



# 第4章

## 前計画の評価・検証



本計画の改定にあたり、計画策定時（平成 24 年度）からこれまでの計画の進捗状況を評価・検証しました。

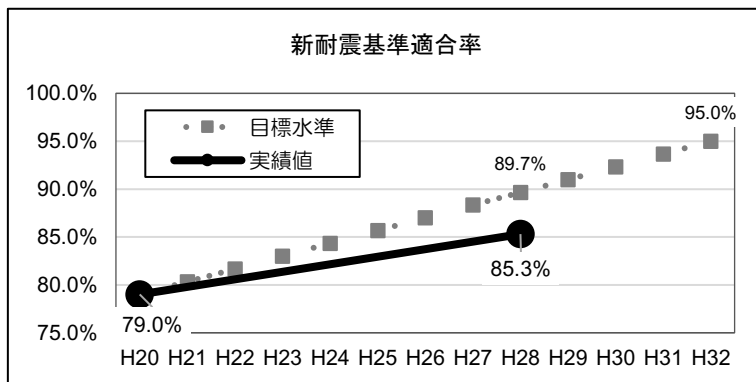
## 基本目標・施策の方向別評価のまとめ

### 基本目標 1 良質な住宅ストック※の形成

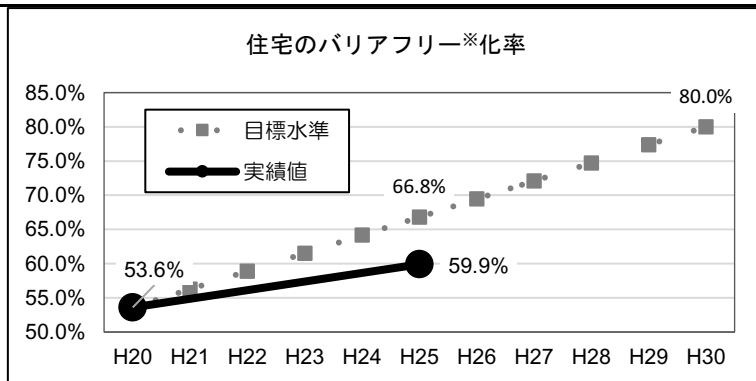
＜政策指標の検証＞

指標	基準	目標	実績	達成度(注)
① 新耐震基準適合率 新耐震基準（昭和 56 年 6 月基準）が求める耐震性を有する住宅ストック※の比率。	79%	95%	<b>85.3%</b>	<b>59.1%</b>
	平成 20 年	平成 32 年	H28 年度末	
住宅の基礎的安全性に関する事項として設定します。将来的に全ての住宅ストック※が耐震性能を有することが望まれ、本計画期間ではそこに至る過程として目標を設定します。 また、住宅・土地統計調査※及び住宅の耐震診断結果等より進捗度を検証します。				

(注) 達成度は、実績値計算年次において、目標値を達成するために必要な水準（目標水準）の達成割合を数値化したもの。



指標	基準	目標	実績	達成度
② 住宅のバリアフリー※化率 高齢者等へ配慮した設備がある住宅の比率	53.60%	80%	<b>59.9%</b>	<b>47.7%</b>
	平成 20 年	平成 30 年	平成 25 年	
「手すりがある、またぎやすい高さの浴槽、廊下などの幅が車いすで通行可能、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれかを満たすことを目標として設定します。平成 10 年 38.7%（大井川地区を除く）→平成 15 年 45.0%→平成 20 年 53.6%と増加傾向ですが、この傾向を上回ることを目標とします。 また、住宅・土地統計調査※より進捗度を検証します。				





