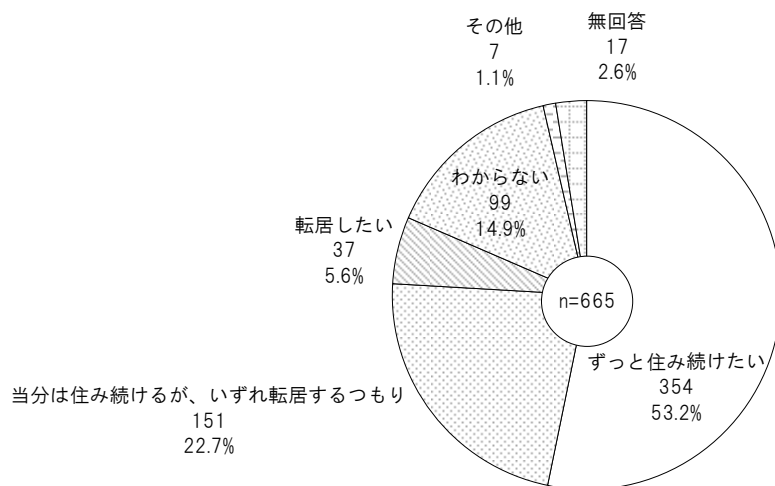


第3章 市民意識

3-1 定住志向

(1) 現在の住まいに住民続ける意向

現在の住まいにずっと住民続けたい意向は5割。

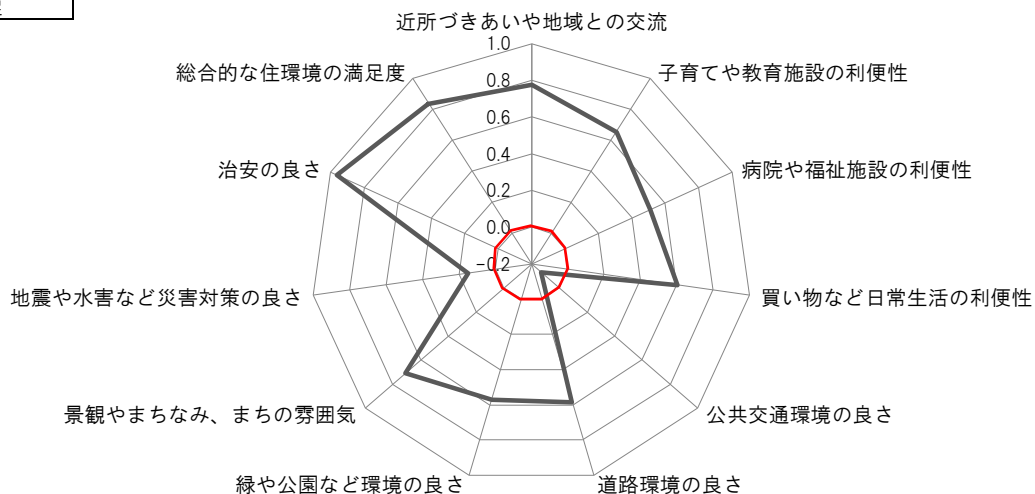


※構成比は小数点以下四捨五入値のため合計が100%にならない場合があります。

(2) 住環境の満足度

住環境に関する満足度では、「公共交通環境の良さ」や「地震や水害など災害対策の良さ」への満足度が低く、防災面と移動の利便性に不満。

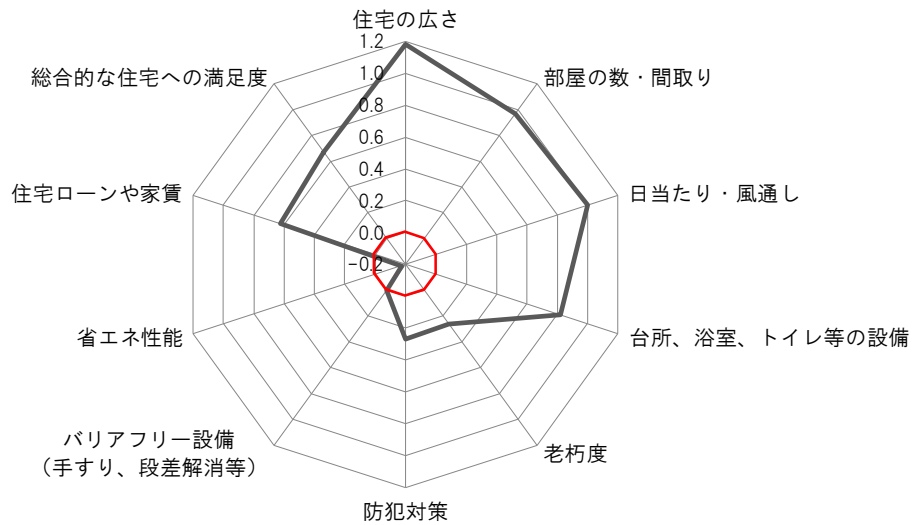
点数	全体（無回答除く）
-2	不満
-1	やや不満
1	やや満足
2	満足



(3) 住宅の満足度

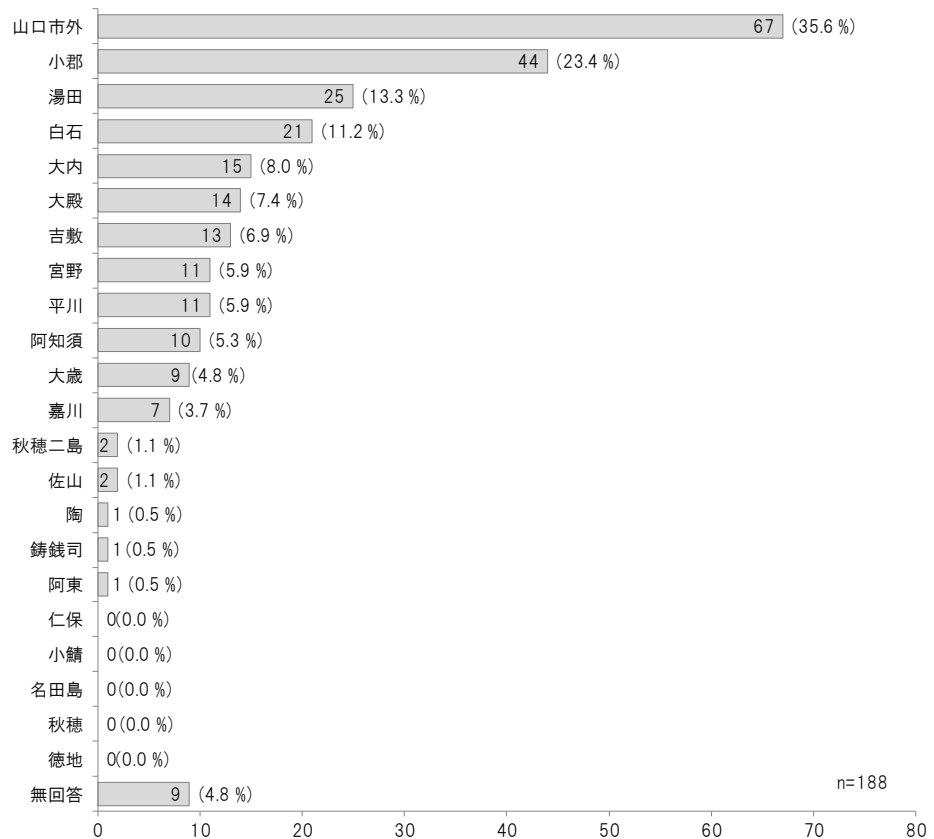
住宅に関する満足度では、全体的に「省エネ性能」や「バリアフリー設備」への満足度が低く、基本的な住宅性能に不満。

点数	全体（無回答除く）
-2	不満
-1	やや不満
1	やや満足
2	満足



(4) 転居先希望地

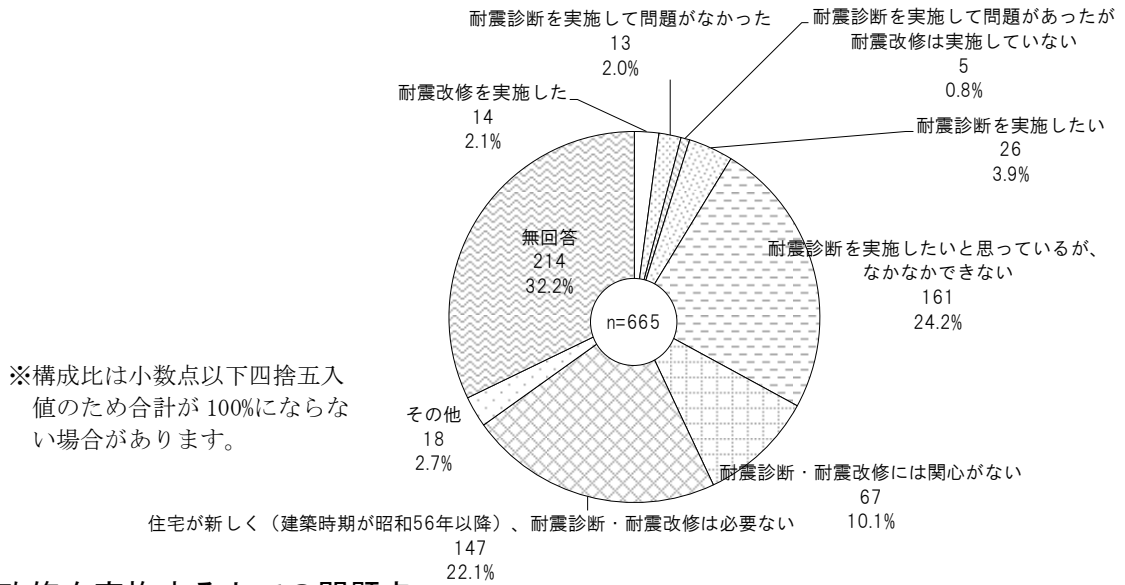
転居先希望地は、市内では比較的生活利便性の高い「小郡」「湯田」「白石」の順で選択。



