

三島市住宅マスタープラン 案

目次

序章 計画の目的と構成	1
序-1 計画策定の背景と目的	2
序-2 計画の期間	3
序-3 住宅マスタープランの位置づけ	3
第1章 住宅・住環境の現況	5
1-1 人口と世帯の動向	6
1-2 住宅ストックの状況	11
1-3 住宅市場の状況	16
1-4 市民の意向	17
1-5 移住希望者の意向	21
1-6 マンション管理の状況	23
第2章 住宅政策の課題	25
2-1 人口・世帯の動向に係る現状と課題	26
2-2 住宅事情に係る現状と課題	29
2-3 社会環境の変化・まちづくりの課題	34
第3章 基本目標	37
3-1 基本目標	38
3-2 基本方針	39
第4章 基本施策	41
4-1 施策の体系	42
4-2 目標実現のための成果指標	43
4-3 施策の方策	44

序章

計画の目的と構成

序－1 計画策定の背景と目的

わが国では人口減少、少子高齢化が進み、本市においても平成17年（2005年）をピークに人口が減少し続け、それらの対応が急務となっております。また、急速に発展する情報通信技術や自然災害の甚大化・広域化、新型コロナウイルス感染症の影響による暮らし方の変化、脱炭素社会の実現に向けた対策の推進など、これまでにない様々な社会変化が起こっています。

国ではこれらの課題や社会の変化に対応するため、令和3年（2021年）3月に住生活基本計画（以下「全国計画」という）を策定しました。本市においても全国計画や第5次三島市総合計画、都市計画、福祉施策等との整合を図る中で、社会の変化に柔軟に対応し課題解決に向けた総合的な住宅施策を展開するため、新たに三島市住宅マスタープランを策定するものです。

また、本計画は持続可能な開発目標（SDGs）と以下の項目で連動し、本市として寄与できることを明確化し、事業や各取組にその要素を反映させることで持続可能な社会の実現に近づけていきます。

■関連する目標

アイコン	開発目標
	1.貧困をなくそう あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
	3.すべての人に健康と福祉を あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する
	7.エネルギーをみんなに そしてクリーンに 全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する
	11.住み続けられるまちづくりを 包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現する
	13.気候変動に具体的な対策を 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
	15.陸の豊かさを守ろう 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の管理、砂漠化への対処、土地の劣化の阻止・回復並びに生物多様性の損失の阻止を図る
	17.パートナーシップで目標を達成しよう 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

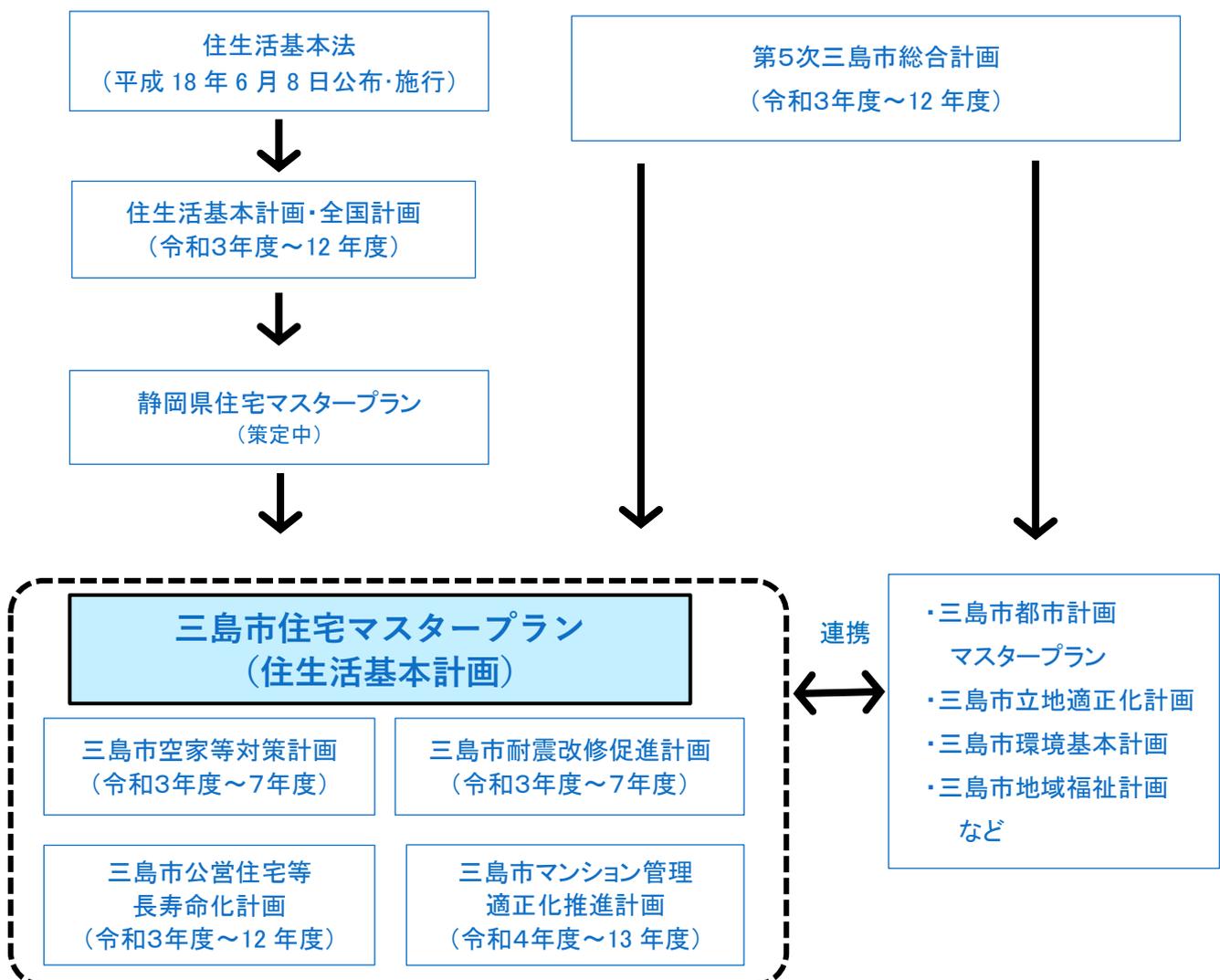
序－２ 計画の期間

本計画の計画期間は、令和４年度（２０２２年度）から令和１３年度（２０３１年度）までの１０年間とします。なお、住宅・住環境をとりまく状況などの変化に応じて、適宜見直しを行います。

序－３ 住宅マスタープランの位置づけ

三島市住宅マスタープランは、住生活基本計画（全国計画）、静岡県住宅マスタープランとの整合を図るとともに、第５次三島市総合計画を上位計画とし、都市計画や環境、福祉などの各種計画と連携した住宅施策を総合的に展開するための行政計画です。また、本計画は、行政と市民、事業者の共創による実現を目指すものです。

■三島市住宅マスタープラン（三島市住生活基本計画）の位置づけ



第1章

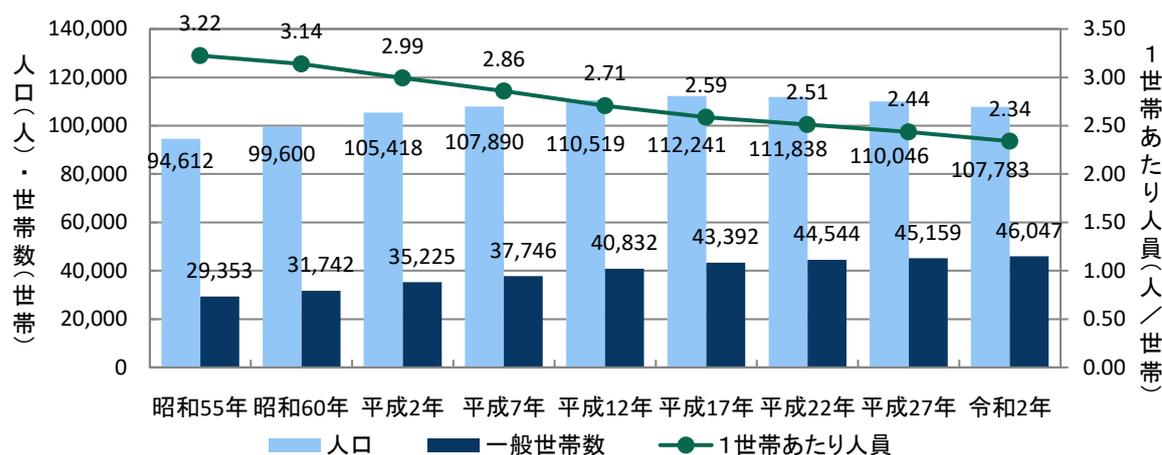
住宅・住環境の現状

1-1 人口と世帯の動向

(1) 総人口及び世帯数

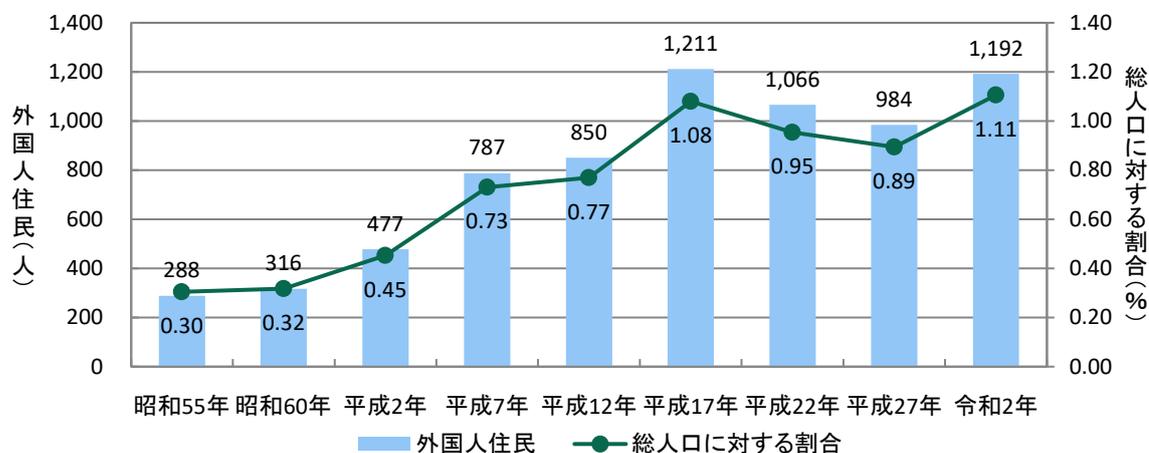
- ・ 人口は平成 17 年（2005 年）をピークに減少傾向であり、令和 2 年（2020 年）現在 107,783 人となっています。
- ・ 世帯数は昭和 55 年（1980 年）以降常に増加傾向にあり、令和 2 年（2020 年）現在 46,047 世帯となっています。
- ・ 外国人住民は平成 17 年（2005 年）をピークに減少傾向であったものの、平成 27 年（2015 年）から令和 2 年（2020 年）にかけて再び上昇しています。また、総人口に対する割合は、令和 2 年（2020 年）時点で 1.11%と、昭和 55 年（1980 年）以降最大となっています。
- ・ 平成 26 年（2014 年）以降、身体障害者手帳所持者数は横ばいで推移していますが、療育手帳所持者数と精神保健福祉手帳所持者数は増加傾向にあります。

