
入善町住まい・まちづくり計画

〈概要版〉

平成24年2月

入 善 町

< 目 次 >

第1章 計画策定の目的と位置付け

1-1	背景・目的	1
1-2	位置付け	1
1-3	計画期間	1

第2章 住宅・住環境の現状と課題

2-1	問題点・課題	2
-----	--------	---

第3章 住宅施策の目標と基本方針

3-1	目標と基本方針	3
3-2	公営住宅の目標戸数	4

第4章 住宅施策の展開

4-1	住宅施策の展開	5
4-2	町営住宅整備計画	13
4-3	住宅施策の取組みプログラム	15

第5章 事業推進上の課題

5-1	事業推進上の課題	16
-----	----------	----

資料編

□用語の説明

第1章 計画策定の目的と位置付け

1-1 背景・目的

本町は富山県の東部に位置し、黒部川扇状地に広がる「農商工一体のまち」として発展してきた、人口約27,000人、世帯数約8,700の町である。

用途地域内は、住宅、商店、工場、農地等が混在している。また、住宅地の用途地域外への無秩序な市街地の拡大や民間アパートの立地等、良好な住環境の形成やコミュニティ形成上の面での課題も生じてきている。

社会動向としては、国・県と同様に本町においても、人口減少や少子高齢化の傾向が続いている。

また、中心市街地部における人口減少傾向の増大や低・未利用地の存在、民間宅地開発の停滞、新耐震基準以前の住宅の改修、空き家の利活用、老朽化が進む町営住宅等、住まい・住環境をめぐる課題が多い。

住宅施策に関しては、平成8年度に公共賃貸住宅再生マスタープラン、平成10年度に東町町営住宅再生団地計画が策定されているが、その後、総合的な住宅マスタープランは今日まで未策定となっている。

一方、我が国の住宅施策は、平成18年の住生活基本法の制定に基づき、市場重視、ストック重視の住宅政策へと大きな政策転換期を迎えている。本町においても、新たな視点での福祉・まちづくりとの連携や地域ごとの実情を踏まえたきめ細かな対応等、安心して住み続けることのできる良好な住まい・住環境の形成を図っていくことが重要になっている。

本計画は、入善町総合計画等における関連施策との連携を図りながら、住宅等の供給や住まい・住環境に関する整備目標を明確にするとともに、その具体的施策を定め、だれもが安心して住み続けられる住まい・住環境の創造に寄与することを目的とする。

1-2 位置付け

入善町住まい・まちづくり計画は、本町の住宅マスタープランとし、入善町総合計画を上位計画とする住宅施策の基本計画と位置づける。

本計画は、入善らしい住まいの文化の継承と発展に寄与し、住民、事業者、行政が協働して推進する、今後の入善町における住まい・まちづくりの基本的指針とする。

1-3 計画期間

計画期間は10年間とし、10年先を見通した目標を定めるものとする。なお、社会動向や施策の実情を踏まえ、5年を目途に進捗状況を点検し、見直しを行う。

平成24(2012)年度～平成33(2021)年度

第2章 住宅・住環境の現状と課題 2-1 問題点・課題

□現状と問題点

上位関連計画より ○住生活基本法：市場重視、ストック重視、関連施策との連携強化等への政策転換と、居住の安定（セーフティネット）の確保。 ○第6次入善町総合計画：将来像「扇状地に 水と幸せがあふれるまち 入善」 ○入善町都市計画マスタープラン：将来像「扇状地にあふれる地域財産を活かし うるおい・豊かさ・賑わいを感じるまち 入善」
人口・世帯等の現況より ○人口は減少傾向が続き、世帯数は近年横ばい状況。人口減少率は、山間部に近い地区と横山地区で高い。 ○中心市街地においても人口は減少傾向で、10年間の減少率は町全体よりやや大きい。 ○少子高齢化の進展は県平均より高い割合で推移。平成22年の高齢人口の割合は約28%、年少人口の割合は約12%。 ○高齢者のいる世帯の割合は58.7%（平成22年国勢調査）で、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯も増加傾向。 ○市町村間人口移動の状況は、富山市、黒部市、朝日町、魚津市の順に関係が深い。
町の住環境・住文化の現況より ○黒部川扇状地の広大な平野に広がる田園風景の中の、緑豊かな住環境である。 ○散居村と海岸沿いの集落景観が特徴的である。 ○北国往還の宿場町として栄えた歴史や、有形文化財に指定された発電所美術館等、特徴ある文化的な環境もある。 ○近年、市街地の中央通り整備に合わせた「うるおい館」や、郊外におけるサンウェル等、住民の交流拠点も整備されている。 ○本町の環境を特徴づけるのは、湧水群、農業用水等の「水」である。
住宅・宅地等の現状より 住宅・宅地 ○持ち家率は県平均より高く推移し、86.6%（平成22年国勢調査）となっている。また、民営借家数は増加傾向にある。 ○空き家率は県平均よりやや低く11.7%である。また、住宅土地統計調査では、減少傾向にあるものの970戸の空き家がある。 ○昭和56年（新耐震基準制定）以前の建物が、持ち家で半数以上の55.6%あるが、民営借家では約6%と少ない。 ○バリアフリー化対応では、屋内の段差解消住宅割合が約20%、省エネ対応では、持ち家の全ての窓の二重サッシ化率は10%強で不十分な状況である。 ○民間宅地開発は、毎年継続的になされてはならず、年毎にばらつきがある。 ○持ち家の新規着工件数は、近年、毎年70戸余りの状況であるが、借家は大きなばらつきがある。 ○用途地域内土地利用は、農地（田・畑）13.7%、その他空き家が6.2%等、低・未利用地の割合が2割近くとなっている。
民間賃貸住宅 ○ここ2年間の供給戸数がわずか8戸と、近年の供給は停滞している ○幹線道路に近い上原、入善、桐山地区に多く供給されている。 ○不動産業者等の空室情報提供者がおらず、希望者の問い合わせ等に応えられていない。
公的賃貸住宅 ○雇用促進住宅が2ヵ所、計159戸ある。上原地区にある入善宿舎は、本町に活用の要請がされている。 ○ケアサービス等のついた高齢者向け賃貸住宅である高齢者向け優良賃貸住宅や高齢者専用賃貸住宅は、供給されていない。
町営住宅 ○町営住宅は5団地、管理戸数263戸ある。耐用年数を経過し老朽化が著しい上原住宅、設備等が若者世帯の生活スタイルにそぐわない舟見、新桐山住宅等、約半数ある。 ○募集停止の上原住宅を除くと、老朽化が進む舟見と新桐山に空き家があるものの、他は現在のところ需給バランスがとれている。 ○入居者の状況では、高齢者のいる世帯が全体の45%、家族構成では、単身世帯と親と子の世帯が多い。居住年数では、10年以上の長期入居者が半数以上である。
住意識調査の結果より ○住宅施策に対する関心度は高く、「高齢者に住みよい住宅」や「若者定着の魅力ある住宅」を望む意見が多い。 ○若者定着を促進するため、施策の充実を望む意見が多い。 ○空き家情報の提供や利活用方法が望まれており、地区活性化施設や高齢者施設等への有効活用の意見が多い。 ○住宅やまちづくり施策面では、高齢者対応や定住促進施策、また市街地活性化や災害対応、風車や水を活かしたエコタウンづくり等、魅力あるまちづくりの提案等多岐にわたっている。

