

第4章 住宅・住環境における課題

1 課題抽出に向けた視点

本市における課題抽出に向けては「第2章 周南市をとりまく特性・現状」、「第3章 市民・事業者等の意向」のほか、「周南市住生活基本計画（現行計画）の進捗状況・課題」や「住生活基本計画（全国計画）令和3年3月改定事項」を踏まえて課題を整理するものとします。

(1) 周南市住生活基本計画（現行計画）の評価

① 施策の進捗状況

目 標	基本施策	評 価
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	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	子育て世帯向け住宅を設けることにより、住環境の整備を行うことができた。また、子育て中の親子の相互交流と、まちかどネウボラとして、育児に対する相談の場を提供しており、今後も未就学児の親子の遊び場、交流の場の提供等も含めて、住環境の向上に努めることが必要。
	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	公営住宅の高齢者向け住宅の設置など、住環境の整備を実施しており、今後も推進していくことが必要。
目標2 住宅の更新等による快適な住生活の実現	1 バリアフリー住宅へのリフォーム等の推進	性能の高い住宅として、長期優良住宅等の周知に取り組んでいる。ただし認定件数は低いことから、更なる普及啓発によって、認定件数をより増加させていくことが必要。
	2 快適な住生活に向けた地域基盤整備の推進	景観計画に基づく景観まちづくりや、立地適正化計画に基づく居住促進区域内への誘導、宅地整備等を実施している。今後は、区域外からの転入促進等に資する誘導施策等の推進とあわせて地域基盤整備を推進していくことが必要。
目標3 安心・安全な住環境の推進	1 住宅の防災・減災対策の推進	木造住宅の耐震診断・耐震改修促進事業を実施している。ただし、申請件数は少ない状況にあることから、普及・啓発が必要である。また、今後は自然災害等の危険性が高い地域の住宅について移転・改築の促進等もあわせて推進し、安全な住環境を確保することが必要。
	2 空き家の適正な管理の推進	空き家に関する無料相談、特定空家等への対応を推進している。ただし、空き家は増加している状況にあるため、より適正な管理に向けた所有者への周知、啓発を推進していくことが必要。
目標4 適切な管理に基づく公営住宅の活用	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	公営住宅の廃止・改善・建替え等について、進捗していない。公営住宅等長寿命化計画に基づき、適正管理を推進していくことが必要。
	2 安心して暮らせるための公営住宅の確保及び改善	高齢者・障害者への優先入居等を実施しており、対象者から好評を得ている。今後は、公営住宅の建替事業等の推進により、高齢者・障害者が安心して暮らせる住戸等を確保していくことが必要。
目標5 地域固有の特性と魅力を活かした住生活の実現	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】	空き家を活用した移住者の受け入れのほか、宅地造成、立地適正化計画に基づく居住誘導、適切な景観整備などを実施しており、今後も推進していくことが必要。
	2 地域活力の向上の促進支援	移住希望者に、空き家及び地域の情報提供を実施している。空き家活用にもつながっており、地域への橋渡し役である住民ボランティアの里の案内人の設置地域が拡大している。今後も移住を推進していくため、取組を推進していくことが必要。

② 達成すべき成果指標の進捗状況

[評価] ○：目標達成済 ○：進捗している △：進捗していない

目標	指標	当初値	当初目標値	現状値	評価	
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	①「エレベーター付き公営住宅」の供給 割合の増加（3階建て以上の住宅）	22% （H28年度）	30% （R8年度）	22% （R3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 （H29年度～ R8年度）	なし （R3年度 時点）	△	
目標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% （H27年度）	60% （R8年度）	43% （R3年度）	△	
目標3 安心・安全 な住環境の 推進	④賃貸・売却用等を除く「その他空き家」数 の増加抑制	4,980戸 （H25）	6,200戸程度 に抑制 （R8）	6,010戸 （R4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 （H19年度～ H28年度）	現状より増 （H29年度～ R8年度）	42件 （H29年度～ R3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 （H19年度～ H28年度）	現状より増 （H29年度～ R8年度）	16件 （H29年度～ R3年度）	○	
目標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 （H19年度～ H28年度）	355戸 （H29年度～ R8年度）	0戸 （H29年度～ R3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% （H28年度）	16% （R8年度）	5% （R3年度）	△	
目標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 （H28年度）	150件 （R8年度）	162件 （R3年度）	◎
	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】	I まちなか	35% （H28年度）	現状より増 （R8年度）	34.6% （R4年度）	△
		II 郊外住宅地	19% （H28年度）	現状より増 （R8年度）	19.3% （R4年度）	○
		III 中山間地域	24% （H28年度）	現状より増 （R8年度）	22.8% （R4年度）	△

(2) 住生活基本計画（全国計画）令和 3 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、令和 3 年 3 月に改定されました。

