

第4章 住宅施策の展開

【住宅施策の構成】

基本目標	基本方針	具体的施策	
(1) 安全・安心に 住み続けら れる住ま い・まち づくり	住宅ストックの活用促進と質の向上	ア リフォームの促進等による住まいの基本性能の向上	
		イ 環境共生住宅の普及促進	
		ウ 空き家の利活用の促進	
	住まいの安全性の向上	ア 住まいの耐震性・防災性能向上への取組み推進	
		イ 防犯に配慮した住まいづくりの普及啓発	
	住まいの信頼性の向上	ア 住宅性能表示制度の普及	
イ 民間住宅市場での各種紛争への対応			
(2) 官民協働による住宅セーフティネットの構築	子育て世帯への居住の支援	ア 子育てしやすい住環境の整備推進	
		イ 子育て世帯の住宅取得への支援	
		ウ 地域住民が参加する子育ての取組みへの支援	
	高齢者等に適した居住環境の整備	ア 住まいのバリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及	
		イ 高齢者等に配慮された多様な居住施設の供給促進	
		ウ 高齢者の交流・溜まり場スペースの整備促進	
	町営住宅の整備等の推進	ア 既存ストックの状況や将来ニーズに基づいた建替えの推進	
		イ 適正な維持管理と改善の推進	
		ウ 地域の特性に対応した特定目的型町営住宅の供給	
		エ 福祉施策等と連携した町営住宅の供給推進	
	(3) 地域の特性を活かした住まい・まちづくり	美しいまち並み景観の創造	ア 地域毎の特性に合った住環境の保全や整備促進
			イ 豊かな水の恵みを感じさせるまちづくりの推進
ウ 景観協定等の締結促進			
地域コミュニティを支える住まい・まちづくりの推進		ア 住まいづくりに関する協働の仕組みづくりの推進	
		イ コミュニティを支える場の充実	
		ウ 多様な居住形態に対応した受け皿づくりの検討	
まちなか居住の推進		ア まちなか居住支援制度の充実	
		イ まちなか居住回復に向けた公的住宅の先導的役割の発揮	
		ウ 低未利用地の実態調査の実施と利活用に向けた取組みの推進	

4 - 1 住宅施策の展開

(1) 安全・安心に住み続けられる住まい・まちづくり

住宅ストックの活用促進と質の向上

ア リフォームの促進等による住まいの基本性能の向上

住宅の高齢者対応や省エネ化に関するリフォームを促進する。また、長期優良住宅制度の活用を促進し、建物の長寿命化を促進する。

住宅の適切な管理やリフォーム方法について、相談受付体制の充実を図る。

イ 環境共生住宅の普及促進

環境に優しく省エネにもつながる「入善町住宅用太陽光発電システム導入促進事業」「入善町生ごみ処理器具等設置事業」の活用を促進する。

「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年公布）」の趣旨に基づき、県産材を積極的に利用した住まいの普及を図る。

ウ 空き家の利活用の促進

空き家に関する下記のような様々な支援制度を検討し、空き家の利活用を促進する。

- ・空き家情報バンク活用者への助成制度
- ・空き家を活用した賃貸住宅事業を行う者に対する助成制度
- ・中古住宅購入者への助成制度
- ・空き家解体後の宅地購入者への助成制度

民間賃貸住宅の空室情報の提供や住まいの各種情報の収集・発信を行うNPO法人等の設立を促進する。

散居村の空き家等を活用した滞在型生活体験施設の開設を検討し、新しい生活スタイルへの要望にも対応する。

住まいの安全性の向上

ア 住まいの耐震性・防災性向上への取組み推進

「入善町木造住宅耐震改修支援事業」の活用促進を図るとともに、事業の拡大、及び、新たな改修への支援策の創設を検討し、住まいの耐震化を促進する。

住宅用火災警報機の設置を促進する。

イ 防犯に配慮した住まいの普及啓発

建築物における防犯に配慮した住まいについて、建築主への助言活動を推進する。また、防犯意識向上のための啓発活動を推進する。

住まいの信頼性の向上

ア 住宅性能表示制度の普及

住宅の性能水準に関する事項を第三者機関の客観的な基準により評価・表示する「住宅性能表示制度」の普及を図る。

イ 民間住宅市場での各種紛争への対応

新築住宅市場に加え、既存住宅の流通、リフォーム市場の増大とこれに伴う各種紛争に対応するための相談体制を強化する。

紛争処理機関の紹介等、住宅紛争解決・防止に関する情報提供を推進する。

住宅瑕疵担保履行法（平成21年10月施行）にも基づく住宅保険・保証制度の周知普及を図る。

（２）官民協働による住宅セーフティネットの構築

子育て世帯への居住の支援

ア 子育てしやすい住環境の整備推進

買物施設等で、子育て世代のために託児所やベビーカー置場、授乳室等の整備を促進する。

子どもの遊び場の拡充整備や安全に歩行できる通園・通学路の環境整備を推進する。

乳幼児の一時預かり施設や病児・病後児保育施設等、子育てを支援するサービス施設と、共同住宅との合築整備を促進する。

イ 子育て世帯の住宅取得への支援

子育て世帯の住宅・宅地取得に対する助成制度や民間賃貸住宅入居者への家賃補助等の支援策を検討し、子育て世帯への居住支援を強化する。

子育てに配慮した住まいへの改修に対する助成制度を検討し、子育て環境づくりを促進する。

ウ 地域住民が参加する子育ての取組みへの支援

子育てを終えたシニア世代等が空き家等を活用して取り組む子育て支援活動や、交流スペースの整備に対する助成制度を検討し、地域住民で取り組む子育て環境づくりを促進する。

（参考）国土交通省の補助メニュー：交流スペース整備費等



（財）高齢者住宅財団HPサイトより

高齢者等に適した居住環境の整備

ア 住まいのバリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及

「入善町高齢者住宅改善支援事業」「入善町在重度障害者住宅改善費補助金」の活用を促進し、住まいのバリアフリー化を推進する。

ケマネジャーや介護ボランティアに対するバリアフリー化住宅改善の講習会を実施する。

高齢者を含むすべての人が、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できるよう、公共建築をはじめ、不特定多数の人が集まるあらゆる施設の整備にユニバーサルデザインの考え方を普及する。