### 1-1. 災害に強い住まいづくり

- 住宅の耐震化を進めるために、ローラー作戦や積極的な広報活動により、「TOUKAI-O」を中心とした補助制度の啓発を行っています。計画期間においても補助制度が活用されていますが、平成32年度までの目標達成は困難な状況です。今後は、既存の補助制度や相談体制の維持に加えて更なる制度の創設等により、住宅以外の建築物の耐震化の促進を図っていくことが求められています。
- 住宅内の防災・減災対策については、家具等の転倒・落下防止や耐震シェルター\*の設置に関する支援を継続的に実施してきたほか、防災訓練や出前講座など、様々な機会を利用して啓発を行っています。今後も自主防災会と連携した普及啓発に取り組む必要があります。
- 本市では、大規模災害の発生に備え、被災危険物応急危険度判定マニュアルの策定を行いました。静岡県のマニュアルに合わせて見直しが必要です。また今後は、被災した住宅の応急修理制度\*に関するマニュアル作成を検討することが求められます。
- 津波避難対策として、タワーや高台、ビルなどの津波避難施設の整備が進み、必要数に達しています。また、地震や津波等の防災に関する地図やパンフレットを配布し、広く市民に周知を図っており、今後も防災情報の継続した周知が求められます。
- 災害発生時はもちろん、平時から地域住民が協力しながら防災活動に取り組むことができるよう、自主防災会の活動を支援するとともに、「市民防災リーダー育成講座」を開催し、地域防災をけん引する人材の育成に努めています。今後もこれらの取組を継続していくことが重要です。

### 1-2. 長寿命で質の高い住まいづくり

- 安全性や健康に配慮した住まいづくり、あるいは、高齢者や障害者に配慮した住まいづくりについて、随時相談を受入れています。相談件数は少ないですが、今後も相談を受入れる体制を維持していくことが求められます。
- 介護保険\*法に基づき、要支援・要介護認定者に対し、住宅改修費等の支援を行ってきました。今後は高齢者の増加に伴い、件数や給付費が増加することが予想されます。
- 市営住宅では、長寿命化や居住性能の向上のため、個別改善事業や外装改修工事を行っていますが、限られた財源の中で適切な対応が求められます。
- 建築物省エネ法に基づく届出の審査を行っています。概ね基準に適合していますが、大幅に基準を逸脱している物件については指導、助言を行っていくことが必要です。
- 住宅用の太陽光発電設備や新エネルギー機器（エネファーム）の設置に対し、財政的支援を行っています。太陽光発電設備設置に関する支援は、既存住宅の設置が落ち着いたことや新築住宅の減少により、平成24年度をピークに補助件数が減っています。また、エネファーム補助金も、補助予定件数に達していないため、新たな省エネルギー機器やHEMSに不可欠な蓄電池などの補助事業を検討する必要があります。



- 長期優良住宅※を適正に認定していますが、長期優良住宅※の普及啓発に関する取組が不足しています。

### 1-3. 適切な維持管理による良質な住まいづくり

---

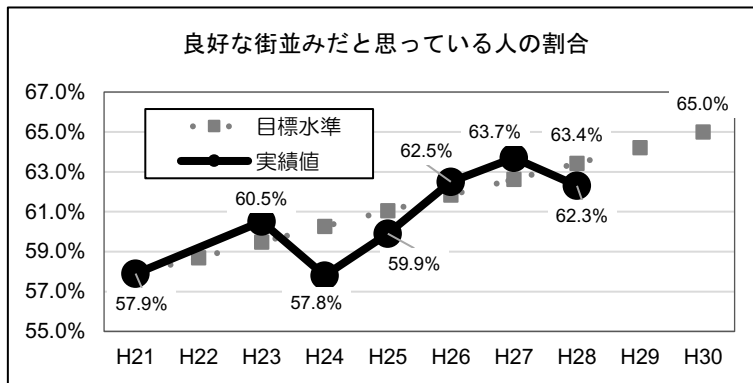
- 焼津市勤労者住宅建設資金融資制度について、市ホームページ、広報紙、関係金融機関などにより周知し、利息の低利率が続いたことから融資利用者が増加傾向となりました。勤労者の住宅取得においては今後も制度の継続が望まれます。
- 月に1度、市民相談室において、地元建築士が住宅のリフォーム※などについての相談に応じ、必要な情報提供を行っています。相談件数は少ないですが、相談者の評価は高く、今後も相談を継続して相談体制を維持していくことが求められます。
- マンションの適切な維持管理や大規模修繕等に向けた取組が不足しています。適切な維持管理や将来的なマンションの老朽化を見据えた相談体制の構築などが求められます。



