

やっぱりいいね。

たかおか暮らし。

高岡市住生活基本計画

2018-2027

高 岡 市

はじめに

我が国では、人口減少、少子高齢化が進む中、空き家問題や地域のコミュニティの希薄化など、住まいと住環境をめぐる現状は大きく変化しており、本市においても、住生活を取り巻く環境の変化や問題等に対応する必要が生じています。

こうした状況を踏まえ、子育て・高齢者等世帯などをはじめとした多くの人々にとって、自分らしくこころ豊かに暮らせる住環境の創出に向け、このたび、「高岡市住生活基本計画」を策定いたしました。

この計画では、だれもが住み続けられる住まいと住環境の実現を基本理念とし、住宅施策の視点から本市におけるコンパクト・アンド・ネットワークのまちづくりを実行するものです。これまでの住宅の量や質の確保といった「いえ」の視点に、地域のコミュニティの維持・強化を図るための「まち」の視点、そして生活拠点となるコミュニティを構成する多様な「ひと」の視点を加えた3つの視点を重層的に捉え、新しい住まい・住環境づくりに総合的に取り組むものとしています。

今後は、「豊かな自然と歴史・文化につつまれ 人と人がつながる 市民創造都市 高岡」というまちの将来像の実現に向け、本計画に基づき、市民、事業者など多様な主体との共創により取り組みを推進し、各種施策を展開してまいりたいと考えております。

最後に、この計画の策定にあたり、高岡市住宅マスターplan策定委員会の委員の皆様をはじめ、アンケート、パブリックコメント等にご協力いただきました市民の皆様から、貴重なご意見、ご提案をいただきましたことに心より感謝を申し上げます。

2018年(平成30年)3月

高岡市住生活基本計画 目次

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1－1 計画策定の背景と目的	1
1－2 計画の位置づけ	2
1－3 計画の期間	2

第2章 住宅・住環境を取り巻く現状と課題の整理

2－1 住宅・住環境を取り巻く現状と課題	3
2－2 課題の整理	23

第3章 住宅施策の目標と基本方針

3－1 基本理念、基本目標、基本方針と施策体系	24
-------------------------	----

第4章 住宅施策の展開

4－1 取組方針の展開	26
-------------	----

基本方針Ⅰ 良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理の推進	
基本方針Ⅱ 空き家等対策の推進	
基本方針Ⅲ 定住の促進	
基本方針Ⅳ 子育て・高齢者等世帯のニーズに応じた住まい・住環境の形成	
基本方針Ⅴ 住宅セーフティネットの充実	
基本方針Ⅵ 地域や仲間、家族で支え合う居住の推進	
基本方針Ⅶ 高岡の住み良さが実感できる住まいと住環境づくり	
基本方針Ⅷ 「住み良い高岡」情報の提供	

4－2 重点施策	47
----------	----

【重点施策1】子育て・高齢者等世帯への居住支援	
【重点施策2】空き家等の適正管理と利活用の促進	
【重点施策3】まちなか居住の推進と定住促進への取組強化	

4－3 市営住宅の管理・活用計画	50
------------------	----

第5章 計画の総合的かつ計画的な推進に向けて

5－1 多様な主体の連携による施策の展開	55
5－2 計画の指標	56
5－3 計画の見直し等進行管理	57

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1-1 計画策定の背景と目的

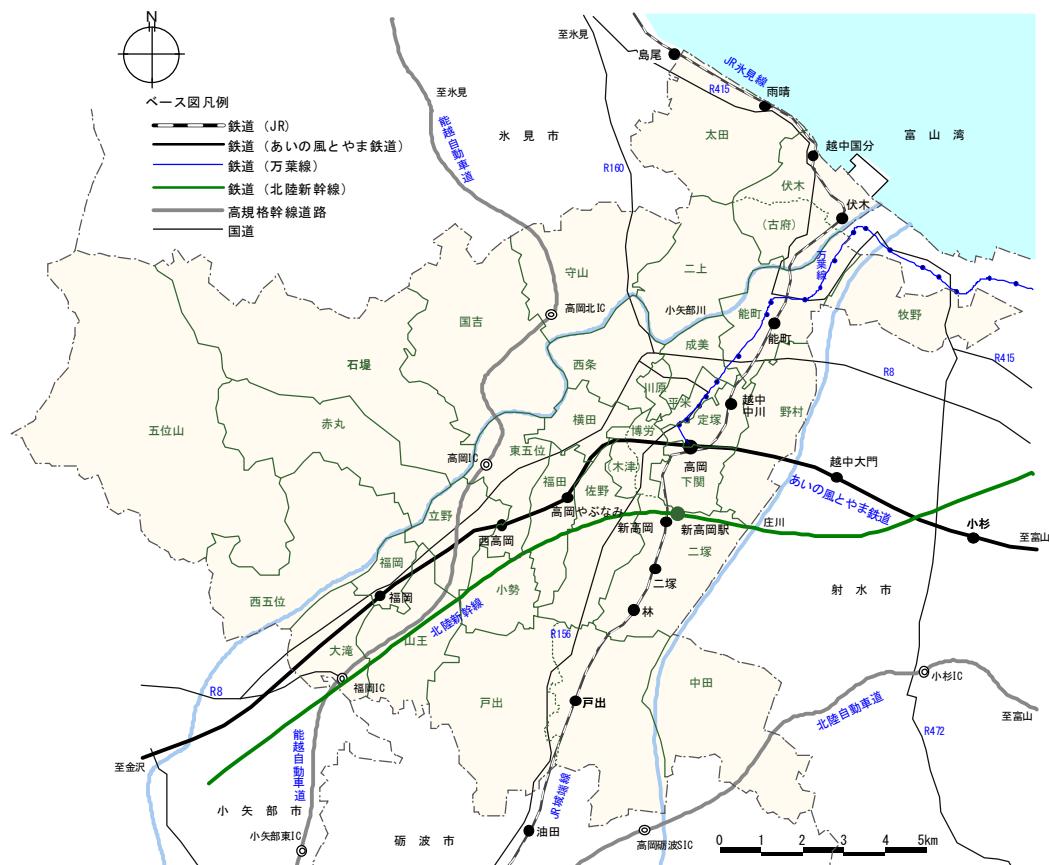
本市では、2008年度（平成20年度）から2017年度（平成29年度）を計画期間とした「高岡市住宅マスタープラン」に基づき、だれもが住み続けたくなる住まいと住環境の創造に取り組んできた。しかし、少子高齢化や人口減少社会への進行、住宅に求められるニーズの多様化など、住宅政策に関わる社会情勢が大きく変わりつつある。また、北陸新幹線の開業に伴う様々な分野への影響等、本市を取り巻く状況も大きく変化してきている。

一方、国の住宅政策においては、住生活基本法（2006年（平成18年））に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、その後、2016年（平成28年）3月に、今後10年間の住宅政策の指針として見直された。

こうした国の政策動向と連動して、富山県においても、2017年（平成29年）3月に「富山県住まい・まちづくり計画（富山県住生活基本計画）」が策定され、“安全で心豊かな住まいと美しいまちを目指して”の基本理念のもと施策が推進されている。

また、本市では、まちの将来像を「豊かな自然と歴史・文化につつまれ人と人がつながる市民創造都市 高岡」とする総合計画を策定しており、本計画は、これら上位関連計画と連携しながら、これから的人口減少、少子高齢化に対応し、子育て・高齢者等世帯などをはじめとした多くの人々にとって暮らしやすい住環境の創出に向けた具体的な住宅施策を定め、だれもが安心・快適に、こころ豊かに暮らせる住生活の実現に寄与することを目的とする。

◇高岡市域図

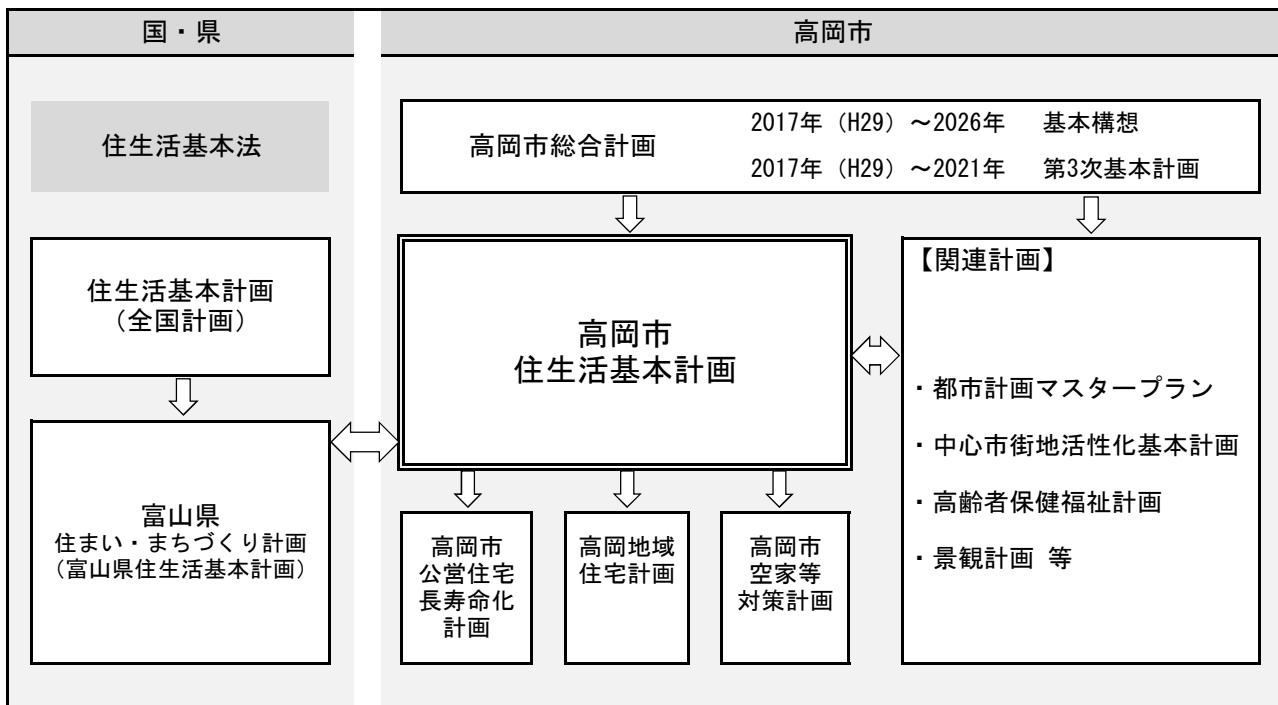


1-2 計画の位置づけ

本計画は、前項のように、高岡市総合計画を上位計画とし、その他の関連計画と連携しながら、住宅関連施策に関する基本理念と具体的な施策を定め、市民の住生活の安定の確保と向上等の促進に関する施策を体系的・総合的に推進するための基本計画とする。

また、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」や「富山県住まい・まちづくり計画（富山県住生活基本計画）」と同様、法に即した市の計画とする。

◇高岡市住生活基本計画の位置づけ



1-3 計画の期間

計画期間は2018年度（平成30年度）から2027年度までの10年間とする。なお、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じおおむね5年後を目途に計画を見直し所要の変更を行う。

第2章 住宅・住環境を取り巻く現状と課題の整理

2-1 住宅・住環境を取り巻く現状と課題

(1) 上位関連計画等から

ここでは、上位計画である高岡市総合計画と、住宅施策関連計画である国の住生活基本計画及び富山県住まい・まちづくり計画において整理された課題と、それに対する基本方針等について下記に概要を記す。

ア 高岡市総合計画（基本構想・第3次基本計画より）

□高岡市の強み

- ・底力を見せる町民文化（文化力）
- ・「稼ぐ力」を持つものづくり産業（創造力）
- ・高い地域力が生む住みやすさ（市民力）

□高岡市の課題

- ・ものづくり産業の復興
- ・若者世代が共感する活力創出
- ・中心市街地のリノベーション
- ・周辺市街地の躍動
- ・高岡駅・新高岡駅の相乗的利活用
- ・地域力の再構築

□まちの将来像

—豊かな自然と歴史・文化につつまれ 人と人がつながる 市民創造都市 高岡—

□めざすまちの姿（5つの分野と17のめざすまちの姿） ※住宅関連分野を抜粋

- | | |
|--------|---|
| 地域産業 | ・ものづくり産業が時代の流れに対応し、活性化している |
| 歴史・文化 | ・世代を超えて受け継がれてきた歴史資産が大切に継承され、輝いている |
| 交流・観光 | ・生活の利便性が向上し、市街地に人が行き交いにぎわっている |
| 子育て・教育 | ・安心と希望、ゆとりを持って子育てを楽しんでいる |
| 安全・安心 | <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが生き生きと自立して暮らしている ・安全で快適な生活を送っている ・その人らしさが尊重され、お互いに助け合いながら幸せに暮らしている |

□都市構造の考え方

人口減少や少子高齢化が進行していく中、本市の成り立ちや都市基盤整備状況等を踏まえつつ、各地域の特性に応じた都市機能や居住機能をそれぞれの市街地内に誘導するとともに、それらを公共交通等で結ぶ「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくりに取り組み、機能性、安全性、利便性の高い持続可能な都市づくりを目指す。

□住宅に関する土地利用方針

- ・中心市街地においては、密集市街地の改善など居住環境の向上を図る。
- ・鉄軌道駅等の周辺では、公共交通への良好なアクセスを活かせるよう都市機能及び居住機能の誘導を図る。
- ・伏木、戸出、中田、牧野、福岡地区等の周辺市街地では、住民が快適な生活を送ることができるよう、良好な居住環境の形成を図る。
- ・市街地隣接地域等では、周辺環境に配慮し、住宅地等の無秩序な拡大を抑制する。

イ 住生活基本計画（全国計画）

□今後10年間の課題

- ①少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増
- ②世帯数の減少により空き家がさらに急増
- ③地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- ④少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因
- ⑤リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- ⑥マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ

□新たな住宅政策の方向性としての3つの計画のポイント

- ①若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- ②既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- ③住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

□これらの課題等に対する3つの視点と8つの目標

視点1：居住者からの視点

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 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
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

視点2：住宅ストックからの視点

- 目標4 住宅ごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

視点3：産業・地域からの視点

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

ウ 富山県住まい・まちづくり計画（富山県住生活基本計画）

□4つの課題

- | | |
|------------------|--------------------|
| ①暮らしを育む住まいの変化 | → 住まいに関する課題 |
| ②まち・景観の変化 | → まち・景観に関する課題 |
| ③人口・世帯の変化 | → 県民の暮らしぶりに関する課題 |
| ④住宅関連事業者・住宅市場の変化 | → 事業者・市場の活性化に関する課題 |

□基本理念

—安全で心豊かな住まいと 美しいまちを目指して—

□目標

- 目標1 豊かな暮らしを育む住まいの形成（住まい）
- 目標2 美しい県土に資する住環境の形成（まち・景観）
- 目標3 共助・協働による住まい・まちづくり（住まい手）
- 目標4 地域住宅産業と住宅市場の活性化（事業者・市場）
- 目標5 居住の安定の確保（セーフティネット）

(2) 人口・世帯等の現状から

① 人口・世帯・収入

○人口減少が進行し、2015年（平成27年）で人口は172,125人となっている。

世帯数は増加傾向にあり63,814世帯で、世帯の小規模化、核家族化が進展している。（図表1）

○地区別では、全体的に人口は減少しているが、市街地周辺の一部で増加している。（図表2）

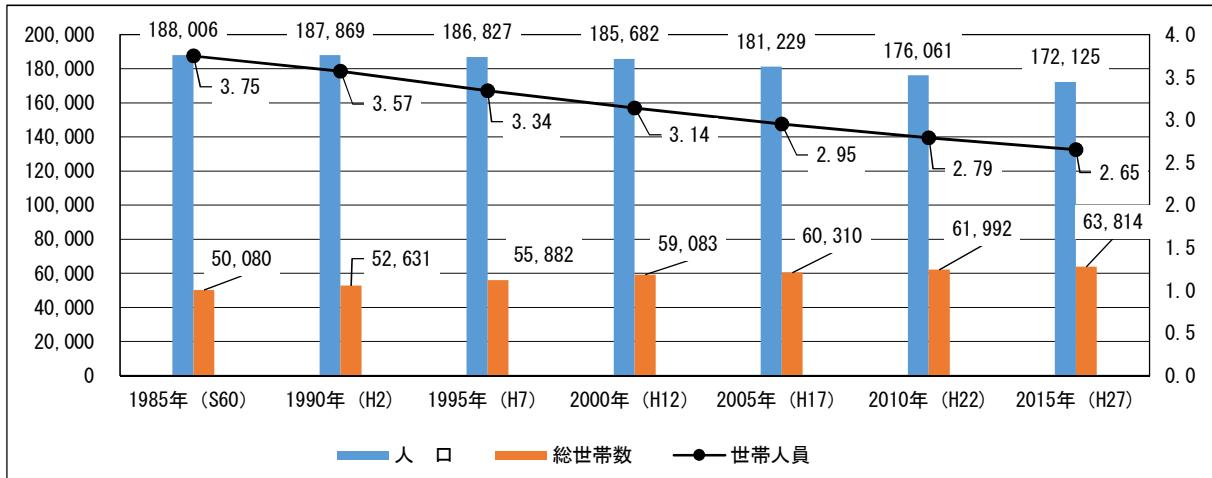
○三世代同居数は減少傾向にあり、2015年（平成27年）は8,716世帯である。（図表3）

また、高齢親世帯との同居・近居状況については、同居・近居数は増加しており2013年（平成25年）でそれぞれ270、1,340世帯である。片道1時間以内の遠居も増加している。（図表4）

○所有関係別世帯数の推移では、民営借家の伸びが大きく、2015年（平成27年）では11,082世帯で、その割合は全体の17.4%となっている。（図表5）

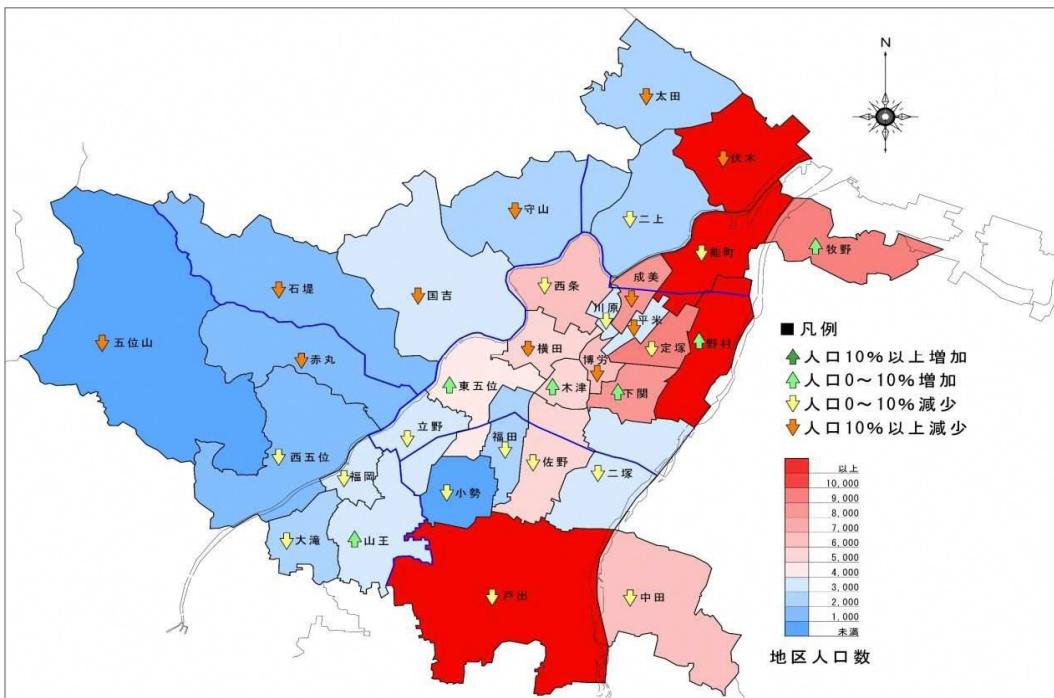
○世帯収入においては、低額所得者（年収300万円以下と設定）は1998年（平成10年）の12,590世帯が、2013年（平成25年）には19,360世帯と、約1.5倍に増加している。（図表6）

◇ 人口と世帯数、一世帯当たり世帯人員の推移（旧福岡町との合算値）（図表1）



資料：国勢調査

◇ 地区別人口増減図（2006年（H18）→2016年（H28））（図表2）



資料：高岡市統計調査(2006年(H18)、市住基人口(2016年(H28)9月末日)

◇三世代同居の推移（図表3）

単位：世帯

	2000年(H12)	2005年(H17)	2010年(H22)	2015年(H27)
三世代世帯数	12,355	10,854	10,330	8,716
その他の世帯数	42,803	45,503	51,567	54,985

資料：国勢調査

◇高齢親世帯との同居・近居の状況（図表4）

単位：世帯

	総 数	同 居	近居	遠居			子はいない
			徒歩5分以内	片道15分未満	片道1時間未満	片道1時間以上	
1998年(H10)	7,060	170	650		2,150	1,980	2,110
2003年(H15)	8,420	90	800	1,180	2,260	2,330	1,610
2008年(H20)	11,320	190	850	1,460	3,120	3,140	1,950
2013年(H25)	14,110	270	1,340	2,330	4,170	2,690	1,900

※) 総数は65歳以上の単身及び夫婦のみの親世帯

資料：住宅・土地統計調査

◇住宅の所有関係別世帯数の推移（図表5）

単位：世帯

		2000年(H12)	2005年(H17)	2010年(H22)	2015年(H27)
一般世帯数		55,158	56,357	61,897	63,701
住宅に住む一般世帯数		54,604	55,768	61,329	62,967
主世帯		54,135	55,316	60,796	62,535
持ち家		43,104	43,775	48,222	48,682
公営・都市機構・公社の借家		1,514	1,536	1,539	1,451
民営の借家		8,266	8,730	9,703	11,082
給与住宅		1,251	1,275	1,332	1,320
間借り		469	452	533	432
住宅以外に住む世帯数		554	589	568	734

資料：国勢調査

◇世帯の年間収入階級の推移（図表6）

単位：世帯

	総数	低額所得 世帯数	世帯の年間収入階級						
			100万未満	100～200	200～300	300～400	400～500	500～700	700万以上
1998年(H10)	53,360	12,590	→	6,520	6,070	7,120	6,440	10,430	16,630
2003年(H15)	53,810	13,950	→	6,390	7,560	8,410	7,310	10,210	13,690
2008年(H20)	60,780	17,210	2,100	5,930	9,180	9,300	7,780	10,630	14,320
2013年(H25)	61,990	19,360	2,360	7,020	9,980	9,560	8,440	10,390	11,360

資料：住宅・土地統計調査

②少子高齢化

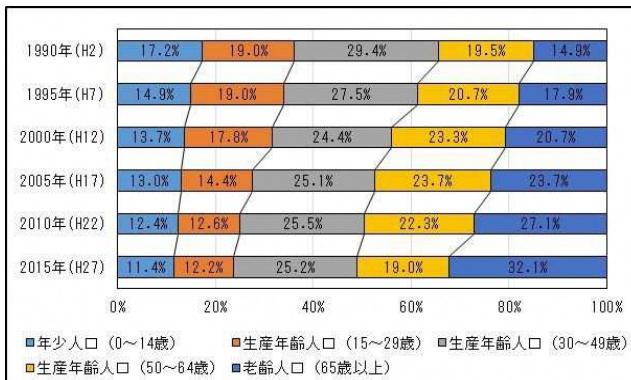
○年少人口比率は、1990年（平成2年）17.2%が2015年（平成27年）11.4%に減少し、老齢人口比率は1990年（平成2年）14.9%が2015年（平成27年）32.1%に増加している。（図表7）

