

第2章 住生活基本計画 （住宅マスタープラン）

1. 計画策定の目的

本計画は、住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）を踏まえ、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的な方針、目標、具体施策等を定め、住民の豊かな住生活の実現及び魅力ある地域社会の形成等に資することを目的とし、これを基に実施する。

2. 住宅政策の背景

1) 社会経済情勢の変化

第 2 次世界大戦後、絶対的な住宅不足の解消を第一の目標として進められてきたわが国の住宅政策は、昭和 48 年には全都道府県で住宅数が世帯数を上回る状況となり、その後は住宅の質向上・住環境の確保等にその力点を置き換えてきた。

近年は、急激な少子高齢化の進展や住民の住宅ニーズの多様化、三位一体改革等による財政制約の高まりの中、現在・将来にわたり住生活の安定の確保及び向上の促進に資する住宅政策が求められている。

2) 住生活基本法の制定

平成 18 年 6 月に昭和 41 年以来公共住宅建設の柱となっていた「住宅建設計画法」が廃止され、「住生活基本法」が制定された。同法に基づき、同年 9 月に「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、静岡県でも、平成 19 年 3 月に「静岡県住宅マスタープラン（住生活基本計画）」を策定し、「安全・安心・快適住空間しずおか」を基本理念に 5 つの基本目標を設定し、住宅政策が進められている。

3) 合併後の総合的な住宅施策

現在、旧中川根町の住宅総合計画等に基づいた住宅施策が積極的に行われている。しかし、川根本町全体を対象とした総合的な住宅施策を体系的に整理することが必要となっている。

また、計画策定においては、前計画に基づく施策の実施状況や成果の検証や、多くの関係者の意見を踏まえていくことが求められている。

4) 定住施策の必要性

人口減少が続く本町では、定住対策に重点的に取り組む必要があり、総合計画では毎年 18 人～37 人の増加を段階的な目標として掲げている。定住政策を進めるうえで、若者を対象とした新たな住宅の供給や、都市住民等を対象とした空家の有効利用が早急に求められている。

5) 景観をはじめとする環境への配慮

観光誘客や環境問題への意識の高まりを背景として、建物の景観への配慮、環境にやさしい素材やエネルギーの利用などが求められている。また、全国的に多くの自然災害が発生しているなか、地震や大雨に対して安全な住まいづくりが求められている。

3. 計画策定の課題

1) 流出する人口の抑制・町内定住

本町の社会動態は流出傾向にある。通勤・通学の状況からみると、旧川根町を含む島田市に居住して本町に通勤する人の増加が一つの要因と考えられる。また、県内の都市部以外では同様の傾向であるが、高卒者が町外に出たまま戻らないケースが数多いのではないかと推察される。

このようななか、若者定住をも目的として、平成 17 年度から若者世帯を対象とした町営住宅の整備が進められ、町内外の若者が入居し始めている。しかし、主に教育や医療の利便性を求めて町外に居住したいとする人は多く、流出傾向の背景となっている。

今後は、町内に居住する利点を高めて、流出する人口を抑制し、町内への定住を促すための新たな施策に取り組む必要がある。

2) 高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯への対応

高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯が増える中、配食サービスや地域の声かけ活動によって、見守り活動が続けられている。持家率の高い本町では、高齢となっても長年暮らした家に住むことを希望する方が多い特徴がある。

今後は、現在の見守り活動を維持・拡充しながら、建替え時におけるユニバーサルデザイン化を図るなど、高齢化に備えた住宅ストックを増やしていく必要がある。

3) 安全な住宅ストックの形成（自然災害対策・長寿命化）

「倒壊地震防災対策強化地域」に指定されている本町では、住宅に関連する防災施策として、住宅の耐震補強、家具等転倒防止対策、危険なブロック塀の撤去などの取り組みを継続していく必要がある。

また、住宅におけるライフサイクルコストの縮減を図るため、公営住宅における長寿命化について取り組みを進める必要があるほか、一般住宅の長寿命化について具体的な施策を取り組みを研究していく必要がある。

4) 財政負担の少ない整備手法・地域経済効果の高い整備手法の検討

地方自治体の財政は厳しい状況が続いており、住宅施策においても、財政的な負担が少なく、かつ、地域への経済効果の高い施策が望まれている。

従来の施策にとらわれず、少ない予算で課題の解決に近づくことのできる取り組みとしていくため、住民や企業との対話（協働）を尊重しながら、新たな施策の展開を図る必要がある。

また、これらの施策立案は、地域経済への良い影響がでるように配慮していく必要がある。

4. 施策の基本方向

1) 基本方針

計画策定の課題を踏まえ、住生活基本計画の基本方針を以下の通りとする。

みんなのふる里となる 住宅環境を整える

(総合計画：「にぎわう町 みんなのふる里づくり」プロジェクト 関連)

総合計画に掲げる4つのシンボルプロジェクトの一つ「にぎわう町 みんなのふる里づくり」プロジェクトに関連して、多くの若者が定住し、子どもや高齢者が生き生きと安心して暮らせるための住環境を整えます。

2) 基本目標

基本方針のもと、5つの基本目標を以下のように定める。

(1) 若者を迎え入れる住まいづくり

地域社会の活力適かを防止するためには、若者の定住が必要である。本町出身者の居住、本町に勤務する方の居住を積極的に促進するため、若者の暮らしやすい住まいづくりを進める。また、定住に必要な就業の場の確保に努める。

