

美祢市住宅基本計画

平成25年 1 月

美 祢 市

目 次

序 章	計画の基本的事項	1
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の目標年度	1
第1章	美祢市の動向と住宅事情等	3
1	美祢市の概要	3
2	人口、世帯等の動向	4
3	住宅事情	9
4	市営住宅ストックの状況	20
5	住宅事情等に係る問題点と配慮事項	27
第2章	市民の住宅ニーズ	29
1	調査結果の概要	29
2	調査結果のまとめ	53
第3章	住宅施策の課題	55
1	上位計画、関連計画（住宅関連事項）の把握	55
2	住宅施策の課題	59
第4章	住宅施策の目標	61
1	住宅施策の視点	61
2	住宅施策の目標	63
3	住宅施策に係る目標指標	66
第5章	住宅施策の方針	69
1	住宅施策の体系	69
2	住宅施策の方針	70
(1)	安全・安心で質の高い住まいづくり	70
(2)	安全で快適な住宅地づくり	74
(3)	多様な居住ニーズが実現される住まいづくり	76
(4)	豊かな自然環境を活かした住まいづくり	80
(5)	誰もが安心して暮らせる住まいづくり	82
3	市営住宅の活用及び供給等の方針	83
第6章	計画の推進方策	85
1	住まいづくり意識の醸成	85
2	住生活に関わるすべての主体の連携及び協力	85
3	計画の進行管理	85
別紙	住宅及び居住環境に関する水準	87
資料1	計画の策定体制と経緯	93
資料2	用語解説	95

序章 計画の基本的事項

1 計画の目的

本市は、平成20年3月21日に美祢市・美東町・秋芳町の合併により誕生し、これまでの地域の特性を生かしたまちづくりを継承しつつ、一体的で均衡ある発展を目指して、新たなまちづくりの一步を踏み出しました。

平成22年3月には、第一次美祢市総合計画を策定し、将来像として「自然と調和し、潤いと活力にみちたやすらぎと交流の郷」を掲げ、市民が「夢・希望・誇り」をもって暮らせる都市の実現に向けて、諸施策を進めています。

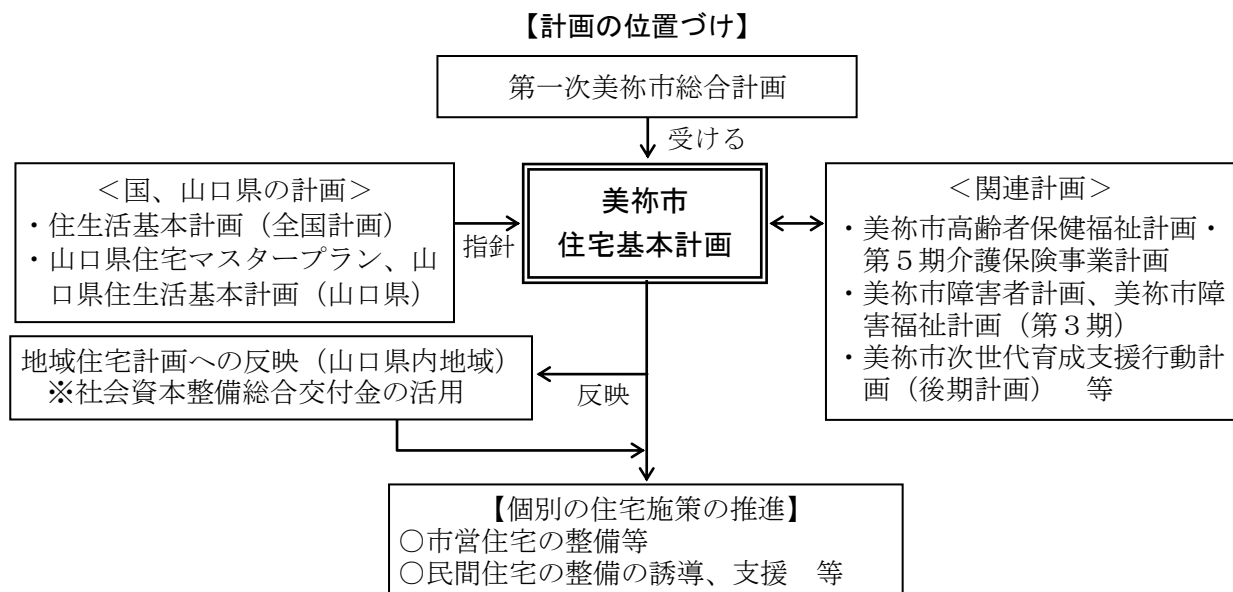
この中で、基本目標のひとつに「安全・安心の確保」を、また、その基本方針のひとつに「誰もが安心して住める、やすらぎのあるまちづくり」を掲げ、多様化・高度化する市民の居住ニーズに応じた豊かな住生活を実現するための住宅施策に係る総合的な計画を策定し、住環境の整備を進めるとともに、定住施策を推進することとしています。

また、国においては、住生活基本法（平成18年制定）、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法、平成19年制定）などが制定され、安全・安心で豊かな住生活の実現、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築などが目標として示されており、本市においても、地域の実情や市民ニーズに対応した住宅施策を進めるとともに、市営住宅のよりの確な活用を図ることが求められています。

本計画は、これらの背景と課題を踏まえ、本市の住宅事情、住まいに関する市民ニーズなどを把握した上で、本市の住宅施策を総合的、計画的に進めるための基本となる計画を策定するもので、市民が安心し、夢・希望・誇りをもって暮らすことのできる住まいづくりに資することを目的とするものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法の趣旨に沿った本市の住宅施策の指針を定める計画として位置づけ、「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」（国土交通省）第2に規定される「住宅マスタープラン」として策定します。



3 計画の目標年度

本計画の目標年度は、平成31年度とします。

第1章 美祢市の動向と住宅事情等

1 美祢市の概要

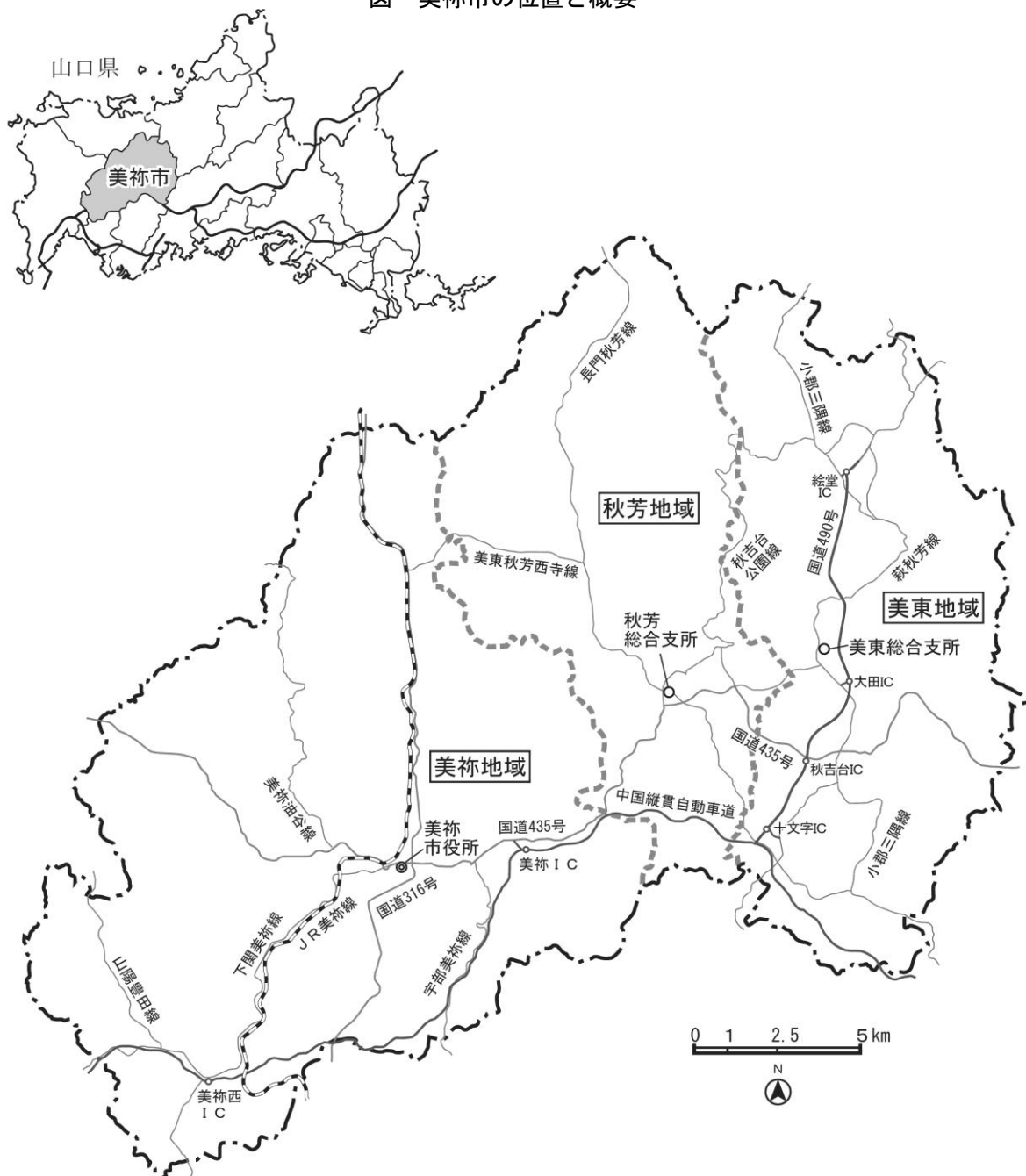
本市は、山口県西部のほぼ中央に位置し、総面積は 472.71km²を有しています。東は山口市、西は下関市、南は宇部市、山陽小野田市、北は長門市、萩市に接しています。

広域交通体系は、JR美祢線が南北を縦断しているほか、中国縦貫自動車道、国道 435号、同 316号、同 490号並びに主要地方道等の広域道路網等で構成されています。

市内には、日本最大級のカルスト台地である秋吉台、大鍾乳洞「秋芳洞」などがあり、豊かな自然環境や観光資源に恵まれています。

気候は、中山間地域であるため寒暖差はあるものの、ほぼ年間を通じて快適な生活を送ることができます。

図 美祢市の位置と概要



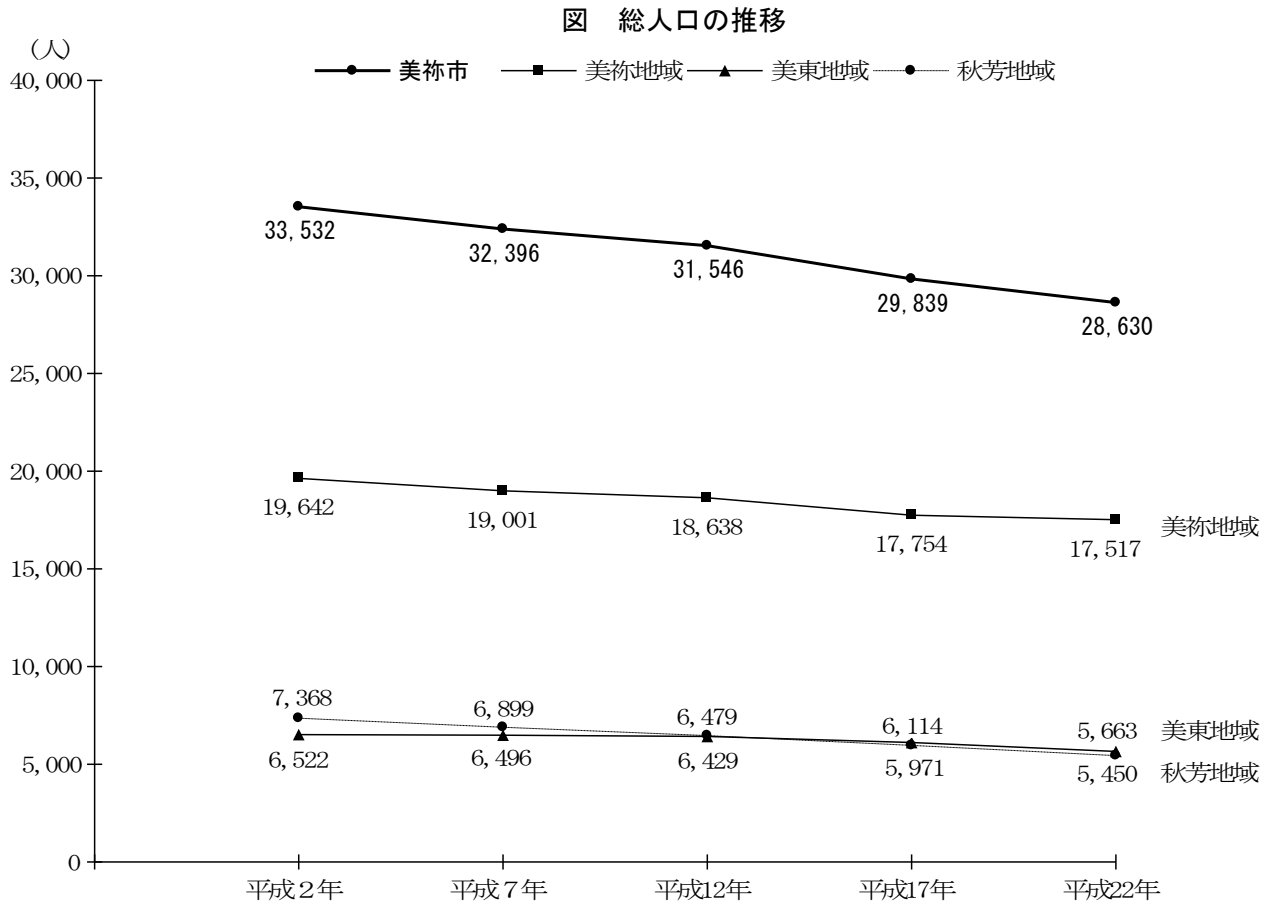
2 人口、世帯等の動向

(1) 人口の動向

ア 人口の推移

総人口は減少が続いており、平成22年には28,630人となっています。

地域別にみても、各地域とも減少が続いています。



資料：国勢調査

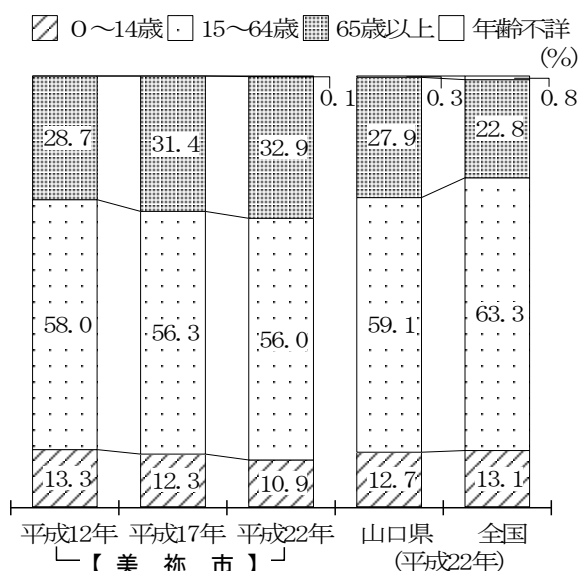
イ 年齢別人口の推移

年齢3区分別人口割合の推移をみると、0～14歳、15～64歳が低下、65歳以上は上昇傾向にあります。

平成22年の65歳以上の割合（以下「高齢化率」といいます。）は32.9%で、山口県値を5.0ポイント、全国値を10.1ポイント上回り、高い状況にあります。

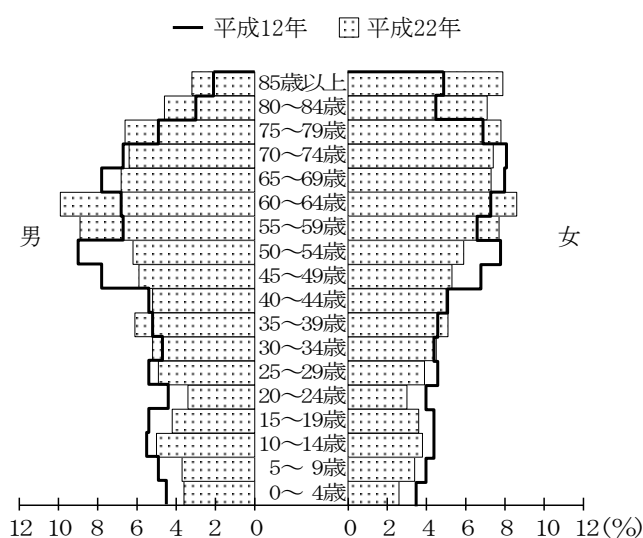
また、年齢5歳階級別人口割合の推移をみると、男女とも、29歳以下、45～54歳などが低下、55～64歳、75歳以上が上昇しています。

図 年齢3区分別人口割合の推移と比較



資料：国勢調査

図 年齢5歳階級別人口割合の推移

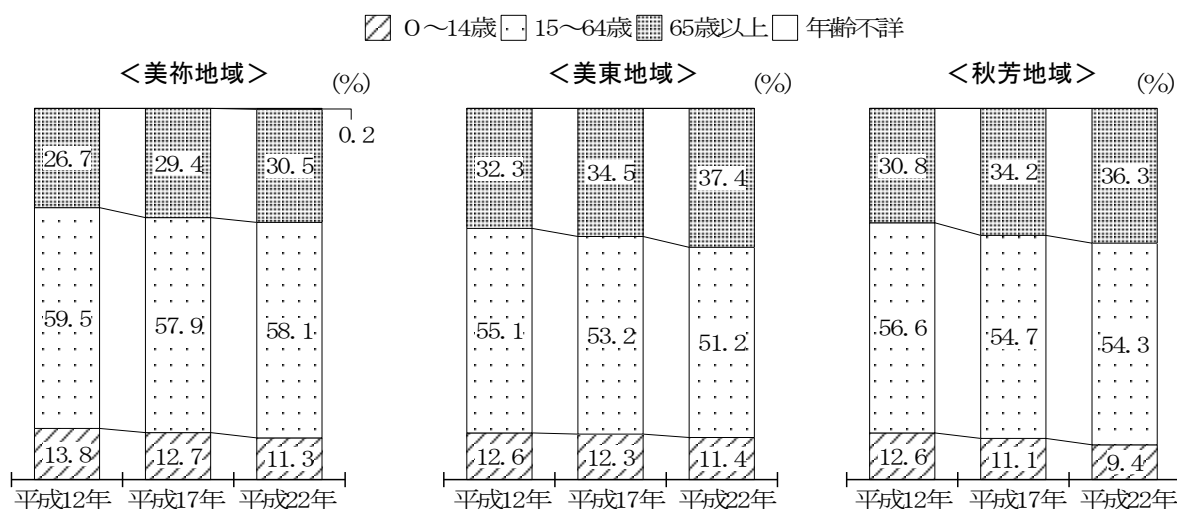


資料：国勢調査

年齢3区分別人口割合を地域別にみると、各地域とも、0～14歳が低下、65歳以上が上昇しています。

平成22年の高齢化率は、美祢地域30.5%、美東地域37.4%、秋芳地域36.3%となっており、高い状況にあります。

図 地域別年齢3区分別人口割合の推移



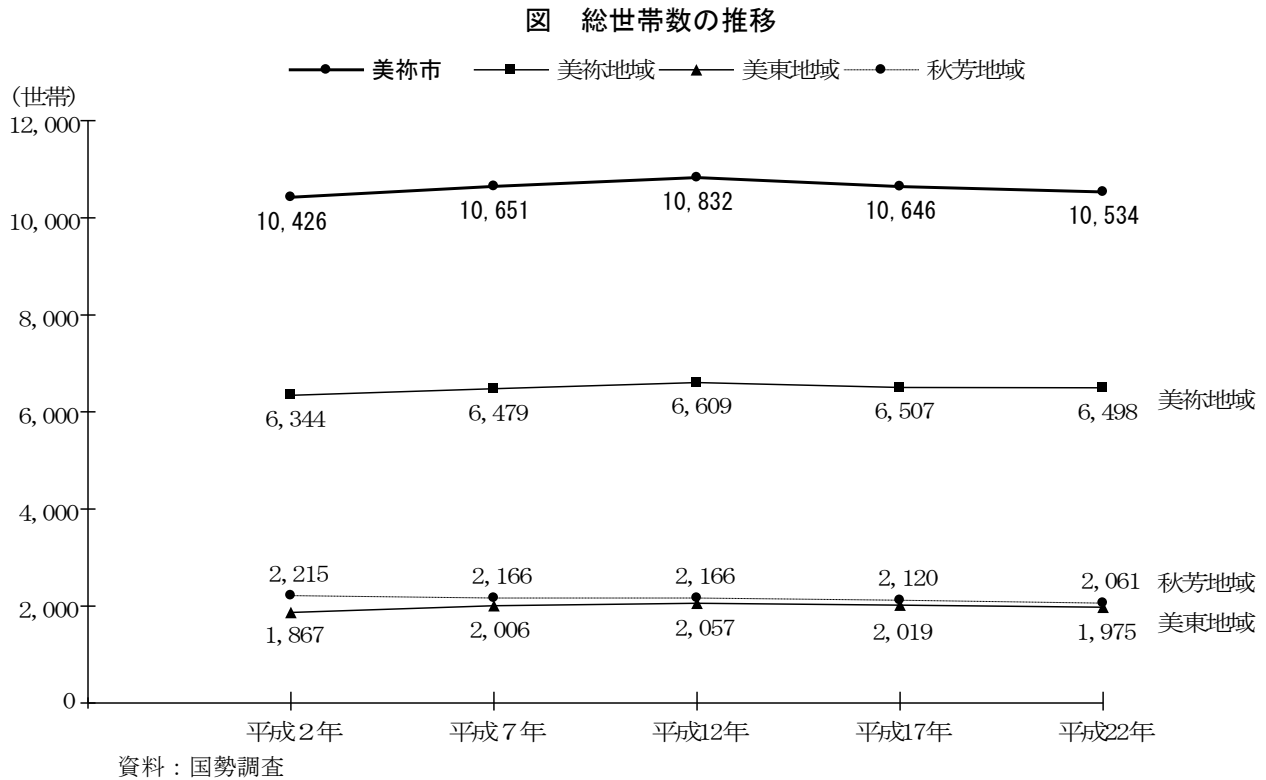
資料：国勢調査

(2) 世帯の動向

ア 総世帯数の推移

総世帯数は、平成12年まで増加傾向にありましたが、その後減少に転じ、平成22年には10,534世帯となっています。

地域別にみても、同様の傾向にあります。

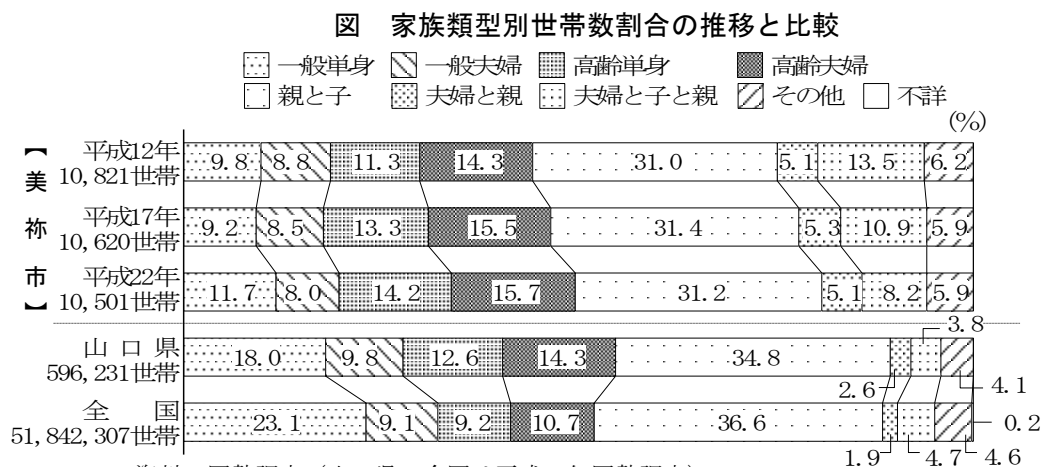


イ 家族類型

平成22年の家族類型別世帯数割合は、親と子が31.2%で最も高く、高齢夫婦15.7%、高齢単身14.2%、一般単身11.7%などの順となっています。

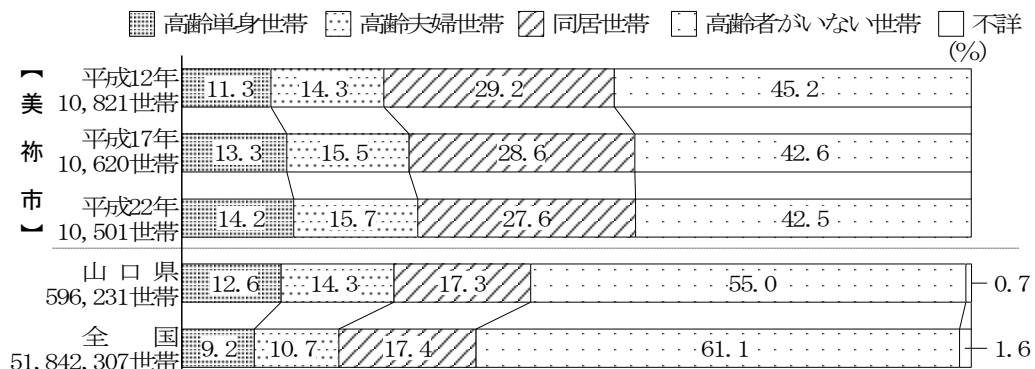
平成12年以降の推移をみると、一般単身、高齢単身、高齢夫婦などの割合は上昇、夫婦と子と親などが低下しています。

これを山口県や全国と比べると、本市は、高齢単身、高齢夫婦、夫婦と子と親などの割合が高く、一般単身、親と子などの割合が低い状況にあります。



また、高齢者が居住する世帯数割合をみると、高齢単身世帯14.2%、高齢夫婦世帯15.7%、同居世帯27.6%、合わせて57.5%となっており、山口県を13.3ポイント、全国を20.2ポイント上回っています。

図 高齢者が居住する世帯数割合の推移と比較



資料：国勢調査（山口県、全国は平成22年国勢調査）

注-1：世帯数は一般世帯

-2：高齢者は65歳以上

-3：高齢夫婦世帯は、どちらか一方が65歳以上とした。

一方、子どものいる世帯数割合は、6歳未満の子どものいる世帯7.4%、18歳未満の子どものいる世帯20.6%となっており、いずれも山口県、全国を下回り、また、低下傾向にあります。

地域別にみると、6歳未満の子どものいる世帯数割合は、各地域とも山口県を下回っています。

18歳未満の子どものいる世帯数割合は、美祢地域、美東地域で山口県と同程度となっていますが、秋芳地域では低くなっています。

図 6歳未満の子どものいる一般世帯数割合の推移と比較

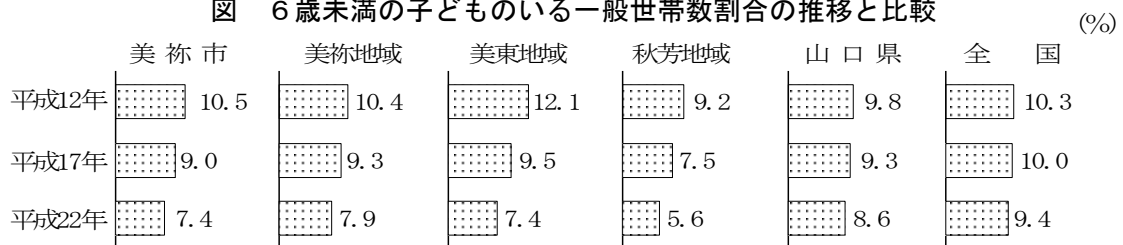


図 18歳未満の子どものいる一般世帯数割合の推移と比較



資料：国勢調査

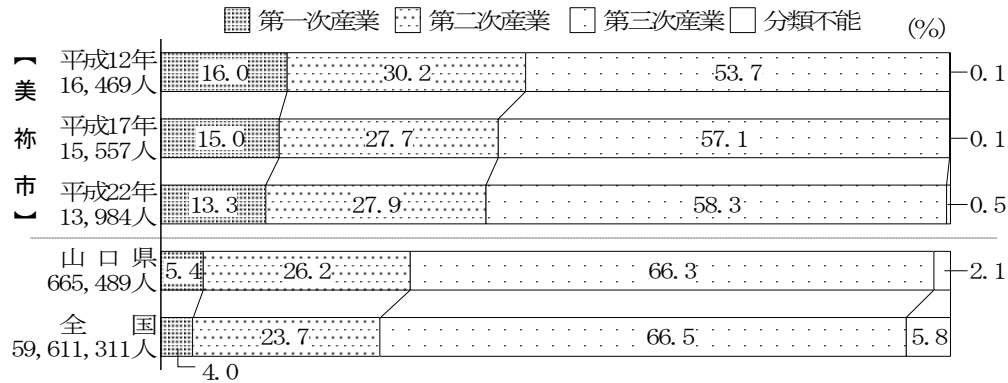
(3) 就業状況

ア 就業者数の推移

就業者数は減少傾向にあり、平成22年は 13,984人となっています。

産業分類別に就業者数割合の推移をみると、第一次産業は低下、第三次産業は上昇しています。これを山口県、全国と比べると、本市は、第一次産業の占める割合が高くなっています。

図 産業分類別就業者数割合の推移と比較



資料：国勢調査（山口県、全国は平成22年国勢調査）

イ 通勤の状況

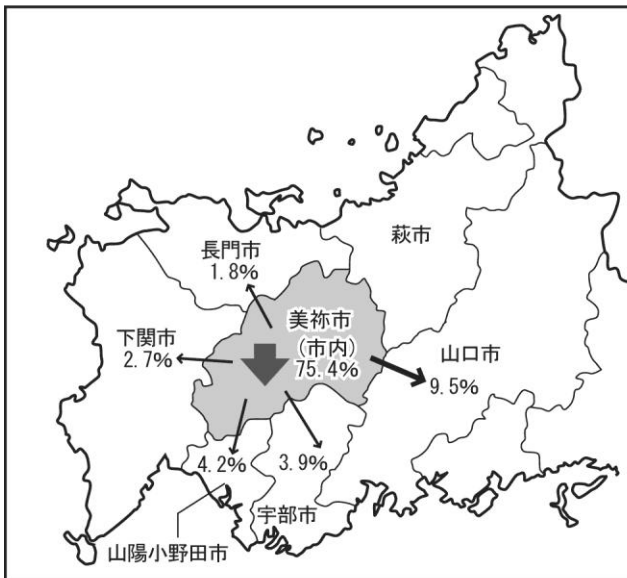
常住就業者のうち、市内従業者割合は75.4%となっています。

市外への通勤者割合は、山口市（9.5%）、山陽小野田市（4.2%）、宇部市（3.9%）などが高くなっています。

また、従業者の居住地は、市内常住者が73.4%、市外からの通勤者は、山口市（6.2%）、山陽小野田市（4.8%）、下関市（4.6%）、宇部市（4.3%）などの割合が高くなっています。

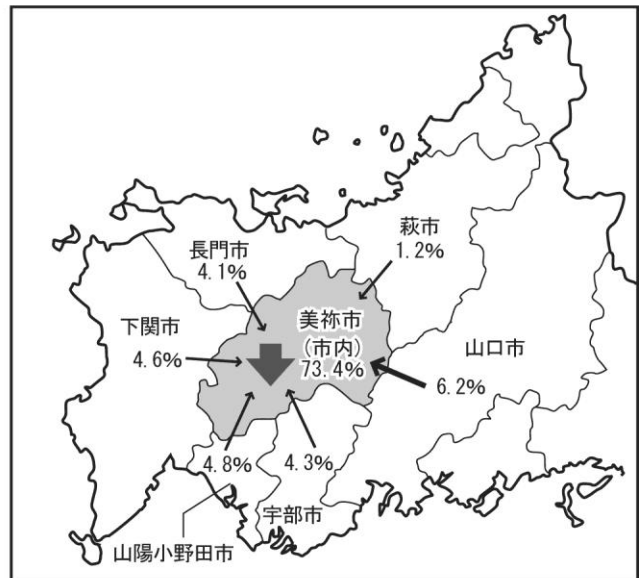
図 通勤の状況

<美祢市からの通勤者割合>



資料：平成22年国勢調査
注：割合は、美祢市の常住就業者(13,984人)に対するもの。

<美祢市への通勤者割合>



資料：平成22年国勢調査
注：割合は、美祢市の従業者(14,352人)に対するもの。

3 住宅事情

(1) 住宅ストックの状況

ア 住宅の所有関係

平成22年の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家80.8%、公的借家 8.8%、民営借家 7.4%、給与住宅 3.0%で、持ち家の割合が高くなっています。

平成12年以降の推移をみると、いずれの住宅についても、概ね横ばいで推移しています。

これを山口県、全国と比べると、本市は、持ち家、公的借家の割合が高く、民営借家が低くなっています。

図 住宅の所有関係別主世帯数割合の推移と比較

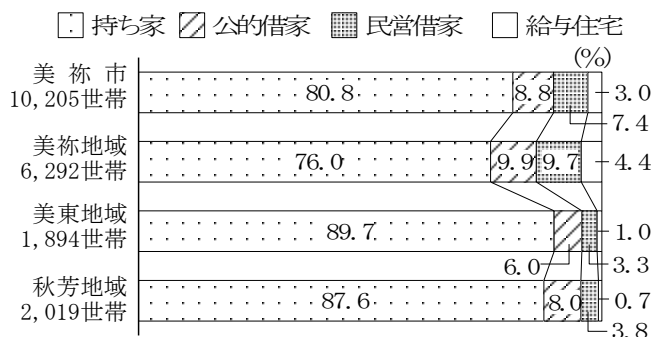


資料：国勢調査（山口県、全国は平成22年国勢調査）

地域別に住宅の所有関係別主世帯数割合をみると、各地域とも持ち家の割合が最も高くなっています。

また、美祿地域の公的借家、民営借家の割合が、他地域に比べて高い状況にあります。

図 地域別住宅の所有関係別主世帯数割合

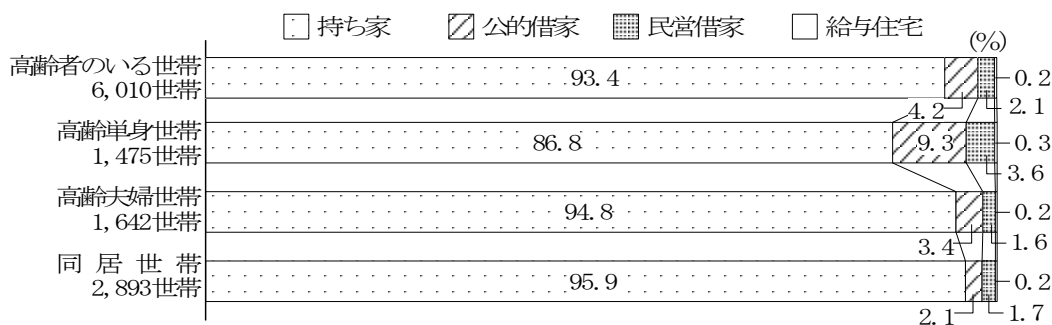


資料：平成22年国勢調査

また、高齢者が居住する世帯の住宅の所有関係別主世帯数割合をみると、持ち家の割合が93.4%と、大半を占めています。

家族類型別には、高齢単身世帯で、公的借家、民営借家の割合が高くなっています。

図 高齢者が居住する世帯の家族類型別住宅の所有関係別主世帯数割合



資料：平成22年国勢調査

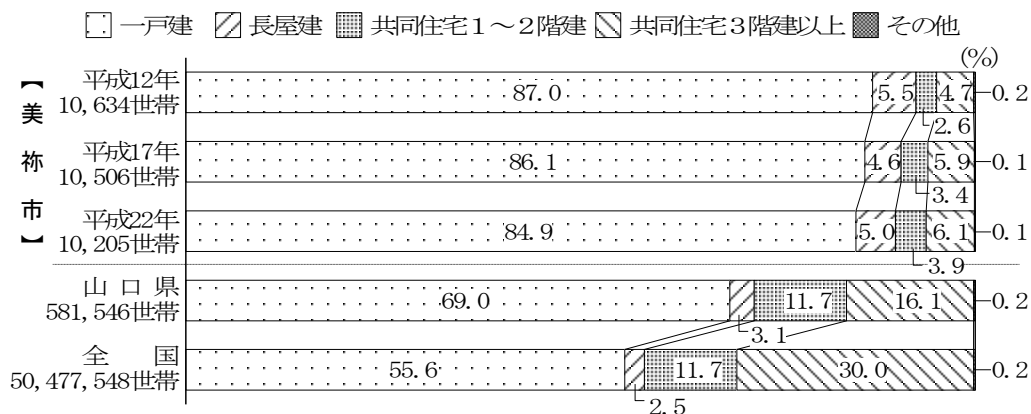
イ 住宅の建て方

平成22年の住宅の建て方別主世帯数割合は、一戸建84.9%、長屋建 5.0%、共同住宅1～2階建 3.9%、共同住宅3階建以上 6.1%、その他 0.1%で、一戸建の割合が高くなっています。

