

# 佐賀市住宅マスタープラン

令和8年3月

佐 賀 市

## 【目 次】

第1章 計画の趣旨と位置づけ	1
1. 計画の背景・目的	1
2. 計画の期間	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 上位・関連計画の概要	3
第2章 佐賀市の住宅・住環境の現状と課題	9
1. 前回計画の成果指標の達成状況	9
2. 佐賀市の住宅・住環境の現状	12
3. 佐賀市の住宅政策の課題	22
第3章 住宅政策の基本のづくり	23
1. 基本理念	23
2. 基本目標	23
3. 基本方針（施策の方向性）	24
第4章 基本施策	27
第5章 重点施策と成果指標	39
1. 重点施策	39
2. 成果指標	41
第6章 計画の実現に向けて	44
1. 計画の推進体制	44
2. 計画の進行管理	44

## 第1章 計画の趣旨と位置づけ

### 1. 計画の背景・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。

### 2. 計画の期間

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。

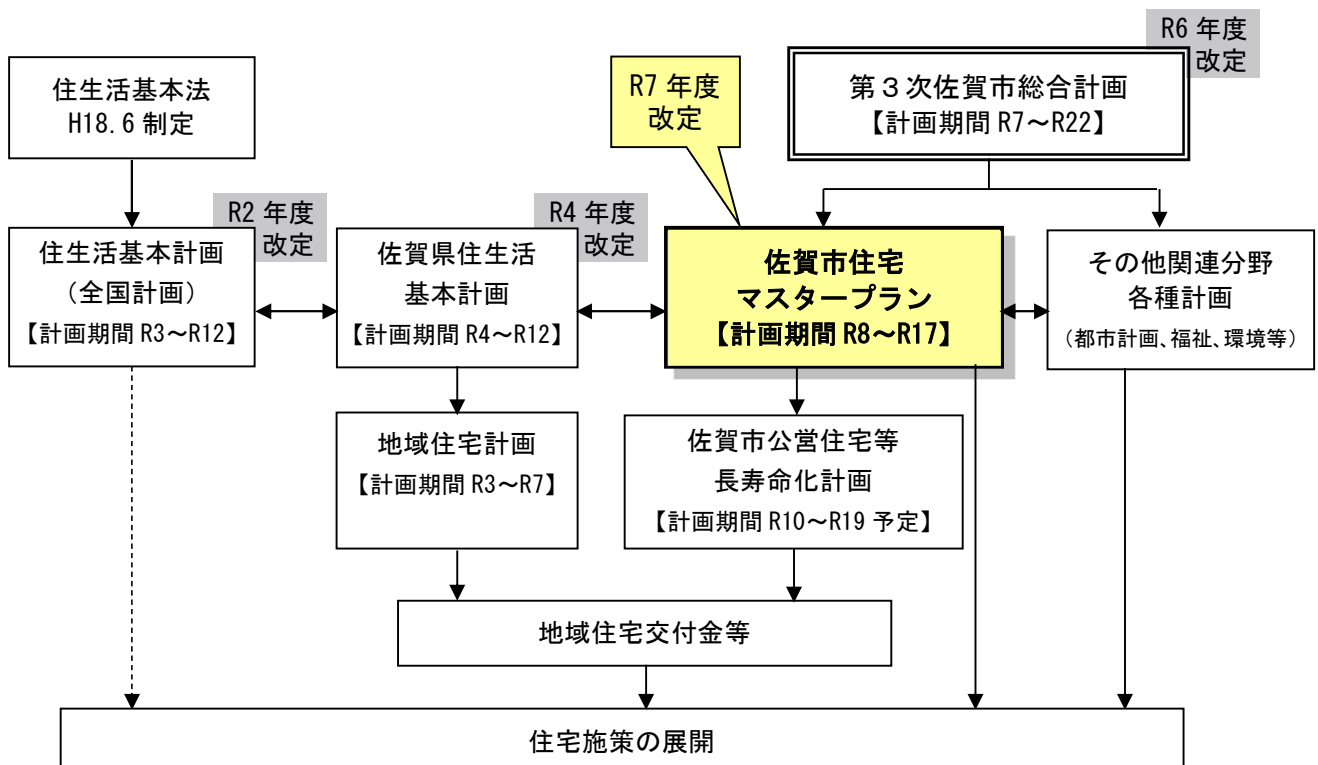
なお、上位計画の動向及び社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じ中間年次（令和12年度を予定）において見直しを行うものとします。

**計画期間：令和8年度～令和17年度（10年間）**

### 3. 計画の位置づけ

「全国計画」や「佐賀県住生活基本計画」、「第3次佐賀市総合計画」といった上位計画、関連計画との整合性を図るとともに、行政内部だけではなく民間との連携の推進を含めた本市の住宅政策の基本となる計画として位置づけます。

前回の「佐賀市住宅マスタープラン」においてもこの各種計画間の位置づけは同様でしたが、社会情勢の変化やそれに伴ってとらえるべき課題の状況等に対応して上位計画の見直しが行われ、「全国計画」が令和2年度に、「佐賀県住生活基本計画」が令和4年度に、「第3次佐賀市総合計画」が令和6年度に改定されたことから、それぞれの方針を改めて把握しなおし、本計画で整合を図るべきポイントを整理します。



計画の位置づけ

#### 4. 上位・関連計画の概要

##### (1) 第3次佐賀市総合計画 2025-2040 (令和7年3月)

「佐賀市総合計画」は、佐賀市が長期的な視点に立って、どのような姿を目指し、何を行っていくのかをまとめた計画であり、各分野の目指す姿として基本計画を定め、基本政策とその実現に向けて取り組む指針が示されています。

##### ■2040年に目指す姿（基本構想）

将来像	「佐賀らしさでみんなが上を向くまち」
将来像に向けた目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変化に向き合い挑み続けることで常に進化し続ける「まち」になる</li> <li>・どんな「ひと」も自分らしく幸せに暮らせるまちにしよう</li> <li>・どんな人も自分らしい「しごと」で新たな価値を生めるまちにしよう</li> </ul>

##### ■各分野の目指す姿（基本計画）

○横断的な視点	
<ul style="list-style-type: none"> <li>①主体性：主体性を持ち、安心して暮らし続けられる地域社会へ</li> <li>②多様性：多様性を理解し、尊重する社会へ</li> <li>③持続性：持続性を追求し、次世代につながる社会へ</li> <li>④柔軟性：柔軟性を高め、変わり続ける社会へ</li> <li>⑤国際性：グローバルな視点を持ち、世界に開かれた社会へ</li> </ul>	
○基本政策	
<ul style="list-style-type: none"> <li>①子育て・教育：こどもの幸せを何より優先するまち</li> <li>②健康・福祉：健やかに、幸せに満ちたまち</li> <li>③文化・スポーツ：心豊かに夢と誇りを未来につなぐまち</li> <li>④経済・観光：「ひと」と「しごと」に選ばれ、稼ぐまち</li> <li>⑤農林水産：こどもたちが農林水産業をしごとを選ぶまち</li> <li>⑥生活・環境：豊かな自然に包まれ、人々が心地よく暮らすまち</li> <li>⑦コミュニティ：ひと×ひとで多様に彩るまち</li> </ul>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>2040年に目指す市民等の姿</b> ※特に住宅政策に関連する部分を抜粋</p> <p>2. 市民は、一人ひとりの個性や価値観を生かし、自分らしく幸せに暮らしている。</p> <p>主なポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個性や生き方等の違いを認め合い、自分を大切にすると同時に互いを思い合っていること</li> <li>・個人の尊厳を互いに尊重し合い、誰からも差別や偏見を受けず、安心して暮らしていること</li> <li>・誰もが理想とする生き方、働き方を実現していること</li> </ul> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>⑧防災・安全：安全な暮らしが日々の備えで支えられているまち</li> <li>⑨都市・交通：人中心に暮らしやすさが整ったまち</li> </ul>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>2040年に目指す市民等の姿</b> ※特に住宅政策に関連する部分を抜粋</p> <p>1. 市民は、自分たちのライフスタイルに合わせて、安心して心地よく住んでいる。</p> <p>主なポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・暮らしやすい地域への居住が進んでいること</li> <li>・空き家の除却と利活用が進んでいること</li> <li>・地震に強い建物を増やすなど安心して暮らしやすい環境があること</li> </ul> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>⑩行政経営：OPENなしせい（市政・姿勢）で挑むまち</li> </ul>	

## (2) 佐賀県住生活基本計画 2022→2030（令和5年3月）

「佐賀県住生活基本計画」は、佐賀県において今後推進すべき住宅関連の施策の方向やあり方を計画として策定したものであり、基本的な方針と施策展開について示されています。

### ■基本的な方針

①現行計画の評価による現状と課題、有識者等による策定委員会等の意見、佐賀県総合計画2019、住生活基本計画（全国計画）を踏まえた計画により、施策を展開
②3つの視点「居住者からの視点」「住宅ストックからの視点」「安全・地域からの視点」から3つの目標を設定し、施策を展開
③「地域の実情を踏まえる」「佐賀らしさを磨く」「住まい・まちづくりの担い手と協働する」の3つのスタンスで、施策を展開

### ■基本理念

「安心して住み続けられる豊かな住生活の実現を目指して」

### ■政策体系

①居住者からの視点	目標1 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現	1. 住宅の確保に特に配慮を要する人の安定した暮らしを支える住まいの確保 (1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅や居住支援の普及促進 (2) 公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進
		2. 高齢者や障がい者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備 (1) 地域での交流や支え合いの活性化と生活支援サービス等の提供促進 (2) ライフステージに応じた多様な住まいの普及
②住宅ストックからの視点	目標2 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成	3. 優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり (1) 住宅相談窓口の機能強化と住情報発信の充実 (2) 既存住宅の耐震化の推進と性能に優れた住宅ストックの形成促進
		4. 空き家の適正管理と既存住宅の有効活用 (1) 空き家の適正管理と有効活用などの空き家対策の促進 (2) 既存住宅の流通促進
③安全・地域からの視点	目標3 佐賀の特徴を活かした持続可能な住まいと地域づくり	5. 自然災害等に備えた住まいや地域づくりの推進 (1) 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進 (2) 発災時の住まいの対応
		6. 地域資源を活かした住まいや地域づくりの推進 (1) 佐賀らしさを活かした住まい・まちづくりの促進 (2) さがの木による木造住宅の普及促進

### (3) 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日）

国において、平成18年に制定された住生活基本法に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、令和3年度から令和12年度までを計画期間とする「住生活基本計画（全国計画）」が定められています。

#### ■住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標と施策

① 「社会環境の変化」の視点	<p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p>
	<p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p>
② 「居住者・コミュニティ」の視点	<p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p>
	<p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(1) 高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p>
	<p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティーネット機能の整備</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p>
③ 「住宅ストック・産業」の視点	<p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p>
	<p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p>
	<p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

#### (4) 佐賀市における関連計画

##### 1) 都市計画マスタープラン

都市計画マスタープラン 2025▶2040 (令和7年3月)	
目標年次	令和22年(2040年)
基本理念	多様な拠点が有機的につながるまち <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能集約型のまちづくり</li> <li>・地域拠点連携型のまちづくり</li> <li>・広域連携を見据えたまちづくり</li> </ul>
基本方針と目標	<p>①みんなが住み続けたい『持続可能』な都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域特性を生かした土地利用</li> <li>・コンパクトな居住エリアの形成</li> </ul> <p>②多彩な地域資源で『経済活力がみなぎる』都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・産業拠点の維持・形成</li> <li>・地域資源を生かした土地利用</li> </ul> <p>③県都として『県勢の発展を牽引』する都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中核都市としての都市機能の構築</li> <li>・広域ネットワークの形成</li> </ul> <p>④豊かな『歴史・自然環境と共生』できる都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史・文化資源の維持・形成</li> <li>・豊かな自然環境の保全・形成・活用</li> </ul> <p>⑤災害に強い『安全・安心』な都市づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に対応できる土地利用</li> <li>・安定した生活基盤の整備</li> </ul>
<p><b>※市街化区域に関連する部分</b></p> <p>○土地利用：住居系土地利用の方針</p> <p>方針③人口密度を維持したコンパクトな居住エリアの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域特性を生かし、ライフステージやライフスタイルに合わせて住まい方を選択できる住環境を形成することで、人口密度の維持を図る。</li> <li>・多様な世代が暮らし続けることを可能にするため、市街地において、それぞれのニーズを踏まえた多様な住宅の立地を促す土地利用を図る。</li> <li>・市街地は、低層の戸建て住宅や集合住宅を主体とした青空が広く見えるゆとりと落ち着きのある良好な住環境の維持・形成を図る。</li> <li>・空き家は、中古住宅としての流通、住宅用途以外での活用を検討し、また空き地などの低未利用地は集約等を図り、コミュニケーション空間として居住エリアの魅力向上に努める。</li> </ul> <p>○都市防災：避難・防災対策の方針</p> <p>方針③災害時における円滑な避難・防災活動の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に安全かつ迅速な避難、救援活動ができるよう、十分な幅員を有する避難路の整備や公園、広場などのオープンスペースの確保を進める。</li> <li>・災害リスクが高い地域については、新たな住宅の立地を抑制し、災害リスクが低い地域への緩やかな居住誘導を図る。</li> <li>・災害時の避難や緊急物資の輸送等に備え、国や県と協力して防災拠点間をつなぐ道路ネットワークを確保するとともに、道路施設及び沿道建築物の耐震化や無電柱化などの環境整備を推進する。</li> </ul>	

