

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～

平成 28 年 3 月

佐 賀 市

目次

第1章 計画策定の趣旨と位置づけ

- 1. 改定の背景と経緯----- P 1
- 2. 計画の期間----- P 1
- 3. 計画の位置づけ----- P 2

第2章 佐賀市の住宅の現状と課題

- 1. 住宅・住環境の現状----- P 3
- 2. 住宅政策の課題----- P13

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----- P15
- 2. 住宅政策の基本目標----- P15
- 3. 住宅政策の基本方針----- P17

第4章 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----- P20
- 基本目標2 公共と民間の連携による居住の安定の確保----- P29
- 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----- P33

第5章 今後の住宅の整備

- 1. 市営住宅の課題と整備方向----- P39
- 2. 計画期間内における公営住宅の供給目標量----- P41
- 3. 民間住宅の動向と今後の対応----- P43

第6章 施策の実現に向けての重点施策と成果指標

- 1. 重点施策と成果指標の設定----- P44

＝参考資料＝

- 1. 佐賀市住宅マスタープラン策定体制と経緯----- P46
- 2. 住生活基本法及び住生活基本計画（全国計画）の概要----- P47
- 3. 用語の説明----- P50

第1章 計画策定の趣旨と位置づけ

1. 改定の背景と経緯

本格的な少子高齢社会、人口減少社会を迎えようとする中で、住宅政策の方向が大きく見直され、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」が制定されました。

この「住生活基本法」の制定に伴い、国の政策が、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る中で、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。

前回の佐賀市住宅マスタープラン（平成20年度～平成27年度）の策定以降、国においては、平成23年3月に「住生活基本計画」（全国計画）、佐賀県においても、平成23年度に「佐賀県住生活基本計画」の見直しが行われています。住宅の長寿命化や高齢者向け住宅対策の重点化、既存住宅の活用促進等が強化されており、新たな成果指標等も示されています。また、関連法の制定や制度の見直しなども行われています。

このような新たな課題や国・県などの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、問題や課題等を明らかにして、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。

今回の「佐賀市住宅マスタープラン」は、前回の「佐賀市住宅マスタープラン」が平成27年度に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るため、内容を再検討し、改定することが必要となったものです。

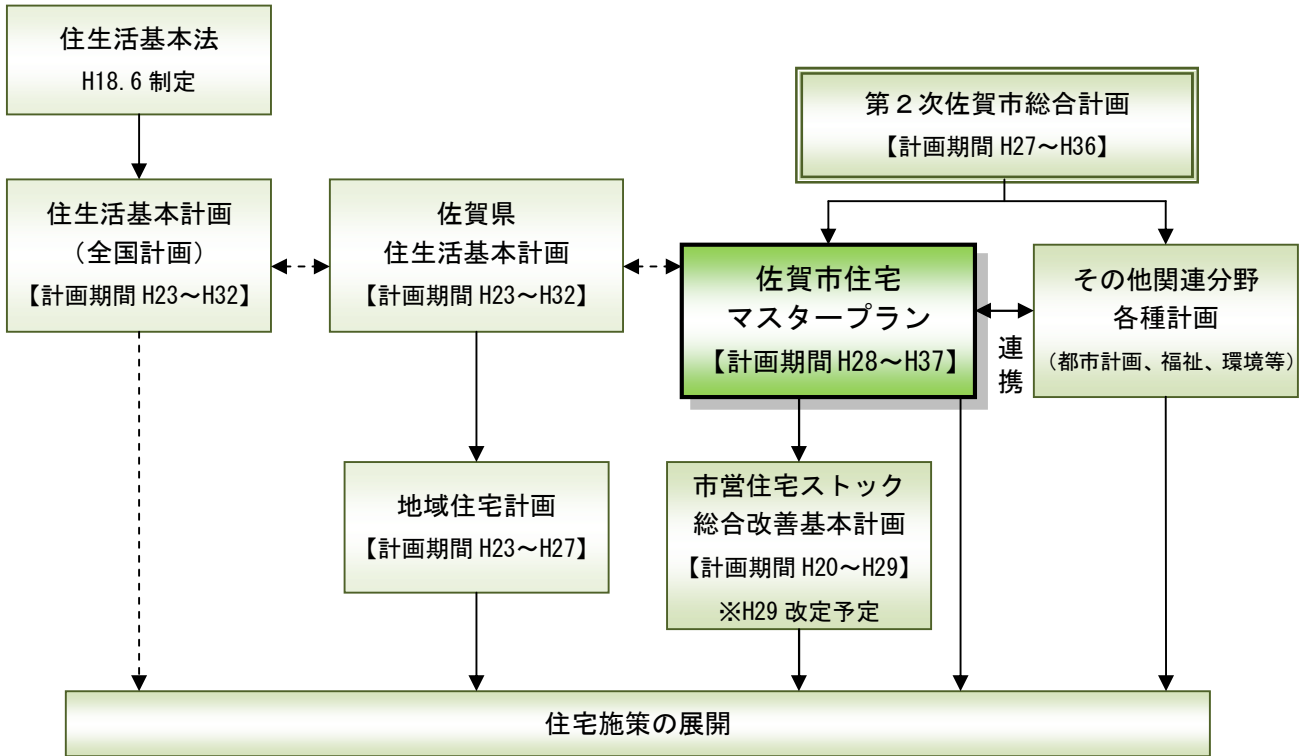
2. 計画の期間

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、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（平成32年度を予定）において見直しを行うものとします。

3. 計画の位置づけ

第2次佐賀市総合計画、県の住生活基本計画等の上位計画、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総合計画として位置づけます。



第2次佐賀市総合計画

○計画策定の趣旨

平成19年3月の第1次佐賀市総合計画策定以降、経済情勢や産業構造など社会環境の変化や、行政ニーズの高度化など新たな課題への対応が求められているなか、将来を見通し10年後の佐賀市がめざす姿を描き、2015年度（平成27年度）以降の佐賀市の「まちづくりの指針」を示すものとして策定しました。

○計画の位置づけ

総合計画は「市政運営の方針」とも言えるものであり、本市の行政運営における最上位計画と位置づけられ、市民や行政の役割、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、相互補完の関係にあります。



第2章 佐賀市の住宅の現状と課題

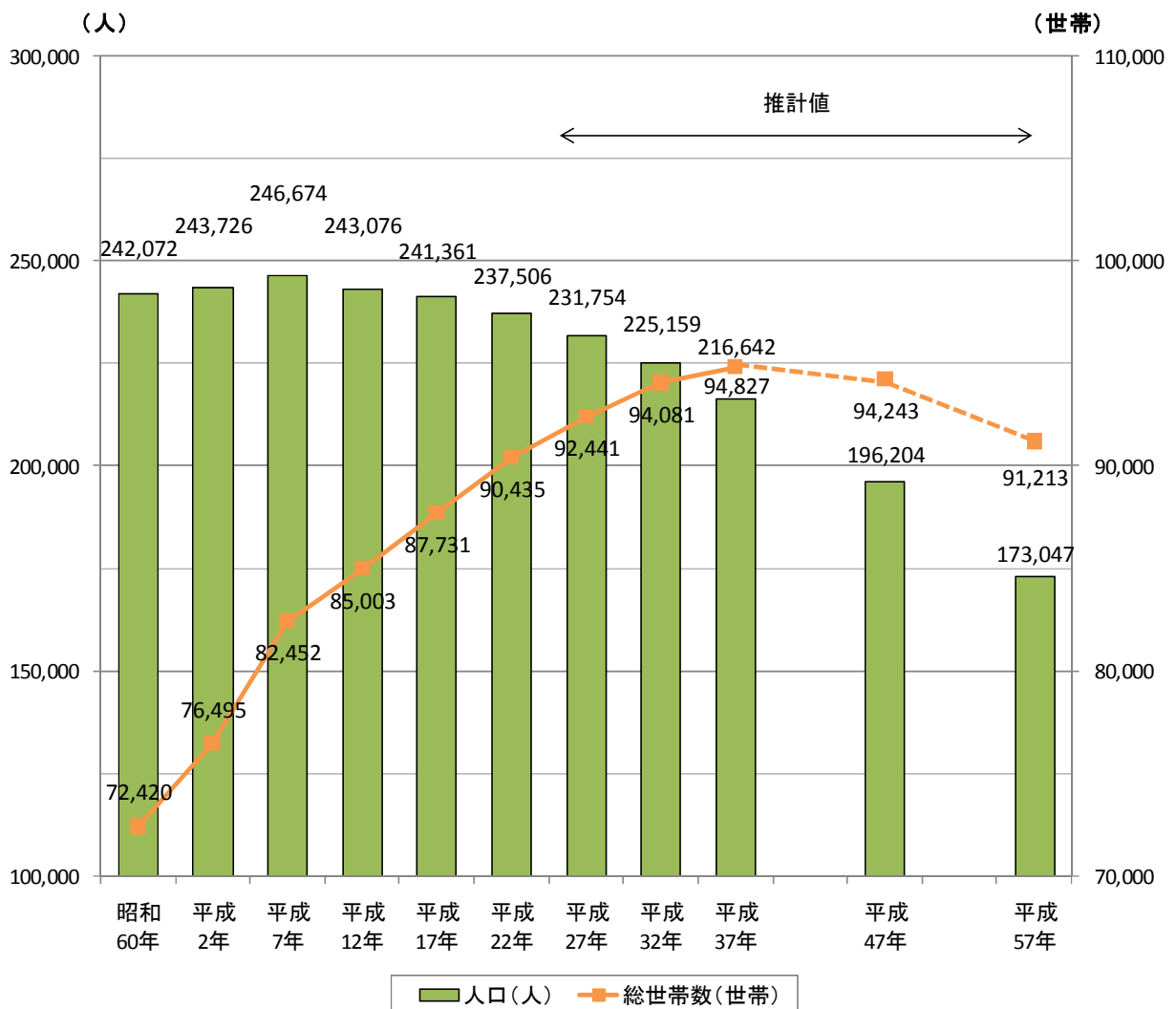
1. 住宅・住環境の現状

(1) 人口・世帯数と住宅事情

① 本市の人口は、平成7年の246,674人をピークに減少に転じており、15年間で約9,000人減少しています。今後も減少傾向と推計されています。

また、本市の世帯数は、平成27年まで増加しており、今後も増加傾向と推計されています。ただし、計画の目標年次である平成37年より後については、減少に転じる予測がされています。

佐賀市の人口・世帯数の推移と将来推計

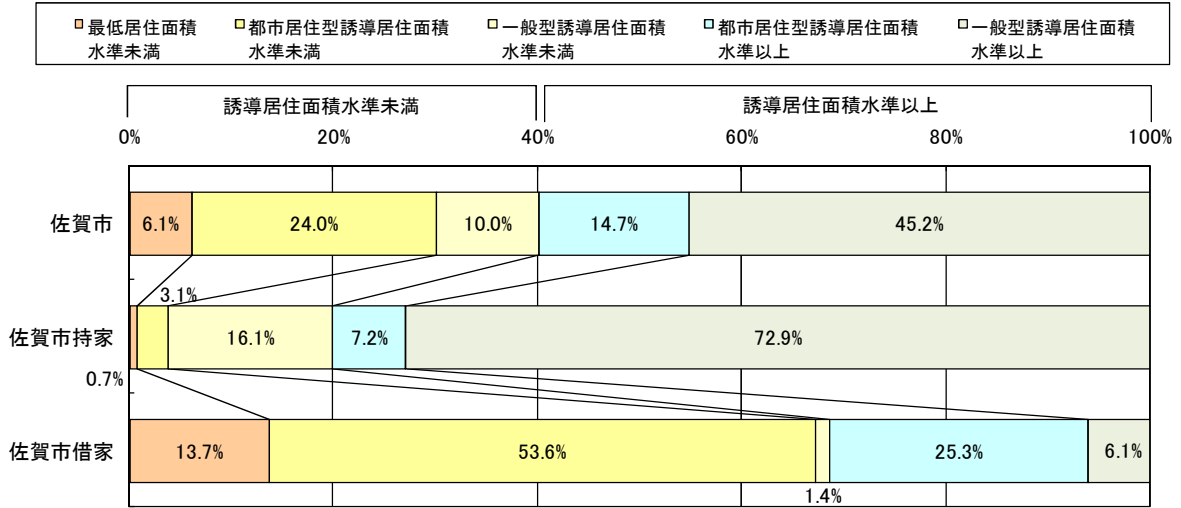


資料：各年国勢調査

推計値：人口の将来推計ならびに交通需要推計調査報告書（平成24年3月、財団法人九州経済調査協会）

② 本市における最低居住面積水準未満世帯の割合は6.1%です。借家では13.7%となっており、高い割合を占めています。

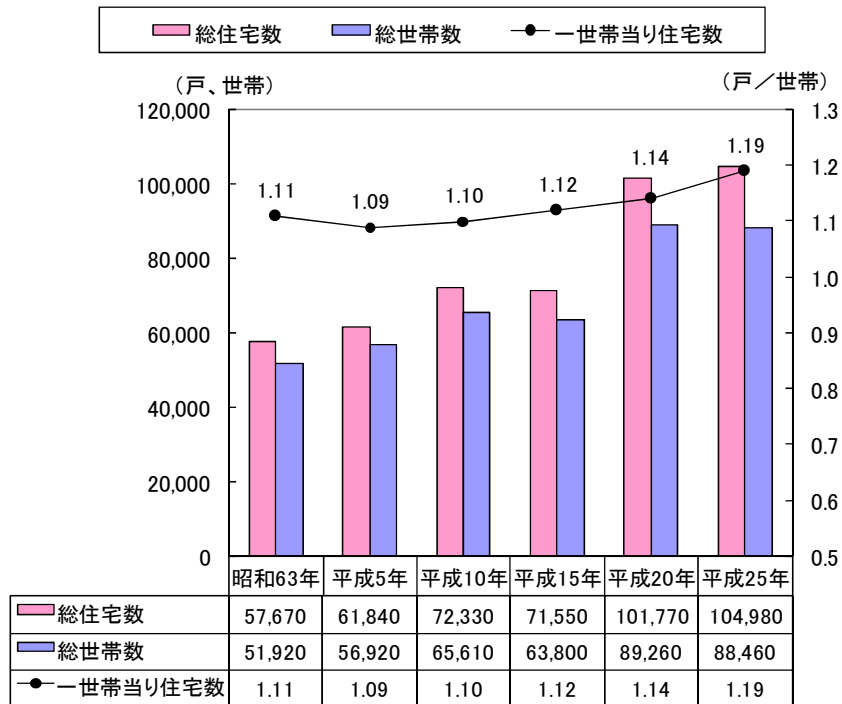
最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況別主世帯の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

