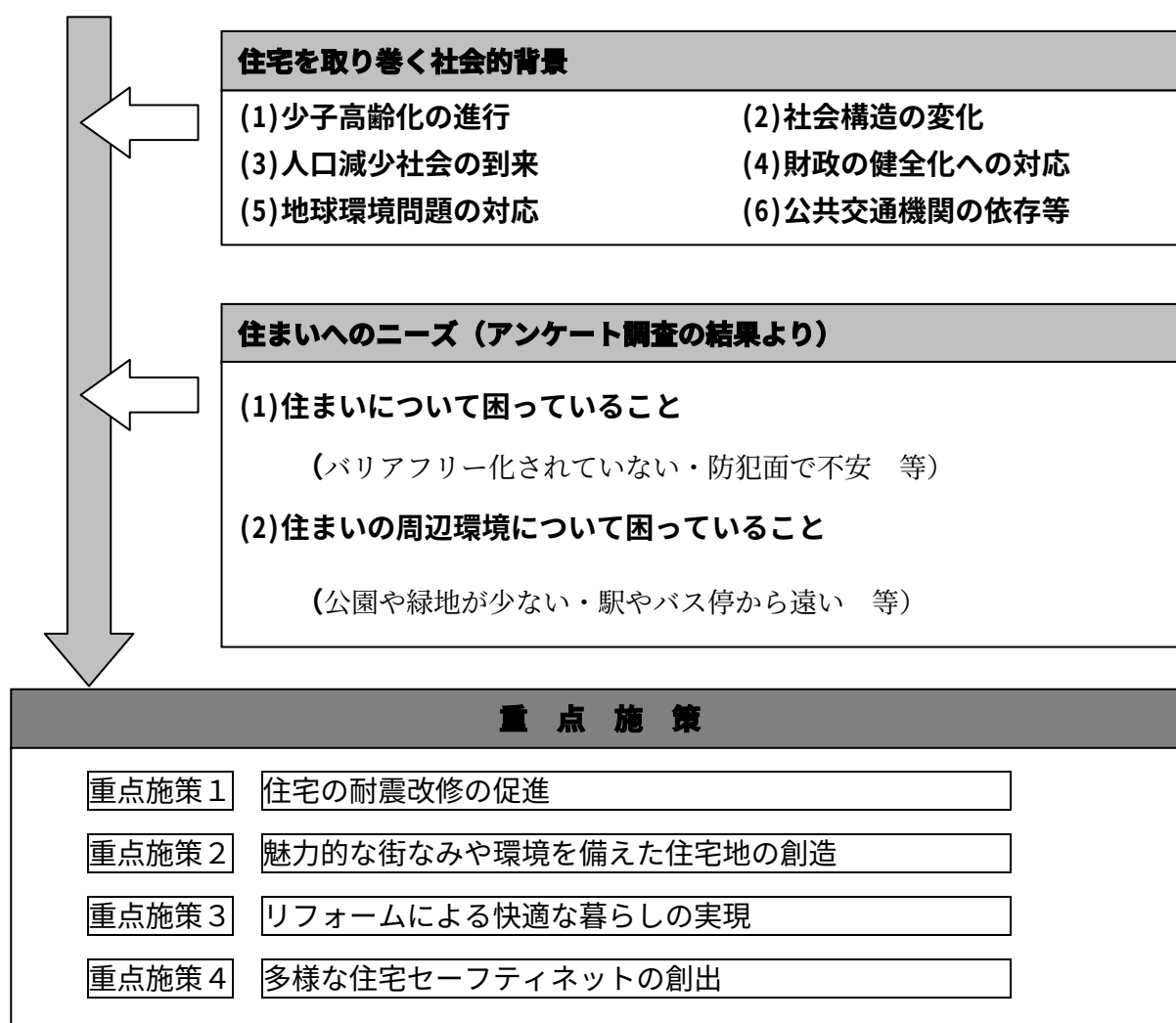


第9章 計画実現に向けての整備

1. 重点施策の展開に関する考え方

住宅施策の理念と基本目標の実現に向けて、これまでの住宅マスタープランにおける取り組みを踏まえ、社会経済環境の変化や市民のニーズへの対応を視点として評価し、重要度、優先度が高いものを重点施策として位置づけて、短期的な取り組み課題として優先的かつ重点的に推進します。



