

## 第3章

### 住生活に関する基本方針

- 3-1 基本理念と基本目標
- 3-2 施策の体系
- 3-3 施策の展開方向
- 3-4 成果指標



### 3-1 基本理念と基本目標

#### (1) 基本理念

#### 基本理念:「みんなで暮らそうホームタウンよっかいち」

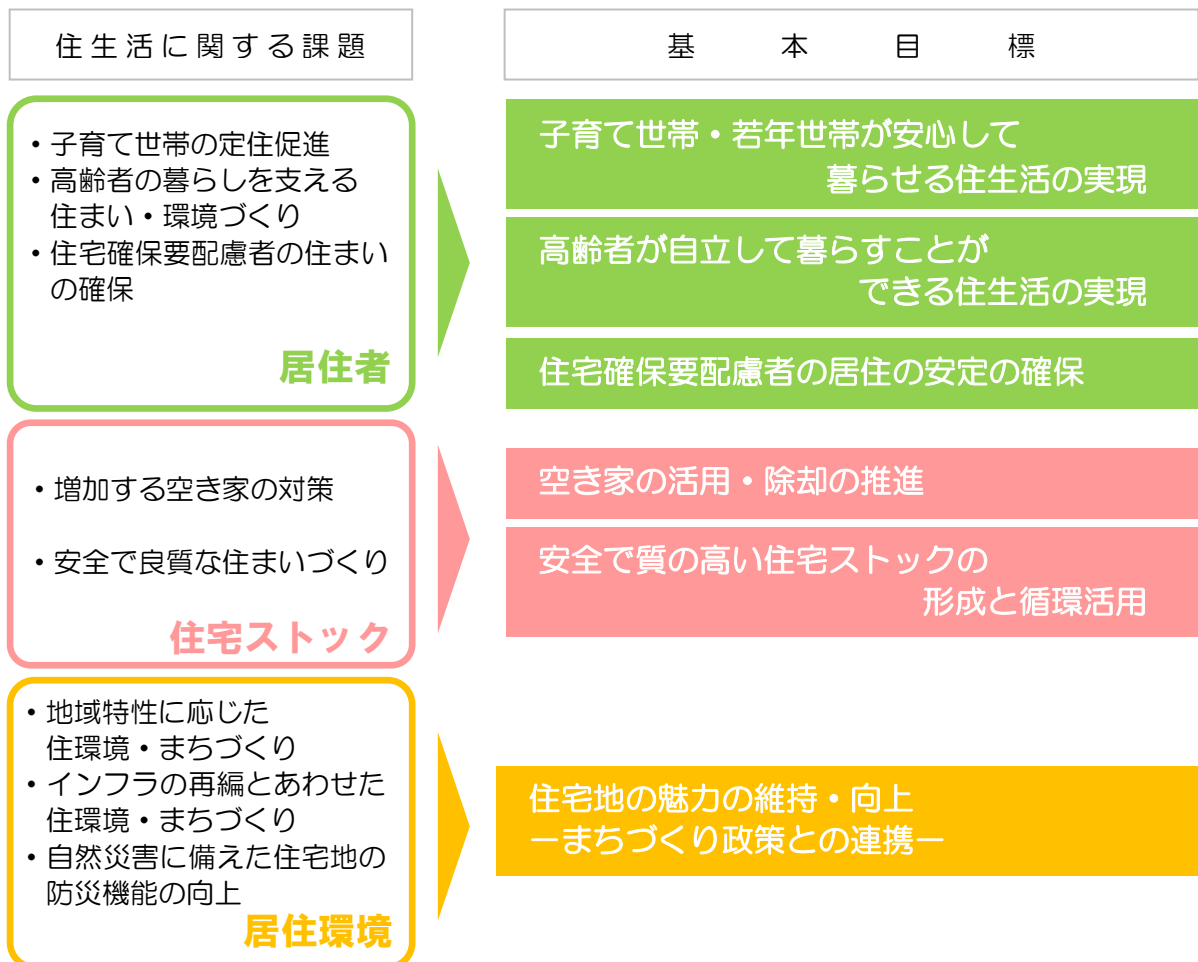
本市では、少子高齢化、人口減少社会を見据え、多世代居住の促進や既存住宅地の有効活用などに取り組んできましたが、ますます多様化する市民の居住ニーズや深刻化する空き家問題などに対応して、今後も市民が豊かで幸せに暮らせる持続可能なまちづくりを進める上では、更なる取り組みが必要です。

