

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。

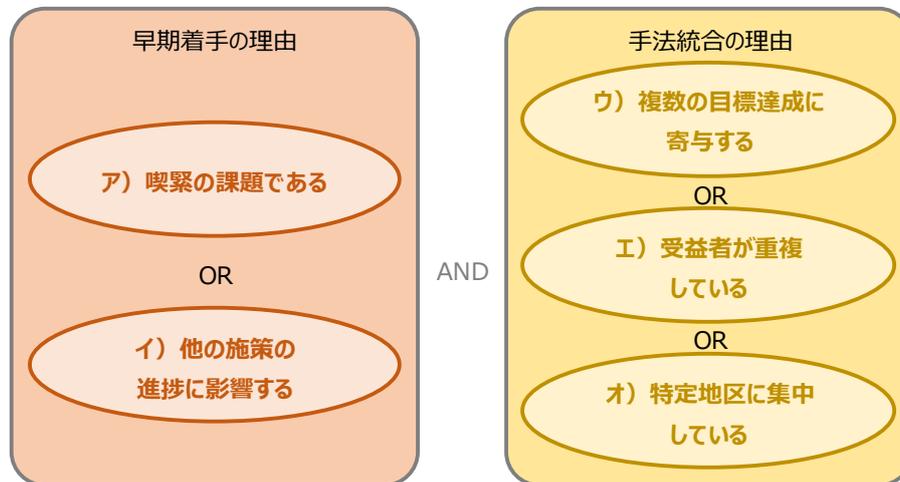
C) 主幹課、関係課を整理し取り組み体制を明確化します。

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】

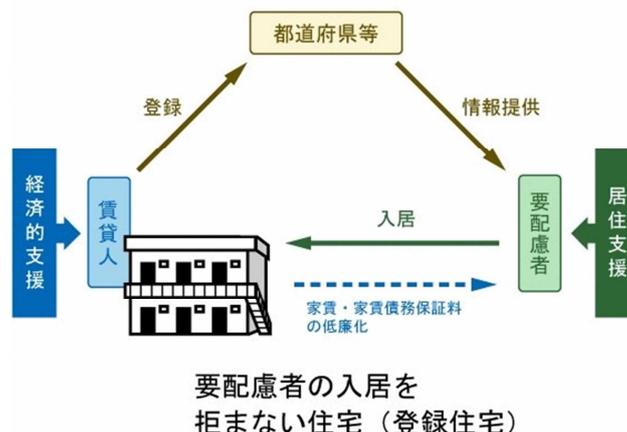
① 住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進

- ▶ 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。

【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

**サテライトオフィス等
開設サポート補助金**

図説中に載ったリモートワークを実施するためのサテライトオフィス等を
開設すると、整備に要する費用の一部が助成されます！

最大 100 万円

**サテライトオフィスやリモートワークなどの
仕事体験ができる お試し住宅 があります！**

お試し住宅	設備と期間	問合せ・予約
① 1号棟 笠岡市東山町2-1 料金は、1,000円/日 2号棟は上記の1号棟と同様 (稼働日数まで延長可能)	① 笠岡市東山町2-1の1号棟 ② 笠岡市東山町2-1の2号棟 ③ 笠岡市東山町2-1の3号棟 ④ 笠岡市東山町2-1の4号棟 ⑤ 笠岡市東山町2-1の5号棟 ⑥ 笠岡市東山町2-1の6号棟 ⑦ 笠岡市東山町2-1の7号棟 ⑧ 笠岡市東山町2-1の8号棟 ⑨ 笠岡市東山町2-1の9号棟 ⑩ 笠岡市東山町2-1の10号棟	笠岡市東山町2-1 笠岡市東山町2-1センター 〒714-8602 笠岡市東山町2-1 TEL: 0864-84-3211 FAX: 0864-84-3212

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】

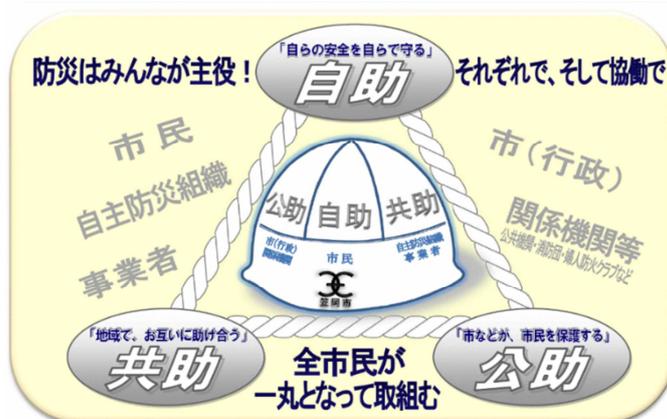
①防災情報の共有と減災の体制づくり

- ▶ 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）