2. 重点施策の取り組み方針

■重点施策1：住宅の耐震改修の促進

1) 位置づけの背景等

- 阪神・淡路大震災では、地震による死者数の約9割が住宅・建築物の倒壊等による被害であったと報告されており、このことから、地震に対する備えとして、住宅の耐震化が重要となります。
- 建築物の耐震改修に関しては、平成7年に耐震改修促進法が制定されたが、住宅・建築物の耐震化は十分に進んでいません。このため、平成17年に国の住宅・建築物の地震防災推進会議において「住宅及び特定建築物の耐震化率の目標を90%とする」ことが示され、それを受けて平成18年に耐震改修促進法の一部が改正されています。
- このような背景から、本市でも住宅の耐震化を目指し、耐震改修の促進に係る施策を総合的に展開し推進する必要があります。

2) 施策の取り組み方針

【耐震改修を促進するための環境整備】

- 耐震化の円滑な促進には、関連する機関や団体と連携して指導を進め、情報を共有化して的確に取り組むことが重要です。
- 耐震診断員の診断技術の向上と育成を目的として、県主催の講習会への参加協力を行います。

【耐震化に向けた啓発・知識の普及】

- 市民に地震の危険性や耐震化の重要性の認識を高めるため、ホームページやパンフレットによって、個人での簡易耐震診断方法、耐震工法や費用等の多様な情報提供を実施しPRに努めます。
- 児童・生徒に対して、地震の危険性や住宅の耐震化の必要性をPRするため、PTA、教育委員会、建築関係団体等と連携して、耐震化まちづくり出前講座等によるまちづくり学習の充実を図ります。

【住宅の耐震化に向けた施策】

- 耐震診断については、耐震化への第一歩になることから、耐震診断ローラー作戦や地域集会等での相談会を実施し、耐震診断の実施を促進します。また、

耐震診断を行った結果、耐震改修が必要となる住宅を対象に耐震性を向上させるための支援策を検討していきます。

■重点施策２：魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造

１）位置づけの背景等

- 今後の住宅地開発にあたって、効率的な都市経営と環境への配慮を考慮し、集約型の都市づくりを目指すことが求められています。
- 公共交通の機能が弱体化し、バスによる利便性の向上を図るためには、市内の拠点地区において住宅供給を行うことが有効です。また、拠点地区を中心とするコンパクトなまちづくりは、効率的な都市経営にも寄与するもので、新たな都市づくりに必要と考えられています。
- 全国的に少子高齢化が進展しており、本市でも人口減少社会に突入することが予想され、人口減少は地域の活力に大きな影響を与えと考えられます。このため、今後の住宅施策において、誰もが住んでみたい、住み続けたい、と思えるような住環境を形成し、魅力ある地域イメージを発信していくことが必要となります。
- 新たに古河名崎工業団地の整備が予定されており、今後の都市基盤整備、環境、交通等の面で、住宅地と工場の双方に配慮した土地利用の誘導が重要です。

２）施策の取り組み方針

【魅力的な住宅地の形成】

- 新たな住宅地の開発にあたって、近隣市には無い魅力的な環境形成を目指すことが望ましく、地域の特徴や高度情報化、高齢化、環境共生等の社会的なニーズへの対応などを踏まえた、明確なコンセプトに基づく計画的な土地区画整理事業及びその後の住宅建設を進めることが必要となっています。
- 住宅地開発を進めるにあたって、土地区画整理事業の計画水準に留まらず、住宅地としての質の向上を踏まえた高質な空間整備を進める必要があります。また、地域住民（関係権利者）と協働で、地区計画やまちづくり協定などを導入することにより、まちの将来像を定め、街なみ形成に関するルールを設定し、これに基づくまちづくりを進めていくことが重要です。

