

倉敷市
住生活基本計画
2022▶2031

令和 5(2023)年3月

倉敷市

はじめに

本市では、市民の皆様が快適に、そして安心して暮らせる住環境の形成を目指して、平成23(2011)年に「倉敷市住生活基本計画」を策定、平成28(2016)年に改定を行い、住宅施策を総合的かつ計画的に推進してまいりました。

計画期間が経過する中で、平成30年7月豪雨をはじめとした激甚災害の頻発化、少子高齢化の進行や、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う暮らし方の変容など、住環境を取り巻く課題は大きく変化しているといえます。



こうした背景から、社会情勢の変化に対応し、より豊かな住生活の実現を図るため、本計画の見直しを行い、この度改定版を策定いたしました。

「ともに守り・育む、誰もが住み良い 歴史文化のまち倉敷」の基本理念を基に、新しい計画では、計画期間を令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間とし、「安全・安心な住まいの確保」や、「未来を見据えた住環境の形成」など5つの項目を基本目標に掲げ、災害時における居住の確保や、脱炭素社会の実現に向けた居住環境の形成などといった、施策の具体的な方針を示しています。

今後はこの計画に沿って、誰もが住み良い住環境の形成に向けて取り組んで参りますので、市民の皆様をはじめ、関係事業者の皆様におかれましては、引き続き御理解、御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、多くの貴重な御意見、御提言を賜りました倉敷市住生活基本計画審議会の皆様をはじめ、アンケート調査、ヒアリング調査やパブリックコメントに御協力いただきました市民の皆様並びに関係団体の皆様に対し、心から感謝申し上げます。

令和5(2023)年3月

倉敷市長 伊東香織

目次

序章 計画の目的・概要	1
(1) 計画策定の趣旨	1
(2) 計画の位置付け	1
(3) 計画期間	1
1章 倉敷市をとりまく住生活に関わる現況	2
(1) 住宅・住環境に関する上位・関連計画	2
(2) 住まい・住環境に関する現況	16
(3) 市民意向	52
(4) 事業者ヒアリング	72
(5) 住宅・住環境に関する主要課題	76
2章 倉敷市における住宅施策のテーマ	78
3章 住宅政策の理念と目標について	79
(1) 計画改定のポイント	79
(2) 基本理念	80
(3) 基本目標	81
(4) 施策体系図	82
(5) 施策展開にあたっての成果目標	83
4章 住宅施策の展開について	84
基本施策と主な施策内容	84
倉敷市マンション管理適正化推進計画	90
5章 施策の推進にあたって必要な事項	105
(1) 住生活に関わる各主体の担うべき役割	105
(2) 市民及び各種活動団体との連携・協働	105
(3) 住宅関連事業者との連携・協働	105
(4) 関係部局間の連携及び推進体制の強化	105
(5) 計画の進行管理	106
資料編	107
(1) 審議会・庁内検討会	107
(2) 改定経過	110
(3) 諮問・答申	111
(4) 用語集	112

序章 計画の目的・概要

(1) 計画策定の趣旨

本市では、平成23(2011)年3月に「倉敷市住生活基本計画」を策定し、平成28(2016)年4月の改定を経て、市民の住生活の安定及び向上のための施策を、総合的かつ計画的に展開してきました。

計画期間が経過する中で、人口減少や少子高齢化の進行、平成30年7月豪雨をはじめとした大規模災害の発生や新型コロナウイルス感染症の感染拡大による生活様式の変容等、本市の住生活を取り巻く環境は、大きく変化しているといえます。

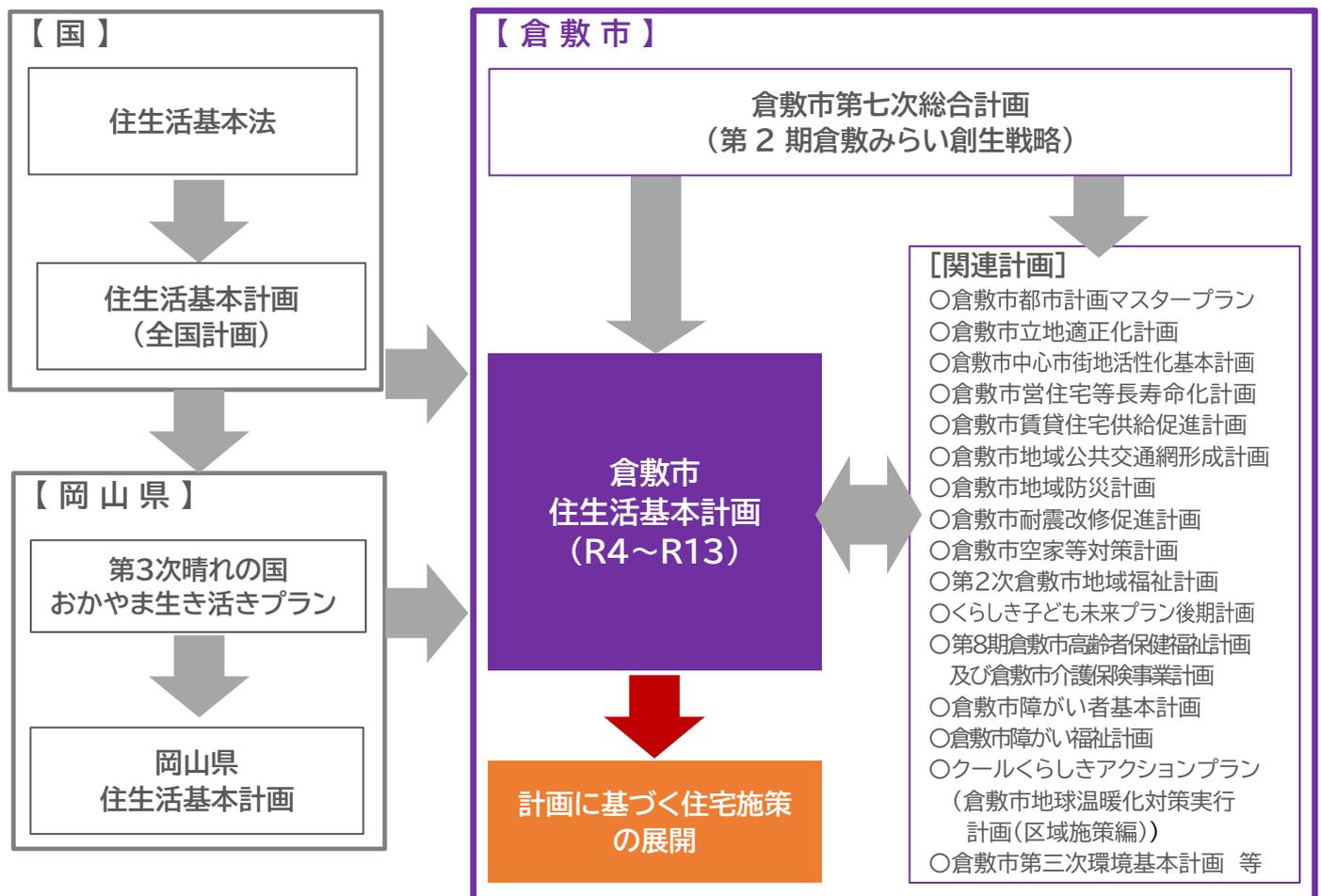
また、国では令和3(2021)年3月に「住生活基本計画(全国計画)」が、岡山県では令和4(2022)年3月に「岡山県住生活基本計画」が改定されています。これらを受け、本市においても、平成28(2016)年3月の計画改定以降に生じた社会情勢の変化等に伴う新たな課題に対応するとともに、市民の豊かな住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進するため、「倉敷市住生活基本計画」の見直しを行います。

(2) 計画の位置付け

本計画は、倉敷市第七次総合計画を上位計画とし、市の現状や特性を踏まえた、本市の住宅行政の指針となる行政計画です。

また、本計画におけるマンションに関する部分については、「倉敷市マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。

本計画の策定にあたっては、「住生活基本法」や「住生活基本計画(全国計画)」、岡山県の「岡山県住生活基本計画」等を踏まえるとともに、「倉敷市第七次総合計画」や、その他関連計画との整合性を図ります。



(3) 計画期間

本計画期間は、令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間とします。ただし、社会情勢の変化等に応じて、適宜必要な見直しを行うこととします。

1章 倉敷市をとりまく住生活に関わる現況

(1) 住宅・住環境に関する上位・関連計画

① 国における関連法令・計画等

■ 住生活基本法(平成 18(2006)年施行)

豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策について基本理念を定め、国、地方公共団体、住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めた法律です。

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

■ 住生活基本計画(全国計画)(令和3(2021)年度～令和 12(2030)年度)

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定める計画です。令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示しています。

【①「社会環境の変化」からの視点】

目標1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

【②「居住者・コミュニティ」からの視点】

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

【③「住宅ストック・産業」からの視点】

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

■ 建築物の耐震改修の促進に関する法律等の改正(平成 25(2013)年、平成 31(2019)年施行)

建築物の耐震化を促進するため、平成 25(2013)年においては、大規模建築物等に対する耐震診断の義務付け、耐震化の努力義務対象となる建築物の範囲拡大、耐震改修計画の認定基準緩和等、耐震性に係る表示制度及び区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設等の改正が行われました。また、平成 31(2019)年においては、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられるようになりました。

■ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 21(2009)年施行)

ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅(=長期優良住宅)を普及させるための法律です。長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことであり、長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26(2014)年施行)

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市町村による計画の策定、空家等についての情報収集や実態調査、空家等及びその跡地の活用促進、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置及び税制上の措置等を定めた法律です。

■ 子ども・子育て支援法など(関連 3 法)(平成 24(2012)年施行)

平成 24(2012)年に成立した「子ども・子育て支援法」、「認定こども園法の一部改正」、「子ども・子育て支援法及び認定こども園法の一部改正法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の子ども・子育て関連 3 法のことで、保護者が子育てについての第一義的責任を有するという基本的認識の下に、幼児期の学校教育・保育、地域の子ども・子育て支援を総合的に推進するものです。認定こども園、幼稚園、保育所を通じた共通の給付及び小規模保育等への給付、認定こども園制度の改善、地域の実情に応じた子ども・子育て支援の充実等が新制度として設けられました。

■ 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13(2001)年施行)

高齢者に必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、その供給を促進し、高齢者の居住の安定の確保を図り、その福祉の増進に寄与することを目的とした法律です。平成 21(2009)年 5 月に、高齢者居住安定確保計画の枠組みの創設、平成 23(2011)年 4 月に、サービス付き高齢者向け住宅制度の創設が行われ、平成 28(2016)年には、市町村においても高齢者居住安定確保計画を定め、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和等を行うことが可能となりました。

■ 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の一部を改正する法律

(平成 29(2017)年施行)

高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者増加が見込まれ、住宅セーフティネットの確保が政策課題となっている一方、住宅ストックは、空き家等の増加が見込まれており、有効活用が課題となっています。このため、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図るため、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための法律です。

■ 都市再生特別措置法(平成 14(2002)年施行、令和 2(2020)年改正)

近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化を踏まえ、情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進するための民間都市再生事業計画の認定や、都市計画の特例等の特別の措置等を講じた法律です。社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的としています。令和 2(2020)年に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに向けた支援制度などが定められました。

■ 建築物省エネ法(平成27(2015)年公布、令和4(2022)年改正)

平成 27(2015)年 7 月 8 日に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(平成 27 年法律第 53 号)が公布されました。本法では、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置が講じられました。また、2050 年までに温室効果ガス排出量の実質ゼロを目指すカーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を強力に進めるための「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が令和4(2022)年6月17日に公布されました。



② 岡山県における関連計画

■ 第3次晴れの国おかやま生き生きプラン(長期構想は令和22(2040)年頃まで)

第3次晴れの国おかやま生き生きプランは、県政において最上位に位置付けられる総合的な計画であり、県政推進の羅針盤として、将来の目指すべき岡山の姿を描く長期構想と、その実現に向けて、令和6(2024)年度までに重点的に取り組む行動計画という2つの性格を併せ持つものです。

「生き生き岡山」の実現に向けた取組を加速するため、「顧客重視」、「コスト意識」、「スピード感」の3つの視点を持ち、さまざまな主体の参画、市町村との連携・協働を基調として、時代の要請に的確に対応できる柔軟で活力ある県政運営を行うことを、プラン推進の基本姿勢としています。

(抜粋:第1章 基本的な考え方)

【県政の基本目標】 すべての県民が明るい笑顔で暮らす「生き生き岡山」の実現

【プラン推進の基本姿勢】

- ・顧客重視の視点に立った県政の推進
- ・さまざまな主体との連携・協働
- ・時代の要請に応える政策推進

(抜粋:第2章 長期構想(岡山の将来像) 4 地域別構造 II 備中地域)

【地域別構想(備中地域)】

(現状・変化)

広域交通基盤に恵まれ、製造業、物流業が集積しています。個性豊かな観光資源や優れた農林水産物にも恵まれ、繊維など伝統ある産業活動が展開されています。現在、豪雨災害からの復旧・復興に向けた取組が進められています。中山間地域等を中心に人口減少による経済活動の縮小が懸念されています。

(課題)

地域資源の活用や地域の持続可能性を高めるための住民主体の取組の推進、豪雨災害からの一日も早い復旧・復興、地域防災力の強化が求められています。農林水産業や地場産業を一層振興し、周遊・滞在型観光を推進する必要があります。

(政策展開の方向性)

- ① 地域の特色や資源を生かした産業・観光の振興、「儲かる農林水産業」の実現など備中地域ならではの産業モデルの構築を図ります。
- ② 地域防災力のさらなる強化、保健・医療・福祉体制の充実と子育て環境の整備、中山間地域や離島の振興、文化遺産の継承と活用など備中地域ならではの地域モデルを構築します。

≪住宅関連部分≫

(抜粋:第3章 行動計画 重点施策Ⅲ 安心で豊かさが実感できる地域の創造

⑦快適な環境保全プログラム推進施策)

空き家の適正管理、利活用の推進

適切な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観等の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、県、市町村及び関係団体で構成する協議会を活用し、空き家対策に関する市町村への技術的な助言等を行うとともに、保安上危険な空き家の除却や利活用を推進する市町村の空き家対策を支援します。

■ 岡山県住生活基本計画(令和 3(2021)年度～令和 12(2030)年度)

第3次晴れの国おかやま生き生きプラン等に沿って、住生活分野の施策を重点的に推進していくための、今後 10 年間の施策の方向性を示しています。

市町村が、市町村住生活基本計画を策定する際や、地域の実情に応じた住宅施策を展開していく際の指針となるものです。

(抜粋:第3章 基本的な方針、第4章 住宅政策の目標と施策 1 施策体系)

【基本理念】 ～ 誰もが生き活きと暮らせる住生活の実現～

【施策の体系(目標と基本的施策)】

目標1:安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- (1)災害時の安全性向上
- (2)災害ハザードエリアを踏まえた立地適正化計画等による都市、居住機能の誘導促進
- (3)住宅の安全性の確保
- (4)犯罪のない安全・安心まちづくりの推進

目標2:脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- (1)適正な住宅の管理とリフォームの促進
- (2)マンションの維持管理・建替え・改修の促進
- (3)住宅の品質・性能の維持及び向上
- (4)既存の公営住宅の長寿命化等の推進
- (5)地球と人にやさしい住まいづくり
- (6)良質で安全な新築住宅の供給促進
- (7)住宅金融制度の活用促進

目標3:空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

- (1)市町村の空き家等対策計画等に基づく計画的な解体・撤去の促進
- (2)空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実
- (3)空き家等の適正管理、利活用による空き家増加の抑制

目標4:多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現

- (1)まちづくりとの連携による街なか居住の推進及び居住者の利便性向上
- (2)住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン(UD)の推進
- (3)地域の拠点形成による地域コミュニティ活動と利便性の向上
- (4)住宅地の良好な景観の形成
- (5)子育て世帯への公的賃貸住宅の提供
- (6)子育て世帯の居住面積水準の向上
- (7)居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消と子育て環境の整備

目標5:「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現

- (1)居住の場の多様化、柔軟化の推進
- (2)空き家を活用した中山間地域等への居住の促進
- (3)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDXや住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標6:居住ニーズに応える住宅市場の環境整備

- (1)県産材を活用した住宅建設の促進
- (2)住宅ストックビジネス等多様なニーズに応える市場づくり
- (3)安心できる住宅の取得等に向けた市場づくり

目標7:高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】

- (1)高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標
- (2)目標を達成するために必要な事項
- (3)その他の高齢者の居住の安定確保のために必要な事項

目標8:住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備【賃貸住宅供給促進計画】

- (1)住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
- (2)住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進
- (3)住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進
- (4)住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

③ 倉敷市における関連計画

■ 倉敷市第七次総合計画(第2期倉敷みらい創生戦略)(令和3(2021)年度～令和12(2030)年度)

倉敷市第七次総合計画は、倉敷市における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための最上位計画として、めざす将来像やまちづくりの理念、倉敷市の「めざすまちの姿」をわかりやすく表現するとともに、それに対応する市の基本的な取組(施策)を明らかにしたものです。そして、まちづくりの主体である、市民、団体、企業、行政等がその実現のために、それぞれの役割と責任のもとで行動する地域経営の実践に向けたまちづくりの指針となるものです。

(抜粋:第2章 基本構想)

【倉敷市のめざす将来像】

豊かな自然と 紡がれた歴史・文化を 次代へ繋ぎ 人と人との絆と慈しみの心で 地域を結ぶまち倉敷

【めざすまちの姿】

1. 子ども・子育て・教育 <慈>
2. 文化・産業 <紡>
3. 生活環境・防災・都市基盤 <繋>
4. 保健・医療・福祉 <結>
5. SDGs・市民協働・コミュニティ・行財政 <絆>

≪住宅施策に主に関わる施策≫

(抜粋:第3章 基本計画 3 生活環境・防災・都市基盤)

目指すまちの姿	3-10 地域の特色が活かされ、自然と調和した、だれもが住みやすい生活環境となっている
市の施策	地域の特色が活かされ、だれもが住みやすい生活を支援する
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 各地域・地区の拠点や公共交通沿線での便利な暮らしから郊外部でのゆとりある暮らしまで、様々なライフスタイルやワークスタイルに合わせて、居住地が選択できるまちづくりを進めます。 ● 市内全域での活性化を推進するため、まちづくりに取り組む組織への支援を行い、各地域の個性や魅力、資源などを生かしつつ、それぞれの実情に応じたまちづくりを進めます。 ● 生活の基本となる住環境整備に向け、身近な道路や橋りょう、公園などの整備・維持管理に努め、安全性と利便性の向上を図ります。 ● 市営住宅の効果的な長寿命化を計画的に進めるとともに、高齢者や被災者など、住まいの確保に配慮が必要な方向けの住宅の供給を促進します。 ● 空き家などの発生を抑制するとともに管理不十分な空き家などを減らし、生活環境の保全を図ります。

【倉敷市の顔となる「広域拠点」の強化】

「広域拠点」では、市全域及び高梁川流域圏の拠点として、高次都市機能の集積強化を図ります。

【各地域・地区の魅力を先導する「地域」・「地区拠点」の強化】

「地域拠点」では、それぞれの特性を活かしながら、地域の発展を支える核として都市機能の集積強化を図ります。

「地区拠点」では、それぞれの特性に応じて都市機能の一部を分担しながら、身近な生活を支える都市機能の向上を図ります。

【本市の活力増進を担う「産業拠点」の強化】

「産業拠点」では、本市の活力を生み出す我が国屈指の工業地帯として、生産機能・物流機能の集積強化を図ります。

【拠点間連携機能の強化】

優れた個性や魅力の備わった広域拠点，産業拠点間相互を結び，都市の軸となる都市計画道路の整備や公共交通ネットワークの充実などにより，連携機能を強化し，都市の活力・総合力を高めます。

【拠点・拠点間連携軸への居住の誘導】

拠点及び拠点間を結ぶ連携軸となる公共交通沿線では，安全・安心で良好な居住環境を備えた場所において，緩やかな居住の誘導を図り，歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めます。

《住宅関連部分》

(抜粋(4 都市整備の方針<全体構想>4-2 市街地整備の方針(2)住宅・住環境整備の方針))

1)基本的な考え方

- 拠点及び利便性の高い公共交通沿線の市街地では、良質な住環境を形成します。
- 木造老朽家屋の密集や狭隘な生活道路など、住環境上の問題を抱える地区では、安全・安心な住環境を形成します。
- 空き家や空き地などの発生が進む地区では、その発生予防に努めるとともに、地域等と連携した有効活用を進めます。

2)基本方針

<p>【良質な住環境の形成】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 各拠点の中心部などでは、公共交通や都市的サービスの利便性・近接性を活かした魅力ある居住機能の強化を図るとともに、だれもが安全・安心な生活をおくることができる住環境づくりを進めます。 ✓ 土地区画整理事業により整備された住宅地では、地区計画制度などを活用し、良質な住環境の維持・形成を図ります。 ✓ 木造老朽家屋が密集する地区などでは、建物の更新にあわせた不燃化や耐震性の向上、共同化などを促進するとともに、これと併せて都市基盤の整備やオープンスペースを確保するなど、安全・安心な住環境への改善を図ります。
<p>【住宅ストックの活用】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市営住宅の効果的な長寿命化を計画的に進めるとともに、整備については、少子高齢化などの社会的変化や市民ニーズに対応し、地域社会との調和がとれるように配慮します。建替えにあたっては、コンパクトなまちづくりとの連携やユニバーサルデザインに配慮するとともに、民間活力による事業手法の導入を検討し、ライフステージに対応した良質な住宅を供給します。 ✓ 所有者や地域との連携を図りながら、空き家の実態把握に努めるとともに、適切な管理と有効活用を促進します。 ✓ 民間事業者が整備する高齢者向け優良賃貸住宅や地域における民間の賃貸用空き家・空き室を有効活用したセーフティネット住宅の供給を促進します。

(抜粋:概要版 地域別まちづくりの方針〈地域別構想〉)

地域名	将来像	目標
倉敷地域	高次都市機能を備えた歴史と文化のまち・倉敷	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の中心にふさわしい安全・安心で賑わいのある市街地の形成 ・歴史・文化的資源などを活かした倉敷を象徴する都市環境の形成 ・広域拠点を支える総合的な交通網の形成
児島地域	瀬戸内に開かれた繊維と交流のまち・児島	<ul style="list-style-type: none"> ・四国方面からの玄関口としてふさわしい市街地との形成 ・繊維産業・漁業などと共生する都市環境の形成 ・瀬戸内の豊かな自然を活かした環境の形成
玉島地域	水と緑を活かした港の風情と活力あふれるまち・玉島	<ul style="list-style-type: none"> ・西の玄関口としてふさわしい新倉敷駅周辺の都市環境形成 ・歴史・水辺資源などを活かした旧玉島港周辺の都市環境形成 ・産業の活力とうるおいのある臨海工業地帯の形成
水島地域	産業と共生する活力あふれるまち・水島	<ul style="list-style-type: none"> ・活力と魅力ある中心部の市街地環境の形成 ・工場と地域が共生する活力あふれる都市環境の形成 ・自然資源を活かした環境の形成
庄地区	学園と文化が織りなす元気と安心のまち・庄	<ul style="list-style-type: none"> ・中庄駅周辺の魅力ある市街地形成 ・医療・福祉系大学と連携した安心した賑わいづくり ・歴史・文化的資源を活かした特色ある交流環境づくり
茶屋町地区	田園ひろがるゆとりのまち・茶屋町	<ul style="list-style-type: none"> ・茶屋町駅周辺の魅力ある顔づくり ・田園環境と調和したゆとりある住宅地の形成 ・田園、水辺、歴史・文化的資源を活かした特色ある交流環境づくり
船穂地区	自然と共生するやすらぎのあるまち・船穂	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わいのある地区拠点の形成 ・地域特性を活かした良好な定住環境づくり ・自然資源などを活かした特色ある交流環境づくり
真備地区	豊かな自然と歴史・文化に包まれたまち・真備	<ul style="list-style-type: none"> ・豪雨災害の経験を活かした安全で良好な定住環境づくり ・鉄道・駅を活かした賑わいある地区拠点の形成 ・自然・歴史・文化的資源を活かした特色ある交流環境づくり

■ 倉敷市立地適正化計画(令和3(2021)年3月策定(計画の期間:概ね20年

目標年次:令和22(2040)年度))

倉敷市立地適正化計画は、都市再生特別措置法(第81条第1項)に定められている「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」の呼称であり、都市計画の総合的な指針としての役割を果たす都市計画マスタープランの一部とみなされるとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいた、都市全体の観点からの居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。

倉敷市では、医療・福祉・商業等の多様な都市機能が適切に配置・連携され、環境や防災等にも配慮された魅力的で安全なまちの形成等に向けて取り組んでいくために、立地適正化計画制度を活用し、まちづくりの目標や方向性、基本的な方針、推進施策、防災指針等を定め、実効性のある取組を、市民、民間事業者、行政等が連携して推進していくことを目的に、倉敷市立地適正化計画を策定しています。

【計画の目標】

より良い未来に向けた 活力と魅力あふれるまちづくり
～誰もが暮らしやすく 今よりも暮らしやすい まちのカたちへ～

【まちづくりの考え方】

様々なライフスタイルにあわせて居住地を選択できるまちづくり

(抜粋(7 立地適正化計画の推進施策 7-1 施策の体系 より施策の柱))

居住の立地の適正化

- 1 居住エリアの環境向上
- 2 災害リスクに対応した安全・安心な居住環境の形成
- 3 良質な住宅ストックの形成と住み替えの円滑化
- 4 居住誘導に向けた公共交通利用環境の向上

都市機能の立地の適正化

- 5 拠点の機能強化と都市機能集積地の形成
- 6 官民連携によるまちなか再生
- 7 都市機能誘導と連携した公共交通利用環境の向上
- 8 公共施設の適正配置

ゆとりエリアのまちづくり

- 9 地域特性に応じた土地の適正管理と利用の誘導
- 10 暮らしを支える交通サービスの維持・確保

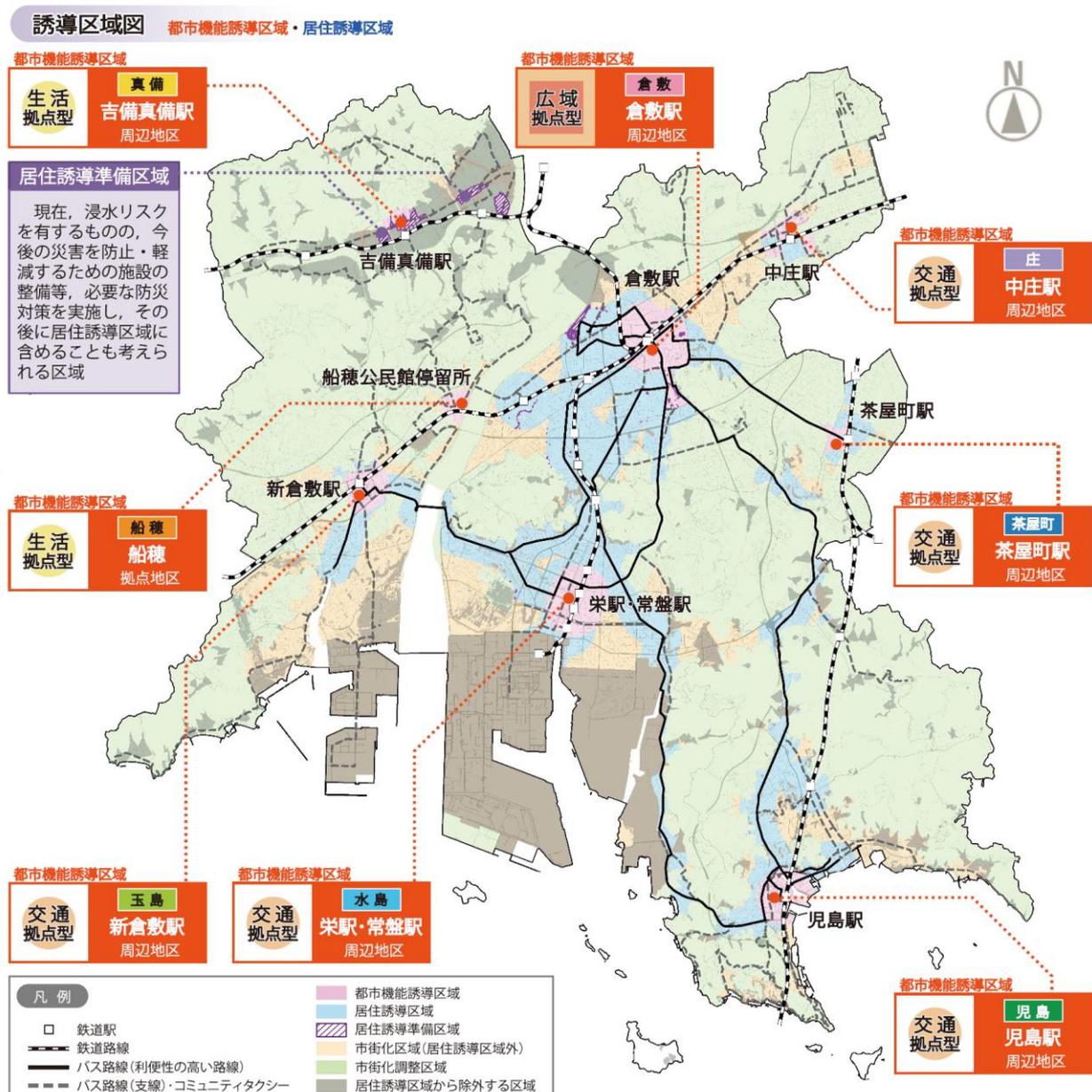
持続可能な公共交通網の形成

- 11 公共交通サービスの向上と利用の促進

(抜粋(4 立地適正化計画の基本的な方針 4-3 まちづくりの方向性(2)まちづくりの考え方)



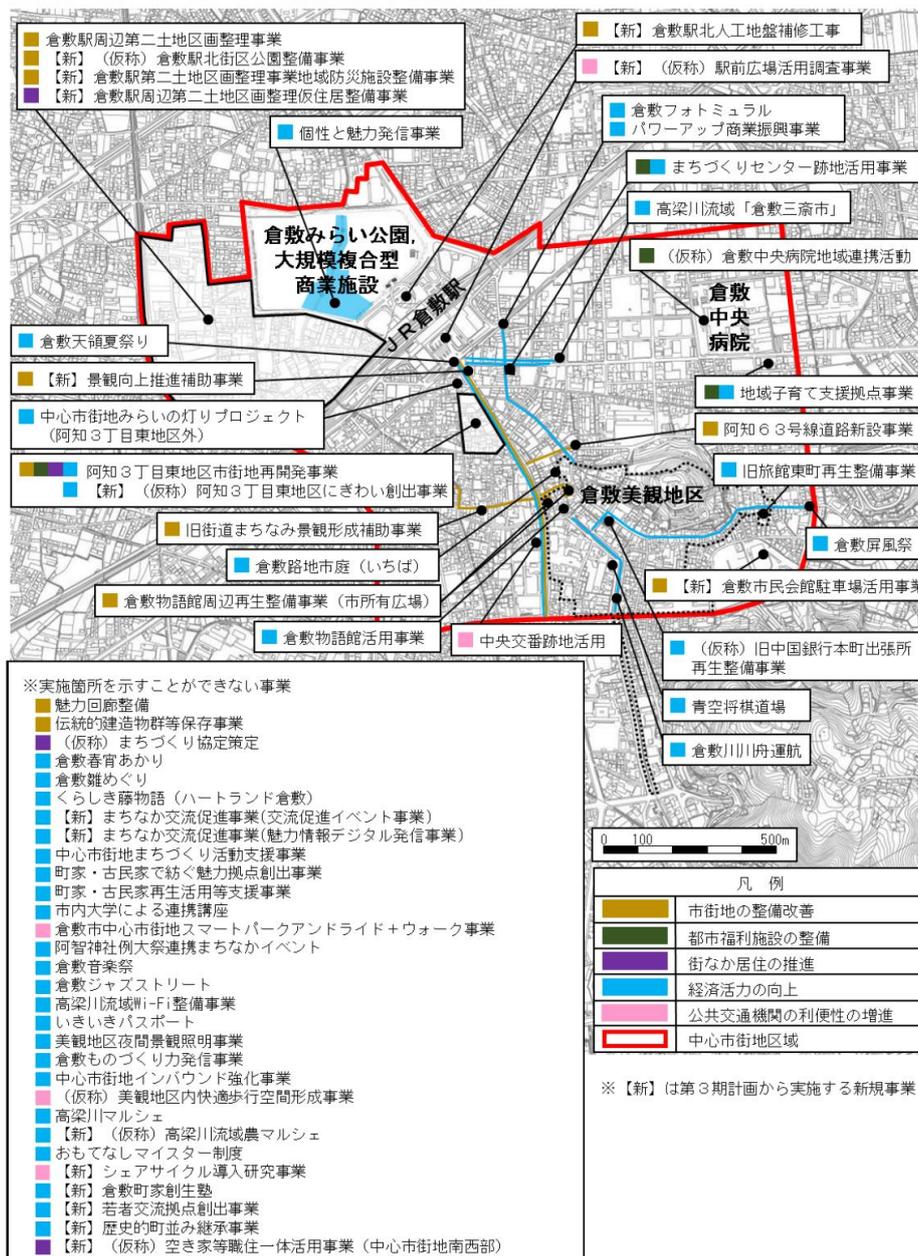
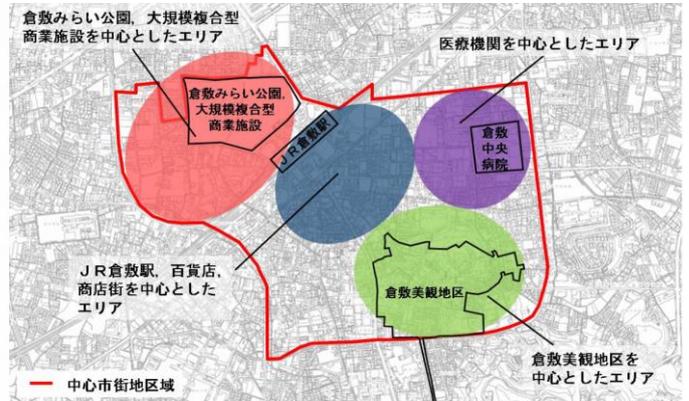
様々なライフスタイルにあわせて居住地を選択できるまちづくり



■ 倉敷市中心市街地活性化基本計画(第3期計画)(令和3(2021)年4月から令和8(2026)年3月)

倉敷市中心市街地活性化基本計画は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するための計画であり、JR倉敷駅周辺の商業地域、近隣商業地域を中心としたエリア約175haを中心市街地として、区域内における活性化施策・事業を位置付けています。

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	基準値	目標値
歴史と芸術・文化の香りを楽しむ美しいまちづくり 【誇り】	歴史的・伝統的資源を活用したまちの魅力向上	町家・古民家再生活用件数(件)	39 (H27~R1累計)	45 (R3~R7累計)
都市基盤の整備された便利で持続可能なまちづくり 【持続】	便利で快適な営みのあるまちなかの形成	居住人口(人)	7,507 (R2)	8,000 (R7)
多様な主体による賑わいと活気のあるまちづくり 【交流】	人が集い、交流するまちなかの形成	歩行者・自転車 通行量(人/日)	57,440 (R2)	124,000 (R7)
		来街者の平均 滞留時間(分)	98 (R1)	111 (R6)



■ 倉敷市営住宅等長寿命化計画(平成 28(2016)年度～令和7(2025)年度)

倉敷市営住宅等長寿命化計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、敷地条件、住戸や住棟の整備状況、築後年数や経年劣化状況等に応じて、修繕、改善、建替などの市営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するために策定しています。

【長寿命化に関する基本方針】

(1)ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・管理する市営住宅等の整備・管理データを住棟単位で管理する。
- ・市営住宅等の日常的な点検や建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・市営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

(2)長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・予防保全的な計画修繕や改善事業を実施することによって、市営住宅等の長寿命化を図る。
- ・標準修繕周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

■ 倉敷市賃貸住宅供給促進計画(令和2(2020)年度～令和17(2035)年度)

倉敷市賃貸住宅供給促進計画は、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第6条に規定する「市町村賃貸住宅供給促進計画」であり、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給の促進を図るための計画として策定しています。

計画では、住宅確保要配慮者の範囲や、賃貸住宅の管理適正化、円滑な入居の促進に関する事項を定めています。

■ 倉敷市地域公共交通網形成計画(平成 29(2017)年度～令和 4(2022)年度)

倉敷市地域公共交通網形成計画は、本市が目指すまちの将来像である『まち全体としての総合力を発揮する「集約クラスター型」の都市』を実現する公共交通のあり方や、市民や地域企業、交通事業者、行政の役割を定め、誰もが手軽にいつでも移動できる持続可能な公共交通網を形成することを目的として策定しています。

■ 倉敷市地域防災計画

災害対策基本法の規定に基づき、本市及び防災関係機関等が処理すべき事務や業務の大綱、また、市民及び事業者の役割について総合的な運営計画として策定したものです。

倉敷市地域防災計画は、市域の保全と住民の生命、身体及び財産を災害から保護し、被害を最小限に軽減することで、社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的に策定しています。

■ 倉敷市耐震改修促進計画(令和 3(2021)年度～令和 7(2025)年度)

倉敷市耐震改修促進計画は、「耐震改修促進法」及び「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」並びに岡山県が策定した「岡山県耐震改修促進計画」に基づき、本市における建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画として策定しています。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることによって、地震による人的被害及び経済的被害を軽減することを目的としています。また、市内の住宅・建築物について、耐震診断及び耐震改修を計画的・総合的に促進するための指針として定めています。

■ 倉敷市空家等対策計画(令和4(2022)年度～令和13(2031)年度)

倉敷市空家等対策計画は、空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的な指針に即し、倉敷市空家等対策協議会での協議を踏まえて策定したものです。

上位計画である倉敷第七次総合計画のほか、倉敷市都市計画マスタープラン、倉敷市住生活基本計画等の関連計画を踏まえて策定しています。

また、世代を超えて暮らし続けたい、未来に向けて暮らししてみたいまちを目指す「倉敷みらい創生戦略」と整合するものとしているほか、「倉敷市立地適正化計画」とも整合を図るものとしています。

【基本方針】

多様な課題解決の視点から、まちづくりの一環として空家等対策に取り組む

【3つのテーマ】

- 「家族みんなで空家等にしない意識を高める・悩みを受け止める」～相続問題も含めた空家等の発生予防に向けた意識啓発・相続体制の充実など～
- 「空家等を適切に管理し、まちの資源として活用する」～空家等の適正管理・空き家バンクの運用等による活用促進～
- 「危険な空家等はまち全体の課題として取り組む」～特定空家等への対応など～

【共通テーマ】

「多様な主体とともに、空家等の課題を解決できる体制をつくる」
～専門家や地域主体との連携体制の強化～

■ 第2次倉敷市地域福祉計画(令和3(2021)年度～令和7(2025)年度)

第2次倉敷市地域福祉計画は、住民同士の支え合いや地域活動による助け合いを促進し、市民や地域、行政の協働を進めることで、地域福祉を総合的、計画的に推進するための基本計画です。

地域に住む住民同士のつながりの希薄化、コミュニティの弱体化といった課題に対応し、地域の人と人がお互いに支え合う関係をつくり、市や関係機関が連携して様々な地域課題の解決を図ることで、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けていけるまちの実現を目指しています。

■ 暮らしき子ども未来プラン後期計画(令和2(2020)年度～令和6(2024)年度)

暮らしき子ども未来プラン後期計画は、子ども・子育て支援法第61条第1項に規定する「市町村子ども・子育て支援事業計画(教育・保育及び地域子ども・子育て支援事業の提供体制の確保その他この法律に基づく業務の円滑な実施に関する計画)」にあたる計画で、平成24(2012)年4月1日施行の「倉敷市子ども条例」を最上位の規範としています。

この計画は、家庭における子育てを中心に、学校園、地域、団体、企業、行政など、社会全体で子育て支援に取り組むための方向性を示すとともに、市が子どもの成長と子育て家庭への支援を総合的に進めるための基本的指針となっています。

■ 第8期倉敷市高齢者保健福祉計画及び倉敷市介護保険事業計画(令和3(2021)年度～令和5(2023)年度)

倉敷市高齢者保健福祉計画は、すべての高齢者を対象とした保健福祉事業全般に関する総合計画であり、すべての高齢者が住み慣れた地域で健康で生き生きと安心して暮らせる社会の構築を目的としています。

倉敷市介護保険事業計画は、要介護高齢者、要支援高齢者及び要介護・要支援となるリスクの高い高齢者を対象とした、介護サービス等の基盤整備を計画的に進めるための基本となる実施計画であり、介護及び介護予防を必要とする被保険者が自立した生活を送るためのサービス基盤の整備を目的としています。

■ 倉敷市障がい者基本計画(令和元(2019)年度～令和5(2023)年度)

倉敷市障がい者基本計画は、「市町村における障がい者のための施策に関する基本的な計画(市町村障がい者計画)」として策定するもので、本市の障がい者施策を総合的かつ計画的に推進するための基本計画です。

この計画は、前計画の基本理念でもあった「ノーマライゼーション」と「リハビリテーション」の考え方を引き継ぎ、さらに、障がいのあるなしに関わらず、すべての市民が支援の受け手や支え手という関係性を超えて、ともに暮らし、ともに支えあうことでお互いの命の尊さへの認識を深める「共生社会」の実現を目指しています。

■ 倉敷市障がい福祉計画(令和3(2021)年度～令和5(2023)年度)

倉敷市障がい福祉計画は、国の定める基本指針を踏まえ、障害者総合支援法第 88 条に定める「市町村障害福祉計画」及び児童福祉法第 33 条の 20 に定める「市町村障害児福祉計画」を、3年を1期として一体的に策定するものです。この計画では、前計画期間中の福祉サービス等の利用実績やサービスニーズの動向等を踏まえながら、令和3(2021)年度から令和5(2023)年度までのサービス見込量と、その提供体制の確保と円滑な事業実施のための方策を定めています。

また、国の「障害者基本計画」や岡山県の「岡山県障害者計画」、本市の「倉敷市第七次総合計画」を踏まえ、「倉敷市障がい者基本計画」、「倉敷市地域福祉計画」、「倉敷市高齢者保健福祉計画及び倉敷市介護保険事業計画」、「倉敷市子ども・子育て支援事業計画」等の障がい福祉に関わる計画との整合性に配慮しながら、障がい福祉サービス等の提供に関する具体的な体制づくりや、サービスの質・量等を確保するための方策等を定めています。

■ クールくらしきアクションプラン(倉敷市地球温暖化対策実行計画(区域施策編))

(平成 30(2018)年度～令和 12(2030)年度)

クールくらしきアクションプランは、「地球温暖化対策の推進に関する法律」第 21 条第 3 項において、中核市以上の地方公共団体に策定が義務付けられている「地方公共団体実行計画」に位置付けられる計画であり、区域の自然的社会的条件に応じて温室効果ガス排出の抑制等を行うための施策を定めるものです。

また、本市の環境行政の基本的事項を定めた「倉敷市環境基本条例」や市政推進の最上位計画である「倉敷市第七次総合計画」、さらには環境行政の基本目標や施策の方向性を示す上位計画である「倉敷市第三次環境基本計画」に基づき、地球温暖化対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として位置付けています。

■ 倉敷市第三次環境基本計画(令和3(2021)年度～令和12(2030)年度)

倉敷市第三次環境基本計画は、「倉敷市環境基本条例」第3条に掲げる基本理念にのっとり、環境の保全、回復及び創造に関する総合的かつ長期的な施策の大綱を定めるとともに、市民や事業者等と協働して施策を進めるための指針となるものです。

この計画は、「倉敷市環境基本条例」に基づく計画で、市の最上位計画である「倉敷市第七次総合計画」に掲げられた将来像を、環境面から実現するための役割を担っています。

環境分野における基本目標や施策等を明らかにし、市民や事業者等の各主体の役割も示しており、各分野の個別計画の環境施策を実施するにあたり基本となるものです。



(2) 住まい・住環境に関する現況

① 住まい・住環境をとりまく重要キーワード

■ 国土強靱化の推進

近年頻回に発生する大規模な災害に対し、人命を守り、経済や社会への被害を最小化し、致命的なものにならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた国土づくりが必要とされています。国土保全の分野では、地震・津波、洪水・高潮、火山・土砂災害等の自然災害に対しての、河川管理施設、海岸保全施設、土砂災害危険箇所等における砂防設備や治山施設の整備等のハード対策を進めるとともに、土地利用と一体となった減災対策、ハザードマップの作成推進、周知徹底、災害発生時の情報伝達、警戒避難体制整備等のソフト対策を組み合わせた総合的な対策の実施が進められています。

■ 環境に配慮した住宅の推進

住宅・建築物分野において、省エネ性能の向上を図ることは喫緊の課題です。令和元(2019)年には「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」が改正され、オフィスビル等の非住宅建築物について、省エネ基準への適合を義務付ける対象の規模が拡大されたほか、戸建て住宅等の小規模(延べ面積 300 m²未満)な建築物を設計する際に、省エネ基準への適合性についての説明が設計者に義務付けられるなど、地球温暖化に対する意識の向上に向けた住宅づくりが推進されています。

■ スマートシティの展望

IoT、ロボット、AI、ビッグデータの技術開発の進展を踏まえ、平成 30(2018)年に閣議決定された「未来投資戦略 2018-「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革-」では、まちづくりと公共交通の連携を推進し、次世代モビリティサービスや ICT 等の新技術・官民データを活用した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を加速するとともに、これらの先進的技術をまちづくりに取り入れたモデル都市の構築に向けた検討を進めることが盛り込まれました。また、令和元(2019)年には、「先行モデルプロジェクト」や「重点事業化プロジェクト」の選定、「スマートシティ官民連携プラットフォーム」の設立等を通して、スマートシティの取組を支援しています。

■ IoT 住宅の普及に関する取組

バイタルデータを取得可能なベッド、声や指のジェスチャーで家電等を制御できる端末機器、住戸内の温熱環境等を踏まえた各種設備の最適制御、スマホと連動した見守りサービス、全自動掃除機等による家事負担の軽減等、IoT 技術を活用した次世代住宅の普及が進められています。高齢者や障がい者等への生活支援への活用も期待されています。

■ シェアリングエコノミー

シェアリングエコノミーとは、個人が保有する遊休資産(住宅や建物、場所や乗り物、モノ、人、スキル、お金等)の貸出しを仲介するサービスであり、ICT の進歩等により急速に成長しています。令和元(2019)年 6 月に閣議決定された「成長戦略フォローアップ」では、消費者等の安全を守りつつ、イノベーションと新ビジネス創出を促進する観点から、その普及促進を図ることとしています。

■ コンパクト・プラス・ネットワーク

コンパクト・プラス・ネットワークとは、人口減少・少子高齢化が進む中、地域の活力を維持し、生活に必要なサービスを確保するため、人々の居住や必要な都市機能を、まちなかなどのいくつかの拠点に誘導し、それぞれの拠点を地域公共交通ネットワークで結ぶ、コンパクトで持続可能なまちづくりの考え方を指します。

■ 民間活力の活用等

PPP(Public Private Partnership)は、民間事業者の資金やノウハウを活用して低廉かつ良好な行政サービスを実施する取組です。また、PPP の代表的な手法の一つであるPFI(Private Finance Initiative)は、公共施設等の建設、改修、維持管理、運営等を民間の資金、運営能力や技術的能力を活用しながら行う事業です。PFI 採用実績は、近年増加傾向にあります。

■ テレワークの推進

テレワークは、ICT(情報通信技術)を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方です。感染症発生時における事業継続だけでなく、多様な人材の就業機会の拡大、仕事と育児、介護との両立、ワーク・ライフ・バランスの実現、都市部での通勤混雑の緩和、温室効果ガスの排出削減、UJI ターン、二地域居住等が可能となるなどの利点があります。新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、一層テレワークの普及が加速しています。

■ ゼロカーボンシティの推進

ゼロカーボンシティとは、脱炭素社会の実現に向けて、2050 年に温室効果ガスの排出量を実質ゼロにすることを旨とする自治体のことです。本市も表明しており、市内の温室効果ガス排出量を、2030 年度に 2013 年度と比べ 11.6%削減することを目標に掲げ、温暖化対策に取り組むなど、ゼロカーボンシティ実現に向けた目標、施策の策定や、総合的・計画的な取組を推進しています。

■ 持続可能な開発目標(SDGs)の推進

持続可能な開発目標(SDGs)とは、平成27(2015)年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、令和12(2030)年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のことです。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓った目標となっています。SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身も取り組むユニバーサルなものであり、日本としても積極的な取組を推進していく必要があります。国においては、SDGs の達成に向けた取組を公募し、優れた取組を提案する都市を SDGs 未来都市として選定することや、特に先導的な取組を自治体 SDGs モデル事業として選定するなどの取組を行っています。

■ 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげるため、世代間で助け合いながら子どもを育てることができる「三世同居・近居」や、「職場に近接した子育て支援施設」の導入、「子育てしやすい住宅ストックへのリフォーム」の促進等が求められています。

■ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

高齢者が安全に、また安心して生涯を送ることができる住宅の改善・供給に向けて、「住宅のバリアフリー化」や「ヒートショック対策」推進のほか、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給等の推進、また、高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・利用サービスや生活サービスを受けられる居住環境の実現が求められています。

■ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅市場において、自力で住宅を確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(「住宅確保要配慮者」)が安心して暮らせる住宅を確保できるよう、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(「セーフティネット住宅」)の登録推進、居住支援協議会や改正住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人を通じ、住宅の情報提供、相談サービス等の居住支援等が行われています。

■ 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出が必要となっています。リフォーム見積チェックサービス、弁護士会による専門家相談、住宅リフォーム事業者団体登録制度等の取組により、消費者が安心してリフォームできる市場環境の整備が求められています。

また令和2(2020)年6月には、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、マンションの維持管理の適正化や、老朽化等が進んだマンションの再生に向けた取組の強化が課題となっています。

② 住まい・住環境における倉敷市の現況

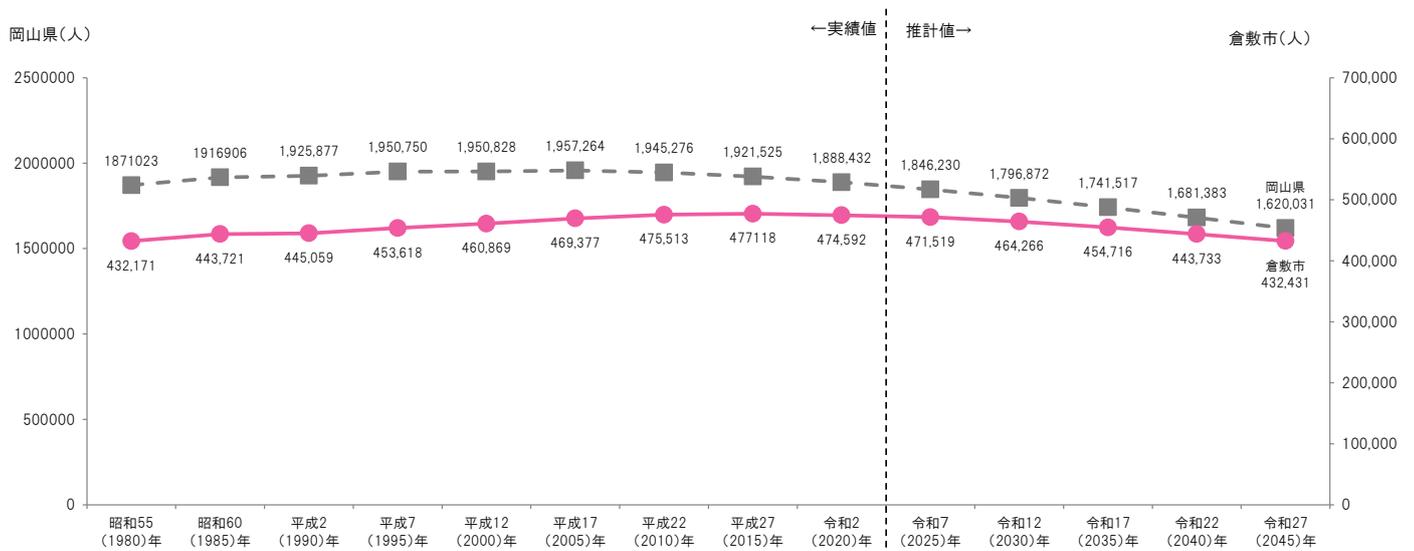
ア 居住者に関わる状況

a. 人口の推移

■人口推移

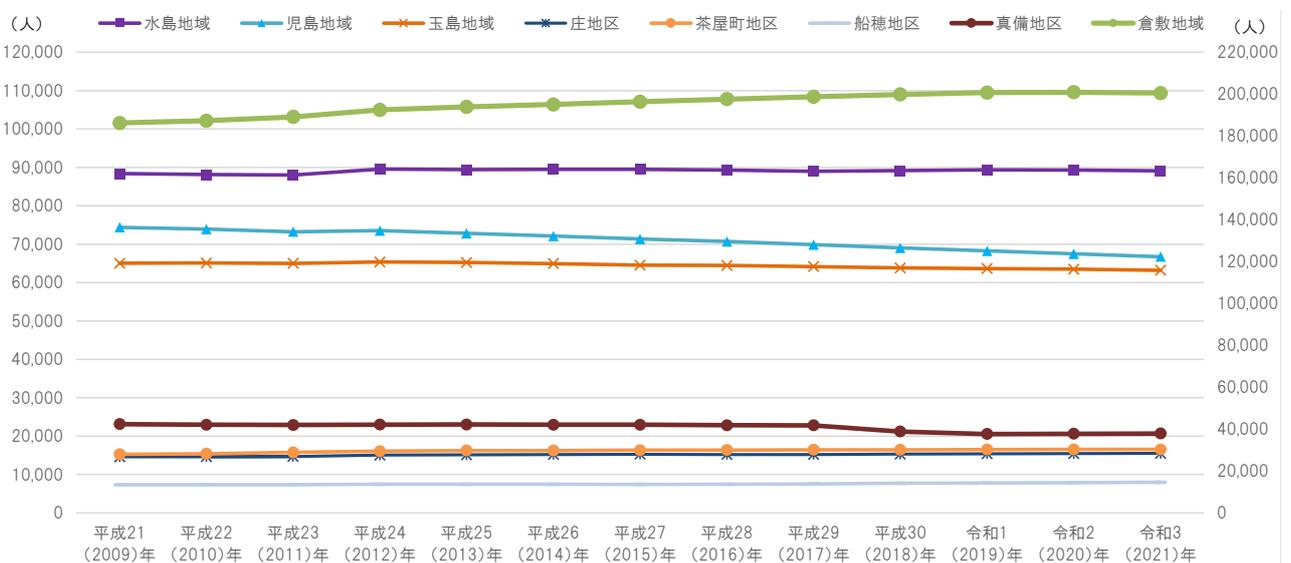
倉敷市の総人口は平成27(2015)年から減少しており、今後も減少すると予測されます。地域別人口をみると、人口が増加している地域もあるものの、全体的には減少が続いている地域もあります。

[総人口の推移]



資料:昭和 55(1980)年－令和 2(2020)年は国勢調査
令和 7(2025)年－令和 27(2045)年は国立社会保障・人口問題研究所

[地域別の人口推移]

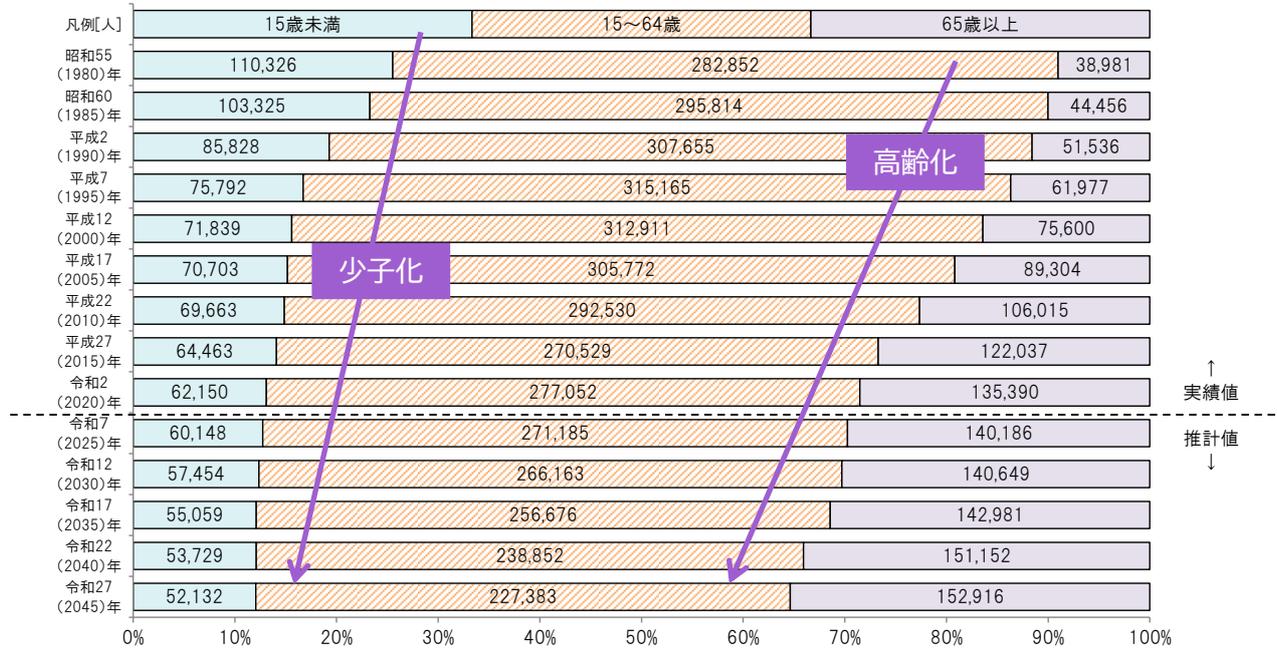


資料:倉敷市統計書

■年齢別人口の状況

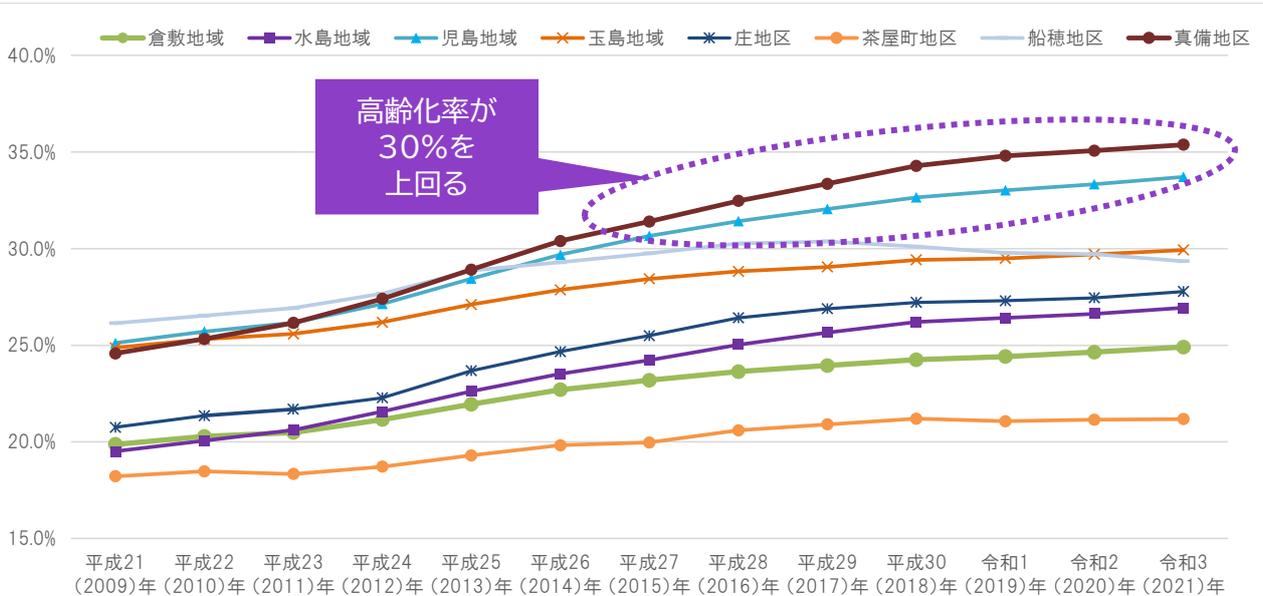
少子高齢化が続いており、今後も同様の傾向が続くことが予測されています。
 地域別の状況では、児島地域および真備地区は平成 27(2015)年以降、高齢化率が 30%を上回っており、高齢化が進行しています。

[年齢 3 区分別人口]



資料:昭和 55(1980)年-令和 2(2020)年は国勢調査
 令和 7(2025)年-令和 27(2045)年は国立社会保障・人口問題研究所

[地域別の高齢化率の推移]

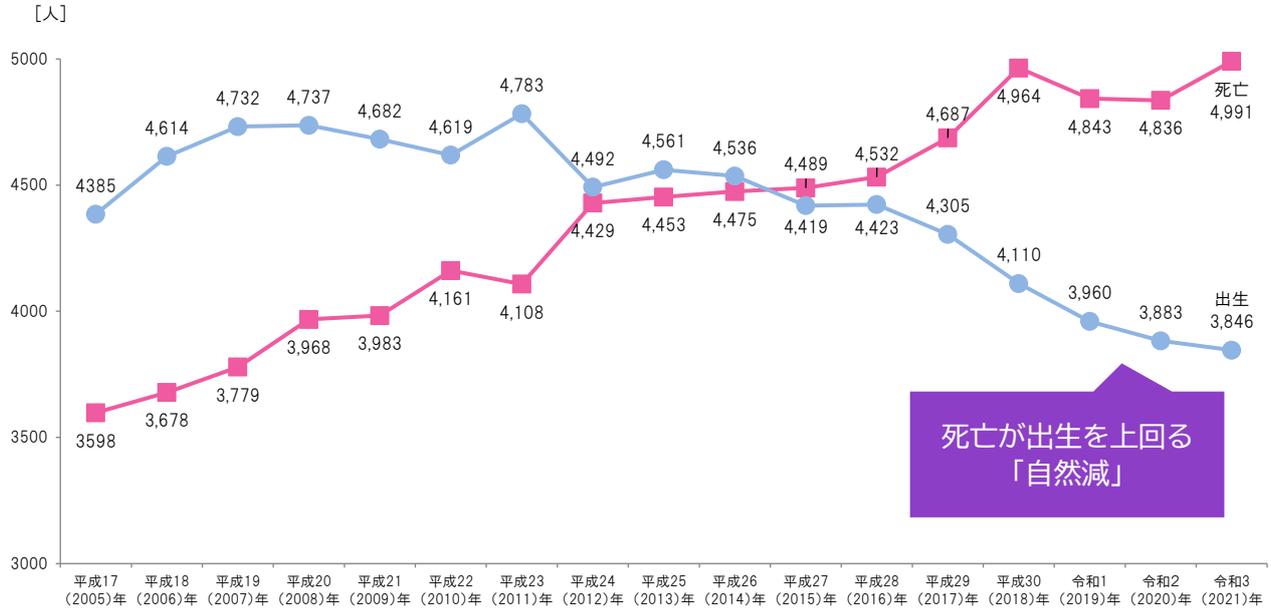


資料:倉敷市統計書

■自然動態・社会動態

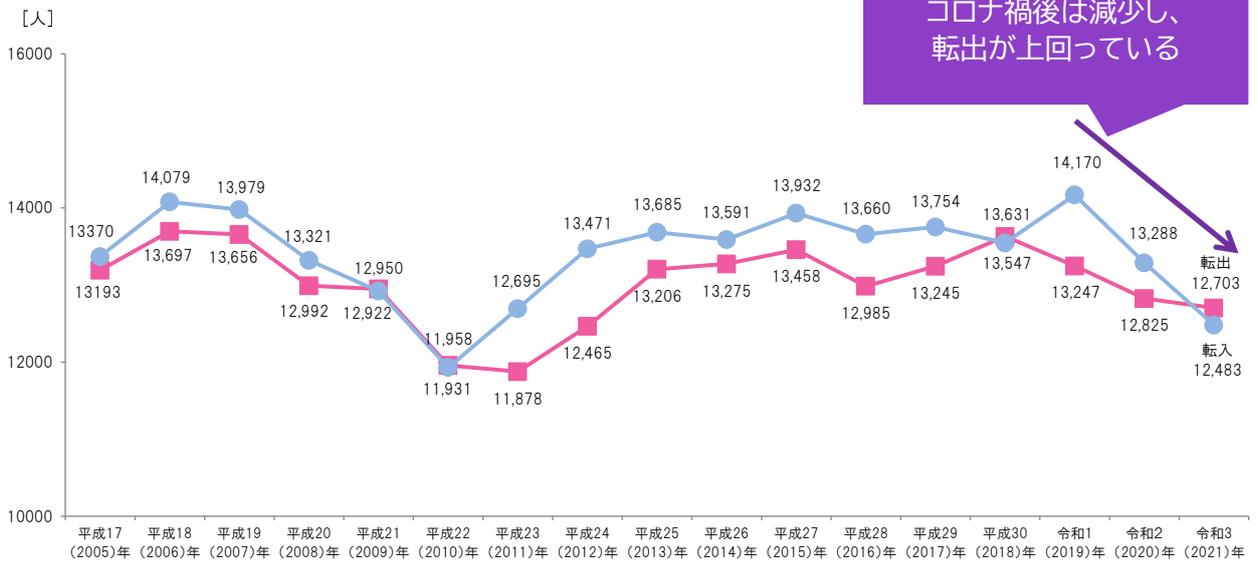
本市の自然動態は「自然減」となっています。社会動態は、転入超過の傾向でしたが、コロナ禍後は減少し、転出が上回っています。

[自然動態の推移]



資料:住民基本台帳

[社会動態の推移]

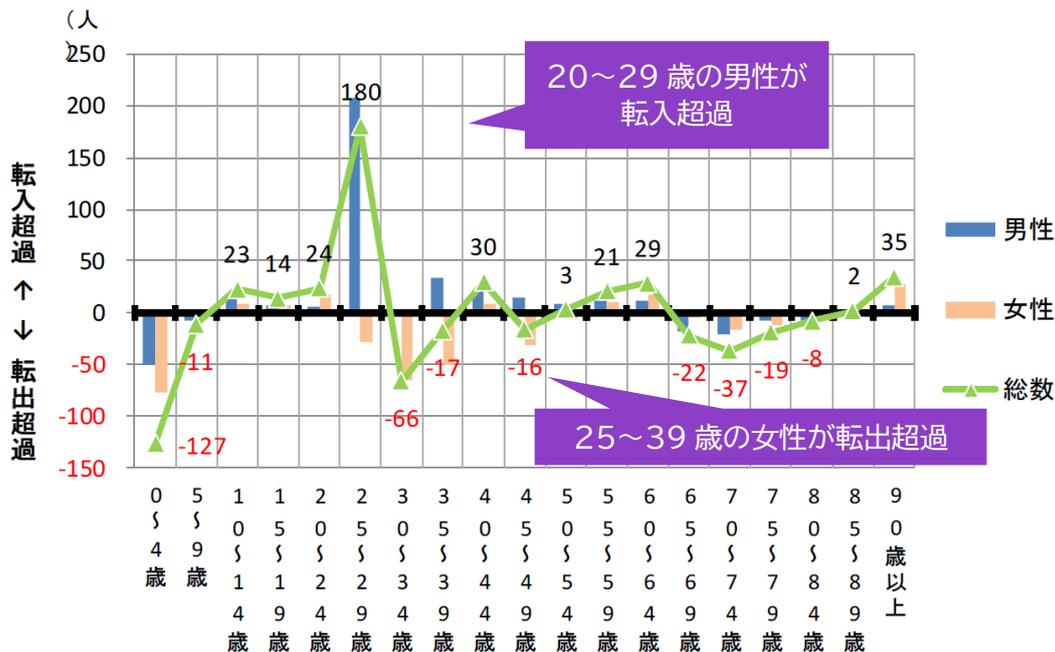


資料:倉敷市統計書

■年齢階層別転入・転出の状況

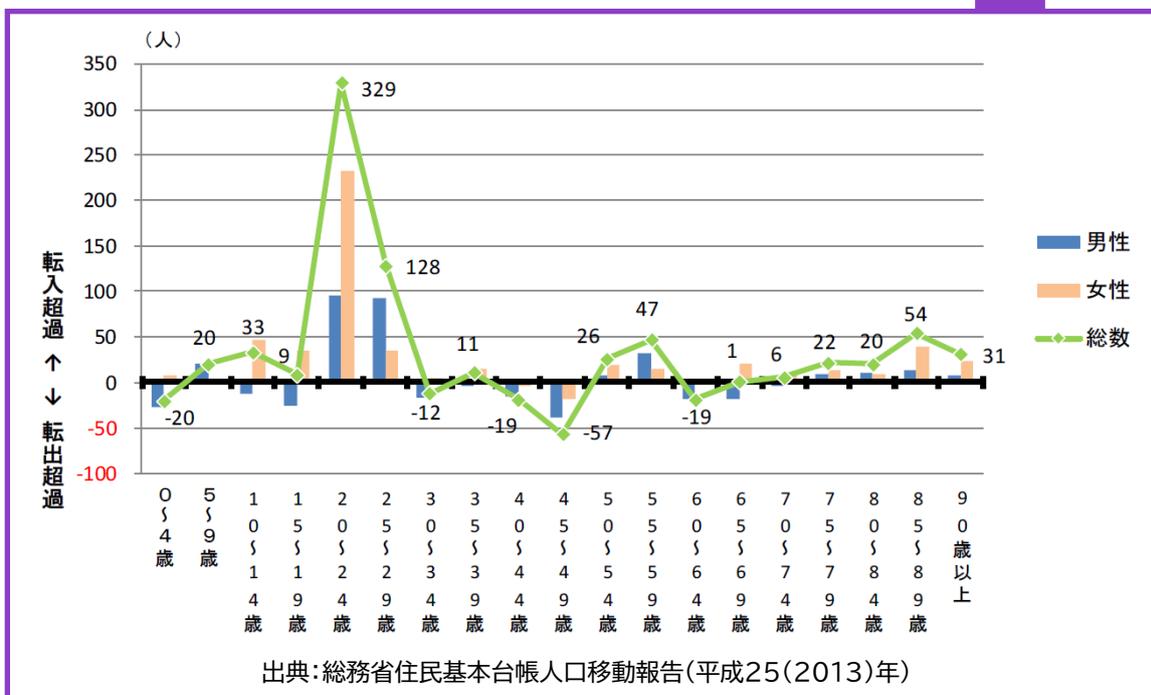
20～29歳は転入超過の傾向にあり、25～39歳までの女性や0～9歳については、転出超過の傾向にあります。

[年齢階層別転入・転出の状況(令和元(2019)年)]



出典:総務省住民基本台帳人口移動報告(令和元(2019)年)

[年齢階層別転入・転出の状況(平成25(2013)年)]



出典:総務省住民基本台帳人口移動報告(平成25(2013)年)

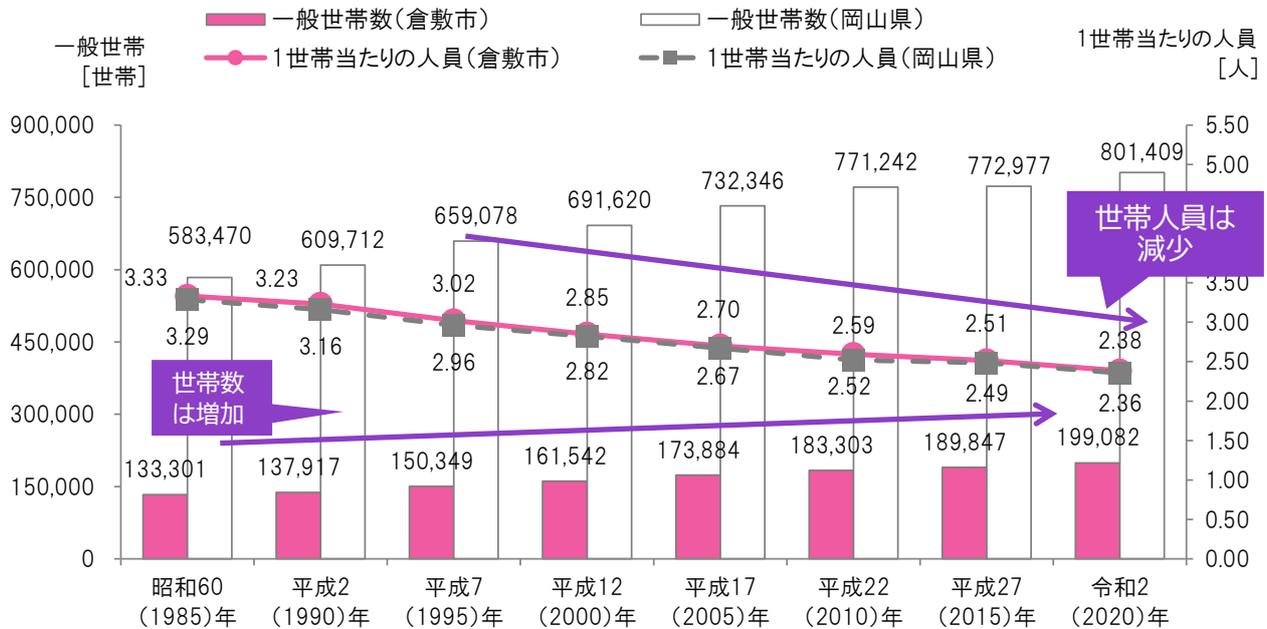
資料:倉敷みらい創生人口ビジョン(改訂版)

b.世帯の状況

■一般世帯数・世帯人員の推移

近年、世帯数は岡山県、本市ともに増加傾向にあります。一方、1世帯当たりの人員(世帯人員)は減少しており、核家族化や単独世帯等の増加が伺えます。

[一般世帯数・世帯人員の推移]

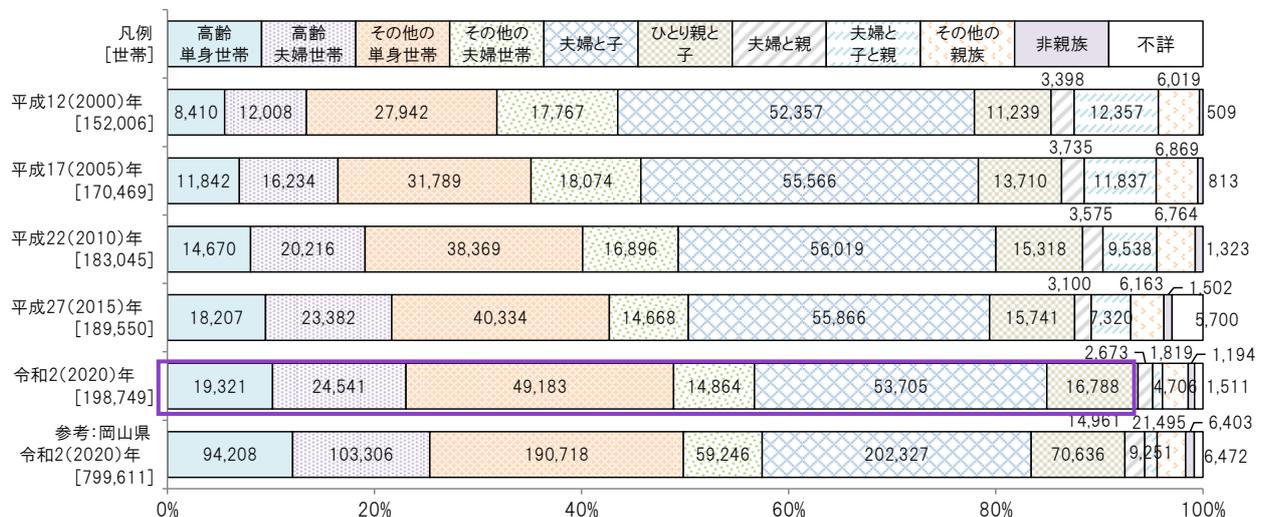


資料:国勢調査

■世帯類型

「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他単身世帯」「その他夫婦世帯」「夫婦と子」「ひとり親と子」の世帯が増加しています。

[世帯類型の推移]

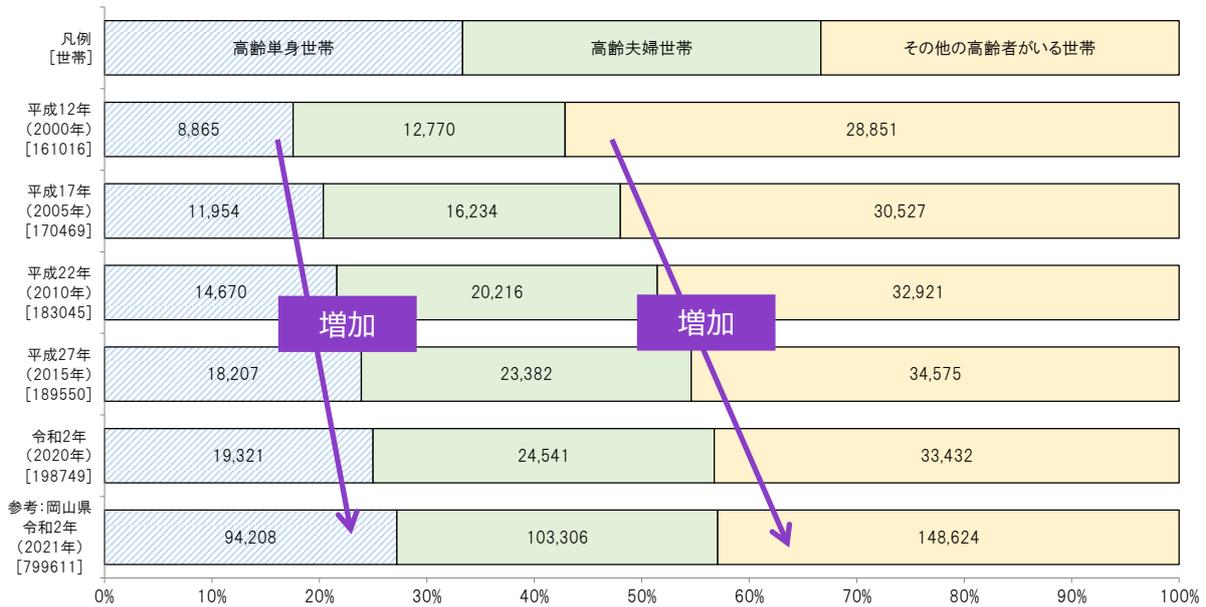


資料:国勢調査

■高齢単身世帯・高齢夫婦世帯

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は年々増加しています。

[高齢者単身世帯、高齢夫婦世帯の推移]



資料:国勢調査

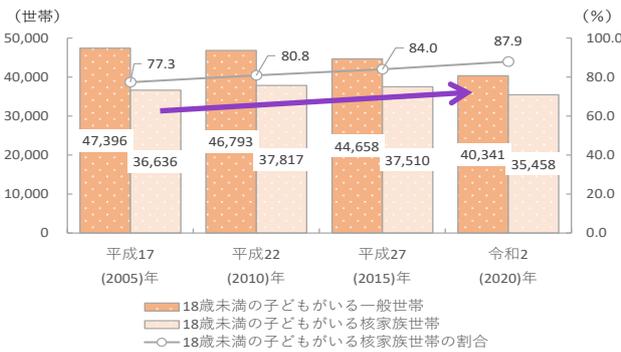
■子育て世帯

核家族は増加傾向にあり、ひとり親の子育て世帯は減少傾向にあります。

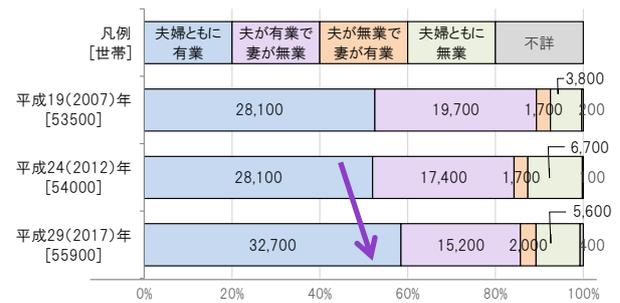
■子育て世帯の就業状況

共働きの子育て世帯が増加しています。

[18歳未満の子どもがいる世帯の推移]

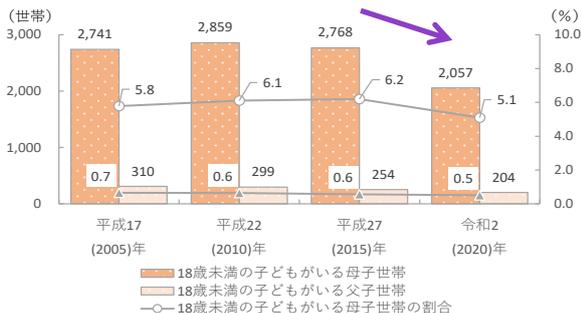


[夫婦と子世帯の就業状況]



資料:就業構造基本調査

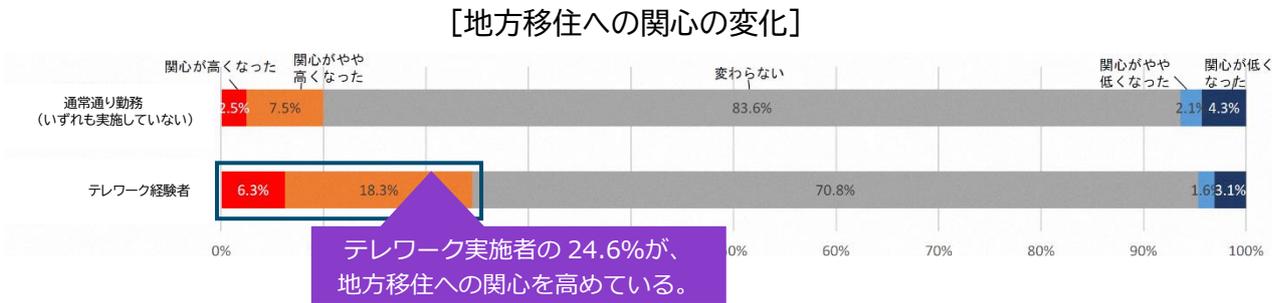
[ひとり親世帯の推移]



資料:国勢調査

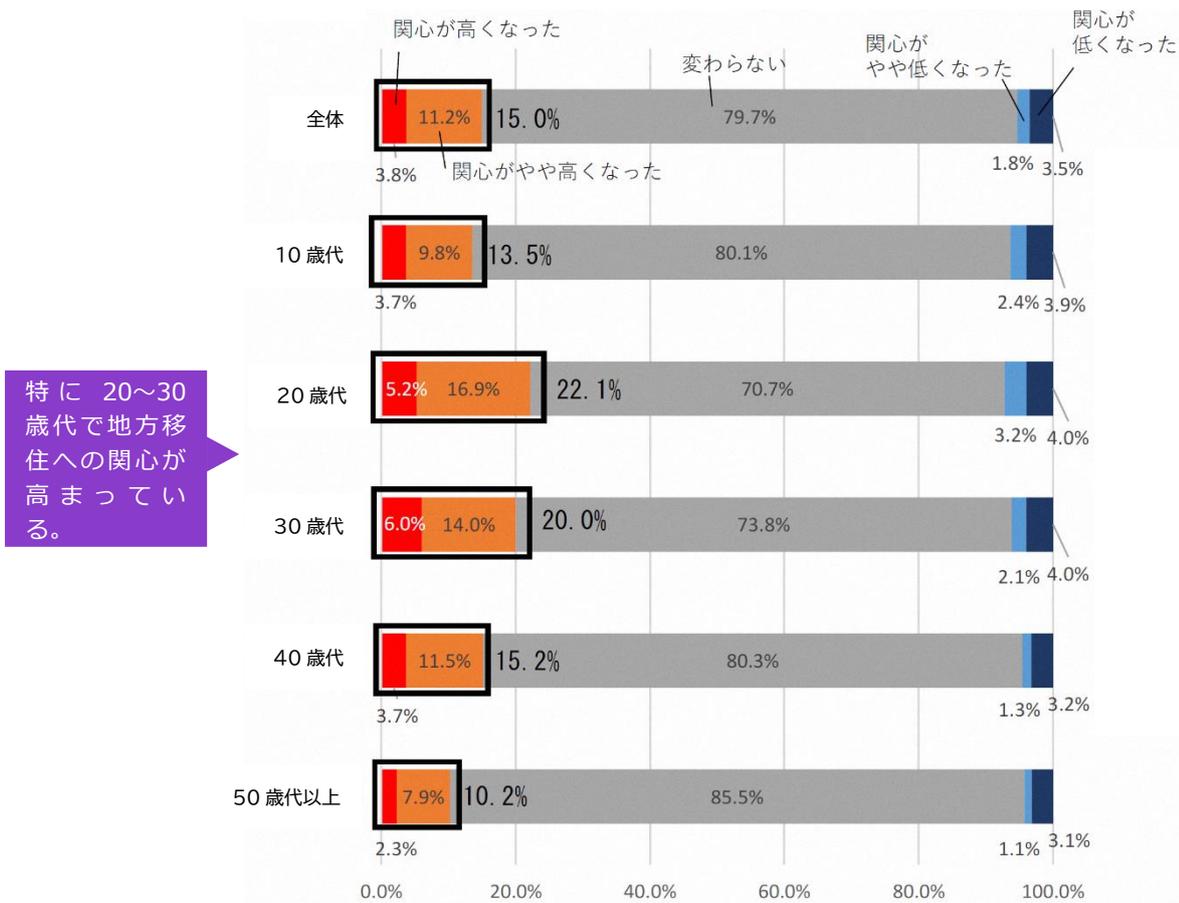
■移住意向(新型コロナウイルス感染症の影響による意識変化)

新型コロナウイルス感染症拡大により、テレワークの導入が進められており、テレワーク実施者や、20～30代において地方移住の関心が高まっています。



資料:「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」内閣府

[三大都市圏・居住者(年代別)の地方移住への関心の変化]



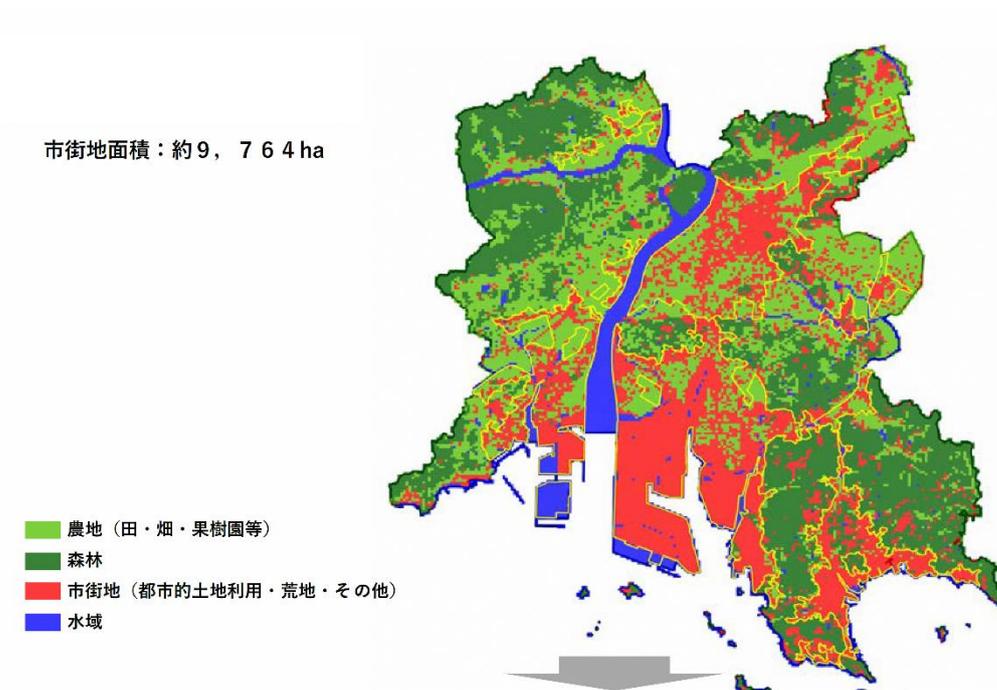
資料:「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」内閣府

イ 地域・まちづくりに関わる状況

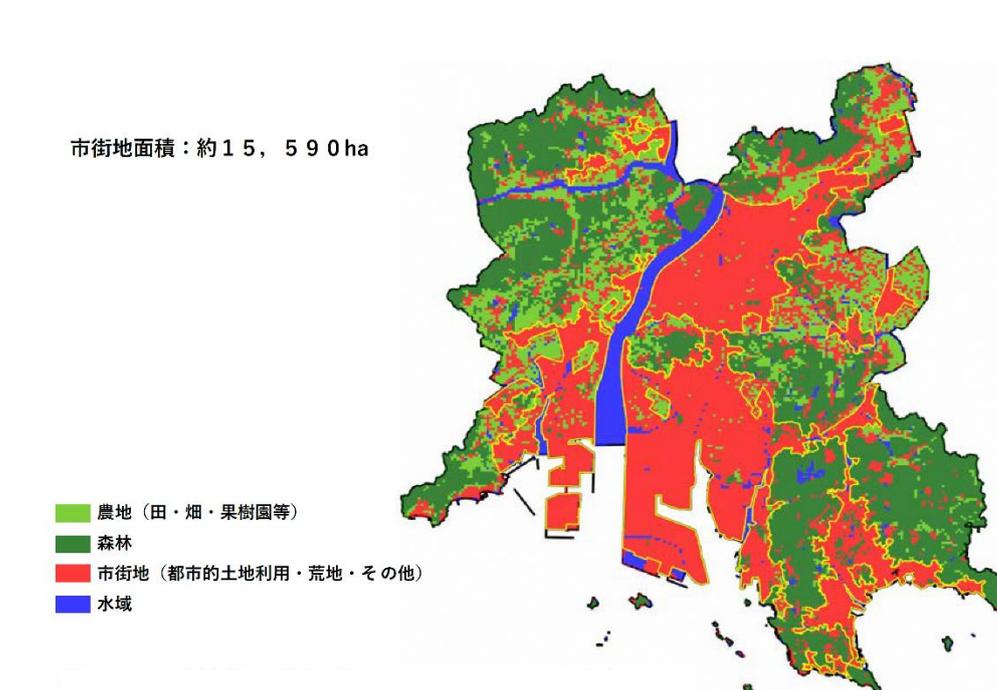
a.土地利用の変遷

市街地(住宅地・商業地などの都市的土地利用がされているエリア)の面積は、昭和51(1976)年から平成26(2014)年までの約40年間で、約1.6倍に拡大しています。特に、倉敷地域や水島地域の郊外部では、農地が宅地に転用されています。

[昭和51(1976)年の土地利用の状況]



[平成26(2014)年の土地利用の状況]

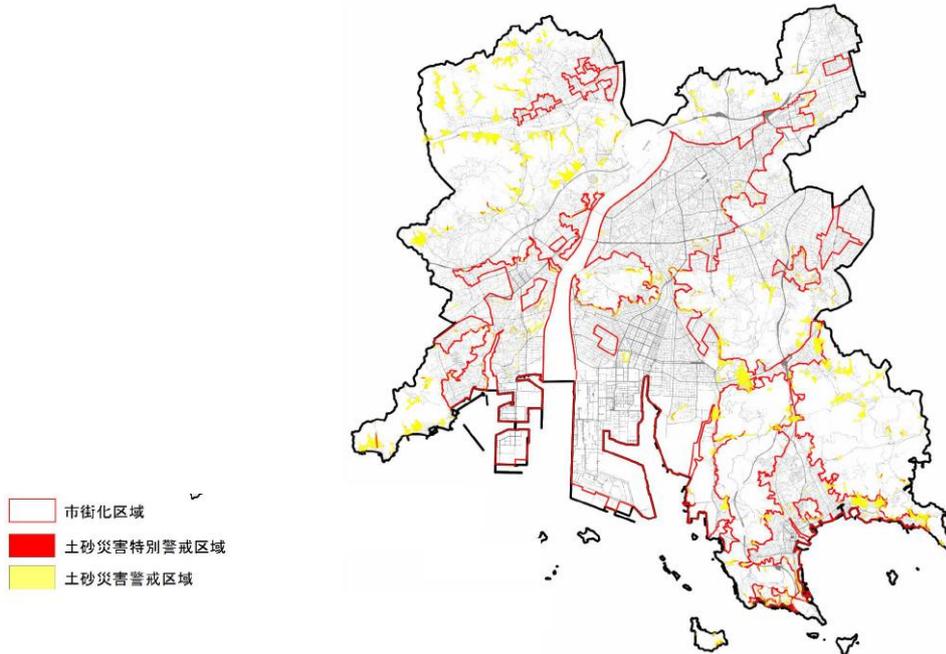


b. 災害の状況

■土砂災害特別警戒区域・警戒区域の指定

市街化区域内に土砂災害の危険性のある区域が存在しています。

[土砂災害特別警戒区域・警戒区域図]

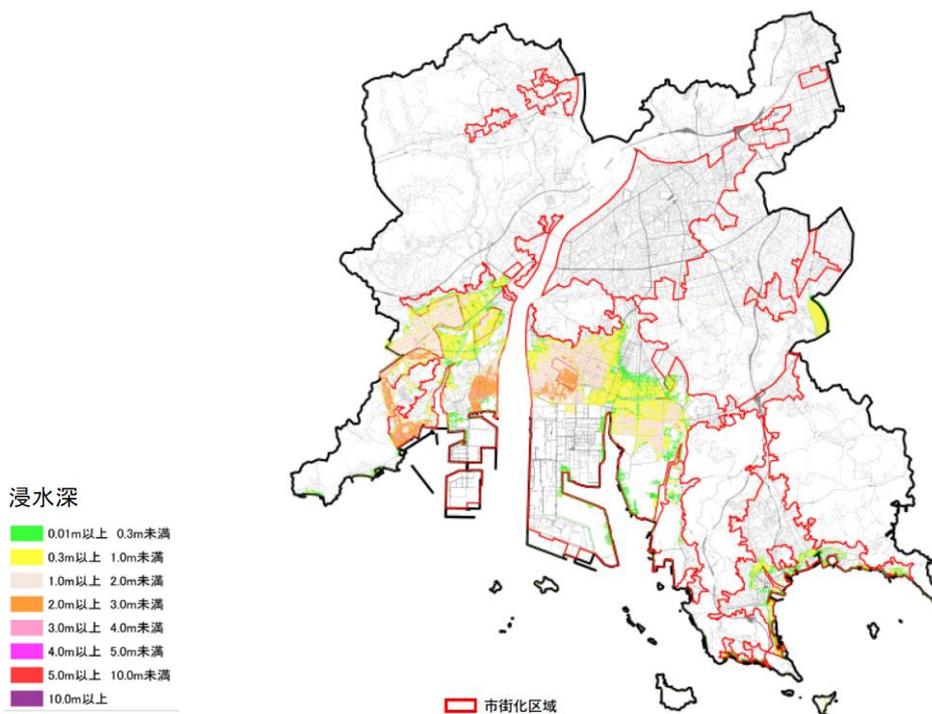


資料:倉敷市立地適正化計画

■津波浸水想定

津波の河川遡上により、玉島・水島地域では、海岸線から離れた場所でも浸水被害が発生する可能性があります。

[洪水浸水想定区域図]



資料:倉敷市立地適正化計画

■平成 30 年7月豪雨

1 概況

7月5日から8日にかけての西日本を中心とした記録的な大雨により、7月上旬の降水量は過去の豪雨災害と比べて、極めて大きなものとなりました。

西日本を中心に長期間かつ広範囲で記録的な大雨をもたらした気象要因は、次の3つと考えられます。

- 多量の水蒸気を含む2つの気流が西日本付近で持続的に合流
- 梅雨前線の停滞・強化などによる持続的な上昇流の形成
- 局地的な線状降水帯の形成

7月6日から7日にかけて、真備地区では、高梁川水系小田川、またその支川である末政川、高馬川、真谷川、大武谷川の8か所で堤防が決壊、7か所で一部損壊・損傷し、真備地区全体面積の約3割にあたる1,200ヘクタールが浸水しました。

浸水地域では、大規模な住家被害をはじめ、農業被害、広範囲でのライフラインの停止等、甚大な被害が発生しました。家屋等は多数浸水し、住家被害は5,977棟(平成31(2019)年4月5日現在)に上りました。市内では、倉敷地区で東町・吉岡・中庄、玉島地区で玉島阿賀崎、玉島長尾、玉島服部地区などでも床上浸水が発生、また広江、連島、児島、玉島地区で土砂災害が発生しました。

住家被害の状況(平成31(2019)年4月5日現在)

全壊	大規模半壊	半壊	一部損壊	床上浸水	合計
4,646棟	452棟	394棟	369棟	116棟	5,977棟

資料:倉敷市「平成30年7月豪雨災害から復興への記録～被災からの歩み～」

2 応急仮設住宅の提供

倉敷市では、岡山県と連携し、借上型仮設住宅と、建設型仮設住宅を提供しました。

借上型仮設住宅とは、民間の賃貸住宅を国が費用負担し、岡山県が借上げ、仮設住宅とみなして、被災された方に提供するものです。既存の民間賃貸住宅を活用するため、迅速に提供できることが利点とされています。また、市営・県営の公営住宅や、国家公務員宿舎の空き住戸についても活用し、被災者の方への一刻も早い住まいの確保に努めました。

一方で、真備地区においては賃貸住宅も多く被災しており、借上型仮設住宅として利用できる物件が非常に少ない状況であったことから、真備地区及び近隣の市有地並びに市が借り上げた民有地に、市からの要請に基づき、岡山県が6団地266戸の建設型仮設住宅を整備しました。

建設型仮設住宅の整備状況(平成30(2018)年)

名称	面積(m ²)	戸数	構造	着工	完成
柳井原仮設団地	6,546	51	トレーラーハウス(木造)	8月3日	9月7日
二万仮設団地	3,800	25	プレハブ造	8月6日	9月15日
真備総仮設団地	9,736	80	プレハブ造	8月6日	9月20日
岡田仮設団地	2,847	25	木造	8月13日	9月27日
みその仮設団地	4,126	32	木造	8月14日	9月28日
市場仮設団地	7,049	53	プレハブ造	8月23日	9月29日

