

第 2 章：住宅施策の基本的な考え方

2 - 1 基本理念

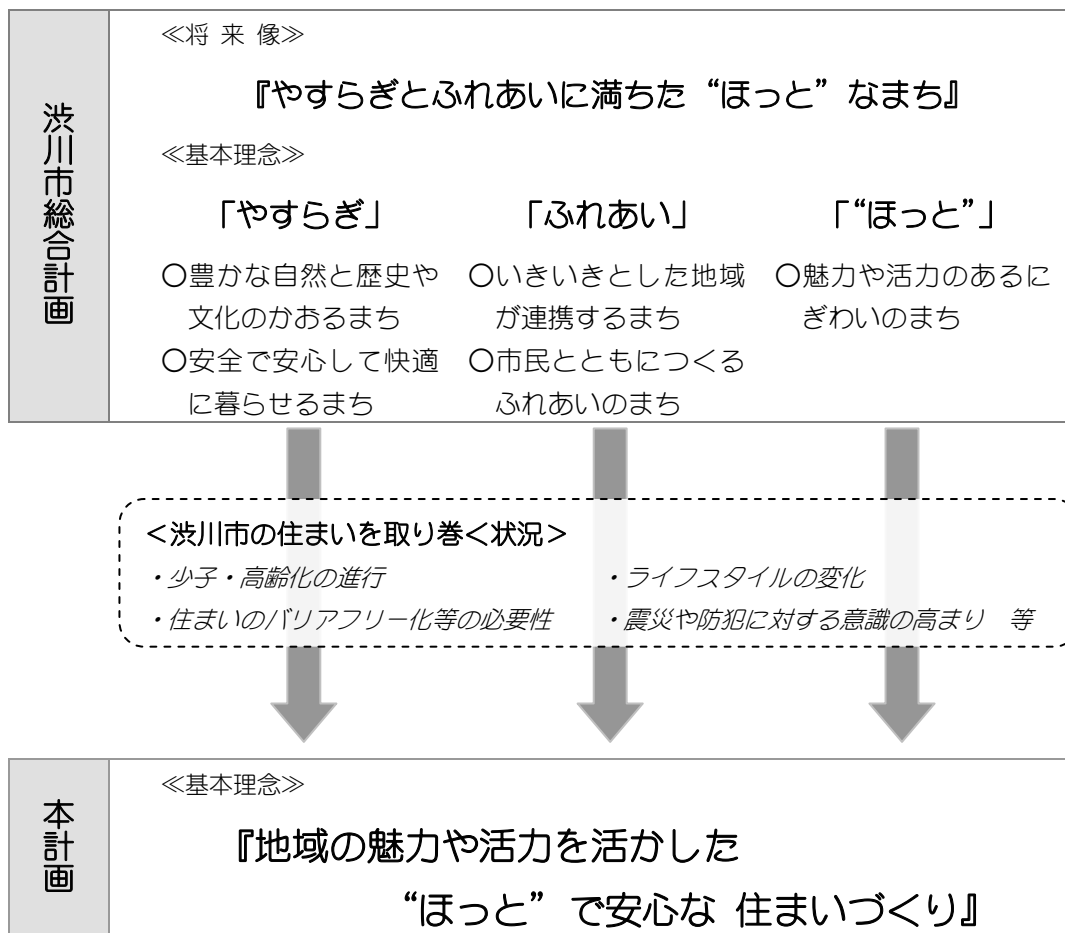
2 - 2 基本目標

2-1. 基本理念

これまで本市では、渋川市総合計画のまちづくりの基本理念である「やすらぎ」「ふれあい」「ほっと」の3つのキーワードに基づき、目指すべき市の将来像を『やすらぎとふれあいに満ちた“ほっと”なまち』と定め、将来像の実現に向けて、地区の特性を活かしながら、様々な施策を展開してきました。

一方、本市の住まいを取り巻く状況は、少子・高齢化の進行、ライフスタイルの変化、住宅のバリアフリー化等の必要性、震災や防犯に対する意識の高まりなど、多種多様に变化しており、こうした社会情勢への適切な対応が求められています。

これらを踏まえ、本市の住宅政策における基本理念を、以下のように設定します。



2-2. 基本目標

本市が抱える課題を解決しながら、本計画における基本理念を目指すために、以下の3つの基本目標を掲げ、本市の住まい・まちづくりに取り組みます。

《基本理念》

『地域の魅力や活力を活かした
“ほっと”で安心な 住まいづくり』

<基本目標 1>

安全で安心して快適に暮らせる住まい・まちづくり

- 子どもから高齢者まで、誰もが安全で安心して快適に暮らすことのできる良質な住宅・住環境の形成を図るため、高齢社会への対応、災害・犯罪などに対する安全性、耐久性、機能性を備えた良質な住宅ストックの形成及び市営住宅の適切な維持管理を図ります。

<基本目標 2>

地域特性を活かした住まい・まちづくり

- 様々なまちづくり活動と連動しながら、渋川市の活力を高め、魅力ある住環境づくりを行うための市民が主体となった住まい・住環境づくりを促進します。

<基本目標 3>

市民と行政、事業者等の協働による住まい・まちづくり

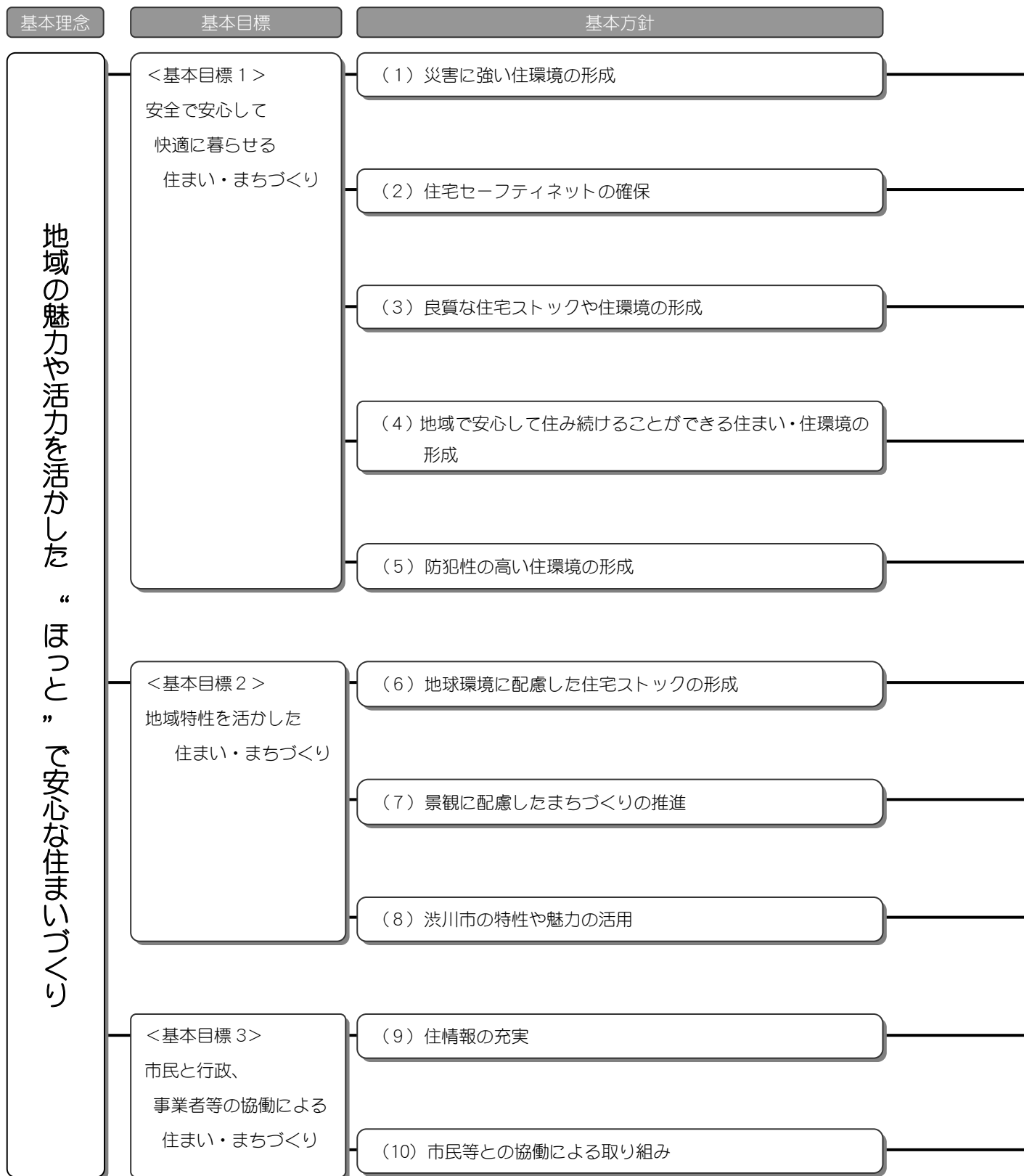
- 住宅に関する情報を充実させるとともに、多様な世帯に対応した分かりやすい情報の提供を行います。また、住宅・不動産関連事業者、市民と行政の連携、参画と協働による住まい・住環境づくりに取り組みます。

