



笠岡市住宅マスタープラン  
(笠岡市住生活基本計画)

# 住もうや、笠岡！

きっと創れる ～自分らしい住まい～  
ずっと暮らせる ～安らぎの生活環境～

平成 26 年 3 月  
笠岡市



## 策定にあたって

笠岡市では、この度「第6次笠岡市総合計画」に基づき、市民皆様の安心・安全な住生活・住環境の向上を図るため、社会情勢や国・県の住宅施策の動向を把握しつつ、本市の住宅施策を計画的かつ総合的に推進するにあたっての基本的な方針を示す「笠岡市住宅マスタープラン」の策定をいたしました。



「市民協働で築くしあわせなまち 活力ある福祉都市かさおか」という将来の都市像の下、**住もうや、笠岡！ きっと創れる～自分らしい住まい～ ・ ずっと暮らせる～安らぎの生活環境～**を基本理念に掲げ、計画期間を平成 26 年度（2014 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの 10 年間とする計画を取りまとめたものです。

より多くの人に「笠岡に住みたい」と思っていたくため、笠岡市の財産である、海や山などの豊富な自然環境や、そこに住む人々とのきずなを活かし、世代ごとに異なるニーズに対応した「定住促進事業」や、安定的な住宅供給を図る「居住の安定化対策」を実施してまいります。

本計画の実施に当たっては、市民の皆様との協働のもと、関係機関との連携を図りながら、本市の新たな計画として住宅政策を推進し、市民の皆様が「しあわせ・幸福」を実感できるまちづくりを進めてまいります。

終わりに、このたびの計画策定にあたり、貴重なご意見やご提言をいただきました笠岡市住宅マスタープラン策定委員会の委員の皆様をはじめ、策定にご協力いただいた関係団体・機関の皆様、住まいに関するアンケート調査にご協力くださいました皆様に厚くお礼申し上げます。

平成 26 年（2014 年）3 月

笠岡市長 三島紀元

表紙：平成 25 年 9 月撮影  
裏表紙：平成元年撮影

# 目次

## 第1章 住生活の現況

|                   |    |
|-------------------|----|
| 1 計画の背景・目的 .....  | 3  |
| 2 住まい・暮らしの現況..... | 4  |
| 3 上位・関連計画等 .....  | 20 |

## 第2章 住宅政策の課題

|                      |    |
|----------------------|----|
| 4 市民アンケート調査 .....    | 27 |
| 5 不動産事業者ヒアリング調査..... | 46 |
| 6 住生活の課題 .....       | 49 |

## 第3章 住生活基本計画

|                   |    |
|-------------------|----|
| 7 住生活の将来像 .....   | 51 |
| 8 住生活施策への展開 ..... | 55 |
| 9 重点的に取り組む内容..... | 62 |
| 10 事業の推進に向けて..... | 72 |

## 付録

|           |    |
|-----------|----|
| 資料編 ..... | 75 |
|-----------|----|

# 第1章 住生活の現況



# 1 計画の背景・目的

## (1) 計画策定の背景

近年、国内の住宅事情は大きく変化してきました。耐震偽装やシックハウスなどの問題、経済情勢の悪化などによって居住不安が増大する中、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震は、従来の災害対策を大きく見直す契機となるとともに、福島第一原子力発電所事故に端を発する全国的な電力の供給不安により、省エネルギー・再生可能エネルギーの必要性がさまざまな場面で語られるようになっていきます。

国でも、これら問題への対策として、従来の住宅建設五箇年計画に基づく新規供給を重視した政策から、住生活基本法の施行によるストック（既存の資源）や民間市場の活用を重視した政策への転換を図るとともに、雇用の不安定化や収入減、団塊の世代の大量退職や介護保険制度の普及に伴う高齢化問題の顕在化に対応する住宅セーフティネット法の施行など、より具体的な対策を掲げています。

これら社会の情勢や住民意識の変化を反映し、本市の住宅政策における中長期的な方針を明らかにするため、ここに「笠岡市住宅マスタープラン」を策定します。

## (2) 計画の位置付け

この計画は、笠岡市の住宅政策分野における取組の基本的な方針を示すものであり、第 6 次笠岡市総合計画の基本計画に連なる分野別の計画（マスタープラン）として位置づけます。他分野の計画とも連携しながら、総合計画で掲げる将来像「市民協働で築くしあわせなまち 活力ある福祉都市かさおか」の実現を目指します。

なお、計画の構成については、住生活基本計画（全国版）及び岡山県住生活基本計画の内容に沿うよう整合しています。

## (3) 計画期間

本計画は、平成 26 年度（2014 年度）から 35 年度（2023 年度）までを計画期間とします。

なお、社会情勢や国・県の住宅政策の動向にも配慮しつつ、本計画の策定 5 年後となる平成 30 年度（2018 年度）を目処に見直しを予定します。

## 2 住まい・暮らしの現況

### (1) 笠岡市の概況

#### ① 市の沿革

昭和 27 年 4 月に市制施行後、周辺町村を編入し、昭和 35 年 4 月以降は現在の市勢を継続しています。また、富岡湾干拓（昭和 33 年完成）・美の浜埋立て（昭和 59 年完成）・笠岡湾干拓（平成 2 年完成）といった大規模事業により市域を拡大してきました。

#### ② 位置・広域交通

岡山県の西南部に位置し、西は広島県福山市と隣接しています。

地形的には平野が少なく、干拓や埋立てによって陸地を拡大してきました。沖合には笠岡諸島があり、観光資源となっています。

市の中心部を JR 山陽本線と国道 2 号線が通過しており、東西の移動については比較的恵まれています。また、山陽自動車道が市の北部を通過し、新幹線乗り換えも福山駅まで 15 分足らずであり、広域交通に関しても一定の利便性が確保されています。

図 1 笠岡市の位置

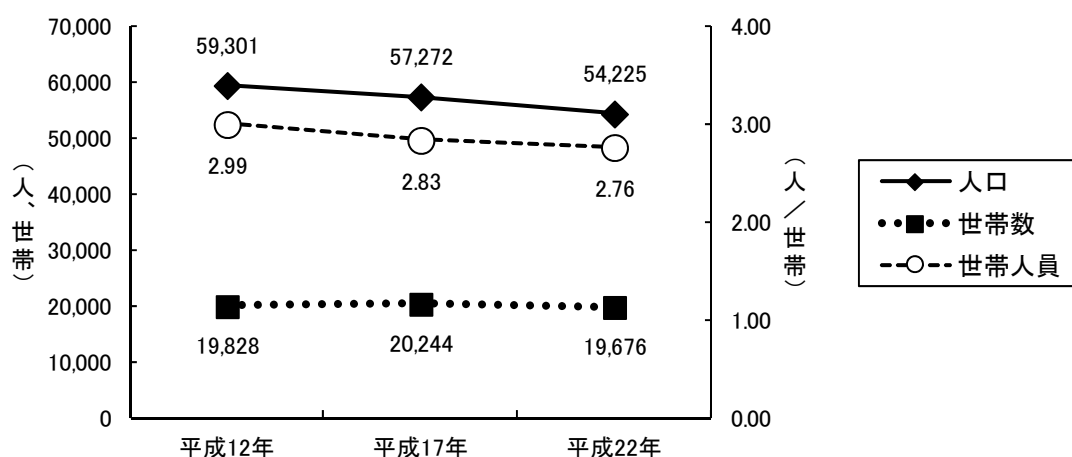


## (2) 人口・世帯の動き

### ① 人口・世帯数及び世帯人員の推移

人口は減少傾向が続いています。世帯当たり人員の増加により世帯数は平成 17 年まで増加していましたが、平成 22 年には減少に転じています。

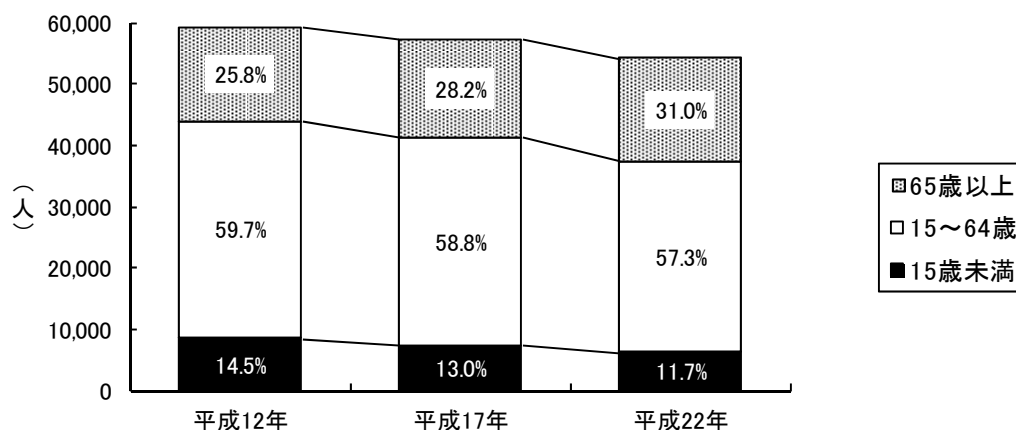
図 2 人口・世帯数及び世帯人員の推移（平成 22 年国勢調査）



### ② 世代構成の推移

65 歳以上の老年人口割合が上昇しています。

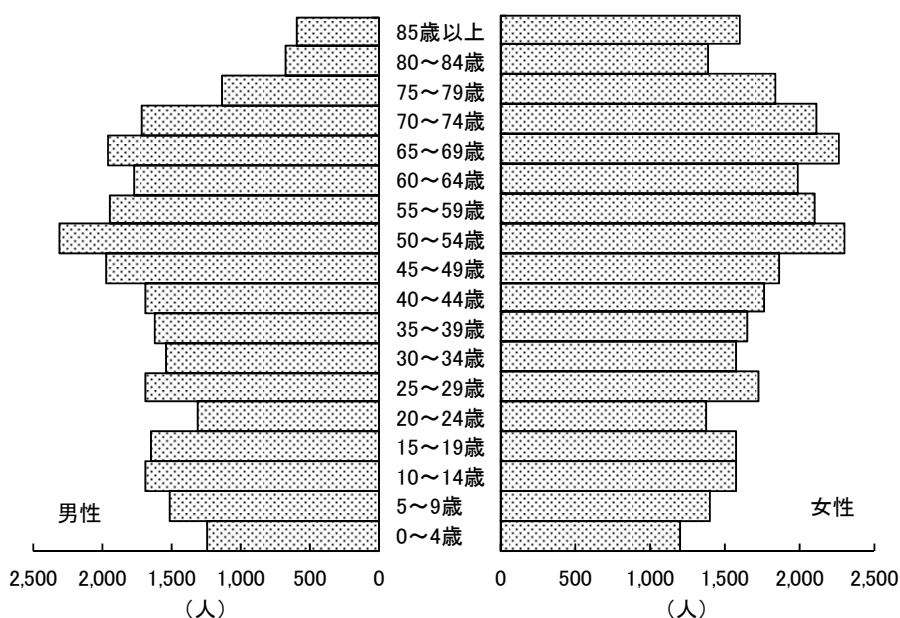
図 3 年齢 3 階層別人口の推移（平成 22 年国勢調査）



### ③ 人口構造

男女で人口のピークに若干の違いがありますが、おおむね樽型の人口構造です。人口のもっとも多い世代は50歳前半で、それより若い世代では25歳から29歳に小さなピークがあります。

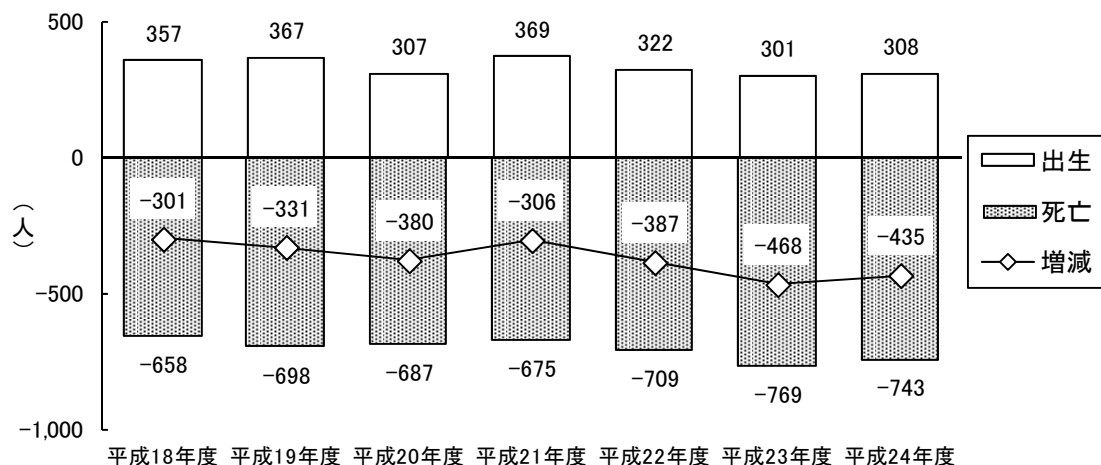
図4 5歳階級別人口（平成22年国勢調査）



### ④ 自然動態

近年の出生数はおおむね横ばい、死亡数が若干の増加傾向にあります。死亡数は出生数の倍近くあり自然減が固定化しています。

図5 出生・死亡数の推移（住民基本台帳移動調査）

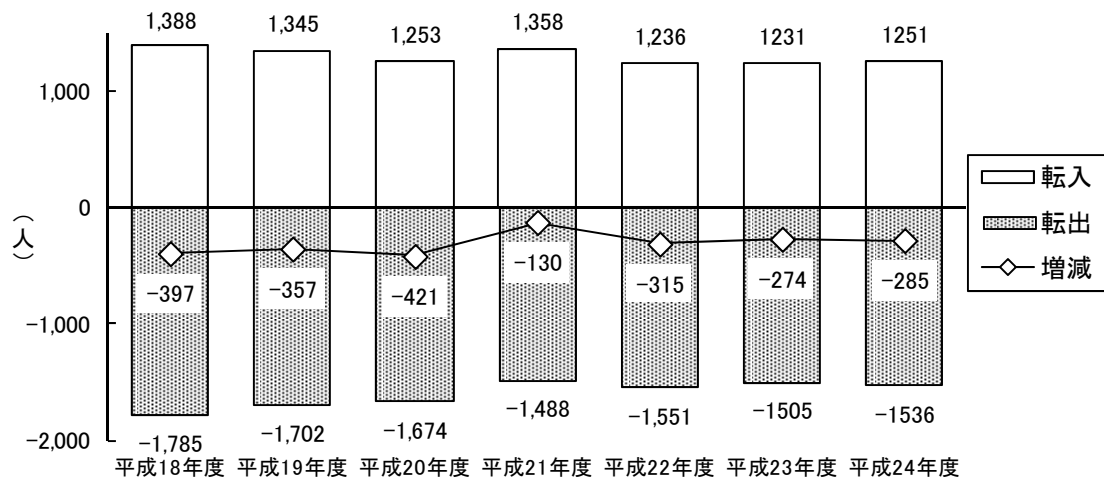


## ⑤ 社会動態

## ア) 転入・転出

近年は回復傾向にあるものの、依然として転出超過となっています。

図 6 転出・転入状況（住民基本台帳移動調査）

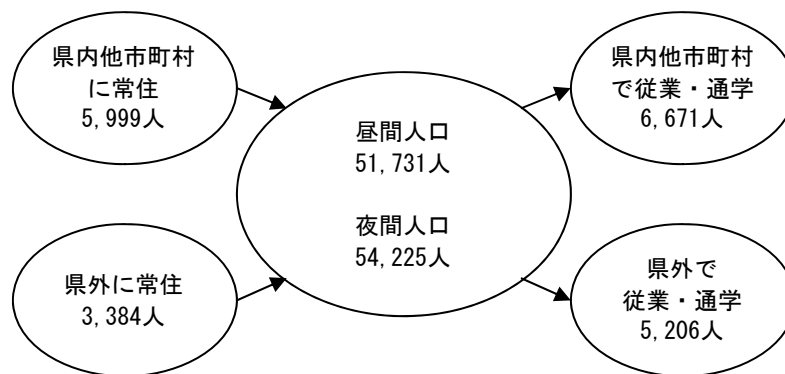


## イ) 流入・流出

昼間人口は夜間人口の95%程度で、若干の流出超過となっています。

県内他市町村と県外では、流出人口に大きな差はありません。

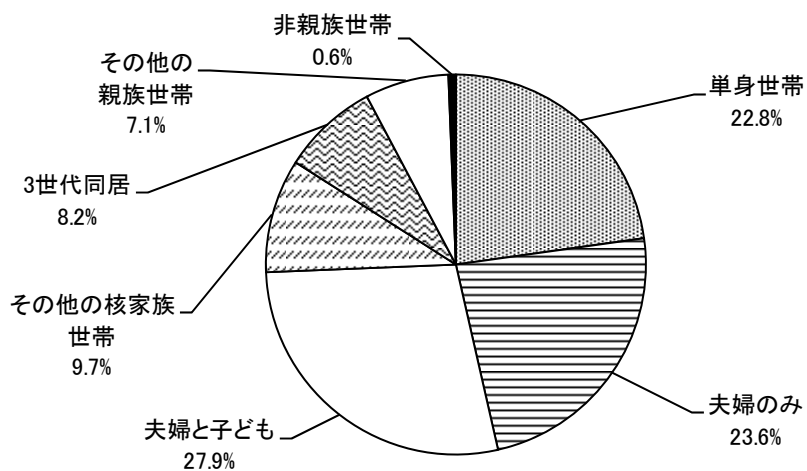
図 7 流出・流入の構造（平成22年国勢調査）



## ⑥ 世帯の類型

いわゆる核家族世帯で全体の7割以上を占めています。単身世帯は全体の2割を超えています。

図8 世帯の型別にみた世帯数の割合（平成22年国勢調査）

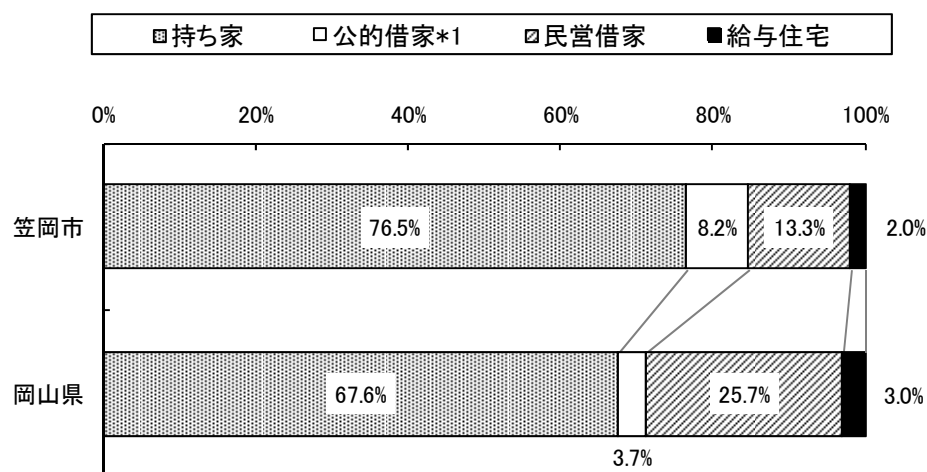


### (3) 住まいの状況

#### ① 住宅の所有関係

およそ3/4の世帯が持ち家に居住しており、岡山県の平均よりも高い持ち家率となっています。一方で民営の借家に住む世帯は少なく、岡山県平均の半分程度です。

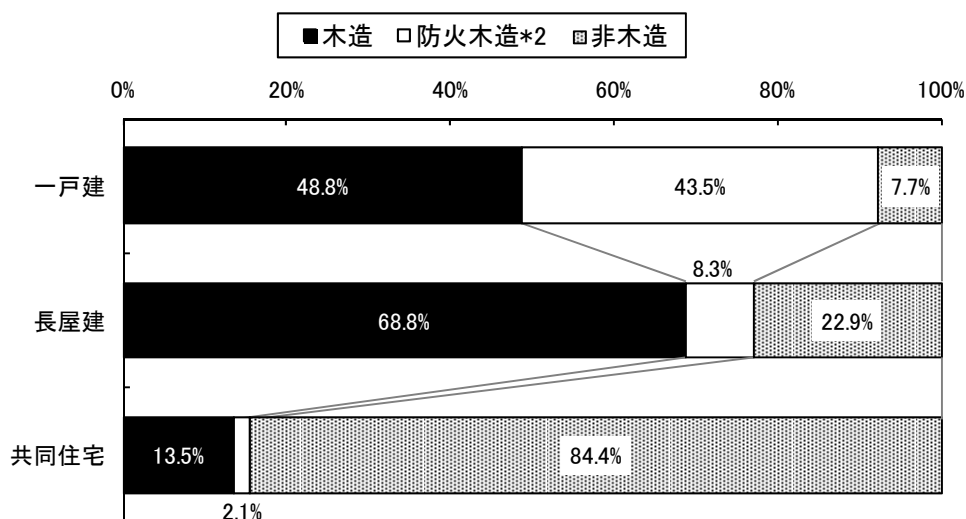
図 9 所有関係別住宅に住む一般世帯数（平成20年住宅・土地統計調査）



#### ② 住宅の構造

一戸建住宅では木造建築が主流であり、うち半数近くで防火対策がとられていません。また、共同住宅の多くは非木造住宅ですが、木造住宅も15%ほど存在しています。

図 10 構造別所有関係別専用住宅数（平成20年住宅・土地統計調査）



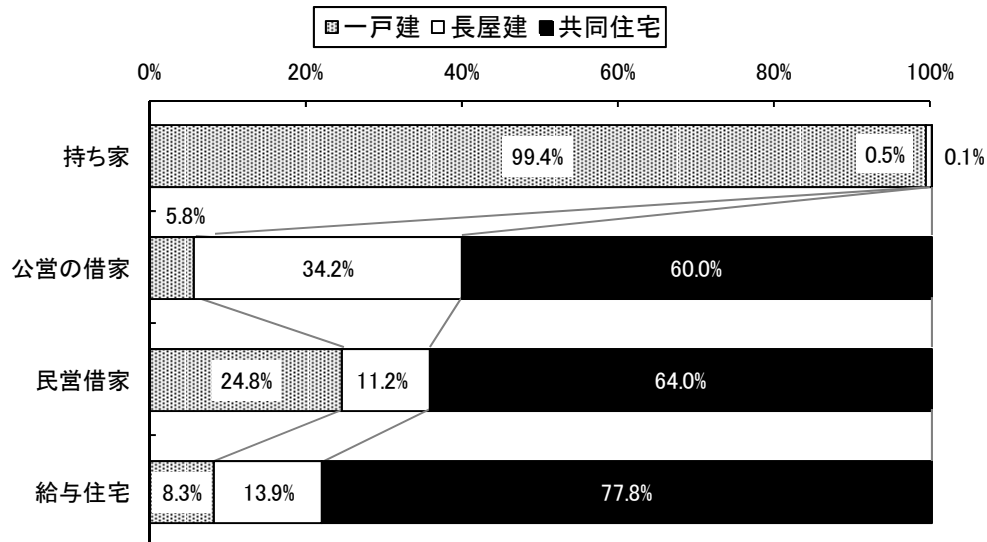
\*1 公的借家には、公営の借家（市営・県営住宅）に加え、都市再生機構・公社の借家、雇用促進住宅を含みます。

\*2 防火木造とは、柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているものをいいます。

### ③ 住宅の建て方

持ち家のほとんどが一戸建て、いわゆる分譲マンションのような形態は多くありません。一方で、借家では公営・民営とも6割近くが共同住宅となっています。

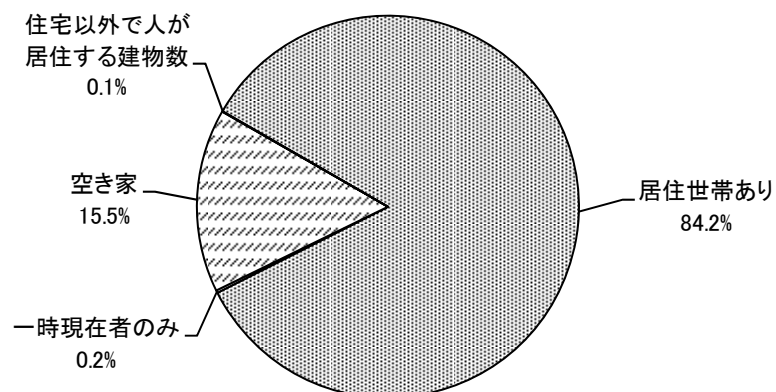
図 11 住宅の建て方別所有関係別専用住宅数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



### ④ 空き家の状況

市内の住宅の約 15%が空き家となっています。

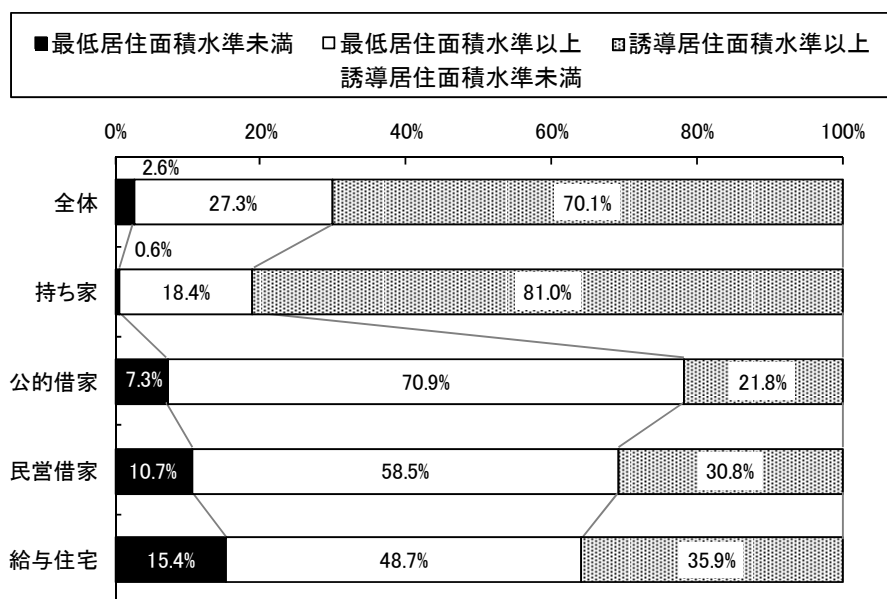
図 12 居住世帯の有無別住宅数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



