

嬉野市住生活基本計画

【 2019 ~ 2028 】



2019年3月



嬉野市

目 次

第1章. 計画の目的

1-1. 計画の目的	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画の期間	2
1-4. 対象範囲	2
1-5. 策定体制	2

第2章. 住宅施策に関わる現状と課題

2-1. 都市としての現状と課題	3
1) 2つの町の魅力や特性を活かしたまちづくり	3
2) 地域の特性を活かした住まいづくり・住環境整備	4
3) 隣接する武雄市、鹿島市との連携	6
2-2. 人口・世帯の現状と課題	7
1) 人口・世帯数の減少	7
2) 少子高齢化の進行	8
3) 高齢者や障がい者の増加	9
4) 子育て世帯の減少	11
2-3. 住まい・住環境の課題	12
1) 住宅規模と世帯規模のミスマッチの解消	12
2) 木造住宅の安全性	14
3) 安全、快適に住むための設備や自然環境への配慮	15
4) 市営住宅の適切な管理	16
5) 増加する空き家	18
6) 道路幅員 4m未満の狭あいな道路の解消	19

第3章. 上位・関連計画

1) 住生活基本計画(全国計画)	20
2) 佐賀県住生活基本計画	21
3) 第2次嬉野市総合計画「うれしの やさしさプラン」	22
4) 嬉野市人口ビジョン	23
5) 嬉野市まち・ひと・しごと創生総合戦略	24
6) 嬉野市都市計画マスタープラン	25
7) 嬉野市空家等対策計画	28
8) 嬉野市立地適正化計画	29

第4章. 住宅施策の理念・目標	31
第5章. 基本的住宅施策	
5-1. 住宅需要の見通し	32
1) 将来人口・世帯数の展望	32
2) 将来の住宅フレーム	32
5-2. 居住水準の目標	33
5-3. 住宅施策の基本的な視点	34
5-4. 住宅施策展開の方向	35
5-5. 主要な住宅施策	41
第6章. 地域別住宅施策の方針	
6-1. 地域区分	50
6-2. 嬉野地域	51
1) 地域の特性	51
2) 住宅施策の目標	51
3) 住宅施策の展開	54
6-3. 塩田地域	55
1) 地域の特性	55
2) 住宅施策の目標	55
3) 住宅施策の展開	58
6-4. 吉田・大野原地域	59
1) 地域の特性	59
2) 住宅施策の目標	59
3) 住宅施策の展開	61
第7章. 計画実施に向けて	
7-1. 市民、関連事業者、市の役割	62
7-2. アウトカム指標	63
資料編	
策定委員会関連資料	資-1
用語解説集	資-7

第1章 計画の目的

1-1. 計画の目的

住生活基本計画は、「住生活基本法^{*}(平成18年法律第61号)」に基づき、住宅政策の目標・基本的な施策・成果指標^{*}等を定めるもので、今後の住宅・住環境分野の具体的な指標となる計画です。

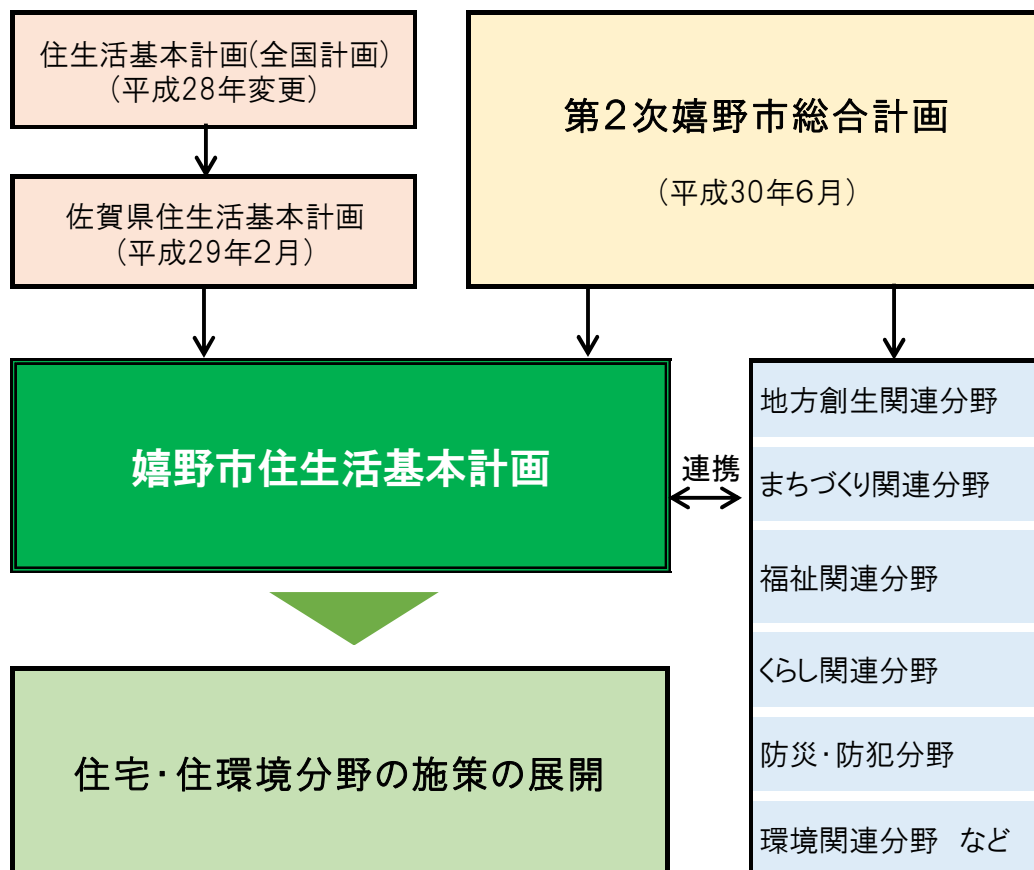
国が策定した住生活基本計画(全国計画)では、今後10年の課題として、「少子高齢化・人口減少の急速な進展」、「世帯数の減少によるさらなる空き家の増加」などがあげられ、住宅・住環境などの施策の転換期にあることが示されています。

