

4章 住宅施策の展開について

基本施策と主な施策内容

基本目標 1 安全・安心な住まいの確保

(1)災害に強いまちづくり

平成 30(2018)年 7 月、未曾有の豪雨災害により、真備地区では、高梁川水系小田川及びその支川である末政川、高馬川、真谷川、大武谷川の 8 か所で堤防が決壊、7 か所で一部損壊・損傷し、真備地区 4,400 ヘクタールのうち約 1,200 ヘクタールが完全に水没し、甚大な被害が生じました。近年では激甚化する自然災害が相次いで発生しており、南海トラフ地震の発生確率も高まってきていることから、災害に強いまちづくりを進めることが必要とされています。

本市においても、真備地区の復興を強力に進め、復興が成し遂げられた後も、すべての市民が、安全で安心な暮らしを続けられるよう、災害に強いまちづくりを進めていくことが大きなテーマとなっています。

主要施策① 災害に備えたまちづくり

市内の新耐震基準(昭和 56(1981)年)以前に建設された住宅は、耐震診断・改修を促進する補助事業等により耐震化を進めていますが、住宅耐震化率は、倉敷市耐震改修促進計画で目標としている耐震化率に達していないため、さらに耐震化を推進する必要があります。そのため、耐震診断を実施している建築士事務所協会、住宅メーカー、設計事務所等と協力し、市民への住宅耐震化の意識啓発を行い、耐震診断・改修の補助事業の活用を促進することで、住宅の耐震化を推進します。

また、近年の頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、住民が主体となった地域での防災力の向上や、市民と行政等の協働による災害対策の強化、また浸水に強い住宅の普及を促進するとともに、災害リスク等を踏まえて設定した居住誘導区域等への居住等の立地を誘導することで、安全に暮らせるまちづくりを推進します。

さらには、本市には住宅密集地や狭あい道路が多く存在していることから、地震や火災といった災害時の速やかな避難のため、密集市街地の改善等、安全な市街地の形成を図ります。

一般世帯における防災に関する取組としては、住宅用火災警報器の設置が挙げられます。令和 4(2022)年 6 月 1 日時点で設置率は約 76%と、全国平均の約 84%と比較して低い数値となっているため、今後も継続して、火災警報器の設置を促進します。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none">● 耐震診断・耐震改修に関する情報提供・相談体制の充実● 建築物耐震診断補助制度、建築物耐震改修補助制度の活用促進● 補助制度を活用した耐震診断・耐震改修の推進● 住宅の耐震改修に関する税制優遇● 防災に関する情報提供● 自主防災組織の設立・育成● 各種ハザードマップの随時見直し、周知の徹底● 住宅設計における浸水対策等の周知● 立地適正化計画における防災指針の推進● 災害リスクを踏まえた都市機能誘導区域及び居住誘導区域への都市機能及び居住等の誘導● 狭あい道路等の改修・整備促進● 土砂災害防止対策(がけ地近接危険住宅移転事業 等)の推進● 高齢者世帯での日常生活用具(火災警報器)給付制度の活用● 火災警報器の設置促進 |
| 関連部署 | 建築指導課、資産税課、防災推進課、都市計画課、道路管理課、消防局予防課、健康長寿課 |

主要施策② 災害時における居住の確保

災害発生時には、被災者の居住の確保が急務であり、被災による住宅の全壊等により住宅確保が難しい被災者に対して、県と連携した応急仮設住宅の供与、公営住宅等の一時入居により、被災者の生活再建を支援します。

また、被災した住宅に対しては、日常生活に必要最小限度の部分を応急的に修理する応急修理制度や、住宅の補修等にかかる金融機関からの融資資金の利子を補給する制度を活用するとともに、制度の啓発を推進します。

平成30年7月豪雨においては、災害公営住宅の入居抽選に漏れた世帯に対し、セーフティネット住宅に登録された住宅を対象とした家賃助成事業や、被災された高齢者を対象とした、住宅金融支援機構と連携したリバースモーゲージ型融資等の取組を実施しました。今後新たな災害が発災した際においても、状況に応じて被災者の住宅再建を支援します。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 災害時の県と連携した応急仮設住宅等の供与 ● 公営住宅等の一時入居の実施 ● 被災住宅の応急修理制度の活用 ● 住宅災害復旧等資金利子補給金制度の活用 |
| 関連部署 | 住宅課、建築指導課、事業推進課 |

《平成30年7月豪雨災害において、市が独自に取り組んだ事業》

- 被災者向け民間賃貸住宅家賃助成事業の活用
- 住宅金融支援機構との連携によるリバースモーゲージ型融資の活用

■リバースモーゲージ(住宅再建融資(倉敷市被災高齢者向け住宅再建支援事業))について

西日本豪雨で甚大な被害を受けた本市では、自宅と土地を担保に住宅資金の融資を受ける「リバースモーゲージ」型のローン利用者に対し、利払いの2分の1を補助する制度を令和元(2019)年度に新設しました。

市内で被災した60歳以上を対象に、住み慣れた場所での生活再建を支援することが目的です。

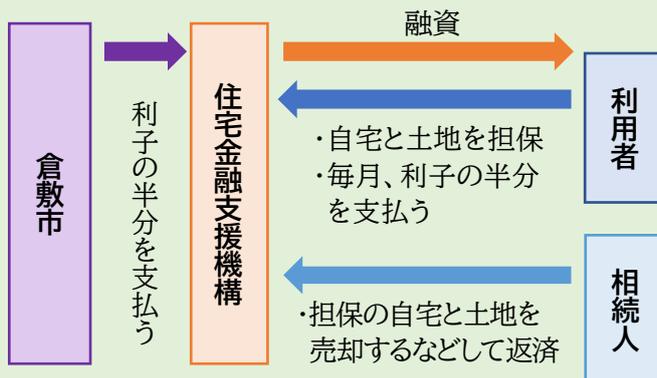
独立行政法人住宅金融支援機構が、大規模自然災害の際に、その被災者向けに実施している「災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)」の利子分の半額を補助する仕組みです。

「災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)」は、地震等の災害で住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」(「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」又は「一部損壊」)を交付されている満60歳以上が利用できる住宅復旧のための建設資金、購入資金又は補修資金に対する融資制度です。

月々の返済は利息のみとし、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含む。)全員が亡くなったときに、土地と建物を処分するなどの方法で一括返済します。

本市は、この融資制度について1千万円を上限に、リバースモーゲージ型の住宅ローンを活用し、市内で住宅を建設、購入、補修する際、生涯にわたって毎月の返済分(利子分)の半分を補助するものとしています。

[リバースモーゲージを活用した倉敷市の事業イメージ]



(2)防犯性の向上

主要施策① 地域ぐるみで形成する防犯意識

地域の防犯対策については、市民の要望も高いことから、自治会や自主防犯団体、警察等と協力・連携し、地域ぐるみの防犯体制を構築するとともに、防犯灯の整備や意識啓発のイベント、防犯情報の発信等により、地域での防犯性の向上を図ります。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none">● 防犯灯の整備の促進● 防犯意識の向上・啓発・地域の連帯意識の高揚促進● 地域のネットワークづくりとパトロールの推進● 地域安全活動支援事業の推進 |
| 関連部署 | 道路管理課、生活安全課 |