□課題の整理

人口減少、少子高齢化による地域活力の低下等への対応

- 人口減少、少子高齢化の進展等による地域活力低下、コミュニティ衰退化への対応。
- 若者、子育て世帯の定住促進につながる支援。
- 住まいに関する民間市場の活性化。
- 市街地部の低・未利用地の活用等によるまちなか居住促進と市街地活性化。

地域資源の活用や地球環境問題への対応

- 地域に根ざした住環境、住景観、住文化の形成と創造。
- 建物の長寿命化、省エネ化対応等、環境に優しい住まいづくり促進。
- 空き家を含む住まいの既存ストックの活用や居住水準の向上に向けた取組み。

災害、安全性確保への対応

- 災害等に強い安全性の高い住まい・まちづくりの推進。
- 水害等地域特有の自然災害に強いまちづくりへの備え。
- 耐震性の高い住まいへの改修促進。

福祉居住環境づくりへの対応

- 高齢者向け居住施設の整備促進
- 民間市場での高齢者や子育て世帯が住みやすい住環境の整備促進。
- 町営住宅の住宅セーフティネット機能の役割の拡充。

- ・将来ニーズに基づいた必要な建替えや新規供給計画の検討。
- ・福祉や都市計画等関連施策と連携した町営住宅の整備。
- ・老朽化した町営住宅の建替えや必要な既存ストックの活用。
- ・雇用促進住宅の町営住宅への活用検討。

第3章 住宅施策の目標と基本方針

3-1 目標と基本方針

(1) 住宅施策の目標

地震や災害などの頻発から「安全性」の確保が急務であること、超高齢社会を目前にして誰もが安心して生活できることが求められていること、人口減少や少子高齢化の進展等に伴う地域の活力の低下やコミュニティ意識の希薄化が懸念されること、深刻な地球環境問題への対応が問われていること、住まい・まちづくりには地域の歴史・文化に依拠した個性が重要であること等より、住まい・まちづくり計画の基本理念を以下のように設定する。