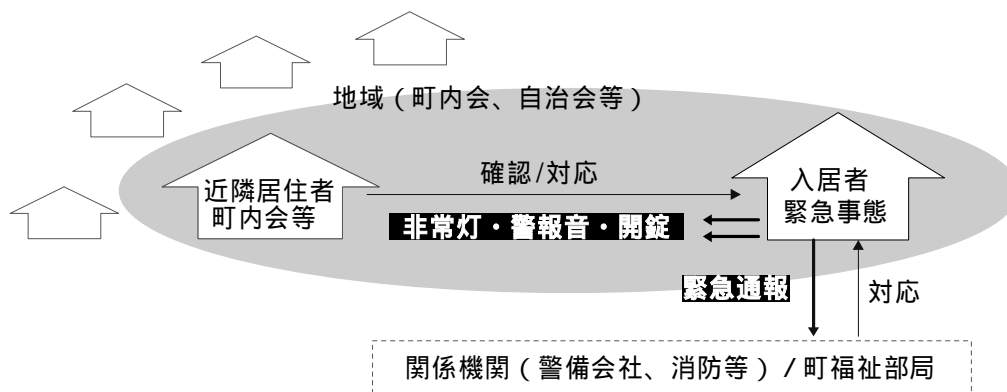
イ 高齢者に配慮された多様な居住施設の供給促進

福祉分野の施策と連携した地域優良賃貸住宅（高齢者型）やグループホーム、ケアハウス等の建設を促進する。

国の助成制度を活用した生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅（ ）や、県の助成制度を活用した小規模多機能型事業所併設の高齢者向け賃貸住宅「介護あんしんアパート」の供給を促進する。

- () 生活支援サービス付き高齢者専用住宅：1戸当り面積原則25㎡以上やバリアフリー化、緊急通報及び安否確認サービス、ヘルパーの常駐等が補助要件とされた賃貸住宅。

緊急通報設備設置希望者への助成制度の拡充や緊急通報時における地域での対応システムの検討を行い、安心して暮らせる地域づくりを推進する。



ウ 高齢者の交流・溜まり場スペースの整備促進

地域住民が、空き家等を活用して高齢者のための溜まり場を整備する取り組みに対する支援策を検討し、高齢者の交流の場づくりを促進する。

町営住宅の整備等の推進

ア 既存ストックの状況や将来ニーズに基づいた建替えの推進

既存ストックの状況に応じて団地・住棟毎の活用方針を策定し、建替え対象とした団地については、居住者ニーズや立地特性、地区の将来像等に配慮しながら、より具体的な再生団地計画を策定し、整備を推進する。

イ 適正な維持管理と改善の推進

居住性能向上、高齢者対応、長寿命化対応等に課題がある団地・住棟については必要な改善を行うとともに、適正な維持管理を行う。

ウ 地域の特性に対応した特定目的型町営住宅の供給

若者や子育て世帯の定住促進に向け、未就学児童のいることや、町内勤務等を入居条件とした特定目的型の町営住宅の供給を推進する。

廃止が予定されている雇用促進住宅入善宿舎については、町の中心市街地に近い用途地域内に立地する貴重なストックであることから、町営住宅として積極的な活用を図る。

エ 福祉施策等と連携した町営住宅の整備推進

現在、福祉施策と連携し供給されているシルバーハウジングについては一部空き家があるため、供給目的や施設内容の周知を図り、入居を促進する。

子どもの一時預かりや高齢者生活支援施設やグループホーム等の福祉施設併設型町営住宅の整備を推進する。

(3) 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

美しいまち並み景観の創造

ア 地域毎の特性に合った住環境の保全や整備促進

これまで実施した「茅葺き家屋の調査」に引き続き、散居村集落の住宅や屋敷林等の実態調査を行う等、地域の優れた住環境の保全に向けた取組みを推進する。

湧水を活用した住まいや住まい方の実態調査等を行い、豊かな水資源とともに生きる住文化の発展・継承を推進する。

まちなかや舟見地区に残る旧街道沿いの歴史的まち並みの資源発掘や保全・再生に向けた取組みを推進する。

住宅地の緑化に関する助成制度等を検討し、みどり豊かな居住環境づくりを推進する。

イ 豊かな水の恵みを感じさせるまちづくりの推進

まちなかを流れる用水や古くからの優れたまち並み景観を活用しながら、豊かな水の恵みを感じさせるまちづくりを推進する。

ウ 景観協定等の締結促進

優れた散居村景観や歴史的まち並み景観の保全を目指した住民による景観協定の締結促進や、宅地開発時における緑化協定等の締結、地区計画制度の活用を促進する。

地域コミュニティを支える住まい・まちづくりの推進

ア 住まいづくりに関する協働の仕組みづくりの推進

社会福祉協議会内にある各種相談室のうち、住まいに関する部門の充実のため、建築士会や建築組合等、関連団体との連携を強化するとともに、相談窓口の周知拡大を図る。

現在行われている地区毎のまちづくり懇談会とともに、住民主体の（仮称）まちづくり推進協議会の設立を促進し、地区毎の住まいや住環境資源の発掘や活用、さらに、今後の住まい・まちづくりについて、官民協働で取組む体制づくりを推進する。

