

# 山口県における住宅・建築物安全性向上計画（第Ⅱ期）

（地域住宅計画 山口県下全域（第Ⅲ期））防災・安全

山口県、下関市、宇部市、山口市、萩市、防府市、下松市、岩国市、光市、長門市、  
柳井市、美祢市、周南市、山陽小野田市、周防大島町、和木町、上関町、田布施町、  
平生町、阿武町（全20事業主体）

平成30年3月

平成30年9月（第1回変更）

平成31年3月（第2回変更）

令和2年2月（第3回変更）

# 地域住宅計画

計画の名称	山口県下全域(第Ⅲ期)
-------	-------------

都道府県名	山口県	作成主体名	山口県及び県下全市町
-------	-----	-------	------------

計画の期間	平成 30 年度 ~ 令和 4 年度
-------	--------------------

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

### 【経緯】

山口県は、本州の最西端に位置する三方が海に開けた県で、県内には19の市町があり、瀬戸内海沿岸部を中心に中小都市が連鎖状に分布している。また、平成27年国勢調査によると、総人口は約140万人、世帯数は約60万世帯となっている。

本県の住宅政策としては、平成18年6月に公布・施行された住生活基本法を受け、平成19年3月に山口県住生活基本計画を策定、平成24年3月の見直しを経て、本計画に基づき、これまで取り組んできたところである。また、当該計画は概ね5年毎に見直すこととしており、平成28年3月に国の住生活基本計画(全国計画)が見直されたことを踏まえ、平成29年7月に見直しを行っている。

今後は、見直し後の新計画に基づいて県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施していくものである。

### 【現況】

#### ○少子高齢化の急速な進展

高齢化率	32.1%(H27)	【全国4番目】
------	------------	---------

#### ○人口減少の急速な進展

総人口	約160万人(S60)	⇒	約140万人(H27)
-----	-------------	---	-------------

#### ○高齢者(夫婦・単身)世帯数の増加

高齢者世帯数	約16.0万世帯(H22)	⇒	約17.8万世帯(H27)
--------	---------------	---	---------------

#### ○高齢者世帯における生活保護受給世帯数の増加

生活保護受給世帯数	4,438世帯(H24)	⇒	4,947世帯(H27)
-----------	--------------	---	--------------

#### ○賃貸住宅に居住する高齢者(夫婦・単身)世帯数の増加

世帯数	約1.3万世帯(H15)	⇒	約1.8万世帯(H25)
-----	--------------	---	--------------

#### ○空き家戸数及び空き家率の増加

空き家戸数	約7万戸(H10)	⇒	約11万戸(H25)
-------	-----------	---	------------

空き家率	11.1%(H10)	⇒	16.2%(H25)
------	------------	---	------------

#### ○住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

リフォーム実施戸数率	4.3%(H20)	⇒	4.6%(H25)
------------	-----------	---	-----------

既存住宅流通シェア	16.0%(H20)	⇒	15.9%(H25)
-----------	------------	---	------------

#### ○マンションの老朽化

旧耐震基準のストック戸数	約1.5千戸(H26)	【全ストックの約6%】
--------------	-------------	-------------

#### ○耐震性の無い住宅ストックの比率

耐震化率	約26%(H25)	【全国平均:約18%】
------	-----------	-------------

## 2. 課題

### ○少子高齢化及び人口流出による若年人口・生産年齢人口の減少

- ・推計によると県内人口は令和42年に約81万人まで減少し、ピーク時の半分となる。
- ・人口が転出超過傾向にあり、特に東京圏及び近隣県等への転出が顕著である。

### ○高齢化の進展

- ・令和7年には高齢化率が35%を超える見込み
- ・後期高齢者数は増加傾向であり、令和12年頃にピークを迎える。
- ・高齢者(夫婦・単身)世帯数は増加傾向であり、平成32年頃にピークを迎える。

### ○世帯数の減少による空き家の増加

- ・世帯数が減少傾向(H22:59.6万世帯⇒R7:55.5万世帯)にあり、今後、更なる空き家の増加が見込まれる。

### ○地域コミュニティの希薄化による居住環境の質の低下

- ・過疎地域に定義される又は過疎地域を含む市町数:12/19市町(63.2%)

### ○リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活性型市場への転換の遅れ

- ・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合及び既存住宅の流通シェアは平成20年～25年の5年間で横ばい

### ○全国平均を上回る耐震性を有しない住宅ストック

- ・【住宅全体】 山口県:約26%(H25) 全国:約18%(H25)
- ・【公営住宅+改良住宅】 山口県:8.6%(H28) 全国:6.7%(H28)

