

## 例① 山形県鶴岡市 住生活基本計画（要約版）（抄）

### 課題④ 新設住宅着工戸数の減少・少ない地域産材の需要

平成21年度の本市の新設住宅着工戸数は595件で、平成8年度の1,257件と比較すると、47.3%と半減しています。本市の面積の約70%は森林地帯ですが、地域産材の需要が少なく、有効に活用されていない状況です。また新設住宅着工戸数のうち約半数は、市外の施工者によって建設されています。



—これらのような状況が続くと—

- 森林資源の適切な管理が難しく、荒廃が心配される
- 新設住宅着工戸数の減少に伴い、地元の技能者等が住宅建設に関わる機会が減り、地域経済の活性化につながらない

◎鶴岡市では同居や近居を推進し、地域別の快適な住環境づくりをめざし、今後10年間に、次のような施策・事業を実施します。

基本目標

- ① 家族や地域コミュニティが支え合う住環境づくり
- ② 都市と中山間地、市街地と中山間地の週末交流の拡大と二地域居住の推進
- ③ 出羽三山や城下町の歴史・文化、景観に配慮した住環境の保全と活用の支援

基本施策

- 1 コミュニティを核とした地域毎の住環境整備計画の策定
- 2 町内会等の自治組織が主体となった地域課題への取組み支援
- 3 冬季間の高齢者向け生活支援機能の検討
- 1 雪に強い住まいづくりの支援と推進
- 2 耕作放棄地を活用した都市部・市街地と中山間地域の住民、企業との交流活動
- 1 地区計画制度を導入した良好な住環境整備の推進
- 2 城下町や山間地域特有の景観を守る住宅街区的なまちづくりのルール化
- 3 価値のある歴史的建造物の保存・活用をする民間事業まちづくり事業の支援
- 4 出羽三山などの歴史資源、観光資源と共存してきた住まい文化の継承

成果指標

◎10年間の施策・事業の効果として、「住宅着工件数」の増加や「住民の住まいに関する満足度」を高めることを目標とします。

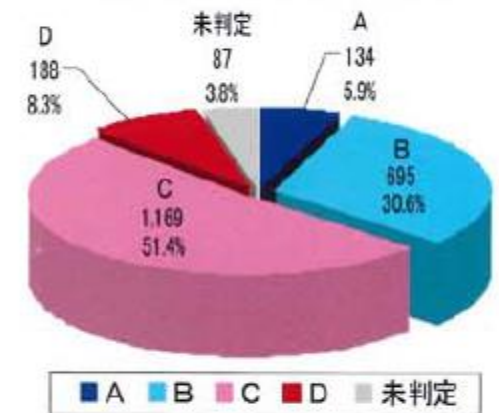
成果指数	現在値	5年後目標値		10年後目標値2021年	
	2011年	2016年	2016年	2021年	2021年
地域別住宅着工件数の予想値 (建築着工統計内「住宅着工統計」) (木造住宅2F程度の新築物件)	235件	予想	目標	予想	目標
		229件	243件	228件	246件
「現在の住まいに関する満足度」(住生活基本計画市民アンケート調査)	42.9% (概ね満足)	44.7% (概ね満足)	44.7% (概ね満足)	46.6% (概ね満足)	46.6% (概ね満足)
「周辺の住環境に関する満足度」(住生活基本計画市民アンケート調査)	37.3% (概ね満足)	39.3% (概ね満足)	39.3% (概ね満足)	41.2% (概ね満足)	41.2% (概ね満足)

# 例① 山形県鶴岡市 住生活基本計画（要約版）（抄）

## 課題② 空き家の増加

本市の空き家率は年々増加しており、平成23年度の調査の結果、市内の空き家は2,273棟でした。そのうち利用・再利用できると判定したもの（グラフのA及びB）が36.5%であったのに対し、建物が古く再利用が困難と判定したもの（グラフのC及びD）は59.7%ありました。

鶴岡市内空き家の老朽・危険度判定  
（平成23年度市内空き家実態調査）



—このまま空き家を放置すると—→

- 空き家の老朽化が進み、破損したり倒壊したりすることが考えられ、近隣へ悪影響を及ぼすおそれがある
- 利用・再利用可能な空き家が有効に活用されない
- 地域の住民が減少し、町内会活動が困難になる

優良空き家	A	修繕の必要がほとんど無く、利用促進可能な空き家
	B	多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家
不良空き家	C	大規模な修繕が必要で再利用困難である、適正管理が必要な空き家
	D	倒壊や近隣へ影響を及ぼす可能性のある危険空き家

◎鶴岡市では空き家問題の解決と密集住宅地の整備を行い、今後10年間に、次のような施策・事業を実施します。

基本目標

①	空き家、空き地、狭あい道路を一体的に整備する住環境づくりの推進
②	空き家の適正管理と解体誘導による良好な住環境づくり
③	空き家の有効活用による地域活性化

基本施策

1	密集住宅地の市街地再編事業（ランド・バンク事業）の推進と支援
2	密集住宅地での地域限定による開発基準、道路条件等の見直しによるルール化
1	老朽・危険空き家の適正管理と解体誘導のルール化
1	ライフステージの変化に対応した空き家への住み替え支援策の促進
2	空き家バンクのコーディネーターの育成と情報発信機能の整備

