

市町村住生活基本計画の事例集

2023年5月

国土交通省 住宅局
住宅企画官付

(1) 秋田市		p. 3 ~ p. 9
(2) 仙台市		p.10 ~ p.16
(3) 横浜市		p.17 ~ p.22
(4) 妙高市		p.23 ~ p.28
(5) 福井市		p.29 ~ p.37
(6) 京都市		p.38 ~ p.45
(7) 高知市		p.46 ~ p.51
(8) 日向市		p.52 ~ p.59

計画のポイント

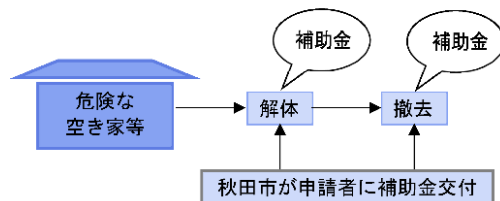
- ・施策の実行性を担保するため、**計画内の具体的な取組**をイメージ図等を用い分かりやすく整理*【P4～6】
- ・施策体系として**具体的な取組を一覧化**。取組予定(検討開始・実施開始)を明記【P7】

■具体的な取組の掲載例

「老朽危険空き家等解体撤去補助金」の構成イメージ

危険な空き家等の所有者等が、空き家等の解体や撤去を実施する場合に、費用の一部（限度額50万円）を補助します。

対象となる空き家等
以下の全てにあてはまるもの
1. 条例、規則その他の関係法令の規定により市から助言・指導、勧告又は命令の対象となったもの
2. 市内にあり1年以上使用していないもの
3. 個人が所有するもの
補助金
・補助対象経費の2分の1の額（上限50万円）



■施策体系（抜粋）

基本施策	具体施策	取組	検討開始		実施開始	
			前半	後半	前半	後半
①-2まちなかへの居住誘導と良好な住環境の形成	居住誘導区域への居住誘導	居住誘導を促進するための新たな補助事業等の検討	○		○	
		多世帯同居・近居推進事業の推進			○	
		空き家定住推進事業の推進			○	
					○	
	民間賃貸住宅等の誘導	サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導	○			○
					○	

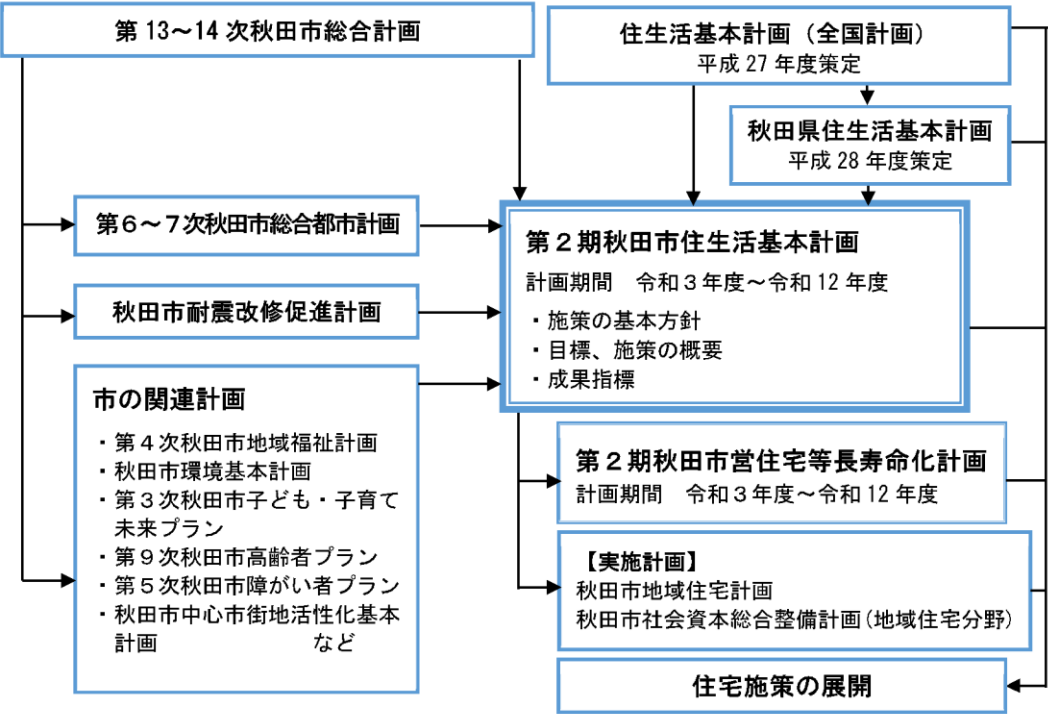
【秋田市住生活基本計画より引用。*は市担当者ヒアリングによる補足】

<https://www.city.akita.lg.jp/kurashi/sumai/1007486/1028668.html>

計画の位置づけ

- ・市総合計画に即した分野別計画として、住宅施策の方向性を示す計画(本計画を基礎に、**マンションや空き家なども別計画として策定検討中**)
- ・全国計画(R3)改定の動向を踏まえる
- ・計画期間10年、概ね5年を目安に見直し

■計画の位置づけ



計画の活用*

- ・**予算措置や国の交付金活用**のための根拠資料として活用
- ・**庁内検討や民間との連携**のための企画説明資料として活用

検討体制

- ・策定委員会
 - －委員は**外部有識者**
 - －他分野にまたがる施策は、**住宅部局が施策案を検討し、関係部局に照会**
- ⇒**市民対応**(事業紹介、他部局への引継ぎ)の面で**連携が強化***

■子育て世帯等への移住・定住支援の連携例

- ・若者移住促進事業の推進
 - ・東京圏移住支援事業の推進
 - ・子育て世帯移住促進事業の推進
 - ・結婚新生活支援事業の推進 → **子ども総務課**
 - ・多世帯同居・近居推進事業の推進
 - ・空き家定住推進事業の推進
 - ・住宅金融支援機構の【フラット35】との連携 → **住宅整備課**
- **人口減少・移住定住対策課**

基本目標・施策

・改定前の計画の目標である**エイジフレンドリーシティの推進***、市総合都市計画に掲げる**多角集約型コンパクトシティ**の形成を図るべく、5つの目標を位置づけ

・特に目標1～3を重視*

－目標1

安全・安心に暮らせる
住まい・まちづくり

－目標2

誰もが快適に住み続けられる
住まい・まちづくり

－目標3

地域のなかで住み続けられる
住まい・まちづくり

・施策の実行性を担保するため、計画内に、なるべく**具体的な取組**を記載*

■基本目標・基本施策・具体施策(例)

■基本目標

目標 1
安全・安心に
暮らせる
住まい・まちづくり

目標 2
誰もが快適に
住み続けられる
住まい・まちづくり

目標 3
地域のなかで
住み続けられる
住まい・まちづくり

目標 4
「環境立市あきた」
を実現する
住まい・まちづくり

目標 5
自然と都市が
調和した
秋田らしい
住まい・まちづくり

■基本施策

災害に強い住まい・まちづくりの促進
地域の防災力向上に向けた活動等の促進
空き家対策や住宅の防犯性の向上に向けた取組の推進

高齢者や障がい者が安心して暮らせる居住の確保
若者や子育て世帯が快適に暮らせる住環境の整備
多様なライフスタイルに応じた住まいづくり

既存マンションの適切な維持管理
公的住宅の適切な供給と維持管理
住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築
民間賃貸住宅の活用推進

都市機能の誘導等による魅力的なまちなかの形成
まちなかへの居住誘導と良好な住環境の形成
住まいの場所によらず安心して暮らせる住環境の整備
低未利用地・空き家の有効活用

環境に配慮した住環境の整備
長く住み続けられる住宅の整備

多様な主体との協働による地域資源を活かした住まいづくり
本市における多様な住まい方・関わり方を実現する環境の整備

太字：重点的に取り組む基本施策

■具体施策(例)

災害に強い住まいづくりの推進

◎木造住宅の耐震性向上の支援

安全・安心な住まい・まちづくりのため、「秋田市耐震改修促進計画」に基づく耐震改修を促進するとともに、助成・融資等の活用促進に向けた相談体制の充実や普及に努めます。(木造住宅耐震診断支援事業、木造住宅耐震改修等補助事業等)

◎災害の危険があるエリアからの移転促進

近年、多発化する自然災害に対応するため、がけ地の崩壊等により、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域に立地する危険住宅の移転を促進する事業を推進します。(がけ地近接等危険住宅移転事業)

また、洪水による浸水が想定される区域に立地する住宅の移転に対する支援についても検討を進めます。

◎適切な空き家対策の推進

危険性の高い空き家は「空き家対策の推進に関する特別措置法」に基づく適切な措置を検討するほか、補助金等の交付により解体撤去を促進します。(秋田市老朽危険空き家等解体撤去補助金)

また、空き家所有者に対しては、相談会の実施等により、空き家に関する管理・除却、利活用等についての相談に応じながら、空き家の問題解決に努めます。

誰もが安心して住み続けられる住環境の整備

◎快適な住環境整備の推進

増改築・リフォーム工事(住宅リフォーム支援事業)や、同居又は近居を望む方の住環境整備(多世帯同居・近居推進事業)に対する補助金の交付等により、高齢者や子育て世帯等の誰もが安心して暮らし続けられる住環境の整備を推進します。

また、マンションや市営住宅等の既存住宅等に対する、適切な維持管理と多様なニーズに対応した取組の検討を進めます。

多核集約型コンパクトシティの形成に向けた住環境の整備

◎まちなかへの都市機能・居住誘導の推進

立地適正化計画に基づき、拠点地域における魅力的なまちなかの形成に向けて、中心市街地活性化に資する取組を支援するほか、都市機能誘導区域内に誘導施設を維持・誘導するための施策の推進、低未利用地を活用した取組への支援等を行います。

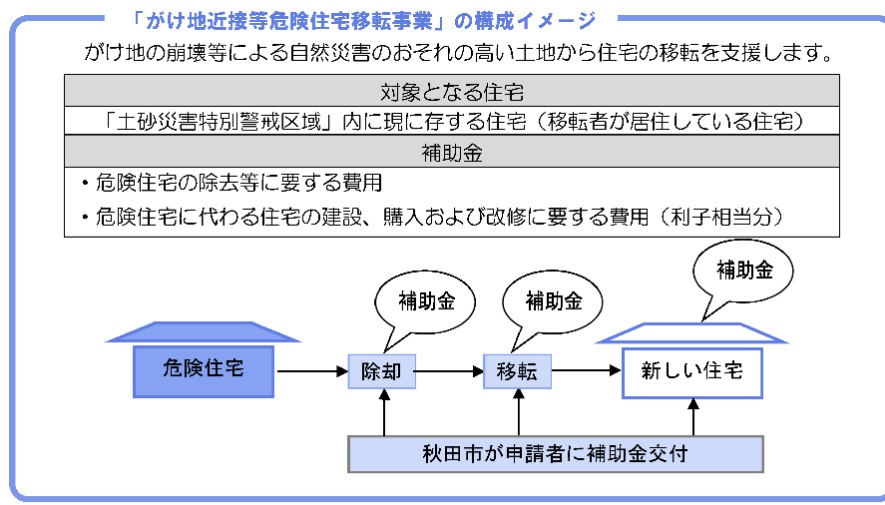
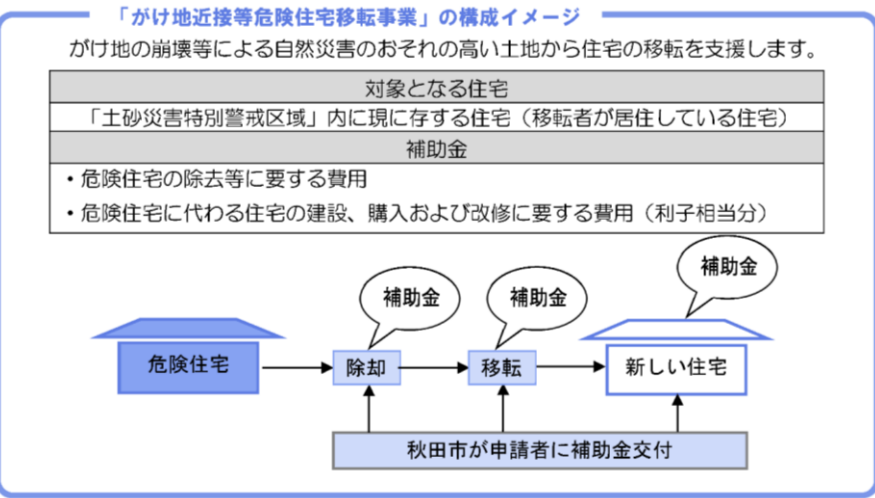
また、居住誘導区域へ居住を誘導するため、居住誘導区域において補助対象者の拡充を行っている空き家定住推進事業等のほか、中心市街地等の土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等整備事業を行う事業主体に対する支援を行います。

安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり(基本目標1)

- ・がけ地や洪水浸水想定区域等、災害リスクのあるエリアから安全な立地への居住誘導
- ・災害ハザードマップ等による危険箇所の周知
- ・危険な空き家の指導等、空き家所有者等を対象とした無料相談会の実施

- ・がけ地近接等危険住宅移転事業の推進
- ・住宅金融支援機構の【フラット35】との連携
- ・洪水浸水想定区域等住宅移転事業の検討
- ・災害ハザードマップ等による危険箇所の周知
- ・小学校の通学路に面する危険なブロック塀等の解消を促進

- ・空き家対策の推進に関する特別措置法や秋田市空き家等の適正管理に関する条例等の関係法令に基づく指導等
- ・空き家実態調査の検討および実施
- ・空き家データベースの作成および更新
- ・空き家対策基本方針の見直し又は空き家等対策計画の策定
- ・秋田市空き家対策検討チームによる空き家対策の検討
- ・条例に基づく緊急安全措置の実施
- ・特定空き家認定および空家特措法に基づく措置の検討
- ・空き家所有者等無料相談会の実施
- ・秋田市老朽危険空き家等解体撤去補助金の交付



※事業の内容は令和2年度のもの

※事業の内容は令和2年度のもの

誰もが快適に住み続けられる住まい・まちづくり(基本目標2)

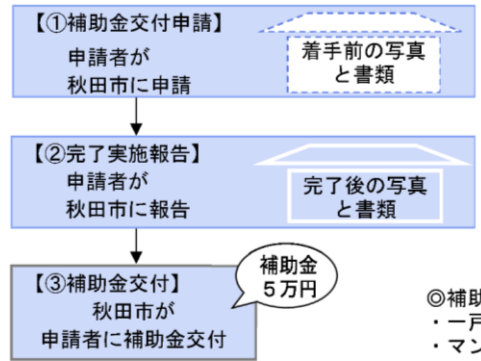
- ・若者や子育て世帯、高齢者等が暮らしやすい住環境(=エイジフレンドリーシティ)の整備促進
- ・高齢者や障がい者等の自宅のリフォームの普及啓発、工事費の補助、高齢者向け住宅のまちなか誘導
- ・若者移住の促進、多世帯同居のためのリフォーム工事、近居のための住宅購入支援

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の活用促進
- ・高齢者生活支援情報提供事業の促進
- ・サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導
- ・住宅リフォーム支援事業の推進
- ・障がい者への日常生活用具給付等事業の利用促進
- ・高齢者への福祉用具貸与・購入、住宅改修の利用促進
- ・住宅性能表示制度の周知・普及の促進
- ・リバースモーゲージ等の普及促進

- ・若者移住促進事業の推進
- ・東京圏移住支援事業の推進
- ・子育て世帯移住促進事業の推進
- ・結婚新生活支援事業の推進
- ・多世帯同居・近居推進事業の推進
- ・空き家定住推進事業の推進
- ・住宅金融支援機構の【フラット35】との連携

「住宅リフォーム支援事業」の構成イメージ

増改築・リフォーム工事に対し5万円（中心市街地活性化基本計画内は10万円）を補助します。



◎補助対象住宅
・一戸建住宅
・マンション等の共同住宅

※事業の内容は令和2年度のもの

「多世帯同居・近居推進事業」の構成イメージ

多世帯家族の同居又は近隣に居住することにより家族の絆を強め、子育てや高齢者世帯が安心して暮らせる環境づくりを目的に、同居又は近居を望む方の住環境整備を推進します。

補助対象者	
多世帯同居	近居
市内で自ら居住するために所有している既存の住宅を改築又は改修し新たに多世帯同居（世帯数1以上増加）する方	親、子、孫等、三世代のいずれかが所有し、居住している住宅のそばに市外から移住して近居する（直線で1km以内に世帯数1以上の転居）方
補助額	
多世帯同居	近居
1. 市内在住者による同居 対象工事費の2分の1で 上限額 50 万円	1. 住宅新築（購入）費 上限額 100 万円
2. 市外からの移住による同居 又は市内在住者のうち子育て世帯 対象工事費の2分の1で 上限額 100 万円	2. 賃貸借契約費 上限額 30 万円

地域のなかで住み続けられる住まい・まちづくり(基本目標3)

- ・まちなかへの居住誘導、都市のスポンジ化対策
- ・ランドバンクなどの空き家・空地の一体的な活用・売却等による総合的な整備の推進

(1)多核集約型コンパクトシティ形成の実現に向けた持続可能な住まい・まちづくり

①都市機能の誘導灯による魅力的なまちなかの形成

◆市街地の魅力向上に向けたイベント・都市機能等の誘導促進

- ・秋田市の中心市街地の活性化に向けた取組の推進
- ・優良建築物等整備事業による都市機能の誘導促進
- ・商店街の空き店舗等への入居費用に対する補助事業の促進
- ・空き家の地域活性化等に寄与する施設としての活用の検討
- ・商店街活性化に向けたソフト事業の促進

②まちなかへの居住誘導と良好な住環境の形成

◆居住誘導区域への居住誘導

- ・居住誘導を促進するための新たな補助事業等の検討
- ・多世帯同居・近居推進事業の推進
- ・空き家定住推進事業の推進
- ・優良建築物等整備事業を活用した共同住宅整備による居住誘導の促進(千秋久保田町等)

◆民間賃貸住宅等の誘導

- ・サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導

◆既存住宅活用による居住の誘導

- ・空き家バンク制度活用の推進
- ・空き家定住推進事業の推進

(3)都市のスポンジ化対策を推進する住まい・まちづくり

①低未利用地・空き家の有効活用

◆適切な空き家情報の提供

- ・空き家バンク制度活用の推進
- ・住宅情報ネットワークサイト活用の推進
- ・住宅利活用に向けたセミナー等の開催

◆空き家等の利活用促進

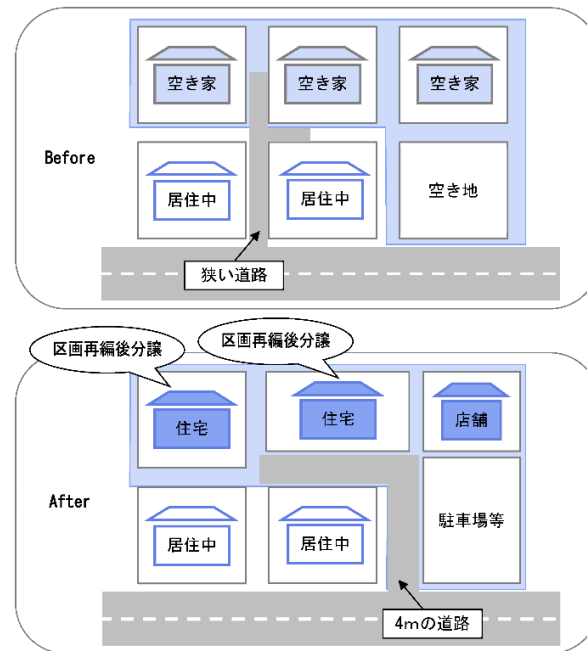
- ・空き家バンク制度活用の推進
- ・空き家定住推進事業の推進
- ・空き家や低未利用地解消のためのランドバンク事業実施の可能性についての検討
- ・空き家の地域活性化等に寄与する施設としての活用の検討
- ・空き家の様々な活用方法に対する支援の検討

「ランドバンク事業」の構成イメージ

密集住宅地(指定地域)の空き家・空き地の寄付又は低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭あい道路の一体的な整備を行い、有効活用を図ります。

事業の流れ

1. 調査準備段階
市場性の判定と課題を整理するための調査を行い、土地活用に向けた基本方針を示すところまでの段階
2. 設計調整段階
具体的な区画再編設計と事業計画案を作成し、関係機関協議を経て、関係権利者の同意を取得するまでの段階
3. 事業実施段階
関係権利者との契約締結から、金銭清算、インフラ工事の実施と境界杭の設置、土地の分合筆に伴う登記を行うまでの段階



施策一覧

- ・施策体系として**具体的な取組を一覧化**
- ・具体的な取組ごとに、**検討・実施時期**(計画期間10年の前期/後期)を**明記**し、**実行性を担保***

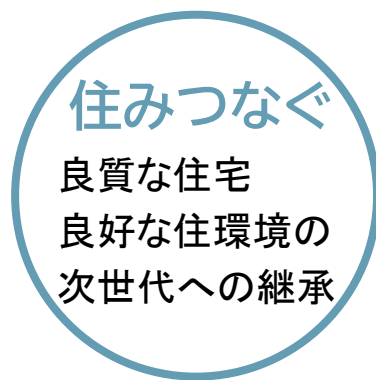
■施策一覧(一部抜粋)

