

第3章：福知山市の住宅政策に係る課題

1. 課題整理の前提

(1) 都市づくりの立場から、住宅政策に求められる内容

本市では、「新福知山市まちづくり計画（新市建設計画）（平成17年3月）」を踏まえた都市づくりを進めていることから、都市づくりの立場から次のような点に留意して住宅政策に取り組むことを前提とします。

- 「継承から発展」をキーワードとして「21世紀にはばたく北近畿の都 福知山」という将来像を求めていくことから、北近畿の都としての積極的・発展的な住宅政策の方向性の打ち出しが必要である。
- 合併直後の福知山市として、一体的で均衡ある発展を図りつつ、各地域の特性を生かし市全体としての総合的な魅力を高めていくことが求められる。
- 若者定住、人と自然との調和、健康・安心、次世代育成、住民主体、協働のまちづくり等が新市建設計画に「理念」として掲げられており、本市の都市づくりの力点である。

(2) 福知山市の住宅政策に係る課題の構造

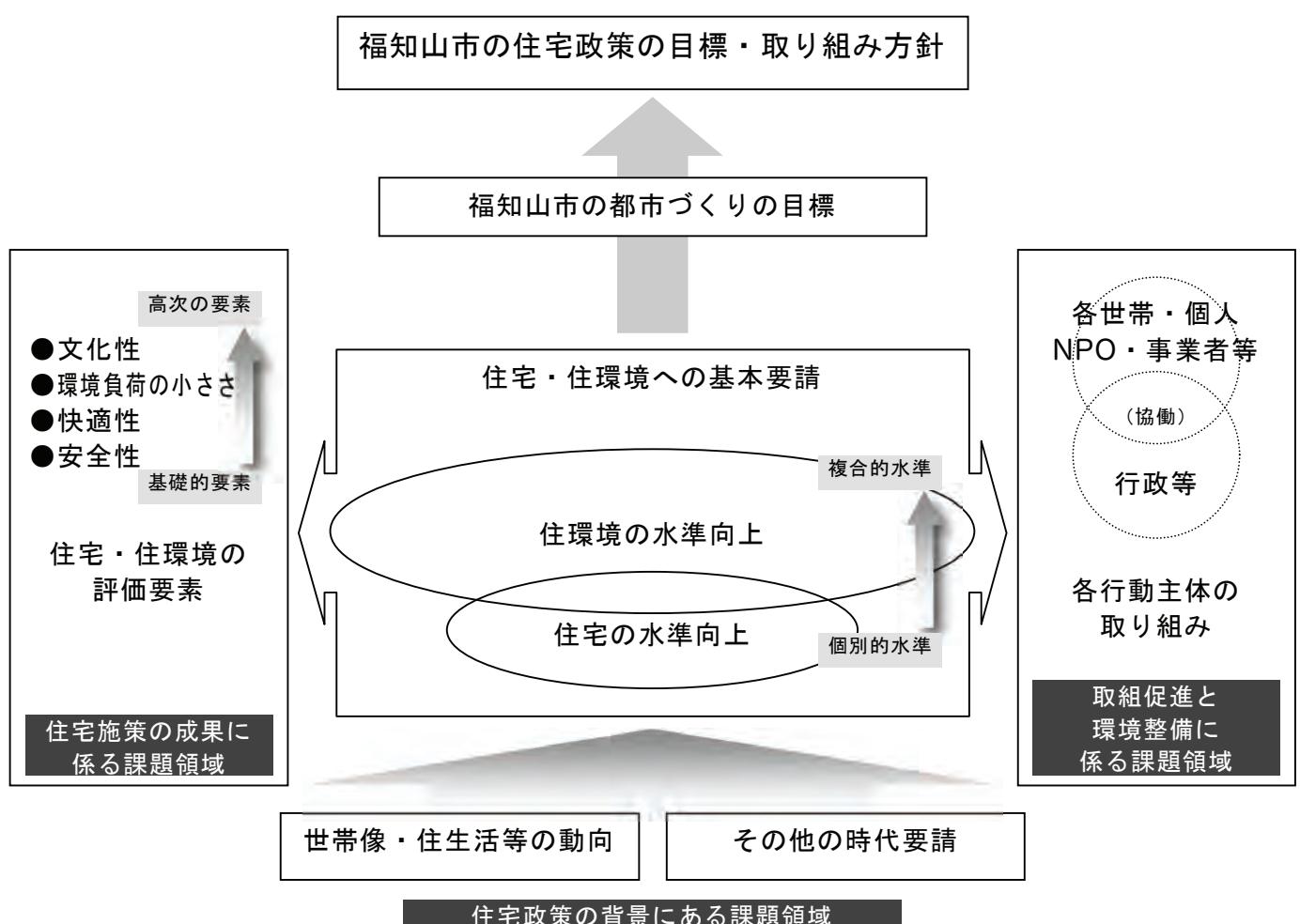
本市の住宅・住環境に係る政策課題は、いずれも「福知山市内の住宅と住環境に対する水準向上の要請に、どのように対応していくか」という原則に基づくものであり、また、他方で次の3つの領域に区分できます。

