

第4章：住宅マスタープランの目標と施策の体系

1. 目標と施策の柱

課題を検討・総括するなかで、本市住宅政策が「安心・安全の確保」「居住魅力の向上」「協働の推進」などに向かうべきことを明らかにしました。これを踏まえて、福知山市が住宅政策の立場から目指す都市像として以下を掲げます。

「住みたい住み続けたい、ホッとするわが家・わがまち」

この目標を実現していくため、次の5つの施策の柱を設定します。

- 安心・安全な住まい・まちづくり
- 住みたい・住み続けたい住まい・まちづくり
- いろいろな暮らし方を選べる住まい・まちづくり
- 誰もが住まいに困らない住宅セーフティネットづくり
- 協働で進める住まい・まちづくり

計画期間は概ね10年とし、5年を目途に適宜の見直しを行うものとします。

計画目標年次：平成28年度

2. 施策の体系

(凡例) ○継続、●拡充、◎新規

施策の柱	施策体系		具体的な取り組み
安心・安全な住まい・まちづくり	(1) 暮らしの安全を守る住宅ストックの形成(安全性を重視した住まいづくり)	① 住宅耐震化等の促進	◎ 耐震化促進計画の策定 ● 耐震化に係る知識普及と意識啓発の実施 ◎ 計画に基づく耐震診断・耐震改修の促進 ◎ 住宅メンテナンス、リフォーム等の機会を活かした住宅耐震化の促進 ◎ 住宅用火災警報器の設置の促進
		② 住宅の適切な維持管理の促進	◎ 住宅メンテナンス、リフォーム等に係る相談対応(施策の柱5-(1)に別掲) ◎ 耐久性の高い住宅づくりに係る情報提供と相談対応(施策の柱5-(1)に別掲)
		③ 誰もが使いやすい、安全な住まいづくり(住宅のバリアフリー化等の促進)	○ 住宅バリアフリーやユニバーサルデザイン※の普及啓発の推進 ● 設備更新やリフォームの機会等も活用した、既存住宅のバリアフリー化の促進 ○ 住宅バリアフリー化に係る住宅改修助成等の普及と利用の促進 ○ 緊急時連絡についての、高齢者のみ世帯などのへの啓発と連絡確保の促進 ○ シックハウス等への対策に留意した、住まいづくりの促進
	(2) 安全で安心して暮らせる住環境づくり	① 災害に強い住環境づくり(地域防災力の強化)	○ 地域防災計画に基づく避難地等の確保 ● 比較的古い木造住宅が多い地区等における耐震化、不燃化の促進 ● 風水害に備える住宅補強や備蓄等についての相談・助言等(施策の柱5-(1)に別掲) ● 住宅浸水被害からの復旧支援の充実
		② 誰もが暮らしやすい、ユニバーサルな住環境づくり	○ 「福知山市交通バリアフリー基本構想」等に基づく、道路・歩道等の改良 ○ 事業者等へのユニバーサルデザインの考え方の普及・啓発の推進 ○ 交通安全活動の促進 ○ 防犯性の高い地域づくり(地域防犯力の強化)
住みたい・住み続けたい住まい・まちづくり	(1) 子育てをしやすい住まい・まちづくり		◎ 子育てに適したゆとりある住宅供給の促進(地域優良住宅制度の活用促進) ◎ 子育て世帯等への家賃負担補助の利用の促進(府補助)
	(2) 地域の魅力を生かした住まい・まちづくり(地域資源の活用と景観形成の促進)		○ 各地区における地域資源の見直しと住まい・まちづくりへの活用 ◎ 景観ガイドラインの市民協働による策定 ● 城下町の風情を生かした地域づくりの促進 ● 農村景観の保全と活用 ● 丹州材の育成・伐採・製材加工・流通から建築までの一貫した仕組みづくりとPR ● 各地区における市民のまちづくり活動の促進・支援
	(3) 環境負荷が小さい住まい方の提案と実践		● 省エネルギーと新エネルギー活用を踏まえた住宅づくりと住まい方の普及と促進 ○ 地球温暖化ガス排出抑制や廃棄物抑制に配慮した住宅建設の促進
	(4) 中心市街地活性化に対応した街なか居住の促進		● 「新・福知山市中心市街地活性化基本計画」の推進