本市は、嬉野町と塩田町が合併して10年以上が経過し、新市としての一体感が醸成されつつあります。本市においても、人口・世帯数の減少、少子高齢化、空き家等の増加などが進行しており、これらを踏まえたうえで、本市の特性に応じた住まいづくり・まちづくりを、総合的かつ計画的に推進することを目的として「嬉野市住生活基本計画」を策定しました。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、「第2次嬉野市総合計画」の未来図を実現するための、住宅・住環境分野の指針となる計画です。

「住生活基本計画(全国計画)」及び「佐賀県住生活基本計画」を踏まえるとともに、住生活^{*}に関連する各分野と連携を図り、計画を推進します。



1—3. 計画の期間

本計画の計画期間は、2019 年度を初年度とし、2028 年度を目標年次とする 10 年間とします。

社会経済情勢の変化や施策の進捗状況などにより、住宅施策の展開方向に変化が生じた場合は、必要に応じて見直しを行います。

計画期間 2019 年度から 2028 年度

1—4. 対象範囲

本計画の対象範囲は、嬉野市の全域とします。

1—5. 策定体制

計画の策定にあたっては、市民代表、住宅・福祉関連団体、市職員で構成される「嬉野市住生活基本計画策定委員会」での検討内容を踏まえるとともに、パブリックコメント※を実施しました。



第2章 住宅施策に関わる現状と課題

2-1. 都市としての現状と課題

1) 2つの町の魅力や特性を活かしたまちづくり

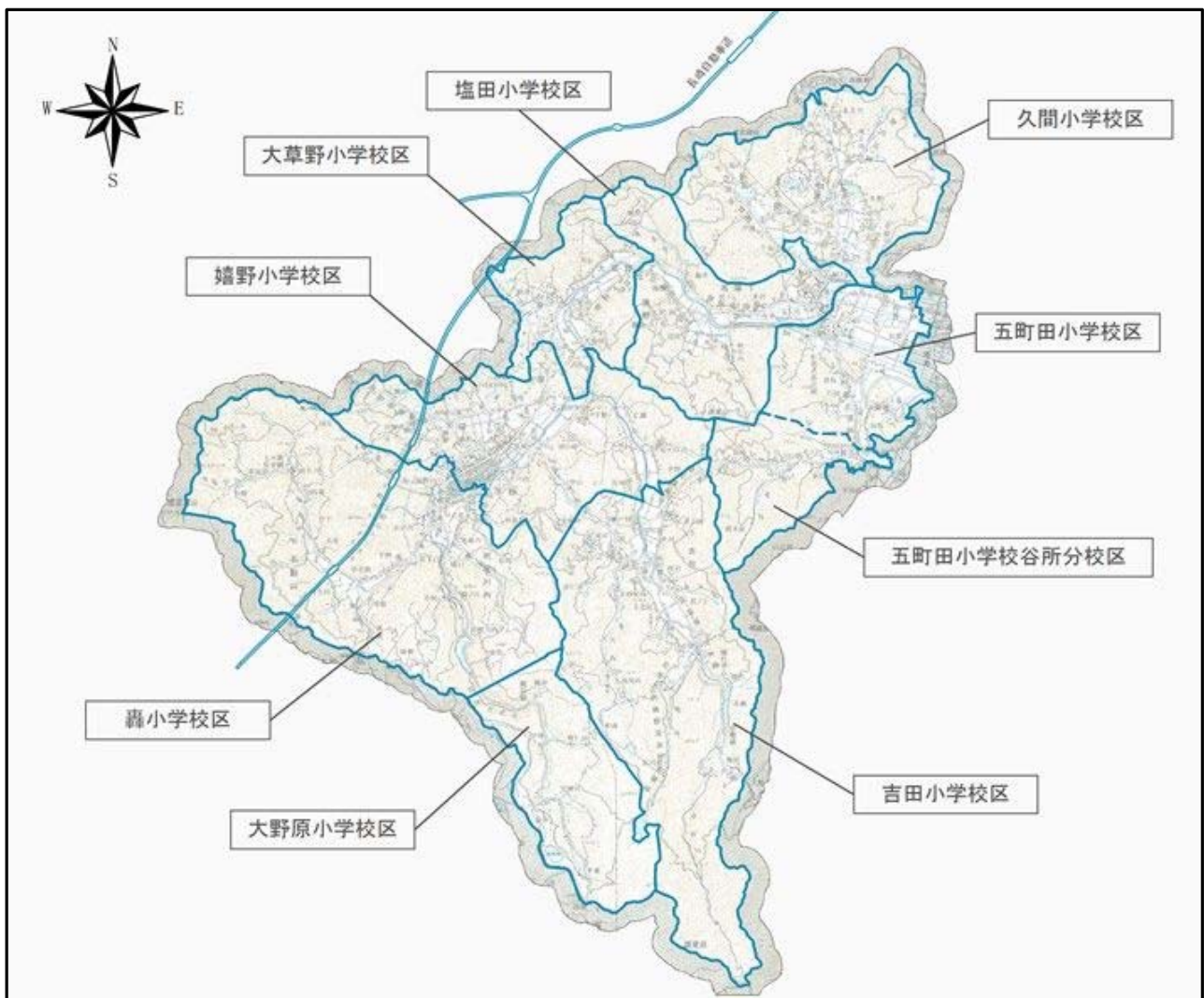
- 本市は、長崎街道の宿場町であった嬉野町と塩田町が合併してできた新しい都市で、2つの町の魅力や特性を活かしたまちづくりに取り組み、その相乗効果を高めていくことが必要です。
- 嬉野町の中心市街地は、本市の中心拠点、交流拠点として活気とにぎわいのあるまちづくりに、塩田町の市街地は、歴史と自然が融合した落ち着いたあるまちづくりに取り組み、それらが融合した特色ある都市の形成が必要です。