第一に、これら水準向上の要請が、どのような社会的状況を背景としてもたらされているかという住宅政策の背景となる課題領域があり、主には、世帯のあり方・住生活等の動向に左右される課題があります。これら課題の対応において、住宅政策は関連他分野との連携の中で一定の役割を果たすことになります。

第二に、住宅・住環境の水準を規定する評価要素を整理するとき「それら個別の要素に係る評価を高める」という課題があります。これらは、いわば各施策等の具体的成果に係る課題領域として包括されるものであり、住宅政策に係る主要な課題領域です。

第三に、住宅と住環境の水準向上に寄与する行動主体が、能動的・積極的にそれぞれの役割を發揮しやすくすることに係る課題が含まれる、取組促進と環境整備に係る課題領域があります。施策展開に係る課題領域です。

これら3つの領域における課題を精査し、都市づくり全体の目標等を踏まえることで、本市の住宅政策の目標・取り組み方針を明らかにしていく必要があります。



2. 課題領域ごとの概況分析

(1) 住宅政策の背景にある課題領域の概況と課題

この課題領域は、基本的に本市の都市づくりに係る領域です。従って、住宅政策が本市の都市づくり全体のなかで果たすべき役割を明らかにする視点から、人口・世帯の動向や住生活等の変化、その他の時代要請等の概況と課題を整理します。

