

# 第 4 章

## 基本施策

---

# 住んでみたい・住み続けたいまち 三島

## 基本方針1 多様な居住のニーズを支える暮らしづくり

- ① 移住を促す仕組みづくり
- ② 子育てしやすい暮らしの実現
- ③ 高齢者・障がい者世帯が自立できる暮らしの実現
- ④ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保
- ⑤ 市営住宅などの整備によるセーフティネット機能の確保

## 基本方針2 質の高い持続可能な住まいづくり

- ① 住宅市場の活性化による柔軟な住替えの実現
- ② 世代をこえて活用可能な良質な住宅ストックの形成
- ③ 空き家の適切な管理及び利活用の推進
- ④ マンションの適切な維持管理の促進

## 基本方針3 変化に対応する安全・安心で魅力あるまちづくり

- ① 社会・暮らしの変化を見据えた新しい住まい方の実現
- ② 安全で災害に強い住宅・住環境づくり
- ③ 地域の魅力を生かしたまちづくり

## 4-2 目標実現のための成果指標

基本目標の実現のための成果指標を下表のように設定します。

	指標	実績 (R2)	中間目標 (R8)	目標 (R13)
基本方針1 多様な居住 のニーズを 支える暮ら しづくり	移住関連事業を通じた県外からの移住者数 (令和4年度から13年度の累計)	63人	375人	750人
	セーフティネット住宅の登録戸数	601戸 (R3.4月時点)	694戸	787戸
	特に老朽化した市営住宅の改善数 (令和4年度からの累計) * 公営住宅法に基づく築35年以上経過したものの	- (対象:11棟)	5棟 (対象18棟)	9棟 (対象:22棟)
基本方針2 質の高い持 続可能な住 まいづくり	住宅のスマートハウス設備導入に対し助成 をした件数(累計)	3,686件	4,650件	5,400件
	不動産など各専門家団体との連携による空 き家所有者への支援実施件数(累計)	12	60	100
	25年以上の長期修繕計画のあるマンショ ン数 * 調査回答があったもののみ	14	31	48
基本方針3 変化に対応 する安全・ 安心で魅力 あるまちづ くり	住宅の耐震化率	91% (H30)	96% (R7)	おおむね解消 (R12)
	三島市が住みよいと感じる市民の割合 (市民意識調査における「三島市が住みや すいところだと思いますか」の満足率)	90.7% (R3)	90.7%以上	90.7%以上

## 4 - 3 施策の方策

### 基本方針1 多様な居住のニーズを支える暮らしづくり

#### ■施策の体系

施策の方向性	施策
① 移住を促す仕組みづくり	(ア) 移住希望者などへの支援
② 子育てしやすい暮らしの実現	(ア) 子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の形成
③ 高齢者・障がい者世帯が自立できる暮らしの実現	(ア) 生涯にわたり安心して住み続けられる暮らしの支援
	(イ) 日常生活の安心を支える地域のきずなづくりと見守り支援
	(ウ) 安定した住環境の確保
④ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保	(ア) 住まいと暮らしの一体的な支援
⑤ 市営住宅の整備によるセーフティネット機能の確保	(ア) ミスマッチ居住の解消などによる市営住宅の適切な運用
	(イ) 長寿命化と低炭素化に配慮した市営住宅の改善

#### ① 移住を促す仕組みづくり

##### (ア) 移住希望者などへの支援

人口減少を緩やかにするため、第5次三島市総合計画、住むなら三島・総合戦略に基づき移住に関する総合的な情報提供や住宅取得補助の実施など、希望者の移住を促進するための取組を、民間企業や各団体と連携しながら進めていきます。また、テレワークの普及や二地域居住など社会環境の変化に適切に対応し、本市の強みを活かした取組を検討していきます。

