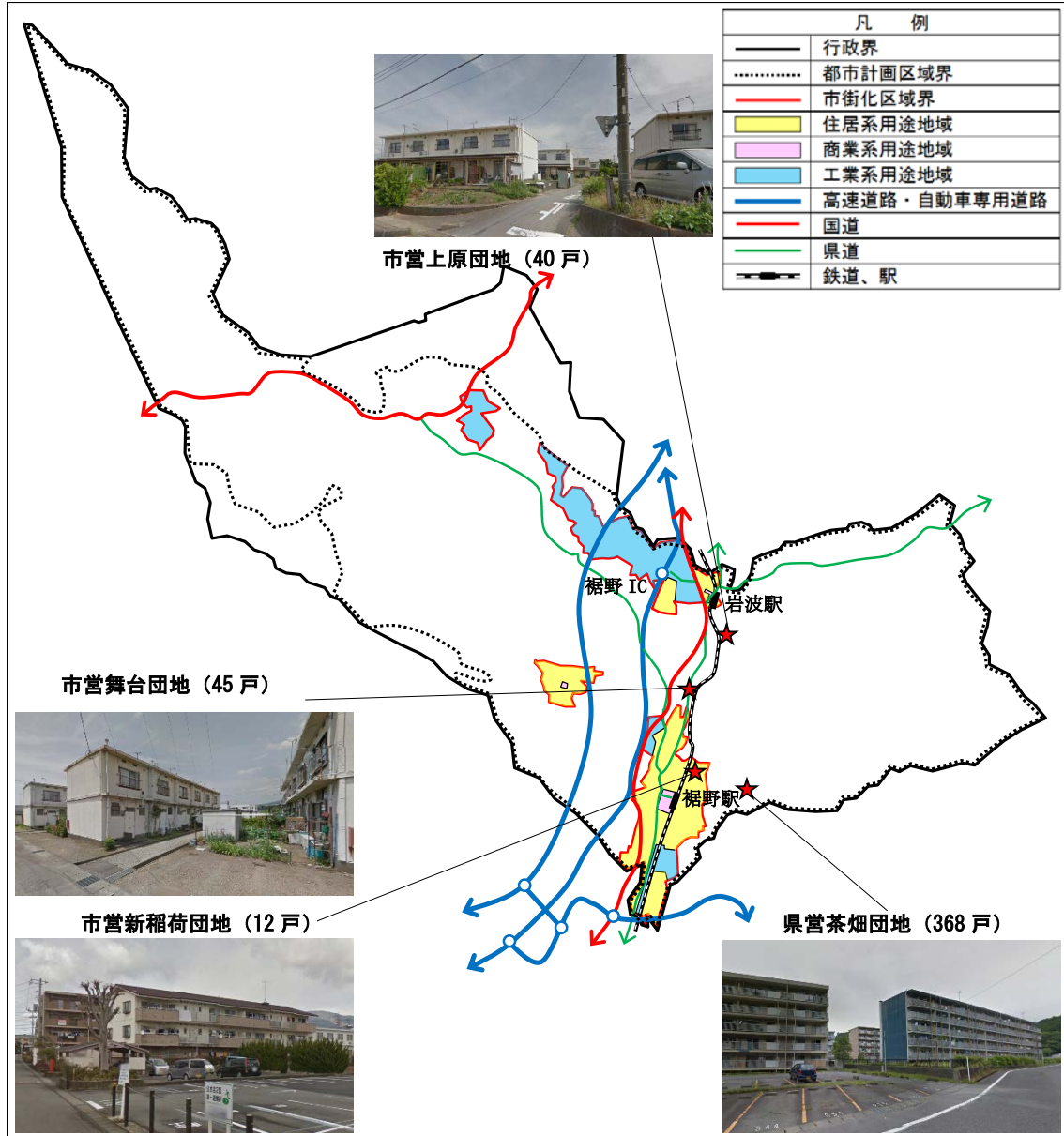
団地名	構造	建設年度	耐用年数・耐用年	棟数	戸数	東海地震に対する耐震性能	土地
舞台団地	準耐火平屋	昭和44年(1969年)	30年・平成11年(1999年)	4棟	15戸	lb	借地(一部市有地)
	準耐火2階	昭和44年(1969年)	45年・平成26年(2014年)	6棟	30戸	lb	
上原団地	準耐火2階	昭和47年(1972年)	45年・平成29年(2017年)	4棟	20戸	lb	借地
	準耐火2階	昭和48年(1973年)	45年・平成30年(2018年)	4棟	20戸	lb	借地
新稲荷団地	耐火3階	平成8年(1996年)	70年・令和48年(2066年)	1棟	12戸	lb	借地
合計	—	—	—	19棟	97戸	—	

※lb:耐震性能が良い建物(倒壊する可能性はないが、ある程度の被害を受けることが想定される。)

資料:まちづくり課

市営住宅19棟97戸のうち、新稲荷団地を除く2団地18棟85戸(全体戸数の約9割)が昭和40年代に建設されたものであり、耐用年数を経過しています。

公営住宅位置図



⑥ 公営住宅の需要と供給

・公営住宅の年間需要33戸に対し、供給35戸と充足している

公営住宅需要予測は、静岡県と同様、国土交通省の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用い、本市における国勢調査や住宅・土地統計調査等のデータから公営住宅入居資格世帯の数を推計し、そのうち公的な支援による居住の安定の確保を図るべき世帯を公営住宅入居世帯とします。

表 公営住宅入居資格世帯の推計 単位:戸数

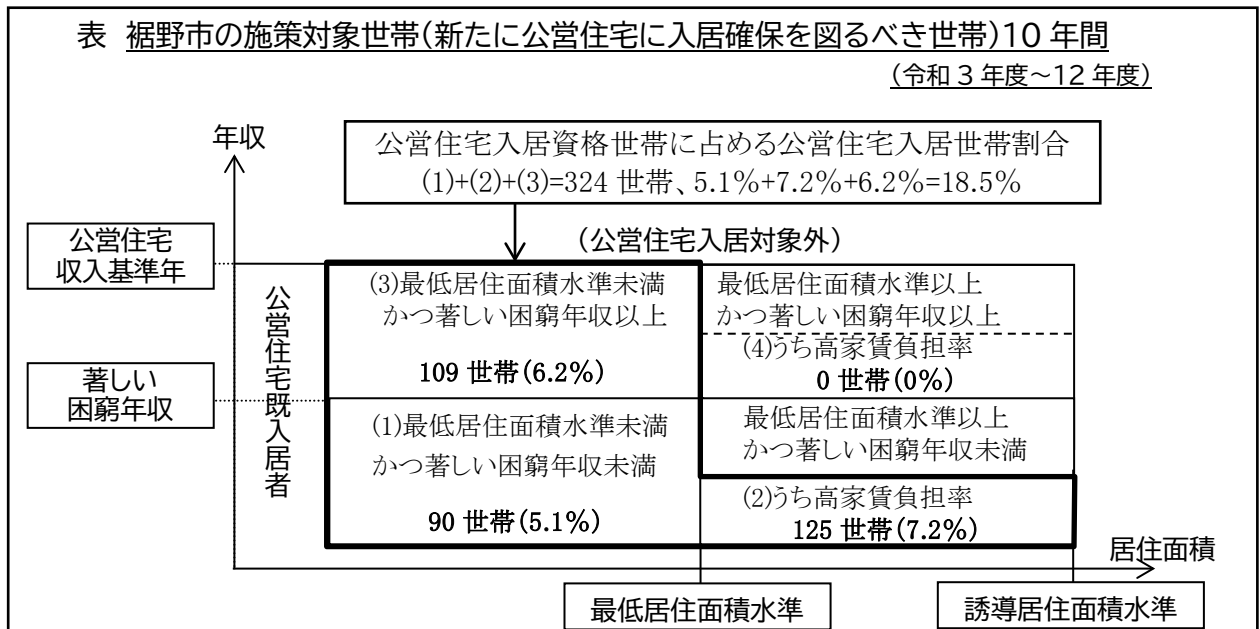
	裾野市 (令和3年度~12年度)	
	A 総世帯数	18,786
B.うち借家 ※(B/A)	6,324	(33.7%)
C.うち公営住宅入居資格世帯 (C/B)	1,749	(9.3%)

※借家には、公営住宅の既入居者を含まない。

※県資料より各指標の減少率、増加率で補正

資料:静岡県資料、公営住宅供給目標量設定支援プログラム(国土交通省)

表 裾野市の施策対象世帯(新たに公営住宅に入居確保を図るべき世帯)10年間
(令和3年度~12年度)



公的な支援により、今後10年間(令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度))で新たに居住の安定の確保を図るべき世帯(公営住宅入居世帯)は、推計すると324世帯、年平均で33世帯と推計されます。

(年平均:1749世帯×18.5%=324世帯÷10年間≒33世帯)

第1章 住生活の現況・課題

一方で供給は、現状の管理戸数(465 戸)について、過去5年間の空き室発生数(7.72%)より、年間約 35 戸と算定されます。(465 戸×7.72%≒35.0 戸)

表 過去5年間における市営住宅の空き室発生率

単位:戸

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R 元 年度	R2 年度	合計	平均
入居戸数(4/1 現在)	85	89	83	83	85	425	85
退去戸数(年間)	5	10	7	4	7	33	6
空き室発生率(%)	5.88%	11.23%	8.43%	4.82%	8.24%	—	7.72%

