

## 第2章 住宅施策の課題と理念・目標

### 1 住宅施策の課題

住宅事情や上位関連計画を踏まえ、今後の住宅施策に関わる課題を整理すると、以下のとおりです。

#### 1) 居住者の状況からみた課題

##### 人口減少への対応

- ・ 笠間市全体では平成12年の82,358人をピークに人口が減少しており、地区別には、笠間地区、岩間地区が減少傾向にあります。
- ・ 人口の動態をみると、自然動態では、死亡数が出生数を上回り、社会動態では、転出が転入を上回っており、人口減少に歯止めをかけるための定住を促進する住宅施策が求められています。

##### 少子高齢化への対応

- ・ 年少人口（0～14歳）割合は、12.8%（平成22年）と年々減少し、老年人口（65歳以上）割合は、年々増加しており、少子高齢化が進んでいます。
- ・ 少子高齢化は、茨城県を上回るペースで進んでおり、少子高齢化に対応した住宅施策が求められています。

##### 世帯増加と小規模化への対応

- ・ 平成22年の総世帯数は27,946世帯で年々増加し、核家族世帯、母子世帯もともに増加しています。
- ・ 一方、4～5人世帯、世帯人員は減少しており、世帯増加と小規模化する世帯構成に対応した住宅施策が求められています。

##### 高齢者世帯増加への対応

- ・ 高齢者世帯は年々増加し、平成22年で全世帯の45.1%となっており、茨城県を上回っています。
- ・ 特に高齢者単身世帯及び高齢者夫婦世帯の増加が著しくなっており、福祉関連部局と連携した高齢者に対応した住宅施策が求められています。

#### 減少する子育て世帯への対応

- ・子育て世帯は、平成 22 年で 18 歳未満親族のいる世帯が 7,351 世帯、6 歳未満親族のいる世帯が 2,720 世帯ですが、ともに減少傾向にあります。
- ・茨城県の数値を上回るペースで減少しており、子育て世帯に対応した住宅施策が求められています。

#### 増加する障がい者への対応

- ・「笠間市第 2 期障害者計画」によれば、障がい者は増加すると予測されています。
- ・民間の賃貸住宅に居住する障がい者も相当数いることから、障がい者に対応した住宅施策が求められています。

#### 増加する民営借家への対応

- ・民営借家は、平成 22 年で一般世帯が 17.8% (4,837 世帯)、高齢者世帯が 5.1% (639 世帯) でともに増加しています。
- ・地区別では、友部地区が増加しており、民営借家世帯の増加に対応した住宅施策が求められています。

#### 笠間焼を担う陶芸作家への対応

- ・笠間市に居住する陶芸作家は平成 19 年 1 月現在 246 名であり、笠間地区に 87.8% が居住しています。
- ・笠間地区内でも笠間稻荷神社周辺を含む大字笠間には 28.9% が居住しており、集積する空家・空き店舗等の活用による住宅施策が求められています。

#### 市民意識への対応

- ・市民の約 1 割が「やや住みにくい」「住みにくい」と考え、「将来の発展が期待できない」が市外へ移り住みたい理由の 1 位となっています。
- ・住宅等の整備（住宅・宅地の供給、公営住宅の整備など）については、満足より不満が上回っており、これらに対応した住宅施策が求められています。
- ・住宅施策に係る市の施策で重要度が高いのは、「公共交通の充実」「街並みや美しい景観の保全・整備」等であり、これらの施策の充実が求められています。

## 2) 住宅・住環境からみた課題

### 住宅ストックの活用

- ・空家は、平成 20 年で 4,270 戸あり、空家率は茨城県の 14.6%を下回るものの 13.6%となっています。
- ・特に、賃貸用住宅の空家が 2,570 戸で空家率が 60.3%となっており、空家の有効活用が求められています。