表：嬉野町、塩田町の特性

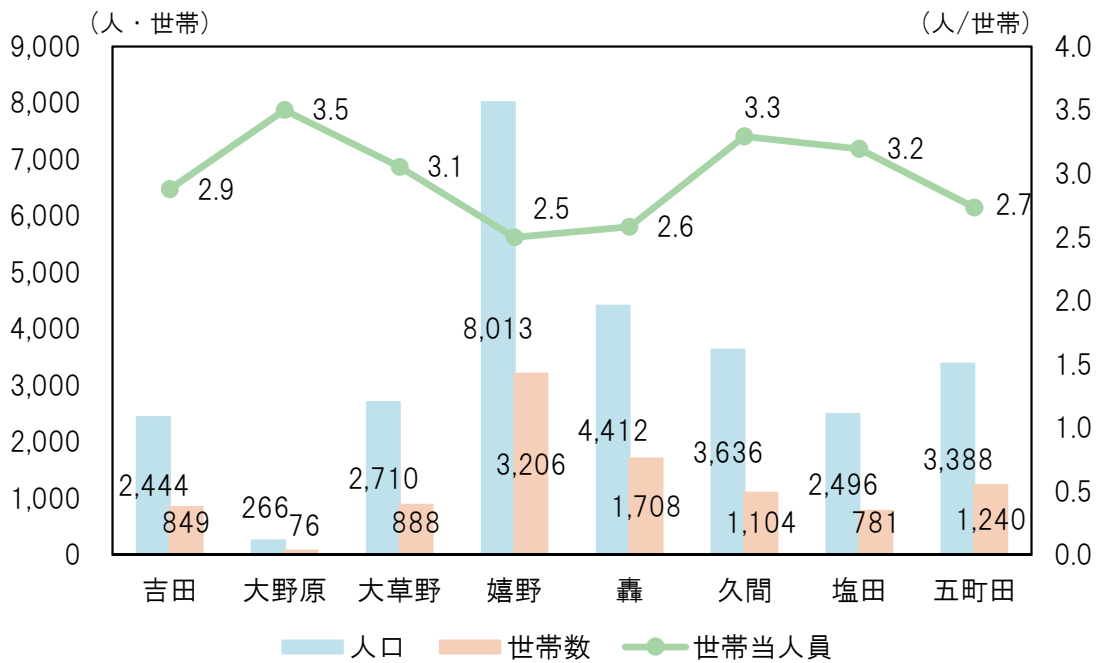
長崎街道の宿場町	
長崎街道は、江戸期の豊前国小倉(北九州市)から肥前国長崎(長崎市)に至る旧街道で、市内には嬉野宿と塩田宿(塩田津)が置かれていた。	
嬉野宿	塩田宿(塩田津)
<ul style="list-style-type: none"> ○嬉野宿は、大村領から佐賀領に入る重要な宿場であるとともに、大名から一般庶民まで多くの人々が利用する湯宿として栄えてきた。 ○嬉野温泉は、傷を負った白鶴が湯浴みしたという逸話が残り、奈良時代初期に編纂された肥前風土記にも万病に効く名湯として記録されている。 ○江戸時代の「和漢三才図会」や「江戸紀行」などに嬉野温泉の様子が記され、歓楽温泉としても知られていた。 ○嬉野川を挟んで大小50軒近くの旅館・ホテルが立地する九州でも有数の大温泉街であり、「日本三大美肌の湯」の1つに選ばれている。 ○塩田川沿いに温泉旅館が並ぶ温泉街の風景は、独特の情緒を醸し出している。戦後は、西の別府といわれるほど歓楽温泉として知られていた。 	<ul style="list-style-type: none"> ○塩田町の中心部に位置する塩田津は、長崎街道の宿場町であると同時に、有明海の潮汐を水運に利用した塩田川の川湊町でもあった。 ○地方の物産が集積する物資輸送の中継点として発展し、寛政元年(1789年)の大火後に「居蔵造り」と呼ばれる商家の重厚な建物が連なる商家町が形成され、佐賀南西部における政治・経済の中心となった。 ○塩田津は、塩田川の度重なる氾濫で、宝永2年(1705年)から現在の武雄市から嬉野宿に直接向かうルートに本道が切り替えられた。 ○江戸時代には、次第に有明海沿いに物資輸送の経路が移ったことで、その地位がさらに低下した。 ○かつての塩田川は、氾濫で多大な被害をもたらしたことから昭和52年の河川改修によって川の付け替えが行われた。

2) 地域の特性を活かした住まいづくり・住環境整備

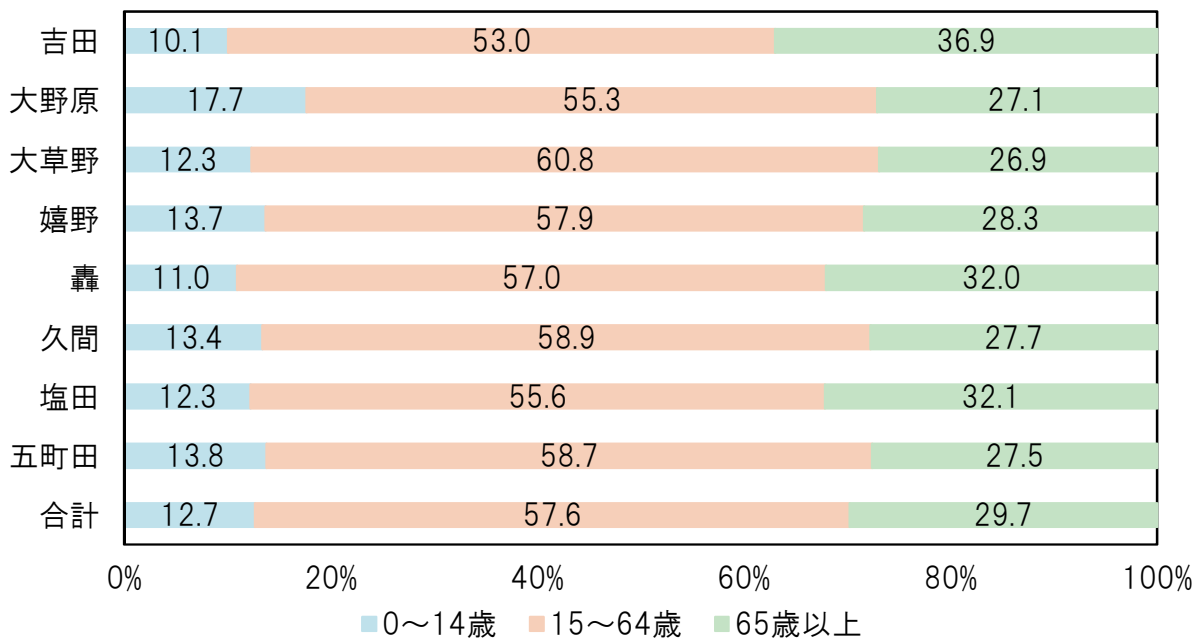
- 市内の8つの小学校区は、中心市街地を含む嬉野校区、塩田町の市街地を含む塩田校区、平坦部農地からなる久間、五町田校区、主に中山間地からなる吉田、大野原、大草野、轟校区といった地理的特徴があります。
- 人口・世帯数が多いのは嬉野校区、次いで轟校区、久間校区、五町田校区で、もっとも少ないのは大草野校区です。
- 高齢化が進んでいるのは吉田校区、塩田校区、轟校区です。
- 校区ごとに、地理的特徴、人口規模や高齢化など異なる特性を有しており、地域特性を活かした住まいや住環境整備が必要です。