■重点施策３：リフォームによる快適な暮らしの実現

１）位置づけの背景等

- ・本市は持ち家率が高いことが特徴であり、アンケート調査における住宅の問題点では、住宅のバリアフリー化が上位にあげられています。高齢期の住まい方については、「現在の住宅に住み続けたい」が圧倒的に多く、その意味でも既存住宅のリフォームが重要となっています。
- ・社会的な背景から、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、今後の住宅施策においてはストック活用が重要視されており、「壊して建てる社会」から「良質な住宅を供給し適正に維持管理して長期間有効に活用する社会」へと転換が求められています。
- ・住宅を長期間にわたって快適に活用するためには、子どもの成長に伴う間取りの変更や居住者の高齢化に対応したバリアフリー化など、持ち家をライフスタイルの変化に応じてリフォームすることが必要となります。

２）施策の取り組み方針

【リフォームに関する情報提供の充実】

- 市民がリフォームに関する必要な情報を簡単に手に入れることができ、気軽に相談できる環境を整えるため、リフォームに関する基本的な知識や事例などについて、インターネットやパンフレットなどによる情報を発信することが必要です。
- 悪質事業者や施工不良などによるトラブルから、リフォームに関する社会的な不安を解消し、トラブルを未然に防ぐため、市職員と業者間の情報交換や研修への参加等によって、リフォームに関する知識の習得に努める必要があります。
- 市職員による窓口相談の強化を図るとともに、より専門的な相談への対応を図るため、専門家との連携による定期的なリフォーム相談の実施に努める必要があります。

■リフォームに関する情報提供

種別	情報提供の内容	
修繕	○住まいを快適に使い続けるためには、外壁や屋根、水まわりの設備など、定期的な点検や各種性能診断を行うとともに、各部の修繕周期を考慮して、適正な修繕を行っていく必要があります。そのため、定期的な点検の必要性や修繕周期の目安、修繕の方法など、住まいの修繕に関する情報提供を行います。	
改修による機能向上	○長期間にわたって、安全・快適に暮らし続けるためには、高齢化等に伴う肢体の状態の変化やライフスタイルの変化、社会状況の変化などに対応して、住まいの性能を向上させる必要があります。そのため、住まいの機能向上に関して、以下のような技術情報や活用できる補助制度等の情報提供を行います。	
	省エネ	・ペアガラスの採用や断熱材の使用等による断熱性能の向上や太陽光発電設備の設置などによる省エネ改修に関する情報 ・省エネ改修促進税制や設備設置等の補助金の紹介
	耐震	・住宅の耐震性を向上させる耐震改修に関する情報 ・耐震改修促進税制や耐震診断・改修にかかる補助金の紹介
	防犯	・住まいの防犯性能を向上させる防犯照明の設置、防犯ガラスの採用、外壁や垣などの改修など、防犯改修に関する情報
	バリアフリー	・お年寄りが快適に暮らすための段差の解消や手すりの設置などのバリアフリー改修に関する情報 ・バリアフリー改修促進税制や改修に関する補助金等の紹介
家族構成等への対応	○家族が成長し、家族構成が変化していく中で、必要となる部屋や間取りは変わっていきます。快適に使い続けていくためには、家族の構成や部屋の使い方などの変化に応じて、間取りの変更や設備等の改修等を行うことが有効です。そのため、家族構成の変化に対応した既存住宅の改修の事例や将来的な家族構成の変化を考慮して容易に間取り等の変更ができるように工夫した住宅の情報等を提供します。	

【専門家との連携による支援体制の充実】

- 住宅リフォームを促進するためには、住宅リフォームに対する不安を解消し、気軽に相談できる環境を整えることが重要です。また、個別の条件に対応した具体的な相談を行うことにより、効果的なリフォームが可能になるため、専門家と連携してリフォームアドバイザーの派遣について検討していきます。

