

平成 30 年 3 月 13、14 日

産業建設委員会協議会 資料 No. 6-2

飯田市住宅基本計画（案）

— 飯田市版 住生活基本計画（案） —

計画期間：2018 年度～2028 年度

2018 年（平成 30 年）3 月

飯田市

飯田市住宅基本計画（案） 目次

第1章	計画の目的と位置づけ	
1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2
1-4	飯田市の概要	3
第2章	住宅施策を取り巻く状況	
2-1	住宅や住環境を取り巻く社会動向	5
2-2	住まい・住環境の現状	7
2-3	上位・関連計画	22
第3章	住宅に関する市民・経営者意識	
3-1	住まいに関する市民意識	28
3-2	住まいに関する経営者意識	34
第4章	住宅に関する課題	
4-1	「いいだ未来デザイン2028戦略計画」及び 「土地利用基本方針」からみた課題	40
4-2	市民・経営者意識からみた課題	41
4-3	住宅施策を取り巻く状況からみた課題	42
第5章	住宅施策の理念・目標	
5-1	基本理念	44
5-2	計画目標	45
5-3	施策体系	47
第6章	基本的な施策及び目標成果指標	
6-1	安全・安心な暮らしを支える住まいづくり	48
6-2	少子化・高齢化社会等に対応した住まいづくり	50
6-3	住宅セーフティネットの構築	52
6-4	既存ストックを活かした住まいづくり	54
6-5	多様な暮らしができる住まいづくり	58
6-6	環境共生・省エネに配慮した住まいづくり	61
第7章	計画の推進	
7-1	推進体制	65

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 計画策定の背景と目的

1. 計画の背景（見直しの背景）

飯田市では、平成5年（1993年）に初めての「飯田市公営住宅再生マスタープラン」を策定し、実情に応じた公営住宅のストック活用の理念と目標の設定を行い、適切な手法の選択のもとに、平林団地、三尋石団地の建替えを実施してきました。

その後、社会経済情勢の変化や住まい・住環境を取り巻く社会状況の変化に対応するため、「飯田市住宅基本計画」を平成19年（2007年）に策定し、大堤団地の水洗化工事や長野原団地の下水道接続などの環境改善事業や二ツ山団地の建替えを実施してきました。策定した飯田市住宅基本計画では、「住み続けたいまち、住んでみたいまちづくりに向けて」を基本目標として、市民が健康で文化的な住生活を送るための住宅施策に取り組んでいます。

一方、国では平成18年（2006年）6月に、現在及び将来の国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、住生活の安定の確保及び向上に関する施策の推進についての理念や国及び地方公共団体、住宅関連事業者の責務が定められました。この法の規定に基づき、平成28年3月に「住生活基本計画（全国計画）」の変更がされ、「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」の3つの視点から8つの目標が立てられ、住宅施策の基本的な方針が示されました。

また、長野県でも全国計画の変更を受け、平成29年（2017年）1月に「長野県住生活基本計画」が策定されています。

2. 計画の目的・性格

本計画は、その背景を踏まえ、平成28年12月に策定された飯田市総合計画である「いいだ未来デザイン2028」や、他の関連計画と整合を図り、社会情勢の変化に対応した視点や市民ニーズを盛り込みつつ、今後推進すべき住宅施策の体系並びに施策の方向性を示す指針となることを目的とし、平成19年（2007年）に策定された「飯田市住宅基本計画」を全般的に見直し、今後リニア開業までの10年間を見通した、民間住宅を含めた住宅施策の展開を図るため、さらなる改定を行うものです。また、福祉やまちづくりと連動し、関連計画との整合を図りながら、飯田市の住宅施策の基本的方向性を体系的に示すものです。

なお、公営住宅については、その在り方や実施計画などを前計画策定時（平成16年（2004年））から、「飯田市市営住宅ストック総合活用計画」と、その後に計画を改定した「飯田市公営住宅等長寿命化計画」（平成22年（2010年））で示していますが、本計画では市営住宅等の今後の供給方針や整備の方向性を示し、公営住宅等長寿命化計画改正の基本計画としても位置づけています。

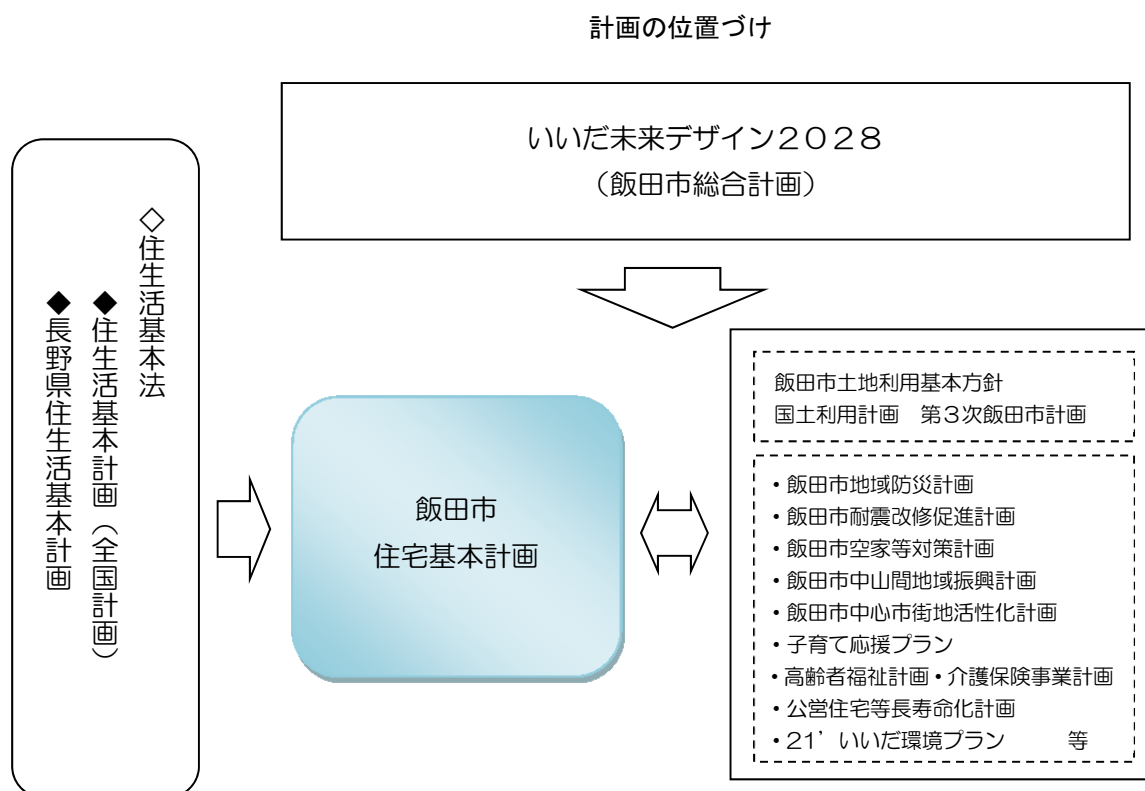
【表 本計画の性格】

	平成16年度（2004年度）～	平成19年度（2007年度）～	平成30年度（2018年度）～ 2028年度
民間			住生活基本計画 （本計画）
公営	市営住宅ストック総合活用計画	住宅基本計画 公営住宅等長寿命化計画	同計画改定（予定）

第1章 計画の目的と位置づけ

1-2 計画の位置づけ

この計画は、飯田市総合計画である「いいだ未来デザイン2028（平成28年（2016年）12月）」を指針とし、飯田市土地利用基本方針（平成19年（2007年）7月）、国土利用計画 第3次飯田市計画（平成29年（2017年）3月）をはじめとする市の関連計画、国の住生活基本計画（全国計画）（平成28年（2016年）3月）や長野県住生活基本計画（平成29年（2017年）1月）等との整合を図っています。



1-3 計画期間

この飯田市住宅基本計画は目標年次を2028年度と定め、計画期間は2018年度から2028年度までの11年間です。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況等に応じ、おおむね5年を目途に適宜見直しを行います。

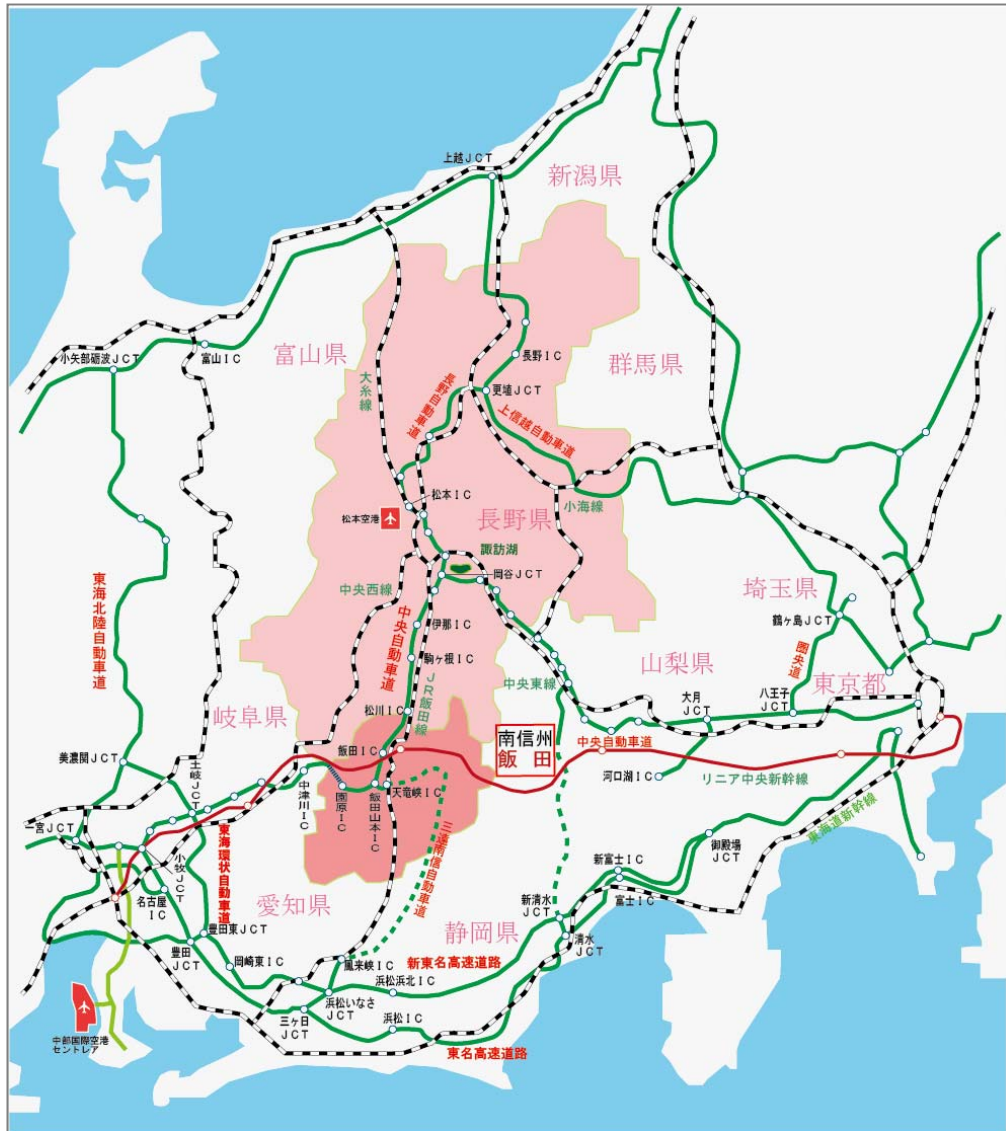
計画期間：2018年度～2028年度
目標年次：2028年度

1-4 飯田市の概要

1. 位置

飯田市は、日本のほぼ中央、長野県の南部に位置する伊那谷の中心都市です。

飯田市の位置



2. 地勢

東に南アルプス、西は中央アルプスがそびえ、市の中央部を北から南へ天竜川が流れ、我が国最大級の谷地形が広がる豊かな自然と、優れた景観に恵まれています。

飯田盆地は古くから東西日本を結ぶ文化の回廊の要地として、特色のある文化を築き、商工業の中心地として栄えてきました。

天竜川畔は主として水田、段丘地帯は畑地で、果樹園が散在し、周辺部及び南部高原地帯は急斜面で、水利のよい場所には水田があるが、主として山林で中には標高3,000mを超える山々があり大自然の中に美林が繁茂しています。

3. 概要

飯田市は、中・近世の城下町で、市名は鎌倉時代からの郷名によります。町並みが京風であったため「信州の小京都」といわれましたが、1947年(昭和22年)の大火で市街地の大半を失いました。再建後の市街地は碁盤目状に区画され、防火帯道路にリンゴ並木を造成するなど、整然とした防火モデル都市として生まれ変わりました。

1937年(昭和12年)4月1日に県で4番目の市制施行がなされ、その後、数度の合併、編入を経て、2005年(平成17年)上村、南信濃村との合併により現在の市域となっています。

戦国時代末期に段丘の先端に築城したのが城下町の始まりで、中山道の脇往還である伊那街道と結び付けて物資輸送の中継基地としてにぎわいをみせました。

養蚕製糸業や水引などの伝統産業により発展してきた飯田市は、現在では先端技術を導入した精密機械、電子、光学のハイテク産業をはじめ、半生菓子、漬け物、味噌、酒などの食品産業、市田柿、りんご、なしなどの果物を中心とする農業などが盛んに行われています。

「りんご並木と人形劇のまち」としても知られる飯田市は、天下の名勝とうたわれた天龍峡をはじめ、天竜川の川下り、元善光寺、しらびそ高原などが観光名所として知られていますが、近年では体験教育旅行や銘桜を巡る桜守の旅、グリーンツーリズム・エコツーリズムの取り組みなども全国から注目されています。

また、飯田市は東西日本文化の回廊の要地として特色のある文化があり、古くから伝わる「黒田人形」「今田人形」の伝統を継ぐ人形劇フェスタの開催地ともなっています。

飯田市は「リニアがもたらす大交流時代に「暮らし豊かなまち」をデザインする～合言葉はムトス 誰もが主演 飯田未来舞台～」をキャッチフレーズに掲げ、地域経済活性化プログラムによる「若者が帰ってこられる産業づくり」、地育力向上連携システムの推進による「帰ってきたいと考える人づくり」を進め、飯田市自治基本条例の精神が浸透し地域自治組織がしっかり機能することで「若者が住み続けたいと感じる地域づくり」を進めています。

山・里・街の暮らしと地域の文化が根付き、こうした先進的な取り組みを進める飯田市は「学習の宝庫」と称され、大学フィールドスタディで毎年多くの学生が「飯田」を学びに訪れます。

「飯田」の地名は「結い田」が語源となっており、伝統産業である「水引」に代表される「結び」に縁のある土地柄です。

行政、企業、市民で「結いの力」を発揮し、リニア時代を見据えた21世紀型の戦略的地域づくりを進め、それらにより人材サイクルの大きなうねりをつくり出して、豊かなライフスタイルを実現できる持続可能な地域経営を目指しています。

第2章 住宅施策を取り巻く状況

2-1 住宅や住環境を取り巻く社会動向

平成19年(2007年)に『飯田市住宅基本計画』を策定して以降、社会経済情勢や住まい・住環境を取り巻く社会状況は大きく変化しています。

1. 社会経済情勢の変化

(1) 2025年問題と超高齢化社会

現在、我が国では、第一次ベビーブームが起きた時期に生まれた団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となる時期を迎える2025年問題が懸念されています。これまでは急速な高齢化が問題となっていました。2025年以降は、4人に1人が75歳以上という超高齢化社会が到来します。

また、核家族化の進行により、特に単身高齢者や高齢者夫婦のみ世帯、要介護認定者等の社会的な支援が必要な世帯の増加が予想されます。

平成23年(2011年)10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律(平成23年法律第32号)」が施行され、近年、高齢者向け住宅の供給促進等が進められています。さらに、国では、高齢者や障がい者のケアを病院・施設から自宅へと転換するよう進めており、今後は高齢者等が住宅で必要なサポートを受けるケースが増加し、住宅や地域で対応する必要性が高まってきます。

また、高齢者等の居住に関するニーズも、近居や家族以外との同居等、多様化しつつあり、今後は、高齢者等が安心して安全に暮らせる住まい、住環境づくりが重要となってきます。

(2) 深刻化する少子化

国の政策で重要な柱の一つとなっている少子化対策ですが、女性の社会進出が進む中で、出生率の低下、未婚率の上昇や晩婚化など、様々な要素が重なり少子化が進行しています。

今後、住宅政策の分野においても、子育て世帯や共働き世帯が安心して子どもを産み、育てることができる住まい・住環境づくりが求められています。

(3) 不安定な経済状況

現在、これまで長期にわたって下落が続いていた物価状況にも変化が見られ始め、ようやくデフレ脱却が視野に入る状況となっていますが、円安の進行による企業収益の悪化や大規模リストラなど、社会経済状況は常に変化しており、社会情勢や雇用環境の変化等による住宅困窮者への対応は常に必要と考えられます。

さらに、少子化・高齢化や経済成長の鈍化等の影響による税収の減少等により、飯田市をはじめ、各自治体の財政は厳しい状況です。

限られた財源をより有効・効率的に活用するため、市民のニーズに合致し、広く支持される施策を展開していくことが求められています。

2. 住まい・住環境の変化

(1) 安全・安心に対する意識の高まり

平成23年(2011年)3月に発生した東日本大震災以降、台風や集中豪雨等による水害など多発する気象災害への対応としても、建築物の耐震化等による災害に強いまちづくりが求められています。

さらに、住宅地において空き巣、侵入等の犯罪や不審者が依然として発生しており、住まい・住環境における防犯性の確保も求められています。

また、昨今では耐震強度偽装や免震装置ゴムの不適合問題、くい打ち施工データ改ざん問題など、建築物の安全・安心を損なわせる事件・事故が大きな社会問題となりました。今後は、このような問題の発生を未然に防ぐとともに、問題が生じた場合においては、適切な対応ができるよう、必要な情報収集等に努めておくことが求められています。

(2) 環境問題への対応

温室効果ガスを原因とした地球温暖化をはじめとする地球規模の環境問題が深刻化しており、加えてごみ問題、自然環境の保護などに対する市民の関心が高まっています。

なお、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の制定や、「エネルギーの使用と合理化に関する法律(省エネ法)」の改正等により、これまでのフロー重視からストック重視への転換、省エネルギー・資源の有効活用を進めることによる環境負荷低減に向けた持続可能な社会の構築が求められています。

(3) 単身世帯増加への対応

現在、全国的に単身世帯(ひとり暮らし世帯)の増加傾向が続いており、10人に1人強が単身世帯となっている状況です。今後もその傾向が続くことが予想されており、平成25年(2013年)1月に国立社会保障・人口問題研究所が発表した「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」によると、平成42年(2030年)には6人に1人が単身世帯になるとされています。

そのため、住宅施策の分野においても、単身世帯が抱える貧困、要介護、孤立化等のリスク軽減に向け、一人暮らしの人が、血縁を超えて、公的にも、地域としても支えあえる住まい・住環境づくりが求められています。

(4) ライフスタイルの多様化への対応

ライフスタイルやライフステージ、身体機能の特性等に応じた適切な住まいが選択できる環境づくりや住宅ストックの適正な管理と維持保全をすすめることにより、良質な住宅ストックの形成と有効活用を図り、循環型の住宅市場を形成することが求められています。

2-2 住まい・住環境の現状

1. 人口と世帯

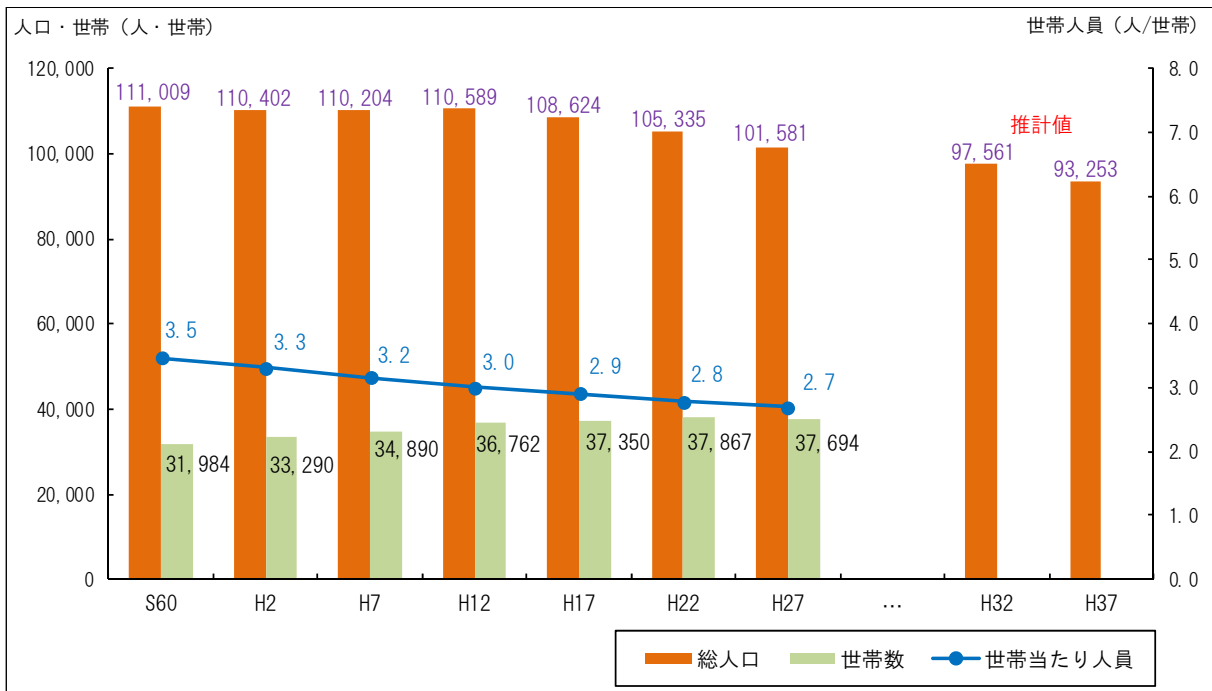
(1) 人口・世帯数

人口(減少)・世帯数(増加)、世帯当たり人員(減少) ⇒ 人口(将来的な減少)

飯田市の人口は、平成12年(2000年)の国勢調査時(110,589人)をピークに減少傾向にあり、平成27年(2015年)の国勢調査では9,008人減少し、101,581人となりました。日本の地域別将来推計(平成25年国立社会保障人口問題研究所)によると、平成40年(2028年)に約91,000人、平成57年(2045年)に約75,000人になると推測されています。また、平成28年(2016年)12月策定の「いいだ未来デザイン2028(2017~2028)」では人口ビジョンとして、人口規模を定住人口と交流人口の2つの側面から展望し、2028年に約96,000人とし、2045年には約91,000としています。

飯田市の世帯数は、人口ピークを迎えた平成12年(2000年)以降も増加傾向にあります。また、一世帯当たり人員は、昭和60年(1985年)の3.5人/世帯から平成28年(2016年)の2.6人/世帯と減少傾向に推移しています。【図1】参照

【図1 人口・世帯数の推移と推計値】



資料：国勢調査、飯田市版総合戦略

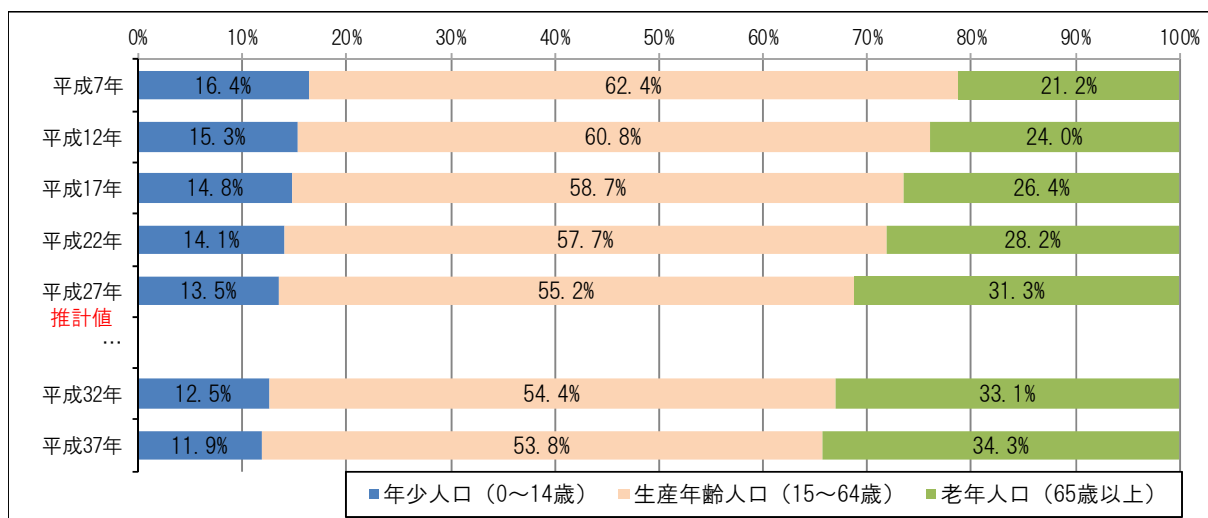
(2) 人口構成

少子化・高齢化の進行 ⇒ 更なる少子化・高齢化の進行（2人に1人が高齢者）

飯田市の人口構成は、15歳未満の年少人口が減少し、65歳以上の老年人口が増加する少子化・高齢化が進行しています。平成7年（1995年）に総人口の約21%であった老年人口の割合は、平成27年（2015年）時点では約31%と20年間で10%増加しています。

