

周南市住生活基本計画

(概要版)

平成29年3月

周南市

1 周南市住生活基本計画について

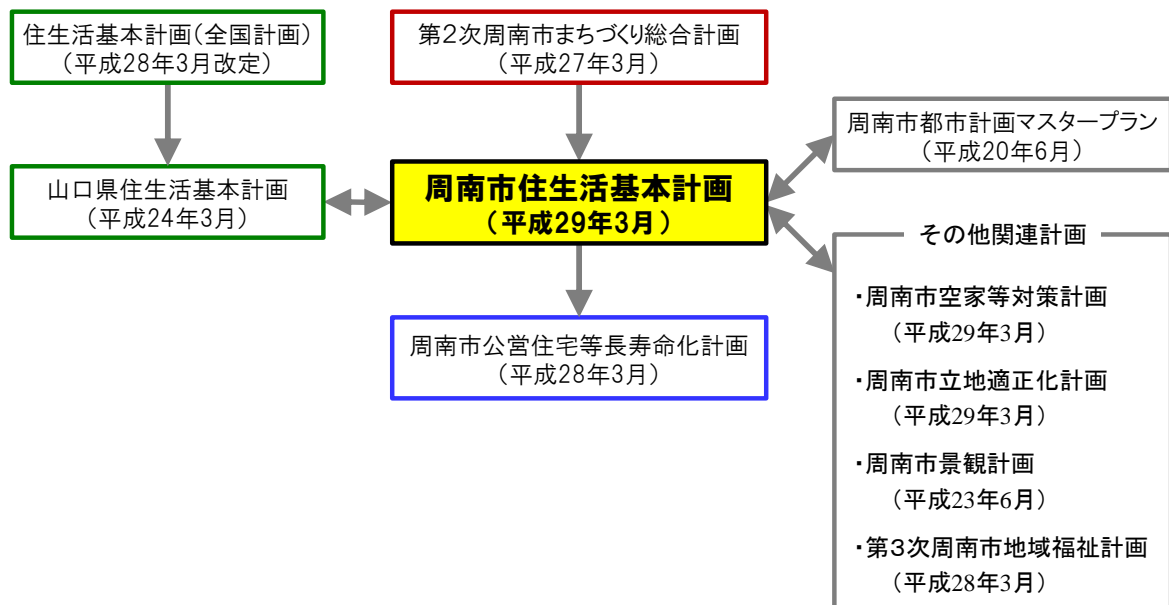
1. 計画策定の目的と位置付け

「周南市住宅マスタープラン」の策定から10年を経過し、施策の実施状況を確認する時期を迎えています。また、社会経済情勢等の変化を背景とする国の「住生活基本計画（全国計画）」が改正（平成28年3月）されました。

このような背景を踏まえ、本市では、同マスタープランに代わる「周南市住生活基本計画」を策定しました。これは、本市の特性に応じた住宅対策を計画的かつ総合的に推進するための基本となる計画であり、居住に関する将来ビジョンを示すものですが、「より実効性の高い」施策推進を図り、市民が安全で快適な住生活の実現を目指すことを目的としています。

2. 計画期間

本計画は、長期的な視点からみた住宅施策の目標を示すことから、平成29（2017）年度から平成38（2026）年度までを計画期間とし、計画目標の達成状況に応じて、施策の見直し・追加を適宜実施していきます。



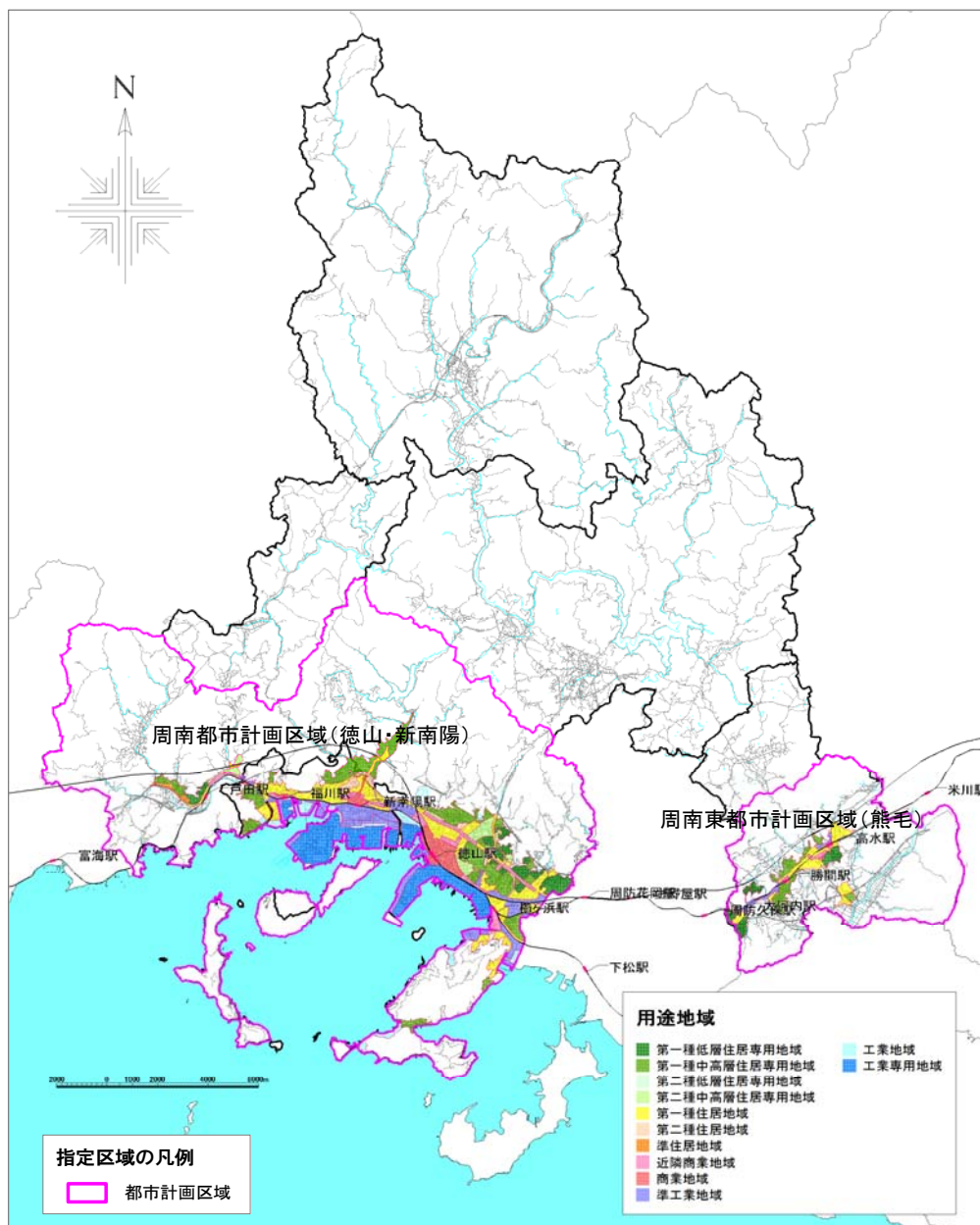
▲本計画の位置付け

2 周南市の現状

1. 土地利用

本市内の宅地面積は 27.24km²（平成 27 年現在）であり、市総面積 656.29 km² の約 4% を占めています。

また、本市では、徳山地域及び新南陽地域南部を中心とした「周南都市計画区域 198.43km²」、熊毛地域南部を中心とした「周南東都市計画区域 52.44km²」の 2 地域計 250.87 km² がそれぞれ都市計画区域に指定されており、このうち 44.51km²（市全域の約 7%）が用途地域の指定を受け、都市的土地利用が図られています。



▲本市の都市計画区域とその土地利用状況(用途地域)