第 3 章：住宅施策の展開

- 3－1 施策の体系
- 3－2 施策の展開
- 3－3 重点的に取り組む施策
- 3－4 成果指標の設定

3-1. 施策の体系

3つの基本目標を踏まえ、今後 10 年間に於いて本市が展開する住宅施策を示します。



★：「3-3.重点的に取り組む施策」に該当する取り組み（p86～89 参照）

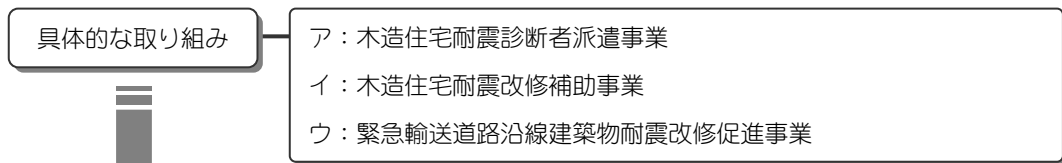
具体的な取り組み

p70-71	ア：木造住宅耐震診断者派遣事業 ★ イ：木造住宅耐震改修補助事業 ★ ウ：緊急輸送道路沿線建築物耐震改修促進事業 ★																
p72-73	ア：市営住宅ストックの活用 イ：市営住宅改修事業 ★ ウ：市営住宅バリアフリー化事業 ★ <table border="0" style="float: right;"> <tr> <td>エ：借上賃貸住宅事業</td> </tr> <tr> <td>オ：公営住宅等長寿命化計画の改訂</td> </tr> <tr> <td>カ：「サービス付き高齢者向け住宅」の情報提供</td> </tr> </table>	エ：借上賃貸住宅事業	オ：公営住宅等長寿命化計画の改訂	カ：「サービス付き高齢者向け住宅」の情報提供													
エ：借上賃貸住宅事業																	
オ：公営住宅等長寿命化計画の改訂																	
カ：「サービス付き高齢者向け住宅」の情報提供																	
p74-77	<table border="0"> <tr> <td>ア：長期優良住宅の普及促進</td> <td>ク：住宅金融支援機構のWQ-4Q-7に関する情報提供 ★</td> </tr> <tr> <td>イ：住宅性能表示制度の普及促進</td> <td>ケ：グループホーム・ケアホームの居住促進</td> </tr> <tr> <td>ウ：住宅リフォーム促進事業 ★</td> <td>コ：狭あい道路整備事業</td> </tr> <tr> <td>エ：在宅高齢者住宅改修費支給事業</td> <td>サ：道路改良事業</td> </tr> <tr> <td>オ：居宅介護（介護予防）住宅改修費支給事業</td> <td>シ：道路維持管理事業（除雪）</td> </tr> <tr> <td>カ：重度身体障害者（児）住宅改修費補助事業</td> <td>ス：融雪施設整備事業（伊香保地区）</td> </tr> <tr> <td>キ：日常生活用具給付等事業（地域生活支援事業）</td> <td>セ：都市計画道路整備事業</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ソ：公園整備事業</td> </tr> </table>	ア：長期優良住宅の普及促進	ク：住宅金融支援機構のWQ-4Q-7に関する情報提供 ★	イ：住宅性能表示制度の普及促進	ケ：グループホーム・ケアホームの居住促進	ウ：住宅リフォーム促進事業 ★	コ：狭あい道路整備事業	エ：在宅高齢者住宅改修費支給事業	サ：道路改良事業	オ：居宅介護（介護予防）住宅改修費支給事業	シ：道路維持管理事業（除雪）	カ：重度身体障害者（児）住宅改修費補助事業	ス：融雪施設整備事業（伊香保地区）	キ：日常生活用具給付等事業（地域生活支援事業）	セ：都市計画道路整備事業		ソ：公園整備事業
ア：長期優良住宅の普及促進	ク：住宅金融支援機構のWQ-4Q-7に関する情報提供 ★																
イ：住宅性能表示制度の普及促進	ケ：グループホーム・ケアホームの居住促進																
ウ：住宅リフォーム促進事業 ★	コ：狭あい道路整備事業																
エ：在宅高齢者住宅改修費支給事業	サ：道路改良事業																
オ：居宅介護（介護予防）住宅改修費支給事業	シ：道路維持管理事業（除雪）																
カ：重度身体障害者（児）住宅改修費補助事業	ス：融雪施設整備事業（伊香保地区）																
キ：日常生活用具給付等事業（地域生活支援事業）	セ：都市計画道路整備事業																
	ソ：公園整備事業																
p78	ア：ひとり暮らし高齢者等支援事業 イ：地域生活支援事業 ウ：民間賃貸住宅家賃補助事業 <table border="0" style="float: right;"> <tr> <td>エ：勤労者住宅建設等資金利子補給制度</td> </tr> </table>	エ：勤労者住宅建設等資金利子補給制度															
エ：勤労者住宅建設等資金利子補給制度																	
p79	ア：安全安心まちづくり推進事業 イ：防犯灯設置及び維持管理事業																
p79	ア：住宅用太陽光発電システム設置助成事業 イ：民間建築物アスベスト対策事業																
p80	ア：地域の特性を活かした景観形成の推進 イ：生け垣設置奨励事業 ウ：花で包む未来の渋川推進事業 エ：伊香保温泉再生事業																
p81-82	<table border="0"> <tr> <td>ア：田舎ん家利用促進事業</td> <td>オ：買物弱者への支援</td> </tr> <tr> <td>イ：「くまの木で家づくり支援事業」の活用促進</td> <td>カ：空き家など既存ストックや地域の資源を活用した、住まい方の普及・啓発 ★</td> </tr> <tr> <td>ウ：「マイホーム借り上げ制度」の情報提供</td> <td>キ：観光まちづくりの推進</td> </tr> <tr> <td>エ：まちなか居住の推進</td> <td></td> </tr> </table>	ア：田舎ん家利用促進事業	オ：買物弱者への支援	イ：「くまの木で家づくり支援事業」の活用促進	カ：空き家など既存ストックや地域の資源を活用した、住まい方の普及・啓発 ★	ウ：「マイホーム借り上げ制度」の情報提供	キ：観光まちづくりの推進	エ：まちなか居住の推進									
ア：田舎ん家利用促進事業	オ：買物弱者への支援																
イ：「くまの木で家づくり支援事業」の活用促進	カ：空き家など既存ストックや地域の資源を活用した、住まい方の普及・啓発 ★																
ウ：「マイホーム借り上げ制度」の情報提供	キ：観光まちづくりの推進																
エ：まちなか居住の推進																	
p83	ア：住宅の耐震化に関する出前講座の実施 イ：学校における住教育の推進																
p84	ア：群馬県居住支援協議会との連携																

3-2. 施策の展開

基本方針（1）災害に強い住環境の形成

- ① 渋川市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月）に基づき、昭和 56 年の新耐震基準の施行以前に建てられた住宅の耐震診断・耐震改修を促進します。
- ② 渋川市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月）に基づき、大規模な地震が起きた場合等における、避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧等広範な応急対策活動を広域的に実施するため、非常事態に対応した交通の確保を目的とした緊急輸送道路沿線の耐震化を促進します。
- ③ 宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等を推進します。
- ④ 渋川市地域防災計画（平成 23 年度版）を踏まえ、災害時における仮設住宅の建設場所の確保などといった速やかな復旧や、復興に向けた支援策の検討など、災害時・緊急時における体制整備を検討します。
- ⑤ 情報発信及び支援制度の充実など、災害に強い住環境の形成に向けた総合的な取り組みを推進します。



