

第 1 章 計画の目的と位置付け

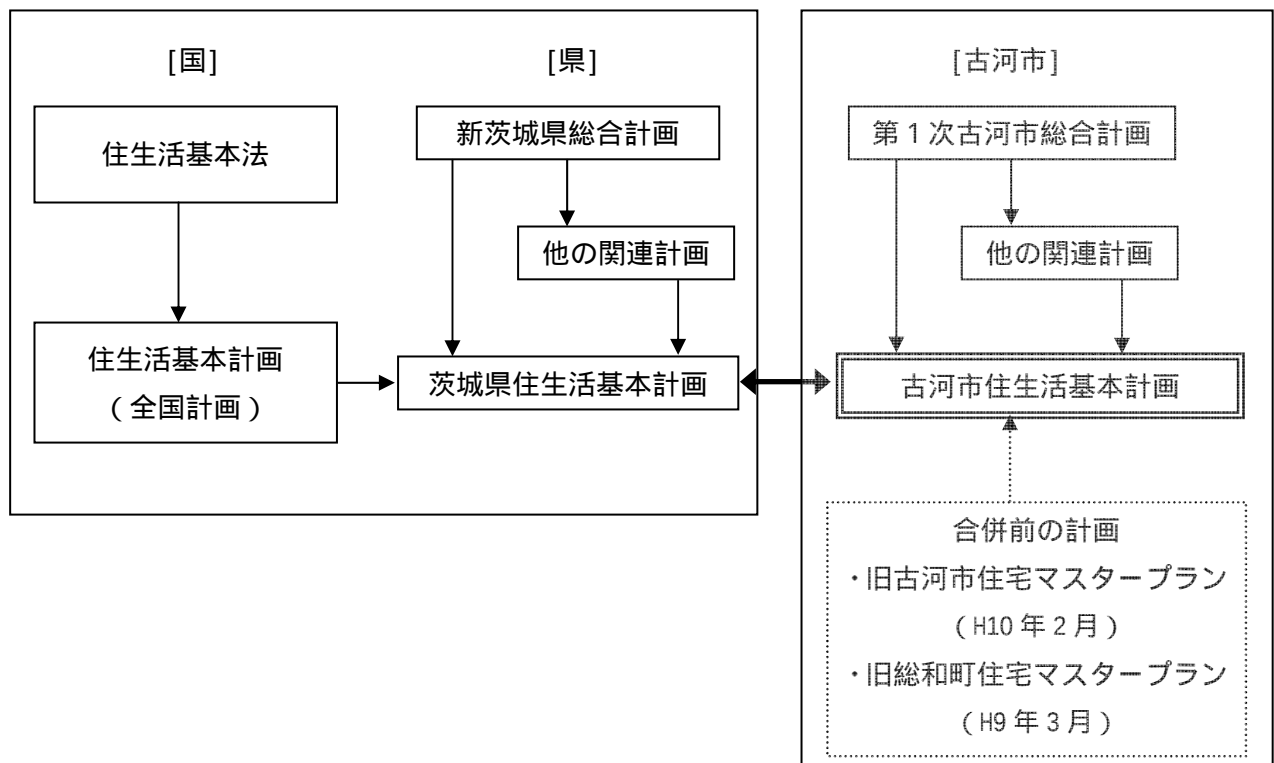
1 . 目的

本計画は、古河市の人口・世帯の状況、住宅事情及び市民意向等の分析・整理、また社会経済情勢の変化や国における住宅政策の動向等の分析・整理をし、住生活基本法に基づく茨城県住生活基本計画との整合を図りつつ、中長期的視点から見た住宅及び住環境に関する将来像を明確にするとともに、向こう 20 年程度を見通した 10 年後（平成 30 年度）を目標年度として、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するために必要な調査・分析を行い、古河市住生活基本計画を策定するものである。

更に、市営住宅のストックの管理状況や入居者の状況、応募状況等、今後の市営住宅の計画的かつ効率的な建替え・改修・維持管理の推進に資するための調査及び民間賃貸住宅との役割分担の整理を行い、市営住宅整備計画を含めた計画とすることを目的とする。