平成12年以降の推移をみると、一戸建の割合が低下し、共同住宅の割合が上昇しています。

これを山口県、全国と比べると、本市は、一戸建、長屋建の割合が高く、共同住宅が低くなっています。

図 住宅の建て方別主世帯数割合の推移と比較



資料：国勢調査（山口県、全国は平成22年国勢調査）

(2) 住宅の規模

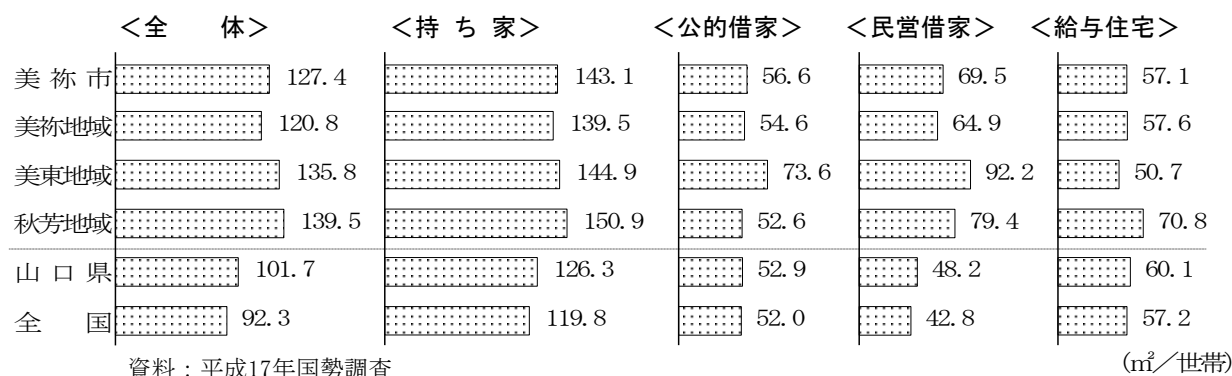
ア 一世帯当たり延べ面積

一世帯当たり延べ面積は、全体では127.4㎡、所有関係別には、持ち家143.1㎡、公的借家56.6㎡、民営借家69.5㎡、給与住宅57.1㎡で、持ち家の規模が大きく、公的借家、給与住宅で小さくなっています。

これを地域別、所有関係別にみると、各地域とも持ち家が広がっています。また、美東地域の公的借家、民営借家、秋芳地域の給与住宅が、他地域に比べて広がっています。

山口県と比べると、本市は、給与住宅で下回っていますが、その他では上回っています。

図 住宅の所有関係別一世帯当たり延べ面積の比較



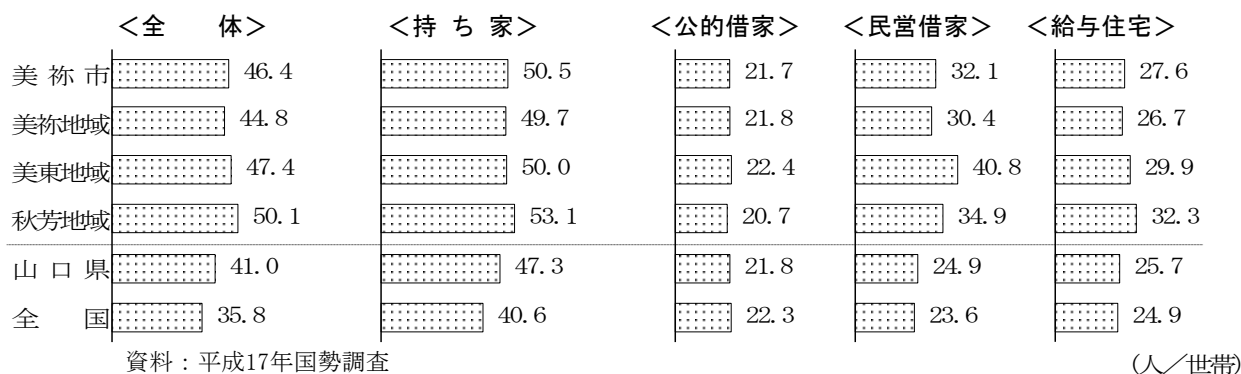
イ 一人当たり延べ面積

住宅の規模を一人当たり延べ面積で見ると、全体では46.4㎡、所有関係別には、持ち家50.5㎡、公的借家21.7㎡、民営借家32.1㎡、給与住宅27.6㎡で、持ち家で広く、借家で狭い状況にあります。

これを地域別、所有関係別にみると、各地域とも持ち家は広く、美東地域、秋芳地域で50.0㎡以上となっています。

借家については、美東地域の民営借家、秋芳地域の給与住宅で、他地域に比べ広がっています。山口県と比べると、本市は、公的借家で同程度、その他では上回っています。

図 住宅の所有関係別一人当たり延べ面積の比較

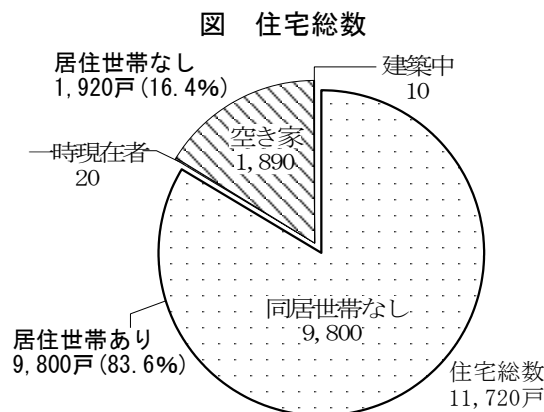


(3) 住宅・土地統計調査にみる住宅ストック等の状況

ここでは、住宅・土地統計調査(脚注)を利用して、住宅ストックの現状を把握します。

ア 住宅総数

平成20年の住宅総数は11,720戸となっています。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

脚注：住宅・土地統計調査は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査することを目的とし、国勢調査区の中から調査区を抽出して、5年ごとに行われる調査です。平成20年調査の調査区は、平成17年国勢調査の調査区を基に、定められた抽出率により抽出されています。抽出調査であることから、調査結果は標本調査による推定値となり、数字の合計が必ずしも総計とは一致しません。調査結果は、県全域、市、区及び人口1万5千人以上の町村（いずれも国勢調査人口）について表章されています。

イ 空き家の状況

空き家率は16.1%で、山口県市部、山口県、全国を上回っています。

空き家の内訳は、二次的住宅 1.1%、賃貸用の住宅16.9%、その他の住宅82.0%となっています。

また、空き家のうち腐朽・破損のない住宅は、空き家全体で78.3%、その他の住宅では74.2%となっています。

図 空き家率の比較

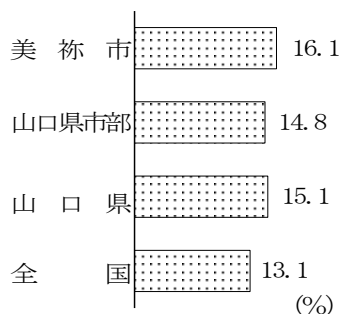


図 空き家の内訳

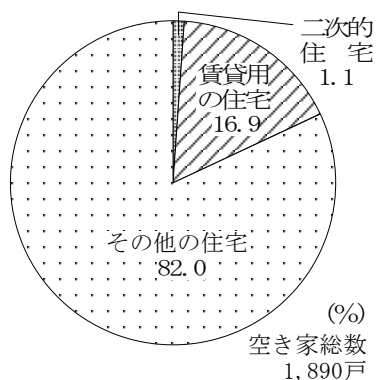
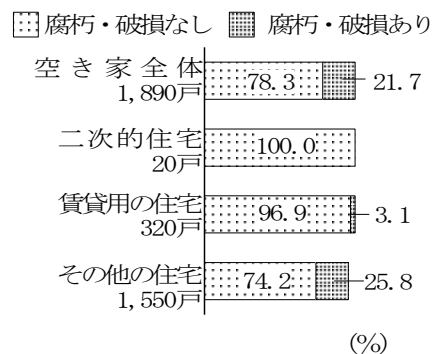


図 空き家の腐朽・破損の有無



資料：平成20年住宅・土地統計調査

注：空き家の内訳は次のとおり。

二次的住宅：別荘など

賃貸用の住宅：賃貸のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の住宅で長期間人が住んでいない住宅など

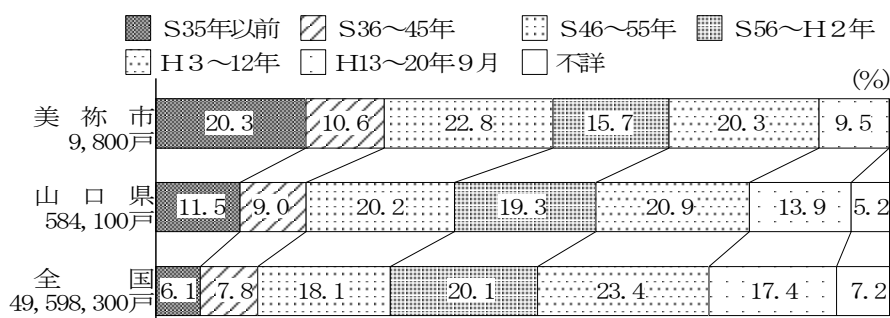
ウ 住宅の建築時期

住宅の建築時期別住宅数割合は、昭和46～55年が22.8%で最も高く、昭和35年以前及び平成3～12年が20.3%で続きます。建築基準法の改正による新耐震基準適用（昭和56年）より前に建築された住宅は53.7%（持ち家46.7%、借家 6.9%）と高い状況にあります。

これを山口県、全国と比べると、本市は、昭和35年以前の古い住宅の割合が高くなっています。

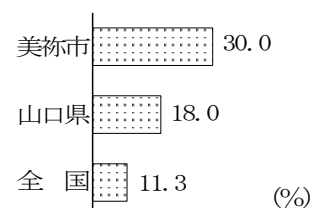
また、昭和45年以前に建築された木造住宅（建築後概ね40年以上経過）の全住宅に対する割合は30.0%（持ち家27.8%、借家 2.3%）で、山口県、全国に比べて高くなっています。

図 住宅の建築時期別住宅数割合の比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

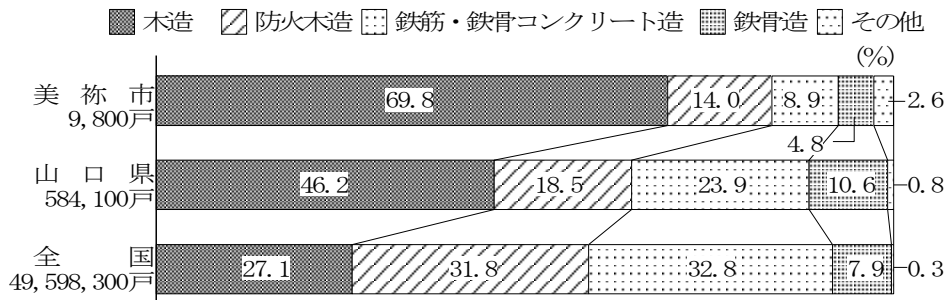
図 昭和45年以前建築の木造住宅の全住宅に対する割合



エ 住宅の構造

住宅の構造別住宅数割合は、木造が69.8%で最も高く、防火木造が14.0%でこれに次いでおり、木造と防火木造を合わせた割合は、83.8%と高くなっています。

図 住宅の構造別住宅数割合の比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

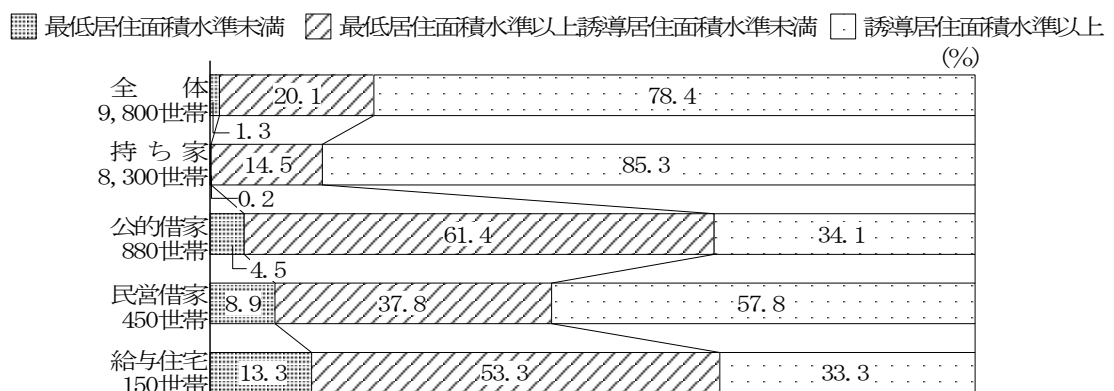
オ 居住面積水準の状況

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未満の世帯割合 1.3%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満20.1%、誘導居住面積水準以上78.4%となっています。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は、誘導居住面積水準以上が85.3%であるなど、居住面積水準は高い状況にあります。

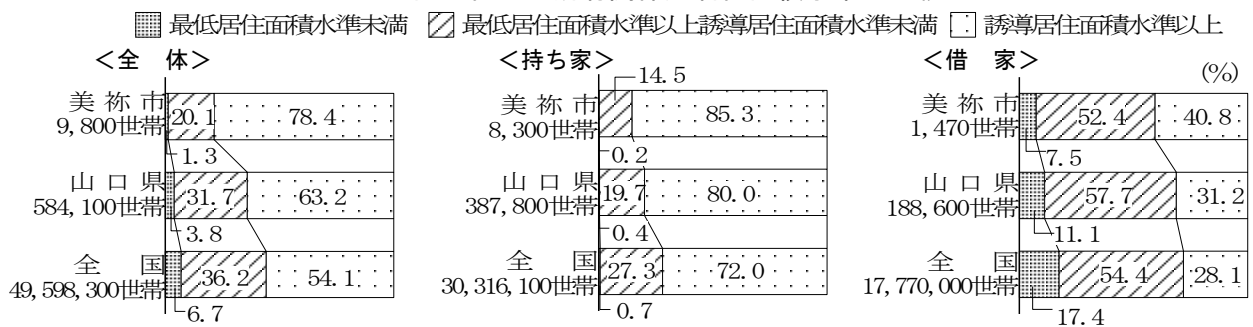
借家は、最低居住面積水準未満の世帯割合が、公的借家 4.5%、民営借家 8.9%、給与住宅13.3%などと高く、居住面積水準は低い状況にあります。

図 住宅の所有関係別居住面積水準の比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

図 住宅の所有関係別居住面積水準の比較

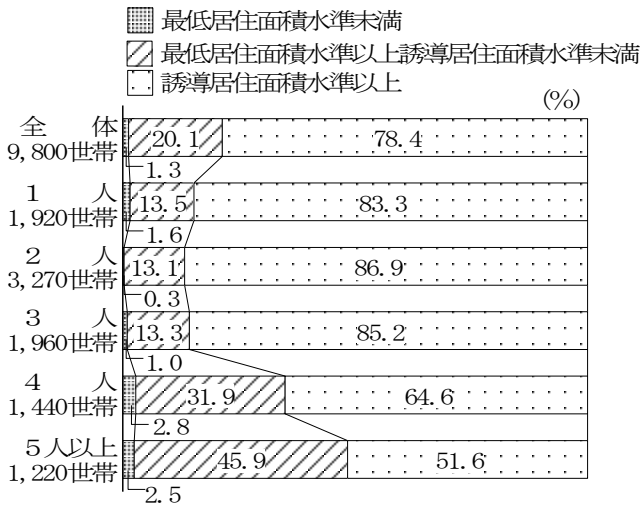


資料：平成20年住宅・土地統計調査

居住面積水準の状況を世帯人数別にみると、3人以下の世帯では、誘導居住面積水準以上の世帯が8割以上を占めるなど居住面積水準は高い状況にあります。4人以上の世帯では、最低居住面積水準未満の割合が高まり、誘導居住面積水準以上は低下するなど、居住面積水準が低くなっています。

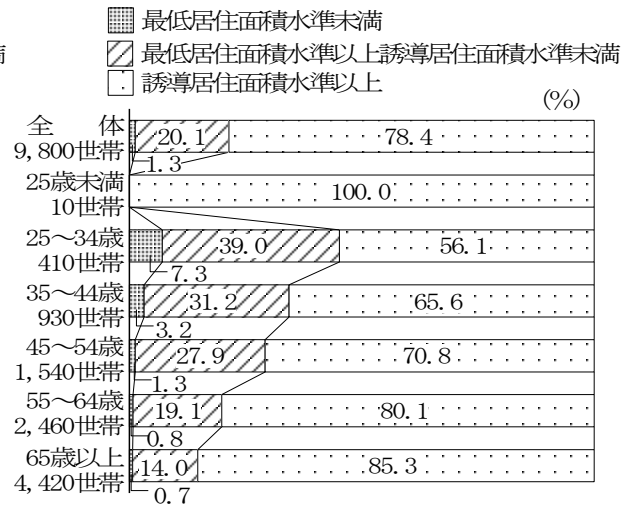
また、世帯主の年齢別には、44歳以下の世帯で居住面積水準が低く、特に25～34歳の世帯では、最低居住面積水準未満の割合が7.3%と高くなっています。

図 世帯人数別居住面積水準



資料：平成20年住宅・土地統計調査

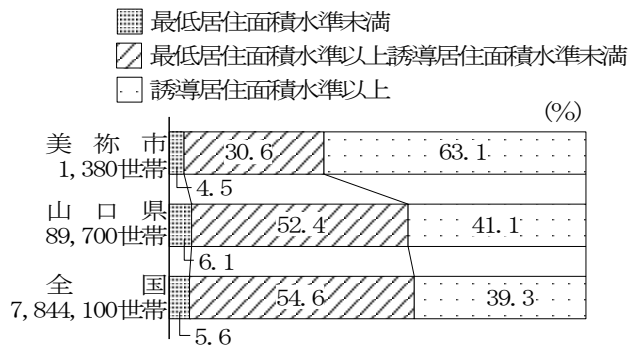
図 世帯主の年齢別居住面積水準



資料：平成20年住宅・土地統計調査

子育て世帯についてみると、最低居住面積水準未満の世帯割合が4.5%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満30.6%、誘導居住面積水準以上63.1%となっており、山口県、全国に比べて、居住面積水準は高い状況にあります。

図 子育て世帯の居住面積水準



資料：平成20年住宅・土地統計調査

注：「子育て世帯」とは、構成員に18歳未満の者が含まれる夫婦と子の世帯とした。

脚注：最低居住面積水準、誘導居住面積水準に関する内容等は右表のとおりです。

平成23年3月に改訂された住生活基本計画（全国計画）では、最低居住面積水準未満の世帯の早期解消、平成27年に子育て世帯（18歳未満の者が含まれる世帯）の誘導居住面積水準達成率を50%とすることを目標としています。

水準	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
	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	都市居住型／共同住宅居住を想定	一般型／戸建て住宅居住を想定
面積算出方法	<ul style="list-style-type: none"> 単身者：25㎡ 2人以上：10㎡×世帯人数+10㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 単身者：40㎡ 2人以上：20㎡×世帯人数+15㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 単身者：55㎡ 2人以上：25㎡×世帯人数+25㎡

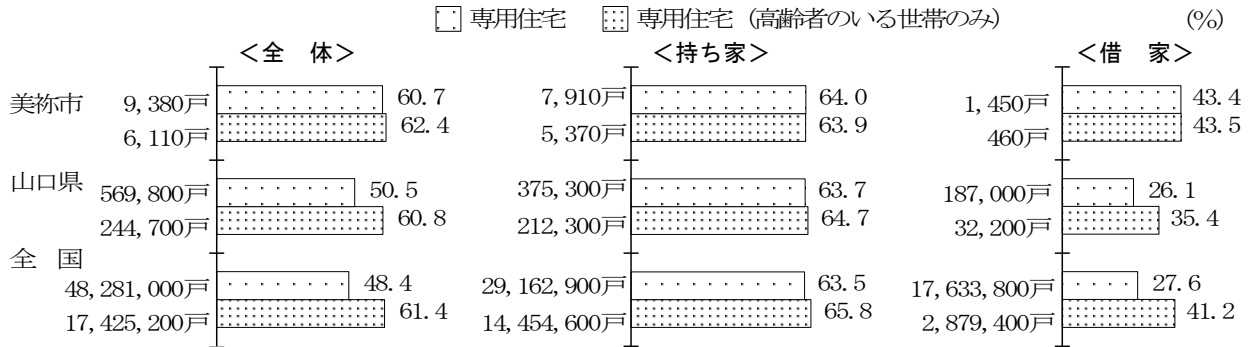
カ 高齢者等の住宅事情

(7) 高齢者等のための設備の設置状況

高齢者等のための設備がある住宅（専用住宅）の割合は、全体で60.7%、住宅の所有関係別には、持ち家で64.0%、借家で43.4%となっており、借家で低い状況にあります。

これを高齢者のいる世帯（専用住宅）についてみると、全体で62.4%、持ち家で63.9%、借家で43.5%となっています。

図 高齢者等のための設備がある住宅の割合の比較



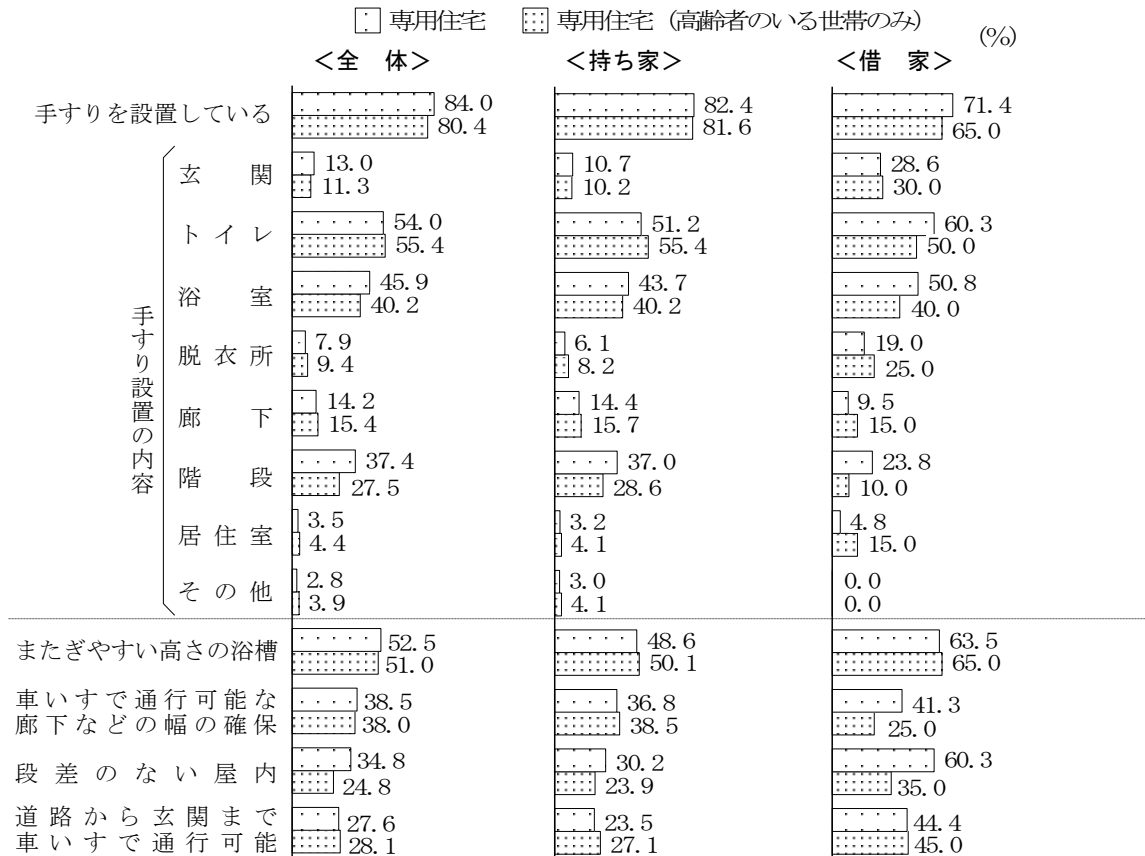
資料：平成20年住宅・土地統計調査

注-1：「高齢者等のための設備がある」の割合を図示した。

-2：割合は、専用住宅数に対するもの。（住宅の所有関係別データは専用住宅についてのみ掲載されているため。）

高齢者等のための設備の設置内容としては、トイレ、浴室、階段等への手すりの設置、またぎやすい高さの浴槽、車いすで通行可能な廊下などの幅の確保等の割合が高くなっています。

図 高齢者等のための設備の設置内容



資料：平成20年住宅・土地統計調査

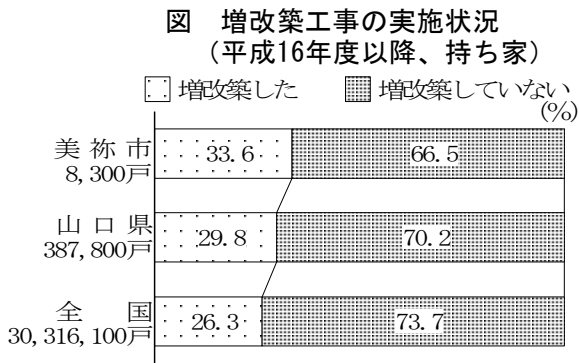
注-1：「高齢者等のための設備がある」の割合を図示した。

-2：割合は、高齢者等のための設備がある専用住宅数に対するもの。

(イ) 持ち家の増改築の実施状況

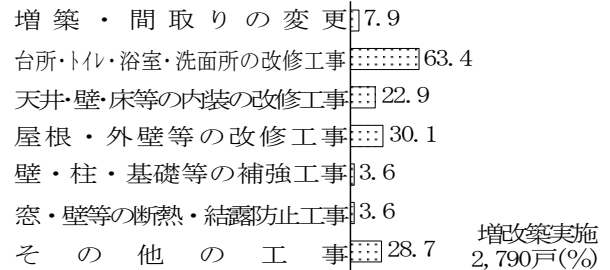
持ち家で、増改築を実施したことがある住宅の割合は33.6%で、山口県、全国より高くなっています。

また、増改築工事を実施した住宅の工事内容は、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事、屋根・外壁等の改修工事などの割合が高くなっています。



資料：平成20年住宅・土地統計調査

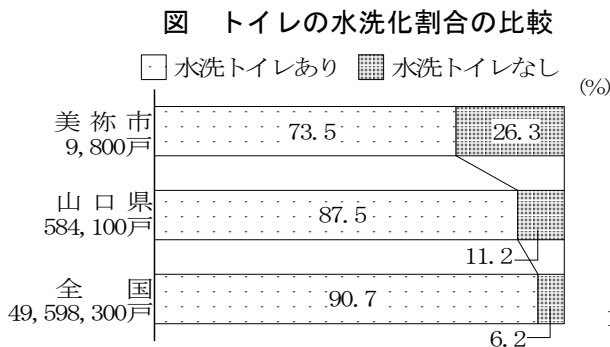
図 増改築工事の内容
(平成16年度以降、持ち家)



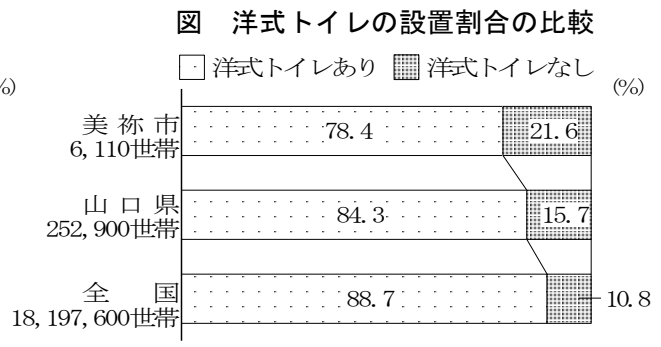
資料：平成20年住宅・土地統計調査
注：割合は増改築を実施した持ち家数に対するもの。

(ウ) トイレの状況

トイレの水洗化割合は73.5%、洋式トイレの設置割合は78.4%で、いずれも山口県、全国を下回っています。



資料：平成20年住宅・土地統計調査
注：割合は住宅総数に対するもの。

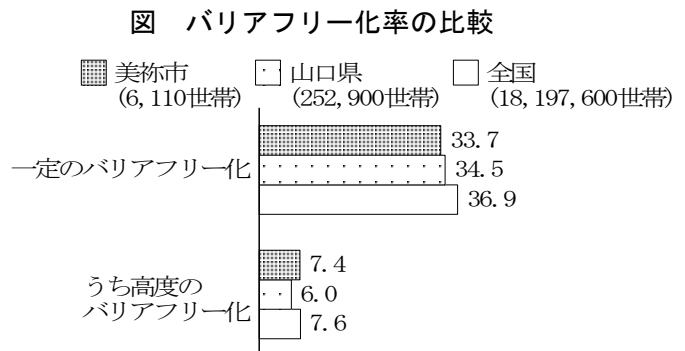


資料：平成20年住宅・土地統計調査
注：割合は65歳以上のいる主世帯数に対するもの。

(イ) バリアフリー化の状況

一定のバリアフリー化がなされている住宅の割合は33.7%で、山口県、全国を下回っています。

そのうち、高度のバリアフリー化に該当する住宅の割合は7.4%で、山口県をやや上回り、全国と同程度となっています。

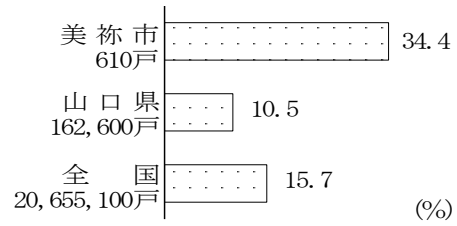


資料：平成20年住宅・土地統計調査
注-1：割合は65歳以上のいる主世帯数に対するもの。
注-2：「一定のバリアフリー化」とは2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消がなされている住宅
注-3：「高度のバリアフリー化」とは2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅のいずれにも該当する住宅

キ 共同住宅における道路から各戸玄関までのバリアフリー化

道路から各戸玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な共同住宅の割合は34.4%で、山口県、全国に比べて高い状況にあります。

図 道路から各戸玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅の割合（共同住宅）



資料：平成20年住宅・土地統計調査
注：割合は共同住宅（専用住宅）に対するもの。

ク 省エネルギー対策を講じた住宅

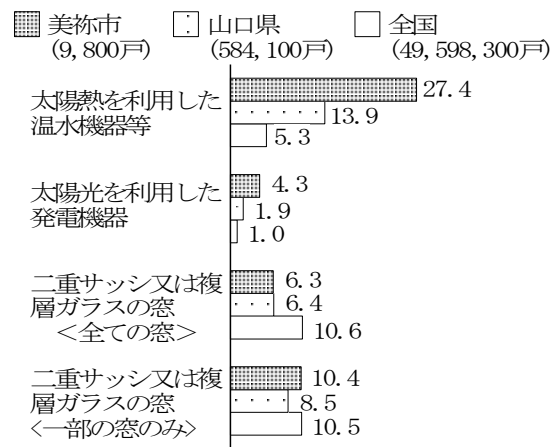
省エネルギー対策を講じた住宅の割合は、太陽熱を利用した温水機器等27.4%、太陽光を利用した発電機器 4.3%となっています。

また、二重サッシ又は複層ガラスの窓については、全ての窓 6.3%、一部の窓のみ 10.4%となっています。

太陽光を利用した温水機器等、太陽光を利用した発電機器では、山口県、全国を上回っています。

二重サッシ又は複層ガラスの窓では、全ての窓について山口県と同程度、全国を下回っています。

図 省エネルギー対策を講じた住宅の割合の比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

注-1：太陽熱を利用した温水機器等とは、水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステムのこと。
注-2：太陽光を利用した発電機器とは、屋根の上に乘せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器のこと。

ケ 耐震化等の状況

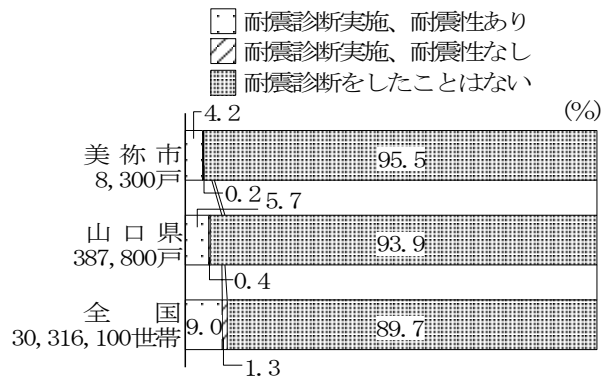
(7) 耐震診断の実施状況

持ち家で、耐震診断を実施した住宅の割合は4.4%で、内訳は、耐震性あり4.2%、耐震性なし0.2%となっています。

また、耐震診断をしたことがない住宅は95.5%となっています。

耐震診断実施率は、山口県、全国を下回っています。

図 耐震診断の実施状況等の比較（持ち家）



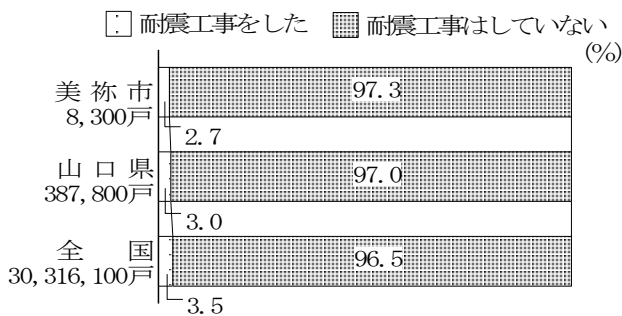
資料：平成20年住宅・土地統計調査

(4) 耐震工事の実施状況

持ち家で、耐震工事を実施した住宅の割合は2.7%で、低い状況にあります。

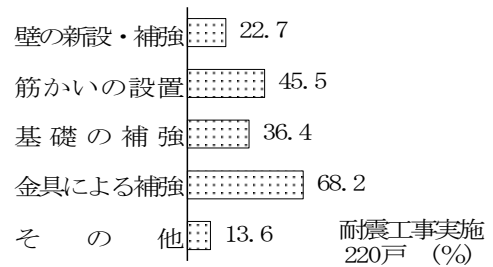
耐震工事を実施した住宅の工事内容をみると、金具による補強の割合が68.2%、筋かいの設置45.5%、基礎の補強36.4%などとなっています。