<具体的な取り組みの内容>

ア：木造住宅耐震診断者派遣事業・・・【総合計画実施計画】	建築住宅課
市内の旧耐震基準で建てられた木造住宅について無料の耐震診断を行うことにより、耐震改修を促進し、地震に強いまちづくりを推進します。	
〔該当する建物〕	
<ul style="list-style-type: none">・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての住宅・居住の用に供される面積が、延べ面積の過半を占める住宅・地上 2 階建以下の住宅・在来軸組構法によって建てられた住宅・市内に住所を有する個人が居住している住宅	

イ：木造住宅耐震改修補助事業・・・【総合計画実施計画】

建築住宅課

市内の旧耐震基準で建てられた木造住宅について、耐震診断を行った住宅を対象に耐震改修費を助成し、地震に強いまちづくりを推進します。

〔該当する建物〕

- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての住宅
- ・居住の用に供される面積が、延べ面積の過半を占める住宅
- ・地上 2 階建以下の住宅
- ・市内に住所を有する個人が居住している住宅
- ・在来軸組構法によって建てられた住宅
- ・市税を滞納していないこと
- ・設計及び工事監理が、一級、二級及び木造建築士で「木造住宅の耐震診断と補強方法」の講習を受講している者が行うもの
- ・耐震改修工事が、木造住宅の耐震診断と補強方法に基づく一般診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満と診断された戸建住宅を、耐震改修後の耐震性の上部構造評点の耐震診断が 1.0 以上となるものであること

ウ：緊急輸送道路沿線建築物耐震改修促進事業

建築住宅課

「渋川市耐震改修促進計画」の中で位置づけられた「緊急輸送道路」に指定された道路について、沿線の建物の耐震化を促進します。

（参考：国土交通省パンフレット「誰でもできるわが家の耐震診断」）

自宅の耐震性能の理解や耐震知識の習得を進めていただき、耐震性の向上を図るための耐震改修に向けて、より専門的な診断を行う際の参考にさせていただくことを目的につくられたものです。

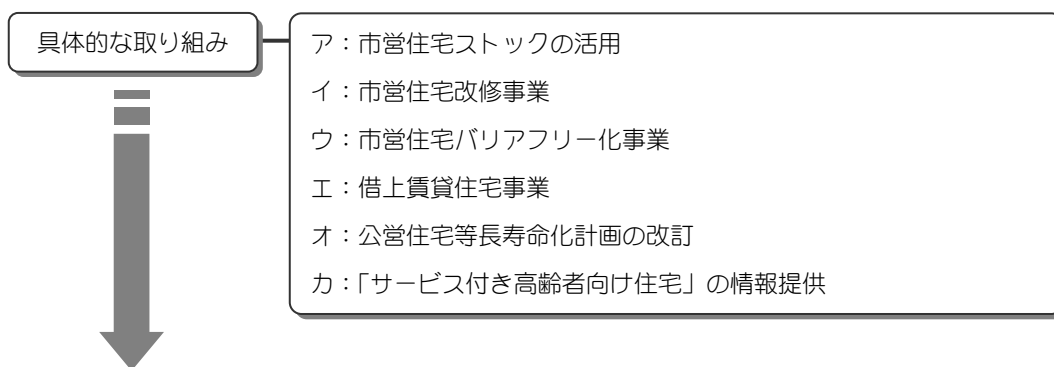
住んでいる方がご自身で住宅の耐震診断を行い、住宅のどのようなところに地震に対する強さ、弱さのポイントがあるかなどが分かるようにできています。

http://www.kenchiku-bosai.or.jp/wagayare/taisin_flash.html



基本方針（２）住宅セーフティネットの確保

- ① 高齢者や障害者、低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給します。
- ② 市営住宅や県営住宅等の公的賃貸住宅と民間住宅の活用による、重層的なセーフティネットの構築を図ります。
- ③ 公的賃貸住宅団地等の改修等にあわせて、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を検討します。
- ④ 急速な高齢社会への対応として、公営住宅ストックの改修とあわせて、バリアフリー化を推進します。
- ⑤ 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進します。
- ⑥ 民間住宅を借り上げて提供している「借上賃貸住宅」の空き住戸の入居率のアップを図ります。



<具体的な取り組みの内容>

ア：市営住宅ストックの活用	建築住宅課
高齢者や障害者、低額所得者等、住宅に困窮する世帯の居住の安定のため、適切な管理に努め、入居を推進します。	
イ：市営住宅改修事業・・・【総合計画実施計画】	建築住宅課
入居者の利便性や快適な生活を確保するため、施設の老朽化を解消するための計画的な改修を実施します。	
ウ：市営住宅バリアフリー化事業・・・【総合計画実施計画】	建築住宅課
市営住宅の全ての住戸のバリアフリー化（２箇所以上の手すりの設置）を実施します。	

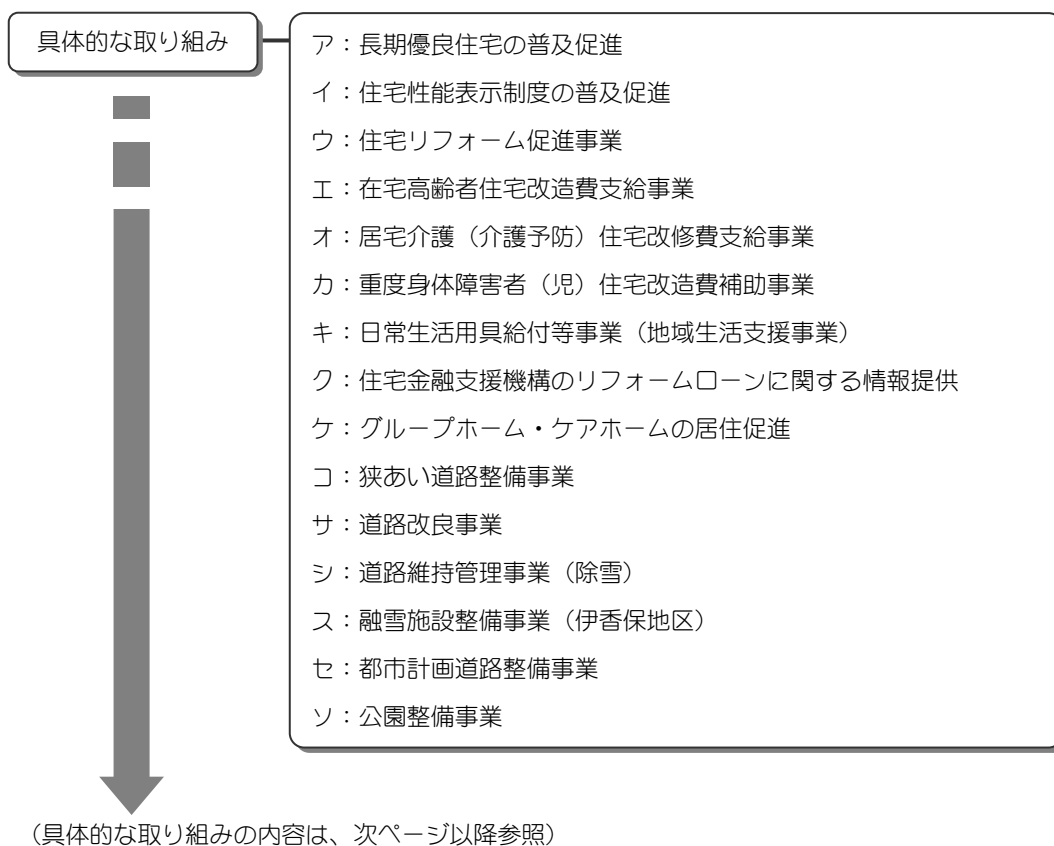
工：借上賃貸住宅事業・・・【総合計画実施計画】	建築住宅課
<p>中心市街地の活性化と定住化を図るため、民間の賃貸住宅を市が借り上げ入居者に家賃の助成を行います（p49 に、借上賃貸住宅の一覧を掲載しています）。</p>	

オ：公営住宅等長寿命化計画の改訂・・・【総合計画実施計画】	建築住宅課
<p>平成 22 年 3 月に策定した「浜川市公営住宅等長寿命化計画（計画期間：平成 22 年から平成 31 年）」について、社会情勢への対応や本計画との整合性の観点から、見直しを行います。</p>	

カ：「サービス付き高齢者向け住宅」の情報提供	建築住宅課
<p>安否確認、生活相談、食事サービスや介護サービスなどが付いたバリアフリー化された高齢者向けの賃貸住宅「サービス付き高齢者向け住宅」に関する情報提供を行います。</p>	
〔登録基準〕	
入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 単身高齢者世帯（高齢者：60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者） ・ 高齢者＋同居者（同居者：配偶者／60歳以上の親族／要介護・要支援認定を受けている親族／特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者）
規模・設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床面積は原則25㎡以上（ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上） ・ 各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えていること（ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備又は浴室を備えずとも可。） ・ バリアフリー構造であること（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保）
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都道府県における高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであること

基本方針（3）良質な住宅ストックや住環境の形成

- ① 長年に渡り良好な状態で使用できる構造及び設備等の性能を備えた長期優良住宅の認定制度の普及を図り、長寿命化に配慮した住宅整備を促進します。また、住宅のバリアフリー性能等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度の周知・普及を促進します。
- ② 高齢者世帯や障害者世帯が安心して生活し続けることができる住宅の整備や改修を促進します。また、住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進します。
- ③ 計画的な生活道路の整備や、狭あい道路の拡幅など、舗装、路盤を含めた改修を推進します。



<具体的な取り組みの内容>

ア：長期優良住宅の普及促進 建築住宅課

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定を行うことで、「長期優良住宅」の普及を図ります。
 (都市計画区域内の4号建築物(木造2階建以下で500平方メートル以内、非木造平家建以下で200平方メートル以内)についてのみ受付。その他の建築物については群馬県が窓口となります。)

〔長期優良住宅の認定基準〕

性能項目等	概要
劣化対策	・ 数世代に渡り住宅の構造躯体が使用できること
耐震性	・ 極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること
維持管理・更新の容易性	・ 構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること
可変性	・ 居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること
バリアフリー性	・ 将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること
省エネルギー性	・ 必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
居住環境	・ 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること
住戸面積	・ 良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること
維持保全計画	・ 建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること

イ：住宅性能表示制度の普及促進 建築住宅課

住宅の性能に関する共通ルール(日本住宅性能表示基準)で、住宅の性能が分かりやすい等級や数値で表示される「住宅性能表示制度」の普及を図ります。

1. 構造の安定に関すること(地震による倒壊防止、損傷防止等)
2. 火災時の安全に関すること(感知警報装置設置、耐火等)
3. 劣化の軽減に関すること(劣化対策)
4. 維持管理・更新への配慮に関すること(専用配管や共用配管の維持管理対策等)
5. 温熱環境に関すること(省エネルギー対策)
6. 空気環境に関すること(シ)
7. 光・視環境に関すること(シ)
8. 音環境に関すること(重量床・軽量床衝撃音対策等)
9. 高齢者等への配慮に関すること(専用部分・共用部分の配慮対策)
10. 防犯に関すること(開口部の侵入防止対策)

ウ：住宅リフォーム促進事業・・・【総合計画実施計画】	建築住宅課
<p>市内の経済の活性化と市民の居住環境の向上を図るため、住宅のリフォーム工事に対し補助します。</p>	
<p>〔要件〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム工事に要する費用が 20 万円（消費税及び地方消費税は除く）以上であること。 ・リフォーム工事を渋川市内に事業所を置く法人又は個人事業主が行うこと。 	

エ：在宅高齢者住宅改造費支給事業・・・【総合計画実施計画】	高齢福祉課
<p>世帯全員が 60 歳以上を対象に、バリアフリー改修（手すりの設置、段差の解消、床の滑り防止、引き戸に建具替え、便器の洋式化等）などを行った場合、工事費の一部を支給します（※前年度の所得税が非課税世帯の方が対象となります）。</p>	

オ：居宅介護（介護予防）住宅改修費支給事業	高齢福祉課
<p>在宅の要介護者又は要支援者が、生活環境を整えるために手すりの取り付け等の小規模な住宅改修を行った場合、市が必要と認めた改修に対して、住宅改修費を支給します。</p>	

カ：重度身体障害者（児）住宅改造費補助事業・・・【総合計画実施計画】	社会福祉課
<p>重度の身体障害者の方がいる世帯を対象に、玄関、便所、台所、浴室等の住宅設備を障害者用に改造した場合、費用の一部を助成します（※所得制限があります）。</p>	

キ：日常生活用具給付等事業（地域生活支援事業）・・・【総合計画実施計画】	社会福祉課
<p>重度の障害者の方が対象に、手すりの設置、段差の解消、床の滑り防止等の住宅設備を障害者用に改造した場合、費用の全部又は一部を助成します（所得制限があります）。</p>	

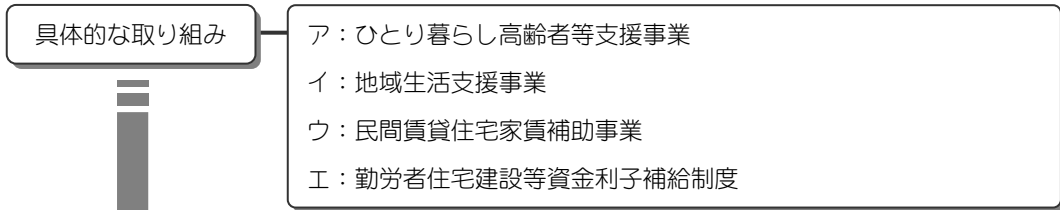
ク：住宅金融支援機構のリフォームローンに関する情報提供	建築住宅課
<p>「高齢者向け返済特例制度（※）を利用してバリアフリー工事又は耐震改修工事を行う場合」や「耐震改修工事を行う場合」を対象とした、住宅金融支援機構のリフォームローンに関する情報提供を行います。</p> <p>※高齢者向け返済特例制度：満 60 歳以上の高齢者の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事又は耐震改修工事を施すリフォームを行う場合について、返済期間を申込本人の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみを支払い、借入金の元金は申込本人死亡時に一括して返済（あらかじめ担保提供された建物・土地の処分による返済）する制度です。</p>	

ケ：グループホーム・ケアホームの居住促進・・・【総合計画実施計画】	社会福祉課
<p>地域生活移行者のニーズに応じた居住の場を供給するため、グループホームやケアホームの入居者を対象に、サービス利用者費や家賃補助を行います。</p>	

コ：狭あい道路整備事業・・・【総合計画実施計画】	土木管理課
狭あい道路（道路幅員が 4m に満たない道路）を解消するため、建物の建て替え等を機に地権者の協力を得ながら、狭あい道路の拡幅整備を実施します。	
サ：道路改良事業・・・【総合計画実施計画】	土木管理課
地域住民の利便性及び安全性の向上を図るため、地域要望に基づき計画的に道路の新設及び拡幅等を実施します。	
シ：道路維持管理事業（除雪）・・・【総合計画実施計画】	土木管理課
地域要望により道路の維持管理（舗装補修、側溝、路肩補修等）を行っており、冬期間の降雪時の道路の除雪について、職員及び業者委託により除雪を行います。	
ス：融雪施設整備事業（伊香保地区）・・・【総合計画実施計画】	土木管理課
伊香保地区は山間部の北斜面に位置しており、冬期間の降雪による路面凍結により地域住民及び観光客において交通事故や渋滞が発生しているため、危険箇所については計画的に融雪施設整備を行います。	
セ：都市計画道路整備事業・・・【総合計画実施計画】	都市計画課
各地区の連携を強化し、交通渋滞の緩和や利便性の向上を図るため幹線道路の整備を行います。	
ソ：公園整備事業・・・【総合計画実施計画】	都市計画課
都市公園及び身近な公園の整備と公園の安全管理を徹底し、老朽化した施設や遊具などの計画的な改修を行います。	

基本方針（４）地域で安心して住み続けることができる住まい・住環境の形成

- ① 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、見守り支援や買い物支援等のソフト面の取り組みを促進します。
- ② 子育て世帯の居住の安定のために、子育てしやすい住環境の整備や住宅の確保を支援します。



<具体的な取り組みの内容>

ア：ひとり暮らし高齢者等支援事業・・・【総合計画実施計画】	高齢福祉課
65歳以上の方を対象に、急病などの突発的な事態に対応するための安心対策とした「緊急通報システムサービス（緊急通報を24時間体制で受信）」等、様々なサービスを実施します。	

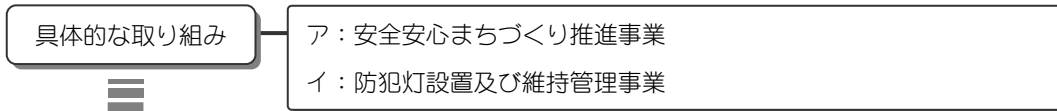
イ：地域生活支援事業・・・【総合計画実施計画】	社会福祉課
障害者を対象に様々なサービス（※）を行っており、地域生活への支援として、日常生活用具（火災報知器や自動消火器等）の給付等を実施します。 ※様々なサービス：相談支援事業、コミュニケーション支援事業、移動支援事業、福祉ホーム事業、地域活動支援センター等	

