

佐賀市住宅マスタープラン 【概要版】

令和8年3月

佐賀市

背景・目的

国は平成18年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を図ることを目的として、今後の住宅政策の基本となる「住生活基本法」を制定しました。これに伴い、国の政策は、公営、公庫、公団住宅の建設事業量の確保から住生活の安定の確保及び向上の促進のための施策へ転換されてきました。

また、三位一体改革による補助金の削減や投資的経費の削減など、国、地方とも財政が逼迫していく中で、本市では、「住生活基本法」の理念に沿った計画として、民間活用の具体策を明らかにし施策の重点化を図るとともに、合併市町村の地域特性を反映させるため、平成20年3月に「佐賀市住宅マスタープラン」を策定しました。その後、社会情勢の変化を反映させる再検討を行い、平成28年3月に改定を行いました。

さらにその後の動向として、国や県において計画の見直しにより令和3年3月に「住生活基本計画」（全国計画）、令和5年3月に「佐賀県住生活基本計画」が示されています。今後も、これらの国や県における住宅政策の動向を踏まえた上で、本市の住宅を取り巻く状況の変化や特性を把握し、問題や課題等を整理した上で施策の再構築を図り、住宅政策を総合的かつ計画的に推進していく必要があります。

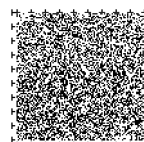
本計画は、前回の「佐賀市住宅マスタープラン」が令和7年度に目標年次を迎えることに伴い、国や県の上位計画や各種制度、市の関連計画等との整合性を図るとともに、本市における社会情勢の変化や新たな課題等を把握し反映させるため、内容を再検討し、改定を行うこととします。

計画期間

本計画は令和7年度を基準年次とし、令和8年度を開始年次、令和17年度を目標年次とする10年間の計画とします。

なお、上位計画の動向及び社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じ中間年次（令和12年度を予定）において見直しを行うものとします。

計画期間：令和8年度～令和17年度（10年間）

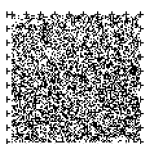


施策の体系

基本理念

誰もが心地よく暮らしやすい、安心と魅力のある住生活を目指して

基本目標	基本方針（施策の方向性）	基本的な施策
<p>1 日常生活における安全・安心な住生活の実現</p> <p style="text-align: center;">市民の視点</p>	<p>1-1 防災性や防犯性の向上による安全な住宅・住環境づくり</p> <p>1-2 誰もが安心して生活できる住宅支援のしくみづくり</p>	<p>1-1-① 住宅の防災・防犯対策の推進及び啓発</p> <p>1-2-① 住宅のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進</p> <p>1-2-② リフォーム・リノベーション等に関する情報発信の充実</p>
<p>2 公共と民間の連携による居住の安定に向けた住生活の実現</p> <p style="text-align: center;">行政・事業者の視点</p>	<p>2-1 民間市場との連携による福祉につながる居住支援</p> <p>2-2 市営住宅の効率的・効果的な供給・利活用</p>	<p>2-1-① NPO法人・社会福祉法人や民間企業と連携した住宅セーフティーネット構築の推進</p> <p>2-1-② 住宅確保要配慮者への支援体制の充実</p> <p>2-2-① 多様な世代・世帯・住まい方を意識した市営住宅の利活用</p> <p>2-2-② 市営住宅の管理の適正化及び長寿命化の推進</p>
<p>3 地域の特性、資源、環境に応じた住生活の実現</p> <p style="text-align: center;">地域特性の視点</p>	<p>3-1 持続可能な住宅・住環境づくり</p> <p>3-2 地域特性に応じた住宅の啓発</p>	<p>3-1-① 既存住宅の有効活用、流通促進</p> <p>3-1-② マンションの適正管理の促進</p> <p>3-2-① 地域特性や環境を活かした住宅・コミュニティ形成の推進</p>