③ 一世帯当たりの住宅数は 1.19 となっており、世帯数に対して住宅数は 2 割近く多い状況です。住宅政策については、量から質への転換、空家や中古住宅の有効利用が引き続き課題となります。

総住宅数、総世帯数、世帯数対住宅戸数比率の推移



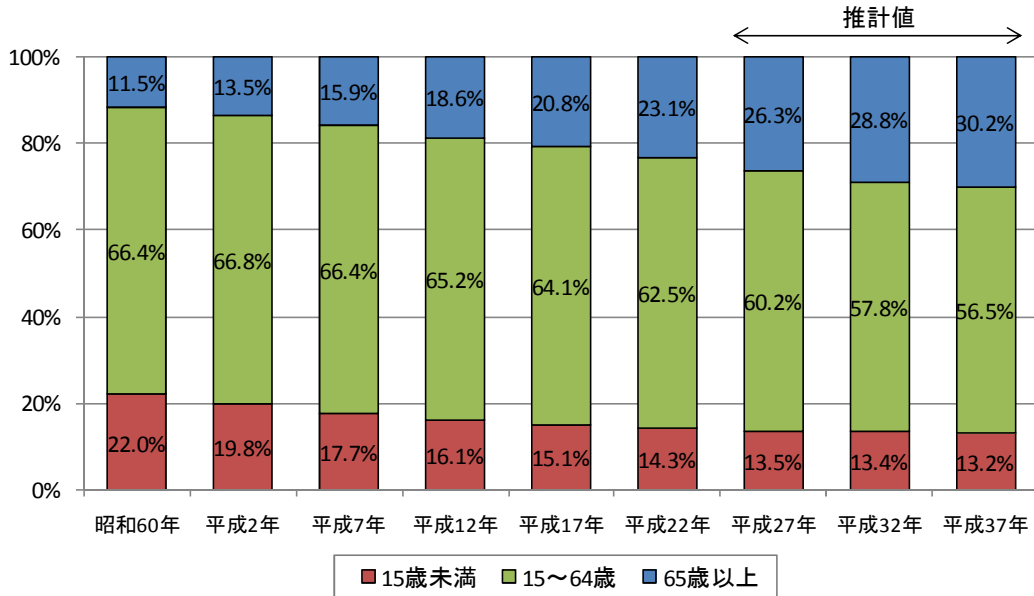
※平成 15 年以前は旧佐賀市

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 少子高齢化への対応の必要性

- ① 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。この傾向は今後も続くと考えられ、計画の目標年次である平成37年には、高齢化率は30%を超えると予測されています。

佐賀市の年齢3区分の推移と将来推計



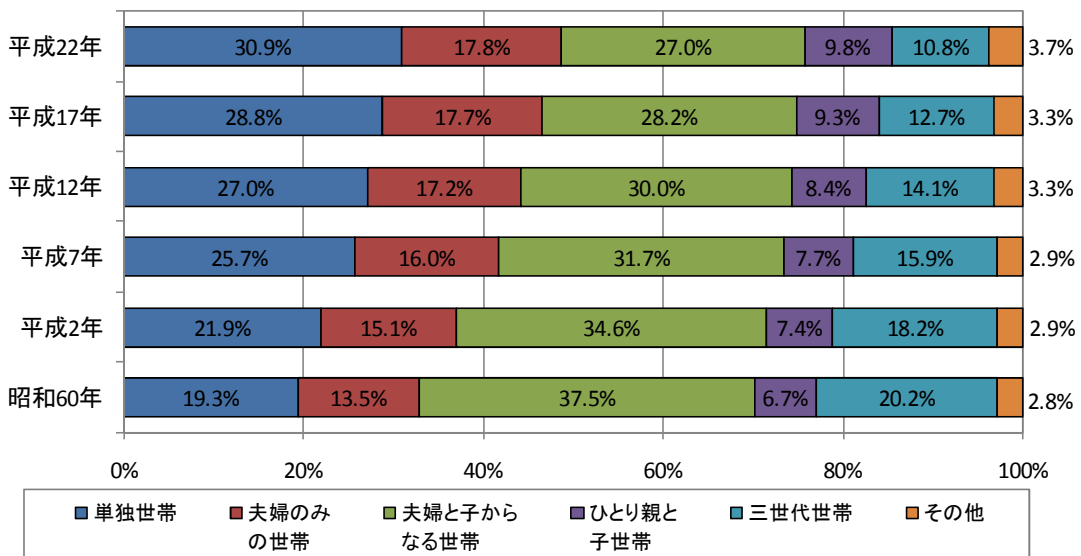
資料：各年国勢調査

推計値：人口の将来推計ならびに交通需要推計調査報告書（平成24年3月、財団法人九州経済調査協会）

- ② 単独世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親と子世帯は増加傾向、夫婦と子からなる世帯、三世帯世帯は減少傾向です。世帯構造の変化が進んでおり、少人数世帯が増えていることとなります。

特に単独世帯の割合は、平成22年には30%を超えています。

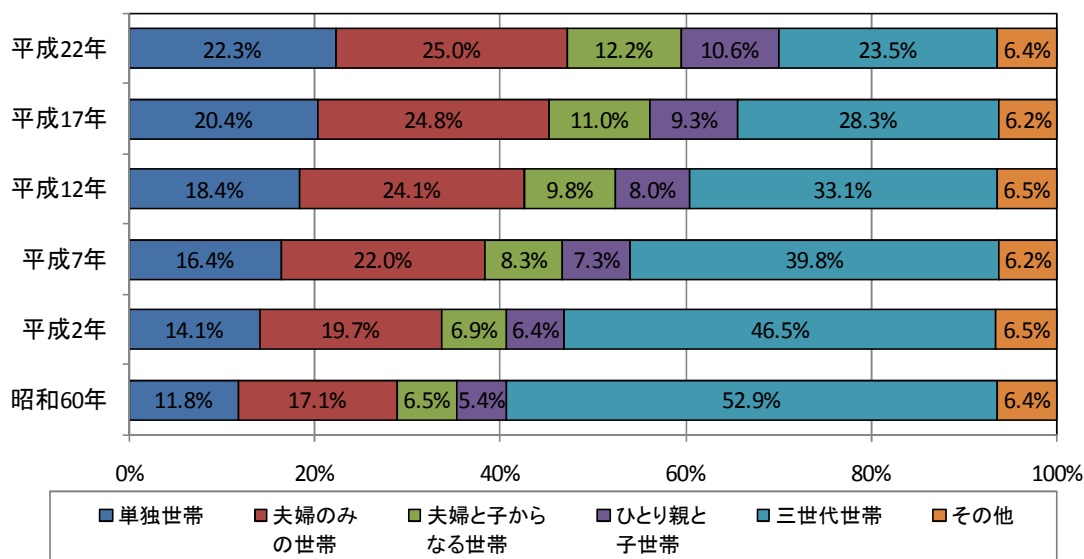
家族類型別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

- ③ 高齢者のいる世帯では、昭和 60 年には三世帯世帯が過半数を占めていましたが、その割合は年々減少し、平成 22 年に夫婦のみの世帯が最も多くなり、約 4 分の 1 を占めています。高齢者の少人数世帯が増えていることとなります。

65歳以上の親族のいる家族類型別世帯数の推移



資料：各年国勢調査

- ④ 本市における身体障がい者数は、平成 21 年度以降微増傾向であり、平成 26 年度についてみると、身体障がい者数は 10,918 人、本市の総人口は 235,162 人であり、総人口の約 4.6%を占めることとなります。

身体障がい者数の状況推移

(単位:人)

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
視覚障がい	873	851	808	775	742	730
	8.4%	8.1%	7.6%	7.2%	6.9%	6.7%
聴覚・平衡機能障がい	937	951	950	935	939	952
	9.0%	9.0%	9.0%	8.7%	8.7%	8.7%
音声・言語・咀嚼機能障がい	110	113	113	112	105	101
	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%	0.9%
肢体不自由	5,782	5,830	5,907	5,977	6,015	6,087
	55.5%	55.5%	55.7%	55.8%	55.7%	55.8%
内部障害	2,714	2,764	2,829	2,906	2,995	3,048
	26.1%	26.3%	26.7%	27.1%	27.7%	27.9%
合計	10,416	10,509	10,607	10,705	10,796	10,918
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：身体障害者手帳所持者数

(3) 住宅に求められること

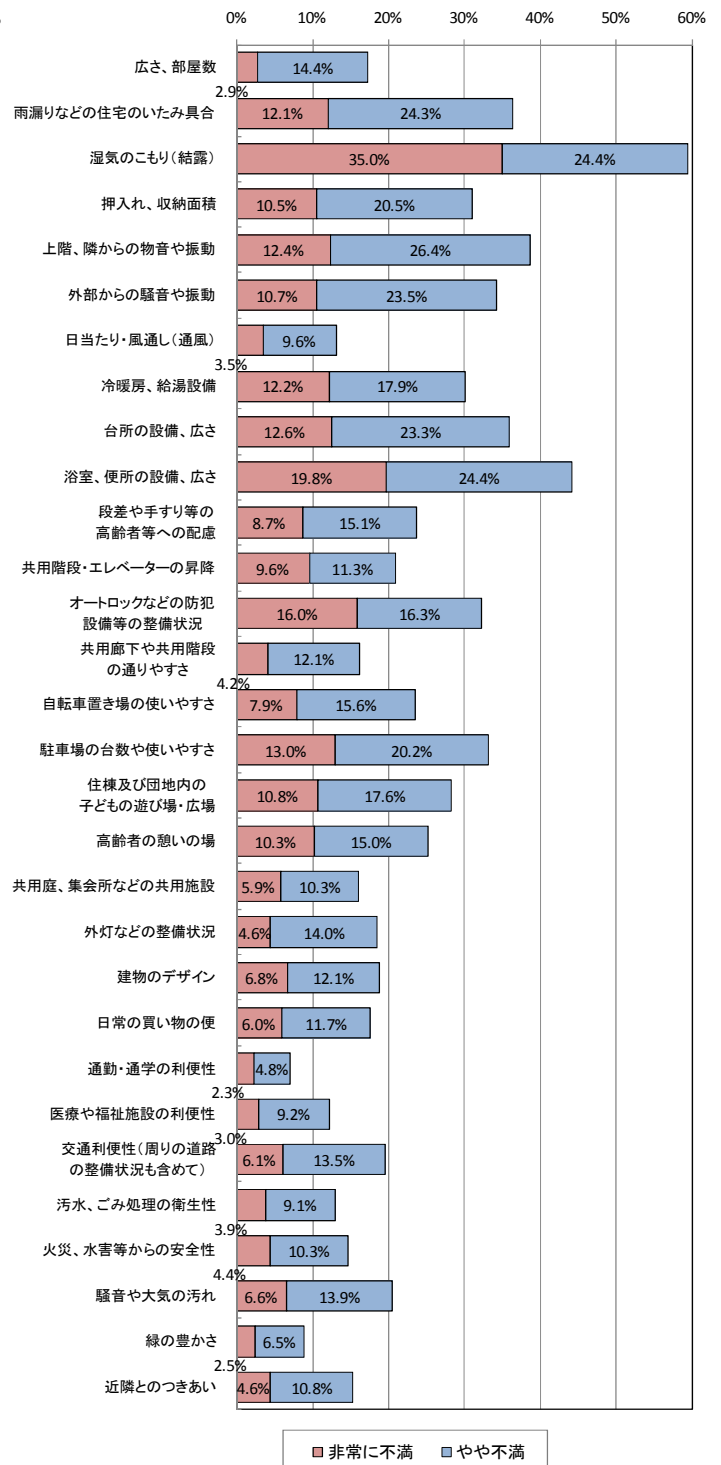
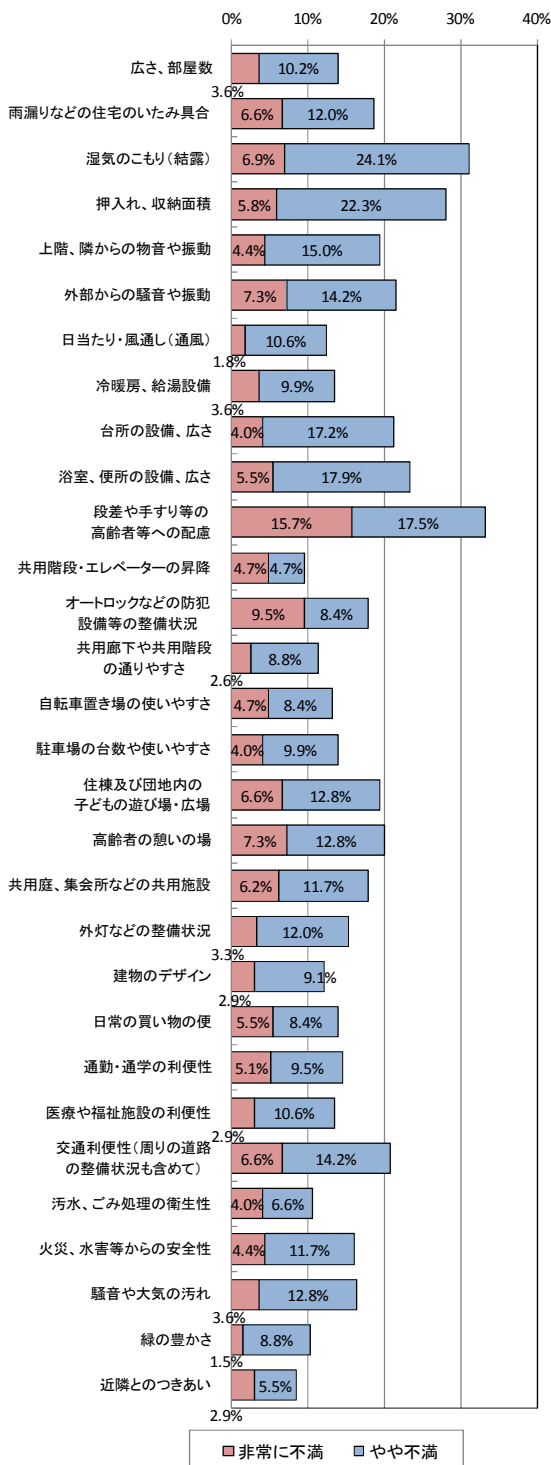
① 平成27年7月に、一般市民（持家もしくは市営以外の借家）アンケート及び市営住宅入居者アンケートを実施しました。現在の住まいに対する評価をそれぞれ整理すると、全体的に、市営住宅入居者の方が住まいに対する不満率が高くなる傾向がみられました。

