

5章 重点施策

住生活に関する取組みを先導的・象徴的に進めていくため、重点施策を設定する。

重点施策1 市営住宅の全面改善（光ヶ丘住宅・南二日町住宅）

《背景と課題》

- 住宅確保要配慮者世帯は、現状及び平成27年においても公的賃貸住宅の現状戸数を下回っており、最小限の住宅セーフティネットは維持されていると考えられる。
- 近年では空室があっても応募者が入居を断るケースもある。入居を断る理由として、エレベータのない高層階の場合や厨房・浴室等の設備が現在のライフスタイルと合わないことなどが考えられる。
- 現代の車社会に対応するため、市営住宅内の緑地と調和した、駐車場などの公共スペースの再整備を検討する必要がある。

《施策方針・内容》

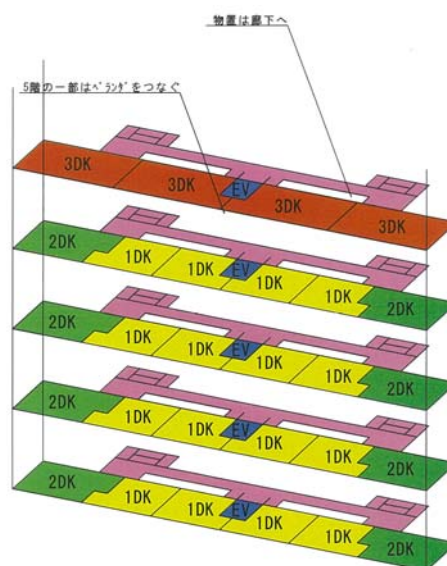
①光ヶ丘住宅、南二日町住宅の全面改善

- ・市営住宅のなかでは比較的老朽化が進んでいる、光ヶ丘住宅、南二日町住宅において全面改善をおこなう。

（改善内容）型別供給による居住面積を拡大する。最上階にある6戸の住宅を4戸の3DKに造り替える。1階から4階は階段室を居室に改良し、一部を新たに2DKとする。

また、高齢者向けとして、1DKに改良する。エレベータを中央に配置し、その周辺に1DKを設けることで、単身高齢者の安否確認につながる。

リモデルイメージ図→



《実施予定》

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等）

実施目標	短期（H22～24）	中期（H25～27）	長期（H28～31）
	◎（実施）	◎（継続）	◎（継続）

事例 県営今沢団地の改善



①改善前全景



②階段室解体

階段と階段室の外装とが撤去されている。



④完成

柱や外付け廊下の新設を兼ねて構造を補強している。



③廊下、階段、エレベータ新設

外付け廊下とエレベータ新設によるバリアフリー化を進める。

重点施策 2 定住・住替えのための支援

《背景と課題》

- 市内の良好な住宅ストックの有効活用、ファミリー世帯の居住面積水準向上、若者世帯の転入によるコミュニティの活性化が求められており、この対策として子育て世帯の転入及び三世代の同居・近居を対象とした取組みに視点が当てられ始めている。
- 核家族化が進んで久しいが、三世代同居・近居の効果は、子育てや介護の家庭内協力や生きがい対策、地域伝統・文化の継承、心豊かな暮らしなど幅広く、市民会議（総合計画の策定のために開催された会議）においてもこれを重要視した意見が強い。特に団塊の世代の多い住宅団地でのライフスタイルに関係が深いことから団地の高齢化とあわせて地域の重要な課題となることが考えられる。

《施策方針・内容》

①市外からの子育て世帯転入への支援

- ・子育てに関する行政サービス情報をわかりやすく提供する。

《子育てファミリー世帯転居支援》

- ・市外から市内へ転入する中学生以下の子どもを扶養する家庭を対象として、引越し費用と引越し前後の家賃の差額を助成する。ただし、保育園の受け入れ、預りサービス等が課題になる。

②三世代同居・近居への支援

《三世代同居促進支援》

- ・市外からの転入者を含む三世代同居、又は近居する世帯が住宅を取得する場合に建設資金を支援する。

《実施予定》

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期 (H22～24)	中期 (H25～27)	長期 (H28～31)
	○	○	◎

事例 子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度・・・大阪市

◆概要

子育て世帯の市内定住をより一層促進するため、大阪市内において供給・建設される民間分譲マンション、戸建て住宅、タウンハウス等を、民間金融機関や独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けて新たに取得する子育て世帯を対象に、融資額の償還元金残高に対して利子補給を行う。