将来像	目標	基本方針	基本施策 重点的に取り組む 基本施策	具体施策	現行計画からの 変更	番号	取組	検討開始 時期		実施開始 時期		達成指標 ★: 全国計画(H28.3)と同様
								前半	後半	前半	後半	
「将来像」誰もが「住みたい」「住み続けたい」とおもう秋田の住まい・まちづくり	【目標1】安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり	①災害に強い住まい・まちづくり	①-1 災害に強い住まい・まちづくりの促進	木造住宅の耐震性向上の支援	継続	1	・秋田市木造住宅耐震診断支援事業の推進			○		・住宅の新耐震基準適合率 ・がけ地近接等危険住宅移転事業活用件数 ・空き家相談会参加件数 ・老朽危険空き家等解体撤去補助金活用件数
					継続	2	・秋田市木造住宅耐震改修等補助事業の推進			○		
				災害対策の強化	新規(実施中)	3	・住宅・建築物の耐震改修等に関する普及・啓発活動			○		
					継続	4	・がけ地近接等危険住宅移転事業の推進			○		
					新規(実施中)	5	・住宅金融支援機構の【フラット35】との連携			○		
					新規	6	・洪水浸水想定区域等住宅移転事業の検討	○		○		
					継続	7	・災害ハザードマップ等による危険箇所の周知			○		
					新規(実施中)	8	・小中学校の通学路に面する危険なブロック塀等の解消を促進			○		
				火災発生時の安全性向上の促進	継続	9	・住宅用火災警報器設置・維持管理の推進			○		
					継続	10	・住宅性能表示制度の周知・普及の促進			○		
				①-2 地域の防災力向上に向けた活動等の促進	継続	11	・自主防災組織等の活動支援			○		
					新規(実施中)	12	・防災イベントの開催			○		
	②犯罪を未然に防止できる住まい・まちづくり	②-1 空き家対策や住宅の防犯性の向上に向けた取組の推進	適切な空き家対策の推進		継続	13	・空き家対策の推進に関する特別措置法や秋田市空き家等の適正管理に関する条例等の関係法令に基づく指導等			○		
					新規(実施中)	14	・空き家実態調査の検討および実施			○		
					新規(実施中)	15	・空き家データベースの作成および更新			○		
					新規	16	・空き家対策基本方針の見直し又は空き家等対策計画の策定	○		○		
					新規(実施中)	17	・秋田市空き家対策検討チームによる空き家対策の検討	○		○		
					新規(実施中)	18	・条例に基づく緊急安全措置の実施			○		
					新規	19	・特定空き家認定および空き家特措法に基づく措置の検討	○		○		
					新規(実施中)	20	・空き家所有者等無料相談会の実施			○		
					継続	21	・秋田市老朽危険空き家等解体撤去補助金の交付			○		
				住宅の防犯性能向上に向けた支援	新規(実施中)	22	・住宅リフォーム支援事業による住宅の防犯設備設置への支援	○		○		
				地域における防犯活動等の支援	継続	23	・防犯灯設置等の整備の支援	○		○		・高齢者居住住宅の一定のバリアフリー化率★ ・バリアフリー化された戸建住宅の割合 ・子育て世帯の誘導居住面積水準達成率★ ・最低居住面積水準未達率★ ・年間リフォーム実施比率
					継続	24	・住宅リフォーム支援事業の推進			○		
	【目標2】誰もが快適に住み続けられる住まい・まちづくり	①エイジフレンドリーシティを実現する住まい・まちづくり	①-1 高齢者が障がい者が安心して暮らせる居住環境の確保	高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅整備の促進	継続	25	・障がい者への日常生活用具貸付等事業の利用促進			○		
					継続	26	・高齢者への福祉用具貸与・購入、住宅改修の利用促進			○		
					継続	27	・住宅性能表示制度の周知・普及の促進			○		
					新規	28	・リバースモーゲージ等の普及促進	○		○		
				サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	継続	29	・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の活用促進			○		
					継続	30	・高齢者生活支援情報提供事業の促進			○		
					新規	31	・サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導	○		○		
				民間賃貸住宅における高齢者・障がい者の安心入居の誘導	継続	32	・居住支援協議会活動支援事業への取組の検討			○		
					新規(実施中)	33	・住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度の推進			○		
				①-2 若者や子育て世帯が快適に暮らせる住環境の整備	継続	34	・住宅リフォーム支援事業の推進	○		○		
					継続	35	・空き家バンク制度活用の推進			○		
	②若者や子育て世帯が暮らしやすい住宅整備の促進	②-1 若者や子育て世帯が暮らしやすい住宅整備の促進	若者や子育て世帯が暮らしやすい住宅整備の促進		継続	36	・多世帯同居・近居推進事業の推進			○		
					継続	37	・空き家定住推進事業の推進			○		
					新規(実施中)	38	・住宅金融支援機構の【フラット35】との連携			○		
					新規(実施中)	39	・住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度の推進			○		
				若者や子育て世帯の移住・定住促進に向けた支援	新規(実施中)	40	・若者移住促進事業の推進			○		
					新規(実施中)	41	・東京圏移住支援事業の推進			○		
					新規(実施中)	42	・子育て世帯移住促進事業の推進			○		
					新規(実施中)	43	・結婚新生活支援事業の推進			○		
					継続	44	・多世帯同居・近居推進事業の推進			○		
					継続	45	・空き家定住推進事業の推進			○		
					新規(実施中)	46	・住宅金融支援機構の【フラット35】との連携			○		
				民間賃貸住宅における子育て世帯の移住・定住促進	継続	47	・居住支援協議会活動支援事業への取組の検討			○		

計画のポイント

- ・基本理念が示すように、「多様性」と「住みつなぐ」が住宅政策のテーマ
- ・住宅ストック・居住者・住環境の3つの視点を相互に関連づけた施策の展開【例）子育て：P4～7参照】

基本理念 多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい



住生活をめぐる課題は、各視点のみで解決されるものではなく、3つの視点から相互に関連しながら施策に取り組むことで、3つの基本目標の達成を目指します

例）子育て世帯の住み替えに対する3つの視点

住宅ストックの視点：既存住宅流通促進
→基本目標1、施策の方向性(3)【P4】

居住者の視点：若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応
→基本目標2、施策の方向性(5)【P5】

住環境の視点：地域コミュニティの維持
→基本目標3、施策の方向性(8)【P6】

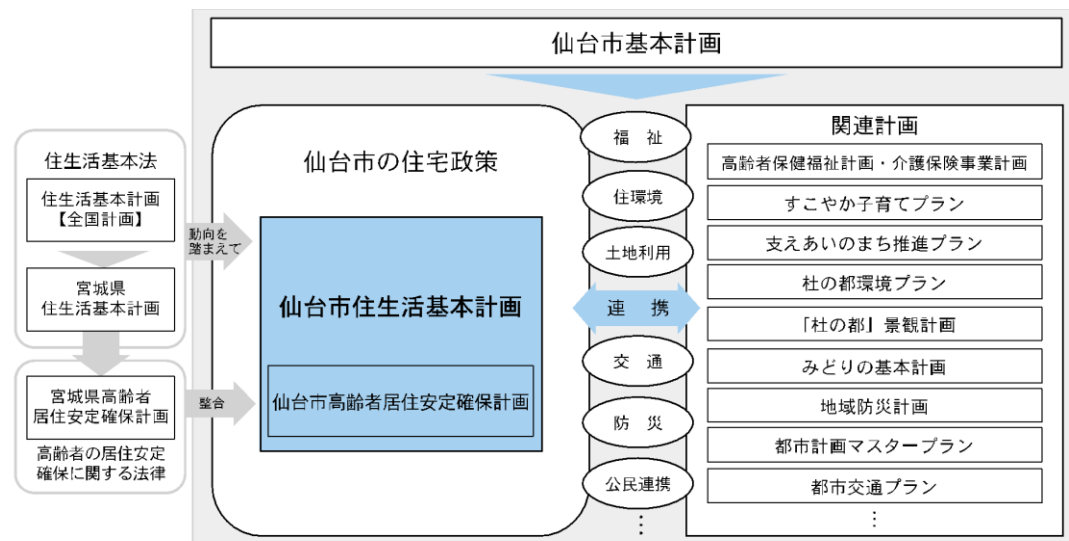
【仙台市住生活基本計画より引用。＊は市担当者ヒアリングによる補足】

(1)計画の位置づけ

計画の位置づけ

- ・市基本計画に即した住宅分野の最上位計画
- ・本計画の一部に**高齢者安定居住確保計画**を包含
(令和4年度策定のマンション管理適正化推進計画も時期改定では包含する予定)
- ・土地利用、交通、福祉、防災など**諸分野と連携**
- ・全国計画(R3)改定の動向を踏まえる*
- ・計画期間10年、概ね5年を目安に振り返り、必要に応じて見直し

■計画の位置づけ



計画の活用*

- ・**予算措置**の根拠資料として活用
 - ー 財政部局と計画内容について調整することもある
- ・他部局との連携を図るために活用
 - ー 例えば、他課作成の空家等対策計画には、本計画の内容を反映

検討体制

・検討委員会

- ー **外部有識者**にて構成
(市関係各課は含まず)
- ー 他分野にまたがる施策は、**住宅部局が他部局に照会**

⇒ 計画の検討、策定を通じ、**他分野に跨る事業も計画に位置付ける**ことで、**組織横断的な事業につなげることができることはメリット***

施策体系と重視する目標・施策

・特に重視する目標・施策*
(3つの基本目標で掲げた視点から、重層的に施策を位置づけ)

ー【住宅ストックの視点】

住宅性能の向上や適正な維持管理等による良質な住宅ストック形成

ー【居住者の視点】

ライフサイクル、ライフステージに応じた住まいの選択肢の確保

ー【住環境の視点】

多様な地域特性に応じた良好な居住環境の形成

・新規施策「若年・子育て世帯
住み替え支援事業」を令和
4年度より実施

・基本目標2の 施策の方向性(6)では、**高齢者居住安定確保計画**で定めるべき事項を記載

■基本理念・基本目標・推進施策

第3章 基本理念と基本目標・方針

多様性を支え

住みつなぐ

杜の都の住まい

基本目標1

良質な資産として次世代に継承される住宅ストックの形成

(1) 快適で安心な暮らしをつくる住宅ストックの質の向上

(2) 住宅の適正な維持管理・更新の促進

(3) 既存住宅活用型市場の活性化

基本目標2

誰もが安心して暮らすことのできる多様な住まい・住まい方の実現

(4) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上

(5) 若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応

(6) 高齢者等の住まいの選択肢と環境の整備

基本目標3

多世代・多様な人がかかわり共生する地域特性を活かした住環境の形成

(7) 住みやすいまちをつくり育む良好な住環境の形成

(8) 多様な主体・分野との連携による住生活の向上

第4章 施策の展開

住まいの安全性の向上

住まいの環境負荷の低減

バリアフリー化の促進

戸建住宅の維持管理・更新の促進

マンション等共同住宅の維持管理等の促進

既存住宅流通を促進する環境の整備

資産価値の適正評価

市営住宅による住宅セーフティネット機能の向上

民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上

若年・子育て世帯の円滑な住み替え支援

子育て世帯の安心居住の推進

高齢者等の住まいの選択肢の充実

高齢者世帯等の安心居住の推進

地域の安全安心な住環境の形成

住宅地の景観形成・緑化推進

空き家対策の推進

地域の支え合い活動の推進

地域特性に応じたまちづくりの支援

住生活の向上に資する住生活産業の促進

重点的な取り組み

成果指標

高齢者居住安定確保計画として位置づけ

(3)特徴的な施策 ①

【住宅ストックの視点】既存住宅の流通促進（基本目標1、施策の方向性(3)）

- ・既存住宅の流通による、ライフスタイルやライフステージに合わせた住まいの選択ができる環境づくり(若年・子育て世帯を中心とした居住ニーズに応えた、郊外居住区域の戸建住宅の循環等)
- ・管理計画認定制度の活用によるマンションの適切管理の促進、資産価値の向上と評価の適正化

基本目標1 良質な資産として次世代に継承される住宅ストックの形成

施策の方向性(3) 既存住宅活用型市場の活性化

<推進施策>

既存住宅流通を促進する環境の整備

ライフスタイルやライフステージに合わせて、個々に適した住宅を選択し住み替えることができるよう、特に既存住宅を中心とした流通環境の向上を図ります。良質な住宅ストックが、相続や転居をきっかけとして住む人がいなく管理されなくなり、流通されにくい不動産とならないよう、所有者に対して適切な管理や活用に関する相談対応や啓発を行い、市場への供給を促進します。

特に戸建住宅が多く供給されている郊外居住区域において、居住者の世代更新を図り、住宅ストックを長く活用していくため、若い世代を中心とした居住ニーズや課題を把握して住み替えを促し、既存住宅が循環される環境づくりを進めます。

資産価値の適正評価

既存住宅の見えない瑕疵に対する消費者の不安に対し、安心して取得することができるよう、住宅性能に関する情報提供制度などについて、普及・定着を図り、また不動産事業者や所有者に対し活用を推進することで、既存住宅の資産価値の向上と円滑な市場循環を促進します。

また分譲マンションについては、新たに創設された「管理計画認定制度」の活用により、既存マンションが適切な管理がなされることで資産価値が適正に評価されるよう、制度の周知や管理組合の活動支援策などの検討を行います。

【重点的な取り組み】

住まいの活用相談

不動産・法務・建築の専門団体と連携して住宅活用相談窓口を設置し、将来使われなくなる又は既に使われていない住宅の活用について、相談内容に応じて、関係する専門団体の窓口を紹介します。

子育て世帯等の既存住宅等への住み替え支援 新規

既存住宅が循環される環境づくりの推進に向けて、子育て世帯を中心とする若年世代を対象として、既存の戸建住宅等への住み替えを促進する方策について検討します。

住宅性能表示制度の普及促進

住宅の耐震性、耐久性、省エネルギー性、バリアフリー性など最大10分野の性能について、国の第三者機関が客観的に評価する「住宅性能表示制度」の普及啓発を行い、良質な既存住宅の流通に向けた活用促進を図ります。

分譲マンションの管理計画の認定 新規【再掲】

市がマンション管理適正化推進計画を作成し、適切な管理計画を有する分譲マンションを認定します。

【その他の関連施策】

- ・住宅活用に関する情報提供
- ・住宅瑕疵担保責任保険の啓発
- ・建物状況調査（インスペクション）の活用促進



(3)特徴的な施策 ②

【居住者の視点】若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応（基本目標2、施策の方向性(5)）

- ・若年世帯や子育て世帯の住環境に対する様々なニーズに応えた支援の検討
- ・働きながら安心して子どもを産み育てやすい環境づくりに向けた、地域の子育て機能の充実

基本目標2 誰もが安心して暮らすことができる多様な住まい・住まい方の実現

施策の方向性(5) 若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応

<推進施策>

若年・子育て世帯の円滑な住み替え支援

若年世帯や子育て世帯の住まいの選択においては、ライフステージの変化に合わせて必要な住宅の広さや部屋数であったり、親世帯との同居・近居、多様な働き方による職住近接や職育近接など、住環境に関して多様なニーズを持っていると考えられ、その居住ニーズに応じた住宅や希望の地域を選択することができるよう、既存住宅を中心として希望に沿った物件の選択肢の幅を広げ、円滑な住み替えを行うことができるようニーズや課題を踏まえた支援の検討を行います。

また、これまでの住宅では、食事、就寝、団らんといった「住む」機能が中心と考えられていましたが、今後は、多様な住まい方として「働く」や「学ぶ」機能も住宅の中で行われることも視野に、住宅の供給において空間や性能などで必要な機能面の見直しも考慮した施策の検討を行います。

子育て世帯の安心居住の推進

共働き世帯やひとり親世帯の増加に伴い、個々の事情やニーズに合わせたサービスなど、働きながら安心して子どもを産み育てやすい環境づくりを進めるため、子どもや子育て家庭が身近な地域においてサービスを利用し、必要な支援を受けることができるよう、地域の子育て機能の充実を推進します。



【重点的な取り組み】

子育て世帯等の既存住宅等への住み替え支援 **新規**【再掲】

子育て世帯を中心とする若年世代の多様な居住ニーズに対応するため、既存の戸建住宅等への住み替えを促進する方策について検討します。

のびすく（子育てふれあいプラザ等）運営

のびすく（子育てふれあいプラザ等）において、乳幼児親子の交流の場の提供、乳幼児の一時預かり、子育てに関する相談支援や情報の収集及び提供等を行うことにより、子育てに対する不安や負担の軽減を図ります。

子育て家庭の支援の推進

健全な遊びを通して子どもの健康を増進し、情操を豊かにすることを目的とした施設として、児童クラブの開設や自由来館児童の受入れのほか、地域に根差した子育て支援施設として、乳幼児親子の交流や子育て相談、幼児クラブの開設、子育てサークル等の育成等により、子育て家庭への支援の充実を図ります。

子どもの居場所づくり支援事業

生活困窮世帯やさまざまな困難を抱える子どもたちが安心して過ごせる居場所づくりを通し、適切な生活習慣を習得し、健全に成長することができるとともに、身近な支援者を得ることができる仕組みと場づくりを進めます。

住生活に関するわかりやすい情報発信 **強化・拡充**

新たに住まいを探す方や暮らしに課題を抱える方、支援制度等を知りたい方などが、目的に応じて適切な情報を取得しやすいよう、わかりやすい情報発信を行います。

新たな居住ニーズに対応した柔軟な市営住宅の入居管理の運用 **強化・拡充**

若年・子育て世帯のライフスタイルや働き方などによる居住ニーズの変化に柔軟に応じた、市営住宅の入居管理を行います。

【その他の関連施策】

- ・幼稚園地域子育て支援事業
- ・保育所等地域子育て支援事業
- ・小地域福祉ネットワーク活動の推進
- ・関係団体との連携による入居支援体制の構築【再掲】

【住環境の視点】地域コミュニティの維持（基本目標3、施策の方向性(8)）

- ・子育て世帯を中心とした若年世帯の住み替えによる地域の多世代居住の促進
- ・住民を中心とした地域に係わる様々な主体の連携や、地域課題の解決・暮らしの向上に向けた活動に対する支援

基本目標3 多世代・多様な人がかかわり共生する地域特性を活かした住環境の形成

施策の方向性(8) 多様な主体・分野との連携による住生活の向上

<推進施策>

地域の支え合い活動の推進

少子高齢化の進展や単身世帯の増加等による、地域のつながりの希薄化、孤立化などの懸念に対し、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、子育て世帯を中心とした若年世帯の住み替えによる地域の多世代居住の促進を図るとともに、住民を中心とした地域に関わるさまざまな主体が連携・協力して、地域課題の解決や、暮らしの向上に向けて取り組む活動を支援します。

地域特性に応じたまちづくりの支援

住宅地の立地や成り立ちなど、地域の置かれている条件はさまざまであり、抱えている課題も多様であることから、それぞれの地域に合ったまちづくりを進めるため、地域の主体的な活動に対する支援や専門家を派遣するなど、地域の事情に応じた支援を行います。

住生活の向上に資する住生活産業の促進

住宅の新築やリフォーム、流通、管理などの住宅産業に加え、生活支援サービスや医療・福祉、防犯サービスなど、住生活にかかわり、さまざまな課題やニーズに応える住生活産業についても、社会情勢等の変化に柔軟に対応しながら、事業者等と連携・協力し、市民の快適な暮らしの実現を図ります。



【重点的な取り組み】

子育て世帯等の既存住宅等への住み替え支援 **新規**【再掲】

地域の多世代居住の促進に向けて、子育て世帯を中心とする若年世代を対象として、既存の戸建住宅等への住み替えを促進する方策について検討します。

マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣 **再掲**

分譲マンションの防災活動を促進するため、防災マニュアル作成に取り組む管理組合等に対して専門家を派遣し、助言や情報提供を行います。

小地域福祉ネットワーク活動の推進 **再掲**

高齢者、障害者、子育て家庭等、誰もが住み慣れた地域で自立して安心した生活が送れるように、地区社会福祉協議会を実施主体として、町内会や民生委員児童委員、ボランティア団体等の福祉団体と連携しながら実施する見守りやサロン活動等を助成し、地域における支え合い・助け合い活動を推進します。

災害時要援護者への支援

災害時に地域の支援を必要とする方について、「災害時要援護者情報登録制度」による、要援護者からの避難支援希望の申し出により情報を把握し、町内会等の地域団体に提供することで、地域における支援体制づくりの取り組みを推進します。

地域づくりパートナーサポート事業 **新規**

地域コミュニティの中核を担う町内会の支援拡充を図るとともに、地域団体やNPO、事業者など多様な主体が地域の実情に応じて協働して行う取り組みを推進します。また、各種助成制度や事業を通じ、協働の理解促進、交流や情報発信の支援などに取り組みます。

まちづくり支援専門家派遣事業

市民が主体的に取り組む良好な生活環境や街並みの形成、地域の活性化などのまちづくり活動に対し、地域からの要請を受けて「まちづくり専門家」を派遣し、まちづくりに関するアドバイスやまちづくり計画策定を支援します。

みんなで育てる地域交通乗り乗り事業

公共交通のサービスレベルが低い地域等において、町内会や商店会など地域の方が主体となり、乗合タクシーの運行など地域の足の確保に向けた取り組みに対し、技術的・財政的支援を行います。

【その他の関連施策】

- ・民生委員児童委員制度
- ・コミュニティソーシャルワーカー（CSW）配置事業 **再掲**
- ・民間事業者との相互協力による高齢者等見守り活動の推進 **再掲**
- ・地域包括ケアシステムの推進 **再掲**
- ・空き店舗等の利活用の促進
- ・高齢者等の買物支援の推進 **再掲**
- ・まち再生・まち育て活動支援事業（エリアマネジメント活動支援等）
- ・スマートシティの取り組みの推進
- ・クロス・センダイ・ラボによる公民連携の推進

計画の工夫(他の政策分野との連携) *

- ・福祉、防災、環境、まちづくり等の**関連計画等と連携**した施策の位置づけ
 - ー小地域福祉ネットワーク活動の推進（地域保健福祉計画）
 - ー災害時要援護者への支援等（地域防災計画）
 - ー仙台市熱エネルギー有効活用支援補助金等(杜の都環境プラン)
 - ーまちづくり支援専門家派遣事業等(協働によるまちづくりの推進のための基本方針)
- ・新規施策「**若年・子育て世帯住み替え支援事業**」を令和4年度より実施

■若年・子育て世帯住み替え支援事業の助成内容



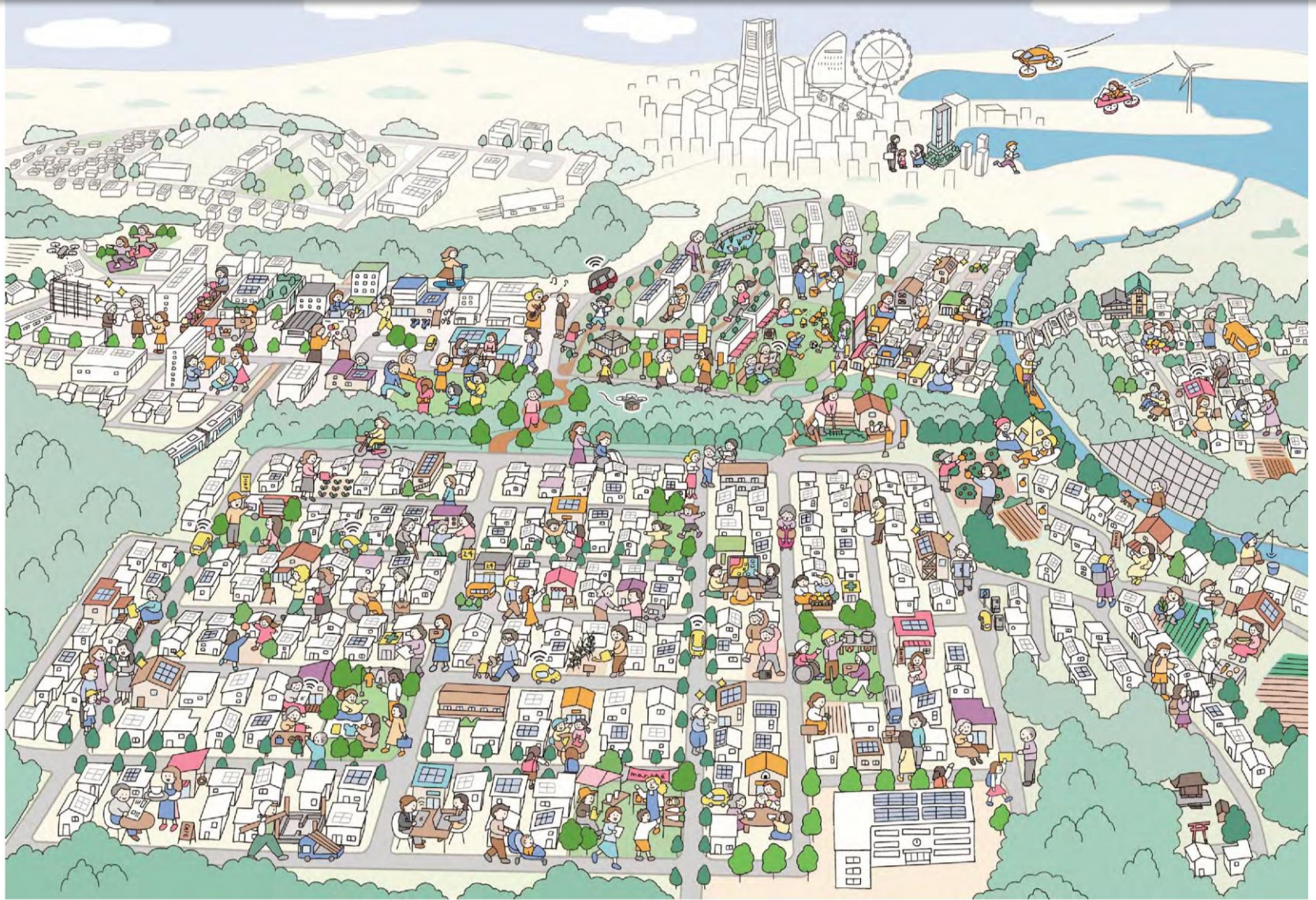
■助成対象の要件(抜粋)

