

概要版

# 南砺市住まい・まちづくり計画

---

(南砺市住生活マスタープラン)

平成29年度～平成38年度  
(2017～2026)

平成29年3月

南 砺 市



# 目 次

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 第1章 計画策定の目的等                     |    |
| 1-1 背景・目的                        | 1  |
| 1-2 位置付け                         | 1  |
| 1-3 計画期間                         | 1  |
| 第2章 住宅・住環境の問題点・課題                |    |
| 2-1 問題点・課題                       | 2  |
| 第3章 住宅施策の目標と基本方針                 |    |
| 3-1 目標と基本方針                      | 3  |
| (1) 基本目標                         | 3  |
| (2) 基本方針                         | 4  |
| 3-2 市営住宅に係る施策の目標と方針              | 5  |
| (1) 目標と方針                        | 5  |
| (2) 市営住宅等の目標戸数                   | 5  |
| 第4章 住宅施策の展開                      |    |
| 4-1 住宅施策の展開                      | 6  |
| (1) 基本目標1 誰もが安心して自分らしく暮らせる住まいづくり | 6  |
| (2) 基本目標2 既存ストックの活用と快適な住まいづくり    | 9  |
| (3) 基本目標3 地域の住みよさが実感できる住環境づくり    | 11 |
| 4-2 市営住宅整備計画                     | 14 |
| (1) 整備方針                         | 14 |
| (2) 団地別ストック活用計画                  | 17 |
| 4-3 住宅施策の取り組みプログラム               | 18 |
| (1) 施策類型と主な関連部局                  | 18 |
| (2) 地域特性に応じた居住ゾーン別住宅施策の取り組みについて  | 19 |
| 第5章 事業推進上の課題                     |    |
| 5-1 事業推進上の課題                     | 20 |

## 第1章 計画策定の目的等

### 1-1 背景・目的

少子高齢化に伴う人口・世帯数の減少や空き家の増加、若者の都市部への転出傾向、地域のコミュニティの希薄化等、住まいや住環境を取り巻く情勢は急速に変化する状況にある。

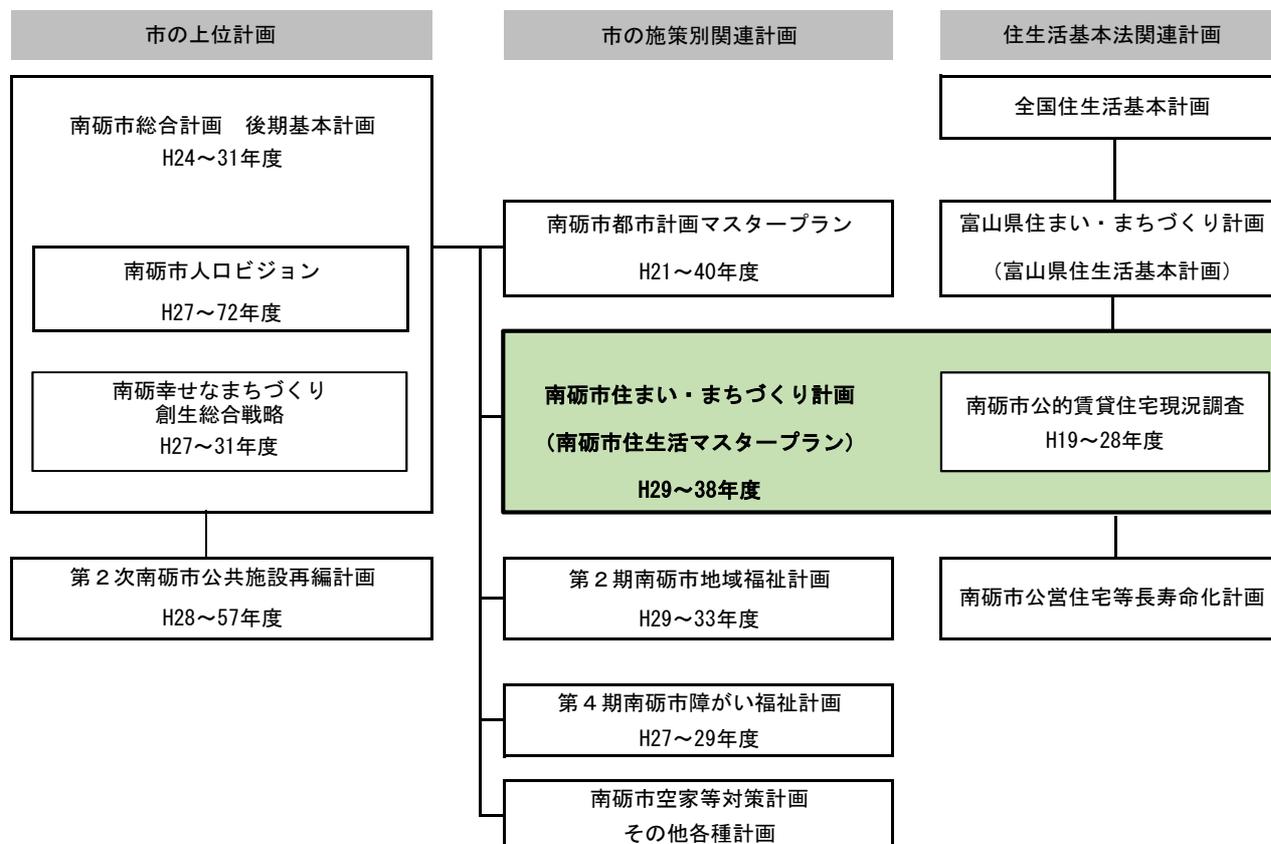
平成18年に制定された住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）も、こうした背景を正面から受け止め、平成28年3月に新たな住宅政策の方向性として見直された。

本計画は、こうした社会情勢等の変化を踏まえ、一人ひとりの豊かな住生活の実現に向けた住宅施策を推進するため、平成19年3月に策定された「南砺市公的賃貸住宅現況調査」を引き継ぐ「住生活マスタープラン」として策定する。

### 1-2 位置付け

本マスタープランは、南砺市総合計画を上位計画とする各種計画のうちの1つで、住宅施策関連の基本計画と位置づける。また、住みよい住まいと住環境づくりを、住民や住宅関連事業者、行政が協働で推進するための基本的指針とする。

