

第2章 周南市をとりまく特性・現状

1 住宅・住環境に関する上位・関連計画

本市をとりまく特性・現状について、その前提条件として、住宅・住環境の関連法令や現在施行中である、国・県の住宅・住環境に関する計画、またこれらの関連法令・上位計画の下、周南市が実施する住宅や住環境に関する主な関連計画について、以下に整理します。

(1) 住宅・住環境の関連法令

① 住生活基本法（平成 18 年施行）

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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、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し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

② 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 8 年施行）

建築物の地震に対する安全性を確保するため、建築物の耐震改修を促進することを目的として施行された法律であり、平成 25 年においては、大規模建築物等に対する耐震診断の義務づけ、耐震化の努力義務対象となる建築物の範囲拡大、耐震改修計画の認定基準緩和等、耐震性に係る表示制度及び区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設などの改正が行われました。

また、平成 31 年においては、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられるようになりました。

③ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 12 年施行）

消費者が住宅の性能等について不安を抱かず、安心して住宅を建設・取得できるような環境を整備することを目的に、住宅の品質確保を目指す法律です。第三者の専門機関が住宅の性能を評価し、購入者に分かりやすく表示する制度（住宅性能表示制度）が定められたほか、住宅専門の紛争処理体制の整備、新築住宅における住宅の一定部位について 10 年の瑕疵担保期間を義務付けています。

④ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 13 年施行）

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年施行）

多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることを踏まえ、平成 13 年にはマンションの管理の適正化の推進、平成 14 年に建替え等の円滑化に関する法律が施行されています。マンション管理の適正化においては、マンションの高経年化や事業採算性の低下、長期修繕計画・修繕積立金の不足、管理組合の担い手不足等を背景に、令和 2 年の改正で、地方公共団体による管理適正化推進計画の作成や管理認定制度の創設、管理適正化の指導・助言等について設けられ、建替円滑化においては、除却必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割制度が創設されました。

⑤ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年施行）

高齢者に必要な福祉サービスの提供を受け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とともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進し、高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について確保を図るための法律です。

平成 21 年 5 月に、高齢者居住安定確保計画の枠組みの創設、平成 23 年 4 月に、サービス付き高齢者向け住宅制度の創設が行われるとともに平成 28 年には、市町村においても高齢者居住安定確保計画を定め、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の強化・緩和等を行うことが可能となりました。

⑥ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年施行）

住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進するための法律です。

高齢者、低額所得者、子育て世帯等の増加から、住宅セーフティネットの充実が課題となっている一方、住宅ストックは、空家等の増加が見込まれており、有効活用が課題となっています。このことから、空家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図るため、平成 29 年に法律が一部改正され、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されました。

⑦ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 21 年施行）

ストック活用型の社会への転換を目的として、長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅（長期優良住宅）を普及させるための法律です。

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことであり、長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。

⑧ 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律：平成 22 年施行）

平成 22 年の「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」制定以降、民間建築物の非住宅分野や中高層建築物の木造率は低位にとどまっていること等を背景に、令和 3 年において「脱炭素社会の実現に資する」ことを目的とした「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」への改正が行われ、同年施行されました。これにより、木材利用の基本方針の対象を公共建築物から建築物一般に拡大するとともに、「建築物木材利用促進協定」制度の新設等、木材利用を促進するための施策拡充等が図られています。

⑨ 子ども・子育て支援法など（関連 3 法）（平成 24 年施行）

平成 24 年に成立した「子ども・子育て支援法」、「認定こども園法の一部改正」、「子ども・子育て支援法及び認定こども園法の一部改正法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の子ども・子育て関連 3 法のこと、保護者が子育てについての第一義的責任を有するという基本的認識の下に、幼児期の学校教育・保育、地域の子ども・子育て支援を総合的に推進するものです。認定こども園、幼稚園、保育所を通じた共通の給付及び小規模保育等への給付、認定こども園制度の改善、地域の実情に応じた子ども・子育て支援の充実等が新制度として設けられました。

⑩ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年施行）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを背景に、国による基本指針や市町村による計画の策定、空家等についての情報収集や実態調査、空家等及びその跡地の活用促進、特定空家等に対する措置、地方自治体への財政上の措置及び税制上の措置等を定めた法律です。

⑪ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年施行）

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るための法律です。本法律施行後、我が国においては、令和 32 年におけるカーボンニュートラルや、令和 12 年度温室効果ガス 46%排出削減（平成 25 年度比）の実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約 3 割を占める建築物分野における取組が急務となっていることや、温室効果ガスの吸収源対策の強化を図る上でも、我が国の木材需要の約 4 割を占める建築物分野における取組が一層求められるようになりました。

このため、令和 4 年において、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が施行されました。本改正においては、新築住宅等における省エネ基準適合の義務付けや住宅トップランナー制度の拡充、販売・賃貸時の省エネ性能表示を定め、省エネ対策の加速化を推進するほか、省エネ改修に対する、住宅金融支援機構による低利融資制度創設、市町村が定める再エネ利用促進区域内について、建築士から建築主へ再エネ導入効果の説明義務を導入、省エネ改修・再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化など、ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進、木材利用促進のための防火規制、構造規制の合理化等が定められました。

(2) 国・県の住宅・住環境に関する計画等

① 住生活基本計画（全国計画）（令和3年度～令和12年度）

住生活基本計画（全国計画：平成18年9月19日閣議決定）は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるものです。

令和3年3月19日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」から「8つの目標」を以下のように示しています。

■ 基本的な方針・目標

① 社会環境の変化からの視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

② 居住者・コミュニティからの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まい

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

③ 住宅ストック・産業の視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

② 山口県住宅マスタープラン（令和4年度～令和12年度）

県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方向性や取り組むべき施策を定めた計画であり、賃貸住宅供給促進計画、高齢者居住安定確保計画と住生活基本計画を合わせ一体の計画として策定しています。

住生活基本計画においては、基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策として「3つの視点」と「8つの目標」を以下のように示しています。

■ 基本的な方針および目標

(1) 社会環境の変化からの視点：社会環境の変化による「新たな日常」等に対応した住まいづくり

1-1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した住生活の推進

1-2 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の実現と被災者の住まいの確保

(2) 居住者・コミュニティからの視点：だれもが安心して快適に暮らせる住まいづくり

2-1 子どもを生み育てやすく、安心して暮らせる住まいの実現

2-2 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の向上

2-3 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(3) 住宅ストック・産業の視点：脱炭素社会や多様なニーズに応じた住まいづくり

3-1 脱炭素社会に向けた住宅性能の向上と良質な住宅ストックの形成

3-2 空き家の適正管理・除却・利活用の促進

3-3 住生活産業の担い手の育成や生産性・安全性の向上

(3) 市の住宅・住環境に関連する主な計画等

① 第2次周南市まちづくり総合計画（平成27年度～令和6年度）

平成25年9月に制定した周南市総合計画策定条例に基づき、将来展望のもとに自主的かつ総合的なまちづくりを計画的に進めるため、まちづくりの長期的な目標から具体的な事業計画までを明らかにする、市の最上位計画です。

■まちづくりの基本理念

∞（無限）の市民力と最大限の行政力を結集し周南の価値を高めるまちづくり

■将来の都市像

人・自然・産業が織りなす 未来につなげる 安心自立都市 周南

■まちづくりの方向

- 元気で心豊かな人を育むまちづくり
- 無限の市民力を発揮できるまちづくり
- 安心して健康に暮らせるまちづくり
- 活力と魅力に満ちた賑わいのあるまちづくり
- 環境にやさしく快適で利便性の高いまちづくり
- 最大限の行政力を発揮するまちづくり

② 第2期周南市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年度～令和6年度）

総合計画に掲げた重点推進プロジェクトや推進施策のうち、人口減少問題の克服に資する取組を抽出し、そこに新たな施策や事業を組み込み、雇用・子育て・定住・まちづくりの分野について、本市の実情に即した基本方針、基本目標や推進施策などを戦略としてまとめた計画です。

③ 周南市国土強靱化地域計画（令和3年度～令和7年度）

気候変動等に伴い、これまで我が国では甚大な災害被害等を受けていることを踏まえて、こうした大規模自然災害に備えた強靱で安全・安心な地域づくりを推進することを目的とした計画です。

■基本目標

- ① 人命の保護が最大限図られること
- ② 市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
- ④ 迅速な復旧復興

■事前に備えるべき

- ① 人命の保護
- ② 救助・救急、医療活動
- ③ 行政機能の確保
- ④ 情報通信機能の確保
- ⑤ 経済活動の維持
- ⑥ ライフラインの確保
- ⑦ 二次災害の防止
- ⑧ 迅速な再建・復旧

④ 周南市公営住宅等長寿命化計画（平成 28 年度～令和 8 年度）

対症療法的な維持管理から予防保全的な管理・修繕、長期的な活用に資する改善を適切に実施し、公営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とした計画です。

■長寿命化に関する基本方針

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 公営住宅等ストックの定期点検・維持管理の実施
- 公営住宅等ストック管理データの有効活用

② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 定期点検の充実
- 予防保全的な維持管理・改善の実施
- 予防保全的な維持管理による修繕周期の延長

■公営住宅等における建替事業の実施方針

- 将来の人口集積状況を考慮した地域に供給
- まちづくりとの連携
- まちづくりに寄与する余剰地の有効利用策の検討
- 県営住宅及びUR住宅との連携による適切な供給体制

⑤ 周南市都市計画マスタープラン（平成 20 年度～令和 10 年度）

本市における都市づくりの具体的な将来ビジョンを確立し、住民・事業者・行政などがこれらのビジョンを共有し都市づくりを進める都市計画の総合的な方針として定める計画です。

⑥ 周南市立地適正化計画（平成 30 年度～令和 17 年度）

急速な人口減少や少子高齢化による拡散した市街地の低密度化等を背景として、こうした状況に対応するために、都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編による、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を推進する計画です。

⑦ 周南市景観計画（平成 23 年度～）

水辺景観や中山間地における農村景観、工業地や住宅地などの都市的景観など、各景観への配慮が必要であることから、景観形成の指針として、市民と行政の協働・連携による様々な景観形成の取組を効果的かつ総合的に推進するための計画です。

⑧ 周南市地域公共交通計画（令和 3 年度～令和 7 年度）

将来にわたって公共交通を維持するための課題の顕在化や、公共交通を取り巻く環境の変化等を背景として、公共交通の課題や市民意向を踏まえた本市の公共交通ネットワークの在り方等について定めた計画です。

⑨ 周南市空家等対策計画（平成 28 年度～令和 8 年度）

人口減少や高齢化の進展により、適切に管理されていない空家等の増加や、これに伴う環境衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じていることを背景として、本市の空家等対策を市民等に広く周知し、空家等対策を総合的に推進することを目的とした計画です。

⑩ 第 2 期周南市中心市街地活性化基本計画（令和 2 年度～令和 7 年度）

本市の中心市街地において、本市の民間と行政がより一層の連携を図りながらその活性化に取り組むことを目的とした計画です。

⑪ 周南市公共施設再配置計画（平成 27 年度～令和 16 年度）

将来にわたり、市民に必要な公共サービスを提供していくために、公共施設の再配置等を推進することで本市の身の丈にあった施設保有量の実現を目指すことを目的とした計画です。

⑫ 第 2 次周南市環境基本計画（後期）

気候変動による集中豪雨により本市でも甚大な被害が発生するなど、社会情勢が変化するなか、温室効果ガス排出削減をはじめとする地球温暖化対策の必要性がますます高まるとともに、地球規模での環境問題への対策が喫緊の課題となっています。このことを踏まえ、周南市環境基本条例に基づき、環境保全、環境維持、衛生施策等を総合的かつ計画的に推進することを目的に、その実現に資する各種施策や方向性等を示した計画です。

⑬ 周南市脱炭素社会形成取組指針（令和 4 年度～令和 12 年度）

地球温暖化や気候変動などを背景とした、国における「2050 年カーボンニュートラル」宣言など、脱炭素社会の実現に向けた動きを受け、脱炭素の取組を全市的に推進していくための、その具体的行動指針を定めた指針です。

⑭ 第 4 次周南市地域福祉計画 第 4 次周南市地域福祉活動計画（令和 3 年度～令和 7 年度）

だれもが住み慣れた地域で、いつまでも安心して生き生きと暮らせるよう、地域の住民や住民団体、社会福祉協議会、民間事業者、行政などが相互に連携し、様々な福祉課題の解決を図る取組を推進し、課題に対して的確に対応することを目的とした計画です。

⑮ 周南市スマートシティ構想（令和 3 年度～令和 12 年度）

本計画は、人口減少、高齢化社会の進行に伴い発生している様々な社会的課題に対して、急速に発達する先端技術を積極的に活用することで、社会的課題の解決や次世代社会に必要な新たな価値の創造につなげることを目的とした計画です。

2 住宅・住環境を取り巻く重要キーワード

本市をとりまく特性・現状について、住宅・住環境をとりまく社会潮流等を明らかにするために、住宅・住環境を取り巻く重要キーワードを、以下に整理します。

① 「新たな日常」やDXの進展に対応した住宅・住環境づくり

働き方改革の進展やコロナ禍を契機として、地方、郊外、複数地域での居住など新たな生活観をかなえる居住の多様化が求められています。

住宅においては、テレワーク対応のほか、IoT技術を活用した、次世代住宅の普及が進められており、高齢者や障害者などへの生活支援への活用が期待されています。また、住宅産業等においても、社会経済のDXの進展等を踏まえ、契約・取引プロセスや生産・管理プロセスにおけるDXが推進されています。

さらにIoT、ロボット、AI、ビッグデータの技術開発の進展により、個人が保有する遊休資産（住宅や建物、場所や乗り物、モノ、人、スキル、お金等）の貸出しを仲介する「シェアリングエコノミー」が急速に成長しているほか、ICT技術を活用し、都市や地域の抱える諸課題の解決等、持続可能な都市や地域づくりを推進する「スマートシティ」等の展開が我が国において推進されています。

※DX：Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション）の略称。デジタル技術を社会に浸透させることで、産業・ビジネスや人々の生活をより良い方向に発展させること。

IoT：Internet of Things（インターネットオブシングス）の略称。「モノのインターネット」とも呼ばれ、あらゆるモノをインターネットやネットワークに接続する技術のこと。

ICT：Information and Communication Technology（インフォメーションアンドコミュニケーションテクノロジー）の略称。「情報通信技術」とも呼ばれ、通信技術により、人とインターネットや、人と人が繋がる技術のこと。

② 高齢者が健康に暮らすことができる住生活の実現

我が国で高齢化が進行する中において、高齢者が安全に安心して生涯を送ることができる住宅の改善・供給に向けて、「住宅のバリアフリー化」や「ヒートショック対策」推進のほか、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給などが国において推進されています。

また、三世代同居や近居の推進に向けた住替え等、家族や地域の支え合いによって高齢者等が健康に暮らせる社会の形成が推進されています。

③ 子どもを産み育てやすい住まいの実現

子どもを産み育てやすく良質な住宅が確保されるよう、子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームや、若年世帯・子育て世帯のニーズにあわせた住宅取得の推進、子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進が求められています。