◆申込資格

- (1)住宅取得契約(売買契約・譲渡契約・請負契約など)の締結日が、平成 17 年4月1日以降の方
- (2)自らが居住する住宅を初めて取得する方
- (3)申込日時時点で子育て世帯である方(申込者に小学校6年生以下の子がいる世帯)
- (4)住宅取得契約(売買契約・譲渡契約・請負契約など)の締結日から1年を経過していないか、または償還が開始されていない方(但し、第一回目約定返済日が融資実行日から1ヵ月に満たない場合は、第二回目約定返済日前日までは申込可能)
- (5)前年の所得金額が 1,200 万円以下の方(給与所得のみの場合は収入金額が 1,442 万 1,053 円以下の方)
- (6)同一世帯において、過去に大阪市民間分譲マンション購入融資利子補給金または本制度の利子補給金の交付を受けていない方

◆利子補給の条件

- (1)利子補給額は、利子補給対象融資額の償還元金残高(2,000 万円を超える場合は、償還元金残高を 2,000 万円として計算)に対して年利率 0.5%以内
- (2)利子補給金は毎年2月から翌年1月までの1年単位で支給
- (3)利子補給期間は償還が開始された日の属する月から 36 ヶ月以内

事例 子育て世代住宅建設支援金（住宅新築助成金）・・・高梁市

◆概要

本市に定住する意思をもち移住しようとする者、又は現に本市に住民登録を有し未成年の子を養育する者で、市内に新築又は中古住宅を購入し改修しようとするもの、若しくは住宅用地を購入する者に対し、予算の範囲内において助成金を交付する。

◆対象要件

- (1)5 年以上暮らす住宅の新築・購入
- (2)建築の場合は市内に事業所を有する建築業者等が施工するもの

◆工事期間等

助成金交付決定の年度から翌年度以内

◆助成額

建築又は購入に係る費用の 1/10(上限 75 万円。ただし、本市に移住しようとする者で未成年の子を養育していない者は上限 50 万円)

事 例 三世代住宅建設助成・・・桐生市

◆概要

「親と子と孫」の三世代が同居し、お互いを助け合いながら生活できることで家庭力を高め、さらに定住化の促進を図るため、市内に三世代住宅を建設し、三世代世帯で居住する方に助成する。

◆申込条件

(1)三世代住宅を市内に建設する予定である (2)三世代世帯の構成員 (3)市税等を滞納していない

◆助成内容

(1)助成金額は、1戸当たり 20 万円 (2)助成時期は、建築工事の完了検査後

◆助成対象となる住宅

- (1)市内に建設される住宅であること
- (2)申請者が所有(保存登記簿上確認できる者)し、かつ、申請者を含む三世代世帯が居住する住宅
- (3)専用住宅は住戸専用面積が 98 ㎡以上、併用住宅は住戸専用面積が 98 ㎡以上かつ、その部分が全体床面積の 1/2 以上であること
- (4)居住室が4室以上あり、そのうち1室は高齢者の専用室であること (5)建築基準法に適合していること
- (6)黒保根町の新築等祝金を受けない建物であること

事 例 三世代住宅建設助成・・・東京都北区

◆概要

「親と子と孫」が共に日常生活を営むため、安全で快適な三世代仕様の住宅を建設する方に助成する制度。

◆申込条件

- (1)建築主として三世代住宅を北区内に建設予定であること
- (2)建築後に入居する三世代世帯の構成員であること (3)市税等を滞納していないこと
- (4)建築後、建物登記簿上の所有者(共有可)となる者

◆助成内容

(1)助成金額は、1戸当たり 50 万円 (2)助成時期は、建築工事の完了検査後

◆助成対象となる住宅

- (1)区内に建設される住宅であること。(2)申請者を含む三世代世帯が居住する住宅であること
- (3)建築基準法に適合していること
- (4)準耐火以上の耐火性を持つ建築物で、居住専用住宅の場合は、居住部分の床面積が、おおむね 95 ㎡以上であること。併用住宅(店舗や賃貸等がある)の場合は、居住部分の床面積が、おおむね 95 ㎡以上であり、かつ、その部分が全体の床面積の 1/2 以上あること
- (5)居住室が 4 室以上あり、そのうち 1 室は高齢者の専用室とすること
- (6)高齢者に配慮した設備を設けること
- (7)接道部分の生け垣の造成、狭あい道路の拡幅設備、北区のまちづくり計画などに合致していること
- (8)区で行っている他の建設に係わる助成を受けていない住宅であること

重点施策 3 住宅等の耐震化

《背景と課題》

○将来、発生が予想されている大規模地震に備えて、市民の生命と財産の保護を図るため、耐震化を進める必要があり、三島市は平成 27 年を目標年次として耐震化の取組みを進めている。