資料:倉敷市「平成30年7月豪雨災害から復興への記録～被災からの歩み～」



柳井原仮設団地



真備総仮設団地



岡田仮設団地

3 災害公営住宅の整備

自力での住まいの再建が困難な方に向けて、川辺地区、有井地区、箭田地区に災害公営住宅を整備し、住まいの確保を支援しました。

令和2(2020)年3月に入居募集を行い、91戸に対し160世帯からの応募がありました。当選した世帯は、令和3(2021)年4月から入居開始となっています。



川辺団地



有井団地



箭田南団地

いずれも3階建てで、建物の集会室や屋上等を、地区の浸水時緊急避難場所として誰でも利用できるものとしています。



川辺団地集会室

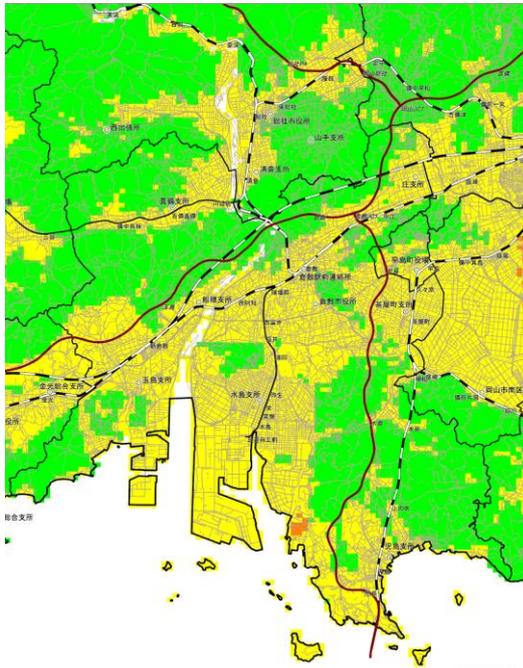


箭田南団地屋上

■地震想定

広い範囲で震度 5 強・6 弱が予測されているほか、見島塩生の一部では震度 6 強と予測されています。

[南海トラフ巨大地震による震度分布図(岡山県想定)]



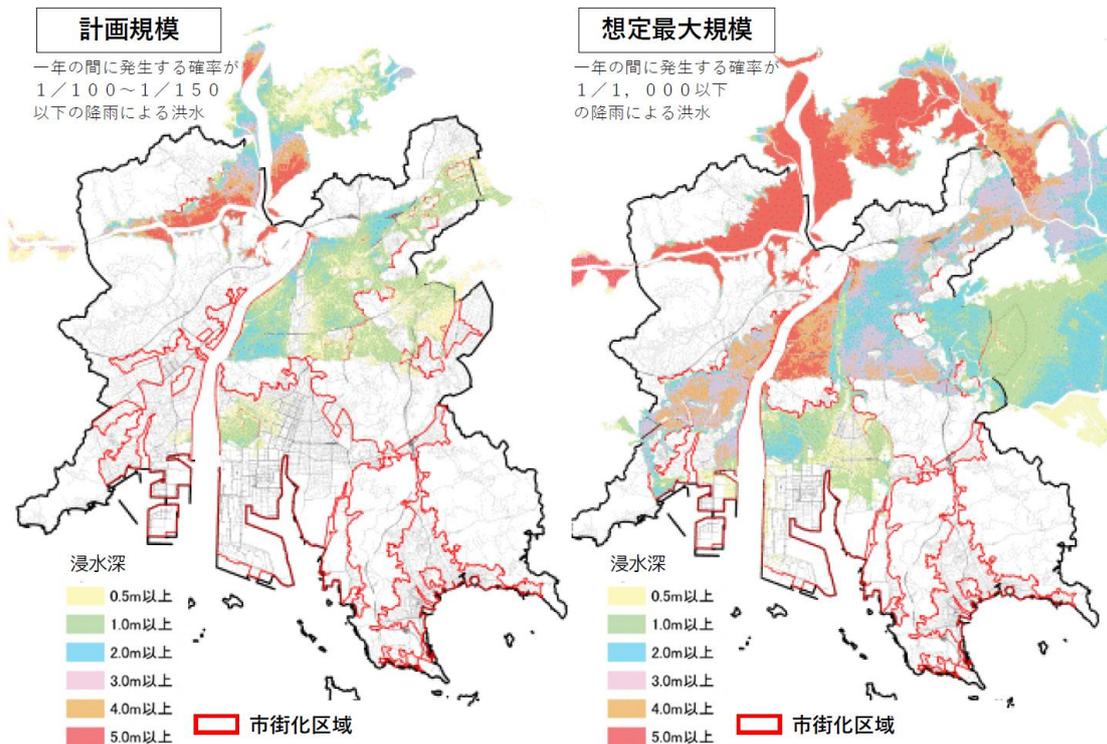
震度階級	震度と揺れ等の状況(概要)
7	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性の低い木造建物は、傾くもの、倒れるものがさらに多くなる 耐震性の高い木造建物でも、まれに傾くことがある 耐震性の低い鉄筋コンクリート造の建物では、倒れるものが多くなる
6強	<ul style="list-style-type: none"> はわないと動くことができない、飛ばされることもある 固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが多くなる 大きな地割れが生じたり、大規模な地すべりや山体の崩壊が発生することがある 耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものが多くなる
6弱	<ul style="list-style-type: none"> 立っていることが困難になる 固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。ドアが開かなくなることがある 壁のタイルや窓ガラスが破損、落下することがある 耐震性の低い木造建物は、瓦が落下したり、建物が傾いたりすることがある。倒れるものもある
5強	<ul style="list-style-type: none"> 物につかまらなさと歩くことが難しい 棚にある食器類や本で落ちるものが多くなる 固定していない家具が倒れることがある 補強されていないブロック塀が倒れることがある
5弱	<ul style="list-style-type: none"> 大半の人が、恐怖を覚え、物につかまりたいと感じる 棚にある食器類や本が落ちることがある 固定していない家具が移動することがあり、不安定なものは倒れることがある
4	<ul style="list-style-type: none"> ほとんどの人が驚く 電灯などのつり下げ物は大きく揺れる 座りの悪い物置が、倒れることがある
3	<ul style="list-style-type: none"> 屋内にいる人のほとんどが、揺れを感じる 歩いている人の中には、揺れを感じる人もいる 眠っている人の大半が、目を覚ます 棚にある食器類が音を立てることがある 電線が少し揺れる

資料：岡山県HP(南海トラフ巨大地震による震度分布図)

■洪水浸水の想定

高梁川や小田川が氾濫した場合、市街化区域の広範囲が浸水すると想定されています。

[洪水浸水想定(左:計画規模、右:想定最大規模)]

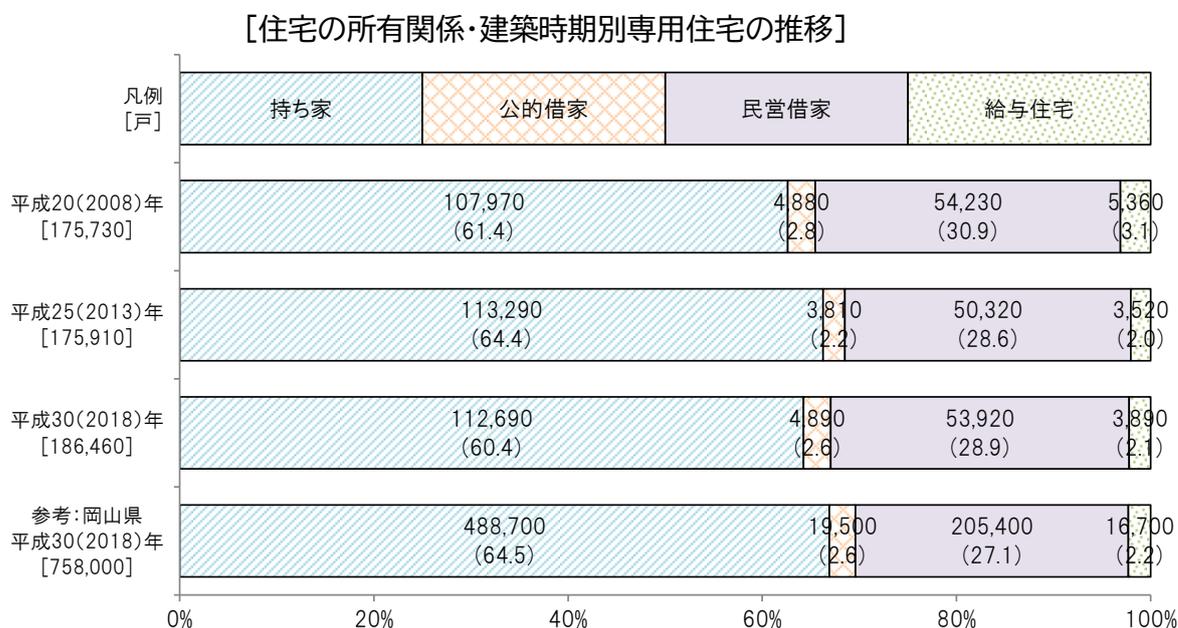


資料：倉敷市立地適正化計画

ウ 住宅ストックに関わる状況

a. 住宅の状況や特徴

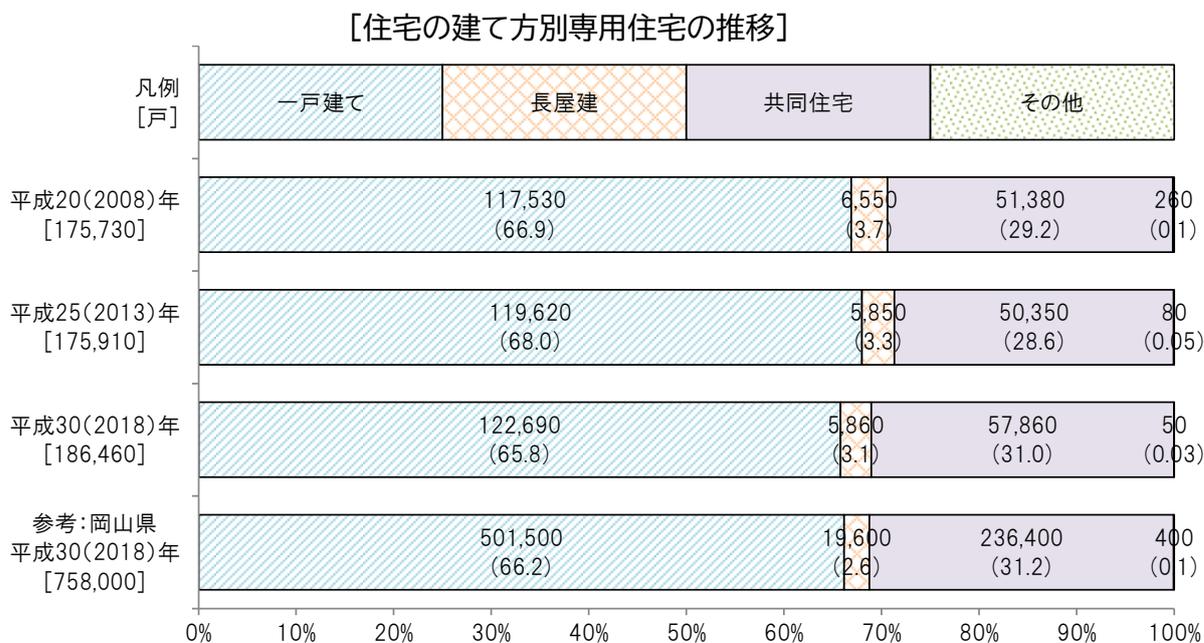
「持ち家」の占める割合が減少しており、「民営借家」の割合が上昇しています。また、「一戸建て」住宅の割合が微減しています。



注:図内の数値は「専用住宅数」を示し、()は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注:[]内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料:住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)



注:図内の数値は「専用住宅数」を示し、()は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

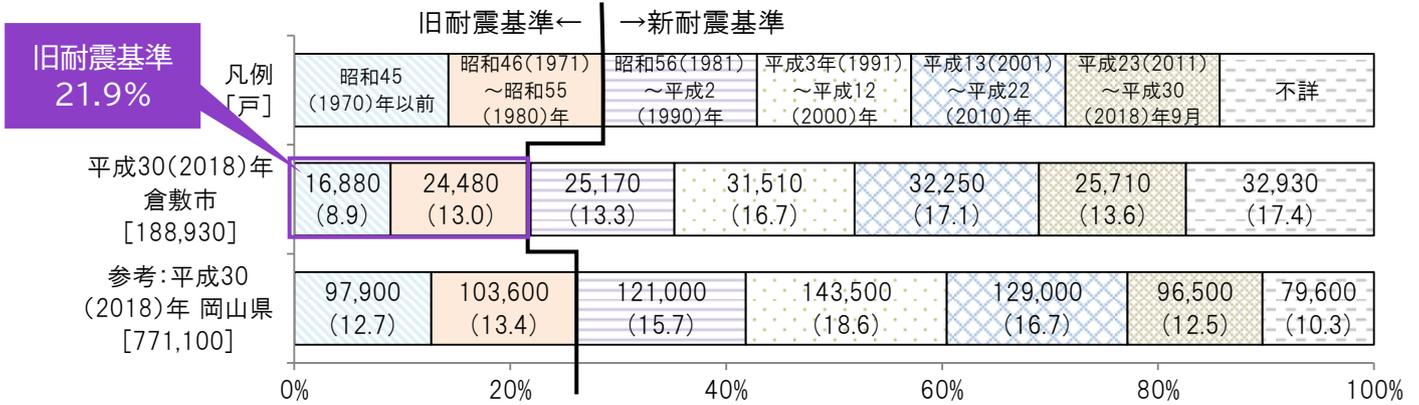
注:[]内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料:住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

■建築時期別の状況

旧耐震基準の住宅は 21.9%であり、木造住宅が多い状況となっています。

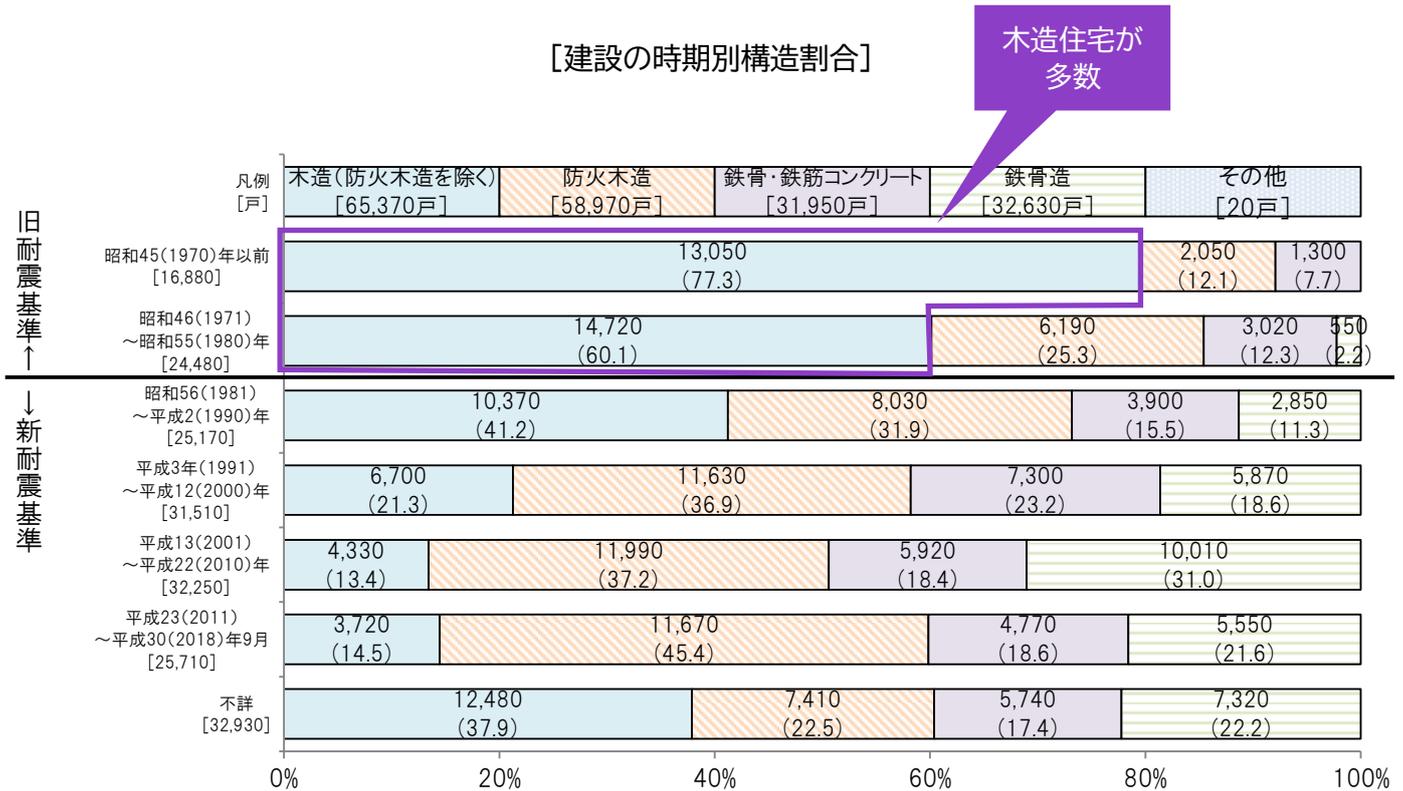
[建設の時期別戸数割合]



注:図内の数値は「住宅数」を示し、()は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料:住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

[建設の時期別構造割合]



注:図内の数値は「住宅数」を示し、()は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

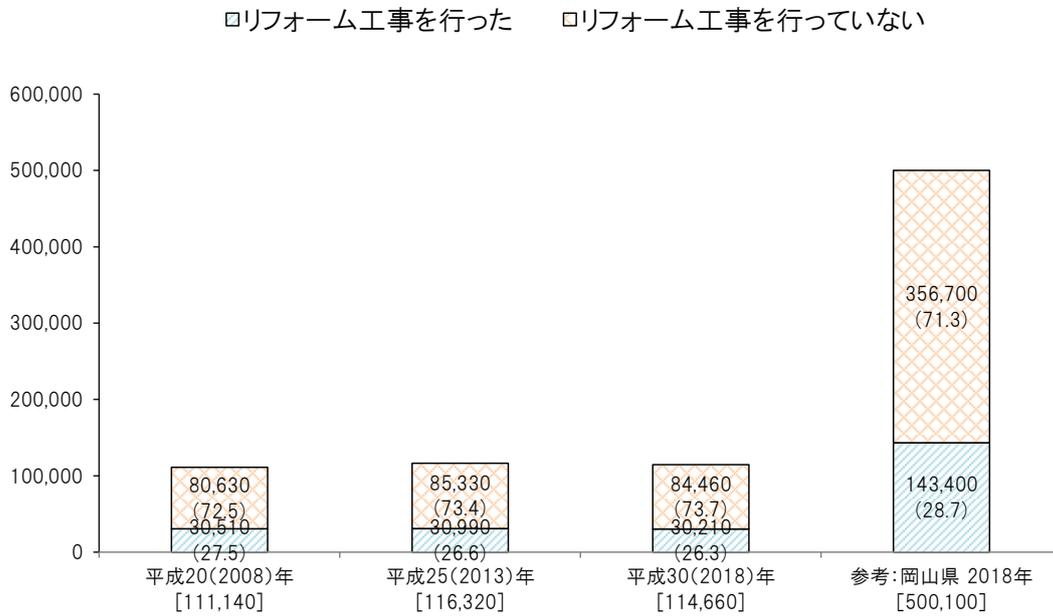
注:[]内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料:住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

■リフォーム工事の実施状況

リフォーム工事件数は、平成20(2008)年と比較して増加傾向にあります。

[リフォーム工事状況]



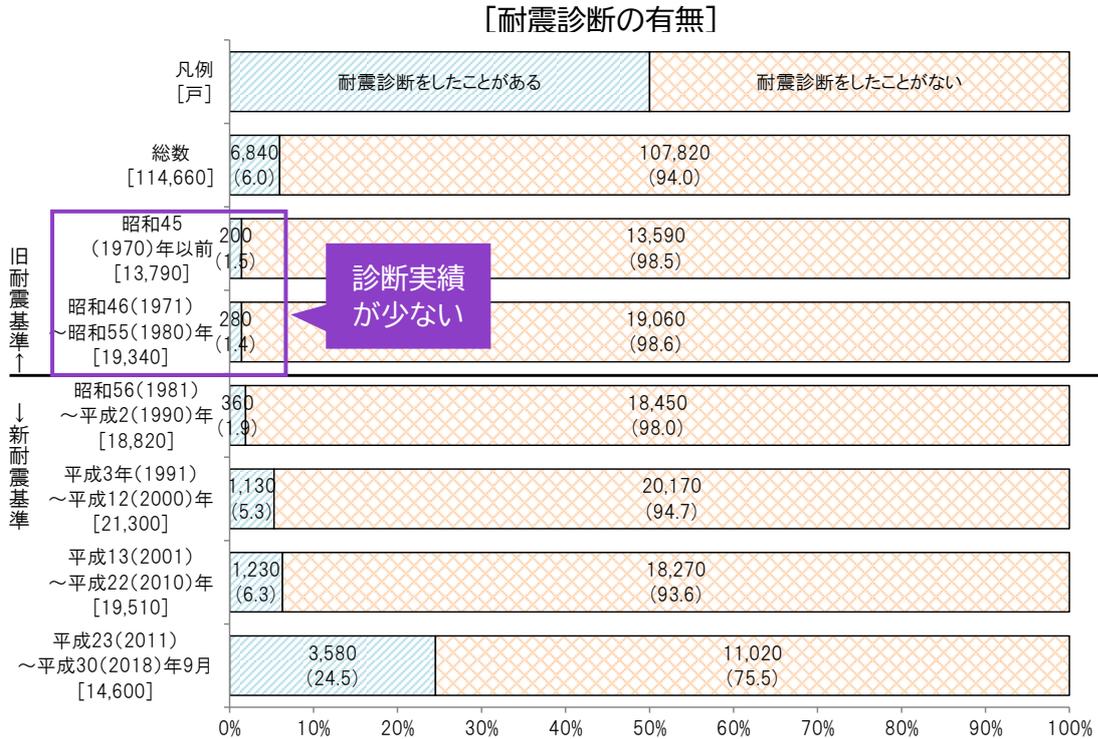
注:リフォーム工事は、住宅の増改築、改修工事、高齢者のための設備工事や耐震改修工事等を示す。

注:[]内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料:住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

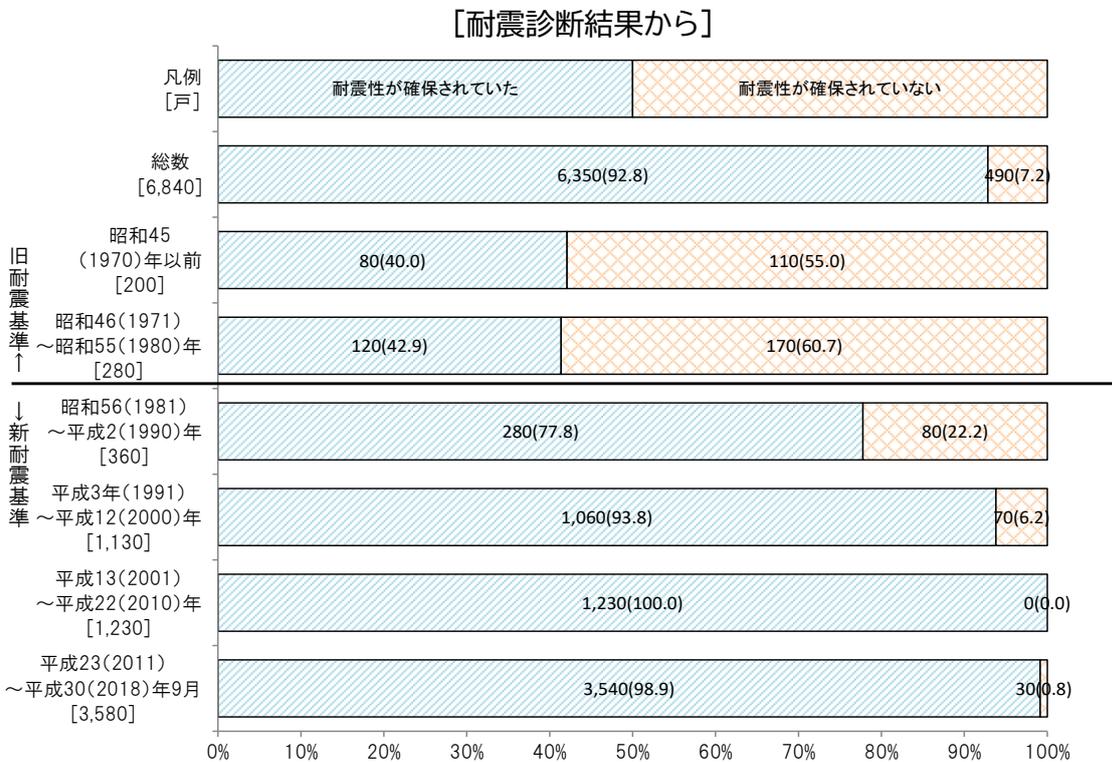
■耐震性の状況

旧耐震基準の住宅においては、耐震性が確保されている住宅は少ない状況にあります。
旧耐震基準の住宅の半数以上が、耐震診断を実施していません。



注: 図内の数値は「持家戸数」を示し、()は各年の持家総数に対する割合である。推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

注: []内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
資料: 住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)



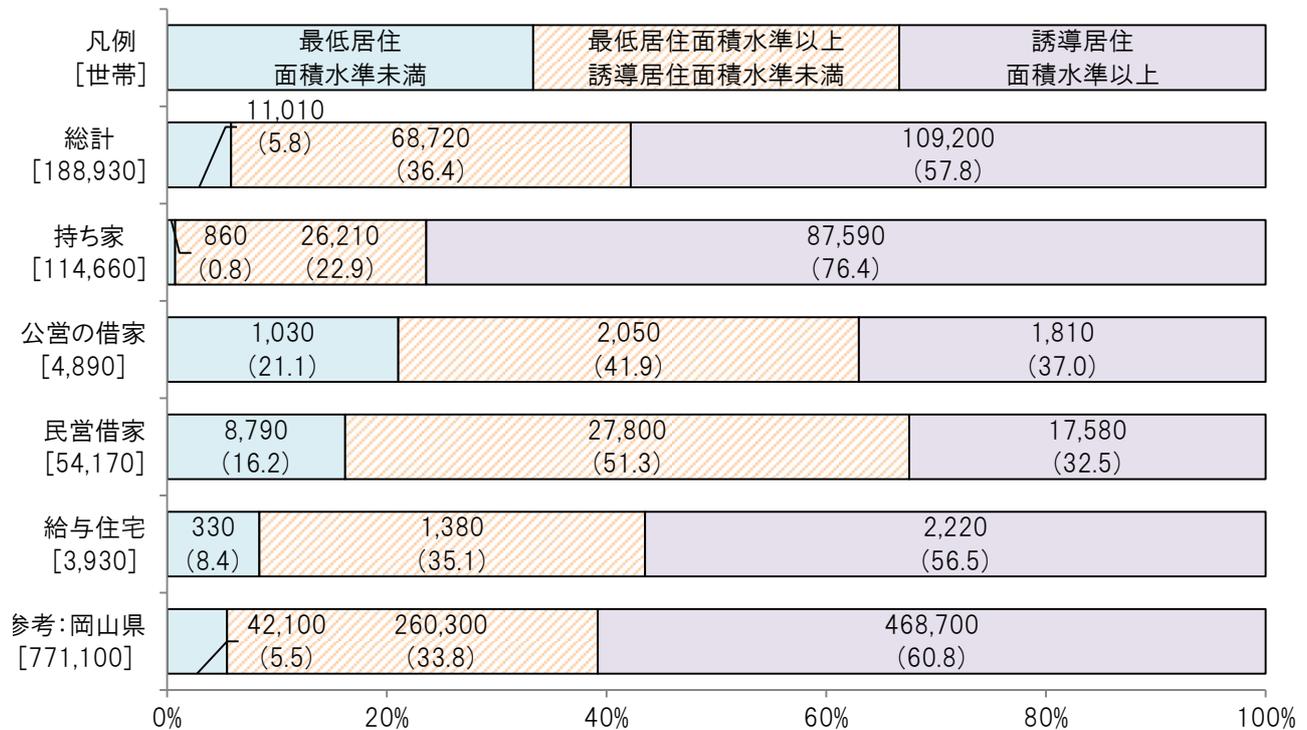
注: 図内の数値は「診断戸数」を示し、()は各年の診断総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

資料: 住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

■居住面積水準

「持ち家」は誘導居住面積水準以上が比較的多い状況となっています。

【住宅の所有関係別居住面積水準の状況】



注:図内の数値は「主世帯数」を示し、()は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため合計が100%にならない場合がある。

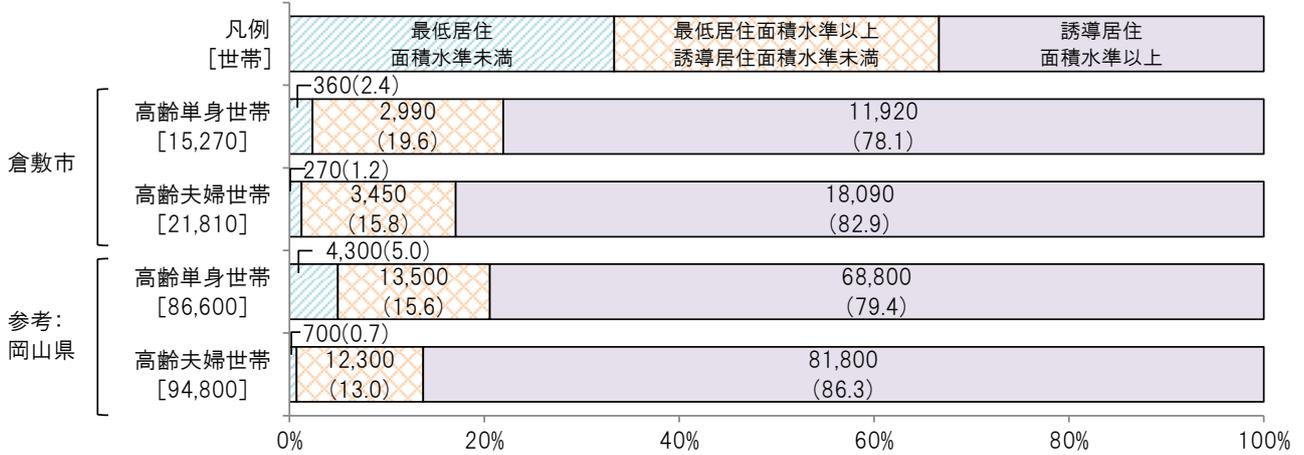
注:[]内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料:住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

■世帯別の居住面積水準

高齢世帯は、「誘導居住面積水準以上」が多いのに対し、子育て世帯は、「最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満」が多い状況となっています。

[高齢単身世帯および高齢夫婦世帯の居住面積水準]

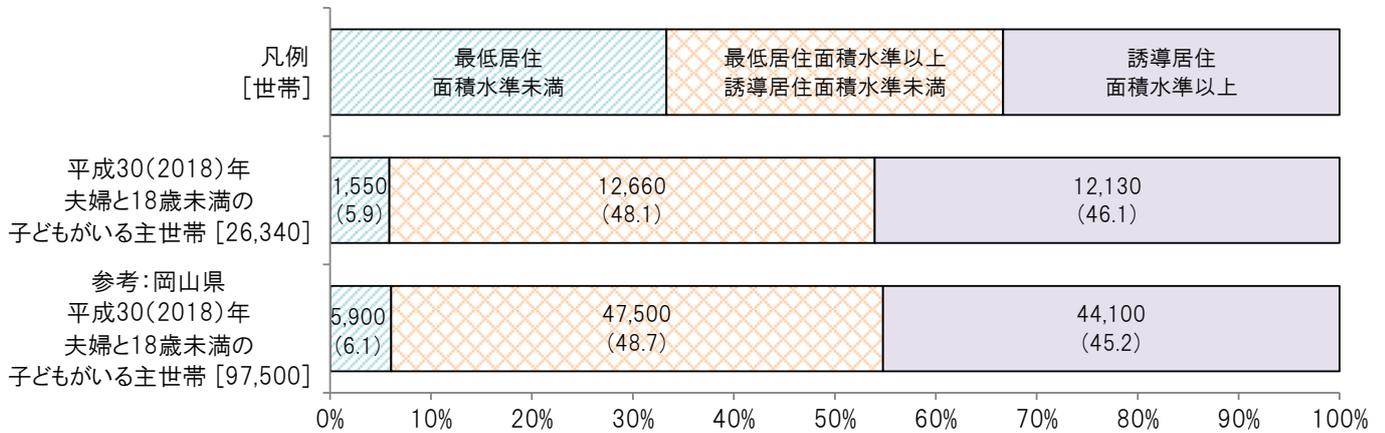


注: 図内の数値は「主世帯数」を示し、()は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注: []内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料: 住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

[夫婦と18歳未満の子どもがいる主世帯の居住面積水準]



注: 図内の数値は「主世帯数」を示し、()は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注: []内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

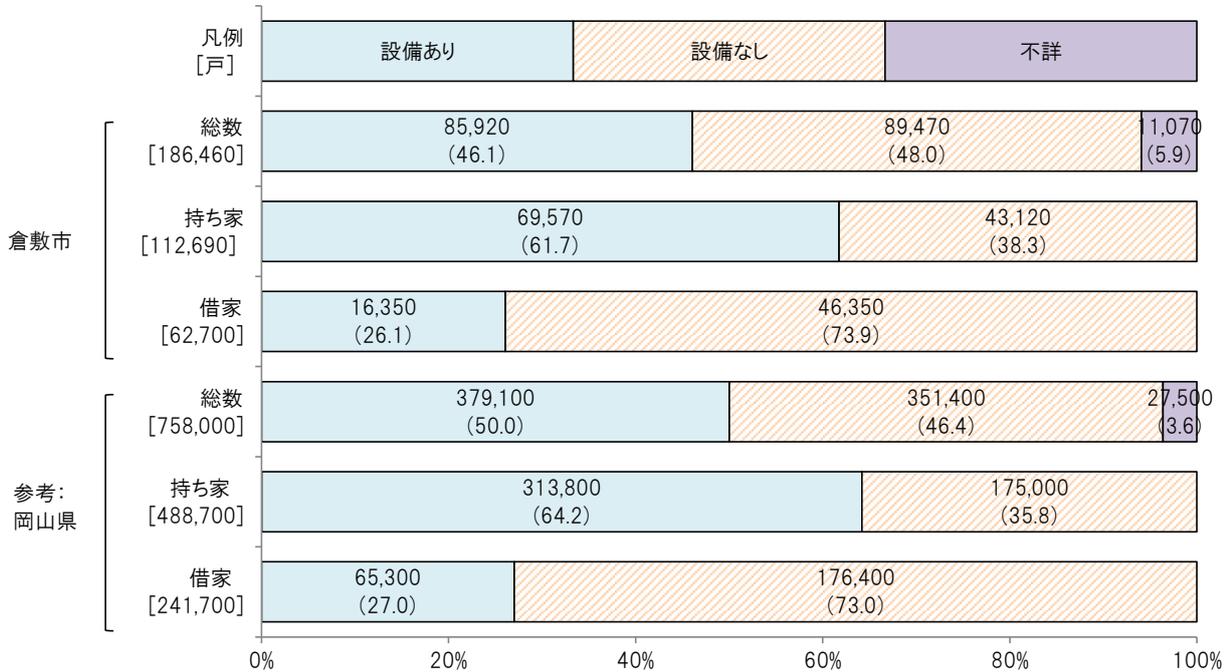
資料: 住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

b.高齢者への配慮

■高齢者のための設備設置状況

65歳以上の世帯員のいる主世帯数において、高齢者のための設備がある住宅は46.1%です。

【住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況】

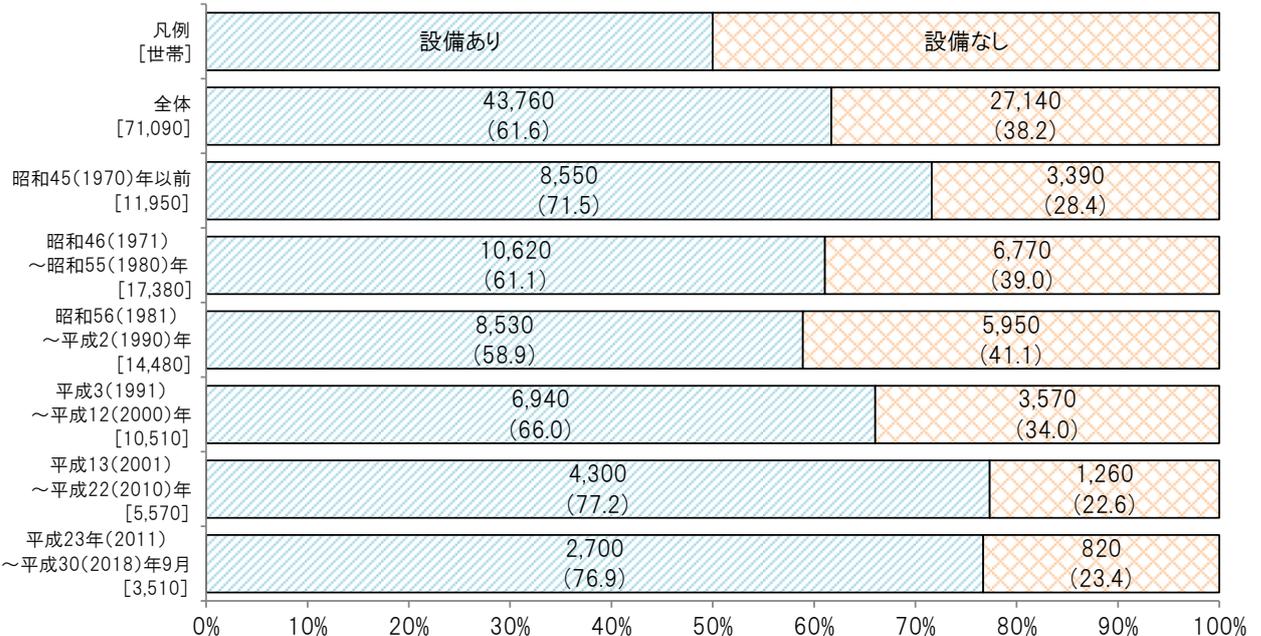


注：図内の数値は「高齢者等のための設置状況別住宅数」を示し、()は各所有関係の高齢者等のための設置状況別住宅数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注：[]内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料：住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

【住宅の建設年度別高齢者のための設備の設置状況】



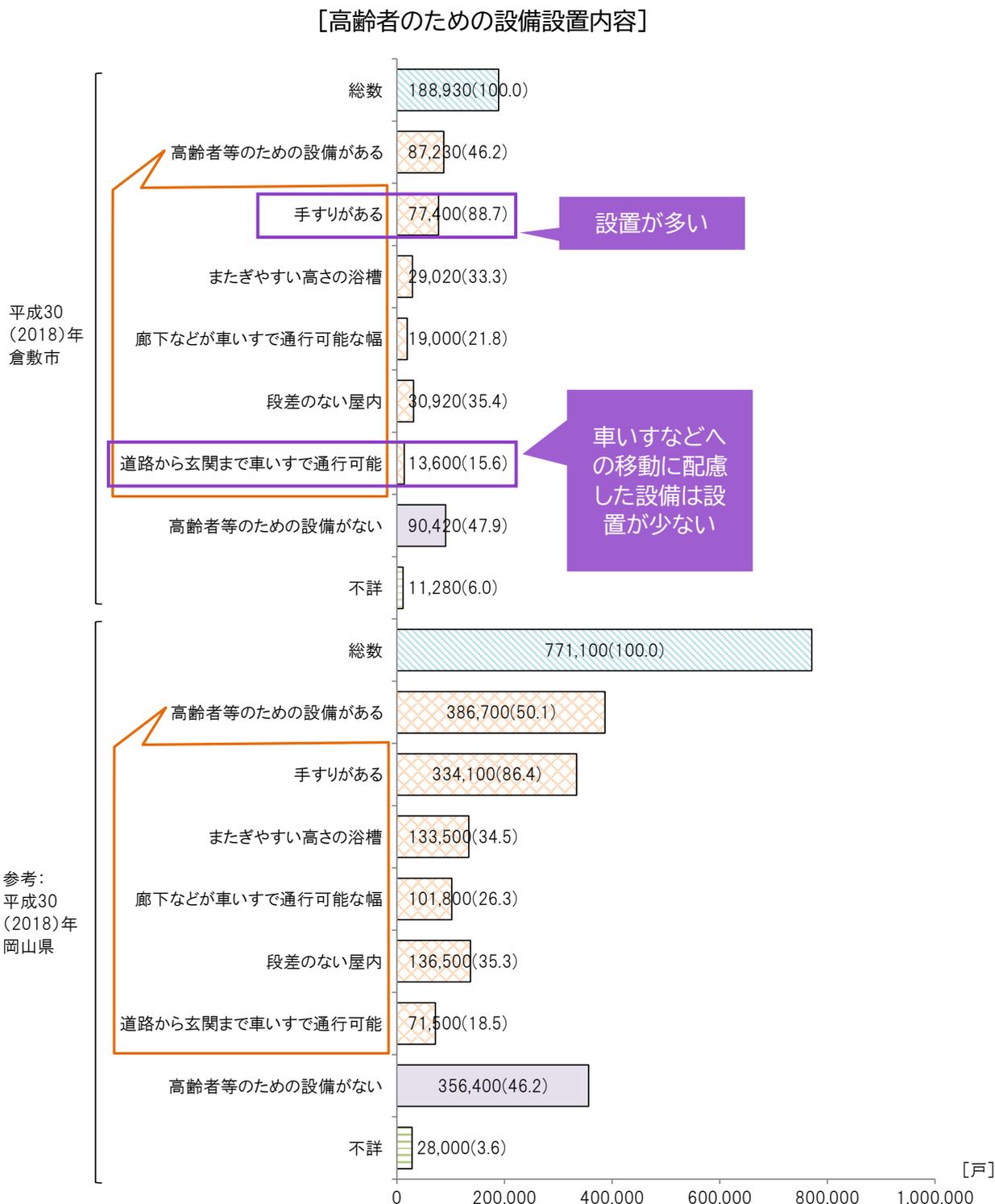
注：図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、()は各所有関係の65歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査ため、合計が100%にならない場合がある。

注：[]内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料：住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

■高齢者のための設備内容

高齢者等のための設備は、「手すり」の設置が 88.7%と多い一方、車いすなどの移動に配慮した設備は設置が少ない状況となっています。



注: 図内の「総数」、「高齢者等のための設備がある」、「高齢者等のための設備がない」、「不詳」のそれぞれの数値は、「高齢者等のための設備状況の住戸数」を示し、()は各設備がある高齢者等のための設備状況の住戸数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

注: 図内のふきだしのそれぞれの数値は、「高齢者等のための設備状況の住戸数」を示し、()は「高齢者等のための設備がある」に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

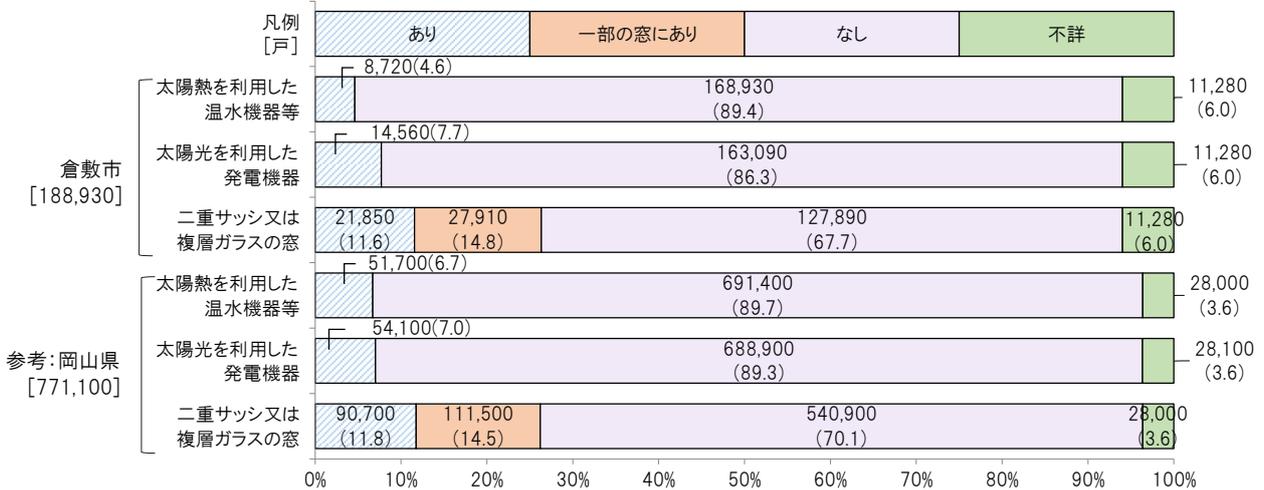
資料: 住宅・土地統計調査(平成 30(2018)年)

c.環境への配慮

■省エネ設備の設置状況

省エネ設備の設置状況はいずれの設備も「設置なし」が高い状況となっています。

[省エネ設備の設置状況]



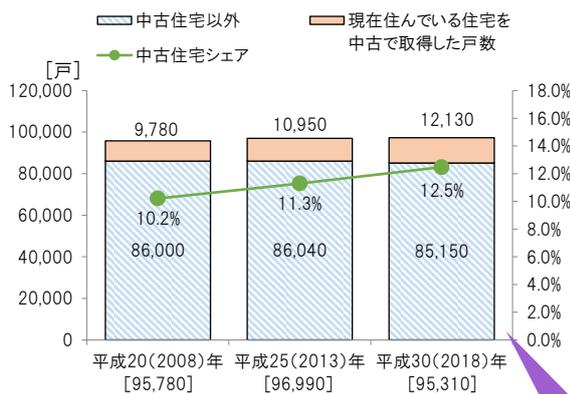
資料:住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

d.住宅の建替・流通等

■中古住宅シェア

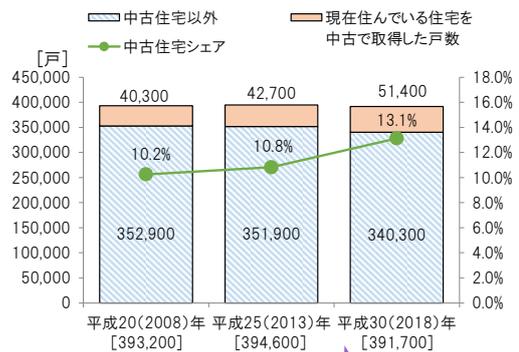
倉敷市および岡山県の中古住宅シェアは増加傾向。ただし全国平均(21.8%)と比較すると低い状況にあります。

[倉敷市の中古住宅シェア]



シェアは増加

[岡山県の中古住宅シェア]



シェアは増加

注:図内の数値は「持家戸数」を示す。

注:[]内の数値は総数を示しているが、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

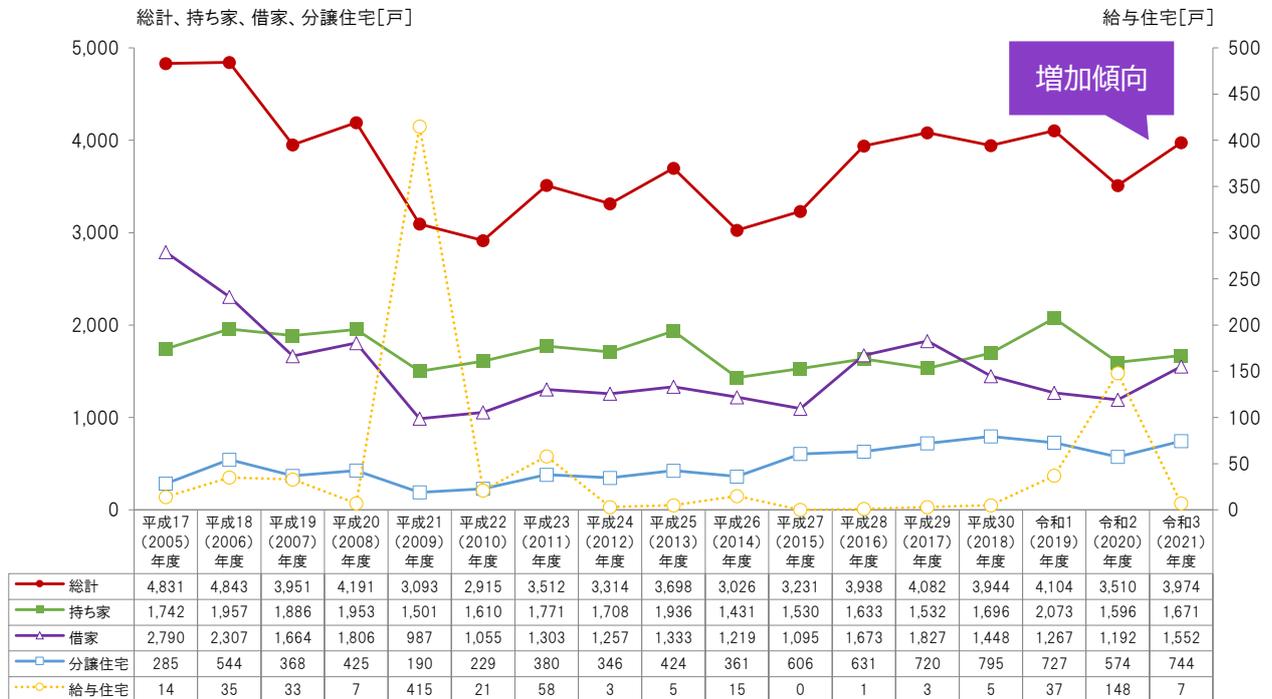
注:中古住宅シェアは持家総数から「相続・贈与で取得」及び「その他」に対する現在住んでいる住宅を中古で取得した戸数である。