## ⑤ 居住水準

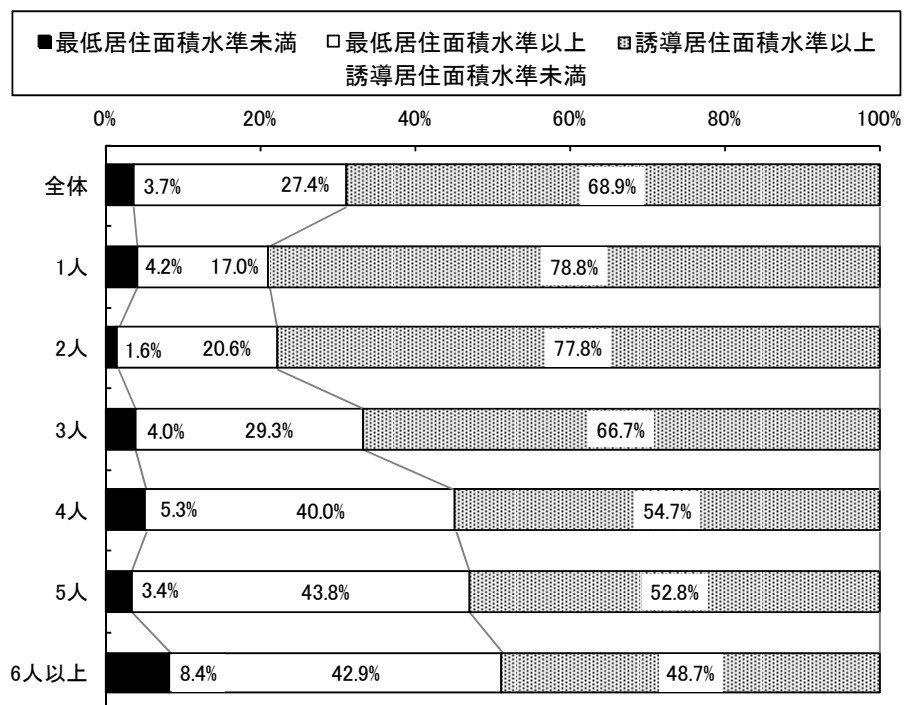
公的借家と給与住宅では、最低居住水準を満たしていない世帯が10%を超えています。

図 13 所有関係別の居住面積水準（平成20年住宅・土地統計調査）



また、大規模な世帯ほど居住面積水準\*が低くなる傾向にあります。

図 14 世帯人員別の居住面積水準（平成20年住宅・土地統計調査）



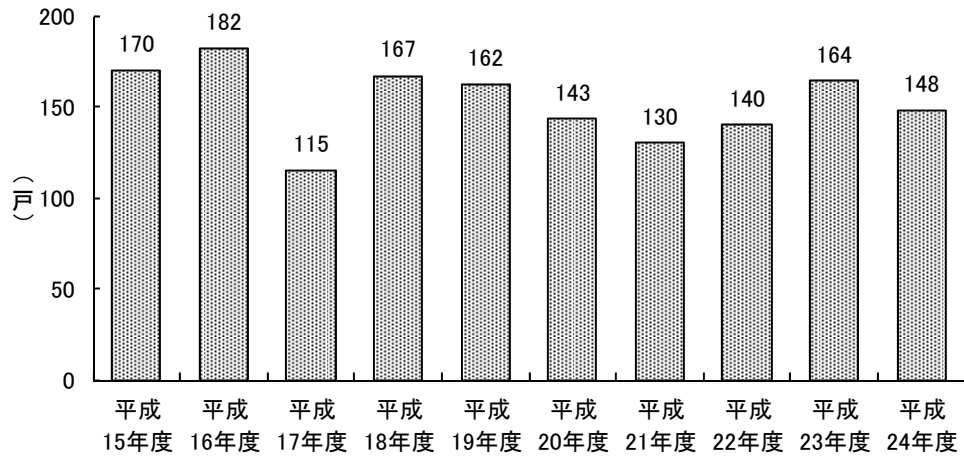
\* 住生活基本法で示される居住面積水準

|               | 単身世帯 | 2人以上世帯       | 備考                          |
|---------------|------|--------------|-----------------------------|
| 最低居住面積水準      | 25㎡  | 10㎡×世帯人員+10㎡ | 6歳未満の者は<br>0.5人として<br>計上します |
| 誘導居住面積水準（一般型） | 55㎡  | 25㎡×世帯人員+25㎡ |                             |
| 誘導居住面積水準（都市型） | 40㎡  | 20㎡×世帯人員+15㎡ |                             |

## ⑥ 住宅着工の動向

平成 18 年以降は減少傾向が続いていましたが、平成 22 年度以降は若干回復しています。

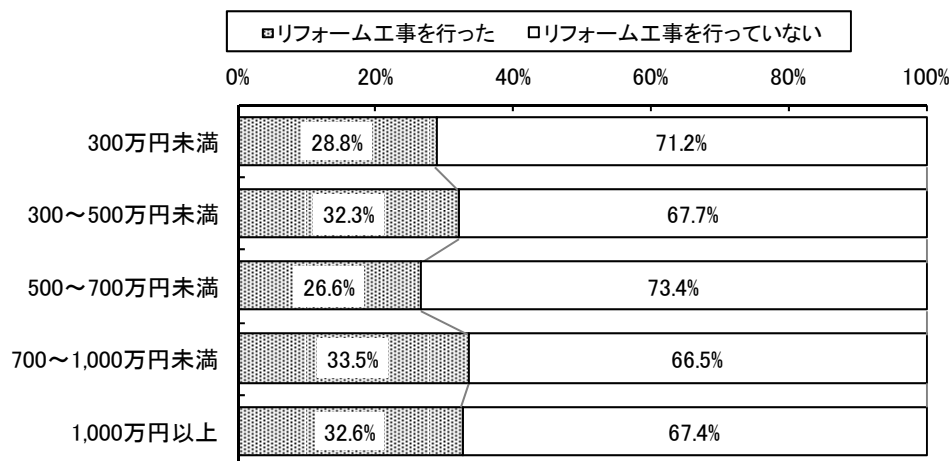
図 15 新設住宅着工戸数（建築統計年報）



## ⑦ 持ち家のリフォームの状況

年間収入によらず、持ち家世帯でリフォームを実施している世帯は約 3 割です。

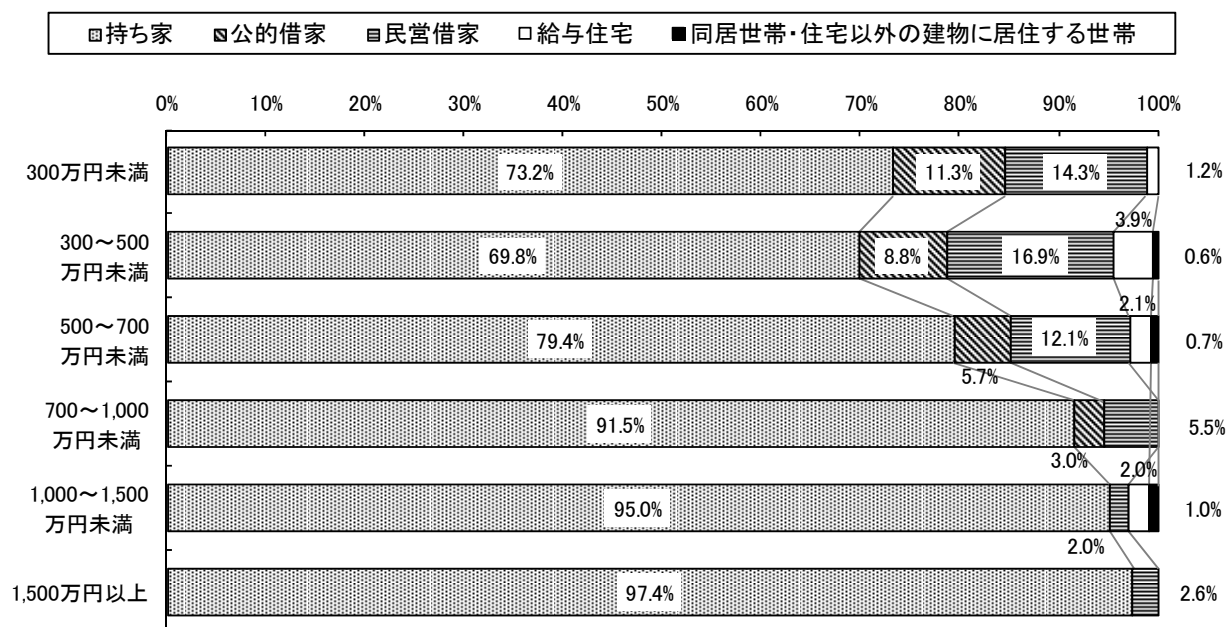
図 16 持ち家における年間収入階級別リフォーム工事の状況（平成 20 年住宅・土地統計調査）



## ⑧ 収入階層と住宅の所有形態

おおむね年収に応じて持ち家率が高くなりますが、300～500 万円未満の世帯では民間借家に居住する世帯が多くなっています。

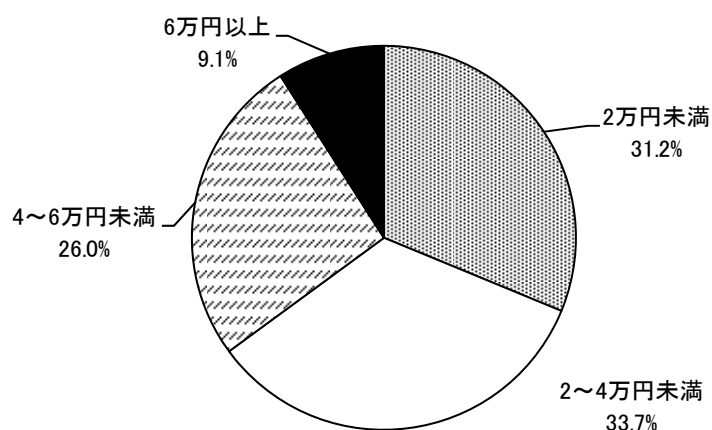
図 17 収入階層別住宅の所有関係（平成 20 年住宅・土地統計調査）



## ⑨ 借家における家賃相場

家賃が 4 万円未満の借家が 6 割以上を占めています。

図 18 借家の 1 か月当たり家賃別の世帯数（平成 20 年住宅・土地統計調査）

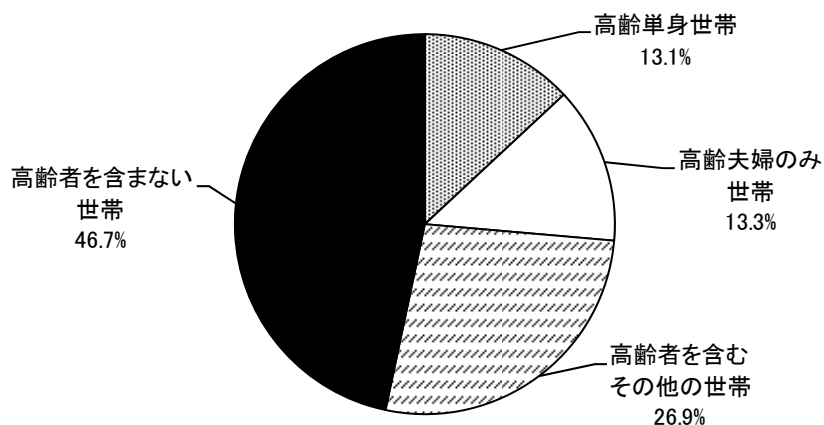


## (4) 高齢者居住の実態

### ① 高齢者を含む世帯の構成

高齢者を含む世帯が全体の6割弱で、うち高齢単身世帯は約13%、高齢夫婦（夫婦とも65歳以上）のみで構成される世帯も約13%です。

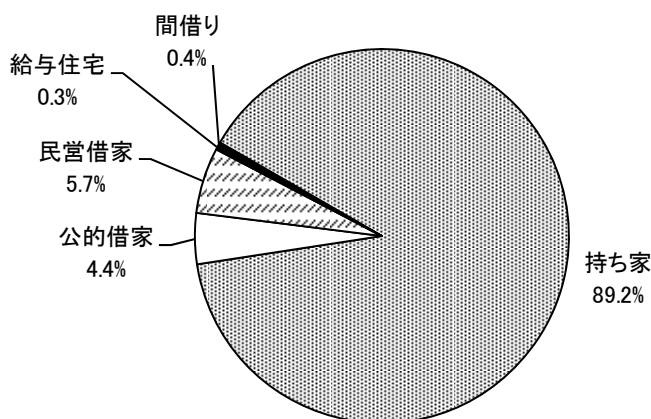
図 19 高齢者を含む世帯の構成（平成22年国勢調査）



### ② 高齢者の居住する住宅の所有関係

高齢者の居住する住宅の89.2%が持ち家であり、全世帯（76.5%）に比べて持ち家率が高くなっています。

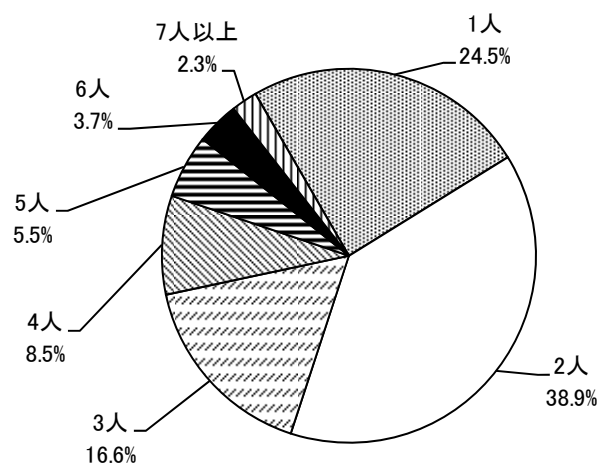
図 20 所有関係別高齢者の居住する世帯数（平成22年国勢調査）



### ③ 高齢者を含む世帯の規模

高齢者を含む世帯数を世帯人員別に見ると、単身世帯が 1/4 程度、2 人世帯が 4 割程度であり、高齢者の一人暮らしを支える世帯人員を確保しづらい状況がうかがえます。

図 21 世帯人員別高齢世帯数（平成 22 年国勢調査）



**(5) 市営住宅の状況****① ストックの概要****ア) 種別・団地別ストック数**

平成 25 年 3 月末の市営住宅ストックは 25 団地 188 棟 942 戸で、うち公営住宅が 804 戸、公営以外の市が管理する住宅が 138 戸あります。（店舗を除く。）

市営住宅の総管理戸数は、店舗 21 戸を含めると 963 戸になります。

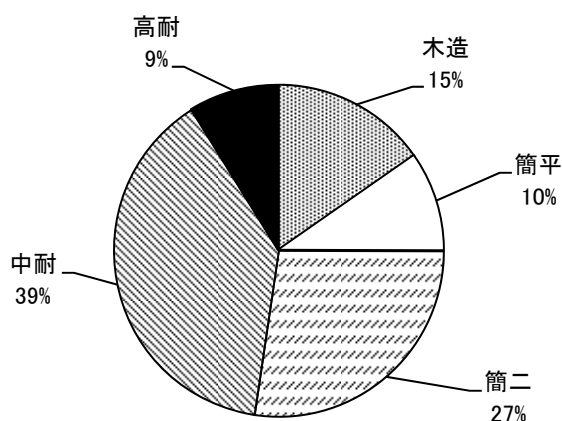
表 1 市営住宅ストック一覧（都市計画課調べ）

| 種別          | 団地名         | 建設時期(年)     | 構造* | 棟数  | 戸数  |
|-------------|-------------|-------------|-----|-----|-----|
| 公営          | 園井          | 昭和 27～38    | 木造  | 42  | 52  |
|             | 追分          | 昭和 37       | 木造  | 6   | 6   |
|             | 田頭          | 昭和 30～31    | 簡平  | 4   | 11  |
|             | 八幡平東        | 昭和 28       | 木造  | 3   | 3   |
|             | 八幡平西        | 昭和 29       | 簡二  | 1   | 6   |
|             | 西本町         | 昭和 30       | 簡平  | 2   | 4   |
|             | 殿川北         | 昭和 37～43    | 木造  | 12  | 18  |
|             |             |             | 簡平  |     | 7   |
|             | 昭和寮         | 昭和 25       | 木造  | 1   | 7   |
|             | 浜田          | 平成 13～14    | 中耐  | 1   | 12  |
|             | 金浦          | 昭和 29,30,38 | 木造  | 8   | 6   |
|             |             |             | 簡平  |     | 10  |
|             | 伏越          | 昭和 26       | 木造  | 8   | 14  |
|             | 大磯          | 昭和 27～28    | 木造  | 7   | 7   |
|             | 神外          | 昭和 30       | 木造  | 6   | 6   |
|             | 富岡          | 昭和 39～42    | 簡平  | 24  | 44  |
|             |             |             | 簡二  |     | 72  |
|             | 一番町         | 昭和 43～47    | 簡二  | 23  | 120 |
|             |             |             | 中耐  |     | 72  |
|             | 吉田          | 昭和 46,48    | 簡平  | 4   | 16  |
|             | 小黒崎         | 昭和 48～52    | 簡二  | 9   | 32  |
|             |             |             | 中耐  |     | 90  |
|             | 大久保         | 昭和 55       | 簡二  | 2   | 7   |
|             | 樋守          | 昭和 63～平成 4  | 中耐  | 7   | 164 |
|             | 十一番町        | 平成 5～6      | 中耐  | 2   | 18  |
| 公営住宅 小計     |             |             |     | 172 | 804 |
| 市単独         | 八幡平中        | 昭和 33～36    | 木造  | 5   | 17  |
|             | 殿川北         | 昭和 39       | 木造  | 1   | 3   |
|             | 西本町川西       | 昭和 36       | 木造  | 3   | 5   |
|             | 市単独住宅 小計    |             |     | 9   | 25  |
| 改良          | 殿北          | 昭和 48       | 簡二  | 4   | 18  |
|             | 小平井         | 昭和 52       | 簡二  | 1   | 2   |
|             | 中央ビル店舗      | 昭和 59       | 高耐  | -   | 15  |
|             | 中央ビル住宅      | 昭和 59       | 高耐  | 1   | 36  |
|             | 浜田店舗        | 平成 14       | 中耐  | -   | 4   |
|             | 改良住宅 小計     |             |     | 6   | 75  |
| 特公賃         | 十一番町        | 平成 5～6      | 中耐  | -   | 10  |
|             | 特定公共賃貸住宅 小計 |             |     | -   | 10  |
| その他市営       | 本町ビル        | 平成 7        | 高耐  | 1   | 47  |
|             | 本町ビル店舗      | 平成 8        | 高耐  | -   | 2   |
|             | 特定買取賃貸住宅 小計 |             |     | 1   | 49  |
| 市営住宅 合計     |             |             |     | 188 | 963 |
| (参考) 県営住宅   |             | 昭和 40～56    | 簡二  | 18  | 89  |
| (参考) 雇用促進住宅 |             | 昭和 42～62    | 中耐  | 10  | 400 |

## イ) 構造別ストック数

木造及び簡平（法定耐用年数 30 年）が約 25%，簡二（同 45 年）が約 27%，中耐及び高耐（同 70 年）が約 48%となっています。

図 22 構造別市営住宅ストックの割合（都市計画課調べ）



建築の時期別に構造を見ると、木造住宅は昭和 39 年以前、簡平住宅は昭和 48 年、簡二住宅は昭和 55 年が最も新しく、平成 24 年時点で 314 戸（ストック全体の 1/3）が法で定められた構造別の耐用年数を超過しています。

耐火住宅の耐用年数は 70 年ですが、旧耐震基準で建築された住宅が 162 戸あり、長期に活用していく上での耐震性の確認が必要です。

表 2 構造別・建築の時期別市営住宅ストック数（都市計画課調べ）

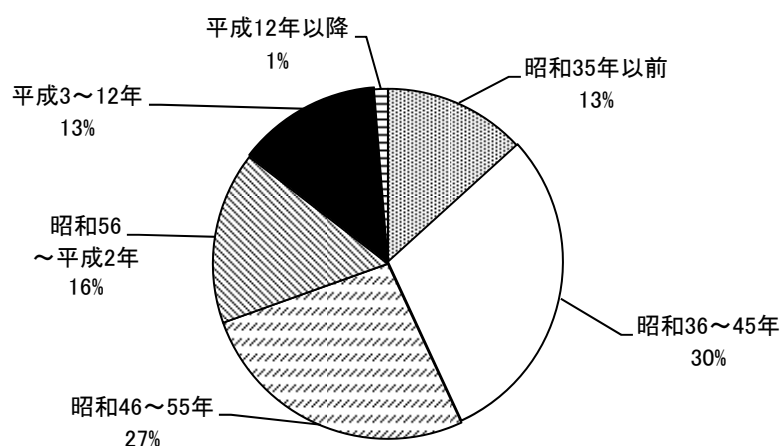
| 建築時期         | 木造   | 簡平    | 簡二    | 中耐    | 高耐   | 総計    |
|--------------|------|-------|-------|-------|------|-------|
| 昭和 35 年以前    | 54 戸 | 65 戸  | 6 戸   |       |      | 125 戸 |
| 昭和 36～45 年   | 38 戸 | 63 戸  | 156 戸 | 24 戸  |      | 281 戸 |
| 昭和 46～55 年   |      | 16 戸  | 95 戸  | 138 戸 |      | 249 戸 |
| 昭和 56～平成 2 年 |      |       |       | 114 戸 | 36 戸 | 150 戸 |
| 平成 3～12 年    |      |       |       | 78 戸  | 47 戸 | 125 戸 |
| 平成 12 年以降    |      |       |       | 12 戸  |      | 12 戸  |
| 総計           | 92 戸 | 144 戸 | 257 戸 | 366 戸 | 83 戸 | 942 戸 |

\* 簡平：簡易耐火造平屋／簡二：簡易耐火造 2 階／中耐：耐火造 3～5 階／高耐：耐火造 6 階以上

## ウ) 建築の時期別ストック数

市営住宅は、昭和36年から45年にかけてもっとも多く供給されていて、うちおよそ7割は現行の耐震基準が施行される以前に建築されています。

図 23 建築の時期別市営住宅ストックの割合（都市計画課調べ）



## エ) 住宅の規模別ストック数

おおむね建設時期によって住戸専有面積は拡大する傾向でしたが、平成2年以降は型別供給\*が進みバラエティ豊かな間取りとなっています。

表 3 住宅の規模別・建築の時期別市営住宅ストック数（都市計画課調べ）

|            | 昭和26～35年 | 昭和36～45年 | 昭和46～55年 | 昭和56～平成2年 | 平成2～11年 | 平成12年以降 | 総計   |
|------------|----------|----------|----------|-----------|---------|---------|------|
| 25㎡未満      | 8戸       | 6戸       |          |           | 11戸     |         | 25戸  |
| 25㎡以上30㎡未満 | 34戸      | 3戸       |          |           | 22戸     |         | 59戸  |
| 30㎡以上35㎡未満 | 66戸      | 59戸      |          |           |         |         | 125戸 |
| 35㎡以上40㎡未満 |          | 85戸      | 18戸      |           | 6戸      |         | 109戸 |
| 40㎡以上45㎡未満 | 10戸      | 119戸     | 118戸     | 6戸        | 26戸     |         | 279戸 |
| 45㎡以上50㎡未満 | 7戸       | 9戸       | 10戸      |           |         |         | 26戸  |
| 50㎡以上55㎡未満 |          |          | 4戸       |           |         |         | 4戸   |
| 55㎡以上60㎡未満 |          |          | 74戸      | 90戸       | 7戸      |         | 171戸 |
| 60㎡以上65㎡未満 |          |          | 22戸      | 54戸       | 52戸     | 12戸     | 140戸 |
| 65㎡以上70㎡未満 |          |          | 3戸       |           |         |         | 3戸   |
| 70㎡以上      |          |          |          |           | 1戸      |         | 1戸   |
| 総計         | 125戸     | 281戸     | 249戸     | 150戸      | 125戸    | 12戸     | 942戸 |

\* 型別供給とは、単身者や大家族、高齢者や若者世帯などさまざまな世帯が居住できるよう、ひとつの団地内で住戸面積や間取りの異なる住戸を供給することです。

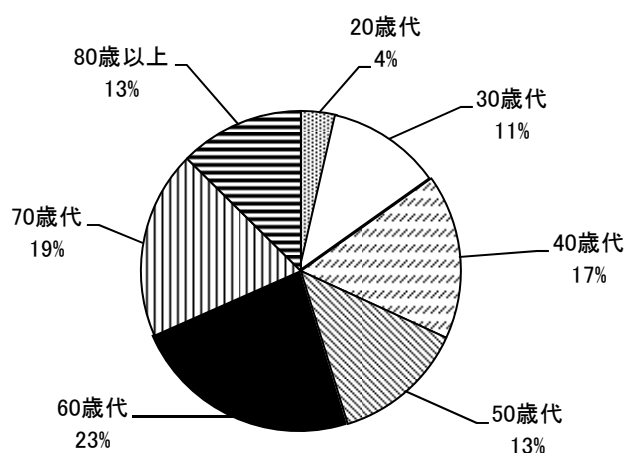
## ② 居住の実態

### ア) 入居者の概要

平成 24 年 3 月末の市営住宅入居者は 857 世帯・1,804 人で、うち高齢者を含む世帯は入居者全体の 41%，障がい者を含む世帯が 5%，母子世帯は 11%です。なお，6 歳未満の子どもを含む世帯は 10%，6 歳以上 18 歳未満の子どもを含む世帯は 31%となっています。