町の将来像（総合計画より）

扇状地に 水と幸せがあふれるまち 入善
～人のきずなで未来へつなぐ～

住宅施策の基本理念

備えを持って支えあい、安心して住み続けられる居住環境を目指して

課 題

人口減少、少子高齢化の進展等による地域活力の低下等への対応

地域資源の活用や地球環境問題への対応

災害、安全性確保への対応

福祉居住環境づくりへの対応

基 本 目 標

キーワード：「備える」「蓄える」

安全・安心して住み続けられる住まい・まちづくり

キーワード：「支えあう」「助け合う」

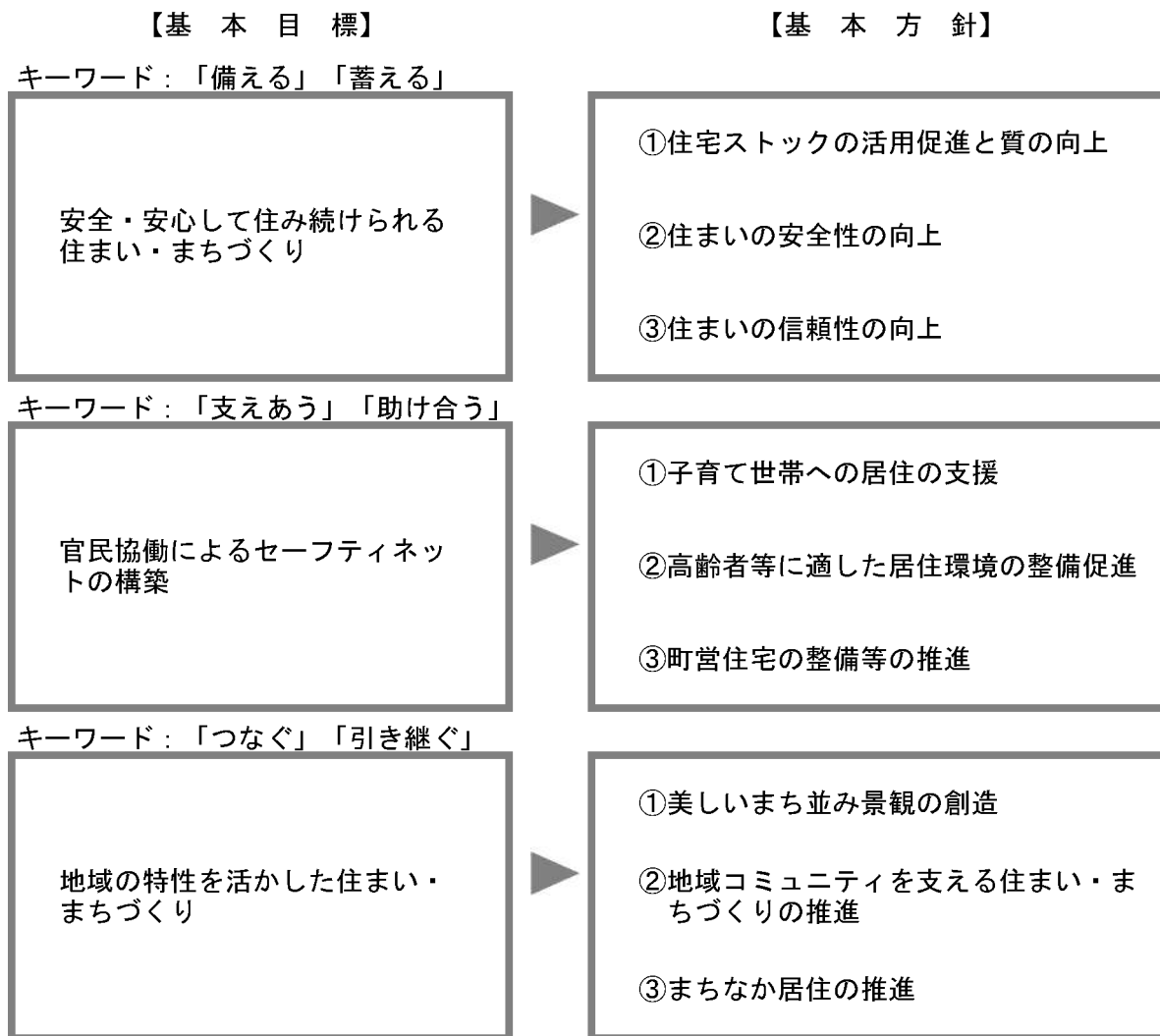
官民協働によるセーフティネットの構築

キーワード：「つなぐ」「引き継ぐ」

地域の特性を活かした住まい・まちづくり

(2) 基本方針

地域の諸課題や住民の意識調査における要望や意見等に対応した三つの基本目標に対し、下記のとおり基本方針を設定する。



3-2 公営住宅の目標戸数

公営住宅等の必要戸数の算定結果等を総合的に勘案し、計画最終年度である平成33年度における目標戸数は、公営住宅（特定公共賃貸住宅含む）については現況戸数 263戸に一年間の不足対応分5戸を加算した268戸程度、また、町単独住宅については、近年の転出超過傾向を勘案し、若者単身世帯等をはじめとして誰でも入居できる町単独住宅を政策的に供給するものとし、その目標値を一年間の転出者対応分相当の25～45戸程度とする。但し、応募状況や社会情勢の変化等に柔軟に対応するものとする。

第4章 住宅施策の展開

【住宅施策の構成】

基本目標	基本方針	具体的施策	
(1) 安全・安心に 住み続けら れる住ま い・まち づくり	①住宅ストックの活用促進と質の向上	ア リフォームの促進等による住まいの基本性能の向上	
		イ 環境共生住宅の普及促進	
		ウ 空き家の利活用の促進	
	②住まいの安全性の向上	ア 住まいの耐震性・防災性能向上への取組み推進	
		イ 防犯に配慮した住まいづくりの普及啓発	
	③住まいの信頼性の向上	ア 住宅性能表示制度の普及	
イ 民間住宅市場での各種紛争への対応			
(2) 官民協働 による住 宅セーフ ティネッ トの構築	①子育て世帯への居住の支援	ア 子育てしやすい住環境の整備推進	
		イ 子育て世帯の住宅取得への支援	
		ウ 地域住民が参加する子育ての取組みへの支援	
	②高齢者等に適した居住環境の整備	ア 住まいのバリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及	
		イ 高齢者等に配慮された多様な居住施設の供給促進	
		ウ 高齢者の交流・溜まり場スペースの整備促進	
	③町営住宅の整備等の推進	ア 既存ストックの状況や将来ニーズに基づいた建替えの推進	
		イ 適正な維持管理と改善の推進	
		ウ 地域の特性に対応した特定目的型町営住宅の供給	
		エ 福祉施策等と連携した町営住宅の供給推進	
	(3) 地域の特 性を活か した住ま い・まち づくり	①美しいまち並み景観の創造	ア 地域毎の特性に合った住環境の保全や整備促進
			イ 豊かな水の恵みを感じさせるまちづくりの推進
ウ 景観協定等の締結促進			
②地域コミュニティを支える住まい・まちづくりの推進		ア 住まいづくりに関する協働の仕組みづくりの推進	
		イ コミュニティを支える場の充実	
		ウ 多様な居住形態に対応した受け皿づくりの検討	
③まちなか居住の推進		ア まちなか居住支援制度の充実	
		イ まちなか居住回復に向けた公的住宅の先導的役割の発揮	
		ウ 低未利用地の実態調査の実施と利活用に向けた取組みの推進	

4-1 住宅施策の展開

(1) 安全・安心に住み続けられる住まい・まちづくり

①住宅ストックの活用促進と質の向上

ア リフォームの促進等による住まいの基本性能の向上

- 住宅の高齢者対応や省エネ化に関するリフォームを促進する。また、長期優良住宅制度の活用を促進し、建物の長寿命化を促進する。
- 住宅の適切な管理やリフォーム方法について、相談受付体制の充実を図る。

イ 環境共生住宅の普及促進

- 環境に優しく省エネにもつながる「入善町住宅用太陽光発電システム導入促進事業」「入善町生ごみ処理器具等設置事業」の活用を促進する。
- 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年公布）」の趣旨に基づき、県産材を積極的に利用した住まいの普及を図る。

ウ 空き家の利活用の促進

- 空き家に関する下記のような様々な支援制度を検討し、空き家の利活用を促進する。
 - ・空き家情報バンク活用者への助成制度
 - ・空き家を活用した賃貸住宅事業を行う者に対する助成制度
 - ・中古住宅購入者への助成制度
 - ・空き家解体後の宅地購入者への助成制度
- 民間賃貸住宅の空室情報の提供や住まいの各種情報の収集・発信を行うNPO法人等の設立を促進する。
- 散居村の空き家等を活用した滞在型生活体験施設の開設を検討し、新しい生活スタイルへの要望にも対応する。

②住まいの安全性の向上

ア 住まいの耐震性・防災性向上への取組み推進

- 「入善町木造住宅耐震改修支援事業」の活用促進を図るとともに、事業の拡大、及び、新たな改修への支援策の創設を検討し、住まいの耐震化を促進する。
- 住宅用火災警報機の設置を促進する。

イ 防犯に配慮した住まいの普及啓発

- 建築物における防犯に配慮した住まいについて、建築主への助言活動を推進する。また、防犯意識向上のための啓発活動を推進する。

③住まいの信頼性の向上

ア 住宅性能表示制度の普及

- 住宅の性能水準に関する事項を第三者機関の客観的な基準により評価・表示する「住宅性能表示制度」の普及を図る。

イ 民間住宅市場での各種紛争への対応

- 新築住宅市場に加え、既存住宅の流通、リフォーム市場の増大とこれに伴う各種紛争に対応するための相談体制を強化する。
- 紛争処理機関の紹介等、住宅紛争解決・防止に関する情報提供を推進する。
- 住宅瑕疵担保履行法（平成21年10月施行）にも基づく住宅保険・保証制度の周知普及を図る。

