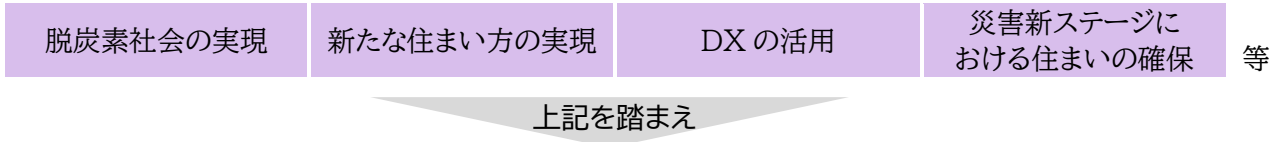


3章 住宅政策の理念と目標について

(1) 計画改定のポイント

倉敷市住生活基本計画の改定に当たり、令和3(2021)年3月に改定された「住生活基本計画(全国計画)」や、令和4(2022)年3月に改定された「岡山県住生活基本計画」との整合を図り、また変容する社会情勢や本市の住宅・住環境に関する主要課題に対応するため、次のとおり目標や施策の内容を見直します。

(参考：住生活基本計画(全国計画)の主な見直しのポイント)



基本理念

計画期間中の中間年における改定のため、現行計画を継承



基本目標

目標1「安全・安心な住まいの確保」

- …激甚化する自然災害に対応するため、前計画の「暮らしの質の高い居住環境の形成」等の施策等を踏襲し、設定。
住宅施策のテーマとして「災害に強いまちづくり」を新設。

目標2「良質なストックの形成と適正管理」

- …空き家やマンションの適正管理に対応するため、前計画の「暮らしの質の高い居住環境の形成」等の施策等を踏襲し、設定。
住宅施策のテーマとして「空き家の利活用と除却等による適正管理」、「マンション管理の適正化の推進」を新設。またマンションに関連する部分を「倉敷市マンション管理適正化推進計画」として位置付け。

目標3「誰もが生き生きと過ごせる住環境づくり」

- …子育て世帯や高齢者、障がい者等が暮らしやすい住環境を形成するため、前計画の「生涯をいきいきと過ごせる住宅・地域づくり」等の施策等を踏襲し、設定。

目標4「持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承」

- …良好な市街地の形成やまちなみの継承を通して、住みよいまちづくりを実現するため、前計画の「地域資源を活かした生活スタイルの確立」等の施策等を踏襲し、設定。

目標5「未来を見据えた住環境の形成」

- …脱炭素社会の実現や、新しい住まい方の実現に対応するため、新たに設定。
住宅施策のテーマとして「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」を新設。

主要施策

主に「空き家の利活用」、「マンションの管理状況の把握及び管理の適正化に関する情報提供」、「デジタル技術の活用」等において新たな施策を追加するなど、現行計画の施策を踏襲しつつ、社会情勢の変動や施策の実施状況を考慮し、再整理。

成果目標

前計画で目標値に達成しなかった項目を踏襲しつつ、「空き家バンク成約率」や、「移住促進施策を通じた移住世帯数」など、新たに設定した基本目標に関連する項目を設定し、再整理。

(2)基本理念

住まいは、家庭や人を育むかけがえのない生活空間であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、人の生活の基盤です。また、都市やまちなみを構成する社会的性格を有する重要な要素であり、健全で活力のあふれる魅力的なまちをつくる礎です。「住まい」と「まち」は居住環境として一体的に形成されるものであり、その中で人々が生活することで「住生活」が創造されます。

本市は、美観地区を中心に歴史的なまちなみを有する倉敷、風光明媚な景勝や下津井のまちなみといった資源が残る児島、鉄鋼・石油化学・自動車等の大工場と、歴史的な市街地とが共存する水島、江戸時代からの港町として風情あるまちなみを有する玉島、古代以前の遺跡が集積する真備といった、各地域に多様な資源を有しています。これらの歴史・文化や地域の特性を活かしながら、より豊かな住生活を創造するためには、空き家の増加や、老朽化により進行するマンションの管理不全等、住環境をめぐる多様化する社会問題の解決に取り組んでいかなければなりません。