### 住宅の居住水準の向上

- ・健康で文化的な生活を営むための目安となる最低居住面積水準を満たしていない世帯は、持ち家は 0.3%ですが、公営借家で 6.5%、民営借家で 9.0%となっています。
- ・豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる誘導居住面積水準を満たしている世帯は、公営借家が 25.8%、民営借家が 32.6%です。
- ・住宅市場では自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して、すべての市民が最低居住面積水準を確保できるようにするとともに、誘導居住面積水準を満たす世帯の増加を図ることが求められています。

### 住宅のバリアフリー化の促進

- ・高齢者のための設備が 1 つ以上ある住宅は、持ち家では 60.3%、借家では 23.1%にとどまっています。
- ・平成 16 年以降、高齢者等のための工事を行った持ち家は 7.9%と茨城県の 8.3%よりも低く、持ち家や借家におけるバリアフリー化の促進が求められています。

### 住宅の耐震性の確保

- ・笠間市耐震改修促進計画（平成 22 年 3 月）によると、旧耐震基準の住宅のうち、耐震性が不十分な住宅は 31.4%です。
- ・昭和 55 年以前に建築された持ち家の耐震診断実施率は、1.8%と全体の 5.0%より低く、また、耐震工事をした持ち家の割合は 2.8%に過ぎないことから、既存住宅の耐震性を確保することが求められています。

### 省エネルギー住宅の普及促進

- ・太陽光を利用した発電機器がある住宅は、持ち家で 1.4%と低く、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（すべて、一部）住宅でも、持ち家で 20%、借家で 5%にとどまっています。
- ・省エネルギー設備の設置が進んでいない現状を踏まえ、低炭素社会の実現に向けた住宅施策が求められています。

### 衛生で安心な住環境の形成

- ・トイレの水洗化率は、公共下水道が整備されている地区で持ち家が 90.7%、借家が 88.0%、公共下水道が整備されていない地区で持ち家が 84.8%、借家が 71.0%となっており、今なお水洗化されていない住宅が存在しています。
- ・市民アンケート調査においても、下水道の整備を重要と思う意見が 5 割以上あり、下水道の整備を進めるとともに、水洗化の普及を図ることが求められています。

### 老朽化した市営住宅ストックの活用

- ・13 団地、355 戸ある市営住宅のうち、昭和 40 年代から 50 年代にかけて建設された住宅は老朽化が進んでいます。
- ・統廃合による建替えを含めた適切なストックの活用、既設住宅の長寿命化や居住水準の向上を図るための改善が求められています。

## 2 基本理念

笠間市は、自然豊かな美しい風土の中で、多くの先人達の努力により「街」「里」「森」の特性に応じたさまざまな仕事や暮らしが営まれ、豊かな歴史と文化・芸術の土壌が生まれてきました。

笠間市総合計画（平成19年～28年度）では、高速道路をはじめとする広域交通網の整備により、21世紀にふさわしい「陸」「海」「空」を結ぶ地域として、さらなる発展の時期を迎えていくことを掲げ、将来像を

「住みよいまち 訪れてよいまち 笠間 ～みんなで創る 文化交流都市～」とし、以下の3つの基本方針を設定しています。

### 【基本方針】

#### 1 「にぎわいの創造」

- ・豊かな地域の資源を生かし、産業をはじめとする笠間固有の魅力と生き生きとした活力を育み、みんなが誇れるまちづくりを大切にします。
- ・地域の特性とバランスに配慮し、一体感を育み、住む人訪れる人、みんなに愛されるまちづくりを大切にします。

#### 2 「やさしさの創造」

- ・市民一人ひとりが尊重され、公平・公正を基本にお互いに手を携えて自治を育むまちづくりを大切にします。
- ・ユニバーサルデザインの精神を基本に、だれもが健やかに暮らせるまちづくりを大切にします。

#### 3 「ふれあいの創造」

- ・身近な地域から市内外まで、“笠間”に愛着を持った人々のふれあいを広げていくまちづくりを大切にします。
- ・ふれあいを通して豊かな文化を育み、魅力的な地域の情報を国内外に発信し続けることができるまちづくりを大切にします。

