

住もうや、笠岡！

きつと創れる～自分らしい住まい～ ずっと暮らせる～安らぎの生活環境～

1. 笠岡市住宅マスタープランとは

近年、国内の住宅事情は大きく変化してきました。国でも、既存の住宅資源や民間市場の活用を重視した政策転換を図るとともに、住宅セーフティネット法など居住の安定にかかる新たな方針を掲げています。

一方で、震災や豪雨などの大規模な自然災害、耐震偽装やシックハウスなど市場の問題、経済情勢の悪化による居住の不安や省エネルギー対策など、**住まいと暮らし**の問題が日々語られるようになっていきます。

これらの社会情勢と、笠岡市に住んでおられる方々の「いま」の課題意識を反映し、これからの10年間に於ける本市の住宅政策の基本的な方針を明らかにするため、**笠岡市住宅マスタープラン**を策定します。

2. 計画の期間

本計画は平成26年度（2014年度）から35年度（2023年度）までの10年を計画期間とします。

なお、社会情勢や国・県の住宅政策の動向にも配慮しつつ、平成30年度（2018年度）を目処に見直しを予定します。

3. 策定の流れ

各種調査に際して市民のみなさんや笠岡市内で営業する不動産関係事業者にご協力いただくとともに、庁外の有識者で構成する**笠岡市住宅マスタープラン策定委員会**において計画の内容を検討しました。

策定委員会および庁内での動き	市民・事業者のみなさんのご協力
平成25年3月 第1回策定委員会 5月 庁内関係課ヒアリング（参加のべ11部署） 6月 第2回策定委員会 8月 第3回策定委員会 11月 第4回策定委員会（最終）	平成25年1月 市民アンケート調査 （配布1,200通、回収529件） 不動産事業者ヒアリング調査 （参加のべ13社） 平成25年7月 「住まいと暮らしを考える会」開催 （4地区で開催、参加のべ62名）

4. 笠岡市の住生活の課題

アンケート・ヒアリング調査や各種の統計を分析し、本市の住生活の課題を以下のように捉えました。

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	定住の促進は若年者世帯が主なターゲットとなるため、単身世帯・夫婦のみ世帯・核家族世帯・親との同居世帯など、さまざまな世帯の構成や暮らし方に適応する住宅が取得できる市場にする必要があります。
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	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。
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	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、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。
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	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。
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	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、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。
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	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アピール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。

5. 重点的に取り組む内容

A. 資源を最大限に活用した世代別の定住促進対策

重点A-1

「まちも浜辺も里山も！“見晴らし天国”笠岡へようこそ！」

～ 笠岡の眺望を満喫する定住向け住宅の供給促進 ～

概要	笠岡駅周辺の低・未利用地を交通アクセス等の生活利便に優れた住宅地として利用転換することで、浸水等への防災性も確保した高層マンションの立地を促進し、干拓地に広がる農地と対比する街の景観が満喫できる定住向け住宅として供給していきます。 また、笠岡諸島を望む沿岸部では、青い海と島なみを見渡す「丘の上住宅」の提案により、U・I・Jターンや週末居住、沿岸集落からの移転等のニーズを喚起していきます。
具体化に向けた案	①笠岡駅周辺での定住向けマンション立地促進 ・ JR笠岡駅の駅周辺地区における土地利用転換の推進 ・ 眺望を活かした定住型高層マンションの提案募集 など ②「丘の上住宅」の提案 ・ 眺望に優れた宅地候補の調査、選定 ・ 瀬戸内の眺望に愛着を抱く人から幅広く良質な提案を募り、市内工務店の協力も得て進める「丘の上住宅」モデルの提案 など

重点A-2

「みんな現役、いつまでも。地域と仲間で支える暮らし」

～子どもや若者に頼らず自立して暮らせる、高齢者への居住支援～

概要	住宅そのものの安全性や使いやすさを維持・向上させていくだけでなく、買い物や通院の負担の軽減、家族や地域の人たちとのコミュニケーションの活性化など、安全・安心の先にある良質な日常と生きがいをさまざまな場面でサポートします。 また、子ども世帯が独立し、広い住宅の維持管理に腐心しておられる高齢者の方には、住み替えによる駅周辺での街なか居住を支援します。
具体化に向けた案	①地域におけるきずなの形成 ・ 空き家を改修した地域管理の集会所施設の整備支援 ・ 災害時要援護者の避難支援体制の確立 ・ 地域相互の助け合い、世代間の支え合いの仕組みづくりへの支援 ・ 地域住民との協働による公園、緑地の管理制度の検討 など ②地域を支え、地域が支える地域公共交通の体勢づくり ・ 地域ごとの生活事情にマッチした地元で維持・運行できる公共交通のあり方の検討 ・ 公共交通機関の運行の適正化と利用促進 ・ 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 など