よって、今後 10 年間は数的には充足することから、現在の管理戸数を引き続き維持する必要があります。

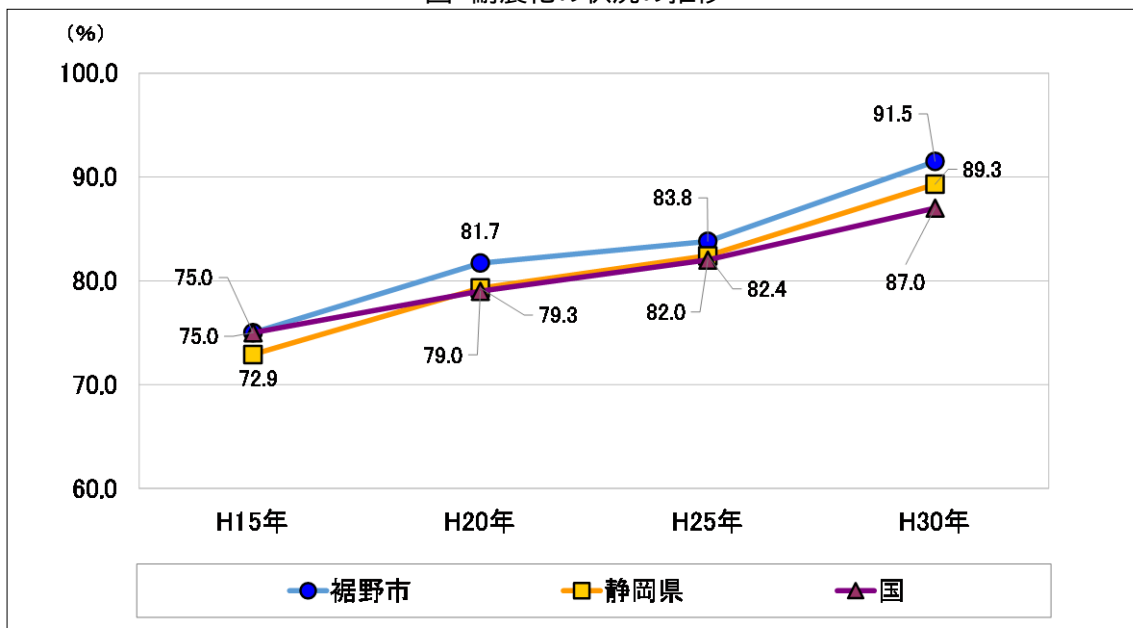
⑦ 耐震化の状況

・住宅の耐震化率は、年々改善されている

本市の住宅の耐震化の状況は、居住世帯のある住宅 19,050 戸のうち、耐震性がある住宅は 17,440 戸で、耐震化率は 91.5%となり、平成 20 年度の耐震化率 81.7%から約 10% 向上しました。

平成 30 年の耐震化率は、国の 87%や県の 89.3%と比較しても高い値となっています。

図 耐震化の状況の推移



資料:裾野市耐震改修促進計画 第3期

表 裾野市における住宅の耐震化の現状

単位:戸

区分	調査年	昭和56年以降の住宅①	昭和55年以前の住宅②		住宅数④ (①+②)	耐震性有住宅数⑤ (①+③)	現状の耐震化率 (⑤/④)
			うち耐震性有③				
木造	H20	7,330	3,750	750	11,080	8,080	72.9%
	H30	8,980	2,850	1,479	11,830	10,459	88.4%
非木造	H20	5,660	1,350	1,035	7,010	6,695	95.5%
	H30	6,311	909	670	7,220	6,981	96.7%
合計	H20	12,990	5,100	1,785	18,090	14,775	81.7%
	H30	15,291	3,759	2,149	19,050	17,440	91.5%

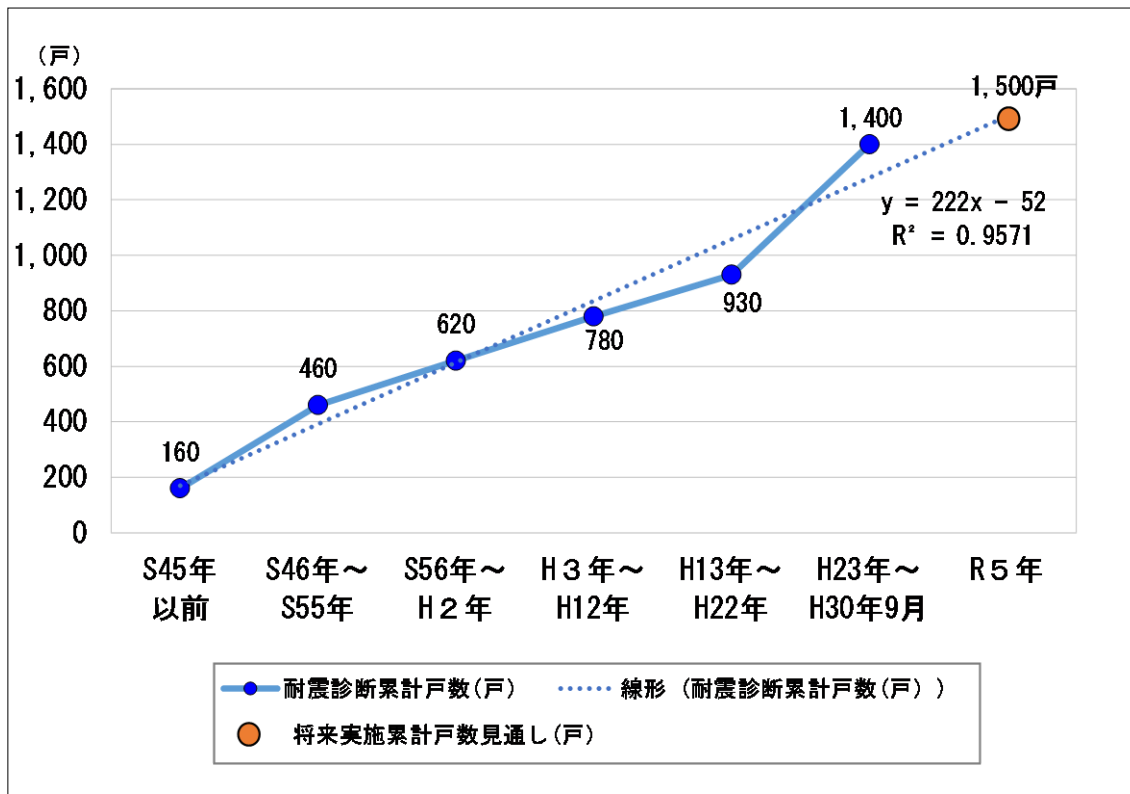
資料:裾野市耐震改修促進計画 第3期

⑧ 耐震診断の実施状況

・耐震診断を行う住宅は、年間約20戸と推計される

耐震診断が行われる住宅は、5年間で100戸程度と見込まれます。

図 耐震診断実施累計から見た将来実施戸数



資料:平成30年住宅・土地統計調査

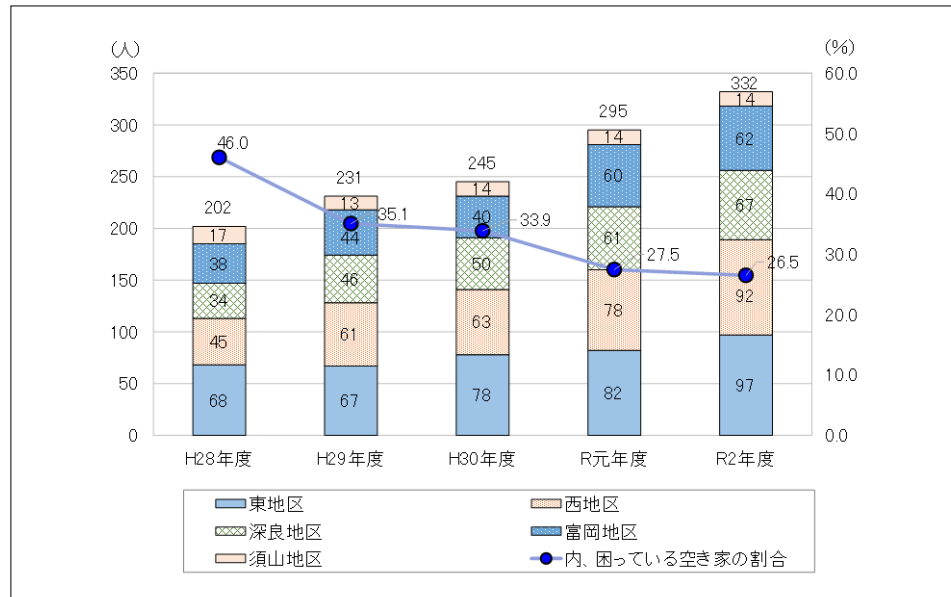
⑨ 一戸建ての空き家の推移

・一戸建ての空き家は増加傾向にある

市では区長の協力を得て、毎年一戸建ての空き家について実態調査を行っています。実態調査による一戸建ての空き家は、平成28年度(2016年度)に202戸であったのが、令和2年度(2020年度)は332戸と、130戸増加しています。

