

石川町住まいづくりプラン

～定住人口の維持に向けて～

平成 28 年 2 月

福島県 石川町

目次

第1章 計画策定の目的等	1
1. 背景と目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画期間	
第2章 住生活を取り巻く現状	3
1. 町の概要	
2. 住生活を取り巻く現状	
3. 住宅事情	
4. 町営住宅の現状	
第3章 住生活に係る意向調査等	21
1. 意向調査	
2. 事業者ヒアリング	
第4章 現状と課題の把握	52
1. 人口減少による定住対策	
2. 安全で安心できる住宅対策	
3. 快適で質の高い住宅対策	
4. 町営住宅の再構築	
第5章 住宅施策の基本目標	61
1. 基本的な考え方	
2. 基本目標	
第6章 推進する住宅施策	63
基本目標1 移住・定住促進に向けた住まいづくり	
基本目標2 暮らしの安全・安心を支える住まいづくり	
基本目標3 快適で質の高い住まいづくり	
基本目標4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まいづくり	
第7章 施策の推進に向けて	73
■用語の解説	74

第1章 計画策定の目的等

1. 背景と目的

国は、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月8日に住生活基本法（平成18年法律第61号）が制定され、それまでの「住宅の量の確保」を中心とした政策から、国民の「住生活全般の質の向上」を図る本格的な政策へと転換し、平成18年9月に住生活基本計画（全国計画）を策定しました。

福島県においても、平成25年12月に福島県住生活基本計画を策定し、全国計画に即した住宅政策が進められています。

また、全国的に老朽化した住宅や空き家の増加が懸念されていることから、空き家を含めた民間住宅ストックの有効活用を図るなど、適正な管理と再生に取り組むため、平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたところです。

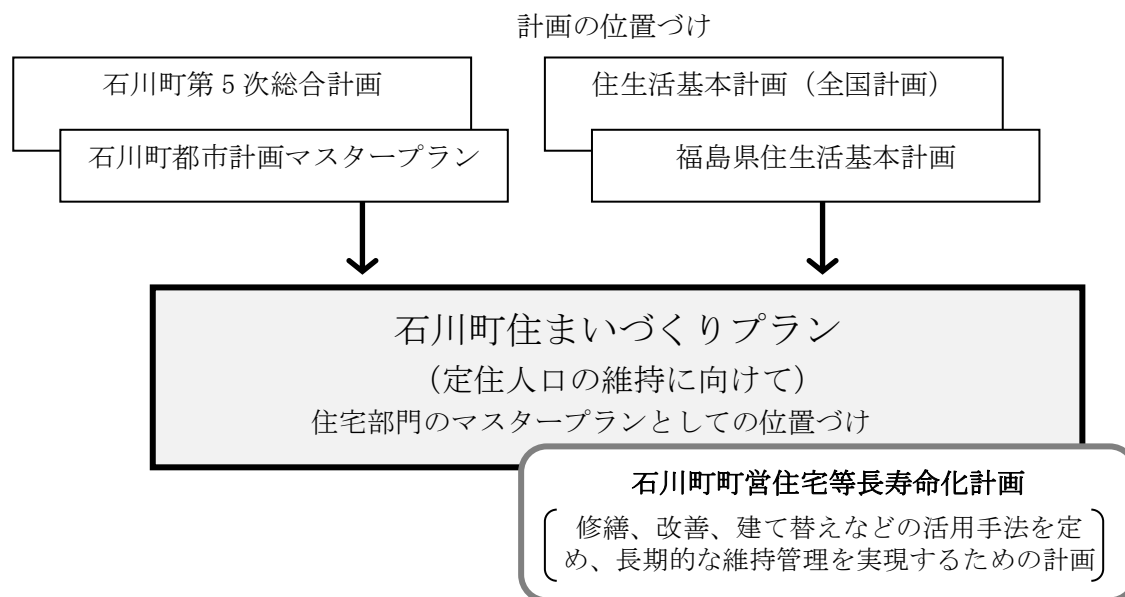
このような国県の動向の中、石川町（以下、「本町という」）においても、人口減少・少子高齢化による老朽化住宅・空き家の増加や大規模災害への対応のほか、高齢者はじめ障がい者や子育て世帯等が安心して暮らせる住環境整備などの住施策を図っていくことが求められています。

このため、本町では町独自の住宅施策を構築するため、全国計画及び福島県住生活基本計画との調和を図りながら、これらの課題に対応すべく住宅施策を総合的かつ計画的に推進する指針とする「石川町住まいづくりプラン（定住人口の維持に向けて）」を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

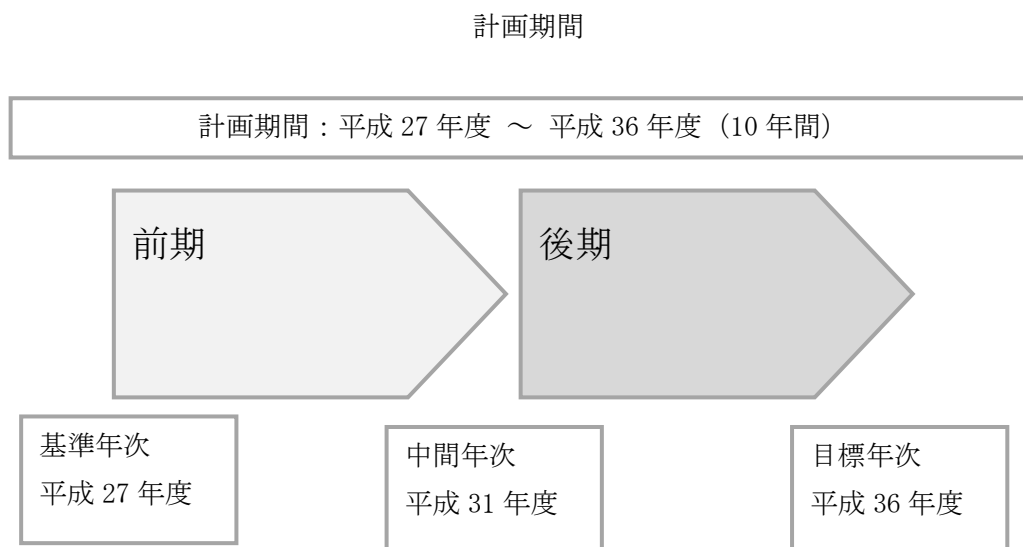
「石川町住まいづくりプラン（定住人口の維持に向けて）」は、石川町第5次総合計画を上位計画とする住宅部門のマスタープランとして位置づけ、町営住宅の長期的な維持管理を定める「石川町町営住宅等長寿命化計画」と整合を図るものです。

この計画は、住生活基本法で策定されている国や県の住宅政策である「住生活基本計画（全国計画）」と「福島県住生活基本計画」を踏まえ、町の地域特性などを配慮して“定住人口の維持に向けた石川町らしい住まいづくり”としての総合的な住宅政策に関する計画です。



3. 計画期間

この計画は、平成27年度を基準年次、平成31年度を中間年次、平成36年度を目標年次とする概ね10カ年の計画とし、計画内容は最低5年を目安として見直しを行うものとします。



第2章 住生活を取り巻く現状

1. 町の概要

石川町は福島県の南部、阿武隈高地の西側に位置し、郡山市から南へ 37km、白河市から東へ約 24km の地点にあり、総面積は 115.71km² で、阿武隈川流域の平坦地と阿武隈高地の連なる山間地から形成される美しい町で、市街地は町のほぼ中央を流れる北須川・今出川に沿って開けています。

気候は比較的温暖で積雪も少なく、一年を通じて美しい景観を見せています。

町の沿革は、平安時代中期の康平 6 年(1063 年)に清和源氏の流れをくむ石川有光公が町の中心部に三芦城を築き、これより 500 有余年にわたり城下町として栄え町の基礎がつけられました。

その幾度かの変を経て明治 9 年福島県管下となり、昭和 30 年 3 月町村合併により現在の石川町が誕生しました。

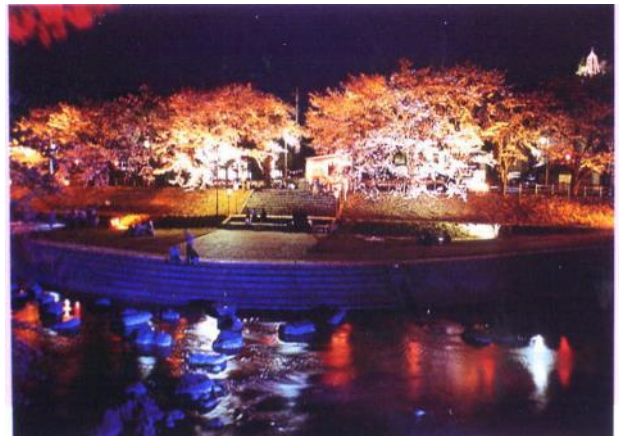
国道 118 号、JR 水郡線が南北に走り、空の玄関福島空港にも近接し、石川地方の政治・経済、文化の中心地として発展を続けています。

今出川・北須川の桜



町の中央を流れる 2 つの川沿いに数キロメートルにわたって続く桜並木がいっせいに花開きます。

今出川・北須川の桜・夜景



ライトアップされた夜桜にも独特の風情が。遠くに光るのは、町のシンボル「光の塔」のイルミネーション。

資料：町 HP より

2. 住生活を取り巻く現状

(1) 人口、世帯

本町の人口は、減少が続いており、平成7年の21,026人から平成26年には16,802人へと、年間に約200～300人の割合で減少しています。

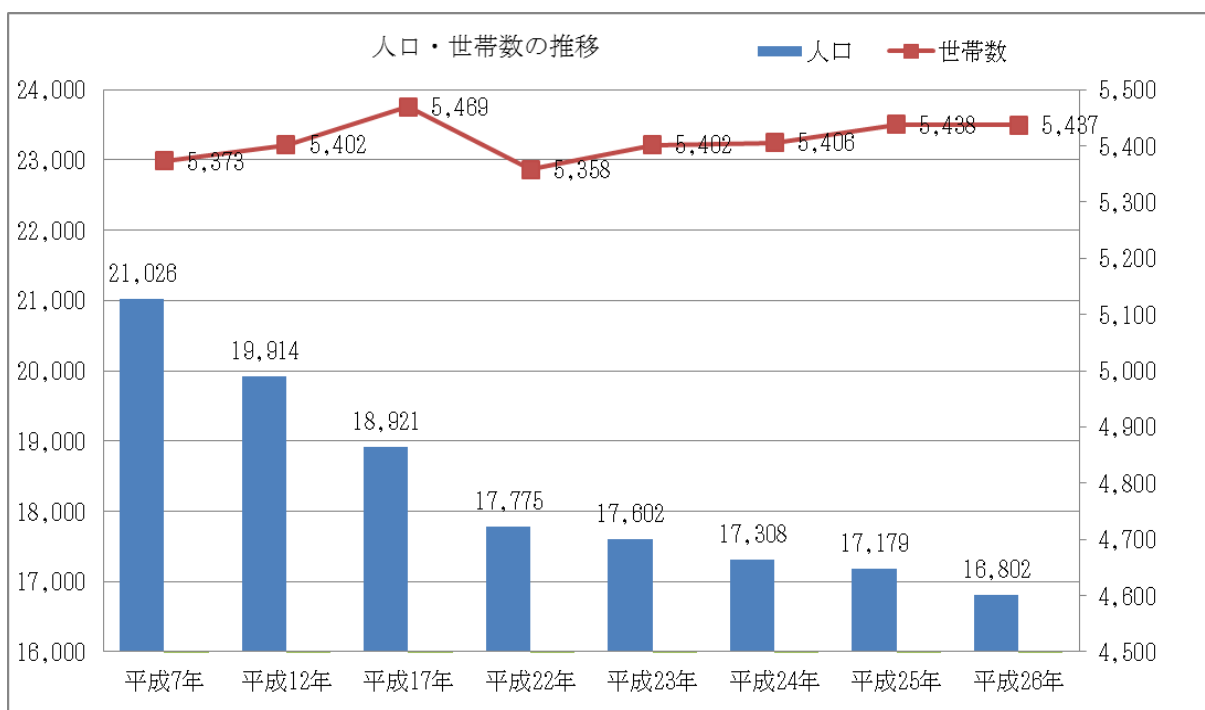
世帯数は、平成7年の5,373世帯から平成26年の5,437世帯へと僅かに増加しています。

平均世帯人員は、年々減少し、平成7年に3.91人/世帯でしたが、平成22年には3.32人/世帯、平成26年には3.09人/世帯となり、核家族世帯や単身世帯、また高齢者のみの世帯が増えていることなどが主な要因と推測されます。

人口・世帯（単位：人、世帯、人/世帯）

区分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
人口	21,026	19,914	18,921	17,775	17,602	17,308	17,179	16,802
世帯数	5,373	5,402	5,469	5,358	5,402	5,406	5,438	5,437
平均世帯人員	3.91	3.69	3.46	3.32	3.26	3.20	3.16	3.09

資料：平成7～22年は国勢調査、平成23～26年町統計書



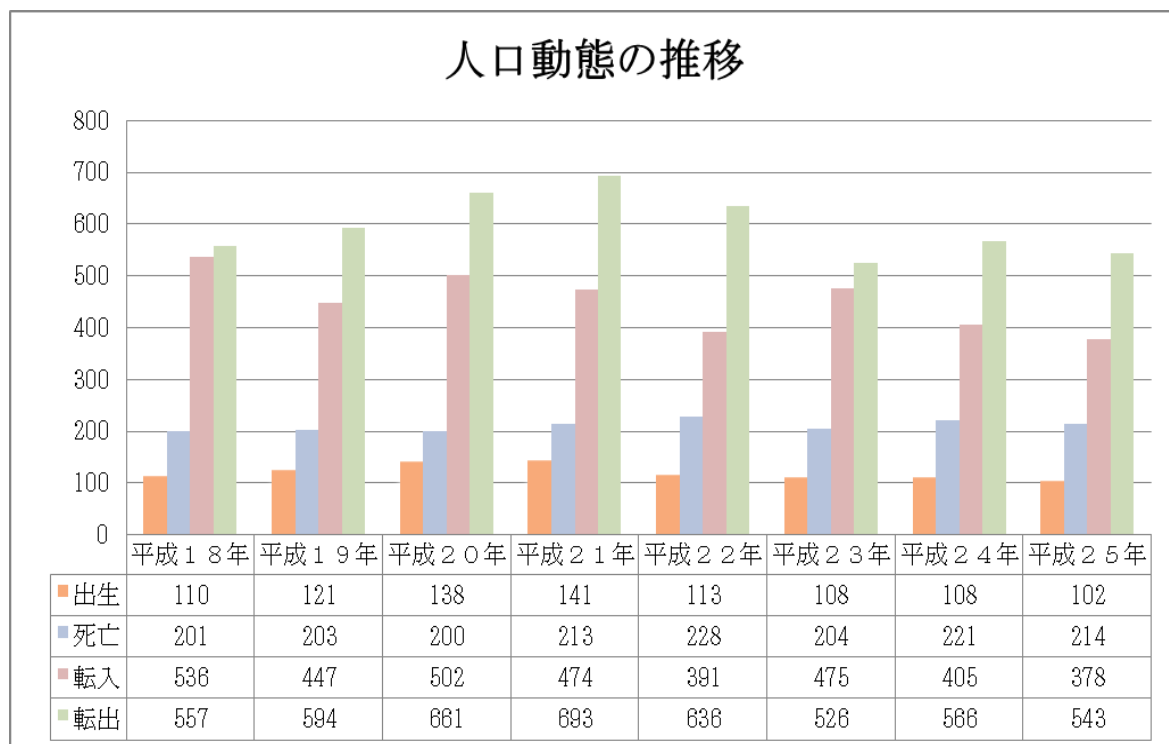
■町の将来人口

石川町まち・ひと・しごと創生人口ビジョンでは、地方創生総合戦略に基づき継続的に人口減少問題に取り組むことで、2040年における人口を14,000人、2060年における人口を10,000人と想定しています。

(2) 人口動態

本町の人口動態は、この10年間、死亡者数が出生者数を上回る自然減と、町外への転出者が転入者を上回る社会減が続いております。

年次	増減	自然動態			社会動態		
		増減	出生	死亡	増減	転入	転出
平成7年	△ 217	1	178	177	△ 218	568	786
平成12年	△ 141	△ 47	154	201	△ 94	546	640
平成13年	△ 278	△ 52	149	201	△ 226	482	708
平成14年	△ 176	△ 36	155	191	△ 140	487	627
平成15年	△ 202	△ 35	150	185	△ 167	467	634
平成16年	△ 222	△ 47	142	189	△ 175	436	611
平成17年	△ 228	△ 70	115	185	△ 158	436	594
平成18年	△ 112	△ 91	110	201	△ 21	536	557
平成19年	△ 229	△ 82	121	203	△ 147	447	594
平成20年	△ 221	△ 62	138	200	△ 159	502	661
平成21年	△ 291	△ 72	141	213	△ 219	474	693
平成22年	△ 360	△ 115	113	228	△ 245	391	636
平成23年	△ 147	△ 96	108	204	△ 51	475	526
平成24年	△ 274	△ 113	108	221	△ 161	405	566
平成25年	△ 277	△ 112	102	214	△ 165	378	543



資料：福島県現住人口調査年報

(3) 少子高齢化の状況

本町の高齢化率は、平成 22 年の国勢調査によると高齢化率が 28.0%で福島県平均や全国平均を上回っています。

高齢化率の推移

区分	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
石川町	22.4%	25.5%	28.0%
福島県平均	20.3%	22.7%	25.0%
全国平均	17.4%	20.2%	23.0%

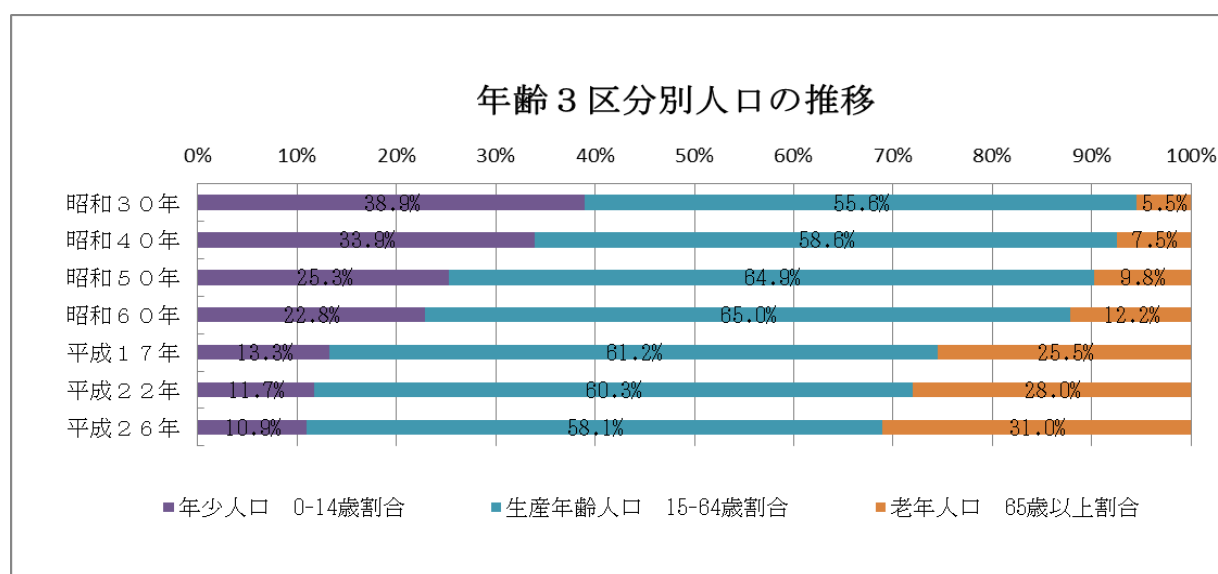
資料：国勢調査

年齢構成（3 区分）別人口の推移では、平成 26 年には年少人口（0～14 歳）が 1,834 人で 10.9%、生産年齢人口（15～64 歳）が 9,755 人で 58.1%、老年人口（65 歳以上）が 5,213 人で 31.0%と急激な少子化や高齢化を示しています。

年齢 3 区分別人口の推移

年次	年少人口 0-14 歳	生産年齢人口 15-64 歳	老年人口 65 歳以上	合計	年少人口 0-14 歳 割合	生産年齢人口 15-64 歳 割合	老年人口 65 歳以上 割合
昭和 30 年	9,779	13,966	1,372	25,117	38.9%	55.6%	5.5%
昭和 40 年	7,905	13,637	1,746	23,288	33.9%	58.6%	7.5%
昭和 50 年	5,541	14,218	2,134	21,893	25.3%	64.9%	9.8%
昭和 60 年	4,961	14,126	2,640	21,727	22.8%	65.0%	12.2%
平成 17 年	2,509	11,572	4,840	18,921	13.3%	61.2%	25.5%
平成 22 年	2,074	10,716	4,985	17,775	11.7%	60.3%	28.0%
平成 26 年	1,834	9,755	5,213	16,802	10.9%	58.1%	31.0%

資料：町統計書



(4) 高齢者世帯

① 高齢者の年齢別にみた高齢者世帯

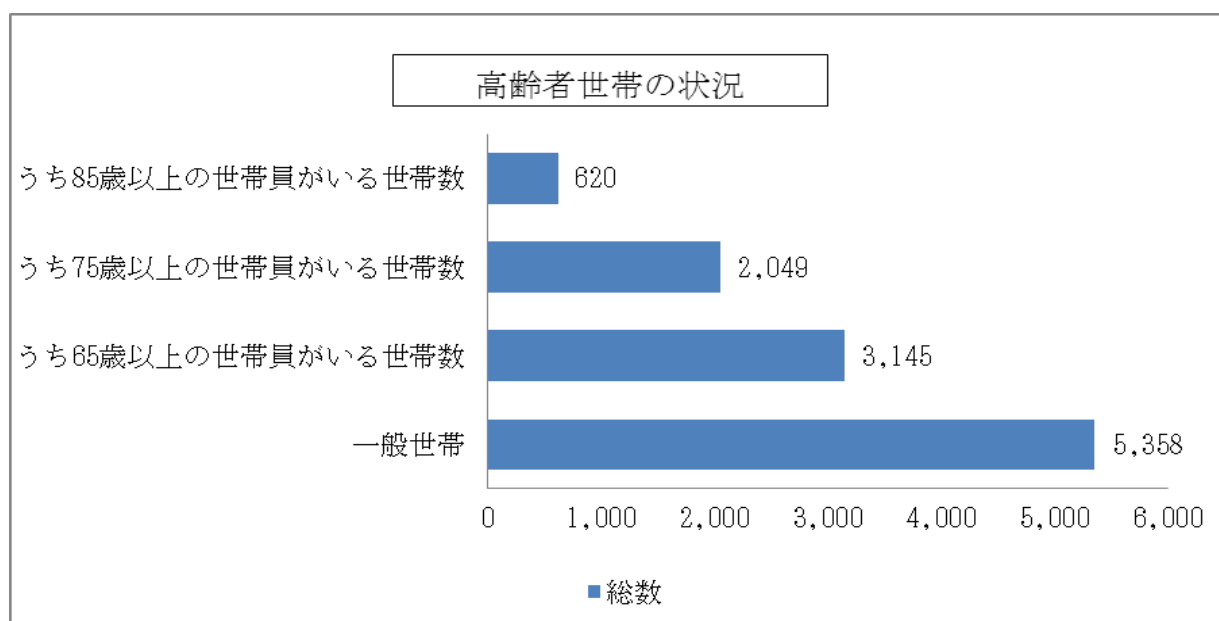
平成 22 年の高齢者世帯（65 歳以上の世帯員がいる世帯）は 3,145 世帯で、一般世帯の 58.7% にのびります。

