

③世帯の状況

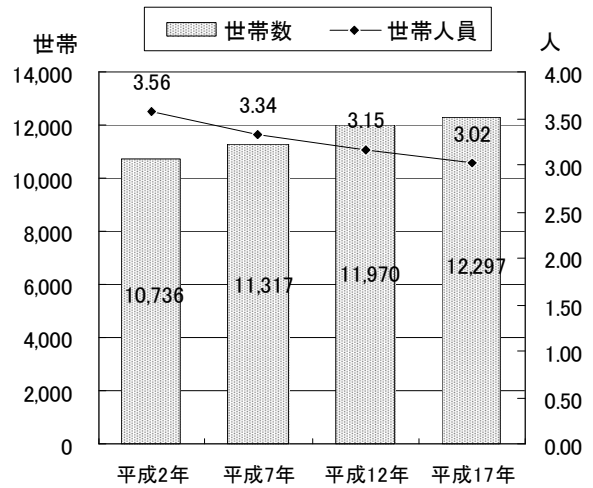
世帯数は微増、世帯人員が最も多い

南部地域の世帯数は微増しており、平成17年で12,297人となっています。世帯人員は減少傾向にあるものの、3.02人／世帯となっており、他地域と比較して最も多くなっています。

高齢者がいる世帯は51.9%、特に高齢単身・夫婦世帯以外の高齢者のいる世帯が30.8%と多く、他地域と比較して3世代家族が多いことがうかがえます。

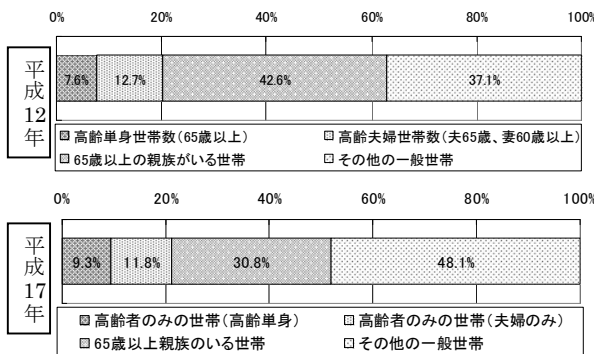
住宅の所有関係別にみると、持家世帯が約9割と最も多くなっていますが、近年では民間借家世帯の割合が増加しています。

■南部地域の世帯の推移



<資料：国勢調査>

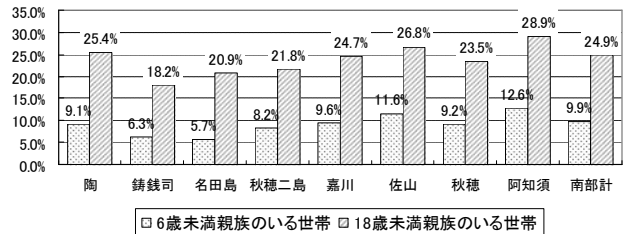
■南部地域の高齢者世帯の割合



<資料：国勢調査>

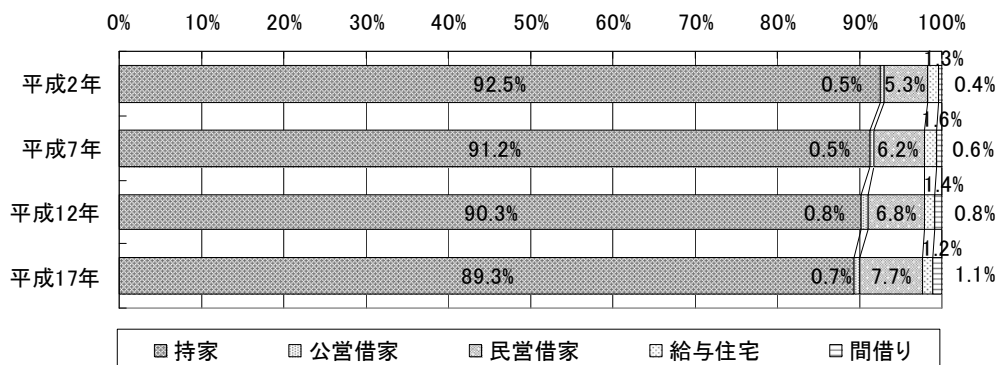
※平成17年は高齢夫婦世帯が不明のため参考

■南部地域の子育て世帯の割合



<資料：平成17年国勢調査>

■南部地域の住宅所有関係別世帯数



<資料：国勢調査>

④南部地域の住宅・住環境特性

●国道 190 号・2号線沿道、背後地の住宅立地

国道 190 号沿道の嘉川・佐山・阿知須地区、及び国道 2 号沿道の陶・鑄銭司地区では国道沿道及びその後背地において、マンションや小規模戸建住宅団地が立地しており、農住の混在化が見られます。



●田園地域における住宅立地が点在

国道幹線沿道周辺以外では、内陸の田園地帯が広がり、農地の中に旧来の既存集落が点在しており、農村集落景観を形成しています。

また、近年はこれらの集落でも、ミニ開発による農住の混在化が進行しています。



●秋穂・阿知須地区の密集した漁村集落

秋穂・阿知須地区の海岸部には、密集した漁村集落が立地しており、細街路が多く、居住環境の整備が必要な地区が多く点在している。



●定住のための住宅団地開発

旧町の計画に基づき定住促進のための住宅団地が開発されており、一定の定住はされていますが未分譲地も残っています。



(5) 北部地域

①地域の概要

- ・本市の北端に位置し、防府市や周南市、阿東町と隣接している。
- ・都市計画区域外であり、生活基盤整備としては、農村集落排水事業が進められている。
- ・山林や田園などの自然環境に恵まれ、良好な農村景観が形成されている。