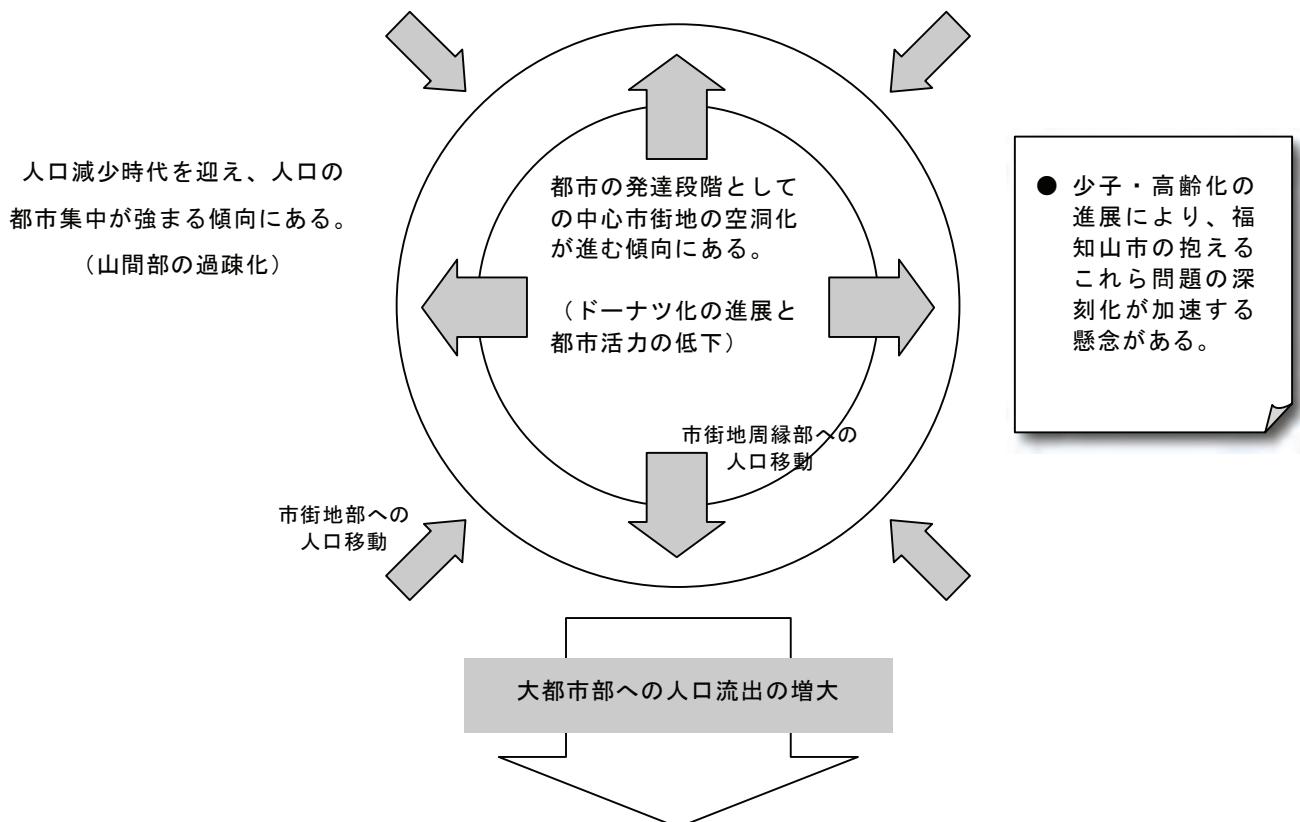
① 少子・高齢化への対策

少子・高齢化が急速に進行しています。平成17年の国勢調査結果による高齢化率は、福知山市全体で23.0%、旧3町については30%を超えていました。“団塊の世代”が定年を迎える時期となっており、この傾向はますます強まることが予測されます。

のことと相まって、人口減少時代の本格的な到来が目前となっており、人口の都市集中傾向がさらに強まることも予測されます。現在、福知山市では、社会移動が転出超過の基調となっているほか、市街地周縁部への人口移動と中心市街地の空洞化、山間部の過疎化が進行している状況にあります。なお、丹波市等からの人口流入のため、夜間人口より昼間人口が多くなっています。

こうした状況のなかで、高齢化への対応を重視することと同時に、子育て期のゆとりある住生活の確保を支援するなどを含め、総合的な子育て支援の充実を図るなどにより、少子化対策を重視する必要があります。

また、交流人口の吸引力をいっそう發揮し、人口減少時代に活力ある都市づくりを進めていくため、定住・交流両面の人口吸引力の強化に資する住宅施策の展開が求められるところです。



② 中心市街地の活性化

中心市街地において、商店街の活力低下が進行するとともに、人口の空洞化と超高齢化が進行しています。これらに伴って、空家が急激に増加してきています。平成 15 年の住宅・土地統計調査によると福知山市の空家ストックは約 6 千戸にのぼり、空家率にして約 20%（うち半数が賃貸用）となっています。こうした状況への対策を進め、JR 連続立体交差化・福知山駅の改築と福知山駅南区画整理事業の進捗を踏まえて、本市の顔となるよう中心市街地の活性化を図る必要があります。また、市街地部に一定の集積がある長屋建住宅等の耐火・耐震化を進め、市街地全体の安全性の向上を図る必要があります。

