

山口県における安全で安心な住まいづくりと住環境の向上（第Ⅲ期）

（地域住宅計画 山口県下全域（第Ⅳ期））

やまぐちけん しものせきし うべし やまぐちし はぎし ほうふし くだまつし いわくにし ひかりし ながとし
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、
やないし みねし しゅうなんし さんようおのだし すおうおしまちよう わきちよう かのせきちよう たぶせちよう
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、
ひらおちよう あぶちよう
平生町、阿武町（全20事業主体）

令和5年1月

令和5年10月（第1回変更）

令和6年1月（第2回変更）

令和6年10月（第3回変更）

令和7年1月（第4回変更）

令和8年1月（第5回変更）

地域住宅計画

計画の名称	山口県下全域(第IV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	令和 5 年度 ~ 令和 9 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、令和2年国勢調査によると、総人口は約134万人、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、平成28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、令和3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、令和4年3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	34.6%(R2)	【全国3番目】
------	-----------	---------

○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13万戸(H30)
空き家率	11.1%(H10)	⇒	17.6%(H30) 【全国9番目】

○人口減少の急速な進展

総人口	約160万人(S60)	⇒	約134万人(R2)
-----	-------------	---	------------

○耐震性の無い住宅ストックの比率

耐震化率	約19%(H30)	【全国平均:約13%】
------	-----------	-------------

○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18.9万世帯(R2)
--------	---------------	---	--------------

2. 課題

○人口、少子高齢化

- ・県内の総人口は昭和60(1985)年の約160万人から減少が続いており、令和12(2030)年には約123万人まで減少する見込みである。
- ・少子化による若年人口、生産年齢人口の減少と、団塊の世代の高齢化に伴う高齢人口の増加が進み、令和12(2030)年には、高齢化率が約36%になる見込みである。
- ・人口の転入超過数(転入数から転出数を差し引いた数)は、一貫して転出超過の傾向にあり、特に東京圏及び近隣の九州(福岡県)、中国(広島県)等への転出超過が顕著である。

○世帯数、世帯構成

- ・世帯数は、人口減少下においても増加を続けていたが、平成26年頃にピークを迎えた後に減少に転じている。
- ・高齢者世帯数は、直近10年間で約3万世帯増加して約18万9000世帯となるが、今後は緩やかに減少していく見込みである。
- ・生活保護受給世帯数は、直近5年でゆるやかに減少をつづけており、約1万2000世帯となっている。
- ・在留外国人の数は増加傾向にあり、約1万7000人となっており、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している。

○住宅ストック

- ・住宅ストックの約72万戸(平成30(2018)年現在)のうち、居住世帯のあるストックは約59万戸であり、そのうち耐震性不足のものが約11万1000戸である。
- ・空き家の総数は、この20年間で約1.8倍に増加している。

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、地方・郊外への移住や二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが進みつつある。

○新技術の活用、DXの進展

- ・コロナ禍を契機として、DXの動きが急速に進展する中で、住宅分野においても、利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発や社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

○災害と住まい、コミュニティ

- ・気候変動による水災害リスクの増大に備え、防災・減災に向けた安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保等の対策が求められている。
- ・住宅地における人口減少、少子高齢化、空き家の増加により、地域のコミュニティの希薄化が見込まれる。【過疎地域:市町数12市町(63.2%)(R3)】

○住生活産業

- ・建築の許可業者や大工業者は、県内の主要な産業として多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工業者の数は減少傾向にある。
- ・住宅生産・管理プロセスにおけるBIMの導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が求められている。

3. 計画の目標

① 「新たな日常」やDXの進展等に対応した住生活の推進

- ・「新たな日常」やライフスタイル等に応じた柔軟な住まいの実現を図る。
- ・新技術を活用した住生活に係るDXの推進を図る。

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

- ・災害に強いまちづくりと災害ハザードに応じた安全な住宅地への誘導を図る。
- ・災害発生時における被災者の住まいの早急な確保と被災者支援の体制整備を図る。

③ 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

- ・子どもを生み育てやすく良質な住宅の確保を図る。
- ・子育て世帯が安全で安心して暮らせる居住環境の実現を図る。

④ 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

- ・住宅確保要配慮者のそれぞれの特性に応じた適切な住まいの確保を図る。
- ・福祉施策等と連携した住宅確保要配慮者への居住支援を図る。

⑤ 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

- ・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保を図る。
- ・支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくりを図る。

⑥ 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

- ・脱炭素社会に向けた住宅の省エネ性能の向上と承継されるストックの形成を図る。
- ・住宅ストックの長寿命化に向けた適切な維持管理等の促進を図る。
- ・良質な住宅ストックの普及等による既存住宅流通の促進を図る。

⑦ 空き家の適正管理・除却・利活用の促進

- ・空き家の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空き家の除却を図る。
- ・立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る。