一般市民アンケートでは、「段差や手すり等の高齢者への配慮」についての不満が最も多くなっています。

市営住宅入居者アンケートでは、「湿気のこもり（結露）」や「雨漏りなどの住宅のいたみ具合」、「浴室、便所の設備、広さ」や「台所の設備、広さ」といった、住宅自体や設備についての不満が多くなっています。

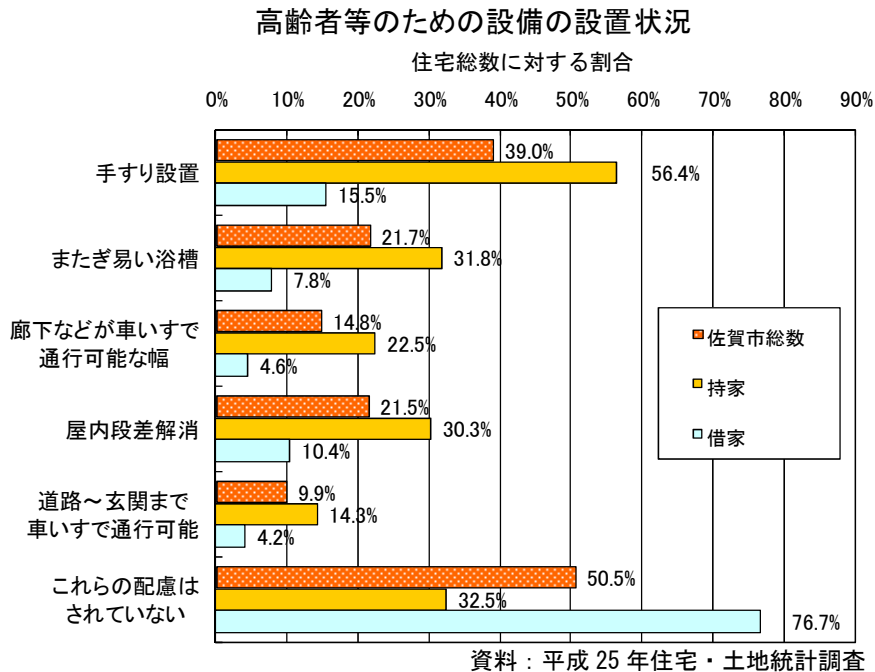
【一般市民アンケート】住まいに対する評価(不満率)

【市営住宅入居者アンケート】住まいに対する評価(不満率)



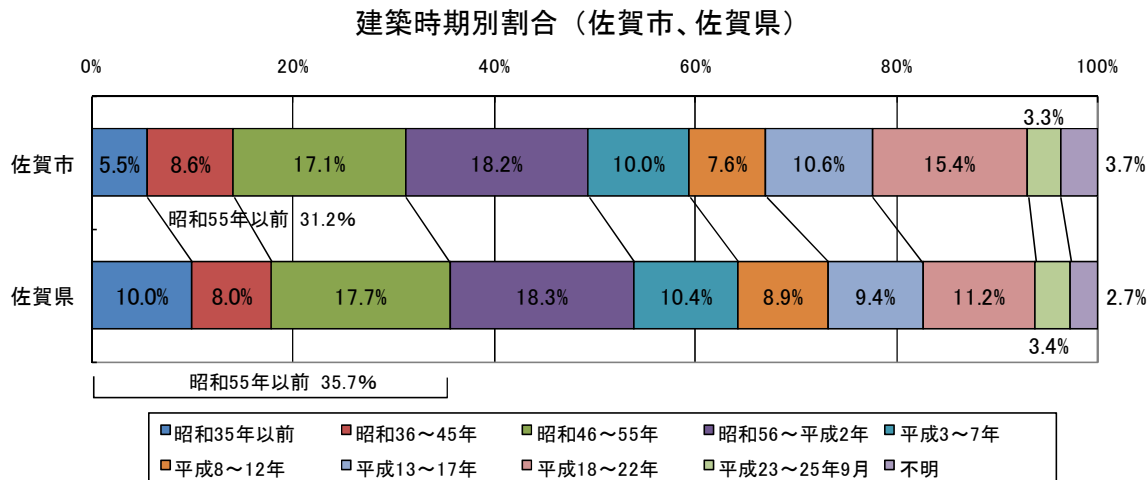
② 高齢者等のための設備として最も普及しているのは、手すりの設置であり、約 40% となっています。

持家では、高齢者等のための設備が設置されている割合が、比較的高くなっていますが、借家では配慮されていない場合が多く、約 8 割を占めています。



③ 平成 25 年における建築時期別住宅割合をみると、本市では昭和 35 年以前 5.5%、昭和 36～45 年 8.6% で合計 14.1% となっています。平成 20 年調査では同割合は 17.9% であったことから、昭和 45 年以前の住宅の割合は減少しており、老朽住宅の解消が徐々に進んでいることがうかがえます。

新耐震設計法（昭和 56 年）より前の住宅は 31.2% であり、佐賀県の 35.7% よりも少ない割合です。



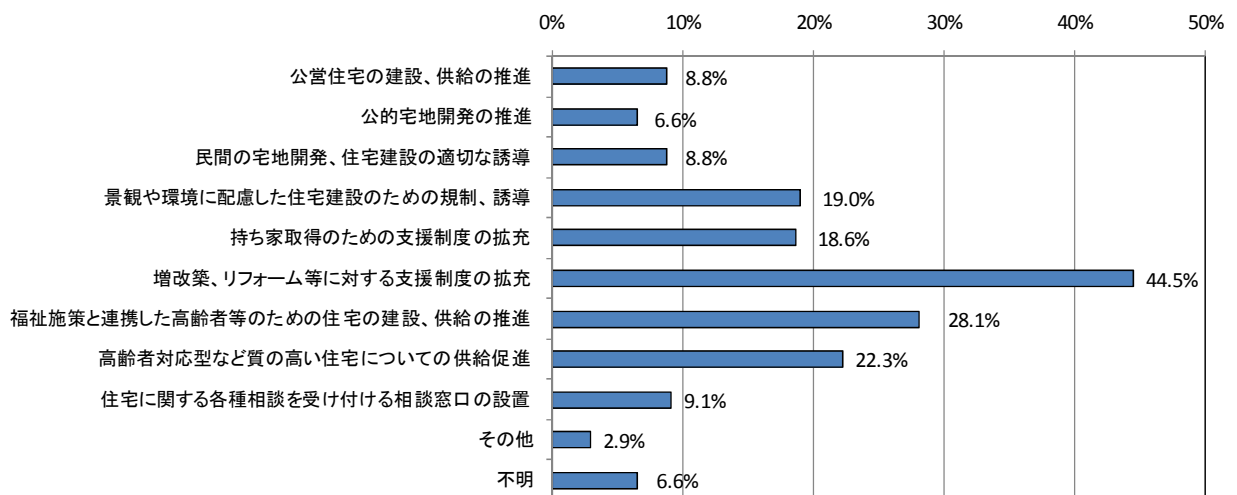
(4) 住宅政策への要望

① 平成27年7月のアンケートでの要望では、本市の住宅政策で力を入れてほしいことを整理すると、高齢者等への対応を望む意見が多くみられました。

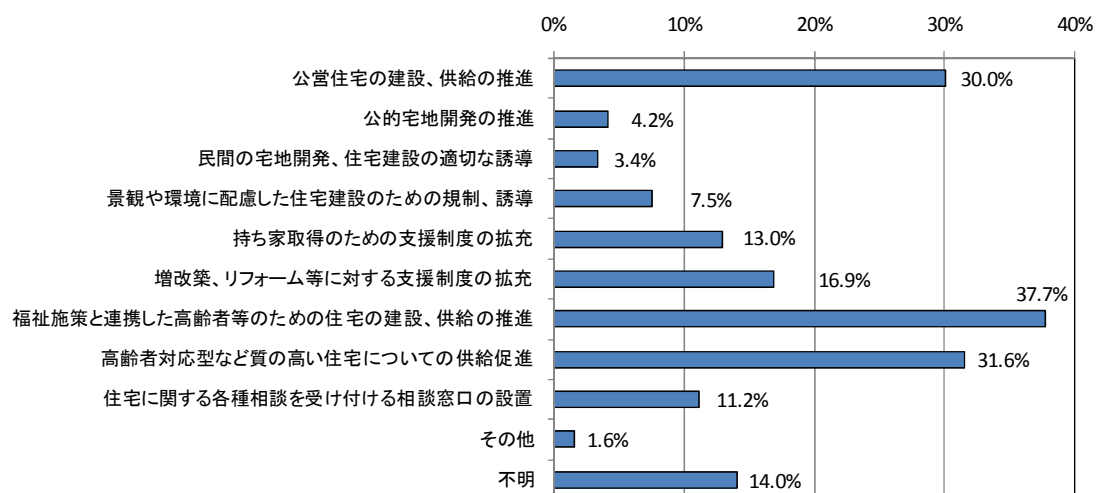
一般市民アンケートでは、「増改築、リフォーム等に対する支援制度の拡充」が最も望まれています。次いで、「福祉施策と連携した高齢者等のための住宅の建設、供給の推進」、「高齢者対応型などの質の高い住宅についての供給促進」の意見が回答者の2割を超えています。

市営住宅入居者アンケートでは、「福祉施策と連携した高齢者等のための住宅の建設、供給の推進」、「高齢者対応型などの質の高い住宅についての供給促進」の意見が回答者の3割を超えています。

【一般市民アンケート】
佐賀市の住宅政策で力を入れてほしいこと(2つ回答)



【市営住宅入居者アンケート】
佐賀市の住宅政策で力を入れてほしいこと(2つ回答)

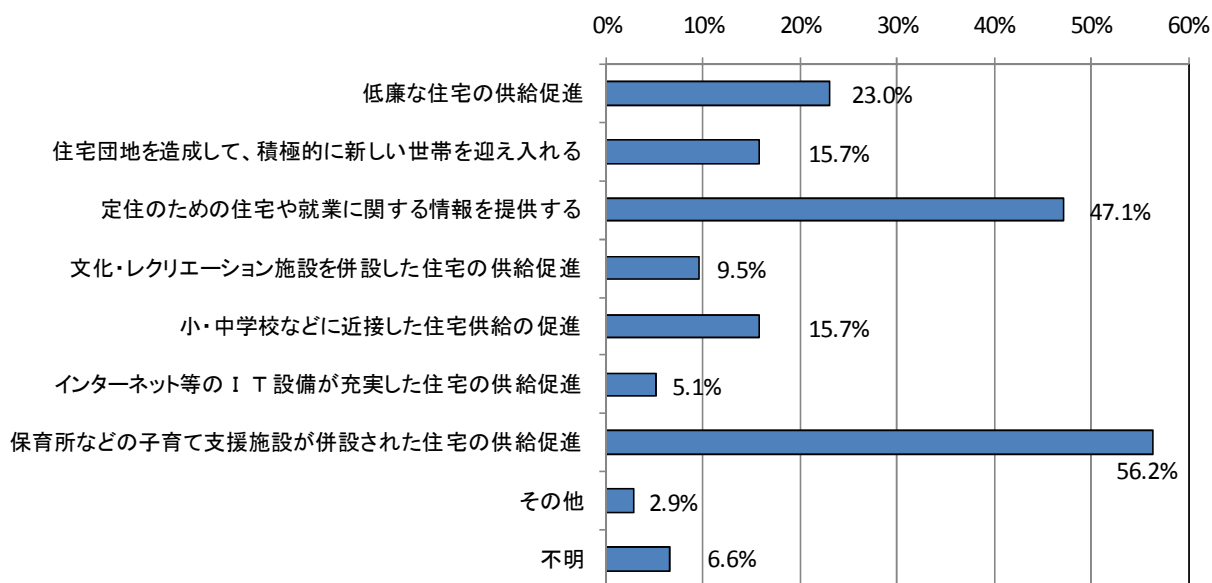


② 平成 27 年 7 月のアンケートにより、若年者の定住に向けての要望を整理すると、子育てを重視した住環境の整備を望む意見が多くみられました。

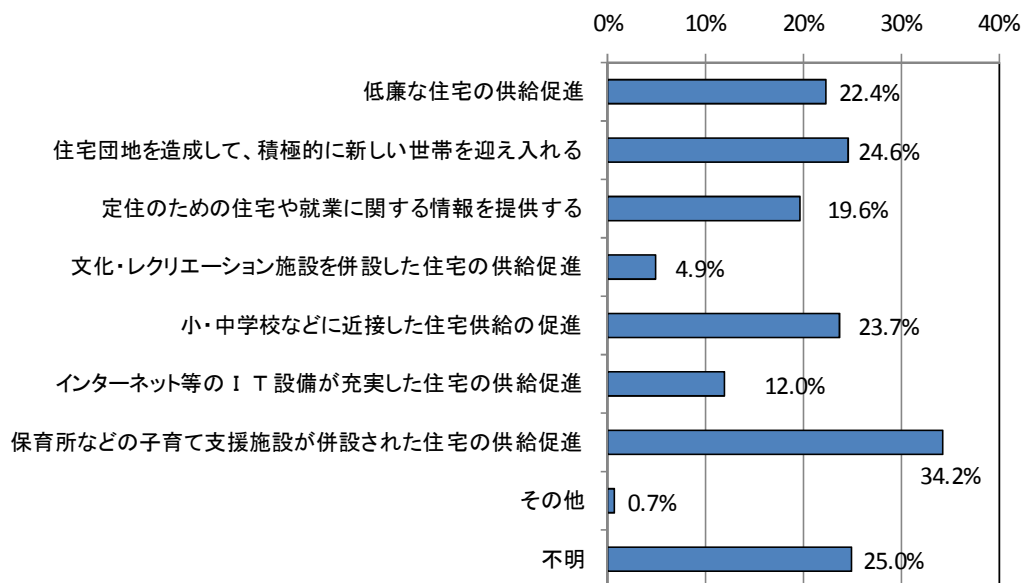
一般市民アンケートでは、「保育所などの子育て支援施設が併設された住宅の供給促進」の意見が回答者の過半数となり、最も望まれています。次いで、「定住のための住宅や就業に関する情報を提供する」の意見が回答者の半数近くとなっています。