③ 山間部等の生活利便性の維持・確保

山間部等において、過疎化と超高齢化が急速に進行し、一部に過疎化によって集落維持が困難な地区も発生しています。こうした状況の進行は従来から始まっており、特に旧 3 町では、過疎対策として若者定住促進策を強調し諸施策に取り組んできていました。こうした地域では、移動の困難や生活施設の不足等に伴って、生活利便性を損なわないようにしていく必要があります。また、市民活動との協働を強めながら、農村定住を促進する総合的な方策の展開を図ることが求められます。

④ 世帯のあり方の変容に伴う生活課題の変化への対応

世帯規模が縮小し世帯数が増加するなかで、単身世帯の増加が際立っています。平成 17 年の国勢調査によれば、本市全世帯の 1/4 以上を占めるに至っています。とりわけ、高齢者のみ世帯の増加が顕著であり、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯を合わせて約 22% となっています。

こうした世帯のあり方の変容が、世帯単位での自立した地域生活を継続する上で様々な困難が生じる可能性を高めています。とりわけ、子育て期・老親介護期・高齢期等の生活課題がより大きなものとなる状況へと結びついていくことが予測されることから、家庭や地域の対応力を強めていくため、母子・父子世帯・多子世帯などへの子育て支援対策の充実や、高齢者福祉と住宅施策との連携などを進めていくことが重要となっています。

⑤ 地域コミュニティの再構築と機能強化

中心市街地や山間部等で顕著な人口減少や少子・高齢化などにより、地域のコミュニティ機能の低下が叫ばれています。他方で、国勢調査結果に福知山市の住宅ストックの概況をみると、持家が約 2/3 を占め一戸建が約 7 割を占める一方で、近年、民営借家、共同住宅（1-2 階建）が増加する傾向があるなど、ライフスタイルと住まい方の多様化も進んでいることがうかがえます。

新興住宅と既存地域コミュニティとの調和などを含めた地域の連帶を強めて地域の福祉力を高めることとともに、若者定住促進など都市活力の向上に資する視点から、多様な住ニーズに即応した住宅供給と、これに関連する誘導施策の総合的な展開が求められます。