### ○マンションの老朽化・空き家の増加による、防災・治安・衛生面での課題顕在化のおそれ

- ・マンションストック数(約24千戸(H26))は総住宅ストックの約3%を占める。
- ・旧耐震基準のマンション数:約1.5千戸(約6%)

### 3. 計画の目標

#### ① 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ・結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備する。
- ・安心して子どもを産み育てることができるよう、子育てを支援する住環境整備を促進する。
- ・子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、人口の流出と流入の均衡の実現と出生率の向上を目指す。

#### ② 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ・高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給を推進する。
- ・高齢者が、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境の整備を図る。
- ・高齢者がより安定した住生活を送ることができるよう、やまぐち高齢者プランとの調和を図りながら、見守りに配慮した多様な住まいの確保と居住環境の改善への取組を促進する。

#### ③ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ・少子高齢化の進行、居住形態の多様化などの社会経済情勢の変化を踏まえ、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等が、それぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、住宅セーフティネットの中心的な役割を担ってきた公的賃貸住宅と、民間賃貸住宅を含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの機能向上を目指す。
- ・地震や集中豪雨などの自然災害発生時には、住まいに関して早急な対応が可能となるよう、より強力な体制整備を目指す。

#### ④ 急増する空き家の適正管理・利活用の推進

- ・適切に管理されていない空き家が放置されていることにより発生する防災・衛生・景観等の問題を解決するため、空き家の適正管理・利活用を促進する。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の制定を踏まえ、県、警察本部及び市町で構成する「山口県空き家対策連絡会」により、空き家対策を総合的かつ計画的に推進する。

#### ⑤ 多様な居住ニーズに応じた住宅循環システムの構築

- ・購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することを目指す。
- ・県民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。
- ・既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する情報不足等による消費者の不安を解消し、既存住宅の活用を図る。
- ・良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われることで、県民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型の住宅市場の実現を目指す。

⑥ 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と住宅ストックの適正な管理

- ・耐震性を満たさない住宅の建替え、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどによる、安全で質の高い住宅ストックへの更新を図る。
- ・住宅ストックの適正な管理を促進し、住宅の質を確保するとともに、将来世代に向けたストックの継承を目指す。

⑦ 住生活の安全を確保する居住環境の整備と住宅地の魅力の維持・向上

- ・国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進する。
- ・地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す。
- ・地震や集中豪雨等の自然災害、住宅への侵入等の犯罪、住宅建材による健康被害等から県民の生命、健康及び財産を守るため、住宅及び住宅市街地の安全性や室内環境の安全を確保し、安全かつ安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

⑧ 住生活産業の担い手の育成及び住生活関連ビジネスの活性化

- ・後継者不足に加え、少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を整備する。
- ・空き家関連など住生活に関連するビジネスを活性化させ、居住者の利便性の向上とともに経済への貢献を図る。

4. 目標を定量化する指標等

目標	指標	単位	定義	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
①,②, ③,⑥	公営住宅等のバリアフリー化率	%	公営住宅等のうち、一定のバリアフリー化がなされている住宅の割合	34.9%	30	38.4%	4
③,⑥, ⑦	公営住宅等の耐震化率	%	公営住宅等のうち、一定の耐震化がなされている住宅の割合	91.2%	30	92.4%	4
③,④, ⑤,⑧	空き家住宅等の除却・活用率	%	県内における空き家住宅等の除却・活用率(目標戸数に対する割合)	0.0%	30	100%	4