あわせて、子育てしやすい居住環境の実現とまちづくりに向けて、住宅団地の建替えや再開発等における子育て支援施設・公園・緑地、コワーキングスペースの整備や、職住・職育が近接する環境の整備等が国において推進されています。

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

住宅市場において、自力で住宅を確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が安心して暮らせる住宅を確保できるよう、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（「セーフティネット住宅」）の登録や地域優良賃貸住宅制度が推進されているほか、居住支援協議会や改正住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人を通じ、住宅の情報提供、相談サービス等の居住支援等が行われています。

⑤ 激甚化・頻発化する災害への対策

発生する大規模な災害に対し、人命を守り、経済や社会への被害を最小化し、致命的なものにならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた国土づくりが必要とされています。国土保全の分野では、地震・津波、洪水・高潮、火山・土砂災害等の自然災害に対しての、河川管理施設、海岸保全施設、土砂災害危険箇所等における砂防設備や治山施設の整備等のハード対策を進めるとともに、土地利用と一体となった減災対策、ハザードマップの作成推進、周知徹底、災害発生時の情報伝達、警戒避難体制整備等のソフト対策を組み合わせた総合的な対策の実施が我が国において求められています。

⑥ カーボンニュートラルの推進と、環境に配慮した住宅の導入推進

脱炭素社会の構築に向けて、国においては、令和 32 年までに、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、温室効果ガス排出量を実質ゼロにするカーボンニュートラルを目指すことが宣言されました。このことは、令和 3 年における「地球温暖化対策の推進に関する法律」の改正においても理念として明記されています。

こうした状況を受け、住宅・建築物分野においても、省エネ性能の向上を図ることは喫緊の課題となっており、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」の改正による、戸建て住宅等の小規模な建築物の設計に際し、省エネ基準への適合性についての説明が設計者に義務付けられるようになりました。

また、国の「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ」において令和 12 年以降に新築される住宅・建築物について、ZEH 基準（省エネルギー基準から 20% 以上の一次エネルギー消費量を削減したうえで、再生可能エネルギー等を導入し、100% 以上の一次エネルギー消費量を削減を満たす住宅）の省エネルギー性能を確保することを目標としているほか、再生可能エネルギーや HEMS の導入、炭素貯蔵効果の高い木材の利用拡大などとあわせて、住宅のライフサイクル全体を通じて二酸化炭素排出量をマイナスにする LCCM 住宅の普及が求められています。

※ZEH：net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略称。家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電等で創るエネルギーをバランスし、年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする住宅のこと。

HEMS：Home Energy Management System（ホームエネルギーマネジメントシステム）の略称。家庭内の電気設備や家電などのエネルギー使用量の「見える化」や家電機器等の自動制御等により、エネルギー使用の効率化を実現するシステム。

LCCM 住宅：長寿命かつ二酸化炭素削減を目標に、住宅の建設時、運用（居住）時、廃棄までの一生で二酸化炭素の収支をマイナスにする住宅のこと。

⑦ 既存住宅の管理・空き家の除却・利活用

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家の所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全な空き家の除却等や、特定空家等に係る対策の強化が推進されています。

また、各地方自治体が掲載している空き地・空き家情報を横断的に検索することができる「全国版空き家・空き地バンク」の構築により、空家等に係るマッチング機能の強化が図られています。

⑧ 老朽化マンションの再生円滑化の推進

全国において、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっており、維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。このことから、我が国においては「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく管理計画認定制度等によりマンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化が推進されています。

⑨ 住宅循環システムの構築と良質なストック形成

既存住宅流通の活性化に向けて、「長期優良住宅」の普及や、既存住宅の瑕疵保険の充実、既存住宅状況調査や「安心R住宅」の普及、紛争処理体制の拡充等により、住宅購入後の安心感を高める取組が推進されてきました。

また、良質な既存住宅が適正に評価されるよう、宅地建物取引業者や不動産鑑定士の適正な評価手法の普及・定着が国において推進されています。

※安心R住宅：国土交通省が定めた基準を満たした中古住宅であり「耐震性等の基礎的な品質を備えている」「リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている」「点検記録等の保管状況について情報提供が行われる」という要件を満たした住宅のこと。

⑩ コンパクト・プラス・ネットワークによる生活利便施設や住宅等の誘導・集約

人口減少と高齢化の加速を踏まえて、高齢者や子育て世帯にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現し、財政面・経済面において持続可能な都市経営を行うことが重要な課題となっています。本課題を踏まえて、本市を含めた全国において、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通も含めて都市全体の構造を見直した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成が推進されています。

⑪ 小さな拠点づくりの推進

人口減少や高齢化が著しい中山間地域においては、その生活が困難となっていくことから、将来にわたって暮らし続けることができる地域を形成していくために、小学校区など、複数の集落が散在する地域（集落生活圏）において、商店、診療所などの日常生活に不可欠な施設・機能や地域活動を行う場所を集約・確保し、周辺集落とコミュニティバス等の交通ネットワークで結ぶことで、生活サービスの維持やコミュニティビジネスの創出を図る「小さな拠点づくり」に向けた取組が各自治体において推進されています。

⑫ 持続可能な開発目標（SDGs）の推進

持続可能な開発目標（SDGs）とは、平成 27 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、令和 32 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のことです。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓った目標となっています。

SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身も取り組む目標であり、我が国のまちづくりにおいても積極的な取組を推進していくことが求められています。

3 住宅・住環境における周南市の現況

本市をとりまく特性・現状について、本市の住宅・住環境を取り巻く状況・実態を明らかにするために、「人口・世帯」「都市・地域」「住宅」の視点から、本市の現況を以下に整理します。

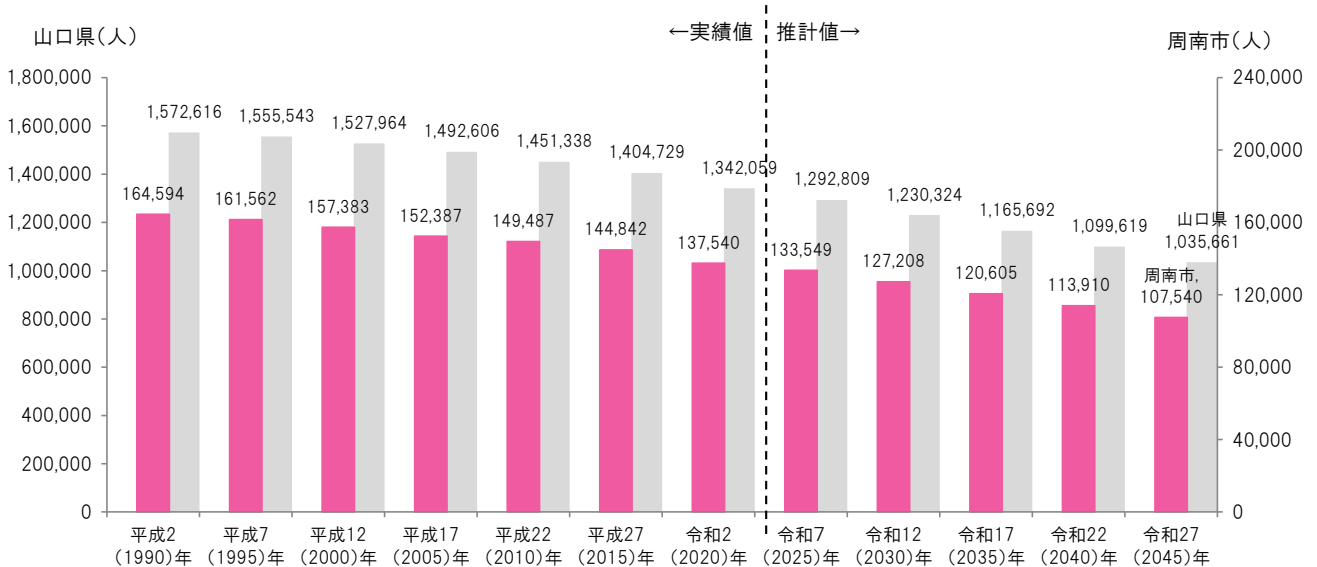
(1) 人口・世帯等に関する状況

① 人口推移・年齢別人口

今後も人口減少が予測されている。また、すべての地区において人口減少が進行。

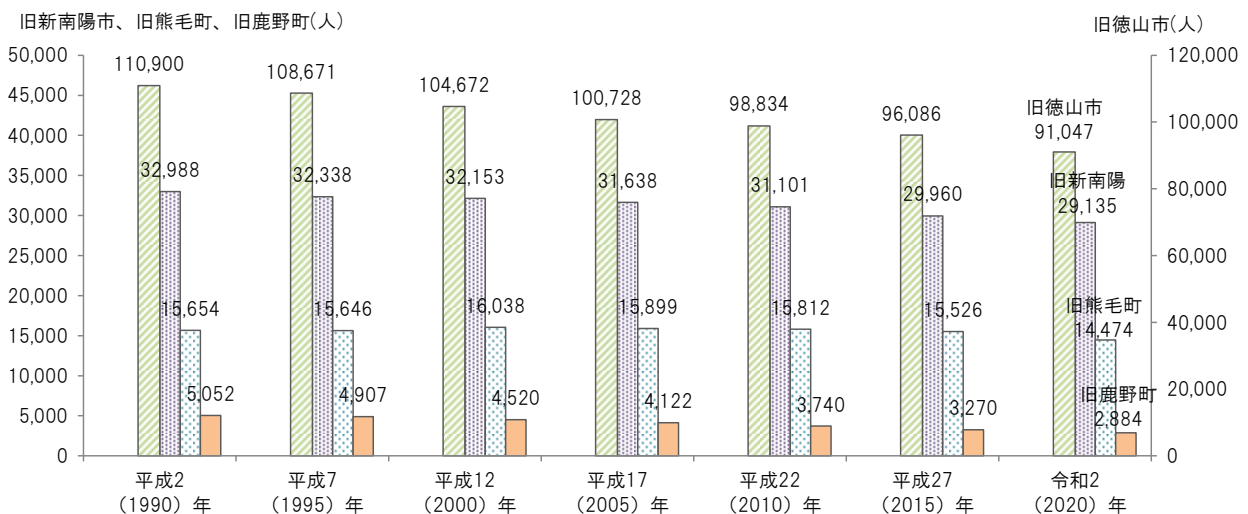
周南市における令和2年時点の総人口は約13.8万人です。また、すべての地区(旧市町)において、人口減少が続いています。人口減少は今後も続く予測されており、令和2年からの25年後(令和27年)において人口は約10.8万人になると予測されています。

[総人口の推移]



資料：平成2年(1990年) - 令和2年(2020年)は国勢調査
令和7年(2025年) - 令和27年(2045年)は国立社会保障・人口問題研究所

[旧市町別の人口推移]

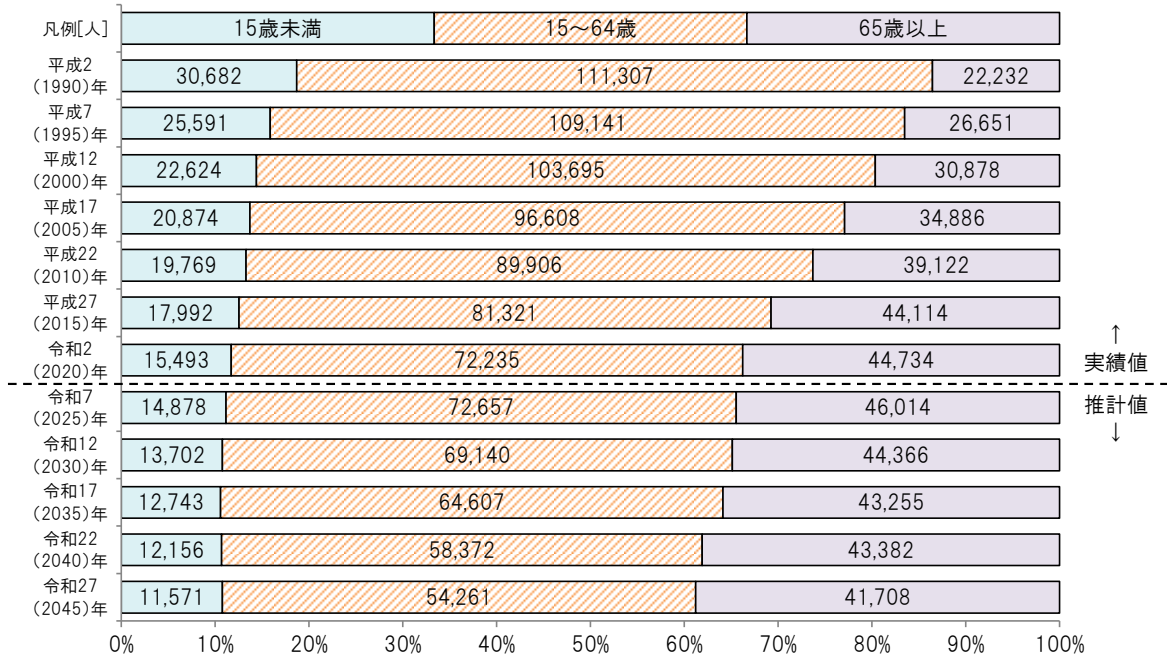


資料：国勢調査

少子高齢化の進行が予測されている。また、すべての地区で高齢化率が30.0%を上回っており、特に旧鹿野町は高齢化率が50.0%を上回っている。

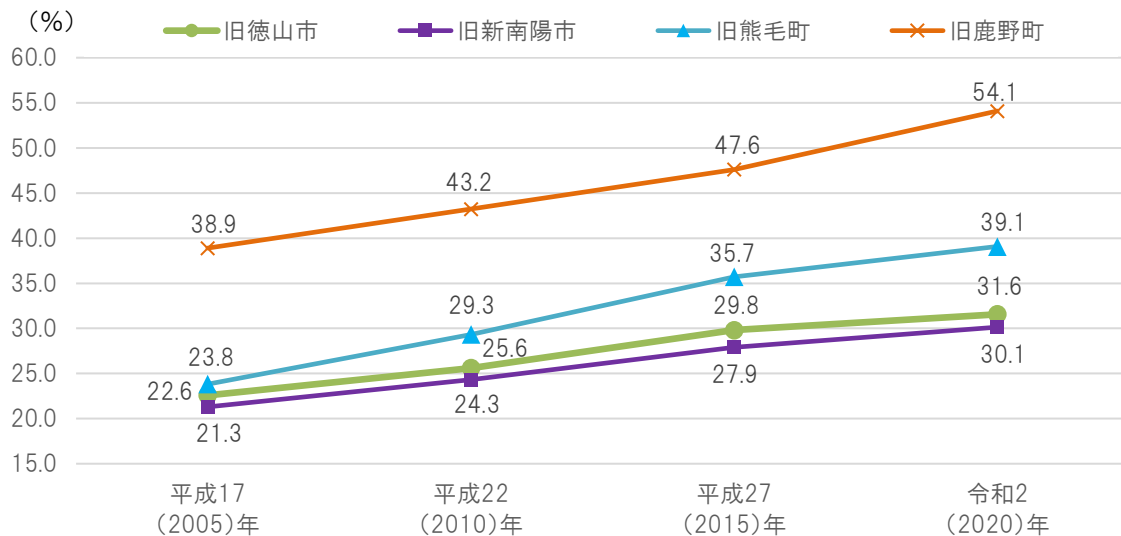
年少人口（15歳未満）、生産年齢人口（15～64歳）の割合が今後も減少していく一方、高齢人口（65歳以上）の割合は増加していくものと予測されています。また、令和2年時点において、すべての地区で高齢化率が30.0%を上回っており、特に旧鹿野町では高齢化率が50.0%を上回るなど、急速な高齢化が進行しています。