資料:住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

e.住宅の建設状況

新設住宅着工戸数は近年増加傾向にあります。

〔住宅の所有関係別新設住宅着工戸数の推移〕



注:左軸は、総計、持家、借家、分譲住宅、右軸は、給与住宅。

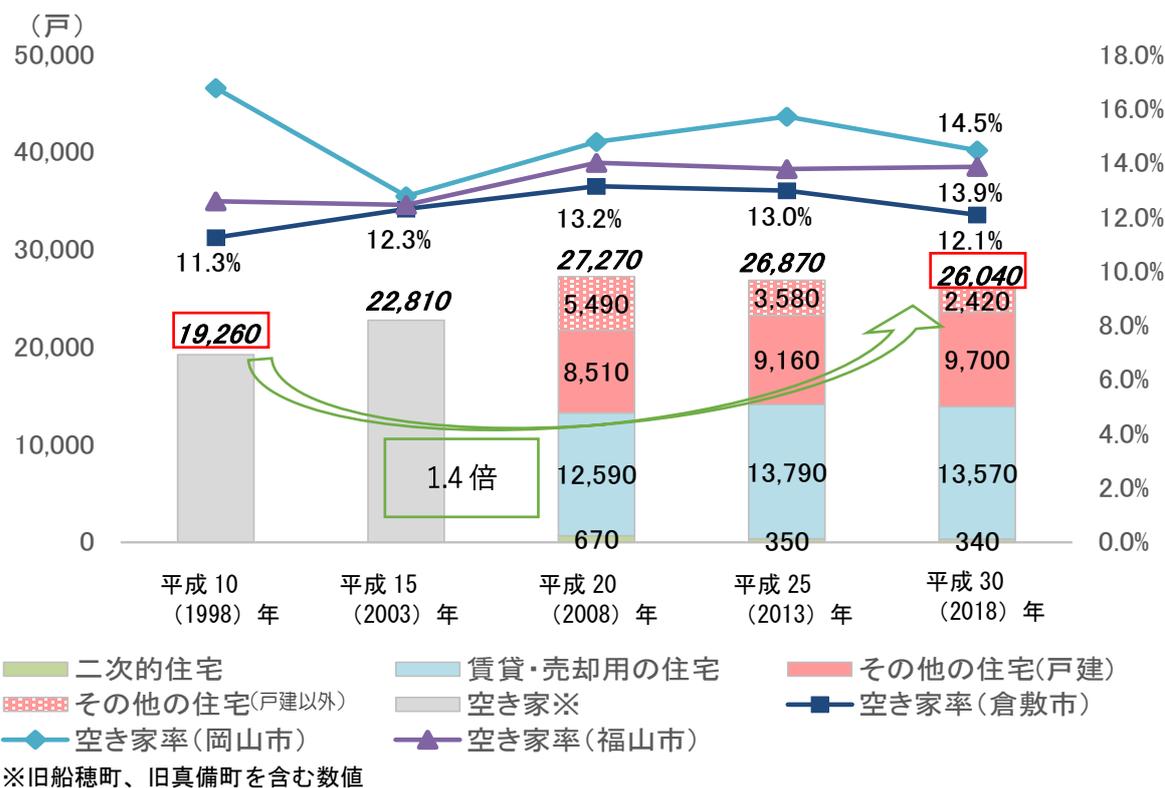
資料:建築統計年報(年度計)。

f. 空家の状況

■空家の推移・内訳

本市の空き家総数の推移を見ると、平成10(1998)年から平成20(2008)年までは増加し、それ以降はやや減少しているものの、この20年間で、19,260戸から26,040戸と約1.4倍に増加し、空き家率は11.3%から12.1%となっています。特に、「その他の住宅(戸建)」については、この10年間で、8,510戸から9,700戸と増加傾向にあります。

[空き家の種類別 空き家数の推移(倉敷市)]



資料:住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

[地区別一戸建て空き家総数]

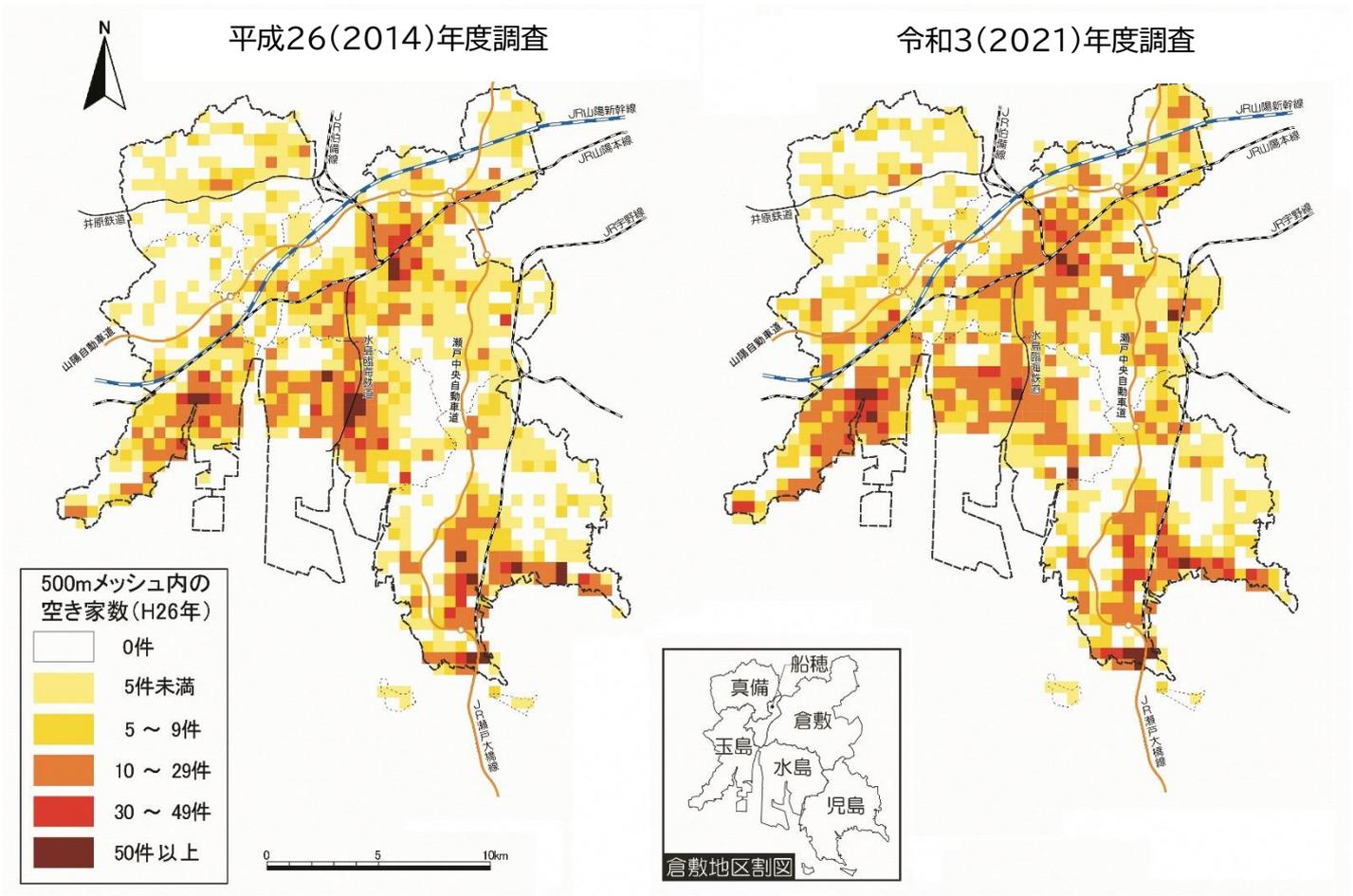
地区	H26(2014) (空き家数)	R3(2021) (空き家数)	比較
倉敷	2,146	2,608	462
児島	2,049	2,352	303
玉島	1,425	2,056	631
水島	1,728	1,505	▲ 223
船穂	109	127	18
真備	260	244	▲ 16
空き家総数	7,717	8,892	1,175
調査対象戸数	144,746	155,266	
空き家率	5.33%	5.73%	

注)「売・貸物件」を除く「一戸建ての住宅」(兼用住宅を含む)を対象としています。

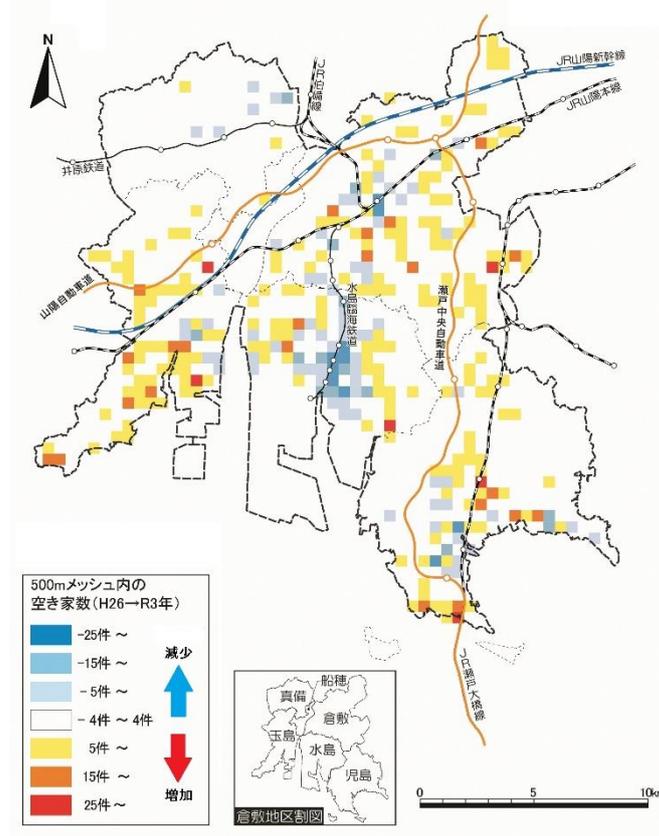
資料:倉敷市建築指導課

■空家の状態

[倉敷市空家等実態調査における空き家分布(500mメッシュ)]



【「平成26(2014)年度調査」と「令和3(2021)年度調査」の比較】※5戸以上の増減差のあった区域を表示



資料:倉敷市建築指導課

平成26(2014)年度調査と令和3(2021)年度調査での空き家分布を比較すると、空き家のある単位区域が新たに発生していることや、空き家数が増加している単位区域が市内全域で見られます。特に、倉敷地区、児島地区及び玉島地区においては、空き家が増加傾向にあります。

一方、利便性が高い主要駅周辺では、空き家が減少している区域も確認できるほか、水島地区の鉄道駅周辺においては、比較的街区が整備されていることから、古くなった空き家を取り壊し、建て替え等が進んだことで空き家が減少傾向にあるものと思われます。

g.市営住宅等の状況

■地区別・構造管理戸数

市営住宅等の総管理戸数は、4,438戸で、倉敷地区が全体の半数以上を占めています。簡平・簡二・準耐火構造が46.3%を有しています。

[地区別・構造管理戸数]

単位:戸

地区	木造	簡平	簡二・準耐火	中耐	高耐	計	割合
倉敷 (水島含む)	12	472	655	1,321	399	2,859	64.4%
児島	17	256	274	440		987	22.2%
玉島	53	144	169			366	8.2%
船穂			2	32		34	0.8%
真備		83		109		192	4.3%
計	82	955	1,100	1,902	399	4,438	100.0%
	1.8%	21.5%	24.8%	42.9%	9.0%		

資料:倉敷市住宅課



■建設年度別・構造管理戸数

昭和55(1980)年度以前に建設された住戸は 3,134 戸で全体の 70.6%を占めています。
木造は全ての住宅が既に耐用年限を過ぎており、簡易耐火・準耐火・中層耐火のほとんどで耐用年数の半分を経過しています。

[建設年度別・構造管理戸数]

単位:戸

地区	木造	簡平	簡二・準耐火	中耐	高耐	計	割合
昭和40年度以前	82	37	20	36		175	3.9%
昭和41-45年度		387	209	172		768	17.3%
昭和46-50年度		377	494	694		1,565	35.3%
昭和51-55年度		86	180	360		626	14.1%
昭和56-60年度		55	113	42	37	247	5.6%
昭和61-平成2年度		13	42	156		211	4.8%
平成3-7年度			42	84	62	188	4.2%
平成8-12年度				109		109	2.5%
平成12年度以降				249	300	549	12.4%
計	82 1.8%	955 21.5%	1,100 24.8%	1,902 42.9%	399 9.0%	4,438	100.0%

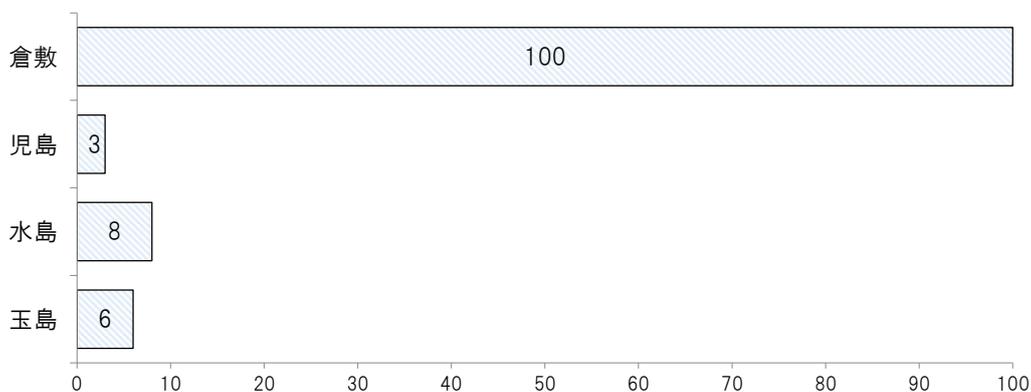
資料:倉敷市住宅課

h.分譲マンションの状況

■分譲マンションストック数

令和4(2022)年度時点で、本市が把握しているマンション数は 117となっており、今後はストックの老朽化が懸念されます。

[倉敷市におけるマンション数の状況(令和4(2022)年度)]



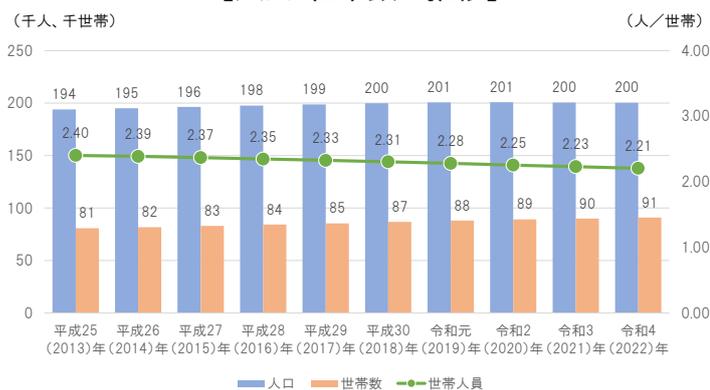
資料:倉敷市住宅課

工. 地域別の概況

a. 倉敷地域

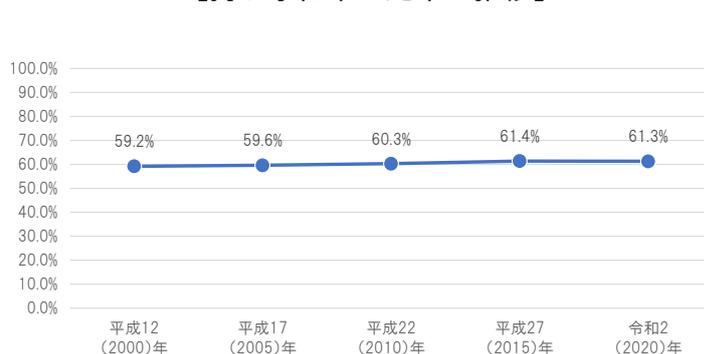
- ・ 倉敷地域の人口・世帯数は、ともに増加傾向にあります。
- ・ 少子高齢化の進展により、高齢化率は令和4(2022)年の時点で25.1%となっており、年少人口比率は14.4%となっています。
- ・ 持ち家率は、微増しており、令和2(2020)年には61.3%となっています。
- ・ 借家の比率は、概ね30%を推移しています。

[人口・世帯数の推移]



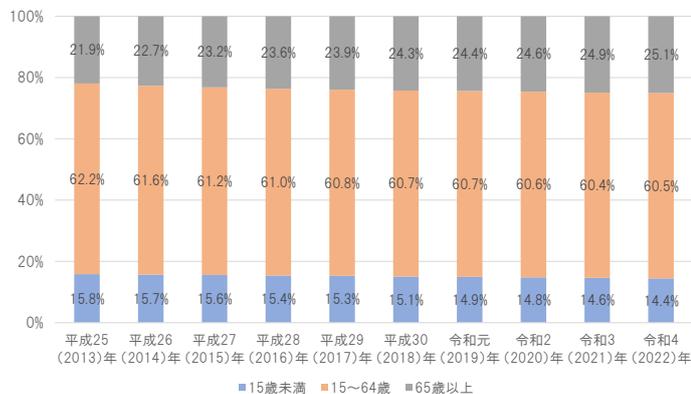
資料:倉敷市統計書
※各年9月末現在

[持ち家世帯の比率の推移]



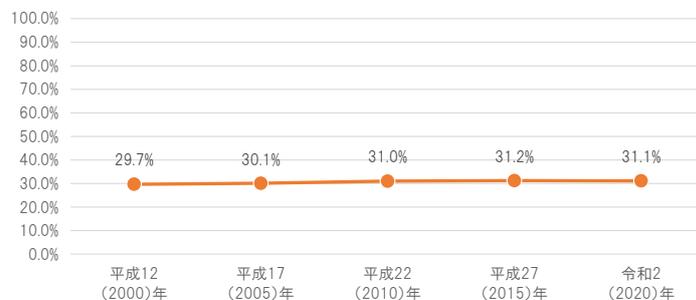
資料:国勢調査

[少子高齢化の現状の推移]



資料:倉敷市統計書
※各年9月末現在

[借家世帯の比率の推移]

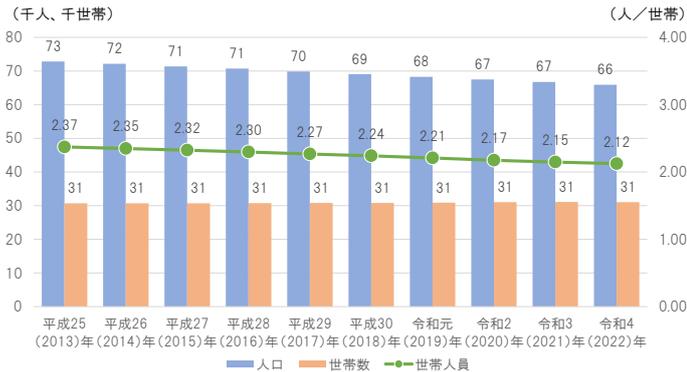


資料:国勢調査

b. 児島地域

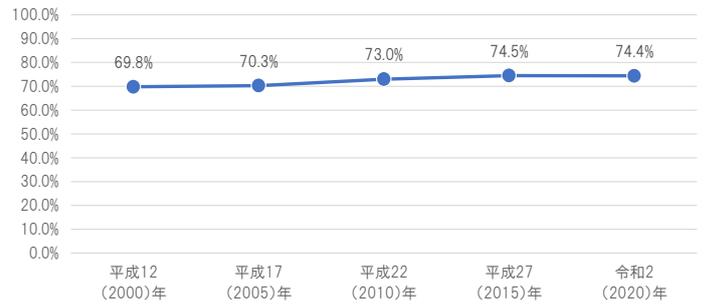
- ・ 児島地域の人口は、減少傾向にあり、世帯数は横ばいとなっています。
- ・ 少子高齢化の進展により、高齢化率は令和 4(2022)年の時点で 33.9%となっており、年少人口比率は 10.7%となっています。
- ・ 持ち家率は、微増しており、令和 2(2020)年には 74.4%となっています。
- ・ 借家の比率は、概ね 18%程度を推移しています。

[人口・世帯数の推移]



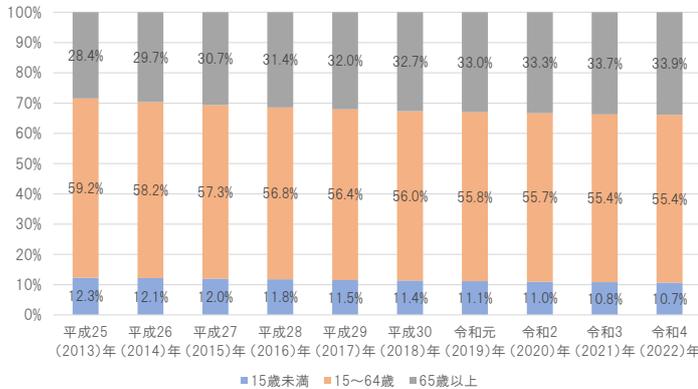
資料:倉敷市統計書
※各年 9 月末現在

[持ち家世帯の比率の推移]



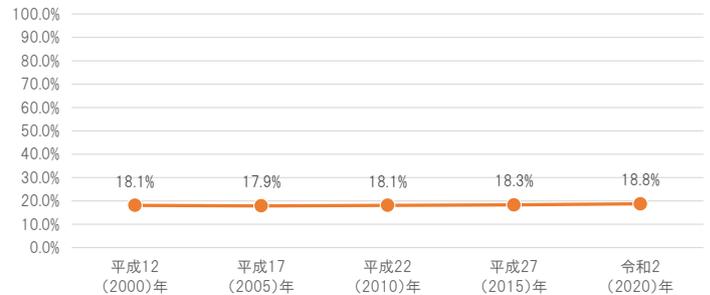
資料:国勢調査

[少子高齢化の現状の推移]



資料:倉敷市統計書
※各年 9 月末現在

[借家世帯の比率の推移]

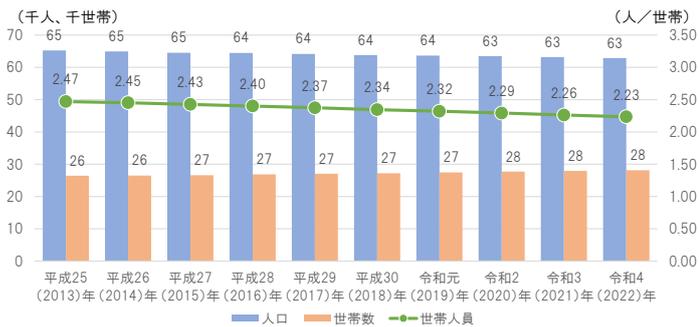


資料:国勢調査

c. 玉島地域

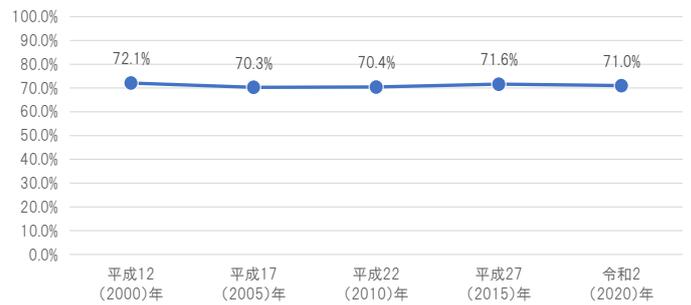
- ・ 玉島地域の人口は、減少傾向にあり、世帯数は微増となっています。
- ・ 少子高齢化の進展により、高齢化率は令和4(2022)年の時点で30.0%となっており、年少人口比率は12.5%となっています。
- ・ 持ち家率は、微増しており、令和2(2020)年には71.0%となっています。
- ・ 借家の比率は、増加傾向にあります。

[人口・世帯数の推移]



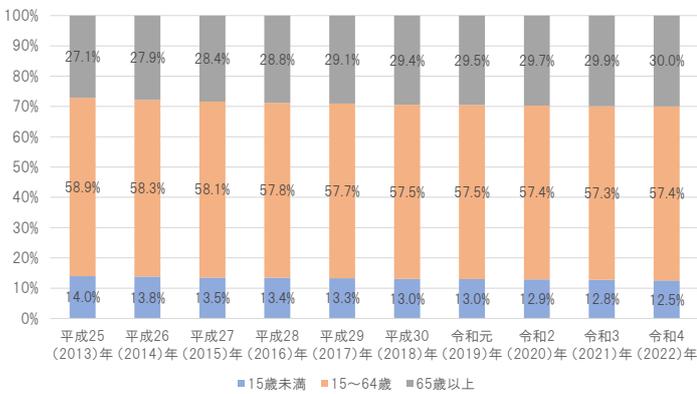
資料:倉敷市統計書
※各年9月末現在

[持ち家世帯の比率の推移]



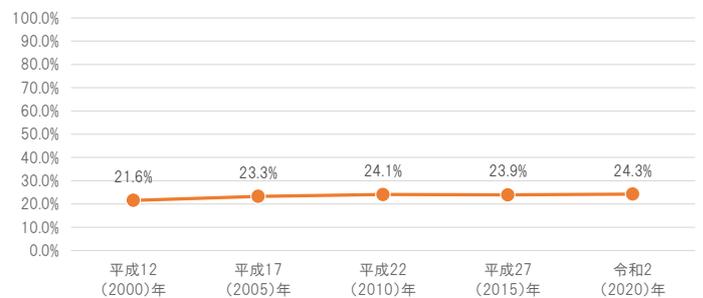
資料:国勢調査

[少子高齢化の現状の推移]



資料:倉敷市統計書
※各年9月末現在

[借家世帯の比率の推移]

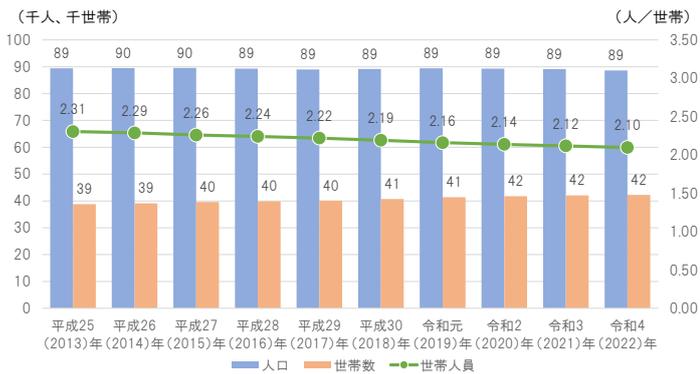


資料:国勢調査

d. 水島地域

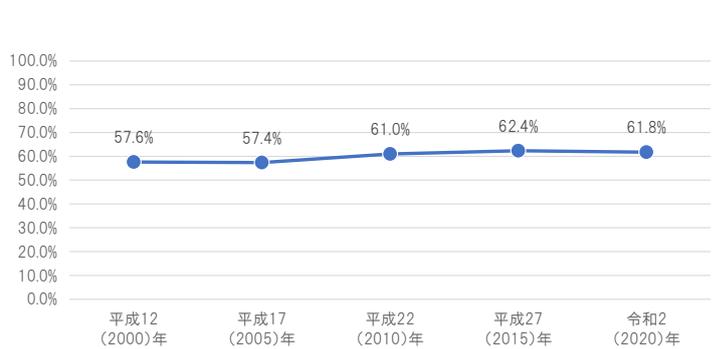
- ・ 水島地域の人口はほぼ横ばいとなっています。また、世帯数は、増加傾向にあります。
- ・ 少子高齢化の進展により、高齢化率は令和 4(2022)年の時点で 27.2%となっており、年少人口比率は 13.2%となっています。
- ・ 持ち家率は、微増しており、令和 2(2020)年には 61.8%となっています。
- ・ 借家の比率は、微増となっています。

[人口・世帯数の推移]



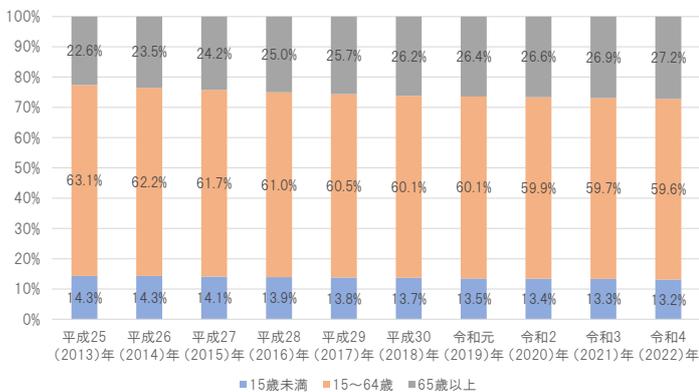
資料:倉敷市統計書
※各年 9 月末現在

[持ち家世帯の比率の推移]



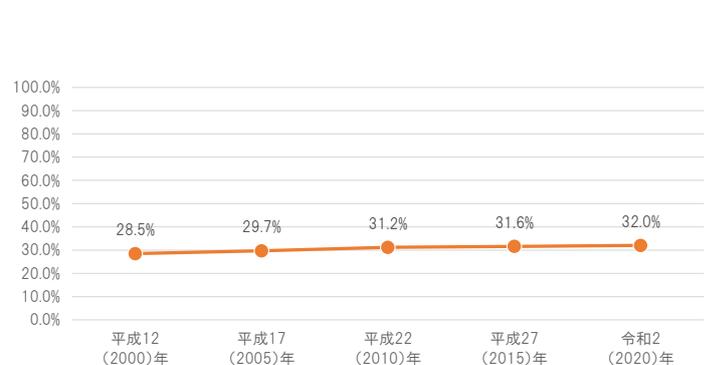
資料:国勢調査

[少子高齢化の現状の推移]



資料:倉敷市統計書
※各年 9 月末現在

[借家世帯の比率の推移]

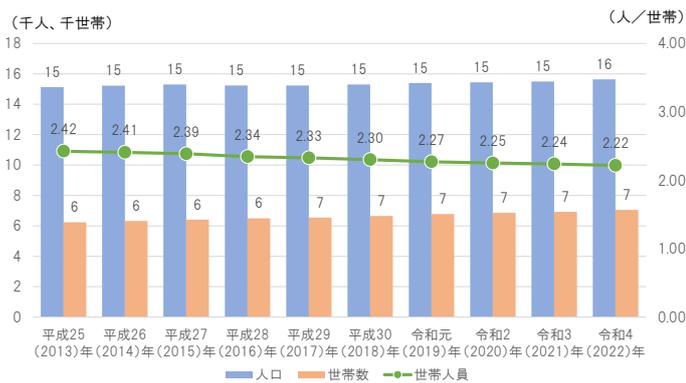


資料:国勢調査

e. 庄地区

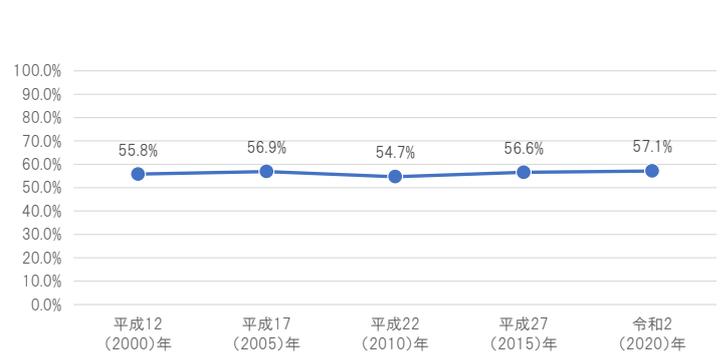
- ・ 庄地区の人口・世帯数は、ともに横ばいとなっています。
- ・ 少子高齢化の進展により、高齢化率は令和 4(2022)年の時点で 27.7%となっており、年少人口比率は 14.0%となっています。
- ・ 持ち家率は、微増しており、令和 2(2020)年には 57.1%となっています。
- ・ 借家の比率は、概ね 40%程度を推移しています。

[人口・世帯数の推移]



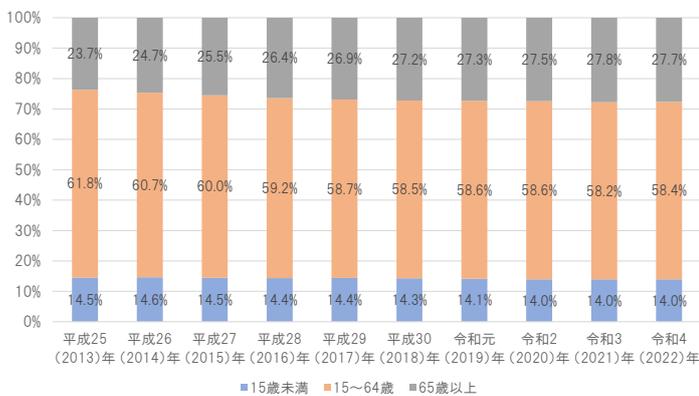
資料:倉敷市統計書
※各年 9 月末現在

[持ち家世帯の比率の推移]



資料:国勢調査

[少子高齢化の現状の推移]



資料:倉敷市統計書
※各年 9 月末現在

[借家世帯の比率の推移]



資料:国勢調査

f. 茶屋町地区

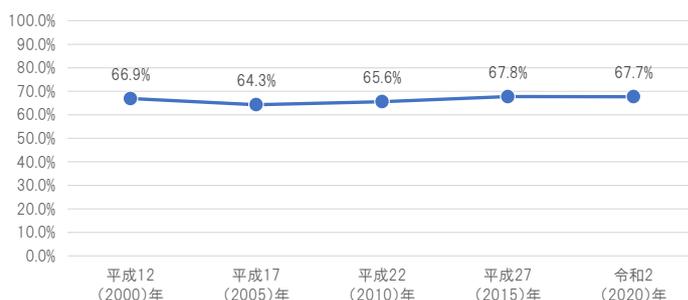
- ・ 茶屋町地区の人口はほぼ横ばいとなっています。また、世帯数は、増加傾向にあります。
- ・ 少子高齢化の進展により、高齢化率は令和4(2022)年の時点で21.4%となっており、年少人口比率は16.0%となっています。
- ・ 持ち家率は、横ばいの傾向にあり、令和2(2020)年には67.7%となっています。
- ・ 借家の比率は、概ね30%を推移しています。

【人口・世帯数の推移】



資料:倉敷市統計書
※各年9月末現在

【持ち家世帯の比率の推移】



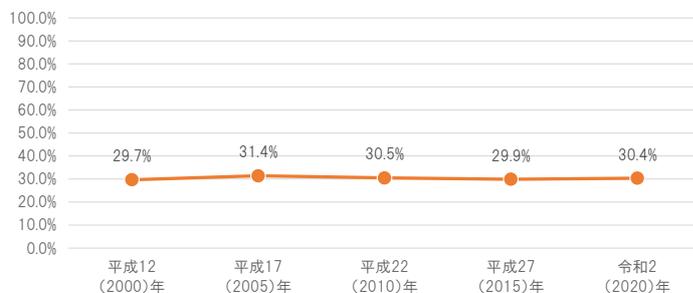
資料:国勢調査

【少子高齢化の現状の推移】



資料:倉敷市統計書
※各年9月末現在

【借家世帯の比率の推移】



資料:国勢調査

g. 船穂地区

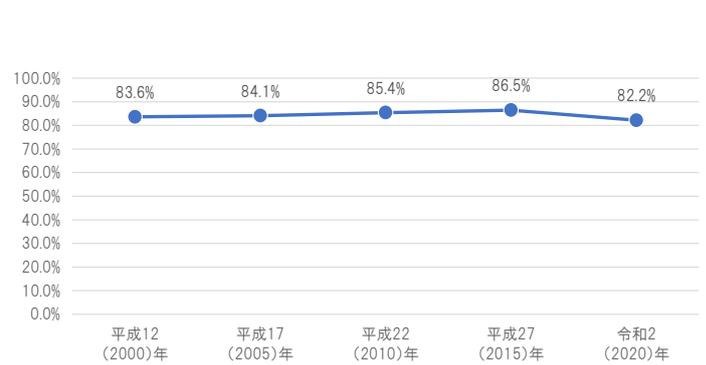
- ・ 船穂地区の人口及び世帯は微増となっています。
- ・ 少子高齢化の進展により、高齢化率は令和 4(2022)年の時点で 29.0%となっており、年少人口比率は15.6%となっています。
- ・ 持ち家率は、令和 2(2020)年で 82.2%となっています。
- ・ 借家の比率は、令和 2(2020)年で 13.7%となっています。

[人口・世帯数の推移]



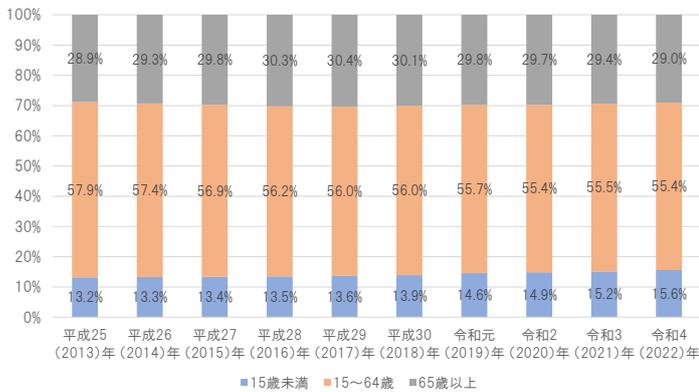
資料:倉敷市統計書
※各年 9 月末現在

[持ち家世帯の比率の推移]



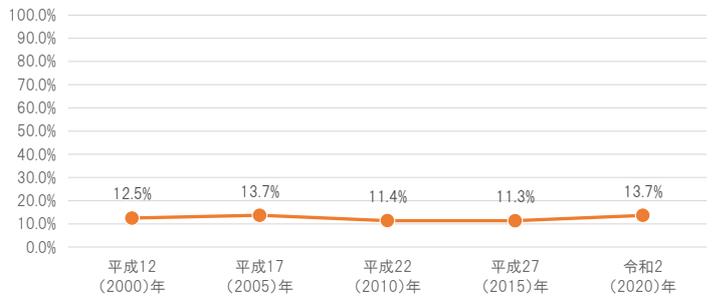
資料:国勢調査

[少子高齢化の現状の推移]



資料:倉敷市統計書
※各年 9 月末現在

[借家世帯の比率の推移]

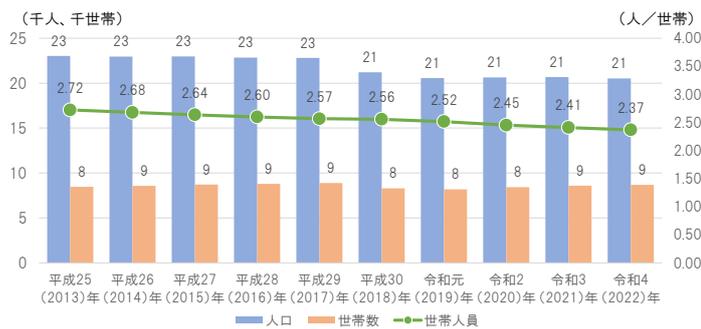


資料:国勢調査

h. 真備地区

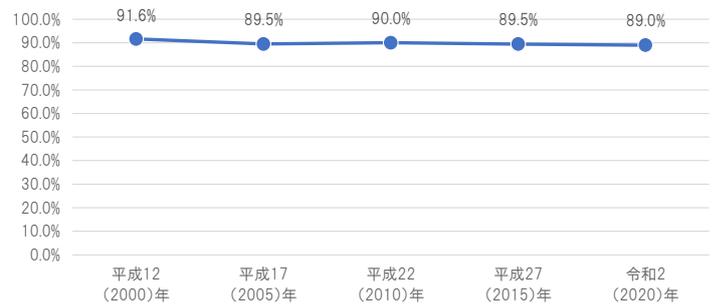
- ・ 真備地区の人口は減少傾向にあります。世帯数は近年微増となっています。
- ・ 少子高齢化の進展により、高齢化率は令和4(2022)年の時点で35.7%となっており、年少人口比率は11.2%となっています。
- ・ 持ち家率は、令和2(2020)年には89.0%と約9割となっています。
- ・ 借家の比率は、令和2(2020)年で7.8%となっています。

〔人口・世帯数の推移〕



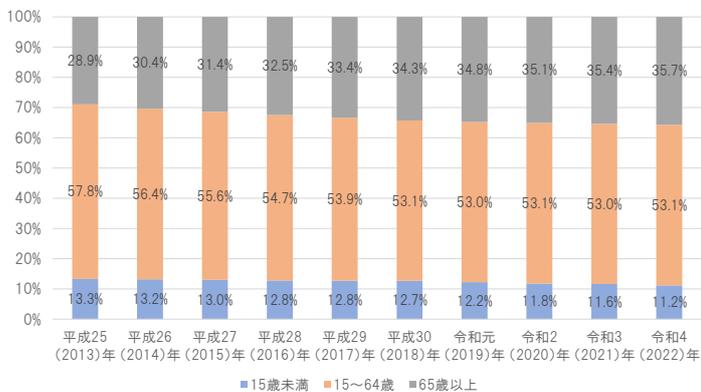
資料:倉敷市統計書
※各年9月末現在

〔持ち家世帯の比率の推移〕



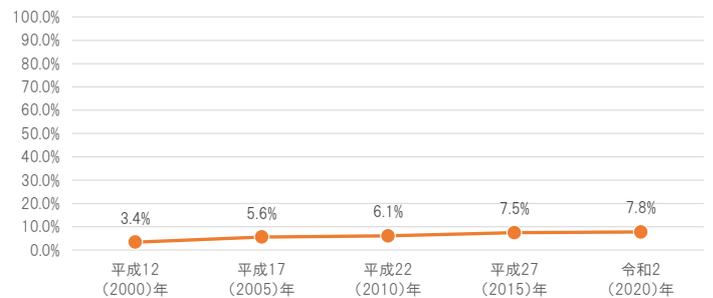
資料:国勢調査

〔少子高齢化の現状の推移〕



資料:倉敷市統計書
※各年9月末現在

〔借家世帯の比率の推移〕



資料:国勢調査

(3) 市民意向

① 市民アンケート調査結果

a. 調査目的

市民の方の、住宅や周辺環境に関する御意見を伺い、それらを今後の住宅施策を検討する基礎的資料とすることを目的として、調査を実施しました。

b. 調査概要

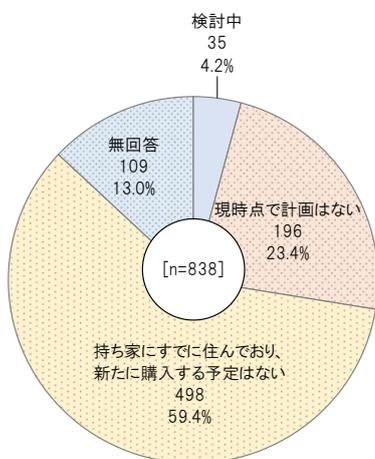
対象者	倉敷市内に住む 20 歳以上の市民から、無作為抽出
実施期間	令和 4(2022)年 4 月 4 日～令和 4(2022)年 4 月 30 日(※切日)
回答率	配布 2,000 件、回答者数 838 件、回答率 41.9%

c. 調査結果概要

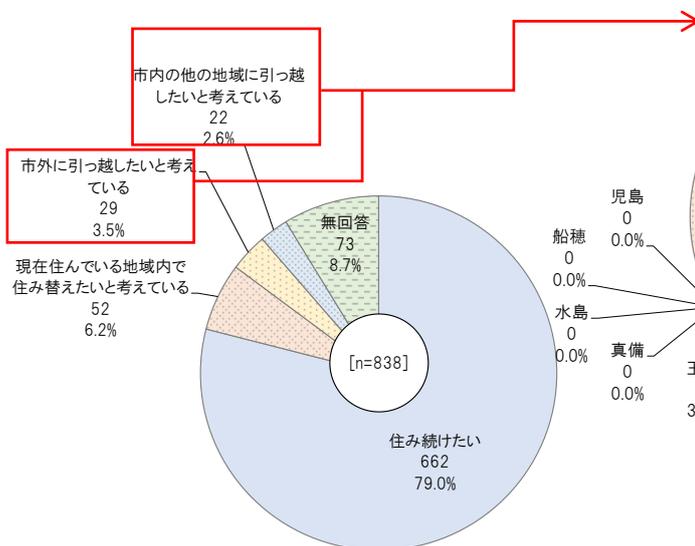
住宅取得に関する情報提供

- ・ 新居を購入する計画の有無については、「持ち家にすでに住んでおり新たに購入する予定はない」が 59.4%と最も高く、次いで「現時点で計画はない」の 23.4%となっています。
- ・ 現在の住居の居住意向については、「住み続けたい」が 79.0%と最も高く、次いで「現在住んでいる地域内で住み替えたいと考えている」が 6.2%、「市外に引っ越したいと考えている」が 3.5%となっています。
- ・ 引っ越しを考えている人の希望する地区は、「市外」が 39.2%、次いで「倉敷」が 23.5%、「玉島」が 3.9%となっています。
- ・ 住み替える希望先としては、「買い物に便利なところに住みたい」が 45.6%と最も高く、次いで「交通の便が良いところに住みたい」の 38.8%となっています。
- 回答者のうち、持ち家に住んでいる人は 85.6%となっていることから、現在の住まいに「住み続けたい」と考える人が多くなっています。一方で、引っ越し先として希望する地区は、「市外」が最も多く、次いで「倉敷地区」となっており、住み替え先に求めること(条件)としては、『「買い物」と「交通の便」が便利なところ』を希望されています。

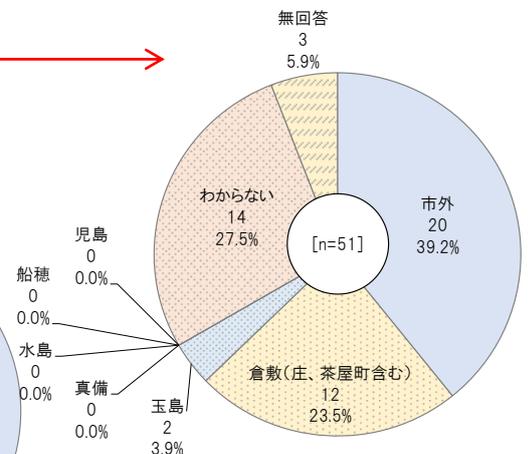
[問 12 新居を購入する計画はありますか]



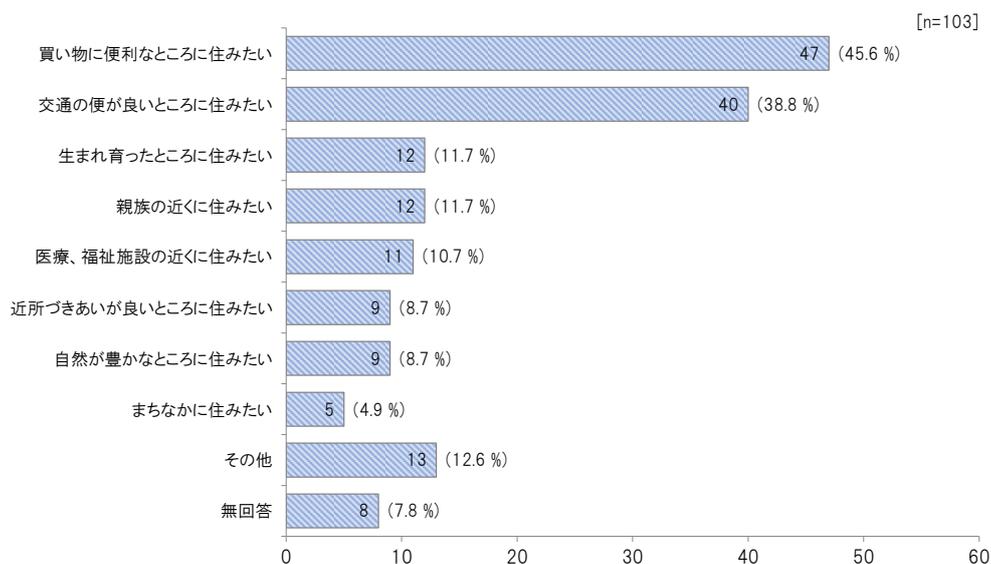
[問 13 現在の住居に住み続けたいとお考えですか]



[引っ越したい地区]