施策の柱	施策体系		具体的な取り組み
いろいろな暮らし方を選べる住まい・まちづくり	(1) 多様な居住ニーズに応える、住宅ストックの活用	① ライフステージに応じた住宅供給・居住支援	◎ 高齢者向け優良賃貸住宅の検討 ◎ 京都府高齢者円滑入居賃貸住宅（高齢者専用住宅）登録制度の啓発 ● 若者定住促進に向けた住宅支援に係る検討
		② マルチハビテーションなど、新しい住まい方の提案と支援	◎ <u>マルチハビテーション</u>※の提案と相談支援 ◎ 福知山市の住情報の京阪神地域へのPR ◎ 農業体験、農村居住体験活動の促進
		③ 空家の活用と住宅流通の環境整備	◎ 地元協働による空家実態調査と活用検討 ● 農村部の過疎化・超高齢化対策の推進 ◎ 地区の集いの場や高齢者の共同生活の場としての、農村部の空家の活用 ● 農村居住、街なか居住の受け皿としての空家等の活用検討 ◎ 空家ストック等を活用した一時居住の仕組みづくり ● 市民・事業者との共同による、住宅市場の情報基盤と流通環境の整備
誰もが住まいに困らない住宅セーフティネットづくり	(1) 住宅セーフティネットの整備		● ケアマネジメントにおける居住支援強化に向けた、住宅施策と福祉施策等の連携強化 ● 多様な住宅困窮事情に対応できる、公営住宅の特定目的入居の拡大
	(2) 公営住宅の適正管理と総合的な活用		○ 市営住宅の適切な供給 ● 「福知山市公営住宅ストック総合活用計画」の推進
協働で進める住まい・まちづくり	(1) 総合的な相談と情報提供		● 総合相談と情報提供の充実（窓口の強化） ◎ 協働による、住まい・まちづくり情報の受発信の強化 ● リフォーム詐欺等の被害防止・対策など、住生活に係る消費者保護の強化
	(2) 事業者・関連団体等の取り組みの促進		◎ 住宅情報の整備と活用

※ ユニバーサルデザイン：バリアフリーとは、さまざまな生活行動において、既存の（あるいは予測される）物理的障壁を排除することをいい、現在は拡大解釈されて、心理的障壁についても含む用語となっています。これに対してユニバーサルデザインとは、素材、形状、色彩等の面で、あらかじめ、誰もが使いやすく美しいものとなるよう配慮したデザインをいいます。

※ マルチハビテーション：居住の場を 1 か所とするのではなく、都市部と農村部などの複数か所に定めること。各人のライフスタイルの豊かさを高める有力な手段のひとつとして期待されます。

3. 住宅施策の内容

施策の柱ごとに、施策の具体的な内容を以下に示します。

【施策の柱 1】 安心・安全な住まい・まちづくり

市民の住生活の根幹は、住まいとまちの安全が確保されていることであり、そこに安心して住まい暮らすことができることにあります。そのため、市民の住生活の安心・安全を高めることについては、住宅マスタープランのなかでも最重視し、施策の第一の柱として取り組みます。

（１）暮らしの安全を守る住宅ストックの形成（安全性を重視した住まいづくり）

① 住宅耐震化等の促進

京都府建築物耐震改修促進計画を踏まえて、福知山市の建築物耐震化促進に係る計画を策定し、住宅についても、地域ごとの建築特性を勘案しつつ、耐震診断・耐震改修による耐震化を促進します。特に、住宅のメンテナンスやリフォームの機会を有効に活用した情報提供や相談支援に努めます。また、住宅火災による被害の減少を目指すため、消防法改正により平成 16 年 6 月 1 日から義務づけられた住宅用火災警報器の設置を促進します（新築住宅については必置、既存住宅については福知山市火災予防条例に基づき平成 23 年 5 月 31 日までに設置することが必要となります）

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- ◎ 耐震化促進計画の策定
- 耐震化に係る知識普及と意識啓発の実施
- ◎ 計画に基づく耐震診断・耐震改修の促進
- ◎ 住宅メンテナンス、リフォーム等の機会を活かした住宅耐震化の促進
- ◎ 火災警報器の設置の促進

② 住宅の適切な維持管理の促進

住宅所有者（居住者）による住宅維持管理についての情報提供や相談対応の充実を進め、福知山市全体での良質な住宅ストックの維持・形成を誘導することで「ながく使える住宅づくり」を促進します。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- ◎ 住宅メンテナンス、リフォーム等に係る相談対応（施策の柱 5-（１）に別掲）
- ◎ 耐久性の高い住宅づくりに係る情報提供と相談対応（施策の柱 5-（１）に別掲）