○年少人口は旧市街地や山間部を中心に全市域で減少しており、増加している地区は牧野・木津・二塚地区のみである。（図表8）

○高齢化については、旧市街地や山間部で高い高齢化率を示しており、下関・野村・山王地区では高齢化率は比較的低い。（図表9）

○高齢者単独世帯は2000年（平成12年）の3,442世帯から2015年（平成27年）の6,995世帯と、約2倍に増加している。（図表10）

◇年齢別人口構成比率の推移（図表7）



◇世帯の家族類型別一般世帯数（図表10）

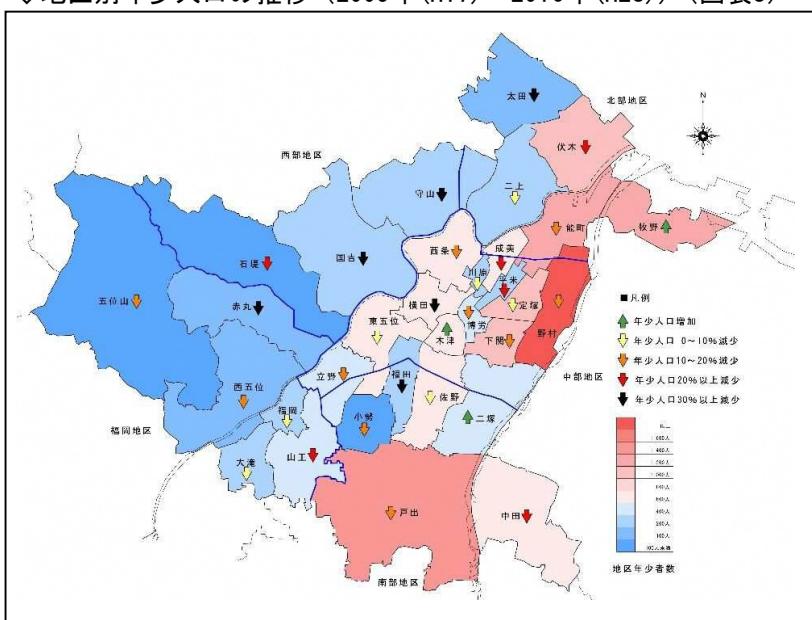
2000年(H12)	5,613	4,958	16,094	4,264,506	10,207	7,699	3,444,207
2005年(H17)	5,370	6,122	15,865	4,849,84	8,815	8,166	4,2704,012
2010年(H22)	4,989	6,993	15,860	5,442	7,415	9,242	5,398 4,008
2015年(H27)	4,098	8,258	15,802	5,8622,41	6,114	9,760	6,995 4,601

■夫婦のみの世帯(高齢者以外) ■夫婦のみの世帯(高齢者) ■夫婦と子供からなる世帯
■片親と子供からなる世帯 ■夫婦と親からなる世帯 ■夫婦、子供と親からなる世帯
■単独世帯(高齢者以外) ■単独世帯(高齢者) ■その他の世帯

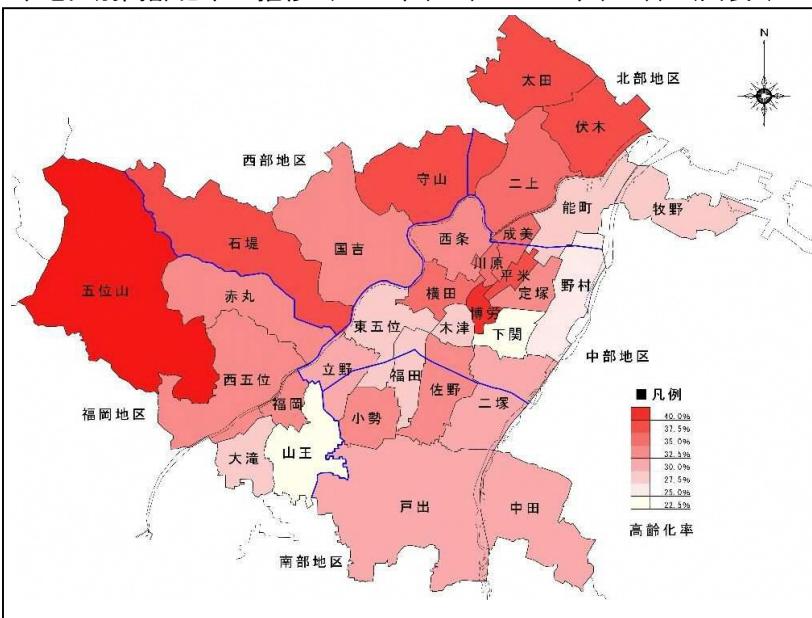
※) 高齢者:65歳以上

資料：国勢調査

◇地区別年少人口の推移（2005年(H17)→2016年(H28)）（図表8）



◇地区別高齢化率の推移（2007年(H19)→2016年(H28)）（図表9）



③人口動態

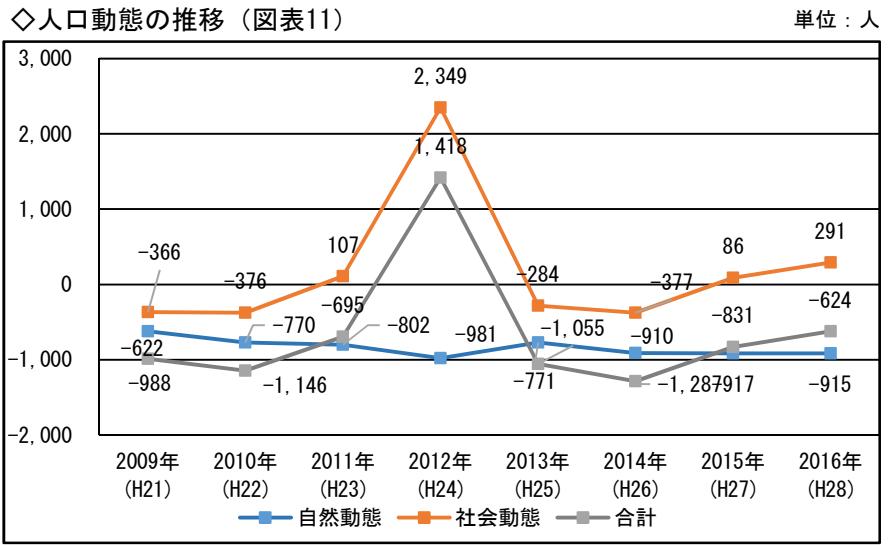
○出生数は減少傾向に、死亡数は増加傾向にあり、自然動態は減少傾向にある。また社会動態では、転出超過傾向が続いていたが、2015年（平成27年）より転入超過に転じている。なお、2012年（平成24年）は住民基本台帳法の改正により、外国人も適用対象となったため、一時的に増加している。

(図表11)

④人口移動

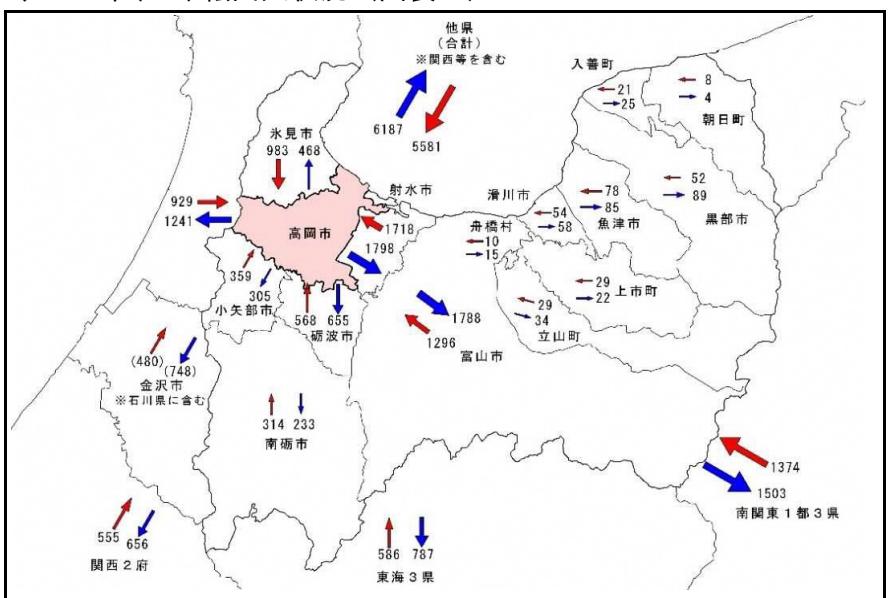
○本市と県内市町村間との
転出入を見ると、富山・
射水・黒部の順で転出超
過が見られ、氷見・南砺
・小矢部の順で転入超過
となっている。(図表12)

○新しい住宅の建築場所では、同一地域内で建築する件数が多い。また、まちなか、伏木地区では転出超過となっているが、その他は転入超過となっている。(図表13)



資料：高岡市統計書

◇2015年(H27)転出入状況（図表12）



資料：高岡市統計書、富山県の人口

◇2015年(H27)新築住宅の建築主の住所と建築場所（図表13）

单位：戶

建築主の居住地域(住宅建築前)(転出)													
		北部			中部				西部	南部	福岡		
		伏木	能町	牧野	まちなか	横田	駅南	野村					
住宅新築地域 (転入)	北部	伏木	16	1	1			2	1			4	25
		能町	2	9		1	4	1	5		1	6	29
		牧野			17	3		1	5	1	1	10	38
	中部	まちなか	1		1	14	1		3			2	22
		横田	1	2		5	32	9	3	3	3	1	68
		駅南	4	2		5	4	31	7		5	2	13
		野村	3	7		6	2	12	63	1	3		18
		西部					2	1	1	4	1	1	12
	南部					2	7	3	2		25	1	11
		福岡		1			2	1	3		22	2	31
合計(転出)		27	22	19	36	54	61	93	9	39	27	77	464

資料：建築指導課

⑤住宅の確保に配慮を要する対象者層

○生活保護世帯数は増加しており、高齢者世帯の割合が多くなっている。母子、病気・障がい者、その他世帯ではほぼ横ばい状態である。（図表14）

○年収300万円未満の世帯の住居の内訳では、公営借家では約73%で、民営借家では約35%となっている。（図表15）

○障がい者では、身体障がい者は微増、知的・精神障がい者は増加傾向にある。（図表16）

○外国籍市民人口は下表の通り

であり、年次により各国の人

口に変動が見られる。（図表17）

◇生活保護世帯数の推移（図表14）

単位：世帯



資料：2015年(H27)高岡市の福祉・保健

◇住宅所有関係別世帯主年収の階級別世帯数（図表15）

単位：世帯

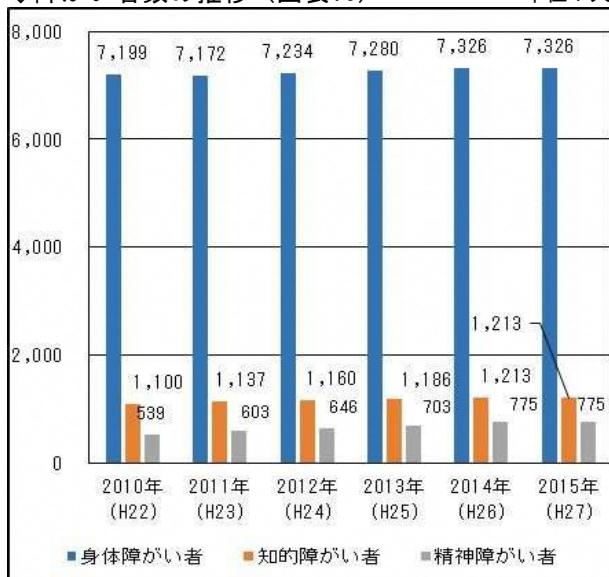
	300万未満	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000万以上
普通世帯（総数61,990）	31.2%	15.4%	13.6%	16.8%	11.2%	7.1%
主世帯（総数61,810）	31.2%	15.4%	13.7%	16.8%	11.2%	7.1%
持ち家（数49,650）	30.9%	14.7%	14.1%	18.0%	12.3%	8.2%
借家（数11,260）	35.4%	19.6%	12.9%	12.9%	7.2%	2.9%
公営の借家（数560）	73.2%	21.4%	3.6%	3.6%	0.0%	0.0%
民営の借家（数9,710）	34.9%	19.8%	13.4%	12.8%	6.6%	3.2%
給与住宅（数980）	18.4%	17.3%	13.3%	18.4%	17.3%	2.0%
同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯（数170）	29.4%	29.4%	0.0%	11.8%	23.5%	5.9%

注) サンプル統計調査のため、合計数値は必ずしも合わない。

資料：2013年(H25)住宅・土地統計調査

◇障がい者数の推移（図表16）

単位：人



資料：2015年(H27)高岡市の福祉・保健

◇外国人口（図表17）

単位：人

	2012年 (H24)	2013年 (H25)	2014年 (H26)	2015年 (H27)	2016年 (H28)
ブラジル	1,345	1,094	983	960	980
中国	728	713	713	705	702
フィリピン	355	332	269	272	338
朝鮮・韓国	108	99	94	99	99
パキスタン	54	(※)	(※)	(※)	(※)
ベトナム	(※)	82	131	195	245
その他	268	299	288	301	333
計	2,858	2,619	2,478	2,532	2,697

(※) は、その他に含む 資料：2016年(H28)高岡市統計調査

(3) 住宅・住環境の現状から

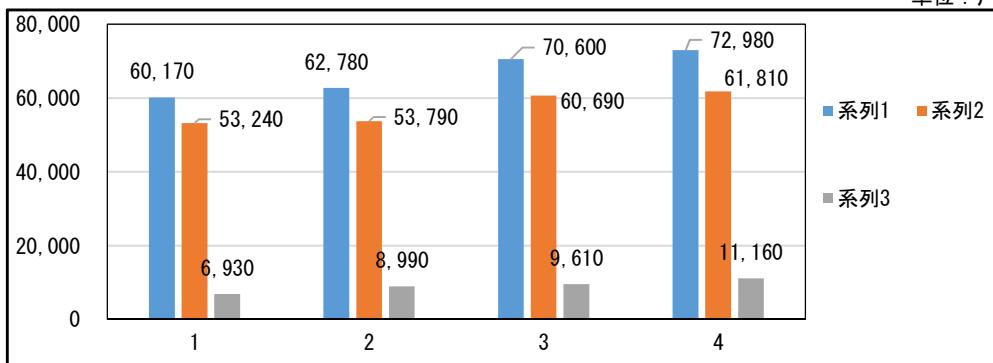
① 住宅の状況

ア. 住宅ストック

- 住宅総数は増加傾向にあり、2013年（平成25年）で72,980戸、内訳は居住世帯ありが61,810世帯で、居住世帯なしが11,160戸となっている。（図表18）
- 新設着工戸数は減少傾向にあるが、概ね年間900棟で推移している。（図表19）
- 住宅の取得方法は、新築住宅は購入・新築・建て替えの合計69.1%、中古住宅は12.2%等となっている。（図表20）

◇住宅ストック数の推移（旧福岡町との合算値）（図表18）

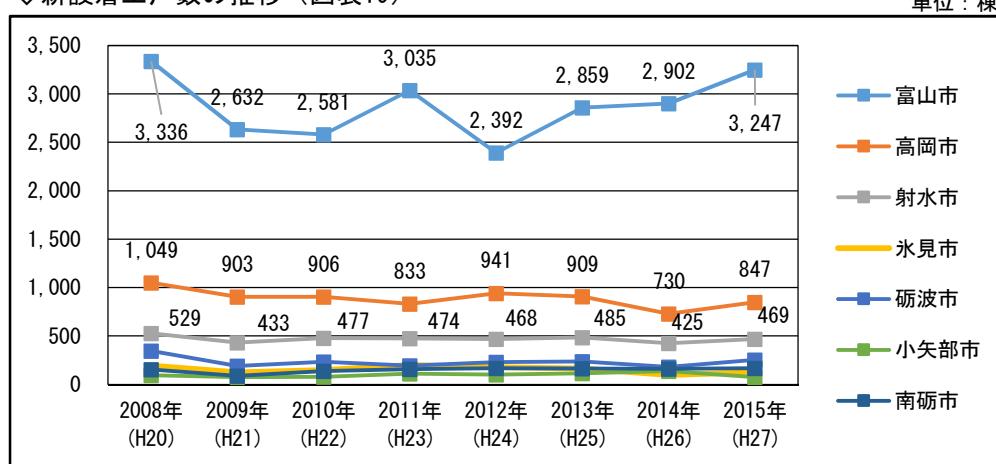
単位：戸



資料：住宅・土地統計調査

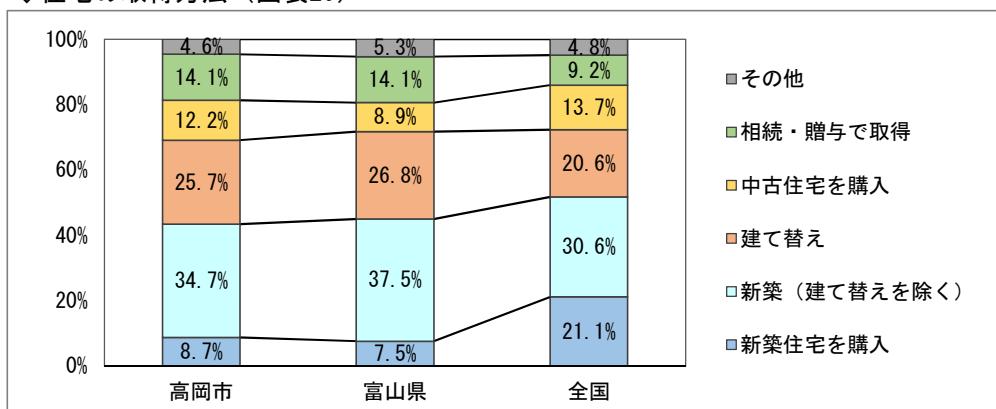
◇新設着工戸数の推移（図表19）

単位：棟



資料：富山県HP 建築住宅課

◇住宅の取得方法（図表20）



資料：2013年(H25)住宅・土地統計調査

イ. 住宅の質

- 住宅のバリアフリー化は、手すりの設置等をはじめ徐々に進展してきている一方、65歳以上の世帯員のいる住宅での一定のバリアフリー化の割合は、全体の42.9%にとどまるなど、不十分な状況もある。（図表21、23）
- 耐震化率は、約7割（不十分な割合約27%）となっている。（図表22）
- 断熱性能面では、二重サッシの普及等省エネ化が進んできている。（図表24）
- 住宅性能評価申請数は、横ばい状態が続いている。（図表25）

◇高齢者のための設備（図表21）

65歳以上の世帯員のいる住宅総数	高齢者の設備がある					高齢者等のための設備はない	一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すり又は屋内の段差解消）	単位：戸
	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可			
33,060	18,980	7,680	7,260	5,250	3,000	11,530	14,180	
割合	57.4%	23.2%	22.0%	15.9%	9.1%	34.9%	42.9%	

※) 割合は、総数に対する割合を示す

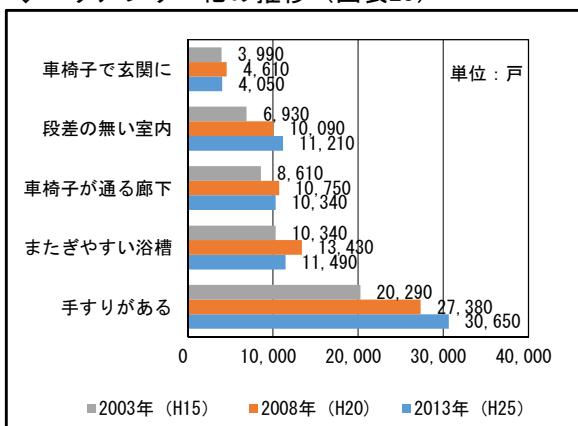
資料：2013年（H25）住宅・土地統計調査

◇耐震化の割合（図表22）

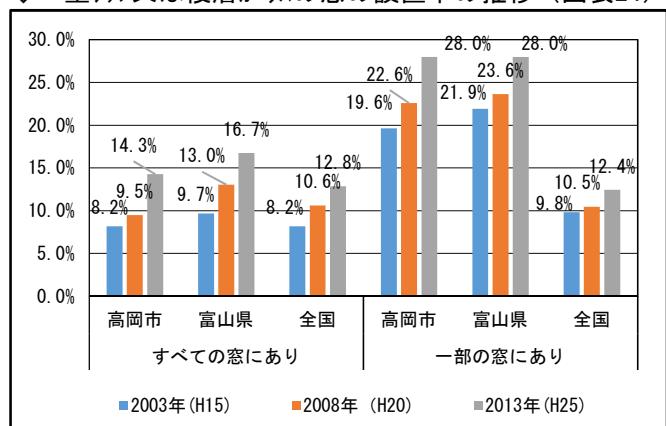
	2008年（H20）調査	2013年（H25）調査
住宅総数	60,700戸	61,800戸
（1980年（S55）以前建築のもの）	25,400戸	23,800戸
耐震性が不十分	21,400戸	16,400戸
（率）	35%	27%
内訳		
木造戸建住宅	47,100戸	50,200戸
（1980年（S55）以前建築のもの）	23,400戸	21,800戸
耐震性が不十分	20,600戸	16,000戸
（率）	44%	32%
共同住宅その他の住宅	13,600戸	11,600戸
（1980年（S55）以前建築のもの）	2,000戸	2,000戸
耐震性が不十分	400戸	400戸
（率）	3%	3%

資料：建築指導課

◇バリアフリー化の推移（図表23）



◇二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率の推移（図表24）



資料：住宅・土地統計調査

◇住宅性能評価申請件数（富山県）（図表25）

	2006年（H18）	2007年（H19）	2008年（H20）	2009年（H21）	2010年（H22）	2011年（H23）	2012年（H24）	2013年（H25）	2014年（H26）	2015年（H27）	単位：件
設計段階評価	706	566	550	513	637	603	484	715	571	504	
建設段階評価	404	624	329	471	420	476	514	402	473	420	
合計	1,110	1,190	879	984	1,057	1,079	998	1,117	1,044	924	
2006年（H18）比率	1.00	1.07	0.79	0.89	0.95	0.97	0.90	1.01	0.94	0.83	

資料：住宅性能評価・表示協会HP

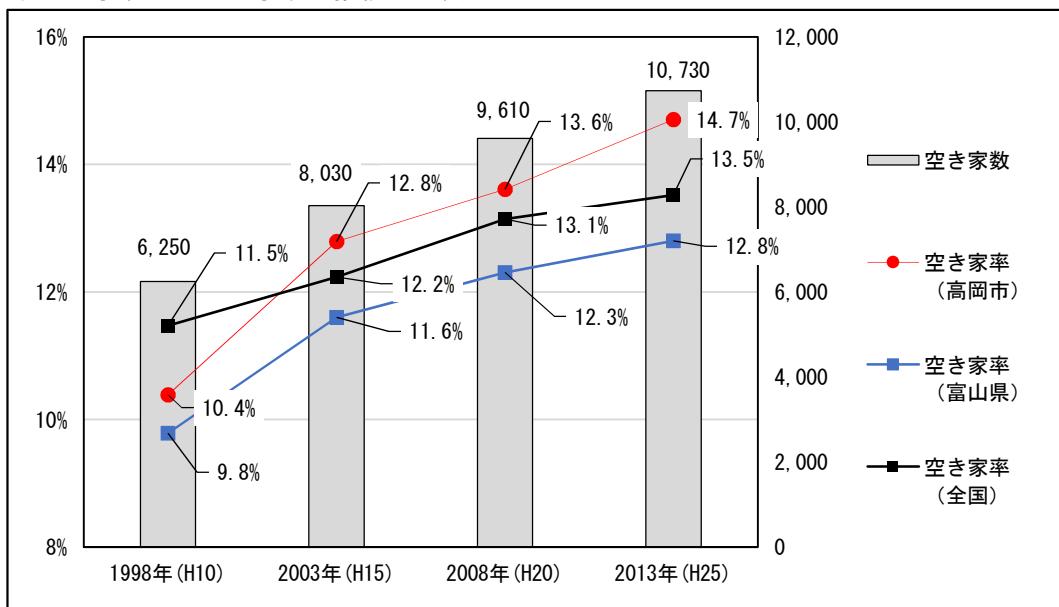
ウ. 空き家

○空き家数は、1998年（平成10年）の6,250戸が2013年（平成25年）に10,730戸と、15年間に約4,000戸増加している。2013年（平成25年）の空き家率は14.7%で、全国平均や県平均を超えている。（図表26-1）