このため、本計画では、市民が地域や住まいに愛着を持って暮らし続けられる「ふるさと」四日市での豊かな住生活の実現を目指す『みんなで暮らそうホームタウンよっかいち』の基本理念を継承し、市民一人ひとりが自らの暮らし方に幸せを感じ、満足度を向上させられるよう、質の高い住まい・住まい方づくりを推進します。

また、「居住者」「住宅ストック」「居住環境」からの視点に立った施策展開を行い、自分らしく安心して暮らし続けることができる住まい選びができるよう、住環境整備に向け、市民、地域、事業者とともに連携して取り組んでまいります。

#### (2) 基本目標

前章の「本市の住生活に関する課題」に対して、本計画の基本目標を以下の6つに整理します。



### 3-2 施策の体系

#### 基本理念

「みんなで暮らそうホームタウンよっかいち」

#### 基本目標1 子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住生活の実現

##### 【施策の方向】

① 子育て世帯向け住まいの供給

② 働きながら暮らしやすい環境づくり

##### 【具体施策】

○子育て世帯の住み替え促進+（プラス）  
○公共空間の再編等による新規住宅地の供給

○同居・近居の促進  
○子育てサービスの充実  
○子育て家庭の安心の場づくり  
○子どもの安全を守る道づくり  
○暮らしの利便性の確保

#### 基本目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

① 高齢者向け住まいの確保

② 暮らしを支える環境づくり

○住宅改修補助制度を活用したバリアフリー化の促進  
○高齢者のニーズに応じた住まいの供給  
○高齢者の住まいに関する情報提供  
○高齢者の安心を確保した市営住宅の供給  
○既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及促進

○同居・近居の促進  
○高齢者等の移動・買い物手段の確保  
○高齢者の暮らしを支える支援の充実  
○高齢者の安心の場づくり  
○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた  
高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成

#### 基本目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

① 市営住宅ストックの確保

② 市営住宅入居者管理の推進

③ 緊急時・一時的な居住の安定の確保

④ 民間賃貸住宅を活用した  
住宅セーフティネットの構築

⑤ 外国人市民の居住の安定の確保

○長寿命化計画の見直し  
○市営住宅の長寿命化に資する改修等の推進  
○老朽市営住宅入居者の移転促進

○適正な入居管理の推進  
○高齢者の安心な暮らしを支える環境づくり  
○コミュニティバランスに配慮した市営住宅の供給  
○未就学児を抱えるファミリー向け市営住宅の供給

○大規模災害発生時の被災者やDV 被害者などの  
住まいの確保

○住宅確保要配慮者が安心して入居できる  
民間賃貸住宅の確保

○外国人市民が安心して暮らせる環境の構築

## 基本目標 4 空き家の活用・除却の推進

① 空き家の状況把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家実態調査</li> <li>○空き家等の適切な管理の促進</li> </ul>
② 危険な空き家等の解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>○適切な管理及び除却に向けた指導</li> <li>○危険な空き家等の解消</li> </ul>
③ 空き家・空き地の流通促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○旧耐震建築物の建替えや除却の誘導</li> <li>○空き家・空き地の利活用</li> <li>○既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及啓発</li> </ul>