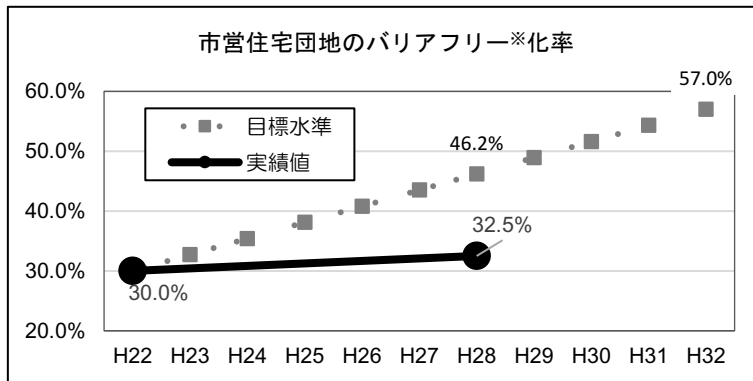
## 基本目標 2 良好な住環境の形成

＜政策指標の検証＞

	指標	基準	目標	実績	達成度
③	良好な街並みだと思っている人の割合	57.9%	65%	<b>62.3%</b>	<b>79.7%</b>
	市内の街並みが良好だと思っている人の割合	平成 21 年	平成 30 年	平成 28 年	
焼津市内の土地区画整理の実施、市街地整備や公園整備などにより、住宅を含む街並みが良好だと思っている人の割合を調査検証します。焼津市第 5 次総合計画の指標は平成 26 年に 60%となっていますが、この傾向により平成 30 年には目標を上回る設定指標とします。					



	指標	基準	目標	実績	達成度
④	市営住宅団地のバリアフリー※化率	30%	57%	<b>32.5%</b>	<b>15.4%</b>
	市営住宅のうち、団地内がバリアフリー※化されている割合	平成 22 年	平成 32 年	平成 28 年	
市民の共有財産である市営住宅団地において、団地内がバリアフリー※化され、誰もが快適に住まうことができる住環境の形成を目指します。 平成 22 年度では、119 戸 30%だったバリアフリー※化された住戸を 32 年度までに 231 戸 57%の設定指標とします。 公営住宅のバリアフリー※化では、「手すり 2 箇所を設置、廊下幅 78 cmの確保、段差の解消」すべてを満たすものを目標として設定します。					





## 2-1. 安心・安全な居住環境の形成

- 住宅地の防災機能の向上を目指し、土地区画整理事業<sup>\*</sup>、住宅市街地総合整備事業<sup>\*</sup>などの各種事業を実施してきました。本計画の計画期間内には、一部の事業が完了しましたが、施行中の焼津市南部土地区画整理事業<sup>\*</sup>や会下ノ島石津土地区画整理事業<sup>\*</sup>では、事業費の確保や権利者の同意等が課題となっています。
- 狭隘道路<sup>\*</sup>の整備については、計画期間内の整備実績は1件のみで、関係者からの相談に対して今後もきめ細やかな対応が求められます。
- 耐震性のない住宅の建替えについては、補助制度の啓発を行っていますが、目標達成は困難な状況です。今後も、既存の補助制度や相談体制の維持が求められます。
- 倒壊の危険があるブロック塀等の撤去が進んでいますが、生け垣づくり補助金の申請件数が減少しているため、制度の更なるPRが求められます。
- 公園等は、石津西公園などで災害に対応できる機能を先行して整備しているほか、大井川地域に防災広場の整備を進めています。これらの公園・広場等は、今後も着実に整備を進めることが求められます。
- 住宅地の防犯性の向上のため、各自治会が設置している防犯灯の電気代や設置費に対する助成を行うとともに、防犯協会への支援、防犯に関する啓発等を行ってきました。犯罪を抑止するため、今後もこれらの支援を継続していく必要があります。
- 消防防災センター防災学習室『しえ〜る』において、防災の啓発のための体験や展示を行っており、リニューアルにより、来場者も大幅に増加しています。今後も展示等を活用し、防災意識の向上や防災・減災対策の徹底を呼びかけていく必要があります。また、豪雨災害などを防ぐため、水防監視システムの運用を開始しましたが、より多くの河川を監視できるよう、監視カメラの増設等が必要です。