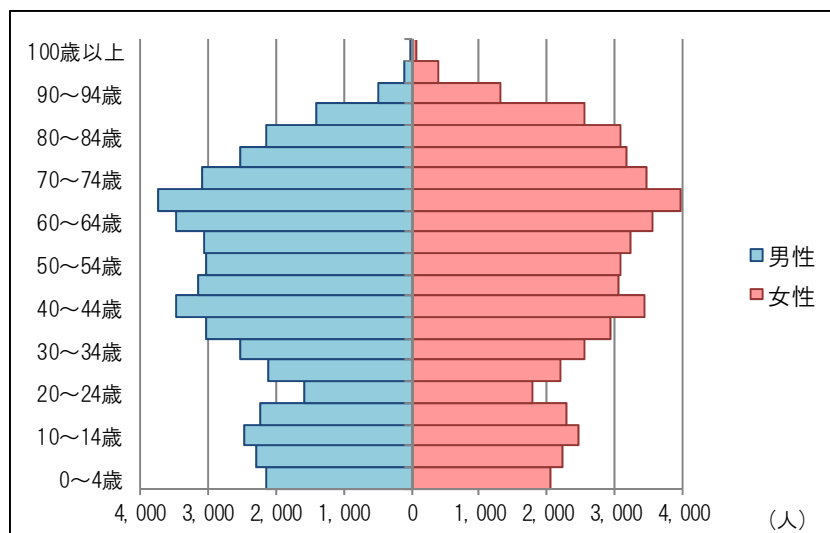
また、「いいだ未来デザイン2028（平成28年12月）」においては、年少人口と老年人口は、全国平均よりも多く、15歳から64歳までの生産年齢人口は全国平均よりも少ない値を示しています。特に20歳代の若者が少ない傾向があり、これは、当地域に高等教育機関が少なく、高校卒業後約7割がこの地を離れることが大きな要因と考えられます。一方、飯田市では地域全体で子育てを応援する仕組みづくりを進め、健康増進施策にも積極的に取り組んでいますが、人口減少、少子化・高齢化の傾向に歯止めをかけられず、平成15年（2003年）以降は死亡数が出生数を上回る自然減の状態が続いています。【図2から図3】参照

【図2 人口構成比の推移と推計値】



資料：国勢調査、飯田市版総合戦略

【図3 年齢5階層別男女人口】



資料：平成27年国勢調査

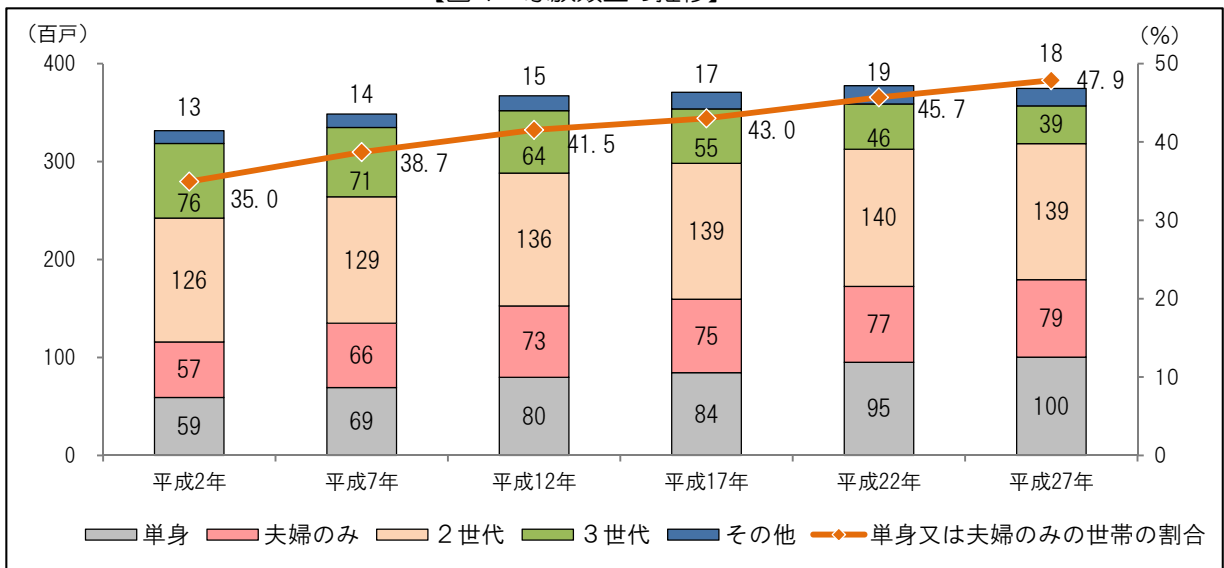
(3) 世帯構成

核家族化の進行 ⇒ 更なる世帯の小規模化が進行

飯田市の世帯構成は、単身世帯が大きく増加し、夫婦のみ世帯が増加傾向にある一方で3世代の世帯が減少しています。

その結果、平成27年(2015年)時点では、単身世帯及び夫婦のみ世帯の小規模世帯が全世帯の約48%を占め、世帯の小規模化が進んでいます。【図4】参照

【図4 家族類型の推移】



資料：国勢調査

2. 住宅

(1) 住宅ストック

世帯数より住宅ストック数が多く、供給過剰

飯田市の住宅数は、平成25年(2013年)現在で43,140戸となり、総世帯数を超えています。なお、住宅総数のうち、「居住世帯のある住宅」は37,080戸、割合は86.0%となっており、「居住世帯なし(空き家)」は5,970戸、割合は13.8%を占めています。

【図5】参照

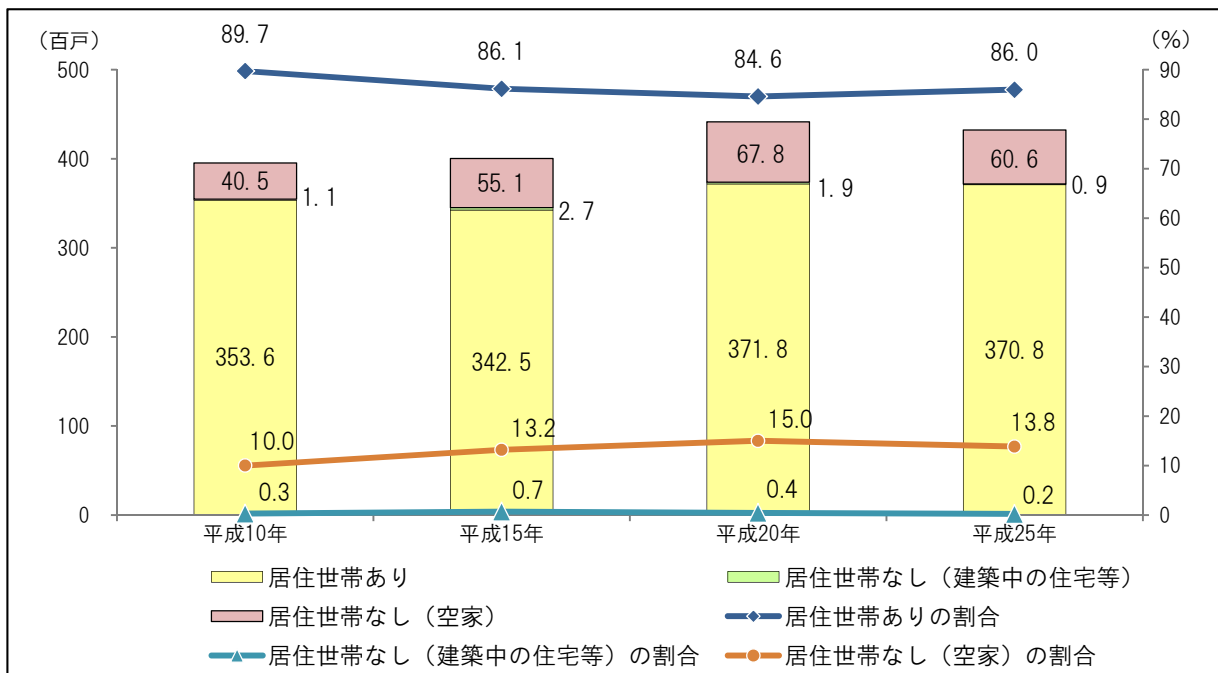
また、空き家の種別推移を見ると、平成20年(2008年)よりその他の住宅が600戸増えており、売却や賃貸に活用されない空き家が多くあることがわかります。

また、空き家全体が623戸減少し、空き家の占める割合も1.2%低下していることがわかります。【図6】参照

飯田市の平成25年(2013年)における空き家率を全国・長野県と比べると、一戸建の空き家の割合は8.2%と全国より多く、長野県より少ないのに対し、長屋建・共同住宅・その他の住宅の割合は5.6%と全国・長野県と比べて低い傾向となっています。

【図7】参照

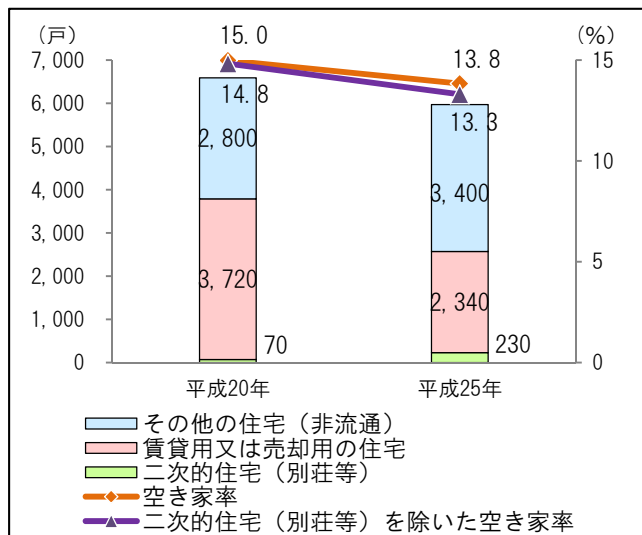
【図5 住宅数の推移】



資料：住宅・土地統計調査

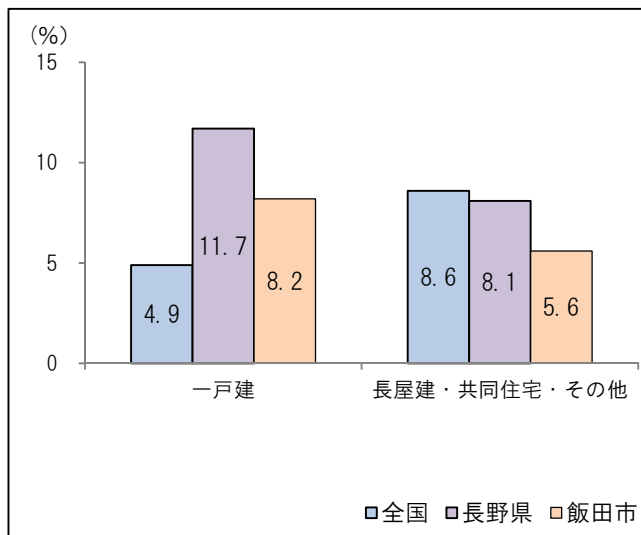
※平成10年、15年は合併前の上村、南信濃村のデータは含まない。

【図6 空き家の種別推移】



資料：住宅・土地統計調査

【図7 空き家率の比較】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

※空き家の種別

二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時などたまに寝泊まりしている人がいる住宅。

賃貸用住宅・売却用住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。

その他住宅：上記以外の人が住んでいる住宅。(転勤・入院などのため居住者が長期にわたって不在や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。)

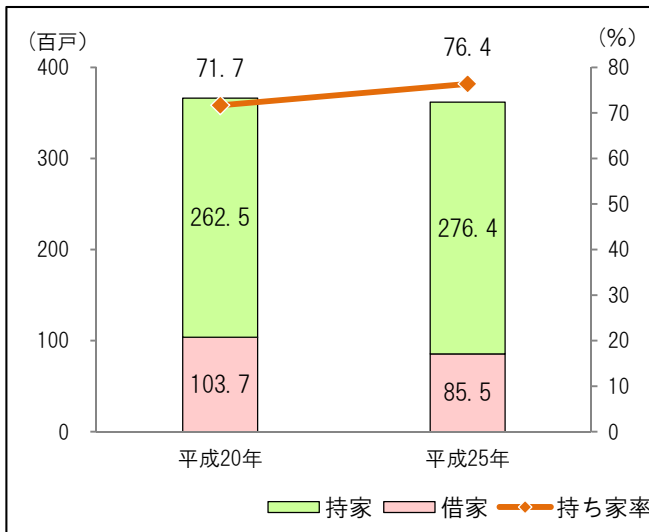
(2) 住宅所有状況

持ち家率の上昇

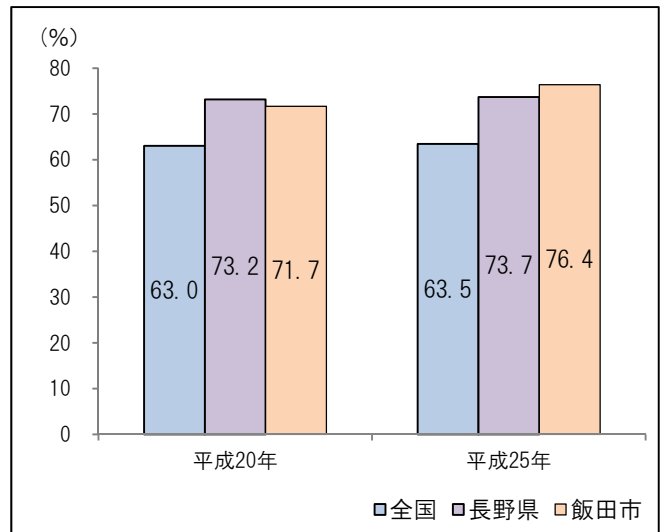
平成20年(2008年)の所有状況の推移を見ると、飯田市の住宅所有状況は、5年間で持ち家の割合が増加しており、平成25年(2013年)には76.4%、戸数にして27,640戸となっています。【図8】参照

また、飯田市の持ち家率は平成25年(2013年)現在、全国・長野県と比べて高い割合となっており、平成20年(2008年)から4.7%の増加となっています。【図9】参照

【図8 所有状況の推移】



【図9 持ち家率の比較】



資料：住宅・土地統計調査

(3) 住宅建築時期

旧耐震基準により建築された住宅の耐震性が懸念される

飯田市の住宅所有状況別に建築時期を見ると、耐震設計基準が改正された昭和56年より前に建築された住宅は、持ち家が最も多く10,480戸となっています。

【表1から図10】参照

また、住宅の建て方別に建築時期を見ると、耐震設計基準が改正された昭和56年より前に建築された一戸建の木造住宅は10,740戸、共同住宅等の木造住宅は570戸で木造全体の31.1%となっています。同様に一戸建の非木造住宅は240戸、共同住宅等の非木造住宅は190戸で、非木造住宅全体の2.1%となっています。

【表2から図11】参照

建て方別住宅数の推移を平成20年(2008年)と比較すると、平成25年(2013年)は一戸建が420戸、共同住宅が430戸増加し、長屋建は880戸、その他は20戸減少しています。【図12】参照

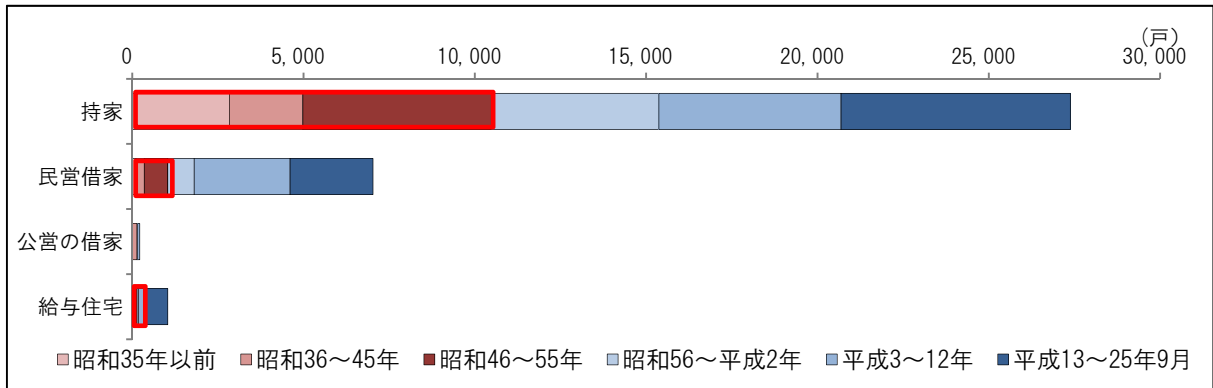
第2章 住宅施策を取り巻く状況

【表1 住宅の所有状況別の建築時期】 単位：戸

	昭和35年以前	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13～25年9月	合計
持ち家	2,840	2,140	5,500	4,890	5,320	6,690	27,380
民営借家	110	240	690	770	2,800	2,420	7,030
公的借家	0	140	20	0	60	0	220
給与住宅	20	10	110	40	170	690	1,040

※不明除く

【図10 住宅の所有状況別の建築時期】



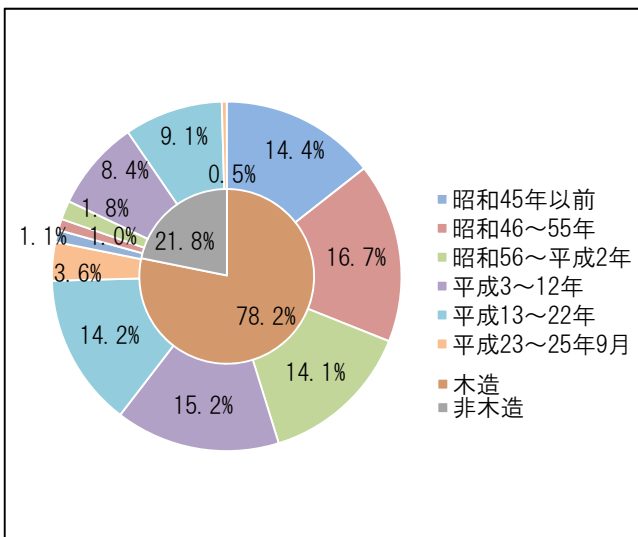
資料：平成25年住宅・土地統計調査

【表2 住宅の建て方別の建築時期】 単位：戸

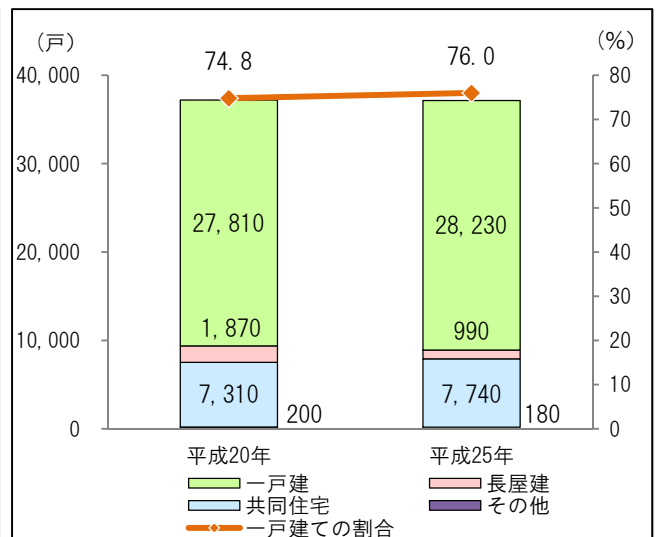
	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～22年	平成23～25年9月	合計
一戸建(木造)	5,070	5,670	4,740	5,020	4,770	1,170	26,440
一戸建(非木造)	20	220	260	370	240	90	1,200
共同住宅(木造)	380	190	210	690	350	90	1,910
共同住宅(非木造)	10	180	410	2,270	2,870	70	5,810
合計	5,480	6,260	5,620	8,350	8,230	1,420	35,360

※不明除く

【図11 建築時期別割合】



【図12 建て方別住宅数の推移】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

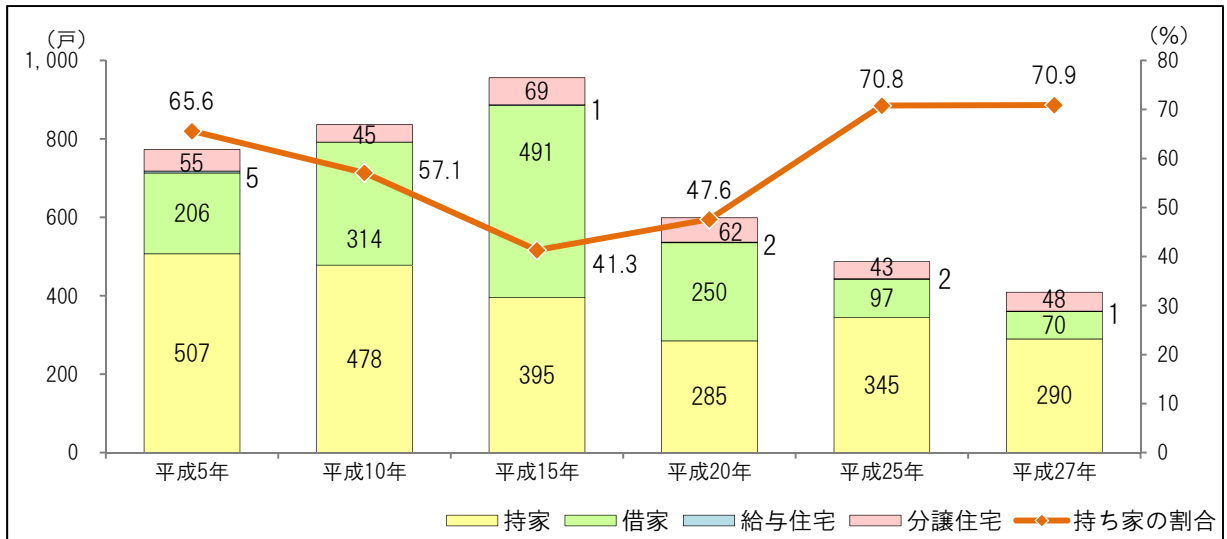
(4) 住宅の新設着工戸数

住宅の新設着工戸数は年々減少傾向にあり、木造住宅が大半を占める

飯田市の持ち家の新設着工戸数は年々減少傾向にあり、平成27年(2015年)の290戸は、平成5年(1993年)より217戸減少しています。借家も平成15年(2003年)をピークに減少傾向に転じており、平成27年の70戸は平成5年(1993年)に比べて136戸減少している状況です。【図13】参照

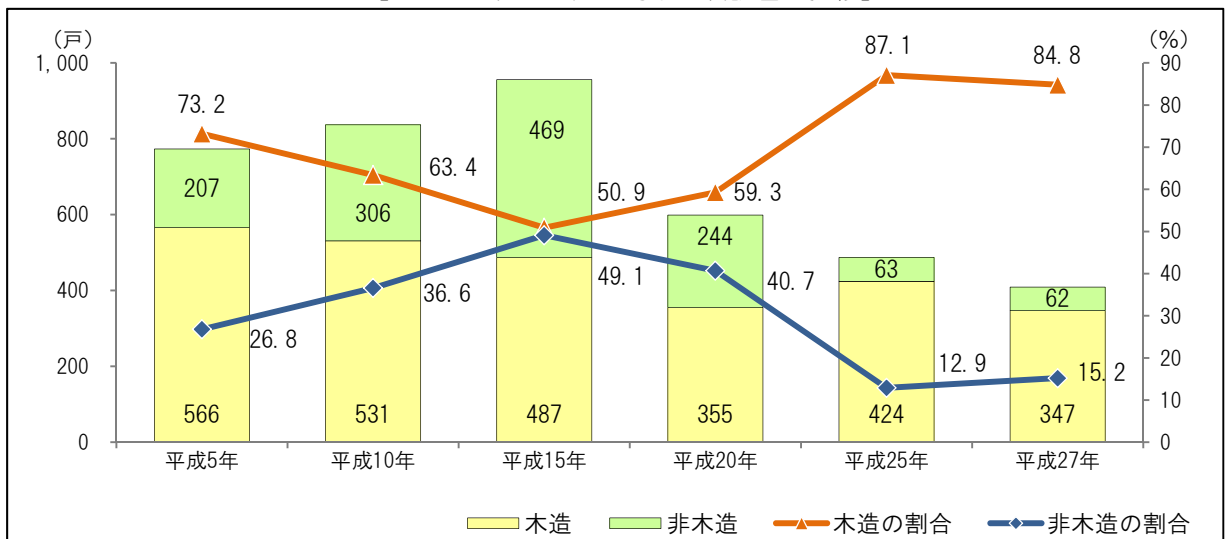
新設着工の建て方を見ると、平成5年(1993年)では木造は73.2%、非木造は26.8%の割合が、10年後の平成15年(2003年)では木造・非木造の割合は約50%と非木造割合が高くなったが、それ以降は木造住宅の割合が高く平成27年(2015年)では木造84.8%、非木造15.2%と木造が約8割を占める割合となっています。【図14】参照