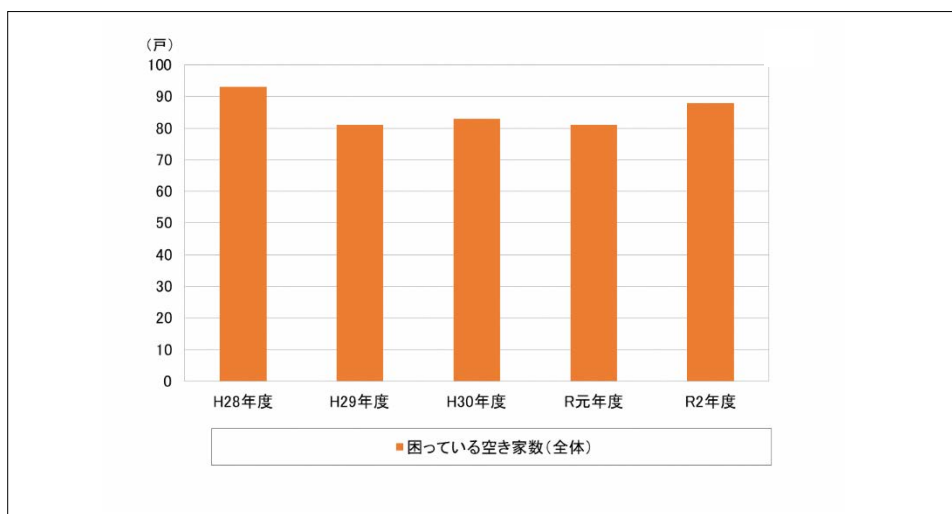
このうち「困っていることがある」と回答された空き家数は横ばいとなっています。

図 地区別一戸建ての空き家数及び困っていることがある空き家割合の推移



資料:空き家に関する自治会アンケート調査

図 困っていることがある空き家数の推移



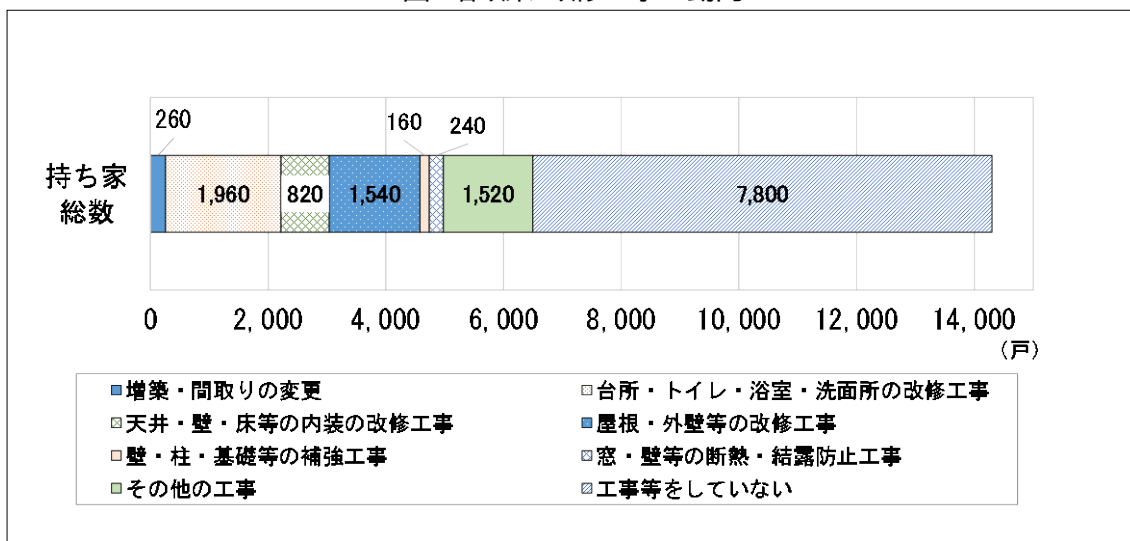
資料:空き家に関する自治会アンケート調査

⑩ 将来の増改築・改修需要

・増改築・改修工事の対象は水回りや屋根・外壁が多い

増改築・改修工事の内訳は、台所・トイレ・浴室・洗面所等の水回りの改修工事が最も多く1,960戸(約17%)、次いで屋根・外壁等の改修工事が1,540戸(約13%)となっています。

図 増改築・改修工事の動向



資料:平成30年住宅・土地統計調査

⑪ 分譲マンションの状況

・市内の分譲マンションは 8 棟 272 戸で、全て新耐震基準である

市内の分譲マンションは 8 棟 272 戸あり、すべて昭和 56 年以降の新耐震基準で建設されています。

市は令和 2 年度(2020 年度)に管理組合に対して「分譲マンションの管理に関するアンケート」を行いました。現状では管理不全などの相談は寄せられていません。

表 裾野市内の分譲マンションの状況

No.	所在地	階数	戸数	建築年
1	千福	6 階建て	33 戸	平成元年
2	稲荷	3 階建て	6 戸	平成 2 年
3	稲荷	3 階建て	6 戸	平成 2 年
4	佐野	3 階建て	18 戸	平成 4 年
5	佐野	7 階建て	64 戸	平成 11 年
6	佐野	6 階建て	50 戸	平成 12 年
7	伊豆島田	7 階建て	65 戸	平成 21 年
8	伊豆島田	10 階建て	30 戸	平成 18 年
	合 計		272 戸	

資料:まちづくり課 資料

⑫ サービス付き高齢者向け住宅の状況

・市内のサービス付き高齢者向け住宅は 2 件 72 戸である

市内のサービス付き高齢者向け住宅は 2 件(72 戸)供給されています。

表 裾野市内のサービス付き高齢者向け住宅

住宅名	所在地	月額費用※	戸数	開設年月
あんしんホーム裾野	富沢 249-3	7.8 万円	30 戸	平成 23 年 7 月
ゆかりの郷	水窪 124-23	8.0 万円	42 戸	平成 24 年 7 月
	合 計		72 戸	

資料:まちづくり課 資料

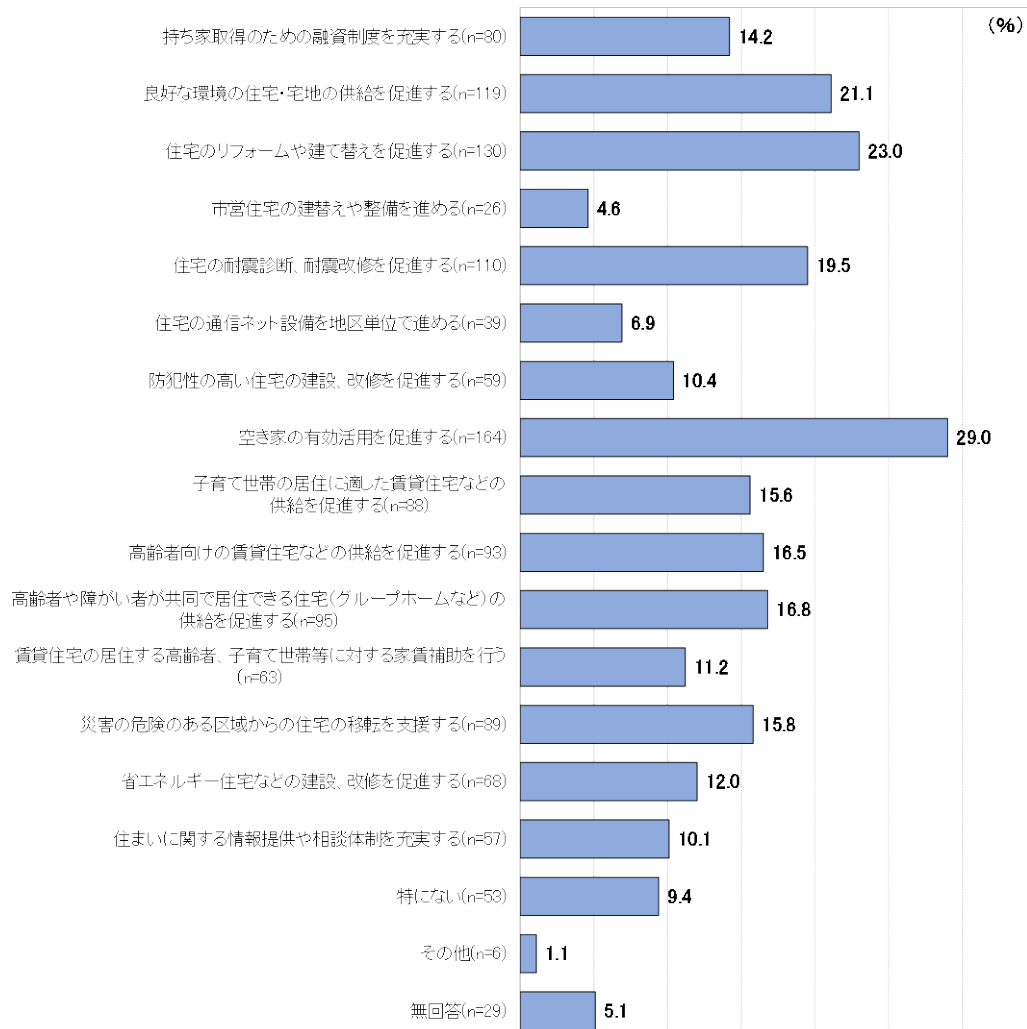
※賃料、共益費、生活支援サービス費を含む

⑬ 市民が期待する住宅施策

・市民は「空き家の有効活用の促進」に期待している

令和3年度裾野市市民意識調査(みらい政策課)を通じて、今後、市が力を入れるべき住宅施策を聞いたところ、最も多い回答は、「空き家の有効活用を促進する」29%、次いで「住宅のリフォームや建替えを促進する」23%、「良好な環境の住宅・宅地の供給を促進する」21%と続きました。

Q. 今後あなたがお住まいの地域において、暮らしやすい住みづくりを進めるために、どのような住宅施策に力を入れるべきとお考えですか？(当てはまるもの3つまで)



資料:令和3年度 裾野市市民意識調査報告書

※住宅施策に関する市民アンケートの詳細は「令和3年度 裾野市市民意識調査報告書」の「住生活」(P70~81)に記載されています。詳しくお知りになりたい方は、市ホームページよりご確認ください。

⑭ 国の住宅政策の状況

・住生活基本計画(全国計画)では、新しい住まい方、安全な住宅・住宅地形成、住宅確保要配慮者の住宅確保、良質な住宅ストック形成、空き家の適切な管理を踏まえた住生活産業の施策方向が示されている。

住生活基本計画(全国計画)が改定されました。(令和3年(2021年)3月閣議決定)
計画では、施策の基本方針を「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」の3視点に立ち目標が示されています。

- 「社会環境の変化」の視点においては、「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現、頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保。
- 「居住者・コミュニティ」の視点においては、子どもを産み育てやすい住まいの実現、多様な世代が支え合い高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備。
- 「住宅ストック・産業」の視点においては、脱炭素社会に向けた住宅循環システム構築と良質な住宅ストックの形成、空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進、居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展。



資料:国土交通省

2 住生活の課題のまとめ

近年 10 年間の本市をとりまく社会情勢や裾野市第 5 次総合計画「まちの将来像」を踏まえ、市民が住宅を確保し、安心して暮らせる社会を目指すため全国計画の3視点「居住者からの視点」、「住宅ストックからの視点」、「産業・地域からの視点」における課題を示します。

①居住者からの視点

(1) 共働き・子育て世帯の居住確保について

令和2年(2020年)の6歳未満の親族のいる世帯は1,894世帯、18歳未満の親族のいる世帯は4,698世帯と減少していますが、県全体と比較すると高い割合です。共働き・子育て世帯の居住の安定の確保が必要です。

そのために、共働き・結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、まちなかでの利便性や適正な規模の住宅に柔軟に住み替え・住宅取得ができるよう、世帯の状況に応じた支援が必要です。

(2) 高齢者・障がい者の居住確保について

65歳以上の世帯員がいる世帯は、高齢者単独世帯、高齢者夫婦世帯ともに増加しています。一般世帯に占める割合は、40.8%で県全体と比較すると5.4%低い状況になっています。また、「身体障害者手帳」・「療育手帳」・「精神障害者保健福祉手帳」を持つ方も10年間で約1.3倍に増加しています。

事業者アンケートによると、高齢世帯において郊外住宅地等からまちなかへの住み替え相談が増加する傾向にありますが、単身の高齢者に対して、孤独死等のリスクを理由に、民間賃貸住宅への入居を断られるケースが見られます。

高齢者や障がいを持つ方が、地域生活を送るために、個々の特性やライフステージに応じたサービス提供が求められます。

(3) 住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットについて

10年で生活保護世帯は約4.5倍に、要介護認定者数は10年で約1.5倍に増加しています。住宅の確保に特別の配慮が必要とされる住宅確保要配慮者の居住の安定の確保について、国は「住宅セーフティネット法」に基づく、セーフティネット住宅の登録制度や居住支援協議会による支援を求めています。静岡県居住支援協議会に参画し、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談・入居中の見守り・緊急対応等の支援が求められます。