3-2 安全・安心居住志向

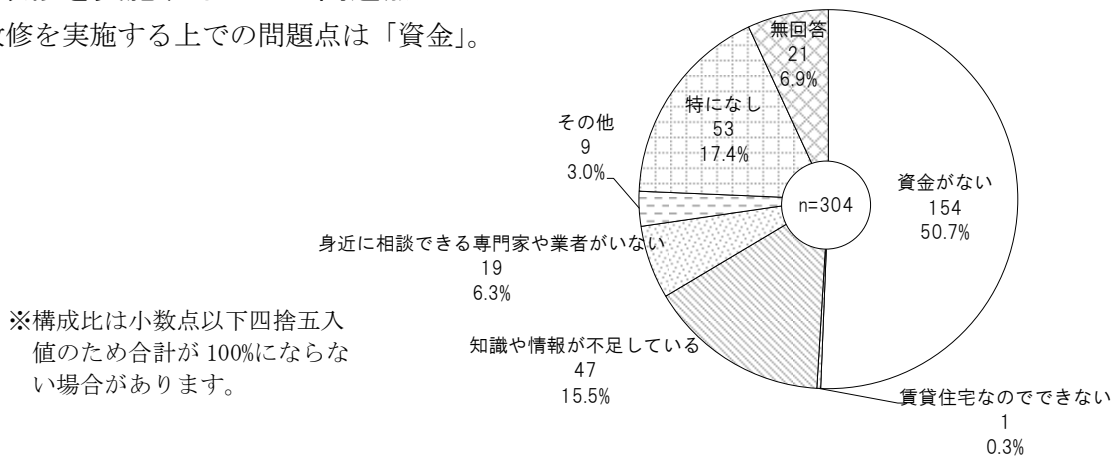
(1) 地震対策

地震対策として、耐震診断を受けたい意向は強い。



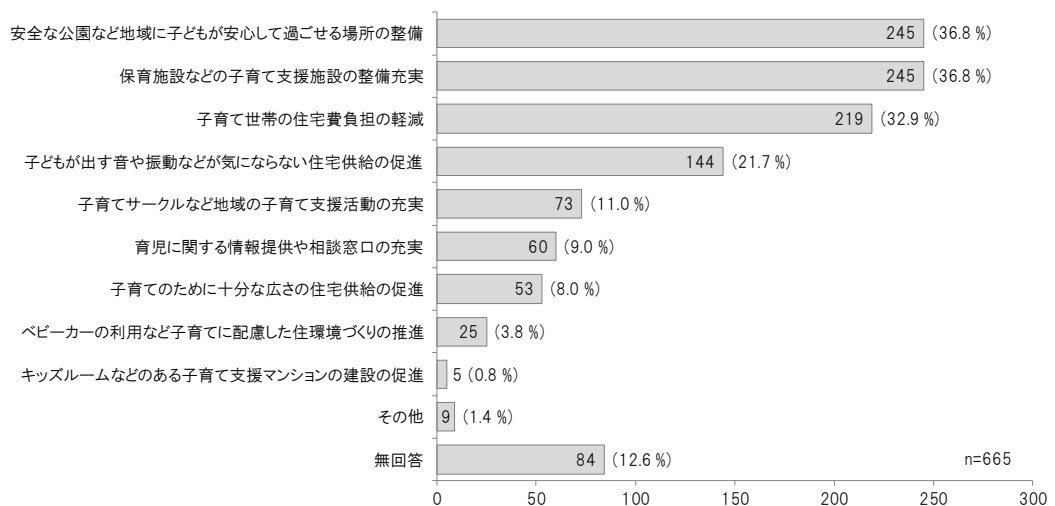
(2) 耐震改修を実施する上での問題点

耐震改修を実施する上での問題点は「資金」。



(3) 子育てしやすい環境

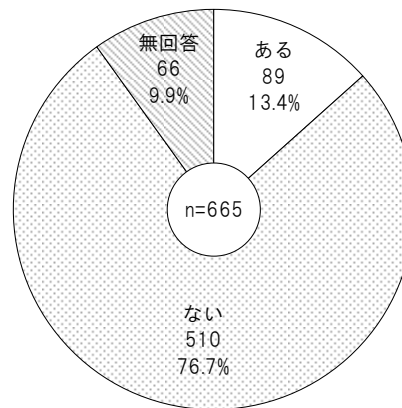
子育てしやすい環境としては、「安全な公園など地域に子どもが安心して過ごせる場所の整備」と「保育施設などの子育て支援施設の整備充実」と「子育て世帯の住宅費負担の軽減」を重視。



