



豊根村住生活基本計画

(令和5年度～令和14年度)

令和5年3月改訂

豊 根 村



目次

1	基本的事項	
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の目的	1
1-3	計画の位置づけ	1
1-4	計画の期間	2
2	豊根村の現況等	
2-1	村の概要	3
2-2	人口と世帯	4
2-3	人口の将来推計	8
2-4	住宅事情等	9
3	豊根村の住まい・住環境の展開方向	
3-1	上位計画から見た現在の住宅施策	14
3-2	関連計画から見た現在の住宅施策	15
4	豊根村のこれまでの住宅施策の評価・課題	
4-1	豊根村総合計画	20
4-2	豊根村まち・ひと・しごと創生総合戦略	20
4-3	豊根村住生活基本計画	21
4-4	公的賃貸住宅等の評価・課題等	22
5	豊根村の住宅施策の展開	
5-1	基本理念と基本目標	25
5-2	具体的手法	
	推進目標1 だれもが安心して住める住環境の整備	26
	公的賃貸住宅整備	27
	推進目標2 地域を活かす地域住宅の整備促進	33
	推進目標3 移住・定住の促進に向けた「住宅整備」の充実	34
6	住宅施策の推進に向けて	37

1 基本的事項

1－1 計画策定の背景

「住生活基本計画」は、豊根村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、本村の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画である。

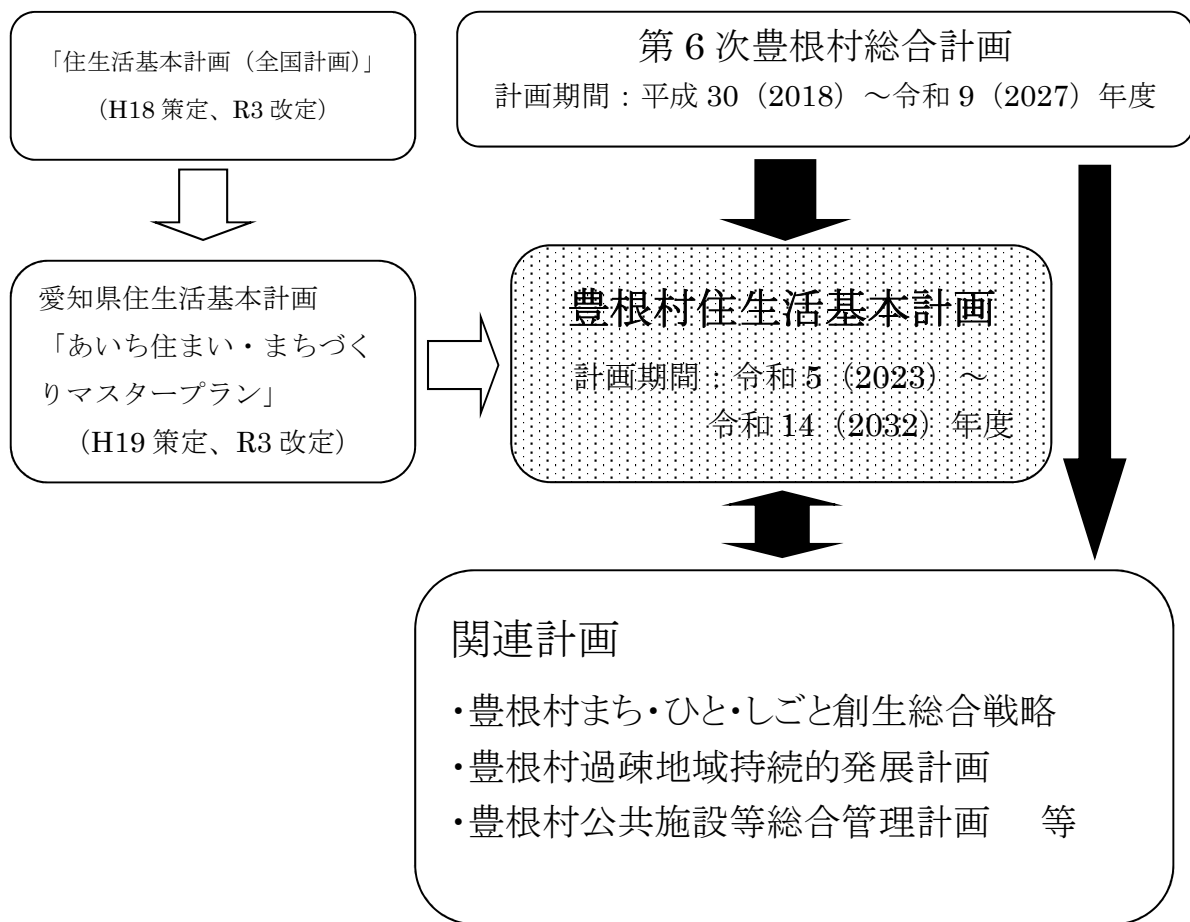
村では、住生活基本法に基づき基本理念や住生活基本計画（全国計画）や愛知県住生活基本計画を踏まえ、平成25年3月に「豊根村住生活基本計画」を策定し、総合的な住宅政策を推進してきた。その後、国や愛知県の住生活基本計画の見直しや、「第6次豊根村総合計画（平成29年度策定）」、「第2期豊根村地方創生総合戦略（令和元年度策定）」等を受けて、村の住宅を取り巻く環境変化に対応すべく、計画の見直しを行い新たな計画として策定するものである。

1－2 計画の目的

人口減少と高齢化が進んだ豊根村においては、人口減少を食い止めるため村外からの現役世代の定住を促進すること、活力ある地域維持のため地域を支える担い手を確保していくことが大きな課題となっている。また、平成27年度に定めた「豊根村人口ビジョン」及び「豊根村まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、毎年3家族の定住促進を目標として掲げているとともに、第6次豊根村総合計画（後期）が、令和4年度に策定されることから、その目標実現に向けた取り組みが必要であるため本計画を改訂し、これからの村における「住まい」のあり方を示し、住民の暮らしの質の向上や移住促進によるむらづくりを推進することを目的として計画を策定する。

1－3 計画の位置づけ

本計画は「第6次豊根村総合計画」を上位計画とし、関連する計画との連携を密にしながら相乗的な効果を図る。



1－4 計画の期間

本計画の目標年度は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とし、豊根村を巡る社会経済情勢の変化等に応じて、必要な場合は見直しを行うこととする。

2 豊根村の現況等

2-1 村の概要

豊根村は、愛知県の東北端にあり、北は長野県、東は静岡県と境を接して位置している。総面積は 155.88 k m²で、このうち 93%を山林が占める。地形は全域が北高南低の地形であり峡谷型かつ傾斜の強い山林地帯である。

気象は冷涼多雨で四季の変化に富み、夏はしのぎ易いが冬の寒さは厳しい。村内には北から南にほぼ等間隔で大入川、坂宇場川、古真立川の 3 本の河川が谷間を縫って南下し新豊根ダム湖畔へ、また富山地区にある漆島川を中心とした支流は佐久間ダム湖畔へそれぞれ流れ天竜川に注いでいる。これらの前段の 3 本の河川は水量が比較的豊富でその一部は大入川頭首工から取水された豊川用水に給水されているほか、自流併用揚水ダムとして新豊根発電所に利用され更に佐久間ダムに落とされ水力発電にも利用されている。

この地に人の住んでいた歴史は古く、無土器の時代の遺跡や住居跡が発見されており、中世には足助荘と関わりがあり、江戸期には、天領地として赤坂（愛知県）、中泉（静岡県）の陣屋の支配下として 13 か村があった。明治 8～9 年に 5 か村となり、明治 22 年にその 5 か村が合併し豊根村が誕生した。また、平成 17 年には、富山村と合併し現在の豊根村に至っている。

道路は、村の西部を北から南へ縦断している国道 151 号を軸に県道 8 路線と村道で道路網を構成しており、国道 151 号・三遠南信自動車道を利用して豊橋・浜松、飯田方面等と、また県道古真立津具線・国道 153 号・猿投グリーンロードにより名古屋・豊田方面の各地域といずれも役場から 100 km 圏内にあり 2 時間前後で結ばれている。

図 豊根村の位置

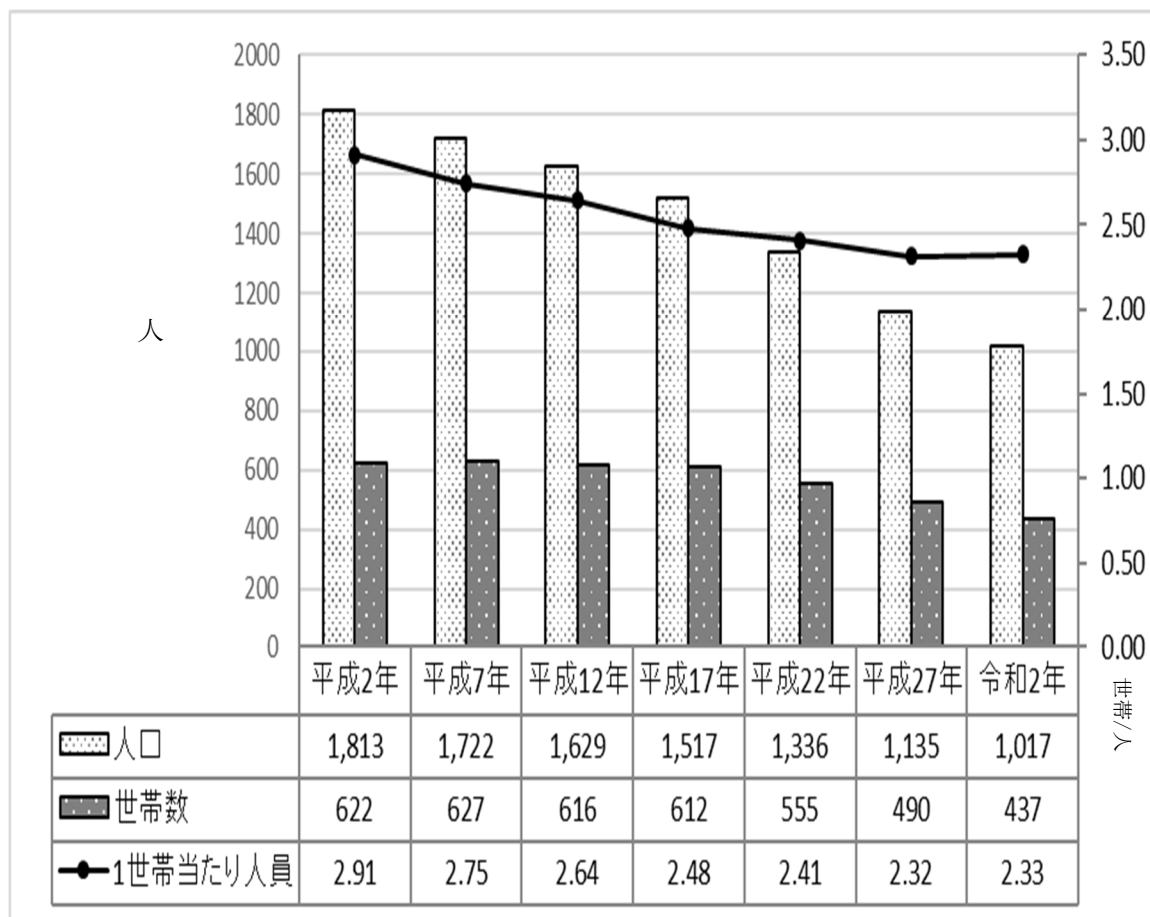


2-2 人口と世帯

(1) 人口と世帯数

国勢調査による人口の推移をみると、平成2年（1990年）から令和2年（2020年）までの30年間で、人口は▲796人、世帯数は▲185世帯が減少している。この30年間に毎年、人口が▲26人、世帯は▲6世帯が減少している。また、一世帯当たり人員は、平成2年の2.91人/世帯に対し、令和2年は2.33人/世帯で、この30年間で0.58人/世帯も減少している。