(2) 高齢者が安心できる住まいづくり

さらに進行する高齢化に対応するため、高齢者が安心して住み続けられる住まいづくりを進める。

(3) 地域社会と共生する住まいづくり

高齢者・障がい者の居住の安定、子育て世帯の負担の軽減については、地域社会との係わりが大切である。このため、地域と共生する住まいづくり、コミュニティ形成を進める。

(4) 災害に強い住まいづくり

地震や大雨をはじめとする災害に強い住まいは、住民の生命や財産を守るために不可欠なものであることからこれを進める。

(5) 愛着もてる地域づくり

ふるさとの景観資源に配慮した住宅づくりを進めるほか、住環境の維持活動への住民参加をより身近なものとして捉えて、住民がそれぞれの視点から愛着を感じることでできる地域づくりを進める。

5. 人口・住宅の将来フレーム

1) 人口フレーム

総合計画の目標人口・世帯数（平成28年目標：人口7,300人、2,840世帯）をもとに、本計画の目標年次である平成30年の将来フレームを以下のように設定した。

	平成7年	平成12年	平成17年	平成20年 (推計)	平成25年 (参考)	平成30年	H30- H20
人口	10,687	9,785	8,988	8,482	7,890	7,300	-1,182
世帯数	3,414	3,182	3,056	3,005	2,920	2,840	-165

人口：国勢調査ベース、総合計画目標人口をもとに算出。

2) 住宅需要

上記の人口フレームをもとに将来の住宅需要を以下のように設定した。

	平成7年	平成12年	平成17年	平成20年 (推計)	平成25年 (参考)	平成30年	H30- H20
主世帯 (減少率%)	3,086	3,036 -1.6%	2,959 -2.5%	2,908 -1.7%	2,823 -2.9%	2,743 -2.8%	-165
持家	2,821	2,776	2,728	2,661	2,599	2,529	-132
主世帯に占める割合		91.4%	92.2%	91.5%	92.1%	92.2%	
借家	265	260	231	247	224	214	-33
- 民営借家	67	67	77	70	75	80	10
- 公営借家	101	123	93	117	104	104	-13
給与住宅	97	70	61	60	45	30	-30

(資料：国勢調査)

主世帯：住宅以外の世帯変化が0世帯、間借りが改善されて0世帯となるとして推計。

持家：主世帯に占める持家の割合の実績（91.4～92.2%）と同水準で将来の値を設定。

借家：借家＝主世帯－持家

民営借家：H22からの定住促進で入居者が増えることを想定。（10年間で10世帯）

給与住宅：近年の動向から10年間で半減すると想定。

公営借家：公営借家（需要）＝借家－（民間借家＋給与住宅） ※推計は網がけ部分

6. 施策内容

1) 施策の体系

(1) 若者を迎え入れる住まいづくり

①若者定住住宅の促進

《未利用町有地等の宅地分譲》

新規

担当課：総務課

内容：未利用となっている町有地で、宅地として適している場所を調査・整備し、定住希望者を対象として提供する。提供方法（分譲販売・条件付貸与など）については、土地条件を勘案し、今後検討する。貸与条件は、土地を安価で貸与し、一定年間居住したら安価で売却する。

【事業内容】

対象（申込み資格）：

- ① 町内に住所のある方、又は居住しようとする方。
- ② 世帯主が、45歳以下で、同居する配偶者又は子を持つ方。
- ③ 契約後、1年以内に自己のための住宅として建築着手し、定住できる方。

面積：130～160㎡程度（敷地条件による。）

貸付・分譲：10年間は安価な貸付料として、その後、安価で売却する。

（町有地利活用委員会により今後検討）

運用：要綱による（住宅地貸付及び譲渡に関する条例 等）

【ポイント】

- ・手始めとして、町内のできるだけ利便性のある場所に宅地とできる町有地がどの程度あるのかを調査する。宅地として利便の低い場所は候補としない。候補地では、宅地とするための最低限の整備（安全性の確保、接道）を想定する。
- ・町有地のほか、公有財産になっている場所や、町民から寄贈いただける場所についても候補地区とする。
- ・契約保証金（10～20万円程度）を納付し、譲渡時に還付することもできる。
- ・住宅金融公庫の融資を受ける場合は、土地担保の設定ができない。また、無償譲渡の際には課税評価されることになる。担保設定が必要な場合は、抵当権等を含めた配慮が必要である。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	○	◎	◎

概算費用：調査・告知PR費 300万円（30万円×10年）

ア. 対象公有地のリスト化・条件整理、条例準備（30万円×2年）

イ. チラシ・ポスター作成、新聞雑誌広告費（30万円×8年）

《若者定住促進家賃補助》	新規	担当課：建設課
---------------------	-----------	---------

内容：子育て世帯が賃貸住宅に居住する場合に条件に応じて家賃の一部を補助する。この際、子育ての観点から、居住場所を推奨する。

【事業内容】

対象（申込み資格）：

- ①町内に住所のある方、又は居住しようとする方。
- ②世帯主が45歳以下で、高校生以下の子を持つ方（所得制限なし）。又は、寡婦（夫）家庭で、寡婦・寡夫控除の対象者。
- ③税金に滞納がなく、その他の生活保護を受けていない方。

補助金額：家賃金額（管理費・共益費・駐車場代を除く）から住宅手当を差し引いた額の4分の1の額に、中学生以下の子ども一人当たり1000円を加算した額。寡婦（夫）家庭の場合は更に3000円を加算した額。かつ2万円を上限とする。