少子高齢化社会を迎え、人口が減少していく中で、「今ある住まいを長く大切に使う」ことにより、住宅を家族や世代を超えたみんなの資産として活用していくことが必要です。

さらに、ずっと住みつづけたいと感じる笠間市とするためには、地域の豊かな自然環境と「街」「里」「森」の特性を生かし、個性豊かで快適な住まいづくりを進めていくことが重要です。

本計画では、住生活基本法の理念、笠間市総合計画の基本姿勢及び目標を踏まえ、地域の活力を維持し、市民一人一人が豊かさを実感でき、郷土の文化を誇れ実感できる住生活を実現していくために、以下に示す理念を設定します。

すべての市民が積極的に住宅や住環境づくりに参加し、人々のふれあいを感じ、誰にでもやさしく快適な住まいづくりを目指します。

### 【住宅施策の理念】

先人たちの歴史を誇れる 笠間

～ふれあいにみちた やさしい住まいづくり～

### 3 住宅施策の目標

基本理念を実現するための住宅施策の体系と目標を次に示します。

#### 住宅施策の体系

##### 目標Ⅰ 誰もが安定した居住を確保された住まいづくり

- ①地域的、社会的ニーズに応じた市営住宅の適切な管理運営
  - 公営住宅長寿命化計画に基づく事業の推進
  - 市営住宅への公平で適正な入居の推進
  - 市営住宅の管理運営の効率化
  - 住宅困窮者の居住の安定の確保
- ②民間賃貸住宅への入居支援と住替えがしやすい環境づくり
  - 民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくり
  - 被災者に対する速やかな住宅確保の支援
  - 住替えがしやすくなる仕組み等の構築

##### 目標Ⅱ 環境と調和し、長く住み続けられる住まいづくり

- ①環境に配慮し、地域資源を生かした住まいづくり
  - 省エネルギー住宅や新エネルギーを活用した住宅の普及促進
  - 市営住宅の省エネルギー化の推進
  - エネルギーの効率的な利用についての指導・啓発
  - 住宅産業における地産地消の促進
- ②循環型住宅市場の形成と良質で長く利用できる、ゆとりある住まいづくり
  - 住宅建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルの推進
  - 住宅の長寿命化と長期優良住宅の普及促進
  - 民間住宅の市場形成と流通の促進
  - 地域住宅産業の経営基盤整備の支援
  - 住まいの品質確保の推進

### 目標Ⅲ 地域の特性に応じた魅力ある住まいづくり

- ①立地特性に応じた居住の促進と良好な住環境づくり
  - 地域の特性を生かした住宅供給の促進
  - 中心市街地における居住の促進と住環境の形成
  - 郊外住宅地における居住の促進と住環境の形成
  - 集落地域における居住の促進とサービス環境の維持・向上
  - 地域の状況に応じた住宅水洗化の促進
- ②住み慣れた地域で安心して暮らせる住環境づくり
  - 市営住宅における福祉サービス環境の提供
  - 市営住宅への多様な世帯の入居推進
  - 身近な公園・緑地や緑豊かな住環境整備の推進
  - 住民が主体となった住環境づくりへの支援

### 目標Ⅳ 安全で安心、そして快適な住まいづくり

- ①安心して暮らせる住宅づくり
  - 高齢者や障がい者等に配慮した住宅づくり
  - 福祉サービス環境の充実
  - 住宅の耐震化への支援
  - 防犯・防火性能の高い住宅の普及促進
- ②安全で安心な住環境づくり
  - ユニバーサルデザインによる建築物や道路等の整備の推進
  - 生活関連施設の耐震化の促進
  - 建物の不燃化の促進
  - 災害に対する安全な住宅地の形成
  - 安心して子育てできる住環境の整備



## 住宅施策の目標

### 目標Ⅰ 誰もが安定した居住を確保された住まいづくり

少子高齢化や居住ニーズの多様化、高度化に対応するため、子育て期、高齢期といったライフステージや個人の多様な価値観に応じた質の高い住まいを、誰もが確保、維持できるよう支援していくことが必要です。