75 歳以上の世帯員がいる世帯は 2,049 世帯、85 歳以上の世帯員がいる世帯数は 620 世帯です。

高齢者の年齢別にみた高齢者世帯の状況

区分	総数	構成比
一般世帯	5,358	100.0%
うち 65 歳以上の世帯員がいる世帯数	3,145	58.7%
うち 75 歳以上の世帯員がいる世帯数	2,049	38.2%
うち 85 歳以上の世帯員がいる世帯数	620	11.6%

資料：平成 22 年国勢調査



②家族類型別にみた高齢者世帯

これを家族類型別世帯にみると、世帯全体の46.7%を占める核家族世帯における、夫婦と子供から成る世帯(1,147世帯、21.4%)では高齢者世帯割合が3割弱ですが、それ以外での世帯の高齢者世帯割合は6割前後になっています。

核家族以外の世帯でみると、夫婦と両親から成る世帯(102世帯、1.9%)をはじめ、どの家族類型でも高齢者世帯割合は7割～9割に上っています(その他を除く)。

このように、核家族世帯で夫婦と子供から成る世帯を除き、ほとんどの世帯類型で高齢者世帯割合が高い結果となっています。

家族類型別にみた高齢者世帯の状況

区分	世帯数	構成比	うち65歳以上世帯員がいる世帯＝ 高齢者世帯	高齢者世帯割合	
総数	5,358	100.0%	3,145	58.7%	
I 核 家族世帯	(1) 夫婦のみの世帯	819	15.3%	523	63.9%
	(2) 夫婦と子供から成る世帯	1,147	21.4%	329	28.7%
	(3) 男親と子供から成る世帯	84	1.6%	47	56.0%
	(4) 女親と子供から成る世帯	449	8.4%	252	56.1%
II 核 家族以 外の世帯	(5) 夫婦と両親から成る世帯	102	1.9%	93	91.2%
	(6) 夫婦とひとり親から成る世帯	176	3.3%	170	96.6%
	(7) 夫婦、子供と両親から成る世帯	445	8.3%	374	84.0%
	(8) 夫婦、子供とひとり親から成る世帯	500	9.3%	477	95.4%
	(9) 夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯	16	0.3%	14	87.5%
	(10) 夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯	118	2.2%	88	74.6%
	(11) 夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯	58	1.1%	52	89.7%
	(12) 夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯	234	4.3%	204	87.2%
その他	1,210	22.6%	522	43.1%	

資料：平成22年国勢調査

3. 住宅事情

(1) 建築の時期

平成 25 年の住宅土地統計調査では住宅総数は 5,670 棟となっています。

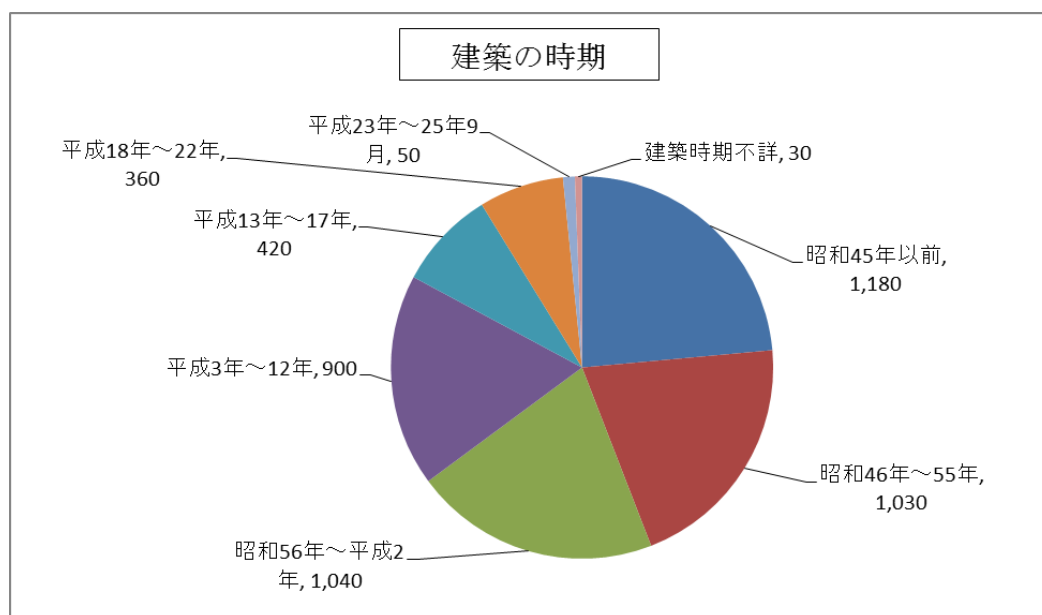
このうち、住宅数（居住世帯）5,010 棟について、建築の時期別区分が示されており、これによれば昭和 45 年以前が 23.5%、昭和 46 年～55 年が 20.5%で、これら古い住宅をあわせて 44.0% となります。

一方、平成 3 年以降に建築された新しい住宅をあわせて 34.6%です。

建築の時期

区分	総数	構成比	備考
住宅総数	5,670	—	
空き家	660	11.6%	
住宅数（居住世帯）	5,010	100.0%	住宅総数から空き家を除いたもの
昭和 45 年以前	1,180	23.5%	
昭和 46 年～55 年	1,030	20.5%	
昭和 56 年～平成 2 年	1,040	20.8%	
平成 3 年～12 年	900	18.0%	
平成 13 年～17 年	420	8.4%	
平成 18 年～22 年	360	7.2%	
平成 23 年～25 年 9 月	50	1.0%	
建築時期不詳	30	0.6%	

資料：平成 25 年住宅土地統計



(2) 住宅の規模

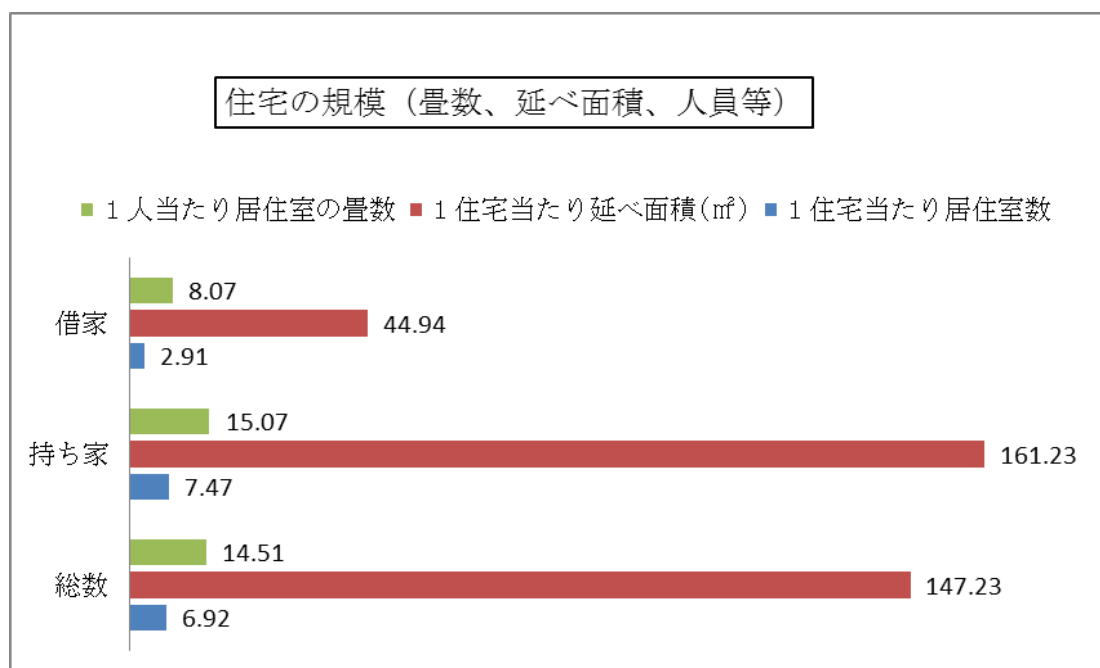
住宅数（居住世帯）における、住宅の規模をみると、居住室数は 6.92 室／住宅、延べ面積は 147.23 m²／住宅、居住室の畳数は、14.51 畳／人です。

これを、持ち家と借家別でみると、持ち家が借家を 1.9～3.6 倍ほど上回っています。

住宅の規模（畳数、延べ面積、人員等）

区分	住宅数 (居住世帯)	世帯人員	1 住宅当たり 居住室数	1 住宅当たり 延べ面積 (m ²)	1 人当たり 居住室の畳数
総数	5,010	17,040	6.92	147.23	14.51
持ち家	4,410	15,680	7.47	161.23	15.07
借家	600	1,360	2.91	44.94	8.07

資料：平成 25 年住宅土地統計



(3) 空き家の状況

平成 25 年の住宅土地統計調査では、住宅総数 5,670 棟に対し、空き家は 660 棟で、その割合は 11.6%にのぼっています。

住宅の総数と空き家

	住宅総数	居住世帯	空き家	空き家の割合
平成 25 年	5,670	5,010	660	11.6%

資料：平成 25 年住宅土地統計調査

(4) 高齢者がいる世帯の推移

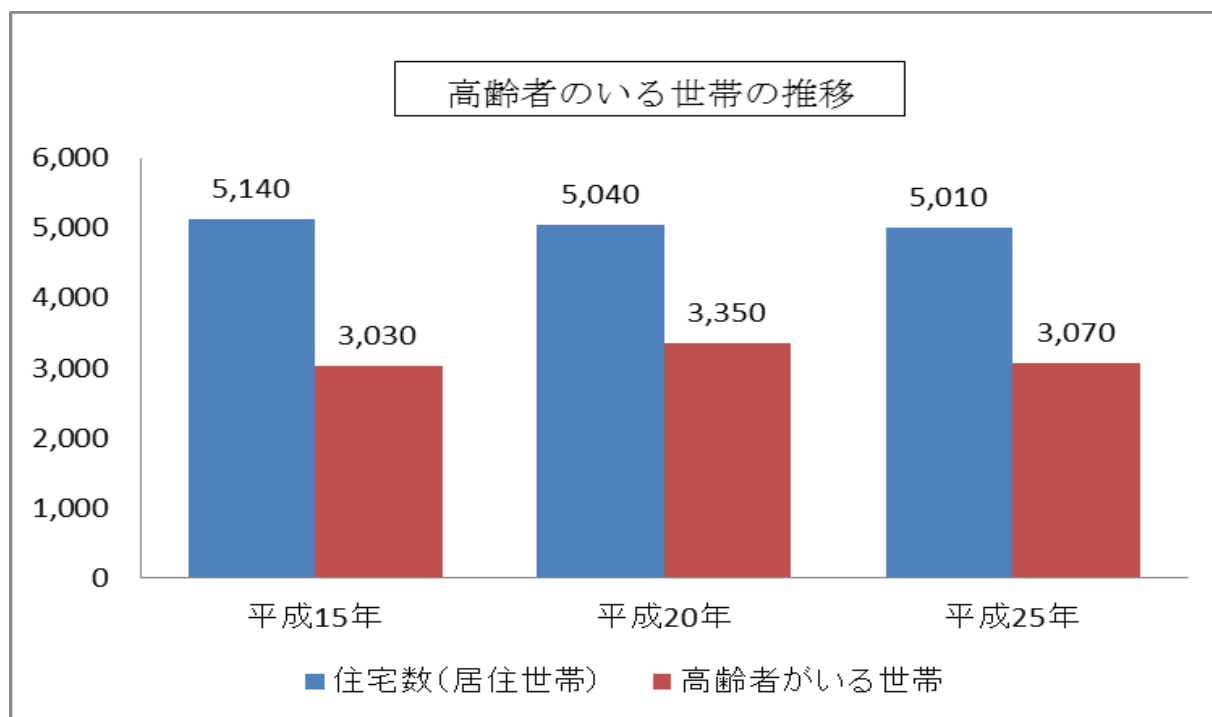
高齢者がいる世帯は、平成 15 年の 3,030 棟から平成 20 年には 3,350 棟へと増えましたが、平成 25 年では 3,070 棟に減少しました。

住宅数（居住世帯）に対して、高齢者がいる世帯の割合は、平成 25 年では 61.3%です。

高齢者がいる世帯の推移

	住宅数 (居住世帯)	高齢者がいる世帯	割合
平成 15 年	5,140	3,030	58.9%
平成 20 年	5,040	3,350	66.5%
平成 25 年	5,010	3,070	61.3%

資料：各年住宅土地統計



(5) 住宅の所有関係

平成 25 年の住宅土地統計調査の専用住宅の総数は、4,810 棟です。

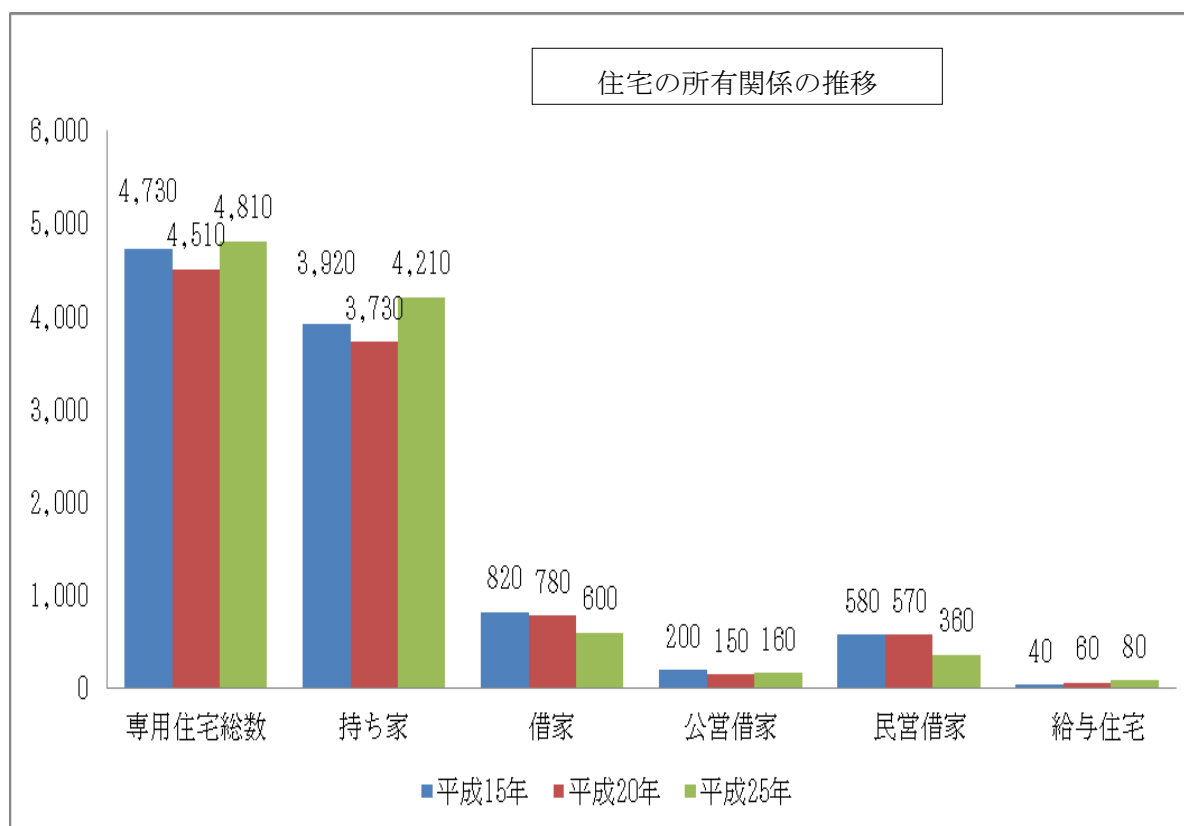
これを、住宅の所有関係別にみると、持ち家が 4,210 棟 87.5%に対し、借家は 600 棟 12.5%に過ぎません。借家の中では、民営借家（360 棟）が主なものです。

平成 15 年からの推移を見ると、持ち家は増えていますが、借家（借家、公営借家、民営借家）は減っています。

住宅の所有関係

区分	専用住宅総数	持ち家	借家			給与住宅
			公営借家	民営借家		
平成 15 年	4,730	3,920	820	200	580	40
平成 20 年	4,510	3,730	780	150	570	60
平成 25 年	4,810	4,210	600	160	360	80
構成比	100.0%	87.5%	12.5%	3.3%	7.5%	1.7%

資料：平成 25 年住宅土地統計

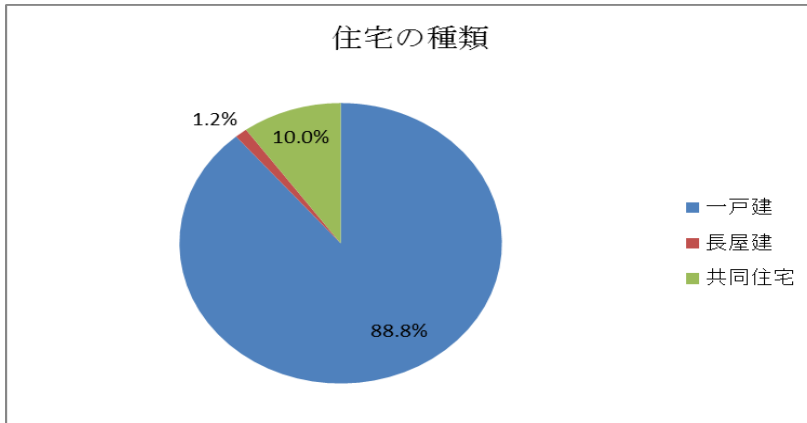


(6) 住宅の種類

平成 25 年の専用住宅について、住宅の種類別をみると、ほとんどが一戸建（88.8%）です。

区分	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
専用住宅総数	4,810	4,270	60	480	-
構成比	100.0%	88.8%	1.2%	10.0%	-

資料：平成 25 年住宅土地統計

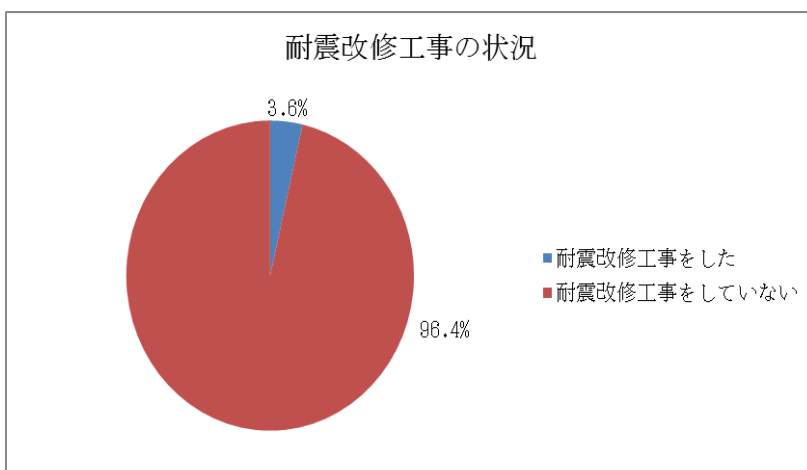


(7) 耐震改修工事の状況

平成 25 年の専用住宅に併用住宅等を加えた持ち家 4,410 棟について、耐震改修（※）の状況を見ると、耐震改修工事を行った住宅はわずか 3.6%、160 棟に過ぎません。

区分	総数	耐震改修工事をした						耐震改修工事をしていない
		合計	壁の新設・補強	筋がいの設置	基礎の補強	金具による補強	その他	
持ち家	4,410	160	60	-	40	30	30	4,250
構成比	100.0%	3.6%	-	-	-	-	-	96.4%

資料：平成 25 年住宅土地統計



(8) 高齢者のための設備

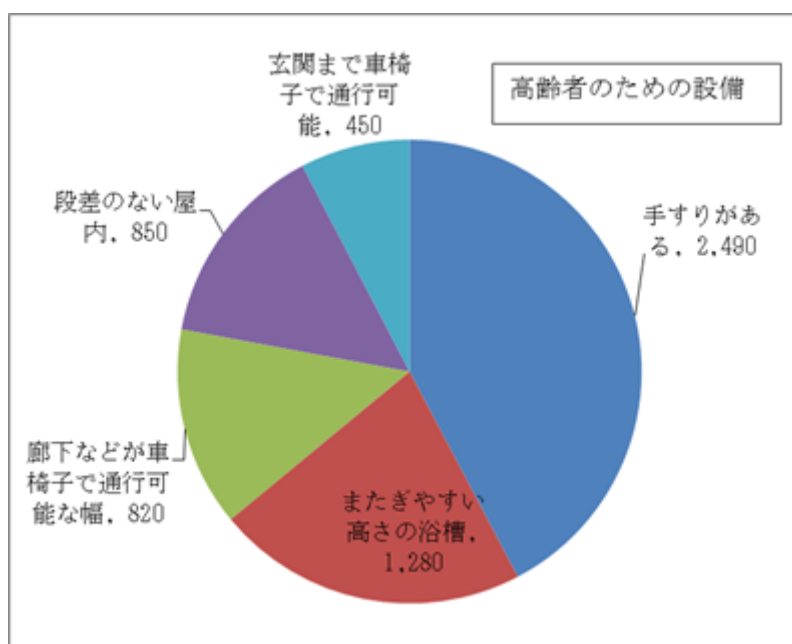
平成 25 年の住宅数（居住世帯）のうち、高齢者等のための設備がある住宅は 2,880 棟で、57.5%です。

設備の内訳は、多いものから順に、手すりが 2,490 棟、またぎやすい高さの浴槽 1,280 棟、段差のない屋内 850 棟、廊下などが車椅子で通行可能な幅 820 棟、玄関まで車椅子で通行可能 450 棟です。

高齢者のための設備

区分	総数	高齢者等のための設備がある					高齢者等のための設備はない	
		総数	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車椅子で通行可能な幅	段差のない屋内		玄関まで車椅子で通行可能
住宅数 (居住世帯)	5,010	2,880	2,490	1,280	820	850	450	2,130
専用住宅	4,810	2,830	2,450	1,270	810	850	430	1,980
うち持ち家	4,210	2,700	2,310	1,240	810	730	420	1,510
併用住宅	200	50	40	10	10	-	20	50
構成比	100.0%	57.5%	-	-	-	-	-	42.5%