（2）官民協働による住宅セーフティネットの構築

①子育て世帯への居住の支援

ア 子育てしやすい住環境の整備推進

- 買物施設等で、子育て世代のために託児所やベビーカー置場、授乳室等の整備を促進する。
- 子どもの遊び場の拡充整備や安全に歩行できる通園・通学路の環境整備を推進する。
- 乳幼児の一時預かり施設や病児・病後児保育施設等、子育てを支援するサービス施設と、共同住宅との合築整備を促進する。

イ 子育て世帯の住宅取得への支援

- 子育て世帯の住宅・宅地取得に対する助成制度や民間賃貸住宅入居者への家賃補助等の支援策を検討し、子育て世帯への居住支援を強化する。
- 子育てに配慮した住まいへの改修に対する助成制度を検討し、子育て環境づくりを促進する。

ウ 地域住民が参加する子育ての取組みへの支援

- 子育てを終えたシニア世代等が空き家等を活用して取り組む子育て支援活動や、交流スペースの整備に対する助成制度を検討し、地域住民で取り組む子育て環境づくりを促進する。

（参考）国土交通省の補助メニュー：交流スペース整備費等



（財）高齢者住宅財団HPサイトより

②高齢者等に適した居住環境の整備

ア 住まいのバリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及

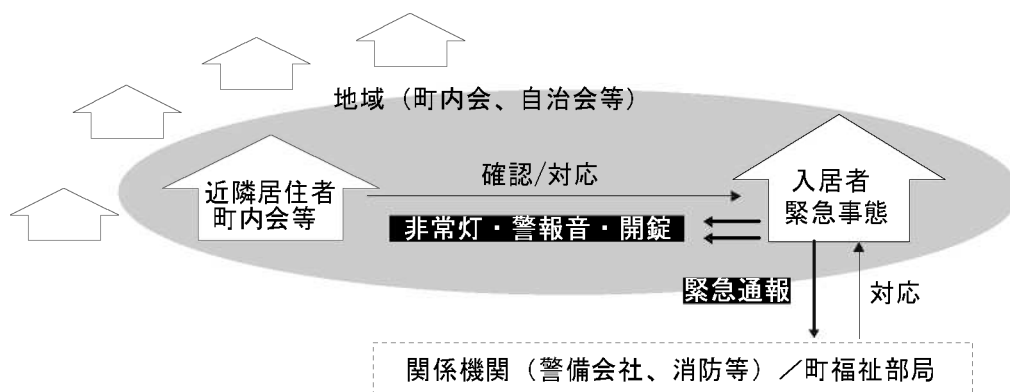
- 「入善町高齢者住宅改善支援事業」「入善町在重度障害者住宅改善費補助金」の活用を促進し、住まいのバリアフリー化を推進する。
- ケマネジャーや介護ボランティアに対するバリアフリー化住宅改善の講習会を実施する。
- 高齢者を含むすべての人が、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できるよう、公共建築をはじめ、不特定多数の人が集まるあらゆる施設の整備にユニバーサルデザインの考え方を普及する。

イ 高齢者に配慮された多様な居住施設の供給促進

- 福祉分野の施策と連携した地域優良賃貸住宅（高齢者型）やグループホーム、ケアハウス等の建設を促進する。
- 国の助成制度を活用した生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅（※）や、県の助成制度を活用した小規模多機能型事業所併設の高齢者向け賃貸住宅「介護あんしんアパート」の供給を促進する。

（※）生活支援サービス付き高齢者専用住宅：1戸当り面積原則25㎡以上やバリアフリー化、緊急通報及び安否確認サービス、ヘルパーの常駐等が補助要件とされた賃貸住宅。

- 緊急通報設備設置希望者への助成制度の拡充や緊急通報時における地域での対応システムの検討を行い、安心して暮らせる地域づくりを推進する。



ウ 高齢者の交流・溜まり場スペースの整備促進

- 地域住民が、空き家等を活用して高齢者のための溜まり場を整備する取り組みに対する支援策を検討し、高齢者の交流の場づくりを促進する。

③町営住宅の整備等の推進

ア 既存ストックの状況や将来ニーズに基づいた建替えの推進

- 既存ストックの状況に応じて団地・住棟毎の活用方針を策定し、建替え対象とした団地については、居住者ニーズや立地特性、地区の将来像等に配慮しながら、より具体的な再生団地計画を策定し、整備を推進する。

イ 適正な維持管理と改善の推進

- 居住性能向上、高齢者対応、長寿命化対応等に課題がある団地・住棟については必要な改善を行うとともに、適正な維持管理を行う。

ウ 地域の特性に対応した特定目的型町営住宅の供給

- 若者や子育て世帯の定住促進に向け、未就学児童のいることや、町内勤務等を入居条件とした特定目的型の町営住宅の供給を推進する。
- 廃止が予定されている雇用促進住宅入善宿舎については、町の中心市街地に近い用途地域内に立地する貴重なストックであることから、町営住宅として積極的な活用を図る。

エ 福祉施策等と連携した町営住宅の整備推進

- 現在、福祉施策と連携し供給されているシルバーハウジングについては一部空き家があるため、供給目的や施設内容の周知を図り、入居を促進する。
- 子どもの一時預かりや高齢者生活支援施設やグループホーム等の福祉施設併設型町営住宅の整備を推進する。

(3) 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

①美しいまち並み景観の創造

ア 地域毎の特性に合った住環境の保全や整備促進

- これまで実施した「茅葺き家屋の調査」に引き続き、散居村集落の住宅や屋敷林等の実態調査を行う等、地域の優れた住環境の保全に向けた取組みを推進する。
- 湧水を活用した住まいや住まい方の実態調査等を行い、豊かな水資源とともに生きる住文化の発展・継承を推進する。
- まちなかや舟見地区に残る旧街道沿いの歴史的まち並みの資源発掘や保全・再生に向けた取組みを推進する。
- 住宅地の緑化に関する助成制度等を検討し、みどり豊かな居住環境づくりを推進する。

イ 豊かな水の恵みを感じさせるまちづくりの推進

- まちなかを流れる用水や古くからの優れたまち並み景観を活用しながら、豊かな水の恵みを感じさせるまちづくりを推進する。

ウ 景観協定等の締結促進

- 優れた散居村景観や歴史的まち並み景観の保全を目指した住民による景観協定の締結促進や、宅地開発時における緑化協定等の締結、地区計画制度の活用を促進する。

②地域コミュニティを支える住まい・まちづくりの推進

ア 住まいづくりに関する協働の仕組みづくりの推進

- 社会福祉協議会内にある各種相談室のうち、住まいに関する部門の充実のため、建築士会や建築組合等、関連団体との連携を強化するとともに、相談窓口の周知拡大を図る。
- 現在行われている地区毎のまちづくり懇談会とともに、住民主体の（仮称）まちづくり推進協議会の設立を促進し、地区毎の住まいや住環境資源の発掘や活用、さらに、今後の住まい・まちづくりについて、官民協働で取組む体制づくりを推進する。
- 地域にある様々なコミュニティ単位で、各種講演会やワークショップを開催し、住文化・住環境に関する意識高揚のための啓発活動を推進する。

