

佐賀県全域地域住宅計画

佐賀県、佐賀市、唐津市、鳥栖市、多久市、伊万里市、武雄市、鹿島市、小城市、嬉野市、神埼市
吉野ヶ里町、基山町、上峰町、みやき町、玄海町、有田町、大町町、江北町、白石町、太良町

平成28年3月

地域住宅計画

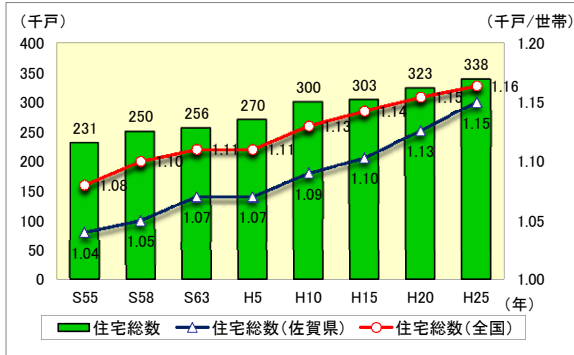
1. 計画の名称	佐賀県全域地域住宅計画		本計画が属する社会資本総合整備計画の名称	佐賀県住宅・住環境整備計画 佐賀県住宅・建築物安全ストック整備計画（防災・安全）
2. 都道府県名	佐賀県	作成主体名	佐賀県、佐賀市、唐津市、鳥栖市、多久市、伊万里市、武雄市、鹿島市、小城市、嬉野市、神埼市、吉野ヶ里町、基山町、上峰町、みやき町、玄海町、有田町、大町町、江北町、白石町、太良町	
3. 計画期間	平成 28 年度	～	32 年度	

4. 計画の目標

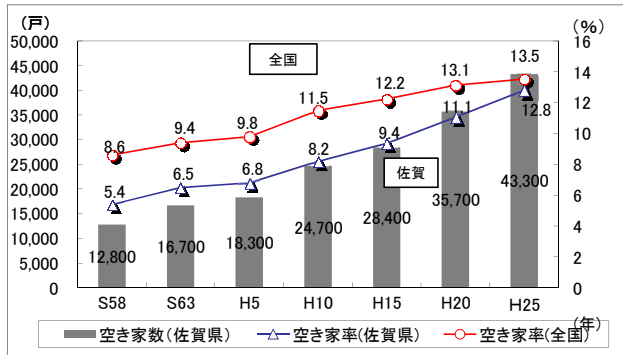
(1) 地域の住宅・建築政策の経緯及び現況と課題

■ 計画地域の現況

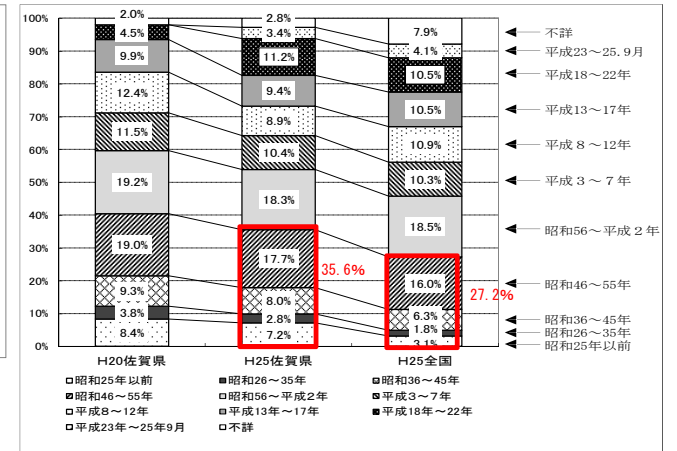
- ・ 人口減少社会の到来や住宅の量的な充足により、空き家の増加が続くと予想され、地域の活力や健全なコミュニティの維持が課題となっている。
- ・ 高齢者世帯の多くが規模の大きい持家に住んでおり、高齢者が地域で安心して暮らすことができる居住環境づくりが求められている。
- ・ 本県では全国平均に比べて古い住宅の割合が高く、地震や台風などの災害に対する安全性の確保が重要な課題である。
- ・ 県内には、個性豊かなまちの景観の要素となっている歴史的なまちなみが多く残っているが、社会経済情勢の変化や建物の老朽化などに伴い、これらが失われつつある。
- ・ 住宅市場において住宅の質を確保しつつ、県民が安心して住宅を選択できるような住宅市場の環境を誘導、整備していく必要がある。
- ・ 公営住宅ストックは県営6,301戸、市町営9,692戸で県内借家の約2割を占めており、公営住宅ストックは、耐用年数を経過したものが16%、耐用年数の2分の1を経過したものが40%である。
- ・ 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制する必要がある。



