

4 住まいに関する課題

4-1 課題抽出に向けた視点

(1) 本市の住まいに関する現状（総括）

本市の住まいに関する現状（第1章）を総括すると、以下の通りです。

①概況

- 市街地は平野部の海岸線に沿って形成、丘陵地や島しょ部など地形の変化に富む。
- 一般的に温暖少雨の瀬戸内型気候（※鹿野など一部地域では年間の寒暖差が大）。
- 徳山および新南陽地域の一部が周南都市計画区域、熊毛地域の一部が周南東都市計画区域にそれぞれ指定。
- 住宅地は市域の約4%、用途地域は市域の約7%を占める。

②人口・世帯の動向

- 本市の人口は、直近20年間で1割減少（世帯平均人員も2.42人まで減少）。
- 人口動態も自然動態（出生－死亡）、社会動態（転入－転出）ともにマイナス。
- 本市の就業者人口は約6.9万人で、平成7年ピーク時に比べて2割減少（第1次産業は大幅減）。
- 通勤通学は、下松市、光市、防府市との流動数が多く、市全体では流入超過となっている（昼間人口>夜間人口）。
- 高齢者人口が増加する反面、若い世代の市外流出などにより、高齢化がさらに進展。
- 高齢者のみの世帯や単身世帯の割合が増加し、3世代世帯の割合は減少。

③住宅事情

- 本市世帯は、持家が64%、民営の借家が22%、公営等の借家が8%の割合。
- 昭和55年以前の旧耐震基準で建てられた住宅が市全体の約4割を占める。
- 住宅着工戸数は概ね700～800戸前後で推移し、鉄道駅周辺や幹線道路沿いを中心に新規着工住宅が分布。
- 市管理住宅ストックは3,757戸、その他公営住宅（県営、UR）のストックは1,813戸。
- 市管理住宅は昭和40年～昭和59年に建設されたものが多く、昭和40年以前の住宅も多い。
- 高齢者世帯のうち、約9割は一戸建住宅に居住。
- 持家に住む高齢者世帯のうち、約4割は住居の増改築・改修工事等を、約2割はバリアフリー対策を実施。
- 本市内の空き家は現在10,150戸（総住宅数に対して14.1%）存在し、うち3割以上は家屋の腐朽・破損が進行。

(2) 市民アンケート調査に基づく実態と意向（総括）

市民アンケート調査に基づく住まいに関する実態と意向（第3章）を総括すると、以下の通りです。

- 前回調査（平成17年）に比べ、単身世帯の回答割合が増加。
- 現在地に移り住んだ理由は、住宅の購入（39%）、結婚・出産等（21%）、居住性への不満（14%）の順で多い。
- 住宅の購入費（持家）は3000万円までが約8割、家賃代（借家）は6万円までが約8割を占める。
- 住宅の建築・入居時期は昭和54年以前が36%。
- 住宅敷地面積は300㎡未満が全体の7割を占める（100㎡未満が前回調査に比べ増加）。
- 住宅床面積は150㎡未満が全体の8割を占める（50㎡未満が前回調査に比べ増加）。
- 現住宅について、「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」への評価が低く、特に島しょ部居住世帯の評価が低い。
- 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」への評価が低く、また島しょ部、西部および和田地区では「買物の便」、「医療の便」への評価も低い。
- 将来の定住希望は73%で、「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。
- 高齢社会に向けて、親または子との同居希望が32%、近居希望が39%。
- 現住宅の改善は45%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。
- 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。
- 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。
- 近隣に空き家があるとの回答が47%、うち空き家の存在に対して約6割が不安感。
- 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。
- 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こと、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。
- 子育て世帯のうち、小学生以上の子を持つ世帯は「持家住宅」の居住割合が高く、小学生未満の子を持つ世帯は「賃貸住宅」の居住割合が高い。
- 子育て世帯が住宅を取得する場合、それ以外の世帯に比べてより高額な住宅を購入する傾向にある。