世帯主の年齢別に入居世帯数の割合を見ると，60 歳代が最も多く，次いで 70 歳代が多くなっています。世帯主が 60 歳以上の世帯は，入居世帯の過半数を超えています。

図 24 世帯主の年齢別入居世帯数（都市計画課調べ）



### イ) 空き家募集等の状況

過去 8 年間の市営住宅の応募倍率は平均で 2.4 倍でした。募集の 10 倍近い応募が集まる団地がある一方，空き家が残る団地もあるなど，需要と供給のミスマッチが一部に生じています。

表 4 市営住宅空き家募集への応募倍率の推移（都市計画課調べ）

| 募集年度     | 募集戸数 | 応募人数 | 応募倍率 |
|----------|------|------|------|
| 平成 17 年度 | 21   | 114  | 5.4  |
| 平成 18 年度 | 30   | 71   | 2.4  |
| 平成 19 年度 | 35   | 56   | 1.6  |
| 平成 20 年度 | 38   | 39   | 1.0  |
| 平成 21 年度 | 34   | 56   | 1.6  |
| 平成 22 年度 | 18   | 60   | 3.3  |
| 平成 23 年度 | 22   | 69   | 3.1  |
| 平成 24 年度 | 36   | 103  | 2.9  |
| 総計       | 234  | 568  | 2.4  |

### 3 上位・関連計画等

#### (1) 近年の住宅政策の流れ

本計画の策定にあたり念頭に置く必要のある、近年の住宅・居住政策にかかる主要な法整備の状況を時系列で示します。

##### ①住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成12年4月施行）

〔法の概要〕

- ☐ 住宅性能表示制度の創設
- ☐ 瑕疵（かし）担保責任の特例
- ☐ 住宅に係る紛争処理体制の整備

##### ②地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律（地対財特法）の失効（平成14年3月31日）

昭和44年の同和対策事業特別措置法の施行より3つの特別措置法に基づき実施してきた同和地区・同和関係者を対象とする特別対策は、地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律（地対財特法）が失効する平成14年3月31日をもって終了した。

このことにより、本市で管理している地域改善向け住宅も一般公営住宅として管理されることとなった。

##### ③建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正

——耐震化の促進に向けた目標設定と支援制度の拡充——（平成18年改正）

- ☐ 目標達成に向け、新たに小中学校や多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある住宅等について改修の対象を拡大
- ☐ 所得税の控除や補助の拡充など、耐震改修促進のための支援・緩和制度を充実

##### ④住生活基本法の制定（平成18年6月）

量的供給から質の確保への住宅政策の転換を明確に示した「住生活基本法」が制定され、9月には同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定された。

同計画では、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する4つの目標を定めるとともに、これら4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するため、15項目からなる成果指標を定めている。あわせて、良質なストック形成や居住環境の確保のための指針となる水準を定めている。

### ⑤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 (住宅セーフティネット法)の制定(平成19年7月)

「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」は、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、その他の住宅の確保に特に配慮を要する者に対しての賃貸住宅の供給を促進するために定めたもので、同年9月に同法に基づいて基本方針が告示された。

この基本方針は、住宅確保要配慮者の範囲を示すとともに、公営住宅を真に住宅に困窮する者に供給する視点から、公的住宅の整備・管理に関する基本的な事項や民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項を定めている。

「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」における公的賃貸住宅関連部分

[住宅確保要配慮者]

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。

[公的賃貸住宅の管理者の責務]

公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

### ⑥高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正(平成23年10月施行)

- ☐ 基本方針の拡充
- ☐ 高齢者居住安定確保計画の策定
- ☐ 高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け賃貸住宅の供給の促進
- ☐ 現行の高齢者専用賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の各制度は廃止
- ☐ 高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善
- ☐ 持ち家のバリアフリー化の推進

## (2) 住生活基本計画（全国計画） [平成 23 年 3 月]

我が国における今後の住宅政策の方向として、平成 17 年 9 月に社会資本整備審議会住宅宅地分科会より「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」の答申が出されました。

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）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を、平成 23 年度から平成 32 年度までを計画期間として、次のとおり定めています。

### ①住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

#### ア) 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

（概要）

国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねていては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

#### イ) 豊かな住生活を実現するための条件

（必要な施策）

- ・ 国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
- ・ 住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
- ・ 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築

#### ウ) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

（基本的な視点）

- (1) ストック重視の施策展開
- (2) 市場重視の施策展開
- (3) 効果的効率的な施策展開
- (4) 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開
- (5) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

## ②住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

| 目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 →95%（平 32）</li> <li>□ 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 →おおむね解消（平 32）</li> <li>□ 安全・安心な居住環境の整備に係る宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標</li> </ul> <p>※社会資本整備重点計画法（平成 15 年法律第 20 号）に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ</p>                                          | <p>① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） →25%（平 32）</li> <li>□ リフォーム時に瑕疵（かし）担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合 →10%（平 32）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合 →3～5%（平 32）</li> <li>□ 生活支援施設を併設している公営賃貸住宅団地（100 戸以上）の割合 →25%（平 32）</li> </ul>                                                                                                                                                                           | <p>②将来にわたり活用される良質なストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 住宅の利活用期間 <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 減失住宅の平均築後年数 →約 40 年（平 32）</li> <li>2) 住宅の減失率（5 年間に減失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合） →約 6%（平 27～32）</li> </ul> </li> <li>□ 新築住宅における住宅性能表示の実施率 →50%（平 32）</li> <li>□ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 →20%（平 32）</li> </ul>                                                                                                 |
| <p>③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成 11 年基準）達成率 →100%（平 32）</li> </ul> <p>※一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること。</p>                                                                                                                                                   | <p>③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率【全国→50%（平 27）】【大都市圏→50%（平 32）】</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 →28%（平 32）</li> <li>□ 景観計画に基づき取組を進める地域の数に関する指標</li> </ul> <p>※社会資本整備重点計画法に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ。</p>                                                                                                                          | <p>目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 最低居住面積水準未達率 →早期に解消</li> <li>□ 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率 <ul style="list-style-type: none"> <li>一定のバリアフリー化<sup>*1</sup> →75%（平 32）</li> <li>うち、高度のバリアフリー化<sup>*2</sup> →25%（平 32）</li> </ul> </li> </ul> <p><sup>*1</sup> 一定のバリアフリー化：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当</p> <p><sup>*2</sup> 高度のバリアフリー化：2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当</p> |
| 目標 2 住宅の適正な管理及び再生                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>□ リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 →6 %（平 32）</li> </ul> <p>1) ストック</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 →70%（平 32）</li> </ul> <p>2) フロー</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 新築で 30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 →おおむね 100%（平 32）</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**(3) 岡山県住生活基本計画 [平成 23 年 3 月]****①基本理念**

～誰もが安全・安心・快適を実感できる住生活の実現～

**②計画期間**

平成 23 (2011) 年度から平成 32 (2020) 年度までの 10 年間とし、5 年毎に見直しを行う。

**③住宅政策の目標・目標達成に必要な施策****目標 1 安全・安心な住生活の確保**

|              |                                                                                                                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①住宅の安全性の確保   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■住宅の耐震性の確保</li> <li>■化学物質等による室内汚染物質の防止</li> </ul>                                                                                |
| ②居住環境の安全性の確保 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■災害時に強いまちづくりの推進</li> <li>■防災情報の提供、体制の整備</li> <li>■災害・緊急時における居住の確保</li> <li>■犯罪のない安全・安心まちづくりの推進</li> <li>■住宅選択時等の安心の確保</li> </ul> |

**目標 2 豊かで快適な住生活の確保**

|                             |                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①良質な住宅ストックの形成及び将来世代の承継      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■住宅の品質・性能の維持及び向上</li> <li>■適正な住宅の管理とリフォームの促進</li> </ul>                                                |
| ②住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン(UD)の推進 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■住宅の段差の解消や手すりの設置、道路から玄関口まで車椅子で通行可能な設備の充実</li> <li>■UD化の視点を持って自発的に地域で活動し、「新しい公共」の担い手になる人材の育成</li> </ul> |
| ③安心して生み育てられる住生活の確保          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■子育て世帯への公的賃貸住宅の提供</li> <li>■子育て世帯の居住面積水準の向上</li> <li>■居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消</li> </ul>                 |
| ④地球と人にやさしい住まいづくり            | <ul style="list-style-type: none"> <li>■住宅の省エネルギー対策の推進</li> <li>■環境に配慮した居住環境の整備</li> </ul>                                                    |
| ⑤うるおいのある居住環境づくり             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■自然・歴史・文化を生かした街並み・居住環境づくり</li> <li>■地域住民と協働で良好な街並みの維持・形成</li> </ul>                                    |

**目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場**

|                     |                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①住宅市場の環境整備          | <ul style="list-style-type: none"> <li>■多様な居住ニーズに応える市場づくり</li> <li>■安全・安心な市場づくり</li> <li>■既存の空家ストック等が有効に活用される市場づくり</li> </ul> |
| ②中山間地域への居住促進        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■二地域居住等の実現に向けた情報提供等の促進</li> <li>■UJ1ターンのための受け皿づくり</li> </ul>                           |
| ③県産材を活用した住宅建設、改修の促進 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■県産材を使用した新築木造住宅への助成</li> <li>■木造住宅に関する伝統的な技術を継承・発展させる人材の育成</li> </ul>                  |

## 目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①民間賃貸住宅 | <p>■住宅困窮者が円滑に入居できる民間賃貸住宅への支援策の推進</p> <p>■住宅困窮者の入居を拒まない賃貸住宅の情報提供</p> <p>■サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給促進</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| ②公的賃貸住宅 | <p>■高齢者や障害のある人、子育て世帯等の入居を拒まない公的賃貸住宅の供給促進</p> <p>■災害・緊急時における応急仮設住宅や災害公営住宅の供給促進</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| ③公営住宅   | <p>■供給のあり方</p> <p>公営住宅は、福祉的な役割とともに地域づくりの重要な役割を担う。</p> <p>■ストック活用と住環境の整備</p> <p>公営住宅は、新規に整備するより既存ストックの長寿命化を図りながら有効に活用していくことが重要。</p> <p>公営住宅の整備基準については、公営住宅法の改正により、事業主体となる市町村が条例で定めることになっている。</p> <p>■適正な管理</p> <p>入居者資格である同居親族要件及び入居収入基準については、公営住宅法の改正により市町村が条例で定めることになっている。</p> <p>収入超過者への対応や入居承継資格の厳格化による長期居住の状況を改善する。</p> |

## 目標 5 高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】

|                               |                                                                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①高齢者の居住の安定の確保                 | <p>■高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給促進</p> <p>■高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化</p> <p>■高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備促進</p> <p>■高齢者居宅生活支援施設の整備促進</p> <p>■高齢者居宅生活支援体制の確保</p> |
| ②その他の高齢者の居住の安定確保のために必要な事項(施策) | <p>■住み替え相談</p> <p>■民間賃貸住宅への住み替え支援</p>                                                                                                        |

## ④公営住宅の供給目標量の設定

|                   |          |
|-------------------|----------|
| ●公営住宅の供給目標量       | 11,500 戸 |
| 前半5年間(平成23年～27年度) | 5,900 戸  |
| 後半5年間(平成23年～32年度) | 5,600 戸  |

## ⑤基本的施策推進に必要な事項

- (1) 関係分野間の連携、推進体制の強化
- (2) 県と市町村の連携によるきめ細やかな対応
- (3) 住生活に関わるすべての主体との協働
- (4) 地域の人材・団体等の育成と協働の促進



## 第2章 住宅政策の課題



## 4 市民アンケート調査

### (1) 調査の概要

#### ① 目的

市民の住生活の実態や住宅・住環境に対する評価、市の住宅施策等に対する意見を収集し、統計資料や市の保有する各種データとあわせて分析することで、対応すべき課題を明らかにするとともに、今後市として取り組むべき住生活上の施策を検討する際の参考とします。

#### ② 調査対象

市内に居住する世帯から無作為抽出した 1,200 世帯。

#### ③ 配布物

アンケート調査票（A4両面8ページ）※調査票に直接記入，回収

#### ④ 実施時期

##### ア) 配布

平成 25 年 1 月 8 日に対象世帯へ郵送しました。

##### イ) 回収

1 月末日を締め切りとし、同封の返信用封筒で返送いただきました。

#### ⑤ 回収率など

##### ア) 回収数

送付 1,200 通のうち、受取人不明の配達不能は 3 件でした。

##### イ) 回収

不達を除く送付 1,197 通に対し、529 件の回答を得ました。

回収率は 44.2%でした。

#### ⑥ 集計作業における処理

##### ア) 有効回答数について

無回答を除く有効回答数を（N = [数値]）の形で表記しています。また、構成比（%）の表記は有効回答数に占める割合を示しています。

##### イ) 数値等の表記について

表記上の合計を 100%とするため、構成比（%）の表記は小数第 1 位を四捨五入した整数値で表記しています。なお、0.5%に満たない有効回答はすべて 0%と表記しています。

また、グラフや表中では「数値 1」以上「数値 2」未満 を「数値 1」～「数値 2」と表現することがあります。（その場合、「40～55 m<sup>2</sup>」は「40 m<sup>2</sup>以上 55 m<sup>2</sup>未満」と同じ意味です。）

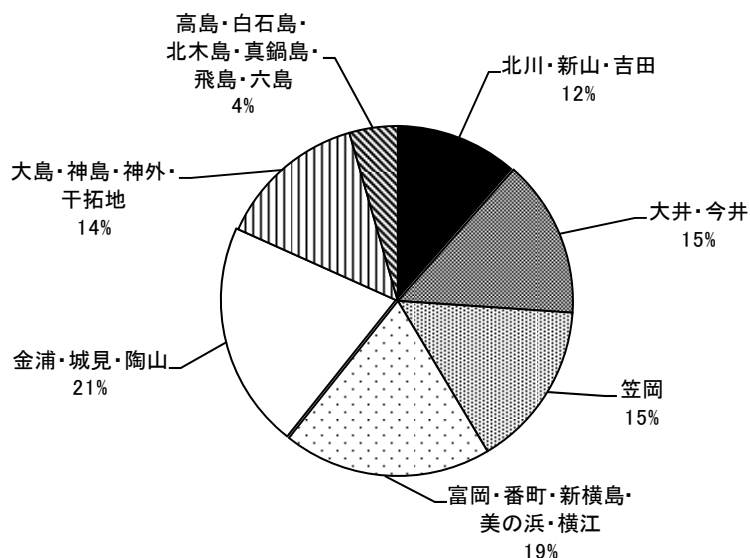
## (2) 集計結果

### ① 世帯について

#### 【問1】居住する地域

地域別の回答率は33～48%程度で、地域ごとの世帯数をほぼ反映した結果となっています。

図 25 居住する地域 (N=514)



#### 【問2】世帯主の性別・年齢、職業・家族構成

世帯主の性別は8割近くが男性となっています。

世帯主の年齢が60歳以上の世帯が、全体のおよそ2/3を占めています。

図 26 世帯主の性別 (N=494)

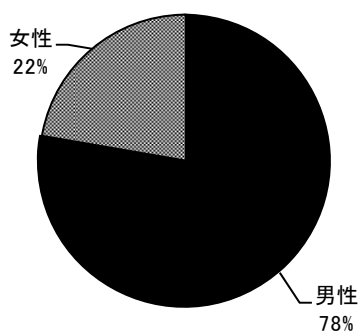
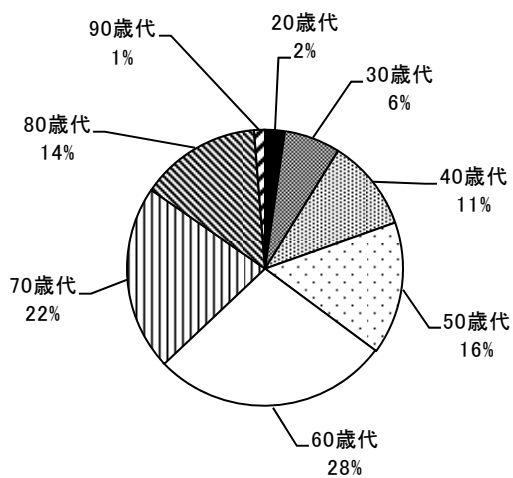
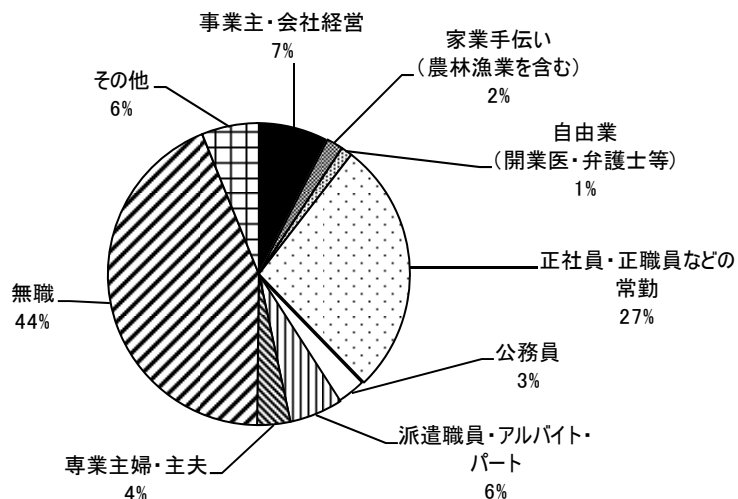


図 27 世帯主の年齢 (N=475)



「事業主・会社経営」、「家業手伝い」、「自由業」の合計が約 10%、「常勤」及び「公務員」「派遣職員・アルバイト・パート」の合計は約 36%となっています。「専業主婦・主夫」と「無職」が全体の半数近くを占めています。

図 28 世帯主の職業 (N=506)



核家族（「夫婦のみ」と「夫婦と子どものみ」）で全体の半数以上を占めており、「一人の世帯」は 17%となっています。

世代の数は「1 世代」が最も多く、3 世代以上が居住する世帯は全体の 2 割未満です。

図 29 世帯の家族構成 (N=484)

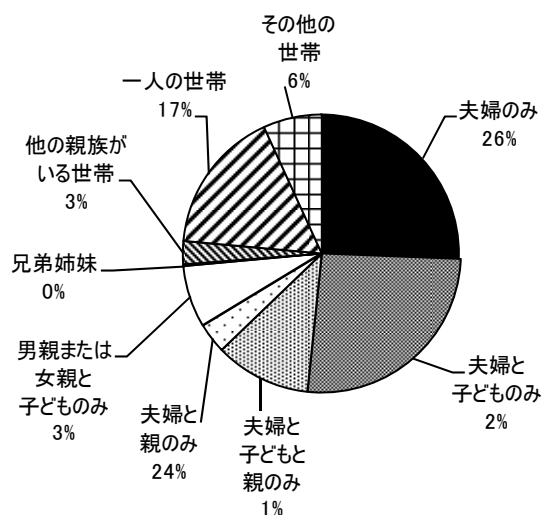
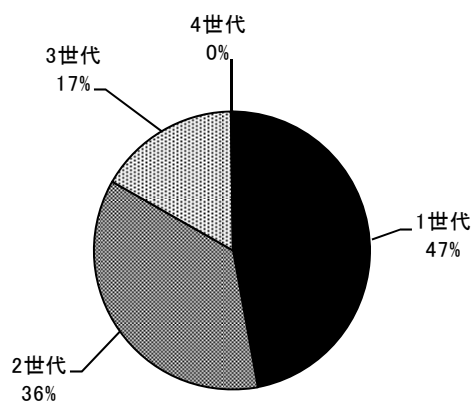


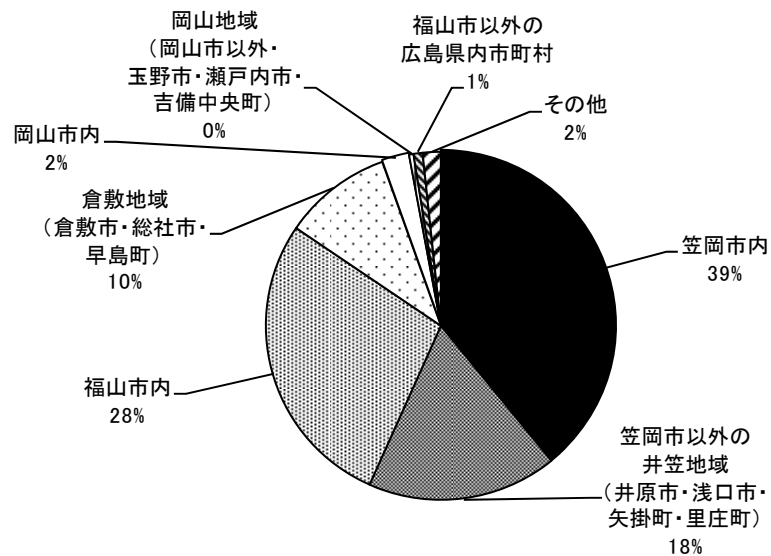
図 30 世代数 (N=418)



【問3】通勤・通学地

「笠岡市内」の回答は全体の4割程度で、次いで「福山市内」が28%となっています。

図31 通勤・通学地 (N=238)



【問4】通勤・通学で主に利用する交通手段

【問5】駅までの交通手段

主に利用する交通手段では「自動車」が最も多く、全体の8割以上を占めています。

また、駅までの交通手段でも「自動車」が最も多く全体の2/3程度を占めていますが、「バス」と答えた人も8%います。

図32 通勤・通学で主に利用する交通手段 (N=232)

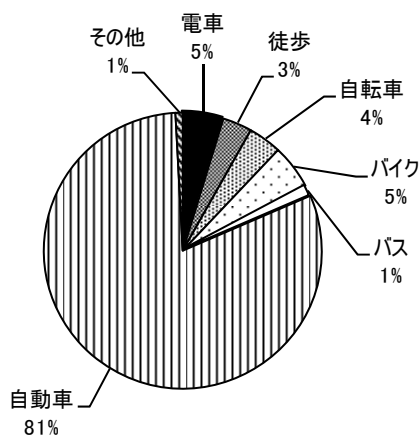
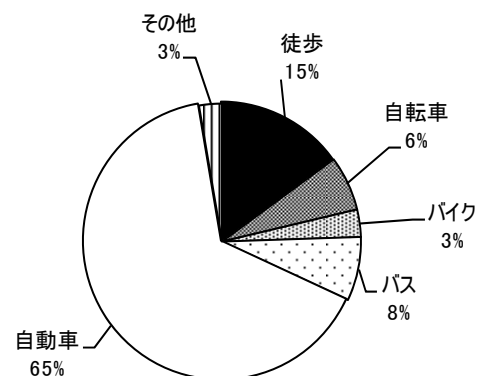


図33 駅までの交通手段 (N=188)



② 住まいについて

【問 1】以前住んでいた地域

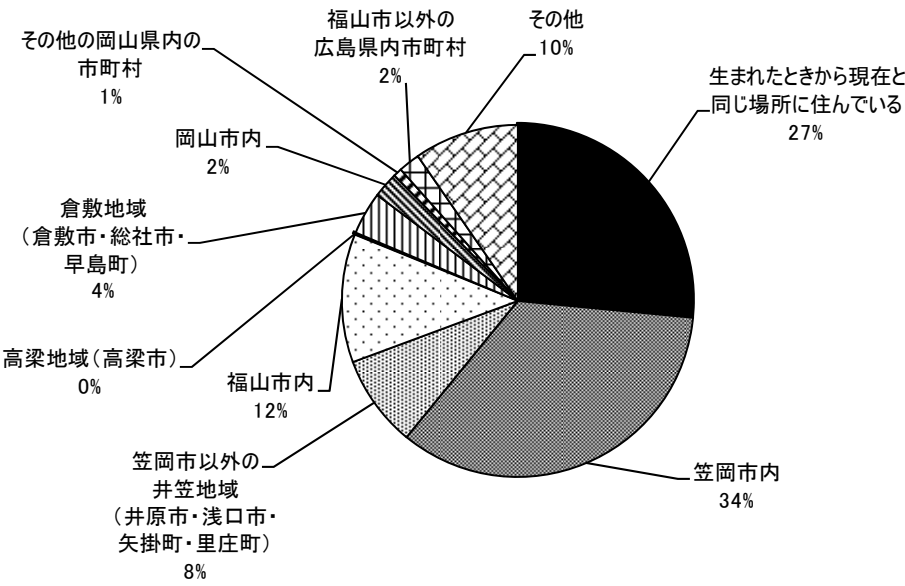
笠岡市内での移転が最も多く、転入元の住所では「笠岡」に次いで「金浦」「富岡」「横島」が多くなっています。

「生まれたときから現在と同じ場所に住んでいる」と答えた人は 27%にとどまります。

井笠地域や福山市内から転入してきた人も 2 割程度おり、転入元の住所で最も多かったのは井原市の 8 件です。

岡山・広島県外からの転入では、近畿地方からの転入が 21 件で最も多く、関東地方が 11 件で続きます。

図 34 以前住んでいた地域 (N=509)



以前住んでいた地域  
【笠岡市内：上位 10 件】  
(N=175)

|     |     |      |
|-----|-----|------|
| 1 位 | 笠岡  | 16 件 |
| 2 位 | 金浦  | 8 件  |
| 3 位 | 富岡  | 7 件  |
| 4 位 | 横島  | 6 件  |
| 5 位 | 吉田  | 5 件  |
|     | 神島  |      |
|     | 番町  |      |
|     | 北木島 |      |
| 9 位 | 西大島 | 4 件  |
|     | 美の浜 |      |

以前住んでいた地域  
【井笠地域内：上位 3 件】  
(N=43)

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 1 位 | 井原市 | 8 件 |
| 2 位 | 里庄町 | 4 件 |
| 3 位 | 浅口市 | 3 件 |
|     | 矢掛町 |     |