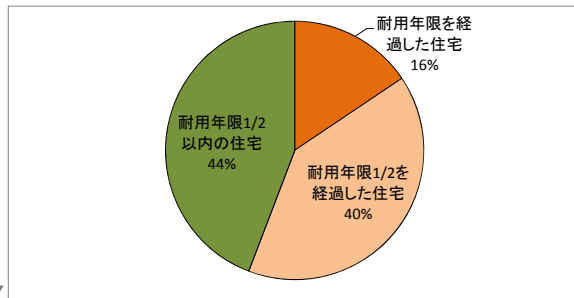
◇住宅数と1世帯当たり住宅数の推移 [住宅・土地統計調査]



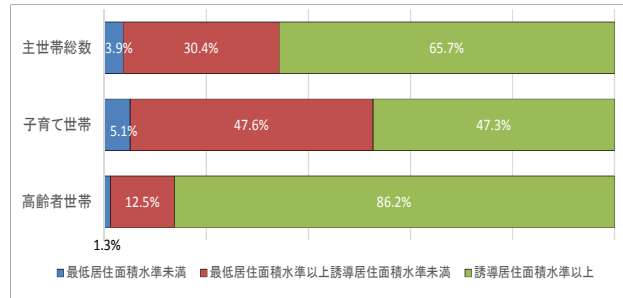
◇空家率の推移 [住宅・土地統計調査]



◇住宅の建築時期別住宅数割合 [住宅・土地統計調査]



◇公営住宅の状況 [県独自調査]



◇住宅の世帯主別居住面積水準達成状況 [住宅・土地統計調査]

注)最低居住水準とは世帯人数に応じて、健康で文化的な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、単身世帯では25㎡、2人以上の世帯では10㎡×世帯人数+10㎡としている。誘導居住面積水準は豊かな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。(住生活基本計画(全国計画))
子育て世帯は国交省特別集計による。高齢者世帯は65歳以上の単身と夫婦のみ世帯の合計としている。なお、主世帯とは1住宅に1世帯が住んでいる状況を指し、同居世帯を除く。

(1) 地域の住宅・建築政策の経緯及び現況と課題 (続き)

■ これまでの施策

公的賃貸住宅等施策

- ・ 公営住宅整備事業
- ・ 公営住宅ストック総合改善事業
- ・ 地域優良賃貸住宅整備事業
- ・ 住宅地区改良事業

民間住宅施策

- ・ 佐賀らしい住まい・住環境づくり支援
- ・ バリアフリーモデル住宅を活用した情報提供事業
- ・ 県民への住情報提供支援
- ・ 無料住宅相談
- ・ 歴史的建造物等の修理・保全への支援
- ・ 生垣・花壇新設等の緑化支援
- ・ 地域の定住促進のための支援事業

■ 課題

【安心居住】

◆ 県民誰もが、ライフスタイルやライフステージに応じて健康で文化的な住生活を営むことができ、地域に安心して住み続けられるよう、福祉施策やCSO等の取組との連携のもと、公共と民間の双方による重層的な住宅セーフティネットと地域で支え合う居住セーフティネットを構築し、安心して居住できる地域づくりが必要である。

◆ 特に、住宅セーフティネットの核となる公営住宅については、住宅困窮者や社会的弱者に対して公平かつ的確に住宅が供給できることを目指すとともに、公営住宅等長寿命化計画に基づき、適切に整備することが必要である。また、CSO等と連携し、団地内の人口構成を多く占める高齢者層の見守りなどを行っていく必要がある。

【住宅ストック】

◆ 耐震性、耐久性、防犯性、快適性、省エネルギー性、少子高齢社会への対応など住宅や住環境に必要な基本性能に配慮して、供給、建設、管理又は改修を図り、良質な住宅ストックの形成と良好な居住環境の整備を進める必要がある。

