

③ 地域施策の展開にあたっての成果目標

前項において取り組む施策の成果として、以下の指標を設定します。

| 指標1 | 単位 | 現状値 (平成19年度) | 目標値 (平成29年度) |
|--------------------------|----|--------------|--------------|
| 現在の住まいに引き続きたいと思う市民の割合 | % | 85.4 | 90.0 |
| | | | |
| 指標2 | 単位 | 現状値 (平成19年度) | 目標値 (平成29年度) |
| 災害の面で安全に暮らせると思う市民の割合 | % | 53.2 | 72.5 |
| | | | |
| 指標3 | 単位 | 現状値 (平成19年度) | 目標値 (平成29年度) |
| 生活環境の充実について満足であると思う市民の割合 | % | 71.9 | 79.0 |
| | | | |

(5) 北部地域の住まい像

「自然と共生し、地域で助け合い住み続けられる生活」の創造

① 地域づくりの基本方向

過疎・高齢化の進行する中で、新たな居住者と高齢世帯等が助け合い、地域での最低限の生活が維持でき、自然の中でスローライフを体感できる生活の場を形成します。

<施策の方針>

1) 自然と共生した集落環境の形成

北部地域には、山間部の豊かな自然に囲まれた集落環境・景観があり、これらは次世代に受け継いでいく大切な地域資源であることから、乱開発による集落環境の荒廃が起きないように、集落の環境及び景観について保全を図ります。

2) 集落コミュニティの維持

北部地域、特に徳地の集落においては、高齢化・過疎化が進行し集落機能の維持が困難になってきており、安心して居住できる環境を形成するとともに、新たな居住者等による集落コミュニティの維持に努めます。

3) スローライフの実現

集落機能の維持の活力の一環として、新規居住者の増加と併せて、都市農村交流による地域を支える都市住民を呼び込み、都市と農村の協力関係づくりを目指します。

② 地域施策の展開と取組み

施策の方針ごとに展開する地域施策と具体的な取組みを以下のように進めます。

1) 自然と共生した集落環境の形成

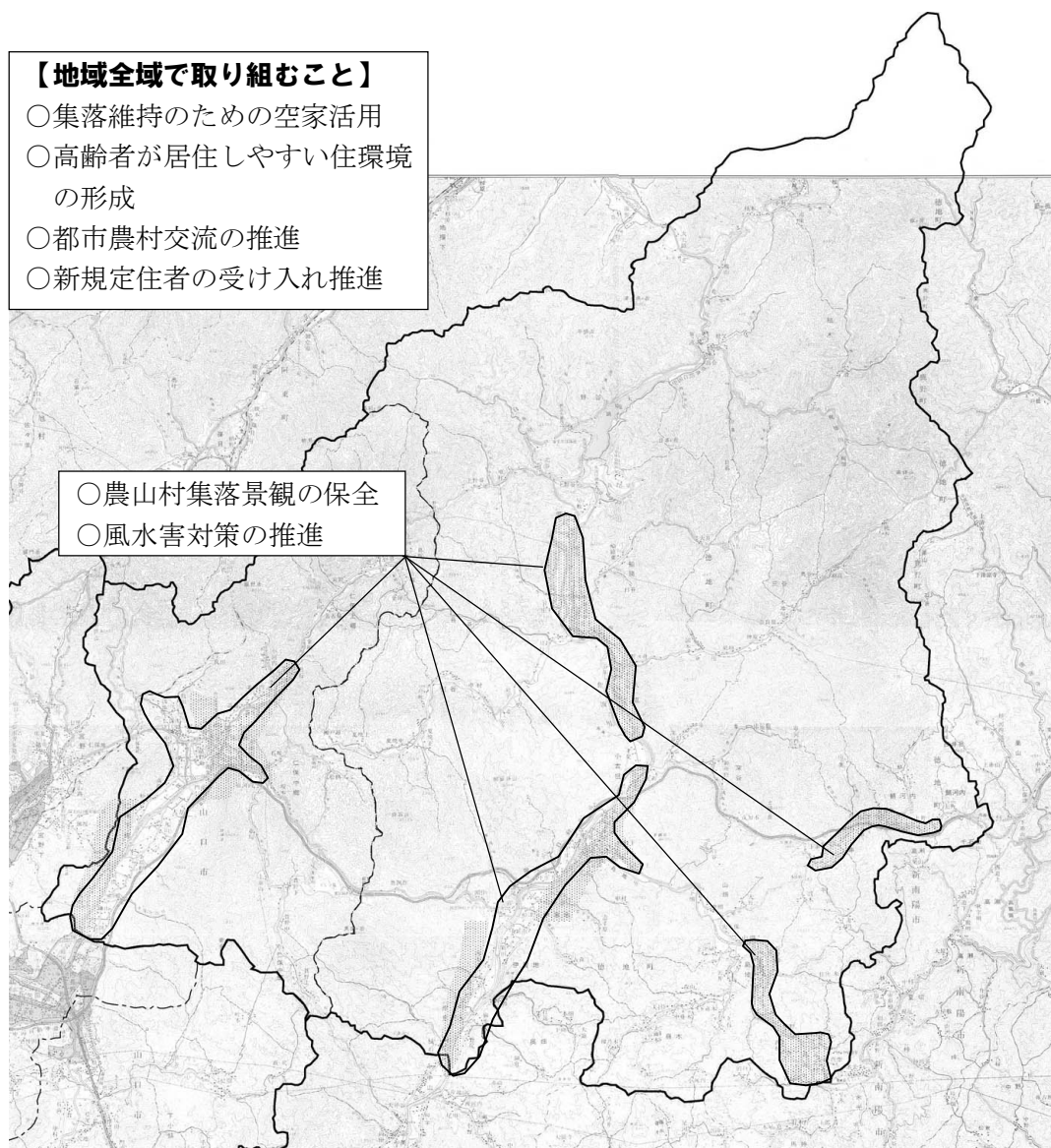
| 地域の施策 | 具体的な取組み |
|-------------|--------------------------|
| ○農山村集落景観の保全 | ・空家修繕の推進 ・地区計画・建築協定導入 |