資料：平成 25 年住宅土地統計



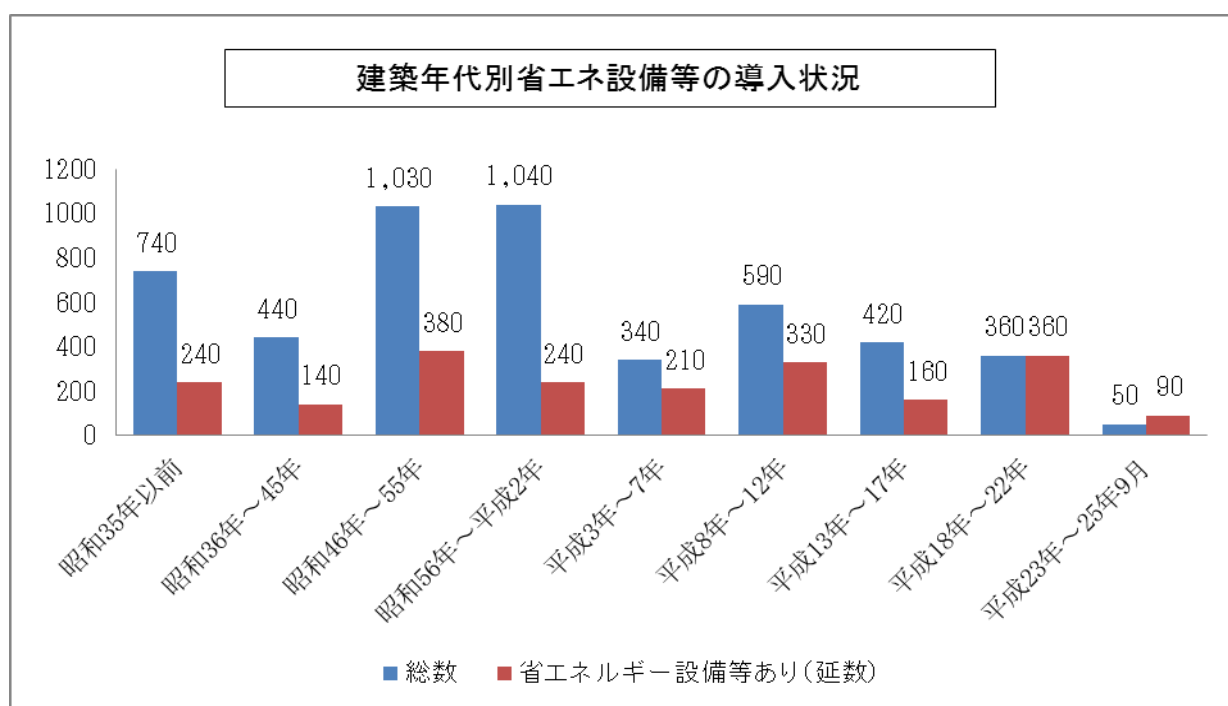
(9) 省エネ設備の導入状況

平成 25 年の住宅数（居住世帯あり）について、省エネ設備の導入状況をみると、太陽熱を利用した温水機器等が 460 棟、9.2%、太陽光を利用した発電機器が 280 棟 5.6%、二重サッシ又は複層ガラスの窓（すべての窓にあり、一部の窓にあり）が 1,410 棟 28.2%です。

省エネ設備の導入状況

区分	総数	省エネルギー設備等			
		太陽熱を利用した 温水機器等	太陽光を利用した 発電機器	二重サッシ又は複層ガラスの窓	
				すべての窓に あり	一部の窓に あり
昭和 35 年以前	740	90	50	20	80
昭和 36 年～45 年	440	90	10	-	40
昭和 46 年～55 年	1,030	150	-	30	200
昭和 56 年～平成 2 年	1,040	50	30	10	150
平成 3 年～7 年	340	20	30	20	140
平成 8 年～12 年	590	-	40	240	50
平成 13 年～17 年	420	-	20	70	70
平成 18 年～22 年	360	40	70	200	50
平成 23 年～25 年 9 月	50	20	30	40	-
住宅数（居住世帯）	5,010	460	280	630	780
構成比	100.0%	9.2%	5.6%	12.6%	15.6%

資料：平成 25 年住宅土地統計



(10) リフォームの実施状況

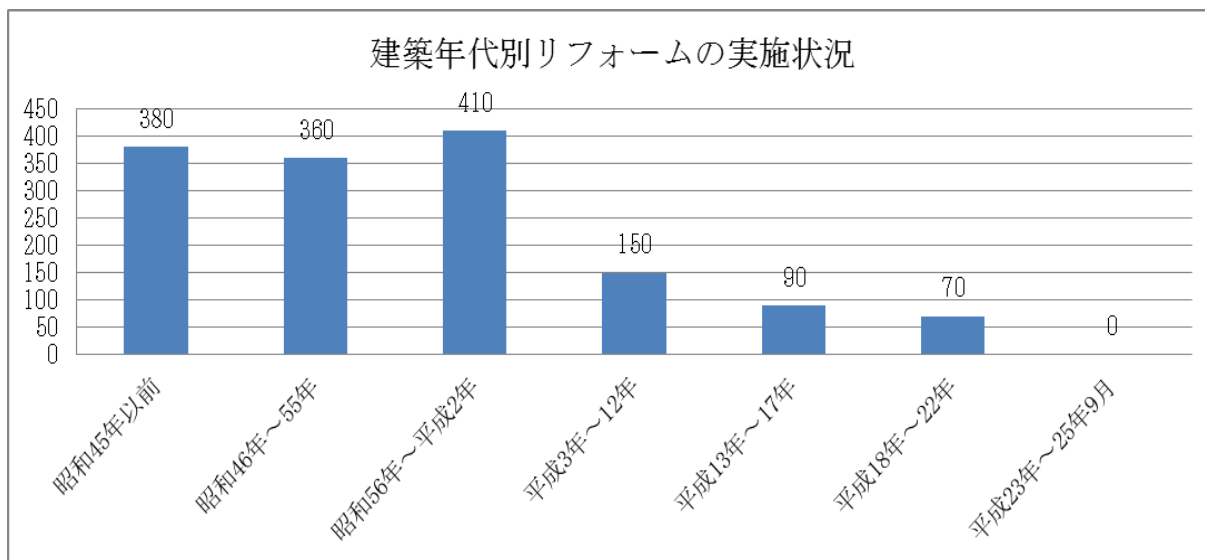
平成 25 年の持ち家におけるリフォーム工事を行った住宅は 33.1%、1,460 棟です。

これを建築年代別にみると、昭和 45 年以前の住宅では 380 棟、昭和 46 年～55 年では 360 棟、昭和 56 年～平成 2 年では 410 棟と、古いものから順次リフォームが行われていることがわかります。

建築年代別リフォームの実施状況

区分	総数	リフォーム工事を行った	建築の時期						
			昭和 45 年以前	昭和 46 年～55 年	昭和 56 年～平成 2 年	平成 3 年～12 年	平成 13 年～17 年	平成 18 年～22 年	平成 23 年～25 年 9 月
持家総数	4,410	1,460	380	360	410	150	90	70	-
構成比	100.0%	33.1%	8.6%	8.0%	9.3%	3.4%	2.0%	1.6%	-

資料：平成 25 年住宅土地統計



(11) 中古住宅市場の状況

持ち家の取得方法のうち「中古住宅の購入」はわずか 1.1%、50 棟です。統計によれば、これら中古住宅は、平成 3 年～17 年に建築されたものです。

持ち家の取得方法からみた中古住宅の購入割合

区分	総数	取得方法					
		中古住宅を購入	新築の住宅を購入	新築（建て替えを除く）	建て替え	相続・贈与で取得	その他
総数	4,410	50	40	1,000	1,050	2,220	50
構成比	100.0%	1.1%	0.9%	22.7%	23.8%	50.4%	1.1%

資料：平成 25 年住宅土地統計

4. 町営住宅の現状…石川町町営住宅等長寿命化計画（平成 26. 3）より

町には、17 団地 248 戸の公営住宅等が整備されています。その多くは借地です。

町営住宅一覧

No.	団地名	部屋数（畳）	構造	管理戸数
1	本宮	3K（和 6、4.5、3）	木造平屋（一戸建）	2
2	天神	3K（和 6、4.5、3）	木造平屋（一戸建）	17
3	母畑	2K（和 6、4.5）	木造平屋（一戸建）	3
4	宮城	3K（和 6、4.5、3）外	木造平屋（一戸建）	18
5	境ノ内	3K（和 6、4.5、3）	木造平屋（一戸建）	48
6	猫啼	3K（和 6、4.5、3）	木造平屋（一戸建）	10
7	立ヶ岡	3K（和 6、4.5×2）外	木造平屋（一戸建）	38
8	古舘	3K（和 6×2、4.5）外	木造モルタル平屋、2 階	37
9	中野	3DK（和 6×2、4.5）	木造モルタル 2 階	8
10	矢ノ目田	3DK（和 6×2、4.5）	木造モルタル 2 階	10
11	高田	3DK（和 6×2、4.5）	鉄筋コンクリート 3 階	12
12	中野南	3DK（和 6×2、4.5）	木造平屋	12
13	立ヶ岡南	3DK（和 6×2、4.5）	木造平屋（一戸建）	3
14	屋敷ノ入	3LDK（洋 10、和 6×2、4.5）	木造 2 階	4
15	屋敷ノ入南	3LDK（洋 6、和 6×2、4.5）	木造 2 階（一戸建）	2
16	立ヶ岡東	3DK（和 6×2、4.5）	鉄筋コンクリート 3 階	12
17	形見	3DK（和 6×2、4.5）	鉄筋コンクリート 3 階	12
	総数			248

(1) 町営住宅の構造と規模

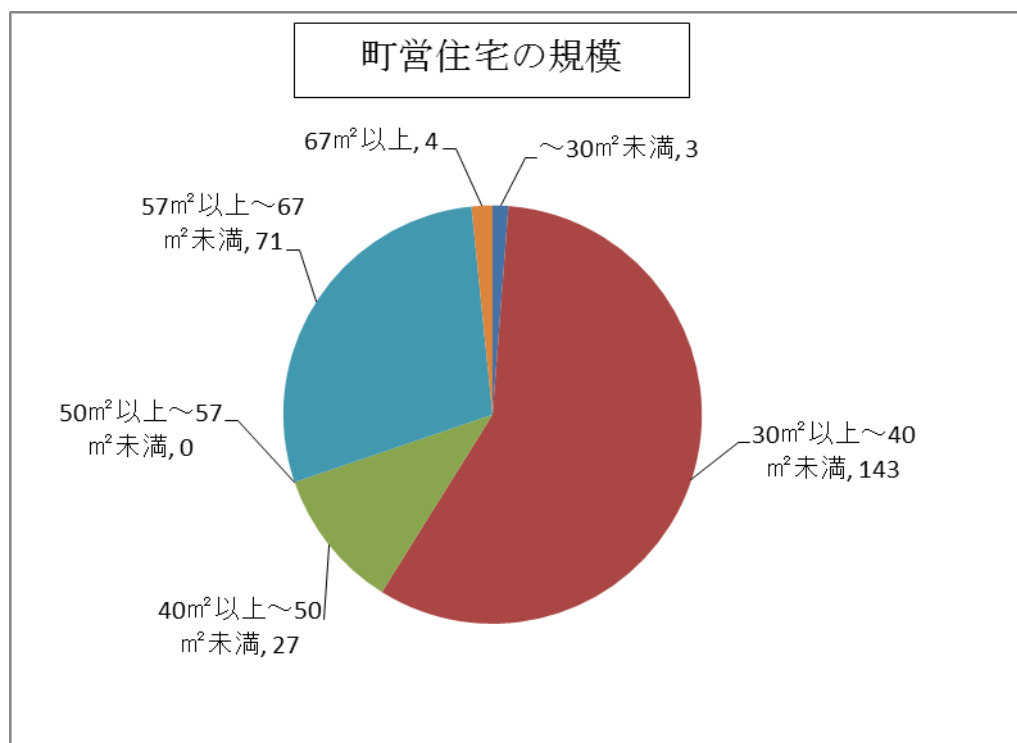
構造では、木造、準耐火構造、耐火構造があり、このうち木造が63.3%を占めています。

規模は、「30㎡以上～40㎡未満」の住戸が最も多く57.7%、次いで「57㎡以上～67㎡未満」が28.6%、「40㎡以上～50㎡未満」が10.9%、「67㎡以上」が1.6%、「30㎡未満」が1.2%で、「50㎡以上～57㎡未満」の住宅はありません。町営住宅全体では比較的小規模の住戸が多く、一方、ファミリー世帯向けの中規模以上の住戸は少ない状態です。

町営住宅の規模

住戸面積	木造	準耐火構造			耐火構造		計	構成比
		簡平	簡二	準耐火構造	中層	高層		
～30㎡未満	3	0	0	-	0	-	3	1.2%
30㎡以上～40㎡未満	133	10	0	-	0	-	143	57.7%
40㎡以上～50㎡未満	0	20	7	-	0	-	27	10.9%
50㎡以上～57㎡未満	0	0	0	-	0	-	0	0.0%
57㎡以上～67㎡未満	17	0	18	-	36	-	71	28.6%
67㎡以上	4	0	0	-	0	-	4	1.6%
総数（戸数）	157	30	25	-	36	-	248	100.0%

資料：町営住宅管理台帳



(2) 老朽化の状況

17 団地のうち、14 団地においては耐用年数を超過、あるいは耐用年数の過半を超えるなど、老朽化が進んでいます。

老朽化の状況

No.	団地名	管理戸数	建設年度	経過年数	耐用年数	老朽化の状況
1	本宮	2	S30	60	30年	●
2	天神	17	S34～38	52	30年	●
3	母畑	3	S34	56	30年	●
4	宮城	18	S35～37	53	30年	●
5	境ノ内	48	S39～42	48	30年	●
6	猫啼	10	S39～40	50	30年	●
7	立ヶ岡	38	S42～45	45	30年	●
8	古館	37	S47～49	41	45年	○
9	中野	8	S55	35	45年	○
10	矢ノ目田	10	S56	34	45年	○
11	高田	12	S58	32	70年	
12	中野南	12	S61	29	30年	○
13	立ヶ岡南	3	H元	26	30年	○
14	屋敷ノ入	4	H3	24	30年	○
15	屋敷ノ入南	2	H5	22	30年	○
16	立ヶ岡東	12	H7	20	70年	
17	形見	12	H8	19	70年	

注：●…耐用年数を超えるもの、○…耐用年数の過半を超えるもの。

石川町町営住宅等長寿命化計画によれば、平成25年8月現在、耐用年数を超過している住戸は136戸、耐用年数の過半を経過した住戸は76戸で全体の85.5%となっています。このことから、計画的な改善等が望まれています。

(3) 入居者の状況

入居者 248 世帯の家族人数内訳は、2 人が 86 世帯 34.7%、1 人が 73 世帯 29.4%、3 人が 51 世帯、20.6%などです。

家族人数別世帯数

区分	総数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上
世帯数	248	73	86	51	28	6	4
構成比	100.0%	29.4%	34.7%	20.6%	11.3%	2.4%	1.6%

資料：町営住宅等入居者台帳

(4) 家族構成別の状況

家族構成別でみると、⑧一人親＋子供が 79 世帯、31.9%で最も多くを占め、次いで②単身（65 歳以上）41 世帯、16.5%、⑦夫婦＋子供（長子 18 歳以上）35 世帯、14.1%の順です。

高齢者がいる世帯（②、④）は 66 世帯、26.6%です。子育て世代（⑤～⑨）は 136 世帯、54.6%です。

家族構成（10区分）別世帯数

区分	総数	①単身（65 歳未満）	②単身（65 歳以上）	③夫婦のみ（65 歳未満）	④夫婦のみ（65 歳以上）
世帯数	248	32	41	10	25
構成比	100.0%	12.9%	16.5%	4.0%	10.1%

区分	⑤夫婦＋子供（長子 5 歳未満）	⑥夫婦＋子供（長子 5 歳～18 歳未満）	⑦夫婦＋子供（長子 18 歳以上）	⑧一人親＋子供	⑨三世代	その他
世帯数	1	15	35	79	6	4
構成比	0.4%	6.0%	14.1%	31.9%	2.4%	1.6%

資料：町営住宅等入居者台帳

(5) 収入超過世帯の状況

年収 200 万円未満の世帯は 182 世帯（73.4%）、500 万円以上の世帯は 4 世帯（1.6%）です。このうち、政令月収を超える収入超過世帯（※）は、全体で 37 世帯です。

町営住宅入居者の年間収入

区分	年間収入								
	総数	100 万未満	100～200 万	200～300 万	300～400 万	400～500 万	500～700 万	700～1000 万	1000 万以上
世帯数	248	123	59	35	19	8	3	1	0
構成比	100.0%	49.6%	23.8%	14.1%	7.7%	3.2%	1.2%	0.4%	0.0%

資料：町営住宅等入居者台帳

第3章 住生活に係る意向調査等

1. 意向調査

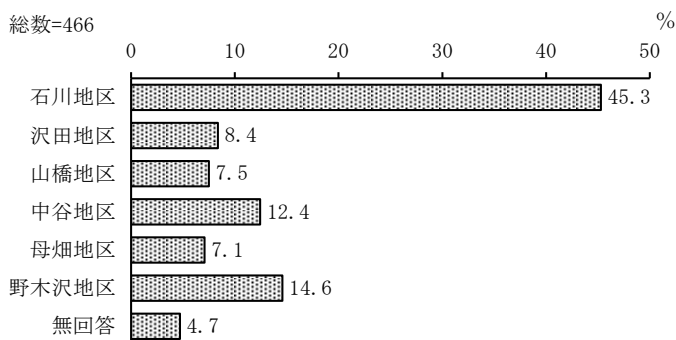
町内居住者に対し住生活に係る意向のアンケートを実施しました。

アンケートでは、住まいの現状把握や住まいや住環境への評価を問うとともに、町への居住意向（住み続けたい、住んでみたい）の条件などについてお聞きしました。アンケートの集計は、各設問の単純集計と「地区別」、「性別」、「年齢別」、のクロス集計を行いました。

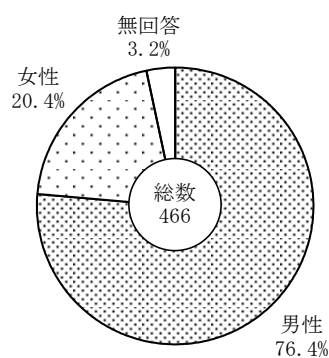
単純集計については全問を、クロス集計については特徴が読み取れる主なものについて、以下にその要約を記載します。

1. 期日	平成 26 年 10 月～12 月
2. 方式	郵送で発送、返信用封筒で回収
3. アンケート対象	町内居住者：1,000 世帯
4. 回収状況	回収票：466 票、回収率（46.6%）
5. 調査データの表示	<ul style="list-style-type: none"> ・構成比の％は、小数点第2位を四捨五入しているため、内訳の合計は100%にならない場合があります。 ・複数回答の構成比は、回答数を回答者数で割っているため、内訳の合計は100%を超えることになります。

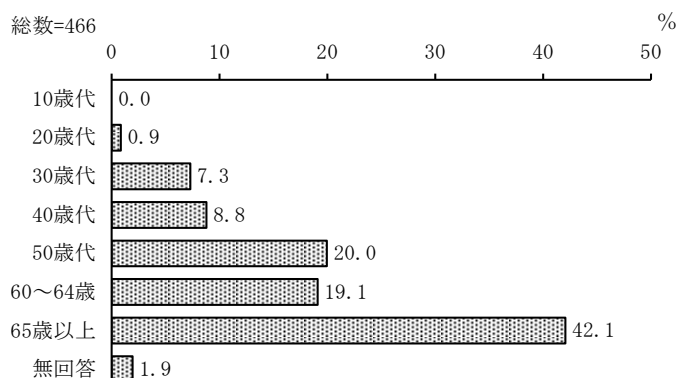
○居住地区



○性別

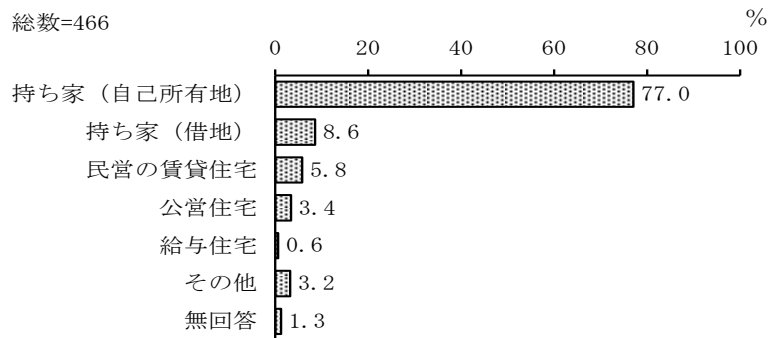


○年齢別

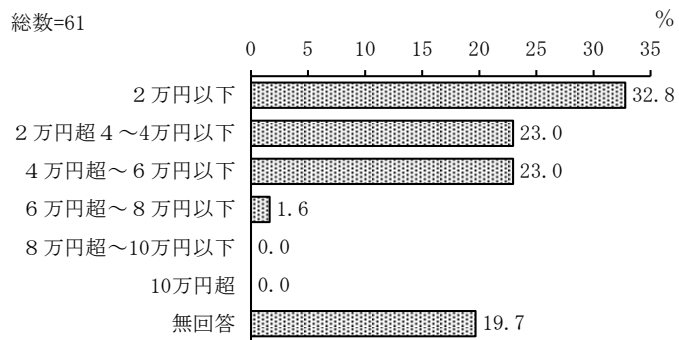


町民アンケート結果のまとめ

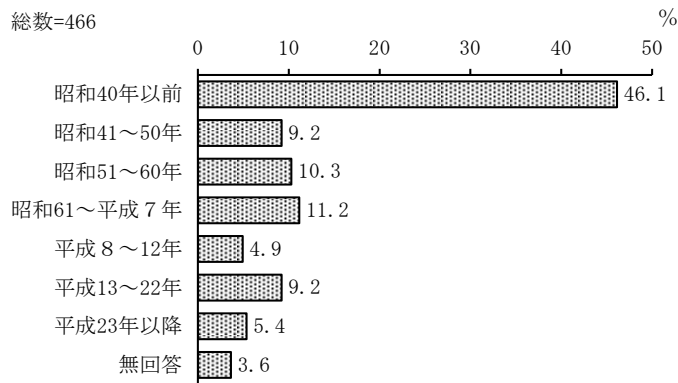
問1. 居住形態



問2. 賃貸住宅の月額賃料

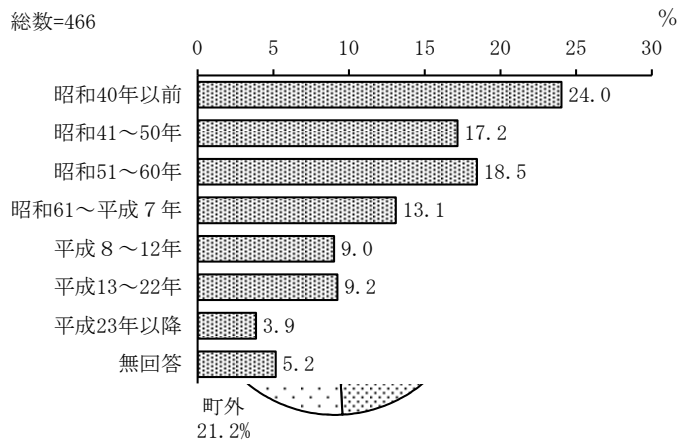


問3. 居住歴



問4. 以前の居住地

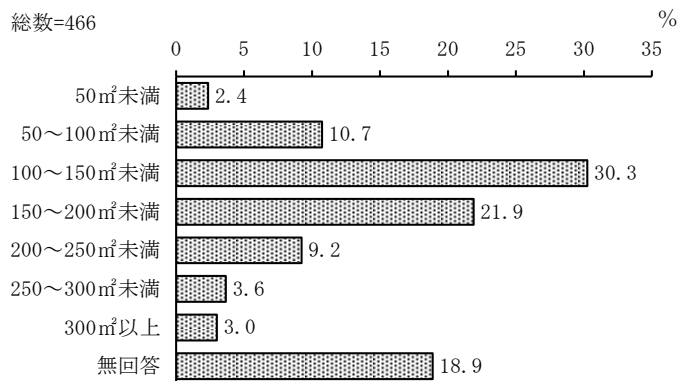
問6. 建築時期



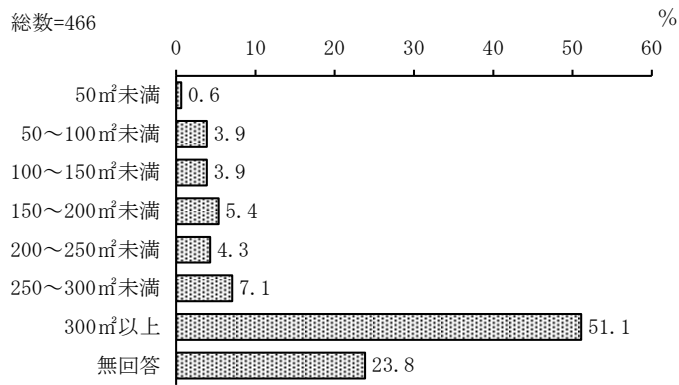
問5. 石川町に住んだ理由

総数=99 (複数回答)