## 2) 福祉関連（高齢者・障がい者・子育て）

第4期佐賀市地域福祉計画・地域福祉活動計画（令和3年3月）	
計画期間	令和3年度～令和7年度
基本理念	みんなが参加 みんなで福祉 みんなの安心 笑顔が輝く佐賀のまち ～地域共生社会の実現を目指して～
基本目標と施策	1 みんなの主体的な活動を促す地域づくり・人づくり 施策1：地域でのつながりや参加機会の充実 施策2：学ぶ機会の充実 2 地域で安心安全な暮らしを支える体制づくり 施策1：地域における福祉活動の推進 施策2：いのちを守る支援の充実 3 福祉サービスにつながる体制・仕組みづくり 施策1：福祉サービスの適切な利用の推進 施策2：重層的な相談支援体制の推進

佐賀市高齢者保健福祉計画（令和6年3月）	
計画期間	令和6年度～令和8年度
2040年の目指す姿	住み慣れた地域で支え合い、自分らしく自立した生活ができるまち
基本目標	1 地域で支え合う仕組みづくり 2 認知症施策と高齢者の権利擁護の推進 3 健康づくりと介護予防の推進 4 自立と安心につながるサービスの充実
重点取り組み	1 地域を支えるネットワークづくりの強化 2 認知症施策の推進 3 高齢者の権利擁護の推進 4 高齢者の保健事業と介護予防の一体的な実施

佐賀市障がい者プラン（令和6年3月）	
計画期間	令和6年度～令和11年度
基本理念	フラットな関わり ふらっとにつながる
基本目標と施策	1. きめ細かい障がい福祉サービスの提供 2. 障がい児の未来に向けた支援のしくみづくり 3. 生きがいを持って働ける場づくり 4. 多様な活動の振興・場づくり 5. 安全・安心な住まいとまちづくり 6. わかりあえるまちづくり
<b>※特に住生活に関連する部分</b> 5. 安全・安心な住まいとまちづくり 1. 住まいの整備 ・障がいのある人が住み慣れた地域で安心して暮らしていくために、市営住宅の活用やグループホームの供給の拡大、また住宅改修への適切な助成を推進する。 2. バリアフリー化の推進 ・公共施設や道路等でバリアフリー及びユニバーサルデザインの視点を取り入れた整備を進め、障がいのある人が安心して快適に暮らせるまちづくりを進める。 ・小中学校等の教育現場においてもユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが過ごしやすく学びやすい環境の整備や心のバリアフリー教育に取り組む。	

第3期佐賀市子ども・子育て支援事業計画（令和7年3月）	
計画期間	令和7年度～令和11年度
基本理念	子ども親も心豊かに共育ち 家庭・地域・社会で育むこどもの笑顔
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもがたくましく健やかに育つ環境づくり</li> <li>・子育ての誇りと喜びを実感できる家庭づくり</li> <li>・子育てへの理解と協力ができる社会づくり</li> <li>・お互いに声をかけ合い、支え合う地域づくり</li> </ul>

第4次佐賀市ひとり親家庭総合支援計画（令和7年3月）	
計画期間	令和7年度～令和11年度
基本理念	すべてのこどもが自己の存在を肯定し、ひとみを輝かせながら将来の夢を語り、自分の家庭と親を誇りに思うまち
基本目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談機能の強化・情報提供の充実</li> <li>・環境変化に対するサポートの充実</li> <li>・子育て・生活支援の充実</li> <li>・就業支援体制の確立</li> <li>・養育費の確保の推進等</li> <li>・経済的支援の促進</li> </ul>

### 3) 環境関連

第3次佐賀市環境基本計画（令和7年3月）	
計画期間	令和7年度～令和16年度
環境将来像	みんなで創り育む トンボ舞う みどり豊かなまち さが
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 脱炭素が暮らしや地域に浸透しているまち <ol style="list-style-type: none"> <li>1-1 脱炭素型ライフスタイルの推進</li> <li>1-2 脱炭素経営の推進・脱炭素イノベーションの創出</li> <li>1-3 再生可能エネルギーの普及促進</li> <li>1-4 気候変動への適応</li> </ol> </li> <li>2 持続可能な循環の仕組みで、成長し続けるまち <ol style="list-style-type: none"> <li>2-1 3R の推進</li> <li>2-2 循環経済システムの構築</li> <li>2-3 ごみの適正処理</li> </ol> </li> <li>3 水とみどりにあふれ、心地よさを実感できるまち <ol style="list-style-type: none"> <li>3-1 清らかな水辺の確保</li> <li>3-2 豊かなみどりの確保</li> <li>3-3 生物多様性の保全</li> <li>3-4 自然環境と調和したまちづくり</li> </ol> </li> <li>4 安全で快適な生活環境のまち <ol style="list-style-type: none"> <li>4-1 身近な生活環境の保全</li> <li>4-2 生活排水の対策</li> <li>4-3 地域環境の保全</li> </ol> </li> </ol>

## 第2章 佐賀市の住宅・住環境の現状と課題

### 1. 前回計画の成果指標の達成状況

前回計画において設定していた成果指標の達成状況を整理します。

#### 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

総合的成果指標として、「住居が、安全、快適で住みやすいと感じている市民の割合」を掲げています。

佐賀市民意向調査によると、前回計画策定時の現状値及び目標値を上回って現状値(R7)は90%に達しており、前回計画の総合的成果指標は達成している状況です。

#### 【総合的成果指標】

成果指標	H28 策定時 現状値	H28 策定時 H37 目標値	R7 現状値 (達成状況)
住居が、安全、快適で住みやすいと感じている市民の割合	83.5%	84.7%	90.1%

(各年佐賀市民意向調査)

#### 重点施策 I

##### ○災害に強い住まい・住環境づくり

「耐震性を有する住宅ストックの比率」を重点施策 I 「災害に強い住まい・住環境づくり」の成果指標に掲げています。

現状値(R7)として、前回計画策定時の目標値は未達成となっています。前回計画策定時の現状値から向上しているものの、ウッドショックや物価高、新型コロナ感染症の流行などの社会情勢により住宅に対する投資が鈍化したと考えられ、目標値の達成は難しかったという状況です。

住宅の防災対策は、住宅の安全性に直結するため、今後も引き続き取り組んでいくことが重要と考えられます。

#### 【成果指標 I】

成果指標	H28 策定時 現状値	H28 策定時 H37 目標値	R7 現状値 (達成状況)
耐震性を有する住宅ストックの比率	62.4%	95.0%	89.0%

(H28 策定時：住宅・土地統計調査、R7 現状値：市資料)

※耐震性を有する住宅ストックの比率＝(耐震性あり) / (持ち家総数)

(耐震性あり：「新耐震基準」＋「旧耐震基準(S56以前)の建物のうち耐震性が確保されていないとされ未改修の建物を除いた数)

※R7 現状値は、市事務事業評価による。

## 重点施策Ⅱ

### ○住情報の提供の充実・周知

### ○住宅のバリアフリー化の推進

「新築住宅における長期優良住宅の割合」、「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」を、重点施策Ⅱである「住情報の提供の充実・周知」、「住宅のバリアフリー化の推進」の成果指標にそれぞれ掲げています。

「新築住宅における長期優良住宅の割合」の現状値（R7）として、前回計画策定時の目標値は達成している状況です。

#### 【成果指標Ⅱ-1】

成果指標	H28 策定時 現状値	H28 策定時 H37 目標値	R7 現状値 (達成状況)
新築住宅における 長期優良住宅の割合	16.7%	20.0%	41.2%

(市資料)

「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」の現状値（R7）として、前回計画策定時の目標値は未達成となっています。前回計画策定時の現状値から 8.5 ポイント向上しているものの、前回計画策定時に掲げていた目標値には及ばなかったという状況です。

住宅の一定のバリアフリー化は、誰もが安心して暮らせる住宅の実現につながるため、今後も引き続き取り組んでいくことが重要と考えられます。

#### 【成果指標Ⅱ-2】

成果指標	H28 策定時 現状値	H28 策定時 H37 目標値	R7 現状値 (達成状況)
高齢者の居住する 住宅の一定のバリアフリー化率	44.3%	75.0%	52.8%

(各年住宅・土地統計調査)

※高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

= (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

#### ○世代間交流を意識した市営住宅の建替え・改善

「市営住宅の建替事業による老朽化住戸の改善率」を重点施策Ⅲ「世代間交流を意識した市営住宅の建替え・改善」の成果指標に掲げています。

これまでの市営住宅の建替事業を踏まえて改善率を算出すると、前回計画策定時の目標値は達成している状況です。

#### 【成果指標Ⅲ】

成果指標	H28 策定時 現状値	H28 策定時 H37 目標値	R7 現状値 (達成状況)
市営住宅の建替事業による老朽化住戸の改善率	36.2%	83.0%	<b>83.6%</b>

(市資料)

※市営住宅の建替事業による老朽化住戸の改善率  
＝ (建替後の住宅戸数) / (建替前の住宅戸数)

### 重点施策Ⅳ

#### ○街なかの空家、空ビル等の有効活用

「主要商店街通行量」を重点施策Ⅳ「街なかの空家、空ビル等の有効活用」の成果指標に掲げています。

佐賀市中心市街地通行量調査より毎年の調査結果の推移をみると、前回計画策定時の目標値は未達成となっています。前回計画策定時の現状値の倍以上の目標値を設定していましたが、人口の減少や新型コロナウイルス感染症の流行などを経た社会情勢の変化も影響し、達成が難しかったと考えられます。

#### 【成果指標Ⅳ】

成果指標	H28 策定時 現状値	H28 策定時 H37 目標値	R7 現状値 (達成状況)
主要商店街通行量	72,168 人	150,000 人	<b>70,356 人</b>

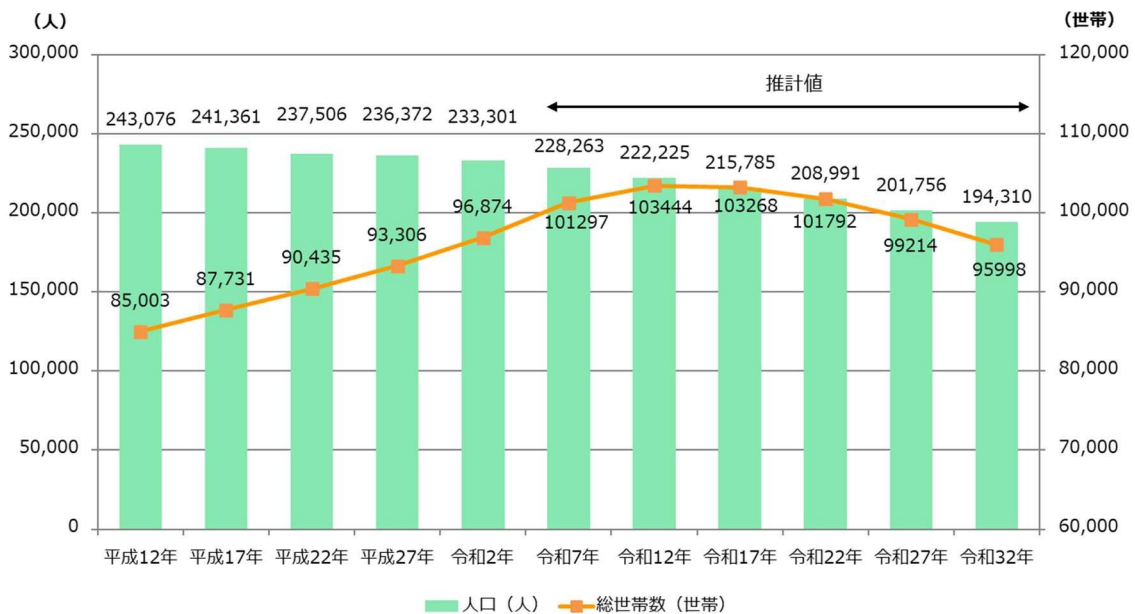
(各年度佐賀市中心市街地通行量調査)