## 基本目標 5 安全で質の高い住宅ストックの形成と循環活用

① 耐震化の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○旧耐震建築物の建替えや除却の誘導</li> <li>○耐震化の普及啓発</li> <li>○安全・安心な住まいづくりの促進</li> </ul>
② 良質な住まいの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期優良住宅や住宅性能表示制度の普及促進</li> <li>○リフォーム・リノベーションによる既存住宅の品質の向上</li> </ul>
③ 住宅の適正な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>○分譲マンション管理の適正化</li> <li>○空き家等の適切な管理の促進</li> </ul>
④ 消費者への住情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物状況調査（インスペクション）の普及促進</li> <li>○消費者が利用しやすい住情報の提供</li> <li>○住まいに関する相談体制の充実</li> <li>○住まいやまちづくりに関する専門家派遣</li> <li>○住宅紛争処理制度等の普及促進</li> </ul>

## 基本目標 6 住宅地の魅力の維持・向上—まちづくり政策との連携—

① 鉄道駅周辺の住まいづくりと まちなか居住の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○鉄道駅周辺の住環境の向上</li> <li>○市街化調整区域にある鉄道駅周辺のまちづくりの検討</li> </ul>
② 既成市街地の住環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○密集地域の面的再編</li> <li>○ゆとりある居住空間の形成への空き地の活用</li> <li>○子育て世帯の住み替え促進+（プラス）</li> <li>○公共空間の再編等による新規住宅地の供給</li> <li>○住工混在地域の住環境の形成</li> </ul>
③ 住宅団地の住環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○子育て世帯の住み替え促進+（プラス）</li> <li>○公共空間の再編等による新規住宅地の供給</li> </ul>
④ 農住混在地域の住環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市農地の保全とゆとりある居住空間の形成</li> </ul>
⑤ 既存集落の維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市街化調整区域にある鉄道駅周辺のまちづくりの検討</li> <li>○既存集落維持のための開発許可制度の運用や地区計画制度の活用</li> </ul>
⑥ 災害リスクに配慮した住宅地の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>○雨水対策の強化策の検討</li> <li>○狭あい道路の改善促進</li> <li>○ブロック塀の安全化支援</li> <li>○災害リスクの周知</li> </ul>

### 3-3 施策の展開方向

#### ■居住者からの視点

#### 基本目標1 子育て世帯・若年世帯が安心して暮らせる住生活の実現

##### <市の取り組み>

核家族化や共働き世帯の増加により、子育ての不安や負担を家庭内だけで解消していくのは困難となってきたことから、子育て世帯に選ばれるような住まいの供給とともに、働きながら安心して子育てができる環境づくりを目指します。

#### 1-①子育て世帯向け住まいの供給

##### ○子育て世帯の住み替え促進+(プラス)

- ・市内の賃貸住宅及び市外からの子育て・若年夫婦世帯の住み替え支援
- ・親世帯と近居するための住み替え支援

##### ○公共空間の再編等による新規住宅地の供給

- ・市営住宅や公園などの集約・再編による余剰地を活用した新規住宅地の供給

#### 1-②働きながら暮らしやすい環境づくり

##### ○同居・近居の促進

- ・親世帯と同居するための増改築等のリフォーム補助や近居するための住み替え支援
- ・同居・近居のための隣接地取得支援

##### ○子育てサービスの充実

- ・多様な保育サービスの提供
- ・仕事と子育てが両立できる職場環境整備への支援

##### ○子育て家庭の安心の場づくり

- ・交流の場づくり
- ・公園のリニューアル

##### ○子どもの安全を守る道づくり

- ・安全な歩行空間の確保

##### ○暮らしの利便性の確保

- ・買い物後の宅配サービス利用支援

##### <市民・事業者等が取り組んでいくこと>

- ・多様な保育サービスや住み替え支援などの制度を積極的に活用し、働きながら地域の中で暮らし続けられるように努めます。
- ・子育ての不安や負担を、地域や社会全体で和らげ、子育て世帯の地域での暮らしを支えます。