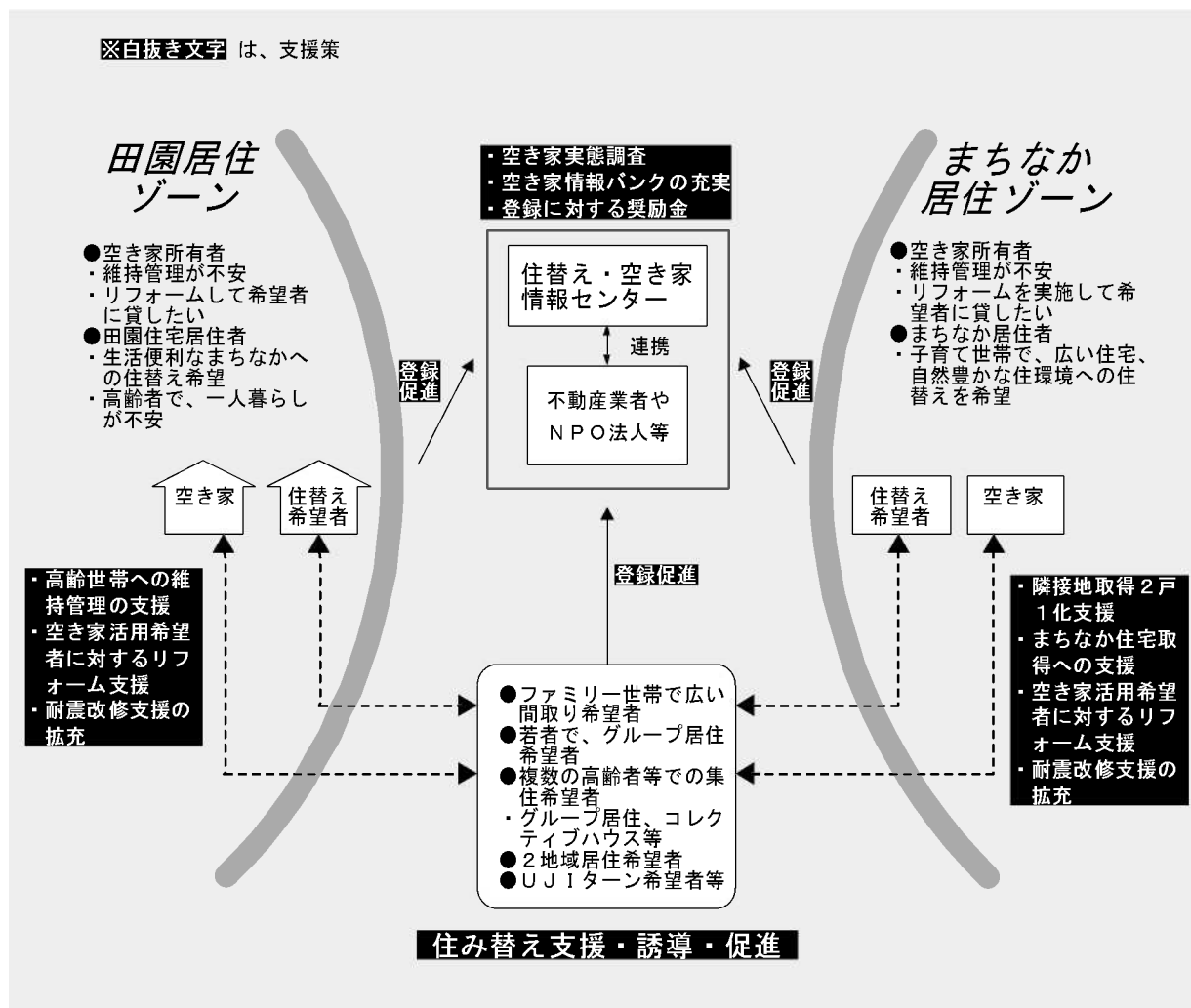
イ コミュニティを支える場の充実

- 町が管理する公民館や公園等のコミュニティ施設は、建替えや改修に合わせ、地区毎の特性を持ちながら、人が集まりやすく親しみが持てるよう整備内容の充実を図る。
- 住民が主体的に取り組む、空き家の活用等による交流施設の整備に対し、その支援策を検討し、地域コミュニティの醸成を促進する。

ウ 多様な居住形態に対応した受け皿づくりの推進

- 多様な居住ニーズに対応する各種支援策を検討し、空き家を中心とした住替えシステムを構築する。

ロ多様な居住ニーズに対応した支援策と空き家を中心とした住替えシステムのイメージ

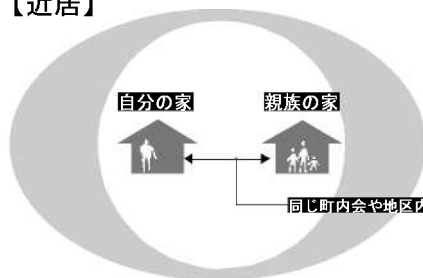


- コミュニティ重視の様々な住まい方に関する支援策を検討し、共助・共生型居住を促進する。

【複数世帯同居】

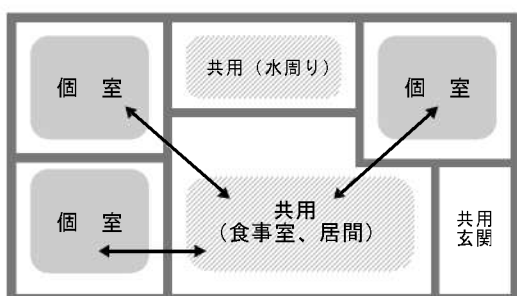


【近居】



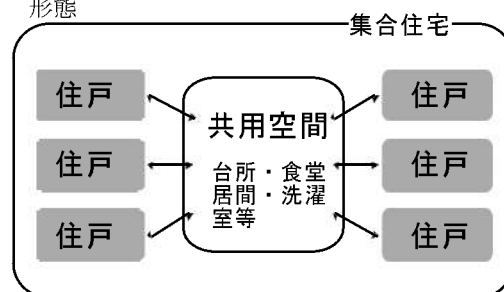
【グループ居住／ルームシェア】

※一つの住宅を複数人で住み、食事室や浴室等を共用する居住形態



【コレクティブハウス】

※水周りを含む独立した居住空間を保持しつつ、生活の一部を共同化する共用空間を持つ居住形態



③まちなか居住の推進

ア まちなか居住支援制度の充実

- まちなかへの住替え希望者や新規住宅取得者に対する助成制度の創設や、用途地域内での宅地開発事業に対する支援内容を検討し、まちなか居住を推進する。
- 隣接地取得による2戸1化に対する支援等、狭小宅地活用に向けた取組みを推進する。