重点A-3

「お宝を掘りおこせ！しまなか空き家deしま普請」

～U・I・Jターン者向け空き家リノベーション“しま普請”のモデル化～

概要	定住促進という大きな目的に寄与しつつ、まちの景観改善や、長期的に活用できる良質な住宅ストックの形成といった多面的な効果を発揮するべく、DIY要素も採り入れた離島における空き家リノベーションのモデル事業化に取り組みます。 この「しま普請・しま大工」事業では、笠岡ならではの自然と密着した“しまなか暮らし”を実現するため、空き家の所有者や不動産事業者とも連携しながら、リノベーションの手法や暮らし方のPR方法などについて実地での研究・開発を進めます。 あわせて、権利者が遠方に移転するなど、放置状態が続いている街なかや既存集落内の廃屋については、地域住民が主体となって対策を立案できるような制度や、更地化により新たな土地利用への転換を促進するための規制・誘導にかかる制度の検討を進めます。
----	---

具体化に向けた案	①「しま普請・しま大工」モデル事業 ・ 定住促進対策と連携した「しま普請」（離島における空き家リノベーション事例）の研究，開発，支援 ・ 空き家バンク等を活用した「しま普請」に取り組むオーナーに，仮住まいのあっせんや農業・漁業に関する入り口支援などを行う定住アドバイザー制度の検討 ・ 市内工務店や大学の研究室等と連携した「しま大工」（離島に定住する建築技術者）の育成，定着支援 など ②里山の再生と連動したU I J ターン者向けの住宅供給の推進 ・ 農地付き空き家住宅の再生，「里やま住宅」としての流通促進 ・ 既存住宅における住宅性能表示制度の普及 ・ 空き家バンクの活用促進 など
-----------------	--

B. 官民連携による居住の安定化対策

重点B-1

「まずは住む家，暮らす場所。きっと見つかる笠岡あんしん賃貸」

～既存の民間賃貸住宅の空き家を活用して供給する借り上げ型市営住宅の検討～

概要	住宅確保要配慮者の事情に応じた安定的な居住を確保するとともに，市内の賃貸住宅市場における需給のミスマッチ（価格帯の不連続性）を緩和するため，既存の賃貸住宅の空き家を借り上げて公的な賃貸住宅として供給する仕組みを検討します。 また，官民の連携を深めつつ地域住民とも情報や意見を交換する「（仮）笠岡市地域住宅協議会」を設置し，地域ごとの住宅事情に即した住宅セーフティネットのあり方を検討します。
具体化に向けた案	①民間賃貸住宅の空き家を活用した借り上げ型市営住宅の供給 ・ 不動産事業者と連携した既存空き家の借り上げガイドラインの策定 ・ 地域住民／住宅・不動産事業者／行政からなる「（仮）笠岡市地域住宅協議会」の設置，運営 など ②低廉かつ優良な民間賃貸住宅の供給促進 ・ 収納や客間を確保した高齢者向け住宅などニーズに即した賃貸住宅モデルの提案 ・ 市内における低廉かつ良質な民間賃貸住宅の供給を支援する制度の検討 ・ 市営住宅跡地等を活用した民間賃貸住宅の供給促進 など

