

6-3 市民ニーズからの課題

● 各地域で定住・継続居住に対する強い意識

市民の今後の居住や居住する住宅に対する意向として、戸建て志向と定住意向が高く、現状の居住理由でも家や土地があるためとの回答が多かったことから、各地域での定住・継続居住が可能となる対応が必要です。

● 安全な居住環境に対する強い意識

住環境の改善点として、「風水害に対する安全性」や「交通の安全性（歩行者）」、「地震に対する安全性」の順に多く回答されており、総合的に住環境の安全性の確保が望まれています。

● 十分とはいえない住宅バリアフリー化

住宅のバリアフリー化については、手摺設置が4割以上と一定程度進んでいますが、バリアフリー対応をまったくしていない住宅が4割程度であるとともに、最も対応している手摺設置も階段部・トイレ・浴室等の主要部での設置が5割程度であり、段差解消などは2割程度の対応となっており、十分な高齢化対応となる改修を促進することが必要とされています。

● 耐震化住宅普及のための情報不足

昭和56年以前の住宅において、住宅耐震診断・改修はほとんど実施されておらず、耐震診断・改修の実施意向も低く、早急に住宅の耐震化を普及することが必要とされます。また、耐震化にかかる支援として、相談先や実施業者等の情報提供が望まれています。

特に、住宅耐震化の補助制度の認識が極めて低く、十分な制度周知をしていくことが必要とされます。

● 安全な住環境づくりが市の重要課題

山口市全体で必要とされる施策として、「住宅の耐震化等の安全な住宅の普及」や「防犯上安全な住宅の普及や住環境づくり」などが強く望まれており、市の重要課題として安全な環境づくりが認識されています。

● 誰もが住み良い居住環境に対する意識

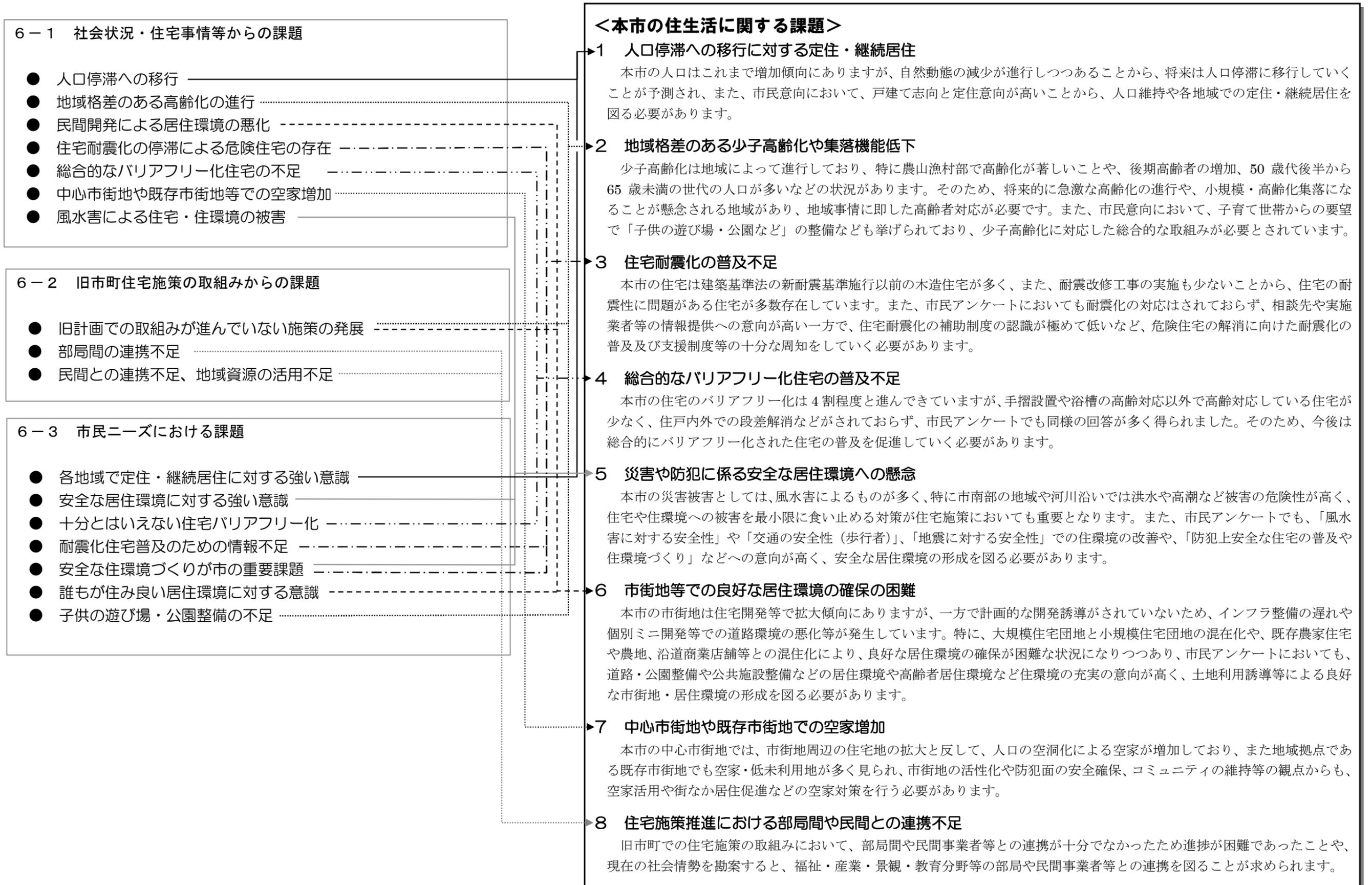
山口市全体で必要とされる施策として、道路整備や公共施設整備などの居住環境や高齢者居住環境など住環境の充実が望まれており、また、地域別の要望施策でも一部を除いたほとんどの地域で「歩道・公園の整備等による住環境の整備」が望まれることから、住み良い居住環境の充実が必要とされています。