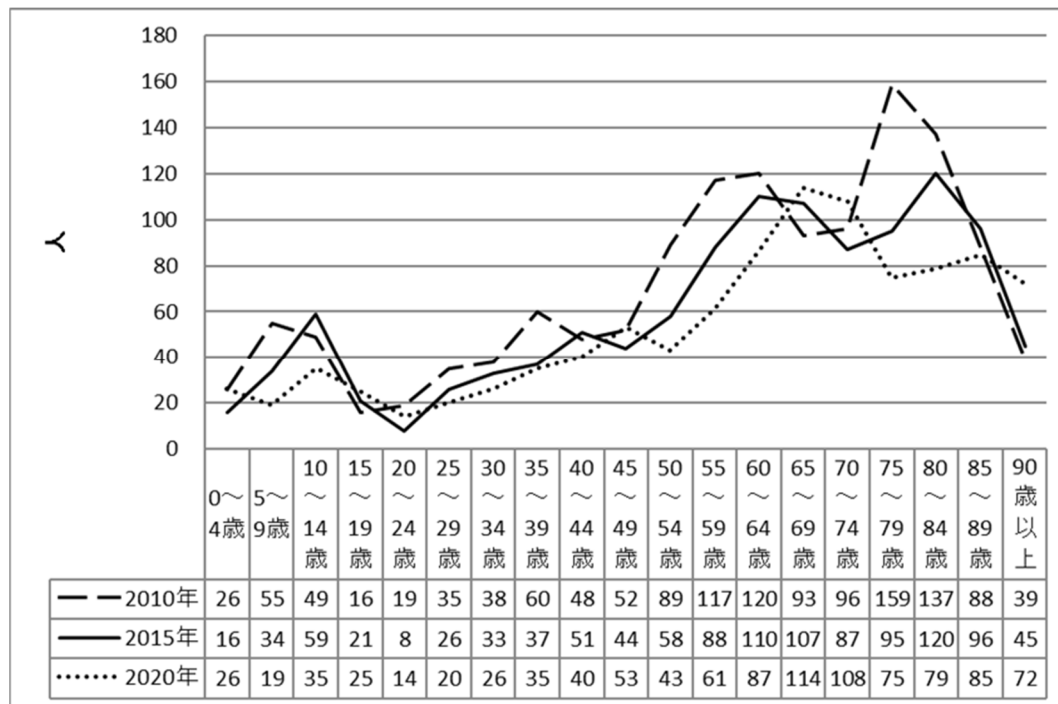
表 人口と世帯数及び1世帯当たり人員の推移



（資料：国勢調査）

年齢5階級別の人口推移では、高校や大学を卒業後に転出する傾向にあり、2020年の推移では、後期高齢者になるとともに人口が減少している。また、男女別では80歳以上の女性は男性に比べ、高齢になるほど女性が多い傾向にある。

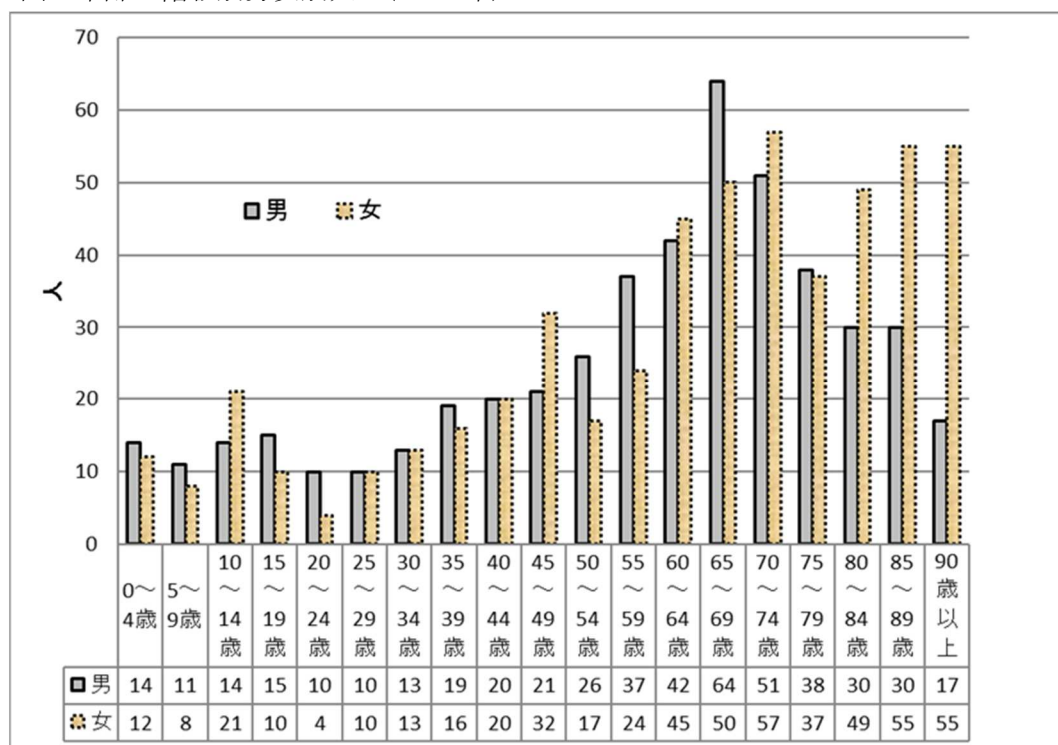
図 年齢 5 階級別の人口推移



(資料：国勢調査)

2020 年の 5 歳階級別の男女別人口は、村人口 1,017 人のうち、男 482 人(47.4%)、女 535 人(52.6%)である。特に 20～24 歳の女性が全階級の中で最も少ない反面、65～69 歳の男性人口が最も多い。また、50 歳代の男性は女性に比べ人口が多い反面、80 歳以上の女性は男性に比べ多く、女性の方が長生きの傾向にある。

図 年齢 5 階級別男女別人口(2020 年)

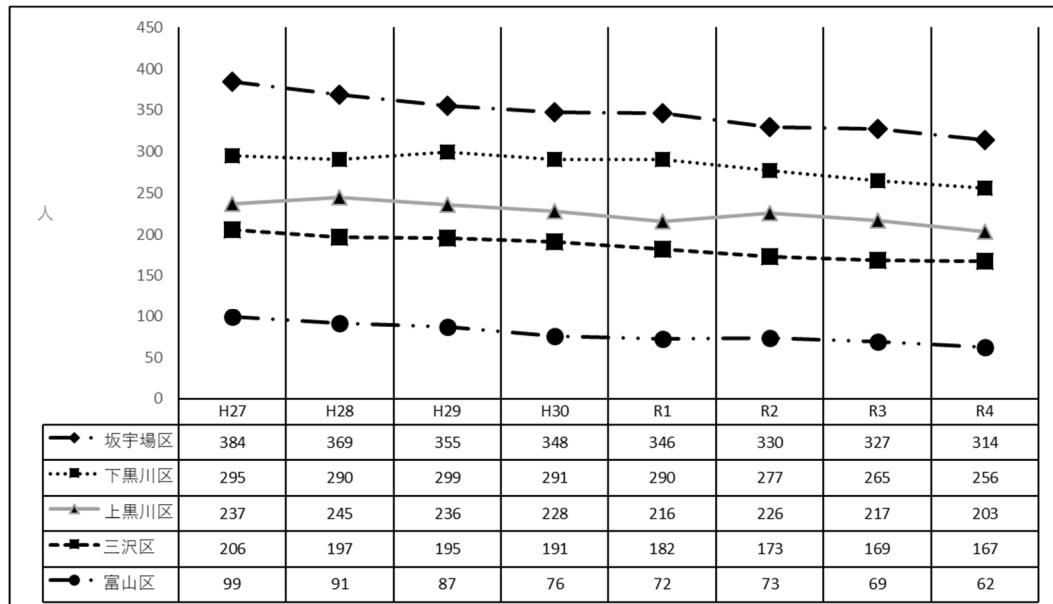


(資料：国勢調査)

(2) 地区ごとの人口推移

どの地区も人口減少が進んでいるが、公的賃貸住宅戸数が多くある地域は、少ない地区に比べ人口が多い傾向にある。しかし、富山地区は2015年（H27）の99人から2022年（令和4年）7年間で▲37%と村内で最も人口減少率が高い。

図 地区別の人口推移

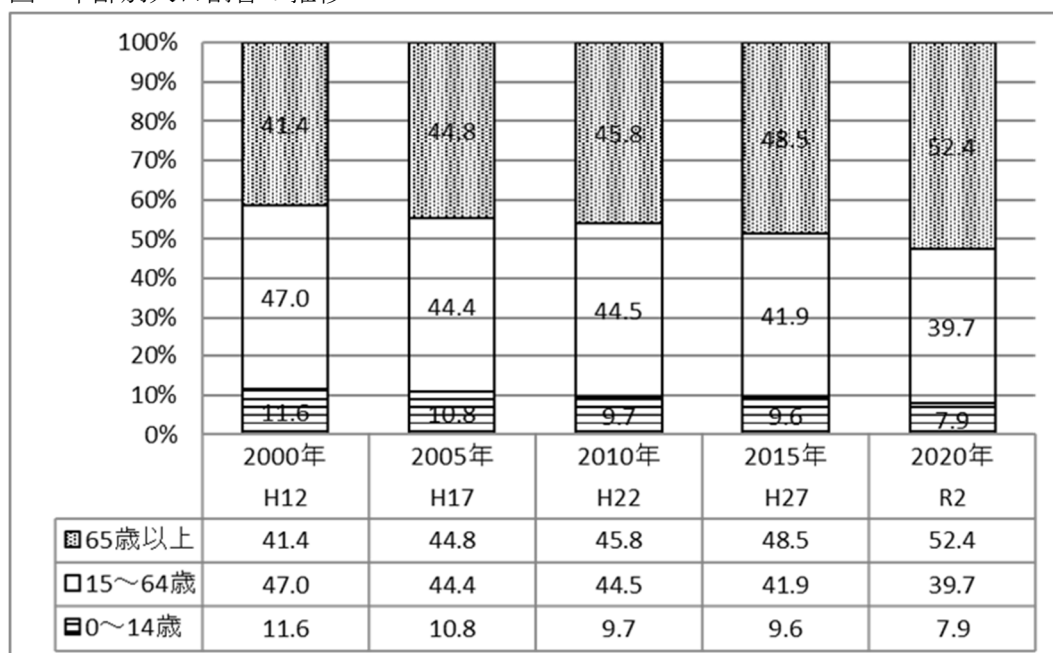


（資料：住民基本台帳）

(3) 年齢人口の推移

年齢別人口の推移をみると、0～14歳人口と15～64歳人口割合については減少している一方で、65歳以上の高齢者人口割合については、令和2年に52%と高齢化が進み、村民の2人に1人は高齢者とであり、少子高齢化の波に押されている。