図 耐震工事の実施割合の比較（持ち家）



資料：平成20年住宅・土地統計調査

図 耐震工事の内容

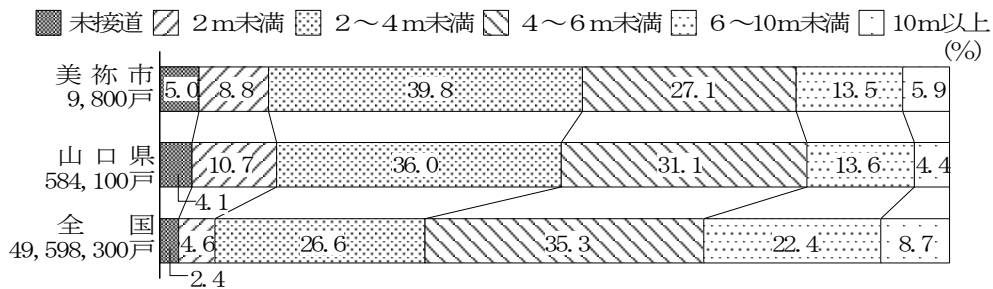


資料：平成20年住宅・土地統計調査
注：割合は耐震工事実施住宅に対するもの。

コ 敷地の接道状況

敷地の接道状況は、未接道の割合が5.0%、幅員2m未満8.8%、幅員2～4m未満39.8%となっており、幅員4m以上の道路に接していない敷地は合わせて53.6%と高い状況にあります。

図 接道状況の比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査

(4) 住宅建設の動向

ア 新設住宅着工戸数の推移

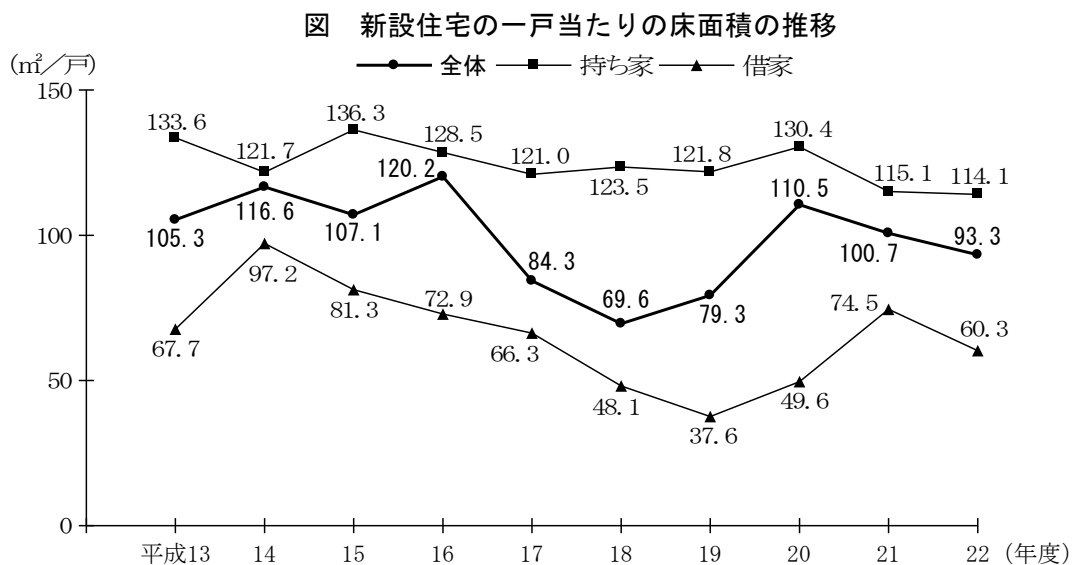
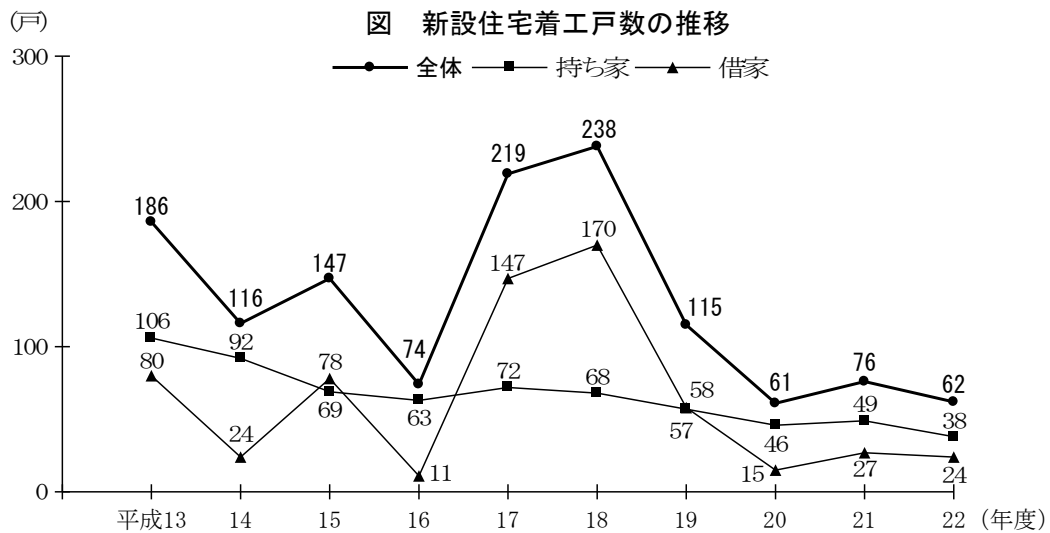
新設住宅着工戸数は、平成17～18年度に 200戸を超えていましたが、その後減少し、平成20年度以降は60～80戸程度となっています。

所有関係別にみると、持ち家は減少傾向にあります。借家は、平成17～18年度に大きく増加しましたが、その後減少しています。（借家について、平成17年度は、給与住宅が借家着工戸数の約8割（114戸、全体の約5割）、平成18年度は、貸家が借家着工戸数全て（170戸、全体の約7割）を占めています。）

イ 新設住宅の一戸当たり床面積の推移

新設住宅の一戸当たり床面積は、借家の建設戸数が多い平成17～18年度を除き、100～120㎡程度で推移しています。

所有関係別にみると、持ち家は120～140㎡程度で推移しています。借家については、平成18～20年度が40～50㎡程度と狭いですが、これを除く平成15年度以降は60～80㎡程度で推移しています。



注-1：建築統計年報による。

-2：持ち家は持ち家及び分譲住宅、借家は貸家及び給与住宅

4 市営住宅ストックの状況

(1) 市営住宅ストックの概要

ア 公共賃貸住宅管理戸数

本市においては、市営住宅を36団地 836戸管理しています。

また、県営住宅が2団地 101戸あり、公共賃貸住宅管理戸数は、合わせて38団地 937戸となっています。

表 公共賃貸住宅管理戸数 (団地、戸)

地 域	市営住宅		県営住宅		合 計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
美祢地域	22	531	2	101	24	632
美東地域	5	127	-	-	5	127
秋芳地域	9	178	-	-	9	178
合 計	36	836	2	101	38	937

注：平成25年3月末見込み（以下同様）

イ 市営住宅ストックの管理戸数の状況

(7) 種別管理戸数

市営住宅の種別管理戸数は、公営住宅 723戸、特定公共賃貸住宅79戸、その他の住宅34戸となっています。

表 種別管理戸数 (戸)

地 域	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	その他の 住宅	合 計
美祢地域	501	10	20	531
美東地域	62	51	14	127
秋芳地域	160	18	-	178
合 計	723	79	34	836

注：その他の住宅の内訳は、単市住宅（美祢地域）9戸、定住促進住宅（美東地域）14戸、教員住宅（美祢地域）11戸である。（以下同様）

(4) 構造別管理戸数

市営住宅の構造別管理戸数は、木造 201戸、簡易耐火平家 171戸、簡易耐火二階 116戸、耐火構造 348戸となっています。

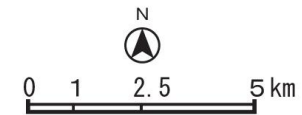
表 構造別管理戸数 (戸)

地 域	木 造	簡易耐火 平家	簡易耐火 二階	耐火構造	合 計
美祢地域	125	121	102	183	531
美東地域	2	-	14	111	127
秋芳地域	74	50	-	54	178
合 計	201	171	116	348	836

図 市営住宅の位置



凡例	
市営住宅	● 木造
	★ 簡易耐火平家
	▲ 簡易耐火二階
	■ 耐火構造
◇	県営住宅
----- 地域界	
- - - 行政区域	

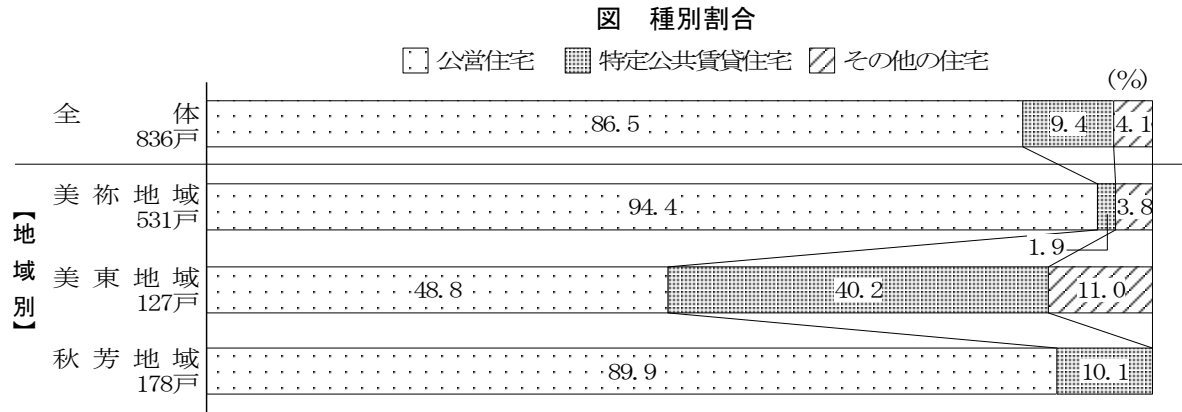


(2) 市営住宅ストックの現状

ア 種別

市営住宅の種別割合は、公営住宅が86.5%、特定公共賃貸住宅 9.4%、その他の住宅 4.1%となっています。

地域別にみると、美祢地域、秋芳地域は公営住宅がそれぞれ9割程度を占め、美東地域では公営住宅が約5割、特定公共賃貸住宅が約4割となっています。



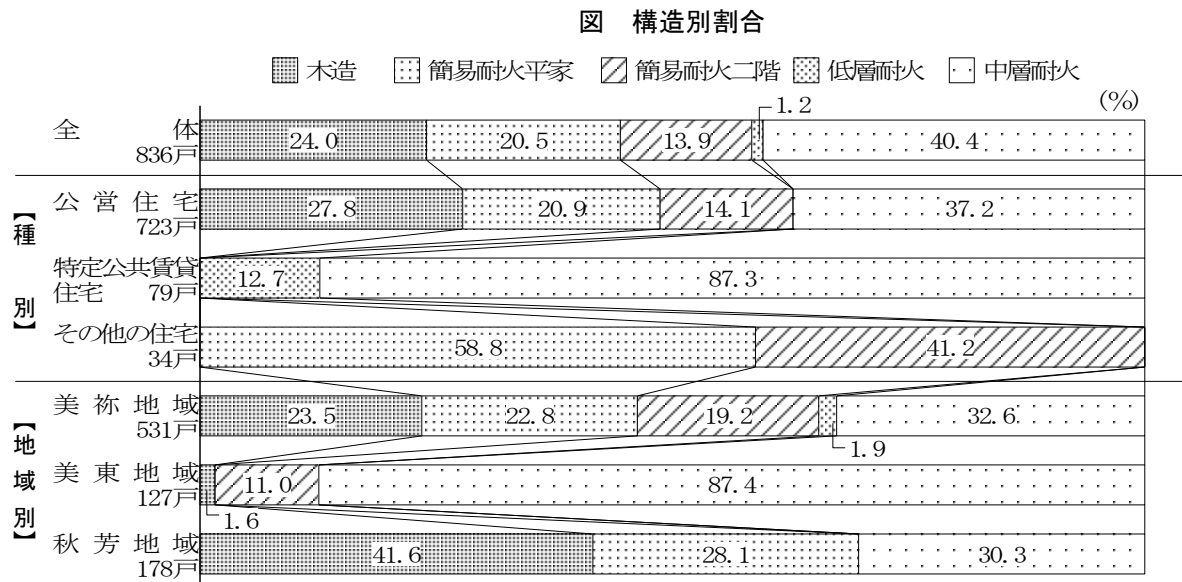
注-1：割合は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならないことがある。(以下同様)

注-2：その他の住宅は、単市住宅(9戸)、定住促進住宅(14戸)、教員住宅(11戸)の合計(以下同様)

イ 構造

構造別割合は、木造24.0%、簡易耐火平家20.5%、簡易耐火二階13.9%、低層耐火 1.2%、中層耐火40.4%となっており、中層耐火の割合が高くなっています。

地域別にみると、美祢地域、美東地域は中層耐火、秋芳地域は木造の割合が最も高くなっています。



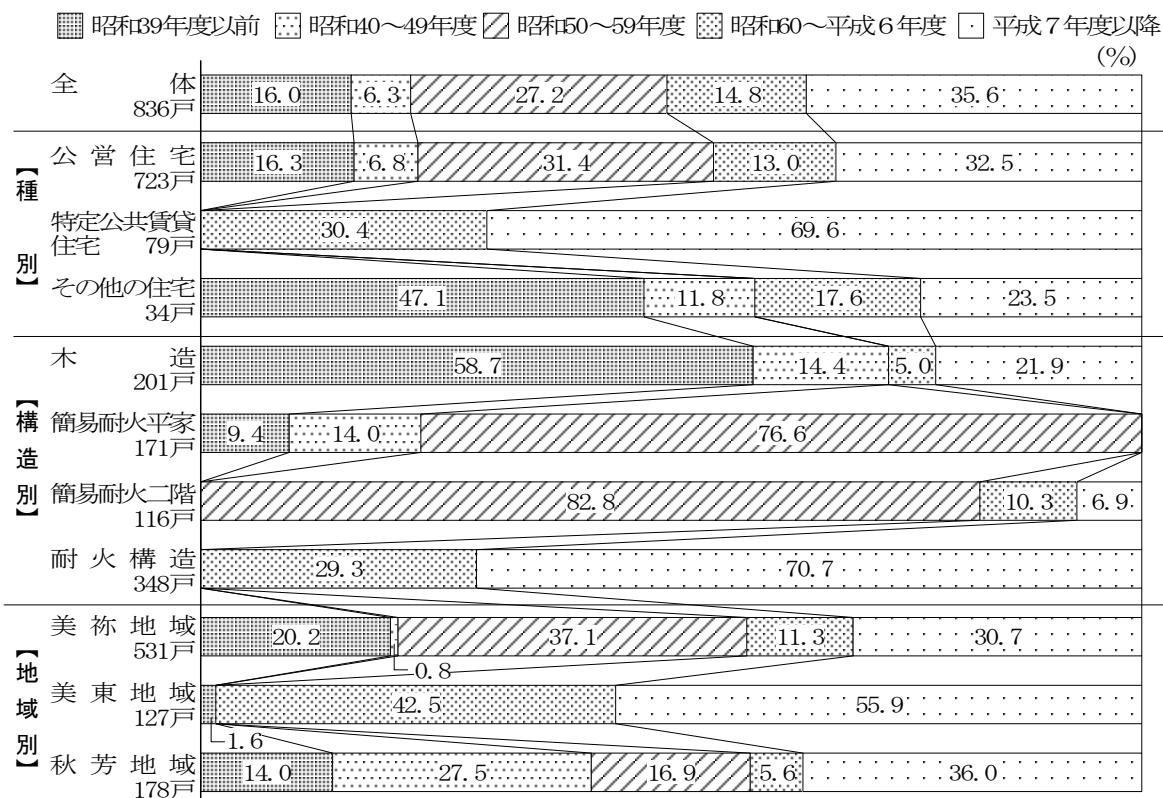
ウ 建設年度

建設年度別割合は、平成7年度以降が35.6%で最も高く、次いで昭和50～59年度27.2%、昭和39年度以前16.0%などの順となっています。

これを構造別にみると、木造は昭和39年度以前の割合が58.7%と特に高く、簡易耐火平家、簡易耐火二階は昭和50～59年度の割合が8割程度、耐火構造は平成7年度以降が約7割を占めています。

地域別にみると、美祢地域は昭和50～59年度、美東地域、秋芳地域は、平成7年度以降の割合がそれぞれ最も高くなっています。

図 建設年度別割合



エ 耐用年限経過状況

平成24年度末の耐用年限経過状況をみると、既に耐用年限を経過している住宅が 318戸(38.0%)、耐用年限未経過でその1/2を経過している住宅が 106戸(12.7%)で、耐用年限の1/2を経過している住宅は合わせて 424戸(50.7%)となっています。

10年後の平成34年度末には、耐用年限の1/2を経過する住宅は 458戸(54.8%)となります。

地域別に、平成24年度末の耐用年限経過状況をみると、美祢地域 212戸(39.9%)、美東地域 2戸(1.6%)、秋芳地域 104戸(58.4%)で、美祢地域、秋芳地域で多くなっています。

表 構造別市営住宅の耐用年限経過状況 (戸、%)

構造	耐用年限(年)	戸数合計	平成24年度末			平成34年度末		
			年限経過	年限1/2経過	年限1/2未経過	年限経過	年限1/2経過	年限1/2未経過
木造	30	201	147	10	44	157	14	30
簡易耐火平家	30	171	171	0	0	171	0	0
簡易耐火二階	45	116	0	96	20	0	116	0
耐火構造	70	348	0	0	348	0	0	348
合計	—	836	318 38.0	106 12.7	412 49.3	328 39.2	130 15.6	378 45.2

注：合計欄下段数値は割合を示す。

表 地域別市営住宅の耐用年限経過状況 (戸、%)

地域	戸数合計	平成24年度末			平成34年度末		
		年限経過	年限1/2経過	年限1/2未経過	年限経過	年限1/2経過	年限1/2未経過
美祢地域	531	212 39.9	96 18.1	223 42.0	212 39.9	106 20.0	213 40.1
美東地域	127	2 1.6	0 0.0	125 98.4	2 1.6	14 11.0	111 87.4
秋芳地域	178	104 58.4	10 5.6	64 36.0	114 64.0	10 5.6	54 30.3
合計	836	318 38.0	106 12.7	412 49.3	328 39.2	130 15.6	378 45.2

注：下段数値は割合を示す。

オ 住戸専用面積

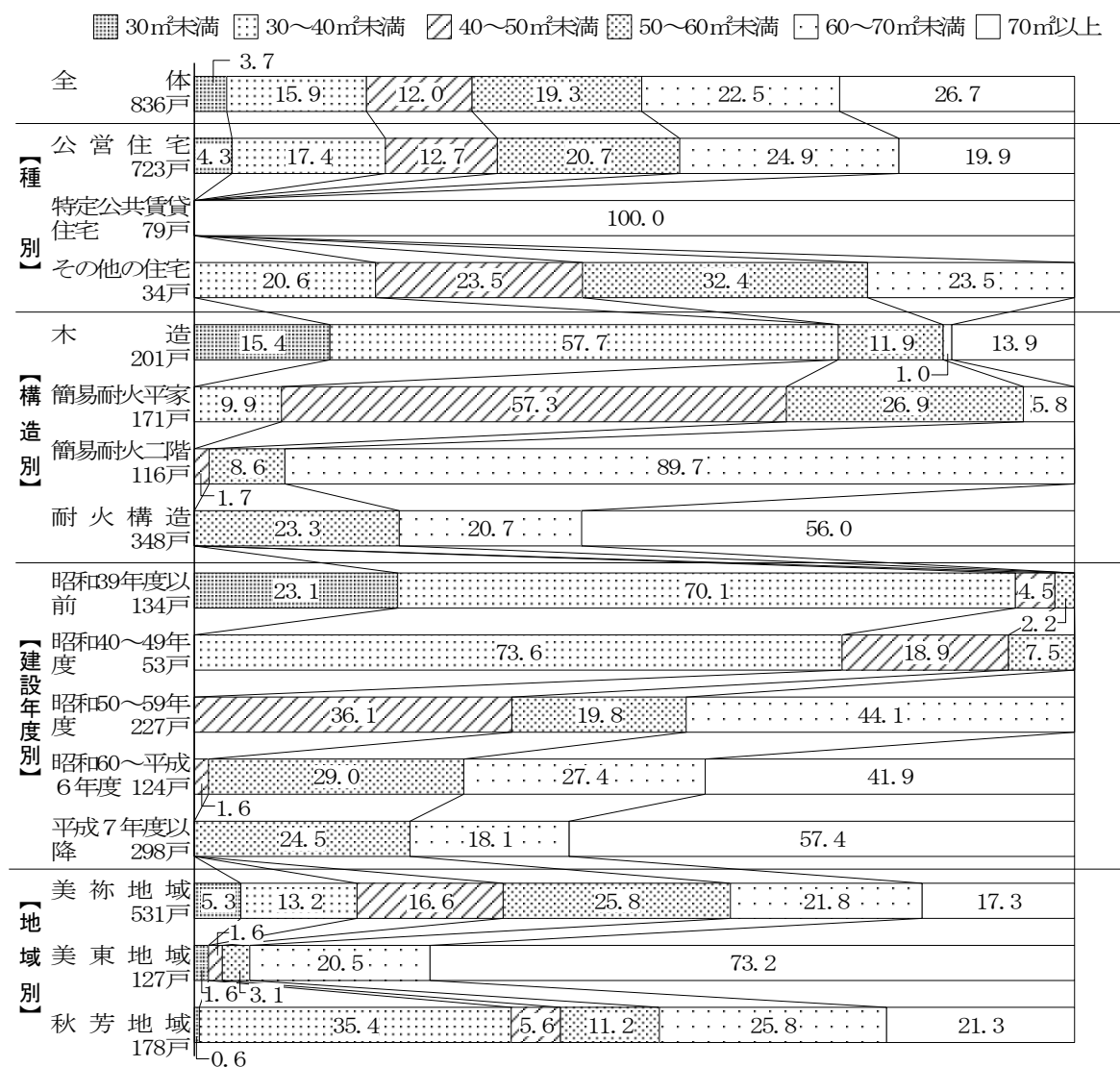
住戸専用面積別割合は、70㎡以上が26.7%で最も高く、次いで、60～70㎡未満22.5%、50～60㎡未満19.3%、30～40㎡未満15.9%などが続きます。

これを構造別にみると、木造は40㎡未満の狭い住戸の割合が73.1%と約7割を占めています。

また、簡易耐火平家は40～50㎡未満、簡易耐火二階は60～70㎡未満、耐火構造は70㎡以上の割合が、それぞれ最も高くなっています。

地域別にみると、美祢地域では50～60㎡未満と60～70㎡未満の割合が高く、美東地域は70㎡以上、秋芳地域は30～40㎡未満の割合が、それぞれ最も高くなっています。

図 住戸専用面積別割合



注：住戸専用面積40㎡は世帯人数3人（世帯全員が10歳以上）の最低居住面積水準、50㎡は同じく4人の水準である。最低居住面積水準未満の世帯の解消を図る上では、これらの狭い住宅に居住する世帯人数3人以上の世帯の対策が課題となる。

(3) 市営住宅の空き家、応募状況

ア 空き家の状況

市営住宅のうち募集停止中の空き家を除く空き家戸数は30戸、空き家率は 4.9%となっています。種別にみると、特定公共賃貸住宅で17.7%と高くなっています。

地域別にみると、美祢地域 2.8%、美東地域10.4%、秋芳地域 5.8%で、特定公共賃貸住宅が多い美東地域で高くなっています。

表 空き家率の状況

区 分		管理戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	空家率 (%)
全 体		616	30	4.9
種別	公営住宅	523	16	3.1
	特定公共賃貸住宅	79	14	17.7
	その他の住宅	14	0	-
構造別	木 造	24	2	8.3
	簡易耐火平家	128	1	0.8
	簡易耐火二階	116	6	5.2
	耐火構造	348	21	6.0
地域別	美祢地域	387	11	2.8
	美東地域	125	13	10.4
	秋芳地域	104	6	5.8

注-1：管理戸数は平成23年12月末、空き家戸数は平成23年9月30日時点

-2：管理戸数、空き家戸数は、募集停止中の団地（美祢地域 130戸（空き家33戸）、美東地域2戸（空き家0戸）、秋芳地域74戸（空き家10戸））を除く。

イ 応募状況

市営住宅の平均応募倍率は 1.3倍となっています。

種別にみると、公営住宅では 1.6倍となっていますが、特定公共賃貸住宅は 0.7倍、その他の住宅は 0.9倍と低い状況にあります。

地域別にみると、美祢地域は 2.3倍と高いですが、美東地域は 0.8倍、秋芳地域は 0.7倍と低くなっています。

表 市営住宅の応募状況（平成19～22年度）

区 分		募集戸数 (戸)	応募世帯数 (世帯)	平 均 応募倍率
全 体		151	196	1.3
種別	公営住宅	99	160	1.6
	特定公共賃貸住宅	43	28	0.7
	その他の住宅	9	8	0.9
構造別	木 造	12	14	1.2
	簡易耐火平家	16	24	1.5
	簡易耐火二階	30	24	0.8
	耐火構造	93	134	1.4
地域別	美祢地域	52	120	2.3
	美東地域	53	42	0.8
	秋芳地域	46	34	0.7

5 住宅事情等に係る問題点と配慮事項

本市の住宅事情等に係る問題点と配慮事項を整理すると、次のとおりです。

表 住宅事情等に係る問題点と配慮事項

(1/2)

項目	現 状	問題点と配慮事項	
美祢市の概況	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然環境、観光資源に恵まれている。 広域交通の利便性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然環境を活かした住宅施策を検討する必要がある。 	
人口・世帯等	人口の動向	<ul style="list-style-type: none"> 総人口は減少傾向にある。 高齢化率は約33%と高い。地域別には、美祢地域約31%、美東地域約37%、秋芳地域約36%である。 年齢5歳階級別人口割合は、29歳以下、45～54歳などが低下、55～64歳、75歳以上が上昇している。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後も人口減少、高齢化の進行が予想されることから、定住対策、高齢化に対応した住宅施策を進める必要がある。
	世帯の動向	<ul style="list-style-type: none"> 総世帯数は減少傾向にある。 一般単身、高齢単身、高齢夫婦世帯の割合が上昇、夫婦と子と親などは低下している。 高齢者が居住する世帯割合は約58%で、山口県、全国に比べてかなり高い。 子どものいる世帯割合は低下、山口県、全国に比べても低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 少人数世帯が増加しており、今後の世帯動向、住宅需要等を勘案した住宅施策を検討する必要がある。 高齢者世帯が多く、高齢者の安全な居住に配慮した住宅ストックを形成する必要がある。 若者、子育て世帯の定住を促進するため、多様なニーズに応じた住まいづくりを進める必要がある。
就業状況	<ul style="list-style-type: none"> 就業者数は減少傾向にある。 美祢市への通勤者は、山口市、山陽小野田市、宇部市などからが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 雇用の場の確保などと連携した住宅施策を検討する必要がある。 	
住宅事情	住宅の概要	<ul style="list-style-type: none"> 持ち家が約81%、一戸建が約85%と高い。 公的借家率は8.8%で、山口県(6.8%)より高い。 高齢者のいる世帯の約93%は持ち家に居住 高齢単身世帯では、公的借家、民営借家に居住する割合が高い。 住宅の規模(一人当たり延べ面積)は、持ち家で広く、借家で狭い。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢単身世帯に配慮した住宅ストックの形成、居住の支援を行う必要がある。 持ち家は規模が大きく、ゆとりある住まいを維持する必要がある。 適切な規模を有する借家ストックを形成する必要がある。
	住宅ストックの現状	<ul style="list-style-type: none"> 空き家率は約16%で、山口県、全国より高い 空き家のうち、腐朽・破損のない住宅は約78%となっている。 新耐震基準適用以前に建築された住宅が約54%と高いが、耐震診断、耐震改修を実施した住宅(持ち家)の割合は低い。 建築後概ね40年以上経過している木造住宅の割合が30%と高い。 居住面積水準の状況は、持ち家で高く、借家で低い。 子育て世帯の居住面積水準は、全体に比べて低い状況にある。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の有効活用を図る必要がある。 新耐震基準適用以前の住宅が多いこと、耐震診断等を実施した住宅が少ないことに留意する必要がある。 借家の居住面積水準の向上を図る必要がある。 子育て世帯の居住面積水準の向上を図る必要がある。

表 住宅事情等に係る問題点と配慮事項

(2/2)

項目	現 状	問題点と配慮事項
住宅事情 住宅ストックの現状 (続き)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等のための設備の設置状況は、持ち家で高く、借家で低い。 ・増改築の実施状況（持ち家）は約34%で、増築・間取りの変更は約 8%である。 ・トイレの水洗化率は約74%、洋式トイレ設置率は約78%で、山口県、全国に比べて低い。 ・一定のバリアフリー化率は約34%、うち高度のバリアフリー化率は約 7%と低い。 ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合は、太陽熱を利用した温水機器等が約27%で山口県、全国に比べて高いが、その他の項目については低い。 ・幅員 4 m以上の道路に接道していない敷地が約54%と高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内やアプローチの段差解消などがなされた住宅の整備を進める必要がある。 ・高齢者等の安全な居住に配慮した住宅の増改築等を促進する必要がある。 ・住宅の居住性の向上を図る必要がある。 ・誰もが安全に暮らせるよう、住宅のバリアフリー化を進める必要がある。 ・住宅の省エネルギー化を進める必要がある。 ・接道状況の改善を図る必要がある。
住宅建設の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・新設住宅着工戸数は減少しており、特に借家の減少が大きい。 ・新設住宅の一戸当たり床面積は、持ち家は120~140㎡程度、借家は60~80㎡前後で推移している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な規模の借家の供給を促進する必要がある。
市営住宅ストックの状況	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅管理戸数は 836戸、種別割合は、公営住宅約87%、特定公共賃貸住宅約 9%、その他約 4%である。（美東地域は特定公共賃貸住宅が約 4割） ・構造別割合は、木造約24%、簡易耐火平家約 21%、同二階約14%、耐火構造約42%である ・建設年度別割合は、昭和49年度以前約22%、昭和50~平成 6年度約42%、平成 7年度以降約36%で、木造は、昭和39年度以前が約 6割を占める。 ・耐用年限経過住宅は、平成24年度末で約38%、地域別には、美祢地域約40%、美東地域約 2%、秋芳地域約58%である。 ・住戸専用面積40㎡未満の狭小な住戸割合は約 20%、秋芳地域では36%と高い。 ・空き家率（募集停止中の団地を除く）は 4.9%、種別には、公営住宅 3.1%、特定公共賃貸住宅17.7%である。 ・市営住宅の応募倍率は 1.3倍、種別には公営住宅 1.6倍、特定公共賃貸住宅 0.7倍、その他 0.9倍、地域別には、美祢地域 2.3倍、美東地域 0.8倍、秋芳地域 0.7倍である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・木造は、建設年度の古い住宅が多く、更新する必要がある。 ・美祢地域、秋芳地域で既に耐用年限を経過した住宅が多く、建替え等を進める必要がある。 ・狭小な住宅を更新する必要がある。 ・空き家の多い特定公共賃貸住宅の活用を図る必要がある。 ・市営住宅の応募倍率を踏まえ、需要に適切に対応した市営住宅の供給を行う必要がある。

第2章 市民の住宅ニーズ

市民の住宅ニーズを把握するため、「住まいに関するアンケート調査」を実施しました。調査の概要は次のとおりです。

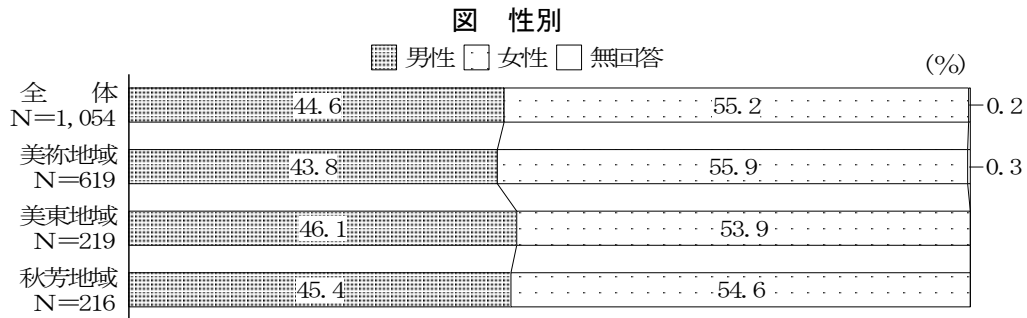
【調査の概要】	
・調査対象者：	市内に居住する20歳以上の市民 約2,000人
・調査方法：	調査票の郵送配布・郵送回収
・調査期間：	平成24年2月1日～同年2月20日
・配布・回収の状況：	配布数 1,996件、有効回収数 1,054件、有効回収率52.8%

1 調査結果の概要

(1) 回答者の属性

ア 性別

回答者の性別割合は、「男性」44.6%、「女性」55.2%で、「女性」がやや高くなっています。

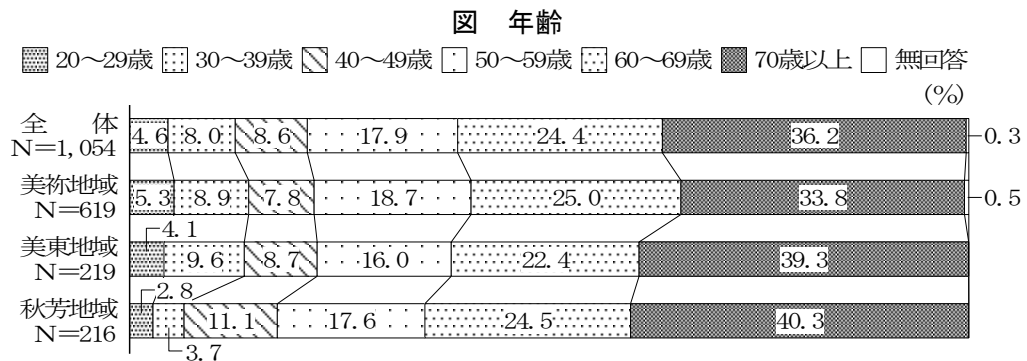


注-1：Nは有効回答者数、図中数値は割合を示す。(以下同様)

-2：割合は小数点2位以下を四捨五入しているため、合計が100%にならないものがある。(以下同様)

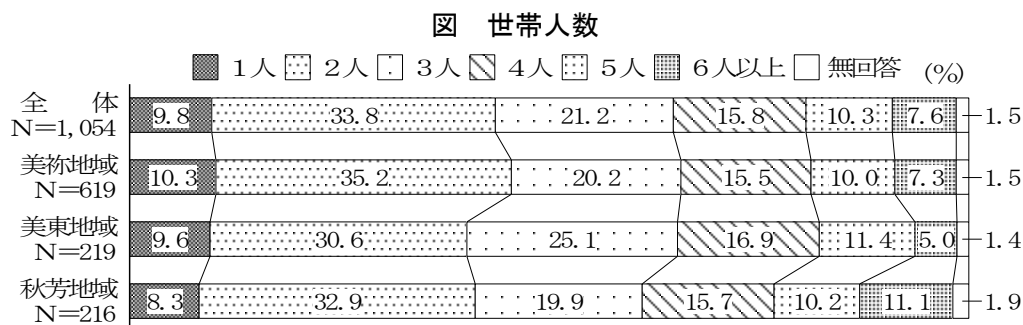
イ 年齢

回答者の年齢別割合は、「70歳以上」が36.2%で最も高く、次いで「60～69歳」24.4%、「50～59歳」17.9%、「40～49歳」8.6%などの順となっています。