	内容
世帯の要件	以下のいずれかの世帯であること ・若年世帯:夫・妻ともに39歳以下※である世帯 ・子育て世帯:小学生以下の子供(出産予定の子※を含む)がいる世帯 ※申請年度の4月1日時点 子育て世帯等が、住宅取得した際に要した経費を負担していること (住宅と宅地の両方を子育て世帯等が費用負担している必要がある。なお、親が一部負担している場合も対象となる。)
住宅の要件	子育て世帯等が自ら居住する一戸建て住宅であること 中古住宅については、次に掲げる要件のいずれかに適合するもの 1. 建築確認日が昭和56年6月1日以降の住宅であること 2. 1に該当しない場合は、耐震改修工事を実施している又は耐震診断を受けて耐震性能があることが確認されている住宅であること
宅地の要件	市街化区域であること 災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域ではないこと

【仙台市住生活基本計画より引用。*は市担当者ヒアリングによる補足】

計画のポイント

・郊外住宅の再生にフォーカス【P4参照】 将来像の実現イメージを作成(市民PR)【P3参照】

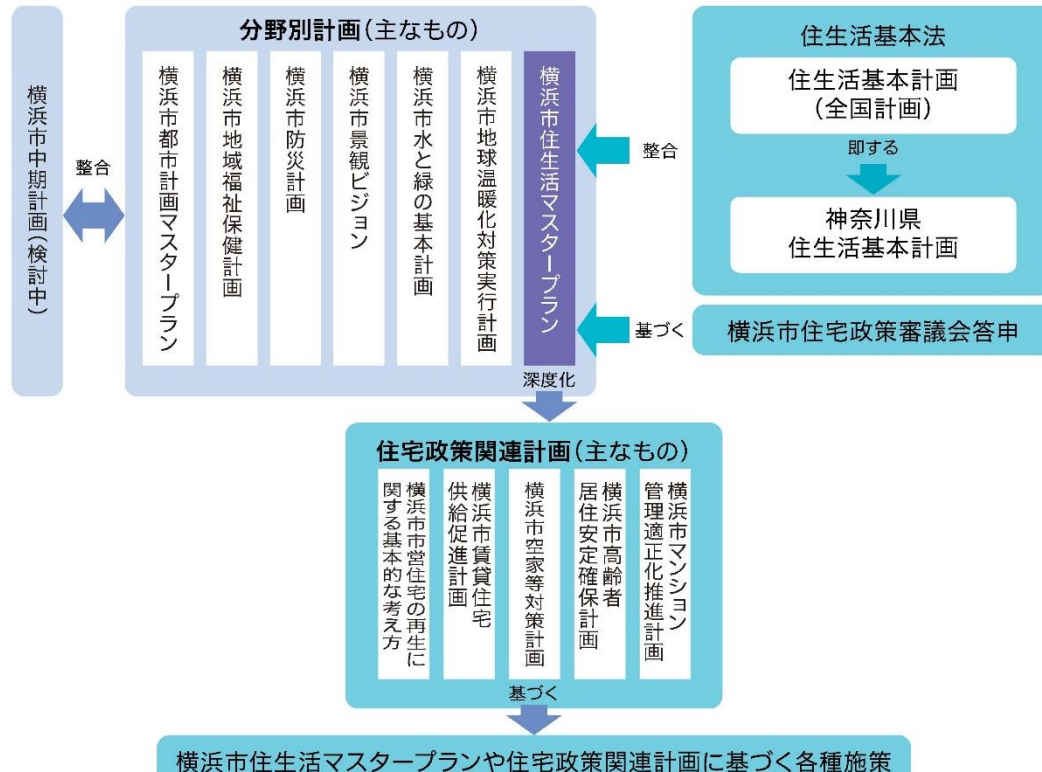


【横浜市住生活マスタープランより引用】

計画の位置づけ

- ・市中中期計画に即した分野別計画として、住宅施策の方向性を示す計画（本計画を基礎に、**マンション、空家、高齢者、賃貸住宅**などは、別計画として深度化）
- ・全国計画(R3)を踏まえる（**全国計画の1年半後に策定**）
- ・計画期間10年、概ね5年を目安に見直し

■計画の位置づけ



計画の活用*

- ・**新たな施策の方向性**を位置づけることで、予算措置に活用
- ・施策の方向性を、連携する**市関係部局、民間と共有**

検討期間・体制

【検討期間】

- ・**3年間**（R2～4年度）

- 1年目：基礎調査
- 2年目：計画検討（住宅政策審議会）
答申を提示
- 3年目：計画策定

【検討体制】

・住宅政策審議会

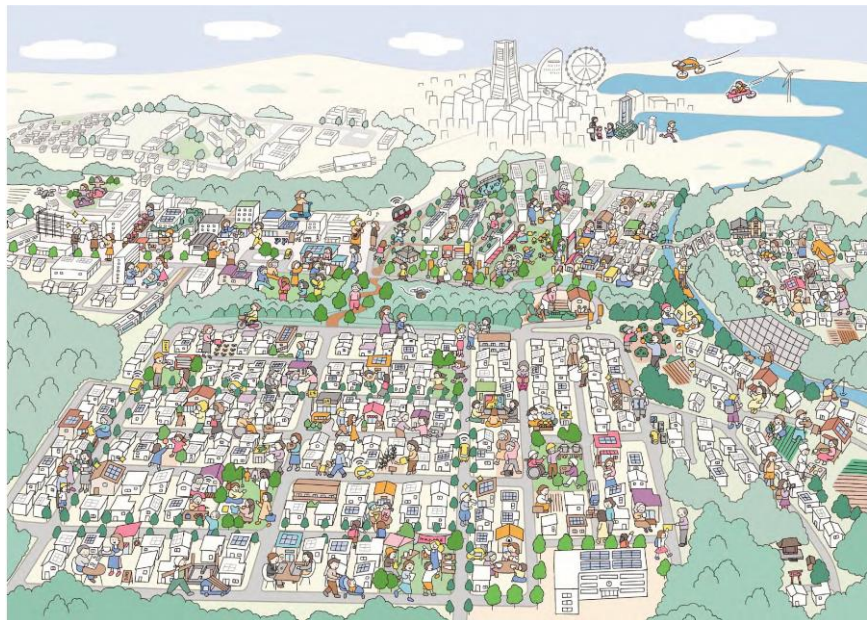
- －委員は**外部有識者**
- －**市関係部局の課長が「幹事」として審議会に参加**（市条例で規定）
- －各審議会に先立ち、幹事会を開催し、審議内容を議論・調整

⇒審議会及び幹事会の議論を通して、**市関係部局との連携が深化***

将来像・目標・基本姿勢

- ・将来像の**実現イメージ**を作成（※市民PR）
- ・特に重視する目標*
 - －目標1 **新たなライフスタイルに対応**し、多様なまちの魅力を生かした豊かな住宅地の形成
 - －目標5 **脱炭素社会の実現**に向けた良質な住宅ストックの形成
- ・横断的に取り組むべきことを「基本姿勢」として位置づけ（※**ストック活用・多分野連携・地域経済活性化・DX推進**）

■将来像のイメージ



■将来像・目標・基本姿勢

目指すべき将来像

一人ひとりのライフスタイルに応じた豊かな暮らし方を選択できるまち よこはま
～横浜らしい多様な“地域特性”と多彩な“市民力”を生かして～

将来像の実現に向けた3つの視点、7つの目標
目標に基づく各施策に横断・共通する4つの基本姿勢

目標1～7の全てに対応



3つの視点	7つの目標	4つの基本姿勢
社会環境の変化	目標1 新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした豊かな住宅地の形成	① ス ② 多 ③ 地 ④ D
	目標2 災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	
居住者・コミュニティ	目標3 多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成	ト ⑤ 分 ⑥ 域 ⑦ X
	目標4 住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実	
住宅ストック	目標5 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成	の ⑧ 活 ⑨ 推
	目標6 マンションの管理適正化・再生円滑化の推進	
	目標7 総合的な空家等対策の推進	

① ストックの活用

- 環境負荷の低減、空家対策、セーフティネット住宅の供給促進に加え、良質な住宅や宅地ストックの流通促進、公的住宅の長寿命化改修、マンションの適正な管理推進など、ストック活用を重視する施策の充実に取り組んでいます。

② 多分野の連携

- 住宅、福祉、防災、環境、生物多様性、農、緑、まちづくりなどの多様な分野や主体と連携し、総合的・一体的かつ効果的に施策を展開していきます。

③ 地域経済の活性化

- 住生活に関わる様々な分野の事業者、大学、NPO、住民団体など、多様な主体と連携し、脱炭素社会の形成や地域の活性化を推進することで、市内経済の活性化や持続可能な発展に寄与していきます。

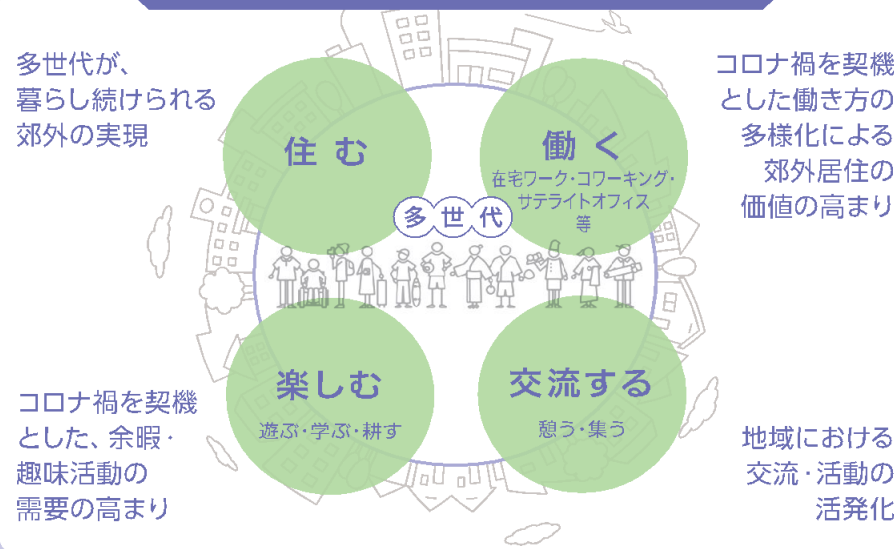
④ DXの推進

- 新しい生活様式や働き方に対応した暮らしやすい住まいや地域づくり、年齢・言語などによるバリアの解消、脱炭素社会の実現などに向けて、高速な通信サービスが利用できる環境の整備や、AI、IoTなどデジタル技術を最大限に活用した取組を進めます。

多世代が住み、働き、楽しみ、交流できる郊外住宅地の形成

- ・特に**郊外住宅地の再生**にフォーカスした施策を位置づけ*
 - ー用途地域の見直しと連動した、郊外住宅地における「住む」以外の多様な機能誘導
 - ー住宅地と農地が共生し、農を通じた新たな仕組みづくりの検討
- ・これらの施策は、先行する都市計画マスタープラン、水と緑の基本計画と整合を図っている*

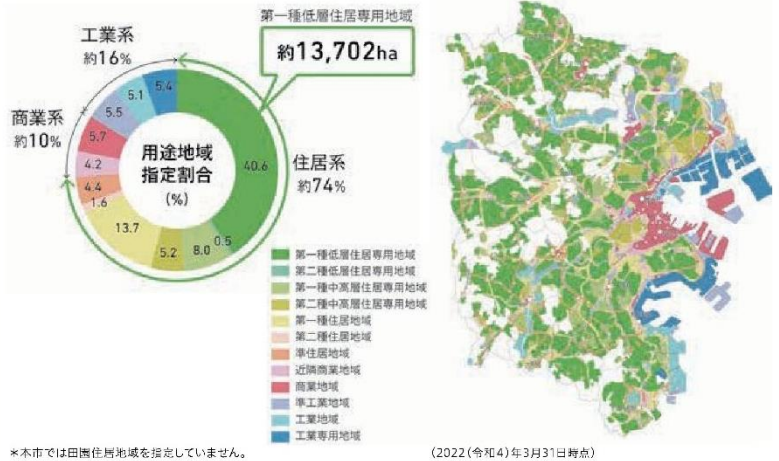
◆ これからの郊外部の住宅地像 ◆



【横浜市住生活マスタープランより引用。*は市担当者ヒアリングによる補足】

◆ 多様な機能の導入に向けた用途地域*等の見直し ◆

- ◎横浜市では、市街化区域*の約4割を第一種低層住居専用地域*に指定しており、郊外部を中心に良好な低層住宅地が広がっています。
- ◎少子高齢化等の様々な社会環境の変化を踏まえ、低層住宅地の良好な住環境を維持しつつ、多様な機能が立地するまちづくりを進める必要があります。
- ◎このため、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への見直しや特別用途地区*の指定を進め、郊外住宅地の魅力向上を目指します。



◆ 農を生かしたまちづくり ◆

- ◎横浜市には、市民生活の身近な場所に多くの農地が残されています。
- ◎農地は、コミュニティ、防災、環境、景観など多面的な機能が再評価され、2016(平成28)年に策定された国の「都市農業振興基本計画」では、これまで「宅地化すべきもの」とされていた都市農地が、「都市にあるべきもの」へと大きく転換されました。
- ◎これらを踏まえ、住宅地と農地が共生し、農を通じて食や生き方を豊かにする新たな仕組みづくりの検討を進めます。

- 農を生かしたまちづくりのアイデア
- カフェを併設した共同直売所
 - 農家レストラン
 - 地域の様々な活動と連動した市民農園
 - 新たな住まい方としての菜園付き住宅



*写真はいずれもイメージ

脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

・カーボンニュートラル実現に向け、あらゆる住宅の断熱化・省エネ化を促進を位置づけ
⇒断熱等級6・7の普及促進に向けた事業を担保*

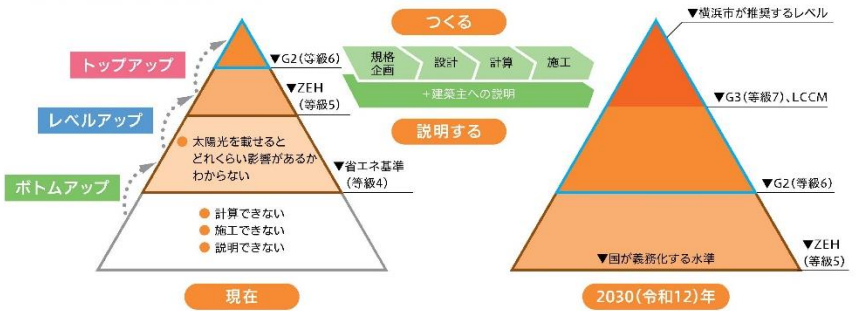
◆「省エネ性能のより高い住宅」の普及促進に向けた設計・施工者の登録・公表制度◆

- 「省エネ性能のより高い住宅」に必要な断熱性能や気密性能などについて、座学や実技の技術講習会を開催し、受講した設計・施工者を横浜市に登録する制度の検討を進めます。
- 市民が安心して設計・施工者を選択できるよう、登録した事業者を公表する制度の検討も進めます。
- 本制度により設計・施工者の「つくる」と「説明する」の2つの技術力のさらなる向上を図り、「省エネ性能のより高い住宅」の普及促進につなげます。



断熱施工の実技講習 施工事例

技術力習得に向けた取組のイメージ



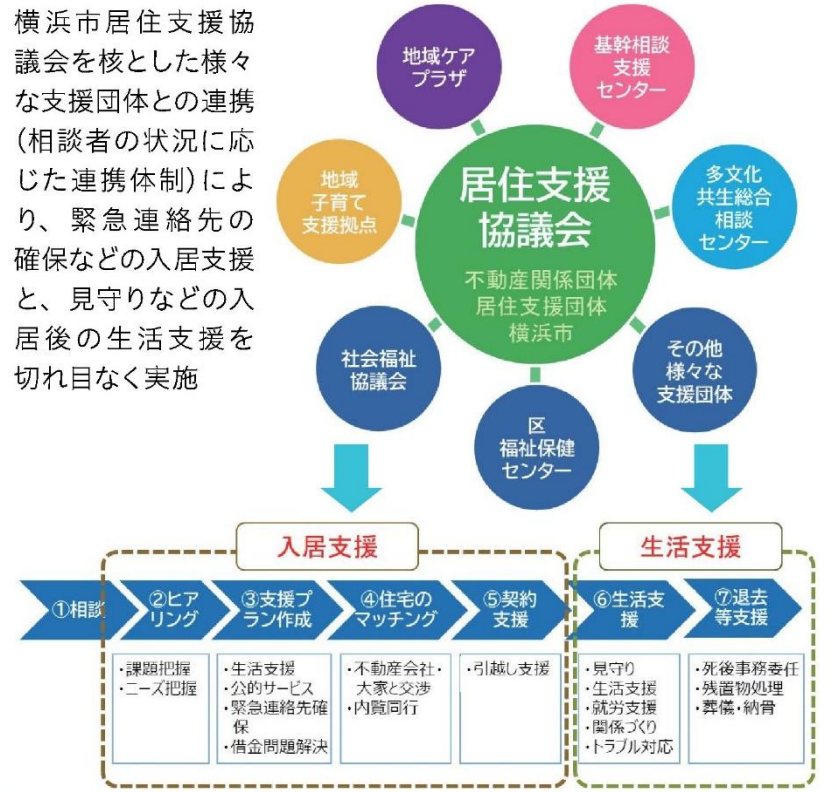
トップアップ 良好な温熱環境をより少ないエネルギーで実現する住宅を建設できる
レベルアップ 『ZEH』（省エネ+再エネ導入でネット0）を達成できる住宅を建設できる
ボトムアップ 2025（令和7）年までに義務化される基準への対応ができる（国と連携し、適合義務化の一環として実施）

多様な世帯が地域で交流する豊かな住環境・コミュニティの形成
公民連携による住まいの確保の推進

・地域包括ケアシステムの構築、住宅セーフティネットなど、住宅と福祉施策の連携強化

◆横浜市居住支援協議会を核とした関係団体・機関の連携強化◆

横浜市居住支援協議会を核とした様々な支援団体との連携（相談者の状況に応じた連携体制）により、緊急連絡先の確保などの入居支援と、見守りなどの入居後の生活支援を切れ目なく実施



具体施策一覧

・7つの目標ごとに、具体施策一覧を掲載
－計画期間10年の前期/後期における施策の実施を明記

■具体施策一覧(目標1)

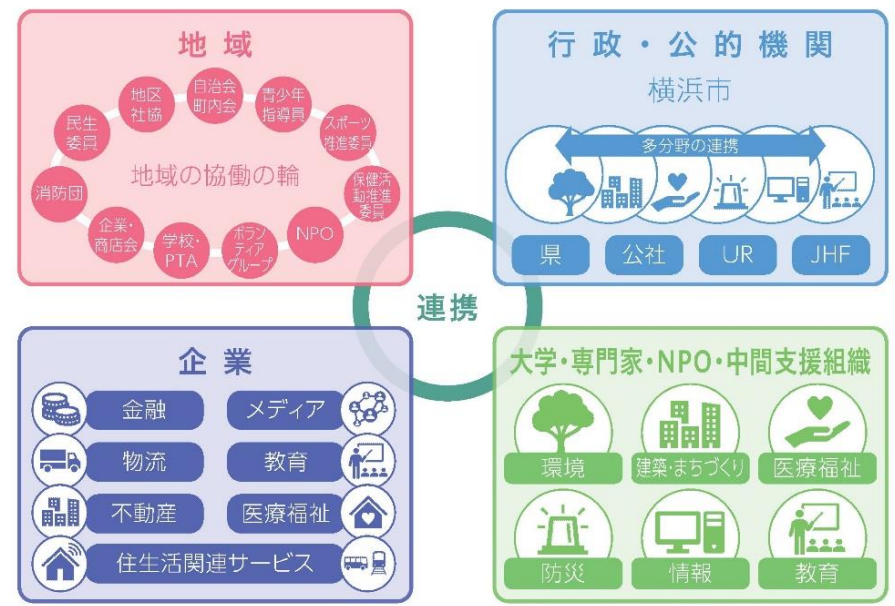
具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
1-1	① 空家の改修等補助金(地域貢献型)	地域活動の拠点づくり(子育て支援施設、高齢者支援施設、コワーキング®スペース、生活利便施設等の設置)を目的として、戸建て空家を取得又は賃借した地域活動団体や事業者等が行う改修費用を補助する。	●	●
	① 用途地域®等の見直し	「住む」こと以外の暮らしに関わる多様な機能(買い物、働く、交流、活動、飲食等)を誘導するため、第一種低層住居専用地域®から第二種低層住居専用地域®への見直し等を行い、持続可能な郊外住宅地の形成を図る。	○	●
	① 用途地域等の見直し(容積率®の緩和)	老朽化した住宅や狭小な敷地が特に多い地区について容積率の緩和を行い、住宅取得者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となる、ゆとりある住空間の創出に繋げていく。	○	●
	① 農を生かしたまちづくりの検討	住宅と農地が共存し、農を通じて食や生き方を豊かにする新たな仕組みづくりを検討する。	○	●
	① ヨコハマ市民まち普請事業	市民が主体となって行う、地域の課題解決や魅力向上のための施設整備(交流の場、防災施設等)を伴うまちづくりに対して、支援、助成を行う。	●	●
	① 地域まちづくり支援制度	地域の課題解決や魅力向上など、身近な地域のまちづくりに関する活動を行おうとする市民に対して、専門家派遣や活動費助成、整備するための事業費などの支援を行う。	●	●
	① 地域交通サポート事業	地域交通導入に向けた地域の主体的な取組がスムーズに進むように、実現に至るまでの活動に対して様々な支援を行う。	●	●
	② 地域交通サポート事業		●	●

多様な主体による連携

・「地域」・「企業」・「大学・専門家・NPO・中間支援組織」・「行政・公的機関」の連携を位置づけ



計画策定後の取組*

・市関係部局によるワーキング(ラウンドテーブル)を組織し、目標ごとに設定したテーマについて、議論を実施

妙高市住生活マスタープラン(令和3年3月)