日本計画の位置づけ



### 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。

また、社会動向や施策の効果や達成度等を踏まえ、概ね5年を目途に見直しを行う。

第2章 住宅・住環境の問題点・課題 2-1 問題点・課題

南砺市を取り巻く現状や住生活に関する意識調査の結果から、次のような問題点・課題が挙げられる。





### 第3章 住宅施策の目標と基本方針

#### 3-1 目標と基本方針

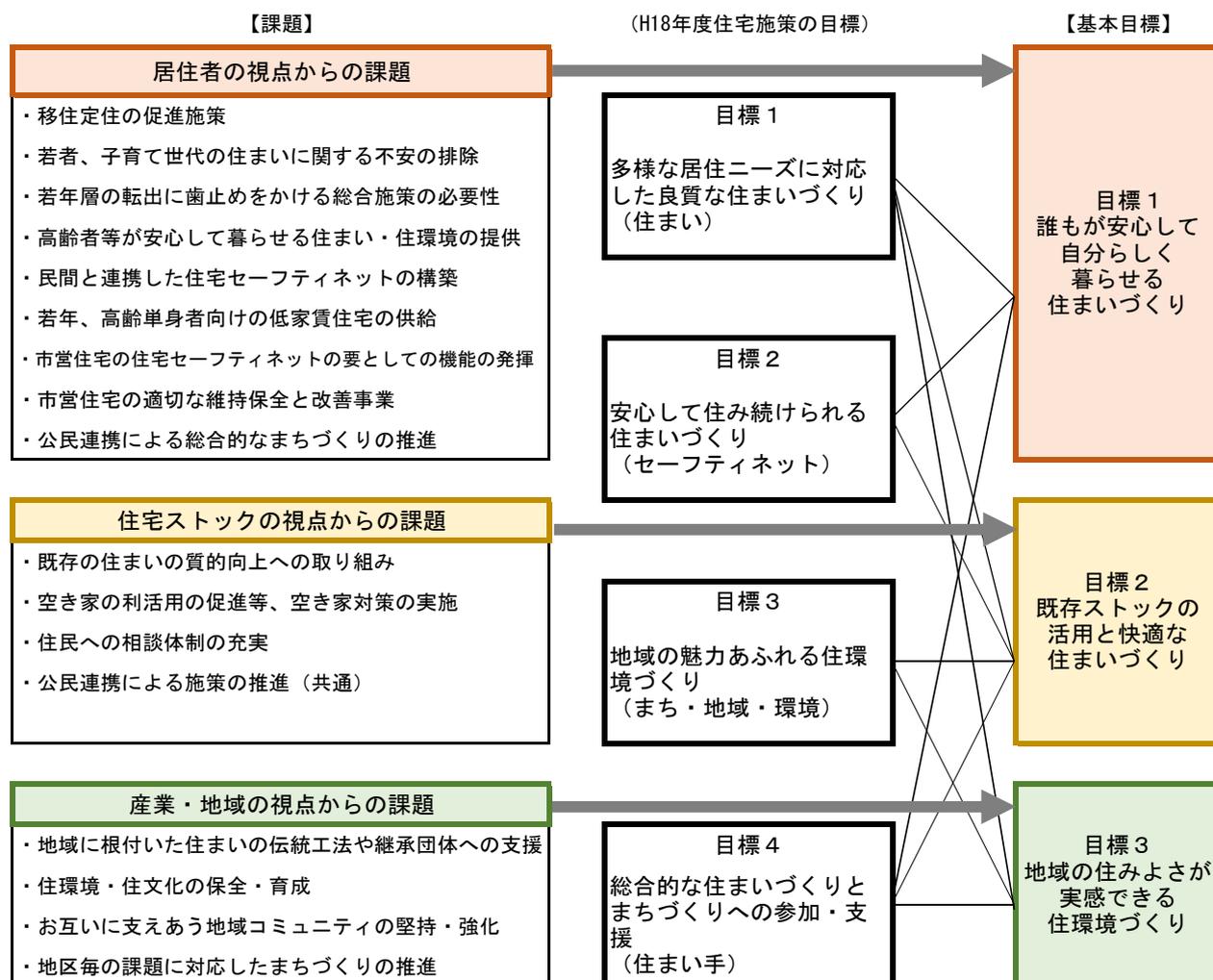
##### (1) 基本目標

本市の総合計画で「美しく住みよいまち」「創造的で元気なまち」「開かれたふれあいのまち」を基本目標に、他の関連計画と連携しながらその実現に向けた取り組みを推進している。

また、南砺幸せなまちづくり創生総合戦略では、将来にわたって地域経済社会を維持できるよう、市民の「やる気」を支援し、「やりたいこと」が「できる」環境の実現に向けて取り組んでいる。

本計画においても、この基本目標に向かい住民が生き生きと住み続けられる住まいと住環境を創造するため、以下のとおり計画の目標を設定する。

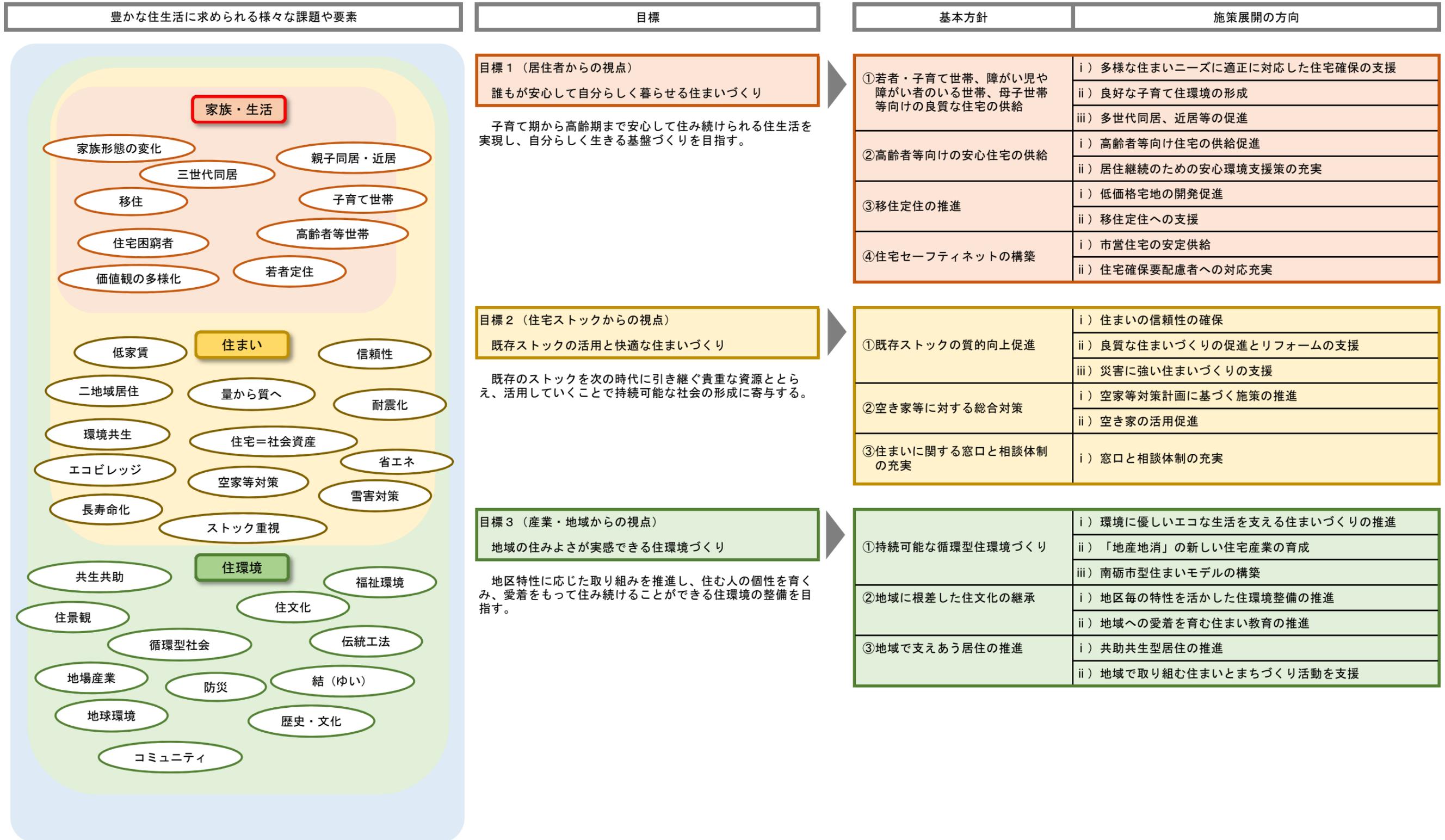
また、前回の南砺市公的賃貸住宅現況調査（住宅マスタープラン）では、平成18年度富山県住まい・まちづくり計画の4つの目標に準じて目標設定をしていたが、今回は、第2章で整理した3つの視点（住生活基本計画（H28.3見直し策定）における視点）から見た諸課題に対応させ、3つの目標として設定する。





(2) 基本方針

3つの基本目標とこれを実現するための基本方針と施策の展開方向を以下に整理して示す。





### 3-2 市営住宅に係る施策の目標と方針

#### (1) 目標と方針

市営住宅は、時代の社会情勢の変化に合わせて重点とするその役割が変化してきているが、多様化する住宅確保要配慮者へ適切に対応し、住宅セーフティネットの要を担うとともに、広く民間市場と協働して重層的なセーフティネットの形成を図ることが求められている。

平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省）が示され、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減の観点から、従来以上に既存ストックの活用を重視した施策への転換が求められている。

また、地域を構成する一要素として、定住の促進や住みよい地域コミュニティの形成等、まちづくり面での公的役割を発揮することも重要である。

これらを踏まえ、市営住宅の施策に係る目標と方針を以下の通りとする。

#### 目標1 住宅セーフティネット機能の充実

- 方針
- ・ 将来を見据えた住宅困窮者への適切な対応による住宅セーフティネットの要（かなめ）としての機能の発揮
  - ・ 民間市場と協働し、重層的な住宅セーフティネットを形成
  - ・ 福祉分野などの関連施策と連携し、きめ細かな住宅セーフティネットを構築