■人口・世帯の推移



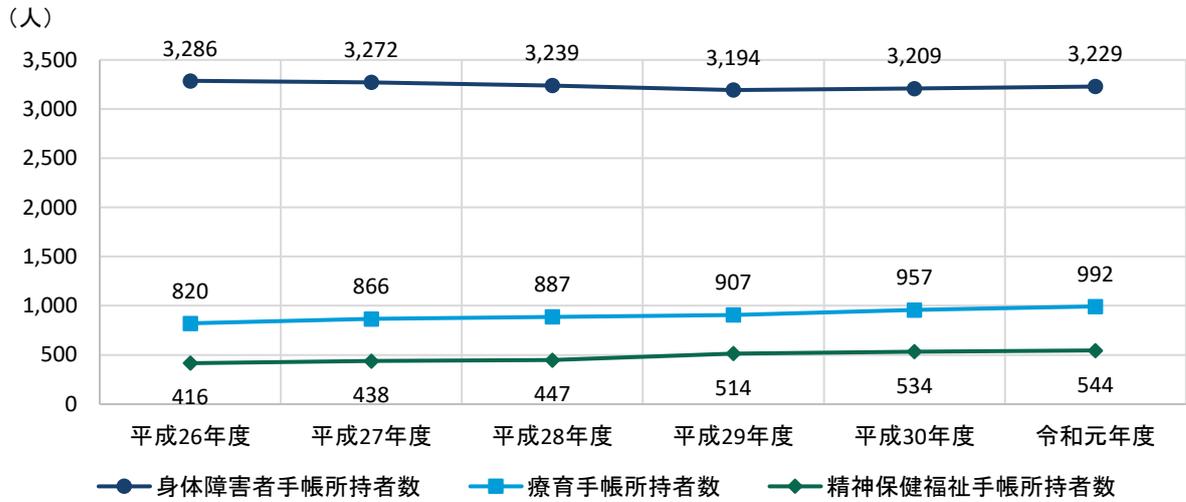
資料：国勢調査

■外国人住民の推移



資料：国勢調査

■障がい者人口の推移

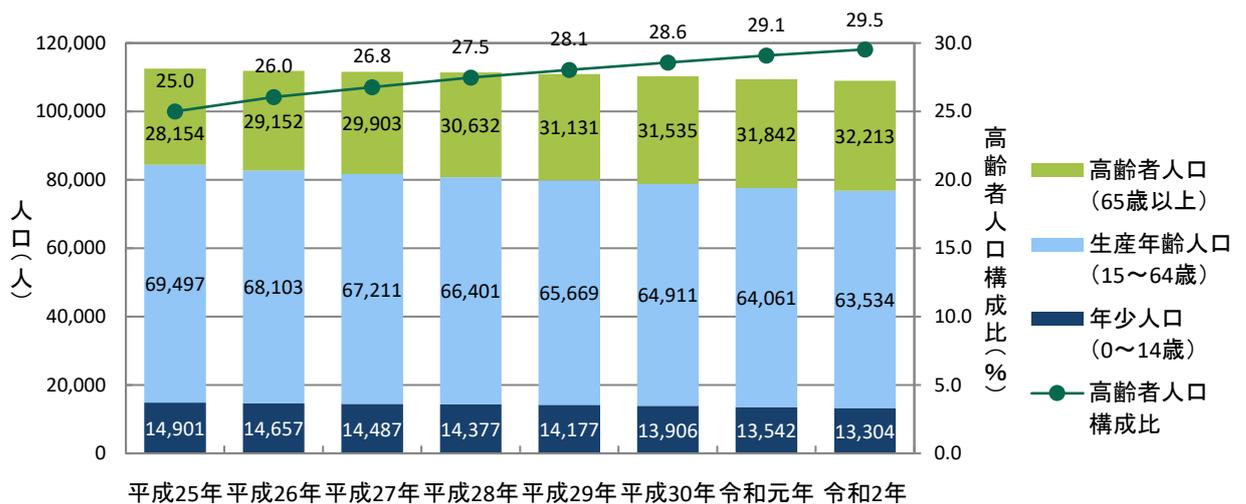


資料：障がい福祉課（各年度末時点）

(2) 年齢別人口

- ・年少人口と生産年齢人口が減少傾向を示す反面、高齢者人口のみが増加傾向を示しています。
- ・その結果、高齢者人口構成比が増加傾向にあり、平成25年（2013年）からの7年間で4.5ポイント上昇しています。

■年齢3区分別人口の推移

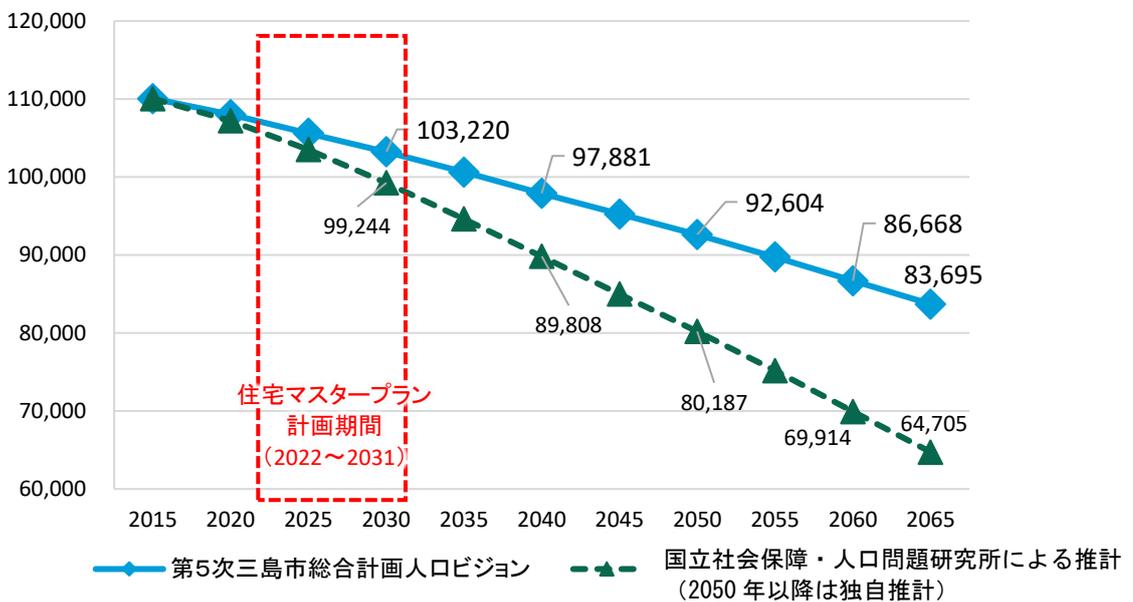


資料：住民基本台帳（各年12月末現在）

(3) 人口・世帯の推計

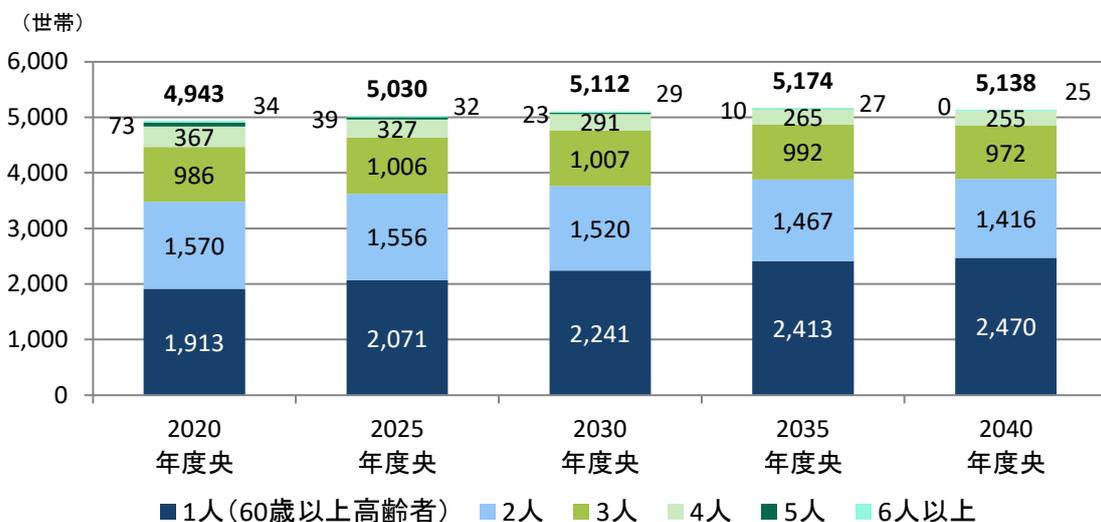
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、今後 10 年は人口減少、高齢化が進む推計がされていますが、第 5 次三島市総合計画では、生産年齢人口（15～64 歳）の減少を緩やかにし、年少人口（0～14 歳）割合の現状を維持することで、令和 12 年（2030 年）に約 10 万 3 千人の人口を維持することを目標としており、目標に向けた様々な取組を進めています。
- ・ 本市の著しい困窮年収未満の世帯は、4,943 世帯（令和 2 年度末（2020 年度末））から 5,174 世帯（令和 17 年度末（2035 年度末））に増加した後、5,138 世帯（令和 22 年度末（2040 年度末））に減少すると推計されます。

■人口推計



資料：第 5 次三島市総合計画改（令和 3 年 3 月）

■著しい困窮年収未満の世帯数推計

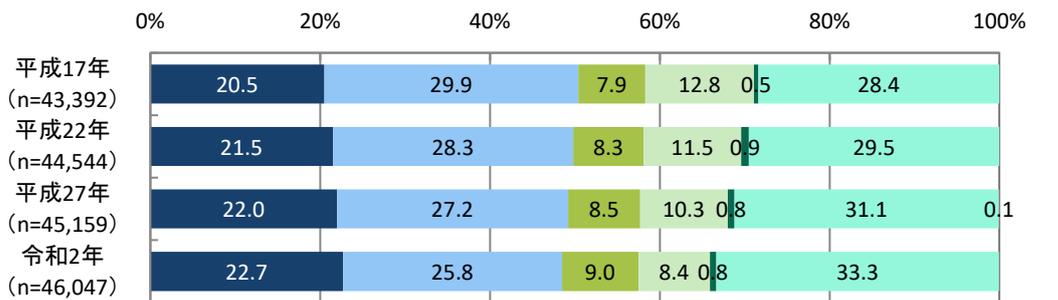


資料：三島市公営住宅等長寿命化計画

(4) 世帯の状況

- ・ 夫婦世帯や単独世帯が増加傾向にあり、令和2年（2020年）の単独世帯の割合は33.3%と最も高い反面、夫婦と子からなる世帯は減少傾向にあります。
- ・ 子育て世帯の状況を見ると、6歳未満の親族のいる世帯、18歳未満の親族のいる世帯はともに減少傾向にあります。
- ・ 高齢者のいる世帯数の割合が増加傾向にあり、令和2年（2020年）現在、高齢者のいる世帯数の割合は総世帯数の44.3%となっています。

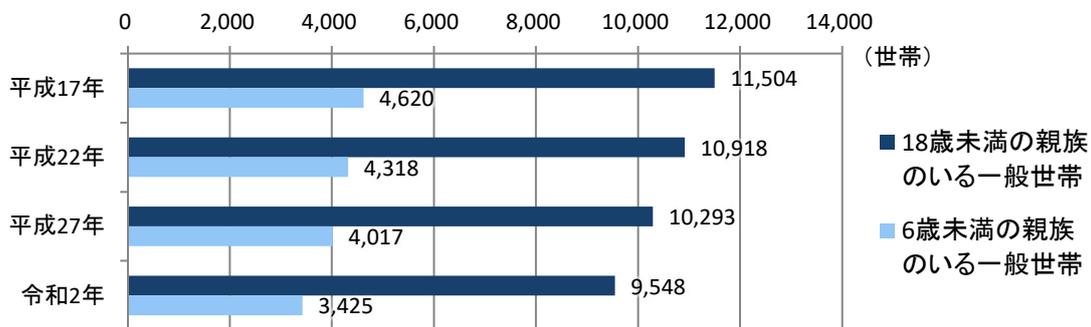
■家族類型別一般世帯数の推移



■ 夫婦世帯 ■ 夫婦と子 ■ ひとり親と子 ■ 核家族以外の親族世帯 ■ 非親族を含む世帯 ■ 単独世帯 ■ 不詳

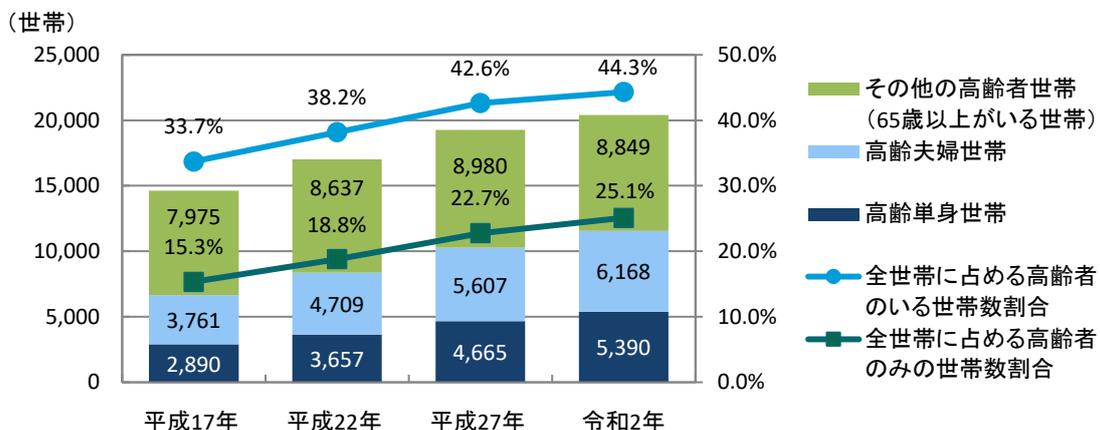
資料：国勢調査

■6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯の推移



資料：国勢調査

■高齢者世帯の状況

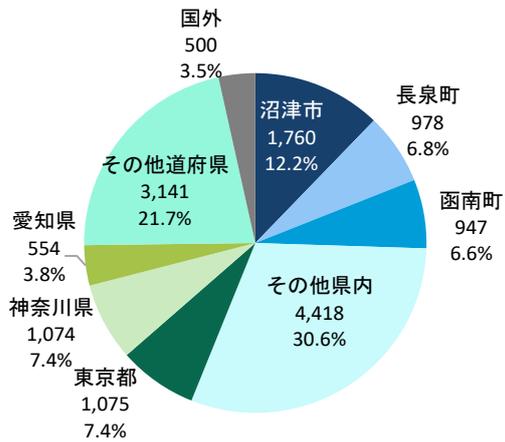


資料：国勢調査

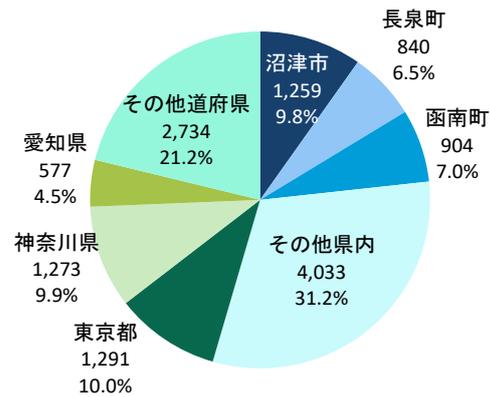
(5) 人口動態

- ・ 転入、転出ともに沼津など近隣自治体からが多くなっています。
- ・ 近隣以外では、東京都へ1,291人転出し、1,075人の転入があり、5年間で216人の転出超過、同様に神奈川県へ1,273人転出し、1,074人の転入があり、199人の転出超過となっています。