計画のポイント

- ・地域の特性に応じた施策展開【p4-5参照】
- ・半数以上の施策が他部局と連携【P6参照】

● 住宅部門が主体的に進める施策 ○：関連部門と連携しつつ取り組む施策

住宅政策の基本目標	住宅政策の基本的施策		
基本目標1 雪や災害に強く、人にやさしい住生活	基本方針 1-1 雪と共生した克雪住まいづくり ● 豪雪地での良好な居住環境づくり ○ 市街地における空き地などの有効活用 	基本方針 1-2 防災に配慮した住まいづくり ● 住宅の耐震化 ○ 地域の災害対応力の向上 	基本方針 1-3 誰もが暮らしやすく人にやさしい住まいづくり ● 公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の計画的な維持・改善 ● 高齢者等に配慮した住宅づくり・暮らし方の普及・啓発 
基本目標2 市民が誇りと愛着を持って暮らし続けられる住生活	基本方針 2-1 居住誘導区域への住宅等の立地誘導 ○ 市街地への居住人口の誘導 ○ 用途地域や居住誘導区域等の見直し ○ 市街地への都市機能の誘導 ○ 低未利用地の有効活用 	基本方針 2-2 地域の担い手となる若い世代に対する移住・定住促進策の充実 ○ 移住・定住の促進 ○ 地域住民と移住者の相互共生に向けた支援 	基本方針 2-3 豊かな自然と調和した妙高暮らしの魅力向上 ○ 既存集落の居住環境の保全 ○ テレワークやワーケーション環境への取り組み ○ 豊かな自然環境と調和した美しい景観の保全 
基本目標3 住まいが住み継がれる環境配慮型の住生活	基本方針 3-1 空き家等の適正管理・抑制・活用 ○ 「第2期妙高市空き家等対策計画」に基づく空き家対策の推進 ○ 空き家等の適正管理・抑制 ○ 空き家の利活用・流通の促進 	基本方針 3-2 快適で環境にやさしい住宅づくり ● 住宅の長寿命化の普及・啓発 ○ 住宅の省エネルギー化等の普及・啓発 ○ 環境に配慮した住宅づくりの促進 	基本方針 3-3 居住ニーズに応じた適時・適切な住替え支援 ● 親世帯と子育て世帯の同居・近居の促進 ● 市営住宅の住替えの実施 ● 住替えに関する情報提供、相談体制の充実 ● リフォームに関する情報提供、相談体制の充実 

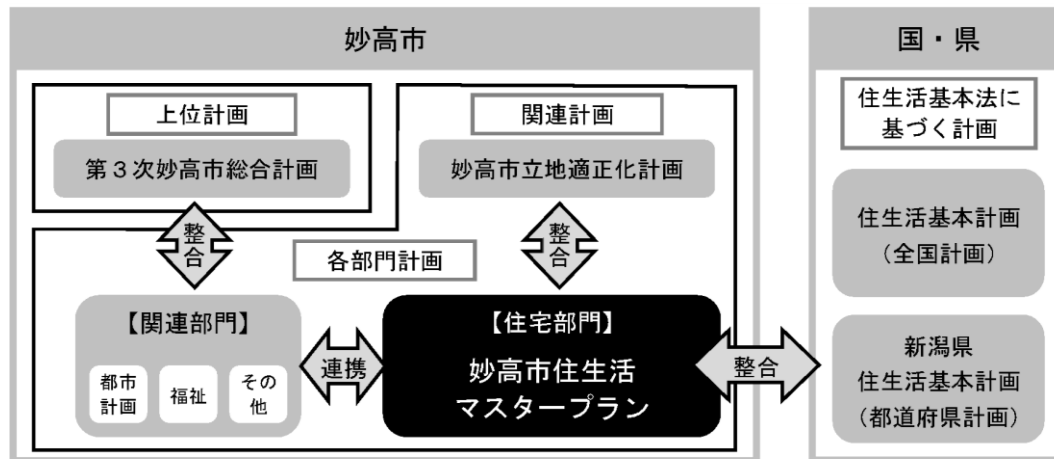
計画の位置づけ

- ・市総合計画に即した住宅分野の最上位計画。**市立地適正化計画等との整合**を図っている
- ・全国計画(R3)改定の動向を踏まえる
- ・計画期間10年。県計画や**市総合計画や立地適正化計画等の改定のタイミング**での見直しを予定

計画の活用*

- ・**予算措置**のための根拠資料として活用
- ・**市他部局と連携しつつ取り組む施策**を計画に位置づけたことで、関係が強化

■計画の位置づけ



検討体制*

・庁内検討

- ー検討組織は設けておらず、住宅部局において検討及び策定
- ー市他部局と連携しつつ取り組む施策は、**住宅部局から、他部局に照会し、検討を行った**

基本理念・基本目標・基本方針

・都市部と克雪地域において、重視する目標及び方針が異なる*

－都市部

2-1. 居住誘導区域への住宅等の立地誘導 など

－克雪地域

1-1. 雪と共生した克雪住まいづくり

1-2. 防災に配慮したまちづくり など

■基本理念・基本目標・基本方針



都市部における施策

・宅地造成に対する補助や、居住誘導区域における定住に加算金等を実施*

■都市部における主な施策(一部抜粋)

● : 住宅部門が主体的に進める
○ : 関連部門と連携しつつ取り組む

基本方針	施策	内容
基本方針1-1 雪と共生した克雪住まいづくり	○ 市街地における空き地 などの有効活用	・民間とも連携しながら、活用を促進するとともに、道路除雪の堆雪場や防災空地として活用するなど、安全・安心な居住空間に配慮
基本方針2-1 居住誘導区域への住宅等の立地誘導	○ 市街地への居住人口の誘導	・居住誘導区域内における優良な宅地造成に対する支援
	○ 用途地域や居住誘導区域等の見直し	・人口減少が進む中でも一定の人口密度を保ち、市民の日常生活に必要な都市機能を維持
	○ 市街地への都市機能の誘導	・福祉、子育て、商業などの都市機能を誘導
	○ 低未利用地の有効活用	・複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じた敷地統合等の促進 ・土地所有者と利用希望者とのマッチング・コーディネートなどに関して支援
基本方針3-3 居住ニーズに応じた適時・適切な住替え支援	● 親世帯と子育て世帯の同居・近居の促進	・多世帯の同居及び近居のための住宅リフォームや取得に対する支援策を検討

克雪地域における施策

・旧耐震基準の住宅・木造住宅の耐震化対策、住宅の克雪化改修に対する支援、空き家の循環利用の促進に関する施策を位置づけ*

■克雪地域における施策(一部抜粋)

● :住宅部門が主体的に進める

○ : 関連部門と連携しつつ取り組む

基本方針	施策	内容
基本方針1-1 雪と共生した克雪住まいづくり	● 豪雪地での良好な居住環境づくり	・屋根雪処理の負担や危険の少ない克雪住宅の普及支援、断熱性や気密性、採光などの冬期の生活面に配慮した住宅の普及について、民間事業者と連携 ・克雪施設の長寿命化と計画的な施設整備、持続可能な除雪体制の構築 ・既存住宅の克雪化改修(屋根改修等)に対する支援等
基本方針1-2 防災に配慮した住まいづくり	● 住宅の耐震化	・木造住宅の耐震診断や耐震設計・工事など、住宅の耐震化に向けた支援 ・比較的安価で短期間に対応できる部分的な耐震化(防災ベッドや耐震シェルターの設置)に対する支援 ・市民が自宅の耐震化を実施する際に必要な情報が得られるように、関係団体との連携のもとで、情報提供や相談体制を充実
	○ 地域の災害対応力の向上	・災害の発生するおそれのある場所では、開発許可制度等の運用により新規開発の抑制を誘導 ・各種ハザードマップの作成、周知のを徹底による住民の防災意識の向上 ・各種防災システムを活用した防災情報等の情報発信や関係機関と連携した防災講座等の実施をはじめとしたソフト対策
基本方針3-1 空き家等の適正管理・抑制・活用	○ 空き家等の適正管理・抑制	・管理不全な特定空き家に対し、法律や条例に基づく助言や指導を行い、問題の早期解決に努める ・除雪や草木の除去などが適切に行われずに、地域の生活環境に支障をきたしている空き家等の所有者に対し、適切な維持管理を求めるとともに、地域が主体的に空き家等による支障を取り除くために実施する協働作業などを支援 ・特定空き家の増加を抑制するため、妙高市 空き家情報登録制度により利用可能な空き家の所有者と利用希望者をつなぐための情報提供を実施

市他部局との連携

- ・全施策の半数程度は、市他部局と連携。特に、移住・定住促進、UIターン、テレワーク等は市関係部局と連携した事業が充実*
- ・市関係部局が所管する事業も含め、住宅取得やリフォーム、空き家活用に関わる支援事業を一元的にホームページで紹介

事業等	概要	所管課
公営住宅	公営住宅(市営・県営)、特公賃、単独住宅の団地一覧と入居案内	建設課
妙高市安全・快適住まいづくり支援事業	①ゼロカーボン推進工事 既存住宅の屋根、外壁等の断熱化、遮熱化工事など改修費補助(対象工事の1/5、限度額15万円) ②耐震対策工事 住宅の耐震補強設計、耐震補強工事補助(工事費の1/2以内、限度額100万円)	建設課
妙高市雪国妙高住まいの克雪対策推進事業	(1)克雪化改修工事:雪下ろしを必要とする既存住宅の融雪、落雪、耐雪への克雪化改修 (2)雪下ろし安全対策工事:屋根への命綱固定アンカー等の設置工事	建設課
妙高市優良宅地造成支援事業補助金	居住誘導区域内で分譲を目的とし、妙高市宅地開発等指導要綱で定める指導基準に適合する3,000㎡以上の宅地造成であり、かつ市道認定基準に適合し、市道認定を受ける道路の整備に要する経費(用地購入費、工事費)	建設課
妙高市住宅取得等支援事業補助金	住宅と土地の取得及び増・改築等にかかる費用の一部を補助	地域共生課
妙高市移住支援事業助成金	東京圏から妙高市へ移住し、就業マッチングサイト「新潟企業ナビ」を通じて就業した方、または新潟県起業支援事業による起業支援金の交付決定を受けた方、東京23区で勤務し、妙高市に移住後も引き続きテレワーク勤務をされる方に対し、移住支援金を交付	地域共生課
妙高市UIターン促進住宅支援事業補助金	UIターンにより賃貸住宅等に入居するかたに対して、賃貸住宅等家賃及び契約時の初期経費の一部について補助	地域共生課
妙高市特定空き家等除却費補助金	特定空き家等の除却(解体)にかかる費用の一部を補助	地域共生課
空き家見学宿泊費補助	市登録空き家物件や近隣施設の見学等をする方へ宿泊費の補助	地域共生課
ふるさと妙高の家づくり事業	市産材の消費拡大を図るため、市産材を使用した住宅の建築に対して、市産材の購入費の一部を補助	農林課

建設課のページで紹介

関連記事で紹介(リンク有)

出典: <https://www.city.myoko.niigata.jp/docs/337.html>

計画のポイント

- ・ふくいらしい住まい方として、**多世帯での同居や近居の推進**を重点施策に位置づけ【P4参照】
- ・**市民参加の促進**と**事業者との協力体制づくり**、**福祉政策や都市政策との連携強化**の打ち出し【P8参照】

■施策1 多世帯での同居や近居の推進

【●継続する取組、⑨新たな取組、⑩拡充する取組】

具体的な取組



① 多世帯同居・近居のための住まいづくりを支援します

- ⑨高齢者世帯や子育て世帯が安心して暮らせるように、新たに多世帯で同居するための住まいのリフォーム費用支援の拡充に取り組みます。
- 新たに多世帯で同一小学校区内に近居する際の中古住宅購入費用を支援します。
- ⑩国の同居対応リフォームに関連する補助制度や減税制度について広く周知します。

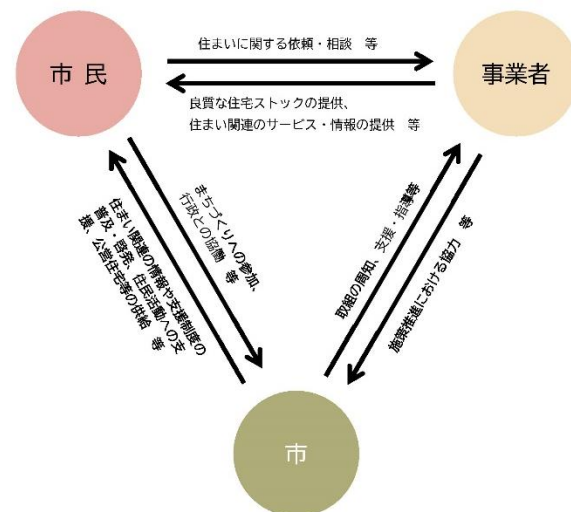
② 多世帯同居・近居における親世帯・子世帯のメリットを情報発信します

- ⑨実際に多世帯同居・近居している方の事例を示し、完全同居型二世帯住宅や部分共有型、完全分離型、隣居など様々な住まい方の情報を発信します。
- ⑨多世帯同居・近居における様々な不安要素を解消できるように、トラブル時の解決方法や介護の負担に対するサポート等について、「多世帯同居・近居の暮らし方ガイドブック」を作成し情報発信します。

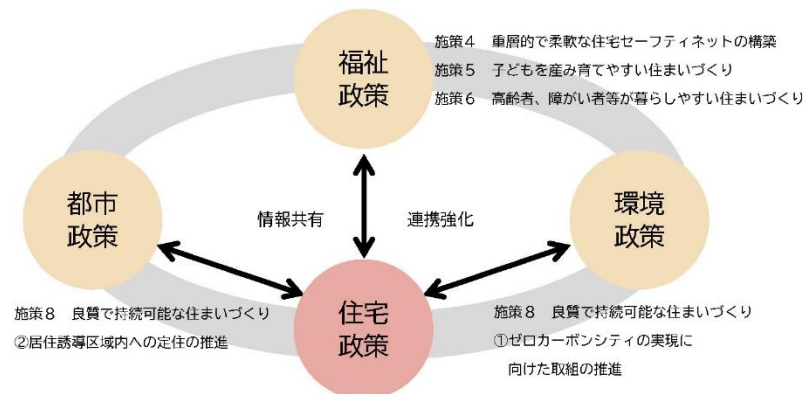
③ 多世帯同居・近居のための住み替え費用への支援の導入に取り組みます

- ⑨新たに多世帯で同居・近居するために住み替える際の引越し等の初期費用の支援の導入に取り組みます。

■市民参加の促進と事業者との協力体制づくり



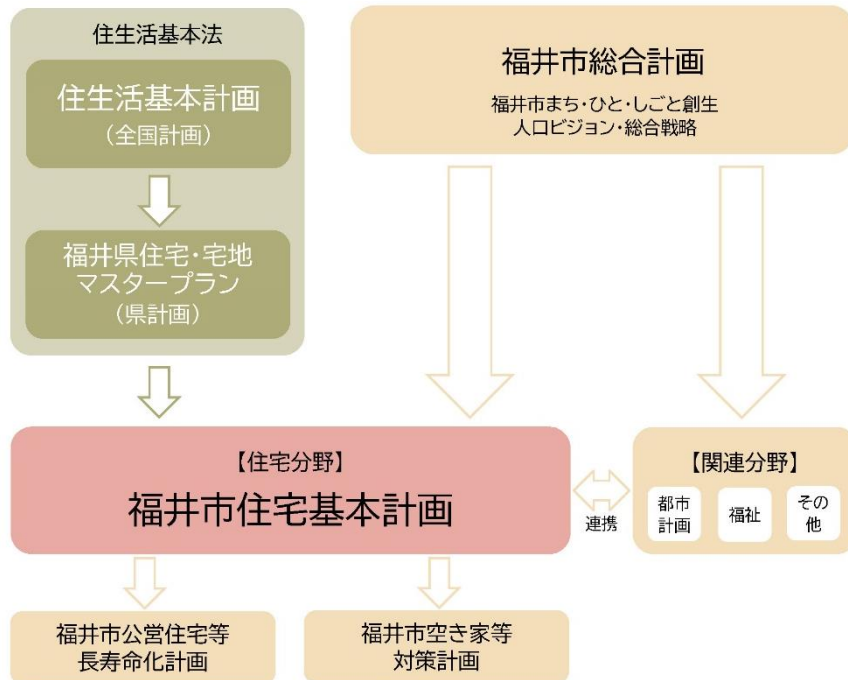
■福祉政策や都市政策、環境政策との連携強化



計画の位置づけ

- ・市総合計画を上位計画とする住宅分野の個別計画
 - 一本計画を基礎に、**公営住宅等長寿命化計画、空き家等対策計画は別計画として策定**
 - ※高齢者居住安定確保計画は、老人保健福祉計画等と一本化。福祉部局が策定
- ・全国計画(R3.3)、県計画(R4.3)を踏まえる
- ・計画期間10年、概ね5年を目安に見直し

■計画の位置づけ



計画の活用*

- ・**予算措置や補助金を確保するための根拠資料**として活用
- ・住宅政策の**方向性を明確**にし、他部局との連携を図るための説明資料として活用

検討体制

- ・住宅問題懇話会
 - ー有識者を委員とする懇話会。福井県も参加することで、**県計画との整合を確認**
 - ー**市関係各課はオブザーバーとして参加**
 - ー施策の素案は**住宅部局が作成し、市関係各課に照会**
- ⇒市関係各課と**課題や情報の共有**を行うことで、**連携体制が強化***

施策
体系

・3つの基本目標ごとに、重点施策を1つ設定。重点施策は、「**多世帯での同居・近居の推進**」、「**住宅セーフティネット構築**」、「**空き家の適正管理・利活用**」

【基本理念】 誰もが安心して 住み続けられる ふくいの住まい	基本目標		施策	具体的な取組
	1 ふくいらしい 魅力的な住環境の 推進	1	多世帯での同居や近居の推進【重点】	① 多世帯同居・近居のための住まいづくりを支援します ② 多世帯同居・近居における親世帯・子世帯のメリットを情報発信します ③ 多世帯同居・近居のための住み替え費用への支援の導入に取り組みます
		2	地域の特長を活かした 地域コミュニティの維持	① 多様な世代がつながる地域コミュニティを目指します ② 移住・定住を支援します ③ 地域交流拠点の整備を支援します
		3	多様な住まい方の普及促進	① DXの進展等に対応した新しい住まい方の普及を促進します ② 多様な住まい方の普及を促進します ③ ふくいの伝統的民家の継承を支援します
	2 誰もが安心して 満足できる 住まいの確保	4	重層的で柔軟な 住宅セーフティネットの構築【重点】 (福祉政策との連携)	① 居住の安定に配慮が必要な方の住宅確保を支援します ② 重層的な住宅セーフティネットの充実を図ります ③ 市営住宅を適切に管理します
		5	子どもを産み育てやすい住まいづくり (福祉政策との連携)	① 子育て世帯の暮らしを支える支援体制の充実を図ります ② 子育て世帯の住まいにおける経済的負担を減らします ③ 安心して子育てできる住まいづくりのポイントを周知します
		6	高齢者、障がい者等が暮らしやすい 住まいづくり (福祉政策との連携)	① 高齢者や障がい者等の暮らしを支える支援体制の充実を図ります ② 高齢者や障がい者等が自宅で住み続けられる住まいづくりを支援します ③ 高齢者向け住宅の量の確保と質の向上を図ります
	3 次世代に継承できる 安全で良質な住宅 ストックの形成	7	空き家の状況に応じた適正な管理・ 除却・利活用の一体的推進【重点】	① 空き家等の発生の予防に取り組みます ② 空き家等の適正な管理を促進し、利活用に取り組みます ③ 老朽危険空き家の除却を促進します
		8	良質で持続可能な住まいづくり (都市政策・環境政策との連携)	① ゼロカーボンシティの実現に向けた取組を進めます ② 居住誘導区域内への定住を推進します ③ 分譲マンションの適正な管理を促進するため、実態を把握します
		9	災害に強い住まいづくり	① 地震に強い住まいづくりを推進します ② 防災・減災に配慮した住まいづくりを推進します ③ 被災時における住まいの支援を行います

多世帯での同居や近居の推進(施策1・重点施策)

- ・多世帯で同居するためのリフォーム費用支援の拡充
- ・多世帯同居・近居のための住み替え費用の支援
- ・暮らしガイドブックの作成等の情報発信

【基本目標1】ふくいらしい魅力的な住環境の推進

【●継続する取組、◎新たな取組、◎拡充する取組】

施策1

多世帯での同居や近居の推進 【重点】

少子高齢化の進展や共働き世帯の増加に伴う様々な不安を解消するため、多世帯での同居や近居の一つの住まい方として支援し、働きながら安心して子育てができるように、ふくいらしい魅力的な住環境を推進します。

現状

■同居・近居のメリット

これまで、若年夫婦・子育て世帯と高齢者が共に安心して暮らせる住環境づくりとして、ふくいらしい住まい方である多世帯での同居・近居を促進してきました。近年、全国的に三世代同居の世帯数は減少傾向が続いており、本市も同様の傾向がありますが、全国平均と比較すると三世代同居率はまだまだ高い水準にあります。また、近居をしている世帯も多く、市民アンケートでは同居・近居率が45.6%と高く、同居・近居がふくいらしい住まい方の一つであると言えます。

多世帯での同居・近居は、ライフスタイルの違いによるストレスや人間関係の煩わしさなど大変な面もありますが、経済的なメリットや子育ての負担軽減、老後の安心感など多くのメリットがあります。

様々な選択肢の一つとして、数多くのメリットがある多世帯での同居・近居の支援を継続していくことが必要です。

■同居・近居の期待される効果

同居・近居は上記のメリットのほかに、家族や親族のつながりによる空き家発生の予防や地域コミュニティの維持の面でも効果が期待されます。同居・近居を活かした積極的施策を行い、人口減少に歯止めをかけ人口構造の若返りを目指すことが必要です。

具体的な取組



① 多世帯同居・近居のための住みづくりを支援します

- ◎高齢者世帯や子育て世帯が安心して暮らせるように、新たに多世帯で同居するための住みのリフォーム費用支援の拡充に取り組みます。
- 新たに多世帯で同一小学校区内に近居する際の中古住宅購入費用を支援します。
- ◎国の同居対応リフォームに関連する補助制度や減税制度について広く周知します。

② 多世帯同居・近居における親世帯・子世帯のメリットを情報発信します

- ◎実際に多世帯同居・近居している方の事例を示し、完全同居型二世帯住宅や部分共有型、完全分離型、隣居など様々な住まい方の情報を発信します。
- ◎多世帯同居・近居における様々な不安要素を解消できるように、トラブル時の解決方法や介護の負担に対するサポート等について、「多世帯同居・近居の暮らし方ガイドブック」を作成し情報発信します。

③ 多世帯同居・近居のための住み替え費用への支援の導入に取り組みます

- ◎新たに多世帯で同居・近居するために住み替える際の引越し等の初期費用の支援の導入に取り組みます。

重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築(福祉政策との連携)(施策4・重点施策)

・福祉部局や関係団体と連携した「住まい探しの相談会」、福祉部局が開催する「地域共生社会推進実務者会議」への参画による居住支援体制の連携強化等、重層的なセーフティネットの構築

【基本目標2】誰もが安心して満足できる住まいの確保

〔●継続する取組、◎新たな取組、◎拡充する取組〕

施策4

重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築 (福祉政策との連携) 【重点】

市営住宅を核とした重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、市営住宅の計画的な更新や入居管理を行うだけでなく、福祉部局と連携した居住支援の充実を図ります。