#### 目標2 市営住宅ストックの適切な保守・管理と改善事業の推進

- 方針
- ・ 適切な保守・管理による良質なストックの形成
  - ・ 基本性能の向上に向けた改善事業の実施及び長寿命化への対応
  - ・ 必要に応じた建替え、再配置の推進

#### 目標3 定住促進への寄与

- 方針
- ・ 若者・子育て世帯、I・J・Uターン、田舎暮らし志向者等の定住促進を先導し、持続可能で活力ある地域づくりを推進
  - ・ 戸建て空き家を活用した地域優良賃貸住宅（公共供給型）等、南砺市型定住促進モデル住宅の試行
  - ・ 地域のコミュニティ活動の場を提供し、地域活性化や世代間交流の活発化に対応

#### (2) 市営住宅等の目標戸数

市営住宅等の供給目標量に対する需要推計等の算定結果を総合的に勘案し、計画最終年度における目標戸数は、公営住宅については370戸～390戸、特定公共賃貸住宅については現状維持戸数、その他の賃貸住宅については、一部を用途廃止や時点入居者等へ譲渡し、減戸とする。

## 第4章 住宅施策の展開

### 4-1 住宅施策の展開

以下に、3つの基本目標とそれぞれの基本方針に基づく具体的な施策展開について整理する。

#### (1) 基本目標1 誰もが安心して自分らしく暮らせる住まいづくり

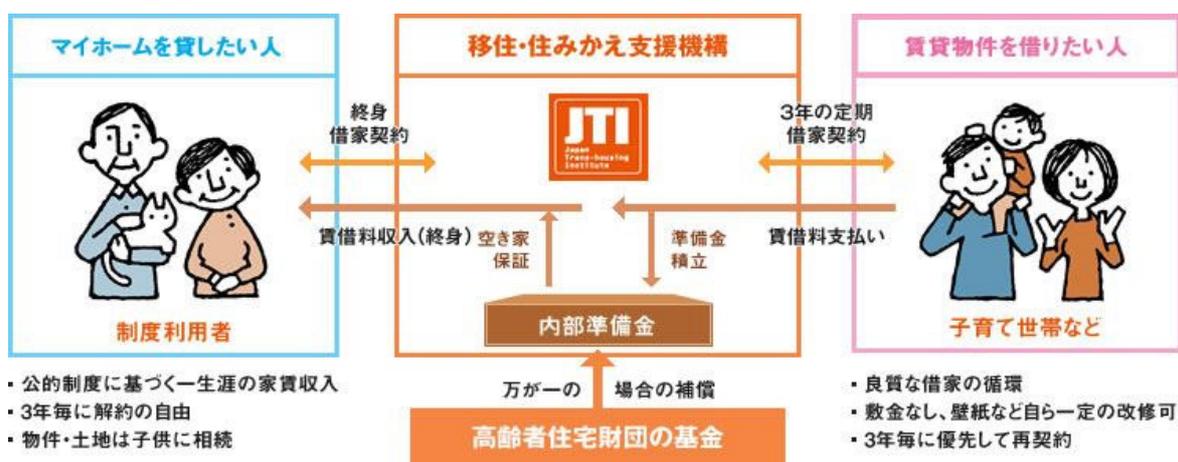
子育て期から高齢期まで、様々な家族形態に応じて安心して住み続けられる住生活を実現し、自分らしく生きる基盤づくりを目指す。

##### 基本方針① 若者・子育て世帯、障がい児や障がい者のいる世帯、母子世帯等向けの良質な住宅の供給

###### i) 多様な住まいニーズに適正に対応した住宅確保への支援

- 若者・子育て世帯、障がい児や障がい者のいる世帯、母子世帯等向けに「地域優良賃貸住宅制度」等を活用した良質で低家賃の公的賃貸住宅の建設を促進する。
- 収入基準等から公営住宅に入居できず、市外へ転出する世帯を抑制するため、中堅所得者向けの地域優良賃貸住宅（公共供給型）のニーズを検討し、供給を推進する。
- 住み替えを希望する高齢者世帯の住宅を借り上げて、より広い住宅を必要としている子育て世帯に貸し出す「マイホーム借り上げ制度」の普及を図るため、市独自の支援策を検討する。

□「移住・住みかえ支援機構」によるマイホーム借り上げ制度の概要



---

## ii) 良好な子育て住環境の形成

- 育児しながら場所や時間にとらわれず柔軟な働き方ができる「テレワーク（※1）」等の就業形態を支援し、仕事と育児の両立が可能な環境づくりを推進する。
- 妊産婦や乳幼児等に配慮された建築物等のバリアフリー化を推進する。
- 安全・安心な歩行空間を確保するため、通学路を主とした歩道の整備を推進する。
- 身近で歩いて行ける距離に、空地や未利用地を活用した子どもの遊び場等、子どもが安全で健やかに成長できる子育て住環境づくりを、NPO法人等の民間が主体となって推進できるよう支援する。また、森の中で自然体験を主に自由保育を展開する「森のようちえん(※2)」についても調査研究を進める。

## iii) 多世代同居、近居等の促進

- 若者の親世代との同居・近居等の促進は、子育ての協力等でメリットが大きく、また、若者の市外流出や空き家化の防止の観点から有効である。  
このため、親と子と孫からなる「三世代居住推進住宅改修等助成制度（予定）」や「三世代同居世帯奨励事業」の同居施策を継続する。
- 今後は、定住奨励金（持家奨励金）と併せて子育て世帯と親世帯の近居や隣居施策を検討し、推進する。

## 基本方針② 高齢者等向けの安心住宅の供給

### i) 高齢者等向け住宅の供給促進

- 福祉施策と連携し、シルバーハウジング（※3）の供給を推進する。
- 比較的健康的な高齢者等が、家庭的な雰囲気の中で助け合い共同生活を送るシェアハウス等のグループ居住に対する支援策を検討し、普及を促進する。
- 福祉施策と連携した共同生活住宅のサービス付き高齢者向け住宅やグループホーム等の多様な居住施設に対する支援策を検討し、供給を促進する。

---

#### 【用語の説明】

##### ※1：テレワーク

情報通信手段を取り入れた就業形態で、「tere（離れた場所）でwork（働く）」の意。場所や時間に縛られない働き方で、育児や介護に伴う課題への解決策としても期待されている。

##### ※2：森のようちえん

「年間を通じて定期的に同じ森に出かけ、そこで基本的には自由保育を展開」する保育活動をさす。  
森の中での自由保育を通して、子どもたちには「五感をフルに使うことで森や生き物の様子を感じ取る力を伸ばすことができる」「無意図的・無計画的に多様なものに出会うため、自発的かつ積極的に想像力を駆使して創意工夫を凝らそうとするようになる」「仲間集団とのコミュニケーション能力を向上させて他者と協力しようとする姿勢が身につく」などの特性が認められている。

##### ※3：シルバーハウジング

60歳以上の高齢者や障がい者が、自立して生活を営むことができるように配慮された公営住宅で、生活相談室や団らん室を併設し、福祉政策と連携した生活支援サービスが受けられる。本市は20戸整備している。

---

## ii) 居住継続のための安心環境支援策の充実

- 高齢者等世帯に対し、バリアフリー化等の「高齢者が住みよい住宅改善事業」等の支援策を継続するとともに、緊急通報サービスの普及を図る。
- 地域住民が行う高齢者への声かけや見守り活動等、地域ぐるみの支えあい体制を構築する。
- 高齢者等の外出機会を増やし生きがいがいづくりにつながる「なんバスで暮らそう事業」を拡充するとともに、高齢者等の便利で安全な移動手段である公共交通機関の充実を図るまちづくりを推進する。

## 基本方針③ 移住定住の推進

### i) 低価格宅地の開発促進

- 宅地を低価格で供給できるように、「優良住宅団地開発支援事業」等の民間宅地開発事業者に対する支援制度を、新たな企業誘致につなげる上でも継続する。また今後は、既存宅地や空地の再活用による宅地開発の支援策を検討していく。

