

## ② 安全な住環境の形成

住環境での風水害に対する安全性や交通の安全性に対する市民の意識は高く、特に南部地域での過去の災害被害を踏まえ、総合的な災害対策についても要望が高い状況から、市街地基盤等での安全な住宅地形成を図るとともに、住民が主体となった地域での防災力の向上を図り、安全な住環境の形成を目指します。

### 主な施策・取組み

- 1) 風水害対策
- 2) 狭隘道路の改善
- 3) 地域防災力の向上

## 1) 風水害対策の充実

本市における風水害は、過去、南部地域を中心に被害を受けており、市民意識においても風水害被害への対応は要望されていることから、安全な住宅地整備や市街地基盤整備等を推進することで、安全な居住地の形成に努めます。

### 具体的な取組み

#### ■ 宅地整備基準の作成・普及

市内の土砂災害危険箇所やハザードマップ\*に掲載される危険箇所を踏まえ、安全な宅地整備を行うための整備基準を作成し、普及・啓発に努めます。

#### ■ 排水対策、河川事業等の推進

安全な市街地環境の整備のため、市街地や住宅地内での下水道等の排水施設や河川堤防や海岸堤防の施設について、所管担当課の予定事業に沿って順次整備を推進します。

## 2) 狭隘道路の改善

本市においては道路整備が順次進められているが、市街地を中心に狭隘道路も多く見られることから、地域内の道路状況を把握し、それらの改善に努めます。

### 具体的な取組み

#### ■ 狭隘道路調査の実施

市内の道路実態を把握するため、道路位置指定事業により狭隘道路の把握を行い、整備について検討します。

### 3) 地域防災力の向上

本市においては、榎野川流域や佐波川流域での水害や嘉川・佐山地域等での高潮被害等、広範囲で災害の危険性が高く、各居住地での市街地整備による災害対策の徹底は困難であることから、安全な住環境の確保のために、市民レベルの取組みから、地域の防災力を向上させて行く必要があります。

そのため、地域での防災状況の把握や自主防災組織\*の育成などによる地域防災力の向上を図り、住宅の耐震化等の事業と連携した安全な住環境形成に努めます。

#### 具体的な取組み

##### ■ 防災地区診断の推進

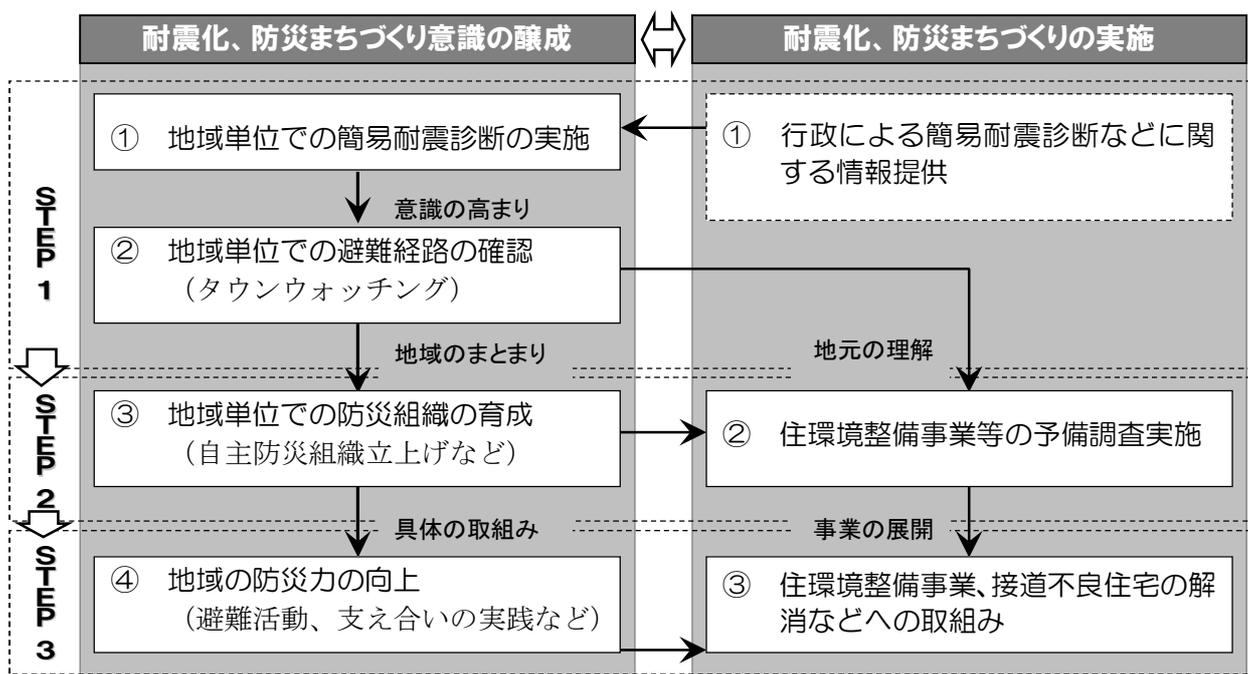
既存市街地内において、未接道住宅や木造住宅が集中している地区などを抽出し、緊急車両が進入困難な街区や、建物や塀の倒壊の危険性のある場所の確認、空家や高齢者のみの住宅の確認など、地区内の地震や火災に対して危険と思われる箇所について、住民とともにタウンウォッチング\*方式で点検を行い、危険箇所マップを作成するなど、居住している地区の実態を住民とともに認識できるよう、防災地区診断を実施し、防災意識の高揚を図ります。

##### ■ 自主防災組織の育成推進

「山口市自主防災組織認定要綱」や、「山口市自主防災組織育成事業補助金交付要綱」に基づき、自主防災組織の立上げや組織活動の支援を推進します。

特に、地区ごとの避難場所・経路の確認や、誰を誰が助けるのか、救助活動や消火活動など誰が行うのか、器具は不足していないのかなど、様々な防災上の確認作業を進め、地区の防災活動計画の作成を促進します。