ウ：民間賃貸住宅家賃補助事業・・・【総合計画実施計画】	建築住宅課
市内の民間賃貸住宅に居住する世帯が、公共事業の施行に伴い転居等を余儀なくされ、転居先の家賃が増加した場合にその負担を軽減するため、家賃の一部を補助することにより、公共事業の円滑な推進と市民生活の安定を図ります。	

エ：勤労者住宅建設等資金利子補給制度・・・【総合計画実施計画】	商工振興課
勤労者の方が住宅建設等資金を融資機関などから借り、その借入金の当初借入利率が年利2%を超えている場合、借入金に係る利子の一部を一定期間補助します。	

基本方針（５）防犯性の高い住環境の形成

- ① 市民が安心・安全に生活できるように、関係機関との連携や防犯まちづくり、防犯住宅設備に関する情報提供を行うなど、防犯性の高い住環境を形成します。



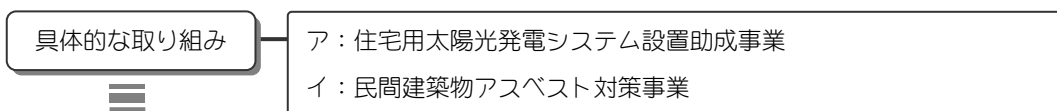
<具体的な取り組みの内容>

ア：安全安心まちづくり推進事業・・・【総合計画実施計画】	行政課
「渋川市安全で安心なまちづくりの推進に関する条例」に基づいた諸施策を推進します。	

イ：防犯灯設置及び維持管理事業・・・【総合計画実施計画】	行政課
安全で安心なまちづくりを実現するため、防犯灯の設置と維持管理を実施します。	

基本方針（６）地球環境に配慮した住宅ストックの形成

- ① 温室効果ガス排出量削減に向けた住まい・まちづくりが求められるなか、環境に配慮した住宅の建設・リフォームや新エネルギー・省エネルギー機器の普及を進めるとともに、環境負荷の低い建築材料や工法が採用された住宅ストックの形成を促進します。
- ② アスベスト飛散による市民の健康被害を予防し、生活環境の保全を図ります。



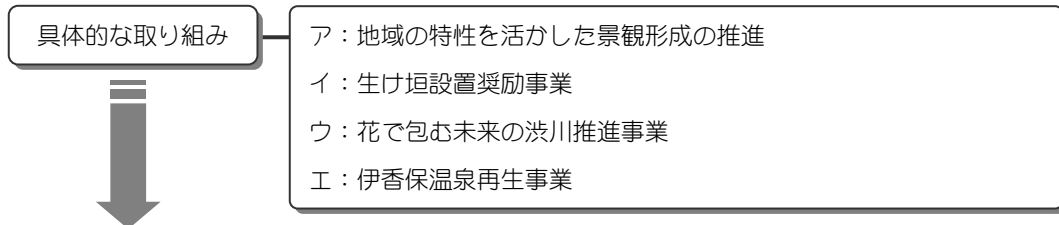
<具体的な取り組みの内容>

ア：住宅用太陽光発電システム設置助成事業・・・【総合計画実施計画】	環境課
自己居住用の市内の住宅（賃貸住宅や別荘等一時的に使用するものなどは除く）に新たに対象システムを設置した方、自己居住用の対象システム付住宅を市内に新築した方、市内にある対象システムが設置された自己居住用の建売住宅を購入した方を対象に、補助します。	

イ：民間建築物アスベスト対策事業	建築住宅課
建築物に吹き付けられたアスベストの飛散による市民の健康被害を予防し、生活環境の保全を図るため、アスベストの分析調査に係る費用の補助を検討します。	

基本方針（7）景観に配慮したまちづくりの推進

- ① 渋川市らしい住環境の魅力向上のため、NPO・ボランティア団体等との協働により、ハード及びソフトに係る良好な家なみ・まちなみの形成や、花や緑の香りに囲まれた自然環境豊かな渋川市らしい居住環境整備支援などを推進し、住みよい地域づくりに取り組めます。

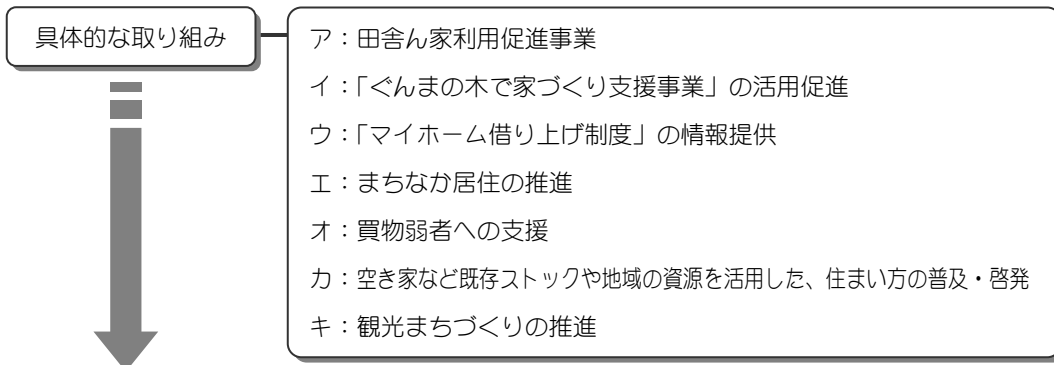


<具体的な取り組みの内容>

ア：地域の特性を活かした景観形成の推進	都市計画課
「群馬県景観条例」に基づき、地域の景観に大きな影響を及ぼすおそれのある一定規模以上の行為（大規模行為）について、良好な景観形成に向けた、景観の誘導を図ります。また、渋川市の特性を活かした景観の保全や活用を行うため、「景観法」に基づく景観行政団体への移行も視野に入れ、良好な景観形成に向けた取り組みを推進します。	
イ：生け垣設置奨励事業・・・【総合計画実施計画】	都市計画課
住宅用建物の敷地内に新たに植栽又は既存の囲障に替えて植栽する生垣で、樹木の購入に要する経費に対し一部補助します。	
ウ：花で包む未来の渋川推進事業・・・【総合計画実施計画】	花と緑の推進室
『花と緑のぐんまづくり（※）2011in 渋川』の実施を機に、中心市街地等において後継事業として実施します。 ※花と緑のぐんまづくり：都市緑化意識の高揚や都市緑化に関する知識の普及等を目的とした「全国都市緑化ぐんまフェア」の理念を将来に引き継ぎ、ふるさと「ぐんま」を花と緑あふれる、活力ある、美しい地域にするための事業です。	
エ：伊香保温泉再生事業・・・【総合計画実施計画】	まちづくり課
温泉の確保・供給、石段街周辺的情緒を活かした景観の整備、交通利便性の向上などの取り組みによる「人々に愛され続ける石段の温泉まち」を推進します。	


基本方針（8）渋川市の特性や魅力の活用

- ① 本市の立地性や気候・風土、歴史、文化など、地域特性に応じた住宅施策の展開や良質な住宅の供給を促進します。
- ② 市民に対する地域材の活用に関する普及啓発等により、住宅の新築及びリフォーム等の際の地域材利用を促進します。
- ③ 空き家の再生や情報提供等により空き家の有効活用等を促進します。また、郊外・田園居住や二地域居住等の実現に向けた情報提供等を促進します。



<具体的な取り組みの内容>

ア：田舎ん家利用促進事業・・・【総合計画実施計画】	農 林 課				
使わなくなった空き農家（含む空き農地）を貸したい方と、それを利用したい方を仲介するための情報バンク制度により、農業の活性化及び農村と都市の交流による地域の活性化を図ります。					
	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"> 利用者 農家をやってみたい！ 田舎暮らしがしたい！ </td> <td style="text-align: center;"> 提供者 空き農家を貸したい！ 遊休農地を貸したい！ </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> どちらも応援しています！ </td> </tr> </table>	利用者 農家をやってみたい！ 田舎暮らしがしたい！	提供者 空き農家を貸したい！ 遊休農地を貸したい！	どちらも応援しています！	
利用者 農家をやってみたい！ 田舎暮らしがしたい！	提供者 空き農家を貸したい！ 遊休農地を貸したい！				
どちらも応援しています！					