図：校区



図：校区別人口・世帯数の状況（住民基本台帳 H27）



図：校区別・年齢別構成の割合（住民基本台帳 H27）

3) 隣接する武雄市、鹿島市との連携

- 転入・転出先、通勤・通学先など、隣接する武雄市、鹿島市とのつながりが強くなっています。
- 3市が相互に連携・役割を分担しながら、移住人口や交流人口の増加を図っていくことが必要です。

表：転入・転出人口の状況（国勢調査 H27）

単位：人、%

転 入	人 口		転 出	人 口	
	実 数	比 率		実 数	比 率
常住者	27,336	—	5年前の常住者	27,413	—
現住所	22,204	—	現住所	22,204	—
自市内	2,407	—	自市内	2,407	—
転 入	2,611	100.0	転 出	2,802	100.0
県内他市町から	1,400	53.6	県内他市町へ	1,507	53.8
武雄市	405	15.5	武雄市	419	15.0
鹿島市	386	14.8	鹿島市	294	10.5
佐賀市	163	6.2	佐賀市	285	10.2
唐津市	33	1.3	唐津市	48	1.7
鳥栖市	11	0.4	鳥栖市	48	1.7
多久市	11	0.4	多久市	23	0.8
伊万里市	57	2.2	伊万里市	54	1.9
その他県内から	334	12.8	その他県内へ	336	12.0
他県から	1,159	44.4	他県へ	1,295	46.2
福岡県	283	10.8	福岡県	398	14.2
北九州市	27	1.0	北九州市	37	1.3
福岡市	121	4.6	福岡市	194	6.9
久留米市	23	0.9	久留米市	34	1.2
その他福岡県	112	4.3	その他福岡県	133	4.7
その他他県から	876	33.6	その他他県へ	897	32.0
国外から	52	2.0			