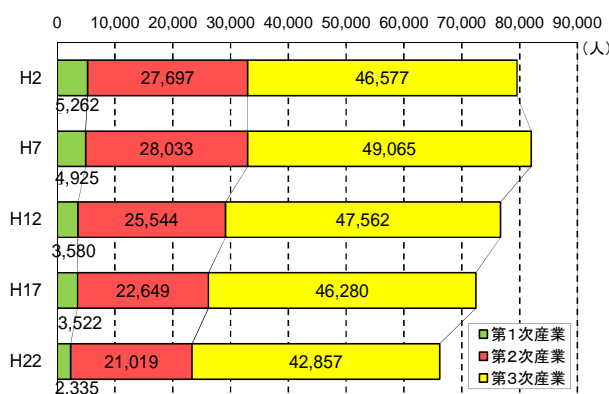
2. 産業

市の就業者人口は平成7年(82,508人)をピークに減少へ転じ、平成22年現在で68,844人(平成7年比83.4%)まで落ち込んでいます。

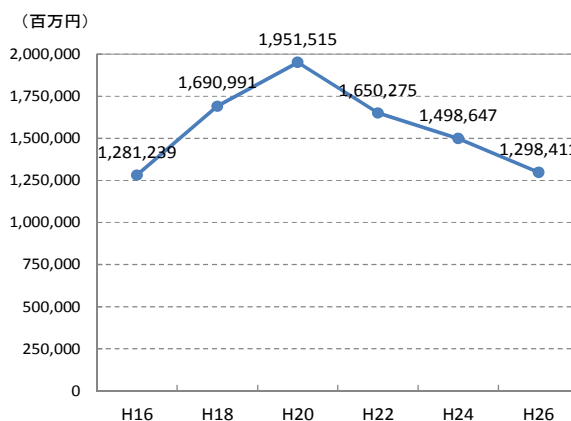
また、産業別にみると、サービス業や小売業など第3次産業が42,857人(62.3%)で最も多く、農業など第1次産業は2,335人(3.4%)まで落ち込んでいます。

本市産業の特徴として、全国でも有数の石油化学コンビナートが立地し、石油や化学、鉄鋼などの基礎素材型産業を中心に大きな発展を遂げてきたことが挙げられます。

ただし、工業製品出荷額等の変遷(平成16年～平成26年)をみると、平成20年をピークに近年は大きく落ち込んでいる状況(平成26年は平成20年比67%)にあります。



▲産業別就業者人口の変遷

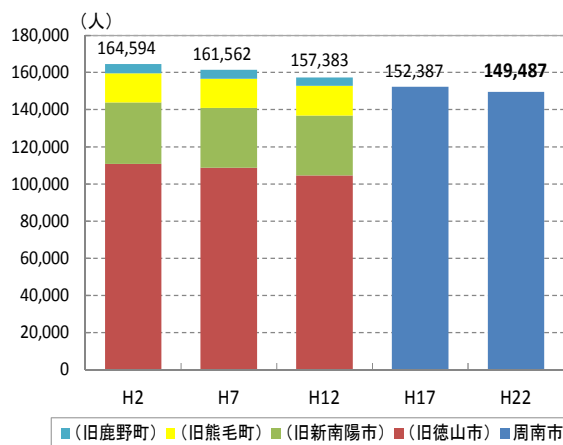


▲工業製品出荷額等の変遷

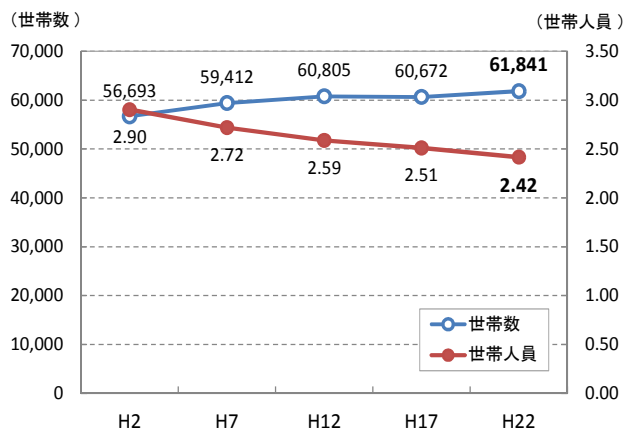
3. 人口動向

本市の人口は149,487人(平成22年現在)であり、直近20年間(平成2年以降)をみると、1割減となっています(平成2年～平成12年は旧2市2町の合計人口)。

一方、世帯数は61,841世帯(平成22年現在)で緩やかな増加傾向にあるため、一世帯当たり人員は逆に減少し、2.42人/世帯まで低下しています。

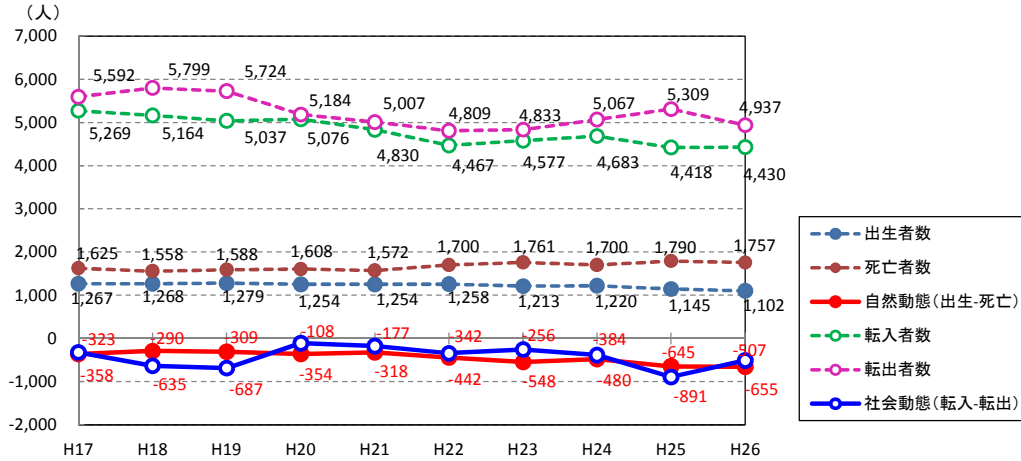


▲本市人口の変遷



▲世帯数及び世帯人員の変遷

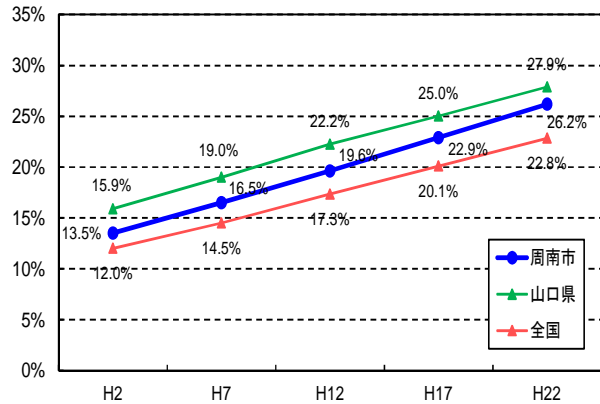
本市の人口動態（平成17年～平成26年）について、自然動態（出生－死亡）は各年とも死亡者数が出生者数を上回るマイナス傾向にあり、その差も年々拡大しています（平成26年には655人減）。また、社会動態（転入－転出）は年次変動があるものの、各年とも転出者数が転入者数を上回るマイナス傾向にあり、平成25年には891人減と市外への転出が拡大しています。