▲倉敷市の「青色回転灯防犯パトロール車」

基本目標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

主要施策① 良質な住宅の供給促進

耐震性、防災性、化学物質等による室内環境汚染への対策等、基本的な住宅の品質や性能を確保するため、建築基準法等への的確な対応や、シックハウスやアスベスト対策の普及促進等により、耐久性に優れ、良質で安全な住宅の供給促進を図ります。

また、誰もが利用しやすい良質な住宅を推進するため、住宅におけるユニバーサルデザインについての情報提供を行い、普及に努めます。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築基準法に基づく的確な手続き、是正措置等 ● 長期優良住宅の普及促進 ● シックハウス、アスベスト対策に関する情報提供 ● ユニバーサルデザインの情報提供 |
| 関連部署 | 建築指導課、住宅課 |

主要施策② 長期に居住できる住宅の普及

市民が長期にわたって住み続けることができるよう、新たな住宅の建設においては、長期優良住宅の普及に努めます。既存住宅では、耐震性や設備機能面での向上を図りながら、長期にわたって住宅を利用するためのリフォームを安心して実施できるように、消費者への情報提供や、住宅事業者への講習会等による資質向上、現在の相談窓口の継続的な体制強化、支援施策の検討等を行います。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅建築等計画の認定 ● 長期優良住宅認定による税制優遇 ● リフォーム促進のための情報提供 |
| 関連部署 | 建築指導課、資産税課、住宅課 |

■長期優良住宅について

長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。

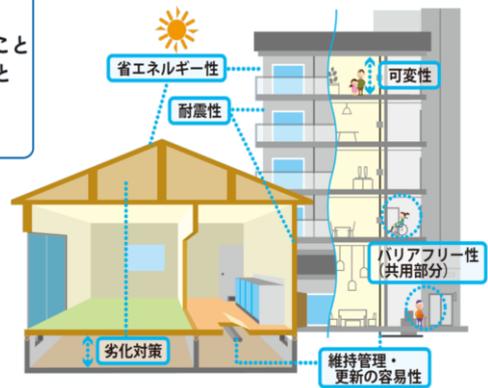
平成21(2009)年6月4日より新築を対象とした認定が開始され、平成28(2016)年4月1日からは既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始されました。

さらに、令和4(2022)年10月1日には既存住宅について建築行為を伴わない認定が開始されました。

「長期優良住宅」とは、大きく分けて以下A～Eの5つの措置が講じられている住宅を指します。

- 【長期優良住宅の主な「認定基準」】
- 長期に使用するための構造及び設備を有していること
 - 居住環境等への配慮を行っていること
 - 一定面積以上の住戸面積を有していること
 - 維持保全の期間、方法を定めていること
 - 自然災害への配慮を行っていること

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請する必要があります。認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。



資料：認定制度概要パンフレット(新築版) 一般社団法人住宅性能評価・表示協会

(2)空き家の利活用と除却等による適正管理

主要施策① 空き家の利活用

少子高齢化等の影響から、今後さらに増加が予想される空き家等を、中古住宅として流通させる仕組みの構築が求められています。

本市では、空き家バンク制度の体制を構築することで、空き家への入居希望者に対し、市内に所在する活用可能な空き家情報の発信・マッチングを行うことにより、空き家の流通促進を図ります。さらに、不動産団体等と連携し、空き家に関する専門相談会を実施します。

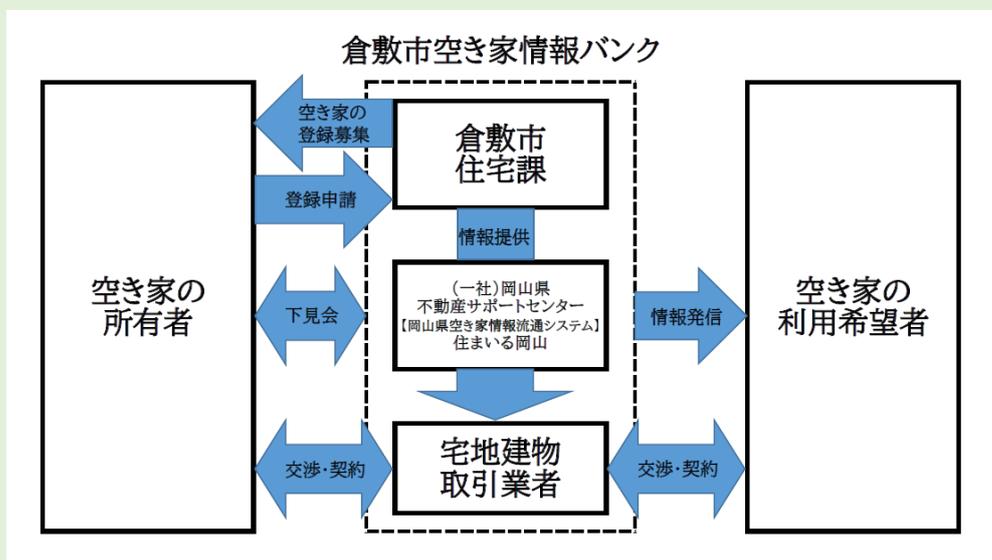
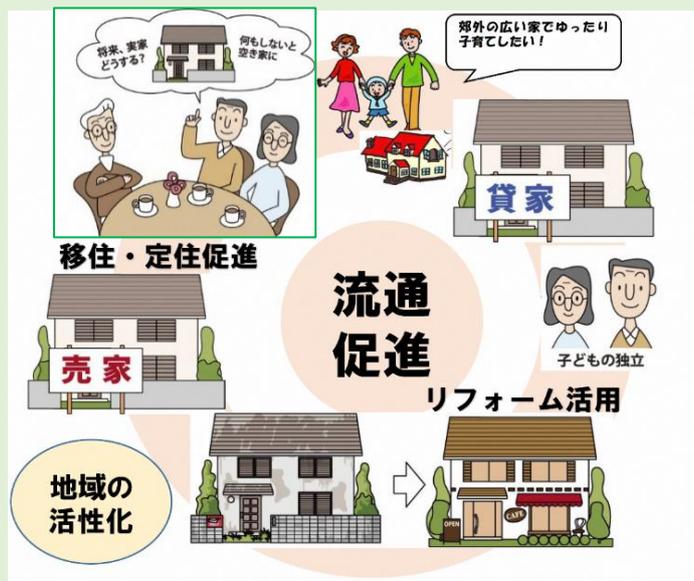
またNPO法人や民間団体等との連携・協力、情報交換等を含め、空き家の有効活用に向けた取組を検討します。

さらには、空き家の有効活用を進めるため、居住誘導区域内の空家等における、居住を目的とした改修工事費用の一部を補助する制度の利用促進を図ります。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンク制度の体制構築 ● 民間団体等と連携した空き家に関する専門相談会等の実施 ● 倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金制度の周知と利用促進 |
| 関連部署 | 住宅課、建築指導課 |