図 年齢別人口割合の推移



（資料：国勢調査）

(4) 家族類型世帯数

家族類型別世帯数の推移を平成2年から令和2年の推移をみると、夫婦のみの世帯、親と子どもからなる世帯はほぼ横ばいであるのに対して、単独世帯の数と割合は増加を示している。また、その他の世帯（大家族）の数と割合は減少を示している。今後もこの傾向は続くものと推察される。

また、平成27年の国勢調査では、単独世帯166世帯うち、高齢者世帯は108世帯であり、残りの58世帯は高齢者以外の世帯であり増加傾向にある。また、3世代が同居するような大家族世帯の減少傾向が続いている。

表 家族類型別世帯数の推移

単位：世帯

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯総数	世帯数	540	543	517	506	551	481	435
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
単独世帯	世帯数	84	101	99	134	174	166	146
	構成比	15.6%	18.6%	19.1%	26.5%	31.6%	34.5%	33.6%
夫婦のみの世帯	世帯数	184	189	186	158	178	149	140
	構成比	34.1%	34.8%	36.0%	31.2%	32.3%	31.0%	32.2%
親と子どもからなる世帯	世帯数	86	87	87	95	92	93	90
	構成比	15.9%	16.0%	16.8%	18.8%	16.7%	19.3%	20.7%
その他の世帯（大家族）	世帯数	186	166	145	119	107	73	59
	構成比	34.4%	30.6%	28.0%	23.5%	19.4%	15.2%	13.6%

(資料：国勢調査)

(5) 昼間人口

昼夜間人口の推移をみると、各年ともに昼間人口が夜間人口を上回る。また、流入人口が流出人口を上回ることから、村内に住み村外へ通勤する者より、村外に住み村内に通勤する者が多いことがわかる。村人口は減少しているが流入人口はほぼ横ばいであることから、村内に仕事を求めているが諸事情により村外に暮らす人が一定量潜在することがうかがえる。

表 昼夜間人口の推移

単位：人

	夜間人口	昼間人口	流入人口	流出人口	流出入	昼夜間人口比率
	(A)	(B)			人口差	(B/A)
平成2年	1,620	1,696	196	120	76	1.05
平成7年	1,524	1,572	190	142	48	1.03
平成12年	1,420	1,491	187	116	71	1.05
平成17年	1,155	1,232	157	80	77	1.07
平成22年	1,336	1,422	191	105	86	1.06
平成27年	1,135	1,216	196	115	81	1.07
令和2年	1,017	1,090	178	105	73	1.07

(資料：国勢調査)

2-3 人口の将来推計

国立社会保障人口問題研究所の推計では、今後、村が施策を行なわない場合、人口自体は2045年に455人、2060年に263人まで落ち込む予測であり、人口の減少傾向は加速する推計が示されている。高齢化がますます進むとともに、自然減による人口減少も当面続く見込みである。その後、2030年以降は高齢化率が60%と予測されており、総人口自体が小規模になるうえに少子高齢化がますます進行し、非常に厳しい状況となることが予想されている。将来の担い手となる若年者人口も、2015年の10%から2030年には7%と、一桁にまで減少することが予測されており、地域の担い手不足がさらに顕著になることが推計され、村・地域の運営に支障をきたし、地域の存続自体が危ぶまれる状態となる。

図 年齢3区分別の村将来人口推計

(資料：社会保障人口問題研究所)

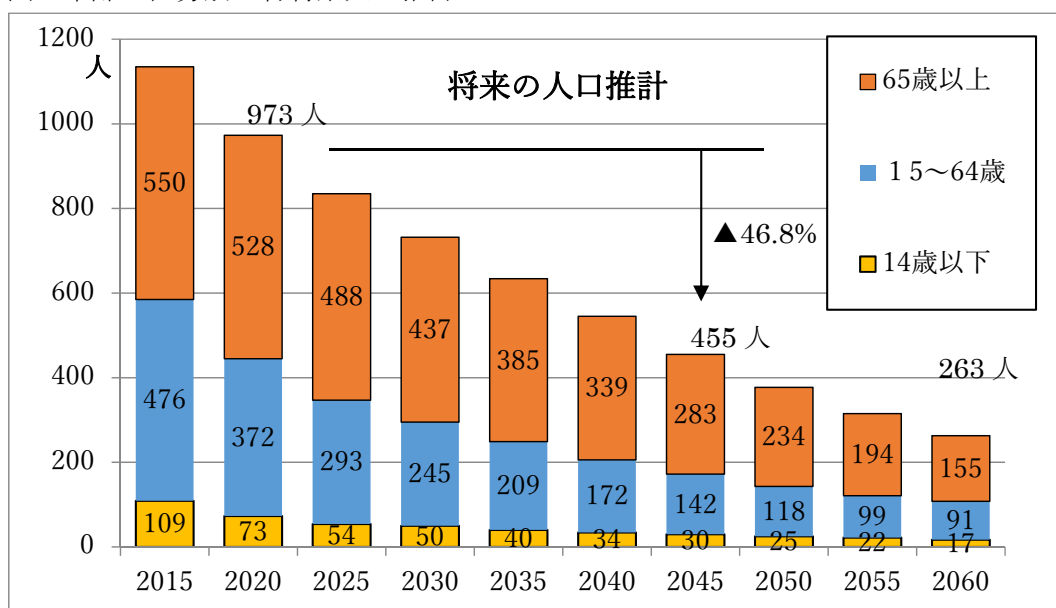
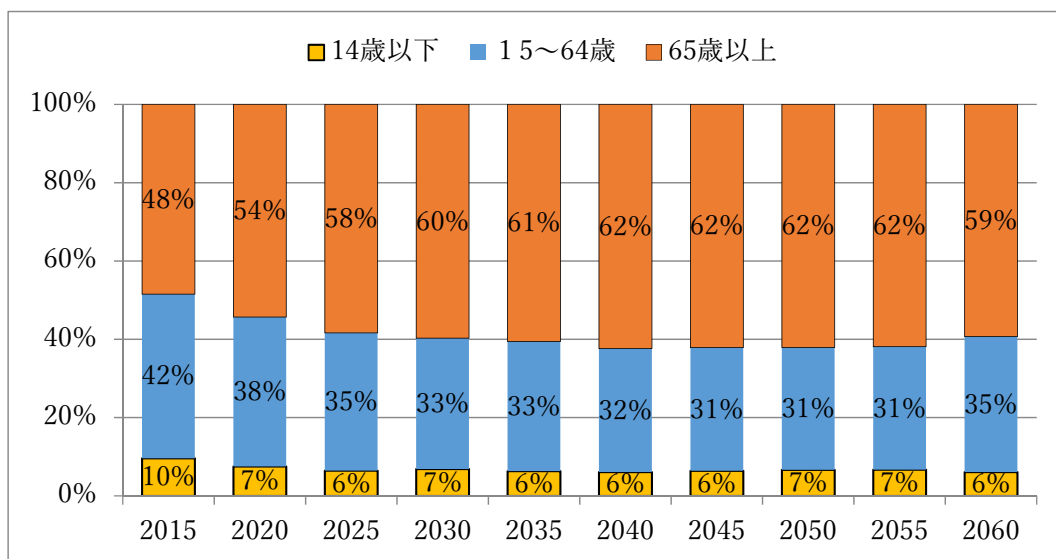


図 年齢3区分割合の推移



(資料：社会保障人口問題研究所)

2-4 住宅事情等

村は民間による住宅供給が無い地域であるため、愛知県や豊根村による公的賃貸住宅により住宅が供給されている。また、空き家については、村内に多く存在するが所有者の所有意識が高いことや、多額の改修費用がかかるなど十分な活用がなされていない。

(1) 公的賃貸住宅の現状

豊根村内の公的賃貸住宅は、令和4年4月現在で、村営が村内5地区に102戸と愛知県営が坂宇場地区に6戸あり、計108戸の公的賃貸住宅がある。その中には、医師住宅1戸、教員住宅3戸、短期滞在施設9戸も含まれている。地区ごとの入居率では、富山地区の入居率が過去3年間で24.5%と低く、地区の人口減少に比例して入居率も低い。

表 豊根村内の公的賃貸住宅

地区	住宅名	建築年度	区分	管理戸数	入居戸数			3年平均 入居率	地区別 入居率	備考
					令和2年	令和3年	令和4年			
坂宇場	日余沢住宅(村)	S52・S54・S55	世帯	15戸	12戸	15戸	15戸	93.3%	84.8%	
	中野住宅(村)	H29	単身	8戸	7戸	8戸	6戸	87.5%		
	中野ガーデンハイツ(譲)	H25	世帯	5戸	4戸	5戸	5戸	93.3%		
	中野ハイツ(特)	H17	単身	4戸	4戸	4戸	4戸	100.0%		
	中野住宅(県)		世帯	6戸	3戸	3戸	3戸	50.0%		県営
上黒川	津川ハイツA棟(特)	H10	単身	8戸	3戸	8戸	7戸	75.0%	63.2%	
	津川ハイツB棟(特)	H12	世帯	5戸	4戸	3戸	3戸	66.7%		
	医師住宅(そ)	H10	世帯	1戸	1戸	1戸	0戸	66.7%		医師
	教員住宅(そ)	S62・H8	世帯	3戸	1戸	1戸	2戸	44.4%		教員
下黒川	上ノ平住宅(地)	H28	世帯	2戸	2戸	2戸	2戸	100.0%	100.0%	
三沢	新井住宅(村)	S54・S56	世帯	9戸	8戸	7戸	7戸	81.5%	66.3%	
	短期滞在棟(そ)	H16	世帯	3戸	1戸	1戸	1戸	33.3%		牧ノ嶋
	短期滞在棟(そ)	H15	単身	2戸	1戸	2戸	2戸	83.3%		栗世
	短期滞在棟(そ)	H15	世帯	2戸	1戸	1戸	2戸	66.7%		栗世
	短期滞在棟(そ)	H16	単身	2戸	2戸	1戸	1戸	66.7%		新井
富山	漆島住宅(定)	H14	単身	3戸	0戸	0戸	0戸	0.0%	24.5%	
	漆島住宅(定)	S62・H8・9・12	世帯	5戸	1戸	1戸	1戸	20.0%		
	市原住宅(定)	H1・3・4	世帯	5戸	2戸	2戸	3戸	46.7%		
	大谷住宅(定)	S61・62	世帯	5戸	3戸	3戸	2戸	53.3%		
	久原住宅(定)	H6	単身	4戸	0戸	0戸	0戸	0.0%		
	久原住宅(特)	H5・6・7・10・11	世帯	11戸	3戸	3戸	3戸	27.3%		
合 計				108戸	63戸	71戸	69戸	62.7%		

(管理戸数は令和4年4月現在、入居戸数は毎年3月末現在)

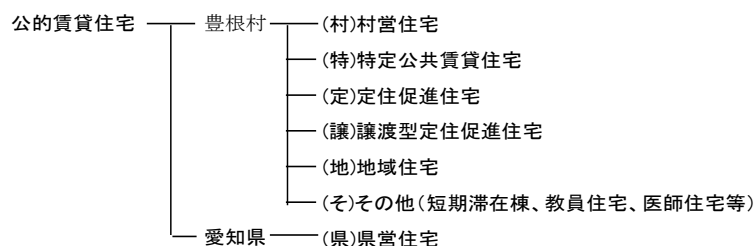


図 村内の公的賃貸住宅位置



公的賃貸住宅の現状（令和 5 年 3 月現在）

●坂宇場地区の住宅

・日余沢住宅

国道 151 号の沿線に位置し、昭和 50 年代に 15 戸建設され、既に耐用年数を超えているが、令和 3 年度までに長寿命対策を計画的に実施し、住宅として継続活用しており稼働率は高い。