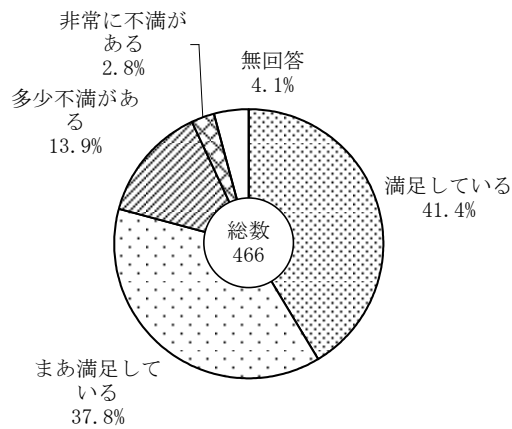
問7. 住宅の床面積



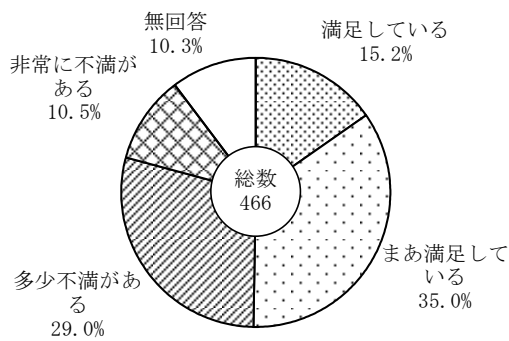
問8. 敷地面積



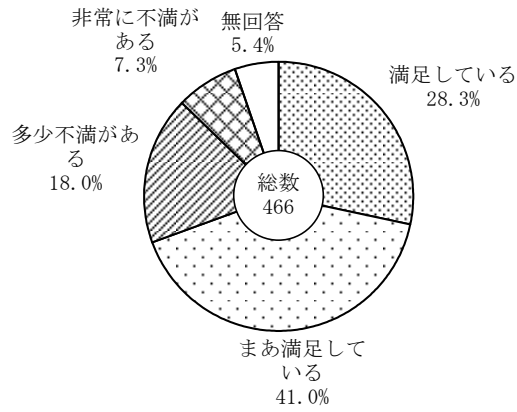
問9. 住宅に関する満足度【広さ・部屋数】



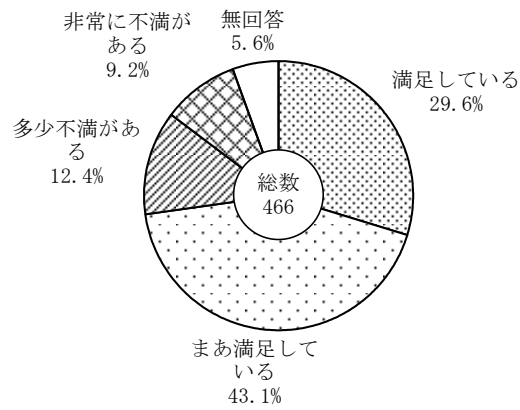
問9. 住宅に関する満足度【間取り】
問9. 住宅に関する満足度【痛み具合】



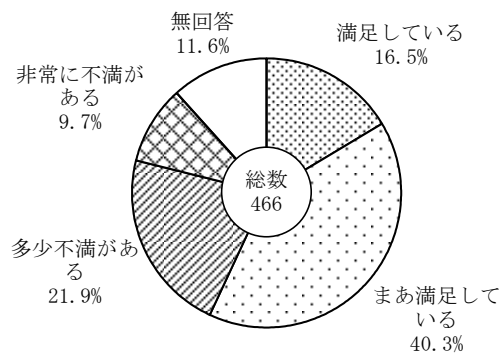
問9. 住宅に関する満足度【浴室】



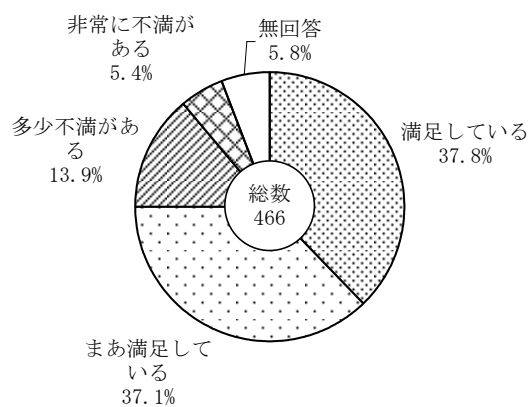
問9. 住宅に関する満足度【便所】



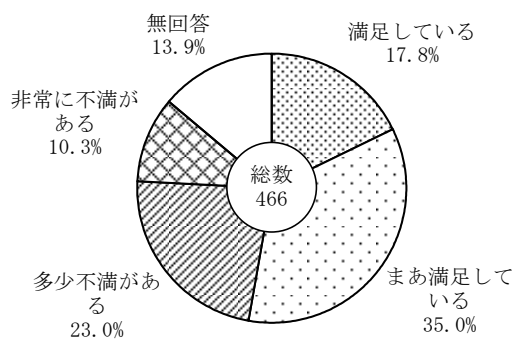
問9. 住宅に関する満足度【冷暖房設備】



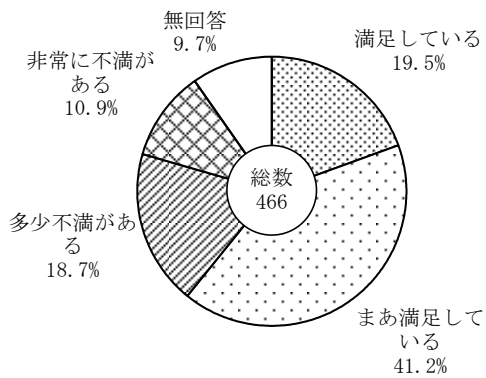
問9. 住宅に関する満足度【日当り・風通し】



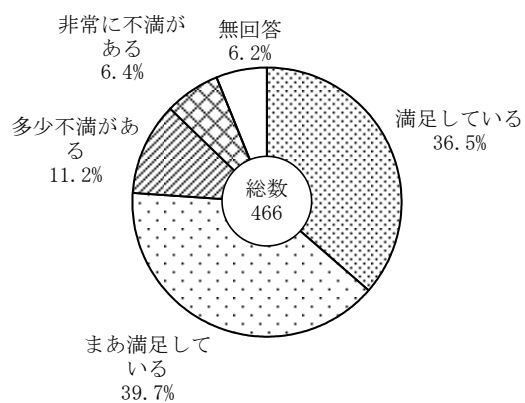
問9. 住宅に関する満足度【段差の解消や手すりの設置】



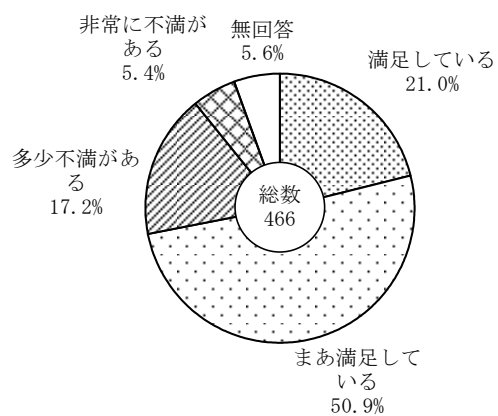
問9. 住宅に関する満足度【安全性】



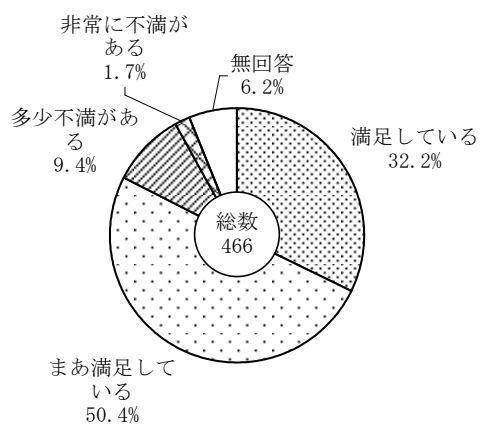
問9. 住宅についての満足度【駐車スペース】



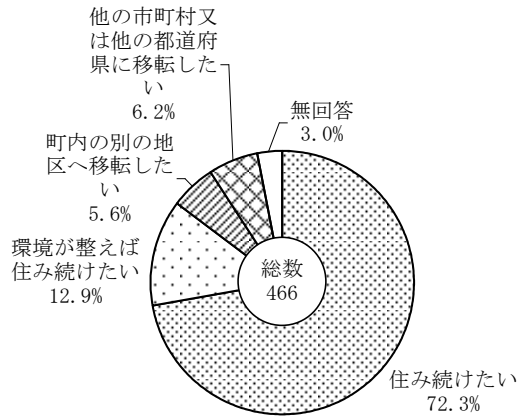
問9. 住宅についての満足度【総合的に見て】



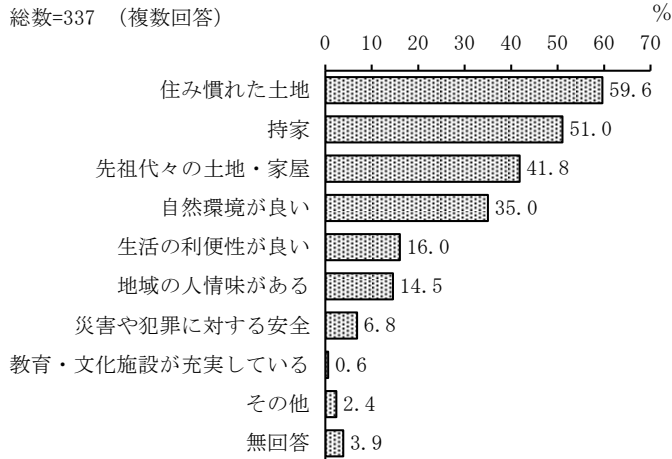
問10. 周辺環境や立地条件の満足度【まわりの建て込み状況】



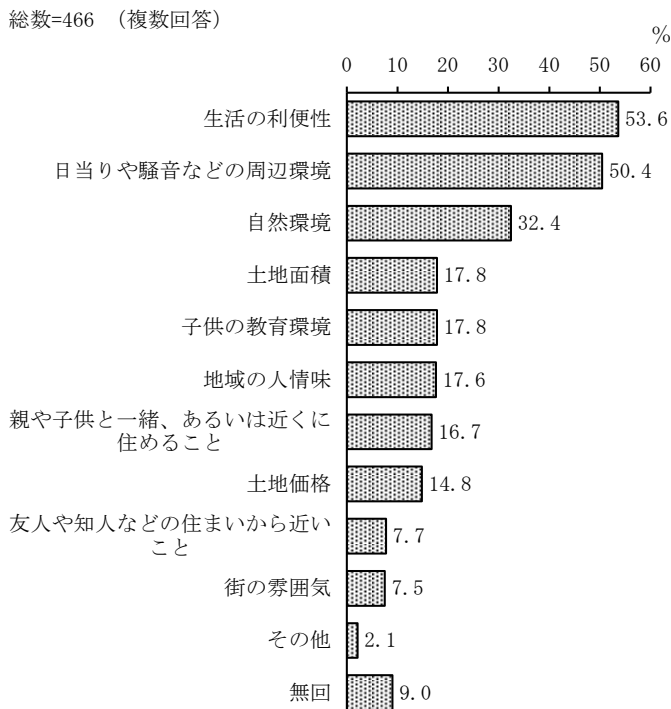
問11. 居住意向



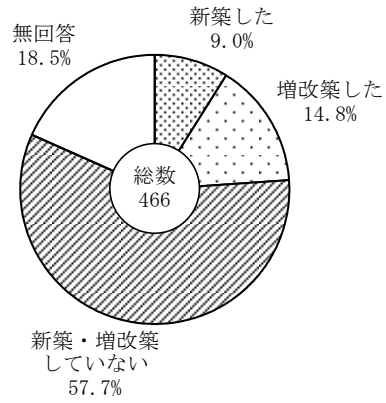
問12. 住み続けたい理由



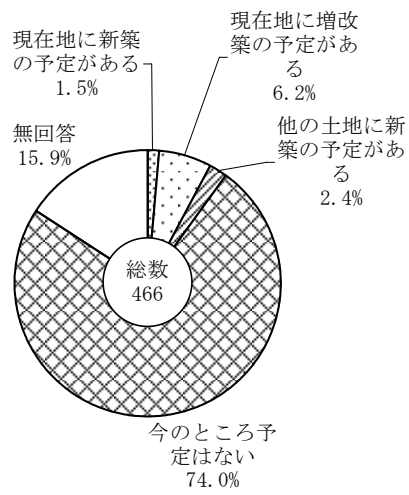
問15. 住まいの周辺環境や立地条件を考える上で重要視すること



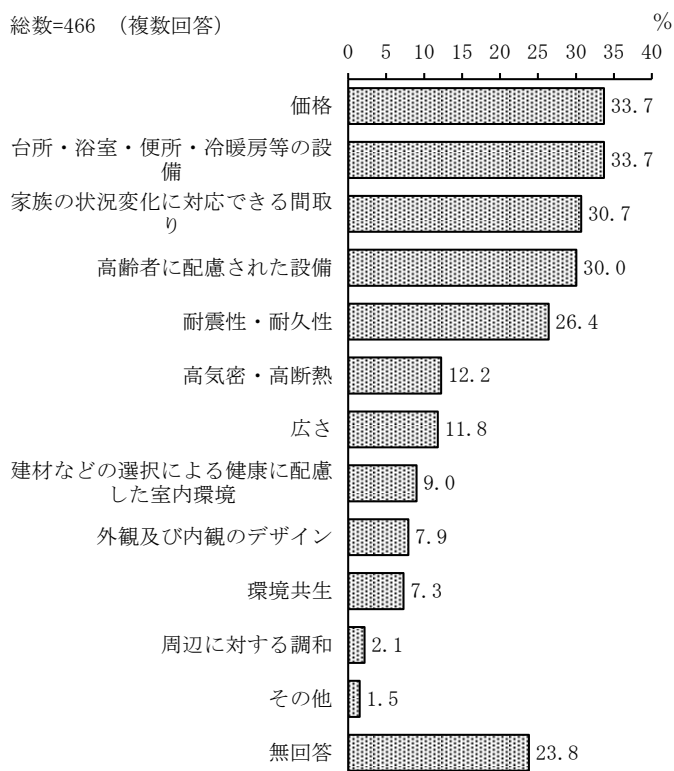
問16. 過去10年以内の新築・増改築について



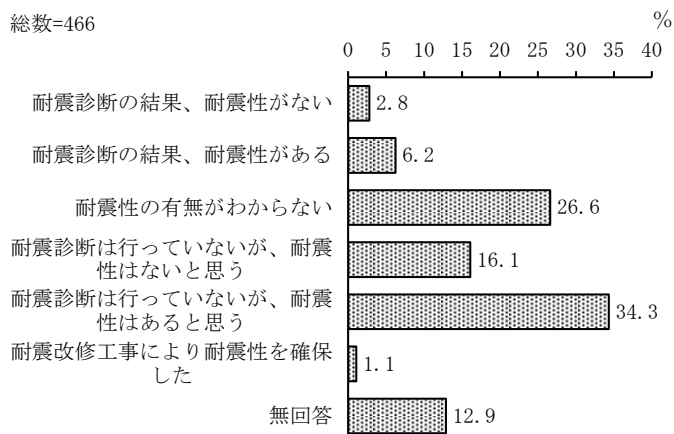
問17. 今後の新築・増改築の予定



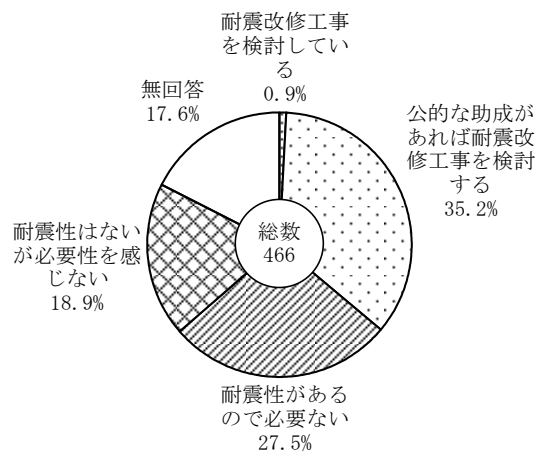
問18. 住宅を新築・増改築する場合に重視する項目



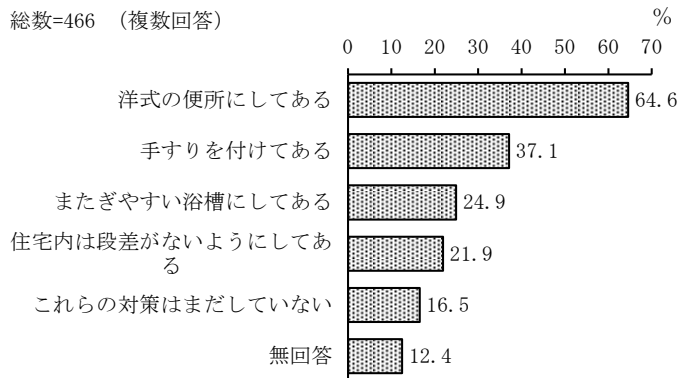
