

## 第4章 住宅政策の課題



## 4.1 住み心地がよい住宅環境への計画的誘導

### ①居住水準の向上

- 本市の住宅水準は、徐々に向上してきていますが、平成15年の誘導居住面積水準以上の住宅は住宅総数の半数程度となっており、十分な状況にあるとはいえません。また、持ち家と借家では、1人当たりの床面積に大きな開きがあります。さらに、家族の多い子育て世帯で床面積が小さく、世帯人員の少ない高齢者世帯で床面積が大きくなっているなど一部にミスマッチ<sup>11</sup>もみられます。このため、最低居住面積水準未達世帯の解消、誘導居住面積水準以上の住宅数の増加に努める必要があります。

### ②多様なライフステージ<sup>12</sup>へ対応できる住宅の普及、住み替え環境の向上

- 若い時期は賃貸住宅に、子供がある程度大きくなってくると持ち家というように、それぞれのライフステージにあった住宅へと移り住むことも考えられ、円滑な住み替えが可能な市場の形成、環境整備に努める必要があります。
- また、長期にわたって同じ住宅に住み続けるためには、家族構成の変化などそれぞれのライフステージの変化にあわせて柔軟な対応が可能な住宅づくりが求められます。

## 4.2 既存住宅地の居住環境改善

### ①既存住宅地の居住環境の向上

- 都市の成熟期においては新たに開発を進めるよりも、既存のストックを活かした効率的な居住環境づくりが求められつつあります。このため、既成市街地内における道路や公園を計画的かつ効率的に整備し、居住環境の向上に努める必要があります。

### ②ユニバーサルデザイン<sup>13</sup>の視点に立った住宅・居住環境の整備

- 誰もが安心して天草に住み続けられる環境にしていくためには、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅・居住環境づくりを行い、誰もが暮らしやすく、利用しやすい居住環境を整備していく必要があります。

<sup>11</sup> ミスマッチ：関係あるふたつの事象の調和が悪く、不釣り合いなこと。

<sup>12</sup> ライフステージ：人間の一生を段階区分したもので、一般的に幼少期・少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けられる。

<sup>13</sup> ユニバーサルデザイン：健常者と障がい者・高齢者を区別せず、すべての人が使いやすい製品や建築物、生活環境などをデザインすること。

## 4.3 安全で良好な都市的住宅環境の整備

### ①災害に強いまちづくりの推進

- 本市は地形的制約が多く、住宅が密集する地区では、緊急車両の通行が困難な狭隘な道路の改善など避難地・避難路の確保を推進していく必要があります。また、台風などの災害に強い市街地の形成を進めるとともに、災害時における住宅の確保など災害時の体制強化も図る必要があります。

### ②住宅の減災<sup>14</sup>対策の促進

- 地震発生時には、建物の倒壊や火災により被害が拡大する恐れがあります。このため、昭和56年以前の旧建築基準法に基づいた建築物の耐震補強や木造住宅の不燃化など減災対策を促進していく必要があります。

## 4.4 自然環境と調和したまちづくりの推進

### ①豊かな自然環境を活かしたまちづくり

- 本市は、海の青と山の緑を基調とする自然豊かな美しい景観が形成されています。また、天草空港の開港や地域高規格道路<sup>15</sup>の整備により、熊本市や福岡市との時間距離が短縮されたことから、豊かな自然環境を有する本市を第2の居住地とする二地域居住<sup>16</sup>などの需要が高まることが想定されます。これらの新たな居住者を呼び込むため、自然環境や景観に恵まれた田舎暮らしが実現できる天草の環境の良さをPRするなど、多方面からの取り組みを進めていく必要があります。
- また、今後ともこれら豊かな自然環境や良好なまちなみ景観を保全していくため、地域の特色を活かした良好な居住環境の形成に努める必要があります。