### ii) 移住定住への支援

- 移住定住希望者に対し、いつでも相談できる窓口や相談体制を整え、移住定住につながる多様できめ細かい対応を検討する。  
また、移住コンシェルジュの委嘱を通じ、地域の魅力だけでなく、地域が必要としている人材情報等、ターゲットを意識した情報発信を行う。
- 住宅取得者を主な対象にした「南砺市定住奨励金事業」等の定住支援事業を継続実施する。
- 市外からの転入世帯や新婚世帯の民間賃貸住宅入居を支援する家賃補助制度を継続実施する。
- 五箇山地域への移住を促進するため、空き家を活用した移住世帯を募り、リフォーム等の費用の補助を行う。また、就職を機に市内に転入する世帯への引越し費用の助成制度を継続実施する。

## 基本方針④ 住宅セーフティネットの構築

### i) 市営住宅の安定供給

- 住宅セーフティネット機能の中核として、経済的住宅困窮者の受け皿としての戸数目標及び団地別活用方針に基づき、また、社会情勢に応じた検討を行いながら整備を図っていく。
- 市営住宅の一部を、高齢者優先住宅としたり、単身者入居の要件を緩和する等、柔軟で多様なセーフティネット機能の発揮に努める。
- 市営住宅の現状に応じ、居住性向上、福祉対応、安全性確保のための必要な改善事業を実施する。また、耐久性向上のための長寿命化改善事業を実施する。

### ii) 住宅確保要配慮者への対応充実

- 住宅確保要配慮者（高齢者の他、障がい児や障がい者のいる世帯、ひとり親世帯、DV被害

者等)世帯の居住の安定を図るため、入居制限のない賃貸住宅や見守り・保証人等の居住支援サービスの情報窓口を充実する。また、それぞれの世帯の事情に応じた適切な住まいが確保されるよう、福祉団体や不動産関係団体等と連携を密にしながら対応の充実を図る。

○南砺市への転入世帯等向けの民間賃貸住宅への家賃補助制度を継続実施する。

## (2) 基本目標2 既存ストックの活用と快適な住まいづくり

既存のストックを、次の時代に引き継ぐ貴重な資源ととらえ、活用していくことで持続可能な社会の形成に寄与する。

### 基本方針① 既存ストックの質的向上促進

#### i) 住まいの信頼性の確保

○住宅の性能水準を第三者機関が客観的に評価及び表示する「住宅性能表示制度(※1)」の普及を図るため、関連業界と連携しPRと啓発活動に取り組む。

○既存住宅の流通やリフォーム市場の増大に伴う各種紛争に対処するため、紛争処理機関の紹介や、紛争を未然に防ぐための建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵担保保護法に基づく保険や保証制度の活用等を促進するため、PRと啓発活動に取り組む。

#### ii) 良質な住まいづくりの促進とリフォームの支援

○「木造住宅耐震改修支援事業」の活用促進を図り、住まいの耐震化を促進する。また、経済的理由で大がかりな改修ができない場合に、家屋が倒壊しても一定の空間を確保できる装置として「耐震シェルター」等の方法もあり、これらの設置に係る市独自の支援制度を検討する。

○「長期優良住宅(※2)」の普及を促進し、耐久性や省エネ性の高い住まいづくりを促進する。このため、国の支援制度とは別に、維持管理のしやすい設備配管の敷設や、断熱性向上に係るリフォームの支援策を検討する。

○南砺市の気候風土に合った改修方法や低価格化についてのマニュアルを作成する。

#### iii) 災害に強い住まいづくりの支援

○屋根雪下ろしや除排雪作業の負担軽減のための「高齢者宅除雪支援事業」及び積雪による倒壊等による危険防止のための「克雪住宅普及事業」の支援制度を拡充し、継続する。

#### 【用語の説明】

##### ※1：住宅性能表示制度

平成11年に制定された「住宅の品質確保に関する法律」に基づき、住宅の性能水準(9つの区分)に関する事項を第三者機関の客観的な基準により評価・表示する制度。

##### ※2：長期優良住宅

平成20年の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定住宅のことで、劣化対策や耐震性、省エネ、維持管理・更新の容易性等の仕様を備え、環境負荷の低減を図りつつ良質な住宅ストックを将来世代に継承することを目的としている。認定住宅は、税の特例措置等が受けられる。

○春先から夏にかけて発生するフェーン現象や山間を縫って吹く台風等の強風により、火災が大災害につながる恐れがある。このため、火災報知機の設置はもとより、関連機関と連携しながら防災意識向上のための啓発活動を推進する。

## 基本方針② 空き家等に対する総合対策

### i) 空家等対策計画に基づく施策の推進

○平成28年度策定中の「空家等対策計画」に基づき、空き家の定期的な実態調査を実施するとともに、高齢化等によって予想される空き家の増加を抑制する取り組み、空き家等を活用する意識の啓発、管理不全状態に陥らないように適正管理を促す施策を推進する。

○特定空家等（※1）は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいた「空家等対策計画」により、計画的に解体・除却を促進する。

○空き家に関する市民からの相談への対応については、南砺で暮らしません課が総合相談窓口として対応し、空き家に関する情報を一元化すると共に、様々な空き家の要因に応じて関係団体と連携して対応するシステムを検討する。

特定空家等、複数の部局に関わる案件の場合は、総合相談窓口が関連部局間のとりまとめや連絡調整を行い、また、空家等対策における重要な事項に関しては、南砺市空家等対策協議会で協議する。

### ii) 空き家の活用促進

○空き家は、移住定住の促進、住宅困窮者への対応、地域の活性化につながるよう他の関連施策と連携し利活用を促進する。また、自然豊かな山里暮らしの南砺市らしい住まい方・空き家活用例を発信し、空き家の所有者等で活用を望む者に対するリフォーム支援を拡充する。

○空き家所有者に対する市場情報の提供や、賃貸・売却に向けた課題と支援策に関する情報提供を強化することにより、住宅市場への流通を促進させる。

#### （事例1）

県内からの移住者により、井波市街地での町屋をリノベーションし、「BED & CRAFT」という新しいコンセプトでゲストハウスをオープンさせた。井波彫刻の体験を通じて町全体をホテルに見立て、居酒屋やカフェなどに出かけてもらうための拠点となる。市内に建設されるゲストハウスと連携を図りながら市全域へ広げる予定。

#### （事例2）

城端市街地の空き家を活用した定住促進や地域おこしに取り組む（一社）城端景観・文化保全機構が行う「城端生き生きプロジェクト」により、大工町の町屋を改修し、むぎや祭や曳山祭等への宿泊、誘客施設として活用している。

#### 【用語の説明】

※1: 特定空家等

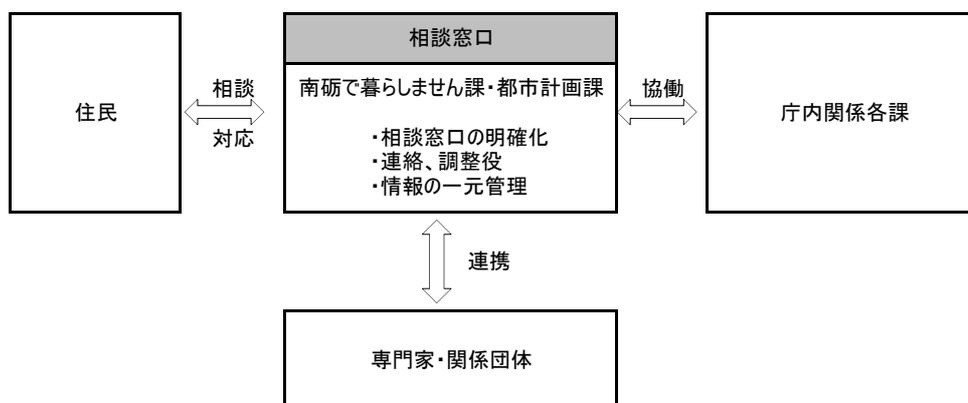
空家等対策の推進に関する特別措置法に定義された空き家等で、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある等の状態であると認められるものをいう。