## 2-2. 誰もが住みやすい居住環境の形成

- 体育館や公民館、保険センター、文化センターなどの公共施設において、トイレの洋式化、ベビーシートの設置、玄関の改修などを実施し、公共施設のユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>化が進められています。今後も未対応の公共施設のユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>化を進めていくことが求められます。
- 子育て支援の充実のため、子育てコンシェルジュを配置し、保護者等の身近な場所で子育て支援の情報提供や必要に応じた相談・助言等を行うとともに、関係機関との連絡調整等を実施しました。今後は人員の増員や体制強化が求められます。
- 小規模保育事業の実施に必要な既存施設の改修費用の補助を行いました。今後も待機児童の状況を確認しながら、小規模保育施設の改修補助を実施していくことが必要です。
- 奨励金制度により若者世帯の定住を促進したところ、63件の活用実績がありました。事業完了後、事業の効果を検証し、新たな制度創設についても検討することが必要です。



### 2-3. 地域資源に配慮した居住環境の形成

---

- 良好な居住環境を整えるため、既存の地区計画※を適正に運用していますが、それ以外の新たな地区計画※や建築協定※の相談はなく、締結には至っていません。しかし、引き続き相談体制を維持していくことが求められます。また、土地区画整理事業※などの各種事業が実施されており、今後も推進することが求められます。
- 住環境を魅力あるものとするために、既存の公園・緑地において適切な維持管理や補修、長寿命化などを実施しています。開設から年数が経過した公園は、施設の老朽化や樹木の成長に伴う剪定作業の増加などが想定されることから、効果的・効率的な対応が求められます。
- 無電柱化は平成23年度に昭和線で完了した以降実施されておらず、今後の実施予定もありません。
- 民有地の緑化のため、生け垣づくりの補助制度等をイベント時や広報紙でPRしていますが、申請件数が減少しており、PRの工夫が求められています。
- 計画期間中に一部地域で、住民の意見を聴きながら新たな公園整備を進めています。今後新設する公園においても地域住民の意見を反映した整備が求められます。
- 公共下水道の整備は、整備困難地区を除き、平成30年度には概ね整備を完了する予定となっています。今後は、既事業計画区域における未整備区域の整備方針が決定していないため、早期に整備方針を定める必要があります。また、既汚水施設については、今後ストックマネジメント計画を策定し、適切な改築更新事業を実施することが求められます。

### 2-4. 住宅地再生の推進

---

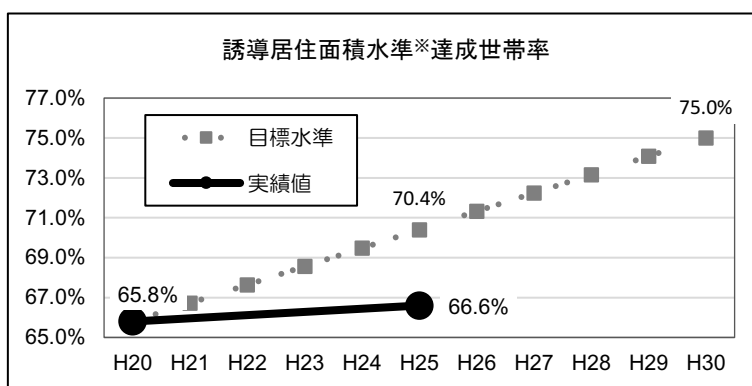
- 平成28年度に空き家等実態調査を行い、市内の空き家の状況を把握しました。また、本市では平成29年度に空家等対策特措法※に基づく空家等対策計画と本計画を策定することから、それらの計画に基づいて計画的に空家等に関する施策や事業を実施していくことが求められます。
- 中心市街地については、中心市街地活性化基本計画や焼津駅南まちづくりプランなどにおいて、今後のまちづくりの方向性が検討されてきました。今後は、これらの既計画に即した住環境の整備が求められます。
- 持家を活用した住替えシステムの検討については、具体的な取組を行うことができませんでした。