【図13 住宅の所有状況別の新設着工推移】



資料：長野県統計年鑑

【図14 住宅の建て方別の新設着工推移】



資料：長野県統計年鑑

(5) 住宅の確保に配慮が必要な世帯の状況

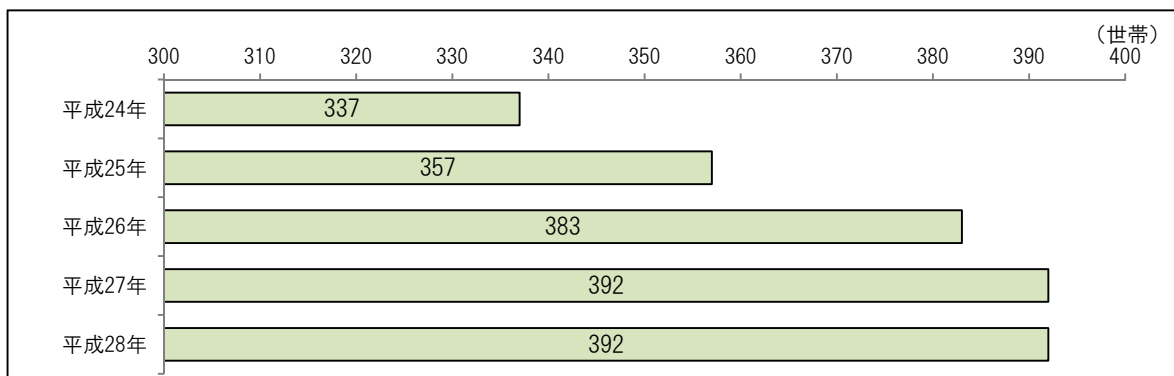
生活保護世帯数の増加

飯田市の平成24年(2012年)からの生活保護世帯数の推移を見ると、受給世帯は増えており、平成28年(2016年)には392世帯となっています。【図15】参照

平成28年(2016年)の身体障がい者手帳交付総数は5,713人、療育手帳交付総数は815人、精神障がい者保健福祉手帳交付総数は625人となっています。【図16】参照

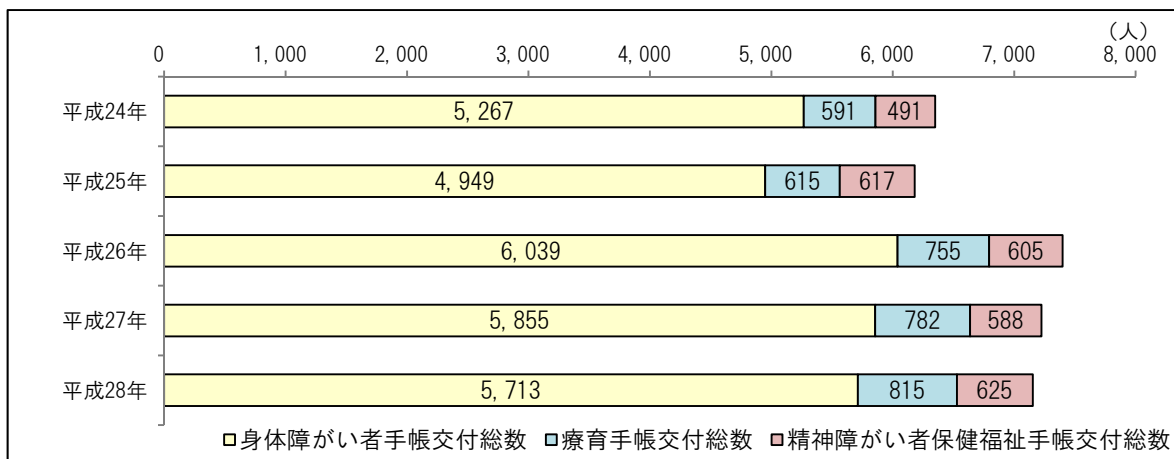
世帯年収の推移では、平成20年(2008年)からの5年間で300~500万円の区分が3.1%の増加、700~1000万円の区分で3.8%の減少となった他は、全ての区分で1%未満の変動となっています。【図17】参照

【図15 生活保護世帯数の推移】



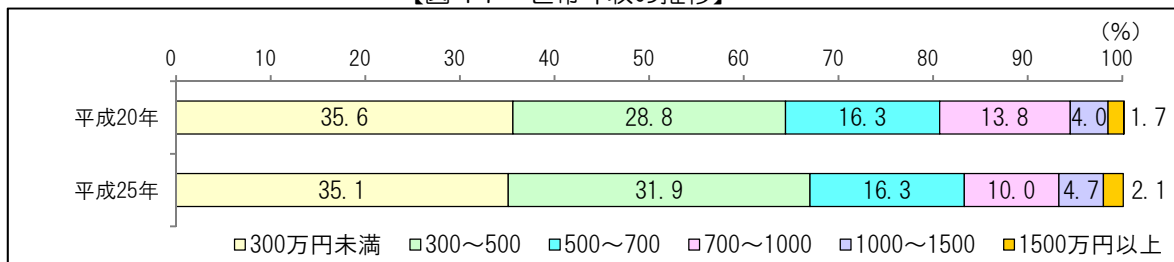
資料：飯田市統計書

【図16 障がい者手帳等交付状況の推移】



資料：飯田市統計書

【図17 世帯年収の推移】



資料：住宅・土地統計調査

(6) 高齢者世帯の居住状況

増加する高齢者のみ世帯

飯田市の高齢者のいる世帯数の推移を見ると、平成20年(2008年)からの5年間で高齢者のいる世帯の割合は1.8%増加し、高齢者単身世帯は300世帯、高齢者夫婦世帯は3,500世帯増加しています。【図18】参照

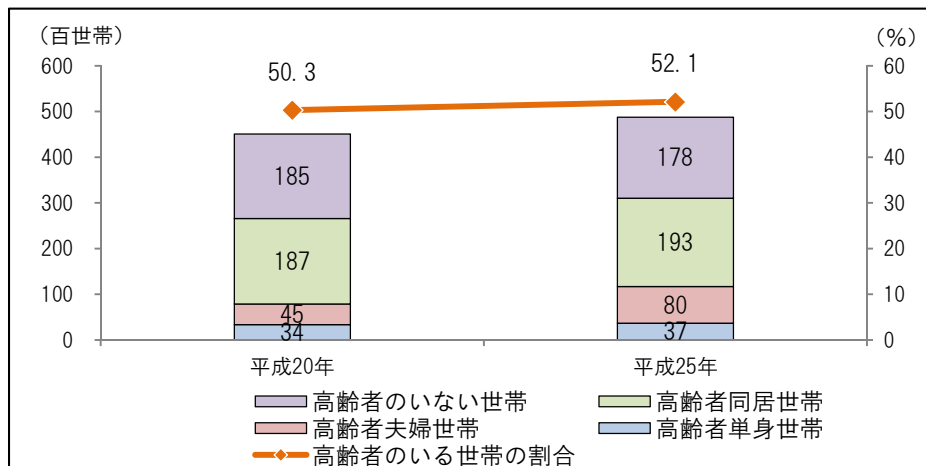
さらに、高齢者世帯の所有関係状況を見ると、65歳以上の単身世帯の83.7%、65歳以上の夫婦世帯の95.5%は持ち家に居住しています。次いで、単身世帯の14.4%、夫婦世帯の2.9%が民間借家となっています。【図19】参照

また、これら的高齢者世帯と子ども世帯の居住の状況を見ると、子ども世帯と近居・隣居(「一緒に住んでいる」と「徒歩5分」)している高齢者世帯は、単身世帯で6.1%、夫婦世帯で9.3%となっています。なお、子ども世帯が片道1時間未満に住んでいる単身世帯の割合は41.5%、夫婦世帯では55.9%となっています。子どもがいない高齢者世帯は、単身世帯は25.5%、夫婦世帯は8.7%となっています。【図20】参照

高齢者がいる世帯のバリアフリー化状況は65歳以上の世帯員のいる主世帯と持ち家で半数以上が一定のバリアフリー化がされており、中でも高度なバリアフリー化がされている割合が10%以上となっています。借家では高度なバリアフリー化はされておらず、一定のバリアフリー化の割合も低くなっています。【図21】参照

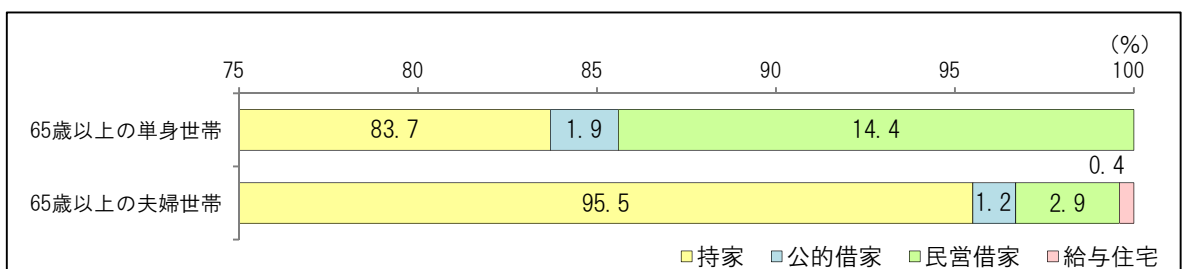
さらに、高齢者のための設備の設置状況を見ると、いずれかが設置されている住宅は、平成25年(2013年)で21,950戸となっており、5年間で780戸増加しましたが、「またぎやすい高さの浴槽」と「道路から玄関まで車椅子で通行可能」な設備のある住宅が減少しています。【図22】参照

【図18 高齢者のいる世帯数の推移】



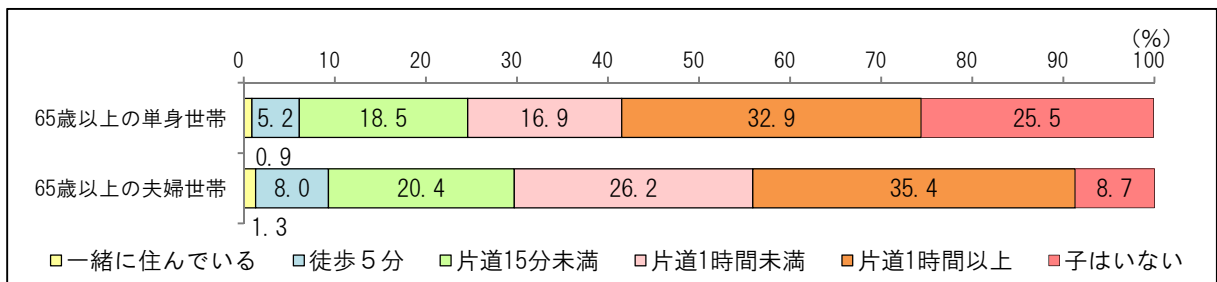
資料：住宅・土地統計調査

【図19 高齢者世帯の所有関係状況】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

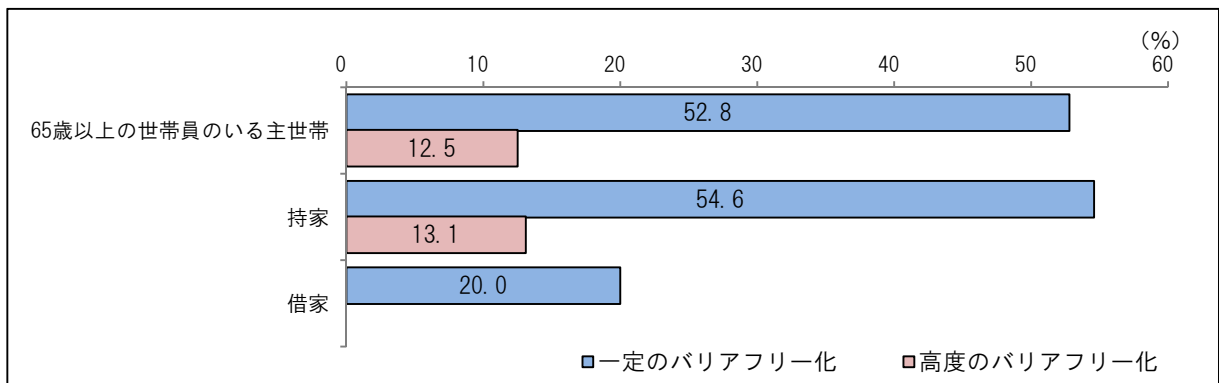
【図20 高齢者世帯と子ども世帯の居住の状況】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

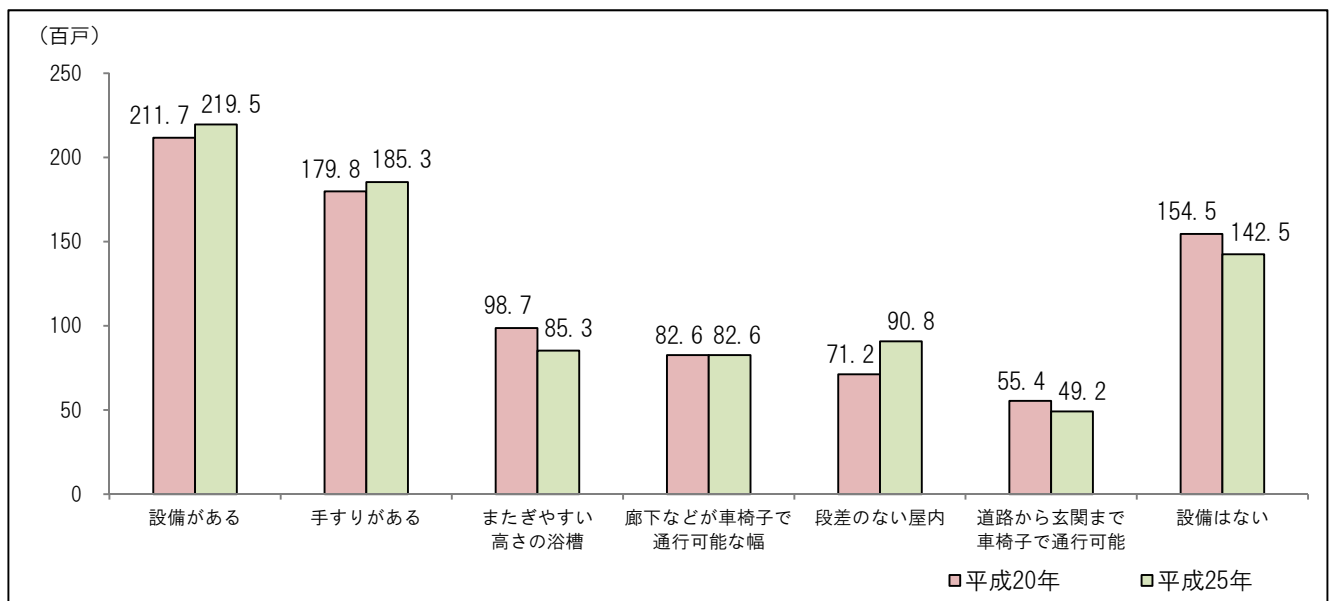
※「一緒に住んでいる」については同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む

【図21 高齢者がいる世帯のバリアフリー化状況】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

【図22 高齢者のための設備の状況】



資料：住宅・土地統計調査

※高齢者のための設備（5項目）

- ①手すりがある
- ②またぎやすい高さの浴槽
- ③廊下などが車椅子で通行可能な幅
- ④段差のない屋内
- ⑤道路から玄関まで車椅子で通行可能

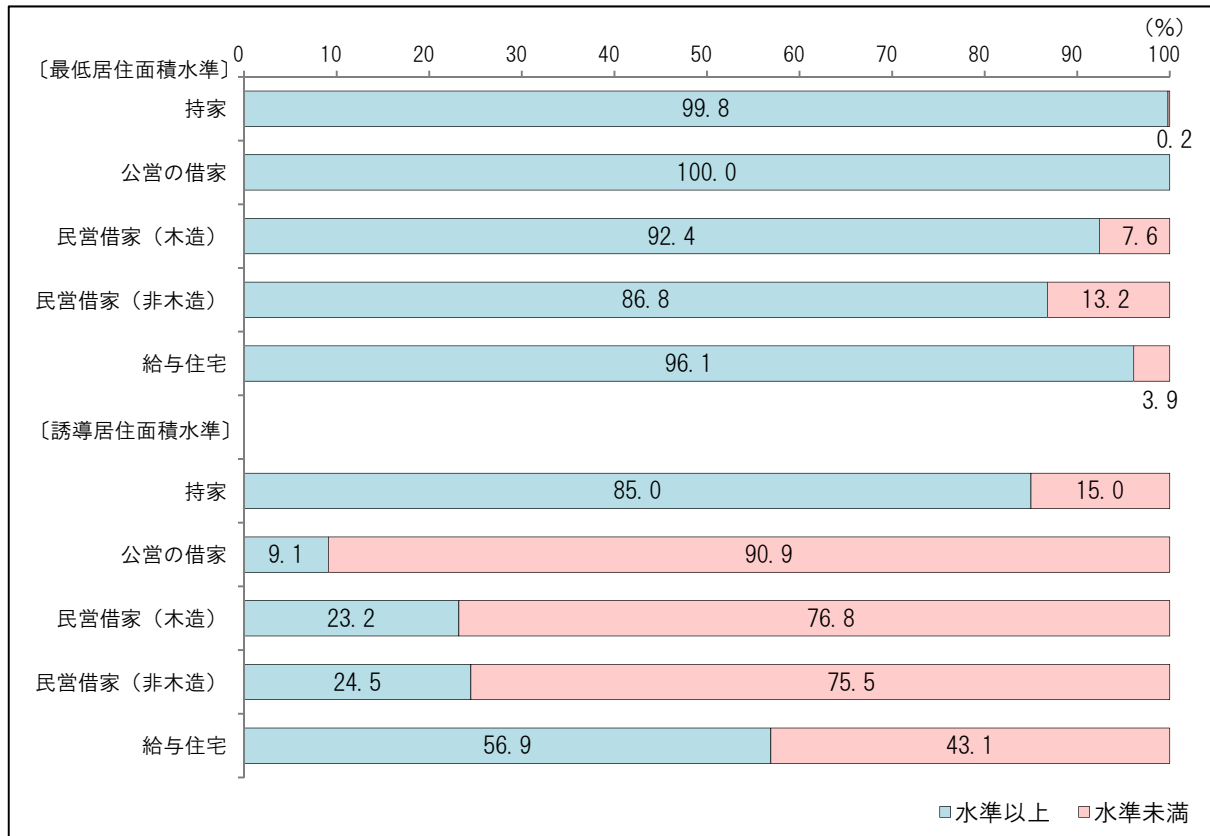
(7) 居住面積水準

借家等で誘導居住面積水準未達の住宅が大半を占める

飯田市の住宅の所有関係別に居住面積水準の状況を見ると、持ち家では最低居住面積水準未達の世帯の割合は0.2%となっていますが、民営借家（木造）では7.6%、民営借家（非木造）では13.2%と高くなっています。

また、誘導居住面積水準についても、持ち家では85.0%が水準以上の世帯となっていますが、公営の借家では9.1%、民営借家（木造）では23.2%と低い割合となっており、民営借家をはじめとした借家等については、誘導居住面積水準未達の住宅が大半を占めている状況です。 【図23から表3】参照

【図23 所有関係別居住面積水準の状況】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

※誘導居住面積水準は、都市居住型誘導居住面積水準及び一般型誘導居住面積水準の総数。

【表3 住生活基本計画における居住面積水準】

世帯人員別	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準	一般型誘導居住面積水準
単身	25㎡	40㎡	55㎡
2人	30㎡ (30㎡)	55㎡ (55㎡)	75㎡ (75㎡)
3人	40㎡ (35㎡)	75㎡ (65㎡)	100㎡ (87.5㎡)
4人	50㎡ (45㎡)	95㎡ (85㎡)	125㎡ (112.5㎡)

※（ ）内は、3～5歳児が1名いる場合

(8) 省エネルギー設備等の設置状況

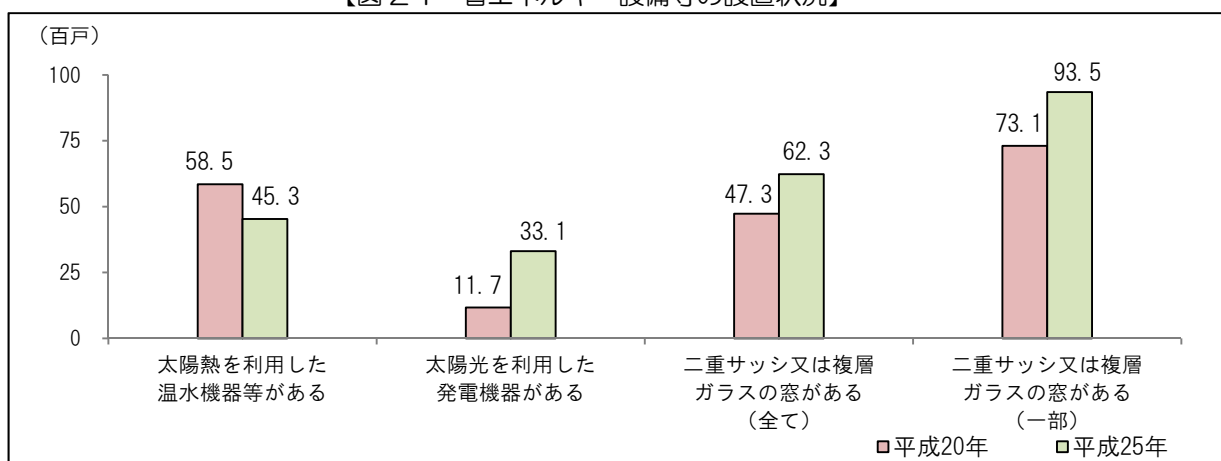
省エネルギー設備等の設置状況が高い

飯田市の省エネルギー設備等の設置状況を見ると、平成20年（2008年）からの5年間で「太陽熱を利用した温水機器等がある」以外の項目はすべて増加傾向となっています。特に多く設置されている設備は、「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）」で9,350戸となっています。【図24】参照

省エネルギー設備等設置率の比較では、全ての省エネルギー設備の項目において全国・長野県よりも高い割合で設置が進んでおり、こちらの比較でも「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）」については、40.8%の設置率と高い割合になっています。

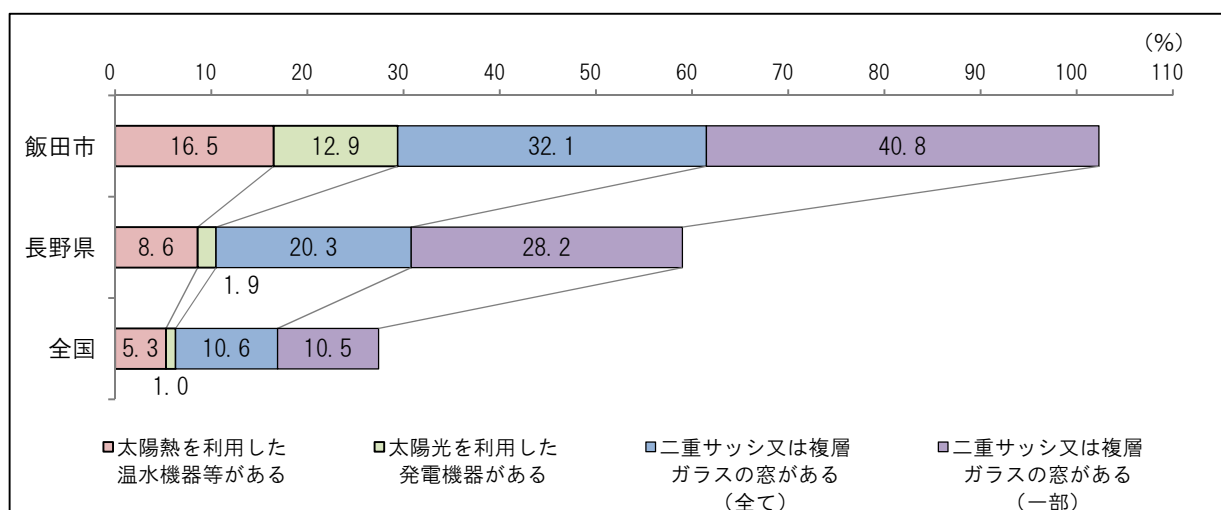
【図25】参照

【図24 省エネルギー設備等の設置状況】



資料：住宅・土地統計調査

【図25 省エネルギー設備等設置率の比較】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(9) 住宅の耐震化の状況