新稲荷団地は長寿命化型改善を図りながら管理コストの縮減を図りつつ、ストック活用型社会への対応が課題です。他の団地は、借地及び築年数が古く老朽化しており、低入居率や空き室管理などが問題となっています。そのため、借地解消と必要に応じ、建替えの実施などが課題です。

②住宅ストックからの視点

(1) 既存住宅の耐震化の推進について

住宅の耐震化率は、平成 20 年(2008 年)は 81.7%、平成 30 年(2018 年)で 91.5%となっており、10 年間で約 10%向上しました。また、国の 87%や県の 89.3%と比較しても高い値となっています。

本市では、「プロジェクト TOUKAI-0(東海・倒壊一ゼロ)」総合支援事業により旧耐震基準(昭和 56 年以前)で建築された木造住宅の耐震化を引き続き支援する必要があります。また、避難場所についても、裾野市耐震改修促進計画では、引き続き耐震化を促進する必要があるとしています。

(2) 既存住宅のリフォーム推進について

住宅・土地統計調査によると、住宅ストックは量的には充足し、空き家が増加しています。増改築・改修工事の内訳は、台所・トイレ・浴室・洗面所の水回りの改修工事が最も多く、次いで屋根・外壁等の改修工事となっています。

既存住宅は、断熱性能やバリアフリー等の観点で現在の居住水準が満たされていない場合があり、防音性や省エネルギー性能、防犯性等に優れた適切な改修を行うことが今後の長期利用の課題と考えられます。

(3) 既存住宅の流通について

空家等対策計画における将来の空き家推計によると、戸建の空き家は平成 27 年(2015 年)を基準として、10 年後に約2倍、30 年後に約5倍に増加すると推計されています。空き家は放置される期間が長くなるほど利活用が困難になることから、早期の流通を働きかけることが必要です。市民意識調査では、空き家の有効活用を促進する施策に力をいれるとの意見が多く、所有者等への専門家相談事業等のさらなる周知が必要です。

(4) 空き家の適正管理について

空き家の増加に伴い、適正に管理されていない空き家が増加しています。

市が自治会を通じて行った実態調査では、市内に戸建の空き家が 332 戸あり、うち3割が「困っていることがある」とされています。引き続き実態調査を行い、早期の問題把握に努めるとともに、問題解決まで所有者等への継続的な指導が必要です。

(5) マンションの適正管理について

本市の分譲マンションは8棟 272 戸あります。マンション管理適正化法に基づき、管理組合にアンケート調査を実施し現状把握を行ったところ、現状では管理不全などの問題は発生していません。しかし今後、区分所有者の高齢化や、管理組合の機能不全による修繕積立金不足等の課題が顕在化する恐れがあります。

③産業・地域からの視点

(1) 脱炭素社会に向けた住まいづくりについて

「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」に向けて、建築物省エネ法において、令和7年度以降より、新築住宅は省エネルギー基準への適合が義務化される見込みです。

また、省エネルギー基準未達成の既存住宅について、断熱改修などのリフォームにより住環境の向上を図る必要があります。

(2) 多様なライフスタイルへの対応

新型コロナウイルス感染症による社会的環境の変化により、在宅学習やテレワーク、リモート会議、職住一体や職住近接が実施されています。

住宅へのテレワークスペースの設置や防音、感染防止等を目的としたリフォームニーズが増加しています。

(3) 定住・移住の環境整備について

人口減少へ歯止めをかけるため、住みやすさ、安全性、まちの魅力向上などによる、流出抑制、定住・移住を促進させる住宅施策の展開が求められます。

本市では、企業の社宅を出る世帯の市外への転出が課題であったため、北部地域で新たな宅地創出を進めてきました。

首都圏から100km圏内にある本市の魅力をもっとPRしながら、新規移住者の獲得に努めるとともに、進学、就職を機に東京圏に転出した元市民のふるさと回帰を促進し、継続した定住・移住が必要です。

(4) 災害に強い、持続可能な居住環境について

近年は想定を超える風水害や土砂災害が発生しており、ハザードマップの整備などソフト対策による、防災・減災に向けた取組が必要です。

裾野市立地適正化計画では、持続可能なまちづくりのため、コンパクトシティを見据えて緩やかに居住誘導を図ることとしています。

近年は想定を超える風水害や土砂災害が発生しており、ハザードマップの整備などソフト対策による、防災・減災に向けた取組を必要としています。

裾野駅西地区土地地区画整理事業により拠点性の向上や、歩道整備や無電柱化、防災・減災対策(レジリエンス機能の強化)に取り組んでいます。

第2章 基本理念・基本目標

1 基本理念

1 計画の基本理念

～ 住宅政策が目指すべき基本テーマ ～

住宅は、暮らしに安定と安らぎをもたらす基礎的なものであり、地域の豊かさと活力を生み出す市民共有の資産です。

市民すべてが安全で安心な住宅に住まい、住み続けられることで、地域社会全体が安定した、安らぎの持てる居住空間の形成を目指します。

また、住宅を長期にわたり大切に利用することで、後世に継承される市民共有の資産とすることを旨とするため、本計画の基本理念を次のように定めます。

安全・安心で快適な住宅に住み続けられる居住空間の形成

本計画の推進においては、関連する第5次総合計画「みんなが誇る、豊かな田園未来都市 すその」、地域福祉計画「みんなが主役の福祉のまち」、都市計画マスタープラン「拠点連携型都市構造」、産業基本計画「今ある魅力と資源を再発見し、未来へつなげる「すその」」、立地適正化計画「富士山の裾野、田園未来都市、すその」と連携を図り推進します。

2 基本目標

基本目標 1 安心してだれもが暮らせる住まいの確保

(1) 【共働き・子育て世帯の居住確保】

結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が、必要とする室数や広さの住宅(民間賃貸、公的賃貸、持家)に居住できるよう、世帯構成や収入等に応じた支援をします。

(2) 【高齢者・障がい者の居住確保】

高齢者・障がい者が、望む地域で住宅を確保し、安全で安心して生活を送るための住宅の改善・供給を図り、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目指します。

(3) 【住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットの向上】

自力では適切な住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する方)の民間賃貸住宅への入居を支援するとともに、住宅セーフティネットの中心的役割を果たす公営住宅を市街化区域に供給します。

基本目標 2 安全で快適な住まいの整備・適正管理・流通促進

(1) 【既存住宅の耐震化の促進】

第4次地震被害想定では、揺れによる全壊棟数が約 1,100 棟と想定されています。想定される大規模地震に備えて、「プロジェクト TOUKAI-0(東海・倒壊ーゼロ)」総合支援事業により、耐震性を充たさない既存住宅の診断、耐震改修を引き続き促進します。

(2) 【既存住宅のリフォーム促進】

住宅の修繕やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、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を創出します。

(3) 【既存住宅の流通促進】

住宅ストックは戸数的には充足し、空き家が増加する中で、既存住宅活用型市場への転換が求められています。特に、空き家利活用や売却・賃貸に係る相談体制の充実を図り、所有者等に対して、早期の流通を働きかけます。

(4) 【空き家の適正管理】

適切に管理されていない空き家が増加傾向にあります。継続的に実態調査を行い、適正管理を助言、指導します。

周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、厳正に対応します。

(5) 【マンションの適正管理】

現状では管理不全などの問題は発生していませんが、引き続き実態把握に努めます。

基本目標 3 社会環境の変化に対応した持続可能な住環境の整備

(1) 【脱炭素社会に向けた住まいづくり】

建築物省エネ法において、令和7年度(2025年度)以降より、新築住宅は省エネルギー基準への適合が義務化される見込みです。省エネルギー基準未達成の既存住宅について、断熱改修リフォームなどにより住環境の向上を啓発します。

(2) 【多様なライフスタイルへの対応】

新型コロナウイルス感染症による社会的環境の変化により、在宅学習やテレワーク、リモート会議、職住一体等が実施されています。そのための、住宅へのテレワークスペースの設置や防音、感染防止等を目的としたリフォーム支援制度を周知します。

(3) 【定住・移住の促進】

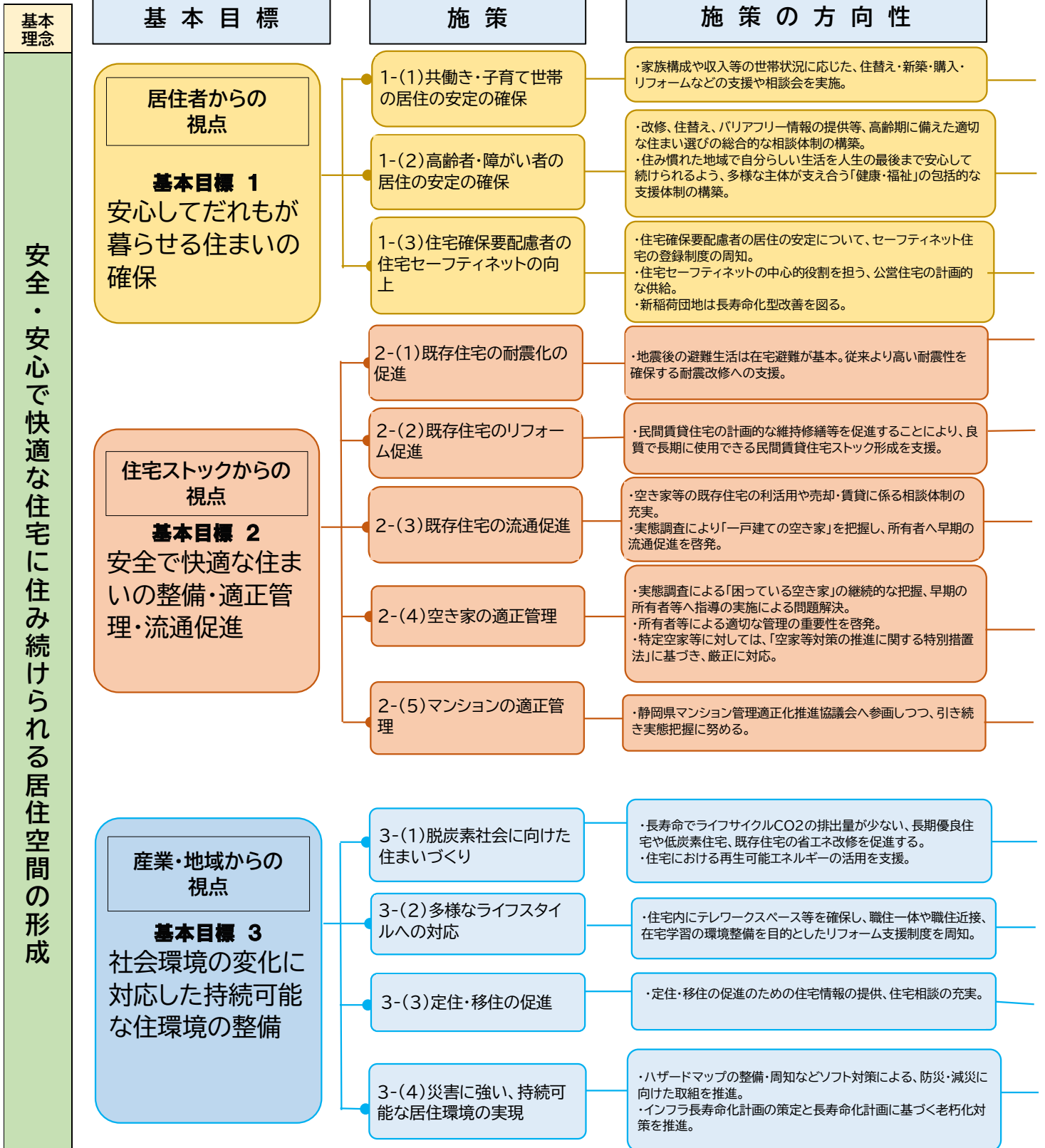
首都圏から100km圏内にある本市の魅力をPRしながら、新規移住者の獲得に努めるとともに、東京圏に転出した元市民のふるさと回帰を促進し、定住・移住の住まいの情報提供や職住近接の住宅地の確保など、住み替えニーズに応じた情報提供や住宅相談を実施します。