イ：「ぐんまの木で家づくり支援事業」の活用促進	建築住宅課
群馬県産の木材「ぐんま優良木材」を使って住宅を新築や内装をリフォームする場合に、費用の一部を補助します（群馬県の制度）。	
（補助の条件（抜粋））※詳細は、群馬県ホームページを確認して下さい。	
<ul style="list-style-type: none"> ・県内に、自己が居住するための在来軸組工法で建築される木造一戸建ての延床面積 70 平方メートル以上の住宅を新築又は新築住宅を購入 ・構造材のうち 60%以上について「ぐんま優良木材」を使用 ・施工業者が県内に事業所を有し建設業の許可（建築工事業）を持っている など 	

ウ：「マイホーム借上げ制度」の情報提供 建築住宅課

移住・住みかえを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借り上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用する制度の情報提供を行います（『一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）』が実施・運営しています）。

マイホームを貸したい人 ← 終身借家契約 → 移住・住みかえ支援機構 (JTI) ← 3年の定期借家契約 → 賃貸物件を借りたい人

制度利用者 ← 空き家保証 → JTI ← 準備金積立 → 子育て世代など

内部準備金

高年齢者住宅財団の基金

・ 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
・ 3年毎に解約の自由
・ 物件・土地は子供に相続

・ 維持費・管理費
・ 維持費・管理費

・ 良質な借家の循環
・ 敷金なし。壁紙等自ら一定の改修可。
・ 3年毎に優先して再契約

<p style="text-align: center;"><マイホームを貸す方のメリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ JTIがマイホームを最長で終身借り上げ、安定した家賃収入を保証します。 ・ マイホームがもうひとつの「年金」になります。 ・ 入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることも可能です。 ・ 家を長持ちさせるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうこともできます。 	<p style="text-align: center;"><借りる方のメリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます。 ・ 敷金や礼金の必要がありません。（契約時の仲介手数料は必要となります。） ・ 壁紙など、一定の改修が可能です。 ・ 3年ごとに優先して再契約ができます。
---	--

（一般社団法人移住・住みかえ支援機構 ホームページより）

エ：まちなか居住の推進・・・【総合計画実施計画】 商工振興課

「渋川市中心市街地活性化プラン」に基づき、地権者・事業者による住宅建設の促進やまちなかへの住み替え世帯等に支援を行います。

オ：買物弱者への支援 商工振興課

食料品、日用雑貨等の買い物に不便を感じている方々を支援する取り組みを実施します（買物支援バス、宅配サービス、引き売り等）。

カ：空き家など既存ストックや地域の資源を活用した、住まい方の普及・啓発 建築住宅課

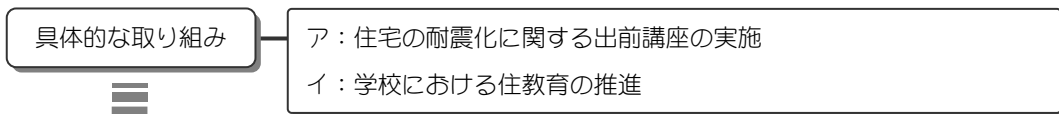
高齢者の生活利便性を考慮し、まちなかの空き家を活用した、まちなか居住の促進や温泉地の空き家等を活用した、グループリビングや介護・福祉施設の整備など、既存ストックや地域の資源を活用した、新たな住まい方の普及・啓発を検討します。

キ：観光まちづくりの推進・・・【総合計画実施計画】 観光課


観光のまちづくりを進めるため「観光基本計画」を策定し、観光客が再び訪れたくなるような魅力ある観光地づくりを計画的に推進します。


基本方針（9）住情報の充実

- ① 住まいの質を高めて、より暮らしやすく、豊かな住生活を実現していくために、住宅に関する各種情報の提供を行うとともに、住まい・まちづくりに関する生涯学習の機会の充実など、市民を対象とした住まいや住環境を学ぶ機会を提供します。
- ② 普段の暮らしの中で、子ども達が豊かな住生活や住環境を実現していくために必要なことを学ぶ住教育の機会を、群馬県や市教育部門と連携し、小・中学校等における授業の中で推進します。
- ③ 市民からの様々な相談に的確に対応し、市民が必要とする情報を迅速に提供できるよう、住宅相談・住情報提供の拡充を推進します。



<具体的な取り組みの内容>

ア：住宅の耐震化に関する出前講座の実施	建築住宅課
市民が主催する学習会などへ市職員などが講師として出向き、住宅の耐震化に関する制度等についてお話をする「しぶかわ出前講座」の実施を検討します。	

イ：学校における住教育の推進	学校教育課
市では、既に家庭科の授業の中で衣食住として学んでおり、「快適に住まう」として、住まいのはたらきや安全な住まい、快適な住まいについての授業が行われていることから、これら既存の授業を活かしながら、住教育を実施します。	
出典：社団法人日本住宅協会「住教育ガイドライン」より	

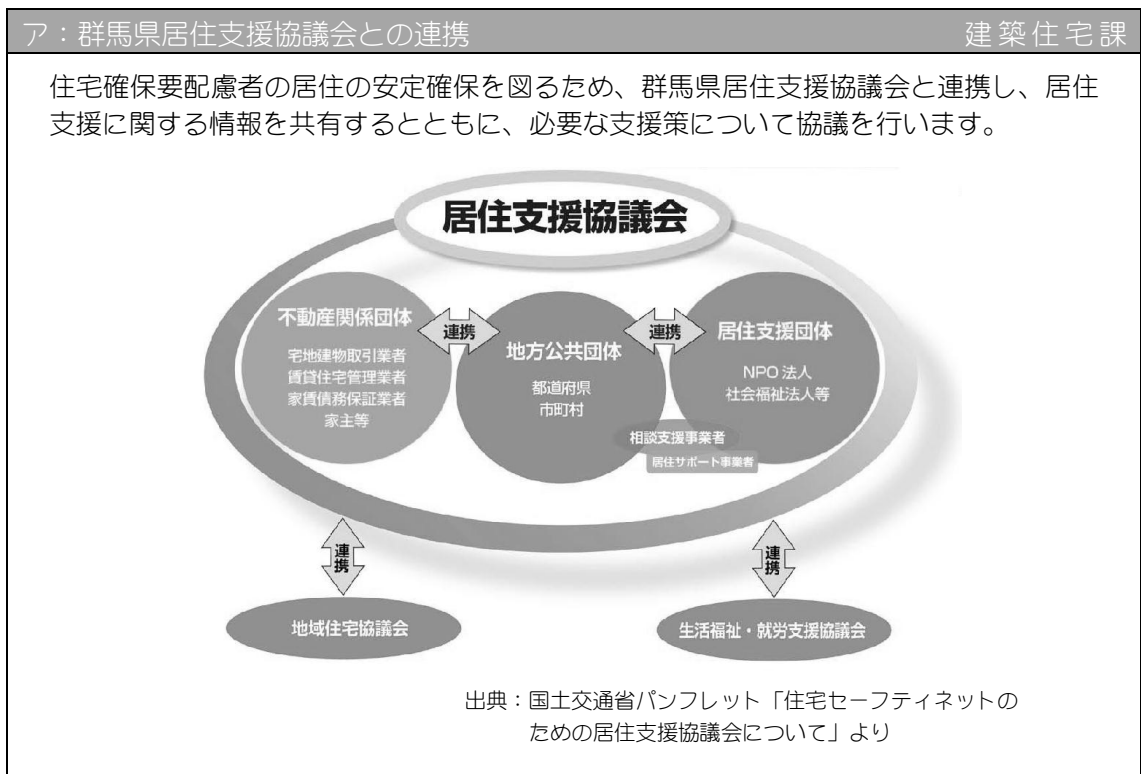
基本方針（10）市民等との協働による取り組み

- ① 地域にふさわしい住まい・住環境づくりを進めていくために、住宅・不動産関連事業者、市民と行政の連携、参画と協働による取り組みを推進します。
- ② 民間賃貸住宅の入居にあたって、様々な制約を受けやすい世帯の支援においては、不動産関連事業者の協力が不可欠であることから、群馬県居住支援協議会と連携しながら、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

具体的な取り組み ア：群馬県居住支援協議会との連携



<具体的な取り組みの内容>



(参考：「1-5. 住宅・住環境に関する課題」と「3-2. 施策の展開」の対応表)