3-3 既存住宅の活用志向

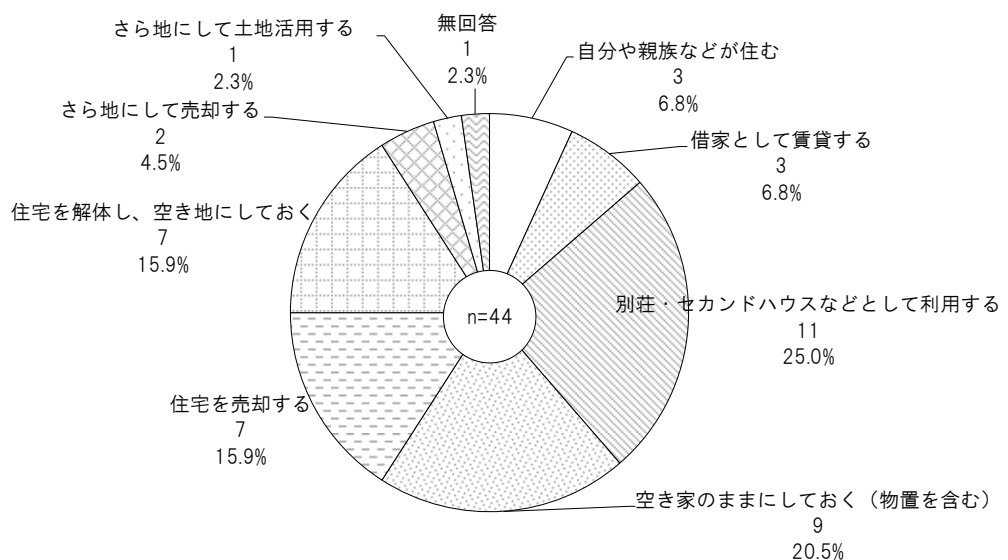
(1) 中古住宅の購入意思

中古住宅の購入に興味がない人が4分の3以上を占めている。



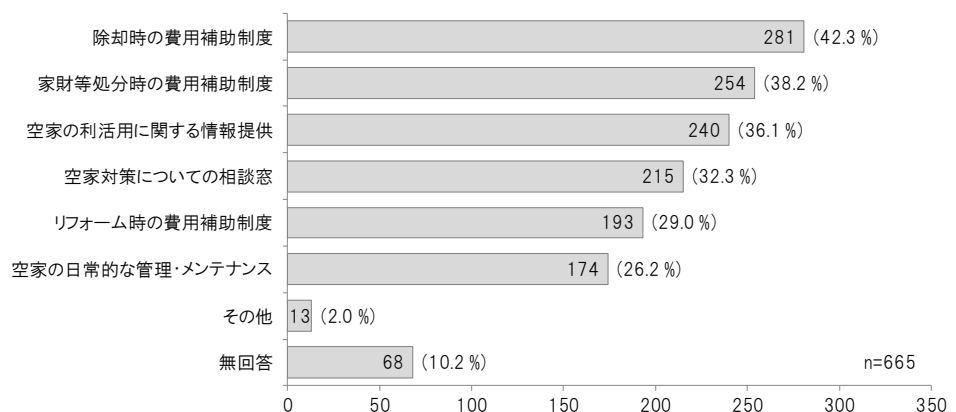
(2) 空き家所有者の今後の利活用

空き家所有者の今後の利活用の意向については、「賃貸又は自ら利用する」が38.6%、「売却する」が20.4%、「空き家のままにしておく」が20.5%を占めている。



(3) 所有する家が空き家になった時の支援

空き家になった時の支援としては、「除却時の費用補助制度」が最も多く、次いで「家財等処分時の費用補助制度」と費用面が望まれる。



第4章 住生活に関する課題

4-1 全市的な課題

(1) 人口減少・高齢社会の進行と地域差の拡大への対応

- ・ 少子化、人口減少が進んでいる。
- ・ 高齢化は急速に進んでいる。
- ・ 人口特性において、地域間の違いが顕著に表れている。

(2) 安全・安心な災害対策が必要

- ・ 地域コミュニティの希薄化が進んでいる。
- ・ 市街地における災害の危険性が高い。

(3) 空き家の急増による建替や利活用促進が必要

- ・ 全国水準以上で空き家が急増している。
- ・ 空き家、空き店舗が増加している。
- ・ 中古住宅の市場流通が低い。
- ・ 新築の持家志向が高い。

(4) 適切な住環境形成のための基盤整備の誘導が必要

- ・ 周辺地域の開発でスプロール化が進んでいる。
- ・ 交通環境の確保が求められる。

(5) 高齢者対応、耐震化、環境対応など良質な住宅ストックの形成が必要

- ・ 高齢者対応設備の無い住宅が多い。
- ・ 耐震性の無い住宅が多い。
- ・ 環境に配慮していない住宅への不満が高い。

(6) 子育て世帯や高齢者の住環境づくり・生活支援が必要

- ・ 子育て世帯への住環境の支援が求められる。
- ・ 自宅で暮らすことを希望する高齢者が多い。

(7) 住宅セーフティネット機能の有効活用が必要

- ・ 住宅確保要配慮者への住宅確保が難しい。
- ・ 公営住宅の供給拡大は望めない。

4－2 地域別課題

4－2－1 中部地域・中部周辺地域・小郡地域

(8) 中部、中部周辺等でのスプロール化の歯止め、良好な居住地形成への対応

- ・幹線道路周辺の農地等を活用した無秩序な民間開発が増加している。
- ・土地利用規制を図り、良好な住環境の形成が必要。

(9) 中心市街地及び小郡市街地（駅北部）の空き家・空き店舗対策の充実、土地の高度・有効利用

- ・地域の商店街等の衰退により、空き家・空き店舗が増加している。
- ・中心市街地等の活性化を図るため、空き家・空き店舗を活用した賑わいの創出が必要。

4－2－2 南部地域・北部中山間地域

(10) 地域での居住環境の維持

- ・少子化・高齢化が顕著で、人口の減少が大きい。
- ・地域ごとに居住環境の維持が必要。

(11) 空き家対策、定住支援によるコミュニティ機能の維持

- ・地域人口や地域コミュニティ機能の維持ができない。

(12) 生活を支える交通の確保

- ・人口減少により店舗等の撤退による日常生活の維持が困難。

第5章 計画の基本理念と基本目標

5-1 基本理念

わが国の人口は既に減少局面に入り、少子化・高齢化とともに、働く人の数も着実に減少していくことが予測されています。総人口のマイナス傾向は経済の縮小に繋がる可能性があるとともに、地域の活力の低下にも繋がるのが危惧されます。

山口市の人口も市内中心部及びその周辺部は減少時期が多少遅れるものの、市内北部や南部では、既に人口減少やそれに伴う世帯の減少による空き家が増加しており、そのような地域では商業活力の低下も見られます。

こうした状況下において、本市における住生活の豊かさを維持し、地域経済の衰退を回避して地域活力を維持していくことは重要な課題となっています。

本計画では、定住機運を高め、市内のどの地域に住んでも、その地域特性に応じた豊かな暮らしが実現でき、住む人誰もが快適な暮らしを実感できるように、地域の魅力を生かした住まい・地域づくりの実現を目指します。

そこで、基本理念は、第二次山口市総合計画の将来都市像である「豊かな暮らし 交流と創造のまち 山口～これが私のふるさとだ～」の実現に向けた地域社会共通の目標である「住んでみたい 住み続けたい」と思える山口を踏まえ、山口市住宅マスタープラン（平成20年度策定）で提唱された「ひと・すまい・まちが支えあう住生活の創造」を継承するとともに、本市の各地域特性をその地域の魅力と捉え、新たなステージを目指す姿勢をサブテーマとして定めます。

「ひと・すまい・まちが支えあう住生活の創造」

～地域の魅力を生かし、誰もが安全・安心で快適に暮らせる住まい・地域づくり～

5-2 基本目標

住生活基本計画（全国計画）では、「居住者からの視点」、「住宅ストックからの視点」、「産業・地域からの視点」の3つの視点毎にさまざまな目標や施策を整理しています。

本計画では、これらを踏まえ、「住む人の視点」、「住まいの視点」と、さらに施策目標を明確化するために産業と地域を区分して、「産業の視点」、「まちの視点」の4つの視点とし、それぞれの視点に対応した基本目標、基本施策を設定します。

（1）住む人の視点

「住む人の視点」として、市民が安心して生活することを維持できるよう、基本目標1を設定します。

基本目標1 誰もが安心して暮らせる住生活の実現

●結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

平成27年の本市における未婚率（国勢調査）はすべての年代で平成12年よりも上昇し、合計特殊出生率は平成20年度から平成28年度において多少上昇したものの、依然低水準となっています。

平成27年度策定の「山口市子ども・子育て支援事業計画」におけるアンケート調査によると、「子育てに不安や負担を感じる」という保護者の割合は就学前児童、小学生ともに約半数を占めています。

そのため、若年世帯が安心して子どもを産み育てられるよう、出産や子育てに適した住宅を選択できる環境が重要です。

●高齢者・障がい者等が自立して暮らすことができる住生活の実現

平成27年の本市における高齢化率（国勢調査）は27.3%であり、4人に1人が高齢者となっています。高齢者や障がい者等が自立した豊かな生活を送るためには、安全に安心して過ごせる居住空間の確保が重要です。

●住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定

平成18年から平成28年の本市における生活保護の世帯数は約1.6倍に増加し、また、平成15年から平成25年における本市の納税者一人当たりの課税対象所得は約14%低下（総務省「市町村別課税状況等の調」）しています。

そのため、今後も住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい低額所得者や高齢者・障がい者等、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯の居住の安定性の確保が重要です。

また、地震や集中豪雨などの災害時には、被災者に対して住宅の提供が必要となることから、災害発生時には県と連携し、被災者向け住宅の迅速かつ円滑な提供が重要です。

平成29年10月に「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」が改正施行され、今後増加が見込まれる子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者のために住宅セーフティネット機能の強化の必要性と、空き家の増加といった政策課題に対応するため、「新たな住宅セーフティネット制度」が創設され、民間賃貸住宅や戸建て空き家を活用した住宅確保要配慮者向けの住宅の登録制度や、登録された住宅の改修・入居の支援が開始されています。

(2) 住まいの視点

「住まいの視点」として、市内の住宅・住環境の質の維持・向上を目指して、基本目標2を設定します。

基本目標2 将来世代に継承できる質の高い住宅ストックの形成

●建替やリフォームによる安全で質の高い住宅ストックの更新

平成25年の本市における住宅のバリアフリー化率は5割強、住宅の耐震化率は8割弱です。

平成28年度に実施した市民アンケート調査によると、「二重サッシや複層ガラス等の使用」や「太陽光や太陽熱等の再生可能エネルギーの活用」など費用のかさむ改修への要望が高くなっています。

そのため、耐震性や省エネ性を満たさない住宅の建替えやリフォーム等により、将来に継承できる質の高い住宅ストックを形成することが重要です。

●急増する空き家の活用・除却の推進

平成25年の本市における空き家率は15.6%で、山口県の16.2%より低いものの、全国平均の13.5%を上回っています。こうした状況にも関わらず、市街地やその郊外部において住宅建設は相変わらず活況なため、空き家の増加に拍車がかかることとなり、平成45年(2033年)には全国の住宅の3戸に1戸が空き家となる予測も示されていることから、本市においても同様の傾向となることが考えられます。

市民アンケート調査によると、空き家所有者は「空き家の今後の利用」について、「別荘・セカンドハウスとして利用する」が25.0%であるのに対し、「空き家のままにしておく」が20.5%、「住宅を解体し、空き地にしておく」が15.9%と、空き家の有効活用が進まない状況がうかがえます。

そうした中、人口減少や既存建物の老朽化、社会ニーズ、産業構造の変化に伴い、使用されていない空き家が年々増加しており、火災の危険性や倒壊の恐れなど安全性の低下や景観の阻害等様々な問題が生じています。

そのため、危険空き家の解体・除却と並行して、空き家の利活用を促進することにより、地域における空き家の増加を抑制することが重要です。

なお、平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、それに基づき、本市においても「空家等対策計画」を策定し、その対策に取り組んでいます。

(3) 産業の視点

産業の視点として、新たな住宅循環システムによる住宅市場形成を目指し、基本目標3を設定します。

基本目標3 新たな住宅循環システムを創出する住宅市場の育成

●住宅ストックビジネスへの建設業者等の参入促進

本市における住宅の新築着工棟数は主に賃貸住宅において、大きく減少することなく、一定のボリュームを保っています。

一方、リフォーム市場が拡大する中、地元建設事業者の新築からリフォームを軸とした業態への転換は、なかなか進んでおらず、そのノウハウも十分とは言えません。

今後は住む人のライフスタイルに合わせた改修を通じて、既存住宅が良質で魅力的な資産として将来世代に継承されるように、住宅ストックビジネスへの建設業者等の参入を促進することが重要です。

●住宅ストック活用型市場への転換

住宅の一次取得者である30歳代の勤労者の所得は低下傾向にあり、人口・世帯数の減少と相まって、新築住宅市場は今後縮小するものと予測されます。

新築市場から住宅ストック活用型市場への転換を図っていくためには、市と行政、大学等の高等教育機関、不動産流通業者等との協働により、既存住宅のリフォーム、インスペクション（建物検査）等をさらに促進して、既存住宅が資産として評価されることが重要です。

●新たな住宅循環システムの構築

市民アンケート調査によると、中古住宅に対して「関心がない」が76.7%で、「関心がある」の13.4%を大きく上回っています。平成28年(2016年)3月に実施した市内の不動産業界等の関係団体へのヒアリング調査によると、「中古住宅の流通は住宅市場全体の1割程度」とされています。

こうした中、転入や世帯分離に際して容易に住み替えできる低廉な住宅や、多世代にわたり居住を継続できる良質な住宅の需要に対応する住宅が必要です。

リフォームによって改善された質の高い住宅が住宅市場で一定の価値のある住宅として、新たな購入者が活用できる住宅として認められる、新たな住宅循環システムの構築に繋げていくことが重要です。