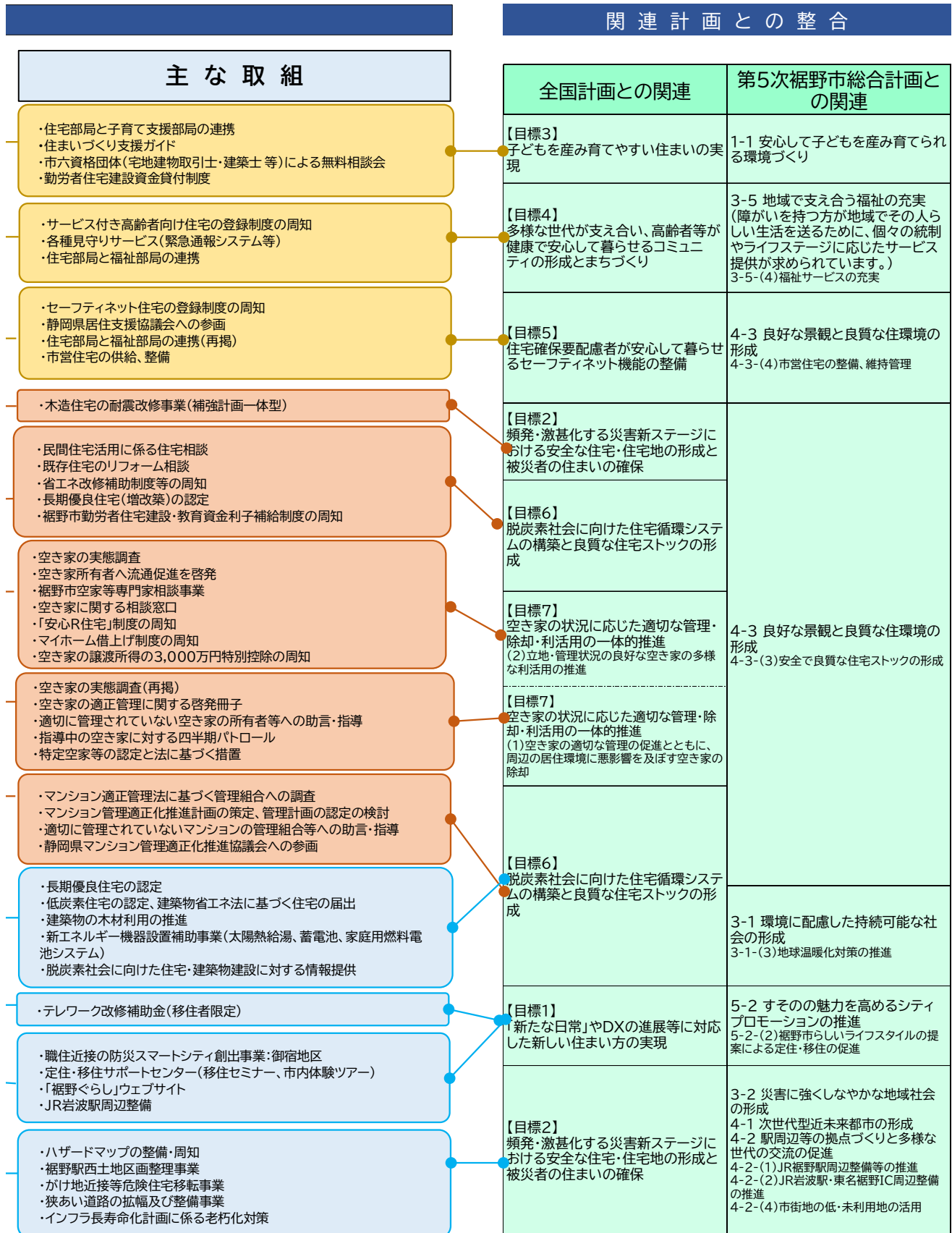
(4) 【災害に強い、持続可能な居住環境の実現】

国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、土砂災害等の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・向上を促進します。防災・減災対策(レジリエンス機能の強化)を推進するため、新エネルギーの利用を促進します。

基盤整備やコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、どの世代も便利で安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上を目指します。

施策の方向





3 施策の方向性

基本目標 1 安心してだれもが暮らせる住まいの確保

施策1-(1)共働き・子育て世帯の居住の安定の確保

(現状と課題)

- 共働き世帯、結婚・出産を希望する若年世帯や、子育て世帯が、まちなかでの利便性や適正な規模の住宅に柔軟に住み替え・住宅取得ができるよう、世帯状況に応じた支援が必要。

(施策の方向性)

- 家族構成や収入等の世帯状況に応じた、住替え・新築・購入・リフォームなどの支援や相談会を実施。

【主な取組】

- ・ 住宅部局と子育て支援部局の連携
- ・ 住まいづくり支援ガイド
- ・ 市六資格団体(宅地建物取引士・建築士等)による無料相談会
- ・ 勤労者住宅建設資金貸付制度

住宅取得を応援します! メリットが出る4つの支援策!

1 住宅ローン減税の控除期間が13年間

2 すまい給付金は最大50万円

3 贈与税非課税枠は最大1,500万円

4 新築最大40万円相当 リフォーム最大30万円相当 グリーン住宅ポイント制度を創設

併用可能です

お問合せ先 国土交通省住宅局住宅企画官付 ☎03-5253-8111 (代表)

お問合せ先 すまい給付金事務局 <http://sumai-kyufu.jp> ☎0570-064-186

お問合せ先 贈与税非課税枠 国土交通省住宅局住宅企画官付 ☎03-5253-8111 (代表)

お問合せ先 住宅ポイント制度お問合せ窓口 ☎03-6730-5414

資料:国土交通省

資料:国土交通省

施策1-(2)高齢者・障がい者の居住の安定の確保

(現状と課題)

- 高齢者単独世帯、高齢者夫婦世帯ともに増加、また、障がいを持つ方も 10 年間で約 1.3 倍に増加。
- 単身高齢者は、民間賃貸住宅への入居を断られるケースが見られる。
- 障がいを持つ方が、地域生活を送る個々の特性やライフステージに応じたサービスの提供。

(施策の方向性)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の構築。
- 住み慣れた地域で自分らしい生活を人生の最後まで安心して続けられるよう、多様な主体が支え合う「健康・福祉」の包括的な支援体制の構築。

【主な取組】

- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の周知
- ・ 各種見守りサービス(緊急通報システム等)
- ・ 住宅部局と福祉部局の連携



資料:国十交通省

施策1-(3)住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットの向上

(現状と課題)

- 10年で生活保護世帯は約4.5倍に、要介護認定者数は約1.5倍に増加。
- 住宅確保要配慮者の居住安定確保のため、セーフティネット登録住宅や居住支援協議会支援による、入居マッチング・相談・入居中見守り・緊急対応等の支援が求められる。
- 新稲荷団地は長寿命化型改善を図りながら管理コストの縮減を図り、他の団地は、借地解消と必要に応じ建替えが課題。

(施策の方向性)

- 住宅確保要配慮者の居住の安定について、セーフティネット住宅の登録制度の周知。
- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う、公営住宅の計画的な供給。
- 新稲荷団地は長寿命化型改善を図る。

【主な取組】

- ・ セーフティネット住宅の登録制度の周知
- ・ 静岡県居住支援協議会への参画
- ・ 住宅部局と福祉部局の連携(再掲)
- ・ 市営住宅の供給、整備

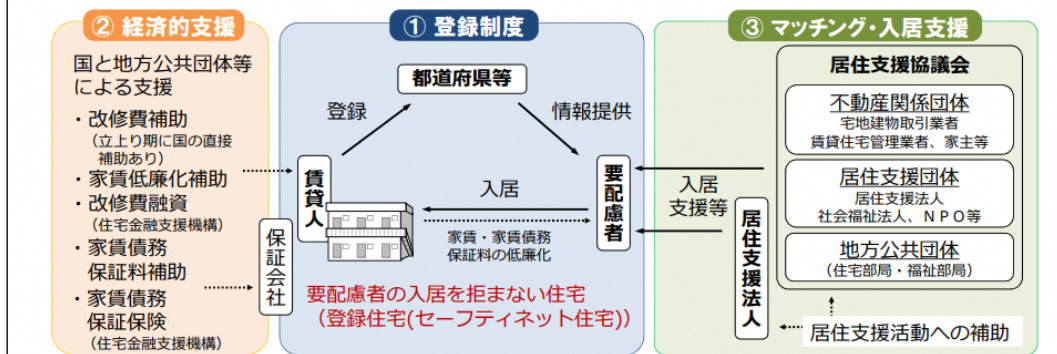
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 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