②人口の状況

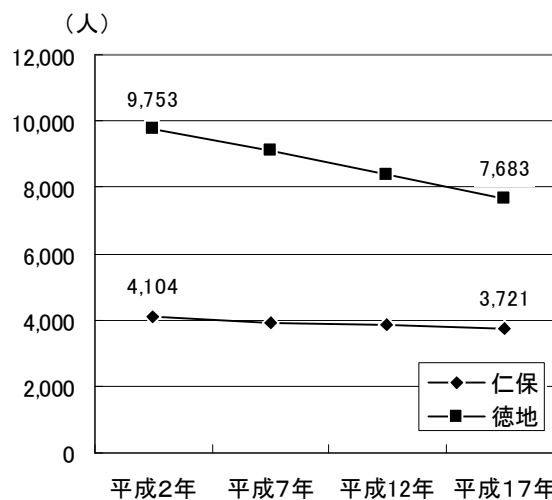
人口は減少傾向にあり、最も高齢化率が高い

北部地域の人口は減少傾向にあり、平成17年では11,404人となっています。特に徳地地区においては、大幅な人口減少がみられます。

年齢別の人口推移をみると、他地域と比較して、65歳以上人口（老年人口）の割合が36.4%と最も高くなっています。0～14歳人口（年少人口）や15～64歳人口（生産年齢人口）の割合が低く、少子高齢化が顕著に進行しています。

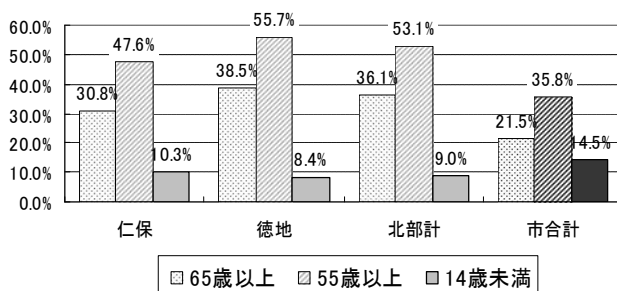
また、55歳以上の人口が5割以上となっており、集落維持が困難になりつつあることがうかがえます。

■北部地域の人口推移



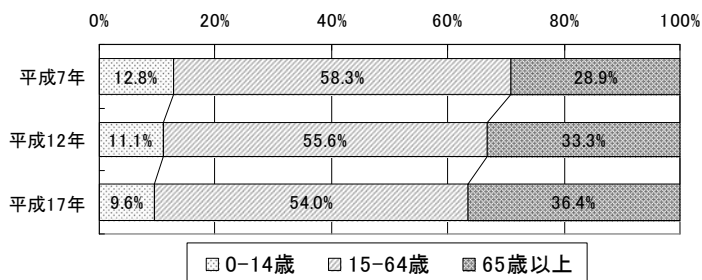
<資料：国勢調査>

■北部地域の高齢化と少子化の状況（H18）



<資料：住民基本台帳>

■北部地域の年齢別人口推移



<資料：国勢調査>

③世帯の状況

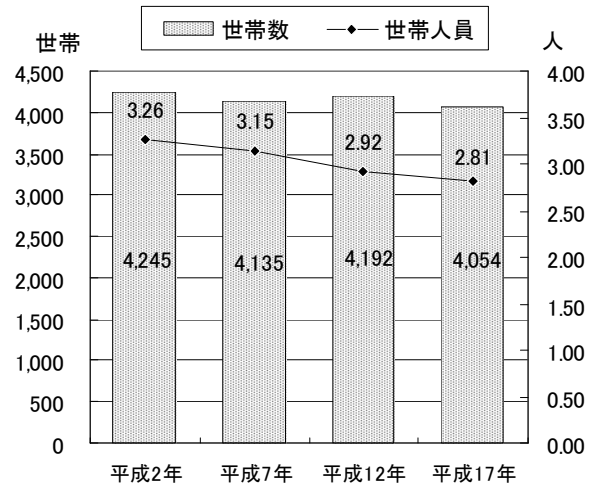
世帯数は減少傾向、高齢者のいる持家世帯が多い

北部地域の世帯数は減少傾向にあり、平成17年で4,054世帯となっています。世帯人員は減少傾向にあり、平成17年で2.81人/世帯となっています。

高齢者のいる世帯の割合は64.7%と、他地域と比較して最も高く、高齢者のみの世帯の割合も29.1%と高くなっています。

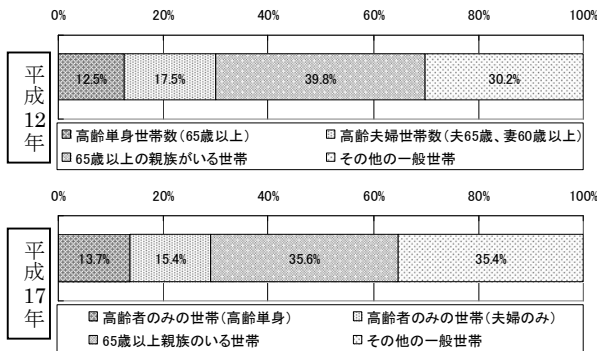
住宅の所有関係別にみると、90%以上を持家世帯が占めており、高齢者がいる持家世帯が多く立地していることがうかがえ、バリアフリー化への対応が求められます。