本改定では、「自然災害の頻発化・激甚化」、「DX の進展」「脱炭素社会の構築」「新たな日常への対応（生活様式・働き方の変化）」等の社会情勢を背景とした改定がされており、本市においてもこれらを踏まえた住宅施策を展開していく必要があります。

■全国計画改定における主要な背景

- 気候変動の影響による自然災害の頻発化・激甚化
- 急速な技術革新や DX、働き方改革の進展
- 我が国における 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現の宣言
- 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」への対応（生活様式、働き方の変化）

2 周南市の住宅・住環境に関する課題

(1) 本市全体の課題

各視点を踏まえ、本市の住まいに関する課題を整理した結果は次のとおりです。

第2章 周南市をとりまく特性・現状			第3章 市民・事業者等の意向		1	2
1 住宅・住環境 に関する上 位・関連計画	2 住宅・住環境 を取り巻く重 要キーワード	3 住宅・住環境 における周南 市の現況	1 市民アンケー ト調査	2 事業者・団体 ヒアリング 結果	周南市住生 活基本計画 (現行計画) の課題	住生活基本 計画(全国 計画)令和3 年3月改定 事項



■本市全体の課題

課題1 時代や社会ニーズ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多様な働き方に対応した子育てがしやすい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
- DXの進展等、時代に応じた住宅・住環境づくりや住宅産業の推進が必要

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、住宅性能の向上や環境に配慮した住宅の普及推進など、安全で質の高い住宅ストックへの更新が必要
- 分譲マンションをはじめ、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のほか、利活用に向けて、既存住宅市場の活性化や安心して中古住宅を購入できる市場環境形成が必要

課題3 住宅セーフティネットの充実

- 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となっている住宅確保要配慮者の居住の安定確保が必要

課題4 地域の特性に応じた住まいづくり

- ※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
 - 地域の生活を支えるサービスの維持等に向けた環境整備が必要
 - 地域の特性に応じた災害対策や自助や共助による安全で安心な住環境の形成が必要

(2) 地域別の課題

地域別における課題を中央部、東部、西部、北部、島しょ部の5つに区分し、整理した結果は次のとおりです。

※地域区分は「該当地域」およびP.38「地域別の集計区分」を参照。

中央部

■地域の人口・世帯データ				■該当地域 [徳山地域] ①都心東部、②北西部、⑤南東部 [新南陽地域] ③都心西部
	実数	割合	全体構成比	
総人口(人)	105,971	100.0%	76.4%	
0～14歳	12,901	12.2%	82.0%	
15～64歳	60,982	57.5%	79.5%	
65歳以上	32,088	30.3%	69.4%	
世帯数(世帯)	52,355		76.7%	
■地域の特徴等				
<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅の広さ・部屋数や間取り、日当たり・通風、設備等の満足度が高い。一方、住宅の省エネ性能については比較的満足度が低い。 ○ 特に都心東部において、通勤や日常の買い物、医療施設の便等、都市の利便性に関する満足度が高い。一方、防災については比較的満足度が低い。 ○ 「通勤、通学、買い物など日常生活に都合が良い」という点が住み続けたい理由として挙げられている。 ○ 「自家用車を持たなくても暮らせるまちへ行きたい」という点が転居したい要因として挙げられている。 ○ 水廻りやバリアフリー改修のニーズが強い。 ○ 北西部においては、老人ホームの拡充に対するニーズが強い。 ○ 「建物の傷みや老朽化の状況」が中古住宅購入の阻害となっている。 ○ 環境に配慮した住まいについては、再生可能エネルギーの利用のほか、北西部においては断熱性、都心西部においては、設備の省エネ性能など、住宅・設備等の省エネ性能向上に関する意向が強い。 				

■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しやすいコンパクトシティの構築推進と、まちなかでの住宅・住環境の計画的供給
- 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

東部

■地域の人口・世帯データ			
	実数	割合	全体構成比
総人口(人)	14,569	100.0%	10.5%
0～14歳	1,470	10.1%	9.3%
15～64歳	7,435	51.0%	9.7%
65歳以上	5,664	38.9%	12.3%
世帯数(世帯)	6,728		9.9%

■該当地域
[熊毛地域]

⑨東部

- 地域の特徴等
- 住宅の広さ・部屋数や設備（風呂・便所等）の満足度が高い。一方、住宅の防犯性や省エネ性能については比較的満足度が低い。
 - 「自然環境」の評価が高い。一方、通勤や日常の買い物、医療施設の便等、都市の利便性に関する満足度が比較的低い。
 - 「自家用車を持たなくても暮らせるまちへ行きたい」という点が転居したい要因として挙げられている。
 - 外壁・屋根の改善や、水廻りの改修ニーズが強い。
 - 「建物の傷みや老朽化の状況」が中古住宅購入の阻害となっている。
 - 環境に配慮した住まいについては、再生可能エネルギーの利用に関するニーズが強い。
 - 「子育て世帯の住宅費負担の軽減」についてのニーズが強い。