(3) 周南市住宅マスタープラン（現行計画）の課題

平成 18 年 3 月策定の「周南市住宅マスタープラン（現行計画）」において取り上げられた住まい・まちづくりに関する 7 つの課題とこれら課題に対する現状を示すとともに、今後も引き続き取り組むべき課題か否かを考察しました。

現行計画の課題	左記の課題に対する現状	考 察
(1) 超高齢少子社会への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化率はさらに増加(平成 22 年現在 26%) ・ 高齢者世帯の住宅バリアフリー対応は 2 割程度でまだまだ不十分 ・ 子育てしやすい住環境の未整備 	引き続き取り組むべき課題
(2) 空き家住宅の増加への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家率はさらに増加(平成 25 年現在 14%) ・ 空き家の存在に対し、市民の 6 割が火災、倒壊、防犯等の理由で「不安」と回答(アンケート調査より) 	引き続き取り組むべき課題
(3) 防災・安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 54 年以前建築の旧耐震住宅は、平成 25 年現在も市内に約 4 割存在 ・ 住宅の耐震性や耐火性、住環境の防犯性に対し、市民の不安感が大(アンケート調査より) 	<u>住宅ストック問題も含め、引き続き取り組むべき課題</u>
(4) 住環境の地域差への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然条件、土地利用の違いは地域特有のものとして、住居や住生活に大きく影響 ・ 社会経済情勢の変化により、住まいのニーズに対する地域間格差はさらに拡大(アンケート調査より) 	引き続き取り組むべき課題 (<u>地域の課題の明確化</u>)
(5) 中心市街地の定住対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「中心市街地活性化基本計画」や「都市再生整備計画」等も絡めた様々な取組みが当該地域で実施 ・ 都心部の住まいに対する評価は他の地域に比べて相対的に高い(アンケート調査より) 	中心市街地だけでなく、 <u>それぞれの地域への対応として課題を整理し直すべき</u>
(6) 豊かな自然環境との共生	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然環境への評価は高いものの、それが定住化と直結するとは限らない ・ 逆に、街並み景観や文化的環境に対する評価は低い(以上、アンケート調査) 	今後は市民評価の低い視点を課題とした対応が必要
(7) 市営住宅の再生・活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理戸数(3,757 戸)のうち、築 50 年を超える住宅が約 1 割、また耐震性に乏しい住宅が約 2 割を占めている ・ 「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、耐震性のない住戸の建替え、用途廃止に取り組む 	<u>住宅ストック問題も含め、引き続き取り組むべき課題</u>

(4) 住生活基本計画（全国計画）の平成 28 年 3 月改定事項

住生活基本法の制定（平成 18 年 6 月）に伴い、平成 18 年 9 月に策定された「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活をめぐる様々な変化に対応すべく、計画策定から 10 年を経た平成 28 年 3 月に改定されました。

同改定では、住生活をめぐる現状と今後 10 年間の問題認識、対応に向けた施策の基本的方針、目標と基本的な施策、目標達成に向けた成果指標などが示されました。このうち、本市に直接関わる事項は、以下の通りです。

①当初計画策定後の変化を踏まえた国の問題認識（本市に直接関わるもの）

- 人口減少と少子高齢化の急速な進展
- 空き家の増加とそれに伴う防災・治安・衛生面での影響への対応
- 地域コミュニティの希薄化など居住環境の質の低下
- 住宅ストック活用型市場への転換の遅れ



②施策の基本的方針と目標（本市に直接関わるもの）

【基本的方針】 住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す

【目標】 「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」の 3 つの視点から目標立て

- ① 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- ② 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- ③ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定
- ④ 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- ⑤ 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- ⑥ 急増する空き家の活用・除却の推進
- ⑦ 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- ⑧ 住宅地の魅力の維持・向上

【基本的な施策と成果指標】 目標ごとにそれぞれ具体の施策と成果指標を定める

4-2 周南市の住まいに関する課題

(1) 本市全体の課題

前節(4-1)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、次の通りとなります。

■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)の平成28年3月改定事項	■上位・関連計画
------------	-------------	------------------------	----------------------------	----------