■ 空き家バンク制度について

空き家を中古住宅として市場に流通させるために、空き家の情報提供・マッチングの仕組みである「倉敷市空き家情報バンク」制度を運用し、売却・賃貸を希望している空き家所有者を対象に登録を促すことで、空き家の活用を促進します。



資料:倉敷市



▲倉敷市が主催する「倉敷市空き家対策セミナー」の様子

主要施策② 管理不全空き家の除却の推進

管理不全の空き家は、建物の老朽化・腐朽が進み、そのまま放置すれば、倒壊の危険性や景観の阻害、また防犯性、防災性の低下や、草木の繁茂や害虫の発生等、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があり、さらには保安上危険となるおそれのある状態が続くと、人的被害につながるおそれがあります。こうした問題の発生を未然に防ぐためにも、空家等の適正管理を推進します。

空き家放置による周辺環境への悪影響を防ぐため、所有者等に対する適切な助言や指導を実施します。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、特定空家等に対する措置を所有者に対して講じます。特定空家等の所有者に対し、老朽化した危険な空家等の除却に向けた補助金制度による支援を行います。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 空家等の適正管理の推進 ● 倉敷市空家等除却事業費補助金制度による支援 |
| 関連部署 | 建築指導課 |



(3)マンション管理の適正化の推進【倉敷市マンション管理適正化推進計画】

策定の経緯

令和2(2020)年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進できるようになり、以下のような制度的枠組みが設けられました。(令和4(2022)年4月から施行されています)

- ・地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定
- ・マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体によるマンション管理計画の認定
- ・地方公共団体による管理組合への助言、指導及び勧告の実施

本市においても、倉敷市マンション管理適正化推進計画を策定し、施策を効果的に推進していくことで、市内のマンション管理の適正化を推進します。

■「マンション」の定義について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条においては、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」をマンションと定義していることから、本計画における「マンション」も、同法で定義するものと同じものとし記述します。

計画期間

令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間

※本計画の期間は、倉敷市住生活基本計画の計画期間に合わせており、社会情勢の変化等に応じて、適宜必要な見直しを行うこととします。

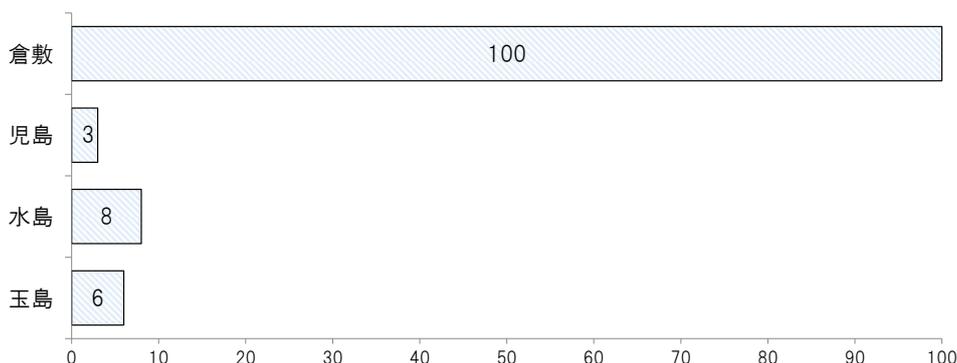
現状と課題

本市の独自調査で把握しているマンション数は、令和4(2022)年度時点で117となっています。

近年、倉敷、玉島地区を中心にマンション建設が相次いでおり、築年数の若いマンションの比率が高く、築40年を超える高齢マンションがほとんどない状況となっています。

一方で、10年後に築40年を超えるマンション数は27、また20年後には52と増加していくことになっており、今のうちから、管理計画や長期修繕計画等の策定や、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足対策、居住者の収入減に対応した修繕積立金の徴収計画等、管理不全マンションの発生を予防する対策を講じる必要があります。

[倉敷市におけるマンション数の状況(令和4(2022)年度)]



目 標

目標1

管理組合の活動状況、マンション管理計画や長期修繕計画の策定状況など、市内のマンション管理の実態把握に努めます。

目標2

管理状況に応じた情報提供や、相談体制の構築、法に基づく助言・指導、管理計画の認定等を行うことで管理組合のマンション管理能力の向上を図り、マンション管理の適正化を推進します。

主要施策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

マンション管理の適正化を図るため、実態調査を行い、市内のマンションの管理状況を把握します。

また、マンション管理に必要な情報の広報や、マンション管理者や入居者等を対象にしたセミナーの開催、また実態調査による管理状況に応じた情報や、国や独立行政法人住宅金融支援機構等によるマンション管理の支援制度など、マンション管理の適正化に関する情報提供を行います。

さらに、マンション管理士等と協力し、相談会の開催等を通じた相談体制の構築を図ります。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none">● 実態調査の実施による、市内マンションの実態把握● 広報やセミナーの開催等による、マンション管理の適正化に関する情報提供● マンション管理の支援制度の周知(マンション管理に関する融資制度(「マンション共用部分リフォーム融資」、「マンションすまい・る債」)、マンションライフサイクルシミュレーション 等)● マンション管理士等の専門家と協力した相談体制の構築 |
| 関連部署 | 住宅課 |

主要施策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

マンション管理適正化法に基づき、適切な管理が行われていない管理組合に対し、必要に応じて、倉敷市マンション管理適正化指針に即した助言・指導や勧告を行います。

また、一定の基準を満たすマンション管理計画の認定制度の導入を検討します。この制度による認定を受けたマンションは、適正に管理されているマンションであることが市場において評価されることから、区分所有者のマンション管理に対する意識向上や管理水準の維持向上を図ることができま

す。
なお、倉敷市マンション管理適正化指針及びマンション管理計画の認定基準は、国のマンション管理適正化指針及び認定基準と同様の内容とします。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none">● マンション管理適正化指針に即した、助言・指導や勧告の実施● マンション管理計画認定制度の導入検討 |
| 関連部署 | 住宅課 |

基本目標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

主要施策① 子育てしやすい住環境の整備

少子高齢化が進行している中で、若い世代や現役世代は、地域経済の発展や持続可能な産業振興、福祉分野の振興等、地域や生活を支える重要な世代です。特に若い世代が定住するためには、安心して子どもを産み、育てることができる環境づくりが必要です。

子育て世帯が良質な住宅を確保できるよう、住宅取得や賃貸のための情報、助成制度の情報提供等の支援を行います。

また、子どもや子育て世帯が、ゆとりをもち、安心して毎日の生活を送るためには、住宅のほか、道路、公共施設等の生活環境を、子育てしやすい環境に整備する必要があります。

そのため、公共施設を中心にバリアフリー化の推進を図るとともに、公園や広場等の身近な遊び場の整備を進めます。

さらに、地域子育て支援拠点や子育て広場、児童館等を各地域の拠点として、母親クラブ、子育てサロン等といった地域の子育て支援団体とのつながりを促進し、また地域ぐるみでの見守り活動や自主防犯パトロール等の活動を推進することにより、安心して子育てできる環境づくりに努めます。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世帯向け住宅の供給促進のための取組検討 ● 住宅取得、賃貸のための情報提供 ● 三世帯同居、近居に役立つ住宅情報の提供 ● 公共施設等でのバリアフリー化の推進 ● 公園や広場などの遊び場整備 ● 地域子育て支援拠点の充実 ● 子育て支援ネットワークづくりの推進 ● 地域安全活動支援事業の推進【再掲】 |
| 関連部署 | 住宅課、保健福祉推進課、建築指導課、公園緑地課、子育て支援課、生活安全課 |

