

笠岡市住宅マスタープラン
【笠岡市住生活基本計画】
改訂版



住もうや，笠岡！

令和3年3月
笠岡市

笠岡市住宅マスタープラン
【笠岡市住生活基本計画】
改訂版



住もうや，笠岡！

令和3年3月
笠岡市

笠岡市住宅マスタープランの改訂にあたって

本市では、平成26年3月に「笠岡市住宅マスタープラン（笠岡市住生活基本計画）」を策定し、《住もうや、笠岡！》をキャッチフレーズに掲げ、住生活の向上を図るため様々な取組みを進めてきたところです。

策定から5年以上が経過する中、国の住宅政策の根幹となる住生活基本計画（全国計画）が平成28年3月に見直され、あわせて平成29年3月には「岡山県住生活基本計画」が策定され、住宅の確保に配慮が必要な方のための「新たな住宅セーフティネット制度」が始まるなど、住生活を取りまく状況は大きく変化しつつあります。

また、平成30年4月に策定した「第7次笠岡市総合計画」に即して、笠岡づくりの基本理念のもと戦略的に定住・住宅対策を進めていく必要があります。これらの状況に鑑み、本市の住宅マスタープランの見直しを実施することとしました。

本計画の見直しにあたりましては、都市経営、建築士会、宅建協会、福祉、子育て世代の各分野で御活躍の方々により構成された策定委員会におきまして、住宅施策にとどまらず、まちづくりの観点等からも貴重な御意見をいただき、全面的改訂を行ったものとなっております。

世代を超えて市民一人一人が安心して快適に生活できる住まいの実現に向けた本計画は、「定住促進」、「笠岡駅周辺の活性化」、「土地の有効活用」等の関連施策との連携を図る上でも、本市の目指すべき将来像である「親子二世帯・三世帯が一緒に暮らせる社会づくり」への重要な役割を担っております。

特に、中心市街地においては、都市機能の集積を図り、人々が集う魅力ある都市拠点として持続的な発展とコミュニティとしての維持を図っていけるよう、まちづくりと連動した着実な推進を念頭に置いたものでございます。

本計画の実施にあたっては、市民の皆様と協働のもと、関係機関との連携を図りながら、笠岡に住んでいて良かったと幸せを実感できるまちづくりを進めてまいりますので、引き続き御支援、御協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

結びに、このたびの改訂にあたり、貴重な御意見や御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委員の皆様をはじめ、御協力いただいた関係団体・機関の皆様、住まいのアンケートに御協力いただきました皆様に厚くお礼申し上げます。

令和3年3月

笠岡市長 小林 嘉文



目次

1 住宅マスタープラン改訂の背景.....	8
(1) 概要.....	8
(2) 近年の主要な法改正等.....	10
2 住生活を取りまく状況の変化.....	11
(1) 笠岡市の概況.....	11
(2) 人口・世帯の動き.....	13
(3) 世帯の状況.....	22
(4) 住まいの状況.....	27
(5) 公的な賃貸住宅の状況.....	41
3 これまでの取り組み.....	48
(1) 評価の考え方.....	48
(2) 主な取り組みの評価.....	49
4 計画改訂の方向.....	52
(1) 基本的な考え方.....	52
(2) 住生活の課題の更新.....	53
(3) 改訂の方向.....	59
5 住生活の将来像.....	61
(1) 笠岡市における住生活の基本理念.....	61
(2) 住宅マスタープランのキャッチフレーズ.....	61
(3) 住生活の向上にかかる施策への取り組み方針.....	61
(4) 住生活の基本目標と達成指標.....	62

6 施策への展開.....	63
基本目標 1 世代を超えて住み続けられる住生活の実現.....	64
基本目標 2 住み慣れた場所で健康で快適に暮らせる住生活の実現.....	66
基本目標 3 支援を求める人の暮らしを支える住生活の実現.....	68
基本目標 4 地域の資産となる良質な住宅ストックの形成.....	70
基本目標 5 既存住宅の利活用の推進.....	72
基本目標 6 魅力ある住環境の形成.....	74
施策の体系図.....	76
 7 重点的に取り組む分野.....	 78
重点化の考え方.....	78
重点分野 1 住宅セーフティネットの確保.....	80
重点分野 2 住宅ストックの有効活用の促進.....	82
重点分野 3 持続的な定住を可能にする魅力ある住環境の形成.....	84
 8 計画を推進するための横断的な視点.....	 86
(1) 地域特性を踏まえた地域や事業者等との協働.....	86
(2) 他分野との連携による総合的かつ効果的な施策展開.....	87
(3) 市場重視による良質な住宅ストックの形成と活用.....	87
 9 資料編.....	 88
(1) 策定体制.....	88
(2) 策定スケジュール.....	90
(3) 上位・関連計画等.....	91
(3) 用語集.....	104

1 住宅マスタープラン改訂の背景

(1) 概要

①改訂の背景

笠岡市は、平成 26（2014）年 3 月に「笠岡市住宅マスタープラン（笠岡市住生活基本計画）」を策定し、令和 5（2023）年度末を目標とした施策の展開を図ってきました。

平成 28 年 3 月、国は住生活基本計画（全国計画）を改訂し、子育て世帯や高齢者世帯などより受益者の視点に立った基本目標を掲げるとともに、人口の減少や少子・高齢化の抑制に寄与する具体的な取り組みを位置づけました。

笠岡市においても、人口の長期的な見通しを明らかにする「笠岡市人口ビジョン」を策定するとともに、令和 7（2025）年度を目標とした「第 7 次笠岡市総合計画」に基づく施策が展開するなど、中長期的な住宅政策の方向を再確認すべき情勢が生まれています。

こうした社会情勢の変化を考慮し、計画期間の中間年を経過したことから「笠岡市住宅マスタープラン」の見直しを実施することとしました。

見直しを進める中で、不足している取り組みを補うだけでなく、目標についても抜本的な見直しが必要な状況であると考え、現行計画の策定時から変化した状況に対応するため、今回の改訂に際しては、当初計画期間の中途ではありますが、全面改訂を行うものとします。

②計画期間

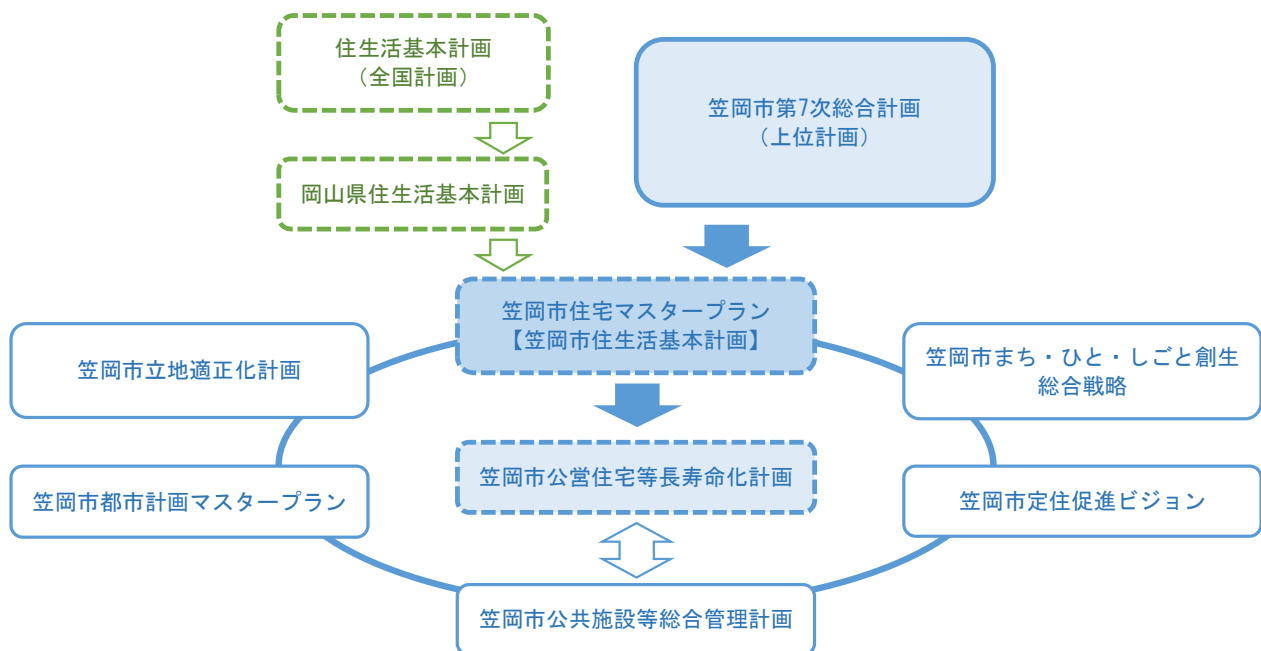
「笠岡市住宅マスタープラン（笠岡市住生活基本計画）」の計画期間は、住生活基本計画（全国計画）や岡山県住生活基本計画などに配慮し、策定の 10 年後となる令和 12（2030）年度末までとします。

③政策体系上の位置づけ

「笠岡市住宅マスタープラン（笠岡市住生活基本計画）」は、笠岡市の最上位計画である「第7次笠岡市総合計画」の部門別計画として位置付け、都市計画や定住促進、福祉、防災など関連する他分野の計画と整合・連携が図られるよう策定しています。また、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」および「岡山県住生活基本計画」につらなる「市町村版の住生活基本計画」として策定しています。

なお「笠岡市公営住宅等長寿命化計画」は「笠岡市住宅マスタープラン（笠岡市住生活基本計画）」に基づいて実施する市営住宅事業の中長期計画として、同様に市有施設の管理方針を定めた「笠岡市公共施設等総合管理計画」などとの整合に留意して策定しています。

図 1 笠岡市住宅マスタープランの位置づけ



(2) 近年の主要な法改正等

①建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）：平成 26 年 6 月最終改正

【平成 25 年改正のポイント】

- 要緊急安全確認大規模建築物に対する耐震診断の実施と報告の義務付け，結果の公表
- すべての既存耐震不適格建築物の所有者に対する耐震診断と必要に応じた改修の努力義務
- 耐震改修計画の認定基準の緩和（容積率・建ぺい率にも特例措置あり）
- 耐震改修の必要性が認定された区分所有建築物の決議要件が緩和（3/4 以上から 1/2 超）
- 耐震性に係る表示制度の創設

②長期優良住宅の普及の促進に関する法律：平成 26 年 6 月制定

「いいものをつくって，きちんと手入れして，長く大切に使う社会」の実現に向け，長年にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために，国，地方公共団体および住宅関連事業者の努力義務や，長期優良住宅等計画の認定基準が定められています。

③空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特別措置法）：平成 26 年 11 月制定

適切な管理が行われていない空き家等に対し，国の基本指針の策定と市町村による空き家等対策計画の作成を位置づけるとともに，危険あるいは周辺的生活環境を損なうおそれのある空き家（特定空き家等）について立ち入り調査や指導・勧告・命令・代執行を可能にしました。

④都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）：平成 28 年 5 月最終改正

都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに，市町村による低炭素まちづくり計画の作成およびこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置を講じるものです。

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） ：平成 28 年 8 月最終改正

民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット機能の創出をめざし，以下のような取り組みが新たに位置付けられました。また，都道府県には賃貸住宅供給促進計画の策定が義務づけられました。

【平成 28 年改正「新たな住宅セーフティネット制度」のポイント】

- セーフティネット住宅の登録制度（登録住宅の情報提供システム運用 等）
- 登録住宅の改修，入居への経済的支援（改修費・家賃・家賃債務保証料への補助 等）
- 住宅確保要配慮者のマッチング，入居支援（居住支援協議会・居住支援法人の登録 等）

2 住生活を取りまく状況の変化

(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 広域的な立地

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 2 笠岡市の位置



③ 公共交通の状況

有人 7 島を含む笠岡諸島を有するため、バス・鉄道・タクシーなどの陸上交通に加え、旅客船・フェリーなど多彩な交通手段を有しています。

市内の路線バスは井笠バスカンパニーが 10 路線を運行しており、すべての路線が JR 笠岡駅をターミナルとしています。

また、鉄道は JR 山陽本線が通過しており、市内には快速停車駅である笠岡駅があります。

図 3 路線バス利用者数の推移（資料：井笠バスカンパニー）

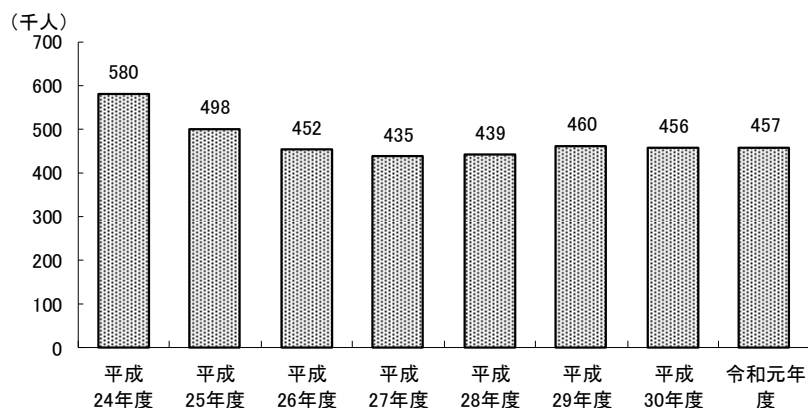


図 4 鉄道利用者数の推移（資料：JR 西日本）

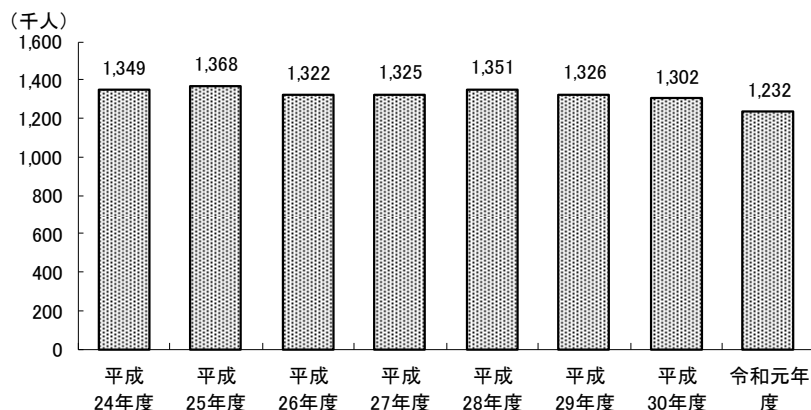
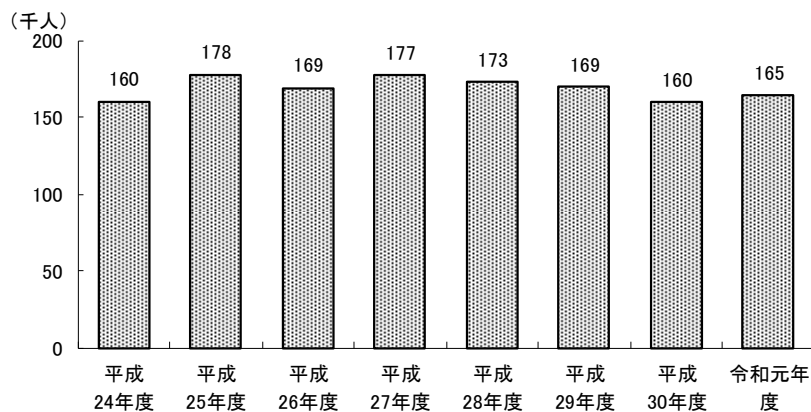


図 5 旅客船利用者数の推移（資料：三洋汽船，笠岡フェリー，瀬戸内クルージング）



(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。世帯数は平成 17 年まで増加していましたが、平成 22 年以後には減少に転じています。

図 6 人口・世帯数及び世帯人員の推移（各年国勢調査）

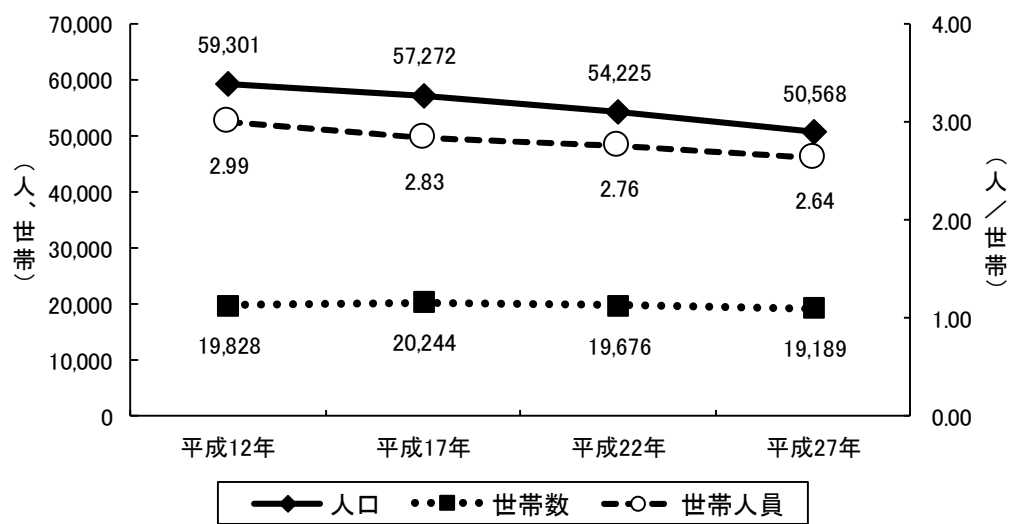
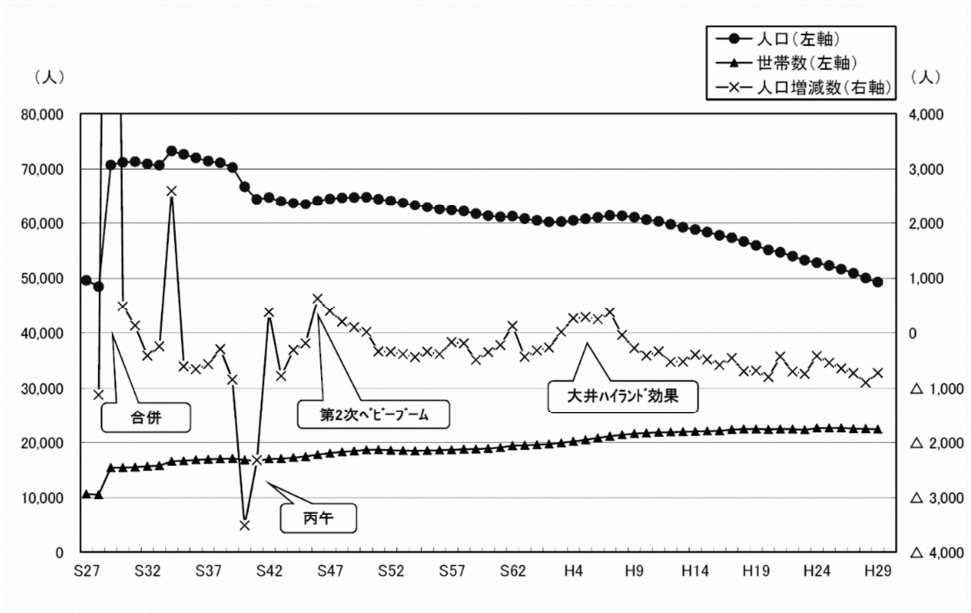


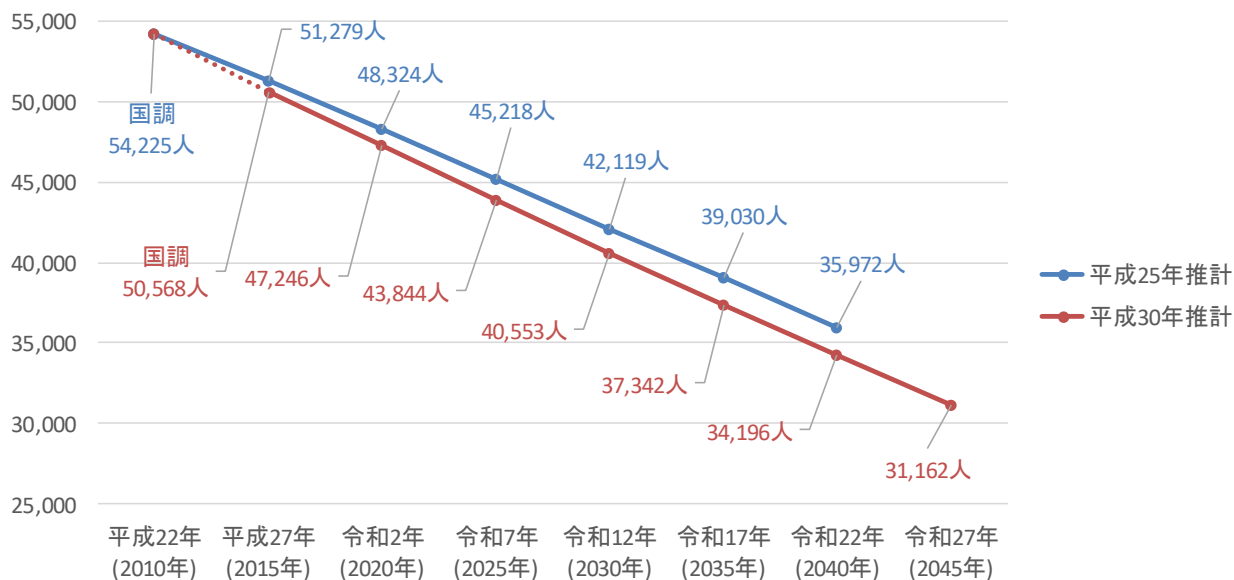
図 7 長期的な人口・世帯数及び世帯人員の推移（住民基本台帳：各年 3 月 31 日時点）



② 将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所の示す将来人口を見ると、平成 25 年推計（2010 年国勢調査ベース）では 2040 年の人口を 35,972 人としていましたが、平成 30 年推計（2015 年国勢調査ベース）では 34,196 人と、より減少傾向が強まる予測となっています。

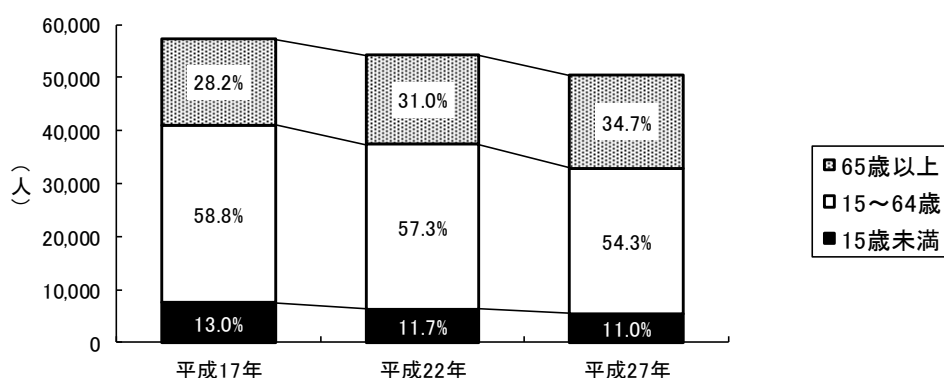
図 8 将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所：平成 25 年及び平成 30 年推計）



③ 世代構成の推移

65 歳以上の老年人口割合が上昇する傾向が続いており、15～64 歳の生産年齢人口の急激な減少に繋がっています。

図 9 年齢 3 階層別人口の推移（平成 27 年国勢調査）



④ 人口構造

樽型から棺型の人口構造へと変化してきています。また、39歳未満の人口が男女いずれの5歳階級でも1,500人を下回るなど、若い世代での人口の再生産が進んでいない状況です。

図 10 5歳階級別人口（平成27年国勢調査）

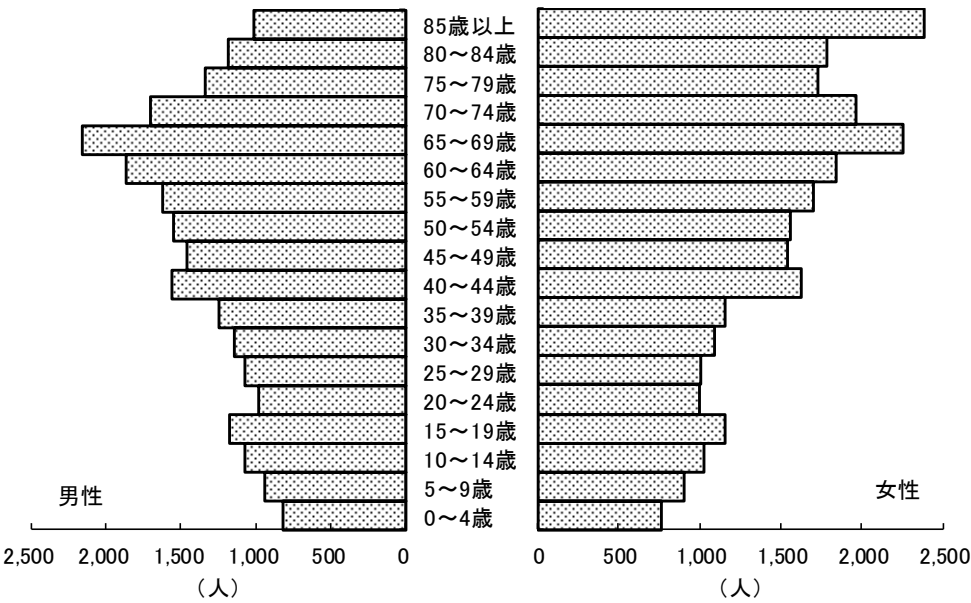
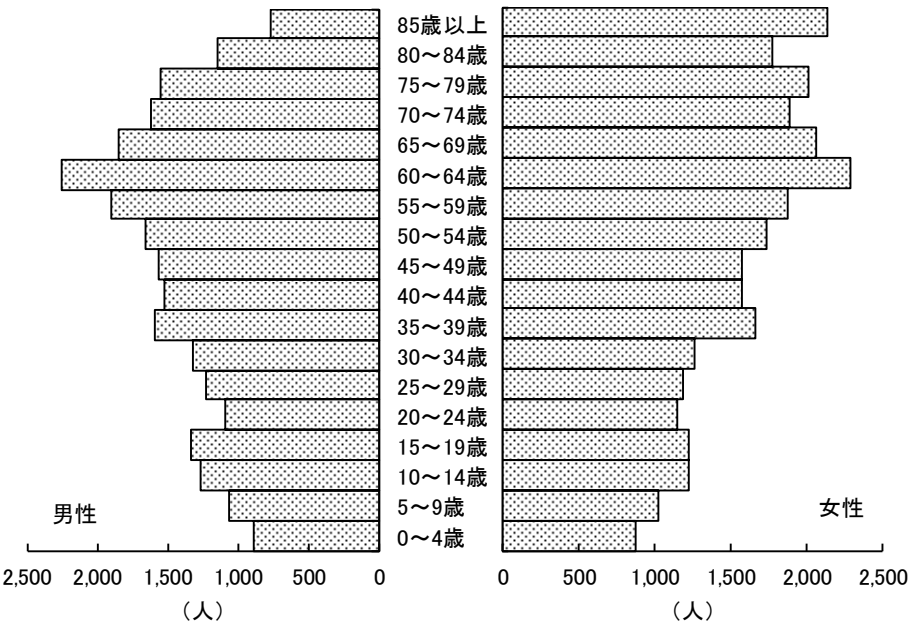