[年齢3区分別人口]



注1：年齢不詳人口を按分して各区分に算入している。注2：四捨五入により、総人口と合わない場合がある。
資料：平成2（1990）年～令和2（2020）年は国勢調査、令和7（2025）年～令和27（2045）年は国立社会保障・人口問題研究所

[旧市町別の高齢化率の推移]



資料：国勢調査

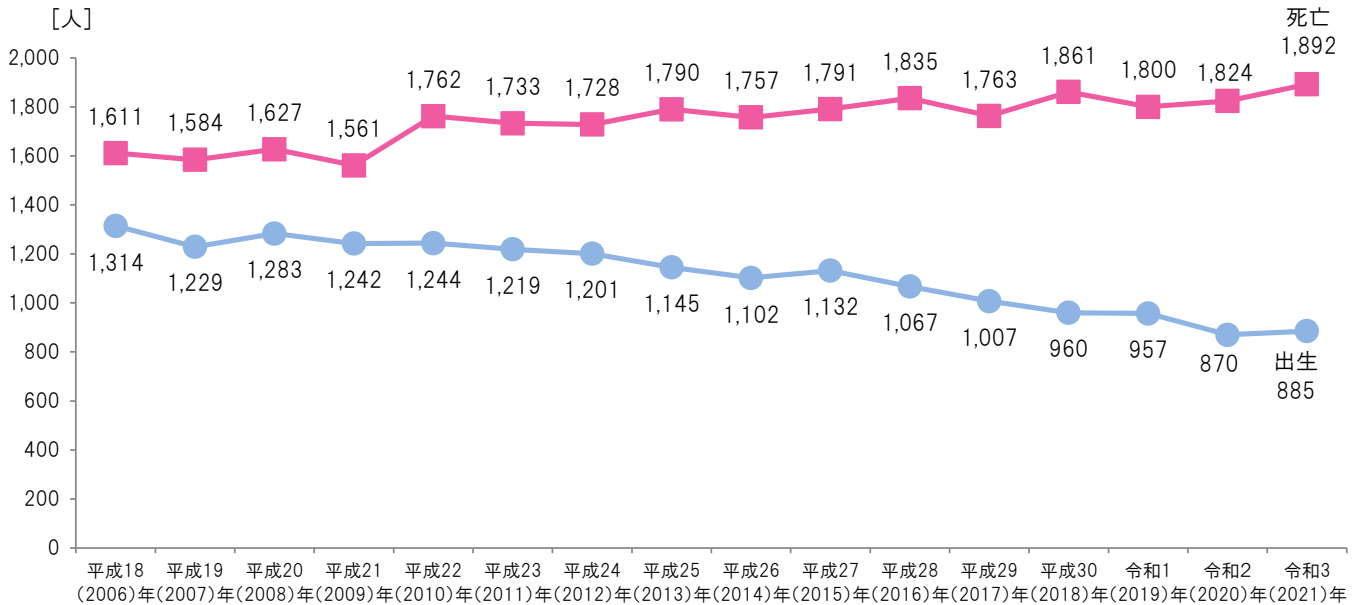
② 人口動態

自然動態は「自然減」、社会動態は、「社会減」。特に「自然減」は年々増加。

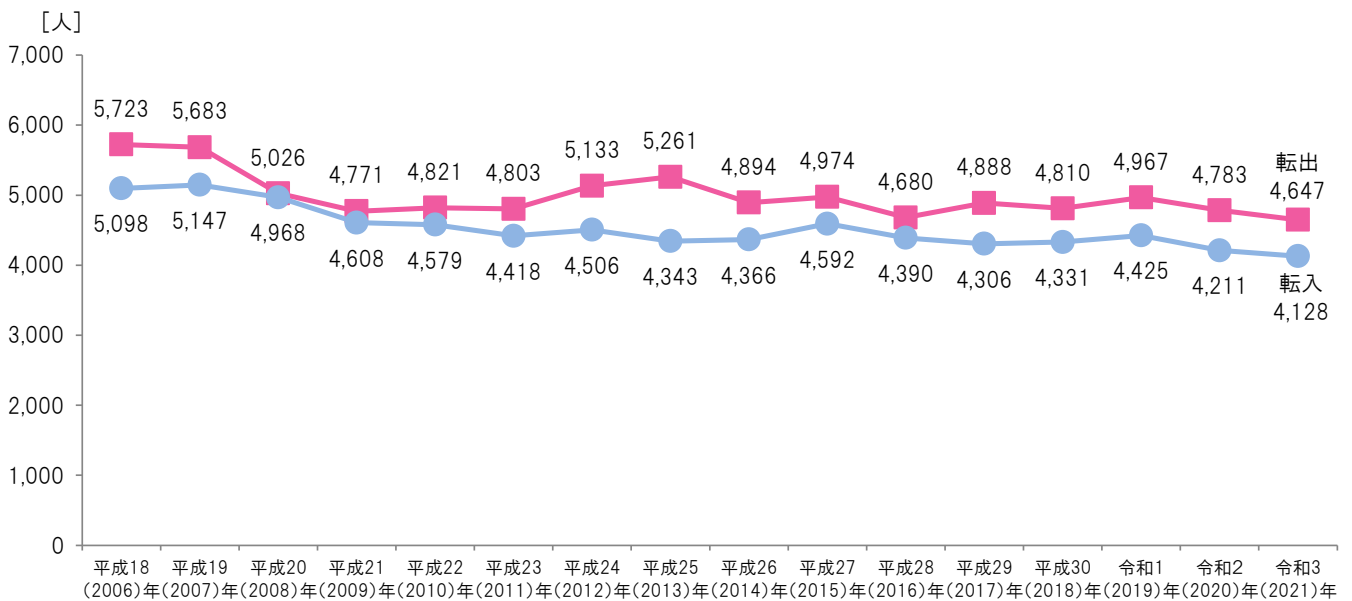
自然動態は近年、死亡者数が近年 1,800 人前後で推移している一方、出生数が年々減少しています。「自然減」の状態が続いており、令和 3 年では 1,007 人の減少となっています。

社会動態は近年、転出が 4,600 人～5,000 人で、転入が 4,100 人～4,500 人で推移しています。「社会減」の状態が続いており令和 3 年では 519 人の減少となっています。

[自然動態の推移]



[社会動態の推移]



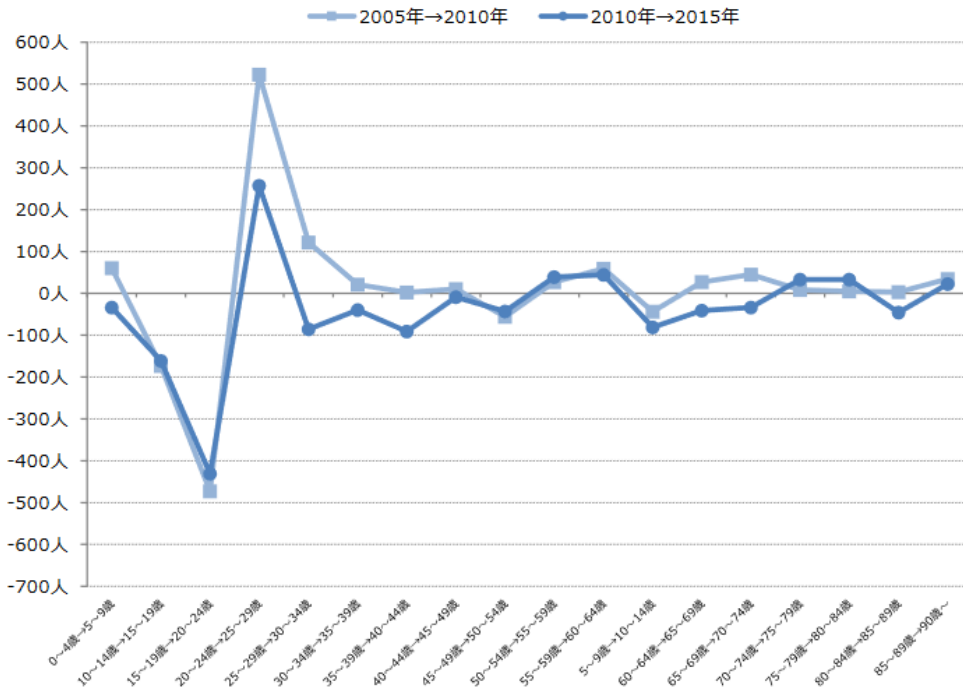
資料：住民基本台帳

15-19歳の年齢層が大きく転出超過している。

20-24歳は転入超過が大きいが、男性においては転入が平成22年と比べ減少している

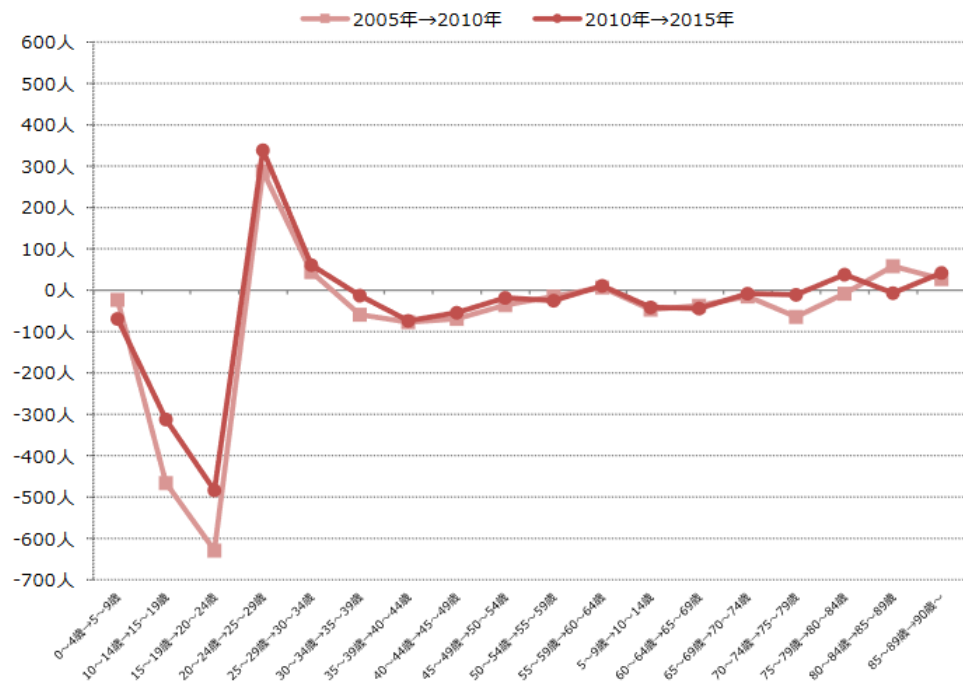
男女ともに就学・就職の時期にあたる15-19歳の年齢層が大きく転出超過となっていますが、男性に比べて女性の転出超過数が大きくなっています。また、男女ともに就職の時期にあたる20-24歳の年齢層が大きく転入超過となっていますが、平成22年と比較して平成27年では男性における20-24歳の転入数が減少しています。

[年齢階級別純移動数の時系列分析（男性）]



資料：周南市人口ビジョン改訂版

[年齢階級別純移動数の時系列分析（女性）]



資料：周南市人口ビジョン改訂版

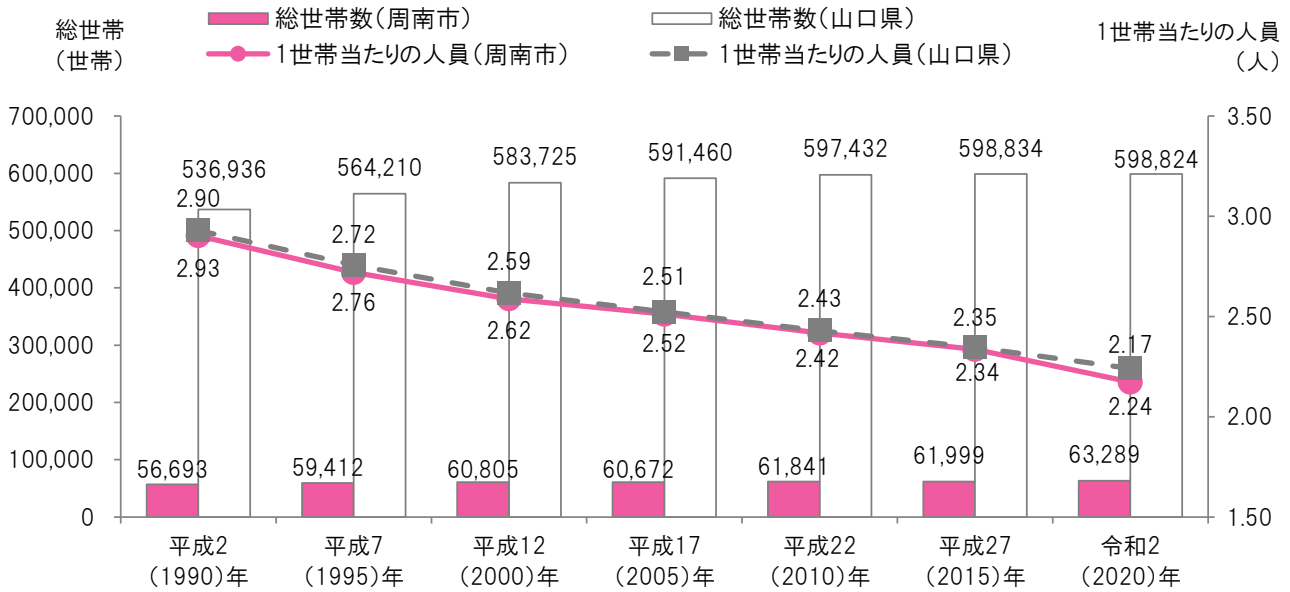
③ 世帯数・世帯構成

世帯数は増加している一方、1世帯当たりの人員（世帯人員）は減少。
「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他の単身世帯」が増加。