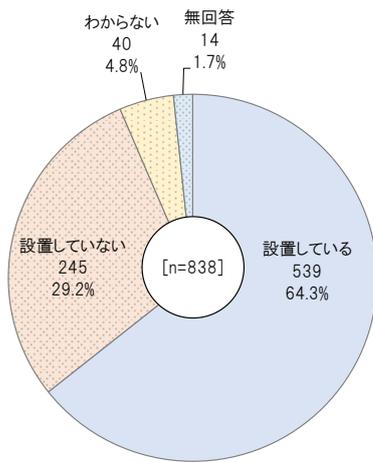
〔〈問 13 で「現在住んでいる地域内で住み替えたい」、「市内の他の地域に引っ越したいと考えている」、「市内の他の地域に引っ越したいと考えている」を選択された方のみ〉〕
 問 13-② どのようなところに住み替えたいと思われていますか。(複数回答)



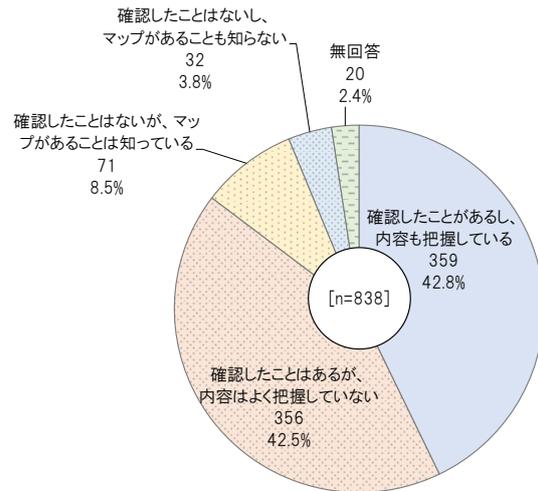
防災・防犯

- ・ 現在の住まいの住宅用火災警報器の設置状況については、「設置している」が 64.3%と最も高く、一方で「設置していない」が 29.2%となっています。
- ・ ハザードマップの確認状況については、「確認したことがあるし、内容も把握している」が 42.8%と最も高く、次いで「確認したことはあるが、内容はよく把握していない」の 42.5%、「確認したことはないが、マップがあることは知っている」の 8.5%となっています。
- ・ 50～69 歳、75 歳以上は「確認したことがあるし、内容も把握している」との回答が多く、49 歳以下、70～74 歳は「確認したことはあるが、内容はよく把握していない」の回答が多くなっています。
- ・ 地域で防災・防犯力を高めるために行っている取組が「ある」が 21.6%となっています。一方で取組が「ない」が 72.2%となっています。あると答えた取組の内容は、「防災・避難訓練、講習会」「防災組織・町内会」「防犯灯・外灯の設置」等となっています。
- ・ 近所との交流の状況については、「あいさつをする程度である」が 42.8%と最も高く、次いで「立ち話をする程度である」が 28.2%、「よく助け合って親しくしている」が 22.2%となっています。
- ・ 町内会などのコミュニティ活動への参加状況は、「参加している」が 49.8%と最も高く、一方で「参加していない」が 24.8%となっています。総じて参加している(「参加している(49.8%)」と「役員などをして、積極的に参加している(12.5%)」の合計)が 62.3%となり、回答者の半数以上が参加しているということが分かりました。
- ハザードマップの確認状況については、若い世代は、確認したことがあっても内容の把握までに至っておらず、高齢になるにつれて、内容まで把握されている傾向にあります。このことから、若い世代に内容を理解してもらうことが必要です。
- 地域で防災・防犯力を高めるために行っている取組が「ない」との回答が約 7 割となっています。一方で、コミュニティ活動への参加状況としては 6 割程度あることから、コミュニティ活動と効果的に連動した地域での防災力向上のための取組が求められます。

[問 14 お住まいの住宅に住宅用火災警報器は設置されていますか]



[問 15 お住まいの地域のハザードマップを確認したことはありますか]

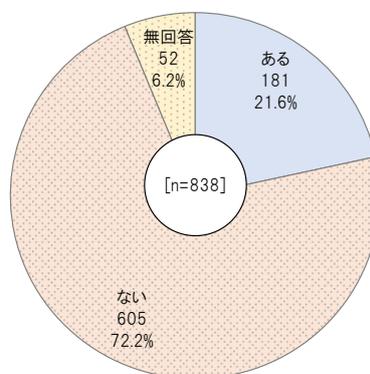


[クロス集計]年齢×ハザードマップの確認状況

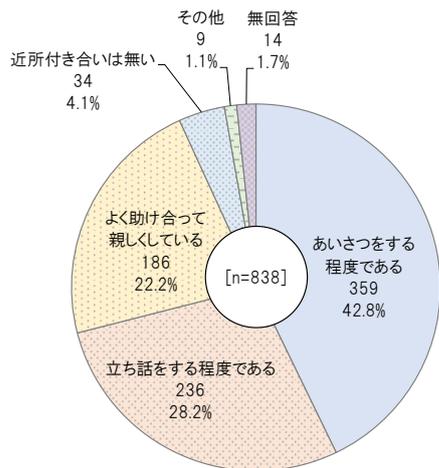
	合計	確認したことがあるし、内容も把握している	確認したことはあるが、内容はよく把握していない	確認したことはないが、マップがあることは知っている	確認したことはないし、マップがあることも知らない	無回答
全体	831	355	353	71	32	20
	100.0 %	42.7 %	42.5 %	8.5 %	3.9 %	2.4 %
29歳以下	34	10	17	3	4	0
	100.0 %	29.4 %	50.0 %	8.8 %	11.8 %	0.0 %
30～39歳	71	25	36	9	1	0
	100.0 %	35.2 %	50.7 %	12.7 %	1.4 %	0.0 %
40～49歳	126	51	60	11	4	0
	100.0 %	40.5 %	47.6 %	8.7 %	3.2 %	0.0 %
50～59歳	136	62	61	13	0	0
	100.0 %	45.6 %	44.9 %	9.6 %	0.0 %	0.0 %
60～64歳	70	36	27	5	0	2
	100.0 %	51.4 %	38.6 %	7.1 %	0.0 %	2.9 %
65～69歳	82	40	31	5	5	1
	100.0 %	48.8 %	37.8 %	6.1 %	6.1 %	1.2 %
70～74歳	119	49	58	5	4	3
	100.0 %	41.2 %	48.7 %	4.2 %	3.4 %	2.5 %
75歳以上	193	82	63	20	14	14
	100.0 %	42.5 %	32.6 %	10.4 %	7.3 %	7.3 %

1位 2位 3位

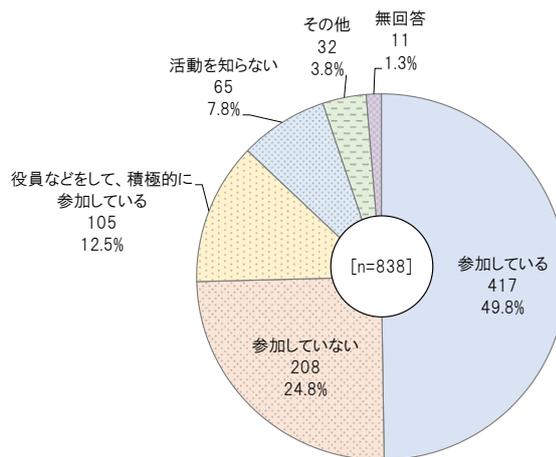
[問 16 お住まいの地域で防災・防犯力を高めるために行っている取組がありますか]



[問 17 近所との交流の状況について、当てはまる項目をお答えください]



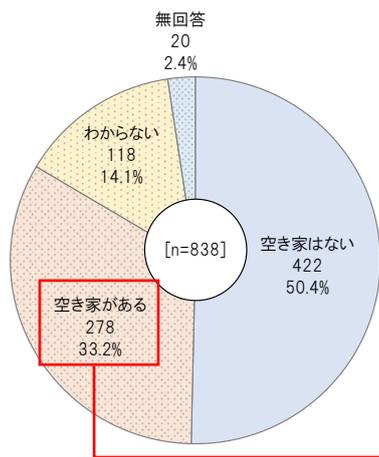
[問 18 町内会などのコミュニティ活動への参加状況について、当てはまる項目をお答えください]



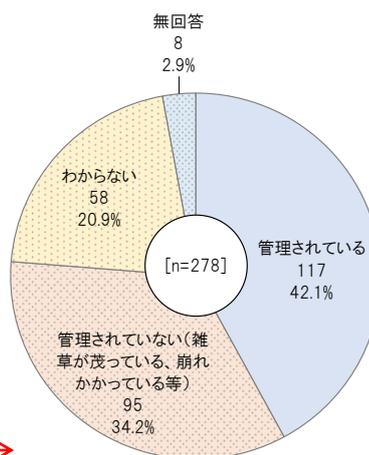
空き家

- ・ 近隣(5軒隣程度)の空き家(一戸建て)の有無について、「空き家はない」が 50.4%と最も高く、一方で「空き家がある」が 33.2%となっており、「わからない」が 14.1%となっています。
- ・ 児島地区、玉島地区では「空き家がある」の回答が多くなっています。
- ・ 「空き家がある」と回答した人で、空き家の状況については、「管理されている」が 42.1%と最も高く、一方で「管理されていない(雑草が茂っている、崩れかかっている等)」が 34.2%、「わからない」が 20.9%となっています。
- 「空き家がある」の回答が多かった児島地区、玉島地区では「管理されていない」空き家が多くなっていることから、対策の検討が求められます。

[問 19 近隣(5軒隣程度)の空き家(一戸建て)の有無についてお答えください]



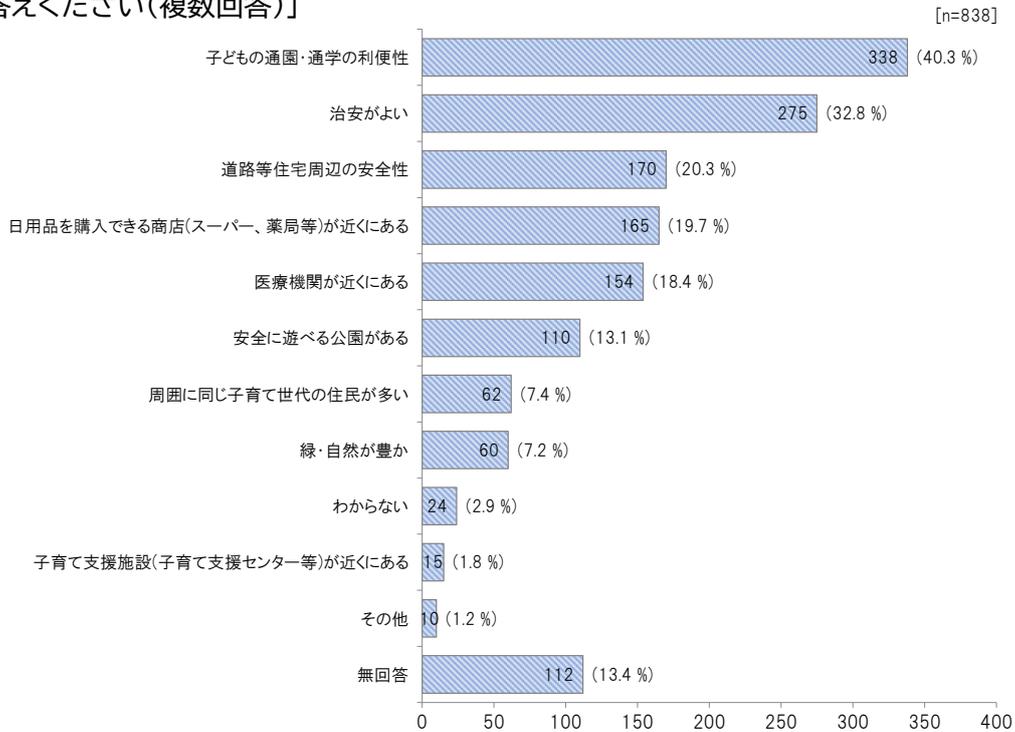
[<<問 19 で「空き家がある」を選択された方のみ>>問 19-② 空き家の状況についてお答えください]



子育て

- ・ 子育てする中で住環境に求めるものとして、「子どもの通園・通学の利用」が 40.3%と最も高く、次いで「治安がよい」が 32.8%、「道路等住宅周辺の安全性」が 20.3%となっています。
- 回答結果から、子どもが安心して通園・通学できる(子どもを安心して通園・通学させられる)環境が求められていることがわかります。

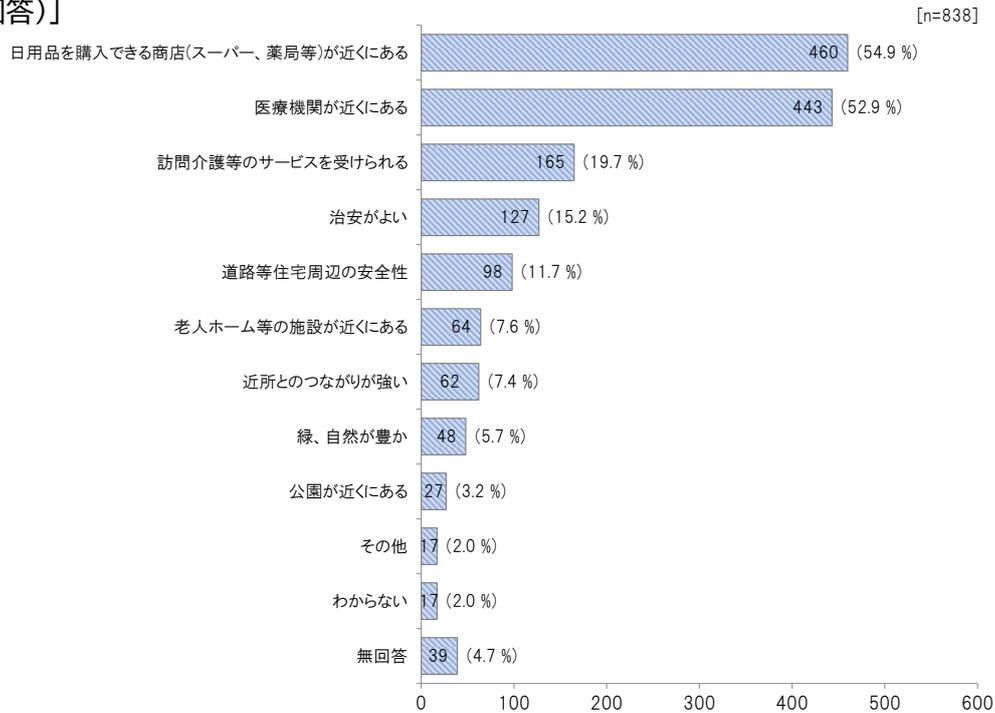
[問 20 あなたが子育てをするとした場合、あるいは現に子育てをされている中で、住環境に求めるものをお答えください(複数回答)]



高齢者

- ・ 高齢化に関して住環境に求めるものとしては、「日用品を購入できる商店(スーパー、薬局等)が近くにある」が54.9%と最も高く、次いで「医療機関が近くにある」が52.9%、「訪問介護等のサービスを受けられる」が19.7%となっています。
- 水島地区、児島地区、船穂地区は「医療機関が近くにある」が最も高く、それ以外の地区は「日用品を購入できる商店が近くにある」が最も高くなっています。

[問 21 あなたが高齢になった際、あるいは現に高齢期を迎える中で、住環境に求めるものをお答えください(複数回答)]

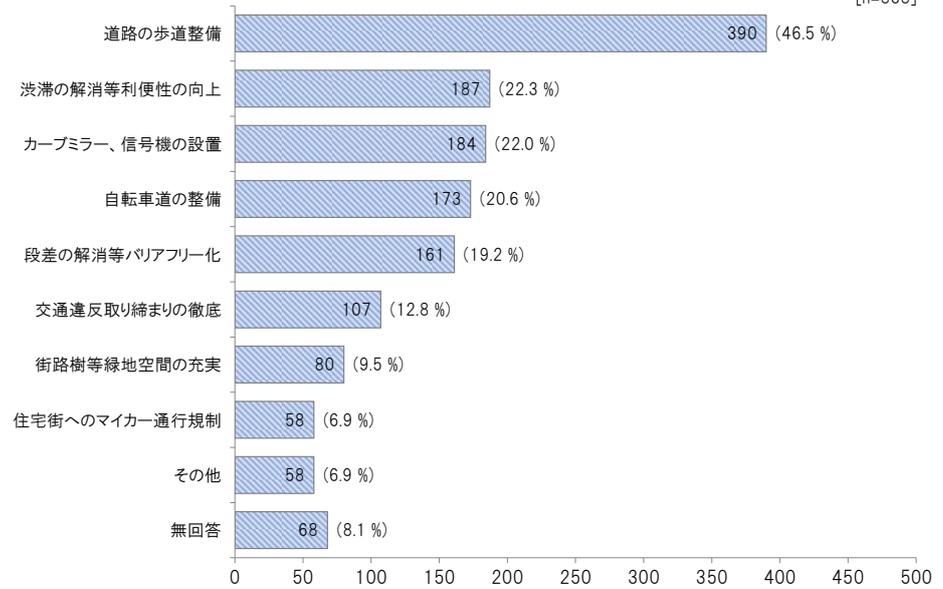


市街地環境

- ・ 道路等の公共空間対策で特に要望することは、「道路の歩道整備」が46.5%と最も高く、次いで「渋滞の解消等利便性の向上」が22.3%、「カーブミラー、信号機の設置」が22.0%となっています。
- ・ 地区別でみると、全地区ともに「道路の歩道整備」が最も高い結果となっており、「自転車道の整備」に関しては、児島地区、真備地区、「段差の解消等バリアフリー化」に関しては玉島地区、「渋滞の解消等利便性の向上」に関しては、倉敷地区、水島地区の意向が高くなっています。
- ・ 公園・緑地に特に要望することとして、「災害時に避難場所となる公園・緑地の整備」が40.6%と最も高く、次いで「高齢者、障がい者が散策しやすい公園(段差等がないバリアフリー対応)・緑地整備」が39.3%、「親子が散歩に行ける公園・緑地整備」が25.1%となっています。
- ・ 地区別でみると「災害時に避難場所となる公園・緑地の整備」に関しては、倉敷地区、水島地区、玉島地区、船穂地区の意向が最も高く、「高齢者、障がい者が散策しやすい公園・緑地整備」は児島地区、真備地区が最も高くなっています。

[問 22 道路等の公共空間対策において特に要望することをお答えください(複数回答)]

[n=838]



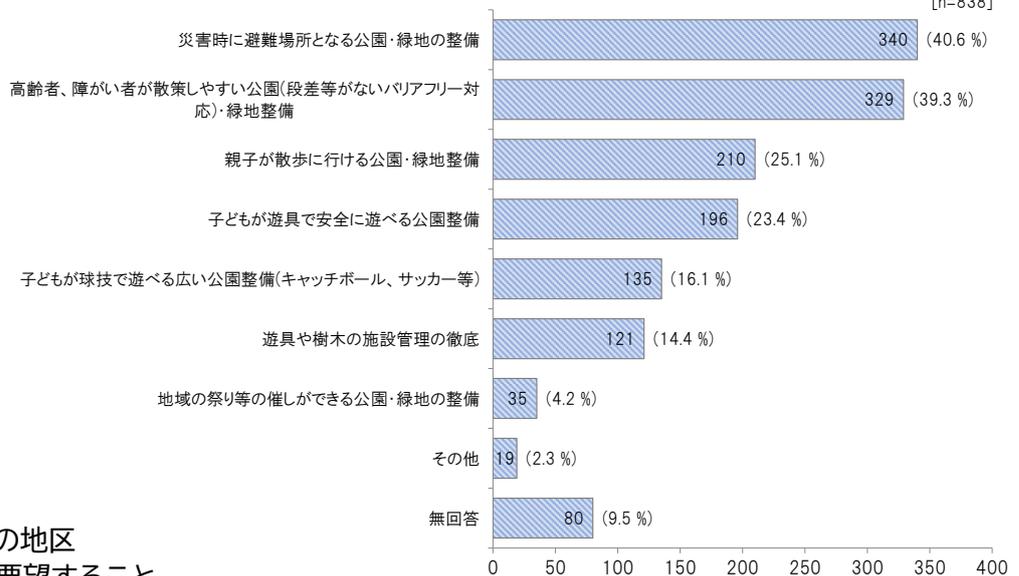
[クロス集計]住まいの地区
×道路等の公共空間対策

	合計	道路の歩道整備	自転車道の整備	住宅街へのマイカー通行規制	交通違反取り締まりの徹底	段差の解消等バリアフリー化	渋滞の解消等利便性の向上	カーブミラー、信号機の設置	街路樹等緑地空間の充実	その他	無回答
全体	834	389	170	58	106	159	186	184	80	58	68
	100.0%	46.6%	20.4%	7.0%	12.7%	19.1%	22.3%	22.1%	9.6%	7.0%	8.2%
倉敷地区(庄、茶屋町含む)	453	220	99	34	61	72	118	114	39	31	25
	100.0%	48.6%	21.9%	7.5%	13.5%	15.9%	26.0%	25.2%	8.6%	6.8%	5.5%
水島地区	133	56	20	10	17	29	34	26	17	9	13
	100.0%	42.1%	15.0%	7.5%	12.8%	21.8%	25.6%	19.5%	12.8%	6.8%	9.8%
児島地区	100	46	23	5	8	21	15	19	15	8	10
	100.0%	46.0%	23.0%	5.0%	8.0%	21.0%	15.0%	19.0%	15.0%	8.0%	10.0%
玉島地区	104	45	14	7	15	23	13	18	8	8	17
	100.0%	43.3%	13.5%	6.7%	14.4%	22.1%	12.5%	17.3%	7.7%	7.7%	16.3%
船穂地区	12	6	2	0	2	3	2	4	1	1	0
	100.0%	50.0%	16.7%	0.0%	16.7%	25.0%	16.7%	33.3%	8.3%	8.3%	0.0%
真備地区	32	16	12	2	3	11	4	3	0	1	3
	100.0%	50.0%	37.5%	6.3%	9.4%	34.4%	12.5%	9.4%	0.0%	3.1%	9.4%

1位 2位 3位

[問 23 公園・緑地に特に要望することをお答えください(複数回答)]

[n=838]



[クロス集計]住まいの地区
×公園・緑地に特に要望すること

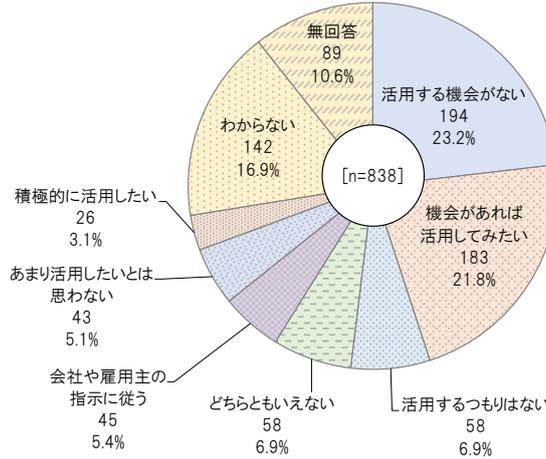
	合計	子どもが球技で遊べる広い公園整備(キャッチボール、サッカー等)	子どもが遊具で安全に遊べる公園整備	親子が散歩に行ける公園・緑地整備	高齢者、障がい者が散歩しやすい公園(段差等がないバリアフリー対応)・緑地整備	地域の祭り等の催しができる公園・緑地の整備	災害時に避難場所となる公園・緑地の整備	遊具や樹木の施設管理の徹底	その他	無回答
全体	834	134	196	209	327	35	339	120	19	79
	100.0%	16.1%	23.5%	25.1%	39.2%	4.2%	40.6%	14.4%	2.3%	9.5%
倉敷地区(庄、茶屋町含む)	453	73	128	125	169	16	187	73	8	36
	100.0%	16.1%	28.3%	27.6%	37.3%	3.5%	41.3%	16.1%	1.8%	7.9%
水島地区	133	22	24	27	55	5	60	19	5	12
	100.0%	16.5%	18.0%	20.3%	41.4%	3.8%	45.1%	13.5%	3.8%	9.0%
児島地区	100	15	16	31	44	6	32	15	4	9
	100.0%	15.0%	16.0%	31.0%	44.0%	6.0%	32.0%	15.0%	4.0%	9.0%
玉島地区	104	16	17	19	39	2	40	13	2	18
	100.0%	15.4%	16.3%	18.3%	37.5%	1.9%	38.5%	12.5%	1.9%	17.3%
船穂地区	12	2	5	2	2	1	5	1	0	1
	100.0%	16.7%	41.7%	16.7%	16.7%	8.3%	41.7%	8.3%	0.0%	8.3%
真備地区	32	6	6	5	18	5	15	0	0	3
	100.0%	18.8%	18.8%	15.6%	56.3%	15.6%	46.9%	0.0%	0.0%	9.4%

1位 2位 3位

「新たな日常」

- ・ 「コワーキングスペース」や「サテライトオフィス」などの活用意向については、「活用する機会がない」が23.2%と最も高く、次いで「機会があれば活用してみたい」が21.8%、「活用するつもりはない」「どちらともいえない」が6.9%となっています。
- 「機会があれば活用してみたい」と回答しているのは49歳以下となっていることから、その世代を対象とした効果的な取組が求められます。

[問 24 「コワーキングスペース(事務所スペースや会議室、打ち合わせスペースなどを共有しながら、独立した仕事を行う共働ワークスタイル)」や、「サテライトオフィス(本社、本庁舎から離れたところに設置されたオフィスのこと)」などがある場合、その活用について、どう思いますか。]



[クロス集計]年齢×コワーキングスペース、サテライトオフィスなどの活用意向

	合計	積極的に活用したい	機会があれば活用してみたい	どちらともいえない	あまり活用したいとは思わない	活用するつもりはない	会社や雇用主の指示に従う	活用する機会がない	わからない	無回答
全体	831	26 3.1%	183 22.0%	56 6.7%	43 5.2%	58 7.0%	44 5.3%	192 23.1%	142 17.1%	87 10.5%
29歳以下	34	3 8.8%	9 26.5%	1 2.9%	3 8.8%	3 8.8%	3 8.8%	6 17.6%	5 14.7%	1 2.9%
30～39歳	71	4 5.6%	24 33.8%	7 9.9%	1 1.4%	5 7.0%	6 8.5%	14 19.7%	9 12.7%	1 1.4%
40～49歳	126	5 4.0%	34 27.0%	10 7.9%	6 4.8%	8 6.3%	11 8.7%	26 20.6%	23 18.3%	3 2.4%
50～59歳	136	5 3.7%	31 22.8%	6 4.4%	8 5.9%	6 4.4%	14 10.3%	41 30.1%	20 14.7%	5 3.7%
60～64歳	70	4 5.7%	16 22.9%	7 10.0%	3 4.3%	5 7.1%	4 5.7%	17 24.3%	9 12.9%	5 7.1%
65～69歳	82	2 2.4%	20 24.4%	5 6.1%	5 6.1%	4 4.9%	1 1.2%	23 28.0%	14 17.1%	8 9.8%
70～74歳	119	1 0.8%	25 21.0%	9 7.6%	3 2.5%	10 8.4%	2 1.7%	29 24.4%	26 21.8%	14 11.8%
75歳以上	193	2 1.0%	24 12.4%	11 5.7%	14 7.3%	17 8.8%	3 1.6%	36 18.7%	36 18.7%	50 25.9%

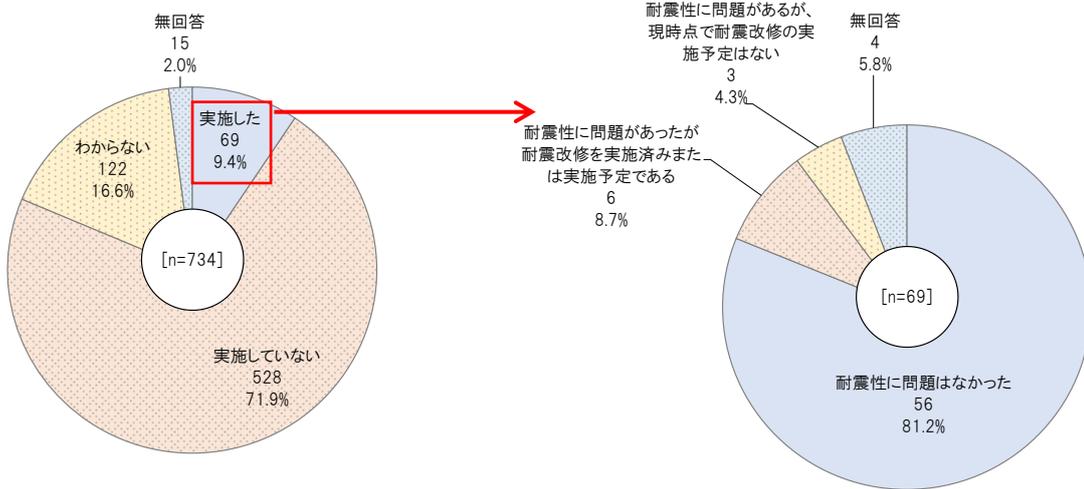
1位	2位	3位
----	----	----

耐震

- 耐震診断実施の有無について、「実施した」が9.4%と1割にも至っておらず、「実施していない」が71.9%と過半数を占めています。
- 診断を実施した人の回答結果をみると、「耐震性に問題はなかった」が81.2%と最も高くなっています。

[問 25 お住まいの住宅について耐震診断を実施したことはありますか]

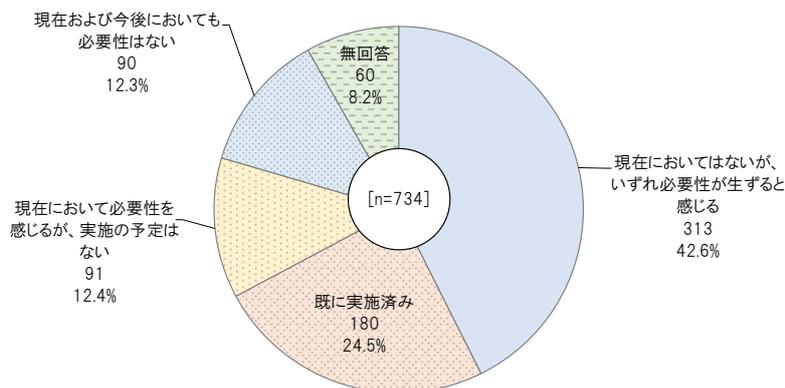
[[問 25 で「実施した」を選択された方のみ]]
問 25-② 診断後の対応についてお答えください]



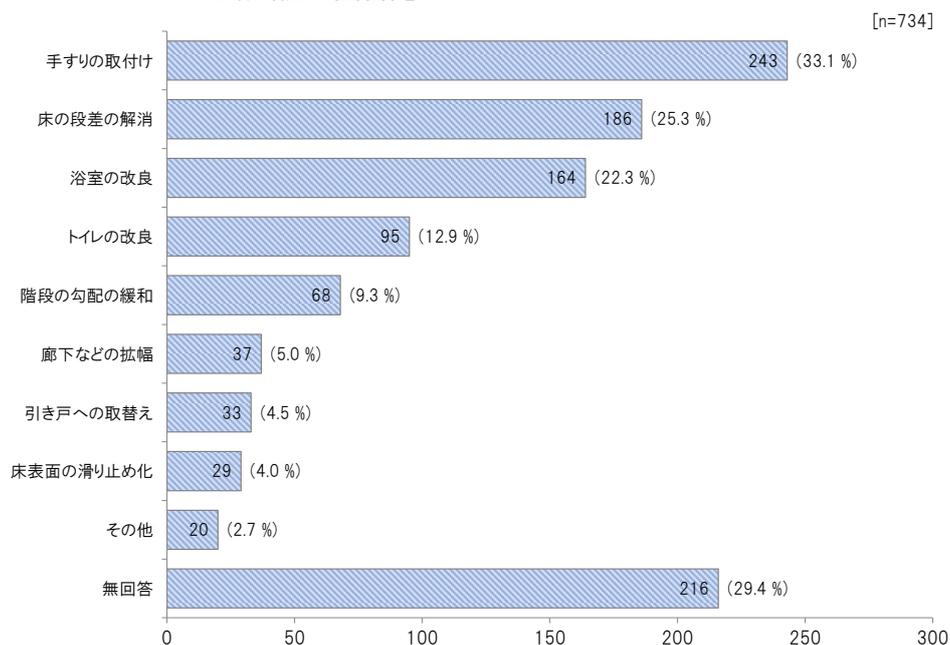
バリアフリー化

- 「現在においては無いが、いずれ必要性が生ずると感じる」が42.6%と最も高い結果となりました。
- 一方で、「既に実施済み」「現在においては無いが、いずれ必要性が生ずると感じる」「現在において必要性を感じるが、実施の予定はない」を選択された人が特に重要と感じるバリアフリー改修は、「手すりの取付け」が33.1%と最も高く、次いで「床の段差の解消」が25.3%、「浴室の改良」が22.3%となっています。
- 必要性を感じるがバリアフリー改修の実施予定がない理由の回答は、「費用負担が大きい」が47.3%と最も高く、次いで「バリアフリー化に際して支援制度を利用したいが、内容をよく知らない」が18.7%となっています。

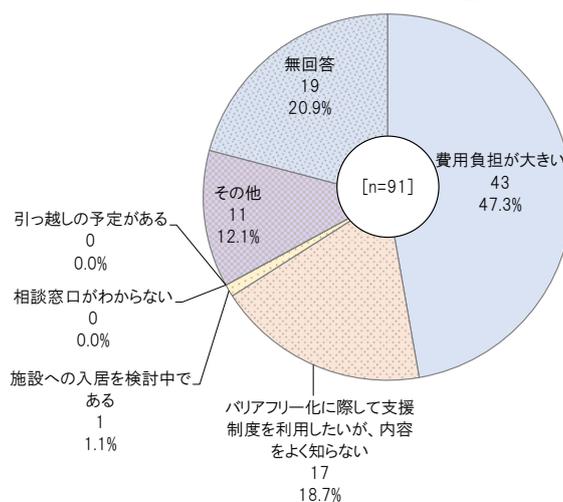
[問 26 住宅のバリアフリー化についてお答えください]



〔〈問 26 で「既に実施済み」「現在においては、いずれ必要性が生ずると感じる」「現在において必要性を感じるが、実施の予定はない」を選択された方のみ〉
特に重要と感じるバリアフリー改修(複数回答)〕



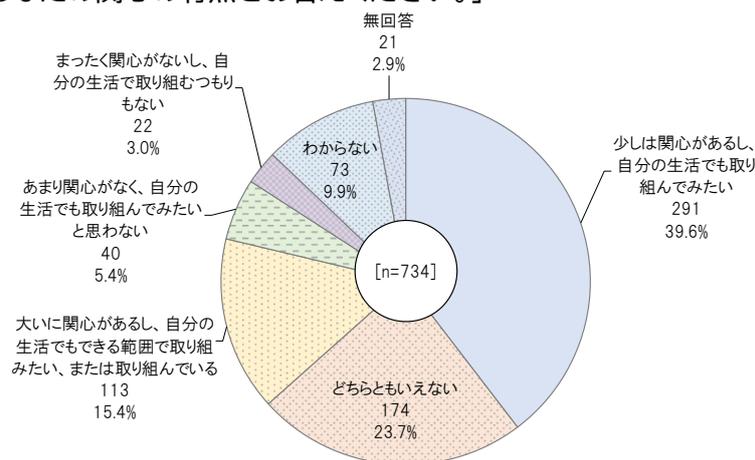
〔〈問 26 で「現在において必要性を感じるが、実施の予定はない」を選択された方のみ〉
問 26-② 必要性を感じるがバリアフリー改修の実施予定がない理由をお答えください〕



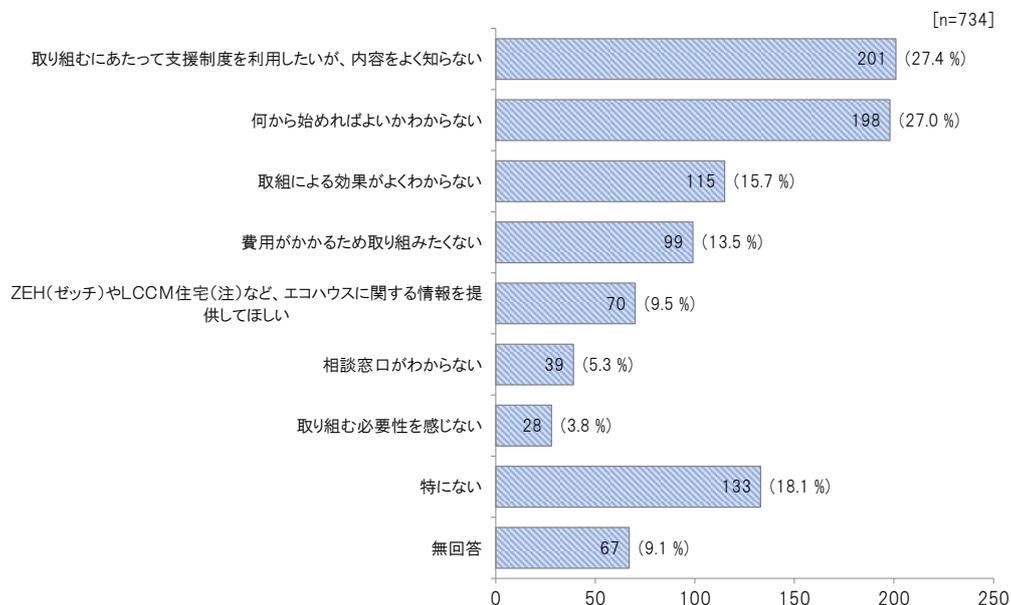
環境

- ・ 「カーボンニュートラル」や「ゼロカーボンシティ」への関心については、「少しは関心があるし、自分の生活でも取り組んでみたい」が 39.6%と最も高く、次いで「どちらともいえない」が 23.7%、「大いに関心があるし、自分の生活でもできる範囲で取り組みたい、又は取り組んでいる」が 15.4%となっています。
- ・ 住宅における、脱炭素社会の実現に向けた取組に関連して思うことについて、「取り組むにあたって支援制度を利用したいが、内容をよく知らない」が 27.4%と最も高く、次いで「何から始めればよいかわからない」が 27.0%、「取組による効果がよくわからない」が 15.7%となっています。
- ・ 49 歳以下、65～69 歳は、「何から始めればよいかわからない」が最も多くなっており、その他の年代は、「取り組むにあたって支援制度を利用したいが内容をよく知らない」が多くなっています。
- ・ 脱炭素社会の実現に向けた、太陽光発電システムや燃料電池システム(エネファーム)の設置や、ZEH(ゼッチ)の評価を受けた住宅の購入や建築等に対する補助制度について「知らないが、活用してみたい」が 33.2%と最も高く、次いで「知っているが、活用していない」が 28.5%、「知らないし、興味もない」が 23.3%となっています。

[問 27 2050年までに温室効果ガス排出量の実質ゼロを目指す「カーボンニュートラル」が世界的な潮流となるなか、本市でも令和3(2021)年6月に「ゼロカーボンシティ」にチャレンジしていくことを表明するなど、全国各地で脱炭素社会の実現に向けた取組が行われています。このことについて、あなたの関心の有無をお答えください。]



[問 28 お住まいの住宅における、脱炭素社会の実現に向けた取組に関連して思うことについて、当てはまる選択肢があれば選択してください(複数回答)]

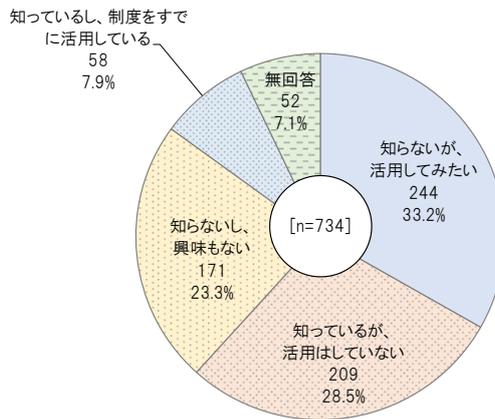


[クロス集計]年齢×脱炭素社会の実現に向けた取組に対する意向

	合計	ZEH(ゼッチ)や CCM住宅(注) など、エコハウス に関する情報を 提供してほしい	取組むにあつ て支援制度を利用 したいが、内容 をよく知らない	取組む必要 性を感じない	費用がかかるた め取組みたくな い	取組による効果 がよくわからない	相談窓口がわか らない	何から始めれば よいかわからない	特にな い	無回答
全体	732 100.0 %	70 9.6 %	201 27.5 %	28 3.8 %	99 13.5 %	115 15.7 %	39 5.3 %	198 27.0 %	133 18.2 %	65 8.9 %
29歳以下	25 100.0 %	3 12.0 %	5 20.0 %	1 4.0 %	2 8.0 %	4 16.0 %	0 0.0 %	8 32.0 %	5 20.0 %	1 4.0 %
30~39歳	56 100.0 %	4 7.1 %	14 25.0 %	2 3.6 %	2 3.6 %	7 12.5 %	1 1.8 %	16 28.6 %	16 28.6 %	2 3.6 %
40~49歳	104 100.0 %	9 8.7 %	35 33.7 %	1 1.0 %	13 12.5 %	14 13.5 %	4 3.8 %	37 35.6 %	17 16.3 %	0 0.0 %
50~59歳	118 100.0 %	18 15.3 %	46 39.0 %	5 4.2 %	17 14.4 %	19 16.1 %	13 11.0 %	42 35.6 %	21 17.8 %	1 0.8 %
60~64歳	64 100.0 %	6 9.4 %	23 35.9 %	3 4.7 %	13 20.3 %	3 4.7 %	1 1.6 %	19 29.7 %	8 12.5 %	3 4.7 %
65~69歳	75 100.0 %	8 10.7 %	20 26.7 %	4 5.3 %	10 13.3 %	19 25.3 %	5 6.7 %	22 29.3 %	11 14.7 %	6 8.0 %
70~74歳	112 100.0 %	10 8.9 %	25 22.3 %	4 3.6 %	18 16.1 %	21 18.8 %	4 3.6 %	23 20.5 %	25 22.3 %	14 12.5 %
75歳以上	178 100.0 %	12 6.7 %	33 18.5 %	8 4.5 %	24 13.5 %	28 15.7 %	11 6.2 %	31 17.4 %	30 16.9 %	38 21.3 %

1位 2位 3位

[問 29 本市では、脱炭素社会の実現に向けて、太陽光発電システムや燃料電池システム(エネファーム)の設置や、ZEH(ゼッチ)の評価を受けた住宅の購入や建築等に対し、補助制度を設けています。これらの制度について、当てはまる選択肢を選択してください。]



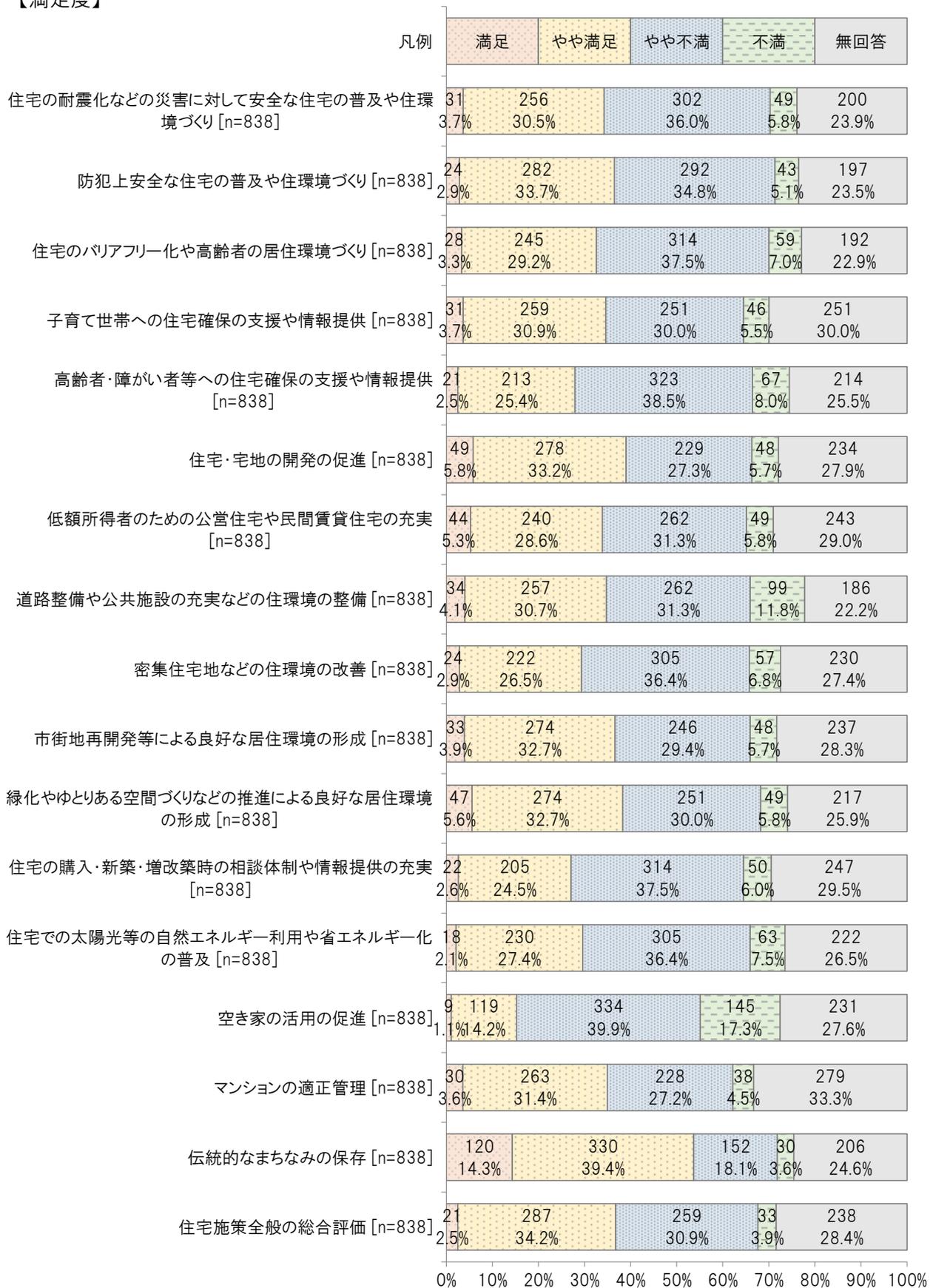
倉敷市の住宅施策について

(これまでの倉敷市の住宅施策に関する満足度)

- ・ 「伝統的なまちなみの保存」を満足、やや満足と回答した人の合計が 53.7%と最も高く、次いで「住宅・宅地の開発の促進」の 39.0%、「緑化やゆとりある空間づくりなどの推進による良好な居住環境の形成」が 38.3%となっています。
- ・ 一方で、「空き家の活用の促進」をやや不満、不満と回答した人の合計が 57.2%と不満度が最も高く、次いで「高齢者・障がい者等への住宅確保の支援や情報提供」の 46.5%、「住宅のバリアフリー化や高齢者の居住環境づくり」が 44.5%となっています。
- ・ 住宅施策全般の総合評価は、満足、やや満足と回答した人の合計から、36.7%となっています。

[問 30 これまでの倉敷市の住宅施策に関する満足度と重要度についてお答えください]

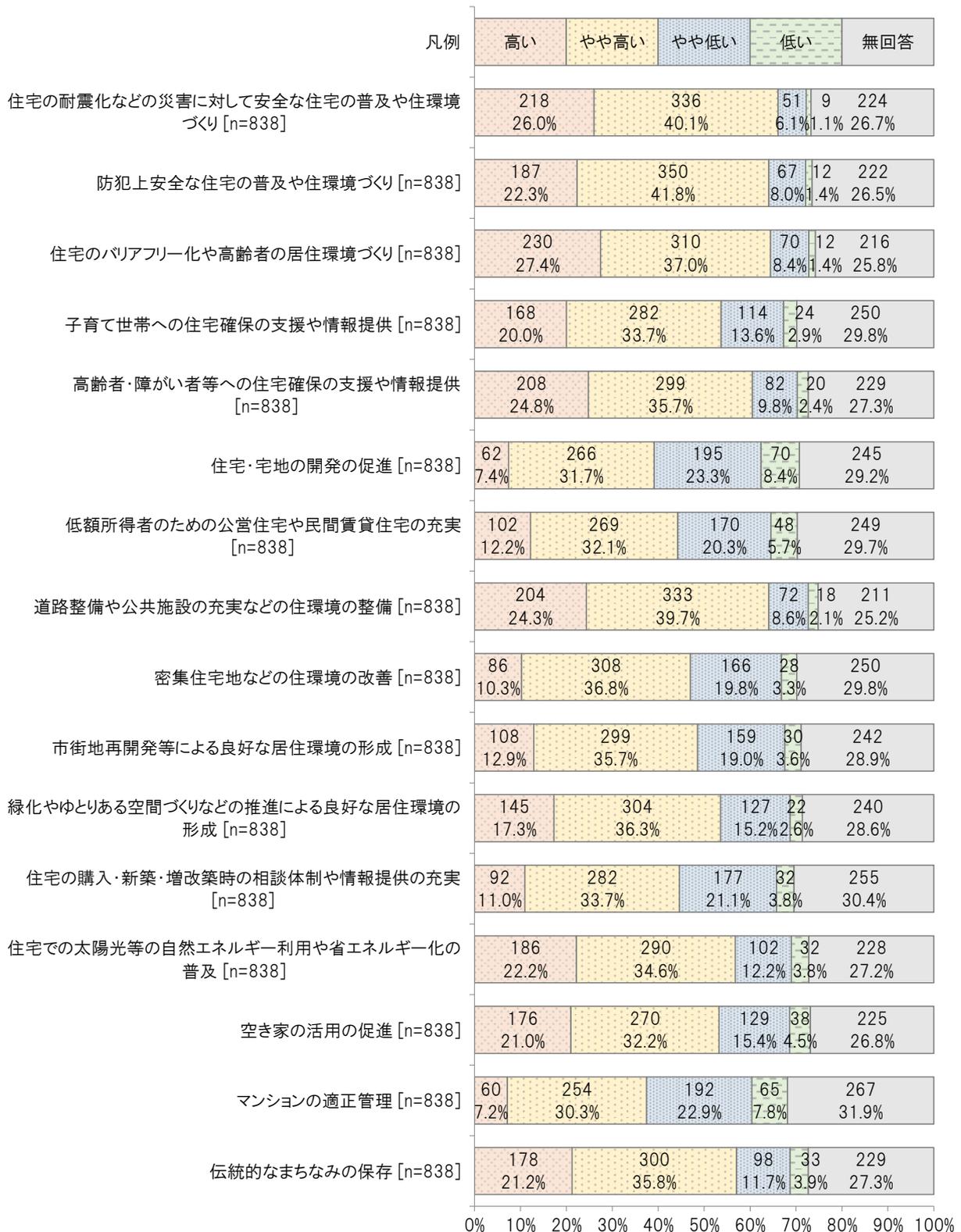
【満足度】



(これまでの倉敷市の住宅施策に関する重要度)