(2)高齢者・障がい者等が暮らしやすい住環境づくり

主要施策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

高齢者世帯等が安心して住み続けるためには、高齢者に対応した住宅の普及を進めるとともに、安心して居住できる賃貸住宅を確保する必要があります。

そのため、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進等により、高齢者が安心して住める賃貸住宅の確保を推進します。サービス付き高齢者向け住宅の供給促進にあたっては、高齢者が生活しやすい住環境を形成するため、まちなかへの立地誘導について検討します。

また市営住宅のシルバーハウジングでは、高齢者の方の生活に配慮し、生活援助員による生活相談や、安否確認等の福祉サービスの提供を実施しており、今後も福祉施策と連携した住宅の確保を行います。

さらに、岡山県居住支援協議会等と連携して、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対し、住宅入居に関する相談体制の構築を図ります。

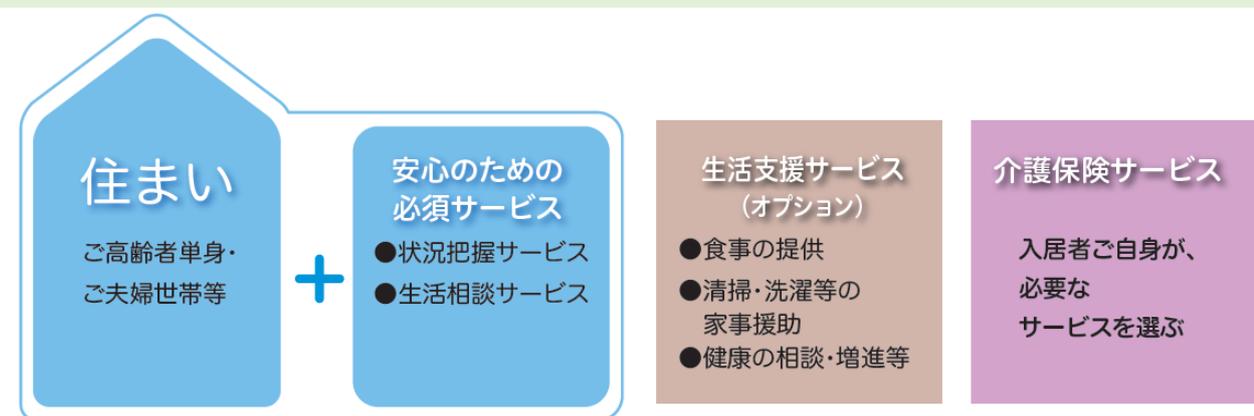
| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● サービス付き高齢者向け住宅及び登録制度の普及促進 ● サービス付き高齢者向け住宅のまちなかへの立地誘導の検討 ● 地域優良賃貸住宅の供給促進 ● 市営住宅団地等における福祉施策との連携 ● 住宅入居に関する相談体制の構築 |
| 関連部署 | 住宅課 |

■サービス付き高齢者向け住宅について

サービス付き高齢者向け住宅とは、「高齢者住まい法」の改正により創設された、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えます。

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正によって創設された制度で、平成23(2011)年10月から登録がスタートしています。



資料: サービス付き高齢者向け住宅(事業者用パンフレット)(国土交通省、厚生労働省)

主要施策② 住環境におけるバリアフリー化の推進

高齢者・障がい者等にとって住みやすい性能を有する住宅を普及していくため、住宅のバリアフリー化及びそのリフォームを促進していく必要があります。

そのため、介護保険制度における住宅改修や、重度障がいがある方等を対象とした住宅改造・改修制度の周知を行い、住宅のバリアフリー化を支援します。

また、緊急通報装置の設置等を通じて、日常生活における不安感の解消や、急病災害等の緊急時における迅速かつ適切な対応に努めます。

市街地内でのバリアフリー化に向けて、市民や事業者に対する情報提供等により、バリアフリー化に関する意識の向上・啓発を推進します。また条例に基づく指導等により、高齢者・障がい者等が移動しやすく、住みやすい市街地環境の形成を図ります。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● バリアフリー化、リフォームに関する情報提供、相談体制の充実 ● 補助制度(介護保険、障がい福祉サービス)を活用した住宅バリアフリー化の推進 ● 住宅のバリアフリー化に関する税制優遇 ● 緊急通報装置設置事業の活用促進 ● 緊急通報装置設置に関する情報提供や相談窓口の充実 ● バリアフリー化に関する意識の向上、啓発 ● 「倉敷市福祉のまちづくり条例」に基づく建築物等のバリアフリー化の促進 |
| 関連部署 | 住宅課、介護保険課、障がい福祉課、資産税課、健康長寿課、保健福祉推進課 |

主要施策③ 安心して暮らせる地域コミュニティの形成

高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住環境を形成するために、地域の団体等と連携し、高齢者・障がい者等への声かけ運動や、地域の支え合い活動を推進します。また、地域の見守りに協力できる協力事業者と連携し、見守りが必要な地域の高齢者等に異常があった際に、速やかに対応する「くらしき見守りネットワーク」を推進するなど、安全に暮らせるコミュニティの形成に努めます。

また、ふれあい収集事業の推進等により、住み慣れた地域で安心して暮らしを送れるよう、住まい・見守り・医療・介護・生活支援を連携させ、地域全体で高齢者・障がい者等を支え合う社会を構築します。

