

第3章 住宅施策の展開

1 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

(1) 公営住宅長寿命化計画に基づく事業の推進

市営住宅の計画的な活用方針を定めた「笠間市公営住宅長寿命化計画」に基づく事業の推進を図ります。

- 需要に合った市営住宅の供給
- 老朽化した小規模団地の集約
- 居住水準の低い市営住宅の計画的な改善
- 長寿命化を図るべき市営住宅の計画的な改善
- 民間賃貸住宅等の利活用

(2) 市営住宅への公平で適正な入居の推進

真に住宅に困窮している市民の安定した居住を確保するため、市営住宅への公平で適正な入居を図ります。

- 住宅規模と居住人数のミスマッチの解消
- 期限付き入居制度^{※1}の導入検討
- 収入超過者の他住宅への住み替えの誘導
- 優先入居制度の管理運用

(3) 市営住宅の管理運営の効率化

市営住宅の管理運営の効率化を図るため、指定管理者制度や管理代行制度について導入を検討します。

- 指定管理者制度^{※2}の導入検討
- 管理代行制度^{※3}の導入検討

(4) 市営住宅等による住宅セーフティネット^{※4}の構築

真に住宅に困窮している市民、高齢者、障がい者やDV被害者（配偶者からの暴力被害者）、母子及び父子家庭、被災時の一時的住宅困窮者等の居住の安定を図るため、市営住宅等の活用を図ります。

- 住宅困窮者の市営住宅の優先的活用
- 空家の利活用の検討
- 災害時等における市営住宅の優先的活用
- 福祉を目的とした空家の優先的利用

※1 通常、公営住宅では入居期限を定めていないが、入居希望者が多い地域での利用機会の公平性確保等のため、あらかじめ入居期間を定めて入居させる制度。

※2 地方自治法に定める公の施設の管理・運営について地方公共団体が指定した者が管理を代行する制度。

※3 事業主体以外の地方公共団体又は（財）茨城県住宅管理センター等が公営住宅の管理権限を代行する制度。

※4 「安全網」の意味で、真に住宅に困窮する世帯等が住宅を確保するための仕組み。

◎:本計画期間前から継続事業として取り組んでいる住宅施策

○:本計画期間の10年間を目途に図るべき住宅施策

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

(1) 民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくり

真に住宅に困窮している世帯や中堅所得世帯の安定した居住を確保するため、民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりを図ります。

- 要支援者の入居経費に対する補助制度の導入
- 高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度^{※1}の活用
- あんしん賃貸支援事業^{※2}の検討
- 特定優良賃貸住宅^{※3}の整備誘導

(2) 被災者に対する速やかな住宅確保の支援

被災者の生活再建を支援するため、被災者生活再建支援制度等の活用に努め、災害発生時や復興期における住宅供給を図ります。

- ◎被災者生活再建支援制度^{※4}の活用
- 被災住宅復興支援事業^{※5}の速やかな対応
- 災害時における応急仮設住宅の供給及び支援
- 関係団体との連携による災害時空家活用体制の構築

(3) 住替えがしやすくなる仕組み等の構築

UJターン^{※6}等を円滑にするため、住替えを容易にする仕組み等の構築を図り、地域へのスムーズな移住、定住化や二地域居住^{※7}のニーズに対応するための支援をします。

- ◎笠間クラインガルテン^{※8}（滞在型市民農園）の運用及び活用の推進
- UJターンや二地域居住等の受け皿となる住宅情報の提供
- 移住者のための住宅整備支援事業^{※9}の検討

※1 高齢者であることを理由に入居を拒否しない民間賃貸住宅に関する情報を登録し、その情報を広く提供する制度。

※2 高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯が入居可能な民間賃貸住宅等の情報を広く提供することにより、これらの世帯の居住の安定を支援する制度。

※3 中堅所得層向けに優良な賃貸住宅を供給する目的で作られた民間の賃貸住宅。

※4 自然災害により一定規模以上の住宅が全壊したり、居住困難となった場合、住宅の再建を支援するため解体撤去や建設・購入等の費用について助成する制度。

※5 被災者が民間金融機関等からの借入金を利用して自己居住用住宅の補修等を行う場合に利子の補給を行い、負担の軽減を図る事業。

※6 都市部の居住者が地方へ移住する行動パターンの総称。

Uターン：大都市圏で生活している地方圏出身者が出身地の地方圏に移住すること。

Jターン：大都市圏で生活している地方圏出身者が地方の中核都市へ移住すること。

Iターン：大都市圏に住んでいた人が出身地と関係ない地方圏に移住すること。

※7 都市住民が多様な生活スタイルを実現する手段として、都市の住居に加え、農山漁村等の地域に定期的・長期的に駐在し、二地域での生活拠点を持つこと。

※8 都市と農村の交流を目的とした滞在型の農業体験施設。

※9 笠間市に自らが定住する目的で住宅を新築・購入・賃借する者に対し、太陽光発電システム・二酸化炭素冷媒ヒートポンプ給湯器・浄化槽設置等の費用の一部について、優先的に補助金を交付する制度。