○空き家の内訳では、賃貸用住宅とその他の住宅がほとんどである。（図表26-2）

○2013年（平成25年）の空き家総数のうち、腐朽・破損した空き家が約3割ある。（図表27）

◇空き家数及び空き家率の推移（図表26-1）



資料：2013年(H25)住宅・土地統計調査

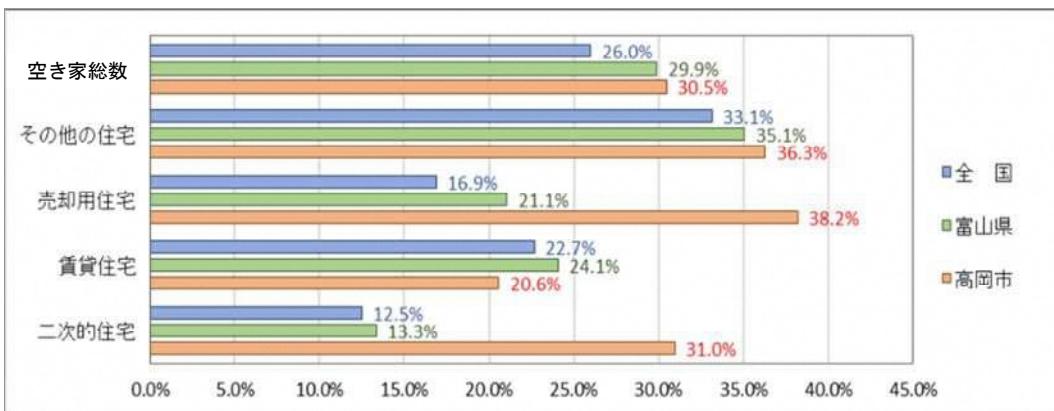
◇空き家の内訳（図表26-2）

単位：戸

住宅の 総 数	空き家					空 き 家 率
	総 数	二 次 的 住 宅	賃 貸 用 住 宅	売 却 用 の 住 宅	そ の 他 の 住 宅	
1998年(H10)	60,170	6,250	-	-	-	10.4%
2003年(H15)	62,780	8,030	650	3,900	390	12.8%
2008年(H20)	70,600	9,610	220	4,770	260	13.6%
2013年(H25)	72,980	10,730	420	3,890	550	14.7%

資料：住宅・土地統計調査

◇空き家の腐朽・破損の割合（図表27）



資料：2013年(H25)住宅・土地統計調査

②住環境の状況

ア. 住宅文化

本市の住宅は社会背景や形態から、大きく町家・農家住宅・現代型住宅に分類できる。

○町家と町並み

市内中心部には、伝統的な町並みが残っている山町筋と金屋町があり、いずれも重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。山町筋は高岡開町に際し、旧北陸道沿いに築かれた商人町で、商都高岡の中心として栄えた。1900年（明治33年）の大火灾後、防火のために次々と土蔵造りの町家が再建され、その形態が残っている。金屋町は高岡開町に際し、鋳物師を招き鋳物づくりを行わせたことに始まる鋳物師町で、真壁造りの町家が並んでいる。

伏木地区には表構えの格子に特徴がある町家が残るほか、港の近代化発展によって国外などの文化が流入し、洋風建築などの多様な建造物を見ることができ、また吉久地区は、藩政時代に加賀藩により御蔵が置かれたことにより発展した町で、放生津街道沿いには、米商人と農家の二つの性格を兼ね備えた形態の真壁造りの町並みが残っている。

さらに、福岡地区の旧北陸道沿いには、旧菅笠問屋の町家が数多く残され、伝統的な真壁造りの町並みが見られる。

○農家住宅

市街地以外の地域では、その多くが集村形態をとっている。砺波平野等でみられる伝統的な農家建築の形式として、明治以前に茅葺屋根であったものが屋根を下ろして瓦葺になった「アズマダチ」が挙げられ、低平地の集村や丘陵地の山村でもみることができる。

近年では、居住者の高齢化に伴う維持管理や周辺の宅地開発等により、これまでの田園景観に変化がみられる。

○現代型住宅

市街地周辺部にみられる住宅形態で、工業製品の建材等により、耐火性、耐震性、省エネ性能等に優れているが、住宅景観は地域的な特徴が薄く、多様な形態が町並み景観の統一に乏しい状況を生んでいる。

イ. 交通・防災

○公共交通不便地域^{*}は、中心市街地や駅

周辺を除く周辺部に点在している。

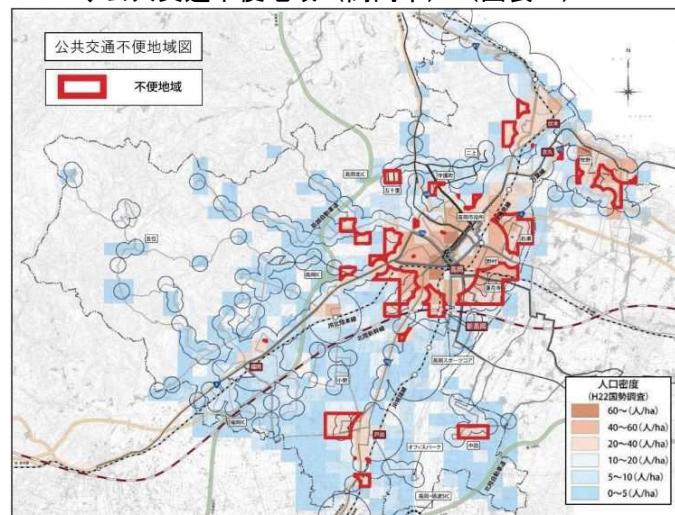
（図表28）

この他、公共交通空白地区が多く、中心市街地及び駅周辺以外は、公共交通面での不便な所がほとんどである。

○非戦災都市であることから狭い道路が多く、接道なしを含む4m未満道路に接道する住宅が多くあり、災害時の緊急避難時等に支障が出ることが懸念されている。

（図表29）

◇公共交通不便地域（高岡市）（図表28）



^{*}※) 一定の人口集積があり、1時間当たり1本程度の運行頻度の鉄道、バス停圏域に入っていない区域

資料：高岡市総合交通戦略

◇接道の幅員の
状況(図表29)

建築年	総数	接道有り					接道無し
		2m未満	2~4	4~6	6~10	10m以上	
1980年(S55)以前	22,800	1,210	7,370	8,350	4,380	1,230	270
1981年(S56)～1995年(H7)	15,590	450	4,280	6,710	3,280	660	200
1996年(H8)～2005年(H17)	11,370	70	1,910	5,730	3,010	590	60
2006年(H18)～2013年(H25)9月	8,490	190	1,910	3,750	2,190	390	90
総数	58,250	1,920	15,470	24,540	12,860	2,870	620

資料：2013年(H25)住宅・土地統計調査

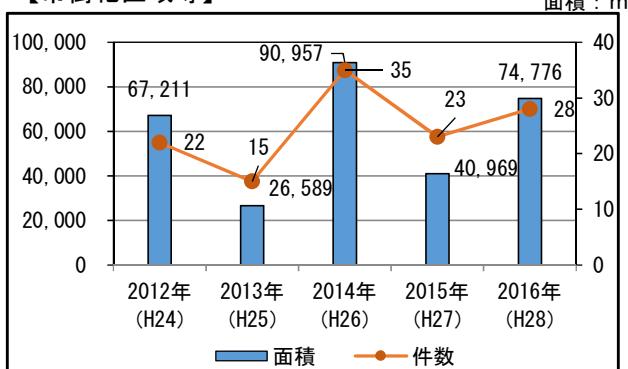
③民間開発の状況

ア. 宅地開発

○近年の宅地開発許可件数等は、市街化区域等で面積、件数とも変動がある一方、市街化調整区域等では件数で20件弱程度で推移しつつ、面積では直近2年は増加している。(図表30)

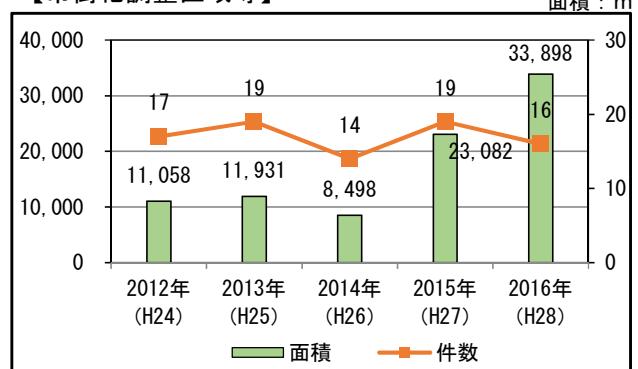
◇開発許可件数等の推移(図表30)

【市街化区域等】



資料：建築指導課

【市街化調整区域等】



資料：建築指導課

注) 市街化区域等は市街化区域+用途地域指定区域、市街化調整区域等は市街化調整区域+用途地域指定区域外を指す。

イ. 地域優良賃貸住宅(高齢者型)

○サービス付き高齢者向け住宅は近年増加しており、中部地域に6カ所、北部・福岡地域にはそれぞれ2カ所供給されている。(図表31)

○高齢者向け優良賃貸住宅は、中部地区に1カ所、61戸がある。(図表32)

◇サービス付き高齢者向け住宅の状況(図表31)

NO	施設名称	管理開始	地区	戸数
1	高志の郷	2012年 (H24)	中部	45
2	だいご清水館	2013年 (H25)	中部	15
3	あっとほーむ米島	2013年 (H25)	北部	30
4	ケアホームくつろぎの里	2014年 (H26)	中部	24
5	サコージュのむら	2014年 (H26)	中部	20
6	シルバーホーム高岡あいの風	2015年 (H27)	中部	24
7	シニアアヴィラあさひの里	2016年 (H28)	北部	40
8	森の住まい	2016年 (H28)	福岡	10
9	ケアホーム高岡ほほえみ館	2016年 (H28)	中部	29
10	ユートピア大滝	2016年 (H28)	福岡	29
	計			266

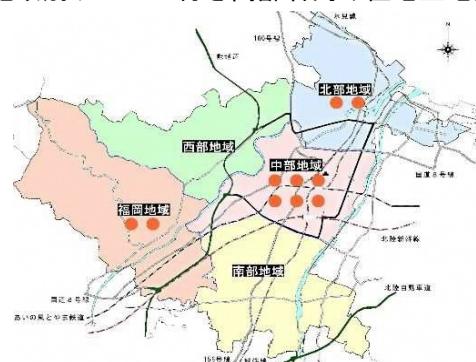
資料：建築住宅課2016年(H28)9月現在

◇高齢者向け優良賃貸住宅の状況(図表32)

NO	施設名称	開設	地区	戸数
1	グランソレイユ高岡	2005年 (H17)	中部	61
	計			

資料：建築住宅課2016年(H28)9月現在

【地域別サービス付き高齢者向け住宅立地分布図】



(4) 子育て世帯の意向・意識調査から

①アンケート調査の目的等

ア 目的

少子高齢・人口減少社会に対応した本計画を策定にあたり、特に、子育て世帯の住まい・住環境に関する意見・要望を把握し、今後の関連施策の基礎資料とする目的として実施する。

イ 対象

市内三か所の子育て支援センター（高岡、福岡、万葉なかよし）に通う未就学児を持つ親を対象に、おおよそ一週間の期間に訪れた人全員に実施した。

ウ 方法等

- 配 布：三か所の子育て支援センターに依頼し、来訪者に直接アンケート用紙を配布
- 期 間：2017年（平成29年）6月22日～2017年（平成29年）7月2日
- 回 収：支援センターに設置する回答箱に隨時投入してもらい回収
- 回収率：100%（配布数365に対し、365回収）

②集計結果一覧表

質問1 回答者の性別

男性	女性	不明	計
45	316	4	365
12.33%	86.58%	1.10%	100.00%

質問2 年齢

20歳未満	20歳以上	30歳代	40歳以上	不明	計
0	77	222	63	3	365
0.00%	21.10%	60.82%	17.26%	0.82%	100.00%

質問3 勤め先

有り	無し (主婦含む)	不明	計
215	147	3	365
58.90%	40.27%	0.82%	100.00%

質問4 現在の子どもの人数

1人	2人	3人	4人以上	不明	計
218	118	22	3	4	365
59.73%	32.33%	6.03%	0.82%	1.10%	100.00%

質問5 現在の家族構成

親と子	3世代同居	その他	不明	計
259	88	15	3	365
70.96%	24.11%	4.11%	0.82%	100.00%

質問6 現在の居住形態

一戸建て	アパート等集合住宅	その他	不明	計
224	137	1	3	365
61.37%	37.53%	0.27%	0.82%	100.00%

質問7 現在の住まい

高岡市内	市外	県外	不明	計
325	31	4	5	365
89.04%	8.49%	1.10%	1.37%	100.00%

質問8 住まいから各施設までのおおよその距離

①保育園・幼稚園

500m以内	1km以内	1km以上	不明	計
85	139	113	28	365
23.29%	38.08%	30.96%	7.67%	100.00%

②小学校

500m以内	1km以内	1km以上	不明	計
76	126	125	38	365
20.82%	34.52%	34.25%	10.41%	100.00%

③公園等子どもの遊び場

500m以内	1km以内	1km以上	不明	計
134	115	86	30	365
36.71%	31.51%	23.56%	8.22%	100.00%

④医療施設

500m以内	1km以内	1km以上	不明	計
59	116	162	28	365
16.16%	31.78%	44.38%	7.67%	100.00%

⑤買い物スーパー

500m以内	1km以内	1km以上	不明	計
75	148	116	26	365
20.55%	40.55%	31.78%	7.12%	100.00%

⑥親や兄弟・姉妹の住まい

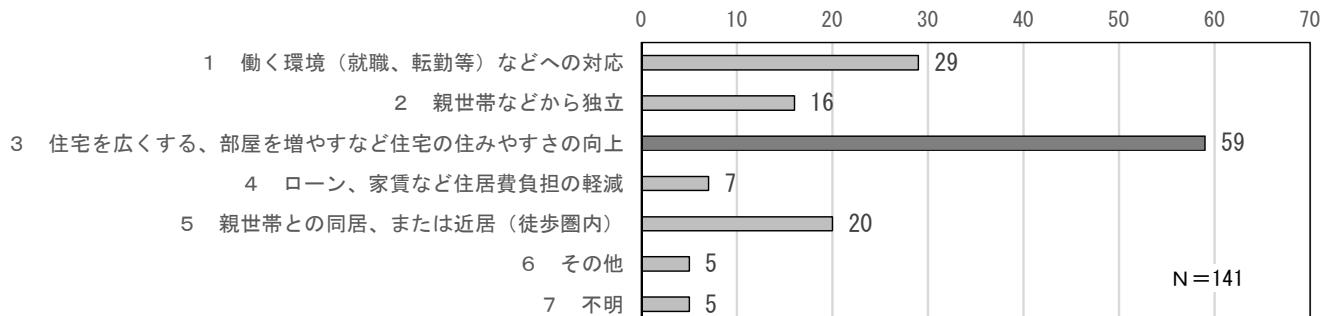
500m以内	1km以内	1km以上	不明	計
53	41	237	34	365
14.52%	11.23%	64.93%	9.32%	100.00%

質問9 現在の住まいの定住意向

ずっと住み続けたい	いずれ住み替えたい	わからない	不明	計
171	141	50	3	365
46.85%	38.63%	13.70%	0.82%	100.00%

質問10 いずれ住み替えたい方の理由等

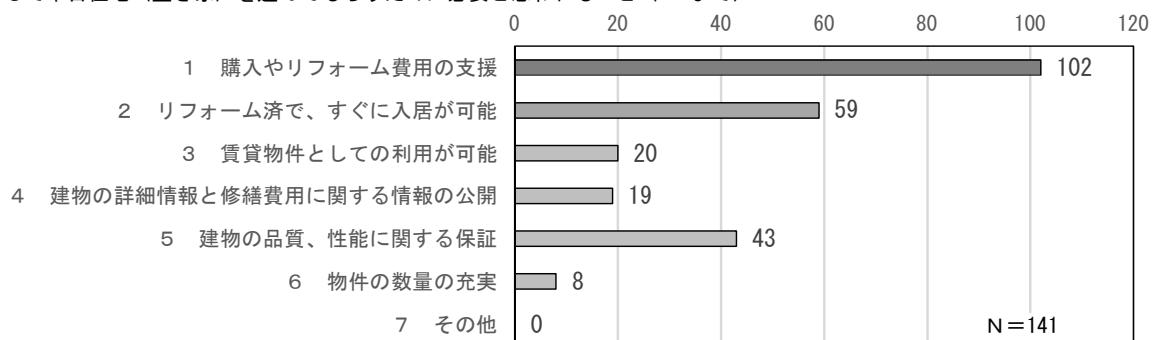
(1) 理由（重視するもの1つ）



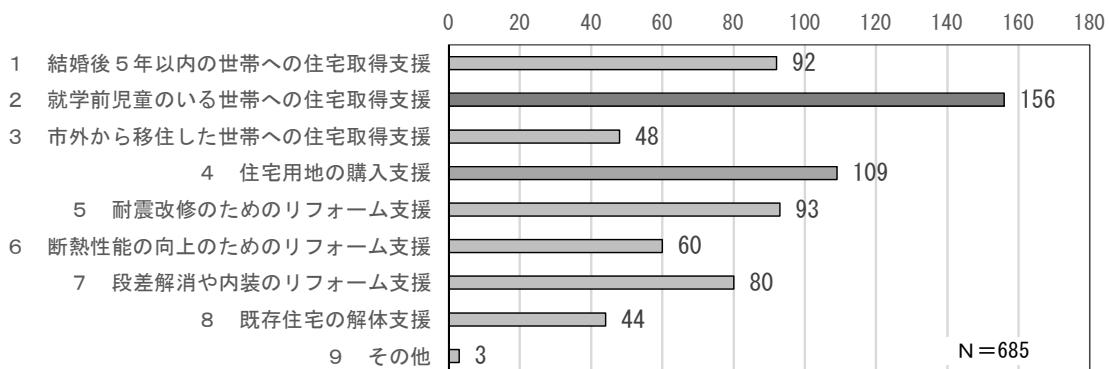
(2) 住み替えたい地域

高岡市内	市外	県内	不明	計
72	41	20	8	141
51.06%	29.08%	14.18%	5.67%	100.00%

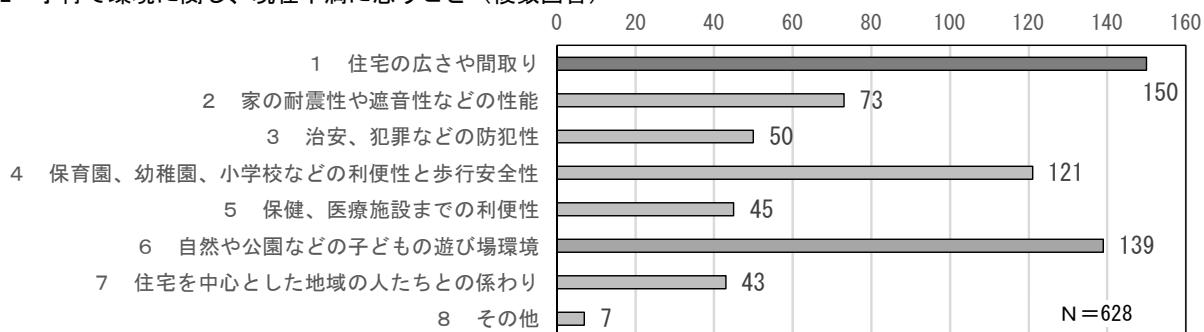
(3) 住替え先として中古住宅（空き家）を選んでもらうために必要と思われる事項（2つまで）



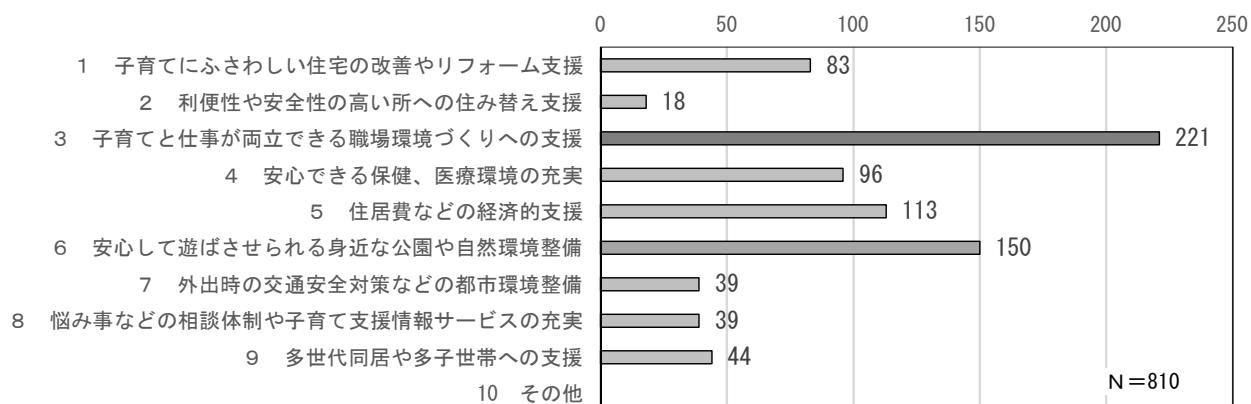
質問11 今後活用したいと思う住宅支援策（3つまで）



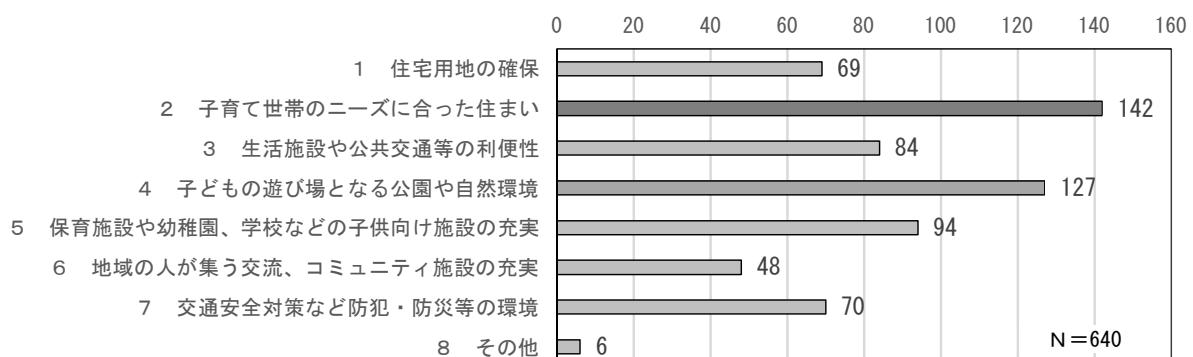
質問12 子育て環境に関し、現在不満に思うこと（複数回答）



質問13 子育て環境づくりとして、今後行政が取り組むべき重要な施策（3つまで）



質問14 市が推進する「まちなか居住」について、あなたが、まちなかに住むために必要と思われる事（2つまで）



質問15 主な自由意見（順不同）

- ・ 定塚地区に小学校別の児童館を希望。子供が安全に遊べる交流施設の設置。
- ・ 子育て世代の親が子連れでくつろげる場所の提供。
- ・ 射水市のような子育て支援の充実が定住を促すと思う。
- ・ 支援センターのような雨天でも子供が遊べる屋内施設を増やす。
- ・ 支援センター及び図書館に駐車場がなく不便。
- ・ 病児保育の充実。母親が休息できるような体制支援。
- ・ 病児施設の拡充。子供中心の飲食施設。
- ・ 高岡拠点の「森の学校」の設置。空家利用のフリースペースの提供。
- ・ 第3子の保育料は無料に。有料なのは県内では高岡と上市（注）のみなので市外への転居を検討。
- （注）県内各市においては、富山市、高岡市とも、所得制限があり有料の場合がある。
- ・ 転入者や子育て世代への支援が人口対策になる。
- ・ 高岡市は身体障がい者4級に対して経済的支援がない。また、市役所の窓口で各保育園の障がい児受け入れ状況がすぐわからず、問題では。
- ・ 通園路の用水に手すりが設置され安全に通れるようになってよかったです。
- ・ 保健センター・子育て支援センターの職員の対応が良い。
- ・ 街なかの車道の拡張と駐車場の確保が必要。
- ・ 仕事を持たない親も保育園を利用したい。
- ・ 空き家の再利用方法、空地（売地）の雑草の手入れ、おとぎの森公園の清掃等が課題。
- ・ 万葉線などの公共交通機関の料金が富山市に比べ高い。
- ・ 自家用車がないと不便な交通の便の悪さ。公共交通機関での高校へのアクセスの悪さ。
- ・ 1年間の育休の取得や時短勤務など職場環境の改善を行政主導で行って欲しい。
- ・ 福井エンゼルランドや石川県立航空プラザのような無料施設の充実。
- ・ 子供だけで遊びに行ける場所。おむつ替えスペースのある公園。
- ・ 公園の整備。
- ・ 子育て支援センターなどの既存施設の認知度が低く、利用しにくい状況にある。「ねねット高岡」などのアプリと上手く連携すれば利用につながる。
- ・ 車で行く遠くの大きな公園ではなく、近所の小さな公園が必要。公共交通が少ない。
- ・ 支援センター以外の冬期の遊び場。アレルギー除去食の販売場所情報。