(4) まちの視点

まちの視点として、多様な地域環境を持つ市内の環境を生かした市民の暮らしを目指し、基本目標4を設定します。

基本目標4 地域の魅力を生かした安全・安心で快適な暮らし空間の実現

●地域の魅力の維持・向上

社会経済状況の変化に対応し、今後とも活力ある都市であり続けるためには、それぞれの地域が魅力を発揮していく必要があります。

総合計画が示す2つの都市拠点（山口都市核・小郡都市核）へ高次都市機能を集積するとともに、秋穂、阿知須、徳地、阿東などの地域拠点において、歴史や伝統などの地域固有の文化を守りながら、消費、医療をはじめとした住生活の基盤となる生活サービス機能を維持していくことが重要です。

●市民の安全・安心な暮らしの確保

市民の安全・安心な暮らしの確保にあたっては、狭あい道路の拡幅や身近な生活空間の整備、地震や集中豪雨などによる被害予測を示すハザードマップ（山口市防災ガイドブック）の周知・活用の促進及び市民・事業者の主体的な防災活動により、市全体で安全を確保していくことが重要です。

また、少子・高齢化、核家族化、流動人口の増加等により、地域コミュニティの希薄化が進み、地域社会が有していた防犯機能の低下が進んだことから、地域ボランティアや自治会等の協力による犯罪抑止活動を通じ、市民の防犯意識の高揚を図っていくことが重要です。

●住民主体のまちづくり活動の支援

住民主体のまちづくり活動を支援する仕組みや、市民自らによる地域の見守り・支えあい体制を拡充し、地域コミュニティの活性化や地域の住環境の魅力向上を図っていくことが重要です。

第6章 施策展開の方向

6-1 基本施策

基本目標ごとに必要な施策を検討し、基本施策を設定します。

なお、基本目標ごとに係る施策の語尾の（ ）内番号は基本施策番号を示しています。

基本目標1 誰もが安心して暮らせる住生活の実現

- 子育て世帯が容易に住宅を確保することができ、世代間や地域全体で助け合いながら安心して子育てできるような仕組みの構築を図ります。(1)
- 高齢者が、医療、福祉、介護サービス及び生活支援サービスなどを享受しながら、自立し、生きがいのある生活を送ることができるような仕組みの構築を図ります。(2)
- 障がい者等が、暮らしやすい生活の場を確保できる仕組みの構築を図ります。(2)
- 住宅の確保に配慮を要する低額所得者、高齢者、障がい者等が安心して暮らせるように、公共と民間による重層的、かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図ります。(3)
- 災害発生時に被災者向け住宅を迅速に提供できるように県との連携を図ります。(3)

<基本施策>

1. 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
2. 高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住生活の実現
3. 民間との協働による住宅セーフティネットの充実

基本目標2 将来世代に継承できる質の高い住宅ストックの形成

- 住宅を社会全体の資産として位置づけ、長期にわたり良好な環境を維持するために大切に使用し、世代交代や他の世帯が移り住んでもその機能を将来にわたり継承できるよう、住宅の性能と資産価値の向上を図ります。(4)
- 既存住宅については、適切な維持管理やリフォームにより快適性を向上させるとともに、耐震・耐久・省エネ化を図ります。(4)
- 新築住宅については、省エネ性能やユニバーサルデザインにより、安心して安全に住める質の高い住宅ストック形成を図ります。(5)
- 急増する空き家対策として、使用可能な空き家については積極的に活用できる仕組みを構築し、危険空き家については解体・除却を促進します。(6)

<基本施策>

4. 住宅の性能と資産価値の向上促進
5. 誰にでも使いやすいユニバーサルデザインの普及促進
6. 急増する空き家対策の推進

基本目標3 新たな住宅循環システムを創出する住宅市場の育成

- 既存住宅の流通を促進するため、リフォームや維持管理により安全で質の高い住宅に更新する住宅ストックビジネスの成長を促進します。(7)
- 既存住宅が資産として将来世代に承継されるよう、建設事業者や不動産鑑定士、宅地建物取引業者などの民間事業者と連携し、既存住宅の市場価値を形成する仕組みを構築します。(7)
- 既存住宅に対するインスペクションや住宅瑕疵担保保険、住宅性能表示等を活用した品質の確保による住宅履歴情報等を消費者に提供する市場づくりを目指します。(8)
- リフォームやリノベーションによる既存住宅の魅力の向上と資産価値の向上を反映する評価方法の普及や、それを受け入れる市場の形成を新たな住宅循環システムとして創出することを目指します。(8)

<基本施策>

- 7. 住宅ストックビジネスへの建設業者等の参入促進
- 8. 住宅ストック活用型市場の活性化支援

基本目標4 地域の魅力を生かした安全・安心で快適な暮らし空間の実現

- 2つの都市拠点と4つの地域拠点の活力の維持・増進を進め、市内全域での快適な住環境の形成を目指します。(9)
- 中心市街地の利便性や歴史・文化を生かした住環境づくり、景観に配慮した美しい街並みの形成を目指します。(10)
- 市域を縦断する4本の活断層による地震動予測や臨海部における津波や高潮による影響、さらに河川周辺における降雨による浸水、丘陵地や急傾斜地に対する土砂災害等に対し、ハザードマップなどの情報を生かした防災、減災を推進します。(11)
- 防災教育の推進により、災害時の備え、緊急時の対応等、知識の向上を図ります。(11)
- 自治会等の協力による犯罪抑止活動を通じ、市民の防犯意識の高揚を図ります。(11)
- 地域の魅力を向上させるため、住民主体のまちづくり活動への支援を拡充します。(12)
- 地域ぐるみで高齢者や子どもを見守る体制の構築を図ります。(12)
- 農山漁村のコミュニティ維持に貢献する住環境の形成や、地域の暮らしを支える生活サービス施設の維持に努め、地域の魅力を生かした快適な暮らし空間の実現を目指します。(13)

<基本施策>

- 9. 都市拠点・地域拠点での土地の有効活用、住環境の整備
- 10. 適切な住環境形成のための基盤整備の誘導
- 11. 防災・防犯対策の推進、向上
- 12. 住民主体のまちづくり活動支援
- 13. 農山漁村のコミュニティ維持に貢献する住環境の形成

6-2 主な施策と具体的取組み

基本施策ごとに、主な施策と具体的な取組みを設定します。

(1) 基本目標 1 誰もが安心して暮らせる住生活の実現

基本施策 1 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

	主な施策	具体的な取組み
1-1	子育て世帯の住宅取得、住み替えの支援	○子育て世帯に対する賃貸住宅への入居支援 ○三世帯同居、近居への支援
1-2	子育てしやすい住環境の形成、地域活力の維持	○利用者ニーズに対応した子育て支援施設の的確な供給促進 ○見守り隊等の地域力の活用

基本施策 2 高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住生活の実現

	主な施策	具体的な取組み
2-1	高齢者等の住まいのバリアフリー化の促進	○身体状況に応じたバリアフリー化の普及促進 ○リフォーム補助制度等の周知
2-2	高齢者等が安心して生活できる環境整備	○街なかへの住み替え支援 ○外出支援サービスの支援 ○地域共助を行う自治会組織の構築
2-3	高齢者等が入居できる賃貸住宅の確保	○高齢者等の居住安定のための情報提供の充実 ○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

基本施策 3 民間との協働による住宅セーフティネットの充実

	主な施策	具体的な取組み
3-1	民間住宅でのセーフティネット住宅の供給促進	●住宅確保要配慮者に対する民間住宅への入居支援 【新規】 ○民間賃貸住宅の借り上げ ○災害発生時における応急仮設住宅の供給
3-2	公営住宅ストックの有効活用と適正管理	○老朽化した公営住宅の計画的な更新、廃止の実施 ○計画的な改善、修繕、維持補修など長寿命化の推進 ○公営住宅の管理の適正化の推進

○：具体的な取組みにおける継続的事業があるもの

●：具体的な取組みにおける新規事業が必要なもの【新規】

(2) 基本目標2 将来世代に継承できる質の高い住宅ストックの形成

基本施策4 住宅の性能と資産価値の向上促進

	主な施策	具体的な取組み
4-1	住宅の長寿命化の促進	○長期優良住宅等の普及啓発 ●住宅リフォーム、リノベーションに関する相談体制の整備 【新規】
4-2	既存住宅の耐震化の促進	○計画に基づく耐震診断、耐震改修の促進 ○リフォーム等の機会を生かした耐震化の促進
4-3	住宅の省エネ化の促進	○住宅のCO2削減、省エネルギー化の普及促進 ○新エネルギー住宅の普及促進 ○新エネルギー活用住宅、省エネ住宅への補助
4-4	住宅性能表示の促進	○建物の住宅性能表示の推奨

基本施策5 誰にでも使いやすいユニバーサルデザインの普及促進

	主な施策	具体的な取組み
5-1	住宅のバリアフリー化の普及促進	○ユニバーサルデザインに関する相談体制の整備 ○要介護者向け補助器具、設備の設置補助
5-2	住宅周辺のユニバーサルデザイン、バリアフリー化の促進	○まちのユニバーサルデザイン、バリアフリー化の促進

基本施策6 急増する空き家対策の推進

	主な施策	具体的な取組み
6-1	空き家の利活用の促進	○空き家に関する相談体制の充実 ●空き家の再生、活用事例の情報提供 【新規】 ●空き家のリフォーム支援 【新規】
6-2	危険空き家の除却の促進	○空き家に関する相談体制の充実

○：具体的な取組みにおける継続的事業があるもの

●：具体的な取組みにおける新規事業が必要なもの【新規】

(3) 基本目標3 新たな住宅循環システムを創出する住宅市場の育成

基本施策7 住宅ストックビジネスへの建設業者等の参入促進

	主な施策	具体的な取組み
7-1	住宅リフォームの促進	○リフォーム支援・情報提供の促進 ○リフォーム担い手育成の促進
7-2	地場産材の活用	○地場産材を活用した木造住宅の供給促進