主な取組内容
・ ホームページによる総合的な移住情報の提供と移住相談などの実施
・ 若い移住者への住宅取得支援
・ 県外から移住する若い世帯が行う住宅リフォームの支援
・ リターンを希望する若者への支援
・ 転職、テレワークを契機とした東京圏からの移住者への支援
・ 民間企業などと連携した移住促進の実施
・ 企業誘致による魅力的な就労場所の確保

## ② 子育てしやすい暮らしの実現

### (ア) 子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の形成

若い世代の減少を抑制するため、移住した子育て世帯の住宅取得や子育て世帯の定住を促すための住宅リフォームに関する支援を行うとともに、地域で安心して子育てできる環境づくりを進めていきます。

主な取組内容
・ 県外から移住する子育て世帯への住宅取得支援
・ 県内から移住し親世帯と近居または同居をする子育て世帯への住宅取得支援
・ 子育て世帯のリフォームに関する支援
・ 勤労者住宅建設資金利子補給の促進
・ 子どもは地域の宝事業や地域子育て支援センターの運営など地域における子育て支援

## ③ 高齢者・障がい者世帯が自立できる暮らしの実現

### (ア) 生涯にわたり安心して住み続けられる暮らしの支援

人口構造の変化や平均寿命の延伸などにより、年々増加する高齢者や障がい者が、安心して住み続けられるよう、法や条例の遵守に関する指導、バリアフリー改修促進税制や介護保険を活用した住宅改修の周知に努めます。

また、スマートウエルネスみしまの取組や公共交通ネットワークの維持・向上を図ることで、生涯にわたり地域で安心して住み続けられる暮らしを総合的に支援していきます。

主な取組内容
・ バリアフリー改修促進税制の周知による住宅のバリアフリー化の促進
・ 介護保険を活用した住宅改修の周知
・ 重度身体障がい者への住宅改修支援の推進
・ スマートウエルネスみしまの取組による健康づくり支援
・ 公共交通ネットワークの維持・向上と利用の促進

### (イ) 日常生活の安心を支える地域のきずなづくりと見守り支援

高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の方などの豊かな暮らしを維持するため、地域コミュニティ活動への支援や支え合い活動の促進、市内の企業などとの協定に基づく見守り活動の推進、安否確認の実施などを地域や事業者と協力して進めていきます。

主な取組内容
・地域コミュニティ活動への支援
・給食サービスによる高齢者などの安否確認
・ふれあいさわやか回収による高齢者などの安否確認
・市内の企業や団体との協定に基づく高齢者などの見守り活動
・地域支え合い活動の促進

### (ウ) 安定した住環境の確保

賃貸住宅への入居・居住の継続が難しい高齢者や障がい者の安定した住環境を確保するため、家賃債務保証制度など必要な事業・制度の情報提供や関係機関との連携強化を図ります。また、高齢者の安心を支えるサービス付き高齢者向け住宅の周知や障がい者がグループホームに入居する際の生活援助を行う共同生活援助家賃補助制度の活用などにより、高齢者や障がい者の安定した住環境の確保を支援します。

主な取組内容
・家賃債務保証制度や預り金保障制度などの情報提供
・サービス付き高齢者向け住宅の情報提供
・共同生活援助家賃補助制度による障がい者の生活支援

## ④ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保

### (ア) 住まいと暮らしの一体的な支援

住宅確保要配慮者が安心して生活できるよう、入居を拒まない住宅に関する情報提供や離職による住宅の喪失に対する支援など、世帯の状況に応じ、住まいと暮らしの一体的な支援を行います。

主な取組内容
・生活支援センターによる暮らしの支援
・将来ストック量に基づく住宅供給戸数の確保
・セーフティネット住宅の情報提供
・居住支援法人との連携による住宅の確保

## ⑤ 市営住宅の整備によるセーフティネット機能の確保

## (ア) ミスマッチ居住の解消などによる市営住宅の適切な運用

市営住宅のセーフティネット機能を維持するため、市営住宅の将来ストック量を検討し供給戸数を確保するとともに、建替や大規模改修の際に世帯構成に合わせたタイプ別の住戸を供給し、入居ニーズと間取りのミスマッチ解消に努めます。