問19. 住宅の耐震性



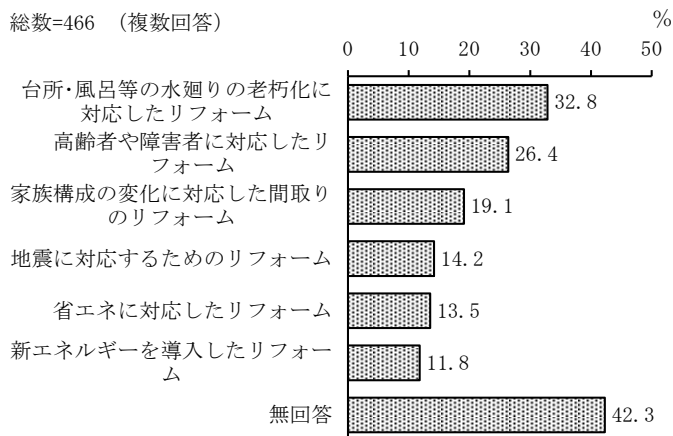
問20. 住宅の耐震性の向上について



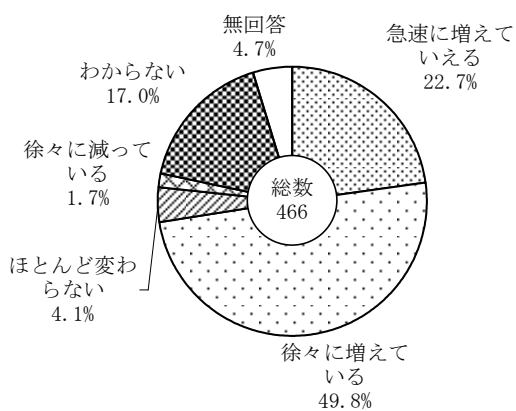
問22. 住宅のバリアフリーの状況



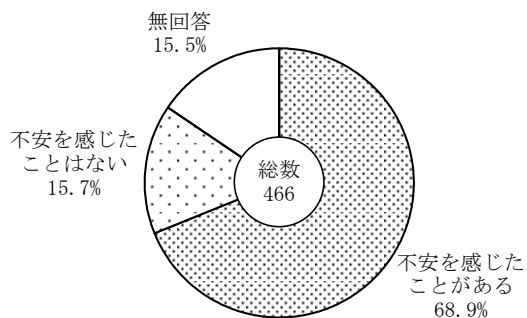
問23. 住宅リフォームの有無について



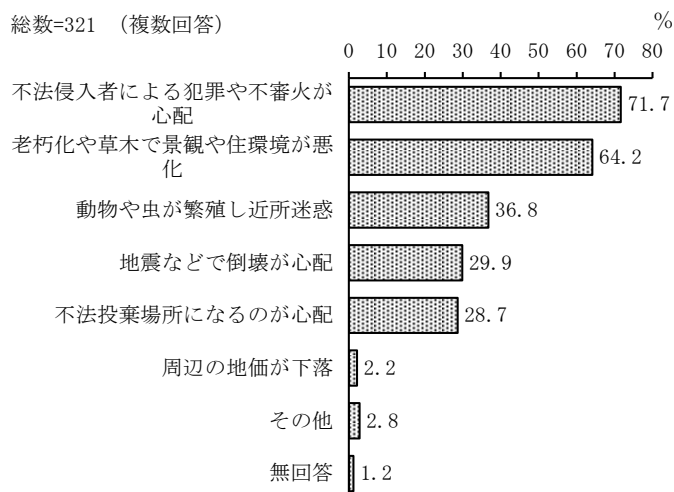
問24. 町内の空き家の状況



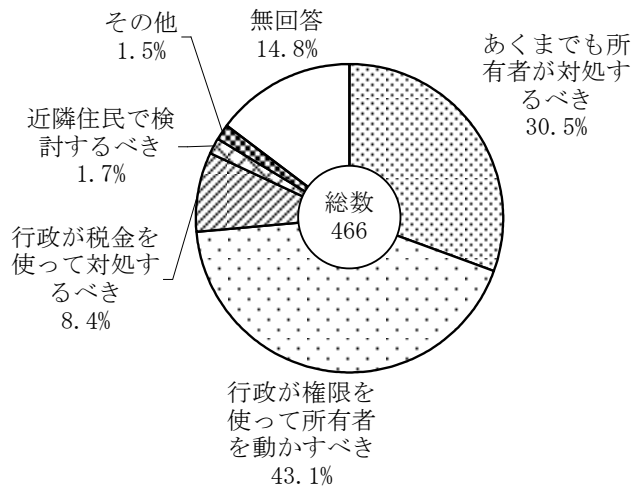
問25. 空き家に対して不安を感じたこと



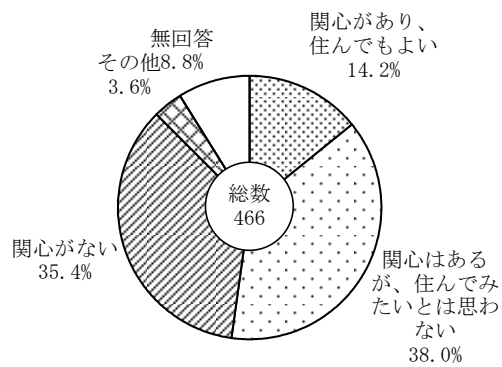
問25. 不安内容



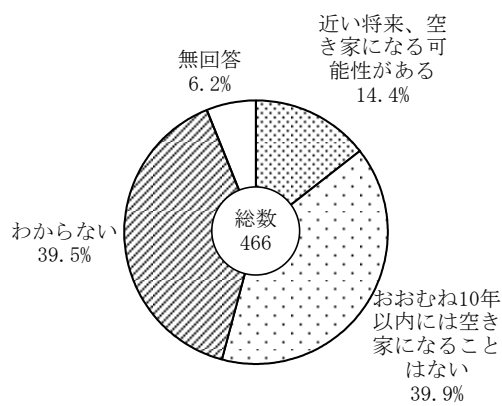
問26. 所有者による空き家対策が見込めない場合の対処先



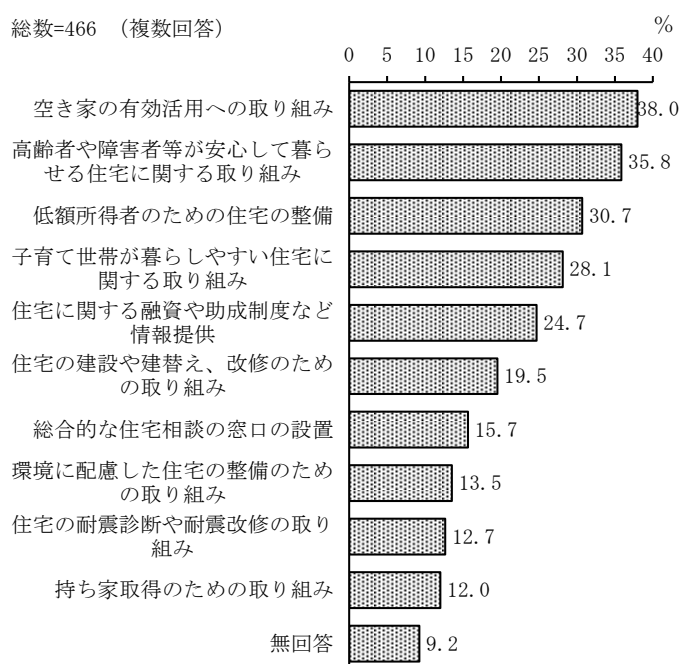
問27. 民間の空き家住宅賃貸化についての考え



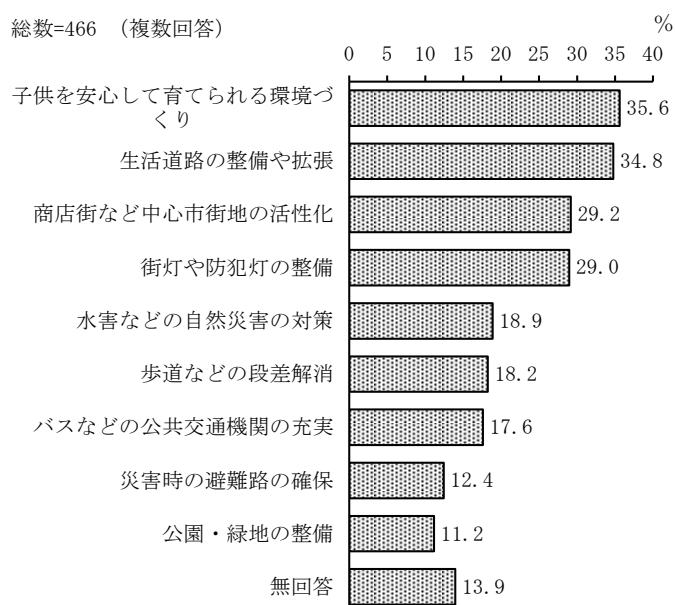
問28. 今後、自分の住宅が空き家になる可能性



問29. 重要だと考える取り組み【住宅】

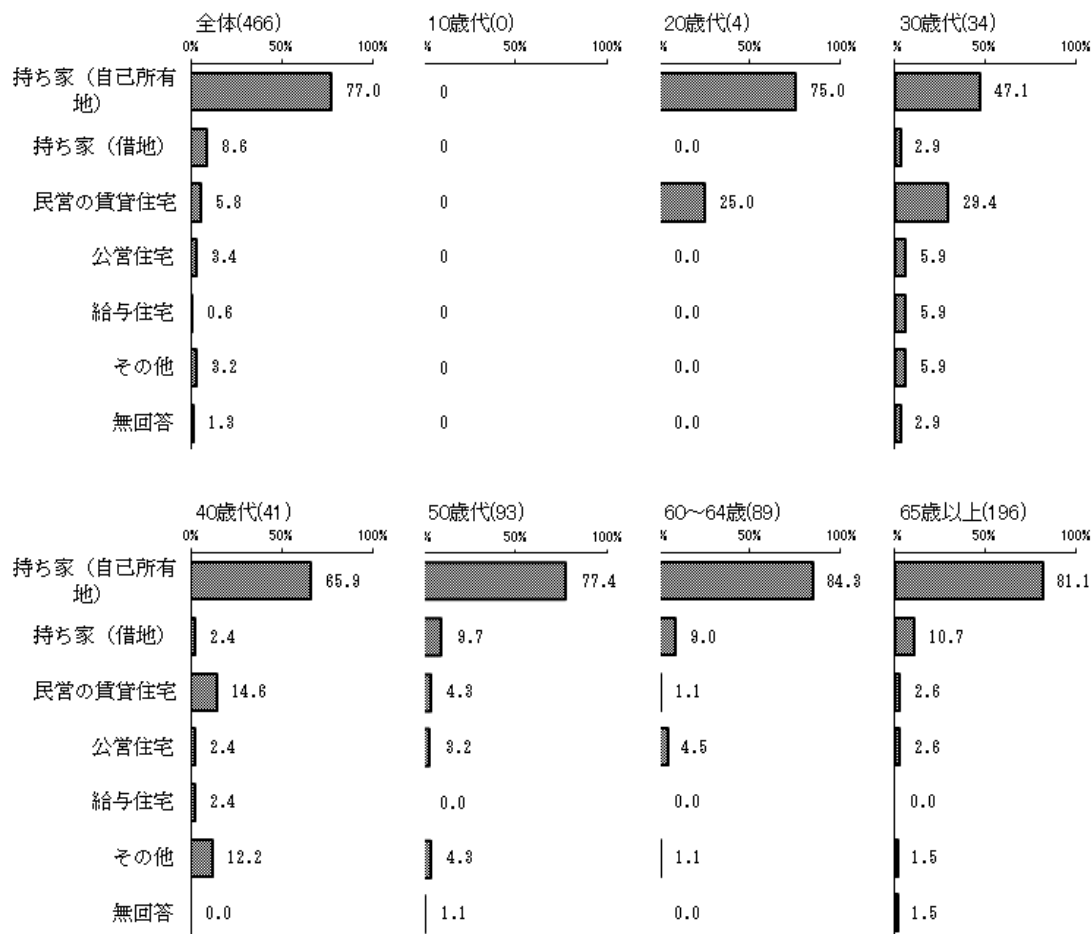


問29. 重要だと考える取り組み【周辺環境】



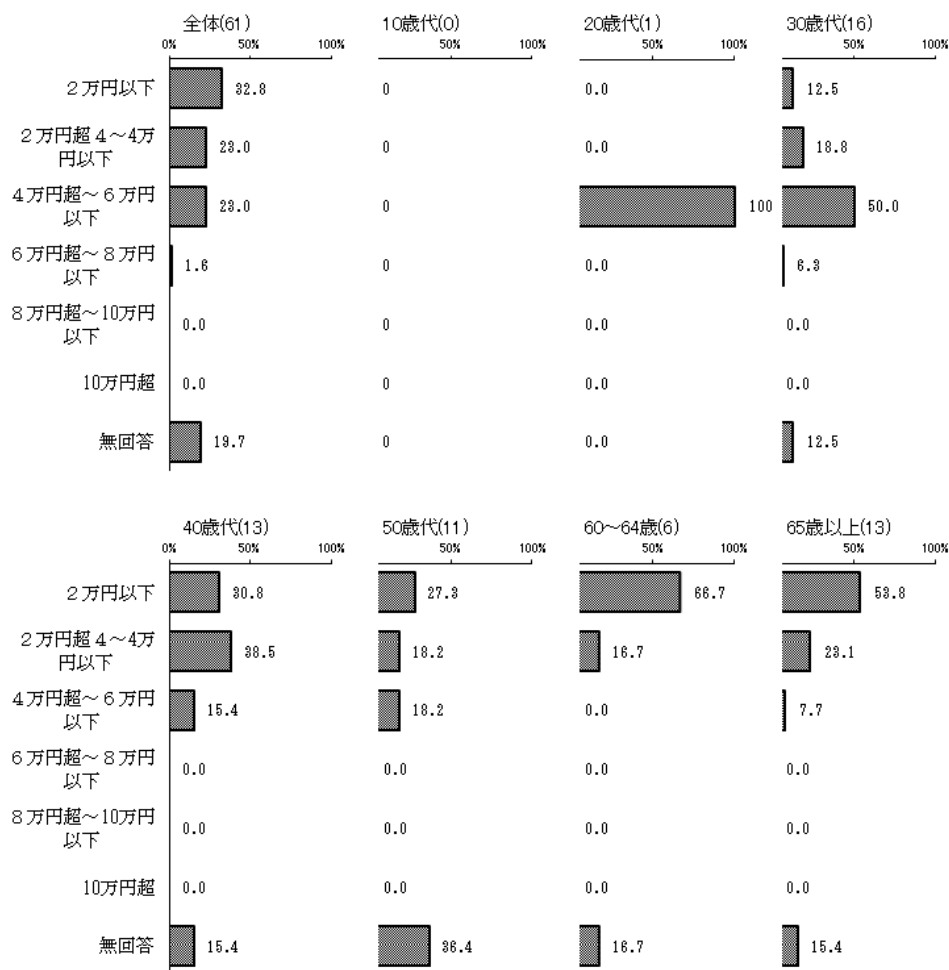
クロス集計 (特徴が読み取れる主なもののみ)

1. 居住形態 × 年齢



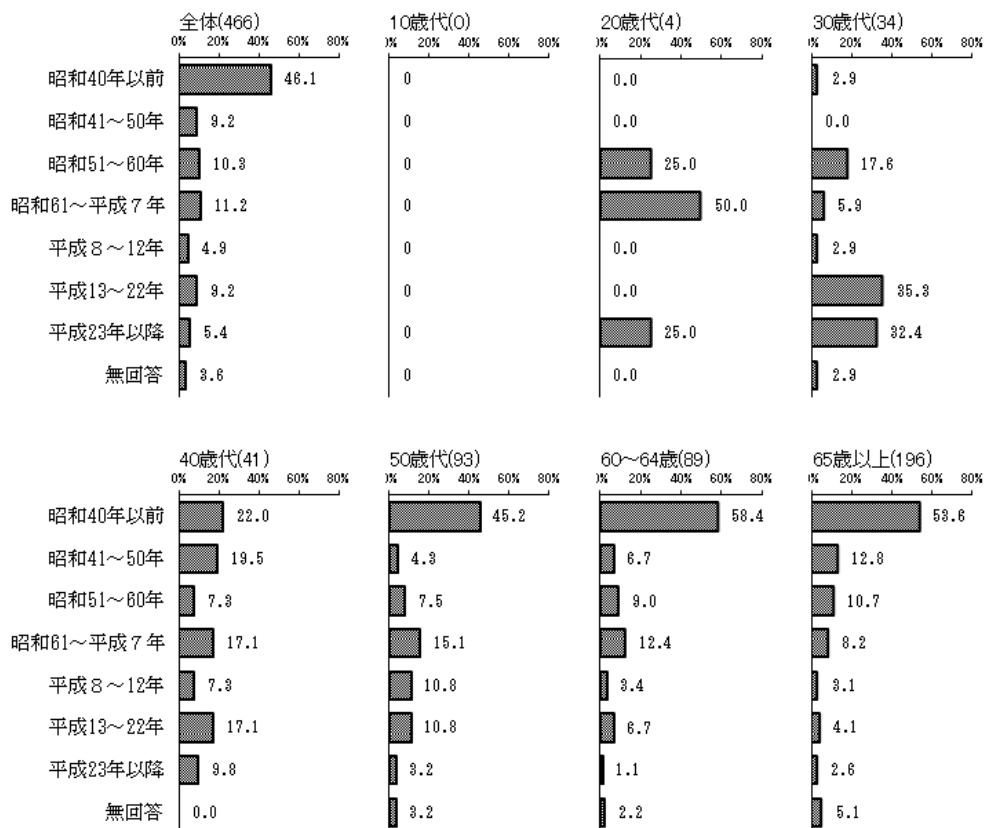
全体での持ち家（自己所有地）が77.0%と多くを占める中で、年齢別にみると、民営の賃貸住宅には30歳代で29.4%、40歳代で14.8%が住んでいる。

2. 賃貸住宅の月額賃料 × 年齢



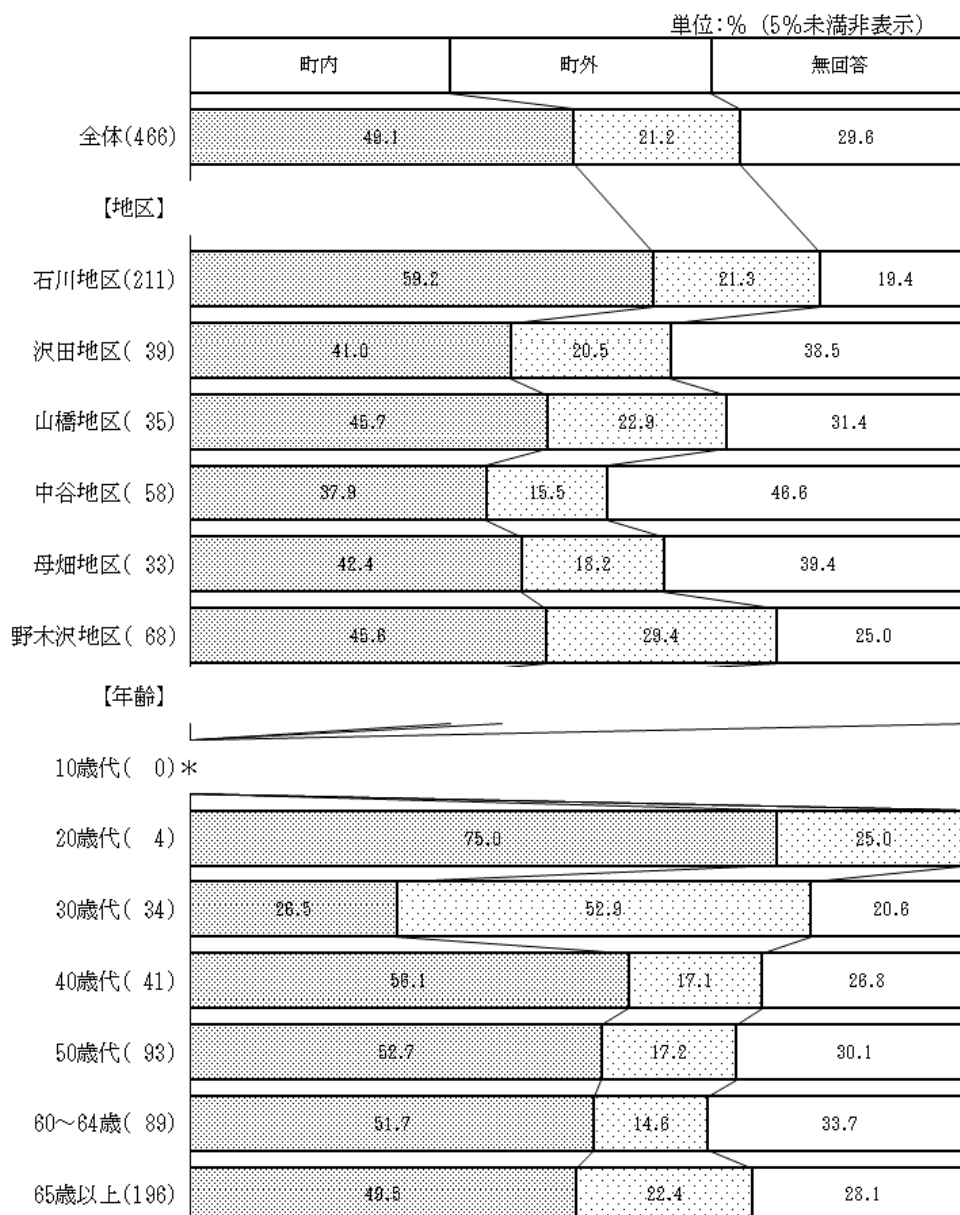
全体での 78.0%が 6 万円以下の月額賃料だが、年齢別にみると、20 歳代～30 歳代では 4 万円超～6 万円以下が多く、50 歳代以上では 2 万円以下が多い。年齢が高くなればなるほど月額賃料は安い傾向にある。

3. 居住歴 × 年齢



全体での昭和40年以前の古い居住歴が48.1%と最も多いが、年齢別にみると、20歳代と30歳代では昭和51年以降の居住歴が多くなり、特に30歳代では平成13年以降の新しい居住歴が67.7%を占めている。

4 以前の居住地×年齢



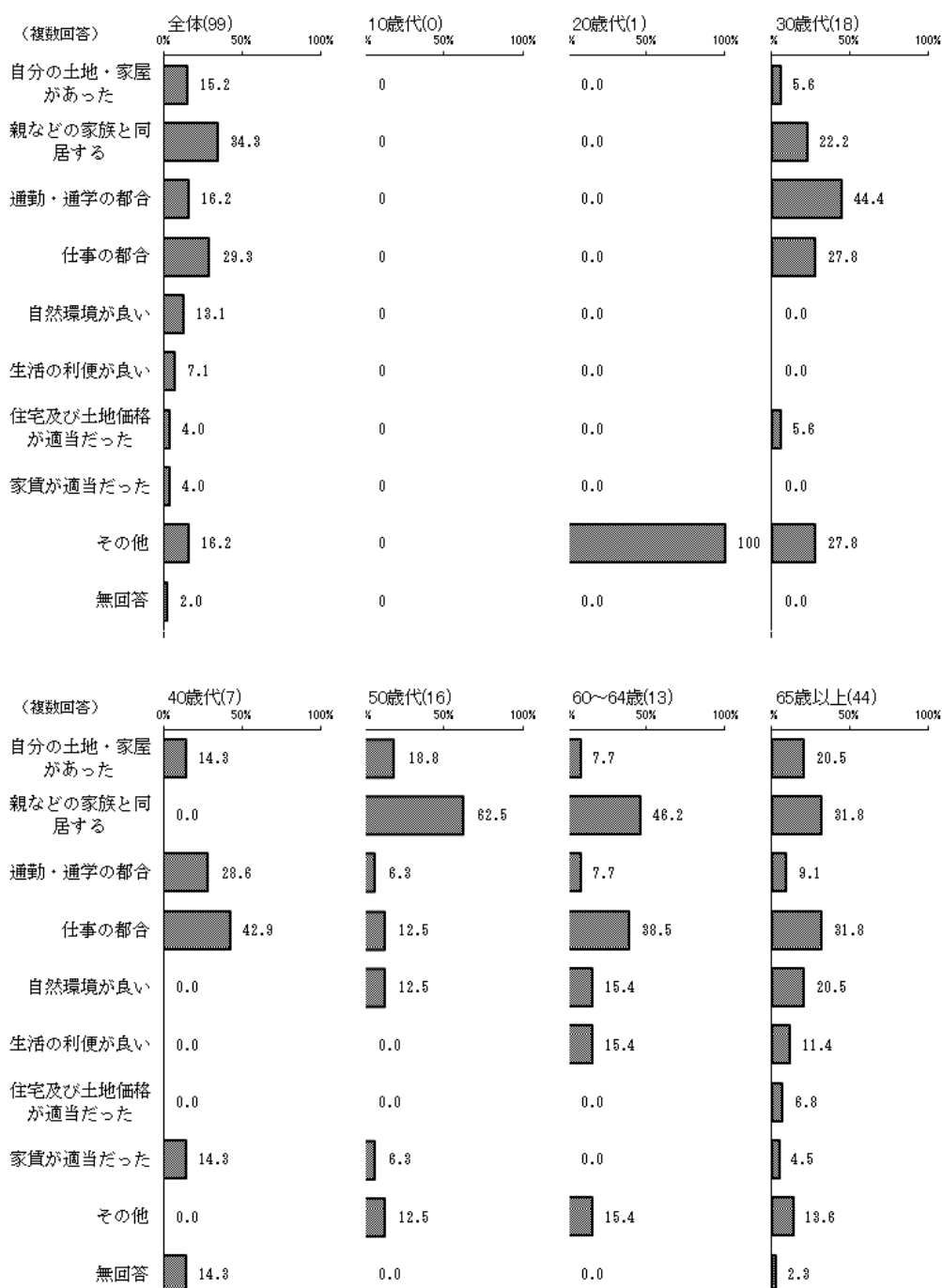
(注) 5%未満数値：20歳代(-)

