

住もうや，笠岡！

——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——

1 改訂の背景

笠岡市は、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、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。

その後、人口の長期的な見通しを示す「笠岡市人口ビジョン」や、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ることから、中間年度における「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。

2 計画の期間

「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 笠岡市の住生活の課題

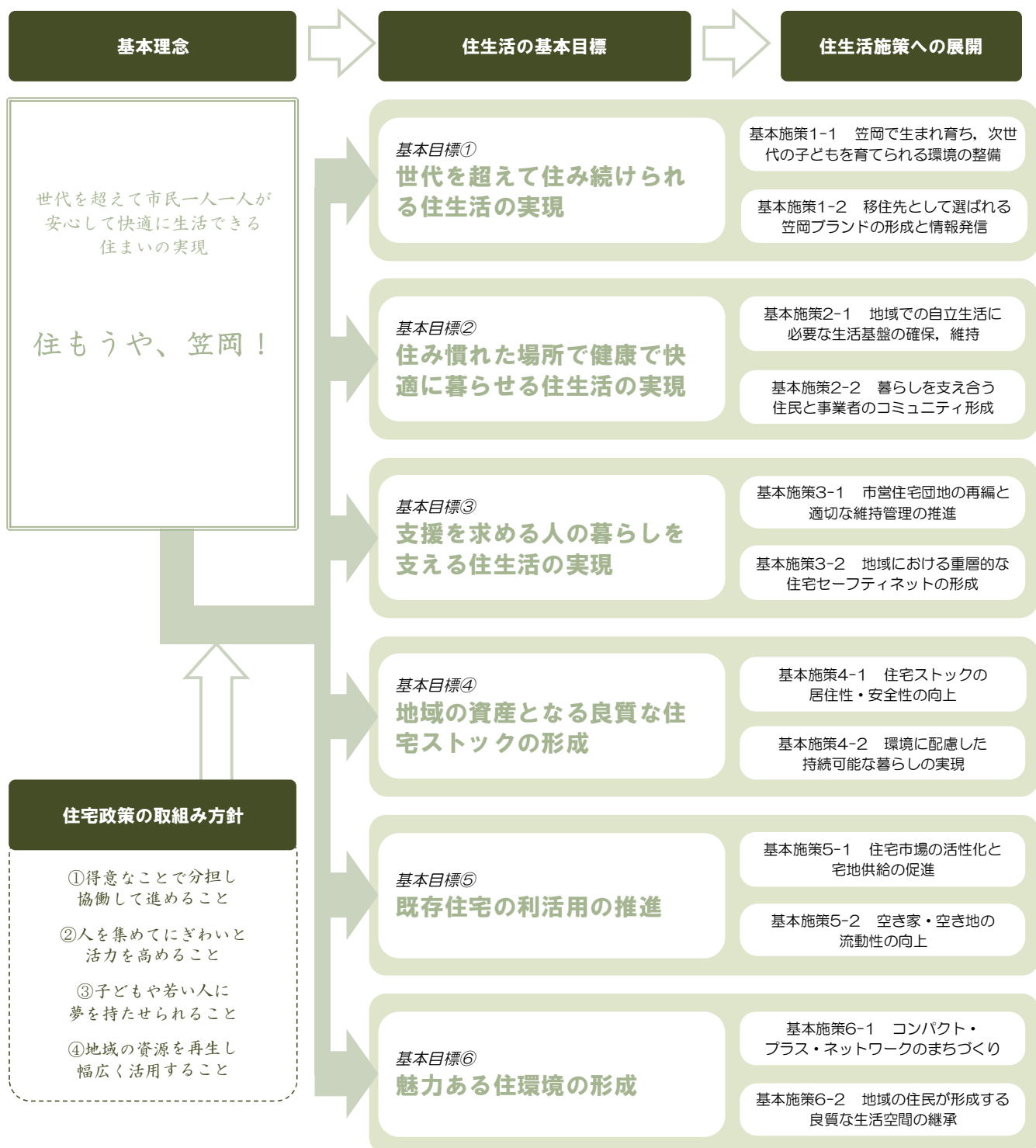
上位・関連計画における位置づけ、各種調査の結果から本市の住生活の課題を以下のように捉えました。

【継承】 現行計画で想定済みの課題が継続している分野	■人口の再生産に向けた「UJI 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。 ■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。 ■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。
【要見直し】 従来の課題と新しい課題が混在している分野	■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。 ■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。 ■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。 ■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。 ■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。 ■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。
【要検討】 すべて新しい課題となっている分野	■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。 ■「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。 ■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。 ■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。 ■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。 ■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。 ■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。 ■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。 ■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。

4 住宅マスタープランの施策体系

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。

現行計画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、新たに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	目標の達成にかかる指標	現況値 → 目標値
①	市民意識調査での「定住・住宅対策」の満足率	14.9% → 20%
②	高齢者等のための設備がある住宅	57.9% → 75%
③	要支援世帯数に対する公的な賃貸住宅のカバー率	63% → 95%
④	耐震性が不十分な住宅の割合	29.2% → おおむね解消
⑤	賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	3,790戸 → 4,400戸程度
⑥	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	8.0% → 10%

5 重点的に取り組む分野

着実な基本目標の達成のために、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として、重点施策を位置づけました。

基本6目標・基本12施策の体系に拠らず、分野をまたがり3グループに再編し、重点的な取り組みを構成します。

構成にあたっては、以下の複数条件に合致する施策から、重点施策を整理します。

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

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。
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 ②市営住宅の適切な維持管理

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。
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 ②突発的な住宅困窮者に対する支援体制の強化

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

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。
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 ②地域で空き家を生み出しにくい仕組みづくり

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。
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 ②多面的な活用による中古住宅の流通の促進

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

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。
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 ②住宅の安全性の確保

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。
具体的な取り組み	①まちなか居住の推進 ②駅前商店街の再生

6 策定の流れ

策定委員会の動き			関係調査・会議など	
令和元年 11 月	第 1 回策定委員会	令和元年 12 月	市営住宅現地調査	
12 月	第 2 回策定委員会	令和 2 年 1～3 月	住まいのアンケート調査 (配布 662 通、回収 274 件)	
令和 2 年 1 月	第 3 回策定委員会	2～4 月	庁内関係課ヒアリング (第 1 次、10 部署)	
11 月	第 4 回策定委員会	8 月	庁内関係課ヒアリング (第 2 次、同上)	
12 月	第 5 回策定委員会	10 月	関係課会議 (5 部署)	
令和 3 年 2 月	第 6 回策定委員会			

※ 計画の詳細な内容は「笠岡市住宅マスタープラン改訂版」をご覧ください。

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 概要
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/>