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



資料:国土交通省

基本目標2 安全で快適な住まいの整備・適正管理・流通促進

施策2-(1)既存住宅の耐震化の促進

(現状と課題)

- 住宅の耐震化率は、10年間で約10%向上。国の87%や県の89.3%と比較し高い値。
- 「プロジェクト TOUKAI-0(東海・倒壊ゼロ)」総合支援事業」により、木造住宅の耐震化を引き続き支援することが必要。

(施策の方向性)

- 地震後の避難生活は在宅避難が基本。従来より高い耐震性を確保する耐震改修への支援。

【主な取組】

- 木造住宅の耐震改修事業(補強計画一体型)



資料:裾野市耐震改修促進計画

施策2-(2)既存住宅のリフォーム促進

(現状と課題)

- 既存住宅は、断熱性能やバリアフリー等の観点で現在の居住水準を満足していない場合があり、防音性や省エネルギー性能、防犯性等に優れた適切な改修を行うことが課題。

(施策の方向性)

- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等を促進することにより、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストック形成を支援。

【主な取組】

- ・ 民間住宅活用に係る住宅相談
- ・ 既存住宅のリフォーム相談
- ・ 省エネ改修補助制度等の周知
- ・ 長期優良住宅(増改築)の認定
- ・ 裾野市勤労者住宅建設・教育資金利子補給制度の周知

【裾野市勤労者住宅建設・教育資金利子補給制度】

< 融資の範囲 >

- 住宅を建設または購入する場合(増改築する場合は、増改築後の床面積)・・・居住の用に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートル以上 280 平方メートル以下。
- 宅地を購入する場合は、その面積が 330 平方メートル以下で、貸付の日から 5 年以内に住宅を建設する cases に限ります。

< 融資限度額、期間 >

- 1,000 万円 10 年 利子 0.5%

施策2-(3)既存住宅の流通促進

(現状と課題)

- 住宅・土地統計調査によると、住宅ストックは量的に充足し、空き家が増加。
- 裾野市空家等対策計画では、一戸建ての空き家は 10 年後に約2倍、30 年後に約5倍に増加すると推計される。
- 空き家は放置される期間が長くなるほど、利活用が困難。所有者等に対して、早期の流通を働きかけることが必要。

(施策の方向性)

- 空き家等の既存住宅の利活用や売却・賃貸に係る相談体制の充実。
- 実態調査により「一戸建ての空き家」を把握し、所有者へ早期の流通促進を啓発。

【主な取組】

- 空き家の実態調査
- 空き家所有者へ流通促進を啓発
- 裾野市空家等専門家相談事業
- 空き家に関する相談窓口
- 「安心 R 住宅」制度の周知
- マイホーム借上げ制度の周知
- 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の周知

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除) 国土交通省

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

措置の内容

被相続人が居住の用に供していた家屋(※)及びその敷地

相続

空家家

取壊し

譲渡

更地

ポイント 1!

ポイント 2!

ポイント 3!

空家家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用(※)

耐震リフォーム
(耐震性がある場合は不要)

(※) 昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算
 $譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額 \times 5\% (※) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除3,000万円$
 ※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>	○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円
・昭和55年建築 ・被相続人が20年間所有	○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円 (500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

除却費200万円
取得価額不明

資料：国土交通省

空き家 の所有者または管理者のみなさまへ

空き家で困っていることはありません?
専門家団体から「事業提案」が受けられます

空き家の相談を申し付けられ、どこに悩んだらよいかわからない、依頼できる事業者を紹介してほしい、といった声に対応するため、裾野市では11の専門家団体と「空家等対策の推進に関する協定」を締結し、連携して対応しています。空き家で困っていることや「相談・情報提供」が必要に応じて、専門家に相談を希望する場合は、**「空き家調査と提案書」**を提出してください。なお空き家の状況を把握したうえで、協定に基づき、希望する専門家に相談の依頼を依頼します。専門家団体は、情報提供を受けた場合、相談者へ事業提案(見積書の提示等)を行います。

専門家団体と対応できる事業

団体名	提供できる事業
裾野市空家等対策協議会	権利関係、相続人調査、解体計画/耐震補修/用途変更に必要な手続きの相談
裾野市建設委員会	耐震補修工事、リフォーム工事、解体工事
裾野市建設委員会	耐震補修工事、リフォーム工事、解体工事
(公社) 静岡建設士会	耐震補修工事、リフォーム工事、解体工事
静岡県司法書士会	相続手続、相続財産管理人の選任、所有権移転登記
(公社) 裾野市シルバー人材センター	重労働の補助、清掃
裾野市森林組合	苗木の供給、苗木の伐採、消毒
(公社) 全日本不動産協会静岡本部	土地・家屋の売買又は賃貸、インスペクション、管理委託、空住・移住に関する相談
静岡県土地家屋調査士会	土地の分筆、地目変更、建物の測量・図章、取壊等の登記手続、境界確認に関する相談・空住
静岡県弁護士会	相続手続、相続財産管理人の選任
(一社) 東海士リサーチ	管理委託、空住・移住に関する相談

依頼料は、上記の団体と「空家等対策の推進に関する協定」を締結しています(※)※

相談の流れ

- 専門家団体からの事業提案を希望する場合は、**「空き家調査と提案書」**を提出してください。
- 協定に基づき、希望する専門家に相談の依頼を依頼します。
- 希望する専門家団体と協定を締結している場合は、あらかじめ専門家団体(協会)から依頼の依頼書が送付されます。
- 専門家団体は、依頼者に対し、相談内容に応じた事業提案を行います。(費用が発生する場合は、依頼者の提示)

※ 市の協定に基づき専門家団体へ依頼できない場合もあります。
 ・専門家団体が提供する事業内容によっては、費用が発生することがあります。
 ・専門家団体が提供する場合は、あらかじめ専門家団体(協会)から依頼の依頼書が送付されます。
 ・上記の事業に関する文言・契約書、見積書と専門家団体(協会)との話し合いも行っていただきます。
 ・依頼料は空住・移住について譲渡が発生しない限り、依頼者ご自身のラフール等が完了した場合は当事業費で提供をお願いします。

(※) 108円(税・印し込み先)
 〒410-1192 静岡県裾野市牧野 1059 番地 裾野市建設部まちづくり課 建築住宅課
 電話：065-965-1856 (直通) FAX：065-964-0272

資料：まちづくり課

施策2-(4)空き家の適正管理

(現状と課題)

- 空き家の増加に伴い、適正に管理されていない空き家が増加。
- 実態調査を行い、早期の問題把握に努めるとともに、問題解決まで所有者等への継続的な指導が必要。

(施策の方向性)

- 実態調査による「困っている空き家」の継続的な把握、早期の所有者等へ指導の実施による問題解決。
- 所有者等による適切な管理の重要性を啓発。
- 特定空き家等に対しては、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、厳正に対応。

【主な取組】

- ・ 空き家の実態調査(再掲)
- ・ 空き家の適正管理に関する啓発冊子
- ・ 適切に管理されていない空き家の所有者等への助言・指導
- ・ 指導中の空き家に対する四半期パトロール
- ・ 特定空き家等の認定と法に基づく措置



資料:まちづくり課

施策2-(5)マンションの適正管理

(現状と課題)

- 本市の分譲マンションは8棟 272 戸あり、現状では管理不全などの問題はないが、今後、管理組合の機能不全に関する課題の顕在化の恐れ。

(施策の方向性)

- 静岡県マンション管理適正化推進協議会へ参画しつつ、引き続き実態把握に努める。

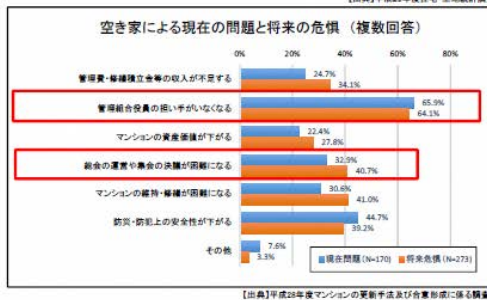
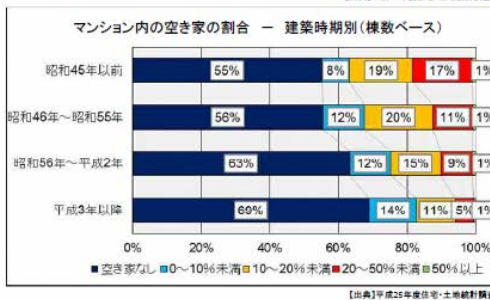
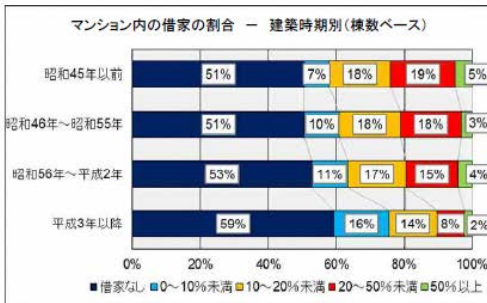
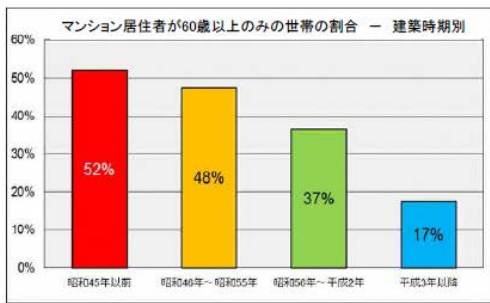
【主な取組】

- ・ マンション適正管理法に基づく管理組合への調査
- ・ マンション管理適正化推進計画の策定、管理計画の認定の検討
- ・ 適切に管理されていないマンションの管理組合等への助言・指導
- ・ 静岡県マンション管理適正化推進協議会への参画

区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足

○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い

※ 相続などによる所在不明等の所有者が将来増加することで、決議が困難となることも考えられる



資料:国土交通省

目標3 社会環境の変化に対応した持続可能な住環境の整備

施策3-(1)脱炭素社会に向けた住まいづくり

(現状と課題)

