

佐賀市住宅マスタープラン

(平成 28 年度～平成 37 年度)

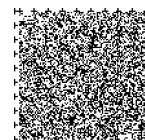
～安全・健康で快適な住環境の実現を目指して～

概 要 版



平成 28 年 3 月

佐 賀 市



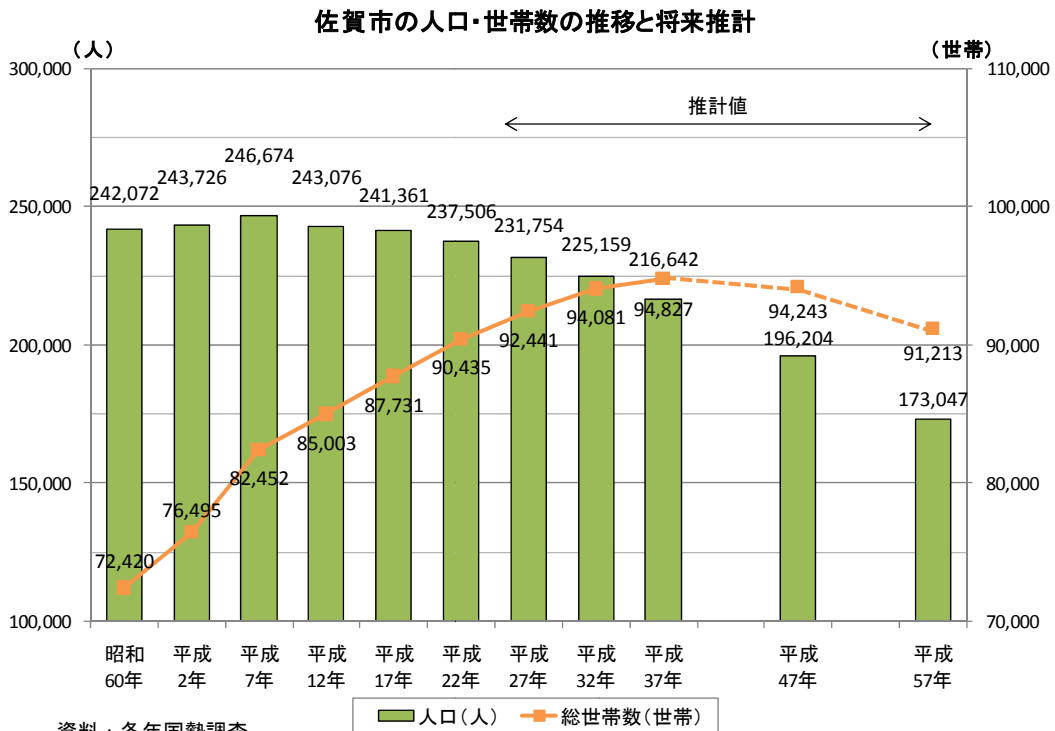
計画改定の背景と経緯

佐賀市では、平成 18 年 6 月の「住生活基本法」の制定に伴い、平成 20 年 3 月に「佐賀市住宅マスタープラン」（計画期間：平成 20 年度～平成 27 年度）を策定しました。この「佐賀市住宅マスタープラン」が目標年次を迎えることに伴い、国や県の上位計画、市の関連計画等との整合性を図るとともに、住宅に関する制度の改正や、本市における社会情勢の変化を把握し反映させ、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ため、内容を再検討し、改定することが必要となったものです。