また、経済的理由や社会的理由等により住宅確保が難しい市民に対する支援や、地震等による被災者の住宅の確保など、住宅のセーフティネットを一層強化していくことが必要です。

市営住宅の建替え、改善等の計画的な事業の実施や市営住宅等への公平で適正な入居、市営住宅の管理運営の効率化、住宅困窮者への居住の安定の確保など、地域的、社会的なニーズに応じた市営住宅の適切な管理運営に取り組みます。

また、高齢者等が民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりや被災者に対する速やかな住宅確保の支援、住替えがしやすくなる仕組み等の構築により、真に住宅に困窮している世帯に対する民間賃貸住宅への入居支援と住替えがしやすい環境づくりを推進し、障がいの有無や年齢にかかわらず、だれもが地域で自立的な生活を送ることができるよう、住宅のセーフティネットの充実を図ります。

### 目標Ⅱ 環境と調和し、長く住み続けられる住まいづくり

地球温暖化の原因の一つとされる温室効果ガスの削減に向けた低炭素社会の構築は、地球規模で取り組むべき課題となっていることから、住まいづくりにおいても環境への配慮を重要な柱に位置づけ推進していくことが必要です。

また、製品等が廃棄物等となることが抑制されるよう、適正にリサイクルが行われ、天然資源の消費を抑制して環境への負荷が低減される循環型社会の形成が求められています。

省エネルギー住宅や新エネルギーを活用した住宅の普及促進、市営住宅の省エネルギー化の推進や住宅産業における地産地消の促進などにより、環境に配慮し、地域資源を生かした住まいづくりを推進します。

また、住宅建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルの推進、住宅の長寿命化と長期優良住宅の普及促進、民間住宅の市場形成と流通の促進、地域住宅産業の経営基盤整備の支援、住まいの品質確保の推進など、循環型住宅市場の形成と良質で長く利用できる、ゆとりある住まいづくりに取り組みます。

### 目標Ⅲ 地域の特性に応じた魅力ある住まいづくり

身近なところで買い物や医療・福祉サービス等を受けられる環境づくりや、地域の特性を生かした個性豊かな住まいづくりが求められています。

また、車社会の進展と市街地の郊外への拡大により、空洞化しつつある中心市街地（街なか）を活性化するためには、未利用地の有効活用や土地の高度利用により、「住」・「職」・「学」・「遊」等様々な機能を都市の中心部に集積することが必要です。

地域の特性を生かした住宅供給の促進、中心市街地や郊外住宅地における居住の促進と住環境の形成、集落地域における居住の促進とサービス環境の維持・向上など、地域の立地特性に応じた居住の促進と良好な住環境づくりに取り組みます。

また、市営住宅における福祉サービス環境の提供、市営住宅への多様な世帯の入居推進、身近な公園・緑地や緑豊かな住環境整備の推進、住民が主体となった住環境づくりへの支援など、住み慣れた地域で安心して暮らせる住環境づくりを推進します。

### 目標Ⅳ 安全で安心、そして快適な住まいづくり

住まいは、未来を担う子供たちが育ち、家族が憩い、明日への活力を養う場であることから、誰もが安心して心地よく生活できるよう、安全で安心な住まいづくりを進めていくことが必要です。

高齢者や障がい者等に配慮した住宅づくりや福祉サービス環境の充実、住宅の耐震化への支援、防犯・防火性能の高い住宅の普及促進など、安心して暮らせる住宅づくりに取り組みます。

また、子供から高齢者、障がい者まであらゆる人が利用しやすいように、はじめから誰もが使いやすくデザインする、ユニバーサルデザインによる建築物や道路等の整備の推進、生活関連施設の耐震化や建物の不燃化の促進、災害に対する安全な住宅地の形成、安心して子育てできる住環境の整備など、安全で安心な住環境づくりを推進します。