③アンケート結果の概要

○回答者の約9割が女性で、30歳代が全体の約6割、仕事のある人は全体の約6割であった。

また、子ども一人の親が全体の約6割、二人が約3割等の比率となっている。

一方、世帯の状況は、親と子の世帯が全体の約71%で、3世代同居は約24%等となっている。

○住まいでは、アパート等集合住宅に住む人が全体の約38%と4割近い。

○定住意向では、全体約4割がいずれ住替えたいと考えており、移住先としては住まいの広さ等の要望から「高岡市外」へが半数近い。

○住宅支援策、行政への期待施策面では、住宅や土地取得に対するものが一番要望されている。

次に目立つのは、子どもの遊び場環境の充実で、その他は、リフォーム支援等多岐にわたっている。

○まちなか居住に関する必要項目では、一番目に「ニーズにあった住まい」、二番目に「子どもの遊び場環境」の順となっている。

(5) 既存施策の進捗状況から

①住宅関連施策の取組状況と主な課題

※1) 誘導：規制誘導・啓蒙を図る施策 支援：融資、助成制度等による支援施策 直接：市が直接行う施策 ※2) 2017年(H29)は、2017年(H29)6月末時点まで

目標	方針と具体的施策	誘導	支援	直接	取組事業名等	実績件数(※2)										主な課題		
						2008年(H20)	2009年(H21)	2010年(H22)	2011年(H23)	2012年(H24)	2013年(H25)	2014年(H26)	2015年(H27)	2016年(H28)	2017年(H29)	計		
良質な住宅資産の形成	①既存住宅ストックの改善の促進																	
	ア 空き家等の有効活用の促進	○	○		空き家情報バンク（制約件数／登録件数）	9/23	5/1	2/4	2/1	0/2	2/1	4/5	2/3	3/3	1/2	26/45	・登録件数増加に対応や登録情報の他との差別化	
	イ 住まいのバリアフリー化融資・助成制度の活用促進	○			まちなかバリアフリーリフォーム支援 在宅重度障害者住宅改善費助成事業 住宅改修給付事業 介護サービスによる住宅改修費	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	4	0	0	1	5	・申請件数低迷の背景の調査 ・增加傾向にある件数への適切な対応	
	ウ 水洗便所の改造貸付制度等の活用促進	○			水洗便所改造資金貸付制度 合併処理浄化槽設置補助	17	32	24	16	15	13	15	16	4	1	153	・件数は減少傾向。公共下水道接続のPR活動の拡大	
	エ 省エネルギー住宅の普及	○			H P（ホームページ）やチラシ等による情報提供	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・更なる普及啓発活動	
	②良質な住まいや住宅地の整備促進																	
	ア 民間宅地開発の促進	○	○		土地区画整理事業（戸出、中曾根、高伏町、木津地区等）	※保留地について、完売。但し木津はH29年度に完了予定。											・堅調に推移。但し、保留地の適正配置が今後の課題か	
	イ 優良住宅団地支援事業の活用促進	○	○		定住促進団地支援事業	95	63	28	59	39	62	61	81	85	22	595	・堅調に推移。今後は人口減少対策に資する支援の在り方	
	ウ 新婚家庭住宅建築資金利子補給事業の活用促進	○	○		新婚家庭住宅建築資金利子補給金（新規+継続の合計）	740	743	752	763	758	791	834	935	978	897	8,191	・継続件数が多い。今後は事務量と効果のバランスのとれた事業が必要	
	エ 多様な住まい方に対応した住宅の普及	○			国の施策やチラシ等による情報提供	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・更なる普及啓発活動	
	オ 健康住宅の普及	○			国の施策やチラシ等による情報提供	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・国の施策により普及が進んでいる	
のセ居確保のための安定化・定着化・ツネト化	③まちなか居住の促進																	
	ア まちなか居住支援事業の促進	○	○		戸建て住宅新築支援 建売住宅購入支援 分譲マンション購入支援 分譲マンション建設 耐震リフォーム支援 中古住宅購入支援 隣接土地購入支援 隣接建物除却支援 エコ・バリアフリーリフォーム支援	15	7	4	6	6	12	10	14	10	1	85	・建替えに伴うものが多く、今後は人口増につながる支援策の拡充 ・中古住宅やリフォームを重視した支援への転換 ・支援対象地域の見直し	
	イ 中心市街地における共同住宅の供給促進	○	○		優良建築物等整備事業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・公的賃貸住宅制度のPR	
	④災害等に強い住まい・住環境の整備促進																	
	ア 木造住宅耐震改修支援事業の活用	○			木造住宅耐震改修支援事業	6	0	0	7	6	12	6	1	2	2	42	・建物の部分的耐震化を含め支援制度の周知拡大	
	イ 高齢者世帯等への雪害対策支援の活用	○			高齢者世帯等への雪害対策支援事業	1	7	296	46	0	0	4	3	2	0	359	・一人暮らし高齢者や障がい者等に対する経済的支援	
	ウ 密集市街地内の防災性向上の取組を促進	○			まちづくり施策との連携実施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・防災意識の向上や、他のまちづくり施策との連携	
	⑤高齢者や子育て世帯等が安心して暮らせる住まい・住環境の整備促進																	
	ア 地域優良賃貸住宅（一般型、高齢者型）の供給促進	○	○		サービス付き高齢者向け住宅建設件数	0	0	0	0	45	69	20	64	68	0	266	・将来を見込んだ適切な供給量の把握に基づく支援の継続	
	イ あんしん賃貸住宅等の情報提供の促進	○			H P等による情報提供	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・不動産情報提供業者との連携強化	
	ウ 福祉等関連施策との連携	○			福祉部局との連携による情報提供	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・福祉関連部署と連携を強化した安心住宅の供給促進	
	エ ユニバーサルデザインの普及	○			相談体制の充実や情報提供	※データなし										0	・住まいのユニバーサルデザインの普及啓発や他のまちづくり施策との連携	
文美化のための形成環境と住まい	⑥市営住宅・公的賃貸住宅の整備促進																	
	ア 市営住宅の整備		○		公営住宅長寿命化計画に基づく改善等の事業	※略										0	・地域バランスや将来を見据えた適正な管理戸数や空き家含む多様な供給方法の再検討	
	イ 地域優良賃貸住宅（公共供給型）の整備		○		地域優良賃貸住宅（公共供給型）整備事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	・地域バランスや将来を見据えた適正な管理戸数や空き家含む多様な供給方法の再検討	
	⑦美しい町並み形成や保全に向けた取組の促進																	
住連まちづくり協働のための取り組み	ア 歴史的町並みの保全	○	○		歴史的まちづくり計画に基づく、歴史的風致形成建造物指定及び修景	/ /	0	0	4	7	3	1	3	2	20	・長期の取り組み計画の検討		
	イ 景観づくり住民協定等の締結促進	○	○		景観形成重点地区指定（※池之端通り、旧北陸街道福岡） 景観形成市民団体の指定（※くらしき街道、坂下町、金屋町、勝興寺まちづくり協議会） 住民協定締結（※2009年(H21)坂下町、2014年(H26)勝興寺）	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	・重点地区の更なる指定や住民協定締結の促進 ・左記の他、花と緑の協定締結は、この間、49件で推移して増減がない	
	⑧地域特性に合った住まいづくりの促進																	
住連まちづくり協働のための取り組み	ア 地域の自然や風土に合った住まいづくりの促進	○			H Pやチラシ等による情報提供	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・地域毎の自然風土を活かした住まいづくりの促進の方策の検討	
	⑨民間市場での信頼のおける住宅の供給促進																	
	ア 住宅性能表示制度の普及	○			ポスター・チラシ等による情報提供	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・建物の信頼性の確保に係る諸制度の普及啓発活動の強化	
報へ住のまちづくりと情り	⑩住宅関連産業の活性化を促進																	
	ア 空き家住宅市場の活性化促進	○			空き家情報バンクを活用した中古住宅等の流通促進	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	・空き家の総合対策と連携した利活用の促進	
	イ 官民の連携による良質な賃貸住宅の供給促進	○	○		PFI事業等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	・地域優良住宅等の公的賃貸住宅への効果的な支援	
	ウ 地場産業振興に資する住まいの普及	○			普及啓発	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	・住まいづくりの分野における「地産地消」の推進		
報へ住のまちづくりと情り	⑪コミュニティ形成への配慮																	
	ア 地域に開かれた市営住宅団地づくりの推進		○		地域に開かれた広場公園等の整備	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	0	・広場公園づくりへの地元の取り組みを促進	
	イ 多様な世代の混住化の促進	○	○		障がい者対応強化や多様な間取りの提供	・車いす者住戸の提供（西干場）・単身、子育て世帯対応住戸タイプ提供（戸出西部）										0	・広く地域毎に、多世代・多様な人々が支え合って住まう仕組みづくり	
	⑫総合的住まい情報の提供促進																	
報へ住のまちづくりと情り	ア 住宅相談体制の充実		○		2012年(H24)12月より空き家活用推進協議会での相談体制構築	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	77	113	87	76	38	391	・総合窓口の充実や関連団体との連携に基づく利用しやすい総合窓口体制の充実
	イ 住意識向上の取組を促進	○			セミナー、フォーラムの開催	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	1	3	1	2	1	0	8

(6) 市営住宅の現状から

ア 市営住宅の概況

○市営住宅の総管理戸数は1,477戸で、内訳は、公営住宅1,339戸、特定公共賃貸住宅58戸、市有住宅80戸である。

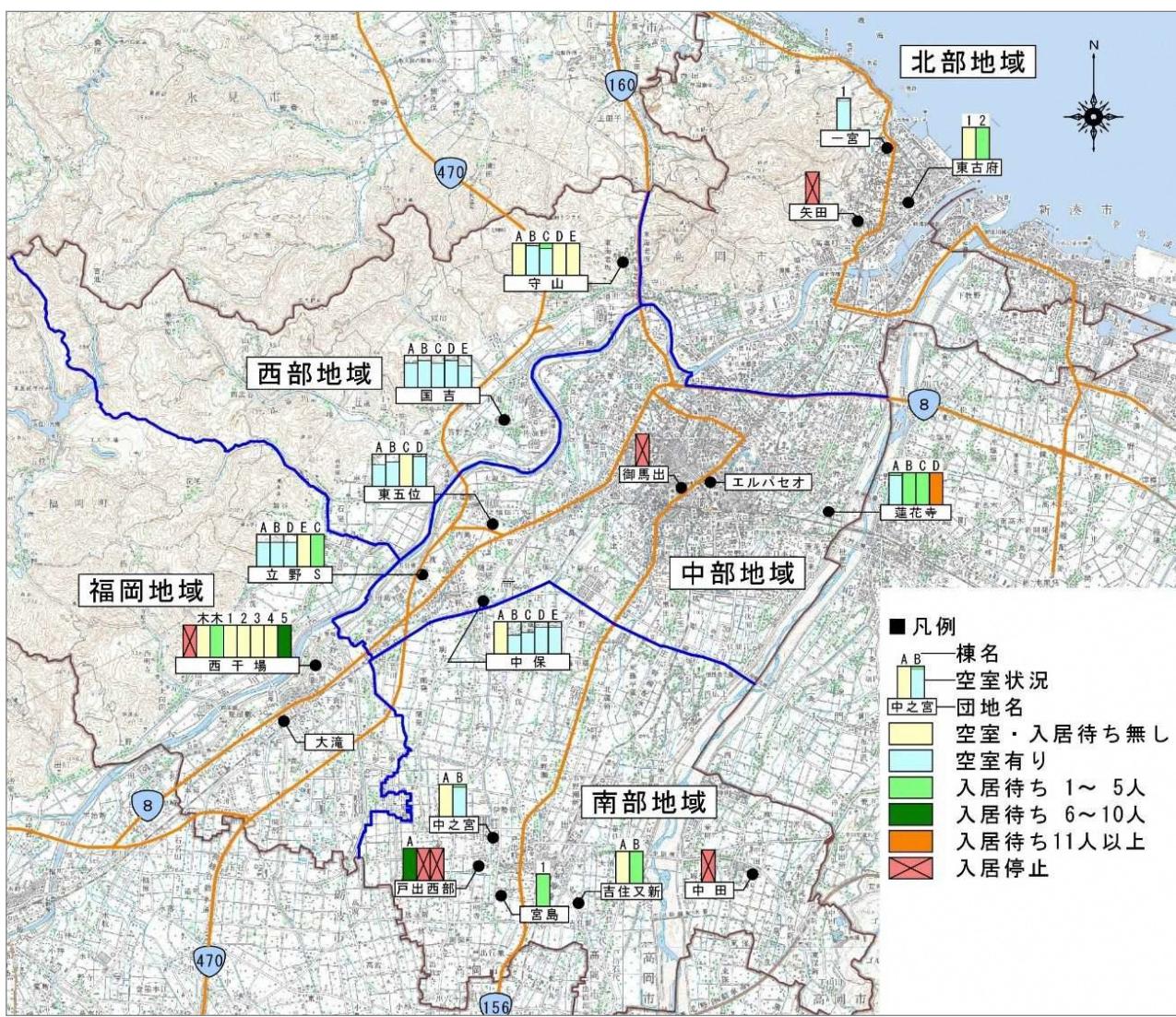
○ストック比率（市営住宅の総戸数に対する割合で市町村比較）は、県平均2.4%よりやや低い2.17%となっている。（2016年度（H28年度）版富山県の建築行政を基に試算）

○現在入居停止の措置中で、2011年度（平成23年度）の長寿命化計画で「建替え」とされた住宅以外は、耐用年数が半分以上残っているものが多い。

○空室・入居待ちの状況は、各団地により偏りがあり、空室は比較的古い市営住宅に多い。また、入居待ちは比較的新しい市営住宅に集中している。特に顕著なのは蓮花寺市営住宅団地で、古いA～C棟は入居待ちが少ないので対し、D棟は34世帯が入居待ちの状況にある。

設備面でも、新しい市営住宅はエレベーターの設置等、バリアフリー化が図られており、入居希望者が偏る要因と考えられる。

◇市営住宅の位置と空室・入居待ちの状況



資料：建築住宅課 2016年(H28)10月末日時点

イ 市営住宅一覧表

■公営住宅

地域	地区	名称	住棟名	戸数	間取り	建築年	残耐用年	構造	空き室等			
									修繕中等空き室戸数	空き室戸数	待機者数	入居停止戸数
北部	伏木	一宮市営住宅	1号棟	16	3DK	1980	34	R C造	1	1	0	0
		1・2号棟	12	2K	1955		0	簡易耐火	0	0	0	12
		3・4号棟	8	2K	1967		0	簡易耐火	0	0	0	8
		(2棟24戸)	-	1DK, 2DK, 3DK	2017		-	R C造	-	-	-	-
	東古府市営住宅	1号棟	24	3K	1970	24	R C造	1	0	1	0	0
		2号棟	24	3K	1970	24	R C造	1	0	0	0	0
中部	平糸	御馬出市営住宅	-	16	2K, 2DK	1968	22	R C造	0	0	0	16
	野村	蓮花寺市営住宅	A棟	32	3K	1972	26	R C造	2	1	1	0
			B棟	32	3K	1973	27	R C造	1	0	1	0
			C棟	24	3K	1973	27	R C造	1	0	1	0
		D棟	50	1DK, 2DK, 3DK	2007	61	R C造	0	0	34	0	0
	東五位	中保市営住宅	A棟	16	3DK	1986	40	R C造	2	0	0	0
			B棟	24	3DK	1986	40	R C造	3	5	0	0
			C棟	32	2DK, 2LDK	1987	41	R C造	5	4	0	0
			D棟	32	2DK, 2LDK	1988	42	R C造	4	2	0	0
			E棟	16	3DK	1988	42	R C造	2	2	0	0
	東五位	東五位市営住宅	A棟	32	3DK	1981	35	R C造	3	4	0	0
			B棟	32	3DK	1982	36	R C造	3	3	0	0
			C棟	32	3DK	1983	37	R C造	3	0	0	0
			D棟	24	3DK	1984	38	R C造	1	1	0	0
	立野	立野市営住宅	A棟	24	2DK	1994	48	R C造	2	3	0	0
			B棟	24	2DK	1994	48	R C造	2	3	0	0
			D棟	24	2DK	1998	52	R C造	2	3	0	0
			E棟	40	2DK, 3DK	2002	56	R C造	5	0	0	0
			C棟	20	2DK	1996	50	R C造	0	0	4	0
西部	守山	守山市営住宅	A棟	24	2DK, 3DK	1989	43	R C造	3	0	0	0
			B棟	24	2K, 3K	1989	43	R C造	2	1	0	0
			C棟	24	2DK, 3DK	1991	45	R C造	2	2	1	0
			D棟	36	2K, 3K	1990	44	R C造	2	0	0	0
			E棟	24	2DK, 3DK	1991	45	R C造	2	0	0	0
	国吉	国吉市営住宅	A棟	24	3DK	1975	29	R C造	4	3	0	0
			B棟	24	3DK	1976	30	R C造	4	2	0	0
			C棟	32	3DK	1977	31	R C造	4	3	0	0
			D棟	24	3DK	1978	32	R C造	4	2	0	0
			E棟	24	3DK	1979	33	R C造	4	4	0	0
南部	戸出	宮島市営住宅	-	32	2DK, 3DK	2003	57	R C造	0	0	2	0
		中之宮市営住宅	A棟	12	3DK	1981	35	R C造	1	0	1	0
		B棟	18	3DK	1985	39	R C造	1	1	0	0	
		A棟	40	1DK, 2DK, 3DK	2014	68	R C造	1	0	8	0	
		戸出西部市営住宅	1~14号棟、16, 17, 23, 24号棟	78	2K, 3K	1966~1972	0	簡易耐火	0	0	0	78
		吉住又新市営住宅	A棟	36	2K, 3K	1992	46	R C造	1	0	0	0
		B棟	24	2DK, 3DK	1993	47	R C造	0	0	1	0	0
	中田	中田市営住宅	1~3号棟	6	2K	1966	0	木造	0	0	0	6
			4~9号棟	24	2K, 3K	1967~1972	0	簡易耐火	0	0	0	24
福岡	福岡	西千場市営住宅	1~49号棟	63	2LK, 3LK	1963~1965	0	簡易耐火	0	0	0	63
			木1~5棟	10	3DK, 3LDK	1995	9	木造	0	0	0	0
			木6~10棟	10	3DK, 3LDK	1996	10	木造	0	0	1	0
			1号棟	18	3DK	1987	41	R C造	3	0	0	0
			2号棟	12	3DK	1988	42	R C造	0	0	1	0
			3号棟	18	3DK	1989	43	R C造	0	0	1	0
			4号棟	12	1DK, 2DK, 2LDK	2001	55	R C造	0	0	1	0
			5号棟	32	2DK	2011	65	R C造	0	0	3	0
			管理戸数=	1,315			/	空き室等計=	82	50	62	207

■特定公共賃貸住宅

地域	地区	名称	住棟名	戸数	間取り	建築年	残耐用年	構造	空き室等			
									修繕中等空き室戸数	空き室戸数	待機者数	入居停止戸数
中部	定塚	エルパセオハイツ	-	55	3DK, 2LDK, 3LDK	1999	53	R C造	14	11	2	0
福岡	福岡	西千場市営住宅	4	3	2LDK	2001	55	R C造	1	1	0	0
管理戸数=				58				空き室等計=	15	12	2	0

■市有住宅

地域	地区	名称	住棟名	戸数	間取り	建築年	残耐用年	構造	空き室等			
									修繕中等空き室戸数	空き室戸数	待機者数	入居停止戸数
福岡	福岡	大滝宿舎	1・2	80	2K	1972	26	R C造	15	1	1	0
管理戸数=				80				空き家計=	15	1	1	0

■市営住宅管理戸数総計

・公営住宅	1,315戸	2016年(H28)10月末時点 矢田市営住宅の改築棟は、2018年(H30)2月から 入居開始
・特定公共賃貸住宅	58戸	
・市有住宅	80戸	

ウ 市営住宅入居者の状況

- 2016年(平成28年)10月末日時点の市営住宅の管理戸数は1,453戸で、入居数は1,171世帯となっている。
- 入居世帯のうち全体の約9割が公営住宅法に規定された原則収入階層の世帯であるが、その中でも、最も低い収入分位となる世帯が多い。
- 入居世帯の約半数が単身世帯で544世帯となっている。また、このうち高齢者(60歳以上)単身世帯は419世帯で、単身世帯の約8割が高齢者単身世帯となっている。
- 入居期間では、10年未満が全体の54%を占め、20年未満が全体の約1/4の24.5%、残りが20年以上の長期入居となっている。
- 入居者の世帯構成では、下表にあるように、高齢者単身世帯が全体の約3割と最も多く、ついで、高齢者同居世帯、その他世帯、母子・父子世帯と続く。

■入居期間と世帯構成の状況

入居期間	世帯構成の状況							計	割合
	① 生活保護 世帯	② 母子・父子 世帯	③ 子育て世帯	④ 障がい者の いる世帯	⑤ 高齢者 同居世帯	⑥ 高齢者 単身世帯	⑦ その他 ①～⑥以外		
～10年未満	62	125	94	53	99	202	78	713	54.0%
10～20年	23	27	50	15	46	102	60	323	24.5%
20年以上	24	6	11	10	61	115	58	285	21.6%
計	109	158	155	78	206	419	196	1,321	100.0%
割合	8.3%	12.0%	11.7%	5.9%	15.6%	31.7%	14.8%	100.0%	

注) 該当する世帯状況の項目すべてに計上しているため、実世帯数とは異なる。

(例: 生活保護をうける高齢者単身入居者の場合は①と⑥にそれぞれ計上)

資料: 建築住宅課 2016年(H28)10月末現在

2-2 課題の整理



第3章 住宅施策の目標と基本方針

3-1 基本理念、基本目標、基本方針と施策体系

(1) 基本理念

人口減少、少子高齢化が進む中、空き家問題や地域のコミュニティの希薄化など住生活をめぐる現状は大きく変化しており、これら諸問題に対応するには、これまで以上に社会福祉、環境、防災や安全・安心といった他分野との連携による住宅施策の推進が重要になってきている。