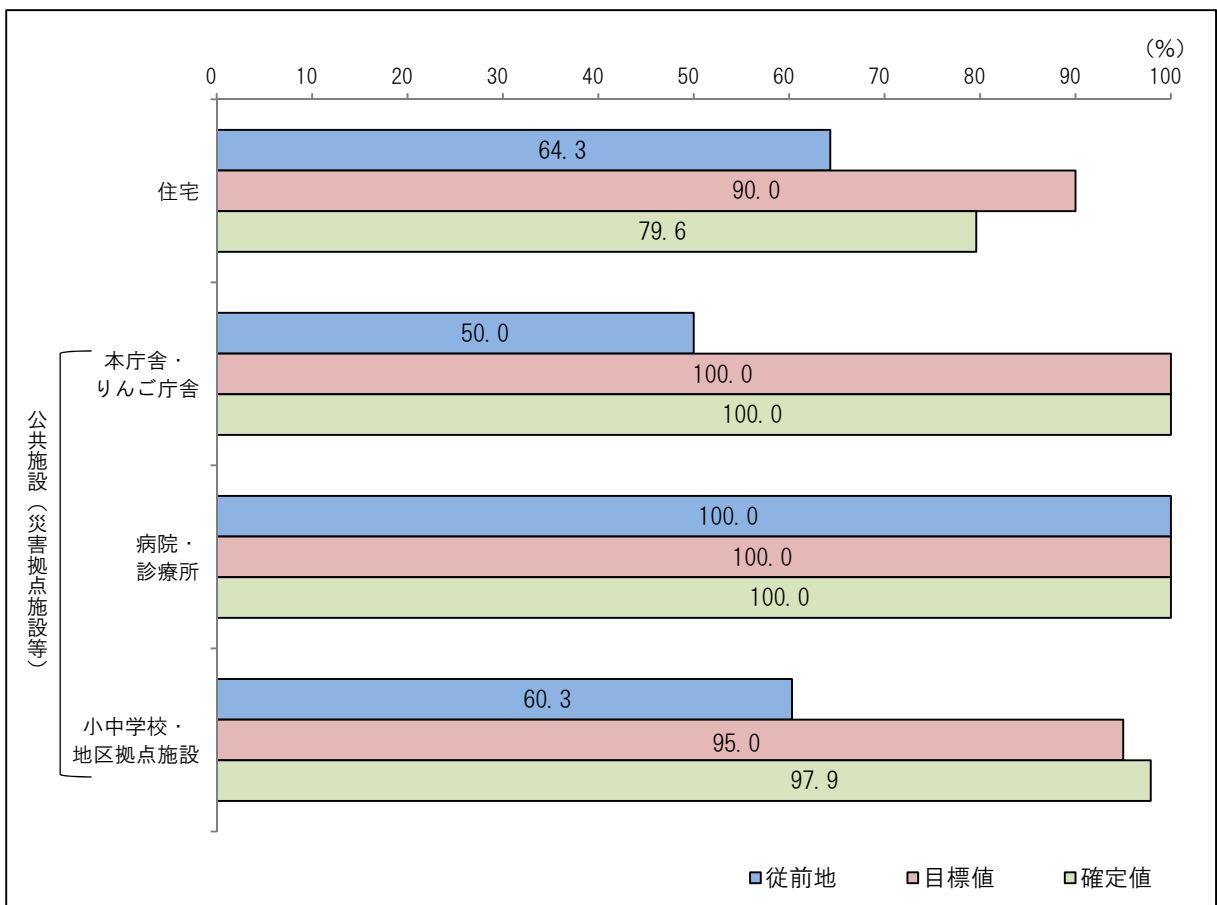
平成 27 年度末までの住宅の耐震化率は 79.6%

飯田市耐震改修促進計画（平成 20 年（2008 年）4 月策定）において定めた平成 27 年度の住宅の耐震化目標 90.0%対し、実績は 79.6%となっており、目標の達成には至りませんでした。

本計画における住宅耐震化の進捗状況は、15.3%増となっています。

なお、公共施設（市有施設のうち災害拠点施設等）の耐震化目標については、目標値を達成しています。 【図26】参照

【図26 平成 27 年度末における耐震化の現状】



資料：飯田市耐震改修促進計画

(10) 持ち家のリフォーム状況

持ち家のリフォーム状況は全国と同じ水準

平成 25 年（2013 年）住宅土地統計調査による持ち家のリフォーム状況について、平成 21 年（2009 年）以降の増改築・改修工事の状況を見ると、飯田市の増改築工事の実施状況は 29.0%と全国平均値 28.8%とほぼ同じ水準で工事が実施されています。

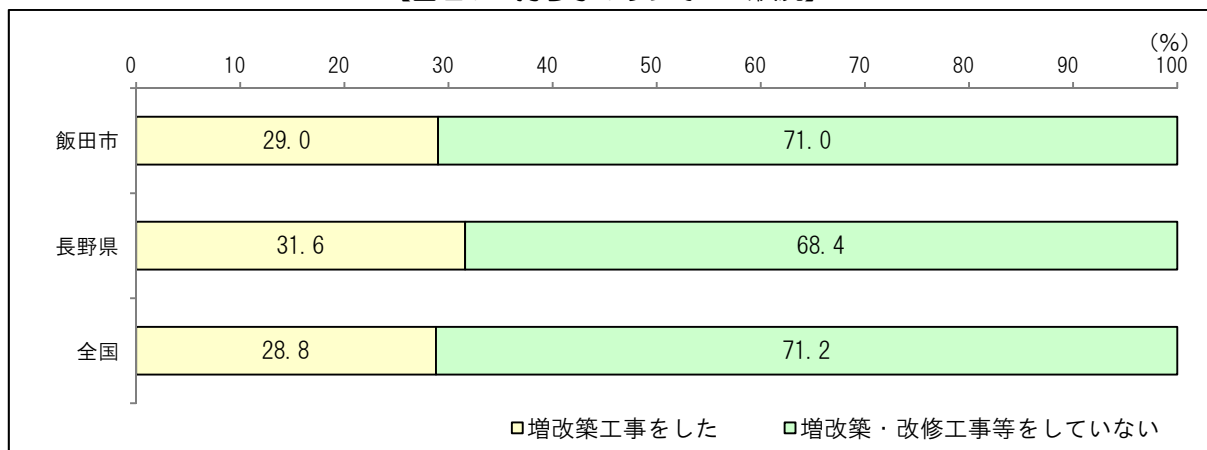
【図27】 参照

なお、持ち家の増改築・改修工事を実施した具体的な設備で最も高いものは、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」の 31.3%であり、次に「屋根・外壁等の改修工事」の 14.0%、「天井・壁・床等の内装の改修工事」の 12.4%の順となっています。

この設備改修工事の順位は、長野県や全国平均値と同じ傾向となっています。

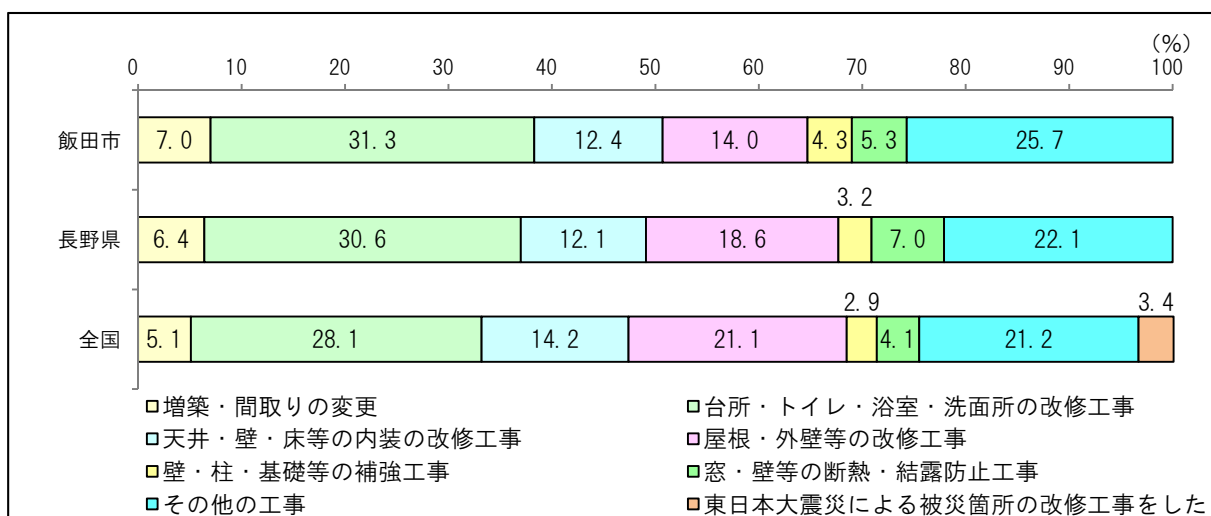
【図28】 参照

【図27 持ち家のリフォーム状況】



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

【図28 持ち家の増改築・改修工事状況】



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

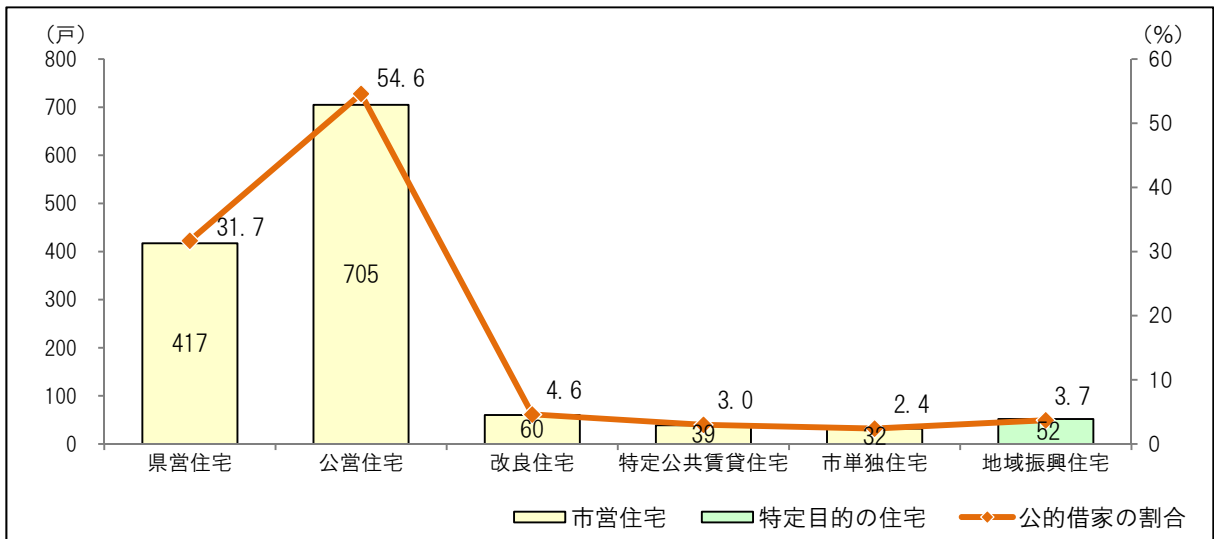
(11) 公的借家の状況

旧耐震基準で建てられた市営住宅は 30.8%を占める

飯田市の公的借家の管理状況を見ると、総数は 1,305 戸となっており、このうち約 3 割は県の公営住宅、約 5 割が市の公営住宅となっています。【図 29】参照

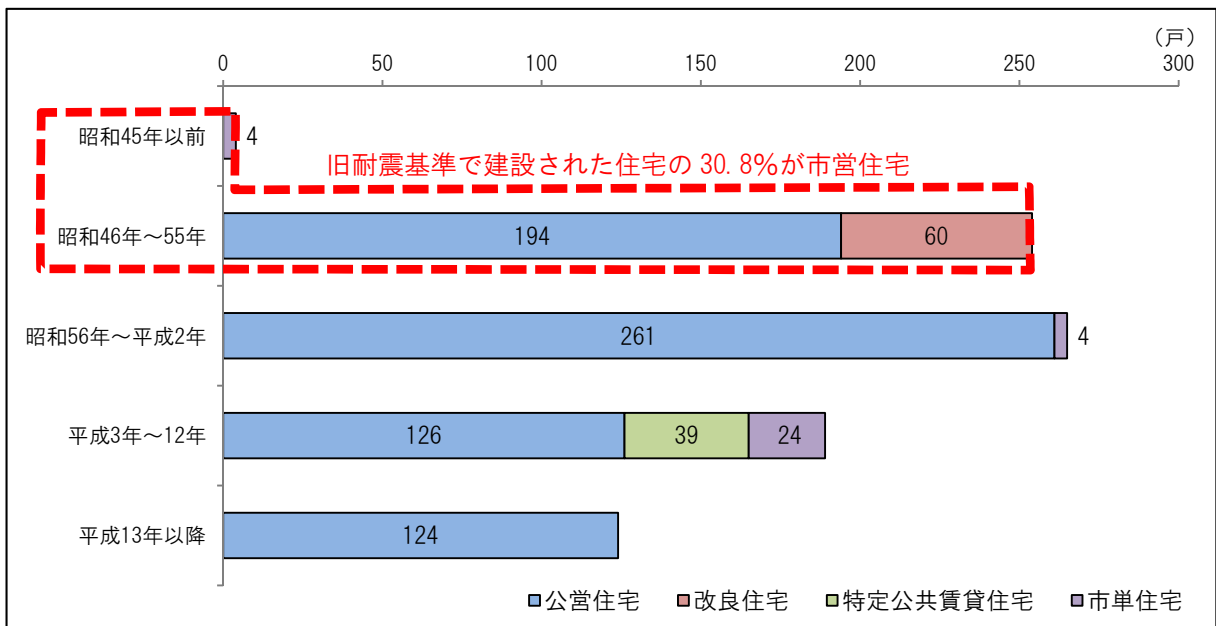
また、市営住宅 836 戸のうち、旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建設された住宅は 258 戸であり、全体の 30.8%を占めていることから、老朽化やバリアフリー化等の対応が求められています。【図 30】参照

【図 29 飯田市の公的借家の管理状況】



資料：飯田市資料（平成 29 年 10 月 1 日現在）

【図 30 飯田市の市営住宅の建築時期】



資料：飯田市資料（平成 29 年 10 月 1 日現在）

2-3 上位・関連計画

1. 国の住宅政策の動向

(1) 住生活基本法（平成23年（2011年）8月改正）

国の住宅政策は、戦後の住宅不足の解消と居住水準の向上に向け、昭和41年に制定された「住宅建設計画法」に基づく計画的な住宅供給を進め、住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の成果を上げてきました。

しかし、近年の少子高齢化、人口減少社会の到来を迎え、住宅建設戸数等を評価視点とした政策から、住生活全体の充実を目指した施策へ転換し、平成18年6月に「住生活基本法」が制定されました。

この「住生活基本法」では、住宅のストックの活用を重視するとともに、行政、民間事業者、国民等が共有すべき基本理念や責務が位置づけられており、4つの基本理念が示され、基本理念に対応した4つの基本的施策が掲げられています。

【基本理念】

1. 現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給
2. 住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な住環境の形成
3. 居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービス提供を受ける者の
権益の擁護及び増進
4. 低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮
を有する者の居住の安定の確保

【基本的施策】

1. 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
2. 地域における住環境の維持及び向上
3. 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
4. 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

(2) 住生活基本計画（平成28年（2016年）3月改定）

「住生活基本計画（全国計画）」は、平成18年6月に制定された「住生活基本法」に基づく国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する計画であり、平成23年3月、平成28年3月に改定されました。平成28年の改定では居住者からの視点で「若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指す」、住宅ストックからの視点で「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速」、産業・地域からの視点で「住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化」の3つの視点から8つの目標が設定されました。改定された住生活基本計画（全国計画）における計画の目標は以下のとおりです。

【計画期間】平成28年度～平成37年度

1. 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
2. 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
3. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
4. 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
5. 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
6. 急増する空き家の活用・除去の推進
7. 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
8. 住宅地の魅力の維持・向上

(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成28年（2016年）5月改正）

高齢社会の急速な進展に対応するため、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者が安心して生活できる居住環境をつくるため、平成13年（2001年）4月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が制定され、同年10月から施行されました。

その後、平成23年（2011年）10月の改正により、これまでの制度（高齢者向け優良賃貸住宅・高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅）を一本化した、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設され、平成28年（2016年）5月改正では、市町村が都道府県と協議の上、基本方針に基づき、市町村高齢者居住安定確保計画を定めることができる制度が創設されました。それにより、登録基準の強化・緩和、住宅の加齢対応改良の業務等が行えることになりました。高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進するなど、住まいの安定確保の取り組みが強化されています。

(4) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

(平成24年(2012年)4月改正)

住生活基本法の基本理念を基に、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅供給の促進について、基本方針や施策の基本事項を定める「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律(略称:住宅セーフティネット法)」が平成19年7月に制定、施行されました。

国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与するために必要な施策を講じるよう努めることが責務となっています。

その後、平成29年2月には改正案が閣議決定されたため、改正により、民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化が期待されます。

(5) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成26年(2014年)4月改正)

戦後の高度経済成長期を経て、近年は従来の「つくっては壊す」スクラップアンドビルド型社会から、「いいものを作って、きちんと手入れを行い長く大切に使う」ストック活用型社会への転換を推進するため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅の普及を促進し、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かで優しい暮らしへの転換を図ることを目的として、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月に施行されました。

長期優良住宅の認定については新築に係るものでしたが、平成28年(2016年)2月に施行規則及び認定基準を改正し、新たに増改築についての強化が図られました。

2. 長野県の住宅政策の動向

(1) 長野県住生活基本計画（平成29年（2017年）1月）

長野県は住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成28年度（2016年度）から平成37年度（2025年度）までの10年間を計画期間とし、住生活基本法に基づく住生活基本計画（都道府県計画）としての性格をあわせ持つ「長野県住生活基本計画」を平成29年（2017年）1月に策定しました。

また、市町村が地域の実情に応じた住宅施策を計画する際の指針としての役割を担い、さらに、「しあわせ信州創造プラン（長野県総合5か年計画）」を推進する個別計画のうち、住宅分野の個別計画として位置付けられています。

なお、「～信州の住みよい暮らしを次代につなぐ～安心ですよやか、多様な暮らしを支える住まいをめざして」の実現に向けて、今後10年間に以下の5つの目標に基づいて住宅施策に取り組むものとしています。

目標1：地域の資源を活かした環境にやさしい住まいづくり
目標2：災害に強く快適で健康な住まいづくり
目標3：誰もが安心して暮らせる住まいの提供
目標4：地域の特性に応じた活力あるまち・むらづくり
目標5：地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展

目標達成指標

指標	項目	現状		目標	
地域の資源を活かした環境にやさしい住まいづくり	新設住宅（木造在来工法）の推定木材使用量に対する県産木材建築用材製品出荷量の比率	H26年	30.1%	H37年	50%
	すべての窓が二重サッシ又は複層ガラスになっている住宅ストックの割合	H25年	24.0%	H37年	35%
	長期優良住宅の認定を受けた新築住宅の割合	H27年	16.2%	H37年	20%
災害に強く快適で健康な住まいづくり	住宅の耐震化率	H25年	77.5%	H37年	95%
	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率	H25年	48%	H37年	80%
	住宅性能表示制度を利用する新築住宅の割合	H27年	13.8%	H37年	40%
誰もが安心して暮らせる住まいの提供	公営住宅の供給量 【建替えなど新規整備戸数と、退去で生じた空き家の募集戸数の合計。H28.4.1現在の公営住宅管理戸数は32,960戸。】	【目標内訳：県営3,400戸、市町村営4,150戸】		H28～32年度（前期5年）	7,550戸
		【目標内訳：県営6,800戸、市町村営8,300戸】		H28～37年度（10年）	15,100戸
	最低居住面積水準※未達率（※単身者25㎡、4人世帯50㎡など）	H25年	1.8%	できるだけ早期に解消	
	応急仮設住宅の建設候補地を選定している市町村の割合	H28年	91%	早期に100%	
地域の特性に応じた活力あるまち・むらづくり	子育て世帯における誘導居住面積水準※達成率（※3人世帯100㎡、4人世帯125㎡など）	H25年	56%	H37年	70%
	空家等対策計画を策定した市町村の割合	H27年	4%	H37年	80%
	景観行政団体に移行した市町村の割合	H27年	26%	H37年	40%
地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展	新設住宅（持ち家）における木造在来工法の割合	H27年	74.8%	H37年	75%を維持
	リフォーム実施率（持ち家）	H21～25年平均	6.4%	H37年	8%
	既存住宅売買瑕疵保健加入率	H26年	4%	H37年	20%

(2) しあわせ信州創造プラン（平成25年（2013年）4月策定）

長野県は、時代の大きな転換点に立つ現代において、今までの暮らし方を見つめ直すとともに豊かさや幸せの新たな尺度が求められていることから、長野県の将来像を県民と共有し、一緒に作り上げるための方向性や方策を明らかにする「しあわせ信州創造プラン」を平成25年（2013年）4月に策定しました。

この計画は、平成25年度（2013年）から平成29年度（2017年）までの5年間を計画期間とし、直面する課題に向き合い、将来像をめざして確かな一歩を踏み出す、県政運営の基本となる総合計画です。

なお、県民みんなで心一つにして県づくりに取り組むために「確かな暮らしが営まれる美しい信州」を目標として、今後5年間の政策推進のための基本方針を3つあげています。

方針1：「貢献」と「自立」の経済構造への転換
方針2：豊かさが実感できる暮らしの実現
方針3：「人」と「知」の基盤づくり
発信：「信州」の価値向上と発信

また、本計画では、「飯伊地域」のめざす方向とその方針を「創りたい新たな時代、伝えよう支えあう力、生き続ける文化」とし、4つの地域プロジェクトを示しています。

①：新しい時代を見据えた地域づくりプロジェクト
②：未来を拓く産業づくりプロジェクト
③：安全・安心な暮らしと災害に強い基盤づくりプロジェクト
④：支え合いによる医療・福祉の充実と健康づくり

3. 飯田市の上位・関連計画

(1) いいだ未来デザイン2028（平成28年（2016年）12月）

これまで長期に渡って、第5次基本構想基本計画を実践してきましたが、先々の変化を予測しつくした長期計画の策定が困難な時代となりました。先を見通すことの難しい時代にあってはみんなが共有できる地域のビジョンを掲げ、そのビジョンを指針とし、実践し、工夫し、経験を積み重ね、改革・改善していくことが大切となります。

飯田独自の仕組みとして実践してきた「地域経済活性化プログラム」や「地域健康ケア計画」などの計画づくりをヒントに、地域のビジョン実現に向けて、市民、地域、事業者、団体、NPO、行政など各々の立場で「飯田の未来づくり」にチャレンジしていくための指針として策定しました。

(2) 国土利用計画 第3次飯田市計画（平成29年（2017年）3月 策定）

第2次飯田市計画（平成18年度～）は第1次飯田市計画策定後の課題等から、土地利用の在り方を抜本的に見直し、飯田市における都市計画マスタープランの策定を見据えたものとして、土地利用に関する基本的・普遍的な指針を示す計画として策定されました。

第3次飯田市計画は、第2次飯田市計画の土地利用の方針を継続しながらも、平成39年のリニア開業をはじめとする、当地域が直面する課題等に対応するため、また、「いいだ未来デザイン2028」が目指すまちの姿の実現のため、新しい時代の土地利用に関する基本的な指針を示すものとして策定されました。

(3) 飯田市土地利用基本方針（当初：平成19年（2007年）7月1日施行）

（変更：平成27年（2015年）10月14日施行）

土地利用基本方針は、飯田市全域及び各地域の将来像とその実現に向けた土地利用の方針を定めることにより、まちづくり・地域づくりの方向性を明らかにするとともに、市民と市が当市の目指すべき姿を共有して、地域の特性や個性に応じた適正かつ合理的な土地利用を推進することを目的としています。

第3章 住宅に関する市民・経営者意識

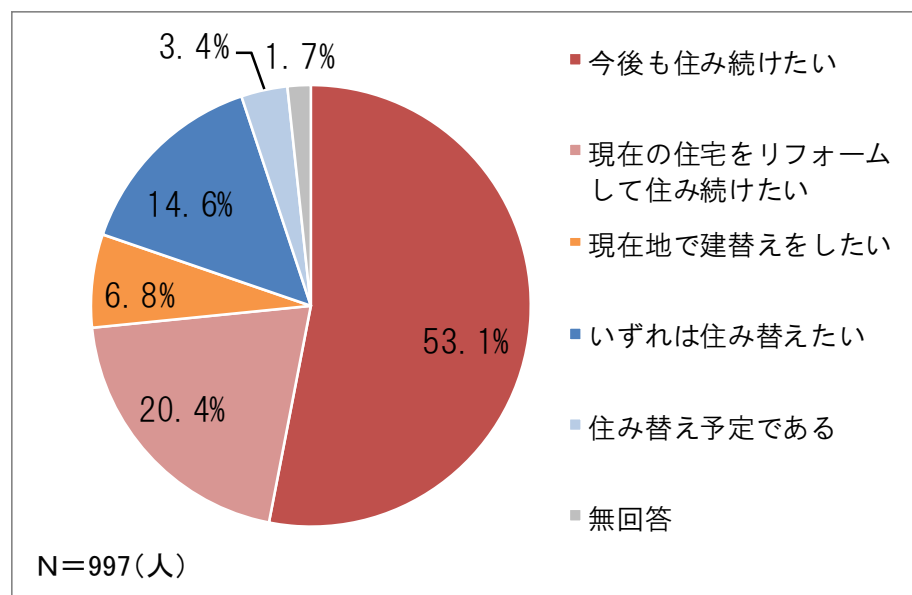
3-1 住まいに関する市民意識

飯田市の住宅需要と現状の課題を把握することを目的に、20歳以上の市民の中から無作為に抽出した市内居住者 2,000 人（回収率 49.9%）を対象としてアンケート調査（2016年2月3～19日）を行った結果は、以下のとおりです。

1. 現住居の居住意向について

現在の住居について半数以上の人々が「今後も住み続けたい」と回答しており、リフォームや建替えをして住み続けたい場合も含めると、継続居住意向を示している人は8割に上っています。