◆ ライフスタイルやライフステージに応じた住宅が円滑に供給され、多様な選択肢が提供される住宅市場の形成を進めるとともに、住宅の購入者や住宅の供給等に関するサービスの提供を受ける者の利益を保護するため、住宅を安心して取得できる環境づくりを進める必要がある。

【魅力ある地域づくり】

◆ 誰もが地域への誇りと愛着を持ちつつ、ゆとりと豊かさを実現できる住まいと地域を形成するため、佐賀県の恵まれた自然、美しい景観、輝かしい歴史、これまで地域で育まれてきた住文化・木造文化を活かし、地域の実情に応じた個性的で魅力のある住まいづくり、地域づくりが必要である。

◆ 地域の課題に対して安心かつ快適な住生活を実現できるよう、まちなか居住や田園居住など多様な居住ニーズに対応できる居住環境づくりや活力ある地域づくりを進める必要がある。

◆ 台風や地震などの自然災害に強い居住環境の整備を図るため、住宅の耐震化を進める必要がある。

◆ 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制する必要がある。

(2) 計画の目標

◆『豊かな住生活の実現』を目指し、佐賀県の特徴を活かして、県民一人一人が自ら努力することを通じて実現させるため、

『地域に安心して住み続けられる住宅・地域居住セーフティネットの構築』
『暮らしの豊かさを支える良質な住宅ストックの形成』
『佐賀の歴史・文化を活かした住まい、魅力ある地域づくり』

を、本計画の目標とする。

(3) 計画を定量化する指標等

指標	単位	定義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	
耐震性能を有する住宅ストック率	%	「新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性能を有する住宅」の「全住宅」に対する割合 【住宅・土地統計調査をもとに県独自推計】	77%	27	90%	32
まちなみ、景観に対し満足している世帯の割合	%	「まちなみ、景観に対し満足している世帯」の「世帯数」に対する割合 【住生活総合調査】	72.7%	25	増加	32
高齢者の居住する住宅におけるバリアフリー化率	%	高齢者が居住する住宅における「2箇所以上の手すりの設置又は床の段差解消のバリアフリー化がなされた住宅」の「住宅数」に対する割合 【住宅・土地統計調査】	43%	25	62%	32
公営住宅のバリアフリー化率	%	「段差解消、手すりの設置、廊下幅の確保のうち、いずれか1つのバリアフリー化がなされた公営住宅戸数」の「管理戸数」に対する割合 【県独自調査】	64%	26	80%	32
空き家対策計画を策定している市町の割合	%	「空き家対策計画を策定している市町」の「全市町」に対する割合 【県独自調査】	0%	27	40%	32
除却を推進すべき区域内の空き家住宅のうち不良住宅に該当する住宅の戸数	戸	除却を推進すべき区域内の空き家住宅のうち不良住宅に該当する住宅の戸数 【事業主体で把握している戸数】	130戸	27	29戸	32

5. 目標を達成するために必要な事業等

(1) 基幹事業の概要

- ◆ 県民のセーフティネット構築と、高齢化への対応、良質な公営住宅ストックの形成のため、公営住宅整備事業・公営住宅ストック総合改善事業を推進する。
- ◆ 少子・高齢化社会に対応した、子育て世帯や高齢者世帯、障害者世帯などのための地域優良賃貸住宅の供給を推進する。
【整備促進区域】（民間供給型）：都市計画区域，（公共供給型）佐賀県全域
【特別な事情のために入居させることが適当と認められる世帯】
①災害被災者，②密集市街地からの立退者，③母子（父子）世帯，④公営住宅の収入超過者，⑤UIJターン者，⑥若年世帯，⑦犯罪被害者，⑧DV被害者，⑨外国人，⑩中国残留邦人
- ◆ 旧産炭地区や過疎地域などにおいて、老朽化した住宅の密集する地区の安全性確保と住環境向上のため、住宅地区改良事業を推進する。
- ◆ 住宅セーフティネットとしての公的賃貸住宅に対して、その入居者の家賃を収入能力に見合った適正なものとするため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。
- ◆ 居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域において不良住宅、空き家住宅、空き建築物の除却、及び空き家住宅、空き建築物の活用を推進する。
・みやき地区、多久地区、嬉野地区、基山地区、大町地区
- ◆ 公営住宅の福祉施設としての利用を推進する。