■北部地域の世帯の推移



<資料：国勢調査>

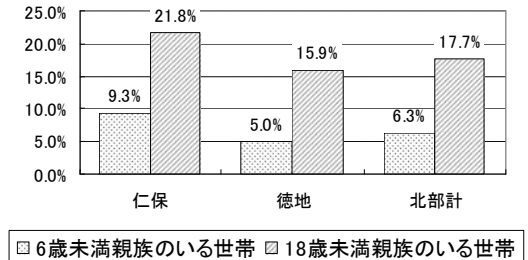
■北部地域の高齢者世帯の割合



<資料：国勢調査>

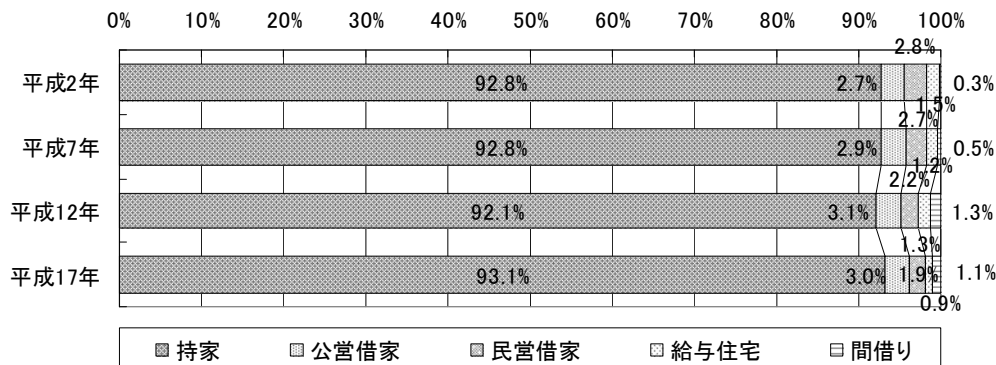
※平成17年は高齢夫婦世帯が不明のため参考

■北部地域の子育て世帯の割合



<資料：平成17年国勢調査>

■北部地域の住宅所有関係別世帯数



<資料：国勢調査>

④北部地域の住宅・住環境特性

●仁保地区の集落地における小規模開発

仁保地区は、農山村集落が田園地帯内に点在していますが、近年、道の駅がある仁保井開田周辺には、小規模住宅地開発がみられます。



(仁保下郷付近)



(仁保井開田付近)

●徳地地区の既存農村集落の点在

徳地地区には5つの集落単位があり、特に支所がある徳地堀付近には一定の住宅やその他機能が集積していますが、基本的には山間部に農村集落が点在しています。

それらの中には、石積みの棚田が残る集落も点在しています。



(徳地島地付近)



(徳地堀付近)



徳地地区の中心部(徳地堀付近)



(石積みの棚田が残る集落)



(徳地串付近)

3 旧市町マスタープランにおける取組みの評価

3-1 計画の概要と実績

(1) 旧山口市住宅マスタープラン（平成6年度）

①計画の概要

【住環境の基本目標】

『豊かな歴史・環境と共に生きる生活のまち』
—快適に暮らせる住まい・まちづくり—

【住宅の基本目標】

『環境に調和した、健康・生活すまいづくり』
—地域の特性と健康な生活に配慮した住宅づくり—

【7大プロジェクト】

1. 中心市街地の定住促進と住環境整備	狭小路地等の拡幅・整備による住環境整備と土地の有効利用
	空地等を活用した公共賃貸住宅の導入・建設、景観・環境整備
	中心商業地区の再開発整備による質の高い住宅の供給
	町屋の保全、改善・整備と新しい住居者による活用
2. 周辺農村地域の住宅・住環境整備	周辺農村地域における若者定住型公的賃貸住宅の供給
	新規就業者等のための定住住宅団地開発 —佐山ハビテーション
3. 公営住宅の建替え等整備・供給	中心市街地の土地利用計画にあわせた既存住宅の建替
	新都心整備等にあわせた、高齢者にとって安心な住宅づくり
	地域の技術資源を生かし、環境に適合する住宅計画、建設
4. 住宅団地開発の推進と誘導	環境共生*型モデル団地開発 —朝田ヒルズの誘導
	団地開発の適正指導と建築協定等ルールづくりの指導
	ミニ開発団地の適正指導による農住共生型市街地形成
	ヘルシーハウジング*指針の作成、普及
5. やまぐち型住まいづくり	高齢化に対応した安心・安全な住まいづくりの推進
	モデル住宅の開発・設計と普及
	林業との連携による県産材活用
	地元職人の維持、技術の承継
	コーポラティブハウジング*推進
	『町家バンク』の設立 『農家、町家改造マニュアル』作成
6. ハウジング・アドバイスの推進	街並みのルールづくり まちづくり協定の締結促進
	ハウジングアドバイザーの育成と組織化、制度的支援の確立
	「(仮称)まちづくり対策室」の設置
7. 住まい・まちづくり推進体制の確立	推進協議会の設置、活動実施
	シンポジウム等の開催
	女性建築家の交流、婦人向け住まい講座の実施

②取組み実績

プロジェクト	取組み実績（代表例）
<p>1. 中心市街地の定住促進と住環境整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 山口市みどりの生活通り推進事業 ・ 山口市角地買取り事業 ・ 借上方式による公営住宅の供給（東山第 2AP・湯田 AP） ・ 町屋バンク設立
<p>2. 周辺農村地域の住宅・住環境整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 佐山ハビテーションの整備 
<p>3. 公営住宅の建替え等整備・供給</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中園シルバーハウジング*建設 ・ 矢原団地の建替え 
<p>4. 住宅団地開発の推進と誘導</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築協定*実績（7件） ・ 緑地協定*実績（9件）
<p>5. やまぐち型住まいづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中園シルバーハウジング建設 
<p>6. ハウジング・アドバイスの推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町屋バンク設立 ・ 一の坂川周辺地区景観ガイドライン 
<p>7. 住まい・まちづくり推進体制の確立</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 山口まちづくりセンター設立 ・ マスタープラン推進事業

(2) 旧徳地住宅マスタープラン（平成6年度）

①計画の概要

【基本目標】

美しい田園の再創造
—誇れるまち・ふれあいの住まいづくり—

【4つの目標】

住みたい住宅地・住んでもらいたい住宅地の開発 -人口定住の住まいづくり-	モデル的宅地分譲の計画
	若者向公的住宅の建設
	多世代型公的住宅の建設
	家づくりガイドラインの作成・普及
	住宅改善ガイドラインの作成・普及
	住宅相談窓口の開設
長寿社会を先取りする住宅・住環境づくり -高齢者への対応-	高齢者世話付住宅の検討
	高齢化対応モデル住宅の建設展示
	高齢化対応住宅の講習会やPR活動
	住宅改造相談チームの結成
	住宅改造資金制度の充実
	歩行者の安全に配慮した道路整備
場所性を生かした地球環境づくり -地域性の応じた住環境施策-	セカンドライフ*を応援する生きがい学習施設の計画
	農地や山の景観を活かしたまちの景観マスタープランの作成
	街なみづくりガイドラインの作成・普及
	まちの名所づくりとネットワーク化
	あぜみち、水路の景観保全
水系コミュニティからまちづくりへの展開 -町民が参加してつくるまちづくり-	遠隔地小集落の再生
	『徳地型家づくりイベント』の開催
	まちづくりイベントの開催
	町民が参加してつくるまちづくりのための組織づくり