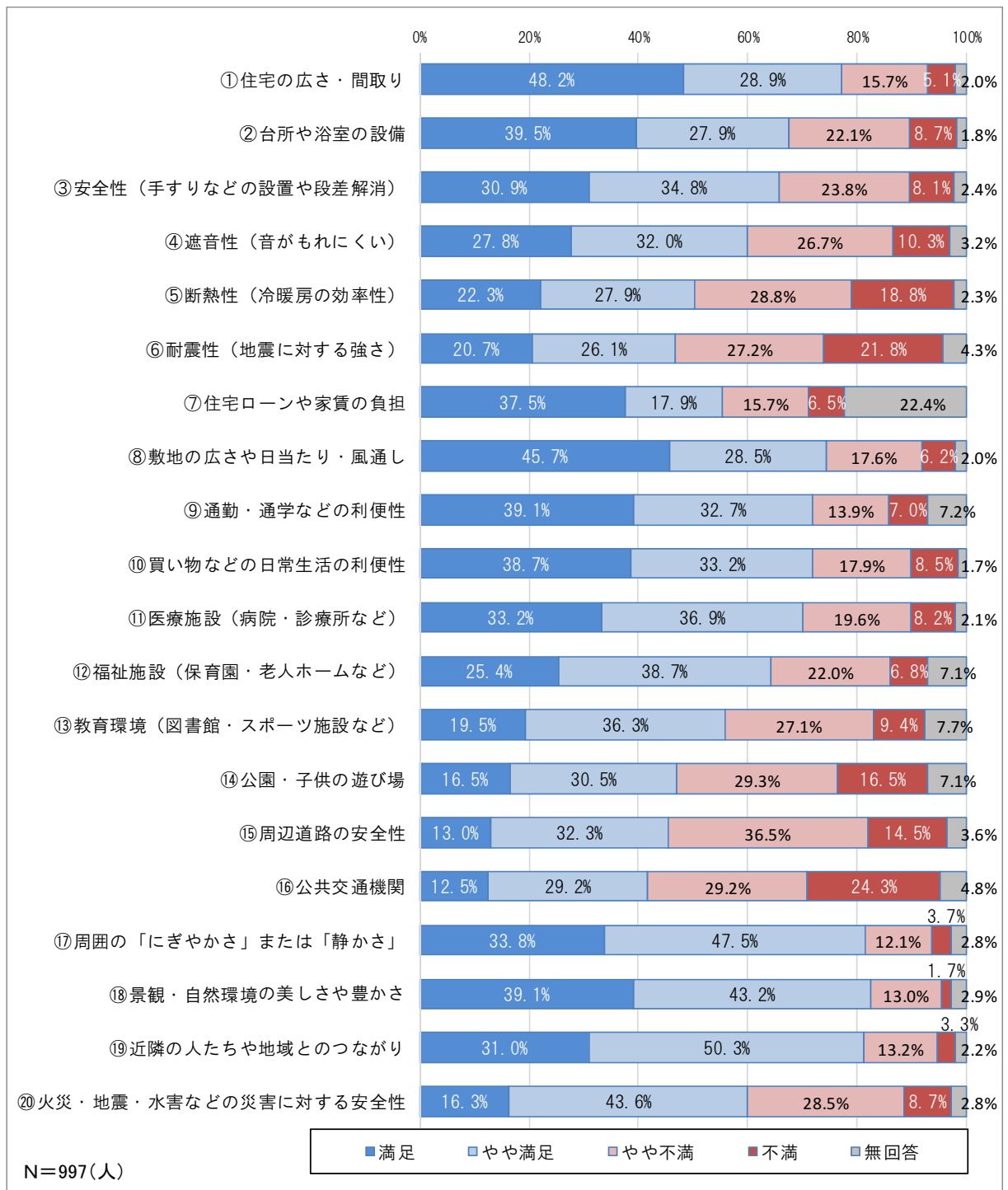
なお、「いずれは住み替えたい」との回答は、14.6%となっています。



2. 住まいやその周辺環境について

現在の住まいや周辺環境の満足度を「満足」、「やや満足」と回答した割合に注目すると、住宅に関する項目では、「住宅の広さ・間取り」、「敷地の広さや日当たり・風通し」の割合が高く、周辺環境に関する項目では、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」、周囲の「にぎやかさ」または「静かさ」、「近隣の人たちや地域とのつながり」などの項目が高い割合と示しています。

一方、「不満」との回答が高い項目に着目すると、住宅に関する項目では、「耐震性」、「断熱性」が高く、周辺環境に関する項目では、「公共交通機関」、「公園・子供の遊び場」、「周辺道路の安全性」などが高い割合を示しています。



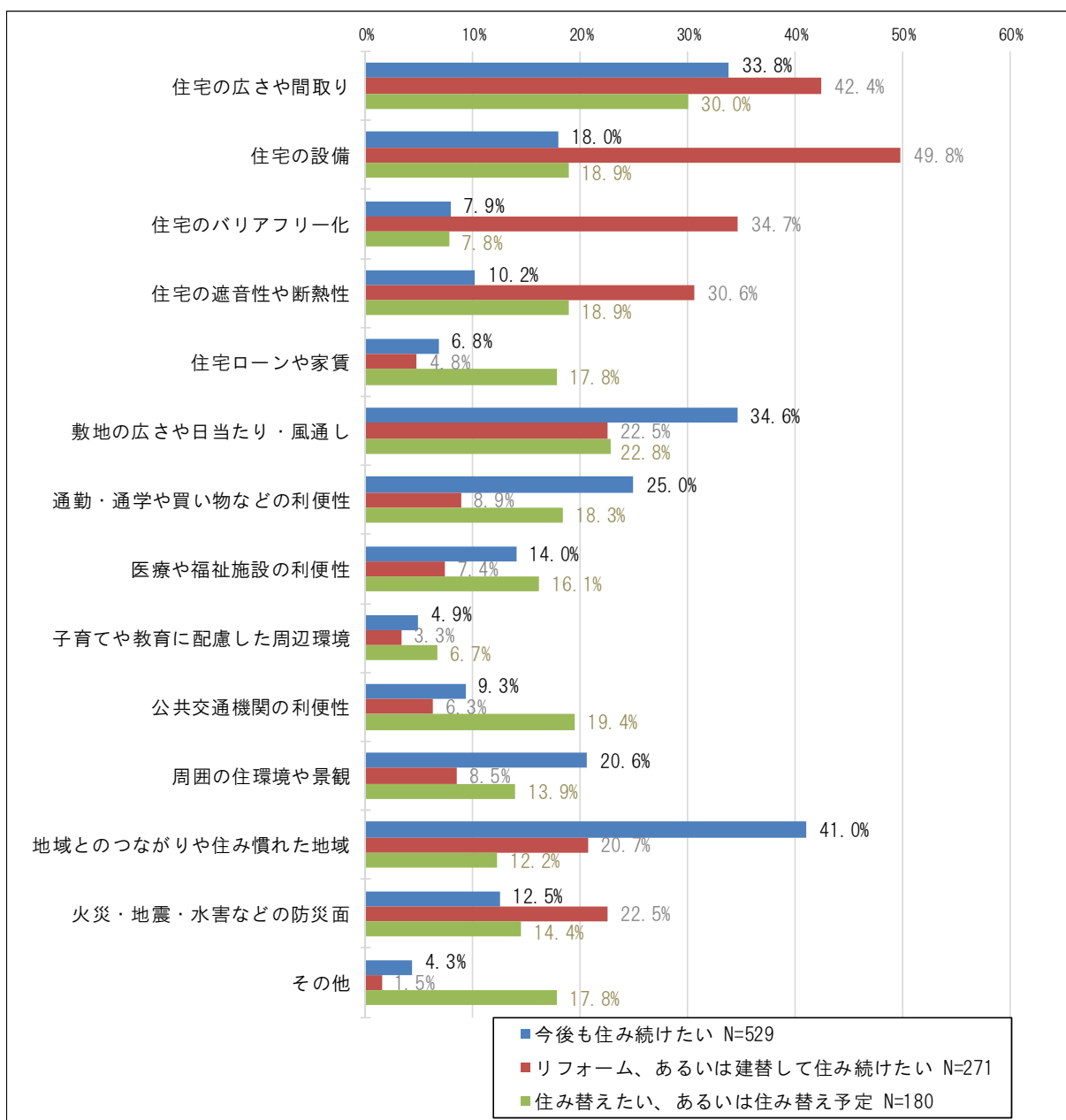
3. 継続居住の意向について重視する点

「今後も住みたい」と答えた人の回答理由を見ると、「地域とのつながりや住み慣れた地域」(41.0%)、「通勤・通学や買い物などの利便性」(25.0%)、「周囲の住環境や景観」(20.6%)といった回答が高く、現住居地への魅力が大きい要素となっています。また、「住宅の広さや間取り」(33.8%)、「敷地の広さや日当たり・風通し」(34.6%)への回答も高く、現在の住宅環境が持つ魅力も大きな要素となっています。

「リフォーム、あるいは建替して住みたい」では「住宅の設備」(49.8%)、「住宅の広さや間取り」(42.4%)、「住宅のバリアフリー化」(34.7%)への回答が高く、今後も現住居地に住み続けるために住宅仕様の改善が必要と感じている人が多いことが伺えます。

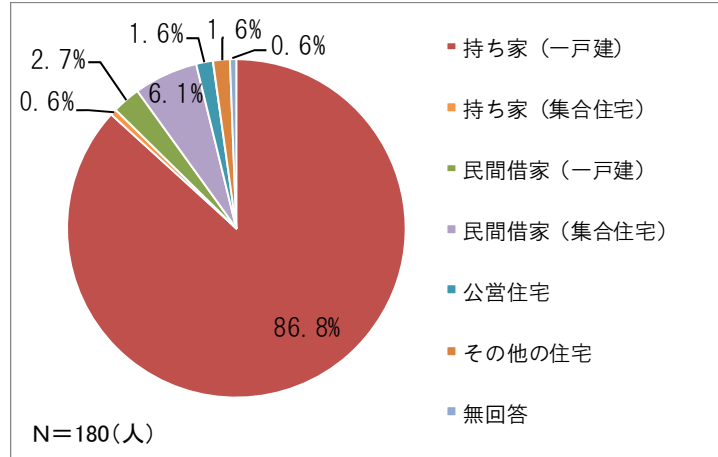
「住み替えたい、あるいは住み替え予定」では、「住宅の広さや間取り」(30.0%)に加え、「敷地の広さや日当たり・風通し」(22.8%)が理由として多く挙げられています。

「住宅の広さや間取り」は、「住み続けたい」及び「住み替えたい」とともに重視される傾向にあります。



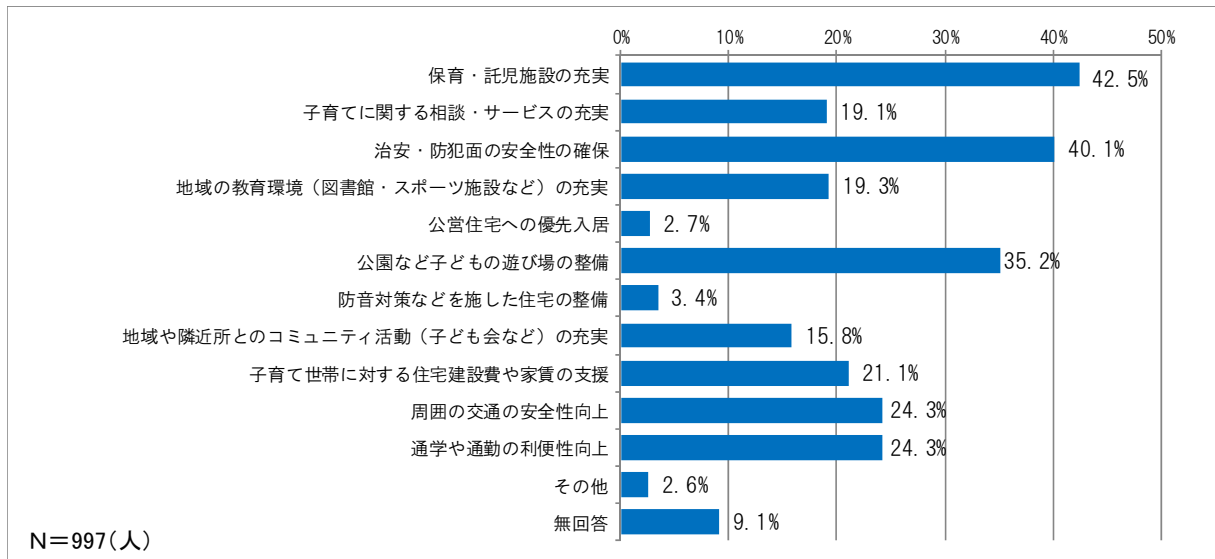
4. 住み替え後の希望住宅

「いずれは住み替えたい」「住み替え予定」との回答者（180/997 人）に対して、住み替え後に希望する住宅について質問した結果を見ると、「持ち家（一戸建）」が全体の63.9%と高く、次に「民間借家（集合住宅）」の10.6%の順となっています。



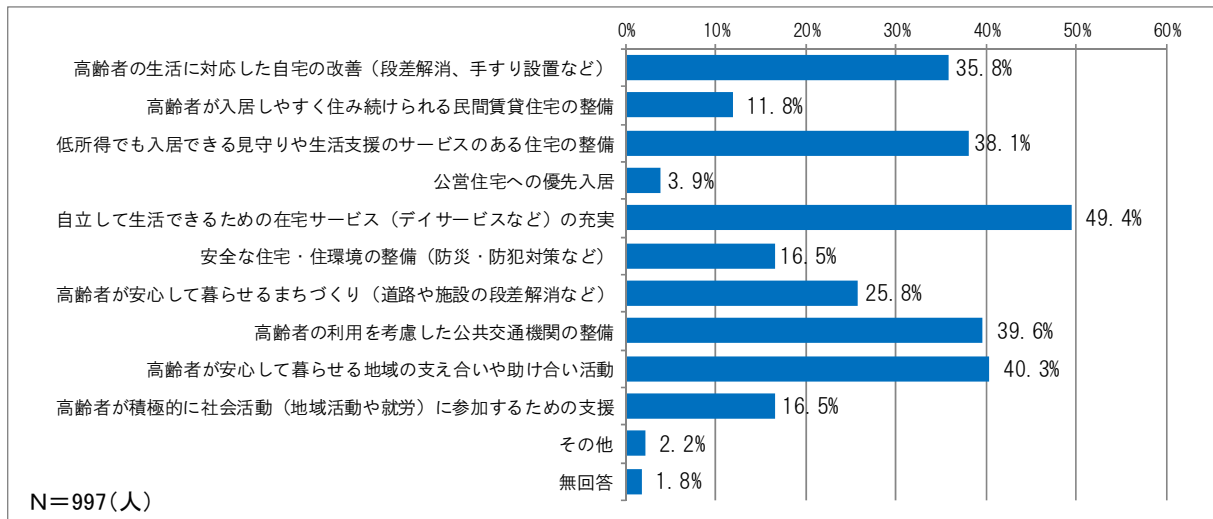
5. 子育てしやすい住環境づくりに必要なこと

子育てしやすい住環境に必要なものとしては、「保育・託児施設の充実」（42.5%）、次に「治安・防犯面の安全性の確保」（40.1%）、「公園など子どもの遊び場の整備」（35.2%）の順となっています。



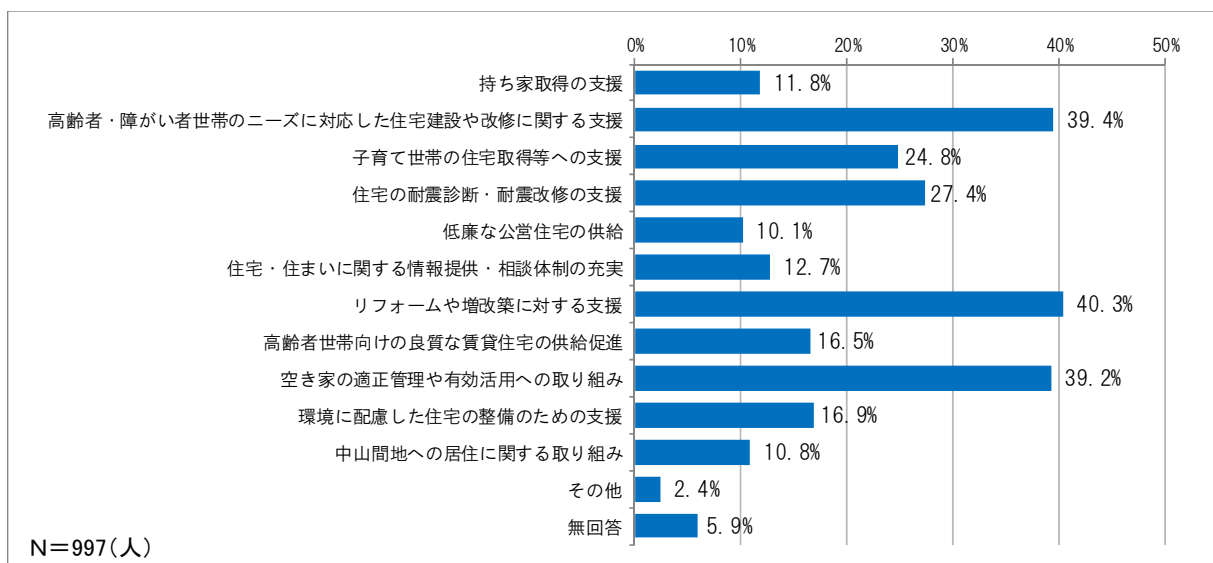
6. 高齢になっても安心して暮らせるために必要なこと

全体の約半数が「自立して生活できるための在宅サービスの充実」と回答しています。また、「高齢者が安心して暮らせる地域の支え合いや助け合い活動」(40.3%)、「高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備」(39.6%)、「低所得でも入居できる見守りや生活支援のサービスがある住宅の整備」(38.1%)、「高齢者の生活に対応した自宅の改善」(35.8%)への意見が高い割合を示しています。



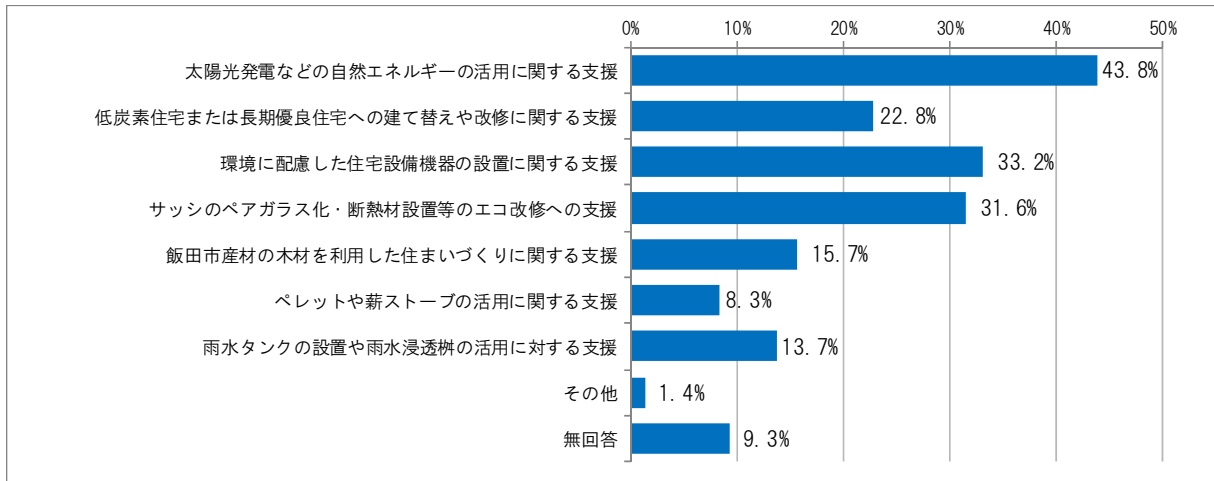
7. 今後、市が取り組むべき住宅に関する施策

今後、市が取り組むべき住宅施策としては、「リフォームや増改築に対する支援」が最も高く 40.3%となっており、次に「高齢者・障がい者世帯のニーズに対応した住宅建設や改修に関する支援」の 39.4%、「空き家の適正管理や有効活用への取り組み」の 39.2%の順となっています。



8. 今後、市が取り組むべき環境に配慮した住宅に関する施策

今後、市が取り組むべき環境に配慮した住宅に関する施策としては、「太陽光発電などの自然エネルギーの活用に関する支援」が最も高く 43.8%となっており、次に「環境に配慮した住宅設備機器の設置に関する支援」の 33.2%、「サッシのペアガラス化・断熱材設置等のエコ改修への支援」の 31.6%の順となっています。



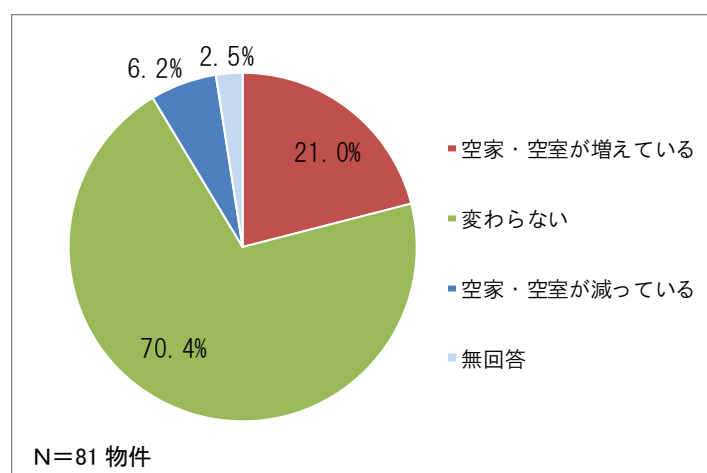
3-2 住まいに関する経営者意識

飯田市の住宅需要と現状の課題を把握することを目的に、市内において賃貸住宅を所有・経営する人の中から無作為に抽出した経営者 100 人（回収率58%）を対象としてアンケート調査（2016年2月3～19日）を行った結果は、以下のとおりです。

1. 最近の賃貸住宅の空き家・空き室の実態

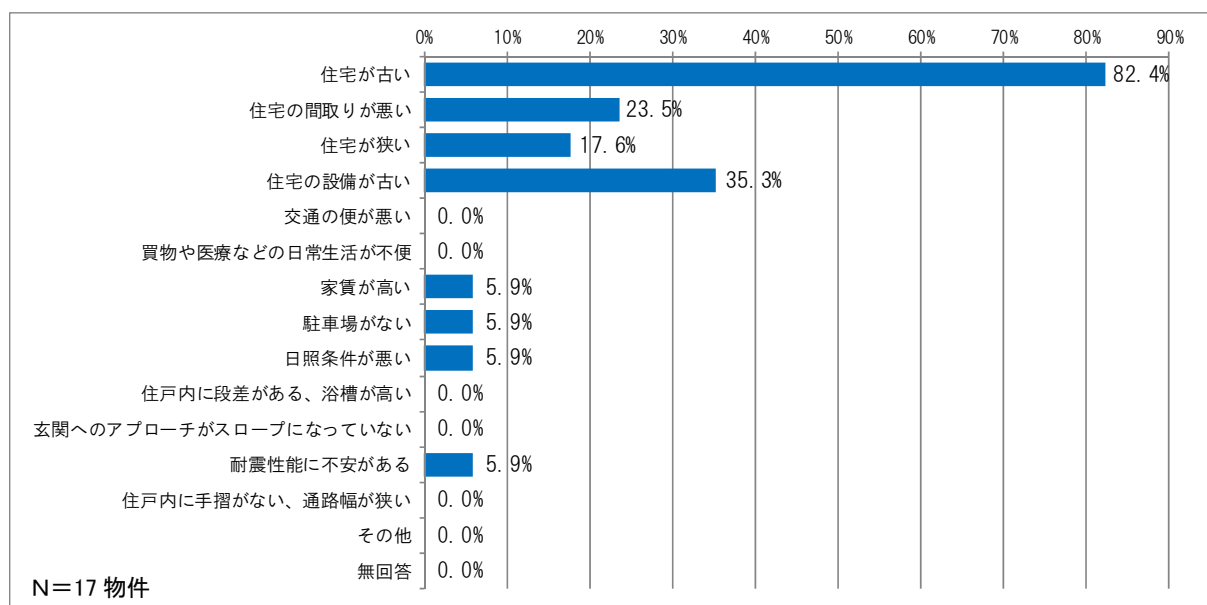
(1) 動向

ここ最近の賃貸住宅の空き家・空き室状況は「変わらない」との回答が約7割であることから、住まい方による大きな変動はないものと思われます。



(2) 「空き家・空き室が増えている」理由

「空き家・空き室が増えている」（21.0%）と回答した経営者の中で、最も多い理由は「住宅が古い」の82.4%、次に「住宅の設備が古い」の35.3%となっており、建物や設備の老朽化が空き家・空き室を招く要因であると考えられます。