【備考】

耐震化率及びバリアフリー化率については、公営住宅法に基づく公営住宅及び住宅地区改良法に基づく改良住宅を対象とする。



## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

公営住宅等整備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るため、住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅等を整備する。</li> <li>・住生活の安全を確保するため、耐震性のない既設公営住宅の建替を推進する。また、建替によりバリアフリー化を進める。</li> </ul>
公営住宅等ストック総合改善事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅ストックの計画的かつ多様な活用により効率的な公営住宅等の供給を図るため、公営住宅等長寿命化計画に基づき個別改善・全面的改善事業を実施する。</li> <li>・高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現のため、既設公営住宅のバリアフリー化を推進する。</li> <li>・住生活の安全を確保するため、既設公営住宅の耐震化を推進する。</li> </ul>
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給するための改良費用に係る補助を行う。</li> </ul>
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るため、家賃の一部を補助する。</li> </ul>
住宅地区改良事業等	住宅市街地の居住環境の改善のため、以下の事業を実施する。
空き家再生等推進事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各市町が空き家等対策計画において定める空き家等に関する対策の対象とする地区において、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の利活用を行う。</li> </ul>
更新住宅建設事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更新住宅（分譲更新住宅を除く。）の建設を行う。</li> </ul>
改良住宅ストック総合改善事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改良住宅等の居住水準及び住環境の向上を図るため、改良住宅等長寿命化計画に基づき個別改善・全面的改善事業を実施する。</li> </ul>
駐車場整備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改良住宅等（住宅市街地総合整備事業制度要綱に係るものを除き、更新住宅を含むものとし、建設中又は建設予定のものを含む。）に係る駐車場の整備を行う。</li> </ul>
改善推進事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改良住宅等長寿命化計画の策定を行う。</li> <li>・改良住宅等改善事業の施行に伴う入居者の移転について費用を助成する。 等</li> </ul>
住宅地区改良事業等計画基礎調査事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既設改良住宅の耐震性の診断（コンクリート劣化診断を含む。）を行う。</li> <li>・既設改良住宅（昭和55年度以前の予算に係る補助金の交付を受けて建設されたものに限る。）の改善計画（耐震改修又は高齢者向け改善に係るものに限る。）の作成を行う。</li> </ul>
住宅新築資金等貸付助成事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅新築資金等貸付事業の実施に伴い生じる市町村の財政負担を軽減するための助成を行う。</li> </ul>

<p>地域優良賃貸住宅整備事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るため、公営住宅を補完する地域優良賃貸住宅を整備する。</li> <li>【地域優良賃貸住宅の整備に関する事項】</li> <li>■整備を促進すべき地域 山口県下全域</li> <li>■災害等、特別な事情があり入居させることが適当と認められる者は、次の事由に該当する者とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害による住宅の滅失</li> <li>・ 公営住宅法第2条第15号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の除却</li> <li>・ 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業、土地区画整理法第2条第1項に規定する土地区画整理事業又は都市再開発法第2条第1号に規定する市街地再開発事業による住宅の除却</li> <li>・ 土地収用法第16条の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法第2条に規定する特定公共事業による住宅の除却</li> <li>・ その他知事が認める特別な場合</li> </ul> </li> <li>・ 不良住宅の撤去</li> </ul>
---------------------	---

(2) 地域住宅政策推進事業（提案事業）の概要

<p>既設公営住宅等改善事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業費100万円未満等の基幹事業で対象にならない個別改善事業を実施（公営住宅等の居住水準・性能の向上に資するものに限る。）する。</li> </ul>
<p>既設公営住宅等屋外整備事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内の法面对策、水路・擁壁改修、道路・給排水施設・敷地整備又は共同施設整備等を実施（公営住宅等又はその敷地の居住水準・性能の向上に資するものに限る。）する。</li> </ul>
<p>老朽公営住宅等除却事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽化が激しく、敷地内の居住環境を阻害している公営住宅等を除却（除却後の敷地の管理が明確なものに限る。）する。</li> </ul>
<p>住宅基礎調査等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅政策のための基礎調査及び計画策定等を実施する。</li> </ul>
<p>地域住宅関連公共施設等整備事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅等の敷地周辺の道路、公園、緑地、河川及び福祉施設（公立保育所を除く。）等の整備（地域の居住環境の向上に資するものに限る。）を実施する。</li> </ul>
<p>公営住宅管理のためのデータベースの整備等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅等の維持管理情報（定期点検及び日常点検の結果、修繕等の工事履歴等）又は入居者情報等を管理するためのデータベースの整備・更新を行う。</li> </ul>
<p>住宅等ストック安心・快適促進事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県民の生活基盤である住宅等が安心・快適に利用できるよう、長寿命化、バリアフリー化、省エネルギー化、アスベスト対策及び防犯対策等の良質なリフォームや、県産木材の活用並びに三世帯同居・近居等の促進に資する事業等を実施する。</li> </ul>
<p>定住促進事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域への定住を促進するため、空き家改修又は新築住宅に係る補助（利子補給を含む。）及び定住促進住宅の建設等を行う。</li> </ul>

<p>住まいトータルサポート事業</p>	<p>県民が自らのニーズに合った住宅をトラブルなく選択・取得・維持管理できるよう、様々な住情報の提供及び相談体制の整備を行うとともに、地域住宅産業に対する適切な支援を通じて良質な住宅供給を促進することで、住宅市場の活性化を図る。</p> <p>(主な事業内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住情報の提供</li> <li>・良質な住宅供給促進のための研修会等</li> <li>・空き家の適正管理及び利活用等の普及促進</li> <li>・相談員の育成等による相談体制の整備</li> <li>・高齢者の自立及び街なか居住等への支援</li> <li>・空き家の発生を抑制するための建物状況調査等の活用促進</li> </ul>
----------------------	--