<安全な住宅・住環境の確保の流れ>



## (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】

### ① 高齢者・障害者が安心して暮らせる居住環境づくり

本市においては、全体では高齢化の進行は緩やかですが、地域によっては高齢化が進行しており、また、高齢者の持ち家居住がほとんどを占める一方で、住宅の十分なバリアフリー化が進んでいません。

社会的にも住宅弱者として、高齢者・障害者の居住の安定は要望されています。

これらより、高齢者・障害者が安心して生活できる環境づくりのため、ユニバーサルデザイン\*の理念に基づき、住宅のバリアフリー化を促進します。

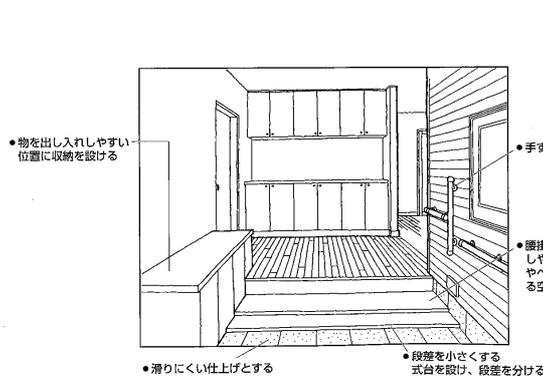
#### 主な施策・取組み

- 1) バリアフリー化住宅の普及
- 2) 高齢者・障害者等が入居できる賃貸住宅の確保

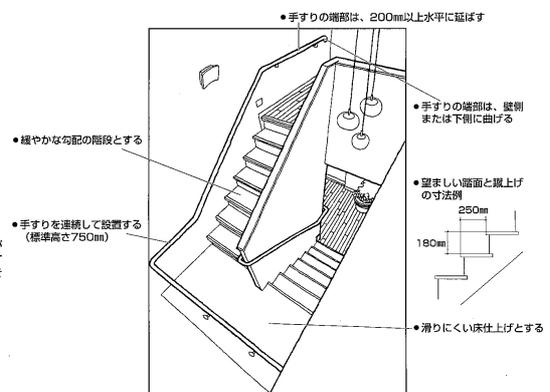
### 1) バリアフリー化住宅の普及

本市においては、戸建住宅での手摺設置は進んでいるものの、住宅内外での段差解消など十分なバリアフリー化が進んでいないことから、新築・建替え時のバリアフリー住宅の普及とともに、既存住宅でのバリアフリー化等を促進し、バリアフリー化住宅の普及を図ります。

<簡易的な住宅バリアフリー化の例>



図一 玄関の整備例



図一 階段の整備例

#### 具体的な取組み

##### ■ 新築時等におけるバリアフリー化住宅の普及促進

住宅の新築や建替え等においてバリアフリー化住宅を普及するため、介護保険等の助成制度や、住宅金融支援機構の「優良住宅取得支援制度」等の融資制度の情報提供を行い、バリアフリー化住宅の普及を促進します。

## ■ バリアフリーリフォーム\*の普及促進

既存住宅でのバリアフリー化を促進するため、リフォーム相談を住宅相談窓口や市ホームページで行うとともに、バリアフリーリフォーム講習会・体験会等のイベント開催、バリアフリーリフォームの事例紹介等の情報提供を行います。また、「住宅のバリアフリー改修促進税制」「高齢者向け返済特例制度」等の優遇制度や融資に関する情報提供を行い、制度活用によるリフォームの促進を図ります。

### < 現行の住宅リフォーム・ローン減税と住宅のバリアフリー改修促進税制の比較 >

	住宅リフォーム・ローン減税		住宅のバリアフリー改修促進税制
控除率	1～6年目：1.0% 7～10年目：0.5%	1～10年目：0.6% 11～15年目：0.4%	2.0% (バリアフリー改修工事以外の部分は1.0%)
控除期間	10年間	15年間	5年間
ローンの限度額	19年居住：2,500万円 20年居住：2,000万円		200万円(バリアフリー改修工事相当分) 1,000万円(増改築等工事全体)
ローンの償還期間要件	10年以上		5年以上
工事費要件	100万円超 (補助金等をもって充てる部分を除く)		30万円超
死亡時一括償還	対象外		対象

< 資料：国土交通省住宅局住宅政策課・住宅総合整備課 >

### < 高齢者向け返済特例制度の概要 >

制度の特徴	(1) 毎月の返済は利息のみ (2) 元金は亡くなったときに一括返済 (3) 融資額限度額は500万円 (4) 金利は全期間固定 (5) 高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）が融資の連帯保証人になる
対象となる方	以下の全てにあてはまる方 ・借入申込時に60歳以上の方 ※年齢の上限は無し。 ※借入申込時に60歳以上の同居親族は連帯債務者となることができる。 ・ご自分が居住する住宅をリフォームする方 ・毎月の返済額の5倍以上の月収がある方 ・日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人の方
対象となる住宅	工事完了後の住宅部分の面積が50㎡以上の一戸建て住宅
対象となる工事	次のいずれかについてバリアフリー工事の基準に適合する工事 ①床の段差解消 ②廊下幅および居室の出入り口の拡幅 ③浴室および階段の手すり設置 ※他のリフォーム工事を併せて行う場合も対象となる。
融資限度額	リフォーム工事費の80%以内で次のいずれか低い額 ・500万円（修繕・模様替えの場合は240万円が上限） ・（財）高齢者住宅財団が定める保証限度額
返済期間	申込本人（連帯債務者も含みます）の死亡時まで
返済方法	毎月の支払は利息のみ（ボーナス併用払いは利用不可）
保証	高齢者居住支援センターの保証を利用
抵当権	土地と建物に公庫のための第1順位の抵当権を設定
火災保険	建物に火災保険をつけ、その保険金請求権に公庫のための第1順位の質権の設定が必要