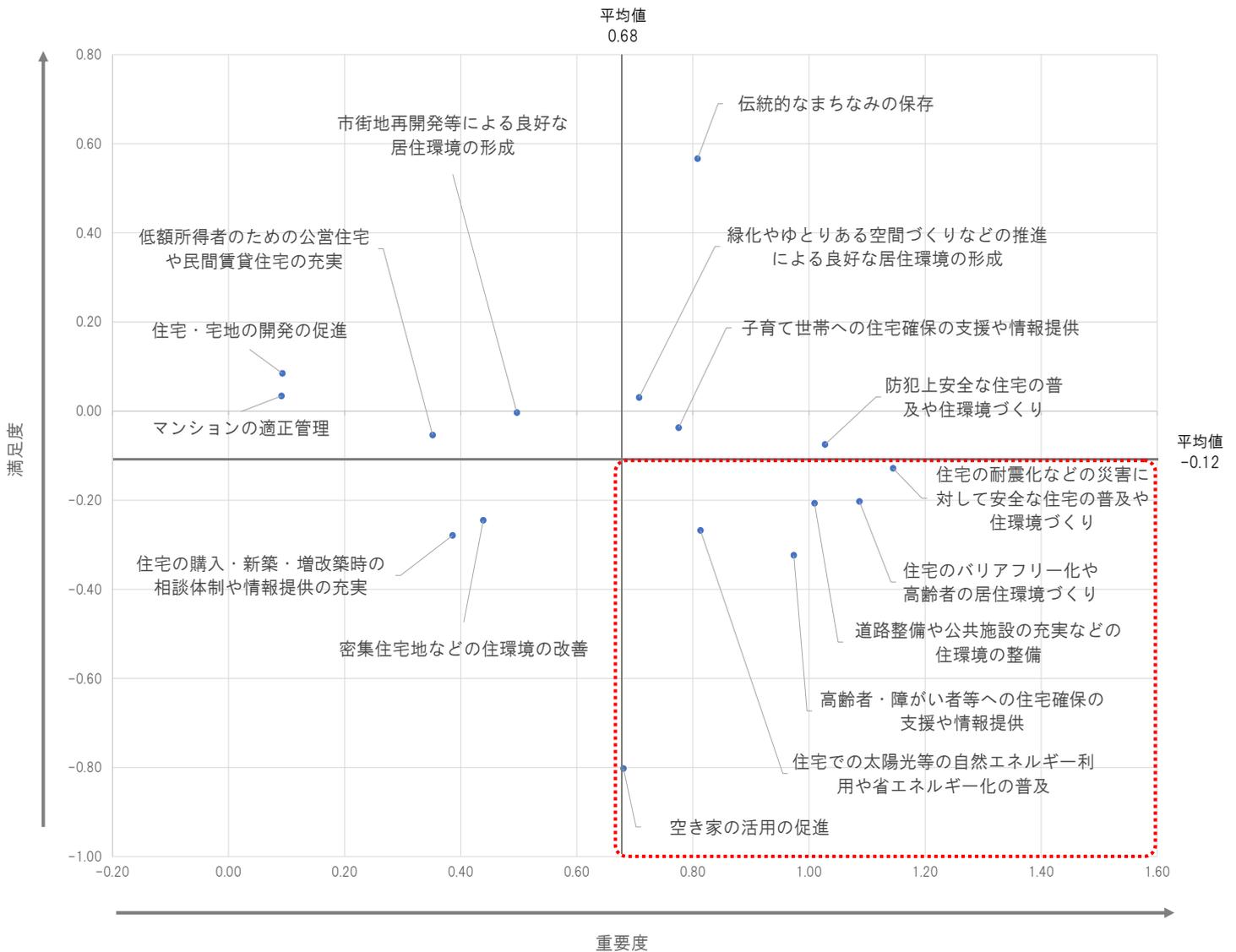
- ・ 「住宅の耐震化などの災害に対して安全な住宅の普及や住環境づくり」を高い、やや高いと回答した人の合計が 66.1%と最も高く、次いで「住宅のバリアフリー化や高齢者の居住環境づくり」の 64.4%、「防犯上安全な住宅の普及や住環境づくり」が 64.1%となっています。
- ・ 一方で、「住宅・宅地の開発の促進」をやや低い、低いと回答した人の合計が 31.7%と最も高く、次いで、「マンションの適正管理」が 30.7%、「低額所得者のための公営住宅や民間賃貸住宅の充実」が 26.0%となっています。

【重要度】



(CS 分析(回答全体))

- ・ 満足度が低い一方、重要度が高い「特に重点的に改善に取り組む必要があるもの」の領域には、「住宅の耐震化などの災害に対して安全な住宅の普及や住環境づくり」、「住宅のバリアフリー化や高齢者の居住環境づくり」、「道路整備や公共施設の充実などの住環境の整備」、「空き家の活用」の促進」、「高年齢者・障がい者等への住宅確保の支援や情報提供」、「住宅での太陽光等の自然エネルギー利用や省エネルギー化の普及」の6項目が挙がっています。



特に重点的に改善に
取り組む必要がある項目

② 市営住宅入居申込者アンケート調査結果

a. 調査目的

市営住宅入居申込者の入居背景、住宅への希望・理由等を把握し、今後の市営住宅施策を検討する基礎的資料とすることを目的とし、調査を実施しました。

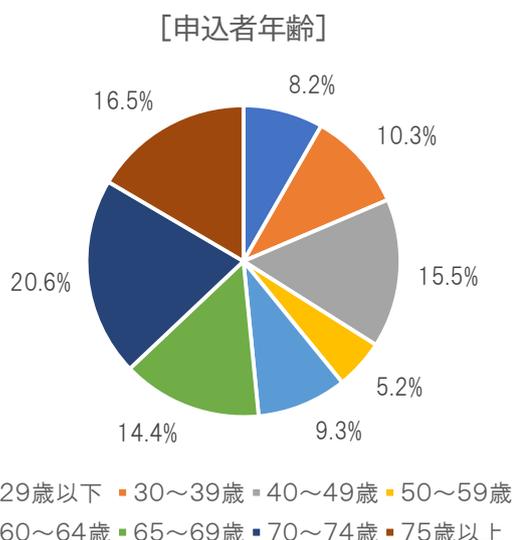
b. 調査概要

対象者	市営住宅入居申込者
調査方法	入居申込案内時に配布、入居申込書提出時に回収
実施期間	令和4(2022)年1月17日(月)～令和4(2022)年1月21日(金)、 令和4(2022)年4月11日(月)～令和4(2022)年4月15日(金) ※令和3(2021)年度第3回及び令和4(2022)年度第1回市営住宅入居募集期間 (二次募集を含む)
回答率	申込数178件、回答者数97件、回答率54.5%

c. 調査結果概要

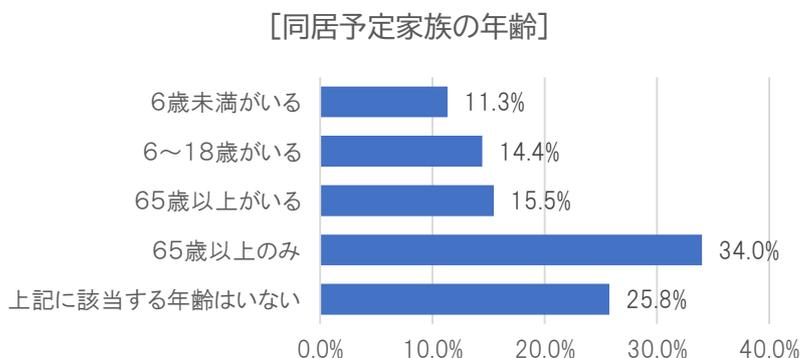
問1 入居申込をされた方の年齢

単位(人)			
29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳
8	10	15	5
60～64歳	65～69歳	70～74歳	75歳以上
9	14	20	16



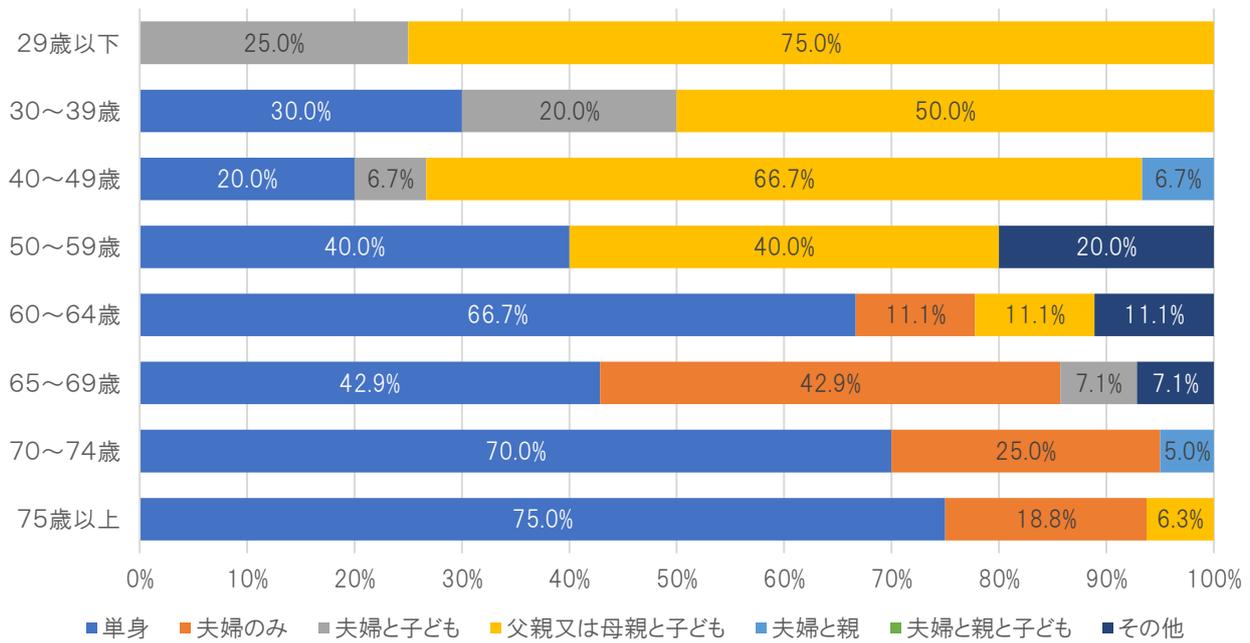
問2 同居予定家族の年齢

単位(人)		
6歳未満	6～18歳	65歳以上
11	14	15
65歳以上のみ	上記に該当する年齢なし	
33	25	



問3 同居予定の家族構成

[同居予定の家族構成]

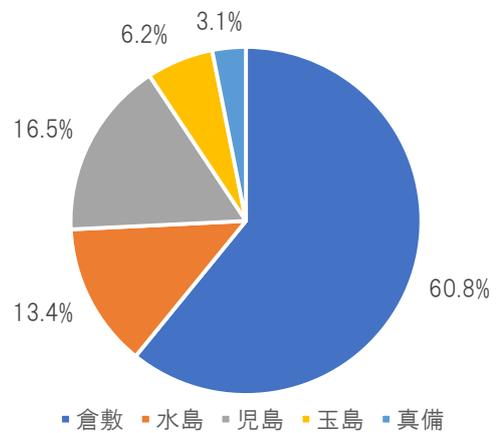


問4 申込時の居住地区

倉敷	水島	児島	玉島	真備
59	13	16	6	3

単位(人)

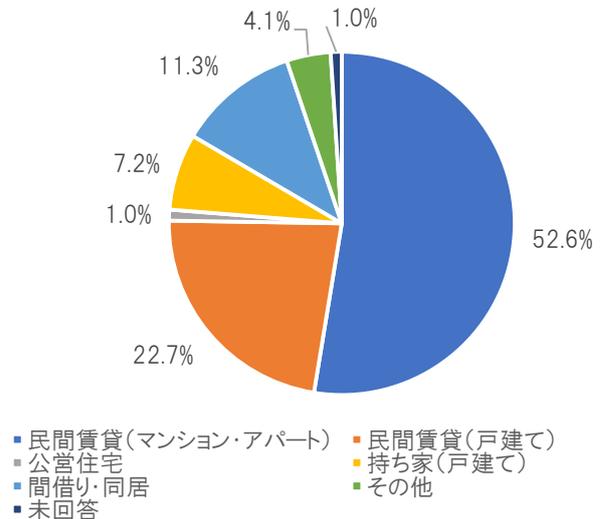
[申込時の居住区]



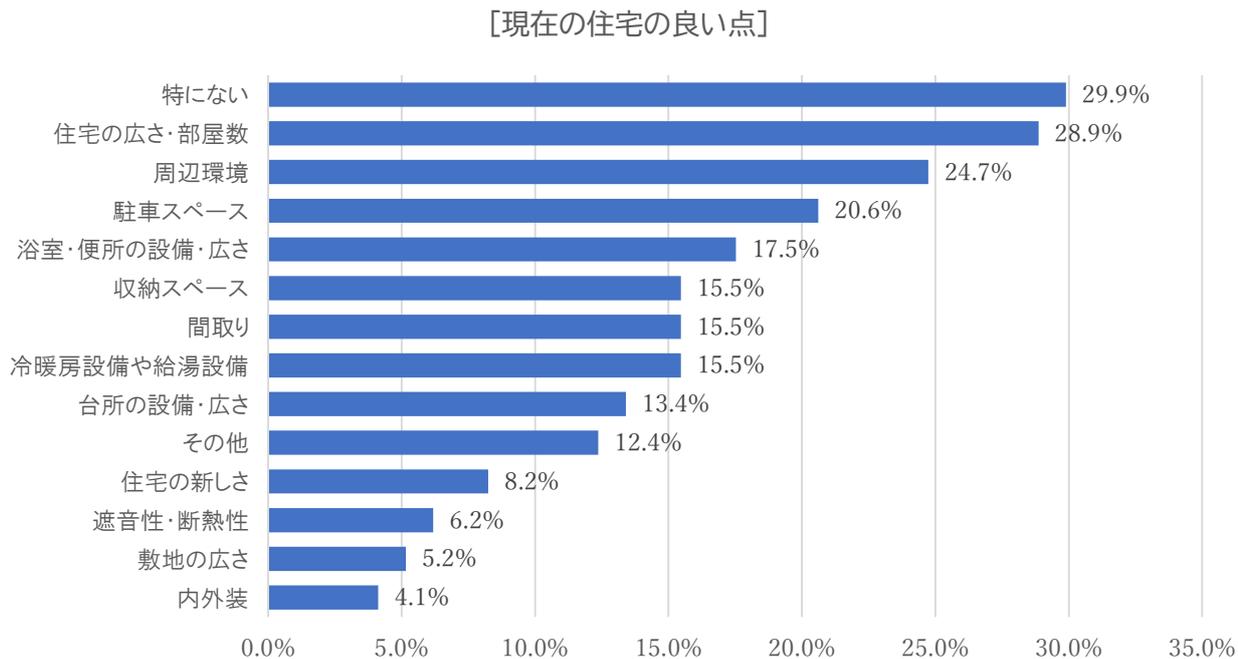
問5 申込時の住宅の種類

単位(人)	
民賃(マンション・アパート)	51
民賃(戸建て)	22
公営住宅	1
持ち家(戸建て)	7
間借り・同居	11
その他	4
未回答	1

[申込時の住宅の種類]



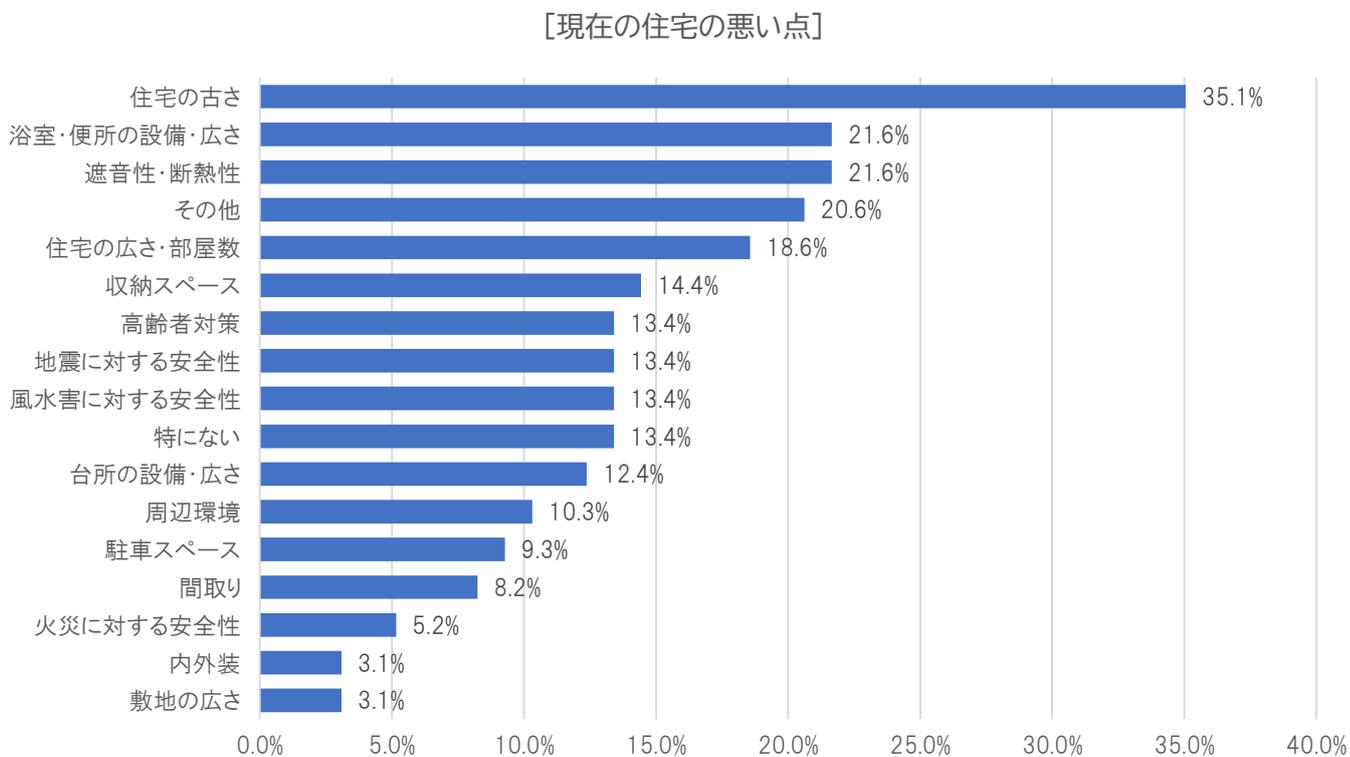
問6 現在の住宅の良い点



(自由意見)

- ・周辺環境: 静か、スーパーや勤務先等が近い 等
- ・その他 : 日当たりや風通しのよい、ペット可の物件 等

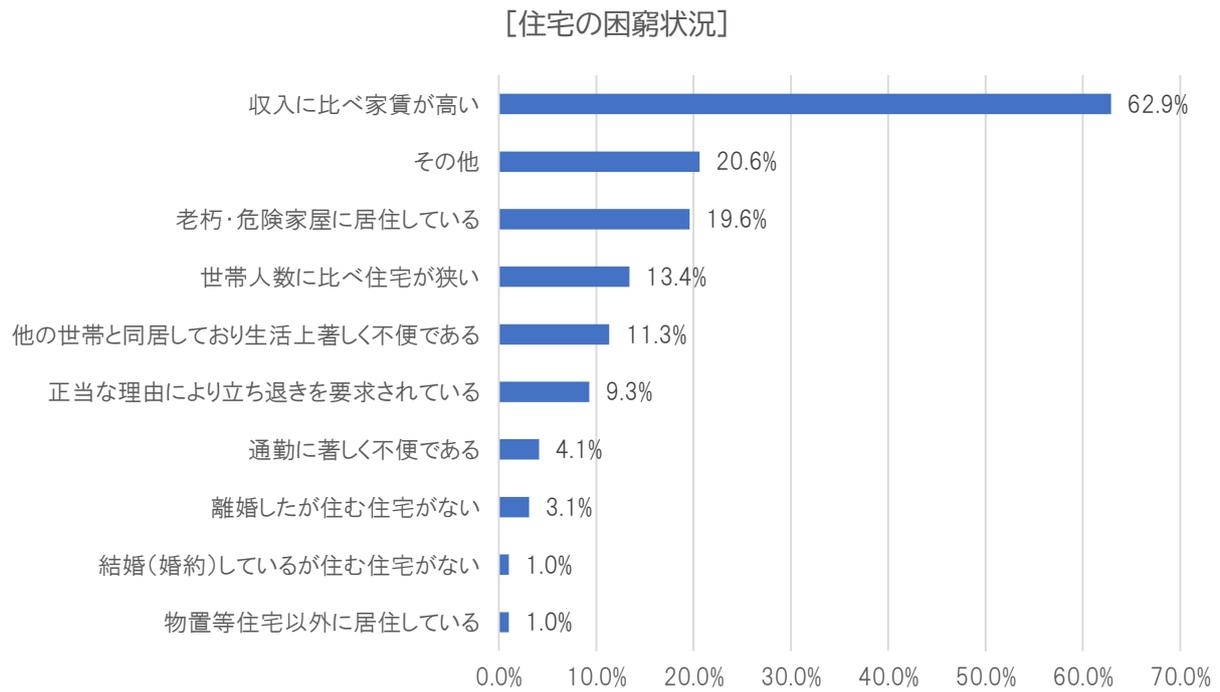
問7 現在の住宅の悪い点



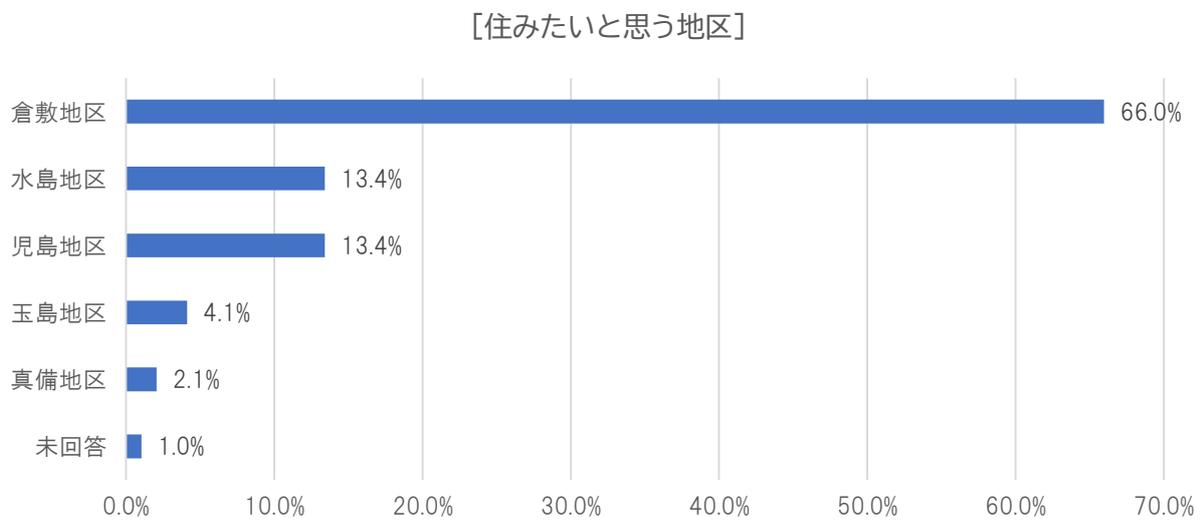
(自由意見)

- ・周辺環境: 日当たりが悪い、周辺の道路が狭い、国道沿いでうるさい 等
- ・その他 : 家賃が高い、周辺の公共交通機関が不便 等

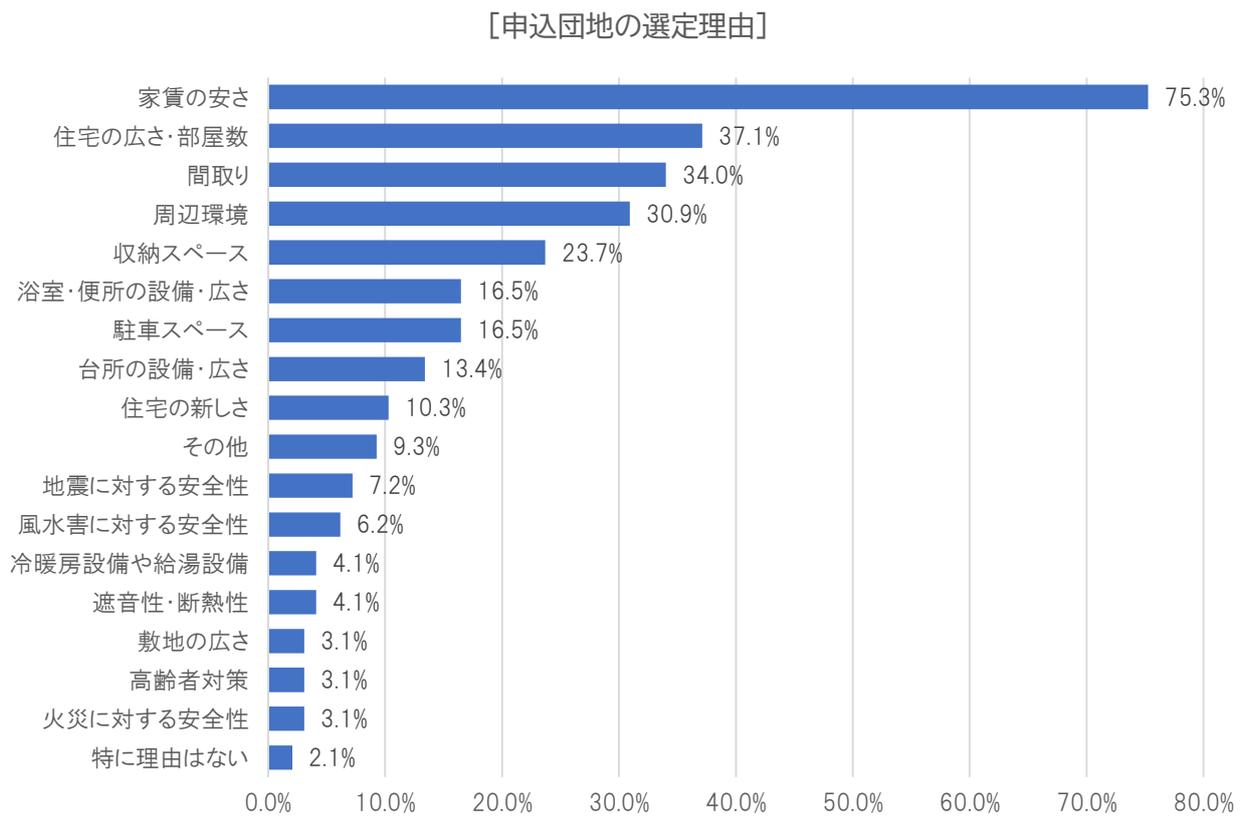
問8 住宅の困窮状況



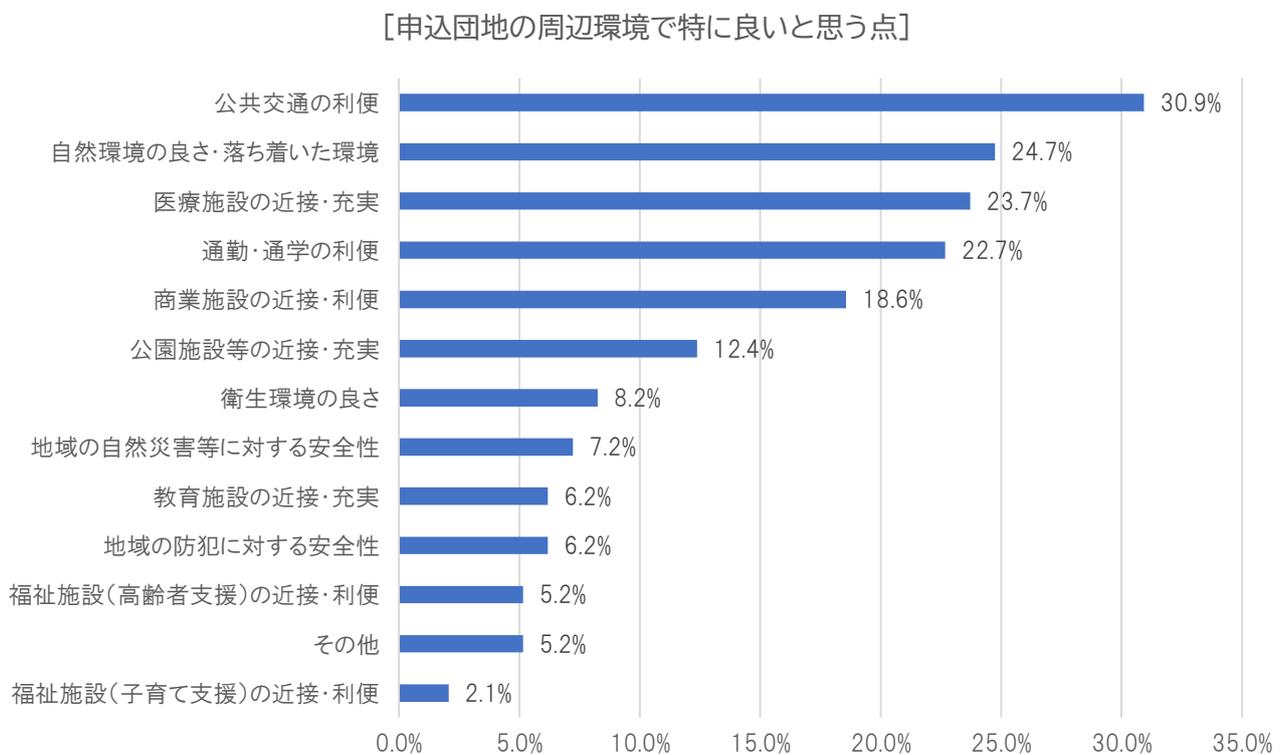
問9 住みたいと思う地区



問10 申込団地の選定理由



問10-2 申込団地の周辺環境で特に良いと思う点



(4) 事業者ヒアリング

a. 調査目的

本市の住宅市場や住宅環境の把握を行い、施策検討等に活用させていただくため、住宅建設業、不動産業等、住宅関連産業の事業者や団体に対し、アンケート及びヒアリング調査を実施しました。

b. 調査概要

調査対象	住宅建設業、不動産業、古民家・町家関連団体、マンション関連団体、福祉関連団体
調査方法	アンケート用紙配布及び回収、現地又はオンラインでヒアリング調査
実施日	令和4(2022)年11月1日、2日、7日

c. 調査項目

分野	主な設問事項
建設分野	<ul style="list-style-type: none">・住宅リフォームの動向、ニーズ・課題・耐震補強工事の動向・住宅市場における課題 等
不動産分野	<ul style="list-style-type: none">・住宅(持家・借家)・宅地市場の動向・空き家・空き地所有者のニーズ、流通上の課題・空き家等の流通活性化に必要な方策
古民家再生分野	<ul style="list-style-type: none">・古民家再生等の動向、ニーズ・課題・空き家に関する相談の有無・空き家リフォームなど利活用事例・空き家発生の予防に向けた取組状況 等
マンション管理分野	<ul style="list-style-type: none">・マンション市場の動向、見通し・マンションに関する相談事項・マンション管理に対する取組、今後の意向 等
セーフティネット分野	<ul style="list-style-type: none">・セーフティネット住宅の登録動向・事業者意向や課題・住宅確保要配慮者の入居状況、課題・住宅相談の有無、相談内容
子育て世帯・福祉分野	<ul style="list-style-type: none">・子育て世帯や高齢者世帯の住宅や施設、住環境に対するニーズ・子育て世帯や高齢者世帯がより暮らしやすい住環境を整えるための方策 等
共通事項	<ul style="list-style-type: none">・コロナ禍の影響・生活様式の変化について・より良い居住環境をつくるために事業者・団体ができること 等

d. 調査結果の概要

■建設分野

○新築住宅の着工・リフォームの動向

- ・新築件数は増加傾向にある。コロナ禍で減少したものの、復調しつつあることが理由だと考えられる。
- ・リフォーム件数は増加傾向にあり、土地が少なくなったためか、建て替え等が増えている。
- ・昔は無垢材を用いていたが、今は集成材を用いるのが主となっている。空き家再生等で、古民家の再生について昨今話題になっているが、集成材だと再生は難しい。古民家は、長い年月をかけて風化しても素材の良さが出てくるようになっていたが、そういった住宅を今も作り続けているところは少ない。

○住宅の耐震性に関する動向

- ・住宅の耐震性に関する相談件数は、増加傾向にある。耐震診断、補強工事を実施して、より安全に住みたいという方が増えている。
- ・しかしながら、耐震診断は実施しても、補強工事までは実施しない場合が多い。

○地域産材の利用状況について

- ・地域産材の利用状況は横ばい傾向にある。
- ・地域産材の高騰はないが、木材は相場が高くなってきている。

○住宅市場における課題について

- ・伝統的な工法については、技術の継承ができておらず、職人もいないことが課題である。
- ・職人や、後継者を養成することに対する支援や取組が必要である。
- ・住宅の相談会等は、1年間に1回程度実施しており、定期的の実施する必要性があると感じている。
- ・各団体の動きはある程度は把握しているので、団体同士の横の連携が求められる。

■不動産分野

○空き家、空き室の動向

- ・居住者の死去等により、空き家が増加傾向にある。特に集合住宅の空き室も増加傾向にある。
- ・賃貸契約は拡大している。大手メーカーを中心に、毎年新築の集合住宅が供給されている一方で、古いアパートが取り壊されているわけではないので、空き室数は増加していくと思われる。

○中古住宅の売買件数の動向

- ・戸建て住宅の売買件数は横ばい傾向にある。倉敷市は大都市と比較すると、新築が安い傾向にある。中古住宅をリノベーションすると、新築との価格差が小さくなることから、中古住宅の市場が拡大していない要因のひとつと考えられる。
- ・分譲マンションの売買件数も横ばい傾向にある。

○空き家対策や中古物件の流通における課題

- ・特定空家の認定等を柔軟に行うことが必要である。
- ・中古住宅のリノベーションに対し、補助か減税が必要である。

■古民家再生分野

○古民家再生・活用、リフォームの動向

- ・リフォーム件数は横ばいである。美観地区においては増加傾向にある。
- ・リフォームの内容としては、住み心地の不満を解消するリフォーム(動線、段差、補修等)が多い。
- ・今はインターネットからの依頼が多い。

○古民家の耐震性に関する動向

- ・耐震性や耐震補強工事に関する相談は増加傾向にある。消費者がSNS等を通じて、南海トラフ地震発生危険性に関する情報について触れる機会が増えたことが要因として考えられる。
- ・相談のある物件は、傷んだものも多く、適切に修理されているものばかりではない。不動産業者や、一般の建築業者だと解体するような物件もあるが、町家や景観を大事にしたいといった思いを持つ住民も多く、問い合わせが増えている。

○より良い住環境の形成のために必要な取組

- ・セミナー等は、定期的を実施することが必要。
- ・空き家の相談があったときの受け皿となる組織に対する補助が必要。
- ・空き家問題を解決するための取組や体制づくりが必要。
- ・行政は、空き家対策、まちおこし、移住定住等、全部部署が異なる。これらが連携しなければならないので、民間でチームを組んで解決につなげていくことも考えられる。
- ・古民家等の再生には、建築や不動産、相続の登記含め、総合的な知識が必要となるので、その分野に詳しい専門家と連携できる仕組みが求められる。
- ・リフォームや耐震改修、移住定住に対する補助の強化や支援が必要。
- ・伝統的建築物の改装ができる技術者が少ない。後継者を養成する取組の実施が求められる。
- ・町家をはじめとした木構造の建築物の改修は、防火や耐震等の修理に制約が多い。またこの種の建築物をリフォームする際の、素材や、機能、意匠のノウハウを、リフォーム業者が多く持ち得ていないことが課題である。
- ・町家の構造は、その時代の暮らし・文化を育んだ空間であると考え、元の空間や素材、機能、意匠をしっかり継承することが欠かせない。止むを得ず大きな改装をする場合もその空間の意味を吟味して改装することが望まれる。家屋の歴史を大切にすることは、地域の歴史を引き継ぐことでもある。
- ・町家の木構造は部品交換が可能であり、スクラップアンドビルドの建築物とは全く違う、地域の財産である。また構造的にも隣近所との環境を共有するべく建築され、コミュニティを大切に配置されている場合が多い。町家は地域の歴史そのもの、持続可能な時代のものであり、その意味でも、この種の建築物は持続可能な修理・修景・改装が望まれる。

■マンション管理分野

○マンション管理に関して寄せられる相談事項

- ・管理組合の役員候補不足により、理事会運営に支障をきたすとともに、管理会社への的確な指示が不足していることによる機能不全が見受けられる。
- ・住民間の日頃のコミュニケーション不足により、騒音、ごみ、ペット、駐車場等の問題が発生している。
- ・機械式駐車場のメンテナンス費用が財政を圧迫して、適切な諸工事の支援がストップしている組合がある。
- ・課題に対しては、マンション居住者の意識、管理組合理事長の意識に尽きると思う。

○マンションの適正管理のために必要な取組

- ・相談をしたい人に対して、相談会の実施やマンション管理士の派遣制度等による、しっかりとした対応が必要である。
- ・管理組合や理事会等の機能、役割を明確化し、その意識付けが必要。

■セーフティネット分野

○「セーフティネット住宅事業」において必要な取組

- ・セーフティネット住宅の登録に対する理解を、大家や不動産業者等にきちんと伝えていくことが必要。
- ・低所得者に対応できる、家賃の低廉な物件や、支援団体を緊急連絡先として登録できる物件が増えることが期待される。
- ・身寄りのない方が部屋を借りることもあるので、緊急連絡先の対応は必要である。
- ・住まい選びの際のサポート(情報発信や紹介)や、相談できる窓口があれば良い。
- ・居住者や、地域の不動産オーナー、不動産関係者等が、入居や転居に関する相談がしやすい地域づくりが必要。

■子育て世帯・福祉分野

○新型コロナウイルス感染症の影響により、各世帯の相談者から増えた相談内容

- ・【子育て世帯】 新型コロナウイルスの影響で、収入が減少して生活が苦しい。
- ・【高齢者世帯】 新型コロナウイルスの影響で、人との交流が少なくなって寂しい。

○子育て世帯や高齢者世帯がより暮らしやすい住環境を整えるために必要な取組

- ・同年代の子どもを持つ保護者同士が繋がれる、また高齢者が子どもの見守り等で活躍できる仕組みづくり。
- ・自由にボールが蹴れ、アパート暮らしの世帯も花火を手軽に楽しめるような公園の整備。
- ・病児保育の拡大や、休日に児童を預けることのできる環境整備が求められる。
- ・地域の子どもを各所属園へ送迎できる体制の構築。
- ・高齢者にとっては、建築物のバリアフリー化の推進が求められる。

(5) 住宅・住環境に関する主要課題

	居住者に関わる状況	地域・まちづくりに関わる状況
住まい・住環境における倉敷市の現況	<p>■人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ○倉敷市の総人口は平成27(2015)年から、減少。それ以降も減少すると予測 ○少子高齢化がより一層進行すると予測 <p>■人口移動</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自然動態は「自然減」となっている。 ○社会動態は、転入超過の傾向だったが、コロナ禍後は減少し、転出が上回る ○20～29歳の転入超過の傾向にあり、25～39歳までの女性や0～9歳時については、転出超過の傾向にある <p>■世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> ○世帯数は増加している一方、1世帯当たりの人員(世帯人員)は減少しており、核家族化や単独世帯等の増加が伺える ○「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他単身世帯」「その他夫婦世帯」「夫婦と子」「ひとり親と子」の世帯が増加 ○核家族は増加、ひとり親の子育て世帯は減少 ○共働きの子育て世帯が増加 <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ○テレワーク実施者や、20～30代において地方移住の関心が高まっている ○近畿圏居住者において、岡山県内への転居ニーズがみられる 	<p>■災害 (1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域内に土砂災害の危険性のある区域が存在 ○津波の河川遡上により、玉島・水島地域では、海岸線から離れた場所でも浸水被害が発生する可能性がある ○広い範囲で震度5強・6弱が予測されているほか、児島塩生の一部では震度6強と予測されている ○高梁川や小田川が氾濫した場合、市街化区域の広範囲が浸水 <p>■土地利用 (7)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街地の面積は、約40年間(昭和51(1976)～平成26(2014)年)で1.6倍に拡大 ○倉敷地域や水島地域の郊外部では、農地が宅地に転用
市民意向	<p>■住宅取得に関する情報提供 (6)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○持ち家に住んでいる人は85.6% ○現在の住まいに「住み続けたい」と考える人が多く、引っ越し先として希望する地区は、「市外」が最も多い ○住み替え先に求めること(条件)として、『「買い物」と「交通の便」が便利なところ』 <p>■子育て (3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育てする中で住環境に求めるものとして、「子どもの通園・通学の利便性」が40.3%と最も高い。次いで「治安がよい」が32.8%、「通路等住宅周辺の安全性」が20.3%となっている。 <p>■高齢者 (4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高齢化に関して住環境に求めるものは、「日用品を購入できる商店(スーパー、薬局等)が近くにある」が54.9%と最も高い。次いで「医療機関が近くにある」が52.9% <p>■新たな日常 (8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「コワーキングスペース」や「サテライトオフィス」などの活用意向は、「活用する機会がない」が23.2%と最も高い。次いで「機会があれば活用してみたい」が21.8% 	<p>■防災・防犯 (1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ハザードマップの確認状況については、若い世代は、確認したことがあっても内容の把握までに至っておらず、高齢になるにつれて、内容まで把握されている傾向にある。 ○地域で防災・防犯力を高めるために行っている取組が「ない」との回答が約7割となっている。一方で、コミュニティ活動への参加状況としては6割程度ある <p>■倉敷市の住宅施策について (これまでの倉敷市の住宅施策に関する満足度)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「伝統的なまちなみの保存」に対する満足度が最も高い。次いで、「住宅・宅地の開発の促進」「緑化やゆとりある空間づくりなどの推進による良好な居住環境の形成」 ○一方で、「空き家の活用の促進」に対する不満度が最も高い。次いで、「高齢者・障がい者等への住宅確保の支援や情報提供」「住宅のバリアフリー化や高齢者の居住環境づくり」 <p>(これまでの倉敷市の住宅施策に関する重要度)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「住宅の耐震化などの災害に対して安全な住宅の普及や住環境づくり」の重要度が最も高い。次いで、「住宅のバリアフリー化や高齢者の居住環境づくり」「防犯上安全な住宅の普及や住環境づくり」

住宅ストックに関わる状況

■住宅の状況・特徴

- 「持ち家」の占める割合が減少、「民営借家」の割合が上昇
- 旧耐震基準の住宅は21.9%であり、木造住宅が多い。
- 近年の住宅では、防火木造の割合が高くなっている
- リフォーム工事を行った割合は、持ち家総数に対して26.3%
- 旧耐震基準の住宅の半数以上が、耐震診断を実施していない
- 「持ち家」は誘導居住面積水準以上が比較的多い
- 高齢世帯は、「誘導居住面積水準以上」が多いのに対し、子育て世帯は、「最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未満」が多い

■高齢者への配慮・バリアフリー (2)、(4)

- 65歳以上の世帯員のいる主世帯数において、高齢者のための設備がある住宅は46.1%
- 高齢者等のための設備は、「手すり」の設置が88.7%と多い一方、車いすなどの移動に配慮した設備は設置が少ない

■環境への配慮 (8)

- 省エネ設備の設置状況はいずれの設備も「設置なし」が高い

■住宅の建替・流通等 (6)

- 中古住宅シェアは増加傾向だが全国平均と比較すると低い状況

■住宅の建設状況 (2)

- 新設住宅着工戸数は近年増加

■空家の状況 (2)

- 戸建ての空家数は増加傾向、空家率も増加している
- まちなかや郊外部等に空き家が密集して発生している地区が存在

■市営住宅等の状況 (5)

- 総管理戸数は、4,438戸で、簡平・簡二・準耐火構造が46.3%を占める。
- 昭和55(1980)年度以前に建設された住戸は3,134戸で全体の70.6%を占め、木造は全ての住宅が既に耐用年限経過
- 簡易耐火・準耐火・中層耐火のほとんどで耐用年数の半分を経過

■分譲マンションの状況 (2)

- 令和4(2022)年度時点で、マンション数は117
- ストックの老朽化が今後懸念される

■耐震 (1)

- 耐震診断を「実施した」が9.4%と1割にも至っておらず、「実施していない」が71.9%と過半数を占めている。

■バリアフリー化 (2)

- 「現在においてははないが、いずれ必要性が生ずると感じる」が42.6%と最も高い。
- 必要性を感じるがバリアフリー改修の実施予定がない理由の回答は、「費用負担が大きい」が47.3%と最も高い。次いで「バリアフリー化に際して支援制度を利用したいが、内容をよく知らない」が18.7%となっている。

■環境 (8)

- 「カーボンニュートラル」や「ゼロカーボンシティ」への関心は、「少しは関心があるし、自分の生活でも取り組んでみたい」が最も高い。
- 住宅における、脱炭素社会の実現に向けた取組に関連して思うことは、「取り組むにあたって支援制度を利用したいが、内容をよく知らない」が最も高い。
- 脱炭素社会の実現に向けた、太陽光発電システムや燃料電池システム(エネファーム)の設置や、ZEH(ゼッチ)の評価を受けた住宅の購入や建築等に対する補助制度について「知らないが、活用してみたい」が33.2%と最も高い。次いで「知ってはいるが、活用していない」が28.5%、「知らないし、興味もない」が23.3%

■空き家 (2)

- 「空き家がある」と回答した人で、空き家の状況については、「管理されていない(雑草が茂っている、崩れかかっている等)」が34.2%

主要課題

(1)耐震対策、災害対策、防犯対策の普及促進・充実

- ・住宅用火災警報器設置の促進
- ・火災予防策の普及促進
- ・防犯対策の普及促進
- ・住宅耐震の促進
- ・住宅耐震支援策の充実

(2)良質な住宅ストックの形成

- ・リフォーム促進のための情報提供
- ・空き家の適正管理の推進
- ・老朽化が懸念されるマンションへの対応

(3)子育て世帯への支援・環境づくりの充実

- ・住宅確保支援
- ・生活環境の安全性確保
- ・子育て環境の整備

(4)高齢化への対応

- ・高齢者等が安心して暮らせる住環境整備
- ・バリアフリー化を目的としたリフォームへの支援策の充実

(5)市営住宅の適正供給をはじめとした

セーフティネット機能の整備

- ・市営住宅の長寿命化、適切な修繕の実施等の推進による安全性の確保
- ・住宅困窮世帯の需要に応じた適正な市営住宅の供給

(6)住宅取得に関する情報提供等の環境整備

- ・住宅関連支援制度に関する情報提供
- ・住宅関連支援制度に関する相談体制の構築

(7)良好な住環境の形成とまちなみ保存

- ・良好なまちなみ、景観の維持・形成
- ・狭あい道路の改善
- ・安全な市街地形成
- ・住宅密集地や道路の環境改善
- ・中心市街地や拠点市街地での空洞化対策
- ・美観地区をはじめとするまちなみの保存や活用の推進
- ・地域特性を活かした居住環境づくり