・中野住宅

豊根グリーンポート宮嶋南部に位置し、県営住宅を含め 23 戸の住宅がある。世帯は 11 戸で、譲渡型住宅の中野ガーデンハイツ 5 戸はすべて契約済みであるが、県営住宅 6 戸のうち、2 戸が空室である。また、単身 12 戸は満室状態となることがほとんどで、稼働率も高い。

●上黒川地区の住宅

単身者用 8 戸は、満室状態となることがほとんどで、稼働率が高い。世帯用 5 戸のうち 3 戸が入居中であり稼働状況も良好である。医師住宅も整備されたが、医師の転出により現在は空き家となっている。教員住宅 3 戸があるが、教員向けに提供してきたが、有効活用を図るため令和 4 年度から、一般も利用可能としている。

●下黒川地区の住宅

上の平地内に、戸建て住宅を平成 28 年に 2 棟建築したが、2 棟とも子育て世帯が現在も入居している。

●三沢地区の住宅

昭和 50 年代に 9 戸建設されたが、新井グランド側の住宅 5 戸は長寿命対策を計画的に行いながら住宅を活用しているが、三沢加工体験館側の住宅 4 戸は、老朽化が進み令和 4 年度には 2 戸取壊した。現在満室状況である。

この地区には、短期滞在交流から移住への仕組みづくりと地域活動の推進を図るために、短期滞在施設（お試し住宅）が 9 戸整備されているが、地域や入居者の希望から、地域の承諾があれば長期入居を可能に変更し、定住者の受け入れとして機能している。

●富山地区の住宅

富山地区の住宅は、平成 17 年の町村合併前に建設された住宅であり、大谷・市原を除いては、入居率が 3 年平均で 30%以下であり、十分に活用されていない状況である。

この地区の住宅は、住宅ストックとしては十分な余裕がある

(2) 空き家の現状

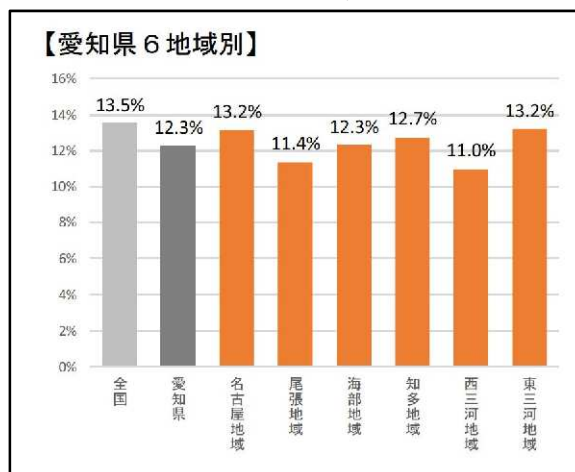
全国的に空き家率は増加傾向にあるが、2018 年の愛知県の空き家率は 11.3%と減少傾向にある。しかし、2013 年の県内調査では、東三河地域は 13.2%と最も空き家率が高く、人口減少や高齢化に伴い引き続き空き家の増加も懸念される。

図 愛知県の空き家数及び空き家率の推移



村内においても人口減少に伴い、各地区で戸閉している家屋が目立つようになっている。現在、村では空き家バンク登録制度を設け、利活用を推進しているがバンク登録件数が伸び悩んでいる。現在（R4.11）の空き家バンク登録数は24戸で、うち14戸が契約成立している。また、空き家の利用を希望する登録者数は31人で、そのうち8人が空き家を利活用している状況である。

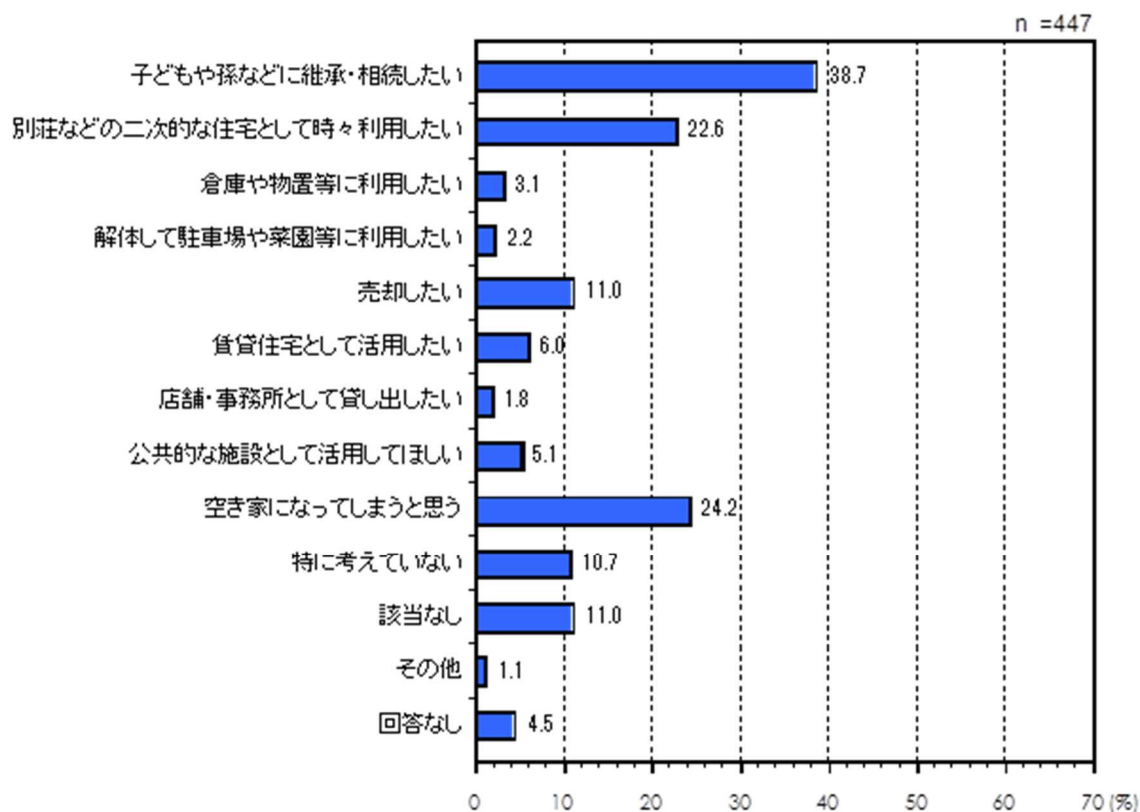
図 愛知県 6 地区別空き家率



資料：H25 住宅・土地統計

令和 4 年度に、総合計画の後期計画の見直しの際に、空き家に関する次の村民アンケートを行った。

人口が減少する中、豊根村には空き家が増えてきています。今後、現在住んでいる住宅に住まなくなった場合、どのように活用することを考えていますか？あなたのお考えに最も近いものを2つまで選んで、番号に○印をつけてください。



○現在住んでいる住宅に住まなくなった場合の今後の空き家活用については、「子どもや孫などに継承・相続したい」が 38.7%で最も割合が高くなっている。次いで「空き家になってしまおうと思う」が 24.2%、「別荘などの二次的な住宅として時々利用したい」が 22.6%、「売却したい」が 11.0%となっており、家族への継承・相続、別荘利用、売却などを考えている人が多いが、空き家となると考えている人も約 25%を占めている。

また、前回の計画にも記載されているように、空き家に関する課題の多くは、リフォームや取壊しなど共通して、「多額の資金が必要」という意見が多い。

- 解体をしたいけれども費用がかかりすぎる。
- 家の裏にある山林を含めて別荘地として売却したい気持ちはあるが、それには家を整備する必要があり、資金が足りない。
- 古い家で修理が必要なところが多く、住めるようにするには高額の費用が必要。
- 修理が必要な箇所があるも、空き家に費用が掛かるのも無駄な気がするので迷っている。
- 売却は考えておらず、費用はかけられないので、そのまま放置する以外道なし。

(3) 住宅関連の補助金等の利用実績

村では、地域定住の促進及び既存住宅の居住環境の質の向上を図るために「豊根村新築リフォーム補助金」や令和 3 年度からは、豊根村内の空き家を活用した定住促進及び老朽化した空き家の除去を図るため「豊根村空き家活用等支援補助金」を設け、住宅関連支援を行っている。

表 村の支援補助の状況

(補助額:千円)

補助内容 \ 年度	H28		H29		H30		R1		R2		R3	
	件数	補助額	件数	補助額	件数	補助額	件数	補助額	件数	補助額	件数	補助額
新築・リフォーム補助	10	3,087	5	1,042	5	1,231	11	7,247	3	900	7	1,015
うち新築	1	1,000	0	0	0	0	6	6,000	0	0	1	1,000
うちリフォーム	9	2,087	5	1,042	5	1,231	5	1,247	3	900	6	15
空き家活用等支援補助	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	300

豊根村の住まい・住環境の展開方向

3-1 上位計画から見た現在の住宅施策

(1) 住生活基本計画(全国計画)

1 計画の趣旨

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として位置づけられている。

2 計画期間

令和 3 年（2021 年）度から令和 12 年（2030 年）度までの 10 年間

3 基本的な方針

I 「社会環境の変化」の視点

目標 1 新たな日常、DX の推進等

目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等

II 「居住者・コミュニティ」の視点

目標 3 子どもを産み育てやすい住まい

目標 4 高齢者等が安心して暮らせる

目標 5 セーフティーネット機能の整備

III 「住宅ストック・産業」の視点

目標 6 住宅環境システムの構築等

目標 7 空き家の管理・除去・利活用

目標 8 住生活産業の発展

(2) 愛知県住生活整備基本計画 2030

1 計画の趣旨

住生活基本法第 17 条に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、国の定める住生活基本計画（全国計画）に即して定める。また、「あいちビジョン 2030」等の県の総合的な計画や住まい・まちづくりに関する他の個別計画との調和を図り定める。

2 計画期間

令和 3 年（2021 年）度から令和 12 年（2030 年）度までの 10 年間

3 将来像

I 自然環境や社会環境の変化に対応した暮らしの安全・安心確保の視点

II 良質な住宅の供給や健全な住宅の流通による住生活向上の視点

Ⅲ 住生活産業や関係団体との連携による居住環境や居住地性能の維持・向上の視点

4 基本的な方針

I 安全・安心で「健やかな暮らし」をまもる

目標1 危機に備え、命と健康が保たれた安心な暮らしの確保

目標2 子どもを安心して育て、子どもが健やかに育つ暮らしの環境づくり

目標3 高齢者の健康で安全・安心な暮らしの確保

目標4 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセイフティーネット機能の確保

II 良質で健全な『住まい』をすみつぐ

目標5 カーボンニュートラルの実現に向けた住まいの質の向上

目標6 良好な維持管理、適切な評価による健全なストックの形成・循環

III 魅力ある『豊かなまち』をはぐくむ

目標7 環境と調和した豊かなまちを育む地域産業の育成・支援

目標8 地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上

3-2 関連計画から見た現在の住宅施策

(1) 第6次豊根村総合計画（平成30年3月策定）

本計画は、社会情勢の大きな変化や様々な地域課題への対応が求められる中、これからの10年で当村が目指すべきむらづくりの方向性を「むらづくりの将来像」として定め、村民と行政が力を合わせ、これを実現していくための「むらの羅針盤」となるものである。