また社会情勢が変化するなか、今後は、激甚化・頻発化する自然災害に対応し、安全で安心な住宅の普及や住まいの確保に向けた取組が一層求められています。

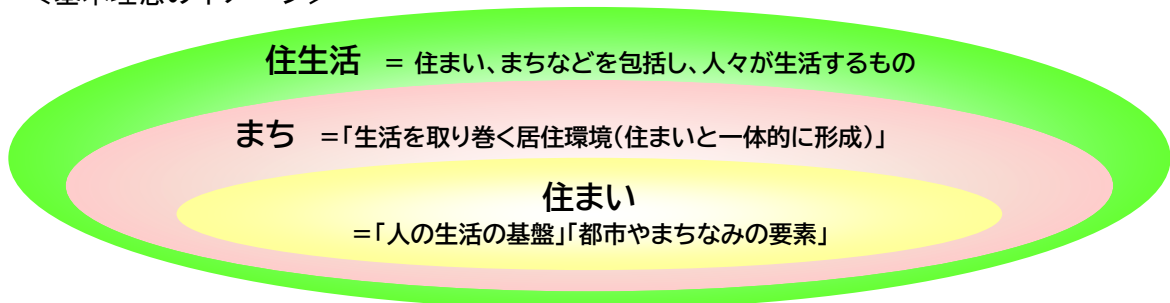
さらには、脱炭素社会の実現や、新型コロナウイルス感染症の拡大による「新たな日常」への対応等、環境に配慮した住環境づくりや、多様化する住まいのニーズに応える施策を展開していくことも大切です。

地域の特性を活かした『倉敷の住生活』が享受できるまちを目指し、市民、事業者、行政の協働の取組により、安心して住み続けることができ、子どもからお年寄りまで誰もが住み良い居住環境を守り・育む、住まい・まちづくりを進めます。

基本理念

ともに守り・育む、誰もが住み良い 歴史文化のまち倉敷

<基本理念のイメージ>



市民、事業者、行政の協働の取組

倉敷市が目指す住生活像

安全・安心な
住まいの確保

良質な住宅ストック
の形成と適正管理

誰もが生き生きと過ごせる
住環境づくり

ともに守り・育む、誰もが住み良い
歴史文化のまち倉敷

持続可能で住みよいまちづくりと
地域特性に応じたまちなみの継承

未来を見据えた
住環境の形成

(3)基本目標

基本理念に掲げる住生活の実現に向けて、次の基本目標に基づき、住宅・住環境施策を推進します。

基本目標1 安全・安心な住まいの確保

平成30年7月豪雨をはじめ、激甚化する自然災害が相次ぎ発生している状況に鑑み、それらに対する防災機能の向上や、災害に強いまちづくりが求められています。

住宅の耐震改修や防災に関する情報提供等により、災害に備えた安全な住まいの確保を実現するとともに、地域ぐるみで防災や減災、また防犯につながる取組を実施できる体制の構築等を通して、安心して暮らせる住環境の形成を目指します。

基本目標2 良質な住宅ストックの形成と適正管理

持続可能な社会の実現に向け、住宅のリフォームや、長期優良住宅の普及等を通じて、良質で、長期に居住できる住宅の普及が必要です。

また、増加する空き家に対する対策や、管理不全マンションに対する適正管理の推進等、適正な住環境の形成のために、必要な施策が求められています。

良質な住宅の供給や、空き家の利活用、またマンション管理の適正化推進等に関する施策を実施し、質の高い住宅ストックの形成を図ります。

基本目標3 誰もが生き生きと過ごせる住環境づくり

子どもから高齢者まで、誰もが生涯を通して住み続けられる快適な住まいの供給を促進します。子育て世帯や高齢者、障がい者等が安心して暮らせる住環境の形成と地域で協力し合える体制づくりにより、どのライフステージにおいても快適な暮らしを営むことができるように住まいや住環境を整えることにより、市民が生き生きと過ごせる住宅・地域づくりを行います。

また、市民の様々な居住ニーズを満ちし、居住の選択の幅が広がるよう、適正な市営住宅の供給、また居住支援協議会等と連携した民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を通じて、安心して居住できる住まいのセーフティネットの構築を目指します。

基本目標4 持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承

人口減少や超高齢化を背景に、今後のまちづくりにおいては、快適な生活環境の実現、公共インフラ等の維持管理、持続可能な都市経営が課題となっています。

こうした課題を踏まえ、医療・福祉施設、商業施設や住居等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施設等に簡単にアクセスできるといった、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直すなど、地域公共交通と連携した、コンパクトなまちづくりを進めることが必要です。

都市機能がコンパクトに集積した良好なまちを目指すために、人口密度の維持、まちなか及び地域の拠点の価値の向上や、合理的な土地利用の誘導等により、住み続けたいと実感できるまちづくりを推進します。

また、美観地区をはじめとした伝統的なまちなみ等を、本市の個性や歴史文化として次世代に継承し、市民の誇りとして醸成していくためにも、伝統的なまちなみや良好な地域のまちなみの保全、景観の維持や、地域性にあった居住スタイルの継承・構築を推進します。

基本目標5 未来を見据えた住環境の形成

脱炭素社会の実現に向けた取組や、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により変容したライフスタイル等、社会情勢により、住環境を取り巻く状況は大きく変化することが想定されています。

時代に即した住環境の実現を目指すために、省エネルギー住宅の普及促進や、緑化の推進による自然環境と調和した住生活の形成、また「新たな日常」に対応した新しい住まい方の実現を図ります。