2) 集落コミュニティの維持

| 地域の施策 | 具体的な取組み |
|-------------------|---|
| ○風水害対策の推進 | ・宅地整備基準の作成・普及 ・河川事業等の推進 |
| ○集落維持のための空家活用 | ・U J I ターン・二地域居住等の推進 ・空家バンクの拡充 |
| ○高齢者が居住しやすい住環境の形成 | ・住宅のバリアフリー化の促進 ・ボランティア等による住宅の維持管理支援の推進（住まいサポート隊） |

3) スローライフの実現

| 地域の施策 | 具体的な取組み |
|---------------|---|
| ○都市農村交流の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・グリーンツーリズムの推進 ・二地域居住等の受け入れ体制づくり ・地域のホスピタリティ*の向上 |
| ○新規定住者の受け入れ推進 | <ul style="list-style-type: none"> ・遊休農地を活用した農地付き住宅の提供 ・新規転入者への定住推進施策の充実 |



③ 地域施策の展開にあたっての成果目標

前項において取り組む施策の成果として、以下の指標を設定します。

| 指標1 | 単位 | 現状値（平成19年度） | 目標値（平成29年度） |
|---|----|-------------|-------------|
| 現在の住まいに住み続けたいと思う市民の割合 | % | 83.0 | 90.0 |
| 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2 | 単位 | 現状値（平成19年度） | 目標値（平成29年度） |
| 災害の面で安全に暮らせると思う市民の割合 | % | 53.0 | 72.5 |
| 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3 | 単位 | 現状値（平成19年度） | 目標値（平成29年度） |
| 生活環境の充実について満足であると思う市民の割合 | % | 63.7 | 70.0 |
| 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） | | | |

4章 重点アクションプラン

4章 重点アクションプラン

1 施策の位置付けと重点的な取組み

個別施策の展開において、特に本市で重点的に進める施策について、「住宅政策課題として重要なこと」「旧計画との関連性が高いこと」「市民活動に密接なこと」の視点により抽出し、実現に向けた重点施策として、その具体的な取組みをアクションプランとして位置づけます。