■三島市への転入人口（平成22年から27年） ■三島市からの転出人口（平成22年から27年）



資料：平成27年国勢調査

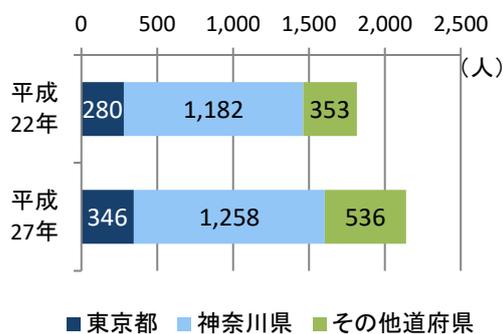


資料：平成27年国勢調査

(6) 通勤・通学による流入・流出

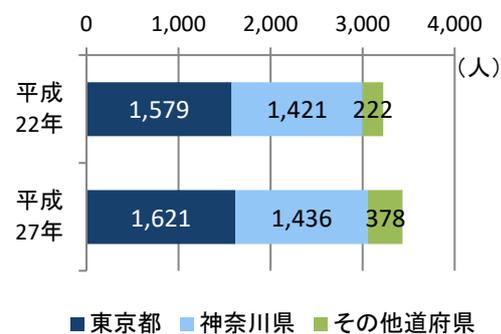
- ・ 県外からの通勤・通学者は増加傾向にあり、神奈川県からの流入人口が特に多くなっています。
- ・ 県外への通勤・通学者は流入人口と比べてより増加傾向にあり、東京都への流出人口が多くなっています。

■県外から三島市への通勤・通学者の推移



資料：国勢調査

■三島市から県外への通勤・通学者の推移



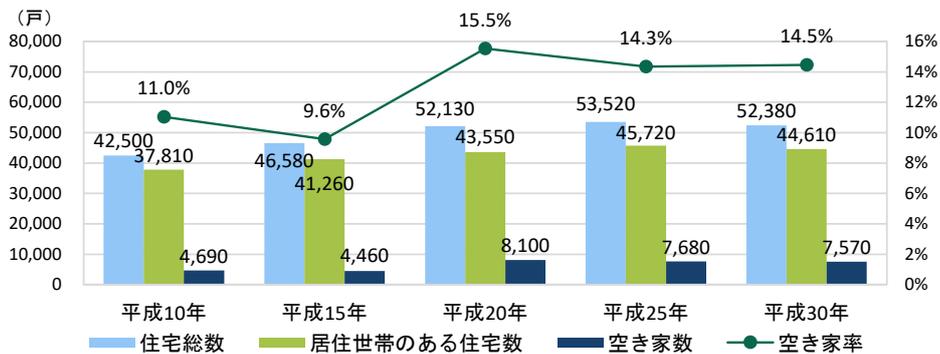
資料：国勢調査

1-2 住宅ストックの状況

(1) 住宅数

- 平成30年（2018年）時点での住宅総数は52,380戸であり、平成25年（2013年）からやや減少に転じています。

■居住世帯の有無別住宅数



資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家の状況

- 平成30年（2018年）住宅・土地統計調査では、空き家のうち6割以上にあたる4,820戸が「賃貸用の住宅」ですが、市場流通がされていない「その他の住宅」も2,200戸みられます。
- 戸建て住宅を対象に自治会への聞き取りや水道開栓の状態等をもとに外観調査を実施した空家等実態調査（平成27年（2015年））では、市内に空家は941戸確認され、うち6.9%に腐朽・破損、28.9%に周辺への影響がみられました。

■空き家の種類別戸数



資料：住宅・土地統計調査

■空き家の腐朽・破損の有無

	建物数 (戸)	構成比 (%)
空き家数	941	100.0
著しい傾斜	1	0.1
構造耐力上主要な部分の損傷	5	0.5
屋根、外壁等の脱落、飛散	64	6.8
上記のいずれかに該当	65	6.9

資料：三島市空家等実態調査（平成27年）

■空き家の周辺の生活環境への影響

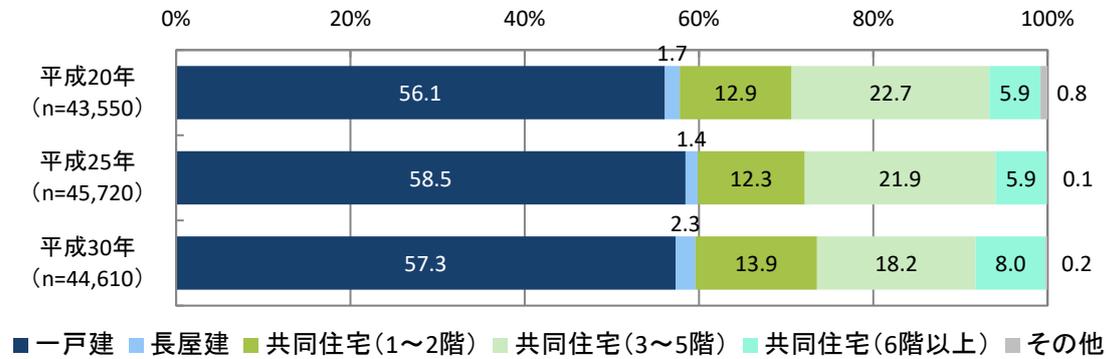
	建物数 (戸)	構成比 (%)
空き家数	941	100.0
ごみの不法投棄	2	0.2
蚊・蠅等の発生	9	1.0
樹枝の越境、雑草の繁茂等	254	27.0
窓ガラスの破損	24	2.6
門扉の無施錠	7	0.7
塀、外壁等の落書き	0	0
上記のいずれかに該当	272	28.9

資料：三島市空家等実態調査（平成27年）

(3) 建て方

- ・ 「一戸建」の割合が57.3%と最も多く過半数を占めています。
- ・ 1～2階建て及び6階建て以上の共同住宅の割合が増加傾向にあります。

■建て方別住宅数の推移

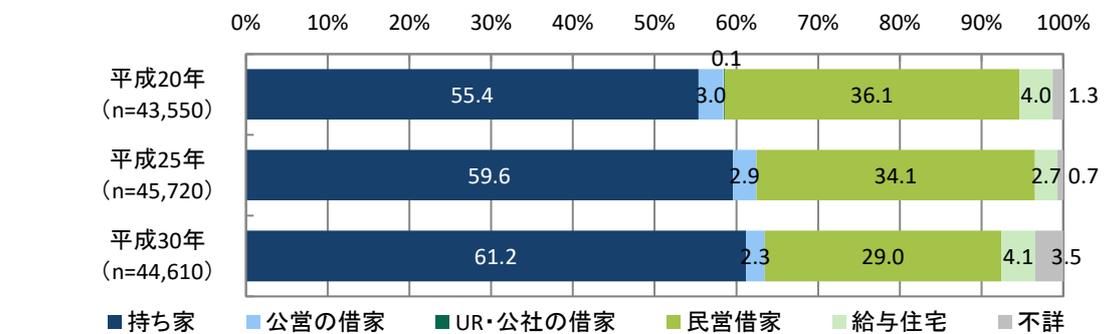


資料：住宅・土地統計調査

(4) 所有関係

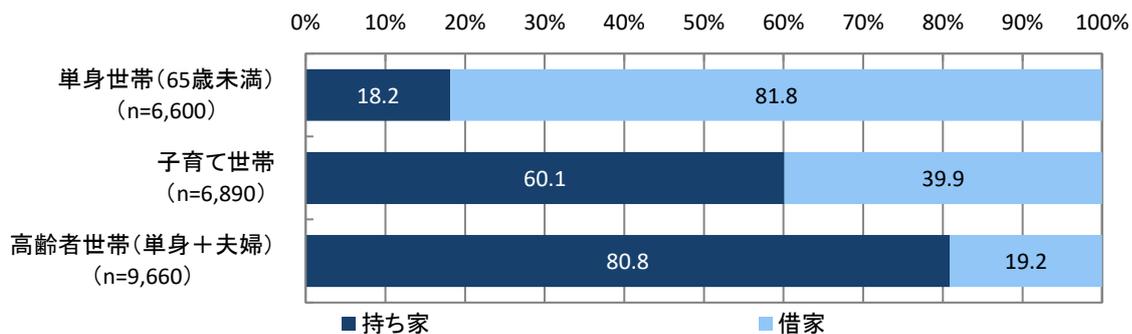
- ・ 持ち家が過半数を占め、増加傾向にあります。
- ・ 高齢者世帯の約2割、子育て世帯の約4割が借家に居住しています。

■所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■世帯の型別所有関係別住宅数の割合

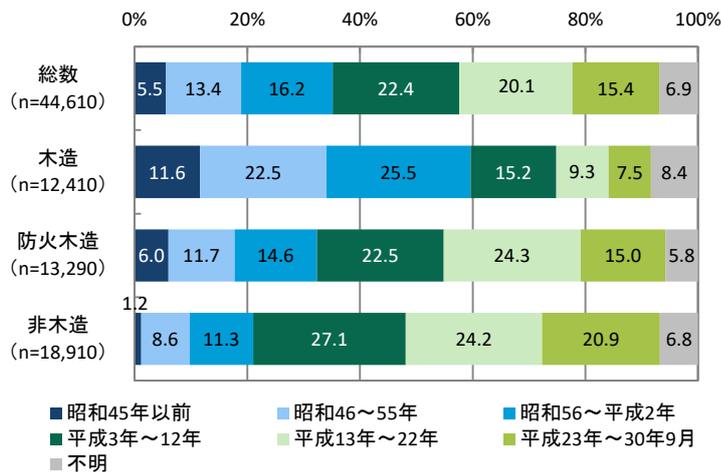


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(5) 建築時期・耐震化率

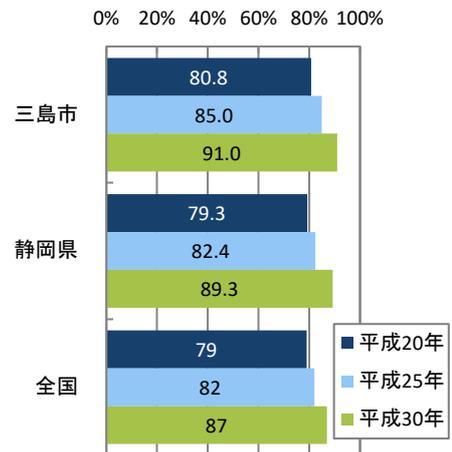
- ・ 木造住宅で昭和55年（1980年）以前に建築された住宅の割合が高くなっています。
- ・ 平成30年（2018年）時点の住宅の耐震化率は91%と推計され、国、県よりも高くなっています。

■構造別建築時期別住宅数の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■住宅の耐震化率の推移

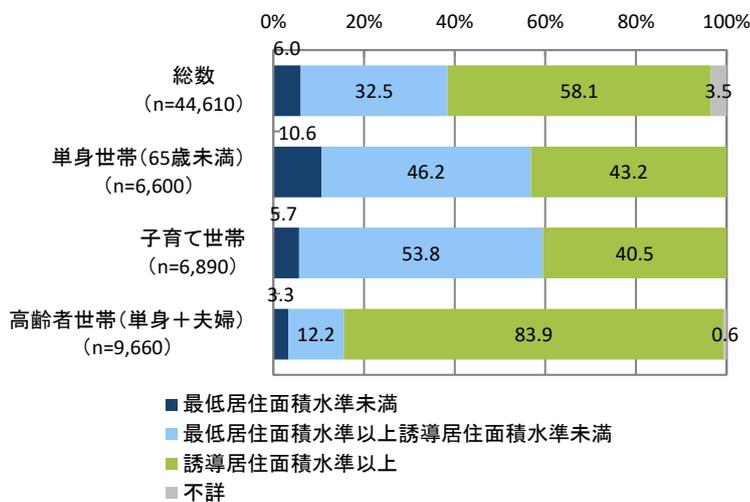


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(6) 住宅の面積

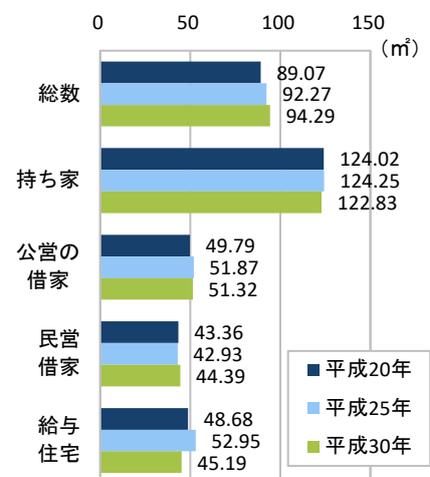
- ・ 65歳未満の単身世帯では、約1割が最低居住面積水準未満の世帯となっています。
- ・ 他の所有形態と比較して持ち家の延べ面積が大きいです、減少傾向にあります。