● 子供の遊び場・公園整備の不足

子育て世帯の回答では、住環境の改善点として「子供の遊び場・公園など」の整備が求められています。

山口市の住生活に関する課題（全体課題のまとめ）

「社会状況・住宅事情等」「旧市町住宅施策の取組み」「市民ニーズ（アンケート結果）」の視点から課題を抽出していますが、それらを取りまとめると、以下の8点の課題が挙げられます。



7 山口市の地域別課題

(1) 中部地域（大殿、白石、湯田）の課題

- 中心市街地での人口減少、少子高齢化の進行
- 高齢世帯の自立生活できる環境が必要
- 密集市街地の住環境の未整備、空家の増加
- 伝統的な街なみ・住宅の空家化

- ・人口減少、少子化・高齢化が進行しており、市街地内での定住に取り組むことが必要とされます。
- ・高齢単身や高齢夫婦など的高齢世帯が多く、高齢者が自立生活できる環境づくりが必要とされます。
- ・大殿地区や商店街周辺を中心に住宅密集と空家の増加がみられ、住環境整備や空家活用、市街地居住が必要とされます。
- ・市民ニーズでは、歩道や公園整備、伝統的な街なみ保全、戸建住宅の住み替え等の空家活用が望まれています。

(2) 中部周辺地域（小鯖、大内、宮野、吉敷、平川、大歳）の課題

- 住宅開発の進行による環境悪化が懸念
- 道路環境、その他インフラ整備の遅れ
- 子育て世帯と地域の関係の希薄化
- 市街地での農住混在による環境悪化が懸念

- ・人口・世帯の増加が著しく、住宅需要が高いことから、開発による居住環境の悪化を未然に防ぐため、適切な住宅供給を誘導していくことが必要とされます。
- ・用途地域外での小規模住宅開発が多く、インフラ整備が十分でない地域があり、開発誘導と併せて住環境整備を進めることが必要とされます。
- ・子育て世帯向けの戸建住宅や賃貸住宅が多く、子育て世帯と地域との繋がりが希薄化している昨今、地域内で子育て支援ができるコミュニティ醸成が必要とされます。
- ・市民ニーズでは、歩道や公園整備、自然環境や農山村風景等の保全などが望まれています。