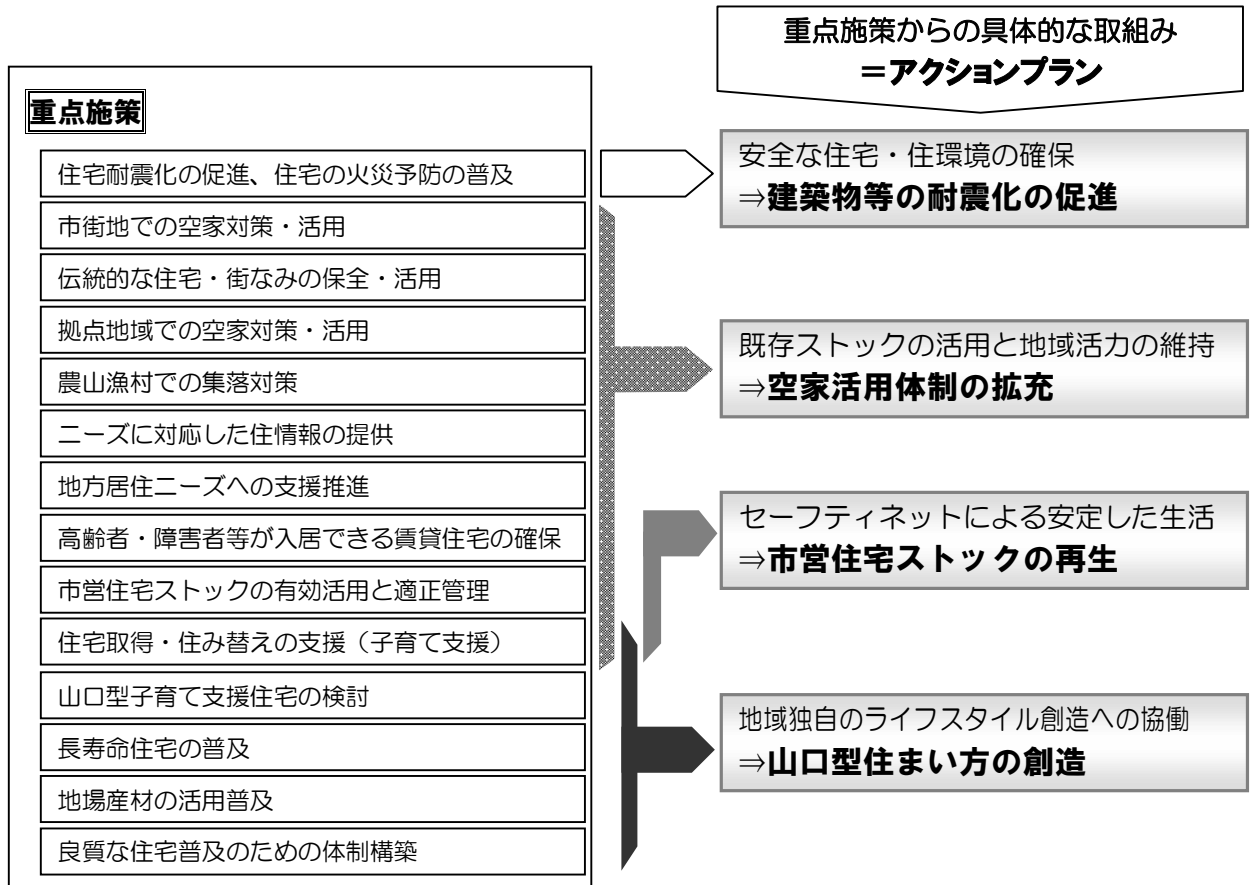
(1) 施策の位置づけ

| 基本方針 | 主な施策メニュー | 政策課題 | 旧計画の関連 | 市民活動 | 重点施策 |
|--------------------------|--------------------------------|------|--------|------|------|
| ① 安全性が確保された住生活の実現 | 安全な住宅の普及促進 | | | | |
| | 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 | | | | |
| | 安全な住環境の形成 | | | | |
| | 1) 風水害対策 | ● | | ● | |
| ② 誰もが安心できる住生活の創造 | 2) 狭隘道路の改善 | ● | | | |
| | 3) 地域防災力の向上 | ● | | ● | |
| | 高齢者・障害者が安心して暮らせる居住環境づくり | | | | |
| | 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 | ● | ● | ◎ | ★ |
| | 子育てしやすい居住環境づくり | | | | |
| | 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 | ● | | ● | | |
| ③ 住み良い居住空間を実現する住生活の創造 | 市営住宅の有効活用によるセーフティネットの充実 | | | | |
| | 1) 市営住宅ストックの有効活用と適正管理 | ◎ | ● | — | ★ |
| ④ 多様な地域性を活かした住生活の創造 | 良質な住宅の供給 | | | | |
| | 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 | ● | ● | ● | ★ |
| | 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 | ● | ● | ◎ | ★ | |
| ⑤ ニーズにあった住生活の創造 | 中心市街地での良質な居住環境の創出 | | | | |
| | 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 | ● | ● | | |
| | 地域での多様な居住環境の形成 | | | | |
| | 1) 地域拠点での空家対策・活用 | ◎ | ● | ● | ★ |
| | 2) 農山漁村での集落対策 | ● | ● | ◎ | ★ |
| | 3) 良好な住環境形成のための民間開発誘導 | ● | ● | | |
| | 4) 住環境の整備 | ● | ● | | |
| 5) 地域ごとの良好な景観の創出 | | | | | |
| ⑤ ニーズにあった住生活の創造 | 定住ニーズに応える体制・人づくり | | | | |
| | 1) ニーズに対応した住情報の提供 | ● | ● | ● | ★ |
| | 2) 住まい・まちづくり教育の推進 | ● | ● | | |
| | 3) 民間住宅市場の活性化 | | | | |
| ⑤ ニーズにあった住生活の創造 | 新たな居住者への支援体制づくり | | | | |
| | 1) 地方居住ニーズへの支援推進 | ● | ● | ● | ★ |

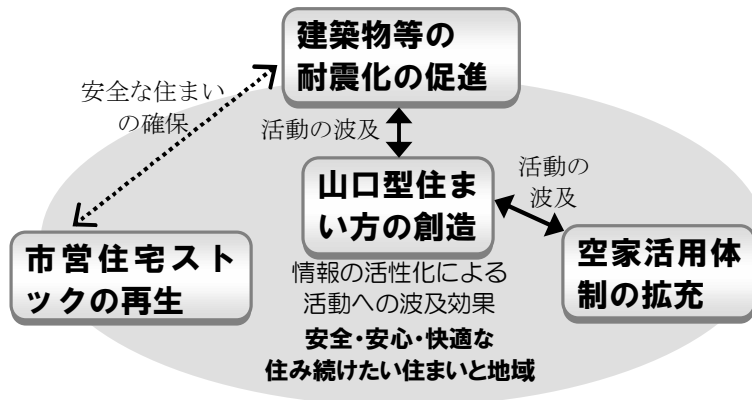
※「◎」は特に重要な住宅政策課題・取組み

(2) 重点的な取組みの位置づけ

個別施策より、重点施策として位置づける 14 の施策において、「安全な住宅・住環境の確保」「既存ストックの活用と地域活力の維持」「選択肢拡大のための情報提供」「セーフティネットによる安定した生活」「地域独自のライフスタイル創造への協働」の実現に向け、横断的に連携して取り組む事項を4つのアクションプランとして、以下のように位置づけます。



< 4つのアクションプランの関係性 >



2 重点的な取組み

(1) 建築物等の耐震化の促進

南海・東南海地震など、大規模な地震の発生に備えて、全国的に耐震改修促進計画の策定が進められ、建築物の耐震化を促進しています。

本市においても、耐震改修が求められており、市民の意識は高くはなっているものの、実際に耐震診断・耐震改修を行った方は少なく、住宅の耐震化も進んでいません。

そこで、耐震改修促進計画を策定し、以下に示す取組みを重点的に実施していきます。

具体的な取組み

- 1) 木造一戸建住宅の耐震診断・耐震改修補助制度の活用促進
- 2) 住宅耐震化に関する情報提供の推進
- 3) ブロック塀倒壊対策の推進
- 4) 相談体制等の充実