○これまでに進められてきた耐震化の取組みの総仕上げとして、更に積極的に耐震化施策に取り組む必要がある。

《施策方針と内容》

①わが家の専門家診断事業

利用条件：昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築（着工）された木造住宅

補助内容：専門家（静岡県耐震診断補強相談士）による無料の専門家診断

②既存建築物耐震診断事業

利用条件：昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築（着工）された木造住宅

補助内容：耐震精密診断または耐震補強計画作成（木造住宅のみ）に要する費用と市の基準額とを比較して少ない額の 2 / 3 以内

③木造住宅耐震補強助成事業

利用条件：わが家の専門家診断の評点結果が 1.0 未満である木造住宅で耐震補強工事を実施する方（補強後の耐震評点が 1.0 以上かつ 0.3 以上あがる計画）

補助内容：1 棟あたり 40 万円を上限とする。

ただし、次の住宅については 60 万円となる。

①65 歳以上の方のみが居住する世帯 ②障害者と同居されている世帯

④ブロック塀等耐震改修促進事業

・ブロック塀等撤去事業

補助内容：地震発生時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を撤去する場合、費用の一部を補助する。

・避難路・避難地沿いブロック塀等緊急改善事業

補助内容：地震発生時に倒壊の危険性のあるブロック塀等を改善する場合、費用の一部を補助する。

《実施予定》

(◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等)

実施目標	短期 (H22～24)	中期 (H25～27)	長期 (H28～31)
	◎ (継続)	◎ (継続)	△ (継続検討)

紹介 わが家の専門家診断事業・・・三島市

昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅(戸建住宅・長屋・共同住宅)を対象に専門家が行う簡易な耐震診断。
市から派遣する専門家(静岡県耐震診断補強相談士)が耐震診断を行い、あわせて耐震補強工事の相談も応じている。

紹介 既存建築物耐震診断事業・・・三島市

昭和56年5月31日以前に着工された全ての建築物について耐震補強が必要かどうかを専門家が判断する耐震精密診断に係る経費の一部を補助している。また、木造住宅については耐震補強計画の作成に係る経費の一部についても補助している。

補助の対象		補助率		
対象建築物の所有者が行う既存建築物耐震診断事業に要する経費		1棟ごとに、当該事業に要する経費と市の基準額とを比較して、いずれか少ない額の2/3以内とし、200万円を限度として算定して得た額の合計額		
構造	用途	延べ面積	既存建築物 図面の有無	基準額
木造住宅	一戸建ての住宅、 長屋、共同住宅		有	154千円(144千円)
			無	269千円(259千円)
木造住宅以外 のもの	一戸建ての住宅 以外のもの	1千㎡未満		延べ面積1㎡当たり2千円
		1千㎡以上、2千㎡未満		延べ面積1㎡当たり1.5千円
		2千㎡以上		延べ面積1㎡当たり1千円
	一戸建ての住宅			延べ面積1㎡当たり1千円

紹介 木造住宅耐震補強助成事業・・・三島市

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅を対象に、一定の基準を満たす建物の耐震補強工事をする場合、市から耐震補強工事に要する費用の一部を補助する。

補助対象となる建物	昭和56年5月31日以前に建築した木造軸組住宅で、耐震診断の結果、やや危険な住宅(耐震評点1.0未満)を補強工事することによって、一応安全(耐震評点1.0以上かつ0.3以上あがる)となる耐震補強工事	
市から補助する金額	1棟あたり40万円を上限とする。 (65歳以上の方がのみが居住する世帯および障害者と同居されている世帯については60万円)	
耐震評点の1.0未満の確認方法		
わが家の専門家診断事業(静岡県耐震診断補強相談士の耐震診断)		
既存建築物耐震診断事業(耐震精密診断の補助制度)		
耐震補強相談士又は同等の知識を有する者のいる建築士事務所が実施した精密診断(簡易式を除く)		
補強後の耐震評点1.0以上かつ0.3以上あがる確認方法		
診断方法等	診断者	備考
国土交通省告示第184号(平成18年1月25日)の別添による方法(木造住宅の耐震診断と補強方法(改訂版))((財)日本建築防災協会発行)を含む)	耐震補強相談士又は同等の知識を有する者のいる建築士事務所	
新工法等の場合、上記と同等以上の効果が認められる報告書により確認	耐震補強相談士又は同等の知識を有する者のいる建築士事務所	家全体で1.0相当以上の確認が必要

紹介 ブロック塀等耐震改修促進事業・・・三島市

地震発生時に倒壊の危険性のあるブロック塀などを撤去する費用や、安全なものに改善する費用(改善については一部の地域に限る)の一部を補助する。

補助の対象		補助率	補助金限度額
事業の区分	経費		
ブロック塀等撤去事業	当該事業に要する経費(工事に要するものに限る。)	補助対象経費の額と1m当たりの基準額9千円に撤去するブロック塀等の延長を乗じて得た額とを比較して、いずれか少ない額の1/2以内	1敷地につき18万円
避難路・避難地沿いブロック塀等緊急改善事業	当該事業に要する経費(工事及び設計に要するものに限る、かつ、ブロック塀等撤去事業の補助対象経費を除く。)	補助対象経費の額と1m当たりの基準額38,400円に改善するブロック塀等の延長を乗じて得た額とを比較して、いずれか少ない額の1/2以内	1敷地につき25万円