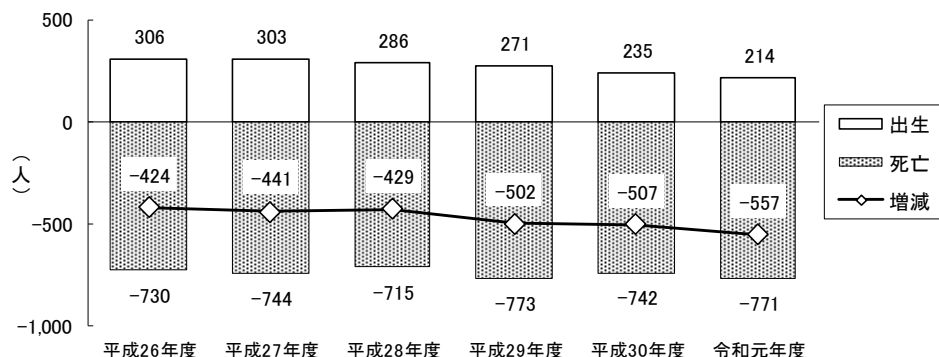
図 11 【参考】5歳階級別人口（平成22年国勢調査）



⑤ 自然動態

平成 27 年度までの出生数はおおむね横ばいが続いていましたが、以後は減少傾向に転じています。

図 12 【参考】出生・死亡数の推移（住民基本台帳移動調査）

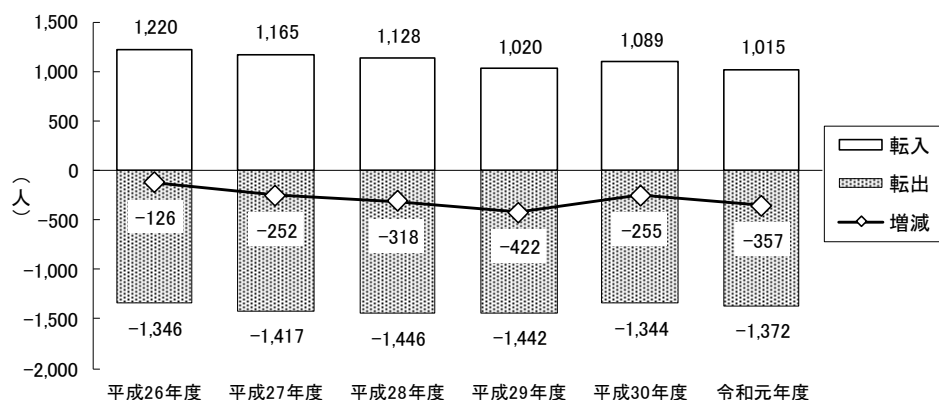


⑥ 社会動態

ア) 転入・転出

平成 26 年度以後は転出超過が増大していましたが、近年はやや回復しています。

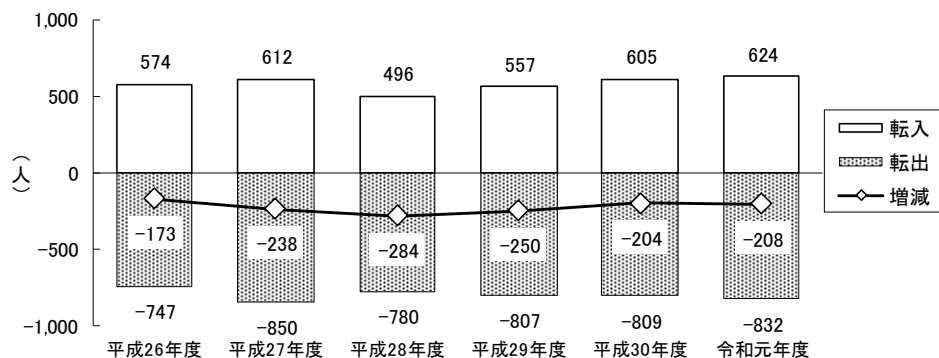
図 13 【参考】転出・転入状況（住民基本台帳移動調査）



イ) 若年世帯の転入・転出

20～39 歳の社会移動の状況をみると、平成 28 年度以降はやや回復傾向にあります。

図 14 【参考】転出・転入状況（住民基本台帳移動調査）



ウ) 流入・流出

流出人口が減少し流入人口が増加しています。

昼間人口（就業・就学人口）以上に夜間人口（定住人口）の減少が大きくなっています。

図 15 流出・流入の構造（平成 27 年国勢調査）

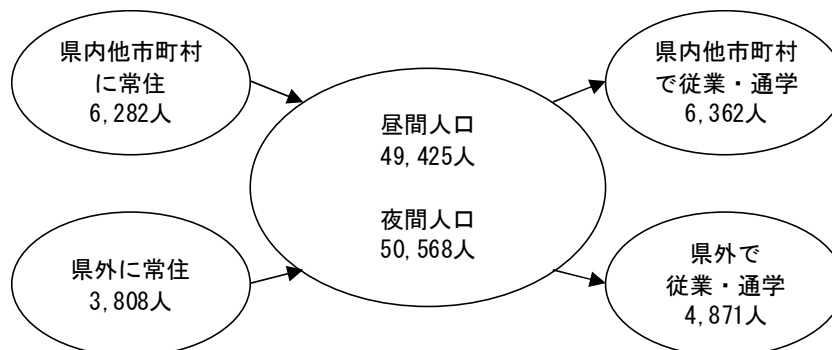
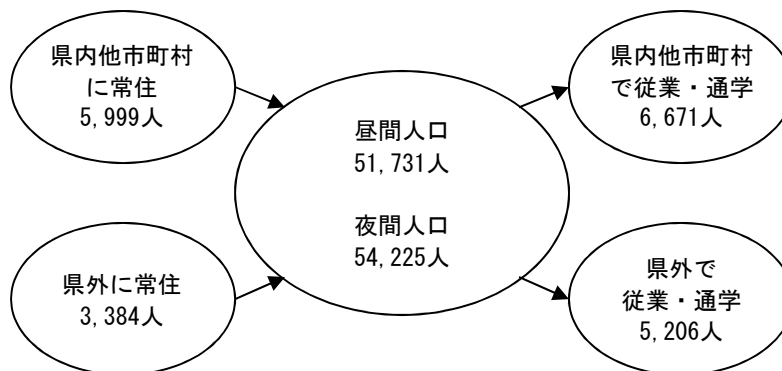


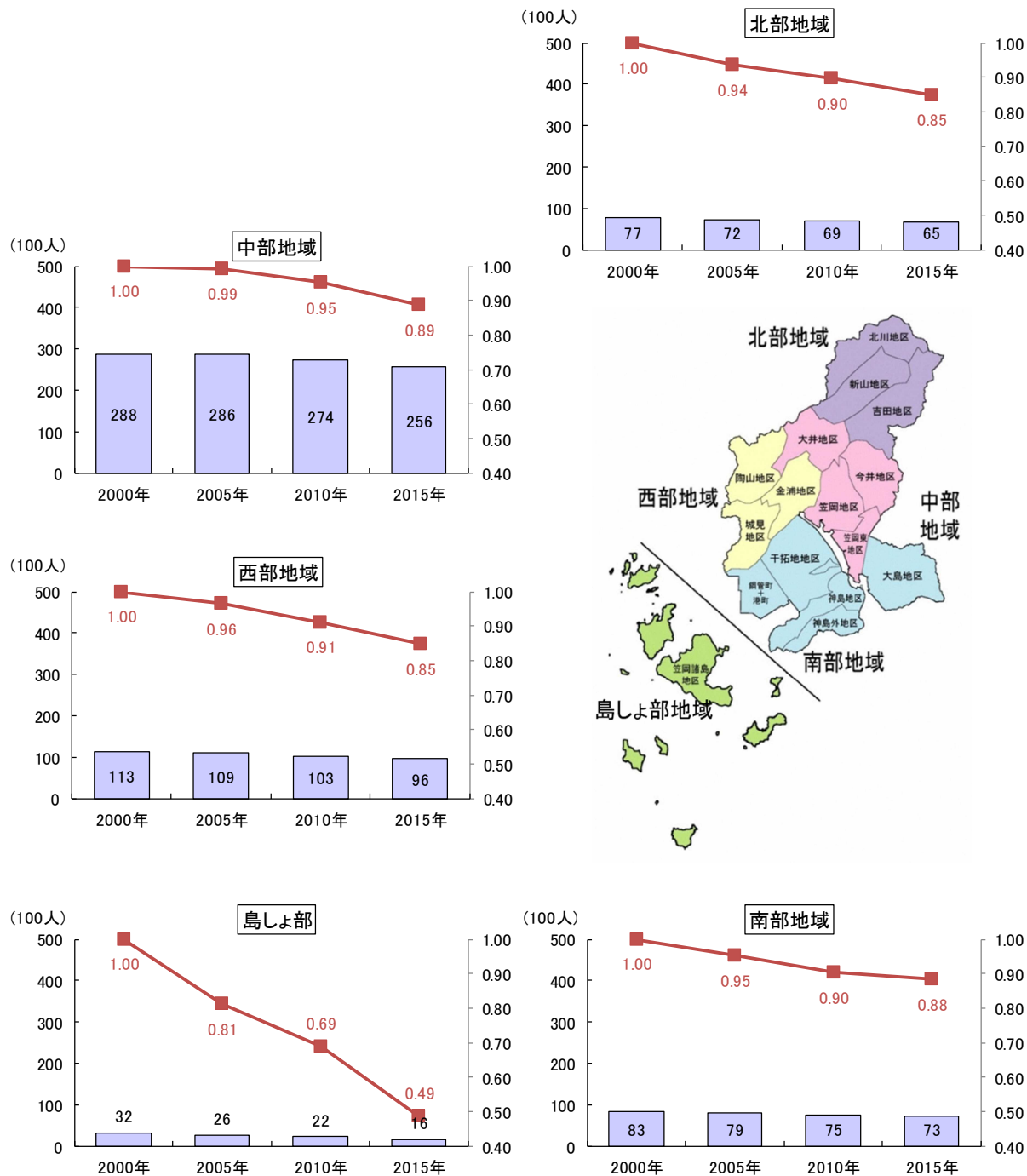
図 16 【参考】流出・流入の構造（平成 22 年国勢調査）



⑦ 地域別の人口推移

いずれの地域でも人口が減少しており、特に島しょ部では、近年急激に居住者が減少しています。

図 17 地域別の人口の推移（各年国勢調査）



* 地域区分は空岡市都市計画マスタープランによるもの。

* 折れ線グラフは2000（平成12）年を1.0とした推移。

なお、市内の人口集中地区（DID）人口割合は平成 22 年国勢調査まで上昇傾向が続いていましたが、平成 27 年国勢調査ではじめて低下し、28.5%となっています。

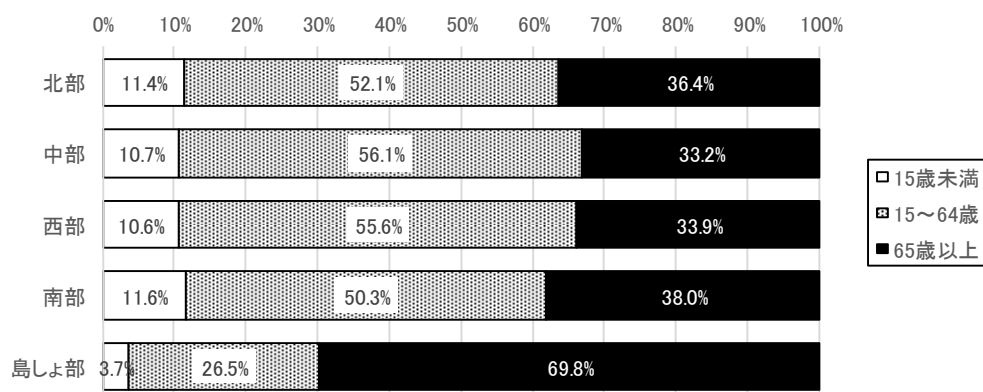
図 18 DID 人口の推移

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
①人口(人)	59,301	57,272	54,225	50,568
②DID 人口(人)	16,798	16,682	16,006	14,405
③DID 人口割合(%) (②÷①)	28.3	29.1	29.5	28.5
④DID 面積(km ²)	4.2	4.1	4.1	4.0
⑤DID 人口密度(人/km ²) (②÷④)	4,038.0	4,039.2	3,903.9	3,646.8

⑧ 地域別の人口構造

中部・西部地域に比べると、南部・北部地域における少子・高齢化の傾向がやや強くなっています。島しょ部では少子化・高齢化とも著しい傾向にあります。

図 19 地域別の人口の推移（平成 27 年国勢調査）



⑨ 笠岡駅周辺地区における「住まいのアンケート」調査結果（抜粋）

笠岡市では、中心市街地の再構築、拠点性の向上を検討するため、駅周辺地区の居住者を対象に「住まいのアンケート」調査を実施しました。

調査では、地区の特性に応じて以下の5区分で集計しています。

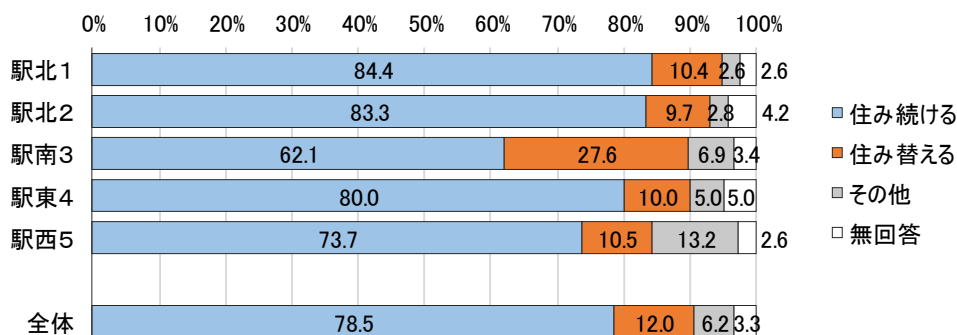
図 20 「住まいのアンケート」調査における地区区分

地区名	位置と特性	
	地区の土地利用特性	笠岡駅前土地区画整理事業
①駅北1（中央町北）	市役所周辺地区	施行区域
②駅北2（中央町南）	駅北の駅前商店街地区	施行区域
③駅南3（住吉）	駅南の大規模店舗隣接地区	施行区域外
④駅東4（東本町）	駅北の商店街外縁地区	施行区域外
⑤駅西5（西本町西・正寿場の一部）	西部住宅地区	施行区域外

ア) 継続居住の意向

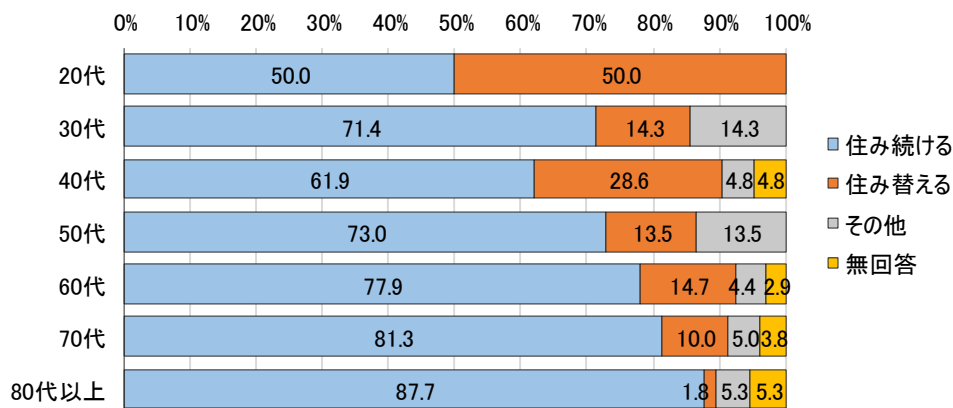
駅前地区の中心部で「住み続ける」の回答の割合が高くなっています。

図 21 今後の住まい方（地区別）



また、おおむね年齢が高いほど「住み続ける」の回答の割合が高くなる傾向です。

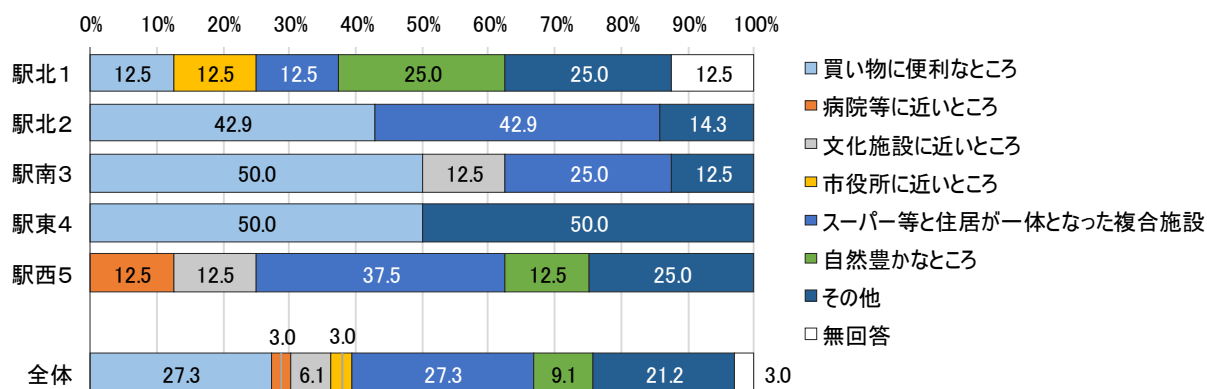
図 22 今後の住まい方（年代別）



イ) 住み替えの条件

全体の傾向をみると、「買い物に便利なところ」や「スーパーや診療所と住居が一体となった複合施設」の回答が多くなっており、駅前地区の再生による生活利便性の確保が必要と考えられます。

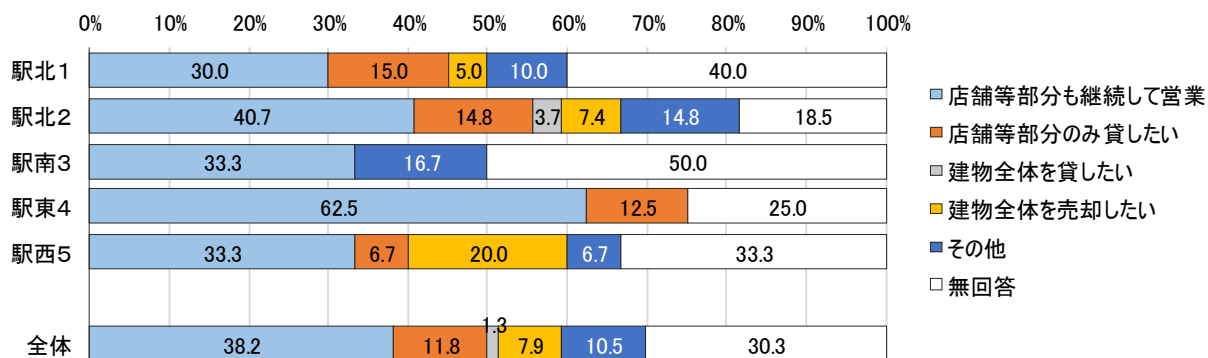
図 23 住み替えの条件（地区別）



ウ) 店舗経営の継続指向条件（地区別）

店舗併用住宅の所有者のおおむね半数（「継続して営業」と「店舗等部分のみ貸したい」の合計）が店舗部分の利活用を継続したいとしており、駅前商店街の活性化への期待がうかがわれます。

図 24 店舗棟併用住宅の所有者の意向



(3) 世帯の状況

① 世帯の類型

全体の構成は大きく変化していませんが、「単身世帯」だけが1パーセント以上の上昇となり、全体の1／4を超過しています。

図 25 世帯の型別にみた世帯数の割合（平成27年国勢調査）

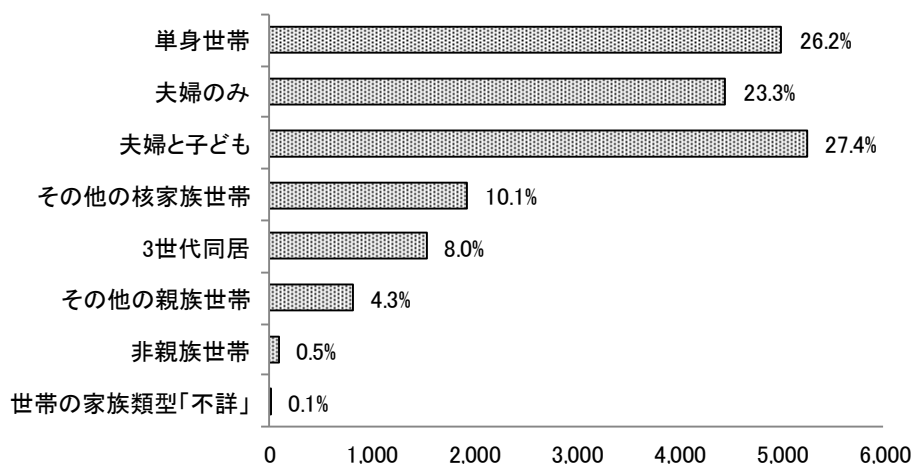
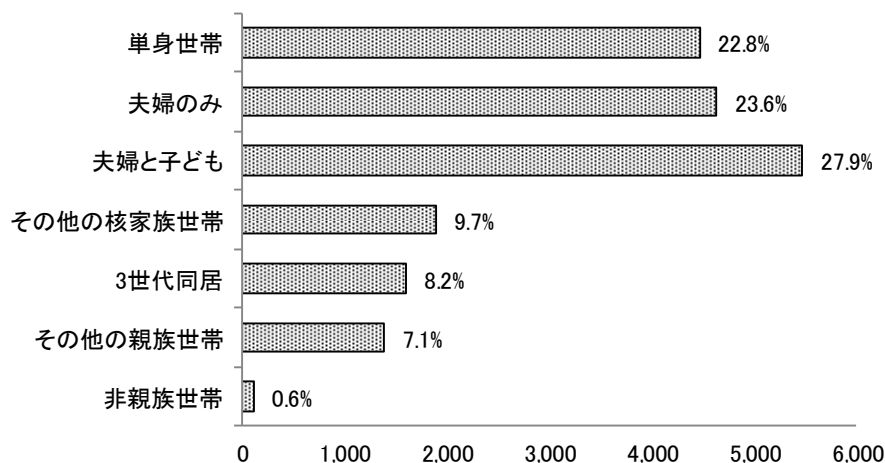


図 26 【参考】世帯の型別にみた世帯数の割合（平成22年国勢調査）



② 高齢者を含む世帯の構成

高齢単身、高齢夫婦のみ世帯ともに割合が増大しています。

図 27 高齢者を含む世帯の構成（平成 27 年国勢調査）

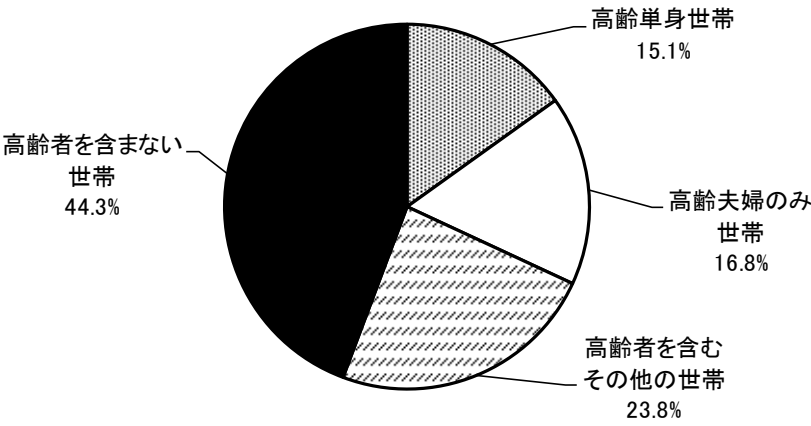
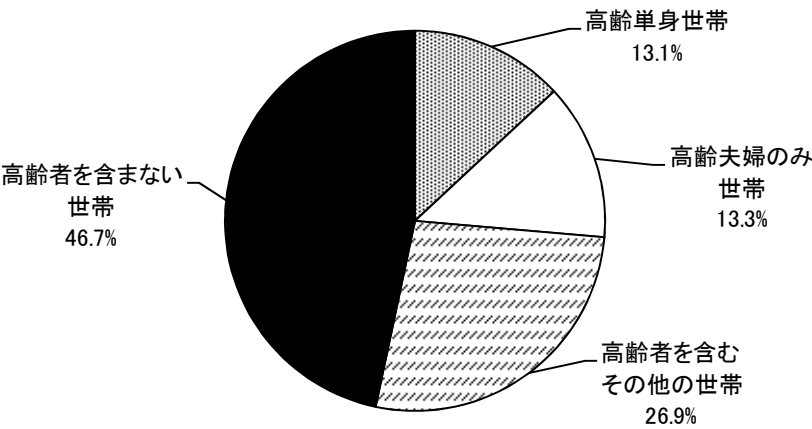


図 28 【参考】 高齢者を含む世帯の構成（平成 22 年国勢調査）



③ 高齢者の居住する住宅の所有関係

全年齢の所有関係（図 35）と比較すると、前回調査との差異は少なくなっています。

図 29 所有関係別高齢者の居住する世帯数（平成 27 年国勢調査）

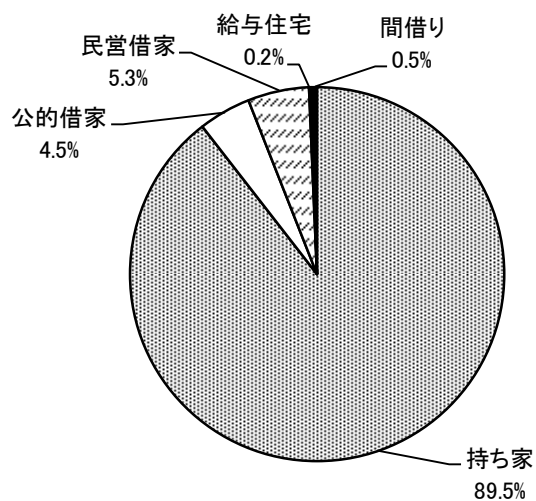
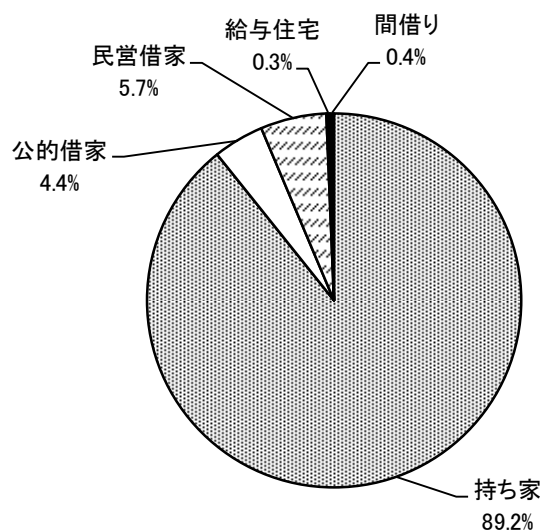


図 30 【参考】所有関係別高齢者の居住する世帯数（平成 22 年国勢調査）



④ 高齢者を含む世帯の規模

2人以上世帯と比べると、単身世帯の割合が大きく増大しています。

図 31 世帯人員別高齢世帯数（平成 27 年国勢調査）

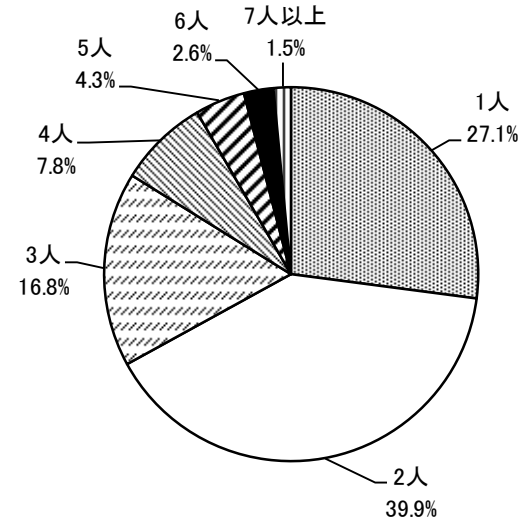
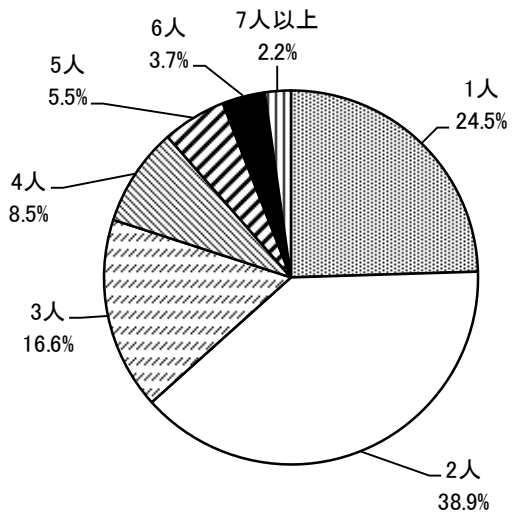