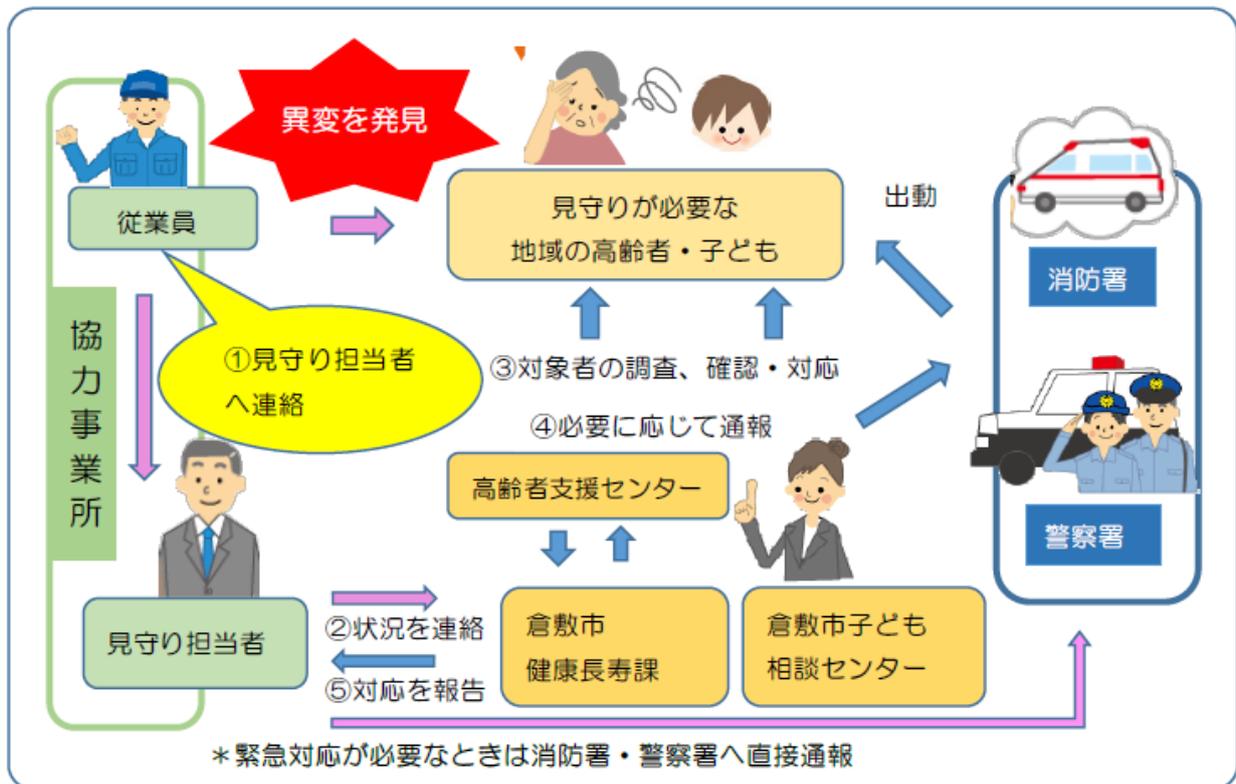
| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 見守り運動の推進 ● 地域ケア体制の構築 ● ふれあい収集事業の推進 |
| 関連部署 | 健康長寿課、一般廃棄物対策課 |

■くらしき見守りネットワークについて

高齢者や子どもの見守りを進めるために、地域の企業や団体と連携し、高齢者や子どもの異変に速やかに対応する「くらしき見守りネットワーク」が平成28(2016)年度に構築されました。

協力事業所の従業員が、高齢者や子どもの異変を見つけた場合に、協力事業所の見守り担当者へ連絡し、連絡を受けた見守り担当者と倉敷市、関係機関が連携することで、高齢者や子どもの異変に速やかに対応します。

【くらしき見守りネットワークの推進について】



資料:倉敷市

(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

主要施策① 市営住宅の供給

市営住宅においては、建設年度が古く老朽化が進む住宅があり、高齢者や子育て世帯等への対応が十分でない住宅や、応募倍率が低い住宅があるなど、市営住宅ストックの改修・更新、ならびに居住環境の整備と適切な供給が求められています。

市内の多様な住宅困窮世帯の需要に対して、民間賃貸住宅の需給の状況や家賃等の市場の状況等を踏まえたうえで、安心して居住できる住宅としての公営住宅を、県と連携し的確に供給します。

既存住宅の今後については、建設年度、立地条件、団地規模等を勘案し、順次改修等を進めるとともに、必要に応じて借上げ・建替えも検討します。

改修等にあたっては、倉敷市営住宅等長寿命化計画に基づき、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、ライフサイクルコストの縮減につなげるとともに、設備改修等により居住性の向上を図り、計画的な維持管理等を行うことで、既存ストックの有効活用を図ります。

建替え等を行う際には、利便性・コスト・暮らしやすい居住空間等を考慮するとともに、倉敷市立地適正化計画等を踏まえ、適正な場所での集約統合等による効率的な整備、運営を検討します。また、狭小敷地や土砂災害警戒区域等の立地条件の厳しい団地においても、倉敷市立地適正化計画等を踏まえ、適正な場所での集約統合等による効率的な整備、運営を検討します。

こうしたことに加え、バリアフリー化や省エネ化等にも配慮するとともに、地域の実情や多様化する市民の居住ニーズを的確に捉え、福祉施策とも連携することで高齢者世帯や子育て世帯をはじめとした様々な世帯が良好なコミュニティを形成し、暮らしやすいと感じられる公営住宅等の供給に努めます。

なお、火災等の被災者、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、賃貸住宅からの退去を余儀なくされた方、DV 被害者及び犯罪被害者等を対象に、居住の場を確保するための支援の一環として、市営住宅の一時入居(行政財産の目的外使用)の取組を行っており、今後も継続して入居の支援に努めます。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 福祉施策等と連携した公営住宅供給の検討 ● 市営住宅の長寿命化及びストックの適切な維持管理 ● 市営住宅におけるバリアフリー改修、省エネ改修等の改善事業の実施 ● 市営住宅の適切な供給のあり方の検討 ● 市営住宅への一時入居支援 |
| 関連部署 | 住宅課 |

市営住宅の供給目標量

市営住宅の供給目標量は、上位計画である岡山県住生活基本計画(令和4(2022)年3月策定)において、公的支援により居住の安定を図るべき世帯(要支援世帯)数や公営住宅の供給目標量が位置付けられていることから、計画期間内での需要量の推計を行い、この需要量から市営住宅の供給目標量を設定します。

この需要量は、要支援世帯数を参考にして見込むものとしており、本計画の目標年次(令和 13(2031)年度)における要支援世帯数は、国土交通省で示されている算出方法を用いて、民間賃貸住宅に居住する世帯のうち、公営住宅の入居資格を有する世帯の収入状況や最低居住面積水準等から推定される住宅の困窮状況により算出します。これにより、市内の要支援世帯数のうち市営住宅の供給により支援を図る要支援世帯数を約2,200世帯と推計します。

次に、既存の市営住宅について、近年の返還住戸数から推計した計画期間に見込まれる住戸の返還数と、空き住戸のうち除却予定の住戸などを除いたストック数から供給可能戸数を約2,300戸と見込みます。

これらを勘案しながら、岡山県住生活基本計画で位置づけられている公営住宅の供給目標量を踏まえたうえで、市営住宅の供給目標量を約2,200戸と設定し、定期募集や必要に応じた住戸の供給を通じて、要支援世帯への住まいの支援を図ります。

計画期間における推計では、市営住宅の供給可能戸数が供給目標量を上回っていることから、市営住宅の供給に際しては、倉敷市営住宅等長寿命化計画に基づいて、予防保全的な修繕や長寿命化に資する工事を計画的に実施し、原則として市営住宅の新規整備は行わず、現在の住戸の環境整備を推進することで、供給目標量を確保します。

また、社会、経済情勢の変化等による要支援世帯数の変動に柔軟に対応できるよう、市営住宅を補完するものとして、セーフティネット住宅や空き家の利活用などによる民間賃貸住宅の活用により、要支援世帯の居住の安定を推進します。

主要施策② 民間賃貸住宅への円滑な入居の支援

多様化する住宅困窮者に対応するため、市営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅も活用した柔軟な住宅の供給が求められています。

そのため、倉敷市賃貸住宅供給促進計画に基づいて、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者への居住支援の充実に努めるとともに、サービス付き高齢者向け住宅の普及促進により、高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して住める賃貸住宅の確保を推進します。