②取組み実績

4つの目標	取組み実績（代表例）
住みたい住宅地・住んでもらいたい住宅地の開発	<ul style="list-style-type: none"> ・ 伊賀地特定公共賃貸住宅整備（H8・4戸、H9・2戸、H10・4戸 計10戸整備）
長寿社会を先取りする住宅・住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 島地公民館建設（H14） ・ 串公民館建設（H17）
場所性を生かした地球環境づくり	実績なし
水系コミュニティからまちづくりへの展開	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりワークショップ ・ とくぢづくり達人塾（H16・17）等

(3) 旧阿知須町HOPE計画 (昭和59年度)

①計画の概要

【基本目標】

“新しい田園居住*文化の創造を”

【基本方針】

1. 幅広い生活設計を可能にする住宅・住宅地の開発

2. 田園都市の住まいづくり

- ・ 個性的な田園風景の保全と再生
- ・ 下水処理システムの整備
- ・ 住宅づくりを通じたまちづくり意識の高揚

3. 都市機能の開発との連携

- ・ 干拓地開発
- ・ 商業と遊び・楽しみ空間整備
- ・ 文化環境・レクリエーション環境整備
- ・ 計画的な市街地形成

4. 地元主導による住宅開発

- ・ 新しい住宅地の研究開発と適正誘導
- ・ 伝統技術を生かした住宅生産システム
- ・ 地元建設業者の総合企画力の充実

②取組み実績

取組み実績 (代表例)

「阿知須ヴィラ日の山」: 全体戸数 62戸 (内、阿知須側 46戸)

- ・ (有)阿知須町商工開発
- ・ 団地開発造成 34,736 m²
(内、阿知須側 28,491 m²)
- ・ 阿知須町字前山 (宇部市東岐波と市町境界またぐ)
- ・ 昭和63年 団地造成完了



3-2 これまでの取組みの評価

前項で示す旧市町マスタープランに位置付けられた施策のうち、これまでの取組みが進んでいない施策を整理すると以下ようになります。

《これまでに取組みが進んでいない施策》

- ・ 地域の技術資源を生かし、環境に適合する住宅計画、建設
- ・ ミニ開発団地の適正指導による農住共生型市街地形成
- ・ 林業との連携による県産材活用
- ・ 地元職人の維持、技術の承継
- ・ コーポラティブハウジング推進
- ・ 家づくりガイドラインの普及
- ・ セカンドライフを応援する生きがい学習施設の計画
- ・ まちの名所づくりとネットワーク化 など

《時代の変化から施策の必要性を検討すべき施策》

- ・ ヘルシーハウジング指針の普及
- ・ 高齢化対応モデル住宅の建設展示
- ・ 高齢化対応住宅の講習会やPR活動

4 上位・関連計画との整合

4-1 山口市総合計画（平成19年10月）

【まちづくりの目標】

～ひと、まち、歴史と自然が輝く交流と創造のまち 山口～

- 政策1 支えあい健やかな暮らしのできるまち
- 政策2 いきいきと子どもが育ち、人がよりよく生きる、文化をはぐくむまち
- 政策3 安心・安全な暮らしのできるまち
- 政策4 自然環境と調和した暮らしのできるまち
- 政策5 機能的な都市基盤*が整い、発展していくまち
- 政策6 市民生活を支え、地域の活力を生む産業のまち
- 政策7 とともに力をあわせてつくるまち
- 政策8 市民の信頼に応える行政経営

○施策5 - ① 暮らしやすく、美しい都市環境のまち

- ・ 既存住宅の活用や民間により建設される住宅も含め、公営住宅による誘導的な定住促進が求められています。
- ・ 今後一層高齢化が進むことから、都市機能のすべてについて、誰にとっても使いやすい、暮らしやすいということに配慮したまちづくりを進める必要があります。

- 1 適正かつ合理的な土地利用の推進
- 2 潤いのある緑環境の創出
- 3 良好な景観の形成
- 4 中心市街地活性化の推進
- 5 優良な宅地の整備
- 6 市営住宅による定住促進

4-2 中心市街地活性化基本計画（平成19年5月） 対象区域：75ha

【基本方針】

●にぎわいのあるまち、●暮らしやすいまち、●自然と文化の薫るまち

【目標】

○自然と文化に彩られた誰もが住みたくくなるような中心市街地の形成

- ・ 人口減少社会の到来に対応したコンパクトなまちづくりを進めるとともに、公共交通の利便性の向上と暮らしに必要なサービスの集積などを進め、高齢者、障害者など誰もが暮らしやすいまちであるとともに、中心市街地内を流れる一の坂川、亀山公園、パークロードなどの自然を活かした美しく快適なまちづくりを進め、歴史文化や芸術文化資源を活かし、生活しながら自然や文化に触れることができる本市ならではの、個性と住み続ける魅力を持った中心市街地を形成します。

4-3 住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月）

住生活基本計画（全国計画）の概要

はじめに ○住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定
○計画期間は平成18年度から平成27年度の10年間

基本的な方針 (横断的視点)
○住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義
○施策についての横断的視点

ストック重視 市場重視 福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携 地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

目標・成果指標・基本的な施策 目標設定の前提として「住宅性能水準」「居住環境水準」「居住面積水準(最低・誘導)」を設定 ※第8期住宅建設五箇年計画の各水準を基本としつつ、内容・表現を再検証・充実

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	①新耐震基準適合率 ②共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 ③省エネルギー対策率 ④リフォームの実施率 ⑤適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	・耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用 ・ユニバーサルデザイン化の促進 ・省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上 ・長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進 ・マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進
良好な居住環境の形成	⑥重点密集市街地の整備率 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	・基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進 ・建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成 ・都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援
国民の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	⑧住宅性能表示の実施率(新築) ⑨既存住宅の流通シェア ⑩住宅の利活用期間 ⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	・住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実 ・既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備 ・長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備 ・税制上の措置の活用等による無理ない負担での住宅取得の支援 ・持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等 ・技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	⑫最低居住面積水準未達率 ⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	・低額所得者等への公平かつ確かな公営住宅の供給 ・各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進 ・高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供 ・高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備