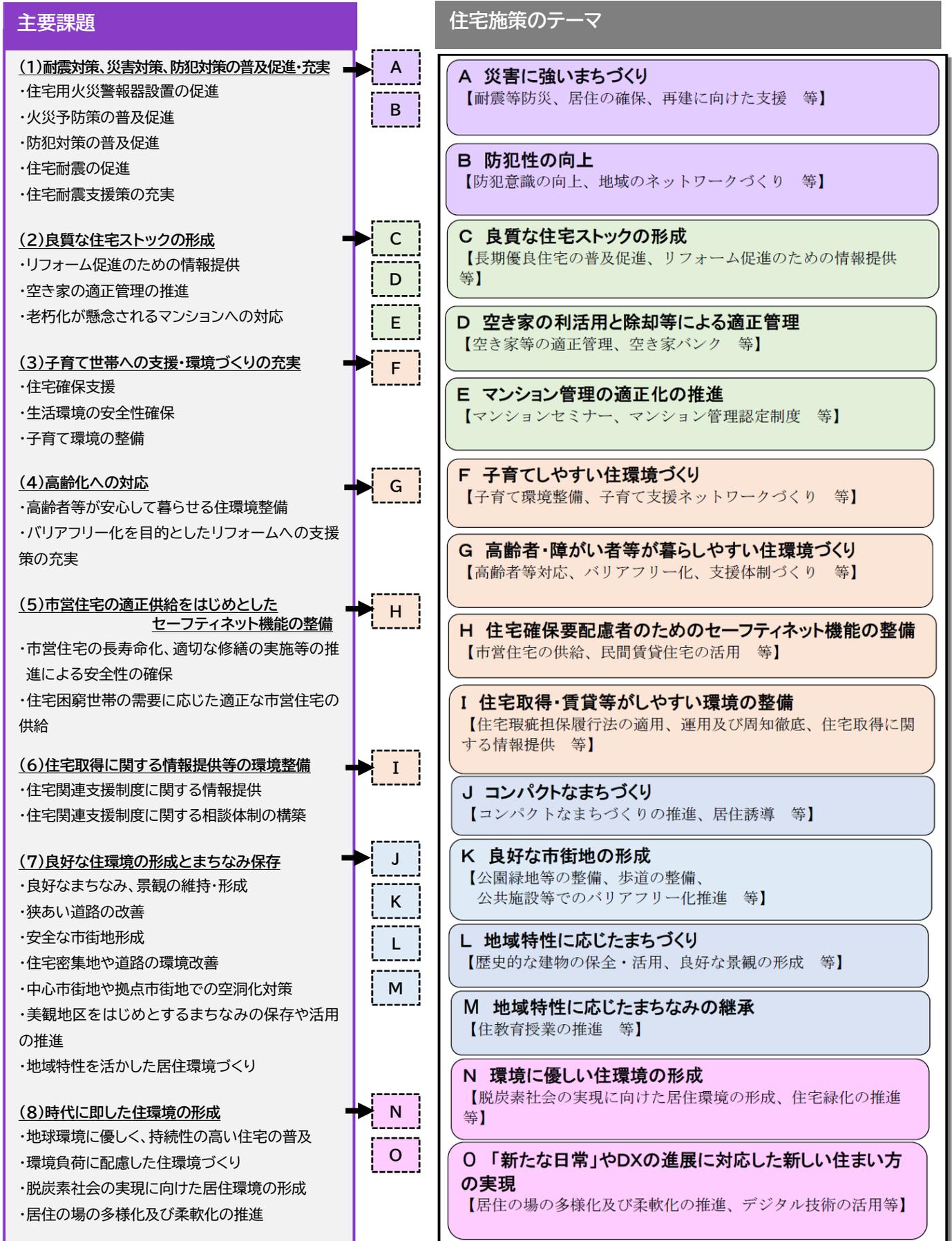
(8)時代に即した住環境の形成

- ・地球環境に優しく、持続性の高い住宅の普及
- ・環境負荷に配慮した住環境づくり
- ・脱炭素社会の実現に向けた居住環境の形成
- ・居住の場の多様化及び柔軟化の推進

※主要課題の項目に関連するものは()内に番号を記載。記載のないものは全体に関連するもの。

2章 倉敷市における住宅施策のテーマ

住宅・住環境に関する主要課題から、住宅施策のテーマを抽出しました。



3章 住宅政策の理念と目標について

(1) 計画改定のポイント

倉敷市住生活基本計画の改定に当たり、令和3(2021)年3月に改定された「住生活基本計画(全国計画)」や、令和4(2022)年3月に改定された「岡山県住生活基本計画」との整合を図り、また変容する社会情勢や本市の住宅・住環境に関する主要課題に対応するため、次のとおり目標や施策の内容を見直します。

(参考：住生活基本計画(全国計画)の主な見直しのポイント)



基本理念

計画期間中の中間年における改定のため、現行計画を継承



基本目標

目標1「安全・安心な住まいの確保」

- …激甚化する自然災害に対応するため、前計画の「暮らしの質の高い居住環境の形成」等の施策等を踏襲し、設定。
住宅施策のテーマとして「災害に強いまちづくり」を新設。

目標2「良質なストックの形成と適正管理」

- …空き家やマンションの適正管理に対応するため、前計画の「暮らしの質の高い居住環境の形成」等の施策等を踏襲し、設定。
住宅施策のテーマとして「空き家の利活用と除却等による適正管理」、「マンション管理の適正化の推進」を新設。またマンションに関連する部分を「倉敷市マンション管理適正化推進計画」として位置付け。

目標3「誰もが生き生きと過ごせる住環境づくり」

- …子育て世帯や高齢者、障がい者等が暮らしやすい住環境を形成するため、前計画の「生涯をいきいきと過ごせる住宅・地域づくり」等の施策等を踏襲し、設定。

目標4「持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承」

- …良好な市街地の形成やまちなみの継承を通して、住みよいまちづくりを実現するため、前計画の「地域資源を活かした生活スタイルの確立」等の施策等を踏襲し、設定。

目標5「未来を見据えた住環境の形成」

- …脱炭素社会の実現や、新しい住まい方の実現に対応するため、新たに設定。
住宅施策のテーマとして「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」を新設。

主要施策

主に「空き家の利活用」、「マンションの管理状況の把握及び管理の適正化に関する情報提供」、「デジタル技術の活用」等において新たな施策を追加するなど、現行計画の施策を踏襲しつつ、社会情勢の変動や施策の実施状況を考慮し、再整理。

成果目標

前計画で目標値に達成しなかった項目を踏襲しつつ、「空き家バンク成約率」や、「移住促進施策を通じた移住世帯数」など、新たに設定した基本目標に関連する項目を設定し、再整理。

(2)基本理念

住まいは、家庭や人を育むかけがえのない生活空間であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、人の生活の基盤です。また、都市やまちなみを構成する社会的性格を有する重要な要素であり、健全で活力のあふれる魅力的なまちをつくる礎です。「住まい」と「まち」は居住環境として一体的に形成されるものであり、その中で人々が生活することで「住生活」が創造されます。

本市は、美観地区を中心に歴史的なまちなみを有する倉敷、風光明媚な景勝や下津井のまちなみといった資源が残る児島、鉄鋼・石油化学・自動車等の大工場と、歴史的な市街地とが共存する水島、江戸時代からの港町として風情あるまちなみを有する玉島、古代以前の遺跡が集積する真備といった、各地域に多様な資源を有しています。これらの歴史・文化や地域の特性を活かしながら、より豊かな住生活を創造するためには、空き家の増加や、老朽化により進行するマンションの管理不全等、住環境をめぐる多様化する社会問題の解決に取り組んでいかなければなりません。

また社会情勢が変化するなか、今後は、激甚化・頻発化する自然災害に対応し、安全で安心な住宅の普及や住まいの確保に向けた取組が一層求められています。

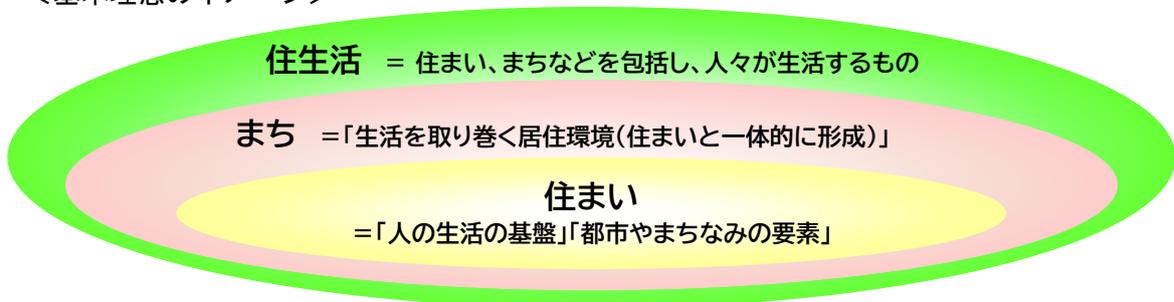
さらには、脱炭素社会の実現や、新型コロナウイルス感染症の拡大による「新たな日常」への対応等、環境に配慮した住環境づくりや、多様化する住まいのニーズに応える施策を展開していくことも大切です。

地域の特性を活かした『倉敷の住生活』が享受できるまちを目指し、市民、事業者、行政の協働の取組により、安心して住み続けることができ、子どもからお年寄りまで誰もが住み良い居住環境を守り・育む、住まい・まちづくりを進めます。

基本理念

ともに守り・育む、誰もが住み良い 歴史文化のまち倉敷

<基本理念のイメージ>



市民、事業者、行政の協働の取組

倉敷市が目指す住生活像

安全・安心な
住まいの確保

良質な住宅ストック
の形成と適正管理

誰もが生き生きと過ごせる
住環境づくり

ともに守り・育む、誰もが住み良い
歴史文化のまち倉敷

持続可能で住みよいまちづくりと
地域特性に応じたまちなみの継承

未来を見据えた
住環境の形成

(3)基本目標

基本理念に掲げる住生活の実現に向けて、次の基本目標に基づき、住宅・住環境施策を推進します。

基本目標1 安全・安心な住まいの確保

平成30年7月豪雨をはじめ、激甚化する自然災害が相次ぎ発生している状況に鑑み、それらに対する防災機能の向上や、災害に強いまちづくりが求められています。

住宅の耐震改修や防災に関する情報提供等により、災害に備えた安全な住まいの確保を実現するとともに、地域ぐるみで防災や減災、また防犯につながる取組を実施できる体制の構築等を通して、安心して暮らせる住環境の形成を目指します。

基本目標2 良質な住宅ストックの形成と適正管理

持続可能な社会の実現に向け、住宅のリフォームや、長期優良住宅の普及等を通じて、良質で、長期に居住できる住宅の普及が必要です。

また、増加する空き家に対する対策や、管理不全マンションに対する適正管理の推進等、適正な住環境の形成のために、必要な施策が求められています。

良質な住宅の供給や、空き家の利活用、またマンション管理の適正化推進等に関する施策を実施し、質の高い住宅ストックの形成を図ります。

基本目標3 誰もが生き生きと過ごせる住環境づくり

子どもから高齢者まで、誰もが生涯を通して住み続けられる快適な住まいの供給を促進します。子育て世帯や高齢者、障がい者等が安心して暮らせる住環境の形成と地域で協力し合える体制づくりにより、どのライフステージにおいても快適な暮らしを営むことができるように住まいや住環境を整えることにより、市民が生き生きと過ごせる住宅・地域づくりを行います。

また、市民の様々な居住ニーズを満ちし、居住の選択の幅が広がるよう、適正な市営住宅の供給、また居住支援協議会等と連携した民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を通じて、安心して居住できる住まいのセーフティネットの構築を目指します。

基本目標4 持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承

人口減少や超高齢化を背景に、今後のまちづくりにおいては、快適な生活環境の実現、公共インフラ等の維持管理、持続可能な都市経営が課題となっています。

こうした課題を踏まえ、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が、公共交通によりこれらの施設等に簡単にアクセスできるといった、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直すなど、地域公共交通と連携した、コンパクトなまちづくりを進めることが必要です。

都市機能がコンパクトに集積した良好なまちを目指すために、人口密度の維持、まちなか及び地域の拠点の価値の向上や、合理的な土地利用の誘導等により、住み続けたいと実感できるまちづくりを推進します。

また、美観地区をはじめとした伝統的なまちなみ等を、本市の個性や歴史文化として次世代に継承し、市民の誇りとして醸成していくためにも、伝統的なまちなみや良好な地域のまちなみの保全、景観の維持や、地域性にあった居住スタイルの継承・構築を推進します。

基本目標5 未来を見据えた住環境の形成

脱炭素社会の実現に向けた取組や、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により変容したライフスタイル等、社会情勢により、住環境を取り巻く状況は大きく変化することが想定されています。

時代に即した住環境の実現を目指すために、省エネルギー住宅の普及促進や、緑化の推進による自然環境と調和した住生活の形成、また「新たな日常」に対応した新しい住まい方の実現を図ります。

(4) 施策体系図

基本理念	基本目標	主要施策	
ともに守り・育む、 誰もが住み良い 歴史文化のまち倉敷	1 安全・安心な 住まいの確保	(1)災害に強いまちづくり (2)防犯性の向上	① 災害に備えたまちづくり ② 災害時における居住の確保 ① 地域ぐるみで形成する防犯意識
	2 良質な住宅ス トックの形成と 適正管理	(1)良質な住宅ストックの 形成 (2)空き家の利活用と除却 等による適正管理 (3)マンション管理の適正 化の推進	① 良質な住宅の供給促進 ② 長期に居住できる住宅の普及 ① 空き家の利活用 ② 管理不全空き家の除却の推進 ① マンションの管理状況の把握 及び管理の適正化に関する情 報提供 ② マンション管理に対する助言・ 指導等の実施やマンション管 理計画の認定
	3 誰もが生き生 きと過ごせる住 環境づくり	(1)子育てしやすい住環境 づくり (2)高齢者・障がい者等が 暮らしやすい住環境づくり (3)住宅確保要配慮者のた めのセーフティネット機能 の整備 (4)住宅取得・賃貸等がし やすい環境の整備	① 子育てしやすい住環境の整備 ① 高齢者、障がい者等が安心し て住み続けられる住宅の確保 ② 住環境におけるバリアフリー 化の推進 ③ 安心して暮らせる地域コミュ ニティの形成 ① 市営住宅の供給 ② 民間賃貸住宅への円滑な入居 の支援 ① 住宅取得・賃貸等に関する情 報提供
	4 持続可能で住 みよいまちづく りと地域特性に 応じたまちなみ の継承	(1)コンパクトなまちづくり (2)良好な市街地の形成 (3)地域特性に応じたまち づくり (4)地域特性に応じたまち なみの継承	① コンパクトなまちづくりの推進 ② 居住誘導区域への住替えの推 進 ① 地区計画に基づく道路・公園等 の整備 ① 歴史的な建物の保全・活用と良 好な景観の形成 ② 伝統産業や自然景観と調和し た住環境の形成 ① 次世代へのまちの継承
	5 未来を見据え た住環境の形成	(1)環境に優しい住環境の 形成 (2)「新たな日常」や DX の 進展等に対応した新しい住 まい方の実現	① 脱炭素社会の実現に向けた居 住環境の形成 ② 住宅緑化の推進 ③ 住生活と自然環境保全の調和 ① 居住の場の多様化及び柔軟化 の推進 ② デジタル技術の活用

(5) 施策展開にあたっての成果目標

基本目標ごとに、展開する施策によってどれくらい効果があったかを示す指標(成果指標)を用いて、成果を数値化し、成果目標(値)を設定します。

	現況	目標
1 安全・安心な住まいの確保		
1)新耐震基準適合率	R1 85%	R7 95%
2)特定建築物の耐震化率	R1 84%	R7 95%
3)自主防災組織のカバー率	R3 78.1%	R12 100%
2 良質な住宅ストックの形成と適正管理		
4)最低居住面積水準未満率	H30 5.8%	早期に 解消
5)既存住宅の流通シェア (住宅全体の流通戸数に対する既存住宅の割合)	H30 12.5%	R13 20%
6)新築住宅(戸建て)における認定長期優良住宅の割合	R3 34.99%	R13 50%
7)空き家バンク成約率【累計】	- -	R13 70%
3 誰もが生き生きと過ごせる住環境づくり		
8)子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	H30 47.1%	R13 55%
9)地域の人に支えてもらって子育てをしていると思う人の割合(就学前児童の保護者)	R3 40.2%	R12 50%
10)地域子育て支援拠点の登録親子組数【年単位】	R3 4,594 組	R6 9,500 組
11)サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	R3 794 戸	R13 1,200 戸
4 持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承		
12)中心市街地の居住人口	R3 7,677 人	R7 8,000 人
13)居住誘導区域内人口密度	H27 41.9 人/ha	R22 41.9 人/ha
14)歴史的・魅力的な景観が保全されていると感じている人の割合	R3 42.7%	R12 58%
15)下津井・玉島町並み保存地区の建造物の修理助成件数【累計】	R3 11件 (H28～累計)	R13 41件
5 未来を見据えた住環境の形成		
16)太陽光発電システムの導入件数(10kW 未満)【累計】	R3 20,740 件	R12 30,000 件
17)創エネ・脱炭素住宅促進補助実績【累計】 (定置型リチウムイオン蓄電池システム)	R3 815 件	R13 3,815 件
18)移住促進施策を通じた移住世帯数	R3 24世帯	R12 300 世帯

※現況値及び目標値の根拠

- 1),2) 倉敷市耐震改修促進計画 3),9),14),16),18) 倉敷市第七次総合計画
 4),5),8) 住宅・土地統計調査 6) 建築指導課資料 7),11) 住宅課資料
 10) 暮らし子ども未来プラン後期計画 12) 倉敷市中心市街地活性化基本計画
 13) 倉敷市立地適正化計画 15) 文化財保護課資料 17) 環境政策課資料

4章 住宅施策の展開について

基本施策と主な施策内容

基本目標 1 安全・安心な住まいの確保

(1)災害に強いまちづくり

平成 30(2018)年 7 月、未曾有の豪雨災害により、真備地区では、高梁川水系小田川及びその支川である末政川、高馬川、真谷川、大武谷川の 8 か所で堤防が決壊、7 か所で一部損壊・損傷し、真備地区 4,400 ヘクタールのうち約 1,200 ヘクタールが完全に水没し、甚大な被害が生じました。近年では激甚化する自然災害が相次いで発生しており、南海トラフ地震の発生確率も高まってきていることから、災害に強いまちづくりを進めることが必要とされています。

本市においても、真備地区の復興を強力に進め、復興が成し遂げられた後も、すべての市民が、安全で安心な暮らしを続けられるよう、災害に強いまちづくりを進めていくことが大きなテーマとなっています。

主要施策① 災害に備えたまちづくり

市内の新耐震基準(昭和 56(1981)年)以前に建設された住宅は、耐震診断・改修を促進する補助事業等により耐震化を進めていますが、住宅耐震化率は、倉敷市耐震改修促進計画で目標としている耐震化率に達していないため、さらに耐震化を推進する必要があります。そのため、耐震診断を実施している建築士事務所協会、住宅メーカー、設計事務所等と協力し、市民への住宅耐震化の意識啓発を行い、耐震診断・改修の補助事業の活用を促進することで、住宅の耐震化を推進します。

また、近年の頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、住民が主体となった地域での防災力の向上や、市民と行政等の協働による災害対策の強化、また浸水に強い住宅の普及を促進するとともに、災害リスク等を踏まえて設定した居住誘導区域等への居住等の立地を誘導することで、安全に暮らせるまちづくりを推進します。

さらには、本市には住宅密集地や狭あい道路が多く存在していることから、地震や火災といった災害時の速やかな避難のため、密集市街地の改善等、安全な市街地の形成を図ります。

一般世帯における防災に関する取組としては、住宅用火災警報器の設置が挙げられます。令和 4(2022)年 6 月 1 日時点で設置率は約 76%と、全国平均の約 84%と比較して低い数値となっているため、今後も継続して、火災警報器の設置を促進します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">● 耐震診断・耐震改修に関する情報提供・相談体制の充実● 建築物耐震診断補助制度、建築物耐震改修補助制度の活用促進● 補助制度を活用した耐震診断・耐震改修の推進● 住宅の耐震改修に関する税制優遇● 防災に関する情報提供● 自主防災組織の設立・育成● 各種ハザードマップの随時見直し、周知の徹底● 住宅設計における浸水対策等の周知● 立地適正化計画における防災指針の推進● 災害リスクを踏まえた都市機能誘導区域及び居住誘導区域への都市機能及び居住等の誘導● 狭あい道路等の改修・整備促進● 土砂災害防止対策(がけ地近接危険住宅移転事業 等)の推進● 高齢者世帯での日常生活用具(火災警報器)給付制度の活用● 火災警報器の設置促進
関連部署	建築指導課、資産税課、防災推進課、都市計画課、道路管理課、消防局予防課、健康長寿課

主要施策② 災害時における居住の確保

災害発生時には、被災者の居住の確保が急務であり、被災による住宅の全壊等により住宅確保が難しい被災者に対して、県と連携した応急仮設住宅の供与、公営住宅等の一時入居により、被災者の生活再建を支援します。

また、被災した住宅に対しては、日常生活に必要最小限度の部分を応急的に修理する応急修理制度や、住宅の補修等にかかる金融機関からの融資資金の利子を補給する制度を活用するとともに、制度の啓発を推進します。

平成30年7月豪雨においては、災害公営住宅の入居抽選に漏れた世帯に対し、セーフティネット住宅に登録された住宅を対象とした家賃助成事業や、被災された高齢者を対象とした、住宅金融支援機構と連携したリバースモーゲージ型融資等の取組を実施しました。今後新たな災害が発災した際においても、状況に応じて被災者の住宅再建を支援します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害時の県と連携した応急仮設住宅等の供与 ● 公営住宅等の一時入居の実施 ● 被災住宅の応急修理制度の活用 ● 住宅災害復旧等資金利子補給金制度の活用
関連部署	住宅課、建築指導課、事業推進課

《平成30年7月豪雨災害において、市が独自に取り組んだ事業》

- 被災者向け民間賃貸住宅家賃助成事業の活用
- 住宅金融支援機構との連携によるリバースモーゲージ型融資の活用

■リバースモーゲージ(住宅再建融資(倉敷市被災高齢者向け住宅再建支援事業))について

西日本豪雨で甚大な被害を受けた本市では、自宅と土地を担保に住宅資金の融資を受ける「リバースモーゲージ」型のローン利用者に対し、利払いの2分の1を補助する制度を令和元(2019)年度に新設しました。

市内で被災した60歳以上を対象に、住み慣れた場所での生活再建を支援することが目的です。

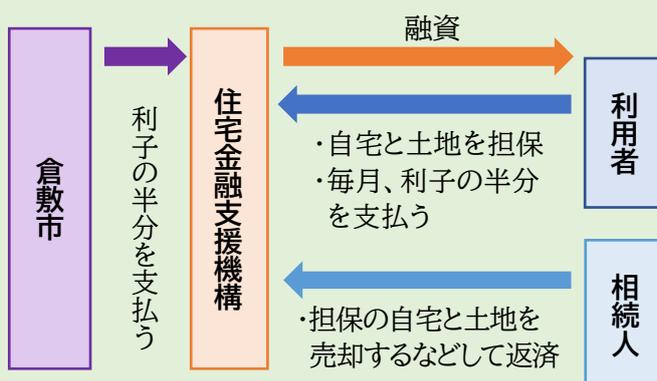
独立行政法人住宅金融支援機構が、大規模自然災害の際に、その被災者向けに実施している「災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)」の利子分の半額を補助する仕組みです。

「災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)」は、地震等の災害で住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」(「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」又は「一部損壊」)を交付されている満60歳以上が利用できる住宅復旧のための建設資金、購入資金又は補修資金に対する融資制度です。

月々の返済は利息のみとし、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含む。)全員が亡くなったときに、土地と建物を処分するなどの方法で一括返済します。

本市は、この融資制度について1千万円を上限に、リバースモーゲージ型の住宅ローンを活用し、市内で住宅を建設、購入、補修する際、生涯にわたって毎月の返済分(利子分)の半分から補助するものとしています。

[リバースモーゲージを活用した倉敷市の事業イメージ]



(2)防犯性の向上

主要施策① 地域ぐるみで形成する防犯意識

地域の防犯対策については、市民の要望も高いことから、自治会や自主防犯団体、警察等と協力・連携し、地域ぐるみの防犯体制を構築するとともに、防犯灯の整備や意識啓発のイベント、防犯情報の発信等により、地域での防犯性の向上を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">● 防犯灯の整備の促進● 防犯意識の向上・啓発・地域の連帯意識の高揚促進● 地域のネットワークづくりとパトロールの推進● 地域安全活動支援事業の推進
関連部署	道路管理課、生活安全課



▲倉敷市の「青色回転灯防犯パトロール車」

基本目標2 良質な住宅ストックの形成と適正管理

(1)良質な住宅ストックの形成

主要施策① 良質な住宅の供給促進

耐震性、防災性、化学物質等による室内環境汚染への対策等、基本的な住宅の品質や性能を確保するため、建築基準法等への的確な対応や、シックハウスやアスベスト対策の普及促進等により、耐久性に優れ、良質で安全な住宅の供給促進を図ります。

また、誰もが利用しやすい良質な住宅を推進するため、住宅におけるユニバーサルデザインについての情報提供を行い、普及に努めます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築基準法に基づく的確な手続き、是正措置等 ● 長期優良住宅の普及促進 ● シックハウス、アスベスト対策に関する情報提供 ● ユニバーサルデザインの情報提供
関連部署	建築指導課、住宅課

主要施策② 長期に居住できる住宅の普及

市民が長期にわたって住み続けることができるよう、新たな住宅の建設においては、長期優良住宅の普及に努めます。既存住宅では、耐震性や設備機能面での向上を図りながら、長期にわたって住宅を利用するためのリフォームを安心して実施できるように、消費者への情報提供や、住宅事業者への講習会等による資質向上、現在の相談窓口の継続的な体制強化、支援施策の検討等を行います。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅建築等計画の認定 ● 長期優良住宅認定による税制優遇 ● リフォーム促進のための情報提供
関連部署	建築指導課、資産税課、住宅課

■長期優良住宅について

長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。

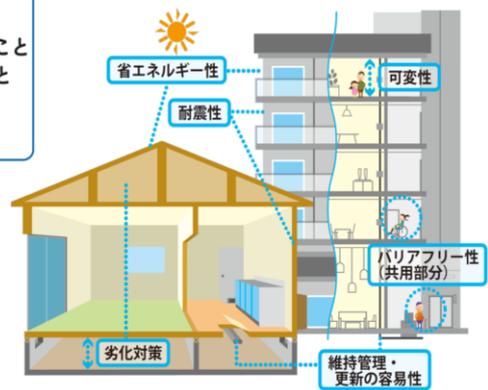
平成21(2009)年6月4日より新築を対象とした認定が開始され、平成28(2016)年4月1日からは既存住宅の増築・改築を対象とした認定も開始されました。

さらに、令和4(2022)年10月1日には既存住宅について建築行為を伴わない認定が開始されました。

「長期優良住宅」とは、大きく分けて以下A～Eの5つの措置が講じられている住宅を指します。

- 【長期優良住宅の主な「認定基準」】
- 長期に使用するための構造及び設備を有していること
 - 居住環境等への配慮を行っていること
 - 一定面積以上の住戸面積を有していること
 - 維持保全の期間、方法を定めていること
 - 自然災害への配慮を行っていること

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請する必要があります。認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。



資料：認定制度概要パンフレット(新築版) 一般社団法人住宅性能評価・表示協会

(2)空き家の利活用と除却等による適正管理

主要施策① 空き家の利活用

少子高齢化等の影響から、今後さらに増加が予想される空き家等を、中古住宅として流通させる仕組みの構築が求められています。

本市では、空き家バンク制度の体制を構築することで、空き家への入居希望者に対し、市内に所在する活用可能な空き家情報の発信・マッチングを行うことにより、空き家の流通促進を図ります。さらに、不動産団体等と連携し、空き家に関する専門相談会を実施します。

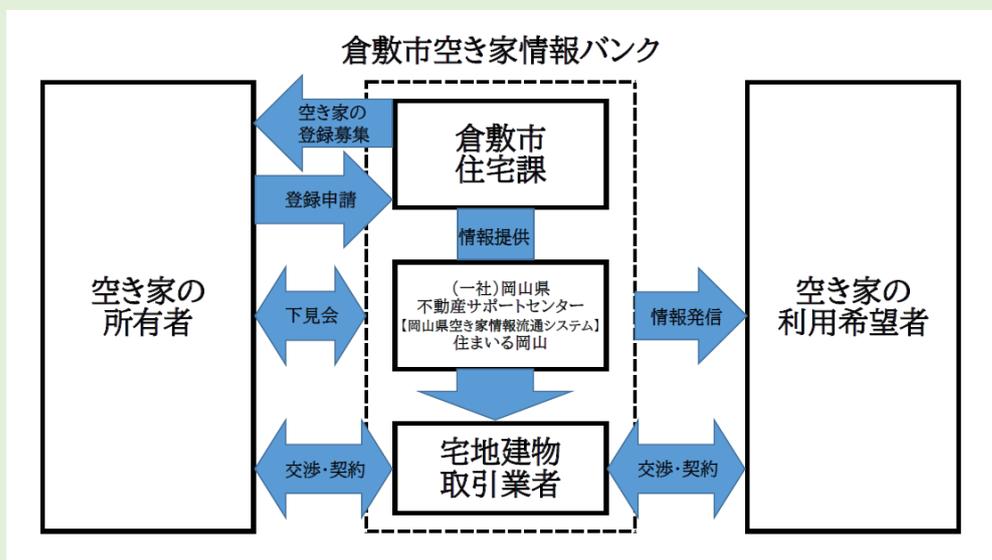
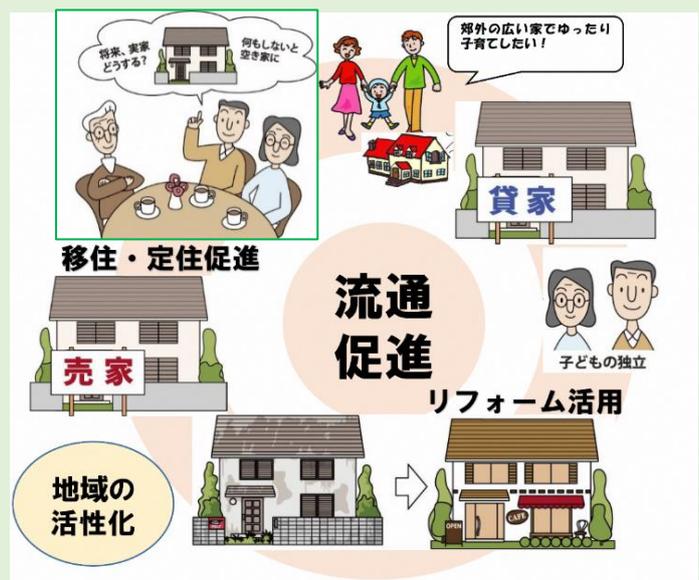
またNPO法人や民間団体等との連携・協力、情報交換等を含め、空き家の有効活用に向けた取組を検討します。

さらには、空き家の有効活用を進めるため、居住誘導区域内の空家等における、居住を目的とした改修工事費用の一部を補助する制度の利用促進を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンク制度の体制構築 ● 民間団体等と連携した空き家に関する専門相談会等の実施 ● 倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金制度の周知と利用促進
関連部署	住宅課、建築指導課

■空き家バンク制度について

空き家を中古住宅として市場に流通させるために、空き家の情報提供・マッチングの仕組みである「倉敷市空き家情報バンク」制度を運用し、売却・賃貸を希望している空き家所有者を対象に登録を促すことで、空き家の活用を促進します。



資料:倉敷市



▲倉敷市が主催する「倉敷市空き家対策セミナー」の様子

主要施策② 管理不全空き家の除却の推進

管理不全の空き家は、建物の老朽化・腐朽が進み、そのまま放置すれば、倒壊の危険性や景観の阻害、また防犯性、防災性の低下や、草木の繁茂や害虫の発生等、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があり、さらには保安上危険となるおそれのある状態が続くと、人的被害につながるおそれがあります。こうした問題の発生を未然に防ぐためにも、空家等の適正管理を推進します。

空き家放置による周辺環境への悪影響を防ぐため、所有者等に対する適切な助言や指導を実施します。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、特定空家等に対する措置を所有者に対して講じます。特定空家等の所有者に対し、老朽化した危険な空家等の除却に向けた補助金制度による支援を行います。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等の適正管理の推進 ● 倉敷市空家等除却事業費補助金制度による支援
関連部署	建築指導課



(3)マンション管理の適正化の推進【倉敷市マンション管理適正化推進計画】

策定の経緯

令和2(2020)年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進できるようになり、以下のような制度的枠組みが設けられました。(令和4(2022)年4月から施行されています)

- ・地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定
- ・マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体によるマンション管理計画の認定
- ・地方公共団体による管理組合への助言、指導及び勧告の実施

本市においても、倉敷市マンション管理適正化推進計画を策定し、施策を効果的に推進していくことで、市内のマンション管理の適正化を推進します。

■「マンション」の定義について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条においては、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」をマンションと定義していることから、本計画における「マンション」も、同法で定義するものと同じものとし記述します。

計画期間

令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間

※本計画の期間は、倉敷市住生活基本計画の計画期間に合わせており、社会情勢の変化等に応じて、適宜必要な見直しを行うこととします。

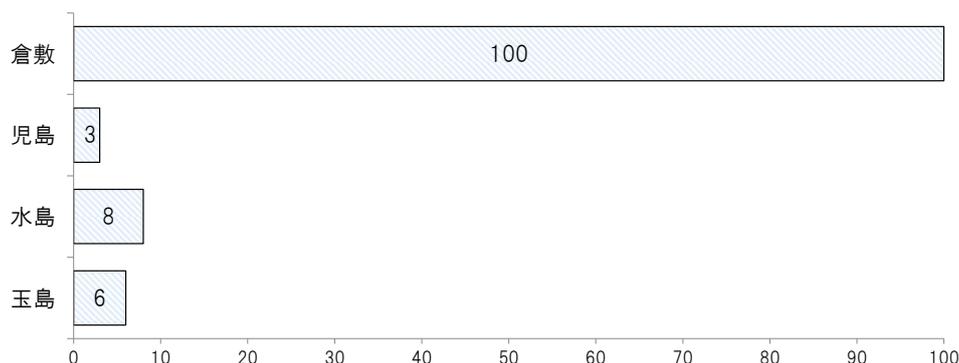
現状と課題

本市の独自調査で把握しているマンション数は、令和4(2022)年度時点で117となっています。

近年、倉敷、玉島地区を中心にマンション建設が相次いでおり、築年数の若いマンションの比率が高く、築40年を超える高齢マンションがほとんどない状況となっています。

一方で、10年後に築40年を超えるマンション数は 27、また20年後には52と増加していくことになっており、今のうちから、管理計画や長期修繕計画等の策定や、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足対策、居住者の収入減に対応した修繕積立金の徴収計画等、管理不全マンションの発生を予防する対策を講じる必要があります。

[倉敷市におけるマンション数の状況(令和4(2022)年度)]



目 標

目標1

管理組合の活動状況、マンション管理計画や長期修繕計画の策定状況など、市内のマンション管理の実態把握に努めます。

目標2

管理状況に応じた情報提供や、相談体制の構築、法に基づく助言・指導、管理計画の認定等を行うことで管理組合のマンション管理能力の向上を図り、マンション管理の適正化を推進します。

主要施策① マンションの管理状況の把握及び管理の適正化に関する情報提供

マンション管理の適正化を図るため、実態調査を行い、市内のマンションの管理状況を把握します。

また、マンション管理に必要な情報の広報や、マンション管理者や入居者等を対象にしたセミナーの開催、また実態調査による管理状況に応じた情報や、国や独立行政法人住宅金融支援機構等によるマンション管理の支援制度など、マンション管理の適正化に関する情報提供を行います。

さらに、マンション管理士等と協力し、相談会の開催等を通じた相談体制の構築を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">● 実態調査の実施による、市内マンションの実態把握● 広報やセミナーの開催等による、マンション管理の適正化に関する情報提供● マンション管理の支援制度の周知(マンション管理に関する融資制度(「マンション共用部分リフォーム融資」、「マンションすまい・る債」)、マンションライフサイクルシミュレーション 等)● マンション管理士等の専門家と協力した相談体制の構築
関連部署	住宅課

主要施策② マンション管理に対する助言・指導等の実施やマンション管理計画の認定

マンション管理適正化法に基づき、適切な管理が行われていない管理組合に対し、必要に応じて、倉敷市マンション管理適正化指針に即した助言・指導や勧告を行います。

また、一定の基準を満たすマンション管理計画の認定制度の導入を検討します。この制度による認定を受けたマンションは、適正に管理されているマンションであることが市場において評価されることから、区分所有者のマンション管理に対する意識向上や管理水準の維持向上を図ることができま

す。
なお、倉敷市マンション管理適正化指針及びマンション管理計画の認定基準は、国のマンション管理適正化指針及び認定基準と同様の内容とします。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">● マンション管理適正化指針に即した、助言・指導や勧告の実施● マンション管理計画認定制度の導入検討
関連部署	住宅課

基本目標3 誰もが生き生きと過ごせる住環境づくり

(1)子育てしやすい住環境づくり

主要施策① 子育てしやすい住環境の整備

少子高齢化が進行している中で、若い世代や現役世代は、地域経済の発展や持続可能な産業振興、福祉分野の振興等、地域や生活を支える重要な世代です。特に若い世代が定住するためには、安心して子どもを産み、育てることができる環境づくりが必要です。

子育て世帯が良質な住宅を確保できるよう、住宅取得や賃貸のための情報、助成制度の情報提供等の支援を行います。

また、子どもや子育て世帯が、ゆとりをもち、安心して毎日の生活を送るためには、住宅のほか、道路、公共施設等の生活環境を、子育てしやすい環境に整備する必要があります。

そのため、公共施設を中心にバリアフリー化の推進を図るとともに、公園や広場等の身近な遊び場の整備を進めます。

さらに、地域子育て支援拠点や子育て広場、児童館等を各地域の拠点として、母親クラブ、子育てサロン等といった地域の子育て支援団体とのつながりを促進し、また地域ぐるみでの見守り活動や自主防犯パトロール等の活動を推進することにより、安心して子育てできる環境づくりに努めます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世帯向け住宅の供給促進のための取組検討 ● 住宅取得、賃貸のための情報提供 ● 三世帯同居、近居に役立つ住宅情報の提供 ● 公共施設等でのバリアフリー化の推進 ● 公園や広場などの遊び場整備 ● 地域子育て支援拠点の充実 ● 子育て支援ネットワークづくりの推進 ● 地域安全活動支援事業の推進【再掲】
関連部署	住宅課、保健福祉推進課、建築指導課、公園緑地課、子育て支援課、生活安全課

(2)高齢者・障がい者等が暮らしやすい住環境づくり

主要施策① 高齢者、障がい者等が安心して住み続けられる住宅の確保

高齢者世帯等が安心して住み続けるためには、高齢者に対応した住宅の普及を進めるとともに、安心して居住できる賃貸住宅を確保する必要があります。

そのため、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進等により、高齢者が安心して住める賃貸住宅の確保を推進します。サービス付き高齢者向け住宅の供給促進にあたっては、高齢者が生活しやすい住環境を形成するため、まちなかへの立地誘導について検討します。

また市営住宅のシルバーハウジングでは、高齢者の方の生活に配慮し、生活援助員による生活相談や、安否確認等の福祉サービスの提供を実施しており、今後も福祉施策と連携した住宅の確保を行います。

さらに、岡山県居住支援協議会等と連携して、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対し、住宅入居に関する相談体制の構築を図ります。

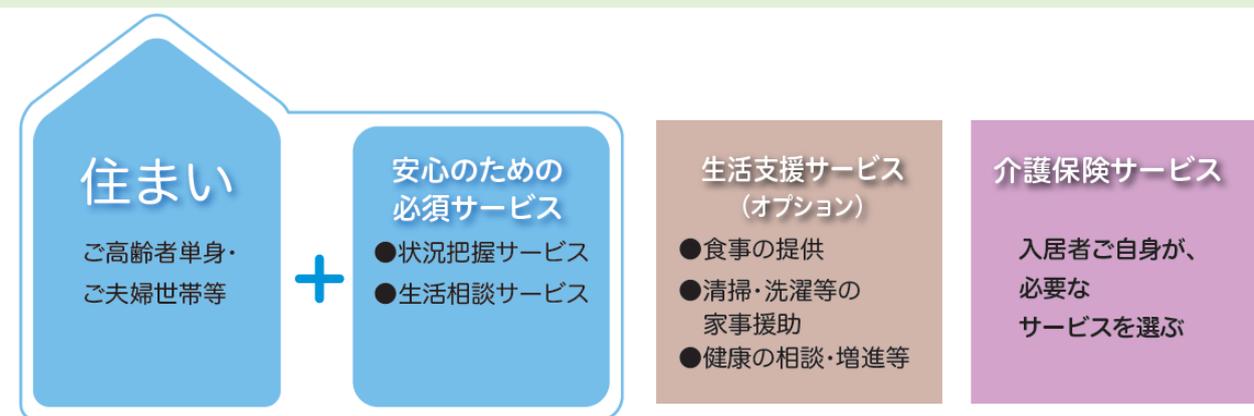
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● サービス付き高齢者向け住宅及び登録制度の普及促進 ● サービス付き高齢者向け住宅のまちなかへの立地誘導の検討 ● 地域優良賃貸住宅の供給促進 ● 市営住宅団地等における福祉施策との連携 ● 住宅入居に関する相談体制の構築
関連部署	住宅課

■サービス付き高齢者向け住宅について

サービス付き高齢者向け住宅とは、「高齢者住まい法」の改正により創設された、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えます。

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正によって創設された制度で、平成23(2011)年10月から登録がスタートしています。



資料: サービス付き高齢者向け住宅(事業者用パンフレット)(国土交通省、厚生労働省)

主要施策② 住環境におけるバリアフリー化の推進

高齢者・障がい者等にとって住みやすい性能を有する住宅を普及していくため、住宅のバリアフリー化及びそのリフォームを促進していく必要があります。

そのため、介護保険制度における住宅改修や、重度障がいがある方等を対象とした住宅改造・改修制度の周知を行い、住宅のバリアフリー化を支援します。

また、緊急通報装置の設置等を通じて、日常生活における不安感の解消や、急病災害等の緊急時における迅速かつ適切な対応に努めます。

市街地内でのバリアフリー化に向けて、市民や事業者に対する情報提供等により、バリアフリー化に関する意識の向上・啓発を推進します。また条例に基づく指導等により、高齢者・障がい者等が移動しやすく、住みやすい市街地環境の形成を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● バリアフリー化、リフォームに関する情報提供、相談体制の充実 ● 補助制度(介護保険、障がい福祉サービス)を活用した住宅バリアフリー化の推進 ● 住宅のバリアフリー化に関する税制優遇 ● 緊急通報装置設置事業の活用促進 ● 緊急通報装置設置に関する情報提供や相談窓口の充実 ● バリアフリー化に関する意識の向上、啓発 ● 「倉敷市福祉のまちづくり条例」に基づく建築物等のバリアフリー化の促進
関連部署	住宅課、介護保険課、障がい福祉課、資産税課、健康長寿課、保健福祉推進課

主要施策③ 安心して暮らせる地域コミュニティの形成

高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住環境を形成するために、地域の団体等と連携し、高齢者・障がい者等への声かけ運動や、地域の支え合い活動を推進します。また、地域の見守りに協力できる協力事業者と連携し、見守りが必要な地域の高齢者等に異常があった際に、速やかに対応する「くらしき見守りネットワーク」を推進するなど、安全に暮らせるコミュニティの形成に努めます。

また、ふれあい収集事業の推進等により、住み慣れた地域で安心して暮らしを送れるよう、住まい・見守り・医療・介護・生活支援を連携させ、地域全体で高齢者・障がい者等を支え合う社会を構築します。

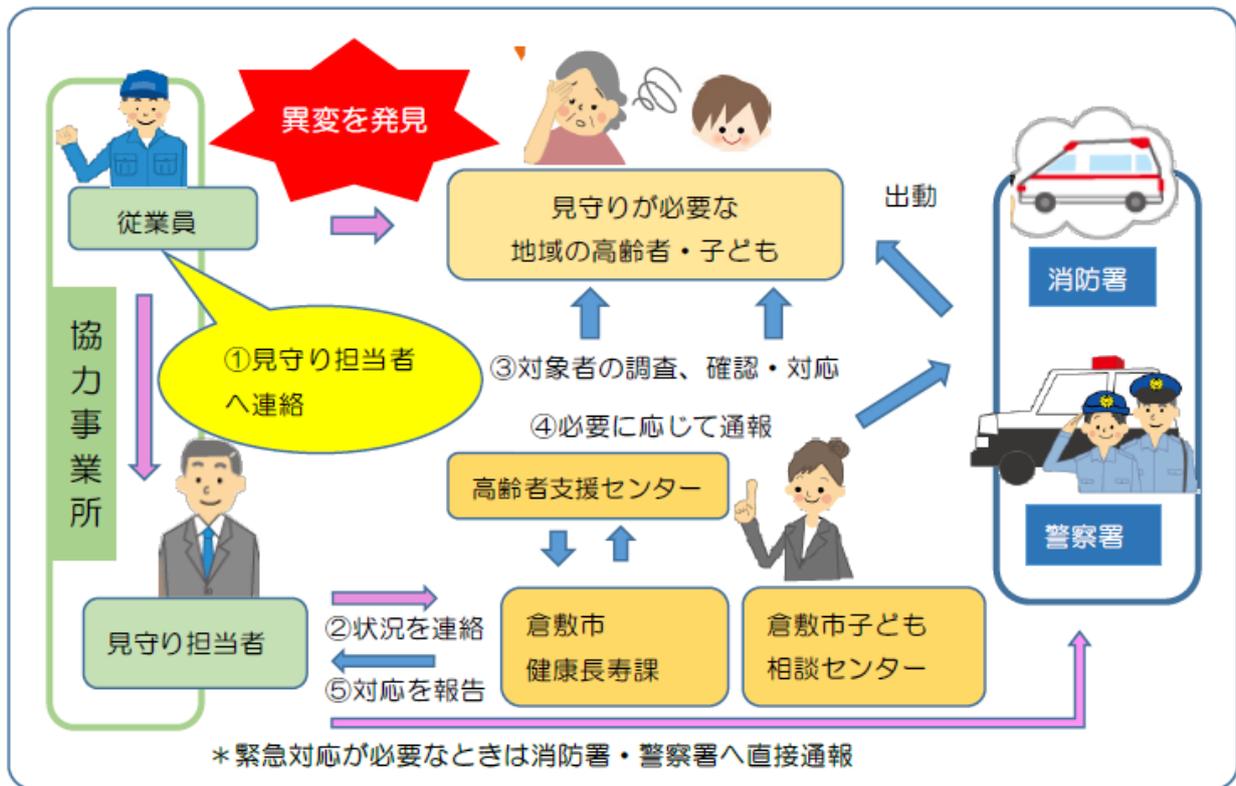
主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 見守り運動の推進 ● 地域ケア体制の構築 ● ふれあい収集事業の推進
関連部署	健康長寿課、一般廃棄物対策課

■くらしき見守りネットワークについて

高齢者や子どもの見守りを進めるために、地域の企業や団体と連携し、高齢者や子どもの異変に速やかに対応する「くらしき見守りネットワーク」が平成28(2016)年度に構築されました。

協力事業所の従業員が、高齢者や子どもの異変を見つけた場合に、協力事業所の見守り担当者へ連絡し、連絡を受けた見守り担当者や倉敷市、関係機関が連携することで、高齢者や子どもの異変に速やかに対応します。

【くらしき見守りネットワークの推進について】



資料:倉敷市

(3) 住宅確保要配慮者のためのセーフティネット機能の整備

主要施策① 市営住宅の供給

市営住宅においては、建設年度が古く老朽化が進む住宅があり、高齢者や子育て世帯等への対応が十分でない住宅や、応募倍率が低い住宅があるなど、市営住宅ストックの改修・更新、ならびに居住環境の整備と適切な供給が求められています。

市内の多様な住宅困窮世帯の需要に対して、民間賃貸住宅の需給の状況や家賃等の市場の状況等を踏まえたうえで、安心して居住できる住宅としての公営住宅を、県と連携し的確に供給します。

既存住宅の今後については、建設年度、立地条件、団地規模等を勘案し、順次改修等を進めるとともに、必要に応じて借上げ・建替えも検討します。

改修等にあたっては、倉敷市営住宅等長寿命化計画に基づき、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、ライフサイクルコストの縮減につなげるとともに、設備改修等により居住性の向上を図り、計画的な維持管理等を行うことで、既存ストックの有効活用を図ります。

建替え等を行う際には、利便性・コスト・暮らしやすい居住空間等を考慮するとともに、倉敷市立地適正化計画等を踏まえ、適正な場所での集約統合等による効率的な整備、運営を検討します。また、狭小敷地や土砂災害警戒区域等の立地条件の厳しい団地においても、倉敷市立地適正化計画等を踏まえ、適正な場所での集約統合等による効率的な整備、運営を検討します。