▲本市の人口動態

4. 高齢化状況

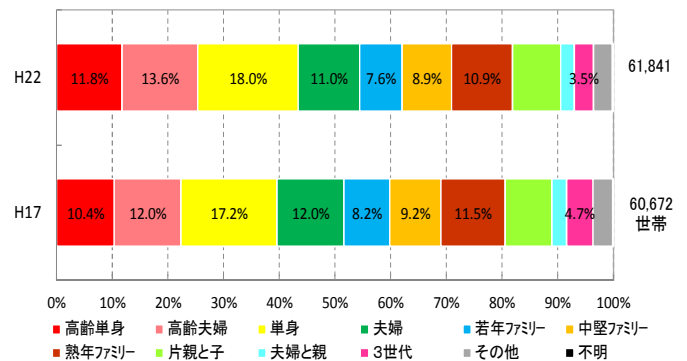
市の高齢化率の変遷（平成2年～平成22年）をみると、年々上昇を続け、平成22年現在で26.2%（4人に1人が高齢者）となっており、全国平均（22.8%）を上回っています。山口県平均（27.9%）よりは低いものの、その差は縮まっています。



▲高齢化率の変遷

5. 世帯動向

平成17年と平成22年で経年比較すると、「高齢者のみの世帯（高齢単身、高齢夫婦）」や「単身世帯（高齢単身、単身）」の割合が上昇し、その反面、「3世代世帯」の割合が低下しています。



▲世帯の構成比率

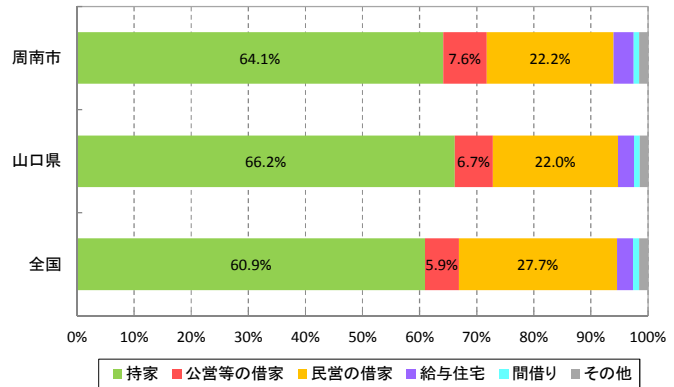
6. 住宅事情

(1) 住宅ストックの現況

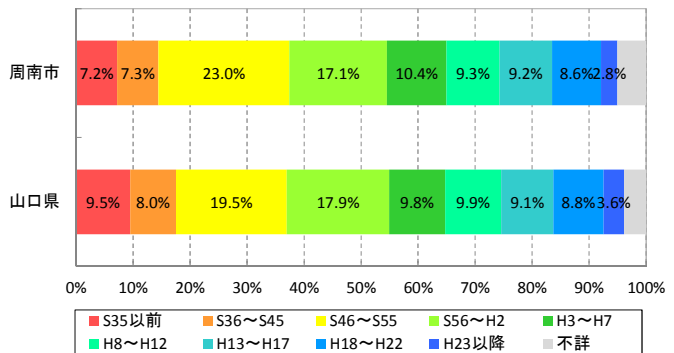
住宅所有関係別の世帯構成をみると、「持家」の割合（64.1%）が最も高いですが、山口県や全国平均と比べ、「公営等の借家」の割合（7.6%）も高いのが特徴的です。

本市の住宅を建築年別にみると、昭和46～昭和55年に建てられた住宅（全体比23%）が最も多く、これらを含めて昭和55年以前の旧耐震基準に従って建築された住宅が4割程度残っている状況です。

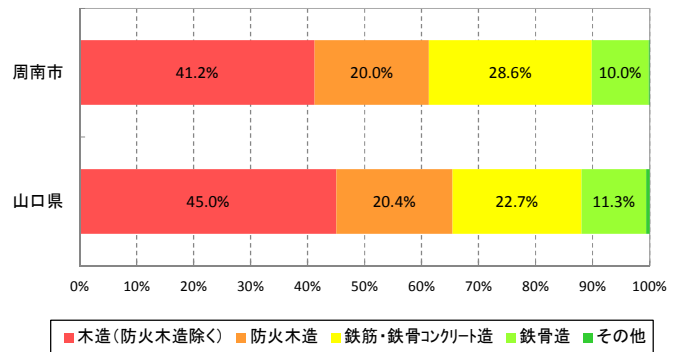
また、建築構造別にみると、木造住宅の割合（41.2%）が最も高く、次いで鉄筋鉄骨コンクリート住宅（28.6%）が高いです。



▲住宅所有関係別の世帯構成比率



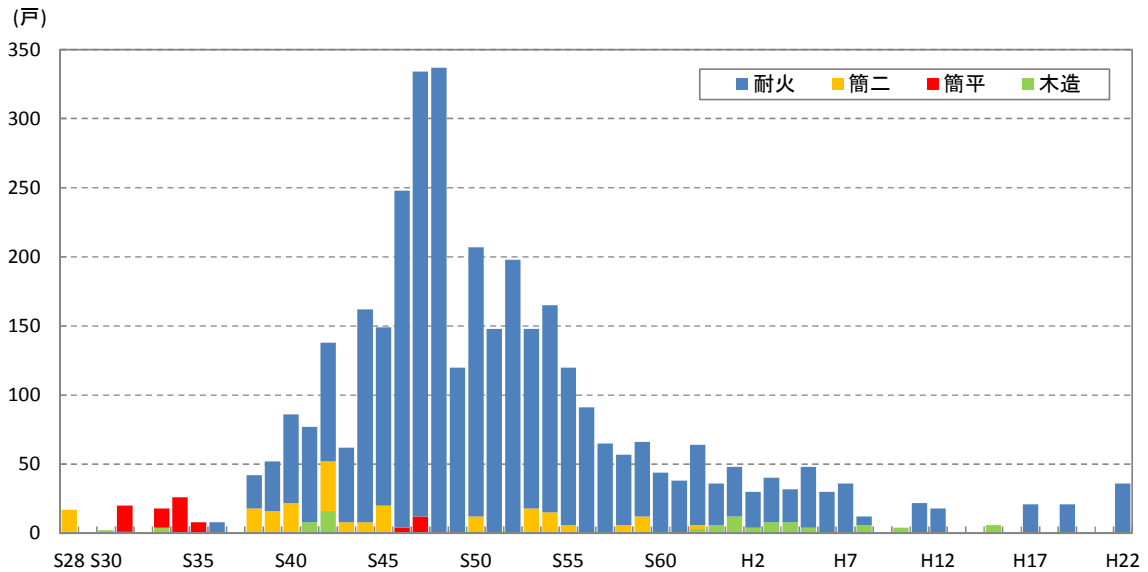
▲建築年別の住宅割合



▲建築構造別の住宅割合

(2) 公営住宅等の状況

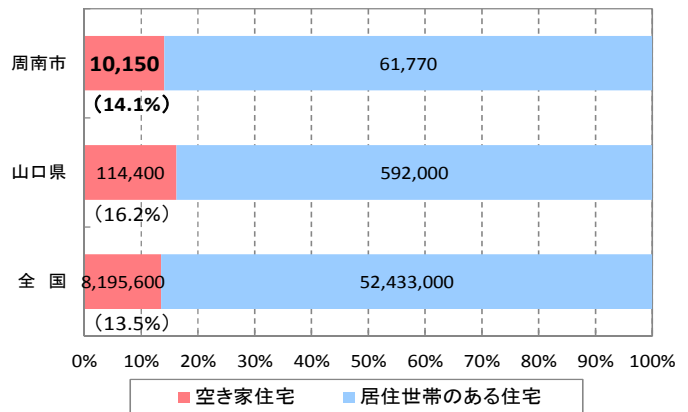
市が管理している公営住宅等を構造別に分類すると、木造 2.5%、簡易耐火構造平屋建て（簡平）2.2%、簡易耐火構造二階建て（簡二）5.7%、耐火構造（耐火）89.6%で構成されています。また、建設年別に分類すると、昭和 40 年代から 50 年代にかけて集中的に建設されたため、この時期を建築年とする住宅が約 8 割を占めています。昭和 50 年以降に建設された住宅は耐火構造が大半を占めますが、それ以前の住宅には簡平・簡二構造が多いです。