(3) 小郡地域（小郡）の課題

- 核家族、子育て世帯に対応したストック不足
- 既成市街地での空家・低未利用地の増加
- 歩道や公園整備への要望が高い

- ・新山口駅南部を中心に人口増加が著しく、核家族化が進行しており、若い世帯や核家族に対応した住宅供給が必要とされます。
- ・駅北部の既成市街地で低未利用地や空家が増加しており、空家活用や街なか居住、市街地の活性化が必要とされます。
- ・市民ニーズでは、歩道や公園整備、空家活用や公的住宅による定住や街なか居住が望まれています。

(4) 南部地域（陶、鑄銭司、名田島、秋穂二島、秋穂、嘉川、佐山、阿知須）の課題

- 人口減少・少子高齢化の進行、若者の減少
- 開発による農村景観や自然環境の悪化が懸念
- 幹線沿道及び後背地における農住混在の進行
- 漁村集落の密集地での住環境の未整備

- ・阿知須地区以外では、人口減少と少子高齢化が進行しており、地域の活力低下が懸念されることから、定住・高齢者対策が必要とされます。
- ・国道沿道における住宅開発が進んでおり、スプロール化等による農村景観や自然環境への影響や、居住環境の悪化が懸念され、農村集落景観の保全や農住混在の解消が必要とされます。
- ・秋穂地区や阿知須地区に多い密集漁村集落での住環境整備が必要とされます。
- ・市民ニーズでは、歩道や公園整備、自然環境や農山村風景等の保全、漁村集落の住環境整備が望まれています。

(5) 北部地域（徳地、仁保）の課題

- 人口減少・少子高齢化の進行、若者の減少
- 開発による農村景観や自然環境の悪化が懸念
- 集落機能の維持困難
- 空家・定住対策、都市農村交流、自然環境・農山村風景保全が要望

- ・人口減少と高齢化が著しく、将来的に小規模・高齢化集落になることが懸念される集落があるなど、集落機能の維持が困難な状況になりつつあることから、集落コミュニティの維持を図る住宅施策が必要とされます。
- ・仁保地区では、小規模住宅開発が発生しており、農村景観や自然環境への影響が懸念され、農村集落景観の保全が必要とされます。
- ・市民ニーズでは、空家活用や公的住宅による定住、都市と農村交流のための居住地づくり、自然環境や農山村風景等の保全が望まれています。

2章 住生活の基本目標と基本方針

2章 住生活の基本目標と基本方針

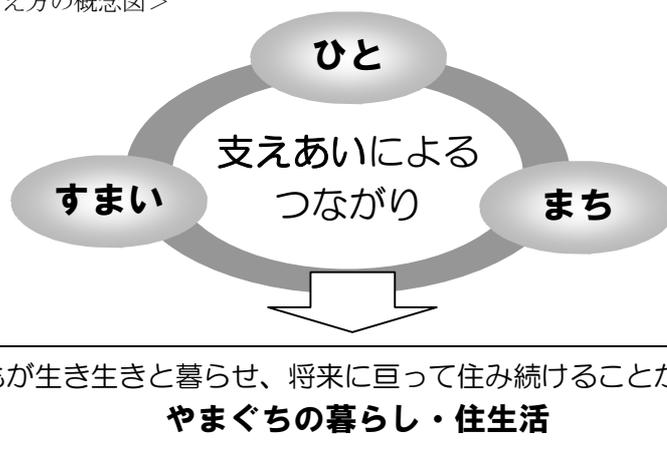
1 住生活の基本目標

(1) 基本となる考え方

本市は、大内氏の時代から西の京として受け継いできた歴史・伝統や多様な文化、幕末維新の震源地となった人の活力を継承しているとともに、夏暑く冬寒い中心市街地、冷涼な北部山間地、南部の広範な平野と海岸など地域ごとに特徴ある風土を持ち、山林や海など豊かな自然と、その自然と調和した街なみと景観が魅力的な“まち”を形成し、そこに住む“ひと”が生き生きと暮らしてきました。

これら優れた地域資源・特性を有するまちを基盤に、各地域で安全で安心できる生活空間を形成するとともに、風土や歴史・文化などの地域性を活かし、多様な居住ニーズと市民活動を実現する山口市独自の住生活を創造することで、地域で支えあいながら将来に亘って住み続けることができ、誰もが安心して生き生きと暮らせるひと、住まい、まちのつながりの実現を目指します。