(3) 効果促進事業の概要

<p>公営住宅等関連施設等整備事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等整備事業と一体的に行う駐車場整備、道路・給排水施設・敷地整備及び共同施設整備等を対象（基幹事業で対象にならないものに限る。）とする。</li> <li>・公営住宅の整備等に係るPFI事業を円滑に実施するために必要な費用を対象（導入可能性調査を除く。）とする。</li> <li>・公営住宅の整備等に係る標準設計（住棟及び外構の基準設計プラン及び標準仕様等）に必要な費用を対象とする。</li> <li>・非現地建替に伴う既設公営住宅等の除却費用を対象とする。</li> </ul>
<p>既設公営住宅等関連施設等整備事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等ストック総合改善事業と一体的に行う駐車場整備、道路・給排水施設・敷地整備及び共同施設整備等を対象（基幹事業で対象にならないものに限る。）とする。</li> <li>・公営住宅等ストック総合改善事業と一体的に行う既存設備（防火・避難・給排水・給湯・照明設備等）の耐久性・耐食性向上に資する工事を対象（基幹事業で対象にならないものに限る。）とする。</li> </ul>
<p>移転助成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等整備事業等を円滑に実施するため、事業実施に伴う入居者の移転（非現地建替及び老朽公営住宅等の除却等に伴う移転に限る。）について費用を助成する。</li> </ul>
<p>事業損失補償に係る調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等整備事業及び公営住宅等ストック総合改善事業等を円滑に実施するため、敷地周辺の建築物等について、工事に伴う事業損失補償の事前・事後調査を行う。</li> </ul>
<p>空き家除却跡地整備活用事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の除却跡地を保全（門塀・立木の撤去、整地等を含む。）又は地域活性化等の目的により活用するための整備を実施する。</li> </ul>
<p>災害時のすまい確保対策事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時、迅速に応急仮設住宅を建設するための配置計画を作成する。</li> <li>・被災住宅の適切な応急修理のための技術研修会等を実施する。</li> <li>・公営住宅の集会所が地域の避難所となっている場合等において、敷地内に防災備蓄倉庫やマンホールトイレ等の災害時に必要な施設、設備等を整備する。</li> </ul>

(4) その他関連する事業

<p>住宅・建築物安全ストック形成事業</p>	<p>住宅・建築物の最低限の安全性の確保を図るため、住宅・建築物の耐震性等の向上に資する事業、住宅・建築物のアスベスト対策に資する事業又は危険住宅の移転を行う事業を実施する。</p>
-------------------------	---



## 6. 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

## 7. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

一定期間以上入居者が確保できない場合は、配慮入居者に対し、特定優良賃貸住宅の空家を賃貸できる。

(配慮入居者)

- ・18歳未満の同居する児童がいる者
- ・入居者又は同居親族に心身障害者がある者
- ・災害による住宅困窮者
- ・入居者又は同居親族(同居親族がある場合)に60歳以上の者がある者
- ・公営住宅からの転居世帯
- ・県外から県内に転入する者

## 8. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

## 9. 地域住宅計画の目標の達成状況に係る評価に関する事項

各年度において各事業主体と連絡調整し、事業進捗状況を確認するとともに、目標達成に向けた事業の検討を行う。

## 10. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金種別	防災・安全交付金						
交付金算定対象事業費	2,863,553	附属第Ⅲ編15-(1)の2. の第1項に掲げる式による交付限度額	1,640,796	国費率	57.3%	提案事業率	0.0%
交付期間	平成30年度～令和4年度(5年間)						

(事業費の単位は千円)

(1) 基幹事業			
事業名	事業主体	規模	交付金算定対象事業費
公営住宅整備事業等			
公営住宅等整備事業	宇部市	64戸	1,359,005
公営住宅等ストック総合改善事業	山口県,下関市,宇部市,周南市	3,840戸	1,487,445
計			2,846,450
住宅地区改良事業等			
改良住宅ストック総合改善事業	下関市	35戸	17,103
計			17,103
合計			2,863,553

(2) 効果促進事業		
事業名	事業主体	交付金算定対象事業費
公営住宅等関連施設等整備事業	宇部市	121,601
既設公営住宅等関連施設等整備事業	山口県,宇部市	45,302
移転助成	宇部市	5,280
合計		172,183

※交付金算定対象事業費は概算額

(3) その他関連する事業		
事業名	事業主体	交付金算定対象事業費
住宅・建築物安全ストック形成事業		
住宅・建築物耐震改修事業	下関市,宇部市,山口市,萩市,長門市,周南市,平生町	1,191,200
住宅・建築物アスベスト改修事業	宇部市,周南市	1,740
がけ地近接等危険住宅移転事業	下関市,宇部市	13,786
合計		1,206,726