③ 誰もが使いやすい、安全な住まいづくり（住宅のバリアフリー化等の促進）

ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた、誰もが使いやすい住宅づくりを促進する一環として、福祉施策等とも連携しながら制度普及や活用促進に努め、新築・既存の住宅バリアフリー化を促進します。

また、施工業者等との連携のなかでシックハウス等への対策にも留意し、安全な住まいづくりを促進します。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- 住宅バリアフリーやユニバーサルデザインの普及啓発の推進
- 設備更新やリフォームの機会等も活用した、既存住宅のバリアフリー化の促進
- 住宅バリアフリー化に係る住宅改修助成等※の普及と利用の促進
- 緊急時連絡についての、高齢者のみ世帯などのへの啓発と連絡確保の促進
- シックハウス等への対策に留意した、住まいづくりの促進

※ 住宅バリアフリー化に係る現行の助成事業

介護保険事業に係る住宅改修：

上限 20 万円（1 割個人負担、補助金は 18 万円）

高齢者住宅改修助成事業（市独自の上乗せ）：

20 万円を超えた部分で 2/3 を乗じて得た額。最高 10 万円。

すこやか住まい改修費助成事業：

身体障がいのある人を対象として、バリアフリー化工事について 30 万円を限度に助成。

(2) 安全で安心して暮らせる住環境づくり

① 災害に強い住環境づくり（地域防災力の強化）

度重なる風水害のり災経験があることを踏まえ、顔の見える地域づくり、地域の防災ネットワークや災害時要配慮者への支援体制の強化など、地域の防災力向上への対応を図ります。生活道路の拡幅整備や防災拠点の整備、避難路の確保など、まち全体の防災性能の向上と、老朽木造住宅が多いなど防災上の課題が大きい地区での重点的な耐震化、不燃化等を促進します。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- 地域防災計画に基づく避難地等の確保
- 比較的古い木造住宅が多い地区等における耐震化、不燃化の促進
- 風水害に備える住宅補強や備蓄等についての相談・助言等（施策の柱 5-（１）に別掲）
- 住宅浸水被害からの復旧支援の充実

② 誰もが暮らしやすい、ユニバーサルな住環境づくり

道路や歩道等の改良や交通安全性の確保など様々な面から、高齢者や障がいのある人はもとより、「誰もが暮らしやすい」ことにあらかじめ配慮した安全な住環境づくりを進めるとともに、日常的な近隣のふれあいがあるなど、防犯力の高いコミュニティ・住環境づくりを促進していきます。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- 「福知山市交通バリアフリー基本構想」等に基づく、道路・歩道等の改良
- 事業者等へのユニバーサルデザインの考え方の普及・啓発の推進
- 交通安全活動の促進
- 防犯性の高い地域づくり（地域防犯力の強化）

【施策の柱2】 住みたい・住み続けたい住まい・まちづくり

訪れるひとが「住みたい」と感じられる、市民が「住み続けたい」と思えるような、福知山市の居住魅力を高めるため、子育てしやすいの向上、地域の魅力の発揮、地球環境問題対策への寄与を重視した取り組みを行います。

（１）子育てをしやすい住まい・まちづくり

「ホッと福知山 子育て夢プラン（福知山市次世代育成支援行動計画）」に基づき、子どもを生み育てたいと思える地域づくりを推進します。そのなかで、子育てコミュニティがあるなど、安心して子育てに臨める住環境づくりを促進し PR することで、居住魅力の向上を図ります。

また、子どもの成長発達に係る適切な居住環境のため、子育て世帯一般、特には、母子・父子世帯・多子世帯など生活課題を抱える子育て世帯への住まいの支援について、府と協調し充実を図ります。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- ◎ 子育てに適したゆとりある住宅供給の促進（地域優良住宅制度の活用促進）
- ◎ 子育て世帯等への家賃負担補助の利用の促進（府補助）

（２）地域の魅力を生かした住まい・まちづくり（地域資源の活用と景観形成の促進）

民話や伝説、史跡などの歴史資源や自然資源等の活用や、街路・公園など公共空間・民有地等の緑化などにより、潤いある街並み景観を誘導し、誇りと愛着の持てる地域づくりの推進を図ります。そのなかで、地区計画や建築協定、景観協定なども視野に入れた、地域主導の住まい・景観づくりを誘導していくため、景観ガイドラインを策定します。