2 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

(1) 省エネルギー住宅や新エネルギー^{※1}を活用した住宅の普及促進

環境に配慮した住まいづくりのため、断熱性の高い省エネルギー住宅や太陽光発電等の新しいエネルギーを活用した住宅の普及に努めます。

- 省エネルギーや新エネルギー住宅に対する補助
- 住宅への新エネルギー利用の情報提供

(2) 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を重視した建築設計・工法を普及するため、市営住宅や公共建築物の省エネルギー化を率先して推進します。

- 市営住宅の改善時における省エネルギー化
- ライフサイクルコスト^{※2}に配慮した設計・工法の導入

(3) エネルギーの効率的な利用についての指導・啓発

建築物における省エネルギー化を促進するため、エネルギーの効率的な利用についての指導・啓発を行います。

- 住宅用太陽光発電システム設置費補助事業の啓発
- 住宅用二酸化炭素冷媒ヒートポンプ給湯器設置費補助事業の啓発
- 省エネルギー法^{※3}による届出の促進

(4) 住宅産業における地産地消の促進

県産材を利用した木造住宅の新築及びリフォームや地場産材の活用を支援し、住宅産業における地産地消^{※4}を進めます。

- いばらき地域適合型木造住宅標準仕様の普及・啓発
- 県産材を利用した新築・リフォームに対する情報の提供
- 笠間焼や稲田みかげ石等地場産材の利用促進

※1 太陽光、太陽熱、風力、バイオマス（再生可能な生物由来の有機性資源で化石資源を除いたもの）、燃料電池等の石油、天然ガス、原子力等従来型のエネルギーに代わるエネルギー。

※2 建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

※3 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の略称。エネルギー（石油・可燃性天然ガス・石炭等の燃料、及びこれらを熱源とする熱並びに電気）をめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用を図るため、建築物や機械器具について、エネルギー使用合理化のための措置を講じた法律。

※4 「地域生産－地域消費」を略した言葉で、地域で生産されたものを地域で消費すること。生産者と消費者が近い関係にある安心感、地域振興、輸送エネルギーの軽減等の効果がある。

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

(1) 住宅建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルの推進

住宅の建築工事における環境への負荷を軽減するため、建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルを推進し、循環型住宅市場の形成を図ります。

- 市営住宅等公共工事における建設廃棄物の分別・再資源化
- リサイクル製品の活用とリサイクル製品等に関する情報提供

(2) 住宅の長寿命化と長期優良住宅の普及促進

家族構成の多様化や青年期、壮年期、老年期などそれぞれの段階に応じて、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住宅の普及を促進します。

- SⅠ工法^{※1}など長寿命化のための住宅設計指針等の普及促進
- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」^{※2}（平成20年12月）に基づく長期優良住宅の普及促進

(3) 民間住宅の市場形成と流通の促進

多様なニーズに対応するため、住宅市場の形成を支援するとともに、契約トラブルを未然に防ぐ適切な情報の提供や相談窓口の充実に努め、既存住宅の流通を促進します。

- 住宅市場形成の支援
- 既存住宅の流通促進

(4) 地域住宅産業の経営基盤整備の支援

地域に密着し、循環型住宅市場の形成を支える住宅産業の育成支援のため、地元の大工、中小工務店等の地域住宅産業の経営基盤の整備に努めます。

- 県産材や地場産材（笠間焼・稲田みかげ石等）の流通体制整備の支援
- 講習会や現場見学会等の開催情報の提供

(5) 住まいの品質確保の推進

新築住宅や既存住宅において一定の性能を確保するため、住宅の耐久性、防火性能及び高齢者等への配慮など住宅性能を向上し、良質な住宅ストックの形成を図ります。

- 建物の性能や価格を適正に評価する住宅性能表示制度^{※3}の普及促進

※1 長期耐久性を実現する一方、住み手の意識を尊重し、可変性を持たせることで、多様なライフスタイルに対応するようしておく工法。

※2 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（構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性）などの普及を促進するための法律。

※3 住宅品質確保促進法に基づき、第三者機関が住宅の性能（構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境など）を評価し、格付けする制度。

3 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

(1) 地域の特性を生かした住宅供給の促進

笠間稲荷神社周辺をはじめとする中心市街地の空家を活用し、市民団体、地元工務店等と連携し、陶芸家や若者等に対する定住の促進を図ります。

- NPO法人、ボランティアと連携した空家・空き店舗のデータバンク形成
- 地域工務店・設計事務所等と連携した空家有効活用の支援
- 築窯者や陶芸家たちへの工房兼住まいの空家情報の提供
- 空家を活用した若者等定住促進住宅整備の検討