以前住んでいた地域  
(岡山・広島以外：上位 3 件)  
(N=49)

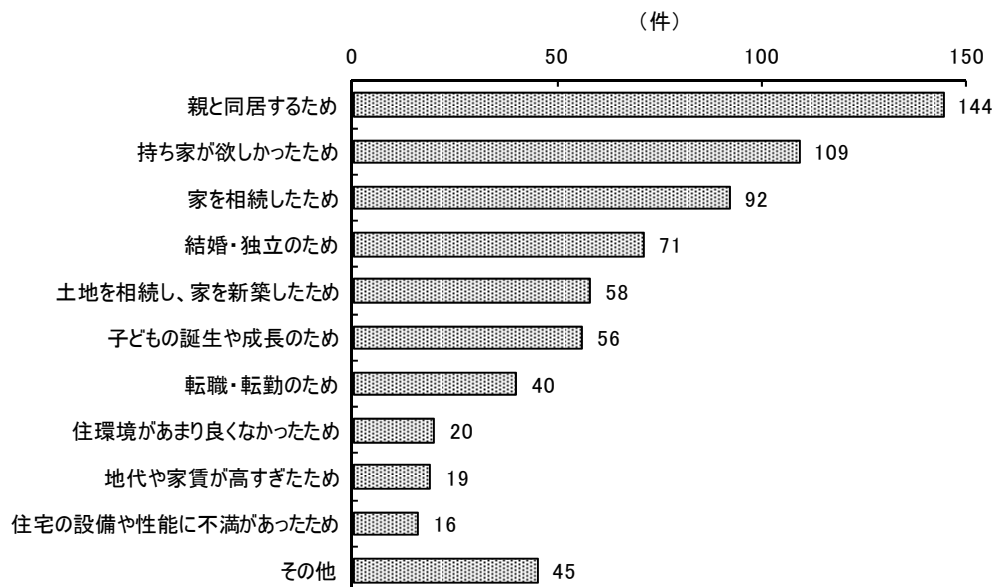
|     |      |      |
|-----|------|------|
| 1 位 | 近畿地方 | 21 件 |
| 2 位 | 関東地方 | 11 件 |
| 3 位 | 九州地方 | 5 件  |

## 【問3】現在住んでいる住宅に移転したきっかけ・理由（複数回答）

「親と同居するため」と答えた人が最も多く、以下「持ち家が欲しかったため」「家を相続したため」が続きます。

「住環境があまり良くなかった」、「地代や家賃が高すぎた」など、地域的な要素で移転を決めた人は少ない結果となっています。

図 35 現在住んでいる住宅に移転したきっかけ・理由（複数回答）



## 【問2】以前住んでいた住宅の所有関係

## 【問4】現在住んでいる住宅の所有関係

現在の所有関係では「持ち家（土地も所有）」が最も多く、全体の8割以上を占めています。

以前の所有関係を比較すると、「民営借家」や「社宅・寮」から「持ち家」に組み替えた人が多いと考えられます。

図 36 以前住んでいた住宅の所有関係（N=368）

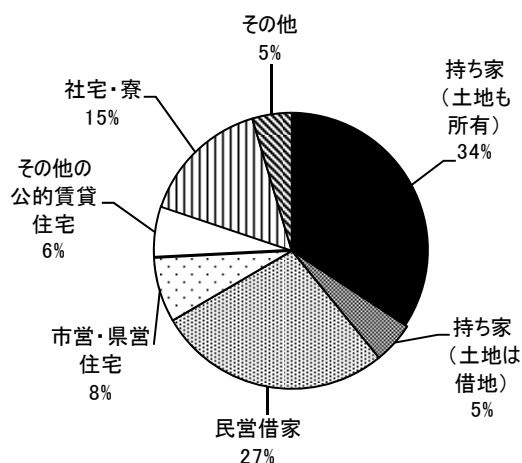
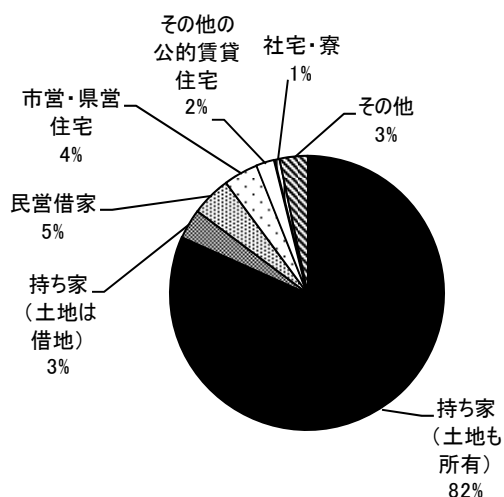


図 37 現在住んでいる住宅の所有関係（N=514）



## 【問 5】現在住んでいる住宅の建て方

## 【問 6】現住地での居住年数

一戸建住宅が 9 割近くを占めており、共同住宅は 8%にとどまります。

居住歴 30 年を超える世帯が半数近くを占めていますが、5 年以内となる世帯も 13%程度います。

図 38 現在住んでいる住宅の建て方 (N=511)

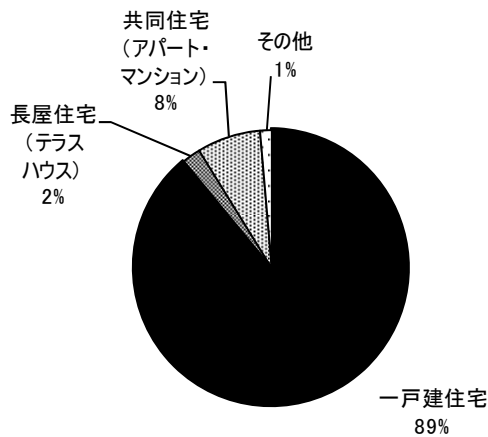
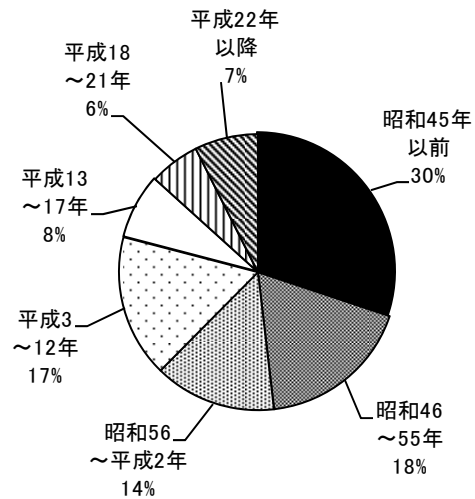


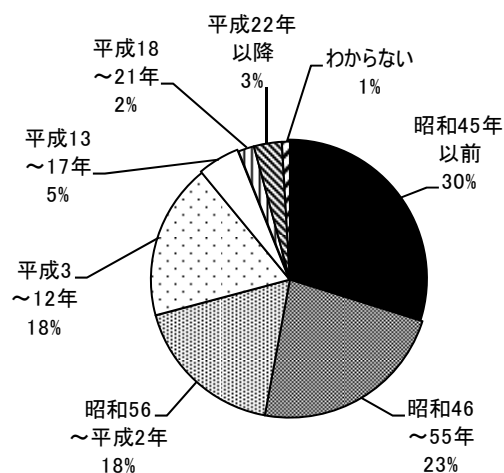
図 39 現住地での居住年数 (N=511)



## 【問 7】現在住んでいる住宅の建築年（持ち家）

持ち家住宅の建築年代を見ると、旧耐震基準で建築された昭和 55 年以前の住宅が半数以上を占めています。

図 40 現在住んでいる住宅の建築年 (N=429)



【問 8】現在住んでいる住宅の敷地面積（持ち家）

【問 9】現在住んでいる住宅の延床面積（持ち家）

持ち家住宅の規模を見ると、敷地面積では「90 坪以上」が最も多く、全体の 1/3 程度を占めています。

図 41 現在住んでいる住宅の敷地面積（N=407）

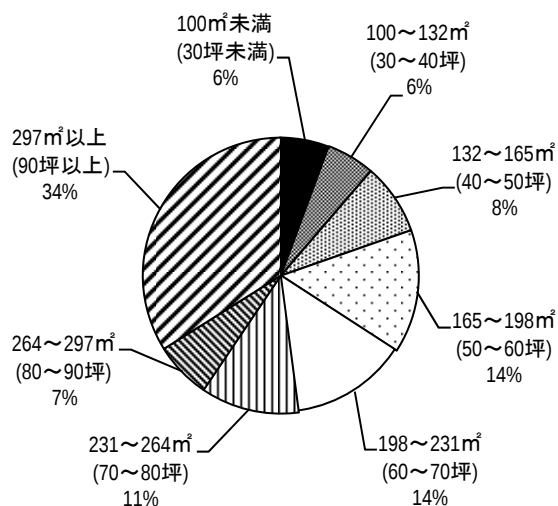
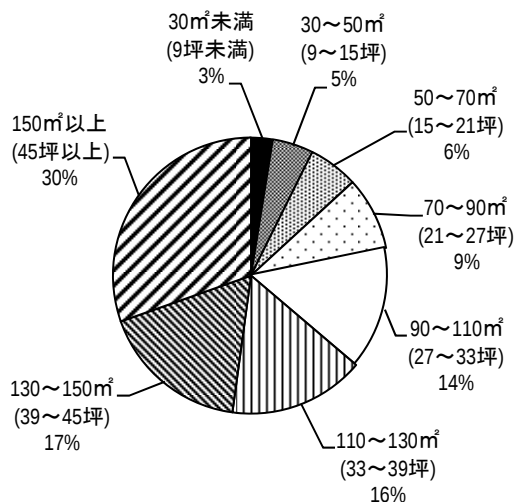


図 42 現在住んでいる住宅の延床面積（N=395）



延床面積も「150 ㎡以上」となるゆとりある住宅が多くなっていますが、一方で最低居住面積水準を満たさない持ち家世帯も存在します。

表 5 世帯の型別持ち家の延床面積別世帯数（N=370）

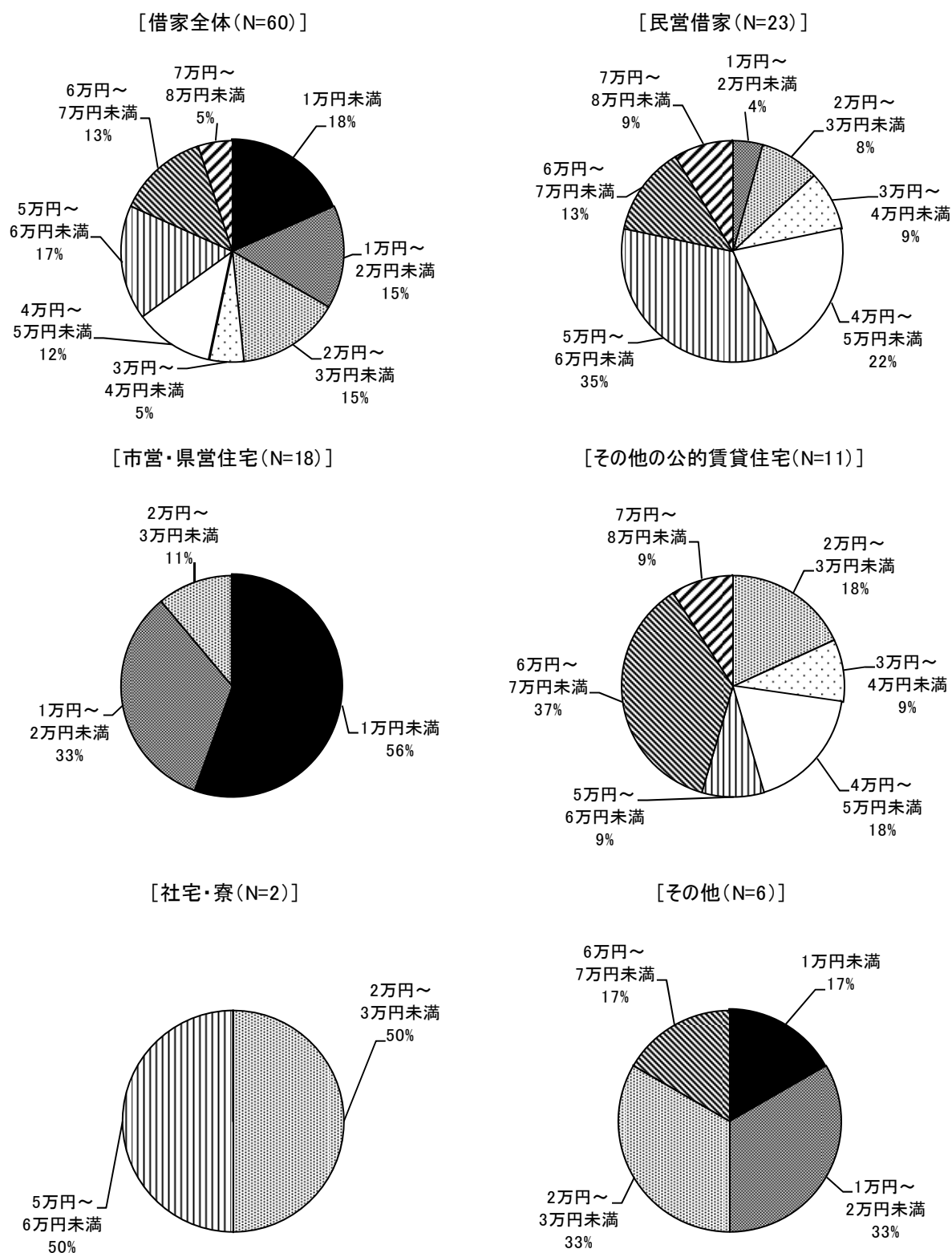
| 世帯の型<br>延床面積       | 夫婦のみ | 夫婦と<br>子どものみ | 夫婦と<br>子どもと<br>親のみ | 夫婦と<br>親のみ | 男親または<br>女親と<br>子どものみ | 兄弟姉妹 | 他の親族が<br>いる世帯 | 1 人の世帯 | その他の<br>世帯 |
|--------------------|------|--------------|--------------------|------------|-----------------------|------|---------------|--------|------------|
| 30 ㎡未満             | 5    | 3            |                    |            | 1                     |      |               | 1      |            |
| 30 ㎡以上<br>50 ㎡未満   | 9    | 4            | 1                  | 1          |                       |      |               | 3      |            |
| 50 ㎡以上<br>70 ㎡未満   | 7    | 3            | 2                  |            | 3                     |      |               | 5      | 1          |
| 70 ㎡以上<br>90 ㎡未満   | 5    | 11           | 3                  | 2          | 3                     |      | 1             | 7      | 1          |
| 90 ㎡以上<br>110 ㎡未満  | 21   | 11           | 10                 | 1          |                       |      | 1             | 5      | 4          |
| 110 ㎡以上<br>130 ㎡未満 | 14   | 19           | 9                  | 4          | 2                     |      | 1             | 5      | 5          |
| 130 ㎡以上<br>150 ㎡未満 | 19   | 21           | 5                  |            | 6                     | 1    | 1             | 10     | 4          |
| 150 ㎡以上            | 28   | 30           | 15                 | 4          | 6                     |      | 7             | 12     | 7          |

## 【問 10】現在住んでいる借家の家賃

借家世帯の家賃の状況を見ると、借家全体では「3～4 万円台」が少なくなっています。

借家の類型別に見ると、「市営・県営住宅」では 1 万円未満の家賃が約 56%であるのに対して、「民営借家」や「その他の公的賃貸住宅」では 5 万円以上の家賃が半数以上を占めています。

図 43 現在住んでいる借家の家賃



## ③ 現在の住宅・住環境について

## 【問1】現在の住まいに対する満足度

11項目中6項目で「満足」と回答する人が最も多くなっています。

一方で、住宅の傷み具合やバリアフリー対応、安全性に不満を持つ人が多くなっています。

表 6 現在の住まいに対する満足度の回答分布（網かけは最も多かった回答）

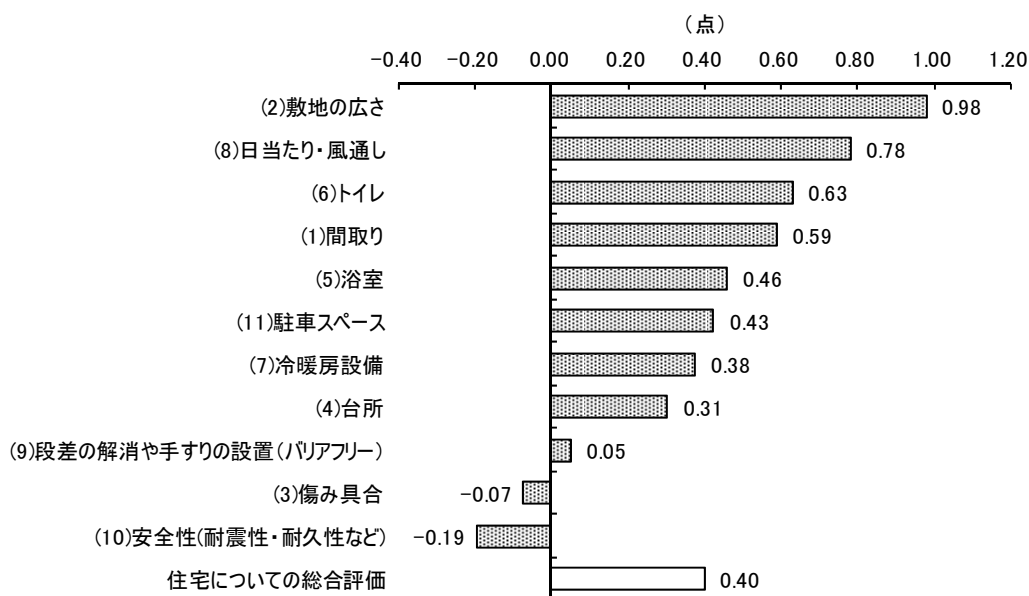
| 項目                       | 回答数(N) | 満足  | やや満足 | やや不満 | 不満  |
|--------------------------|--------|-----|------|------|-----|
| (1) 間取り                  | 491    | 33% | 34%  | 24%  | 9%  |
| (2) 敷地の広さ                | 488    | 51% | 25%  | 18%  | 6%  |
| (3) 傷み具合                 | 481    | 19% | 27%  | 36%  | 18% |
| (4) 台所                   | 491    | 29% | 29%  | 28%  | 14% |
| (5) 浴室                   | 491    | 32% | 31%  | 25%  | 12% |
| (6) トイレ                  | 491    | 37% | 31%  | 20%  | 12% |
| (7) 冷暖房設備                | 486    | 27% | 34%  | 26%  | 13% |
| (8) 日当たり・風通し             | 490    | 42% | 31%  | 16%  | 11% |
| (9) 段差の解消や手すりの設置（バリアフリー） | 484    | 23% | 28%  | 29%  | 20% |
| (10) 安全性(耐震性・耐久性など)      | 486    | 18% | 25%  | 34%  | 23% |
| (11) 駐車スペース              | 488    | 38% | 23%  | 21%  | 18% |
| 住宅についての総合評価              | 472    | 21% | 43%  | 28%  | 8%  |

また、現在の住まいに対する満足度を以下の基準で配点し平均を取ると、住宅についての総合評価よりも低い項目が5つ、評点がマイナスの項目は2つあります。

表 7 評価への配点

| 満足 | やや満足 | やや不満 | 不満 |
|----|------|------|----|
| +2 | +1   | -1   | -2 |

図 44 現在の住まいに対する満足度の評点（高い順）



## 【問 2】周辺の住環境に対する満足度

10項目中6項目で「やや満足」と回答する人が最も多くなっています。

中でも、自然災害に対する安全性で「やや不満」と答えた人が多くなっています。

表 8 周辺の住環境に対する満足度の回答分布（網かけは最も多かった回答）

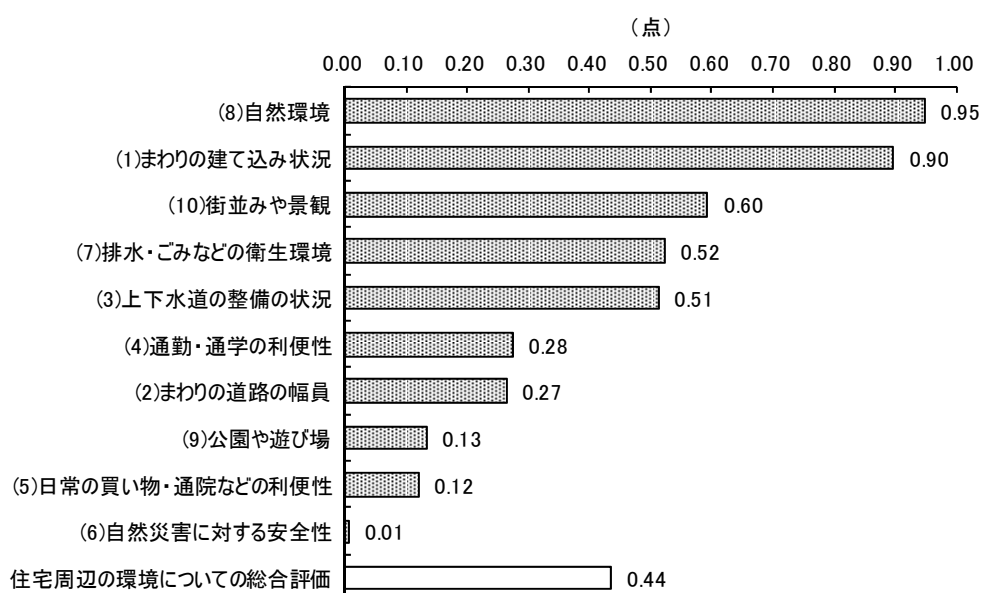
| 項目                  | 回答数 | 満足  | やや満足 | やや不満 | 不満  |
|---------------------|-----|-----|------|------|-----|
| (1) まわりの建て込み状況      | 502 | 43% | 34%  | 16%  | 7%  |
| (2) まわりの道路の幅員       | 497 | 31% | 25%  | 26%  | 18% |
| (3) 上下水道の整備の状況      | 492 | 36% | 30%  | 17%  | 17% |
| (4) 通勤・通学の利便性       | 472 | 25% | 34%  | 27%  | 14% |
| (5) 日常の買い物・通院などの利便性 | 493 | 23% | 30%  | 29%  | 18% |
| (6) 自然災害に対する安全性     | 495 | 17% | 32%  | 36%  | 15% |
| (7) 排水・ごみなどの衛生環境    | 494 | 25% | 43%  | 23%  | 9%  |
| (8) 自然環境            | 494 | 37% | 45%  | 13%  | 5%  |
| (9) 公園や遊び場          | 483 | 21% | 34%  | 29%  | 16% |
| (10) 街並みや景観         | 484 | 25% | 47%  | 20%  | 8%  |
| 住宅周辺の環境についての総合評価    | 479 | 18% | 48%  | 26%  | 8%  |

また、周辺の住環境に対する満足度を以下の基準で配点し平均を取ると、住宅周辺の環境についての総合評価よりも低い項目が5つあります。評点がマイナスになった項目はありません。

表 9 評価への配点（再掲）

| 満足 | やや満足 | やや不満 | 不満 |
|----|------|------|----|
| +2 | +1   | -1   | -2 |

図 45 周辺の住環境に対する満足度の評点（高い順）



【問 3】 隣近所との交流の状況

【問 4】 町内会・自治会などのコミュニティ活動への参加状況

隣近所の住民となんらかの日常的なコミュニケーションをとっているとの回答は 9 割を超えており、町内会・自治会などのコミュニティ活動にも 3/4 以上の世帯が参加しておられます。

図 46 隣近所との交流の状況 (N=515)

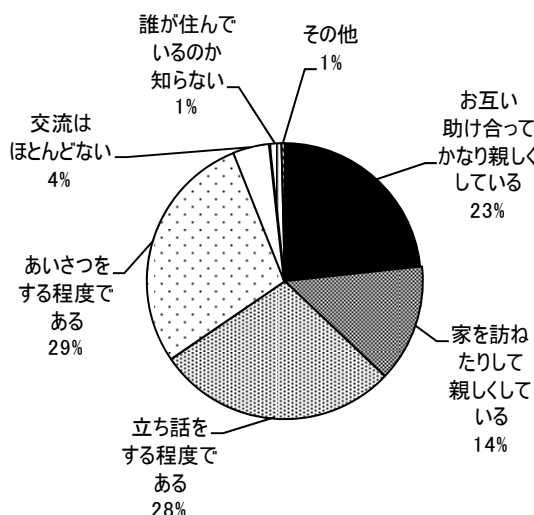
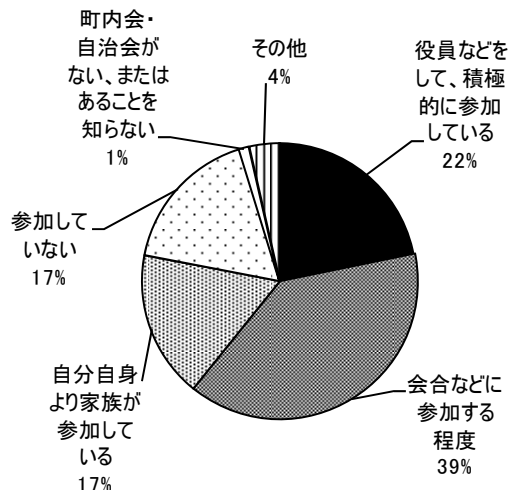


図 47 町内会・自治会などのコミュニティ活動への参加状況 (N=505)



【問 5】 近隣の空き家の有無

【問 6】 近隣の空き家の状態

半数以上が近隣で空き家の存在を確認されていますが、「迷惑を受けている」とする回答は 1 割未満となっています。

図 48 近隣の空き家の有無 (N=515)