基本施策8 住宅ストック活用型市場の活性化支援

	主な施策	具体的な取組み
8-1	既存住宅の流通の仕組みづくりの促進	○インスペクション(建物検査)の普及促進 ○住宅瑕疵担保保険、住宅性能表示制度等の普及促進 ●既存住宅が適正に評価される市場の仕組みづくりの促進 【新規】 ●リフォームやリノベーションによる既存住宅の魅力向上 【新規】

○：具体的な取組みにおける継続的事業があるもの

●：具体的な取組みにおける新規事業が必要なもの【新規】

(4) 基本目標 4 地域の魅力を生かした安全・安心で快適な暮らし空間の実現

基本施策 9 都市拠点・地域拠点での土地の有効活用、住環境の整備

	主な施策	具体的な取組み
9-1	拠点居住の推進	○市街地再開発による住環境整備 ○歩いて暮らせる街なかへの居住支援 ○市営住宅の統合建替
9-2	住環境の整備	○密集市街地の解消・良好な都市景観 ○安全な歩行者空間を確保した道路整備 ○安心して利用できる公園、広場の整備 ○消費・医療をはじめとした、生活サービス機能の維持
9-3	日常の移動手段の確保	○市域全体の交通体制による移動手段の確保

基本施策 10 適切な住環境形成のための基盤整備の誘導

	主な施策	具体的な取組み
10-1	良好な住環境形成のための民間開発の誘導	○土地利用誘導方策の検討 ○地区計画、建築協定等の導入促進

基本施策 11 防災・防犯対策の推進、向上

	主な施策	具体的な取組み
11-1	地域条件等に応じた防災対策の普及	○防潮堤、河川堤の整備 ○河川のしゅんせつ ○急傾斜危険地域の防災対策
11-2	地域防災力、防犯力の向上	○防災・減災に係る知識普及、意識啓発の実施 ○狭あい道路拡幅整備事業の実施 ○自主防災組織の育成 ○防犯性に優れた住宅の情報提供 ○防犯灯の設置補助

基本施策 12 住民主体のまちづくり活動支援

	主な施策	具体的な取組み
12-1	住民によるまちづくりの支援	○地域づくり協議会等への支援拡充

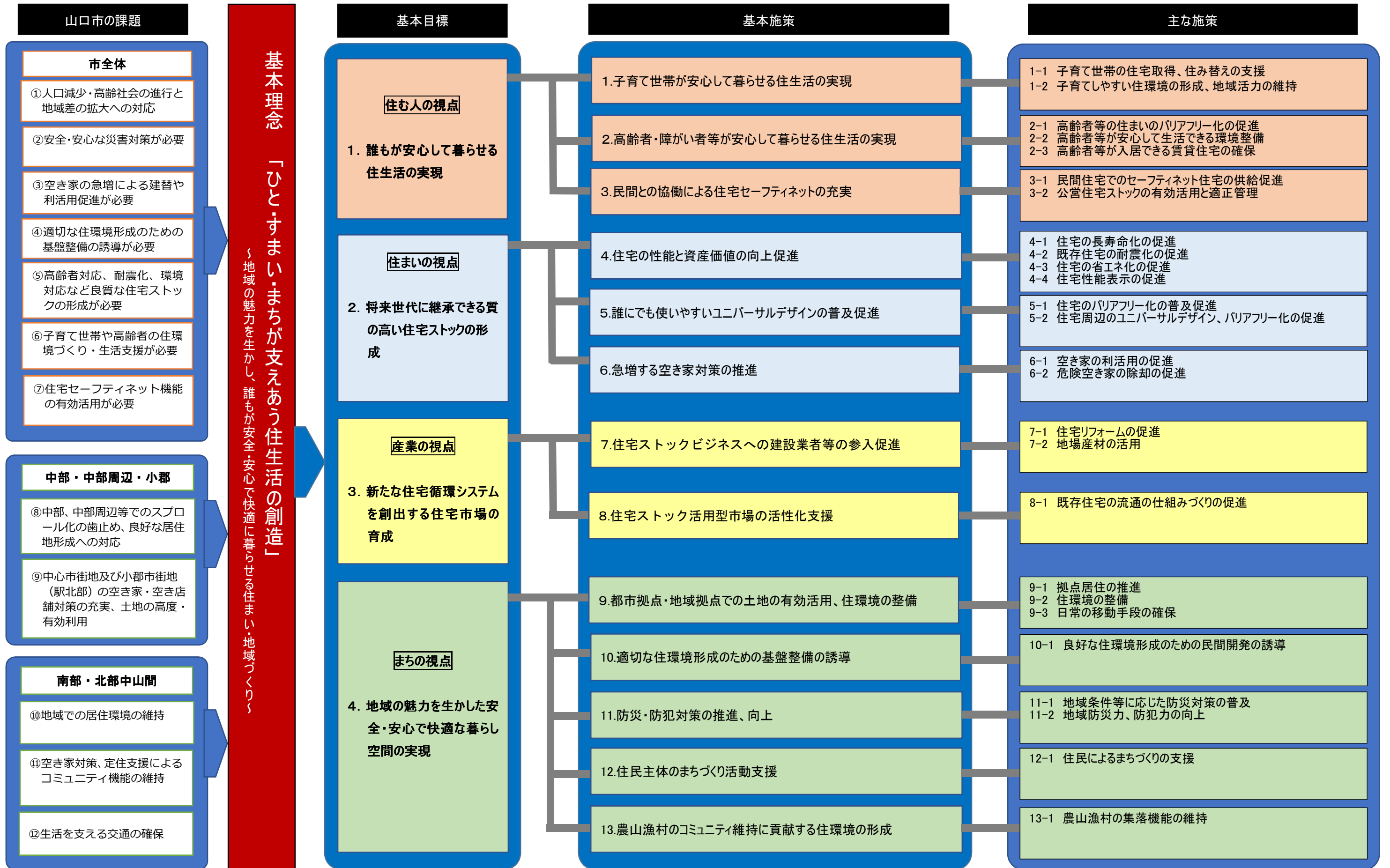
基本施策 13 農山漁村のコミュニティ維持に貢献する住環境の形成

	主な施策	具体的な取組み
13-1	農山漁村の集落機能の維持	○UJI ターンの推進によるコミュニティ人口の維持 ○地域コミュニティ間の連携による集落機能の補完 ○定住を目的とした空き家の活用

○：具体的な取組みにおける継続的事業があるもの
●：具体的な取組みにおける新規事業が必要なもの【新規】

6-3 住生活施策の体系

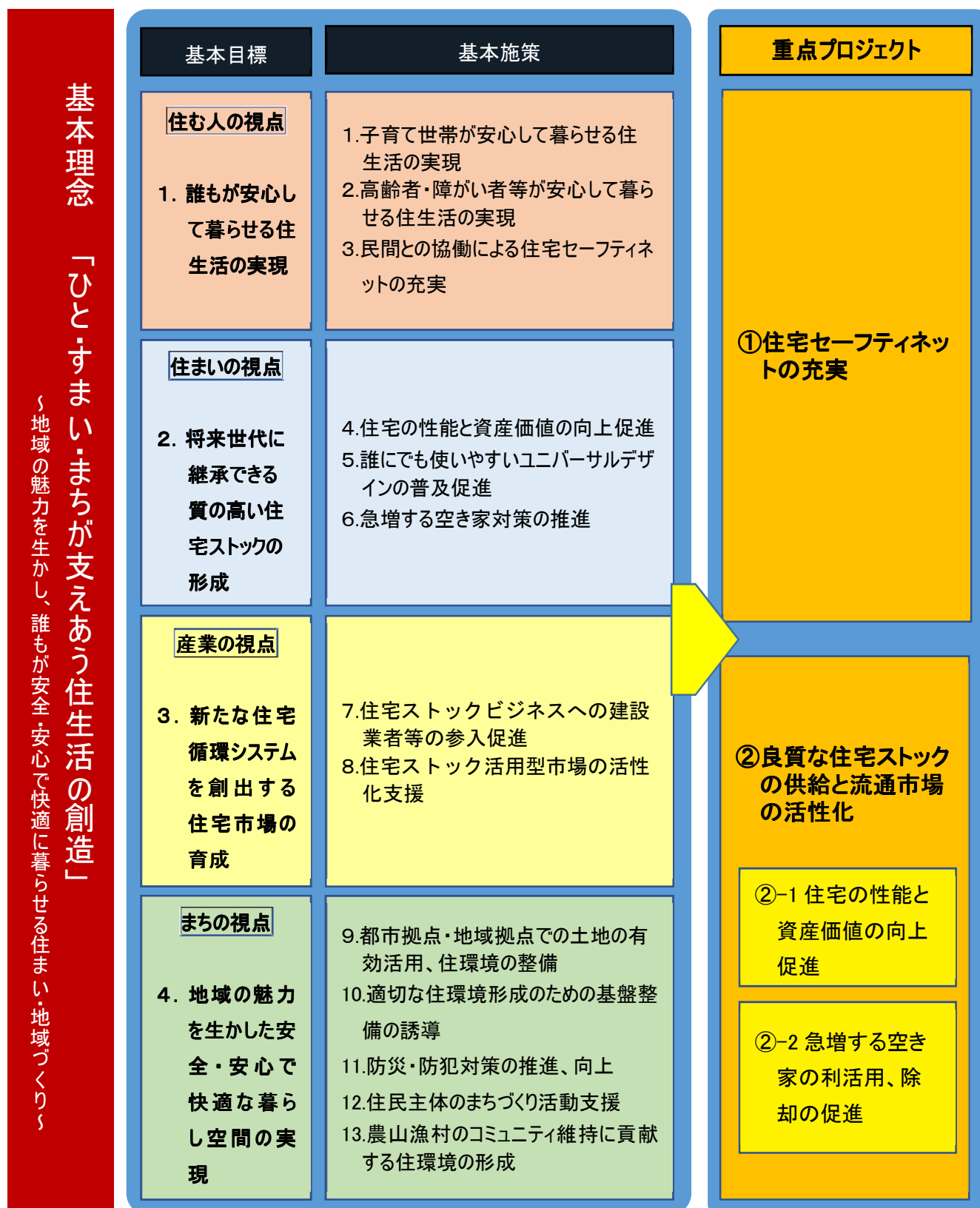
住生活の基本理念のもと、4つの視点毎の基本目標、それに付随する基本施策と主な施策を体系化