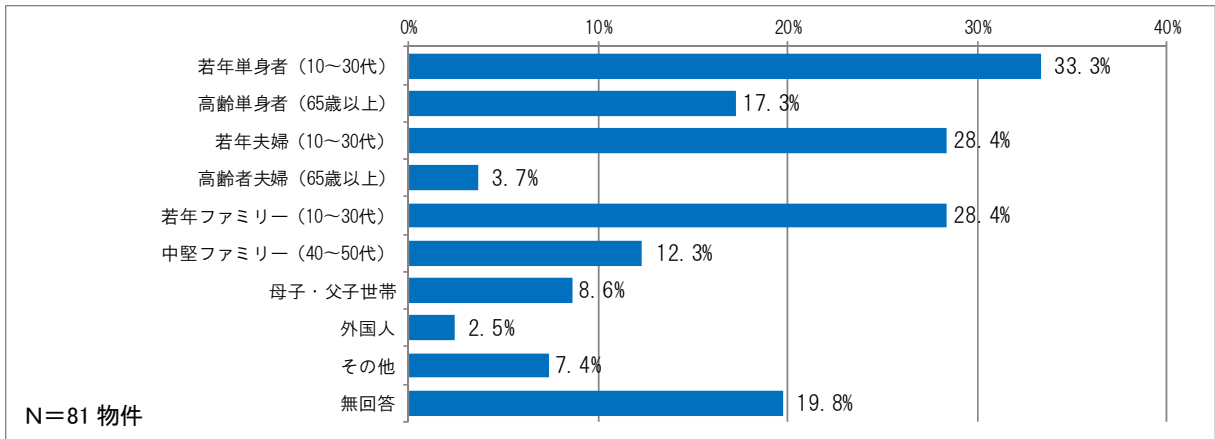


2. 最近の入居者の動向

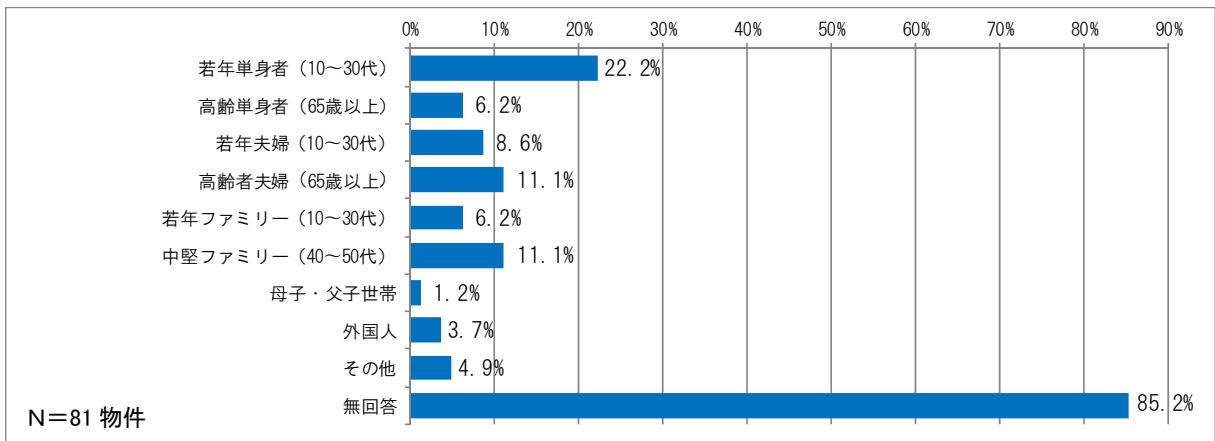
経営者が特に増えてきたと感じる入居者で最も多いものは「若年単身者」の33.3%（27件）、次に「若年夫婦」と「若年ファミリー」がともに28.4%（23件）となっており、若年世帯の増加を感じられています。

また、特に減ってきたと感じる入居者では、最も増えてきたと感じた「若年単身者」が22.2%（18件）と最も多いことから、地域や物件によって「若年単身者」の入居状況が変化しているものと思われます。

【特に増えてきた入居者】



【特に減ってきた入居者】

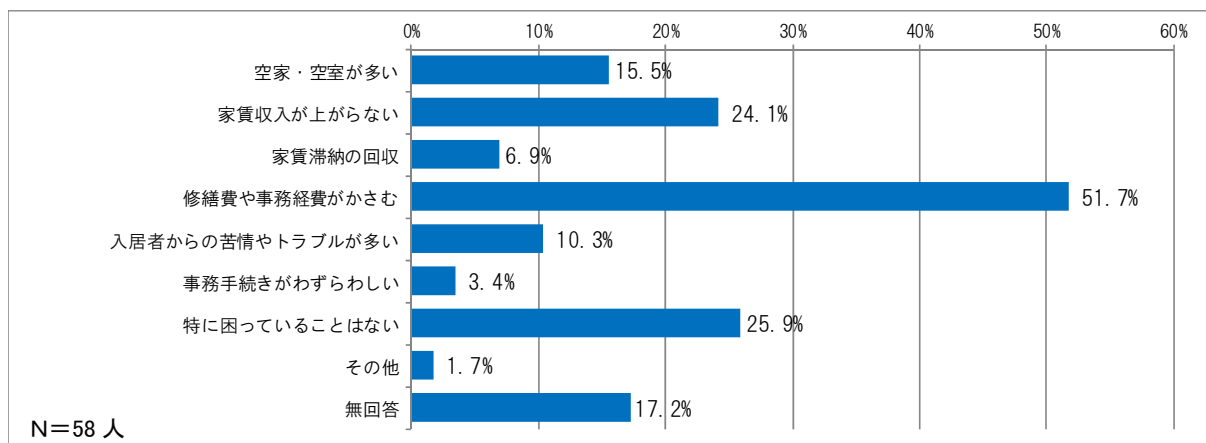


3. 経営者の意識

(1) 賃貸住宅の経営で困っていること

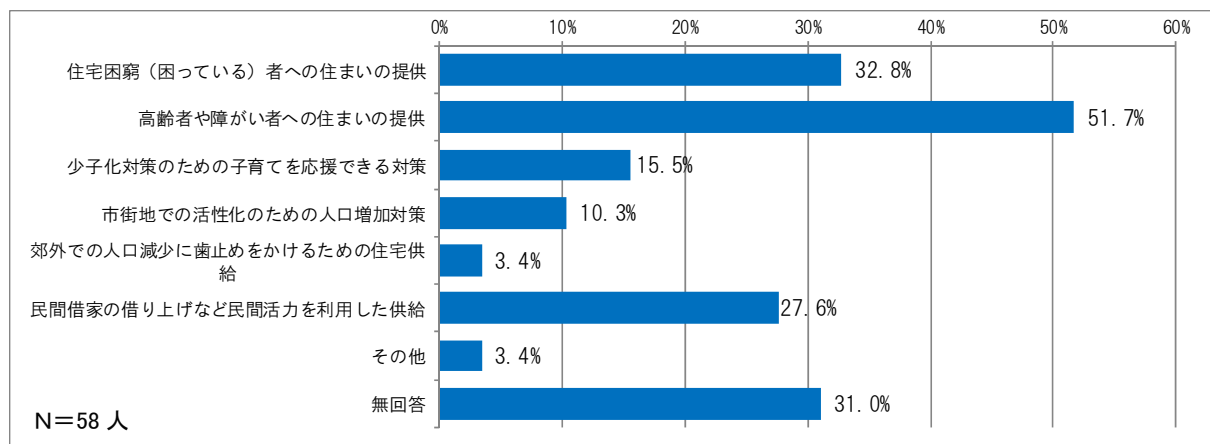
回答が寄せられた経営者の内 51.7%の方が賃貸住宅経営において、「修繕費や事務経費がかさむ」ことに困っていると回答されています。このことは、建物や設備の老朽化に伴う修繕・事務経費に不安を感じる経営者が多いものと思われます。

また、「家賃収入が上がらない」との回答が 24.1%あり、築年数を重ねた物件において家賃収入を上げることの難しさを示唆しています。



(2) 今後、市営住宅が担うべき役割

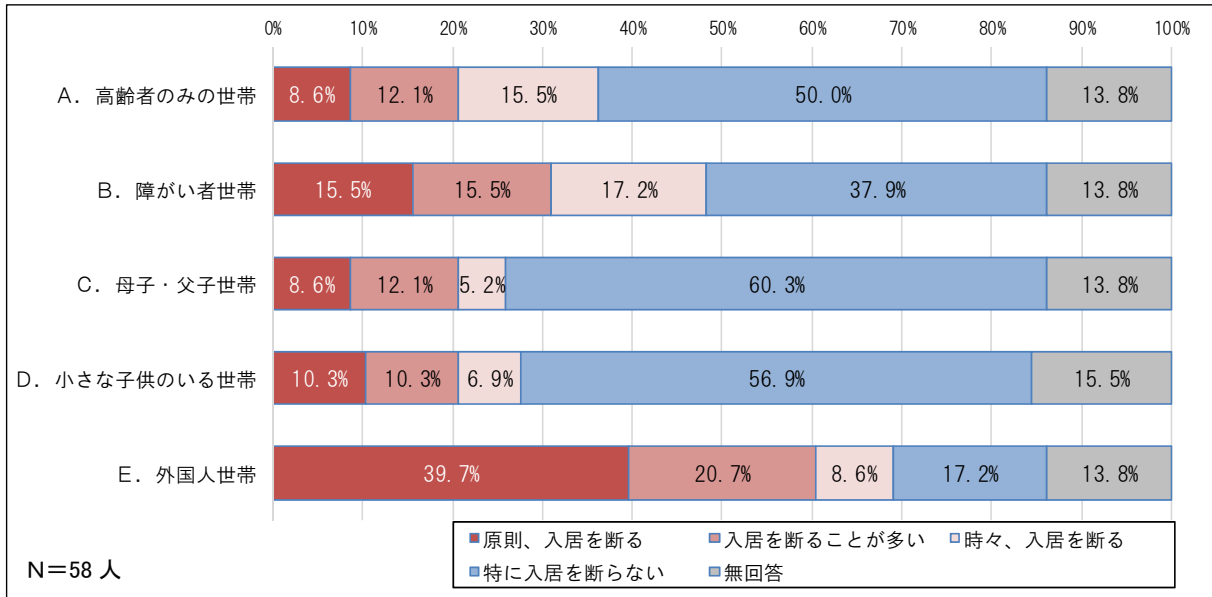
賃貸住宅経営者が考える市営住宅の役割として、「高齢者や障がい者への住まいの提供」が 3 割を超え、次に「住宅困窮（困っている）者への住まいの提供」が 3 割を超えていることから、住宅セーフティネット法に基づく、住宅確保要配慮者に向けた住宅供給を求めているものと思われます。



(3) 高齢者、障がい者、母子・父子世帯などの入居について

住宅確保要配慮者となり得る方の入居において、「高齢者」、「母子・父子世帯」、「小さな子供がいる世帯」は「特に入居を断らない」との回答が5割を超えており、容認する意見が多い一方、「障がい者世帯」や「外国人世帯」においては、37.9%と17.2%と低い状況となっています。

特に、「外国人世帯」では、「原則、入居を断る」との回答が約4割であり、「入居を断ることが多い」、「時々、入居を断る」と入居を断る可能性のある合計が約7割となっており、「外国人世帯」の入居状況は非常に厳しい状況にあると思われます。

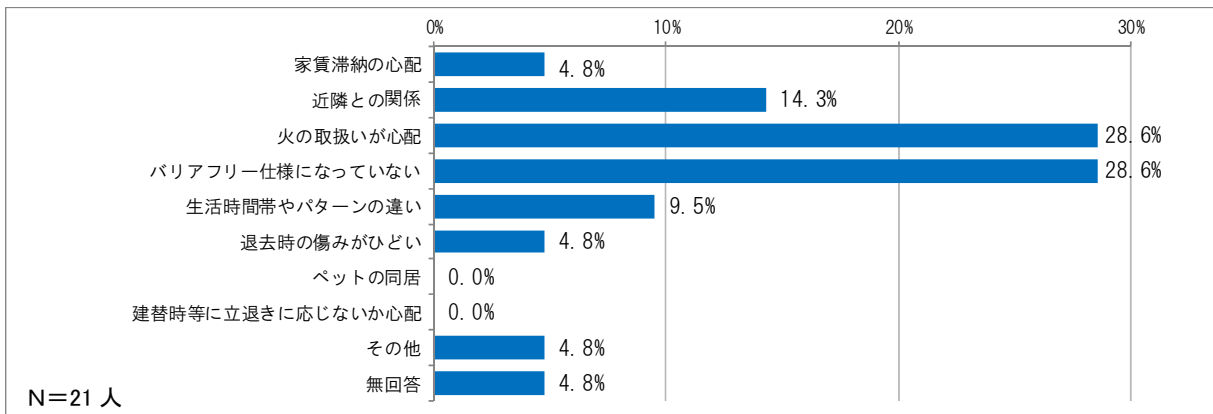


(4) 入居を断る理由

A. 高齢者のみの世帯

高齢者のみの世帯に対しては、「火の取扱いが心配」、「バリアフリー仕様になっていない」との理由が最も高くなっており、高齢者の身体状況に応じた住宅設備が整っていないことと、高齢による思考の衰えから事故を危惧しているものと思われます。

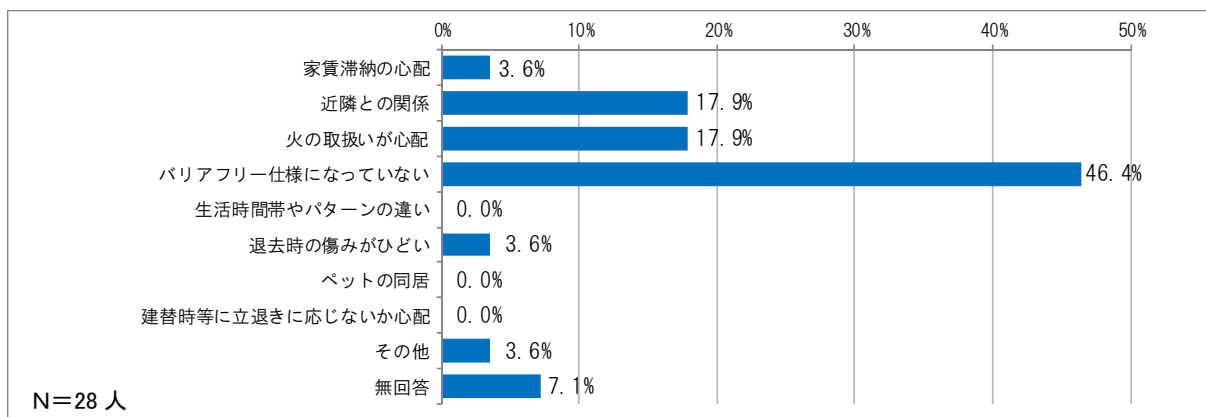
A. 高齢者のみの世帯



B. 障がい者世帯

障がい者世帯に対しては、「バリアフリー仕様になっていない」との理由が最も高くなっており、障がい者の身体状況に応じた住宅設備が整っていないことが理由となっています。

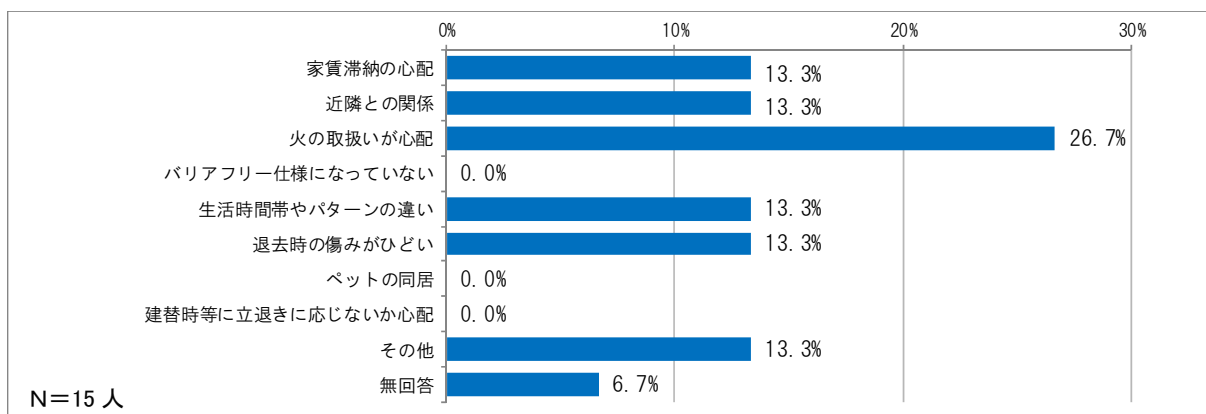
B. 障がい者世帯



C. 母子・父子世帯

母子・父子世帯に対しては、「火の取扱いが心配」との理由が最も高くなっており、これは経営者が入居世帯を子育て世帯と想定しているものと思われます。親が仕事で家を離れている時間が長く、子どもを見守ることが難しいことから事故を危惧しているものと思われます。

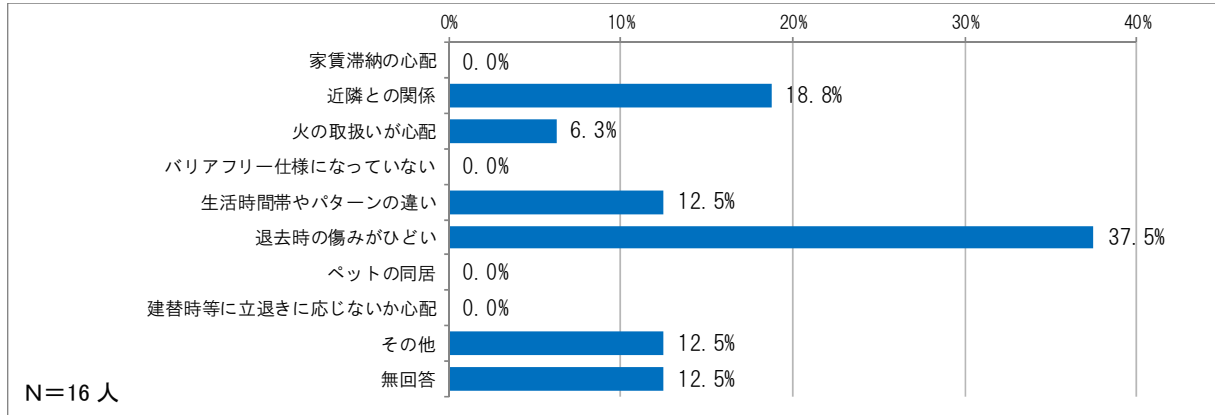
C. 母子・父子世帯



D. 小さな子供のいる世帯

小さな子どもがいる世帯に対しては、「退去時の傷みがひどい」との理由が最も高くなっており、退去時の現状回復にかかる修繕費や手間などを懸念しているものと思われます。

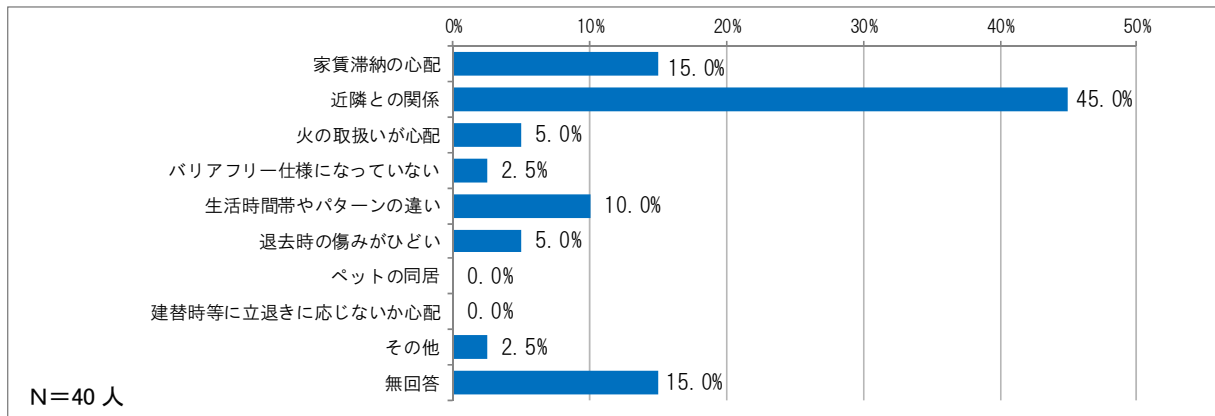
D. 小さな子供のいる世帯



E. 外国人世帯

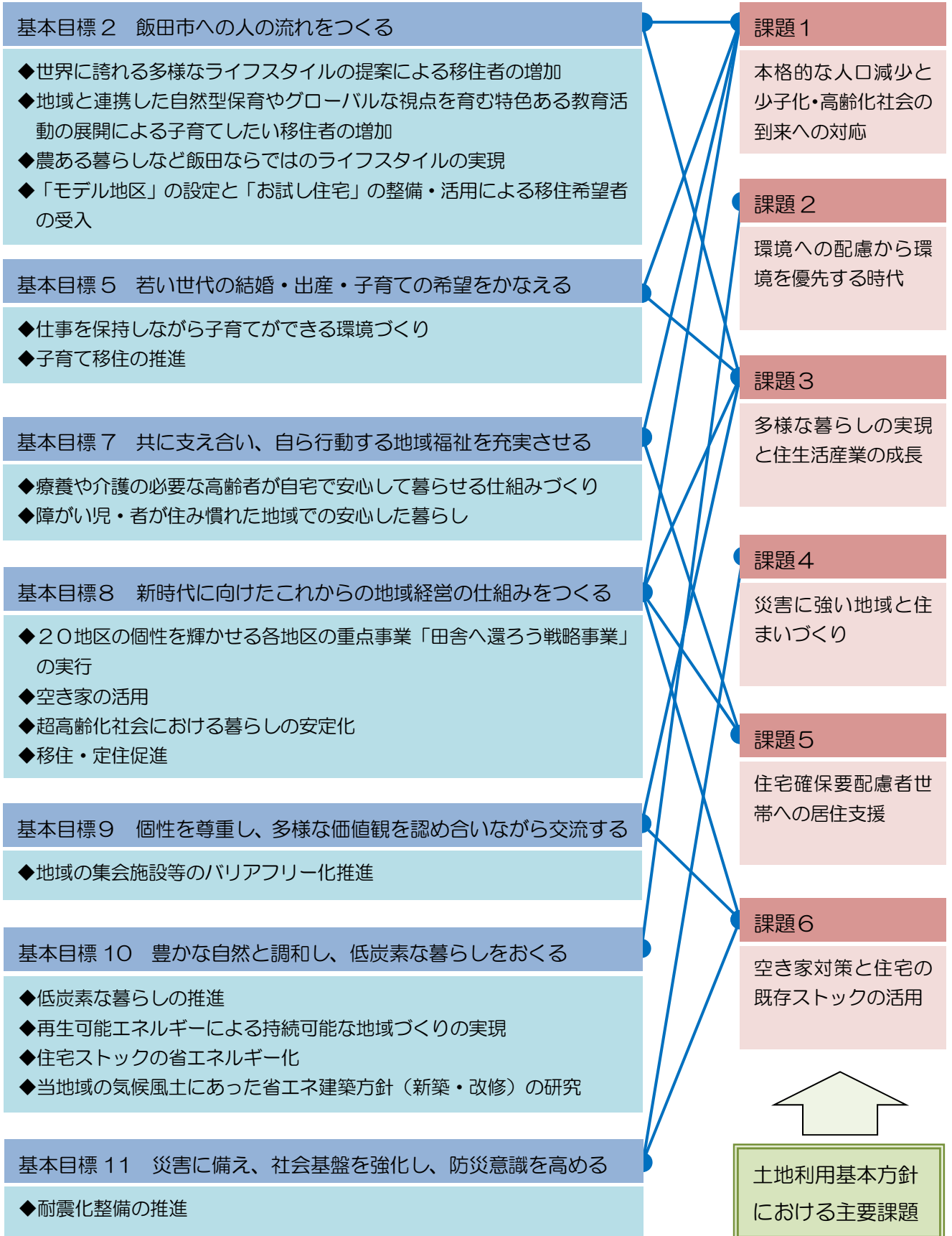
外国人世帯に対しては、「近隣との関係」との理由が最も高くなっており、文化・生活習慣の違いから近隣トラブルを懸念しているものと思われます。

E. 外国人世帯




第4章 住宅に関する課題


4-1 「いいだ未来デザイン 2028 戦略計画」及び「土地利用基本方針」からみた課題




4-2 市民・経営者意識からみた課題


住まいに関する市民意識の動向からの課題

- 
- 1) 住宅のバリアフリー化やリフォームの促進
 - 2) 安心して子育てができる住環境づくり
 - 3) 高齢期になっても安心・快適に住み続けられる住まい・住環境の整備
 - 4) 要配慮世帯への居住支援
 - 5) 防災性・防犯性の向上
 - 6) 住宅の耐震化促進
 - 7) 低炭素に寄与する住まい・住環境づくり
 - 8) 空き家の発生予防と適正管理

- 
- 1) 住まいの耐震性や断熱性の評価が低い
 - 2) 保育・託児施設の充実を求める意見が多い
 - 3) 治安・防犯面の安全性の確保を求める意見が多い
 - 4) 公園など子どもの遊び場の整備を求める意見が多い
 - 5) 自立して生活できる見守りや在宅サービスの充実を求める意見が多い
 - 6) 高齢者が安心して暮らせる地域の支え合いや助け合い活動を求める意見が多い
 - 7) 高齢者の利用を考慮した公共交通機関の整備を求める意見が多い
 - 8) 高齢者や障がい者世帯への住宅建替えや改修支援要望が多い
 - 9) リフォームや増改築に対する支援要望が多い
 - 10) 空き家の適正管理や有効活用への取り組み要望が多い
 - 11) 環境に配慮した住宅設備機器の設置に関する支援要望が多い