## 2. 佐賀市の住宅・住環境の現状

### (1) 人口・世帯数と住宅事情

- 佐賀市の人口は、平成12年の243,076人から減少傾向にあり、令和2年には233,301人、さらに計画期間である10年後の令和17年には215,785人と推計されます。
- 一方で、総世帯数は増加傾向を示しており、平成12年の85,003世帯から徐々に増え、令和12年には103,444世帯に達すると推計されます。
- 世帯数は令和12年をピークとしてその後は減少し、将来的に、人口の減少に伴う形で世帯数も減少していく推計となっています。このことから空き家も増加すると推察されます。

佐賀市の人口・世帯数の推移と将来推計



出典：各年国勢調査

※推計値：将来人口・世帯予測ツール V3（世帯予測実装版）

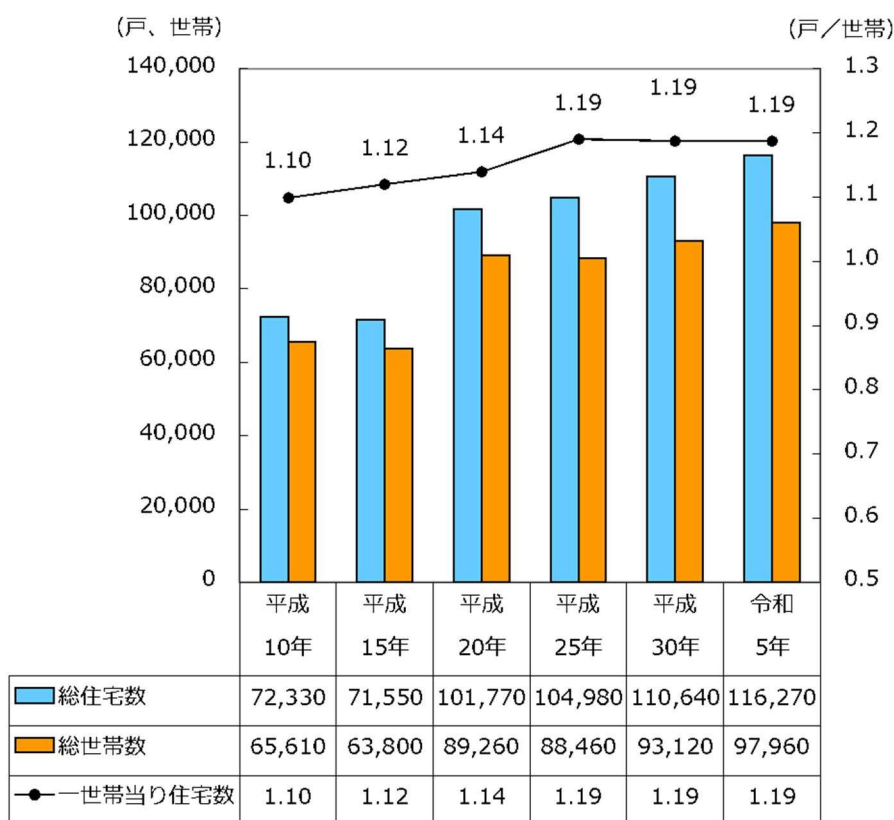
ポイント

世帯数の増加傾向は今後ピークを迎え減少に転じる推計となり、将来的に必要な住宅数も減少すると想定される

今後の空き家の増加への対応や  
既存住宅の効率的な活用につながる取り組みが重要

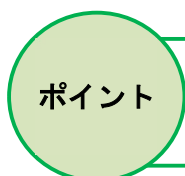
- 近年における本市の総住宅数および総世帯数の推移は、いずれも増加傾向にあります。
- 一世帯当たりの住宅数をみると、平成 25 年以前は増加傾向にありましたが、平成 25 年以降は高止まりしています。ただし将来的には世帯数の減少が見込まれていることから、住宅数の増加の推移が進むことにより空き家の増加が想定されます。
- 一世帯当たり住宅数が、人口減少・世帯数減少で増加すると推察されることから、既存住宅の有効活用（リノベーション）が重要となります。

総住宅数、総世帯数、世帯数対住宅戸数比率の推移（佐賀市）

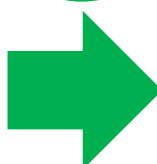


※平成 15 年以前は旧佐賀市

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査



住宅数の増加傾向が続く中で、  
将来の人口・世帯数は減少が見込まれる

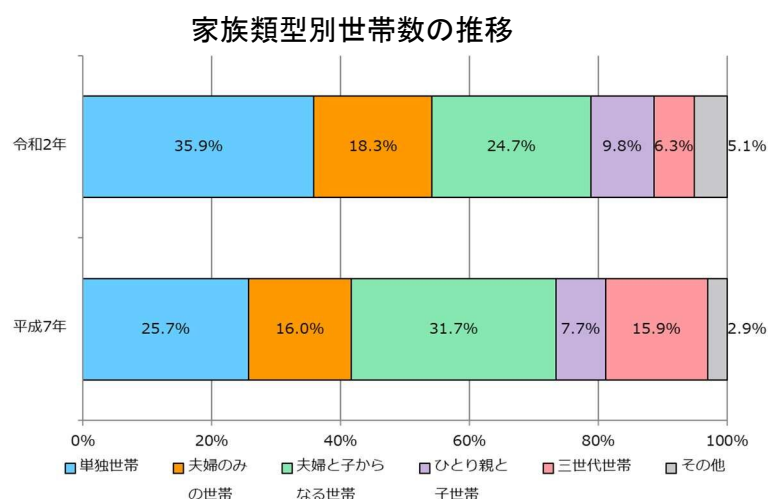
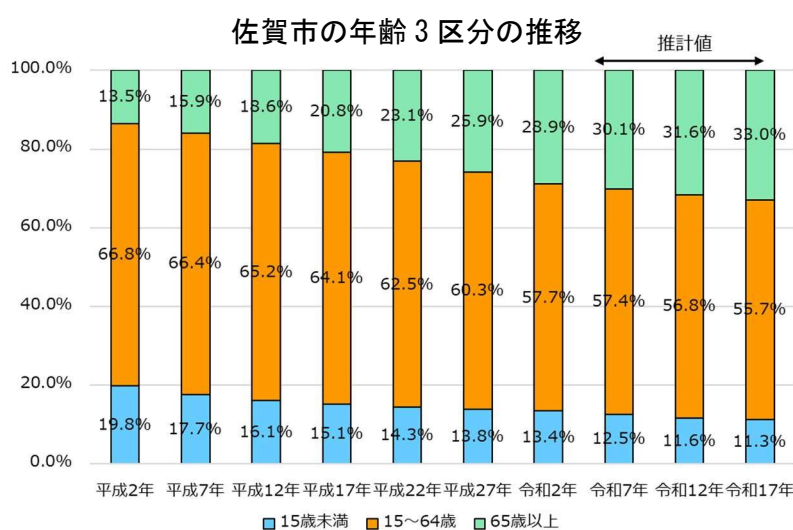


空き家活用やリノベーションを支援（又は促進）する取り組みが重要

## (2) 少子高齢化への対応の必要性

○15歳未満（年少人口）は平成2年の19.8%から令和2年の13.4%へと、比率は継続的に減少しています。15～64歳（生産年齢人口）の割合は平成2年の66.8%から徐々に低下し、令和2年には57.7%まで縮小しています。65歳以上（高齢者人口）の割合は平成2年の13.5%から令和2年には28.9%へと増加しています。高齢化率はほぼ3割に達しており、推計値からも高齢化社会が今後も進展していく見込みです。

○単独世帯は、平成7年の25.7%から令和2年には35.9%へと大幅に増加しています。ひとり親と子世帯も増加しています。また、夫婦と子からなる世帯は平成7年の31.7%から令和2年には24.7%へと大きく減少しており、三世帯世帯は平成7年の15.9%から令和2年には6.3%へと半減しています。



出典：各年国勢調査

ポイント

少子高齢化のさらなる進行、  
単独世帯の増加や子育て世帯の減少、三世帯同居の減少がみられる

高齢者を含む世帯や、単身世帯、ひとり親世帯における  
支援体制の充実を図ることが重要

○令和元年度から令和6年度にかけての身体障害者手帳所持者数の総数は、10,759人から10,145人へと徐々に減少傾向にあるものの、大きな変動は見られません。療育手帳所持者数の総数は、令和元年度の2,438人から令和6年度には2,512人へと、緩やかながら増加傾向にあります。特に18歳以上に関しては、自立によって住宅確保の機会が生まれることなどが考えられるため、福祉の視点とともに、住宅・住環境の視点での生活支援が課題となります。精神障害者保健福祉手帳等所持者数の総数は年々増加しており、令和元年度の1,932人から令和6年度には2,855人にまで増えています（約1.5倍）。障害等級ごとでもそれぞれ増加傾向にあるとみられます。

#### 身体障害者手帳所持者数の推移（各年度3月末現在）

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
視覚障がい	663	646	643	642	631	635
聴覚・平衡機能障がい	981	970	949	924	909	888
音声・言語・そしゃく機能障がい	103	102	94	99	95	95
肢体不自由	5,792	5,645	5,651	5,543	5,407	5,334
内部機能障がい	3,220	3,261	3,279	3,285	3,229	3,193
計	10,759	10,624	10,616	10,493	10,271	10,145

(単位：人)

#### 療育手帳所持者数の推移（各年度3月末現在）

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
療育手帳 A	18歳未満	145	138	146	140	145	145
	18歳以上	761	764	720	736	728	728
	小計	906	902	866	876	873	873
療育手帳 B	18歳未満	361	346	364	325	332	334
	18歳以上	1,171	1,194	1,169	1,246	1,269	1,305
	小計	1,532	1,540	1,533	1,571	1,601	1,639
計	2,438	2,442	2,399	2,447	2,474	2,512	

(単位：人)

#### 精神障害者保健福祉手帳等所持者数の推移（各年度3月末現在）

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
自立支援医療受給者証 (精神通院)所持者数		4,128	4,596	4,364	4,749	4,634	4,660
精神障害者 保健福祉手帳 所持者数	1級	119	123	135	152	152	148
	2級	1,139	1,193	1,261	1,472	1,583	1,691
	3級	674	697	739	835	939	1,016
	計	1,932	2,013	2,135	2,459	2,674	2,855

(単位：人)

出典：市資料

ポイント

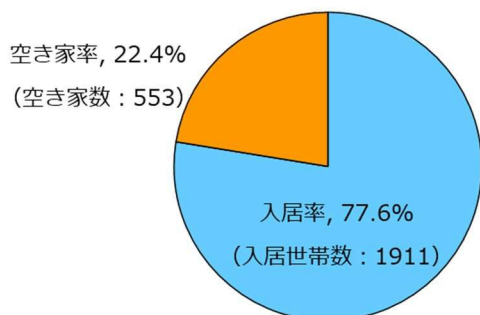
近年は多少の増減はみられるものの、障がい（身体・知的・精神）のある市民は一定数存在し推移している

障がい者を含め、多様な人々が暮らしやすい  
ユニバーサルデザイン住宅の推進や、  
住宅確保の支援などの取り組みが不可欠

### (3) 市営住宅の需要と建設状況

- 佐賀市内の市営住宅は 45 団地 2,464 戸が整備されています。このうち、入居世帯数は 1,911 世帯 (77.6%)、空き家数は 553 戸 (22.4%) となっています。空き家の要因としては、エレベーターのない老朽化した住宅への入居希望者が少ないこと、老朽化による用途廃止や団地集約、また、大規模改修に備えて募集停止としていることが挙げられます。
- 令和 6 年度の空き家の募集・応募倍率をみてみると、優先、一般ともに募集数を応募者数が上回る月 (応募倍率 1.0 倍以上の月) が多い状況です。
- 市営住宅の住棟の建設年度をみてみると、昭和 40 年代以前に建てられてから 50 年以上経過している古い住棟も多いことが分かります。