▲ 建築年別・構造別の市管理住宅戸数

(3) 空き家の状況

本市に立地する住宅（71,920 戸）のうち、空き家は平成 25 年現在で「10,150 戸」に上り、総住宅数の 14.1%（空き家率）を占めています。これは全国の空き家率（13.5%）より高い状況にあります。



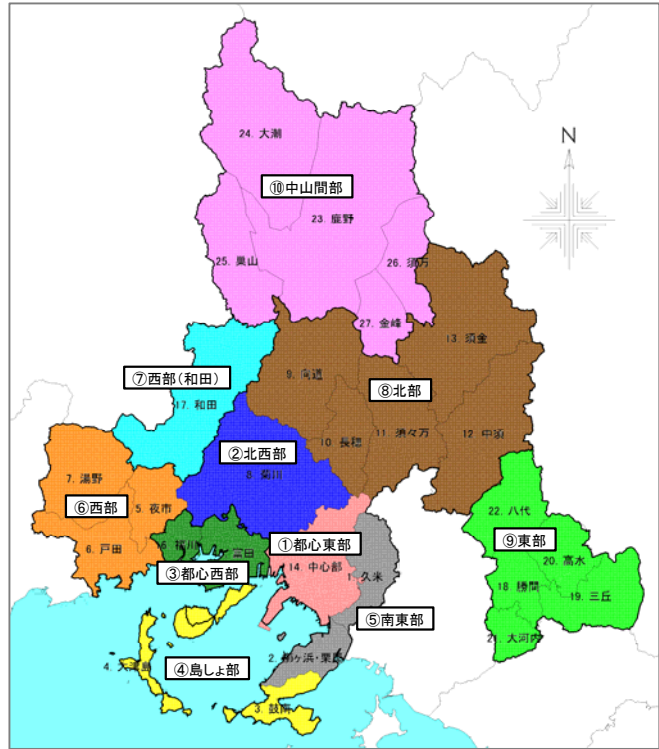
▲ 総住宅数に占める空き家数とその割合

3 市民アンケート調査

1. 調査の概要

本市住民の住まいに対する意識やニーズ等を把握し、それを踏まえた計画策定を目的として、市民を対象とするアンケート調査を実施しました。

本調査では、調査票 2,000 部（市域を 10 地域に分割し、地域それぞれの適切な配布数を定めた上で、無作為抽出）を郵送配布し、平成 28 年 10 月 11 日～同年 10 月 31 日を回収期間として実施しました。その結果、回収票数「905 票（回収率 45.3%）」と大変多くの方々からご回答いただきました。



▲ 市民アンケート調査における地域区分

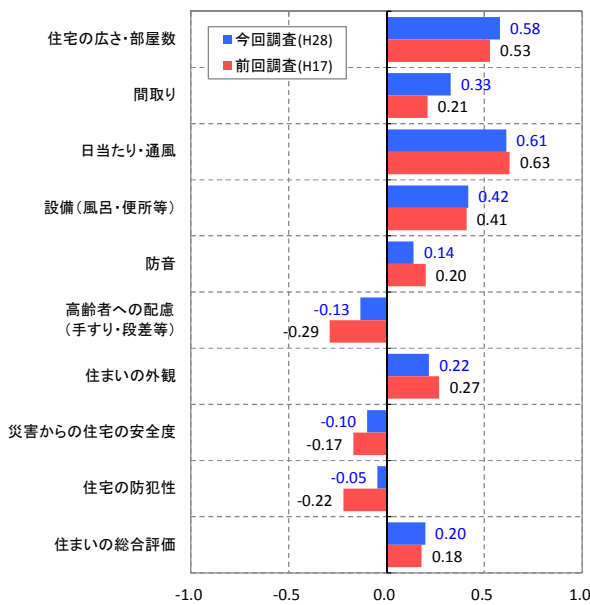
▼ 地域別による配布票数と回収結果

地域区分		配布・回収結果		
本調査区分	含まれる地区	配布票数	回収票数	回収率
① 都心東部	(徳山) 中心部	800	342	42.8%
② 北西部	(徳山) 菊川	100	54	54.0%
③ 都心西部	(新南陽) 富田、福川	380	170	44.7%
④ 島しょ部	(徳山) 大津島、鼓南	40	22	55.0%
⑤ 南東部	(徳山) 久米、櫛ヶ浜、栗屋	180	66	36.7%
⑥ 西部	(徳山) 夜市、戸田、湯野	100	48	48.0%
⑦ 西部(和田)	(新南陽) 和田	30	19	63.3%
⑧ 北部	(徳山) 向道、長穂、須々万、中須、須金	100	47	47.0%
⑨ 東部	(熊毛) 全5地区	200	99	49.5%
⑩ 中山間部	(鹿野) 全5地区	70	38	54.3%
計		2,000	905	45.3%

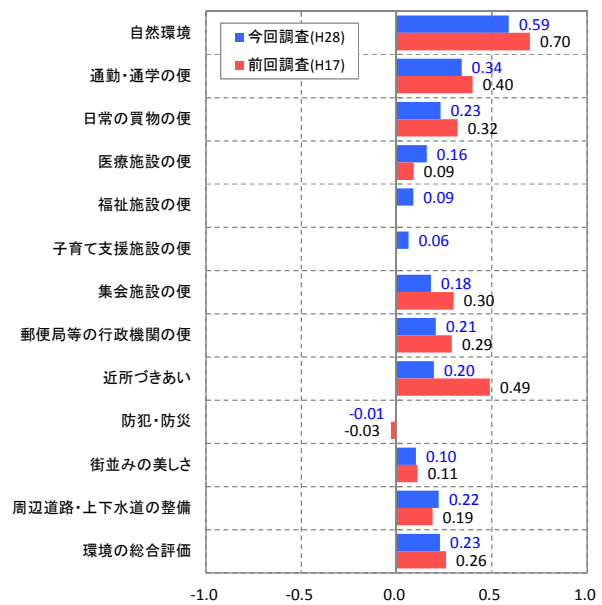
2. 住宅・住環境に対する市民の意向等(調査の結果)

(1) 現在および将来の住まいについて

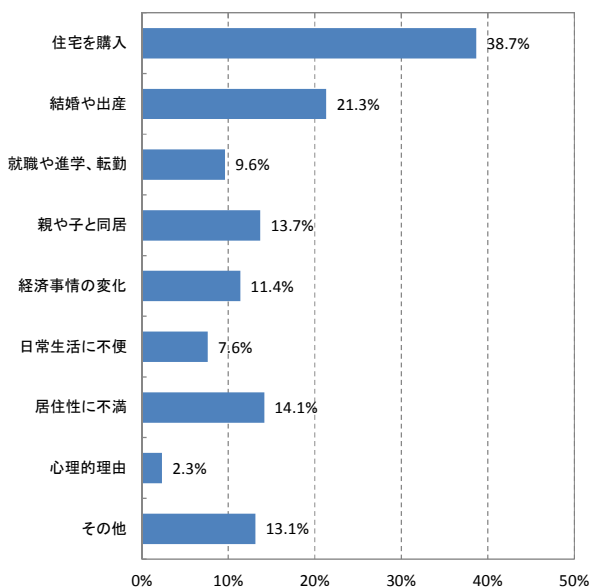
- ・ 現在のお住まいについて、「住宅の広さ」や「日照・通風」、「設備」への評価が高い反面、「高齢者への配慮」、「住宅の安全性」への評価が低い。
- ・ 現在の住環境について、「自然環境」、「通勤通学の便」への評価が高い反面、「防犯・防災」への評価が低い。
- ・ 現在地に移り住んだ理由としては、住宅の購入や結婚・出産などを挙げる方が多く、ライフステージの変化による転居要因が大きい。
- ・ 将来の定住希望は7割強と高く、「現住居に満足」、「日常の便がよい」、「自然環境がよい」などが主な理由である。



