

第3章 住宅政策の基本理念と基本目標、基本方針

1. 住宅政策の基本理念

本市では2015年度（平成27年度）以降の「まちづくりの指針」を示すものとして、第2次佐賀市総合計画を策定しています。

総合計画は、市民参加や協働などまちづくりの基本的ルールなどをまとめた「佐賀市まちづくり自治基本条例」と相互に補完しながら佐賀市のまちづくりを進めていくこととしています。

同計画では基本構想において、めざす将来像として『豊かな自然とこどもの笑顔が輝くまち さが』を掲げており、この実現に向け取り組んでいくこととしています。

これを踏まえて、住宅政策分野においては、子どもから高齢者まで、全ての市民が暮らしやすいと感じ、住み続けたいと感ずることができるような豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくりを進めることが重要と考えています。

このような考え方をもとに、本市の恵まれた自然環境のなかで、暮らしやすく住み続けたい住まいづくりを目指し、市民、民間事業者、行政の協働・連携により進めていくこととし、本計画における住宅政策の理念を下記のように設定します。

《基本理念》

安全・健康で快適な住環境の実現を目指して

2. 住宅政策の基本目標

本市においても、住宅や住宅を取り巻く環境の多様化に伴い居住ニーズも多様化してきています。しかしその中でも少子高齢化や少人数世帯化が進んでいるほか、自力で適正な居住水準の住宅を確保できない住宅困窮者、要支援世帯も、増加及び多様化の傾向にあります。

また、市民同士のつながりを含め、住宅そのものや住宅をとりまく環境についても、安全、安心で快適に暮らせるものが求められています。

このような状況を踏まえ、様々な視点から、先に示した住宅政策の課題に対応するために、本市の住宅政策の基本目標を次のように設定します。

《住宅政策の課題》

- ▼人口減少、世帯数増加に伴う空家の増加
- ▼少子高齢化、少人数世帯化の進展
- ▼高齢者や障がい者等への対応
- ▼多様な世帯に対応した居住環境
- ▼住環境改善への情報提供と支援
- ▼住宅の安全・安心の確保（耐震性、防犯性等）
- ▼市の取り組みの認知度の低さ、利用状況の少なさ

《住宅政策の基本目標》

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**

多様な居住ニーズに対応した住宅や住環境の安全確保、支援体制の充実を図り、希薄化している世代間や世帯間の交流を創出し地域コミュニティを育むことで、市民が安心して快適に暮らせる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
居住の安定の確保**

真の住宅困窮者に対して、セーフティネットの根幹の役割を果たす公営住宅の整備、管理の適正化を図るとともに、福祉の視点、民間との連携により、住宅困窮者に対応可能なきめ細やかな住宅セーフティネットを構築します。

- ▼公営住宅の適切な管理体制
- ▼公営住宅の老朽化(設備の劣化)
- ▼利用者ニーズの適正な把握（公営住宅の応募状況等）
- ▼真の住宅困窮者に対する対応
- ▼福祉施策との連携

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**

各地域の特性に応じて定住促進につながる魅力ある住まい・住環境づくりを進めます。

- ▼空家、中古住宅等の有効活用
- ▼地域に応じた住環境整備の必要性
- ▼定住に向けた住宅政策の必要性

3. 住宅政策の基本方針

住宅政策の基本目標の達成のために、次に掲げる「(1) 住宅政策展開の考え方、(2) 施策の横断的視点、(3) 施策の基本的方向、基本施策、重点施策の設定」を基本方針として定め、実施するにあたっては総合的かつ計画的に推進するものとします。

(1) 住宅政策展開の考え方

本市においては、全国に先駆けて、人口は減少に転じており、世帯の増加も鈍化傾向にありました。そのことから、新たに住宅を整備するのではなく、既にある住宅ストックの有効活用を念頭に、住宅政策を展開してきました。

本計画期間中は、人口は減少、世帯数の上げ幅は小さいものの、増加の傾向と予測されています。これは、少子高齢化とともに、少人数世帯化が進むことを示しています。

今後も、既存の住宅ストックの有効活用による住宅の供給が、重要と考えられます。

本市は、県庁所在地として各種居住関連施設等が充実し、民間による住宅市場は県内他市町に比べて活発です。このため、民間市場を有効に活用しながら、多様化する市民の居住ニーズに対応していくことが、最も効率的と言えます。

