

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。

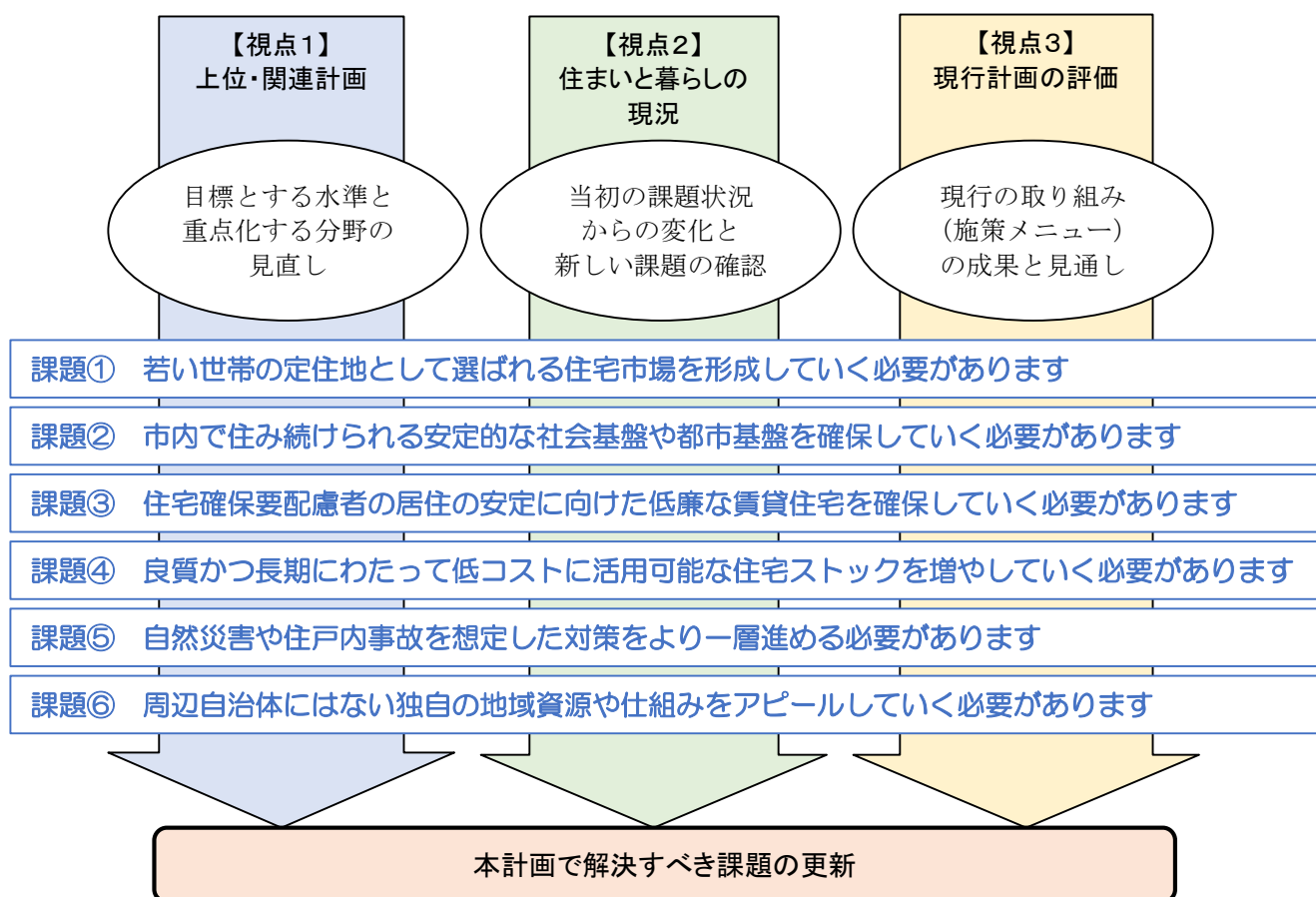
②【住まい・暮らしの現況】 住生活をとるまく社会情勢の変化

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、<u>平成 25 年度以後は倍率 2.0 未満が続いている</u>。	■<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。	■<u>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</u>。継続 ■<u>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</u>。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
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。	課題の整理 ■定住地として<u>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</u>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「<u>持続可能な成長と環境への対策</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「<u>地域の特性を活かした個性あるまちづくり</u>」や「<u>計画的な離島振興の取組推進</u>」，「<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<u>独自の魅力形成</u>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していく必要がある</u>。 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。