市営住宅入居者アンケートでは、「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」の意見が 3 割を超え、最も望まれています。

**【一般市民アンケート】
若年者の定住に向けて力を入れてほしいこと(2つ回答)**



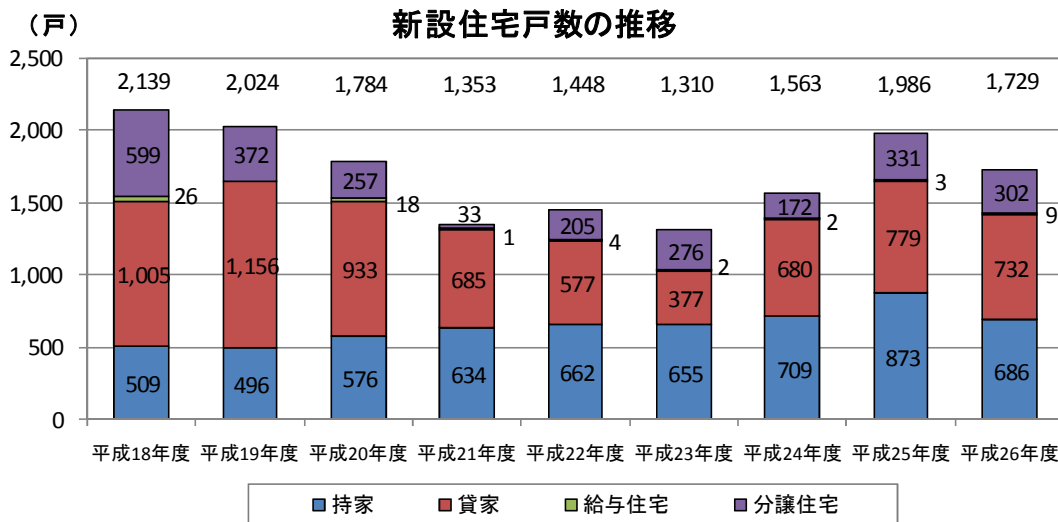
**【市営住宅入居者アンケート】
若年者の定住に向けて力を入れてほしいこと(2つ回答)**



(5) 新設住宅の着工数と住宅の種類

① 佐賀市における住宅着工戸数の推移をみると、平成18年度から平成21年度まで減少し、平成22年度以降は増減を繰り返し、平成26年度には1,729戸となっています。平成20年度以降は2千戸台を下回って推移しています。

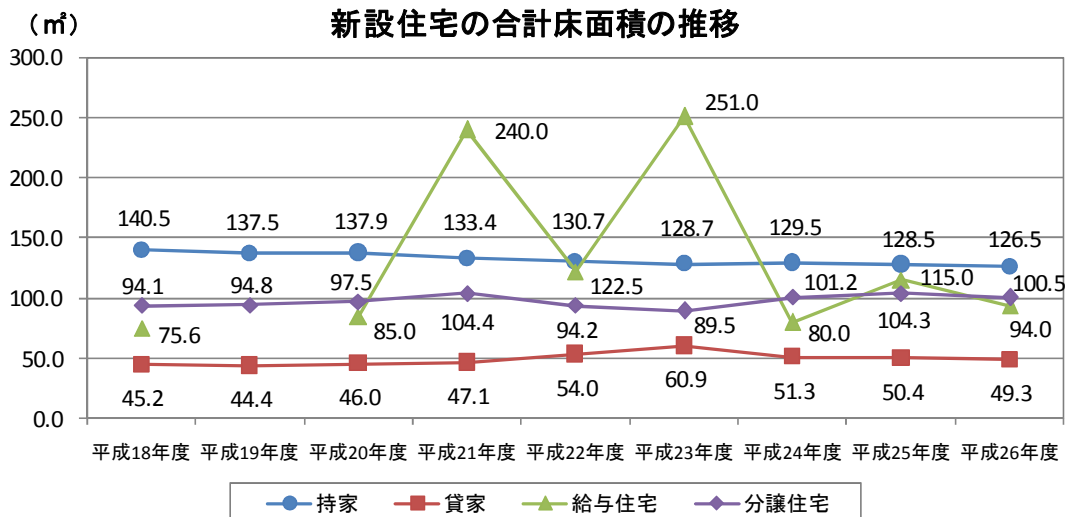
利用関係別でみると、全体的に持家は増加傾向、貸家は減少傾向だったものが、平成24、25年度に増加し、いずれも平成26年度に減少に転じています。その着工数は、平成18年度には貸家は持家の約2倍であったのに対し、平成22年度以降は逆転していますが、平成26年度に再び貸家が持家を上回っています。



資料：各年度建築統計年報・住宅着工統計

② 利用関係別に合計床面積（平均）を比較すると、過去の傾向としては持家、貸家ともに減少傾向となっていました。平成18年度から平成26年度にかけて、持家で約14㎡減少、貸家で約4㎡増加しました。

貸家について、平成18年度以降の規模は40㎡以上を推移しており単身の都市型誘導居住水準である40㎡を上回っています。ただし、単身の一般型誘導居住水準である55㎡よりもほとんど下回っています。



資料：各年度建築統計年報・住宅着工統計

(6) 民間住宅の状況

- ① 平成 22 年国勢調査における佐賀市内の民営の借家に住む世帯数は、27,430 世帯で、総世帯数の 30.4%を占めています。

住宅市場での流通状況として、賃貸住宅情報雑誌（2015 年 7 月）に掲載されている物件をみると、次のような状況がみられます。

1) 佐賀市内の賃貸物件

- ・アパート 269 件、マンション 123 件、一戸建て 90 件と、アパートが多い。
- ・アパートは、間取りではワンルームから 3LDK まであり、単身向け、少人数世帯向け、ファミリー向けまで様々である。
- ・マンションは、間取りではワンルームから 4LDK まであり、駐車場の駐車可能台数は 1 台がほとんどで、単身向けが多くみられる。
- ・一戸建ては、ファミリー向けがほとんどであり、2 台以上駐車可能な駐車場を備えている場合が多い。

2) 佐賀市内の売物件

- ・建売住宅 33 件、売家（中古住宅）75 件、売マンション（中古マンション）36 件と、中古物件が多くみられる。
- ・建売住宅は、3LDK から 5LDK の間取りとなっており、2 台以上駐車可能な駐車場を備えている場合が多い。
- ・中古物件は、間取りはワンルームから 8LDK と様々である。

- ② 民間賃貸住宅の仲介、一戸建て住宅の建設・販売を行っている不動産事業者へのアンケート結果によると、次のような傾向がみられます。

1) 賃貸住宅

- ・賃貸住宅の需要は減少しており、供給過多の状況である。
- ・LDK タイプの広い間取り、洋室の需要が多い。
- ・賃貸住宅を選択するのは、市外からの転入や市内の校区外から転居される方が多い。
- ・賃貸住宅を選択する理由としては、転職や転勤といった仕事の都合や結婚が多い。
- ・高齢者や障がい者に対応可能な住宅は少ない状況である。
- ・中古住宅に関する問合せは年々増加している。
- ・古い物件ではリフォーム等によって需要が生まれる場合があるものの、リフォームなしでは空き物件となることが多い。

2) 一戸建て住宅の建設・販売

- ・人口減少や経済的な理由から、戸建て住宅の需要は減少してきている。
- ・戸建て住宅を選択するのは、市内の校区外から転居される方や同じ校区内の方が多く、賃貸住宅や公営住宅から住み替える場合が多い。
- ・戸建て住宅を選択する理由としては、子どもの成長や独立が多い。
- ・高齢者や障がい者に対応できるように、バリアフリーを標準仕様としている。
- ・高齢者世帯については、中古住宅の購入やリフォームの需要が多い。
- ・床段差改修、断熱化等のリフォームの需要が増加してきている。

2. 住宅政策の課題

(1) 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る。
- ・住宅市場には中古住宅の流通が既にみられるが、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しくみづくりが必要と考えられる。

(2) 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、未だ多く残っている。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る。
- ・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るが、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る。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る。
- ・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る。
- ・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る。
- ・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る。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る。

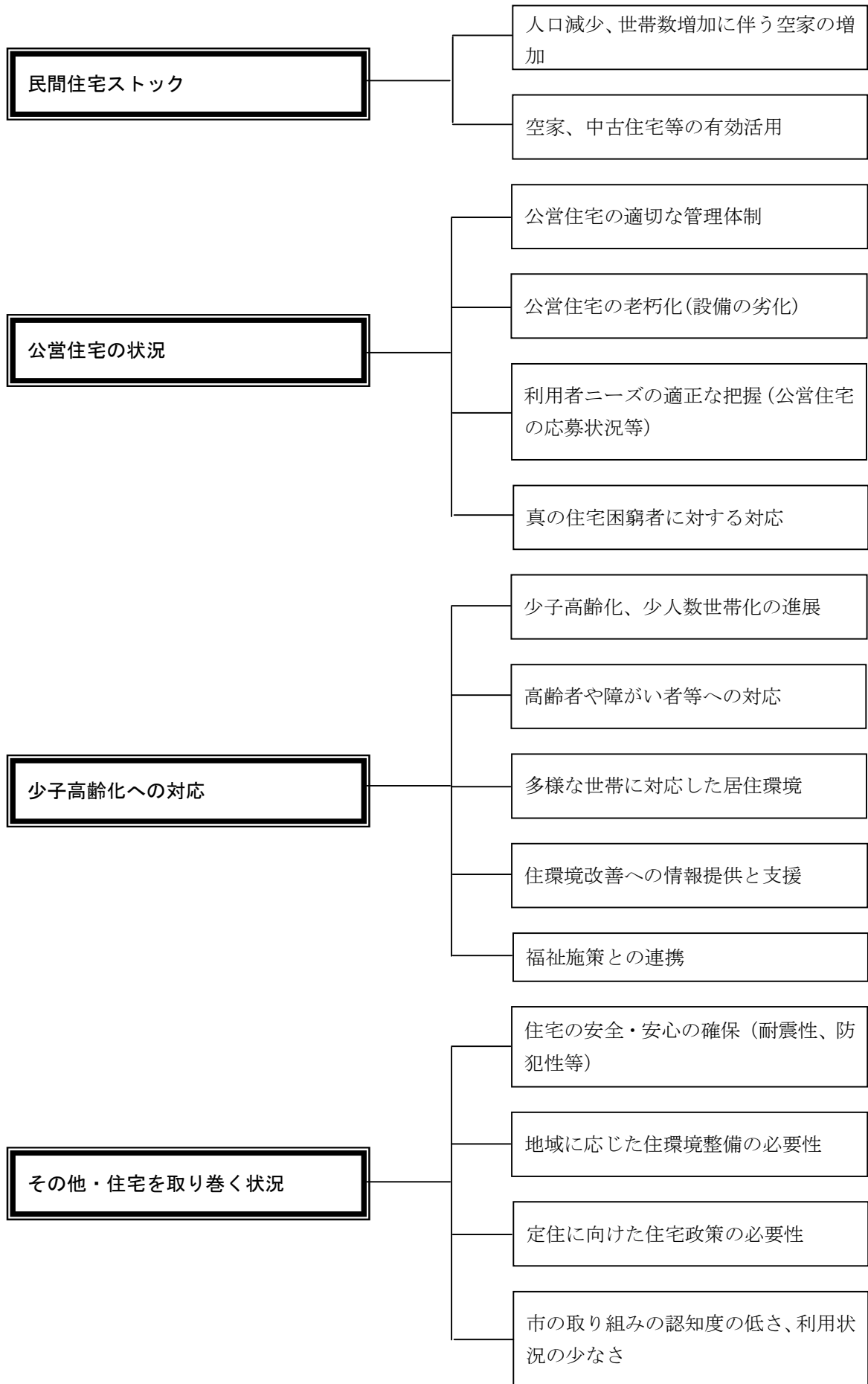
(3) 少子高齢化への対応

- ・高齢化が進行し、高齢単身・夫婦のみ世帯が増加している。
- ・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る。
- ・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い。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る。
- ・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るが、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る。
- ・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る。

(4) 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る。
- ・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る。
- ・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する。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る。
- ・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る。

■住宅政策の主な課題



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。

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。

- ▼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

- ▼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

第4章 基本施策

第3章で設定した《住宅政策の基本目標》（基本目標1から3）毎に《施策の基本的方向》（1-1から3-3）を定め、その中に《基本施策》（1項目から4項目）をそれぞれ掲げます。

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

《背景と課題》

平成23年3月の東日本大震災、平成24年7月の九州北部豪雨のように、近年頻発する地震や大型化する台風、集中豪雨等の自然災害を受けて、住宅や住環境の安全性への意識が高まっています。

また、高齢化の一層の進展に伴い、住宅に関しても「高齢者等への配慮」への不満が多く、住宅のリフォームに対する需要もあります。

このような状況から、市民が安心して安全に生活できるよう、住宅性能の維持・向上を図るとともに、安全な住環境を整備していくことが必要です。

① 災害に強い住まい・住環境づくり

【取り組み方針】

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

住宅の耐震性向上などのためには、所有者等が自ら安全確保に意識的に取り組むことが必要であり、実際にその意識も高まってきています。住宅の地震対策についてさらに意識啓発を図るとともに、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相談事業の情報提供を行います。また、耐震診断を促進するため実施している耐震診断費補助事業について、今後も継続して実施し、利用を促進します。

● 耐震改修の促進

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、改修工事に対する補助制度や耐震改修促進税制について、今後もPRしていきます。

また、「佐賀市建築物耐震改修促進計画」の中で、住宅・建築物の耐震化の目標を定め耐震改修を進めるための施策を検討しており、継続して実施していきます。

● 防災知識の普及・啓発、情報提供の推進

地震災害を含め、風水害など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、市広報紙やインターネットのホームページなど様々な機会や手段を活用して、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を進めるとともに、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。

また、ハザードマップによる情報提供を推進します。現在は内水、洪水、高潮、津波、土砂災害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。

● 災害危険住宅等の移転対策の推進

土砂災害防止法に基づき、県が行う土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定により、土砂災害のおそれのある区域について、危険区域の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進を図ります。これらの対策を県と連携しながら行うことによって、建築物の被害の軽減を図り、災害に強い住宅・住宅地づくりを推進します。

② 住宅の防火対策の推進**【取り組み方針】**

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

現在義務づけられている火災警報器の設置について、新築住宅は平成 18 年 6 月以降は必ず設置し、既存住宅は平成 23 年 5 月末まで設置の猶予期間が設けられていました。