(2) 中心市街地における居住の促進と住環境の形成

土地の有効利用や高度利用により街なか居住を促進し、利便性が高く、環境にも配慮された住環境の形成を図ります。

- 日照等に配慮し、街並みと調和する都市型集合住宅の立地促進
- 子育て世代や高齢者世帯向け都市型集合住宅の立地促進
- 民間住宅を活用した借上型市営住宅の供給
- 二世帯住宅の普及と隣居・近居の促進

(3) 郊外住宅地における居住の促進と住環境の形成

子育て世代向け住宅の供給を促進し、安心して子育てができるサービス環境が整い、うるおいのある美しい住環境の形成を図ります。

- 子育て世代向け住宅の供給促進
- 安心して子育てができるサービス環境の提供
- ファミリー世帯向け住宅の建設促進
- 二世帯住宅の普及と隣居・近居の促進
- 緑豊かでうるおいのある美しい住宅地の形成

(4) 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

既存住宅の改良支援や帰農者の定住及び二地域居住等を促進するための住宅情報の提供、居住サービス環境の維持・向上などにより、定住人口の維持・増加や交流人口の拡大を図ります。

- ◎公共交通機関の確保（デマンドタクシー^{※1}の充実）
- UJターンや二地域居住等の受け皿となる住宅改良の支援
- 帰農者の定住を促進するための就農者向け住宅等の情報提供
- 空家情報提供事業の推進
- 古民家再生事業の推進
- 医療・福祉サービスが確保された住環境の維持・向上

※1 市民の移動の利便性、地域の活性化、福祉の向上を図るため、利用者の需要に応じて、自宅や指定場所から利用者の乗り合いにより送迎するサービス。

(5) 地域の状況に応じた住宅水洗化の促進

公共下水道区域、農業集落排水事業区域等住宅の立地する区域に応じた下水道整備等による住宅の水洗化を推進します。

- ◎「生活排水ベストプラン」^{※1}に基づく効率的な排水対策の推進
- ◎公共下水道事業の推進と公共下水道排水施設の利用促進
- ◎農業集落排水事業の推進と農業集落排水施設の利用促進
- ◎浄化槽設置事業費補助事業の推進
- ◎公共下水道水洗便所等改造資金融資あっせん制度の活用
- ◎農業集落排水設備改造資金融資あっせん制度の活用

※1 住生活環境の改善や公共用水域の水質保全を図るために、下水道、農業集落排水施設、合併浄化槽といった生活排水処理施設を効率的（ベスト）に配置して、整備や維持管理をするマスタープラン。

2) 住み慣れた地域で安心して暮らせる居住の促進と住環境づくり

(1) 市営住宅における福祉サービス環境の提供

地域における福祉のサービス環境の充実を図ります。

- 子育て環境整備のための市営住宅敷地の活用
- 高齢者福祉環境のための市営住宅敷地の活用

(2) 市営住宅への多様な世帯の入居推進

良好なコミュニティを形成するため、市営住宅への多様な世帯の入居を図ります。

- 地域の特性に応じた入居制度の弾力的な運用
- 住民間の交流活動への支援

(3) 身近な公園・緑地や緑豊かな住環境整備の推進

地域住民が交流できる地域に開放された身近な公園・広場等交流スペースの整備を図るとともに、住宅や周辺の修景・緑化の促進を図ります。

- ◎身近な公園・広場整備の推進
- 市営住宅の建替え時等における交流スペースの確保
- 住宅の生垣設置や緑化等への支援

(4) 住民が主体となった住環境づくりへの支援

地域の特性に応じた良好な街並みや景観の維持、形成を図るため、住民が主体となった住まいづくりを支援します。

- ◎地区計画など都市計画制度の活用
- ◎グリーンパートナー制度^{※1}及び道路里親制度^{※2}の拡充

※1 市民が公園を快適かつ安全に利用できるようにするとともに、市民の自主的な活動を推進するため、公園の美化、維持管理等を行う地域の団体に対し、奨励金を交付する制度。

※2 住民や事業者等からなる自主的なボランティア（里親）によって、一定区間の道路の散乱ゴミ収集・清掃・草刈り等の美化活動を行う制度。

4 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

(1) 高齢者や障がい者等に配慮した住宅づくり

高齢者や障がい者が自宅で自立して生活を送れるよう、福祉政策等と連携を図り、高齢者や障がい者に対応したリフォームを促進するとともに、適切な住宅を確保できる環境を整備します。

- ◎重度障害者（児）住宅リフォーム助成事業^{※1}の推進
- ◎高齢者住宅整備資金貸付制度の推進
- ◎障害者住宅整備資金貸付制度の推進
- ◎介護保険住宅改修理由書作成補助事業^{※2}の普及
- ◎高齢者や障がい者等に対応したリフォームの促進
- 高齢者向け住宅の確保