世帯数は令和2年で約6.3万世帯であり、世帯数は増加傾向にある一方、世帯人員は2.24人で減少傾向にあります。

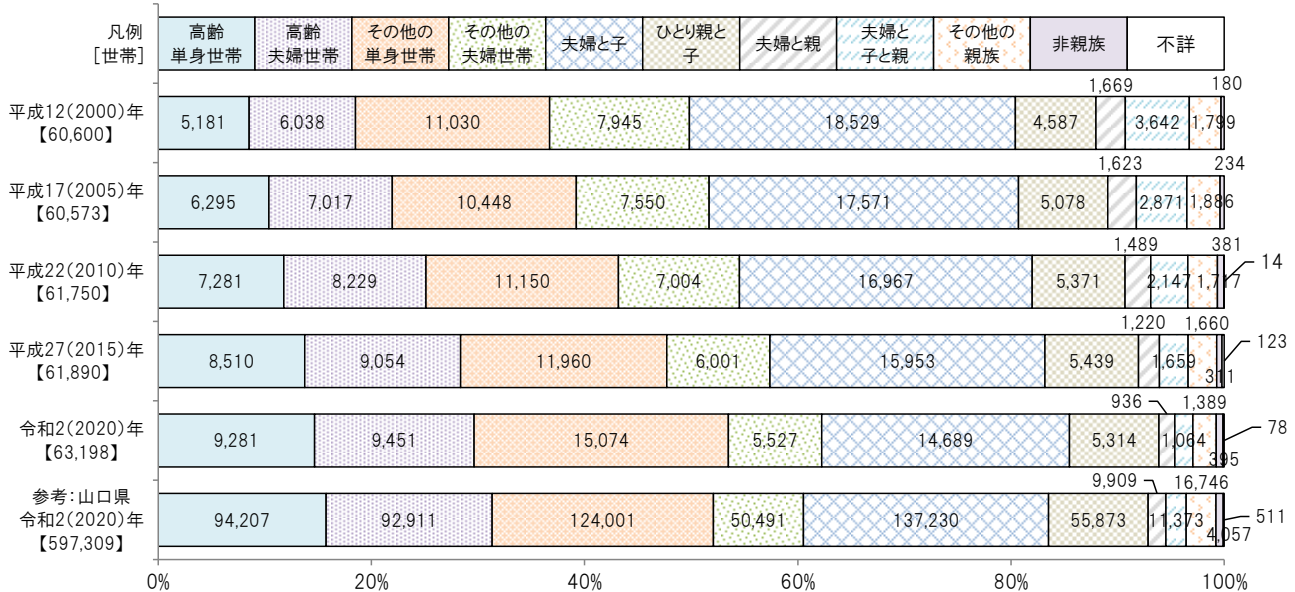
世帯類型においては、「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他の単身世帯」が増加しています。

[世帯数及び世帯人員の推移]



資料：国勢調査

[世帯類型の推移]



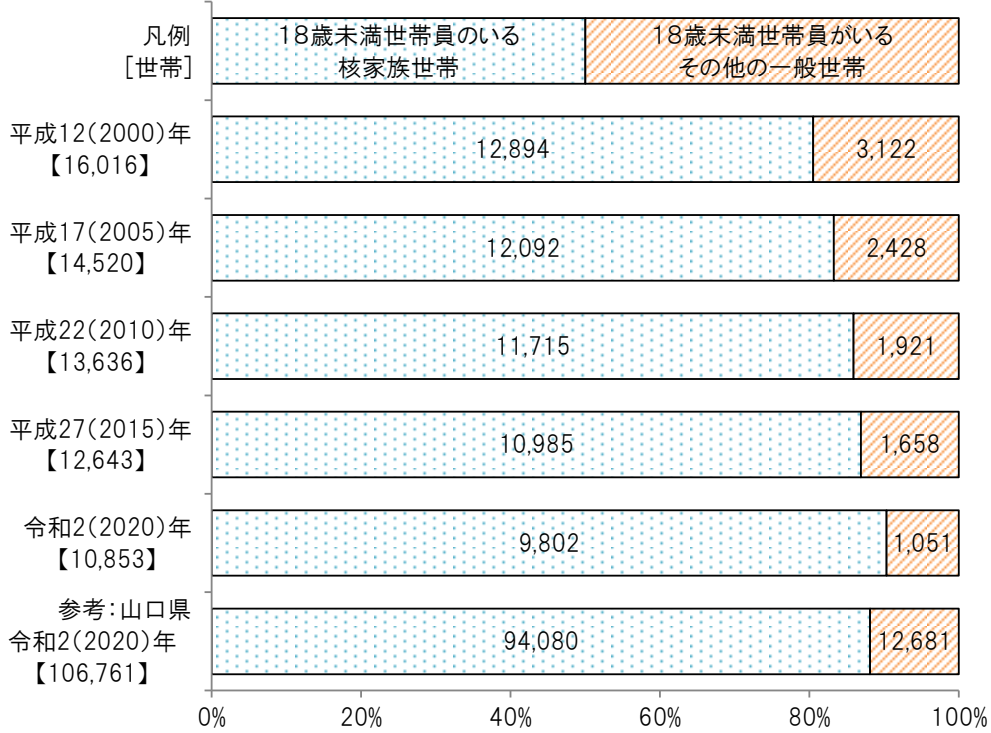
資料：国勢調査

核家族の子育て世帯の割合が増加。また共働きの子育て世帯も増加している。

18歳未満の世帯員がいる世帯の割合では、「核家族世帯」の割合が増加しています。

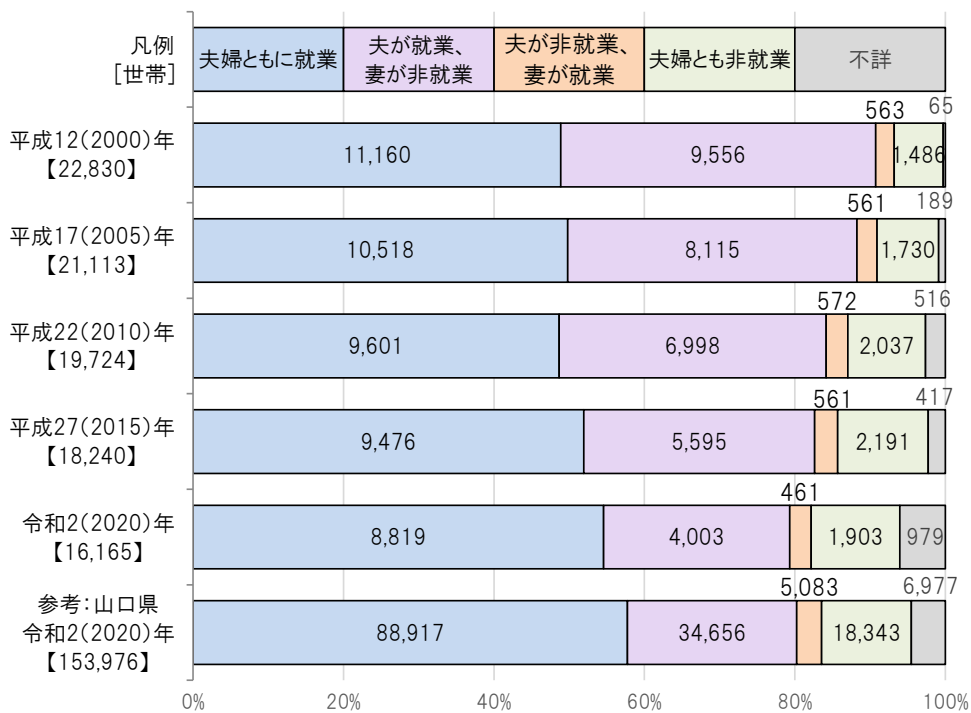
また、子どもがいる一般世帯の就業状況では、「夫婦ともに就業」の割合が増加しています。

[18歳未満世帯員がいる世帯の割合]



資料：国勢調査

[子供がいる一般世帯の就業状況]



資料：国勢調査

(2) 都市・地域に関する状況

① 災害想定

地震被害のほか、河川氾濫や高潮による道路の冠水、住宅等の浸水、集中豪雨や地震による複数箇所での土砂災害発生が懸念される。

本市では、大規模地震による住宅の倒壊等が懸念されています。また、市域の多くの箇所で土砂災害警戒区域・特別警戒区域が指定されており、集中豪雨等による土砂災害等の発生のほか、浸水被害等も経験しています。

また、本市には石油化学工業を主とした臨海石油化学コンビナートがあり、自然災害等による産業災害等が発生する可能性が懸念されます。

[周南市の災害特性]

災害の種類	想定する被害の様相等	周南市の災害特性
南海トラフ地震及びその発生に伴う津波災害	今後30年間の間に約70%の確率で発生するとされている南海トラフを震源とするマグニチュード8～9クラスの地震により、人身や建物、社会インフラに甚大な被害が及ぶ。(平成26年3月被害想定公表)	市全域における旧耐震住宅等の倒壊、孤立集落の発生等(市内最大震度5強)
断層型地震	大竹断層など、県内及び県周辺の活断層を震源とするマグニチュード7～8クラスの地震により、大きな人身・建物被害が生じる。(平成20年3月被害想定公表)	市全域における旧耐震住宅等の倒壊、孤立集落の発生等(市内最大震度5強、大竹断層の地震)
土砂災害	特別警報の指標相当の大雨などにより、大規模な土石流・地すべり・崖崩れ及び同時多発的な土砂災害が広範囲で発生し、人身や建物に大きな被害が及び、物流・生活道路の寸断等が生じる。	市域では、土砂災害警戒区域が、2,974箇所、特別警戒区域が、2,838箇所指定されており、集中豪雨や大規模地震等により複数箇所で土砂災害が発生
洪水	過去の事例も考慮した最大規模の降雨などにより、河川の氾濫、広範囲に渡る長時間の浸水、人身や建物被害、物流・生活道路の寸断等が生じる。	市内の河川の氾濫による浸水
高潮	台風接近に起因する過去の事例も考慮した最大規模の高潮などにより、海水が堤防を越流、沿岸部の広範囲が浸水して大きな人身・建物被害等が生じる。	海面の水位上昇に伴う、排水機能の低下による道路や住宅等の浸水
石油コンビナートによる災害	周南工業整備特別地域の指定を受け、石油化学工業を主とした臨海石油化学コンビナートを形成しており、石油類、ガス類、化学製品類の製造、貯蔵、販売、輸送も多く、いわゆる産業災害が発生する可能性が懸念される。	多くの危険物、高圧ガス(可燃性・毒性)、毒性液体のプラント・タンク等があり、毒性の強い化学物質の漏洩をはじめ、多様な災害危険性あり

資料：周南市国土強靱化地域計画から一部加工

② 都市計画

**都市計画法に基づいて徳山地域と新南陽地域の一部が
周南都市計画区域に、熊毛地域の一部が周南東都市計画区域に指定されている。**

都市計画法に基づき、徳山地域と新南陽地域の一部が周南都市計画区域に指定されており、熊毛地域の一部が周南東都市計画区域に指定されています。都市計画区域は 25,087ha で、都市計画区域人口は令和 2 年時点で約 13.0 万人となっています。

[用途地域の概要]

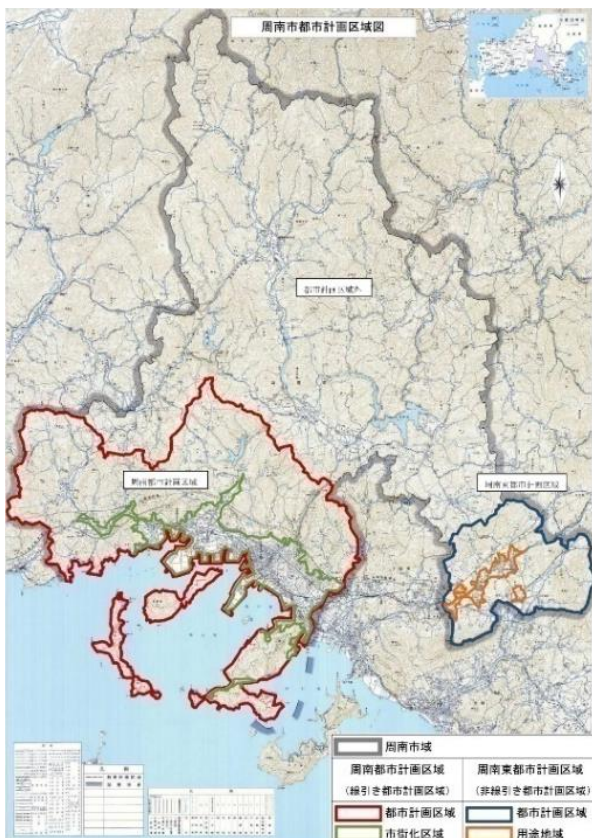
都市計画区域名	範囲	都市計画区域面積 (ha)	都市計画区域人口 (人)	区域区分の有無	市街化区域面積 (ha)	市街化調整区域面積 (ha)	用途地域指定面積 (ha)	用途地域指定外面積 (ha)
周南	旧徳山市の一部	17,493	86,407	有	2,626	14,867		
	旧新南陽市の一部	2,350	28,821	有	1,360	990		
周南東	旧熊毛町の一部	5,244	14,291	無			469	4,775
合計		25,087	129,519		3,986	15,857	469	4,775

注：令和 2 年 12 月 31 日現在

資料：周南市都市計画マスタープラン

[都市計画区域の指定状況及び用途地域別面積]

(単位：ha)



	都市計画区域		合計
	周南	熊毛	
第一種低層住居専用地域	232	99	331
第二種低層住居専用地域	9	—	9
第一種中高層住居専用地域	748	144	892
第二種中高層住居専用地域	143	—	143
第一種住居地域	771	162	933
第二種住居地域	136	—	136
準住居地域	29	—	29
近隣商業地域	207	16	223
商業地域	190	2	192
準工業地域	560	46	606
工業地域	206	—	206
工業専用地域	754	—	754
合計	3,986	469	4,455

注：令和 2 年 12 月 31 日現在

資料：周南市都市計画マスタープラン

③ 土地利用

宅地面積が年々増加する一方、田の面積が減少している。

宅地面積は令和元年時点で2,738haであり、年々増加している一方、田の面積は3,566haで年々減少しています。

[土地利用の状況]

年次	民有地面積(単位:ha)								
	総面積	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地
平成20年	29,118	3,778	1,256	2,626	38	19,195	30	923	1,273
平成21年	29,201	3,757	1,251	2,674	38	19,404	30	921	1,126
平成22年	29,244	3,743	1,246	2,681	38	19,452	30	923	1,129
平成23年	29,373	3,722	1,245	2,691	38	19,596	30	926	1,127
平成24年	29,452	3,705	1,237	2,710	38	19,688	30	926	1,118
平成25年	29,564	3,684	1,235	2,713	38	19,818	30	926	1,119
平成26年	29,666	3,662	1,231	2,724	38	19,936	30	922	1,122
平成27年	29,704	3,643	1,229	2,723	38	19,990	30	917	1,133
平成28年	29,748	3,621	1,227	2,728	38	20,034	30	917	1,152
平成29年	29,839	3,603	1,225	2,732	39	20,138	30	914	1,158
平成30年	29,851	3,584	1,223	2,736	39	20,157	30	914	1,168
令和元年	29,912	3,566	1,220	2,738	39	20,230	30	916	1,172