### 基本方針③ 住まいに関する窓口と相談体制の充実

#### i) 窓口と相談体制の充実

- 住民からの住まいに関する市の相談窓口を、主務課2課（南砺で暮らしません課・都市計画課）に設置し、関係各課と連携し対応する庁内体制を構築する。
- 住まい探し、住替え、リフォーム、助成制度等の一般相談に関しては庁内の関係各課と連携して対応するとともに、相続や税等のより専門的な相談内容については、関係専門団体と連携して対応する。

□住まいの窓口と相談体制



- 南砺市定住促進ガイドブックやインターネットを活用し、住みよい南砺市を内外にアピールする。アピールにあたっては、観光地としてだけでなく住む場所としての魅力、例えば本市が力点を置く移住対策とその実績、医療や子育て環境面を、他市町村と比較した雑誌社等のランキングや、子育てや婚活、起業支援策の充実等を具体的に発信していく。

### (3) 基本目標3 地域の住みよさが実感できる住環境づくり

地区特性に応じた取り組みを推進し、住む人の個性が生まれ、愛着をもって住み続けることができる住環境の整備を目指す。

#### 基本方針① 持続可能な循環型住環境づくり

##### i) 環境に優しいエコな生活を支える住まいづくりの推進

- エコビレッジ構想（持続可能で循環型社会づくりの考え方）に基づき、バイオマスエネルギーの木質ペレットや間伐材等を活用したストーブの普及等に関する支援事業と連携し、地球環境に優しい住まいづくりに取り組む。

- 
- 自然エネルギーの活用促進に向け「住宅用太陽光発電システム設置補助事業」の継続を図る。  
また、市の8割を占める豊富な森林資源を活用したバイオマスエネルギーによる熱供給、発電等について暮らしへの活用や、本市を流れる小矢部川や庄川の豊かな水資源を活かした小水力発電の推進を図る。
  - お互いに支えあう社会づくりと環境に負荷の少ない暮らし方を、単に自然エネルギーを活用するだけでなく、食事や食材調達、共同作業といった生活全般にわたり助け合っていく協働のコミュニティの在り方について啓発を行う。

## ii) 「地産地消」の新しい住宅産業の育成

- 山間部には、合掌造りの伝統工法を継承し、住まいづくりにも優れた技能をもつ大工や森林組合があり、また、住文化と密接に結びついた五箇山和紙、井波彫刻、城端絹織物等の伝統の技がある。これらの伝統の技や地場産品を活かした「地産地消」の考え方の新しい住宅産業の育成に向けた啓発を図る。
- 地元の木材を積極的に利用する「木材利用促進事業制度」の活用促進を図る。

## iii) 南砺市型住まいモデルの構築

- 地域材等の資材供給から設計・施工に至るまでの関連事業者が、連携体制を構築し、地域資源を活用した地域の気候・風土にあった「南砺市型住まいモデル」の取り組みを促進し、地域の住文化の継承や南砺市らしい住まい方として内外に発信していく。  
また、建築資材の調達から設計・施工までの複数のグループで構成して取り組む事業者への国土交通省の支援事業「地域型住宅グリーン化事業」を活用した取り組みを推進し、「南砺市型住まいモデル」の構築につなげる。

## 基本方針② 地域に根差した住文化の継承

### i) 地区毎の特性を活かした住環境整備の推進

- 本市は、瑞泉寺や善徳寺の門前町として栄えた井波地区や城端地区、市場町として栄えた福野地区や福光地区、中世に新田開発が進められた井口地区、豪雪地帯で日本の他の地域にみられない“合掌造り家屋”の集落が保全されている五箇山地区等、それぞれの風土に根ざした環境があり、固有のまちなみや住文化を育んできた。  
これらを、地区ごとの魅力としてさらに醸成し、そこにある歴史的・文化的建築物や景観等を活かした住まいづくりや住環境整備を推進する。
- 井波地区の八日町通りや上新町、三日町通りでは、景観まちづくりの住民協定が締結され、地域のより良い景観形成に向けた取り組みがある。これらを支援する助成制度の活用をさらに促進する。

○地区毎の特徴を活かし、アイデンティティを確立するために、祭事や年中行事の継承・復活等の地域ぐるみの活動の促進が重要で、まちなかにある空き家や空き地を活用した場づくりを推進する。

## ii) 地域への愛着を育む住まい教育の推進

○地域には地域にあった住まいの良さがある。このため、教育機関と連携し、豊かな住文化や住環境をみんなで育む意識や、地元を愛する気持ちが育まれるような住まい教育を地域に受け継がれるように働きかける。

○子どもたちにとって地域社会での地縁的な教育力の低下が、ひいては地域社会全体のコミュニティ意識の希薄化にもつながっていることが指摘されるなか、「結」と「土徳」の精神風土を大切にするとともに、遊び場等の活動の場の確保や地域ぐるみの活動の推進等、地域社会における教育の充実を推進する。

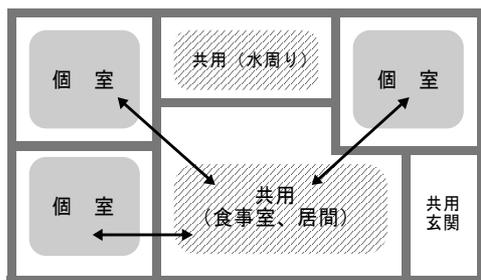
## 基本方針③ 地域で支えあう居住の推進

### i) 共助共生型居住の推進

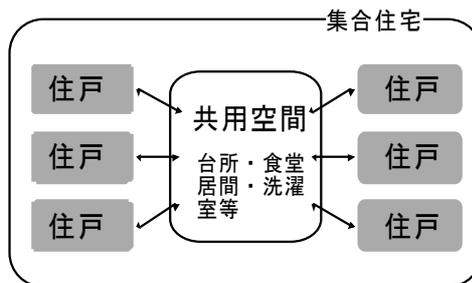
○プライバシーを保ちながら、複数の人が支えあって住まう共助共生型居住や、地域で高齢者等を見守るコミュニティ重視型の住まい方が求められている。

このため、シェアハウスやコレクティブハウス等の住まい方の普及啓発を図ると同時に、空き家活用方法や支援策を検討する。

※シェアハウス：1つの住宅に複数人で住み、食事室や浴室等を共用する共同生活住宅。



※コレクティブハウス：簡易な水回りをもつ独立した居住空間をもち、生活の一部を共同化する居住形態



### ii) 地域で取り組む住まいとまちづくり活動を支援

○地域活動に積極的に取り組む自治振興会への地域づくり交付金により、地域内分権の推進、地域課題の解決、人材育成等の支援を行う。

○様々なコミュニティ単位での各種講演会やシンポジウムの開催、広場や集会所等の住民が集まる場の整備等の支援策を検討し、住民主体の住まいとまちづくり活動を促進する。

○今後、ますます少子高齢化が進行し、地域や市民ニーズの多様化が予想されるため、地域組織の運営のあり方を検討し、市民や各種団体と共に「小規模多機能自治」実現にむけて普及啓発を図る。

---

## 4-2 市営住宅整備計画

### (1) 整備方針

#### □住宅セーフティネット機能の充実

##### ①住宅困窮者への対応

○低所得者や住まいを確保しにくい若年層や高齢者・障がい者等、住宅困窮者の居住の安定確保を図るため、将来を見据えた必要で適切な量の公営住宅等の供給を図る。

##### ②福祉施策との連携

○少子高齢化が進行するなか、現在の公営住宅の高齢化率が34.7%と高いことから、高齢者や障がい者等が安全で安心できる環境づくりを推進する。

○公営住宅においては、シルバーハウジング（P48用語説明参照）の供給を推進する。

○国が進める「スマートウェルネス拠点整備事業（※1）」等を活用し、既存の市営住宅をモデル拠点として民間福祉関連事業者との連携を図り、また、新たに建替える市営住宅団地においては、周辺地域にも開かれた高齢者生活支援施設を併設する等、促進を図る。