<基本となる考え方の概念図>



(2) 基本目標

基本となる考え方にそって、住まいの実現の取組みの目標として、次のように住宅施策の基本目標を掲げます。

基本目標

「ひと・すまい・まちが支えあう 住生活の創造」

～ 誰もが生き生きと輝き 住み続けたい住まい・地域づくり ～

2 住生活の基本方針

(1) 基本方針

前項に掲げる基本目標に掲げる住生活の実現に向けて、次のような基本方針に基づき、住宅施策を推進します。

① 安全性が確保された住生活の実現

【住宅・住環境の安全性の確保】

各地域において災害や犯罪等に対して安全性が確保されるとともに、人体に対する居住環境やまち全体での住環境においても安全性に配慮された住生活の実現を目指します。

② 誰もが安心できる住生活の創造

【高齢者・障害者支援、子育て世帯支援】

高齢者や障害者、子育て世帯など、住宅弱者に対する支援（セーフティネットの充足）を基軸に、地域での支えあいの充実により、誰もが健康で文化的であり、安心して暮らせる住生活の実現を目指します。

③ 住み良い居住空間を実現する住生活の創造

【良質な住宅の普及】

居住者が住み良い良質な居住空間であるとともに、地球環境に配慮した、未来に亘って住み続けられる住居を実現する住生活の創造を目指します。

④ 多様な地域性を活かした住生活の創造

【地域性を活かした良好な居住環境の形成】

歴史・文化を継承する街なみや住宅の保全・活用や、自然環境と共生した住生活や農漁村景観の維持・保全、立地を活かした利便性の高い住環境の形成など、広範な市域が有する地域性を活かした住生活の創造を目指します。

⑤ ニーズにあった住生活の創造

【多様な居住ニーズへの対応】

適切な住情報が提供され、ライフスタイルに応じ、市民の居住ニーズだけでなく市外からの新たな居住ニーズにも対応できる環境の整った住生活の実現を目指します。

3 施策体系図

基本目標を実現するため、基本方針に基づき、以下のような施策の体系の基、個別施策を展開します。



*中心市街地：ここでは中心市街地活性化基本計画区域（約75ha）だけではなく、大殿、白石、湯田地域の市街地にあたる地域を含む広義の範囲で捉えている。（以下同じ）

3章 住宅施策の展開方向

3章 住宅施策の展開方向

1 施策展開にあたっての成果目標

基本目標の実現のために掲げた基本方針ごとに、それぞれで展開する施策によってどれくらい成果があったかを示す指標（「成果指標」）を用いて、成果を数値化し、成果目標（値）を設定します。

なお、各目標指標の進行管理にあたっては、毎年の事業量を把握した上で、概ね5年の中間年度で「住宅土地統計調査」や「山口市まちづくりものさしアンケート」の結果より成果の達成状況を確認します。

（※アンケートによる指標については、毎年行われる「山口市まちづくりものさしアンケート」において、本計画の中間年度である平成24年度の結果による確認を行います。また、住宅マスタープラン策定に係る市民アンケート結果については、同様に平成24年度に独自アンケート等の実施による確認を行います。）

（1）安全性が確保された住生活の実現

【住宅・住環境の安全性の確保】

指標	単位	現状値（平成15年度）	目標値（平成29年度）		
1) 新耐震基準適合率	%	74.3	90.0以上		
				進行確認	住宅土地統計調査（5年毎に実施）
				昭和56年6月に改正された建築基準法に基づく耐震基準に適合する住宅の割合（平成15年住宅土地統計調査より）	
指標	単位	現状値（平成19年度）	目標値（平成29年度）		
2) 災害の面で安全に暮らせると思う市民の割合	%	59.6	72.5		
				進行確認	山口市まちづくりものさしアンケート
				山口市総合計画にて設定される目標指標 （※現状値はH18年度山口市まちづくりものさしアンケートより）	
指標	単位	現状値（平成19年度）	目標値（平成29年度）		
3) 治安がよく、安心して住めると思う市民の割合	%	94.2	維持（94.2）		
				進行確認	山口市まちづくりものさしアンケート
				山口市総合計画にて設定される目標指標 （※現状値はH18年度山口市まちづくりものさしアンケートより）	