< 資料：（財）高齢者住宅財団ホームページより >

## 2) 高齢者・障害者等が入居できる賃貸住宅の確保

住宅弱者である高齢者や障害者が安心して居住できる住居を確保するため、民間賃貸住宅での高齢者・障害者の住居の確保と入居の円滑化を図るとともに、市営住宅での住居確保の支援を行います。また、高齢世帯における住戸のミスマッチ解消や安心して居住できるまちなか居住を進めるため、高齢世帯での住み替えを促進します。

### 具体的な取組み

#### ■ 地域優良賃貸住宅の普及

民間賃貸住宅における良質な高齢者向け住宅の普及として、制度に関する情報提供や事業者説明会等を行い、地域優良賃貸住宅の建設を促進します。

特に、高齢者世帯向けとして、現在制度化している高齢者向け優良賃貸住宅の普及促進を図ります。

#### <地域優良賃貸住宅の概要>

地域優良賃貸住宅制度は、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度）が再編され、子育て世帯、高齢者世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象に、民間事業者に国・地方公共団体から、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて、良質な賃貸住宅の供給を促進する制度です。



#### ■ 高齢者・障害者等の居住安定のための情報提供の充実

高齢者や障害者が安心して賃貸住宅に入居できるよう、「家賃債務保証制度」「高齢者円滑入居賃貸住宅」「あんしん賃貸支援事業」等の普及・促進を図り、高齢者・障害者等の居住確保を支援します。

<高齢者家賃債務保証制度の概要>

高齢者が、高齢であり保証人も無いため賃貸住宅への入居を断られることが無いように、満60歳以上の高齢者の家賃を保証し、賃貸住宅への入居を促進・支援する制度です。

「高齢者居住法」を受けて、国土交通省指定の「財団法人 高齢者住宅財団」により高齢者の家賃が保証されます。

- 対象住宅：高齢者円滑入居賃貸住宅として事前に登録された民間の賃貸住宅であること
- 入居対象者：登録住宅に入居するまたは入居している満60歳以上の高齢者  
同居人についても配偶者を除き、原則60歳以上の親族に限る
- 保証の対象：滞納家賃（共益費および管理費を含む）  
原状回復費用・損害賠償債務 など、その他の費用・債務は対象にならない
- 保証限度額：家賃月額6ヶ月分に相当する金額を限度に保証
- 賃貸借期間：原則2年間（更新可）
- 保証料：2年間の保証で月額家賃の35%（一括払い）

<障害者家賃債務保証制度の概要>

障害者世帯の賃貸住宅入居の家賃債務を保証し、賃貸住宅への障害者世帯の入居を支援する制度です。

国土交通大臣から高齢者居住支援センターの指定を受けて高齢者家賃債務保証制度を運営している「財団法人 高齢者住宅財団」が、新たに障害者世帯を対象とした障害者家賃債務保証制度の運営を開始。

- 対象住宅：障害者の入居を敬遠しないものとして財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結した賃貸住宅
- 対象者：障害者基本法第2条に規定する障害者でその障害の程度が次に該当する者が入居する賃貸住宅の借主
  - ①身体障害：1級～4級
  - ②精神障害：1級又は2級
  - ③知的障害：精神障害に準ずる
- 保証の対象：滞納家賃（共益費及び管理費を含む）  
原状回復費用・損害賠償債務 など、その他の費用・債務は対象にならない
- 保証限度額：家賃月額6ヶ月分に相当する金額を限度に保証
- 賃貸借期間：原則2年間（更新可）
- 保証料：2年間の保証で月額家賃の35%（一括払い）

<高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の概要>

賃貸住宅の貸主が、都道府県知事または各都道府県の指定登録機関に、高齢者が安心・円滑に入居できる（高齢者の入居を拒まない）賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）を登録する制度です。

【参考：登録事項】

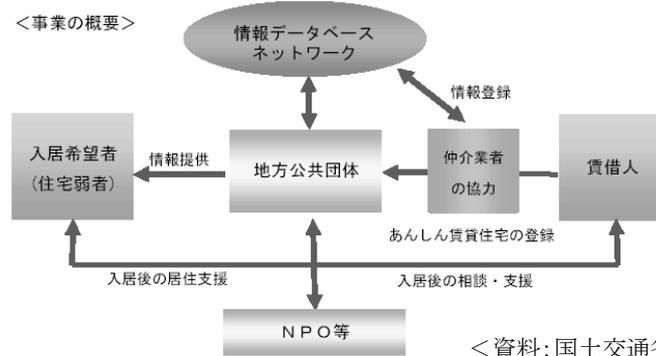
- ・賃貸人の氏名または名称および住所
- ・賃貸住宅の位置
- ・賃貸住宅の戸数
- ・賃貸住宅の規模
- ・賃貸住宅の構造または設備（段差のない床、便所、浴室および階段の手すり、介助用の車いすで移動できる幅の廊下および居室の出入口、介助を考慮した広さの便所で腰掛便座が設けられたもの、介助を考慮した広さの浴室、エレベーター、非常通報装置）
- ・賃貸の用に供する前の賃貸住宅にあっては、入居開始時期
- ・賃貸住宅の家賃および共益費の概算額
- ・高齢者向け優良賃貸住宅の認定の有無
- ・終身建物賃貸借の認可の有無
- ・賃貸人の連絡先または賃貸人が建物（建物の一部を含む。）の賃借の代理若しくは媒介を依頼する場合における当該代理若しくは媒介を行う者の氏名若しくは名称、住所および連絡先
- 他