1 基本コンセプト

豊かに根ざす村

2 計画期間

平成30年(2018年)度から令和9年(2027年)度までの10年間

3 将来目標

「豊かに根ざす村」を実現していくために、10年後のあるべき姿として、「しごと」「ひと」「くらし」の3つの視点から将来目標を掲げ、今後のむらづくりを進めます。

村民のくらしの基盤を確立するために、地域の特性を活かした「しごと」をつくり、豊根村らしい働き方を可能にします。

「しごと」をつくることと連動して、U・Iターン者を迎え入れるなど、地域で暮らす「ひと」を増やします。

そして、人が増えることで地域の活力が増し、村民みんなが幸せな「くらし」ができる地域をつくっていきます。

このように、「しごと」をつくることで「ひと」が増え、「ひと」が増えることで地域での「くらし」が幸せになり、幸せな「くらし」ができることで地域がさらに元気になります。そして、地域が元気になることで、また新たな「しごと」の可能性が芽生えるという、好循環の実現を目指します。

将来目標 1

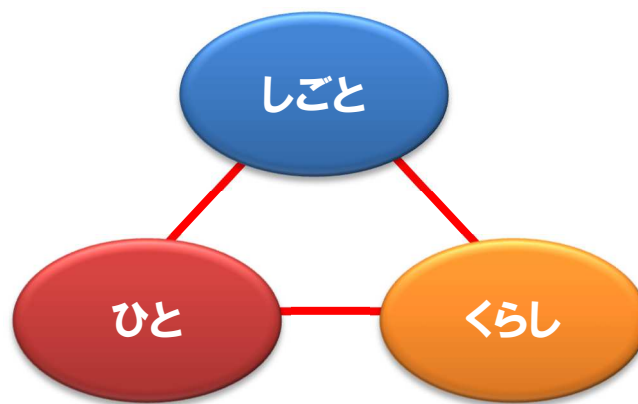
自然が仕事になる豊根村 ～多様な働き方の提案

将来目標 2

住んでみて！豊根村 ～温かい心でU・Iターン者を迎え入れる

将来目標 3

みんなが幸せになる豊根村 ～みんなが安心して暮らせるために



4 施策項目（住宅関連）

2-7 住まいの基盤づくり

- ・ 計画的な村営住宅整備
住生活基本計画に基づき、新築・建替え・補修・廃止など、先を見据えた計画的な整備を図る。
- ・ 地域住宅など地域と連携した新しい住宅の整備
多様化する居住などのニーズに応じた住宅を地域と連携して整備する。
- ・ 空き家の活用
 - 地域と連携して空き家の発掘を行い、移住・定住者への活用を図る。
 - 空き家バンク制度を有効に活用する。
 - 移住・定住に向けた情報受発信体制や相談体制などを含め、空き家活用のあり方について検討を進める。

2-8 定住促進対策

- ・ 村の暮らしや求人に関する情報の発信
村の暮らし、求人、福祉、子育て支援など定住促進に関する情報を一元的に発信する。
- ・ 移住に関する相談や、移住後のフォローアップ体制の整備
移住相談会の開催、移住後のフォローアップのための相談窓口を設置する。
- ・ お試し居住などによる移住のきっかけづくり
短期滞在施設の活用や空き家を活用したおためし居住など、移住のきっかけづくりを推進する。
- ・ 住生活基本計画の推進
住生活基本計画の見直しを行いながら、移住者にとって魅力的な住宅を計画的に供給する。
- ・ 若者世代の移住促進
○年間3家族（1家族は、夫婦＋子ども1人）の若い世代の移住を促進するための取り組みを進める。
○移住者の定着を図るため、現役世代支援（子育て支援や医療費支援など）を充実する。

（4）第2期豊根村まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和2年3月策定)

人口減少と地域経済縮小の克服とまち・ひと・しごとの創生と好循環の確立を図るために、まち・ひと・しごと創生法に基づき、国や愛知県の総合戦略を勘案し、第6次豊根村総合計画との整合性を図りながら、まち・ひと・しごとの好循環を図る。

1 基本コンセプト

小さく持続するむら戦略（豊根村を将来にわたって持続させる）

2 計画期間

令和2年(2020年)度から令和6年(2024年)度までの5年間

3 将来の方向

- I 小さいことを活かした長続きする豊根村にする
- II 自分たちのことは自分たちで決めるむらづくり
- III かかわりを広げるむらづくり

4 基本目標

- I 地域資源を活かし村民が稼げる村をつくる
- II 地域ぐるみで人を迎え入れる
- III 現役世代しっかり応援
- IV みんなが安心して暮らせる村をつくる

5 具体的な施策(住宅関連)

II 地域ぐるみで人を迎え入れる

数値目標	基準値(H30)2018	目標値(R6) 2024	主担当課
3家族定住促進	1家族(2人)	3家族(9人) (1か年合計)	全 課

都市部へ流出した人口のUターン対策と、山村暮らしの新しい価値観を生み出すIターンの受け入れを積極的に行います。また、地域外に住み、移住でも観光でもなく、特定の地域と継続的かつ多様な形で関わり、地域課題の解決に資する「関係人口」の創出や拡大に取り組むことで、村への人の流れを強化します。そのために、若者の田舎志向の受け皿整備を進めるとともに、交流から移住・定住へと流れるような取り組みを進めます。

・定住促進対策

KPI	公営住宅整備(分散型・集合型) (5か年の累計)	5 戸	地域振興課
	新築・空き家等リフォーム支援 (5か年の累計)	20 戸	地域振興課

定住受入の環境整備として、公営住宅・空き家や古民家活用など、住む場所の確保をしっかりと進めていきます。また、空き家の活用による地域の維持・活性化を進めます。高規格道路の誘致（三遠南信自動車道・猿投グリーンロードなどへの連絡）やリニア開業を見据えた飯田方面への道路交通網整備や公共交通網確保を進めます。

(5) 豊根村過疎地域持続的発展計画(令和3年9月策定)

地域が自立し活性化するためには、地域を構成する要素である「まち」「人」「産業」の3つがそれぞれ元気になっていくことが必要である。むらづくりにおいては、恵まれた自然環境や豊かな人材などを活かしながら、3要素に関わる課題に的確に対応することで、活力ある地域づくりを目指すものである。

1 計画期間

令和3年(2021年)度から令和7年(2025年)度までの5年間

2 課題と問題点

・生活基盤の整備(住宅)

村営住宅は、昭和48年度の中野住宅をはじめ、地域バランスにも配慮しながら日余沢住宅、三沢住宅と3住宅45戸を整備し、富山地区には34戸を整備した。さらに平成9年度に単身用8戸、平成11年度に世帯用5戸、平成16年度には県

営住宅 6 戸及び単身住宅 4 戸、平成 29 年度に単身用 8 戸を整備した。また、平成 25 年度に、若者定住促進を図るため譲渡型定住促進住宅「中野ガーデンハイツ」を 5 棟整備するとともに、平成 27 年度には地域ニーズに合った住宅を 2 棟整備した。昭和 50 年代に整備した公的賃貸住宅については、老朽化が目立つため改修を順次進めている。民間賃貸住宅のない豊根村において、公的に住宅を整備していくことが定住促進を図るために重要な基盤となっており、適切な供給が課題となっている。

3 その対策（住宅関連）

村には民間が供給するアパートがないため、定住の基盤として、「豊根村住生活基本計画」に基づき、村全体を見据えた村営住宅の配置、新設、建替え、改築、補修、廃止等を計画的に実施していく。また、老朽化が目立つ村営住宅もあり、計画的な改良、改築等の整備を進める。また、多様なニーズに対応した定住環境を強化していくために、新築や改修に対しての助成、空き家の活用や分譲地の整備等、多様な住宅の供給を図っていく。

（6）豊根村公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

高度成長期に整備された公共施設等は、耐用年数の超過や老朽化により、今後一斉に更新時期を迎える。また、超高齢社会の到来や少子化による急激な将来人口の減少、住民ニーズやとりまく社会情勢の変化もあり、全国の地方自治体の財政に大きな影響を与える公共施設等の維持管理・修繕・更新を長期的に検討する必要があるため、本村における現在の公共施設等の全体像を把握し、長期的な観点から維持管理・修繕・更新を計画的に行っていくため計画を策定する。

1 計画期間

平成 29 年(2017 年)度から令和 28 年(2046 年)度までの 30 年間

2 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

・公的賃貸住宅

公的賃貸住宅は、過疎地域である本村への定住を促進する重要な施設です。人口動態を勘案しながら、今後も適切な規模での維持管理・修繕・更新を行います。

・その他

その他の施設には、医師住宅や教員住宅の他に、すでに活用されていない施設も含まれています。老朽化した利用困難な施設は廃止・撤去するなど適切な対策を講じるとともに、利用可能な施設については今後の活用を検討します。

4 豊根村のこれまでの住宅施策の評価・課題等

4-1 豊根村総合計画

(第5次：平成20年度～平成29年度、第6次(前期：平成30年度～令和4年度))

第5次総合計画及び第6次総合計画(前期)の推進により、村民と行政の協働が進み、多様な主体による地域おこしの体制が浸透してきました。豊根村の人口減少は継続していますが、交流人口の増加や平成28年には人口の社会増となるなど明るい兆しが見られるようになってきた。今後も、人口減少や社会環境の変化に対応した持続可能な村づくりが求められている。

○主な成果

- ・村営住宅・譲渡型住宅・地域住宅など整備
- ・新築リフォームや太陽光発電施設整備の助成創設

○評価・課題

- ・快適に生活できる公的賃貸住宅の提供、地域住宅の整備など定住環境の整備が重要。
- ・各地区に村営住宅が整備され充足した。(移住できた。)
- ・空き家や畑の活用ができていない

4-2 豊根村まち・ひと・しごと創生総合戦略(第1次：平成27年度～令和2年度)

○住宅対策

- *施策
 - ・住宅整備方針の策定
 - ・公的賃貸住宅の維持補修
 - ・入居者・地域ニーズに合った住宅の整備

*KPI(目標) 定住促進住宅の整備10戸

住宅整備 10戸(累計値)(100%) 10/10

【内訳】地域住宅 H27：2戸(上ノ平)、単身住宅 H29：8戸(中野)

*総合評価

目標クリアしたが、公的賃貸住宅の維持補修を継続しながら住環境整備を図っていく。

○定住促進対策

- *施策
 - ・定住促進対策の検討
 - ・定住促進に対する情報発信

*KPI(目標) 定住説明会等を通じた定住者数 5年間に3人

【内訳】H27年に1人定住 (累計値)(33%) 1/3

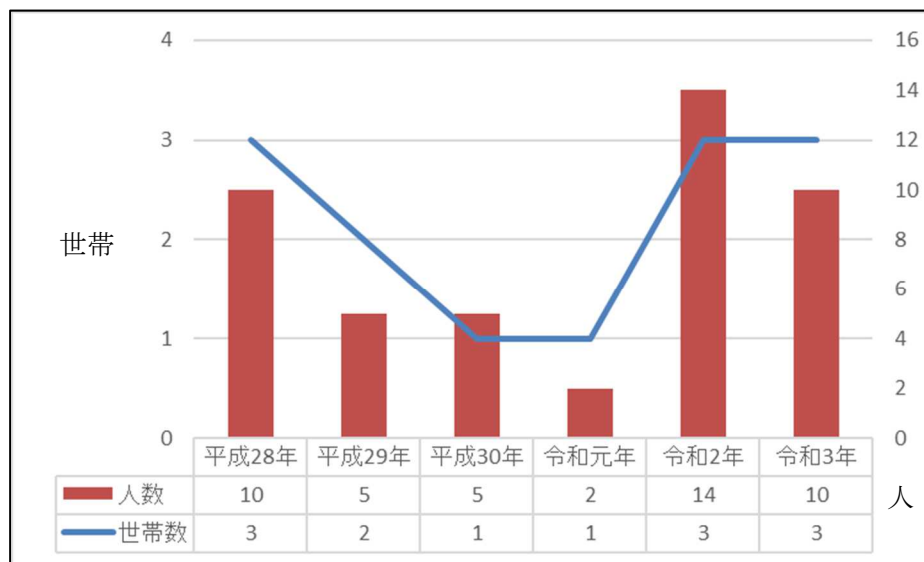
*総合評価

住生活基本計画に基づき、快適で安心して暮らせる公的賃貸住宅を整備しながら、I・Uターン者のニーズにも対応した取り組みが必要である。

4－3 豊根村住生活基本計画(平成25年～令和4年度)