重点施策 4 見守り支援モデル事業（ひとり暮らし高齢者等見守り事業）

《背景と課題》

- 孤立死が社会的な問題となっており、住環境からみた対応が必要となっている。
- 高齢化の急速な進行や借家に住む高齢者のみの世帯の増加などによって、今後、市内全域において孤立した生活の一般化が想定される。このような状況を踏まえて、孤立死が発生しないように取組みを進める必要がある。ついては、公営住宅をモデルとした事業に取り組み、今後の有効な施策を研究、検討していきたい。
- 高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるように、住宅施策だけでなく、居住地域に根ざした社会参加活動や生きがいがづくりも大切となっている。

《施策方針・内容》

①高齢者の安否確認サービス

個人の住居内で起こる異変を外部の者が察知するために、単身高齢者世帯などに、IT を活用した双方向通信システムを配備し、日常の安否確認や緊急時の通報手段として活用する。ただし、システムの導入コストや、サービス利用者が能動的に連絡してくれるための仕組みなどに工夫が望まれる。

②声かけ見守り事業

地域で活動する団体、企業等が、個々の団体の日常活動や日常業務等において、ひとり暮らしの高齢者等に対し、見守り・声かけ等を行う。異常や気がかりなどがあった場合には地域包括支援センターに連絡する。

③高齢者の社会的参加の促進

地域社会との関わりが乏しく閉じこもりがちな高齢者に対して、居住する場所や身近な環境に関連したボランティア活動（環境衛生活動、見守り活動、緑化活動等）など社会参加のきっかけづくりへの取組みを進める。

《実施予定》

（◎：施策の実施 ○：施策の調査・検討・準備 等）

実施目標	短期（H22～24）	中期（H25～27）	長期（H28～31）
	○	◎	◎

事例 高齢者見守り支援ネットワーク・・・日野市

◆概要

地域にお住まいの方々、お店や事業所、地域包括支援センターが連携して、高齢者の様子の変化を早めに見つけ、速やかに対応するための取組み。

①ふれあい見守り推進員さんの見守り

ふれあい見守り推進員(市に登録している地元の協力者)が玄関先で挨拶(声かけ、およそ月に1回)やさりげない様子見(見守り、およそ週1回)を行う。

②公共公益機関の見守り

協力体制にある公共公益機関(警察、消防、郵便局、ごみゼロ推進課)がそれぞれの業務の中で様子を気にかける(見守る)。

③地域の連携

地域の216の協力事業所と、高齢者の異変発見について連携体制を築く。

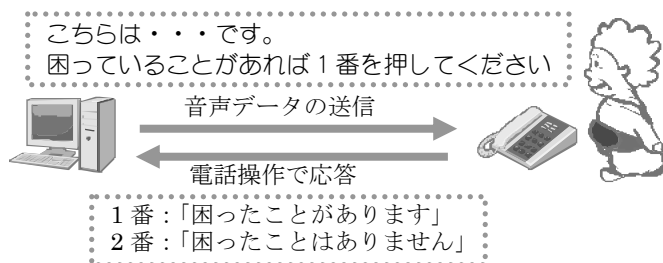
④ちょっと困りごとサービス

概ね70歳以上のひとり暮らしの高齢者及び高齢者・障害者のみの世帯に対して、専門技術を必要としない概ね30分以内で終了する継続性のない作業(電球の交換、プレーカー落ちの修復など)を行なう。利用料1回300円。

事例 おたすねフォン・・・㈱数理技研

◆概要

既存の電話回線でひとり暮らし高齢者や災害弱者の安否を確認するシステム。かかりつけ医、地域包括支援センター、介護保険事業者、民生委員の方などの音声メッセージを、曜日や日時を決めて、パソコンから自動発信する。利用者はプッシュホン式の固定電話機や携帯電話で、番号を押すことによって健康状態を回答する。



事例 ガスメーター等ITを活用した高齢者見守りサービス（モデル事業）・・・神戸市

◆概要

大阪ガス株式会社の通信機能付ガスメーターと電話回線を用いて、1日1回ガスの使用状況を自動的に把握し、ガスの使用量等の結果を毎日、大阪ガスステーション24監視センターから最寄りのあんしんすこやかセンターや家族等へEメールで送信する。

毎朝9時に、あんしんすこやかセンターでEメールを確認し、ガスの使用量等がない場合には、センターの職員等が、電話・直接訪問等により安否確認を行う。