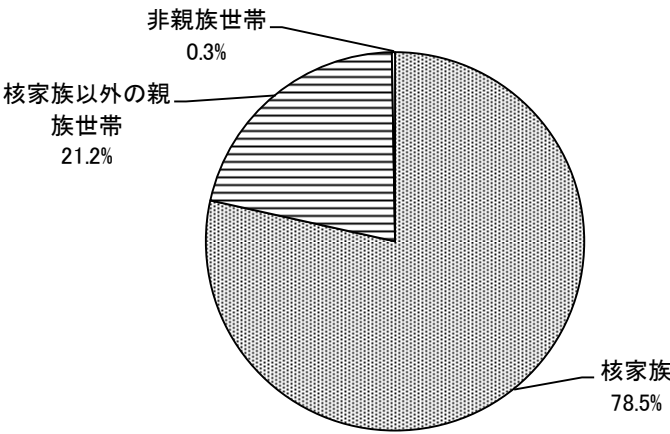
図 32 【参考】世帯人員別高齢世帯数（平成 22 年国勢調査）



⑤ 子育て世帯の構成

6 歳未満の親族を含む世帯の構成を見ると、親と子のみの核家族が 8 割近くを占めています。

図 33 6 歳未満親族を含む世帯の構成（平成 27 年国勢調査）



また、6 歳未満親族のいる世帯の割合は母子家庭では核家族の方が低く、父子家庭においては核家族の方が高くなっています。

図 34 【参考】高齢者を含む世帯の構成（平成 27 年国勢調査）

	一般世帯数	6 歳未満 親族のいる 一般世帯数	割合
母子家庭（核家族）	307	63	20.5%
母子世帯（他の世帯員 がいる世帯を含む）	458	112	24.5%
父子家庭（核家族）	36	5	13.9%
父子世帯（他の世帯員 がいる世帯を含む）	81	10	12.3%

(4) 住まいの状況

① 住宅の所有関係

公的借家の割合が大幅に減少し、民営借家の割合が上昇しています。

図 35 所有関係別住宅に住む一般世帯数（平成 30 年住宅・土地統計調査）*1

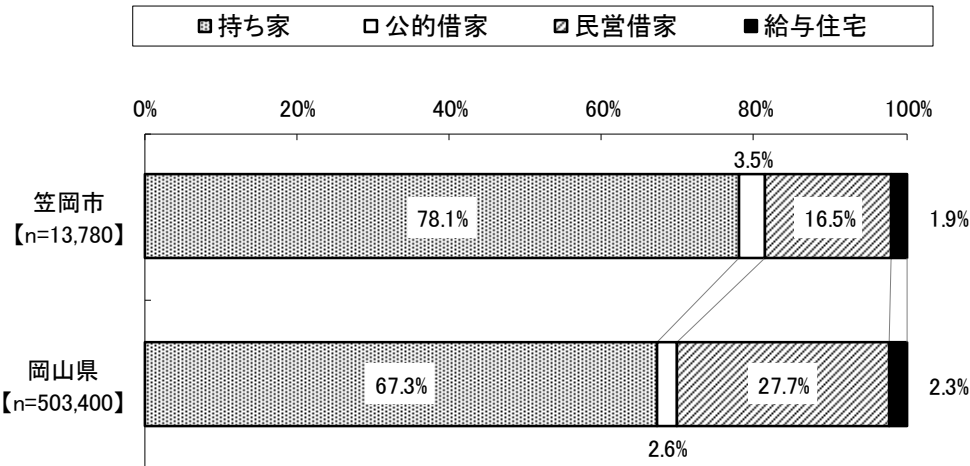
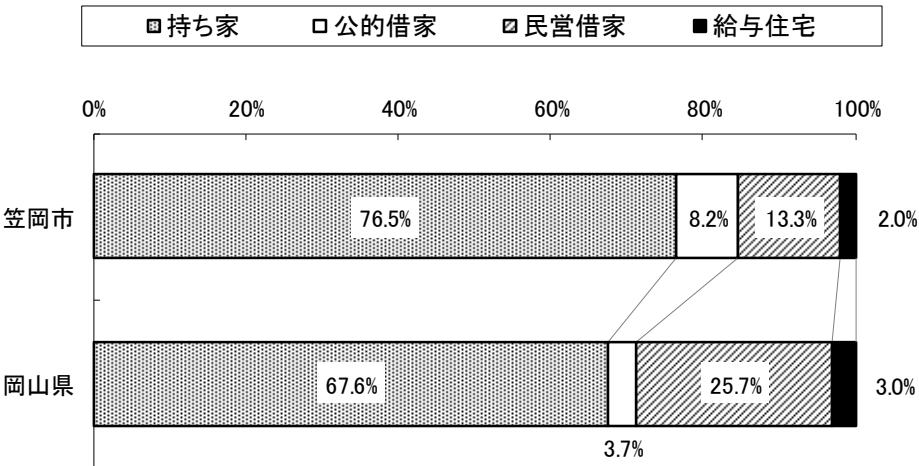


図 36 【参考】所有関係別住宅に住む一般世帯数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



*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 住宅の構造

長屋建の非木造の割合が大きく上昇しました。

一方で、一戸建の防火木造の割合は低下しており、非耐火の木造が過半数となっています。

図 37 構造別建て方別専用住宅数（平成 30 年住宅・土地統計調査）*2

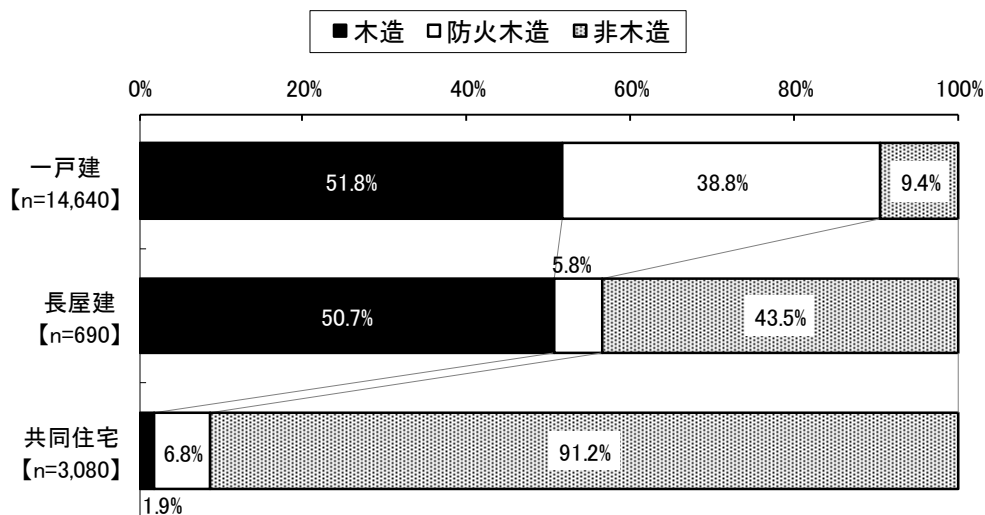
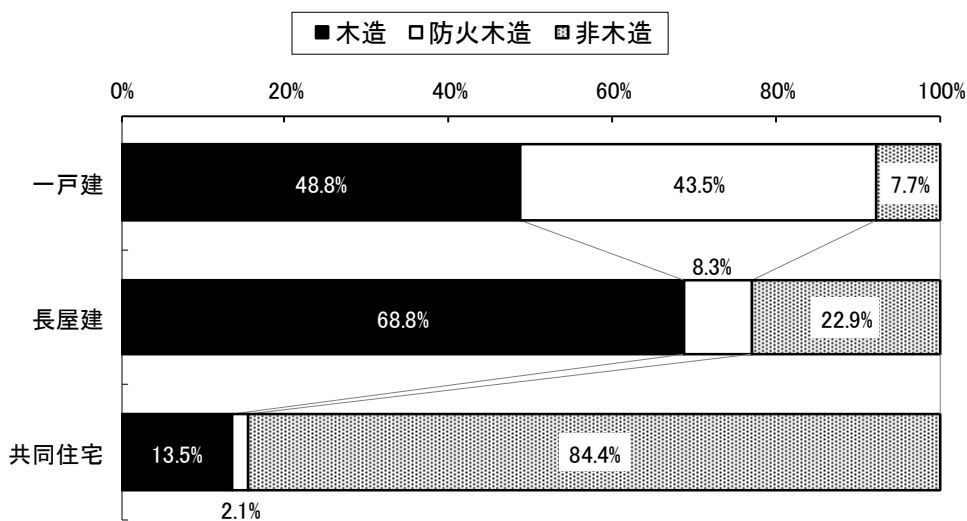


図 38 【参考】構造別所有関係別専用住宅数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



*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

公営の借家は、長屋建の割合が半数を超過するようになりました。

図 39 住宅の建て方別所有関係別専用住宅数（平成 30 年住宅・土地統計調査）

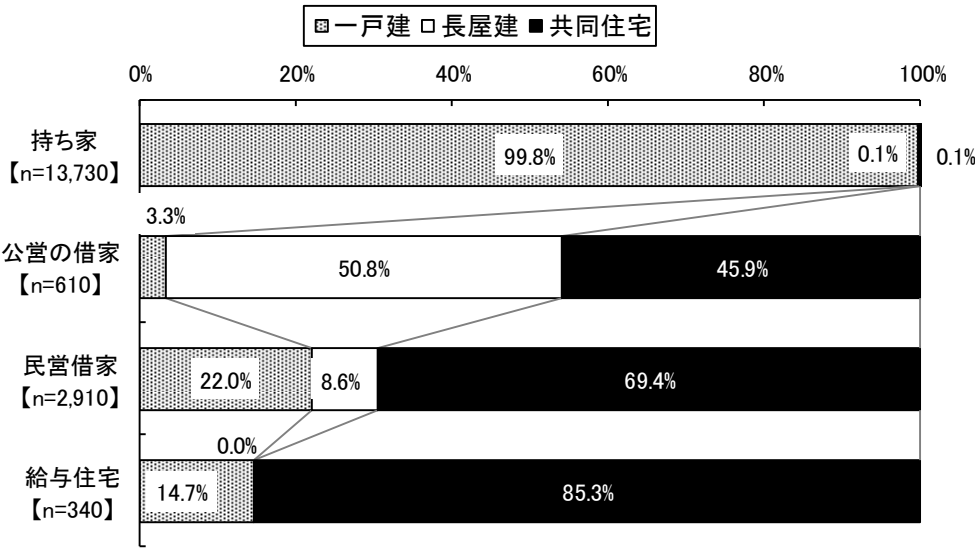
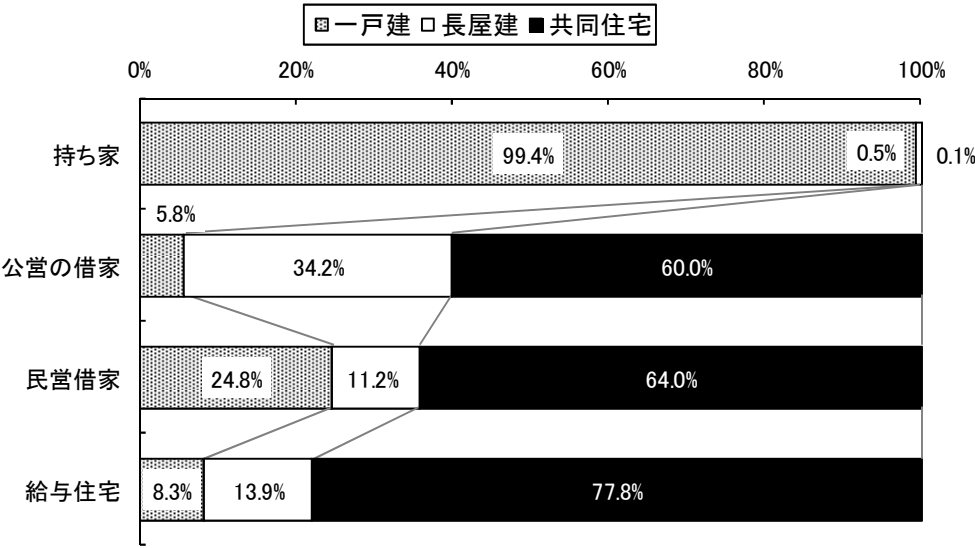


図 40 【参考】住宅の建て方別所有関係別専用住宅数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



④ 空き家の状況

市内の住宅の空き家率は約 16%から約 23%へと大きく上昇しています。

なお、笠岡市定住促進センターでは、市内の空き家情報を移住希望者などに提供する空き家バンクを運営しており、累計の契約件数は令和元年度末時点で 200 件となっています。

図 41 居住世帯の有無別住宅数（平成 30 年住宅・土地統計調査）

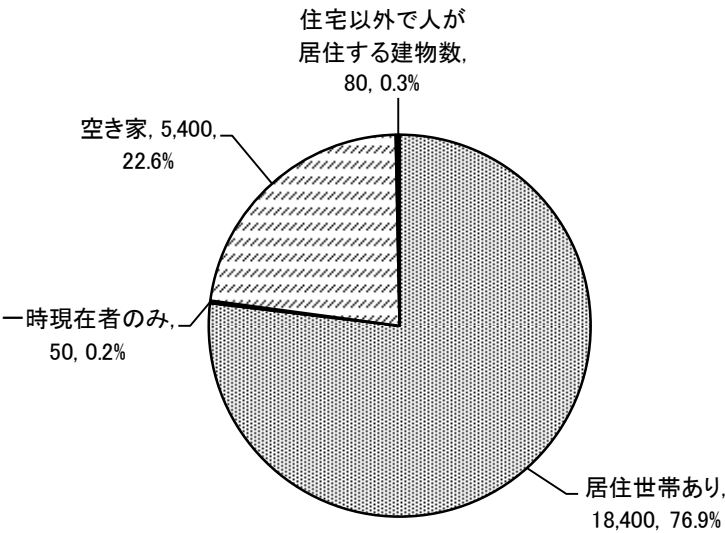
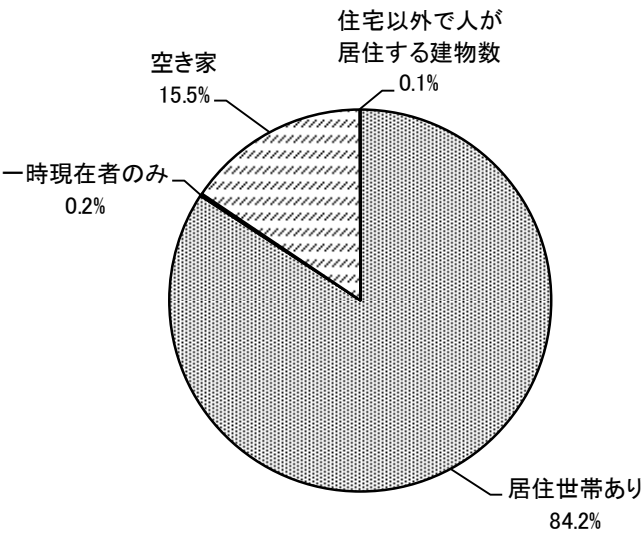


図 42 【参考】居住世帯の有無別住宅数（平成 20 年住宅・土地統計調査）



⑤ 居住水準

借家では最低居住面積水準を満たしていない世帯の割合が上昇しています。

図 43 所有関係別の居住面積水準（平成 30 年住宅・土地統計調査）

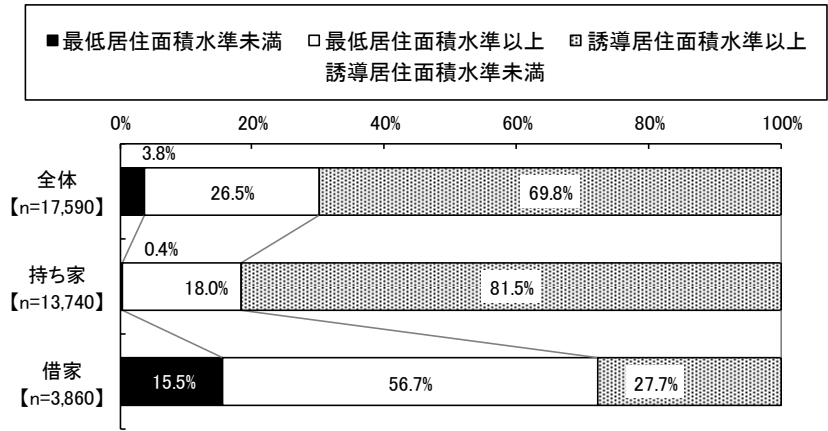


図 44 【参考】所有関係別の居住面積水準（平成 20 年住宅・土地統計調査）

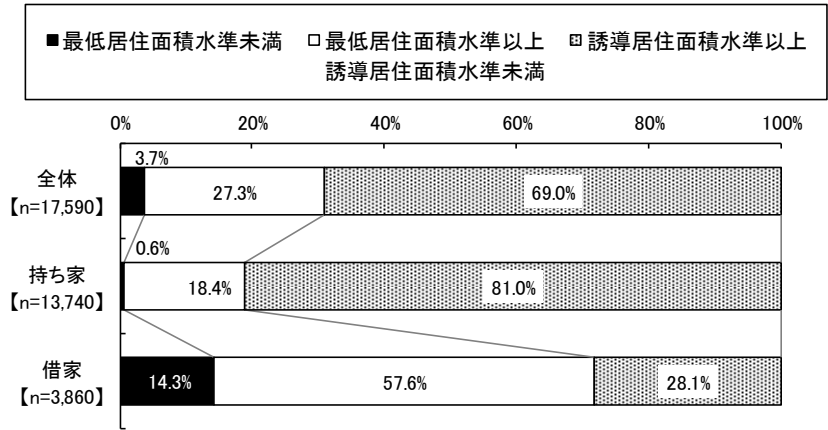


表 1 【参考】住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準

区分		単身	2人	3人
最低居住面積水準		25 ㎡	30 ㎡	40 ㎡
誘導居住面積水準	都市居住型*1	40 ㎡	55 ㎡	75 ㎡
	一般型*2	55 ㎡	75 ㎡	100 ㎡

*1 都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定

*2 一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定

世帯の規模別に見ると、1～3 人の小規模世帯では居住面積水準が低くなっています。

図 45 世帯人員別の居住面積水準（平成 30 年住宅・土地統計調査）

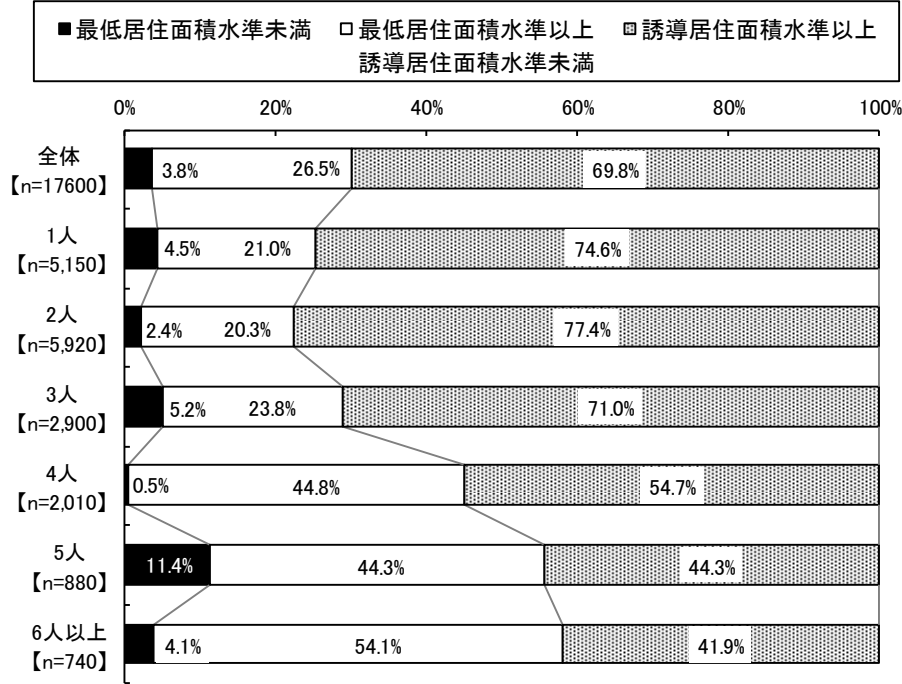
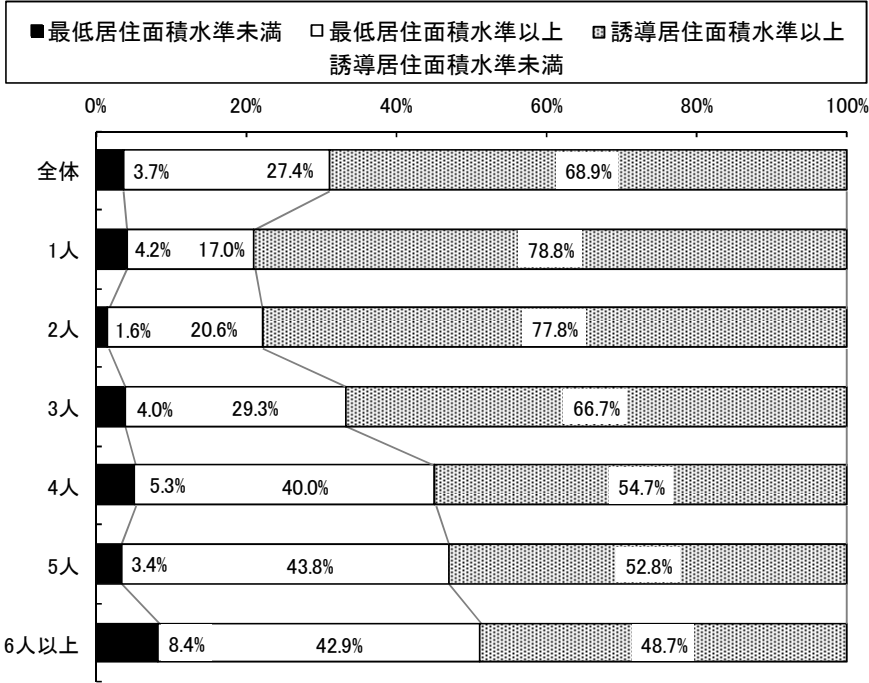


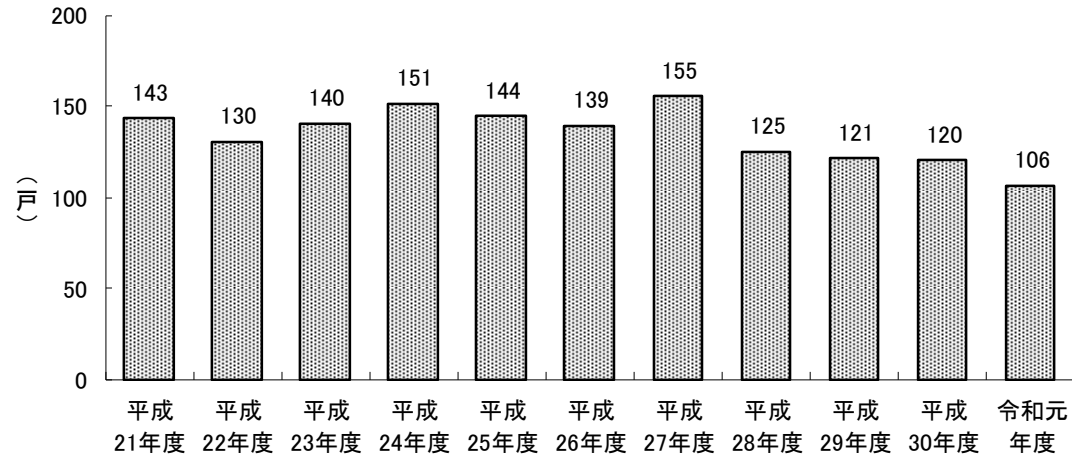
図 46 【参考】世帯人員別の居住面積水準（平成 20 年住宅・土地統計調査）



⑥ 住宅着工の動向

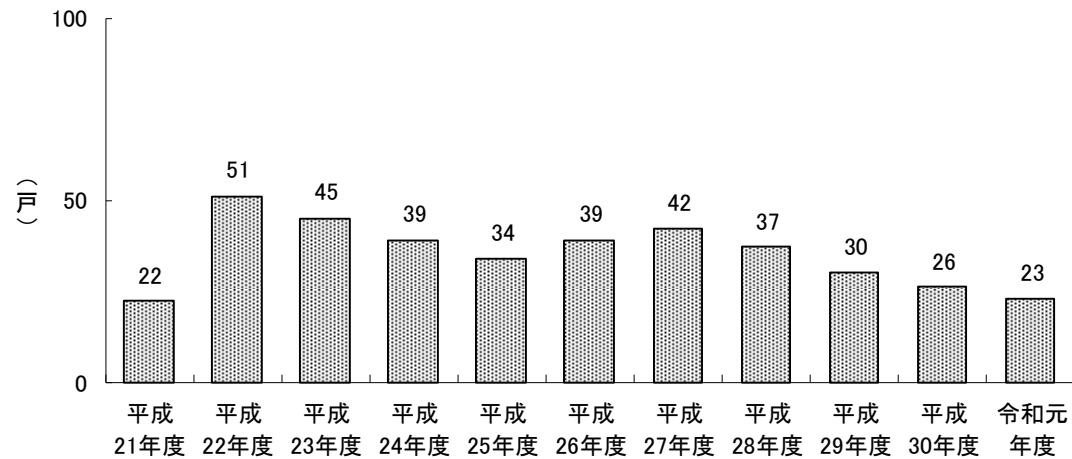
平成 27 年度までは増減が続いていましたが、平成 28 年度以後は低位で固定しています。

図 47 【参考】新設住宅着工戸数（統計かさおか：都市計画課調べ）



建築計画を市に提出し、長期優良住宅として認定された新築住宅の戸数は、令和元（2019）年度で 23 件でした。平成 21（2009）年度からの累計件数は 388 件となっています。