住まいに関する経営者意識調査の動向からの課題

- 
- 1) 住宅の耐震化促進
 - 2) 民間借家の質の向上と老朽化対策
 - 3) 低炭素に寄与する住まい・住環境づくり
 - 4) 多様化する住まい方への対応
 - 5) 民間で対応しにくい住宅確保用配慮者向け住宅の市営住宅としての供給

- 
- 1) 旧耐震基準で建築された賃貸住宅は約2割
 - 2) 賃貸住宅の空き家・空き室が増える理由は、住宅及び設備の老朽化
 - 3) 修繕費や事務経費がかさむ
 - 4) 賃貸収入が上がらない
 - 5) 高齢者や障がい者、住宅困窮者への住まい提供は、市営住宅が役割を担うべきとの意見が多い
 - 6) 障がい者世帯や外国人世帯の入居を断る場合が多い
 - 7) 賃貸住宅がバリアフリー仕様になっていない
 - 8) 小さな子供のいる世帯は、退去時の傷みがひどい

4-3 住宅施策を取り巻く状況からみた課題

課題1. 本格的な人口減少と少子化・超高齢化社会の到来への対応

- 現状 ◇世帯数よりも住宅のストック数が多く、供給過剰
◇人口は既に減少し、世帯数も減少の見込み
◇少子化・高齢化は一段と進む見込み（高齢者世帯は増加）

- 課題 ◆住まいのマッチングと良質な住宅の確保
◆世代間や地域での支え合いの推進と啓発
◆子育てや高齢者にあった住環境の整備

課題2. 環境への配慮から環境を優先する時代

- 現状 ◇省エネルギー設備等の導入率は高い（地域に根ざさない産業）
◇地域産材の活用は一定量で推移
◇豊富な森林資源と全国的にも長い日照時間など

- 課題 ◆地域資源の利活用と地産地消の住まいづくり
◆気候風土に適した住宅仕様の確立（飯田モデル）
◆既存建物の省エネルギーリフォームの促進

課題3. 多様な暮らしの実現と住生活産業の成長

- 現状 ◇中山間地域における若年世帯の流出
◇地域コミュニティの維持
◇住生活産業の担い手不足

- 課題 ◆地域特性に応じた豊かな居住環境やコミュニティの維持・向上
◆特性や個性に応じた景観育成等による特色ある地域づくり
◆住生活産業の担い手の確保・育成や技能、技術の継承・発展

課題4. 災害に強い地域と住まいづくり

- 現状 ◇地球規模での気候の変化による災害に対する脅威の増大
◇土砂災害特別警戒区域指定箇所数 1,644 箇所（平成 30 年 2 月末現在）
◇住まいの耐震化率 79.6%（平成 29 年）（長野県 77.5%）

- 課題 ◆密集市街地の解消と住宅耐震化の一層の促進
◆災害危険区域等からの安全な土地への誘導
◆防災マップの活用や災害情報の周知

課題5. 住宅確保要配慮者世帯への居住支援

- 現状 ◇公営住宅による支援が必要となる世帯数の推計の把握
◇高齢者のみ世帯の増加
◇借家における誘導居住面積水準未達の住宅率が高い

- 課題 ◆住宅確保要配慮者世帯に対する公営住宅の適正な供給
◆民間活力を含めた住宅セーフティネットの充実
◆応急仮設住宅建設など、災害状況に応じた住まいの確保

課題6. 空き家対策と住宅の既存ストックの活用

- 現状 ◇空き家の増加（空き家率 13.8%）
◇空き家バンク登録住宅 10 件（平成 30 年 2 月末現在）
◇持ち家のリフォーム等増改築工事の実施状況は 29.0%（平成 25 年）

- 課題 ◆空き家バンクの活用
◆持ち家のリフォーム等による既存ストックの有効活用の推進
◆長期優良住宅、住宅性能表示制度の普及促進

第5章 住宅施策の理念・目標

5-1 基本理念

住まいは、家族と暮らし、人を育て、日々の疲れを癒し新たな活力を再生するために欠くことのできないものであり、誰もが人生の大半を過ごす空間で、安全・安心な暮らしを支えるための生活の基盤でもあります。そして、住まいは街並みや生活環境、文化など地域とのつながりがあることはじめて、人々の豊かな生活を実現させることができるものと考えます。

わたしたちは、急速に進行する少子化・高齢化と人口減少社会の到来等、社会情勢の大きな転換期を迎え、これまでの「住宅をつくっては壊す」消費型社会に象徴される大量生産大量消費から脱却し、「いいものをつくって、きちんと手入れして長く大切に使う」ストック活用型社会へシフトしていきます。

また、移住をはじめ、定住人口を一定に保つためには、子どもを産み育てやすい環境を活かした若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる施策や、飯田独自のライフスタイルの提案による新たな人の流れづくりに積極的に取り組む必要があります。そのために、20 地区それぞれの地域が個性を磨き、魅力的な地域づくりを行うことに住環境面からも様々な支援をしていきます。

一方、地球温暖化をはじめとする地球規模の環境問題が顕在化している中、わたしたちには、住まいづくりにおいて環境負荷の軽減や循環型社会の形成等に積極的に取り組む義務があります。

今後はこの重要な生活基盤である『住まい』の質を高め、「いいだ未来デザイン 2028」における未来ビジョン、人口ビジョンを見据えた、住まいづくり、地域づくりを進めていくことが必要と考えます。

このようなことから、住宅政策の基本理念を次のように定め、誰もが安全・安心でくらしの豊かさを実感できる住まいや住環境のあり方を推進していきます。

多様で豊かな暮らしを支える

安全・安心で快適な「いいだ」らしい住まいの実現



5-2 計画目標

基本理念の実現に向けて、以下に記述する6つの施策目標を設定し、これに基づいて住宅施策を展開していきます。

目標1 安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

住まいは、誰もが人生の大半を過ごす空間であり、安全・安心な暮らしを支えるための生活の基盤となります。

このため、国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、土砂災害等の自然災害に対する防災・減災対策を推進していきます。その中でも特に大規模な地震に備えた建築物の耐震化を進めるなど、災害から生活を守る安全な住まいづくりを進めます。また、バリアフリー化やシックハウス対策などにより安心で健康な住まいづくりも進めます。

目標2 少子化・高齢化等に対応した住まいづくり

更なる少子化の進行により、子育て期の居住ニーズは多様化してきています。子育て支援を強化し若年世帯・子育て世帯の定住化を促進するため、それぞれのライフステージや多様な価値観等の特性に応じた住まいを確保・供給できるよう支援していく必要があります。

また、高齢化と核家族化による高齢者世帯の増加に伴い、高齢者の住宅と生活環境への要求は変化し、また多様化しています。高齢期になっても安心・快適に住み続けられる住まい・住環境の確保を推進していく必要があります。

このほか、サービス付き高齢者向け住宅、バリアフリー化やユニバーサルデザインの推進により高齢者や障がい者の身体機能の特性に応じた住宅を、安心して選択できる住宅環境づくりを進めます。

また、これらを推進するため、情報提供や相談体制の充実を図ります。

目標3 住宅セーフティネットの構築

住宅を自助努力で確保することが難しい低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子などの子育て世帯、外国人世帯など住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）がそれぞれの特性に応じた適切で、安心して暮らせる住宅を確保できるよう、住宅セーフティネットの機能の充実を図る必要があります。

また、この地域の実情にあった公営住宅入居制度の運用や公営住宅の整備等、地域的、社会的なニーズに応じた適正な公営住宅の運営を進めるとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援します。

目標4 既存ストックを活かした住まいづくり

高度経済成長期の人口増加に伴い建設された質より量の消費型社会における住宅の老朽化が進んでいること、また、現在の家族構成が核家族化へ変化してきていること、さらに近年では人口減少が進んできていることなどの要因から、空き家が増加し様々な問題を引き起こしています。

今後は、現在のライフスタイルに対応できる住宅ストックを見極め、適正な維持管理やエコリフォームによる環境に配慮した住宅への改修を行うことで、住宅を長く大切に使う社会の実現を目指し、空き家対策やエコリフォームに関する情報提供や相談体制をはじめとし、これらを推進するための促進誘導支援の充実を図ります。

また、公営住宅の供給においても計画的な管理運営、適正管理を行うため、良質な既存ストックの計画的な維持管理を図ります。

目標5 多様な暮らし方に対応した住まいづくり

飯田市は地域の自然や歴史・文化など多様性に富んだ特性を活かして、「山の暮らし」・「里の暮らし」・「街の暮らし」などが営まれてきました。農山村の暮らし、優良田園住宅、まちなか居住など、多様な地域におけるそれぞれの特性を活かした居住を推進するため、安全・安心、環境、経済、伝統・文化などに配慮し、行政、医療・介護、福祉、商業等、地域の状況に応じた機能や居住誘導・集約等を進めていきます。

一方、東日本大震災を契機に、都市圏における若者の世代にも豊かで持続可能なライフスタイル（新たな価値観）を求める動きが出てきています。そのような状況のなか、飯田市においても急速に進行する少子化・高齢化と人口減少に歯止めをかけるため、市の総合計画である「いいだ未来デザイン 2028」において「田舎へ還ろう戦略」を重要な取組の1つとして置き、若者が帰ってこられる産業づくりや人の流れをつくる戦略などと連携しながら、20地区がそれぞれの魅力を活かした移住・定住策を推進することとしています。その受け皿となる地域づくりと多様な居住ニーズに対応できる暮らしの提案を進めていきます。

また、リニア中央新幹線の開通に伴い、飯田市における交通形態が変化してきます。駅周辺の住環境はもちろん、飯田市全体の住環境においても変化を迎えることとなります。そのため、2027年の開業を見据えて、環境モデル都市いいだの取組を更に推進し、低炭素で多面的機能や災害時のバックアップ機能を備えた空間づくりに視点を置き、地域の自然、歴史、文化、風土等と生活環境や経済活動の適切な調和を図りつつ、地域資源を活かしたエリアエネルギーマネジメントの構築や、都市部との交流の拠点としてのまちづくりを推進していきます。

目標6 環境共生・省エネルギーに配慮した住まいづくり

生活の利便性の向上に伴い、家庭から排出される温室効果ガスが著しく増加しています。ライフスタイルはもとより、住まいづくりにおいても温室効果ガスの排出量削減や地域資源の利用により地域の産業循環、廃棄物抑制など地球環境に対する負荷の軽減に取り組んでいく必要があります。

このため、省エネルギー設備の設置や新エネルギー設備の導入など、地球温暖化防止への取組を推進するとともに省エネルギー・省資源活動への普及促進を図り、一次エネルギーを抑制し、環境負荷に配慮した地球にやさしい住まいの建設を誘導していきます。また、地域産木材を利活用し、飯田の気候風土を活かした住まいづくりを推進し、産業界と一緒に循環型社会の構築に努めます。

5-3 施策体系

基本理念

多様で豊かな暮らしを支える 安全・安心で快適な「いいだ」らしい住まいの実現

計画の目標	基本的な施策	目標成果指標
<p>目標1 安全・安心な暮らしを支える住まいづくり</p>	<p>(1) 暮らしの安全を確保 (2) 安心して暮らせる住宅・住環境の整備 (3) 快適で健康な居住空間の確保</p>	<p>[飯田市耐震改修促進計画] ◆住宅の耐震化率 <u>77.2% (2013) →90% (2020)</u></p>
<p>目標2 少子化・高齢化等に対応した住まいづくり</p>	<p>(1) 世代間で助け合う住環境づくり (2) 子どもを産み育てやすい住環境の整備 (3) 高齢者世帯等が安心して暮らせる住環境の整備</p>	<p>[住宅・土地統計調査] ◆高齢者の居住する住宅の バリアフリー化 <u>48% (2013) →80% (2020)</u></p>
<p>目標3 住宅セーフティネットの構築</p>	<p>(1) 地域的、社会的ニーズに応じた公営住宅等の確保 (2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援 (3) 国・県等との連携による災害時の速やかな住宅確保の支援</p>	<p>[公営住宅等長寿命化計画(案)] ◆公営住宅供給戸数 <u>811戸 (2018) →750戸 (2028)</u></p>
<p>目標4 既存ストックを活かした住まいづくり</p>	<p>(1) 大量生産大量廃棄からの脱却とストックの活用 (2) 将来にわたり活用される良質なストックの形成 (3) 空き家の活用・相談体制の充実と管理不全対策</p>	<p>[いいだ未来デザイ 2028] ◆空き家の利活用件数 <u>年間 10 件 (2028 まで)</u> [住宅・土地統計調査] ◆リフォーム実施率 <u>6.4% (2009~2013 平均) →8% (2025)</u></p>
<p>目標5 多様な暮らし方に対応した住まいづくり</p>	<p>(1) 地域特性を活かした多様な暮らし方の実現 (2) 地域の伝統・文化の継承とコミュニティの維持 (3) 多様なニーズに応じた移住・住み替えの推進</p>	<p>[いいだ未来デザイン 2028] ◆いいだ未来デザイン 2028 人口ビジョン <u>91,000 人 (推定) →96,000 人 (展望)</u> ◆田舎へ還ろう戦略事業実施地区 <u>- (2017) →20 地区 (2020)</u></p>
<p>目標6 環境共生・省エネルギーに配慮した住まいづくり</p>	<p>(1) 温室効果ガス排出量削減の推進 (2) 地域資源の循環利用と地域の産業循環の推進 (3) 地域の景観と調和したまちづくり</p>	<p>[21' いいだ環境プラン] ◆温室効果ガス削減量 <u>0t-CO2 (2016) →3,218 t-CO2 (2020)</u> [飯田市土地利用関係条例] ◆景観協定、地区計画等の数 <u>5 地区 (2017) →10 地区 (2028)</u></p>

第6章 基本的な施策及び目標成果指標

目標1 安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

(1) 暮らしの安全を確保

■住まいの耐震化等の促進

地震による建築物の倒壊から市民の生命・財産を守るため、耐震改修促進計画に基づき、住宅や避難施設となる建築物の耐震化を推進します。

- 既存木造住宅の耐震診断及び耐震補強に対する助成等の支援
- 長野県と連携し既存住宅に対する耐震工法の事例や施工事業者情報の提供

■住まいの適法性の確保

住まいの適法性の確保は安全な住まいを実現するための基盤であることから、建築規制の的確な運用と適切な維持保全の指導・啓発に努めます。

- 耐震性、防火性、採光・換気性の確保、化学物質による室内汚染の防止等の建築物の基本的な品質・性能の確保のための的確な建築規制の運用
- 長野県及び関係機関との連携により、法令等に基づく検査・確認体制充実の取組を推進
- 既存住宅に対する法令順守、適正な維持管理の指導・啓発

■防災・安全に配慮した住環境の形成

災害発生の危険性の高い区域内の安全を確保するため、住まい単体の防災性能の充実やハザードマップ等の災害情報の提供を推進します。

- 防災・洪水ハザードマップ等の活用による情報提供の推進
- 土石流・急傾斜による土砂災害特別警戒区域など、災害発生の危険性の高い区域内の住宅の除却や代替住宅建設に対する補助等の移転支援
- 老朽木造建築物が密集する市街地の防災性の改善及び地震などの災害時被害の拡大防止のための建物の不燃化・耐震化、建替えの促進

■住まいの防火・防犯性の確保

住まいの防火・防犯性の向上を図っていくために、防火対策を講じた住宅や防犯性能に優れた住宅の普及促進に努めます。

- 開口部の侵入防止対策及び火災時の安全性を表示項目としている住宅性能表示制度などの普及促進
- 住宅の侵入盗犯罪に対応した防犯性能の高い建築部品等に関する情報提供
- 消防法（昭和23年法律第186号）に基づく住宅用火災警報器等の設置指導及び推進

■コミュニティを活かした地域防災力の強化

災害発生時における、被害の防止又は軽減のため、地域の防災体制の強化、地域防災力の充実に努めます。

- 地域で支え合うコミュニティの形成、居住を支え合う仕組みづくりの支援
- 各地区の自主防災組織の活性化に向けた支援、助言
- 地域防災力の充実強化に関する調査、情報提供及び関係相互の連携、協力

(2) 安心して暮らせる住宅・住環境の整備

■ユニバーサルデザインに配慮した住宅・住環境整備の推進

高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第98号）（通称・バリアフリー法）や長野県福祉のまちづくり条例を踏まえた、高齢者、障がい者など誰もが安心して暮らせるまちづくりを進めるため、ユニバーサルデザインに配慮した住宅・住環境の整備を促進します。

- バリアフリー法及び長野県福祉のまちづくり条例の届出の活用により、ユニバーサルデザインに配慮した住宅・住環境整備を促進
- 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針等の情報提供

(3) 快適で健康な居住空間の確保

■建築物解体時のアスベスト飛散防止対策の徹底

アスベストによる健康被害を防止するため、建物解体時のアスベスト含有建材の届出をはじめ、住宅改修、修繕時の適正処理を指導します。

- 吹付けアスベスト除去工事に対する補助等の支援

指標 1-1 住宅の耐震化率

〔資料：飯田市耐震改修促進計画〕

地震による住宅の倒壊から市民の生命と財産を保護するため、居住世帯のある住宅のうち新耐震基準（昭和56年（1981年）基準）が求める耐震性能を有する住宅の割合の増加を目指します。

◆ 77.2%（2013） → 90.0%（2020）

目標2 少子化・高齢化等に対応した住まいづくり

(1) 世代間で助け合う住環境づくり

■多世代同居、近居・隣居の推進と啓発

子育て世帯と親世帯が子育て・介護などの面で互いに助け、支え合うことができるよう、同居あるいは、子育て世帯と親世帯の近居・隣居の促進を図ります。

○世代間で助け合いながら生活ができる三世代同居の推進

○同居住宅にキッチン、トイレ等の設備を複数整備することで、互いのプライバシーを保ちながらの住環境の整備に対する税制優遇

○世帯構成に対応した適正な規模、間取りの住宅の推奨

(2) 子どもを産み育てやすい住環境の整備

■若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

少子化という社会状況のなか、子どもを産み、育てたいという思いを実現できる環境整備の必要があり、希望する住宅を選択・確保できる仕組みづくりの検討を行います。

○子育て支援施設の整備を含めた、安心して子育てできる住環境づくりの推進

○子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進することによる持ち家取得の支援

○収入等の世帯状況に応じた公営住宅への入居を支援

○子育て世帯向けリフォームの促進等による、民間住宅の活用

○世代間で助け合いながら子育てができる三世代同居の推進

(3) 高齢者世帯等が安心して暮らせる住環境の整備

■高齢者世帯等が安心して暮らせる住生活の支援

高齢化といった社会状況のなか、「高齢単身者」、「高齢夫婦」といった高齢者のみで構成される世帯が増加しており、高齢になっても安心して住み続けられる居住環境の確保が必要となっています。また、障がい者がいる世帯も同様に安心して豊かな生活を送ることのできる住環境が求められています。それぞれの世帯の状況に応じて適切な住まいを確保できるよう、福祉施設との連携により高齢者世帯等の居住支援を推進します。

○サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進及び情報の提供

■バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した生活空間の整備

子どもから高齢者、障がい者までだれもが安全・安心に暮らせる住環境の整備を推進します。

○高齢者、障がい者等だれもが安心して暮らせるように、ユニバーサルデザインに配慮した住まいづくりの促進

○バリアフリー化やヒートショック対策などにより、身体機能の低下などに対応した住環境の整備の促進

対象となる住宅の工事



資料：国土交通省 HP

指標 2-1 バリアフリー化している住宅の割合

〔資料：住宅・土地統計調査（5年ごと実施）〕

高齢者の安全、快適で健康な暮らしを確保するため、高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化*がなされた住宅の割合を高めます。

（※ 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当するもの）

◆ 48.0% (2013) → 80.0% (2025)

目標3 住宅セーフティネットの構築

(1) 地域的、社会的ニーズに応じた公営住宅等の確保

■公営住宅等の公平かつ適切な供給

真に住宅に困窮している世帯の安定した居住を確保するため、社会的・経済的状況の変化を踏まえつつ、公平で適切な公営住宅等の供給を行います。

- 住宅に困窮する低額所得者等に対する公営住宅等の供給
- 地域の実情を踏まえた入居基準の設定や優先入居制度など多角的で柔軟な管理運営
- 収入超過者の公営住宅以外の住宅への住み替え誘導

■公営住宅の適正な供給目標と管理戸数

住宅セーフティネットの根幹として位置付けられる公営住宅においては、それぞれの世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるように、適切な供給を図る必要があるため、適正な供給量及び管理戸数の検討を行います。

- 「セーフティネット供給量算出プログラム（国土交通省住宅局）」により、11年後の管理戸数については、継続入居世帯、収入超過世帯等を踏まえ、785戸とする。

■公営住宅の整備の方向性

人口減少による世帯数の減少と社会構造の変化による潜在需要の高まりを見比べ、公営住宅の将来的な需要を見据えた適正な供給、管理の検討を行います。また、地域別や建物耐用年数を考慮した、効率的な住宅管理のための検討を行い、公営住宅等長寿命化計画を策定します。

- 既存ストックの有効活用に重点をおいた団地整備の検討
- 大規模団地の更新時は良好なコミュニティ形成に配慮した多様な住戸の供給
- 財政的負担を踏まえた、建替における整備方法の検討
- 大規模団地における耐震化及び長寿命化を踏まえた規模、更新の検討
- 地域との協議や周辺地域の状況に配慮した、団地更新による跡地の有効活用の検討
- 地域や利用状況を踏まえて、特定公共賃貸住宅の用途変更のための廃止手続きの検討

(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援

■要配慮者が民間賃貸住宅へ入居しやすい環境づくり

住宅に困窮している世帯や住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子などの子育て、外国人）世帯等の安定した居住を確保するため、民間賃貸住宅への入居を支援します。

- 民間賃貸住宅の空き室を利用した、新たな住宅セーフティネット制度による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録の推進
- 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の情報提供などの支援
- 住宅確保要配慮者の居住支援の推進



資料：国土交通省住宅局
新たな住宅セーフティネット資料

(3) 国・県等との連携による災害時の速やかな住宅確保の支援

■災害時における住宅の確保

被災者の生活再建を支援するため、災害発生時における住宅供給を図ります。

- 大規模な災害が発生した場合の、必要な応急仮設住宅の建設等の支援
- 被災者の速やかな住宅確保を支援するため、公営住宅等や民間賃貸住宅の空き家の活用について、関係団体等との連携による災害時の空き家活用体制の整備

■被災住宅の再建支援制度の活用の推進

被災者の生活再建を支援するための各種制度の活用を推進します。

- 長野県独自の被災住宅再建支援制度の活用の推進
- 災害復興公的住宅の整備や災害復興住宅融資等の支援の推進

指標3-1 公営住宅供給目標戸数

〔資料：飯田市公営住宅等長寿命化計画（案）〕

住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の安定した居住を確保するための、公営住宅の供給を行います。

◆ 811戸（2018） → 750戸（2028）

目標4 既存ストックを活かした住まいづくり

(1) 大量生産大量廃棄からの脱却とストックの活用

■既存ストックの維持・活用

人口減少が進み、住宅ストックが量的に充足する中で、これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要となります。また、持ち家のリフォーム等による既存ストックの有効活用の推進や、伝統的木造建築技術や街並み景観の維持・継承を目的として、地域の大工・建築士等による古民家再生事業等の創設を検討します。

- 既存住宅を適切にメンテナンスし、必要に応じてリフォームし、多世代にわたり使っていくシステムの構築の検討
- 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）（通称：住宅瑕疵担保履行法）による保険制度の周知を行い、健全な流通市場の育成に取り組む
- 既存ストックの改修に係る費用の助成制度の検討
- 古民家を改修、再生させるために古民家再生支援事業等の創設の検討
- 公営住宅の適切な管理を行うため、老朽化や最低居住水準の住宅は居住者や需要の状況により、改善、建替え或いは廃止の検討を行う。
- 中層耐火構造の住棟を中心とした良好な公営住宅は公営住宅等長寿命化計画に基づき、住宅の住環境や長寿命化を図るための計画的な改善を行う。

■住宅建設における廃棄物の減量化と分別・リサイクルの普及啓発

住宅を長年にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、分別又はリサイクル製品の活用により環境への負荷を低減する住まいづくりの普及・啓発を図ります。

- 住宅の長寿命化による住宅建設における廃棄物の排出抑制
- 住宅のライフサイクルコストに配慮した設計、管理の普及・啓発
- 住宅の適切な維持・保全に関する情報提供
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）（通称：建設リサイクル法）による届出等の普及・啓発による、住宅建設・解体等により生じる廃棄物の削減や適正処理の促進
- 資源の有効活用を図るため、再利用可能材料等について長野県等の関係団体との連携による普及検討