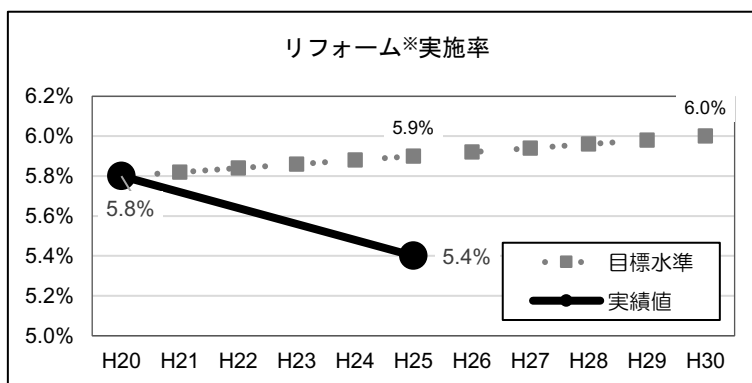
### 基本目標 3 住宅市場の活用

＜政策指標の検証＞

指標	基準	目標	実績	達成度
⑤ 誘導居住面積水準※達成世帯率	65.80%	75%	<b>66.6%</b>	<b>17.4%</b>
	平成 20 年	平成 30 年	<b>平成 25 年</b>	
<p>住宅市場で市民がそれぞれのニーズにあった適切な住まいを選択できていることを示す指標として設定します。旧水準である誘導居住水準にて、平成 10 年 49.6%（大井川地区を除く）→平成 15 年 57.0%と増加傾向にあり、より緩やかな現在の水準である誘導居住面積水準※では、平成 20 年現在、65.8%となっています。これまでの傾向を上回る目標として、設定します。</p> <p>また、住宅・土地統計調査※より進捗度を検証します。</p>				



指標	基準	目標	実績	達成度
⑥ リフォーム※実施率 増改築または改修工事を行った持家比率	平均 5.8%	平均 6%	<b>平均 5.4%</b>	<b>未達成</b>
	平成 16 年から 20 年	平成 25 年から 30 年	<b>平成 21 年から 25 年</b>	
<p>市民が住宅に必要なリフォーム※を実施していることを示す指標として設定します。平成 6 年から 10 年平均 2.1%（大井川地区を除く）→平成 11 年から 15 年平均 2.2%→平成 16 年から 20 年平均 5.8%と増加しました。ライフスタイルの変化や住宅の老朽化などに対応し、15 年に 1 回程度の周期でリフォーム※が進むよう、この傾向が定着することを目標とします。</p> <p>また、住宅・土地統計調査※より進捗度を検証します。</p>				







### 3-1. 住まいを安心して選択できる住宅市場の流通促進

---

- 住宅性能表示制度<sup>\*</sup>や住宅性能保証制度など、各種制度に関する普及啓発、ワンストップ<sup>\*</sup>型の住まいの情報収集・相談機関の整備は、あまり進んでいません。情報発信や相談機関の整備については、効果的な方法を検討することが必要です。
- 居住可能であっても流通していない住宅があることから、住まいに関する情報提供ツールとして、空き家バンク制度の創設等を検討することが求められます。
- 持家のサブリース<sup>\*</sup>化や定期借家制度の活用、高齢者等の家賃債務保証制度<sup>\*</sup>などに関する取組が不足していることから、今後の施策のあり方について再検討が求められます。

### 3-2. 長く住み続ける住まいづくり

---

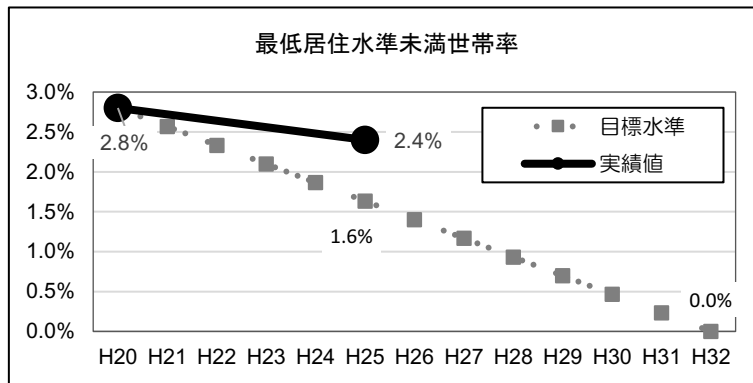
- 計画期間において中古住宅の流通促進に関する取組は、あまり行われていませんが、空き家が増加していることから、中古住宅の流通がより一層求められています。
- 居住可能であっても流通していない空き家があるほか、相談先に困っている空き家所有者がいることから、空き家対策の一環として、空き家バンク制度の創設や空き家に関する相談会の開催等を検討することが求められます。
- 高齢者や障害者を対象に、介護保険<sup>\*</sup>や福祉事業などによる住宅改修を実施するとともに、制度の周知を行っています。これからも継続して制度の運用と周知を図っていくことが求められます。



