

## 第7章

## 住宅政策の方向性と基本方針

Chapter VII

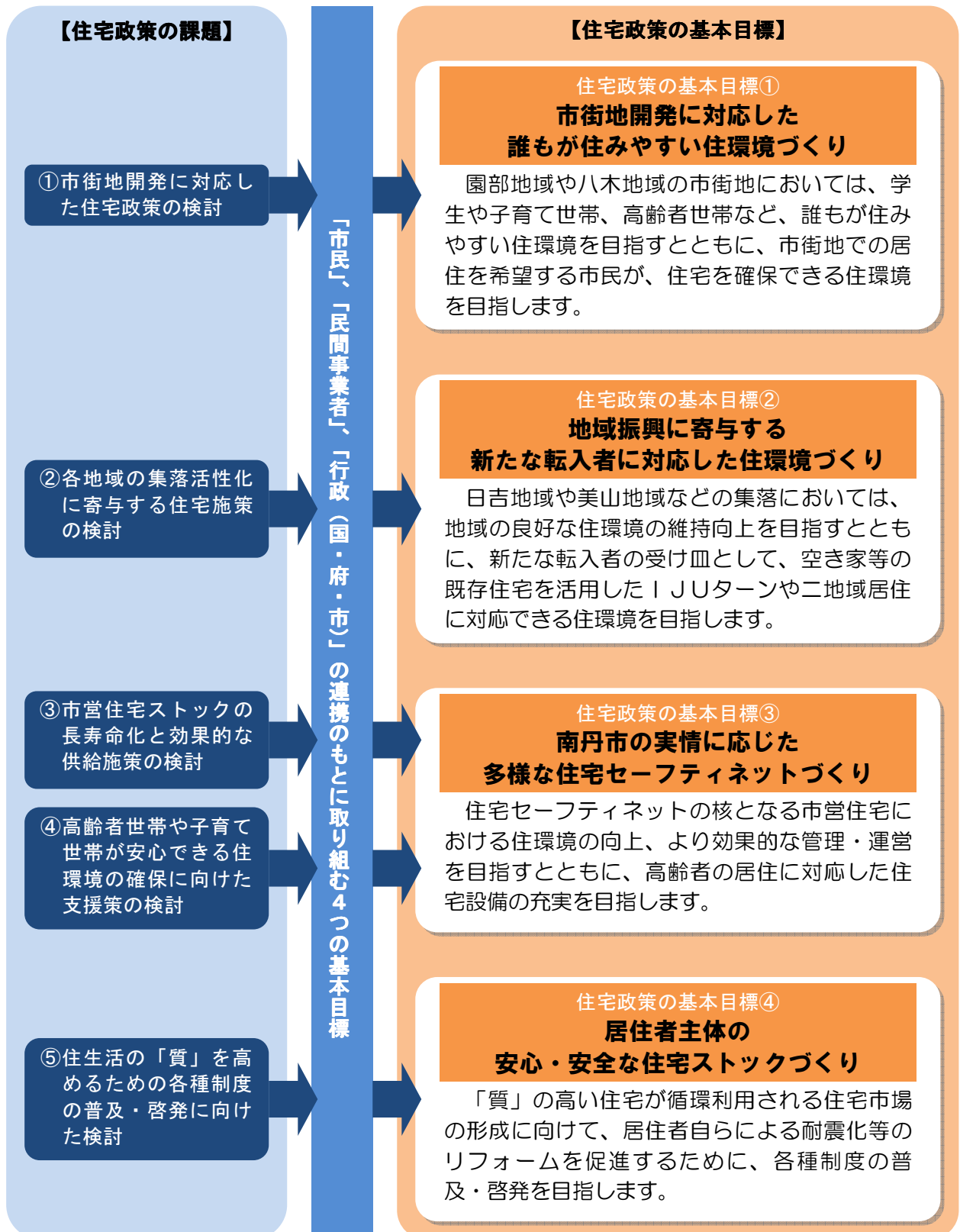
- ◆ 7-1 住宅政策の方向性
- ◆ 7-2 住宅政策の基本方針



# 第7章 住宅政策の方向性と基本方針

## 7-1 住宅政策の方向性

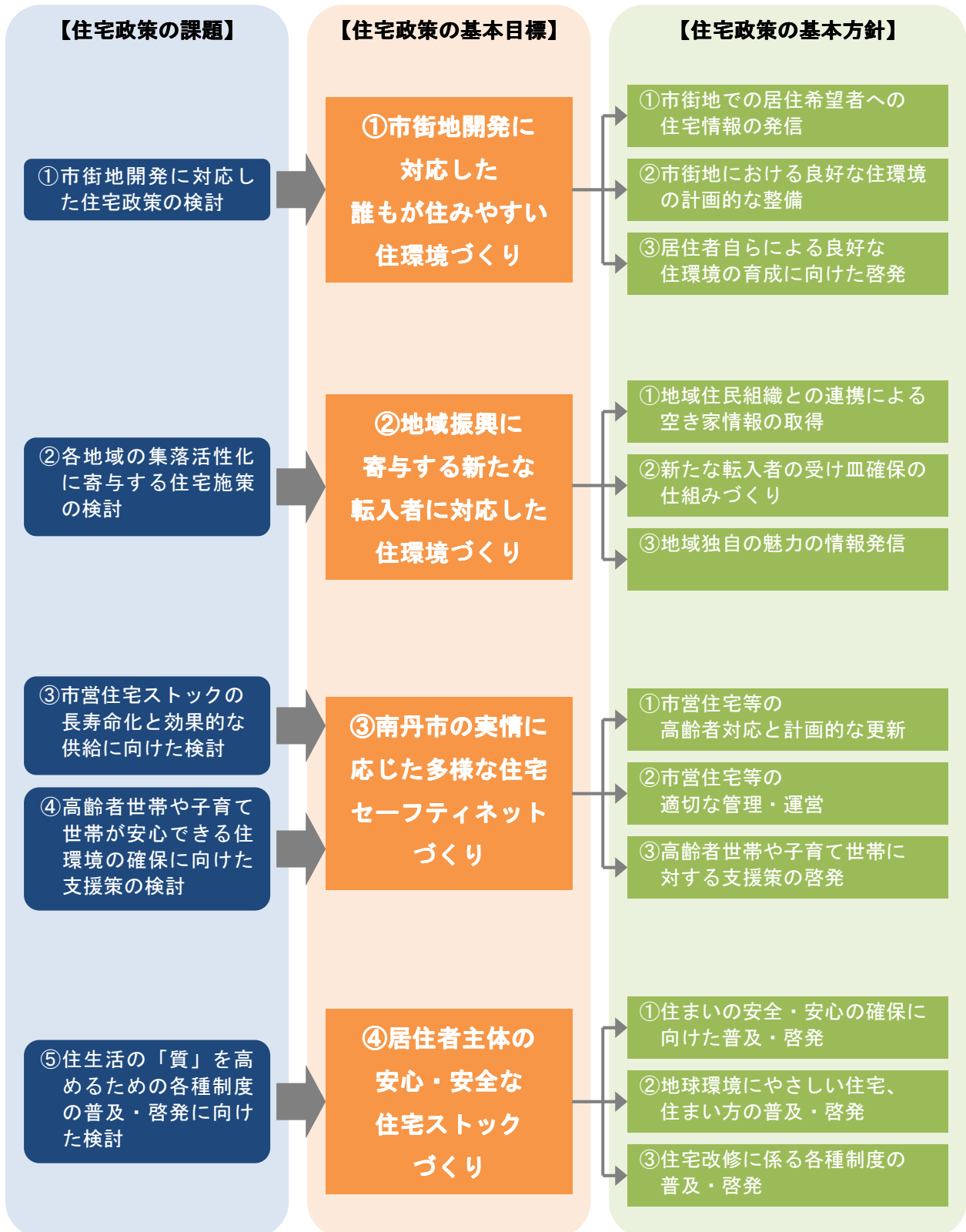
「第6章 住宅政策の課題」を踏まえた上で、「市民」、「民間事業者」、「行政（国・府・市）」の連携のもとに、次の4つの基本目標の実現を目指します。



## 7-2 住宅政策の基本方針

「7-1 住宅政策の方向性」を踏まえ、基本目標の実現に向けた住宅政策の基本方針を掲げます。

### ■住宅政策の基本方針の体系



## 基本目標①

# 市街地開発に対応した誰もが住みやすい住環境づくり

園部地域や八木地域の市街地定住の促進に向けて、民間事業者と連携しながら、市内に住むファミリー層や学生等の若年層、市外からの通勤者等に対する住宅情報の収集と発信に取り組みます。

また、市民が住み続けたいと感じる住環境の創出に向けて、計画的な市街地整備に取り組むとともに、居住者が誇りと愛着を感じる住環境の育成に向け、国や京都府が実施する民間市場に対する支援制度を活用しながら、良好な住環境の育成に向けた取組を進めます。