こうしたことに加え、バリアフリー化や省エネ化等にも配慮するとともに、地域の実情や多様化する市民の居住ニーズを的確に捉え、福祉施策とも連携することで高齢者世帯や子育て世帯をはじめとした様々な世帯が良好なコミュニティを形成し、暮らしやすいと感じられる公営住宅等の供給に努めます。

なお、火災等の被災者、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、賃貸住宅からの退去を余儀なくされた方、DV 被害者及び犯罪被害者等を対象に、居住の場を確保するための支援の一環として、市営住宅の一時入居(行政財産の目的外使用)の取組を行っており、今後も継続して入居の支援に努めます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 福祉施策等と連携した公営住宅供給の検討 ● 市営住宅の長寿命化及びストックの適切な維持管理 ● 市営住宅におけるバリアフリー改修、省エネ改修等の改善事業の実施 ● 市営住宅の適切な供給のあり方の検討 ● 市営住宅への一時入居支援
関連部署	住宅課

市営住宅の供給目標量

市営住宅の供給目標量は、上位計画である岡山県住生活基本計画(令和4(2022)年3月策定)において、公的支援により居住の安定を図るべき世帯(要支援世帯)数や公営住宅の供給目標量が位置付けられていることから、計画期間内での需要量の推計を行い、この需要量から市営住宅の供給目標量を設定します。

この需要量は、要支援世帯数を参考にして見込むものとしており、本計画の目標年次(令和 13(2031)年度)における要支援世帯数は、国土交通省で示されている算出方法を用いて、民間賃貸住宅に居住する世帯のうち、公営住宅の入居資格を有する世帯の収入状況や最低居住面積水準等から推定される住宅の困窮状況により算出します。これにより、市内の要支援世帯数のうち市営住宅の供給により支援を図る要支援世帯数を約2,200世帯と推計します。

次に、既存の市営住宅について、近年の返還住戸数から推計した計画期間に見込まれる住戸の返還数と、空き住戸のうち除却予定の住戸などを除いたストック数から供給可能戸数を約2,300戸と見込みます。

これらを勘案しながら、岡山県住生活基本計画で位置づけられている公営住宅の供給目標量を踏まえたうえで、市営住宅の供給目標量を約2,200戸と設定し、定期募集や必要に応じた住戸の供給を通じて、要支援世帯への住まいの支援を図ります。

計画期間における推計では、市営住宅の供給可能戸数が供給目標量を上回っていることから、市営住宅の供給に際しては、倉敷市営住宅等長寿命化計画に基づいて、予防保全的な修繕や長寿命化に資する工事を計画的に実施し、原則として市営住宅の新規整備は行わず、現在の住戸の環境整備を推進することで、供給目標量を確保します。

また、社会、経済情勢の変化等による要支援世帯数の変動に柔軟に対応できるよう、市営住宅を補完するものとして、セーフティネット住宅や空き家の利活用などによる民間賃貸住宅の活用により、要支援世帯の居住の安定を推進します。

主要施策② 民間賃貸住宅への円滑な入居の支援

多様化する住宅困窮者に対応するため、市営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅も活用した柔軟な住宅の供給が求められています。

そのため、倉敷市賃貸住宅供給促進計画に基づいて、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者への居住支援の充実に努めるとともに、サービス付き高齢者向け住宅の普及促進により、高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して住める賃貸住宅の確保を推進します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅確保要配慮者円滑な入居賃貸住宅事業の登録制度の普及啓発 ● サービス付き高齢者向け住宅及び登録制度の普及促進【再掲】
関連部署	住宅課

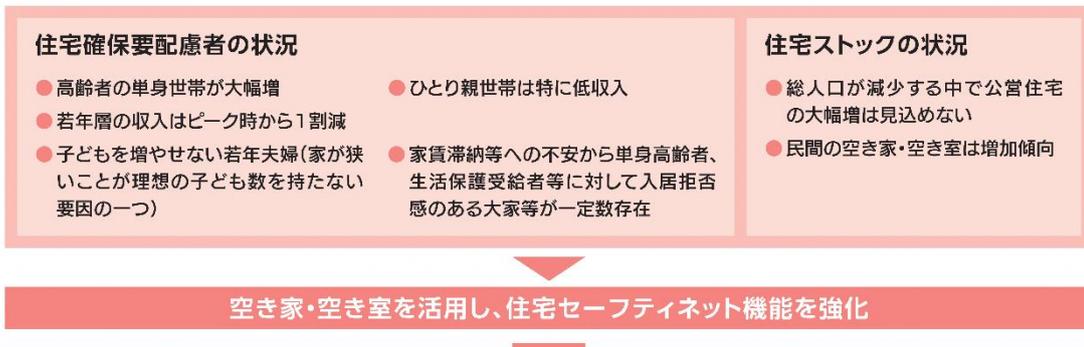
■新たな住宅セーフティネット制度について

高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方は、今後も増加する見込みです。

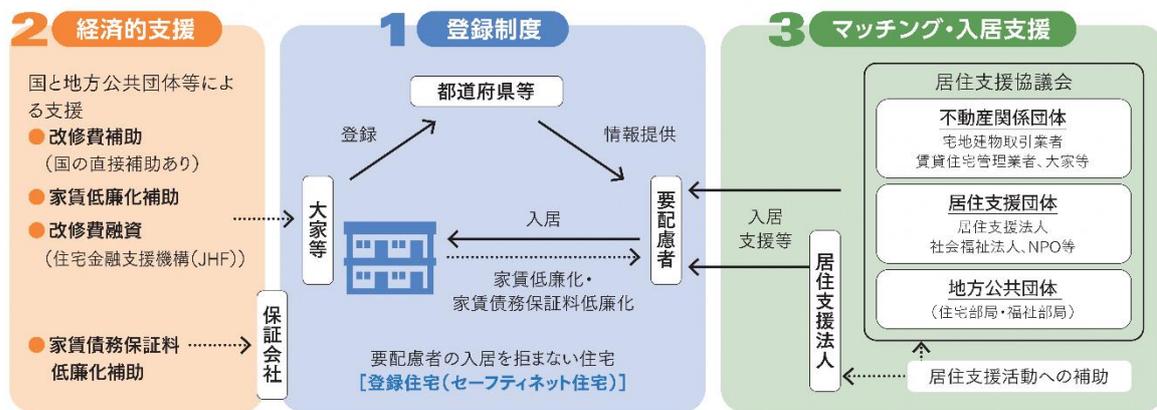
一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として、新たな住宅セーフティネット制度が平成29(2017)年10月からスタートしました。

この住宅セーフティネット制度は、以下の3つの大きな柱から成り立っています。

○制度創設の背景



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



資料:新たな住宅セーフティネット制度(国土交通省)

(4) 住宅取得・賃貸等がしやすい環境の整備

主要施策① 住宅取得・賃貸等に関する情報提供

市民の住宅取得や賃貸において、適切な判断ができるように、住宅に関するわかりやすい情報提供や相談体制の構築を図るとともに、安心R住宅制度やリバースモーゲージ制度等の周知を通して、市民の居住選択性の拡大を図ります。

また、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付ける住宅瑕疵担保履行制度について周知徹底を行うとともに、一定の質を確保した良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、住宅性能表示制度について周知します。

一方で、住宅取得やリフォームにおいて、悪質業者等からの消費者被害も多く、住宅の取得等に関して更なる消費者保護を進める必要があります。

そのため、各種の消費者保護に関する制度のわかりやすい情報提供、普及・啓発を図るとともに、トラブルの未然防止のための相談体制やガイドラインの普及等、消費者の住宅トラブルを防止する環境・体制の強化・整備を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅関連支援制度に関する情報提供、相談体制の構築 ● 安心R住宅の普及・啓発 ● 高齢者等の持ち家の資産活用制度(リバースモーゲージ制度)等の普及、啓発 ● 住宅瑕疵担保履行法の適用、運用及び周知徹底 ● 住宅品確法、住宅性能表示制度等の普及、啓発 ● トラブルの未然防止のためのガイドラインの普及 ● 住宅苦情相談体制の充実、強化
関連部署	住宅課、消費生活センター

■安心R住宅について



既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)が創設されました。

① 基礎的な品質があり「安心」

☑ 安心R住宅は、あらかじめ基礎的な品質への適合が確認されています。

- ・新耐震基準等に適合
- ・専門家の検査(インスペクション)の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない



② リフォーム工事の実施、またはリフォームプランが付いていて「きれい」

☑ リフォーム工事*が実施されているか、リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォームプランが付いています。

☑ 外装、主な内装、水廻りの現況の写真を閲覧出来ます。



*登録事業者団体毎に定める「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に合致する必要があります。

③ 情報が開示されていて「わかりやすい」

☑ 今まで実施した点検や修繕の内容や、どんな保険・保証がつくのがわかります。

- ・耐震性 ・検査基準の適合 ・工事の実施状況
- ・共有部分の管理(共同住宅等) ・建設時の状況
- ・当該住宅に関する書類の保存状況等
- ・保険又は保証に係る情報 など



※「安心R住宅調査報告書」の様式は、登録事業者団体ごとに異なる場合があります。

(広告時に情報の有無を開示)
(商談時に詳細情報を開示)

資料:安心R住宅パンフレット(国土交通省)

基本目標4 持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承

(1)コンパクトなまちづくり

主要施策①コンパクトなまちづくりの推進

コンパクトなまちづくりの推進に向けて、担当部局等との連携のもと、都市計画法に基づく用途地域や地区計画等による合理的な土地利用の規制・誘導を促進し、安全で良好な住宅市街地の形成を図ります。

また、倉敷市立地適正化計画において定めている防災指針に準じ、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">● コンパクトなまちづくりの推進に向けた都市計画の見直し● 立地適正化計画における防災指針の推進【再掲】
関連部署	都市計画課

主要施策②居住誘導区域への住替えの推進

中心市街地内での人口は、一部の地区では住宅整備により増加していますが、一方で、人口減少が著しい地区も存在しています。また、拠点市街地で空き家や空き店舗が増加しており、市街地内の空洞化は改善されているとは言えません。

そのため、コンパクトなまちづくりを目指して、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住誘導区域に居住を誘導していく必要があり、居住誘導区域内の空家等における、居住を目的とした改修工事費用の一部を補助する制度の活用や、まちなか居住への誘導を推進するために、商店街の空き店舗の解消を目的とした事業に関する改装費等の助成制度の利用促進に努めます。

また、倉敷市立地適正化計画を踏まえ、都市機能誘導区域を基本として、拠点機能の強化と都市機能の集積を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">● 居住誘導区域への居住等の誘導● 倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金制度の周知と利用促進【再掲】● 新商人育成支援事業、空き店舗対策事業の周知と利用促進● 空き家バンク制度の体制構築【再掲】● 都市機能誘導区域への各種都市機能等の誘導
関連部署	都市計画課、建築指導課、商工課、住宅課

(2)良好な市街地の形成

主要施策① 地区計画に基づく道路・公園等の整備

市民の意向として、「道路の歩道整備」、「災害時に避難場所となる公園・緑地の整備」に対する要望が高いことから、良好な住環境を形成するため、安全な歩行空間の確保や、公園・緑地、また住宅市街地でのインフラ整備等、市街地の整備を行います。また本市では、災害時に備え、学校や公園にマンホールトイレ等といった、災害時に役立つ機能を備えた設備を整備するなど、既存施設を活用した防災対策も実施しており、今後も整備を推進することで、防災・減災機能の充実を図ります。

さらには、市内の各地域・地区や市外からすべての地域・地区へ移動可能なネットワークを形成するために、公共交通ネットワークの整備に努め、移動の利便性の向上を図ります。

地区特性に応じた良好なまちなみの形成等を促進するため、地区計画制度等の活用により良好な市街地の形成を目指します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 歩道の整備 ● 安全な歩行区間を確保した道路整備の推進 ● 通学路等における歩道や道路交通安全施設の整備促進 ● 生活道路への通過交通を抑制する対応策の検討 ● 公園緑地等の整備、再整備 ● 汚水処理の推進 ● 公共施設等でのバリアフリー化の推進【再掲】 ● 公共交通ネットワークの整備 ● 都市計画法等に基づく土地利用方策
関連部署	土木課、街路課、交通政策課、道路管理課、公園緑地課、下水経営計画課、建築指導課、保健福祉推進課、都市計画課

■マンホールトイレについて

マンホールトイレとは、災害時に、下水道管路にあるマンホールの上に簡易なトイレ設備を設け使用するものです。本市では災害時に備え、平成24(2012)年以降、計446基(令和3(2021)年度時点)のマンホールトイレを、学校や公園に整備してきました。今後も、既存施設を活用しながら、災害に備えた環境の整備を実施します。



(参考)マンホールトイレ設置数

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
学校	25	10	45	55	55	55	65	45	43	48
公園	13	0	0	0	5	0	0	0	0	0
計	38	10	45	55	60	55	65	45	43	48

資料:倉敷市

(3)地域特性に応じたまちづくり

主要施策① 歴史的な建物の保全・活用と良好な景観の形成

本市の個性である美観地区等の歴史的なまちなみは重要な地域資源であり、歴史文化として次世代に継承していく必要があることから、建造物の修理に対して助成を行う等、引続きまちなみの保全を図ります。

また、美観地区等の歴史的な町並み保存地区内に長期的に放置されている空き家に対しては、町家の再生や保全、有効活用に向けたNPO等の取組が進められており、これらの活動を積極的に行っている団体等の保全活動を促進することで、伝統的なまちなみの継承に努めます。

また、各地域に継承されている良好なまちなみや景観についても、その地域の個性であるとともに、市民の誇りと愛着の対象となるものです。そのため、景観法等に基づく条例の規制誘導や地区計画制度の活用により、各地域の良好なまちなみ、景観の維持・形成を推進します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 伝統的建造物群保存地区、伝統美観保存地区での建造物等の修理等に関する助成 ● 下津井・玉島町並み保存地区での建造物等の修理等に関する助成 ● 都市景観条例に基づく規制・誘導による良好な景観の形成
関連部署	文化財保護課、都市計画課



▲倉敷川畔伝統的建造物保存地区



▲下津井町並み保存地区



▲玉島町並み保存地区

主要施策② 伝統産業や自然景観と調和した住環境の形成

本市には、各地域に自然資源や地域資源が多く存在し、歴史・文化や良好な自然資源に関しては市民においても重要性を高く認識されているため、これらの地域資源を活かした住環境づくりによって、各地域の個性と魅力の向上を図り、住みやすく、特色のあるまちづくりを推進します。

また、市街化調整区域においては、地区計画制度を活用し、コミュニティ維持に向けた生活環境の改善や、周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画、建築協定などの活用によるまちなみ形成 ● 地区計画、建築協定などの活用による、地域環境づくり ● 市街化調整区域における地区計画制度の活用によるコミュニティの維持
関連部署	都市計画課、建築指導課

地域資源等分布状況



資料:倉敷市都市計画マスタープラン

(4)地域特性に応じたまちなみの継承

主要施策① 次世代へのまちなみの継承

次世代を担う子ども達が市内に住み続け、住まいやまちに関する魅力や個性を継承していくため、小・中学校と連携した住教育授業を推進するとともに、各種住宅関連の団体と連携した住教育イベントの開催等を行い、住まいや住環境、まちづくり等に関する学習を推進します。

また、豊かな住生活を実現していくためには、より良い住まいと暮らしのあり方について理解を深め、地域に愛着をもつことが重要です。

地域の良さや先人の知恵・工夫等を知り、本市の個性を活かした魅力ある住まい方を考えていくため、建築士会をはじめ、住宅事業者、NPOなど様々な住宅関係団体等と協力・連携し、情報発信していくとともに、個性あるまちなみの保全・活用を推進します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 小・中学校と連携した住教育授業の推進 ● 各種活動団体と連携した子ども向け住教育の実施 ● 建築士会等の住宅関係団体と連携した住情報の提供
関連部署	学校教育部指導課、住宅課

基本目標5 未来を見据えた住環境の形成

(1)環境に優しい住環境の形成

主要施策① 脱炭素社会の実現に向けた居住環境の形成

本市は、脱炭素社会の実現に向けて2050年に温室効果ガスの排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を表明しており、市内の温室効果ガス排出量を、2030年度に2013年度と比べ11.6%削減することを目標に掲げ、温暖化対策の取組を推進しています。

地球温暖化防止に向けて、家庭や事業所からの温室効果ガス排出抑制を図るため、省エネ・エコ住宅に関する情報提供、家屋の高気密・高断熱化や省エネルギー等の設備機器の導入に関する情報提供や導入支援制度の活用を図ります。また、建築物省エネ法に基づく住宅のエネルギー性能の向上推進、創エネ・脱炭素住宅促進補助制度の活用等を通じて、省エネ・エコ住宅の普及を促進します。

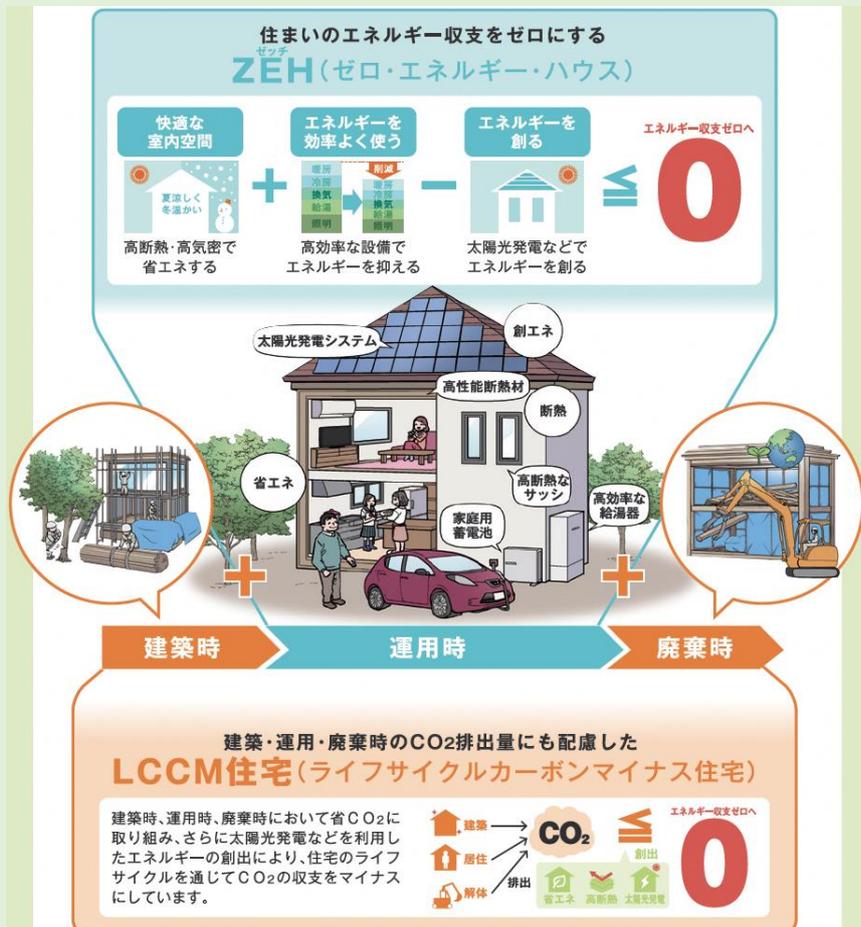
住宅事業者に対しては、建設リサイクル法の普及啓発に努め、分別解体、再資源化の徹底を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 創エネ・脱炭素住宅促進補助制度の活用 (太陽光発電システム、燃料電池システム、定置型リチウムイオン蓄電池システム、太陽熱利用システム、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)) ● 省エネルギー住宅に関する制度の税制優遇 ● 建設リサイクル法の適正な運用
関連部署	環境政策課、資産税課、建築指導課

■ZEHについて

ZEH(ゼッチ)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。

エネルギー基本計画(令和3(2021)年10月閣議決定)において「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」とともに、「2030年において新築戸建て住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」とする政策目標を設定しており、地球温暖化対策計画(令和3(2021)年10月閣議決定)においても同様に政策目標を設定しています。



資料:『ご注文は省エネ住宅ですか?』(建築物省エネ法特設ページ/国土交通省)

主要施策② 住宅緑化の推進

気候風土に調和した樹種による市街地内での緑化を推進することで、地球温暖化を防止し、緑豊かな市街地景観を形成して持続可能なまちづくりに努めます。

また、花を育てるボランティア団体である地区花いっぱい団体の登録も少しずつ増えており、家庭で不要となった樹木を引き取り、公募により再利用を図る樹木のリサイクルも継続的に実施していることから、今後も継続的に、民有地の緑化を促進します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">● 住宅市街地の緑化推進運動の実施● 花と緑に包まれた潤いのある街づくりを推進するため道路から眺望できる民有地緑化の促進
関連部署	公園緑地課

主要施策③ 住生活と自然環境保全の調和

環境負荷の低減方法の一環として、本市においては、「倉敷市内の公共建築物における県産材等の利用促進に関する方針」に基づき、公共建築物等への県産材等の利用を促進するとともに、県が実施している「おかやまの木で家づくり推進事業」の情報提供を行うなど、地域産材の活用促進を図ります。

また、自然環境保全団体等と協働して、自然環境の保全に対する啓発活動や、自然と親しめるイベントを実施するとともに、それらの活動を支援します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">● 「おかやまの木で家づくり推進事業」等の地域産材活用に関する情報提供の促進● 市民への自然環境保全の啓発活動の推進● 自然環境保全活動団体等の育成・支援● 環境保全の推進
関連部署	農林水産課、住宅課、環境政策課



(2)「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現

主要施策① 居住の場の多様化及び柔軟化の推進

新型コロナウイルス感染症対策に伴うテレワーク等の普及や在宅時間の増加等、社会の変化に応じて生じる新たなニーズや、ライフスタイルの変容に伴う住まい方の多様化への対応が必要となっています。

令和2(2020)年の国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所の調査によると、本市の人口は緩やかに減少を続けることが予測されており、高梁川流域圏における交流人口や定住人口の増加を推進することにより、さらなる地方創生の推進を図る必要があります。

そのため、住まいの多様化に対応できるよう空き家の利活用を促進するとともに、高梁川流域圏での空き家対策事業及び婚活推進事業の実施や、継続的な定住・移住希望者に対する情報提供や支援等を行うことで、交流人口及び定住人口の増加を図り、新しい住まい方の実現を目指します。

<p>主な取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ライフスタイルの変容に伴う住まい方の多様化へ対応した空き家の利活用等の促進検討 (例:二地域居住用住宅、シェアハウス、セカンドハウス等) ● 高梁川流域連携中枢都市圏事業(高梁川流域空き家対策事業、高梁川流域婚活推進事業等)の実施 ● 移住・定住関連情報の提供及び移住に関する支援
<p>関連部署</p>	<p>住宅課、建築指導課、企画経営室(くらしき移住定住推進室)</p>

■高梁川流域圏について

7市3町(現在の新見市・高梁市・総社市・早島町・倉敷市・矢掛町・井原市・浅口市・里庄町・笠岡市)からなる高梁川流域圏は、昭和29(1954)年に「高梁川流域連盟」を設立し、流域の文化向上に資する取組を行っています。

様々な地域特性を有する市町が広域連携することで、圏域の特色を最大限に活かすとともに、地域の総合力をもって、人口減少・少子高齢化社会への対応を図り、圏域全体の経済成長を目指しています。



資料:倉敷市

主要施策② デジタル技術の活用

国で取り組もうとしている住宅・建築関係手続のオンライン化に対する支援の強化等に基づき、本市においても、民間賃貸住宅の賃貸借契約等(情報収集から物件説明、交渉、契約等)における契約・取引プロセスのDX化の推進を検討します。

<p>主な取組</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産業界における契約・取引プロセスのDXの推進
<p>関連部署</p>	<p>住宅課</p>

5章 施策の推進にあたって必要な事項

(1) 住生活に関わる各主体の担うべき役割

① 市民の役割

市民は、良好な住生活を実現するため、自らが住生活づくりの主体となり、住環境に関する知識を深め、行政や事業者等が提供する住宅性能等の情報を適切に選択するなど、個々の生活に適した住宅の確保に努めることが望めます。また、自治会等の地域活動に積極的に参加して市民同士が協力し合い、生活環境、社会福祉、地域活性化、景観、地球環境保全等に配慮しながら、地域社会全体での豊かな住生活を実現することが望めます。

② 事業者の役割

住宅関連事業者は、住宅市場における住宅整備や管理等、良好な住生活を実現するための重要な役割を担っています。そのため、行政が市民と一体となって目指す施策の推進にあたっては、協力・連携を行うとともに、住宅の品質・性能の維持向上に関する技術の研究開発、消費者からの相談に対する適切な対応等、自発的な取組による市民へのより質の高い住宅や居住環境を提供することが期待されます。

③ 行政(市)の役割

行政は、公的な立場から市民の安全で快適な住生活の実現に向けて、様々な施策の展開や取組を推進し、事業者への情報提供、指導や公平な立場での市民へのサービス提供を行います。

(2) 市民及び各種活動団体との連携・協働

住宅に関する協議会や研究・活動の実行組織を市民や各種活動団体、事業者、市が参加・設立し、協働により各種の研究・調査、活動を推進することを目指します。

特に現在活動している、NPO法人や建築士会等の技能者団体の活動を市民に浸透させ、発展的かつ、実効的な活動にしていくために、様々な機関の活動との連携を図るとともに、活動する人材の確保・育成についても連携を図ります。

(3) 住宅関連事業者との連携・協働

住宅関連事業者と連携して、良質な住宅の提供や市民の居住選択の拡大に向けたわかりやすい市場の構築のため、事業者間での情報交換や協力体制の強化、事業者による市民や行政との交流イベント・セミナー等の開催を促進し、協働による住宅関連活動の活性化を図ります。

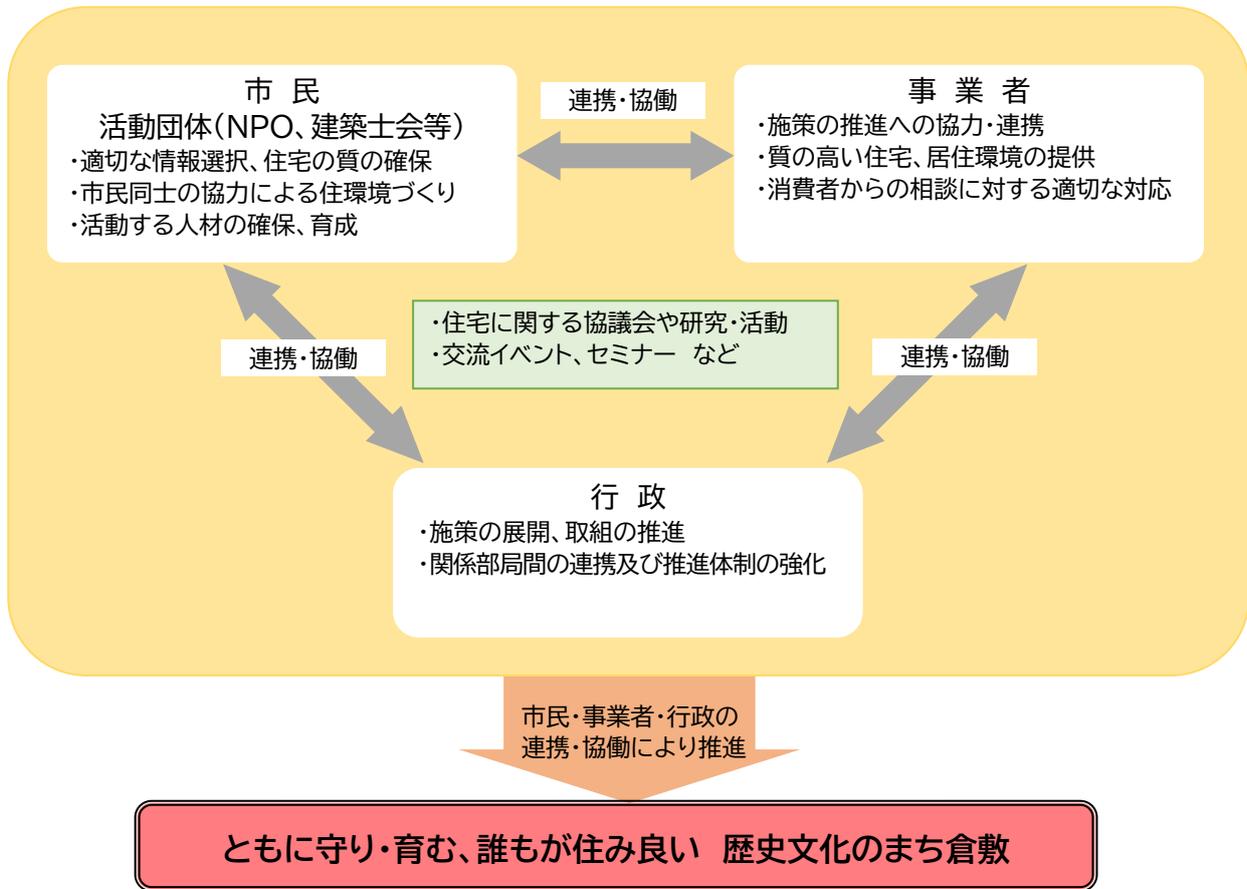
また、市民が利用しやすい市場構築にあたっては、住宅関連事業者だけでなく、NPO法人や活動団体等と連携して、持続的な住宅供給・管理のための新たな体制づくりに向けた活動等を促進します。

(4) 関係部局間の連携及び推進体制の強化

基本理念に掲げるように、住宅は、家庭や人を育むかけがえのない生活空間であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、市民の住生活に深く関わるものです。

本計画に位置付ける施策の推進にあたっては、まちづくり施策、福祉施策、環境エネルギー施策、防災施策等の多様な分野に関わることから、関係部局と綿密に連携・情報共有を図るとともに、推進体制の強化に努めます。

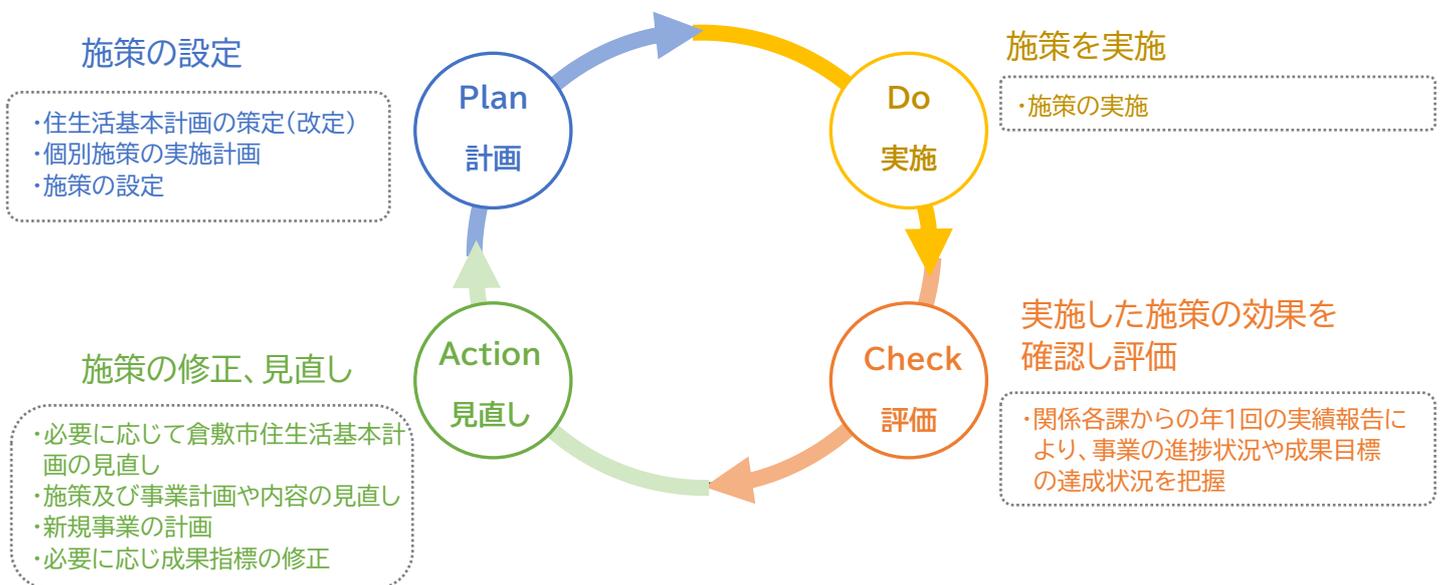
[推進体制イメージ]



(5) 計画の進行管理

本計画の推進にあたっては、PDCA(Plan、Do、Check、Action)サイクルによる管理を行います。

また、各種活動団体等との連携や市民意向を確認することにより、必要に応じて成果目標や本計画の施策について見直しを実施し、計画の進行管理を適切に行います。



資料編

(1) 審議会・庁内検討会

① 倉敷市住生活基本計画審議会委員

(敬称略、役職・五十音順)

所属団体及び役職等	氏名	役職
公立大学法人 岡山県立大学 デザイン学部 建築学科 教授	福濱 嘉宏	会長
学校法人川崎学園 川崎医療福祉大学 医療福祉学部 医療福祉学科 准教授	田並 尚恵	副会長
倉敷商工会議所 女性会 副会長	今城 はるみ	委員
国立大学法人 岡山大学学術研究院 環境生命科学学域 准教授	氏原 岳人	委員
倉敷市都市景観審議会 委員	大賀 環子	委員
公益社団法人 岡山県宅地建物取引業協会 倉敷支部 支部長	風早 義治	委員
一般社団法人 岡山県建築士会 倉敷支部 理事	小松 恵美子	委員
岡山県居住支援協議会 会長(岡山県土木部都市局住宅課長)	作間 正浩	委員
社会福祉法人 倉敷市社会福祉協議会 地域福祉課 課長主幹	中上 由美子	委員

② 審議会条例

○倉敷市住生活基本計画審議会条例

平成21年7月3日

条例第36号

(目的及び設置)

第1条 市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「基本計画」という。)について策定するため、倉敷市住生活基本計画審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 審議会は、基本計画に関する事項について調査審議する。

(組織)

第3条 審議会は、委員13人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 学識経験を有する者

(2) 市民

(3) 各種団体等から推薦された者

(4) 関係行政機関の職員

(5) 前各号に掲げる者のほか、市長が特に必要と認める者

3 委員は、当該諮問に係る審議が終了したときは、解任されるものとする。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に、会長及び副会長各1人を置く。

2 会長及び副会長は、学識経験を有する者として委嘱され、又は任命された委員のうちから、委員が選挙する。

3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長が必要と認めるときは、関係者の出席又は資料の提出を求めることができる。

(その他)

第6条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(会議の招集の特例)

2 この条例による最初の会議は、第5条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(関係条例の一部改正)

3 特別職の職員で非常勤のものの報酬および費用弁償に関する条例(昭和42年倉敷市条例第23号)の一部を次のように改正する。

別表中「

放置自動車廃物判定委員会委員	日額 7,100円	同上
」を「		
放置自動車廃物判定委員会委員	日額 7,100円	同上
住生活基本計画審議会委員	日額 7,100円	同上

」に改める。

③ 庁内検討会設置規約

倉敷市住生活基本計画庁内検討会設置規約

(設置)

第1条 倉敷市住生活基本計画(以下「基本計画」という。)の策定又は改定(以下「策定」という。)に関し、倉敷市住生活基本計画審議会(以下「審議会」という。)に諮る事項の検討、資料の作成等の事務を行うため、倉敷市住生活基本計画庁内検討会(以下「検討会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 基本計画の素案作成に関する事項
- (2) 倉敷市民等の住生活に関する実態調査に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、審議会の基本計画の策定に必要な事項

(組織等)

第3条 検討会は、会長及び会員をもって構成する。

2 会長は、住宅課長が務める。会長に事故があった場合は、会長が予め指名した職員が代理する。

3 会員は、別表に掲げる部署に所属する者のうち、原則として係長級以上の職員で、所属長が指名する者をもって充てる。

4 会長及び会員の任期は、基本計画が策定されるまでとする。

(職務)

第4条 会長は会務を総理する。

(会議)

第5条 検討会の会議は、会長が必要に応じて召集し、会長が議長を務める。

2 会長が必要と認めるときは、会員以外の者の会議への出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(庶務)

第6条 検討会の庶務は、建築部住宅課において処理する。

(その他)

第7条 この規約に定めるもののほか、検討会の運営に関して必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この規約は、平成26年12月5日から施行する。

附 則

この規約は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

この規約は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この規約は、令和4年1月12日から施行する。

別表(第3条関係)

企画経営室、市民活動推進課、防災推進課、生活安全課、消費生活センター、資産税課、環境政策課、一般廃棄物対策課、下水経営計画課、保健福祉推進課、健康長寿課、障がい福祉課、子育て支援課、介護保険課、商工課、農林水産課、都市計画課、交通政策課、市街地開発課、まちづくり推進課、道路管理課、公園緑地課、街路課、土木課、建築指導課、消防局予防課、学校教育部指導課、文化財保護課、住宅課

(2) 改定経過

令和4(2022)年1月18日 第1回倉敷市住生活基本計画庁内検討会
令和4(2022)年4月4日～4月30日 市民アンケート調査の実施
令和4(2022)年7月21日 第2回倉敷市住生活基本計画庁内検討会
令和4(2022)年8月18日 第1回倉敷市住生活基本計画審議会
諮問
令和4(2022)年10月17日 第3回倉敷市住生活基本計画庁内検討会(書面開催)
令和4(2022)年11月15日 第2回倉敷市住生活基本計画審議会
令和4(2022)年12月26日～令和5年1月26日 パブリックコメントの実施
令和5(2023)年2月9日 第3回倉敷市住生活基本計画審議会
令和5(2023)年3月20日 答申

(3) 諮問・答申

① 諮問

住 第 285 号

倉敷市住生活基本計画審議会 会長 様

倉敷市住生活基本計画について(諮問)

倉敷市住生活基本計画審議会条例(平成21年倉敷市条例第36号)第2条の規定に基づいて、次の事項について審議会の意見を問います。

令和4年8月18日

倉敷市長 伊 東 香 織

記

1 倉敷市住生活基本計画に関する事項

② 答申

令和5年3月20日

倉敷市長 伊 東 香 織 様

倉敷市住生活基本計画審議会
会長 福 濱 嘉 宏

倉敷市住生活基本計画について(答申)

令和4年8月18日付け住第285号で諮問のありましたこのことにつきましては、当審議会において、慎重に審議し検討を行ってまいりました結果、倉敷市の住宅政策の指針となる「倉敷市住生活基本計画(案)」を、別添のとおり答申いたします。

なお、倉敷市におかれましては、この答申を尊重して倉敷市住生活基本計画を策定されるとともに、次の意見に十分配慮して計画の実行に努められますよう要望いたします。

記

- 1 激甚化する自然災害が相次ぎ発生している状況に鑑み、災害に備えた安全な住まいの確保や安心して暮らせる住環境の形成を引き続き推進するよう努められたい。
- 2 空き家の増加等、近年顕著になっている住宅問題に対し、計画に基づいて、適切な対策の実施に努められたい。
- 3 少子高齢化や人口減少社会を迎える中で、子育て世帯や高齢者、障がい者等様々な立場に応じた市民の住宅・住環境の質の向上に引き続き取り組むよう努められたい。
- 4 時代に即した住環境の実現を目指し、住宅の省エネルギー化の推進や、「新たな日常」等に対応した新しい住まい方の実現に向けて取り組むよう努められたい。
- 5 本計画に示される住宅施策が市民生活の多面的分野に関わることから、行政内部及び外部の横断的な実行体制を強化し、計画を実現するための施策の実施に努められたい。
- 6 計画の実行にあたっては、市民・事業者・行政それぞれが一体となり、官民協働による住宅施策の展開を実現するためにも、様々な機関の活動との連携や、市民・事業者への積極的な情報提供を行い、本計画の内容を十分に周知するよう努められたい。

以上の他、審議の過程で出された具体的な意見などについても十分に検討され、今後の市政運営の中で活用されたい。

(4) 用語集

	用語	用語解説
数字・アルファベット	AI	人工知能(Artificial Intelligence(アーティフィシャルインテリジェンス))の略称。人間の思考と同じような形で動作するプログラム、あるいは人間が知的と感じる情報処理・技術のこと。
	CS 分析	CS とは「Customer Satisfaction」の略称で「顧客満足」という意味。顧客に対し満足感を感じさせるには、どの要素の改善に力を入れるべきか探ることを指す。
	DX	Digital Transformation(デジタルトランスフォーメーション)の略称。企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。
	ICT	情報通信技術(Information and Communication Technology(インフォメーションアンドコミュニケーションテクノロジー))の略称。情報処理や通信技術を活用した産業、サービスなどの総称。
	IoT	Internet of Things の略称。情報通信技術の概念を指す言葉。従来インターネットに接続されていなかった、自動車や家電製品をはじめとする様々な「モノ」が、ネットワークを通じて相互に情報交換をする仕組みのこと。
	UJI ターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。Uターンは出身地に戻るケース、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住するケース、Iターンは出身地以外の地方へ移住するケースを指す。
	ZEH(ゼッチ)	Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略称。住宅における外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅のこと。
あ行	アスベスト	天然の鉱物繊維で、建設資材などに使用されてきたが、飛散した繊維の吸入によって、石綿肺(じん肺の一種)、肺がん、悪性中皮腫などの疾患を発症する可能性があることが知られるようになり、現在では使用禁止、除去などの法規制が設けられている。
	新たな日常	新型コロナウイルス感染症対策として、暮らしや働く場での感染拡大を防止する習慣のこと。
	安心 R 住宅	既存住宅の流通を促進するため、対象の既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章を付与した住宅。耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に標章される。
か行	簡易耐火構造 平屋建て住宅(簡平) 二階建て住宅(簡二)	コンクリートブロック造の住宅や、壁を鉄筋コンクリート造とし屋根を不燃材で葺いて造った住宅等で、耐火住宅に準ずる耐火性能を有する住宅の平屋建て(一階建て)、二階建てのことを略した呼び方。
	旧耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56(1981)年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準をいう。震度 5 強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されている。

	用語	用語解説
か 行	居住支援協議会	住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。
	居住面積水準	世帯人数に応じて必要と考えられる住宅の面積に関する水準。住生活基本計画(全国計画)にて示されている。 【最低居住面積水準】 健康で文化的な生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 ・単身者 25㎡ ・2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡ 【誘導居住面積水準】 豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準 《一般型誘導居住面積水準》 …都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した面積水準 ・単身者 55㎡ ・2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡ 《都市居住型誘導居住面積水準》 …都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した面積水準 ・単身者 40㎡ ・2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡
	居住誘導区域	立地適正化計画において、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住の誘導を推進する区域のこと。
さ 行	サービス付き高齢者向け住宅	単身の高齢者や、高齢夫婦等を対象として、状況把握サービスや生活相談サービスなどの、高齢者が安心して生活できるサービスが義務付けられている住宅のこと。
	災害ハザードエリア	被災の恐れが大きい区域。「災害レッドゾーン」と「浸水ハザードエリア等」とに二分される。災害レッドゾーンは、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域または急傾斜地崩壊危険区域に指定された区域である。
	シェアハウス	ひとつの住居を複数人で共有すること。
	市街化区域	都市計画法で指定される、都市計画区域の1つであり、既に市街地になっている区域や計画的に市街化を図る区域のこと。
	市街化調整区域	都市計画法で指定される、都市計画区域の1つであり、市街化の抑制を図る区域のこと。
	次世代モビリティサービス	自動運転に代表される先端テクノロジーを活用した移動手段を指す。
	シックハウス	室内空気汚染により居住者に様々な体調不良が生じる状態のこと。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

	用語	用語解説
	住宅ストック	国内に建築されている既存の住宅のこと。
	住宅性能表示制度	マンションや一戸建ての建物の品質について、第三者である専門家(住宅性能評価機関)が一定の基準に沿って評価する制度。住宅性能の信頼性確保や、住宅の性能の相互比較を可能にするほか、万一のトラブル発生時には紛争処理機関を利用できるなどのメリットがある。
	住宅セーフティネット法	住宅確保要配慮者に対して、公的賃貸住宅の供給の促進や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することで、住宅セーフティネットを構築することを目指す法律。
	準耐火構造	建築基準において、壁、柱、床その他の建築物の部分の構造が、準耐火性能に適合する建築物の構造をいう。
	省エネ基準	外壁や屋根・天井、床、窓などの断熱性能や、給湯器、冷暖房機器、換気や照明設備などの省エネ性、太陽光発電などにより創り出すエネルギーなどを加味して省エネ性能を評価する基準のこと。
	シルバーハウジング	高齢者が自立して快適に生活できることを目的に、高齢者向けのバリアフリーの設備を整備し、さらにトイレや浴室などに緊急通報装置や見守りセンサーなどをつけた、ハード・ソフトの両面から生活を支える公的な賃貸住宅。
	スクラップアンドビルド	建造物や設備で老朽化・陳腐化したものを廃棄し、新しい設備に置き換えること。
	スマートシティ官民連携プラットフォーム	AI やIoT などのテクノロジーやデータを活用したスマートシティの取組を加速することを目的とした、自治体や企業、研究機関、関係府省などを会員とする組織。
	セーフティネット住宅	住宅セーフティネット制度に基づき登録され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のことを指す。
	セカンドハウス	本来の居住地から離れて設ける別の住宅。
た 行	脱炭素社会	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量と、植林、森林管理などによる吸収量を均衡させることにより、温室効果ガスの排出量実質ゼロを実現した社会のこと。
	地域優良賃貸住宅	高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯など、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に向けて供給する、地方公共団体が認定した民間の賃貸住宅のこと。
	地区計画	地区の課題や特徴を踏まえ、住民と行政とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法。
	長期修繕計画	一般的に 10 年から 30 年程度の期間を対象として、マンションの各箇所に関する鉄部、外壁等塗装工事・屋上防水工事・給水、排水管工事などの各種の大規模修繕をどの時期に、どの程度の費用で実施するかを予定するもの。
	定置型リチウムイオン蓄電池システム	電力会社の電力系統に蓄電システムを接続することを指しており、接続することによって電力系統から直接蓄電システムに電気を貯めることが可能。基本的に屋外の設置になるため、スペースの確保が必要だが、十分な蓄電容量が確保でき、分電盤に接続して家庭の電力をまかなうことができる。
	特定空家	空家のうち、放置することが不適切な状態にある建物(その敷地を含む)のこと。倒壊等、保安上著しく危険となる恐れがあるものや、著しく衛生上有害となる恐れ、著しく景観を損なっている状態にあるものなどを指す。

	用語	用語解説
	特定建築物	興行場、百貨店、集会場、図書館、博物館、美術館、遊技場、店舗、事務所、学校(研修所を含む)又は旅館の用途に供される建築物で、その用途部分の「延べ面積」が3,000㎡以上であるものを指す。ただし、専ら学校教育法第1条に規定する学校(幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校)又は幼保連携型認定こども園の用途に供される建築物の場合は、「延べ面積」が8,000㎡以上であるものが「特定建築物」に該当する。
	都市機能誘導区域	立地適正化計画において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと。
	土地区画整理事業	公共施設が不十分な区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てることなどにより、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。
な 行	二地域居住	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、都市住民が地方にも同時に生活拠点設けるといった暮らし方のこと。
	燃料電池システム (エネファーム)	都市ガスやLPガスから取り出した水素を空気中の酸素と反応させて発電し、そのときに発生する排熱で湯を沸かす設備。発電と給湯とを同時に行う仕組みで、「家庭用燃料電池コージェネレーションシステム」とも言う。
	ノーマライゼーション	障がい者や高齢者が健常者と同様の社会生活を送ることができるようになるよう、社会的インフラや福祉環境の整備を行うことをめざす考え方。
は 行	ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。
	バリアフリー	社会生活をしていく上で障壁(バリア)となるものを除去(フリー)すること。
	ビッグデータ	従来のデータベース管理システムなどでは記録や保管、解析が難しいような巨大なデータ群のこと。
	防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、瓦、トタンなどの防火性能を有する材料でできているものを指す。
や 行	ユニバーサルデザイン	ユニバーサル＝普遍的な、全体の、という言葉が示すように、「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無などにかかわらず、できるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすること。
	用途地域	地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るために、市街地の類型に応じて建築を規制するべく指定する地域で、用途地域の種類ごとに建築できる建物の用途、容積率、建ぺい率などの建築規制が定められている。
ら 行	ライフサイクルコスト	計画から、施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。
	リノベーション	住宅での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うことで、中古住宅を現代のライフスタイルに合わせた住宅に再生する改修。
	リバースモーゲージ	主に持ち家の土地を担保に老後の生活資金を融資する仕組み。

	用語	用語解説
	リハビリテーション	<p>疾病やけがなどが原因で失われた機能を回復する目的で行われる機能回復訓練のこと。目的に応じて医学的、教育的、職業的、社会的の4つに分類されている。</p>

倉敷市住生活基本計画

令和 5（2023）年 3 月

発 行：倉敷市

編 集：倉敷市建設局建築部住宅課

〒710-8565 倉敷市西中新田 640

TEL：086-426-3531 FAX：086-427-3536

倉敷市住生活基本計画は 倉敷市ホームページからも
御覧いただけます
<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/juusei/>