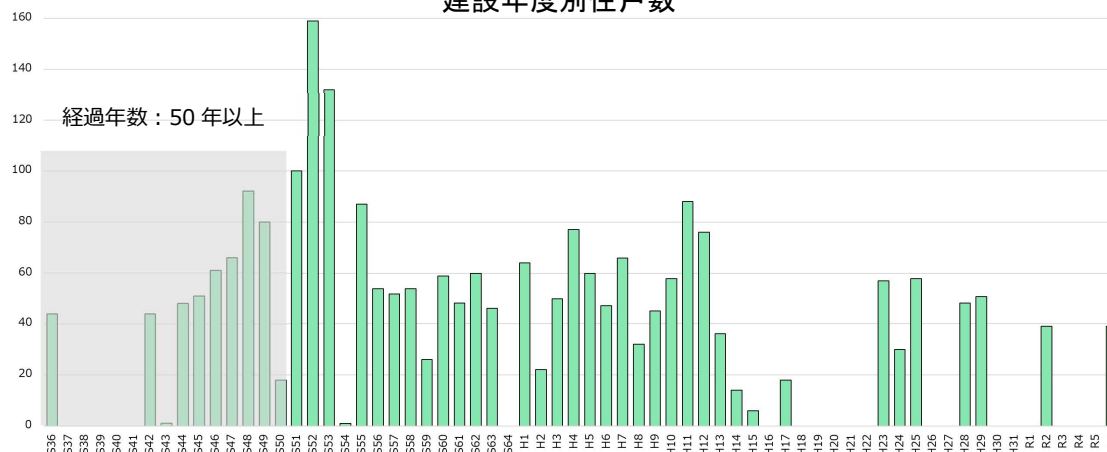
市営住宅の入居率・空き家率 (n=2464)



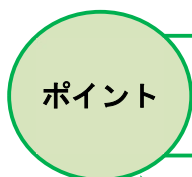
市営住宅空き家募集・応募倍率 (令和 6 年度)

	優先			一般			合計		
	募集数	応募者数	応募倍率	募集数	応募者数	応募倍率	募集数	応募者数	応募倍率
5月	4	5	1.3	31	53	1.7	35	58	1.7
8月	4	5	1.3	31	39	1.3	35	44	1.3
11月	4	2	0.5	31	39	1.3	35	41	1.2
2月	4	8	2.0	30	28	0.9	34	36	1.1
年度計	16	20	1.3	123	159	1.3	139	179	1.3

建設年度別住戸数



出典：市資料



市営住宅において、継続して需要がある一方で、古い年代に建てられた住棟や一定の空き家が発生している状況がある



市営住宅の管理の適正化、さらなる利活用の取り組みが重要

#### (4) 佐賀市内のセーフティーネット住宅の現状

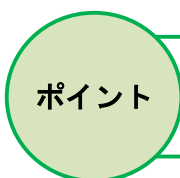
- 佐賀市では、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティーネット住宅）※として、292棟2,619戸が登録されています。現状（2025年10月時点）では、このうち41棟51戸が空室状態となっています（その他は、入居中または改修中）。ただし、入居しているのは必ずしも要配慮者のみではないことが想定されます。
- 佐賀市内で登録されているセーフティーネット住宅のうち、約3分の1は築年数15～20年以内です。比較的新しい年代に建てられた住宅がほとんどです。
- 現在登録されているセーフティーネット住宅の家賃の相場は、約3万～6万円といった状況です。一般的に、築浅物件の場合は家賃が高く、経済的に困窮していることが多い要配慮者（例：単身高齢者、生活保護受給者、ひとり親家庭）が入居するのは困難となっている状況が推察されます。

※住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅のこと。

佐賀市内のセーフティーネット住宅の  
築年数別の住棟数・住戸数

築年数	住棟数		住戸数	
1年以内	8	2.7%	58	2.2%
1～3年以内	11	3.8%	214	8.2%
3～5年以内	17	5.8%	127	4.8%
5～7年以内	22	7.5%	159	6.1%
7～10年以内	66	22.6%	683	26.1%
10～15年以内	63	21.6%	452	17.3%
15～20年以内	103	35.3%	918	35.1%
20年以上	2	0.7%	8	0.3%
計	292	100.0%	2619	100.0%

出典：国土交通省 セーフティーネット住宅情報提供システム



既存のセーフティーネット住宅（登録制度）に加え、  
民間住宅を活用した要配慮者への対応が課題である



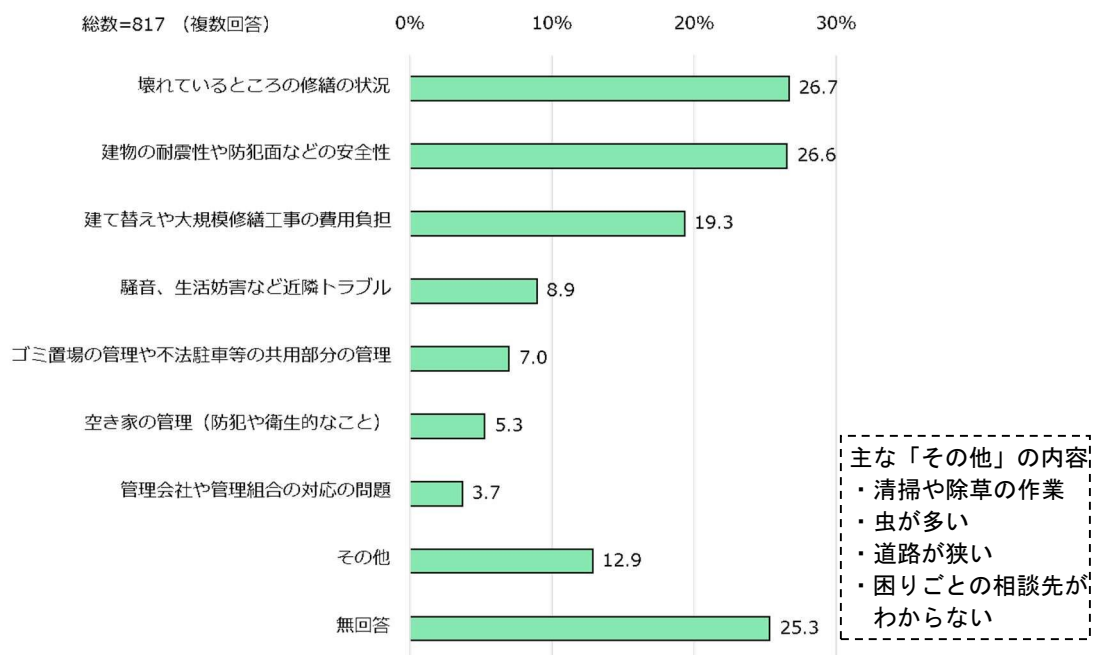
セーフティーネットの構築を継続するとともに、  
官民連携を強化（例：居住支援協議会の設立）し、既存住宅の  
活用等により安価で快適な住宅の供給が必要

(5) 住宅に求められること（市民アンケート結果より）

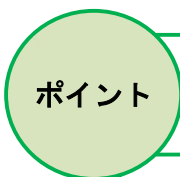
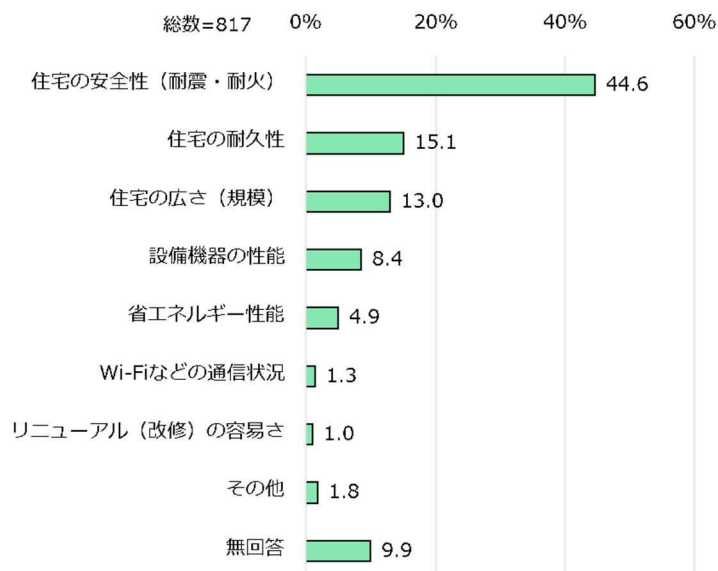
○市民アンケート調査結果より、「現在、住宅の維持管理で特に困っていることや不安に思うこと」については、「壊れているところの修繕の状況」と「建物の耐震性や防犯面などの安全性」が高い割合を占める結果となりました。

○また、「住宅の持つ機能、性能の中で特に大切にしたい点」については、「住宅の安全性（耐震・耐火）」が高い割合を占める結果となりました。

現在、住宅の維持管理で特に困っていることや不安に思うこと



住宅の持つ機能、性能の中で特に大切にしたい点



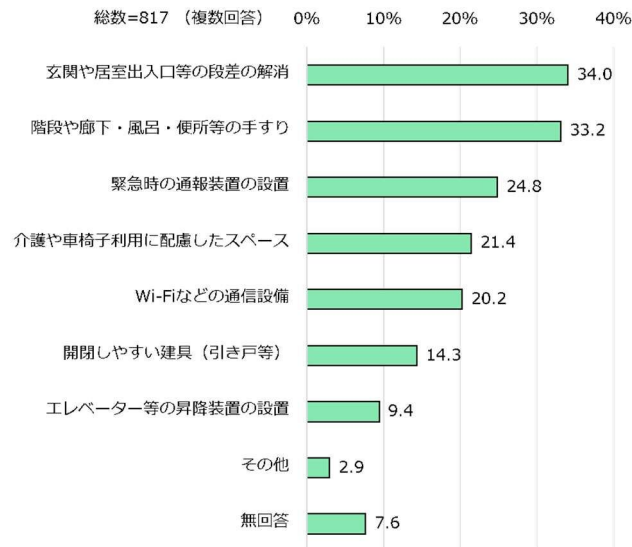
住宅に対する不安や関心の中心は「安全性」にあり、市民は「安心して長く住み続けられる住宅」を求めている



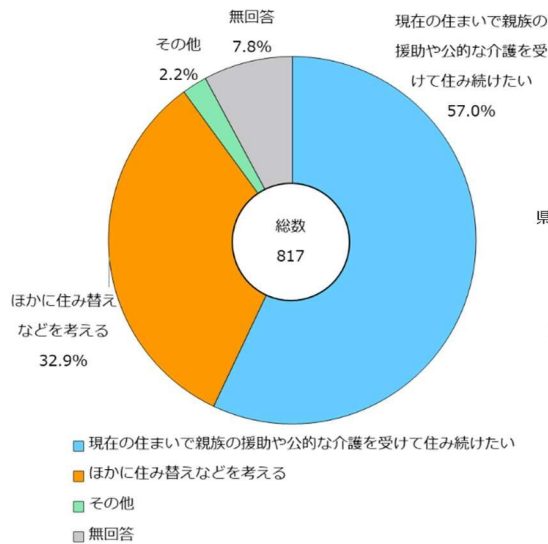
防災・防犯対策や、情報提供など、住宅支援の充実による安全な住宅・住環境の実現につながる取り組みが重要

- 市民アンケート調査結果より、「不自由なく生活をするために住宅にあれば良いと思う設備」については、「玄関や居室出入口等の段差の解消」、「階段や廊下・風呂便所等の手すり」が高い割合を占めています。
- また、高齢期の住まい方として、「現在の住まいで親族の援助や公的な介護を受けて住み続けたい」が半数以上を占めており、住み替えを考える人々は「サービス付きの高齢者向け住宅」を住み替え先として求めていることが分かります。