地域にある様々なコミュニティ単位で、各種講演会やワークショップを開催し、住文化・住環境に関する意識高揚のための啓発活動を推進する。

イ コミュニティを支える場の充実

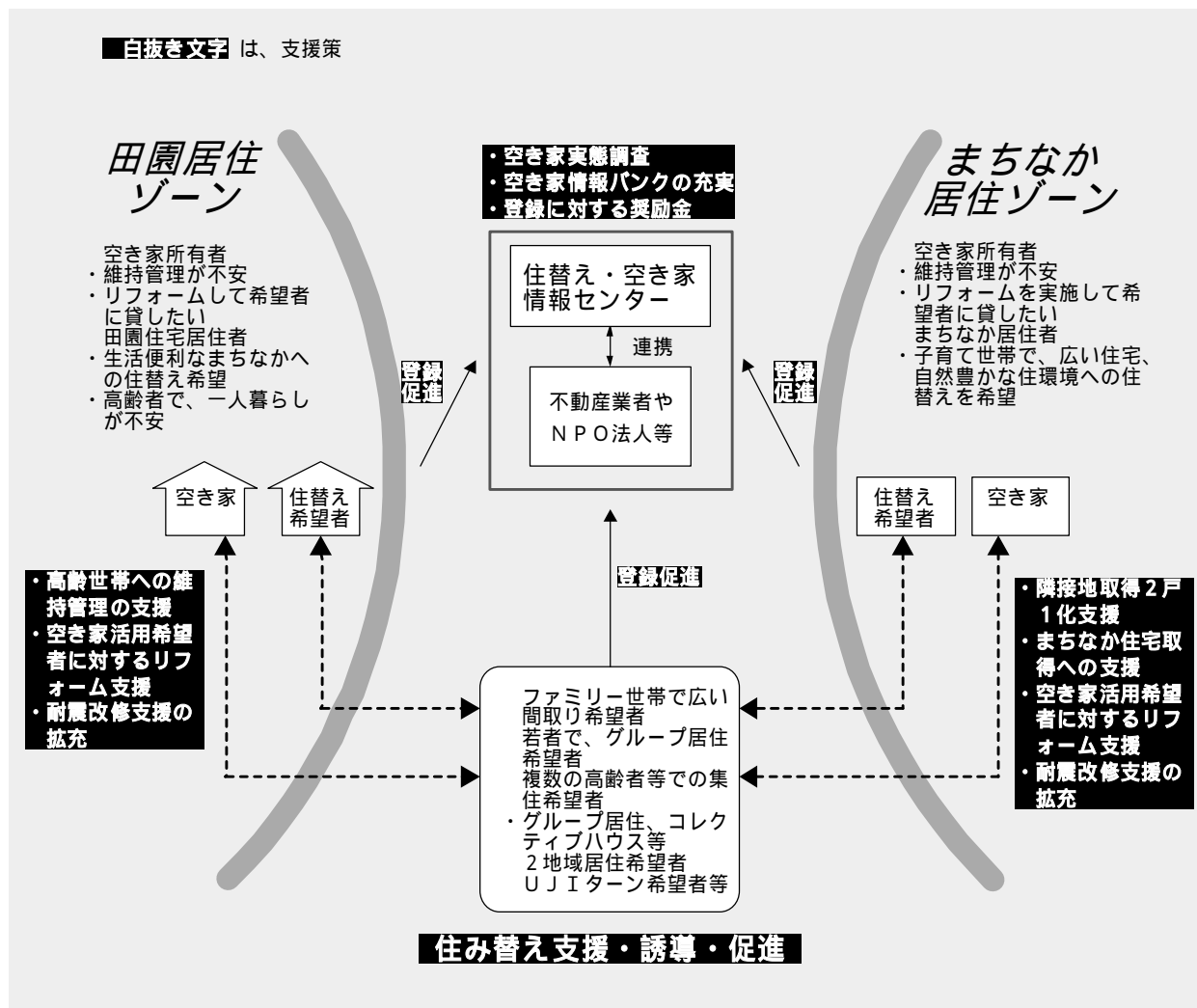
町が管理する公民館や公園等のコミュニティ施設は、建替えや改修に合わせ、地区毎の特性を持ちながら、人が集まりやすく親しみが持てるよう整備内容の充実を図る。

住民が主体的に取り組む、空き家の活用等による交流施設の整備に対し、その支援策を検討し、地域コミュニティの醸成を促進する。

ウ 多様な居住形態に対応した受け皿づくりの推進

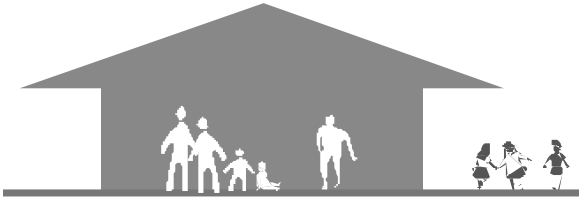
多様な居住ニーズに対応する各種支援策を検討し、空き家を中心とした住替えシステムを構築する。