また、真に必要な方へ市営住宅を供給できるよう、適正な入居者管理を行うとともに、高齢者が安心して暮らせるよう、生活援助員を配置した高齢者世話付住宅を運営し、市営住宅の適切な運用を図ります。

主な取組内容
・ 将来ストック量に基づく市営住宅供給戸数の確保
・ 老朽化した市営住宅の建替、大規模改修によるミスマッチの解消
・ 高額所得者・収入超過者への明渡誘導などによる適切な入居者管理
・ 高齢者世話付住宅の運営

## (イ) 長寿命化と低炭素化に配慮した市営住宅の改善

市営住宅の長寿命化を図るため、三島市公営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅の個別改善や大規模改修を行います。

また、三島市公共施設等総合管理計画に基づく三島市個別施設計画及び三島市公営住宅等長寿命化計画に基づいた建替を行い老朽化が進む住宅の改善を図ります。

主な取組内容
・ 市営住宅の長寿命化と低炭素化に向けた個別改善、大規模改修の実施
・ 老朽化した市営住宅の建替の実施

## 基本方針 2 質の高い持続可能な住まいづくり

### ■施策の体系

施策の方向性	施策
① 住宅市場の活性化による柔軟な住替えの実現	(ア) 持家取得のための支援
	(イ) 中古住宅の流通促進
	(ウ) 高齢化と高経年化が進む戸建て住宅団地の活性化
② 世代をこえて活用可能な良質な住宅ストックの形成	(ア) 安心して長く居住できる住まいの形成
	(イ) 脱炭素社会の実現に向けた低炭素住宅の普及促進
	(ウ) 下水道などの整備の推進
	(エ) 住まいにおける緑の確保と水資源の有効利用
③ 空き家の適切な管理及び利活用の推進	(オ) 健康に配慮した住まいづくり
	(ア) 適正管理及び利活用の支援
④ マンションの適正管理の促進	(イ) 予防的な対策の促進
	(ア) 管理状況の把握
	(イ) 適正な管理の促進

### ① 住宅市場の活性化による柔軟な住替えの実現

#### (ア) 持家取得のための支援

若い世帯の良好な居住環境の形成を図り、県外からの三島市への移住・定住や、市内に住む親世帯との近居・同居を促進するため、市内に住宅を取得し転入した若い世帯に対し補助を実施します。また、金融機関などと連携した融資制度や利子補給制度などについて周知を図るとともに、さらなる連携事業の検討を進めます。

主な取組内容
・若い移住者への住宅取得支援【再掲】
・市の補助事業と連携した融資制度に関する周知
・勤労者住宅建設資金利子補給の促進【再掲】



**(イ) 中古住宅の流通促進**

購入にあたり品質などに不安が生じやすい中古住宅の有効活用を進めるため、インスペクション（住宅診断）に関する支援や、市ホームページへの物件情報の掲載、住宅取得や住宅リフォームに関する支援を行い、不安の解消から購入促進までを一体的に取り組みます。

また関連する団体や民間企業などと連携しながら、それぞれが持つノウハウを活用した流通促進の仕組みを検討していきます。

主な取組内容
・ 中古住宅のインスペクション（住宅診断）の実施及び周知
・ 三島市中古住宅情報サイトの運用と全国版空き家バンクなどの周知
・ 若い移住者への住宅取得支援【再掲】
・ 県外から移住する若い世帯が行う住宅リフォームの支援【再掲】
・ 住宅性能表示制度などの支援制度の周知
・ 関係団体や企業と連携した中古住宅流通促進の仕組みづくり