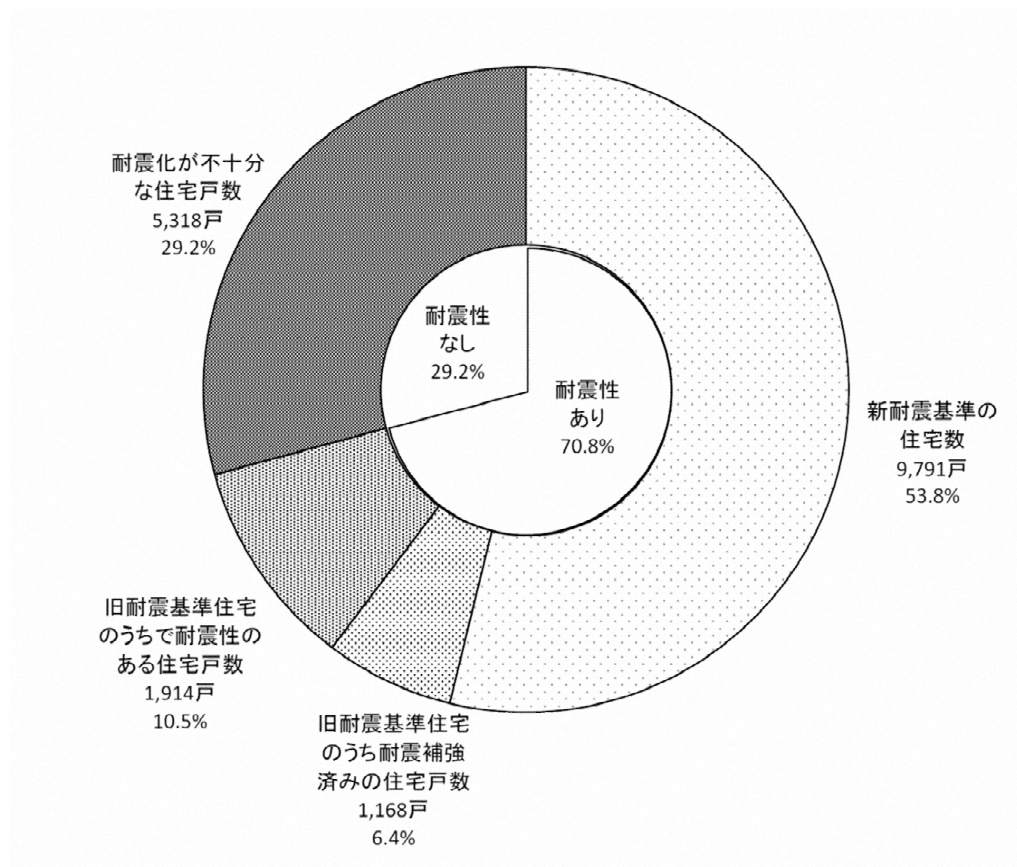
図 48 長期優良住宅認定数の推移（都市計画課調べ）



⑦ 住宅の耐震化率

笠岡市耐震改修促進計画（平成 27 年改訂）における推計では、平成 26 年度末時点における市内の住宅の耐震化率は 70.8%と推計されます。

図 49 市内の住宅の耐震性（笠岡市耐震改修促進計画より）



* 昭和 58～平成 25 年の住宅・土地統計調査をもとに、国の推計方法に準じて推計（空き家は含まない）

⑧ 持ち家のリフォームの状況

直近の5年間でリフォーム工事を行った世帯の割合は、収入700万円未満の世帯で上昇しています。

図 50 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 30 年住宅・土地統計調査）

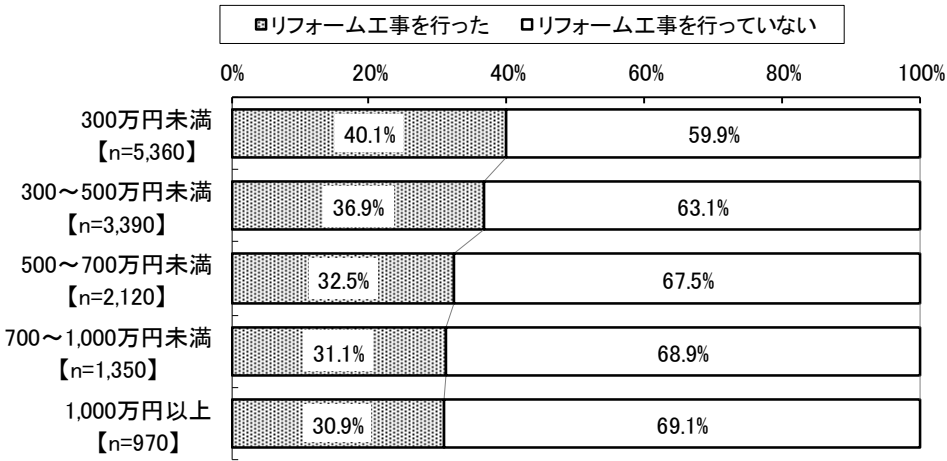
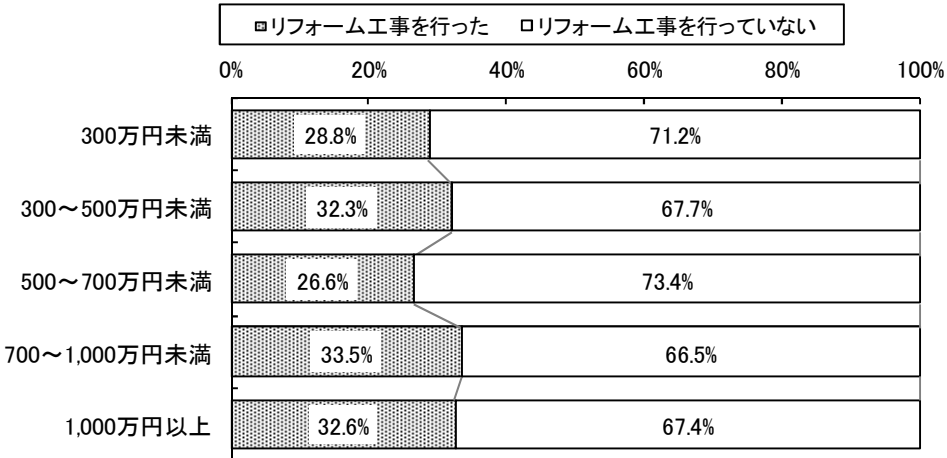


図 51 【参考】持ち家における年間収入階級別リフォーム工事の状況（平成 20 年住宅・土地統計調査）



2 住生活を取りまく状況の変化

笠岡市のリフォーム助成への申請数は平成 24 年度からの累計で 2,342 件となっており、総件数はやや減少傾向にあります。

図 52 申請工事内容別のリフォーム助成金申請状況（都市計画課調べ）

	平成 28 年度		平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度	
屋根・外壁	78	32.6%	68	28.7%	62	27.6%	56	25.7%
台所	25	10.5%	38	16.0%	21	9.3%	20	9.2%
トイレ	25	10.5%	27	11.4%	10	4.4%	16	7.3%
浴室・洗面所	32	13.4%	47	19.8%	51	22.7%	44	20.2%
その他	79	33.1%	57	24.1%	81	36.0%	82	37.6%
計	239	—	237	—	225	—	218	—

令和元年度における住宅用太陽光発電システムおよび太陽熱利用システム設置費補助金の申請件数は合わせて 39 件でした。

図 53 省エネ補助の申請状況（環境課調べ）

年度	申請件数	
	太陽光発電	太陽熱温水器
平成 21 年度	48	
平成 22 年度	138	
平成 23 年度	162	
平成 24 年度	141	
平成 25 年度	191	
平成 26 年度	79	
平成 27 年度	51	
平成 28 年度	61	
平成 29 年度	38	12
平成 30 年度	38	9
令和元年度	36	3
累計	983	24

⑨ 収入階層と住宅の所有形態

収入 500 万円未満で民営借家率・持ち家率ともに上昇しています。

持ち家率はおおむね上昇傾向ですが、収入 700～1,000 万円未満と収入 1,500 万円以上では低下しています。

図 54 収入階層別住宅の所有関係（平成 30 年住宅・土地統計調査）

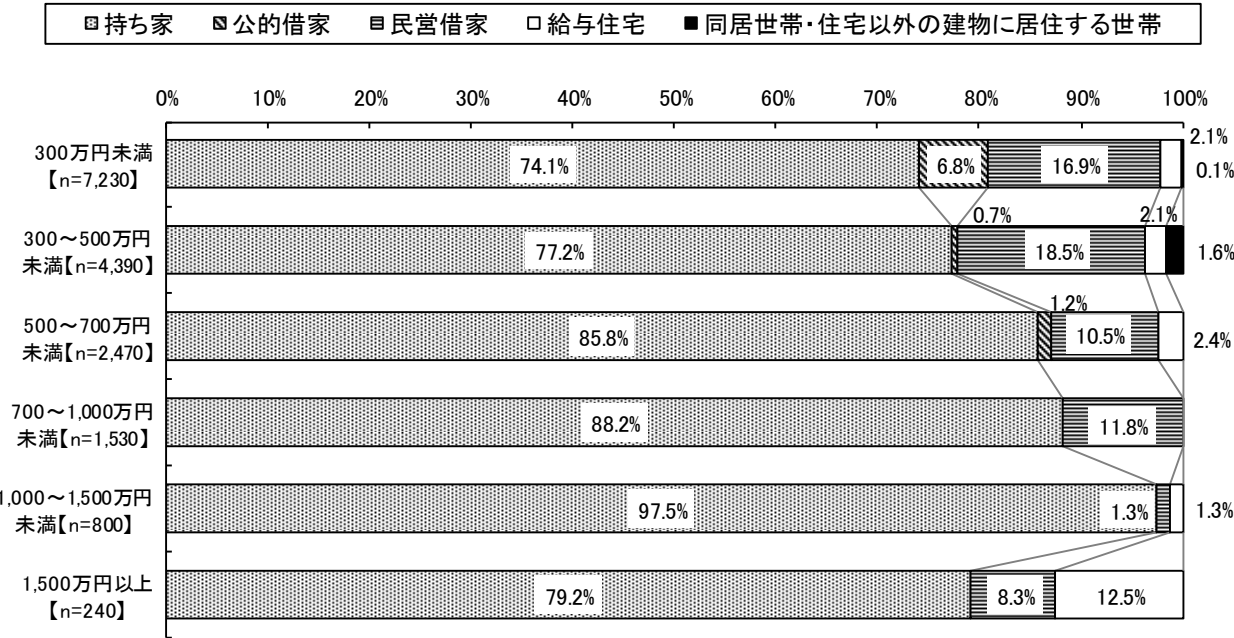
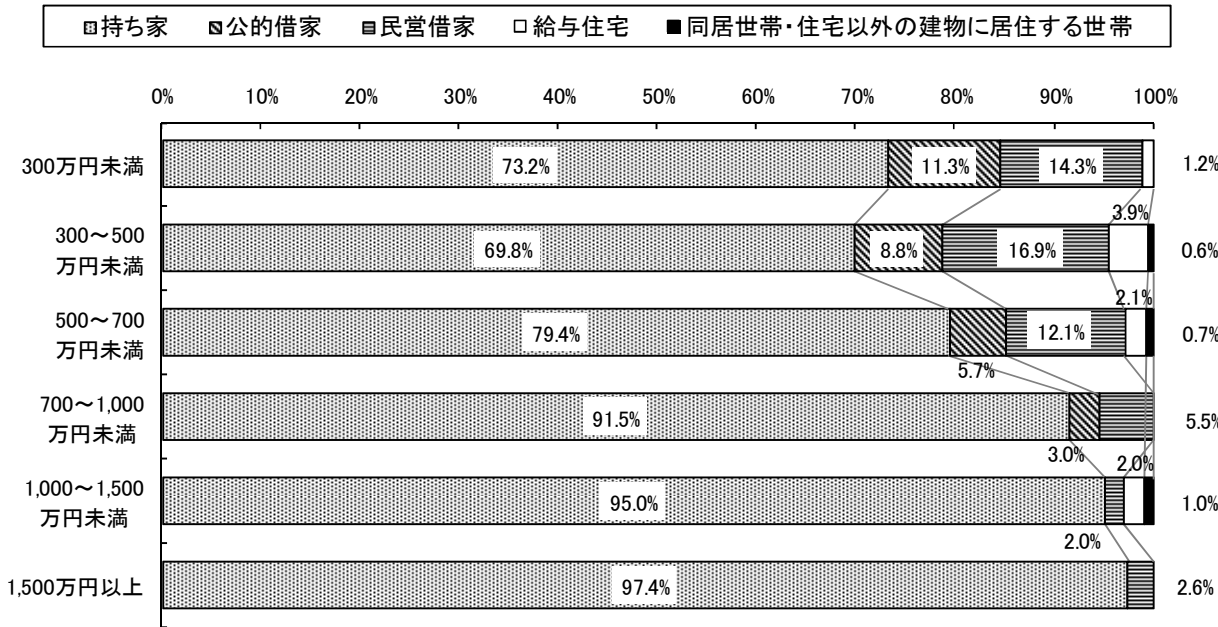


図 55 【参考】収入階層別住宅の所有関係（平成 20 年住宅・土地統計調査）



⑩ 借家における家賃相場

家賃 4 万円未満の比率は 10 年前の約 65%から約 49%にまで減少しています。

図 56 借家の 1 か月当たり家賃別の世帯数（平成 30 年住宅・土地統計調査）

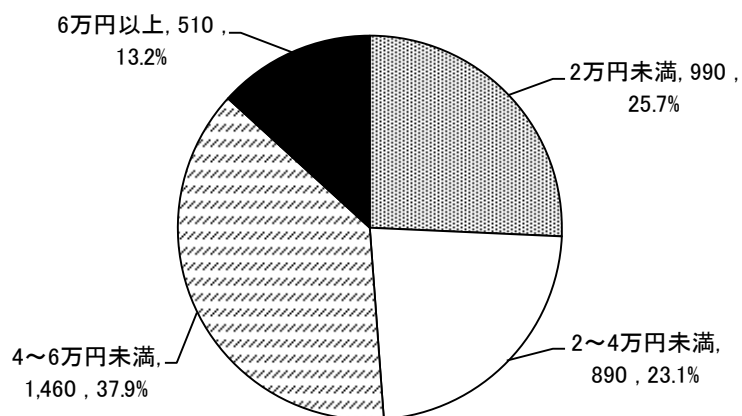
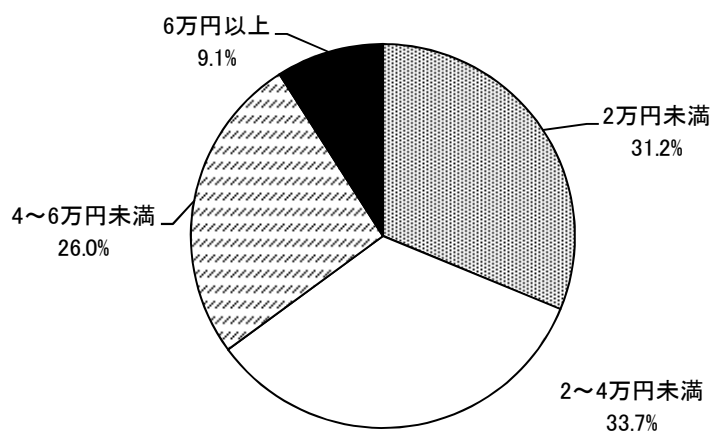


図 57 【参考】借家の 1 か月当たり家賃別の世帯数（平成 20 年住宅・土地統計調査）

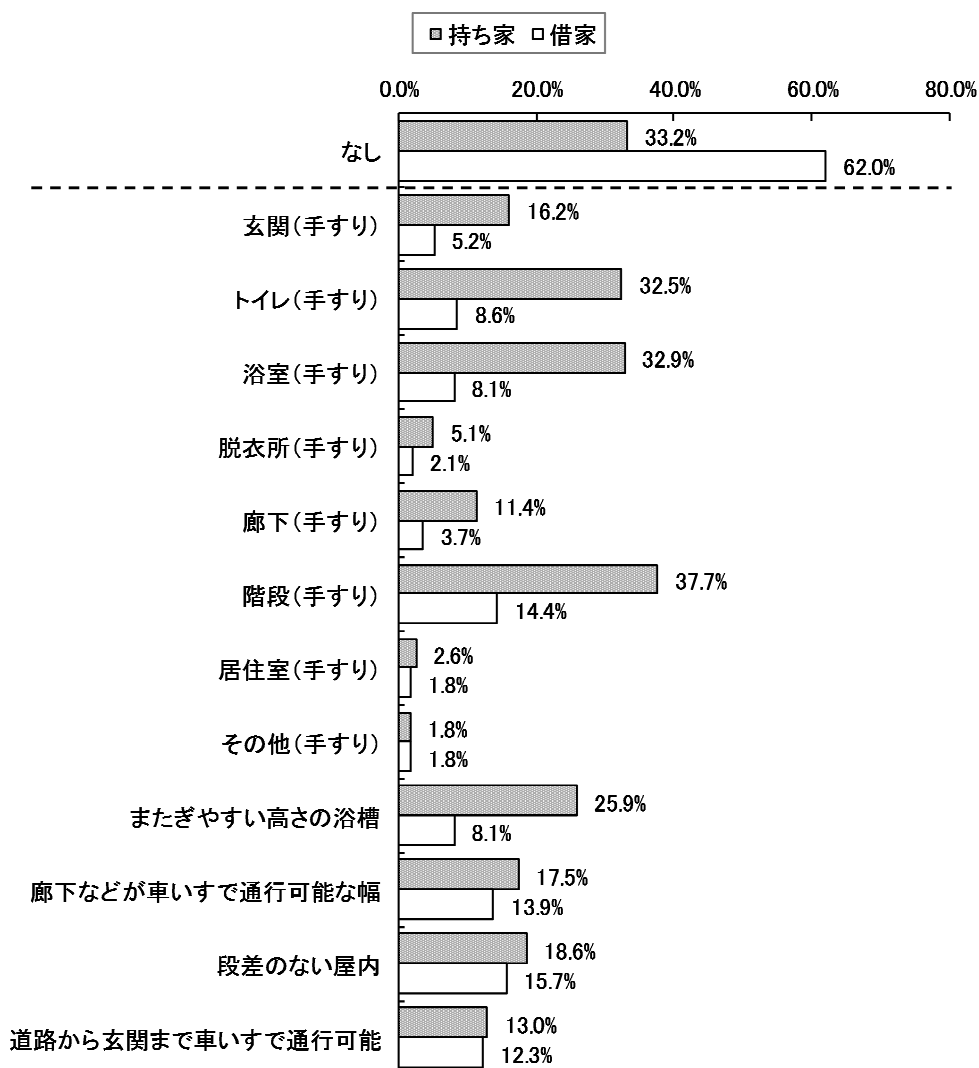


⑪ 高齢者等のための設備状況

高齢者等のための設備がない住宅は持ち家で約 33%，借家では約 62%となっています。

廊下や玄関へのアプローチなど、住棟部分での高齢者対応は持ち家・借家で大きな差がありませんが、住戸内の手すりや浴槽の高さなどでは借家での対応が少なくなっています。また、手すりの設置場所ではトイレ・浴室・階段で高くなっています。

図 58 高齢者等のための設備状況（平成 30 年住宅・土地統計調査）

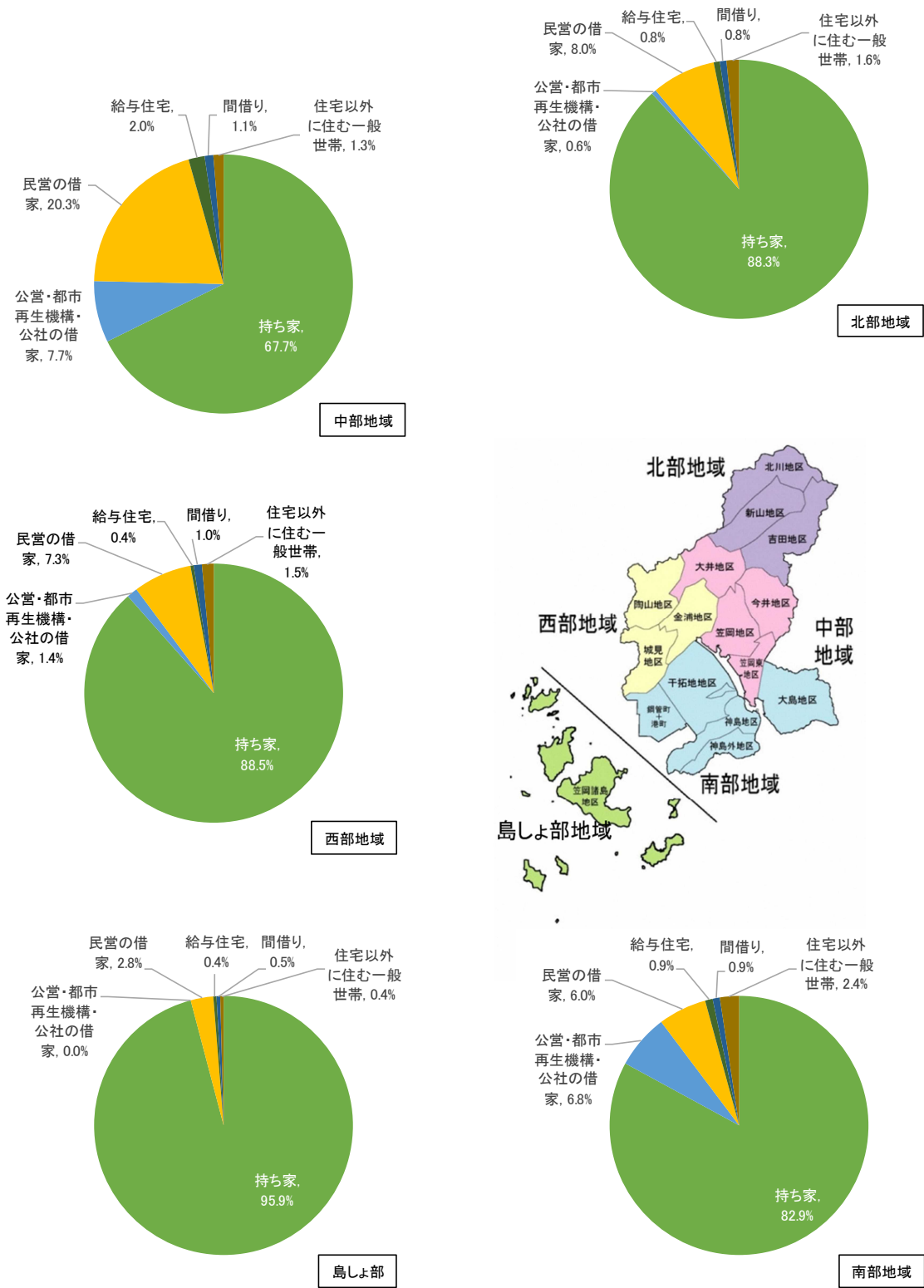


笠岡市では、ひとり暮らしの高齢者もしくは高齢者のみ世帯を対象に、日常生活における不安解消のため「緊急通報装置」を貸与・給付する事業を進めており、平成 30 年度における設置台数は 156 台でした。

⑫ 地域別の住宅の所有関係

中部地域は民営借家、公的借家ともに最も割合が高く、持ち家率は最も低くなっています。
中部地域に次いで公的借家が多いのは南部地域ですが、民営借家が2番目に多いのは北部地域です。島しょ部は持ち家率が95パーセントを超えています。

図 59 地域別の住宅の所有関係（平成 27 年国勢調査）



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

令和2年4月1日時点の市営住宅ストックは24団地165棟915戸で、うち公営住宅が777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936戸になります。

表2 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	27	34
	追分	昭和 37	木造	6	6
	田頭	昭和 30～31	簡平	4	11
	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	11	16
			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	2	2
	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				149	777
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	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
	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				165	936
(参考) 県営住宅		昭和 40～42	簡二	18	89

図 60 市営住宅の立地状況

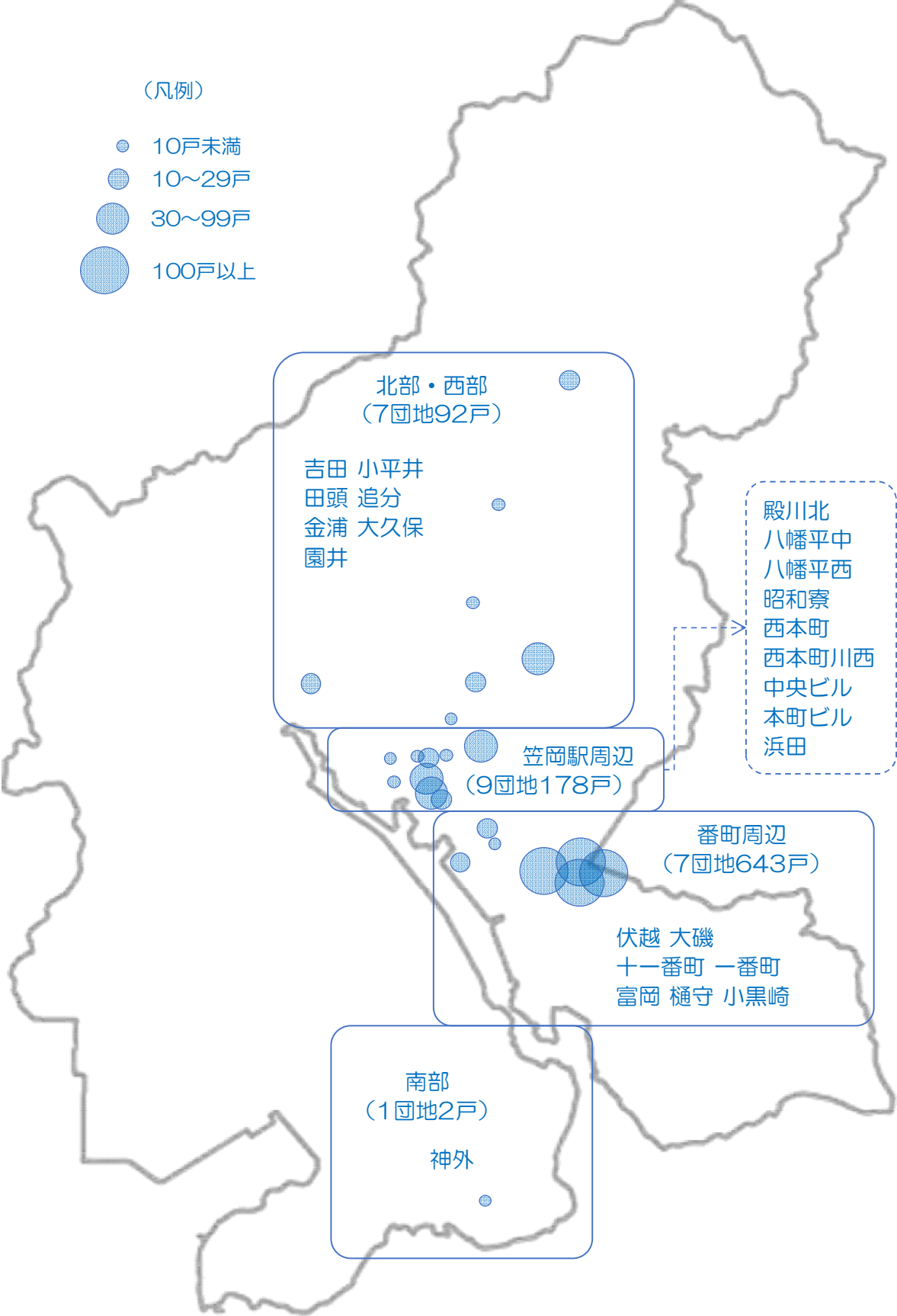
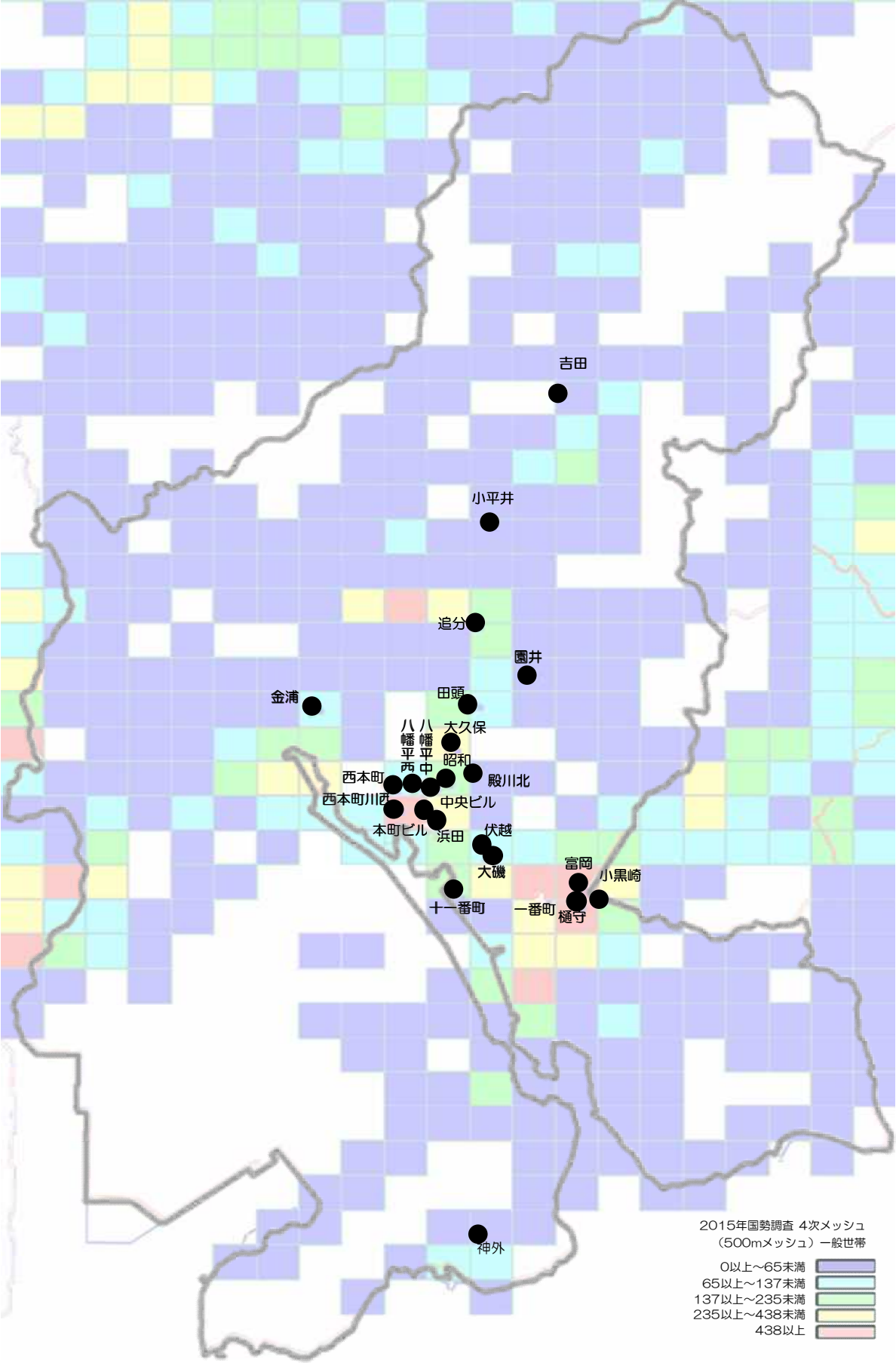