また、地場産材である丹州材の広報・普及と活用促進を図るほか、地域づくりと居住魅力の PR などに係る、市民のまちづくり活動や NPO・ボランティア等の活動を育成・支援します。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- 各地区における地域資源の見直しと住まい・まちづくりへの活用
- ◎ 景観ガイドラインの市民協働による策定
- 城下町の風情を生かした地域づくりの促進
- 農村景観の保全と活用

- 丹州材の育成・伐採・製材加工・流通から建築までの一貫した仕組みづくりとPR
- 各地区における市民のまちづくり活動の促進・支援

（３）環境負荷が小さい住まい方の提案と実践

地球環境問題への対策の重要性を踏まえて、エネルギー利用効率の向上や省エネルギーの実践、あるいは自然エネルギーの積極的な利用などによる、環境負荷の小さい住宅と住まい方の普及を図ります。

また、住宅建設時の地球温暖化ガスの排出抑制や建設廃材等の廃棄物の減量について、事業者等と連携して取り組んでいきます。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- 省エネルギーと新エネルギー活用を踏まえた住宅づくりと住まい方の普及と促進
- 地球温暖化ガス排出抑制や廃棄物抑制に配慮した住宅建設の促進

（４）中心市街地活性化に対応した街なか居住の促進

「新・福知山市中心市街地活性化基本計画」に基づいて、賑わい・文化・都市利便・定住（＝居住＋健康）機能とこれらを満喫する快適生活（まちなかの居間）機能を効率的かつ一体的に構成するコンパクトなまちづくりにより、まちの基礎的体力（ポテンシャル）向上を図ります。そのなかで、中心市街地における居住促進等の取り組みを推進し、良好な居住環境・生活環境の形成促進に努めます。

また、中心市街地活性化に向けた「街なか居住」と定住促進のため、空家・空店舗・空地の活用などを促進します。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- 「新・福知山市中心市街地活性化基本計画」の推進

【施策の柱3】 いろいろな暮らし方を選べる住まい・まちづくり

都市の居住機能の持続的な発展と都市活力の向上の視点から、ライフステージごとの多様なライフスタイル・住まい方に応えるための諸施策に取り組みます。

（１）多様な居住ニーズに応える、住宅ストックの活用

① ライフステージに応じた住宅供給・居住支援

超高齢化社会への対応の視点や、若者が暮らしたい・働きたいと思える都市づくりの視点などを重視しつつ、ライフステージに応じた住宅供給・居住支援について検討を進めます。そのなかで、高齢者の居住ニーズに応じていくことについては、バリアフリー化された高齢者向け優良賃貸住宅の検討や、京都府が促進する「高齢者向け円滑入居登録賃貸住宅（高齢者専用住宅）」の啓発等を図ります。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- ◎ 高齢者向け優良賃貸住宅の検討
- ◎ 京都府高齢者円滑入居賃貸住宅（高齢者専用住宅）登録制度※の啓発
- 若者定住促進に向けた住宅支援に係る検討

※ 京都府高齢者円滑入居登録賃貸住宅（高齢者専用住宅）登録・閲覧制度

高齢者円滑入居賃貸住宅登録・閲覧制度：高齢であることを理由として入居を拒否することがない民間の賃貸住宅を貸主が登録、住宅を探す府民にその情報を提供する制度

高齢者専用賃貸住宅：登録されている賃貸住宅のうち、『専ら高齢者のみに賃貸させる住宅』として登録されているもの（平成 17 年 12 月導入）

② マルチハビテーションなど、新しい住まい方の提案と支援

市民による、市内農村部と中心市街地の両方における居住などを提案・支援するとともに、福知山市の交通利便性を生かして、京阪神大都市等への田舎暮らしの魅力発信に努め、週末農村居住などのニーズ、田舎暮らし・定年帰農などの UJI ターン※の呼び込みと受け入れを図ります。

そのため、関連する市民交流活動の展開支援や、農地付き住宅・農家住宅の取得支援、空家活用による住環境整備、農家宿泊制度の導入、定住インストラクターの育成・活用など、多面的な支援充実を図ります。