また、コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくりや空き家対策等の本市の重要な課題等を受け止めるとともに、まちの将来像を踏まえ、本計画における基本理念を以下のとおりとする。

「豊かな自然と歴史・文化につつまれ 人と人がつながる 市民創造都市 高岡」を支える

—だれもが住み続けられる住まいと住環境の実現—

(2) 基本目標

これまでの住宅の量や質の確保といった「いえ」の視点に、地域コミュニティの維持・強化を図るための「まち」の視点、そして生活拠点となるコミュニティを構成する多様な「ひと」の視点を加え、これらの3つの視点から、次のとおり基本目標を定める。

基本目標1

自分らしく暮らせる住まいと住環境づくり



少子高齢化、人口減少社会への対応、住宅確保要配慮者への対応は喫緊の課題であり、住宅政策における役割も大きい。このため、一人ひとりが光り輝くために、お互いを支え合う共生・共助の住まいづくりへの支援や、住宅セーフティネットのきめ細かい対応等がより重要になってきている。ここでは、子育て世帯をはじめとする多くの人々の多様なニーズに対応しながら、だれもが自分らしくこころ豊かに暮らせる住まいと住環境づくりを目標とする。

基本目標2

良質で多様な住まいづくり



住まいの安全性や安心性の確保については、大震災等の災害への備え、地球環境・自然環境への負荷の低減、空き家等の増加による諸問題、だれもが安全で快適に暮らせる住まいの質等の課題も多い。

ここでは、ものづくり産業で培われた、高岡らしい住まいづくりを推進し、良質なストックとして次世代に引き継いでいくことを目標とする。

基本目標3

魅力ある住環境づくり



それぞれの地域が持つ特性や誇りと愛着が高まる文化的魅力のある住環境づくりを推進し、コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくりと連携しながら、移住・定住の促進につなげることを目標とする。

(3) 住宅施策の体系

※太枠線内は、重点施策

基本目標	基本方針	取組方針	具体的施策
基本理念 ..だれもが住み続けられる住まいと住環境の実現	I 良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理の推進	(1) 既存住宅ストックの改修促進 (2) 長期優良住宅等の良質な住宅の供給促進 (3) 災害に強く安全・安心な住環境づくりの推進	①耐震化等既存住宅ストックの改修促進 ②長期優良住宅制度の活用促進 ③住宅性能表示制度の普及促進 ④住宅保険・保証制度の普及促進 ①まちなか住宅の不燃化や防災対策の促進 ②密集市街地における環境整備の推進 ③減災に向けた情報発信と啓発活動の実施
	II 空き家等対策の推進	(1) 空き家等の適正管理と利活用の促進	①空き家の利活用促進 ②空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化
	III 定住の促進	(1) 移住・定住の促進 (2) まちなか居住の推進	①子育て世帯の定住促進に向けた支援 ②民間事業者による良質な賃貸住宅の供給促進 ③市外からの転入者に対する支援 ④定住促進に向けた市民活動に対する支援 ①まちなか居住推進総合対策事業の推進 ②市街地の再開発事業の促進
	IV 子育て・高齢者等世帯のニーズに応じた住まいと住環境づくり	(1) 子育て世帯のニーズに対応した住まいと住環境づくり (2) 高齢者等に配慮した住まいと住環境づくり	①子育て世帯の居住に適した住宅の供給促進 ②子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進 ③子育てニーズに対応した住環境づくりの推進 ①高齢者等向けの多様な居住施設の供給促進 ②住まいのバリアフリー化の促進 ③助け合いと安心の仕組みを備えた住まいと住環境づくりの促進
	V 住宅セーフティネットの充実	(1) 多様で重層的な住宅セーフティネットの構築 (2) 市営住宅の適正な供給と維持管理	①多様で重層的な住宅セーフティネットの構築 ②家賃補助制度の検討 ①市営住宅の適正な供給 ②市営住宅の維持管理と改善事業の推進
	VI 地域や仲間、家族で支え合う居住の推進	(1) 共助・共生型居住環境づくりの促進 (2) 多様な人々が住まう地域づくりの推進	①多世代同居、隣居、近居の促進 ②共助・共生型住まいの供給促進 ①多様な人が集う空間や機会の創出 ②障がい者や外国人等、多様な人が住まう地域への支援 ③地域で支え合うコミュニティづくりへの支援
	VII 高岡の住み良さが実感できる住まいと住環境づくり	(1) 地域の住文化を継承した住まいと住環境づくり (2) 自然にやさしく環境負荷の少ない住まいと住環境づくり (3) 高岡型「地産地消」の新しい住宅産業の育成	①歴史的町並みの保全と継承 ②地域の自然や風土、景観に合った住まいと住環境づくりの推進 ③地域の住まい・住環境づくりへの参加と住教育の充実 ①住まいの省エネ化の促進 ②自然エネルギーを活用した住まいづくりの促進 ③環境負荷の少ない住環境づくりの推進 ①高岡型住宅モデルの創造 ②地元工務店等の活性化促進 ③中古住宅市場の活性化促進
	VIII 「住み良い高岡」情報の提供 (住まいに関する総合情報の提供)	(1) 住まいの総合相談窓口の充実 (2) 住まいに関する情報発信	①官民連携による「高岡市住まいの総合相談所」の充実 ②移住相談の充実 ①移住定住を促す情報発信 ②制度等のPR・普及活動の推進

第4章 住宅施策の展開

4-1 取組方針の展開

以下に、前章で示した8つの基本方針に基づく取組方針と具体的施策について示す。

基本方針I 良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理の推進

I-(1) 既存住宅ストックの改修促進

住生活の礎である住宅の品質や安全性、耐久性、省エネルギー化、バリアフリー化など快適に暮らすための性能の維持及び向上を促進する。

ここでは、耐震改修や衛生的な生活環境に係る施策について示す。

①耐震化等既存住宅ストックの改修促進

ア 耐震化や災害に強い住宅改修への支援

建物の部分的耐震化改修支援を含む「木造住宅耐震改修支援事業」を継続し、活用の周知拡大を図る。

○※注記木造住宅耐震改修支援事業

○住宅用火災警報器の設置の促進

イ 住まいの便所の水洗化等の促進

下水道の利用促進、生活排水による公共水域の水質汚濁防止のため、便所の水洗化や浄化槽設置を促進し、快適で清潔な住まいを実現する。

○水洗便所改造資金貸付制度

○合併処理浄化槽設置整備事業

I-(2) 長期優良住宅等の良質な住宅の供給促進

長期にわたり住み継がれていく寿命の長い住宅が供給されるよう、長期優良住宅制度や住宅性能表示制度の活用等を促進する。また、各種保険制度の普及等住まいの信頼性向上の取り組みを行う。

①長期優良住宅制度の活用促進

次世代に継承する良質な住宅ストックを形成していくため、法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置（耐震化、高齢者等対策、省エネ対策等）が講じられた住宅に

【注記】

「○・・（具体的施策）・・」

市が取り組む具体的施策で、（新規）の特記のあるもの以外は、これまで取り組んできたものの見直しを含む継続事業を示す。

認定される「長期優良住宅制度^{※1}」の活用促進を図る。

○長期優良住宅制度の活用促進

②住宅性能表示制度の普及促進

住宅の性能水準を、第三者が様々な項目で等級や数値で示す「住宅性能表示制度」が普及するよう、建築主や事業者に対し、制度の活用を促し、良質な住宅が安心して取得できる市場の形成を図る。

○住宅性能表示制度の普及促進

③住宅保険・保証制度の普及促進

住宅瑕疵担保保護法に基づく保険制度や、工事請負業者の倒産等により工事が中断した場合に発注者の負担を抑える完成保証制度等の住宅保険・保証制度に関する情報提供や普及を図る。

○住宅保険・保証制度の情報提供、普及促進

I-(3) 災害に強く安全・安心な住環境づくりの推進

住宅の不燃化の促進や減災に向けた取り組み等を推進し、災害に強い住環境づくりを推進する。

①まちなか住宅の不燃化や防火対策の促進

木造住宅が密集する市街地中心部等では、防火地域・準防火地域指定の運用により不燃化や難燃化を促進する。また、地域ぐるみによる空き家等の防火対策を支援する。

○まちなか住宅の不燃化、空き家等の防火対策の促進

②密集住宅市街地における災害に強い居住環境整備の推進

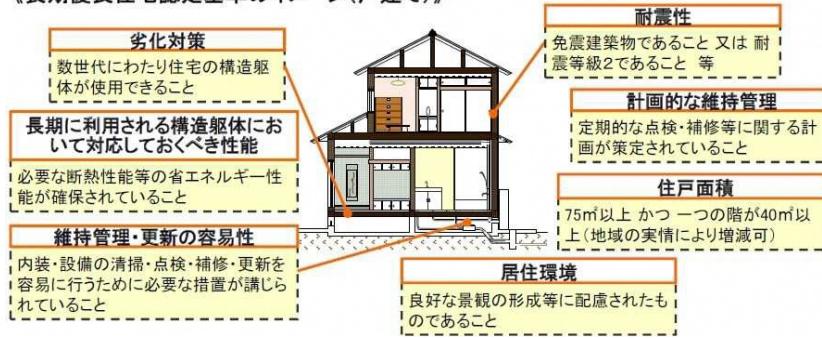
まちなかの密集住宅市街地については、2012年度（平成24年度）に実施した「既成市街地・現駅周辺地域都市構造検討基礎調査」を基に、密集市街地整備事業等の国の支援事業を活用しながら、モデル地区を対象に、防災性の向上を中心とした居住環境の整備に取り組んできている。今後は、他地区への展開を検討し、取り組みを推進していく。

【用語の説明】

※1：長期優良住宅制度

所管行政庁に申請し長期優良住宅として認定を受けることができる。2016年（H28）4月からは、増改築を行った中古住宅でも認定を取得することができる。認定を受けた住宅は、固定資産税等の軽減措置等がある。

《長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建て)》



○モデル地区を対象にした防災性の向上と居住環境の整備、および他地区への展開

③減災に向けた情報発信と啓発活動の実施

急傾斜地崩壊危険区域等の各種災害危険区域や、津波・洪水・土砂災害・内水ハザードマップの周知・徹底を図り、災害時の被害を最小限にとどめるようする。

また、市全体の防災力を高めるため、住民一人ひとりの自主的な防災活動への参加や、適切な行動が大切で、様々な人々を対象に防災意識の向上に係る啓発活動を行う。

○防災意識向上に向けた啓発活動の実施

基本方針Ⅱ 空き家等対策の推進

II-(1) 空き家等の適正管理と利活用の促進

人口減少に加え世帯数についても2020年頃から減少に転じることが予想されている。このことは、住宅市場が縮小し、空き家もますます増加することを意味する。

また、高齢者単身世帯が増加し、管理不十分な空き家や活用方向の定まらない空き家が今後も増加していくことが予想されることから、外部に様々な問題^{※1}を及ぼす空き家の増加を抑制する必要がある。

他方、空き家は古い年代のものが多く、利活用にあたっては耐震改修を含むリフォームに対する支援の継続と民間市場と連携した利活用の促進が重要である。

このような背景から、これまでの新築住宅の支援重視から、中古住宅への支援重視へと住宅施策の転換を図ることが求められてきている。

こうした急増する空き家等に対し、2017年（平成29年）10月に策定した「高岡市空き家等対策計画」に基づき、定期的な調査、利活用の促進、適正管理の促進等、総合的な取り組みを推進する。

また、特定空き家等（法に規定された空き家等で、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等にあると認められたもの）は、所有者等に対し、助言・指導などをを行い、自主的な改善を促すなど状況に合わせて必要な措置をとる。

本計画では、空き家等対策のうち、空き家の利活用に係る諸施策を以下に整理して示す。

○「空き家等対策計画」に基づく施策の推進（新規）

①空き家の利活用促進

空き家所有者等の意向を踏まえながら利活用を促進する。また、空き家等を活用した地域づくりの活動と連携した取り組みを促進する。

【用語の説明】

※1 空き家の増加による問題

- ・景観上の問題、放火等による防犯・治安上の問題、家屋倒壊による安全上の問題、ゴミの不法投棄による衛生上の問題 等。

ア 住宅診断（ホームインスペクション）の普及

空き家住宅の取得時等における住宅の質に関するトラブル防止のため、劣化状況や欠陥の有無、補修すべき箇所とその時期、概算費用等について、建築士などの専門家が、第三者的な立場から調査し診断する「ホームインスペクション」の普及を図る。

- 住宅診断（ホームインスペクション）の普及

イ 「高岡市空き家・空き地情報バンク」への登録促進

空き家や空き地の所有者等に対し「高岡市空き家・空き地情報バンク」への登録を増やすため、この制度の周知を図る。

また、高岡市空き家活用推進協議会と連携し、物件情報や賃貸・売却に向けた課題、支援策に関する情報を共有し、住宅市場への流通を促進する。

- 「高岡市空き家・空き地情報バンク」への登録促進

ウ まちなかの空き家、隣接地取得への支援

古くなった住宅の建替えや住み替えを促進するため、まちなか区域内での空き家や隣接する土地の取得等に対する支援の継続、および拡充を図る。

- 中古住宅購入支援事業
- 隣接土地の購入支援事業
- 隣接建築物の除却支援事業

エ 空き家等対策に係る国・県の支援事業の利用促進

空き家の利活用促進のため、古くなった建築物の質的向上が不可欠なものに対して、国・県の支援策と連携したリフォーム支援を促進する。

- 空き家等対策に係る国・県の支援事業の利用促進

オ 空き家の利活用イメージの発信

空き家は、住宅として、また、地域住民のコミュニティ施設等として様々な用途で利活用されていくことが望まれる。

このため、多様な利活用の事例や、利活用に関するQ&A情報等を各種媒体を通じ積極的に発信していく。

- 空き家等の利活用イメージの発信 (新規)

カ 空き家等の地域活性化施設への転用に対する支援

民間事業者や地元住民等と連携し、空き家等を地域の活性化に資する交流・学習施設、滞在体験施設、創作活動施設、文化施設、福祉施設、防災拠点施設等へ転用する取り組みを、国の支援策^{*1}を活用しながら推進する。

また、取り組み事例については、用途ごとに事業の進め方や運営方法、助成制度等について情報発信していく。

○空き家等の地域活性化施設への転用に対する支援

◇空き家活用の事例

「博労町まちかどサロン」

2017年度（平成29年度）高岡市防災モデル地区空き家再生支援事業の補助を受けた施設。地元住民と行政が協働で進め、2018年（平成30年）3月完成。



「博労町まちかどサロン」

キ 中古住宅支援重視への住宅施策の転換

空き家の発生の抑制、既存ストックの活用促進のため、新築住宅の建設や住宅地開発に対する支援策から、空き家等中古住宅の取得やリフォーム支援の強化へと転換を図る。

○中古住宅支援重視への住宅施策の転換（新規）

②空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化

改正住宅セーフティネット法（2017年（平成29年）4月）により、新たに、空き家を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として県等に登録された住宅に対する改修・入居への支援制度が開始された。

これに呼応し、本市としても空き家を活用した登録住宅の供給促進のため、建設業者、不動産業者、福祉団体、行政が連携して取り組む体制づくりを検討する。また、市としても、入居者に対する家賃低廉化等の支援を検討し、具体化する。

○国の施策に連動した登録賃貸住宅の供給促進と家賃低廉化や改修費等の支援

【用語の説明】

※1：空き家等対策に関する国の支援事業の例

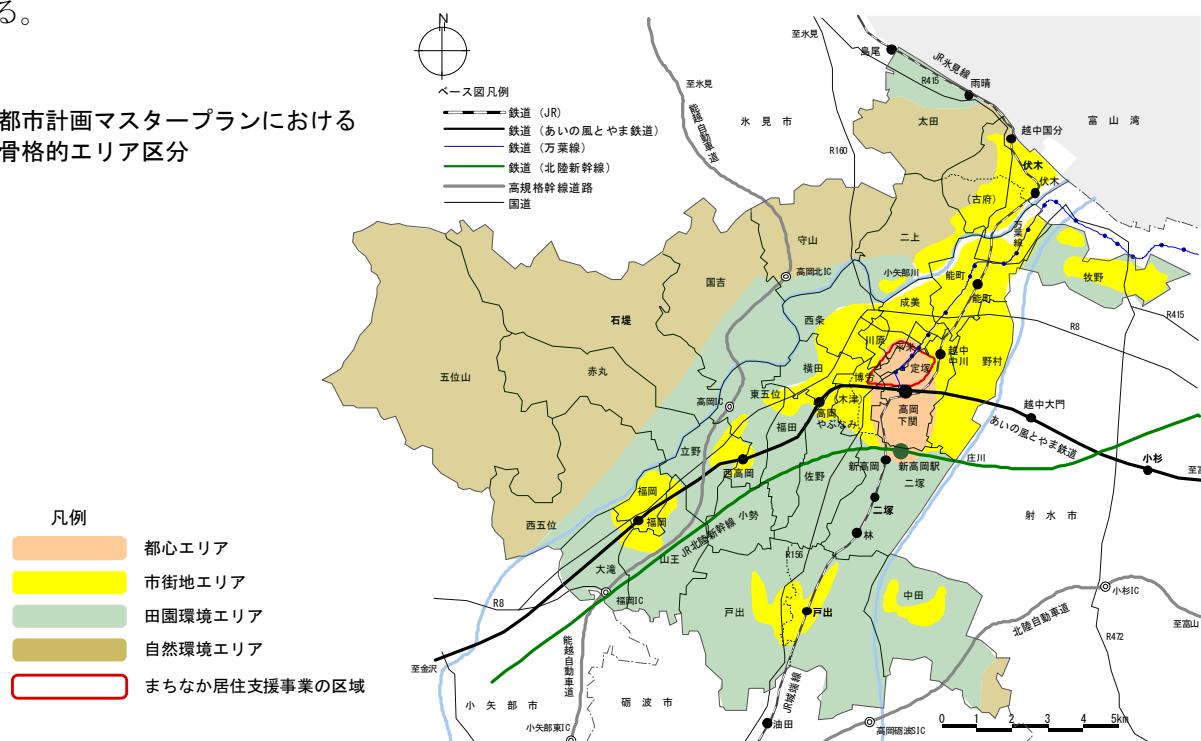
- ・空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）
 - 地域活性化に供される空き家住宅の活用や除却事業
- ・空き家対策総合支援事業（2016年度（H28年度）～2020年度）
 - 民間事業者と連携し地域活性化のための空き家活用、または、除却事業等
 - この他、サービス付き高齢者向け住宅整備事業、地域医療介護総合確保基金、社会福祉施設等施設整備費補助金等の制度等

基本方針Ⅲ 定住の促進

III- (1) 移住・定住の促進

本市における居住地は、下図のように、都心エリアや市街地エリアにととまらず、田園や自然環境エリアにもおよんでおり、それぞれの地域の特性を生かした定住を進めることが基本である。

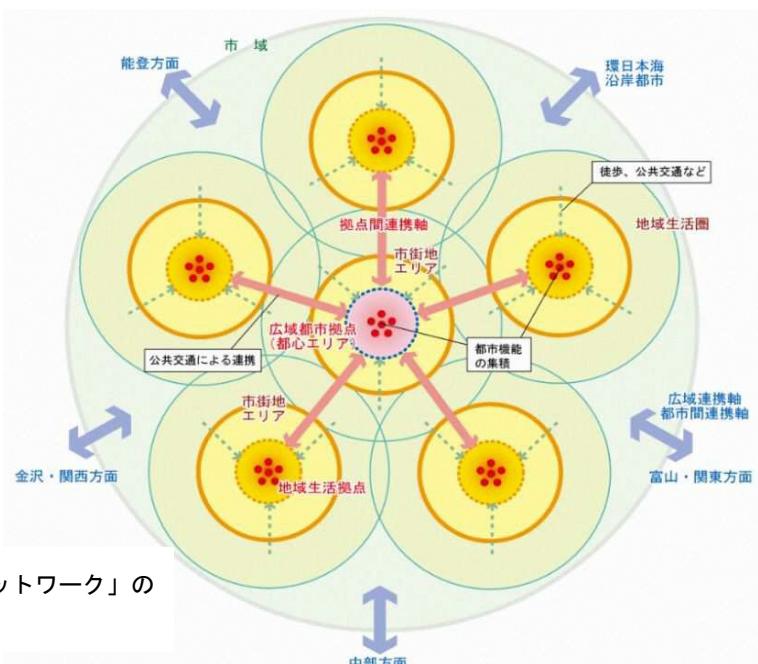
◇都市計画マスターplanにおける骨格的エリア区分



他方、今後も人口減少が見込まれる中で、本市では、持続可能な都市構造とするため、「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくりを目指すこととしている。

これは、市街地内の駅などの拠点へ徒歩や公共交通でアクセス可能な区域に居住を誘導するとともに、広域都市拠点には高次都市機能を、地域生活拠点には生活サービス機能を集積し、拠点間を公共交通等で結ぶことで、機能分担を図り、それぞれの身近な地区内で日常生活を送れるような都市構造をイメージしている。

◇「コンパクト・アンド・ネットワーク」の都市構造イメージ



また、別に策定する立地適正化計画における、生活サービス機能や公共交通等の利便性が確保される居住誘導区域内への居住の誘導を図り、定住を促進する。

①子育て世帯の定住促進に向けた支援

子育て世帯の住宅取得や居住誘導区域等への移住に係る支援策について、独立行政法人住宅金融支援機構との連携も検討し、若い世代の定住を促進する。

- 子育て世帯向け住宅取得支援（新規）

②民間事業者による良質な賃貸住宅の供給促進

住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）向けに、国の助成制度を活用した民間事業者による良質な「地域優良賃貸住宅」の供給を促進する。

- 民間事業者による地域優良賃貸住宅の供給促進（再掲）

③市外からの転入者に対する支援

ア 移住者に対する支援

市が指定する優良な住宅団地において、居住用の宅地の購入者に対して取得費の一部を助成し、定住促進と人口増加に資するよう支援する。

また、市外から本市への移住者や子育て世帯に対する支援を行う。

- 定住促進住宅団地支援事業
- 移住者向け住宅取得支援（新規）

イ 空き家等活用による次世代クリエイターへの支援による移住・定住促進

本市産業の次世代を担う工芸家や工業デザイナーなどのクリエイティブ産業分野に該当するクリエイターに対し、各種居住支援と合わせて、自立支援・活動支援を行い、移住・定住を促進する。

- 次世代クリエイター工房開設支援による移住・定住の促進

④定住促進に向けた市民活動に対する支援

定住人口の増加に向けて、定住者を受け入れようとする意欲のある市民団体（N P O 法人、任意団体等）が取り組む定住促進のための計画づくりやP R活動などの市民活動に対し、支援を行う。

- 地元の市民団体が行う移住者受入れ事業への支援

III- (2) まちなか居住の推進

「コンパクト・アンド・ネットワーク」の都心エリアの中でも、建物の老朽化や空き家・未利用地が多く、人口・世帯とも減少著しい高岡駅北地区のまちなか区域については、中心市街地活性化等の観点からも、重点的に定住施策を講じていく。

①まちなか居住推進総合対策事業の推進

まちなかの人口対策、コミュニティ再生、中心市街地の活性化等をねらいとした本制度は、まちなか区域の対象地内で、自らが居住するための住宅の購入等に対する下記のような支援策を講じており、これらを継続・拡充する。

◇まちなか区域

図に示す高岡駅北市街地で、面積約270ヘクタールの区域。



ア まちなか住宅取得支援事業

- 一戸建て住宅の新築、建売住宅の購入、分譲マンションの購入費への補助事業
- 中古住宅の購入支援事業（再掲）
- 中古マンションの購入費への補助
- 隣接土地の購入支援事業（再掲）
- 隣接建築物の除却支援事業（再掲）