(4) 施策体系図

基本理念	基本目標		主要施策			
ともに守り・育む、 誰もが住み良い 歴史文化のまち倉敷	1 安全・安心な 住まいの確保	(1)災害に強いまちづくり	① 災害に備えたまちづくり	② 災害時における居住の確保		
		(2)防犯性の向上	① 地域ぐるみで形成する防犯意識			
	2 良質な住宅ス トックの形成と 適正管理	(1)良質な住宅ストックの 形成	① 良質な住宅の供給促進	② 長期に居住できる住宅の普及		
		(2)空き家の利活用と除却 等による適正管理	① 空き家の利活用	② 管理不全空き家の除却の推進		
			(3)マンション管理の適正 化の推進	① マンションの管理状況の把握 及び管理の適正化に関する情 報提供	② マンション管理に対する助言・ 指導等の実施やマンション管 理計画の認定	
		3 誰もが生き生 きと過ごせる住 環境づくり	(1)子育てしやすい住環境 づくり	① 子育てしやすい住環境の整備		
	(2)高齢者・障がい者等が 暮らしやすい住環境づくり		① 高齢者、障がい者等が安心して 住み続けられる住宅の確保	② 住環境におけるバリアフリー 化の推進	③ 安心して暮らせる地域コミュ ニティの形成	
			(3)住宅確保要配慮者のた めのセーフティネット機能 の整備	① 市営住宅の供給	② 民間賃貸住宅への円滑な入居 の支援	
			(4)住宅取得・賃貸等がし やすい環境の整備	① 住宅取得・賃貸等に関する情 報提供		
	4 持続可能で住 みよいまちづく りと地域特性に 応じたまちなみ の継承		(1)コンパクトなまちづくり	① コンパクトなまちづくりの推進	② 居住誘導区域への住替えの推 進	
		(2)良好な市街地の形成	① 地区計画に基づく道路・公園等 の整備			
		(3)地域特性に応じたまち づくり	① 歴史的な建物の保全・活用と良 好な景観の形成	② 伝統産業や自然景観と調和し た住環境の形成		
		(4)地域特性に応じたまち なみの継承	① 次世代へのまちの継承			
	5 未来を見据え た住環境の形成	(1)環境に優しい住環境の 形成	① 脱炭素社会の実現に向けた居 住環境の形成	② 住宅緑化の推進	③ 住生活と自然環境保全の調和	
		(2)「新たな日常」や DX の 進展等に対応した新しい住 まい方の実現	① 居住の場の多様化及び柔軟化 の推進	② デジタル技術の活用		

(5) 施策展開にあたっての成果目標

基本目標ごとに、展開する施策によってどれくらい効果があったかを示す指標(成果指標)を用いて、成果を数値化し、成果目標(値)を設定します。

	現況	目標
1 安全・安心な住まいの確保		
1)新耐震基準適合率	R1 85%	R7 95%
2)特定建築物の耐震化率	R1 84%	R7 95%
3)自主防災組織のカバー率	R3 78.1%	R12 100%
2 良質な住宅ストックの形成と適正管理		
4)最低居住面積水準未満率	H30 5.8%	早期に 解消
5)既存住宅の流通シェア (住宅全体の流通戸数に対する既存住宅の割合)	H30 12.5%	R13 20%
6)新築住宅(戸建て)における認定長期優良住宅の割合	R3 34.99%	R13 50%
7)空き家バンク成約率【累計】	- -	R13 70%
3 誰もが生き生きと過ごせる住環境づくり		
8)子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	H30 47.1%	R13 55%
9)地域の人に支えてもらって子育てをしていると思う人の割合(就学前児童の保護者)	R3 40.2%	R12 50%
10)地域子育て支援拠点の登録親子組数【年単位】	R3 4,594 組	R6 9,500 組
11)サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	R3 794 戸	R13 1,200 戸
4 持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承		
12)中心市街地の居住人口	R3 7,677 人	R7 8,000 人
13)居住誘導区域内人口密度	H27 41.9 人/ha	R22 41.9 人/ha
14)歴史的・魅力的な景観が保全されていると感じている人の割合	R3 42.7%	R12 58%
15)下津井・玉島町並み保存地区の建造物の修理助成件数【累計】	R3 11件 (H28～累計)	R13 41件
5 未来を見据えた住環境の形成		
16)太陽光発電システムの導入件数(10kW 未満)【累計】	R3 20,740 件	R12 30,000 件
17)創エネ・脱炭素住宅促進補助実績【累計】 (定置型リチウムイオン蓄電池システム)	R3 815 件	R13 3,815 件
18)移住促進施策を通じた移住世帯数	R3 24世帯	R12 300 世帯

※現況値及び目標値の根拠

- 1),2) 倉敷市耐震改修促進計画 3),9),14),16),18) 倉敷市第七次総合計画
4),5),8) 住宅・土地統計調査 6) 建築指導課資料 7),11) 住宅課資料
10) 暮らし子ども未来プラン後期計画 12) 倉敷市中心市街地活性化基本計画
13) 倉敷市立地適正化計画 15) 文化財保護課資料 17) 環境政策課資料