(2) 福祉サービス環境の充実

高齢者、障がい者をはじめ、誰もが安心して生活できるよう、住宅を福祉介護などのために改修する際に相談できる制度環境の充実を図ります。

- ◎住宅耐震・リフォームアドバイザー制度^{※3}の普及
- 保健・医療・福祉と連携した相談、助言

※1 重度障害者（児）の福祉を増進するため、住宅・設備をその障害者（児）に適するように改善する際に要する経費を助成する事業。

※2 介護保険法に規定する居宅介護住宅改修又は居宅支援住宅改修費の支給申請に係る理由書の作成に要する経費に対して助成する事業。

※3 リフォームに関する専門的な現地アドバイスをを行う住宅耐震・リフォームアドバイザーが、リフォームを検討する方の要請に応じ、有償にて派遣する制度。

(3) 住宅の耐震化への支援

現行の耐震基準が求める耐震性能を有しているかを診断する耐震診断に対する支援を行います。

- ◎木造住宅耐震診断士派遣事業^{※1}による耐震診断実施の促進
- ◎木造住宅耐震診断士の養成事業の普及
- リフォーム工事に合わせた耐震改修の促進
- 事業者等の情報提供

(4) 防犯・防火性能の高い住宅の普及促進

住宅への侵入盗犯への対応及び火災時の安全性の確保のため、防犯及び防火性能の高い住宅の普及に努めます。

- ◎住まいの防犯対策助成事業^{※2}の活用
- ◎消防法に基づく住宅用火災警報器等の設置指導
- 防犯性能の高い建物部品に関する情報提供
- 住宅地の防犯性の向上に関する意識啓発
- 防犯・防火に関する住宅性能表示制度の活用
- 共同住宅に関する防犯設計指針の普及

※1 木造住宅の所有者が耐震診断を希望する場合、専門的知識を有する「木造住宅耐震診断士」を派遣して耐震診断を行い、木造住宅の耐震性能の確認や耐震化の意識啓発を図るための事業。

※2 空き巣等による住まいの犯罪の被害を未然に防止するため、住宅の防犯対策費用の一部を助成することにより、防犯意識の高揚と安心で安全な生活の確保を目的とする制度。

2) 安全で安心な住環境づくり

(1) 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

誰もが安心して生活できる住環境を形成するため、ユニバーサルデザイン^{※1}による建築物や道路等の整備を推進します。

- ◎バリアフリー法^{※2}の審査や「茨城県ひとにやさしいまちづくり条例」の届出の活用
- 住宅へのユニバーサルデザインの普及促進

(2) 生活関連施設の耐震化の促進

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、多数の市民が利用する生活関連施設の耐震化の促進を図ります。

- ◎公共施設の耐震改修の実施
- 公益施設の耐震改修の促進

(3) 建物の不燃化の促進

老朽建築物が密集した市街地の防災性の改善及び地震時の被害の拡大を防止するため、建物の不燃化や建築物と道路の一体的な整備を図ります。

- ◎道路拡幅や空地の確保
- 都市計画制度等による建築物規制

(4) 災害に対する安全な住宅地の形成

災害の被害の恐れがある地区の情報提供などにより、大規模な災害や自然災害に対する安全な住宅地の形成を図ります。

- ◎防災ハザードマップ^{※3}等による自然災害の被害の恐れのある地区の情報提供
- がけ地近接等危険住宅移転事業^{※4}等の活用

(5) 安心して子育てできる住環境の整備

子育て世代が、適切な負担で適正な住まいを確保できるように、良質な賃貸住宅の供給を促進するとともに、各種助成制度の活用を図ります。

また、子育て世帯が、仕事と家庭生活の両立を図りながら安心して子育てができるように、子育て支援施設の整った住環境の整備を進めます。

- ◎地域子育て支援センター事業^{※5}・ファミリーサポートセンター事業^{※6}の充実
- 良質な賃貸住宅の供給
- 子育てしやすい住環境の整備

※1 「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無等に関わらず、最初からできるだけ多くの人利用可能なようにデザインすること。

※2 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の略称で平成18年6月に制定。

※3 自然災害に対して、被害が予想される地域及び避難地・避難路等が記載されている地図。

※4 災害の未然防止を図るため、がけ地の崩壊等による自然災害のおそれの高い土地から居住者自身の自助努力による住宅の移転を支援する事業。

※5 子育てに対する不安等についての相談指導、子育てに関する情報提供、親子の遊び場の提供等の地域の子育て家庭に対する育児支援を行う事業。

※6 仕事と育児を両立し、安心して子どもを育てることのできる環境づくりを推進し、児童福祉の向上を図るため、育児の支援を行う事業。