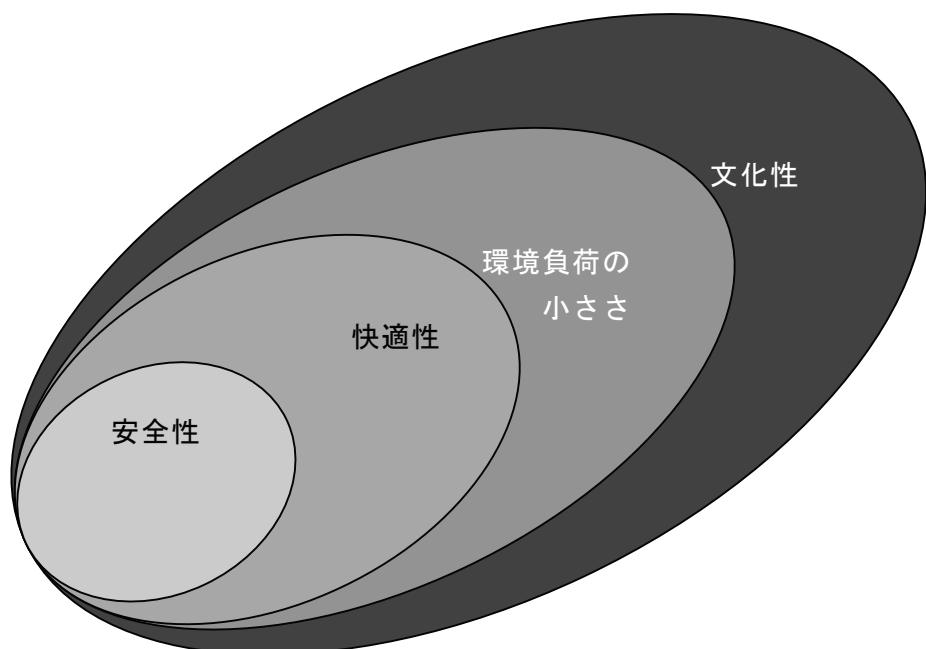
⑥ 住宅セーフティネットの充実

失業者、DV・虐待・犯罪被害者、母子・父子世帯・多子世帯、障がいのある人のいる世帯などにおいて住宅困窮を伴う生活課題の多様さと多さが顕在化し、全国的な社会問題となっています。住宅マスタープラン策定に先立つアンケート調査結果では、住宅施策の重点として「福祉施設と連携した住宅の整備」が第1位となっているなど、市民ニーズも高まるなか、地方自治体においても、早期に適切な対応を図ることが求められており、住宅・福祉等の分野における施策連携の強化に努めて、住宅困窮状況への直接的支援と困窮状況からの脱出支援の両面から、住宅セーフティネットの充実を図る必要があります。

(2) 住宅施策の成果に係る課題領域の概況と課題

この課題領域は、住宅・住環境の評価向上に係る領域であり、住宅行政が主導的に取り組む領域です。評価に係る4つの要素を規定することで概況と課題を整理します。

なお、4つの要素は、安全性、快適性、環境負荷の小ささ、文化性の順に、より高次の評価要素と位置づけることができます。



ア) 4つの評価要素からみる概況

① 安全性

本市は、平成 16 年の台風 23 号など、度重なる甚大な風水害り災経験を有する都市です。平成 15 年の住宅・土地統計調査によると、木造住宅が約 6 割、旧耐震基準住宅が約半数となっているほか、5 年間の持家の耐震工事が約 2% にとどまっています。また、アンケート調査の結果においても、住宅や住環境の満足度に関して、防災面について低い評価となっているなど、都市と住宅の防災性・安全性の向上については、いっそう重点を置く必要があります。なお、現在、「(仮称) 福知山市総合防災センター」を建設予定としているほか、同センター整備にあわせて「福知山市地域情報化ビジョン e ふくちやま」と連携した、防災行政無線と消防救急デジタル無線の一体的な整備を予定しています。

住宅のバリアフリー化については、アンケート調査結果において満足度評価が低く、バリアフリー化工事の意向や支援制度の市民の認知も低くなっています。

② 快適性

住宅・住環境の快適性について、アンケート調査結果をみると、自然環境や街なみに対する満足度評価が高く、水と緑の豊かな環境に恵まれていることが、市民に高く評価されていることがうかがえます。一方、住宅の満足度が低い項目としては「室内の結露、カビ対策」が約半数あることが特徴的です。

住宅・土地統計調査によると、福知山市の住宅の規模水準は比較的高いといえますが、一方で最低居住水準未満世帯が約 3% あり、特に公営住宅を含む借家では約 1 割、子育て世帯が住む民営借家では 1 割強となっています。また、5 年間の持家の高齢者対応設備工事が約 15% にとどまっています。

③ 環境負荷の小ささ

良好な農村・山林・里山・棚田・水辺景観等が地域の魅力と風情を形作っており、生業と環境の調和した暮らしがあります。これら地域資源を守り活用するため、地場産材について「丹州材」のブランドで活用促進に取り組むとともに、在来木造住宅の振興と関連業界の活性化を図ってきています。

④ 文化性

福知山城とその城下町としての発展の歴史があり、様々な歴史的・文化的建築物を有しています。また、民話や伝説などの文化的資源や美しい農村集落、地域の生活に根ざした文化があります。