- ・ 公営住宅整備事業
- ・ 公営住宅ストック総合改善事業
- ・ 地域優良賃貸住宅整備事業
- ・ 住宅地区改良事業等
- ・ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業



指 標

- ・ 高齢者の居住する住宅におけるバリアフリー化率
- ・ 公営住宅のバリアフリー化率
- ・ 耐震性能を有する住宅ストック率

(2) 提案事業の概要

- ◆ 地域のまちづくり組織等や民間住宅産業の積極的な取り組みを支援し、民間の建築活動の積み重ねによる住まいづくりを推進する。
- ◆ 民間住宅のバリアフリー化・耐震化など、安全・快適に暮らせる住宅に対する支援制度、情報提供などによって高齢化など県民ニーズに対応した住まいづくりを誘導する。

・ 地域の住宅事情等把握のための調査事業

【概要】 ・地域の住宅政策を的確に進めるために、必要となるその地域の住宅事情などについて調査等を実施する。

・ 無料住宅相談事業

【概要】 ・無料住宅相談窓口を設置し、県民に対して住宅のバリアフリー化等に関する情報を提供する。
・マンションの修繕積立金の運用、維持管理履歴記録簿の整備、入居マナーの周知方法等についてマンション管理士がマンション管理組合や住民等の相談に無料で応じる。

・ 住宅関連情報提供支援事業

【概要】 ・住宅月間イベント等を通して、県民の住生活の質の向上を図るための住宅関連情報を提供する協議会に対し補助する。
・県民への木造住宅に関する情報提供や地域住宅産業の営業力向上のための事業など、県産木材を利用した木造住宅産業活性化のための協議会活動に対し補助する。
・住宅リフォームを推進するため、講習会等を実施し、県民に対してリフォームに関する情報を提供する。

・ バリアフリーモデル住宅情報提供事業

【概要】 ・戸建住宅のバリアフリー改修モデルを展示・運営し、実際に見て触れて体験しながら住宅のバリアフリーについて情報提供すると共に、理学療法士による相談を実施する。



指 標

- ・ 高齢者の居住する住宅におけるバリアフリー化率
- ・ 公営住宅のバリアフリー化率
- ・ 耐震性能を有する住宅ストック率
- ・ まちなみ、景観に対し満足している世帯の割合
- ・ 空家対策計画を策定している市町の割合
- ・ 除却を推進すべき区域内の空き家住宅のうち不良住宅に該当する住宅の戸数

(2) 提案事業の概要（続き）

・ 佐賀らしい住まい・住環境づくり支援事業

- 【概要】 ・美しい街なみ景観の形成や地域の歴史文化を活かした住まいづくり活動など、地域住民等による地域の特色を生かした住まい・住環境づくり活動に対し補助する。
- ・地域における住宅市街地の景観形成のため、民間住宅等の修景や生垣整備に対し補助する。

・ 定住促進事業

- 【概要】 ・UIJターンを受け入れるために、空き家及び空き家利用希望者の登録制度を設立し、空き家の修繕等を行った場合について助成する。
- ・転入奨励金や持ち家奨励金により、住民の地域への定住を推進する。

・ ノンアスベスト推進事業

- 【概要】 ・県民のアスベストによる健康被害を防ぐため、一般住宅のアスベスト除去等に対して補助する。

・ 高齢者住宅等安心確保事業

- 【概要】 高齢者世話付き住宅（シルバーハウジング）に入居する高齢者に対して生活援助員を派遣して生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時の対応等のサービスを提供し、在宅生活を支援する。

・ 公的賃貸住宅家賃助成事業

- 【概要】 特定優良賃貸住宅に入居する子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯に対して一定期間家賃を助成する。