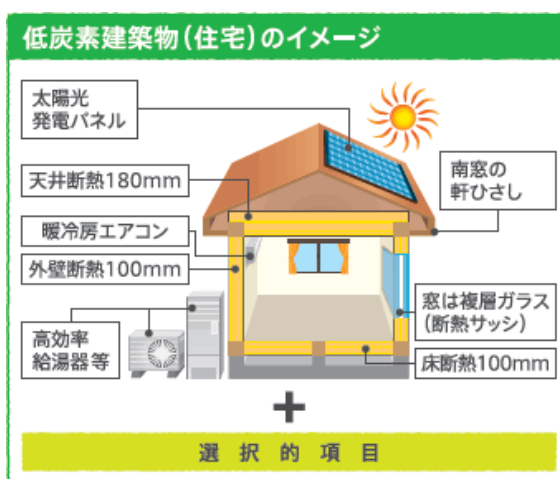
- 建築物省エネ法において、令和7年度(2025年度)以降より、新築住宅は省エネルギー基準への適合が義務化される見込み。
- 省エネルギー基準未達成の既存住宅について、断熱改修などのリフォームによる居住環境の向上。

(施策の方向性)

- 長寿命でライフサイクル CO₂の排出量が少ない、長期優良住宅や低炭素住宅、既存住宅の省エネ改修を促進する。
- 住宅における再生可能エネルギーの活用を支援。

【主な取組】

- ・ 長期優良住宅の認定
- ・ 低炭素住宅の認定、建築物省エネ法に基づく住宅の届出
- ・ 建築物の木材利用の推進
- ・ 新エネルギー機器設置補助事業(太陽熱給湯、蓄電池、家庭用燃料電池システム)
- ・ 脱炭素社会に向けた住宅・建築物建設に対する情報提供



『都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)』による「低炭素建築物の認定申請」

建築物における生活や活動によって発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている建築物を新築等しようとする場合、所管行政庁へ認定申請することができ、認定されると所得税や登録免許税の軽減や容積率の特例などの優遇措置が受けられます。(市街化区域内に限られます。)(裾野市HP)

施策3-(2)多様なライフスタイルへの対応

(現状と課題)

- 在宅学習やテレワーク、リモート会議、職住一体や職住近接など、多様な住まい方への関心の高まり。

(施策の方向性)

- 住宅内にテレワークスペース等を確保し、職住一体や職住近接、在宅学習の環境整備を目的としたリフォーム支援制度を周知。

【主な取組】

- ・ テレワーク改修補助金(移住者限定)

<p>⑭</p> 	<p>施工箇所 洋室 自己負担 約27.5万円(工事費用約55万円) 工事概要 外の環境を眺めながら、テレワークを行える環境を整えました。 ※工事費用に間仕切り壁も含む</p>
<p>⑮</p> 	<p>施工箇所 洋室 自己負担 約20万円(工事費用約40万円) 工事概要 部屋の一角にテレワークデスクと収納を新設しました。</p>

資料:静岡県 テレワーク対応リフォーム事例集

施策3-(3)定住・移住の促進

(現状と課題)

- 人口減少へ歯止めをかけるため、住みやすさ、安全性、まちの魅力向上などにより、社宅を出る世帯も含めた流出抑制、定住・移住を促進させる住宅施策が求められる。
- 新規移住者の獲得に努め、東京圏に転出した元市民のふるさと回帰を促進するなど、継続した定住・移住への取組が必要。

(施策の方向性)

- 定住・移住の促進のための住宅情報の提供、住宅相談の充実。

【主な取組】

- ・ 職住近接の防災スマートシティ創出事業:御宿地区
- ・ 定住・移住サポートセンター(移住セミナー、市内体験ツアー)
- ・ 「裾野ぐらし」ウェブサイト
- ・ JR 岩波駅周辺整備



『職住近接の防災スマート シティの創出』

2016(平成 28)年 11 月に「裾野市北部地域職住近接の防災スマートシティ創出推進区域」としてふじのくにフロンティア推進区域第 6 次指定を受けたエリアで、土地区画整理事業により基盤整備を行い、職住近接の防災スマートシティ(98 区画)の創出を目指します。
(裾野市HP)

施策3-(4)災害に強い、持続可能な居住環境の実現

(現状と課題)

- 近年は大規模な風水害や土砂災害が発生。ハザードマップ整備など、ソフト対策による防災・減災に向けた取組が必要。
- コンパクトシティを見据えて拠点地区への居住誘導を図ることとしている。
- 裾野駅西土地区画整理事業により拠点性の向上や、歩道整備、無電柱化、防災・減災対策(レジリエンス機能の強化)に取り組んでいる。

(施策の方向性)

- ハザードマップの整備・周知などソフト対策による、防災・減災に向けた取組を推進。
- インフラ長寿命化計画の策定と長寿命化計画に基づく老朽化対策を推進。

【主な取組】

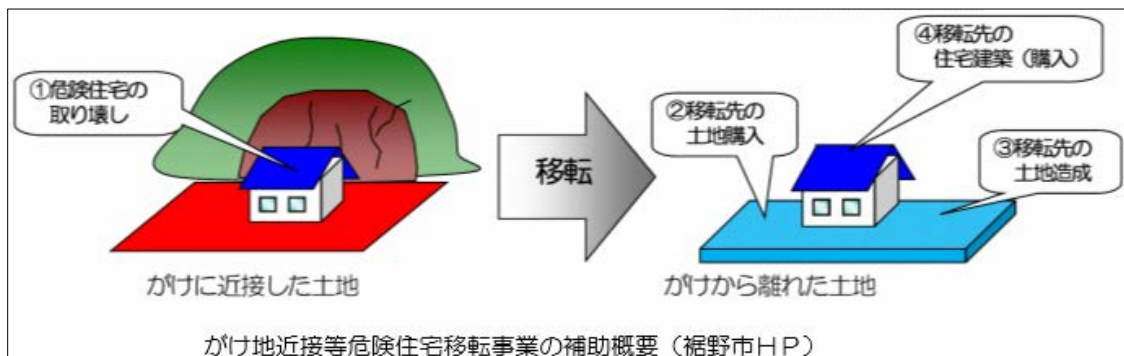
- ・ ハザードマップの整備・周知
- ・ 裾野駅西土地区画整理事業
- ・ がけ地近接等危険住宅移転事業
- ・ 狭あい道路の拡幅及び整備事業
- ・ インフラ長寿命化計画に係る老朽化対策



無電柱化された街並み(裾野駅西土地区画整理事業)

『がけ地近接等危険住宅移転事業』
 ・危険住宅の除却などに要する費用(1戸あたり上限97.5万円)
 ・危険住宅に代わる住宅の建設や購入のための資金を金融機関などから借り入れた場合の利子に相当する経費(年利率上限8.5パーセント)に対し、建物465万円、土地取得206万円、敷地造成60.8万円まで

(裾野市HP)



第3章 施策の推進

1 推進体制

本計画の着実な推進に向けて、市民・事業者・行政が適切な役割分担のもと、連携して施策を効果的に推進します。

(1) 市民の役割

市民は、住まい手であり、身近な課題に関して主体的に対処する住まいづくりの担い手であることが求められます。

住生活の向上や居住の安定に努めるとともに、住宅が個人の資産としてだけでなく、都市やまち並みを構成する重要な要素であることを認識し、次世代へ継承する良質な住宅ストック形成、地域コミュニティの維持・向上に、積極的に行動する事を期待します。

(2) 事業者の役割

本計画の基本目標は、市場を通じて実現されることを基本とするため、住生活産業を担う民間事業者の役割が重要です。

近年、セーフティネットの重要性や脱炭素の取組に伴う新制度が次々と進められており、事業者は、住宅や住宅地整備が、市民の豊かな住生活実現に直接関わっており、住環境に影響を与えるものであることを認識し、安全、安心で住みよい環境を提供していく役割を期待します。

(3) 行政の役割

① 裾野市

地域に最も身近で適した住宅政策の主体として、きめ細やかな住環境の整備、市営住宅等の供給や管理を通じた住民の居住の安定確保を行うとともに、まちづくりや福祉、防災分野と連携し総合的に住宅施策を推進する役割を担っています。

② 静岡県

事業者、市のみでは解決できない課題に対し、それぞれの主体と協働して問題の解決にあたり、制度的な枠組みを整えるなどの支援や補完を行い、総合的な住宅政策のビジョンを示す役割を担っています。