イ) 住宅・住環境の水準向上に係る課題

評価要素ごとの概況の整理から、住宅・住環境の水準向上に係る課題を以下に整理します。

① 地域防災・地域防犯の取り組み促進

都市の防災性向上に向けた緊急的な社会要請が高まるなか、本市においても建物耐震化や風水害対策をはじめ、地域の防災性の向上を積極的に進めていく必要があります。

また、市民の自治活動等との連携のもと、地域防犯・防事故、地域防災力の強化を図る必要があります。

② 最低居住水準未満世帯の解消

民営借家、公営住宅などの、最低居住水準未満世帯の解消に努める必要があります。

③ バリアフリー化の促進

諸制度の活用促進を図るなど、住宅・福祉等の分野における施策連携のもとで、住宅のバリアフリー化を促進していくことが求められます。

④ 子育て世帯の住ニーズへの対応充実

子育て世帯の住ニーズ・住環境ニーズに応えるための住宅施策や住生活に係る経済的負担の軽減等が望まれます。

⑤ 環境共生・環境負荷が小さい暮らし方の提案・振興

環境負荷が小さい住宅・住環境・住生活について、市民への知識普及と意識啓発に努めるとともに、その実践に向けたモデルの提案や支援の充実が求められます。

環境負荷が小さい住宅・住環境・住生活づくりに資する技術の積極的な採用について、検討を進めることができます。

シックハウス等の対策について、建材メーカー施工事業者等との連携のもとで取り組む必要があります。

⑥ 文化的魅力を高める地域資源の再発見と保全・活用

地域住民との協働を通じて、地域の文化的特性を整理分析し、これを活用していくことが求められます。その一環として、良質な木造住宅等の適切な維持保全やまちなみ環境の整備、景観形成などを図っていくことが求められます。

⑦ 丹州材ブランドの振興と活用促進

良質な地場産材の活用、林業振興、森林保全、伝統建築・技術の継承など、多面的な取り組みに資することを踏まえて、「丹州材」の活用促進を強化することが求められます。

※「住宅の資産性」については、基本的に「住宅・住環境の評価向上」等によって、その評価向上が図られるべきものと見なし、特別の項目を挙げての課題整理はしていません。

※「地域特性」については、以上の課題整理に横断的に関わるものと捉えます。

(3) 取組促進と環境整備に係る課題領域と課題

この課題領域は、政策推進に係る課題領域であり、各行動主体の取り組みを促進すること、また、活動しやすいよう環境整備を図ることについての課題を含みます。

○ 総合的な支援基盤と関係各主体間の連携

総合的な情報提供・相談対応の強化を図るとともに、関係各主体の連携を強化することが求められます。また、住宅関連産業・市場の健全な育成・支援を図ることも求められます。

3. 課題の総括

3つの課題領域において整理した課題を、以下に総括します。

住宅政策の背景にある課題	住宅・住環境の水準向上に係る課題
<ul style="list-style-type: none">① 少子・高齢化への対策② 中心市街地の活性化③ 山間部等の生活利便性の維持・確保④ 世帯のあり方の変容に伴う生活課題の変化への対応⑤ 地域コミュニティの再構築と機能強化⑥ 住宅セーフティネットの充実	<ul style="list-style-type: none">① 地域防災・地域防犯の取り組み促進② 最低居住水準未満世帯の解消③ バリアフリー化の促進④ 子育て世帯の住ニーズへの対応充実⑤ 環境共生・環境負荷の小さい暮らし方の提案・振興⑥ 文化的魅力を高める地域資源の再発見と保全・活用⑦ 丹州材ブランドの振興と活用促進
取組促進と環境整備に係る課題	
○ 総合的な支援基盤と関係各主体間の連携	



【住宅施策の課題】

- ① 住宅・住環境の安全確保
- ② 住宅・住環境の魅力向上
- ③ 多様なライフスタイルと住ニーズへの対応
- ④ 住宅セーフティネット機能の整備
- ⑤ 住まい・まちづくりにおける協働の拡大