消防庁は、平成 27 年 6 月 1 日時点での住宅用火災警報器の設置率、条例適合率の調査結果を公表していますが、全国において設置率 81.0%、条例適合率 66.4%であるのに対し、佐賀広域消防局がカバーする地域においてはそれぞれ 72.9%、56.9%にとどまっています。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、佐賀広域消防局等と連携を図りながら、啓発に努めます。

● 防火に対する意識向上

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。

③ 住宅の防犯対策の推進

【取り組み方針】

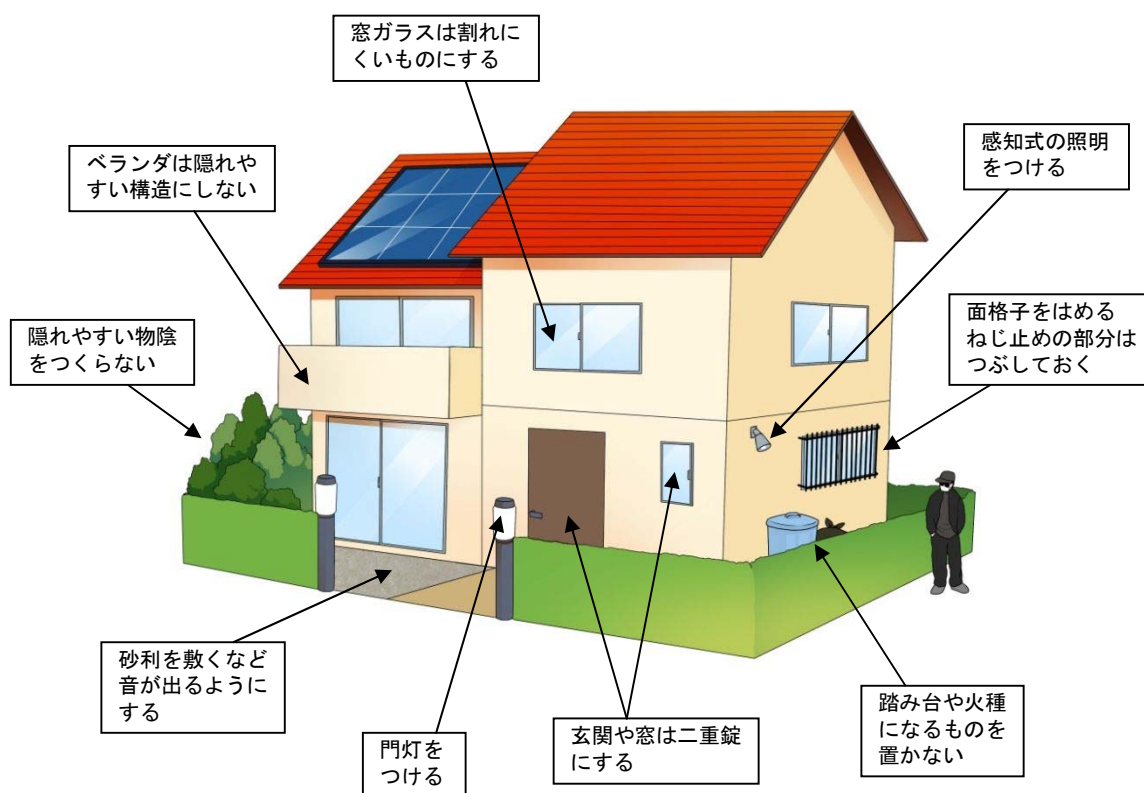
住宅に関する不満率が高い防犯性について、住宅の侵入犯防止対策の啓発や地域における防犯活動の取り組みを促進し、安心して暮らせる住まい・住環境づくりを進めます。

● 住宅の防犯性向上

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の情報を市民に提供します。また、現在実施している防犯講座を継続して行い、意識向上や情報提供を進めます。

● 地域の防犯性向上

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。現在、自治会等が主体となって防犯灯を設置、維持管理する際に要する経費に対し補助金を交付しており、この取り組みを継続していきます。



住まいの防犯

1-2 安心して生活できる住宅支援のしくみづくり

《背景と課題》

近年は、個人の価値観やライフスタイル、住まいに対する考え方は様々であることが浸透してきています。世帯のあり方も多様化する中、単身、夫婦のみといった少人数世帯や高齢者のいる世帯の増加がみられます。市民それぞれが、自分のニーズに応じた住宅を多様な選択肢の中から安心して選択できるようなしくみづくりが重要です。

また、本市では住宅数が世帯数を上回り、空家が年々増加傾向にあります。このような既存ストックを有効活用して、希望に沿った買い替え、住み替えや安心して住める賃貸住宅への入居が可能になるように、住宅の流通に関する情報の提供や住まい方の提案、紹介といった支援を進めていくことが必要です。

④ 住情報の提供の充実・周知

【取り組み方針】

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。

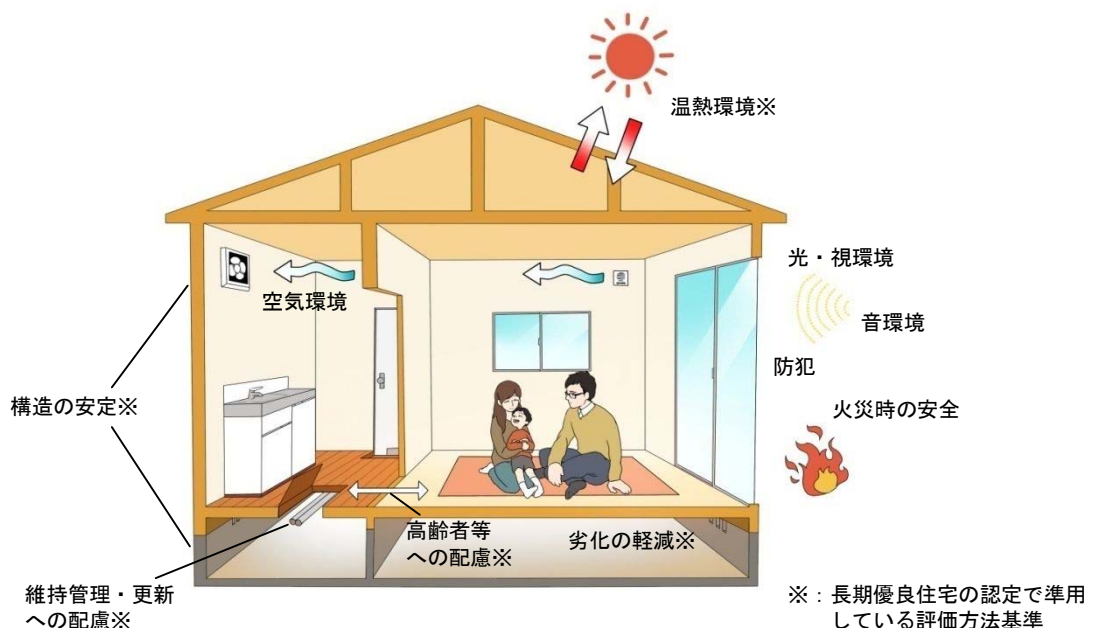
● 住宅を安心して取得、賃借できるための情報提供

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。

● 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・呼びかけを行っております。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、長期優良住宅としての認定を受けることのできる住宅が増えるよう、同様に啓発を行います。

こういった品質の高い住宅の情報を提供し、登録を促進します。



住宅性能表示制度において評価する性能のイメージ

⑤ 子育て世代、高齢者等への支援体制の充実

【取り組み方針】

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

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、平成 27 年度に「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」が創設されており、今後はこの事業に基づく補助制度や、あんしん住宅情報提供システムの登録及び活用を紹介し、県と連携して推進していくこととします。

● 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です。そのため、バリアフリー化やリフォームといった、住宅の改修に関する補助や支援が求められると考えられます。現在の住宅のバリアフリーに配慮した改修に対しての情報提供をはじめ、関連制度、支援の周知をより充実させていくことに努めます。

● 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は、「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ます。平成 23 年に高齢者住まい法の改正により、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」の登録制度が創設されており、この住宅を広報・紹介していくこととします。

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。

● 地域コミュニティづくりによる生活の支援

子育て世代や高齢者、障がい者の方が、安心して生活していくためには、世帯が孤立化せず、社会との交流をもつことで、生活における情報交換や必要な支援を受けられる状態にあること、また、それを維持することが重要と考えられます。

市営住宅においては、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、コミュニティづくりに寄与する整備を行うことで、生活の支援につなげることを目指します。

また、市では、地域コミュニティづくりを推進しており、関係部局との連携を図ります。

⑥ 住宅のバリアフリー化の推進

【取り組み方針】

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。

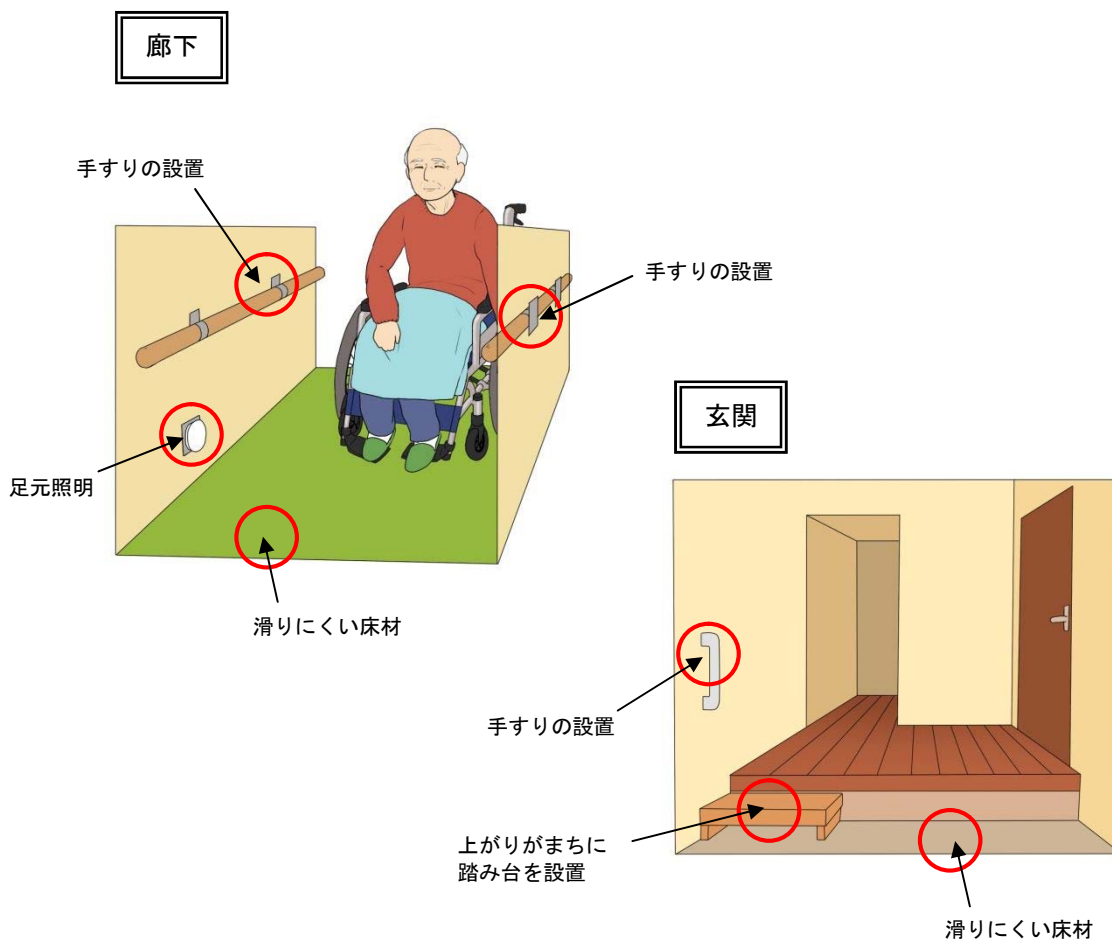
バリアフリー化については、画一的なものではなく、個々人の生活状態や身体状況等に合わせたものになるよう、情報提供や相談を推進していきます。

● 住宅のバリアフリー化の支援

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、バリアフリー化を促進します。

市では、介護保険住宅改修の対象工事について、経費の一部を補助しています。この取り組みについて相談体制を整え、PRを行い、バリアフリー化を支援します。

市営住宅のバリアフリー化については、老朽化した中層耐火構造の住宅を中心に計画的に進めていきます。



住宅内のバリアフリー化の例

⑦ リフォームに関する相談・支援体制の充実

【取り組み方針】

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

リフォームに関する住宅相談について、消費者サイドに立った的確な情報提供を行うとともに、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、支援体制を整えます。

また、日常生活用具の給付（住宅改修費の一部給付）等の活用を促進していきます。

● 消費者の安全確保

高齢者世帯や判断力の不十分な人などをねらった、悪質なリフォーム工事、リフォーム詐欺に対処するため、クーリング・オフなど「特定商取引に関する法律」による消費者保護の制度についての普及・啓発やリフォーム工事に関する情報提供を進めるとともに、関係各課、関係団体と連携した相談事業の充実に努めます。

1-3 健康に配慮した住まいづくり

《背景と課題》

快適で健康的な住生活を送るためには、住宅の室内環境の改善や衛生・健康対策が必要です。有害物質を含んだ建材を使用しない、下水道等を整備する、住宅や地域の緑化を進めるなどの住宅・住環境に関する様々な施策を実施してきており、環境への配慮とともに、今後も継続して進めていく必要があります。