■重点施策４：多様な住宅セーフティネットの創出

１）背景等

- ・ 住生活基本法における新たな住宅施策では、基本的視点として市場重視、ストック重視を掲げており、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方の居住の安定の確保及び市場において十分な量が確保されない賃貸住宅の供給について、住宅セーフティネットとして市場全体を視野に入れた施策の再構築を図っていくことが求められています。
- ・ 民間賃貸住宅については、家賃の不払いや火災等のトラブルに対する不安から、依然としてお年寄りや障害者等に対する入居制限がみられ、セーフティネットとして十分に機能できていないなどの問題があります。

２）施策の取り組み方針

【市営住宅の再生】

- 市営住宅の居住性の向上を図るため、耐用年数を超過した老朽住宅の建替えや用途廃止を図るとともに、市営住宅の長寿命化計画を作成し、市営住宅ストックを長期間にわたって有効活用し、将来にわたるライフサイクルコストの縮減化を図るため、予防保全型の維持管理を進める必要があります。

【民間賃貸住宅を活用した住まいの確保】

- 民間住宅の活用として、民間賃貸住宅の空き家が見られることから、これらのストックの活用として借上げ公営住宅制度や家賃補助制度などの補完制度の検討を行います。
- 民間賃貸住宅の活用と合わせて、入居の斡旋や保証人の役目を支援することにより、住宅セーフティネットの確保に努める必要があります。この推進には、民間住宅の借上げ等を活用していく制度（借手が敷金や礼金の必要が無い良質な住宅を相場より安い家賃で借りられ、所有者は安定した家賃収入が確保できるシステム）の検討が必要となります。

3. 目標達成状況把握のための指標

■重点施策1：住宅の耐震改修の促進

成果指標	現状値	目標値
住宅の耐震性の確保	77.1% 平成19年度	90% (平成27年度)
新耐震基準（昭和56年）と同程度以上の耐震性を有する住宅ストックの比率 古河市耐震改修促進計画における耐震化状況と成果目標を採用する		

■重点施策2：魅力的な街なみと環境を備えた優良な住宅地の創造

成果指標	現状値	目標値
住まいに対する満足度	57.7% 平成20年度	現状値の+1割改善 平成30年度
住まいに対する満足度をアンケート調査で、 「満足」、「やや満足」のポイントにより評価する		

■重点施策3：リフォームによる快適な暮らしの実現

成果指標	現状値	目標値
高齢者に優しい住宅の整備	54.0% 平成15年度	現状値の+1割改善 平成30年度
高齢者等のための設備がある住宅（持家）の割合 住宅・土地統計調査のデータを採用する		

■重点施策4：多様な住宅セーフティネットの創出

成果指標	現状値	目標値
住宅困窮者の居住の安定	9.7% 平成15年度	早期に解消
最低限確保したい住宅面積の基準を下回る世帯の割合（最低居住面積水準未満率） 住宅・土地統計調査のデータを採用する		

4. 計画実現に向けての整備

1) 計画の推進に向けた連携

本計画の基本理念を進めていくため、庁内の関連部局や国・県との連携を密にし、計画の推進体制の充実を図るとともに、市民や住宅関連事業者及び関係団体との連携によって計画を推進します。

①庁内関係部局との連携

○本計画は、住宅の供給や維持管理にとどまらず、暮らしの利便性や快適さに係る都市基盤整備、防災や防犯、地域福祉など、幅広い分野にわたっています。そのため、本計画の施策を効果的かつ円滑に推進していくため、庁内の関係部局が緊密に連携を図り、施策を展開することとします。

②国・県・周辺市町との連携

○市の住宅事情および住宅施策は、国の事業や制度と関わる部分が多いことから、国の住宅施策に関する動向を適宜把握するとともに、必要に応じて住宅に係る諸問題の解決に係る法制度や支援制度の充実について国へ要望していきます。

○県と連携して施策の推進に努めるとともに、公営住宅の整備や住情報の提供など、共通する分野において緊密な連携を図り、市民サービスの向上に努めます。

○周辺市町に対しては、情報交換を図り、住宅市場の動向や住宅施策の取り組みについて情報を把握し、今後の施策の展開に反映していきます。

③市民・住宅関連事業者及び関係団体・行政の連携

○住まいに対する市民の声（ニーズ）を的確に捉えて、施策の展開に反映していくことが必要です。また、その声を把握し反映することも、市民の生活と密接に関わっている基礎的な自治体である市の役割であることから、施策を推進する中で、あらゆる機会を通して市民の声を聞き、できるかぎり施策に反映していくこととします。