第7章 重点プロジェクト

7-1 重点プロジェクトの位置づけ

住生活における課題を解決する施策として、「基本理念」や、4つの「基本目標」及び13の「基本施策」を設定した上で、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」と位置づけ、他部局と連携して推進します。



7-2 重点プロジェクト

重点プロジェクト① 住宅セーフティネットの充実

市内全域において、自力で適正な住宅を確保することが困難な低額所得者や、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者に対して、公営住宅とともに民間賃貸住宅を活用して、入居支援や居住支援を図っていく必要があることから、「住宅セーフティネットの充実」を重点プロジェクトと設定します。

【具体的施策】

1) 民間賃貸住宅でのセーフティネット住宅の供給促進

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、山口県居住支援協議会と連携し、住宅の確保を支援します。

民間賃貸住宅の空き家を有効活用し、公営住宅を補完する制度として創設された、新たな住宅セーフティネット制度の周知・啓発に取り組んでいきます。

2) 市営住宅ストックの有効活用と適正管理

市営住宅を適正に供給するため、計画的・効率的な改修を行なうなど長寿命化に取り組むとともに、適正な管理を行うことにより、長期にわたって安心して住める住宅を提供します。

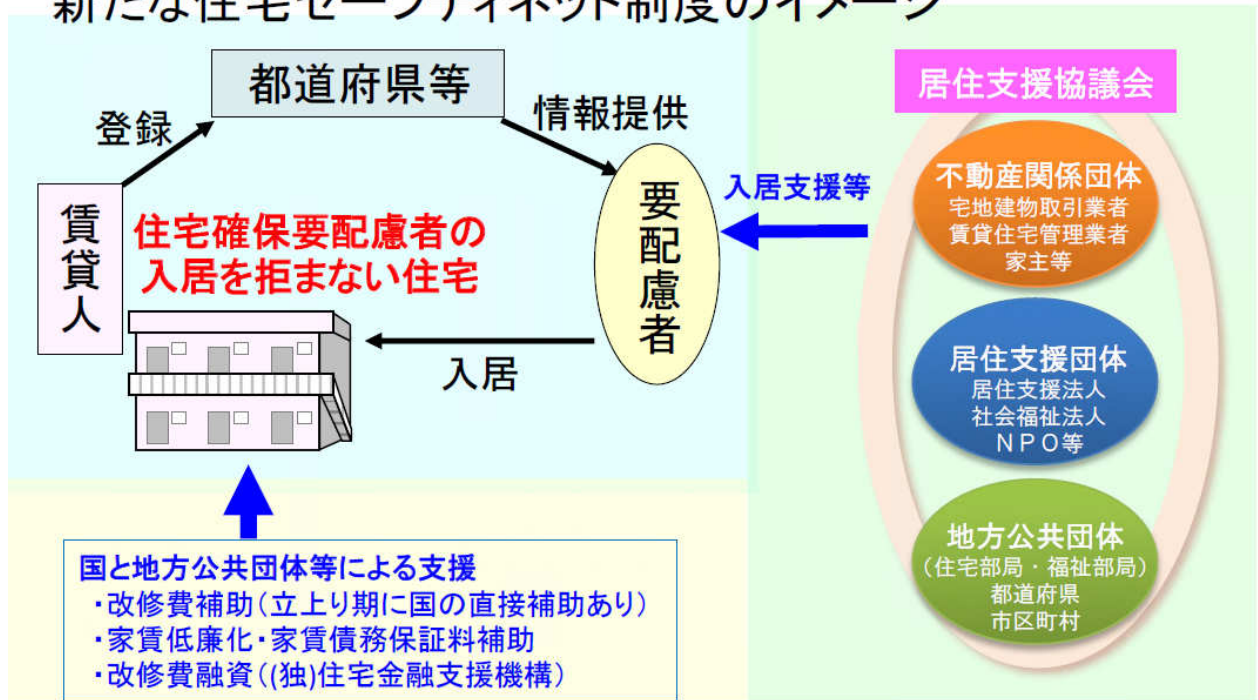
【関連する成果指標】

指標名称	現状値	目標値	備考
住宅確保要配慮者の入居を拒否しない民間賃貸住宅の登録件数	0件 (平成29年)	100件 (5年間)	安定的に100件以上を維持
市営住宅長寿命化改修実績率	67.4% (平成29年)	72.0% (平成34年)	20年間改修済棟/管理棟
市営住宅入居率	83.0% (平成29年)	85.0% (平成34年)	入居戸数/管理戸数

■新たな住宅セーフティネット制度

民間賃貸住宅を活用して、高齢者、低額所得者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための「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の一部を改正する法律」が、平成 29 年 10 月 25 日に施行されました

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

<資料：国土交通省報道発表資料>

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】（補助を受けた住宅は専用住宅化）

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について 賃貸人からの通知に基づき代理納付^(※)の 要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国 定額 (国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

<資料：国土交通省報道発表資料>

重点プロジェクト② 良質な住宅ストックの供給と流通市場の活性化

少子高齢化の進行、社会情勢の変化に伴い、生活スタイルに応じた良質な住まいの確保を図る必要があることから、「良質な住宅ストックの供給と流通市場の活性化」を重点プロジェクトに設定します。また、プロジェクトの目標を明確にするため、「住宅ストック」と「空き家」に区分※し、それぞれのプロジェクトを「住宅の性能と資産価値の向上促進」と「急増する空き家の活用、除却の促進」とします。 ※「住宅ストック」と「空き家」の区分はP85 参照

重点②-1 住宅の性能と資産価値の向上促進

住宅を長期にわたり良好な状態で使用し、環境への負荷を低減する住宅性能の高い長期優良住宅の普及促進や住宅の耐震化、住宅の性能を等級や数値で表示する住宅性能表示など、将来に継承できる良質な住宅ストックを形成することが重要となっていることから、「住宅の性能と資産価値の向上促進」を重点プロジェクトとします。

【具体的施策】

1) 住宅の長寿命化の促進

住宅を長期にわたり良好な状態で使用し、環境への負荷を低減する長期優良住宅等の普及促進に取り組めます。

2) 既存住宅の耐震化の促進

耐震化が遅れている木造住宅に対して耐震診断・改修に関する助成事業を行うことにより、耐震化を促進します。

3) 住宅性能表示の促進

住宅性能表示制度の普及を促進し、住宅の品質を客観的に評価できる環境の整備を促進します。

4) 建物状況調査（インスペクション）の促進

既存住宅の建物状況調査（インスペクション）の普及を促進し、空き家を含めた中古住宅の流通を促進します。

5) 住宅の省エネ化の促進

新築・既存の住宅において、断熱性・省エネ性の向上などの省エネリフォームを促進します。

【関連する成果指標】

指標名称	現状値	目標値	備考
新築戸建住宅のうちの 長期優良住宅の割合 ※1	56.5% (平成 29 年)	60.0% (平成 34 年)	長期優良住宅申請件数/ 新規住宅着工数
住宅の耐震化率 ※2	80.3% (平成 25 年)	90.0% (平成 32 年)	耐震性を保有する戸数 /住宅戸数
住宅性能表示申請件数	新規取得予定 (平成 29 年)	取得後設定予定 (平成 34 年)	建築確認機関による 住宅性能表示申請数

※1 開発指導課への申請件数、市内確認申請件数 ※2 山口市耐震改修促進計画

重点②-2 急増する空き家の利活用、除却の促進

人口減少や既存住宅の老朽化、社会ニーズ、産業構造の変化に伴い、空き家が年々増加しており、安全性の低下や景観の阻害等の様々な問題が生じていることから、「急増する空き家の利活用、除却の促進」を迅速に対応すべき課題と位置づけ、重点プロジェクトに設定します。

【具体的施策】

1) 空き家の利活用の促進

空き家の利活用を促進するため、不動産業界や建築士会等の関係業界や関係団体と連携し、空き家の所有者と利用者が安心して利用できる一元化された空き家情報の提供など、市場に流通させるための環境整備を行ないます。

また、空き家を地域の交流・活性化や福祉サービスの拡充の観点から、他の用途へ転換することで、地域に貢献する施設として再生に取り組めます。

2) 空き家や中古住宅の流通促進の仕組みづくりの構築

空き家の利活用や中古住宅の流通を促進するためには、所有者と利用者のニーズの把握が重要です。そのためには不動産業界に加えて建築士会とも連携することで、中古住宅に住む人のライフスタイルに合わせた新たな価値をもたらす仕組みづくりを行ないます。