## ■居住者からの視点

### 基本目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

#### <市の取り組み>

少子高齢化・核家族化の進展により、高齢者のみ世帯が増加しており、この傾向は今後も続く見込みであることから、高齢者が安心して生活できる住宅の確保と、健康づくりの推進や地域でのサポート体制の充実など、いつまでも元気で自立した生活が継続できる環境づくりに取り組めます。

#### 2-① 高齢者向け住まいの確保

○住宅改修補助制度を活用したバリアフリー化の促進

○高齢者のニーズに応じた住まいの供給

・サービス付き高齢者向け住宅等の情報提供

○高齢者の住まいに関する情報提供

○高齢者の安心を確保した市営住宅の供給

○既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及促進

・リバースモーゲージ等の普及促進

#### 2-② 暮らしを支える環境づくり

○同居・近居の促進

・子世帯と同居するための増改築等のリフォーム補助や近居するための住み替え支援

・同居・近居のための隣接地取得支援

○高齢者等の移動・買い物手段の確保

・公共交通ネットワークの維持・再編と不便地域における移動手段の確保

・買い物施設等へのコミュニティターミナルの設置

・団地内空き店舗活用支援

・宅配機能を有する商業機能の維持

・買い物後の宅配サービス利用支援

○高齢者の暮らしを支える支援の充実

・地域包括ケアシステムによる機能の充実

・高齢者の自立生活や介護者への支援

・健康づくり等介護予防の環境づくり

○高齢者の安心の場づくり

・見守り拠点づくり

・交流の場づくり

・公園のリニューアル

○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成

・公共空間の再編等による余剰地等の活用方策の検討

#### <市民・事業者等が取り組んでいくこと>

・健康の維持増進に取り組むとともに、家族や近隣住民などお互いに支え合いながら自分らしい生活ができる地域コミュニティを育成し、福祉サービス等も積極的に活用しながら、住み慣れた地域で自立して暮らし続けるよう努めます。

・高齢者のニーズを捉えて、安全で快適に過ごせるように配慮された住宅を供給します。高齢者への生活支援サービス等を行い、市民の地域での暮らしを支える活動を継続的に行います。

## 基本目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

### <市の取り組み>

高齢者・外国人の増加等により、住宅確保に配慮を要する世帯が増加していくことが予測されることから、住宅セーフティネットの核となる市営住宅の適正な確保と管理を行うとともに、民間住宅市場においても安心して暮らせる住まいの確保を図るなど、重層的な住宅セーフティネットの構築に努め、居住や暮らしを支える支援を図ります。

### 3-① 市営住宅ストックの確保

#### ○長寿命化計画の見直し

- ・建替え団地、継続して使用する団地、用途廃止団地の再整理

#### ○市営住宅の長寿命化に資する改修等の推進

- ・外壁、屋上等の主要部位の改修
- ・エレベーター設置等による利用環境の改善
- ・高齢者・障がい者向け住戸改善

#### ○老朽市営住宅入居者の移転促進

- ・住み替え支援制度（民間賃貸住宅を借り上げて提供）の創設

### 3-② 市営住宅入居者管理の推進

#### ○適正な入居管理の推進

#### ○高齢者の安心な暮らしを支える環境づくり

- ・見守りや地域活動を行う学生の入居
- ・地域が主体となる交流とたすけあいの拠点づくり活動への空きストックの活用

#### ○コミュニティバランスに配慮した市営住宅の供給

#### ○未就学児を抱えるファミリー向け市営住宅の供給

### 3-③ 緊急時・一時的な居住の安定の確保

#### ○大規模災害発生時の被災者やDV被害者などの住まいの確保

- ・災害時の住居の確保支援
- ・緊急入居用市営住宅の確保

### 3-④ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

#### ○住宅確保要配慮者が安心して入居できる民間賃貸住宅の確保

- ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録促進
- ・入居支援策の検討

### 3-⑤ 外国人市民の居住の安定の確保

#### ○外国人市民が安心して暮らせる環境の構築

- ・多文化共生の地域づくり
- ・多言語による情報提供
- ・日本語学習の機会や交流機会の提供

### <市民・事業者等が取り組んでいくこと>

- ・市営住宅が真に住宅に困窮する者のための住まいとして活用するよう努めます。
- ・住宅確保要配慮者の居住を地域で支援し、行政の支援制度の活用等により、入居を拒まない住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅としての登録など、安心して居住できる取り組みを進めます。



