

## 第6章 住宅政策の展開方向



## 6.1 質の高い住宅の整備

### a. 住宅性能表示制度<sup>17</sup>の普及促進

- 新築及び既存住宅について、耐震性や高齢者への配慮など多角的な視点から住宅の性能を評価できる住宅性能表示制度の普及と活用を促進します。

### b. 住宅の耐震性の向上

- 耐震改修促進計画に基づく施策の推進を図るとともに、県の助成制度や税金の優遇制度等を活用した住宅の耐震診断や改修を促進します。

### c. 防犯に配慮した住宅供給促進

- 防犯性の高い建物部品（CPマーク）の使用促進など防犯に配慮した住宅の普及を促進し、犯罪の抑止を図ります。
- 地域住民による防犯パトロール等の自主防犯活動などの取り組みを支援し、地域の防犯性を高めます。

### d. ユニバーサルデザインに配慮した住宅供給促進

- 高齢者・障がい者をはじめ、誰もが使いやすく、暮らしやすい施設づくりや環境づくりを進めるため、本市及び県の助成制度の普及と活用を促進し、ユニバーサルデザインの理念に基づく住宅の建設を促進します。

### e. 環境に配慮した住宅供給促進

- 太陽光・太陽熱など新エネルギーを利用した住宅や二重サッシの設置など、省エネルギーに配慮した住宅の普及促進を図ります。
- また、本市では住宅用の太陽光発電システムを設置する場合には独自の助成制度を設けており、制度の普及と活用の促進を図ります。

### f. 健康に配慮した住宅供給促進

- アスベスト<sup>18</sup>、シックハウス<sup>19</sup>、カビ、ダニ対策など、住宅の衛生・健康対策に関する情報を提供します。

### g. 住宅の長寿命化の促進

- ライフスタイルや家族構成の変化にあわせて柔軟に間取りが変更できるスケルトンインフィル住宅<sup>20</sup>の建設を促進し、永く住み続けられる住宅ストックの形成を図ります。
- 「つくっては壊す」フロー消費型の社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換を図るため、耐久性の高い良質な住宅の普及を図ります。

<sup>17</sup> 住宅性能表示制度：平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により導入された制度で、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など住宅の性能について第三者機関が客観的に評価する仕組みのこと。

<sup>18</sup> アスベスト：石綿ともいわれ、天然に存在する繊維状の鉱物で、安価で耐熱・対磨耗性にすぐれているため、幅広い建築材料に使われてきた。しかし、その粉じんにより石綿肺、ガンなどの健康被害が生じたことから、現在では、原則として製造や使用等が禁止され、建物の解体などにおいては作業方法などの基準が定められている。

<sup>19</sup> シックハウス：住宅の建材に含まれるホルムアルデヒドなどの有害な化学物質が原因で、アレルギー・アトピーなどのさまざまな体の不調を引き起こす住まいのこと。

<sup>20</sup> スケルトンインフィル住宅（SI住宅）：「スケルトン」は骨組・骨格を表し、「インフィル」は内部・内装を表す。ライフスタイルに応じ、住まい方の変化に対応できるようにするため、構造部分は耐久性を高く長持ちできるようにし、設備配管などは固定する一方、内部は間仕切り等も含め、変化できるようにした住宅のこと。

## 6.2 良好な居住環境の維持・形成

### a. 災害に強い都市基盤の形成

- 市内には海岸部の漁村集落等、道路幅員が狭く木造住宅が密集している住宅地が多く、防災上の懸念もあることから、各種制度の活用などによる住宅地環境の改善を推進します。
- 地震や局地的な集中豪雨に伴う浸水被害等の自然災害に対する住民不安を解消するため、迅速な情報の提供や災害に強い住宅構造や設備等についての情報の提供に努めます。また、地震時等に転倒の恐れがあるブロック塀の撤去や改修の促進を図ります。
- 火災発生の迅速な発見のため、住宅への火災警報器等の設置を促進します。

### b. ユニバーサルデザインに配慮した居住環境づくり

- 誰もが生涯にわたり安心して天草に住み続けられる環境にしていくため、ユニバーサルデザインに配慮した住宅の建設を促進するとともに、積極的にユニバーサルデザインを採り入れたまちづくりを進めていきます。

### c. 環境にやさしい居住環境の形成

- 環境にやさしい木造住宅の建設促進と地球温暖化の防止、地域の木材関連産業の競争力強化等に貢献する地域材の利用拡大を図るため、地域材を活用した住宅の普及を促進します。
- 建築物の解体時の環境負荷を低減するため、住宅建設時の廃棄物の発生抑制、廃材の再資源化等の促進を図ります。また、解体時等におけるアスベストの飛散予防の徹底を図ります。