イ まちなか居住回復に向けた公的住宅の先導的役割の発揮

- 用途地域内でのまちなか居住回復に向け、町営住宅や官民協働の地域優良賃貸住宅等の供給を推進し、安全・安心、良質な住宅供給の先導的役割を発揮する。

ウ 低未利用地の実態調査と利活用に向けた取組みの推進

- 宅地化されていない低未利用地所有者への今後の利活用に関する意向調査を実施する等、利活用に向けた取組みを推進する。

4-2 町営住宅整備計画

(1) 町営住宅整備の基本的考え方

前節の町営住宅の整備に係る基本施策をもとに、更に具体的な町営住宅の整備計画に関し、以下の考え方を基本として設定する。

①既存ストックの適切な保守・管理及び建替えの推進

住宅セーフティネットの要として、良質なストックを将来世代に継承していくことを基本とし、ストック活用手法検討結果に基づき、適切な保守・管理及び建替えを行っていく。

②基本性能の向上に向けた改善事業の実施及び長寿命化対応に係る基本方針

日常的な保守点検に基づく補修はもちろん、長期的な計画に基づいた修繕の実施、さらに、間取りや設備等で時代のニーズに合わなくなったものの改善を図る。

建物の質の面においては、居住性の向上や高齢者対応、安全性向上等、基本性能向上につながる改善事業を推進する。また、改善事業のうち、長寿命化の効果が期待されるものについては、長寿命化改善事業を実施し、建物のライフサイクルコストの縮減に向けた対応を重視する。

【長寿命化に向けた取組みの例】

- 補修（※）：雨漏り補修、外壁や内壁の部分補修等
- 修繕（※）：外壁の塗り替え、屋上防水やり替え、クロス・タイルの張替え等
- 改善（※）：屋上断熱防水化、外装材の仕様向上、給湯設備更新、バリアフリー化等

※補修：部分的に劣化した性能や機能を、実用上支障のない状態に回復させること。

※修繕：初期の性能や機能を維持する目的で行う作業。保守の概念に同じだが、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等を除くもの。小規模な経常修繕と計画修繕がある。

※改善：劣化した建物等の性能や機能を、初期の水準を越えて改善すること。改修も同様。

③雇用促進住宅入善宿舍の活用

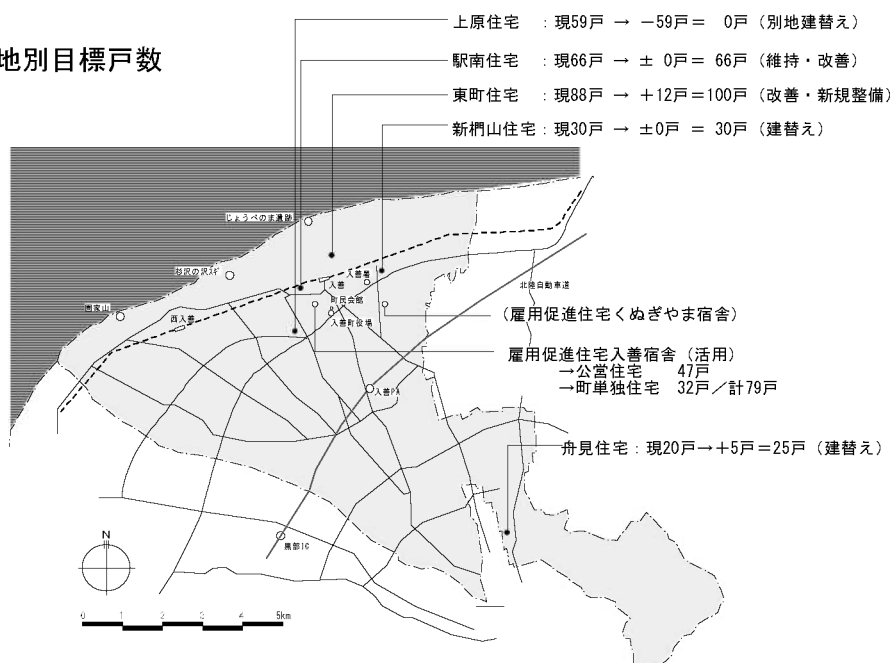
貴重なストックである当該宿舍を活用し、既存町営住宅の各団地毎の活用方針と照らし合わせながら、新たな町営住宅として再生する。

当該宿舍は、5階建てで昇降機設備のない建物であるが、若者世代の定住促進やまちなか居住の推進のため、一般公営住宅（公営住宅法に基づく住宅）や独自の入居基準や支援措置を講じた町単独住宅として活用する。

(2) 団地別活用方針

区分	団地名	号棟	管理戸数	建設年度	活用方針	
					基本的考え方	活用方針
公営	東町	A ＼ E	82	H13 ～ H15	<ul style="list-style-type: none"> 平成11年策定の東町町営住宅再生団地計画に基づき順次整備がなされてきた団地である。個別改善課題はなく、今後は、各棟の状況に応じて長寿命化対応の改善を行う。 敷地面積がもっとも多く、低未利用地もある。また戸数ももっとも多く、町の中核団地として上原住宅の建替え対応の受け皿の一部を担いながら整備を継続する。 	<ul style="list-style-type: none"> A棟、C棟：個別改善（長寿命化型） B棟、D棟、E棟 維持保全
	上原	1 ＼ 3	59	S41、 S43、 S44	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を超過して老朽化が進み、政策的にも募集停止の措置がとられている。また、一次判定においても建替えとなっている。 他方、敷地面積は約1.0haとまとまった規模を有しているが、用途地域外にあり、町づくり全体の観点から適切な土地利用が望まれ、別地建替えとする。 	別地建替え
	舟見	1 ＼ 2	20	S47、 S48	<ul style="list-style-type: none"> 計画期間内に耐用年限を迎える古い団地で、一次判定においても建替えとなっている。 町の南部地域における貴重な団地であり、現在地域、及び、周辺土地利用の状況を踏まえて周辺での建替えとする。 	建替え
	新柵山	1	30	S53	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限の半分を超過し老朽化が進んでおり、ショッピングセンターに近い好立地でありながら入居希望者が少ない状況である。 十分な駐車場が確保されておらず、敷地利用計画上の課題が大きい。また、下水道整備に多大な経費が予想されること等から建替えとする。 	建替え
	駅南	1 ＼ 4	66	S56 ～ S59	<ul style="list-style-type: none"> 計画期間内に耐用年限の半数を超える団地であるが、新耐震基準以後の住棟である。 居住性等の問題点があり、個別改善を行う。 	各住棟共：個別改善（居住性向上型、福祉対応型、長寿命化型）
特公賃	東町	A	6	H13	※東町住宅（公営住宅）と同じ。	個別改善（長寿命化型）