（Y住宅に子ども2人をもつ夫婦家庭が居住する場合：家賃43000円
補助金額＝60000÷4+1000×2＝17000円）

（Y住宅に子ども1人の寡婦（夫）家庭が居住する場合：家賃37250円
補助金額＝55000÷4+1000×1+3000＝17750円）
（金額については、実施時に再検討とする。）

推奨：小学校の通学距離が概ね20分以内（概ね1km）にある賃貸物件で、入居を希望する世帯の誘導居住水準を満たしているもの。

給付期間：対象条件を満たす期間

運用：要綱による（定住促進家賃補助条例等）

【ポイント】

- ・シティハイム山田のような民間賃貸住宅、通園通学に便利な空家を対象とし、誘導居住面積水準を満たす住宅に、扶養する子どもの数や寡婦（夫）家庭などの状況に応じて一定額を補助する方策とした。
- ・移住希望者への印象を高めるため、所得制限はなしとした。
- ・借上げ方式としなかった理由は、継続的な需要が不透明であることや、民間賃貸住宅が少ない中で、特定の住宅の支援となること、対象となる住宅の既存居住者との差異の問題などを考慮する必要があることである。
- ・母子家庭には、所得に応じて児童扶養手当も支給されている。（月額41,710円～9,850円+5,000円/子ども）
- ・補助後の家賃は、若住37,000～39,000円の水準を参考にしている。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	○⇒◎	◎	◎

概算費用：補助費1020万円（1.7万円×5世帯×10年×12ヶ月）

②民間借家の供給促進

《空家登録制度》

新規

担当課：企画課

内容：町内の空家の有効活用を通して、定住促進による地域の活性化を図ることを目的として、売却・賃貸が可能な「空家」の情報を所有者から募集し、その情報を町内外の購入・借入希望者に提供するもの。空家となっている物件を登録し、インターネットを主体とした情報提供をおこなう。交渉については、公開された情報に記載された宅建業者に仲介を依頼し、希望者と直接交渉してもらう。情報の管理は委託（アウトソーシング）とし、役場は情報提供するのみとする。

【事業内容】

■空家データの収集・情報提供準備

平成 22 年度まで：空家データの収集、データベース化

平成 23 年度：データベース化された方を対象に、空家として貸し出す意向のある方を募り、10 件程度を目標としてリストを作成する。公開していく情報は個人情報に配慮し、「物件の概要（場所・建物概要・写真 等）」と「問い合わせ先（宅建業者）」のみとする。

空家とともに発信できる田舎暮らしの魅力について、情報を収集し、整理する。空家への受け入れの考え方について、地域における共有を図る。（川根本町の田舎暮らしを語る会・交流居住を考える会）

■空家情報の提供

平成 24 年度：県内不動産業者への情報共有を開始。アウトソーシングする内容と企業を決定する。

【ポイント】

- ・情報の管理者を特定し、空家として情報公開できる内容の取材と適切な公開について進めるが、当面、庁舎内で情報処理を進める。
- ・地域コミュニティの受け入れについて、町外からの居住者の意向を尊重していく考え方について自治会で意識の共有を図る。
- ・情報公開していく内容の性格（田舎暮らし、格安住宅など）に応じて、県内不動産業者への掲載協力を求める。（参考：静岡情報ナビ掲載企業＝約 50 社）

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	○	◎	◎

概算費用：情報整理・維持費 60 万円

ア. 空家データの収集、データベース化（0 万円）

イ. 貸家意向の把握、整理（0 万円）

ウ. 川根本町の田舎暮らしを語る会・交流居住を考える会（4 回：50 万円）

エ. 情報の管理委託（10 万円）

③若者向け持家取得への補助

《定住促進住宅建築事業費補助金》	拡充	担当課：建設課
------------------	-----------	---------

内容：町内で定住のために住宅又は併用住宅を新築する方に、地域振興券30万円分を支給する。

【事業内容】

■対象条件

次の1～4全ての条件に該当しているものが対象。

- 1 自ら町内に5年以上定住するための住宅を新築（※）される方。ただし、次のア～ウものは除く。（※新築とは、2部屋以上の居室に台所、トイレ及び浴室を備えた住宅を新たに建築することをいう。）
 - ア 別荘、賃貸住宅、駐車場、倉庫など定住住宅以外のもの
 - イ 新築に係る工事費の総額が400万円未満のもの
 - ウ 併用住宅にあつては、居住部分の割合が2分の1未満のもの
- 2 新築の住宅床面積が50㎡以上280㎡以下であること。
- 3 申請者及び同居親族が、町に納付すべき町税等を未納していないこと。
- 4 川根本町、島田市の区域で産出された木材を主要構造材の40%以上に使用すること。

■補助率（額）

新築に要する経費の100分の5以内で、地域振興券30万円分を限度とする。（町内建築業者又は製材所を利用した場合は、地域振興券40万円分を限度とする。）
 （詳細については、実施時再検討するものとする。）

【ポイント】

- ・補助金の利用を拡大するためには、町外の建築業者の元請でも可にすること、大井川地域で産出された木材の利用を県産材に拡大することなどが考えられる。町外からの移住を考える場合、町外の建築業者を採用するケースが多いと考えられることから、町内の建築業者の制限を緩和した。大井川産材とすることは、県施策への上乗せ施策となる根拠であり、流通を確保する面からも必要と考えられることから、条件として残した。一方、地域振興の視点を強化する観点から、補助を地域振興券とした。
- ・静岡県の「しずおか優良木材の家総合支援事業」（30万円補助）との併用が可能である。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備等）

