

第7章 重点プロジェクト

基本目標、基本施策を包括する2つの「重点プロジェクト」を設定しました。
また、重点プロジェクトの適切な進行管理のために、成果指標を設定し、プロジェクトを推進します。

1 住宅セーフティネットの充実

- 1) 民間賃貸住宅でのセーフティネット住宅*の供給促進
- 2) 市営住宅ストックの有効活用と適正管理

*新たな住宅セーフティネット制度(民間賃貸住宅でのセーフティネット)
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が、平成29年10月25日に創設されました。

2 良質な住宅ストックの供給と流通市場の活性化

2-1 住宅の性能と資産価値の向上促進

- 1) 住宅の長寿命化の促進
- 2) 既存住宅の耐震化の促進
- 3) 住宅性能表示の促進
- 4) 建物状況調査(インスペクション)の促進
- 5) 住宅の省エネ化の促進

2-2 急増する空き家の利活用、除却の促進

- 1) 空き家の利活用の促進
- 2) 空き家や中古住宅の流通促進の仕組みづくりの構築
- 3) 危険空き家の除却の促進

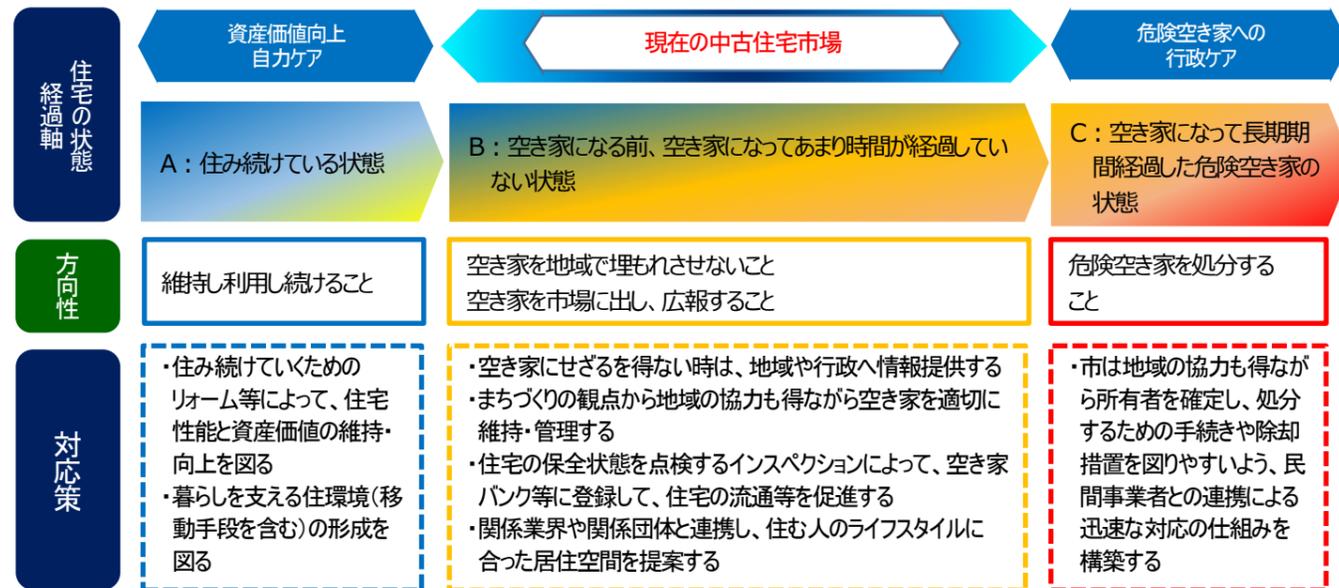
(関連する成果指標)