人口・世帯の概況

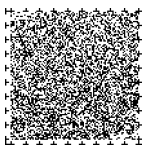
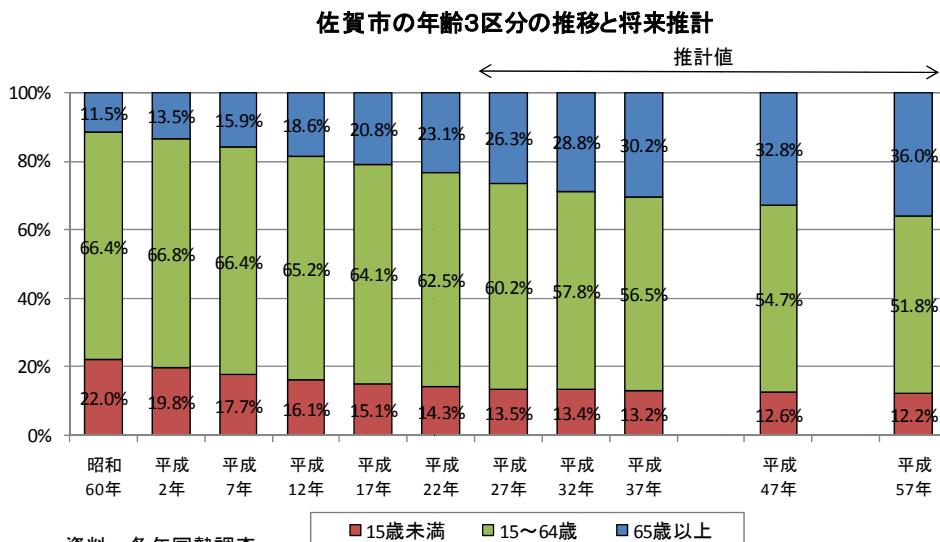
○人口減少・世帯数増加の予測

本市の人口は減少傾向、世帯数は増加傾向と推計されていますが、計画の目標年次より後については、世帯数も減少に転じると予測されています。



○少子高齢化の進行

15 歳未満（年少人口）は減少、65 歳以上（老年人口）は増加となっており、少子高齢化が進んでいます。今後もこの傾向が続くと予測されています。



住宅政策の課題

○民間住宅ストック

- ・人口・世帯数に対して住宅ストックが多く存在し、空家が多く発生するという状況が続いており、空家の有効活用が重要となります。
- ・住宅市場には中古住宅の流通が既にみられますが、さらなる流通及び活用の促進のためには、具体的な設備状況やリフォームの実施の有無等の現状がより明確に情報化され、消費者にとって理解しやすく、評価しやすいものになるようなくみづくりが必要と考えられます。

○公営住宅の状況

- ・老朽化した木造住宅や準耐火構造の住宅について、建替え及び用途廃止の計画を立てて事業を進めているものの、未だ多く残っています。これらの住宅は狭小で設備水準が低いため、不満率も高い傾向にあります。
- ・今後は、既存ストックの建替えや非建替え手法によるストック活用が重要になりますが、将来的には耐用年数を迎えるストックが集中して発生することから、事業量の平準化・スリム化が求められます。この傾向は、経済的な問題も含めて、今後も続いていくと考えられます。
- ・建替え等については、用途廃止や団地統合などを踏まえて実施していくこととしています。
- ・ストックを有効活用していくため、住宅の長寿命化が必要となります。
- ・公営住宅の入居者募集・応募状況をみると以前に比べて落ち着いてきています。今後は、真に住宅に困窮する世帯に効率良く供給することが必要となります。

○少子高齢化への対応

- ・高齢化が進行し、高齢単身・夫婦のみ世帯が増加しています。
- ・少子化の一層の進展、ひとり親家庭の増加、障がい者の増加がみられます。
- ・高齢者等のための設備がある住宅は約45%であり、手すりやまたぎやすい高さの浴槽等の設備項目については、持家よりも借家の設置状況が低くなっています。ただし、過去の同じ調査と比較すると、高齢者等への配慮がされている住宅の割合は増えています。
- ・高齢者の多くが現在の住まいに対する居住継続意向を持っていますが、住宅における「高齢者等への配慮」に対する不満率が高く、リフォーム等によるバリアフリー化の推進が求められます。
- ・次世代を担う若年層や子育て世代を含むあらゆる世代が、安心して暮らすため住みやすい住環境の整備や、住宅確保の支援が必要と考えられます。

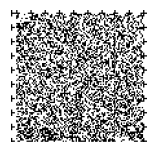
○その他・住宅を取り巻く状況

- ・近年多く発生している自然災害を受けて、耐震性や防犯性といった住宅の安全に関わる性能がより強く求められています。
- ・街なかや中山間部といった地域の特性に応じた住環境の整備が必要となります。
- ・市や県が実施している住宅に関する各種補助制度等について、知らない市民も多く存在します。今後はさらなる周知を行い、市民による有効活用を促進することが重要となります。
- ・空家の発生が多くみられる地域では、定住政策による地域の活力の維持が重要となります。