<資料：（財）高齢者住宅財団ホームページより>

<あんしん賃貸支援事業の概要>

住宅弱者の入居を受け入れること等の一定の要件に合った民間賃貸住宅等（あんしん賃貸住宅）に関する登録制度を整備し、地方公共団体、NPO、仲介業者等と連携して、住宅弱者の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の支援を行う事業です。

<事業の概要>

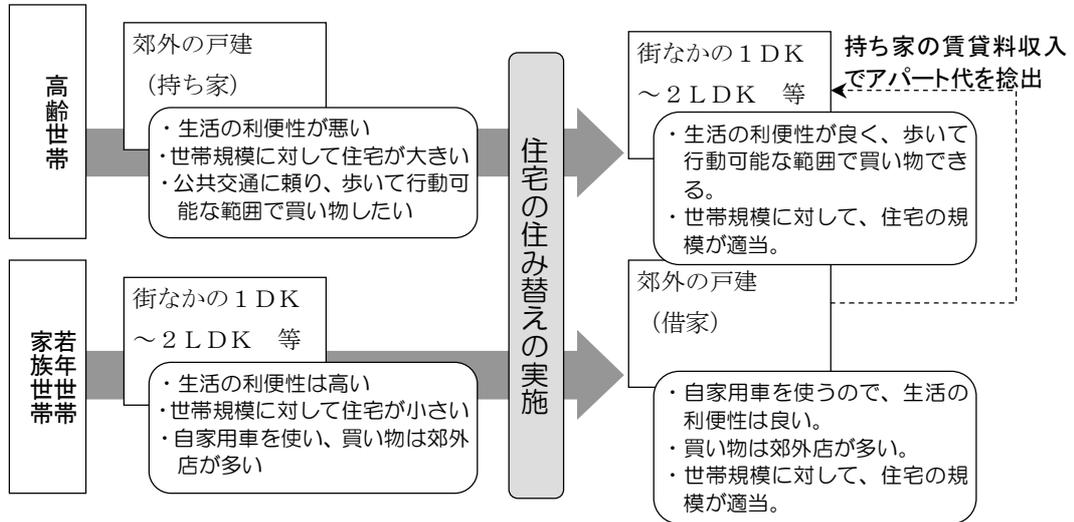


<資料: 国土交通省 住宅局資料>

■ 高齢世帯の住み替え促進

戸建住宅団地において増加する高齢者世帯では、住宅の規模と世帯規模のミスマッチが生じていることから、高齢者世帯については、利便性の高い街なかへの住み替えを推進し、住み替えにより発生する戸建空家には若年世帯やファミリー世帯の入居させるシステムを検討し、住宅の規模と世帯規模のミスマッチを解消するとともに、高齢者の生活の利便性向上や若年世帯・家族世帯向けの住宅の確保を促進します。

<住宅の住み替えイメージ>



## ② 子育てしやすい居住環境づくり

本市の将来を担う人材を育てるには、子育て世帯が住み続けることができる環境づくりが重要となります。子育て世帯のほとんどが市内に住み続けたいと考える一方で、子育てしやすい住環境を望んでいることから、住宅の確保等のハード面のみならず、各種サービスの提供と合わせた総合的な子育て支援ができる環境づくりを目指します。

### 主な施策・取組み

- 1) 住宅取得・住み替えの支援
- 2) 山口型子育て支援住宅の検討
- 3) 子育てサポートの場の形成

### 1) 住宅取得・住み替えの支援

本市の子育て世帯は持家に比較的多く居住していますが、就学前の子供を持つ世帯では半数近くが借家で狭い住宅に居住しており、持家志向が高く、市内に住み続けることを望んでいることから、持ち家取得への支援や賃貸住宅による安定的な居住確保を図ります。

### 具体的な取組み

#### ■ 持家取得への支援

本市においては、持家率が高く、子育て世帯においても戸建て持家志向が高いことから、子育て世帯が良質な持家を取得できるように、市ホームページや住宅相談窓口での情報提供、民間事業者と連携した住宅紹介イベントの開催、税制優遇・助成制度等の情報提供などを行います。

#### ■ 子育て世帯向けの賃貸住宅の供給促進

ファミリー世帯、特に就学前の子供がいる世帯においては、賃貸住宅で部屋数の少ない住宅に住んでいる世帯が全世帯に対して多く、住宅においても間取りや収納スペースに困っていることから、地域優良賃貸住宅の供給等、ファミリー世帯のニーズに対応した良質な住宅供給を促進します。

■ **中古住宅の活用促進（高齢者住み替え促進との連携）**

若年世帯は家族人数に対して小さめの住宅に居住しており、逆に高齢者世帯は少人数で大きめの住宅に居住している場合が見受けられるなど、住宅の規模と世帯規模のミスマッチが生じていることから、高齢者については、住宅規模は大きくないが利便性の高い街なかへの住み替えを検討するとともに、郊外部などで発生する戸建空家などを活用した若年世帯や家族世帯の世帯規模に応じた住宅への住み替えを検討し、住宅の規模と世帯規模のミスマッチを解消するとともに、高齢者の生活の利便性向上や若年世帯・家族世帯向けの住宅の確保を促進します。

**2) 山口型子育て支援住宅の検討**

本市に居住する子育て世帯においては、持家・定住志向が高いことから、今後変化する家族構成にも対応でき、子育て世帯が住み続けることができる住宅として、山口市の風土や地域特性等に合った山口らしい（＝「山口型」）子育て支援住宅を検討していきます。

**具体的な取組み**

■ **子育て支援住宅研究会の設置**

子育て世帯が安心して居住できる住宅として、その規模、間取り、機能、S I、関連サービス等、山口市のライフスタイルにあった子育て支援住宅を検討する研究会を、民間事業者・団体や「山口まちづくりセンター」等と協力して設置に努めます。