3) 危険空き家の除却の促進

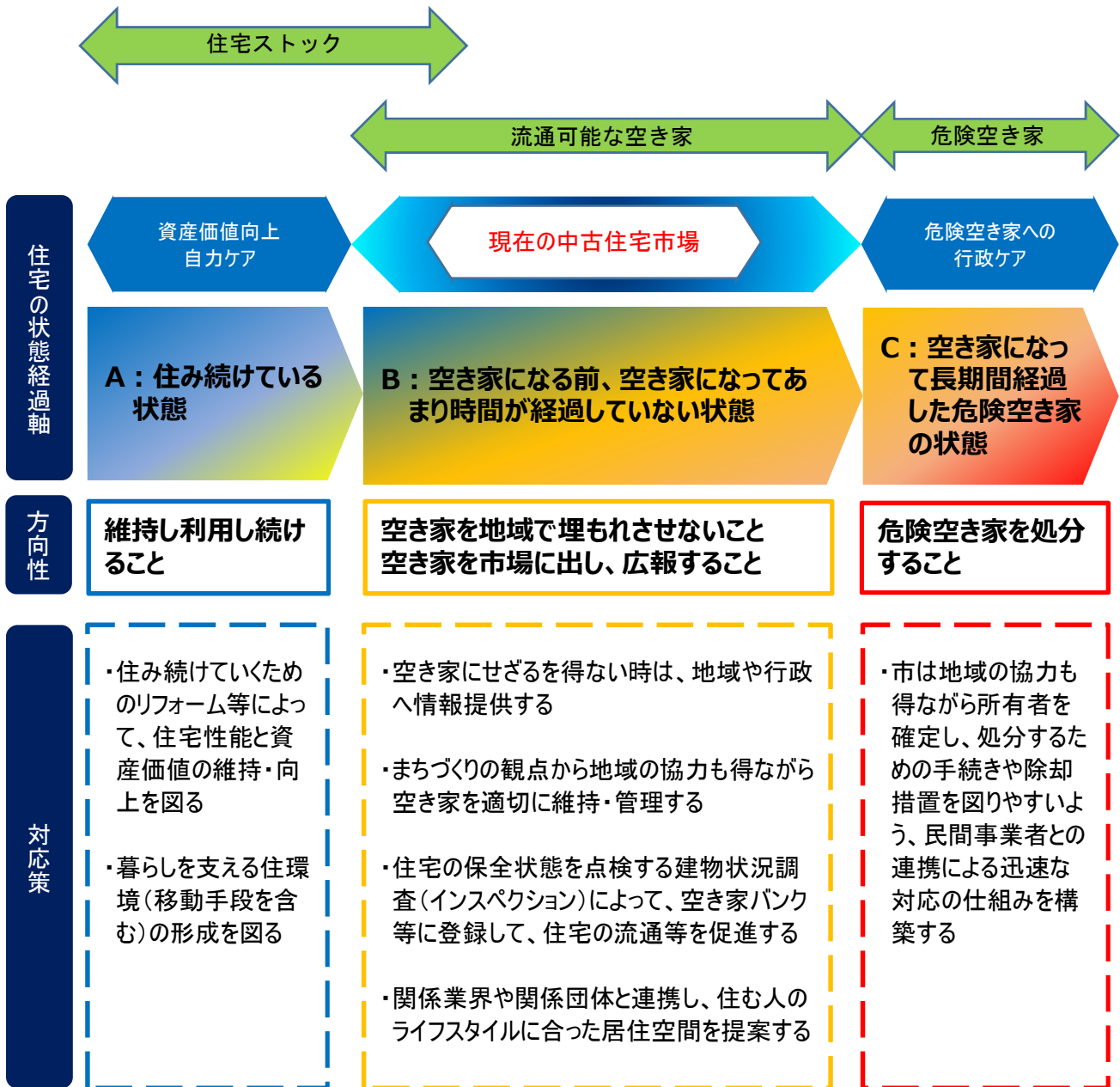
適切に維持・管理されずに地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす危険空き家については、地域の協力も得ながら、所有者においての除却措置を促進します。

【関連する成果指標】

指標名称	現状値	目標値	備考
(仮称) やまぐち空き家バンクの登録件数	0 件 (平成 29 年度)	10 件 (平成 34 年度)	
市が関与して解体に至った老朽危険空き家件数	新規取得予定 (平成 29 年度)	200 件 (平成 39 年度)	10 年間の累計 (H30~H39)

「住宅ストック」と「空き家」の経過軸における流通促進イメージと対応策

「住宅ストック」と「空き家」に着目した重点プロジェクトの位置づけとして、特に居住状態から空き家になるまでの経過軸に応じた施策展開を、住宅市場の活性化に向けて有効な対応策をAからCのステージに示します。



空き家の円滑流通促進のイメージ

住んでいる住宅が空き家になった場合の利活用を促進するため、所有者が求める資産価値の適切な評価と、利用者が求める安全・安心・良質な住宅を、ともに満足できる関係を構築できる仕組みづくりのイメージを示します。



第8章 計画推進方策

(1) 山口市の役割

住生活基本計画に関連する行政分野は広範囲で、施策を実現するためには庁内の関係部局が十分に連携する必要があります。特に住宅セーフティネットの充実、空き家問題の解消、住宅性能向上を目的に関係部局の連携を強化していきます。

また、空き家を含めた既存住宅の利活用を推進する施策については、市民や民間事業者、民間団体等の活動を支援するための仕組み（協働の体制、情報提供）を構築します。

(2) 市民・地域団体等との連携

本計画の推進にあたっては、市民の幅広い理解と協力が不可欠です。市民が住まいや住環境に対する意識を高め、良質で良好な住宅や住環境の維持・改善を図るとともに、まちづくりを支える地域団体の活動において積極的に取り組むことができるように情報提供や啓発に努めます。

(3) 関係機関・民間団体等との連携

① 山口県との連携

山口県では福祉の向上と住みやすい地域づくりを目的として、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等について協議・検討するため、行政と民間関係団体で組織する山口県居住支援協議会を設置しています。

この山口県居住支援協議会の場で関係機関や民間団体等との協議や情報交換を行い、本市の住宅施策に活かしていきます。

② 民間団体との連携

本計画の推進にあたっては、計画の策定主体である市と、市民をはじめ、住まいづくりに携わる事業者や土地所有者等の参加と協力が不可欠です。本計画の中で新たに中古住宅市場の活性化に向けたスキームづくりを建築士会や宅地建物取引業協会、建設業協会の専門家とともに検討していきます。また、市民に信頼される良質な既存住宅流通市場の形成を図るため、既存住宅の建物状況調査（インスペクション）を活用し、良質な住宅の資産価値を反映した適正な価格で評価・流通させる仕組みを検討していきます。

参考資料

資料－1 住生活基本計画策定経過

本計画の策定にあたり、庁外有識者を中心とした「山口市住生活基本計画策定委員会」、および庁内関係各課からなる「山口市住生活基本計画庁内検討委員会」を設置し、各所管課との調整を図りながら検討を進めてきました。

また、山口市住生活基本計画市民意識調査、関連事業者へのヒアリング調査を実施し、さらに市民へのパブリックコメントを経て、「山口市住生活基本計画」をまとめてきました。

■住生活基本計画策定過程

会議・調査名称	開催日・実施日	議題・内容
市民意識調査	平成 29 年 3 月 8 日 調査票配布 平成 29 年 3 月 22 日 調査票回収締め切り	・「山口市住宅マスタープラン」を改定するため、20 歳以上の世帯主の世帯に住まいづくり、住環境に関する意向や将来の居留意向を把握し、計画を策定する上での基礎資料として活用する趣旨で実施しました。
事業者ヒアリング	平成 29 年 3 月 29 日～ 3 月 31 日	・民間賃貸住宅市場や住まいに関する各種サービスや福祉に関連するサービス等の状況を関連 4 団体からそれぞれの立場における意見を聴取しました。
第 1 回庁内検討委員会	平成 29 年 7 月 12 日	・住生活基本計画策定スケジュールについて ・住生活に係る現状等について ・住生活に係る課題
第 1 回策定委員会	平成 29 年 7 月 27 日	・住生活基本計画策定スケジュールについて ・住生活に係る現状等について ・住生活に係る課題について
第 2 回庁内検討委員会	平成 29 年 11 月 9 日	・計画の基本理念と住宅施策の基本目標 ・施策展開の方向 ・主な施策と具体的な取組み
第 2 回策定委員会	平成 29 年 11 月 16 日	・計画の基本理念と住宅施策の基本目標 ・施策展開の方向と主な施策
第 3 回庁内検討委員会	平成 29 年 12 月 20 日	○住生活基本計画（素案）について ・重点プロジェクト ・計画推進方策
第 3 回策定委員会	平成 30 年 1 月 12 日	○住生活基本計画（素案）について ・重点プロジェクト ・計画推進方策
パブリックコメント	平成 30 年 2 月 19 日～ 3 月 20 日	・住生活基本計画（素案）について、市のホームページ、市役所、各地区の支所等において公開し、意見を募集しました。

■各種委員会設置要綱

山口市住生活基本計画策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 本市の住生活の安定の確保及び向上に対応する施策の方向性を定める山口市住生活基本計画を策定するにあたり、広く有識者等の意見を計画に反映させるため、山口市住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 山口市住生活基本計画の検討及び作成に関すること
- (2) その他住宅施策の展開に関すること

(組織)

第3条 委員会は、委員11人以内で組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 公共的団体等から選出された者
- (3) 市民
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から山口市住生活基本計画の策定が完了するまでとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長各1名を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、または欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 4 会議は、公開とする。ただし、公開することが会議の運営に支障があると認めるときは、会議に諮って非公開とすることができる。

(庶務)

第7条 委員会に関する庶務は、都市建設部建築課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成29年7月1日から施行する。
- 2 この要綱による最初の委員会は、第6条1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

山口市住生活基本計画策定庁内検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 山口市住生活基本計画の策定に関し、必要な事項を協議・検討するため、山口市住生活基本計画策定庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について検討する。

- (1) 本市の住生活の現状分析や課題整理に関すること。
- (2) 住生活基本計画に関する基本的な方針に関すること。
- (3) その他計画策定に関する必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は都市建設部次長をもって充てる。

3 委員は、別表1に掲げる職にある者をもって充てる。

(職務)

