

第5章 計画実現への検討

1. 実現に向けての役割分担

本計画を着実に実現していくためには、民間事業者・住民・NPO・市が適切な役割分担のもと、相互に連携・協力することが重要です。

また、施策を効果的に推進するため、関係機関等との連携を強化するとともに、設定した指標の達成状況を把握し計画の進行管理を行っていく必要があります。

(1) 事業者の役割

住宅・住環境に関連する事業者は、地域社会を構成する一員として、本市の進める施策に積極的に協力するとともに、事業活動を通して良好な住環境の維持・創出に努めることが期待されます。

(2) 住民の役割

住民は、住まいや住環境に対する意識を高め、良質で良好な住宅・住環境の維持・改善を図るとともに、主体的に地域の安全性の向上や良好な住環境づくりに積極的に取り組むことが期待されます。

また、市営住宅の居住者においては、市有財産の土地や建物が有効に活用されるよう適切な管理や運営に協力することが期待されます。

(3) NPOの役割

NPOや住民団体などによる地域固有の活動が活発化しているなかで、住生活は、ハードとしての住まいだけでなく、生活・環境・まちづくりなど幅広い分野を包含していることから、NPOや専門家は、住生活基本法の趣旨や本計画の目標を理解しつつ活動していくことが期待されます。

また、住宅施策を従来に増して地域に密着して進める上で、NPOや専門家がもつ地域支援機能は重要な位置を占めることから、県や他の市町村との連携・協力を努めることが期待されます。

(4) 市の役割

住宅・住環境及び市民は地域社会の基盤をなすものであるため、他のまちづくり施策と連携しながら快適な住環境づくりに向けた基盤整備を推進します。

また、市民及び事業者に対し適切な支援や誘導策を実施するとともに、市民主体の取り組みを支援し、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を図るため、基本目標に掲げた施策を総合的・計画的に推進します。

2. 公的住宅の供給方針の検討

(1) 公的住宅の基本的な考え方

公営住宅の目的は、公営住宅法によると、「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」(公営住宅法第1条)とされており、低所得者に対する適正な住宅ストックを確保し、子どもをもつ世帯や高齢者世帯等の住宅を補完する役割を担っています。

そこで、公営住宅に求められる役割を整理すると、以下のとおりです。

必要な世帯に、適切な住宅を適切な家賃で提供する。

居住水準や設備水準、住環境水準において一定の水準を確保する。

バリアフリーに関して一定の水準を確保した住戸について一定量確保する。

市場を補完し、施策対象者へのセーフティネットの提供を効率的に行う。

ストック重視、循環型社会の住宅整備の実践を行う。

まちづくりや他施策との連携による効率的な供給を行う。

(2) 公的住宅の整備方針

基本的な考え方を基に、本市における公的住宅の整備方針は以下の通りとします。

ア 現状のストックの維持改善

基本的には、現状の市営住宅については、周期的な修繕や改善に重点を置いて、有効活用を図ります。ただし、団地の老朽化が著しく、居住の安全が確保できない場合は、入居者の安全を最優先し、建替えを検討します。

イ ニーズに合わせた住宅供給の確保・支援

少子高齢化が進む中で、高齢者の住まい方も多様化しています。さらに、障害者についても、障害者自立支援法の施行により、自立支援という流れがあります。そのため、バリアフリー化を推進し、高齢者向け、障害者向けの市営住宅に改修し、その確保を図ります。

また、ファミリー世帯への入居枠確保などによる居住支援を検討していきます。

ウ 保証人制度の見直し

市営住宅の入居に際し、個人の保証人が入居条件となっています。身寄りのない単身の高齢者が増加する中で、NPOなどの法人でも保証できるよう検討します。

エ 特定入居制度(住み替え)の確立

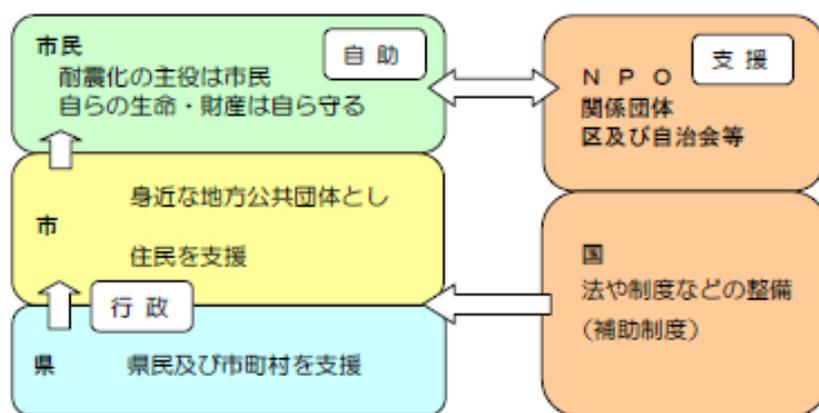
入居後世帯人数の減少のために現住宅より狭い住宅への住み替えや、2階以上に住む入居者が、病気や加齢等で階段での移動が困難になった場合の1階への住み替え等を促進し、ストックの有効活用を図ります。