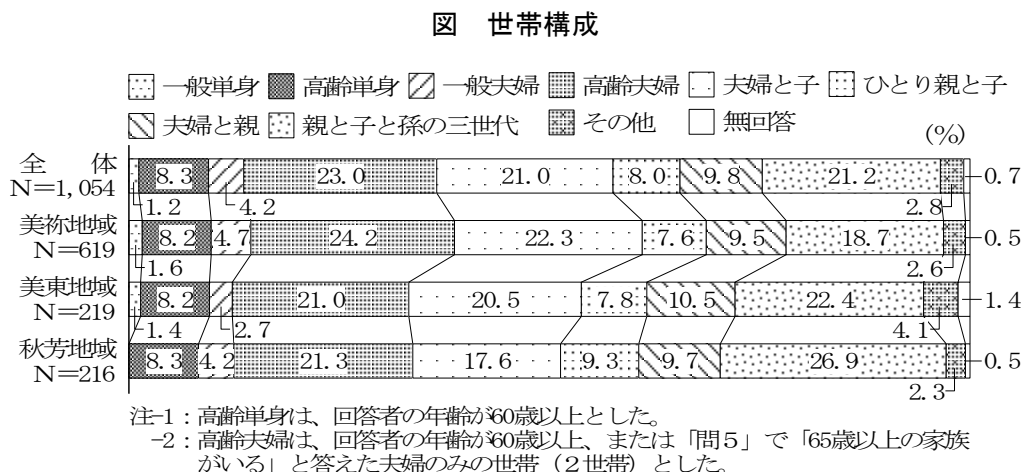
ウ 世帯人数

世帯人数別割合は、「2人」が33.8%で最も高く、次いで「3人」21.2%、「4人」15.8%、「5人」10.3%などの順となっています。



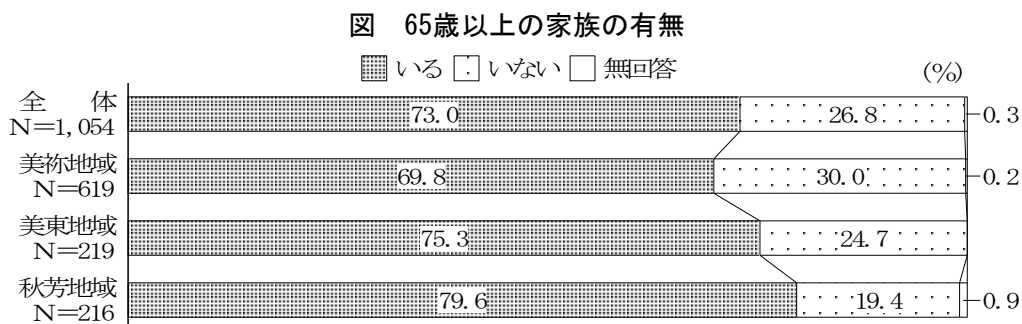
エ 世帯構成

世帯構成別割合は、「高齢夫婦」が23.0%で最も高く、次いで「親と子と孫の三世帯」21.2%、「夫婦と子」21.0%などの順となっています。



オ 65歳以上の家族の有無

65歳以上の家族が「いる」と答えた人の割合は73.0%と高くなっています。



(2) 住宅の状況

ア 住宅の所有関係

住宅の所有関係は、「持ち家（一戸建・長屋建）」の割合が90.5%と大半を占めています。

図 住宅の所有関係

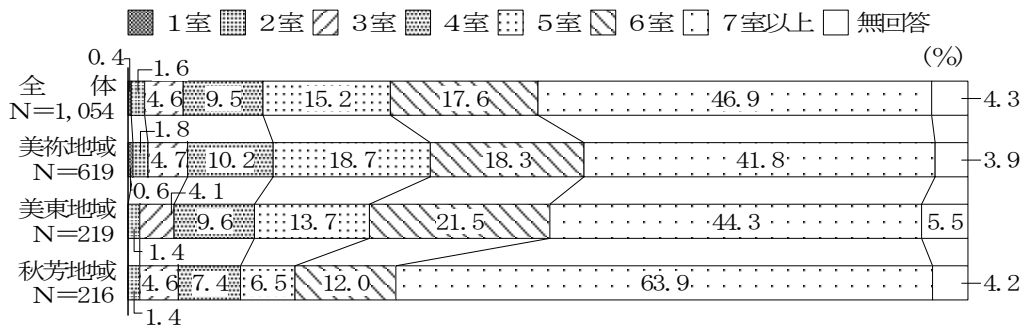


イ 住宅の居住室数、居住室の広さ

(7) 居住室数

住宅の居住室数は、「7室以上」の割合が46.9%で最も高く、半数近くを占めています。

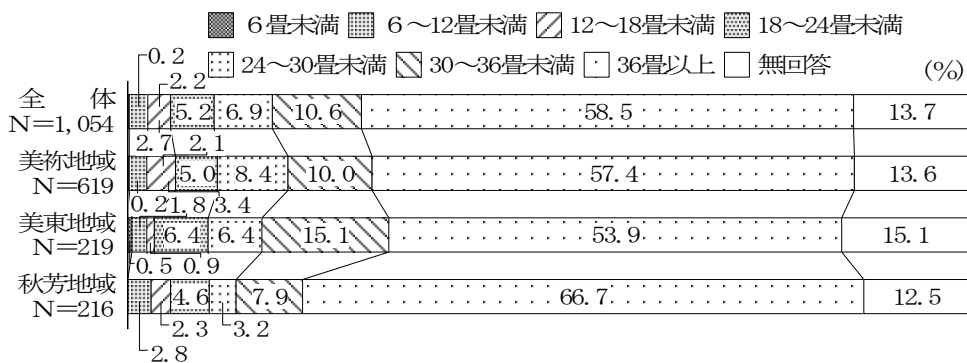
図 住宅の居住室数



(イ) 居住室の広さ

住宅の居住室の広さは、「36畳以上」の割合が58.5%で、最も高くなっています。

図 住宅の居住室の広さ

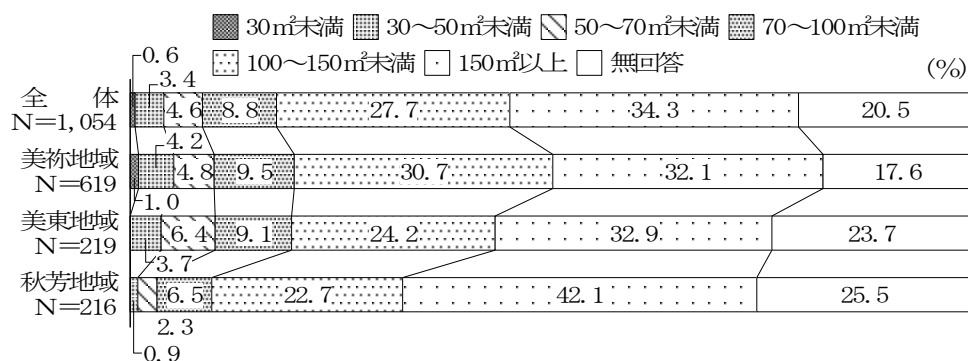


注：居住室数及び居住室の広さには、玄関、浴室などや流しを除く部分が3畳未満の台所は含めない。

ウ 住宅の延床面積

住宅の延床面積は、「150㎡以上」が34.3%で最も高く、次いで「100～150㎡未満」27.7%となっています。

図 延床面積



エ バリアフリー化、省エネルギー設備の状況

(7) 住宅のバリアフリー化の状況

住宅のバリアフリー化の状況についてみると、「手すりがある」の割合は45.6%、「屋内に段差がない」は21.1%となっています。「手すりがある」場合の設置箇所は、トイレ(61.1%)、浴室(56.5%)、階段(57.2%)などの割合が高くなっています。

「手すりがある」「屋内に段差がない」のどちらにも該当しない住宅は39.5%と、約4割を占めます。

図 住宅のバリアフリー化の状況（複数回答、回答数無制限）

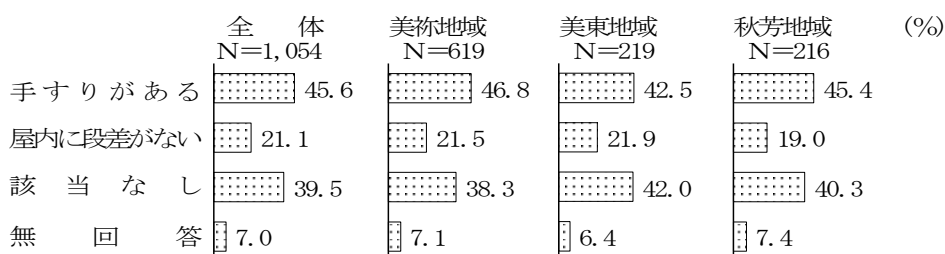
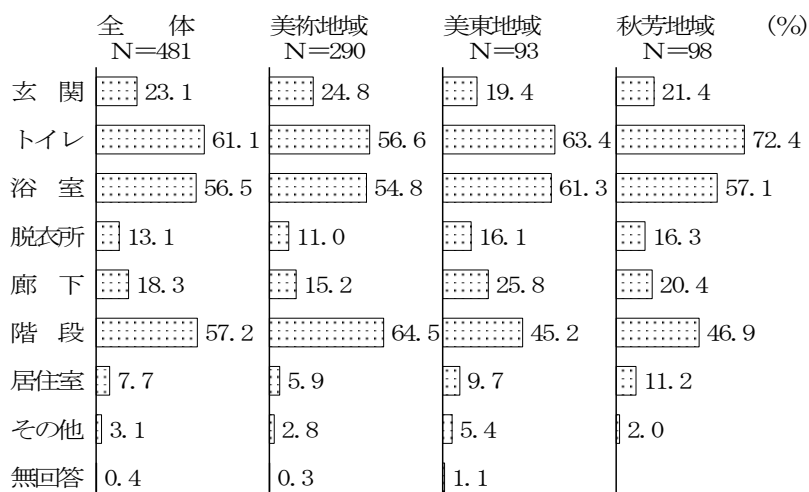


図 手すりの設置箇所（複数回答、回答数無制限）



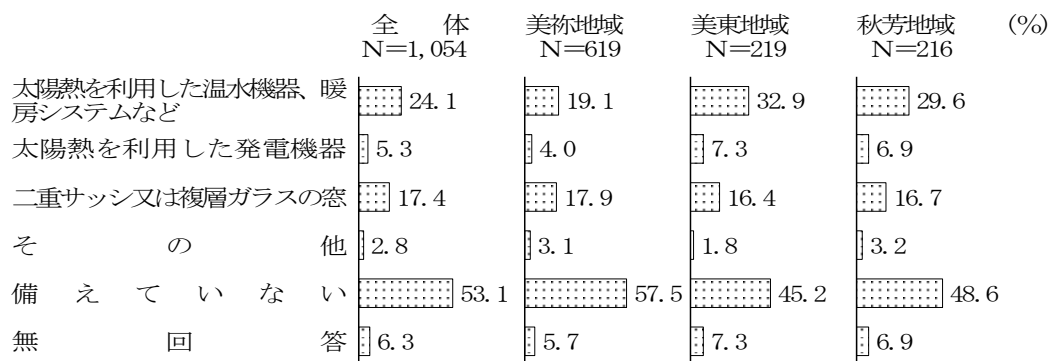
（「住宅におけるバリアフリー性能」で「手すりがある」と答えた人）

(イ) 省エネルギー設備等の設置状況

省エネルギー設備等の設置状況についてみると、「太陽熱を利用した温水機器、暖房システムなど」を設置している住宅の割合は24.1%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が17.4%などとなっており、何らかの設備を備えている人は40.6%（100%から「備えていない」「無回答」の割合を差し引いた割合）となります。

一方で、「備えていない」は53.1%と半数を超えています。

図 省エネルギー設備等の設置状況（複数回答、回答数無制限）



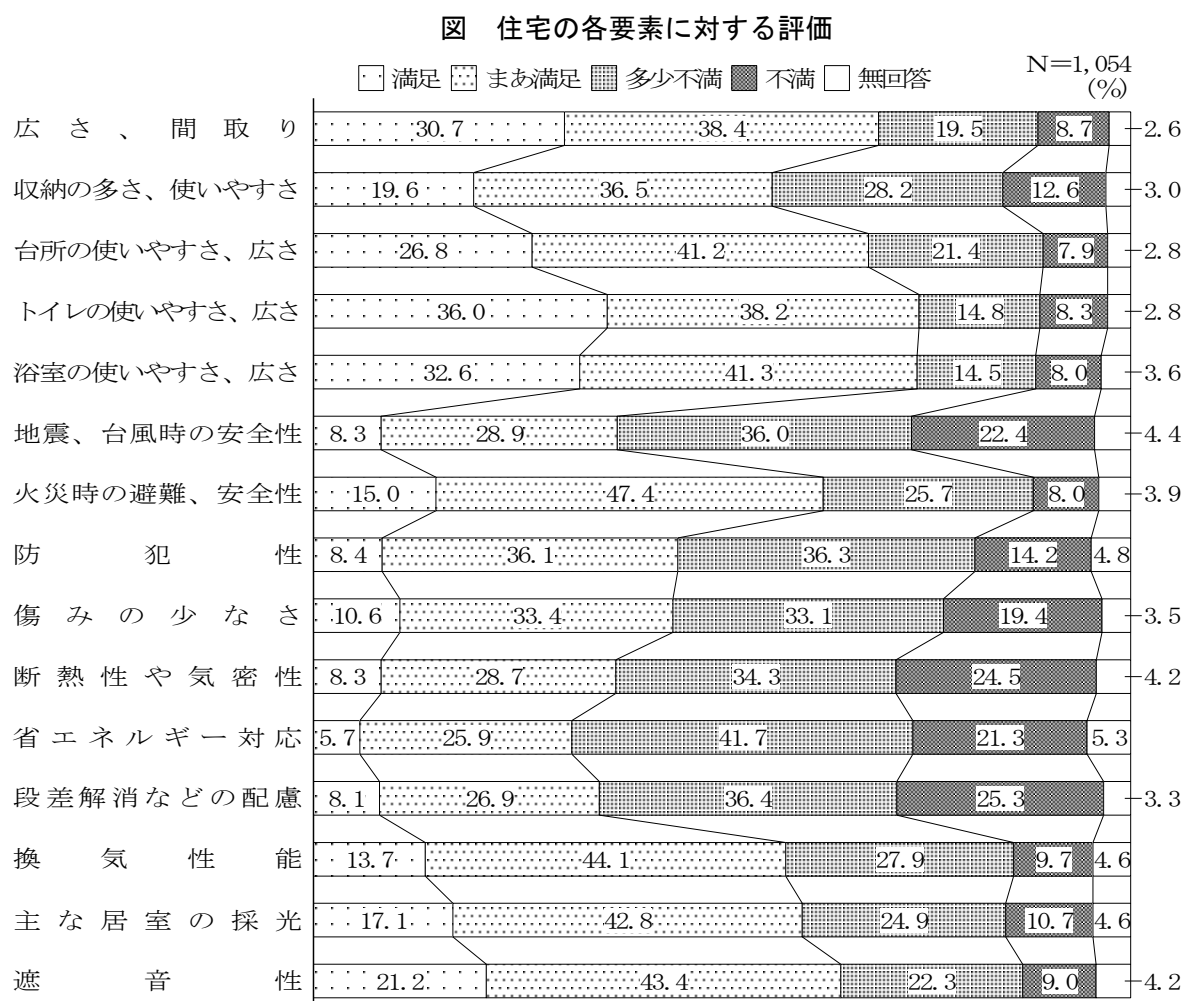
(3) 住宅及び周辺環境に対する評価

ア 住宅に対する評価

(7) 住宅の各要素に対する評価

住宅の各要素に対する評価は、「広さ、間取り」「トイレの使いやすさ、広さ」「浴室の使いやすさ、広さ」などで「満足」「まあ満足」と答えた人の割合が高くなっています。

一方、「地震、台風時の安全性」「断熱性や気密性」「省エネルギー対応」「段差解消などの配慮」などについては、「多少不満」「不満」と答えた人の割合が高くなっています。

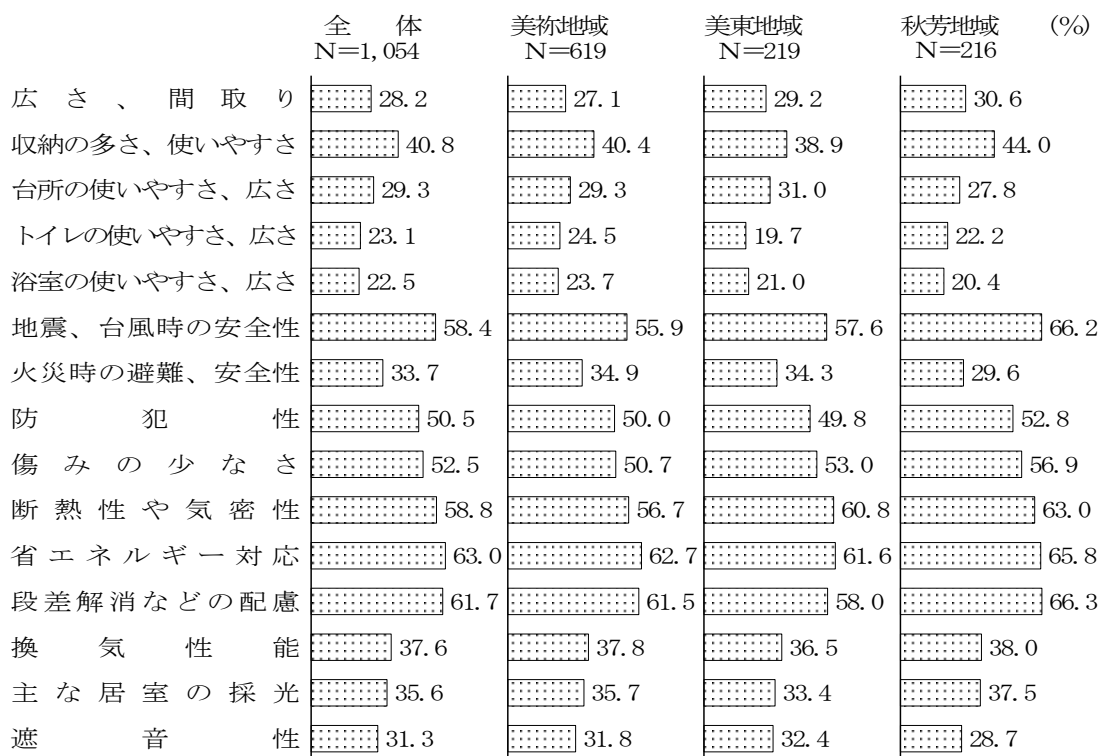


(イ) 住宅の各要素に対する不満率

住宅の各要素に対する評価について、「多少不満」または「不満」と答えた人の割合（以下「不満率」といいます。）は、全体では、「省エネルギー対応」（63.0%）、「段差解消などの配慮」（61.7%）、「断熱性や気密性」（58.8%）、「地震、台風時の安全性」（58.4%）、「傷みの少なさ」（52.5%）、「防犯性」（50.5%）などの要素で、5割以上と高くなっています。

地域別にみても、概ね同様の結果となっています。

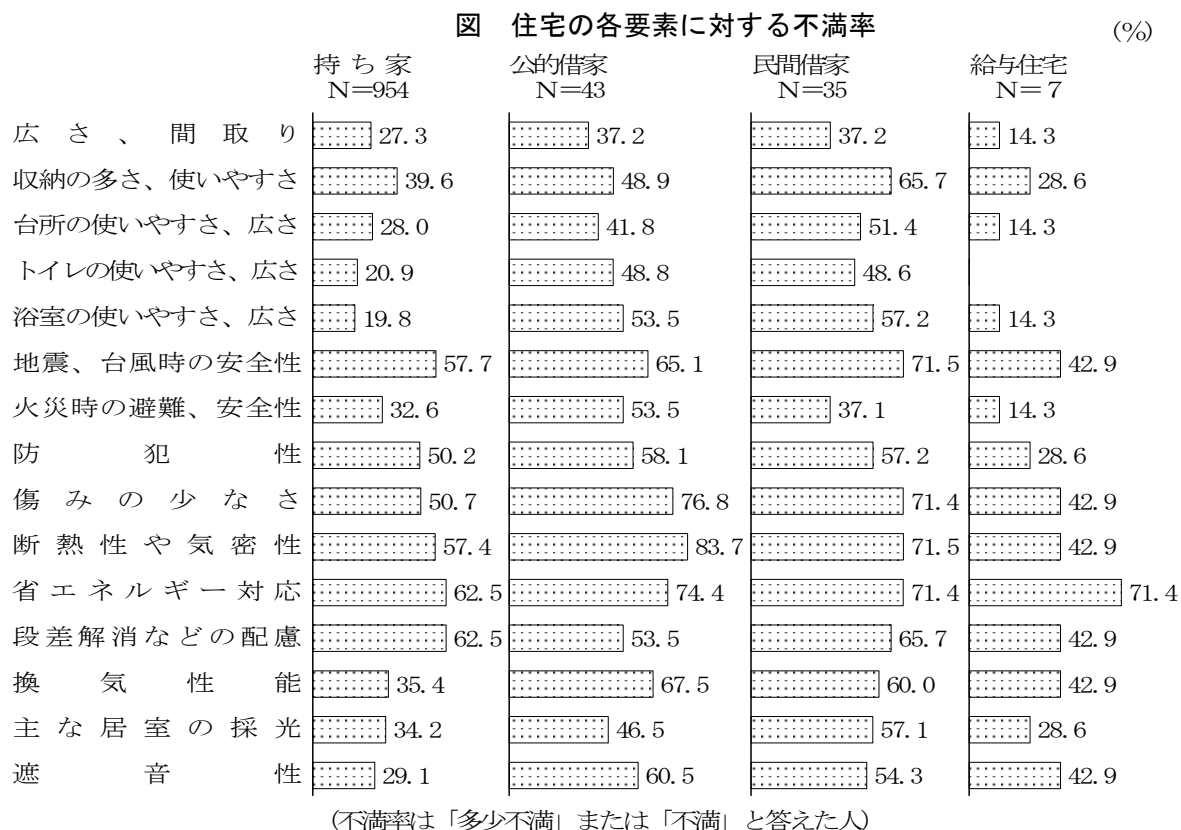
図 住宅の各要素に対する不満率



(不満率は「多少不満」または「不満」と答えた人)

住宅の各要素に対する不満率を住宅の所有関係別にみると、持ち家は、全体と概ね同様の傾向となっています。

借家については、公的借家、民間借家で不満率の高い要素が多くなっています。全体であげられた要素のほか、公的借家で「換気性能」「遮音性」、民間借家で「収納の多さ、使いやすさ」「換気性能」について、不満率が6割以上と高くなっています。



(ウ) 住宅についての総合的な評価

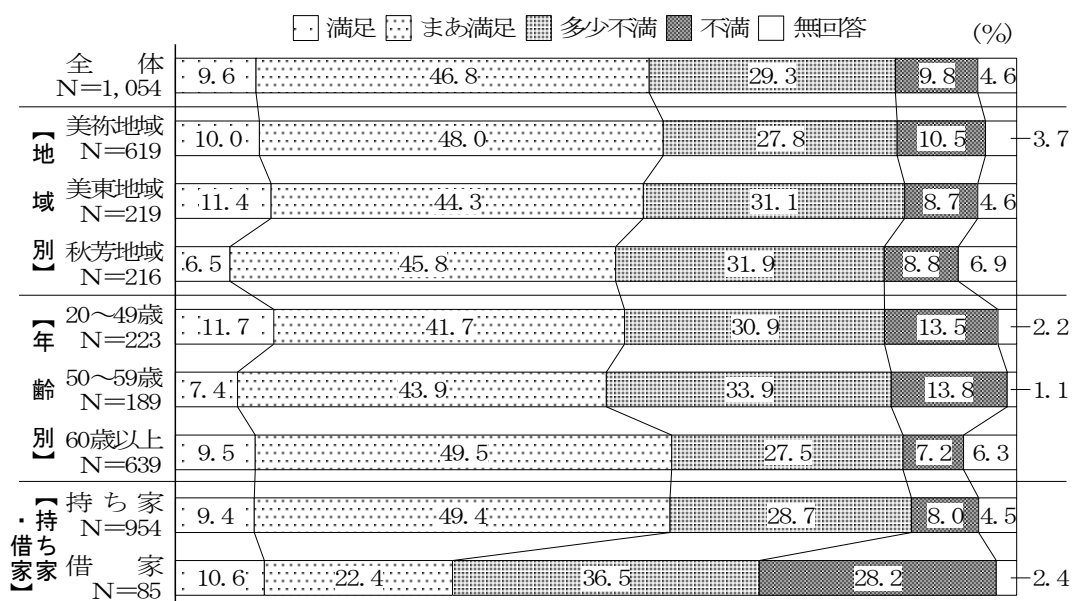
住宅についての総合的な評価は、「満足」または「まあ満足」と答えた人の割合が56.4%、不満率は39.1%で、満足している人の割合が高くなっています。

地域別にみても、概ね同様の結果となっています。

回答者の年齢別にみると、満足している人の割合は、60歳以上では59.0%と高いですが、59歳以下ではやや低くなっています。

持ち家・借家別にみると、持ち家では満足している人の割合が58.8%と高くなっています。一方借家では、不満率が64.7%と6割を超えて高い状況にあります。

図 住宅についての総合的な評価

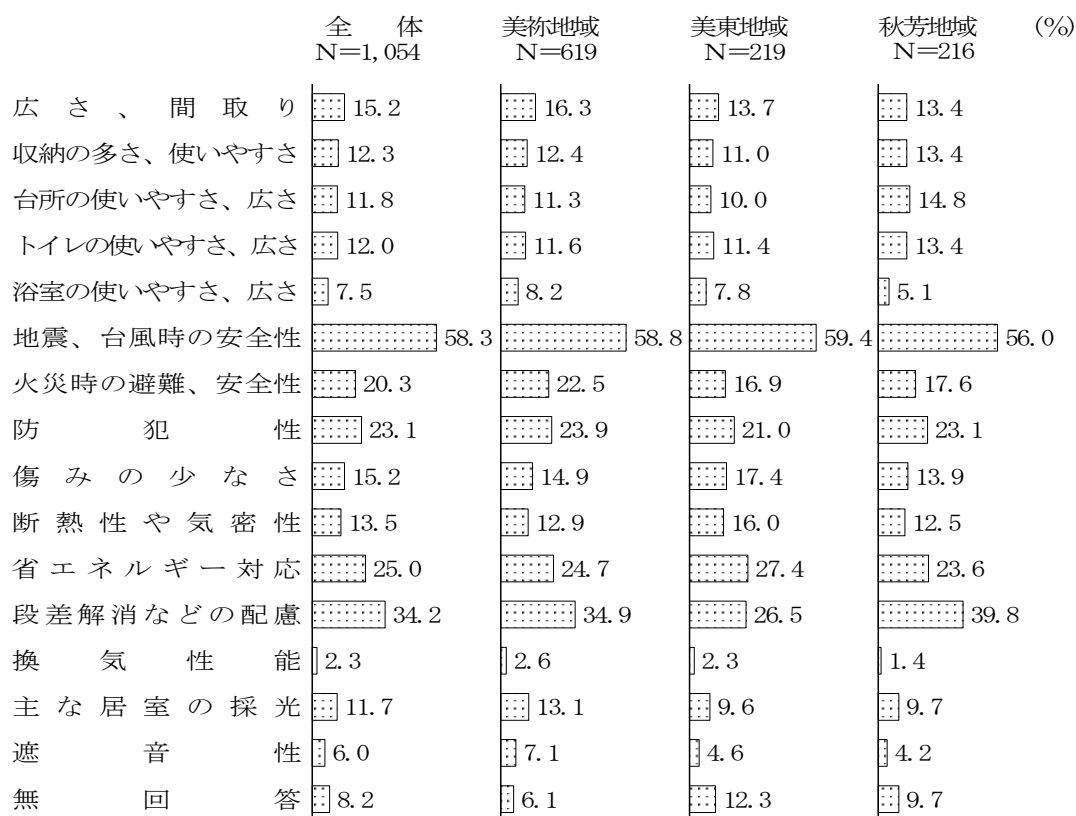


(I) 住宅について重要だと思う要素

住宅について重要だと思う要素は、「地震、台風時の安全性」をあげた人の割合が58.3%で最も高く、次いで「段差解消などの配慮」34.2%、「省エネルギー対応」25.0%、「防犯性」23.1%などの順となっています。

地域別にみると、各地域とも「地震、台風時の安全性」「省エネルギー対応」「段差解消などの配慮」などをあげた人の割合が高いほか、美祢地域で「火災時の避難、安全性」をあげた人の割合が、他地域に比べて高くなっています。

図 住宅について重要だと思う要素（複数回答、回答数3つまで）

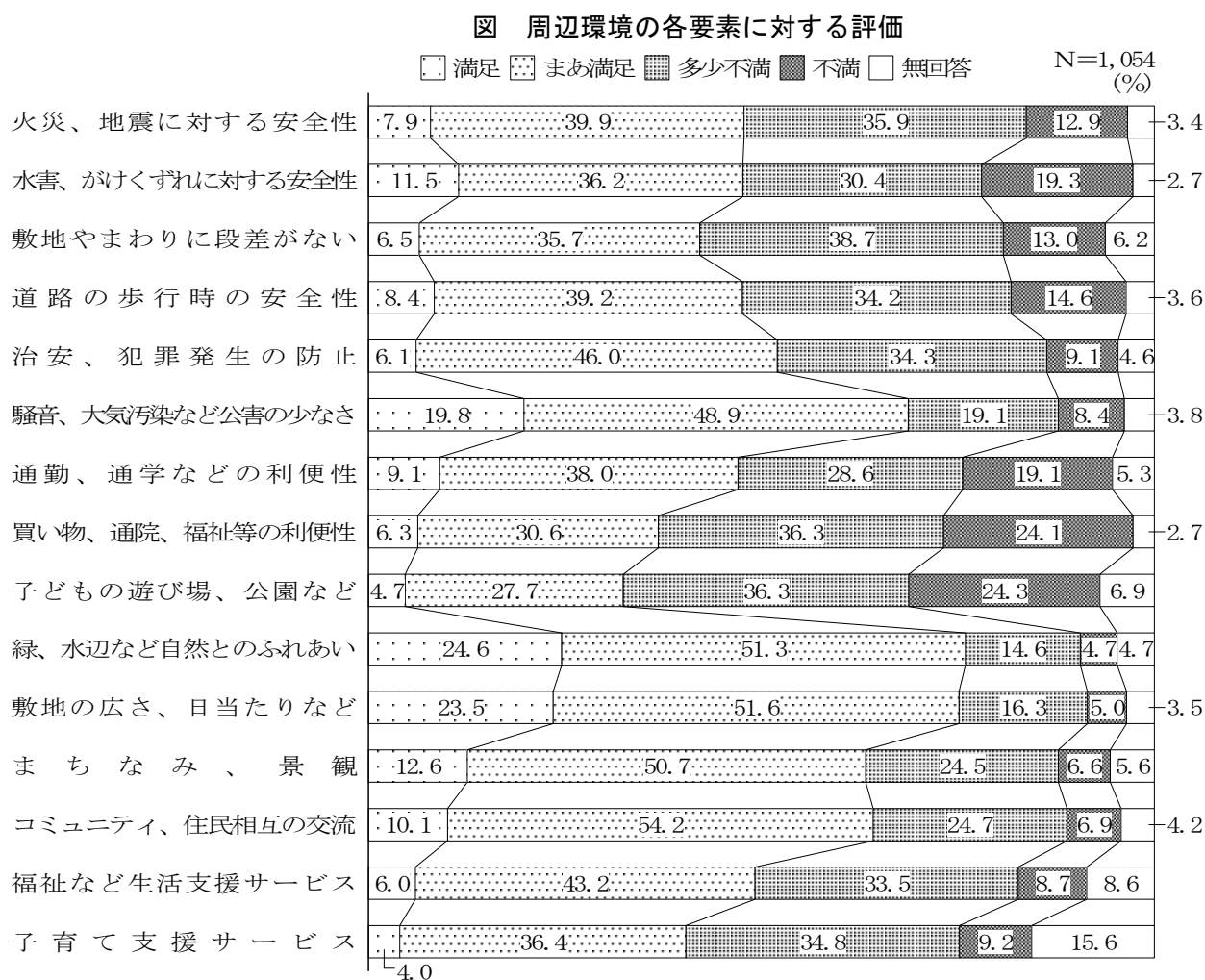


イ 周辺環境に対する評価

(7) 周辺環境の各要素に対する評価

周辺環境の各要素に対する評価は、「騒音、大気汚染など公害の少なさ」「緑、水辺など自然とのふれあい」「敷地の広さ、日当たりなど」などで「満足」「まあ満足」と答えた人の割合が高くなっています。

一方、「買い物、通院、福祉等の利便性」「子どもの遊び場、公園など」などについては、「多少不満」「不満」と答えた人の割合が高くなっています。



(イ) 周辺環境の各要素に対する不満率

周辺環境の各要素に対する不満率は、全体では、「子どもの遊び場、公園など」(60.6%)、「買い物、通院、福祉等の利便性」(60.4%)、「敷地やまわりに段差がない」(51.7%)などの要素で、5割以上と高くなっています。

地域別にみると、各地域で「買い物、通院、福祉等の利便性」「子どもの遊び場、公園など」「敷地やまわりに段差がない」をあげた人の割合が高いほか、美祢地域で「道路の歩行時の安全性」、美東地域で「水害、がけくずれに対する安全性」、秋芳地域で「火災、地震に対する安全性」「通勤、通学などの利便性」の割合が高くなっています。

図 周辺環境の各要素に対する不満率

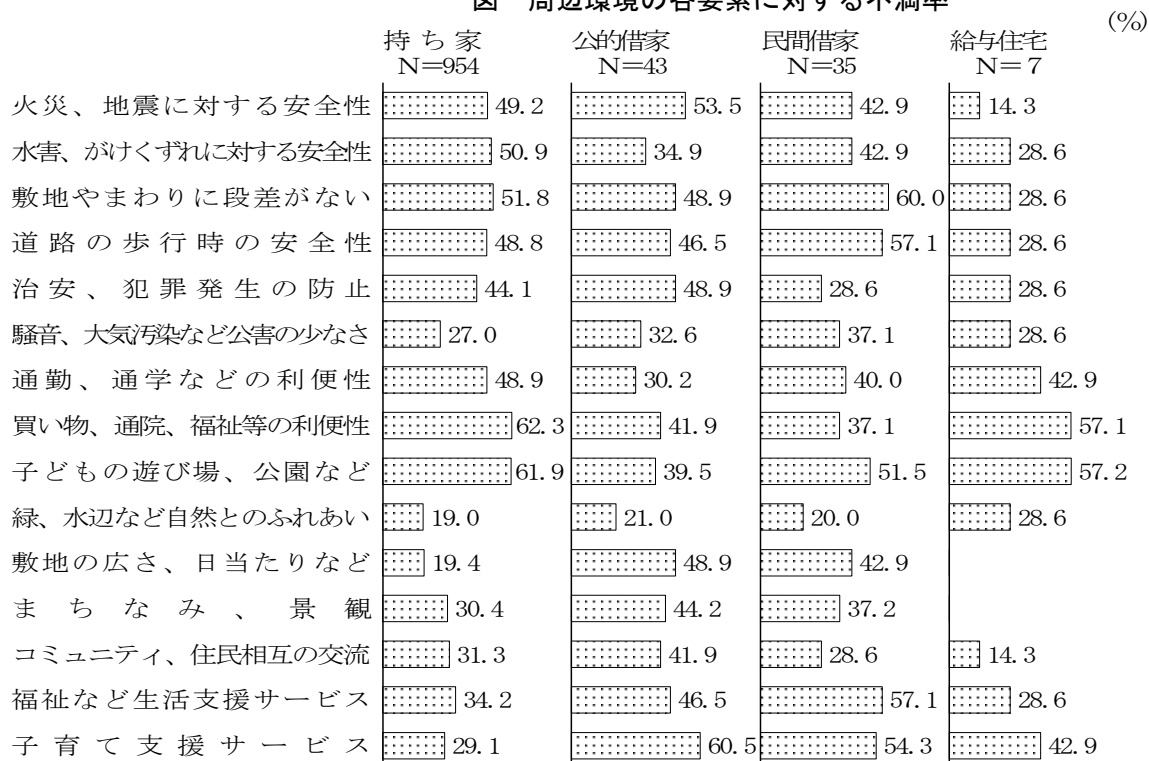
	全 体 N=1,054	美祢地域 N=619	美東地域 N=219	秋芳地域 N=216	(%)
火災、地震に対する安全性	48.8	47.9	48.0	51.9	
水害、がけくずれに対する安全性	49.7	50.1	50.7	47.2	
敷地やまわりに段差がない	51.7	53.3	45.7	53.3	
道路の歩行時の安全性	48.8	51.2	46.6	44.0	
治安、犯罪発生の防止	43.4	43.5	42.0	44.5	
騒音、大気汚染など公害の少なさ	27.5	31.7	23.7	19.4	
通勤、通学などの利便性	47.7	45.7	48.9	51.9	
買い物、通院、福祉等の利便性	60.4	57.1	62.1	68.0	
子どもの遊び場、公園など	60.6	61.1	56.6	63.4	
緑、水辺など自然とのふれあい	19.3	21.5	16.0	16.6	
敷地の広さ、日当たりなど	21.3	22.4	19.7	20.0	
まちなみ、景観	31.1	33.8	23.3	31.5	
コミュニティ、住民相互の交流	31.6	33.1	28.3	30.5	
福祉など生活支援サービス	42.2	44.4	41.5	36.6	
子育て支援サービス	44.0	45.2	39.3	45.4	