○基本目標：年間プラス3家族移住を実現する住環境づくり

図 目標に対する実績推移



若い世代は、主に仕事の都合により転入出の動きが大きい。豊根村では仕事面において選択肢が限られていることや、村内での雇用の減少などにより、転入の方が転出より少ない状況が続いている。

○主な成果

(1) 公的賃貸住宅

- ・中野住宅の建替え整備 単身者用8戸(H28)
- ・老朽化した新井住宅の廃止 2戸(R4)
- ・長寿命化対策(日余沢住宅・新井住宅の計画的な改修)

(2) 地域住宅

- ・上ノ平住宅整備 2世帯(H27)

(3) 空き家

- ・空き家情報登録制度の継続
- ・空き家情報のホームページ掲載 (R2)
- ・愛知県宅地建物取引業協会との連携 (R3)
- ・空き家リフォーム補助 (R3)

(4) 定住促進

- ・新築リフォーム補助
- ・無料耐震診断
- ・浄化槽設置費補助 など

○評価・課題

国の地方創生政策が開始され、東京一極集中の回避、地方定住の促進の機運が高まった時期であり、人口の確保に向けて、譲渡型住宅や地域住宅など多様な住宅形式を提供することで人口の社会減少を抑制するなど一定の効果が出た。

課題としては、デジタル社会の加速化、新型コロナウイルス感染症の影響による地方へ人の動きの加速により、在宅勤務・テレワークなどの動きが広がりつつある。こうした人の流れの大きな転換期にあることを踏まえ、多様化する住環境ニーズに対応していく必要がある。また、カーボンニュートラルの実現に向けた、住宅の断熱性・省エネ性能を上げることに加え、木質バイオマス利用など環境に優しい住宅整備も注目を浴びているため、時代の流れに対応した取り組みが引き続き重要である。

4-4 住宅政策の課題等

(1) 国道 151 号沿線の公的賃貸住宅は不足気味である。

国道 151 号沿線の公的賃貸住宅は入居率が高く満室状態の団地が多い。特に単身者用住宅は、希望しても入居できない場合もあり、村外からの通勤者もいる。単身者用住宅は不足しているため今後整備していく必要がある。

世帯用住宅についても、老朽化し耐用年数が過ぎている住宅が多く、長寿命化対応ができていないものの、長期的には建て替えを含めた整備が必要である。特に他の地域への通勤者のことを考慮すると、国道沿いを中心に供給していくことが必要である。

(2) 多様なニーズに対応した住宅の供給

仕事の選択肢が少ないことから移住が進まない豊根村において、在宅勤務やテレワークなど、どこの地域においても仕事ができる環境になってきていることを活かしていく必要がある。また、環境意識の高まりから、自然豊かな地域で暮らしたいという若者に対して、自然環境や地域とのつながりが持てる住宅整備が必要と考えられる。今後の、住宅整備においては、団地化や単身、世帯という考え方だけでなく、働き方や暮らし方の多様化に合わせて、より柔軟に若い世代のライフスタイルと取り入れた住宅の整備が必要になってきている。

具体的には、地域内への点在立地や住宅の整備に合わせ情報基盤の充実やワークスペースの確保など多様化するニーズに応じた整備が求められる。

(3) 地域維持のための住宅整備

地域の担い手不足を考慮すれば、地域での受入体制を整えば、地域内での空き家を含めた住宅整備も考慮しなければならない。

公的賃貸住宅から地域定住へ結び付けるために、今後建設する公的賃貸住宅については、徐々に家賃が上がっていく制度や地域内の空き家などへスムーズに移り住めるような支援制度や受け入れ体制など地域の協力を得ながら検討する必要がある。

また、各地域からは次の要望がある。

- ・ 下黒川区：上ノ平地区の2戸しか公的賃貸住宅がないため、他地域での地域住宅の整備。
- ・ 三沢区：①地域への移住・定住の施策事業の取り組み。
②いこいの里内に混在する住宅等の居住環境の改善と新井住宅の老朽化に伴う住宅整備。
- ・ 坂宇場区：空き家対策について、景観・防犯・環境面などにおいて悪影響を及ぼすため有効な対策の検討。

地域からの要望の中で、坂宇場区からの要望は村全域での課題でもある。

人口減少に伴い、各地域とも担い手や人材不足が懸念され、行事やお祭りなどが規模縮小から中止へと時の流れと共に衰退していく傾向にある。「移住者の多い公的賃貸住宅だけで1つのコミュニティが形成されてしまっている」ことや「移住者と村民の地域的な隔たり」とそこから生じてくる「心理的な隔たり」が存在してしまうとしたら、地域行事や祭りなどへの協力体制も工夫していく必要がある。また、移住定住を推進するうえで、特にIターン者による地域でのトラブルを懸念する意見もあり、受入体制の工夫が必要である。

(4) 空き家活用について

転出や高齢者世帯の施設入所などに伴い空き家が増加傾向にある。空き家は、衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす他に、持ち主が不明になることもあり、防災や防犯の面や災害発生の中でも地域に不安を与える影響がある。空き家等の増加抑制と移住定住の観点から村でも、次のような対策を講じながら利活用を進めている。

- ・ 空き家情報登録制度
- ・ 愛知県宅地建物取引業協会との連携
- ・ 空き家情報のホームページ掲載
- ・ 空き家リフォーム補助（令和3年度から）
- ・ ふるさと納税の返礼品として、空き家周辺の維持管理（草刈り）

(5) 富山地区の村営住宅は十分活用されていない

富山地区の定住促進住宅は、合併前に整備された住宅がほとんどである。入居率が低く、年間入居数が少ない一方で、法定上の耐用年数が切れる住宅が増えている。また、旧豊根村地区と富山地区では生活圏が異なるため、旧豊根村地区の公的賃貸住宅が不足していても、富山地区の住宅が活用されることは難しい。したがって、富山地区の村営住宅は耐用年数が切れたもので老朽化等が激しい住宅は、用途廃止を検討していく。

(6) 入居年数長期化への対応

長期入居者には、地域への定着を図るために、新築や空き家への転居を促していく。しかしながら、豊根村内には、分譲地や利用可能な空き家が少ないことから、空き家の掘り起こしなどを行い、入居者に対して情報提供していくことが必要である。また、村には、民間賃貸住宅がないことから、公的賃貸住宅以外の選択がなく、入居年数が長期化する傾向にあることはやむを得ない。公的賃貸住宅入居者は、地域との密接な付き合いがあることなどから、簡単に転居ができないといった面も考慮する必要がある。そのため、地域に長く居住できるような住宅整備を進めていくとともに、譲渡型など利用形態を工夫していく検討が必要である。

5 豊根村の住宅施策の展開

5-1 基本理念と基本目標

●基本理念

今後も続く少子高齢化社会の中で、豊かな自然と共生し村民が豊かに安心して暮らすことができる住まいづくりを進め、住んでよかったと思える地域づくりを目指ものとする。そこで、次のとおり基本理念を定める。

いつまでも住み続けたい安心して暮らせる住まいづくり

●基本目標

基本目標 年間プラス3家族移住を実現する住環境づくり

豊根村を将来にわたって持続可能な村としていくために、豊根村まち・ひと・しごと創生総合戦略における人口ビジョンが描く、2060年人口900人の実現に向けて、多様な視点に立って総合的に政策を実施していく。そのため、「年間プラス3家族移住を実現する住環境づくり」を基本目標に掲げ、豊根村を担う若者を中心に定住促進対策を重点的に進めていく。その実現のために、以下の3つの視点から推進目標を3つ定める。

住宅ストックからの視点

推進目標1 だれもが安心して住める住環境の整備

地域づくりからの視点

推進目標2 地域を活かす「地域住宅」の整備促進

多様なニーズ対応からの視点

推進目標3 移住・定住の促進に向けた住宅整備の充実

5－2 具体的手法

3つの推進目標を実現するための取り組みについて具体的に定める。

推進目標1 だれもが安心して住める住環境の整備

- (1) 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりの推進
 - ・地域の子育て支援サービスの活用や子どもを見守る地域コミュニティなどの情報提供を進め、安心して子育てのできる住環境づくりを推進する。
 - ・村外の子育て世帯等が移住・定住しやすい環境づくりと受け皿確保のために、遊休ストック住宅等の活用などについて検討する。
 - ・子育て世帯が村内において、住み良い住宅を選択・確保しやすい環境づくりに向けて、空き家等の利活用に対する支援策及び空き家バンク制度等と連携した取り組みを行う。
- (2) 高齢者が安心して暮らし続けることができる住まいづくりの推進
 - ・高齢者が安全・安心して自宅に暮らし続けることができるように、高齢者等の住宅改修においては介護保険制度との連携による改修を図る。
- (3) 環境負荷の少ない住宅づくり
 - ・高断熱・高气密、省エネルギーに優れた環境負荷に配慮した住宅の普及のための情報提供を行い、環境に配慮した安全・安心に暮らすことができる住宅づくりを目指す。
- (4) 災害時の安全性の向上と、住宅火災予防に向けた取り組み
 - ・住宅、建築物の耐震化の促進に努め、耐震性に不安のある住宅や建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るために、村民への耐震化に向けた意識啓発と知識普及に努める。
 - ・村民の災害時の安全性の向上を図る方策について検討を進めるとともに、町民が防災・防火に対し関心を持つように防災・防火意識を高め、災害・火災から人命・財産等を守るための対策の充実を図る。
- (5) 公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的な管理と長寿命化に資する改善の推進
 - ・公的賃貸住宅等の将来活用手法及び長期的な維持管理、修繕・改善計画等を示した「豊根村公営住宅等長寿命化計画」に基づいて、予防保全的な管理と長寿命化に資する改善を進める。
 - ・老朽化し更新期を迎えつつある公的賃貸住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公的賃貸住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていく。
- (6) 老朽化住宅の解体と需要に応じた建て替え
 - ・長寿命化対策では、住環境の改善ができない老朽化住宅は、解体を行っていく。
 - ・解体にあたっては、今後のニーズを予測し、必要に応じて建替えを検討していく。