計画の期間

今回の「佐賀市住宅マスタープラン」は、平成27年度を基準年次とし、平成37年度を目標年次とする10年間（平成28年度～平成37年度）の計画とします。

なお、社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じ中間年次（平成32年度を予定）において見直しを行うものとします。



施策の体系

《基本理念》

安全・健康で快適な住環境の実現を目指して

《住宅政策の基本目標》

《施策の基本的方向》

《基本施策》

基本目標 1

地域コミュニティを育む
安全安心な住まい・住環境
づくり

1-1 防災や防犯の維持・向上と安全な住環境づくり

- ①災害に強い住まい・住環境づくり 【重点施策Ⅰ】
- ②住宅の防火対策の推進
- ③住宅の防犯対策の推進

1-2 安心して生活できる住宅支援のしくみづくり

- ④住情報の提供の充実・周知 【重点施策Ⅱ】
- ⑤子育て世代、高齢者等への支援体制の充実
- ⑥住宅のバリアフリー化の推進 【重点施策Ⅱ】
- ⑦リフォームに関する相談・支援体制の充実

1-3 健康に配慮した住まいづくり

- ⑧健康で快適な住まい・住環境づくりの促進

基本目標 2

公共と民間の連携による
居住の安定の確保

2-1 市営住宅の効率的・効果的な供給・改善

- ①世代間の交流を意識した市営住宅の建替え・改善 【重点施策Ⅲ】
- ②市営住宅管理の適正化の推進

2-2 民間市場と連携したセーフティネットの構築

- ③福祉施策等と連携したセーフティネット構築

基本目標 3

地域の資源、特性に応じた
住まい・住環境づくり

3-1 街なか居住等の促進

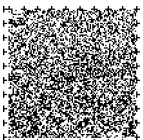
- ①街なかの空家、空ビル等の有効活用 【重点施策Ⅳ】
- ②マンションの適正管理の促進

3-2 中山間地域における定住促進

- ③コミュニティづくり・住まいづくりの誘導
- ④交流人口の拡大

3-3 地域に根ざした住まい・住環境づくり

- ⑤地場産材の活用促進
- ⑥地域の特性に応じた良好な住環境の形成



基本目標 1 : 地域コミュニティを育む安全安心な住まい・住環境づくり

1-1 防災や防犯の維持・向上と安全な住環境づくり

①災害に強い住まい・住環境づくり【重点施策Ⅰ】

地震や風水害など、自然災害からの安全確保や防火、防犯に配慮した住まいや住環境づくりを推進するため、情報提供や相談体制の充実を図るとともに、住宅が密集する市街地や災害危険区域における防災対策を継続して進めていきます。