<参考事例：子育て支援マンション認定制度>

概要	区内に供給される集合住宅のうち、特に子育てに配慮したものを「子育て支援マンション」として認定（有効期間3年）し、キッズルームやプレイロットの整備費補助、子育て相談員等の派遣、子育て活動への支援を行っている。
認定要件	区内において供給され、かつ、以下の要件をすべて満たすマンションであること。 ①耐火構造で、6戸以上の独立した住戸を有すること ②占有面積55㎡以上の住戸が全体の住戸数の3分の2以上（高齢者円滑入居賃貸住宅の場合は2分の1以上）であること ③2階建て以上の住宅にあってはエレベーターを設置していること ④賃貸又は新規に分譲されるものであること ⑤法令に違反していないこと ⑥「設計(建設)住宅性能評価書」を取得すること ⑦「子育て支援マンション」の39項目の認定 ○基準のうち一定以上の数の基準をクリアすること
子育て支援 共用施設の整備補助	「子育て支援マンション」として認定を受けたマンションの建設業者のうち、共用部分に①・②の施設を整備する事業者に対しては、下記の基準を満たすことを要件に、補助金を交付している。 ①キッズルーム（補助金額：100万円、床暖房設置で50万円追加） ②プレイロット（補助金額：50万円）
認定マンションにおける子育て支援等	認定を受けたマンションについては、認定の効力期間（3年間）中に、区から情報提供を中心とした支援を、居住者からの要望に基づいて受けることができる。 ①子育て相談員等の派遣 ②子育てグループ活動への支援 ③区職員による「リクエスト講座」の派遣等

※「住生活安定向上施策連携マニュアル：住生活安定向上施策推進会議」より

### ■ 山口型子育て支援モデル住宅研究・普及

子育て支援住宅研究会にて、子育て支援住宅の研究を行い、その成果をモデル住宅として、情報提供等により普及を図ります。なお、子育て支援住宅の検討においては、県が整備基準を策定して提案している「子育て世帯安心住宅」の理念等に基づき、子育て世帯に配慮した住宅の普及促進に努めます。

## 3) 子育てサポートの場の形成

子育て世帯の要望においては、安心して子育てできる居住環境を望んでおり、子育てを支援する環境づくりも重要となります。

そのため、市営住宅整備や空家活用と併せて、子育て活動を支援する場の形成に努めます。

### 具体的な取組み

#### ■ 空き家を活用した子育て支援施設の促進

現在行われている、空き家等を活用した子育て支援の場「つどいの広場\*」について、市内空き家の有効活用として支援箇所の増大を目指します。

なお、活用する空家の情報については、空家バンクを活用した展開を図ります。

#### <つどいの広場の概要>

施設名称	場所	運営団体	利用料
子育て支援交流広場 ちゃ☆ちゃ☆ちゃ	山口市湯田温泉5-2-13 (市児童文化センター2階)	子育て支援グループ ママキューピット	無料
ほっとさろん西門前 てとと	山口市本町2-1-3	NPO法人 あっと	無料
嘉川子ども館 しゅっぽっぽ	山口市嘉川上中野	嘉川子育て支援連絡 組織みらい	1家族/日 100円
大殿子育てひろば キラ◇きら	山口市野田72	大殿子育て推進協議 会	1家族/日 100円

### ③ 市営住宅の有効活用によるセーフティネットの充実

本市では 59 団地、1,802 戸の市営住宅を管理しています。この市営住宅のうち約 2 割は耐用年限を超過した老朽住宅となっており、住宅困窮者へのセーフティネットの役割を充足させるため、適正なストックの更新・管理を進めます。

#### 主な施策・取組み

##### 1) 市営住宅ストックの有効活用と適正管理

#### 1) 市営住宅ストックの有効活用と適正管理

##### 具体的な取組み

#### ■ 老朽化した住宅の計画的な更新・廃止の実施

「山口市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、耐用年限を超過し、老朽化した危険住宅について、早期建替えを推進します。狭小な敷地など、建替えが困難な住宅については、統廃合の検討を行います。

また、建替えに際しては、多様な世帯規模に対応するために型別供給や、高齢者対応住宅の供給やバリアフリー化住戸の供給を推進します。



<老朽化した中河原市営アパート>



<老朽化した元町第1アパート>

#### ■ 計画的な改善・修繕・維持補修の推進

住宅ストックにおいて、老朽化しているが継続して利用の可能な住戸については、耐用年限に配慮しつつ、外壁改修や高齢化対応改修、排水施設改修等、計画的な改善・修繕等を行います。

また、建替え対象となる老朽住宅において、早期に事業着手ができない住棟については、事業実施までの期間で必要な改善・修繕を施し、ストックの有効活用を図ります。

## ■ 公営住宅管理の適正化の推進

建設年度が新しく、老朽化・劣化がみられない住宅については、良好な住環境を保ち、維持保全を図っていきます。

高齢者世帯・子育て世帯の低層階への住み替えの促進や、世帯規模に応じた居住面積水準を確保するため、適切な住戸規模への入居者の住み替え等を推進します。

また、既存ストックや建替え等による供給ストックと合わせて、借上型公営住宅\*についても市街地を中心に導入を推進し、目標とする管理戸数の確保を図ります。



<シルバーハウジング：中園町市営アパート>



<借上型公営住宅：東山第2市営アパート>

### (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】

#### ① 良質な住宅の供給

市民の居住意向においても、質の高い住宅への意識が高いことから、将来に亘って市民が住み続けることができ、快適な居住環境を享受できる住宅として、環境負荷が少なく、長寿命で良質な住宅の供給を促進します。