資料：国勢調査

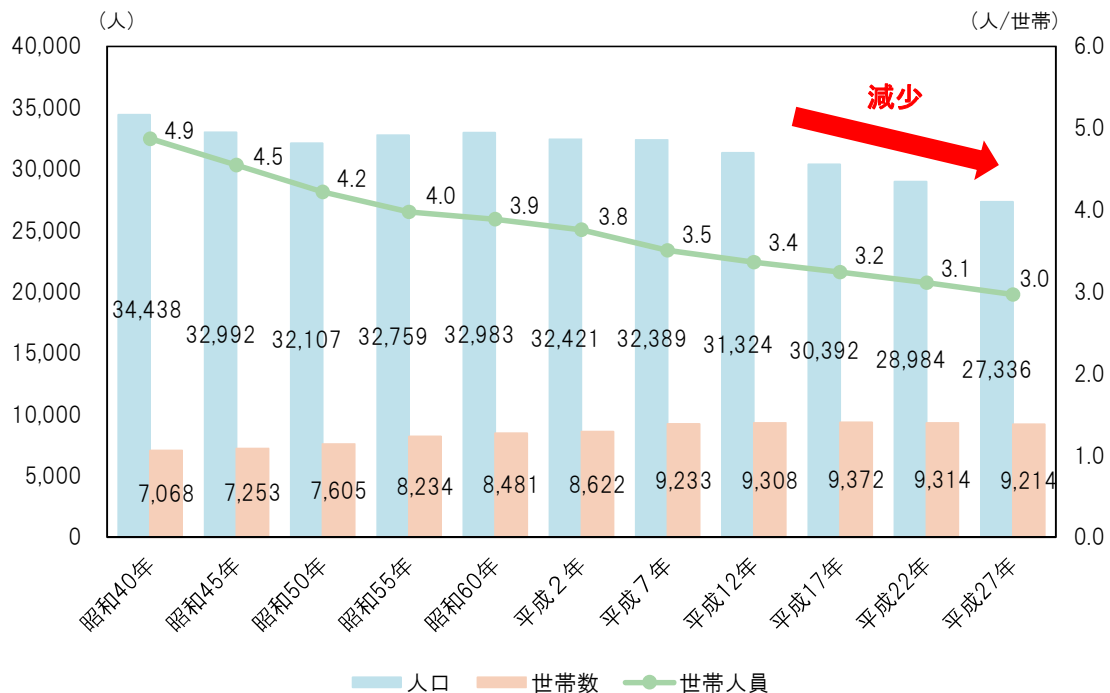


図：嬉野市周辺

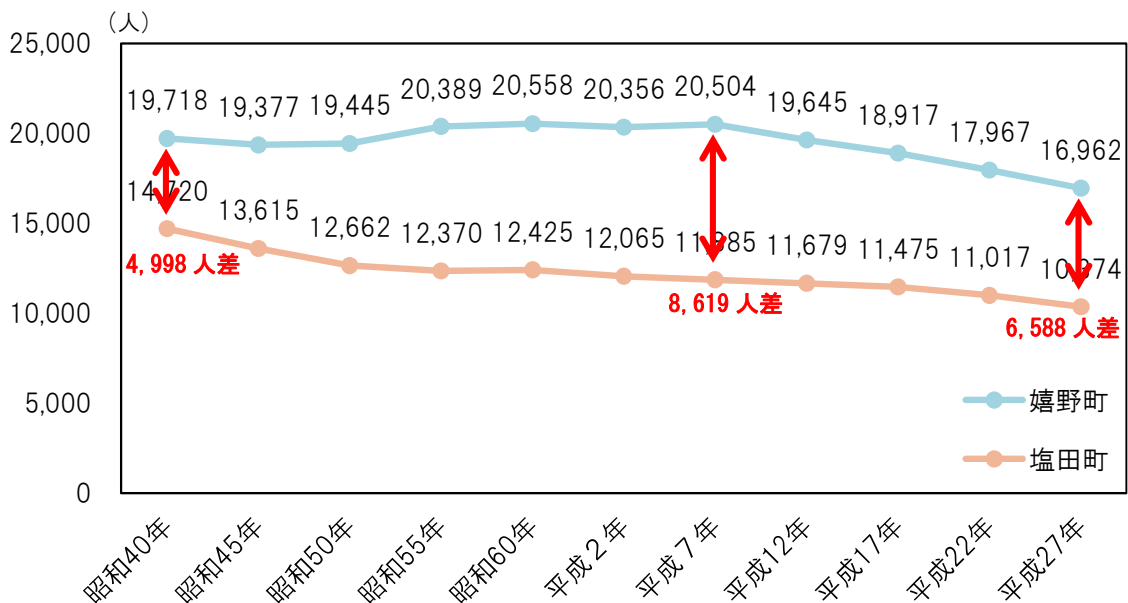
2—2. 人口・世帯の現状と課題

1) 人口・世帯数の減少

- 本市の人口は、昭和40年からの50年間で約7.1千人減少しました。
- 世帯数は、平成17年まで増加していましたが、以降減少に転じました。
- 世帯人員は、50年間で1.9人減少し、世帯が小規模化しています。
- 昭和40年、嬉野町の人口は塩田町より約5千人多かったのが、嬉野町の人口増加と塩田町の人口減少で、平成7年には約8.6千人まで差が広がりました。その後、嬉野町の人口が急激に減少したことから、平成27年には約6.6千人の差となりました。
- 人口・世帯数の減少、世帯の小規模化を前提としながらも、質の高い暮らしができる、持続可能なまちづくりが必要です。