実施目標	短期（H21～23）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	○→◎	◎	◎

概算費用：補助費900万円（30万円×3件×10年）

《参考例》定住促進補助金

市町村	対象概要	補助額
浜松市	80 m ² 以上の木造住宅の増改築 地域材 45%使用	40 万円を上限 (延床面積×4000 円/m ²)
佐久間地域	住宅の新築(80 m ² 以上)、改築(20 m ² 以上)	建築費割 工事費の 1/100、町内業者利用は 2/100 ⇒30 万円、60 万円を上限 面積割 800 円/m ² (15 万円上限)、町内業者利用 は 1000 円/m ² (20 万円上限)
水窪地域	5 年間以上定住の意思のある、 40 歳以下の勤労者による住宅の 新築(70 m ² 以上)、購入、増築(20 m ² 以上)	新築 100 万円、増築 30 万円
島田市	市登録の建築業者による住宅の 新築、新築住宅の購入 (50 m ² 以上)	住宅面積 (m ²) ×5000 (円/m ²)、50 万 円を上限
	大井川産材	住宅面積 (m ²) ×6000 (円/m ²)、60 万 円を上限

《定住促進住宅取得費利子補給》

拡充

担当課：建設課

内容：町内に定住を希望する方が本町に住宅を建設または取得する際に建設費（取得費）を補助する。（勤労者住宅建設資金利子補給の拡大）

【事業内容】

■対象条件

- ・町内に自ら居住する住宅を新築、購入、増改築する方
- ・住宅床面積が50㎡以上280㎡以下であること。
- ・申請者及び同居親族が、町に納付すべき町税等を未納していないこと。
- ・町指定の金融機関（島田信用金庫、J A、静岡銀行）から5年以上の期間借り受ける方。（労金以外の金融機関に拡大）

■補助率（額）

借入れ400万円を限度に、5年間、2%の利子を補給する。

（300万円、3年間、2%から充実）

（利用ケースと試算）400万円の借入れを年利2.8%で5年間で200万円返済する場合

⇒ $(400万円 + 200万円) \times 2.0\% \times 5年 \div 2 = 30万円$

【ポイント】

- ・これまで、県労働金庫からの借入れ300万円を限度に、3年間、2%の利子補給が受けられた。旧中川根町から引き続いている事業であるが、平成17年度以降、制度の利用はない。建築主の利用する金融機関に静銀や農協が多いためと考えられる。定住促進施策を強調し、対象金融機関や補助枠を拡大する。
- ・定年世代等のU J Iターンなどは、資金に余裕があると想定し、直接補助としないで利子補給とした。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H18～30）
	○→◎	◎	◎

概算費用：補助費300万円（30万円×1件×10年）

《特定公共賃貸住宅・入居促進事業》

担当課：建設課

内容：収入が増えた公営住宅居住者をはじめとして、特定公共賃貸住宅への入居を促進する。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	◎（継続）	◎（継続）	◎（継続）

概算費用：0万円

④就業者家賃補助

《就業者家賃補助》

新規

担当課：建設課

内容：町内及び近隣市町に就職・就業（農業・林業等）する方で、町内に住宅を借りる方を対象として、一定期間、家賃を補助する。

【事業内容】

■対象条件

- ・町内に就職・就業（農業・林業等）する 45 歳未満の方で、世帯収入が 500（万円／年）未満の方。
- ・町内に住宅を借りようとする方、又は借りている方で、補助を受けようとする期間に町内に住所のある方。

■補助内容

- ・家賃金額（管理費・共益費・駐車場代を含む）から住宅手当を差し引いた額の 3 分の 1 の額で 15000 円を上限。（年間 18 万円）
（金額については、実施時に再検討するものとする。）
- ・3 年間の補助。
- ・その他の家賃補助との併用は認めない。

【ポイント】

- ・町内や隣接町村に勤める方（特に単身者）で、町内に居住しない方、又は転出を考えている方を対象として、町内居住を促進するために設定した。
- ・森林組合への就業、新規営農、農業法人への就業などで、町内に住居を賃貸して居住する場合に補助することで、就業の確保に寄与することを含めた。
- ・「緑の雇用担い手育成対策事業」の実施を大井川流域で想定する場合にも対応できる施策として考慮した。
- ・交流居住の受け皿事業としての位置づけることもできる。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	○⇒◎	◎	◎

概算費用：補助費 540 万円（18 万円×3 年×10 件）

(2) 高齢者が安心できる住まいづくり

①公営住宅の高齢者仕様

《公営住宅修繕事業（高齢者住宅対応）》

担当課：建設課

内容：沢脇団地、地名団地、若者定住促進住宅以外の団地では、高齢者・身体障がい者に対応していくため、高齢者住宅対応に向けた修繕が必要である。居住者の高齢化が進むなか段差の解消や手すりの設置など、適切な修繕を計画的に進める。

【事業内容】

■高郷団地、桑野山団地、大島団地の高齢者住宅対応

- ・高郷団地、桑野山団地、大島団地において、段差解消、便所・浴槽等の手すり設置、転倒防止措置を進める。
- ・介助可能な浴室・便所等、階段・入口の幅員、階段寸法、エレベーター設置（大島団地）については、現状の維持を基本とする。