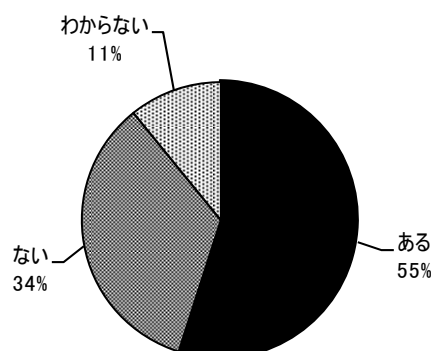
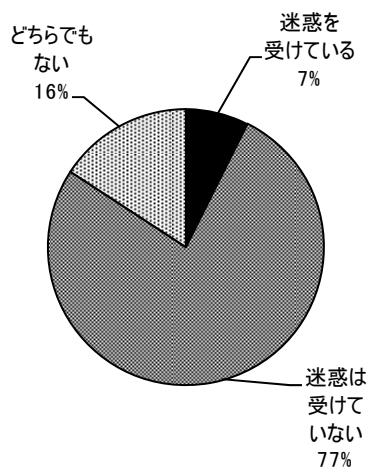


図 49 近隣の空き家の状態 (N=475)

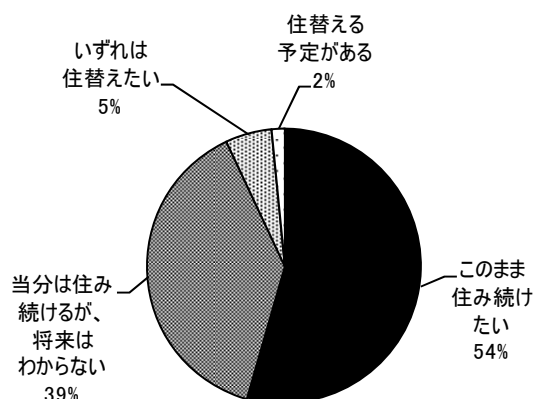


## ④ 将来の居住意向

## 【問 1】今後も現在の住まいや地域に住み続けたいか

半数以上が「このまま住み続けたい」と回答していますが、「当分は住み続けるが、将来はわからない」とする回答も 4 割程度あります。

図 50 今後も現在の住まいや地域に住み続けたいか (N=516)

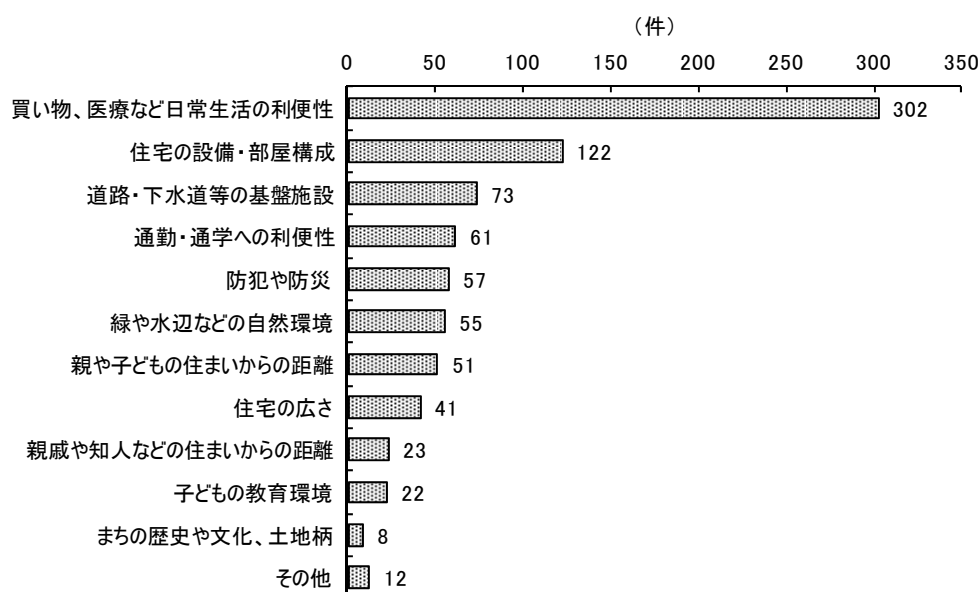


## 【問 2】住み替える場合に重視すること

「買い物、医療など日常生活の利便性」が抜きん出で多く、次いで「住宅の設備や部屋構成」が多くなっています。

なお、「その他」の中では老後を安心して暮らせるシニア向け・介護付きマンションや老人ホームでの居住を希望する回答が 4 件あり、また、条件がない・考えたことがないとする回答が 5 件ありました。

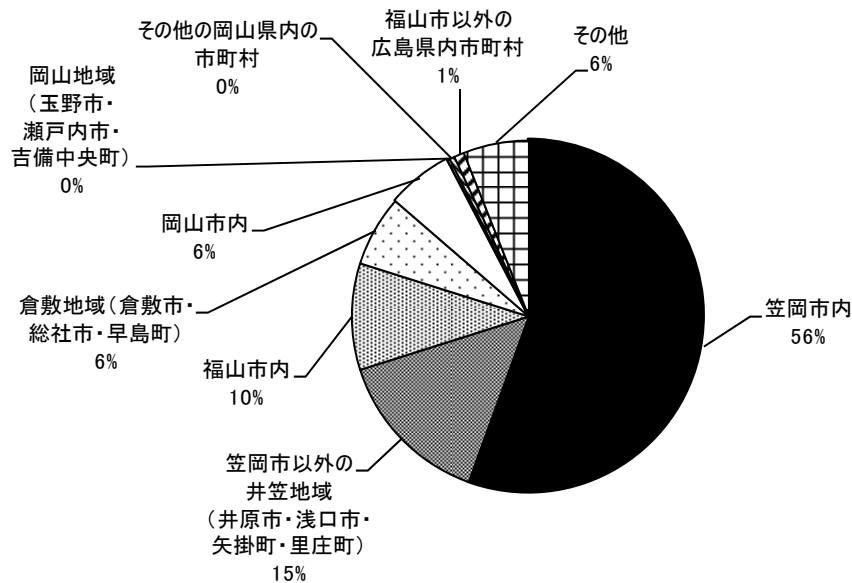
図 51 住み替える場合に重視すること (複数回答)



### 【問3】住み替える場合に候補とする転居先

「笠岡市内」での住み替えを希望する回答が半数を超える一方で、「笠岡市以外の井笠地域」や「福山市内」など笠岡市周辺への転出を希望する回答も全体の1/4程度ありました。

図 52 住み替える場合に候補とする転居先 (N=432)

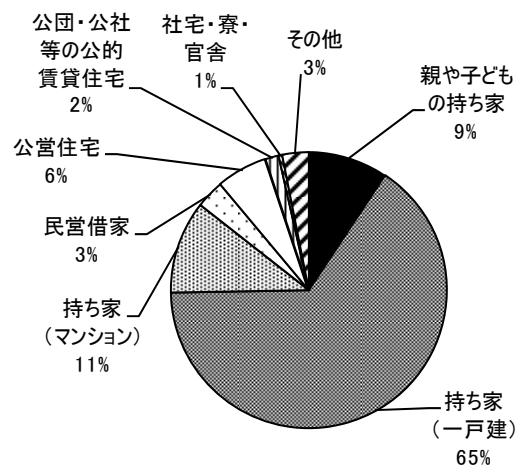


### 【問4】住み替える場合に想定する住宅の所有関係

全体の2/3近くが「持ち家（一戸建）」を希望しており、「持ち家（マンション）」の回答は11%にとどまっています。

また、「公営住宅」あるいは「公団・公社等の公的賃貸住宅」を希望する回答は8%程度です。

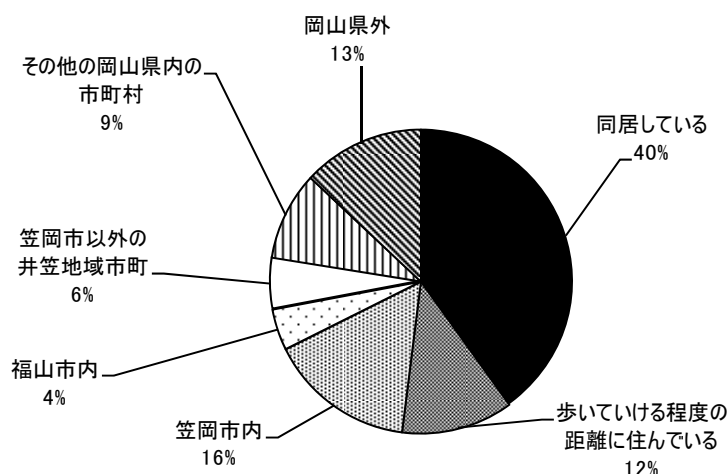
図 53 住み替える場合に想定する住宅の所有関係 (N=451)



## 【問 5】親世帯や子世帯との住み方

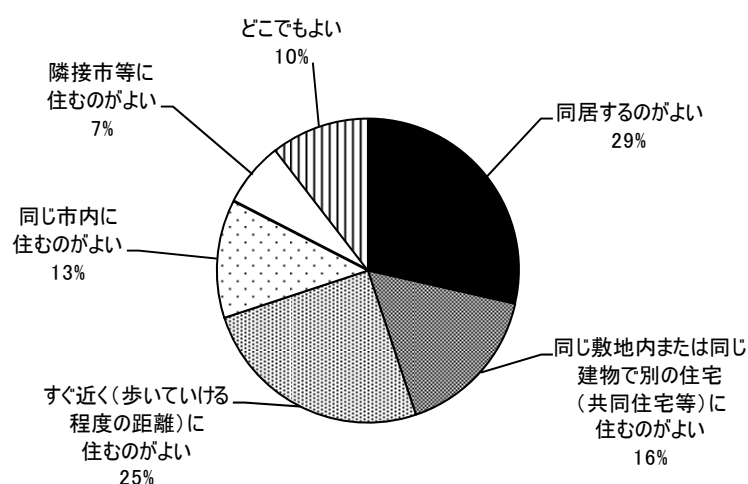
現在、親世帯や子世帯と同居しているのは全体の 4 割程度で、歩いていける程度の距離に住んでいる世帯は約 12%となっています。また、県外や井笠地域以外の岡山県内といった遠方に居住しているケースも 2 割以上あります。

図 54 現在の親世帯や子世帯との住み方 (N=454)



一方、将来の住み方では「同居」を選んだ回答は 3 割に満たず、「同じ建物で別の住宅」や「すぐ近く」といった、いわゆる隣居・近居を指向する回答が 4 割を超えています。また、遠方でも隣接市ぐらいまでがよいとする回答が多く、県外なども含め「どこでもよい」とした回答は 1 割にとどまっています。

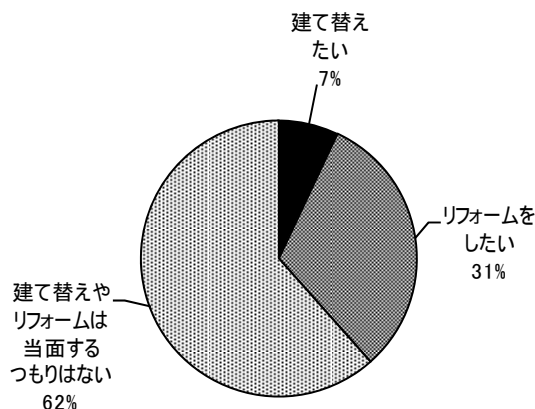
図 55 将来の親世帯や子世帯との住み方 (N=459)



【問6】建て替えやリフォームへの意向（持ち家）

4割弱の人が「建て替えたい」もしくは「リフォームをしたい」と回答しています。

図 56 建て替えやリフォームへの意向（N=372）



【問7】建て替える場合に重視すること

【問8】リフォームしたい部分

建て替えでは「高齢者等に配慮したバリアフリー化」に次いで「耐震性や耐久性」が多かったのに対し、リフォームでは「トイレ、台所、浴室等の設備」が最も多くなっています。

図 57 建て替える場合に重視すること（複数回答）

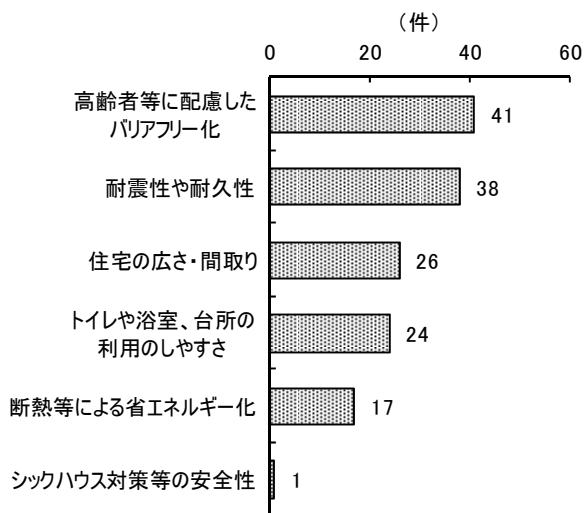
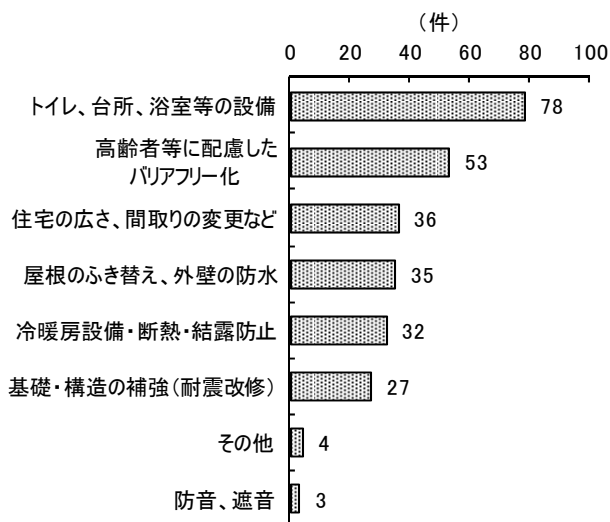


図 58 リフォームしたい部分（複数回答）



## ⑤ 住宅の防災対策

【問 1】耐震診断や耐震改修への意向（持ち家）

【問 2】耐震診断を実施する場合の課題（持ち家）

持ち家世帯の半数近くが、耐震診断や耐震改修を「実施したい」と回答しています。

耐震診断を実施する際の課題としては「費用がかかる」が最も多く、次いで「信頼できる業者などの情報が足りない」となっています。

図 59 耐震診断や耐震改修への意向（N=407）

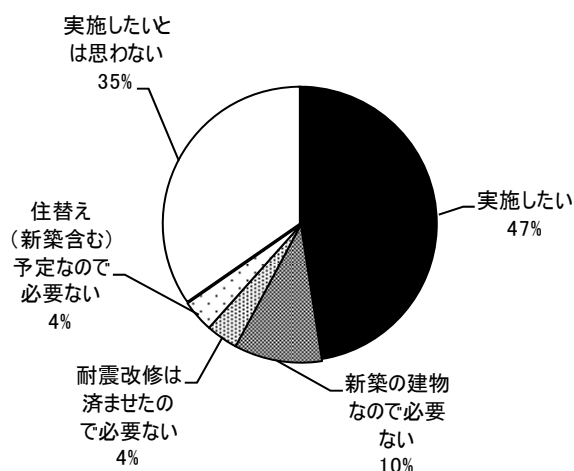
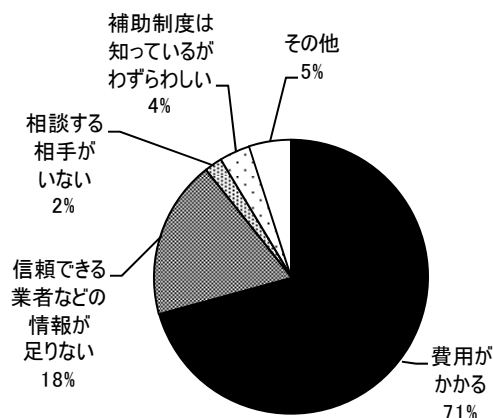


図 60 耐震診断を実施する場合の課題（N=368）



【問 3】水害や土砂災害の危険性

【問 4】避難する場合の問題

4 割程度の人が、水害や土砂災害に関して「危険性を感じる」と回答しています。

避難する場合に問題と感じていることとしては「どのタイミングで避難するのか、わからない」が最も多く、次いで「どの避難ルートが安全かどうか、わからない」となっています。

図 61 水害や土砂災害の危険性（N=490）

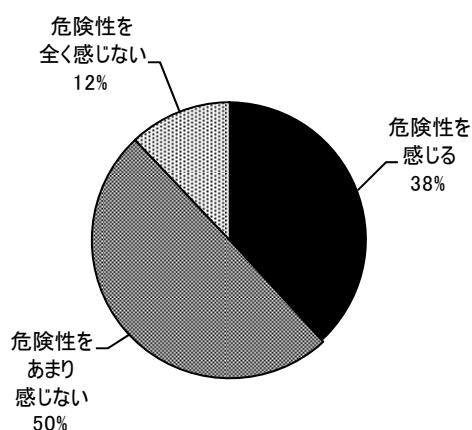
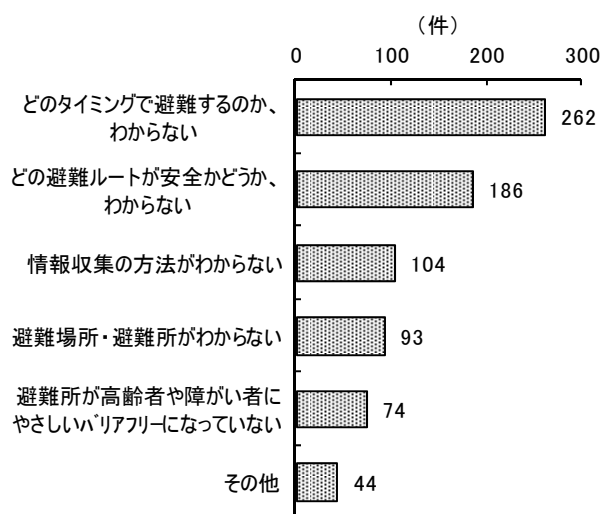


図 62 避難する場合の問題（複数回答）



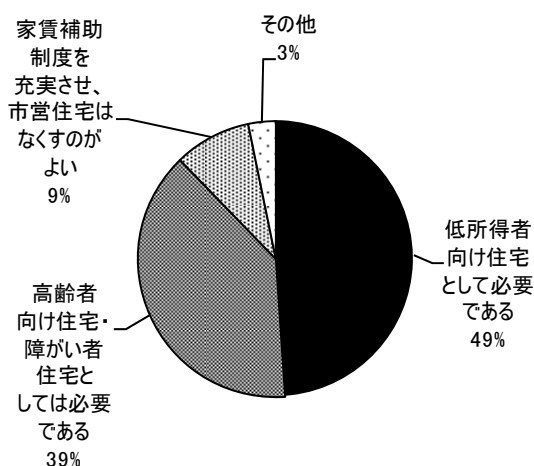
## ⑥ 市の住宅施策について

## 【問 1】市営住宅の必要性

市営住宅については、半数近くの人が「低所得者向け住宅として必要である」と回答する一方、4 割程度が「高齢者向け住宅・障がい者住宅としては必要である」と回答しています。

市営住宅以外の制度への移行を支持する回答は 1 割程度です。

図 63 市営住宅の必要性（N=466）

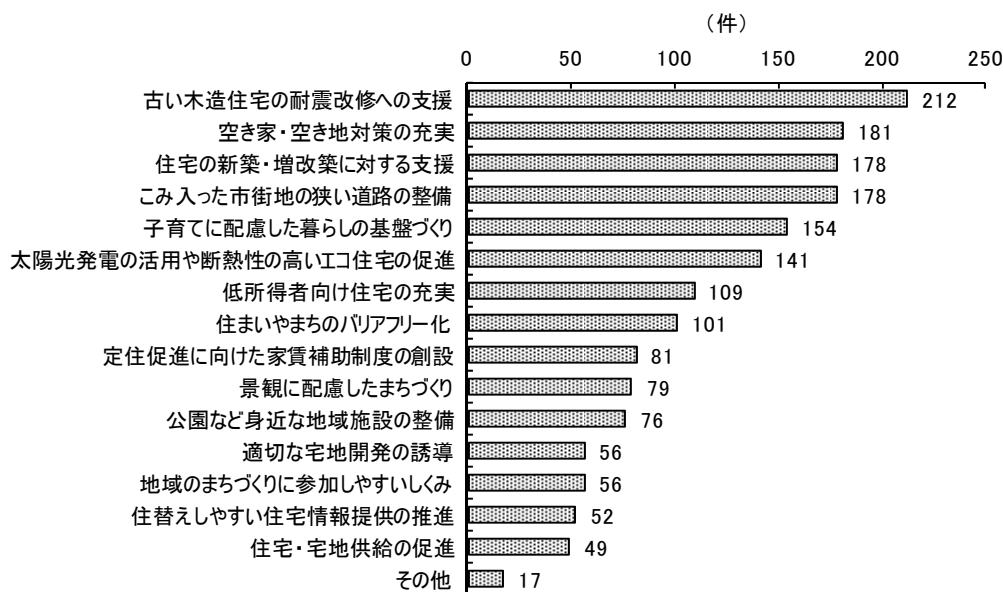


## 【問 2】今後重要と考える住宅施策

今後重要と考える住宅施策では、「古い木造住宅の耐震改修への支援」が最も多く、上位 4 項目のうち 3 項目が持ち家に関する施策となっています。

一方で、住宅・宅地の直接的な供給や開発などを重要とする回答は少なくなっています。

図 64 今後重要と考える住宅施策（複数回答）



### (3) アンケート調査のまとめ

調査の結果、笠岡市の住生活について、おおむね以下のような状況が明らかになりました。

#### ① 世帯について

- ・ 高齢者世帯が全体のおよそ 2/3 を占めている。
- ・ 自営業が 1 割程度、「常勤」及び「公務員」の合計は 3 割程度で、世帯主の多くは無職である。
- ・ 核家族が全体の 1/2 以上を占めており、3 世代以上の同居は全体の 2 割に満たない。
- ・ 通勤・通学が笠岡市内の人は 4 割程度で、福山市や井笠地域などに通っている人の方が多い。
- ・ 交通手段は自動車を中心である。

#### ② 居住地について

- ・ 生まれたときから同じ場所に住んでいる人は 3 割弱で、市内で転居している人が 1/3 以上いる。
- ・ 市外からの転入では、県内市町村では井原市からの転入が最も多く、県外では近畿圏が多い。
- ・ 移転のきっかけは「親との同居」が最も多い。
- ・ 移転をきっかけに持ち家を取得した（あるいは持ち家取得をきっかけに移転した）人が多い。

#### ③ 現在の住宅について

- ・ 9 割近くの世帯が一戸建の持ち家に居住している。
- ・ 旧耐震基準の持ち家住宅が半数以上を占める。
- ・ 敷地、延床面積ともにゆとりがあるが、中には最低居住面積水準を満たさない世帯もある。
- ・ 借家の家賃は、公営住宅と民間賃貸住宅で大きく異なり、3～4 万円台の借家が少ない。

#### ④ 住宅・住環境に関する満足度について

- ・ 現在の住宅に関して、安全性・傷み具合・バリアフリー対策の満足度が低い。
- ・ 周辺の住環境に関して、自然災害への安全性／買い物等の利便性／公園や遊び場の満足度が低い。

#### ⑤ 将来の居留意向について

- ・ 住み続けたいと考える人がほとんどだが、将来に関しては不透明とする人も多い。
- ・ 住み替える場合は生活利便性を優先したいと考える人が多い。
- ・ 住み替え先は市内と考える人が 56%を占めるが、近隣市町と答えた人も 25%程度いる。
- ・ 将来は同居よりも隣居・近居を指向する人が多い。

#### ⑥ 防災対策について

- ・ 建て替えやリフォームでは、居住性の向上や高齢化対策を重視する人が多い。
- ・ 耐震診断は費用がハードルだと考えられている。

#### ⑦ 重要視する施策について

- ・ 持ち家の耐震改修支援を求める人が多い。

## 5 不動産事業者ヒアリング調査

### (1) 調査の概要

#### ① 目的

本市及び周辺地域の住宅事情に通じた不動産関係の事業者に、現状の認識や問題・課題の状況、市の住宅政策に対する意見などをいただき、計画策定の参考とします。

#### ② 調査対象

- ☐ 笠岡市内に営業所を設置する不動産事業者
- ☐ 井笠地域を営業エリアとする不動産事業者

#### ③ 開催場所・日時

場所：笠岡市民会館 2階 第3会議室

日時：平成25年1月17日（木）午前10時30分～午後4時30分

※午前1回、午後2回（各1時間30分程度）の3回に分けて実施しました。

#### ④ 出席状況

| 回   | 時間          | 参加企業数 | 出席者数 |
|-----|-------------|-------|------|
| 第1回 | 10:30～12:00 | 5社    | 5人   |
| 第2回 | 13:30～15:00 | 3社    | 4人   |
| 第3回 | 15:30～17:00 | 5社    | 5人   |

※上記の出席者に加え、市の事務局とコンサルタントが参加しました。

#### ⑤ プログラム

|                  |      |
|------------------|------|
| 趣旨説明             | 約10分 |
| 自己紹介             | 約5分  |
| 笠岡市の住生活の現況(スライド) | 約15分 |
| 討議               | 約60分 |

## (2) ヒアリング結果からみた課題のまとめ

いただいた意見をもとに、不動産事業者から見た本市の住生活の課題としてまとめました。

### ヒアリングにおける意見等

### 課題認識

#### 課題1：東南海・南海地震への備え

東南海・南海地震の発生が懸念され、岡山県の津波浸水予測によると、笠岡港の西側で、港に面する地域は、0.5～1.0mの浸水が予測されている。ヒアリングでも、笠岡市は津波ハザードマップがつくられておらず、時代の変化に対応していないという指摘がみられる。