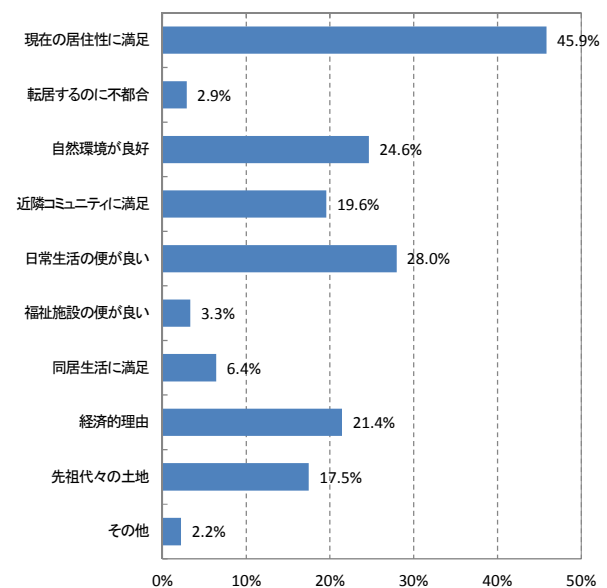
▲現在の住まいに対する評価(全地域)



▲住宅の周辺環境に対する評価(全地域)



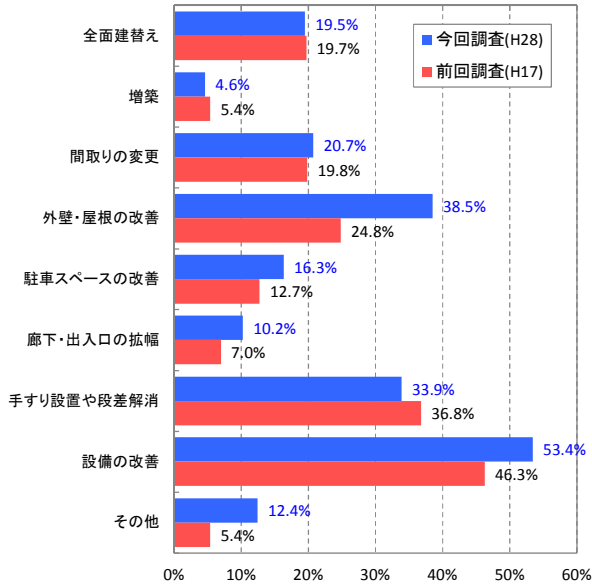
▲現在の住まいに転居した理由(全地域)



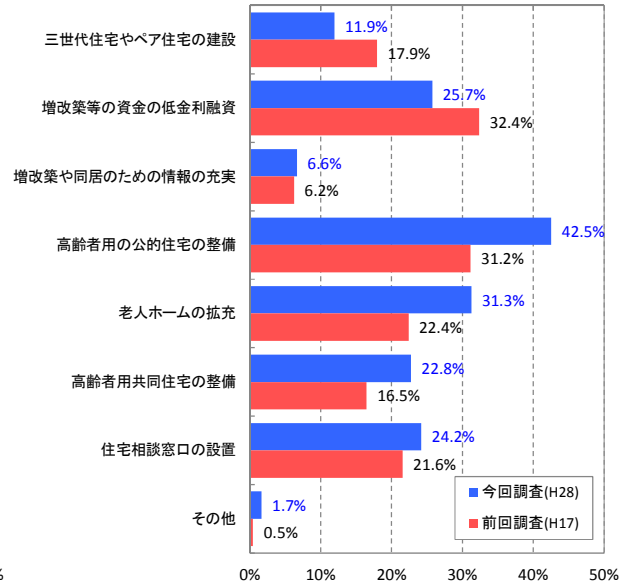
▲将来も住み続けたい理由(全地域)

(2) 高齢社会に向けた住まいについて

- ・ 現住宅の改善は5割弱が「必要」と回答し、「設備」、「外壁・屋根」、「バリアフリー対応」の改善希望が多い。
- ・ 高齢社会の住宅政策として、「高齢者用公的住宅の整備」、「老人ホームの拡充」への希望が多い。



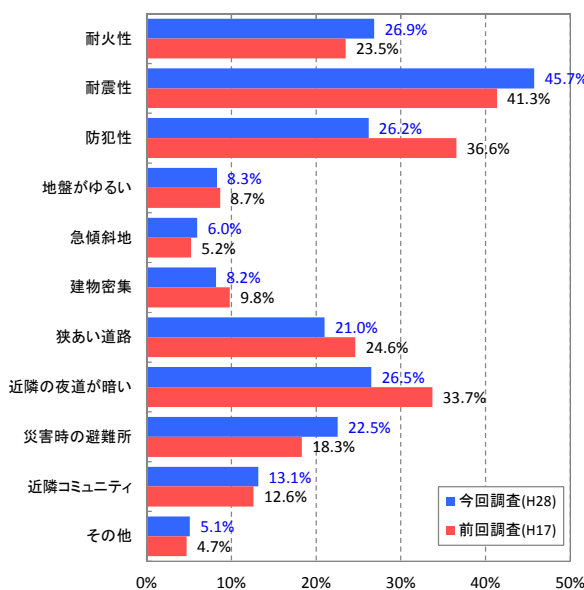
▲ 現住宅の改築・改善が必要な内容



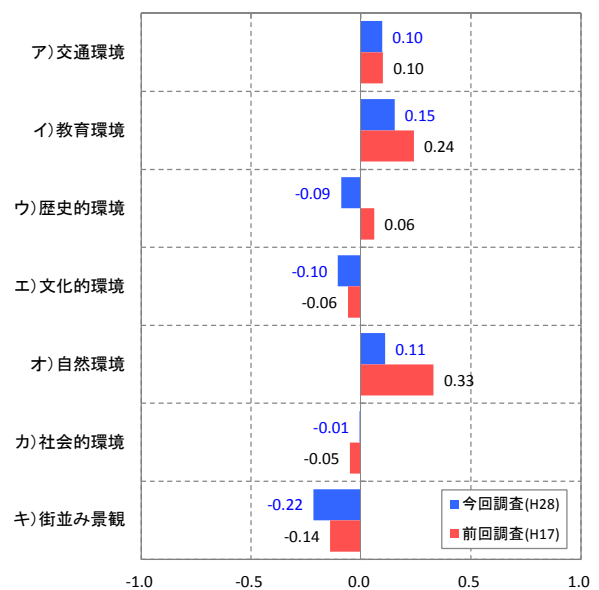
▲ 高齢化の進展に必要な住宅政策

(3) 住宅や住環境の安全性、周辺をとりまく環境について

- ・ 住宅・住環境の安全性について、「耐震性」、「耐火性」、「防犯性」が主な不安要因であるとの意識が強い。
- ・ まちの周辺環境について、「教育環境」、「自然環境」への評価が高い反面、「街並み景観」、「歴史・文化的環境」に対する評価が低い。