大都市圏における住宅・住宅地の供給等 ・地域属性に応じた施策の推進等

施策の推進 ・関係者の連携・協力 ・統計調査の充実
・政策評価の実施とおおむね5年後の計画見直し

住生活基本計画における「成果指標」について

<設定方針>…4つの目標の全国的な達成状況を定量的に測定するために設定
①全国的・社会的に重要な項目（地域性が大きい項目は地方公共団体による目標設定を想定）
②統計データにより現状把握・フォローアップが可能な項目（データ不足の項目は統計調査の充実を目指す）
③住宅・居住環境等はストック全体の状況を示し、市場状況はフロー（動向）を示す

基礎的安全性	①ストックの新耐震基準適合率【75%(H15)⇒90%(H27)】
高齢社会対応	②共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)【10%(H15)⇒25%(H27)】
地球環境対策	③ストックの省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)【18%(H15)⇒40%(H27)】 ※新築の次世代省エネ基準適合率も位置付け(京都議定書目標達成計画を引用)
適切な維持管理(長寿命化)	④リフォームの実施率(年間・対ストック総数)【2.4%(H11~15平均)⇒5%(H27)】 ⑤25年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合【20%(H15)⇒50%(H27)】
住宅市街地の基礎的安全性	⑥重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の整備率【0%(H14)⇒概ね100%(H23)】 ⑦地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数【約1,000箇所(H17)⇒約500箇所(H27)】 ※居住環境分野の他の項目は、地域性が大きいことから、地方公共団体による目標設定を想定し、居住環境水準として指標を例示。
適切な情報提供	⑧住宅性能表示の実施率(新築)【16%(H17)⇒50%(H22)】
循環型市場形成(長寿命化)	⑨既存住宅の流通シェア(既存/既存+新築)【13%(H15)⇒23%(H27)】 ⑩住宅の利活用期間 1)減失住宅の築後平均年数【約30年(H15)⇒約40年(H27)】 2)住宅の減失率(5年間・対ストック)【8%(H10~15)⇒7%(H22~27)】
ミスマッチ解消(子育て支援)	⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 【全国42%(H15)⇒50%(H22)、大都市37%(H15)⇒50%(H27)】
住宅困窮者対策	⑫最低居住面積水準未達率【早期に解消】
高齢者の安全・安心の確保	⑬高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 1)一定のバリアフリー【29%(H15)⇒75%(H27)】 2)高度のバリアフリー【6.7%(H15)⇒25%(H27)】

4-4 山口県住生活基本計画（山口県住宅マスタープラン）

<p style="text-align: center;">第2章 基本目標と基本方針</p> <p>1 基本目標 住み良さ実感！住生活 やまぐち</p> <p>2 基本的な考え方 ・住み良さを「質の高い住空間で快適に住まう」、「個性豊かな地域の中で住まう」、「ニーズに合った住宅に住まう」、「誰もが安心して住まう」という4つのイメージで表現 ・4つのイメージを具現化する施策展開を通して、住生活面からの「住み良さ日本一」の元気県づくりを推進</p> <p>3 施策展開の横断的視点 (1) ストック重視 (2) 住宅市場重視 (3) 関連する施策分野との連携 (4) 地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開</p> <p>4 基本方針(施策の柱) (1) 質の高い住空間で快適に住まう 住宅の品質、性能の維持・向上と県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成 (2) 個性豊かな地域の中で住まう 地域における居住環境の維持・向上と県民が誇りと愛着を持つことができる居住環境の形成 (3) ニーズに合った住宅に住まう ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現 (4) 誰もが安心して住まう 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 style="text-align: center;">第3章 住宅施策の展開方向</p> <p>1 質の高い住空間で快適に住まう 1-1 住宅の安全性の確保 1-2 住宅の長寿命化の推進 1-3 環境にやさしい住宅の普及</p> <p>2 個性豊かな地域の中で住まう 2-1 山口らしさの継承と創出 2-2 市街地の安全性の確保 2-3 良好な市街地環境の整備</p> <p>3 ニーズに合った住宅に住まう 3-1 住情報の提供の促進 3-2 中古住宅の流通促進 3-3 ライフスタイル等に応じた居住環境の整備 3-4 地域住宅産業の育成・活性化</p> <p>4 誰もが安心して住まう 4-1 住宅セーフティネットの機能向上 4-2 公営住宅の供給等 4-3 優良な民間賃貸住宅の供給 4-4 災害発生時の体制づくり</p>
<p style="text-align: center;">第4章 重点プロジェクトの実施</p> <p>1 基本的な考え方 計画期間内に早急な実現が求められる施策や複数の課題に効果的に応えられるような施策を『重点プロジェクト』と位置付け、他部局と連携して集中、選択的に実施</p> <p>2 重点プロジェクト ●住まいの安心度UPプロジェクト ●安心子育て住環境推進プロジェクト ●地域魅力UP・らくらく住替え支援プロジェクト ●環境にやさしい住まい方推進プロジェクト ●公的賃貸住宅の適切な供給・活用</p>	

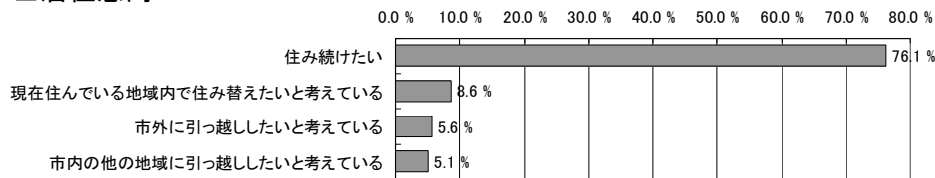
5 市民意向

市民の住宅需要、住宅・住環境ニーズ、居住実態、定住意向などについて把握するため、2,000世帯を対象に世帯主に対してアンケート調査を行った結果より、主な内容について、以下にとりまとめます。