公共による住宅の直接供給だけではなく、民間との役割分担により、各種支援が必要な世帯を含め、市民の求める多様な居住ニーズに対応していくことが必要です。

① 公共の役割

住宅は本来、ライフステージやライフスタイルに応じて、個人が自らの努力により、取得、利用すべきものです。公共は、民間では事業化されにくい部分を補完する役割を担うとともに、住宅市場が円滑に、かつ適切に機能するための環境整備を進めることにより、市民が容易に住宅の取得や利用ができるよう支援します。

1) 住宅市場の補完

民間賃貸住宅市場では、低所得者向けの低廉な家賃で住むことが可能な住宅や、高齢者・障がい者向けのバリアフリー化された住宅が、供給されにくい状況があります。

こういった世帯に適した住宅については、公的関与のもとで適切な供給を図っていく必要があります。

しかし、近年、単なる低所得者ではなく、高齢者、障がい者、ひとり親世帯、DV被害者等、住宅困窮者が多様化し、増加していく状況であることから、公的賃貸住宅のみではなく、民間との連携を図りながら住宅セーフティネットを構築していきます。

2) 住宅市場の環境整備

市民の居住ニーズに対応するためには、市民が求める住まいの選択肢を広げることが必要です。例えば、リフォームの実施、中古住宅の流通、定期借家制度を活用した賃貸住宅市場が、円滑に機能するような環境整備が求められます。これらは、国や県の果たす役割が大きいものですが、市は、県と連携しながら取り組んでいくこととします。

また、実施している事業や活用可能な制度の周知を十分に行い、市民の住宅取得や選択の助けになるよう支援していきます。

② 県と市の連携、役割分担の明確化

本市は、県庁所在地であるという利点を活かし、県との連携を図りながらも、役割分担を明確にして、住宅政策を推進していくことが、効果的、効率的であると考えられます。県は、住宅関連事業者・団体等とのネットワーク構築など、広域的、総合的視点が必要とされる施策に取り組んでおり、市では住民に一番身近な行政主体として、地域の実情に応じた施策に特化していくこととします。

(2) 施策の横断的視点

住宅政策の基本目標の達成に向けた施策を実施するにあたっては、次に示した横断的視点を踏まえ、総合的かつ計画的に推進するものとします。

① ストック重視

現在、住宅ストックは、世帯数を上回る状況にあり、空家の取り扱いが問題となってきました。また、耐震性能を満たさないものや建築から相当の年数を経たマンションの増加等、質の問題が増加しています。このような観点から、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅の質を高めるとともに、適切に維持管理、さらには再生されたストックが、市場において循環利用される施策を展開します。

② 市場重視

多様な市民の居住ニーズ、またあらゆる要支援世帯への住宅の供給等に的確に対応するには、市場による対応が最も効果的です。このため、健全な市場の形成を図るとともに、住宅に関する専門的知識や経験の少ない消費者の利益を守り、さらには増進を図ることに留意しつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開します。市として厳しい財政状況が続く中、民間の知恵や資金も活用し連携しながら、効率的な施策展開を図ります。

③ 関連する施策分野との連携

住宅は、市民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものです。住生活を豊かなものとするため、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的な施策展開を図ります。本市においては、特に、住生活の安心を支える福祉関連の支援や、施策との連携を重視した施策展開を図っていきます。

④ 地域の実情を踏まえたきめ細やかな施策展開

本市は、自然、歴史、文化等の地域の特性が多岐にわたっているため、それぞれの地域特性を考慮しながら、総合的な施策を展開していきます。また、地域に密着した施策展開を図る観点から、まちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO等との連携を図っていきます。

(3) 施策の基本的方向、基本施策、重点施策の設定

《基本理念》や《住宅政策の基本目標》を実現するため、《施策の基本的方向》及び《基本施策》を定めます（詳細は、第4章に記載します）。

また、特に重点的に取り組む必要がある施策を【重点施策】として設定します（詳細は、第6章に記載します）。

《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