### ②環境負荷の軽減

- 地球温暖化や廃棄物処理等の環境問題が顕在化するなかで、最近では環境に対する市民意識も高くなってきています。このため、太陽エネルギーの活用や住宅の断熱性の向上による冷暖房効率の向上など地球環境負荷の軽減を図っていく必要があります。また、住宅建設時の廃棄物の発生抑制、リサイクル・リユースの推進なども進める必要があります。

<sup>14</sup> 減災：災害が発生した場合に、その被害を最小限に抑えようとする考え方のこと。

<sup>15</sup> 地域高規格道路：自動車専用道路もしくはこれと同等の高い規格を有し、概ね60km/h以上の走行サービスが提供される道路。

<sup>16</sup> 二地域居住：都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

## 4.5 長寿社会への対応

- 全国的にみられる高齢化の波は本市においても顕著で、高齢者夫婦や高齢単身世帯の増加が進んでいます。このため、積極的に高齢者の居住に適した住宅の整備を進めるとともに、既存住宅や新築住宅のバリアフリー化を支援していく必要があります。
- これらの施策の推進にあたっては、福祉部門との連携を図りつつ、総合的に行う必要があります。

## 4.6 民間住宅市場に対する行政の対応

### ①住宅市場の育成と指導體制の確立

- 住宅市場は民間事業者の占める割合が高く、今後とも民間の企画力や資金力を活かした適正な住宅市場の形成を促進していく必要があります。その上で、行政は住宅市場が健全な状態にあるかを注視しつつ、問題・課題に対し迅速かつ適正な対応を行う体制を確立しておく必要があります。

### ②住宅の品質確保

- 平成12年の建築基準法の改正により、中間検査の導入や住宅の品質確保の促進等に関する法律が施行されるなど住宅の品質確保を目指した制度の導入が図られました。しかし、欠陥住宅問題やリフォーム時のトラブルなども依然として問題となっています。このため、さまざまな情報の提供や指導の強化、相談の場の確保などに努める必要があります。

## 4.7 都市居住の推進・生活拠点づくりへの対応

### ①若者定住の受け皿となる住宅の供給

- 地域活性化を図るためには、若者を呼び込む魅力的な環境をつくることにより定住を促進していくことが重要ですが、本市の有効求人倍率は近年0.4前後と低迷しており、若者をはじめとして働く場がない状況にあります。このため、産業の振興や担い手の育成とあわせて若者定住の受け皿となる住宅の供給・確保を図っていく必要があります。

## 4.8 市営住宅の現状や特性への対応

### ①新たな公営住宅の役割の検討

- 公営住宅の第一の役割は、住宅に困窮する低所得者に対して公平かつ的確に住宅を供給することにあります。一方、平成8年に改正された公営住宅法では、住宅困窮者のための住宅の供給に加えて、福祉の視点からの公営住宅の役割の大切さが強調されています。これらのことを踏まえて、単身者入居の範囲拡大、高齢者や障がい者の優先入居などを検討するとともに、借上型公営住宅や家賃補助制度の導入など民間活力を活かした供給方法の検討を行うなど、公営住宅の新たな役割について検討していく必要があります。

### ②合併による広域化に対応する住宅施策

- 市町村合併により多様な地域特性を備えるようになった本市においては、今後ともさらに地域特性を考慮したきめ細かな住宅施策が求められており、公営住宅の整備や維持管理方針の統一化を図る必要があります。また、広範囲に公営住宅が点在する現状のなかで、財政的負担の適正化と行政サービスの効率的な提供を図るために公営住宅等の再編や集約化を検討する必要があります。

### ③住宅ストックの有効活用

- 老朽化した公営住宅等については、順次建て替えを実施してきました。しかし、現在の社会経済状況、環境問題への積極的な取り組みの観点からも多くの資金と資源を要する施策の実施は難しい状況にあります。今後は、既存ストックをいかに有効に活用していくかが重要となることから、老朽化や耐震性の状況、需要などを考慮しながら住宅ストックの有効活用について検討していく必要があります。