西部

■地域の人口・世帯データ			
	実数	割合	全体構成比
総人口(人)	7,895	100.0%	5.7%
0～14歳	726	9.2%	4.6%
15～64歳	3,850	48.8%	5.0%
65歳以上	3,319	42.0%	7.2%
世帯数(世帯)	3,183		4.7%

■該当地域
[徳山地域] [新南陽地域]

⑥西部 ⑦西部（和田）

- 地域の特徴等
- 住宅の広さ・部屋数や間取り、設備（風呂・便所等）、防音、住居費等の満足度が高い。一方、住宅の防犯性や省エネ性能については比較的満足度が低い。
 - 「自然環境」の評価が高い。一方、日常の買い物、保育施設、集会施設、郵便局等、都市機能の立地に関する満足度が低いほか、防犯・防災に対する満足度も低い。
 - 住環境の総合評価が低い傾向にある。
 - 「通勤、通学、買物などの利便性が悪い」という点が転居したい要因として挙げられている。
 - 水廻りの改修や省エネ性能の向上に関するニーズが強い。
 - 災害時の避難所について不安が強い。
 - 「高齢化に伴った増改築や改造のための賃金の低金利融資」に対するニーズが強い。
 - 「建築の耐久性・耐震性」や「家賃や購入費用」が中古住宅購入の阻害となっている。
 - 環境に配慮した住まいについては、空調や給湯等の省エネ性能に関するニーズが強い。

■東部・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

- 田園環境の良さに配慮しつつ、生活の維持・利便性に配慮した住宅の計画的供給や住環境の整備・充実が必要
- 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

- ライフステージに応じた住まいづくりの金銭的支援が必要
- 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

北部

島しょ部

■地域の人口・世帯データ				■地域の人口・世帯データ			
	実数	割合	全体構成比		実数	割合	全体構成比
総人口(人)	9,177	100.0%	6.6%	総人口(人)	1,066	100.0%	0.8%
0～14歳	591	6.4%	3.8%	0～14歳	48	4.5%	0.3%
15～64歳	4,082	44.5%	5.3%	15～64歳	372	34.9%	0.5%
65歳以上	4,504	49.1%	9.7%	65歳以上	646	60.6%	1.4%
世帯数(世帯)	4,787		7.0%	世帯数(世帯)	634		0.9%
■該当地域 [徳山地域] [鹿野地域] ⑧北部 ⑩中山間部				■該当地域 [徳山地域] ④島しょ部			
■地域の特徴等 <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅の広さ・部屋数や間取り、日当たり・通風、設備（風呂・便所等）防音等の満足度が高い。一方、災害からの住宅の安全度、省エネ性能等については満足度が比較的低い。 ○ 「自然環境」の評価が高い。一方、通勤や日常の買い物、医療施設の便等、都市の利便性に関する満足度が比較的低い。 ○ 北部においては、親と同居していく意向が強い。 ○ 外壁・屋根の改善や、バリアフリー改修のニーズが強い。 ○ 「建物の耐久性・耐震性」が中古住宅購入等の阻害となっている。 ○ 環境に配慮した住まいについては、節電や再生可能エネルギーの利用に関するニーズが強い。 				■地域の特徴等 <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅の広さ・間取りや防音、住居費の満足度が高い。一方、住宅の安全度や防犯性、省エネ性能については比較的満足度が低い。また住まいの総合評価が他地域と比較して低い。 ○ 「自然環境」の評価が高い。一方、通勤・通学の便や、日常の買い物、医療施設、高齢者福祉施設、保育施設、郵便局等、都市機能の立地に関する満足度が低いほか、防災に対する満足度も低い。 ○ 転居しない理由として、「先祖代々暮らしてきたところであるため」という意向が強い。 ○ 外壁・屋根の改善や、バリアフリー改修のニーズが強い。 ○ 隣接道路の狭さについて防災上の不安を感じている。 ○ 「建築の耐久性・耐震性」や「維持管理や修繕に要する費用」が中古住宅購入等の阻害となっている。 ○ 環境に配慮した住まいについては、再生可能エネルギーの利用のほか、設備の省エネ性能や、住宅の長寿命化に関するニーズが強い。 			

■北部・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 自助や共助を含めた安全で安心な住宅・住環境づくり

- 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・地域活動などと連携した自立性のある生活システムや生活拠点の創出が必要
- 既存住宅の長寿命化、高齢化にあわせたバリアフリー改修など、快適に生活ができる住宅整備が必要