## ■住宅ストックからの視点

### 基本目標4 空き家の活用・除却の推進

#### ＜市の取り組み＞

空き家の一層の増加が懸念される中、利用目的のない空き家の増加が顕著となっていることから、建物の状況に応じた対応ができるよう、空き家の状況把握を行い、安全な空き家の活用と危険な空き家の除却の促進を図ります。これらの取り組みを進めるうえでは、住宅関連事業者等との連携を図ります。

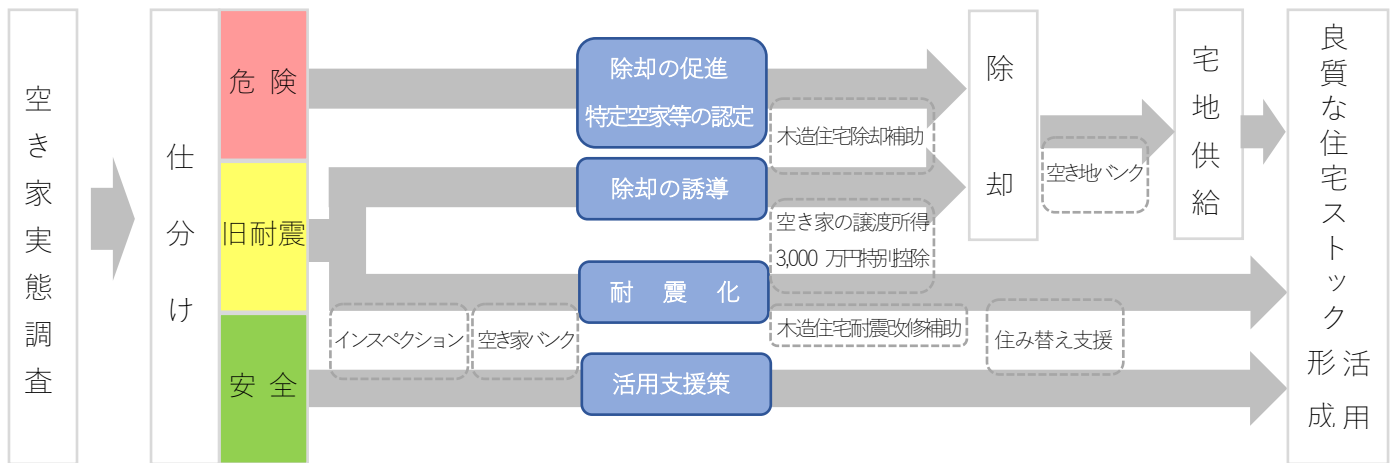


図 空き家対策枠組みイメージ

#### 4-① 空き家の状況把握

##### ○空き家実態調査

- ・危険な空き家や利活用可能な空き家等の仕分けの実施

##### ○空き家等の適切な管理の促進

- ・空き家の状況に対応した働きかけ
- ・空き家等の所有者等への適切な管理の指導・啓発
- ・空家等対策計画の策定
- ・空家等対策の推進に向けた市の体制の検討

#### 4-② 危険な空き家等の解消

##### ○適切な管理及び除却に向けた指導

- ・除却補助などの情報提供
- ・不適切な管理の空き家等の所有者への助言・指導

##### ○危険な空き家等の解消

- ・「空き家等の適正管理に関する条例」の改正
- ・条例に基づく緊急安全措置の実施
- ・特定空家等の認定の検討
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置の検討