(2) 誰もが安心できる住生活の創造

【高齢者・障害者支援、子育て世帯支援】

指標	単位	現状値（平成 19 年度）	目標値（平成 29 年度）
1) バリアフリー化している住宅に住む世帯の割合	%	60.1	75.0
	進行確認	住宅マスタープラン独自アンケート等 なんらかのバリアフリー化を行っている世帯の割合 (住宅マスタープラン策定に係る市民アンケート結果より)	
	指標	単位	現状値（平成 15 年度）
2) 共同住宅共有部分のバリアフリー化率	%	10.3	16.0
	進行確認	住宅土地統計調査 (5年毎に実施) 共同住宅において道路から各住戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで 通行可能な戸数の割合 (平成 15 年住宅土地統計調査より)	
	指標	単位	現状値（平成 19 年度）
3) 子供が安心して生み育てられる環境が整っていると思う、子供を持つ親の割合	%	44.2	65.0
	進行確認	山口市まちづくりものさしアンケート 山口市総合計画にて設定される目標指標 (※現状値は H18 年度山口市まちづくりものさしアンケートより)	
	指標	単位	現状値（平成 15 年度）
4) 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	%	52.3	60.0
	進行確認	住宅土地統計調査 (5年毎に実施) 子育て世帯 (18 歳未満の者がいる世帯) において誘導居住面積水 準を達成している世帯の割合 (平成 15 年住宅土地統計調査より)	

(3) 住み良い居住空間を実現する住生活の創造

【良質な住宅の普及】

指標	単位	現状値（平成 15 年度）	目標値（平成 29 年度）
1) 省エネルギー対策率 (複層ガラス等使用率)	%	13.4	40.0
	進行確認	住宅土地統計調査 (5年毎に実施) 全部または一部の窓に複層ガラス又は二重サッシ等を使用してい る住戸の割合 (平成 15 年住宅土地統計調査より)	
	指標	単位	現状値（平成 15 年度）
2) 滅失住宅*の平均築後年数	年	26	31
	進行確認	住宅土地統計調査 (5年毎に実施) 滅失した住宅の建築後から除却するまでの期間の平均年数 (平成 15 年住宅土地統計調査より)	
	指標	単位	現状値（平成 15 年度）
3) 最低居住面積水準*未満率	%	2.9	早期に解消 (0)
	進行確認	住宅土地統計調査 (5年毎に実施) 最低居住面積水準を満たさない世帯の割合 (平成 15 年住宅土地統計調査より)	
	指標	単位	現状値（平成 15 年度）
4) 誘導居住面積水準*達成率	%	62.4	78.0
	進行確認	住宅土地統計調査 (5年毎に実施) 誘導居住面積水準を満たす世帯の割合 (平成 15 年住宅土地統計調査より)	

(4) 多様な地域性を活かした住生活の創造

【地域性を活かした良好な居住環境の形成】

指標	単位	現状値（平成 18 年度）	目標値（平成 29 年度）
1) 山口市の歴史や文化に誇りや愛着を持っている市民の割合	%	73.9	77.0
	進行確認	山口市まちづくりものさしアンケート	
	山口市総合計画にて設定される目標指標		
指標	単位	現状値（平成 19 年度）	目標値（平成 29 年度）
2) 生活環境の充実について満足であると思う市民の割合	%	73.3	80.0
	進行確認	山口市まちづくりものさしアンケート	
	山口市総合計画にて設定される目標指標 (※現状値は H18 年度山口市まちづくりものさしアンケートより)		
指標	単位	現状値（平成 19 年度）	目標値（平成 29 年度）
3) 調和や秩序がとれたまちになっていると思う市民の割合	%	73.8	維持 (73.8)
	進行確認	山口市まちづくりものさしアンケート	
	山口市総合計画にて設定される目標指標 (※現状値は H18 年度山口市まちづくりものさしアンケートより)		
指標	単位	現状値（平成 19 年度）	目標値（平成 29 年度）
4) 道路の整備状況について満足であると思う市民の割合	%	73.5	80.0
	進行確認	山口市まちづくりものさしアンケート	
	山口市総合計画にて設定される目標指標 (※現状値は H18 年度山口市まちづくりものさしアンケートより)		