**(ウ) 高齢化と高経年化が進む戸建て住宅団地の活性化**

造成から40年以上が経過し住民の高齢化が進んでいる戸建て住宅団地の活性化を図るため、住宅の適正な管理や移住施策などと連携した住宅市場への誘導など、自治会・町内会や各分野の専門家などと連携し、対策を検討していきます。また、スマートウエルネスみしまの取組による健康づくり支援や公共交通ネットワークの維持、買い物支援策の検討など、高齢となっても暮らし続けられる仕組みづくりを進め、総合的な対策を行います。

主な取組内容
・ 空き家の適切な管理の促進と住宅市場への誘導策の検討
・ スマートウエルネスみしまの取組による健康づくり支援【再掲】
・ 公共交通ネットワークの維持・向上と利用の促進【再掲】
・ 高齢者の買い物支援策の検討
・ 地域コミュニティ活動への支援【再掲】

## ② 世代をこえて活用可能な良質な住宅ストックの形成

### (ア) 安心して長く居住できる住まいの形成

既存ストックを適切に維持管理して長く使うために、「量から質」への転換を進め、良質な住宅ストックを形成するため、安心してリフォームができる環境づくりや住宅瑕疵担保責任保険制度の周知を行います。また、住宅の耐震化に関する支援、既存住宅も対象となる長期優良住宅の認定などによる住宅の長寿命化の支援をあわせて行うことで、良質で長く居住できる住まいを形成します。

主な取組内容
・子育て世帯のリフォームに関する支援【再掲】
・県外から移住する若い世帯が行う住宅リフォームの支援【再掲】
・リフォーム支援団体などの周知
・住宅瑕疵担保責任保険制度の周知・啓発
・リバースモーゲージなどの制度の周知と利用の促進
・住宅の耐震診断、耐震改修の促進
・長期優良住宅の制度の周知

### (イ) 脱炭素社会の実現に向けた低炭素住宅の普及促進

脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した住宅に誘導していくため、スマートハウス設備（創エネ・蓄エネ・省エネ設備）の導入支援や省エネ改修促進税制の活用、認定制度の周知などにより、低炭素住宅の普及促進を図ります。

主な取組内容
・スマートハウス設備の導入支援とネット・ゼロ・エネルギー・ハウスなど省エネ住宅の推進
・住宅の省エネ改修促進税制（所得税、固定資産税）の活用
・静岡県建築物環境配慮制度（CASBEE静岡）の周知
・木材の利用と県産材活用の促進

### (ウ) 下水道などの整備の推進

良質な住まい・住環境の形成のため、下水道の整備を進めるとともに、下水道事業計画区域外には合併処理浄化槽の設置を推進します。

主な取組内容
・公共下水道普及の推進
・合併処理浄化槽設置の支援

**(エ) 住まいにおける緑の確保と水資源の有効利用**

ヒートアイランド現象の抑制や、水資源の有効利用を図るため、住宅地における屋上や壁面緑化の支援、生垣の奨励、雨水浸透マスや雨水貯留施設に対する支援を行います。

主な取組内容
・屋上や壁面緑化整備への支援
・生垣づくりによる緑化の支援
・雨水浸透マスの設置支援などによる住宅地における水資源の有効利用の促進

**(オ) 健康に配慮した住まいづくり**

アスベストの飛散による市民の健康被害を未然に防止するため、アスベストに関する情報提供・相談対応や除去などの支援を行います。

また、シックハウス症候群やヒートショックの防止などの啓発に努め健康に配慮した住まいづくりを進めていきます。

主な取組内容
・アスベストに関する情報提供・相談対応
・アスベスト除去などへの支援
・シックハウス症候群やヒートショックの防止などに関する啓発

**③ 空き家の適切な管理及び利活用の推進****(ア) 適正管理及び利活用の支援**

空き家となった物件の管理不全を防ぎ住宅市場への流通や利活用を促すため、空き家の適正管理に関する指導や利用しない空き家を市場に流通させる支援を行うとともに、他用途での活用の検討、解体支援など、総合的な取組を地域や専門家と連携して実施します。