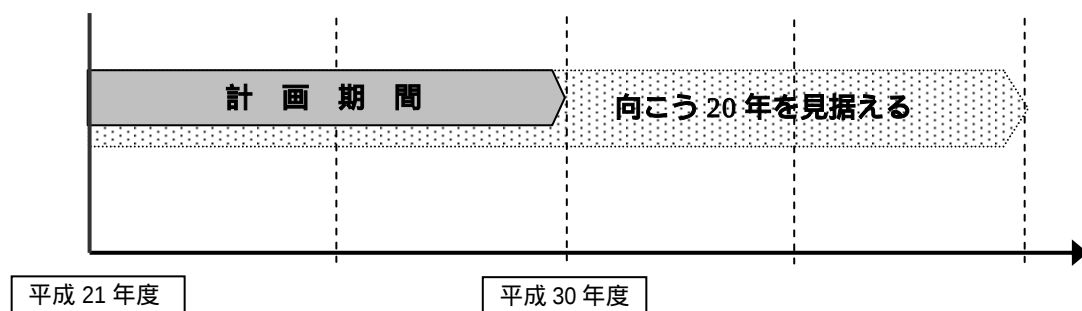
2 . 位置付け

古河市住生活基本計画の位置付け



3 . 計画の期間

本計画は、上位計画である「第1次古河市総合計画」との整合性に配慮しつつ、向こう20年程度を見通した10年後（平成30年度）を目標年度として、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進する。



第2章 既存計画・上位計画等の把握

1. 住宅施策における国の動向

1) 社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」

答申日時	平成 17 年 9 月 26 日
検討主体	社会資本整備審議会
住宅政策に関する 基本法制の必要性	人口・世帯減少社会、超高齢社会を目前に控えた現在、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活について、また、その実現のため、国民・事業者・行政が一体となって取り組むべきことについて問い直す好機
住宅政策の 基本理念	『社会の持続的発展と安定という国づくりの普遍的なテーマを実現する上で極めて重要な役割を果たす国家的戦略として位置づけられるべきである。』 ○ 目指すべき住生活を実感できる住生活の姿 - 良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックの形成 - 多様な居住ニーズの適時適切な実現 - 住宅の資産価値の評価・活用 - 住宅困窮者の安定した居住の確保
各主体の役割分担	○ 国 - 市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない者の居住の安定を確保するための環境整備などの役割 ○ 地方公共団体 - 地域の多様な居住ニーズに的確に対応する住環境整備、公営住宅等の供給・管理を通じた住宅困窮者の居住の安定確保等の役割 ○ 事業者 - 良質な住宅関連サービスの提供、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減等を通じ、健全な市場の形成に対する積極的な役割 ○ 国民 - 自らの住生活の向上や安定に努めるとともに、地域の良好な住環境の形成に主要な担い手として積極的に参画する役割
重点的に講ずべき 施策分野	○ 住宅市場における重点分野 ○ 賃貸住宅市場の整備 ○ 住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築

２）公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向(案)

策定年次	平成 17 年 6 月 24 日
計画主体	社会資本整備審議会住宅地分科会基本制度部会公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会
賃貸住宅市場への 公的関与の考え方	■ 住宅（人生の大半を過ごす欠くことのできない生活基盤） 国民一人ひとりがライフステージやライフスタイルに応じた豊かな住生活の実現に向け、自ら努力して取得、利用が行われるべきもの 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 市場においては充分な量が確保されない良質な賃貸住宅の供給 地域政策への貢献 災害対応等緊急時の対応
施策展開の 基本的方向	○ 基本的な考え方 ・ 賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図り、公的賃貸住宅によるセーフティネットと相俟って、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築すべき (1) 住宅セーフティネットの再構築 適正かつ効果的な公的賃貸住宅の供給 ○ 公営住宅供給の適正化 ○ 公的賃貸住宅制度間の連携・弾力的運用による機能強化 住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備 ○ 賃貸住宅市場の環境整備 ○ 社会的弱者の居住支援 ○ 民間住宅を活用した家賃補助 (2) 地域政策への貢献等 地域の課題への対応 ○ 地域住宅交付金の積極的活用 バランスの取れたコミュニティの形成 ○ 公的賃貸住宅建替えに際し子育て世帯から高齢者世帯に至る様々な人々が幅広く交流する地域の生活拠点としての再生 など (3) 将来世代に継承できる良質な社会資産の形成 ○ ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅の供給促進 ○ 将来世代に継承できる良質な社会資産としてのストックの形成