(5) ニーズにあった住生活の創造

【多様な居住ニーズへの対応】

指標	単位	現状値（平成 19 年度）	目標値（平成 29 年度）
1) 現在の住まいに住み続けたいと思う市民の割合	%	76.1	85.0
	進行確認	住宅マスタープラン独自アンケート等 住宅マスタープラン策定に係る市民アンケート結果	
指標	単位	現状値（平成 19 年度）	目標値（平成 29 年度）
2) 空家バンク*登録物件数	件	10	50
	進行確認	空家バンク実績（山口まちづくりセンター）	
	山口まちづくりセンターが運営する「空家バンク」に登録してある空家物件数		
指標	単位	現状値（平成 19 年度）	目標値（平成 29 年度）
3) 中古住宅を購入したいと思う市民の割合	%	17.4	25.0
	進行確認	住宅マスタープラン独自アンケート等 住宅マスタープラン策定に係る市民アンケート結果	

2 施策の展開方向

(1) 安全性が確保された住生活の実現 【住宅・住環境の安全性の確保】

① 安全な住宅の普及促進

市の施策として、住宅耐震化などの災害に対しての安全な住宅や防犯上安全な住宅・住環境への市民意識は非常に高く、昨今の大規模地震発生への懸念や、消防法の改正による住宅防火に関する新たな基準への対応、増加する凶悪犯罪への懸念等、安全な住宅への要求が高まる中、シックハウス*やアスベスト*問題などの人体に安全な住宅についても要望されています。

そのため、安全な住宅としての情報提供や相談窓口の充実、普及のための支援策の強化等、安全で安心して居住できる住宅の普及を図ります。

主な施策・取組み

- 1) 住宅耐震化の促進、住宅の火災予防の普及
- 2) 防犯性の高い住宅の普及
- 3) 安全な室内環境の住宅普及

1) 住宅耐震化の促進、住宅の火災予防の普及

本市においては、全体の4分の1程度の住宅で耐震性に不安があり、また、消防法の改正に伴い住宅での防災対策の強化も求められている中で、市民も住宅の耐震化の必要性は感じているものの、改修実績がほとんど無く、緊急性に関する意識も低いことや、耐震診断・改修の補助制度についてもほとんど知られていない状況にあります。

そのため、住宅の耐震化（耐震診断の実施や改修）を促進するとともに、建替えや新築に際しても、良質で耐震性の高い住宅の建設を促進します。また、新規・既存住宅において、火災報知器の設置を促進し、火災予防対策のされた住宅の普及を目指します。

具体的な取組み

■ 住宅防災に関する情報提供の充実

安全な住宅としての情報提供として、市のホームページとして、住宅関連情報専用ページの設置を行うとともに、現在の住宅相談窓口の周知や住宅防災に係る情報の市広報への掲載、住宅・定住情報投稿サイト「(仮称)住んじよるそやまぐち」(ソーシャルネットワーク サイト*)への情報提供、建築士会や山口まちづくりセンター等との合同イベントの開催等により、防災性の高い住宅の普及を図ります。

■ 耐震診断・耐震改修の普及

市内の住宅の耐震化を図るため、「木造一戸建住宅の耐震診断・耐震改修補助制度」の活用による耐震改修・耐震診断の普及を促進します。

そのため、市ホームページ等を活用した情報提供を行うとともに、各種住宅関連団体やNPO*、民間の住宅関連のホームページとの連携、各地域での説明会を開催するなど、補助制度の周知・普及を図ります。

<木造一戸建住宅の耐震診断・耐震改修補助制度の概要>

区分	対象建築物	補助額等
耐震診断に要する費用	昭和56年5月31日以前に着工され、一戸建木造住宅	耐震診断費用の2/3かつ2万3千円を上限に補助する
耐震改修に要する費用	昭和56年5月31日以前に着工され、現行の耐震基準を満たさない一戸建木造住宅	耐震改修費用の2/3かつ30万円を上限に補助する

■ 耐震化住宅への住替え促進

耐震性の低い住宅に居住している入居者においては、耐震改修が図れない場合は、街なか居住やファミリー世帯の住替えと合わせて、耐震性の高い安全な住宅への住替えを促進します。

■ 住宅用火災警報器設置の普及

消防法の改正により、新設住宅では必ず、既存住宅でも平成23年6月1日までの火災警報器設置義務化に伴い、住宅用火災警報器等の設置を促進します。特に既存住宅での設置を普及するため、住宅関連情報専用ページへの情報掲載や市内取り扱い業者等の名簿作成・紹介、講習会・説明会等の開催などを行います。