- 耐震診断、相談事業の活用促進
- 耐震改修の促進
- 防災知識の普及・啓発、情報提供の推進
- 災害危険住宅等の移転対策の推進

【成果指標Ⅰ】

耐震性を有する住宅ストックの比率

現状	62.4%
目標	95.0%

②住宅の防火対策の推進

市民の人命や貴重な財産の保護を図るため、火災警報器の設置等、火災に強い住まいづくりを推進します。

- 住宅用火災警報器の設置の啓発
- 防火に対する意識向上

③住宅の防犯対策の推進

住宅に関する不満率が高い防犯性について、住宅の侵入犯防止対策の啓発や地域における防犯活動の取り組みを促進し、安心して暮らせる住まい・住環境づくりを進めます。

- 住宅の防犯性向上
- 地域の防犯性向上

1-2 安心して生活できる住宅支援のしくみづくり

④住情報の提供の充実・周知【重点施策Ⅱ】

住宅や建築についての専門的知識や経験が少ない市民も含め、あらゆる市民が住宅を安心して選択できるよう、住関連情報の提供の充実及び周知を図ります。

- 住宅を安心して取得、賃借するための情報提供
- 品質の高い住宅の登録制度の活用促進

【成果指標Ⅱ-1】

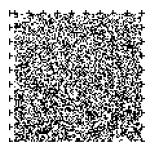
新築住宅における長期優良住宅の割合

現状	16.7%
目標	20.0%

⑤子育て世代、高齢者等への支援体制の充実

子育て世代や高齢者、障がい者の方が、安心して生活をしていくための住宅需要に適切に対応できるシステムを整備します。

- 対象世帯の住宅需要に対応する事業の推進
- 住宅の改修に対する支援の充実
- 高齢期の住み替え意向への対応
- 地域コミュニティづくりによる生活の支援



基本目標 1：地域コミュニティを育む安全安心な住まい・住環境づくり

⑥住宅のバリアフリー化の推進【重点施策Ⅱ】

高齢者や障がい者などが、日常生活において安全で安心して自立した生活を送れるよう、住宅のバリアフリー化を支援します。

バリアフリー化については、画一的なものではなく、個々人の生活状態や身体状況等に合わせたものになるよう、情報提供や相談を推進していきます。

● 住宅のバリアフリー化の支援

【成果指標Ⅱ-2】

高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

現状	44.3%
目標	75.0%

⑦リフォームに関する相談・支援体制の充実

住宅の改善方法や適切な施工業者などに関する情報の提供、及びリフォームに関する消費者保護制度の普及・啓発を図り、支援体制の充実を推進していきます。

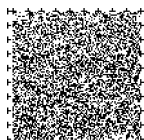
● 住宅リフォームに関する相談・情報提供体制の周知

1-3 健康に配慮した住まいづくり

⑧健康で快適な住まい・住環境づくりの促進

良好な室内環境や快適な周辺環境を整備することにより、市民の住生活の向上を目指します。

- 健康に配慮した住まいづくりの促進
- 住宅敷地緑化の促進
- 下水道の普及、水洗化の促進
- 市街地における良好な居住環境の確保



基本目標 2：公共と民間の連携による居住の安定の確保

2-1 市営住宅の効率的・効果的な供給・改善

①世代間の交流を意識した市営住宅の建替え・改善【重点施策Ⅲ】

市営住宅ストック総合改善基本計画に基づき、建設年次の古い狭小な住宅団地について、統廃合しながら順次建替えを進めるとともに、昭和40年代から50年代前半に建設した中層耐火構造の団地について、高齢化対応、居住性向上のための個別改善を行うことにより、住環境の向上と住宅の長寿命化を図ります。

その他の団地については、計画的修繕等により維持保全を図っていきます。

建替えや改善を実施する際には、あらゆる世代の入居者の交流が可能となるような整備を念頭に進めていきます。

- 市営住宅の計画的な建替え・改善
- 施設、設備の適切な維持保全
- 世代間の交流が可能となる市営住宅の整備

【成果指標Ⅲ】

市営住宅の建替事業による老朽化住戸の改善率

現状	36.2%
目標	83.0%

②市営住宅管理の適正化の推進

住宅困窮者の多様化や空家募集時に応募倍率が高い状況が続くのに伴い、真の住宅困窮者ができる限り多く市営住宅に入居できる仕組みづくりを推進します。

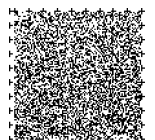
- 入居者管理の適正化
- 入居者募集時における真の住宅困窮者選考

2-2 民間市場と連携したセーフティネットの構築

③福祉施策等と連携したセーフティネット構築

住宅困窮者は、子育て世帯や、高齢者、障がい者、ひとり親世帯等に多くみられることから、居住の安定を確保するため、福祉施策等との連携を強化するとともに、公営住宅での対策のみならず、民間市場を活用することによって、きめ細かな住宅セーフティネットを構築します。

- 子育て世帯支援対策の推進
- DV被害者、犯罪被害者等の居住の安定確保
- 障がい者自立支援対策の推進
- 高齢者の安心・安全な住まいの確保への支援の推進



基本目標 3 : 地域の資源、特性に応じた住まい・住環境づくり

3-1 街なか居住等の促進

①街なかの空家、空ビル等の有効活用【重点施策Ⅳ】

庁内関係各課や関係団体と連携して、街なかの空家、空ビル等についての情報収集を継続し、居住用としての有効活用を図ることにより、街なかの活性化と住環境向上を目指します。

- 空家等の活用促進
- 空ビル等の活用促進

【成果指標Ⅳ】

主要商店街通行量

現状	72,168 人
目標	150,000 人

②マンションの適正管理の促進

市内で多く建設されているマンションにおける、様々なトラブルに対応できる体制を整備するとともに、将来にわたり適切に維持管理がなされるよう、情報提供や相談体制の充実に努めます。