#### 主な施策・取組み

- 1) 環境にやさしい住宅の普及
- 2) 長寿命住宅の普及
- 3) 地場産材の活用普及

#### 1) 環境にやさしい住宅の普及

本市の特性である豊かな自然環境との共生を図り、住生活レベルでの地球環境への負荷低減を図るため、住宅の省エネルギー化や環境共生住宅、新エネルギー導入住宅など、環境にやさしい住宅の普及を目指します。

#### 具体的な取組み

##### ■ 住宅での省エネルギー化の普及促進

住宅における環境負荷を低減するため、高断熱・高气密などの住宅性能表示制度で示される一定の基準を満たす省エネルギーの住宅の普及を促進します。特に、住宅供給事業者等と情報交換を行い、協力して省エネルギー住宅の普及を促進します。

##### ■ 環境共生住宅等の普及促進

自然環境と共生した住生活を実現するため、環境共生住宅や住宅緑化などの普及に努めます。



< 山口住宅供給公社HPより >



< 山口朝田ヒルズ >

<参考：環境共生住宅 「環境共生住宅「地熱利用の家」>

住宅供給公社がモデル住宅（環境共生住宅「地熱利用の家」）を建設し、「環境共生住宅技術基準」の普及と、良質な住宅を取得する上で必要な知識や情報を実際のモデル住宅の展示を通して提供する。

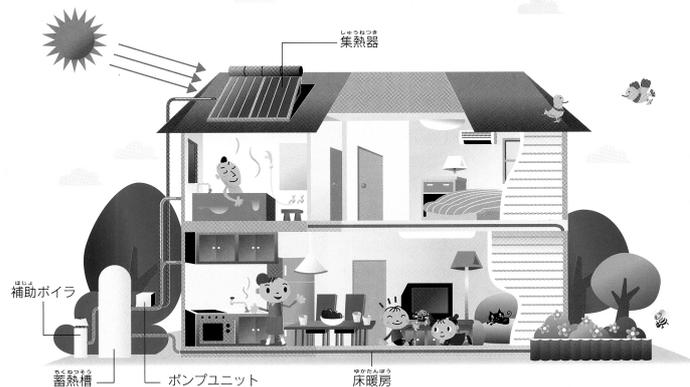


※「住生活安定向上施策連携マニュアル：住生活安定向上施策推進会議」より

## ■ 新エネルギー導入住宅の普及促進

地球温暖化防止の観点から、太陽光発電や風力発電、バイオマスエネルギー\*など新エネルギーを導入した住宅の普及に努めます。

<太陽光発電等を導入した住宅のイメージ>



## ■ 良好な住宅地形成の促進

本市の自然環境と共生した居住地の形成を図るため、優良宅地認定制度や地区計画制度の活用を促進します。

<優良宅地・優良住宅認定制度>

優良な宅地や住宅の供給に資する土地の譲渡について税制上の優遇措置を講じることにより、一定の技術基準を満足した良質な宅地等の供給の促進と有効な宅地利用を確保することを目的としたものです。

優良宅地又は優良住宅の認定を受けると、税の軽減を受けることができます。

## 2) 長寿命住宅の普及

市民意向において、現在の住宅に住み続けたいとの要望が高いことから、長年に亘って住み続けることができる住宅の普及を図り、市内定住者の確保に努めます。

### 具体的な取組み

#### ■ 長寿命住宅の普及啓発

国の「長寿命木造住宅整備指針」に基づき住宅の長寿命化を図るため、「住宅性能表示制度」「住宅性能保証制度\*」の活用を促進し、特に住宅関連事業者への情報提供や制度実施事業者として登録名簿の作成等を行い、長寿命住宅の普及を図ります。

#### <住宅性能表示制度>

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「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成12年4月1日に施行）に基づく制度です。

平成14年8月に、既存住宅（いわゆる中古住宅）を対象とした性能表示制度が公布・施行され、同年12月から本格運用されています。

性能の表示項目には10分野29項目あり、住宅の外見や簡単な間取図からでは判断しにくい項目が優先的に採用されています。



#### ※性能表示10分野

1. 地震などに対する強さ（構造の安定）
2. 火災に対する安全性（火災時の安全）
3. 柱や土台などの耐久性（劣化の軽減）
4. 配管の清掃や取り替えのしやすさ（維持管理への配慮）
5. 省エネルギー対策（温熱環境）
6. シックハウス対策・換気（空気環境）
7. 窓の面積（光・視環境）
8. 遮音対策（音環境）
9. 高齢者や障害者への配慮（高齢者等への配慮）
10. 防犯性能

#### ■ 住宅リフォームの促進

良質で長寿命の住宅を普及するため、県事業である「やまぐち住宅リフォームアドバイザー制度」や「やまぐち住宅リフォーム事業者登録制度」の活用、市ホームページや住宅相談窓口での適切な情報提供等により、事業者と連携しながら、住宅の耐震化、バリアフリー化、設備更新などのリフォームを促進します。

また、情報提供にあたっては、リフォームの技術的な面だけでなく、住宅金融支援機構の「優良住宅取得支援制度」等の融資制度や税制優遇などについても情報提供を行います。

<やまぐち住宅リフォームアドバイザー派遣制度>

概要	・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相談を行う「住宅リフォームアドバイザー」を養成し、県民からの要請に応じて有償で派遣する制度
相談内容	・住宅の状態確認（劣化状況、簡易な耐震性の確認、バリアフリー等） ・住宅の点検、維持管理、改修部位や工法に関するアドバイス （業者の選択、資金計画、契約方法） ・各種制度の説明・紹介（住宅性能表示、耐震改修促進税制、介護保険制度等）
料金	・8千円（諸経費及び消費税込み）