【ポイント】

- ・大島団地エレベータ設置：公営住宅整備基準では、3階建以上は、原則、エレベータを設置することになっているため、大島団地では外付けのエレベータを設置する改築が望ましいが、県内を含めて現実に改築が行われているのは5階建、4階建の住宅である。また、敷地内や商店街、公共施設などの日常的な生活場所におけるバリアフリー対応の水準からみても改築は必要ないとした。どうしても外出が難しい高齢者や障がい者がある場合は、1階部分への住替えが考えられる。
- ・平成14年以降の住宅に適用されている「高齢者等適応対策」に出来るだけ適合するように整備を進める。

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	◎（継続）	◎（継続）	◎（継続）

概算費用：修繕・維持費 2000 万円（200 万円×10 年間）

《住宅の長寿命化に向けた取り組み》

新規

担当課：建設課

内容：一般住宅において、200年を目標とした長寿命化に向けた支援を行う。

【事業内容】

■ユニバーサルデザイン住宅の整備促進

【対象】

下記の条件を満たす対象者。

- ①ユニバーサルデザインを活かした建築設計（静岡県）の基準に適合し、フラット35のバリアフリーに関する基準（高齢者配慮住宅等級3）について、別添に定める基準を満たす住宅の新築・増改築の工事等。
- ②補助を受けようとする年度内に工事を完了できるもの。

【補助内容】

予算の範囲内において、その工事等に要する経費の一部を下記の通り補助する。

補助金額：補助対象となる経費が100万円を超える工事について、当該補助対象経費の10分の1とし、1,000円以下は切捨てとする。（50万円を上限とする。）

（金額については、実施時に再検討するものとする。）

別添：補助対象者基準（案）

新築の場合：高齢者配慮住宅等級3の基準を満たすもの

増改築の場合：高齢者対応住宅普及研修会参加登録者の意見のもとに計画された住宅で、高齢者配慮住宅等級3の基準（部屋の配置、段差、階段、手すり、通路及び出入り口の幅員）の8割以上を満たすもの

■200年住宅の整備促進

国の進める長期優良住宅のモデル事業の内容を参考として、森林資源等の本町特有の資源を活用した独自の取組みを研究し、一般住宅への普及に努める。

【ポイント】

- ・生活に合わせた住替えが定着した社会では、中古住宅のメンテナンス暦などの情報管理や、定期借家権方式などが考えられるが、本地域においては検討段階と思われる。
- ・数百年に一度の地震に耐えることの出来る建築物とするには、性能表示耐震等級3（最高級）が必要であるが、この基準に対する対応状況を把握する必要がある。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	○	◎	◎

概算費用：UD住宅整備促進費 500万円（50万円×1件/年×10年間）

②一般住宅の改善支援

《介護保険事業》	担当課：福祉課
-----------------	---------

内容：介護保険制度の認定を受けている方を対象として、ケアマネージャーや高齢者対応住宅普及研修会登録者と協力しながら、適切な水準の住宅改善を行う。高齢者対応住宅普及研修会登録者の育成に努める。

【事業内容】

■介護保険事業（高齢者対応住宅の改善）

- ・ケアマネージャー、高齢者対応住宅普及研修会登録者の連携による整備水準への誘導。
- ・高齢者対応住宅普及研修会への参加促進

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	◎（継続）	◎（継続）	◎（継続）

概算費用：0万円

(3) 地域社会と共生する住まいづくり

①公営住宅入居の適正化

《公営住宅適正居住推進事業》

担当課：建設課

内容：平成 21 年度から導入される新たな入居基準に収入超過となる世帯に対して、適切に周知し、自主的退去を促す。また、対象者に、定住促進住宅建築事業費補助金、特定公共賃貸住宅・入居促進事業、定住促進住宅取得費利子補給などの施策を適切に紹介し、定住を促す。

【事業内容】

■収入超過世帯への対応

- ・収入超過世帯に認定された場合、その収入と認定からの年数に応じて、早ければ 1 年目から、遅くとも 5 年目には近傍同種家賃（民間住宅並みの家賃）を適用する。（平成 18 年 4 月運用内容を徹底する。）
- ・入居者に住宅取得や民間賃貸住宅についての情報を提供する。

【ポイント】

- ・公営住宅管理条例に高額所得者についての厳しい対応を記述することもできるが、今後の検討課題とする。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	◎（継続）	◎（継続）	◎（継続）

概算費用：0 万円

《参考》収入超過世帯数

	建築 年度	構造	管理 戸数	入居 戸数	月 収			合計
					39.7万円 以上	20万円 以上	15.8万円 以上	
地名	H19	木造 平屋	6	6			1	1
杉沢	S29	木造 平屋	3	2				
沢脇	H18. H20	木造 平屋	14	14			2	2
中津川	S46	簡易耐火造 平屋	12	6		2		2
野志本	S47	簡易耐火造 平屋	12	9		2	1	3
高郷	H10. H11. H12	木造 2階	20	20		2	3	5
若者定住	H19. H20	木造 2階	16	16				
桑の実	S37	木造 平屋	1	1				
桑野山	H2	木造 2階	10	10		1		1
大島	H5 H6	R C造 3階	24	21		3	3	6
特公賃 桑野山	H8	木造 2階	10	8		4	1	5
合計						14	11	25