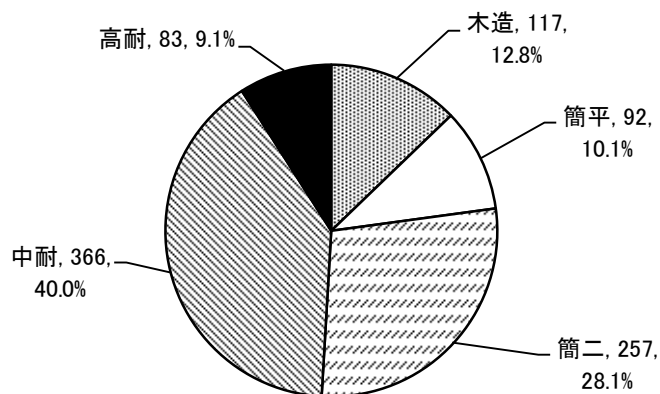
図 61 市営住宅の立地状況（世帯数分布データは JSTAT MAP で作成）



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 23%，簡二（同 45 年）が約 28%，中耐及び高耐（同 70 年）が約 49%となっています。

図 62 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 31 年度末時点で 439 戸（ストック全体の約 48%）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 3 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）

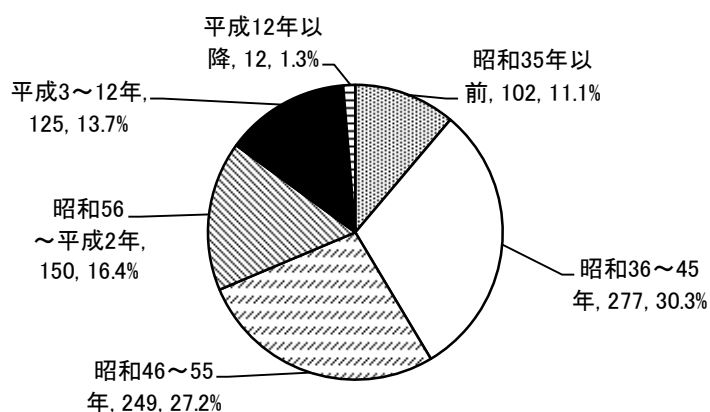
建築時期	木造	簡平	簡二	中耐	高耐	総計
昭和 35 年以前	81 戸	15 戸	6 戸			102 戸
昭和 36～45 年	36 戸	61 戸	156 戸	24 戸		277 戸
昭和 46～55 年		16 戸	95 戸	138 戸		249 戸
昭和 56～平成 2 年				114 戸	36 戸	150 戸
平成 3～12 年				78 戸	47 戸	125 戸
平成 12 年以降				12 戸		12 戸
総計	117 戸	92 戸	257 戸	366 戸	83 戸	915 戸

* 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、うち約 69%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 63 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 4 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	29 戸	3 戸			22 戸		54 戸
30 ㎡以上 35 ㎡未満	48 戸	55 戸					103 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	140 戸
65 ㎡以上 70 ㎡未満			3 戸				3 戸
70 ㎡以上					1 戸		1 戸
総計	102 戸	277 戸	249 戸	150 戸	125 戸	12 戸	915 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 市営住宅入居世帯の実態

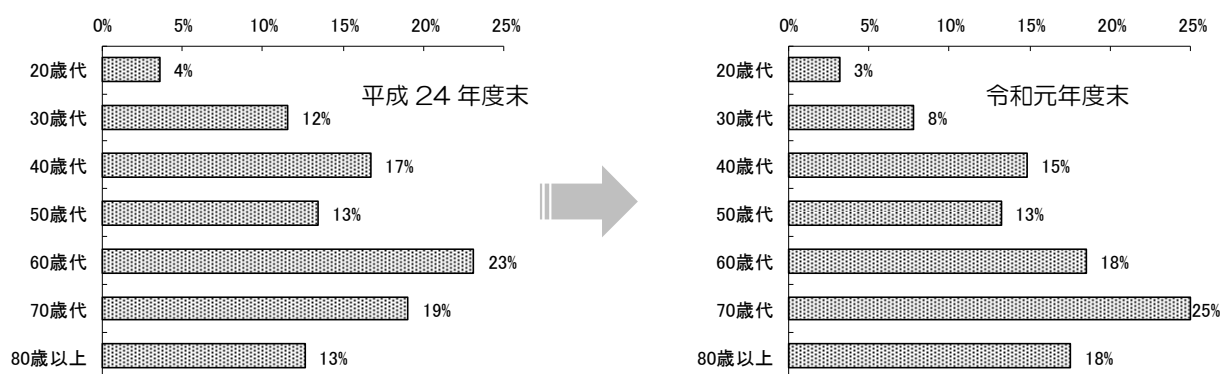
ア) 入居者の概要

令和2年3月31日時点の市営住宅入居者は742世帯・1,445人です（店舗入居者を除く）。うち高齢者の世帯主は全体の61%（平成25年3月末は55%），障がい者を含む世帯が14%（同5%），ひとり親世帯は11%（同11%）です。

なお，6歳未満の子どもを含む世帯は5%（同10%），6歳以上18歳未満の子どもを含む世帯は16%（同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，20～50歳代の年齢構成に大きな変化は見られませんが，70歳代が25%（同19%）でもっとも多くなっているなど，入居者の高齢化が進んでいます。

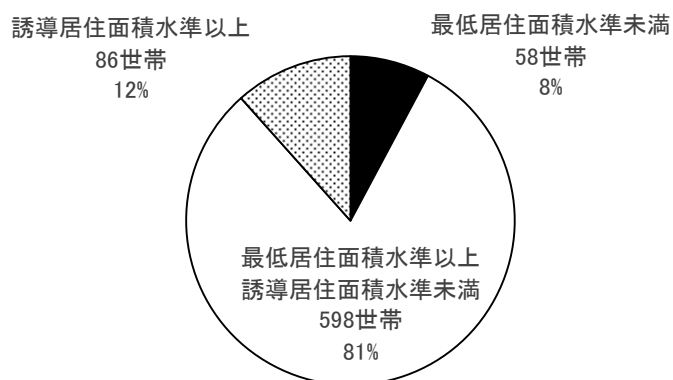
図 64 世帯主の年齢別入居世帯数の変動（都市計画課調べ）



イ) 居住面積水準

入居世帯の人員に基づく居住面積水準の状況を見ると，最低居住面積水準に満たない世帯は8%，誘導居住面積水準（一般型）を上回る世帯は12%です。

図 65 市営住宅入居世帯の居住面積水準（都市計画課調べ）



ウ) 空き家募集等の状況

過去 10 年間の市営住宅の応募状況を見ると、平成 25 年度以後は倍率 2.0 未満が続き、平成 30 年度以降は 1.0 を切るようになっていきます。

表 5 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 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
平成 25 年度	55	82	1.5
平成 26 年度	66	80	1.2
平成 27 年度	48	72	1.5
平成 28 年度	43	65	1.5
平成 29 年度	38	40	1.1
平成 30 年度	39	39	1.0
令和元年度	43	35	0.8
総計	408	645	

③ 市営住宅以外の公的な賃貸住宅

市内には岡山県が設置した県営住宅富岡団地（18 棟 89 戸、昭和 40～42 年建設）があり、笠岡市が指定管理者として入退居・維持管理を行っています。

【参考】

その他、市内の住宅セーフティネットとしての機能が期待される低廉な賃貸住宅として、旧雇用促進住宅から払い下げを受けて民間事業者が運営する「ビレッジハウス」が 4 団地 10 棟 400 戸あります。

なお、平成 29 年 10 月より開始した国の「新たな住宅セーフティネット制度」に基づくセーフティネット住宅は、令和元（2019）年度末時点で市内での登録はありません。岡山県全体で見ても登録住宅は 5 棟 38 戸に止まっています。

3 これまでの取り組み

(1) 評価の考え方

笠岡市住宅マスタープラン（平成 26 年 3 月）に基づいて展開している施策の着手・進捗状況を確認し、施策の継続実施にかかる必要性と可能性を評価するために実施します。

住生活施策への展開 15 項目それぞれについて①基本目標への貢献度、②事務事業への取組状況、③今後の方向性による所管課の自己評価を行いました。

評価項目	回答の選択肢
①基本目標への貢献度 （取組により基本目標が達成できたか）	1 貢献度が非常に高い
	2 貢献度が高い
	3 貢献度が低い
②事務事業への取組状況 （平成 26～令和元年度における状況）	1 目標を達成し完了
	2 実施中
	3 事業不採択
	4 未着手（起案なし）
③今後の方向性 （令和元年度以降の予算措置などを考慮）	1 終了
	2 対象や手法を見直し
	3 縮小もしくは効率化
	4 継続
	5 拡大、前倒し

評価結果に基づき、笠岡市住宅マスタープラン（平成 26 年 3 月）において位置づけた【施策の展開】及び【取り組みの例】について、見直しの必要性を判断しました。

	他の施策と統合/廃止	対象や手法を見直し	継続
施策の展開	1 項目	4 項目	10 項目
取組の例	35 項目	14 項目	24 項目

(2) 主な取り組みの評価

基本目標	施策の展開	取組の例	施策 貢献度	展開 状況	今後の 方向性	所管課
①住めば住む ほど好きにな るまちづくり	1-1 次世代に受け 継ぐ良質な住宅ス トックの形成	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	2 対象や 手法を見 直し	都市計画課、 定住促進 センター
	1-2 うるおいと安ら ぎの住宅地景観の 保全	☐ 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	1 貢献度 が非常に 高い	2 実施中	4 継続	環境課、 協働のまち づくり課
	1-3 多世代が支え あいながら暮らせ る住環境の整備	☐ 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 貢献度 が高い	2 実施中	4 継続	定住促進 センター、 子育て 支援課、 長寿支援課、 地域福祉課
②豊かな生活 を実現できるま ちづくり	2-1 地域ごとの特 性を活かした快適 な住環境の形成	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	4 継続	定住促進 センター 都市計画課
	2-2 日々の暮らし を支える基盤の確 保、維持	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	4 継続	企画政策課、 教育総務課、 下水道課
	2-3 市営住宅の再 編と連動したこれ からの地域づくり	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	2 対象や 手法を見 直し	都市計画課

3 これまでの取り組み

基本目標	施策の展開	取組の例	施策 貢献度	展開 状況	今後の 方向性	所管課
③あこがれの暮らしを実現できるまちづくり	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	☐ 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	2 貢献度が高い	2 実施中	3 縮小もしくは効率化	定住促進センター
	3-2 個性的なライフスタイルの提案、地域文化の発信	☐ 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	2 貢献度が高い	2 実施中	4 継続	定住促進センター
	3-3 空き家・空き地の活用	☐ 空き家バンクによるUI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	2 貢献度が高い	2 実施中	4 継続	定住促進センター、財政課、都市計画課

基本目標	施策の展開	取組の例	施策 貢献度	展開 状況	今後の 方向性	所管課
④安全と環境 を守り続けるま ちづくり	4-1 住まいの安全 の確保	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	2 対象や 手法を見 直し	長寿支援課、 都市計画課、 消防組合 予防課、 危機管理課
	4-2 地域の防災・ 防犯対策の推進	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	4 継続	危機管理課、 建設管理課、 協働のまち づくり課
	4-3 環境共生型居 住の実現	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	4 継続	環境課、 都市計画課
⑤明るい未来 を描きだせるま ちづくり	5-1 住宅確保要配 慮者の安定的な居 住の確保	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	4 継続	地域福祉課、 都市計画課
	5-2 市内での安定 した居住継続への 支援	☐ 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	2 貢献度 が高い	2 実施中	2 対象や 手法を見 直し	商工観光課、 定住促進 センター、 子育て支援課
	5-3 住民による主 体的な住環境づく りの推進	☐ 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	1 貢献度 が非常 に高い	2 実施中	4 継続	協働のまち づくり課、 企画政策課、 都市計画課

4 計画改訂の方向

(1) 基本的な考え方

上位・関連計画や統計データの比較，施策の進行調査等を受けて，住生活における課題を最新の状態に更新します。以下の3つの視点で課題を整理し，見直すべき目標と不足している取り組みを確認します。

①【上位・関連計画】 上位政策の方向性，ゴールの変化

住生活基本計画（全国計画）や岡山県住生活基本計画等の改訂により，対象／目標の変更があった施策や特に重点化する分野について反映を検討します。

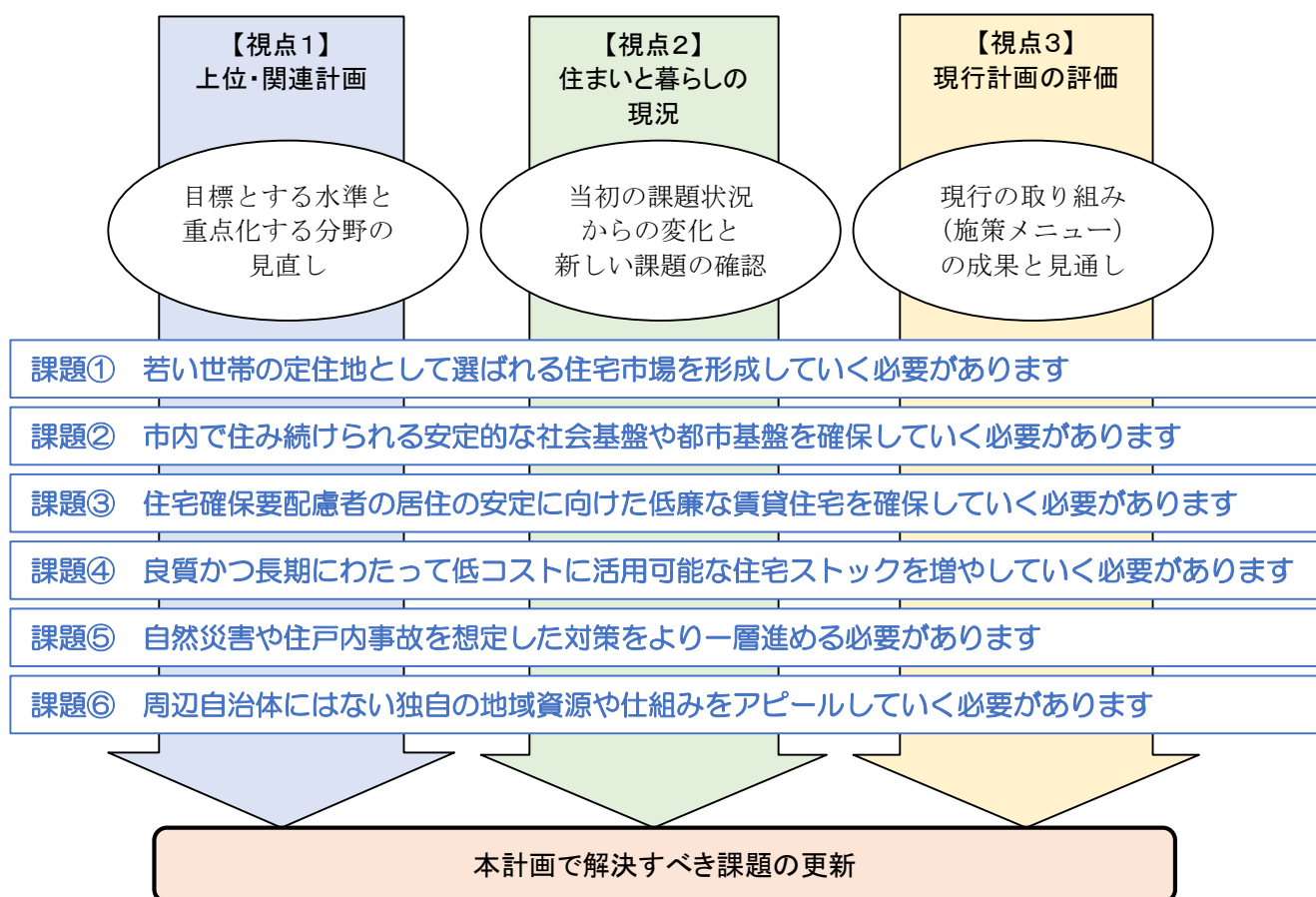
②【住まい・暮らしの現況】 住生活をとるまく社会情勢の変化

人口の見通しや住宅・住環境にかかる最新の統計に基づき，目標の再設定や取組の再検討を行います。

③【現行計画の評価】 現行計画の進捗の状況

庁内進行管理調査の結果及び他団体との施策の比較結果に基づき，対象や目標の見直し／再編，効率化／拡大・前倒し等について検討します。

図 66 改訂方針の考え方



(2) 住生活の課題の更新

改訂に当たって見直しが必要な範囲を抽出するため、現行計画の策定時と比較した課題の変化を、前項(1)で示した3つの視点で整理します。

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

現行計画の課題	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、<u>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。</u>
計画策定後の状況の変化	課題の整理
上位 住生活基本計画（全国計画）の基本目標として「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」や「住宅地の魅力の維持・向上」が掲げられている。 上位 総合計画では「若者を中心とした地元定着・移住促進」や「結婚応援・子育て支援」など、達成目標として掲げている。 現況 持ち家世帯の割合は9割近くを占め、5年前とほぼ変わらない。	■人口の再生産に向けた「<u>UJ-1ターンが可能となる住まいと暮らしの確保</u>」が引き続きの課題である。継続
現況 6歳未満の子どもがいる世帯の8割近くは核家族（親と子のみ）である。 現況 平成26年度までは転出が減る傾向にあったが、平成27年度以後は転出超過が増大する傾向にある。 現況 島しょ部のみならず、市中心部や南部・北部地域においても人口の減少、少子高齢化が進んでいる。 進行 定住促進（転入増加）だけでなく、<u>転出の抑制にかかる効果的な手法が必要とされている。</u>	■定住促進において<u>転出を抑制する効果的な取組が必要</u>となっている。新規

（状況変化の凡例）**上位**上位・関連計画，**現況**住まいと暮らしの現況，**進行**施策の進行・比較調査

（課題項目の凡例）**継続**解消していない課題，**新規**新たに見えてきた課題

（課題の枠の凡例） 継続している課題のみ， 継続と新規が混在， すべて新規の課題

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

現行計画の課題	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』となる用途地域では、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。
計画策定後の状況の変化	課題の整理
上位 総合計画において「計画的な離島振興の取組推進」や「安心・安全な子育て環境の充実」、「市民が利用しやすい公共交通システムの維持・構築」など安心して市内で住み続けられる住環境の形成が達成目標として掲げられている。 現況 人口は引き続き減少傾向にあり、社人研推計は2030年度中央の人口を40,553人と予測している。世帯数も2010年以後は減少に転じている。 現況 65歳以上の老年人口割合が上昇する傾向が続いている。 現況 持ち家世帯の割合は9割近くで5年前とほぼ変わらない。	■顕著な高齢化が進行しており、持ち家比率も依然として高いことから「高齢者が住み慣れた場所で自立して暮らし続けられること」が引き続きの課題である。継続
上位 空家対策特別措置法の成立（H26.11）、エコまち法の改正（H28.5）など持続可能なまちづくりへの法整備が進んでいる。 現況 市内の住宅の空家率は約15%から約23%へと大きく上昇している。	■「増加傾向にある空き家」について、対策が必要となっている。新規
上位 都市計画マスタープランにおける住環境整備の方針として「活気ある中心市街地の再生／JR笠岡駅周辺市街地の再編整備」など中心市街地の求心性を高める取り組みが掲げられている一方、「良好な住環境の維持・保全／計画的な道路整備への対応」や「地域の特性を踏まえた住宅地の整備／環境共生エリアにおける自然と調和した住環境整備」など地域の持続可能性を維持する方向性が示されている。 進行 市営住宅の団地統廃合における対象見直し、子育てや福祉施策との連携が必要とされている。	■立地適正化計画とも連携しながら、コンパクトシティ＋ネットワークを念頭においたまちづくりを住宅政策として後押しすることが課題として考えられる。新規

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

現行計画の課題	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、<u>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。</u>
計画策定後の状況の変化	課題の整理
上位 平成 29 年 10 月より<u>新たな住宅セーフティネット制度</u>が始まっている。 上位 住生活基本計画（全国計画）において、引き続き「<u>住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</u>」や「<u>建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</u>」が基本目標として掲げられている。 現況 公的借家の割合が大幅に減少し、<u>民営借家の割合が上昇</u>している。 現況 民営借家は中部地域に最も集中している。 現況 借家では最低居住水準を満たしていない世帯の割合が上昇しており、特に <u>1～3 人の小規模世帯で居住面積水準が低くなっている</u>。 現況 収入 500 万円未満で<u>公的借家に居住する世帯の割合が低下</u>している。 現況 <u>単身・夫婦のみ高齢者世帯の割合が増大</u>している。 現況 過去 10 年間の市営住宅の応募状況を見ると、平成 25 年度以後は倍率 2.0 未満が続いている。	■<u>新たな住宅セーフティネット制度に基づく取組みを行う必要がある。</u>新規 ■ニーズに合った市営住宅の整理・統合をする必要が出てきている。新規
上位 都市計画マスタープランにおいて、住環境の整備方針として「<u>老朽化した公営住宅の計画的かつ集約的な建替え、既存住宅の有効活用</u>」を掲げている。 上位 市営住宅の供給にあたり、市の公共施設総合管理計画では「<u>適正な維持管理による長寿命化の実現</u>」をめざしつつ、「<u>民間との連携による効率的・持続可能なサービスの提供</u>」を念頭においた「<u>社会情勢の変化を踏まえた施設の総量縮減</u>」を掲げている。 現況 市営住宅ストック全体の約 48%が<u>法定耐用年数を超過</u>している。老朽化による修繕で維持が困難なケースも発生している。 ※法定耐用年数とは公営住宅法施行令第 3 条で定める公営住宅の構造別償却期間であり、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年と定められている。	■老朽化が進む「市営住宅ストックの適切な更新」に向け、市営住宅ストックの中長期的な管理（供給戸数や維持管理、団地の統廃合など）の<u>見通しを立てることが引き続き課題として考えられる。</u>継続 ■市営住宅の<u>総量縮減と効率的な管理・運用</u>がより具体的な課題として浮上している。新規

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

現行計画の課題	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。 <u>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。</u>
計画策定後の状況の変化	課題の整理
上位 長期優良住宅の普及の促進に関する法律が平成 26 年に制定され、自治体や事業者の努力義務や長期優良住宅等計画の認定基準が定められた。 上位 <u>住生活基本計画（全国計画）の基本目標として「住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」や「強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長」が新たに示されるとともに、「建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新」が引き続き掲げられている。</u> 上位 市の総合計画の達成目標として「<u>多様な住宅供給と住宅取得支援</u>」を掲げている。 現況 平成 28 年度以後は<u>住宅着工が低い水準で推移している。</u> 現況 <u>過去 5 年間で収入 700 万円以上の世帯でリフォームを実施している世帯の割合が増大する傾向にある。</u>	■住宅着工が増加していない中、より低予算で実施可能なリフォーム工事の普及推進や中古住宅市場の活性化など、<u>新築住宅の建設だけがゴールでない住宅市場の形成が引き続きの課題である。</u> 継続
現況 <u>借家では最低居住水準を満たしていない世帯の割合が上昇している。</u> 現況 収入 500～700 万円未満及び 1,500 万円以上での持ち家率が低下している。 現況 <u>高齢者等のための設備がない住宅は持ち家で 1/3 程度、借家では 2/3 程度となっている。</u>	■世帯規模に応じた住戸面積やバリアフリー対応設備など、<u>借家居住の質を高める取り組み</u>がより一層の課題となることが考えられる。新規
進行 <u>市営住宅におけるバリアフリー化の推進など、推進に向けた対象や手法の見直しが必要とされている。</u>	■<u>市営住宅ストックの更新、性能の維持が引き続きの課題である。</u> 継続 ■<u>長期活用のストックについてはバリアフリー化など居住性能の向上が求められる。</u> 新規

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

現行計画の課題	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、財政状況に応じて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。
計画策定後の状況の変化	課題の整理
上位 平成 25 年 11 月に耐震改修促進法が改正され、笠岡市においても耐震改修促進計画（平成 28 年 3 月改正）において 2020 年の住宅の耐震化率を「少なくとも 95%」と定めており、住宅の耐震性の確保が喫緊の課題となっている。 現況 平成 30 年 7 月の豪雨災害や令和元年の大規模水害などの体験を幅広い世代で共有していくことが課題となっている。 現況 市営住宅は、平成 30 年度末時点で 439 戸（ストック全体の約 48%）が法で定められた構造別の耐用年数を超過している。	■耐震性のない老朽ストックの更新が引き続きの課題となっている。継続 ■市営住宅については、長寿命化計画の中で、着実に事業を実施する必要がある。新規
現況 高齢者等のための設備がない住宅は持ち家で 1/3 程度、借家では 2/3 程度となっている。 現況 長屋建の非木造の割合が大きく上昇した一方で、一戸建の防火木造の割合は低下し非耐火の木造が過半数となっている。	■高齢者等のためのバリアフリー対応設備など、借家居住の質を高める取り組みが課題である。新規 ■非耐火の木造住宅における安全対策が必要となっている。新規

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

現 行 計 画 の 課 題	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、<u>優位性を維持し続けることは困難な状況</u>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<u>アピール</u>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。
計画策定後の状況の変化	課題の整理
上位 住生活基本計画（全国計画）においても、定住の促進を図る上で「<u>住宅地として選ばれる魅力の確保</u>」が引き続き課題となっている。 進行 令和元年5月に笠岡諸島が日本遺産に認定されるなど、本市の地域資源と魅力をアピールできる機会ができています。	■定住地として<u>選ばれるための魅力</u>を維持し続けることは、まち・ひと・しごと創成の流れによって自治体の生存戦略としてより明確な課題となってきた。新規
上位 近隣市町のみならず国内の他地方や海外に対し、自然や文化だけにとどまらず「持続可能な成長と<u>環境への対策</u>においても魅力を感じてもらえること」ことが課題となってきた。 上位 総合計画においても「地域の特性を活かした<u>個性あるまちづくり</u>」や「計画的な離島振興の取組推進」，「<u>協働による地域づくりの推進</u>」など、環境と成長を両立した独自の魅力形成を達成目標として掲げている。 進行 定住促進にかかる施策についての<u>近隣自治体との比較調査</u>では、積極的に施策を展開してきていると考えられる。	■定住促進につなげるため、地域資源をはじめとした<u>独自の魅力を情報発信</u>していく必要がある。新規

(3) 改訂の方向

①更新された課題の評価

課題の更新状況を確認すると、計画策定後の状況変化を確認した 14 分野のうち、現行計画で想定済みの課題が継続している分野【継承】が3つ、従来の課題と新しい課題が混在している分野【要見直し】が3つ、すべて新しい課題となっている分野【要検討】が8つ確認できました。

策定時に想定した課題の半分以上が変化していることから、今回の改訂に際しては、不足している取り組みを補うだけでなく、目標についても抜本的な見直しが必要な状況であると考えられます。