３）住生活基本法

法案の閣議決定	平成 18 年 2 月
法の公布・施行	平成 18 年 6 月
目的	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、豊かな住生活を実現。
基本理念	現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等 住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成 民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と住宅購入者等の利益の擁護及び増進 低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭等の居住の安定の確保
責務等	(1) 国及び地方公共団体の責務 ○ 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定・実施 ○ 国民の理解・協力の増進 (2) 住宅関連事業者の責務 ○ 住宅の安全性その他の品質・性能の確保について最も重要な責任を有することを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において必要な措置を適切に講ずる (3) 関係者相互の連携及び協力 ○ 居住者、住宅供給者、その他関係者の相互連携及び協力 (4) 法制上の措置等 ○ 政府は、必要な法制上、財政上又は金融上の措置等を講ずる

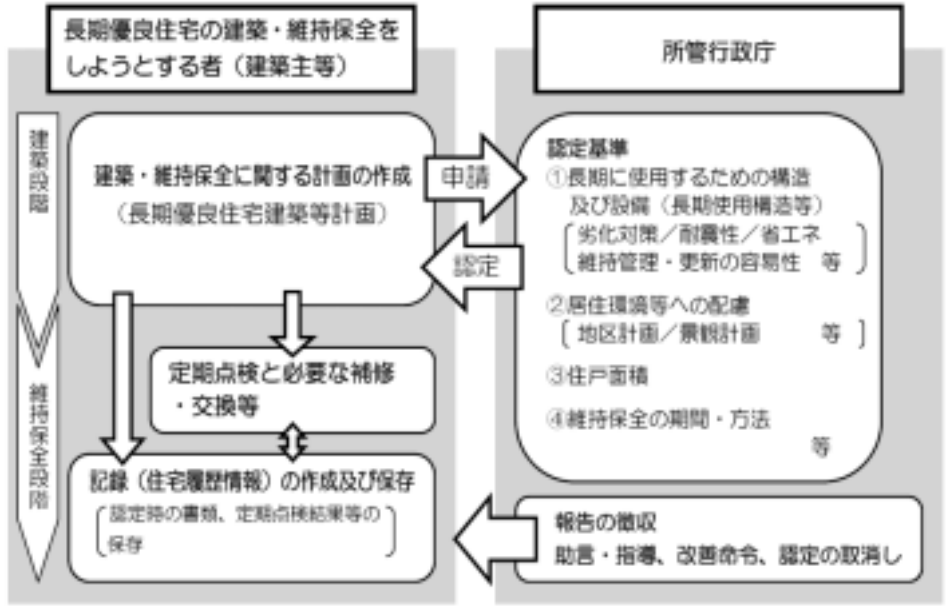
4) 住生活基本計画（全国計画）

閣議決定	平成 18 年 9 月 19 日
目標年次	平成 27 年度
目的	住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するために策定する。
基本的な方針	(1) 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義 ■ 住宅 ○ 個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素 ○ 個人がいいきいと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎 ■ 住生活安定向上施策 ○ 社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要 ○ 総合的かつ計画的に推進 (2) 豊かな住生活を実現するための条件 ○ 国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成 ○ 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対するセーフティネットの構築 (3) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点 ○ ストック重視の施策展開 ○ 市場重視の施策展開 ○ 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開 ○ 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開
目標及び基本的な施策	(1) 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継 ○ 耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の適確な運用 ○ 長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 など (2) 良好な居住環境の形成 ○ 建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ○ 都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援 など (3) 国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ○ 住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定の促進など市場環境の整備 ○ 持ち家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援 など (4) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ○ 低額所得者等への公平かつ適確な公営住宅の供給 ○ 各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ○ 高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 など