⑧ 住生活産業の担い手の育成や生産性・安全性の向上

- ・地域を支える住生活産業の担い手の確保・育成を図る。
- ・新技術の開発等による生産性・安全性の向上を図る。

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
③,④, ⑤	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	37.2%	R5	42.1%	R9
②,③, ④,⑤, ⑥	公営住宅等の長寿命化型及び安全性確保型改善事業の実施率	%	公営住宅等における長寿命化型及び安全性確保型改善事業の実施率(予定戸数に対する割合)	0.0%	R5	100%	R9
①,③, ⑦,⑧	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%	R5	100%	R9

【備考】

バリアフリー化率及び改善事業の実施率については、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"> ・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。 ・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。
公営住宅等ストック総合改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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"> ・各市町が空家等対策計画において定める空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。
地区整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・改良住宅の建替等の実施のため、改良住宅等の除却、土地整備、更新住宅の建設に必要な測量、調査、設計等を行う。
更新住宅建設事業	<ul style="list-style-type: none"> ・更新住宅（分譲更新住宅を除く。）の建設を行う。
改良住宅ストック総合改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
駐車場整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
改善推進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・改良住宅等長寿命化計画の策定や建替等計画の作成を行う。 ・改良住宅等改善事業の施行に伴う入居者の移転費用の助成等を行う。
住宅地区改良事業等計画基礎調査事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

住宅新築資金等貸付助成事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
地域優良賃貸住宅整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【地域優良賃貸住宅の整備に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■整備を促進すべき地域 山口県下全域 ■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"> ・災害による住宅の滅失 ・不良住宅の撤去 ・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 ・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 ・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 ・その他知事が認める特別な場合

(2) 地域住宅政策推進事業（提案事業）の概要

既設公営住宅等改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
既設公営住宅等屋外整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
老朽公営住宅等除却事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
住宅基礎調査等	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅政策のための基礎調査及び計画策定等を実施する。
地域住宅関連公共施設等整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
公営住宅管理のためのデータベースの整備等	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
住宅等ストック安心・快適促進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
定住促進事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

住まいトータルサポート事業	<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"> ・住情報の提供 ・良質な住宅供給促進のための研修会等 ・空き家の適正管理及び活用等の普及促進 ・相談員の育成等による相談体制の整備 ・高齢者の自立及び街なか居住等への支援 ・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
---------------	---

(3) 効果促進事業の概要

公営住宅等関連施設等整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
既設公営住宅等関連施設等整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
移転助成	<ul style="list-style-type: none"> ・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、事業実施に伴う入居者の移転（非現地建替、老朽公営住宅等の除却及び全面的改善事業等に伴う移転に限る。）について費用を助成する。
事業損失補償に係る調査	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
空き家除却跡地整備活用事業	<ul style="list-style-type: none"> ・空き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。
空き家改修等関連事業	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家住宅等を地域活性化等の目的により活用するために行う改修等に係る設計費用を対象とする。
災害時のすまい確保対策事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。

(4) その他関連する事業

住宅・建築物安全ストック形成事業	・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。
狭あい道路整備等促進事業	・狭あい道路の解消による安全な住宅市街地の形成を図るため、安全性を確保する必要性の高い狭あい道路の整備等に資する事業を実施する。

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	社会資本整備総合交付金						
交付金算定対象事業費	17,158,246	附属第三編15-(1)の2. の第1項に掲げる式による交付限度額	8,528,950	国費率	49.7%	提案事業率	18.1%
交付期間	令和5年度～令和9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	山口県, 下関市, 萩市, 防府市, 下松市, 岩国市, 光市, 周南市, 山陽小野田市, 田布施町, 阿武町	1,048 戸	9,692,695
公営住宅等ストック総合改善事業	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, 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	13,828 戸	5,783,535
計			15,476,230
住宅地区改良事業等			
空き家再生等推進事業	下関市, 宇部市, 山口市, 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, 田布施町, 平生町, 阿武町	705 戸	432,974
地区整備事業	下関市	76 戸	625,973
改良住宅ストック総合改善事業	下関市, 萩市, 岩国市, 光市, 長門市	173 戸	210,338
改善推進事業	下関市, 田布施町	2 事業主体	6,551
住宅新築資金等貸付助成事業	山口県	1 事業主体	11,506
計			1,287,342
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	宇部市, 下松市, 美祢市, 田布施町	4 事業主体	212,751
合計			16,976,323

(2) 地域住宅政策推進事業 (提案事業)			
事業名	事業主体	規模	交付金算定対象事業費
住宅基礎調査等	山口県	1 事業主体	16,906
住宅等ストック安心・快適促進事業	山口県, 下関市	43 戸	16,759
定住促進事業	下関市	135 戸	125,140
住まいトータルサポート事業	山口県	1 事業主体	23,118
合計			181,923

※交付金算定対象
事業費は概算額

(3) 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	山口県, 下関市, 下松市, 山陽小野田市, 田布施町	164,775
既設公営住宅等関連施設等整備事業	山口県, 宇部市	149,054
移転助成	防府市, 光市	7,958
事業損失補償に係る調査	山口県	18,352
合計		340,139

(4) 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	山口県, 下関市, 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, 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	216,979
がけ地近接等危険住宅移転事業	下関市, 萩市, 岩国市, 光市, 長門市, 平生町	37,965
計		254,944
狭あい道路整備等促進事業	岩国市	25,338
合計		280,282