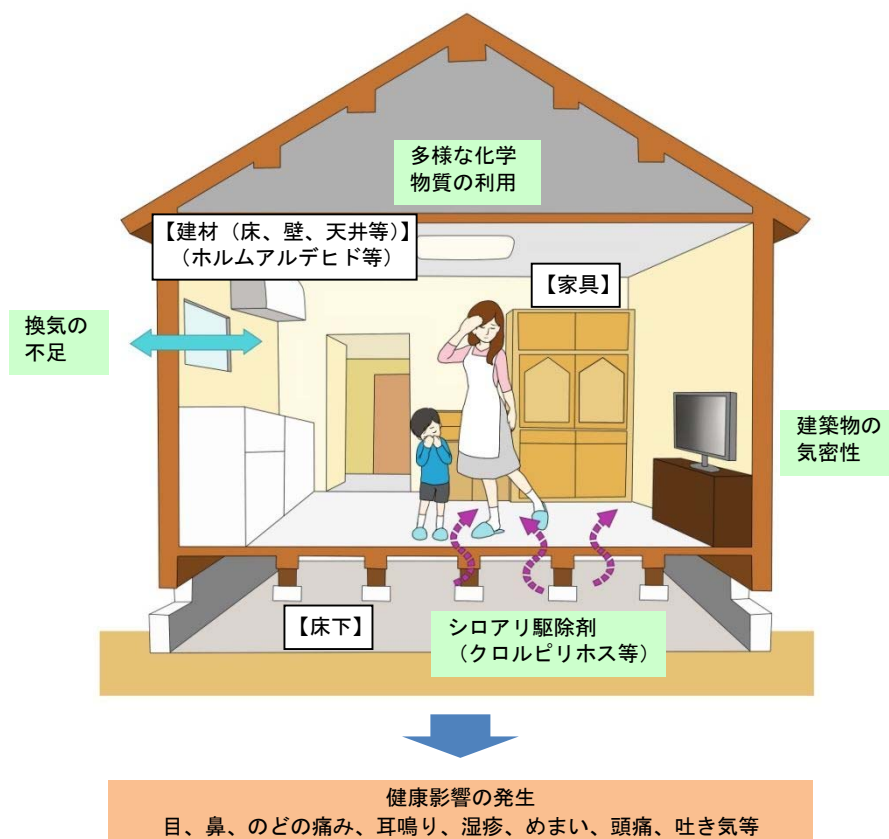
⑧ 健康で快適な住まい・住環境づくりの促進

【取り組み方針】

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

市民に対して有害物質を含む住宅建材、内装材の使用により起こる健康障害についての知識の普及や相談、日常のシックハウス対策等についての情報提供を推進します。また、施工業者等に対しては建築基準法に基づくシックハウス対策の遵守について働きかけを行います。



シックハウスとは

● 住宅敷地緑化の促進

快適な住環境を形成するにあたり、身近な緑を増やすことが有効です。その方策として、市民の緑化に対する意識啓発を図るとともに、住宅周りの生垣化等を推進するための支援を行います。また、市営住宅等の建替えの際にも緑化の推進を図っていきます。

● 下水道の普及、水洗化の促進

平成 25 年度における本市の汚水処理普及状況は、総人口の約 82%となっています。衛生的で快適な生活や公共用水域の水質の保全に向け、下水道の整備を引き続き進めていきます。

● 市街地における良好な居住環境の確保

中高層マンションなどの建築による周辺への日照障害、電波障害、景観変化などの住環境問題の発生を未然に防ぐため、事業者への建築指導の強化や近隣住民との話し合いの促進などを行うとともに、紛争が生じた場合に的確に対処できる体制を整えます。

また、老朽化して放置された空家や管理が行き届かない空地などの衛生・景観及び、防災・防火・防犯等の安全対策について、市の関係課、関係機関と連携して所有者等への働きかけ・指導を行います。



住宅敷地緑化のイメージ

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

《背景と課題》

佐賀市内の公営住宅のうち、特に市営住宅には、老朽化した狭い住宅や高齢化への対応が不十分な住宅が見られます。市営住宅については、計画的に建替えや改善・改修を進め、入居者の住環境向上に努めて、不満を解消していく必要があります。

また、市営住宅入居者募集では入居希望者が供給数を上回る状況が続いています。

一方、民間賃貸住宅市場が成立しないような中山間地域では、公営住宅が定住基盤の一助としての役割を担っている所もあります。

市営住宅においては、既存入居者の入居期間が長期に及んでいるとともに、高額所得者、収入超過者が入居しているなどの実態もあります。今後は、真に住宅に困窮している人ができる限り多く入居できるよう、より適正に管理していく必要があります。

① 世代間の交流を意識した市営住宅の建替え・改善

【取り組み方針】

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

建設年次の古い狭小な団地について、立地条件、適正配置を考慮し、統廃合をしながら順次建替えを進めます。また、これにより最低居住水準未満住宅の解消を図ります。

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は、住戸内段差解消、手すりの設置等高齢化対応、居住性向上を中心とした改善整備を推進します。

● 施設、設備の適切な維持保全

比較的新しい団地については、外壁や塗装の経年劣化に対処するとともに、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っていきます。

● 世代間の交流が可能となる市営住宅の整備

入居者の誰もが、いつでも利用できるスペースを考え、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することを目指します。

建替えの際は、集会所、子どもの遊び場の整備とともに、入居者がいつでも自由に集えるスペースについても検討した上で進めていきます。

② 市営住宅管理の適正化の推進

【取り組み方針】

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真の住宅困窮者選考

入居者募集・選定に際して、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います。現在も住宅困窮世帯向け、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部屋別に設けており、これを継続するとともに、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講じます。



兵庫団地 イメージ（平成 29 年度完成予定）

2-2 民間市場と連携したセーフティネットの構築

《背景と課題》

近年、従来のような単なる経済的困窮だけでなく、高齢や障がい、ひとり親世帯、DV被害者など、住宅に困窮する理由が多様化し、住宅困窮者が増加する中、公営住宅のみではその対応が困難な状況になっています。

しかし、民間賃貸住宅では、高齢者や障がい者であることが理由となり、簡単に入居できない場合があるなど、必ずしも誰もが安心して住宅を選択できる状況とはなっていないのが現状です。

このような状況を受け、公共と民間が連携して、誰もが安心して生活していくことができる、住宅セーフティネットを構築していくことが重要となります。

③ 福祉施策等と連携したセーフティネット構築

【取り組み方針】

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

結婚による新規形成世帯や小さな子どもを持つ若年世帯は、比較的所得が低く、市内の利便性の高い地区では持家を取得することが困難です。持家を取得したい場合には郊外への進出が考えられ、また、家賃の低い賃貸住宅への入居需要が高いといえます。

このような状況から、現在実施している市営住宅の空家募集における、子育てファミリー向けの優先入居を、今後も継続するとともに、長期空家となっている特定公共賃貸住宅を、公営住宅に用途変更することにより、特に多子世帯など広い住宅を必要とする世帯を対象として、低廉な家賃の住宅を提供します。

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場合が多いことから、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きます。

● DV被害者、犯罪被害者等の居住の安定確保

近年、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など、経済的理由のみに限らない住宅困窮者が増えています。

このような弱い立場にある被害者が、安心して住むことができる住宅を確保するため、市営住宅の優先入居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、住宅の確保や母子生活支援施設の利用促進、ひとり親家庭相談などの対策を継続して進めます。

● 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。市営住宅においては、現在も入居者募集の際に優先入居の対象者としており、これを継続していきます。また、県とも連携し、県営住宅での受け入れについても働きかけていきます。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します。

また、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を促進するため、支援制度についての情報提供を推進します。

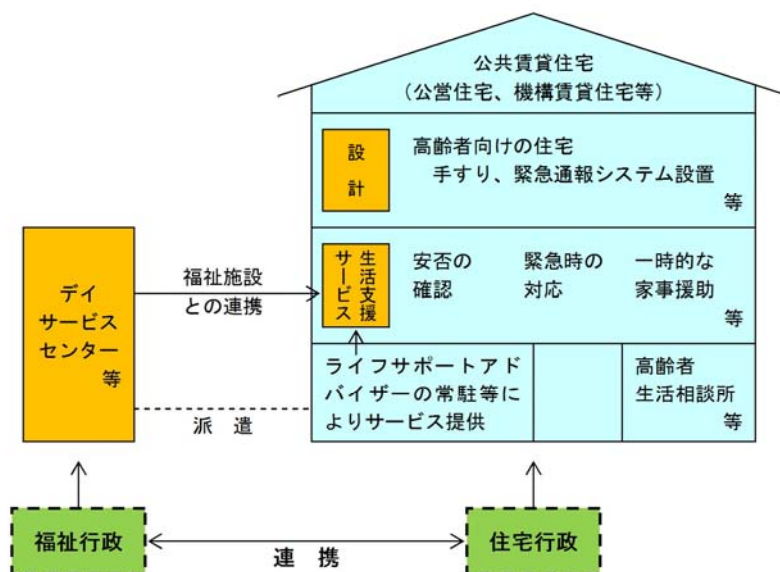
● 高齢者の安心・安全な住まいの確保への支援の推進

市営住宅においては入居者の高齢化が進んでいます。今後の市営住宅建替えの際には、「シルバーハウジング・プロジェクト」の導入を検討します。現在は、江頭団地、県営六座町団地で実施されており、高齢化に対応できる市営住宅の増加を目指します。

民間賃貸住宅においては、平成27年度に「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」が創設されており、今後はこの事業に基づく補助制度や、あんしん住宅情報提供システムの登録及び活用を紹介し、県と連携して推進していくこととします。

また、平成23年度に「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されており、この住宅を広報・紹介していくこととします。

さらに、近くに身寄りのない高齢者等が、一戸建て住宅などに集まり住み、共同生活をおくれる「グループハウジング」や、地域共生ステーション(宅老所・ぬくもいホーム)を民間空家の活用などにより、NPO等が主体となって提供する取り組みが可能となるよう、支援していきます。



シルバーハウジング・プロジェクト 概念図 (参考：国土交通省 HP)

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

《背景と課題》

本市の中心市街地は、近年のマンション建設等による定住人口がみられる一方で、空家や空ビルの増加、空洞化といった状況がみられます。また、今後は、人口減少や少子高齢化社会に対応するため、中心市街地に都市機能を集約する必要性がますます高まっています。

このような現状から、中心市街地を核とする市中心部など、生活の利便性が高い地域への居住を促進していく必要があります。

近年、本市で建設されているマンションについては、まだ老朽化したものは少なく、建替えに伴う問題は特に起きていませんが、将来のトラブルを予防するためにも、早い時期から建替え、修繕費用の計画的な積立や適正な維持管理を促していく必要があります。

① 街なかの空家、空ビル等の有効活用

【取り組み方針】

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

街なかの空家等の所有者及び賃貸の可能性などについて、庁内関係各課や関係団体と連携して情報収集を継続して行い、活用の可能性があるものについて、賃貸条件などを整理したうえで「空家情報」として情報提供を行います。活用にあたっては、個人での活用だけでなく、地域のNPO等による活用も視野に入れた情報発信を行っていきます。

● 空ビル等の活用促進

街なかの空き店舗について、出店希望者に一定期間貸し出す「オープンシャッタープロジェクト」の取り組みを実施しており、そのまま本格出店する事例もあります。空きビル、空き店舗の有効活用を図るため、引き続き取り組みを進めていきます。

街なかの空ビル等についても、所有者及び賃貸の可能性などについて、情報収集を継続して行い、活用の可能性があるものについて、賃貸条件などを整理したうえで情報提供を行います。その中で、街なかの活性化と住環境向上のため、空きビルや空き店舗に関しても、居住用としての有効活用を目指し、必要であれば関係団体や事業者と連携して居住用に向けた整備を検討します。

② マンションの適正管理の促進

【取り組み方針】

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

住民や管理組合及び住宅供給事業者、管理会社等に対し、修繕積立金の運用、維持管理履歴記録簿の整備や入居マナーの周知方法など、先進的な取り組み事例の紹介を含めた各種の情報提供、講習会やセミナーの開催など、適正な維持管理・組合運営に向けた誘導・支援について引き続きNPO等との連携により推進します。

● 相談体制の充実

専門的な知識や技術が必要となる場合に的確に相談に応じることができるよう、マンション管理士による相談を引き続き行います。



コンパクトシティのイメージ

3-2 中山間地域における定住促進

《背景と課題》

市内中山間地域においては、人口・世帯数の減少が続いており、若年者の流出により高齢化が急速に進んでいます。少子高齢化が進む状況において、住民同士の交流をもつこと、地域コミュニティを形成することが重要となります。

また、住宅に関しても、空家の増加や老朽化した住宅も多くみられる現状であり、地域の活力維持のための定住促進が重要課題となっています。

③ コミュニティづくり・住まいづくりの誘導

【取り組み方針】

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。

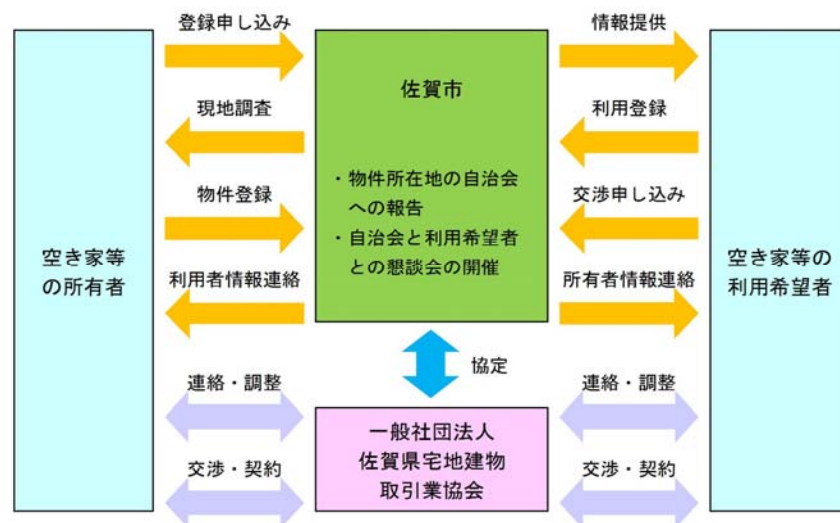
● 民間空家の有効活用

市内の空家状況の把握に努め、倒壊の危険があるなどの管理が不十分な空家等に関しては、所有者に対し適切な管理や活用のための指導・助言を行います。

北部山間地域の民間空家については、「空き家バンク制度」を実施しており、登録及び利用を促進することにより、Uターン者やIターン希望者などの多様な住宅ニーズに対応していきます。同時に、空き家バンク登録物件の改修や家財道具の処分にかかる費用の助成を行う「空き家改修費助成制度」の利用を促進します。これによって空家の有効活用を図ります。

また、北部山間地を除く市内全域についても、空家の利活用を促進するために「空き家バンク制度」の実施を検討していきます。

情報発信にあたっては、「佐賀県のしごと相談室」「さがUターンナビ」等で県が実施している支援事業との連携を図るほか、地域の魅力や住みやすさを併せてPRしていきます。



空き家バンク制度 手続きの流れ (参考：佐賀市 HP)