■世帯の型別居住面積水準



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■1住宅当たり延べ面積の推移

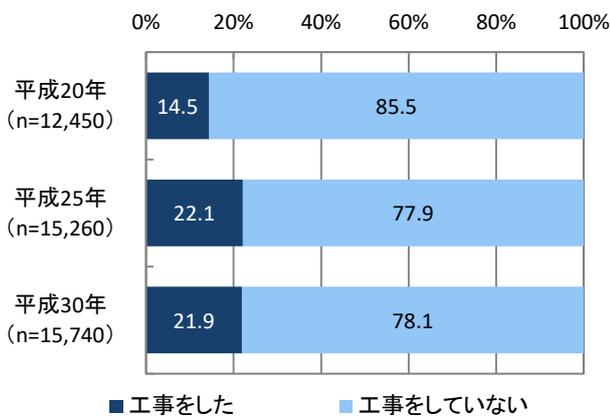


資料：住宅・土地統計調査

(7) 住宅の設備・長期優良住宅

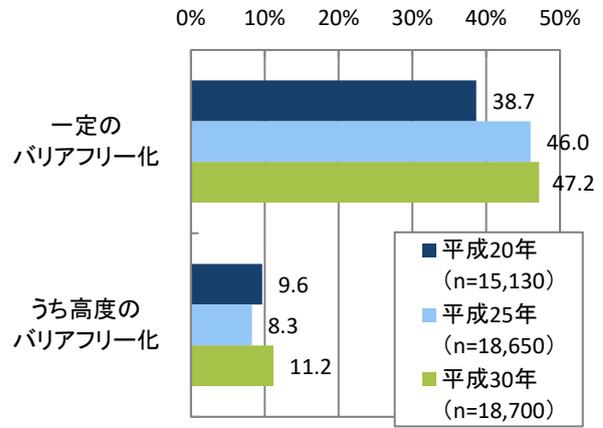
- ・ 過去5年間で高齢者などのための設備工事をした高齢者がいる持ち家世帯は、約2割でしています。
- ・ 平成25年（2013年）から平成30年（2018年）にかけて、バリアフリー化された住宅は増加傾向にありますが、半数以下の住宅に留まっています。
- ・ 借家に比べて持ち家で省エネルギー設備のある住宅の割合が高くなっています。
- ・ 毎年度170～180件程度の住宅が長期優良住宅に認定されています。

■過去5年間の高齢者などのための設備工事の有無（高齢者がいる持ち家世帯）



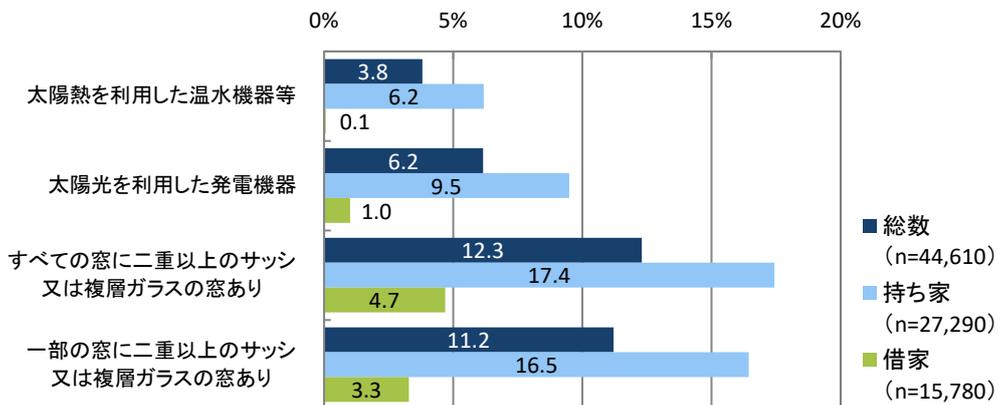
資料：住宅・土地統計調査

■バリアフリー化された住宅の推移



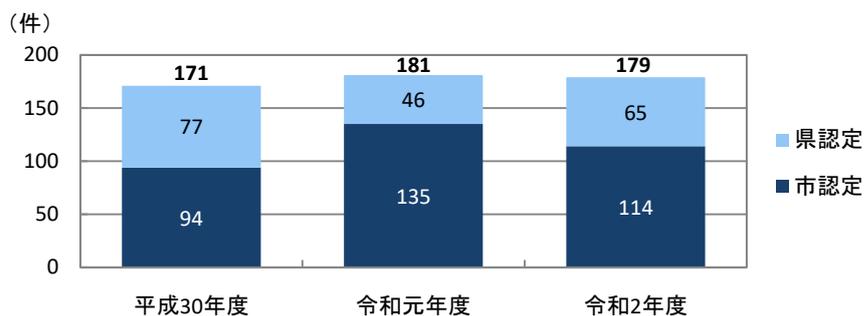
資料：住宅・土地統計調査

■所有関係別省エネルギー設備のある住宅の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■長期優良住宅認定件数



(8) 公営住宅・セーフティネット

- ・ 公営住宅の管理状況は、市営住宅が13団地734戸、県営住宅が5団地609戸（うち1団地は借上げ住宅）となっています。
- ・ 三島市の活用可能ストックは5,263戸と推計され、市内の著しい困窮年収未満の世帯数に対し、活用可能ストックが充足する結果となっています。

■市営住宅一覧

団地名	棟数	戸数	構造
谷田	1	27	RC造
梅名西	2	27	RC造
梅名北	4	42	RC造
徳倉	3	24	RC造
日の出町	4	72	RC造
千枚原	2	34	RC造
藤代	3	93	RC造
光ヶ丘	4	112	RC造
南二日町	3	102	RC造
山田	4	60	RC造
中	1	12	RC造
柳郷地	5	102	RC造
加茂	2	27	RC造

■県営住宅一覧

団地名	棟数	戸数	構造
光ヶ丘	11	296	RC造
三島南	2	50	RC造
吉町田 やまがみ	6	168	RC造
三島北上	4	83	RC造
グランド ソレーユ (借上げ)	1	12	RC造

■セーフティネット住宅として活用可能なストックの推計

		戸数、世帯数	備考
著しい困窮年収未満の世帯数(2030年度央)		5,112	
活用可能 ストック	市営住宅	734	
	県営住宅	609	
	活用可能 民間借家	3,920	民間借家のうち、低廉かつ十分な面積が確保でき、昭和56年(新耐震基準)以降に建てられた住宅数を、平成30年住宅・土地統計調査より推計して算出
	合計	5,263	
著しい困窮年収未満世帯と 活用可能ストックの差		-151	

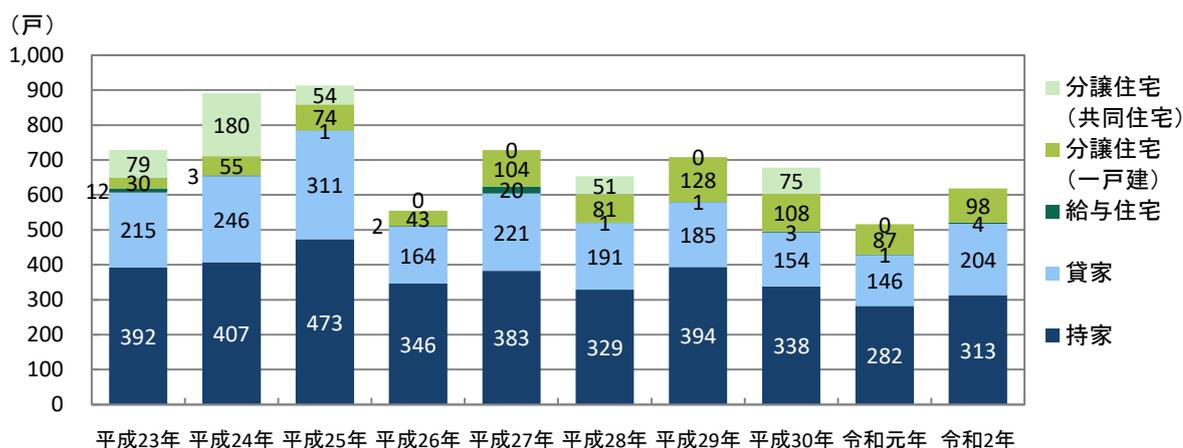
資料：三島市公営住宅等長寿命化計画

1-3 住宅市場の状況

(1) 住宅着工の状況

- 住宅着工戸数は変動が激しく、平成24年（2012年）や25年（2013年）にピークがみられる一方で平成26年（2014年）や令和元年（2019年）に落ち込みがみられます。
- 令和2年（2020年）は619戸と過去5年間の平均に近い戸数となっています。

■利用関係別新設着工住宅の推移



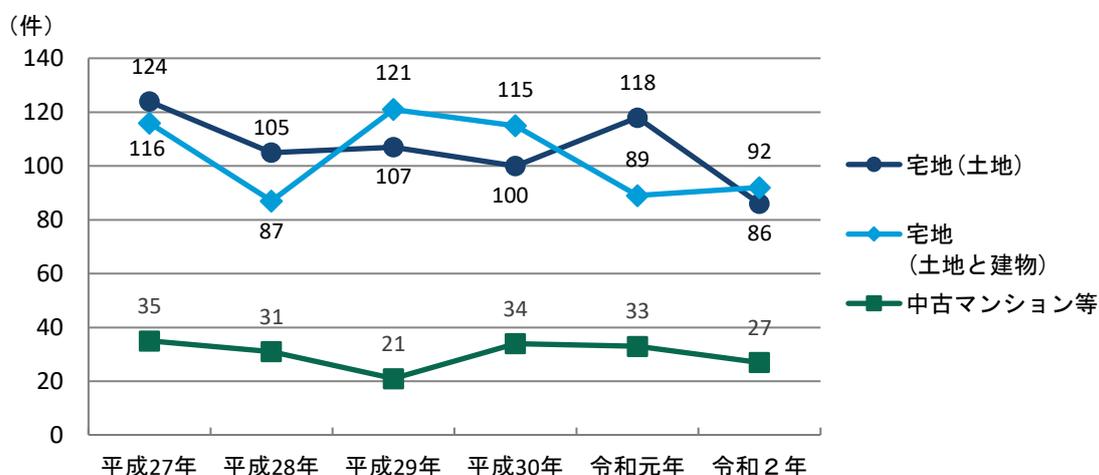
※令和2年4月から、「利用関係別、構造別、建て方別」集計（第18表）について、市区町村別の集計結果の公表がとりやめとなったため、令和2年の「分譲住宅（一戸建）」には、分譲住宅（共同住宅）も含めた件数を記載している。

資料：住宅着工統計

(2) 不動産取引の状況

- 宅地は毎年200件程度、中古マンションなどは毎年30件程度の取引がされています。

■種類別不動産取引件数の推移



※宅地（土地）：土地のみを取引したものを。

宅地（土地と建物）：土地と建物等を一括して取引したものを

中古マンション等：区分所有物件（戸単位）を取引したものを

資料：不動産取引情報

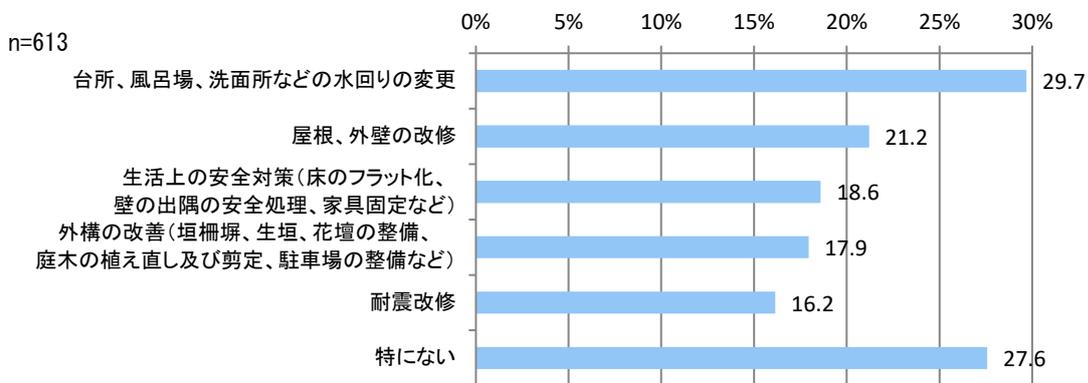
1-4 市民の意向

令和3年（2021年）3月に実施した市民意向調査より明らかになった、市民の意向を示します。

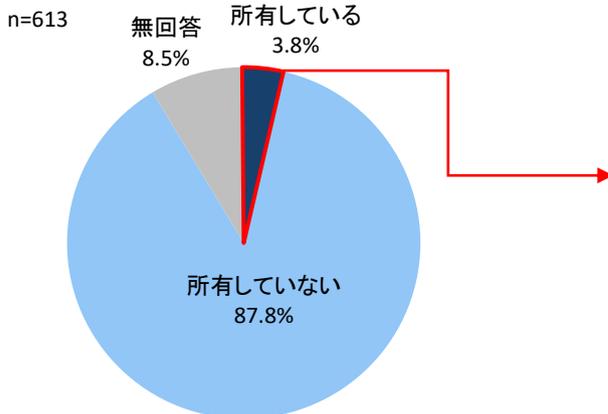
（1）所有している住宅、居住環境について

- ・ 現在の住まいに対し、水回りや屋根、外壁などを改善したい意向が多くなっています。
- ・ 3.8%が市内に誰も居住していない住宅を所有しており、うち今後5年程度での利用の予定がない住宅が約4割を占めています。
- ・ 自然環境や利便性の良さから住み続けている方が多くなっています。