課題		基本方針	具体的な取り組み
(1) 人口構成の変化等を踏まえた課題	①人口・世帯の動向を踏まえた対応	(2) (8) (8) (8) (8) (8)	ア：市営住宅ストックの活用 ア：田舎ん家利用促進事業 ウ：「マイホーム借り上げ制度」の情報提供 エ：まちなか居住の推進 オ：買物弱者への支援 カ：空き家など既存ストックや地域の資源を活用した、住まい方の普及・啓発
	②高齢者や障害者の安心居住の確保	(2) (2) (3) (3) (3) (3) (3) (4) (4)	ア：市営住宅ストックの活用 (再掲) カ：「サービス付き高齢者向け住宅」の情報提供 エ：在宅高齢者住宅改修費支給事業 オ：居宅介護（介護予防）住宅改修費支給事業 カ：重度身体障害者（児）住宅改修費補助事業 キ：日常生活用具給付等事業（地域生活支援事業） ケ：グループホーム・ケアホームの居住促進 ア：ひとり暮らし高齢者等支援事業 イ：地域生活支援事業
	③子育て期や世帯形成期にある世代の定住支援	(2) (2) (4)	ア：市営住宅ストックの活用 (再掲) エ：借上賃貸住宅事業 エ：勤労者住宅建設等資金利子補給制度
(2) 住宅に関する課題	①既存住宅の質の向上	(3) (3) (6) (6)	ウ：住宅リフォーム促進事業 ク：住宅金融支援機構のリフォームローンに関する情報提供 ア：住宅用太陽光発電システム設置助成事業 イ：民間建築物アスベスト対策事業
	②良質な一戸建て持ち家の供給促進	(3) (3) (4) (8)	ア：長期優良住宅の普及促進 イ：住宅性能表示制度の普及促進 エ：勤労者住宅建設等資金利子補給制度 (再掲) イ：「ぐんまの木で家づくり支援事業」の活用促進
	③良質な民営借家の確保支援	(2) (10)	エ：借上賃貸住宅事業 (再掲) ア：群馬県居住支援協議会との連携
	④公的賃貸住宅の適切な維持・管理等	(2) (2) (2) (2)	イ：市営住宅改修事業 ウ：市営住宅バリアフリー化事業 エ：借上賃貸住宅事業 (再掲) オ：公営住宅等長寿命化計画の改訂
	⑤防災性・防犯性の向上	(1) (1) (1) (5) (5) (9)	ア：木造住宅耐震診断者派遣事業 イ：木造住宅耐震改修補助事業 ウ：緊急輸送道路沿線建築物耐震改修促進事業 ア：安全安心まちづくり推進事業 イ：防犯灯設置及び維持管理事業 ア：住宅の耐震化に関する出前講座の実施
(3) 住環境に関する課題	①道路や公園などの都市基盤施設の充実	(3) (3) (3) (3)	コ：狭あい道路整備事業 サ：道路改良事業 セ：都市計画道路整備事業 ソ：公園整備事業
	②まちづくりと連動した住環境の維持・向上	(5) (7) (7) (7) (7) (8) (8)	ア：安全安心まちづくり推進事業 (再掲) ア：地域の特性を活かした景観形成の推進 イ：生け垣設置奨励事業 ウ：花で包む未来の渋川推進事業 エ：伊香保温泉再生事業 エ：まちなか居住の推進 (再掲) キ：観光まちづくりの推進
	③地域住民などと連携した住環境の維持・向上	(3) (3) (7) (8) (9) (10)	シ：道路維持管理事業（除雪） ス：融雪施設整備事業（伊香保地区） ウ：花で包む未来の渋川推進事業 (再掲) エ：まちなか居住の推進 (再掲) イ：学校における住教育の推進 ア：群馬県居住支援協議会との連携 (再掲)
(4) 地区別の住宅・住環境に関する課題	(7) (8) (8) (8) (8) (8)	エ：伊香保温泉再生事業 (再掲) ア：田舎ん家利用促進事業 (再掲) エ：まちなか居住の推進 (再掲) オ：買物弱者への支援 (再掲) カ：空き家など既存ストックや地域の資源を活用した、住まい方の普及・啓発 (再掲) キ：観光まちづくりの推進 (再掲)	

3-3. 重点的に取り組む施策

今後 10 年間で最も重要かつ必要性の高い施策を「重点的に取り組む施策」として位置づけ、優先的に取り組めます。

(1) リフォームに合わせた住宅の耐震化の促進

本市では耐震診断や耐震改修等の支援制度を用意し、住宅の耐震化を促進してきましたが、広く市民に周知されているとは言い難く、制度の利用者数も多くはない状況です。

しかし、東日本大震災を経て、ますます住宅の耐震性の確保が重要になっており、市民の関心も高まりつつあることから、より一層の耐震化への取り組みが求められます。

(関連する具体的な取り組み)

基本施策	具体的な取り組み	該当頁
基本方針 (1)	ア：木造住宅耐震診断者派遣事業	p 70
	イ：木造住宅耐震改修補助事業	p 71
	ウ：緊急輸送道路沿線建築物耐震改修促進事業	p 71
基本方針 (3)	ウ：住宅リフォーム促進事業	p 76
	ク：住宅金融支援機構のリフォームローンに関する情報提供	p 76
基本方針 (9)	ア：住宅の耐震化に関する出前講座の実施	p 83

【具体的な取り組みイメージ】

◎耐震化を促進するための積極的な周知の実施

- ・耐震啓発パンフレットの活用
耐震改修促進 PR パンフレット配布により、市民の耐震化への関心を高めます。
- ・耐震化に関する出前講座の実施
地震被害に対する認識を深め、地震に対する備えが必要という意識を啓発します。また、市で行っている事業の説明を行います。
- ・地域と連携した周知の推進
市ホームページや広報、回覧板の活用、出前講座の実施等による周知だけでなく、民生委員や地域包括支援センター等と連携した周知を推進します。

◎リフォームにあわせた耐震化の誘導

- ・費用や施工面でより効率的な耐震化の促進
住宅の増改築、改修、バリアフリー化等のリフォームに合わせた耐震化を誘導するなど、費用や施工面でより効率的な耐震化を促進します。
- ・リフォーム業者との連携
建設関係団体やリフォーム事業者等との連携を密にし、啓発や誘導に努めます。

(2) 適切な住情報の提供

住まいに関する市民からの相談に対し、その方にふさわしい適切な情報を、分野を問わず総合的に提供できるよう、住情報の充実を図ります。

【具体的な取り組みイメージ】

◎住宅ハンドブック『サクちゃん家』の活用

群馬県では、県民向けの住まいづくりのハンドブック『サクちゃん家』を作成し、住宅に関わる様々な情報提供を行っています（右図参照）。

市では、『サクちゃん家』を活用し、住宅に関わる様々な情報提供を図るとともに、市の住宅に係る事業や助成等についてもあわせて周知を図ります。また、出前講座や学校における住教育の授業での活用を検討します。



◆住宅ハンドブック『サクちゃん家』の目次と掲載内容

第一章 工事の前

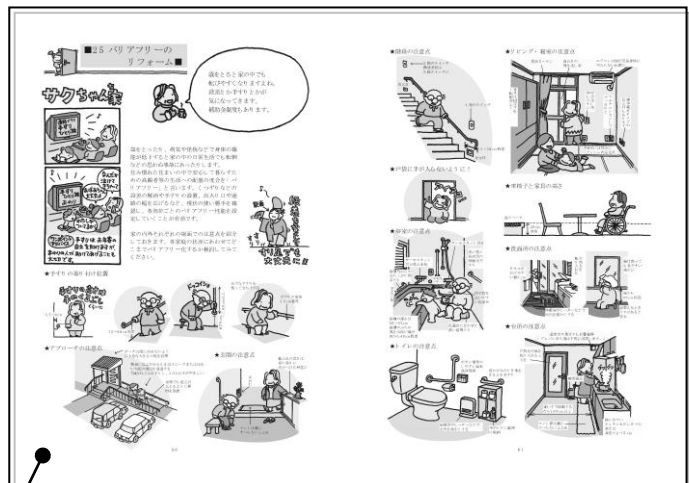
- | | |
|------------|---------|
| 1 ライフプラン | 2 資金計画 |
| 3 敷地の調査と購入 | 4 設計 |
| 5 建築確認申請 | 6 工事の契約 |

第二章 工事

- | | |
|------------------------|---------|
| 7 起工式 | 8 根切り |
| 9 基礎工事・コンクリート工事 | |
| 10 建て方 | 11 上棟式 |
| 12 屋根工事 | 13 外壁工事 |
| 14 断熱工事・気密工事 | |
| 15 内装工事・仕上工事（内部建具工事含む） | |
| 16 設備工事 | 17 外構工事 |
| 18 完成！[竣工] 引渡し・引越し | |
| 19 住宅アドバイザー制度 | |
| 20 ぐんま住まいの相談センター | |