● **地域コミュニティの形成**

少子高齢化がより進む中で、新たな定住者を含め地域住民のつながりを強化し、地域活性化を図ることにより、地域コミュニティを維持していくことを目指します。

● **公共賃貸住宅の有効活用の検討**

公営住宅が定住基盤としての役割を担えるよう、整備と活用を進めていきます。

中山間地域に整備した特定公共賃貸住宅のうち、空家となっているものについては、地域の魅力をPRしながら、広く情報発信を行っていきます。

また、市営住宅のうち単独住宅については、地域性に配慮した募集方法の見直しを行います。

④ 交流人口の拡大

【取り組み方針】

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**

農林漁業者が、都市部居住者を対象に実施する交流活動に対し補助を行う、「農山漁村交流支援事業（さがアグリツーリズム支援事業）」を推進していきます。

また、温泉やレクリエーション施設を訪れる観光客だけでなく、イベント等の開催、農業者団体等が実施する農業体験などを通して、都市部居住者へのPRを行い地域の魅力を感じてもらうことにより、交流人口の拡大を図ります。

● **地域への移住及び地域での生活の支援**

都市地域から過疎地域に生活の拠点を移した方については、一定期間、地域に居住して、地域ブランドや地場製品の開発・販売・PR等の地域おこしの支援や、農林水産業への従事、住民の生活支援などを行いながら、その地域への定住・定着を図る取り組みである「地域おこし協力隊」としての配置や、移住してこられた方が、スムーズに地域に馴染めるようにサポートする「集落支援員」の配置をこれまでに行っており、引き続き進めていきます。

3-3 地域に根ざした住まい・住環境づくり

《背景と課題》

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。

また、まちの景観に対する市民の関心は高まっており、市民自身、自分たちの住む地域を自らの手で快適なものにしていこうという意識が醸成されつつあります。このようなことから、市民とともにそれぞれの地域の風土や特性に応じた住まい方ができる住宅や、住環境の形成を図っていくため、地域資源の有効活用や市民によるまちのルールづくりなどを推進していくことが求められています。

⑤ 地場産材の活用推進

【取り組み方針】

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

木造住宅の良さをPRし、木造住宅の設計や施工を行う業者や、良質で耐久性・快適性の高い住宅づくりなどに関する情報を市民に提供することにより、木造住宅の振興と地場産材の活用を継続して推進していきます。

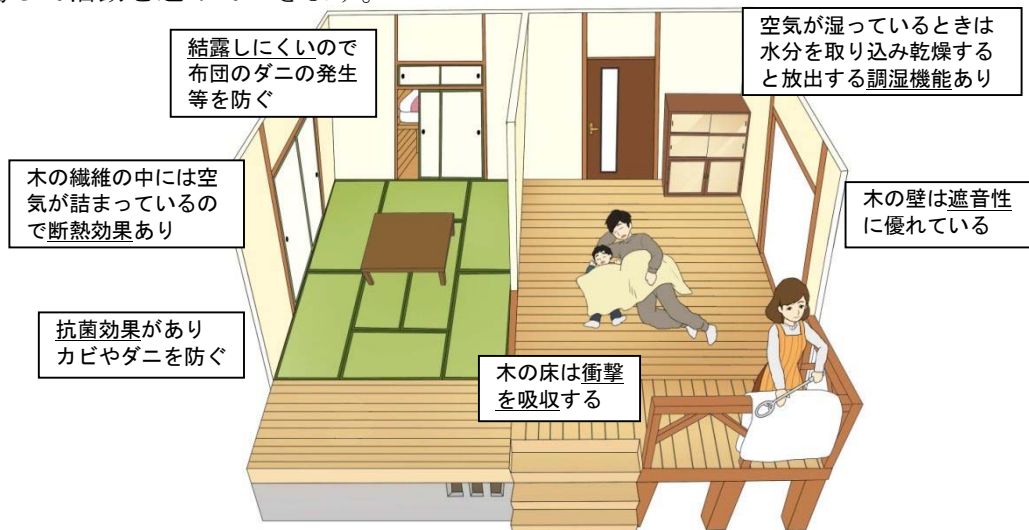
県では「さがの木」等の県産木材の利用について、「佐賀県ふるさと木材利用拡大推進事業」を実施しており、木造住宅の新築に対してはこの補助制度の利用を促進します。

また、公共建築物の木質化を積極的に行い、市営住宅の新たな整備に関しては木材を活用していきます。

● 関係機関との連携強化

地場産材の活用を推進するため、富士大和森林組合や佐賀東部森林組合をはじめとする林業関係団体、県・市の担当部局、NPO等が行う取り組みに協力し、支援していきます。

県では、「佐賀の木・家・まちづくり協議会」による住まい・まちづくりに関する情報提供、事業者向けの研修会及び県民向けのイベント開催等の活動を推進しており、連携して活動を進めていきます。



木造住宅の特長

⑥ 地域の特性に応じた良好な住環境の形成

【取り組み方針】

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

地域における快適な住環境の保全・形成のために、地域住民と緑化協定を締結し、民有地の緑化推進を積極的に働きかけます。

● 周辺の環境と調和した魅力ある景観の形成

「佐賀市景観計画」に即した魅力ある景観の形成を行います。

良好な景観形成のため、建築物または工作物の形態意匠などは、地域の景観との調和に配慮したものとすることとしており、屋外広告物の掲出についても、佐賀市屋外広告物条例により今後も規制、誘導していきます。

また、住宅・建築物の建設や改築にあたっては、景観計画に沿って、地域の景観に調和するよう協議・誘導を図っていくものとします。



町屋建築・古田邸（唐人町）



山あいの赤瓦の景観・相尾集落（富士町）



佐賀の原風景・土井邸（高木瀬町）



長崎街道の葺の改修・古川邸（鍋島町）



家々が緑を育むまちなみルール（兵庫北）



住民による清掃活動（兵庫北）

佐賀市景観賞・特別表彰 写真（出典：佐賀市 HP）

第5章 今後の住宅の整備

1. 市営住宅の課題と整備方向

(1) 佐賀市内の公営住宅の概況

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、県営住宅は3,248戸となっています。

市営住宅は、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が、昭和45年以前に建設した住宅も約18%あります。

昭和45年以前の住宅は木造又は準耐火構造（ブロック造）のものがほとんどで、専用床面積が40㎡未満と狭く、老朽・狭小な住宅であると言えます。これらの住宅のほとんどが耐用年限を超えています。市では、こういった古い住宅の建替えを計画、実施しており、平成23年度以降（近年5年以内）に建設された住宅も約6%存在しています。今後も、建替えまたは用途廃止を早急に進めていく必要があります。

風呂場・洗面所・台所の3箇所に給湯できる設備を備えている住宅は、市営住宅全体の約28%となっています。また、中・高層耐火構造住宅で室内の段差が解消され、かつ共用階段に手すりが設置された住宅は、戸数割合で約35%であり、エレベーターが設置されているのは約21%にとどまっています。

市営住宅の入居世帯は2,184世帯で、そのうち1人世帯が約30%、2人世帯が約31%と少人数世帯が多くを占めており、団地によっては2人以下の世帯が8割以上を占めるところもあります。高齢者がいる世帯は912世帯で約42%を占めています。また、母子または父子世帯が282世帯（約13%）、障がい者のいる世帯が246世帯（約11%）となっています。（入居データ：平成27年7月）

また、市営住宅の空家入居募集の応募倍率は、過去5年間の平均で約3.7倍となっており、需要は高い状況です。

(2) 整備課題

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。

建替えにあたっては、将来の管理コスト削減も踏まえるとともに、本市のまちづくりとの整合性、及び入居者の生活の利便性を高める観点から、コンパクトなまちづくりを誘導するためにも、小規模団地を統廃合していく必要があります。

一方で、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。

(3) 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。

また、将来的には人口、世帯数ともに減少が想定されますが、計画期間においては世帯数増加の予測となっており、要支援世帯数の変化への対応を踏まえて、不足する場合は市中心部への市営住宅整備の方策の一つとして、民間借上げも検討していきます。

なお、市営住宅の整備に関する詳細は、「市営住宅ストック総合改善基本計画」（平成20年度～平成29年度）において定めています。

(4) 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。

2. 計画期間内における公営住宅の供給目標量

(1) 市営住宅目標管理戸数設定の考え方

本計画の目標年度（平成 37 年度）における市営住宅の管理戸数については、以下のとおりの考え方により設定するものとします。

- ① 本市における人口、世帯数の動向、居住の状況、民間賃貸住宅の需給や家賃の状況を踏まえ、公営住宅の施策対象である「市場において自力では適正な水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯」の計画期間内における数を把握したうえで、公営住宅の必要戸数を算出します。
- ② 公営住宅の必要戸数算出にあたっては、今後の県営住宅の供給見込み（予定）も勘案するとともに、市営住宅における収入超過者、高額所得者への対応強化など、既存ストックの有効活用を前提とします。

(2) 公営住宅必要戸数の算出

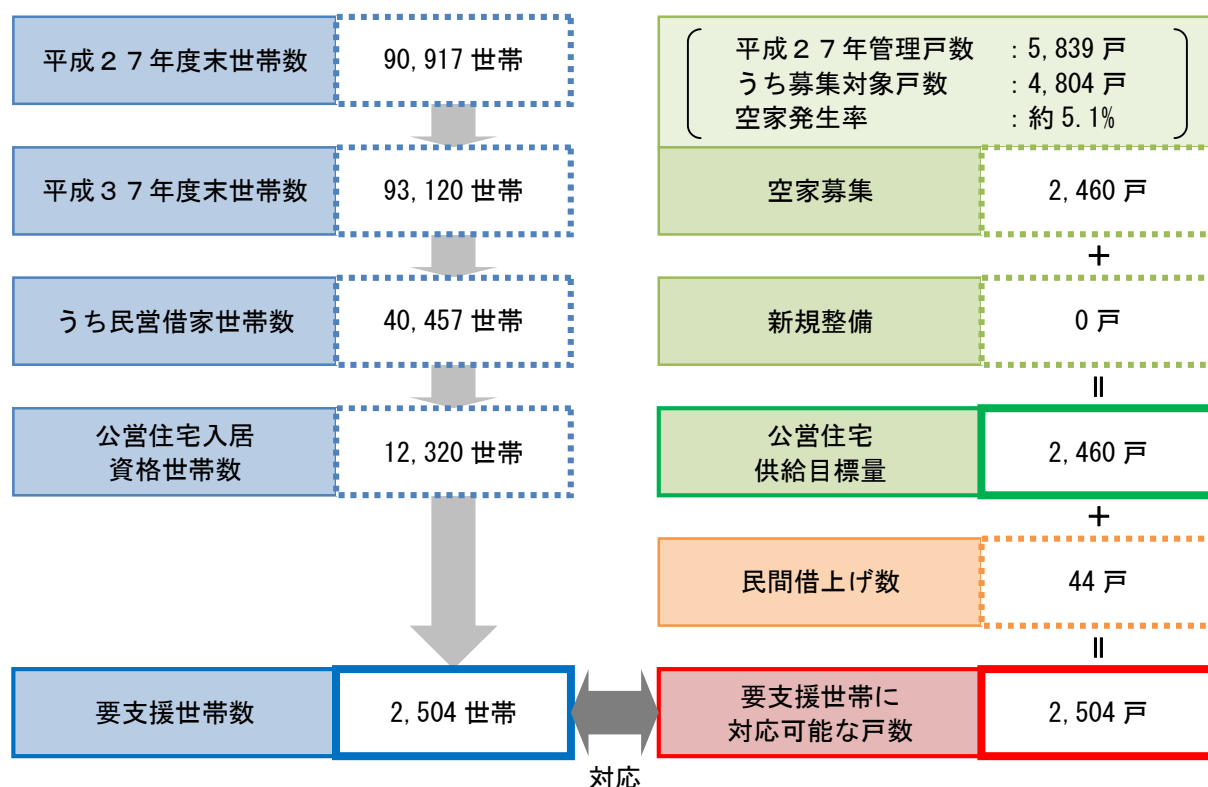
上記の考え方にに基づき、計画期間における公営住宅の必要戸数を算出しました。

① 要支援世帯の推計

平成 27 年度末世帯数	90,917 世帯
平成 37 年度末世帯数	93,120 世帯
うち民営借家世帯数	40,457 世帯
公営住宅入居資格世帯数	12,320 世帯
要支援世帯数	2,504 世帯

- (1) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収未満
485 世帯 $\times 100\% = 485$ 世帯
- (2) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満
(うち高家賃負担率の世帯)
1,501 世帯 $\times 100\% = 1,501$ 世帯
- (3) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収以上
598 世帯 $\times 50\% = 299$ 世帯
- (4) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上
(うち高家賃負担率の世帯)
547 世帯 $\times 40\% = 219$ 世帯

② 公営住宅目標供給量の算出



③ 市営住宅必要戸数

年間空家率は、県営と市営で同じ程度と考えられ、その値は過去5年間の実績から約5.1%となっています。この空家発生率が今後も継続し、県営、市営ともに現在の戸数を維持すれば、平成28年度から37年度までの10年間に2,460戸の空家が発生すると見込まれます。

佐賀県住生活基本計画の中では、計画期間の平成32年度までは、県営住宅について新規整備をせず現状維持とされており、市営住宅を現在の戸数で維持し、一部民間住宅を活用することによって、上記要支援世帯の入居に対応できると考えられます。

したがって、平成37年度における市営住宅の目標管理戸数を現状維持とします。ただし、計画期間中の人口や世帯数の動向を見ながら目標管理戸数を見直していくこととします。

3. 民間住宅の動向と今後の対応

(1) 佐賀市内の民間住宅の概況

本市において平成 20 年以降、一年間当たり平均約 1,600 戸の新設住宅が着工されています。一方、平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、本市の総住宅数は 104,980 戸、一世帯当たりの住宅数は 1.19 となっており、世帯数に対して住宅数が約 2 割上回っています。

世帯数は増加傾向にあります。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、全国における割合の約 7%より少なく、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。

(2) 活用の方向

本市の民間住宅においては、多く存在している空家や中古住宅の有効利用が重要となります。その中で、要支援世帯へ住宅を供給する手法の一つとして、民間住宅の借上げを検討していきます。

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。

第6章 施策の実現に向けての重点施策と成果指標

1. 重点施策と成果指標の設定

本計画の基本理念を「安全・健康で快適な住環境の実現を目指して」と設定しました。

また、上位計画である第2次佐賀市総合計画においては、住宅施策のめざす成果として「『市民は、安全、快適で住みやすい居住空間を確保できている』状態」を掲げています。

これらの理念や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4つの施策を重点施策として設定し、また、今後取り組む施策の成果を示す指標として、総合的成果指標や重点施策に伴う数値目標を設定します。