<p>課題1. 人口減少・少子高齢化社会に応じた住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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
<p>課題2. 安全で快適に暮らすための住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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り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
<p>課題3. 公営住宅の再生・活用と適切な維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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
<p>課題4. 地域の特性に応じた住まいづくり(【地域別課題】へ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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、次の通りとなります。

①中央部

■地域の現状 <ul style="list-style-type: none">・ 徳山地域の①都心東部、②北西部、⑤南東部、新南陽地域の③都心西部に該当・ 本市中央部に位置し、行政、商業・業務、教育など中心的な都市機能が集積・ JR 山陽新幹線、山陽本線等の沿線地域・ 総人口の74%、総面積の18%を占める・ 市営住宅の大半が当地域に立地・ 高齢化率は23.3%（最も低い）・ 他の地域に比べて、持家居住世帯が少なく、共同住宅居住世帯が多い	■アンケート調査に基づく特徴 <ul style="list-style-type: none">・ 住環境の評価は「自然環境」が低く、「通勤通学の便」や「買い物の便」が高い・ 住宅の「耐震性」に対する不安感が高い・ 「交通環境」、「教育環境」の良さを地域の特徴とした割合が高い
--	--



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

③西部

<p>■地域の現状</p> <ul style="list-style-type: none">・ 熊毛地域の⑨東部に該当・ 本市東部に位置し、徳山地域のベッドタウンとして住宅団地が多く立地・ JR 岩徳線の沿線地域・ 総人口の 11%、総面積の 11%を占める・ 高齢化率は 29.3%（中央部に次いで低い）	<p>■地域の現状</p> <ul style="list-style-type: none">・ 徳山地域の⑥西部、新南陽地域の⑦西部（和田）に該当・ 本市西部に位置し、中央部に隣接・ JR 山陽本線の沿線地域・ 総人口の 6%、総面積の 15%を占める・ 高齢化率は 35.4%
<p>■アンケート調査結果に基づく特徴</p> <ul style="list-style-type: none">・ 住環境の評価は「自然環境」が高いものの、総合的には±0に近い評価・ 住宅の「耐震性」、「夜道の暗さ」に対する不安感が高い・ 「交通環境」の悪さを地域の負の特徴とした割合が高い	<p>■アンケート調査結果に基づく特徴</p> <ul style="list-style-type: none">・ 住環境の評価は「通勤通学の便」が低く、総合的にも島しょ部に次いで評価が低い・ 「耐震性」、「夜道の暗さ」に対する不安感が高い



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

④北部

⑤島しょ部

<p>■地域の現状</p> <ul style="list-style-type: none">・ 徳山地域の⑧北部、鹿野地域の⑩中山間部に該当・ 本市北部に位置し、大半が山間部、幹線道路沿いに集落が点在・ 総人口の8%、総面積の53%を占める・ 高齢化率は37.3%（島しょ部に次いで高い）	<p>■地域の現状</p> <ul style="list-style-type: none">・ 徳山地域の④島しょ部に該当・ 島しょ部であり、集落のある大津島へは徳山地域から船舶でアクセス・ 総人口の1%、総面積の3%を占める・ 高齢化率は48.4%（最も高い）
<p>■アンケート調査結果に基づく特徴</p> <ul style="list-style-type: none">・ 住環境の評価は「自然環境」、「近所づきあい」が高く、総合的にも+の評価・ 「耐震性」、「耐火性」に対する不安感が高い	<p>■アンケート調査結果に基づく特徴</p> <ul style="list-style-type: none">・ 住環境の評価は「自然環境」以外は軒並み低く、総合的に最も評価が低い・ 「災害の避難所」、「狭隘道路」、「耐震性」、「耐火性」に対する不安感が高い・ 「交通環境」「教育環境」の悪さを地域の負の特徴と下割合が高い



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