多様な居住ニーズに対応した支援策と空き家を中心とした住替えシステムのイメージ

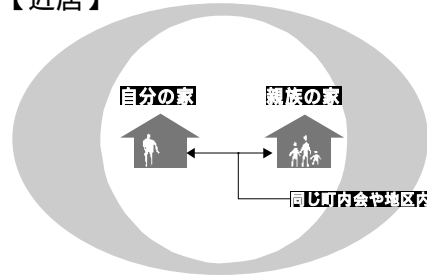


コミュニティ重視の様々な住まい方に関する支援策を検討し、共助・共生型居住を促進する。

【複数世帯同居】

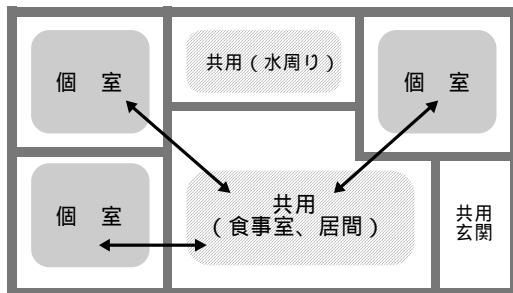


【近居】



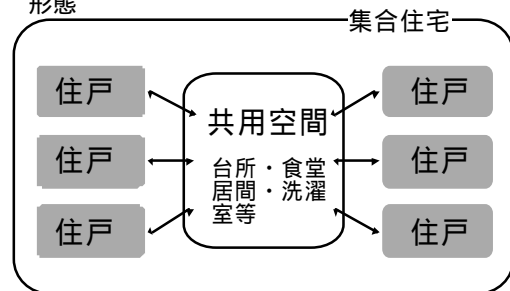
【グループ居住/ルームシェア】

一つの住宅を複数人で住み、食事室や浴室等を共用する居住形態



【コレクティブハウス】

水周りを含む独立した居住空間を保持しつつ、生活の一部を共同化する共用空間を持つ居住形態



まちなか居住の推進

ア まちなか居住支援制度の充実

まちなかへの住替え希望者や新規住宅取得者に対する助成制度の創設や、用途地域内での宅地開発事業に対する支援内容を検討し、まちなか居住を推進する。

隣接地取得による2戸1化に対する支援等、狭小宅地活用に向けた取組みを推進する。

イ まちなか居住回復へ向けた公的住宅の先導的役割の発揮

用途地域内でのまちなか居住回復に向け、町営住宅や官民協働の地域優良賃貸住宅等の供給を推進し、安全・安心、良質な住宅供給の先導的役割を発揮する。

ウ 低未利用地の実態調査と利活用に向けた取組みの推進

宅地化されていない低未利用地所有者への今後の利活用に関する意向調査を実施する等、利活用に向けた取組みを推進する。

4 2 町営住宅整備計画

(1) 町営住宅整備の基本的考え方

前節の町営住宅の整備に係る基本施策をもとに、更に具体的な町営住宅の整備計画に関し、以下の考え方を基本として設定する。

既存ストックの適切な保守・管理及び建替えの推進

住宅セーフティネットの要として、良質なストックを将来世代に継承していくことを基本とし、ストック活用の手法検討結果に基づき、適切な保守・管理及び建替えを行っていく。

基本性能の向上に向けた改善事業の実施及び長寿命化対応に係る基本方針

日常的な保守点検に基づく補修はもちろん、長期的な計画に基づいた修繕の実施、さらに、間取りや設備等で時代のニーズに合わなくなったものの改善を図る。

建物の質の面においては、居住性の向上や高齢者対応、安全性向上等、基本性能向上につながる改善事業を推進する。また、改善事業のうち、長寿命化の効果が期待されるものについては、長寿命化改善事業を実施し、建物のライフサイクルコストの縮減に向けた対応を重視する。

【長寿命化に向けた取組みの例】

補修（ ）：雨漏り補修、外壁や内壁の部分補修等

修繕（ ）：外壁の塗り替え、屋上防水やり替え、クロス・タイルの張替え等

改善（ ）：屋上断熱防水化、外装材の仕様向上、給湯設備更新、バリアフリー化等

補修：部分的に劣化した性能や機能を、実用上支障のない状態に回復させること。

修繕：初期の性能や機能を維持する目的で行う作業。保守の概念に同じだが、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等を除くもの。小規模な経常修繕と計画修繕がある。

改善：劣化した建物等の性能や機能を、初期の水準を越えて改善すること。改修も同様。

雇用促進住宅入善宿舍の活用

貴重なストックである当該宿舍を活用し、既存町営住宅の各団地毎の活用方針と照らし合わせながら、新たな町営住宅として再生する。

当該宿舍は、5階建てで昇降機設備のない建物であるが、若者世代の定住促進やまちなか居住の推進のため、一般公営住宅（公営住宅法に基づく住宅）や独自の入居基準や支援措置を講じた町単独住宅として活用する。

(2) ストック活用計画(長寿命化計画)

以下に、公営住宅ストックの現況を基にその活用手法を選定し、これに総合的判定を加えて団地別活用方針を定める。

ストック活用手法

ストックの活用手法には、建替え、全面的改善、個別改善、維持保全、事業主体変更、用途廃止の6つの項目があり、下記にその内容を整理する。

活用手法	内容	区分	具体的内容
建替え	建物を除却し、新たに建設する。別地建替えも含む。		
全面的改善	右の項目全てを含み、住戸については躯体を残して全面的またはそれに類する改善を行う。	住戸改善	住戸の居住性向上や福祉対応、共用部分の安全性確保
		共用部改善	
		共同施設・外構改善	
個別改善	個別的な質の向上のために改善を行う。	住戸改善	A【安全性確保】耐震性、避難安全性の確保のための改善 B【居住性向上】利便性、衛生、快適性向上のための設備等の改善 C【福祉対応】手すりの設置等 D【長寿命化】躯体の耐久性向上のための改善等
		共用部改善	
		共同施設・外構改善	
維持保全	住宅の機能保持のための保守点検、経常修繕(小規模修繕)、計画修繕を行う。		
事業主体変更	事業主体を変更する。		
用途廃止	公営住宅の用途を廃止する。		

【活用手法別標準管理期間】

活用手法		標準管理期間
建替え	耐火構造	35～70年
	準耐火構造	22.5～45年
	木造	15～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

判定の考え方

本町における町営住宅のストック活用の団地・住棟別活用手法の選定は、国が示す計画策定指針（次項の手法選定フロー図参照）に基づき、本町の状況に合わせて下記設定条件により判定する。

【1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）】

- ア 既に耐用年限を越えたもの、計画期間内に耐用年限を超える団地・住棟は原則として建替えとする。
- イ 建替えを行う団地・住棟のうち、敷地の高度利用の可能性が低い場合（敷地面積が概ね1,000㎡未満）は、別地での建替え、または、用途廃止とする。
- ウ 上記以外のものは、継続判定を行う。