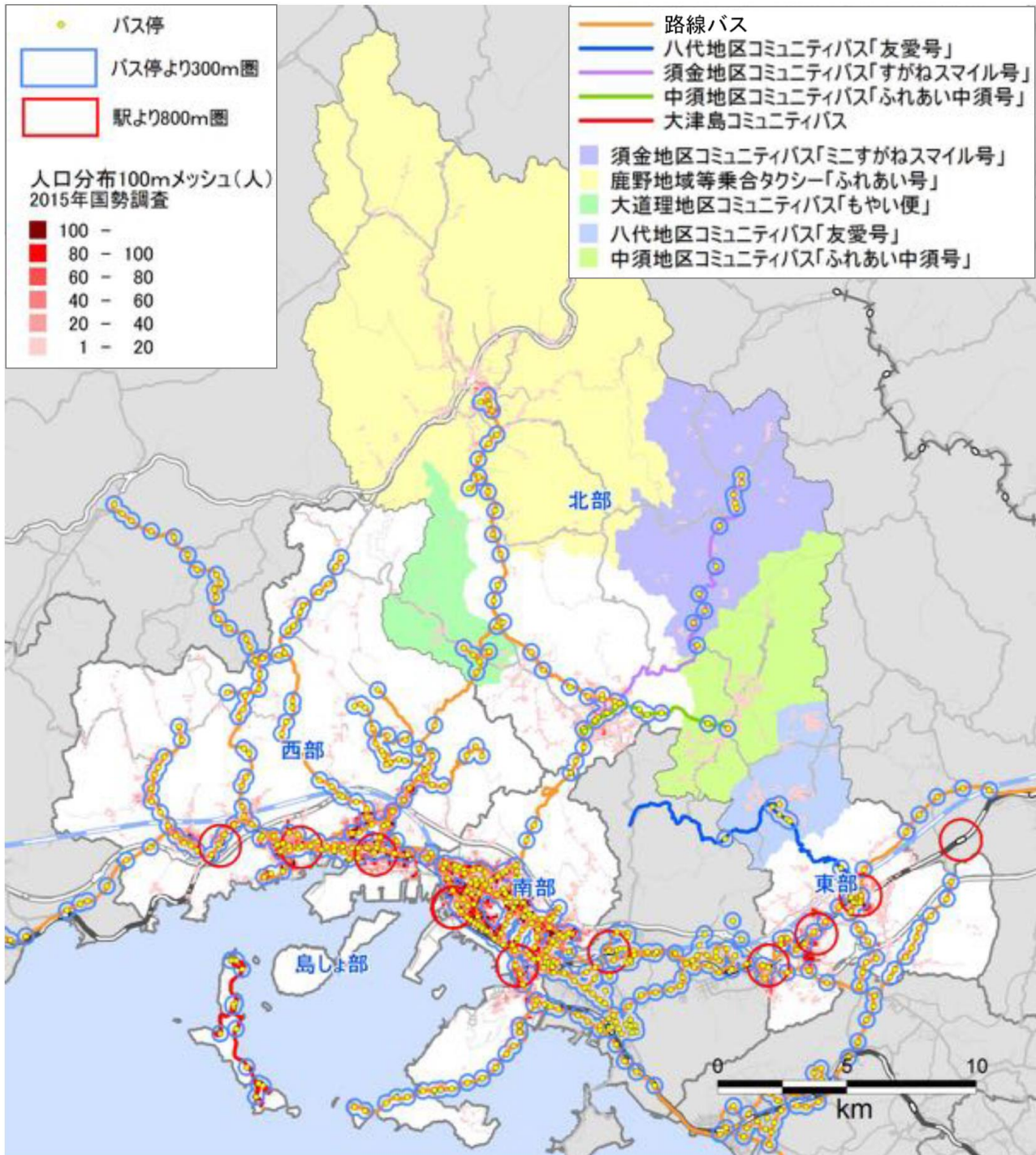
資料：周南市統計書

④ 公共交通および利用不便地域

北部や南部、東部の一部地域で交通空白地がみられる。

鉄道駅から 800m、バス停から 300m の範囲を設定し、その範囲の外側を「公共交通の利用不便地区」とした場合、北部や南部、東部で駅を中心とした一部地域に空白地がみられます。

[公共交通の利用不便地区]



注：人口分布は 2015 年国勢調査時点、

資料：周南市地域公共交通計画

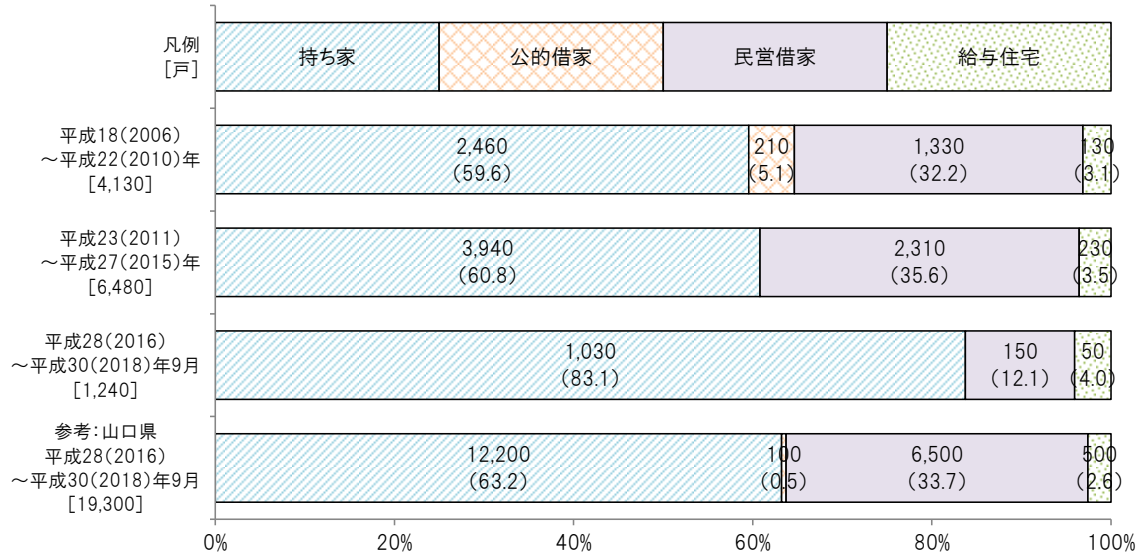
(3) 住宅に関する状況

① 所有・建て方別の住宅状況

「持ち家」の占める割合が上昇傾向にあるが、
「一戸建て」住宅の割合は減少傾向にあり、共同住宅の割合が上昇している。

近年(平成28年～平成30年)における所有関係別の住宅建築数の推移は、「持ち家」の割合が83.1%で増加傾向にあります。建て方別専用住宅の推移では、「一戸建て」が64.1%を占めていますが、割合は減少傾向にあり、「共同住宅」は34.0%で増加傾向にあります。

[住宅の所有関係・建築時期別住宅数の推移]

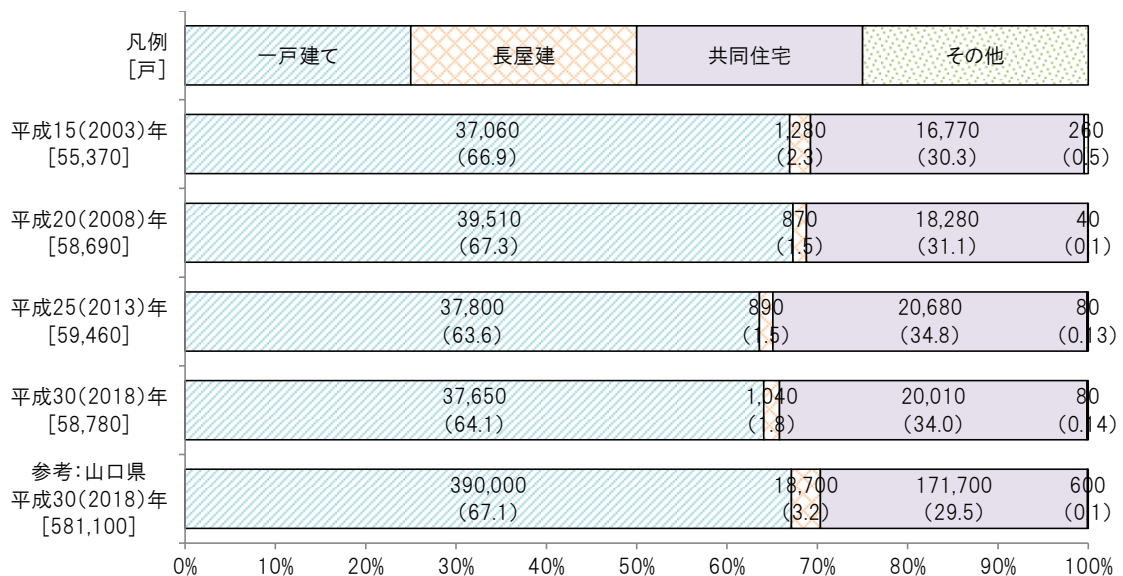


注：図内の数値は「住宅数」を示し、() は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注：公的借家とは、公営の借家、都市再生機構 (UR) ・ 公社の借家をあわせている。

資料：住宅・土地統計調査 (平成30年)

[住宅の建て方別専用住宅の推移]



注：図内の数値は「専用住宅数」を示し、() は各年の専用住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

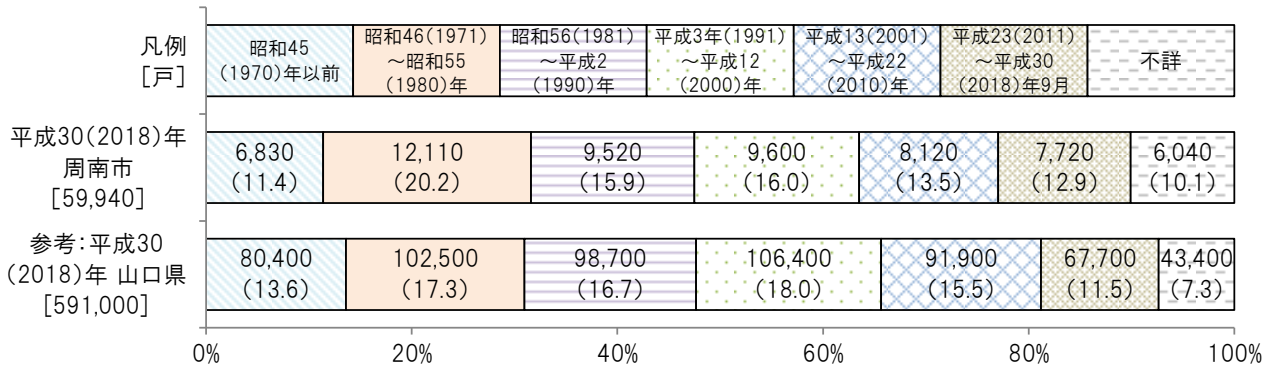
② 建築時期別住宅数

昭和46年～昭和55年の住宅が比較的多い。
近年の住宅では、防火木造*が多い。

昭和46年～昭和55年に建設された住宅が20.2%で比較的多くなっています。近年においては、防火木造が多くなっており、年々その割合は増加しています。

※防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分が、防火性能を有する材料できているもの。

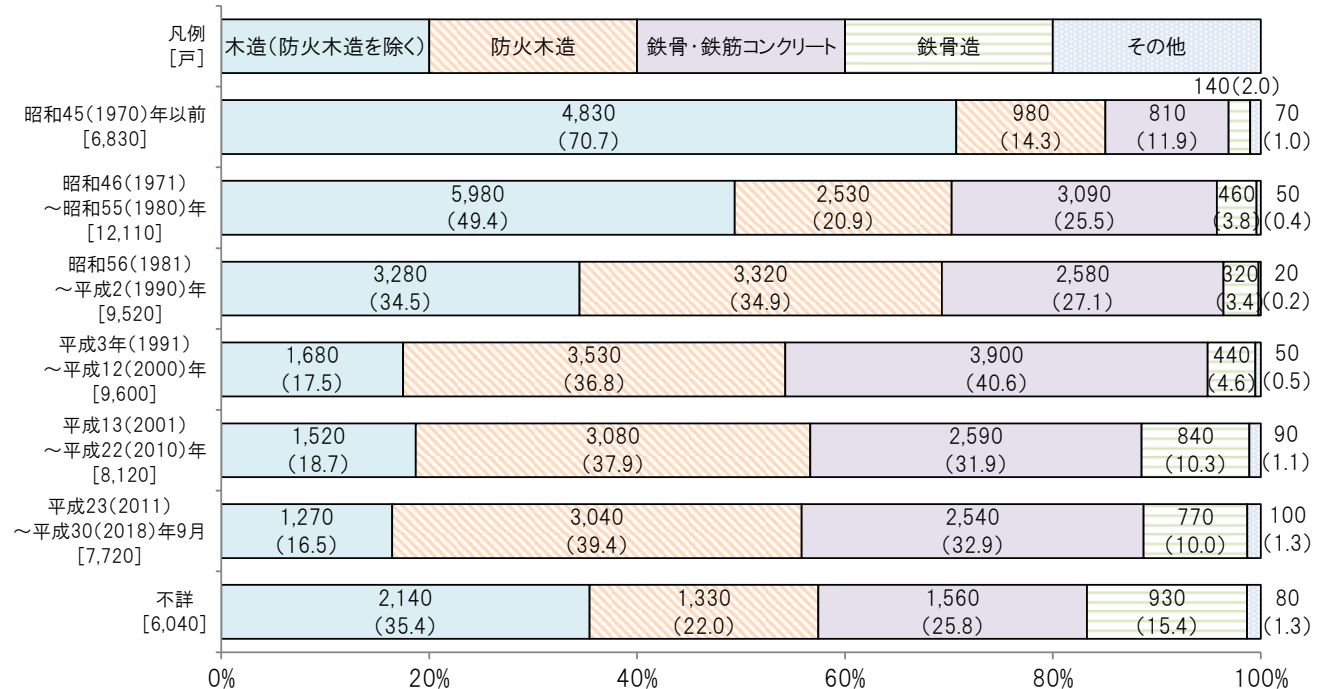
[建設の時期別戸数割合]



注：図内の数値は「住宅数」を示し、() は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

[建設の時期別構造割合]



注：図内の数値は「住宅数」を示し、() は住宅総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

③ 居住面積水準

「民営借家」「公的借家」は最低居住面積水準未達の住宅が他の所有関係と比較して多い。
子育て世帯は高齢単身、高齢夫婦世帯と比較して、最低居住面積未達の住宅が多い。

「持ち家」は誘導居住面積水準以上が他の所有関係と比して多い一方、「民営借家」「公的借家」は最低居住面積水準未達の住宅が他の所有関係と比較して多くなっています。

また、高齢単身、高齢夫婦世帯は、「最低居住面積水準以上」がほとんどであるのに対し、子育て世帯は、「最低居住面積水準以上、誘導居住面積水準未達」が多く、「最低居住面積水準未達」も2割程度存在します。

※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の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