②地場産材を利用した住宅建設の支援

《建築木材プレゼント》

拡充

担当課：産業課

内容：町内に住宅を建設する世帯主を対象として、大井川産木材のプレゼントをおこなう。

【事業内容】

■対象条件

- ・町内に住宅を新築、増改築する45歳以下の方。（工事費用が100万円を超える工事を対象とする。）
- ・住宅床面積が50㎡以上280㎡以下であること。
- ・町内の建築業者が施工する、居室2部屋以上、台所、トイレ、浴室のあるもの。

■補助内容

- ・新築・増改築に使用する木材総量の3分の1（30万円相当を上限とする）を川根本町産木材（提供が困難な場合は同等の大井川産材）でプレゼントする。
（木材総量及び相当金額については、実施時に再検討するものとする。）

■地域産材利用の促進

- ・森林管理と木材流通、建築関係者による懇話会により検討する。

【ポイント】

- ・これまでの運用は、町有林から切り出した材を製材所に預けることでストックしていたが、定期的に切り出して製材所に流通させ、実際の利用は大井川地域の地産材としてはどうか。利用者にとって魅力のある（アピール力のある）施策としたいことから、30本から3分の1（30万円相当）とした。
- ・川根本町産材が供給できない場合は、大井川地域産材とする。
- ・地産材の普及施策としてはPR性があるので、継続とした。
- ・定住促進住宅建築事業費補助金と併用することができる。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	○	◎	◎

概算費用：300万円（30万円×1件／年×10年）

《参考例》県内類似制度

市町名	制度の概要
静岡市	市内にて住宅を新築、または既存の住宅の増築・改築を行って居住する建築主に、構造用の柱・土台をプレゼントします。 ・スギ、ヒノキの柱・土台100本以内（金額換算、新築30万円、増改築10万円） ・地域材60%以上使用、見学会等協力 ・募集：150棟／年（応募多数の場合抽選）
森町	木造住宅を建築する方に、棟木・大黒柱を提供します。 ・町内建築業者・製材業者を利用すること ・募集：8棟／年（先着順）

(4) 災害・犯罪に強い住まいづくり

①安心・安全な住まいづくり

《TOUKAI-0 総合支援事業》

担当課：建設課

内容：これまでの“わが家の専門家診断事業”“木造住宅補強計画作成事業”“木造住宅耐震補強助成事業”“ブロック塀等撤去事業”を継続する。（県事業）

【事業内容】

わが家の専門家診断事業

利用条件：昭和56年5月31日以前に建築（着工）された木造住宅

補助内容：専門家（静岡県耐震診断補強相談士）による無料の専門家診断

木造住宅補強計画策定事業

利用条件：わが家の専門家診断の評点結果が1.0未満である木造住宅で耐震補強計画を実施する方（補強後の耐震評点が0.3以上あがり、かつ1.0以上となる計画）

補助内容：1戸ごとに当該事業に要する経費と14万4千円を比較して、いずれか少ない額の3分の2以内の額とする

木造住宅耐震補強助成事業

利用条件：わが家の専門家診断の評点結果が1.0未満である木造住宅で耐震補強工事を実施する方（補強後の耐震評点が0.3以上あがり、かつ1.0以上となる計画）

補助内容：1戸ごとに当該事業に要する経費と30万円を比較して、いずれか少ない額とする。ただし、次の住宅については50万円となる。

- ①高齢者のみが居住する住宅等
- ②補強工事に大井川産材を使用した住宅

ブロック塀等撤去事業

利用条件：地震発生時に倒壊または転倒の危険性のあるブロック塀等を撤去する場合

補助内容：当該事業に要する経費と撤去する延長に8千円を乗じた額とを比較していずれか少ない額とする。

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備等）

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	◎（継続）	◎（継続）	維持

概算費用：2646万円（378万円×7年）

わが家の専門家診断事業：（10件×3万円）×7年＝210万円

木造住宅補強計画策定事業：（5件×9.6万円）×7年＝336万円

木造住宅耐震補強助成事業：（5件×50万円）×7年＝1750万円

ブロック塀等撤去事業：（5件×10万円）×7年＝350万円

②環境に配慮した住まいづくり

《森林(もり)のエネルギー導入促進事業費補助金》

担当課：産業課

内容：薪などの木質系の燃料を使用するストーブ、給湯ボイラー、風呂釜の設置費用に補助をする。

【事業内容】

■対象条件

- ・木質系の燃料を使用するストーブ、給湯ボイラー、風呂釜の設置費用の5分の1以内を補助する。(上限は5万円)

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期 (H21~24)	中期 (H25~27)	長期 (H28~30)
	◎ (継続)	◎ (継続)	◎ (継続)

概算費用：100万円 (5万円×2件/年×10年)

《クリーンエネルギー機器導入促進補助金》

新規

担当課：企画課

内容：住宅整備等に際して、太陽光、太陽熱、高効率給湯器などを利用した環境負荷の少ないエネルギー活用に補助する。

【事業内容】

■対象条件

下記の金額を補助する。(1000円未満は切り捨てとする。)

- ・太陽光システム
太陽電池モジュールの出力1kW当たり5万円とし、20万円を限度とする。
- ・太陽熱温水器、ヒートポンプ型給湯器の設置に要した費用の1/2以内で、5万円を限度とする。
- ・潜熱回収型給湯器、ガスエンジン給湯器の設置に要した費用の1/2以内で、3万円を限度とする。