(不満率は「多少不満」または「不満」と答えた人)

周辺環境の各要素に対する不満率を住宅の所有関係別にみると、持ち家は、全体と概ね同様の傾向となっています。

借家については、公的借家で「火災、地震に対する安全性」「子育て支援サービス」、民間借家で「敷地やまわりに段差がない」「道路の歩行時の安全性」「福祉など生活支援サービス」などに対する不満率が高くなっています。

図 周辺環境の各要素に対する不満率



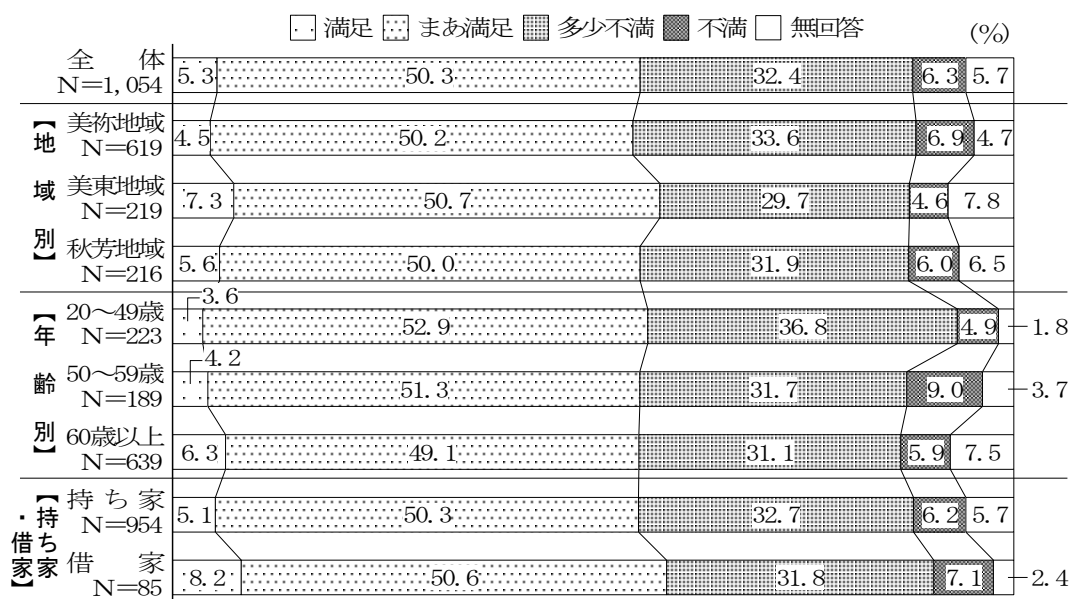
(不満率は「多少不満」または「不満」と答えた人)

(ウ) 周辺環境についての総合的な評価

周辺環境についての総合的な評価は、「満足」または「まあ満足」と答えた人の割合が55.6%、不満率は38.7%で、満足している人の割合が高くなっています。

地域別、回答者の年齢別、持ち家・借家別にみても、概ね同様の結果となっています。

図 周辺環境についての総合的な評価



(I) 周辺環境について重要だと思う要素

周辺環境について重要だと思う要素は、「買い物、通院、福祉等の利便性」をあげた人の割合が43.9%で最も高く、次いで「水害、がけくずれに対する安全性」36.6%、「火災、地震に対する安全性」36.1%などの順となっています。

地域別にみると、各地域とも「火災、地震に対する安全性」「水害、がけくずれに対する安全性」「買い物、通院、福祉等の利便性」などをあげた人の割合が高いほか、美東地域で「通勤、通学などの利便性」、秋芳地域で「福祉など生活支援サービス」をあげた人の割合が、他地域に比べて高くなっています。

図 周辺環境について重要だと思う要素（複数回答、回答数3つまで）



(4) 住宅の改善意向等について

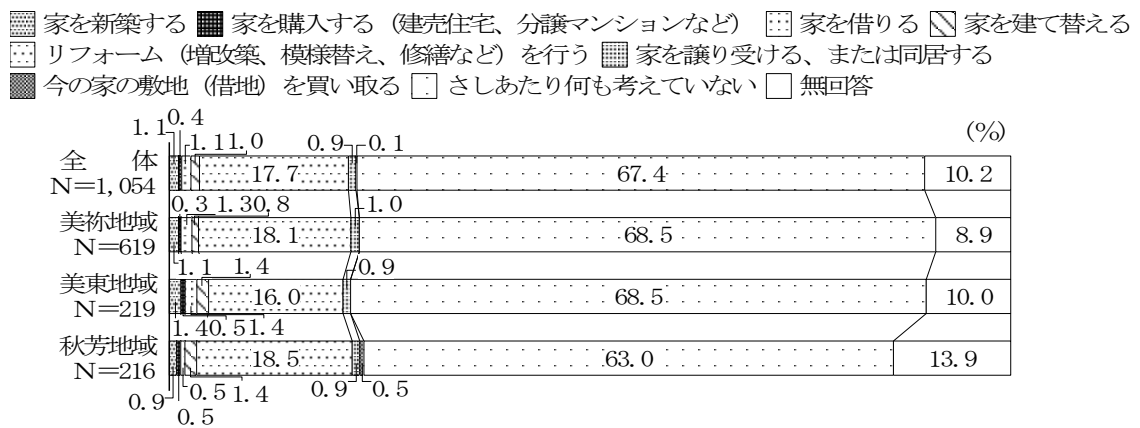
ア 住宅の住み替え・改善意向

(7) 住み替え・改善意向の有無

住宅の住み替え・改善意向については、「さしあたり何も考えていない」と答えた人の割合が67.4%で最も高く、次いで、「リフォーム（増改築、模様替え、修繕など）を行う」が17.7%などとなっています。

また、家を新築、購入、借りるなど住み替えを考えている人の割合は合わせて2.6%と低くなっています。

図 住宅の住み替え・改善意向

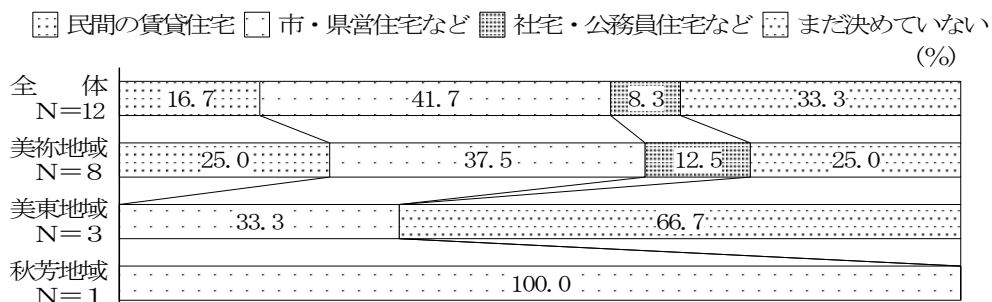


(イ) 住み替えに関する意向（家を購入する、借りると答えた人）

「家を購入する」と答えた人（4人）の購入する住宅の種類は、「一戸建住宅」が2人、「分譲マンション」が1人、「まだ決めていない」が1人となっています。

また、「家を借りる」と答えた人の借りる住宅の種類は、「市・県営住宅など」が41.7%、「民間の賃貸住宅」が16.7%、「まだ決めていない」が33.3%などとなっています。

図 住み替え先として考えている住宅の種類

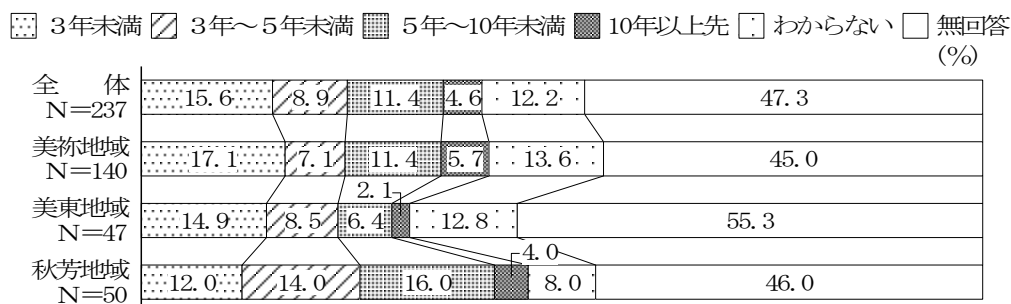


（「住宅の住み替え・改善の意向」で「家を借りる」と答えた人）

イ 住み替え・改善を行う時期

住み替え・改善を行う時期は、「3年未満」と答えた人の割合が15.6%で最も高く、次いで「わからない」12.2%、「5年～10年未満」11.4%などの順となっています。

図 住み替え・改善を行う時期



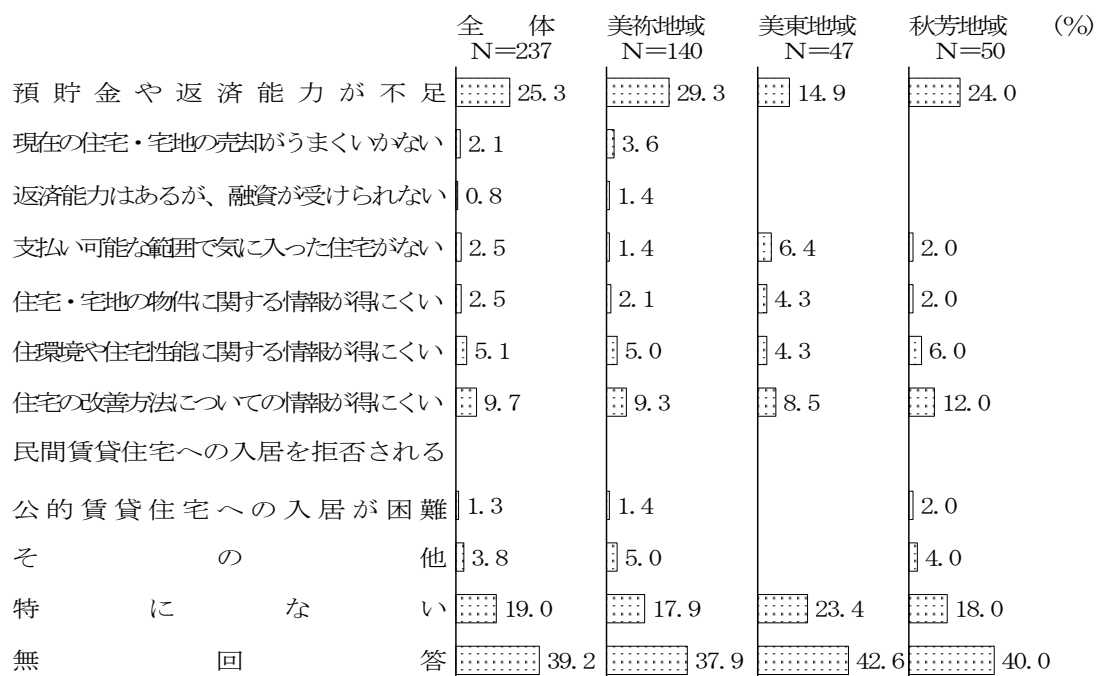
(「住宅の住み替え・改善の意向」で「家を新築する」～「今の家の敷地(借地)を買い取る」と答えた人)

ウ 住み替え・改善の実現上の問題点

住み替え・改善の実現上の問題点として、「預貯金や返済能力が不足」をあげた人の割合が25.3%で最も高くなっています。

そのほか、「特にない」19.0%、「住宅の改善方法についての情報が得にくい」9.7%などの割合が高くなっています。

図 住み替え・改善の実現上の問題点 (複数回答、回答数2つまで)



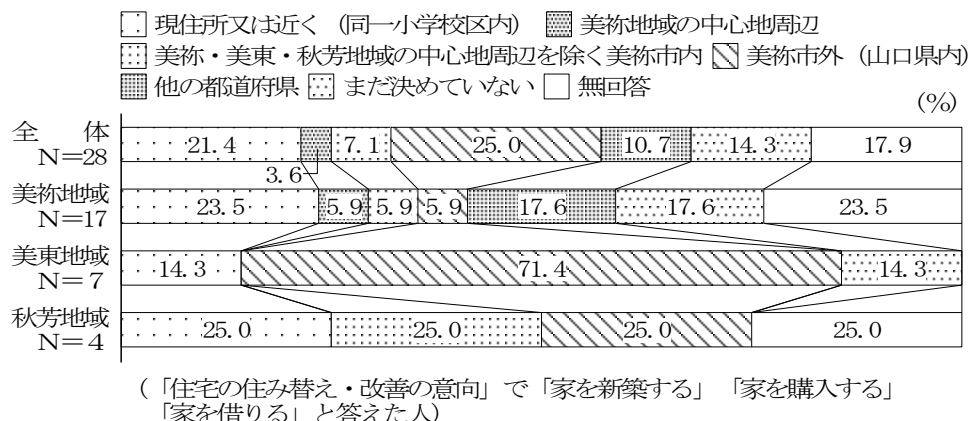
(「住宅の住み替え・改善の意向」で「家を新築する」～「今の家の敷地(借地)を買い取る」と答えた人)

エ 住み替え先に関する意向（家を新築、購入、借りると答えた人）

住み替え先に関する意向は、「美祢市外（山口県内）」と答えた人の割合が25.0%で最も高く、次いで、「現住所又は近く（同一小学校区内）」21.4%、「まだ決めていない」14.3%などの順となっています。

美祢市内と答えた人の割合は合わせて32.1%、美祢市外（他の都道府県含む）は35.7%となっています。

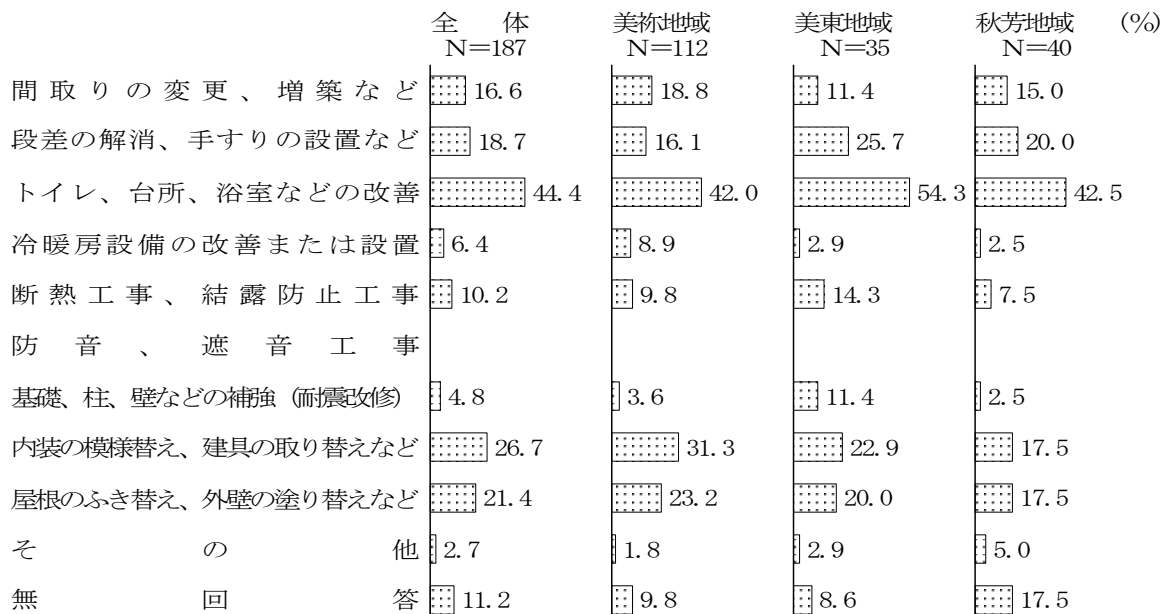
図 住み替え先に関する意向



オ リフォームの内容に関する意向（リフォームを行うと答えた人）

リフォームの内容は、「トイレ、台所、浴室などの改善」(44.4%)、「内装の模様替え、建具の取り替えなど」(26.7%)、「屋根のふき替え、外壁の塗り替えなど」(21.4%)などをあげた人の割合が高くなっています。

図 リフォームの内容に関する意向（複数回答、回答数2つまで）

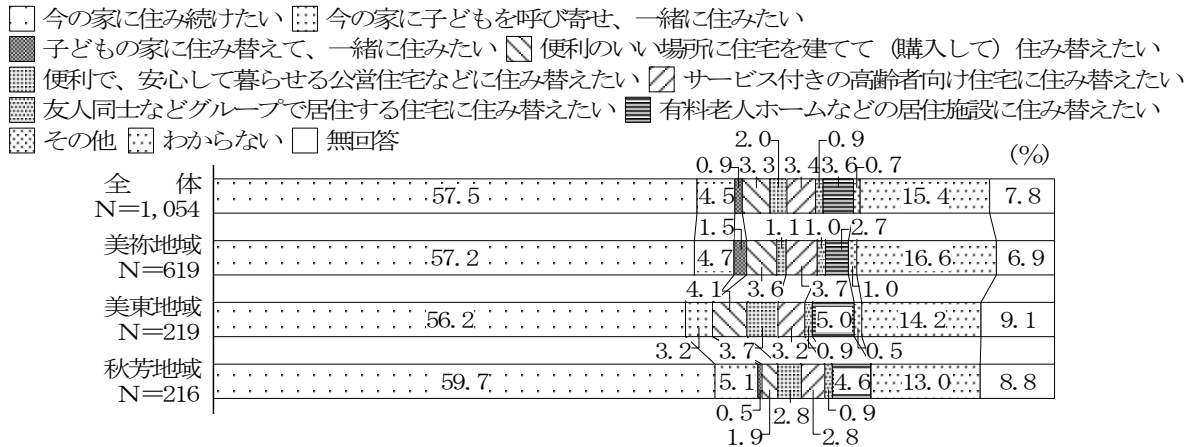


(5) 高齢期の住まい方

ア 高齢期の住まい方

高齢期（老後）の住まい方は、「今の家に住み続けたい」と答えた人の割合が57.5%で最も高く、次いで「わからない」15.4%、「今の家に子どもを呼び寄せ、一緒に住みたい」4.5%などの順となっています。

図 高齢期（老後）の住まい方に関する意向

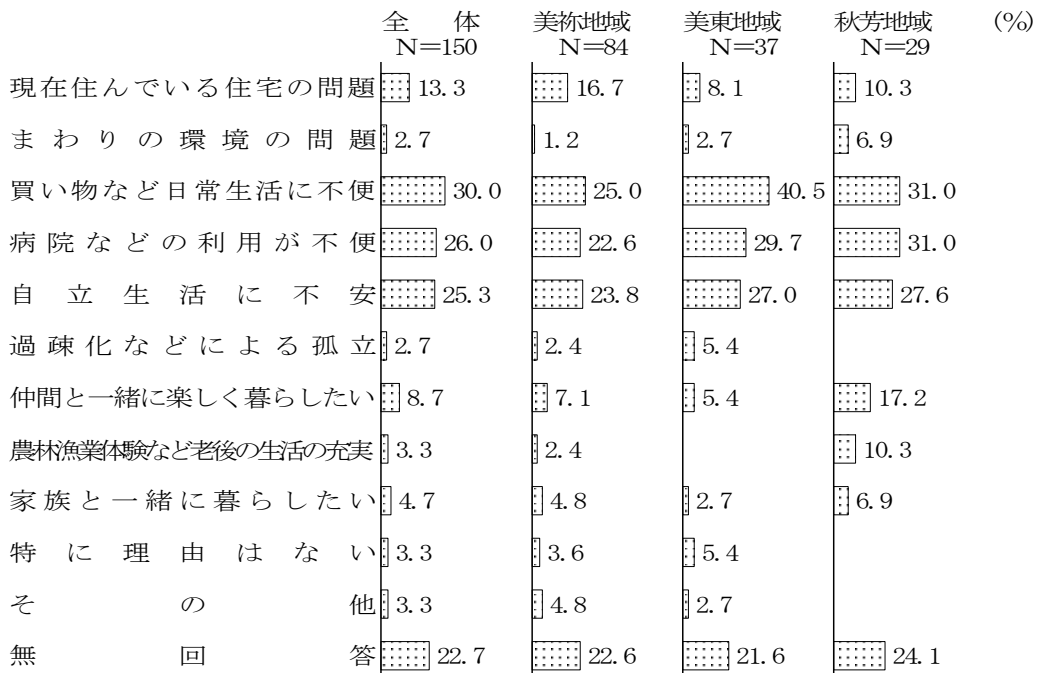


イ 高齢期に住み替えを考える理由（高齢期に住み替え意向のある人）

高齢期に住み替え意向のある人の住み替えを考える理由は、「買い物など日常生活に不便」(30.0%)、「病院などの利用が不便」(26.0%)、「自立生活に不安」(25.3%)、「現在住んでいる住宅の問題」(13.3%)などをあげた人の割合が高くなっています。

地域別にみると、全体であげられた項目のほか、美祢地域で「現在住んでいる住宅の問題」、秋芳地域で「仲間と一緒に暮らしたい」「農林漁業体験など老後の生活の充実」をあげた人の割合が高くなっています。

図 住み替えを考える理由（複数回答、回答数2つまで）



（「高齢期（老後）の住まい方に関する意向」で「子どもの家に住み替えて、一緒に住みたい」～「有料老人ホームなどの居住施設に住み替えたい」と答えた人）

(6) 子育てに関わる住まい、周辺環境について

ア 18歳未満の子どもの有無

18歳未満の子どもがいる世帯の割合は23.2%となっています。

図 18歳未満の子どもの有無

	小学校就学前の子どものみ	長子が小学生	長子が中学生	長子が中学校を卒業した子ども (18歳未満)	いない	無回答 (%)
全 体 N=1,054	4.8	6.4	5.0	7.0	69.7	7.0
美祢地域 N=619	4.5	7.4	5.3	6.5	70.4	5.8
美東地域 N=219	5.0	4.6	5.0	8.2	68.0	9.1
秋芳地域 N=216	5.6	5.1	4.2	7.4	69.4	8.3

イ 子育てを行う上での問題点

子育てを行う上での住まいや周辺環境の問題点としては、「小児科など医療機関の利用が不便」をあげた人の割合が29.4%で最も高く、次いで「子どもの遊び場、公園などが少ない」19.4%、「まわりの道路の歩行時の安全性」16.6%、「幼稚園・小学校などの利用が不便」14.7%、「住宅および住宅のまわりの防犯性」9.5%、「住宅の狭さ、間取り」9.0%などの順となっています。

地域別にみると、各地域とも「小児科など医療機関の利用が不便」をあげた人の割合が高いほか、美祢地域で「住宅の狭さ、間取り」「子どもの遊び場、公園などが少ない」「まわりの道路の歩行時の安全性」、美東地域で「住宅および住宅のまわりの防犯性」、美東地域、秋芳地域で「幼稚園・小学校などの利用が不便」などをあげた人の割合が高くなっています。

図 子育てを行う上での住まいや周辺環境の問題点 (複数回答、回答数3つまで)

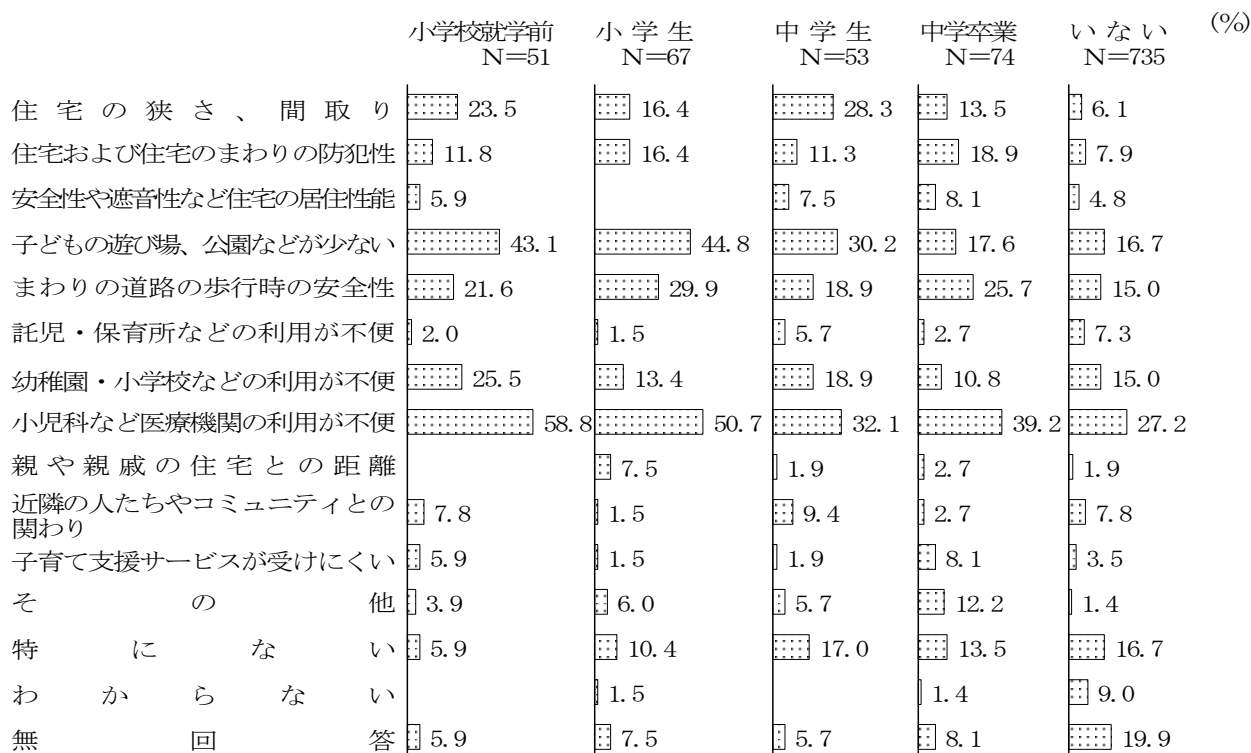
	全 体 N=1,054	美祢地域 N=619	美東地域 N=219	秋芳地域 N=216	(%)
住宅の狭さ、間取り	9.0	10.2	7.8	6.9	
住宅および住宅のまわりの防犯性	9.5	9.9	11.4	6.5	
安全性や遮音性など住宅の居住性能	4.6	4.2	4.6	5.6	
子どもの遊び場、公園などが少ない	19.4	20.7	15.5	19.9	
まわりの道路の歩行時の安全性	16.6	18.1	13.7	15.3	
託児・保育所などの利用が不便	5.8	4.7	7.3	7.4	
幼稚園・小学校などの利用が不便	14.7	13.4	16.0	17.1	
小児科など医療機関の利用が不便	29.4	27.0	30.6	35.2	
親や親戚の住宅との距離	2.1	2.1	1.8	2.3	
近隣の人たちやコミュニティとの関わり	6.7	6.8	5.5	7.9	
子育て支援サービスが受けにくい	3.5	3.7	3.7	2.8	
その他	2.7	2.4	3.7	2.3	
特にない	14.6	16.2	12.8	12.0	
わからない	6.5	7.1	7.3	4.2	
無回答	21.2	19.4	23.3	24.1	

子育てを行う上での問題点を長子の年齢別にみると、いずれも「小児科など医療機関の利用が不便」をあげた人の割合が最も高くなっています。長子が中学生までの世帯では「子どもの遊び場、公園などが少ない」がこれに次いでいます。

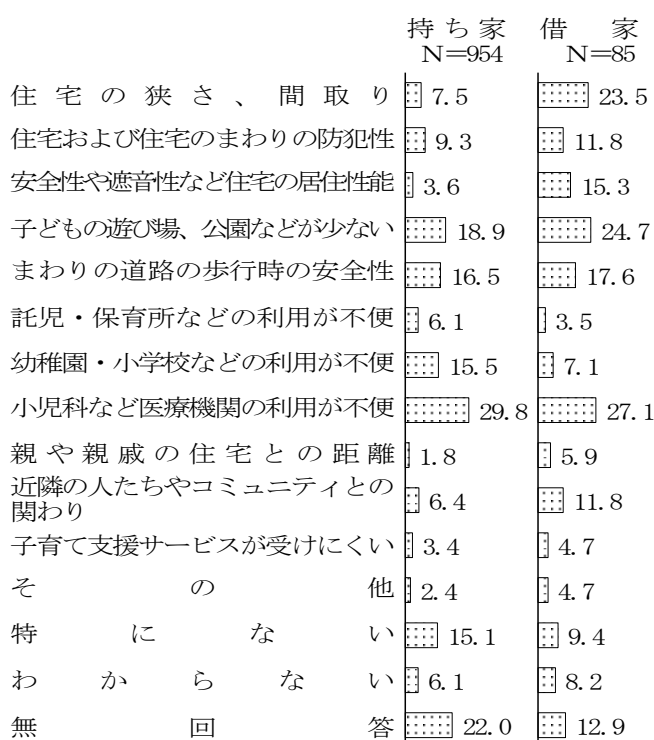
このほか、長子が小学校就学前、中学生の世帯では「住宅の狭さ、間取り」、長子が小学生の世帯では「まわりの道路の歩行時の安全性」、長子が中学卒業の世帯では「住宅および住宅のまわりの防犯性」などをあげた人の割合が高くなっています。

持ち家・借家別にみると、借家で「小児科など医療機関の利用が不便」「子どもの遊び場、公園などが少ない」のほか、「住宅の狭さ、間取り」をあげた人の割合が高くなっています。

図 子育てを行う上での住まいや周辺環境の問題点（複数回答、回答数3つまで）



注：子どもの年齢別項目は、長子の子どもの年齢



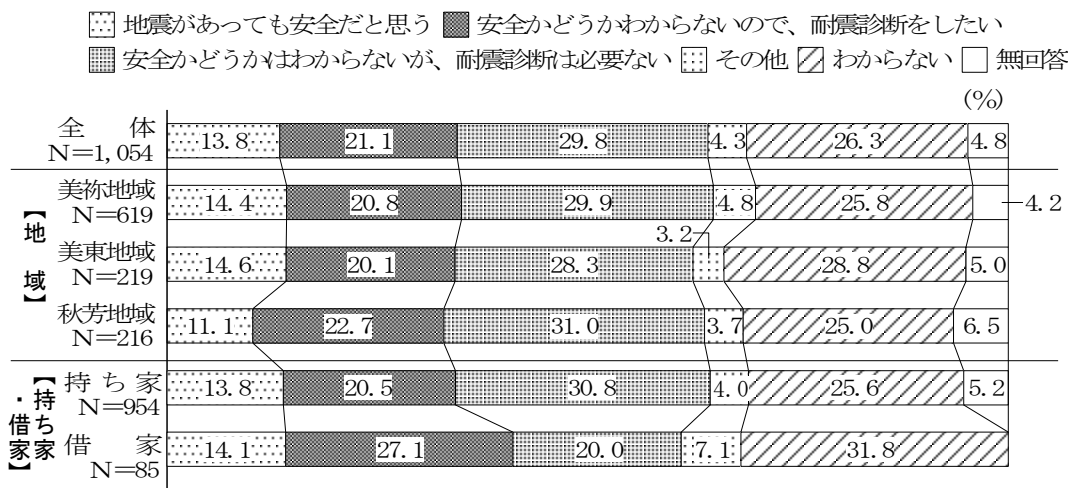
(7) 住宅の耐震性について

ア 住宅の耐震性に関する意識

現在の住宅の耐震性に関する意識については、「安全かどうかはわからないが、耐震診断は必要ない」と答えた人の割合が29.8%で最も高く、次いで「わからない」26.3%、「安全かどうかわからないので、耐震診断をしたい」21.1%、「地震があっても安全だと思う」13.8%などとなっています。

また、「安全かどうかわからない」「わからない」と答えた人は合わせて77.2%、持ち家・借家別には、持ち家で76.9%、借家で78.9%となっています。

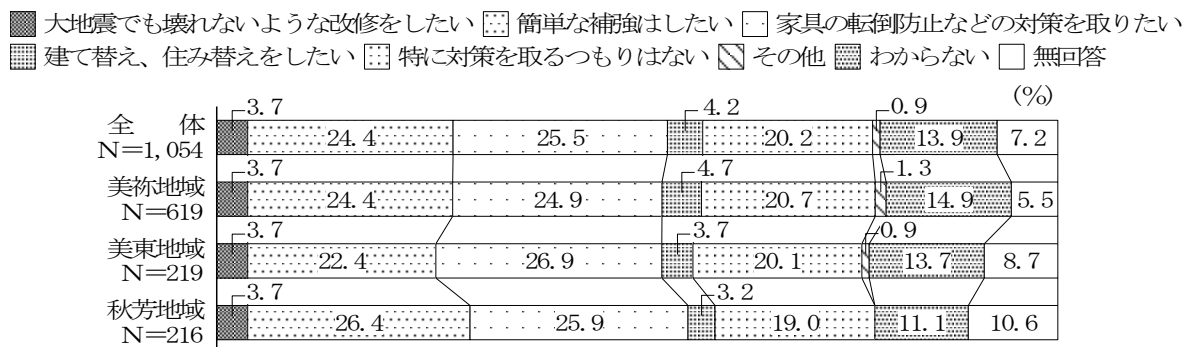
図 現在の住宅の耐震性に関する意識



イ 耐震性の不足を感じた場合の対策

現在の住宅の耐震性が不足していると感じた場合の対策としては、「家具の転倒防止などの対策を取りたい」と答えた人の割合が25.5%で最も高く、次いで「簡単な補強はしたい」24.4%、「特に対策を取るつもりはない」20.2%、「わからない」13.9%などとなっており、何らかの対策を講じたいと考えている人は57.8%となっています。

図 耐震性の不足を感じた場合の対策に関する意向

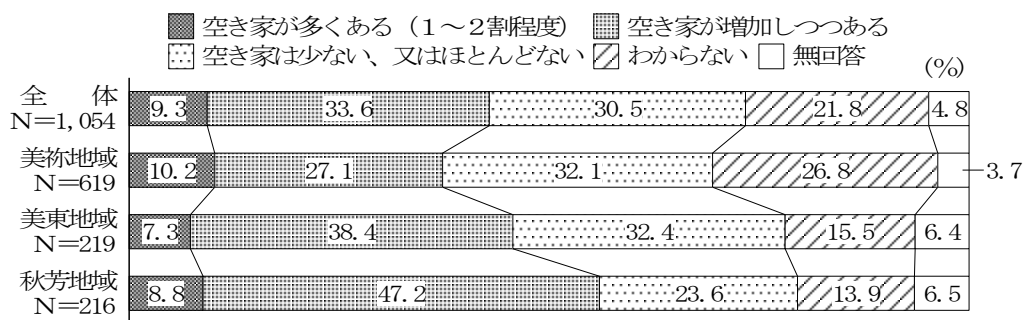


(8) 空き家の状況と活用方法

ア 周辺の空き家の状況

周辺の空き家の状況は、「空き家が多くある（1～2割程度）」と答えた人の割合が9.3%、「空き家が増加しつつある」33.6%、「空き家は少ない、又はほとんどない」30.5%、「わからない」21.8%となっており、「空き家が多い」「増加しつつある」を合わせた割合は、42.9%となっています。