<やまぐち住宅リフォーム事業者登録制度>

概要	・一定の要件を満たすリフォーム事業者の登録を行い、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
効果	<p>【消費者にとって】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム事業者を選ぶ際に、登録事業者の詳細な情報が検索できる。</li> <li>・建築士事務所登録又は建設業許可業者であるため、国又は県の指導監督が及ぶ。</li> <li>・リフォネット登録業者であるため、「工事登録制度」が活用できる。</li> </ul> <p>【事業者にとって】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政機関の住宅相談窓口やインターネットで、的確な事業者情報（会社の基本情報、事業内容、資格者、リフォーム事例、PR等）が県民に提供される。</li> <li>・リフォネットの工事登録制度が活用でき、消費者に安心感を与えることができる。</li> <li>・登録事業者を対象とした講習会への参加や、リフォームに関する情報の入手ができる。</li> </ul>

### 3) 地場産材の活用普及

地域の地場産材を住宅に活用することを促進し、市民と住宅産業事業者との結びつきを強化することで、市民の定住意識の醸成と住宅産業の活性化を図ります。

#### 具体的な取組み

##### ■ 地場産材を利用した住まいづくりの普及啓発

住民が地域に愛着を持ち地域に住み続けるため、県が推進する「優良県産木材認証制度」や「優良県産木材利用住宅への助成」に関する情報提供等により、制度の活動を促進し、地場産材を活用した住宅の普及啓発を図ります。

<優良県産木材利用住宅への助成>

内容	・県産材の割高感を解消するとともに、認証された県産木材の普及・定着を図るため、県産木材の使用基準を満たした住宅の建築に対する助成制度 ・補助額は新築一戸あたり50万円
要件	・県内に自ら居住するための新築一戸建て住宅 ・延床面積が80㎡以上 ・構造材における木材使用量のうち、優良県産材認証基準に合致した木材の使用割合が60%以上であること

##### ■ 市内林業事業者との連携

市内には広大な山間地を有していることから、林業者と住宅産業事業者が一体となって、住宅フェアや植林イベントや産地学習会、事業者コンペ（木造塾等）など、地場産材の利用を促進するための活動を促進します。

## ② 良質な住宅普及のための体制構築

良質な住宅を普及させていくためには、住宅の技術的な普及とともに、市民意識への醸成が重要となることから、情報提供と併せて住宅関連事業者及び市民との協働による体制づくりを図ることを目指します。

### 主な施策・取組み

#### 1) 良質な住宅普及のための体制構築

### 1) 良質な住宅普及のための体制構築

#### 具体的な取組み

##### ■ 山口型住まい方ガイドライン（仮称）の作成

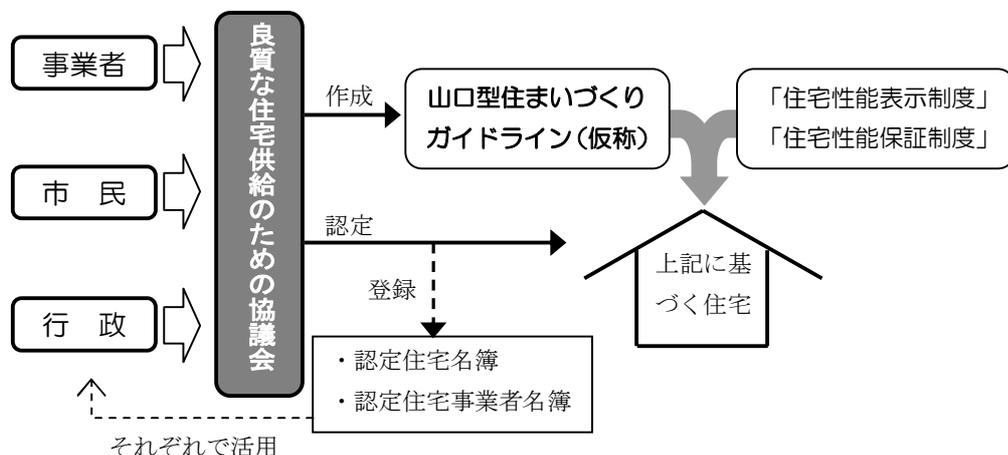
本市においては、合併により市域が広範囲になり、様々な地域特性を有しており、それらの地域特性に配慮した形で、安全で安心かつ良質な住宅を普及するため、長寿命住宅や省エネ住宅、環境共生住宅等の住宅モデルや、本市独自の住まい方のガイドラインの作成を検討します。

##### ■ 地元住宅産業事業者の育成・意識醸成

良質な住宅供給を図るためには、供給側である住宅産業事業者からの働きかけが重要となることから、地元住宅産業事業者において、「住宅性能表示制度」「住宅性能保証制度」の基準の周知や制度活用を促進し、制度を活用する事業者の育成を図ります。

##### ■ 良質な住宅供給のための事業者・市民・行政の協働による仕組みづくり

良質な住宅供給を図るため、事業者、市民、行政による住宅供給に関する協議会や懇話会を結成し、山口型住まいづくりガイドラインの作成や、ガイドラインに基づく認定住宅制度・認定事業者制度等の構築・運営などを行い、協働による良質な住まいづくりを目指します。



## (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】

### ① 中心市街地での良質な居住環境の創出

本市の中心市街地では、人口減少や郊外での宅地開発等の進行などにより、空家や低未利用地が多く、市街地内の活力低下や居住環境の悪化が懸念されており、そのため、山口まちづくりセンターによる空家バンクの設置・活動などにより、街なか居住による活力向上が図られてきています。