【具体的な取り組み】

(凡例) ○継続、●拡充、◎新規

- ◎ マルチハビテーションの提案と相談支援
- ◎ 福知山市の住情報の京阪神地域への PR
- ◎ 農業体験、農村居住体験活動の促進

※ UJI ターン：アルファベットの形状をたとえに、出身の地方のまちへ戻って暮らす U ターン、出身とは異なる地方のまちに暮らす J ターン、都市部出身者が地方のまちに暮らす I ターンを総称するという用語です。

③ 空家の活用と住宅流通の環境整備

農村部の過疎対策における農家空家の活用や、中心市街地活性化における空店舗等の活用など、地域課題と連動して急増している空家・空店舗ストックの有効な活用を地元とともに検討していきます。そのため、モデル地区（農村集落・中心市街地）を設定して地元自治会や商店街等と連携した空家・空店舗についての詳細な実態調査を行い、現状・課題の把握に努めます。

UJI ターンや若者定住の促進において、農村居住や街なか居住の受け皿としての空家等の活用に向けた情報提供、段階的な定住促進のための一時居住の仕組みづくり等について検討します。

また、既存住宅ストックの再生と流通市場における適切な循環を促進します。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- ◎ 地元協働による空家実態調査と活用検討
- ◎ 地区の集いの場や高齢者の共同生活の場としての、農村部の空家の活用
- 農村居住、街なか居住の受け皿としての空家等の活用検討
- ◎ 空家ストック等を活用した一時居住の仕組みづくり
- 市民・事業者との共同による、住宅市場の情報基盤と流通環境の整備

【施策の柱 4】 誰もが住まいに困らない住宅セーフティネットづくり

多様な住宅困窮事情の顕在化と、これらへの対応を強める必要から、福祉行政等との連携強化のもとで住宅セーフティネットの充実を図るとともに、「福知山市公営住宅ストック総合活用計画」に基づいて公営住宅の総合的な活用を進めます。

（１）住宅セーフティネットの整備

住宅困窮に係る福祉の増進に寄与する社会資源のひとつとしての公営住宅の役割に留意し、総合的な住宅セーフティネットの整備を図ります。

福祉との連携のもとで、高齢者や障がいのある世帯、子育て世帯、母子・父子世帯、あるいは犯罪被害者や DV 被害者等について、優先的な入居や緊急時一時利用などの点で柔軟な対応が可能となるよう検討を進めます。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- ケアマネジメントにおける居住支援強化に向けた、住宅施策と福祉施策等の連携強化
- 多様な住宅困窮事情に対応できる、公営住宅の特定目的入居の拡大

（２）公営住宅の適正管理と総合的な活用

福知山市公営住宅ストック総合活用計画に基づき、公営住宅ストックの適正管理と総合的な活用を図ります。その中で公営住宅によって居住の安定を図るべき世帯数を適切に見込むとともに、民間賃貸住宅との機能分担なども勘案することで、市営住宅供給量の適正化を図っていくほか、収入超過者等への適切な対応や入居者の住み替えを促進することで、公営住宅のセーフティネット機能を充実させます。また、公営住宅の居住環境向上のため、建替え・改善事業、バリアフリー化等を適切に計画し、その推進に努めます。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- 「福知山市公営住宅ストック総合活用計画」の推進

【施策の柱5】 協働で進める住まい・まちづくり

市民、企業、行政の協働による住まい・まちづくりを進めるため、総合的な相談と情報提供の体制を充実させるとともに、業界・市場の健全な発展の基盤強化を図ります。

（１）総合的な相談と情報提供

市民の住生活に係る情報・相談ニーズに応えるとともに、住まい・まちづくりに係る市民・企業等が活動しやすい環境を整備するため、窓口機能の強化などにより総合相談や情報提供の充実を図ります。

また、リフォーム詐欺等について、高齢者等が被害者となりやすいことから、福祉部局等との連携のもとで、被害防止と対策の強化に取り組みます。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- 総合相談と情報提供の充実（窓口の強化）
- ◎ 協働による、住まい・まちづくり情報の受発信の強化
- リフォーム詐欺等の被害防止・対策など、住生活に係る消費者保護の強化

（２）事業者・関連団体等の取り組みの促進

住まい・まちづくりに係る業界・市場の健全な発展と諸活動の連携強化を図るため、住宅情報に係る連絡協議の体制を整備します。

【具体的な取り組み】

（凡例）○継続、●拡充、◎新規

- ◎ 住宅情報の整備と活用