重点B-2

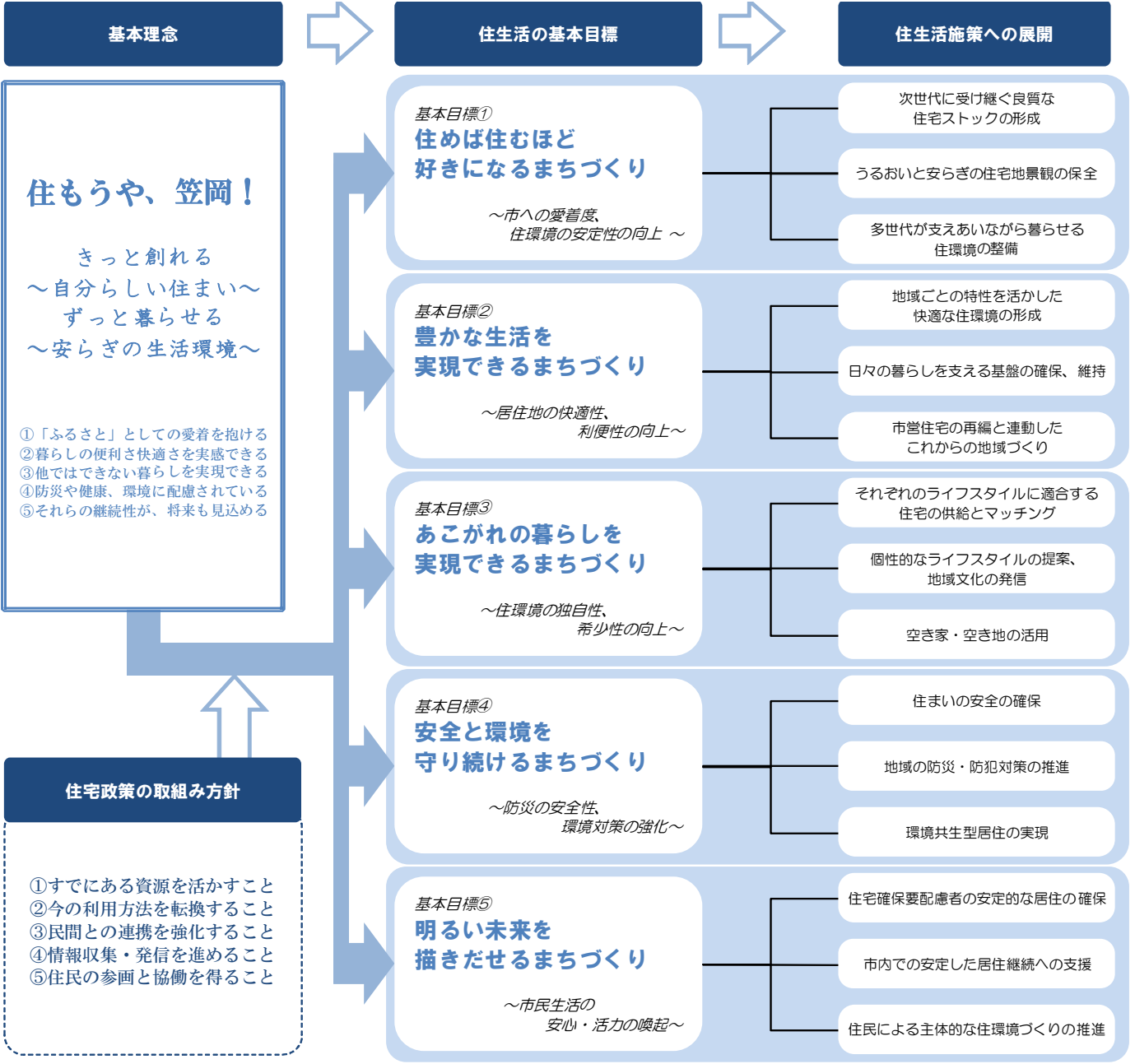
「まちも元気にしちゃいましょう！ 市営住宅リフレッシュ大作戦」

～地域づくり・まちの活性化とあわせて進める市営住宅団地の再生～

概要	旧市街化区域内の市営住宅団地では，規模縮小も含めた統合団地への集約を進めるとともに，跡地の宅地化など有効活用を検討します。また，市内各地域に分散する小規模な団地では，拠点性を重視しながら長期的に存置する団地へ統廃合を進めるとともに，建て替え時には地域活動の拠点や社会福祉施設，生活利便施設の併設なども検討していきます。 なお，既存の市営住宅ストックの再生を進めるにあたり，費用対効果や代替手法の可能性も検討するため，平成25年度中に「市営住宅等長寿命化計画」を策定します。
具体化に向けた案	①市営住宅団地の長期的統廃合の検討 ・ 地域別の市営住宅団地の統廃合に関する検討 ・ 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 ・ 市営住宅ストックの長寿命化と連動した基盤施設の整備・更新 など ②市営住宅の整備と連携した地域活性化に寄与する施設の整備 ・ 市営住宅の建て替えと連携した地域の活動拠点づくり ・ 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建設，誘致 など

6. 住宅マスタープランの施策体系

重点的な取り組みに加え、これまで笠岡市が進めてきた住宅政策や定住促進対策、福祉やまちづくり事業などとも連携しながら、5つの基本目標に沿って施策を展開します。



7. 事業の推進に向けて

住まいに関わるすべての主体が住生活の向上に参加できるよう、**住民・事業者・行政の適切な役割分担と、目指すべき地域の姿に関する合意の形成**に取り組みます。また、適切な施策の推進と進行の管理に向けては、**受益者視点に立ったパッケージ化・ワンストップ化と施策の効果を確認する体制の構築**を進めます。

住民の役割	事業者の役割	行政の役割
○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みます。 ○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、市としてめざすまちづくりの実現に貢献します。	○市の住宅施策やまちづくり施策を理解し、良質で多様な住宅や宅地を適正に供給できるよう協力します。 ○住宅の生産者として、また住宅市場に関わる立場として、住民への情報提供を積極的に行います。	○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に努めます。 ○住宅政策に関連する各種事業の積極的な推進を図ります。 ○庁内や関連団体との連携を促進し、住宅政策を推進する体制づくりを進めます。

※ 計画の詳細な内容は「笠岡市住宅マスタープラン」（本編）をご覧ください。