区分	成果指標	現状値	目標値
1	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 (H29年)	100件 (5年間)
	市営住宅長寿命化改修実績率	67.4%(H29年)	72.0%(H34年)
	市営住宅入居率	83.0%(H29年)	85.0%(H34年)
2-1	新築戸建住宅のうちの長期優良住宅の割合 ※1	56.5%(H29年)	60.0%(H34年)
	住宅の耐震化率 ※2	80.3%(H25年)	90.0%(H32年)
	住宅性能表示申請件数	新規取得予定 (H29年)	基準値取得後 設定予定 (H34年)
2-2	(仮称)やまぐち空き家バンクの登録件数	0件 (H29年)	10件 (H34年)
	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 (H29年)	200件 (10年間の累計)

※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

■「住宅ストック」と「空き家」の経過軸における市場の拡大イメージと対応策



第1章 住生活基本計画の位置づけ

1 計画策定の背景

平成20年8月に策定した「山口市住宅マスタープラン」の計画期間が満了することから、本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来等の状況を踏まえ、今後の住生活の安定の確保及び向上のため、今後10年の課題、それらに対応するための施策の方向性を明らかにすべく、新たな計画として「山口市住生活基本計画」を策定するものです。

2 計画の位置づけ

国の住生活基本計画に基づく山口県住生活基本計画との整合を図りつつ、住宅施策を効果的に展開していくため、山口市総合計画、山口市まち・ひと・しごと創生総合戦略、山口市都市計画マスタープラン、福祉施策、産業施策、環境施策等と十分に調整された計画とします。

3 計画期間

「山口市住生活基本計画」は、第二次山口市総合計画の計画期間と連動させ、平成30年度(2018年度)から平成39年度(2027年度)までの10年間の計画期間とします。

第2章 山口市の現状

1 人口・世帯の状況

- ・人口の推移は、平成27年10月現在197,422人で、その後は減少傾向となり、平成47年には177,000人台が予想されます。
- ・年齢3区分人口割合の推移は、14歳以下(年少人口)が、平成27年の13.4%から平成47年には11.5%へ2.1ポイント減、15歳以上64歳以下(生産年齢人口)が同様に59.4%から56.9%へ2.5ポイント減、65歳以上(老年人口)が同様に27.3%から31.5%へ4.2ポイント増が予想されます。
- ・総世帯数は、平成27年10月現在84,994世帯で、平成12年から平成27年において8,741世帯増加し、その間、世帯人員は2.6人/世帯から2.3人/世帯に減少しています。
- ・18歳未満の子どもがいる世帯は、平成12年～27年において20,095世帯から18,019世帯に減少しています。

2 住宅事情

- ・住宅の所有関係別世帯では持家世帯が多く、平成12年～27年において60%前後で推移しています。
- ・最近9年間の新設住宅数は、持家の着工数はほぼ横ばいで推移し、借家については、景気に左右されるものの、持家の建設より上回る場合が多くなっています。
- ・空き家戸数は、住宅・土地統計調査(平成25年10月)によると、住宅総数の15.6%を占める15,350戸であり、過去20年で約10,000戸増加しています。

3 地域別事情

- ・平成27年以降の20年間の人口増減予測は市内全域で減少し、北部中山間、南部地域の順に減少が大きいです。
- ・上記期間の年少人口(14歳以下)の増減は全地域で減少し、中部、南部、北部、小郡地域の順に減少が大きいです。
- ・平成12年～27年における世帯数の増減は、全地域で増加する中、北部中山間地域のみ減少しています。
- ・平成27年の18歳未満の子育て世帯数比率は、北部中山間地域については12%台と低いものの他の地域は概ね20%台です。
- ・平成12年～27年における住宅の所有関係別世帯比では、北部中山間地域及び南部地域のみ持家世帯の割合が90%前後と高くなっています。

■地域特性区分表(▲:減少)

区分	人口増減率%	年少人口増減率%	世帯数増減率%	18歳未満の子育て世帯数比率%	持家世帯比率%
	H27~H47	H27~H47	H12~H27	H27	H12~H27
全市	▲10.0	▲21.6	11.4	21.3	59.3→60.8
中部地域	▲11.2	▲30.6	4.1	21.0	49.5→54.2
中部周辺地域	▲2.8	▲14.2	18.2	22.1	49.8→52.2
小郡地域	▲5.1	▲27.8	26.2	23.0	54.1→53.5
南部地域	▲20.7	▲29.0	6.0	21.5	90.3→87.2
北部中山間地域	▲35.2	▲28.4	▲15.8	12.4	92.6→93.4