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

法の公布・施行	平成 18 年 6 月
目的	住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
責務等	(1)国及び地方公共団体の責務 ○国および地方公共団体は、住宅困窮者にとって適切な賃貸住宅の供給促進の措置を講じるよう努めなければならない。 ○国および地方公共団体は、円滑な入居を促進するため、賃貸住宅の情報の提供および相談の実施に関し、必要な施策を講じるよう努めなければならない。 (2)公的賃貸住宅の管理者の責務 ○公的賃貸住宅（地方公共団体・機構・公社の公共賃貸住宅、および民間の特優賃・高優賃等）の管理者は、入居者の選考に当たり、住宅困窮者の安定が図られるよう努めなければならない。 (3)民間賃貸住宅の賃貸事業者の責務 ○民間賃貸住宅の賃貸事業を行う者は、国および地方公共団体による住宅困窮者の円滑な入居の促進のための施策に協力するよう努めなければならない。 (4)居住支援協議会等 ○地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等は、住宅困窮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための協議会を組織することができる。 ○協議会で協議が整った事項について、協議会の構成員はその協議結果を尊重しなければならない。

6) 長期優良住宅の普及促進に関する法律

施行	平成 21 年 6 月 4 日
目的	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。
努力義務	○ 国・地方自治体～国民の理解と協力を得るため、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報の提供 ○ 国・地方自治体～長期優良住宅の普及を促進するため、必要な人材の養成及び資質の向上に努める ○ 国～住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術を含め、長期使用構造等に係る技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及に努める ○ 販売する事業者～建築又は購入をしようとする者及びした者に対し、住宅の品質又は性能に関する情報及びその維持保全を適切に行うために必要な情報の提供に努める ○ 維持保全をする事業者～所有者又は管理者に対し、住宅の維持保全を適切に行うために必要な情報を提供する
基本的な方針	○ 長期優良住宅の普及の促進の意義 ○ 長期優良住宅の普及の促進のための施策 ○ 長期優良住宅建築等計画の認定 ○ 長期優良住宅の普及の促進
長期優良住宅の認定の概要	 The flowchart illustrates the certification process for Long-term Excellent Housing. It involves two main entities: 'Long-term Excellent Housing Construction/Maintenance Planning and Implementation (Builder etc.)' and 'Municipal Government'. The process starts with the 'Builder etc.' creating a 'Construction/Maintenance Plan (Long-term Excellent Housing Construction Plan)'. This plan is submitted to the 'Municipal Government' for 'Application' and 'Certification'. The 'Municipal Government' has a 'Certification Standards' box listing: ① Long-term use structure/equipment (Long-term use structure etc.), ② Consideration for living environment (Area plan/Landscape plan etc.), ③ Floor area, and ④ Maintenance period/method etc. After certification, the 'Builder etc.' performs 'Regular inspection and necessary repair/replacement etc.'. This leads to 'Record creation and preservation (Housing Information)' which includes 'Certification application documents, Regular inspection results etc.'. The 'Municipal Government' also has a 'Report collection' box for 'Advice, Guidance, Improvement orders, Revocation of certification'. A vertical arrow on the left indicates the 'Construction phase' and 'Maintenance phase'. 資料：国土交通省