#### 4-③ 空き家・空き地の流通促進

##### ○旧耐震建築物の建替えや除却の誘導

- ・木造住宅耐震改修、除却補助事業
- ・空き家の譲渡所得にかかる特別控除等とあわせた周知
- ・建物除却による固定資産税の上昇に対する抵抗緩和策の検討

##### ○空き家・空き地の利活用

- ・空き家バンク制度による中古住宅の情報提供
- ・空き地バンクの創設
- ・バンク登録奨励制度の創設
- ・バンク協力店の拡充
- ・住宅関連事業者と連携した空き家相談会の開催
- ・子育て・若年夫婦世帯の空き家への住み替え促進
- ・狭小宅地改善支援制度の見直し
- ・低未利用地活用策の検討

##### ○既存住宅活用や住み替えに関する制度の普及啓発

- ・リバースモーゲージ等の普及促進

#### <市民・事業者等が取り組んでいくこと>

- ・空き家は個人の財産でもあり、周辺的生活環境へ配慮した適切な管理を行うとともに、空き家の利用目的に応じて、支援メニューの活用等により、空き家の除却や利活用に努めます。
- ・事業者等は、空き家、空き地を経済資源と捉えて、魅力的な地域づくりに協働するとともに、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた所有者の動きを支援するなど、空き家の発生の未然防止や適正管理に向けた情報提供・意識啓発に努めます。

＜市の取り組み＞

住宅ストックの量的充足がみられるなか、安全で安心して長く暮らせるように、住まいを適切に維持管理し、耐震化や長期優良化などリフォーム・リノベーションによる品質の向上を図ることで、次世代へ引き継がれる良質な住宅ストックの形成を目指します。また、住宅性能表示制度や建物状況調査を活用して、消費者にわかりやすい住情報を提供し、中古市場においても良質な住まいが適切に評価され、循環活用されるよう、住宅関連事業者等と連携を図りながら取り組めます。

5-① 耐震化の促進

○旧耐震建築物の建替えや除却の誘導

- ・耐震診断事業の促進
- ・木造住宅耐震改修、除却補助事業
- ・空き家の譲渡所得にかかる特別控除等とあわせた周知
- ・建物除却による固定資産税の上昇に対する抵抗緩和策の検討

○耐震化の普及啓発

- ・防災訓練時の普及啓発
- ・緊急輸送道路に面する建築物の耐震化
- ・市窓口の相談体制の連携
- ・住宅関連事業者との連携

○安全・安心な住まいづくりの促進

- ・耐震改修の工法や制度概要等の情報提供
- ・災害時要援護者住宅の家具固定事業

5-② 良質な住まいの形成

○長期優良住宅や住宅性能表示制度の普及促進

- ・長期優良住宅の情報提供
- ・長期優良住宅の認定

○リフォーム・リノベーションによる既存住宅の品質の向上

5-③ 住宅の適正な維持管理

○分譲マンション管理の適正化

- ・マンション管理士の派遣

○空き家等の適切な管理の促進

- ・所有者等への適正な空き家等管理の指導・啓発

#### 5-④ 消費者への住情報の提供

##### ○建物状況調査（インスペクション）の普及促進

- ・空き家バンクの登録とセットにした住宅インスペクションへの費用補助

##### ○消費者が利用しやすい住情報の提供

- ・住宅関連事業者と連携した空き家等の物件情報の発信
- ・空き家利活用策などの情報提供

##### ○住まいに関する相談体制の充実

- ・住宅関連事業者と連携した相談会などの実施

##### ○住まいやまちづくりに関する専門家派遣

##### ○住宅紛争処理制度等の普及促進

- ・住宅紛争処理に関する情報提供

#### <市民・事業者等が取り組んでいくこと>

- ・安全・安心な住まいづくりに関する知識を高めるとともに、定期的な点検、補修・更新など適切な維持管理を実施して、自ら住まいの安全性・快適性の向上に努めます。
- ・事業者等は、住まいの知識と技術の向上を図るとともに、行政と連携して市民の相談などを受けて、消費者の不安を解消できる住情報の提供や地域のまちづくりに資する住まいや住環境づくりに努めます。