現状

■新たな住宅セーフティネットの導入

これまで、住宅困窮者支援のための効果的で適切な住宅セーフティネットの構築を目標に、効率的で適切な市営住宅の管理・供給と多様なセーフティネットの実現に向けた住宅支援を図ってきました。

高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方は、今後も増加すると予想されており、住宅セーフティネットの構築はますます重要になってきています。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、平成29年に始まった新たなセーフティネット制度ではそれらを活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の供給を促進することを目的としており、令和4（2022）年3月時点で本市には207棟1,250戸の登録があります。市営住宅や県営住宅、地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅などを効果的に活用し、重層的な住宅セーフティネット制度を進めていくことが重要です。

■住宅部局と福祉部局との連携による居住支援

社会経済環境の変化に伴い、生活に困窮する人が増加しています。そのような中、平成27（2015）年度からは生活困窮者への自立支援制度が始まり、その相談窓口として「自立サポートセンターよりせい」を開設しました。相談件数は年々増加しており相談内容も複合的な相談となってきたため、令和4（2022）年度から窓口の機能を強化し「福祉総合相談室よりせい」として新たに開設しています。

新型コロナウイルス感染症の影響による生活困窮問題などにより、住宅分野を含む複合的な相談が増加しているため、各分野の連携強化が必要です。

具体的な取組



① 居住の安定に配慮が必要な方の住宅確保を支援します

- ◎賃貸住宅の住まい探しで困っている方に対して、福祉部局や関係団体と連携し「住まい探しの相談会」を実施します。
- ◎福祉部局が開催する「地域共生社会推進実務者会議」に参画し、情報の共有化を図ることで、福祉部局と住宅部局の連携を強化し居住支援体制の充実を図ります。
- 離職等により住居を失った方、失う恐れのある方に対して、就職に向けた活動を行うことなどを条件に、一定期間、家賃相当額を支給し居住の安定を図ります。
- シルバーハウジングでの高齢の入居者等に対する生活援助体制の強化を図ります。

② 重層的な住宅セーフティネットの充実を図ります

- 地域優良賃貸住宅に入居する低所得世帯の家賃を支援します。
- セーフティネット住宅の登録事業者に対して、適切な運営・管理に向けた指導・監督に取り組むとともに、改修費用の支援について広く周知します。
- ◎空き家所有者にセーフティネット住宅への登録を促し、空き家を活用したセーフティネット住宅の登録を促進します。
- 福井県居住支援協議会の居住支援セミナーなどを通じて、広く住宅セーフティネット制度を周知します。

③ 市営住宅を適切に管理します

- 市営住宅の老朽化が進行する中で、重層的な住宅セーフティネットの核として戸数の確保ができるように、計画的に改修等の適正な維持管理を行います。
- 住宅に困窮する世帯に市営住宅が適切に供給されるように、収入が基準を超過している世帯に対して自主退去に向けた指導などに取り組み、適切な入居管理に努めます。

※その他、市営住宅の詳細な整備方針については、「第5章」を参照。

空き家の状況に応じた適正な管理・除却・利活用の一体的推進(施策7・重点施策)

- ・これからの住まいについて考えるきっかけとなる空き家情報冊子の発行
- ・子育て世帯やU・Iターン世帯の空き家購入費用や家賃の支援の拡充による空き家の利活用等

【基本目標3】次世代に継承できる安全で良質な住宅ストックの形成

〔●継続する取組、⑤新たな取組、⑥拡充する取組〕

施策7

空き家の状況に応じた適正な管理・除却・利活用の一体的推進 【重点】

空き家の適正管理や除却、利活用を一体的に行うことで効率的な空き家対策を推進します。

現状

■空き家の現状

空き家は平成 20 (2008) 年までは増加傾向にありましたが、平成 25 (2013) 年では減少に転じ、平成 30 (2018) 年では約 1.7 万戸となっています。しかしながら、人口減少に伴い空き家が増加することが予想されるため、更なる空き家対策に取り組む必要があります。

特に、管理が不十分で空き家問題の原因となるケースが多い「その他の空き家※」が空き家全体の約 1/3 を占めています。管理が不十分な空き家は、防災、防犯、景観、衛生など様々な面において、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

■空き家等対策計画

平成 29 (2017) 年 4 月に福井市空き家等対策協議会を設置し、平成 30 (2018) 年 3 月に福井市空き家等対策計画を策定しました。この計画に基づいて、空き家等の実態把握、老朽危険空き家等の除却促進、空き家等の流通支援に取り組んできました。

■市民アンケートの分析結果

持ち家の 27.2%が「空き家になる可能性が高い (6.9%)。又は、考えていない (20.3%)。」と回答しており、増え続ける空き家への予防を含めた総合的な空き家対策に取り組む必要があります。

具体的な取組



① 空き家等の発生の予防に取り組みます

- 不動産業界団体等と連携した「空き家無料相談会」の実施や民生委員・老人クラブ連合会への情報発信等、空き家予防に向けた啓発活動に取り組みます。
- ⑤これからの住まいについて考えるきっかけとなるように、空き家情報冊子「住まいのこれから」を発行するとともに、空き家の発生予防のきっかけとなるような周知方法に取り組みます。
- ⑥地域で空き家等対策を行う自治会や団体等を支援する仕組みづくりに取り組みます。

② 空き家等の適正な管理を促進し、利活用に取り組みます

- 固定資産税等納税通知書の封筒を活用し、空き家の適正管理や利活用について周知・啓発します。
- 空き家の流通促進を図るため、空き家情報バンクによる売買・賃貸物件の情報発信をします。
- 空き家所有者に対して、空き家の管理費用の支援やリフォーム支援、流通アドバイザー派遣、空き家診断費用（建物状況調査）の支援に取り組みます。
- ⑤子育て世帯やU・Iターン世帯等に対して、空き家の購入費用や家賃支援の拡充に取り組みます。
- ⑥利活用や普及啓発を専門的に推進するために、不動産等の専門家との連携に取り組みます。

③ 老朽危険空き家の除却を促進します

- 管理不全な空き家等の所有者を調査し、適正管理に向けた情報提供や助言・指導に取り組みます。
- 老朽危険空き家等で周囲に悪影響が大きいと判断される空き家等の解体費用を支援します。

高齢者や障害者等の暮らしやすい住まいづくり (福祉政策との連携)(施策6)

・住宅のバリアフリー化や住み替え支援、リースバックやリバースモーゲージの周知等

【●継続する取組、◎新たな取組、◎拡充する取組】

具体的な取組



① 高齢者や障がい者等の暮らしを支える支援体制の充実を図ります

- バリアフリー改修や利便性の良い中心市街地の高齢者向け住宅への住み替えなど高齢者に備えた適切な住まい選びの相談体制について、福祉政策との連携を図ります。
- ◎高齢者等が安心して住み替えやリフォームができるようリースバック※やリバースモーゲージ※などについて広く周知します。

② 高齢者や障がい者等が自宅で住み続けられる住まいづくりを支援します

- ◎バリアフリー性能やヒートショック対策等を備えた住宅の整備促進を図るため、「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」を周知します。
- 高齢者や障がい者に対して、バリアフリー改修費用の支援や手すり等必要な設備の設置費用を支援します。
- 在宅生活に不安を持つ高齢者を対象に、ひとり暮らし等高齢者登録制度による見守り支援や緊急通報装置の設置及び貸出に取り組みます。

③ 高齢者向け住宅の量の確保と質の向上を図ります

- 高齢者数の将来推計に応じた高齢者向け住宅の整備を推進します。
- 高齢者が安心して暮らすことができるように、サービス付き高齢者向け住宅の登録事業者及び管理委託者に対する適切な運営・管理に向けた指導に取り組みます。

※ヒートショック

入浴前後の温度の急激な変化により、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること。

※リースバック

自宅などの不動産をその所有者が事業者等へ売却した上で、引き続き当該不動産への居住等を継続するため、買主である事業者等から元所有者が当該不動産を賃借する契約のこと。

※リバースモーゲージ

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと。

持続可能な住まいづくり (都市政策・環境政策との連携)(施策8)

・適正な居住誘導、省エネリフォームや木材活用
の推進等

【●継続する取組、◎新たな取組、◎拡充する取組】

具体的な取組



① ゼロカーボンシティの実現に向けた取組を進めます

- 国の制度に基づき、長期にわたり良好な状態で使用可能な長期優良住宅、日常生活において発生する二酸化炭素が少ない低炭素住宅を認定します。
- ◎既存住宅の省エネリフォーム費用や住宅解体時に発生する木材の一部を住宅建材等として再利用するための費用など、住まい支援の導入に取り組みます。
- 「COOL CHOICE (クールチョイス)」の普及・啓発を通じて、市民への省エネ意識の醸成を図ります。
- ZEH※(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)、地域型住宅グリーン化事業、長期優良住宅、低炭素住宅制度など省エネルギーに関する取組について広く周知します。
- 県産材、市産材の木材を活用した住宅に係る事業について広く周知します。

② 居住誘導区域内への定住を推進します

- 一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように、適正な居住誘導に向けて住宅の取得やリフォーム費用を増額して支援します。
- 居住誘導区域内における旧耐震基準の空き家の解体費用を支援します。

③ 分譲マンションの適正な管理を促進するため、実態を把握します

- ◎分譲マンションに関して、管理組合の設置の有無、修繕計画の作成状況などについて調査し、実態を把握します。

※ZEH

net Zero Energy House の略で、住宅の断熱性能の向上や省エネ設備の導入により家庭で使用するエネルギーを抑えるとともに、太陽光発電などでエネルギーを創ることで、年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下とすることを旨とした住宅。

※一定の省エネルギー対策

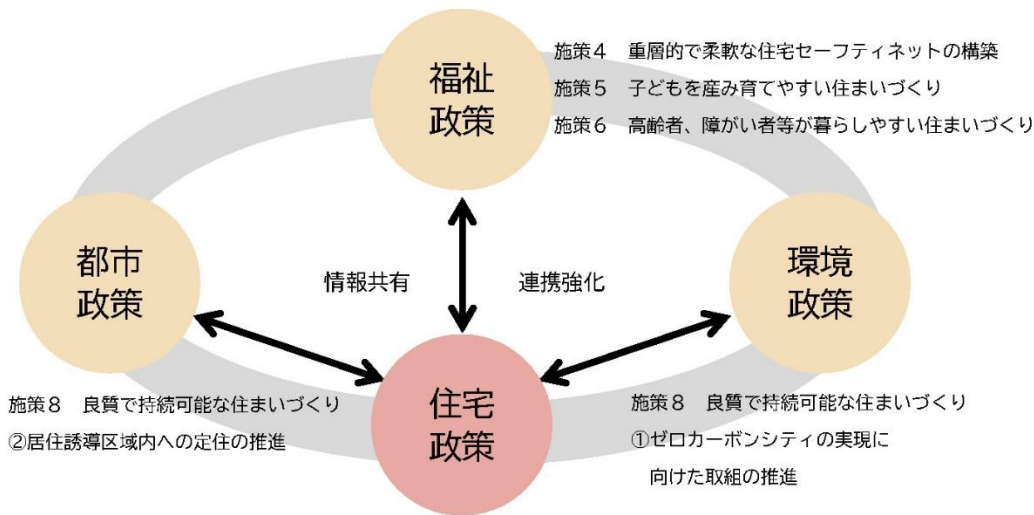
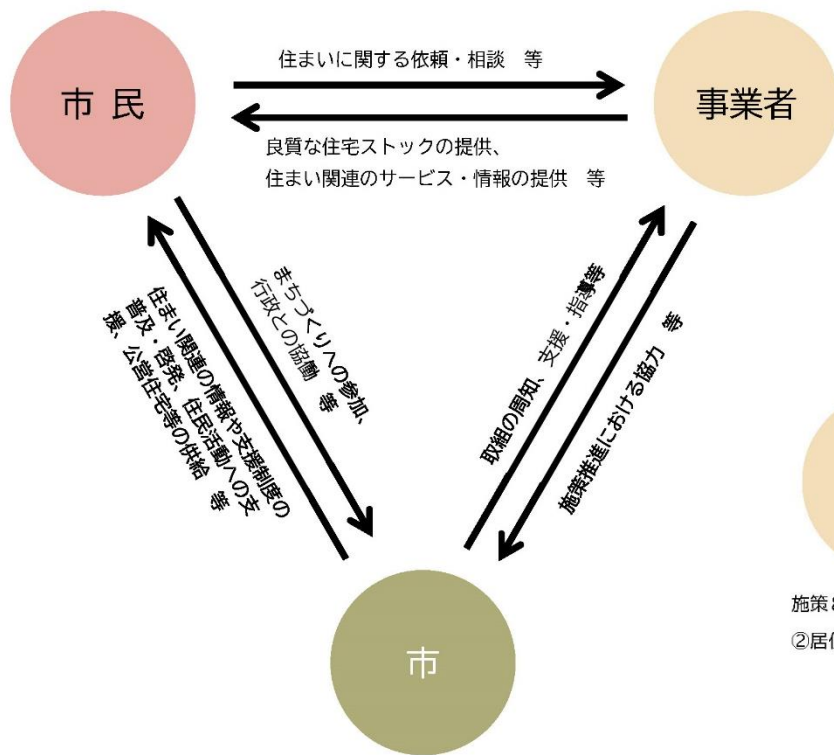
全部又は一部の窓に二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を使用すること。

計画の工夫(各主体との連携・協力体制の位置づけ)

- ・市民や事業者等への継続的な情報発信を行い、住宅政策の認知度向上を図り、積極的な市民参加や事業者との連携・協力体制づくりを推進
- ・関連部局と横断的に情報共有等を行い、庁内の連携・推進体制を強化

■市民参加の促進と事業者との協力体制づくり

■福祉政策や都市政策、環境政策との連携強化



庁内の関連部局との連携強化、県との協力体制の維持・強化、
「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく協議会の設置など
市民・事業者との連携強化のための協力体制づくり

令和5年度 ふくいの住まい支援事業

・特に重点的に取り組んでいる**多世帯同居・近居、空き家の予防・利活用**に関する支援事業について、**一元的にホームページで紹介**

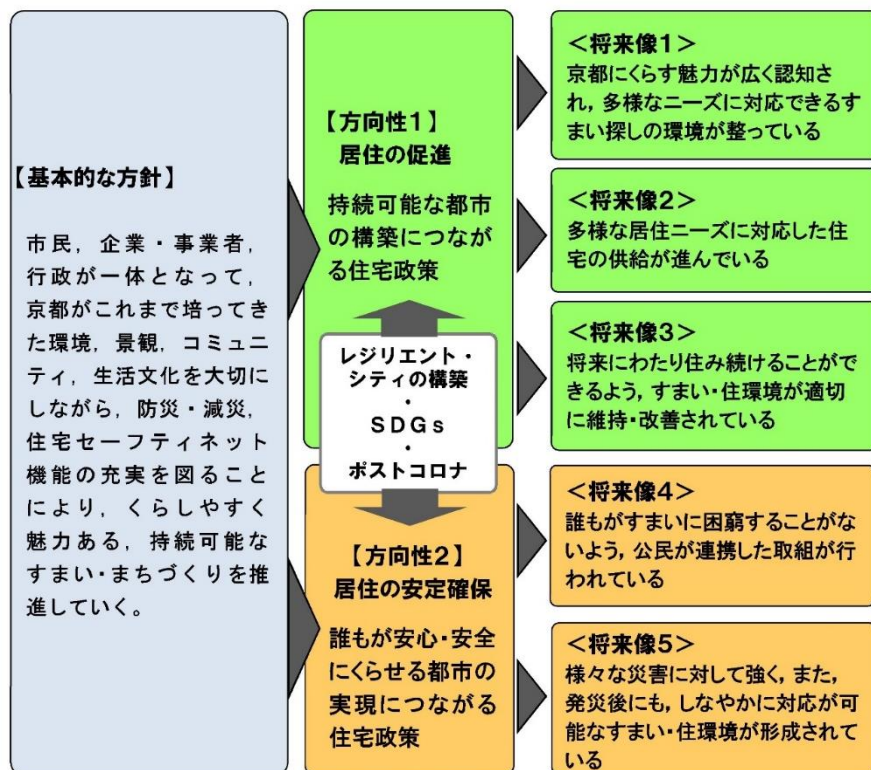
	事業概要	補助額	事業名
多世帯	多世帯で新たに同居するために、家をリフォームする	対象工事費の3分の1 (上限30万円または20万円)	多世帯同居リフォーム支援
	多世帯で新たに近居するために、中古住宅を取得する	30万円または20万円	多世帯近居中古住宅取得支援
新婚・子育て、移住者	居住誘導区域内で、昭和56年5月以前に建築された住宅を建替え、新築住宅を取得する	30万円	建替住宅取得支援
	空き家を購入する (福井市空き家情報バンク登録物件対象)	60万円または30万円	空き家取得支援
	空き家をリフォームする (福井市空き家情報バンク登録物件対象)	対象工事費の5分の1 (上限30万円)	空き家リフォーム支援
	空き家を借りて住む (福井市空き家情報バンク登録物件対象)	月額家賃の3分の1 (上限25,000円/月、最大24か月)	空き家居住家賃支援
移住者	市の特定公共賃貸住宅に住む	25,000円/月(最大24か月)	若年夫婦・子育て世帯家賃支援
空き家所有者	空き家活用のために、アドバイザーを市から派遣してもらう	個人負担なし	空き家流通アドバイザー派遣
	空き家を診断する (福井市空き家情報バンク登録物件対象)	診断費用の3分の2 (上限35,000円)	空き家診断

出典 : https://www.city.fukui.lg.jp/kurasi/jutaku/kentikubutu/jutaku_seisaku31.html

計画のポイント

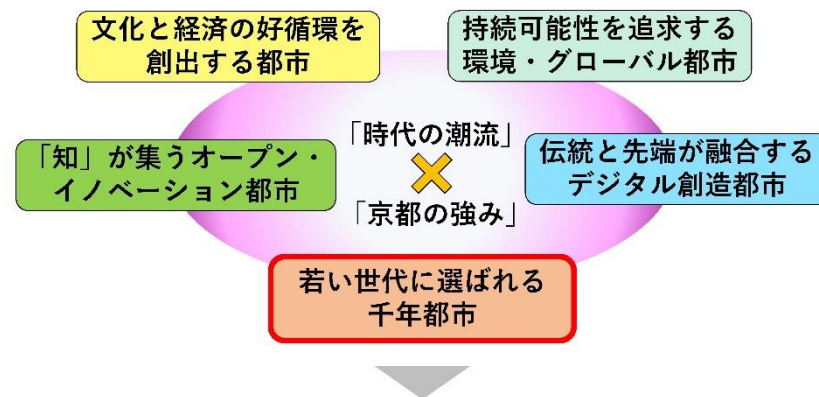
- ・「**居住の促進**」、「**居住の安定確保**」の2つの施策の方向性【P3参照】
- ・**若年・子育て世帯の定住促進**に向けて、行財政改革計画(都市の成長戦略)と連携し、市関係部局の横断による優先的な取組を推進【P6～8参照】

■基本的な方針・方向性・将来像



■都市の成長戦略

新たな価値を創造する「**5つの都市デザイン**」の実現を目指す



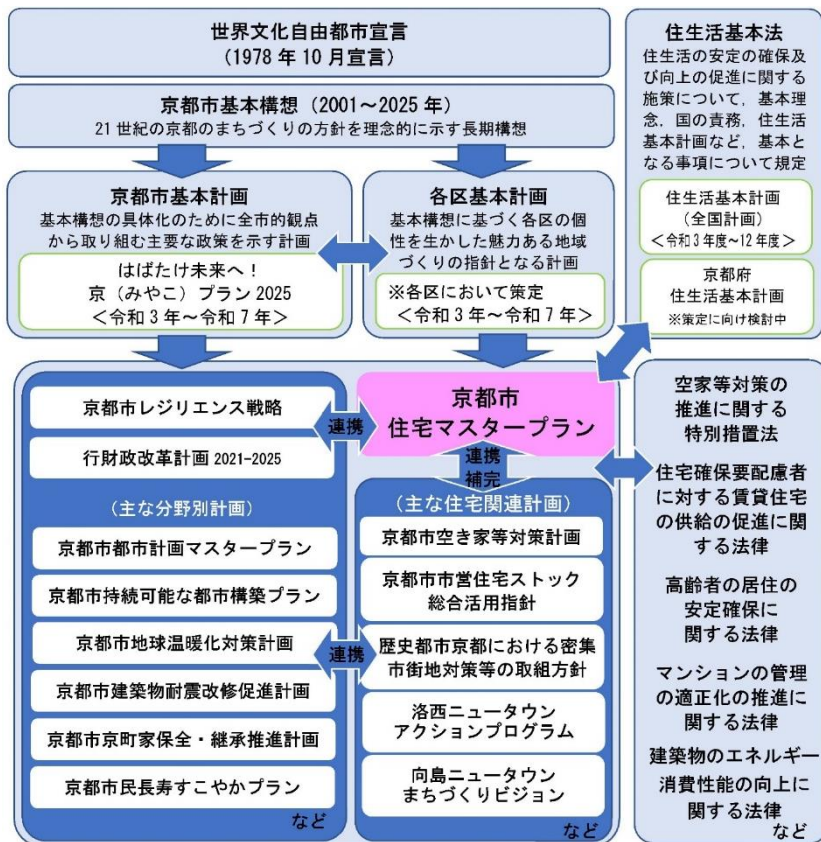
若者・子育て世帯の移住や定住を実現

1

計画の位置づけ

- ・市基本計画における住宅分野の分野別計画。市基本計画策定の概ね1年後に改定
 - ー計画期間10年。5年目に見直しを検討。その前年の市基本計画の改定次第で、大幅な見直しの可能性あり*
 - ー本計画を基礎に、マンション、空家、高齢者、賃貸住宅などは、別計画として深度化
- ・市の行財政改革計画、災害・人口減少などの危機に対応するレジリエンス戦略とも連携
- ・前計画の期間を延長(R1⇒R2年度)し、全国計画(R3.3)の内容を踏まえ改定*

■計画の位置づけ



計画の活用

- ・市関係部局や民間との連携、予算措置に活用*

検討期間・体制

【検討期間】

- ・4年間 (H30～R3年度)