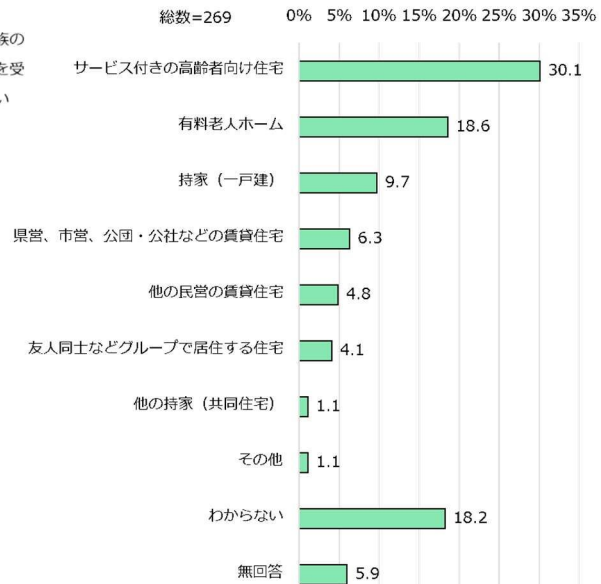
### 不自由なく生活をするために住宅にあれば良いと思う設備



### 高齢期の住まい方



### 高齢期に住み替えを考える場合の住み替え先



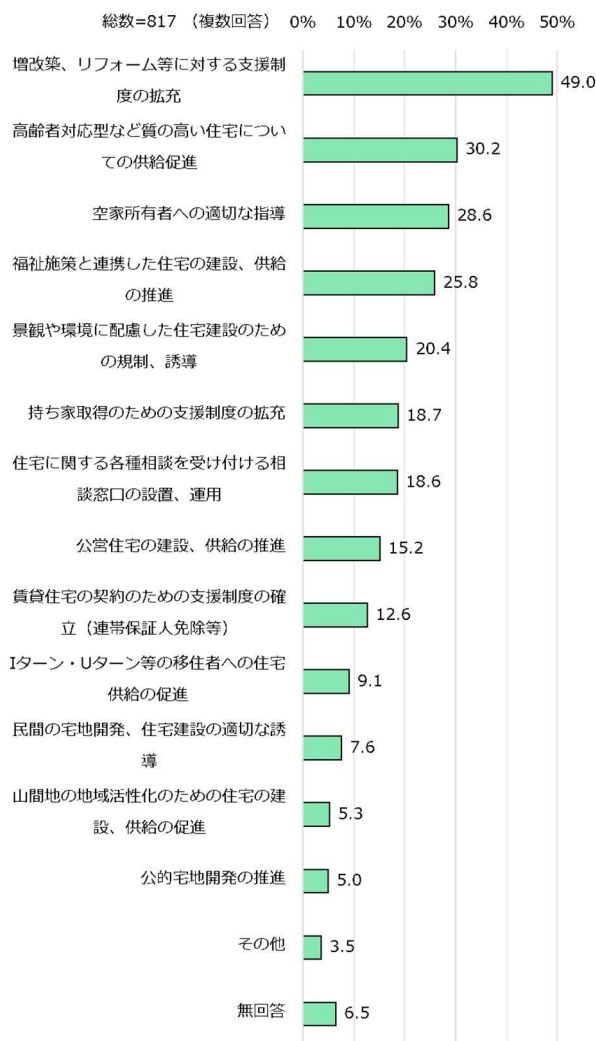
**ポイント**

「段差の解消」や「手すりの設置」などのバリアフリー化を重視し、住み慣れた地域での生活の継続 (在宅志向) が強く、また、支援サービスが整った住まいを求めている一方で、住み替えを考える人は「サービス付き高齢者向け住宅」など介護や見守りなどの支援サービスが整った住まいを求めている

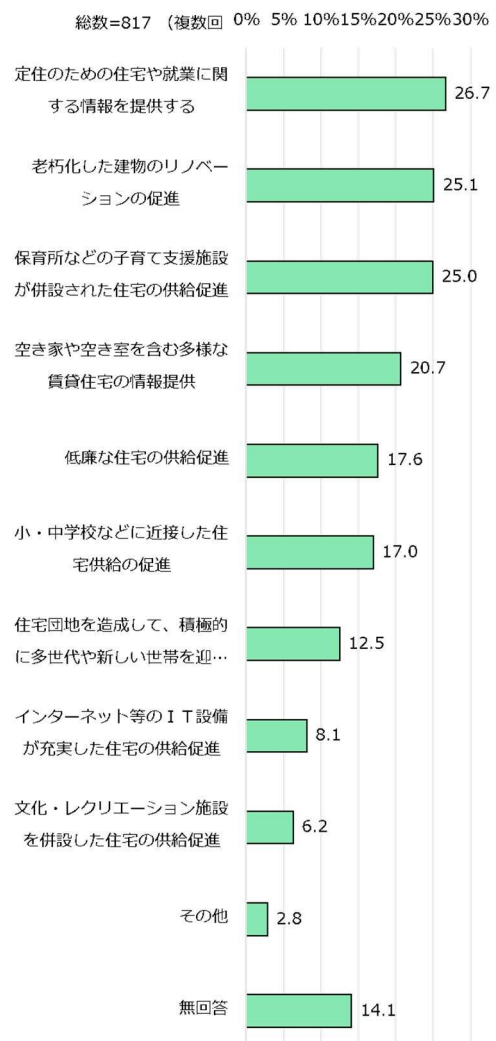
**住宅のバリアフリー化と、高齢者に対する支援体制の強化につながる取り組みが重要**

- 市民アンケート調査結果より、「佐賀市の住宅施策として力を入れて欲しいこと」については、「増改築、リフォーム等に対する支援体制の充実」、「質の高い住宅についての供給促進」、「空き家所有者への適切な指導」が高い割合となっています。
- また、「子育て世帯や少人数世帯の増加、若者の定住に向けて今後、力を入れるべきこと」については、「定住のための住宅や就業に関する情報提供」、「老朽化した建物のリノベーションの促進」、「保育所などの子育て支援施設が併設された住宅の供給促進」が高い割合となっています。

### 佐賀市の住宅施策として力を入れて欲しいこと



### 子育て世帯や少人数世帯の増加、若者の定住に向けて今後、力を入れるべきこと

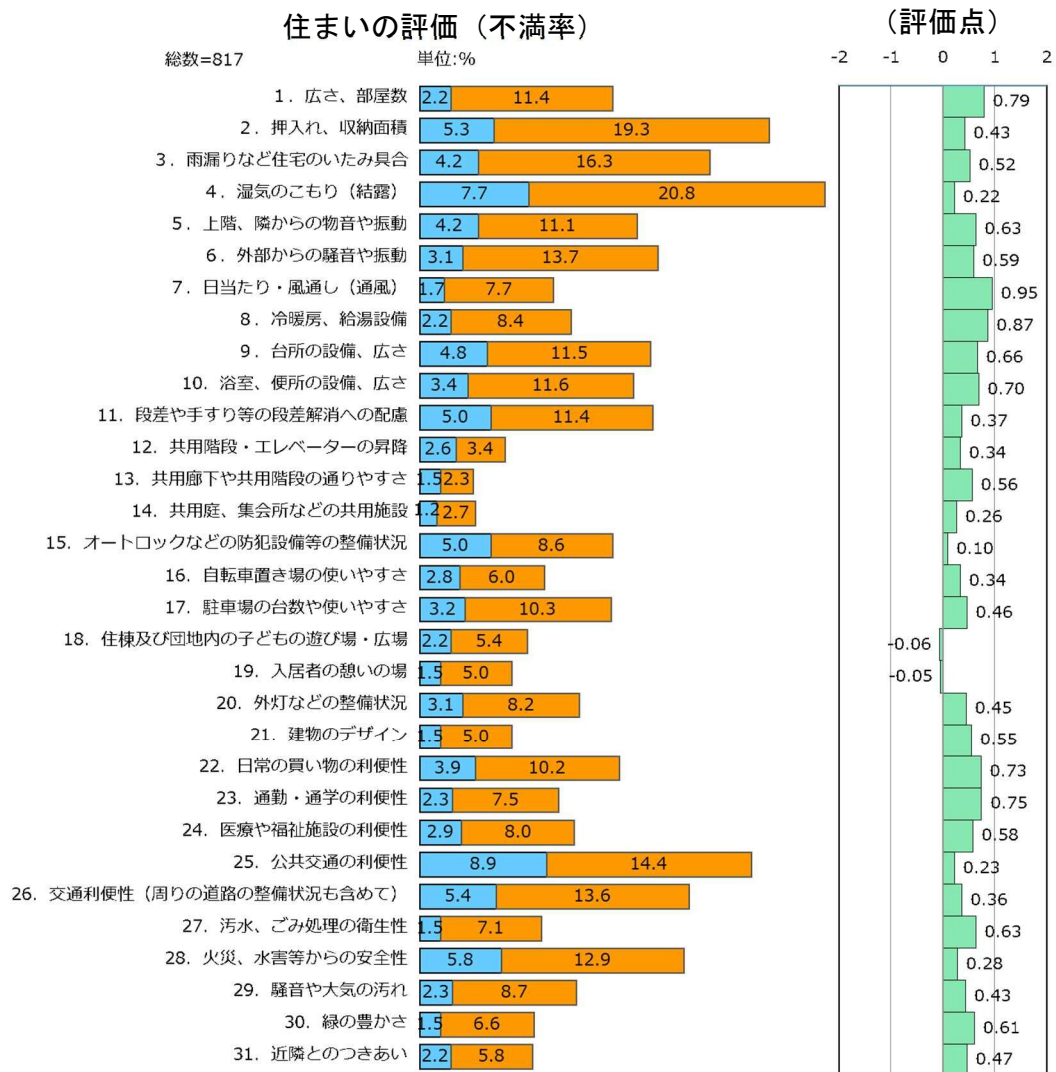


#### ポイント

既存住宅の有効活用や維持管理の支援を強く求めており、また、質の高い住宅の供給や老朽化住宅のリノベーション促進といった住宅自体の質の向上を重視している

住宅施策全体、さらには若者の定住や子育て世帯の増加にあたっては、住宅のリフォーム、リノベーションの促進や支援体制、様々な情報提供の取り組みが重要

- 住まいの評価における「不満率」を示すグラフと評価点（不満率が高いほど評価点が低い）をみると、住宅自体の項目では「湿気のこもり（結露）」や「階段や手すり等の段差解消への配慮」の評価点が比較的低い結果となっています。
- 住宅周りの環境の項目では、買い物や通勤通学、医療や福祉施設の利便性に対する評価点が比較的高いことが分かります。
- 共同住宅に関する項目である「住棟及び団地内の子供の遊び場・広場」、「入居者の憩いの場」に対する評価点は、全項目の中でも特に低い結果（マイナス評価）となっています。



※評価点が低い＝不満率が高い

**ポイント**

防犯設備等への整備状況や災害からの安全性に加え、共同住宅では入居者の遊び場や憩いの場といった交流につながる部分の評価が低い状況がある

ハード的な整備（交流につながる広場や憩いの場づくり）に加え、ソフト面（住民間の連携による防犯性の向上や、災害時の自助・共助活動）を含めた地域コミュニティの醸成が重要

### 3. 佐賀市の住宅政策の課題

本市の現況及び市民アンケート等からみた住宅政策の課題を整理すると、以下のとおりとなります。整理した課題をもとに、今後の住宅政策の取り組み方針を設定します。

現 況	課 題
人口減少、将来世帯数の減少 必要な住宅数の減少	既存住宅の効率的な活用
将来世帯数の減少による 空き家の増加への対応	空き家活用、リノベーション
少子高齢化の進行 単身世帯、ひとり親世帯の増加 子育て世帯の減少	高齢者を含む世帯、単身世帯、ひとり親世帯等における 支援体制の強化
一定数、障がい（身体・知的 ・精神）のある市民の存在	ユニバーサルデザイン住宅の 推進や住宅確保の支援
市営住宅の古い住棟や一定の 空き家が発生している状況	市営住宅の管理の適正化や さらなる利活用の取り組み
既存のセーフティーネット 住宅に加え、民間住宅を活用 した要配慮者への対応	セーフティーネットの構築の 継続、官民連携を強化し、 安価で快適な住宅供給を促進
住宅に対する不安や関心は 「安全性」「安心」が 中心となっている	防災・防犯対策や、情報提供 など、安全な住宅・住環境の 実現につながる取り組み
バリアフリー化を重視し 支援サービスが整った 住まいを求めている	住宅のバリアフリー化と 高齢者に対する支援体制の 強化につながる取り組み
既存住宅の有効活用や 維持管理の支援、質の高い住宅の 供給や老朽化住宅のリノベーション 促進を求めている	住宅のリフォーム、 リノベーションの促進や 支援体制の強化
防犯設備等への整備状況や災害から の安全性に加え、共同住宅では交流 につながる箇所の評価が低い状況	ハード的な整備に加え、住民 間の連携による防犯性の向上 や、自助・共助活動を含めた 地域コミュニティの醸成

## 第3章 住宅政策の基本のつくり

### 1. 基本理念

本市において、各分野の目指す姿とその実現に向けた指針を示す「第3次佐賀市総合計画 2025-2040」が策定されています。その中では、特に住宅政策に関連する分野において、「魅力ある都市機能が集まり、にぎわうまちなかで、平日・休日の両方を快適に過ごしている」、「一人ひとりの個性や価値観を生かし、自分らしく幸せに暮らしている」、「自分たちのライフスタイルに合わせて、安心して心地よく住んでいる」といった状況を目指す姿として掲げています。