主な取組内容
・空き家に関する各種相談への対応
・空家協定に基づく支援
・空き家の有効活用調査とマッチング支援
・空き家の相続登記に関する支援
・中古住宅のインスペクション（住宅診断）の実施及び周知【再掲】
・空き家の解体支援
・子育て世帯のリフォームに関する支援【再掲】
・空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得控除）の周知
・地域活動の拠点など住宅以外の用途による空き家の活用事例の紹介
・問題を抱える空き家の所有者調査と適正管理指導

## (イ) 予防的な対策の促進

世帯の単身化や核家族化、高齢化などが進み、今後、空き家などの増加が予想されることから、管理不十分な空き家などの増加を抑制するため、福祉・介護分野の団体や事業所などと連携し、成年後見制度の周知、発生状況の把握、金融制度の普及促進など、予防的な対策を進めます。

主な取組内容
・ 遺言、成年後見制度、民事信託などの活用の促進
・ 民間事業者などが提供する空き家情報データベースの利用による空き家の発生状況の把握
・ 官民連携による空き家の適正管理などに関する情報の発信
・ リバースモーゲージなどの制度の周知と利用の促進【再掲】

## ④ マンションの適正管理の促進

### (ア) 管理状況の把握

高経年のマンションが増加することが予想されるなか、適正な管理を促すため、市内のマンションストックの状況や各マンションの管理状況を継続的に把握し、必要な対策を検討します。

主な取組内容
・ マンションの管理状況の実態把握

### (イ) 適正な管理の促進

管理組合による自主的かつ適正な管理を促すため、県マンション管理適正化推進協議会や県マンション管理士会と連携し、マンション管理士の派遣やセミナーの開催などを行い、マンションの適正な管理を支援します。

また、マンション管理適正化推進計画に基づくマンション管理計画の認定や制度の周知を進めることで、マンションの管理水準の向上と市場において評価される環境整備を図っていきます。

主な取組内容
・ マンション管理士の派遣による管理組合への支援
・ マンション管理セミナーの開催
・ マンションの適正な管理のための制度の周知や啓発、指導
・ マンション管理計画の認定による管理水準と付加価値の向上

## 基本方針3 変化に対応する安全・安心で魅力あるまちづくり

### ■施策の体系

施策の方向性	施策
① 社会・暮らしの変化を見据えた新しい住まい方の実現	(ア) 暮らし方の変化にあわせた支援
	(イ) 新技術を活用した住まい・まちづくり
② 安全で災害に強い住宅・住環境づくり	(ア) 災害に強い住宅・住環境づくりの促進
	(イ) 安全で快適な道路整備の推進
	(ウ) 住まいと地域の防犯力の向上
③ 地域の魅力を生かしたまちづくり	(ア) 豊かな自然を生かしたまちづくりの支援
	(イ) うるおいのある住宅地景観の形成
	(ウ) 良好な街並みを維持するための住民活動の支援
	(エ) コンパクトで移動しやすいまちづくり

### ① 社会・暮らしの変化を見据えた新しい住まい方の実現

#### (ア) 暮らし方の変化にあわせた支援

地方への移住・交流ニーズの高まりを活かし移住者や関係人口、交流人口を増やすため、移住希望者などへの情報提供や相談、交流機会の提供などの支援に努めます。

また、テレワークや二地域居住、新型コロナウイルスを想定した新しい生活様式など、暮らし方の変化にあわせた支援策を検討していきます。

主な取組内容
・ ホームページによる総合的な移住情報の提供と移住相談などの実施【再掲】
・ 移住者と地域の交流促進
・ 関係人口創出のための取組の検討
・ テレワークや二地域居住など新たな暮らし方への支援策の検討