全体での、町内の居住地が49.1%と多くを占めている。

また、地区別では、石川地区の町内の居住地が59.2%と全体の比率を上回っている。

年齢別では、30歳代が町外からの比率が52.9%と特に高くなっている。

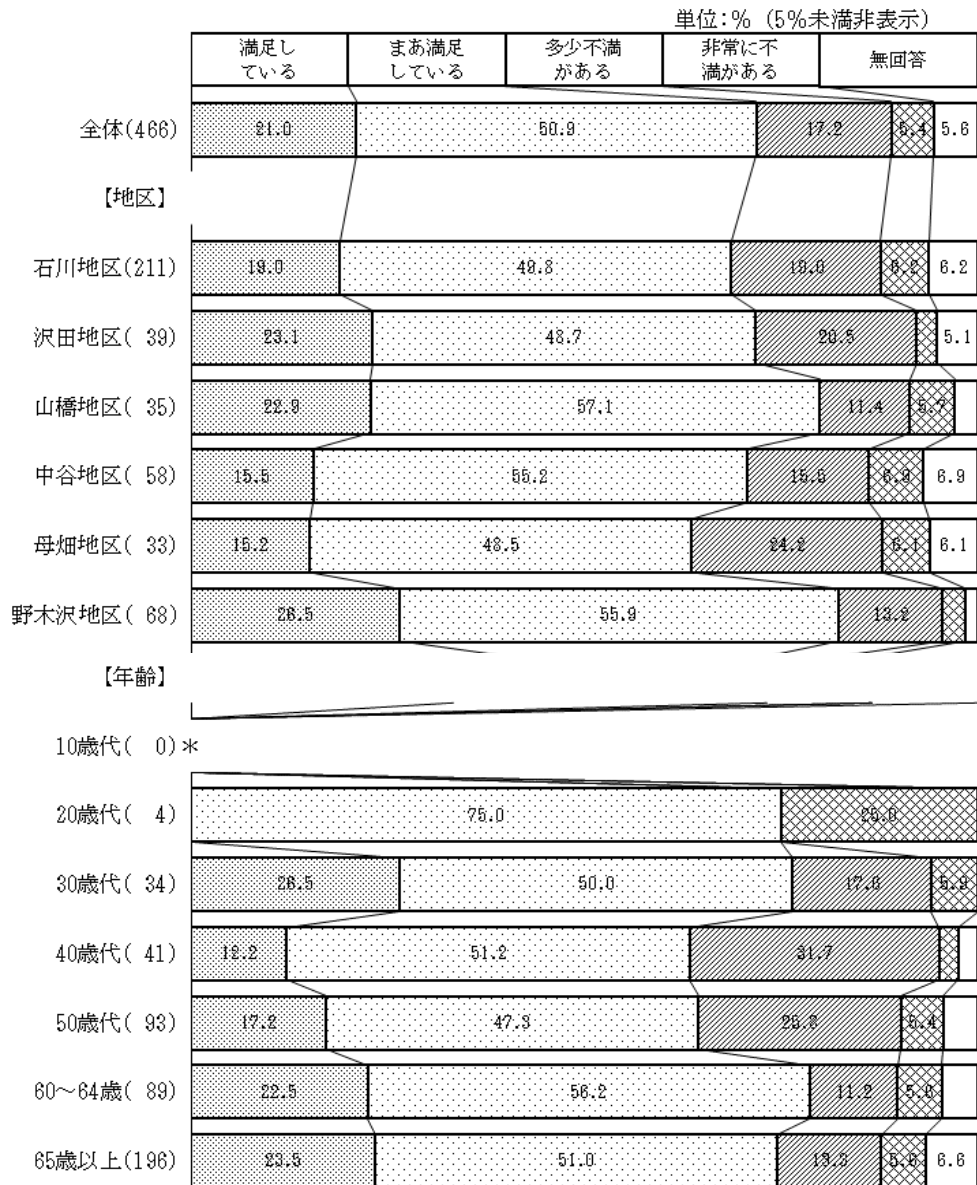
5. 石川町に住んだ理由 ×年齢



石川町に住んだ理由では、全体で多様な回答となったが、年齢別にみると、30歳代と40歳代が「通勤、通勤・通学の都合から」「仕事の都合から」が上位を占めている。

一方、50歳代以上では「親などの家族と同居するため」が最も多くなっている。

6. 住宅に関する満足度【総合的に見て】×地区、年齢



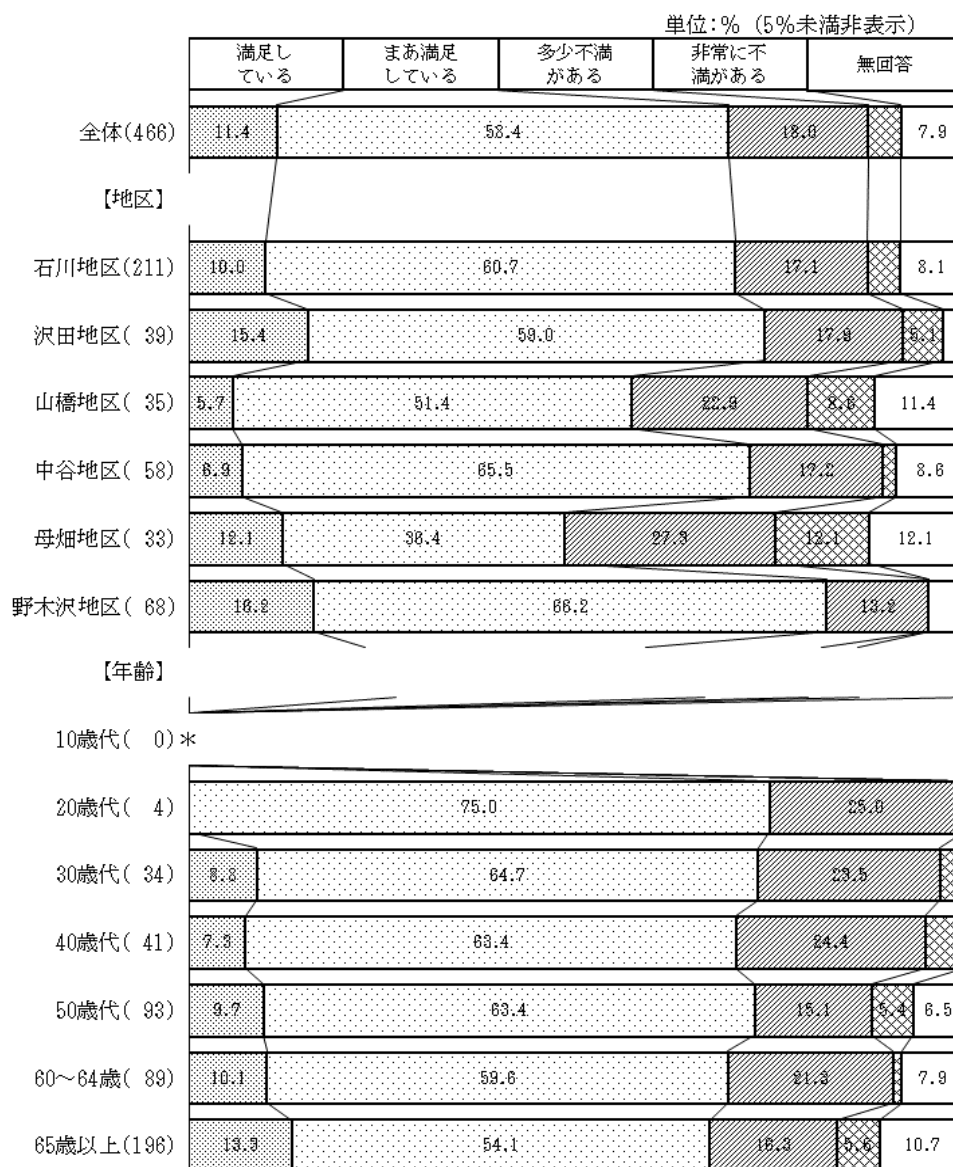
(注) 5%未満数値：沢田地区(2.6)山橋地区(2.9)野木沢地区(2.9 1.5)男性(3.9)女性(4.2)20歳代(- - -)30歳代(-)40歳代(2.4 2.4)50歳代(4.3)60～64歳(4.5)

総合的に見た住宅の満足度では、全体の「満足している」と「まあ満足している」を合わせた「満足度」は71.9%と高い比率を示している。

地区別では、山橋地区の「満足度」が80.0%と全体よりもやや高く、母畑地区が63.7%とやや低い比率となっている。

年齢別では、20歳代と30歳代では「満足度」が76.0～76.5%と全体よりもやや高い比率となっている。一方、40歳代と50歳代では「満足度」が63.4～64.5%と全体よりもやや低い比率となっている。

7. 周辺環境や立地条件の満足度【総合的に見て】×地区、年齢



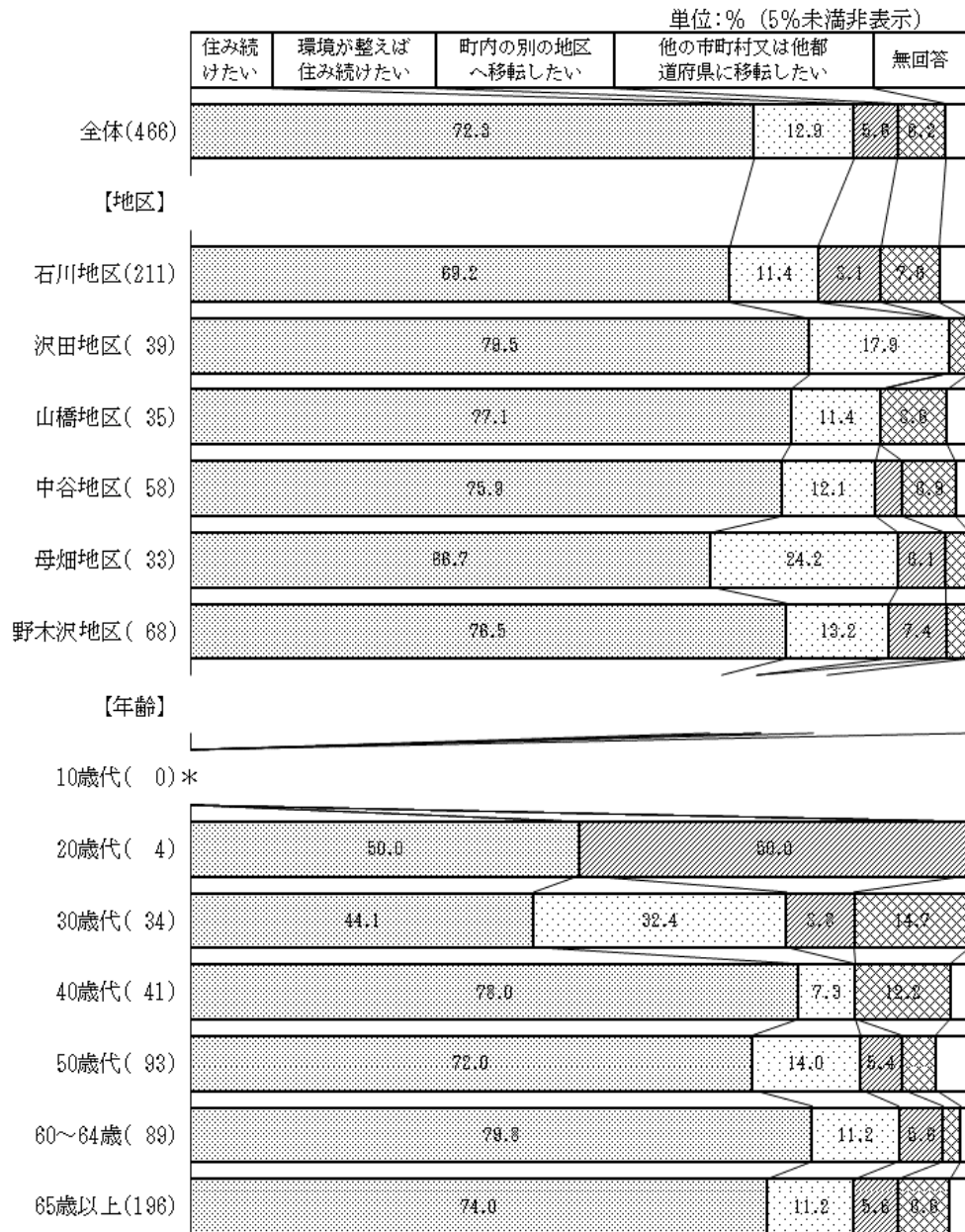
(注) 5%未満数値: 全体(4.3)石川地区(4.3)沢田地区(2.6)中谷地区(1.7)野木沢地区(- 4.4)男性(4.5)女性(3.2)20歳代(- -)30歳代(2.9 -)40歳代(4.9 -)60~64歳(1.1)

総合的に見た周辺環境や立地条件の満足度では、全体の「満足している」と「まあ満足している」を合わせた「満足度」は69.8%と高い比率を示している。

地区別では、野木沢地区の「満足度」が84.4%と高く、母畑地区が50.5%と低い比率となっている。

年齢別では、20歳代の75.0%を筆頭に65歳以上の67.4%に至るまで、おおむね年齢が高くなるにつれて「満足度」が低下する傾向にある。

8. 居住意向×地区、年齢



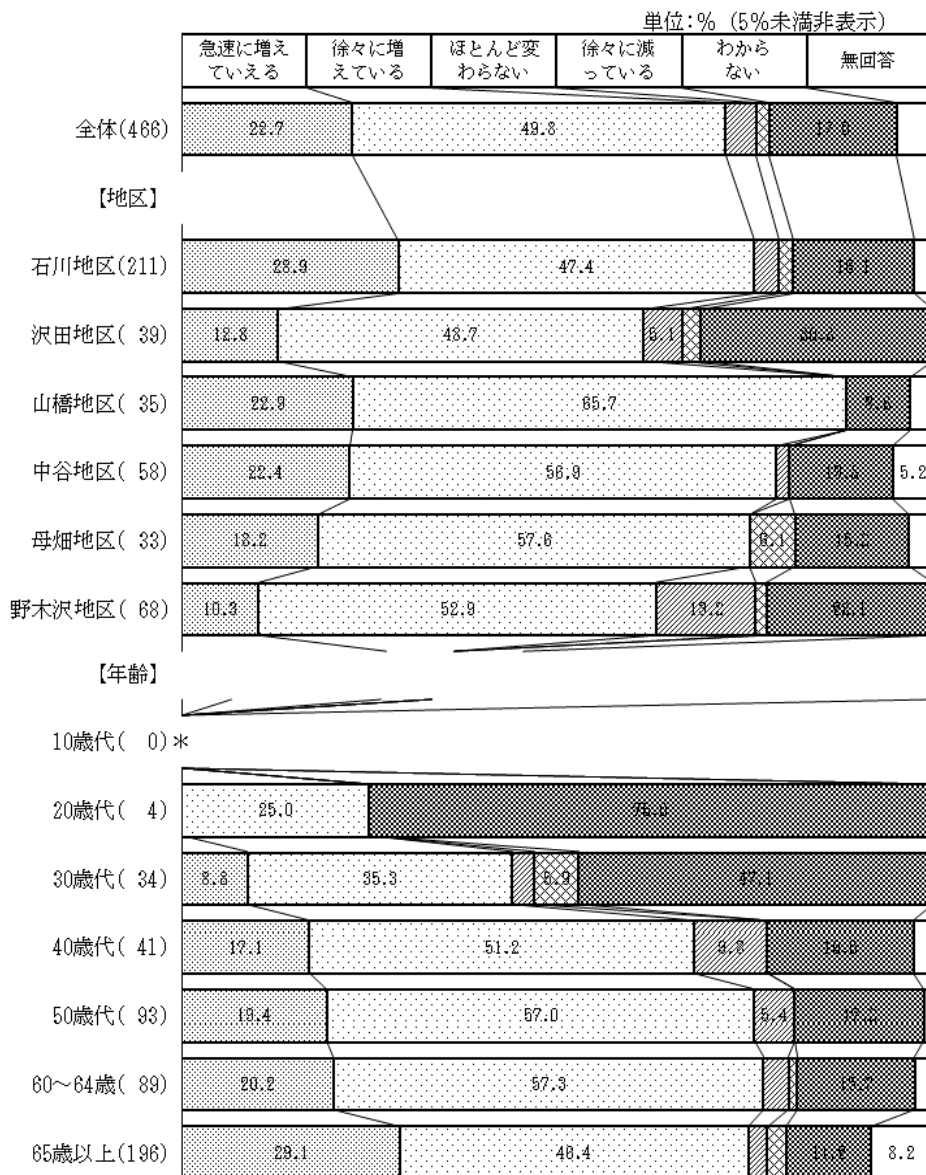
（注）5％未満数値：全体(3.0)石川地区(3.8)沢田地区(- 2.6 -)山橋地区(- 2.9)中谷地区(3.4 1.7)母畑地区(3.0 -)野木沢地区(2.9 -)男性(4.5 2.2)女性(3.2)20歳代(- -)30歳代(-)40歳代(- 2.4)50歳代(4.3 4.3)60～64歳(2.2 1.1)65歳以上(2.6)

居住意向では、全体の「住み続けたい」と「環境を整えば住み続けたい」を合わせた「継続的な居住意向」が85.2%と高い比率を示している。

地区別では、各地区で「継続的な居住意向」が80%を超えている。

年齢別では、20歳代で「継続的な居住意向」が50.0%と低い結果となっている（ただし、母数が4と少ない）。また、30歳代は「継続的な居住意向」が76.5%だがこのうち「住み続けたい」は44.1%と、各年代を通じて最も低い比率となっている。

9. 町内の空き家の状況×地区、年齢



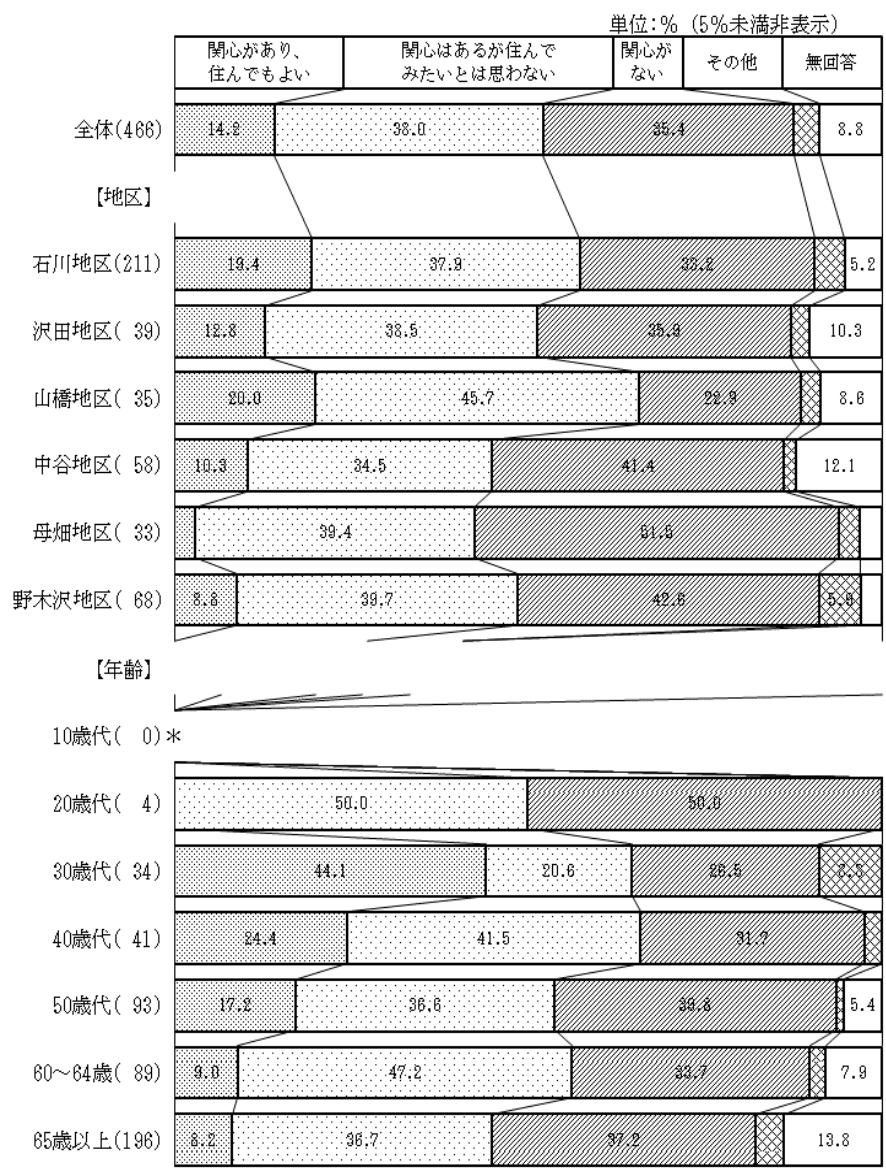
(注) 5%未満数値：全体(4.1 1.7 4.7)石川地区(3.3 1.9 2.4)沢田地区(2.6 -)山橋地区(- 2.9)中谷地区(1.7 -)母畑地区(- 3.0)野木沢地区(1.5 -)男性(3.9 1.7 2.2)女性(4.2 2.1 4.2)20歳代(- - -)30歳代(2.9 -)40歳代(- 2.4)50歳代(- 1.1)60~64歳(3.4 1.1 2.2)65歳以上(2.6 2.6)

町内の空き家の状況では、全体の「空き家が増えている」という回答（「急激に増えている」及び「徐々に増えている」の合計）が72.5%にのぼっている。

地区別では、山橋地区（88.6%）、中谷地区（79.3%）、石川地区（76.3%）、母畑地区（75.8%）で「空き家が増えている」が全体平均を上回っている。

年齢別では、20歳代（25.0%）から60～64歳（77.5%）に至るまで、年齢層が高くなるにつれて「空き家が増えている」が高くなる傾向にある。

10. 民間の空き家住宅賃貸化についての考え×地区、年齢



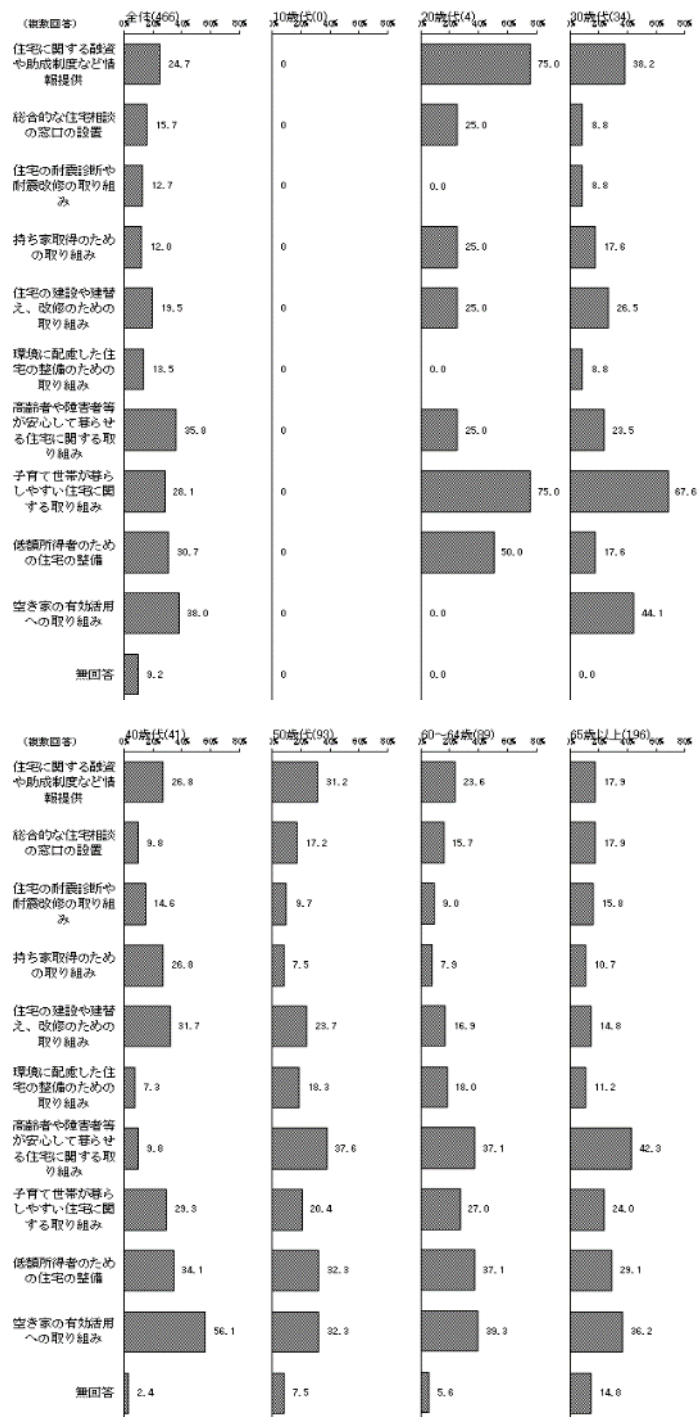
(注) 5%未満数値：全体(9.6)石川地区(4.3)沢田地区(2.6)山橋地区(2.9)中谷地区(1.7)母畑地区(9.0 9.0 9.0)野木沢地区(2.9)男性(2.8)20歳代(- -)30歳代(-)40歳代(2.4 -)50歳代(1.1)60~64歳(2.2)65歳以上(4.1)