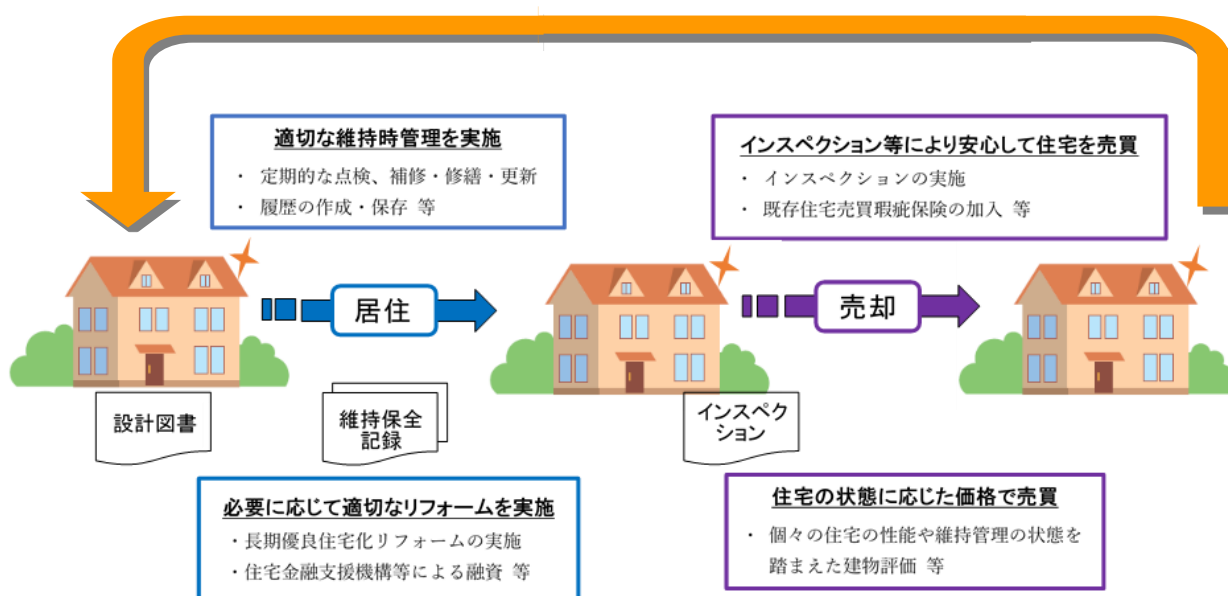


図 既存住宅・リフォーム市場活性化に向けた方向性

資料：国土交通省「既存住宅流通を取り巻く状況と活性化に向けた取り組み」に基づき作成

基本目標6 住宅地の魅力の維持・向上—まちづくり政策との連携—

＜市の取り組み＞

「四日市市都市計画マスタープラン」や「四日市市立地適正化計画」といった関連計画及び地域のまちづくりとの連携を図りながら、地域の特性を活かした居住環境の整備を進めます。また、地区計画制度などを活用しながら、多様な住まいや住まい方選びができるよう、魅力ある住環境づくりを目指します。

6-① 鉄道駅周辺の住まいづくりとまちなか居住の促進

○鉄道駅周辺の住環境の向上

- ・近鉄四日市駅周辺等整備事業
- ・中心市街地拠点施設整備事業
- ・共同建替等誘導助成制度（中心市街地・急行停車駅周辺）
- ・優良建築物等整備事業（中心市街地・急行停車駅周辺）
- ・ウォークアブルなまちづくり（中心市街地）
- ・鉄道駅の利用環境の向上（急行停車駅周辺・その他の駅周辺）