1) 木造一戸建住宅の耐震診断・耐震改修補助制度の活用促進

本市では、現在「木造一戸建住宅の耐震診断・耐震改修補助制度」により昭和56年以前に建設された木造一戸建住宅の耐震化を進めていますが、制度に対する市民の認識が低く、制度の活用が少ないことから、多様な情報媒体を利用して情報発信を行うとともに、説明会や耐震に関する講習会等のイベントと連携し、制度の活用を促進します。

2) 住宅耐震化に関する情報提供の推進

住宅の耐震化を促進するため、耐震診断問診票や、市の「木造一戸建住宅の耐震診断・耐震改修補助制度」の制度概要や募集情報、耐震改修による固定資産税の優遇措置、「山口県木造住宅耐震診断・耐震改修技術者名簿」や「やまぐち住宅リフォーム事業者登録制度」の事業者情報など、住宅の耐震化に関する情報について、市ホームページや市広報、住宅相談窓口や各支所等への資料提供などにより、情報提供を進めます。

3) ブロック塀倒壊対策の推進

住宅の耐震化と併せて、ブロック塀の倒壊被害を低減させるため、ブロック塀の安全対策についての周知や、「山口市みどりの生活通り推進事業」による支援を行うなどして、危険防止対策を行います。

また、ブロック塀の代わりに生垣等を設置するなど、住宅緑化と併せたブロック塀の撤去を推進します。

<山口市みどりの生活通り推進事業>

| 対象等 | 補助額等 |
|---------------------------------|-----------------------------|
| 2項道路に面したブロック塀の撤去 (国・県・市道を除く) | 工事費1/3かつ10万円を上限に補助する。 |
| 通学路の道路に面して5メートル以上の生垣設置 | 1メートル当り3,500円かつ5万円を上限に補助する。 |

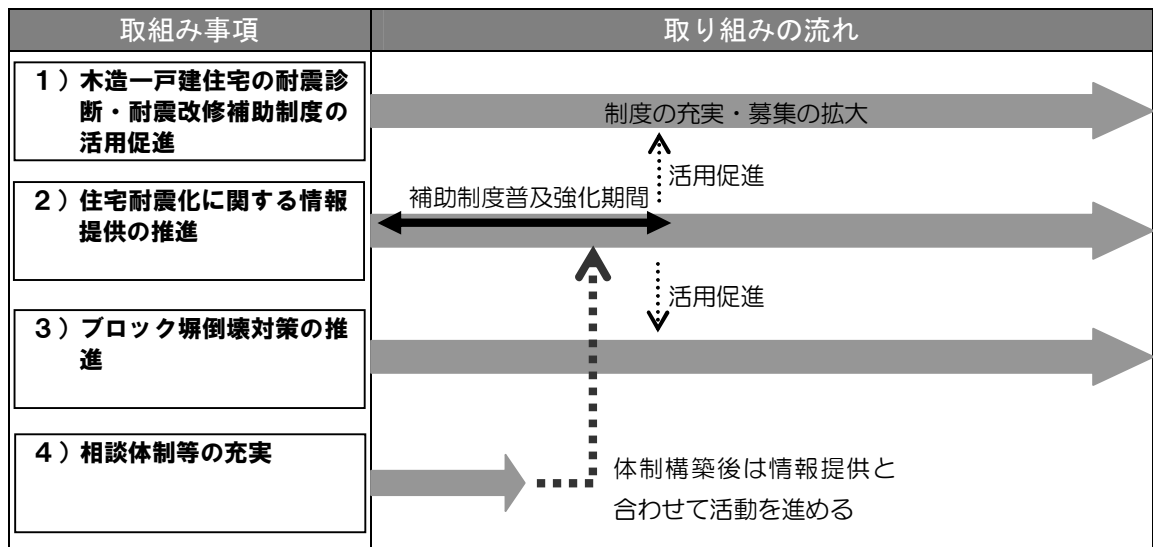
4) 相談体制等の充実

住宅の耐震化について市民の相談に適切に対応できるよう、住宅相談窓口である開発指導課が他部局との情報交換による連携を図り、総合的に市民の住宅耐震化に関する相談に対応する体制づくりを行います。

また、各地域において、住宅耐震相談会や学習会を開催し、市民が相談しやすい場の提供を進めます。

◆ 各取組みの進め方について

住宅耐震化に向けた取組みは以下のような進め方により推進します。



(2) 空家活用体制の拡充

本市においては中心市街地内の空家の活用として、山口まちづくりセンターの運営の空家バンクにおいて、空家の登録・紹介を行ってきていますが、近年、各地域の地域拠点の市街地等においても空家が増加しており、これらの有効活用と地域での街なか居住を推進するため、現在の空家バンクの取り扱いの対象範囲を各地域の拠点市街地内の物件まで拡大して対応できるように、体制の見直しを図ります。

また、合わせて持家を有する高齢者の住み替えによる街なか居住を推進するため、住み替え支援体制づくりやリフォームに関する支援、空家活用の事例等の情報提供などにより、空家活用体制の拡充を図ります。

具体的な取組み

- 1) 空家実態の把握
- 2) 空家バンクの拡充
- 3) 空家リフォーム支援の強化
- 4) 高齢者とファミリー世帯の住み替え支援体制の構築
- 5) 空家活用事例集の作成と周知