2 目標指標

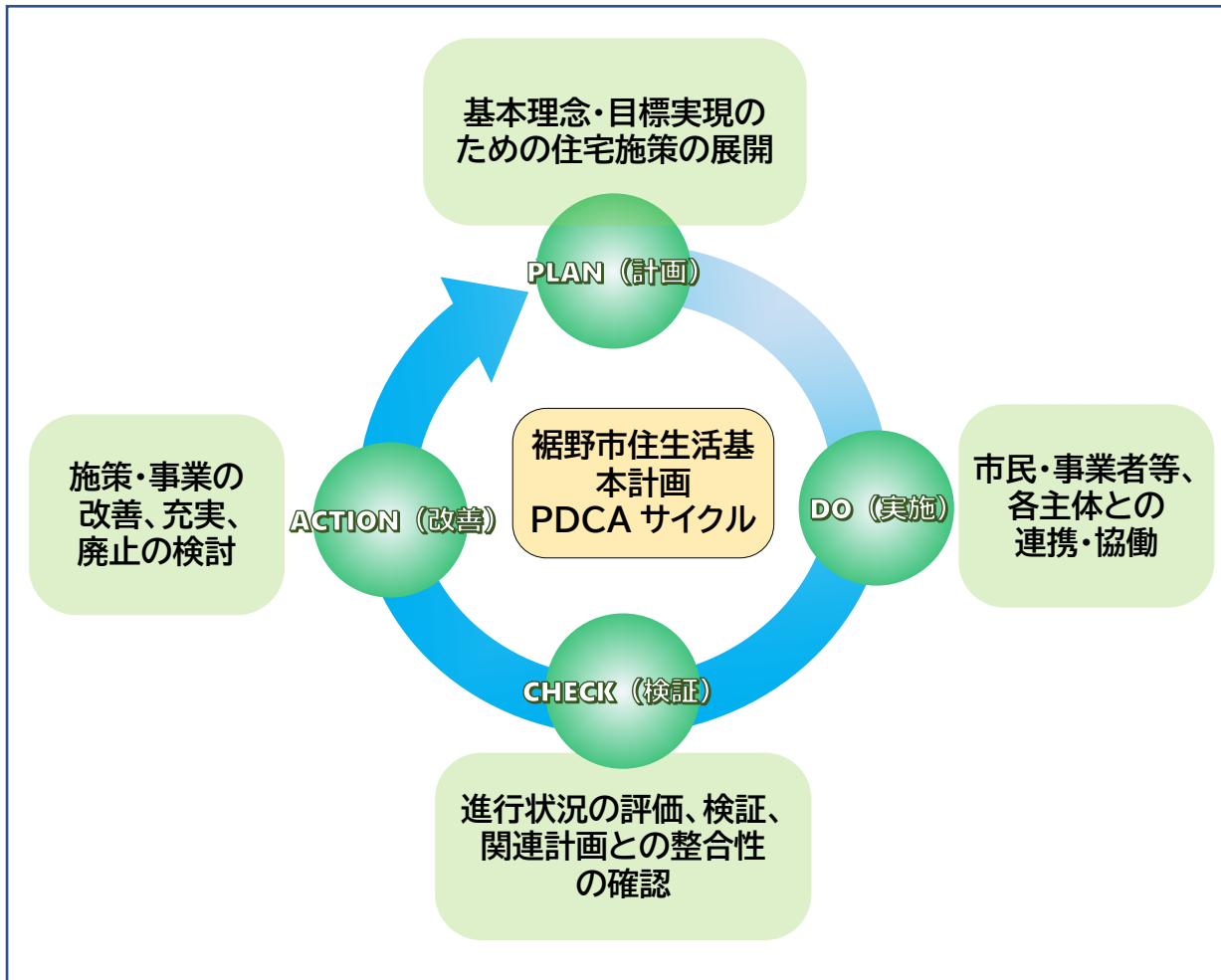
成果指標	基準値	目標値
バリアフリー化率	35.0%	53.0%
	平成30年(2018年)	令和12年(2030年)
指標の定義	住宅・土地統計調査(5年ごとに実施)における、「高齢者の為の設備がある住宅 a」のうち、「廊下などが車いすで通行可能な幅 b」に対応した住宅の割合 $b/a=1830/5220=35\%$	
目標値の設定根拠	住生活基本計画(国):一定のバリアフリー性能、断熱性能を有する住宅の割合:約17%(平成30年) \Rightarrow 25%(令和12年):1.5割増し	
成果指標	基準値	目標値
住宅の耐震化率	91.5%	95%
	平成30年(2018年)	令和7年(2025年)
指標の定義	住宅・土地統計調査(5年ごとに実施)を参考に県が算定する本市の耐震化率	
目標値の設定根拠	裾野市耐震促進計画	
成果指標	基準値	目標値
住宅のリフォーム実施率	3,710戸	4,500戸(令和5年) 5,200戸(令和12年)
	平成30年(2018年)	令和5年(2023年)、 令和12年(2030年)
指標の定義	住宅・土地統計調査(5年ごとに実施)における「住宅の建設時期別、増改築・改修工事の状況」による	
目標値の設定根拠	住生活基本計画(国):平成30年 \Rightarrow 令和12年金額ベースで1.16倍	
成果指標	基準値	目標値
利活用の予定がない一戸建ての空き家数	空き家率17.8% その他の住宅4,160戸	空き家率13.0% その他の住宅4,780戸
	平成30年(2018年)	令和7年(2025年)
指標の定義	住宅・土地統計調査(5年ごとに実施)における「空き家率」と「その他の住宅数」	
目標値の設定根拠	国の空き家率(13.6%:平成30年)、(平成30年度で国、県を上まわっている) 国の空き家伸び率目標1.15倍(349万戸:平成30年 \Rightarrow 400万戸:令和12年)	
成果指標	基準値	目標値
住宅の省エネ対策の普及率	44.4%	60.0%
	平成30年(2018年)	令和12年(2030年)
指標の定義	住宅・土地統計調査(5年ごとに実施)における「一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合」	
目標値の設定根拠	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの拡充 住生活基本計画(国):住宅ストックのエネルギー消費量の削減率3%平成30年(2018年) \Rightarrow 18%令和12年(2030年):15%増し	

3 計画の進行管理と見直し

本計画の着実な推進を図るため、施策の進行状況について庁内関連部署に照会して把握するとともに、指標の達成状況を評価するなど、PDCA サイクルによる進行管理に努めます。

また、住生活に関する市民ニーズや時代の潮流、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じ計画内容の見直しを行います。

図 計画の進行管理と見直しの進め方



資料編

1 裾野市住生活基本計画策定委員会設置要領

平成23年5月9日

訓令第5号

改正 平成24年3月6日訓令第5号

平成26年3月31日訓令第10号

平成27年3月31日訓令第4号

平成28年8月19日訓令第18号

平成30年3月31日訓令第4号の2

令和2年3月25日訓令第8号

令和3年7月5日訓令第11号

(設置)

第1条 住生活基本法(平成18年法律第61号。以下「法」という。)第15条第1項に規定する住生活基本計画(全国計画)の見直しに伴い、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である裾野市住生活基本計画(以下「基本計画」という。)の中間見直し又は改定を行うため、裾野市住生活基本計画策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 基本計画の原案に関すること。
- (2) 基本計画の策定に係る関係部署相互の連絡調整に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、委員会の目的を達成するために市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、別表に掲げるものをもって組織する。

- 2 委員会には、委員長及び副委員長を置き、委員長は建設部長をもって充て、副委員長は委員長が指名する者をもって充てる。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会議の議長となる。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 委員長が必要と認めるときは、委員以外の者に出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。
- 3 委員長は、会議の結果を庁議に付議し、審査を受けなければならない。

(技術アドバイザー)

第5条 委員長は、第2条に規定する所掌事務に関し専門的かつ技術的知識を有する者(以下「技術アドバイザー」という。)の助言及び指導が必要と認めるときは、技術アドバイザーの会議への出席を求めるものとする。

- 2 技術アドバイザーの会議への出席は、委員長の求めに応じ、市長が依頼するものとする。

(作業部会)

第6条 委員会に必要な意見及び資料その他の作業を行うため、委員会に作業部会を置く。

- 2 作業部会は、作業部会長及び作業部員をもって構成する。
- 3 作業部会長はまちづくり課長をもって充て、作業部会員は作業部会長が委員長の意見を聴いて指名する。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部まちづくり課において処理する。

(補則)

第8条 この要領に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この訓令は、公表の日から施行する。

附 則(平成24年訓令第5号)

この訓令は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成26年訓令第10号)

(施行期日)

- 1 この訓令は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この訓令の施行の際現に作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができるものとする。

附 則(平成27年訓令第4号)

この訓令は、平成27年4月1日から施行する。

附 則(平成28年訓令第18号)

この訓令は、公表の日から施行する。

附 則(平成30年訓令第4号の2)

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(令和2年訓令第8号)

この訓令は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和3年訓令第11号)

この訓令は、公表の日から施行する。

別表(第3条関係)

建設部長

企画部みらい政策課長

企画部行政改革課長

総務部財政課長

環境市民部生活環境課長

環境市民部危機管理課長

健康福祉部社会福祉課長

産業部産業振興課長

建設部建設管理課長

建設部建設課長

建設部まちづくり課長

建設部区画整理課長

2 住宅関連事業者ヒアリング

計画策定の参考とするため、住宅関連事業者(宅建事業者2社および福祉事業者1社)に、民間市場における住宅困窮者の状況や入居に対する困りごと、住宅施策に対する意見についてヒアリングを行いました。

実施日	令和3年11月25日	事業者	宅建事業者 A	調査	まちづくり課
高齢者の住宅確保について			<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者(80歳)の賃貸住宅への住み替え相談があったが、高齢者ということで物件探しに苦慮したことがあった。 		
セーフティネット登録住宅制度について			<ul style="list-style-type: none"> ・宅建事業者自身が、そもそも「セーフティネット住宅登録制度」(要配慮者の入居を断らない住宅の登録制度や改修費補助制度)を十分理解していない。 		
中古住宅の流通について			<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の売却相談が増加しているなか、築浅(20年程度)であっても、全くメンテナンスしていない物件は見た目が酷く売れにくい問題がある。 ・築15年頃になったら、外装リフォーム(外壁塗装やシーリング補修)を行っておくと、中古物件として売却できる可能性が高まる。そのため、築15年以降を対象とした外装リフォームの必要性を市民に周知出来たらよい。 ・一方で、内装リフォーム(台所等)は住宅購入時に購入者等が実施すればよく、市外からの移住定住策とからめて中古住宅購入時の内装等リフォームの補助制度もあると良い。 		
蓄電池の普及について			<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅における太陽光発電の固定価格買取制度(FIT)が終了(10年)したことに伴い、蓄電池の設置ニーズが高まっている。現在、蓄電池は高額であり低額化が待たれるところであるが、市のカーボンニュートラルシティ宣言に関連して、蓄電池の普及促進が必要である(新エネルギー設備設置補助金制度の周知)。 		
実施日	令和3年11月25日	事業者	宅建事業者 B	調査	まちづくり課
民間賃貸住宅の供給状況について			<ul style="list-style-type: none"> ・市内の民間賃貸住宅は、量的には充足している。 ・大手工場の撤退に伴い、企業が社宅として借り受けていた民間賃貸アパートの空き室も増加している。 		
住宅配慮用配慮者からの入居相談について			<ul style="list-style-type: none"> ・障がい者については、障がい者団体の支援が一棟借りなどを行っているためか、住宅相談はほとんどない。 ・一方で、近年、高齢者の入居相談(離婚等に伴う)が増加傾向にあるが、孤独死等の心配があり大家としても貸しにくい状況にある。 ・大家としては、補助金制度の充実よりも、高齢者入居の不安(孤独死等)を解消するためのバックアップ体制(見守りサービス等)の充実を望んでいる。 		
郊外住宅地について			<ul style="list-style-type: none"> ・郊外住宅地に住む高齢者の、市街地(利便性)への住み替えニーズが増加している。 ・郊外住宅地の中古住宅が増加しているが、学校が遠く、価格が手ごろとはいえ若い世代にも売れにくい状況にある。 		
セーフティネット登録住宅制度について			<ul style="list-style-type: none"> ・そもそも制度自体を知らなかった。 ・登録だけでなく、行政のバックアップ体制(見守りサービス等)の充実が望まれる。 		
実施日	令和3年11月25日	事業者	福祉事業者	調査	まちづくり課
住宅確保要配慮者の円滑な入居支援について			<ul style="list-style-type: none"> ・身体障がい者のための、バリアフリー化された市営住宅の整備が望まれる。 		

裾野市住生活基本計画
(令和4(2022)～令和13(2031)年度)

〔印刷〕 令和4年3月

〔発行〕 静岡県裾野市
〒410-1192 静岡県裾野市佐野 1059 番地
TEL(055) 992-1111(代表)

〔編集〕 建設部まちづくり課
TEL(055) 995-1856 FAX(055) 994-0272

※ お問い合わせは、裾野市建設部まちづくり課へお願いいたします。