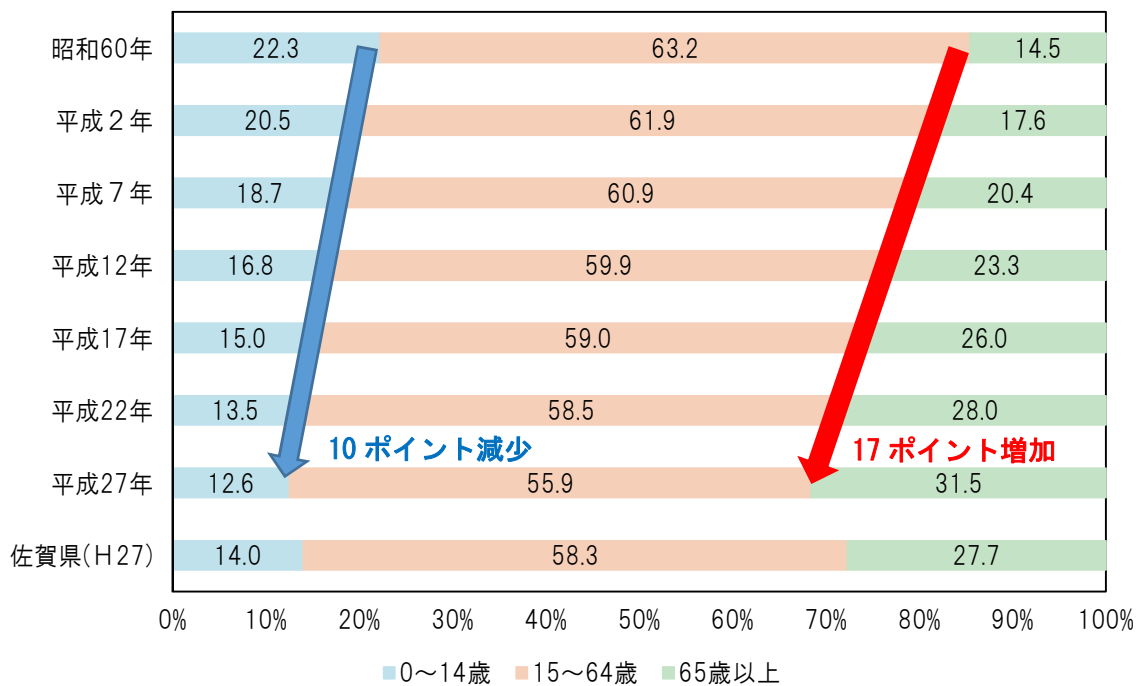
図：人口・世帯数の推移（国勢調査）



図：2町の人口推移（国勢調査）

2) 少子高齢化の進行

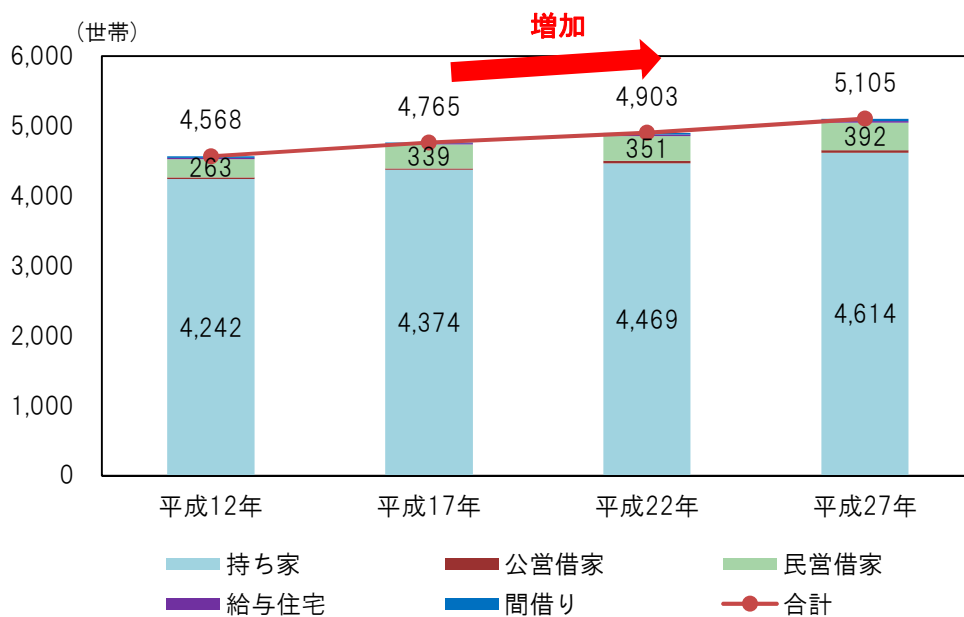
- 本市は少子高齢化が進行しています。30年間で0～14歳人口割合は10ポイント減少、65歳以上人口割合は17ポイント増加しています。
- 平成7年に65歳以上人口割合が、0～14歳人口割合を超え少子高齢化が顕著化しました。
- 佐賀県と比べると、本市の方が若干少子高齢化は進んでいます。
- 子育て世代や、高齢者が安心して生活できる住まいや、生活環境の整備が必要です。



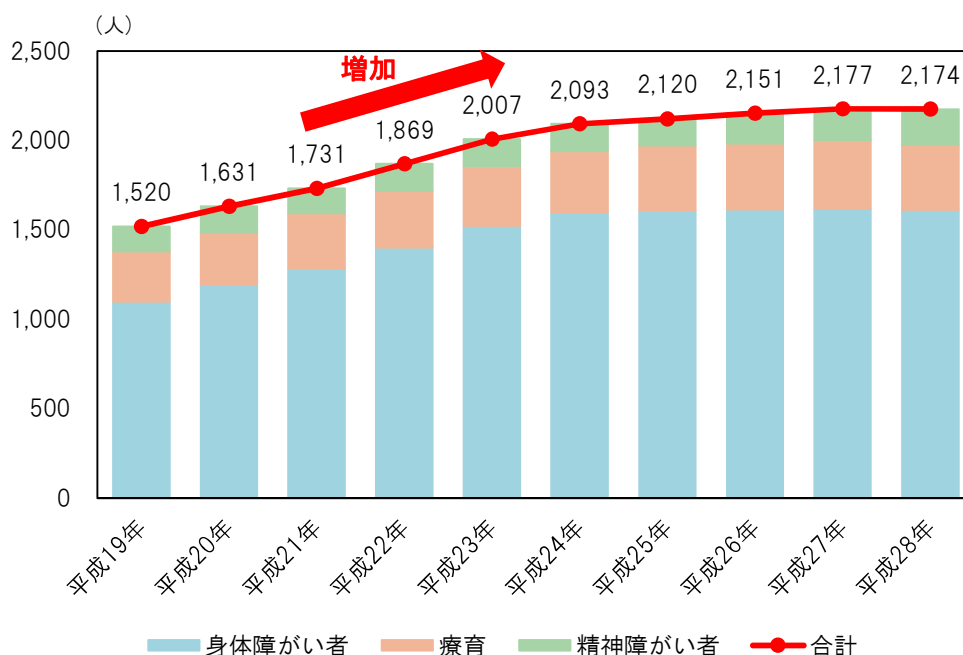
図：年齢別人口割合の推移（国勢調査）

3) 高齢者や障がい者の増加

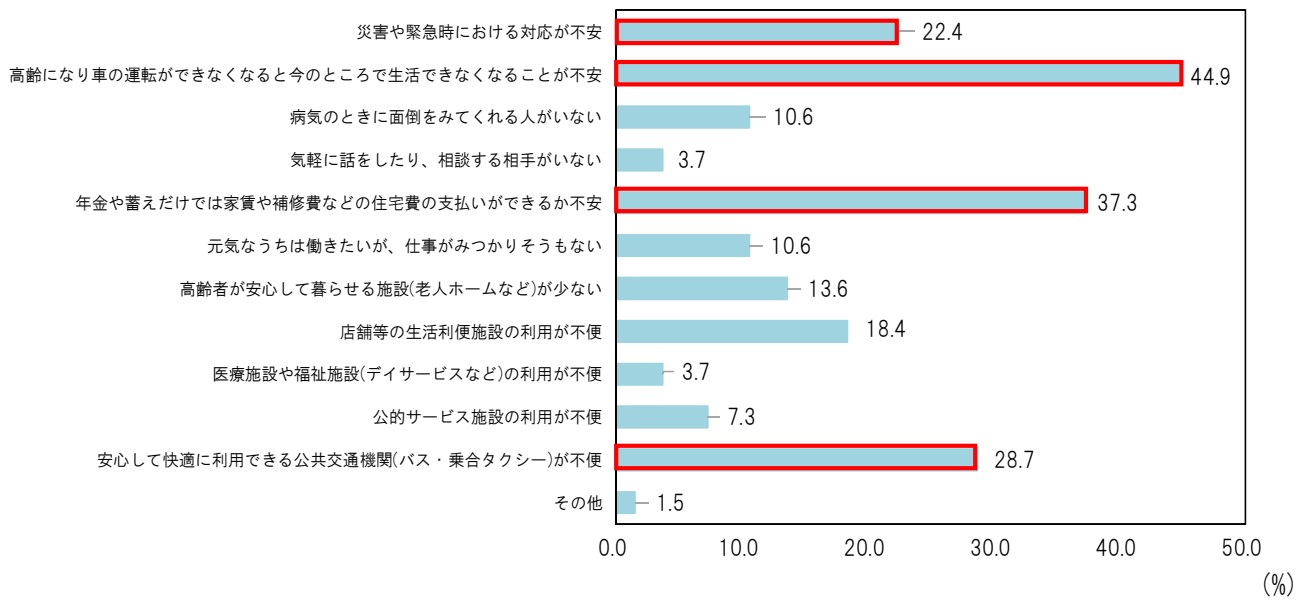
- 「高齢者がいる世帯」は増加傾向で、その9割が持ち家に居住しています。15年間で500世帯以上増加し、とくに、持ち家と民営借家で増加しています。
- 障がい者も年々増加し、平成23年に2,000人を超えました。
- 市民意向調査における高齢になった場合の生活不安は、車が運転できなくなったら今のところで生活できない、家賃や補修費などの住宅費の支払い、公共交通機関が不便、災害や緊急時における対応などが多くなっています。
- 高齢者や障がい者への重点施策は、高齢者や障がい者住宅への助成や、高齢者や障がい者に配慮した住宅建設の促進、人にやさしい住環境の整備などが多くなっています。
- 高齢者・障がい者が、安心して快適に生活ができる、住まいや設備の改善、公共交通の充実、生活サポート支援などが必要です。