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期 (H21~24)	中期 (H25~27)	長期 (H28~30)
	○⇒◎	◎	◎

概算費用：1180万円：(2基×20万円+12基×5万円+6基×3万円)×10年

《参考例》 県内の住宅用太陽光発電システム設置費補助

浜松市	住宅用太陽光発電システム設置費補助事業：市内に自ら居住する住宅に3kW以上の太陽光発電システムを設置する方で、市税を完納している方に補助する。＜一律10万円以上12万円以下＞（申込み状況により補助金額を調整する。）	平成12年度開始
熱海市	熱海市住宅用太陽光発電システム設置費補助金：申請時に熱海市民または完了報告書を提出する時点で熱海市民であり、自ら所有し居住する市内の住宅に太陽光発電システムを設置する方に補助する。ただし、市税等の滞納がないことが条件。＜4.5万円/kW、上限18万円＞（千円未満切捨て）	平成17年度開始
島田市	住宅用太陽光発電システム設置費補助制度：自ら居住する市内の住宅に太陽光発電システムを設置する方に補助する。＜3万円/kW、上限20万円＞	平成14年度～19年度
富士市	住宅用太陽光発電システム設置費補助金：市内に自ら居住する個人の住宅に太陽光発電システムを設置する方に補助する。＜3万円/kW、上限12万円＞（千円未満切捨て）	平成14年度開始
掛川市	住宅用太陽光発電システム設置補助金：市内に居住する方および居住する予定の方で、年度内に太陽光発電システムの設置工事をした、もしくはする方に補助する。＜2万円/kW、4kW上限＞	平成14年度開始
藤枝市	藤枝市住宅用太陽光発電システム設置事業費補助金：市税を完納し、自らが居住する住宅（共同住宅および併用住宅の住宅以外の部分を除く。）に太陽光発電システムを設置する方に補助する。＜1.5万円/kW、上限6万円＞（千円未満切捨て）	平成14年度開始
御殿場市	御殿場市住宅用太陽光発電・太陽熱高度利用システム設置事業補助金：市内に住む方または住む予定の方が、自分の住む居宅に平成18年4月1日以降、太陽光発電システムまたは太陽熱高度利用システムを設置する場合に補助する。また、これらのシステムが設置された市内の新築住宅を購入する場合も補助を受けられる。市税を完納していることが条件。＜5万円/件（各1回限り）＞	平成18年度開始
袋井市	新エネルギー機器導入促進奨励金：市内に住所のある方で、市税を滞納していない方が対象。＜太陽光発電システム導入の場合、購入額の2分の1以内、上限3万円＞	平成18年度～22年度
裾野市	住宅用太陽光発電システム設置補助金：市内に居住する方、または居住する予定の方が、自己の住宅に太陽光発電システムを新たに設置する場合に補助する。＜5万円/kW、上限20万円＞（千円未満切捨て）	平成13年度開始
湖西市	住宅用太陽光発電システム設置整備事業費補助金：自ら居住する市内の住宅（店舗等との併用住宅を含む。）に太陽光発電システムを設置しようとする方に補助する。＜5万円/kW、上限4kW、20万円＞（千円未満切捨て）	平成15年度開始
御前崎市	御前崎市住宅用太陽光発電システム設置費補助金：自ら居住するまたは居住する予定で、個人住宅に太陽光発電システムを設置しようとする方、もしくは太陽光発電システム付き住宅を購入しようとする方で、市税等の滞納がない方に補助する。＜3万円/kW、上限12万円＞（千円未満切捨て）	平成14年度開始
加茂郡東伊豆町	住宅用太陽光発電システム設置費補助金：住民基本台帳に記載され、または外国人登録原票に登録されている方で、自ら居住する住宅（店舗兼用住宅を含み、賃貸は除く。）に太陽光発電システムを設置する方、または自ら居住するために住宅供給者等から当該年度に建設される町内のシステム付き住宅（店舗兼用住宅を除く。）を購入する方に補助する。＜7万円/kW、上限35万円＞（千円未満切捨て）	平成17年度開始
駿東郡清水町	清水町地球温暖化対策奨励事業費補助金：自ら居住し、または居住する予定の町内の個人住宅に太陽光発電システムを設置する方（法人を除く。）で、町税等に滞納がない方に補助する。＜2万円/kW、上限10万円＞（千円未満切捨て）	平成18年度開始
富士郡芝川町	芝川町住宅用太陽光発電システム設置費補助金：芝川町住民基本台帳に記載され、または外国人登録原票に登録されている方で、町内に自ら居住する住宅（店舗兼用住宅を含み、賃貸は除く。）に発電システムを設置する方、または自ら居住するために住宅供給者等から当該年度に建設される町内の発電システム付き住宅（店舗兼用住宅を除く。）を購入する方に補助する。ただし、町税等を完納していることが条件。＜2万円/kW、上限8万円＞（千円未満切捨て）	平成18年度開始

③犯罪を未然に防ぐ住まいづくり

《暴力団排除事業》	新規	担当課：建設課
-----------	----	---------

内容：全国で暴力団排除に関して必要な措置を講じることが社会から求められている。公営住宅における、暴力団による不当な利益獲得行為を未然に防ぐため、警察との連携による適切な施設管理を進める。

【事業内容】

- ・入居者について暴力団員に関する情報を警察と共有する。
- ・暴力団員から不法行為を受ける恐れのある場合における警察への支援要請。

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期 (H21～24)	中期 (H25～27)	長期 (H28～30)
	○→◎	◎	◎