□町営住宅の位置と団地別目標戸数



4-3 住宅施策の取組みプログラム

□基本的考え方

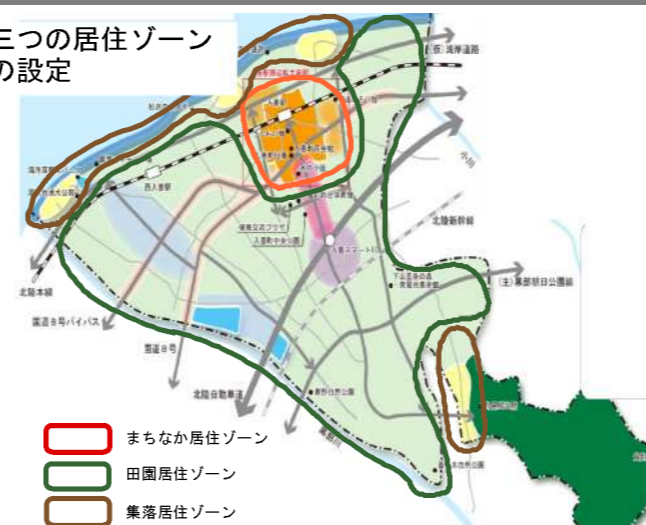
・重点課題に対しては、早期取組みを実施する。

- (重点課題) ①空き家対策 ④高齢者等対応
 ②まちなか居住推進 ⑤町営住宅整備
 ③定住促進(人口増)

・都市計画マスタープランの土地利用構想をベースに、三つの居住ゾーンを設定し、ゾーン毎の特徴に配慮しながらきめの細かい取組みを実施する。

・庁内関連部署を明確にし、連携を密にした取組みを実施する。

□三つの居住ゾーンの設定



□施策類型凡例

- ・直接施策：町が直接実施する施策
 - ・支援施策：住民、民間事業者等が主体で取り組む事業に対し、各種助成制度等により支援する施策
 - ・誘導施策：住民、民間事業者等が主体で取り組む事業に対し、規制や誘導、普及啓発を図り推進する施策
- ◎：今後検討項目含め、新規施策
 ○：既存施策の継続、拡充

基本目標	基本方針	具体的施策	施策類型			取組み時期		(重点課題)	主な関連部署	
			直接 施策	支援 施策	誘導 施策	早期	中長期			
(1) 安全・安心に住み続けられる住まい・まちづくり	①住宅ストックの活用促進と質の向上	ア リフォームの促進等による住まいの基本性能の向上		◎	○		●	空き家対策	・企画財政課 ・住民環境課 ・建設下水道課	
		イ 環境共生住宅の普及促進			○		●			
		ウ 空き家の利活用の推進	◎	◎	○	●				
	②住まいの安全性の向上	ア 住まいの耐震性・防災性能向上への取組み推進			◎	○		●		・総務課 ・建設下水道課
		イ 防犯に配慮した住まいづくりの普及啓発				○		●		
	③住まいの信頼性の向上	ア 住宅性能表示制度の普及				○		●		・建設下水道課
イ 民間住宅市場での各種紛争への対応					○		●			
(2) 官民協働による住宅セーフティネットの構築	①子育て世帯への居住の支援	ア 子育てしやすい住環境の整備推進	○		○		●		・健康福祉課 ・建設下水道課 ・教育委員会	
		イ 子育て世帯の住宅取得への支援		◎			●			
		ウ 地域住民が参加する子育ての取組みへの支援		◎			●			
	②高齢者等に適した居住環境の整備	ア 住まいのバリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及			○	○	●		高齢者等対応	・健康福祉課 ・建設下水道課
		イ 高齢者等に配慮された多様な居住施設の供給促進			○	○		●		
		ウ 高齢者の交流・溜まり場スペースの整備促進			◎			●		
	③町営住宅の整備等の推進	ア 既存ストックの状況や将来ニーズに基づいた建替えの推進	○				●		町営住宅整備	・健康福祉課 ・農水商工課 ・建設下水道課
		イ 適正な維持管理と改善の推進	○					●		
		ウ 地域の特性に対応した特定目的型町営住宅の供給	◎				●			
エ 福祉施策等と連携した町営住宅の供給推進		◎					●			
(3) 地域の特性を活かした住まい・まちづくり	①美しいまち並み景観の創造	ア 地域毎の特性に合った住環境の保全や整備促進		○	◎		●		・企画財政課 ・住民環境課 ・農水商工課 ・建設下水道課 ・教育委員会	
		イ 豊かな水の恵みを感じさせるまちづくりの推進	◎				●			
		ウ 景観協定等の締結促進				○				●
	②地域コミュニティを支える住まい・まちづくりの推進	ア 住まいづくりに関する協働の仕組みづくりの推進				○	●		定住促進	・総務課 ・住民環境課 ・健康福祉課 ・建設下水道課 ・教育委員会
		イ コミュニティを支える場の充実	○	◎				●		
		ウ 多様な居住形態に対応した受け皿づくりの検討		◎	◎		●			
	③まちなか居住の推進	ア まちなか居住支援制度の充実		◎				●	まちなか居住推進	・農水商工課 ・建設下水道課
		イ まちなか居住回復に向けた公的住宅の先導的役割の発揮	◎			●				
		ウ 低未利用地の実態調査の実施と利活用に向けた取組みの推進				○		●		

第5章 事業推進上の課題

5-1 事業推進上の課題

(1) 事業推進体制の構築

豊かな住まい・まちづくりを推進するためには、住民、事業者、行政の連携した協働作業が必要である。そのための（仮称）まちづくり推進協議会等の設立を促進するため、創生期においては、住まいの専門家グループとともに、まず、行政主導で組織化を誘導し、順次住民主体へと移行させるように取り組むことが重要である。