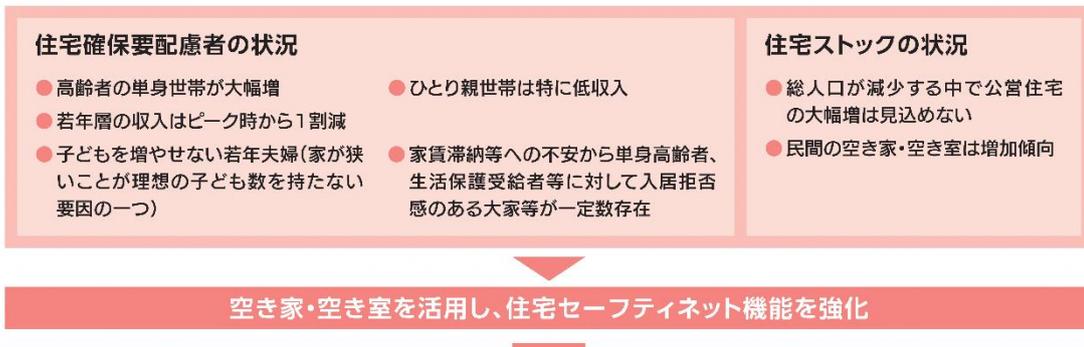
| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅確保要配慮者円滑な入居賃貸住宅事業の登録制度の普及啓発 ● サービス付き高齢者向け住宅及び登録制度の普及促進【再掲】 |
| 関連部署 | 住宅課 |

■新たな住宅セーフティネット制度について

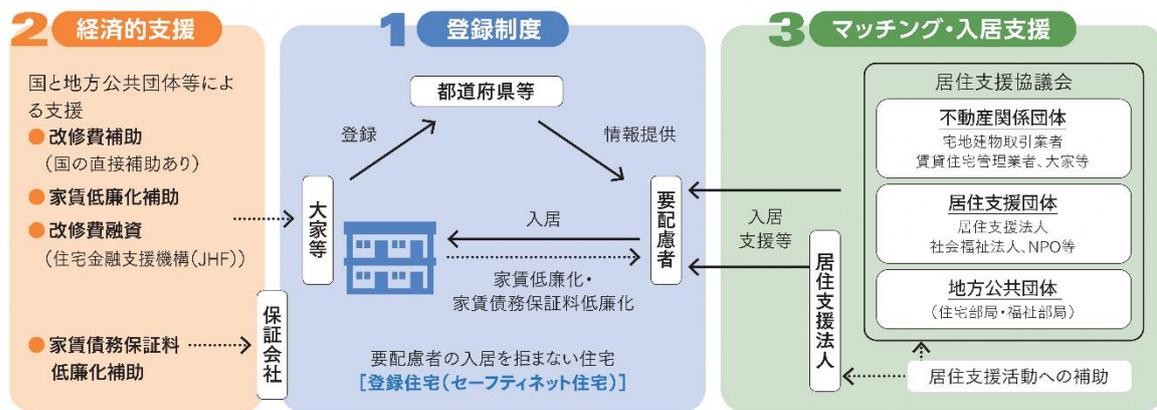
高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方は、今後も増加する見込みです。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として、新たな住宅セーフティネット制度が平成29(2017)年10月からスタートしました。

この住宅セーフティネット制度は、以下の3つの大きな柱から成り立っています。

○制度創設の背景



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



資料:新たな住宅セーフティネット制度(国土交通省)

(4) 住宅取得・賃貸等がしやすい環境の整備

主要施策① 住宅取得・賃貸等に関する情報提供

市民の住宅取得や賃貸において、適切な判断ができるように、住宅に関するわかりやすい情報提供や相談体制の構築を図るとともに、安心R住宅制度やリバースモーゲージ制度等の周知を通して、市民の居住選択性の拡大を図ります。

また、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付ける住宅瑕疵担保履行制度について周知徹底を行うとともに、一定の質を確保した良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、住宅性能表示制度について周知します。

一方で、住宅取得やリフォームにおいて、悪質業者等からの消費者被害も多く、住宅の取得等に関して更なる消費者保護を進める必要があります。

そのため、各種の消費者保護に関する制度のわかりやすい情報提供、普及・啓発を図るとともに、トラブルの未然防止のための相談体制やガイドラインの普及等、消費者の住宅トラブルを防止する環境・体制の強化・整備を図ります。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅関連支援制度に関する情報提供、相談体制の構築 ● 安心R住宅の普及・啓発 ● 高齢者等の持ち家の資産活用制度(リバースモーゲージ制度)等の普及、啓発 ● 住宅瑕疵担保履行法の適用、運用及び周知徹底 ● 住宅品確法、住宅性能表示制度等の普及、啓発 ● トラブルの未然防止のためのガイドラインの普及 ● 住宅苦情相談体制の充実、強化 |
| 関連部署 | 住宅課、消費生活センター |

■安心R住宅について



既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)が創設されました。

① 基礎的な品質があり「安心」

☑ 安心R住宅は、あらかじめ基礎的な品質への適合が確認されています。

- ・新耐震基準等に適合
- ・専門家の検査(インスペクション)の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない



② リフォーム工事の実施、またはリフォームプランが付いていて「きれい」

☑ リフォーム工事*が実施されているか、リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォームプランが付いています。

☑ 外装、主な内装、水廻りの現況の写真を閲覧出来ます。



*登録事業者団体毎に定める「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に合致する必要があります。

③ 情報が開示されていて「わかりやすい」

☑ 今まで実施した点検や修繕の内容や、どんな保険・保証がつくのがわかります。

- ・耐震性 ・検査基準の適合 ・工事の実施状況
- ・共有部分の管理(共同住宅等) ・建設時の状況
- ・当該住宅に関する書類の保存状況等
- ・保険又は保証に係る情報 など



※「安心R住宅調査報告書」の様子は、登録事業者団体ごとに異なる場合があります。

(広告時に情報の有無を開示)
(商談時に詳細情報を開示)

資料:安心R住宅パンフレット(国土交通省)

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

(1)コンパクトなまちづくり

主要施策①コンパクトなまちづくりの推進

コンパクトなまちづくりの推進に向けて、担当部局等との連携のもと、都市計画法に基づく用途地域や地区計画等による合理的な土地利用の規制・誘導を促進し、安全で良好な住宅市街地の形成を図ります。

また、倉敷市立地適正化計画において定めている防災指針に準じ、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施します。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none">● コンパクトなまちづくりの推進に向けた都市計画の見直し● 立地適正化計画における防災指針の推進【再掲】 |
| 関連部署 | 都市計画課 |

主要施策②居住誘導区域への住替えの推進

中心市街地内での人口は、一部の地区では住宅整備により増加していますが、一方で、人口減少が著しい地区も存在しています。また、拠点市街地で空き家や空き店舗が増加しており、市街地内の空洞化は改善されているとは言えません。

そのため、コンパクトなまちづくりを目指して、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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、居住誘導区域に居住を誘導していく必要があり、居住誘導区域内の空家等における、居住を目的とした改修工事費用の一部を補助する制度の活用や、まちなか居住への誘導を推進するために、商店街の空き店舗の解消を目的とした事業に関する改装費等の助成制度の利用促進に努めます。