《防犯対策街灯整備事業》	担当課：総務課
--------------	---------

内容：町民が日常的に利用する施設や住宅が集積する地区、観光客の利用が多い場所の周辺において、日没時の防犯対策のために街灯を整備する。

【検討内容 (案)】

■集落中心地への街灯設置

- ・町民が日常的に利用する施設や住宅が集積する地区、観光客の利用が多い場所の周辺で、街灯の設置が望まれる地区において、自治会を通じて、街灯の設置を進める。

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期 (H21～24)	中期 (H25～27)	長期 (H28～30)
	◎ (継続)	◎ (継続)	◎ (継続)

(5) 愛着もてる地域づくり

①地域景観（環境）の向上

《癒しの里づくり事業》	担当課：企画課
--------------------	---------

内容：地域住民の憩いの場や楽しみの場として、地域住民が自主的に公園や歩道を整備する。

【事業内容】

各地区1箇所の地域の人が語らう場所の整備を促進する。

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	◎（継続）	◎（継続）	◎（継続）

概算費用：4000万円（4地区×100万円×10年）

②魅力あるふるさと定住の促進

《縁むすび事業》	担当課：企画課
-----------------	---------

内容：県内独身女性を対象にし、年間を通じて農作業体験を中心とした事業を展開する中で、このイベントを通じて川根本町の人々や自然などに触れ合うことで町を好きになっていただき、将来的には定住までつなげていくことを目的としている。（平成18年度～）。

【事業内容】

- ・都市部の住民との体験交流のイベントを開催する。 120万円／年
- ・イベント参加者が定住へとなるような取組み（住宅の紹介、田舎暮らしの魅力の発信）を進める。

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期（H21～24）	中期（H25～27）	長期（H28～30）
	◎（継続）	◎（継続）	◎（継続）

概算費用：1200万円（120万円／年×10年）

事業費のまとめ

(1) 若者を迎え入れる住まいづくり

項	事業名称	目標世帯増	費用概算
①若者定住住宅の促進	新規 未利用町有地等の宅地分譲	新規定住：5世帯	【300万円】 調査・告知PR費300万円(30万円×10年)
	新規 若者定住促進家賃補助	新規定住：5世帯	【1020万円】 補助費1020万円(1.7万円×5世帯×10年)
②民間借家の供給促進	新規 空家登録制度	仲介20件 新規定住：7世帯	【60万円】 情報整理・維持費60万円
③若者向け持家取得への補助	拡充 定住促進住宅建築事業費補助金	新規定住：10世帯	【900万円】 補助費900万円(30万円×3件×10年)
	拡充 定住促進住宅取得費利子補給	制度利用件数：10件	【300万円】 補助費300万円(30万円×1件×10年)
	特定公共賃貸住宅・入居促進事業	新規入居世帯：8世帯	【0万円】
④就業者家賃補助	新規 就業者家賃補助	新規定住：2世帯	【540万円】 補助費540万円(18万円×3年×10件)
小計		29世帯	【3120万円】

(2) 高齢者が安心できる住まいづくり

項	事業名称	目標世帯増	費用概算
①公営住宅の高齢者仕様	公営住宅修繕事業(高齢者住宅対応)	管理住宅全戸への対応	【2000万円】 修繕・維持費2000万円(200万円×10年間)
	新規 住宅の長寿命化に向けた取り組み	UD住宅整備件数：10件	【500万円】 UD住宅整備促進費500万円(50万円×1件/年×10年間)
②一般住宅の改善支援	介護保険事業	研修会登録者：5人増加	【0万円】
小計			【2500万円】

(3) 地域社会と共生する住まいづくり

項	事業名称	目標世帯増	費用概算
①公営住宅入居の適正化	公営住宅適正居住推進事業	新規定住：10世帯	【 0万円】
②地場産材を利用した住宅建設の支援	拡充 建築木材プレゼント	制度利用件数：10件	【 500万円】 500万円（50万円×1件／年×10年）
小計		10世帯	【 500万円】

(4) 災害・犯罪に強い住まいづくり

項	事業名称	目標世帯増	費用概算
①安心・安全な住まいづくり	「TOUKAI-0」総合支援事業	新耐震基準適合率：90%	【2646万円】387万円×7年 （診断10件、計画策定5件、補強工事5件、ブロック塀5件）×7年
②環境に配慮した住まいづくり	森林(もり)のエネルギー導入促進事業費補助金	設置件数：20件	【 100万円】 費用：100万円（5万円×2件／年×10年）
	新規 クリーンエネルギー機器導入促進補助金	太陽光20基 熱温水120基 熱回収60基	【1180万円】108万円×10年 （太陽光システム×2基+太陽熱温水器×12基+潜熱回収型給湯器×6基）×10年
③犯罪を未然に防ぐ住まいづくり	新規 暴力団排除事業	犯罪発生件数：0件	【 0万円】
	防犯対策街灯整備事業		【 万円】
小計			【3926万円】

(5) 愛着のもてる地域づくり

項	事業名称	目標世帯増	費用概算
①地域景観（環境）の向上	癒しの里づくり事業	各地区1箇所の公園整備・管理	【4000万円】 費用：4000万円（4地区×100万円×10年）
②魅力あるふるさと定住の促進	縁結び事業	新規定住：1世帯	【1200万円】 費用：1200万円（120万円／年×10年）
小計		1世帯	【5200万円】

