

第2編 市全域の都市づくりの構想

第2章 都市施設の整備方針（現行「飯田市土地利用基本方針」50ページ）

変更前	変更後
<p>第5節 その他の都市施設</p> <p>その他の都市施設の整備の方針 ～中略～ 社会福祉のための市営住宅</p> <p>・市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者層に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会の福祉を増進することが目的です。市営住宅の整備は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項の県計画に基づいて行います。</p> <p>・経済情勢や超高齢社会の対応として、今後も民間等の住宅供給の状況や住宅需要の動向を踏まえて、必要な整備に努めます。</p>	<p>第5節 住宅の整備方針 （文章は下記のとおり）</p> <p>第6節 その他の都市施設</p> <p>その他の都市施設の整備の方針 ～中略～ 左欄下線部削除</p>

第5節 住宅の整備方針は、次のとおりです。

第5節 住宅の整備方針

住宅は、社会の最小単位である家族の住まいとして、地域のコミュニティや防災、環境、景観、経済、福祉など、単なる器だけではなく生活をする上で基本となる要素のひとつであり、都市を構成する重要な施設であります。

住宅の整備については、第5次基本構想・基本計画及び住生活基本法による長野県計画に基づき、地域の持続的な振興を図り、誇りと愛着をもって生まれ育った地域に永住できることを推進するため、全ての市民の健康で文化的な住生活の実現を目指し、以下の5つの基本目標を設定して取り組みます。

誰もが安定してこの地に住める環境づくり

- ・障害の有無や年齢にかかわらず、誰もが安定した住居と居住環境を確保するため、住宅に困窮する低額所得層へのセーフティネットの住宅として公営住宅等の供給を進めます。

安全でやさしい住まいづくり

- ・耐震化などの災害に対する安全対策を進めるとともに、ユニバーサルデザインの普及、シックハウス等の健康への配慮により安全でやさしい住まいづくりを進めます。

子育てとライフスタイルに対応した良好な住まいづくり

- ・子育て世帯が良好な居住環境で子育てができる環境づくりや、I・J・Uターンなど人材サイクルを推進する住まい情報の提供などそれぞれのライフステージづくりへの支援を進めます。

若者の定住を促進する魅力と活力があるまちづくり

- ・市域の拡散的拡大から中心拠点や地域拠点を核としたコンパクトな都市づくりを推進するため、市街地への街なか居住の推進や、生まれ育った地域に定住できる住宅を供給し、地域の個性や特性に応じた魅力と活力が輝る持続可能なまちづくりを進めます。

環境に配慮した住まいづくり

- ・木材などの再生可能資材の活用や、新エネ・省エネシステムの導入、リサイクルの推進、廃棄物の削減など、環境にやさしい住まいづくりを進めます。

「セーフティネット」: サークスの綱渡りの際に張られる安全網に由来するが、本文では安心や安定を支える社会的保障制度や社会的弱者救済制度等及び対策を示す。

「公営住宅」: 「公営住宅法(昭和26年法律第193号)」に基づき、国の補助を受けて地方公共団体が供給する住宅であり、住宅に困窮する低額所得者向けの低廉な家賃の賃貸住宅。原則として収入分位25%以下の世帯が入居対象となる。飯田市においては、29団地1,229戸があり、うち、飯田市で管理を行っているものは22団地728戸である。

「シックハウス」: 住宅の高気密化や化学物質を放散する建材・内装材の使用等により、新築・改築後の住宅・ビル等において、化学物質による室内空気汚染等により、居住者の様々な体調不良が生じている状態が数多く報告されている。症状が多様で、症状発生の仕組みをはじめ未解明な部分が多く、また様々な複合要因が考えられることから、シックハウス症候群と呼ばれる。

1. 民間住宅

(1) 基本方針

住み続けたいまち、住んでみたいまち飯田の実現に向け、民間住宅においては民間活力の導入を基本とし、適正な誘導と情報の共有を図ります。

(2) 具体的な内容

- ・生まれ育った地域に誇りと愛着を持ち、次世代に引き継げる豊かな生活環境の創造につなげていくため、一定のルールのもとに進むべき将来的な都市構造の実現に向け、各種条例や計画に基づき、適正な行政支援と誘導を図ります。
- ・住宅は、家族が集い、子供たちが育ち、明日への活力を養う場であることから、耐震補強などの防災政策や住宅バリアフリー工事に対する補助などの福祉政策、新エネ・省エネ機器に対する補助や地域木材振興策などの環境政策等、各政策施策の展開による安心安全のまちづくりとより良い住環境の実現に向けた支援と誘導を図ります。
- ・空き家の活用や市場の流動化により需要と供給の情報を発信し、共有を図ります。
- ・I, J, Uターンなどの人材サイクルの推進において、需要に見合う物件を提供できるよう民間事業者との連携による総合的・体系的な情報の一元化と支援を図ります。

2. 公的住宅

民間事業者と公的事業者との適切な役割分担を行い、それぞれが目標実現に向けた取組みを進める必要があります。特に公的住宅においては、民営借家と同じ借家ではありますが、公的住宅を位置づけている法律や当市の住宅事情などから見ても両者にはその役割に大きな違いがあることから、以下の役割を踏まえて整備を行います。

セーフティネットとしての役割分担

- ・低額所得世帯や高齢者世帯、障害者のいる世帯等の自助努力のみでは民間市場で適切な水準を確保した住宅に入居できない世帯に対して、セーフティネットの役割を担います。