2. 茨城県住宅関連計画

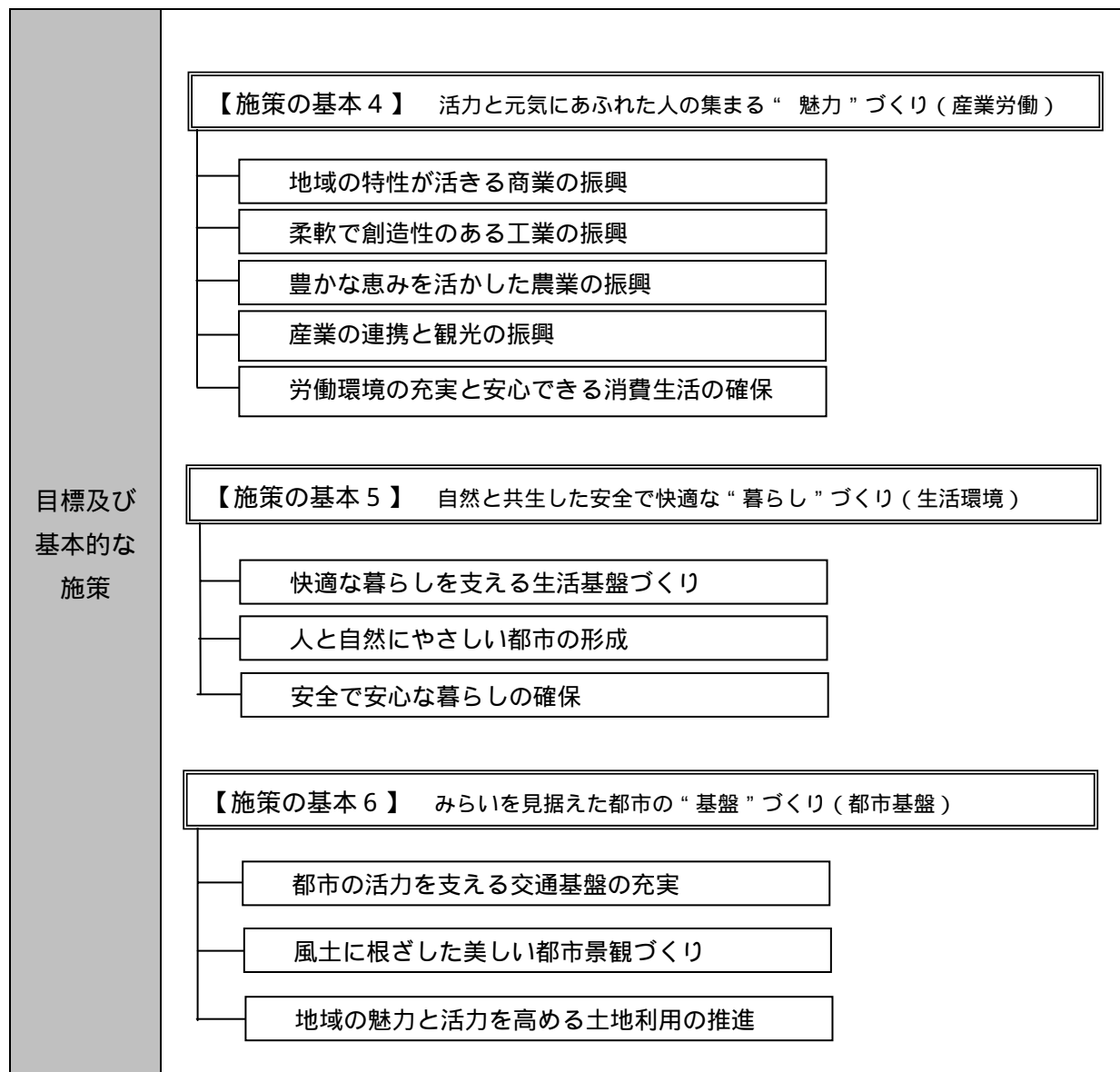
1) 茨城県住生活基本計画

策定年次	平成 19 年 3 月
目標年次	平成 18 年度～平成 27 年度の 10 年間
目標及び 基本的な 施策	【基本理念】 ゆとりの住まい・安心の住まい・みんなで創る・ いばらきの住まいづくり
	【基本方針】 誰もが安心して暮らせる住まい、まちづくり
	(1) 住まいのセーフティネットの確立 - 公営住宅の適正な供給と管理 - 住宅セーフティネットの構築
	(2) 少子高齢社会に対応した住まい、まちづくり - 高齢者や障害者等に配慮した住まいづくり - 安心して子育てできる住宅・住環境の整備 - ユニバーサルデザインによる住まい、まちづくり
	【基本方針】 良質な住まいを確保できる住宅市場の環境整備
	(1) 良質でゆとりある住まいづくり - 住まいの品質確保 - 良質な持家取得の支援 - 既存ストックの活用のためのリフォームの促進 - 環境に配慮した住まいづくり
	(2) 安全な住まい、まちづくり - 災害に強い住まい、まちづくり - 室内環境の安全性の確保 - 防犯性能の向上 - 災害時、緊急時の対応
	(3) 住宅市場の環境整備 - 相談・情報提供体制の充実 - 既存住宅の流通促進 - 住み替え等による住宅ストックの活用
	【基本方針】 地域づくりに資する住まい、まちづくりの誘導
	(1) 受け継がれる住まい、まちづくり - 地域住宅産業の活性化 - まちなか居住の促進 - 地域定住の促進による地域コミュニティの活性化
	(2) 個性とゆとりある住まい、まちづくり - 地域の個性を生かしたまちづくりの促進 - 地域景観、地域文化に資する住まい、まちづくり

3. 古河市上位・関連計画

1) 第1次古河市総合計画

策定年次	平成 19 年 3 月
目標年次	平成 19 年度～平成 28 年度の 10 年間 (前期計画：平成 19 年～平成 23 年度、後期計画：平成 24 年～平成 28 年)
目標及び基本的な施策	【将来都市像】 風格と希望に満ちた“いきいき古河” 【将来の都市のイメージ】 1. みんなで考え、自ら都市を築く機能 2. 快適な生活環境を支える機能 3. 活力を生み出す機能 4. 