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。

[最低居住面積水準・誘導居住面積水準の算定式]

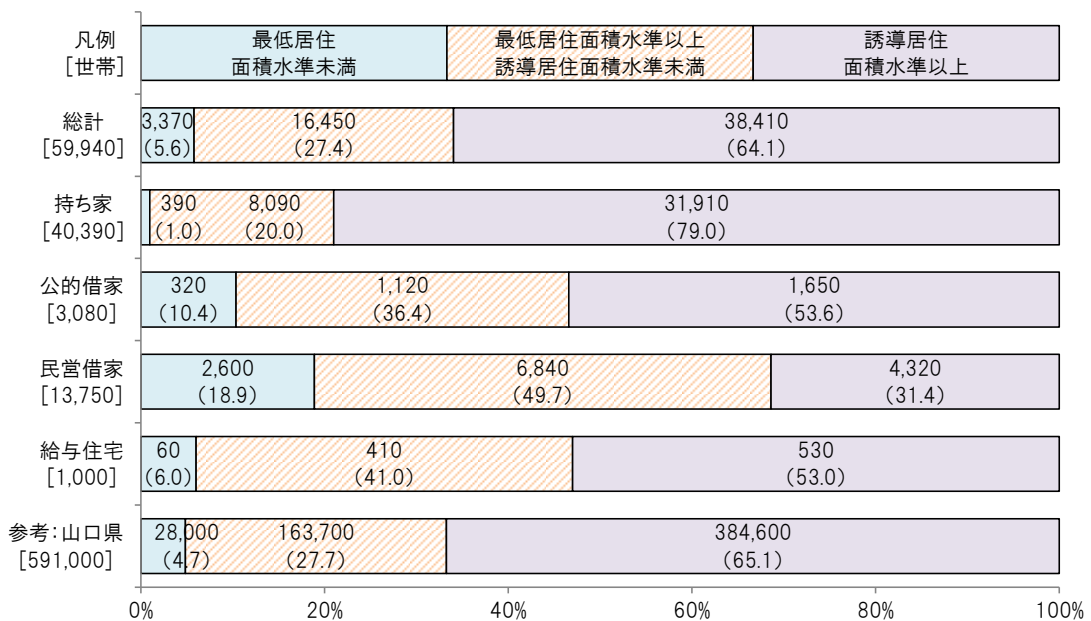
面積水準		算定式	子供にかかる世帯人数の換算
最低居住面積水準		①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満：0.25人 3歳以上6歳未満：0.5人 6歳以上10歳未満：0.75人
誘導居住面積水準	都心居住型	①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡	
	一般型	①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡	

注1：子供にかかる世帯人数の換算により世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数が4人を超える場合は、5%控除。

資料：住生活基本計画（全国計画）別紙3、別紙4

[住宅の所有関係別居住面積水準の状況]

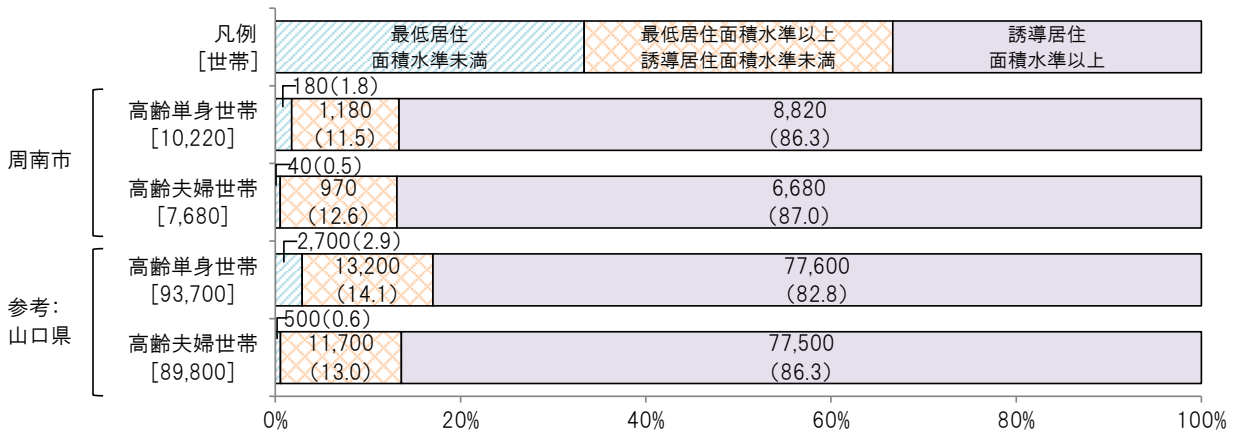


注：図内の数値は「主世帯数」を示し、() は各所有関係別の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注：公的借家とは、公営の借家、都市再生機構（UR）・公社の借家をあわせている。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

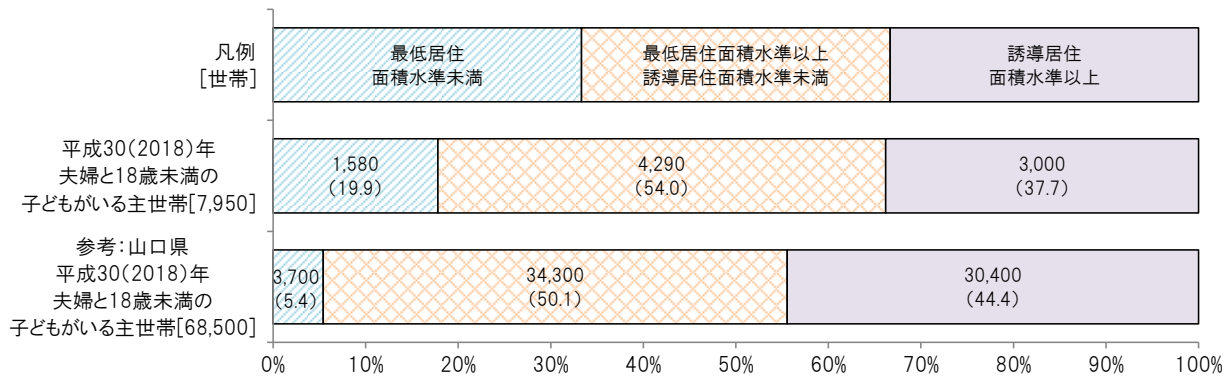
[高齢単身世帯および高齢夫婦世帯の居住面積水準]



注：図内の数値は「主世帯数」を示し、() は高齢単身世帯または高齢夫婦世帯の主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

[夫婦と18歳未満の子どもがいる主世帯の居住面積水準]



注：図内の数値は「主世帯数」を示し、() は夫婦と18歳未満の子どもがいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

④ 耐震化の状況

耐震化率は82.6%と推計されている。旧耐震基準の住宅の多くは耐震診断実績がない

本市の住宅における耐震化率は、82.6%と推計されています。また、耐震診断の実施状況は、持家戸数全体で7.1%となっています。特に旧耐震基準の多くは、耐震診断が未実施となっています。

[耐震化率の推計 (平成 30 年)]

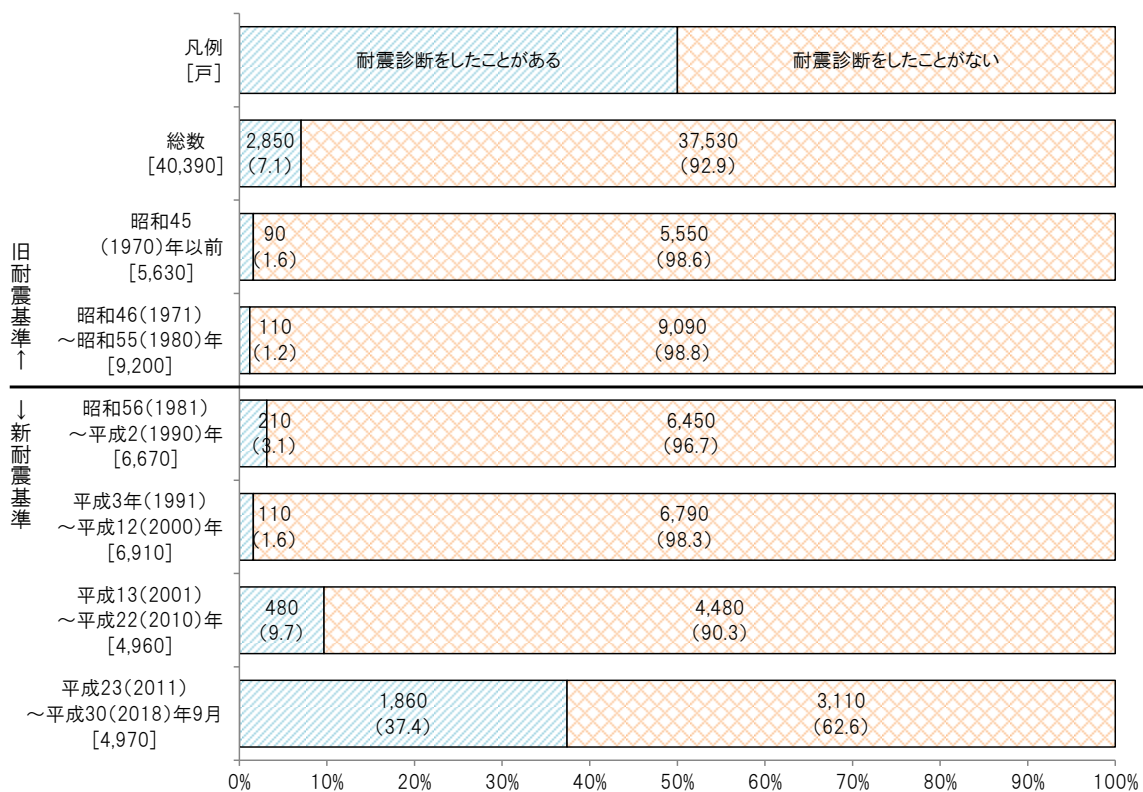
	総数 (戸)	昭和 56 年 以降の住宅 ^{注1} (戸)	昭和 56 年以前の住宅 ^{注1}		耐震化率 (%)	
			総数 (戸)	耐震性あり ^{注2} (戸)		耐震改修済 (戸)
木造戸建	35,190	20,110	15,080	4,570	1,800	75.2
共同住宅等	24,750	18,950	5,800	3,930	160	93.1
総 計	59,940	39,060	20,880	8,500	1,960	82.6

注 1：推計を行う上で、不詳分を按分して算出しているため、「建設の時期別戸数割合」と数値は合わない。

注 2：戸建て（木造・非木造）は、山口県における耐震適合率（昭和 56 年以前の住宅の内、耐震診断で耐震性があると診断された住宅の割合）を基に推計。共同住宅（木造・非木造）は全国における耐震適合率を基に推計。

資料：住宅課 推計

[耐震診断の実施状況]



注：図内の数値は「持家戸数」を示し、() は各年の持家総数に対する割合である。推計調査のため、合計が 100%にならない場合がある。

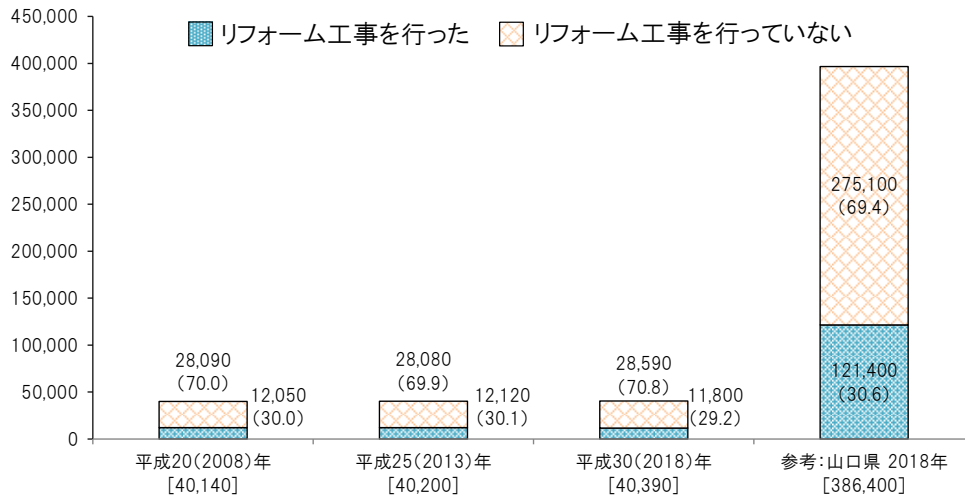
資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

⑤ リフォーム工事の実施状況

リフォーム工事を行った割合は、持ち家総数に対して 29.2%となっており横ばい傾向にある。

リフォーム工事を行った割合は、持ち家総数に対して 29.2%で概ね横ばい傾向にあります。また、山口県全体の実施状況と比較して、同程度の水準となっています。

[リフォーム工事状況]



注：リフォーム工事は、住宅の増改築、改修工事、高齢者のための設備工事や耐震改修工事等を示す。
資料：住宅・土地統計調査

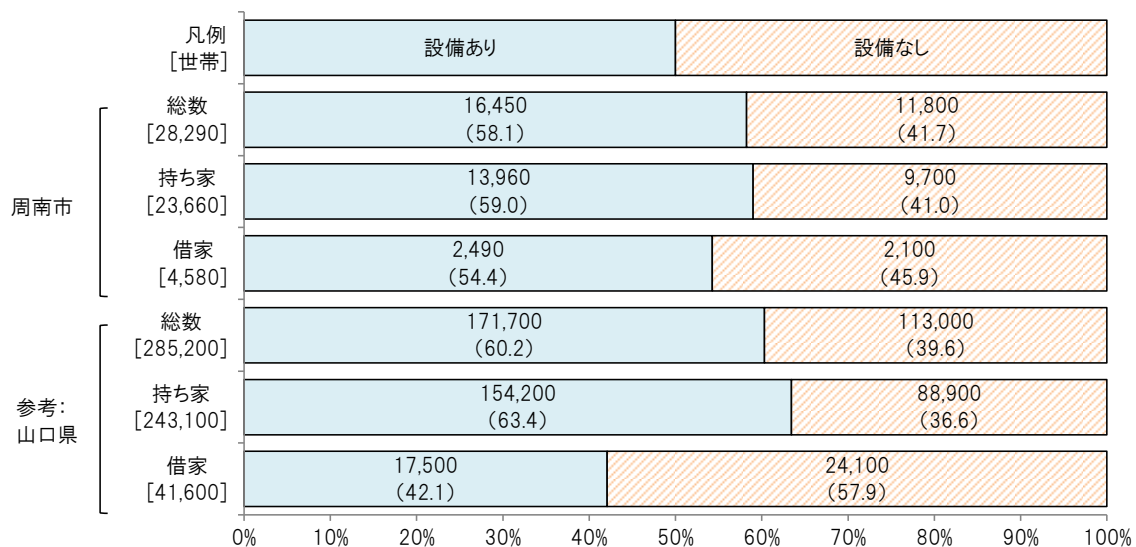
⑥ 高齢者等のための設備設置状況

65歳以上の世帯員のいる主世帯数において、高齢者等のための設備がある住宅[※]は 58.1%。

高齢者等のための設備がある住宅は 58.1%であり、山口県全体と比較すると低い状況にあります。また、「持ち家」が 59.0%、「借家」が 54.4%となっています。