- 1年目 : 基礎調査
- 2～3年目 : 計画検討(住宅政策審議会) 答申を提示
- 4年目 : 計画策定

【検討体制】

- ・住宅審議会

- ー委員は外部有識者
- ー審議会に市関係部局は未参加。審議会の答申後に、関係部局との施策の調整を図り、計画策定*

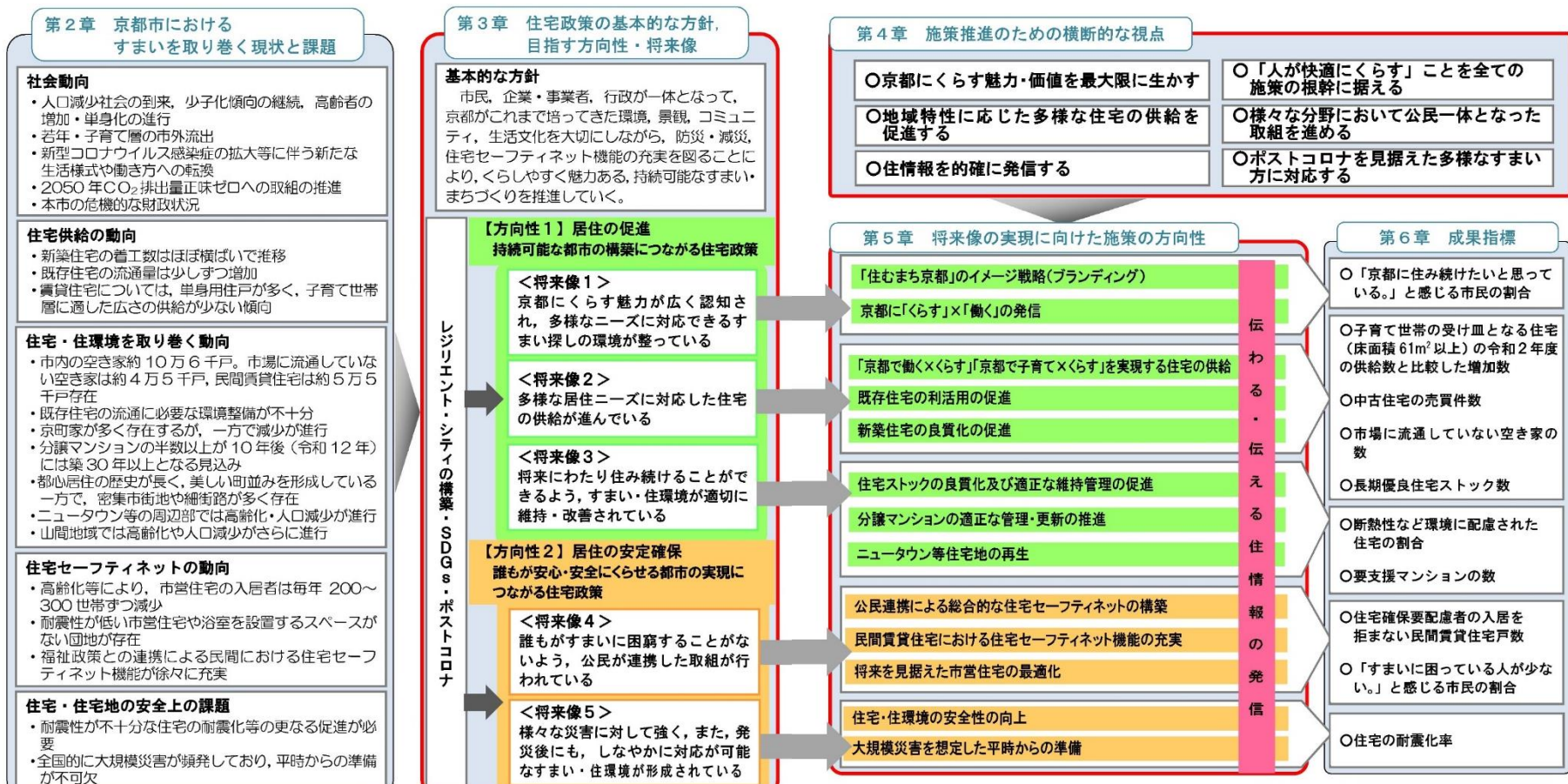
基本的な方針・方向性・将来像(3章)

- ・全国計画の3つの視点と8つの目標を、「**居住の促進**」と「**居住の安定性**」の2つ方向性、5つの将来像に集約

施策の方向性・横断的視点(4・5章)

- ・「居住の促進」では、若年・子育て世帯の市外流出などの課題に対し、**持続可能な都市の構築に繋がる住宅政策の打ち出し***
- ・全ての施策に共通する事項は、「横断的視点」として位置づけ

■計画構成 (一部割愛)



将来像1 京都に暮らす魅力が広く認知され、多様なニーズに対応できるすまい探しの環境が整っている

- ・若年・子育て世帯の定住促進に向けて、以下の2つの施策の方向性を掲げている
 - －「住むまち京都」のイメージ戦略(ブランディング) ー 京都に「くらす」×「働く」を発信
- ・イメージ戦略等は市総合企画局が対応し、区役所が地域魅力情報等を発信
- ・「くらす」に関わる様々な情報を、「働く」に関わる様々な機会を捉えて発信

■「住むまち京都」のイメージ戦略(ブランディング)

＜主な取組施策＞

- 公民連携による「京都くらし」や「住むまち京都」としてのイメージ戦略と積極的な情報発信

- ・ 地域ごとに引き継がれてきたくらしの魅力等の情報を、公民がそれぞれ運営するすまい探しや移住・定住の促進に関するサイトに掲載
- ・ 民間事業者等が、直接、顧客に地域のくらしの魅力を情報提供できる冊子等のツール作成や働きかけの場の創出などの環境の整備
- ・ 「住むまち」としてのブランド力・認知度の向上につながる取組の推進 など



「住むなら京都」サイトの拡充

- 京都のくらしの文化（和のしつらえ、年中行事、コミュニティ、職住共存等）の継承・発展（住教育・住育等の推進）

- ・ 京町家や路地を生かした職住共存・近接の京都らしいくらし方の発信
- ・ 長年引き継がれてきた京都ならではのすまいやくらし方、家族の絆や地域とのつながりを大切にしてくらし等について、子供から大人までが学ぶ機会を増やし、日々のくらしの中に取り入れるよう誘導
- ・ 京都ならではの生活文化の継承につながる住教育・住育の推進（学校教育の場や学習体験等により、すまいの知識や生活文化等を学ぶ機会の創出）
- ・ 京都らしい職住近接等のすまい方の推奨 など



学校での住教育の授業風景



■京都に「くらす」×「働く」を発信

＜主な取組施策＞

- 企業や大学等と連携した市内定住促進（入学や就職、住替え時の住宅相談や情報提供）

- ・ 市内企業向けに、就職内定者や住替えを予定している社員を対象にした地域のくらしの魅力PRやすまい探しの相談会等の実施
- ・ 地域・大学と連携した学生のすまいの確保や卒業生の定住の促進 など



不動産事業者による相談会

- 地域の不動産・建築・開発事業者による住宅情報と地域の魅力発信情報の一元的な提供

- ・ 地域の不動産・建築事業者が住宅の販売や仲介の際に、区役所等で作成した地域の魅力発信ツール等を活用
- ・ 地域の不動産・建築事業者と連携し、地域での特徴ある魅力的なすまい事例の紹介や、移住・定住相談会、物件情報の提供や地域の魅力を知る企画などの実施 など



「ふかくさ暮らし」PR冊子



「京都山科ブランディング事業」山科区特設サイト

- 地域・大学と連携した学生・留学生のすまいの確保及び就職後の定住の促進

- ・ 市営住宅の空き住戸を学生・留学生に割安な家賃で提供（市内企業に就職した場合等については、就職後も一定期間居住可能）することなどで、市内定住を促進 など

将来像2 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給が進んでいる。

- ・「京都で働く×くらす」「京都で子育て×くらす」を実現すべく、以下の施策などを掲げている
 - －民間事業者と連携した「働く」ことや「子育て」にもコミットした住宅の供給促進
 - －更なる既存住宅の利活用・流通促進により、若年世代が経済的にも手が届く住宅の供給 等

■「京都で働く×くらす」「京都で子育て×くらす」を実現する住宅の供給

<主な取組施策>

- 子育て等を支え合うすまい、京町家や路地でのくらし等の魅力的なすまいの提案
 - ・ 共用スペースがあり、子育て等を通じて居住者同士がつながり支え合うコレクティブハウジング、子育て空間として路地を生かしたくらし、農園付住宅、二地域居住・多地域居住など、魅力的なすまいやくらしの事例の幅広い発信や、こうした住宅の供給に向けた家主や不動産・建築事業者への働きかけ
 - ・ 「大学のまち京都」ならではの賃貸として、高齢者の自宅の空き室に低廉な負担で若者が同居・交流する次世代下宿「京都ソリデール事業※」を、府市連携で推進 など

(※) 京都ソリデール事業

京都府で取り組まれている。高齢者が自宅の空き室を、若者（一人ぐらしの大学生等）へ低廉な居住費負担で提供して同居し、共同生活の中でお互いに交流を図るすまい方



コレクティブハウジングの事例



路地くらしの事例

- ものづくりや文化芸術、スタートアップ支援等と合わせたすまいの供給促進

- ・ ものづくりや文化芸術、スタートアップの支援等と合わせ、ものづくりや文化芸術に適した京町家などの職住共存の住宅、起業家シェアハウス等の紹介や、職場に近接した住居として、市営住宅の親子ペアの空き住戸等を供給
- ・ 地域活性化につながる、アーティスト・イン・レジデンス※などによる多様な形態のすまいを紹介 など



職住共存の賃貸住宅の事例

(※) アーティスト・イン・レジデンス

芸術家や芸術分野の制作者・研究者等が、一定期間滞在しながら創作活動や交流を行うプログラム

- ウィズコロナを踏まえ、住宅地やマンション等に近接するオフィスやコワーキングスペースなど働く場の提供を促進



コワーキングスペース事例

行財政改革計画との連携

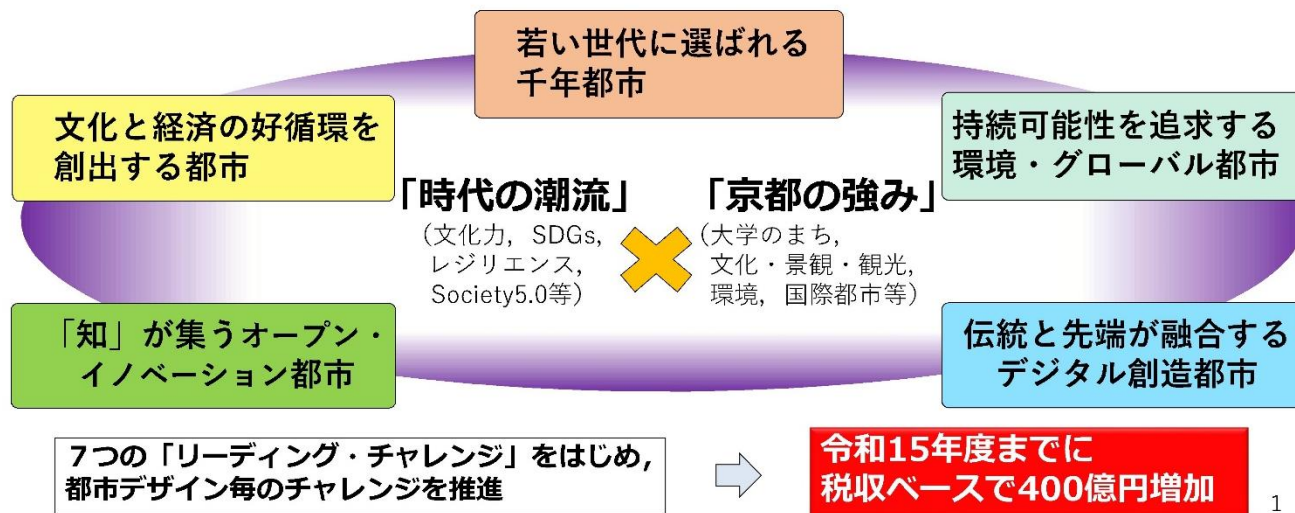
- ・行財政改革計画において、担税力の強化をはじめとした取組を、「都市の成長戦略」として記載。
- ・「都市の成長戦略」に、5つの都市デザインが位置づけられ、市関係部局の連携した取組が展開。
⇒本計画と都市の成長戦略は連携。戦略に関連する施策を重点的に取り組むべく予算化*
⇒5つの都市デザインの1つの「若い世代に選ばれる千年都市」が、若年・子育て世帯の定住促進に関連。市関係部局による「定住促進WG」を組織し、取組を推進*

■令和4年度における「都市の成長戦略」に関する主な取組

都市の成長戦略～進化する戦略～

都市の魅力や活力を市民の豊かさにつなげ、人と企業に選ばれる好循環へ

➤ 新たな価値を創造する「5つの都市デザイン」実現を目指す



【「都市の成長戦略～進化する戦略～」より引用。*は市担当者ヒアリングによる補足】

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000296669.html> 43

■令和4年度における「都市の成長戦略」若い世代に選ばれる千年都市

【都市デザイン】若い世代に選ばれる千年都市

I 京都の求心力を受け止める空間づくりプロジェクト

- 都市計画手法をはじめあらゆる手法を総動員し、低未利用地の活用や既存の土地利用転換に際し、オフィスや製造拠点、研究開発施設、住宅などの立地を誘導するとともに、まちなかや駅などの公共交通拠点周辺にある既存ストックを最大限に活用し、令和15年度までに商業・業務施設の延床面積1,200千㎡増を実現

目標達成のための取組方針

- ・ 都市づくりの羅針盤である「都市計画マスタープラン」に基づき、「保全・再生ゾーン」に息づく歴史や文化を守り、磨きかけるのみならず、都市としての伸びしろを担う「創造・再生ゾーン」における多様な地域のポテンシャルを最大限引き出し、将来にわたり新たな価値を創造し続ける都市を目指す。
- ・ 若者・子育て世帯が他都市に流出している状況が進んでおり、これらの世帯をはじめとする次代のまちの担い手となる人が、魅力に感じ、選択できる多様なすまいの供給の促進を図る。
- ・ 職住近接による豊かな暮らしへのニーズや、活力と多様性のある地域づくりの必要性を踏まえ、オフィスや研究所、製造拠点など、働く場の供給の促進を図る。

具体策

(1) 若者・子育て世帯の移住や定住を実現する施策

- ①新規空間（グリーンフィールド）の創出
 - ・ 地域ごとの特性を踏まえた都市計画上の方策の具体化
 - ・ 市有地の有効活用
 - ・ 市街化調整区域における住宅立地基準の拡大（条例化） など
- ②既存空間（ブラウンフィールド）の更なる活用
 - ・ 空き家をはじめとする非居住住宅の有効活用（※）
 - ・ 路地空間の再生
 - ・ 風致地区における狭小敷地の活用促進
 - ・ 中古マンションの流通促進
 - ・ 市営住宅を活用した学生などの市内居住
 - ・ 団地再生、ニュータウンの活性化 など

③住情報発信の強化

- ・ 既存住宅の利活用等に関する事業者の選定支援制度の構築
- ・ 企業や大学等と連携したすまい探しに関する相談会の実施 など

(2) 働く場の創出

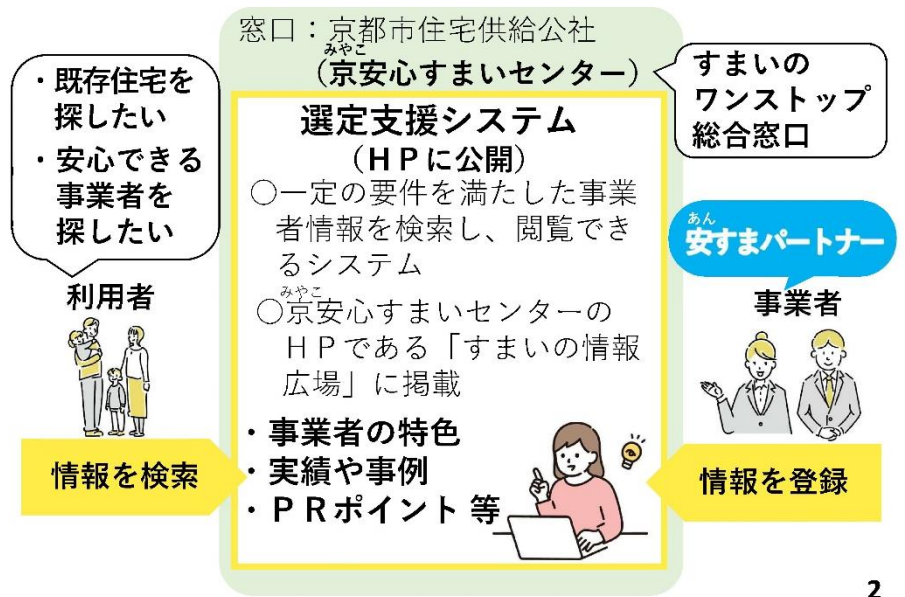
- ・ 地域ごとの特性を踏まえた都市計画上の方策の具体化[再掲]
- ・ 市有地の有効活用[再掲]
- ・ 学術文化・交流・創造ゾーンの活用
- ・ 都市再生緊急整備地域の有効活用
- ・ 「京町家オフィス」の創出・振興
- ・ 市街化調整区域における産業用地の創出 など

若者・子育て世帯の移住や定住を実現する施策(京都市すまいの事業者選定支援制度 等)

- ・移住や定住の希望者が、安心して既存住宅を選択できるよう、既存住宅のすまい探しやリフォームなどに精通した事業者(安すまパートナー)の情報を検索・絞り込みができる選定支援システムを構築
- ・住宅に関する相談や情報発信を行っている「京(みやこ)安心すまいセンター」が、ホームページの運用・更新、ワンストップの相談窓口を担当

■若者・子育て世帯の移住や定住を実現する施策(京都市すまいの事業者選定支援制度 等)

制度のイメージ



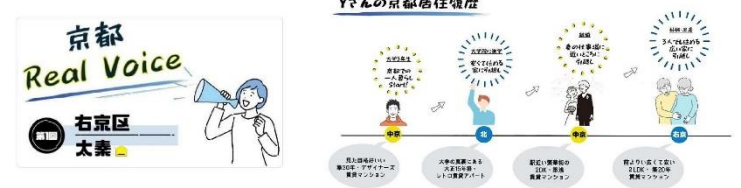
住情報の発信

【「京(みやこ)安心すまいセンター」のホームページやSNS】

- 既存住宅のメリットやリノベーションの事例の紹介



- 京都市内での様々な地域の暮らしの魅力や情報、様々な居住スタイル等の紹介



計画のポイント

・全国に先行する人口減少・少子高齢化、所得水準の低さ、南海トラフ地震などへの備えなど、地域課題を踏まえた施策展開の位置づけ（セーフティネット、災害対応など）*

【P3～5参照】

第2章 住生活をめぐる現状と課題 【本文:P3～16】

➤ 本市の住生活をめぐる現状や、本計画によるこれまでの取組を踏まえ、今後取り組むべき課題を次のとおり設定します。

【本計画によるこれまでの主な取組】 【本文:P12～13】

- ◆ 南海トラフ地震対策を重点的に実施 ⇒ 住宅の耐震化、密集市街地の整備、津波避難対策・地域防災力の強化など
- ◆ 市営住宅の再編⇒団地統合建替え（筆山町・東石立町）や老朽団地の廃止
- ◆ 空き家対策の実施、新たな住宅セーフティネット制度への対応 など

住生活に関する課題 【本文:P14～16】

1. 人口減少・少子高齢化の進行
2. 住宅確保要配慮者の増加と多様化
3. ライフステージやライフスタイルに応じた居住ニーズの多様化
4. 南海トラフ地震など自然災害への備え
5. 増加する空き家への対応
6. 持続可能な社会の実現と住まいづくり

第3章 計画の基本理念と基本目標 【本文:P17～20】

1. 基本理念 【本文:P17】

市民が安全に安心して快適に暮らせる
地域共生と環境に配慮した住まいづくり

住宅や住環境の質的向上を図るとともに、社会全体や地域での支え合いや、環境にやさしい持続可能な社会を追求しながら、すべての市民が安全に安心して暮らし続けられる豊かな住生活の実現をめざします。

2. 基本目標と基本方針 【本文:P18～19】

➤ 基本理念にもとづく基本目標として、「人・くらし（居住者）」「ストック（住まい）」「まちづくり（地域）」の視点から、取り組むべき課題を整理し、三つの基本目標を設定します。

※前計画では、四つの基本目標を設定していましたが、社会経済情勢の変化や法制度改正などによる新たな課題を踏まえ、基本目標を再編しています。

人・くらし（居住者）の視点

【基本目標1】

誰もが安心して暮らせる
住生活の実現

市民の多様な居住ニーズに応じ、生活に困った時でも災害時でも、誰もが容易に住まいを確保でき、公助や支え合いの中で安心して暮らし続けられる住生活の実現をめざします。

＜基本方針＞

- 1-1 住宅セーフティネットの中心的な役割を担う市営住宅の供給
- 1-2 多様な居住ニーズに応じた重層的な住宅セーフティネットの構築
- 1-3 地域で安心して暮らせる住生活の支援
- 1-4 大規模災害時の住まいの確保

ストック（住まい）の視点

【基本目標2】

良質で安全な住まいづくり
と住宅ストックの有効活用

災害に強く、人や環境にやさしい良質な住まいづくりとともに、住宅を大切に使い、有効活用しながら、世代を超えて長く住み続けることができる住まいの実現をめざします。

＜基本方針＞

- 2-1 災害に耐える安全な住まいづくり
- 2-2 長持ちで人や環境にやさしい良質な住宅ストックの形成
- 2-3 空き家対策の推進

まちづくり（地域）の視点

【基本目標3】

災害に強く、住みやすさと
魅力あるまちづくり

災害から市民の命を守るため安全な住環境を確保するとともに、人口減少社会においても、人が集まり交流し、生活やコミュニティが維持できるよう、地域性を活かした魅力と活力のあるまちづくりをめざします。

＜基本方針＞

- 3-1 災害に強い安心安全なまちづくり
- 3-2 持続可能で暮らしやすいまちづくり
- 3-3 地域の魅力を活かした、「新しい人の流れをつくる」まちづくり

3. SDGsの活用と推進 【本文:P20】

➤ 高知市総合計画の方針を踏まえ、SDGsの達成に向け、本計画の施策ごとにゴール（目標）を設定します。

(1)計画の位置づけ

計画の位置づけ

- ・市総合計画を上位計画とし、市の関連行政計画(防災、福祉、環境等)と連携・整合を図りながら策定
 - －むしろ、本計画にかぎらず、**各分野の計画における施策を、総合計画に反映している***
- ・全国計画(R3)、県計画(R3)を踏まえる
- ・計画期間10年、任意のタイミングで見直し

計画の活用*

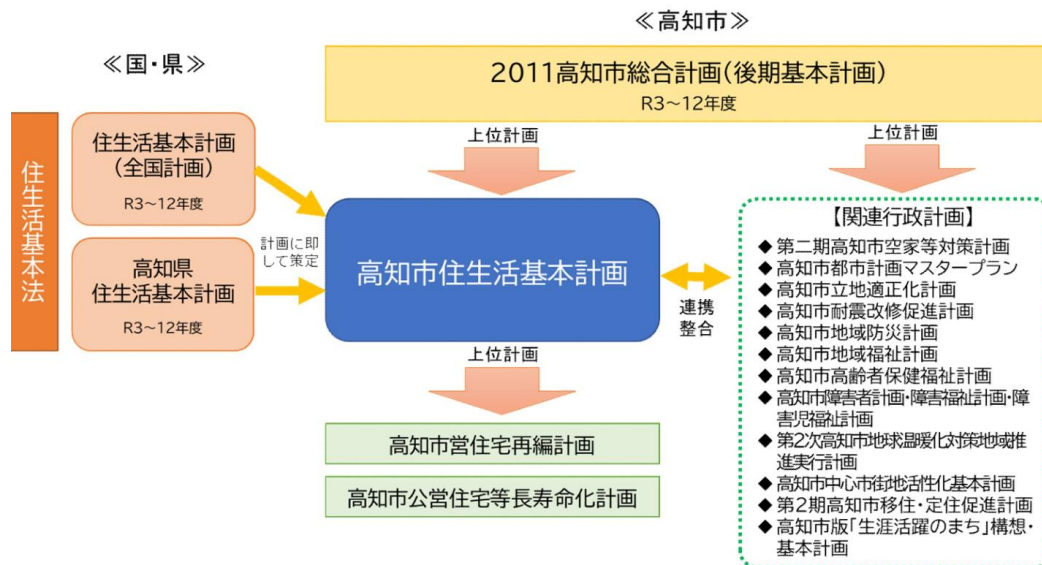
- ・住宅政策の**方針や施策を明確化し、他部局や民間との連携**のための説明資料として活用
 - －本計画では、特に住宅セーフティネットの方針を、福祉部局や民間と共有するために活用