3. 重点的に取り組む住宅施策の検討

第4章で挙げられる様々な施策のなかでも、本市として特に力を入れて取り組むことが期待されるものをまとめ、2つの重点施策としてテーマを設定します。

(1) 災害に強いストックの形成（耐震診断・改修による支援）

市民や住宅関連産業と行政の協働により、安全な住宅づくりを推進します。「茅野市耐震改修促進計画」に位置づけられた、重点的に耐震化を行うべき建築物、地域における積極的な対応を行うとともに、市民への普及啓発や相談窓口での対応にも取り組みます。



茅野市耐震改修促進計画より抜粋

耐震化率の目標設定

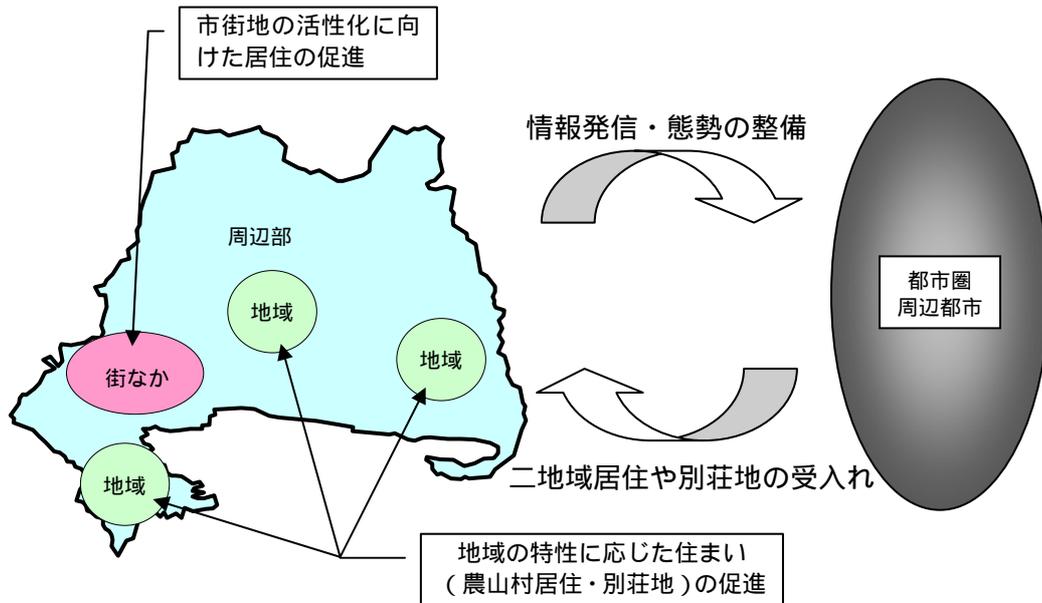
耐震化の目標	現状 (平成19年)	目標 (平成27年)
住宅	75.5%	90%
市有施設	70.0%	100%

重点的に耐震化を推進する区域

- ・建物全壊率の割合が高い市街地と集落部

(2) 多様なニーズへの対応・別荘地の充実

本市の活力を維持するために、地域の活性化が望まれており、地域の特性に応じて、「街なか居住」、「農山村居住」、「別荘地の充実」などの方向性が考えられます。また、近年注目されている UJI ターンや二地域居住にも対応できるよう、情報発信、受入れ態勢の整備を行います。



ア 市街地の活性化に向けた居住の推進

人をひきつけるような、街なかの魅力創出（まちづくり協定、まち並み景観、空き店舗活用等）を図ります。

住環境

- 建物は道路から後退させ、道路幅の空間を確保する。
- 屋根や外壁の色彩は地味らしさを感ぜぬ色彩を用い、原色を避ける。
- 屋根や外壁の色彩は周辺との調和に配慮したものを、反射素材等は避ける。
- 建物（特にアパート等）の高さは周辺との調和を考慮し、高くしない。
- 建物の屋根は傾斜をつけ山崎山のスカイラインとの調和を図る。
- 屋上のアンテナ等の設備類は遠くから見えないように配慮する。
- 敷地内は植木などにより緑化を図る。
- 緑化にあたっては地域の地生や草のイメージを考慮して植栽を決定する。
- お庭等において緑地帯の地形を活かし、加蓋や植栽は最小限におさえる。
- 住居部分はブロック壁などの設置を避け、生け垣を積極的に活用する。
- 地域で残されている木や樹木は保護し、まもり育てる。
- 歩道舗装は落ち着いた色合いのものとし、色彩は低密度の舗装とする。
- アパートなどの共同のゴミの集積場所についても、景観に配慮して設置する。

景観形成ガイドライン
【資料 茅野市景観形成基本計画】

イ 地域の特性に応じた住まいの促進

田舎暮らしや二地域居住など街なか居住とは異なるライフスタイルの促進を積極的に行います。さらには、別荘向けの情報提供を充実させ、誘客を図ります。

田舎暮らし楽園信州 茅野
【茅野市役所 産業経済部 工業労政課】