公的賃貸住宅整備

表 村内公的賃貸住宅【建築年順】

団地名	戸数		建築年	構造	耐用年数	間取	専用面積	種別	耐用年末
日余沢団地	5	1977	S52	木造平屋	30	3DK	57.51㎡	村営住宅	2007
日余沢団地	5	1978	S53	木造平屋	30	3DK	57.51㎡	村営住宅	2008
新井団地	5	1979	S54	木造平屋	30	3DK	57.51㎡	村営住宅	2009
日余沢団地	5	1980	S55	木造平屋	30	3DK	60.87㎡	村営住宅	2010
新井団地	2	1981	S56	木造平屋	30	3DK	62.10㎡	村営住宅	2011
大谷2	1	1986	S61	木造平屋	30	3DK	43.9㎡	定住促進住宅	2016
大谷3	1	1986	S61	木造平屋	30	2DK	39.7㎡	定住促進住宅	2016
大谷5	1	1986	S61	木造平屋	30	3DK	54.7㎡	定住促進住宅	2016
漆島1	1	1987	S62	木造2階	30	2DK	48.0㎡	定住促進住宅	2017
大谷6	1	1987	S62	木造平屋	30	2DK	46.4㎡	定住促進住宅	2017
大谷7	1	1987	S62	木造平屋	30	2DK	43.1㎡	定住促進住宅	2017
市原2,3	2	1989	H1	木造平屋	30	2DK	46.37㎡	定住促進住宅	2019
市原5	1	1991	H3	木造2階	30	2DK	58.0㎡	定住促進住宅	2021
市原6,7	2	1992	H4	木造2階	30	3DK	68.3㎡	定住促進住宅	2022
久原2,3,5	3	1993	H5	木造2階	30	3DK	71.6㎡	定住促進住宅	2023
久原6	1	1994	H6	木造2階	30	3DK	71.6㎡	定住促進住宅	2024
久原A-1,2,3,5	4	1994	H6	木造2階	30	1DK	38.9㎡	定住促進住宅	2024
久原7,10	2	1995	H7	木造2階	30	3DK	71.6㎡	定住促進住宅	2025
久原8	1	1995	H7	木造2階	30	3DK	71.9㎡	定住促進住宅	2025
漆島2	1	1996	H8	木造2階	30	3DK	71.6㎡	定住促進住宅	2026
漆島3	1	1997	H9	木造2階	30	3DK	71.55㎡	定住促進住宅	2027
津川ハイツA棟	8	1998	H10	準耐火2階	45	1DK	47.38㎡	特定公共賃貸住宅	2043
久原住宅	2	1998	H10	木造2階	30	3LDK	71.55㎡	特定公共賃貸住宅	2028
久原住宅	2	1999	H11	木造2階	30	3LDK	71.55㎡	特定公共賃貸住宅	2029
津川ハイツB棟	5	2000	H12	準耐火2階	45	3DK	76.05㎡	特定公共賃貸住宅	2045
漆島5,6	2	2000	H12	木造2階	30	3DK	71.91㎡	定住促進住宅	2030
漆島B-1,2,3	3	2002	H14	木造2階	30	1DK	38.92㎡	定住促進住宅	2032
県営坂宇場	6	2004	H16	木造平屋	30	3LDK	74.64㎡	県営住宅	2034
中野ハイツ	4	2005	H17	木造2階	30	1LDK	41.70㎡	特定公共賃貸住宅	2035
中野ガーデンハイツ	5	2013	H25	木造2階	30	3LDK	86.97㎡	譲渡型定住促進住宅	2043
上ノ平住宅	2	2016	H28	木造2階	30	3LDK	89.43㎡	定住促進住宅	2046
中野住宅(単身)	8	2017	H29	木造2階	30	1LDK	46.06㎡	特定公共賃貸住宅	2047

(医師住宅・教員住宅・短期滞在施設を除く)

(令和5年3月現在)

村内の公的賃貸住宅 93 戸（医師住宅・教員住宅・短期滞在施設を除く）のうち、昭和 50 年代から平成 5 年までに、38 戸の住宅が建設され、古い住宅は 45 年経過している。2022 年で耐用年数を迎える戸数は 33 戸で全体の 35% で、2029 年末には 62% と半数以上となり増加傾向にある。

図 年代別の建築戸数割合

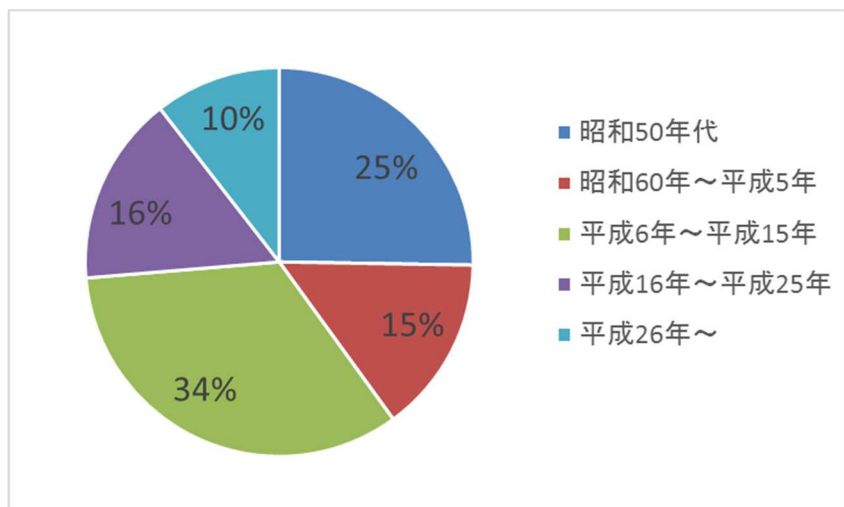
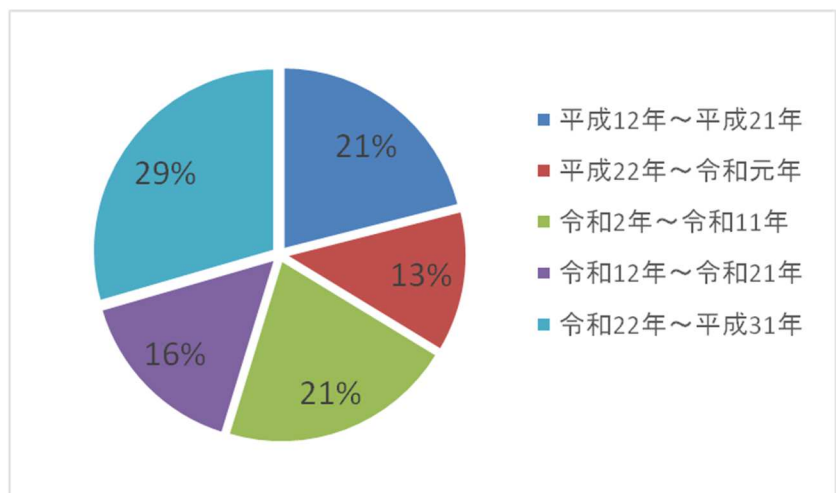


図 耐用年数を迎える年代別割合



(1) 活用方法の選定

今後の村営住宅の活用について以下の項目について判断を進める。

1 次判定	☐ 経過年数と耐用年数の対比 ☐ 団地の需要度 ☐ 位置条件による高度利用の必要性 ☐ 改修状況
2 次判定	☐ 安全性 ☐ 居住性
3 次判定	☐ 地域づくりからの観点 ☐ 団地の相互連携 ☐ 周辺の整備状況からの観点

(2) 1次判定

1次判定における評価の考え方の概念を以下の図に示す。建築年度と構造の対比により以下の図を適用して、建替え、用途廃止、維持保全、継続の各判定を実施した。

公的賃貸住宅法により公的賃貸住宅の耐用年限は、耐火構造が70年、準耐火構造・簡易耐火構造二階建てが45年、木造・簡易耐火構造の平屋建てが30年と定められている。また、法定建替えを行なえる条件の一つとして、「建替え事業により除却すべき公的賃貸住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過していること、または、その大部分につき公的賃貸住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。」としている。

図 1次判定における考え方の概念図

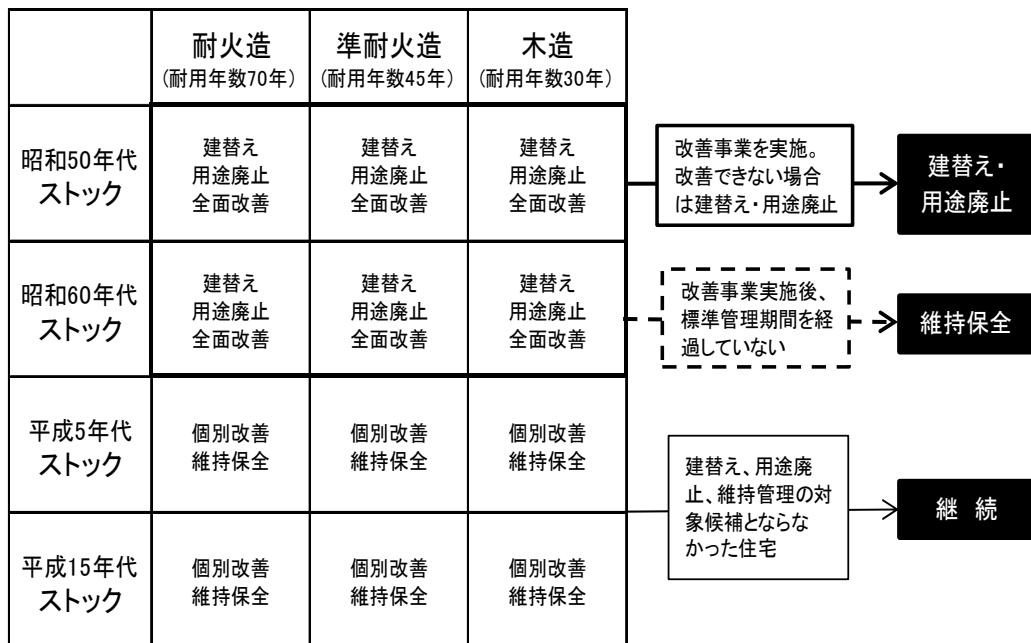


表 耐用年数 1/2 以上経過した住宅一覧

住宅名	構造	建築 年度	戸数	耐 用 年 数	需 要	改 修 状 況	判定
新井住宅（世帯）	木造	S54	5 戸	×	○	○	維持保全
		S56	2 戸	×	×	×	用途廃止
日余沢住宅（世帯）	木造	S52	5 戸	×	○	○	継続
		S53	5 戸	×	○	○	継続
		S55	5 戸	×	○	○	継続

住宅名	構造	建築 年度	戸数	耐用 年数	需要	改修 状況	判定
津川ハイツ A (単身)	準耐火	H10	8 戸	△	○	－	継続
津川ハイツ B (世帯)	準耐火	H12	5 戸	△	○	－	継続
中野ハイツ (単身)	木造	H16	4 戸	△	○	－	継続
漆島住宅	木造	S62	1 戸	×	×	×	用途廃止
		H8	1 戸	△	×	－	継続
		H9	1 戸	△	○	－	継続
		H12	2 戸	△	×	－	継続
市原住宅	木造	H1	2 戸	×	×	△	維持保全
		H3	1 戸	×	○	△	維持保全
		H4	2 戸	×	○	△	維持保全
大谷住宅	木造	S61	3 戸	×	△	△	維持保全
		S62	2 戸	×	×	×	用途廃止
久原住宅	木造	H5	3 戸	△	×	－	継続
		H6	5 戸	△	×	－	継続
		H7	3 戸	△	×	－	継続
		H10	2 戸	△	△	－	継続
		H11	2 戸	△	△	－	継続

* 耐用年数 ×:年数切れ、△:1/2 経過、○:1/2 以下

* 需要 ○:高、△:中、×:低 * 改修状況 ー:未、△:随時、○:完了

(3) 2次判定

継続判定されなかった新井住宅、漆島住宅、市原住宅、大谷住宅について2次判定を行った。

新井住宅は、新井グランド側5戸は、計画的な修繕を行いながら住宅を維持管理する必要があるが、加工体験側の2戸は、老朽化が激しいため用途廃止が必要である。

漆島住宅のうち1棟は老朽化が激しいため用途廃止する。

市原住宅は、平成初期の住宅であるが耐用年数を迎える時期でもあり、個別改善を図りながら継続していく。

大谷住宅は、昭和建築住宅であり耐用年数を大きく超えている。老朽化の激しい2棟は用途廃止するとともに、利用している住宅については個別改善を図りながら居住者への対応を図る。