【基本方針 1-1】

防災性や防犯性の向上による安全な住宅・住環境づくり

1-1-① 住宅の防災・防犯対策の推進及び啓発

●相談事業の活用促進

市報やホームページを通じて住宅の安全に関する情報提供を行い、佐賀県安全住まいづくりサポートセンターの活用を促進し、市民が気軽に相談できる環境づくりを進めます。

●耐震診断及び耐震改修の促進

耐震診断士派遣事業や耐震改修費補助事業を継続し、佐賀市建築物耐震改修促進計画に基づき住宅の耐震化を推進します。

●浸水軽減対策、土砂災害対策の推進

浸水軽減対策や土砂災害対策を進めるとともに、佐賀広域消防局など関係機関と連携し災害予防に取り組みます。

●防災知識の普及・啓発、情報提供の推進

広報や講座、ハザードマップなどを活用し、防災意識の向上と災害時の備えに関する情報提供を進めます。

●防火に対する意識向上

初期消火訓練や広報活動を通じて防火意識を高めるとともに、住宅用火災警報器の設置などの周知を行います。

●住宅の防犯性向上

二重錠や感知式照明灯の設置など、防犯対策の啓発や防犯講座を通じて防犯性向上を図ります。

●地域の防犯性向上

地域コミュニティの形成や防犯灯の設置支援などを行い、地域ぐるみで安全・安心な住環境づくりを推進します。

【基本方針 1-2】

誰もが安心して生活できる住宅支援のしくみづくり

1-2-① 住宅のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進

●住宅のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の支援

住宅改修費補助や固定資産税減額制度などの活用を促進するとともに、福祉部局と連携し、バリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した住まいづくりの情報提供と支援を行います。

1-2-② リフォーム・リノベーション等に関する情報発信の充実

●住宅リフォーム・リノベーションに関する相談・情報提供体制の整備と強化

住宅改修や空き家活用に関する相談体制を整備・充実させるとともに、福祉部局と連携し、市民にわかりやすい情報提供と支援の強化を図ります。

●住宅リフォーム・リノベーションに関する制度の運用

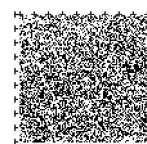
空き家の有効活用を促進するため、佐賀市空き家リフォーム助成制度を継続して運用し、住宅改修への支援を行います。

●品質の高い住宅の登録制度の活用促進

住宅性能表示制度や長期優良住宅、低炭素建築物の認定制度の周知を進め、品質の高い住宅の普及と登録の促進を図ります。

●住宅を安心して取得、賃借できるための情報提供

市の窓口やホームページを通じて住宅情報の提供を進めるとともに、騒音対策など安心して暮らすための住環境に関する情報提供を行います。



【基本方針 2-1】

民間市場との連携による福祉につながる居住支援

2-1-1 ① NPO法人・社会福祉法人や民間企業と連携した住宅セーフティーネット構築の推進

●対象世帯の住宅需要に対応する事業の推進

子育て世帯や高齢者など住宅確保要配慮者の居住安定を図るため、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業を活用し、住宅改修支援や住宅情報の登録を推進します。

●行政と民間の連携による居住支援体制の強化

住宅セーフティーネット法の改正を踏まえ、居住支援協議会などと連携し、住宅確保要配慮者への居住支援体制の強化を図ります。

2-1-1 ② 住宅確保要配慮者への支援体制の充実

●子育て世帯支援対策の推進

子育て世帯の住宅確保を支援するため、住宅情報の提供や相談体制を整備するとともに、ひとり親世帯などに対する公営住宅の優先入居を推進します。

●高齢期を見据えた住宅の改修に対する支援の充実

高齢期も住み慣れた住宅で暮らし続けられるよう、バリアフリー化やリフォームなど住宅改修に関する制度の周知と支援を充実させます。

●高齢期の住み替え意向への対応

高齢者の住み替えニーズに対応するため、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の運用と情報提供を行い、住み替え相談を継続します。

●障がい者自立支援対策の推進

障がい者の地域生活を支援するため、公営住宅の優先入居や民間賃貸住宅の登録制度の活用を進めるとともに、生活支援やグループホーム整備を促進します。

●経済的理由に限らない住宅確保要配慮者への支援

DV 被害者や犯罪被害者など住宅確保が困難な人への支援として、公営住宅の優先入居や相談体制の充実などを関係機関と連携して進めます。

【基本方針 2-2】

市営住宅の効率的・効果的な供給・利活用

2-2-1 ① 多様な世代・世帯・住まい方を意識した市営住宅の利活用

●多様な世代・世帯の交流が可能となる市営住宅の整備

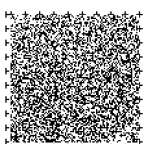
集会所や共有スペースの活用を通じて入居者同士の交流を促進し、コミュニティ形成につながる市営住宅の整備を進めます。