1) 空家実態の把握

本市の各地域の拠点となる既成市街地においては、空家があるものの、実態としての空家や未利用地の状況が把握できていないことから、山口まちづくりセンター等のまちづくり活動団体と連携して既成市街地等での空家調査を行います。

2) 空家バンクの拡充

現在の空家バンクの対応範囲を、各地域の拠点となっている市街地等に拡大し、対象物件の増加を図ります。なお、物件については、市街地内の住宅だけでなく、市内の農山村部の農家住宅や、漁村集落の住宅などにも対応できるように、体制や対象基準等の見直しによる、機能の拡充を図ります。

3) 空家リフォーム支援の強化

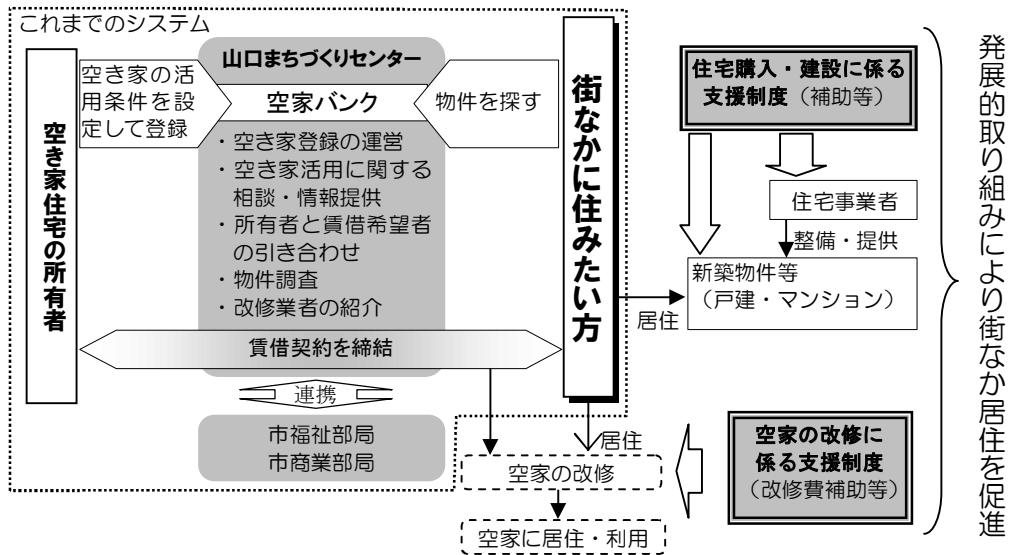
空家を活用する際に、問題となるのが居住・活用するための改修です。現在、空家バンクについては、改修にかかる費用は利用者若しくは所有者が負担し、それら費用に係る支援はない状態です。

そこで、空家リフォームに関する助成等の支援制度の設置を図ります。

<参考：現在ある空家改修（商業者）にかかる支援「匠のまち創造支援事業補助金制度」>

| | | |
|--------|--|--|
| 指定要件 | 大内文化特定地域内ですでに事業を開始しているか、1年以上事業実績のある下記の事業者 1. 大内塗・萩焼・ういろうを取り扱う事業者（製造する者、又は主に販売する者） 2. 大内文化特定地域内の活性化に資する業者 | |
| 補助対象経費 | (1) 設備整備等補助 ・設備購入費、設備設置費、設備改修費、その他設備設置にかかる経費 ・ただし、事業の用に供さない部分を含む場合は、業務の用に供す部分の割合を補助対象とする。 | (2) 家賃補助 ・賃貸契約で定められた家賃額 ・ただし、入居に伴う費用等は除く（敷金等） ・指定を受けた後に支払い期日が到来する家賃のみ（遡って支払われた家賃は対象外） |
| 補助金額 | ・指定要件1.については、支出した経費の合計で2分の1以内 ・指定要件2.については、支出した経費の合計で3分の1以内 ・ただし、上限200万円 | ・1ヶ月あたり2分の1以内 ・ただし、1ヶ月上限10万円 |
| 交付回数 | 1回限り | 1回限り（最長6ヶ月以内） |
| 申請期間 | 経費を支出して30日以内 | 賃貸借契約後6ヶ月以内 |

<空家バンクの発展イメージ（再掲）>



<街なか居住の支援制度事例>

| 対象 | 事業名 | 内容 | 助成金の概要 | | |
|---------|------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|
| | | | 対象 | 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 | |