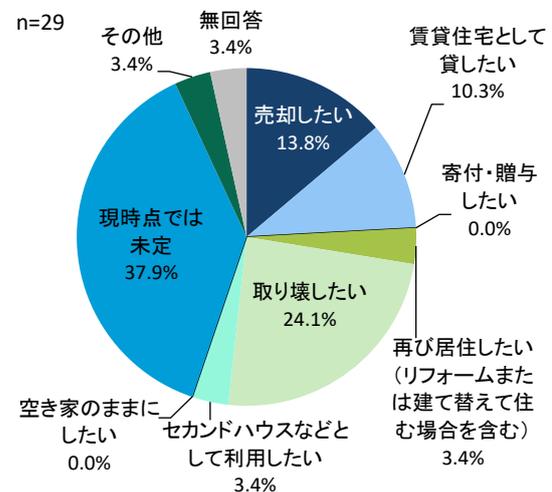
■現在の住まいで改善したい点（上位項目抜粋）



■市内に誰も居住していない住宅を所有しているか

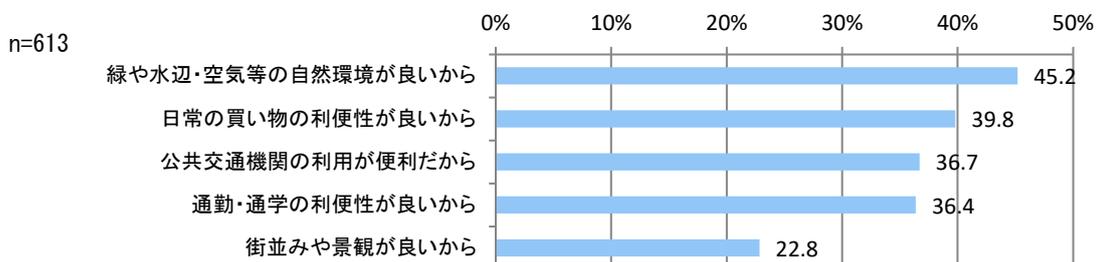


■居住していない物件の今後5年程度の利用の予定



※居住していない物件別に回答・集計しているため、物件を「所有している」世帯数を上回る総数となっている。

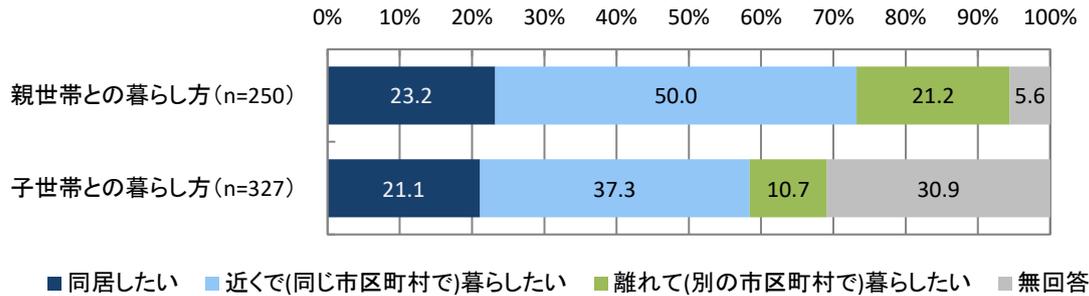
■市内に住み続けている理由（上位項目抜粋）



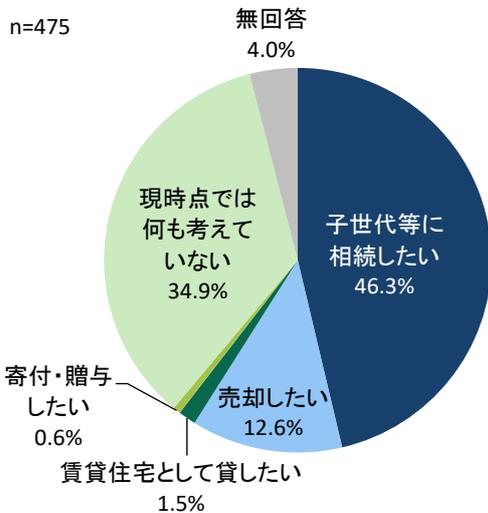
(2) 今後の暮らし方について

- ・ 親世帯との同居を5割、子世帯との同居を約4割が望んでいます。
- ・ 3分の1以上の住宅で将来自分が居住しなくなった後の持ち家の予定を決められていません。
- ・ 約7割が今後も市内近郊で働き、市内に住み続けたいとしています。
- ・ 現在居住している住宅と比べ、住み替え先として「持家（一戸建）」への居留意向が12ポイント以上低く、「市営・県営等の公営住宅」への居留意向が約4ポイント高くなっています。

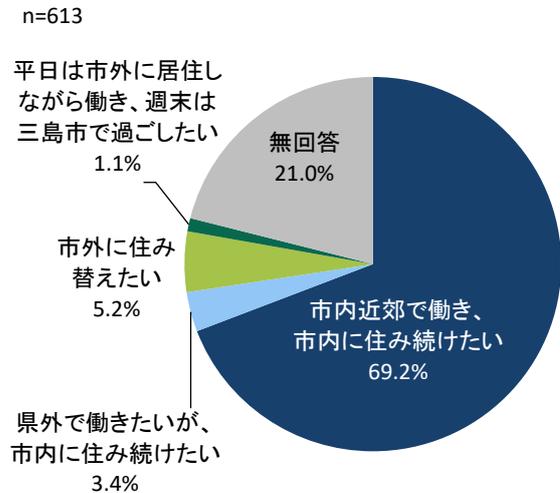
■将来の親世帯・子世帯との同居・近居の意向



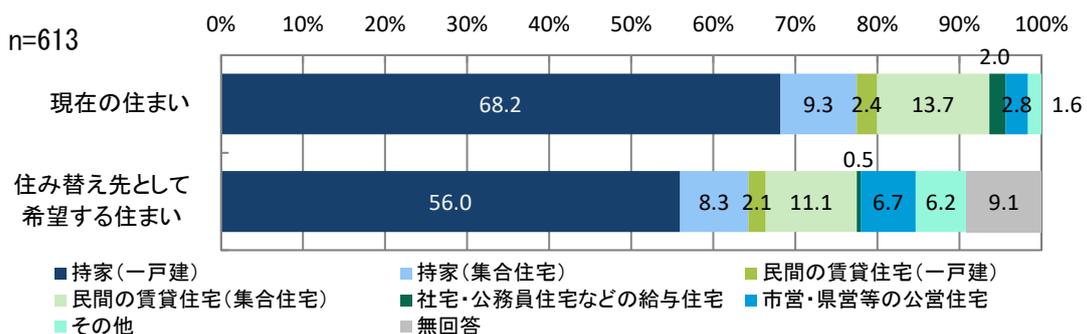
■将来、持ち家に自分が居住しなくなった際の予定



■今後理想となる勤務地と住まいの考え方



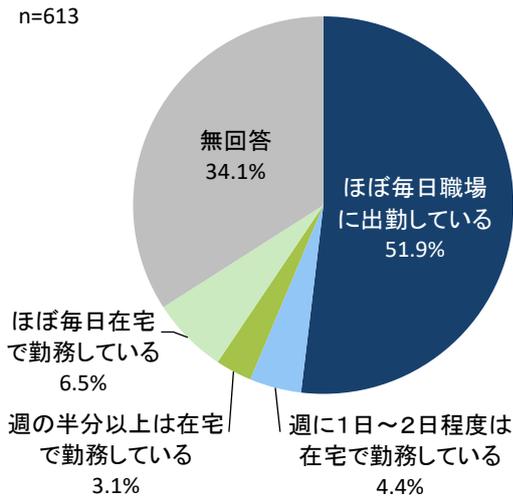
■現在の住まいと住み替え先として希望する住まい



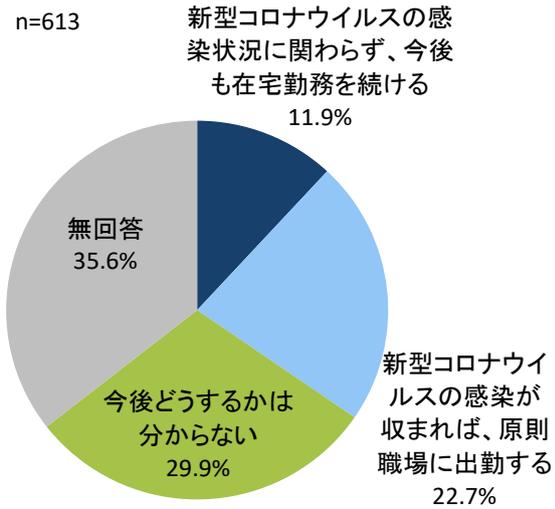
(3) 暮らし方・働き方の変化について

- ・ 令和3年（2021年）3月時点で半数以上が職場にほぼ毎日職場に出勤しています。
- ・ 新型コロナウイルス感染症終息後も、1割以上が在宅勤務を続ける見込みとなっています。
- ・ 働き方の変化に伴い、「新たに必要となる費用に対する支援（電気、インターネットなど）」や「より広い住宅への住み替えへの支援」を求める若い世代が多くなっています。

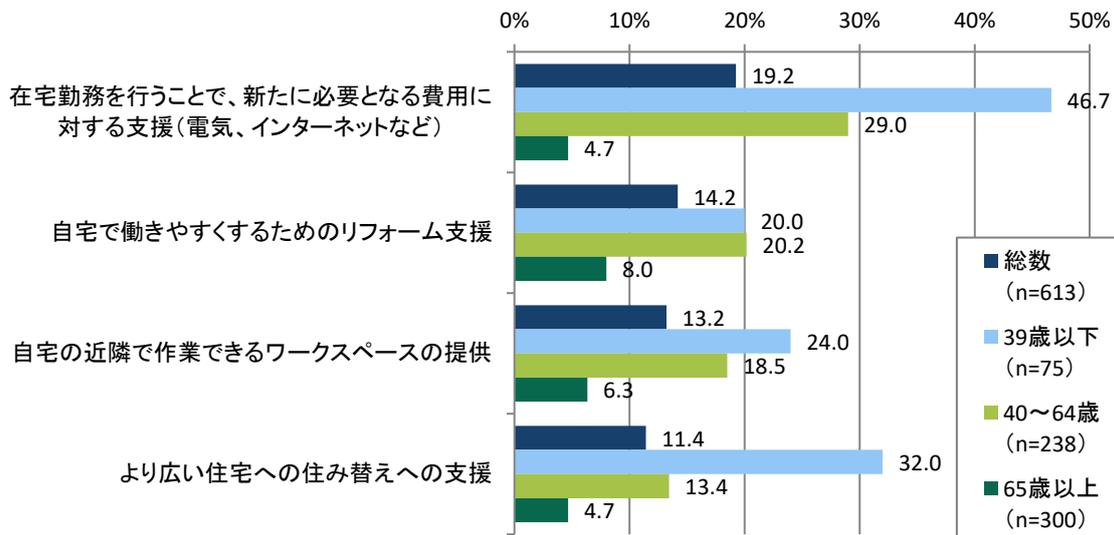
■現状の勤務体系（令和3年3月時点）



■今後の勤務体系の見込み



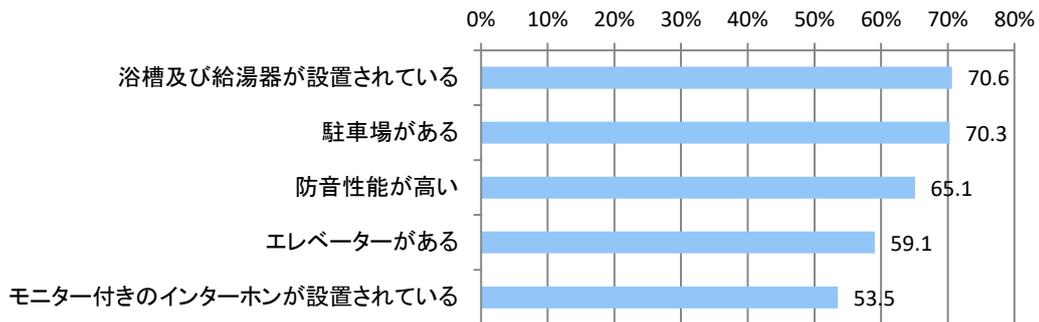
■働き方の変化に伴い求める支援



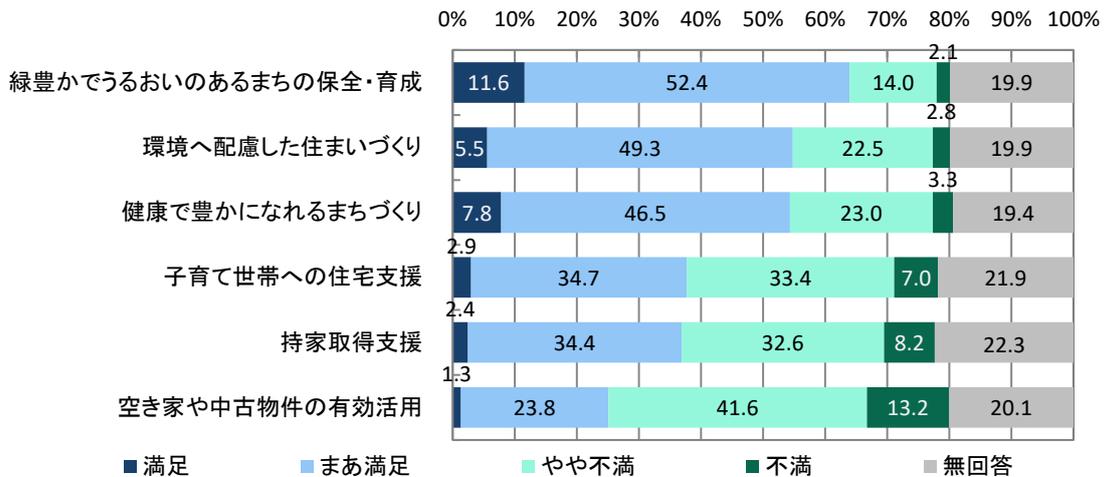
(4) 市営住宅・市の住宅施策について

- ・ 市営住宅に住む条件として、「浴槽及び給湯器が設置されている」、「駐車場がある」、「防音性能が高い」の項目で6割を超えています。
- ・ 市の住宅施策の14項目のうち、11項目で満足度が不満率を上回っており、特に自然環境の保全に関する施策の満足度が高くなっています。
- ・ 全ての施策で重要度は5割を超えており、特に高齢者・障がい者福祉や防災に関する施策の重要度が高くなっています。