これらを受けて、支援制度の整備や街なみ保全活動の活性化、住環境整備などにより、市街地内での良質な居住環境の創出を目指します。

#### 主な施策・取組み

- 1) 市街地での空家対策・活用
- 2) 伝統的な住宅・街なみの保全・活用
- 3) 住環境の整備

### 1) 市街地での空家対策・活用

中心市街地においては、郊外での宅地開発等の進行に対して、人口減少、空家・低未利用地の増加が進行しており、これらの対策として、空家や低未利用地を活用した、街なか居住を推進します。特に、その利便性や安全な環境等を考慮して、高齢者や障害者等の街なか居住を推進します。

#### 具体的な取組み

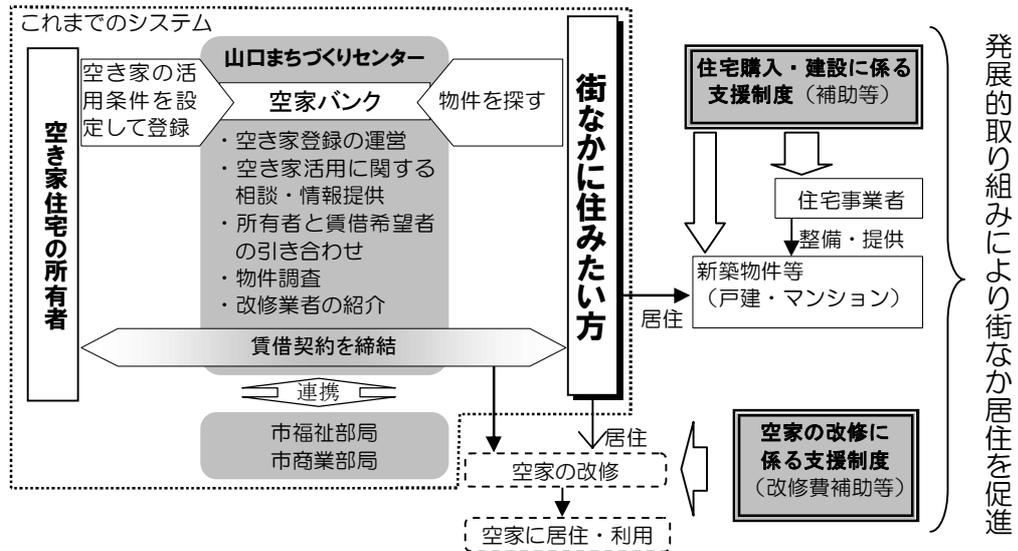
#### ■ 中心市街地内での街なか居住の推進

本市の中心市街地である白石、大殿地区の市街地内において空家が多く、山口まちづくりセンターにより、空家の紹介・斡旋を行う「空家バンク」が運営されています。これらの活動を継続的・発展的に進めるとともに、空家改修や街なか居住に対する支援制度の整備の検討を行うなど、街なか居住を推進します。



※山口まちづくりセンターHPより

<街なか居住の発展イメージ>



<参考事例：街なか居住の支援制度>

対象	事業名	内容	助成金の概要		
			補助対象	補助率	限度額
市民向け	まちなか住宅建築奨励金	戸建て住宅を新築、購入	住宅借入金に対し補助	借入金の10%	限度額200万円
	まちなかマンション購入奨励金	新分譲マンションを購入する場合	マンション購入借入金に対し補助	借入金の5%	限度額100万円
	まちなか住宅リフレッシュ支援事業	老朽住宅改修	対象改修工事費補助	工事費1/2	限度額100万円
住宅事業者向け	まちなか住宅団地整備費補助	優良開発行為	整備費補助	工事費1/2	
	まちなか共同住宅建設費補助	ファミリー向け優良賃貸住宅	建設費補助	戸あたり100万円	工事費の1/2以内
	まちなか優良賃貸住宅建設費補助	高齢者優良賃貸住宅	共用部分建設費補助	工事費2/3	

※他市の事例を参考に掲載しています。

## 2) 伝統的な住宅・街なみの保全・活用

中部地域の市街地内に残る町屋や古民家の街なみについては、本市の歴史や文化を伝える大事な建築物ですが、空き家として放置されていたことから、保全・活用の取り組みが進められており、今後もこれらの活動を継承し、街なみの保全・活用を推進します。

### 具体的な取り組み

#### ■ 一の坂川周辺における伝統的住宅の保全と活用

一の坂川周辺においては、景観に配慮した住宅づくりが進められており、空き家（町屋）を利用した店舗等が整備されているとともに、豎小路には町屋や古民家住宅も点在しており、引き続きこれらの保全と新たな活用を推進します。

なお、保全活動等においては、活動を続けている山口まちづくりセンターと協力・連携し、事業展開を図ります。

### 3) 住環境の整備

市民意向においては、全市的に道路整備や公園整備等の住環境整備に関する要望が高いことから、狭隘道路の解消、密集市街地の解消、子どもが遊べる公園・広場など、都市基盤の充実を図り、安全で快適な住環境の充実を推進します。

また、良好な市街地形成と合わせて、市街地内での景観づくりを行い、中心市街地としての都市景観の形成を図ります。

#### 具体的な取組み

##### ■ 安全な歩行者空間を確保した道路整備の推進

高齢者や障害者、子ども等が居住地にて安心して生活できるため、ゆとりある歩道整備や街路整備等により、安全な歩行空間の確保を図ります。

##### ■ 密集市街地の解消の推進

また、共同建替えや優良建築物等整備事業の促進等により、密集市街地の解消を行い、良好な市街地環境の形成を図ります。

##### ■ 子どもが安心して利用できる公園・広場等の整備推進

子育て世帯が要望する子どもの遊び場として利用できる公園・広場等を整備することで、子育てしやすい環境づくりを支援します。



##### ■ 良好な都市景観の形成

市街地環境の形成を図るとともに、市全体の景観計画に基づき、市街地景観ガイドラインの作成など、良好な都市景観の形成を行います。