第4条 委員長は、委員会を総括する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が必要に応じて招集し、委員長が議長となる。

2 委員長は、委員が会議を欠席する場合には、当該委員の代理者の出席を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市建設部建築課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年6月12日から施行する。

別表1

協働推進課長、定住促進課長、生活安全課長、社会課長、高齢福祉課長、障がい福祉課長、こども家庭課長、ふるさと産業振興課長、都市計画課長、交通政策課長、開発指導課長
--

■各種委員会名簿

(山口市住生活基本計画策定委員会 委員名簿)

	役 職	氏 名 (敬称略)
委員長	山口大学大学院 教授	内田 文雄
副委員長	山口県立大学社会福祉学部 教授	前田 哲男
委員	山口市自治会連合会	原田 澄夫
委員	山口市自治会連合会	岡本 宣幸
委員	山口市自治会連合会	板垣 幸男
委員	山口市自治会連合会	中野 進
委員	山口市自治会連合会	船本 敏夫
委員	一般社団法人山口県宅建協会山口支部 支部長	西村 俊爾
委員	山口市民生委員児童委員協議会 常任理事	米本 律子
委員	山口県建築士会山口支部	神徳 香子
委員	山口県土木建築部住宅課長	兼崎 浩佳

(山口市住生活基本計画策定庁内検討委員会 委員名簿)

	役 職	氏 名 (敬称略)
委員長	都市建設部次長	荒瀬 秀治
委員	協働推進課長	山崎 里恵
委員	定住促進課長	末田 一志
委員	生活安全課長	吉村 浩彦
委員	社会課長	藤井 英樹
委員	高齢福祉課長	鈴木 徹行
委員	障がい福祉課長	繁永 秀男
委員	こども家庭課長	今井 宏二
委員	ふるさと産業振興課長	眞砂 義明
委員	都市計画課長	清水 弘美
委員	交通政策課長	田中 佳子
委員	開発指導課長	鱸南 武司

資料－2 用語解説

あ行

空き家

国土交通省によると、1年間の使用実態がないものをいう。

空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法によると、「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及び敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)をいう。

空き家バンク(空家情報登録制度)

地域の空き家を有効活用するため、空き家物件をデータベース化し、その地域での居住や事業活動を希望する者などに、空き家情報を提供するシステム。

インスペクション

消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるよう、建築士が第三者的な立場から、また専門家の見地から住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、およその費用などを見極め、アドバイスをすること。

か行

活断層

将来地震を引き起こす可能性のある断層。

共同住宅

一つの建物に複数の世帯が暮らせる住居がある集合住宅のこと。つまり、マンションやアパートを意味する。

下水道認可区域・処理区域

認可区域とは下水道を設置しようとするときに、あらかじめ事業計画を定め、国・県の認可を受けた区域。処理区域とは下水道を整備する対象区域で、排水された汚水の処理を行う区域。

狭隘道路

幅員4m未満の道路で、建物を建築する場合には幅員を最低4m確保することを義務づけられている。

高層

高さによって建築物を区分する際の一区分で、低層1～2階、中層3～5階、高層6階以上とされている。

高齢化率

65歳以上人口が総人口に占める割合。

合計特殊出生率

人口統計上の指標で、一人の女性が出産可能とされる15歳から49歳までに産む子どもの数の平均。

コミュニティ

人々が助け合いの意識をもって共同生活を営む一定の地域、およびその人々の集団、地域社会。

さ行

最低居住面積水準

最低居住面積水準は、国の住生活基本計画で示される世帯人数に応じて、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水準。

単身者：25㎡以上

2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡以上

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者住まい法の基準により登録され、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。権利関係は賃貸借方式が一般的である。

自然動態

出生・死亡に伴う人口の動き。

社会動態

転入・転出に伴う人口の動き。

就業人口

職業に従事して、所得を得ている人口。

人口集中地区

人口密度が 4,000 人/k m²以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区。ただし、空港、港湾、工業地帯、公園など都市的傾向の強い基本単位区は人口密度が低くても人口集中地区に含まれる。

住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本理念、基本的施策、住生活基本計画、その他の基本となる事項を定め、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、住生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律。

住宅確保要配慮者

住宅の確保に特に配慮を要する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等のこと。

住宅瑕疵担保保険

新築住宅を供給する事業者には、住宅の引き渡しから 10 年間の瑕疵保証責任が義務づけられている。事業者が倒産した後に瑕疵が見つかった場合、消費者に少ない負担で補修ができるよう、補修等を行った事業者に保険金が支払われる制度。事業者が保険へ加入するにあたっては、住宅の工事中に検査が行われる。

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。

住宅ストックビジネス

既存住宅ストックの利活用や維持・管理から収益が生み出されるような業態。

住宅性能表示制度

平成 12 年施行の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で創設された制度で、新築住宅の品質を第三者が一定の基準で評価し、効果の評価書として交付し、住宅の性能を客観的に知るこ

とができる。制度の利用は義務付けられたものではなく、事業者または住宅取得者の任意による。2020 年には省エネ基準の義務化が行われる。

住宅セーフティネット

住宅政策においては、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が直接関与し、健康で文化的な生活を保障していくという意味。

新エネルギー住宅

太陽光発電などの再生可能なエネルギーを活用した住宅。

新耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築確認において適用される基準のこと。震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

人口動態

2 つの時点間の人口の変化のことで、人口の大きさを決定する要因である出生と死亡の両者の差を自然動態といい、転入と転出の差を社会動態という。

スプロール化

都市が周辺に無秩序に広がり、計画的な道路が形成されず、道路、上下水道、学校や病院等のインフラの整備も立ち後れ、居住環境が整わないまま虫食い状に宅地化が進む現象。

成果指標

施策評価に当たり、その施策によって市民が受ける効果を数値指標で表現し、目標値の達成度合いによって成果を客観的かつ公平に評価を行う手法。

た行

第一次・第二次・第三次産業

第一次産業は自然から直接資源を採集する産業で、農業・林業・水産業のこと。第二次産業は自然から採集した資源を加工し、高度な財を生産する産業で、加工業・製造業・建設業のこと。第三次産業は目に見えないサービスや情報など

の生産を行う産業で、金融、保険、卸売、小売、サービス業、情報産業のこと。

耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替え又は敷地の整備をすること。

耐震診断

地震に対する安全性を評価すること。

地域づくり協議会

自治会を中心として様々な団体が地域づくりに取り組む主体で、各地域交流センター等の中に事務局がある。

地価公示

適正な地価の形成を図るため、地価公示法により、都市計画区域等における標準地を選定して「正常な価格」を判定して公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるもの。

地区計画・建築協定

住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導する制度。地区計画は、土地・建物の所有者が生活道路、小公園の整備、建物の用途・高さ制限などのルールについて話し合っ決めて決める計画。建築協定は、土地所有者及び借地権者が自らの手で建築物に関するルールを定め、お互いに守り合っていくことを約束する協定。

長期優良住宅

国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで優しい暮らしへの転換を図るため、住宅を長期間にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物を抑制し、環境への負荷を軽減するとともに、建替えに係る費用の削減等を目的とした住宅。

都市インフラ

鉄道、道路、上下水道、ガス・電気、病院、治水施設などで、社会を下から支えて、経済活動等を円滑に効率よく行うための土台。

都市計画区域

都市計画制度上の都市の範囲で、自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全する必要のある区域。

都市公園

都市公園法に基づき、都市計画施設である公園又は緑地で、地方公共団体が設置するものや地方公共団体が都市計画区域において設置するもの。住民の利用に供する身近なものから広域的な利用に供するものまで、様々な規模、種類がある。

土砂災害警戒区域

土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害をおよぼすおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制を特に整備するとともに、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される区域。

な行

農業集落排水事業

農業用排水の水質の汚濁を防止し、農村地域の健全な水循環に資するとともに、農村の基礎的な生活環境の向上を図るため、農業集落におけるし尿、生活排水などの汚水等を処理する施設を整備する事業。

農地転用

農地を住宅用地や駐車場など農地以外のものに使用すること。

は行

ハザードマップ

一定の時間内に、ある地域に災害をもたらす自然現象が発生する確率を図にした災害予測図。住民が安全に避難できるよう被害の予想区域や程度、避難場所などが示されている。

バリアフリー

障がい者や高齢者等が社会生活をしていく上で、障壁(バリア)となるものを除去(フリー)するこ

と。物理的、社会的、制度的、心理的な障がい、情報面での障壁などのすべての障壁を除去するという考え方。

非線引き区域

市街化区域と市街化調整区域とに区分されていない都市計画区域で、市街化の圧力が弱く、土地に関する規制や開発許可の規制が緩い地域。

ま行

滅失住宅

老朽、その他の理由により除去された住宅、又は災害により失われた住宅。

や行

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要とされている住宅の面積に関する水準。

ユニバーサルデザイン

年齢・性別・障害・能力等に関わらず、すべての人が使いやすいように製品・建物・環境などをデザインすること。

用途地域

都市計画の地域地区のうち最も基礎的な制度で、住環境の保護と機能的な都市活動を確保するため、都市全体の土地利用の枠組みを定めるもの。住居、商業、工業などそれぞれの目的に応じて12種類ある。

ら行

流出人口

ある地域から他の地域へ通勤者又は通学者として流出する人口。

流入人口

他の地域からある地域へ通勤者又は通学者として流入する人口。

リフォーム

改装や増築のこと。間取りの変更や模様替えも含めていうこともある。

リノベーション

既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。

アルファベット

U J I ターン

Uターンとは地方から都市へ移住したあと、再び地方へ移住すること。Jターンとは地方から大規模な都市へ移住したあと、地方近くの中規模な都市へ移住すること。Iターンとは地方から都市へ、または都市から地方へ移住すること。