民間の空き家住宅賃貸化では、全体の「関心があり住んでもよい」と「関心はあるが、住んでみたいとは思わない」をあわせた「関心がある」は52.2%で、「関心がない」の35.4%を上回っている。このうち「住んでも良い」は14.2%と少ない。

地区別では、山橋地区(65.7%)や石川地区(57.3%)で「関心がある」が高く、「住んでも良い」も20%前後を占めている。一方、中谷地区(44.8%)母畑地区(41.1%)では「関心がある」が低く「関心がない」と拮抗もしくは逆転している。母畑地区では「住んでも良い」は1.7%に過ぎない。

年齢別では、30歳代以上の各年代で「関心がある」が「関心がない」を上回っている。このうち、若い年代層ほど「住んでも良い」の割合が高く、30歳代では44.1%を占めている。

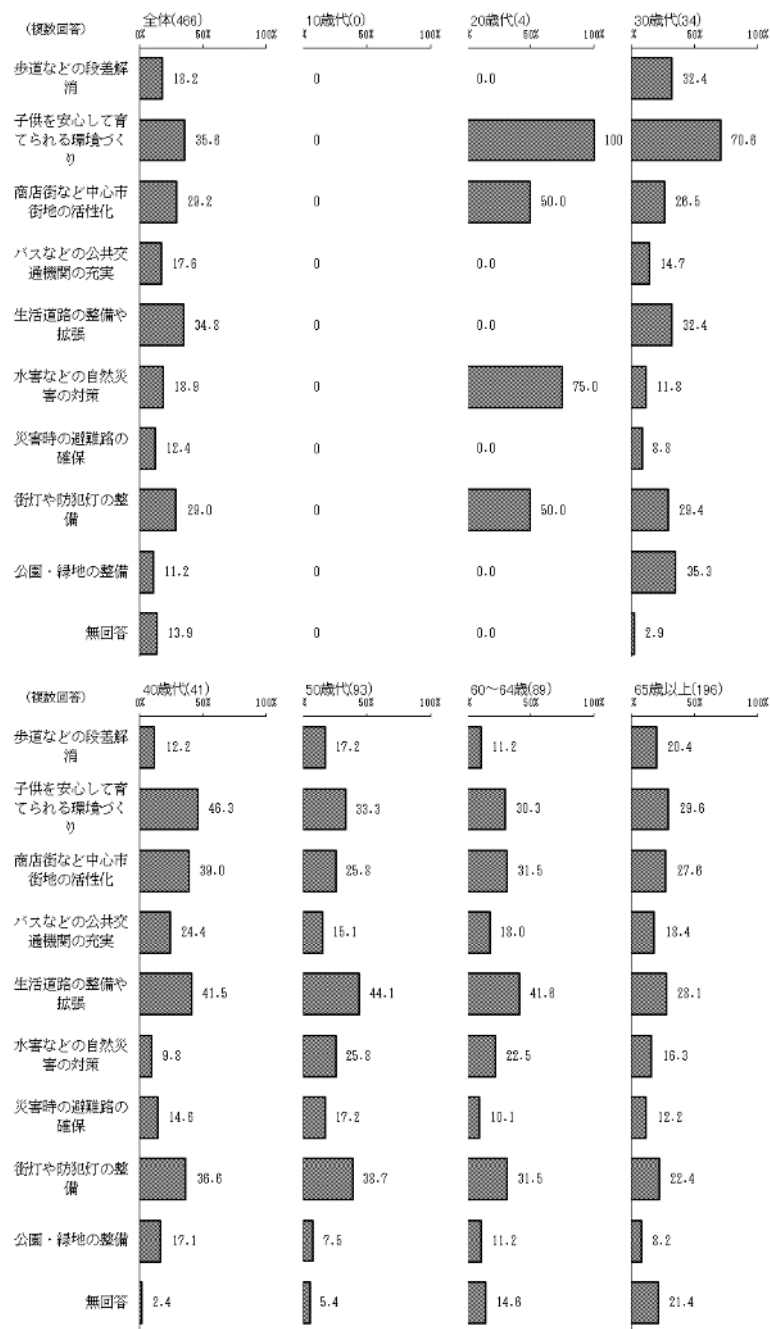
11. 重要だと考える取り組み【住宅】 × 年齢



住宅に関して重要だと考える取り組みの、年齢別では、20歳代及び30歳代で「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」、「住宅に関する融資や助成制度など情報提供の充実」の割合が高く、さらに30歳代では「空き家の有効活用への取り組み支援」の割合も高い。

50歳代以上になると「高齢者や障害者等が安心して暮らせる住宅に関する支援」「空き家の有効活用への取り組み支援」「低額所得者のための公的住宅の整備」などの割合が高い。

12. 重要だと考える取り組み【周辺環境】 ×年齢



周辺環境に関して重要だと考える取り組みの、年齢別では、20歳代及び30歳代で「子供を安心して育てられる環境づくり」の割合が最も高い。30歳代ではこれに次いで「公園・緑地の整備」「歩道などの段差解消」の順となっている。

年齢層が高くなるにつれて回答は徐々に分散して多様になる傾向にある。

60～64歳代の上位は「生活道路の整備や拡張」「商店街など中心市街地の活性化」「街灯や防犯灯の整備」であるが、他の取り組みとの差はそれほどない。

<まとめ>

- ・以前の居住地は、「町内」が49.1%と多くを占めているが、「町外」からも21.2%が転入しており、これらの方の意向に着目していく必要があります。
- ・住まいや住環境への評価は、総じて良く、「住み続けたい」も多いことから、まちの良い住まいや住環境の条件を維持、存続していくことが必要となります。
- ・住宅の耐震化については、バリアフリー化と比較して関心が薄く、耐震診断等の実施とともに耐震性の向上が望まれます。
- ・空き家については、「増えている」との回答が多く、防災、防犯面で不安を感じています。その対策は、所有者が対処するよりも、行政に依存する傾向が強いです。行政が主導する形での対策の必要があります。
- ・空き家住宅賃貸化については、「関心がない」、「住んでみたいとは思わない」が多くを占めている中で、「関心があり、住んでもよい」が14.2%で、この意見への対策が求められています。
- ・「関心があり、住んでもよい」の内訳は、「持ち家」の方が52.3%、「民営・公営などの賃貸住宅」の方が41.5%で、この意向に着目する必要があります。
- ・重要な取り組みとして、「空き家の有効活用への取り組み」(38.0%)、「高齢者や障害者等が安心して暮らせる住宅に関する取り組み」(35.3%)、「低額所得者のための住宅の整備」(30.7%)、「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する取り組み」(28.1%)、「住宅に関する融資や助成制度など情報提供」(24.7%)などの施策展開が求められています。

■20、30、40 歳代を中心とした世代

- ・民営の賃貸住宅に住んでいます。(30 歳代で 29.4%)
- ・月額家賃料もある程度負担できます。(20 歳代～30 歳代では 4 万円～6 万円台が多い。)
- ・居住歴は新しいです。(30 歳代で平成 13 年以降の新しい居住歴が 67.7%)
- ・町外からの移転です。(30 歳代は町外からの比率が 52.9%と高い。)
- ・理由は通勤や仕事です。(30 歳代と 40 歳代が「通勤・通学の都合」「仕事の都合」が上位を占めます。)
- ・満足度は比較的高いです。(住宅に関しての満足度は平均以上、周辺環境等の満足度も若い年齢層ほど高い。)
- ・ただし、居住意向は低いです。(20 歳代で「継続的な居住意向」が 50.0%と低く、30 歳代は「継続的な居住意向」が 76.5%だが、このうち「住み続けたい」は 44.1%と、各年代を通じて最も低い。)
- ・住宅に関して重要だと考える取り組みの上位は、「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」、「住宅に関する融資や助成制度など情報提供の充実」などで、「空き家の有効活用への取り組み支援」の割合も高いです。
- ・周辺環境に関して重要だと考える取り組みの上位は、「子供を安心して育てられる環境づくり」「公園・緑地の整備」「歩道などの段差解消」などです。

■50 歳代以上の世代

- ・持ち家（自己所有地）が主で居住歴も古いです。
- ・月額家賃料は 2 万円以下が多いです。(年齢層が高くなるに従って低い。)
- ・町内からの移転が多く、移転の理由は「親などの家族と同居するため」です。
- ・住宅に関しての「満足度」は、60 歳代以上では平均的 (70%前後)、働き盛りの 40 歳代と 50 歳代は「満足度」が 63.4～64.5%と全体よりもやや低いです。
- ・周辺環境や立地条件の「満足度」は、年齢が高くなるにつれて「満足度」が低下する傾向にあります。
- ・住宅に関して重要だと考える取り組みの上位は、「高齢者や障害者等が安心して暮らせる住宅に関する支援」「空き家の有効活用への取り組み支援」「低額所得者のための公的住宅の整備」などです。
- ・周辺環境に関して重要だと考える取り組みは、年齢層が高くなるにつれて回答は徐々に分散して多様になる傾向にあります。

■空き家

- 町内の空き家の状況について、「空き家が増えている」という回答は、山橋地区（88.6%）、中谷地区（79.3%）、石川地区（76.3%）、母畑地区（75.8%）で高いです。
- 年齢層が高くなるにつれて「空き家が増えている」という回答が増える傾向にあります。（20歳代の25.0%から60～64歳の77.5%など）
- 民間の空き家住宅賃貸化についての考えでは、山橋地区（65.7%）、石川地区（57.3%）で「関心がある」が高く、「住んでも良い」も20%前後を占めています。
- 年齢別では、30歳代以上の各年代で「関心がある」が「関心がない」を上回っています。このうち、若い年代層ほど「住んでも良い」の割合が高く、30歳代では44.1%を占めています。

2. 事業者ヒアリング

町内不動産事業者に対し住生活に係る実態のヒアリングを実施しました。

以下に、項目ごとに分けた結果を次のとおりまとめました。

不動産事業者ヒアリングの結果

町の情勢について	<ul style="list-style-type: none"> ・誘致企業の撤退により勤め口がなく人口が減った。 ・平成7年の国民総合体育大会が開催された頃から人口の減少が激しい。原因が社会減だけでなく、自然減が要因で世帯数も減っており事業者として危機感をもっている。
賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の賃貸住宅の空き家物件は少ないが、賃貸を希望する人はペットも飼え、戸建てを望んでおり、駐車場は2台が普通で、3台必要という要望もある。 ・賃貸の希望者は、転勤者、世帯分離の若年層などで、適当な賃貸物件が少ないため、町外に物件を求めるケースもある。町が家賃補助等を行うと良いのではないか。 ・賃貸物件の希望（2～3LDK、駐車場2台）に見合う物件を増やすなどで、需要にこたえる必要がある。
分譲住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の価格自体が他の市町村より高い。 ・新しい分譲住宅の需要は、賃貸料の5～6万円/月をローンに組めるローコスト住宅になっているため、こんな物件を開発したいが、人口・世帯の減少という不安材料の中で前へ進めない。
空き家	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建ての空き家は、家主が貸したいと思っても、家財道具の処理やリフォーム等に経費がかかる。 ・空き家バンク（※）については、町が登録を受け付けてくれば、不動産業者として協力したい。空き家活用のポイントは、利用できるための当初経費の支援が必要である。 ・子どもの転出後、親が子どもとの同居により転出し空き家になる場合が多い。 ・借地が多く空き家になっても貸すのは難しい。空き家になることが予測される段階から準備の必要がある。
子育て世代	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯では赤ちゃんの泣き声が周囲の人の迷惑になるとの理由から断る場合がある。子育て世帯の平均的な賃貸物件は、2～3LDK 駐車場2台で家賃5万円台が主流である。新築物件の6万円以上は、入居者が限定される。戸建てを望んでいるが、家賃の関係でアパートが多い。 ・子育て世帯は、子どもの教育のために、児童数の多いまちなかの学区を希望することが多い。 ・働く場所の確保とともに、出生数を増やすことができる若い世代の町内定着の促進が必要である。
高齢者世代	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸では、身寄りのない高齢者が亡くなったときの扱いに困るため、条件付けはよくある。町が組合等と連携して葬儀などの対応を代行できるしくみを

	<p>つくれば、改善できるかもしれない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町外から田舎暮らしをしたい高齢者に来てもらう。あるいは町内での高齢者の転居を促す。古い家は不動産会社が管理し活用、あるいは解体して新たに建設することで流動性が生まれる。
住宅困窮者対策	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅困窮者対策として、雇用促進住宅を町が買い上げて賃料を安く設定して提供するなどの有効活用が望ましい。
耐震改修	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修については、関心が薄いため、高齢者向けのリフォーム等とあわせて行うなどの工夫が必要である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・3.11で被災した方々が、町内で住宅を取得して頂けるよう期待したい。 ・まちなかや新庁舎周辺などの場所を限定し、税の軽減など住宅誘導地区として設定することが望ましい。 ・町の助成金は建設費補助よりも家賃補助が適当であると思う。

第4章 現状と課題の把握

統計データ及びワーキンググループ会議の意見や意向調査で得られた結果等をもとに、以下に現状と課題について整理します。

現状と課題は、以下の4つに分類しました。

1. 人口減少による定住対策
2. 安全で安心できる住宅対策
3. 快適で質の高い住宅対策
4. 町営住宅の再構築

1. 人口減少による定住対策

<町の現状>

- ・人口動態は、社会的、自然的の双方において減少しています。
- ・民間開発による宅地分譲は、需要もあり新しい住宅が次々と建築されています。
- ・空き家の増加により、周辺地域の環境・衛生・防災・防犯面で不安を感じています。



<社会の動向>

空き家対策の一環として「二地域居住」や「U I J ターンの受け入れ体制づくり」による空き家の活用が注目されています。

○住まいを取り巻く現状

- ・町の総人口では、平成7年の21,026人から平成26年には16,802人へと減少するなど、年間200～300人が減少しています。
- ・人口動態では、転出者数が転入者を上回る社会減少とともに、死亡者数が出生者を上回る自然減少が生じています。
- ・民間事業者が開発している宅地分譲地は、需要があり新しい住宅が建築されています。
- ・平成7年以降の15歳未満の年少人口は15年間で7.0%減少し、一方65歳以上の高齢者人口は8.9%増加するなど少子高齢化が進んでいます。
- ・若年子育て世代ではニーズに合った住宅が得られず、困窮している場合がみられます。
- ・世帯当たりの世帯人員が年々減少し、核家族化の傾向が見られます。
- ・町内には、民間賃貸住宅が少なく、比較的家賃が高い水準にあります。
- ・子育て世帯の平均的な賃貸物件は、2～3LDKが主流であります。
- ・町内の民営借家の中には、入居者を限定（高齢者、障がい者、子育て世帯を除くなど）している場合もあります。
- ・アンケートでは、20、30、40歳代を中心に、住宅に関して重要だと考える取り組みの上位に、「子育て世帯が暮らしやすい住宅に関する支援」、「住宅に関する融資や助成制度など情報提供

の充実」などの施策が求められています。

- ・子ども世帯の分離後、親と子の世帯が近距離に居住する「近居」の動きが見られます。
- ・ふるさと回帰支援センターなどを通して、本町に移住している人がいます。
- ・高齢化の進展や人口減少に伴い、総住宅数の11.6%が空き家になっているほか、空き地も発生しています。
- ・子どもが町外に転出して住宅をもち、その後、親が子どもと同居し、空き家になる場合が多くみられます。
- ・アンケートでは、空き家について「増えている」との回答が多く、防災、防犯面で不安を感じています
- ・アンケートでは、住宅に関して重要だと考える取り組みの上位に「空き家の有効活用への取り組み支援」があげられています。

◇発生する問題

- ・民間賃貸住宅の家賃が高いと他市町村に住宅を求めるため、人口流出につながります。
- ・新たに安価な賃貸住宅を求めようとしても困難な状況にあり、子育て世帯の居住の制約のひとつになっていると思われます。
- ・人口減少と少子高齢化が進展し、生産人口の減少による個人住民税や、企業活動の縮小による法人住民税など、大幅な税収の減少が見込まれる一方、医療、年金、福祉などの社会保障費の増大により、今後、自治体運営が困難になってくることが予測されます。
- ・高齢者を支える働き手世代の割合が減っていくと働き手世代の負担が多くなります。
- ・核家族世帯の増加は、別居している老親の介護問題、あるいは夫婦の共稼ぎの増加による育児の問題が発生します。
- ・子ども世帯の分離や転出により、高齢者世帯が増えることで、住宅管理が適正に行われない空き家住宅が多くなります。
- ・放置された空き家では、老朽化による倒壊の危険性や不審火などの犯罪発生、ゴミの散乱などの不安材料を抱えています。
- ・管理されない空き家では、雑草が生い茂り隣接地の住民に悪影響を及ぼします。

■住生活環境の課題

- ・住み続けることのできる住まいづくりを進めていくため、老朽住宅の更新、住宅の質の向上、適切な住宅・宅地の供給などを行う必要があります。
- ・現在の行政サービスを維持するためには、生産年齢人口を呼び込み、生産人口を減らさないことが重要であります。
- ・生産年齢人口の比率を高めるため、定住のための住宅や宅地の確保が重要な課題であります。
- ・若年層の世代を一時的に呼び込み、将来的に定住できる仕組みづくりが必要であります。
- ・世帯分離等で新たに世帯をもつ若年層が定住できるよう、ニーズに対応した住まいを提供する必要があります。
- ・老親の介護や育児の関わりを保つため、多世代同居や近居への支援が重要であります。
- ・歴史や景観資源・山や川等の豊かな自然などの立地条件を活かし、大都市居住者の移住や二地

域居住等への支援の必要があります。

- ・若年層の地域定住やU I J ターン者の受入れ等多様な方法により、魅力ある住まいを供給する必要があります。
- ・戸建ての空き家は、家主が貸したいと思っても、家財道具の処理やリフォーム等に経費がかかるのが実態であります。
- ・町内の空き家については、実態の把握とともに、適正な管理と活用について検討する必要があります。
- ・空き家活用に必要な支援について検討が必要です。空き家になることが予測される段階から活用の準備をする必要があります。
- ・倒壊の恐れがある危険な空き家は、空き家特措法に基づく除却等の仕組みづくりを検討する必要があります。
- ・空き家を含めた中古住宅を流通させる仕組みづくりが重要であります。
- ・空き家の活用をはじめ、長期にわたって住み続けることができる良好な住宅・宅地を形成する必要があります。
- ・単身や夫婦のみの高齢世帯が必要以上に広い住宅に住み、子育て世帯が居室の少ない狭い住宅に住むといった居住ニーズのミスマッチが生じておりその解消の必要があります。
- ・居住者のライフステージの変化に対応する改良や、住み替えにより、既存の住宅ストックを有効に活用していく必要があります。

2. 安全で安心できる住宅対策

<町の現状>

- ・老朽化により倒壊の危険性のある住宅が見受けられます。
- ・まちの自然環境に対する満足度は高いものの、自然環境に配慮した住宅は少ない現状となっています。



<社会の動向>

安全性が高く環境にやさしい住まいづくりが求められています。

○住まいを取り巻く現状

- ・住宅の建築時期が、昭和 55 年以前の住宅は全体の 44.2%で、住宅の耐震性が問題視されています。
- ・耐震性があるという認識や耐震化は不要と考えていることが多い傾向にあり、耐震化を行った住宅はまだ少ない状態です。
- ・木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断の助成等に取り組んでいます。
- ・持ち家 4,410 棟のうち、リフォーム工事を行った住宅は 33.1%、1,460 棟であります。
- ・平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災で、甚大な被害を受けた住宅等の建築物は、これまで住宅の再建や修繕工事によって復旧してきています。
- ・町の中心部は、河川に沿った狭隘な地形に建物が建てられるなど、火災や水害、震災などの災害に対する不安要素を抱えています。
- ・老朽化により倒壊の危険性のある住宅が見受けられます。
- ・省エネ設備の導入状況では、太陽熱を利用した温水機器等が 460 棟、9.2%、太陽光を利用した発電機器が 280 棟 5.6%など、省エネ設備を導入した住宅はまだ少ない状況にあります。
- ・アンケートでは、自然環境に対する満足度が 85.2%と高いものの、自然環境に配慮した住宅は少ないのが現状であります。
- ・生活排水が河川等に流れ込んで水質汚濁の原因となっています。
- ・専門的な技術や知識を持ち、かつ信頼できる事業者なのか分からないという声があります。
- ・みなし道路（※）に指定された後退用地が、道路として利用されていない現状があります。

◇発生する問題

- ・更新時期を迎えた古い住宅は、維持補修費がかかります。
- ・耐震改修には、多くの費用がかかるため耐震改修が進まない状況が予測されます。
- ・頻繁に発生している地震によって住宅の傷みが進行していきます。
- ・住宅を新築するのに必要な建築基準法上の道路でないことがあり、建築できないことがあります。

- ・住宅・建築物が地震等で倒壊し、道路が閉塞されるなどの二次的被害を招く恐れがあります。
- ・単独処理浄化槽の家庭では、既にトイレの水洗化がなされているためか、合併処理浄化槽への転換が思うように促進されない現状があります。
- ・単独処理浄化槽では、家庭からの無処理の台所排水等によって、河川等の水環境が悪化します。
- ・敷地内に浄化槽のスペースが確保できない住宅密集地においては、浄化槽の普及が進まないことが予測されます。
- ・放置されたままの空き家では、雑草が生い茂り隣接地への悪影響、老朽化による倒壊の危険性、不審火などの犯罪発生、ゴミの散乱などの不安材料を抱えている現状があります。

■住生活環境の課題

- ・住宅の耐震化の必要性を周知啓発する必要があります。
- ・昭和 56 年以前に建築された住宅等については、耐震診断を行い、適切な耐震補強を図っていく必要があります。
- ・躯体の断熱性や建築設備の効率性などの省エネルギー性能の高い住宅・建築物の普及のため、省エネ機器の導入や再生可能エネルギー（※）利用を促進する必要があります。
- ・住宅品質確保法による、省エネ性能等住宅の性能を分かりやすく表示する制度（住宅性能表示制度）の普及を推進する必要があります。
- ・住宅の耐震性、断熱性などの省エネ機能とともに、バリアフリー（※）対応などによる住宅機能の改善の必要があります。
- ・水環境の保全のため、単独処理浄化槽や汲み取り便槽から合併処理浄化槽への転換を促進させる必要があります。
- ・町内の空き家の実態把握とともに、適正な管理と活用について検討していく必要があります。