自然と共生する機能 【施策の基本1】市民主体の行政とみんなで築く“地域”づくり(コミュニティ・行政) 市民参加と協働の都市づくりの推進 元気な市民自治の推進 一人ひとりの尊重 適正な行政情報の取り扱い 効率的で効果的な行財政運営の推進 交流と連携の推進 【施策の基本2】互いに支え合う福祉と健康の“社会”づくり(福祉健康) 地域で支え合う福祉の充実 生涯にわたる健康づくりと医療体制の充実 健全な育児環境の整備と充実 【施策の基本3】 健やかな市民と文化を育む“人”づくり(教育文化) 充実した市民生活の確保 豊かな心とたくましさを育む教育の充実 スポーツやレクリエーションの振興 豊かな市民文化の創造



総合計画による将来人口

第一次総合計画による将来人口は、製造業や小売、物流を中心とした企業の誘致とともに古河駅東部土地区画整理事業地を中心とした住宅開発などを進めることで、平成 28 年の目標人口を 143,000 人と設定している。

また、都市計画マスタープラン（平成 21 年度策定）による人口収容の方針として、将来人口の 143,000 人は、現在の市街化区域で概ね 103,000 人、市街化調整区域で 40,000 人を想定している。

２）旧古河市住宅マスタープラン

策定年次	平成 10 年 2 月
目標年次	平成 10 年度～平成 19 年度の 10 年間
目標及び基本的な施策	【基本理念】 残し 伝え 創造する 住まい・まちづくり
	【施策の目標 1】 将来の資産となる良質な住まいづくり・良好な住環境づくりを推進する
	（１）将来の資産となる良質な住まいづくり
	良質な民間住宅の建設の誘導
	良質な公共住宅の建設の推進
	（２）将来の資産となる良好な住環境づくり
	良好な住宅地の保全
	郊外部におけるスプロールの防止と改善
	地域特性を考慮した開発の誘導
	うるおいのある住環境づくり
目標及び基本的な施策	【施策の目標 2】 誰もが安心して住み続けられる住まい・まちづくりを推進する
	（１）長寿社会への対応
	公共による高齢者等に対する住宅供給の推進
	民間の高齢者等への対応仕様への誘導、改造の支援
	高齢者の民間賃貸住宅への入居の後押し
	郊外の戸建て住宅団地における高齢者対策
	高齢者にやさしいまちづくりの推進
	（２）古河市内での良質な持ち家取得の支援
	（３）豊かなコミュニティづくり（コミュニティ活動の活性化）
	（４）子育てにやさしい住まい・まちづくり
目標及び基本的な施策	【施策の目標 3】 多様なニーズに対応できる住宅ストックのあるまちを実現する
	（１）多様なニーズへの対応
	（２）多様な所得層への対応
	（３）多様な世帯構成への対応