##### ③子育て世帯（母子・父子家庭を含む）への対応

○市営住宅への入居にあたって、子育て世帯の優先入居や、親世帯との近居実現のための入居等、子育て世帯が安心して住める住宅として活用を進める。

また、空き家や集会施設を、管理面で支障のない範囲で子育て支援施設としての活用を進める。

#### □市営住宅ストックの適切な保守・管理と改善事業の推進

##### ①既存ストックの現状把握及び日常的な保守・管理の推進

○住宅セーフティネットの要として、良質なストックを将来世代に継承していくことを基本とし、定期的な点検で現状を把握しながら活用方針を定め、適切な保守・管理及び必要に応じた建替えや再配置を行っていく。

また、団地・住宅棟毎に保守管理データを整理する。

##### ②基本性能の向上に向けた改善事業の実施及び長寿命化対応

○日常的な保守点検に基づく補修はもちろん、長期的な計画に基づいた修繕の実施、さらに、時代のニーズに合わなくなった間取りや設備等の改善を図る。

---

#### 【用語の説明】

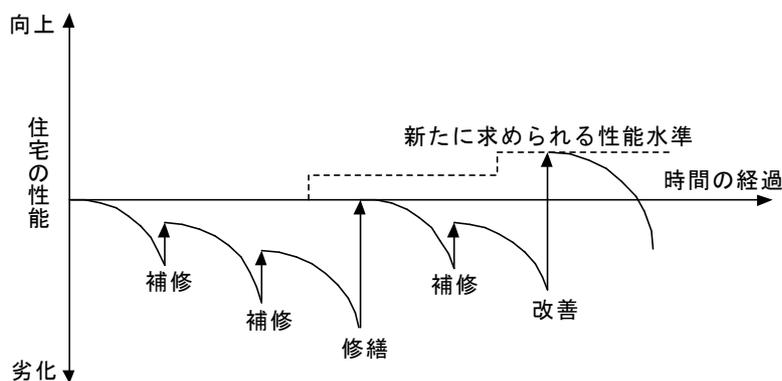
※1：スマートウェルネス拠点整備事業

高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するための国の支援事業。

住宅団地等における子育て支援施設や高齢者生活支援施設等の福祉施設の整備を促進するための支援策が盛り込まれている。

○建物の質の面においては、居住性の向上や高齢者対応、安全性向上等、基本性能向上につながる改善事業を推進する。また、改善事業のうち、長寿命化の効果が期待されるものについては長寿命化改善事業を実施し、建物のライフサイクルコストの縮減に向けた対応を重視する。

□住宅の性能水準と保全のイメージ



□保全に係る事業の例

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>●補修の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏り補修</li> <li>・外壁や内壁の部分補修等</li> </ul> | <p>●修繕の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁塗り替え</li> <li>・屋上防水</li> <li>・クロス、タイル張替え等</li> </ul> | <p>●改善の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上断熱防水</li> <li>・外装材の仕様向上</li> <li>・給排水管更新</li> <li>・バリアフリー化等</li> </ul> |
|--|--|--|

□定住促進への寄与

○本市の住宅施策の重要な課題である定住促進に対し、中堅所得者向けの地域優良賃貸住宅（公共供給型）や、地区ごとの定住促進に資する低廉で良質な賃貸住宅の供給を検討する。

□市営住宅の公民連携による整備

○公営住宅等整備における民間活力導入に関する国の支援制度の拡充を受け、PFI・PPP（※1）手法の導入による公民連携の市営住宅整備の可能性を検討する。

【用語の説明】

※1：PFI・PPP

プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。公共サービスの提供を民間が行うことで、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金とノウハウを活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方。PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）は、公民が連携して公共サービスの提供するスキームのことで、PFIもPPPの代表的な手法の1つである。

---

#### □地域優良賃貸住宅制度の活用

- 特定公共賃貸住宅については、地域優良賃貸住宅制度を活用して低所得者層に対応する等、戸数バランスを図りながら柔軟に対応する。
- 平成27年より、戸建て空き家を子育て世帯向けに改修し、地域優良賃貸住宅として供給する取り組みへの国の支援が拡充され、空き家対策にも繋がることからこれらの制度の活用を検討する。

(2) 団地別ストック活用計画

凡例：【経過年数】○(0~20年)、△(21~35年)、×(35年以上)。【空き家率】H28.8時点。【応募状況】1部屋に対する応募数を表す指標。入居希望者が多いほど高い数値となる。