○住宅施策を進めていくため、市民、住宅メーカーや宅地建物取引事業者などの関連事業者、建築士会やNPO、社会福祉法人などの関係団体、行政が連携して、それぞれの役割を果たしながら、住まい・まちづくりに取り組みます。

2) 住宅施策の推進に関わる各主体の役割

住宅施策の推進を担う市民、住宅関連事業者及び関係団体、行政の役割は、以下の役割を認識し、連携して住宅施策を推進することとします。

①市民の役割

○市民には、住まい・まちづくりに対する理解を深め、良質な住宅の確保や適正な維持管理に努めるとともに、魅力的な住環境の形成のために、地域のまちづくりに主体的に参画することを期待します。

②住宅関連事業者の役割

○住宅メーカーや宅地建物取引事業者などの住宅関連事業者には、住宅の安全性等の品質または性能の確保や良好な住環境の形成に努めるとともに、市民に対して正確かつ適切な情報を提供することを期待します。

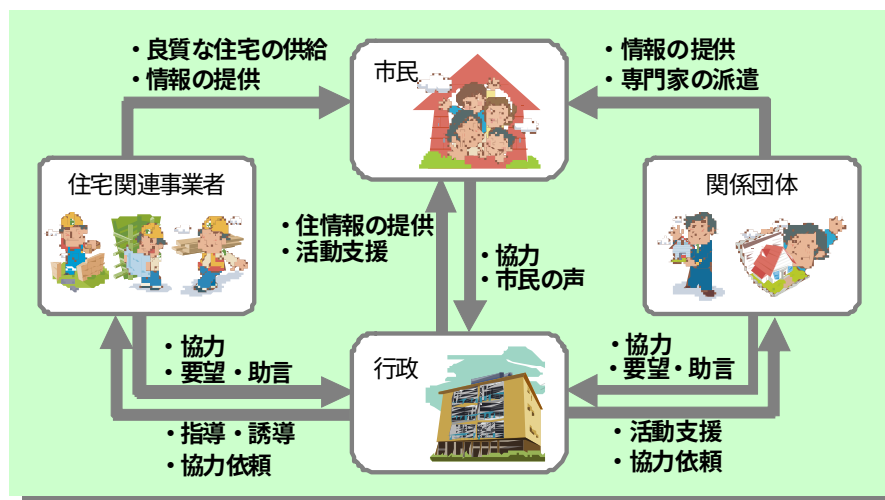
③関係団体の役割

○関係団体には、住まい・まちづくりに関する情報提供やそれぞれの専門分野における活動を通じて、市民の暮らしや市民の主体的な住まい・まちづくりをサポートすることを期待します。

④行政の役割

○行政は、地域の課題や市民のニーズを的確に把握し、適宜、市民の声を施策に反映しながら展開していきます。

○また、国・県と連携するとともに、住宅関連事業者や関係団体などに積極的に働きかけ、市民や住宅関連事業者、関係団体などの取り組む住まい・まちづくりを多面的に支援します。



3) 住宅施策の評価の実施と進行管理

計画に基づき施策を着実に推進していくため、定期的に施策の実施状況や施策効果の評価を実施し、必要に応じ計画見直しを行います。

■国の法制度等の確認

- ・国の法制度等の改正状況を把握して、計画への影響を分析

■社会環境の変化の把握

- ・住まい・まちづくりを取り巻く社会環境の変化を把握して、計画への影響を分析

■施策の実施状況の評価

- ・各種施策の実施状況を把握
- ・アンケート調査などにより市民の評価やニーズを把握

■重点施策の検証

- ・統計データやアンケート結果を基に成果指標に関する情報・分析
- ・成果指標の達成状況の検証

古河市住生活基本計画（平成 22 年 3 月）

発行 古河市

〒306-0291 古河市下大野 2248 番地

編集 古河市 建設部 営繕住宅課