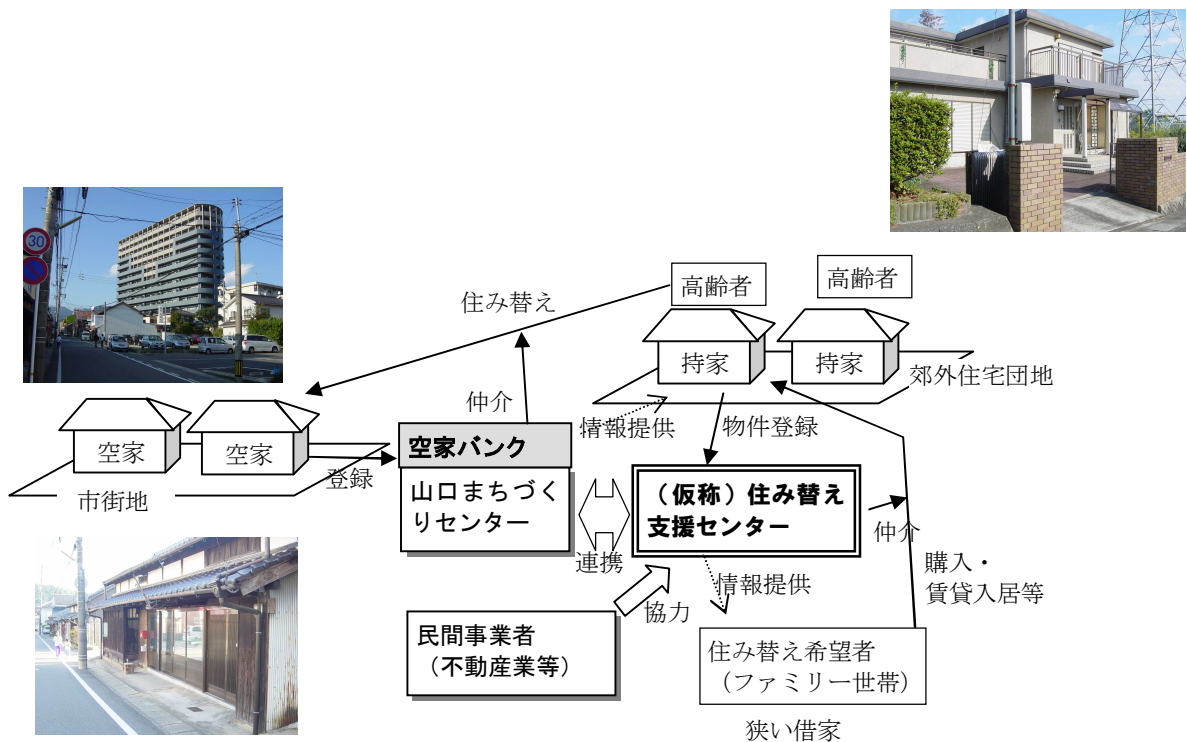
※他市の事例を参考に掲載しています。

4) 高齢者とファミリー世帯の住み替え支援体制の構築

市内には、大量の戸建住宅が立地しており、将来的に居住者の高齢化による空家の大量発生が懸念されることから、市街地への高齢者の街なか居住とファミリー世帯の住宅取得とが連動した住み替えシステムを構築させるための体制づくりを、民間事業者や市民団体等と連携して行っています。

なお、住み替え支援の中心となる（仮称）住み替え支援センターを、個人・市民・行政・事業者が連携して設置を進めます。

<空家バンクと連携した住み替えシステムの体制案>



<住み替えシステムの体制の役割案>

| 主 体 | 役 割 |
|-----------------|--|
| (仮称) 住み替え支援センター | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者住宅の相談・登録、物件情報提供（空家、高齢者住宅） ・ 登録民間事業者の紹介 |
| 空家バンク | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家の登録、物件情報提供（空家）…住み替え支援センターに情報提供 |
| 民間事業者（不動産業等） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家や高齢者住宅の購入・賃貸に関する契約仲介等 ※ 仲介協力事業者として住み替え支援センターに登録 |

5) 空家活用事例集の作成と周知

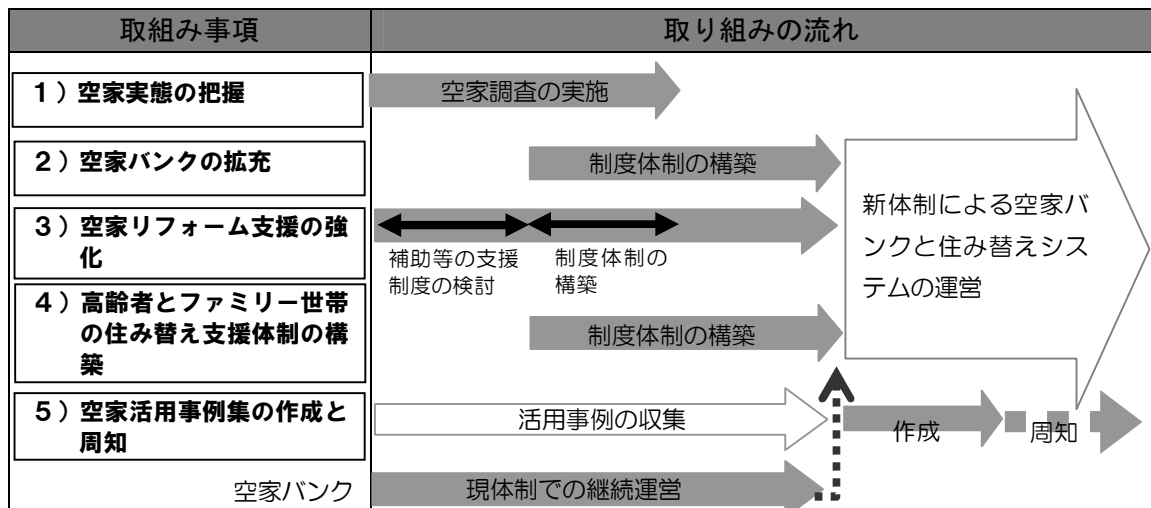
空家の活用を活性化するため、市内での空家を活用した住宅の改修事例や、店舗等への活用事例などについての情報を掲載した「空家活用事例集」を作成し、市民や市外からの定住希望者にホームページやリーフレット等により周知し、空家の活用を促進します。