これらの方針を踏まえて、本計画では、魅力、安心、心地よさ、自分らしさといったキーワードをもとに、本市の住宅政策の基本理念を次のとおり設定します。

#### 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**

### 2. 基本目標

本市において、少子高齢化や少人数世帯化が進んでいる中で、自力で適正な居住水準の住宅を確保することが難しい住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、非正規雇用者など）は引き続き存在しています。また、住生活に求められるものとして、ハード面及びソフト面の両方からみた安全性、広い市域における多様な住まい方への対応をどのように進めていくかが重要となります。

本計画では、住生活における主役である「市民」、安定した住生活を支える「行政・事業者」、すべての住生活の土台となる「地域特性」の3つの視点から、本市の住宅政策の基本目標を次のとおり設定します。

#### 市民 の視点

#### 基本目標1：

**日常生活における安全・安心な住生活の実現**

#### 行政・ 事業者 の視点

#### 基本目標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**

#### 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**

### 3. 基本方針（施策の方向性）

本市の住宅政策の基本理念及び基本目標を達成するため、次に掲げる施策展開の考え方をと、基本方針として施策の方向性を定めます。

また、基本方針を踏まえて基本的な施策を定めます。基本的な施策については第4章で記載します。

#### ■ 施策展開の考え方

本市ではこれまで、人口減少と世帯数増加の傾向が続くとともに、住宅ストック数は増加傾向にあり、空き家の発生や増加に対応していく必要がありました。

その中で、近い将来には世帯数も減少に転じる見込みであると推計され、今後はさらなる空き家対策、既存住宅ストックの有効活用と流通促進による適切な住宅供給が重要となります。

このような状況において、住宅に関する施策を展開するにあたり、行政による住宅の直接供給だけでなく、民間による住宅市場も施策展開の場と位置づけることが、より効率的かつ効果的に目標実現へつながっていくと考えられます。

行政と、民間事業者や各種団体との連携、さらには市民との協力により、多様な居住ニーズをとらえ、適切な対応を進めていくこととします。

前項で掲げた基本目標毎に、基本方針を2つずつ設定し、基本的な施策を位置づけて取り組みを進めていきます。

#### 基本目標 1

日常生活における安全・安心な住生活の実現

#### 市民の視点

#### 【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

市民が日常生活において特に重要視する要素として、住宅そのものの安全性、周辺環境における安全性が挙げられます。近年は全国的に地震や豪雨といった自然災害が頻発し、本市においても土砂災害や浸水等への対策は必須であり、住宅・住環境における防災性の向上を図ります。

また、近年は特に治安面における安全対策の重要性も高まっており、防犯性の向上も図ることで、安全な住生活の実現を目指します。

#### 【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

世帯のあり方が多様化する中、市民が安心して生活できるよう、それぞれの居住ニーズに応じて適切な住宅を確保できるようしくみづくりが重要となります。

特に、高齢期においても安心して住み続けるための住宅の改修、増加する空き家の有効活用といった場面で、個別の状況に合わせて適切な対応が選択できるような情報発信による住宅支援を推進します。

また、日常生活において発生しがちな騒音問題等への対策についても情報発信を行い、安心した住生活の実現を目指します。

## 基本目標 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

行政・事業者  
の視点

### 【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

市民が住宅を選択する場として、民間市場が重要な位置づけとなります。民間市場をかたちづくる民間企業や、居住支援に関わる各種団体と、行政との連携によって、市民が安定して住み続けられるための対応を推進します。

特に、住宅の確保について支援が必要な世帯や市民に対して、適切な支援を行うため居住支援協議会の設立を目指してまいります。

### 【基本方針 2 - 2】

#### 市営住宅の効率的・効果的な供給・利活用

行政が市民に直接供給する住宅として、市営住宅についての適切な管理を実施していきます。既存の市営住宅について、引き続き適切なストック量を長く使い続けられるように計画し運営・管理を行います。

また、市営住宅の利活用を図ることで、多様化する居住ニーズへの対応を目指します。

## 基本目標 3

地域の特性、資源、環境に応じた住生活の実現

地域特性  
の視点

### 【基本方針 3 - 1】

#### 持続可能な住宅・住環境づくり

本市においては空き家の増加とその対策が重要な課題となっており、既存の住宅ストックに対する有効活用や流通促進により、市民が多様な選択肢から住宅を確保でき、地域に住み続けることができる持続可能な住生活の実現を目指します。

特に、街なかによくみられるマンションについては、将来にわたって適切に維持管理がされるように必要な対応を推進します。

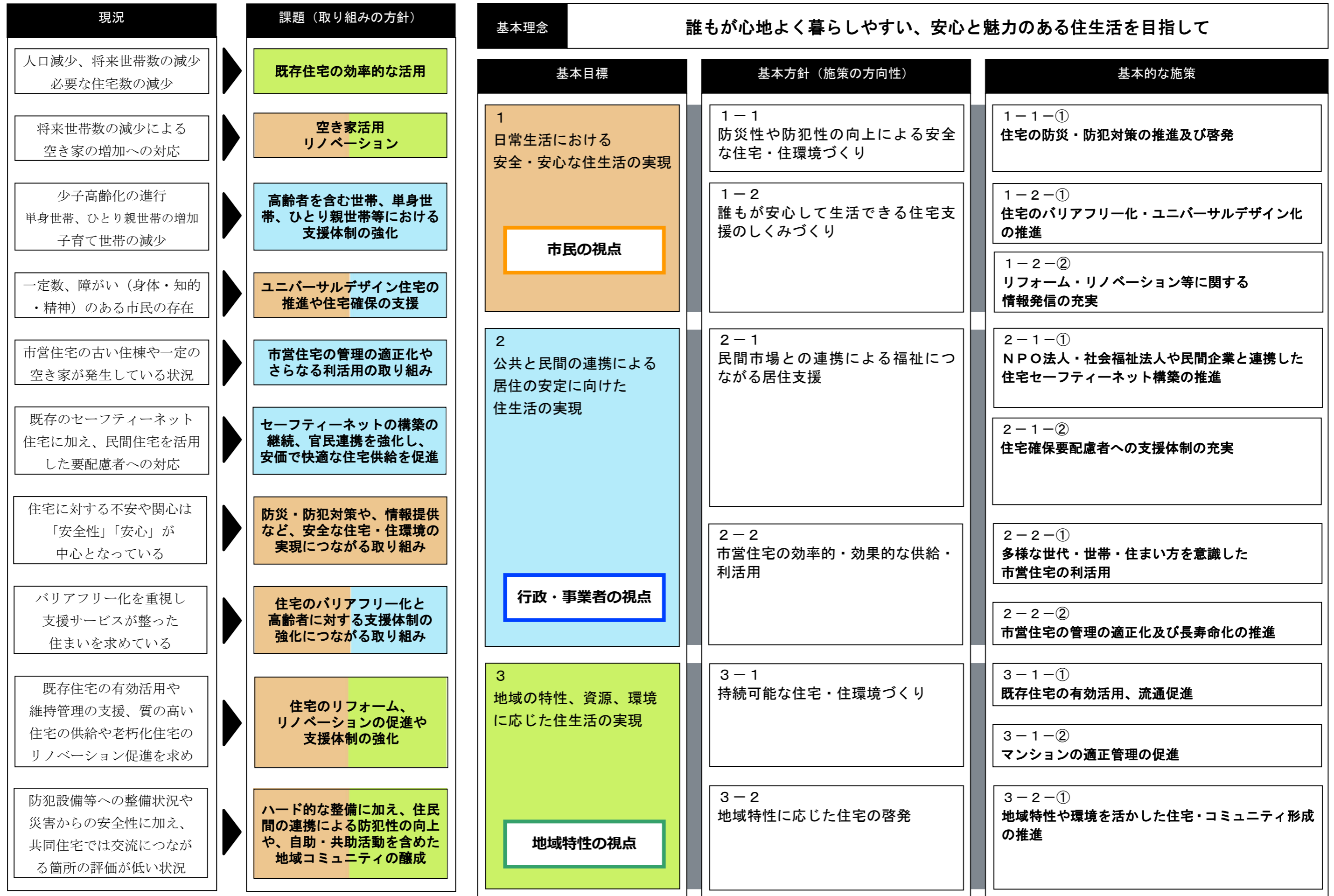
### 【基本方針 3 - 2】

#### 地域特性に応じた住宅の啓発

本市の市域は、南は有明海に、北は脊振・天山山系と広範囲に及んでおり、多様な地域特性をもっています。

その中で、居住する市民同士のコミュニティも含めて、地域特性に応じた住宅を目指し、啓発します。

■佐賀市の住宅施策体系図



## 第4章 基本施策

第3章で設定した基本目標及び基本方針をもとに、基本施策をそれぞれ位置づけます。

### 基本目標 1

日常生活における安全・安心な住生活の実現

市民の視点

#### 【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

市民が日常生活において特に重要視する要素として、住宅そのものの安全性、周辺の環境における安全性が挙げられます。近年は全国的に地震や豪雨といった自然災害が頻発し、本市においても土砂災害や浸水等への対策は必須であり、住宅・住環境における防災性の向上を図ります。

また、近年は特に治安面における安全対策の重要性も高まっており、防犯性の向上も図ることで、安全な住生活の実現を目指します。

#### 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

市民において住宅の安全性についての意識は高く、自らの住宅の安全確保に向けて意識的に取り組むことを促進するため、引き続き市報やホームページにおける災害への備えに関する情報掲載を行います。

例えば、防災対策や防犯対策等の幅広い住宅の安全性についてサポーター登録建築士が相談に応じる「佐賀県安全住まいづくりサポートセンター」の活用を呼びかけるなど、市民が気軽に相談できるような事業や情報の提供を行います。

##### ●耐震診断及び耐震改修の促進

住宅の基本的な安全性能として、耐震性が挙げられます。1981（昭和56）年に建築基準法の改正により新耐震基準が制定されており、これ以降に建設された住宅は基本的に耐震性能を満たしていますが、古い住宅や経年状況等によっては新耐震基準を満たしていない住宅も存在することから、耐震性向上を図る必要があります。

まずは耐震診断の促進に向けて、これまでに実施している耐震診断士派遣事業や耐震診断費補助事業を今後も継続して実施し、利用を促進します。また、耐震診断の結果、補強工事などが必要と診断された住宅・建築物の改修を促進するため、リフォームを計画している住宅の所有者などに対して、耐震改修の必要性、メリットなどについて、地域の工務店や建築士等と連携して普及、啓発を行うとともに、耐震改修費補助事業等について今後も継続し周知を行います。

本市では「佐賀市建築物耐震改修促進計画」を策定して住宅・建築物の耐震化に向けた目標や施策を定めており、これを継続して実施していきます。

### ●浸水軽減対策、土砂災害対策の推進

地震災害や風水害といった自然災害に対して安全な住生活を確保するため、防災関連事業として、浸水軽減対策や土砂災害対策を推進していくとともに、佐賀広域消防局等関係機関と連携して災害予防に努めます。

### ●防災知識の普及・啓発、情報提供の推進

各種自然災害からの住宅の安全性確保や災害時の応急対策、避難方法などについて、市の広報やホームページ、職員出前講座や防災講座などの様々な機会や手段を活用し、市民等へ住宅及び地域における防災意識の醸成と防災知識の普及、啓発を引き続き進めていきます。

また、本市ではハザードマップによる情報提供を進めており、現在は内水、洪水、高潮、津波、地震、土砂災害、ため池についてハザードマップを作成し、配布及び公表しています。これらについても、浸水想定区域の更新などがあった場合には適切に反映していくこととします。

### ●防火に対する意識向上

住宅の防火対策や必要な対応についても、日頃から備えておくことが重要となります。職員出前講座での広報とともに、市民による実際の初期消火訓練の体験を今後も継続して行い、防火に対する意識の向上に努めます。

住宅における設備としては、火災警報器の設置が義務づけられていることを踏まえ、住宅火災による死者数の低減を目指し、火災警報器設置や漏電防止点検などについて、引き続き佐賀広域消防局等と連携を図りながら、ホームページ等による周知を行います。

### ●住宅の防犯性向上

社会情勢の変化も踏まえ、近年は治安面における不安や関心が高まっており、住宅の防犯対策も重要となります。玄関や開口部の二重錠や面格子の設置、感知式照明灯の設置など防犯対策の啓発、防犯に配慮した住まいづくりについて、引き続き情報提供を行います。現在実施している防犯講座を継続して行うとともに、街頭キャンペーンや防犯パネル展示の実施など、さらなる意識向上や情報提供に努めます。