目標及び
基本的な
施策

【施策の目標４】 時代のニーズに対応した新しい住まいづくりを実践していく

(１) 災害に強い住まい・まちづくり

(２) 環境にやさしい住まい・まちづくり

(３) 郊外型の新しい住まい・まちづくり

【施策の目標５】 古河らしさを感じる住まい・まちづくりを推進する

(１) 地域性を活かした住まい・まちづくりについて

(２) 古河らしさを感じ
る住まいづく
りを進めるため
の施策

歴史・風格を感じさせる歴史的建物の再生

歴史・風格を感じさせる建物や街並みと調和した
住まいづくり

【施策の目標６】 古河の顔である中心市街地の再生を支援する住宅施策を推進する

(１) 中心市街地の抱える課題

(２) 中心市街地において積極的に住宅施策を打ち出す意義

(３) 古河の顔である中心
市街地の再生を支援
する住宅施策

現中心市街地居住層、中心市街地居住指向層等
に対する居住支援をおこなう

住機能と一体的に進める商業機能や文化機能の再生

敷地条件等により個別建替えが困難な地区にお
ける建替えの促進と、住環境の改善を図るため共同
建替えを誘導する

地域特性を考慮した開発の誘導

人の輪づくりの拠点づくり

(４) 住宅施策と中心市街
地の主要プロジェク
トとの連携

古河駅西口第一地区第一種市街地再開発事業

(仮称)本町一丁目地区市街地再開発事業：構想レベル

横山町都市型住宅開発プロジェクト

古河停車場線商店街環境整備事業

ウォーキング・トレイル事業

3) 旧総和町住宅マスタープラン

策定年次	平成9年3月
目標年次	平成9年度～平成18年度の10年間
目標及び基本的な施策	【基本理念】住んでみたい街、住み続けられる街 高齢社会にふさわしい安心・快適居住のまち総和
	【基本目標1】 住み続けられる住まいの実現(住宅のバリアフリー化をめざして)
	● 施策の方向1 高齢化対応(バリアフリー)住宅の普及・町民意識の啓発 重点施策 (仮称)町営久能住宅におけるシルバーハウジング・プロジェクトのモデル実施 ・ 高齢社会に対応したモデル住宅の建設 ・ 町営住宅のバリアフリー化推進 ・ 福祉施策等との連携
	● 施策の方向2 公共住宅におけるバリアフリー化の率先 重点施策 民間住宅のバリアフリー化誘導方策の展開 ・ バリアフリー住宅の啓発・普及活動の実施 ・ 福祉施策と連携した住宅相談窓口の整備 ・ 融資・助成制度の活用によるバリアフリー住宅の整備支援
	● 施策の方向3 民間住宅におけるバリアフリー化促進への誘導・支援
	【基本目標2】 自立した豊かな暮らしの実現 (高齢者の生活特性に応じた居住ニーズへの対応をめざして)
	● 施策の方向4 二世帯住宅化、近居・隣居への支援 重点施策 (仮称)町営久能住宅におけるシルバーハウジング・プロジェクトのモデル実施 ・ 高齢社会に対応したモデル住宅の建設 ・ 町営住宅のバリアフリー化推進 ・ 福祉施策等との連携
	● 施策の方向5 公共住宅における高齢者向け住宅の供給 重点施策 民間住宅のバリアフリー化誘導方策の展開 ・ バリアフリー住宅の啓発・普及活動の実施 ・ 福祉施策と連携した住宅相談窓口の整備 ・ 融資・助成制度の活用によるバリアフリー住宅の整備支援
	● 施策の方向6 保健・福祉等施設の整備促進と地域福祉サービスとの連携強化