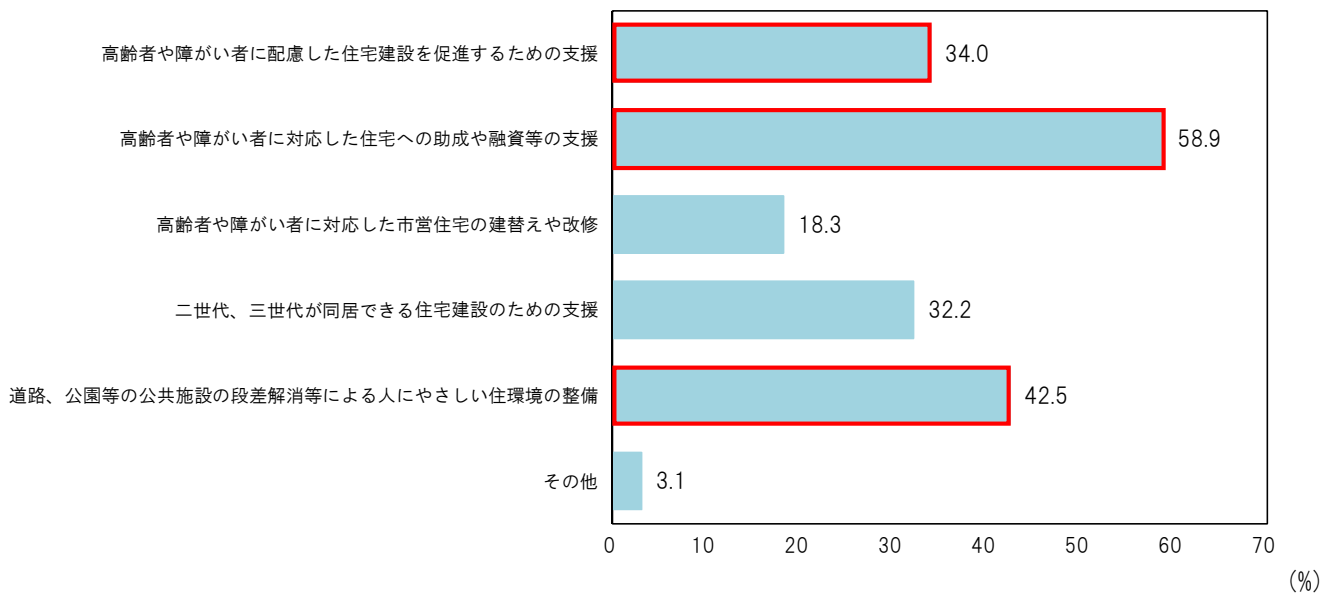
図；所有関係別・高齢者がいる世帯の推移 (国勢調査)



図；障がい者数の推移 (市資料)