○市街化調整区域にある鉄道駅周辺のまちづくりの検討

- ・地区計画制度の活用類型の検討

6-② 既成市街地の住環境の向上

○密集地域の面的再編

- ・地籍調査の実施
- ・ミニ区画再編制度の検討
- ・低未利用地活用策の検討

○ゆとりある居住空間の形成への空き地の活用

- ・狭小宅地改善支援制度の見直し

○子育て世帯の住み替え促進+（プラス）

- ・既成市街地への子育て・若年夫婦世帯の住み替え支援
- ・親世帯と同居するための住み替え支援

○公共空間の再編等による新規住宅地の供給

- ・市営住宅や公園などの集約・再編による余剰地を活用した新規住宅地の供給

○住工混在地域の住環境の形成

- ・地区計画制度等の普及促進

6-③ 住宅団地の住環境の向上

○子育て世帯の住み替え促進+（プラス）

- ・郊外住宅団地への子育て・若年夫婦世帯の住み替え支援
- ・親世帯と同居するための住み替え支援

○公共空間の再編等による新規住宅地の供給

- ・市営住宅や公園などの集約・再編による余剰地を活用した新規住宅地の供給

#### 6-④ 農住混在地域の住環境の向上

##### ○都市農地の保全とゆとりある居住空間の形成

- ・ミニ開発により不足している公園の整備
- ・生産緑地の追加指定

#### 6-⑤ 既存集落の維持

##### ○市街化調整区域にある鉄道駅周辺のまちづくりの検討

- ・地区計画制度の活用類型の検討

##### ○既存集落維持のための開発許可制度の運用や地区計画制度の活用

#### 6-⑥ 災害リスクに配慮した住宅地の整備

##### ○雨水対策の強化策の検討

- ・宅地等の嵩上げや雨水止水板の設置への支援等の検討

##### ○狭あい道路の改善促進

- ・狭あい道路後退用地整備事業の普及促進

##### ○ブロック塀の安全化支援

- ・ブロック塀等撤去費補助制度や生垣設置助成金交付制度によるブロック塀の安全化支援

##### ○災害リスクの周知

- ・ハザードマップ等の情報提供
- ・がけ地近接等危険住宅移転補助事業等

#### <市民・事業者等が取り組んでいくこと>

- ・自らの住まいがまちを構成する重要な要素であることを認識して、地域のまちづくりへの参画に努めることで、自らより良い住環境づくりに努めます。
- ・事業者等は、様々なまちづくりの知識を習得するとともに、まちづくり制度などを活用し、地域特性に応じた良好な住環境づくりに努めます。

### 3-4 成果指標

基本目標の進捗状況を把握するため、成果指標を以下のように設定します。

なお、指標については、空家等対策計画の策定や法制度の状況等を踏まえ、随時見直しを行います。

	成果指標	定義	現状値	目標値
目標 1	子育て世帯の転出超過状況の解消	19歳未満の転出超過数	122名 (H30)	0名以下 (R11)
目標 2	高齢者等が住みやすい市営住宅数	高齢者向け住宅、障がい者向け住宅を合わせた戸数	414戸 (H30)	500戸 (R11)
目標 3	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録戸数	高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の類型のうち1以上を受け入れるものとして登録された賃貸住宅	6戸 (R1)	500戸 (R11)
目標 4	空き家バンクの登録件数	空き家バンク（空き地を含む）の累計登録件数	25件 (R1)	300件 (R11)
目標 5	既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合	持ち家として取得した中古住宅戸数／ (持ち家として取得した中古住宅戸数＋ 新築住宅着工戸数) × 100 (%)	18% (H30)	22.5% (R11)
目標 6	基幹的公共交通の徒歩圏人口カバー率	鉄道駅800m圏、バス停300m圏の人口カバー率	62.8% (H27)	64.7% (R11)