■ 施策体系【市の取組（●：実施中または実施予定、●：今後検討）／○：国・府の取組】

### 基本方針① 市街地での居住希望者への住宅情報の発信

・民間住宅市場を重視する原則に基づき、民間事業者と連携をし、住宅情報を収集するとともに、市街地への居住希望者が、自らの希望に適った住宅を確保できるよう、情報発信や相談体制の充実に取り組みます。

施策  
体系

- 市ホームページなどによる住宅情報発信の強化
- 住宅取得に関する相談、アドバイスの体制づくり
- 民間の空き家の有効活用に向けた現況調査の実施
- 「定期借地」、「定期借家制度」の普及、啓蒙
- 「京都府住宅建設資金融資制度」、「京都府住宅改良資金融資制度」、「住宅金融支援機構融資制度」の活用

### 基本方針② 市街地における良好な住環境の計画的な整備

・園部地域や八木地域の市街地において、良好な住宅地の供給に向けた市街地整備を計画的に推進します。

施策  
体系

- 土地区画整理事業による計画的な市街地整備（小山東町、内林町、本町）
- 「特定公共賃貸住宅」の単身者向け住宅の供給促進
- 八木駅、吉富駅周辺の計画的な市街化の促進

### 基本方針③ 居住者自らによる良好な住環境の育成に向けた啓発

・市民が自分達の住む地域に対して誇りと愛着を感じる住環境の育成に向けたソフト的な取組を支援します。

施策  
体系

- 「地区計画制度」や「開発許可制度」などによる良好な住環境の形成
- 住教育をテーマにしたワークショップやシンポジウムの開催支援

## 基本目標②

### 地域振興に寄与する新たな転入者に対応した住環境づくり

日吉町や美山町などの中山間地域の振興に向けて、地域の住民組織と連携のもと、空き家情報の収集と調査を行うとともに、地域の持つ自然環境や、地域固有の歴史文化資産など、地域独自の魅力を活かした情報発信に取り組みながら、二地域居住や田舎暮らし、I J Uターンなどにより、新たに地域に転入してくる世帯が住宅を確保することができる仕組みづくりに取り組みます。

■施策体系【市の取組（●：実施中または実施予定、●：今後検討）／○：国・府の取組】

#### 基本方針① 地域住民組織との連携による空き家情報の取得

- 日吉町や美山町などの中山間地域における民間空き家ストックなどを有効活用するため、地域の住民組織と連携しながら、空き家情報を収集・調査し、住宅政策の基礎となる住宅情報データベースの作成に取り組みます。

|    |                         |
|----|-------------------------|
| 施策 | ●戸建空き家の現況調査、所有者の意識調査の実施 |
| 体系 | ●住宅に関する情報登録システムの構築      |

#### 基本方針② 新たな転入者の受け皿確保の仕組みづくり

- 日吉町や美山町などの中山間地域における民間空き家ストックなどを有効活用しながら、二地域居住や田舎暮らし、I J Uターンなどの新たに地域に転入してくる世帯の住宅を確保するための組織づくりに取り組みます。

|    |   |
|----|---|
| 施策 | ●美山ふるさと株式会社を通じた土地・住宅斡旋、供給   |
| 体系 | ●住宅に関する情報登録システムを活用した住宅情報の発信<br>●ライフスタイルの多様化に対応した「京の田舎ぐらし情報バンク」と連携したサブリース事業の検討 |

#### 基本方針③ 地域独自の魅力の情報発信

- 二地域居住や田舎暮らし、I J Uターンなどを希望する世帯に対し、人口減少が著しい日吉町や美山町などの中山間地域の豊かな自然環境や景観、暮らしの魅力など、地域独自の魅力を積極的に発信することにより、新たな転入者の増加に取り組みます。

|    |                               |
|----|-------------------------------|
| 施策 | ●市ホームページなどによる住宅情報発信の強化（再掲）    |
| 体系 | ●地域の魅力や歴史などを分かりやすくまとめたPR資料の作成 |

### 基本目標③

## 南丹市の実情に応じた多様な住宅セーフティネットづくり

少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来、厳しい財政状況など、南丹市の実情を踏まえながら、住宅セーフティネットの核となる市営住宅を適切に維持管理していくとともに、より効果的かつ効率的な運営を目指し、市営住宅ストックの更新、集約化に取り組みます。