| 種別       | 地区 | 団地名      | 戸数      | 建設年度         | J       |      | 評価指標 |       |        | 総合的判断の考え方  | 活用方針   | 管理戸数の目標   |
|----------|----|----------|---------|--------------|---------|------|------|-------|--------|--|--|---|
|          |    |          |         |              | H23活用計画 | 改善履歴 | 経過年数 | 空き家率  | 応募状況   |  |  |   |
| 公営住宅     | 城端 | 荒田町団地    | 24      | S53, S56     | 改善      |      | ×    | 8.3%  | 19.6%  | ・既に35年以上を経過し、維持管理上の課題も多く応募率も低い。よって、用途廃止や減戸を図りながら別地での建替えを検討する。  | 用途廃止又は別地建替え  | 既に耐用年限の半数以上を経過し維持管理が困難になりつつある団地で、応募も少ない団地の荒田町団地及びもみじ野団地については、建替えや用途廃止とする、全体の管理戸数については、目標戸数の検討に基づき380戸程度(370~390戸の間)とする。<br>また、これにより現状より20戸程度減戸とする対象団地については、廃止が決定されている庚申塚(-1)の他、荒田町・もみじ野団地、及び増戸が計画されていた遊部住宅のぞみの3団地を対象に、再生団地計画を検討し再配置を行う。 |
|          |    | 泉沢団地     | 30      | H3, H4       | 改善      | 有    | △    | 33.3% | 4.1%   | ・改善履歴もあり、適切な維持管理を図る。他方、応募が少なく、子育て環境の充実等の改善を推進する。   | 改善   |   |
|          |    | 理休団地     | 10      | H11          | 維持      |      | ○    | 0.0%  | 55.6%  | ・比較的新しい団地で空き家もなく、適切な維持管理を行っていく。  | 維持   |   |
|          |    | 新町団地     | 8       | H15          | 維持      |      | ○    | 0.0%  | 0.0%   | ・木造であるが、比較的新しい団地で空き家もなく、適切な維持管理を行っていく。   | 維持   |   |
|          |    | 南部団地     | 14      | H16, H17     | 維持      |      | ○    | 7.1%  | 113.3% | ・木造であるが、比較的新しい団地で空き家も少なく、適切な維持管理を行っていく。  | 維持   |   |
|          | 井波 | 庚申塚住宅    | 1       | S29          | 廃止      |      | ×    | 0.0%  | 0.0%   | ・長寿命化計画でも「用途廃止」となっており、戸数減1の用途廃止とする。  | 用途廃止   |   |
|          |    | 山見住宅     | 36      | S56, S59, H3 | 改善      | 有    | △×   | 11.1% | 15.5%  | ・古い建物だが改善履歴もある。他方、空き家は少ないが、応募者も少なく、居住性向上等の改善事業を順次実施していく。   | 改善   |   |
|          |    | 栄町住宅     | 25      | H15          | 維持      |      | ○    | 0.0%  | 91.7%  | ・比較的新しい団地で空き家もなく、適切な維持管理を行っていく。  | 維持   |   |
|          |    | 戸板住宅     | 12      | H18          | 維持      |      | ○    | 0.0%  | 150.0% | ・木造であるが、比較的新しい団地で空き家もなく、適切な維持管理を行っていく。   | 維持   |   |
|          | 福野 | もみじ野団地   | 32      | S49, S50     | 建替え     |      | ×    | 9.4%  | 52.6%  | ・長寿命化計画で「建替え」となっている。また、現在の空き家は3戸で少ないが、応募状況は高くない。今後の建物の維持管理の状況や応募状況を見て、荒田町団地と遊部住宅のぞみとともに、再生団地計画を作成し団地毎の管理戸数や再配置計画を定める。                                      | 建替え  |   |
|          |    | 旅川団地     | 24      | S56, S58     | 改善      | 有    | △×   | 4.2%  | 50.0%  | ・古い建物だが改善履歴もあり、適切な維持管理を図る。他方、空き家は少ないが、応募状況にばらつきがある。立地特性を生かしながら居住性向上等の改善事業を順次実施していく。  | 改善   |   |
|          |    | 梅ヶ島団地    | 24      | S63          | 改善      | 有    | △    | 12.5% | 10.0%  | ・古い建物だが改善履歴もある。他方、空き家は少ないが、応募者も少ない。立地特性を生かしながら居住性向上等の改善事業を順次実施していく。  | 改善   |   |
|          |    | クリゾンテム住宅 | 26      | H17          | 維持      |      | ○    | 0.0%  | 366.7% | ・駅前立地で交通利便性も高く、応募者も多い。比較的新しい団地でもあり、適切な維持管理を行っていく。  | 維持   |   |
|          | 福光 | みなみ団地    | 36      | S56, S57     | 改善      | 有    | △×   | 11.1% | 18.4%  | ・古い建物だが改善履歴もある。他方、空き家は少ないが、応募者も少ない。立地特性を生かしながら居住性向上等の改善事業を順次実施していく。  | 改善   |   |
|          |    | 再開発ビル住宅  | 20      | S53          | 改善      | 有    | ×    | 0.0%  | 60.0%  | ・古い建物だが改善履歴もある。他方、現時点での空き家はない。市街地立地の特性を生かしながら居住性向上等の改善事業を順次実施していく。   | 改善   |   |
|          |    | ひまわり団地   | 35      | S62, H1      | 改善      | 有    | △    | 2.9%  | 23.9%  | ・古い建物だが改善履歴もある。他方、空き家は少ないが、応募者も少ない。立地特性を生かしながら居住性向上等の改善事業を順次実施していく。  | 改善   |   |
| 401戸     |    | 遊部住宅のぞみ  | 44      | H24          | ※1      |      | ○    | 2.3%  | 145.5% | ・新しい団地で立地・居住性ともよく、適切な維持管理を行っていく。応募状況もよく、荒田町団地ともみじ野団地とともに再生団地計画を作成し、適切な増戸を図る。   | 維持及び増戸   | -21戸<br>380戸  |
| 特公賃・地域特賃 | 城端 | 理休団地     | 20      | H11          | 維持      |      | △    | 0.0%  | 14.3%  | ・(再掲)比較的新しい団地で空き家もなく、適切な維持管理を行っていく。  | 維持   | 当面の管理戸数を維持する。   |
|          |    | 利賀       | パーク若宮団地 | 10           | H14     | 維持   |      | ○     | 30.0%  | 8.8%   | ・木造小規模団地で、長寿命化計画では改善課題もなく維持管理となっているが、空き家に対する応募者が少なく、子育て環境の充実や居住性向上等の改善事業を順次実施していく。                                     |   |
|          | 井波 | 栄町住宅     | 7       | H15          | 維持      |      | ○    | 0.0%  | 60.0%  | ・(再掲)比較的新しい団地で空き家もなく、適切な維持管理を行っていく。  | 維持   |   |
|          |    | 戸板住宅     | 4       | H18          | 維持      |      | ○    | 0.0%  | 8.3%   | ・(再掲)木造であるが、比較的新しい団地で空き家もなく、適切な維持管理を行っていく。   | 維持   |   |
|          | 福野 | 柴田屋団地    | 24      | H6           | 改善      |      | △    | 4.2%  | 2.1%   | ・空き家は多くはないが、応募者が少ない。高齢者対応の強化や居住性向上等の改善事業を順次実施していく。   | 改善   |   |
|          |    | 松原団地     | 24      | H8           | 改善      |      | ○    | 0.0%  | 10.9%  | ・現時点で空き家はないが、空き家になると応募者が少ない。ニーズに合わせて、居住性向上等の改善事業を順次実施していく。   | 改善   |   |
| 129戸     | 福光 | クリゾンテム住宅 | 10      | H17          | 維持      |      | ○    | 0.0%  | 228.6% | ・(再掲)駅前立地で交通利便性も高く、応募者も多い。比較的新しい団地でもあり、適切な維持管理を行っていく。  | 維持   | 0戸  |
| 賃貸住宅     | 平  | 西町住宅     | 30      | H6           | 改善      |      | △    | 0.0%  | 13.0%  | ・現時点で空き家はないが、空き家になると応募者が少ない。ニーズに合わせて、居住性向上等の改善を順次実施していく。   | 改善   | 老朽化が進んでいる団地や空き家が多く応募者も少ない団地については、減戸する。  |
|          |    | 中畑住宅     | 3       | S56          | 維持      |      | ×    | 33.3% | 0.0%   | ・H15年に改修した低層耐火建築物の小規模団地であり、市営住宅ストックとして適切に維持管理を行っていく。   | 維持   |   |
|          | 上平 | 新屋住宅     | 4       | S63, H1      | 改善      |      | △    | 0.0%  | 0.0%   | ・中村住宅は、長寿命化計画で用途廃止方針となっている。その他の新屋住宅・下島住宅・西山住宅は、周辺の環境に調和した戸建て住宅で、当初の定住施策目的を達成し、居住者も固定していることから、地域で使う集会施設やゲストハウス等の転用活用を含め地元組織へ譲渡する。(新屋-4戸、下島-11戸、中村-6戸、西山-1戸) | 譲渡   |   |
|          |    | 下島住宅     | 11      | H8~H12       | 維持      |      | ○    | 45.5% | 11.9%  |  | 譲渡   |   |
|          | 利賀 | 中村住宅     | 6       | S47          | 廃止      |      | ×    | 83.3% | 0.0%   |  | 用途廃止   |   |
| 西山住宅     |    | 1        | H7      | 改善           |         | △    | 0.0% | 12.5% | 譲渡     |  |  |   |
| 35戸      | 井口 | 榎ヶ丘団地    | 10      | H5, H15      | 維持      |      | ○△   | 0.0%  | 46.2%  |  | ・木造で井口地区唯一の市営住宅である。現時点で空き家はないが、空き家になった時の応募者は少ない。子育て世帯の田園居住を促進するモデル団地として、他の関連施策と連携しながら子供が健やかに成長できる環境づくりとともに適切に維持管理していく。 | 維持  |
| 計        |    |          | 565     |              |         |      |      |       |        |  | 522戸   |   |

※1)「南砺市公的賃貸住宅現況調査」で2期工事22戸を位置付け。



4-3 住宅施策の取り組みプログラム

(1) 施策類型と主な関連部局

住生活について、基本目標ごとに具体的な施策展開と主な関連部局を整理する。なお、重点施策については、住生活に関する意識調査の結果から特に要望の多いものを選択した。  
また、各施策を実施する際には、部局の枠にとらわれず連携を密にすることが目標達成に不可欠である。