【2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）】

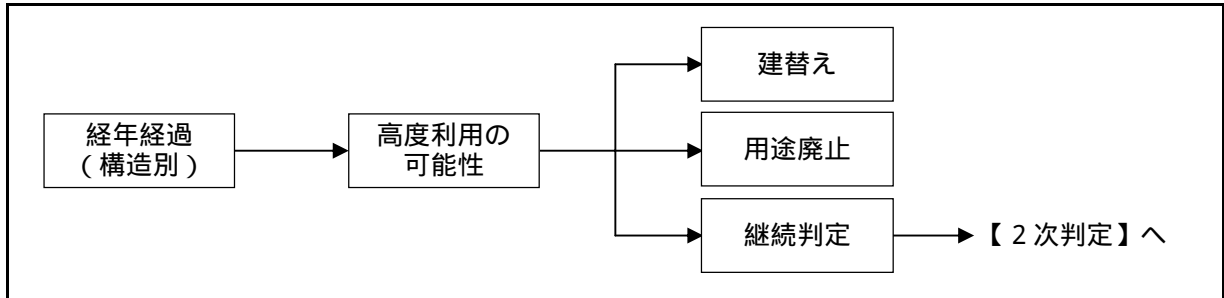
- ア 躯体の安全性に問題があるものについては、改善または建替えの検討を行う。
躯体の安全性：躯体の耐震性。
- イ 避難の安全性に問題があるものについては、改善または建替えの検討を行う。
避難の安全性：二方向避難の経路の確保、防火区画の確保。
- ウ 居住性、福祉対応の改善の可能性、可否について検討を行う。
居住性向上：浴室の有無や3か所給湯の有無及び電気容量については30A以上の確保等。
福祉対応：住戸内部や共用部の段差解消及び手摺り設置、浴室・トイレの高齢者対応、また3階建て以上の住棟についてはエレベーターの有無。
（但し、階段室型の住棟等でエレベーターを新たに設置しようとする場合、大規模な全面的改善となり、費用面や生活継続面で課題が多すぎると考えられる。よって本計画においては判定を保留し、別途検討を行う。
- エ 長寿命化改善の必要性、可否について検討を行う。
長寿命化：外壁の断熱改善や耐久性向上、屋根やバルコニーの防水性向上、給排水管の耐久性向上等、予防保全的に長寿命化の効果が期待される改善事業。
- オ 居住性に問題がなく、長寿命化型改善の必要がないものについては、維持保全（修繕対応）とする。

【3次判定（団地単位の総合的な判定）】

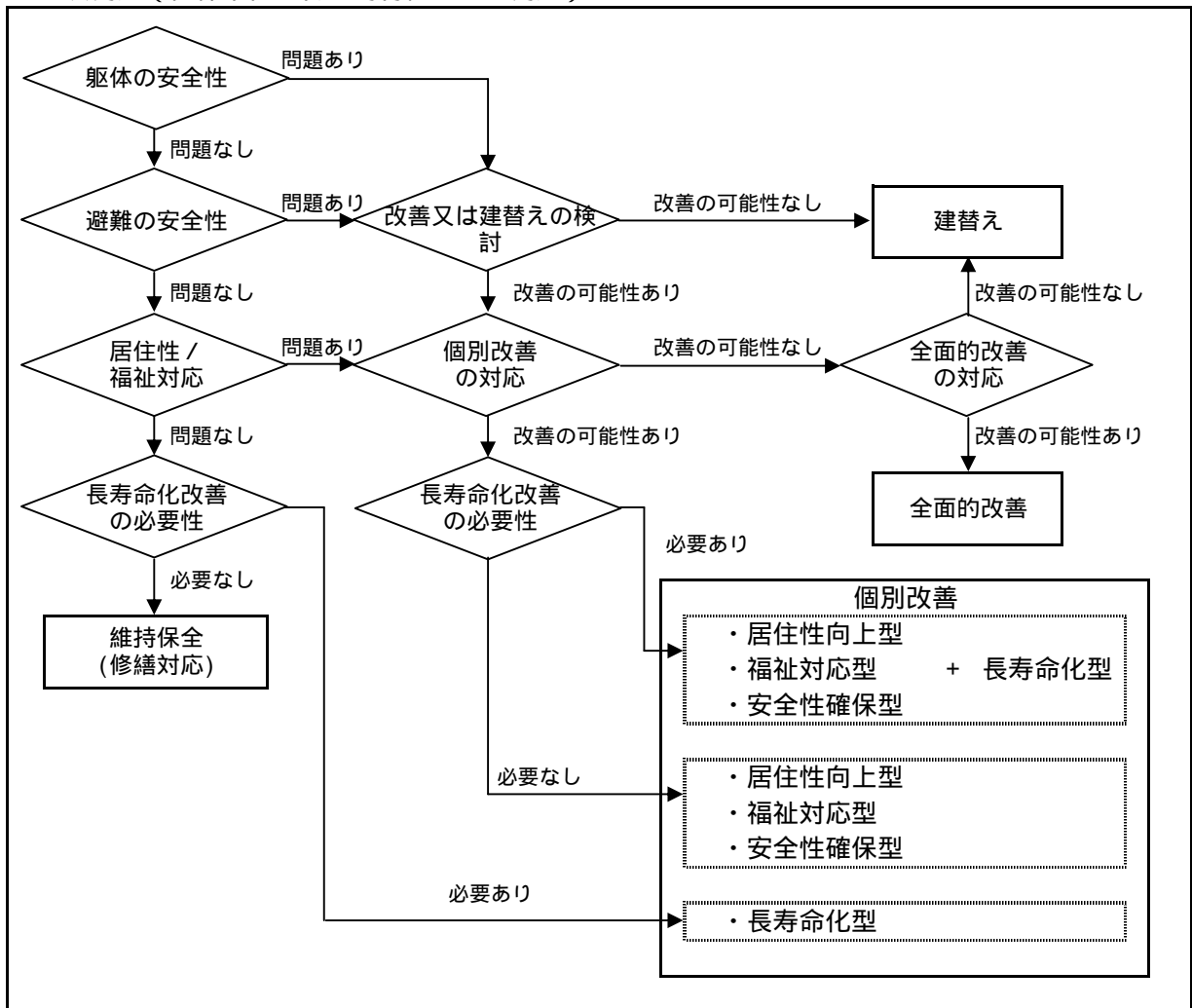
上記判定を踏まえ、まちづくりの観点や財政状況等長期的展望に立脚し、団地単位の総合的な判定を行う。