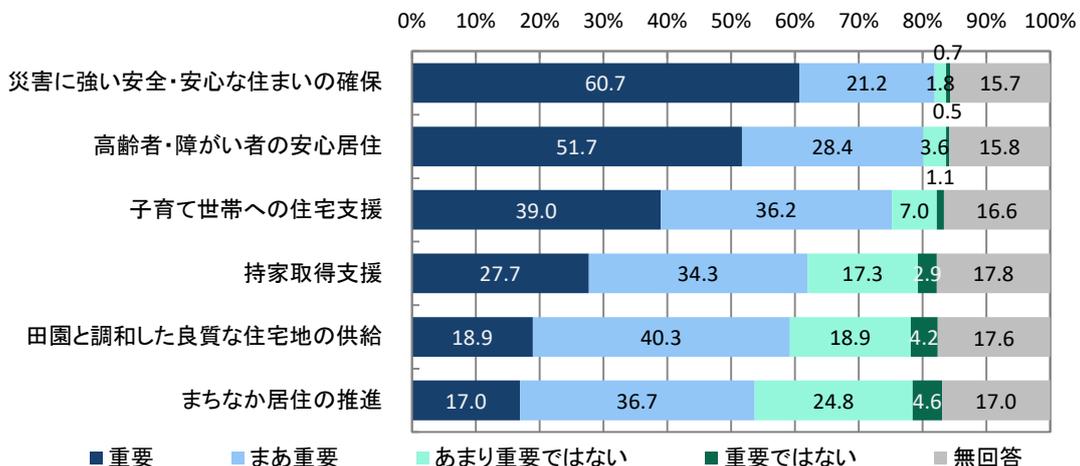
■市営住宅に住む条件



■市の住宅施策の満足度（上位・下位3項目抜粋）



■市の住宅施策の重要度（上位・下位3項目抜粋）



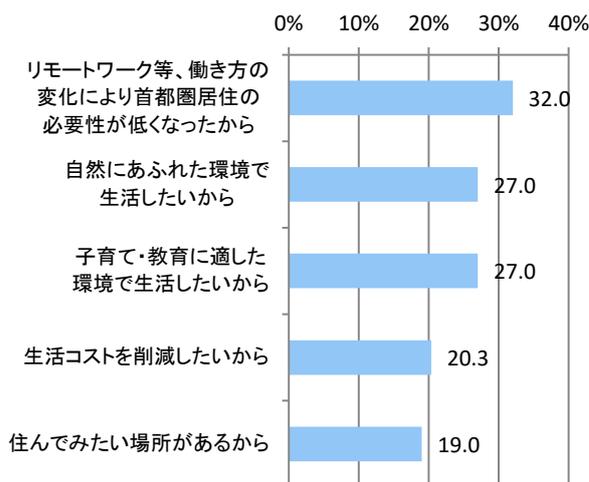
1-5 移住希望者の意向

東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に居住する都県外への移住希望者を対象とした移住意向調査（令和3年（2021年）2月実施）より明らかになった、移住希望者の意向を示します。

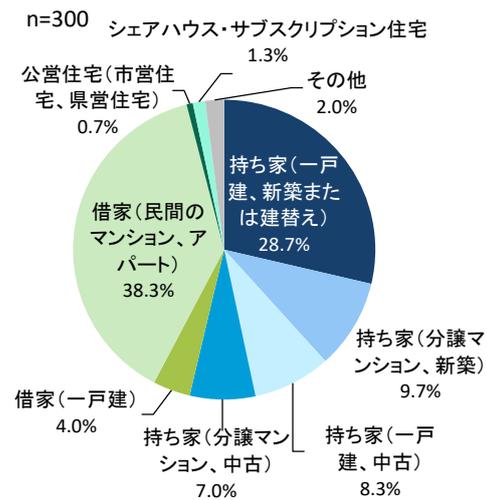
（1）移住の意向

- ・ 移住を希望する理由として、リモートワークや働き方の変化を理由に挙げる回答が多くなっています。
- ・ 移住後に希望する住居として、持ち家の希望が約5割、借家の希望が約4割となっています。
- ・ 移住先での生活に期待することとして、全体では「良好な住宅環境」や「豊かな自然環境」を期待する回答が多く、20～30代は特に「充実した子育て環境」が重視されやすい傾向にあります。
- ・ 移住に対する不安として、「仕事等の収入面の確保」など金銭に係る内容が上位を占めています。

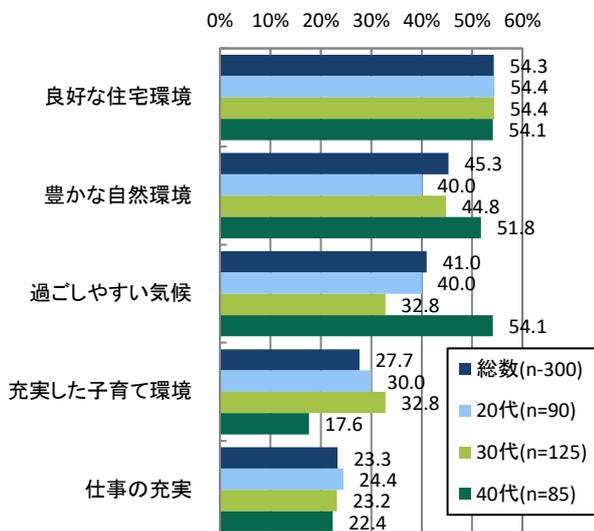
■移住を希望する理由



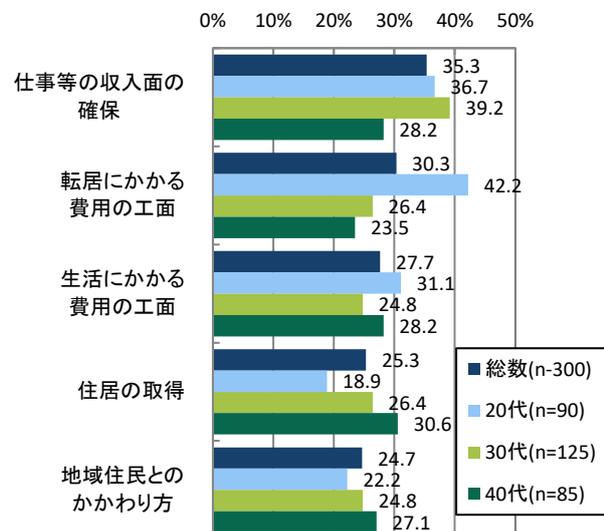
■移住後に希望する住居



■移住先での生活に期待すること



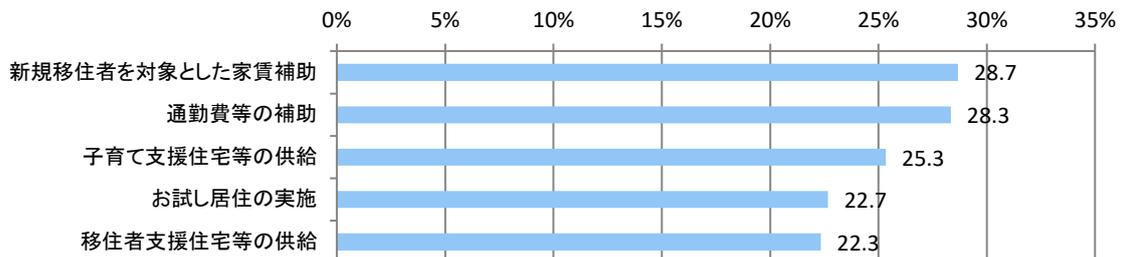
■移住に対する不安



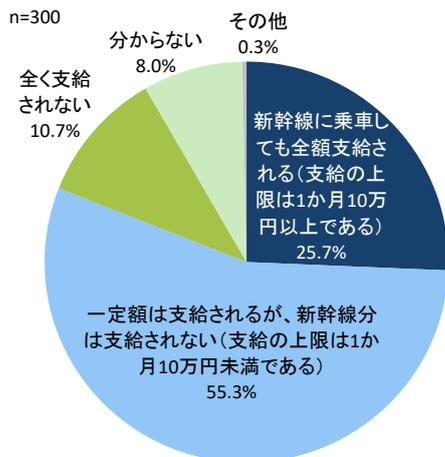
(2) 移住に対する行政支援について

- ・ 移住の際に魅力を感じる行政支援として、「新規移住者を対象とした家賃補助」、「通勤費等の補助」など、金銭面での補助や支援が上位を占めています。
- ・ 通勤費用について、新幹線を除き一定額を支給される場合が過半数を占めています。
- ・ 移住希望者のうち、三島市を「知っている」という回答が6割を占め、市への移住について前向きに検討する回答が半数以上を占めています。
- ・ 「住むなら三島移住サポート事業」「三島市移住・子育てリフォーム事業」について、移住先の検討材料とする回答が半数近くを占めています。

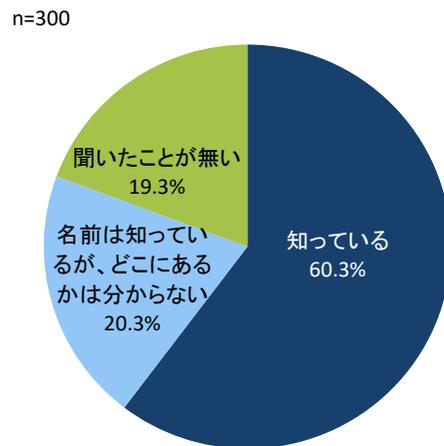
■移住の際に魅力を感じる行政支援



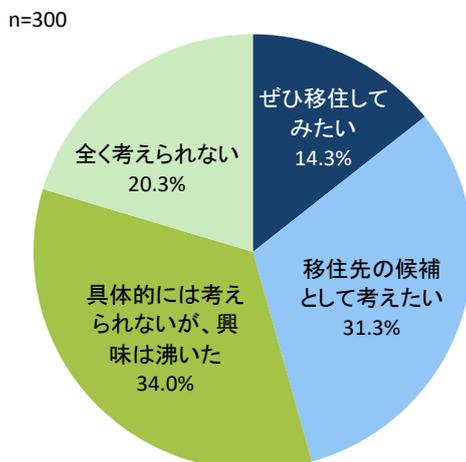
■通勤費用の支給可能額



■三島市の認知度

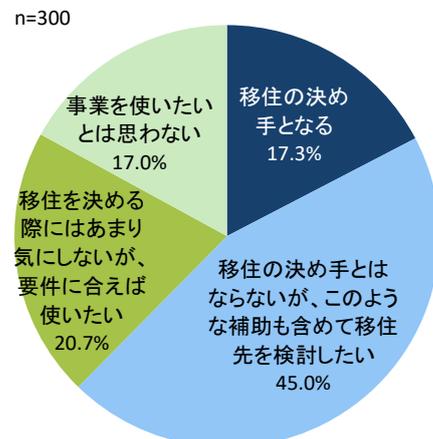


■三島市への移住の意向



■「住むなら三島サポート事業」

「三島市移住・子育てリフォーム事業」の活用意向



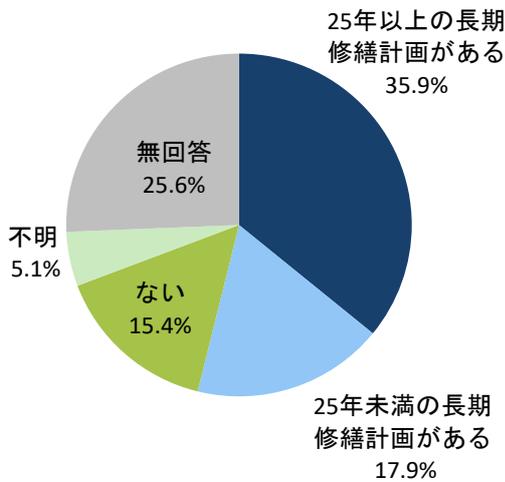
1-6 マンション管理の状況

市内の分譲マンションを対象とし令和元年度（2019年度）、令和2年度（2020年度）に実施した「分譲マンションの管理に関するアンケート調査」より明らかとなった、マンション管理の状況を示します。