施策分類の凡例・直接施策：市が直接独自に実施する施策

・支援・促進施策：地元や民間事業者等が行う取り組みに対し、助成制度による支援や、誘導・促進を図る施策

| 目標  | 基本方針                                      | 具体的な施策展開                    | 施策の分類 |         | 重点施策<br>● | 主な関連部局                    |
|---|---|-----------------------------|-------|---------|-----------|---------------------------|
|   |   |                             | 直接施策  | 支援・促進施策 |           |                           |
| 目標1<br>(居住者からの視点)<br><br>誰もが安心して自分らしく暮らせる住まいづくり | ①若者・子育て世帯、障がい児や障がい者のいる世帯、母子世帯等向けの良質な住宅の供給 | i) 多様な住まいニーズに適正に対応した住宅確保の支援 |       | ○       |           | 南砺で暮らしません課、都市計画課          |
|   |   | ii) 良好な子育て住環境の形成            |       | ○       |           |                           |
|   |   | iii) 多世代同居、近居等の促進           |       | ○       | ●         |                           |
|   | ②高齢者等向けの安心住宅の供給                           | i) 高齢者向け住宅の供給促進             | ○     | ○       | ●         | 地方創生推進課、都市計画課、地域包括ケア課、福祉課 |
|   |   | ii) 居住継続のための安心環境支援策の充実      | ○     | ○       |           |                           |
|   | ③移住定住の推進                                  | i) 低価格宅地の開発促進               |       | ○       |           | 南砺で暮らしません課、都市計画課          |
|   |   | ii) 移住定住への支援                |       | ○       | ●         |                           |
|   | ④住宅セーフティネットの構築                            | i) 市営住宅の安定供給                | ○     |         | ●         | 都市計画課、地域包括ケア課、福祉課         |
| ii) 住宅確保要配慮者への対応充実                              |   | ○                           |       |         |           |                           |
| 目標2<br>(住宅ストックからの視点)<br><br>既存ストックの活用と快適な住まいづくり | ①既存ストックの質的向上促進                            | i) 住まいの信頼性の確保               |       | ○       |           | 南砺で暮らしません課、都市計画課          |
|   |   | ii) 良質な住まいづくりの促進とリフォームの支援   |       | ○       | ●         |                           |
|   |   | iii) 災害に強い住まいづくりの支援         |       | ○       |           |                           |
|   | ②空き家等に対する総合対策                             | i) 空家等対策計画に基づく施策の推進         |       | ○       | ●         | 南砺で暮らしません課、都市計画課          |
|   |   | ii) 空き家の活用促進                |       | ○       | ●         |                           |
|   | ③住まいに関する窓口と相談体制充実                         | i) 窓口と相談体制の充実               | ○     | ○       | ●         | 南砺で暮らしません課、都市計画課          |
| 目標3<br>(産業・地域からの視点)<br><br>地域の住みよさが実感できる住環境づくり  | ①持続可能な循環型住環境づくり                           | i) 環境に優しいエコな生活を支える住まいづくりの推進 |       | ○       | ●         | エコビレッジ推進課、農林課、都市計画課       |
|   |   | ii) 「地産地消」の新しい住宅産業の育成       |       | ○       |           |                           |
|   |   | iii) 南砺市型住まいモデルの構築          |       | ○       |           |                           |
|   | ②地域に根差した住文化の継承                            | i) 地区毎の特性を活かした住環境整備の推進      | ○     | ○       |           | 文化・世界遺産課、都市計画課            |
|   |   | ii) 地域への愛着を育む住まい教育の推進       | ○     |         |           |                           |
|   | ③地域で支えあう居住の推進                             | i) 共助共生型居住の推進               |       | ○       | ●         | 市民生活課、都市計画課               |
| ii) 地域で取り組む住まいとまちづくり活動を支援                       |   |                             | ○     |         |           |                           |



## (2) 地域特性に応じた居住ゾーン別住宅施策の取り組みについて

本市は、近世における南砺地方の中心的町であった福光の市街地や織物と善徳寺の門前町の城端、瑞泉寺と木彫刻のまちなみの井波、市が開かれ十字路のまちなみの福野の市街地が、それぞれの個性をもちながら立地し、その郊外にひろがる新しい居住ゾーン、さらに、独自の歴史文化遺産が育まれた貴重な山間集落ゾーン等、多様で豊かな住環境がある。

ここでは、下記の4つの居住地の類型ごとに、それぞれの特徴を生かした住環境イメージを想定し、そのための主な取り組みを整理して示す。

□まちなか居住ゾーン

中世の町立からつながる伝統と文化の薫り漂う城端、井波、福野、福光の中心部は、今も往時の町割形態を残しつつ、落ち着いたまちとなっている。

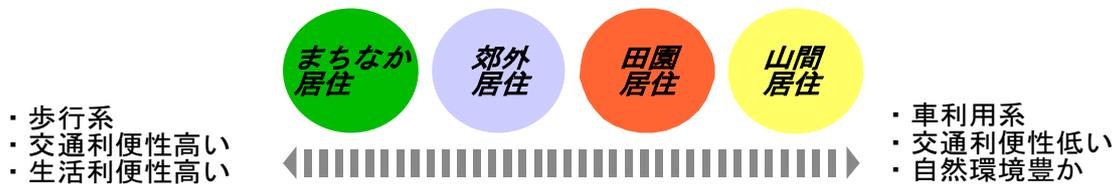
こうしたまちなかは、多様な世帯が混住し日常生活施設の他、文化交流系施設も充実している。若者や高齢者等が、利便性の高い、文化的環境の中で、集まって住む良さを発揮したまちなか居住を推進する。

□郊外居住ゾーン

主要道路や既存市街地に隣接する新しく形成された住宅他ゾーンで、買い物等の生活利便施設も多い。

車での移動も必要であるが、若い子育て世帯の支持も高い居住ゾーンである。

今後、さらなる移住定住を促進するため、文化・交流系の施設の充実やゆとりある住環境づくりを推進する。



□田園居住ゾーン

水田や畑、水路等のふるさと原風景に囲まれ、四季の移ろいの中でのびのびと暮らす田園居住地で、郊外立地の良さを発揮した広い住宅や庭のあるファミリー層向けの住宅地ゾーンを形成する。

また、親世帯と子育て世帯の多世代同居や近居施策を推進する。

車中心の生活となるので、交通基盤の整備や交通バリアフリー化を推進する。

□山間居住ゾーン

豪雪や交通利便性に不便さがあるが、多世代が同居、近居する共助型居住地ゾーンを形成する。

自然の豊かさや歴史的文化的集落景観の魅力を発信し、山里暮らしが体験でき、都市生活との交流が育まれる交流型居住ゾーンを形成する。

また、自然の中で暮らす環境共生型モデル住宅づくりを推進する。

---

## 第5章 事業推進上の課題

### 5-1 事業推進上の課題

#### □地域ごとに取り組む多様な住まい・まちづくり主体への支援

豊かな住生活の実現のために、住民、事業者、行政の連携した協働作業が必要不可欠である。

また、地域ごとの課題に取り組み、その地域独自の住環境づくりや文化を守り育てる、様々なコミュニティ組織に対し、支援を強化することが求められる。

さらに、多様な住まい方の提案や啓発活動、住まいの専門家や行政の専門家の派遣、勉強会やシンポジウム等の開催等を通じた地元組織への具体的働きかけが求められる。

#### □公民連携による多様なニーズへの対応

他方、少子高齢化や人口減少の進行により、家族形態の変化や新しい生活スタイルの出現もみられるようになり、住まいや環境に求められるものも変化しつつある。住宅が一家族の「終の住処」として終わるのではなく、様々なニーズにあった住まいを、その時々々の状況の変化によって選択し住み替えできるような市場として流通させる仕組みを、公民連携して構築していくことが求められている。

#### □庁内関係各課の連携

住生活基本計画では、「良質な住宅ストック」とは、モノとしての質だけではなく、周辺の環境やまちなみ等も含めた「社会的資産」として次世代に継承すべきものを指している。

このため、これまで直接住宅施策に結びつかなかった「防災」「安心・安全」「社会福祉」「地球環境」等の分野も、住宅施策と連携して進めていくことも重要な目標とされている。

また、こうした住宅関連分野と連携した取り組みは、住まいやまちの住みやすさの評価に大きな影響を与える要素となっている。

さらに住宅施策は、「観光」「文化」「働き方」等の分野における施策と密接に繋がっており、より効果的な成果を上げるため関係各課の連携による横断的取り組みが益々重要になってきている。関係各課による情報の共有化や関連計画との整合性を図りながら、協力体制の強化に努め推進することが求められる。

---

#### □再生団地計画の検討

建替えや用途廃止が課題の荒田町団地ともみじ野団地、増設が計画されていた遊部住宅のぞみの3団地については、公営住宅の目標戸数に基づく団地毎の戸数配分や再配置計画を含めた再生団地計画として、その具体的実施計画を検討していく必要がある。

#### □評価の実施と計画の見直し

本計画の対象期間は10年間とし、社会・経済情勢の変化及び施策の効果等を踏まえて、概ね5年を目途に見直しを行うこととしている。

このとき、施策の効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況、各種統計調査等を継続的に把握し、目標達成度を示す成果指標を設定しながらチェックすることが重要である。



---

南砺市住まい・まちづくり計画  
(南砺市住生活マスタープラン)

平成29年3月

南砺市ふるさと整備部都市計画課  
〒939-1692 富山県南砺市荒木1550  
TEL (0763) 23-2022  
FAX (0763) 52-6385

---