### ●地域の防犯性向上

安全・安心な住生活を旨とするにあたって、各住宅単位だけでなく、地域での防災や防犯に関する取り組みが重要となります。地域住民同士のつながりを深め、災害時に助け合えるような地域コミュニティの形成・醸成、自主防災組織の結成及び育成を推進していきます。

また、住宅地内の防犯灯等の設置や地域ぐるみでの監視などの防犯の取り組みを警察等関係機関と協力して支援するとともに、市民の防犯に対する自己防衛意識の啓発を行うことにより、防犯性の高い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

世帯のあり方が多様化する中、市民が安心して生活できるよう、それぞれの居住ニーズに応じて、適切な住宅を確保できるようなしくみづくりが重要となります。

特に、高齢期においても安心して住み続けるための住宅の改修、増加する空き家の有効活用といった場面で、個別の状況に合わせて適切な対応が選択できるような情報発信による住宅支援を推進します。

また、日常生活において発生しがちな騒音問題等への対策についても情報発信を行い、安心した住生活の実現を目指します。

## 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

住宅内における転倒・転落事故等を防止するための方策や、改修工事に対する補助等について、関係各課、関係機関と連携して情報提供を行うことにより、バリアフリー化を推進します。

佐賀中部広域連合で実施している介護保険住宅改修の対象工事についての一部経費補助や本市で実施している住宅バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額制度について、今後も適切に活用いただけるよう運用していくとともに、これらの取り組みについて引き続き相談体制を整え周知を図ることで、バリアフリー化を支援していきます。

また、日常生活用具の給付（住宅改修費の一部給付）を含め、福祉部局と連携した福祉用具の活用等を含む住まい方の紹介・提案を行うことにより、必要な方への支援体制の強化を行います。

さらに、高齢期を見据えたバリアフリー対応だけでなく、年齢や障がいの有無等に関わらず誰もが使いやすいユニバーサルデザインの考え方を盛り込んだ住宅についても相談や情報提供ができるように、体制を構築し周知を行います。

●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

本市では、市民から住宅の改修に関する問い合わせや相談を受け付けているものの、一本化された窓口や庁内で情報共有する体制が整っているわけではなく、複数の担当課が個別に対応している状況です。

今後は、生活スタイルの変化に合わせた住宅の改修や、空き家の有効活用に向けた改修に向けて、リフォームやリノベーション等に関する住宅相談の体制を整備し充実化させ、市民にわかりやすく周知し、消費者サイドに立った的確な情報提供を行います。

また、福祉部局と連携した福祉用具の活用等を含む住まい方の紹介・提案を行うことにより、必要な方への支援体制の強化を行います。

●住宅リフォーム・リノベーションに関する制度の運用

本市ではこれまでも佐賀市空き家リフォーム助成制度により、実際に空き家のリフォームを行う方への支援を行ってきており、今後も必要な方に適切に活用いただけるよう運用していきます。

●品質の高い住宅の登録制度の活用促進

住宅建設を行う中小工務店や個人事業者に対しては、業界団体を通じて、住宅性能表示制度を活用するよう啓発、呼びかけを行っています。また、長期にわたり良好な状態で使用できる措置を講じた住宅である長期優良住宅としての認定や、低炭素建築物についてもさらなる周知、啓発を行います。

今後もこれらのような品質の高い住宅の情報を提供し、登録を促進していきます。

●住宅を安心して取得、賃借できるための情報提供

本市における住宅の情報に触れることができるように、市の窓口やホームページにより、多くの物件等の住情報を扱う情報提供先の掲載について、宅地建物取引業界等と連携して検討していきます。

また、地域コミュニティで日常生活を送るにあたっては様々なことに注意を払う必要があり、特に共同住宅や住宅密集地においては騒音が問題になるケースがあることから、安心して住み続けるために必要な騒音対策等についても、参考となる情報を提供できるよう努めます。

## 基本目標 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

## 行政・事業者 の視点

#### 【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**

市民が住宅を選択する場として、民間市場が重要な位置づけとなります。民間市場をかたちづくる民間企業や、居住支援に関わる各種団体と、行政との連携によって、市民が安定して住み続けられるための対応を推進します。

特に、住宅の確保について支援が必要な世帯や市民に対して、適切な支援を行うための体制づくりを図ります。

#### 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

##### ●対象世帯の住宅需要に対応する事業の推進

子育て世代や高齢者、障がい者の居住の安定確保を図ることを目的として、国によって平成 27 年度に「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」が創設されました。この事業にもとづき住宅の改修やそれにかかる補助制度、「あんしん住宅情報提供システム」の運用を進めています。住宅の確保について支援が必要な世帯や市民が多様化してきている中、より多くの住宅需要へ対応するため、住宅の民間市場に向けてこのシステムへの住宅の登録や活用を引き続き推進し、県や民間の関係各所と連携して各種取り組みを実施していきます。

##### ●行政と民間の連携による居住支援体制の強化

「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（住宅セーフティーネット法）」が令和 6 年に改正となり、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、非正規雇用者など）が賃貸住宅に円滑に入居できるようにするための環境整備を推進することが方針として示されました。特に、住宅施策と福祉施策の連携による地域の居住支援体制の強化を図ることが重要となり、その実現に向けて、市区町村による居住支援協議会の設立が有効と位置づけられています。

本市では、既に参加している佐賀県居住支援協議会での活動による情報提供や支援を引き続き進めていくことに加え、より地域や対象世帯の状況に合わせた対応を実施できるよう市の住宅部局や福祉部局、NPO等の居住支援に関する法人、民間の関係企業・団体等の連携を強化し体制を整え、住宅セーフティーネットの構築や必要な世帯へ向けた支援を行政と民間で連携して推進していきます。また、居住支援協議会を目指してまいります。

## 2-1-② 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

本市では持家に居住する市民が多いが、結婚による新規形成世帯や小さな子どもを持つ若い世代の世帯は、比較的所得が低く、市内の利便性の高い地区で持家を取得することが難しいと考えられます。持家を取得したい場合には郊外への進出、また、家賃の低い賃貸住宅への入居を選択することが想定されます。その場合についても、適切な住宅を確保するために必要な情報提供や相談体制を整えることとします。

また、子育て世帯の中でもひとり親世帯については、特に居住の安定を図る必要があることから、担当部局との連携を図りながら、子育てファミリー向け優先入居制度の活用を含め、公営住宅への入居を積極的に推進していくこととします。

さらに、家庭児童相談やサポートママ・ファミリーサポートといった生活の支援につながる取り組みを引き続き実施していきます。

### ●高齢期を見据えた住宅の改修に対する支援の充実

少子高齢化が進行する中、高齢期の住まい方として、介護や援助等を受けながら、現在の家に住み続けることを希望する市民が多い状況となっています。

今後も、バリアフリー化やリフォーム・リノベーションといった住宅の改修に関する補助や支援に対する需要がさらに高まっていくと考えられるため、これまでに実施している住宅の改修に関する情報提供をはじめ、関連制度、支援の周知をより充実させていきます。

### ●高齢期の住み替え意向への対応

高齢期に住み替えを考える場合に「サービス付き高齢者向け住宅」を希望する市民が多くみられることを踏まえ、ハード面やソフト面、登録・指導・監督における安心を備えた「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の継続的な運用や情報提供を進めていきます。

また、福祉部局と連携して、住み替え相談の実施や高齢期における住まい方の紹介等を継続して実施していきます。

### ●障がい者自立支援対策の推進

障がい者が自立して地域で安心して暮らしていくために、就労の場の確保と住まいの場の確保が求められています。県や市の公営住宅においては入居者募集の際に優先入居を考慮する対象としており、これを継続していくこととします。民間賃貸住宅においても高齢者同様、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」に基づく登録制度の普及を図り、障がい者の入居を促進することとします。

特に単身者の入居に関しては、障がい福祉の担当課と連携し、障がい者の生活支援を含めた住宅の確保に努め、安心して生活できる環境を整備します。さらに、NPO等によるグループホームの設置の促進に向けて、支援制度についての情報提供を進めます。

### ●経済的理由に限らない住宅確保要配慮者への支援

近年、氷河期世代をはじめとした非正規雇用者の就労・生活状況を踏まえた公的な対応の必要性や、家庭内暴力（ドメスティック・バイオレンス等）を受けて別居せざるを得ない方や犯罪被害者への支援の必要性など、必ずしも経済的理由のみによらない住宅困窮者が存在することが広く知られてきている状況です。

このような弱い立場にある方が安心して暮らせる住宅を確保するため、市営住宅の優先入居の拡充の検討や県営住宅の抽選優遇制度の活用をはじめとして、担当部局やNPO等との連携による、住宅の確保や生活支援施設の利用促進、各種相談などの対策を継続して進めます。

## 【基本方針 2-2】

### **市営住宅の効率的・効果的な供給・利活用**

行政が市民に直接供給する住宅として、市営住宅についての適切な管理を実施していきます。既存の市営住宅について、引き続き適切なストック量を長く使い続けられるように計画し運営・管理を行います。

また、市営住宅の利活用を図ることで、多様化する居住ニーズへの対応を目指します。

## 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

### ●多様な世代・世帯の交流が可能となる市営住宅の整備

市営住宅の各団地・住棟における入居者は、多様な世代や世帯で成り立っており、入居者同士の交流が深まることで、コミュニティづくり及び生活支援につながると考えられます。

集会所や子どもの遊び場の活用を含め、入居者の誰もがいつでも利用できるスペースについて、入居者同士の情報交換や憩いの場として活用できるように整備し管理します。

### ●入居者にとって暮らしやすい市営住宅の改修・修繕

多様な世代や世帯の入居者が、それぞれのライフスタイルを大事にし、暮らしやすいと感じられるような市営住宅を供給していくことが重要となります。

様々な住まい方を念頭に、市営住宅における居住性向上を図るための対応を推進します。

### ●市営住宅の空き家等の利活用

市営住宅において、入居者のニーズ等とのマッチングが難しい場合には空き家が目立つ団地・住棟も存在します。今後は、市営住宅の効率的な運営、効果的な利活用を進めていくことが重要となります。

低廉な家賃で住宅を確保したいという入居希望者層の需要、また、供給可能な団地・住棟の状況を把握しながら、入居資格者要件や募集条件等の検討、再構築を行うことにより、入居者同士のコミュニティづくりに寄与する形で、市営住宅の空き家等の適切な利活用を推進します。

## 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

行政が市民に直接供給する住宅である市営住宅について、計画的な維持管理を行います。人口や世帯数の推移を把握しつつ、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、非正規雇用者など）及び将来的に必要な管理戸数を想定しながら管理を進めていくことが重要です。

今後は、市営住宅の新規整備や建替えよりも、統廃合等による効率的な管理運営を目指すこととし、特に建設年次の古い狭小な団地については、立地条件や配置バランス等を考慮しながら、適切な集約及び用途廃止を図ります。

### ●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

比較的新しい団地、引き続き維持管理していく住棟については、経年劣化に対処するための外壁改修や防水対策を計画的に実施することで、長寿命化を推進します。

また、給排水設備・電気設備など、それぞれの耐用年数に応じた更新など、全体の修繕費の推移及び年次毎の事業費の平準化、また団地間のバランスに配慮しながら、計画的に修繕を行い、適切に維持保全を行います。

### ●入居者の管理の適正化

入居者の中には、入居後に所得上昇などにより収入超過者・高額所得者になった世帯や家族構成の変化により入居要件を満たさなくなった世帯、家賃の長期滞納者が引き続き入居している場合があります。

そのため、真に住宅に困窮している世帯に的確に住宅を供給できるよう、長期滞納者、高額所得者などへの指導や明け渡し請求などを行っており、今後も厳格に実施して、市営住宅の有効活用を図ります。

### ●入居者募集時における適切な選考

入居者募集・選定において、住宅困窮世帯向け、子育てファミリー世帯向け、重度身体障がい者世帯向けといった優先入居枠を設けており、これを継続します。真に住宅に困窮している世帯に的確に住宅を供給できるよう、応募者の困窮度について厳正に審査を行うとともに、必要に応じて優先入居枠の設定見直しを行うなどの対策を行います。

## 【基本方針 3-1】

**持続可能な住宅・住環境づくり**

本市においては空き家の増加とその対策が重要な課題となっており、既存の住宅ストックに対する有効活用や流通促進により、市民が多様な選択肢から住宅を確保でき、地域に住み続けることができる持続可能な住生活の実現を目指します。