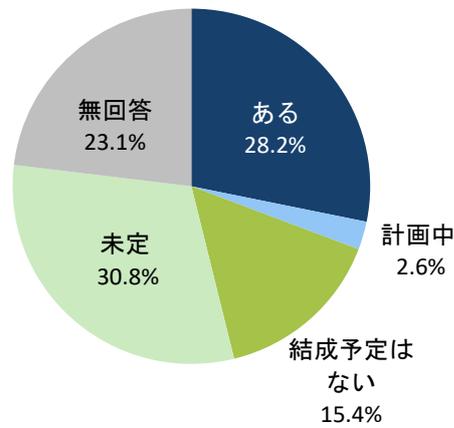
(1) マンション管理の現状

- ・ 25年以上の長期修繕計画を定めているマンションは約36%となっています。
- ・ 自主防災組織を結成している分譲マンションは3割弱にとどまっています。

■長期修繕計画の有無



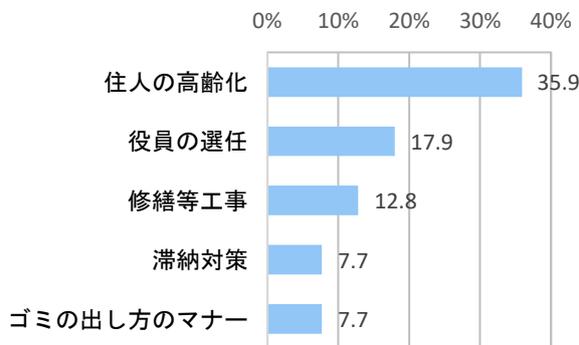
■自主防災組織の結成状況



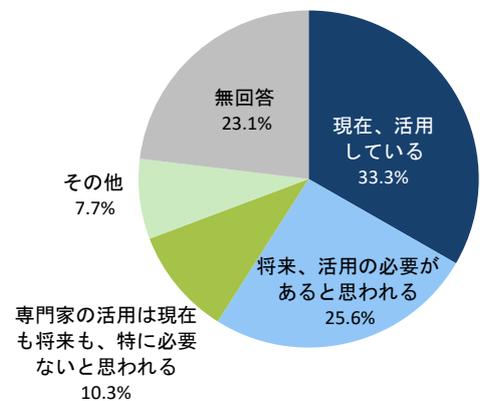
(2) 管理の課題・今後の意向

- ・ マンション管理上の課題として、住人の高齢化に対し特に問題意識が高くなっています。
- ・ 分譲マンション運営に伴う専門家の活用について、「現在、活用している」が33.3%であるのに加え、「将来、活用の必要があると思われる」が25.6%となっています。

■マンション管理上の課題



■マンション管理における専門家の活用状況



第2章

住宅政策の課題

2-1 人口・世帯の動向に係る現状と課題

(1) 転入・転出の動向

【現状】

- ・平成22年（2010年）から27年（2015年）の転入者をみると、近隣自治体からの転入者が多いが、東京都、神奈川県からもそれぞれ1,000人以上の流入が見られます。また転出者についても、転入者同様近隣自治体への転出者が多いが、東京都、神奈川県へもそれぞれ1,200人以上流出しています。
- ・転入は増減を繰り返しており、近年では令和2年（2020年）に転入超過となりましたが、全体としては転出超過の傾向にあります。
- ・県外への通勤・通学者は増加傾向にあり、距離が近い神奈川県だけでなく、東京都への通勤・通学者が多い傾向がみられます。同様に県外からの通勤・通学者も増加傾向にあり、神奈川県からの流入が多くを占めています。

【課題】

- ・首都圏への転出者が多いことを踏まえ、転入者の増加に向け、働く場所の確保など、住宅施策のみならず総合的な施策展開が求められています。
- ・持続的に発展するまちを目指すために、自然が豊かな立地環境でありながら、首都圏への通勤・通学が可能な利便性の良さを生かし、特に若い世代を中心とした移住・定住を促進する取組が求められます。

(2) 子ども・子育て世帯

【現状】

- ・平成25年（2013年）以降総人口が減少するとともに、出生数も減少傾向が続いています。
- ・世帯別にみると、夫婦世帯や単独世帯が増加傾向にあり、令和2年（2020年）現在では単独世帯の割合が最も高い反面、夫婦と子からなる世帯は減少傾向にあります。また、6歳未満、18歳未満の親族のいる世帯も減少傾向にあります。
- ・市民意向調査によると、親世帯・子世帯との近居の意向について、親世帯との近居は5割、子世帯との近居は約4割が望んでいます。
- ・市民意向調査によると、今後の勤務地と住まいとの関係について、約7割が今後も市内近郊で働き、市内に住み続けたいとしています。
- ・子育て世帯を中心とした若い世代が、地域とのかかわりを持ちにくい現状がみられます。

【課題】

- ・ 減少傾向にある子育て世帯に、今後も市内で暮らし続けてもらうため、教育や保育、地域のきずなづくりなどと連携した、子育てしやすい環境整備が求められています。
- ・ 親世帯との同居・近居の支援も含め、定住しやすい住環境の整備が求められています。
- ・ 子育て支援施設や公園など、子どもたちが集まることができる場所の充実とともに、道路環境も含めた子育て世帯が安心して利用できる住環境の整備が求められています。

(3) 高齢者・障がい者**【現状】**

- ・ 年少人口と生産年齢人口が減少傾向を示す反面で、高齢者人口のみが増加傾向を示しており、今後も人口減少、高齢化が進む推計がされています。世帯別にみても、高齢者のいる世帯の割合が増加傾向にあり、単身の高齢者世帯も増加しています。
- ・ 障がい者のうち、身体障害者手帳所持者数は横ばいですが、療育手帳所持者数と精神保健福祉手帳所持者数は増加傾向にあります。
- ・ 高齢者数の増加に伴い、要支援・要介護の認定者数は、すべての介護度において今後もさらに増加することが見込まれています。
- ・ 高齢者の住む住宅について、高齢者世帯では持ち家に居住する世帯が他世代に比べ高い水準となっていますが、約2割は借家に居住しています。
- ・ 住宅・土地統計調査によると平成25年(2013年)から30年(2018年)にかけて、バリアフリー化された住宅は増加傾向にあり、2か所以上に手すりが設置されているなど一定のバリアフリー化がされている住宅は平成30年(2018年)では47.2%となっています。

【課題】

- ・ 年々増加する高齢者や障がい者に対し、住み慣れた地域社会で安心して自立した生活を送るための居住支援が求められています。
- ・ 健康を核としたまちづくりであるスマートウエルネスみしまの取組や公共交通施策、防犯対策などとの連携により、高齢になっても地域で快適に暮らすための住まい・まちづくりを進めることが求められています。
- ・ 住宅のバリアフリー化などにより、高齢者や障がい者が安心して居住できる住まいの確保に対する支援が求められています。

(4) 住宅確保要配慮者

【現状】

- ・ 低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、自身で住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者は、高齢化や社会の変化などにより増加傾向にあります。
- ・ 本市の著しい困窮年収未達の世帯は増加傾向にあり、令和12年度(2030年度)には5,112世帯と推計されていますが、市営・県営の公営住宅に加え、民間の低廉な賃貸住宅などを合わせると、セーフティネット住宅として活用可能なストックは充足することが想定されています。
- ・ 世帯構成別に居住面積水準をみると、最低居住面積水準未達の世帯が単身世帯では10.6%と特に多く、子育て世帯で5.7%、高齢者世帯でも3.3%が最低居住面積水準未達の世帯となっており、一部の世帯で十分な面積の住宅に居住できていない現状があります。

【課題】

- ・ 低所得や被災、高齢、障がい、子育てなど様々な課題を抱える住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して住み続けられる住環境の整備が求められています。
- ・ 住宅確保要配慮者に対し、居住支援法人などの取組や福祉施策と連携した住まいと暮らしの一体的な支援が求められています。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住の安定のためには、公営住宅だけでなく、セーフティネット住宅をはじめとして、既存の民間賃貸住宅において住宅確保要配慮者の受け入れを進めることが必要となります。そのため、賃貸住宅のオーナーや不動産管理会社などに対する、住宅確保要配慮者の受け入れに対する不安の軽減のための取組が求められています。
- ・ 見守りなどにより、住宅確保要配慮者が地域とつながる仕組づくりが求められています。
- ・ 最低居住面積水準未達の住宅で暮らす世帯が、十分な面積の住宅に居住するための支援が求められています。

2-2 住宅事情に係る現状と課題

(1) 住宅市場

【現状】

- ・平成30年(2018年)時点での住宅総数は52,380戸であり、平成25年(2013年)からやや減少に転じています。
- ・建て方別住宅割合をみると、「一戸建」の割合が57.3%と最も多く過半数を占めています。また、宅地は毎年200件程度、中古マンションなどは毎年30件程度の取引がされています。
- ・居住面積をみると、他の所有形態と比較して持ち家の延べ面積が大きいが、減少傾向にあります。
- ・平成30年(2018年)住宅・土地統計調査では、空き家のうち6割以上に当たる4,820戸が「賃貸用の住宅」で、市場流通がされていない「その他の住宅」は2,200戸みられます。
- ・国では建物の脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー基準への適合義務化などを進めていく予定です。
- ・市民意向調査によると、新型コロナウイルス感染症終息後も、1割以上が在宅勤務を続ける見込みであり、より広い住宅への住み替えへの支援を求める若い世代が多くみられるなど、住環境のニーズに変化が見られます。

【課題】

- ・新型コロナウイルスを想定した新しい生活様式などによる働き方の変化に伴い、住環境のニーズにも変化が表れていることから、それらの変化に応じた支援策が求められています。
- ・中古住宅の有効活用を図るため、不動産事業者や金融機関との連携を進めるとともに、移住施策などと連携し流通を促進させる取組が求められています。
- ・空き家となった住宅の適正管理を求める取組を一層進めるとともに、住宅のニーズに応じた空き家や空き室の利活用など有効的な活用方法の検討が求められています。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響や情報通信技術の進展に対応した住環境の整備や支援が求められています。

(2) 良質な住宅ストックの形成

【現状】

- ・ 高齢者がいる世帯のうち、2割程度が平成25年（2013年）から平成30年（2018年）の間に、バリアフリー化対応をはじめとする高齢者のための設備工事を行っています。
- ・ 平成25年（2013年）から30年（2018年）にかけて、バリアフリー化された住宅は、「一定のバリアフリー化」、「高度のバリアフリー化」とともに増加していますが、半数以下の住宅に留まっています。
- ・ 市民意向調査によると、住まいで改善したい点では水回りや屋根、外壁などの改善希望が多いですが、改善に支障となっていることとしては、資金面に加え、特に若年世代では情報の少なさ・見つけづらさの回答が多くなっています。
- ・ 毎年度170～180件程度の住宅が長期優良住宅に認定されています。
- ・ 借家に比べて持ち家では、省エネルギー設備のある住宅の割合が大きくなっています。
- ・ 中古住宅では、品質に関する情報が得づらく、省エネルギー基準を満たす住宅が少ない状況にあります。
- ・ 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が郊外に複数点在しています。
- ・ 吹付アスベストが施工された建築物も残存しており、健康への影響が懸念されています。
- ・ 住宅の耐震化率は平成30年（2018年）10月時点で91%と推計され、国、県よりも高い状況ですが、耐震補強などが進まない住宅もあり、倒壊による人的被害や救助活動への支障が懸念されています。

【課題】

- ・ 高齢者などの増加に対応するため、住宅のバリアフリー化をさらに進めていくことが求められています。
- ・ 中古住宅の品質などに関する情報が分かりやすく提示されることにより、物件購入の安心感を高め、流通を促進させる取組が求められています。
- ・ 住宅所有者に対し、既存住宅の市場価値を維持する意識啓発と安心してリフォームができるような情報提供や支援が求められています。
- ・ 脱炭素社会の実現に向け、省エネルギー基準を満たす中古住宅の流通と性能向上のための改修が必要であり、借家や新築の住宅も含め、市全体で環境に配慮した住まいづくりが求められています。
- ・ 市民がライフステージに合った適切な住宅を選択できるよう、柔軟な住み替えを可能とする制度の周知や住環境の整備を進めることが求められています。
- ・ 高齢化が進む郊外の戸建て住宅団地の活性化に向け、公共交通や地域コミュニティ、住宅の流通促進、空き家の適正管理など総合的な支援が求められています。
- ・ 住宅の所有者による耐震化など、安全な家づくりの必要性の認知を向上させるとともに、経済的支援などによる耐震化の促進が求められています。

(3) 空き家の管理・利活用

【現状】

- ・平成30年(2018年)住宅・土地統計調査では、空き家のうち6割以上に当たる4,820戸が「賃貸用の住宅」ですが、市場流通がされていない「その他の住宅」も2,200戸みられます。【再掲】
- ・空家等実態調査(平成27年(2015年))では、市内に空き家は941戸確認され、うち6.9%に腐朽・破損、28.9%に樹枝の越境、雑草の繁茂など周辺への影響がみられました。
- ・市民意向調査によると、3分の1以上の住宅で将来自分が居住しなくなった後の持ち家の予定を決められていません。
- ・市民意向調査によると、3.8%が市内に誰も居住していない住宅を所有しており、うち今後5年程度での利用の予定がない住宅が約4割を占めています。