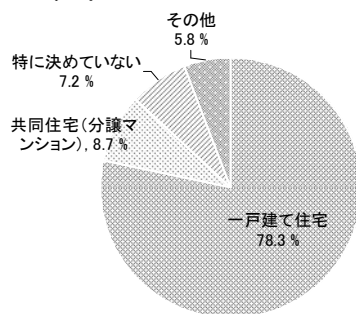
<住宅・定住の意向>

- 居住意向では住み続けたいとの意向がほとんどで、住宅を建替える・買う場合の意向は戸建住宅が求められています。
- 中古住宅ニーズは少なく、持ち家取得のニーズはほとんど新築となっています。
- 借家のニーズとしては、公営住宅へのニーズが高くなっています。

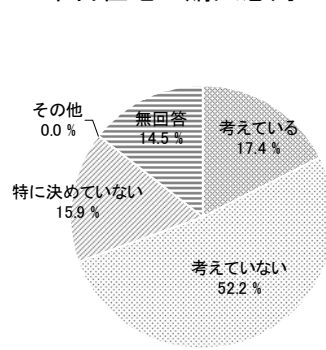
■居住意向



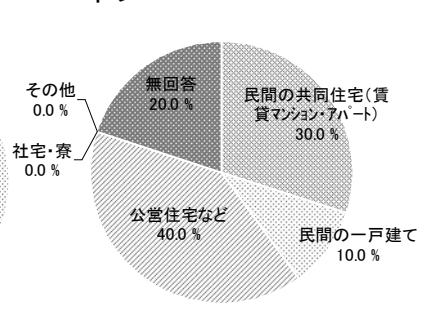
■建替える、買う場合の住宅のタイプ



■中古住宅の購入意向



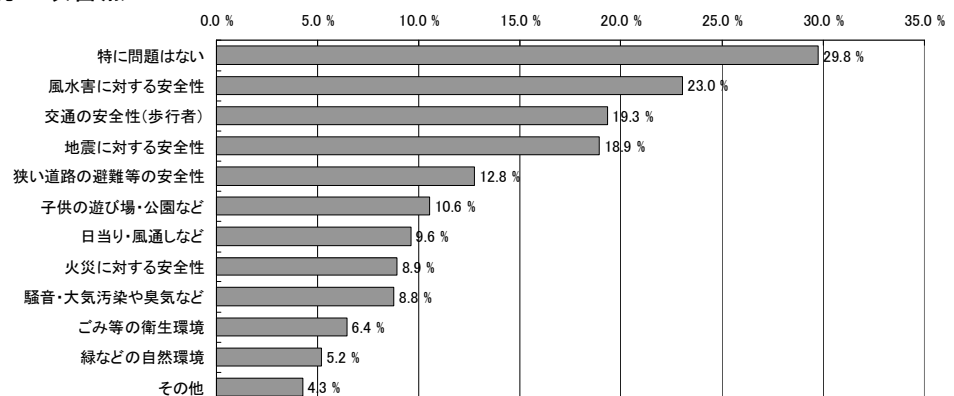
■借りる場合の住宅のタイプ



<住環境への意向>

- 住環境の改善点は風水害、交通、地震等に対する安全性が重視されています。
- インフラ*などの居住環境や高齢者居住環境など住環境の充実が市の取組みとして望まれています。