< 民家（空き家）をリフォームして賃貸住宅として再生した例（山口市） >



◆ 各取組みの進め方について

空家活用体制の拡充に向けた取組みは以下のような進め方により推進します。



(3) 市営住宅ストックの再生

本市においては、合併により市営住宅の戸数が増加し、老朽化した住戸が多くありますが、市の財政事情等を考慮すると、全ての老朽化した住宅への対応は困難となっています。

しかし、新耐震基準に適合しない住宅や耐用年数を経過する住宅については、居住者の安全性の確保の観点から、早急な対応が必要となっています。

そのため、民間活力の導入を図りながら、財政事情を考慮した計画的な老朽住宅の更新や集約統合を図り、良質な住戸の供給を図ります。

具体的な取組み

- 1) 計画的な建替え・集約による老朽住宅の解消
- 2) 借上型公営住宅等を活用したストックの更新
- 3) 既存ストックのバリアフリー化の推進

1) 計画的な建替え・集約による老朽住宅の解消

本市においては、昭和 20 年代から 40 年代にかけて建設した住戸が多く供給しており、耐用年限の経過とともに、ストックの更新を図っていく必要があることから、現地での建替えが可能な団地に関しては建替えを行い、現地での建替えが困難な場合は、集約統合や民間活用による供給等により老朽住宅の解消を図ります。

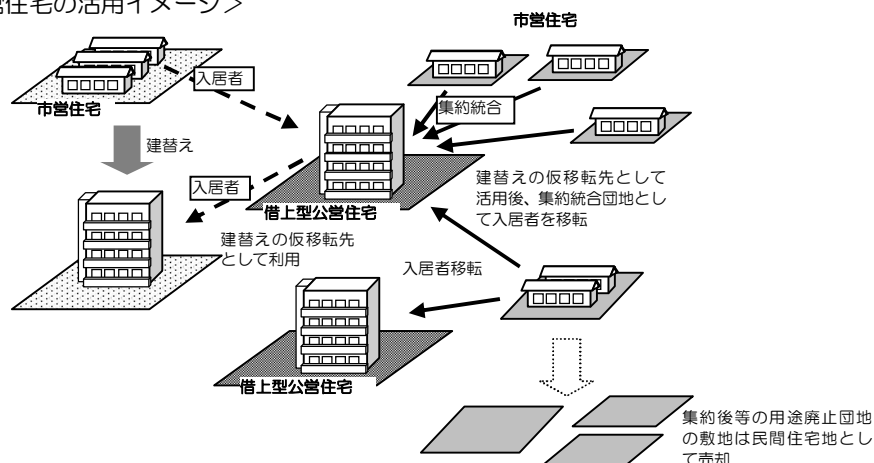
なお、建替えにあたっては、市の財政状況を踏まえた 10 年間の事業量を決定するとともに、新規供給として、特定公共賃貸住宅、借上型公営住宅の整備を推進します。

2) 借上型公営住宅等を活用したストックの更新

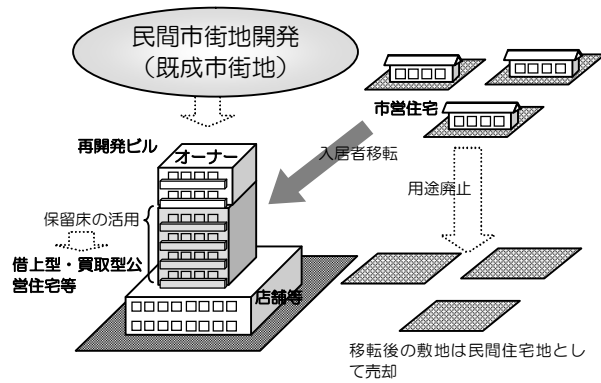
既存ストックの建替えを進めるにあたっては、現地での敷地確保が困難であったり、建替えに係る居住者の仮移転先の確保が困難であるなどから、市街地内での借上型公営住宅の新規導入を図り、非現地建替え先としての活用や入居者の仮移転先、小規模老朽団地の集約統合先としての活用を図ります。

また、既成市街地においては、市街地再開発事業等と連携した借上型、買取型の公営住宅の供給などについても導入を検討していきます。

<借上型公営住宅の活用イメージ>



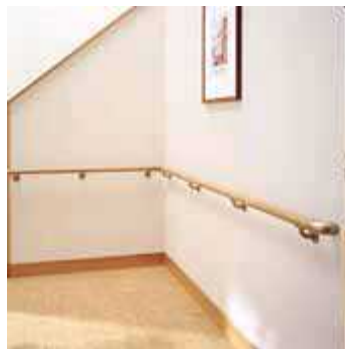
<市街地再開発事業による活用イメージ>



3) 既存ストックのバリアフリー化の推進

建替え等を行わない住宅ストックについては、必要な住棟では外壁改修や合併浄化槽等の設置を行うとともに、高齢化の進行に対応して、手摺設置や段差解消など住宅のバリアフリー化を推進します。

<バリアフリー改修例>



手摺の設置



段差解消

◆ 各取組みの進め方について

市営住宅ストックの再生に向けた取組みは以下のような進め方により推進します。

| 取組み事項 | 取り組みの流れ |
|-------------------------|---------|
| 1) 計画的な建替え・集約による老朽住宅の解消 | |
| 2) 借上型公営住宅等を活用したストックの更新 | |
| 3) 既存ストックのバリアフリー化の推進 | |
| 適切な運営・管理 | |

(4) 山口型住まい方の創造

本市での地域に根付いた暮らしにおいて、安全で良質な住宅の普及や、地域特有の歴史・文化を受け継いだ住まい等の継承などが重要となるとともに、地域の風土にあった生活や地域コミュニティのあり方など、「住」を取り巻く地域の様々な事象を包括した「住まい方」を、各地域の特性にあった山口らしさを創出することが、住みたい住まい・まちに繋がります。