成果指標

◎10年間の施策・事業の効果として、「密集住宅地でのランド・バンク事業」の箇所数の増加や「空き家棟数」の増加の抑制を図ることを目標とします。

成果指数	現在値 2011年	5年後目標値 2016年	10年後目標値 2021年
密集住宅地でのランド・バンク事業の事業箇所（市独自調査）	0箇所	14箇所	29箇所
市内の空き家棟数の増加の抑制（市独自調査）	2,200棟	2,273棟（予想） ⇒2,234棟	2,352棟（予想） ⇒2,273棟



## 例② 兵庫県淡路市 住生活基本計画（概要）（抄）

## 淡路市の住まい・住環境の現状・課題

- |  |  |
|--|--|
| <p>①人口減少・少子高齢化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少(特に北淡・一宮)</li> <li>・少子化、高齢化の進展</li> <li>・三世帯同居の減少 など</li> </ul> <p>②既存住宅ストックの課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>空家率増加 25.6%(H20)</u></li> <li>・<u>新設着工住宅件数の減少</u></li> <li>・県内トップクラスの公営住宅率(11.5%) など</li> </ul> <p>③住まい・住環境への要望</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心への願望</li> <li>・高齢者への配慮</li> <li>・市内への居住継続意向が高い</li> <li>・分かり易い住情報提供 など</li> </ul> | <p>④住宅市場の動向</p> <p>【持家の動向】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>住宅需要・建設戸数の減少</u></li> <li>・不動産流通の停滞</li> <li>・住宅のローコスト化 など</li> </ul> <p>【賃貸住宅の動向】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅が多く、民間賃貸住宅の需要は少ない</li> <li>・市営住宅需要のミスマッチ など</li> </ul> <p>【淡路らしい住宅様式】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・伝統的住宅の激減</li> <li>・淡路瓦、しころ葺き、三段構えが今後激減する懸念</li> </ul> <p>【不動産情報】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定住支援策の認知度不足</li> </ul> |
|--|--|

## 【施策テーマ2】

## 住まいのストックの有効活用

 ●空き家・空き地の活用、中古市場活性化

- ・空き家・空き地の情報提供《町屋や農家》(市・民)
- ・住宅改修業者登録制度の推進(県)
- ・中古住宅情報提供バンクの創設(県)
- 市営住宅のストックの適切な活用方策
  - ・適正な市営住宅供給戸数の検討(市)
  - ・ストック活用方針の検討(個別改善、用途廃止など)(市)
  - ・市営住宅の入居制度等の見直し検討(市)
  - ……優先入居、特定目的住戸、空き住戸の有効活用方策 など
- 淡路市公営住宅等長寿命化計画策定
  - ・長期的な維持管理、修繕・改善計画の立案(LCC検討)(市)

 ●公営住宅戸数のストック数

- 充足率約 89%(H22年度)
- 現状維持(H32)
- 最低居住面積水準未満世帯率 3.2%(H20)
- 早期に解消(H32)

## 【施策テーマ3】

## 市民の居住ニーズの反映

 ●適切な住宅・宅地供給と誘導

- ・定住支援施策(市)……近居・隣居など「共生」の住まい方の推進
  - ・淡路市暮らしでスマイル定住者助成事業(市)
  - ・新婚世帯家賃補助制度(市)
  - ・住宅用地造成事業(宅地分譲地の販売)(市) など
- ・ひょうご住宅災害復興ローン等利子補給事業(県)
- 良好な居住環境形成、利便性向上
  - ・都市計画、建築行政の推進(開発行為、宅地造成、緑条例、景観条例など)
  - ・市街地整備事業による良好な住環境の形成(市) 富島、郡家、青波、室津など
  - ・地方バス路線維持費補助金(市)
- 住まいのセーフティネット再構築《福祉施策との連携》
  - ・高齢者等のための多様な住まいの確保
    - ・市営住宅のバリアフリー化推進(市)【再掲】
    - ・シルバーハウジングの整備(市・県)
    - ・兵庫あんしん賃貸支援事業、サービス付き高齢者向け住宅制度(国・県) など
  - ・市営住宅の入居制度等の見直し検討(市)【再掲】
  - ・人生80年いきいき住宅助成事業(県)【再掲】
  - ・福祉タクシー助成事業(市)

 ●新築住宅着工戸数

- 129戸(H21年度)
- 現状維持(H32)
- 人口の社会減 社会減169人(H21年度)
- 社会減の減少(H32)
- 新婚世帯家賃補助の利用 25件(H22.4制度発足)
- 増加(H32)
- 住宅の高齢化対応に対する満足度(住宅の性能「高齢者への配慮」について不満と感じる者の割合) 46.9%が不満(市民7カト(H22年度))
- 減少(H32)