イ まちなかエコ・バリアフリー支援事業

- まちなか耐震住宅改修リフォーム費への補助事業
- エコリフォーム（断熱リフォーム）費への補助事業
- バリアフリーリフォーム費への補助事業

ウ まちなか共同住宅建設促進事業（事業者向け）

- まちなか共同住宅建設事業費への補助事業

エ まちなか優良賃貸住宅補助事業（事業者向け）

- 地域優良賃貸住宅建設費の上乗せ補助事業

②市街地の再開発事業の促進

防災性の向上、商店街の活性化、まちなか居住の促進等のため、各種市街地整備手法を活用し、建物や敷地の共同化事業等により、地区内の環境改善や機能更新を図る民間事業者による市街地の再開発事業を促進する。

○暮らし・にぎわい再生事業^{※1}の活用促進

○優良建築物等整備事業^{※2}の活用促進

◇まちなか居住イメージ



【用語の説明】

※1：暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地の再生を図るため、中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区において行う、空きビルの再生や多目的広場等の賑わい空間の整備に対する国の支援事業。

※2：優良建築物等整備事業

市街地の環境改善や良好な市街地住宅の供給等の促進を図るための、国の法定手続きによらない任意の再開発事業で、共同施設の整備等に対する国の支援事業。

基本方針IV 子育て・高齢者等世帯のニーズに応じた住まいと住環境づくり

IV- (1) 子育て世帯のニーズに対応した住まいと住環境づくり

子育て世帯に適した住宅や公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、ニーズに応じた居住環境づくりを推進する。

①子育て世帯の居住に適した住宅の供給促進

子育て世帯に対するアンケートによると、住み替えたい理由として「住宅を広くしたい、部屋を増やすなどの住宅の住みやすさの向上」が多く挙げられている。こうしたニーズを定期的に情報収集しながら、民間事業者への提供を行っていく必要がある。

また、子育て世帯の居住に適した住宅の供給促進のため、住まいの情報提供の充実や、広いファミリータイプへの建替えや住み替え、リフォームに対する支援策を充実する。

あわせて、既存の中古住宅を、住み替えを希望する子育て世帯等に提供できるようなシステムを構築する。

- 子育て世帯の住宅取得、買い替え（住替え）、建替え、改修支援事業

- 民間事業者への子育てニーズ（2017年（H29）実施アンケート結果等）の情報提供（新規）

②子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進

子育て世帯や母子世帯等向けに、民間事業者による「地域優良賃貸住宅^{※1}」制度を活用した良質で低家賃の公的賃貸住宅の供給を促進する。

- 民間事業者による地域優良賃貸住宅の供給促進

③子育てニーズに対応した住環境づくりの推進

子育て世帯に対するアンケートにおいても要望の多かった「子どもの遊び場」の確保のためにも、空き地や未利用地等を活用した多機能なオープンスペースづくりに対する地元住民等の取り組みを促進し、支援策を検討する。

また、子育て支援活動の活性化とそれに応じた屋外の遊び場や自然体験の場等、ニーズに対応した環境づくりを官民の連携により推進する。

- 地域での子どもの遊び場づくりの推進、支援事業

【用語の説明】

※1：地域優良賃貸住宅

住宅確保要配慮者向けの公的賃貸住宅で、事業主体は民間事業者または地方公共団体となっている。建設整備費や家賃の低廉化に対する国の支援がある。

本市における民間の優良賃貸住宅供給の支援制度の対象である「高齢者向け優良賃貸住宅」「特定優良賃貸住宅」が含まれ、近年の「サービス付き高齢者向け住宅」もこの制度に含まれる。また、収入分位は0%～80%と広く、低額所有者層には家賃補助がある。

国では、2015年度(H27)から、戸建て空き家を子育て世帯向けに改修し、地優賃として供給する取り組みへの支援が拡充された。

IV- (2) 高齢者等に配慮した住まいと住環境づくり

高齢者・障がい者等の多様なニーズや身体の状況に応じた多様な住宅を、将来を見据えて計画的に供給する。

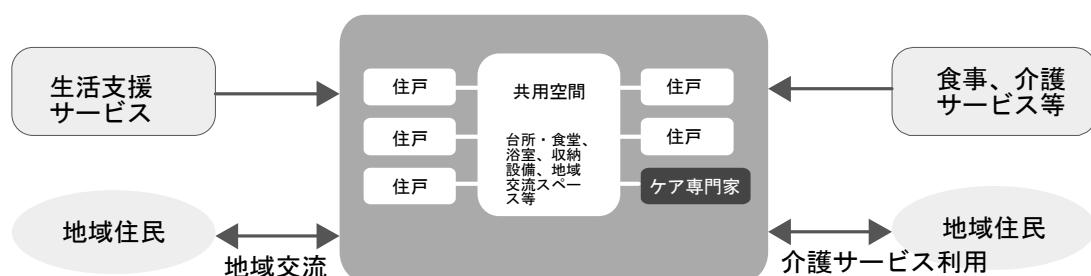
①高齢者等向けの多様な居住施設^{※1}の供給促進

福祉施策と連携し、比較的健康な者を対象とした民間事業者による高齢者向けの良質な公的賃貸住宅（地域優良賃貸住宅）や、市が公営住宅として整備するシルバーハウジング^{※2}の充実を検討する。

また、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携しながら高齢者や障がい者を支援するサービスを提供する良質な賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅^{※3}等、様々な特徴を持つ多様な居住施設があり、ニーズや身体の状況に応じ、将来を見据えながら計画的な供給を促進する。

○民間事業者による地域優良賃貸住宅の供給促進（再掲）

◇サービス付き高齢者向け住宅のイメージ



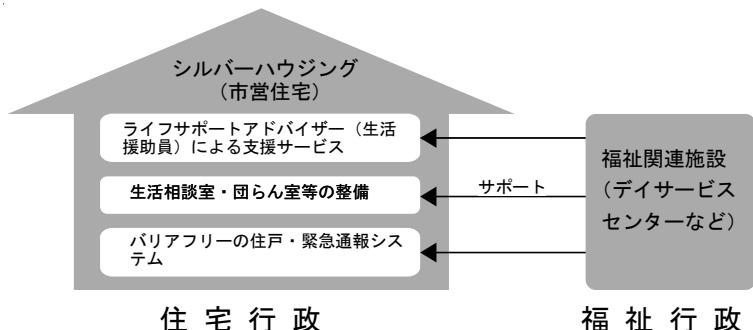
【用語の説明】

※1 高齢者向けの居住施設

- ・賃貸住宅：地域優良賃貸住宅（旧高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の公的賃貸住宅、シルバーハウジング）
- ・居住系施設：軽費老人ホーム、養護老人ホーム、生活支援ハウス、有料老人ホーム、グループホーム
- ・（参考）介護保険施設：特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設

※2 シルバーハウジング（SH）

本市には現在、立野市営住宅に20戸ある。今後は、既存住戸を高齢者向けに仕様の充実を図り、福祉部門と連携しながらSHとしても提供できるよう検討する。



※3 サービス付き高齢者向け住宅

2011年（H23）10月高齢者住まい法（改正）により、登録制度が整備計画された。ケアの専門家による「安否確認サービス」と「生活相談サービス」が生活支援サービスとして義務付けされている。この他、「食事」「介護」「家事」「健康管理」等の様々なサービスを付帯している場合がある。

②住まいのバリアフリー化の促進

住まいのバリアフリー化を促進するため、関連部署と連携しながら下記事業を継続するとともに、新築住宅においては、障がいの有無や年齢にかかわらず、だれもが使いやすく利用しやすい空間とする「ユニバーサルデザイン」の考え方を取り入れた住まいの普及を図る。

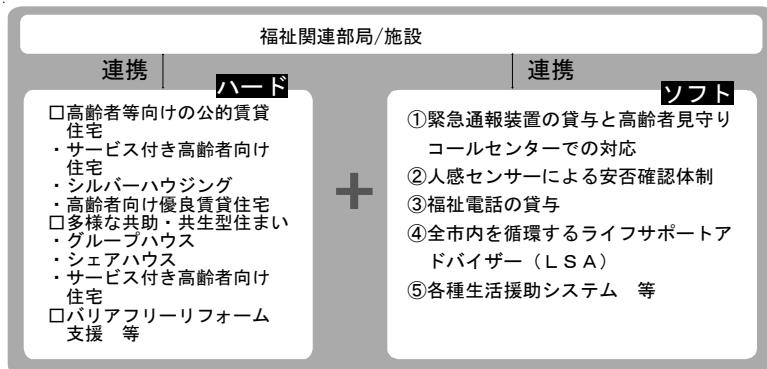
- まちなかバリアフリーリフォーム支援事業
- 在宅重度障害者住宅改善費助成事業
- 日常生活用具住宅改修費給付事業
- 介護サービスによる住宅改修費支援事業
- 高齢者住宅改善資金助成事業

③助け合いと安心の仕組みを備えた住まいと住環境

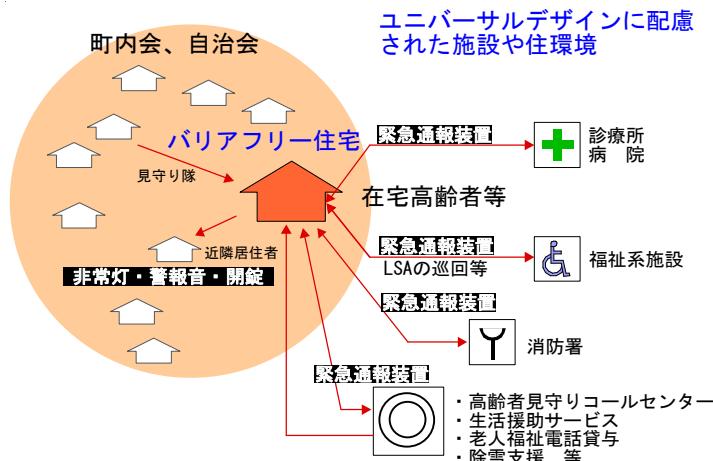
住まい（ハード）と安心居住を支える各種サービスシステム（ソフト）を備えた住環境を、地域、関連部署、関連機関と連携しながら作り上げていく。

- 緊急通報装置貸与事業
- 老人福祉電話貸与事業
- 軽度生活援助サービス等

◇ハードとソフト施策の連携イメージ



◇高齢者等住宅を中心とした安心居住を支える各種サービスイメージ



基本方針V 住宅セーフティネットの充実

V-(1) 多様で重層的な住宅セーフティネットの構築

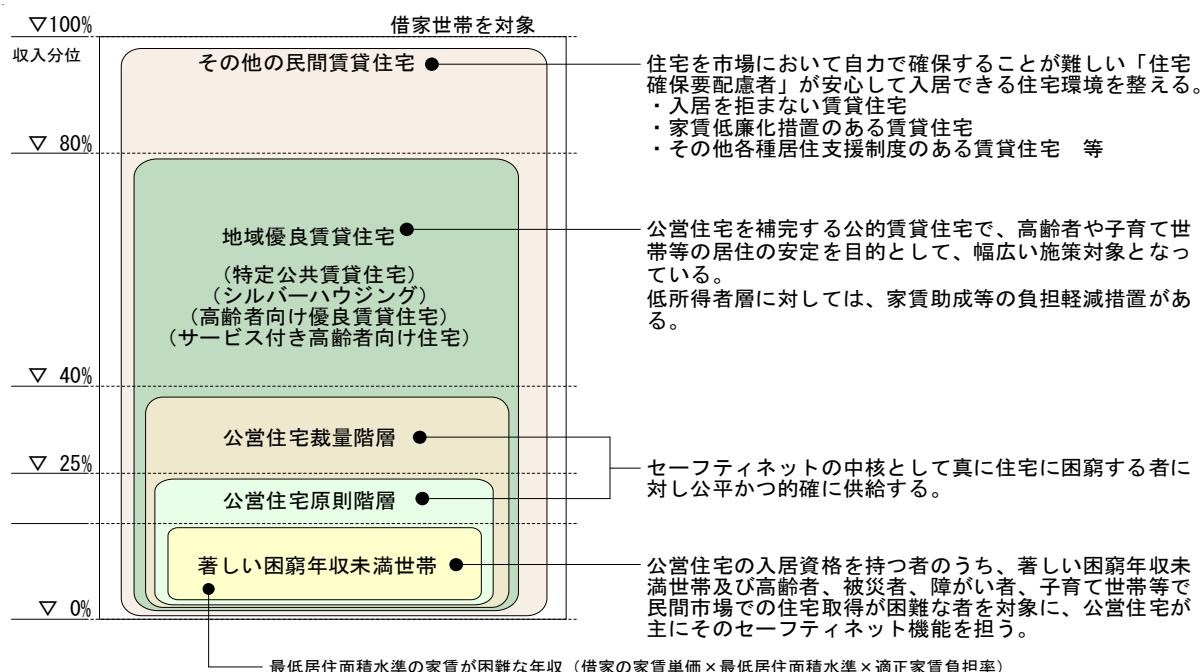
住宅の確保に特に配慮を要する世帯のために、多様で重層的な住宅セーフティネットを構築する。

①多様で重層的な住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者^{※1}の居住の安定を図るため、住まいの相談窓口を充実し、それぞれの世帯の実情に応じ、適切な住まいが選択できるよう、福祉等の府内関連部署や関係団体、民間事業者と連携しながら官民がそれぞれの役割を發揮し、多様で重層的な住宅セーフティネットを構築する。

- 民間事業者による地域優良賃貸住宅の供給促進（再掲）
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録促進（新規）
- 低額所得者等向けの民間賃貸住宅の家賃補助事業
- 公営住宅（シルバーハウジング含む）の適切な供給

◇住宅セーフティネットの構築イメージ図



【用語の説明】

※1：住宅確保要配慮者

住生活基本法（2016年（H28）3月改正）に規定されている「住宅の確保に特に配慮を要する者」で、具体的には、住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、被災者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等とされている。

住宅セーフティネット法（2017年（H29）4月改正）では、上記の定義・位置づけに加え、失業者、新婚世帯、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等が規定されている。

公営住宅法では、一定収入以下であることと現に住宅に困窮していること等とされている。

②家賃補助制度の検討

公営住宅の直接供給を中心とした住宅セーフティネットは、入居者の年齢や世帯構成に偏りが生じたり、立地によっては入居希望者のニーズに応えられない等の課題を含んでいる。このため、直接供給以外の柔軟な住宅施策が必要で、支給要件や財源確保等の課題も多いが、民間賃貸住宅入居者を対象にした家賃補助制度の検討を行っていく。

- 低額所得者等向けの民間賃貸住宅の家賃補助事業（再掲）

V- (2) 市営住宅の適正な供給と維持管理

市営住宅は、住宅セーフティネット機能の中核であることから、将来を見据えた計画的かつ適正な供給を行うとともに、既存住宅の維持管理、改善事業を行う。

①市営住宅の適正な供給

住宅セーフティネット機能の中核として、需要推計検討や供給目標の設定に基づき、真に住宅に困窮する者に対し的確に供給する。

用途廃止による跡地等の活用については、原則、民間売却とし、跡地利用の用途については、地元の要望等を踏まえながら検討を行っていく。

また、市営住宅は公的主体による住宅として、移住・定住や地域活性化を促進する役割の発揮も重要で、そのため、公営住宅法の入居制限等に拠らない市独自の市営住宅（現市有住宅）について、まちなか中古住宅の借り上げなどによる供給を検討する。

- 市営住宅の適正な供給

②市営住宅の維持管理と改善事業の推進

本市の市営住宅は、一部を除き比較的経過年数が短いため、日常的な維持管理と併せ、現状に応じて居住性向上、福祉対応、安全性確保、耐久性向上のための長寿命化改善事業を実施していく。

- 公営住宅長寿命化計画に基づく維持管理と改善事業

基本方針VI 地域や仲間、家族で支え合う居住の推進

VI- (1) 共助・共生型居住環境づくりの促進

様々な人や世帯が互いに助け合い、支え合って暮らすための居住環境づくりを促進するための施策を展開する。

①多世代同居、隣居、近居の促進

子育て世帯、または、親世代にとって、お互いに助け合い支え合うことは、家事や子育て、介護や日常的困り事、また、住宅費の負担軽減面でもメリットが大きい。

このため、「多世代同居」や「隣居」、スープのさめない距離での「近居」に対する住まいのリフォームに係る支援制度を検討する。

○多世代同居・近居等住宅取得改修支援（新規）

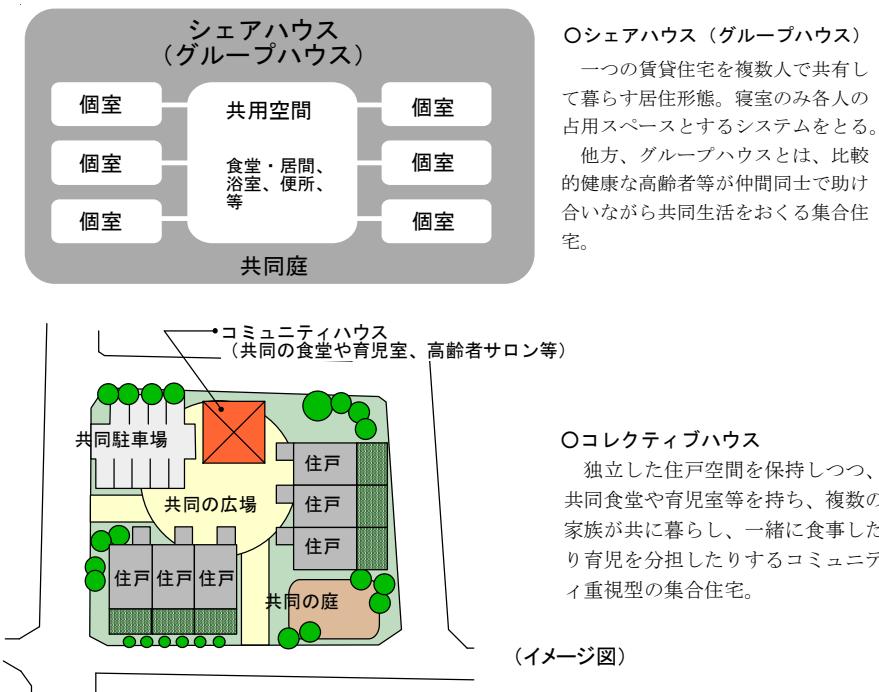
②共助・共生型住まいの供給促進

人口減少・少子高齢化の進行や単身世帯の増加等の背景を受け、複数の人が集まって住まいながら、また、より自分らしさを発揮できるような共助・共生型の住まいが模索されてきている。

このため、最近様々な所で取り組みが開始されている多様な住まい方の情報発信や普及啓発を図り、ニーズの掘り起こしと事業化に向けた支援策を検討していく。

○普及啓発

◇共助・共生型住まい



VI- (2) 多様な人々が住まう地域づくりの推進

多様な人々が混住する豊かなコミュニティづくり、地域づくりに向けた取り組みを推進する。

①多様な人が集う空間や機会の創出

近年、「高齢者サロン」や「子ども食堂」等、地域の居場所づくりが盛んになってきている。

また、国土交通省でも、まちの賑わいづくりの一環も兼ね、まちなかの公共空間を活用した「プレイスメイキング※1」（居場所づくり）の考え方の下、取り組みも行っている。

子どもも高齢者もそこでの交流を通じて、地域から孤立することなく、また、様々な世代の交流が育まれるような空間や機会の創出が重要になってきている。

このため、空き地や空き家等を公共空間として活用し、人々の集い・交流の場として誰もがいつでも使うことができる快適な場となるよう、高齢者や子どもの居場所、地域サロン等を新たに設置・運営する地域の住民や団体に対する支援策を検討する。

また、外国籍市民の地域社会への参画と国籍を超えた市民が集い交流するなど、地域が主体となる取り組みを促進する。

- 多文化共生コミュニティ事業

②障がい者や外国人等、多様な人が住まう地域への支援

障がい者の増加や多様な国からの外国籍市民が増える等、価値観やライフスタイルの異なる人々が混住するようになってきている。

今後は、こうした人々が共に安心して暮らせるよう、入居を拒まない安心賃貸住宅の供給を促進する等、多様な人が共生するコミュニティの形成に対する支援策を検討する。

- 外国人等の入居を拒まない安心賃貸住宅の供給促進

③地域で支え合うコミュニティづくりへの支援

地域の課題を地域ぐるみで解決できるよう、地域活動の基礎となる単位である自治会や地区の単位自治会の集合体である校下（地区）連合自治会に対して、地域で支え合うコミュニティづくりを支援し、地域力の向上を図る。

- 地域コミュニティ活性化に向けた地域活動活性化補助金

- 市民共創チャレンジ事業・市民共創モデル事業

【用語の説明】

※1：プレイスメイキング

1960年代に、車やショッピングセンターのためだけではない、人のためのまちづくりのアイデアとして提唱されたもので、パブリックスペースを、コミュニティを基本とした参加活動を中心とした「人の居場所」に変えていく過程。



基本方針VII 高岡の住み良さが実感できる住まいと住環境づくり

VII- (1) 地域の住文化を継承した住まいと住環境づくり

本市では、2011年（平成23年）3月に、高岡の個性を磨き、魅力を高め、広く市民が高岡の歴史と伝統を再認識し、誇りと愛着を持てるような『歴史都市』を実現することを目的とした「高岡市歴史まちづくり計画（高岡市歴史的風致維持向上計画）」を策定し、歴史的建造物の保存・活用や歴史的な町並みの保全と周辺環境の調和等の方針を掲げている。

こうした方針と施策との連携を図りながら、高岡の地域特性を生かした住まいと住環境づくりを推進する。

①歴史的町並みの保全と継承

歴史的建造物の保存修理や周辺環境の整備、良好な景観形成のため、地区の特性を活かしたきめ細かい景観づくりの基準を定め、景観形成重点地区に指定するなど、町並み保全・修景のための取り組みを継続する。

- 高岡市歴史まちづくり計画に基づく取組
- 景観形成重点地区の新たな指定に向けた取組
- 景観づくり住民協定の締結促進
- 景観形成市民団体の指定に向けた取組

②地域の自然や風土、景観に合った住まいと住環境づくりの推進

まちなかを中心とした町家住宅、田園の中に残るアズマダチの伝統的農家住宅と散居村形態の住まい等、地域の自然や風土が生んだ住まいが豊かに残っている。こうした高岡らしい住まいや住景観を保全し、次世代につなぐ住文化として継承する。

特に、急速な人口減少や高齢化が進行している田園・中山間地では、集落の自治の維持、農林業の継続等の固有の課題もあり、地域活性化策と連携しながら、伝統的な集落や田園景観と調和する住まいづくりを推進する。

- 土地区画整理事業による良好な住環境の整備事業
- 自然と調和した田園居住環境の整備に利用できる交付金事業
- 生垣づくり補助事業
- 花と緑の協定、緑地協定の締結促進

また、冬季間、自力で除雪が困難な高齢者や障がい者等の世帯に対し、屋根の雪下ろしにかかる費用の一部を助成するなど、高齢者等の雪の事故防止、日常生活の負担の軽減を図る。