第3章 市民意識

1 定住志向

- ・現在の住まいに「ずっと住み続ける」と「当面住み続ける」を合わせると意向は75.9%です。
- ・住環境に関する満足度では、「景観・まちの雰囲気」「通勤や買物などの利便性」「治安」満足度が高い反面、「公共交通の環境」「地震や水害など災害対策」への満足度が低い状況です。
- ・住宅に関する満足度では、全体的に「住宅の広さ・部屋の数・間取り」「日当たり・通風」「台所・浴室等の設備」で満足度が高い反面、「省エネ性能」「バリアフリー設備」への満足度が低い状況です。

2 安全・安心居住志向

- ・地震対策として、耐震診断を受けたい意向は強いものの、耐震改修の工事費が大きな負担となっています。
- ・子育てしやすい環境として、「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」「保育施設などの子育て支援施設の整備充実」「子育て世帯の住宅費負担の軽減」を重視しています。

3 既存住宅への活用志向

- ・中古住宅の購入に興味がない人が76.7%を占めています。
- ・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%です。
- ・空き家になった時、「除却時の費用補助制度」や「家財等処分時の費用補助制度」と費用面での支援が望まれます。

第4章 住生活に関する課題

■住生活にかかる課題と要因

区分	住生活に関する課題	要因
・全市	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。 ・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。 ・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	・住宅確保要配慮者の住宅確保が難しい。 ・公営住宅の供給拡大は望めない。
・中部 ・中部周辺 ・小郡	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。
	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。
・南部 ・北部中山間	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。
	⑪空き家対策、定住支援によるコミュニティ機能の維持	・地域人口の減少により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

1 基本理念

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“理念”を引き続き継承するとともに、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ます。

基本理念 : ひと・すまい・まちが支えあう住生活の創造

サブテーマ : ～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～

2 基本目標

	住む人の視点	住まいの視点	産業の視点	まちの視点
基本目標	1 誰もが安心して暮らせる住生活の実現	2 将来世代に継承できる質の高い住宅ストックの形成	3 新たな住宅循環システムを創出する住宅市場の育成	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

第6章 施策展開の方向

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。

	基本施策	主な施策
基本目標1	1 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	1 子育て世帯の住宅取得、住み替えの支援 2 子育てしやすい住環境の形成、地域活力の維持
	2 高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住生活の実現	1 高齢者等の住まいのバリアフリー化の促進 2 高齢者等が安心して生活できる環境整備 3 高齢者等が入居できる賃貸住宅の確保
	3 民間との協働による住宅セーフティネットの充実	1 民間住宅でのセーフティネット住宅の供給促進 2 公営住宅ストックの有効活用と適正管理
基本目標2	4 住宅の性能と資産価値の向上促進	1 住宅の長寿命化の促進 2 既存住宅の耐震化の促進 3 住宅の省エネ化の促進 4 住宅性能表示の促進
	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	1 住宅のバリアフリー化の普及促進 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
	6 急増する空き家対策の推進	1 空き家の利活用の促進 2 危険空き家の除却の促進
基本目標3	7 住宅ストックビジネスへの建設業者等の参入促進	1 住宅リフォームの促進 2 地場産材の活用
	8 住宅ストック活用型市場の活性化支援	1 既存住宅の流通の仕組みづくりの促進
基本目標4	9 都市拠点・地域拠点での土地の有効活用、住環境の整備	1 拠点居住の推進 2 住環境の整備 3 日常の移動手段の確保
	10 適切な住環境形成のための基盤整備の誘導	1 良好な住環境形成のための民間開発の誘導
	11 防災・防犯対策の推進、向上	1 地域条件等に応じた防災対策の普及 2 地域防災力、防犯力の向上
	12 住民主体のまちづくり活動支援	1 住民によるまちづくりの支援
	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	1 農山漁村の集落機能の維持