【課題】

- ・空き家に関する問題は様々な分野にまたがるため、様々な分野の専門家と連携を強化し、課題解決に取り組むことが求められています。
- ・長期間空き家となり、腐朽や破損する建物に対する対策の強化が全国的に求められており、本市においても、空き家となった住宅の適正管理を求める取組を一層進める必要があります。
- ・住宅のニーズや供給ストックなどの状況に応じ、住宅市場への流通促進や他用途での活用など様々な検討が求められています。
- ・空き家となることを防ぐため、相続など将来を見据えた住宅の管理意識の向上を図る取組が求められています。

(4) マンションの維持管理の適正化

【現状】

- ・ 建物の老朽化や入居者の高齢化などに対応するため、マンション管理に関する法改正が行われ、適正管理の促進に向け地方公共団体の役割が大きくなっています。
- ・ 分譲マンションの管理に関するアンケート調査によると、25年以上の長期修繕計画を定めているマンションは約36%となっています。また、マンション住民の高齢化に対し特に高い問題意識がみられます。
- ・ 分譲マンションの管理に関するアンケート調査によると、分譲マンション運営に伴う専門家の活用について、「現行、活用している」が33.3%であるのに加え、「将来、活用の必要があると思われる」が25.6%となっています。
- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正され、除却の必要性にかかる認定対象が拡充されました。

【課題】

- ・ 市内の分譲マンションの管理組合の設置状況や大規模修繕の実施状況などの実態を把握し、状況に応じた対策を進めていく必要があります。
- ・ 分譲マンションでは管理組合による経営力向上を図ることが重要ですが、居住者の高齢化や非居住化により、管理者の担い手確保が課題となっています。
- ・ 分譲マンションの適切な維持管理やマンション管理計画の策定に向け、専門家の派遣など管理組合に対する支援が求められています。
- ・ 法改正に伴い、老朽化したマンションの建替などについて、支援策の検討を進める必要があります。

(5) 市営住宅

【現状】

- ・ 建築から40年以上経過した高経年の住宅もあり、建物の老朽化が進んでいます。また、給湯器や浴槽がない住宅もあるなど設備面での改善も望まれています。
- ・ 入居者の高齢化が進み、自治会活動の低下やコミュニティの維持が難しくなっています。
- ・ 高齢化などにより市営住宅への入居希望ニーズが変化しており、空き住戸の間取りなどとのミスマッチが生じています。
- ・ 市民意向調査によると、市営住宅に住む条件として、日常の買い物や公共交通機関の利便性が重視されやすい傾向がみられます。また、市営住宅に住むとした際に希望する地域、希望しない地域に偏りがみられます。
- ・ 市民意向調査によると、現在居住している住宅と比べ、住み替え先として「市営・県営等の公営住宅」への居住意向が約4ポイント高くなっています。

【課題】

- ・ 老朽化する市営住宅を適切に管理するため、予防的観点からの修繕や大規模改修を行い、長寿命化を図ることが求められています。
- ・ 高経年の住宅については、建替や大規模改修を計画的に行い、変化するニーズに対応した間取りや設備面の改善を図り、ミスマッチを解消していくことが求められています。
- ・ 入居者の年齢や世帯構成が偏らないよう建替や大規模改修の際に様々な間取りを供給することで、コミュニティの維持を図ることが求められています。

2-3 社会環境の変化・まちづくりの課題

(1) 新たな住まい・暮らし方

【現状】

- ・ 働き方改革や新型コロナウイルス感染症の拡大などを契機として、新しい働き方、暮らし方への関心が高まるとともに、テレワークなどを活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住などの複数地域での住まいを実践する動きがみられます。
- ・ 移住意向調査によると、移住を希望する理由としてリモートワークや二地域居住など、働き方の変化を理由に挙げる回答が最も多くなっています。また、移住した場合のその後の仕事について、現在と同じ仕事を続けるとする回答が約60%を占めています。
- ・ 移住意向調査によると、移住に際する住居選択として、借家（民間のマンション、アパート）を選択する割合が38.3%ともっとも高くなっています。
- ・ 移住意向調査によると、移住に際する不安として、「仕事等の収入面の確保」や「転居にかかる費用の工面」や「生活にかかる費用の工面」など金銭に係る内容が上位を占めています。
- ・ 市民意向調査によると、今後理想となる勤務地と住まいの考え方としては、約7割が今後も市内近郊で働き、市内に住み続けたいとしています。
- ・ 5GやAIを活用した新しいサービスの提供などが進んでおり、まちづくりや住宅分野においてもDX（デジタル・トランスフォーメーション）の動きが進んでいます。

【課題】

- ・ 多様化する働き方や住まいの在り方への関心の高まりに対し、二地域居住や職住近接の環境整備など、柔軟な対応と支援が求められています。
- ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への支援が求められています。
- ・ 本市の立地や自然環境などの特徴を生かし、移住・定住を促進するための総合的な情報提供や多様な支援が求められています。
- ・ デジタル技術を活用した住まい・暮らしの支援などが求められています。

(2) 災害に強く安全・安心な住まいとまちづくり

【現状】

- ・ 発生確率 80%といわれる南海トラフを震源とする巨大地震や、台風や豪雨が多発・激甚化するなど、災害の脅威が増しています。
- ・ 住宅の構造別にみると昭和 55 年（1980 年）以前に建築された住宅の割合は、木造が高くなっています。
- ・ 市民意向調査によると居住していない物件は昭和 55 年（1980 年）以前に建てられた住宅が 8 割を超えています。
- ・ 住宅の耐震化率は 91%と推計され、国、県よりも高いですが、耐震化率の低い地域があり、旧耐震基準の住宅の耐震補強などが進まない状況にあります。旧耐震基準の建築物の倒壊は、発震後の救援活動に支障が生じることから、改善する必要があります。
- ・ 土砂災害警戒区域・特別警戒区域内にも住宅が立地しています。
- ・ 市内では道路幅が狭い狭隘道路も多く残っており、延焼火災や災害時の救助活動などに支障をきたす恐れがあります。
- ・ 刑法犯認知件数は減少傾向にありますが、空き巣や忍び込みなどは近年増加傾向にあり、令和 2 年（2020）には 22 件発生しています。

【課題】

- ・ 住宅の所有者による耐震化など、安全な家づくりの必要性の認知を向上させるとともに、経済的支援などによる耐震化の促進が求められています。
- ・ 耐震化率の低い地域に対し意識啓発などの対応が必要です。また、特別警戒区域に立地する住宅の移転促進や災害対応の必要性の周知が求められています。
- ・ 災害時における迅速な救助活動や日常の安全な交通環境の確保に向け、狭隘道路の解消や道路整備が求められています。
- ・ 無電柱化の推進、狭隘道路の解消など、総合的な取組が求められています。
- ・ 住宅、建築物などにおいて、災害・停電時のレジリエンス対応と脱炭素化を同時に実現するため、省エネ設備などの導入が求められています。
- ・ 地域での防犯活動の推進と住宅のセキュリティ対策の強化が求められています。

(3) 魅力ある住環境の形成

【現状】

- ・暮らしやすく魅力ある住環境をつくるため、ガーデンシティみしまの取組や三島駅南口周辺の整備を進めています。
- ・市民意向調査によると、自然環境や利便性の良さから市内に住み続けている方が多くみられます。
- ・移住意向調査によると、移住先での生活に期待することに、「良好な住宅環境」や「豊かな自然環境」を期待する回答が多く、20～30代には「充実した子育て環境」が重視されやすい傾向にあります。
- ・移住意向調査によると、移住する際に魅力を感じる行政支援として、仕事などの収入面の確保や、転居・生活にかかる費用、住宅の取得などが上位に挙げられています。また、「住むなら三島サポート事業」や「三島市移住・子育てリフォーム事業」について、移住先の検討材料とする回答が半数近くを占めています。
- ・移住意向調査によると、通勤費用について、新幹線を除き一定額を支給される場合が過半数を占めています。
- ・市民意向調査によると、住宅施策に対する満足度として自然環境の保全に関する施策の満足度が高くなっています。

【課題】

- ・首都圏へのアクセスの良さや豊かな自然環境など、本市の特色を生かした移住・定住施策が必要です。
- ・花を活かし美しく品格のあるまちを目指すガーデンシティみしまの取組や三島駅南口周辺の整備などを進めることで、まちの魅力を維持・向上させ、住みやすい、住んでみたいと思えるまちづくりが求められています。

第 3 章

基本目標

3-1 基本目標

住生活に関する施策の基本目標は、改定前の目標を引き継ぎ以下のように設定します。

住んでみたい・住み続けたいまち 三島

現在の我が国は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来しており、本市でも同様に人口減少、高齢化が進む推計がされています。一方で、情報通信技術などの革新や、働き方改革の進展などにより、社会のあり方が急速に変化している中、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られています。さらに、気候変動問題については世界各国で対策が進められており、我が国も令和2年（2020年）10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言しています。

また、単身世帯の増加など世帯の状況や社会環境の変化により、ライフスタイルや価値観が変化・多様化するなかで、住宅政策についても、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められています。さらに、気候変動の影響により激甚化する水害や切迫する南海トラフ巨大地震など、安全・安心な住環境づくりがこれまで以上に求められています。

このような社会の変化に対応しつつ、本市の強みを生かし、高めることで住みたいと思えるまちを育てていくことが必要です。本市は、温暖な気候であり、富士山を源とする豊富な湧水が作り出すせせらぎが市民の暮らしに溶け込んでいる、都市と自然の魅力が融合したまちとなっています。また、東海道新幹線や東名・新東名高速道路により、首都圏や名古屋、大阪など都市機能の充実する大都市と、富士・箱根・伊豆をはじめとする自然、観光地の両方へ気軽にアクセスできる立地性を有しています。これらの魅力により、市民は高い住みやすさを感じています。

今後も、社会の変化に柔軟に対応しながら、本市の魅力を生かした様々な取組を進めることで、本市での居住に幸せを感じられ、高い住みやすさを維持する「住んでみたい・住み続けたいまち 三島」の実現を目指します。

3-2 基本方針

基本目標の下に以下の3つの基本方針を設定します。

基本方針1 多様な居住のニーズを支える暮らしづくり

本市において人口減少、少子高齢化は最も大きな課題となっています。特に若い世代の人口流出が多く、地域の活力や担い手不足などに影響を与えています。そこで、交通利便性の良さや都市的環境と豊かな自然の共生などの本市の特徴を生かし、若い世帯への移住支援や子育て世帯が暮らしやすい環境づくりを進めることで移住・定住の促進を図ります。

また、増加する高齢者などへの対応を図るため、セーフティネット機能の向上や住み慣れた地域で自立した生活を送るための支援、住宅確保要配慮者への住まいと暮らしの一体的な支援など、総合的に取組を行うことで、多様な居住のニーズを支える暮らしの実現を目指します。

基本方針2 質の高い持続可能な住まいづくり

人口減少や少子高齢化、脱炭素社会の実現に向けた社会的な動向などにより、住宅ストックの量や質に変化が生じています。

これらに適切に対応するため、既存住宅ストックの質的向上や、空き家の適正な管理と利活用を促進するとともに、移住施策と連携した柔軟な住み替えを促します。

また、本市の分譲マンションは昭和40年代から建設が開始され、建物の高経年化と所有者の高齢化による影響が懸念されることから、適切な維持管理を促す取組を進めます。

これら様々な取組により、住宅市場の活性化を促し、質の高い持続可能な住まいの実現を目指します。

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

情報通信技術の進展や新型コロナウイルスを想定した新しい生活様式の浸透などによる社会や暮らしの変化に対応した、新しい住まい方を支援するとともに、地震や風水害などの災害、犯罪などの危機事象から市民を守り、安全・安心な住宅、住環境の整備を進めます。

また、本市の魅力を生かし、豊かな自然に囲まれたうるおいのある住環境の整備とコンパクトで移動しやすいまちづくりを進め、変化に対応できる魅力あるまちの実現を目指します。

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 ン管理組合の割合	35.9%	53.8%	69.2%
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) 長寿命化と省エネルギー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、本市の強みを生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、第2期子ども子育て支援事業計画に基づき、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

自力で住宅を確保することが困難な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確保するため、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) 長寿命化と省エネルギー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、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省エネルギー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 マンションの適切な維持管理の促進	(イ) 予防的な対策の促進
	(ア) マンションの管理状況の把握
	(イ) マンションの適正な管理の推進

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金を交付します。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、住宅取得助成事業、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「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、アスベスト除去に関する情報提供・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
・アスベスト除去に関する情報提供・相談対応
・アスベスト除去への支援
・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】
・空き家の解体補助
・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 マンションの適切な維持管理の促進

(ア) マンションの管理状況の把握

高経年のマンションが増加することが予想されるなか、適正な維持管理を促すため、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) マンションの適正な管理の推進

管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促すため、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維持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生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、住まいの耐震診断、改修などの支援を行うとともに、災害危険区域等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、建築協定による規制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】