子育て支援の役割分担

- ・民間市場では供給が十分ではない3DK以上の住居を補い、収入の少ない子育て世帯へ公的借家を供給すると共に、民間借家を良好な規模へ誘導する役割を担います。

地域振興の役割分担

- ・民間借家が無い、又は少ない中山間地域において若い世代の流出が課題となっています。次世代へ繋がる地域活性化に向けた公的住宅をこのような地域に供給する役割を担います。

政策を推進する手段としての役割分担

- ・様々な政策・施策を推進する上で、ハード整備はその政策を具現化する直接的な手段となることから、民間施設を誘導するためのモデル的な住宅を供給する役割を担います。

2 - 1 . 公営住宅

(1) 基本方針

全ての市民が適切に住宅を確保し、当市に住み続けられるように、低額所得世帯等のセーフティネットとして公営住宅を整備します。

近年の格差社会の拡大により、低所得者層の増加が問題となっており、併せて超高齢化社会の到来により公営住宅の入居対象世帯が増加することが予想されています。こうした対象世帯への世帯構成を踏まえた規模の住宅と、収入が少ない若い子育て世帯が安心して子育てができる規模の住宅を将来的な需要を見据えた適正量で供給を行っていきます。

(2) 具体的な内容

- ・公営住宅の需要予測に基づき、既存県営住宅ストックの更新による集積と連携することで整備目標戸数を達成します。
- ・団地内の良好なコミュニティを形成するため、高齢者等の少人数世帯に配慮した住宅と、子育て世帯に配慮した住宅を同じ団地内に混在して供給するよう計画します。
- ・老朽化したストックは、家賃収入や維持管理の問題が顕著となるため、ある程度まとまった団地は更新し、小規模の入居希望者の少ない団地は廃止を進めます。
- ・事業費の増大が懸念される新規の開発は当面行わないこととし、既存ストックの建替えに重点を置き、財政的な負担が最も少ない直接建設方式で建設を行います。
- ・更新や廃止による敷地の余剰地を有効に活用するため、その周辺地域の状況に配慮して公共施設用地への転用や処分を行い、資産の有効活用を図ります。

2 - 2 . 地域優良賃貸住宅

(1) 基本方針

地域優良賃貸住宅は、入居対象収入階層が80%までと対象が広いため、入居階層のほとんどが民間借家と重なります。特に公共における供給は十分な需要に対する検討と政策的な判断を行って、慎重に行う必要があります。また、「街なか居住住宅」を地域優良賃貸住宅で供給する場合においても、家賃が高騰してしまうため活用方法を検討する必要があります。

(2) 具体的な内容

- ・民間活力を基本として、需要と供給を検討し政策的に必要な住戸を供給します。
- ・公的住宅として建設する場合は、建設時における財政的な負担が最も少ない直接建設方式で行います。
- ・民間の借家を地域優良賃貸住宅として整備していく場合、直接建設より更に大きな費用負担

が発生します。緊急時で供給量が足りない場合等の特殊事情により適用していきます。

「地域優良賃貸住宅」:「住生活基本法(平成18年法律第61号)」の理念に基づき制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(略称 住宅セーフティネット法 平成19年法律第112号)」により、従来からあった特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け特定優良賃貸住宅の各制度が統合され地域優良賃貸住宅となった。公営住宅の入居対象が収入分位25%以下であるのに対して、新たに供給される地域優良賃貸住宅では収入分位80%以下までが対象となっている。

2-3. 市単独住宅

(1) 基本方針

市の単独住宅は、多くが比較的小規模の団地として供給されているため、様々な政策を反映させることが可能となります。十分な検討を行う中で、政策的判断に基づき供給を行います。

(2) 具体的な内容

- ・市単独住宅には補助がないため制約がありません。一方、財政的な負担は大きくなるため、目的や財政事情により判断して供給を行います。
- ・施策の目的が明確でない既存住宅は、用途廃止を行います。

2-4. 地域振興住宅

(1) 基本方針

結婚後の若い世帯が子育てしている間、一時的に親の世帯を離れて借家に居住するケースが多く見うけられます。このとき、中山間地域で借家が無い、又は少ない場合には、地域を離れて居住しなければなりません。この若い世帯の子供にとっての「ふるさと」は住んでいる借家のある地域となり、地域文化継承と地域に対する愛着の断絶が起きてしまうこととなります。民間借家が無い、又は少ない中山間地域におけるこのような若い世代の流出は、その地域の活性化や伝統・文化伝承の障害になっているため、中山間地域のまちづくりや若者定住を支援し、農業振興や地域の活力の維持を目的として地域振興住宅を供給します。

(2) 具体的な内容

- ・民間借家の供給が無い、又は少ない中山間地域に整備し、地域の活性化や伝統・文化伝承に寄与できる者を入居対象とします。
- ・中山間地域の活性化を目的とすることから、地域の中心部に供給します。
- ・各地域には戸別の住宅、又は小規模の団地として配置します。
- ・中山間地域の振興策と連携して、それぞれの地域の事情や将来的な借家状況などを総合的に踏まえて実施します。
- ・教員住宅をはじめとした公的住宅の長期にわたる空き家を利用するなど、既存公共施設を活用するとともに、既存ストックの利用ができない場合は、公共施設跡地を有効利用することを重点として直接建設で供給します
- ・地域事情に応じて、民間活力の導入や地域優良賃貸住宅制度の活用なども視野に入れ検討します。

この変更に関し市が実施した手続き等は次のとおりです。

平成20年2月 パブリックコメントの実施(2月1日~3月2日)

平成20年3月 土地利用計画審議会・都市計画審議会へ諮問・答申(3月11日)