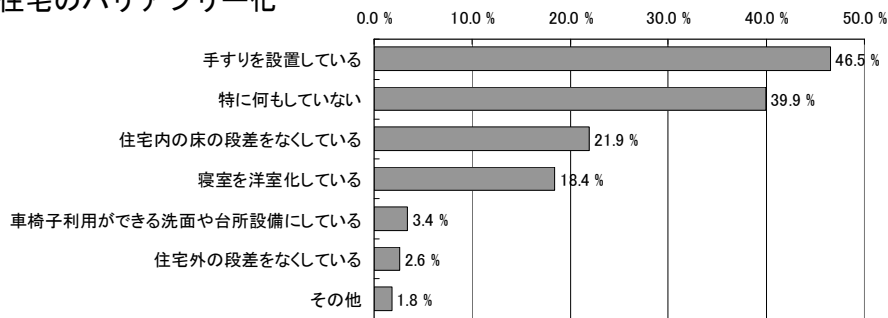
■住環境の改善点



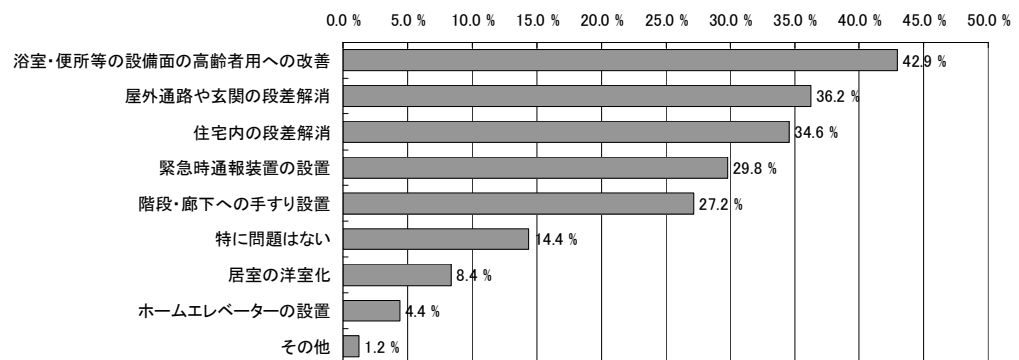
<住宅のバリアフリー化の意向>

- 手摺設置は半数近く設置していますが、4割はバリアフリー化しておらず、段差解消も遅れています。
- 設備面でのバリアフリー改善への意向が高くなっています。

■住宅のバリアフリー化



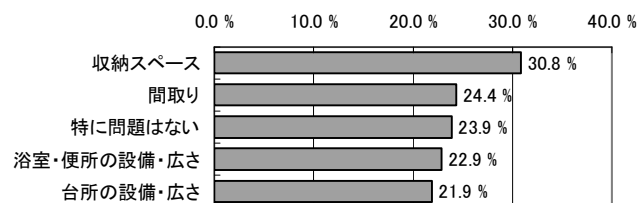
■住宅で改善したい点（全体）



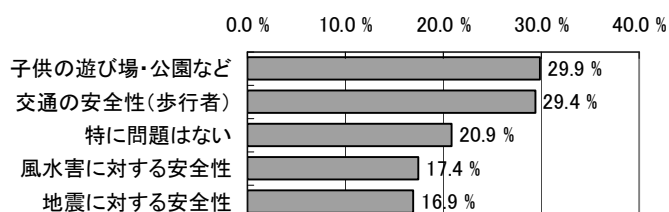
<子育て世帯の意向>

- 住宅では収納スペース、住環境では遊び場・公園などの整備が求められています。
- 子供の成長につれ、住宅の種類や間取りに大きな変化がでてきます。

■子育て（18歳以下）世帯の住宅の改善点（上位5つ）



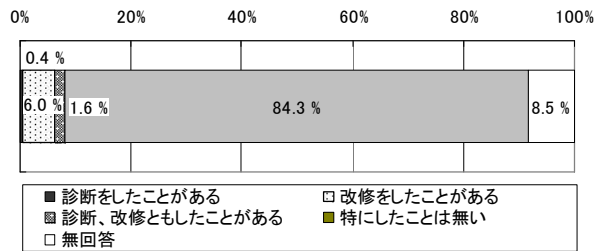
■子育て（18歳以下）世帯の住環境の改善点（上位5つ）



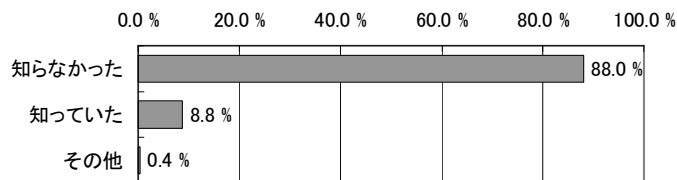
<耐震促進の意向>

- 新耐震以前の持家住宅の84.3%は耐震診断・改修*をしたことがないとなっています。
- 88.0%が耐震診断・耐震改修補助制度を知らない状況にあります。
- 住宅耐震に対する支援としては、相談先や実施業者などの情報が望まれています。