### d. 若者等が定住できる良好な居住環境の形成

- 産業の振興による働く場の確保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・確保を図るなど、若者を呼び込む魅力的な環境形成により定住を促進し、地域の活性化に努めます。
- 安心して子供を産み育てられる居住環境を整備するため、既存施設を活用した子育て期の家族の交流の場づくりや活動の推進などを支援します。
- 道路や公園などの公共施設整備や定住向け対策としての宅地整備など、良質な居住環境を誘導します。

## 6.3 高齢者・障がい者等に配慮した住宅の確保

### a. 高齢者等に配慮した住宅づくりの促進

- 急速な高齢化の進行を踏まえて、住宅のバリアフリー化を促進し、高齢者や障がい者が自宅で安心して快適に自立した生活を送ることができる居住環境の形成を図ります。

### b. 安心して入居ができる体制・環境づくり

- 高齢者や障がい者、ひとり親家庭等の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、家賃保証制度等の各種制度の情報提供とあわせて有効活用を促進します。
- 災害弱者緊急通報システムや地域福祉ネットワーク事業の推進によるひとり暮らしの高齢者や障がい者世帯等への安否確認の仕組みの拡充など、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせる環境づくりに努めます。

## 6.4 公的賃貸住宅の供給

### a. 公営住宅の適正な管理

- 住宅に困窮している世帯への入居機会の公平性を確保するため、適正な家賃負担や入居基準などの入居世帯の資格を適宜確認するなど適正な運用を図るとともに、定住化傾向にある収入超過者や高額所得者の退去を促します。

### b. 公営住宅の適正な配置

- 広域に散在・偏在する公営住宅の適正配置を図るため、市全体としての適正な住宅管理のあり方を検討し、老朽化が進む住宅や小規模な団地（10戸程度）で需要の低い住宅は用途廃止を推進するなど、現入居者の負担に配慮しながら集約化を図ります。
- 高齢者や障がい者、住宅に困窮する低額所得者などに対し、需要や民間賃貸住宅市場の状況等を踏まえて、安定した公営住宅の提供を図り、セーフティネット機能を高めていきます。

### c. 公営住宅の質の改善

- 新耐震基準（昭和56年）以前に建築された公営住宅は、耐震診断結果を踏まえて計画的な耐震改修を行います。
- 高齢者・障がい者は、1階への優先的な入居や住み替えなどを推進し、暮らしやすい環境の提供に努めます。また、既存住宅のバリアフリー化を推進します。

## 6.5 住宅市場への情報発信、行政と民間の連携

### a. 住宅の情報提供

- 事業者と連携して、市内の空き家やリフォーム業者の情報等、きめ細かな情報提供を図ります。また、市民が安心して住宅取引ができる環境を形成するため、住宅の性能や住宅事業者に関する情報の提供に努めます。
- 基幹産業である農業・漁業の振興を図るため、市外から新たに訪れる就農者、漁業者等への住宅情報の提供を行います。
- ライフスタイルやライフステージの変化に応じた住み替えを支援するため、これらに関する情報の提供を行います。
- 平成20年に創設した「空き家情報バンク制度」を活用して、市内にある空き家を、地域に活気を呼び戻すための魅力ある“宝”としてとらえ、移住・定住を希望する都市住民にその情報を提供していきます。

### b. 相談窓口の設置

- 住宅に関するトラブルや各種制度の活用など、住宅に関する総合的な相談窓口の設置を検討します。

---

## 6.6 住民参加のまちづくり

---

- 市民との協働による住宅・まちづくり活動を推進するため、住まいづくりへの助言や専門家の派遣、相談体制の充実などの活動支援を行います。
- 市民が主体となって進める地区計画や建築協定等の活動を支援し、良好な住宅地の環境保全や改善を促進します。
- 犯罪の抑制や地域活力維持・向上につながる住民相互の交流、地域のまちづくり活動を促進し、安全でやすらぎのある居住環境の形成に努めます。
- 歴史や風土に培われたまちなみや農山村の風景等を守り育てていくため、まちづくり交付金事業や街並み環境整備事業等を活用するなど、地域の人と協働で良好な景観形成を進めます。

---

## 6.7 市営住宅の供給及びストックの活用

---

- 高齢単身者、障がい者、若年子育て世帯、DV被害者などの多様化する社会的弱者の円滑な入居を図るため、適正な住戸の供給に努めます。
- 財政状況が厳しい中、既存の市営住宅のストック活用に努め、必要に応じて改善を図ります。

---

## 6.8 民間住宅建設の誘導及びストックの活用

---

### a. 安全で快適な民間住宅の建設促進

- 戸建て住宅、共同住宅など民間住宅建設における適切な指導等を通じて、居住水準の向上を促進するとともに、耐震性、高齢者・障がい者等への配慮、十分な駐車場の確保など、安全で快適な住宅建設の誘導を図ります。

### b. 住み替え需要への対応

- 各世帯がそれぞれのライフスタイルやライフステージに応じて適正な住宅への住み替えが容易になるように、中古住宅の情報提供や居住環境づくりを進め、民間住宅市場の活性化を図ります。