3. 快適で質の高い住宅対策

<町の現状>

- ・高齢者等が居住しやすいバリアフリー等の設備がある住宅は、少ないのが現状であります。
- ・リフォーム相談や住宅に関する情報が判りにくいのが現状であります。



<社会の動向>

- ・多様な住まいのニーズに対応するため、さまざまな居住世代にふさわしい支援が求められています。

○住まいを取り巻く現状

- ・高齢者世帯（65歳以上の世帯員がいる世帯）は、3,145世帯で一般世帯の58.7%を占めています。
- ・障害者が地域の中で、安心して暮らせることができる住宅や住環境が不足しています。
- ・50歳代以上の世代は、住宅に関して重要だと考える取り組みの上位に、「高齢者や障害者等が安心して暮らせる住宅に関する支援」「低額所得者のための公的住宅の整備」があげられています。
- ・高齢者にとって居住しやすい手すりやバリアフリーなどの設備がある住宅が少ないです。
- ・アンケートで、「今後とも住み続けたい」「今後も増改築の予定がある」の意向の方には、現在居住している住宅のリフォームを考えている人がいます。
- ・リフォームするための建築関係事業者や住宅に関する情報が不足しています。
- ・住まいに関しての相談窓口がわからないという声があります。

◇発生する問題

- ・高齢化の進行とともに、日常生活に支障がある高齢者が増加し、住宅の階段や段差が支障となるなど住宅の維持管理の問題が発生します。
- ・核家族世帯の増加により、ひとり暮らし世帯が増加し、将来的に孤独死をまねく恐れがあります。
- ・高齢者の増加により入居できる賃貸住宅が不足していきます。
- ・住まいに関する相談窓口がないため、リフォームに関するトラブル等の問題が発生します。

■住生活環境の課題

- ・アンケートでは、住まいや住環境への評価は「住み続けたい」も多いことから、住まいや住環境の維持とともに、質をより高めていくことが必要であります。
- ・高齢者や障害者が安心して住めるように住宅のバリアフリー化を図っていく必要があります。
- ・バリアフリー化の推進等には、建設業者や福祉関係者などの協力体制の構築を検討する必要があります。

- ・身体機能が低下した時も住み続けられるバリアフリーへの対応が不可欠であります。
- ・高齢者のみ世帯の増加が予測される中、身体機能の低下や要介護状態に応じて選択できる高齢者向けの居住施設を整備する必要があります。
- ・老朽住宅が多くなるため、建替えやリフォームにより、住宅の長寿命化を促進する必要があります。
- ・必要なときに必要な住宅が入手できるよう住宅市場の流動化を促す必要があります。
- ・多様化するニーズに対応するため、行政と民間事業者が連携した住宅相談窓口の開設について検討する必要があります。

4. 町営住宅の再構築

<町の現状>

- ・耐用年数の超過により、老朽化等が進んでいます。
- ・核家族化や高齢化に伴い単身入居者が増えています。



<社会の動向>

- ・老朽化が進んだ町営住宅ストックの適切な更新、改修等によるセーフティネットの確保が求められています。

○住まいを取り巻く現状

- ・老朽化した町営住宅の維持管理費が多くなっています。
- ・単身世帯の入居が 29.4%、2人世帯が 34.7%と多く占めています。
- ・町営住宅の多くは民間借地を使用しており、借地代の負担が大きいのが現状であります。
- ・木造、準耐火構造、耐火構造のうち木造が 63.3%を占めています。
- ・昭和 47 年度以前の古い町営住宅が全体の 6 割を超えています。
- ・ファミリー世帯向けの中規模以上の住戸（約 60 ㎡台以上）は 3 割弱と少ない状態であります。
- ・耐用年数を超過している住戸が 136 戸、耐用年数の過半を経過した住戸が 76 戸で全体の 85.5%を占めています。
- ・各家族化や高齢化に伴い単身入居者が増えています。
- ・収入超過世帯は、37 世帯で入居世帯の 14.9%であります。

◇発生する問題

- ・収入基準を超過しても継続居住が可能なため不公平感が生じています。
- ・民間の家賃負担が困難な世帯も多いことから、今後も入居の長期化や高齢化が進むと考えられます。
- ・町営住宅の老朽化に伴う、今後の建替えや改修に対する財政負担が予想されます。
- ・多くの町営住宅は、借地へ建設されているため、老朽化によって解体した用地が空き地として増えることが予測されます。
- ・高齢化の進展などにより団地内のコミュニティバランスが低下し、自治会活動や団地の維持管理、地域社会との連携などが困難になります。

■住生活環境の課題

- ・町営住宅の入居の際の適正化を図る必要があります。
- ・体が不自由になり、収入が減少しても、安心して住むことのできる住宅のセーフティネット(※)の確立が必要であります。
- ・町営住宅の整備にあたっては、保健・医療・福祉、交通、さらには地域と一体となったまちづくりや住民参画を検討する必要があります。
- ・町営住宅の整備においては、若年世代向けの住宅を検討する必要があります。
- ・耐用年数の超過あるいは耐用年数の過半を経過した住戸においては、計画的な改修や建替えを検討する必要があります。
- ・管理運営の効率化を図るため、民間活力の導入を検討する必要があります。
- ・新たな住宅を確保する場合は、自己用地とすることが重要であります。
- ・町営住宅を補完する民間賃貸住宅の活用を検討する必要があります。

第5章 住宅施策の基本目標

1 基本的な考え方

住まいは、景観や環境を構成し、働く、学ぶ、遊ぶといったまちの活力と文化を支えるなど、豊かな住生活を送る上での基礎的な要素であります。これら住まいが担うべき役割を踏まえ、本町における住宅施策の展開にあたって基本的な考え方を以下に示します。

(1) 積極的な情報の発信

本格的な人口減少社会を迎え、本町においても若い世代を中心とした定住化の促進が重要な課題の一つとなっています。このため、石川町に住むことの魅力について、広報誌やホームページなど多様なチャンネルを通じ、積極的にPRしていくことが必要であります。

(2) 町民や民間事業者等との連携・協働

町の将来像である「みんなが主役 協働と循環のまち」の実現に向け、行政、町民、民間事業者等が本計画の基本目標を共有し、その実現に向け、協働で取り組んでいくことが必要であります。

(3) 住宅ストックの有効活用

住宅総数が世帯数を上回る時代を迎え、住宅建設を中心とした政策から、住宅ストック(※)を有効に活用する政策への転換が求められています。

このため、新規に供給される住宅については良質なものと誘導するとともに、既存住宅の適切な維持管理、リフォーム等を実施し、次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成が必要であります。

また、増えつつある空き家については、有効活用とともに対策が必要であります。

2 基本目標

「住宅施策の基本目標」は、4つの課題に対応した形で、4つの基本目標を設定します。

「4つの課題」	「住宅施策の目標」
1. 人口減少による定住対策	目標1 『移住・定住促進に向けた住まいづくり』
2. 安全で安心できる住宅対策	目標2 『暮らしの安全・安心を支える住まいづくり』
3. 快適で質の高い住宅対策	目標3 『快適で質の高い住まいづくり』
4. 町営住宅の再構築	目標4 『住宅困窮者の居住安定に配慮した住まいづくり』

目標1 移住・定住促進に向けた住まいづくり

住宅取得、宅地開発の支援のほか、新たに空き家・空き地をはじめとする民間住宅ストックの有効活用により、『移住・定住促進に向けた住まいづくり』を目指します。

基本方針

- ① 住宅・宅地の確保の支援
- ② 民間住宅ストックの有効活用

目標2 暮らしの安全・安心を支える住まいづくり

耐震化の促進や危険空き家の対策のほか、環境面にも配慮した自然エネルギーの活用により『暮らしの安全・安心を支える住まいづくり』を目指します。

基本方針

- ① 災害に強い住まいづくり
- ② 環境にやさしい住まいづくり

目標3 快適で質の高い住まいづくり

バリアフリー等による住宅の改修支援や長期優良住宅及び住宅性能表示制度の普及促進、住宅相談体制の充実により、『快適で質の高い住まいづくり』を目指します。

基本方針

- ① 誰もが住みやすい住まいづくり
- ② 住宅の質の向上

目標4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まいづくり

町営住宅の適切な運営、計画的な整備・供給、住まいのセーフティネットの構築などにより、『住宅困窮者の居住安定に配慮した住まいづくり』を目指します。

基本方針

- ① 町営住宅の適切な運営
- ② 住まいのセーフティネットの構築

第6章 推進する住宅施策

1. 住宅施策の方針と主な取り組み

基本目標1 移住・定住促進に向けた住まいづくり

基本方針	施策	施策の内容
(1) 住宅・宅地の確保の支援	①宅地開発事業への支援 ②若者世帯の住宅支援 ③子育て世帯の住宅支援 ④移住者の定住化促進支援	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地分譲開発事業者への支援 ・若者世帯への住宅取得の支援 ・子育て世帯への住宅取得の支援 ・相談窓口設置による移住者の定住促進
(2) 民間住宅ストックの有効活用	①空き家の活用 ②住宅ストックの有効活用 ③持ち家資産の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家実態を把握するための調査 ・空き家バンクの創設による空き家等の流動化 ・住宅ストックの改修支援 ・借上げ制度の活用による移住・住み替えの推進

(1) 住宅・宅地の確保の支援

■必要性

- ・老朽化した住宅の更新や質の向上、適切な住宅・宅地の供給を行う必要があります。
- ・次の時代を担う若年や子育て世帯の定住を促進する必要があります。
- ・多様な歴史や景観資源・山や川等の豊かな自然などの立地条件を活かし、大都市からの田舎暮らし希望者や二地域居住希望者等による交流促進を図る必要があります。

■住宅施策の取り組み

①宅地開発事業への支援

民間宅地分譲開発事業者が行う宅地造成において、造成地内に係る主要道路の整備に対する支援によって、安全・安心な分譲宅地の確保とともに、民間による宅地開発の誘導を促進します。

②若者世帯の住宅支援

若者世帯が自ら居住する住宅取得への支援により、若者世帯の町外への転出抑制や町外からの転入促進を図ります。

③子育て世帯の住宅支援

子育て世帯が自ら居住する住宅の取得への支援により、子育て世帯の定住とともに住環境の促進を図ります。

④移住者への定住化促進支援

田舎暮らしや二地域居住希望者への相談体制の構築とともに、歴史・景観等の立地条件を生かした地域との交流等による定住の促進を図ります。

■数値目標

項目	現状	目標値
若者世帯の住宅取得支援	—	平成 31 年度（前期） 40 件
子育て世帯の住宅取得支援	—	平成 31 年度（前期） 100 件
移住者の定住化促進支援	平成 27 年度 8 件	平成 36 年度 15 件

（２）民間住宅ストックの有効活用

■必要性

- ・ 少子高齢化の進展とともに今後も増加する空き家は、周囲の景観や治安を悪化させ、コミュニティの衰退を助長することから、早期に対策を行う必要があります。
- ・ 民間住宅ストックは、良好な空き家のみならず、軽微な修繕により使用可能となる空き家も含め有効活用を図る必要があります。
- ・ 高齢化により単身世帯等が広い住宅に住み、維持管理が困難であることや買い物などの日常生活に不便をきたしている人へ、利便性のよい住宅への住み替えを促進する必要があります。

■住宅施策の取り組み

①空き家の活用

様々な空き家の敷地状況や建物の老朽化等の実態調査をもとに、活用可能な空き家等の情報が提供できる空き家バンクを創設し、空き家等の有効活用とともに流動化を図ります。

②住宅ストックの有効活用

空き家バンクに登録された物件において、軽微な修繕により使用可能となる空き家の有効活用を図るため、修繕への支援を検討します。

③持ち家資産の有効活用

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構に持ち家を貸し、自らは利便性が高く管理しやすいアパート等を借りることができる制度等の普及により、子育て世帯等が利用できる住宅の確保を図ります。

■数値目標

指標	現状	目標値
空き家バンクの創設	—	平成 31 年度（前期） 1 件
空き家バンクの登録件数	—	平成 31 年度（前期） 80 件

基本目標 2 暮らしの安全・安心を支える住まいづくり

基本方針	施策	施策の内容
(1) 災害に強い 住まいづくり	①耐震診断・改修等への支援 ②危険家屋の対策 ③住宅密集地の狭隘道路の解消	・木造住宅耐震診断及び改修への支援 ・老朽化等による危険空き家等の解消 ・住宅密集地におけるみなし道路の整備
(2) 環境にやさしい 住まいづくり	①再生可能エネルギーの活用 ②生活環境の保全 ③生活環境を損なう空き家の対策	・住宅用再生可能エネルギー設備の導入促進 ・合併処理浄化槽の促進による生活環境の保全及び水質汚濁の防止 ・周辺地域の景観や生活環境を損なう空き家の対策

(1) 災害に強い住まいづくり

■必要性

- ・住宅耐震改修の進まない現状の中でも、リフォーム等とあわせて耐震改修するなど、様々な視点から住宅の耐震改修を促進していく必要があります。
- ・新たな空家対策として、国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定により、本町では「特定空家等に対する措置」に関する適切な手続きによって実施される空き家対策が必要とされています。
- ・住宅の建築確認に伴い、みなし道路と指定された狭隘道路の整備を検討する必要があります。

■住宅施策の取り組み

①耐震診断・耐震改修等への支援

昭和56年5月以前に建築された木造住宅の耐震診断への支援や耐震基準を満たすための改修への支援により、安全で安心な住宅の確保を図ります。

②危険家屋の対策

空き家等対策協議会を構築し、倒壊の恐れがある老朽化等の家屋に対する除去等への助言・指導・勧告・命令や代執行等の措置によって、危険家屋に隣接する周辺住宅の安全確保を図

ります。

③住宅密集地の狭隘道路の解消

道路幅員が4m未満のみなし道路がある住宅密集地において、連続する後退用地の道路整備により住宅密集地の狭隘道路の解消を図ります。

■数値目標

指標	現状	目標値
木造住宅耐震診断者派遣支援	平成26年度 2件	4件/年
木造住宅耐震改修支援	平成26年度 1件	2件/年
空き家対策協議会の設置	—	平成31年度（前期） 1件

（2）環境にやさしい住まいづくり

■必要性

- ・環境問題やエネルギー事情の不安定化から循環型社会への移行が求められています。住まいにおいても省資源・省エネルギー型のライフスタイルが強く求められ、再生可能エネルギーを導入し、家庭でのエネルギー消費を減らすとともに温室効果ガスを抑制することで、環境にやさしい住まいへ転換する必要があります。
- ・水環境の保全のため単独処理浄化槽や汲み取り便槽から合併処理浄化槽への転換を促進させる必要があります。
- ・適正に管理されない空き家は、庭の草木等が生い茂るなど周辺地域の環境・衛生・防犯において悪影響を及ぼすことがありますので、これらの対策を検討する必要があります。

■住宅施策の取り組み

①再生可能エネルギーの活用

住宅への再生可能エネルギー設備導入を支援し、環境にやさしい住まいづくりの形成を図ります。

②生活環境の保全

合併処理浄化槽の新設・転換への支援により、河川の水質汚濁の要因となる各家庭の生活雑排水の浄化による水質環境の保全を図ります。

③生活環境を損なう空き家の対策

空き家等対策協議会を構築し、適正に管理されず周辺地域に環境・衛生・防犯上の悪影響を及ぼす空き家に対し、助言・指導・勧告・命令や代執行等の措置によって、周辺地域の問題

等の改善を図ります。

■数値目標

指標	現状	目標値
住宅用再生可能エネルギー設置支援	平成 26 年度 18 件／年	20 件／年
合併処理浄化槽の設置支援	平成 26 年度 61 件／年	60 件／年

基本目標 3 快適で質の高い住まいづくり

基本方針	施策	施策の内容
(1) 誰もが住みやすい住まいづくり	①福祉住宅の整備、改修の支援	・高齢者、障がい者等へのバリアフリー等の整備、改修支援
(2) 住宅の質の向上	①質の高い住宅建設等の支援 ②住宅相談体制の充実	・将来世代に承継できる質の高い住宅の促進 ・民間事業者の連携による住宅相談体制の整備

(1) 誰もが住みやすい住まいづくり

■必要性

- ・高齢者や障がい者等が安心して住めるよう、住宅のバリアフリー化を図っていく必要があります。

■住宅施策の取り組み

①福祉住宅の整備、改修の支援

「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザイン（※）の考え方を踏まえ、高齢者・障がい者等が地域の中で安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう整備目標を定め、福祉施策による浴室・居室等のバリアフリー化を推進し、高齢者・障がい者等の自立や家族介護負担の軽減を図ります。

■数値目標

指標	現状	目標値
福祉施策による住宅改修	平成 26 年度 70 件／年	70 件／年

(2) 住宅の質の向上

■必要性

- ・老朽化住宅の建替えやリフォーム等によって住宅の長寿命化を図るなど、住宅の質の維持と向上を促進する必要があります。
- ・住宅の質を高めるための普及促進策や、多様な住まいへのニーズに対応できる住宅相談体制を充実する必要があります。

■住宅施策の取り組み

①質の高い住宅建設等の支援

長期にわたり使用できる構造躯体等の劣化対策や耐震性、省エネルギー対策で税の優遇措置が受けられる長期優良住宅認定制度（※）を広く普及することにより、将来世代へ継承できる良質な住宅の確保を図ります。

②住宅相談体制の充実

専門的な知識を有する民間事業者と連携した相談体制の構築により、新築・改築・リフォームの際の適切な知識によって、安全で質の高い住宅の整備を図ります。

■数値目標

指標	現状	目標値
住宅相談体制の構築	—	平成 36 年度 1 件

基本目標 4 住宅困窮者の居住安定に配慮した住まいづくり

基本方針	施策	施策の内容
(1) 町営住宅の適切な運営	①所得に応じた住み替え誘導 ②住宅困窮度判定の適正化	・町営住宅利用の適正化への取り組み ・多様化する住宅困窮者の入居選考の適正化
(2) 住まいのセーフティネットの構築	①町営住宅の安定供給 ②民間活力の導入による町営住宅の管理 ③町営住宅の長寿命化整備促進	・住宅ストックを有効活用した町営住宅の確保 ・民間事業者のノウハウを活用した町営住宅の維持管理 ・長寿命化計画に基づく町営住宅の整備

(1) 町営住宅の適切な運営

■必要性

- ・限られた住宅ストックを有効に活用するため、真の住宅困窮世帯が入居しやすくなるよう、入居の適正化を図る必要があります。
- ・ひとり親世帯、高齢者単身などの居住形態や家族形態の多様化に対応するため、住宅困窮者への適切な入居選考を図る必要があります。

■住宅施策の取り組み

①所得に応じた住み替え誘導

長期間にわたり入居する世帯の家族構成の変化により、収入の増加などで入居基準を満たさなくなった高額所得者や収入超過者世帯に対し、新たな住宅の取得等などの住み替え誘導を行うことにより、住宅に困窮する低所得者の住宅の確保を図ります。

②住宅困窮度判定の適正化

単身世帯、子育て世帯等の入居人数などの居住環境に応じた適正な入居の選考を行い、入居世帯に応じた住宅の供給を図ります。

(2) 住まいのセーフティネットの構築

■必要性

- ・老朽化が進んでいる町営住宅を計画的に改修・修繕するとともに新たな町営住宅を確保する必要があります。
- ・高齢化等の入居者に対応できる町営住宅を維持管理する必要があります。
- ・町営住宅の需要と供給状況を的確に把握し、バランスのとれた町営住宅の管理を行う必要があります。
- ・民間活力の導入によって、町営住宅の維持管理等の効率化を図る必要があります。

■住宅施策の取り組み

①町営住宅の安定供給

新築のみならず、空き家等の住宅ストックを町営住宅とし活用することで、町内の住宅ストックの有効活用と町営住宅の安定確保を図ります。

②民間活力の導入による町営住宅の管理

民間事業者の専門的な知識や経験・実績によるノウハウを導入した町営住宅の維持管理により、入退去等の効率性を高めるとともに、効果的な住宅の整備を図ります。

③町営住宅の長寿命化整備促進

町営住宅の長寿命化計画（※）に基づく大・中規模改修や維持管理によって、町営住宅の長寿命化を図ります。

■数値目標

指標	現状	目標値
町営住宅の建設	—	平成31年度 12戸
住宅ストックの活用	—	平成31年度 10戸
町営住宅の改修	2件／年	2件／年

第7章 施策の推進に向けて

施策の推進のためには、行政をはじめ町民、住宅関連事業者等がそれぞれの役割を果たし、連携して施策を推進していくことが必要です。

また、計画を効果的に進めるためには、重要性、緊急性が高い施策を重点的に実施するとともに、計画の進行管理が不可欠であります。

こうしたことを踏まえ、町は以下のような推進体制づくりを進めます。

(1) 町民や民間団体との連携

町民は、自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとするため、適正に管理することが求められています。このため、本計画に対する理解のもとに、町民自らが、住みよい住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが必要です。

町は施策の推進のため、町広報やホームページを活用して、本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、町民の意見を聴取し、住宅施策の効果的な推進に反映していきます。さらに、地域の自主的な組織やNPO等によるまちづくり活動など、町民が協働して取り組む住まい・まちづくりに対して積極的な支援を行います。

(2) 関連機関・住宅関連事業者等との連携

住宅関連事業者等は、住宅の供給及びサービス提供の担い手として、よりよい住宅市場の形成や、住まい・まちづくりに取り組んでいく責任があります。このため、公正な取引等に基づく住みよい住宅の供給や良好な住環境の形成に努めるとともに、行政が実施する施策に協力していくことが必要です。

町は、住宅施策の推進に向け、住宅の供給や流通に関連する住宅関連事業者と連携し、本計画の周知や住宅施策に関する情報を積極的に提供します。

また、本町における住宅の課題に適切に対応していくため、国や県と連携した取り組みを強化します。

(3) 関連部局との連携

多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するため、関連分野との連携や協力することが重要であるため、福祉やまちづくり部局との連携を強化するなど全庁的な取り組みを進めます。

(4) 重点施策の推進

本計画が掲げる目標の実現に向けて、重要性、緊急性が高く、町民のニーズに対応した施策を重点施策と位置づけ、早期実現に向け積極的な取り組みを推進します。

若者世帯の住宅支援

子育て世帯の住宅支援

■用語の解説、

空き家バンク	空き家の有効活用を通じ「定住促進による町の活性化」を図ることを目的に、空き家の賃貸・売却等を希望する人からの情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度。
長期優良住宅認定制度	長期にわたり良好な状態で使用するための構造及び設備について講じられた優良な住宅を長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定に基づき認定する制度。
再生可能エネルギー	再生可能エネルギーは、資源が枯渇せず繰り返し使え、地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しない優れたエネルギー。 法律では、「エネルギー源として永続的に利用することができると認められるもの」として、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが規定される。
住宅ストック	住宅分野では、これまでに整備、蓄積された既存の住宅。
住宅のセーフティネット	経済的な困窮などにより住まいに困った場合でも、居住面で最低限の安全を保障する制度や対策。
収入超過世帯	公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ公営住宅の収入基準を超える世帯。
耐震診断	建築物が「新耐震設計基準」に対してどこが弱いか、どこを補強すればよいかを調べるもの。
耐震改修	耐震診断の結果、耐震性に問題があるとされた建築物を耐震設計に基づき適切に補強・改修する工事。
町営住宅等長寿命化計画	公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減のため、予防保全的な観点から計画的に修繕等を実施するための計画。
みなし道路	建築基準法上における建物の敷地は、幅員4m以上の道路への接道を要するが、幅員4m未満であっても特定行政庁の指定によって「建築基準法上の道路」とされた道路。
バリアフリー	障がい者や高齢者が生活するうえで、障壁（バリア）となるものを取り除くこと。具体的には、建物内の床の段差をなくしたり、廊下や階段に十分な幅をもたせたり、手すりを設置するなど支障なく使えるようにすること。
ユニバーサルデザイン	年齢や障がいの有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるように設計（デザイン）されたもの。