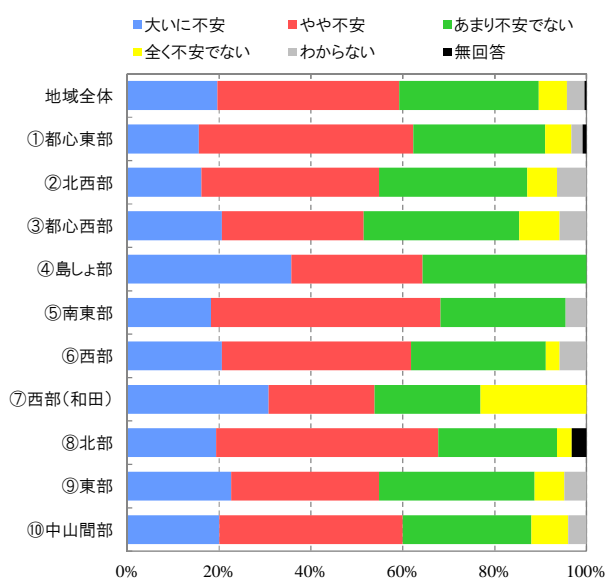
▲ 住宅・住環境における不安要素



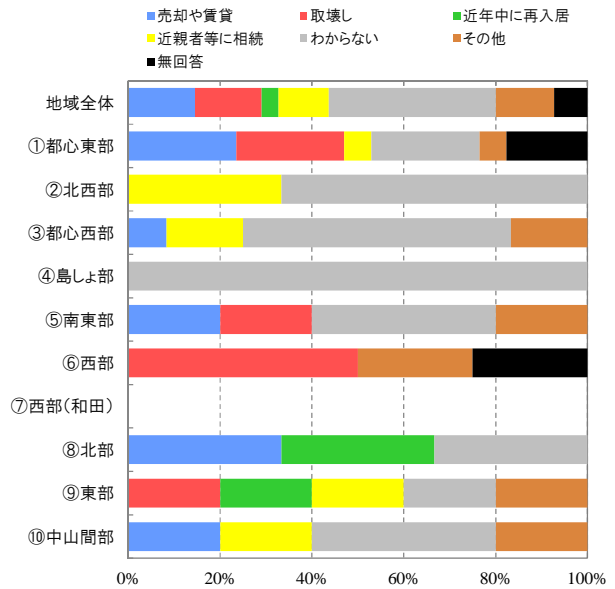
▲ 住まい・住環境の魅力や誇れる点

(4) 空き家について

- ・ 近隣に空き家があると回答した方が約半数であり、うち約6割の方が空き家の存在に対して「不安」に感じられている。
- ・ 自身または家族の空き家所有は6%、うち9割が一戸建住宅、空き家への処置に対して「わからない」の回答が4割であった。



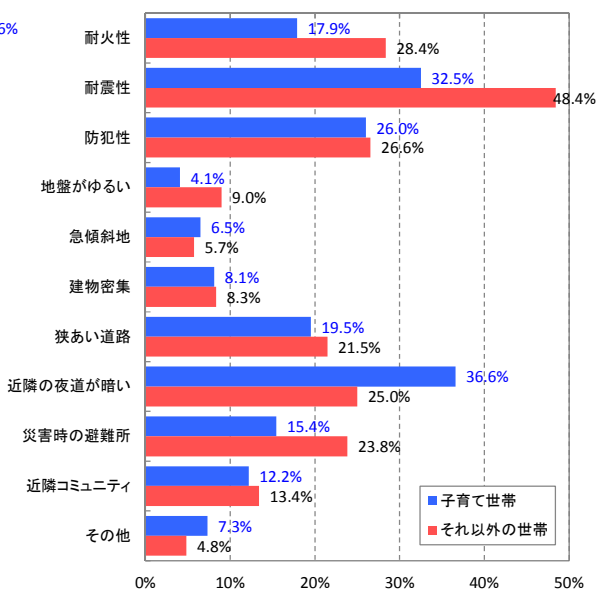
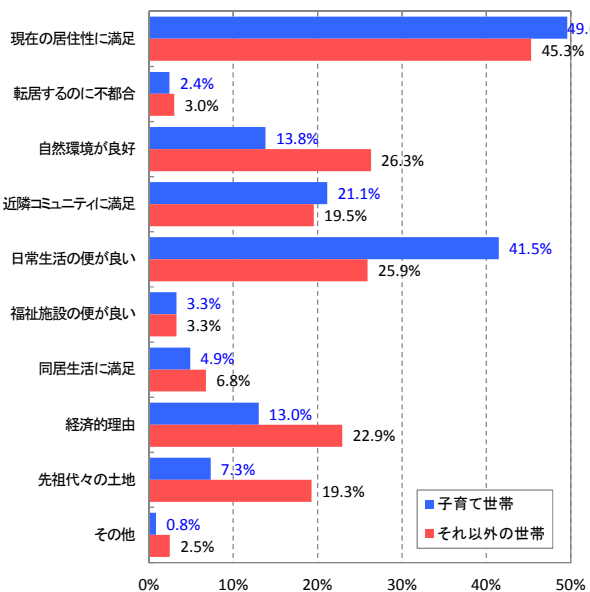
▲空き家に対する不安意識



▲所有する空き家の対処

(5) 子育て世帯の居住ニーズ

- ・ 子育て世帯については、「住まいの居住性」と「日常生活の便利さ」の二つの要因が定住意識と大きく関与している。
- ・ 帰宅時における「夜道の暗さ」が住環境の第一の不安要素に挙げられ、「住宅の耐震性」を上回ることが特徴である。



▲子育て世帯が将来も住み続けたい理由

▲子育て世帯の住宅・住環境における不安要素

4 住まいに関する課題

1. 本市全体の課題

住まいに関する現状、アンケート調査の結果、住宅マスタープラン（現行計画）の課題、住生活基本計画（全国計画）の改正事項、上位・関連計画の各視点を踏まえ、本市の住まいに関する課題を整理すると、以下のとおりです。

住まいに関する 現状	アンケート調査の 結果	周南市住宅マスター プラン(現行計画)の 課題	住生活基本計画 (全国計画) 平成28年3月改定事項	上位・関連計画
---------------	----------------	-------------------------------	----------------------------------	---------



課題1. 人口減少・少子高齢化社会に応じた住まいづくり

- 子育て世帯が安心して子育てに取り組める住宅の確保や住環境づくりが必要
- 高齢者が自立して暮らすことができる住宅の確保や住環境づくりが必要

課題2. 安全で快適に暮らすための住まいの確保

- 非耐震性住宅の建替え、非バリアフリー化住宅等のリフォームなど、安全で質の高い住宅ストックへの更新が必要
- 既存住宅の維持管理やリフォームを適切に実施する総合的な取組み体制の確立が必要
- 空き家に対し、所有者による適切な管理が必要

課題3. 公営住宅の再生・活用と適切な維持管理

- 公営住宅の再生・活用と住宅ストックとしての適切な維持管理が必要
- 住宅を確保することが困難な高齢者などの居住の安定確保と介護・医療サービスや生活支援サービス等が利用できる住環境づくりが必要

課題4. 地域の特性に応じた住まいづくり（【地域別課題】へ）

- 本市の地域特性に応じて、5つの地域（中央部、東部、西部、北部、島しょ部）に区分し、地域別にも課題を整理
- 各地域の自然、歴史、文化など、その特色に応じた住環境づくりや地域の支え合いによる住まいの魅力向上が必要
- 自然災害等に対する防災・減災対策と居住者の安全性の確保・向上が必要

2. 地域別課題

地域の現状、アンケート調査結果を踏まえ、各地域の住まいに関する課題を整理すると、以下のとおりです。

(1) 中央部の課題

課題1. まちなか居住の魅力を最大限に活かした住まいづくり

- 様々な都市的サービスが享受できるまちなかでの住宅・住環境の計画的供給が必要
- 街並み景観の向上等によるまちなか居住地の魅力づくりが必要

課題2. まちなかで安心して暮らせる住まいの確保

- 老朽化したマンションや公営住宅等の建替え、リフォーム等による安全で質の高い住宅ストックへの更新が必要
- 多様な居住者が共生・共助しながら、安心して暮らせる地域の支え合いが必要