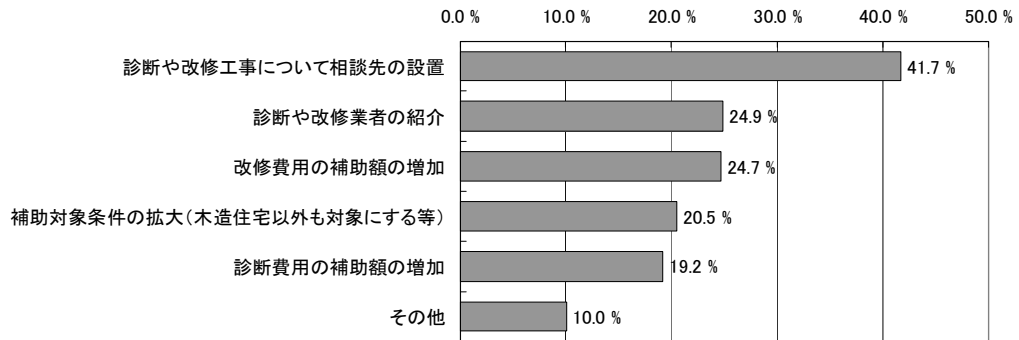
■新耐震以前の持家住宅の耐震化状況



■耐震診断・耐震改修補助制度の周知状況



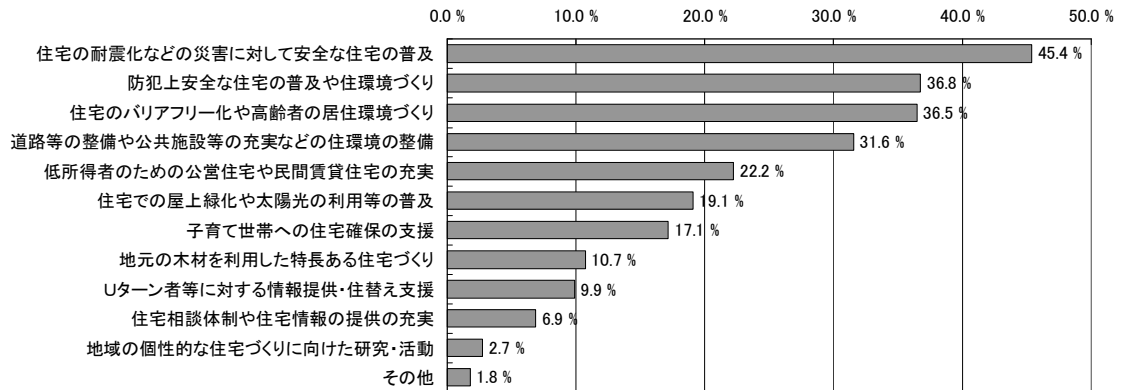
■耐震診断・耐震改修補助制度の条件



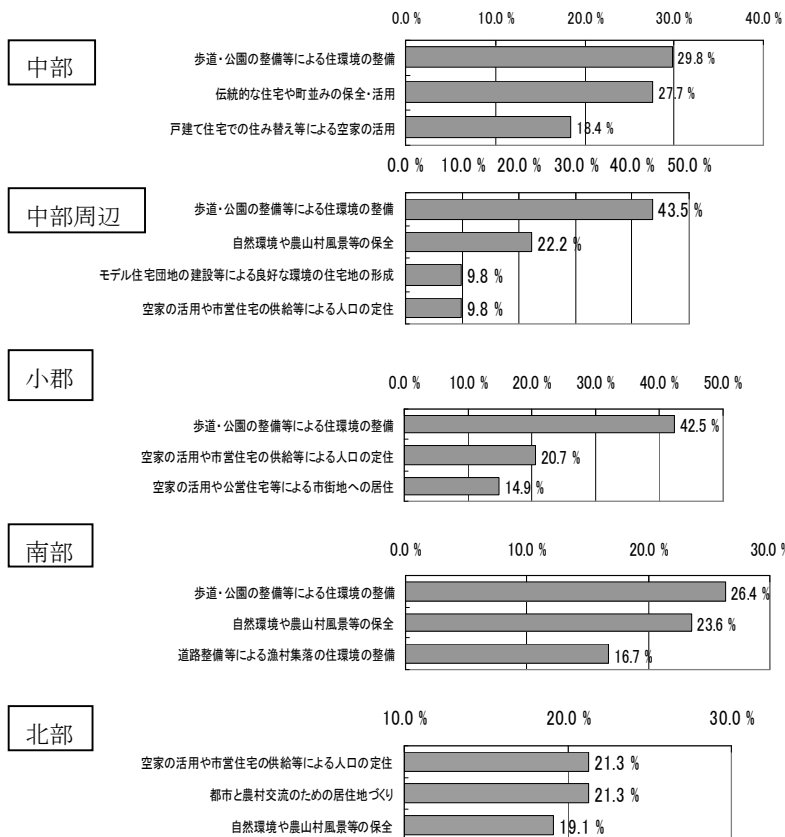
＜今後の施策の意向＞

- 住宅の耐震化や安全な住宅・住環境づくりが重要な施策としてあげられています。
- 地域別では歩道や公園等の住環境整備や、空家の活用などが重要な施策としてあげられています。

■山口市全体で重要と思われる施策



■地域別に重要と思われる施策（上位3つ）



6 山口市の住生活に関する課題

6-1 社会状況・住宅事情等からの課題

● 人口停滞への移行

本市の人口はこれまで増加傾向にありますが、自然動態の減少が進行しつつあることや、出生率の低下による少子化が進行していることから、将来は人口停滞に移行していくことが予測され、子育て対策や定住対策などと連動した対応が必要とされています。

● 地域格差のある高齢化の進行

本市の高齢化は、市全体では県内平均より進行は遅いが、地域によっては急激に進行しており、特に農山漁村部では高齢化が著しいことから、地域格差のある高齢化の進行に対しての対策が必要とされています。

50歳代後半から65歳未満の世代の人口が他の世代に比べて多く、これにより将来的に急激な高齢化が進行する可能性をもった地域があります。そうした地域の中には、65歳以上の人口が総人口の50%を超える小規模・高齢化集落*になることが懸念される集落などがあることから、地域の状況に合わせた高齢化対策も視野に入れる必要があります。

また、高齢化の進行においても、高齢者のうち75歳以上の高齢者の割合が伸びてきていることから、超高齢社会への対応を検討していく必要があります。

● 民間開発による居住環境の悪化

本市の市街地は拡大傾向にあり、人口流入と相まって住宅開発が活発な地域が多いが、一方で計画的な開発誘導がされていないため、インフラ整備の遅れや個別ミニ開発等での道路環境の悪化等が発生しており、市街地整備や、都市計画等での対応が必要です。

特に、用途地域外の地域においては、大規模住宅団地と小規模住宅団地の開発が混在化するとともに、既存農家住宅や農地、沿道商業店舗等との混住化により、良好な居住環境の確保が困難な状況になりつつあり、早急な土地利用誘導の対策を行う必要があります。

● 住宅耐震化の停滞による危険住宅の存在

本市の住宅は建築基準法の新耐震基準施行以前の木造住宅が多く、また、耐震改修工事の実施も少ないことから、住宅の耐震性に問題がある住宅が多数存在しており、これらの危険住宅の解消が必要です。

● 総合的なバリアフリー化住宅の不足

本市の住宅のバリアフリー化は 4 割程度と進んできていますが、手摺設置や浴槽以外で高齢対応している住宅が少なく、住戸内外での段差解消など総合的にバリアフリー化された住宅が少なく普及させる必要があります。

● 中心市街地や既存市街地等での空家増加

本市の中心市街地や各地域の既成市街地では、市街地周辺の住宅地の拡大に反して、空家が増加しており、市街地の活性化や防犯面の安全確保、コミュニティの維持等の観点からも、空家対策を行う必要があります。

● 風水害による住宅・住環境の被害

本市の災害被害としては、風水害によるものが多く、特に市南部の地域や河川沿いでは洪水や高潮など被害の危険性が高く、住宅や住環境への被害を最小限に食い止める対策が重要となります。

6-2 旧市町住宅施策の取組みからの課題

《これまでに取り組んでいない施策》

- ・ 地域の技術資源を生かし、環境に適合する住宅計画、建設
- ・ ミニ開発団地の適正指導による農住共生型市街地形成
- ・ 林業との連携による県産材活用
- ・ 地元職人の維持、技術の承継
- ・ コーポラティブハウジング推進
- ・ 家づくりガイドラインの普及
- ・ セカンドライフを応援する生きがい学習施設の計画
- ・ まちの名所づくりとネットワーク化 など

● 旧計画での取り組んでいない施策の発展

旧市町にて策定された各計画において、重点プロジェクトとして施策において取り組みが進んでいない施策のうち、ミニ開発等への適正指導、家づくりガイドライン普及、コーポラティブハウジング推進、県産材活用などは、本市の現在の住宅事情を考慮すると、今後の住宅施策においても取り組むことが重要であると考えております。そこで、これらの取組みを盛り込みながら、今後の住宅施策の展開を図ることが必要です。

また、上記の取組みが進んでいない施策を進めていくためには、以下の点に配慮した対応が必要と考えております。

● 部局間の連携不足

高齢化への対応や景観・環境への配慮、住宅教育に関する施策については、市の部局間の連携や調整が不十分であったと考えております。特に、今後の社会情勢等を勘案すると、福祉・産業・景観・教育部局等との連携を図ることが必要です。

● 民間との連携不足、地域資源の活用不足

林業や農業との連携や、地元職人などの地域の技術資源の活用に関する施策については、民間事業者等との連携が不足していたと考えております。民間の取組みや他事業の推進状況を勘案し、地域資源を活用した戦略的な取組みが必要です。