- 適切な維持管理・計画修繕の促進
- 相談体制の充実

3-2 中山間地域における定住促進

③コミュニティづくり・住まいづくりの誘導

地域の既存ストックの有効活用を図るための方策を検討し、情報発信を進めます。その場合、単に住宅の情報だけではなく、自然の豊かさや温泉などの地域資源、「住みやすさ」をPRすることにより、幅広い世代に地域の魅力を感じてもらえるような情報発信を行っていきます。

- 民間空家の有効活用
- 地域コミュニティの形成
- 公共賃貸住宅の有効活用の検討

④交流人口の拡大

温泉や自然豊かな地域特性、福岡都市圏等との近接性を最大限に活用して、交流人口の拡大を図ることによって地域を活性化し、ひいては定住人口の増加につなげていきます。

- 事業、イベント等との連携による都市部との交流促進
- 地域への移住及び地域での生活の支援

3-3 地域に根ざした住まい・住環境づくり

⑤地場産材の活用促進

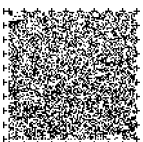
木の家の良さや市内の森林を保全・活用する観点から、佐賀の風土に合う地元産の木材を使った木造住宅の普及を促進します。

- 木造住宅の振興
- 関係機関との連携強化

⑥地域の特性に応じた良好な住環境の形成

市内各地域のそれぞれの歴史・文化や自然環境などの資源を活かして、快適でゆとりのある住環境を形成し、交流人口や定住人口の増加など、地域の活性化を図りながら魅力ある地域づくりを進めます。

- 地域住民による緑化の推進
- 周辺環境と調和した魅力ある景観の形成



市営住宅の整備

○概況

平成 27 年 7 月時点で、市内にある公営住宅総数は 5,839 戸です。このうち、市営住宅は 2,591 戸で、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代前半にかけて建設した、中層耐火構造の住宅が最も多くを占めています。

○課題

入居者の居住環境向上を図るため、耐用年数を超過した木造、準耐火構造住宅の建替えと、昭和 40 年代建設の中層耐火構造の住宅の個別改善を進めていく必要があります。建替え対象となる団地は、入居者の高齢化が以前にも増して進んでおり、他の団地へ移転することへの不安感や、建替後の家賃負担の問題など、入居者の合意形成が課題となります。

○整備の方向

市営住宅の建替えにあたっては、耐震性の確保、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性向上の確保に努めます。個別改善については、高齢化対応整備（手すりの設置・トイレの洋式化・室内段差の解消等）を中心に行い、維持保全していく団地については、適切な計画修繕や維持補修等を行うこととします。

○今後の管理運営

市営住宅において、住民とのより良い関係を継続するため、これまで同様に民間による管理を実施していきます。また、住民がいつでも自由に集え、住民同士の交流を図り、つながりを深めるなど、良好なコミュニティ形成に寄与し、生活の支援がさらに向上していくことを目指します。

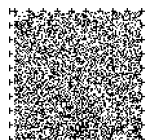
民間住宅の動向と今後の対応

○概況

世帯数は増加傾向にありますが、それ以上に住宅数が増加しており、空家が多い状況につながっています。空家率は約 15%であり、全国平均（約 14%）や佐賀県（約 13%）の値よりも高くなっています。また、最低居住面積水準未満世帯の割合は約 6%で、誘導居住面積水準以上世帯は半数を超え約 60%となっています。

○活用の方向

空家や中古住宅の有効利用が重要となる中で、市営住宅が不足する場合は民間住宅を借上げ、自力で適切な住宅を確保することが困難な要支援世帯へ住宅を供給する手法の一つとして活用することを検討します。また、市民にとって情報がわかりやすく、健全で円滑に機能するような住宅市場の環境整備を、関連事業者等と連携して進めていきます。なお、民間住宅に関する取り組みは、上位計画や関連計画等を踏まえて検討及び実施していきます。



佐賀市建設部建築住宅課

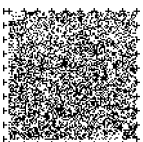
〒840-8501 佐賀県佐賀市栄町1番1号

TEL : 0952-40-7291

FAX : 0952-40-7392

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

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



←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。