また、倉敷市立地適正化計画を踏まえ、都市機能誘導区域を基本として、拠点機能の強化と都市機能の集積を図ります。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none">● 居住誘導区域への居住等の誘導● 倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金制度の周知と利用促進【再掲】● 新商人育成支援事業、空き店舗対策事業の周知と利用促進● 空き家バンク制度の体制構築【再掲】● 都市機能誘導区域への各種都市機能等の誘導 |
| 関連部署 | 都市計画課、建築指導課、商工課、住宅課 |

(2)良好な市街地の形成

主要施策① 地区計画に基づく道路・公園等の整備

市民の意向として、「道路の歩道整備」、「災害時に避難場所となる公園・緑地の整備」に対する要望が高いことから、良好な住環境を形成するため、安全な歩行空間の確保や、公園・緑地、また住宅市街地でのインフラ整備等、市街地の整備を行います。また本市では、災害時に備え、学校や公園にマンホールトイレ等といった、災害時に役立つ機能を備えた設備を整備するなど、既存施設を活用した防災対策も実施しており、今後も整備を推進することで、防災・減災機能の充実を図ります。

さらには、市内の各地域・地区や市外からすべての地域・地区へ移動可能なネットワークを形成するために、公共交通ネットワークの整備に努め、移動の利便性の向上を図ります。

地区特性に応じた良好なまちなみの形成等を促進するため、地区計画制度等の活用により良好な市街地の形成を目指します。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 歩道の整備 ● 安全な歩行区間を確保した道路整備の推進 ● 通学路等における歩道や道路交通安全施設の整備促進 ● 生活道路への通過交通を抑制する対応策の検討 ● 公園緑地等の整備、再整備 ● 汚水処理の推進 ● 公共施設等でのバリアフリー化の推進【再掲】 ● 公共交通ネットワークの整備 ● 都市計画法等に基づく土地利用方策 |
| 関連部署 | 土木課、街路課、交通政策課、道路管理課、公園緑地課、下水経営計画課、建築指導課、保健福祉推進課、都市計画課 |

■マンホールトイレについて

マンホールトイレとは、災害時に、下水道管路にあるマンホールの上に簡易なトイレ設備を設け使用するものです。本市では災害時に備え、平成24(2012)年以降、計446基(令和3(2021)年度時点)のマンホールトイレを、学校や公園に整備してきました。今後も、既存施設を活用しながら、災害に備えた環境の整備を実施します。



(参考)マンホールトイレ設置数

| | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 |
|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 学校 | 25 | 10 | 45 | 55 | 55 | 55 | 65 | 45 | 43 | 48 |
| 公園 | 13 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 計 | 38 | 10 | 45 | 55 | 60 | 55 | 65 | 45 | 43 | 48 |

資料:倉敷市

(3)地域特性に応じたまちづくり

主要施策① 歴史的な建物の保全・活用と良好な景観の形成

本市の個性である美観地区等の歴史的なまちなみは重要な地域資源であり、歴史文化として次世代に継承していく必要があることから、建造物の修理に対して助成を行う等、引続きまちなみの保全を図ります。

また、美観地区等の歴史的な町並み保存地区内に長期的に放置されている空き家に対しては、町家の再生や保全、有効活用に向けたNPO等の取組が進められており、これらの活動を積極的に行っている団体等の保全活動を促進することで、伝統的なまちなみの継承に努めます。

また、各地域に継承されている良好なまちなみや景観についても、その地域の個性であるとともに、市民の誇りと愛着の対象となるものです。そのため、景観法等に基づく条例の規制誘導や地区計画制度の活用により、各地域の良好なまちなみ、景観の維持・形成を推進します。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 伝統的建造物群保存地区、伝統美観保存地区での建造物等の修理等に関する助成 ● 下津井・玉島町並み保存地区での建造物等の修理等に関する助成 ● 都市景観条例に基づく規制・誘導による良好な景観の形成 |
| 関連部署 | 文化財保護課、都市計画課 |



▲倉敷川畔伝統的建造物保存地区



▲下津井町並み保存地区



▲玉島町並み保存地区

主要施策② 伝統産業や自然景観と調和した住環境の形成

本市には、各地域に自然資源や地域資源が多く存在し、歴史・文化や良好な自然資源に関しては市民においても重要性を高く認識されているため、これらの地域資源を活かした居住環境づくりによって、各地域の個性と魅力の向上を図り、住みやすく、特色のあるまちづくりを推進します。

また、市街化調整区域においては、地区計画制度を活用し、コミュニティ維持に向けた生活環境の改善や、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ります。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画、建築協定などの活用によるまちなみ形成 ● 地区計画、建築協定などの活用による、地域環境づくり ● 市街化調整区域における地区計画制度の活用によるコミュニティの維持 |
| 関連部署 | 都市計画課、建築指導課 |

地域資源等分布状況



資料:倉敷市都市計画マスタープラン

(4)地域特性に応じたまちなみの継承

主要施策① 次世代へのまちなみの継承

次世代を担う子ども達が市内に住み続け、住まいやまちに関する魅力や個性を継承していくため、小・中学校と連携した住教育授業を推進するとともに、各種住宅関連の団体と連携した住教育イベントの開催等を行い、住まいや住環境、まちづくり等に関する学習を推進します。

また、豊かな住生活を実現していくためには、より良い住まいと暮らしのあり方について理解を深め、地域に愛着をもつことが重要です。

地域の良さや先人の知恵・工夫等を知り、本市の個性を活かした魅力ある住まい方を考えていくため、建築士会をはじめ、住宅事業者、NPOなど様々な住宅関係団体等と協力・連携し、情報発信していくとともに、個性あるまちなみの保全・活用を推進します。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 小・中学校と連携した住教育授業の推進 ● 各種活動団体と連携した子ども向け住教育の実施 ● 建築士会等の住宅関係団体と連携した住情報の提供 |
| 関連部署 | 学校教育部指導課、住宅課 |

基本目標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

主要施策① 脱炭素社会の実現に向けた居住環境の形成

本市は、脱炭素社会の実現に向けて2050年に温室効果ガスの排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を表明しており、市内の温室効果ガス排出量を、2030年度に2013年度と比べ11.6%削減することを目標に掲げ、温暖化対策の取組を推進しています。

地球温暖化防止に向けて、家庭や事業所からの温室効果ガス排出抑制を図るため、省エネ・エコ住宅に関する情報提供、家屋の高気密・高断熱化や省エネルギー等の設備機器の導入に関する情報提供や導入支援制度の活用を図ります。また、建築物省エネ法に基づく住宅のエネルギー性能の向上推進、創エネ・脱炭素住宅促進補助制度の活用等を通じて、省エネ・エコ住宅の普及を促進します。