表 6 課題の評価

現行計画の課題	課題の整理	評価
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	■人口の再生産に向けた「 <u>U</u> 」ターンが可能となる住まいと暮らしの確保」が引き続きの課題である。 継続	継承
	■定住促進において転出を抑制する効果的な取組が必要となっている。 新規	要検討
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	■顕著な高齢化が進行しており、持ち家比率も依然として高いことから「高齢者が住み慣れた場所で自立して暮らし続けられること」が引き続きの課題である。 継続	継承
	■「増加傾向にある空き家」について、対策が必要となっている。 新規	要検討
	■立地適正化計画とも連携しながら、コンパクトシティ＋ネットワークを念頭においたまちづくりを住宅政策として後押しすることが課題として考えられる。 新規	要検討
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	■新たな住宅セーフティネット制度に基づく取組を行う必要がある。 新規	要検討
	■ニーズに合った市営住宅の整理・統合をする必要が出てきている。 新規	
	■老朽化が進む「市営住宅ストックの適切な更新」に向け、市営住宅ストックの中長期的な管理（供給戸数や維持管理、団地の統廃合など）の見通しを立てることが引き続き課題として考えられる。 継続 ■市営住宅の総量縮減と効率的な管理・運用がより具体的な課題として浮上している。 新規	要見直し

現行計画の課題	課題の整理	評価
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	■住宅着工が増加していない中、より低予算で実施可能なリフォーム工事の普及推進や中古住宅市場の活性化など、新築住宅の建設だけがゴールでない住宅市場の形成が引き続きの課題である。継続	継承
	■世帯規模に応じた住戸面積やバリアフリー対応設備など、借家居住の質を高める取り組みがより一層の課題となることが考えられる。新規	要検討
	■市営住宅ストックの更新、性能の維持が引き続きの課題である。継続 ■長期活用のストックについてはバリアフリー化など居住性能の向上が求められる。新規	要見直し
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	■耐震性のない老朽ストックの更新が引き続きの課題となっている。継続 ■市営住宅については、長寿命化計画の中で、着実に事業を実施する必要がある。新規	要見直し
	■高齢者等のためのバリアフリー対応設備など、借家居住の質を高める取り組みが課題である。新規 ■非耐火の木造住宅における安全対策が必要となっている。新規	要検討
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	■定住地として選ばれるための魅力を維持し続けることは、まち・ひと・しごと創成の流れによって自治体の生存戦略としてより明確な課題となってきた。新規	要検討
	■定住促進につなげるため、地域資源をはじめとした独自の魅力を情報発信していく必要がある。新規	要検討

②改訂の範囲と考え方

現行計画の策定時から変化した状況に対応するため、当初計画期間の中途ではありますが、全面改訂を行うものとします。

なお、計画の構成そのものは踏襲し、基本理念・基本目標・基本施策・個別施策による施策体系によるものとします。

5 住生活の将来像

(1) 笠岡市における住生活の基本理念

現行計画の理念は上位計画である第6次笠岡市総合計画の【5つの基本目標】をベースに設定したのですが、平成30年には次期計画となる第7次笠岡市総合計画がスタートしています。本改訂においては、第7次笠岡市総合計画《定住・住宅対策》を参考に、住生活基本法の理念である「住まいと暮らしの安定の向上」の視点で見直しを行います。

世代を超えて市民一人一人が安心して
快適に生活できる住まいの実現

(2) 住宅マスタープランのキャッチフレーズ

本改訂では基本理念・基本目標レベルからの全面改訂を行いますが、キャッチフレーズで描いている《住生活の将来像》は基本部分で変わらないものと考えます。

住もうや、笠岡！

(3) 住生活の向上にかかる施策への取り組み方針

本改訂による新たな取り組み方針は、上位計画である第7次笠岡市総合計画の基本4戦略を参考に、住生活基本法の理念である《住まいと暮らしの安定の向上》の視点で再構成したものとします。

施策への取り組み方針	総合計画の基本戦略
方針1 得意なことで分担し協働して進めること ～役割を分担する～	【経営戦略】
方針2 人を集めてにぎわいと活力を高めること ～密度を高める～	【活性化戦略】
方針3 子どもや若い人に夢を持たせられること ～意見を集める～	【未来戦略】
方針4 地域の資源を再生し幅広く活用すること ～資源を活かす～	【安定戦略】

(4) 住生活の基本目標と達成指標

本改訂では基本理念・基本目標レベルからの全面改訂を行うことから、基本目標以下の施策体系も刷新を図ります。

新たな住宅マスタープランの目標と体系は、現行計画の施策に上位計画である住生活基本計画（全国計画）が示す視点も加え、見直しを行いました。

主要なターゲット（施策の対象）ごとに6つの基本目標をさだめ、達成状況を評価する指標（数値データ）、本計画の終期である令和12年度末における目標値を設定します。

基本目標1 世代を超えて住み続けられる住生活の実現

定住促進の視点

施策の主要な【ターゲット】	若年子育て世帯
目標の達成にかかる【指標】	市民意識調査での「定住・住宅対策」の満足率
計画終期における【目標値】	14.9%（2018年） → 20%（2030年）

基本目標2 住み慣れた場所で健康で快適に暮らせる住生活の実現

自立生活の視点

施策の主要な【ターゲット】	高齢世帯
目標の達成にかかる【指標】	高齢者等のための設備がある住宅
計画終期における【目標値】	57.9%（2018年） → 75%（2030年）

基本目標3 支援を求める人の暮らしを支える住生活の実現

居住支援の視点

施策の主要な【ターゲット】	住宅確保要配慮者
目標の達成にかかる【指標】	要支援世帯数に対する公的な賃貸住宅のカバー率
計画終期における【目標値】	63%（2019年） → 95%（2030年）

基本目標4 地域の資産となる良質な住宅ストックの形成

住宅の品質の視点

施策の主要な【ターゲット】	住宅所有者
目標の達成にかかる【指標】	耐震性が不十分な住宅の割合
計画終期における【目標値】	29.2%（2014年） → おおむね解消（2030年）

基本目標5 既存住宅の利活用の推進

住宅市場の視点

施策の主要な【ターゲット】	中古住宅・空き家
目標の達成にかかる【指標】	賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
計画終期における【目標値】	3,790戸（2018年） → 4,400戸程度（2030年）

基本目標6 魅力ある住環境の形成

まちの姿の視点

施策の主要な【ターゲット】	地域住民
目標の達成にかかる【指標】	市民意識調査での「魅力的で快適に暮らせる都市形成」の満足率
計画終期における【目標値】	8.0%（2018年） → 10%（2030年）

6 施策への展開

前章で定めた基本目標ごとに，基本施策・個別施策への展開を図ります。

図 67 基本 6 目標と基本 12 施策の体系



基本目標 1 世代を超えて住み続けられる住生活の実現

基本施策 1-1 笠岡で生まれ育ち、次世代の子どもを育てられる環境の整備

若年世帯の転出を効果的に抑制することで、《笠岡そだち》の住民が次世代を《笠岡そだて》できるよう、継続居住のための環境の整備を進めます。

進学・就業・結婚・出産など、ライフステージごとに異なる居住ニーズを満たすため、就業環境の充実や住宅費負担の軽減、地域の子育て支援体制の整備などを進めます。

転出の抑制

【個別施策】

- ☐ 多世代同居、近居、隣居への支援
- ☐ 子育て世帯、子育て予備世帯への包括的な居住支援
- ☐ 市内の賃貸住宅に一時居住する若者などへの情報提供や住み替え支援
- ☐ 市営住宅団地における子育て支援施設の併設の検討 新規
- ☐ 子育て世代が暮らしやすいエリアでの宅地形成や賃貸住宅の建設促進 新規

【主な関連計画】

- ☐ 笠岡市定住促進ビジョン
- ☐ 笠岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ☐ 笠岡市子ども・子育て支援事業計画

【施策の進行管理に用いる指標】

- ☐ 20～39 歳の転出数〔市民課調べ〕
832 人（2019 年度）→829 人（2030 年度）

図 68 次世代を育む笠岡市の教育環境



定住促進の視点

基本施策 1-2 移住先として選ばれる笠岡ブランドの形成と情報発信

移住を検討する若い世代の目にとまり、周辺自治体や全国の類似地域との比較で優位性を発揮できるポイントに注力した《笠岡ぐらし》《笠岡すまい》のブランディング戦略を検討するとともに、情報の発信・共有や交流人口の増大、交流居住の推進に努めます。

また、安定した生活基盤としての就業環境の充実や、地方居住の必須インフラである通信環境の整備についても支援を進めていきます。

転入の促進

【個別施策】

- ☐ 地域の工務店と連携した魅力的な賃貸リフォームの事例づくり 新規
- ☐ 大学等と連携した笠岡暮らし移住体験研究の推進 新規
- ☐ 定住促進にかかる情報の集約と媒体を駆使した情報発信
- ☐ マリンレジャーやバイク・サイクルツーリングと連携した半定住や週末居住の推進 新規
- ☐ テレワーク環境の整備支援
- ☐ 職と住をパッケージにした企業誘致の推進 新規

【主な関連計画】

- ☐ 笠岡市定住促進ビジョン（再掲）
- ☐ 笠岡市産業振興ビジョン

【施策の進行管理に用いる指標】

- ☐ 20～39 歳の転入数〔市民課調べ〕
624 人（2019 年度）→829 人（2030 年度）

図 69 人々ににぎわう 道の駅笠岡ベイファームのひまわり畑



基本目標 2 住み慣れた場所で健康で快適に暮らせる住生活の実現

基本施策 2-1 地域での自立生活に必要な生活基盤の確保、維持

新たな住民も参画しやすい新陳代謝のあるコミュニティや、地域ごとに特色のある生活環境を笠岡暮らしの豊かさとしてとらえ、それらを伸ばし、魅力として情報発信していきます。

また、地域の持続性を確保するため、通勤・通学に不可欠な要素である交通アクセスや生活利便施設、日常的な生活を支えるサービスについて、適切な整備・維持に努めます。

地域の 持続性

【個別施策】

- 持続可能な地域公共交通ネットワークの構築 **新規**
- 島しょ部における自立的な住環境形成への支援
- 市営住宅の建て替えと連携した福祉、地域活動の拠点形成
- 市営住宅跡地での宅地整備、賃貸住宅の立地誘導など地域活性化に資する活用方策の検討
- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 **新規**

【主な関連計画】

- 福山・笠岡地域公共交通網形成計画
- 第4次笠岡市障がい者福祉計画

【施策の進行管理に用いる指標】

- 市内公共交通（鉄道・路線バス・航路）の年間合計利用者数〔企画政策課調べ〕
1,937千人（2015年度）→1,980千人（2035年度）

図 70 笠岡港旅客船ターミナル



自立生活の視点

基本施策 2-2 暮らしを支え合う住民と事業者のコミュニティ形成

年齢を重ねても笠岡で暮らし続けられるよう、家族だけでなく住民や事業者が一体となって地域での暮らしを支えあう場や機会の確保に努めます。

また、世帯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、市の福祉施策や市内で福祉関連事業を展開する事業者とも連携しながら自立生活の支援に努めます。

高齢者の自立

【個別施策】

- 公共公益施設や交通関連施設のバリアフリー化の推進 **新規**
- 住民相互の助け合い・支え合いの仕組みづくりへの支援
- 駅前商店街の再生によるまちなかの生活環境の向上 **新規**
- 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
- 集会所等の住民自主管理など、新旧住民が顔見知りになれる場や機会の確保
- リバースモーゲージや市内での住み替え支援に関する情報の提供

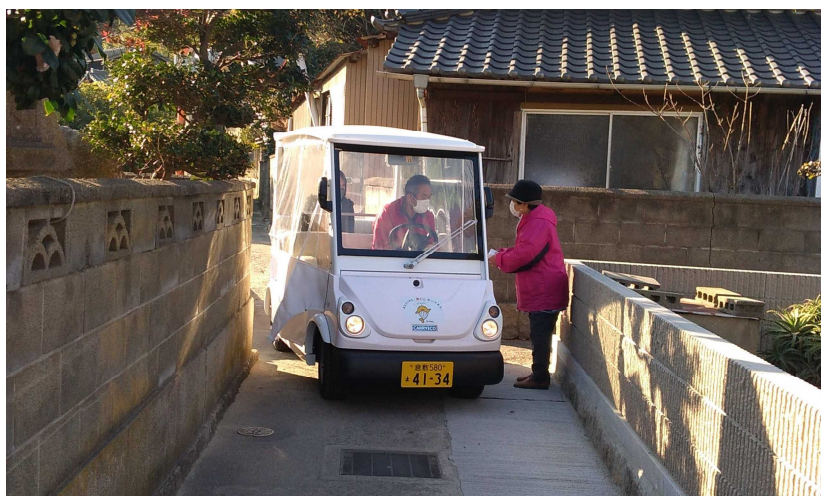
【主な関連計画】

- 笠岡市高齢者福祉推進計画

【施策の進行管理に用いる指標】

- 緊急通報装置設置台数〔長寿支援課調べ〕
156台（2018年）→250台（2030年）

図 71 交通手段として島地部で社会実装しているグリーンスローモビリティ



基本目標 3 支援を求める人の暮らしを支える住生活の実現

基本施策 3-1 市営住宅団地の再編と適切な維持管理の推進

居住支援にかかる長期的なニーズ予測を踏まえ、市営住宅の計画的な供給を進めます。市営住宅団地の構成や市として維持可能な戸数規模、住宅に求められる性能などについて見定め、公営住宅等長寿命化計画に基づいた適切な管理を進めます。

また、団地の再編に際しては、地域のまちづくりに必要な施設の併設や、集約後の跡地活用についても検討します。

【個別施策】

- ☐ 市営住宅団地の中長期的な統廃合の推進
- ☐ 団地の統廃合にかかる市営住宅居住者への住み替え支援
- ☐ 市営住宅ストックの更新と適切な維持管理の推進
- ☐ 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
- ☐ 市営住宅団地の再生における PFI 事業や指定管理者制度など民間活力導入の検討 新規
- ☐ 避難施設としての活用想定、団地内での防災器具・備蓄倉庫の確保 新規
- ☐ 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
- ☐ 空き家バンクを活用した仮住居・住み替え先の確保 新規

【主な関連計画】

- ☐ 笠岡市公営住宅等長寿命化計画（再掲）
- ☐ 笠岡市公共施設等総合管理計画

【施策の進行管理に用いる指標】

- ☐ 市営住宅の空き家募集戸数〔都市計画課調べ〕
24 戸（2019 年度）→39 戸（2030 年度）

公営住宅

図 72 市営住宅樋守団地



居住支援の視点

基本施策 3-2 地域における重層的な住宅セーフティネットの形成

高齢者や障がいのある人、ひとり親世帯や外国人世帯、災害等による被災世帯など、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笠岡市内で確保できるよう、地域の事業者や不動産オーナーとの協働に向けた取り組みを進めます。

民間賃貸

【個別施策】

- 需要に即した公的賃貸住宅の供給を実現する多面的な手法の検討 新規
- 要支援者対策にかかる地域の事業者や不動産オーナーとの連携、協働体制の構築 新規
- 新たな住宅セーフティネット制度の活用促進に向けた啓発 新規
- 住宅確保要配慮者に対する市営住宅の優先入居
- 災害など突発的な事態における市営住宅への入居円滑化 新規

【主な関連計画】

- 笠岡市公営住宅等長寿命化計画（再掲）
- 笠岡市地域福祉計画

【施策の進行管理に用いる指標】

- 市内のセーフティネット住宅登録数〔（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会〕
0 件（2019 年）→150 件（2030 年）

図 73 岡山県居住支援協議会の構成団体（岡山県居住支援協議会HPより）



基本目標 4 地域の資産となる良質な住宅ストックの形成

基本施策 4-1 住宅ストックの居住性・安全性の向上

次世代にわたり受け継ぐことができる良好な住宅ストックの形成に向け、既存の住宅についても現代的な水準への再生・改修を促す施策のパッケージ化を検討します。

また、平成 30 年 7 月の西日本豪雨では、県内でも大きな被害が出るなど従来の防災意識を大きく改める必要性が明らかになりました。平成 28 年熊本地震や平成 30 年北海道胆振東部地震など震度 7 を超える地震も頻発しています。自らの住まいにどのような危険があるのか意識するための啓発に努めるとともに、安全対策への支援を引き続きおこなっていきます。

【個別施策】

- ☐ 長期優良住宅の普及促進
- ☐ 安全性や省エネ、遮音、換気などに関する住宅性能表示制度の普及
- ☐ 新築住宅に対する助成金の交付
- ☐ 介護保険制度や耐震改修補助と連携した包括的なリフォーム助成制度の検討 新規
- ☐ 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
- ☐ 耐震診断の実施啓発 新規
- ☐ 家具等の転倒・落下防止にかかる事例の紹介
- ☐ 住宅用火災警報器の設置啓発
- ☐ 断熱改修によるヒートショック対策の啓発 新規

【主な関連計画】

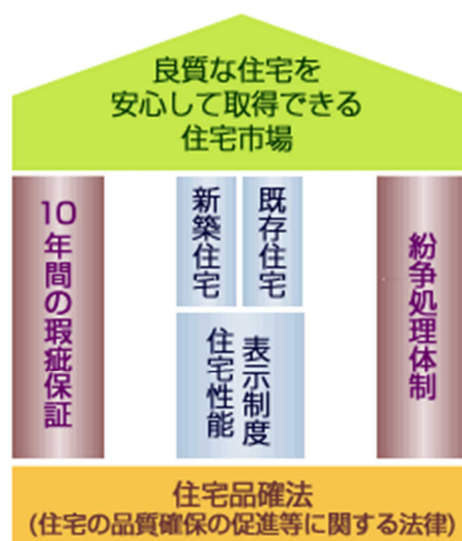
- ☐ 笠岡市地域住宅計画
- ☐ 笠岡市耐震改修促進計画

【施策の進行管理に用いる指標】

- ☐ 長期優良住宅の認定数〔都市計画課調べ〕
23 件（2019 年度）→33 件（2030 年度）

住宅の 性能 向上

図 74 住宅性能表示制度のしくみ
（一般社団法人住宅性能評価・表示協会HPより）



住宅の品質の視点

基本施策 4-2 環境に配慮した持続可能な暮らしの実現

持続可能な社会の実現に向け、断熱や CO₂ 排出量削減など環境に配慮した改修や設備の導入を支援するとともに、住民や志縁団体による景観形成・緑化活動などを支援します。

環境 性能

【個別施策】

- 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
- 市営住宅における省エネルギー対策の推進
- 温熱環境などに配慮したリフォームの促進^{新規}
- 県産材を利用した良質な木造住宅の供給促進^{新規}
- 地域における SDGs の活動支援^{新規}

【主な関連計画】

- 第2次笠岡市環境基本計画

【施策の進行管理に用いる指標】

- 省エネ関連の補助/減免申請数〔環境課調べ〕
39 件（2019 年度）→110 件（2030 年度）

図 75 SDGs（持続可能な開発目標）ロゴマーク



基本目標 5 既存住宅の利活用の推進

基本施策 5-1 住宅市場の活性化と宅地供給の促進

住宅・宅地の活発な流動は定住の促進に欠かせないことから、居住誘導区域を中心とした計画的な宅地形成について、不動産事業者と情報・課題を供給しながら進めます。

また、市営住宅の再編等で発生する空き地や、市が保有する低・未利用地についても効果的な活用を目指し、多面的な検討を進めます。

【個別施策】

- 立地適正化計画の居住誘導区域における宅地造成の促進
- 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
- 市営住宅団地の再編にともなう跡地の有効活用 **新規**
- 住宅の購入・新築・リフォームにかかる助成制度の拡充とPR **新規**
- 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
- 不動産市場にとどまらない住宅ストックビジネスの活性化 **新規**

【主な関連計画】

- 笠岡市立地適正化計画（再掲）
- 笠岡市公営住宅等長寿命化計画（再掲）

【施策の進行管理に用いる指標】

- 住宅リフォーム助成金の累計利用件数（平成 24 年度から）〔都市計画課調べ〕
2,342 件（2019 年度）→4,200 件（2030 年度）

図 76 リフォームの事例（笠岡市HPより）



住宅市場の視点

基本施策 5-2 空き家・空き地の流動性の向上

市内で増加する空き家の実態把握に努めるとともに、笠岡市空き家等対策計画に基づく施策の展開を図ります。

まだ十分に活用が可能な空き家ストックについては、特定空き家等にしないための追跡・予防体制を構築し、適切な維持管理と市場への環流を促します。

土地と家屋の再生

【個別施策】

- 空き家バンクの活用による低廉な転入者向け住宅の供給促進
- 地域の事業者と連携した「特定空き家等」にしないための予防・モニタリング措置^{新規}
- 住宅の資産価値を保証する各種制度の周知啓発^{新規}
- 住宅金融制度の活用促進^{新規}
- 市営住宅の集約団地における住み替え先や地域の集会所施設としての空き家活用の検討
- 特定空き家等対策の推進^{新規}

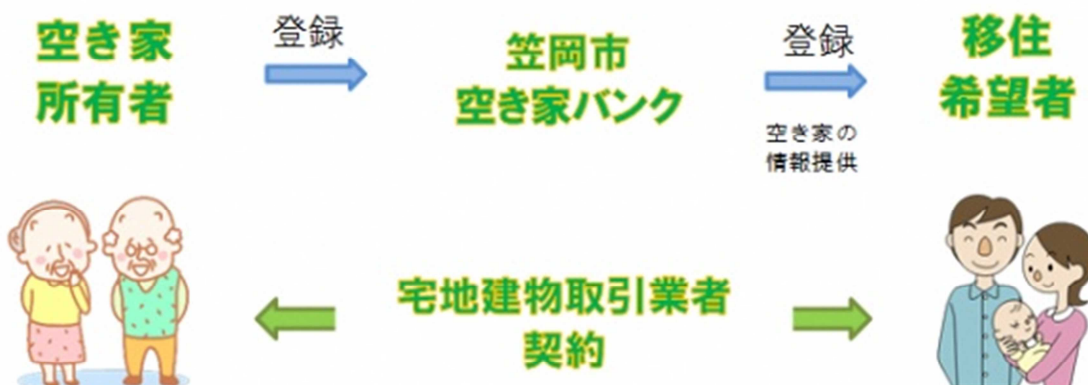
【主な関連計画】

- 笠岡市空き家等対策計画

【施策の進行管理に用いる指標】

- 空き家バンク物件契約の累計件数（平成 21 年度から）
〔定住促進センター調べ〕
200 件（2019 年度）→700 件（2030 年度）

図 77 笠岡市空き家バンクの制度イメージ



基本目標 6 魅力ある住環境の形成

基本施策 6-1 コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

笠岡市立地適正化計画による都市機能の誘導を進めるとともに、地域の交通アクセスや都市基盤施設などの形成・維持に努め、市域でのメリハリある土地利用を進めます。

また、居住誘導区域における住生活の向上を図るため、既成市街地における建替やリフォームの促進、生活利便施設の誘導に取り組みます。

【個別施策】

- 容積率の緩和による人口集中地区（DID）人口密度の上昇 **新規**
- 下水道、集落排水など地域の都市基盤の計画的な整備 **新規**
- 持続可能な地域公共交通ネットワークの構築【再掲】 **新規**
- 駅前商店街の再生によるまちなかの生活環境の向上（再掲） **新規**
- 市内での住み替えに対する情報提供などの支援
- 既成市街地における建替やリフォームの促進 **新規**

【主な関連計画】

- 笠岡市都市計画マスタープラン
- 笠岡市立地適正化計画
- 笠岡市下水道基本構想

【施策の進行管理に用いる指標】

- 総人口に対する人口集中地区（DID）人口の比率〔国勢調査／市民課調べ〕
33.9%（2017年）→40%（2030年）

まちと
生活の
基盤

図 78 笠岡駅前の風景



まちの姿の視点

基本施策 6-2 地域の住民が形成する良質な生活空間の継承

地区計画に基づく住宅地の景観形成を引き続き支援するとともに、まちづくり協議会などの地縁団体や各種の支援団体の活動を支援します。風紀治安の確保については、地域での情報共有や、美観維持の地域活動と連動した見守り体制の強化を進めます。

また、《防災まちづくり》への取り組みとして、地域のまちづくり協議会と連携しながら、人命確保を最優先とする体制づくりに引き続き取り組むとともに、即時かつ即地的な災害情報を共有する仕組みを構築します。

地域の
住文化

【個別施策】

- 地区計画や建築協定、緑地協定など地域の景観を活かしたまちづくりへの支援 **新規**
- まちづくり協議会などによる環境美化や緑化活動への支援
- サイクリングロードや井笠鉄道の遺構、日本遺産に登録された「備讃諸島の石文化」にかかる観光資源の活用など、人と歴史と自然が調和した景観づくり
- 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
- 笠岡全体のシティ・プロモーションと連動した住宅・住宅地のブランディング推進 **新規**
- ハザードマップの周知と活用促進に向けた啓発 **新規**
- 地域の自主防災組織への活動支援 **新規**

【主な関連計画】

- 笠岡市地域防災計画
- 笠岡市空家等対策計画（再掲）

【施策の進行管理に用いる指標】

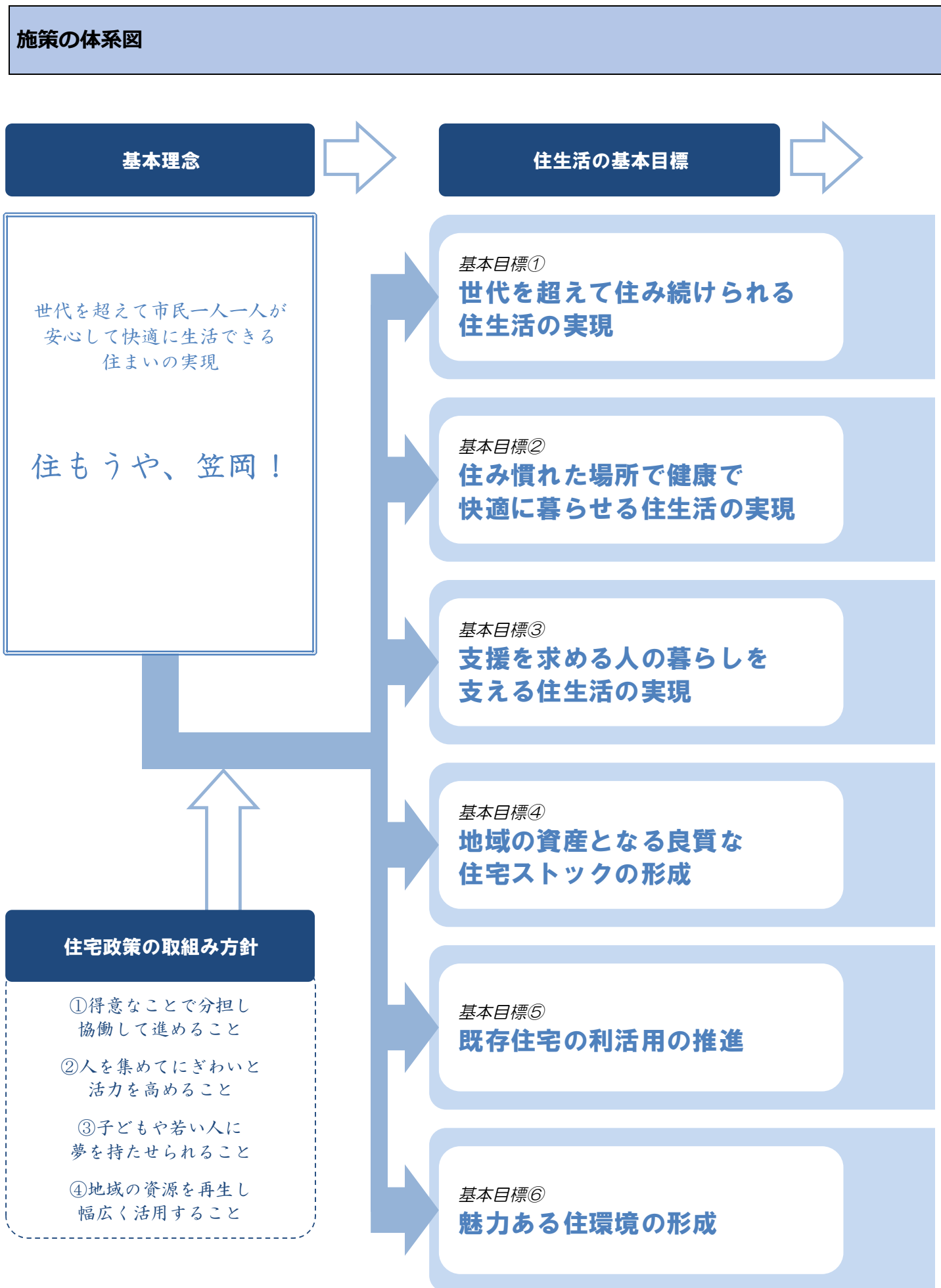
- 地域密着型防災訓練の参加者〔危機管理課調べ〕
4,994 人（2018 年度）→6,000 人（2030 年度）