さらに、国や京都府と連携した高齢者世帯や子育て世帯に対する支援策の啓発に取り組むことによって、民間住宅市場における住宅セーフティネット機能の向上を目指します。

■施策体系【市の取組（●：実施中または実施予定、●：今後検討）／○：国・府の取組】

### 基本方針① 市営住宅等の高齢者対応と計画的な更新

・厳しい財政状況を踏まえながら、市営住宅等ストックの適切な改善・更新に取り組みます。

施策  
体系

- 市営住宅の種別、目的に応じた適切な対応（改修、建替え、払い下げ等）の推進
- 効率的な維持管理によるコスト削減を実現する「公営住宅等長寿命化計画」の策定
- 地域の実情を踏まえた老朽化した市営住宅の更新、移転集約化の検討
- 公営住宅ストックの安全性・居住性の向上（高齢者、障がい者対応など）
- 予防保全的な維持管理、長寿命化に質する改善の推進

### 基本方針② 市営住宅等の適切な管理・運営

・住宅困窮者の多様化を踏まえた上で、市営住宅等の公平かつ柔軟な運営に取り組みます。

施策  
体系

- 収入超過者に対する自主退去の指導
- 高額所得者に対する明け渡し請求の徹底
- 高齢者、ひとり親世帯、DV被害者など、住宅困窮者の多様化に配慮した適切かつ円滑な入居対応

### 基本方針③ 高齢者世帯や子育て世帯に対する支援策の啓発

・国や京都府と連携した高齢者世帯や子育て世帯向けの支援策の啓発に取り組みます。

施策  
体系

- 「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業、ケア連携型バリアフリー改修体制整備事業）」の普及、啓発
- 「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」の普及、啓発

## 基本目標④

### 居住者主体の安心・安全な住宅ストックづくり

「良い住宅を作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行するために、国や京都府の制度を活用しながら、居住者自らによる住宅の「質」を高める取組を支援します。

また、専門的知識や経験の少ない居住者が安心して持ち家のリフォームなどに取り組むことができるよう、消費者保護に向けた制度の活用などに取り組みます。

#### ■施策体系【市の取組（●：実施中または実施予定、●：今後検討）／○：国・府の取組】

##### 基本方針① 住まいの安全・安心の確保に向けた普及・啓発

- ・住宅のバリアフリー化に加え、災害、犯罪、冬季の積雪などに対する安全性の向上など、居住者自らによる安心・安全な住まいづくりを支援します。

###### 施策体系

- 「住宅耐震事業」による耐震診断、耐震改修の促進
- 住宅の耐震診断・耐震改修に関する情報提供、相談窓口の充実
- 「高齢者等除雪対策事業」による徐雪に対する支援
- 住宅及び住宅市街地におけるユニバーサルデザインの普及、啓発
- 防犯に配慮した住宅に関する設計指針などの普及・啓発
- 市民自らが取り組む防災・防犯活動への支援
- 「京都府住宅改良資金融資制度・21世紀住宅リフォーム資金（バリアフリー型、安心安全型）」の普及・啓発
- 「高齢者バリアフリー賃貸住宅普及促進事業」の普及・啓発
- 「京都府住宅建設資金融資制度」、「住宅金融支援機構融資制度」の活用（再掲）

##### 基本方針② 地球環境にやさしい住宅、住まい方の普及・啓発

- ・国や京都府が実施している省エネルギー性に優れた住宅や、耐久性が高く長寿命な住宅の普及に向けた支援策を踏まえ、関連する制度に関する情報発信に取り組みます。

###### 施策体系

- 「長寿命木造住宅」、「長期優良住宅」、環境配慮型の住宅設備（太陽光利用、エコ給湯など）の普及・啓発
- 京都府版「CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）」の普及・啓発
- 「京都府住宅改良資金融資制度・21世紀住宅リフォーム資金（環境共生型）」の普及・啓発
- 「京都府住宅建設資金融資制度」、「住宅金融支援機構融資制度」の活用（再掲）

##### 基本方針③ 住宅改修に係る各種制度の普及・啓発

- ・市民が、安心して中古住宅の売買やリフォームを実施できるように、住宅性能表示制度の普及や消費者知識の向上に向けた支援に取り組みます。

###### 施策体系

- 住宅に関する消費者知識の向上に向けた各種情報提供
- 専門家による住宅リフォームに関する相談、アドバイス等の体制づくり
- 「住宅性能表示制度」、「住宅性能保証制度」、「住宅完成保証制度」の普及促進