- 高齢者等に対する除雪支援事業

③地域の住まい・住環境づくりへの参加と住教育の充実

地域にはそれぞれ固有の住まいの良さや誇れる住文化がある。これらをみんなで再発見し育む意識を向上させるよう、教育機関やNPO団体等と連携した住教育を推進する。

また、住民自らが地域の課題を解決し、豊かな住生活を創造できるよう、様々なコミュニティ単位での住教育の取り組みへの支援を検討する。

- 住まい・まちづくりフォーラム等開催支援事業

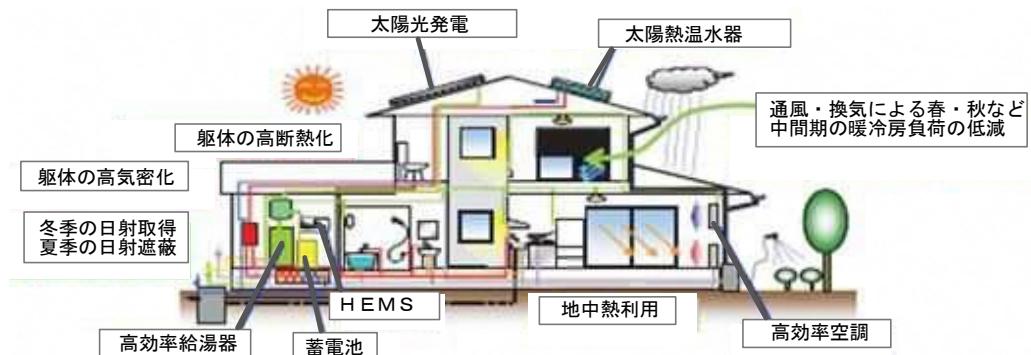
VII- (2) 自然にやさしく環境負荷の少ない住まいと住環境づくり

本市では、環境への負荷の少ない持続可能な社会への転換を目指した「高岡市環境基本計画」により、「環境共生のまち 高岡」の実現に取り組むこととしている。

この中の諸施策と連携しながら、環境負荷の少ない住まいと住環境づくりを推進する。

①住まいの省エネ化の促進

環境負荷の低減に配慮した省エネルギー住宅の普及を図るため、国が定める省エネルギー基準（2015年（H27）建築物省エネ法等。2020年より新築住宅の全てに適合義務）の周知啓蒙を図る。



「省エネルギー住宅イメージ」国土交通省資料

- 省エネ型の住まい方の情報提供

②自然エネルギーを活用した住まいづくりの促進

自然エネルギーを活用した住まいづくりのため、庭、壁面、屋上緑化等の住宅で緑を増やす工夫や雨水などを植物への散水や打ち水に利用する等の他、太陽光エネルギー等の住宅への導入を促進する。

また、森林資源を活用したバイオマスエネルギー等のローカルエネルギーの導入を検討する。

- 太陽光発電システムの設置補助事業

③環境負荷の少ない住環境づくりの推進

各地域の特性に応じた都市機能や居住機能を市街地内にできるだけ集約配置するコンパクト・アンド・ネットワークの都市構造により、公共交通を利用しながら徒歩で暮らせる住環境づくりを推進することで、環境負荷の少ない持続可能なまちづくりを目指す。

- 徒歩や公共交通機関を利用しながら暮らせる住環境づくりの推進 (新規)

VII- (3) 高岡型「地産地消」の新しい住宅産業の育成

本市には、アルミを中心とした住宅建材の他、住文化とも密接に結びついた鋳物、漆芸、金属加工等の優れた产品や技能がある。これらの伝統の技や地場产品を活かした「地産地消」の住宅産業を育成し、「高岡型住宅モデル」を創造することにより、住宅市場の活性化を促す。

①高岡型住宅モデルの創造

地場産材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、高岡の文化や気候・風土にあった「高岡型住宅モデル」をつくる取り組みを支援し、地域の住文化の継承や高岡市らしい住宅として発信していく。

また、地域の中小工務店等が連携し、地域材を使った良質な木造住宅づくりを支援する国の補助制度^{※1}等の活用を促進する。

- 「地域型住宅グリーン化事業」等を活用したモデル住宅づくりの促進

②地元工務店等の活性化促進

地域の文化や気候・風土等の理解を深め、多様化する住まい手のニーズに的確に対応し、さらに新しい住宅産業へと発展していくよう、優れた設計者・技能者の育成を図るための支援策として、建築士等を対象とした空き家セミナー等の講演会、建物状況調査の講習会、調査体験等の促進を図る。また、高岡らしい住宅モデルをつくるため、新しい部材や工法等の技術開発、生産体制の整備に係る支援策を検討する。

市内に残る歴史的な建造物を保全・活用していくため、専門的な技術や知識を持つ技術者の育成も重要で、文化庁が実施している「歴史的文化遺産保全活用推進員（ヘリテージマネージャー）」の育成に取り組む。

- 新しい工法、技術開発に対する支援

③中古住宅市場の活性化促進

中古住宅の性能に関する正確な情報を住まい手に提供し、中古住宅を広く市場に流通させるため、本市も構成メンバーである「高岡市空き家活用推進協議会」の体制を強化し、不動産業界、リフォーム業界等の参加を得ながら幅広い連携のもとで市場の活性化を図る。

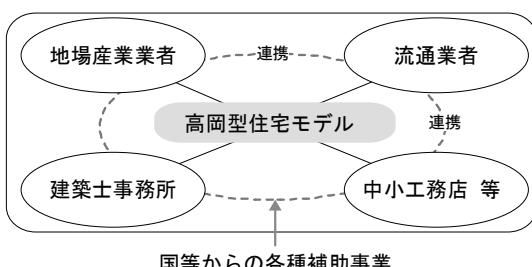
- 空き家活用推進協議会の体制強化

【用語の説明】

※1：地域型住宅グリーン化事業

地域の木材関連業者や工務店等が連携し、地域材を使ったりしながら、省エネルギー性能や耐久性能に優れた住宅等に対する民間事業者向けの補助制度

高岡型「地産地消」住宅産業の育成



基本方針Ⅷ 「住み良い高岡」情報の提供

VIII- (1) 住まいの総合相談窓口の充実

既存の住まいの相談窓口も含めて、相談窓口の明確化、体制強化に取り組む。

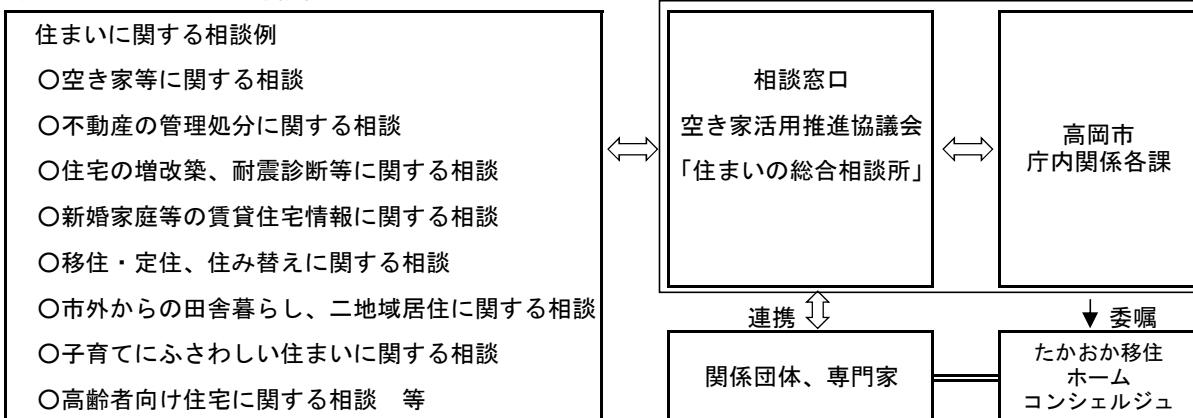
①官民連携による「高岡市住まいの総合相談所」の充実

2012年度（平成24年度）より、高岡市空き家活用推進協議会^{※1}が関係諸団体の構成により幅広い相談内容に対応した「高岡市住まいの総合相談所」を開設し、定例・随時相談、メール・電話相談に応じてきている。

他方、他の諸団体が独自に住まいの相談窓口を設けている状況もある。

今後は、これらの関連団体との連携も図りながら、相談窓口の明確化や相談体制の強化に取り組む。

◇住まいの総合窓口と相談体制



○官民連携による「高岡市住まいの総合相談所」の充実

②移住相談の充実

住まいに関する豊富な情報を有する富山県宅地建物取引業協会高岡支部と連携を図り、住まいに関する相談に総合的に応じる相談員「たかおか移住ホームコンシェルジュ」を委嘱し、移住希望者へのサポートを行う。

○移住相談の充実

【用語の説明】

※1 高岡市空き家活用推進協議会

2012年（平成24年）12月、主に空き家等の適正管理に関する相談体制の確立のため、官民の関係団体により設立された。現在は、空き家に関わらず「住まいの総合相談所」の窓口で、ワンストップでの相談体制を目指している。構成団体は、（公社）富山県宅地建物取引業協会高岡支部、（公社）富山県建築士会、高岡支部富山県司法書士会高岡支部、富山県土地家屋調査士会高岡支部、富山県、高岡市の6団体。

VIII- (2) 住まいに関する情報発信

住宅の取得や管理、処分、暮らし方、移住・定住、住宅施策等に関する様々な情報発信を行う。

① 移住・定住を促す情報発信

「住み良い高岡」に関する総合情報を、移住・定住ポータルサイト「あつ、たかおかで暮らそう！We live in Takaoka」やパンフレット等を活用しながら市内外に発信し、活発なプロモーション活動を行う。

情報発信の内容については、特に、子育て世帯や若者層にとって必要で便利な情報や、暮らしの基本である「職」情報と併せ、「移（移住）職（仕事）住（住まい）」情報を充実する。

- 移住・定住ホットラインの設置とポータルサイトの充実
- 「ふるさと回帰支援センター」での情報発信の強化

◇ 発信情報のイメージ

- ・データが語る高岡の暮らしやすさ
- ・高岡ってこんなとこ
- ・たかおか移職住ガイドブック 等

② 制度等のPR・普及活動の推進

市民が必要としている住まいに関する情報は、空き家、住宅の取得や処分、リフォーム、物件情報、住み替え、各種助成制度等多様で多岐にわたっている。また、発信元も担当部局や関連団体等複数に及ぶことから、住まいに関するわかりやすい情報一覧を作成し、市民の目に止まりやすい公共施設等に配置する。

また、本計画に位置付けた各種制度等について、市民への情報提供とあわせて住宅関連事業者等にも広く情報発信し、PR・普及活動を積極的に推進する。

- 住まいに関する情報一覧の作成
- 市の制度等のPR・普及

4-2 重点施策

(1) 重点施策

基本目標の実現に向けて、本市が抱える最大の課題である人口減少・少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者等世帯の住宅ニーズへの的確な対応、まちなか居住の推進と定住促進に向けた取り組みが重要である。

また、空き家の適正管理・増加抑制についても早急な取り組みが課題となっている。

本計画では、住宅施策のうち、上記の喫緊の課題に対応する3つの施策を重点施策として位置付ける。

【重点施策1】 子育て・高齢者等世帯への居住支援

ア 子育て世帯への居住支援

子育て世帯に対しては、住宅取得に係る補助の充実や、子育てしやすい広さの住宅への改修等の直接的な支援を中心に展開する。また、子育て支援、コンパクトなまちづくりの推進等の関連施策と連携しながら子育てにふさわしい環境の整備を推進する。

◇子育て世帯の適正な住宅取得

- ・子育て世帯向け住宅取得、リフォーム支援

◇子育て世帯向けの良質な住宅供給

- ・民間事業者による良質で低家賃の賃貸住宅の供給促進

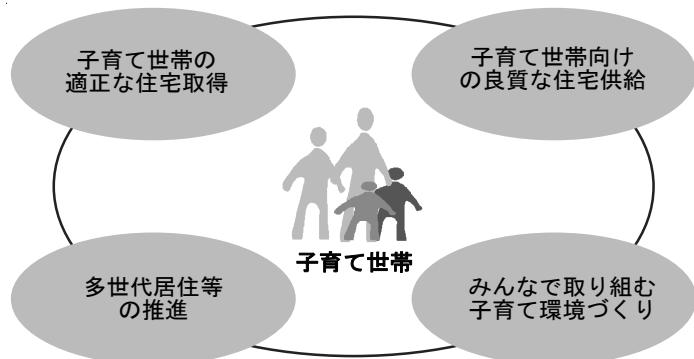
◇多世代居住等の推進

- ・多世代同居・近居等への支援

◇みんなで取り組む子育て環境づくり

- ・官民連携で取り組む子どもの遊び場づくりの推進

【施策の概念図】



イ 高齢者等世帯への居住支援

高齢者・障がい者等世帯に対しては、サービス付き高齢者向け住宅を中心とした民間事業者による、良質で低家賃の賃貸住宅の供給を促進する施策を中心に、住まいのバリアフリー化の支援や住み替え促進を行う。他方、高齢者・障がい者等の安心居住は、ハード面とソフト面での助け合い・支え合いのシステムがより重要で、各種福祉関連施策と連携し総合的な居住環境づくりを推進する。

◇高齢者等世帯向けの多様な住宅の供給

- ・民間事業者による、サービス付き高齢者向け住宅等の良質で低賃貸の賃貸住宅の供給促進 等

◇高齢者等世帯の適正な住宅確保

- ・住まいのバリアフリー化支援

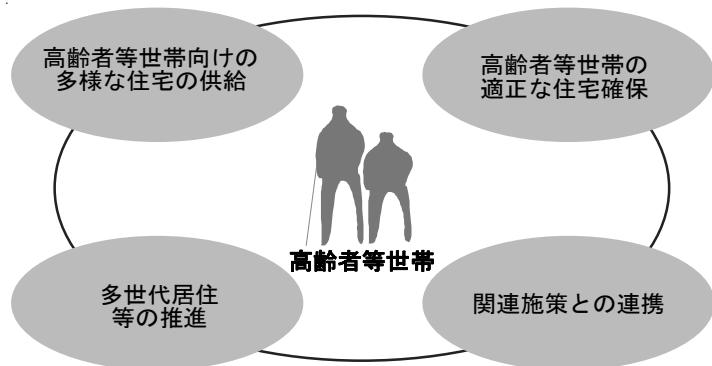
◇多世代居住等の推進

- ・多世代同居・近居等への支援 等

◇関連施策との連携

- ・安心居住を支える各種サービスシステムの充実 等

【施策の概念図】



【重点施策2】 空き家等の適正管理と利活用の促進

空き家問題への取り組みは所有者等個人の責務に帰するところが大きいとはいえ、地域全体に影響を及ぼすことから、行政と地域社会、民間事業者との連携なくして解決できない状況になってきている。

また、住宅施策の他、市街地整備や防災まちづくり、環境衛生面での取り組み等の関連施策と連携し、より具体的な実施計画として進めることも求められている。

住宅施策では、「高岡市空き家等対策計画」に基づく総合的な取り組みを基本に、空き家の取得と住宅リフォームへの支援を拡充することを中心に展開する。また、空き家を活用した住宅セーフティネットに資する賃貸住宅の供給を促進する。

◇空き家等の総合対策

- ・「空き家等対策計画」に基づく総合対策の推進

◇空き家等の利活用促進

- ・中古住宅購入への支援
- ・空き家等隣接土地、建物購入への支援
- ・空き家の住宅以外の地域施設への転用の推進
- ・空き家のリフォームへの支援 等

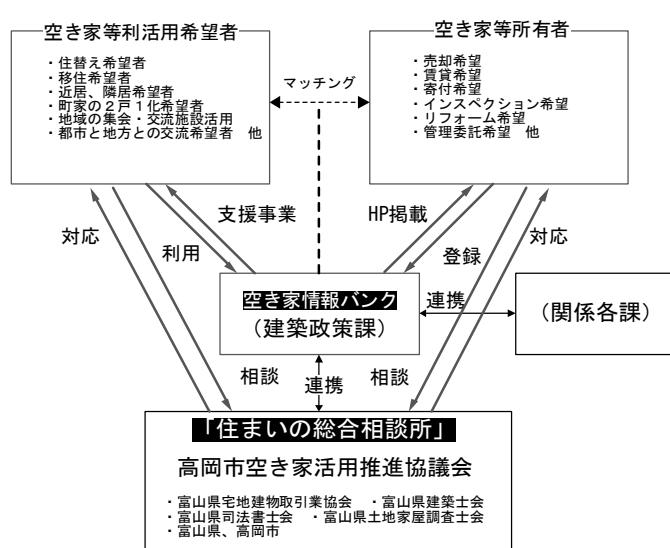
◇空き家の住宅セーフティネット機能の強化

- ・空き家の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅への登録促進 等

◇空き家活用にかかる総合相談窓口体制の強化

- ・情報バンクの充実
- ・総合窓口の明確化と利活用システムの構築

【空き家対策の取組体制の概念図】

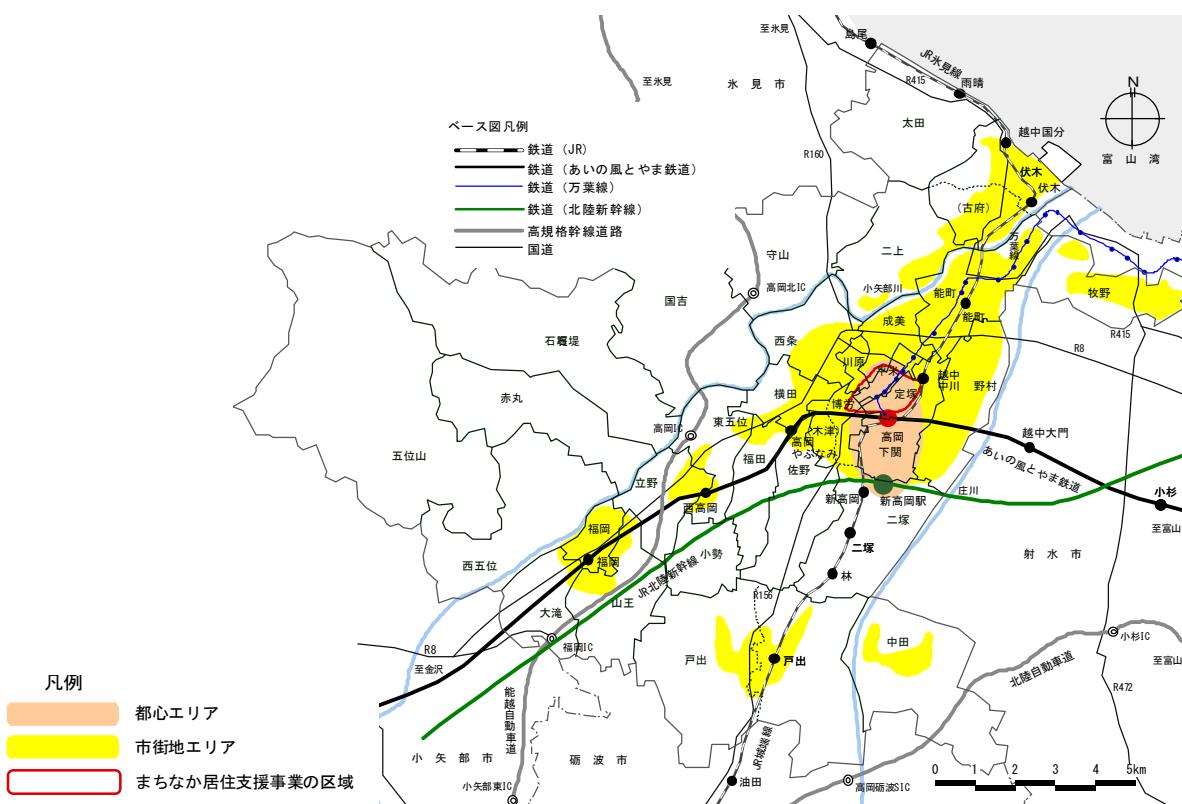


【重点施策3】まちなか居住の推進と定住促進への取組強化

自然環境や農地を守り市街地が拡大することを抑制する環境負荷の少ない「コンパクトシティ」の考え方は、近年、急速な人口減少に向かう局面で、新たにインフラ整備や維持管理の財政負担面でも喫緊のテーマとなってきている。国土交通省においても「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりが推奨され、本市においても「コンパクト・アンド・ネットワーク」の取り組みを推進している。

のことから、人口減少・少子高齢社会の中でも一定のエリアにおいて人口を確保し、持続的な発展を続けるため、中心市街地においては、密集市街地の改善など居住環境の向上を図るとともに、まちなか居住の推進を図る。

また、周辺市街地では、身近な地区で徒歩や公共交通を利活用して暮らせるまちづくりへ向けた誘導施策など、定住促進への取り組みを強化する。



◇まちなか居住推進に係る総合対策

- ・まちなか住宅取得支援
- ・リフォーム支援
- ・共同住宅建設支援

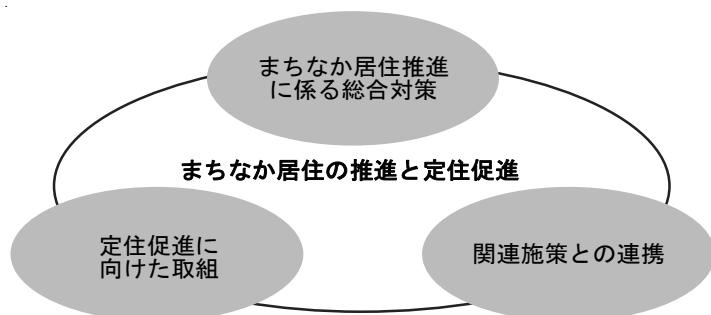
◇定住促進に向けた取組

- ・「住み良い高岡」情報発信
- ・共助・共生型住まいの供給促進

◇関連施策との連携

- ・災害に強い市街地整備
- ・コンパクトなまちづくり
- ・空家等の総合対策

【施策の概念図】



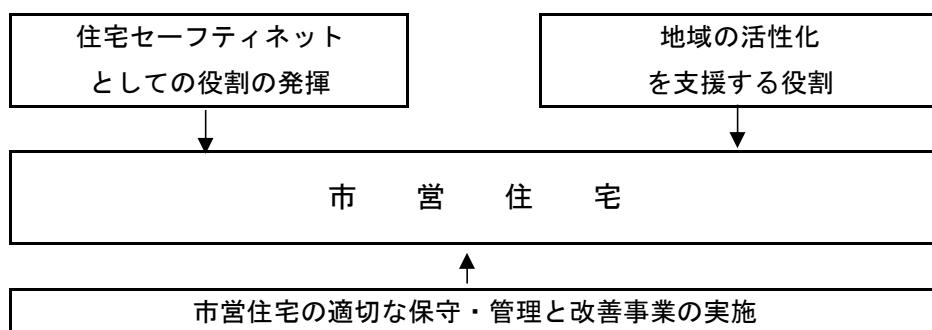
4-3 市営住宅の管理・活用計画

(1) 目標と基本方針

良質な住宅と住環境の確保は、健康で豊かな市民生活を営むための基本的条件である。

この中で、市営住宅は公的住宅として住宅セーフティネットの要としての機能の発揮、良質なストックの確保が求められている。また、県西部の中核都市として、地域活性化を支援する役割も期待されている。

こうした背景を勘案し、以下の通り市営住宅に係る施策の目標と方針を設定する。



□目標1：住宅セーフティネットの機能の発揮

【方針】

- ・住宅セーフティネットの要としての機能を発揮するため、将来を見据えた住宅困窮者への適切な対応。
- ・福祉分野等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：市営住宅の適切な保守・管理と改善事業の実施による安全・安心・快適さの確保

【方針】

- ・適切な保守・管理による良質なストックの確保。
- ・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。
- ・必要に応じた用途廃止の検討

□目標3：地域活性化への貢献

【方針】

- ・市営住宅は、市民の住生活の向上に資する先導的役割もあると考えられ、入居者の生活に支障をきたさない範囲で、敷地の地域開放や地域住民との交流の場づくり等を推進する。

(2) 公営住宅等の需要の検討と戸数フレームのあり方

①公営住宅の需要の検討

本市の公営住宅の需要（※1）の推計に当たっては、「ストック推計プログラム（市区版）」（国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（2016年（H28）改定）」）を用いて算定した。

目標年度は、本計画の最終年度である2027年度とした。また、参考として本市公共施設再編計画の最終年度の2035年度を試算した。

その結果、人口・世帯数の減少傾向に合わせ、2027年度の施策対象数は1,024世帯、2035年度では799世帯と推計された。これらの結果は将来の公営住宅のストック量を一義的に示すものではないが、10年後においては現在の管理戸数1,339戸より315戸少なく、2035年度では540戸少ない結果となっている。