●入居者にとって暮らしやすい市営住宅の改修・修繕

多様な世代や世帯が安心して暮らせるよう、市営住宅の改修や修繕を行い、居住性の向上を図ります。

●市営住宅の空き家等の利活用

入居資格や募集条件を見直し、市営住宅の空き住戸の有効活用と効率的な運営を推進します。



2-2-2 市営住宅の管理の適正化及び長寿命化の推進

●市営住宅の計画的な集約及び用途廃止

人口動向や住宅需要を踏まえ、老朽化した団地の集約や用途廃止を進め、市営住宅の効率的な管理運営を図ります。

●市営住宅の長寿命化及び施設、設備の適切な維持保全の推進

外壁改修や設備更新などを計画的に実施し、市営住宅の長寿命化と適切な維持管理を進めます。

●入居者の管理の適正化

収入超過者や家賃滞納者への指導などを行い、市営住宅が真に住宅に困窮する世帯へ適切に供給されるよう管理を徹底します。

●入居者募集時における適切な選考

優先入居制度を活用しつつ、住宅困窮度を適正に審査し、必要な世帯へ公平に市営住宅を供給します。

地域特性の視点

基本目標3：

地域の特性、資源、環境に応じた住生活の実現

【基本方針3-1】

持続可能な住宅・住環境づくり

3-1-1 既存住宅の有効活用、流通促進

●民間空家等の有効活用の促進

空き家バンク制度や空き家等情報登録制度を活用し、空き家の利活用と移住促進を進めます。

●空き家等の適正管理、流通の促進

空き家バンクや改修助成制度を活用し、空き家の適正管理と利活用、流通の促進を図ります。

●遊休不動産の利活用促進

中心市街地の空き地や空き店舗などの遊休不動産の活用を支援し、まちの活性化を推進します。

3-1-2 マンションの適正管理の促進

●マンション管理に関する計画や制度の運用

佐賀市マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理の適正化と良好な居住環境の維持を推進します。

●相談体制の充実

専門家と連携し、マンション管理に関する相談体制の充実を図ります。

【基本方針3-2】

地域特性に応じた住宅の啓発

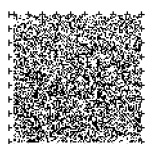
3-2-1 地域特性や環境を活かした住宅・コミュニティ形成の推進

●定住情報の提供、周知によるコミュニティ形成

定住支援情報の発信や地域交流の促進により、新旧住民のつながりと地域コミュニティの形成を進めます。

●周辺の環境と調和した魅力ある景観の形成

景観計画と連携し、住宅整備やリフォーム時に景観に配慮したまち並みづくりを推進します。



重点施策と成果指標

本計画で設定した基本施策を的確に進め、基本理念や基本目標を実現するため、今後取り組む施策の成果を示す数値目標として、総合的成果指標、重点施策に伴う成果指標を設定します。

○総合的成果指標：住居が、安全、快適で住みやすいと感じている市民の割合

本計画の基本理念である「誰もが心地よく暮らしやすい、安心と魅力のある住生活を目指して」に基づき、毎年実施している佐賀市民意向調査より、「住居が、安全、快適で住みやすいと感じている市民の割合」を総合的成果指標として掲げることとします。

前回策定時から継続して推移を把握する指標とし、これまでの達成状況を踏まえて今回の計画期間における目標値を再設定し、引き続き維持向上を目指します。

成果指標	考え方	R7 現状値	R17 目標値
住居が、安全、快適で住みやすいと感じている市民の割合	佐賀市民意向調査において「住居が、安全、快適で住みやすいと感じている」と回答した割合	90.1%	90.1%

(各年佐賀市民意向調査)