図 周辺の空き家の状況

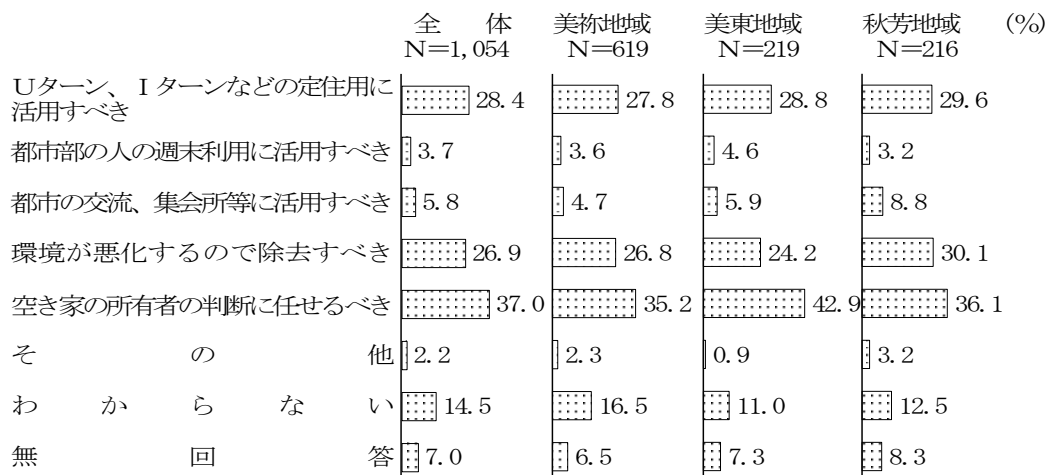


イ 周辺の空き家の活用に関する意向

周辺の空き家の活用に関する意向については、「空き家の所有者の判断に任せるべき」と答えた人の割合が37.0%で最も高くなっています。

そのほか、「Uターン、Iターンなどの定住用に活用すべき」（28.4%）、「環境が悪化するので除却すべき」（26.9%）などをあげた人の割合が高くなっています。

図 周辺の空き家の活用に関する意向（複数回答、回答数2つまで）

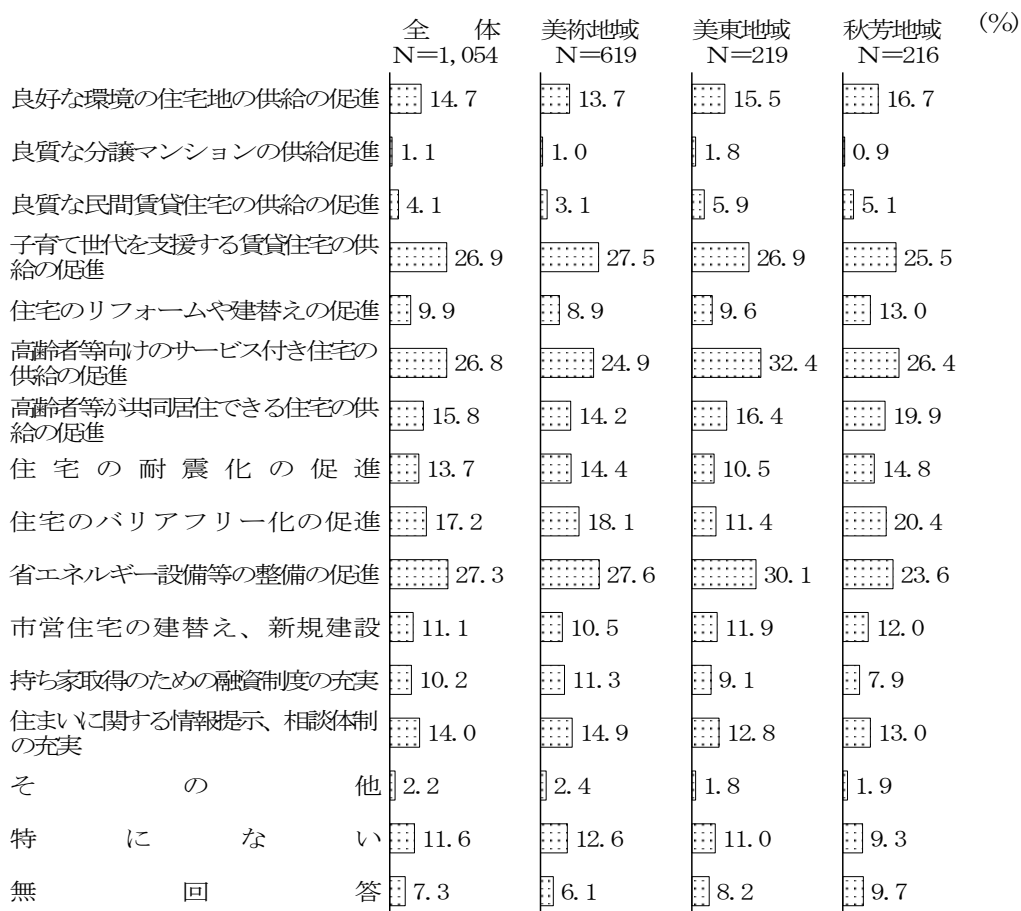


(9) 今後の住宅施策に関する意向

今後の住宅施策に関する意向は、全体では「省エネルギー設備等の整備の促進」をあげた人の割合が27.3%で最も高く、次いで「子育て世代を支援する賃貸住宅の供給の促進」26.9%、「高齢者等向けのサービス付き住宅の供給の促進」26.8%、「住宅のバリアフリー化の促進」17.2%、「高齢者等が共同居住できる住宅の供給の促進」15.8%などの割合が高くなっています。

地域別にみると、各地域とも、「子育て世代を支援する賃貸住宅の供給の促進」「高齢者等向けのサービス付き住宅の供給の促進」「省エネルギー設備等の整備の促進」をあげた人の割合が高いほか、美東地域、秋芳地域で「良好な環境の住宅地の供給の促進」、秋芳地域で「高齢者等が共同居住できる住宅の供給の促進」、美祢地域、秋芳地域で「住宅のバリアフリー化の促進」などをあげた人の割合が高くなっています。

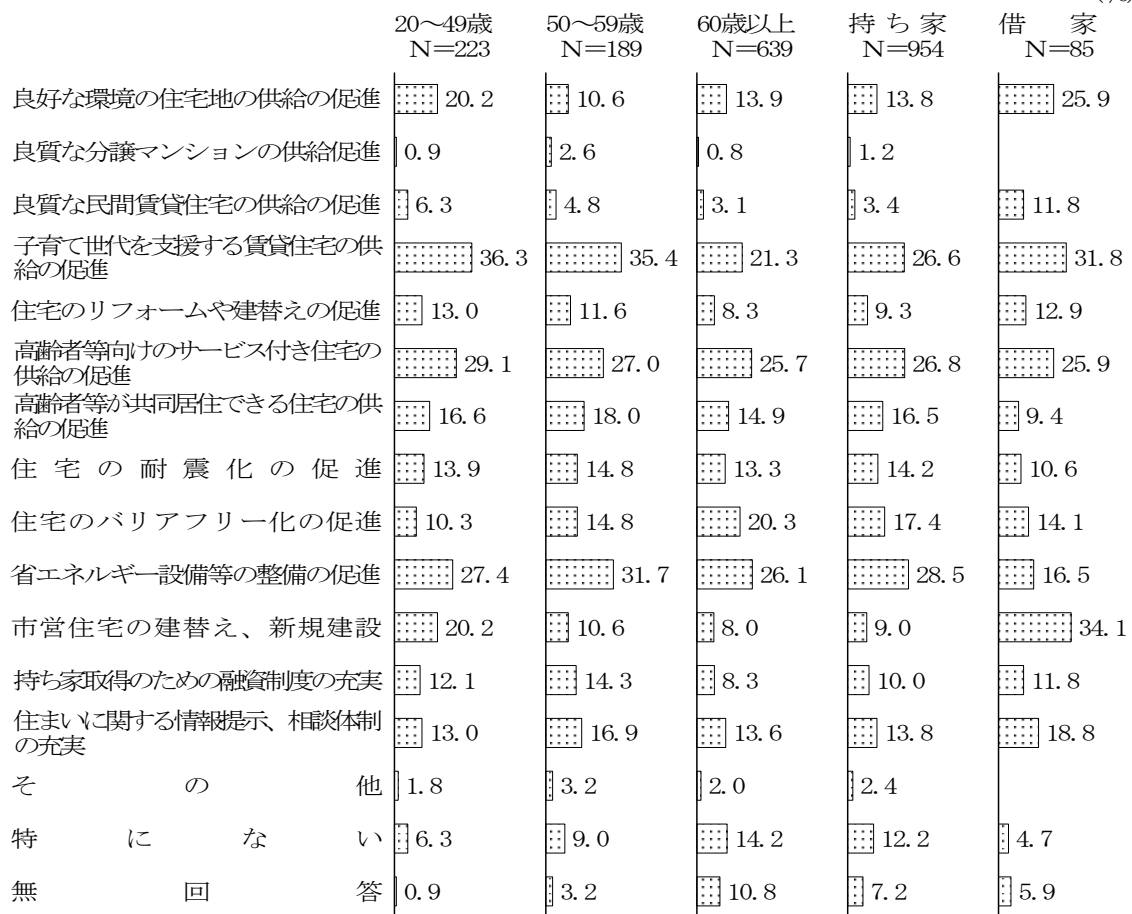
図 今後の住宅施策に関する意向（複数回答、回答数3つまで）



今後の住宅施策に関する意向を回答者の年齢別にみると、各年齢層とも「子育て世代を支援する賃貸住宅の供給の促進」「高齢者等向けのサービス付き住宅の供給の促進」「省エネルギー設備等の整備の促進」をあげた人の割合が高いほか、20～49歳では「良好な環境の住宅地の供給の促進」「市営住宅の建替え、新規建設」、50～59歳で「高齢者等が共同居住できる住宅の供給の促進」、60歳以上で「住宅のバリアフリー化の促進」をあげた人の割合が高くなっています。

持ち家・借家別にみると、持ち家は全体と概ね同様の傾向、借家では「子育て世代を支援する賃貸住宅の供給の促進」「高齢者等向けのサービス付き住宅の供給の促進」のほか、「良好な環境の住宅地の供給の促進」「市営住宅の建替え、新規建設」「住まいに関する情報提示、相談体制の充実」をあげた人の割合が高くなっています。

図 今後の住宅施策に関する意向（複数回答、回答数3つまで） (%)



2 調査結果のまとめ

調査結果を要約し、配慮事項等をまとめると、次のとおりです。

表 調査結果の要約と配慮事項等

(1/2)

項目	調査結果の要約	配慮事項等
回答者の属性	<ul style="list-style-type: none"> ・男性約45%、女性約55% ・49歳以下約21%、60歳以上約61% ・高齢夫婦23%、親と子と孫の三世代約21%など 	<ul style="list-style-type: none"> ・回答者は高齢者が多く、高齢者の意識・意向が比較的強く反映されていることに配慮する必要がある。
住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・持ち家（一戸建・長屋建）が約91% ・規模の大きい住宅が多い。 ・手すりが設置されている住宅は約46%で、設置箇所は、トイレ、浴室、階段が多い。 ・屋内の段差解消がなされている住宅は約21% ・手すり設置、段差解消のどちらにも該当しない住宅は約40% ・省エネルギー設備が設置されている住宅は約41%、備えていないのは約53% 	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりある住まいを維持する必要がある。 ・屋内の段差解消率が低く、住宅のバリアフリー化を促進するための方策を検討する必要がある。 ・省エネルギー設備の普及を図る必要がある。
住宅に対する評価	<ul style="list-style-type: none"> ・不満率は「地震、台風時の安全性」「防犯性」「傷みの少なさ」「断熱性や気密性」「省エネルギー対応」「段差解消などの配慮」の要素で5割を超えて高い。 ・各地域においても、同様の要素で不満率が高い。 ・公的借家、民間借家で不満率の高い要素が多い。 ・総合的評価は、満足約56%、不満約39%で、満足している人の割合が高い。 ・住宅について重要な要素は「地震、台風時の安全性」「省エネルギー対応」「段差解消などの配慮」をあげた人の割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害、犯罪などからの安全性の確保、高齢者、障害者等の暮らしやすさ、省エネルギー対策等について、配慮する必要がある。 ・公的借家、民間借家の不満率低減のための施策を検討する必要がある。
周辺環境に対する評価	<ul style="list-style-type: none"> ・不満率は「敷地やまわりに段差がない」「買い物、通院、福祉等の利便性」「子どもの遊び場、公園など」の要素で5割を超えて高い。 ・地域により不満率の高い要素が異なる。 ・総合的評価は、満足約56%、不満約39%で、満足している人の割合が高い。 ・周辺環境について重要な要素は「火災、地震に対する安全性」「水害、がけくずれに対する安全性」「買い物、通院、福祉等の利便性」をあげた人の割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に対する不満率を低減させるための対策について検討する必要がある。 ・地域課題に対応した周辺環境の改善に配慮する必要がある。
住宅の改善意向等について	<ul style="list-style-type: none"> ・家を新築、購入、借りるなどの住み替え意向のある人は約3%と低い、住み替え先は、市内が約32%、市外が約36%となっている。 ・リフォームを考えている人は約18%で、その内容は「トイレ、台所、浴室などの改善」が約44%で最も高い。 ・住み替え・改善の実現上の問題点は「預貯金や返済能力が不足」をあげた人の割合が約25%と高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・定住性を高めるための方策について検討する必要がある。 ・適切なリフォームが行われるように配慮する必要がある。 ・住み替え・改善の実現上の問題に対応した支援策を検討する必要がある。
高齢期の住まい方	<ul style="list-style-type: none"> ・今の家に住み続けたいと答えた人が約58% ・住み替えを考える理由は「買い物など日常生活に不便」「病院などの利用が不便」「自立生活に不安」「現在住んでいる住宅の問題」などをあげた人の割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢期にも安全に暮らせるよう、バリアフリー化等に関する情報提供の充実、支援策を検討する必要がある。 ・高齢期の住み替えニーズに対応した住宅の供給、周辺環境の整備、改善に配慮する必要がある。

表 調査結果の要約と配慮事項等

(2/2)

項目	調査結果の要約	主な問題点と配慮事項
子育てに関わる住まい・周辺環境について	<ul style="list-style-type: none"> 子育てを行う上での問題点は「小児科など医療機関の利用が不便」「子どもの遊び場、公園などが少ない」「まわりの道路の歩行時の安全性」「幼稚園・小学校などの利用が不便」などの割合が高い。 長子が小学校就学前、中学生の世帯、借家で「住宅の狭さ、間取り」をあげた人の割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 子育てを支援するため、利便性の向上、子どもの遊び場の確保、道路の安全性の確保など、周辺環境の整備、改善に配慮する必要がある。 ライフステージに応じた住宅ストックの形成に配慮する必要がある。 子育て世帯のニーズに対応した借家の整備等を検討する必要がある。
住宅の耐震性について	<ul style="list-style-type: none"> 「地震があっても安全」約14%、「耐震診断は必要ない」約30%、「耐震診断をしたい」約21% 「安全かどうかわからない」「わからない」と答えた人は、合わせて約77% 耐震性の不足を感じた場合、何らかの対策を講じたいと考えている人は約58% 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の耐震性、安全性を居住者が容易に確認できる方策を検討する必要がある。 耐震性を確保するための支援策を検討する必要がある。
空き家の状況と活用方法	<ul style="list-style-type: none"> 「空き家が多い」約9%、「増加しつつある」約34% 空き家の活用については「所有者に任せるべき」約37%、「定住用に活用すべき」約28%、「除却すべき」約27% 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の増加に配慮する必要がある。 空き家の除却対策を検討する必要がある。 市の「空き家等情報バンク制度」の周知を図る必要がある。
今後の住宅施策に関する意向	<ul style="list-style-type: none"> 全体では、「省エネルギー設備等の整備の促進」「子育て世代を支援する賃貸住宅の供給の促進」「高齢者等向けのサービス付き住宅の供給の促進」がそれぞれ約27%と高い。 上記項目のほか、子育て世代で「良好な環境の住宅地の供給の促進」「市営住宅の建替え、新規建設」の割合が高い。 借家で「良好な環境の住宅地の供給の促進」「市営住宅の建替え、新規建設」「住まいに関する情報提示、相談体制の充実」の割合が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー対策、子育て世代、高齢者等の住宅対策などを展開する必要がある。 子育て世代のニーズに対応した住宅施策を講じる必要がある。 住まいに関する情報提供、相談体制の充実に図る必要がある。

第3章 住宅施策の課題

1 上位計画、関連計画（住宅関連事項）の把握

本計画に係る上位計画、関連計画として以下のものを取り上げ、住宅関連事項の把握を行いました。

- ① 住生活基本計画（全国計画）
- ② 山口県住宅マスタープラン～山口県住生活基本計画～（山口県計画）
- ③ 第一次美祢市総合計画
- ④ 美祢市高齢者保健福祉計画・第5期介護保険事業計画
- ⑤ 美祢市障害者計画、美祢市障害福祉計画（第3期）
- ⑥ 美祢市次世代育成支援行動計画（後期計画）

これら計画の概要を示すと以下ようになります。

表 上位計画、関連計画の概要

(1/4)

計画名 策定時期・主体	計画期間	計画の概要
住生活基本計画 （全国計画） 平成23年3月15日 閣議決定	平成23～ 32年度	<p><視点></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ストック重視の施策展開 ○市場重視の施策展開 ○効果的・効率的な施策展開 ○他分野との連携による総合的な施策展開 ○地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開 <p><目標と基本的な施策></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 <ol style="list-style-type: none"> ① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・建築規制の的確な運用 ・耐震診断、耐震改修、建替え等の促進、密集市街地の整備の促進 ・宅地耐震化、浸水、土砂災害、津波・高潮等の対策の推進 など ② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給の促進 ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設設置の促進 など ③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 <ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅の省エネ基準への適合義務化 ・既存住宅の省エネリフォームの促進 など ④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化の促進 ・都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等の促進 ・景観、建築物に関する規制誘導手法が活用されるための支援、普及啓発、面整備事業の促進 など 2 住宅の適正な管理及び再生 <ul style="list-style-type: none"> ・適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備、分譲マンションの再生促進 ・民間賃貸住宅の合理的かつ適正な維持管理の促進 など 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 <ol style="list-style-type: none"> ① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅や住宅・宅地関連事業者に関する情報提供の促進 ・住宅取引に関するルールの徹底化 ・既存住宅の長期優良住宅認定に必要な評価手法の整備等 ・田園居住や二地域居住等の実現に向けた情報提供の促進 など ② 将来にわたり活用される良質なストックの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の普及、良質な住宅ストックの形成の促進 ・地域の気候・風土等に応じた良質な住宅の供給の促進 ・地域材を活用した木造住宅の生産体制の整備 など

表 上位計画、関連計画の概要

計画名 策定時期・主体	計画期間	計画の概要
住生活基本計画 (全国計画) (続き)	平成23～ 32年度	③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消 ・住宅金融市場の整備、税制上の措置 ・既存ストックの活用による高齢者等向けの賃貸住宅の供給 ・住み替え支援 ・空家の有効活用等の促進 など 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ・低額所得者等に対する公平かつ的確な公営住宅の供給 ・災害時の復興のために必要な住宅の供給 ・住宅のバリアフリー化 ・公的賃貸住宅等と福祉施設の一体的整備 など
山口県住宅マスタープラン～山口県住生活基本計画～ 平成19年3月 山口県	平成18～ 27年度	<基本目標> 住み良さ実感！住生活 やまぐち <基本方針（施策の柱）> 1 質の高い住空間で快適に住まう ・災害に強い住宅の普及（住宅の耐震化、防災性能の向上 等） ・リフォームの促進 ・省エネ化、省CO ₂ 化 など 2 個性豊かな地域の中で住まう ・伝統的なまちなみの保全 ・街なか居住の推進 ・地場産材の利用 など 3 ニーズに合った住宅に住まう ・住宅性能表示制度等の活用促進 ・住宅に係る相談窓口等の充実 ・円滑な住み替えの促進や空家活用の仕組みづくり ・子育て世帯に対する支援 ・二地域居住やU J I ターンの促進 など 4 誰もが安心して住まう ・公営住宅の供給、多様な供給手法の活用 ・高齢者向け賃貸住宅の供給 ・公営住宅の供給の目標量の設定 など <重点プロジェクト> ① 住まいの安心度UPプロジェクト ② 安心子育て住環境推進プロジェクト ③ 地域魅力UP・らくらく住替え支援プロジェクト ④ 環境にやさしい住まい方推進プロジェクト ⑤ 公的賃貸住宅の適切な供給・活用

表 上位計画、関連計画の概要

計画名 策定時期・主体	計画期間	計画の概要
<p>山口県 住生活基本計画</p> <p>平成24年 3月 山口県</p>	<p>平成23～ 32年度</p>	<p><施策展開の基本的な方針></p> <p>(1) ストック重視の施策展開 (2) 住宅市場重視の施策展開 (3) 効果的・効率的な施策展開 (4) 関連する分野との連携による施策展開 (5) 地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開</p> <p><目標及び基本的な施策></p> <p>目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築</p> <p>① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ③ 低炭素社会に向けた住まいの整備 ④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成</p> <p>目標2 住宅の適正な管理</p> <p>目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の整備</p> <p>① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ② 将来にわたり活用される良質なストックの形成 ③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と住宅ストックのミスマッチの解消</p> <p>目標4 公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上</p>
<p>第一次 美祢市総合計画</p> <p>平成22年 3月 美祢市</p>	<p>基本構想 平成22～ 31年度</p> <p>基本計画 平成22～ 26年度</p>	<p><新しいまちづくりの目標></p> <p>基本理念：市民が「夢・希望・誇り」をもって暮らす交流拠点都市 美祢市 将来像：自然と調和し、潤いと活力にみちたやすらぎと交流の郷 ～太古のロマンに抱かれ、夢をはぐくむまちづくり～</p> <p>基本目標：① 安全・安心の確保 ② 観光交流の促進 ③ 産業の振興 ④ ひとの育成 ⑤ 行財政運営の強化</p> <p><将来目標人口> 30,000人（平成31年）</p> <p><基本計画（住宅関連事項）></p> <p>第1章 安全・安心の確保</p> <p>03-誰もが安心して住める、やすらぎのあるまちづくり</p> <p>1-住環境の整備と定住促進 (目標指標)</p> <p>・住環境の整備と定住促進に対する満足度（市民意識調査結果） 15.0%（H20）→20.0%（H26）</p> <p>・UJIターン受入人数（H20以降累計） 19人（H20）→133人（H26）</p> <p>(具体施策の展開)</p> <p>○住環境の整備</p> <p>・住生活基本計画の策定</p> <p>○定住施策の推進</p> <p>・地域定住促進事業 ・UJIターン促進事業 ・空き家・空き農地活用事業</p> <p>○公営住宅などの整備</p> <p>・公営住宅等整備事業 ・老朽住宅解体事業 ・高齢者向け優良賃貸住宅事業</p>

表 上位計画、関連計画の概要

計画名 策定時期・主体	計画期間	計画の概要
<p>美祢市高齢者保健福祉計画・第5期介護保険事業計画</p> <p>平成24年3月 美祢市</p>	<p>平成24～ 26年度</p>	<p><計画の基本方針></p> <p>基本理念：高齢者が潤いと活力にみち、安心して暮らせるまち美祢</p> <p>基本目標：① 高齢者が活躍できる地域づくりの推進 ② 生涯にわたる健康づくり及び介護予防の推進 ③ 継続した地域生活を支える環境の整備 ④ 安心して暮らせるまちづくりの推進</p> <p><計画の具体的取り組み></p> <p>基本目標③－3 高齢者福祉サービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修支援事業（介護保険で行う場合に必要理由書作成業務に対する支援）の実施 <p>基本目標④－3 高齢者にやさしいまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設、市民が利用する施設のバリアフリー化 ・高齢者向け住宅、ケアハウス等の適正な整備 ・交通安全施設の整備の推進 ・広報・啓発活動の強化による市民の防犯意識の高揚、地域の見守り体制づくり ・犯罪被害対策の推進
<p>美祢市障害者計画</p> <p>平成21年3月 美祢市</p>	<p>平成21～ 24年度</p>	<p><計画の基本目標></p> <p>基本目標：障害のある人が 住み慣れた地域で生活できる まちづくり (障害福祉計画－障害の有無にかかわらず すべての人が 住み慣れた地域で生活できる まちづくり)</p> <p>基本方針：① 住み慣れた地域で生活できるサービスの充実 ② 福祉人材の養成 ③ 就労・社会参加への支援 ④ 住み慣れた地域の暮らしへの支援</p>
<p>美祢市障害福祉計画（第3期）</p> <p>平成24年3月 美祢市</p>	<p>平成24～ 26年度</p>	<p><具体的な取り組み></p> <p>1 障害福祉サービスの推進</p> <p>(4) 住み慣れた地域の暮らしへの支援</p> <p>－④ 障害のある人に配慮したまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の入口段差解消、点字ブロック等の整備等 ・災害時における情報提供体制の整備
<p>美祢市次世代育成支援行動計画（後期計画）</p> <p>平成22年3月 美祢市</p>	<p>平成22～ 26年度</p>	<p><基本理念></p> <p>みんなで育てよう 笑顔あふれる 美祢の子を</p> <p><基本目標></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 地域における子育ての支援 ② 子どもや母親の健康の確保及び増進 ③ 子どもの心身の健やかな成長に資する教育環境の整備 ④ 子育てを支援する生活環境の整備 ⑤ 職業生活と家庭生活との両立の推進 ⑥ 要保護児童への対応などきめ細かな取組の推進 <p><実施計画（住宅関連事項）></p> <p>基本目標④－施策1 良質な住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅に困窮する世帯の居住を支援するとともに、定住の促進に資するため、子育て世帯のニーズに応じた適切な規模の市営住宅の整備、市営住宅ストックの有効活用等を進める。 <p>(具体的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の整備（計画的な改善・建替え等の推進） ・住宅に関する情報提供（ゆとりある住宅の確保に資する情報提供、相談等の実施）

2 住宅施策の課題

本市の動向と住宅事情等、市民の住宅ニーズ等を踏まえ、住宅施策の課題を整理すると次のとおりです。

① 定住の促進

本市の人口は減少が続いており、特に29歳以下の若い世代の減少が顕著です。

また、市民アンケート調査では、住み替え意向のある人の住み替え先について、市外が市内を上回っています。

このため、関係課等と連携し、若い世代、子育て世帯、U J I ターン者などのニーズに対応した住宅の供給、住宅団地における良質な住宅の供給を促進するとともに、就労の場の確保、情報基盤整備など、定住のための条件整備等を進める必要があります。

② 子育て世帯の居住の支援

本市においては、子どものいる世帯の割合が低下傾向にあり、子育て世帯の居住面積水準も、全体に比べて低い状況にあります。

市民アンケート調査では、子育てを行う上での問題点として、「医療機関の利用が不便」「子どもの遊び場、公園などが不足」をあげた人の割合が高いほか、長子が小学校就学前及び中学生の世帯、借家世帯で「住宅の狭さ、間取り」が高くなっています。

また、今後の住宅施策に関する意向でも、「子育て世代を支援する賃貸住宅の供給の促進」をあげた人の割合が高くなっています。

このため、子育て世代のニーズに対応した賃貸住宅の供給の促進、子育てしやすい居住環境の整備・改善等を進める必要があります。

③ 高齢者、障害者等の居住の支援

本市の高齢化率は約33%と高く、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯、同居世帯の割合も合わせて約58%と高い状況にあります。

一方で、高齢者等のための設備の設置率、住戸内のバリアフリー化率はともに低い状況にあり、市民アンケート調査でも「段差解消などの配慮」に対する不満が強くなっています。

このため、高齢者、障害者等が安心して安全に暮らせるよう、高齢者、障害者等の利用に配慮した設備の設置、バリアフリー化などを進め、高齢者、障害者等の居住を支援する必要があります。

また、高齢単身世帯では、借家に居住する世帯割合が約13%と高くなっており、高齢者向けの良質な借家の供給の促進等を図る必要があります。

④ 良質な持ち家ストックの形成

本市は、持ち家率が約8割と高くなっています。持ち家は規模が大きく、居住面積水準も高いですが、住戸内の段差解消率、アプローチのバリアフリー化率などは低い状況にあります。

また、新耐震基準適用以前に建築された持ち家は約47%を占めますが、耐震診断・耐震工事実施率は低く、建築後概ね40年以上経過した木造持ち家も約28%と高い状況にあります。

市民アンケート調査をみると、持ち家居住者は、「省エネルギー対応」「段差解消などの配慮」「地震、台風時の安全性」などに対する不満が強く、住宅の耐震性に関しても「安全かどうかわからない」「わからない」と答えた人が約8割と高くなっています。

このため、住宅ストックの建替え、適切なリフォームの誘導、省エネルギー化、耐震化の促進などにより、良質な持ち家ストックを形成する必要があります。

⑤ 借家の質の向上

本市の居住面積水準は、全体としては比較的高いですが、借家については、最低居住面積水準未達の割合が高く、居住面積水準は低い状況にあります。

また、市民アンケート調査では、住宅の各要素に対する評価について、公的借家、民間借家で不満率の高い要素が多くなっています。

このため、公営住宅の適切な供給、良質かつ多様な賃貸住宅の供給の誘導等により、借家の質の向上、居住面積水準の向上を図る必要があります。

⑥ 住宅ストックの有効活用

本市においては、空き家率が約16%と高いですが、長期不在などによる空き家（その他の住宅）のうち腐朽・破損のない空き家は、約74%となっています。

市民アンケート調査では、空き家の活用について「定住用に活用すべき」と答えた人の割合が約28%と比較的高くなっていることから、市の「空き家等情報バンク制度」の周知を図るとともに、空き家の有効活用を検討する必要があります。

また、高齢期の住まい方について、約58%が「今の家に住み続けたい」と答えていることから、リフォームの促進、住宅の適切な維持・管理等により、住宅ストックを有効に活用する必要があります。

⑦ 良好な居住環境の形成

来福台をはじめとする計画的に開発された住宅団地については、良質な住宅の供給とあわせて、良好な居住環境の維持、誘導を図る必要があります。

⑧ 市営住宅の適切な維持管理と計画的な整備等

(7) 住宅セーフティネットの機能確保

本市は、市営住宅 836戸を管理し、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障害者等、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、必要な市営住宅数の確保、適切な維持・管理と有効活用により住宅セーフティネット(注)の機能を確保する必要があります。

(イ) 老朽、狭小な市営住宅の整備

市営住宅は、既に耐用年限を経過している住宅が約4割を占めており、住戸専用面積40㎡未満の狭小な住宅が約20%あるなど老朽、狭小な住宅が多く、建替え、改善等により、住宅の質の向上を図る必要があります。

(ウ) 市営住宅の有効活用と適切な供給

市営住宅の空き家率は、特定公共賃貸住宅で約18%と高くなっており、その有効活用を図る必要があります。

また、市営住宅の応募倍率は、美祢地域で2.3倍と高い一方、美東地域及び秋芳地域では1倍未満と低くなっており、市営住宅需要に適切に対応した供給を行う必要があります。

注：住宅セーフティネットとは、市場機能のみでは適切な規模、家賃の住宅を確保できない市民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するなどの仕組みや制度等を総称したものをいいます。

第4章 住宅施策の目標

1 住宅施策の視点

住生活基本計画（全国計画、平成23年3月改定）、同（山口県計画、平成24年3月改定）を受け、住宅の位置づけと住宅施策の視点を整理すると次のとおりです。

(1) 住宅の位置づけ

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

また、住宅は、都市や農山漁村、街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすなど、社会的性格を有しています。

このように、住宅は、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として、また、本市の基本理念である「市民が「夢・希望・誇り」をもって暮らす交流拠点都市 美祢市」を推進するための基本的な要素として位置づけることができます。

(2) 住まいづくりの基本的な視点

こうした住宅の位置づけから、住宅施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で重要な意義を有するものであり、市民と行政等との協働により、総合的かつ計画的に推進されなければなりません。

また、市民の居住ニーズが多様化・高度化していることから、住まいづくりの実現のためには、そのニーズが反映される住宅市場において、一人ひとりが自ら努力することが基本となります。

このため、市は、国、県と連携し、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場において適切な住宅を確保することが困難な市民に対し、居住の安定確保を図る役割があります。

(3) 豊かな住生活を実現するための条件

豊かな住生活を実現するためには、次の3つの条件を満たすことが必要となります。

- ・市民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
- ・住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
- ・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築

(4) 住宅施策の視点

これらを踏まえ、次のような視点を基本として住宅施策を推進します。

ア ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅をつくっては壊す」社会から、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要です。

このため、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質の向上を図るとともに、適切に維持管理されたストックが、市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開します。

イ 住宅市場重視の施策展開

市民の多様化・高度化する居住ニーズに的確に対応するためには、市場による対応が効果的であることから、関係機関等と連携し健全な市場の形成を図るとともに、市民が安心して住宅取得などを行うことができる市場環境の整備、住宅市場の担い手育成など、市場機能の活用を重視した施策を展開します。

また、専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、無理のない負担でニーズに応じた住まいが確保できるよう、既存住宅流通市場の整備や住み替えを行いやすい環境整備のための施策を展開します。

ウ 効果的・効率的な施策展開

市民の住生活の安定を確保するため、住生活を支えるための環境整備、環境負荷の低減に資する質の高い住宅の普及、住宅セーフティネットの構築などに重点を置いた施策を展開します。

エ 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

本市は、田園景観と調和した集落など良好な町並み、住宅地景観を有しています。

一方で、定住、高齢者、障害者等や子育て世帯への支援など、各地域における住宅施策の課題に対応する必要があります。

このため、地域コミュニティをはじめ、住まいづくり、まちづくりに主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者など多様な主体との連携を図り、地域の実情を踏まえたきめ細かな施策の展開を図ります。

オ 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

豊かな住生活を実現するため、防災、保健・福祉、まちづくり、環境・エネルギーなど、市民の生活に深く関わる施策分野との連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開します。

2 住宅施策の目標

(1) 住まいづくりのテーマ

本市の住宅に係る課題、住宅施策の視点、第一次美祢市総合計画における将来像などを受け、次のような住まいづくりのテーマを掲げます。

『自然と調和し、誰もが安心して暮らせるやすらぎのある住まいづくり』

豊かな自然環境と調和した快適な住環境を形成するとともに、誰もが安全、安心して暮らせる、やすらぎのある住まいづくりを目指します。

(2) 住宅施策の基本目標

ア 安全・安心の住まいづくり

高齢者、障害者等、子育て世帯等のニーズに対応した住宅の供給の促進、既存住宅の適切なリフォーム等による質の向上、災害に強い住宅・住環境の形成、住宅に困窮する世帯のための住宅セーフティネット機能の構築などにより、誰もが安全に安心して暮らせる住まいの実現を目指します。

イ 快適な住まいづくり

環境に配慮した住宅、健康に配慮した住宅、地域産材を活用した住宅などの普及を図るとともに、良好な住環境の整備、自然環境や田園環境と調和した景観形成など、地域の特性を生かした快適な住まいの実現を目指します。

(3) 住宅施策の基本的な方針

ア 安全・安心で質の高い住まいづくり

ストック型社会への転換を実現するため、耐久性の高い住宅、環境に配慮した住宅など、質の高い住宅の普及を図ります。

また、既存住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、ライフステージの変化に対応した適切なリフォームの促進、耐震性、防犯性の向上による住宅の安全性の確保などを進め、誰もが安全に安心して暮らせる住まいづくりを進めます。

イ 安全で快適な住宅地づくり

既成市街地における住環境の改善、住宅建築の適切な誘導等により、良好な市街地環境の形成を図り、人口定住や街なか居住を促進するとともに、住宅団地における良質な住宅・宅地の供給を促進します。