(2) 住宅施策の横断的展開

豊かな住まい・まちづくりの推進のためには、住宅施策だけでなく、他関連施策との連携に基づく横断的展開が重要である。

特に、まちづくりや産業・経済、福祉、教育、環境・防災等の関連する部局が連携した総合的取組みが重要で、庁内の協議体制の強化を図る必要がある。

(3) 社会経済状況の変化への対応

社会経済状況等の変化に対応するため、本計画の概ね5年後の見直しを定めている。他方、本計画の施策効果を検証・把握するための指標として用いている住宅・土地統計調査等の結果の公表時期はこの見直し時期と必ずしも一致しないが、これらのデータの迅速な収集・分析を行い、本計画の臨機応変な見直しを行うことも重要である。

(4) 建替え計画の検討

住宅セーフティネット機能の中核を担う町営住宅整備に関し、建替え方針とされた団地の事業化に当たっては、土地の有効利用や適切な施設内容等に関し、詳細で十分な検討を行いながら進めることが重要である。

■用語の説明

○あんしん賃貸住宅

住宅弱者の入居を受け入れること等の一定の条件にあった民間賃貸住宅等に関する登録制度。

○介護保険施設

介護保険法に基づく老人ホームで、特別養護老人ホーム、老人保健施設、療養型医療施設がある。

○介護サービス付高齢者居住施設

老人福祉法等に基づき、社会福祉法人等が設置運営するケアハウス（軽費老人ホーム）、有料老人ホーム等の介護サービス付施設がある。最近では、要介護度の低い高齢者等を対象とした「生活支援サービス付き」の高齢者賃貸住宅の整備が望まれている。

○グループホーム

高齢者や障害者などが世話人（介護スタッフ等）とともに自立的な共同生活を行う施設で、北欧で生まれたしくみ。定員5人から9人くらいの少人数で、家庭的な雰囲気の中で共同生活を営み、各人の能力に応じて食事の支度や掃除・洗濯などの役割を担う。認知症高齢者グループホームは介護保険の給付対象。他方、必ずしも介護等の伴わない共同生活をグループハウスという。

○建築協定

住宅地として良好な環境の維持増進等を図るために、地域住民によって設けられた建築物に関する協定をいう。建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠、建築設備などについて定める。協定書は特定行政庁の認可・公告によって効力を発する。有効期間は通常、10年程度。

○公営住宅

地方公共団体が建設、買取り、借上げを行い、住宅に困窮する低所得者等に対して低廉な家賃で賃貸する住宅。

○公共賃貸住宅

公的機関が公的資金を使って建設、購入、または受託して運営する賃貸住宅。公営住宅、地域優良賃貸住宅がある。

○高齢者専用賃貸住宅（高専賃）○高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者居住法）にもとづき、高齢者住宅のカテゴリー別制度化による高齢者向け賃貸住宅の登録制度。下記の要件を満たす賃貸住宅を民間の力を借りて高齢者住宅の供給を増やす施策で、情報提供が目的。高専賃の方が専ら高齢者対象で、共用部分等が充実している。

○高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）

平成10年に創設された高齢者向け優良賃貸住宅制度に基づく、低廉な家賃で入居できる良質な民間供給型の高齢者型住宅。特優賃と同様、事業者に対しては建設費等の補助、入居者に対しては家賃減額補助等が行われる。

○コレクティブハウス

水周りを含め独立した居住空間を保持しつつ、生活の一部を共同化する共用空間を設け、複数の家族が一緒に食事したり育児を分担したりして暮らすコミュニティ重視型の共生型住宅。

○最低居住面積水準

豊かな住生活の前提条件として、すべての世帯が確保できるように目標とした居住水準で、世帯人員に応じた住宅規模について、住生活基本計画において示されている。この他、誘導水準の目安についても示されている。

○住宅性能表示制度

平成11年に制定された「住宅の品質確保に関する法律」に基づき、住宅の性能水準（9つの区分）に関する事項を第三者機関の客観的な基準により評価・表示する制度。

○省エネ

躯体、開口部の断熱等による冷暖房時の省エネルギー化対応のこと。省エネの目標としての基準が定められている。また、住宅性能表示制度ではその程度により等級が定められている。

○シルバーハウジングプロジェクト（昭和62年：高齢者世話付住宅）

高齢単身・夫婦世帯等が自立して生活を営むことができるように、住宅・福祉政策が連携しながらケアサービスが受けられる住宅を供給する施策。シルバーハウジングはそのための住宅。

○地域優良賃貸住宅（地優賃）

公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅）を再編し、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化し、整備費及び家賃低廉化助成を通じて良質な賃貸住宅の供給を促進する「地域優良賃貸住宅制度」としてH19年度に創設された。地優賃（一般型）、地優賃（高齢者型）がある。また、地方公共団体が直接供給する公共供給型がある。

○地区計画

ひとまとまりの街区レベルで、それぞれの地域にふさわしい特徴を持ったまちづくりや環境保全を目的にした都市計画のひとつ。地区施設の配置や建築物の用途・形態等の内容を盛り込んだ「地区整備計画」が定められ、建築を行うものは、市町村長への届出が必要。

○長期優良住宅

耐久・耐震・省エネ性に優れ、また、配管等の維持管理や間取りの可変性に配慮されて数世代にわたって暮らせる住宅。平成21年施行の長期優良住宅促進法の認定基準を満たす住宅とした場合、各種優遇措置がある。

○特定優良賃貸住宅（特優賃）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく、良質な中堅所得者向け賃貸住宅。民間の土地所有者等が建設する一定の水準を満たすものに対し、事業者に対する建設費等の補助、入居者に対する家賃減額補助等が行われる。

○特定公共賃貸住宅（特公賃）

特優賃の中で、地方公共団体が直接供給するもの。民間供給の特優賃に比べ、入居階層、住宅規模、家賃等に関する要件が幅広く広がっている。

○ユニバーサルデザイン

高齢であることや障害の有無などにかかわらず、すべての人が快適に利用できるように製品や建造物、生活空間などをデザインすること。

○リフォーム

住宅の部分的な修繕・補修と、設備等を新しい性能ものに改善することをいう。

○ルームシェア

一つの賃貸住宅の部屋を複数人で分け合って住み、台所や浴室等を共用する居住形態。高齢単身者や若者、学生等の住まい方として可能性がある。

入善町住まい・まちづくり計画 〈概要版〉

平成24年2月

発行 入善町建設下水道課

〒939-0693 富山県下新川郡入善町入膳3255番地

TEL (0765) 72-1100 (代)

FAX (0765) 74-2108