(2) 将来にわたり活用される良質なストックの形成

■長期優良住宅の普及促進

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、普及の促進に努めます。

- 長期優良住宅の建設による長期にわたる良質なストックの形成の推進
- 長期優良住宅の住宅ローン控除や固定資産税軽減等の税制優遇制度の周知

■良質な住宅の普及促進と品質確保

- 長野県が定める「信州健康エコ住宅推進事業」の活用の促進
- 住宅性能表示制度の普及を促進するとともに、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成を図る

(3) 空き家の活用・相談体制の充実と管理不全対策

■空き家バンクの活用と移住者の様々なニーズに対応した住まいの相談体制の充実

少子化・高齢化の進行や人口減少時代の到来など様々な要因から、空き家が増加し様々な問題を引き起こしています。管理不全な空き家になることを防止するため、所有者等に対し適正な管理を促すとともに、活用可能な空き家については、空き家バンクの更なる活用を推進することにより、空き家情報の集約化を図り、住まいのニーズに対して情報を提供します。

- 飯田市ホームページ「飯田市空き家バンク」の充実により、移住者のニーズにあった情報提供

<https://www.city.iida.lg.jp/site/akiyabank>



資料：飯田市 HP

■空き家の利活用に関する情報提供・相談体制の充実

地域における空き家問題の解決を図るとともに、各地区が進める「田舎へ還ろう戦略」の実現のため、居住用はもとより、ゲストハウスやシェアハウス、お試し居住住宅、グループホーム、地域サロン等、空き家を活用した移住・定住策推進の仕組みを検討します。

- 空き家実態調査の結果から、建物の用途変更による有効利用等、移住・定住に向けた仕組みづくりの検討

■空き家バンク利用による支援

空き家バンクの利用による住宅所有者向けの支援として片付け補助、住宅購入・賃貸者向けの支援として改修費補助及び子育て世帯の場合の引越し補助を実施しており、今後も制度の検討を進め、予防・活用策の推進を図ります。

- 現行支援策の利用の促進
- 予防・活用を推進するための支援策の検討

■管理不全空き家の対策

市民等から相談のあった空き家を含め、把握した市内の管理不全な空き家について、「飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例」に基づき所有者等に対し適正な管理・活用を促すとともに、多様な主体が協働して空き家対策を推進します。

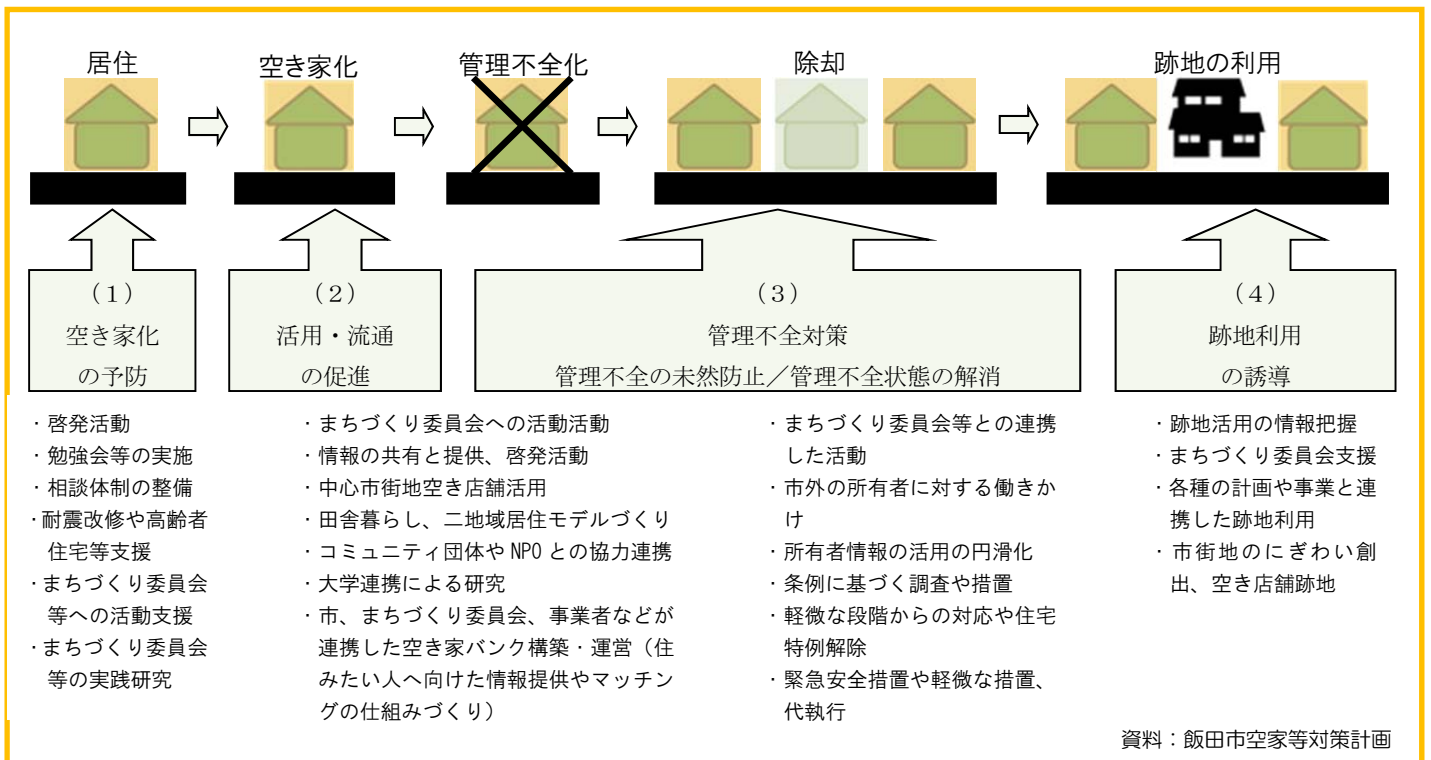
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」の対応に加え、市民生活に必要な安全措置等を定めるとともに、協働と連携による予防、活用に取り組む

■空き家に対する段階に応じた取組の促進

住宅地及び地域全体の活力と安全性の向上を図るため、空き家に対する段階に応じた適正な対策を推進します。

- 空き家化予防のための、所有者への指導・啓発
- 空き家の活用・流通の促進、管理不全対策のための地域活動支援・情報提供・啓発活動
- 著しく老朽化が進み、再利用が困難な空き家（特定空家等）に対する法令等に基づく対策の強化（除却、修繕等の助言又は指導、勧告若しくは命令）
- 空き家解体後の跡地利用の誘導

■段階に応じた対策のイメージ



指標4-1 空き家の利活用件数

〔資料：いいだ未来デザイン 2028〕

提供する住宅情報を充実するとともに、バンク利用による補助等の支援により、市内に存する空き家の有効的活用の促進を図ります。

- ◆ 年間 10 件（2028 まで）

指標4-2 リフォーム実施率（持ち家）〔資料：住宅・土地統計調査（5年ごと実施）〕

既存住宅の有効活用による循環型の住宅市場の形成を図るため、持ち家のうちリフォームを実施した住宅の割合と高めます。

- ◆ 6.4%（2009～2013 平均） → 8.0%（2025）

目標5 多様な暮らし方に対応した住まいづくり

(1) 地域特性を活かした多様な暮らし方の実現

■山・里・街の暮らしの提案

各地域の個性を活かし、保ちつつ地域全体としての魅力を高め、それぞれの地区に応じた「山・里・街」の多様な暮らしを推進します。

- ゆとりある、自然と共生する暮らしができる「山の暮らし」の推進
- 中山間地域におけるコミュニティ維持や農村の景観保全のため、空き家活用や計画的住宅地の確保など、良好な居住環境の形成の推進
- 低層低密度な優良田園住宅地として、居住と農業が共存しそれぞれにとって快適な環境、美しい景観が形成され、住宅地と農地が共生する「田園山里地域の暮らし」の推進
- 各地区における行政、教育、文化、福祉、医療、商業などそれぞれの地域機能の集積を維持発展させた、地域拠点における、より快適な住環境の形成の推進
- 中心市街地では、低・未利用地や空き家・空き店舗を活用した居住空間や特徴ある商業空間の整備、文化・行政・交通・教育などの都市施設の集積を進め、歩いて暮らせる「まちなか居住」の推進
- 少子化・超高齢化社会や都市の拡散による深刻な人口減少状況といった中心市街地の地域状況に対応した「まちなか居住」の推進
- 中心市街地における、まちなかの居住促進とともに、高齢者への配慮や子育て支援等の都市サービス機能、健康・福祉・文化等における新しいニーズに対応した社会サービス機能等複合的視点のまちづくりの促進

(2) 地域の伝統・文化の継承とコミュニティの維持

■中山間地域への住宅の供給

人口減少などの諸課題を抱える中山間地域において、地域の振興を担う方の定住を促進するため、各地区（下久堅、上久堅、千代、龍江、三穂、上村、南信濃）と協働して「地域振興住宅」を整備していきます。また、地域振興住宅入居者が中山間地域への人を呼び込む「呼び水」となり、地域が活性化するよう事業の推進に努めていきます。

- 竜東地区及び三穂地区に各年度一棟の地域振興住宅の供給
- 上村及び南信濃地区に既存住宅（市営住宅や教員住宅等）を活用した地域振興住宅を整備

■地域振興住宅入居者への払い下げの推進

地域振興住宅が供給又は整備されてから10年経過したものについては、積極的に払い下げを進めます。払い下げた後、その払い下げにより得た資金を原資とし、新たな地域振興住宅の整備に努めます。

- 地域振興住宅入居者への払い下げの推進

(3) 多様なニーズに応じた移住・住み替えの推進

■多様な住まいや住まい方の普及

一人ひとりのライフスタイルの多様化によりふるさと回帰志向、田舎暮らしへのあこがれなど、移住志向が高まっていることから、移住や二地域居住を希望されている方のニーズに応える取組を進めていきます。

○「楽園信州」を始めとした、ポータルサイト等を活用

<https://www.rakuen-shinsyu.jp/>



資料：楽園信州 HP

○「ニッポン移住・交流ナビ」のポータルサイトの活用

<https://www.iju-join.jp/>



資料：一般社団法人 移住・交流促進機構 HP

■住み替えの情報提供・相談体制の充実

移住希望者のニーズに対応するため、相談窓口をふるさと定住支援課に一本化し、仕事の相談など必要に応じて結いターンキャリアデザイン室や農業課などとも連携し対応を行います。また、SNSなどを活用した飯田市への移住を希望する方が求める情報を提供する仕組みを検討していきます。

○ふるさと定住支援課における相談窓口の確立

○結いターンキャリアデザイン室における就職、就農、起業相談窓口の確立

■移住者向け住まいの検討

東日本大震災を契機に豊かで持続可能なライフスタイル（新たな価値観）を求める動きが出てきています。地域の魅力の発信などにより「ひとの対流」を発生させてイノベーションを創出し、飯田市への新しいひとの流れを創りだす取組を検討します。

また、二地域居住や半農半 X 等の新たなライフスタイルの提案や子育て環境の充実などの提案の仕組みについても検討していきます。

- 長野県楽園信州の移住ポータルサイトや、JOINが運営するニッポン移住・交流ナビのポータルサイトなどを活用した情報発信により、移住希望者のマッチングを促進
- 各地区が行う「田舎へ還ろう戦略」を推進し、地域の活性化と魅力の発信により移住・定住を促進
- 農業体験の草分け的な事業であるワーキングホリデーを通じて、農家に関わっている又は関わりを持ちたい方を支援することにより、飯田に住みたいという意識啓発を図るよう事業の促進を図る

空き家バンク等を活用した情報提供を更に推進することにより、空き家などの既存ストックの活用による住宅取得を促進し、また、飯田に住みたい方への住宅の提供と、お試し居住などの仕組みを検討していきます。

- お試し居住住宅やゲストハウスなどの検討
- クラインガルテンの普及の検討

指標 5-1 いいだ未来デザイン 2028 人口ビジョン

〔資料：いいだ未来デザイン 2028〕

多様なニーズに応じた移住・住み替えの推進のため、I・J・Uターン世帯への支援、取り組みを進めていきます。

- ◆ 91,000 人（推定） → 96,000 人（展望）

指標 5-2 「田舎へ還ろう戦略事業」実施地区

〔資料：いいだ未来デザイン 2028〕

地域特性を活かした多様な暮らし方の実現のため、20 地区の個性を輝かせる各地区の重点事業である「田舎へ還ろう戦略事業」実施地区を支援します。

- ◆ ー 地区（2017） → 20 地区（2020）

目標6 環境共生・省エネルギーに配慮した住まいづくり

(1) 温室効果ガス排出量削減

■飯田版グリーンエコノミーの展開と低炭素なライフスタイルの提案

環境保全や環境負荷低減に積極的に取り組み、持続可能な循環型社会を基盤としながら、再生可能エネルギーの研究や自然環境の再構築、廃棄物削減事業などの環境分野の雇用促進、環境対策への投資など、環境問題に対する経済的な取り組みを推進します。また、地域に根付いた伝統技術等を活かし、エネルギーが無くても豊かに暮らせる新しい低炭素ライフスタイルを描き出す必要があります。国のエネルギー基本計画における ZEH の推進に対して、飯田市版 ZEH モデルの構築に向けた運用の仕組みを検討します。

○飯田の気候風土を活かした住宅の環境基本性能を確保し、自然・再生可能エネルギーを活用する飯田版の ZEB（ネット・ゼロエネルギー・ビル）、ZEH（ネット・ゼロエネルギー・ハウス）の策定及び普及に向けた支援策についての検討

○住宅へのトップランナー機器（省エネ法で定める一次エネルギー消費量を抑えるために設けられた高性能な設備）などを活用した積極的な省エネルギーによるグリーンエコノミーの推進

■住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギーを活用した住宅の普及促進

住まいは、その建設や解体に大量の資源とエネルギーを要し、建設後も照明や冷暖房等のエネルギー消費が不可欠であることから、基本性能が良質で長期使用に耐える住まいづくりを進めるとともに、環境にやさしい住まいづくりのため、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー設備の普及を促進します。

○環境負荷低減の住まいづくりのため、省エネルギー基準（平成 25 年基準）の普及促進

○長期優良住宅認定制度及び低炭素住宅認定制度による省エネルギー・省資源など地球環境に配慮し、快適性や維持管理も考慮した良質な住宅の普及促進

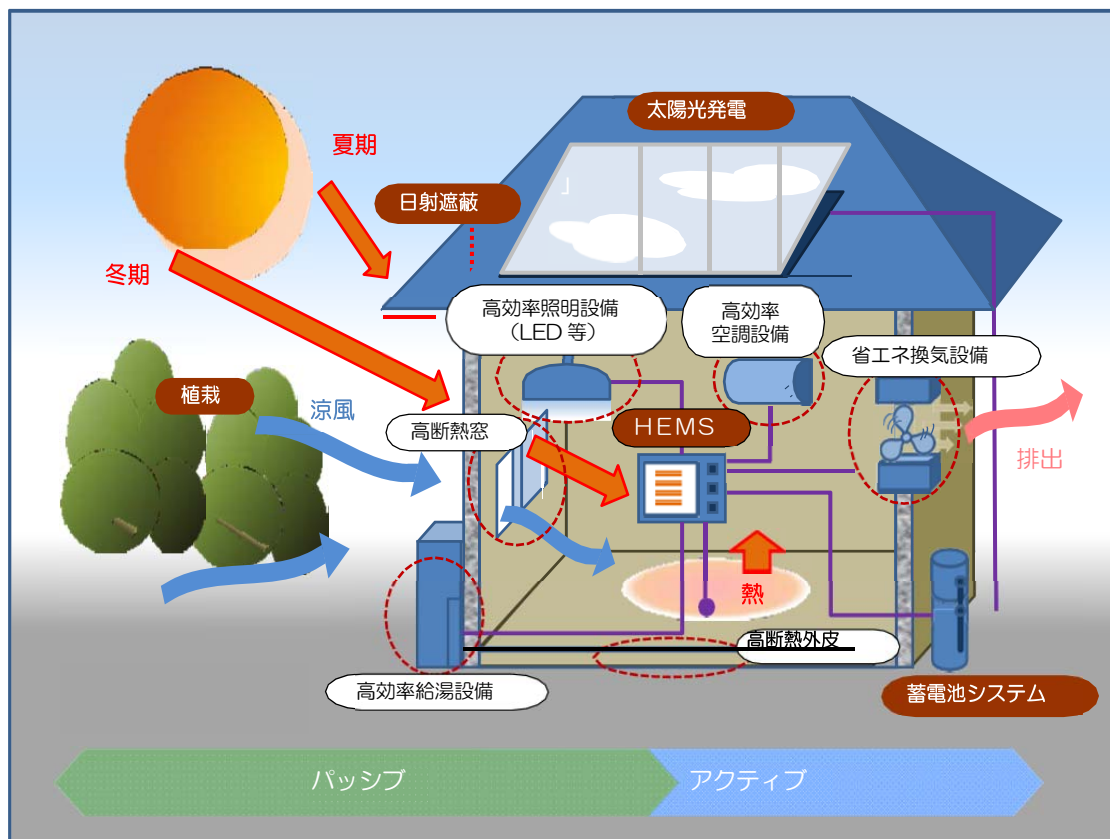
○太陽光、太陽熱、風力、地中熱などの自然・再生可能エネルギーである新エネルギーの利用に関する情報提供や太陽光発電・太陽熱設備設置に対する助成支援

○既存住宅のリフォームなどによる省エネルギー性能向上や長寿命化を目的とした制度の普及促進

○温熱環境・エネルギー消費量を表示項目としている住宅性能表示制度などの普及促進

○省エネルギーから一歩進めた取組で、太陽光発電システムや家庭用燃料電池などを利用して住宅をエネルギー消費からエネルギー生産へ転換する創エネルギーの普及促進

○太陽光発電及び蓄電池設備等を兼ね備え、エネルギーマネジメントシステム（HEMS）を行うことで、二酸化炭素排出の削減を実現する自己完結型のスマートハウスの供給推進



■環境にやさしい住まい方の普及

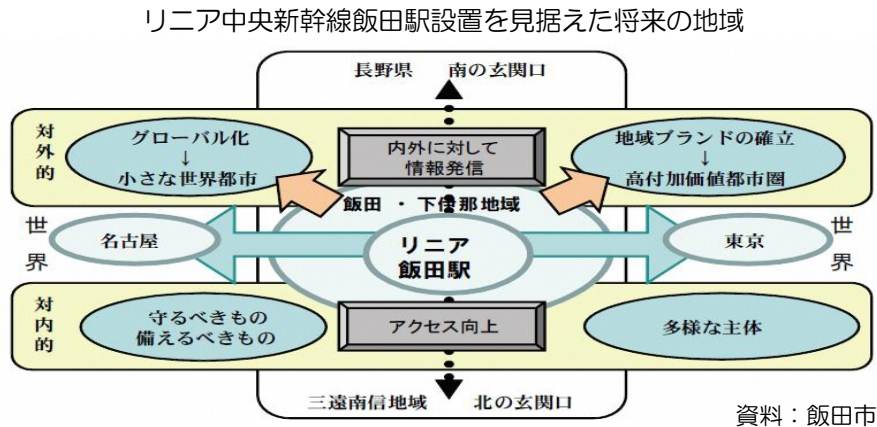
環境負荷を軽減するためのエネルギー利用等については、住まい手の意識を高めることが重要であり、関連情報の提供などにより環境にやさしい住まい方の普及・啓発を推進します。

- エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）（通称：省エネルギー法）及び長野県地球温暖化対策条例による届出の活用等により、住宅等の建築物の所有者及び管理者に環境負荷を軽減するためのエネルギー利用等についての指導、啓発
- 良好な状態に保つ住まい方に対しての維持管理に関する情報提供などの推進

■スマートシティ導入の検討

リニア開業によるまちの変化を見据えて、市民、企業、行政が連携し次世代エネルギーインフラ構築に向けスマートシティ導入を検討します。また、導入することにより、地元企業の活性化による経済効果、市民の意識変革による低炭素型社会の構築が見込まれる等の波及効果を検証します。

○リニア中央新幹線開業による交流人口増大への対応や、省エネルギーに配慮した暮らしの魅力の情報発信などによる定住人口の増加を図る



■低炭素住宅の普及促進

省資源や温室効果ガスの排出量削減を推進するため、低炭素住宅について市民・事業者等に啓発を行うとともに、一般住宅への新エネ・省エネ機器等の導入や一定の基準に基づく、住宅基本性能に対する補助金を交付するなど、環境に配慮した低炭素住宅の普及促進について検討します。また、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度の周知、エネルギーの使用の合理化等に関する法律の遵守の指導を行います。

(2) 地域資源の循環利用と地域の産業循環の推進

■住宅の地域産木材利用の促進

地域産木材を利活用した住まいづくりを支援し、住宅産業における地産地消を進めるとともに、地域循環型住宅産業を推進します。

- 資源の地産地消と地域の産業循環の促進に資する飯田市産木材を利用した住宅の建設を促進するため、「飯田市産材利用啓発活動補助金」による支援
- 産地、品質、規格等において厳しい基準をクリアした、信州木材認証製品センターの認証製品の利用促進
- 県産木材を活用した良質な木造住宅の建設の普及促進のため、長野県と連携し、「ふるさと信州・環の住まい」の啓発
- 地域産木質ペレットの利用促進により林業・材木産業の振興が図られることを目的に、ペレットストーブの設置支援及び薪ストーブ等の木質バイオマス設備の普及促進

(3) 地域の景観と調和したまちづくり

■景観協定や地区計画等による景観と調和したまちづくり

住宅は街並みの重要な構成要素であり、地域の自然や景観と調和した住宅整備、街並みの整備が促進されるよう、良好なまちづくりに関する意識啓発を図ります。

○景観法（平成16年法律第110号）、景観条例に基づく届出の適正な審査により、良好な景観への誘導

○景観協定や地区計画等を活用し、建築物の形態や色彩等を規制・誘導することにより、地区の特性に応じた豊かな自然や良好な景観と調和した住宅整備の推進

■地域が主体となった景観育成

地域の実情を踏まえた、良好な景観育成が促進されるよう、地域住民参加による自主的・自立的な景観育成の取組の支援を行います。

○地域景観協議会の活動により、地域の特性に応じた良好な景観育成の推進

○住民の自主的なまちづくりを促進するとともに、地域の実情に応じた住宅の外観、植栽などの外構等の啓発などによる景観育成住民協定制度の支援

指標 6-1 温室効果ガス削減量

〔資料：いいだ未来デザイン2028・21' いいだ環境プラン〕

環境共生・省エネルギーに配慮し低炭素な暮らしを実現するため、適切な環境情報の提供や再生可能エネルギーや省エネルギーシステムの活用を推進し、温室効果ガス排出量の削減を目指します。

◆ 0 t-CO₂ (2016) → 3,218 t-CO₂ (2020)

指標 6-2 景観協定・地区計画等の数

〔資料：飯田市土地利用関係条例、都市計画〕

地域の景観と調和したまちづくりのため、地域が主体となった景観育成の取組の支援を行い、景観協定の締結や地区計画の策定の増加を目指します。

◆ 5地区 (2017) → 10地区 (2028)

第7章 計画の推進

7-1 推進体制

住まいは全ての市民にとって生活の基盤であり、本計画の基本理念である『多様で豊かな暮らしを支える安全・安心で快適な「いいだ」らしい住まいの実現』のためには、関係する各主体が連携・協働して施策を推進することが必要となります。住宅の所有者・居住者である市民、作り手・供給者である住宅関連事業者、住まいづくりやまちづくりをサポートする専門家・NPO等と市がそれぞれの役割を担い、連携・協働して施策を推進します。

1. 市民（住宅の居住者・所有者）

住宅の居住者であり、所有者である市民は、個人の資産としての住宅の質の維持向上に取り組む事に加え、住宅は地域社会やまちなみの重要な構成要素であることを理解し、適正管理に努めるとともに、魅力あるまちづくりに自ら積極的に参画することが求められます。

また、市民自らの努力と責任において住宅や居住環境を選択していくものであることを認識し、自らの住生活の安定と向上に努めることが求められます。

2. 住宅関連事業者（作り手・供給者）

作り手・供給者である住宅関連事業者は市民のニーズの把握を的確に行い、安全・安心な住まいと良質なサービスを提供するとともに、自らの活動が将来にわたり地域の居住環境に影響を与える物であることを認識し、住みよい環境を提供することが期待されます。

また、良質な住宅ストックの供給と良好な住環境の形成・維持のために、様々な分野の事業者が相互に連携を図り、適切な情報の提供や健全な住宅市場の形成に努めることが求められます。

3. 専門家・NPO等

建築、防災、医療、福祉、環境、経済、まちづくりなどの各分野の専門家や、地域の団体、NPOなど市民活動団体等は、それぞれが持つ知識や技能を活かし、市民と行政を結ぶ役割を担い、適切な情報提供や相談などを通じて、居住の支援や継続的な住まい・まちづくりの施策をサポートすることが期待されます。

4. 市の役割

市は、地域の実情や特性を踏まえた住環境の保全・整備、住民の居住の安定の確保、地域のコミュニティや歴史・文化を踏まえたまちなみや景観の維持・育成など、地域における住宅施策の主体的な役割を担っています。

また本計画の基本理念である『多様で豊かな暮らしを支える安全・安心で快適な「いいだ」らしい住まいの実現』のため、国、長野県、関係機関、関係部局等との連携を強化し、総合的な施策や支援を実施していきます。