手法選定フロー図

【1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）】



【2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）】



【3次判定（団地単位の総合的な判定）】

1次、2次判定の結果を踏まえ、まちづくりの観点等を勘案して団地単位の総合的な判定を行う。

団地別住棟別活用計画

総合判定結果

区分	団地名 (地区)	号棟	管理戸数	建設年度	3次判定：総合的判断	
					基本的考え方	活用方針
公営住宅	東町 (入善)	A	9	H13	<ul style="list-style-type: none"> 平成11年策定の東町町営住宅再生団地計画に基づき順次整備がなされてきた団地である。個別改善課題はなく、今後は、各棟の状況に応じて長寿命化対応の改善を行う。 敷地面積がもっとも多く、低未利用地もある。また戸数ももっとも多く、町の中核団地として上原住宅の建替え対応の受け皿の一部を担いながら整備を継続する。 	<ul style="list-style-type: none"> A棟、C棟：個別改善（長寿命化型） B棟、D棟、E棟 維持保全
		B	23	H14		
		C	19	H13		
		D	16	H15		
		E	15	H15		
	上原 (上原)	1	20	S41	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限を経過して老朽化が進み、政策的にも募集停止の措置がとられている。また、一次判定においても建替えとなっている。 他方、敷地面積は約1.0haとまとまった規模を有しているが、用途地域外にあり、町づくり全体の観点から適切な土地利用が望まれ、別地建替えとする。 	<ul style="list-style-type: none"> 別地建替え
		2	20	S43		
		3	19	S44		
	舟見 (舟見)	1	10	S47	<ul style="list-style-type: none"> 計画期間内に耐用年限を迎える古い団地で、一次判定においても建替えとなっている。 町の南部地域における貴重な団地であり、現在地域、及び、周辺土地利用の状況を踏まえて周辺での建替えとする。 尚、敷地面積は約0.3haで、3階建て程度の中層建築物とした場合の平均的戸数密度80戸/haとした場合、25戸程度までの増戸が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 建替え
		2	10	S48		
	新櫛山 (櫛山)	1	30	S53	<ul style="list-style-type: none"> 既に耐用年限の半分を経過し老朽化が進んでおり、ショッピングセンターに近い好立地でありながら入居希望者が少ない状況である。 十分な駐車場が確保されておらず、敷地利用計画上の課題が大きい。また、下水道整備に多大な経費が予想されること等から建替えとする。 	<ul style="list-style-type: none"> 建替え
	駅南 (入善)	1	18	S56	<ul style="list-style-type: none"> 計画期間内に耐用年限の半数を超える団地であるが、新耐震基準以後の住棟である。 居住性等の問題点があり、個別改善を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 各住棟共：個別改善（居住性向上型、福祉対応型、長寿命化型）
		2	18	S57		
		3	18	S58		
		4	12	S59		
特公賃住宅	東町 (入善)	A	6	H13	東町住宅(公営住宅)と同じ。	<ul style="list-style-type: none"> 個別改善（長寿命化型） 東町住宅(公営住宅)と同じ。

ストック活用手法別戸数

本町における計画期間内におけるストック活用手法別戸数は、以下の通りとする。




対 象	合 計
公営住宅管理戸数	257戸
維持管理戸数	148戸
うち修繕対応戸数	54戸
うち改善対応戸数	94戸
建替え予定戸数	109戸
用途廃止予定戸数	0戸

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	6戸
維持管理戸数	6戸
うち修繕対応戸数	0戸
うち改善対応戸数	6戸
建替え予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数	0戸

改善事業の計画期間における取組み

以下に、計画期間における主な項目の改善事業の取組み計画を示す。

区分	団地名 (地区)	号棟	管理戸数	建設年度	安全性確保型				居住性向上型				福祉対応型		長寿命化型							
					耐震性確保		避難安全性		電気容量アップ		3か所給湯設備		住戸内手摺等設置		外壁断熱性向上改善		外壁耐久性改善		防水性向上改善		給排水管更新	
					前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期	前期	後期
公営住宅	東町 (入善)	A	9	H13																		
		B	23	H14																		
		C	19	H13																		
		D	16	H15																		
		E	15	H15																		
	上原 (上原)	1	20	S41	<建替え>																	
		2	20	S43	<建替え>																	
		3	19	S44	<建替え>																	
	舟見 (舟見)	1	10	S47	<建替え>																	
		2	10	S48	<建替え>																	
	新椋山 (椋山)	1	30	S53	<建替え>																	
	駅南 (入善)	1	18	S56																		
		2	18	S57																		
		3	18	S58																		
		4	12	S59																		
	257	小計	257	-																		
	特公賃住宅	東町 (入善)	A	6	H13																	
			小計	6	-																	
		合計	263	-																		

凡例 : 改善の必要性あり  : 改善の必要性なし  : 該当なし  : 改善済み

(3) 団地別目標戸数

基本的考え方

- ア 町営住宅全体のうち、公営住宅（特定公共賃貸住宅含む）の将来目標戸数は、前章において設定した268戸とする。
- イ 上原住宅の別地建替えにあたっては、前章に定めた基本方針により、まちなか区域にある雇用促進住宅での戸数対応を基本に、不足分については、敷地内に低未利用地があり、同じまちなか区域内にある東町住宅にて対応する。
- ウ 新規供給分として算定した5戸は、舟見住宅の建替えに合わせて整備する。
他方、上原住宅の別地建替えについては、東町住宅の新規整備及び雇用促進住宅で対応する。
- エ 町単独住宅については、雇用促進住宅入善宿舎で対応する。

雇用促進住宅入善宿舎の活戸数の整理

全体戸数79戸のうち、1階から3階までの47戸は一般公営住宅として、4階から5階の上層部32戸は、若者、子育て世帯等の定住促進、まちなか居住促進を目的とした町単独住宅とする。

5F : 8戸×2棟 = 16戸	} 町単独住宅 : 計32戸
4F : 8戸×2棟 = 16戸	
3F : 8戸×2棟 = 16戸	
2F : 8戸×2棟 = 16戸	
1F : 8戸×2棟 = 16戸	
} 公営住宅（上原住宅建替え対応分）： 計47戸 / 合計79戸	