検討体制*

・庁内検討

- －他分野に跨る施策は、住宅部局が施策案を検討し、関係部局に照会

■計画の位置づけ



■例)多様な連携による居住支援や地域福祉

- ・高知県居住支援協議会やその会員(高知市社会福祉協議会や不動産関係団体等)との連携による居住支援活動の充実 → **住宅政策課**
- ・生活困窮者自立支援の推進(高知市生活支援相談センター)、住居確保給付金、住宅扶助費の代理納付 → **福祉管理課**
- ・地域福祉の推進(地域共生社会の実現に向けた取組)、地域共生社会の実現に向けた包括的な支援体制の構築、「ほおっちょけん相談窓口」や「高知くらしつながるネット」の取組など → **地域共生社会推進課**
- ・指定管理者による市営住宅の単身高齢者等に対する安否確認や困りごとのサポート → **住宅政策課**

特に重視する目標*

- ・市営住宅の再編（基本方針1-1）
- ・大規模災害時の住まいの確保（基本方針1-4）
- ・密集市街地の面的整備（基本方針3-1）
- ・重層的な住宅セーフティネットの構築（基本方針1-2、1-3）
- ・空き家対策（基本方針2-3）
- ・持続可能で暮らしやすいまちづくり（基本方針3-2）

基本理念	基本目標	基本方針	施策	主な取組・事業 ★印⇒第二期計画で追加する取組・事業
市民が安全に安心して快適に暮らせる 地域共生と環境に配慮した住まいづくり	1 誰もが安心して暮らせる 住生活の実現	1-1 住宅セーフティネットの中心的な役割を担う市営住宅の供給	1-1-① 高知市営住宅再編計画に基づく市営住宅の供給	○高知市営住宅再編計画の見直し ○計画的な市営住宅の建て替え、団地統合・集約化、全体的改善 ○需要見直しに基づく市営住宅の適正戸数の供給 ○老朽市営住宅の廃止・除却
		1-2 多様な居住ニーズに応じた重層的な住宅セーフティネットの構築	1-2-① 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット住宅の拡大 1-2-② 高齢者向け住宅の供給促進	★セーフティネット住宅の登録促進 ★セーフティネット住宅の改修補助や家賃補助等の経済的支援 ○地域優良賃貸住宅（旧高齢者向け優良賃貸住宅）の家賃補助 ○サービス付き高齢者向け住宅の登録促進と指導監督等による質的向上
		1-3 地域で安心して暮らせる住生活の支援	1-3-① 多様な連携による居住支援や地域福祉の推進	★高知県居住支援協議会やその会員との連携による居住支援活動の充実 ★地域福祉の推進（地域共生社会の実現に向けた取組） ○生活困窮者自立支援の推進、住居確保給付金、住宅扶養費の代理納付 ○指定管理による市営住宅の単身高齢者等に対する安否確認や寄り添いのサポート
		1-4 大規模災害時の住まいの確保	1-4-① 大規模災害時の住まいの確保	★緊急仮設住宅の候補地確保・供給体制整備 ★セーフティネット住宅の活用による被災者の住宅確保 ★災害公営住宅の整備検討
	2 良質な住環境で安全な住まいづくりと ストックの形成	2-1 災害に耐える安全な住まいづくり	2-1-① 既存住宅の耐震性や安全性の向上	○耐震診断士の派遣による耐震診断の実施 ★住宅ストック増等改修の助成 ★がけ地近接等危険住宅移転等事業 ○家具等転倒防止対策支援
		2-2 長持ちで人や環境にやさしい良質な住宅ストックの形成	2-2-① 住宅の良質化や長寿命化、環境共生の住まいづくり	【良質な住宅やバリアフリー化の促進】 ○長期優良住宅等認定制度の普及促進 ○住宅のバリアフリー化の促進（高齢者や障がい者への住宅改修助成） 【既存住宅の適正管理と長寿命化】 ★マンションの管理適正化への対応 ○住宅の適正な維持管理や性能向上のリフォームに関する情報提供 【環境共生・地域資源活用の住まいづくり】 ★低炭素建築物認定制度の普及促進 ★住宅の新エネルギー導入・省エネルギー推進に関する普及啓発・情報提供 ○地域産材の利用促進 ○市営住宅の省エネルギー化 ○市営住宅の省エネルギー化 ○市営住宅の維持保全 ○市営住宅の空き家修繕
		2-3 空き家対策の推進	2-3-① 空き家の適切な管理の促進 2-3-② 空き家の発生予防と流通・利活用の促進	★空き家の実態調査 ★空き家に関する相談対応 ★周辺に対し危険がある空き家（老朽住宅）の除却費助成 ★空き家の発生予防や利活用につながる啓発・情報提供 ★不動産関係団体・専門家等と連携した空き家の流通や利活用の促進 ○中山間地域空き家情報バンク制度 ★高知市空き家等対策計画の見直し ★空き家の適正管理に関する啓発・情報提供 ★管理不全で危険な空き家（特定空き家等）への措置・対応 ★良質な住宅ストックの推進 ★セーフティネット住宅、地域活動拠点、移住・定住等への利活用の促進・支援 ★市営住宅の空き家の活用
		3-1 災害に強い安心安全なまちづくり	3-1-① 密集市街地の面的整備の推進	○避難周辺地区の市街地整備
		3-2 持続可能で暮らしやすいまちづくり	3-2-① 立地適正化計画や中心市街地活性化の推進	○自主防災組織の育成強化 ○津波避難対策の推進 ★立地適正化計画の推進 ★優良建築物等整備事業 ○避難行動要支援者対策の推進・福祉避難所の確保 ★サービス付き高齢者向け住宅等に対する防災対策の促進
		3-3 地域の魅力を活かした、「新しい人の流れをつくる」まちづくり	3-3-① 移住・定住の促進 3-3-② 中山間地域での暮らしの支援	○移住・定住に関する情報発信 ★「生涯活躍のまち」の推進 ○中山間地域への移住・定住の促進 ○中山間地域活性化住宅の整備 ★移住支援の推進 ★地域おこし協力隊の導入 ○中山間地域空き家情報バンク制度（再掲） ★集落活動センターの活動支援

(3)特徴的な施策 ①

居住支援を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築(基本方針1-2、1-3)

- ・セーフティネット住宅の登録促進と経済的支援、高齢者向け住宅の供給
- ・多様な主体の連携による居住支援および生活支援の推進

基本方針1-2 多様な居住ニーズに応じた重層的な住宅セーフティネットの構築

施策① 民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット住宅の拡大

- 低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の多様な居住ニーズに柔軟に対応するため、民間賃貸住宅や空き家などの既存住宅ストックを活用し、セーフティネット住宅の登録を促進します。
- また、セーフティネット住宅の家主や入居者への経済的支援を検討するなど、より効果的な住宅セーフティネットの構築をめざします。

主な取組・事業

- セーフティネット住宅の登録促進
- セーフティネット住宅の改修補助や家賃補助等の経済的支援

施策② 高齢者向け住宅の供給促進

- 高齢者が安心して暮らせる良質な住まいの確保や充実に向け、地域優良賃貸住宅（旧高齢者向け優良賃貸住宅）への家賃補助を継続するとともに、民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進や質的向上を図ります。

主な取組・事業

- 地域優良賃貸住宅（旧高齢者向け優良賃貸住宅）の家賃補助
- サービス付き高齢者向け住宅の登録促進と指導監督等による質的向上
- 高齢者の住まいに関する情報提供（高齢者向け住宅や終身賃貸借契約など）

基本方針1-3 地域で安心して暮らせる住生活の支援

施策① 多様な連携による居住支援や地域福祉の推進

- 住宅確保要配慮者の安定的な住まいの確保や賃貸住宅の家主のリスク低減を図るため、高知県居住支援協議会等と連携しながら、入居から退去までのステージに応じた居住支援の充実に向け取組を進めます。
- また、生活に困窮したり、様々な事情で困りごとや生きづらさを抱えたりしても、地域で孤立せず安心して暮らし続けられるように、多様な主体によるネットワークや連携を強めながら、生活困窮者自立支援や地域福祉の取組を推進します。

主な取組・事業

- 高知県居住支援協議会やその会員（高知市社会福祉協議会や不動産関係団体等）との連携による居住支援活動の充実
- 生活困窮者自立支援の推進（高知市生活支援相談センター）、住居確保給付金、住宅扶助費の代理納付
- 地域福祉の推進（地域共生社会の実現に向けた取組）
地域共生社会の実現に向けた包括的な支援体制の構築、「ほおっちょけん相談窓口」や「高知くらしつながるネット」の取組など
- 指定管理者による市営住宅の単身高齢者等に対する安否確認や困りごとのサポート



ほおっちょけん相談窓口

薬局、社会福祉法人の協力により、住民に身近な圏域に、様々な困りごとを相談できる窓口として設置。行政と地域住民を含む多様な主体が協働して「つながり」のある支援がでる仕組みを構築するもの

高知くらしつながるネット(愛称Licoネット)

日常生活における多くの困りごとの支援機関やサービス事業所、地域の集いの場など生活支援情報を検索できるウェブサイト。地域の医療・介護・障害・子育て等の分野の様々な社会資源情報を収集し提供できる仕組み



(3)特徴的な施策②

大規模災害時の住まいの確保(基本方針1-4)

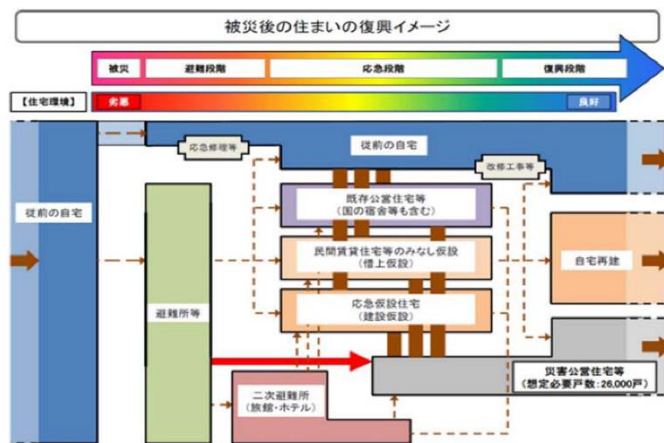
- ・南海トラフ地震などの大規模災害に備えた応急仮設住宅・災害公営住宅の供給体制の整備

施策① 大規模災害時の住まいの確保

- 南海トラフ地震など大規模災害の発生後に必要となる応急仮設住宅を迅速に供給するため、建設候補地の確保とともに、配置計画や入居事務の検討など供給体制の整備に取り組みます。また、事前復興の観点も踏まえながら、災害公営住宅の整備を検討します。
- セーフティネット住宅を災害公営住宅の代替や民間賃貸型仮設住宅（みなし仮設住宅）として活用するため、登録促進に向けた取組を進めます。
- 被災者向け住宅の入居者が孤立しないように、状況把握や見守り支援の検討を進めます。

主な取組・事業

- 応急仮設住宅の候補地確保・供給体制整備
- 災害公営住宅の整備検討
- セーフティネット住宅の活用による被災者の住宅確保



出典：高知県災害公営住宅整備指針

空き家対策(基本方針2-3)

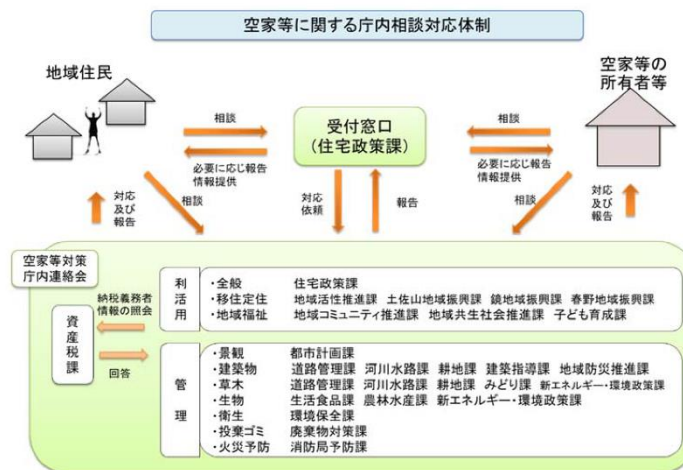
- ・市民への啓発・情報提供や相談対応体制の構築、不動産団体との連携等

施策① 空き家の適切な管理の促進営住宅の供給

- 空き家の適切な管理の促進のため、相談体制の充実を図るとともに、空き家の所有者に対し啓発や情報提供を行い、必要に応じて助言や指導をします。また、危険な空き家の除却に対する支援や管理不全の特定空家等に対する措置・対処に取り組み、良好な居住環境の確保に努めます。

主な取組・事業

- 空き家の実態調査
- 高知市空家等対策計画の見直し
- 空き家に関する相談対応（空き家対策の実施体制の充実）
- 空き家の適正管理に関する啓発・情報提供
- 周辺に対し危険がある空き家（老朽住宅）の除却費助成
- 管理不全で危険な空き家（特定空家等）への措置・対処



出典：第二期高知市空家等対策計画

密集市街地の面的整備(基本方針3-1)

・南海トラフ地震などの大規模災害に備えた応急仮設住宅・災害公営住宅の供給体制の整備

施策① 密集市街地の面的整備の推進

- 木造老朽住宅が密集し、南海トラフ地震発生時に建物倒壊や火災延焼などの被害拡大のおそれがある密集市街地について、住宅市街地総合整備事業や土地区画整理事業により、老朽住宅の除却や道路・公園等の整備などの面的な住環境整備を進め、災害に強いまちづくりを推進します。

主な取組・事業

- 旭駅周辺地区の市街地整備（住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業の合併施行）

旭駅周辺市街地整備事業



出典:旭駅周辺地区整備方針

下島土地区画整理事業



H25 工事着手前



R元 工事概成

持続可能でくらしやすいまちづくり(基本方針3-2)

・立地適正化計画に基づいた居住誘導、都市機能の充実による都市空間の形成

施策① 立地適正化計画や中心市街地活性化の推進

- 高知市立地適正化計画に基づき、居住誘導区域への居住の誘導を促進しながら生活サービスやコミュニティの持続を図るとともに、公共交通を軸とした都市機能の充実により魅力ある都市空間の形成を図ります。
- 高知市中心市街地活性化基本計画に位置付けられた事業を官民連携により推進し、活力あふれ、にぎわいのある中心市街地の形成や「まちなか居住」を促進します。

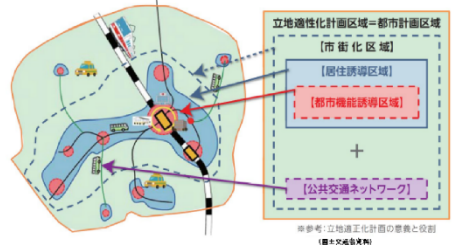
主な取組・事業

- 立地適正化計画の推進（都市機能誘導区域・居住誘導区域への誘導促進）
- 中心市街地活性化基本計画の推進
- 優良建築物等整備事業
- 空き家の利活用によるまちなか居住の促進

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、医療、福祉、商業、子育て施設や住居などがまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設などに容易にアクセスできるなど、交通体系もきめて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すための計画です。

立地適正化計画のイメージ



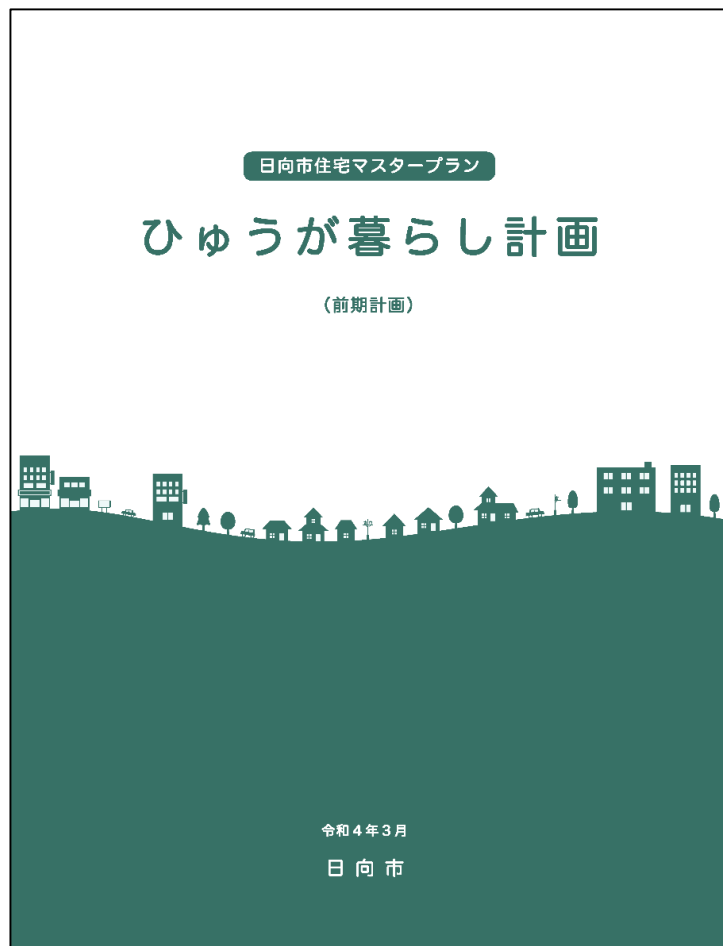
計画の工夫(実現性を高めるための工夫)

・他分野にまたがる住宅施策は、**関連計画で既に位置付けられている施策をベースに検討***

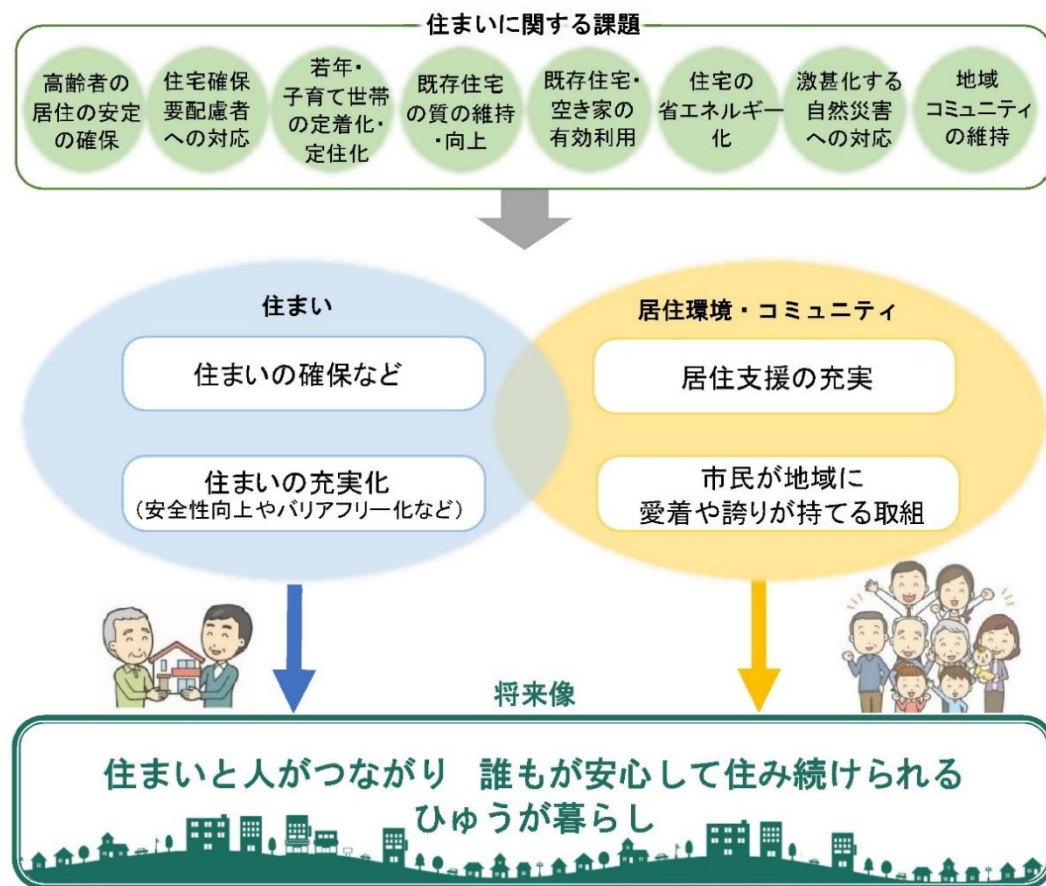
計画のポイント

- ・「住まい」と「居住環境・コミュニティ」に着目、名称を「ひゅうが暮らし計画」と設定【P3参照】
- ・必要・緊急性が高い「福祉・防災」と「住まい」をつなぐ施策を重点施策に位置づけ【P3参照】

■計画冊子 表紙



■ひゅうが暮らしの将来像



【ひゅうが暮らし計画(前期計画) より引用】

<https://www.hyugacity.jp/sp/display.php?cont=121030182623>

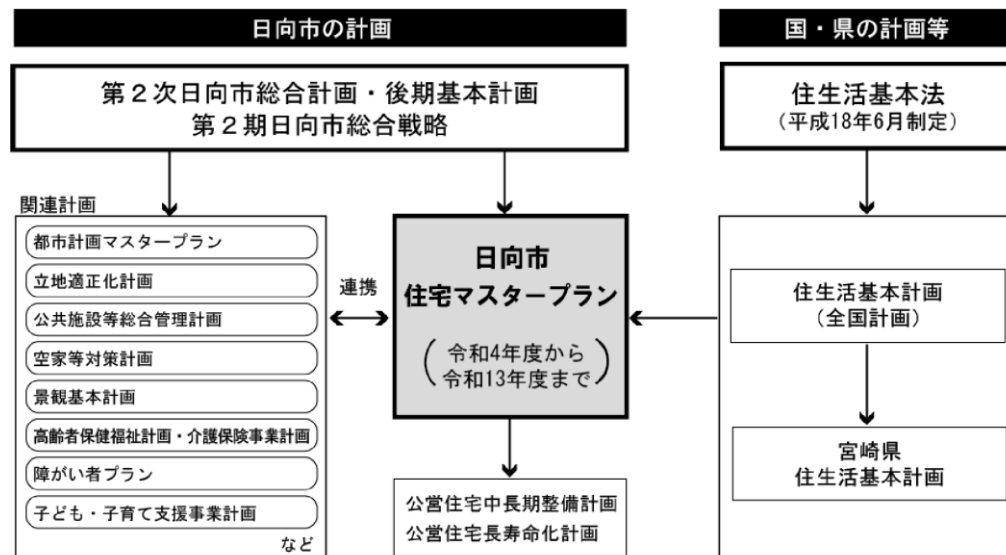
計画の位置づけ

- ・市総合計画・戦略に位置づける「快適な住環境の整備」を具現化するための、住宅政策の基本となる計画
- ・全国計画(R3)を踏まえる
- ・計画期間10年、概ね5年を目安に見直し
『前期計画』とすることで、『後期計画』の確実な策定を担保*