●津波ハザードマップを基にした津波防止施設・設備の整備の推進と、笠岡市耐震改修促進計画に基づく民間住宅の耐震診断・耐震改修の促進が求められる。

#### 課題2：地元で働ける場の確保

笠岡市では、人口減対策として「定住促進」を重点施策として位置づけ、その主要な柱として「地元で働けるまち」の推進に取り組んでいる。ヒアリングでも、笠岡で人口が増えないのは、大卒が働ける場がないから。笠岡湾干拓地の多目的利用といっても企業団地はつくれない。従来の土地利用を見直し、企業団地を造成して東日本大震災で困っている優良企業の誘致を図り、大卒が働ける場をつくるべきという指摘がある。

●若者が地元で働ける環境を整えるため、従来の土地利用を見直し企業団地を造成するなど、優良企業の誘致促進が求められる。

#### 課題3：買い物・通院など日常生活の利便性の確保

高齢者や障がい者など自ら移動手段を持たない交通弱者にとって持続可能な公共交通体系が重要になっている。ヒアリングでも、JR笠岡駅から離れた郊外は、バスの便数が少なかったり、通っていなかったりして、高齢者の買い物・通院が不便であるという指摘がみられる。

●高齢者や障がい者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、買い物・通院などの日常生活の利便性を確保することが求められている。

#### 課題4：地球にやさしい住まいづくりへの支援

地球環境問題に対する意識の高まりから、自然エネルギーの導入や省エネルギー住宅の普及などが求められている。ヒアリングでも、リフォームにしても耐震性が高く、太陽光発電を導入したスマートハウスへの改修等の事例が指摘されている。

●「晴れの国・おかやま」の特性を活かしたスマートハウスなど、省エネルギー住宅の普及が求められている。

## ヒアリングにおける意見等

## 課題認識

### 課題5：JR笠岡駅周辺や番町地区における安心して便利に暮らせる街なか居住の促進

高齢期になったら日常の買い物や通院にも便利な駅前等での高齢者向け住宅の供給が求められている。ヒアリングでも、快適な老後を送りたいと、自分の家を売って、買い物・医療施設や食堂等を備えた倉敷などの駅前のマンションに移る人がいるという指摘がある。

●JR笠岡駅周辺と番町を結ぶ**笠岡市中心部において住宅や駐車場・買い物施設、介護・医療・子育て支援施設等を誘致**するなど、高齢者や子育て世帯が公共交通を利用しながら安心して便利に暮らせる街なか居住の促進が求められる。

### 課題6：地域コミュニティの再構築

笠岡市では、地域の住民が主体となって地域にある課題の解決や地域づくりに取り組むまちづくり協議会が設立されている。ヒアリングでも、地域住民同士が対話を重ね、自主的なまちづくりが必要であるという指摘がみられる。

●まちづくり協議会を中心に地域住民同士の互助的ネットワークを再構築するなど、住民が**主体的に地域の課題解決に取り組む活動**の定着が求められる。

### 課題7：公共と民間による重層的な住宅セーフティネットの構築

低額所得者、高齢者、障がいのある人など住宅困窮者に対して、公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅に円滑に入居できる支援体制が求められている。ヒアリングでも、笠岡では住宅ローンを組みやすいため、賃貸住宅は新築住宅と競合し、供給過剰になっているという指摘がみられる。

●生活困窮者への対策として、民間賃貸住宅市場も活用した**市営住宅と民間賃貸住宅の重層的な住宅セーフティネットの構築**が求められる。

### 課題8：多様な居住ニーズに応える住情報の発信

ライフスタイルやライフステージに応じた多様な居住ニーズに応えるため、住み替え意向のある居住者に対する空き家情報の提供や適切な民間賃貸住宅の供給が求められている。ヒアリングでも、市がもっと空き家情報を収集する体制をつくり、空き家情報バンクを創設して、廃屋になる前に民間に情報を提供してもらえれば、空き家の有効活用ができるという指摘がある。

●既存住宅の有効活用を図るため、住み替えなど多様な(これまでは重視してこなかったニッチな)居住ニーズに応じた、**空き家や民間賃貸住宅などの住情報の発信**が求められる。

## 6 住生活の課題

### ① 若い世帯の定住地として選ばれる住宅市場を形成していく必要があります

笠岡市では持ち家の一戸建住宅と民間のファミリー向け賃貸住宅が所有コストで競合しており、一方で低所得者向け住宅の選択肢が事実上公営住宅に限られるなど、選択の幅が狭くなっています。

定住の促進に向けては若者世帯が主なターゲットとなるため、単身・夫婦のみ・核家族・親との同居など多様な世帯の構成や暮らし方に適応する住宅が取得可能な市場とする必要があります。

### ② 市内で住み続けられる安定的な社会基盤や都市基盤を確保していく必要があります

商業施設の撤退などにより、日常生活の圏域内で利便性を確保していくことが高齢者にとって重要であることが明らかになってきています。本市においても、特に『まちの顔』となる旧市街化区域では、今後とも一定の暮らしやすさを確保していくことが求められます。

買い物や通勤・通学、高齢化した際の通院や通所なども含め、市内で安心して暮らし続けられるよう、コミュニティなどの社会基盤や公共施設などの都市基盤を確保していく必要があります。

### ③ 住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた低廉な賃貸住宅を確保していく必要があります

不安定な社会経済環境により居住の安定が大きく揺らぐ中、笠岡市内では住居負担が住宅扶助の範囲となる価格帯の借家が少なく、市営住宅は老朽化し空き家もなかなか発生しません。

市内における重層的な住宅セーフティネットを形成するため、住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた低廉な賃貸住宅を、多様な手法により確保していく必要があります。

### ④ 良質かつ長期にわたって低コストに活用可能な住宅ストックを増やしていく必要があります

耐震及びバリアフリー化の住宅改修については本市でもその支援に向けた取組を進めていますが、市民・不動産事業者いずれにも費用負担が大きなハードルであるとの意見があります。

負担の小さなリフォームなどによりそのまま住み続けられる、あるいは低廉かつ魅力的な住宅として中古市場で流通できるような、優良な住宅ストックを増やしていく必要があります。

### ⑤ 自然災害や住戸内事故を想定した対策をより一層進める必要があります

東日本大震災の発生により防災・減災への意識が高まる中、笠岡市においては津波発生や斜面地の崩落への対策が大きな懸念となっています。また、高齢者の増加により、住戸内の転倒防止や避難の円滑化などが新たな問題としてクローズアップされています。

地区の特性や住宅のタイプ、世帯の構成などに応じた適切な対策を進めるとともに、小さな負担で実施できる対策のあり方についても具体化を進めていく必要があります。

### ⑥ 周辺自治体にはない独自の地域資源や仕組みをアピールしていく必要があります

定住促進に向けた持ち家取得支援は、本市を皮切りに周辺自治体でも類似の施策が展開されており、優位性を維持し続けることは困難な状況です。一方で、笠岡諸島や干拓地、街なかの存在など本市独特の地域資源は戦略的な活用があまり進んでいません

本市ならではの地域資源や生活様式を『再発見』し、井笠地域のみならず全国的にアピールしていくことにより、利便性や低廉性のみにとらわれない住むことの魅力を高めていく必要があります。



## 第3章 住生活基本計画



## 7 住生活の将来像

### (1) 住宅政策における理念

第6次笠岡市総合計画に掲げた『市民協働で築くしあわせなまち 活力ある福祉都市かさおか』の実現に向け、『安全で快適なまちづくり／心豊かな人づくり／安心して暮らせるまちづくり／活気あるまちづくり／人と人がつながるまちづくり』を進めるため、望ましい住まい・暮らしを見すえた住宅政策の基本理念を以下のように定めます。

- ①「ふるさと」としての愛着を抱ける
- ②暮らしの便利さ快適さを実感できる
- ③他ではできない暮らしを実現できる
- ④防災や健康、環境に配慮されている
- ⑤それらの継続性が、将来も見込める

これを（人）、（住まい）、（住環境）それぞれの視点で捉えなおし、キーワードとして抽出します。  
住宅政策の取組方針を定めるにあたっては、これらの実現につながるよう、実施する内容を検討していきます。

|                   | 人          | 住まい       | 住環境        |
|-------------------|------------|-----------|------------|
| ①「ふるさと」としての愛着を抱ける | 愛着と誇り      |           | 良好なコミュニティ  |
| ②暮らしの便利さ快適さを実感できる | 子育て        |           | 安全で快適な都市基盤 |
| ③他ではできない暮らしを実現できる | 多様なライフスタイル | 信頼できる市場   | 自然環境       |
| ④防災や健康、環境に配慮されている |            | 安全かつ良質な住宅 | 安全で快適な都市基盤 |
| ⑤それらの継続性が、将来も見込める | 居住の安定      | 維持負担の軽減   |            |

また、笠岡市住宅マスタープランの副題として以下を定め、推進のキャッチフレーズとします。

**住もうや，笠岡！**

きっと創れる ～自分らしい住まい～  
ずっと暮らせる ～安らぎの生活環境～

## (2) 住宅政策の取組方針

施策展開に向けては、全分野に共通する取組方針として以下の5項目を掲げ、住宅政策として実施する施策が少なくともいずれかの方針に適合し、効果を発揮するものとしていきます。

### ① すでにある資源を活かすこと

地域への愛着や誇りの醸成は、まったく新しいものを市外から持ってくることで成立しません。もとより、笠岡市に暮らし続ける人、他の地域から転入してくる人たちは、他にはない笠岡市ならではの資源に強い魅力を感じているはずです。

住宅政策においても、市内の自然的景観やコミュニティの力など、既にある資源を活用・発展させるよう施策を展開します。

### ② 今の利用方法を転換すること

公営住宅は、住宅セーフティネット法などでの位置づけにより、従来の低所得者向け住宅としての役割に加え、民間賃貸住宅への入居が困難な世帯や、被災者・DV被害者などの住宅確保要配慮者の居住安定にも寄与することが求められています。

一方で、長期的な人口減少の傾向が続くなかで定住促進や高齢者対策を進める中では、市が直接建設する住宅ストックは柔軟な活用が困難となってきます。既存の住宅ストックの長寿命化も図りながら、団地の集約や跡地の宅地転用など、新しい利用形態への転換の可能性を念頭に置きながら施策を展開します。

### ③ 民間との連携を強化すること

市内の住宅ストックの90%以上は民間の住宅であり、安全かつ快適に居住できる良質な住まいを確保するためには、民間の住宅市場を活性化していくことがもっとも効果的です。

住宅施策においては、持ち家・借家を問わず、良質な住宅ストックが市内の住宅市場に流通するよう、適切な規制・誘導を図っていきます。

### ④ 情報収集・発信を進めること

定住の促進にあたっては、市内居住者や近隣の在住者へのPRもさることながら、笠岡市独自の魅力や特性について事業者も含めた全国的なアピールが必要です。また、周辺自治体の動向や市内の現状についても、これまで以上に精緻かつリアルタイムに把握していくことが求められます。

住宅政策においても、これら主に民間事業者が保有する地域情報を積極的に収集するとともに、あらゆるチャンネルを活用したPRを進めていきます。

### ⑤ 住民の参画と協働を得ること

住環境とは住民の暮らしそのものであり、住みよくしようとする住民の主体的な取組によって、より望ましい環境が形成されていくものです。

住宅施策においても、自治基本条例の理念に基づき、その方針やルールを検討に幅広い住民の参画を得るとともに、住民・事業者との協働を進める施策に取組みます。

### (3) 地域別の提言のまとめ

「住まいと暮らしを考える会（平成 25 年 7 月開催）」において、以下の提言が地域からの意見として出されました。住生活施策の検討に際しては、これらの提言に十分配慮したものとします。

| 会場               | 提言の内容                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①金浦<br>(テーブル 1)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 高齢者の集える場を確保する</li> <li>➤ 空き家の活用，廃屋対策を進める</li> <li>➤ 島の資源を活用し，人を集める</li> </ul>                                                                                 |
| ②金浦<br>(テーブル 2)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市が借り上げ改修した空き家を地元管理で集会所に活用する</li> <li>➤ 通学路を拡幅し歩車分離を実現する</li> <li>➤ 干拓地に企業を，島しょ部に水産大学を誘致する</li> </ul>                                                          |
| ③神島<br>(テーブル 1)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地域の治安を向上する</li> <li>➤ 新笠岡港を活性化する</li> <li>➤ 若者同士が交流できる場を用意する</li> <li>➤ 干拓地の環境整備と活用を進める</li> <li>➤ 一人暮らしの高齢者の日常生活を支援する</li> <li>➤ 定住促進のために空き家を活用する</li> </ul> |
| ④神島<br>(テーブル 2)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地域の人みんな顔見知りになれるしくみを考える</li> <li>➤ 廃屋を更地にしたら固定資産税を減免する</li> <li>➤ 地域交通を自分たちで運行できるようにするための規制緩和を進める</li> </ul>                                                   |
| ⑤北川<br>(テーブル 1)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 住む場所と働く場所を確保する</li> <li>➤ 福祉サービスに住民のニーズを反映する</li> <li>➤ 地域の事情に即した施設の立地を実現する</li> <li>➤ 農地の集約化・流動化を進める</li> <li>➤ 生活道路の安全を確保する</li> </ul>                      |
| ⑥北川<br>(テーブル 2)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 暮らしの安全と安心を確保する</li> <li>➤ 高齢者が暮らしやすい環境をつくる</li> <li>➤ 生活できる営農環境を実現する</li> </ul>                                                                               |
| ⑦笠岡東<br>(テーブル 1) | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 干拓地を活用して働く場所をつくる</li> <li>➤ 清潔で快適な住環境をつくる</li> <li>➤ お互いに助け合える地域のきずなをつくる</li> <li>➤ 空き家の活用・処分など対策を進める</li> </ul>                                              |
| ⑧笠岡東<br>(テーブル 2) | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 耐震診断や改修への取組を支援する</li> <li>➤ 津波発生時の避難体制を確立する</li> <li>➤ 将来も安心して暮らせるまちの基盤をつくる</li> <li>➤ 若者が働き，家を建て，子を育てられる環境をつくる</li> </ul>                                    |

## (4) 住生活の基本目標

「住宅政策の取組方針」を念頭に、本計画のキャッチフレーズである

“住もうや，笠岡！ きっと創れる ～自分らしい住まい～ ずっと暮らせる ～安らぎの生活環境～”

の実現に向け、市として目指す住生活の基本目標を以下のように定めます。

### ①住めば住むほど好きになるまちづくり ～ 市への愛着度，住環境の安定性の向上 ～

#### 【施策の展開】

- ・ 次世代に受け継ぐ良質な住宅ストックの形成
- ・ うるおいと安らぎの住宅地景観の保全
- ・ 多世代が支えあいながら暮らせる住環境の整備

### ②豊かな生活を実現できるまちづくり ～ 居住地の快適性，利便性の向上 ～

#### 【施策の展開】

- ・ 地域ごとの特性を活かした快適な住環境の形成
- ・ 日々の暮らしを支える基盤の確保，維持
- ・ 市営住宅の再編と連動したこれからの地域づくり

### ③あこがれの暮らしを実現できるまちづくり ～ 住環境の独自性，希少性の向上 ～

#### 【施策の展開】

- ・ それぞれのライフスタイルに適合する住宅の供給とマッチング
- ・ 個性的なライフスタイルの提案，地域文化の発信
- ・ 空き家・空き地の活用

### ④安全と環境を守り続けるまちづくり ～ 防災の安全性，環境対策の強化 ～

#### 【施策の展開】

- ・ 住まいの安全の確保
- ・ 地域の防災・防犯対策の推進
- ・ 環境共生型居住の実現

### ⑤明るい未来を描きだせるまちづくり ～ 市民生活の安心・活力の喚起 ～

#### 【施策の展開】

- ・ 住宅確保要配慮者の安定的な居住の確保
- ・ 市内での安定した居住継続への支援
- ・ 住民による主体的な住環境づくりの推進

## 8 住生活施策への展開

### (1) 「住めば住むほど好きになるまちづくり」に向けた取組

#### 施策の展開（1 - 1） 次世代に受け継ぐ良質な住宅ストックの形成

子や孫の世代が安心して受け継ぐことのできる、丈夫で長く使える住宅ストックがそれぞれの地域で形成されるよう、新しい住宅のみならず、既存の住宅についても現代的な水準への再生・改修を促進します。

##### 【取組の例】

- ☐ 長期優良住宅の普及促進
- ☐ 新築住宅に対する助成金の交付
- ☐ 不動産事業者と連携したリフォーム、リノベーションに関する情報の提供
- ☐ 既存住宅における住宅性能表示制度の普及
- ☐ 定住促進対策と連携した古民家再生の推進

#### 施策の展開（1 - 2） うるおいと安らぎの住宅地景観の保全

緑のマスタープランに基づき、うるおいある美しい住宅地の形成に向けた取組を支援します。また、憩いの場である公園や緑地などは、住民の自主的かつ地域のニーズに即した管理が可能となるよう支援を検討します。

##### 【取組の例】

- ☐ 環境美化にかかる住民活動への支援
- ☐ 自然と調和した笠岡らしい都市景観づくり
- ☐ 地域住民との協働による公園・緑地の管理制度の検討
- ☐ 街なかにおける緑化の推進
- ☐ 集会所等における適切な管理の支援 など

#### 施策の展開（1 - 3） 多世代が支えあいながら暮らせる住環境の整備

世代を重ねて笠岡に住みつづける住文化を形成するため、多くの世帯が望む「近居」や「隣居」の普及を目指すとともに、血縁者でない地域住民同士も日常的に支え合うことのできる場や機会の確保に努めます。

##### 【取組の例】

- ☐ 三世代の同居・近居・隣居への支援
- ☐ 子育て支援、高齢者・障がい者支援、生涯学習など多様な機能を持つ地域拠点の形成
- ☐ 市内の事業者と協力した地域ごとの買い物支援の体制づくり
- ☐ 住民が顔見知りになれる場や機会の確保にかかる支援 など

## (2) 「豊かな生活を実現できるまちづくり」に向けた取組

### 施策の展開（2 - 1） 地域ごとの特性を活かした快適な住環境の形成

みどり豊かで騒がしさとは無縁の自然，人と人とのつながりが残るコミュニティなど，笠岡の地域ごとに異なる生活環境を豊かさとしてとらえ，それらを伸ばし，魅力としていきます。

#### 【取組の例】

- ☐ 駅周辺の生活利便性を活かした高齢者も暮らしやすい住環境の形成
- ☐ 市営住宅の建て替えと連携した社会福祉施設や生活利便施設の誘致
- ☐ 市内での住み替えに対する情報提供などの支援

### 施策の展開（2 - 2） 日々の暮らしを支える基盤の確保，維持

交通アクセスや生活利便施設，インフラ施設など日常的な生活を支える基盤施設サービスについては，都市としての機能を確保するため適切な整備・維持を進めます。

#### 【取組の例】

- ☐ 公共交通機関の運行の適正化と利用促進
- ☐ 通学・通園路における安全性と利便性の向上
- ☐ パークアンドライドに対応した駅周辺整備の検討
- ☐ 下水道の計画的な整備
- ☐ 離島航路の確保 など

### 施策の展開（2 - 3） 市営住宅の再編と連動したこれからの地域づくり

老朽化が進む市営住宅団地については，長期的なニーズの予測を踏まえて基づき再生・統廃合を進めます。建て替え工事や跡地の発生を起点として，将来を見すえた地域のまちづくりや住環境を向上させる施設の整備を検討します。

#### 【取組の例】

- ☐ 市営住宅団地の中長期的な統廃合の検討
- ☐ 市営住宅ストックの長寿命化と連動した基盤施設の整備・更新
- ☐ 市営住宅跡地での宅地整備，賃貸住宅の立地誘導など多様な活用方策の検討
- ☐ 市営住宅居住者への住み替え支援 など

### (3) 「あこがれの暮らしを実現できるまちづくり」に向けた取組

#### 施策の展開（3 - 1） それぞれのライフスタイルに適合する住宅の供給とマッチング

週末居住や半定住，地縁のない遠方からの住み替え，中高年の独居など従来の市場では適切な住居の確保が困難なライフスタイルにも対応するべく，市内の住宅市場における多様な住宅タイプの流通を促進するとともに，それぞれの居住ニーズに合った物件とのマッチングを支援していきます。

##### 【取組の例】

- ☐ 住宅新築への助成金交付，建物に係る固定資産税の一部助成
- ☐ 宅地造成の促進
- ☐ 空き家バンクの活用促進
- ☐ 不動産事業者と連携した世帯モデルごとの居住プランの提案
- ☐ 市内の賃貸住宅に一時居住する若者への居住・住み替え支援 など

#### 施策の展開（3 - 2） 個性的なライフスタイルの提案，地域文化の発信

外部からの意見も参考にしながら笠岡でこそ実現可能な暮らし方を研究・発信し，地域文化とのコーディネートにより「よそにはない暮らしができる笠岡」のファンを幅広く育成するとともに，住まいと「職・遊・学」のパッケージ化を進めていきます。

##### 【取組の例】

- ☐ 定住促進にかかる情報の集約・提供
- ☐ テレワーク環境の整備支援
- ☐ 農地付き空き家住宅の再生・情報提供
- ☐ 島しょ部へのマリインレジャー施設の誘致と連携した半定住・週末居住の推進
- ☐ 地域の文化や自然資源を活用した教育・研究施設の誘致 など

#### 施策の展開（3 - 3） 空き家・空き地の活用

市内の専用住宅の15%を占める空き家の実態調査を進め，所有関係や家屋の実態ごとに活用の方角を検討します。また，廃屋撤去や市営住宅の再編等で発生する空き地，市が保有する低・未利用地について，効果的な活用を目指し多面的な検討を進めます。

##### 【取組の例】

- ☐ 空き家バンクによるU・I・Jターン者向けの移住推進
- ☐ 空き家再生に向けた事業者との連携推進
- ☐ 空き家を改修した地域管理の集会所施設の整備支援
- ☐ 老朽建築物の撤去（更地化）にかかる支援
- ☐ 地域主体の廃屋対策にかかる制度の整備検討
- ☐ 市が保有する低・未利用地の有効活用にかかる提案の募集
- ☐ 市営住宅の集約，跡地利用 など

## (4) 「安全と環境を守り続けるまちづくり」に向けた取組

### 施策の展開（4-1） 住まいの安全の確保

個々の住宅の耐震性や耐火性の確保、家庭内事故の防止について、既存の制度の活用促進に向け周知を進めるとともに、高齢者等に対しては介護保険事業による住宅改修などとも連携するなど、事業をパッケージ化することで利用の促進を図っていきます。

#### 【取組の例】

- ☐ バリアフリー改修と連動した耐震改修の推進
- ☐ 耐震診断・改修の負担軽減
- ☐ 住宅用火災警報器の設置啓発
- ☐ 耐火・防火性能の高い住宅に関する情報の提供
- ☐ 家具等の転倒・落下防止にかかる事例の紹介
- ☐ 市営住宅の建て替え、劣化改修の推進 など

### 施策の展開（4-2） 地域の防災・防犯対策の推進

笠岡市の沿岸部や島しょ部においては、南海トラフ地震による津波被害が予想されますが、なによりも人命確保を最優先に、避難を確実にする地域づくり・仕組みづくりに取組みます。また、風紀治安の確保については、地域での情報共有や見守り体制の強化を進めます。

#### 【取組の例】

- ☐ 地震や津波等の大規模な自然災害への対策
- ☐ 崩落や水害の危険性があるエリアの周知
- ☐ 避難路の確保・周知と災害時要援護者の避難支援体制の確立
- ☐ 生活道路における交通安全、緊急車両アクセスの確保
- ☐ 防犯に関する情報の収集・提供
- ☐ 家庭や地域における自主的な防災活動への支援 など

### 施策の展開（4-3） 環境共生型居住の実現

構造や仕様によって二酸化炭素の排出や電力消費を低減する環境共生住宅や省エネ基準適合住宅の供給を促進するとともに、省エネ設備の導入や技術的な情報について、事業者とも連携しながら周知を進めます。また、住民による緑化活動や景観形成活動を支援します。

#### 【取組の例】

- ☐ 住宅用太陽光発電システムの設置に対する啓発
- ☐ 環境共生住宅、次世代省エネ基準適合住宅に関する情報の提供
- ☐ 省エネルギー改修に対する補助制度等の周知・普及
- ☐ 壁面緑化や屋上緑化、生け垣の設置など市民活動への支援
- ☐ 市営住宅における省エネルギー対策の推進 など

## (5) 「明るい未来を描きだせるまちづくり」に向けた取組

### 施策の展開（5 - 1） 住宅確保要配慮者の安定的な居住の確保

高齢者や障がいのある人、ひとり親世帯や外国人世帯など、民間賃貸住宅への円滑な入居が困難とされる世帯（住宅確保要配慮者）に対し、安定的な居住を確保していきます。また、低所得者向け住宅として市営住宅の供給を行うとともに、被災やDV被害など突発的な住宅困窮に陥った住民に対しても、それぞれの事情に応じた住まいを速やかに提供できる仕組みづくりを進めます。

#### 【取組の例】

- ☐ 住宅確保要配慮者に対する市営住宅の優先入居
- ☐ 市営住宅における入退居管理の適正化
- ☐ 低廉で良質な民間賃貸住宅の供給を支援する制度の検討
- ☐ 民間住宅活用型住宅セーフティネットの整備推進
- ☐ 市営住宅としての民間賃貸住宅の空き家借り上げ検討 など

### 施策の展開（5 - 2） 市内での安定した居住継続への支援

進学、就業、結婚、出産などの住み替えニーズに応じ、笠岡市内で継続して居住できる環境を整備します。また、子ども世帯との分離や配偶者との死別、身体の衰えなどにより単独世帯の維持が困難となる世帯についても、支援を受けながら可能な限り笠岡市内で住み続けられるよう、福祉施策等とも連携しながら制度の検討を進めます。

#### 【取組の例】

- ☐ 企業誘致の推進など、市内における就業環境の充実
- ☐ 島しょ部における自立的な住環境形成への支援
- ☐ 子育て世帯、子育て予備世帯への包括的な居住支援
- ☐ リバースモーゲージや住み替え支援に関する情報の提供 など