また、住宅地における防災、防犯に関する普及啓発とともに、地域住民との協働により、市街地の安全性の向上を図ります。

ウ 多様な居住ニーズが実現される住まいづくり

市民が無理のない負担で、それぞれの居住ニーズに応じた住宅の確保、リフォーム等が行えるよう、住宅の取得、住み替え等に係る情報提供、相談体制の充実を図ります。

また、高齢者、障害者等の居住に配慮した住宅の供給の促進、福祉施策等と連携した在宅生活の支援、子育て世帯のニーズに対応した住宅の供給と居住の支援、UIターン希望者への住宅の供給、空き家の活用等により、市民の多様な居住ニーズに対応した住まいづくりを進めます。

エ 豊かな自然環境を活かした住まいづくり

田園環境と調和したゆとりある住宅・宅地の供給の促進、空き家・遊休農地の活用等による定住対策に取り組みます。

また、豊富な木材資源等、地域産材を活用した住宅の普及などにより、豊かな自然環境を活かした住まいづくりを進めます。

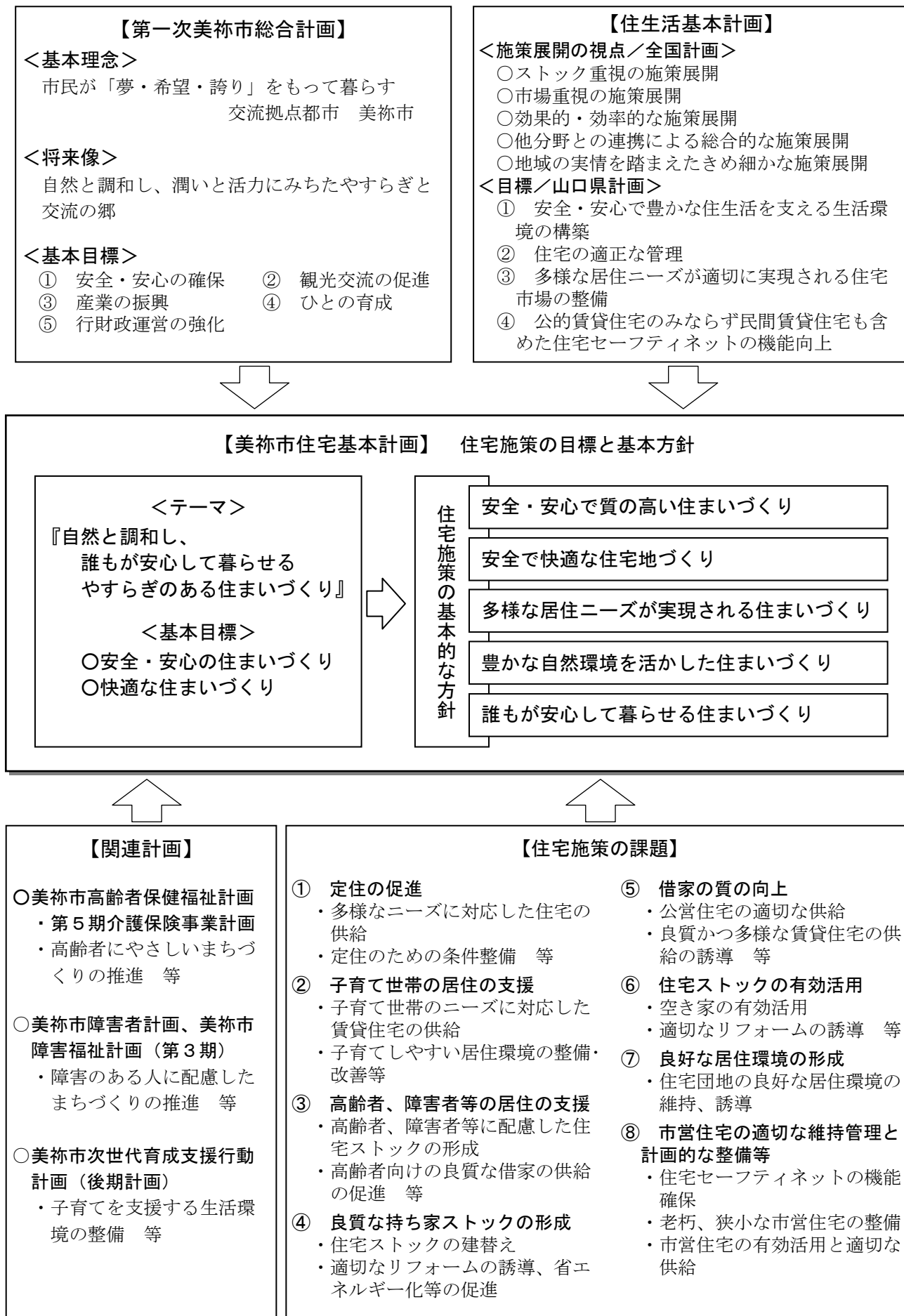
オ 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

市場において適正な規模・家賃の住宅を確保することができない低額所得者、高齢者、障害者等、子育て世帯などの居住の安定を図るとともに、定住の促進等地域振興に配慮しながら良質な市営住宅ストックの形成を図ります。

また、真に住宅に困窮する世帯に市営住宅を公平かつ的確に供給するため、適切な管理を進めます。

さらに、民間による高齢者等向けや子育て世帯向けの賃貸住宅の供給を支援するなど、良質な民間賃貸住宅ストックの形成を図り、住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

図 住宅施策の目標と基本方針設定の概念フロー



3 住宅施策に係る目標指標

(1) 住宅建設戸数の目標量

ア 将来人口、一般世帯数の見通し

目標年度における将来人口、一般世帯数は、次のとおりです。

表 将来人口、一般世帯数の見通し

		平成22年	平成31年
人 口	総 数	28,630 人	30,000 人
	傾向的人口（矯正施設入所者を除く）	27,909 人	24,000 人
	うち一般世帯人口	26,978 人	23,200 人
	うち施設等の世帯の人口	931 人	800 人
	矯正施設入所者数	721 人	1,300 人
	政策的増加人口	—	4,700 人
世帯数	一般世帯数	10,501世帯	12,000世帯
	傾向的人口による世帯数	10,501世帯	10,000世帯
	政策的増加人口による世帯数	—	2,000世帯

注-1：平成22年は国勢調査、平成31年は第一次美祢市総合計画による。

-2：傾向的人口は、現在の人口減少傾向が続いた場合の人口、政策的増加人口は、第一次美祢市総合計画における目標人口から傾向的人口を差し引いた人口（目標人口を達成するために必要な増加人口）（以下同様）

-3：一般世帯は住居と生計を共にしている世帯、施設等の世帯は、老人福祉施設、矯正施設等の世帯

-4：平成31年矯正施設入所者数は、総合計画において見込まれている人数（1,300人）とした。

-5：政策的増加人口には、矯正施設入所者数は含まない。

イ 住宅建設戸数の目標量

計画期間中における住宅建設戸数の目標量は、次のとおりとします。

表 住宅建設戸数の目標量（平成25～31年度）

	住宅建設 戸 数	うち持ち家	
		うち持ち家	うち借家
① 傾向的人口に対応した建設戸数	1,200 戸	1,000 戸	200 戸
② 政策的増加人口に対応した建設戸数	1,300 戸	300 戸	1,000 戸
合 計	2,500 戸	1,300 戸	1,200 戸

(2) 住宅施策に係る目標指標

住宅施策を着実に推進するため、次表に示す指標の数値目標を掲げます。
これらは、統計調査等に基づいて定期的に達成率などの検証を行うものとします。

表 住宅施策に係る目標指標

指標		現況 (平成20年)	目標 (平成31年)
・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率		17%	30%
・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率		34%	40%
・誘導居住面積水準達成率	・持ち家	85%	90%
	・借家	41%	50%
	・子育て世帯	63%	70%
・最低居住面積水準未達率		1.3%	0%
・高齢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	34%	60%
	・高度のバリアフリー化	7%	20%

注-1：一定の省エネルギー対策を講じた住宅とは、全部又は一部を二重サッシ又は複層ガラスとした住宅のこと。

-2：子育て世帯は、ここでは、構成員に18歳未満の者が含まれる夫婦と子の世帯とする。

-3：高齢者は65歳以上の者とする。

-4：一定のバリアフリー化は、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消がなされている住宅のこと。

-5：高度のバリアフリー化は、2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅のいずれにも該当する住宅のこと。

(3) 住宅及び居住環境に関する水準

住宅施策を進める上では、住宅性能水準（別紙1）に基づき、住宅の居住性能、外部性能などについて適切な水準を確保するとともに、居住環境水準（別紙2）に基づき、居住環境の維持、向上を図るものとします。

また、世帯人数に応じた住宅の面積に関する水準として、誘導居住面積水準（別紙3）、最低居住面積水準（別紙4）を定めることとします。

【住宅性能水準】（別紙1）

- ・居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針

【居住環境水準】（別紙2）

- ・地域の実情に応じた良好な居住環境を形成するための指針

【誘導居住面積水準】（別紙3）

- ・世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

【最低居住面積水準】（別紙4）

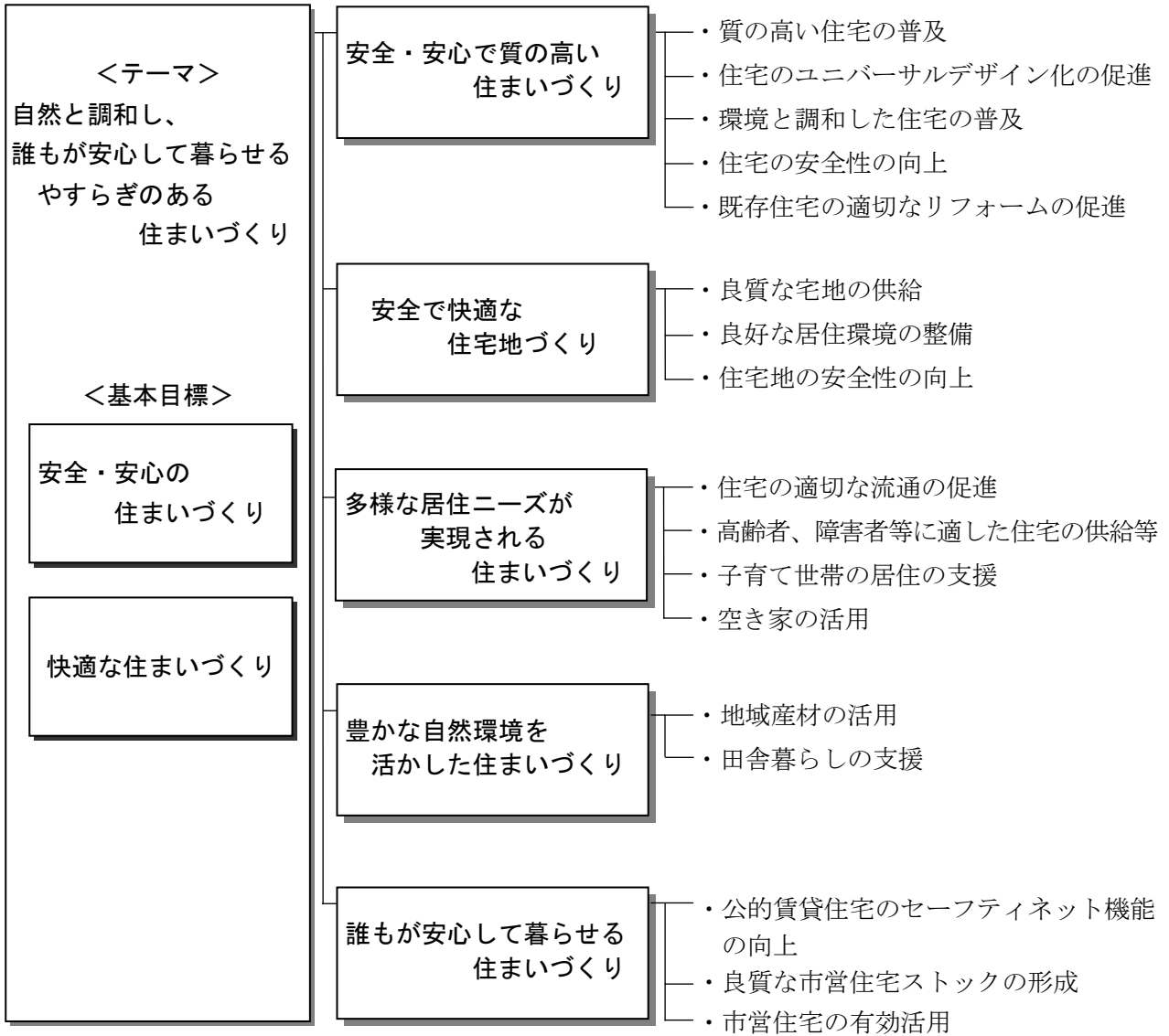
- ・健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

第5章 住宅施策の方針

1 住宅施策の体系

住宅施策の体系は、次のとおりとします。

【住宅施策の体系】



2 住宅施策の方針

(1) 安全・安心で質の高い住まいづくり

ア 質の高い住宅の普及

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」というストック型社会への転換を実現するため、耐久性の高い住宅、省資源・省エネルギー住宅、耐震性、防犯性の高い住宅、健康に配慮した住宅など、質の高い住宅の普及を図ります。

【具体的な施策】

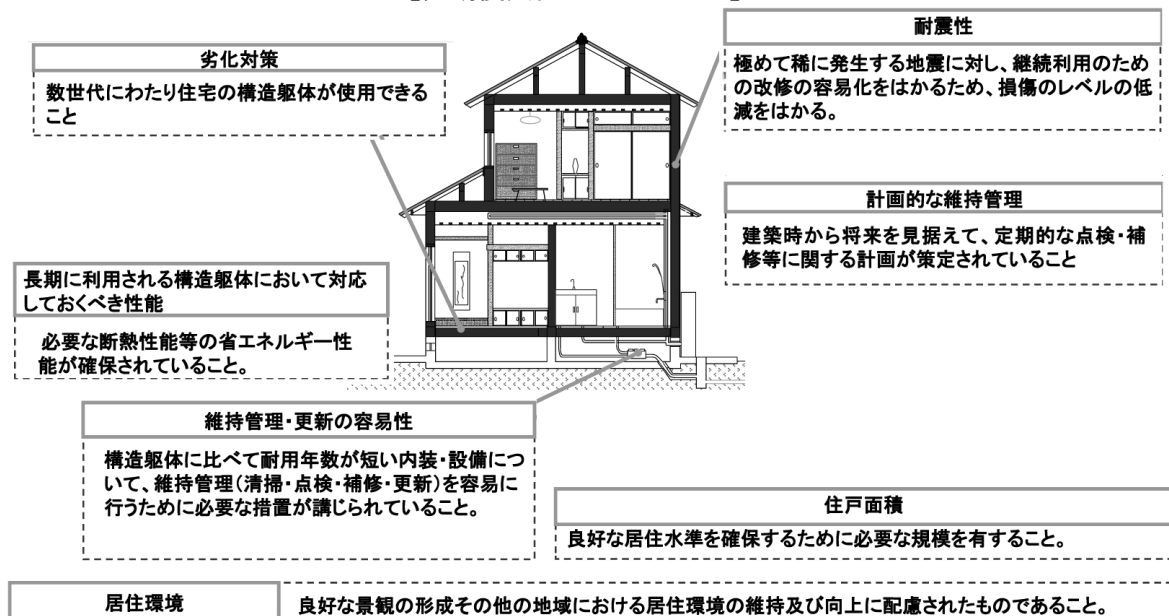
項目	施策
(ア) 市民への知識の普及	・質の高い住宅の普及に関する情報提供（パンフレット、広報紙の活用、ホームページへの掲載等）
(イ) 住宅関連事業者との連携	・質の高い住宅に関する知識の普及 ・「リフォーム支援ネット」（注）への登録の促進（情報提供・相談への対応）
(ウ) 長期優良住宅の普及	・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅の普及

注：リフォーム支援ネット(リフォネット)とは、安心してリフォームを行える環境づくりを目的に、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営するインターネットサイトのこと。リフォーム事業者の情報を中心に、住宅リフォームを実施するために必要となるリフォーム関連情報を公平・中立な立場で提供している。

■長期優良住宅とは

- ・長期間、良好な状態で使用できる住宅（長期優良住宅）を普及し、環境負荷を低減しつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することを目的として制度化されたもの。（長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成21年6月4日施行））
- ・長期優良住宅の認定を受けると、税の特例措置（所得税減税額の増額、登録免許税・不動産取得税・固定資産税の軽減）、住宅ローンの優遇措置（ローン期間、金利優遇期間の延長）などが受けられます。

【長期優良住宅のイメージ】



資料：国土交通省

イ 住宅のユニバーサルデザイン化の促進

高齢者、障害者等をはじめ、誰もが安全・安心で快適な住生活が営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) ユニバーサルデザインの普及	<ul style="list-style-type: none"> ・ 山口県との連携によるユニバーサルデザインに関する知識の普及 ・ 共同住宅等の整備における山口県「福祉のまちづくりアドバイザー派遣事業」の活用 ・ 市営住宅におけるユニバーサルデザイン住宅のモデル的供給
(イ) 支援制度の活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・ (独)住宅金融支援機構フラット35 S（優良住宅取得支援制度、バリアフリー性）の活用（注） ・ 新築、増改築、改修時における住宅のユニバーサルデザイン化に対する支援制度等の創設の検討

注：優良住宅取得支援制度とは、フラット35（民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供している長期固定金利住宅ローン）の申込者が、省エネルギー性、バリアフリー性、耐震性などの要件を満たす住宅を取得する場合に、当初10年間の借入金利について、年 0.3%の優遇を受けることができる独立行政法人住宅金融支援機構の制度。質の高い住宅という優良住宅取得支援制度のイメージを表現する「S」（Special）を付けている。

ウ 環境と調和した住宅の普及

持続可能な社会の構築に向けて、環境への負荷が少ない住まいづくりを促進するとともに、自然エネルギー等を積極的に利用できる住まいづくりを促進します。

また、住宅・建築資材等のリサイクルを推進します。

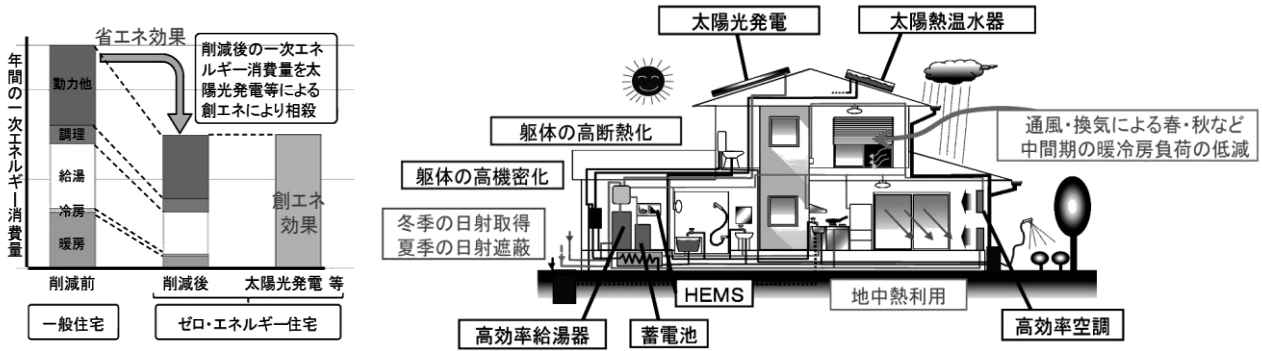
【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 住宅の省エネルギー化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境共生住宅の普及（建物の構造への配慮、建物周辺の緑化等） ・ 建築物の総合環境性能評価システム(CASBEE)の普及（注-1） ・ 屋上や壁面の緑化、緑のカーテン、生け垣など住宅における緑化の促進 ・ (独)住宅金融支援機構フラット35 S（省エネルギー性）の活用の促進 ・ 山口県「環境やまぐち省エネ住宅普及促進事業（やまぐちエコハウス補助金）」「地球にやさしい環境づくり融資制度」の活用の促進 ・ ゼロ・エネルギー住宅の普及と「住宅のゼロ・エネルギー化推進事業」の活用の促進（注-2）
(イ) 住宅・建築資材等のリサイクルの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅の普及（再生可能で環境負荷の少ない住宅の普及） ・ 市民や住宅関連事業者に対するリサイクル製品に関する情報提供 ・ 解体工事業者等に対する住宅の分別解体・分別回収の徹底 ・ 公共工事における建設廃棄物の分別・減量化とリサイクル製品の活用

注-1：CASBEEは、(一財)建築環境・省エネルギー機構に設置された委員会において開発されている建築物の環境性能に関する評価手法で、建築物の環境性能を総合的に評価し、5ランクの格付けを与えるもの。

注-2：住宅のゼロ・エネルギー化推進事業は、ゼロ・エネルギー住宅の普及促進を図り、中小工務店におけるゼロ・エネルギー住宅の取組みを支援するもので、国が中小工務店等の提案を公募し、採択されると、ゼロ・エネルギー住宅とすることによる係り増し費用相当額等が補助（補助率1/2、補助限度額 165万円/戸）される。（ゼロ・エネルギー住宅とは、住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間での一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロ又は概ねゼロになる住宅のこと。）

【ゼロ・エネルギー住宅のイメージ】



資料：国土交通省

エ 住宅の安全性の向上

災害時の安全性を確保するため、住宅の耐震化等を推進します。

また、住宅への侵入等犯罪を防止するため、防犯性能の高い住宅の普及を促進します。

さらに、住宅における健康被害を防止するため、ホルムアルデヒド、アスベスト等の化学物質対策を推進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 災害に強い住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・「美祢市耐震改修促進計画」の周知 ・耐震改修促進計画に基づく耐震診断・耐震改修の促進（耐震化の普及啓発、耐震診断・耐震改修に対する助成 等） ・山口県との連携による耐震診断・耐震改修に係る技術者の養成（技術者養成のための講習会への参加の促進等） ・（独）住宅金融支援機構フラット35 S（耐震性）の活用
(イ) 防犯性の高い住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・「山口県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」「犯罪行為の防止に配慮した住宅に関する指針」等に基づく防犯に配慮した住宅の普及啓発 ・防犯性能の高い建物部品に関する情報提供 ・市営住宅における防犯性能の高い住宅のモデル的供給
(ウ) 室内環境の安全確保	<ul style="list-style-type: none"> ・市民、住宅関連事業者に対するシックハウス、アスベスト等に関する情報提供 ・住宅性能表示制度の活用（注） ・吹付けアスベストの除去工事等への補助、融資の活用（調査、除去、封じ込め、囲い込み等に係る費用に対する補助、融資制度の活用）

注：住宅性能表示制度とは、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた住宅品確法（「住宅の品質確保の促進等に関する法律」）に基づく制度で、外観や簡単な間取り図からでは分かりにくい住宅の性能を10の項目（構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理・更新への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮、防犯対策）にわたって等級や数値で表示している。（76頁参照）

オ 既存住宅の適切なリフォームの促進

住宅ストックが長期にわたって有効に活用されるよう、既存住宅の適切なリフォームを促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) リフォームに関する知識の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・市民、住宅関連事業者に対するリフォームに関する情報提供 ・リフォームに併せた耐震改修や省エネ改修に関する情報提供（パンフレットの配布、広報紙、ホームページ等への掲載等）
(イ) 情報提供、相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・市のリフォーム相談窓口の充実 ・山口県「やまぐち住宅リフォームアドバイザー派遣制度」「やまぐち住宅リフォーム事業者登録制度」の活用 ・「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」登録の増改築相談員の活用 ・「リフォーム支援ネット」との連携、事業者等の登録の促進
(ウ) リフォームに対する支援制度の活用等	<ul style="list-style-type: none"> ・(独)住宅金融支援機構リフォーム融資制度（耐震改修工事、バリアフリー工事）の活用の促進 ・美祢市住宅リフォーム助成事業の活用 ・耐震改修、バリアフリーにあわせたリフォームに対する支援施策の検討

【耐震補強と合わせたリフォームの例】

住宅を部分改修し、あわせて耐震補強を検討したい。

建物概要	建設年代：昭和52年築 築28年
	規模：木造2階建て 床面積 1階52.35㎡ 2階28.88㎡
	工法：在来軸組構法
	地盤：不明

リフォーム前

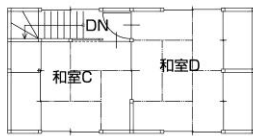
【住まい方】
台所と食堂の空間が手狭で、和室の居間空間の使い勝手が悪く、くつろぎ感が薄い

【住まいの耐震性】
一般診断では耐震性に問題はないが、耐震壁の偏心を考慮した精密診断では耐震性に問題がある。

リフォーム内容	リフォーム工事 ・食堂を増築して台所と食堂を分離し、和室を洋室の居間に模様替え。 ・2階の和室も洋室に変更。 耐震性をあげる工事 ・耐震壁の偏心を考慮して東側の外壁を構造用合板で補強。
概算工事費	リフォーム工事費 350万円 (うち耐震改修工事費 20万円)
上部構造評点	0.82 → 1.00
判定	○ 一応倒壊しない

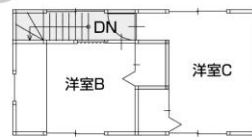
リフォーム前

○ 柱・耐力壁



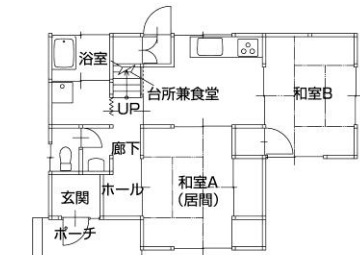
2階 平面図

リフォーム後

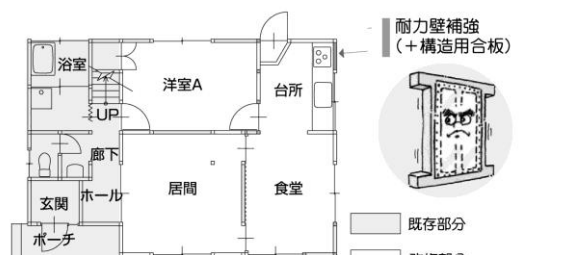


2階 平面図

■ 柱・壁の補強
○ 柱・壁の新設
□ 既設の柱・耐力壁

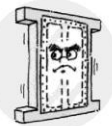


1階 平面図



1階 平面図

■ 耐力壁補強 (+構造用合板)



■ 既存部分

□ 改修部分 (増改築、耐震補強部分)

耐震壁1箇所の補強でリフォームにあわせた耐震改修工事が可能になった。

資料：冊子「リフォームにあわせた耐震改修のすすめ」（発行：山口県）

(2) 安全で快適な住宅地づくり

ア 良質な宅地の供給

来福台をはじめとする住宅団地において、良質な宅地の供給を促進します。

また、利便性の高い市街地、中心集落周辺等において、地域における宅地需要を勘案しながら良質な宅地の供給を促進します。

【具体的な施策】

項 目	施 策
(7) 住宅団地における良質な宅地の供給	<ul style="list-style-type: none">・ 来福台をはじめとする住宅団地の販売推進・ 地区計画の活用等による良好な居住環境の形成・ 宅地利用を促進するための住宅取得に対する支援施策の検討
(4) 計画的な市街地の整備	<ul style="list-style-type: none">・ 道路、公園などの公共施設と住宅の一体的な整備（土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業、都市再生整備計画事業などの活用）・ 地区計画、建築協定等の活用
(7) 民間による良質な宅地開発の誘導	<ul style="list-style-type: none">・ 開発許可制度の適切な運用・ 地区計画、建築協定等の活用・ 優良田園住宅制度の活用

【来福台住宅団地】



資料：第一次美祢市総合計画

イ 良好な居住環境の整備

市街地、集落において良好な居住環境の整備と住宅地景観の形成を進めます。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 市街地における居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園などの公共施設と住宅の一体的な整備の促進 ・地区計画、建築協定等の活用 ・中心市街地の整備の推進 ・「山口県福祉のまちづくり条例」に基づくユニバーサルデザインに配慮した居住環境の整備 ・老朽化した空き家の除却等に係る支援制度の検討
(イ) 集落における居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路、排水施設等の集落基盤施設の整備 ・合併浄化槽の設置
(7) 良好な住宅地景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・景観に配慮した住まいづくり指針等の策定、普及 ・「山口県景観アドバイザー」の活用 ・地区計画、建築協定、緑地協定等の活用 ・街なみ環境整備事業等の活用
(イ) 街なか居住の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用（空き家情報の充実、空き家の賃貸化の促進等） ・中心市街地等における賃貸住宅の供給促進 ・高齢者街なか居住支援事業の活用等の検討（注）
(オ) 住民との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・住民のまちづくり活動の支援（人材の育成、活動の支援等）

注：高齢者街なか居住支援事業とは、空き家バンクなどにより、街なか居住に関する情報提供等を行う山口県の施策。車に頼らず歩いていける範囲で生活できる街なかの利便性を活かし、高齢者が自立して生活しやすい居住環境を整備することを目的としている。街なかの空き家の賃貸化を促進するため、街なか居住支援センター（NPO法人等により設立）において、空き家バンクの運営・管理、空き家活用や住替え相談対応等を行う。

ウ 住宅地の安全性の向上

地震や集中豪雨、火災などの災害に強い住まいづくりを進めるため、住宅地の整備を推進するとともに、災害発生時には被災者に対する早急な対応が可能となるよう、情報提供等の体制を整備します。

また、防犯性の高い住宅市街地の整備を推進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 災害に強い住宅地づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・災害の危険性、避難に関する知識の普及・啓発（美祢市洪水ハザードマップ、地震防災ハザードマップの周知、防災学習の実施等） ・既成市街地の居住環境の改善、不燃化の促進 ・耐震診断の普及、耐震改修の促進 ・市有建築物の耐震化 ・急傾斜地崩壊対策事業、治山・治水事業による水害、がけ崩れ対策の推進
(イ) 災害時における情報提供等の体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時における住宅相談窓口の設置 ・市営住宅の応急住宅としての活用 等
(7) 住宅地の防犯性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・「山口県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」「犯罪行為の防止に配慮した道路、公園、自動車駐車場及び自転車駐車場に関する指針」に基づく犯罪の起こりにくい居住環境づくりの普及啓発 ・道路、公園等の公共施設の防犯性の向上
(イ) 地域住民等と連携した住宅地の安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・防災、防犯に関する知識の普及 ・自主防災組織の育成、支援 ・防犯ボランティア団体の育成など地域の見守り体制の構築、支援

(3) 多様な居住ニーズが実現される住まいづくり

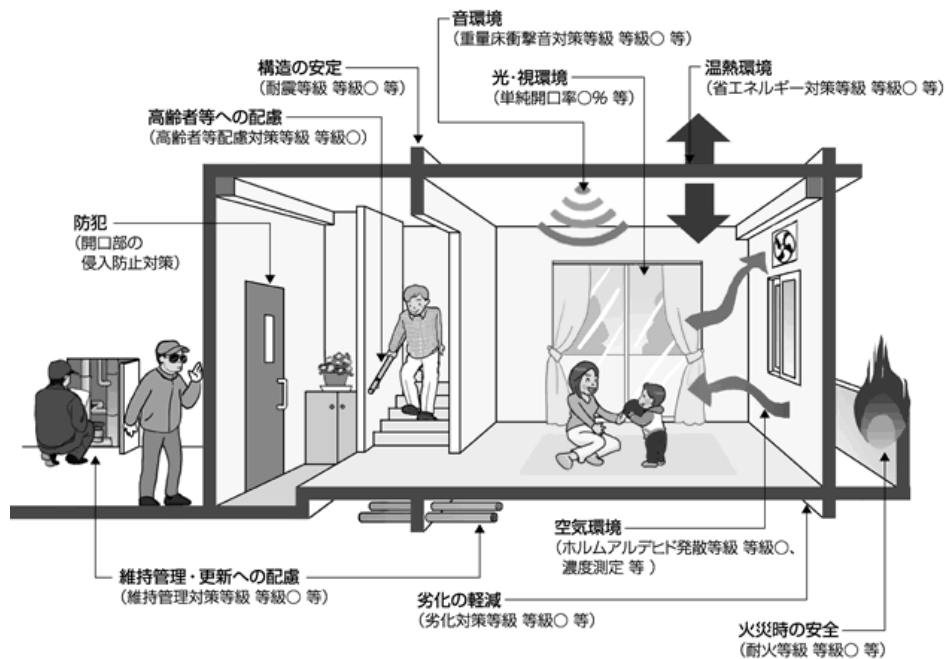
ア 住宅の適切な流通の促進

市民が安心して住宅を取得、維持・管理などができるよう、県、関係機関等と連携して、住宅性能表示制度等の普及、情報提供、相談体制の充実等を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 住宅性能表示制度等の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅、既存住宅における住宅性能表示制度の普及 ・住宅に係るトラブルから消費者を保護するための住宅瑕疵担保責任保険制度、既存住宅売買瑕疵保険制度、住宅完成保証制度、住宅リフォーム瑕疵保険制度等の普及、活用の促進
(イ) 情報提供の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の取得、リフォーム等に係るトラブル防止などのための情報提供の充実 ・「やまぐち住宅リフォーム事業者登録制度」の活用
(ウ) 相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口の充実 ・「きらめき住まいづくりセンター」、「消費生活センター」などの専門機関との連携強化 ・住宅リフォーム・紛争処理支援センター等による住宅相談の活用

【住宅性能表示制度のイメージ】



資料：「住宅性能表示制度」パンフレット（発行：一般社団法人住宅性能評価・表示協会）

イ 高齢者、障害者等に適した住宅の供給等

高齢者、障害者等の自立した生活を支えるため、高齢者、障害者等の居住に配慮した住宅ストックの形成を図るとともに、福祉部局と連携した住生活関連サービスを提供します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 高齢者、障害者等向けの持ち家ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> 住宅のバリアフリー化に係る知識の普及、相談体制の充実 (独)住宅金融支援機構フラット35S（バリアフリー性）の活用 住宅のバリアフリー化に係る助成制度の創設の検討
(イ) 高齢者、障害者等向けの民間賃貸住宅の供給の促進	<ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅の普及の促進 (独)住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資）の活用の促進
(ウ) 市営住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> 住宅に困窮する高齢者、障害者等への市営住宅の供給 シルバーハウジング・プロジェクトの実施、グループホーム事業への活用等の検討
(エ) 高齢者、障害者等の在宅生活の支援	<ul style="list-style-type: none"> 福祉施策との連携による高齢者、障害者等の在宅生活の支援（生活援助員の派遣、地域福祉との連携等） 民間事業者等と協働し、市営住宅の建替え時における福祉施設等設置の検討
(オ) 高齢者、障害者等が暮らしやすい居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 「山口県福祉のまちづくり条例」に基づくユニバーサルデザインに配慮した住宅及び住宅市街地の整備

【サービス付き高齢者向け住宅のイメージ】



規模・設備

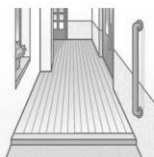
- 各専用部分の床面積は、原則25㎡以上
(ただし、居間、食堂、台所そのほかの住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上)
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること
(ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可)
- バリアフリー構造であること



段差のない床



手すりの設置



廊下幅の確保

サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。



ケアの専門家

- 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員
- 医師 ●看護師 ●介護福祉士 ●社会福祉士 ●介護支援専門員
- ホームヘルパー1級または2級の資格を保持する者

これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。どういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。

資料：「サービス付き高齢者向け住宅」パンフレット
(発行：国土交通省、厚生労働省)