計画の活用*

- ・建築・住宅部局をはじめとした、庁内関係職員が、**住宅施策の必要性やあり方を共有するためのツール(虎の巻)**として活用
- ・重点施策(福祉・防災)を**強く推進するための材料**として活用 (例えば、予算措置に活用)

■計画の位置づけ

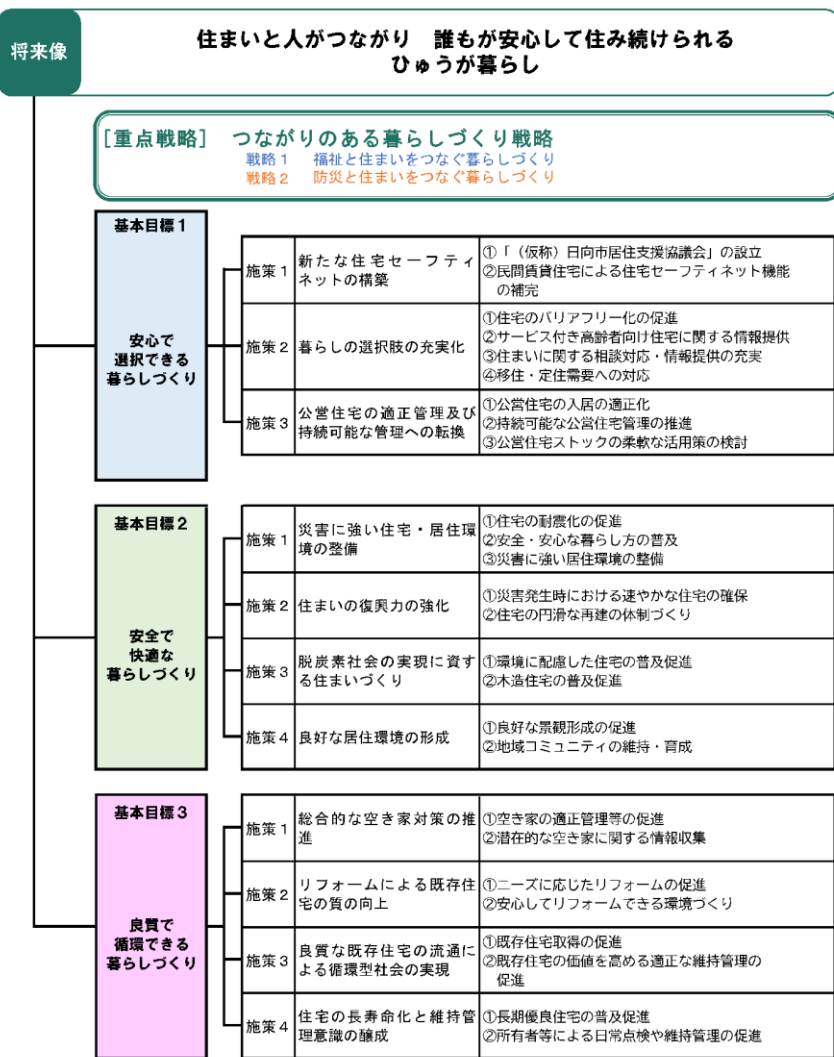


検討体制*

- ・政策検討チーム
 - ー他分野にまたがる施策を検討するためのチーム (**住宅×福祉、防災×建築**など)
 - ーチーム設置にあたり、庁内規定を設け、**オフィシャルな組織**に位置づけ
- ⇒政策検討チームの取組が実を結び、計画策定後1年間で、重点施策に位置づけた居住支援協議会を設立
- 設立にあたり、民間(NPO、居住支援団体等)にヒアリング等を実施

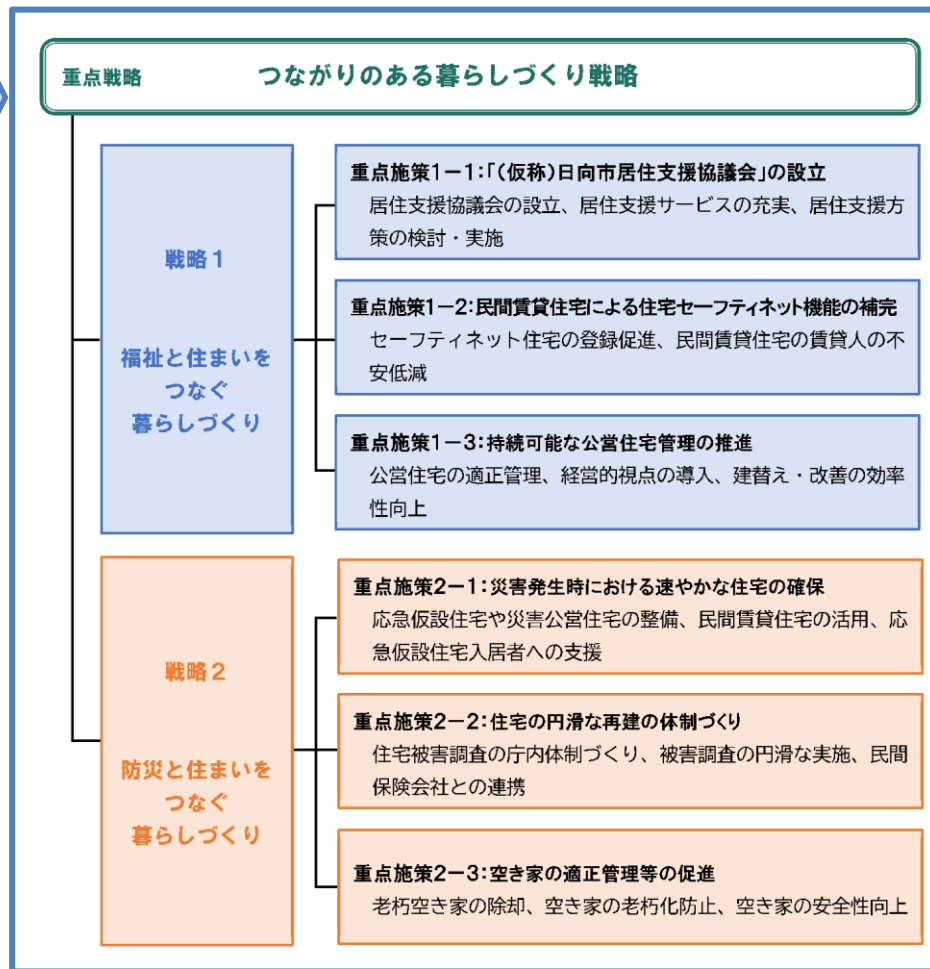
施策体系 『3つの基本目標と11項目の施策』を設定。11項目から、必要・緊急性が高い「**福祉・防災**」と「**住まい**」をつなぐ施策を取りだし、『**2つの重点戦略と6つの重点施策**』を設定

■3つの基本目標と11項目の施策



■2つの重点戦略と6つの重点施策

「福祉・防災」と「住まい」をつなぐ施策を取り出し整理



福祉と住まいをつなぐ暮らしづくり(重点戦略1)

- ・住宅確保要配慮者の住まいの安定確保のため、居住支援協議会の設立、民間賃貸住宅の活用、持続可能な公営住宅管理の推進に取り組む

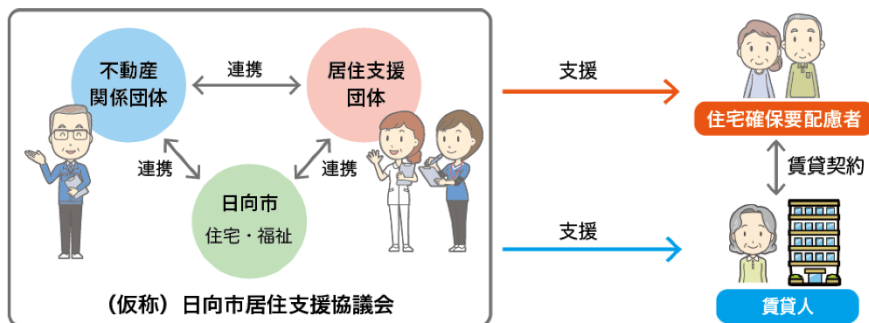
■重点施策1-1:(仮称)日向市居住支援協議会の設立

- ・居住支援協議会の構成メンバーは、住宅部局、福祉部局、居住支援団体、不動産関係団体

【居住支援協議会の設立】

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を促進するため、住宅と福祉が連携し、住まいの確保や居住支援に取り組む「(仮称)日向市居住支援協議会」(以下、居住支援協議会)を早期に設立します。
- 居住支援協議会設立に向け、地域の不動産事業者で構成される不動産関係団体に加え、住宅確保要配慮者の相談対応や支援に取り組む福祉部局や地域包括支援センターなど、様々な分野の団体等と住宅確保要配慮者に関する情報や課題を共有できるよう、意見交換会などを開催しながら連携体制を構築します。

■本市における居住支援協議会の体制イメージ



■居住支援協議会の取組イメージ

不動産事業者調査

- ・市内の不動産事業者などの関係団体に対して、住宅確保要配慮者への住宅提供状況や必要な居住支援サービス、賃貸人の意向に関する調査を実施

戸建住宅地居住者調査

- ・戸建住宅地の居住者（高齢者）に対し、居住に関する問題点や今後の住み替え意向、必要とする居住支援ニーズなどに関する意向調査を実施

高齢者向けの住まいの相談会

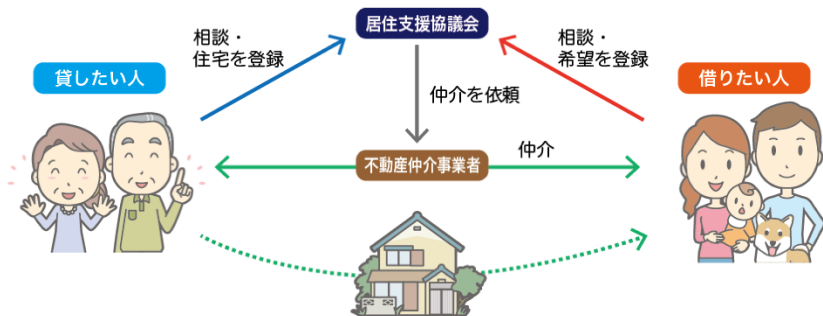
- ・住宅と福祉の専門家による高齢者に対する相談会を開催

空き家のマッチング

- ・高齢者が所有する戸建空き家を子育て世帯等に賃貸する仕組みづくり（空き家の有効活用、子育て世帯のゆとりある住まいの確保の支援）を検討



(空き家のマッチングのイメージ)



災害発生時における速やかな住宅の確保(重点戦略2-1)

・防災・減災につながる予防的な視点で、災害発生時に備えた住宅の確保、住宅再建の体制づくり、空き家の適正管理の促進に取り組む

重点施策2-1:災害発生時における速やかな住宅の確保

【応急仮設住宅や災害公営住宅の整備】

・被災者の住まいを速やかに確保できるよう、応急仮設住宅や災害公営住宅の整備に関する基本的な考え方や住宅に求められる基本性能などを定めた指針を作成。
・他都市の応急仮設住宅や災害公営住宅の供給方策等を情報収集し、本市における供給のあり方について検討。

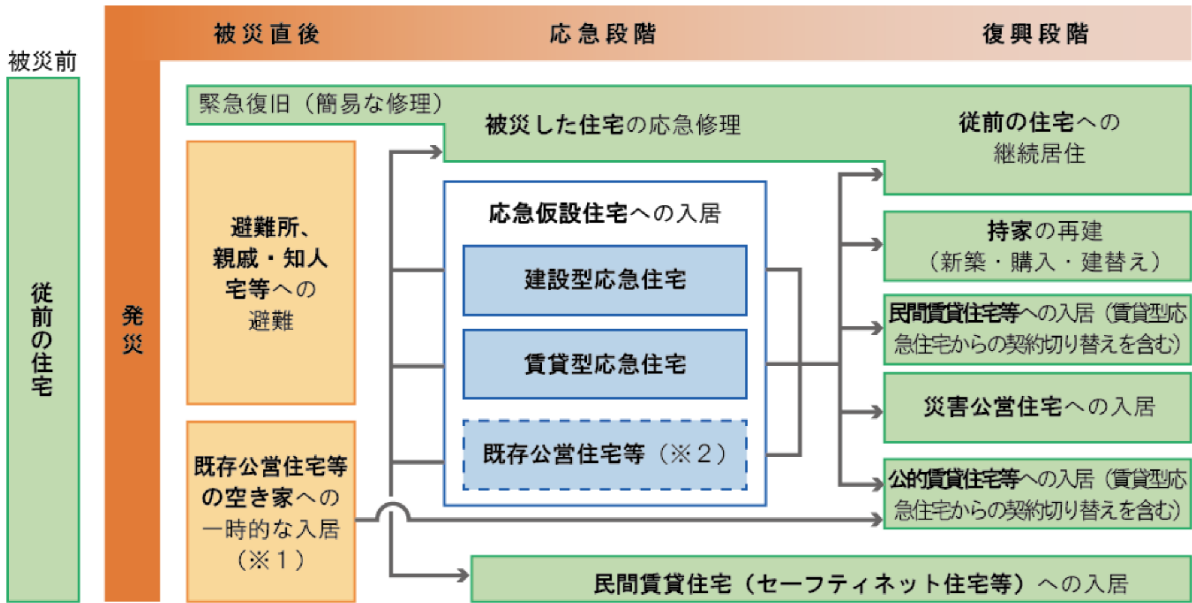
【民間賃貸住宅の活用】

・災害発生時に迅速に応急借上げ住宅を提供するため、宮崎県や不動産事業者等と連携し、民間賃貸住宅への入居を支援。

【応急仮設住宅入居者への支援】

・応急仮設住宅の供給にあたり、高齢者世帯や子育て世帯等へのケアサポートに配慮した建物の配置や機能構成となるよう、先進事例について情報収集しながら検討

被災後の恒久的な住宅確保までのフロー



※1：公営住宅については、目的外使用による。その他国家公務員宿舎や地方公共団体の職員住宅、単独住宅等への一時的な入居を含む。

※2：公営住宅等を災害救助法に基づく「応急仮設住宅」として位置づけた場合

資料：被災者の住まいの確保に関する取組事例集(R3.5)内閣府をもとに日向市作成

住宅の円滑な再建の体制づくり(重点戦略2-2)

- ・防災・減災につながる予防的な視点で、災害発生時に備えた住宅の確保、住宅再建の体制づくり、空き家の適正管理の促進に取り組む

■重点施策2-2:住宅の円滑な再建の体制づくり

【住宅被害調査の庁内体制づくり】

- ・被災した住宅の被害調査を迅速かつ円滑に実施するため、関係課と連携して調査班を編成。
- ・訓練や調査器具の講習会などを定期的開催。

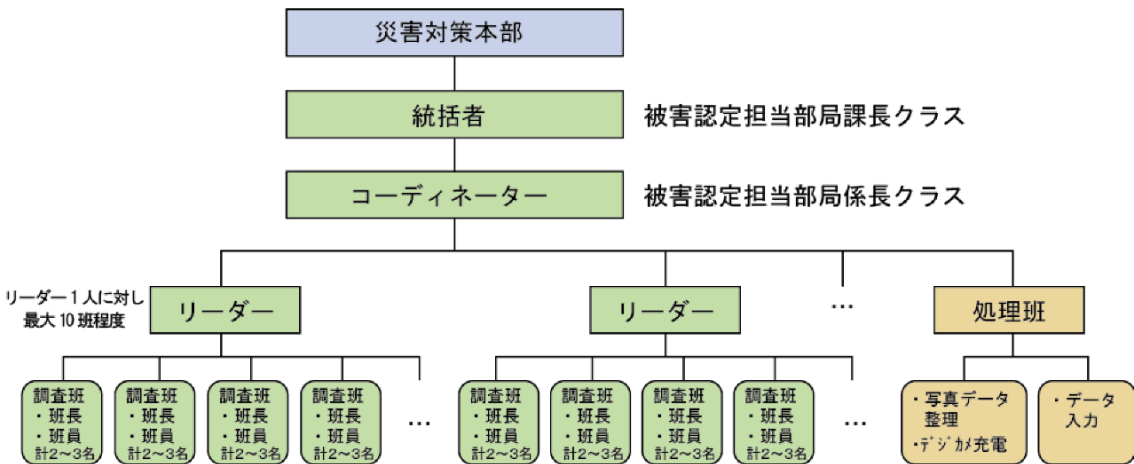
【被害調査の円滑な実施】

- ・関係団体に働きかけ、被災建築物応急危険度判定士を確保。地震により被災した建築物の危険性の判定や、住民や歩行者の安全確保を行うことで、余震等による二次災害を防止。
- ・住宅の被害調査を行う人材を確保するため、講習を受けた市職員等を「(仮称)罹災調査士」として認定する制度を創設。

【民間保険会社との連携】

- ・住宅の被害調査を行う民間保険会社と協定を締結するなど、連携した被害調査方策について検討。

■住家の被害認定調査の体制イメージ



■統括者

- ・災害対策本部との連絡調整

■コーディネーター

- ・被害認定調査の指揮
- ・調査スケジュールの設定
- ・調査地域、調査班、調査員のコーディネート
- ・調査実施環境の整備
- ・調査の進捗管理
- ・調査精度の確保、疑問点等の統一

■リーダー

- ・調査票の確認
- ・現場からの質問等への対応
- ・翌日の調査地区、調査票の準備

■調査班(班長・班員)

- ・被害認定調査の実施

■処理班

- ・写真データ整理
- ・調査票の入力
- ・資機材管理・準備(デジタルカメラ等の充電)

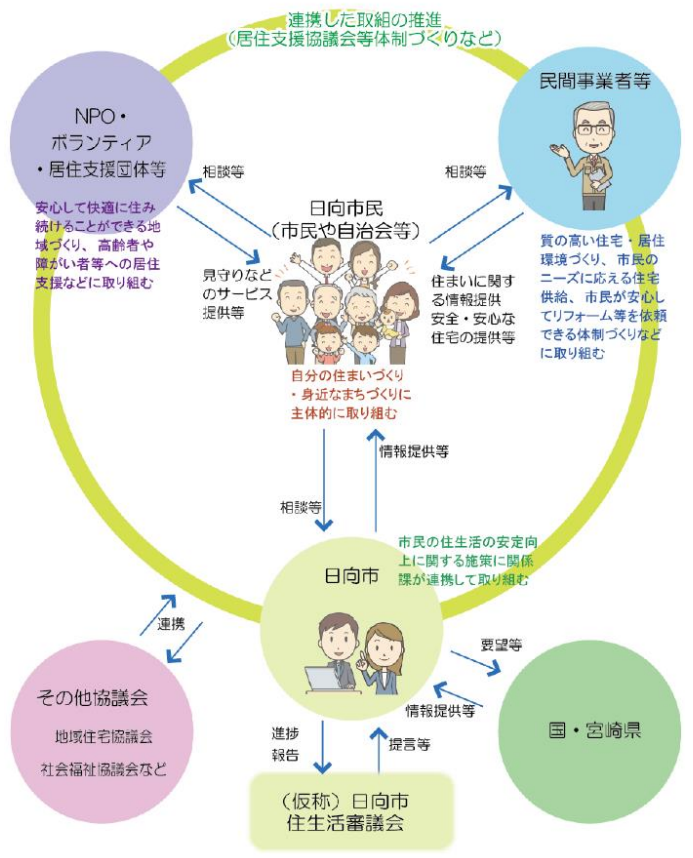
計画の工夫(実現性を高めるための工夫)*

- 重点戦略ロードマップを作成し、年度ごとのスケジュールを明記
- 学識経験者や関係団体など、庁内外の構成員で組織した「(仮称)日向市住生活審議会」を開催し、計画に定めた施策や成果指標の進捗について評価・検証 ※現在、組織設置を検討中

重点戦略ロードマップ(重点戦略1抜粋)

		令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
戦略1 福祉と住まいをつなぐ暮らしづくり	「(仮称)日向市居住支援協議会」の設立	居住支援協議会設立連携体制構築 (意見交換会など) ・社会福祉協議会 ・地域包括支援センター ・高齢者福祉事業所	居住支援協議会設立	居住支援サービスの充実 居住支援法人への登録促進		
				居住支援方針の検討・実施		
				居住支援協議会を中心とした取り組みの実施 (例：不動産事業者調査、高齢者向けの住まいの相談会など)		
	民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の補完	セーフティネット住宅の登録促進 登録促進(民間賃貸住宅の賃貸人や家主等に対する制度等の周知)				
			民間賃貸住宅の賃貸人の不安低減 賃貸住宅オーナーの不安低減 (例：居住支援法人や制度の周知、保証機関と連携した支援の検討)			
	持続可能な公営住宅管理の推進	公営住宅の適正管理 計画的な維持管理			目標管理 戸数	
			公営住宅管理戸数の適正化			
		経営的視点の導入 公営住宅運営に係る経営戦略の策定				
		建替え・改善の効率性向上 建替え・改善時における集約再編や複合化の検討				

計画の推進体制



計画の工夫(分かりやすい計画とする工夫)

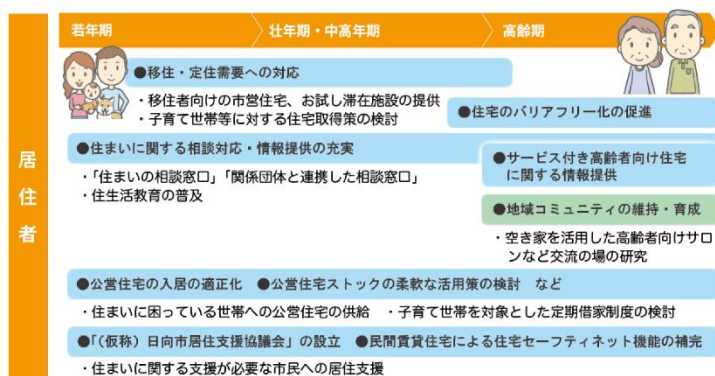
- ・イラストを多用するなど、**市民目線で分かりやすい計画**をコンパクトに作成 (約40ページ)
- ・参考資料として、**居住者のライフステージ別・住宅のライフサイクル別**の施策を整理

■目次

1. 計画の概要	1
2. ひゅうが暮らしの将来像と基本目標	4
2-1. 住まいに関する現状と課題	4
2-2. ひゅうが暮らしの将来像	7
2-3. 将来像の実現に向けた基本目標	8
3. 住まいの施策	9
3-1. 施策体系	9
3-2. 重点戦略と重点施策	10
3-3. 基本目標ごとの施策一覧	19
4. 計画推進に向けて	25
4-1. 成果指標と重点戦略ロードマップ	25
4-2. 計画の推進体制と進捗管理	27
参考資料	28
1. ライフステージ別・ライフサイクル別の主な施策	28
2. 住まいに関する基礎データ集	29
3. 子育て支援・高齢者支援の関連計画	38
4. 用語の解説	40

■居住者のライフステージ別・住宅のライフサイクル別の施策

1) 居住者のライフステージ別の主な施策



2) 住宅のライフサイクル別の主な施策