1戸は、集会室として利用

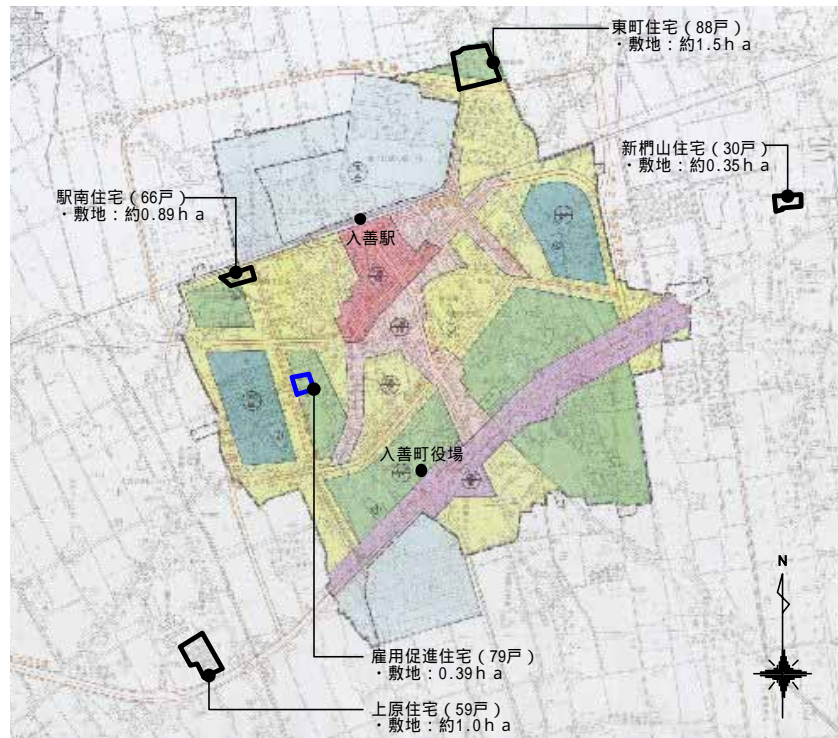
団地別目標戸数の整理

上記の考え方を基に、下記に団地別目標戸数を一覧表にして示す。

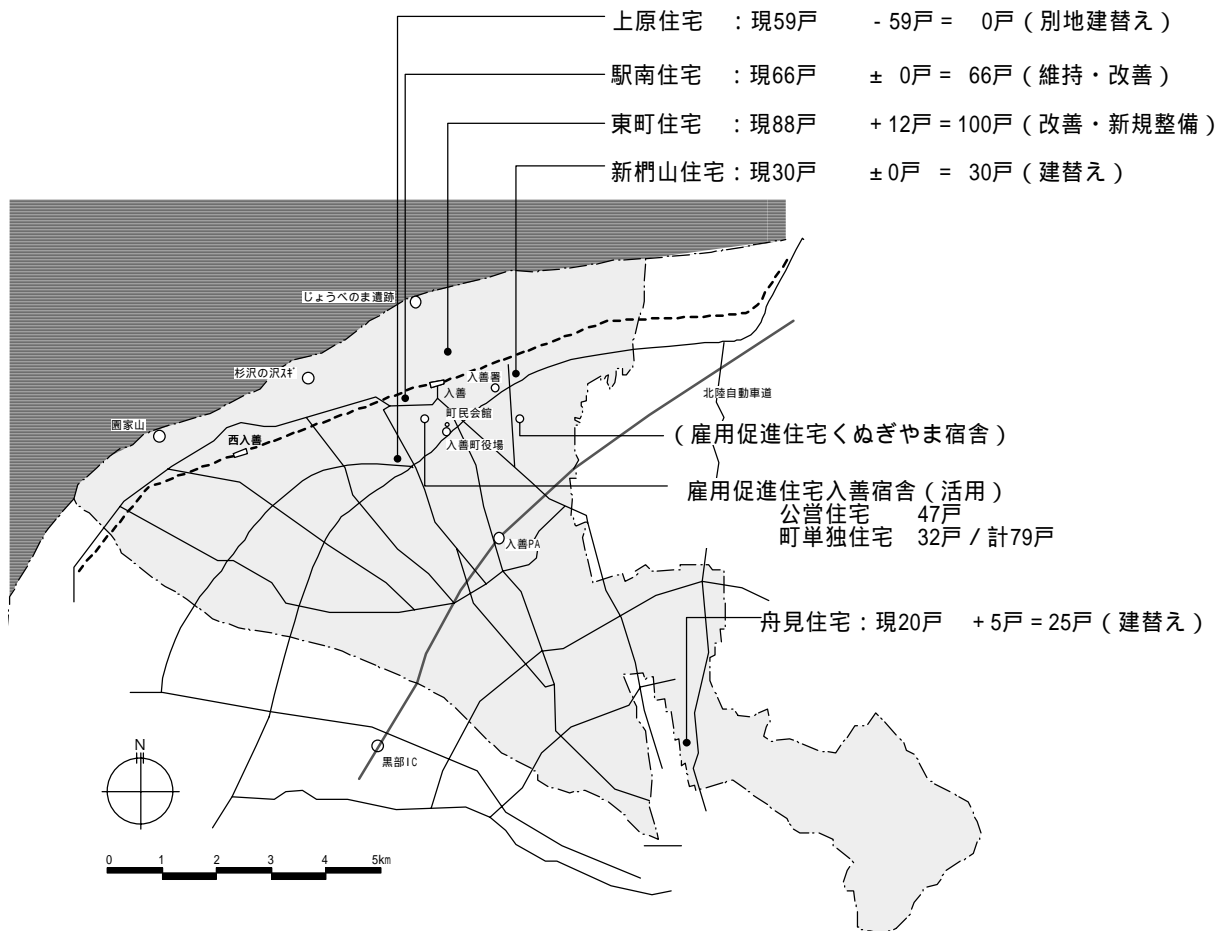
単位：戸

	現況管理戸数			計画				増減
	公営	特公賃	計	公営	特公賃	町単独	計	
東町住宅	82	6	88	94	6		100	+12
上原住宅	59		59	0			0	-59
舟見住宅	20		20	25			25	+5
新櫛山住宅	30		30	30			30	±0
駅南住宅	66		66	66			66	±0
雇用促進住宅入善宿舎				47		32	79	+79
計	257	6	263	262	6	32	300	+37