・ 被災住宅等応急危険度判定推進事業

- 【概要】 災害時の二次的被害を防止する目的で、応急危険度判定士の育成や、制度の普及を行う。

・ 公営住宅ストック等の部分的改善事業

- 【概要】 既存公営住宅等において、居住性・安全性等の向上のための部分的な改善工事を実施する。

・ 公営住宅除却事業

- 【概要】 住環境の向上を目的として、既設公営住宅の除却を実施する。

・ 空き家対策事業

- 【概要】 居住環境の整備改善に資するため、空き家等の調査や除却、民間への除却、改修等費用の助成を実施する。



- ・ 高齢者の居住する住宅におけるバリアフリー化率
- ・ 公営住宅のバリアフリー化率
- ・ 耐震性能を有する住宅ストック率
- ・ まちなみ、景観に対し満足している世帯の割合
- ・ 空家対策計画を策定している市町の割合
- ・ 除却を推進すべき区域内の空き家住宅のうち不良住宅に該当する住宅の戸数

(3) その他（関連社会資本整備事業など）

【住宅セーフティネット法関連】

住宅確保要配慮者に対する支援施策の基本となる事項

◆ 公営住宅

- ・ 低額所得者（収入分位0～25%）など住宅に困窮する者を対象として、平成28年度から平成32年度までの5年間で3,600戸を供給する
- ・ 住宅困窮度を入居確率に反映させるため、倍率優遇方式等の優先入居を実施
（対象） 高齢者世帯、障害者世帯、ハンセン病療養所入所者等、ホームレスなどの最低居住水準未満世帯等
ひとり親世帯、引揚者世帯等、炭鉱離職者、中国残留邦人等、DV被害者、災害被害者等、多回申込者

◆ 地域優良賃貸住宅

- ・ 中堅所得者（収入分位0～70%）などのうち、子育て世帯や高齢者世帯など住宅の安定確保に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化させ、良好な賃貸住宅の供給を推進する
※ただし、以下の①又は②に該当する事業にあっては、中堅所得者（収入分位0～80%）とする。

①既存ストックを活用して行われる供給又はPPP/PFI事業による供給

②公営住宅の高額所得者等を受け入れる場合（斡旋のための適切な住宅がない場合に限る）

（対象） 子育て世帯、新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯

災害被災者、密集市街地からの立退者、母子（父子）世帯、公営住宅の収入超過者、UIJターン者、若年世帯、犯罪被害者、DV被害者、外国人、中国残留邦人

◆ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

- ・ 民間賃貸住宅市場において、入居を拒まれやすい世帯に対して、安心して借りられる環境の整備を推進する
（対象） 住宅に困窮している低所得の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(単位：百万円)

総額

24,919

基幹事業 (A)

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内事業費	交付金算定対象事業費	
公営住宅整備事業		佐賀市	117戸	3,468	3,468	
		唐津市	105戸	2,146	2,146	
		武雄市	86戸	1,367	1,367	
		鹿島市	20戸	331	331	
		小城市	48戸	1,056	1,056	
		基山町	60戸	850	850	
		みやき町	60戸	1,397	1,397	
		江北町	57戸	1,560	1,560	
		白石町	24戸	555	555	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	居住性向上、安全性確保、長寿命化	県	2863戸	4,618	4,618
		居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化	佐賀市	268戸	406	406
		居住性向上、安全性確保、長寿命化	唐津市	862戸	173	173
		福祉対応、長寿命化	鳥栖市	162戸	65	65
		長寿命化	多久市	72戸	97	97
		居住性向上、安全性確保、長寿命化	伊万里市	254戸	142	142
		長寿命化	武雄市	120戸	127	127
		長寿命化	鹿島市	116戸	95	95
		居住性向上、長寿命化	嬉野市	96戸	56	56
		安全性確保	神埼市	72戸	5	5
		安全性確保、長寿命化	基山町	240戸	146	146
		居住性向上、長寿命化	みやき町	24戸	140	140
		長寿命化計画策定	玄海町	-	5	5
		居住性向上	大町町	40戸	145	145
		居住性向上、長寿命化	白石町	30戸	65	65
地域優良賃貸住宅整備事業		鹿島市	20戸	374	374	
		みやき町	152戸	2,413	2,413	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅	唐津市	-	193	193	
	公営住宅、地域優良賃貸住宅	鹿島市	-	68	68	
	公営住宅	小城市	-	226	226	
	公営住宅	上峰町	-	161	161	
	公営住宅、地域優良賃貸住宅	みやき町	-	194	194	
	公営住宅	江北町	-	194	194	
	公営住宅	白石町	-	103	103	
	合計				22,941	22,941