※高齢者等のための設備がある住宅：「手すり」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」のうちいずれかを含む住宅のこと。

[住宅の所有関係別高齢者のための設備の設置状況]



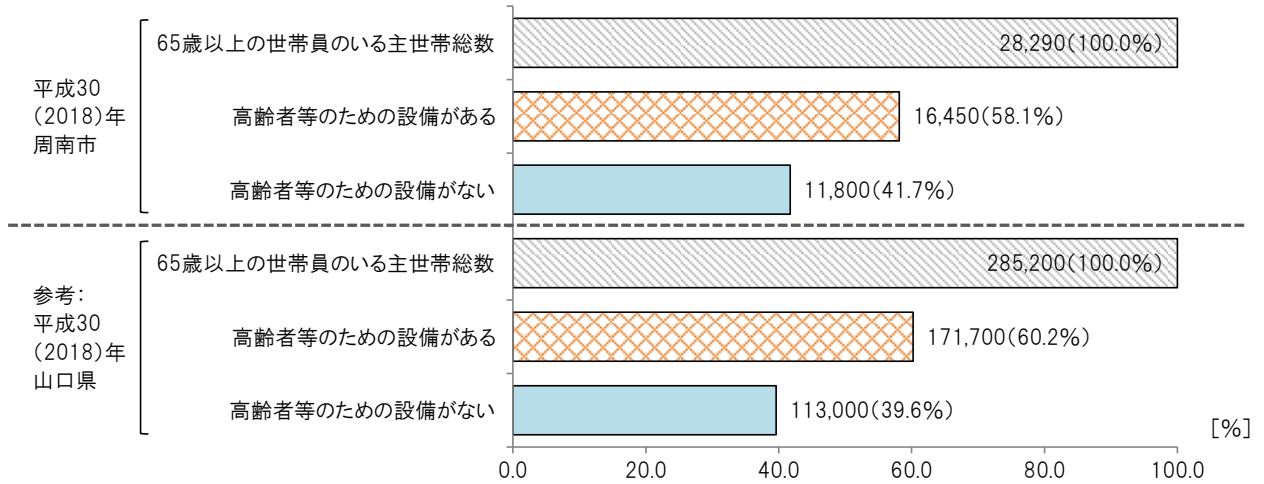
注：図内の数値は「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、()は各所有関係の65歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

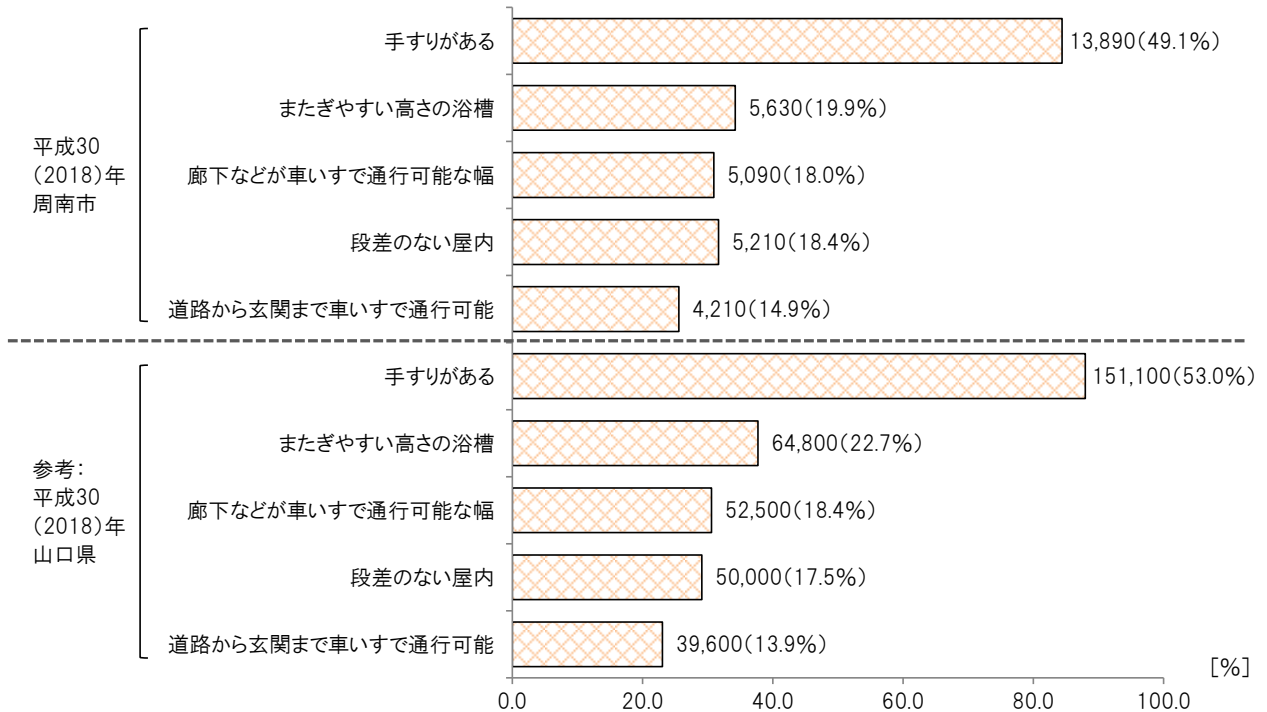
高齢者等のための設備は、「手すり」の設置が49.1%と多い。
一方、車いすなどの移動に配慮した設備は設置が少ない。

高齢者等のための設備がある住宅のうち、「手すりがある」が49.1%と最も多くなっています。一方、「廊下などが車いすで通行可能な幅」(18.0%)や「道路から玄関まで車いすで通行可能」(14.9%)などの、車いす移動に配慮した設備は設置が少なくなっています。

[高齢者等のための設備設置状況]



[「高齢者等のための設備がある」における高齢者等のための設備設置内容]



注1: 図内の「65歳以上の世帯員のいる主世帯総数」、「高齢者等のための設備がある」、「高齢者等のための設備がない」、のそれぞれの数値は、「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、()は各設備がある65歳以上の世帯員のいる主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

注2: 図内のふきだしのそれぞれの数値は、「65歳以上の世帯員のいる主世帯数」を示し、()は「高齢者等のための設備がある」に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

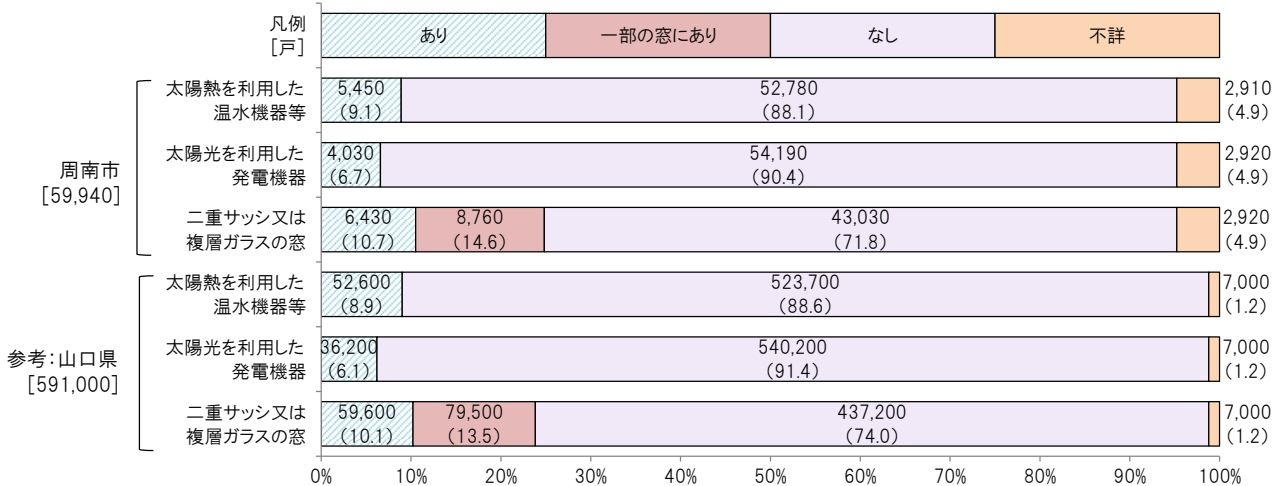
資料: 住宅・土地統計調査(平成30年)

⑦ 省エネ設備の設置状況

省エネ設備の設置状況は「設置なし」が70%~90%となっている。

「二重サッシ又は複層ガラスの窓」の設置が25.3%と最も高くなっています。しかし、いずれの項目においても、「なし」が多く、「太陽光を利用した温水機器等」は88.1%、「太陽光を利用した発電機器」は90.4%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は71.8%が「なし」となっています。

[省エネ設備の設置状況]



注：図内の数値は「主世帯数」を示し、() は主世帯総数に対する割合である。なお、推計調査のため、合計が100%にならない場合がある。

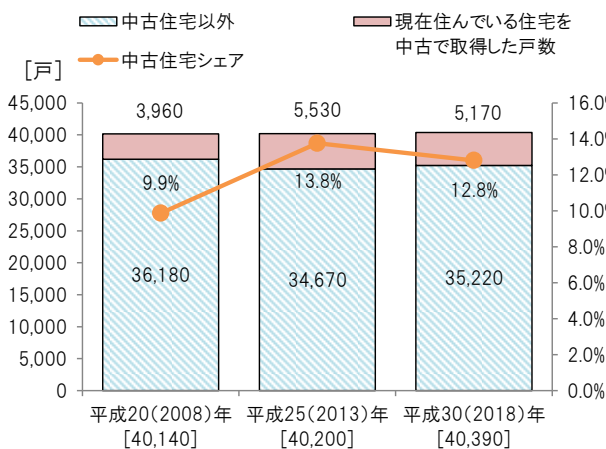
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑧ 中古住宅の流通状況

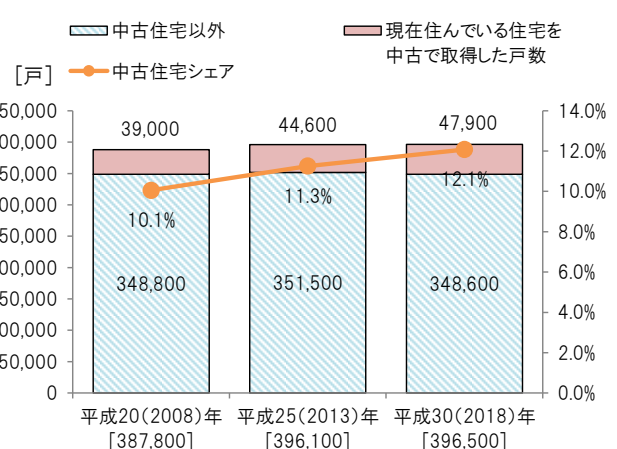
本市の中古住宅シェアは山口県全体より高いものの、12.8%と低い状況にある。

周南市において、現在住んでいる住宅を中古で取得した戸数は5,170戸であり、中古住宅シェアは山口県全体より若干高いものの、12.8%と低い状況にあります。

[周南市の中古住宅シェア]



[山口県の中古住宅シェア]



注1：図内の数値は「持家戸数」を示す。

注2：中古住宅シェアは持家総数に対する現在住んでいる住宅を中古で取得した戸数である。

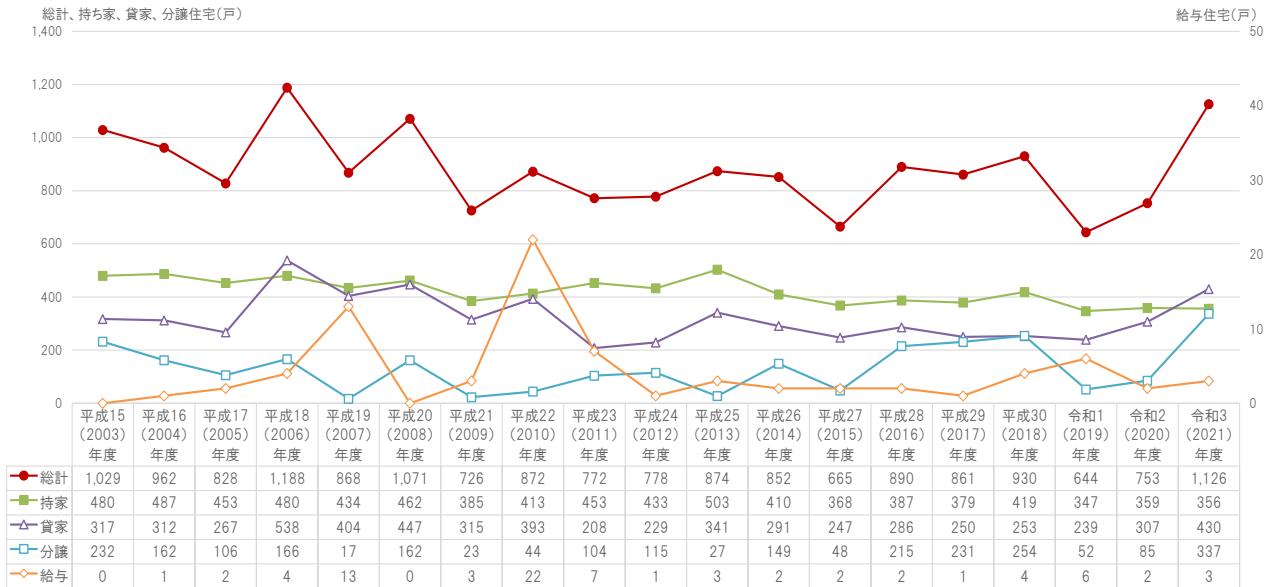
資料：住宅・土地統計調査

⑨ 住宅の建設状況

令和3年の新設住宅着工戸数は「分譲住宅」の着工増に伴い、大幅増加。
構造別では、木造と非木造がほぼ同数の着工となっている。

令和3年における住宅の着工戸数は1,126戸となっています。特に分譲住宅は令和3年に急増をしています。構造別においては、令和3年度において木造と非木造がほぼ同数の着工となっています。