※1 公営住宅の主な施策対象として、著しい困窮年収未満世帯（民間市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担率で確保することが困難な世帯）の数として算定している。

◇公営住宅の必要戸数の推計結果のまとめ

【現状の管理戸数】

	2017年度（H29年度）
人口	172,125人
世帯数	63,814世帯
公営住宅管理戸数	1,339戸

人口・世帯数は国勢調査（2015年（H27））

【目標年度の施策対象数の推計結果】

＜参考＞

	2027年度	2035年度
人口（※2）	159,205人	150,367人
世帯数（※3）	58,069世帯	54,512世帯
推計値（※4）	1,024世帯	799世帯

※2総合計画目標値、※3 社会保障・人口問題研究所推計値

※4 「ストック推計プログラム」

（参考）高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅）需要の検討

推計に当たっては、富山県の高齢者向け住宅の供給目標設定に向けた推計方法を用いて算定した。その結果、2027年度における推計値は約750人で、入居率90%とすると835戸となる。

尚、この推計では高齢者向け住宅は「サービス付き高齢者向け住宅」を主な居住施設としている。

◇高齢者向け住宅の必要戸数の推計結果のまとめ

【現状の戸数】

2017年度（H29年度）	
高齢者人口（※1）	55,280人
要介護者	11,214人
サービス付き高齢者向け住宅（※2）	266戸

※1「ほっと福祉プラン21」（2015年（H27））

※2 2016年（H28）9月現在

【目標年次の必要戸数の推計結果】

2027年度	
高齢者人口（※1）	54,728人
要介護者（※2）	14,416人
推計値	749人
同上（入居率90%）	835戸

※1「高岡市総合計画」（2017年（H29））より推計

※2「ほっと福祉プラン21」（2015年（H27））より推計

②公営住宅の戸数フレームのあり方

現在の公営住宅数は、上記の施策対象数の推計値を上回っているが、他にも、著しい困窮年収未満にも関わらず公営住宅で対応すべき対象層がいると考えられる。これらを考慮しながら、今後は推計値を下回らない範囲で、老朽化が著しい住戸や耐用年数を経過するものについて用途廃止を進め、また、高岡市公共施設再編計画に基づく市営住宅の方向性等との調整も図りながら適切な戸数フレームを維持する。

(3) 市営住宅の管理・活用方針

市営住宅は、住宅セーフティネットの機能の保持及び地域活性化への貢献の役割も發揮しながら適切に管理・活用していく。

他方、高岡市公共施設再編計画や本市の市営住宅における需要推計では計画的な戸数の縮減への対応も求められる。

ここでは、入居率や応募状況からみた団地ごとの需要や住宅困窮者の状況、近傍の民間賃貸住宅事情を考慮しながら、団地ごとに多様な世帯が混住し、地域との共生も図れるような観点を加味し、下記の管理・活用方針を設定する。

①適切な維持管理の継続と施設の充実

ア 計画的な維持修繕とストックの改善による適切な維持管理

老朽化していない住宅については、計画的な修繕を行うと共に、給水方式の変更等の居住性の向上やバリアフリー化等の福祉対応、さらに、効果的な長寿命化改善を推進し良質なストックとして維持管理していく。

イ 高齢者向け住戸の充実

生活援助員（L S A）を派遣する高齢者向けのシルバーハウジングについて、一部の住棟で増戸等の充実を図ることを検討する。

ウ 屋外付帯施設の充実

地域に開放された広場・公園等の充実を図る。

②老朽化や計画的な戸数縮減への対応

ア 老朽化した住戸の用途廃止等

老朽化が著しい住戸や計画期間内に耐用年数を過ぎる建物は、用途廃止を基本とし、その他のものは、耐用年数（鉄筋コンクリート造70年、木造30年）に至るまで必要に応じ長寿命化改善等を行い、維持管理を継続する。

イ 住棟の整理・統合

市街化区域内に立地している築35年を経過した50戸以下の小規模団地については、維持管理の効率性や立地適性化計画による居住誘導区域等の方針を考慮し、将来的に用途廃止を含む再配置を検討する。

市街化調整区域に立地するものについては、縮小を含む再配置を検討する。

ウ 民間活力による維持管理の効率化の検討

公営住宅法に依らない市有住宅、中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅については、管理・運営の効率化を図るために、将来的には、管理委託や譲渡等の民間活力の導入を検討する。

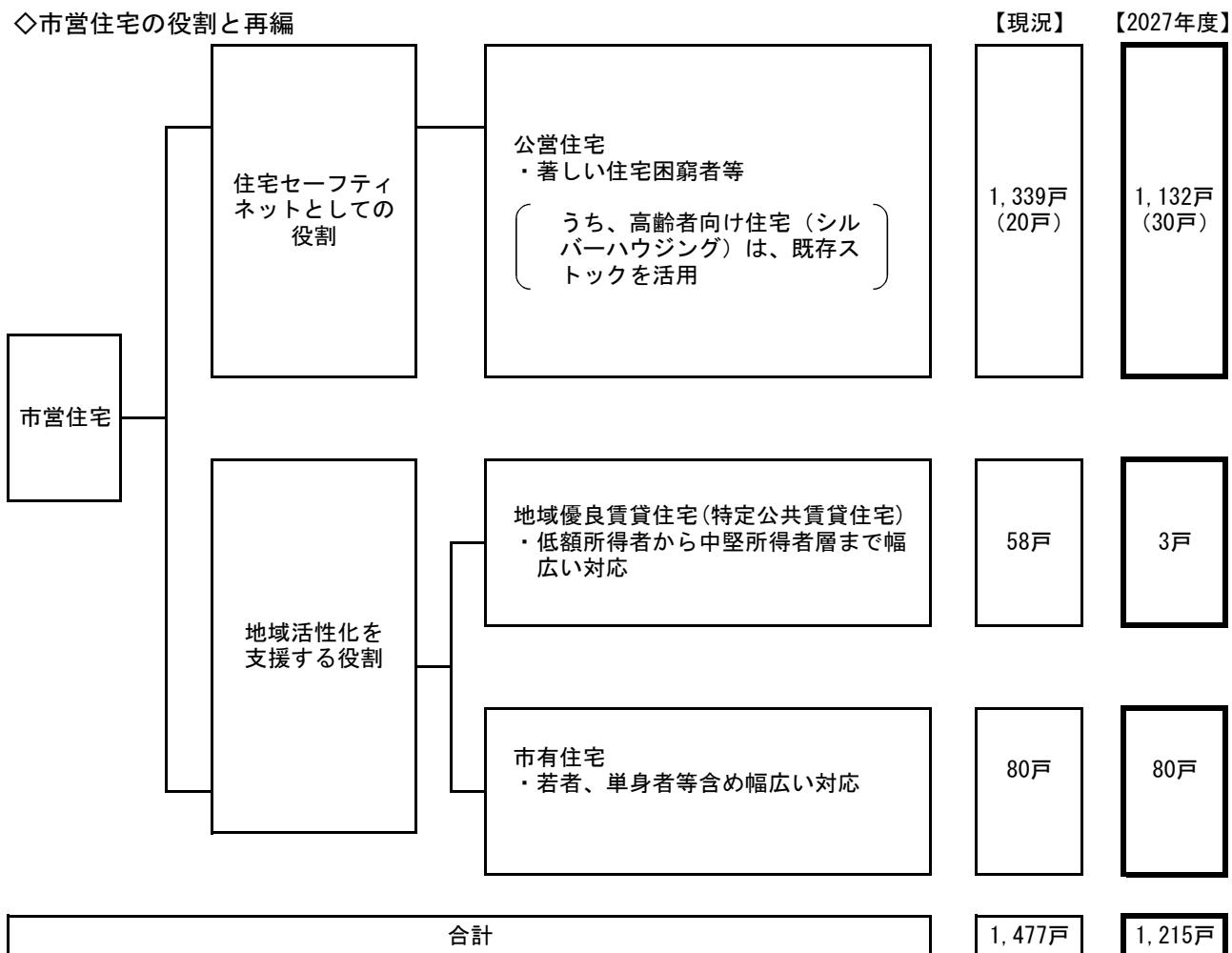
(4) 目標年度における管理戸数の整理

前項までの戸数フレームのあり方と管理・活用方針に基づき、以下のように目標年度における管理戸数を整理する。

◇目標年度における管理戸数の整理

種別	考え方	2017年度（H29）	2027年度		増減
		現況管理戸数	必要戸数 (推計値)	将来管理戸数	
公営住宅	管理・活用方針に基づき、用途廃止と維持管理を推進する。	1,339	1,024	1,132	-207
特定公共賃貸住宅	低額所得者層も入居できるよう地域優良賃貸住宅等への変更も検討し、譲渡等の民間活力の導入も検討する。	58	-	3	-55
市有住宅	大滝宿舎は、定住と地域づくりの役割をもつ法に依らない独自施設として維持管理を継続する。	80	-	80	0
計		1,477	-	1,215	-262

◇市営住宅の役割と再編

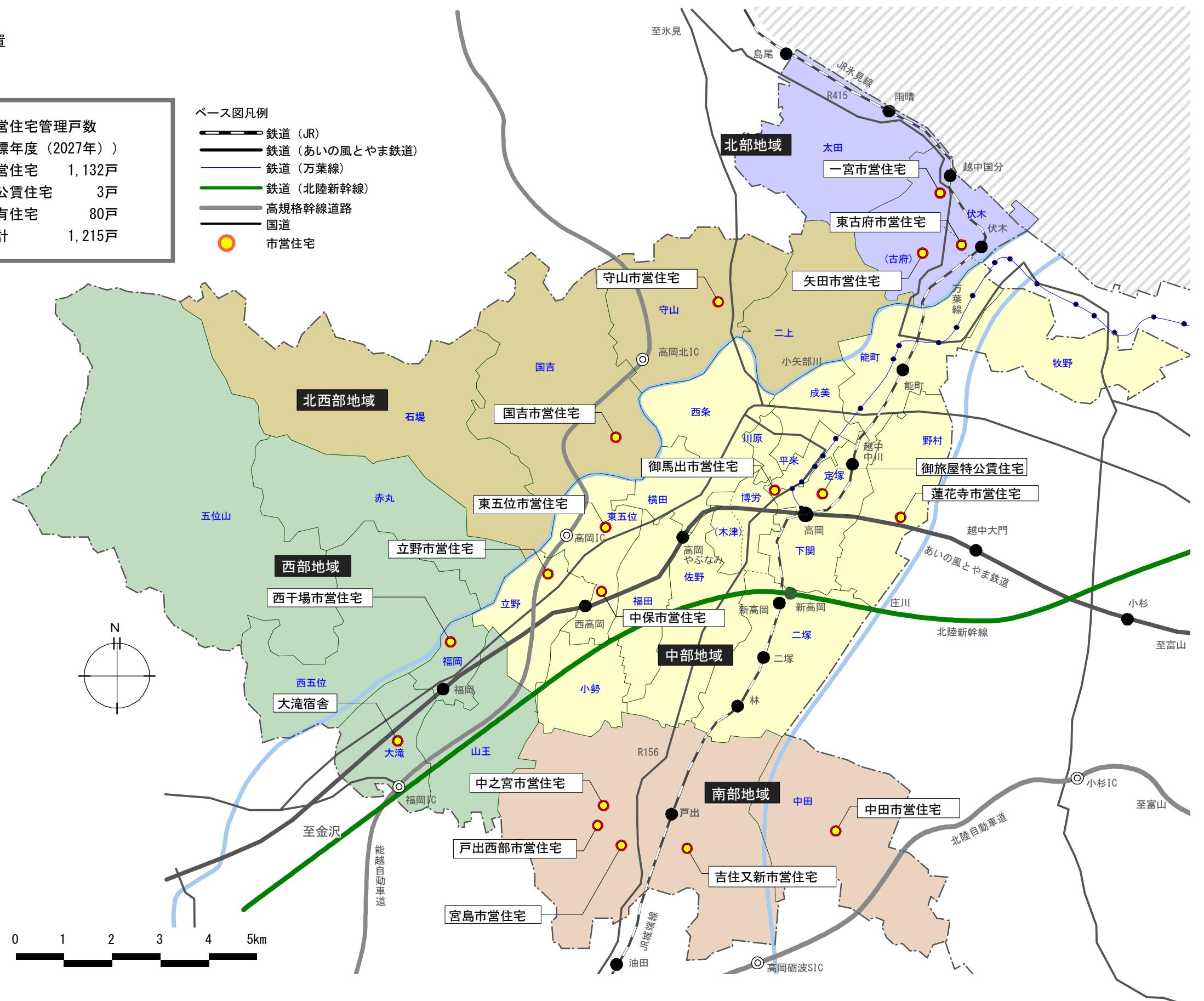


◇市営住宅の位置

□市営住宅管理戸数 (目標年度(2027年))
・公営住宅 1,132戸
・特公賃住宅 3戸
・市有住宅 80戸
計 1,215戸

ベース図凡

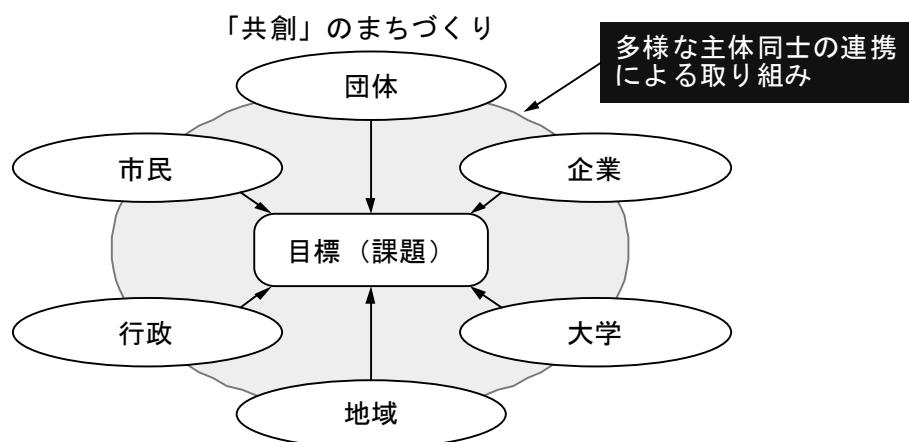
- 鉄道 (JR)
 - 鉄道 (あいの風とやま鉄道)
 - 鉄道 (万葉線)
 - 鉄道 (北陸新幹線)
 - 高規格幹線道路
 - 国道



第5章 計画の総合的かつ計画的な推進に向けて

5-1 多様な主体の連携による施策の展開

高岡市総合計画や「未来高岡」総合戦略において「共創」の理念に基づくまちづくりを推進することとしている。住宅・住環境に関する課題解決においても様々な主体が連携して取り組み、その責務・役割を明確にし、互いに支え合いながら施策の展開を図っていくものとする。



(1) 推進体制の整備

① 庁内推進体制

住宅施策は、都市計画、福祉、産業・経済をはじめとして、様々な分野の施策と密接につながっていることから、関係各課との連携による横断的取り組みが必要である。このため、これまで以上に行政内部の横断的連携を強める。

② 市民等と行政の推進体制

市民と行政の連携のため、地域の課題やまちづくりの目標毎に取り組む多様な地元主体に対し、必要な情報提供や市民と行政との官民の話し合いの場づくりを主導し、官民の推進体制の構築を図る。

5-2 計画の指標

3つの基本目標の達成状況の評価や、8つの基本方針毎の施策の効果を示すわかり易い参考指標として、下記の通り設定し、評価・検証を行う。

なお、本計画の改定に合わせ、必要に応じて見直しを行う。

- 基本目標 1 自分らしく暮らせる住まいと住環境づくり**
- 基本目標 2 良質で多様な住まいづくり**
- 基本目標 3 魅力ある住環境づくり**

◇成果指標

項目	現状値	目標値(2027年)
I 良質な住宅ストックの形成と適切な維持管理の推進		
空き家・空き地情報バンク登録物件の成約件数	29件／累計 【2016年(H28)】	100件／累計
II 空き家等対策の推進		
市内の空き家数の増加率	34.6%増 【2008年(H20) →2013年(H25)】	30.0%増以下 【2013年(H25)→2018年(H30) 25.0%増以下 【2018年(H30)→2023年】】
III 定住の促進		
まちなか居住推進総合対策事業に伴う定住人数	60人／年	60人／年
IV 子育て・高齢者等世帯のニーズに応じた住まい・住環境の形成		
子育て支援の実感度	46.1% 【2015年(H27)】	増加
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率(※) ※2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消	42.9% 【2013年(H25)】	75% (2023年)
V 住宅セーフティネットの充実		
市営住宅の適正な供給	1,477戸	1,215戸
VI 地域や仲間、家族で支え合う居住の推進		
多世代同居・近居等住宅取得改修支援事業実績数	0件(新規)	50件
VII 高岡の住み良さが実感できる住まいと住環境づくり		
「住みよい」意識の割合	77% 【2015年(H27)】	増加
VIII 「住み良い高岡」情報の提供		
「住まいの総合相談所」の相談件数	76件／年 【2016年(H28)】	100件／年

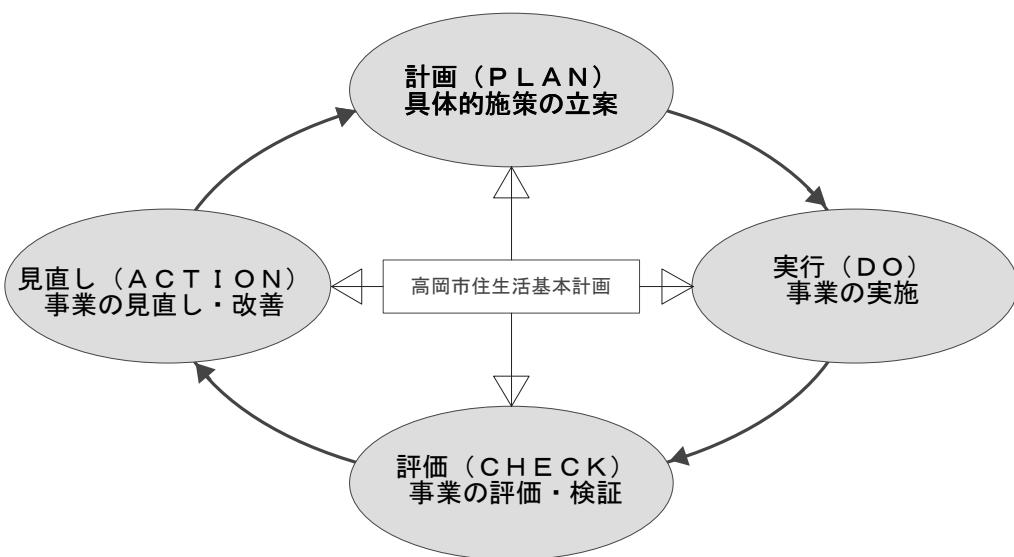
5-3 計画の見直し等進行管理

本計画は、具体的な施策の立案と実施、年度ごとの事業の評価・検証が重要で、それに基づく事業の見直し・改善のP D C Aサイクルによる進行管理（フォローアップ）を行う。

事業の評価・検討は、住宅部局だけでなく関連部局を含めて協議し、設定した成果指標のみならず、個々の施策の進捗状況についての評価を行う。

また、国の住宅関連施策の見直しや制度の予算措置等も隨時見直しや改定も行われていることから、これら上位関連施策とも適宜整合を図っていく。

◇住生活基本計画の進行管理システム



本気の「共創」を期待しています

高岡市住宅マスタープラン策定委員会
委員長 櫻井康宏（福井大学名誉教授）

『やっぱりいいね。たかおか暮らし。高岡市住生活基本計画』の名のもとに「高岡市住宅マスタープラン」をまとめることができました。昨年の8月以来、活発なご議論をいただいた策定委員会の委員各位に心より敬意と感謝を表します。以下、委員長としてとくに強調しておきたいことを2点、書き記しておきたいと思います。

本計画書P24の基本理念・基本目標に掲げられている内容の『肝心要』は、基本理念にある「だれもが住み続けられる」とこと、基本目標の1番にある「自分らしく暮らせる」とことだと思っています。そして、それに続く「施策体系（P25の一覧表）」の左端欄において、「目標（1）ひと」「目標（2）いえ」「目標（3）まち」の関係が並列表現ではなく積層表現（「まち」の上に「いえ」があり「いえ」の上に「ひと」がいる／「ひと」が「いえ」をつくり「いえ」が「まち」をつくる）となっていることに大きな意味があると思っています。すなわち、だれもが自分らしく暮らせるためには、自分で選べるほどに多様な「いえ」が「まち」の中に用意されることが必要ですが、無限に多様な「いえ」をあらかじめ用意することは不可能であり、従って、用意する「いえ」や「まち」に何らかの方法で「ひとの思い（意志）」を反映させる仕組をつくっておくこと、いわゆる「住民参加（テナントデモクラシー）」の仕組をあらゆる場面に組み込んでおくことが必須のこととなります。とりわけ、高齢者・障がい者・外国人など住宅確保要配慮者のための「住宅セーフティネット」の中に、その仕組みがきちんと組み込まれることを強く願っています。

「施策体系（P25の一覧表）」の真ん中には、上から下に縦貫して「多様な主体の連携による施策の展開」と表現されています。市の総合計画や総合戦略でも「共創」の理念が掲げられているように、「まちづくり」において「連携」や「協働」は必須のこととなりつつあります。しかし、これらの言葉が流布しているほどには実態が伴っていないように思われます。本計画書P55には「行政内部の横断的連携を強める」とこと「官民の話し合いの場づくりを主導し、官民の推進体制の構築を図る」ことが明記されています。この「話し合い」が「話し合い」としてきちんと機能するかどうか、そこが「決めて（分かれ道）」だと思われます。すなわち、「官（行政）」の中の縦割り体質、「民（住民・企業）」の中の様々な意見の対立、そして官民の間に根強く残る相互不信、これらの「対立（壁）」をのり越えて一つの「方向性（コンセンサス）」を導き出すような「話し合い」が成立するかどうか、その鍵を握るのも「官（行政）」の姿勢だと思われます。中でも、上記文中にある「主導」が、「上から目線」ではなく「共創（共に学び、共に励まし、共に成長しながら共に創る）」の理念に徹して行われるかどうかが最大の「決めて（分かれ道）」になるように思います。高岡市のみなさんの「本気度」に期待しています。

高岡市住宅マスターplan策定委員会

(1) 開催経緯

- | | |
|-----------------------------|--|
| ①第1回 (2017年(平成29年) 8月 1日) | ・計画策定の目的と位置づけ
・住宅・住環境を取り巻く現状と課題の整理
・住宅政策の目標と基本方針 |
| ②第2回 (2017年(平成29年) 11月 21日) | ・第1回策定委員会の審議概要
・計画の素案について |
| ③第3回 (2018年(平成30年) 2月 27日) | ・第2回策定委員会の審議概要
・計画の案について |

(2) 市民からの意見聴取

- ・計画に対する意見募集(パブリックコメント)
- ・募集期間: 2017年(平成29年) 12月5日から2017年(平成29年) 12月25日まで

(3) 委員名簿

職名	氏名	所属等
委員長	櫻井 康宏	福井大学名誉教授
副委員長	真野 洋介	東京工業大学准教授
委員	割田 貞夫	高岡市連合自治会
	廣瀬 哲丈	高岡市社会福祉協議会
	米澤 陽子	地域女性ネット高岡
	清水 悟	高岡市商工会議所青年部
	南 真理子	高岡市保育所・認定こども園連盟
	林 千晶	富山県建築士会高岡支部
	竹林 雅史	富山県宅地建物取引業協会高岡支部
	寺井 健雄	富山県土木部建築住宅課長

(順不同、敬称略)

高岡市住生活基本計画

2018年(平成30年)3月

発行 高岡市

〒933-8601 富山県高岡市広小路7番50番
<https://www.city.takaoka.toyama.jp>