第三章 工事の後

- | |
|------------------|
| 21 維持管理 |
| 22 リフォームについて |
| 23 地震に強いリフォーム |
| 24 省エネルギーのリフォーム |
| 25 バリアフリーのリフォーム |
| 26 住宅瑕疵担保履行法 |
| ※ チェックリスト |
| 標準的な点検・補修の目安表 |
| 融資・補助金・助成金制度について |
| 用語解説 |



(市の事業についてあわせて周知します)

- 木造住宅耐震診断者派遣事業
- 木造住宅耐震改修補助事業
- 住宅用太陽光発電システム設置助成事業等

◎「(仮称) しぶかわ住まいの情報ネット」の作成

市民向けホームページ「(仮称) しぶかわ住まいの情報ネット」を開設し、住まいに関する制度や助成などが一覧で表示され利用者にとって分かりやすいホームページ構成とするなど、市民が適切に住情報を取得できるようにします。

(3) 市営住宅の全住戸のバリアフリー化と長期を見据えた適切な維持管理の推進

市内には、市所管の公営住宅等が 83 棟、460 戸ありますが、築後 30 年以上になる公営住宅ストックは 310 戸（約 67.4%）と数多く存在しています。また、市営住宅の入居世帯の約半数が高齢世帯となっており、今後ますます高齢化が進展することから、安全かつ快適に住めることができる居住環境の整備が必要となっています。

（関連する具体的な取り組み）

基本施策	具体的な取り組み	該当頁
基本方針（2）	イ：市営住宅改修事業	p 72
	ウ：市営住宅バリアフリー化事業	p 72

【具体的な取り組みイメージ】

◎長期的な維持管理の実施

『渋川市公営住宅等長寿命化計画（平成 22 年 3 月）』に基づき、老朽化したストックの更新を進めるとともに、修繕、改善、建て替えなどの活用手法を定め、長期的な維持管理を行います。

◆市営住宅環境整備方針

団地名	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
入沢団地	→ 屋上防水補修事業									
	→ 給水管改修事業									
	→	→ ガス配管改修事業								
	→ 耐震予備調査委託									
金井前原団地	→ 屋根改修事業									
							←→ 便所水洗化事業			
	←→ 駐車場整備									
	←→ 側溝改修事業									

◎市営住宅の全住戸のバリアフリー化の実施

誰もが安全で快適に住めるよう、市営住宅の全住戸のバリアフリー化（2 箇所以上の手すりの設置）を実施します。



「トイレ」の手すり設置例



「浴室」の手すり設置例

(4) “地域の魅力を活かした” 住宅施策の展開 “、 “地域の課題を解決する” 住宅施策の展開

渋川市は、1市1町4村が合併していることもあり、様々な居住特性を持った地区で形成されています。そのため、住宅施策においても、各地区の魅力を活かした住宅施策の展開や、各地区の課題を解決する住宅施策を展開するなど、地区の特性に応じた施策を効果的、重点的に実施します。

(関連する具体的な取り組み)

基本施策	具体的な取り組み	該当頁
基本方針 (8)	カ：空き家など既存ストックや地域の資源を活用した、住まい方の普及・啓発	p82

【具体的な取り組みイメージ】

◎空き家など既存ストックや地域の資源を活用した、住まい方の普及・啓発

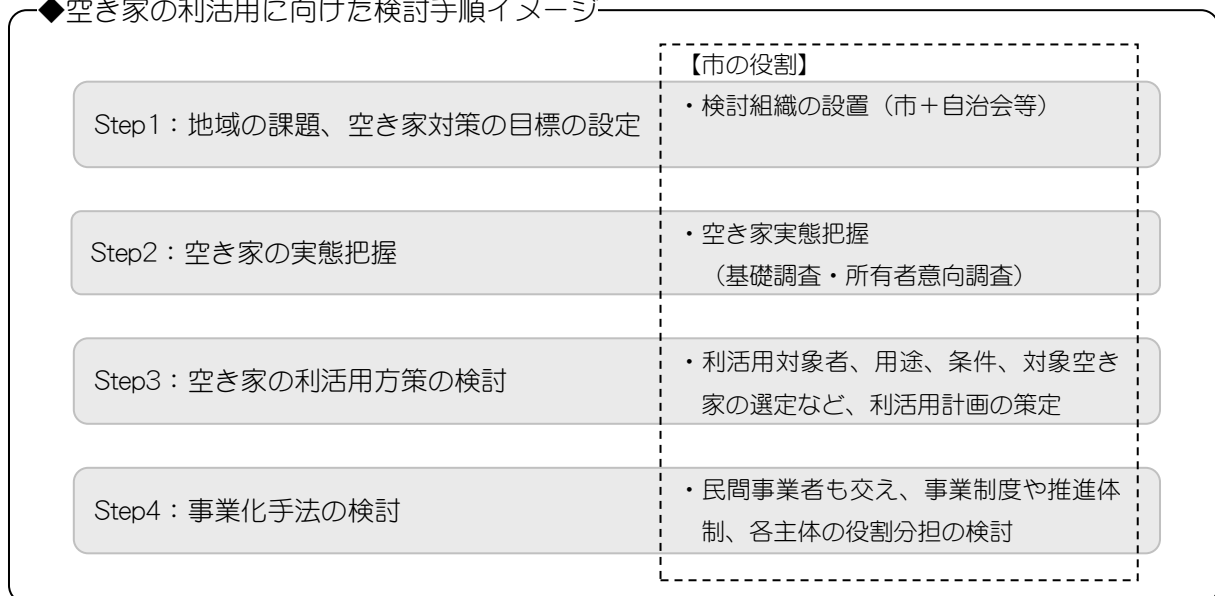
・空き家の実態把握に向けた検討

市内には、約 4,600 戸の空き家がありますが、空き家の規模や設備の状況、建築時期や老朽度といった建物の状況、当該空き家の所有者の意向等については、把握することができていません。そのため、既存ストックの有効活用を検討するために、空き家の実態把握に向けた検討を行います。

・既存ストックや地域の資源を活用した方策の検討

上記の空き家の実態把握を踏まえ、空き家の利活用に向けて、地域の立地条件、空き家の数、物件の状況（規模や設備、建築時期、老朽度、間取り等）などによって、地域の実情（中心市街地、温泉地、山間地等）に応じた手順や手法を検討します。また、空き家など既存ストックや地域の資源を活用した方策を検討します。

◆空き家の利活用に向けた検討手順イメージ



3-4. 成果指標の設定

本計画の実現に向けて、その達成状況を把握するために、以下の成果指標を設定します。

(現状値の把握方法や目標値設定の考え方が各指標により異なるため、現状値及び目標値の年次が異なる指標があります。)

指標名称	現状値	目標値	現状値・目標値設定の考え方
①住宅の耐震化率	53.9% (平成 19 年度)	75%以上 (平成 27 年度)	【現状値・目標値】 ・新耐震基準以降に建てられた住宅ストックの比率で、現状値及び目標値は、渋川市耐震改修促進計画（H20.3）で定められた値を踏襲している。
②共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	4.7% (平成 20 年度)	18% (平成 33 年度)	【現状値】 ・平成 20 年住宅・土地統計調査（5 年ごとの調査）より。 【目標値】 ・群馬県住宅マスタープラン 2011（平成 23～32 年度）の目標値を参考に、「18%」と設定した。
③最低居住面積水準未 満率	3.6% (平成 20 年度)	早期に解消	【現状値】 ・平成 20 年住宅・土地統計調査（5 年ごとの調査）より。 【目標値】 ・群馬県住宅マスタープラン 2011（平成 23～32 年度）の目標値を参考に、「早期に解消」と設定した。 ※最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。最低居住面積水準未 満率とは、最低居住面積水準を満たしていない世帯の割合のこと。
④高齢者（65 歳以上の者） の居住する住宅のバ リアフリー化率（一定 のバリアフリー化率）	36.2% (平成 20 年度)	75% (平成 33 年度)	【現状値】 ・平成 20 年住宅・土地統計調査（5 年ごとの調査）より。 【目標値】 ・群馬県住宅マスタープラン 2011（平成 23～32 年度）の目標値を参考に、「75%」と設定した。
⑤市営住宅のバリアフ リー化率	20.4% (平成 23 年度)	100% (平成 33 年度)	【現状値・目標値】 ・2 箇所以上の手すりを設置した住戸の割合