#### (イ) 新技術を活用した住まい・まちづくり

社会・経済のDXの進展にあわせ、AIなどを活用した新しいサービスの提供や新技術を活用した利便性の高い住まいやまちづくりの実現に向けた研究を進めます。

主な取組内容
・ スマートシティの実現に向けた取組
・ 住まいにおけるAI、IoTなどの新技術の活用に対する支援
・ 住宅関連のファルマバレープロジェクトの紹介

## ② 安全で災害に強い住宅・住環境づくり

### (ア) 災害に強い住宅・住環境づくりの促進

南海トラフや相模トラフを震源とする地震の発生や、激甚化する風水害など、さまざまな危機から市民を守るため、住宅の耐震診断、改修などの支援を行うとともに、災害危険区域などの居住者への支援などの取組を進めます。

主な取組内容
・住宅の耐震診断、耐震改修の促進
・耐震相談の実施
・ブロック塀等耐震改修の促進
・防災マップや各種ハザードマップの活用、家具転倒防止対策事業や感震ブレーカー設置事業などによる住宅の防災対策の促進
・土砂災害特別警戒区域の周知・啓発及び住宅移転の支援

### (イ) 安全で快適な道路整備の推進

歩行者や車両が安心・安全に通行できるよう、生活道路や歩道の整備を進めるとともに、ゾーン30などの導入や歩車共存道、建築基準法に基づく道路後退部分の取得などの取組を進めます。また、市街地の渋滞緩和や生活道路への通過交通抑制のため、幹線道路網の整備を進めます。

主な取組内容
・生活道路や歩道の整備
・ゾーン30などの導入や歩車共存道の整備
・道路後退用地の取得
・幹線道路網の整備

### (ウ) 住まいと地域の防犯力の向上

住まいの安全を守るため、警察、自治会・町内会などと連携し、住宅のセキュリティ対策の促進や市民の防犯意識の向上、地域の防犯活動などの支援を行います。

主な取組内容
・防犯意識の向上支援
・防犯灯設置の推進、維持管理
・地域防犯活動の推進

### ③ 地域の魅力を生かしたまちづくり

#### (ア) 豊かな自然を生かしたまちづくりの支援

生活と自然が調和する本市の住環境を、住みたくなる魅力として守り育てていくため、ガーデンシティみしまの取組を進めます。また、「三島市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」に基づき、ゆとりある居住空間を持った良質な住環境の実現を図ります。

主な取組内容
・生垣づくりによる緑化の支援【再掲】
・ガーデンシティみしま推進事業による魅力あるまちづくりの推進
・優良田園住宅制度を活用したゆとりある住環境の形成

#### (イ) うるおいのある住宅地景観の形成

市街地に残る豊かな自然や、歴史的・文化的に価値の高い建造物など、本市の優れた景観資源を適切に維持・保全し、活用していくため、景観計画に基づいた景観重点整備地区を定めるとともに、住宅地などの開発においても景観を損なうことがないよう確認を行います。

また、歴史ある建造物や人々の活動を伴った歴史的風致の維持・向上を図ります。

主な取組内容
・景観計画の周知、景観計画に基づいた景観形成の推進・誘導
・景観整備重点地区の指定
・三島市歴史的風致維持向上事業の推進

#### (ウ) 良好な街並みを維持するための住民活動の支援

造成から相当年数が経過し、住民の高齢化や転出入の増加のため、建築協定による住みやすい住環境への誘導が難しい状況となっている地区について、住民からの提案に基づいた地区計画制度の導入などについて検討を行い、良好な街並みを維持する取組を進めます。

主な取組内容
・住民からの提案に基づいた規制誘導策の検討

#### (エ) コンパクトで移動しやすいまちづくり

少子高齢社会に対応した持続可能な都市経営のため、コンパクト・プラス・ネットワークの考えのもと、都市機能の更新・集積を進めるとともに、三島駅周辺整備など、地域の魅力を維持・向上させる取組や公共交通網の維持向上を図り、コンパクトで移動しやすいまちづくりを進めます。

主な取組内容
・再開発事業の推進（三島駅南口東街区）
・公共交通ネットワークの維持・向上と利用の促進【再掲】