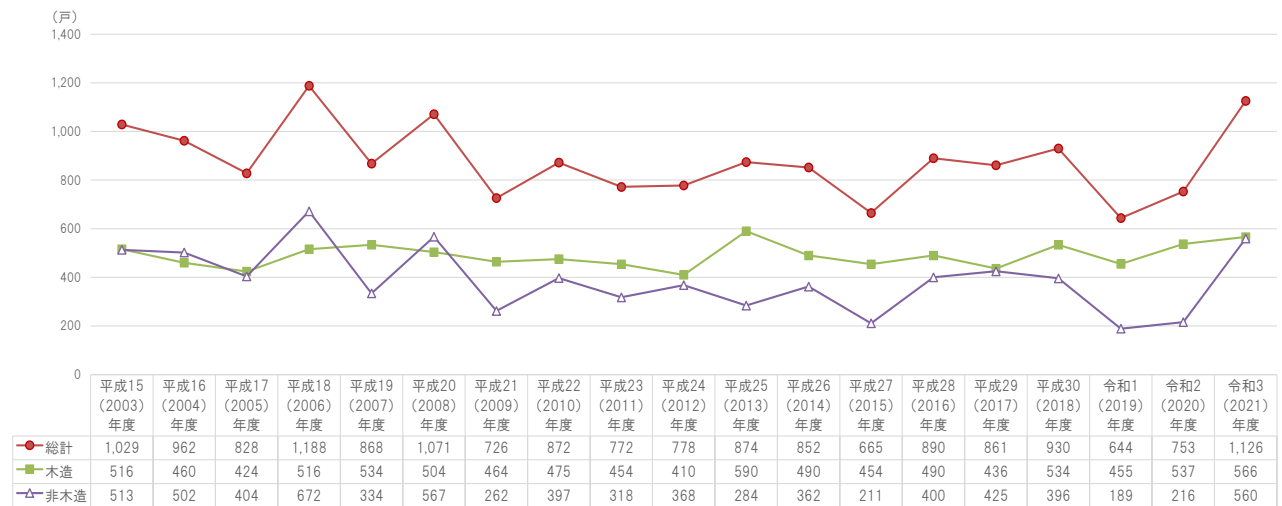
[住宅の所有関係別新設住宅着工戸数の推移]



注：左軸は、総計、持家、借家、分譲住宅、右軸は、給与住宅。

資料：山口県建築住宅着工戸数

[住宅の構造別新設住宅着工戸数の推移]



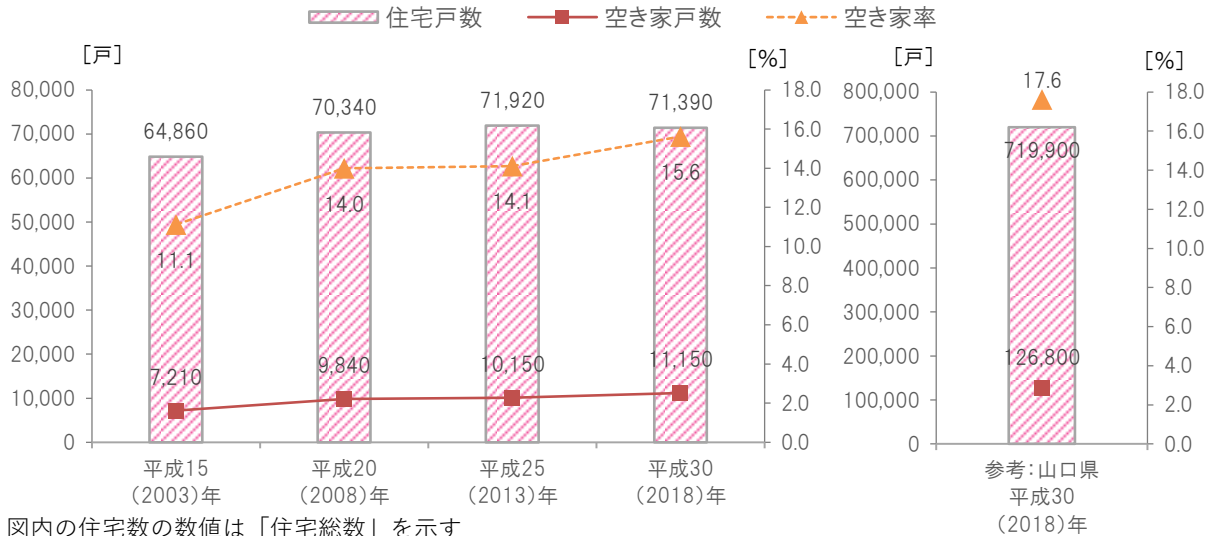
資料：山口県建築住宅着工戸数

⑩ 空き家の推移

空き家数の増加に伴い、空き家率が上昇。
利用用途がない「その他の住宅」も増加している。

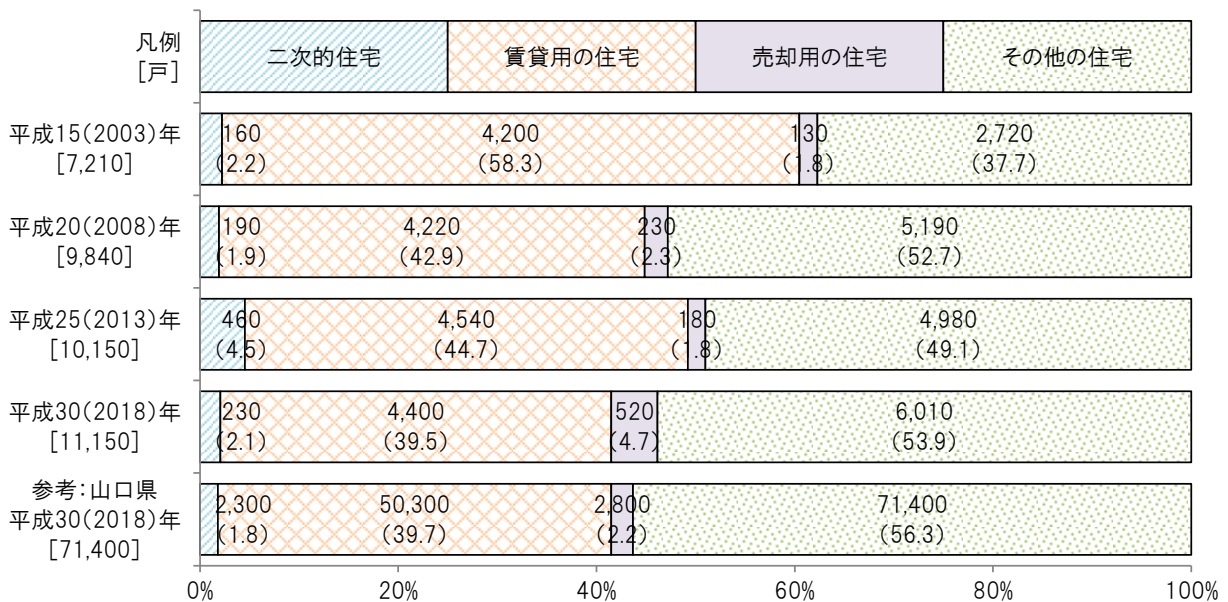
住宅・土地統計調査において、空き家戸数は 11,150 戸と推計されており、空き家率は 15.6%と推計されています。そのうち利用用途がない「その他の住宅」は 6,010 戸 (53.9%)と推計されており、年々増加している状況です。

[住宅戸数及び空き家数・空き家率]



注：図内の住宅数の数値は「住宅総数」を示す
資料：住宅・土地統計調査

[空き家の推移・内訳]



注：図内の数値は「空き家戸数」を示し、() は各年の空き家総数に対する割合である。なお、推計調査のため合計が 100% にならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

※二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅等）の住宅のこと。

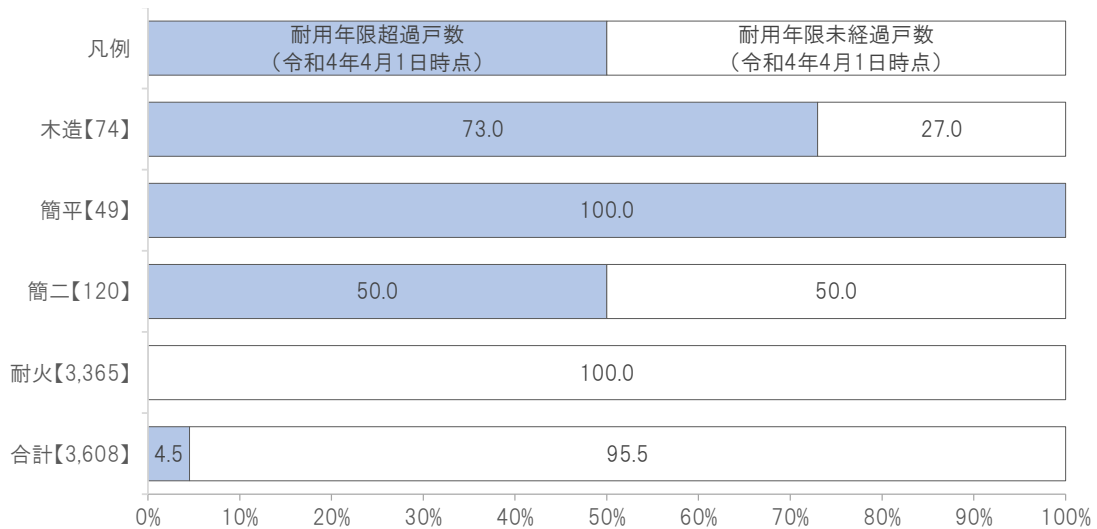
⑪ 市営住宅の状況

耐火構造を除く住宅の多くが、耐用年限を超過している。

耐火構造（耐火）を除く住宅の過半数が耐用年限を超過している状況ですが、耐用年限超過戸数は全体で4.5%となっています。

また、市営住宅の入居率は、全体で59.6%であり、耐用年限超過分の入居率は47.2%となっています。

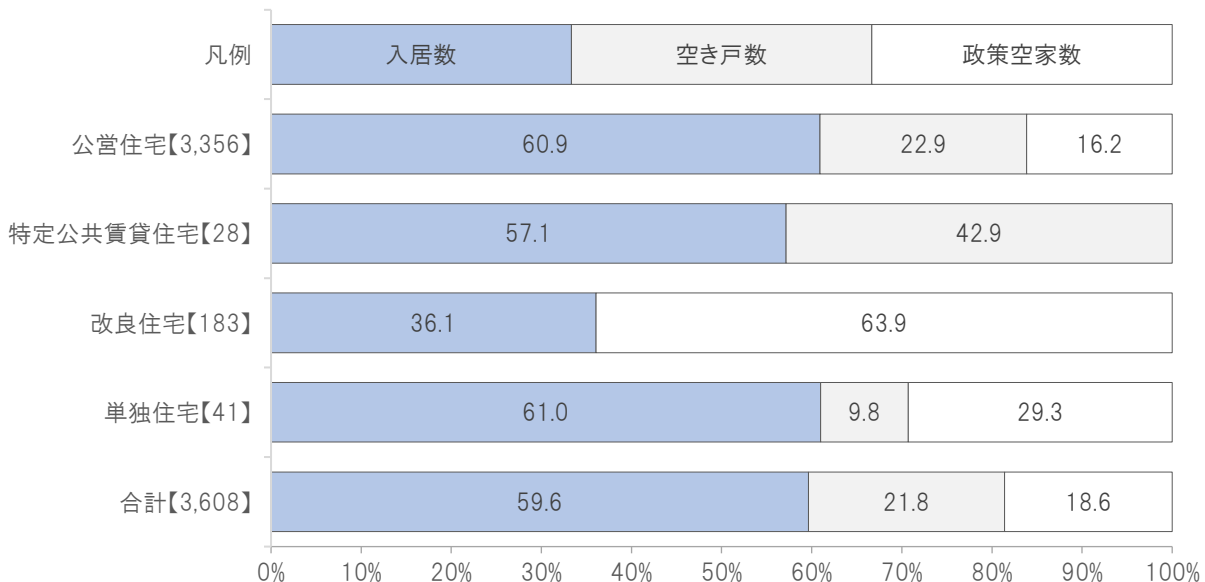
[構造別耐用年限経過状況（令和4年4月1日時点）]



注：【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

資料：住宅課資料

[市営住宅入居率（令和4年4月1日時点）]



注：【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する入居状況の割合。

資料：住宅課資料

※政策空家：市営住宅の中で既に耐用年限を満了した住宅や近いうちに耐用年限を超える公営住宅について、建替事業や住戸の改善事業等を見込み、新たな入居募集を停止している住戸。

[総括] 住宅・住環境における周南市の現況

■人口・世帯等に関する状況

[人口推移・年齢別人口]

- 今後も人口減少が予測されている。また、すべての地区において人口減少が進行。
- 少子高齢化の進行が予測されている。また、すべての地区で高齢化率が30.0%を上回っており、特に旧鹿野町は高齢化率が50.0%を上回っている。

[人口動態]

- 自然動態は「自然減」、社会動態は、「社会減」。特に「自然減」は年々増加。
- 15-19歳の年齢層が大きく転出超過している。20-24歳は転入超過が大きい、男性においては転入が平成22年と比べ減少している。

[世帯数・世帯構成]

- 世帯数は増加している一方、1世帯当たりの人員（世帯人員）は減少。
- 「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他の単身世帯」が増加。
- 核家族の子育て世帯の割合が増加。また共働きの子育て世帯も増加している。

■都市・地域に関する状況

[災害想定]

- 地震被害のほか、河川氾濫や高潮による道路の冠水、住宅等の浸水、集中豪雨や地震による複数箇所での土砂災害発生が懸念される。

[都市計画]

- 都市計画法に基づいて徳山地域と新南陽地域の一部が周南都市計画区域に、熊毛地域の一部が周南東都市計画区域に指定されている。
- 宅地面積が年々増加する一方、田の面積が減少している。

[公共交通および利用不便地域]

- 北部や南部、東部の一部地域で交通空白地がみられる。

■住宅に関する状況

[専用住宅の状況/建築時期別住宅数]

- 「持ち家」の占める割合が上昇傾向にあるが、「一戸建て」住宅の割合は減少傾向にあり、共同住宅の割合が上昇している。
- 昭和46年～昭和55年の住宅が比較的多い。近年の住宅では、防火木造が多い。

[居住面積水準]

- 「民営借家」「公的借家」は最低居住面積水準未達の住宅が他の所有関係と比較して多い。子育て世帯は高齢単身、高齢夫婦世帯と比較して最低居住面積未達の住宅が多い。

[耐震化の状況]

- 耐震化率は82.6%と推計されている。旧耐震基準の住宅の多くは耐震診断実績がない。

[リフォーム工事の状況]

- リフォーム工事を行った割合は、持ち家総数に対して29.2%となっており横ばい傾向にある。

[高齢者等のための設備設置状況]

- 65歳以上の世帯員がいる主世帯数において、高齢者等のための設備がある住宅は58.1%。
- 高齢者等のための設備は、「手すり」の設置が49.1%と多い一方、車いすなどの移動に配慮した設備は設置が少ない。

[省エネ設備の設置状況]

- 省エネ設備の設置状況は「設置なし」が70%~90%となっている。

[中古住宅の流通状況]

- 本市の中古住宅シェアは山口県全体より高いものの、12.8%と低い状況にある。

[住宅の建設状況]

- 令和3年の新設住宅着工戸数は「分譲住宅」の着工増に伴い、大幅増加。構造別では、木造と非木造がほぼ同数の着工となっている。

[空き家の推移]

- 空き家数の増加に伴い、空き家率が上昇。利用用途がない「その他の住宅」も増加している。

[市営住宅の状況]

- 耐火構造を除く住宅の過半数が耐用年限を超過している状況であるが、耐用年限超過戸数は全体では4.5%となっている。