基幹事業（K）

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内事業費	交付金算定対象事業費
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	鳥栖市	36戸	58	58
		伊万里市	244戸	210	210
	空き家再生等推進事業（除却）	鳥栖市	15戸	8	8
		多久市	-	189	189
		嬉野市	5戸	10	10
		基山町	10戸	18	18
		みやき町	50戸	93	93
		大町町	25戸	25	25
		空き家再生等推進事業（活用）	鳥栖市	15戸	8
	空き家再生等推進事業（実態把握）	多久市	-	340	340
		佐賀市	-	5	5
		鳥栖市	-	6	6
		多久市	-	11	11
		伊万里市	-	14	14
		小城市	-	10	10
		嬉野市	-	10	10
		玄海町	-	3	3
	大町町	-	6	6	
	合計				1,024

提案事業（B）

事業	事業主体	規模	交付期間内事業費	交付金算定対象事業費
公的賃貸住宅家賃助成事業	佐賀市	-	1	1
高齢者住宅等安心確保事業	佐賀市	-	50	50
佐賀らしい住まい・住環境づくり支援事業	佐賀市	-	61	61
住宅関連情報提供支援事業	県	-	54	54
地域の住宅事情等把握のための調査事業	県	-	25	25
定住促進事業	佐賀市	-	6	6
	武雄市	-	68	68
	鹿島市	-	12	12
	小城市	-	239	239
	みやき町	-	159	159
ノンアスベスト推進事業	県	-	1	1
バリアフリーモデル住宅情報提供事業	県	-	47	47
被災住宅等応急危険度判定推進事業	県	-	2	2
無料住宅相談事業	県	-	3	3
	佐賀市	-	1	1
公営住宅ストック等の部分的改善事業	白石町	-	90	90

提案事業（B）

事業	事業主体	規模	交付期間内事業費	交付金算定対象事業費
公営住宅除却事業	佐賀市	-	8	8
空き家対策事業	佐賀市	-	15	15
	唐津市	-	24	24
	伊万里市	-	15	15
	武雄市	-	15	15
	鹿島市	-	5	5
	みやき町	-	25	25
	大町町	-	3	3
	江北町	-	13	13
	白石町	-	12	12
合計			954	954

7. 公的賃貸住宅等の整備等に係る特例

(1) 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

(2) 特定優良賃貸住宅の空家の活用

・地域における多様な重要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第6条第7項の規定により、認定事業者は、特定優良賃貸住宅の入居資格を有するものを一定期間確保できない時は、知事(市の区域内においては、当該市の長。)の承認を受けて、本計画を策定する地方自治体の区域内において住宅の確保に特に配慮を要する者(以下、「配慮入居者」という。)に最長5年間賃貸させることができることとする。

(配慮入居者の要件)

- ①子育て世帯(18歳未満の同居する児童がいる世帯) , ②一定の収入はあるものの各種控除を受け所得要件を下回る世帯 , ③3世代同居世帯
④親子で隣接を希望する世帯 , ⑤最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯 , ⑥その他定住促進等のために市町長が認める世帯

・特定優良賃貸住宅(特定公共公共賃貸住宅)の空き家について、地域の事情に応じた運用を行うため、公営住宅又は地域優良賃貸住宅として活用できることとする。

(3) 地域優良賃貸住宅制度要綱第17条第1項の規定に基づく配慮入居者に関する事項

7.(2)の配慮入居者の要件に記載する者とする。

8. その他公的賃貸住宅等の有効活用、処分等に関する事項

・社会福祉法人等による公的賃貸住宅を利用した障害者グループホーム等の活用を促進する。
併せて、スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の活用による高齢者生活支援施設、障害者福祉施設又は子育て支援施設の整備を促進し、公的賃貸住宅の福祉拠点化を図る。

9. 計画の評価に関する事項

平成30年に実施される予定の住宅・土地統計調査、住生活総合調査の活用、建築統計年報及び県独自調査の指標により計画を評価する。
評価後は県のホームページで公表する。