●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

現状	83.5% (平成 27 年度)	⇒	目標	84.7% (平成 37 年度)	
※市民意向調査			(総合計画の成果目標に準じる)		

【重点施策 I】

○ 災害に強い住まい・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

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% (平成 25 年)	⇒	目標	95.0% (平成 37 年)	
参考値：国の目標値 95% (平成 32 年)、県の目標値 90% (平成 32 年)					
※住宅・土地統計調査			(国の目標値に準じる)		

【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

1-2 安心して生活できる住宅
支援のしくみづくり

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% (平成 26 年度)	⇒	目標	20.0% (平成 37 年度)
----	------------------	---	----	------------------

参考値：国の目標値 20% (平成 32 年)、県の目標値 20% (平成 32 年)

※住宅着工統計の新築住宅着工戸数に占める長期優良住宅技術的審査適合証交付戸数の割合
(国の目標値に準じる)

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% (平成 25 年)	⇒	目標	75.0% (平成 37 年)
----	-----------------	---	----	-----------------

参考値：国の目標値 75% (平成 32 年)、県の目標値 75% (平成 32 年)

※住宅・土地統計調査
(国の目標値に準じる)

【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

2-1 市営住宅の効率的・
効果的な供給・改善

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% (平成 26 年度)	⇒	目標	83.0% (平成 37 年度)
----	------------------	---	----	------------------

(総合計画の成果目標に準じる)

【重点施策Ⅳ】

- 街なかの空家、空ビル等の有効活用

3-1 街なか居住等の促進

成果指標Ⅳ

- 主要商店街通行量

現状	72,168 人 (平成 26 年度)	⇒	目標	150,000 人 (平成 37 年度)
----	---------------------	---	----	----------------------

(総合計画の成果目標に準じる)

参考資料

1. 佐賀市住宅マスタープラン策定体制と経緯

○佐賀市住宅マスタープラン策定検討委員会委員（五十音順）

所 属 等	氏 名
佐賀市民生委員児童委員協議会	犬 尾 貞 秋
西九州大学健康福祉学部教授	○ 倉 田 康 路
公募委員	古 賀 香 光
（社）佐賀県建築士会常務理事	佐 藤 秀 樹
（社）佐賀県建設業協会理事	中 野 武 志
佐賀大学大学院工学系研究科教授	◎ 三 島 伸 雄
公募委員	山 崎 佐 智 子
（社）佐賀県宅地建物取引業協会	吉 岡 政 弘

◎：委員長 ○：副委員長

【事務局】

所 属	氏 名
建設部長	志 満 篤 典
建設部副部長	干 潟 隆 雄
建設部建築住宅課長	園 田 正 広
建設部建築住宅課参事	福 岡 卓 也
建設部建築住宅課副課長	相 浦 重 徳
建設部建築住宅課	片 山 寛 康

○佐賀市住宅マスタープラン策定経緯

- 平成 27 年 6 月 16 日（火）：第 1 回策定検討委員会開催
- 平成 27 年 8 月 24 日（月）：第 2 回策定検討委員会開催
- 平成 27 年 11 月 5 日（木）：第 3 回策定検討委員会開催
- 平成 28 年 2 月 12 日（金）：第 4 回策定検討委員会開催
- 平成 28 年 2 月 22 日（月）：第 5 回策定検討委員会開催

2. 住生活基本法及び住生活基本計画（全国計画）の概要

平成 18 年 6 月 8 日に「住生活基本法」が公布されました。本法は、これまでの「住宅建設計画法」に代わるものとして、社会経済情勢の変化を踏まえ、住宅建設の「量」から住宅・住環境の「質」の向上へ政策の力点をシフトさせるものです。

これに基づき平成 18 年 9 月に公表された旧計画（平成 18 年度～平成 27 年度）を見直し、平成 23 年 3 月 15 日、平成 23 年度から平成 32 年度の 10 年間の計画期間とする「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定・公表されています。

また、同計画において概ね 5 年毎に見直すこととされており、平成 28 年度から平成 37 年度の 10 年間の計画期間とする変更案に関して、平成 28 年 1 月から 2 月にかけてパブリックコメントを実施の上、閣議決定・公表予定とされています。

○住生活基本計画の概要

基本理念

『現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等』など基本理念を定める。

責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

基本的方針

社会的特性及び豊かな住生活を実現するための条件を踏まえ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

横断的視点

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点を定める。

- (1) ストック重視の施策展開
- (2) 市場重視の施策展開
- (3) 効果的・効率的な施策展開
- (4) 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開
- (5) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

計画の目標

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を定める。

- 目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
- 目標 2 住宅の適正な管理及び再生
- 目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- 目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標) 耐震性を有する住宅ストックの比率
【79% (H20) →95% (H32)】 等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における住生活支援施設の設置促進 等

(指標) 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
【0.9% (H17) →3~5% (H32)】 等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅のエネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標) 省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率
【42% (H22.4-9) →100% (H32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標) 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
【37% (H20) →70% (H32)】 等

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等

(指標) 既存住宅の流通シェア
【14% (H20) →25% (H32)】 等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
- ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等

(指標) 新築住宅における長期優良住宅の割合
【8.8% (H21) →20% (H32)】 等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

(指標) 最低居住面積水準未達率
【4.3% (H20) →早期に解消】 等

○住生活基本計画における水準

住宅性能水準	居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針
<p>1 基本的性能 (1) 居室の構成等 (2) 共同住宅における共同施設</p> <p>2 居住性能 (1) 耐震性等 (2) 防火性 (3) 防犯性 (4) 耐久性 (5) 維持管理等への配慮 (6) 断熱性等 (7) 室内空気環境 (8) 採光等 (9) 遮音性 (10) 高齢者等への配慮 (11) その他</p> <p>3 外部性能 (1) 環境性能 (2) 外観等</p>	

居住環境水準	地域の実情に応じた居住環境の確保のための指針
<p>1 安全・安心 (1) 地震・大規模な火災に対する安全性 (2) 自然災害に対する安全性 (3) 日常生活の安全性 (4) 環境阻害の防止</p> <p>2 美しさ・豊かさ (1) 緑 (2) 市街地の空間のゆとり・景観</p> <p>3 持続性 (1) 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 (2) 環境負荷への配慮</p> <p>4 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ (1) 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ (2) ユニバーサルデザイン</p> <p>※各水準に対して指標を例示しており、地方公共団体においては、地域の実情を踏まえ独自の指標を設定可能としている。</p>	

居住面積水準	世帯人数に応じて必要な住宅の面積に関する水準
<p>【最低居住面積水準】 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 (1) 単身者：25㎡ (2) 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡</p> <p>【誘導居住面積水準】 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市居住型誘導居住面積水準 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定 (1) 単身者：40㎡ (2) 2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡ ・一般型誘導居住面積水準 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定 (1) 単身者：55㎡ (2) 2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡ 	

3. 用語の説明

	用語	説明
あ 行	空き家改修費助成制度	本市において、空き家を有効活用し定住促進を図るため、 空き家バンク制度 に登録された物件の改修を行う際に改修費を助成する制度。
	空き家バンク制度	市北部山間地域（大和町松梅地区、富士町、三瀬村）の空き家を有効活用し、所有者等から空き家等の売買、賃貸等の希望の申込みを受けた情報を、空き家の利用希望者に対し、紹介する制度。
	あんしん住宅情報提供システム	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業 において、事業実施した住宅情報が申請者によって登録され、入居希望者が検索、閲覧できるように整備されたシステム。
	NPO	「Non-Profit Organization」又は「Not-for-Profit Organization」の略称で、民間の立場で社会の課題解決活動を行う民間の非営利団体の総称。
か 行	介護保険住宅改修（費支給）	本市における住宅改修に対する助成制度の一つ。介護保険の要介護認定により要介護・要支援者と認定され、在宅生活をされている方を対象として住宅改修に要する費用の一部を支給する。
	クーリング・オフ	訪問販売など不意打ち的な勧誘で契約したときに、一定期間内であれば無条件で契約を解除できる制度。
	グループハウジング	高齢者が食事や金銭管理等、日常生活上の援助やサービスを受けながら、地域社会において共同して居住し生活をする住まい方。
	グループホーム	認知症対応型共同生活介護のことで、地域密着型サービス事業の一つ。比較的安定状態にある認知症の高齢者で病気や障がいなどで生活に困難を抱えた方が、専門スタッフの援助を受けながら小人数（5～9人）で共同生活し、家庭的な雰囲気の中で日常生活の支援や機能訓練等を受けられる施設。
	高齢者住まい法	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の通称。高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けられることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設ける等、高齢者の居住の安定の確保を図り、福祉の増進に寄与することを目的とするもの。

用語		説明
さ 行	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。平成 23 年の高齢者住まい法の改正により登録制度が開始された。
	最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、住生活基本計画において定められている。
	佐賀県安全住まいづくりサポートセンター	住まいに関して、中立、公平な立場で安心して相談を受けることができるよう、佐賀県が支援を行い、(一社)佐賀県建築士事務所協会、(一社)佐賀県建築士会が設立したもので、各地域のサポーター登録建築士による無料出前住宅相談や診断を実施している。
	佐賀県ふるさと木材利用拡大推進事業	県産木材の利用を拡大するため、民間の木造住宅の新築や自治会公民館等の整備を行う場合、また公共施設等における県産木材を使用した木製品やペレットストーブ等の導入を行う場合に、佐賀県が経費の一部を助成する事業。(平成 31 年度まで実施予定)
	佐賀市屋外広告物条例	屋外広告物について必要な規制を行うことにより、良好な景観の形成及び広告物による危害の防止を目的として「屋外広告物法」に基づき制定した条例。(平成 20 年 4 月施行)
	佐賀市景観計画	一定規模以上の建築物等の新築等について、地域の実情に合った景観誘導を行うため、佐賀市全域を景観計画区域とし、建築物等の形態意匠、色彩及び緑化等に関する景観形成基準を定め、「景観法」に基づき定めた計画。(平成 24 年 4 月施行)
	佐賀の木・家・まちづくり協議会	県民の豊かな住まいづくり・まちづくりを総合的に推進するため、平成 18 年 8 月に設立された団体で、住宅関連業界や森林、材木業界、建築設計業界、行政等が連携して住宅関連事業者等の総合的なネットワークを構築し、県民に対して住まいづくり・まちづくりに関する様々な情報提供を行う。
	シックハウス	建物の新築・増改築に使用される接着剤や塗料等に含まれる化学物質により、眼や皮膚を刺激して起こるアレルギー反応をシックハウス症候群という。新たな建物は気密性が高く、匂いがあるためこうした症候群に見舞われることがある。

用語		説明
さ 行	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	平成 27 年度に創設された制度で、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携のもと、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的とし、空き家等の改修工事に対しての補助を行う事業。
	住宅性能表示制度	平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度。住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする等の内容となっている。
	シルバーハウジング・プロジェクト	住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。
	セーフティネット	安全網と訳される。ここでは、最低限の生活や安全・安心を確保できるように設けられる社会保障を指す。
た 行	耐震改修促進税制	「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」に基づく優遇税制。一定の区域内において耐震改修工事に要した費用の 10%相当額（控除限度額あり）を所得税額から控除することや固定資産税額を一定期間、1/2 に減額すること等が定められている。
	耐震診断費補助事業	既存建物の耐震性を確認するため耐震診断にかかる費用の一部を補助する事業。昭和 56 年 5 月以前に建築された建物等の条件を満たすものが対象となる。
	耐用年数	公営住宅法施行令第 12 条に定められた「耐用年限」のこと。耐火構造の住宅 70 年、準耐火構造の住宅 45 年、木造の住宅 30 年となっている。
	中心市街地	中心市街地活性化基本計画において、都市機能の集積や市の中心性が認められること等により設定されている地域。
	長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するために、長期に使用するための構造及び設備を有していること、居住環境への配慮を行っていること、一定面積以上の住戸面積を有していること、維持保全の期間・方法を定めていること、といった措置が講じられている住宅。これら全ての措置を講じ、所管行政庁に認定申請を行えば、長期優良住宅としての認定を受けることが可能となっている。

用語		説明
た 行	定期借家制度	借家契約時に定めた期間について、契約満了時に更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度。従来の普通借家契約では、建物を賃貸すると賃貸人は正当事由がなければ解約や賃借人からの契約の更新を拒否できないのに対し、定期借家契約では期間満了時に借家権返却が義務付けられることから、契約期間・収益見通しが明確になる。「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、施行された。
	特定公共賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設・供給する住宅。収入要件を公営住宅の場合より上に設定した中堅所得者を対象とした住宅。
な 行	日常生活用具の給付	本市における障がい者福祉サービスの一つ。在宅の障がい者等の移動等を円滑にする用具で設置に小規模な住宅改修を伴うもの（居住生活動作補助用具・天井走行型リフト）に対し、事前申請により、費用の一部を給付するもの。
	農山漁村交流支援事業 （さがアグリツーリズム支援事業）	農山漁村における都市住民との交流活動を推進し、実践者を育成するため、市内の農林漁業者等の団体が、自ら企画・実施する交流活動に対し、予算の範囲内で補助金を交付するもの。
は 行	ハザードマップ	自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生日点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報を既存の地図上に図示している。
	バリアフリー	障がい者や高齢者が社会で暮らしていく上で、建物内外の空間や交通移動の際に支障・障壁（バリア）となる点を取り除く（フリー）ことをいう。障がい者・高齢者の社会生活上のアクセシビリティ（近づきやすさ、利用しやすさ）を高めるために進めなければならないこと。
	北部山間地域	大和町松梅地区、富士町及び三瀬村を指す。
ま 行	街なか	中心市街地活性化基本計画において、都市機能の集積や市の中心性が認められること等により設定されている地域。 （＝中心市街地）
や 行	誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準で、住生活基本計画において定められている。都心とその周辺での共同住宅居住を想定する「都市居住型」と、郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定する「一般型」がある。

用語		説明
ら 行	ライフスタイル	生活の様式、その人間の人生観、価値観、アイデンティティを反映した生き方。
	ライフステージ	人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切った、それぞれの段階。
	緑化協定	市・市民・事業者が協働でみどりあふれるまちづくりを進めるため、市民の積極的な緑化活動を支援する取り組みの一つ。佐賀市と敷地の所有者等がみどりを増やし、維持管理をすることについて合意した場合、佐賀市と「緑化協定」を締結することができる。締結後、申請により「緑化支援補助金」として緑化経費の一部を補助する。

佐賀市住宅マスタープラン

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