(参考図) 用途地域周辺の
町営住宅位置図



町営住宅の位置と団地別目標戸数の設定

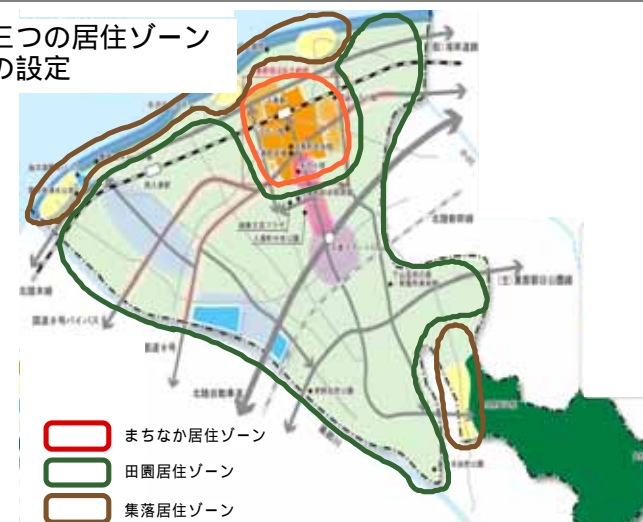


4-3 住宅施策の取組みプログラム

基本的考え方

- 重点課題に対しては、早期取組みを実施する。
 (重点課題) 空き家対策 高齢者等対応
 まちなか居住推進 町営住宅整備
 定住促進(人口増)
- 都市計画マスタープランの土地利用構想をベースに、三つの居住ゾーンを設定し、ゾーン毎の特徴に配慮しながらきめの細かい取組みを実施する。
- 庁内関連部署を明確にし、連携を密にした取組みを実施する。

三つの居住ゾーンの
設定



施策類型凡例

- 直接施策：町が直接実施する施策
- 支援施策：住民、民間事業者等が主体で取り組む事業に対し、各種助成制度等により支援する施策
- 誘導施策：住民、民間事業者等が主体で取り組む事業に対し、規制や誘導、普及啓発を図り推進する施策
- ：今後検討項目含め、新規施策
- ：既存施策の継続、拡充

基本目標	基本方針	具体的施策	施策類型			取組み時期		(重点課題)	主な関連部署
			直接 施策	支援 施策	誘導 施策	早期	中長期		
(1) 安全・安心に住み続けられる 住まい・まちづくり	住宅ストックの活用促進と質の向上	ア リフォームの促進等による住まいの基本性能の向上						空き家対策	・企画財政課 ・住民環境課 ・建設下水道課
		イ 環境共生住宅の普及促進							
		ウ 空き家の利活用の推進							
	住まいの安全性の向上	ア 住まいの耐震性・防災性能向上への取組み推進							・総務課 ・建設下水道課
		イ 防犯に配慮した住まいづくりの普及啓発							
	住まいの信頼性の向上	ア 住宅性能表示制度の普及							・建設下水道課
イ 民間住宅市場での各種紛争への対応									
(2) 官民協働による住宅 セーフティネットの構築	子育て世帯への居住の支援	ア 子育てしやすい住環境の整備推進							・健康福祉課 ・建設下水道課 ・教育委員会
		イ 子育て世帯の住宅取得への支援							
		ウ 地域住民が参加する子育ての取組みへの支援							
	高齢者等に適した居住環境の整備	ア 住まいのバリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及						高齢者等対応	・健康福祉課 ・建設下水道課
		イ 高齢者等に配慮された多様な居住施設の供給促進							
		ウ 高齢者の交流・溜まり場スペースの整備促進							
	町営住宅の整備等の推進	ア 既存ストックの状況や将来ニーズに基づいた建替えの推進						町営住宅整備	・健康福祉課 ・農水商工課 ・建設下水道課
		イ 適正な維持管理と改善の推進							
		ウ 地域の特性に対応した特定目的型町営住宅の供給							
エ 福祉施策等と連携した町営住宅の供給推進									
(3) 地域の特性を活かした 住まい・まちづくり	美しいまち並み景観の創造	ア 地域毎の特性に合った住環境の保全や整備促進							・企画財政課 ・住民環境課 ・農水商工課 ・建設下水道課 ・教育委員会
		イ 豊かな水の恵みを感じさせるまちづくりの推進							
		ウ 景観協定等の締結促進							
	地域コミュニティを支える 住まい・まちづくりの推進	ア 住まいづくりに関する協働の仕組みづくりの推進						定住促進	・総務課 ・住民環境課 ・健康福祉課 ・建設下水道課 ・教育委員会
		イ コミュニティを支える場の充実							
		ウ 多様な居住形態に対応した受け皿づくりの検討							
	まちなか居住の推進	ア まちなか居住支援制度の充実						まちなか居住推進	・農水商工課 ・建設下水道課
		イ まちなか居住回復に向けた公的住宅の先導的役割の発揮							
		ウ 低未利用地の実態調査の実施と利活用に向けた取組みの推進							

第5章 事業推進上の課題

5 - 1 事業推進上の課題

(1) 事業推進体制の構築

豊かな住まい・まちづくりを推進するためには、住民、事業者、行政の連携した協働作業が必要である。そのための(仮称)まちづくり推進協議会等の設立を促進するため、創生期においては、住まいの専門家グループとともに、まず、行政主導で組織化を誘導し、順次住民主体へと移行させるように取組むことが重要である。

(2) 住宅施策の横断的展開

豊かな住まい・まちづくりの推進のためには、住宅施策だけでなく、他関連施策との連携に基づく横断的展開が重要である。

特に、まちづくりや産業・経済、福祉、教育、環境・防災等の関連する部局が連携した総合的取組みが重要で、庁内の協議体制の強化を図る必要がある。

(3) 社会経済状況の変化への対応

社会経済状況等の変化に対応するため、本計画の概ね5年後の見直しを定めている。他方、本計画の施策効果を検証・把握するための指標として用いている住宅・土地統計調査等の結果の公表時期はこの見直し時期と必ずしも一致しないが、これらのデータの迅速な収集・分析を行い、本計画の臨機応変な見直しを行うことも重要である。

(4) 建替え計画の検討

住宅セーフティネット機能の中核を担う町営住宅整備に関し、建替え方針とされた団地の事業化に当たっては、土地の有効利用や適切な施設内容等に関し、詳細で十分な検討を行いながら進めることが重要である。