課題3. 多様な世帯の多様な暮らしに応じた住まいづくり

- 多様な世帯のライフスタイルに応じた住宅・住環境の供給が必要
- ライフステージの変化(就職、結婚、出産等)に応じた住み替えの円滑な誘導が必要

(2) 東部および西部の課題

課題1. 田園環境の良さを最大限に活かした住まいづくり

- 田園環境の良さと生活利便性の高さを活かした住宅・住環境の計画的供給が必要
- 美しい田園環境との調和によって醸し出される郊外住宅地の魅力づくりが必要

課題2. 自然と共生しながら安心して暮らせる住まいの確保

- 地震等の自然災害に備えた安全で質の高い住宅ストックへの更新が必要
- 新・旧居住者が共生・共助しながら、安心して暮らせる地域の支え合いが必要

課題3. ライフステージに応じた住まいづくり

- 低価格ニーズの高い子育て世帯等のライフステージに応じた住宅の計画的供給が必要
- 既存住宅の耐震化やリフォーム、省エネ住宅の整備など住宅の付加価値向上が必要

(3) 北部および島しょ部の課題

課題1. 自然環境の良さを最大限に活かした住まいづくり

- 山間集落などの生活文化を活かした住宅・住環境の供給が必要
- 豊かな自然環境との調和によって醸し出される多自然居住地の魅力づくりが必要

課題2. 防災意識の高い安全で安心して暮らせる住まいの確保

- 地震や水害等の自然災害に備えた安全で質の高い住宅ストックへの更新が必要
- 高齢者が多い中で、防犯・防災に対応した地域の支え合いが必要

課題3. 多様な連携による自立性の高い住環境の形成

- 介護サービスや地域活動などと連携した自立性のある生活システムの創出が必要
- 既存住宅の耐震化やバリアフリー化、リフォームなど住宅の付加価値向上が必要

5 住生活・住環境の基本理念と目標

1. 基本理念

本市の住まいに関する 4 つの課題の解決に向けては、「地域の多様な居住者が共に助け合い、支え合いながら暮らせること」、「居住者の高齢化や世帯同居人数の減少が進む中、各個人が自立して元気に暮らせること」、「豊かな自然の恵みを楽しみつつ、自然の脅威に対し十分な備えで安心して暮らせること」が重要です。

以上のことから、住生活基本計画の柱となる「基本理念」を以下のように定めます。

**豊かな自然と共生し、地域の人と人が支え合いながら、
自立して安心して暮らせる住まいづくり**

2. 実現に向けた目標

本計画の基本理念（前述）の実現に向けて、以下の 5 つの目標を定めます。

目標1 多様な世帯が自立し、かつ共生しあう住生活の実現

目標2 住宅の更新等による快適な住生活の実現

目標3 安心・安全な住環境の推進

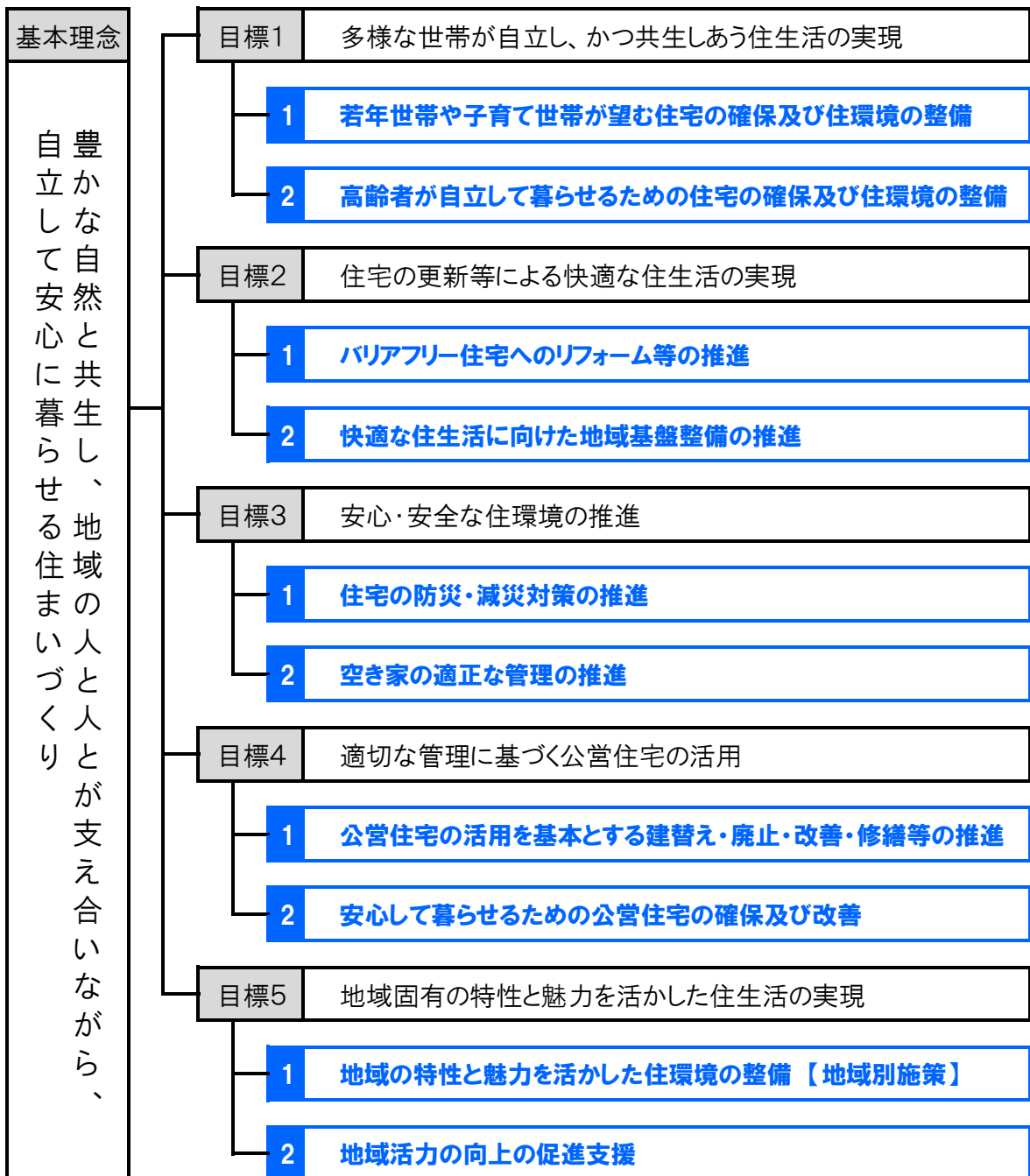
目標4 適切な管理に基づく公営住宅の活用

目標5 地域固有の特性と魅力を活かした住生活の実現

6 基本施策及び具体的施策

1. 基本施策

本計画の基本理念「豊かな自然と共生し、地域の人と人々が支え合いながら、自立して安心して暮らせる住まいづくり」とそれに基づく5つの目標の実現に向けて、以下の「基本施策（施策の柱）」を定めます。



2. 目標ごとの施策

5つの目標を達成するための基本施策と基本施策ごとの具体的施策を以下のとおり定め、実施します。

目標1 多様な世帯が自立し、かつ共生しあう住生活の実現

【基本施策1】若年世帯や子育て世帯が望む住宅の確保及び住環境の整備

結婚・出産・就職を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を確保・供給できる環境の整備を図るために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- 子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居の支援
- 子育て支援施設の整備

【基本施策2】高齢者が自立して暮らせるための住宅の確保及び住環境の整備

高齢者が日常生活において、安全に安心して暮らすことができるための住宅を確保するとともに、医療・介護サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境の実現を図るために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- 公営住宅の高齢者向け住戸の供給
- 建替え等が行われる公営住宅団地(100戸以上)の生活支援に資する施設の設置

目標2 住宅の更新等による快適な住生活の実現

【基本施策1】バリアフリー住宅へのリフォーム等の推進

バリアフリー化されていない住宅等のリフォームや省エネルギー対策による快適で質の高い住宅ストックへの更新を促すために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- 長期優良住宅建築等計画の認定制度のさらなる拡充

【基本施策2】快適な住生活に向けた地域基盤整備の推進

土地区画整理事業など地域基盤の整備を推進し、快適な住生活に向けた住環境の改善を図るために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- まちなみ景観向上による良好な住環境整備の検討・実施
- 土地区画整理事業や都市公園など地域基盤の整備