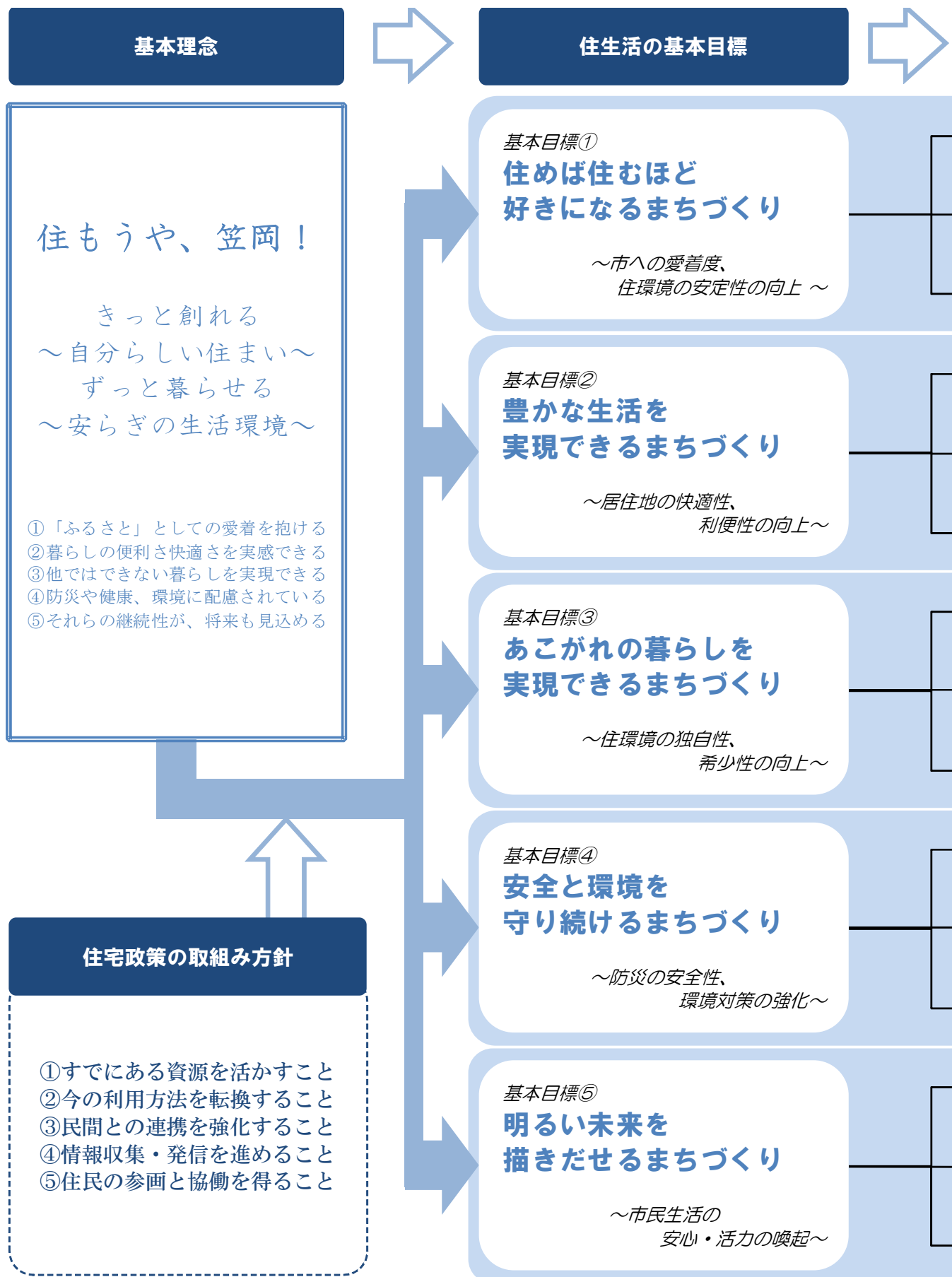
### 施策の展開（5 - 3） 住民による主体的な住環境づくりの推進

人口減少や少子・高齢化など住民構造の変化により顕在化したいくつかの課題については、改めて地域ごとに持続可能な仕組みづくりを進め、住み慣れた地元で住みつづけられるコミュニティの形成を図っていきます

#### 【取組の例】

- ☐ 住民相互の助け合い・支え合いの仕組みづくりへの支援
- ☐ 地区住民による集会所等の自主管理に関する制度の運用
- ☐ 地元で維持・運行できる地域交通サービスのあり方の検討
- ☐ 市営住宅の建て替えと連携した地域の活動拠点づくり など

[住生活の政策体系と重点的な取組]



## 住生活施策への展開

次世代に受け継ぐ良質な  
住宅ストックの形成

うるおいと安らぎの住宅地景観の保全

多世代が支えあいながら暮らせる  
住環境の整備

地域ごとの特性を活かした  
快適な住環境の形成

日々の暮らしを支える基盤の確保、維持

市営住宅の再編と連動した  
これからの地域づくり

それぞれのライフスタイルに適合する  
住宅の供給とマッチング

個性的なライフスタイルの提案、  
地域文化の発信

空き家・空き地の活用

住まいの安全の確保

地域の防災・防犯対策の推進

環境共生型居住の実現

住宅確保要配慮者の安定的な居住の確保

市内での安定した居住継続への支援

住民による主体的な住環境づくりの推進

## 重点的に取り組む内容

(A-1) まちも浜辺も里山も！  
“見晴らし天国” 笠岡へようこそ！

～笠岡の眺望を満喫する

定住向け住宅の供給促進～

- ①笠岡駅周辺での定住向けマンション立地促進
- ②「丘の上住宅」の提案

(A-2) みんな現役、いつまでも。  
地域と仲間で支える暮らし

～子どもや若者に頼らず自立して暮らせる、

高齢者への居住支援～

- ①地域におけるきずなの形成
- ②集落で支える地域密着型バス路線の運行

(A-3) お宝を掘りおこせ！  
しまなか空き家deしま普請

～UIJターン者向け空き家リノベーション

“しま普請”のモデル化～

- ①「しま普請・しま大工」モデル事業
- ②UIJターン者向けの住宅供給の推進

A 資源を最大限に活用した世代別の定住促進対策

(B-1) まずは住む家、暮らす場所。  
きっと見つかる笠岡あんしん賃貸

～既存の民間賃貸住宅の空き家を活用して

供給する借り上げ型市営住宅の検討～

- ①民間賃貸住宅の空き家を活用した借り上げ型市営住宅の供給
- ②低廉かつ優良な民間賃貸住宅の供給促進

(B-2) まちも元気にしちゃいましょう！  
市営住宅リフレッシュ大作戦

～地域づくり・まちの活性化とあわせて

進める市営住宅団地の再生～

- ①市営住宅団地の長期的統廃合の検討
- ②市営住宅の整備と連携した地域活性化に寄与する施設の整備

B 官民連携による居住の安定化対策

## 9 重点的に取り組む内容

### A. 資源を最大限に活用した世代別の定住促進対策

#### 重点A-1 「まちも浜辺も里山も！“見晴らし天国”笠岡へようこそ！」

～ 笠岡の眺望を満喫する定住向け住宅の供給促進 ～

##### [概要]

笠岡駅周辺の低・未利用地を交通アクセス等の生活利便に優れた住宅地として利用転換することで、浸水等への防災性も確保した高層マンションの立地を促進し、干拓地に広がる農地と対比する街の景観が満喫できる定住向け住宅として供給していきます。

また、笠岡諸島を望む沿岸部では、青い海と島なみを見渡す「丘の上住宅」の提案により、若年世帯を中心としたU・I・Jターンや週末居住、沿岸集落からの移転等のニーズを喚起していきます。

##### [具体化に向けた案]

#### ①笠岡駅周辺での定住向けマンション立地促進

- ・ JR笠岡駅の周辺地区における土地利用転換の推進
- ・ 眺望を活かした定住型高層マンションの提案募集 など

#### ②「丘の上住宅」の提案

- ・ 眺望に優れた宅地候補の調査、選定
- ・ 瀬戸内の眺望に愛着を抱く人から幅広く良質な提案を募り、市内工務店の協力も得て進める「丘の上住宅」モデルの提案

##### [連携して進める施策]

- ・ 民家周辺の優れた眺望を発掘する「おうちの窓からフォトコンテスト」の開催
- ・ U・I・Jターン者向けの空き家活用の推進
- ・ 空き家バンクを活用したU・I・Jターン希望者へのニーズ調査
- ・ 空き家リノベーションに関する事業者等との共同研究 など

写真 1 笠岡港沿岸部（住吉港）の様子



写真 2 美の浜地区からの眺望（対岸は神島～バイファーム方面）



写真 3 バイファーム西側からの眺望（右手に応神山）



写真 4 神島外浦からの島なみ風景（対岸は高島）



写真 5 北川地区の田園風景（奥は阿部山～龍王山）



## 重点A-2 「みんな現役、いつまでも。地域と仲間で支える暮らし」

～ 子どもや若者に頼らず自立して暮らせる、高齢者への居住支援 ～

### [概要]

高齢者になっても不自由なく暮らすため、住宅そのものの安全性や使いやすさを維持・向上させていくだけでなく、買い物や通院の負担の軽減、家族や地域の人たちとのコミュニケーションの活性化など、安全・安心の先にある良質な日常と生きがいをさまざまな場面でサポートします。

また、子ども世帯が独立し、広い住宅の維持管理に腐心しておられる高齢者の方には、住み替えによる駅周辺での街なか居住を支援します。

### [具体化に向けた案]

#### ①地域におけるきずなの形成

- ・ 空き家を改修した地域管理の集会所施設の整備支援
- ・ 災害時要援護者の避難支援体制の確立
- ・ 地域相互の助け合い、世代間の支え合いの仕組みづくりへの支援
- ・ 地域住民との協働による公園、緑地の管理制度の検討 など

#### ②地域を支え、地域が支える地域公共交通の体勢づくり

- ・ 地域ごとの生活事情にマッチした地元で維持・運行できる公共交通のあり方の検討
- ・ 公共交通機関の運行の適正化と利用促進
- ・ 市内の事業者と協力した地域ごとの買い物支援の体制づくり など

### [連携して進める施策]

- ・ バリアフリー改修と連動した耐震改修の推進
- ・ 家具等の転倒、落下防止にかかる事例の紹介
- ・ 三世代の同居／近居／隣居への支援
- ・ リバースモーゲージや住み替え支援に関する情報の提供
- ・ 駅周辺の生活利便性を活かした高齢者も暮らしやすい住環境の形成
- ・ 歩く力に応じた市内周遊ルートの検証と活用 など

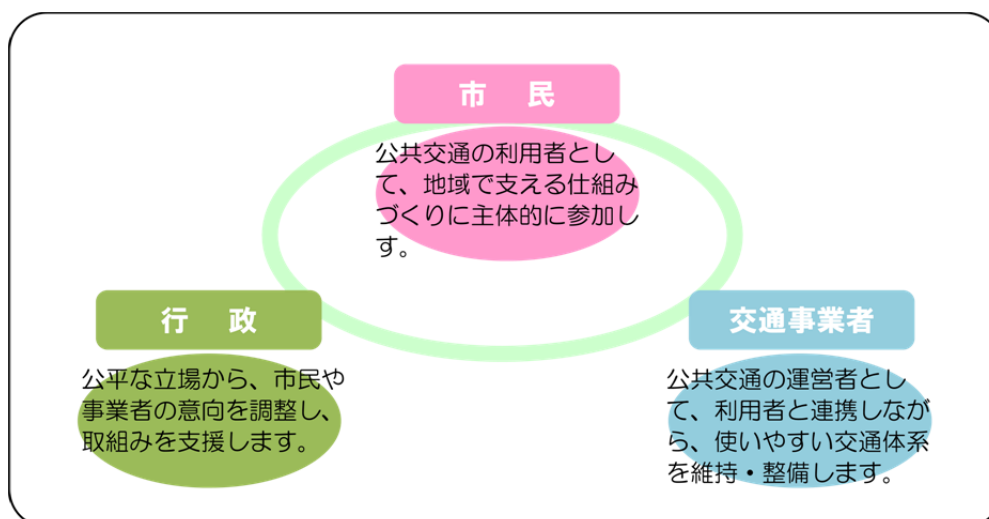
写真 6 既存の集落内のような（山口地区）



写真 7 既存の集落内のような（吉田地区）



図 65 協働による持続可能な地域公共交通への取組（笠岡市地域公共交通総合連携計画より）



### 重点A-3 「お宝を掘りおこせ！ しまなか空き家 de しま普請」

～ U I Jターン者向け空き家リノベーション“しま普請”のモデル化 ～

#### [概要]

空き家の実態はさまざまですが、いずれも笠岡の大切な資源として考えることが重要です。若い世代の定住促進という大きな目的に寄与しつつ、まちの景観改善や、長期的に活用できる良質な住宅ストックの形成といった多面的な効果を発揮するべく、D I Y要素も採り入れた離島における空き家リノベーションのモデル事業化に取り組めます。

この「しま普請・しま大工」事業では、笠岡ならではの自然と密着した“しまなか暮らし”を実現するため、空き家の所有者や不動産事業者とも連携しながら、リノベーション手法や暮らし方のPR方法などについて実地での研究・開発を進めます。

あわせて、権利者が遠方に移転するなど、放置状態が続いている街なかや既存集落内の廃屋については、地域住民が主体となって対策を立案できるような制度や、更地化により新たな土地利用への転換を促進するための規制・誘導にかかる制度の検討を進めます。

#### [具体化に向けた案]

##### ①「しま普請・しま大工」モデル事業

- ・ 定住促進対策と連携した「しま普請」（離島における空き家リノベーション事例）の研究、開発、支援
- ・ 空き家バンク等を活用した「しま普請」に取り組むオーナーに、仮住まいのあっせんや農業・漁業に関する入り口支援などを行う定住アドバイザー制度の検討
- ・ 市内工務店や大学の研究室等と連携した「しま大工」（離島に定住する建築技術者）の育成、定着支援 など

##### ②里山の再生と連動したU I Jターン者向け住宅供給の推進

- ・ 農地付き空き家住宅の再生、「里やま住宅」としての流通促進
- ・ 既存住宅における住宅性能表示制度の普及
- ・ 空き家バンクの活用促進

#### [連携して進める施策]

- ・ 空き家を改修した地域管理の集会所施設の整備支援
- ・ 空き家の適正管理や処分について地域住民が参加できる条例の検討
- ・ 建築物の撤去（更地化）にかかる規制・誘導方策の検討 など

写真 8 六島の集落風景



写真 9 白石島の集落風景



## B. 官民連携による居住の安定化対策

### 重点B-1 「まずは住む家、暮らす場所。きっと見つかる笠岡あんしん賃貸」

～ 既存の民間賃貸住宅の空き家を活用して供給する借り上げ型市営住宅の検討 ～

#### [概要]

住宅確保要配慮者の事情に応じた安定的な居住を確保するとともに、市内の賃貸住宅市場における需給のミスマッチ（価格帯の不連続性）を緩和するため、既存の賃貸住宅の空き家を借り上げて公的な賃貸住宅として供給する仕組みを検討します。

また、本計画の策定過程における不動産事業者ヒアリングや「住まいと暮らしを考える会」の経験も活かしながら、官民の連携を深めつつ地域住民とも情報や意見を交換する「（仮）笠岡市地域住宅協議会」を設置し、地域ごとの住宅事情に即した住宅セーフティネットのあり方を検討します。

#### [具体化に向けた案]

##### ①民間賃貸住宅の空き家を活用した借り上げ型市営住宅の供給

- ・ 不動産事業者と連携した既存空き家の借り上げガイドラインの策定
- ・ 地域住民／住宅・不動産事業者／行政からなる「（仮）笠岡市地域住宅協議会」の設置、運営

##### ②低廉かつ優良な民間賃貸住宅の供給促進

- ・ 収納や客間を確保した高齢者向け住宅など、ニーズに即した賃貸住宅モデルの提案
- ・ 市内における低廉かつ良質な民間賃貸住宅の供給を支援する制度の検討
- ・ 市営住宅跡地等を活用した民間賃貸住宅の供給促進

#### [連携して進める施策]

- ・ 民間住宅活用型住宅セーフティネットの整備推進
- ・ 住宅確保要配慮者に対する市営住宅の優先入居 など

図 66 借り上げ型市営住宅の供給と（仮）笠岡市地域住宅協議会の役割

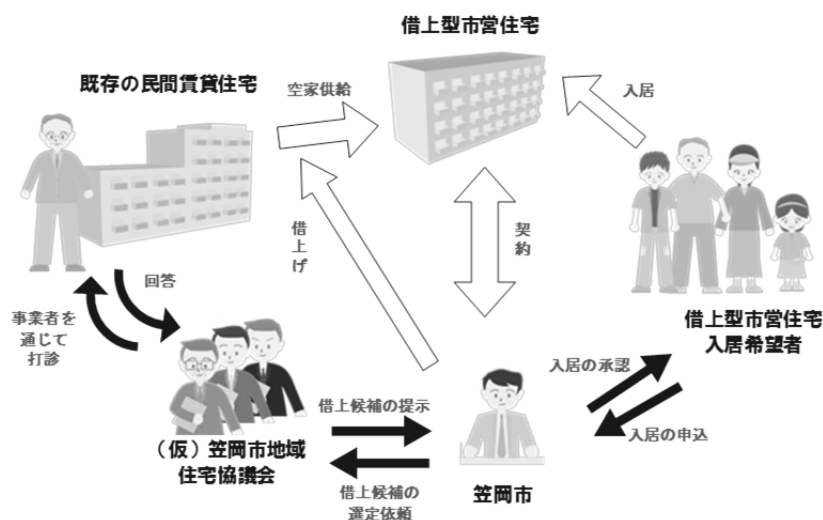


図 67 公営住宅と民間賃貸住宅の家賃比較（市民アンケートより：再掲）

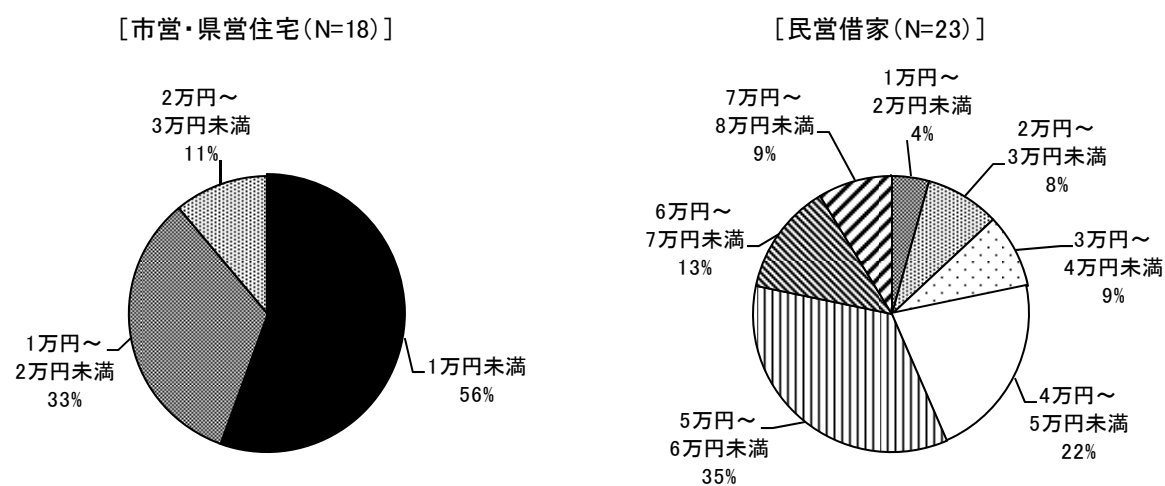


写真 10 「住まいと暮らしを考える会」風景（平成 25 年 7 月・金浦公民館）



## 重点B-2 「まちも元気にしちゃいましょう！ 市営住宅リフレッシュ大作戦」

～ 地域づくり・まちの活性化とあわせて進める市営住宅団地の再生 ～

### [概要]

旧市街化区域内の市営住宅団地については、規模縮小も含めた統合団地への集約的な建て替えを進めるとともに、跡地は宅地化による有効活用を検討します。

市内の各地域に分散する小規模団地については、拠点性を重視しながら長期的に存置する団地を定め統廃合を進めるとともに、建て替え時には地域活動の拠点や社会福祉施設、生活利便施設の併設についても検討していきます。

また、既存の市営住宅ストックの再生を進めるにあたっては、費用対効果や代替手法の可能性についても検討するため、平成25年度中に「市営住宅等長寿命化計画」を策定します。

### [具体化に向けた案]

#### ①市営住宅団地の長期的統廃合の検討

- ・ 地域別の市営住宅団地の統廃合に関する検討
- ・ 市営住宅跡地での宅地整備、賃貸住宅の立地誘導など多様な活用方策の検討
- ・ 市営住宅ストックの長寿命化と連動した基盤施設の整備・更新

#### ②市営住宅の整備と連携した地域活性化に寄与する施設の整備

- ・ 市営住宅の建て替えと連携した地域の活動拠点づくり
- ・ 市営住宅の建て替えと連携した社会福祉施設や生活利便施設の建設、誘致

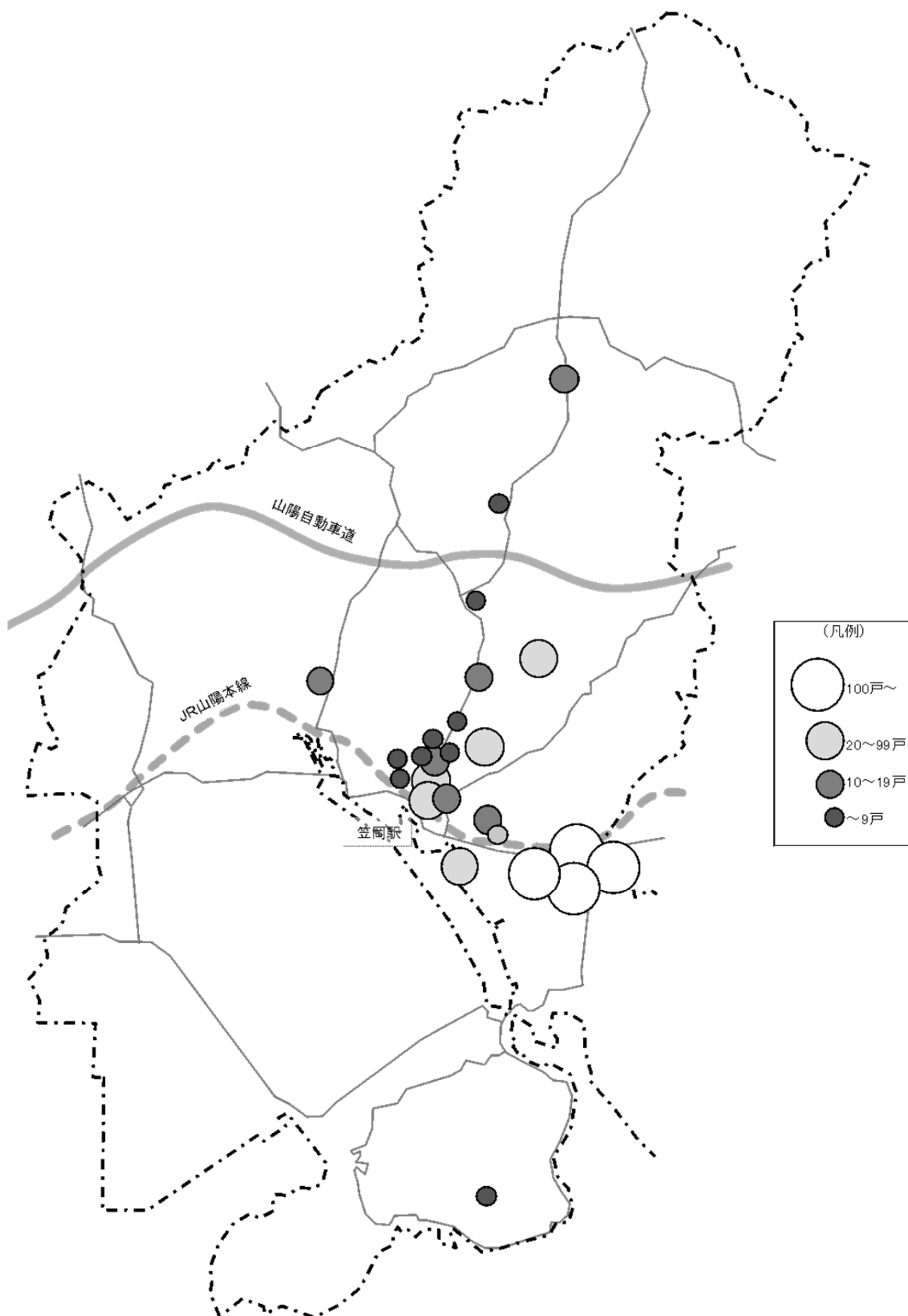
### [連携して進める施策]

- ・ 民間賃貸住宅の空き家を活用した借り上げ型市営住宅の検討
- ・ 市営住宅等長寿命化計画に基づく改修、省エネルギー対策等の推進
- ・ 市営住宅居住者への住み替え支援、入退居管理の適正化 など

写真 11 市営住宅富岡団地（昭和39～42建設）



図 68 市営住宅団地の規模別位置図



## 10 事業の推進に向けて

### (1) 住まいに関わるすべての主体が参加する取組

#### (1) 住民・事業者・行政の役割分担

生活の基盤である住まいは、そのほとんどが住民自身や事業者などが所有する民間の住宅ストックです。住宅政策の本旨は、民間の住宅市場が健全に機能し良質な住宅ストックが形成されることにあり、行政の役割はその支援とセーフティネットとしての下支えにあります。

以上のことから、本計画の推進に向けた体制づくりの基本的な方向としては、開発事業者や地元の不動産業者・工務店などが自主的なまちづくりに取り組める機会を増やし、民間市場を活性化することを掲げます。