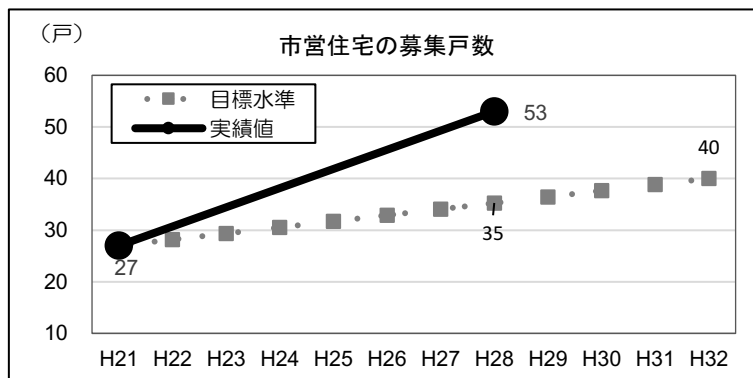
## 基本目標 4 市民の居住の安定の確保

### <政策指標の検証>

指標	基準	目標	実績	達成度
⑦ 最低居住水準未満世帯率	2.80%	早期解消	<b>2.4%</b>	<b>34.3%</b>
	平成 20 年		平成 25 年	
<p>健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積を定めた居住水準の状況を示す指標である。全ての世帯がこの水準を達成することを目標として設定します。</p> <p>また、住宅・土地統計調査※より進捗度を検証します。</p>				



指標	基準	目標	実績	達成度
⑧ 市営住宅の募集戸数	27 戸	40 戸	<b>53 戸</b>	<b>314.3%</b>
	平成 21 年	平成 32 年	平成 28 年	
<p>市営住宅サービスの市民に対する公平、公正な提供機会の拡大をはかる指標として設定します。平成 21 年に 11 団地 403 戸について 27 戸の入居募集件数がありましたが、収入超過者※の明渡しや収入基準の見直しにより住宅困窮者の入居機会を 1.5 倍増やし 40 戸程度の募集件数とすることを目標とします。</p>				





#### 4-1. セーフティネット<sup>※</sup>機能の向上

---

- 市営住宅は、個別改善事業や外装改修工事を行い、長寿命化や居住性能の向上を図っていますが、一部団地では空室が解消されない状況にあります。そのため、市営住宅のニーズを把握するとともに、民間賃貸住宅の動向等も考慮し、適切な戸数を検討することが必要です。
- 市営住宅の適正な入居者管理のため、収入超過者<sup>※</sup>に対しては、公営住宅法に基づいて収入に応じた家賃設定や退去の指導を行いました。団地によっては収入超過者<sup>※</sup>の居住により、入居希望者が入居できない状況となっているため、今後も適切な入居者管理が求められます。
- これまで、市営住宅の地域コミュニティの維持のために入居者募集に際し、世帯条件等の制限は行っていません。しかし、入居者の高齢化、ひとり親世帯、外国人世帯等の増加により、団地によりコミュニティや自治会組織などの運営に支障が生じているとともに、単身高齢者の孤独死が増加しています。そのため、入居者募集に際して条件等を設けることや団地入居者相互のコミュニティの維持や円滑化について地域や関係部局とともに検討する必要があります。

#### 4-2. 民間住宅を活用した居住の安定の確保

---

- 住宅確保に配慮を要する世帯向けの家賃債務保証制度<sup>※</sup>、あんしん賃貸支援事業<sup>※</sup>をはじめ、サービス付き高齢者向け住宅<sup>※</sup>などの普及啓発はあまり進んでいません。
- 持家の賃貸化については、移住・住みかえ支援機構で実施している「マイホーム借上げ制度<sup>※</sup>」の周知が進められていますが、市民に浸透しきれていません。今後も貸し手・借り手の双方を中心にPRが必要です。
- サービス付き高齢者向け住宅<sup>※</sup>の整備量は、周辺市町よりも低い水準となっているため、今後とも普及が求められます。また、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及については、特に取組が行われていません。