目標3 安心・安全な住環境の推進

【基本施策1】住宅の防災・減災対策の推進

地震や火災、洪水、土砂災害等の自然災害等に対し、住宅の防災・減災対策を行い、居住者の安全性の確保・向上を促進するために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- 住宅・建築物の耐震診断・耐震改修促進事業による支援の拡大
- ハザードマップの積極的な情報提供

【基本施策2】空き家の適正な管理の推進

空き家の周辺住民が安心して暮らせるよう、空き家所有者の責任において、適切に管理するように、広報やホームページを通じて当事者意識の啓発を図るとともに、危険な空き家については、市において法令に基づき、空き家の適正な管理を推進するために、以下施策の検討・実施を進めます。

【具体的施策】

- 関係団体と連携した空き家セミナーや無料相談会の開催の検討
- 法令に基づく特定空き家への対応の推進

目標4 適切な管理に基づく公営住宅の活用

【基本施策1】公営住宅の活用を基本とする建替え・廃止・改善・修繕等の推進

老朽化・劣化が進む公営住宅に対し、建物状況に応じた適切な管理(建替え、用途廃止、個別改善、維持保全)を行い、貴重な住宅ストック及び都市ストックとして、その有効活用を図るために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- 「公営住宅等長寿命化計画」に基づく効率的な住宅管理の実施
- 上記計画で「建替え」とする住宅の改善

【基本施策2】安心して暮らせるための公営住宅の確保及び改善

住宅を自力で確保することが困難な低所得者、高齢者、障害者などが安心して暮らせる住宅として、公営住宅の供給を促すとともに、これら居住者に配慮した住宅の改善を推進するために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- 高齢者、障害者世帯等を対象とした公営住宅への優先入居の支援
- 公営住宅におけるバリアフリー化の推進

目標5 地域固有の特性と魅力を活かした住生活の実現

【基本施策1】地域の特性と魅力を活かした住環境の整備【地域別施策】

本市を5つの地域(中央部、東部、西部、北部、島しょ部)に区分し、まちなかや郊外住宅地、多自然居住地など、地域固有の自然、歴史、文化その他の特性に応じ、それらの魅力を最大限に活かした住宅、住環境の整備を推進するために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- 空き家情報バンクの活用による移住の支援(北部、島しょ部)
- まちなみ景観向上による良好な住環境整備の検討・実施[再掲]
- 土地区画整理事業や都市公園など地域基盤の整備[再掲]

【基本施策2】地域活力の向上の促進支援

自分の暮らす地域に愛着と誇りを持ち、個々の住民が地域に対して積極的に関わるための地域活力の向上を図るために、以下施策の検討、実施を進めます。

【具体的施策】

- 里の案内人制度の活用による移住者の支援(北部、島しょ部)
- 移住者受入事業による移住者の支援(北部、島しょ部)



▲耐震補修工事が実施された公営住宅(例)

7 成果指標の設定

1. 目標ごとの達成すべき成果指標

本計画の基本理念、目標の達成状況や施策実施による効果を市民の方々に分かりやすく示すために、定量的な「成果指標」を以下のとおり設定します。

目標	指標	現状値	目標値	
1 多様な世帯が自立し、かつ共生しあう住生活の実現	①「エレベーター付公営住宅」の供給割合の増加(3階建て以上の住宅)	○22% (平成28年度)	○30% (平成38年度)	
	②建替え等が行われる公営住宅団地(100戸以上)の生活支援に資する施設の設置	○なし (過去10年間)	○すべての団地に設置 (平成29～平成38年度)	
2 住宅の更新等による快適な住生活の実現	③「長期優良住宅」の年間認定件数割合の増加(一戸建て新築件数に対する割合)	○55% (平成27年度)	○60% (平成38年度)	
3 安心・安全な住環境の推進	④賃貸・売却用を除く「その他空き家」数の増加抑制	○4,980戸 (平成25年時点)	○6,200戸程度に抑制 (平成38年度)	
	⑤住宅等耐震化促進事業を活用した住宅耐震診断の実施件数の増加	○88件 (平成19～平成28年度)	○現状より増 (平成29～平成38年度)	
	⑥住宅等耐震化促進事業を活用した住宅耐震改修の実施件数の増加	○17件 (平成19～平成28年度)	○現状より増 (平成29～平成38年度)	
4 適切な管理に基づく公営住宅の活用	⑦公営住宅等の建替え戸数の増加	○78戸 (平成19～平成28年度)	○355戸 (平成29～平成38年度)	
	⑧公営住宅等の2ヶ所以上手すりを設置した住戸割合の増加	○5% (平成28年度)	○16% (平成38年度)	
5 地域固有の特性と魅力を活かした住生活の実現	⑨「空き家情報バンク」の登録件数の増加	○69件 (平成28年時点)	○150件 (平成38年時点)	
	⑩住宅の周辺環境に対する満足度(総合評価)の向上【地域別】※1)	I まちなか※2)	○35% (平成28年度)	○現状より増 (平成38年度)
		II 郊外住宅地	○19% (平成28年度)	○現状より増 (平成38年度)
III 中山間集落		○24% (平成28年度)	○現状より増 (平成38年度)	

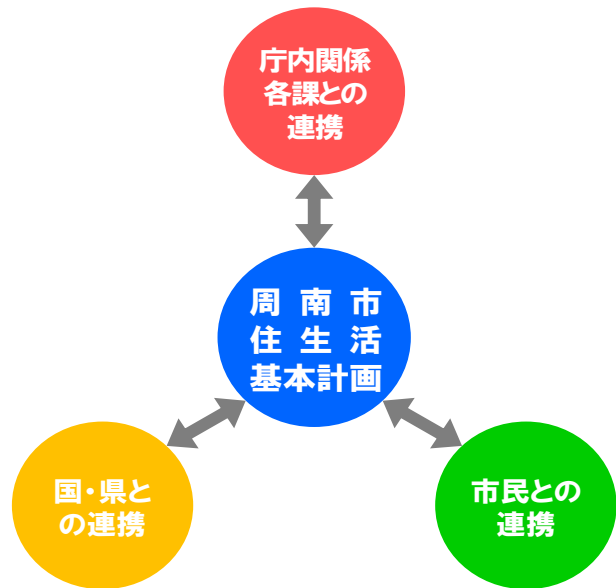
※1) 指標⑩の目標達成に向けては、本計画による施策だけでなく、他の関連計画・事業等や市民の主体的な取り組みなどと相互連携して推進を図るものとする。

※2) 住宅・住環境など住まいに関するアンケート調査(平成28年10月実施)で設定した10地域について、地域の特徴や回答結果の類似性等を踏まえ「3地域」に集約し、①都心東部、②北西部、③都心西部、⑤南東部を「I まちなか」、⑥西部、⑦西部(和田)、⑨東部を「II 郊外住宅地」、④島しょ部、⑧北部、⑩中山間部を「III 中山間集落」とした。

8 計画の推進に向けて

1. 計画の推進体制

本計画では、市民の暮らし向上を基調とする理念・目標の達成に向けて、様々な施策を推進します。これらの施策を計画期間内に着実に実施し、成果指標に掲げた目標を達成するには、庁内の関係各課が歩調を合わせるのほもとより、国や県、並びに自治会、建築士会、不動産業団体をはじめとして、住宅や住生活に関する様々な活動を展開されている市民の方々との連携が不可欠です。



▲計画の推進に向けた相互連携のしくみ

2. 計画スケジュール

本計画は、平成29年度から平成38年度までの10年間を計画期間とします。また、施策の推進に基づく計画目標の達成状況（成果指標）については、市の各担当課による集計、住宅・土地統計調査、市民アンケート調査を出典元として、フォローアップ検証を行います。

フォローアップの検証時期について、計画期間の最終年度（平成38年度末）での実施（事後評価）はもとより、中間年度（平成33年度末）においても、検証可能な項目について実施（再評価）し、その達成状況に応じて「施策の見直し・追加」も適宜行うこととします。