ウ 子育て世帯の居住の支援

安心して子どもを生み育てることができるよう、子育てしやすい住宅ストックの形成を図るとともに、家庭や地域における子育て支援の居住環境整備を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 持ち家取得の支援	・子育て世帯の持ち家取得に係る助成施策の検討（持ち家取得資金補助制度、利子補給制度等）
(イ) 民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援	・良質な民間賃貸住宅の供給の促進（地域優良賃貸住宅制度） ・「やまぐち子育て世帯安心住宅整備基準」に適合した子育てしやすい賃貸住宅の供給の促進 ・(独)住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度（省エネ賃貸住宅建設融資）の活用の促進
(ウ) 市営住宅の活用	・子育て世帯のニーズに対応した規模の市営住宅の整備 ・子育て世帯に対する優先入居等（中学生以下の就学児又は未就学児のいる世帯向け住宅の提供等） ・子育て支援空間の確保（キッズルーム等）
(エ) 子育てしやすい居住環境の整備	・遊び場、公園の整備、歩行時の安全性の確保、子育て支援サービスの充実などによる安心して子育てできる居住環境の整備の推進
(オ) 関係部局との連携による子育て世帯の支援	・保育、医療費等の助成、医療機関の充実 ・子育て支援施設（保育所、幼稚園、子育て支援センター等）の充実 等

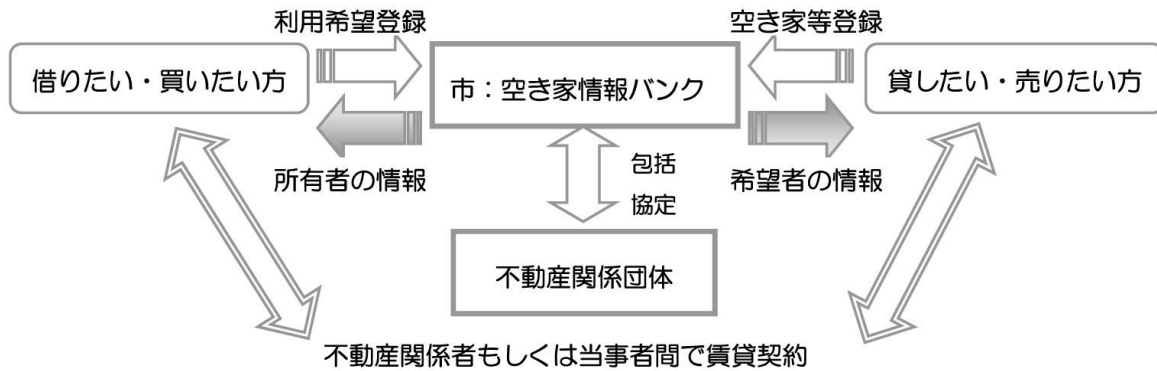
エ 空き家の活用

空き家を有効に活用し、子育て世帯、U I ターン者などの定住を促進するため、空き家情報の収集、提供体制、相談体制の充実等を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 空き家情報の収集・提供	・美祢市空き家等情報バンク制度の周知、充実 ・空き家バンクの運営や情報提供を行う街なか居住支援センターの設置の検討
(イ) 空き家の活用	・美祢市空き家等情報バンク制度活用応援事業の活用の促進 ・U I ターン者向け借家のリフォームに対する助成制度の創設 ・U I ターン者向け借家賃貸料の助成制度の創設 ・空き家提供意向のある住宅所有者、空き家利用を希望する子育て世帯、U I ターン者などに対する相談体制の充実 ・空き家を活用した交流（イベントの開催等）、体験居住などによる空き家への入居、定住の促進

【美祢市空き家等情報バンク制度の概要】



【美祢市空き家等情報バンク制度の登録等の状況】

■利用希望者登録状況

	合 計					
		買い取り	賃借	両方	市外	市内
登録件数	86	6	74	6	44	42
入居済み件数	22	2	19	1	12	10
未成約件数	64	4	55	5	32	32

注：平成24年8月6日時点

■空き家等登録状況

	合 計			
		売家	貸家	売家・貸家
登録件数	50	11	31	8
成約済み件数	40	7	28	5
未成約件数	4	2	0	2
その他(抹消等)	6	2	3	1

注-1：平成24年8月6日時点

-2：成約済み件数には、制度外で成約した物件も含む。

(4) 豊かな自然環境を活かした住まいづくり

ア 地域産材の活用

地域特性を活かした住まいづくりを進めるとともに、地域産業の活性化を図るため、地域産材の利用を促進します。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 地域産材の活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> 山口県との連携による県産木材の利用の促進（優良県産木材の認証制度、優良県産木材利用住宅の建築促進助成制度の利用の促進） 「地域型住宅ブランド化事業」の利用の促進 地域産材を活用した市営住宅の建設
(イ) 地域住宅産業の育成	<ul style="list-style-type: none"> 山口県との連携による中小住宅生産者の育成（生産性・技術力の向上、経営基盤の強化に向けた技術支援、合理化工法、品質管理手法の開発・普及等）

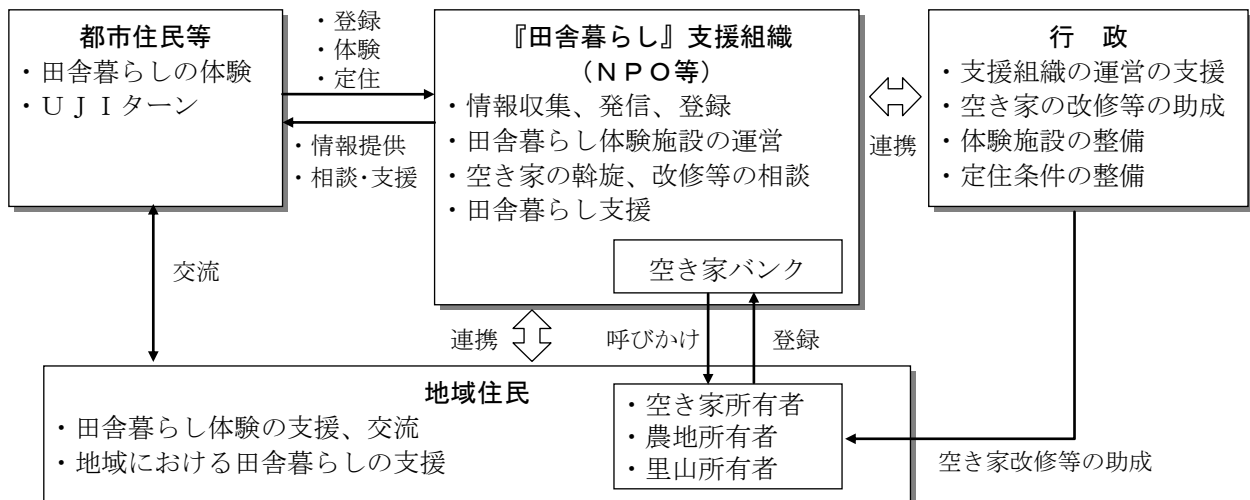
イ 田舎暮らしの支援

田舎暮らしを志向するU I ターン者、二地域居住等を促進するため、田舎暮らしのための総合的な支援体制づくりを進めます。

【具体的な施策】

項目	施策
(ア) 情報提供の充実	<ul style="list-style-type: none"> 山口県との連携による移住・定住に関する情報提供、相談体制の充実 美祢市空き家等情報バンク制度の周知、充実 遊休農地、里山等の提供に関する情報収集体制の整備
(イ) 交流施設の活用等	<ul style="list-style-type: none"> 山口県との連携による田舎暮らし体験ツアーの実施 都市住民との交流施設（桂岩ふれあいセンター等）の利用促進 田舎暮らし体験施設の整備
(ウ) 田舎暮らしを支援するための体制づくり	<ul style="list-style-type: none"> 情報収集、発信、田舎暮らし希望者の登録、空き家・遊休農地等の情報収集・斡旋、相談対応など、田舎暮らしを支援するための総合的な体制づくりの検討 地域住民、営農団体等と連携した田舎暮らし希望者に対する支援体制づくりの検討（生活相談、営農指導等） 生活道路、上下水道、情報基盤等、定住のための条件整備の推進
(エ) 市営住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> 既存市営住宅の有効活用

【田舎暮らし等を促進するための総合的な支援体制（案）】



【田舎暮らし体験住宅の事例】



■住宅

- ・ 築100年以上の古民家を改修
- ・ 改修費用：約1,500万円（地域住宅交付金（提案事業）を活用）

■住宅の利用

- ・ 利用方法：利用者登録（市外に住所を有する者）した後、利用申込みを行う。
- ・ 利用期間：原則、連続して14日以内
- ・ 利用料金：大人 1,800円／人・日、未成年者 1,000円／人・日

資料：「飛騨市移住交流推進事業「あんきな飛騨市らいふプロジェクト」移住交流体験事業」（飛騨市HPより）

【田舎暮らしの事例】

【Iターンにより空き家へ定住し、田舎暮らしをされている事例】

（西城地域）



<建物の外観>



<内部の様子>

資料：「庄原市住宅基本計画」（平成20年3月、広島県庄原市（庄原市HPより））

(5) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

ア 公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上

低額所得者、高齢者、障害者等、子育て世帯等の居住の安定が確保されるよう、市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 公営住宅等の計画的な供給	・住宅に困窮する低額所得者等のニーズ、地域バランスに配慮した公営住宅等の計画的な供給
(イ) 公的賃貸住宅の供給等	・特定公共賃貸住宅等の供給 ・公的施策による民間賃貸住宅の供給の促進（子育て世帯向け地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等）
(ウ) 民間賃貸住宅の有効活用	・「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の活用の促進（民間賃貸住宅の質の向上、空き家の有効活用等）

イ 良質な市営住宅ストックの形成

市営住宅の計画的な修繕、改善、建替等を行うとともに、質の高い市営住宅の整備を進め、良質なストックの形成を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 市営住宅ストックの質の維持、向上	・計画的な修繕、長寿命化 ・高齢者、障害者等向け改善
(イ) 老朽、狭小な市営住宅の建替え等	・老朽、狭小な市営住宅の計画的な建替え ・小規模、分散立地した団地の統廃合の検討
(ウ) 質の高い市営住宅の供給	・ユニバーサルデザイン、防災性、防犯性、環境との調和等に配慮した質の高い市営住宅の供給

ウ 市営住宅の有効活用

市営住宅の適切な管理、福祉施策等との連携等により、市営住宅を有効に活用し、住宅セーフティネット機能の充実を図ります。

【具体的な施策】

項目	施策
(7) 市営住宅の適切な管理	・特定公共賃貸住宅の有効活用 ・住宅困窮度に的確に応じた入居措置 ・収入超過者、高額所得者に対する適切な措置
(イ) 福祉施策等との連携	・福祉施策と連携した高齢者、障害者等の居住の支援（福祉施設の併設、生活援助員の派遣等）

3 市営住宅の活用及び供給等の方針

(1) 公営住宅の供給の目標量

計画期間中の公営住宅の供給の目標量を次のとおりとします。

供給の目標量は、既存の公営住宅（県営住宅及び市営住宅）における新規空き家、建替えによる戸数増又は新規建設により確保します。

表 公営住宅の供給の目標量（平成25～31年度）

	供給の目標量		
		うち既存の公営住宅における新規空き家による供給	うち建替えによる戸数増又は新規建設による供給
公営住宅	250戸	約 220戸	約 30戸
うち傾向的人口に対応した供給	190戸	約 190戸	—
うち政策的増加人口に対応した供給	60戸	約 30戸	約 30戸

注-1：傾向的人口は、現在の人口減少傾向が続いた場合の人口、政策的増加人口は、第一次美祢市総合計画における目標人口から傾向的人口を差し引いた人口（目標人口を達成するために必要な増加人口）

-2：供給の目標量には県営住宅を含む。

(2) 市営住宅の活用方針

市営住宅の活用方針は、次のとおりとします。

ア 維持管理

建設後、年数を経過していない良質な住宅については、良好な居住環境を確保するため維持管理することとし、外壁の再塗装などの修繕計画を定め、適切に維持管理します。

イ 個別改善

建設後一定の年数を経過している住宅、質を高める必要のある住宅などについては、階段室の手すりの設置、住戸内の手すりの設置、トイレ改修、住棟の長寿命化を図るための改修（外壁の長寿命化型改善など）等を実施します。

ウ 建替え

老朽化した団地のうち、立地条件、敷地条件等に優れた団地については、建替えを行うこととし、必要に応じ、近隣の老朽化した団地を統合しながら実施します。

現地建替えの困難な団地については、別敷地を確保し、近隣の団地と一体的に建替えを行います。

エ 用途廃止

老朽化した団地のうち建替えを行わない団地については、空き家が生じた段階で募集を停止し、将来的に用途廃止します。

用途廃止の時期は空き家の状況によることとし、用途廃止までの間は必要な修繕を行います。

また、近隣の地域で建替えを行う場合は、居住世帯の意向等を踏まえて、当該建替え団地への統合を進めます。

用途廃止する団地については、敷地条件、居住者の意向等の面で条件が整う場合は、住宅の譲渡処分等について検討を行います。

(3) 市営住宅の新規供給の方針

高齢者、障害者等、子育て世帯などの居住を支援するため、新たに市営住宅を30戸程度供給します。住宅の供給にあたっては、次の事項について検討を行います。

- ・ 高齢者世帯の共同居住のための住戸、共同施設等の供給
- ・ 小学生以下の子を持つ世帯が一定期間居住するための特定目的住宅の供給

(4) 市営住宅の管理戸数の見通し

市営住宅の管理戸数の見通しは、次のとおりです。

表 市営住宅管理戸数の見通し (戸)

	平成24年度	平成31年度				
		ストックの変化			新規建設	合計
		建替え	用途廃止等	計		
管理戸数	836	52	87	801	30	831

注-1：平成24年度管理戸数は、平成25年3月末見込み。

-2：用途廃止等は、建替えに伴う除却を含む。

第6章 計画の推進方策

1 住まいづくり意識の醸成

良質な持ち家、民間賃貸住宅の建設、適切なリフォーム等を通じて質の高い住宅ストックの形成を促進するためには、市民の住まいづくりに対する自主的な取組みが不可欠です。

このため、本計画の周知を図るとともに、市広報誌、パンフレット、ホームページの活用等により、質の高い住宅などに関する情報提供に努め、住まいづくり意識の醸成を図ります。

2 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進していくため、関係部局、関係機関・団体等との連携を強化します。

(1) 市の関係部局との連携強化

本計画に基づく施策を効果的に推進し、定住・UIターンの促進、高齢者、障害者等の自立した生活や子育て世帯の子育ての支援、居住環境の向上などを図るため、市の関係部局の連携を強化します。

(2) 県、国、関係機関等との連携

県、国の支援を受けて、市営住宅の整備、高齢者、障害者等、子育て世帯者等が安心して暮らせる公的賃貸住宅の供給、市街地、集落の住環境の整備等を進めます。

また、関係機関等の支援を受けて、住生活に関する知識・技術の収集を行い、市民への情報提供・普及を図ります。

(3) 建築関係団体等との連携

建築関係団体等と連携して、地域産材を活用した良質な住宅の供給、適切なリフォームの促進等を図るとともに、市民への情報提供、相談への対応などの体制の充実を図ります。

また、宅地建物取引事業者等と連携して、空き家や賃貸住宅に関する情報の提供、相談体制の充実を図ります。

(4) 市民、住民団体、NPO等との連携

市民、住民団体、NPO等と連携して、住まいづくりに関する情報提供や相談体制の充実を図るとともに、高齢者、障害者等、子育て世帯、UIターン者等の田舎暮らしなどを地域全体で支援する体制づくりを進めます。

また、地域における防災、防犯活動、良好な景観形成などに向けた地域住民団体、NPO等の取組みを促進、支援します。

3 計画の進行管理

本計画に基づく施策を着実に推進するため目標指標を設定し、定期的に進捗状況を検証します。

また、計画・実行（実施）・評価・改善（PDCAサイクル）（注）の考え方によって、施策の推進と管理に取り組みます。

社会経済情勢の変化、住宅政策の枠組みの変化等を踏まえ、概ね5年後に計画の見直しを行います。

注：PDCAサイクルとは、計画(Plan)、実行(Do)、評価(Check)、改善(Action)の順に実施し、最後の改善を次の計画に結びつけ、らせん状に内容や質の維持・向上などを推進する手法

別紙 住宅及び居住環境に関する水準

別紙 1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

項 目	指 標
<p>(1) 安全・安心</p> <p>① 地震・大規模な火災に対する安全性</p> <p>② 自然災害に対する安全性</p> <p>③ 日常生活の安全性</p> <p>④ 環境阻害の防止</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ・地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合 ・土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数 ・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
<p>(2) 美しさ・豊かさ</p> <p>① 緑</p> <p>② 市街地の空間のゆとり・景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
<p>(3) 持続性</p> <p>① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性</p> <p>② 環境負荷への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
<p>(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ</p> <p>① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ</p> <p>② ユニバーサルデザイン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

資料1 計画の策定体制と経緯

1 計画の策定体制

本計画は、学識経験者、関係団体代表者、行政職員等からなる「美祢市住宅基本計画策定委員会」を設置し、当該委員会での議論を受けながら策定しました。

<美祢市住宅基本計画策定委員>

所 属	役 職	委員氏名	備 考
独立行政法人国立高等専門学校機構 徳山工業高等専門学校	教 授	熊 野 稔	委員長
山口県建築士会小野田支部	副支部長	坂 井 久 雄	副委員長
美祢市商工会	会 長	今 村 武 久	
(社)美祢青年会議所	理事長	岡 村 隆	
(社協)美祢市社会福祉協議会	会 長	弘 利 眞 勝	
美祢市女性団体連絡協議会		篠 田 貴美子	
美祢市保育連盟	代 表	波佐間 正 順	
美祢市	副市長	林 繁 美	
美祢市建設経済部	部 長	伊 藤 康 文	
美祢地域審議会	会 長	吉 野 一	
美東地域審議会	会 長	中 屋 弘 幸	
秋芳地域審議会	会 長	西 村 元 和	
美東総合支所	支所長	藤 井 勝 巳	
秋芳総合支所	支所長	堀 洋 数	

2 計画策定の経緯

年	月 日	会議等	主な内容
平成24年	2月1日 ～ 2月20日	住まいに関するアンケート調査の実施	(1) 調査対象者：市内に居住する20歳以上の市民 約 2,000人 (2) 調査方法：調査票の郵送配布・郵送回収 (3) 有効回収率：52.8%
	8月8日	第1回美祢市住宅基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）	(1) 計画の基本的事項（目的、位置づけ、内容等） (2) 委員会の目的と開催予定 (3) 美祢市住宅基本計画（案）の説明
	8月29日	第2回委員会	(1) 第1回委員会における修正事項について (2) 計画のとりまとめについて
	10月1日 ～ 11月2日	パブリックコメント（市民意見公募）による市民意見の募集	美祢市住宅基本計画（案）に対する意見募集 <計画案の周知方法> (1) 市建設課、各総合支所、各出張所・公民館での閲覧 (2) 美祢市ホームページへの掲載 <結果> 意見の提出なし

資料2 用語解説

【あ行】

アスベスト

天然にできた鉱物繊維で「せきめん」「いしわた」とも呼ばれる。アスベストは極めて細い繊維からなっているため空気中に浮遊しやすく、吸い込んだアスベストが長期間体内に滞留することが一因となり、肺の線維化や肺がん、悪性中皮腫などを引き起こすことがあるとされている。

一次エネルギー

石炭や石油、天然ガス、水力などのように、自然界にあるままの状態で作られるエネルギーのこと。ガソリン、電気、都市ガスなど、一次エネルギーを使いやすく加工したものを二次エネルギーという。

NPO (Non Profit Organization)

環境・福祉・国際交流などに関する目的で様々な活動を行っている非営利の民間組織。

【か行】

開発許可制度

良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域内で開発行為をする場合に許可を受けなければならない制度。開発行為とは、建築物の建築などを目的とした土地の区画形質の変更をいい、開発行為の規模が一定以上の場合に開発許可権者の許可が必要となる。開発許可基準には、道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する技術基準と、市街化調整区域において市街化を抑制する上で認められる種類の開発かどうかを判断する立地基準などがある。

本制度は、全ての都市計画区域内において適用されるが、法改正により、都市計画区域外であっても一定規模以上の開発行為をする場合は開発許可が必要となった。

環境共生住宅

地球環境保全の観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で充分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に関わりながら、健康で快適に生活できるように工夫された住宅及びその地域環境のこと。

環境やまぐち省エネ住宅普及促進事業（やまぐちエコハウス補助金）

県の基準を満たす省エネ・グリーン化製品（太陽光発電・太陽熱利用システム、複層ガラス、省エネ照明、節水型トイレなど）を複合的に導入する場合の補助制度。新築又は既存住宅への太陽光発電システム又は太陽熱利用システムの設置（必須）及びその他の省エネ・グリーン化製品の2製品以上の導入、対象製品のうち1製品以上が県産製品、県内事業者への施工の発注が一般枠の補助要件となる。一般枠のほか、県産木材利用促進枠がある。

急傾斜地崩壊対策事業

崖崩れによる災害から人命や財産を守るため、急傾斜地崩壊危険箇所（斜面勾配30度以上かつ斜面高さ5m以上の斜面のうち、崖崩れによって被害が生じる区域内に人家5戸以上がある斜面）において、擁壁工や排水工、法面工等の急傾斜地崩壊防止施設を整備すること。近年では、自然環境や景観上良好な状態を保ちながら斜面の安全度を向上させる「緑の斜面工法」も導入されている。

給与住宅

勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合をいう。

共同住宅

一棟の中に2つ以上の住宅があるもので、廊下や階段などを共用しているもの。

居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において示された世帯人数に応じた住宅の面積に関する水準のこと。

きらめき住まいづくりセンター

公正中立な立場から住宅に関する相談対応や情報提供を行うために、山口県が平成14年に設置した機関。住宅相談、住まいに関する雑誌、単行本の閲覧・貸出（きらめき文庫）、融資・補助制度の紹介や住まいづくりのポイントなどの情報提供を行っている。

建築協定

建築基準法第69条に基づく制度。ある一定の土地の区域について、住宅地環境の向上などを目的として、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関する協定を、関係権利者が全員の同意の基に締結し、知事または市町村長の認可を受ける。（この内容は、土地または建築物の権利者が変わった後も引き継がれる。）建築協定を締結できる区域は、区市町村が条例で定める。また、デベロッパーなど土地所有者が1者で建築協定を締結できる「1人協定」制度がある。

公的借家

都道府県営又は市町村営の賃貸住宅、都市再生機構・都道府県・市区町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社などの賃貸住宅のこと。（雇用・能力開発機構の雇用促進住宅（移転就職者用宿舎）も含まれる。）

公的賃貸住宅

地方公共団体、住宅供給公社及び都市再生機構が整備する住宅、並びに特定優良賃貸住宅など、国及び地方公共団体が整備費用の一部を助成する住宅。

国勢調査

我が国の人口や世帯の実態を明らかにする国の最も基本的な統計調査で、大正9年以降5年ごとに実施している。調査対象は、我が国に常住する全ての人（外国人含む）で、調査内容は、年齢、世帯、就業状態、従業地・通学地、住居の種類などとなっている。

調査結果は、選挙区の画定や議員定数の基準、福祉政策や防災対策など国や地方公共団体の行政施策、企業の事業計画など、様々な場面で利用されている。

【さ行】

サービス付き高齢者向け住宅

住宅の規模や設備等ハード面の基準、安否確認や生活相談サービスなど入居者に対するサービスの基準、契約内容に関する基準について、それぞれ一定の要件を満たし、かつ、都道府県・政令市・中核市に登録された住宅のこと。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正（平成23年10月20日施行）により創設された。サービス付き高齢者向け住宅の整備にあたっては、登録を受けた住宅等の整備費に

対する国からの補助、税制の優遇、（独）住宅金融支援機構の融資制度の実施などの支援措置が講じられる。

自然エネルギー

太陽光や熱、風力、潮力、地熱など自然現象から得られるエネルギー。石油や石炭などのいわゆる化石燃料が枯渇性の不安を抱えるのに対して、主に太陽が照りつづける限り枯渇の心配がないことから、「再生可能エネルギー」ともいわれる。

シックハウス

新築・改築後などに入居者に起こる頭痛、倦怠感、目やのどの痛みなどの不快な症状のこと。建材などから発散されるホルムアルデヒドやトルエンなどの化学物質が原因といわれている。シックハウス対策として、平成15年9月に建築基準法が改正・施行され、ホルムアルデヒドに関する建材、換気設備に関する規制が行われた。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

住宅瑕疵担保責任保険制度

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、同法により指定を受けた保険法人が、住宅事業者を対象として提供する保険制度。

新築住宅の引渡しから10年間に、基本構造部分（構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分）に瑕疵（欠陥）があった場合に、住宅事業者が負担する補修費用等に対して保険金が支払われるもの。事業者の倒産などで補修等が行えない場合にも、保険に加入している新築住宅を取得していれば、保険法人に対して瑕疵の補修などにかかる費用（保険金）を請求することができる。

住宅完成保証制度

業者倒産などにより、家が完成する前に工事が中断した場合に、発注者の負担を最小限に抑えるため、（財）住宅保証機構が工事の中断や引継ぎに伴い発生する工事費用、前払い金の損失を保証する制度。発注者の希望により代替履行業者（工事を引き継ぐ業者）の斡旋も行う。

住宅ストック

一定期間に供給される新規住宅（フロー）に対し、ある時点において存在する既存住宅又はその総体のこと。

住生活基本法では、住宅の「量を増やすこと」から「資産として確保すること」、フローからストックに視点を移し、さらに質を上げることで、住宅を次世代へ継承できる「社会的資産」とすることを第一の目標としている。

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善及び街なか居住の推進等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体等に対し国が必要な助成を行うもの。住宅市街地総合整備事業（整備計画に従い行う事業（拠点開発型、街なか居住再生型、密集住宅市街地整備型））、都心共同住宅供給事業、防災街区整備事業、都市再生住宅等供給事業の4事業に大別される。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、住宅の性能（構造体力、省エネルギー性、遮音性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を定め、消費者による住宅の性能の相互比較をやすくするもの。性能評価は、第三者機関において客観的に行われ、住宅性能評価書に表示された住宅の性能は、契約内容として保証される。トラブルに対しては、紛争処理機関を利用することもできる。

主世帯

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、1住宅に2世帯以上住んでいる場合は、そのうちの主な世帯（家の持ち主、借り主の世帯等）のことをいう。また、1住宅に2人以上の単身者が住んでいる場合は、そのうちの1人を主世帯とする。（1住宅に2世帯以上住んでいる場合、主世帯以外の世帯は同居世帯という。）

省エネルギー住宅

高断熱・高气密化等により、室内環境を一定に保ちつつ、冷暖房によるエネルギー消費を少なくした住宅のこと。

シルバーハウジング・プロジェクト

住宅施策と福祉施策との連携により、公的主体によるバリアフリーの賃貸住宅の供給と、生活援助員による日常生活支援サービスの提供を併せて行う高齢者世帯向けの住宅のこと。

新耐震基準

昭和53年に発生した宮城県沖地震をきっかけに、従来の耐震基準が抜本的に見直され、昭和56年6月1日に施行された耐震基準。新耐震基準では、地震による建物の倒壊を防ぐだけでなく、建物内の人間の安全を確保することに主眼がおかれた。

生活援助員

市町村の委託により、シルバーハウジング等に居住している高齢者に対して、必要に応じて見守りサービス（安否確認）、生活指導や相談、緊急時の対応、関係機関との連絡、コミュニティづくりの支援などを行う者のこと。

増改築相談員

住宅のリフォームを考えている消費者の相談への対応、助言などを行う専門家。住宅建築の実務経験が10年以上ある者で、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの定めるカリキュラムを受講し、審査に合格後、増改築相談員として当該財団に登録する。

【た行】

耐震化

耐震性がないものについて、改修（補強）・改築（建替え）工事を行い、地震に対する安全性を確保すること。

耐震改修

耐震診断の結果、対象建築物が有する耐震性が目標水準より下回っていることが判明した場合に行う補強工事のこと。

耐震診断

現地調査や設計図書の内容等を踏まえ、対象建築物がどの程度の耐震性能を持っているかを評価すること。

地域型住宅ブランド化事業

地域工務店等とこれらを取り巻く関連事業者（地域材等資材供給から設計・施工まで）の緊密な連携体制の構築、地域資源の活用による地域の気候や風土にあった良質で特徴的な「地域型住宅」の供給を支援するための制度。住宅生産において、原木供給、製材、建材流通、加工、設計、施工などの機能を担っている各事業者がグループを構築、グループ毎に定めた共通ルール等の取り組みが良好なものを国土交通省が採択し、採択されたグループの地域工務店等が当該共通ルール等に基づき木造の長期優良住宅の建設を行う場合、その費用の一部が補助される。

地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良好な賃貸住宅のこと。民間の土地所有者等により供給され、整備等に要する費用の助成、家賃の減額に対する助成が行われる。

地球にやさしい環境づくり融資制度（山口県）

環境保全のために必要な施設を、新たに整備する場合の融資制度。屋上緑化、壁面緑化、駐車場緑化、保水性舗装等が融資対象となる。

地区計画

地区レベルで良好な都市環境の形成を図るため、地区の特性に応じて、生活道路、小公園、広場、遊歩道など地区施設の配置、建築物の用途、高さ、壁面の位置、形態、敷地等について計画を定め、建築行為または開発行為を誘導、規制する制度。（都市計画法第12条の4）

低額所得者

公営住宅の入居収入基準には、本来階層と高齢者、障害者、子育て世帯などを対象とした裁量階層が定められている。このうち本来階層は、収入が低い方から概ね25%以下に含まれる世帯で、これに該当する世帯を低額所得者としている。

特定公共賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づいて、地方公共団体が建設する中堅所得者向けの賃貸住宅のこと。

都市再生整備計画事業

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るための制度で、社会資本整備総合交付金の基幹事業として位置づけられている。

市町村が作成した「都市再生整備計画」に基づいて実施される事業に対して交付金が交付されることから、従来の補助事業に比べ、市町村の自主性・裁量性が大幅に向上し、地域の創意工夫を活かした総合的・一体的なまちづくりを進めることが可能となる。市町村は、交付期間終了時に、目標の達成状況等に関する事後評価を実施し、その結果を公表しなければならない。

土地区画整理事業

都市計画区域内において、道路、公園等の公共施設の整備、改善と、宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に基づいて、土地の区画形質の変更や公共施設の整備を行う事業。

事業主体（公共団体、組合等）は、当該区域内の都市計画道路整備費を基本とした補助金、保留地処分金などの収入で事業を実施し、土地所有者等は、公共用地及び事業費に充てる保留地を捻出するための土地を提供（減歩）するとともに、従前の土地の評価額に応じて、事業後の宅地の交付（換地）を受ける。

【な行】

長屋建

2つ以上の住宅を横に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。テラスハウスも含まれる。

二地域居住

複数の住宅に居住すること。都市の住まいで主に生活しながら、週末を田舎のセカンドハウスで過ごすスタイルや、田舎を中心に暮らしながら、都市部に仕事のための住まいを別に持つスタイルなどがある。

【は行】

ハザードマップ

津波、地震、火山、風水害等の自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図に示したもの。必要に応じて、予測される災害の発生日点、被害の範囲及び被害程度、さらには避難経路、避難場所等の防災情報を地図上に図示している。

ハザードマップにより、災害発生時に迅速、的確に避難を行うことができ、また、二次災害発生予想箇所を避けることができるため、災害による被害の軽減に有効である。

福祉のまちづくりアドバイザー派遣事業（山口県）

施設の新築や増改築などの基本構想や基本設計等を実施するに際し、建築主からの申請によりアドバイザー（県が委嘱する一級建築士）を派遣するもので、アドバイザーは、「山口県福祉のまちづくり条例」の基準に基づき、必要なアドバイス等を行う。

ホルムアルデヒド

人体に有害な化学物質で、シックハウス症候群の原因の一つとされている。建築基準法において、建材における含有量の基準が定められている。

【ま行】

街なか居住

居住人口の街なかへの回帰を促進することにより、高齢者対策や都市居住の生活の質の創造、中心市街地の持続可能な活力の創出を図ること。

街並み環境整備事業

生活道路等の地区施設の未整備、住宅等における景観の悪化等により、住環境の整備、改善の必要な区域において、地方公共団体及びまちづくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備、改善を行い、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図ることを目的とした事業。協議会組織による良好な街なみ形成のための活動、地方公共団体による事業計画の策定や施設整備、地区住民の行う門、塀等の移設や住宅等の修景に対して国の助成がある。

緑のカーテン

つる性植物を窓の外に這わせることにより、窓面に入射する日射を和らげ、室内の温度上昇を抑える

自然のカーテンのこと。葉の気孔からは水分が蒸散するため、室内に入ってくる外気の温度を下げ室温の上昇を抑えるのに役立つ。

美祢市空き家等情報バンク制度活用応援事業

空き家等情報バンク制度を利用して賃貸借又は売買契約を締結された者に対し、空き家等の改修費用の一部を補助する制度。

美祢市住宅リフォーム助成事業

市民自らが所有し、かつ居住する住宅について、市内施工業者を利用してリフォームを行う場合に、その経費の一部を助成する制度。助成は、助成金額と同額の市内共通商品券の交付となる。

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空き家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害等には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助する事業。

【や行】

山口県景観アドバイザー

県、市町、県民及び事業者が取り組む景観形成活動の支援を図るため、良好な景観の保全、形成及び活用について客観的な判断による的確な助言を行う景観の専門家として、アドバイザー登録されている。

山口県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例

犯罪が起りにくく、犯罪を起しにくい地域社会を形成するため、県や県民・事業者が協働して取り組むための根拠となる条例。（平成18年4月1日施行）

山口県福祉のまちづくり条例

福祉のまちづくりについて、県、事業者及び県民の責務を明らかにするとともに、福祉のまちづくりに関する施策の基本となる事項及び公共的施設の整備等に必要事項を定めたもの。（平成9年3月24日公布）

やまぐち子育て世帯安心住宅整備基準

家庭における子育ての場である住宅において、子育て世帯が安心してゆとりある生活を送るための配慮事項や整備手法等が示されたもの。戸建て住宅と集合住宅のいずれにも対応しており、設計基準は、設計上の配慮で対応可能な「基本レベル」と、経済的、空間的条件が許せばより快適で望ましい「推奨レベル」の2段階で構成されている。また、自ら評価できるよう、チェックシートも盛り込んである。

やまぐち住宅リフォームアドバイザー派遣制度

工事や設計の契約を前提としない中立的な立場で、リフォームに関する専門的な現地アドバイスを行う住宅リフォームアドバイザー（山口県ゆとりある住生活推進協議会の登録基準を満たす民間のリフォームの専門家）を養成し、消費者からの要請に応じて有償で派遣する制度。

やまぐち住宅リフォーム事業者登録制度

県民の円滑な住宅リフォームを促進するため、一定の要件を満たすリフォーム事業者について、山口県ゆとりある住生活推進協議会に登録し、ホームページや行政の窓口での閲覧等により、事業者情報を提供する制度。

UJIターン

Uターンとは、出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地に戻ることに。Jターンとは、出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地の近隣地域に戻ることに。Iターンとは、出身地にかかわらず、住みたい地域を選択し移り住むこと。

優良県産木材認証制度（山口県）

県が、木材の強度や乾燥具合などを検査し、品質が認められた木材を「優良県産木材」として認証する制度。認証は、専門の認証機関である「やまぐち県産木材認証センター」において行われる。

優良県産木材利用住宅の建築促進助成制度（山口県）

優良県産木材として認証された木材を利用して住宅を新築する場合の助成制度。

優良田園住宅制度

真の国民の豊かさとゆとりある居住形態を実現するため、自然に恵まれたゆとりと潤いのある田園住

宅の建設の促進により、国民の住宅に対する夢を限りなく実現することを目的として「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」（平成10年7月15日施行）に基づいて制度化されたもの。

優良田園住宅とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、3階建以下、敷地面積300㎡以上、建ぺい率30%以下・容積率50%以下という基準を満たすものをいう。

ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

【ら行】

リフォーム

既存建築物の改築、増築、改装を行うこと。具体的には、間取りの変更、内装の模様替え、設備の設置・更新、窓・外壁等の断熱改修、住宅内の手すりの設置や段差の解消などのバリアフリー改修などがあげられる。

緑地協定

一定の区域の土地所有者等の合意により、当該区域の緑化を図るため、樹木等の種類と植栽する場所、垣または柵の構造などについて協定を締結する制度。都市緑地法第45条に、協定の締結等に関する事項が定められている。