図 79 日本遺産に登録された笠岡諸島



図 80 防災訓練時の避難所設営





住生活施策への展開

基本施策1-1 笠岡で生まれ育ち、次世代の子どもを育てられる環境の整備

基本施策1-2 移住先として選ばれる笠岡ブランドの形成と情報発信

基本施策2-1 地域での自立生活に必要な生活基盤の確保、維持

基本施策2-2 暮らしを支え合う住民と事業者のコミュニティ形成

基本施策3-1 市営住宅団地の再編と適切な維持管理の推進

基本施策3-2 地域における重層的な住宅セーフティネットの形成

基本施策4-1 住宅ストックの居住性・安全性の向上

基本施策4-2 環境に配慮した持続可能な暮らしの実現

基本施策5-1 住宅市場の活性化と宅地供給の促進

基本施策5-2 空き家・空き地の流動性の向上

基本施策6-1 コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

基本施策6-2 地域の住民が形成する良質な生活空間の継承

重点的に取り組む内容

重点分野1

住宅セーフティネットの確保

重点施策1-1
市営住宅団地の再編と連動した地域のまちづくり

重点施策1-2
住宅市場と連携したあんしん居住の実現

重点分野2

住宅ストックの有効活用の促進

重点施策2-1
特定空き家を生み出さないモニタリングとメンテナンス体制の構築

重点施策2-2
中古住宅の多角的な活用と流通の促進

重点分野3

持続的な定住を可能にする魅力ある住環境の形成

重点施策3-1
協働と支え合いによる防災まちづくりの推進

重点施策3-2
笠岡駅周辺地区における定住環境の確保と生活利便性の向上

重点施策の要件

- ア) 喫緊の課題であること
- イ) 他の施策の進捗に影響すること
- ウ) 複数の目標の達成に寄与すること
- エ) 受益者が重複していること
- オ) 特定地区に集中していること

7 重点的に取り組む分野

重点化の考え方

①重点化の目的

早急な実現が求められる施策や、住宅政策以外の分野における課題解決と連携できる取り組みを重点施策と位置づけ、計画期間内における着実な基本目標の達成をめざします。

②重点化の対象

以下の複数条件に合致する【個別施策】を抽出し、期間を定めた集中的な取り組みとして位置づけます。

ア) 喫緊の課題であること

市民意識調査などで特に緊急度が高いとされている、あるいは上位・関連計画で目標の達成時期が本計画期間内に位置づけられているなど、本計画の期間内でもより早期に着手すべき施策を抽出します。

イ) 他の施策の進捗に影響すること

その施策の達成あるいは進捗によって他の施策に着手できる条件が整うなど、取り組みの順序に優先性のある施策を抽出します。

ウ) 複数の目標の達成に寄与すること

利便性と安全性の向上、安全性と居住性など、一本化することで複数の目標達成に向けた効果がある施策を抽出します。

エ) 受益者が重複していること

子育て中の転入世帯にとっての住まい／保育・教育／就業環境や、持ち家に住む高齢単身・夫婦のみ世帯にとっての自立生活／家の管理／災害時の避難など、受益者が多く重なる施策を抽出します。

オ) 特定地区に集中していること

受益者の視点とは別に、特定の地区において同時並行で進められる施策を抽出します。

③重点化の手段

重点的な取り組みを構成するにあたっては、以下の手法を用います。

A) 分野をまたがり個別施策を再編します。

前章で定めた基本 6 目標・基本 12 施策の体系に拠らず、個別施策を基本要素として 3 グループ化します。

B) 着手・達成時期を明確化します。

計画期間のおおむね前半での着手・達成を基本としますが、早期着手かつ長期的な取り組みが必要な場合についても、着実な推進を図ります。

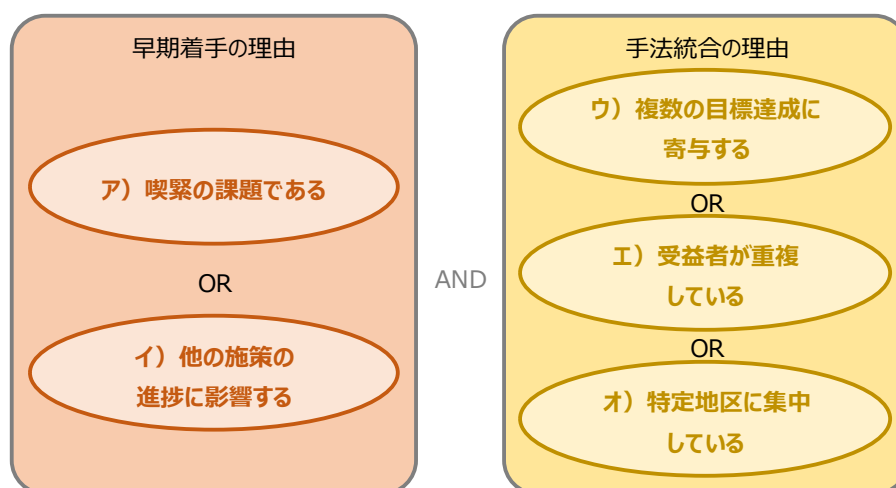
C) 主幹課、関係課を整理し取り組み体制を明確化します。

進行管理を担う主幹課と、直接的に連携もしくは個々の所管事業で協働する関係課を整理し、着実な推進を図ります。

④重点施策とする要件

重点化対象の選定・抽出にあたっては、当該施策へ早期に着手すべき理由（前ページ②ア、イ）と、複数の手法で統合的に施策を実施すべき理由（前ページ②ウ～オ）のそれぞれで少なくともひとつが該当するものとします。

図 81 重点施策の選定・抽出の考え方



⑤重点分野・重点施策の構成

重点分野ごとの推進に向けた方向性と目標、および手法としての重点施策を整理します。

図 82 重点分野・重点施策の構成

重点分野		1 住宅セーフティネットの確保	2 住宅ストックの有効活用 の促進	3 持続的な定住を可能にする 魅力ある住環境の形成
重点施策	喫緊	1-1 市営住宅団地の再編と連動した地域のまちづくり	2-1 特定空き家を生み出さないモニタリングとメンテナンス体制の構築	3-1 協働と支え合いによる防災まちづくりの推進
	他に影響	1-2 住宅市場と連携したあんしん居住の実現	2-2 中古住宅の多角的な活用と流通の促進	3-2 笠岡駅周辺地区における定住環境の確保と生活利便性の向上
		エ) 受益者が重複している	ウ) 複数の目的達成に寄与する	オ) 特定地区に集中している
(参考)	方向性	公営住宅を核とした住宅セーフティネット形成	特定空き家化の予防と中古市場の活性化	まちづくり事業と連携した定住環境づくり
	目標	低廉で良質な賃貸住宅ストックを官民双方で形成し、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる環境が将来にわたり維持される環境を整えます。	住宅が適切にメンテナンスされるとともに、一時的に空き家化しても廃屋にはならず、中古住宅として市場へ環流できる環境を整えます。	生活利便と安全が確保された定住者にとって魅力的な暮らしの基盤が、ハード（まち）とソフト（ひと）との両面で実現される条件を整えます。

重点分野 1 住宅セーフティネットの確保

重点施策 1-1 市営住宅団地の再編と連動した地域のまちづくり

【概要】

老朽化した市営住宅ストックの更新にあわせて小規模団地の集約移転を進めるとともに、市営住宅の統廃合に際しては、需要に応じて福祉・子育て・防災などの拠点施設の併設も検討するなど、市営住宅団地の再編を契機とした地域のまちづくりを進めます。

また、笠岡市公営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅ストックのライフサイクルを調整する長寿命化改善や適切な維持管理に取り組みます。

【関連する個別施策】

- 市営住宅団地における子育て支援施設の併設の検討
- 市営住宅の建て替えと連携した福祉、地域活動の拠点形成
- 避難施設としての活用想定、団地内での防災器具・備蓄倉庫の確保
- 市営住宅団地の中長期的な統廃合の推進
- 市営住宅ストックの更新と適切な維持管理の推進
- 公共公益施設や交通関連施設のバリアフリー化の推進
- 市営住宅団地の再生における PFI 事業や指定管理者制度など民間活力導入の検討

【具体的な取り組み】

①市営住宅団地の統廃合にあわせた地域拠点の形成

- 老朽化した小規模団地を集約し、統合建替によるストックの再編を進めます。
- 一定規模の団地において、福祉・防災の拠点となる施設の整備・誘致を検討します。

②市営住宅の適切な維持管理

- 市営住宅ストックの中長期的な管理の見通しに基づき、長寿命化改善に取り組みます。
- ライフサイクルコストの低減に向け、民間活力の導入を検討します。

図 83 （参考）UR 賃貸住宅における地域医療福祉拠点化に向けた取り組み



重点施策 1-2 住宅市場と連携した『あんしん居住』の実現

【概要】

住宅確保要配慮者の居住安定のため、公営住宅と相互に補完する民間賃貸住宅の活用促進により重層的な住宅セーフティネットを実現するために創設された「新たな住宅セーフティネット制度」について、岡山県居住支援協議会や県内の居住支援 NPO 法人等と連携し周知を進めます。

また、市内における民間賃貸住宅の安定的な供給に向けて、地域の不動産事業者や賃貸住宅オーナーと意見交換を行う機会を確保します。

【関連する個別施策】

- 新たな住宅セーフティネット制度の活用促進に向けた啓発
- 要支援者対策にかかる地域の事業者や不動産オーナーとの連携、協働体制の構築
- 空き家バンクの活用による低廉な転入者向け住宅の供給促進
- 空き家バンクを活用した仮住居・住み替え先の確保

【具体的な取り組み】

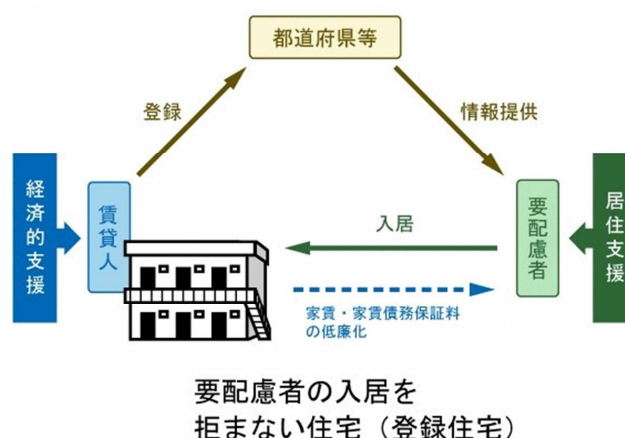
① 住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進

- 岡山県居住支援協議会や不動産事業者団体を通じ、管理物件をセーフティネット住宅として登録するよう啓発します。
- 住宅確保要配慮者の円滑入居にかかる課題について、不動産事業者団体や賃貸住宅オーナーとの意見交換の場を設けます。
- 子育て支援などと連動した、民間賃貸住宅に居住する住宅困窮者への家賃補助を検討します。

② 突発的な住宅困窮者に対する支援体制の強化

- 市内で活動する居住支援 NPO との協力体制をつくります。
- 被災や失職、DV被害など突発的な住宅困窮者について、居住の受け皿を確保します。

図 84 セーフティネット住宅登録制度の概要（国土交通省HPより）



重点分野 2 住宅ストックの有効活用促進

重点施策 2-1 特定空き家を生み出さないモニタリングとメンテナンス体制の構築

【概要】

空き家が地域の安全や衛生・景観等に悪影響のある「特定空き家等」とならないよう、住宅所有者の協力を得て老朽住宅の実態把握に努めるとともに、劣化のモニタリングや予防的なメンテナンス対策が打てるよう、地域の建築事業者との協力体制を構築します。

また、持ち家が空き家となっても地域の住宅市場に滞りなく環流できるよう、住宅リフォームの事例周知を行うとともに、バリアフリーや耐震改修等も含めた包括的なリフォーム助成の可能性について検討します。

【関連する個別施策】

- 住宅用太陽光発電システムの設置に対する啓発
- 省エネルギー改修に対する補助制度等の周知・普及
- 温熱環境などに配慮したリフォームの促進
- 地域の事業者と連携した「特定空家等」にしないための予防・モニタリング措置
- 介護保険制度や耐震改修補助と連携した包括的なリフォーム助成制度の検討
- 住宅の購入・新築・リフォームにかかる助成制度の拡充とPR

【具体的な取り組み】

①より使いやすいリフォーム助成制度の検討

- 現在のリフォーム助成制度について、重点化・パッケージ化に向けた見直しを行います。

②地域で空き家を生み出しにくい仕組みづくり

- 地域の建築事業者と連携したインスペクション・メンテナンスの体制づくりを進めます。
- 地域の建築および不動産事業者の連携による、空き家になりにくい市場づくりを進めます。
- 空き家バンク活用奨励金などにより、リフォーム・メンテナンスの担い手の育成を支援します。
- 保証制度などを使った中古住宅の市場価値の向上について周知を行います。

図 85 住宅性能表示ロゴマーク（一般社団法人住宅性能評価・表示協会HPより）



重点施策 2-2 中古住宅の多角的な活用と流通の促進

【概要】

空き家が市場へ環流する環境を整えるため、中古住宅として売りに出すだけでなく、宿泊・半定住施設や古民家カフェなどの商業転用や、テレワーク用のサテライトオフィスとしての賃借が可能となるよう、事例紹介や改修・家賃にかかる補助制度を検討します。

また、空き家バンクの登録物件についても、市営住宅の建替にともなう住み替え先や仮住居として活用するなど、市内の住宅ストックの活用と流動化を図っていきます。

【関連する個別施策】

- マリンレジャーやバイク・サイクルツーリングと連携した半定住や週末居住の推進
- テレワーク環境の整備支援
- 空き家バンクの活用による低廉な転入者向け住宅の供給促進
- 市営住宅の集約団地における住み替え先や地域の集会所施設としての空き家活用の検討

【具体的な取り組み】

① 既存住宅ストックの価値を高める取り組みへの支援

- 住む人のライフスタイルに合わせて中古住宅の付加価値を高める手法について、不動産事業者や建築事業者との意見交換を行います。
- 中古住宅を地域に必要な施設へ用途転換したり、住民自身が地域の施設として活用する取り組みを支援する制度を検討します。

② 多面的な活用による中古住宅の流通の促進

- 市営住宅建替事業の仮住居や住み替え先住宅として、空き家バンク物件の活用を検討します。
- サービス付き高齢者住宅への入居や終活支援などと連携し、事業者が中古住宅を市場に環流する手法について、事例の収集や周知を進めます。

図 86 笠岡市サテライトオフィス等開設サポート補助金・お試し住宅紹介チラシ



重点分野 3 持続的な定住を可能にする魅力ある住環境の形成

重点施策 3-1 協働と支え合いによる防災まちづくりの推進

【概要】

都市基盤の強靱化と連動し、持ち家の耐震改修や家庭内事故防止といった防災にかかる市民の自助努力を支援するとともに、共助による減災の実現に向け、防災情報の周知・共有を積極的に進め、地域の防災力を高めます。

持続可能な居住を実現するためにも、自助・共助・公助の理念のもと地区の状況に即した安全性確保の取り組みを進めます。

【関連する個別施策】

- ハザードマップの周知と活用促進に向けた啓発
- 地域の自主防災組織への活動支援
- 耐震診断の実施啓発
- 災害など突発的な事態における市営住宅への入居円滑化

【具体的な取り組み】

①防災情報の共有と減災の体制づくり

- ハザードマップを活用した DIG（災害図上訓練）や災害時におけるマイタイムラインの作成など、自らの身を守る行動について周知・啓発を進めます。
- 自主防災組織の活動を支援し、組織率の向上を図ります。
- 平時より災害時要支援者等と密な連絡を取り、迅速な避難を実現する体制を構築します。

②住宅の安全性の確保

- 建築関係団体等と連携し、出前講座などによる耐震診断・改修の啓発を進めます。
- 転倒予防やヒートショック対策など、住宅内の安全性確保に向けたリフォーム助成を行います。
- 地域の不動産事業者と連携し、住宅を取得する世帯への危険地区の周知を進めます。

図 87 笠岡市防災基本条例パンフレットより



重点施策 3-2 笠岡駅周辺地区における定住環境の確保と生活利便性の向上

【概要】

立地適正化計画と連動し、駅周辺での住宅の供給と空き家のリノベーションを並行して進めることでまちなか居住を促進し、歩いて暮らせる住環境を実現します。

また、笠岡駅の橋上化とあわせた南北通路の整備により南北で分断されている歩行者交通の改善など、まちづくりによる人の流れの変化にあわせて駅周辺を再活性化し、利便性の高い持続可能な定住地区の形成を図ります。

【関連する個別施策】

- 立地適正化計画の居住誘導区域における宅地造成の促進
- 容積率の緩和による人口集中地区（DID）人口密度の上昇
- 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
- 持続可能な地域公共交通ネットワークの構築
- 公共公益施設や交通関連施設のバリアフリー化の推進
- 駅前商店街の再生によるまちなかの生活環境の向上
- 多世代同居，近居，隣居への支援

【具体的な取り組み】

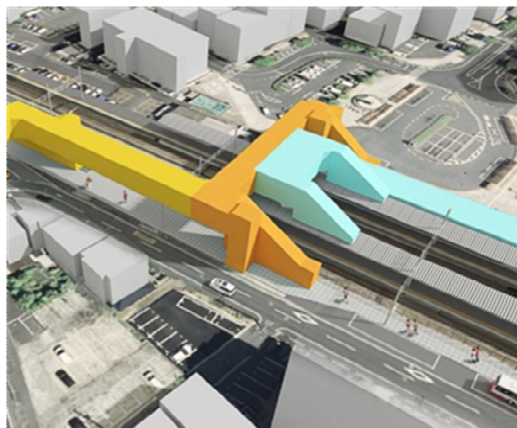
①まちなか居住の推進

- 駅施設を中心に，都市施設の改良・更新を進めます。
- 公共スペースを快適に利用または移動できるよう，駅周辺のバリアフリー化を推進します。
- 市営住宅の集約跡地や建替余剰地を活用し，まちなか居住のための住宅供給を促進します。

②駅前商店街の再生

- 空き店舗の再生や店舗併用住宅に居住する高齢者の住み替え支援などにより，駅前商店街の再生を進めます。
- 老朽化した店舗併用住宅のリフォームや店舗部分の賃貸など，利活用の促進を図ります。

図 88 JR 笠岡駅整備イメージ図（自由通路＋南口改札）



8 計画を推進するための横断的な視点

(1) 地域特性を踏まえた地域や事業者等との協働

本市の自然や歴史・文化，社会経済情勢，地域コミュニティの状況など，地域特性を踏まえたきめ細かな施策展開に努めます。

また，より積極的に地域と協働による施策展開を図る観点から，地域づくりに主体的に取り組む住民やNPOなどの志縁団体，民間事業者等の多様な主体との連携を促進します。

住民	○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・住環境づくりに取り組む。 ○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，本市が目指すまちづくりの実現に貢献する。
志縁団体	○住民や地縁団体（まちづくり協議会等）と連携し，それぞれの目的に基づき地域の課題解決や魅力の向上に向けた継続的な活動に取り組む。 ○専門的な視点，外部の視点を地域に持ちこむとともに，地域の情報を外部にも発信するなどまちづくりのサポートを拡大する。
民間事業者	○本市の住宅施策やまちづくり施策に協力するとともに，良質で多様な住宅や宅地を適正に供給できるように努める。 ○住宅の生産者として，また住宅市場にかかわる立場として，市民への情報提供を積極的に行う。
市	○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に努める。 ○住宅政策に関連する各種事業の積極的な推進を図る。 ○関連団体や庁内の連携を図り，住宅政策を推進するための体制づくりを行うとともに，各施策を所管する部署を明確化し，的確な施策評価を行う。

(2) 他分野との連携による総合的かつ効果的な施策展開

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などの環境分野，生活を彩り，人間性を涵養する文化分野などとの連携を一層図り，市民生活を豊かにするための総合的な施策を展開します。

また，限られた住宅関連予算の中で，市民が安全・安心に暮らせる住宅の確保の必要性，環境負荷の低減に対する効果，地域コミュニティや住宅市場の活性化等を考慮し，本市にとって効率的・効果的な施策を推進します。

(3) 市場重視による良質な住宅ストックの形成と活用

住宅政策として多様化する住宅ニーズに対応するためには市場による対応が効果的であり，市場における適正な取引を促進しつつ，高齢者対策や住宅セーフティネットの確保等についても，可能な限り市場と連携した施策を展開します。

また，住宅の「量」から「質」への転換や住宅政策における環境問題への貢献などが求められる中，市場を活かして良質な住宅ストックを形成していくとともに，住宅ストックの維持管理や住み替え等の循環を促進しつつ，市民がそれぞれのニーズに応じて無理のない負担で良質な住宅を確保できる環境整備を図っていきます。

9 資料編

(1) 策定体制

① 笠岡市住宅マスタープラン・公営住宅等長寿命化計画 策定委員会 委員

氏名（敬称略）	役職	
渡 邊 一 成	福山市立大学都市経営学部教授	委員長
塩 飽 繁 樹	（一社）岡山県建築士会副会長	副委員長
角 田 訓 也	（公社）岡山県宅地建物取引業協会 備中支部副支部長	委員
佐 藤 澄 江	笠岡市民生委員・児童委員協議会理事	委員
玉 置 裕 美	若者会議	委員

② 笠岡市住宅マスタープラン・公営住宅等長寿命化計画 策定委員会 オブザーバー

氏名（敬称略）	役職
横 山 毅	UR都市機構 西日本支社 ストック事業推進部 担当部長 ※令和元年度
保 田 敬 一 郎	UR都市機構 西日本支社 ストック事業推進部 事業推進課 課長 ※令和元年度
小 林 周	UR都市機構 西日本支社 まちづくり支援課 課長 ※令和元年度
久 保 西 竜	UR都市機構 西日本支社 まちづくり支援課 ※令和元年度
田 邊 豪 二	UR都市機構 西日本支社 エリア再生室 室長 ※令和2年度
笠 原 哲	UR都市機構 西日本支社 ウェルフェア推進課 担当課長 ※令和2年度
小 正 茂 樹	UR都市機構 西日本支社 営業開発課 ※令和2年度
河 野 吉 輝	UR都市機構 西日本支社 業務企画課 課長
植 田 雅 治	UR都市機構 西日本支社 業務企画課

③ 事務局

氏名	役職
松 浦 良 彦	笠岡市 副市長
山 岸 雄 一	笠岡市建設部 部長 ※令和元年度
佐 藤 博 之	笠岡市建設部 次長(兼)建設管理課長 / 建設部長 ※令和2年度
竹 内 一 成	笠岡市建設部 都市計画課 課長
茂 見 一 壽	笠岡市建設部 都市計画課 課長補佐(兼)都市計画係長 ※令和元年度
古 宮 誠	笠岡市建設部 都市計画課 課長補佐(兼)都市計画係長 ※令和2年度
福 本 彰 弘	笠岡市建設部 都市計画課 主幹(兼)建築営繕係長
菅 謙 治	笠岡市建設部 都市計画課 公営住宅係長
浅 野 祐 志	笠岡市建設部 都市計画課 主任主事
牧 野 良 紀	笠岡市建設部 都市計画課 主任主事

④ 住宅マスタープラン 庁内策定協力

氏名	役職
池田 憲太郎	笠岡市政策部 定住促進センター 所長補佐
古宮 奈美子	笠岡市政策部 協働のまちづくり課 課長補佐
高 田 直 人	笠岡市政策部 企画政策課 公共交通係長
酒 井 大 喜	笠岡市危機管理部 危機管理課 主事
藤 川 博 敏	笠岡市市民生活部 人権推進課 人権男女共同係長 ※令和元年度
徳山 真由美	笠岡市市民生活部 人権推進課 人権男女共同係長 ※令和2年度
丸 山 幸 彦	笠岡市健康福祉部 長寿支援課 高齢福祉係長
清 水 幹 生	笠岡市こども部 子育て支援課 主幹(兼)子育て支援係長
関 麻 美	笠岡市産業部 商工観光課 商工労政係長 ※令和元年度
齋 藤 一 史	笠岡市産業部 商工観光課 課長補佐 ※令和2年度

⑤ 策定支援

昭和株式会社 西日本事業部 関西技術室	昭和株式会社 西日本事業部 岡山営業所
---------------------	---------------------

(2) 策定スケジュール

項 目	時 期	議 題 等
第 1 回委員会	令和元年 11 月 6 日	○ 改訂の経緯 ○ 上位・関連計画等 ○ 住まい・暮らしの現況 ○ 計画改訂の考え方
第 2 回委員会	令和元年 12 月 18 日	○ 庁内進捗調査／公営住宅等需要推計の結果報告 ○ 市営住宅現地調査の実施報告 ○ 住生活の課題 ○ 計画改訂の考え方
第 3 回委員会	令和 2 年 1 月 30 日	○ 計画改訂の考え方 ○ 基本理念，取り組み方針，基本目標」の改訂案 ○ 住まいのアンケートの実施状況報告 ○ 市営住宅活用方針の検討状況報告（1 次判定）
第 4 回委員会	令和 2 年 11 月 4 日	○ 住まいのアンケートの結果報告 ○ 「施策への展開」の改訂案 ○ 「重点的に取り組む内容」の頭出し
第 5 回委員会	令和 2 年 12 月 24 日	○ 「重点的に取り組む内容」の改訂案 ○ 公営住宅等長寿命化計画（骨子）の検討 ○ パブコメに向けた流れの確認
パブリック コメント	令和 3 年 1 月 18 日 ～2 月 8 日	○ 笠岡市住宅マスタープラン改訂版（案） ○ 笠岡市住宅マスタープラン改訂版（案）の概要 ○ 笠岡市住宅マスタープラン改訂版（案）参考資料
第 6 回委員会	令和 3 年 2 月 18 日	○ 笠岡市住宅マスタープラン（案）について ○ 笠岡市公営住宅等長寿命化計画（案）について

(3) 上位・関連計画等

① 住生活基本計画（全国計画）〔平成 28 年 3 月〕

■計画期間

2016～2025 年度

（平成 18 年 9 月に当初策定，平成 28 年 3 月に第 2 回改訂）

■目標と基本的な施策

ア) 居住者からの視点

- ・目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- ・目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- ・目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

イ) 住宅ストックからの視点

- ・目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- ・目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- ・目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

ウ) 産業・地域からの視点

- ・目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- ・目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

■新たに定められた成果指標

- (1) 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
〔77%（H26）→90%（H37）〕
- (2) 都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化
（大都市圏の概ね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）
〔0 団地（H27）→150 団地程度（H37）〕
- (3) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
〔5%（H26）→20%（H37）〕
- (4) マンションの建て替え等の件数（昭和 50 年からの累計）
〔約 250 件（H26）→約 500 件（H37）〕
- (5) 空き家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
〔0 割（H26）→概ね 8 割（H37）〕
- (6) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
〔318 万戸（H25）→400 万戸程度におさえる（H37）〕

② 岡山県住生活基本計画 [平成 29 年 3 月]

■ 計画期間

2016～2025 年度（策定より概ね 5 年後に見直しを行う）

■ 住生活の課題

- (1) 人口減少、少子化や高齢化への対応（子育て世帯、高齢者等の居住ニーズへの対応）
- (2) 高齢者の安全・安心な居住環境の確保
- (3) 障がいのある方、外国人など多様化する住宅確保要配慮者への対応
- (4) 良質で安全な住宅の供給（耐震化、バリアフリー化等への対応）
- (5) 既存住宅ストックの活用（リフォーム等による中古物件の活用）
- (6) 空き家対策の推進（空き家利活用、不要住宅の除却）
- (7) 省エネ対策や地球温暖化対策への対応
- (8) 安全・安心なまちづくりの推進