#### 【住民・事業者・行政の役割分担の考え方（例）】

|     |                                                                                                                                                                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住民  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○地域特性やまちなみの維持保全、安全や景観、バリアフリーに配慮した住宅・住環境づくりに取組みます。</li> <li>○住宅・住環境に関する情報の取得に努め、まちづくりやコミュニティ活動に積極的に参加することで、市として目指すまちづくりの実現に貢献します。</li> </ul>                            |
| 事業者 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○市の住宅施策やまちづくり施策を理解し、良質で多様な住宅や宅地を適正に供給できるよう協力します。</li> <li>○住宅の生産者として、また、住宅市場に関わる立場として、住民への情報提供を積極的に行います。</li> </ul>                                                    |
| 行政  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○国の動きや社会経済情勢の変化に的確に対応した住宅政策を実現するため、国の制度を積極的に活用するとともに、法に基づく住宅政策のPRに努めます。</li> <li>○住宅政策に関連する各種事業の積極的な推進を図ります。</li> <li>○庁内や関連団体との連携を促進し、住宅政策を推進する体制づくりを進めます。</li> </ul> |

#### (2) 目指すべき地域の姿に関する合意の形成

住まいを取り巻く環境は、先人たちの営みの積み重なりを土台としながらも、そこに住まう人々の想いや考え方によって常に変化しています。

今そこに住まう人が求めている住環境とは何なのか、事業者は住民の意向をどう引き出すのか、行政はそれらの活動をどう支えていくのかをお互いに問いかけ、住まい・まちづくりに関わるすべての主体が同じ方向を向いてそれぞれの役割を果たすことができるよう、地域の住民や事業者が直接的に話し合いを持てる会合や、各種アンケート・ヒアリングなどによる合意形成のための場づくり・機会づくりに取り組んでいきます。

## (2) 適切な施策の推進と進行の管理

### (1) 受益者視点に立ったパッケージ化・ワンストップ化への取組

住宅政策においては、良好な街なみや景観形成などの都市計画分野、子育て支援や高齢者・障がい者対策などの福祉分野、地域の安全安心を確保する防災・防犯分野、省エネや自然エネルギー活用といった環境分野などとの連携を進め、ムラとムダをなくす総合的な施策の展開を図ります。

具体的には、施策の展開にあたり、まちづくりや福祉などの分野と密接に連携し、異なる制度に基づく類似の支援策や補助金などを一括で申し込める施策のパッケージ化や、窓口の統合・連携によりたらい回しを防ぐワンストップ化など、住民や事業者が利用しやすい環境を作っていきます。

また、環境政策や生涯学習といった住民の関心が高い分野と連携し、わかりやすい生活情報の提供や分野横断的な学習・啓発を進めるとともに、事業の推進にあたっては国や県など他の主体との連携を進め、施策効果の波及や効率化を図っていきます。

### (2) 施策の効果を確認する体制の構築

住宅の多くは市場で扱われるもので、経済動向など社会的環境の変化に大きな影響を受けます。住宅施策の効果を的確に把握するためには、「何を・どれだけやったか」というアウトプットの視点での進捗管理だけでなく、「誰に・どれだけの効果があったのか」というアウトカム視点での進行管理が必要です。

他分野にまたがる住宅関連施策を所管する部署を明確化し、正しく成果を把握する体制を整えるとともに、総合計画実施計画における数値目標や各種統計データ等も援用しながら、必要に応じて満足度調査を定期的実施するなど、受益者の視点に立った住宅マスタープランの進行管理を進めていきます。



## 付録



## 資料編

## (1) 策定の流れ

## ① 笠岡市住宅マスタープラン策定委員会 名簿

| 役職   | 氏名            | 備考                 |
|------|---------------|--------------------|
| 委員長  | 井 上 矩 之       | 福山大学 教授            |
|      | 関 川 華         | 岡山大学大学院 講師         |
| 副委員長 | 塩 飽 繁 樹       | 社団法人岡山県建築士会 井笠支部長  |
|      | 佐 藤 芳 子       | 笠岡消費生活問題 研究協議会 理事  |
|      | 坂 本 亮 平       | 一般社団法人 笠岡青年会議所 理事長 |
| 事務局  | 笠岡市建設産業部都市計画課 |                    |

## ② 策定の流れ

| 名称等          | 年月                     | 内容                                                                                                                                                                                        |
|--------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市民アンケート調査    | 平成 25 年 1 月 8 日～31 日   | 発送 1,200 件, 回収 529 件                                                                                                                                                                      |
| 不動産事業者ヒアリング  | 平成 25 年 1 月 17 日       | 全 3 回, 参加のベ 13 社                                                                                                                                                                          |
| 第一回策定委員会     | 平成 25 年 3 月 29 日       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 笠岡市の住生活の概況について</li> <li>・ 市民アンケート結果報告</li> <li>・ 不動産事業者ヒアリング結果報告</li> <li>・ 全体スケジュールの確認</li> </ul>                                               |
| 庁内関係課ヒアリング   | 平成 25 年 5 月 10 日       | 全 2 回, 参加のベ 12 部署                                                                                                                                                                         |
| 第二回策定委員会     | 平成 25 年 6 月 10 日       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁内ヒアリング結果報告</li> <li>・ 笠岡市の住生活の将来像について</li> <li>・ 「住まいと暮らしを考える会」の実施について</li> </ul>                                                               |
| 住まいと暮らしを考える会 | 平成 25 年 7 月 12 日～25 日  | 全 4 回, 参加のベ 62 人                                                                                                                                                                          |
| 第三回策定委員会     | 平成 25 年 8 月 19 日       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民からの提言について<br/>（「住まいと暮らしを考える会」結果報告）</li> <li>・ キャッチフレーズについて</li> <li>・ 住生活施策の展開について</li> <li>・ 重点的に取り組む内容について</li> <li>・ 事業の推進について</li> </ul> |
| パブリックコメント    | 平成 25 年 10 月 10 日～31 日 | 意見募集                                                                                                                                                                                      |
| 第四回（最終）策定委員会 | 平成 25 年 11 月 18 日      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ パブリックコメント結果について</li> <li>・ 笠岡市住宅マスタープラン（最終案）について</li> </ul>                                                                                      |

### ③「住まいと暮らしを考える会」開催概要

#### ① 目的

市域を一体的に捉えるだけでは見えづらい重要な課題や効果的な対策の可能性を明らかにするとともに、「重点的に取り組む内容」へ盛り込む具体的な施策のアイデアをいただくため、地域ごとに集まっていたいただいた地域住民の方に、自らの視点で生活環境の問題点を考え、必要と思われる対策を提言としてとりまとめていただきました。

#### ② 開催場所・日時・出席状況

| 地区 | 場所     | 開催日                 | 時間                   | 出席者数 |
|----|--------|---------------------|----------------------|------|
| 西部 | 金浦公民館  | 平成 25 年 7 月 12 日（金） | 14：00 から<br>16：00 まで | 16 人 |
| 南部 | 神島公民館  | 平成 25 年 7 月 17 日（水） | 19：00 から<br>21：00 まで | 14 人 |
| 北部 | 北川公民館  | 平成 25 年 7 月 18 日（木） | 19：30 から<br>21：30 まで | 16 人 |
| 東部 | 笠岡東公民館 | 平成 25 年 7 月 25 日（木） | 10：00 から<br>12：00 まで | 16 人 |

#### ③ プログラム

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| 1. あいさつ等                         | 約 10 分 |
| 2. 地域の特性と市のこれまでの取組について（スライド）     | 約 20 分 |
| 3. 「住まいと暮らし」をテーマにしたテーブル議論（2テーブル） | 約 70 分 |
| 4. 地域の提言施策（発表）                   | 約 20 分 |

#### ④ 施策提言

全 4 地区 8 テーブルで議論した結果、241 件の「気になること」から 73 の「課題」が明らかになり、それらに対して 68 件の「対策」が立案されました。

計画本編に、「地域別の提言のまとめ」として 31 の施策提言を示しています。

## (2) 市民アンケート調査票

(1 ページ)

(2 ページ)

## 笠岡市住宅マスタープラン市民意向調査

あなたの声をお聞かせください



## アンケート調査のお願い

皆さまには、日頃より市政にご協力いただき、ありがとうございます。  
笠岡市では、このたび「笠岡市住宅マスタープラン」の策定にあたり、広く皆さまの「住まいと暮らし」についてのお考えを聞くための市民意向調査を実施することになりました。

今回、笠岡市にお住まいの20歳以上の方から、無作為に1,200世帯を選ばせていただき、お願いしています。

ご回答の内容は、すべて統計的に処理し、プライバシーの保護はもとより、他の目的に利用することは一切ございませんので、ご迷惑をおかけすることはありません。

ご多忙とは存じますが、調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

## 回答にあたってのお願い

1. ご回答は、本人(アンケートのあて名の方)がご記入ください。ご本人が記入できない場合は、ご家族の方がご記入ください。
2. 質問ごとに、あてはまる番号に○印をつけてください。なお、特に指示のある項目については、それに従ってください。
3. ご記入後は、同封の返信用封筒にこの調査票を入れて、切手をはらず1月21日(月)までにご返送ください。
4. このアンケートについてのお問い合わせは、下記までお願いします。

## お問い合わせ先

〒714-8601 笠岡市中央1-1  
笠岡市 建設産業部 都市計画課 (担当: 福本)  
TEL: 0865-69-2141 / FAX: 0865-69-2185



- 1 -

## 1. あなたの世帯について

※このアンケート調査において世帯主とは、世帯の家計を主に支える人をさします。

問1. あなた(世帯主)のお住まいが属する地域はどこですか。(一つに○印)

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. 北川・新山・吉田地域             | 2. 大井・今井地域            |
| 3. 笠岡地域                   | 4. 富岡・番町・新橋島・美の浜・横江地域 |
| 5. 金浦・城見・陶山地域             | 6. 大島・神島・神島外・干拓地域     |
| 7. 高島・白石島・北木島・真鍋島・飛島・穴島地域 |                       |

問2. あなた(世帯主)の性別・年齢・職業・家族構成等について答えてください。

| 性別 (どちらかに○印)  | 男・女                     | 年齢 (数字記入)         | 歳           |
|---------------|-------------------------|-------------------|-------------|
| 職業 (一つに○印)    | 1. 事業主・会社経営             | 2. 専業主婦(農林漁業を含む)  |             |
|               | 3. 自由業(開業医・弁護士等)        | 4. 正社員・正職員などの常勤   |             |
|               | 5. 公務員                  | 6. 派遣職員・アルバイト・パート |             |
|               | 7. 専業主婦・主夫              | 8. 学生             |             |
| 家族の構成 (一つに○印) | 9. 無職                   | 10. その他( )        |             |
|               | 世代数 <sup>※</sup> (数字記入) | 世代                | 同居人数 (数字記入) |
|               | 1. 夫婦のみ                 | 2. 夫婦と子どものみ       |             |
|               | 7. 他の親族がいる世帯            | 8. 一人の世帯          |             |
| 家族の構成 (一つに○印) | 3. 夫婦と子どもと親のみ           | 4. 夫婦と親のみ         |             |
|               | 5. 両親または両親と子どものみ        | 6. 兄弟姉妹           |             |
|               | 9. その他の世帯               |                   |             |

※世代数とは、家族に含まれる世代の数のことです。(親と子で2世代、親と子と孫で3世代)

以下の問3・問4・問5は、通勤または通学している方のみお答えください。

問3. あなた(世帯主の方)の通勤・通学はどのような手段ですか。(一つに○印)

1. 笠岡市内(大字: )
2. 笠岡市以外の笠岡地域(井原市・津口市・矢野町・里庄町)
3. 福山市内
4. 高梁地域(高梁市)
5. 倉敷地域(倉敷市・総社市・早島町)
6. 新見地域(新見市)
7. 岡山市内
8. 岡山地域(岡山市以外・玉野市・瀬戸内市・倉敷中央町)
9. その他の岡山県内の市町村(市町村名: )
10. 福山市以外の広島県内市町村(市町村名: )
11. その他(都道府県と市町村名: )

問4. 通勤・通学で主に利用している交通手段は何ですか。(一つに○印)

- |       |        |        |        |
|-------|--------|--------|--------|
| 1. 電車 | 2. 徒歩  | 3. 自転車 | 4. バイク |
| 5. バス | 6. 自動車 | 7. その他 |        |

問5. 駅までの交通手段は何ですか。(一つに○印)

- |        |        |        |       |
|--------|--------|--------|-------|
| 1. 徒歩  | 2. 自転車 | 3. バイク | 4. バス |
| 5. 自動車 | 6. その他 |        |       |

- 2 -

(3 ページ)

(4 ページ)

## 2. あなたのお住まいについて

問1. 現在のお住まいの前はどちらにお住みでしたか。(一つに○印、( )内記入)

1. 生まれたときから現在と同じ場所に住んでいる → 問3へ進んでください
2. 笠岡市内(大字: )
3. 笠岡市以外の笠岡地域(井原市・津口市・矢野町・里庄町)
4. 福山市内
5. 高梁地域(高梁市)
6. 倉敷地域(倉敷市・総社市・早島町)
7. 新見地域(新見市)
8. 岡山市内
9. 岡山地域(岡山市以外・玉野市・瀬戸内市・倉敷中央町)
10. その他の岡山県内の市町村(市町村名: )
11. 福山市以外の広島県内市町村(市町村名: )
12. その他(都道府県と市町村名: )

問2. 現在の住宅に入居する前はどんな住宅にお住みでしたか。(一つに○印)

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1. 持家(土地も所有)  | 2. 持家(土地は借地) |
| 3. 民営借家       | 4. 市営・県営住宅   |
| 5. その他の公営賃貸住宅 | 6. 社宅・寮      |
| 7. その他( )     |              |

問3. 現在の住宅に住むきっかけ・理由はどのようなことでしたか。(主なもの2つに○印)

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 1. 親と同居するため          | 2. 家を相続したため         |
| 3. 土地を相続し、家を新築したため   | 4. 転職・転勤のため         |
| 5. 結婚・独立のため          | 6. 子供の誕生や成長のため      |
| 7. 地代や家賃が高すぎたため      | 8. 持家が欲しかったため       |
| 9. 住宅の設備や性能に不満があったため | 10. 住環境があまり良くなかったため |
| 11. その他( )           |                     |

問4. 現在のお住まいの所有関係をお答えください。(一つに○印)

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1. 持家(土地も所有)  | 2. 持家(土地は借地) |
| 3. 民営借家       | 4. 市営・県営住宅   |
| 5. その他の公営賃貸住宅 | 6. 社宅・寮      |
| 7. その他( )     |              |

問5. 現在のお住まいの建物の形態は何ですか。(一つに○印)

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| 1. 一戸建住宅            | 2. 長屋住宅(テラスハウス) |
| 3. 共同住宅(アパート・マンション) | 4. その他( )       |

※長屋住宅(テラスハウス): 数軒が連続して建っていて2階建ての場合は1,2階が同じ世帯の住宅。

問6. 現在のお住まいにいつ頃から住んでおられますか。(一つに○印)

- |            |             |               |
|------------|-------------|---------------|
| 1. 昭和45年以前 | 2. 昭和46～55年 | 3. 昭和56～平成2年  |
| 4. 平成3～12年 | 5. 平成13～17年 | 6. 平成18～平成21年 |
| 7. 平成22年以降 |             |               |

- 3 -

以下の問7・問8・問9は持家にお住まいの方のみお答えください。

問7. 現在のお住まいはいつ頃に建てられたものですか。(一つに○印)

- |            |             |              |
|------------|-------------|--------------|
| 1. 昭和45年以前 | 2. 昭和46～55年 | 3. 昭和56～平成2年 |
| 4. 平成3～12年 | 5. 平成13～17年 | 6. 平成18～21年  |
| 7. 平成22年以降 | 8. わからない    |              |

問8. あなたのお住まいの敷地面積はどれくらいですか。(一つに○印)

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 1. 100㎡未満(30坪未満)    | 2. 101～131㎡(30～39坪) |
| 3. 132～164㎡(40～49坪) | 4. 165～197㎡(50～59坪) |
| 5. 198～230㎡(60～69坪) | 6. 231～263㎡(70～79坪) |
| 7. 264～296㎡(80～89坪) | 8. 297㎡以上(90坪以上)    |

問9. 現在の住宅の規模(延べ床面積)はどれくらいですか。(一つに○印)

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. 30㎡未満(9坪未満)            | 2. 30～49.9㎡(9坪～15.2坪)     |
| 3. 50～69.9㎡(15.2～21.2坪)   | 4. 70～89.9㎡(21.3～27.3坪)   |
| 5. 90～109.9㎡(27.3～33.3坪)  | 6. 110～129.9㎡(33.3～39.4坪) |
| 7. 130～149.9㎡(39.4～45.4坪) | 8. 150㎡以上(45.4坪以上)        |

以下の問10は借家にお住まいの方のみお答えください。

問10. 現在の月額家賃(管理費を含む)はどれくらいですか。(一つに○印)

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1. 1万円未満      | 2. 1万円～2万円未満 |
| 3. 2万円～3万円未満  | 4. 3万円～4万円未満 |
| 5. 4万円～5万円未満  | 6. 5万円～6万円未満 |
| 7. 6万円～7万円未満  | 8. 7万円～8万円未満 |
| 9. 8万円～10万円未満 | 10. 10万円以上   |

## 3. 現在の住宅・住環境について

問1. 現在のお住まいについて、各項目の満足、やや満足、やや不満足、不満足に○印をつけてお答えください。(各項目一つに○印)

| 項目                      | 満足 | やや満足 | やや不満足 | 不満足 |
|-------------------------|----|------|-------|-----|
| (1) 間取り                 | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (2) 敷地の広さ               | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (3) 家具・備品               | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (4) 台所                  | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (5) 浴室                  | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (6) トイレ                 | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (7) 冷暖房設備               | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (8) 日当たり・風通し            | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (9) 段差の解消や手すりの設置(㎡/777) | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (10) 安全性(耐震性・耐火性など)     | 1  | 2    | 3     | 4   |
| (11) 駐車スペース             | 1  | 2    | 3     | 4   |
| 住宅についての総合評価             | 1  | 2    | 3     | 4   |

- 4 -



### (3) 用語集

#### [あ行]

##### ■NPO（えぬぴーおー）

Non Profit Organization の略で、非営利組織と訳される。営利を目的とせず、まちづくりや保健、医療、福祉、国際協力、環境保全といった社会的活動を行う民間の組織や団体を指す。平成10年（1998年）3月、これらの団体に法人格を与え、活動を支援するための「特定非営利活動促進法」（NPO法）が制定された。

#### [か行]

##### ■型別供給

単身者や大家族、高齢者や若者世帯などさまざまな世帯が居住できるよう、ひとつの団地内で住戸面積や間取りの異なる住戸を供給すること。

##### ■給与住宅

企業や官公庁がその従業員に対して有償あるいは無償で賃貸する住宅。社宅・官舎・独身寮など。

##### ■居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）で位置づけられた住宅の面積に関する水準で、以下の基準が定められている。

##### 〈誘導居住面積水準〉

|       |         |                                           |
|-------|---------|-------------------------------------------|
| 一般型   | 単身者     | 55 m <sup>2</sup>                         |
|       | 2人以上の世帯 | 25 m <sup>2</sup> ×世帯人数+25 m <sup>2</sup> |
| 都市居住型 | 単身者     | 40 m <sup>2</sup>                         |
|       | 2人以上の世帯 | 20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup> |

##### 〈最低居住面積水準〉

|         |                                           |
|---------|-------------------------------------------|
| 単身者     | 25 m <sup>2</sup>                         |
| 2人以上の世帯 | 10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup> |

##### ■建築協定

建築基準法に基づき、住民が自主的に協定を締結し、まちづくりのルールを定める制度で、区域内住民全員の合意により、建築物の敷地や位置、構造、用途、形態などを定める。

##### ■公営住宅

公営住宅法の規定による国の補助によって、地方公共団体が建設・買取りまたは借上げを行う、住宅に困っている低額所得者のための賃貸住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。

##### ■公的借家

地方公共団体や住宅供給公社、都市再生機構（公団）などの公的な事業主体が供給する賃貸住宅の総称。

##### ■高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者住まい法に基づき供給された、高齢者の居住に適した優良な賃貸住宅。ただし、平成23年10月20日の法改正により登録制度は廃止となり、介護や医療と連携して高齢者を支援する「サービス付き高齢者向け住宅」に移行している。

##### ■高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢者住まい法に基づき登録された、高齢者であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅。ただし、平成23年10月20日の法改正により登録制度は廃止となり、介護や医療と連携して高齢者を支援する「サービス付き高齢者向け住宅」に移行している。

#### [さ行]

##### ■再生可能エネルギー

有限で枯渇の危険性を有する石油・石炭などの化石燃料や原子力と対比した、自然環境の中で繰り返し起こる現象から取り出すエネルギーの総称。自然エネルギーとリサイクルエネルギーを指すことが多い。

##### ■省エネルギー

石油・電力・ガスなどのエネルギーを効率的に使用し、その消費量を節約すること。省エネ。

##### ■サービス付き高齢者向け住宅

住宅として居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、ケアの専門家による安否確認や生活相談などのサービスの提供により、高齢者の生活を支援する環境を整えた住宅。平成23年10月20日に登録制度が開始した。

## ■シックハウス

新築やリフォーム工事の後に起こる、目の痛み、めまい、吐き気などのアレルギー性の症候群。建材や塗料、家具などから発散する揮発性の有機化合物が原因とされる。平成14年(2002年)7月に建築基準法が一部改正され、シックハウス防止の措置がとられている。

## ■次世代省エネ基準

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」(省エネ法)の規定に基づき、「住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する建築主の判断と基準」及び「同設計及び施工の指針」によって定められている断熱性能の基準。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)の住宅性能表示基準では省エネ等級4に該当する。

## ■住宅確保要配慮者

住生活基本法において「住宅の確保に特に配慮を必要とする者」とされた低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭などの総称。住宅セーフティネット法において呼称が定められた。

## ■住宅困窮者

安定的な居住のために適切な住宅を適正な負担で確保することが困難な人又はその世帯。

## ■住宅セーフティネット

市場機能のみでは住宅を確保できない市民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するためのしくみや制度。

## ■新耐震基準

昭和53年(1978年)に大きな被害を出した宮城県沖地震などを受けて、昭和56年(1981年)6月の建築基準法改正で施行された耐震基準。耐震性を強化するため、建築物の各部分だけでなく、建築物全体としての安全性を確認しなければならなくなるなど、より厳しい基準が導入された。この基準に適合する建築物は一定の耐震性を有するとされる。

## ■生活利便施設

日常生活上の利便に供せられる施設のことで、具体的には各種店舗、診療所、集会所、遊び場などのこと。

## [た行]

## ■地球温暖化

地表の大気や海洋の平均温度が長期的に上昇する現象。近年は人間の活動などによる温室効果ガスの増加を要因とする急激な温暖化が懸念されている。

## ■地区計画

都市計画法に基づき、住民と市町村とが連携してまちづくりを進めていく手法。良好な環境を整備、保全するために、地区の課題や特徴を踏まえ、住民や開発者との協議を経て、市町村が都市計画として決定するもので、建築物の建て方や道路、公園などの公共施設の配置等について、地区の特性に応じたきめ細かな規制、誘導を行うことができる。

## ■地域コミュニティ

地域住民が生活している場所、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。

## ■DV(ディーバイ)

Domestic Violence の略で、家庭内暴力と訳される。夫婦や恋人などの親密な間柄にある男女間での様々な暴力行為のこと。肉体的暴力以外にも精神的、性的、社会的、経済的暴力や言葉による暴力もこれにあたる。

## [は行]

## ■パッケージ化

複数の届出や申請が必要だった手続きを集約し、ひとつにまとめること。

## ■ハザードマップ

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもので、予測される災害の発生日点や被害の拡大範囲、被害程度、避難経路、避難場所などの情報が図示されている。

## ■バリアフリー

空間の移動や器具の利用等に際して、障害(バリア)から解放されている(フリー)状態のこと。

## [や行]

## ■ユニバーサルデザイン

年齢や性別、障がいの有無などへ個別に対応するのではなく、予め全ての人が利用しやすいように製品、建物、空間などを設計すること、またその考え方。

## [ら行]

## ■ライフスタイル

生活の様式、営み方。また、人生観や価値観、習慣などを含めた個人の生き方。

## ■ライフステージ

人生における、ある一定時期の家庭や生活の状況を、移り変わる演劇の舞台になぞらえた表現。たとえば、結婚による家庭形成期、子どもの誕生による育児専念期、子どもの教育期、子どもの独立期などでは、家族の役割や必要な環境が異なるという考え方。

## ■リノベーション

既存建物の改修、増築などにより、建物や設備を更新するとともに、新たな用途や価値を付加すること。

## ■リバースモーゲージ

契約時に一括融資を受けて契約期間中に元利合計を分割返済する一般的な住宅融資とは異なり、現在住んでいる住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点などでその住宅を処分することによって元利合計を一括返済して清算する方式。

## ●リフォーム

建設後、年数を経て陳腐化した建物の内装や外装、設備、デザインなどを改良すること。

## [わ行]

## ■ワンストップ

異なる申請や相談を受け付ける窓口を一本化するなど、訪問者が必要な手続きを一か所で済ませられるサービス。

笠岡市住宅マスタープラン  
(笠岡市住生活基本計画)

住もうや, 笠岡!      きっと創れる    ~自分らしい住まい~  
                              ずっと暮らせる    ~安らぎの生活環境~

平成 26 年 3 月

発行 笠岡市 建設産業部 都市計画課

(0865) 69 - 2141

[toshikeikaku@city.kasaoka.okayama.jp](mailto:toshikeikaku@city.kasaoka.okayama.jp)

〒714 - 8601 岡山県笠岡市中央町 1 番地の 1

<http://city.kasaoka.okayama.jp/>





**笠岡市住宅マスタープラン  
(笠岡市住生活基本計画)**

**平成26年3月  
笠岡市**