住宅名	安全性	居住性	判定
新井住宅（加工体験側）	× ・老朽化が顕著	× 老朽化	用途廃止、
漆島住宅	△	一部× 老朽化	一部用途廃止、 個別改善
市原住宅	△		個別改善
大谷住宅	△	一部× 老朽化	一部用途廃止、 個別改善

（４）３次判定

３次判定、最終判定結果を次のとおり示す。

項目	新井住宅 (加工館側)	漆島住宅	市原住宅	大谷住宅
地域づくりの 観点	観光施設に隣接する ため住環境整備 の見直しが必要。	人口減少が顕著であ り、定住基盤としての 確保が必要。	人口減少が顕著であ り、定住基盤としての 確保が必要。	人口減少が顕著であ り、定住基盤としての 確保が必要。
団地の相互 連携・仮住居 の確保	個別修繕も老朽化 が激しいため困難 な状況であり、仮 住宅としても利用 できない。	老朽化により一部取 壊しが必要。状態が 良いものは、個別改 修を進める。	個別改修を進めること で、十分利用が可能 である。	老朽化により一部取 壊しが必要。状態が 良いものは、個別改 修を進める。
周辺の整備 状況	観光施設に隣接する ため住環境整備 の見直しが必要。	住宅建設用地確保が 困難な状況にあり、有 効な活用が求められ る。	住宅建設用地確保が 困難な状況にあり、有 効な活用が求められ る。	住宅建設用地確保が 困難な状況にあり、有 効な活用が求められ る。
最終判定	用途廃止	用途廃止・ 個別改善	個別改善	用途廃止・ 個別改善

(5) 団地別整備方針

1次から3次までの判定結果を踏まえた各団地の整備方針を以下のとおりとする。

住宅名	過去実績（～R4）	令和5年度～14年度
新井住宅	廃止 3戸 改修 5戸	新井住宅（加工館側）2戸を取壊し。
漆島住宅		老朽化住宅の取壊し（漆島1） 利用状況に応じて改修を検討。
大谷住宅		利用状況に応じて改修を検討。
市原住宅	用途変更 1戸	老朽化した2戸は用途廃止。 利用状況に応じて改修を検討。

■事業計画

住宅名	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
新井住宅 加工館側	2戸取壊し 用途廃止		2戸取壊し 用途廃止				
漆島住宅		1戸取壊し 用途廃止	個別改修				
大谷住宅			2戸取壊し 用途廃止	個別改修			
市原住宅		個別改修					

推進目標 2 地域を活かす「地域住宅」の整備促進

(1) 公的賃貸住宅から地域への定住を促す受け皿となる「地域住宅」を整備

移住者を地域の中に呼び込み、「定住のための受け皿」を地域内に用意する必要がある。単身者が結婚し世帯を持つタイミングや、世帯者の子どもが増える時期にスムーズに移り住める環境を整えていく。

○「地域住宅」の定義（豊根村地域住宅に関する設置及び管理に関する条例）

○目的：地域への定住を促進し、地域の自治及び山村機能の維持による地域活性化を図る。

○主な特徴

- ・入居者は、原則 40 歳以下の若い世帯の入居。
- ・入居者は、行政区や組の活動をはじめ、積極的に地域活動に参加すること。
- ・地域の意向を反映させるため、村長は、入居者の決定をするときは、あらかじめ区長や組長等の意見を聞いて決定するものとする。
- ・入居者は、地域の一員として地域活動に参加するものとし、周辺の環境を乱し、または他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。
- ・必要に応じて「地域面談」を検討する。

地域面談は、その地域や区の役員または地域内の全世帯が集まり、移住希望者または家族全員と面談を行う。地域側からは地域の様子をはじめ、区費や地域のお役などの説明、地域内で守ってもらいたい条件などを提示。移住希望者側からは、移住を希望する経緯や移住後の暮らしの構想などを話してもらう。また質疑応答によってコミュニケーションを図るなどにより、相互の不安感を軽減し、移住におけるミスマッチを防ぐ。

○整備方式の具体例

①新築型：地域内の空き地などを活用して、村が新たに建設するもの。

②空き家改修型：地域内の空き家を活用して、村が改修を行い整備するもの。

空き家所有者や地域と十分な協議が必要であるとともに、空き家の所有権を村が保有するケースや貸借するケースなど、多岐なケースが想定される。

③公共施設活用型：地域内の公共施設や用地等を活用して、村が建設するもの。

○整備条件等

- ・需要が高く区と協議し条件が整ったところから順次整備を進めていく。

(2) 地域の活力を維持するための住宅の整備

Uターン者やその家族が、親や祖父母が生活する実家に戻ってきて同居することが理想的であり、実家のリフォーム（改修・増築）、耐震補助、浄化槽補助などを補助することで、プラス3家族の定住を促していく。

(3) 「譲渡型」の方法を検討

これまでも進めてきた「譲渡型村営住宅」の考え方を地域内でも継承し、村の初期投資分を回収することを目的に払下げ方式を導入した、地域内の「譲渡型空き家住宅」「譲渡型地域運営住宅」などを検討していく。

■事業計画

項目	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
地域住宅	地域検討	⇒ 順次整備	⇒ ⇒	⇒ ⇒	⇒ ⇒	⇒ ⇒	⇒ ⇒

推進目標 3 移住・定住の促進に向けた住宅整備の充実

(1) 村内雇用や村外へ通勤可能な住宅の供給

- ・村内事業所が新規雇用する若者やUターン者用の単身者用の住宅に十分な空きがないため、雇用の動向をみながら公的賃貸住宅の確保を進める。
- ・世帯用公的賃貸住宅に緊急的措置として単身者が入居している現状を考慮すると、当面、単身用住宅を緊急に整備し、世帯用公的賃貸住宅の空きを確保する。
- ・村外への通勤を考慮し、国道沿いなどの村内でも村外通勤のしやすい立地条件を考慮した整備を進める必要がある。
- ・村の遊休公共施設の有効活用も含め、財源の確保を図りながら検討する。

(2) ニーズに応じた多様な住宅の供給（Iターン）

コロナ禍の影響により、人の流れが地方へ動き出し、田園志向というものの志向は多様化しており、快適性を重視した住宅の整備とともに、地域との連携やロケーションや、ワーケーションなどデジタル社会への進展など、時代のニーズに応じた空き家活用型の住宅整備が必要である。

一方、地域では、少子高齢化により地域の担い手の減少が激しい。そのため、地域の担い手を育成する観点から、団地的な整備のほかに、地域コミュニティ内に小規模に整備する住宅（地域住宅）を整備していく。

(3) 譲渡型定住促進住宅の検討

平成25年度に30年間居住すると土地や家屋が自己の所有にすることが可能な「譲渡型定住促進住宅」中野ガーデンハイツを5棟整備した。この整備により20名、う

ち子供が10名ほど入居し、人口減少対策に大きな効果を上げた。

入居者に対して、入居時の説明をより一層充実させるとともに入居後のフォロー体制を充実することが必要である。

譲渡型定住促進住宅を他地区での整備の可能性を空き家・公共施設等の活用も含め検討していく。

■事業計画

項目	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
単身住宅		検討	⇒ 順次実施	⇒ ⇒	⇒ ⇒	⇒ ⇒	⇒ ⇒
譲渡型	可能性検討	⇒ 順次実施	⇒ ⇒	⇒ ⇒	⇒ ⇒	⇒ ⇒	⇒ ⇒

(4) 空き家活用

「豊根村空き家情報登録制度」を設置し、村内の空き家情報の登録および一定条件を満たす希望者への情報提供を行っている。しかしながら、村内の空き家ストックに対し、リフォーム無しで貸借が可能な物件はごく稀である。また、水回りなどの改修が必要であることも多く、居住するための投資が非常に大きいことから、成約に繋がらないことも多々ある。

今後も増加が予想される空き家は、各地域に存在することから、地域維持に向けては、重要な資源であるため、活用の推進にあたっては、所有者の理解促進を進める必要がある。

現在行っている対策を検証しながら、より一層の利活用の推進を図る。

- ①空き家情報登録制度
- ②空き家情報のホームページ掲載
- ③空き家リフォーム補助（令和3年度から）
- ④愛知県宅地建物取引業協会との連携 など

■事業計画

項目	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
空き家情報の収集・提供	随時	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒
空き家利活用促進	随時	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒

(5) 地域の担い手づくりにつながるUターン支援の推進

Uターン者やその家族にとって、親や祖父母が生活する実家に戻ってきて同居することが理想的・現実的である。また、親や祖父母の健康的な理由や突然の不幸などによって突如実家に戻ることになることも今後増えていくものと考えられる。しかし、

実家のそのままの状態では、ライフスタイルの違いから長く暮らし続けることは容易ではなく、また、同居となればお互いを思いやる住環境づくりが求められる。そこで、実家をリフォーム（改修・増築）するための費用を補助することで、プラス3家族の定住を促していく。そのため、現在行っている支援の効果を検証しながらさらなる支援の推進を図る。

①耐震補助 ②新築リフォーム補助金 ③浄化槽補助 など

また、働く場の確保がUターンの促進には重要であることから、村内の雇用情報の発信や起業支援について対策を検討していく。

■事業計画

項目	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
U ターン 支 援	随時	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒

（6）短期滞在施設の有効活用

農山村の生活を望む人が一定期間この施設に滞在し、この地域の風土・気候・人柄・地域付き合いなど、地域や村のありのままの姿を実体験の中で知っていただき、移住・定住・2地域居住という道を選択するための「お試し住宅」が三沢地区に3箇所、全9棟用意されている。移住先の確保が難しいことから地域の合意があれば長期滞在を可能としている。

○課題

- ①入居者の入れ替わりが激しく、地域住民との付き合いは限られる。
- ②利用者の多くは定年後世代のため、現役世代活力向上には結びつかない。
- ③入居の長期化により移住先確保が難しい。

○今後の活用方針

- ①公的賃貸住宅ストック資源としての活用

村営住宅が満室の時に備えてストックのひとつ。

- ②外部人材の滞在施設として利用

緑のふるさと協力隊や地域おこし協力隊などの活動施設。

- ③公的賃貸住宅へ入居不可の方々の受け皿

公的賃貸住宅法の制限により村内の公的賃貸住宅へ入居できない層の受け皿。

- ④移住のきっかけづくりの検討

お試し居住などによる移住のきっかけづくりについて、空き家・公共施設などの利活用も含め方策を検討していく。

■事業計画

項目	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
お試し住宅	有効活用	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒

6 住宅施策の推進に向けて

- (1) 本計画において位置づけた「基本理念」「基本目標」「住宅施策」の実現に向け、村民及び地域の事業者、関連団体・機関等との連携による住宅施策の推進が必要である。
- (2) 住宅施策等の内容について、村民に広く情報公開し、村民・事業者等との幅広い連携により、住宅施策を推進することに努める。
- (3) 住宅施策を円滑に推進するため、それぞれの施策への位置づけを行い、役場全庁的な体制による住宅施策の推進に努める。
- (4) 住宅情報の提供については村の情報と併せて、国や県、関係団体・機関等の情報も活用しながら推進を図る。