特に、街なかに多くみられるマンションについては、将来にわたって適切に維持管理がされるように必要な対応を推進します。

## 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

本市では、北部中山間地域への移住を促進し地域の活性化を図るため、「空き家バンク制度」を設け、運用しています。さらなる利用促進を図るため、市ホームページやチラシ等の充実や、住宅関連事業者、建築士会等との連携強化、住宅関連イベント等でのPRなど、積極的な情報発信と周知に取り組みます。

また、空き家バンク制度の対象地区以外の地区についても、「佐賀市空き家等情報登録制度」により、空き家等に関する情報収集とそれらの物件の売買や紹介を行っています。市内全域で空き家の利活用を促進するため、これらの取り組みをさらに進めていきます。

## ●空き家等の適正管理、流通の促進

空き家等が発生した際にも空き家等である期間が短くなるよう、民間団体との連携や空き家バンク等を活用し、所有者等と利活用希望者とのマッチング等を促進します。

空き家の改修に関しては、空き家バンクの物件を対象とする「空き家改修費助成制度」、空き家を解消するとともに居住を誘導する「空き家リフォーム助成制度」を設け、運用しています。これらの周知を行い、空き家等の有効活用及び流通の促進を図ります。

また、空き家等の所有者に対して、各種関連法や制度の周知によって、空き家等の活用や除却といった対応を含む適正管理に向けた意識向上と環境整備を進めます。

## ●遊休不動産の利活用促進

近年、全国的に中心市街地における遊休不動産（空き地や空き家、空きビル、空き店舗等）が増加し、都市や市街地としての景観、賑わいづくりに影響を与えており、都市機能の集積化や既存ストックの利活用等の対策が求められています。

本市の中心市街地においても同様な状況にあることから、遊休不動産の利活用に向けた支援制度を設け、まちの活性化に向けた取り組みを促進しています。これらの取り組みを継続して実施していきます。

### 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

今後、建設から一定の年月が経過したマンションが増加することを踏まえ、マンションの管理不全の防止や、居住者の高齢化に伴う管理不足といった課題への対応が必要となります。

また、マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、防犯対策、日常的なトラブルの防止などについて、管理組合が主体的に取り組むことが重要です。

これらの状況に対応するため、本市では「佐賀市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。この計画に基づき、マンション管理の適正化を推進するために、相談会・セミナー等の継続により、マンション管理に係る情報の普及啓発を行い、所有者や居住者の意識向上を図るとともに、「佐賀市マンション管理計画認定制度」を運用し、計画策定・申請の促進及び適切な計画の認定を行います。

#### ●相談体制の充実

マンションの管理には建築等の専門知識を要するものが多いことなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有しているため、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、適切な対応できるよう引き続き相談体制を整えていきます。

## 【基本方針 3-2】

### 地域特性に応じた住宅の啓発

本市の市域は、南は有明海に、北は脊振・天山山系と広範囲に及んでおり、多様な地域特性をもっています。

その中で、居住する市民同士のコミュニティも含めて、地域特性に応じた住宅を目指し、啓発します。

### 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

空き家の利活用に関する情報に加え、住まいや地域に関する情報を周知するため、本市では、中山間地域定住サポート「さがし山ぐらし」等の定住サポート情報をホームページ上で運用しています。中山間地域に限らず、各地域の環境に適した住まいを提供するとともに定住情報や地域の情報を共有することにより、新旧住民の関係性が構築され、持続的なコミュニティの形成につなげることが可能です。

また、ハード的な防災、防犯の整備に加え、地域に根差した住民同士の連携が災害時の助け合いや防犯意識の共有に寄与することから、住生活の安全性の向上に向けて、地域コミュニティの形成・醸成、住民同士の交流の推進を図ります。

#### ●周辺の環境と調和した魅力ある景観の形成

住宅施策の推進にあたり、居住環境の質的向上と地域の魅力向上を両立させることを目的として、景観計画との連携を図ります。景観形成に配慮した住宅地整備や建築物の誘導、緑化や外構の整備支援などを通じて、住宅の質的向上と調和あるまち並みづくりを推進することが重要となっています。

また、本市においては、住宅リフォームや空き家活用を進める際に、景観計画に定める景観形成方針や景観形成基準との整合を図ります。

## 第5章 重点施策と成果指標

### 1. 重点施策

本計画の基本理念を「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」と設定しています。

また、3つの基本目標として「日常生活における安全・安心な住生活の実現」、「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」、「地域の特性、資源、環境に応じた住生活の実現」を掲げています。

本計画の基本理念や基本目標を実現するため、特に重点的に取り組む必要がある施策として、以下のピンク色に着色した5つを、重点施策として設定します。

基本目標	基本方針（施策の方向性）
	基本施策
<b>基本目標1</b> 日常生活における安全・安心な住生活の実現  <b>市民の視点</b>	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住宅の防災・防犯対策の推進及び啓発 【重点施策Ⅰ】
	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住宅のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進 【重点施策Ⅱ】 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 【重点施策Ⅲ】
<b>基本目標2</b> 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  <b>行政・事業者の視点</b>	2-1 民間市場との連携による福祉につながる居住支援
	①NPO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ネット構築の推進
	②住宅確保要配慮者への支援体制の充実 【重点施策Ⅳ】
	2-2 市営住宅の効率的・効果的な供給・利活用
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	
②市営住宅の管理の適正化及び長寿命化の推進	
<b>基本目標3</b> 地域の特性、資源、環境に応じた住生活の実現  <b>地域特性の視点</b>	3-1 持続可能な住宅・住環境づくり
	①既存住宅の有効活用、流通促進
	②マンションの適正管理の促進 【重点施策Ⅴ】
	3-2 地域特性に応じた住宅の啓発
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	

5つの重点施策を設定するにあたって、それぞれの考え方を以下に示します。

## 【重点施策Ⅰ】

### 1-1-① 住宅の防災・防犯対策の推進及び啓発

市民が日常生活を送る上でのベースである住宅に対して、その安全性を確保することが最も重要です。市民アンケートの調査結果からも、住宅の安全性については市民の関心が高くなっています。本計画において、住宅の防災・防犯対策の推進を図ること、また、啓発を行うことを、重点施策として設定します。

## 【重点施策Ⅱ】

### 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

市民アンケートの調査結果からは、将来や高齢期においても住み慣れた場所や住宅に住み続けたいという意向が多くみられました。市民が、自分の居住ニーズに合った住宅に安心して住み続けられるよう、住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化の推進を行うことを、重点施策として設定します。

## 【重点施策Ⅲ】

### 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

近年、本市において、空き家の増加が課題となっています。また、市民の居住ニーズに合った住宅の確保に向けた対応がより重要となっています。これらの状況を踏まえ、空き家への対応も含めたリフォーム・リノベーション等に関して、これまで以上に情報発信を充実化させることを、重点施策として設定します。

## 【重点施策Ⅳ】

### 2-1-② 住宅確保要配慮者への支援体制の充実

住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、非正規雇用者など）の自力で住宅を確保することが難しい市民に向けて、公共と民間の連携によって、適切な住宅を確保できるように支援を行っていくことが重要となります。住宅確保要配慮者への支援体制を充実化させることを、重点施策として設定します。

## 【重点施策Ⅴ】

### 3-1-② マンションの適正管理の促進

本市では戸建て住宅、持ち家に住まれる市民が多いものの、近年は特に中心市街地においてマンションの建設が多くみられ、市内には150棟程度が存在しています。建設から年月が経過するにつれ、今後マンションにおいても老朽化や改善の必要性、また管理面を含めた問題が出てくることも考えられます。本市では、多くの戸建て住宅、持ち家への施策と並行して、共同住宅であるマンションに対しても、長期的なスパンで状況把握していくことが必要となるため、マンションの適正管理の促進を、重点施策として設定します。

## 2. 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。

#### 【総合的成果指標】

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 I】

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Ⅱ】

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Ⅲ】

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Ⅳ】

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Ⅴ】

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

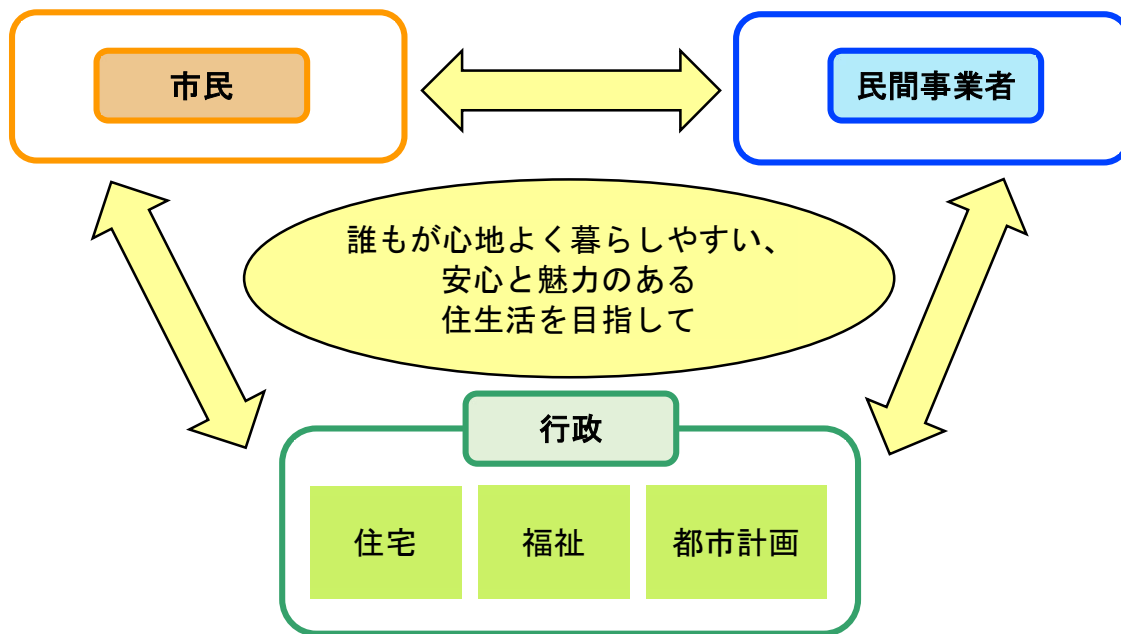
(市資料)

※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。

## 第6章 計画の実現に向けて

### 1. 計画の推進体制

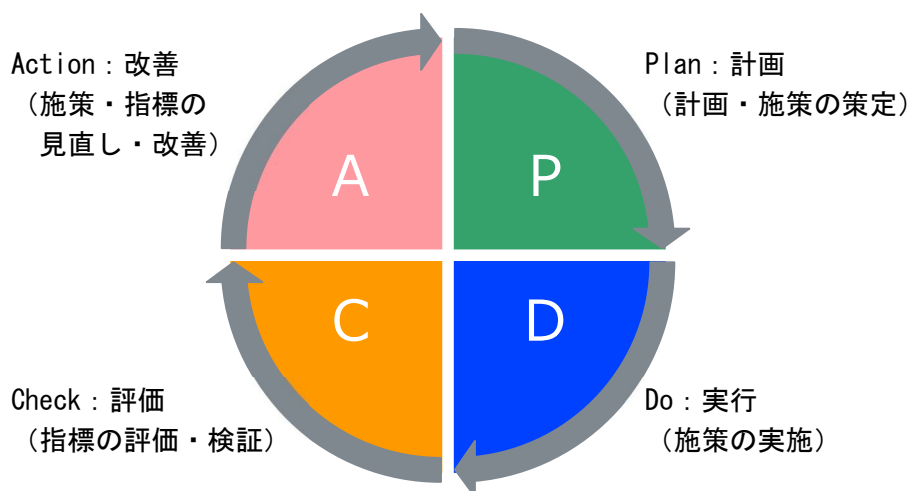
本計画の実現に向けて各種施策を進めるにあたって、行政の住宅部局だけでなく、都市計画や福祉といった庁内の関連部局との役割分担、市民との協働、民間や関連事業者・団体との連携を図り、様々な取り組みを適切に、効果的に進めていく体制を構築します。



計画の推進体制

### 2. 計画の進行管理

本計画の実現に向けて、計画の進行管理を行うことが重要となります。PDCAサイクルに基づき、取り組みを実施してその進捗状況を把握し、設定した成果指標を評価、検証、または見直しを図りながら、適切に計画の進行管理を実施します。



PDCAサイクル