また、独居高齢者などの高齢世帯に対しては、地域の市民団体等と連携して、火災報知器の取り付け支援を行います。



<住宅用火災警報器>

2) 防犯性の高い住宅の普及

住宅における防犯上の安全性に市民の関心が高いことなどから、防犯性能の高い住宅の普及を促進します。

具体的な取組み

■ 防犯に配慮した住宅の普及啓発

住宅の防犯性能を向上するため、防犯性の高い住宅づくりに関する情報提供や講習会の開催、山口県策定の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」等の情報提供、「住宅性能表示制度*」の情報提供などを行います。

■ 防犯モデルコミュニティ認定事業の促進

市民が住宅を取得する際に、防犯への意識向上を図るため、防犯性に優れたマンションや住宅地を認定・公表する「防犯モデルコミュニティ事業」への、市内マンションや住宅地の認定を促進します。認定促進にあたっては、住宅の防犯性能向上に係る講習会開催や制度の紹介等を行います。

3) 安全な室内環境の住宅普及

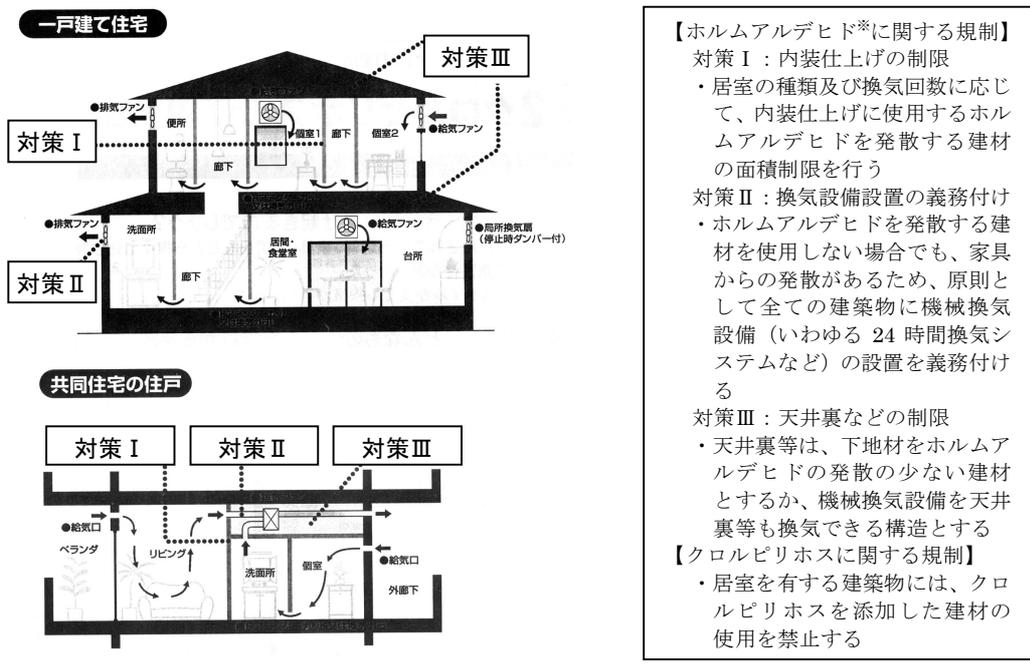
近年、シックハウスやアスベスト問題など、住宅での人体への健康被害を防止する対策が重要となっていることから、住宅の建材等での安全対策を促進し、健康面で人に安全でやさしい住宅の普及に努めます。

具体的な取組み

■ シックハウス対策の普及

住宅相談窓口や市の住宅関連情報専用ホームページ、市報等により、有害建築材料や、「住宅性能表示制度」の基準など、住宅シックハウス対策に係る情報提供を行います。

< 建築基準法に基づくシックハウス対策（国土交通省住宅局パンフレットより） >



■ 住宅でのアスベスト対策の普及

住宅相談窓口や市の住宅関連情報専用ホームページ、市報等により、アスベスト含有建材等の情報提供を行うとともに、「アスベスト飛散防止措置等に係る費用に対する融資制度」の活用を促進します。