○重点施策Ⅰ：住宅の防災・防犯対策の推進及び啓発

「耐震性を有する住宅ストックの比率」を、重点施策Ⅰ「住宅の防災・防犯対策の推進及び啓発」の成果指標として掲げることとします。

前回策定時から継続して推移を把握する指標とし、今回の計画期間における適切な目標値を再設定し、より着実に取り組みを進めていくことを目指します。

成果指標	考え方	R7 現状値	R17 目標値
耐震性を有する住宅ストックの比率	本市の持ち家総数のうち、「耐震性あり」と診断された住宅の割合	89.0%	おおむね解消

(市資料)

※R7 現状値は、市事務事業評価による。

※目標値は、佐賀市建築物耐震改修促進計画による。

○重点施策Ⅱ：住宅のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進

「住宅の一定のバリアフリー化率」を、重点施策Ⅱ「住宅のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進」の成果指標として掲げることとします。

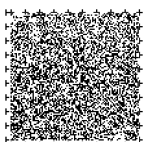
前回策定時から継続して推移を把握する指標とし、今回の計画期間における適切な目標値を再設定し、より着実に取り組みを進めていくことを目指します。

成果指標	考え方	R7 現状値	R17 目標値
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	本市の総住宅数のうち、一定のバリアフリー化がされている世帯数	52.8%	60.0%

(各年住宅・土地統計調査)

※(一定のバリアフリー化されている住宅に居住する主世帯数) / (65歳以上の世帯員のいる主世帯数総数)

※一定のバリアフリー化されている住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅を指す。(住宅・土地統計調査より)



○重点施策Ⅲ：リフォーム・リノベーション等に関する情報発信の充実

「リフォーム・リノベーションに関する相談件数」を、重点施策Ⅲ「リフォーム・リノベーション等に関する情報発信の充実」の成果指標として掲げることとします。

本市におけるリフォーム・リノベーション等に関してさらなる情報発信を行い充実化させ、より広く市民への周知を図ることにより、市民のリフォーム・リノベーション等への関心が高まり、自らの住まいへの検討を見据えて、市への相談が活発化することを目指します。

成果指標	考え方	R7 現状値	R17 目標値
リフォーム・リノベーションに関する相談件数	本市の相談窓口において、市民からリフォーム・リノベーションに関する相談を受けた件数	50 件	100 件

(市資料)

○重点施策Ⅳ：住宅確保要配慮者への支援体制の充実

「居住支援の相談件数」を、重点施策Ⅳ「住宅確保要配慮者への支援体制の充実」の成果指標として掲げることとします。

本市における要配慮者からの相談を受け、関係機関・団体等とつながり、地域において安定した居住の確保ができるよう支援体制の整備や取り組みを進めることを目指します。

成果指標	考え方	R7 現状値	R17 目標値
居住支援の相談件数	本市における「居住の相談件数」	30 件	50 件

(市資料)

○重点施策Ⅴ：マンションの適正管理の促進

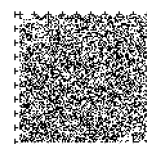
「佐賀市マンション管理計画認定制度における認定件数」を、重点施策Ⅴ「マンションの適正管理の促進」の成果指標として掲げることとします。

本市におけるマンション管理計画の認定制度を周知していき、計画の策定及び認定の申請を促すことで、本制度を通じ、本市のマンションの管理の適正化に向けた自主的な取り組みの推進につながることを目指します。

成果指標	考え方	R7 現状値	R17 目標値
佐賀市マンション管理計画認定制度における認定件数	本市における「佐賀市マンション管理計画認定制度」に申請し基準を満たし認定を受けた件数	1 件	5 件

(市資料)

※佐賀市マンション管理計画認定制度：マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして佐賀市が認定する制度のこと。



佐賀市 建設部 建築住宅課

〒840-8501 佐賀県佐賀市栄町1番1号

TEL : 0952-40-7291

FAX : 0952-26-7388

URL : <http://www.city.saga.lg.jp/>

E-mail : kenchikujutaku@city.saga.lg.jp

音声コードの説明

←視覚に障がいがある方などへの情報提供に役立てられている音声コード

音声コードは、約1.8cm角の中に約800文字の情報が記憶できるもので、専用の読み上げ装置がコードを音声に変換し、文章内容を読み上げます。左の切りかきは、視覚に障がいがある方などがコードのある場所を認識するためのものです。