■ 基本理念

～誰もが明るい笑顔で暮らせる住生活の実現～

■ 住宅政策の目標と施策

【目標 1】 若年世帯・子育て世帯が安心して 産み育てられる住生活の確保	(1) 子育て世帯への公的賃貸住宅の提供 (2) 子育て世帯の居住面積水準の向上 (3) 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消と子 育て環境の整備
【目標 2】 住宅の確保に特に配慮を要する者 の居住の安定	(1) 住宅セーフティネットの推進 (2) 公営住宅 ①供給のあり方 ②ストック活用と住環境の整備 ③適正な管理 (3) 公的賃貸住宅 (4) 民間賃貸住宅
【目標 3】 住宅の品質・性能の向上や見える 化による新たな住宅循環システム の構築	(1) 住宅の品質・性能の維持及び向上 (2) 良質で安全な新築住宅の供給促進 (3) 住宅金融制度の活用促進
【目標 4】 建替えやリフォーム等による良質 な住宅ストックの形成	(1) 住宅の安全性の確保 ①住宅の耐震性の確保 ②化学物質等による室内汚染の防止 (2) 適正な住宅の管理とリフォームの促進 (3) 地球と人にやさしい住まいづくり ①住宅の省エネルギー対策の推進 ②環境に配慮した居住環境の整備 (4) マンションの維持管理・建替え・改修の促進

【目標５】 空き家等の有効活用と解体・撤去の推進	(1) 空き家等の有効活用による空き家増加の抑制 (2) 空き家を活用した中山間地域等への居住の促進 (3) 空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実
【目標６】 居住ニーズに応える住宅市場の環境整備	(1) 県産材を活用した住宅建設、改修の促進 (2) 住宅ストックビジネス等多様なニーズに応える市場づくり (3) 安心できる住宅の取得等に向けた市場づくり
【目標７】 うるおいある居住環境づくりによる住宅地の魅力の維持・向上	(1) まちづくりとの連携による街なか居住の推進及び居住者の利便性向上 (2) 住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン(UD)の推進 (3) 地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上 (4) 住宅地の良好な景観の形成 (5) 居住環境の安全性の確保 ①災害時の安全性向上 ②犯罪のない安全・安心まちづくりの推進
【目標８】 高齢者の居住の安定確保 (高齢者居住安定確保計画)	(1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標 ・老人ホーム等(施設, 居住系サービス) ⇒平成 29 年度末に 29,311 人 ・高齢者に対する賃貸住宅 ⇒平成 32 年度末に 4,416 戸 ②高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 (2) 目標を達成するために必要な事項(施策) ①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給促進 ②高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 ③高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備促進 ④地域包括ケアシステムの構築 (3) その他的高齢者の居住の安定確保のために必要な事項(施策)

■公営住宅の供給目標量の設定

- 公営住宅の供給目標量・・・・・・・・ 12,200 戸(前計画+700 戸)
前半(平成 28~32 年度) 6,200 戸(前計画+300 戸)
後半(平成 33~37 年度)・・・・・・・・ 6,000 戸
- 公的賃貸住宅等の活用・・・・・・・・ 1,200 戸

③ 第7次笠岡市総合計画【平成30年3月】

■計画の構成と期間

基本構想： 2018～2025（平成30～令和7）年度 ※8年間
 基本計画： 【前期】2018～2021（平成30～令和3）年度 ※4年間
 【後期】2022～2025（令和4～7）年度 ※4年間
 実施計画： 毎年のローリングで向こう3年間分を策定

■将来ビジョン

元気・快適・ときめき 進化するまち笠岡

■笠岡づくりの基本理念

◎協働と共生による市民主役の笠岡づくり
 ◎満足感を実感・体感できる笠岡づくり
 ◎安心して暮らせる自立した笠岡づくり

■将来の人口フレーム

2015年：51,010人【現況】

↓

2025年：46,461人【推計】

■基本計画（主に住生活分野にかかる施策を抜粋）

戦略の柱	戦略分野	分野内の達成目標
活性化戦略 “賑わう”	2-1 魅力的で快適に暮らせる都市形成	達成目標 1 地域の特性を活かした個性あるまちづくり
	2-2 定住・住宅対策	達成目標 1 若者を中心とした地元定着・移住促進
		達成目標 2 結婚応援・子育て支援
		達成目標 3 多様な住宅供給と住宅取得支援
	2-4 利用しやすい公共交通システムの構築	達成目標 1 市民が利用しやすい公共交通システムの維持・構築
	2-5 離島振興	達成目標 1 計画的な離島振興の取組推進
未来戦略 “輝く”	2-6 市民参画・協働の推進	達成目標 3 協働による地域づくりの推進
	3-1 子ども・子育て環境の整備	達成目標 3 安心・安全な子育て環境の充実

戦略の柱	戦略分野	分野内の達成目標
安定戦略 “安らく”	4-4 障がい者・障がい児福祉の充実	達成目標 3 地域で暮らすための環境整備
	4-5 高齢者福祉・介護の充実	達成目標 2 在宅生活継続に向けた支援強化
	4-7 身近な上水道	達成目標 3 持続可能な水道事業運営
	4-8 健全な下水道運営	達成目標 1 下水道処理人口普及率の向上
		達成目標 2 災害・老朽化対策
	4-9 消防体制の整備	達成目標 3 住宅防火対策の推進
	4-10 地域防災の推進	達成目標 1 平常時に対策が整っている危機管理
	4-11 防犯・交通安全の環境づくり	達成目標 1 犯罪・消費者被害のない環境づくり
		達成目標 2 交通事故のない環境づくり
	4-12 廃棄物・環境保全	達成目標 1 ごみの減量化・資源化の推進及び廃棄物の適正排出
		達成目標 2 地球温暖化対策の推進
計画推進戦略	5-3 財源の確保	達成目標 3 債権を含めた市有財産の適正管理
	5-4 計画管理	達成目標 3 適正な公共施設の維持・管理

④ 笠岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略〔平成 30 年 12 月〕

■笠岡市の基本目標

- ア 新しいしごと・安定した雇用を創出する
- イ 笠岡への新しいひとの流れをつくる
- ウ 若い世代の結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえる
- エ 子どもが健やかに育つ教育環境をつくる
- オ 時代に合った特色ある地域をつくり、地域と地域の連携をすすめる

■具体的な施策・取組内容と K P I (主に住生活分野にかかる施策を抜粋)

具体的な施策・取組内容	重要業績評価指標 (K P I)
イー①笠岡への移住の促進 ■笠岡市の魅力や強みを、I C T等を活用して情報発信していくとともに、実際に移住体験ができる「お試し住宅」や空き家バンク等の環境整備を行います。 ■地域と協働して移住促進を図ります。 (具体的な取組内容) ・定住促進の情報集約 ・定住促進 P R 事業 (笠岡市の魅力発信) ・移住相談体制の強化 ・企業・雇用情報提供 (かさおか夢ワークの活用) ・お試し住宅の推進 ・空き家バンクの推進 ・地域への空き家情報の提供 ・空き家改修・提供 ・旧美の浜グラウンドを活用した住宅環境の活性化 等	三世帯同居等支援制度 利用者数 36 件(2014) →36 件(2017) →40 件(2019) 笠岡市への転入者数 1,346 人(2014) →1,295 人(2017) →1,400 人(2019)
イー③住宅取得の促進 ■住宅取得という大きな経済的負担を軽減するための支援等を行い、人口減少を抑制するとともに地域経済の活性化を目指します。 (具体的な取組内容) ・住宅新築助成金の交付 ・定住促進に係る固定資産税相当額一部助成金の交付 ・住宅リフォーム助成金の交付 ・住宅設備整備(太陽光発電、太陽熱温水器)への支援 等	住居系用途における 建築物着工数 146 件/年 (2009～2013 平均) →121 件/年(2017) →140 件/年(2019)
イー④土地の供給 ■住宅用地及び工業用地の供給並びに用地取得費用の軽減を行い、用地の取得を促進します。 (具体的な取組内容) ・新設土地造成の促進 ・分譲地紹介者への奨励金制度 ・市有地の売払い(美の浜等) 等	特定用途制限地域における 開発面積(宅地に限る) 10,276 m²/年 (2009～2013 平均) →0m²/年(2017) →10,000 m²/年(2019) 土地の供給に伴う 農地転用面積(住宅に限る) 6,076.9 m²(2013) →5,691.0 m²(2017) →6,000 m²(2019)

具体的な施策・取組内容	重要業績評価指標（KPI）
オー①特色ある地域づくり ■住民参加・協働の実践を着実に積み重ねて、「地域発」というボトムアップの企画構想が先行していく環境を整えます。 ■JR笠岡駅周辺整備基本構想を推進し、交流人口の増加や中心市街地としての拠点性を向上させ、都市機能強化を図ります。 ■国道2号バイパス及び篠坂スマートインターチェンジの整備を促進し、企業誘致の促進、定住人口の増加を図ります。 ■地域公共交通の維持確保、道路・橋梁等の老朽化施設の長寿命化対策、狭あい道路整備等を図り、移動しやすいまちを形成します。 ■大学等の研究機関との連携を図り、多くの若者が行き交うまちづくりを目指します。 ■安全・安心に暮らせるまちづくりを目指し、平常時から危機を想定して浸水対策等を進め、災害に備えます。また、若い女性が安心して暮らせるよう、取組を行っていきます。 （具体的な取組内容） ・地区毎の企画構想による「魅力あるまちづくり」に対する交付金 ・まちづくり協議会の運営支援 ・JR笠岡駅周辺整備によるにぎわい創生 ・中心市街地空き店舗の活用 ・持続可能な交通体系の維持及び導入検討 ・高齢者のタクシーによる外出支援 ・島しょ部玄関口の整備 ・国道2号バイパスの整備促進 ・篠坂スマートインターチェンジの整備促進 ・道路、橋梁、公営住宅等の長寿命化対策や更新整備 ・狭あい道路整備 ・合併処理浄化槽の設置 ・大学等との連携による地域の課題解決 ・防災・減災に向けた取組（同報系デジタル防災無線整備、高潮対策等） ・徒歩で暮らせるまちづくり（若い女性が夜間に安全・安心に歩けるまちづくり等） ・地域包括ケアシステムの構築 等	公共交通を利用している 市民の割合 （市民意識調査） 18.5%(2014) →18.5%(2016) →19%(2019) 地域のまちづくり計画を 策定した協議会数 0地区(2014) →2地区(2017) →6地区(2019)

⑤ 笠岡市都市計画マスタープラン〔平成 27 年 4 月〕

■計画期間

2015（平成 27）～2035（令和 17）年度

■都市の将来像

「すむ」・「はたらく」・「たのしむ」まち 生活元気都市かさおか

■将来人口

2035 年：45,000 人

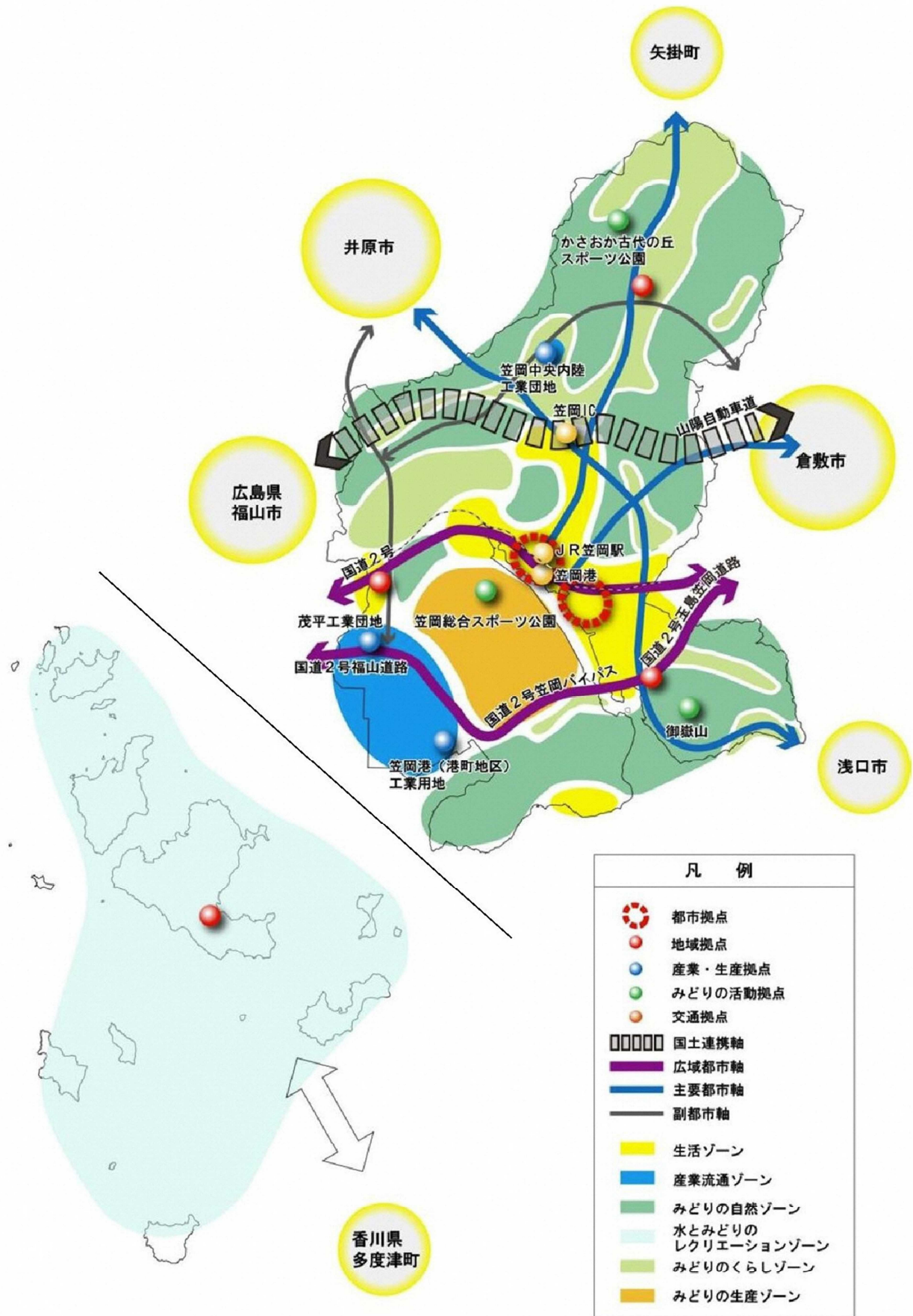
■土地利用方針

都市的土地利用	生活ゾーン ・既成市街地における土地の有効利用，新市街地における質の高い住環境の保全・創出，集落地における周辺の自然環境との調和	産業流通ゾーン ・地場産業活性化と地域内交流の促進，低・未利用地への企業誘致，笠岡 IC へのアクセス強化
自然的土地利用	みどりの自然ゾーン ・森林の多面的機能の保全・育成，一部におけるレクリエーション機能の充実，景観資源としての保全	水とみどりのレクリエーションゾーン ・自然環境の保全と観光資源，レクリエーション機能の充実
農業的土地利用	みどりのくらしゾーン ・良好な農用地の保全と農業基盤の整備，田園景観の維持・保全，集落地の生活基盤整備	みどりの生産ゾーン ・生産基盤に基づく農業振興と新たな農業経営の展開

■市街地整備・住環境整備方針

整備目標	整備方針
井笠地域の中心都市にふさわしい都市中心部の整備	活気ある中心市街地の再生
	JR 笠岡駅周辺市街地の再編整備
地域の状況に応じた市街地・住環境整備の推進	良好な住環境の維持・保全
	計画的な道路整備への対応
	公営住宅の整備改善 ・老朽化した公営住宅については，計画的かつ集約的に建替えを進める一方，できる限り既存の住宅を有効に活用します。その他の公営住宅についても建替え，改善，維持・管理等の適切な手法による効率的な供給を促進し，良質な公営住宅の提供を図ります。
良好な住環境整備	地域の特性を踏まえた住宅地の整備
	環境共生エリアにおける自然と調和した住環境整備

■将来都市構造図



⑥ 笠岡市立地適正化計画〔令和2年7月〕

■目標年次

2035（令和17）年

■対象区域

都市計画区域全域

※ただし都市計画マスタープランで設定した生活ゾーン（住居系用途地域）のうち、都市拠点と一体となった区域を主な検討対象区域とする。

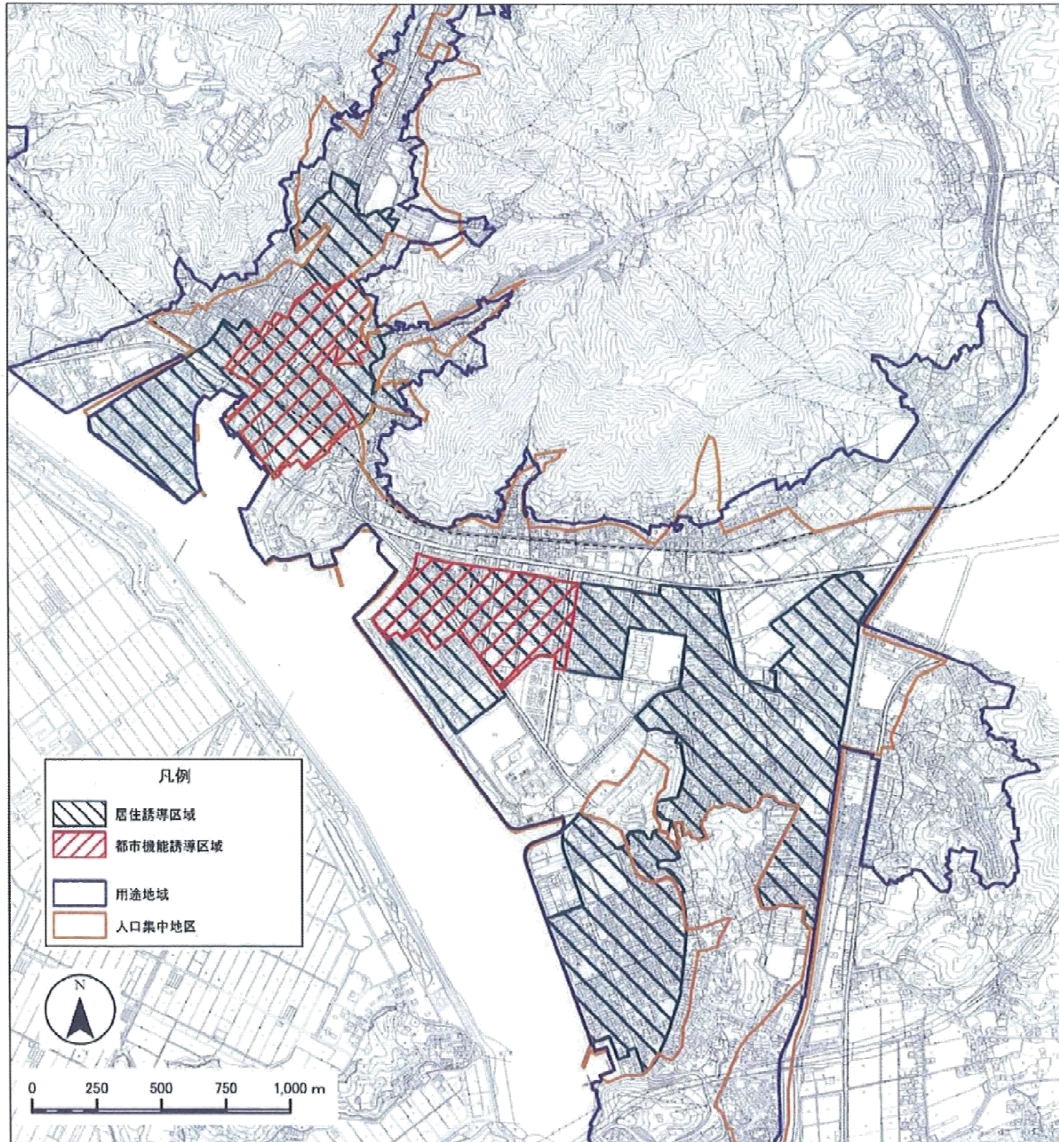
■都市づくりの基本方針

都市活力を維持するためのコンパクトな市街地の形成と、これまで培われた集落地等の地域資源等を活用した地域の活性化を図るため、多極ネットワーク型の市街地への再構築を目指します。

■誘導区域及び誘導施設等

都市機能誘導区域：中心市街地 【拠点の役割】 多様な都市機能や交通結節の集積を活かした「中心拠点」及び県西部地域の「広域拠点」 【目指すべき姿】 日常生活に必要な都市機能や中心部にふさわしい高次都市機能、中高層集合住宅等の維持・集積を図るエリア	笠岡駅周辺地区	商業施設の集積や交通結節機能の強化により、本市の賑わい拠点となるエリア
	番町地区	公共施設や文化施設の集積を活かしたシビックゾーンの形成をめざすエリア
居住誘導区域：DID（人口集中地区） 【役割】 都市機能誘導区域と一体となって利便性の向上を図り、一定の人口密度を維持するために居住の誘導を行う区域	※居住誘導区域に含めない範囲： ・引き続き工業系の土地利用を主体とするエリア ・引き続き公共公益施設等の土地利用を主体とするエリア ・土砂災害警戒区域	
誘導施設 高次都市機能のうち、特に多くの人が集まりやすく、恒常的な賑わい創出が期待できる施設	・大規模小売店舗(1,000㎡以上) ・港湾施設(旅客船ターミナル) ・老人福祉センター ・保健センター ・地域包括支援センター ・中央公民館 ・図書館 ・市民会館 ・竹喬美術館 ・市庁舎	

■都市機能誘導区域・居住誘導区域



■目標とする指標

【目標とする指標】		基準年 現況値	目標年 目標値
都市機能の 集積		2018 年	2035 年
	歩行者・自転車通行量(人/12h) (JR 笠岡駅周辺 5 地区の延べ歩行者・自転車数)	4,968(平日) 4,027(休日)	5,300(平日) 4,250(休日)
		2017・2018 年度	2021-2035 年度
	登録空き店舗の転換数	3 件 (2 年間)	延べ 40 件 (15 年間)
居住の 誘導		2015 年	2035 年
	都市機能誘導区域内(駅周辺地区)の人口密度(人/ha)	42.2	48.6
	居住誘導区域内の人口密度(人/ha)	45.3	46.4
公共交通の 維持・確保		2015 年	2035 年
	鉄道(千人/年)	1,325	1,980
	路線バス(千人/年)	435	
	航路(千人/年)	177	

⑦ 笠岡市定住促進ビジョン [平成 30 年 6 月]

■人口目標

2019 年度末までに次の 3 点を達成し、49,000 人を維持する。

社会動態人口の 年間増減数	合計特殊出生率	20～39 歳女性の 婚姻率	年間婚姻数
2017 年：△221 人 ↓ 2019 年：0 人	2015 年：1.28 ↓ 2019 年：1.54	2017 年：2.44‰ ↓ 2019 年 2.88‰	2017 年：121 件 ↓ 2019 年：143 件

■定住促進に向けた取組みの内容

基本方針	基本施策	定住促進事業（主要事業）
1 住む環境 (まち)を 良好にする	○便利なまちづくり	●土地利用計画見直し事業（住宅団地開発の促進） ●J R 笠岡駅周辺整備事業 ●高齢者タクシーチケット助成事業
	○自然環境に恵まれるなど、多様なニーズに応じた住環境の充実	●新たな住宅団地造成の整備に向けた市有地売却 ●定住化土地造成促進奨励事業（住宅用地） ●空家バンク事業
	○地域住民が参画するまちづくり	●まちづくり計画の策定支援 ●若者会議開催事業 ●J R 笠岡駅周辺整備事業 [再掲]
2 社会(ひと)の つながりを 高める	○地域住民による持続可能なまちづくり	●まちづくり計画の策定支援 [再掲] ●若者会議開催事業 [再掲]
	○シティプロモーションの強化	●ふるさと納税推進事業 ●日本遺産の認定をめざす活動
	○結婚・妊娠・出産・子育て・教育の希望をかなえる	●小中一貫教育の推進 ●『確かな学力』育成プロジェクトの推進 ●新婚世帯家賃助成事業 ●子どもの医療費給付事業の充実 ●保育所保育料減免拡充事業 ●子育て世帯包括支援センター開設事業
3 経済的価値 (しごと)を 高める	○経済活性化と雇用促進	●干拓地への農業関連法人・企業の誘致 ●新たな工業団地造成に向けた検討 ●日本遺産の認定をめざす活動 [再掲] ●いかさ地域就職促進事業
	○起業支援	●起業支援事業 ●事業用地造成促進奨励事業（工業用地） ●企業立地促進奨励事業 ●干拓地への農業関連法人・企業の誘致 [再掲]
	○地場産業等の育成	●中小企業設備投資事業 ●ふるさと納税推進事業 [再掲]

⑧ 笠岡市公共施設等総合管理計画〔平成 28 年 6 月〕

■計画期間

2016（平成 28）～2055（令和 37）年度

■計画の位置づけ

- 「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」に基づき策定する、笠岡市としての《インフラ長寿命化計画（行動計画）》として位置づけ。
- 「笠岡市総合計画」を含めた市の関連計画と整合を図るとともに、「笠岡市行政改革大綱」及び「笠岡市財政運営適正化計画」と連動。
- 今後策定を検討する施設類型別の計画（個別施設計画）の上位計画として位置づけ。

■今後のマネジメント方針（市営住宅に関するもの）

1 適正な維持管理による長寿命化の実現

長寿命化に向けた修繕・改善の実施にあたっては、個別のストックの性能と事業の継続性、そして必要戸数の確保を念頭に置きます。

長寿命化改善の効率はその実施時期に大きく影響されることから、改善対象となっている住棟の整備はなるべく早期に実施します。部分的な改善で新築並みの品質を確保できるストックに対しては、前倒しで積極的な改善を実施すること考えられます。

また、事業としての合理性や効率性の確保に向け、事業の目的となる改善の項目や仕様が同一あるいは類似する事業を同時期にまとめて実施することを検討します。

2 社会情勢の変化を踏まえた施設の総量縮減

「公営住宅等長寿命化計画」の中では、市営住宅として確保すべき戸数の見込みは、要支援世帯数の推計の結果、今後 10 年後には約 810 戸となると推計しており、現在の約 940 戸（店舗を除く）の市営住宅に対して、概ね 130 戸を減らす方針としています。

3 民間との連携による効率的・持続可能なサービスの提供

市営住宅における直接建設型のストックは、長期的な人口減少と連動し、団地の集約を進める中で量的な適正化を図っていくことになります。

一方、中短期的には、経済情勢や少子・高齢社会の進行によって、住宅確保要配慮者の数は大きく変動する可能性があります。

変動的な公的賃貸住宅需要へ柔軟に対応するため、直接建設方式による従来型の公営住宅に加え、空き家を有効活用した民間からの借り上げ公営住宅や民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助（バウチャー制度）など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性について検討することが求められています。

具体的な事業化に向けて、本市の住生活のあり方や住宅供給にかかる役割分担の考え方などを整理し、地域の不動産事業者等とも連携する体制の確立を目指します。

(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 ²
	2 人以上の世帯	25 m ² ×世帯人数+25 m ²
都市居住型	単身者	40 m ²
	2 人以上の世帯	20 m ² ×世帯人数+15 m ²

〈最低居住面積水準〉

単身者	25 m ²
2 人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²

■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。

■生活便利施設

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。

■DIG (ディグ)

Disaster Imagination Game の略で、災害図上訓練のこと。大きな地図をみんなで囲み、経験したことのない災害をイメージして地域の課題を発見し、災害対応や事前の対策などを検討するための手法のひとつ。

■DV (ディーブイ)

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地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。

エラー! 指定されたスタイルは使用されていません。

[ま行]

■マイタイムライン

住民一人ひとりの防災行動計画で、台風等の接近による大雨によって河川の水位が上昇する時などに《自分自身がとる標準的な防災行動を時系列的に整理》しておくことで、自ら考え命を守る避難行動の一助とするもの。

[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。

住もうや，笠岡！

笠岡市住宅マスタープラン
【笠岡市住生活基本計画】

改訂版

令和３年３月

発行 笠岡市 建設部 都市計画課

(0865) 69 - 2140

toshikeikaku@city.kasaoka.okayama.jp

〒714 - 8601 岡山県笠岡市中央町１番地の１

<http://www.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】

令和3年3月

笠岡市