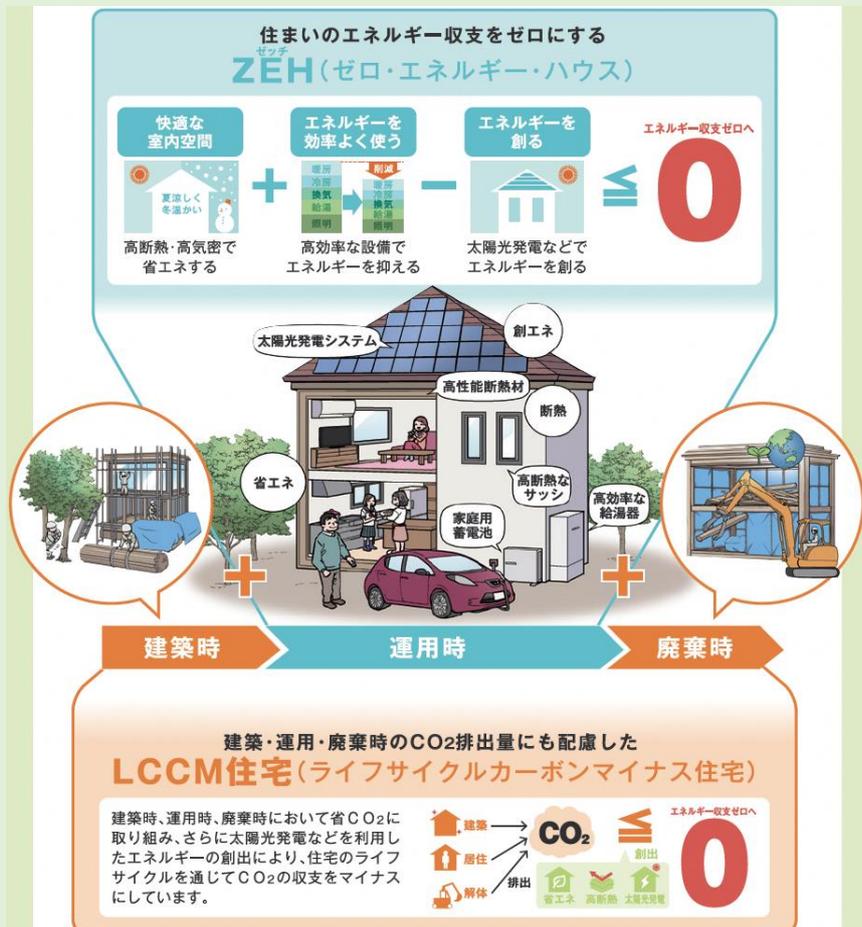
住宅事業者に対しては、建設リサイクル法の普及啓発に努め、分別解体、再資源化の徹底を図ります。

| | |
|------|--|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none"> ● 創エネ・脱炭素住宅促進補助制度の活用 (太陽光発電システム、燃料電池システム、定置型リチウムイオン蓄電池システム、太陽熱利用システム、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)) ● 省エネルギー住宅に関する制度の税制優遇 ● 建設リサイクル法の適正な運用 |
| 関連部署 | 環境政策課、資産税課、建築指導課 |

■ZEHについて

ZEH(ゼッチ)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。

エネルギー基本計画(令和3(2021)年10月閣議決定)において「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」とともに、「2030年において新築戸建て住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」とする政策目標を設定しており、地球温暖化対策計画(令和3(2021)年10月閣議決定)においても同様に政策目標を設定しています。



資料:『ご注文は省エネ住宅ですか?』(建築物省エネ法特設ページ/国土交通省)

主要施策② 住宅緑化の推進

気候風土に調和した樹種による市街地内での緑化を推進することで、地球温暖化を防止し、緑豊かな市街地景観を形成して持続可能なまちづくりに努めます。

また、花を育てるボランティア団体である地区花いっぱい団体の登録も少しずつ増えており、家庭で不要となった樹木を引き取り、公募により再利用を図る樹木のリサイクルも継続的に実施していることから、今後も継続的に、民有地の緑化を促進します。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none">● 住宅市街地の緑化推進運動の実施● 花と緑に包まれた潤いのある街づくりを推進するため道路から眺望できる民有地緑化の促進 |
| 関連部署 | 公園緑地課 |

主要施策③ 住生活と自然環境保全の調和

環境負荷の低減方法の一環として、本市においては、「倉敷市内の公共建築物における県産材等の利用促進に関する方針」に基づき、公共建築物等への県産材等の利用を促進するとともに、県が実施している「おかやまの木で家づくり推進事業」の情報提供を行うなど、地域産材の活用促進を図ります。

また、自然環境保全団体等と協働して、自然環境の保全に対する啓発活動や、自然と親しめるイベントを実施するとともに、それらの活動を支援します。

| | |
|------|---|
| 主な取組 | <ul style="list-style-type: none">● 「おかやまの木で家づくり推進事業」等の地域産材活用に関する情報提供の促進● 市民への自然環境保全の啓発活動の推進● 自然環境保全活動団体等の育成・支援● 環境保全の推進 |
| 関連部署 | 農林水産課、住宅課、環境政策課 |



(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

主要施策① 居住の場の多様化及び柔軟化の推進

新型コロナウイルス感染症対策に伴うテレワーク等の普及や在宅時間の増加等、社会の変化に応じて生じる新たなニーズや、ライフスタイルの変容に伴う住まい方の多様化への対応が必要となっています。

令和2(2020)年の国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所の調査によると、本市の人口は緩やかに減少を続けることが予測されており、高梁川流域圏における交流人口や定住人口の増加を推進することにより、さらなる地方創生の推進を図る必要があります。

そのため、住まいの多様化に対応できるよう空き家の利活用を促進するとともに、高梁川流域圏での空き家対策事業及び婚活推進事業の実施や、継続的な定住・移住希望者に対する情報提供や支援等を行うことで、交流人口及び定住人口の増加を図り、新しい住まい方の実現を目指します。

| | |
|-------------|--|
| <p>主な取組</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● ライフスタイルの変容に伴う住まい方の多様化へ対応した空き家の利活用等の促進検討 (例:二地域居住用住宅、シェアハウス、セカンドハウス等) ● 高梁川流域連携中枢都市圏事業(高梁川流域空き家対策事業、高梁川流域婚活推進事業等)の実施 ● 移住・定住関連情報の提供及び移住に関する支援 |
| <p>関連部署</p> | <p>住宅課、建築指導課、企画経営室(くらしき移住定住推進室)</p> |

■高梁川流域圏について

7市3町(現在の新見市・高梁市・総社市・早島町・倉敷市・矢掛町・井原市・浅口市・里庄町・笠岡市)からなる高梁川流域圏は、昭和29(1954)年に「高梁川流域連盟」を設立し、流域の文化向上に資する取組を行っています。

様々な地域特性を有する市町が広域連携することで、圏域の特色を最大限に活かすとともに、地域の総合力をもって、人口減少・少子高齢化社会への対応を図り、圏域全体の経済成長を目指しています。



資料:倉敷市

主要施策② デジタル技術の活用

国で取り組もうとしている住宅・建築関係手続のオンライン化に対する支援の強化等に基づき、本市においても、民間賃貸住宅の賃貸借契約等(情報収集から物件説明、交渉、契約等)における契約・取引プロセスのDX化の推進を検討します。

| | |
|-------------|--|
| <p>主な取組</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 不動産業界における契約・取引プロセスのDXの推進 |
| <p>関連部署</p> | <p>住宅課</p> |