

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

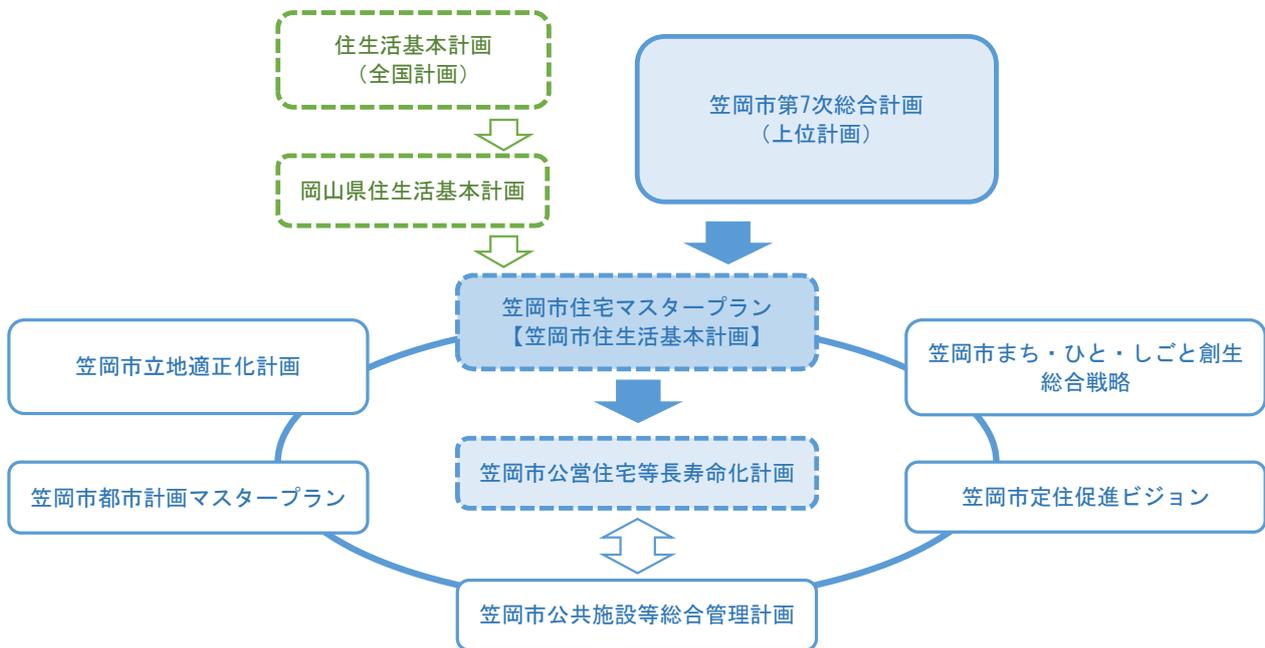
「笠岡市住宅マスタープラン（笠岡市住生活基本計画）」の計画期間は、住生活基本計画（全国計画）や岡山県住生活基本計画などに配慮し、策定の 10 年後となる令和 12（2030）年度末までとします。

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，長期間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）