そのため、市民や市内事業者、各種活動団体、行政等が協働して、「山口らしい住まい方」について考え、その実現に向けた様々な取り組みを進めることができる実行的な体制を構築するとともに、具体的な「山口らしさ」について研究し、普及していく活動を推進していくことで、本地独自の住まい方の創造を目指します。

合わせて、これらの活動を支援するとともに、市民の住宅・住生活の情報ニーズに応えるため、行政からの総合的な情報発信体制を構築し、市民等が気軽に住情報を取得できる環境を目指します。

具体的な取り組み

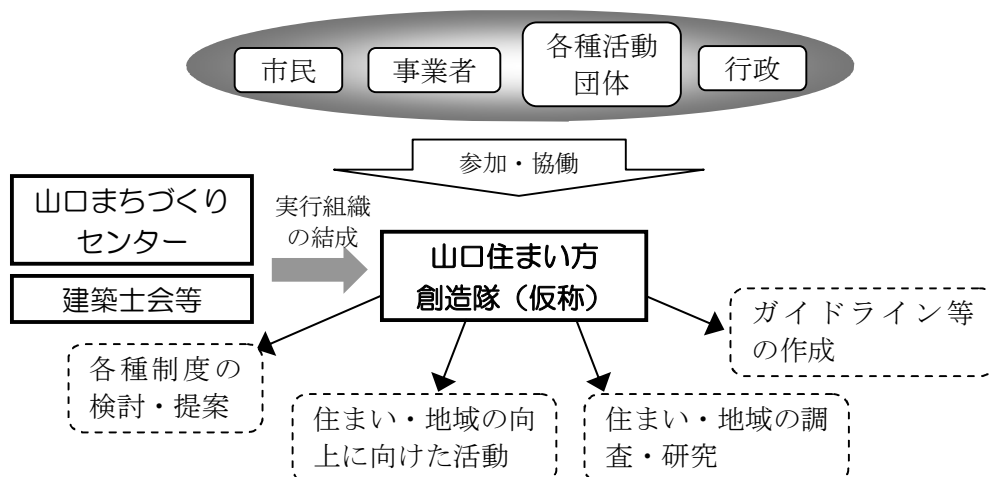
- 1) 山口住まい方創造隊（仮称）の構築
- 2) 山口型住まい方ガイドラインの研究・作成
- 3) 市民・事業者等が一体となった活動の推進
- 4) 住宅情報専用ホームページの開設

1) 山口住まい方創造隊（仮称）の構築

本市の特性を活かした「住まい方」を創造するため、市民や事業者、各種活動団体行政が連携・協働した、「山口住まい方創造隊（仮称）」実行的な活動を進めることができる体制の構築を図ります。

なお、実行組織の結成にあたっては、山口まちづくりセンターから、核となる人材等の参加を図るとともに、市民や事業者、各種活動団体、行政からの参加や協働により活動を進めます。

<山口住まい方創造隊（仮称）の体制イメージ>



2) 山口型住まい方ガイドラインの研究・作成

良質で快適な住宅や、本市の地域特性に即した住まい方を、市民等に普及していくため、子育て支援住宅や長寿命の住宅、環境共生住宅等の山口市独自のライフスタイルに即したモデル的な住宅や、地域での住まい方について、各種の調査や検討会、市民ワークショップを行い、山口市独自の住まい方ガイドラインの研究及び作成を行います。

なお、これらの活動、研究等については、「山口住まい方創造隊（仮称）」が中心となって、市民や事業者、行政等と連携して行います。

<住まい方ガイドラインにおいて検討される事項（例）>

- ・子育て支援モデル住宅・体制
 - ・地域居住モデル（コミュニティ等）
 - ・環境共生モデル住宅
 - ・省エネルギーモデル住宅
 - ・地場産材活用モデル住宅
- 等

3) 市民・事業者等が一体となった活動の推進

本市における地域の生活を向上していくため、住宅づくりだけでなく、住まいを取り巻く環境、市民やコミュニティ等を包括した様々な活動について、市民や事業者等が一体となり、「山口住まい方創造隊（仮称）」での活動を中心に総合的な取組みを推進します。

具体的には、住まい方ガイドラインの作成・普及、住まいづくり等の講座開催、住まい方に係るイベントの開催、モデル住宅等の普及に係る事業者体制づくり、事業者育成のためモデルコンペの開催、学校と連携した住教育の推進等に取組みます。

4) 住宅情報専用ホームページの開設

本市の市ホームページサイト内に設置されている様々な住生活の情報を住情報総合サイトとして、住宅情報専用の総合ホームページの開設を行います。

なお、掲載情報については、山口まちづくりセンターや宅地建物取引業協会、建築士会等と連携した情報発信を図ります。

掲載情報例

- ・UJIターン住宅情報
 - ・地域コミュニティの情報
 - ・宅地・住宅取得支援制度の紹介
 - ・シックハウス最新情報
 - ・住宅耐震情報（耐震診断・耐震改修支援制度情報等）
 - ・建築基準法の最新情報等
 - ・住宅関連イベント情報
 - ・空家バンク情報
 - ・市内活動団体等とのリンクコーナー
 - ・バリアフリー住宅関連最新情報
 - ・住宅性能表示制度情報
 - ・建築確認申請等
 - ・市営住宅の募集情報
- など

◆ 各取組みの進め方について

山口らしい住まい方創造に向けた取組みは以下のような進め方により推進します。