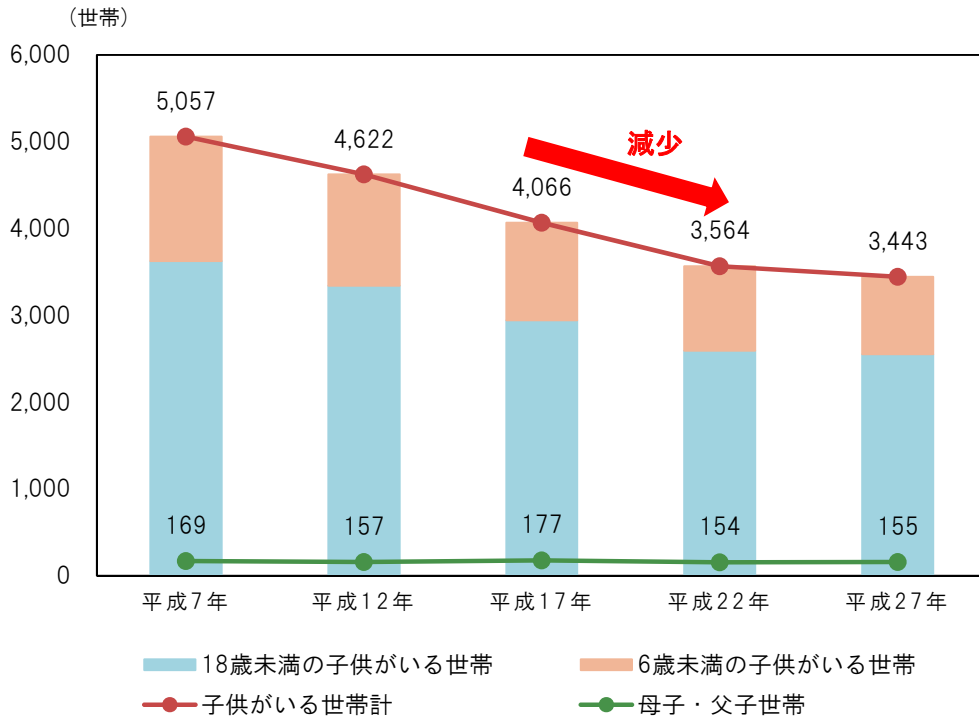
図；高齢になった場合の生活不安（市民意向調査）



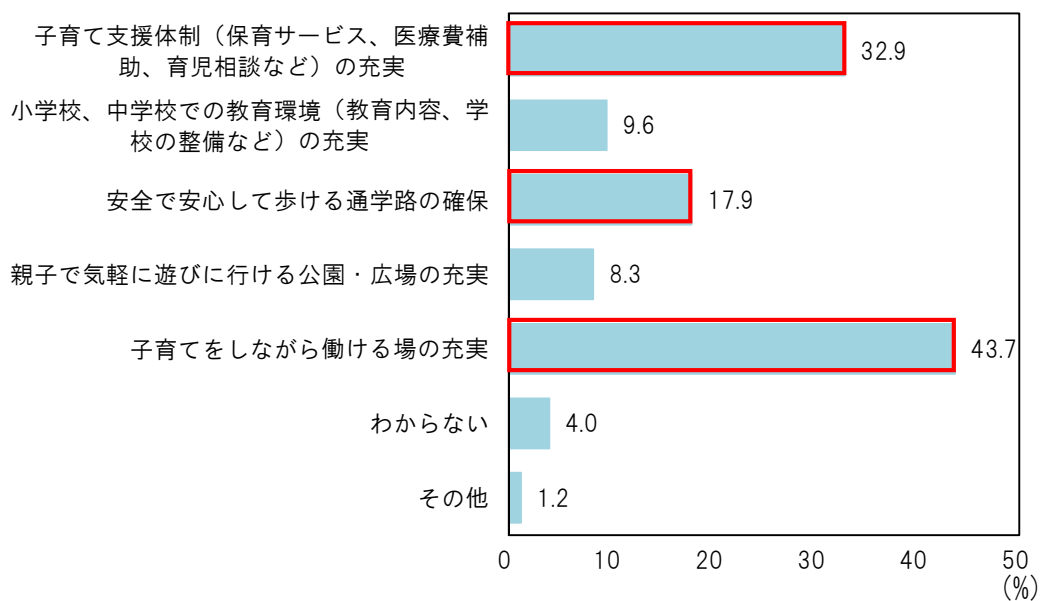
図；高齢者や障がい者への重点施策（市民意向調査）

4) 子育て世帯の減少

- 子供のいる世帯は、減少しています。また、母子・父子世帯は、160世帯前後で推移しています。
- 市民意向調査における子育てによい環境は、子育てをしながら働ける環境、子育て支援体制の充実、安全で安心して歩ける通学路の確保などが多くなっています。
- 子育て世帯が減少するなか、安心して子育てができる住まいや、子育て支援体制、安全・安心な生活環境が必要です。



図；子供のいる世帯、母子・父子世帯の推移（国勢調査）

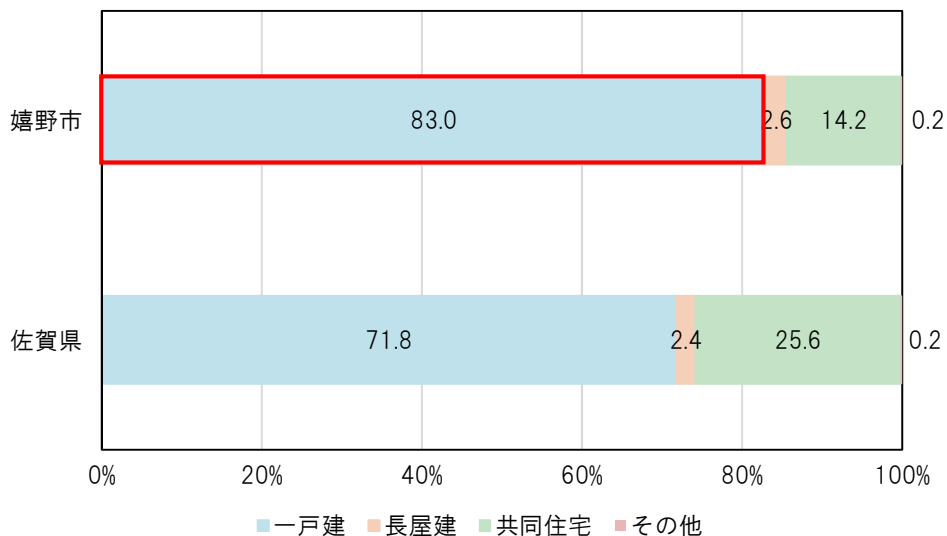


図；子育てによい環境（市民意向調査）

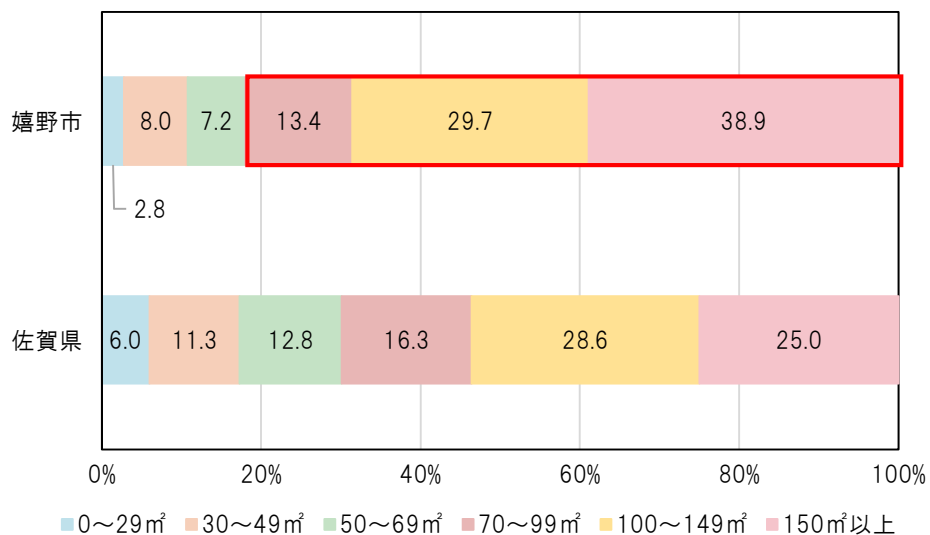
2—3. 住まい・住環境の課題

1) 住宅規模と世帯規模のミスマッチ*の解消

- 本市の住宅は、戸建て住宅が8割強で、佐賀県より10ポイント高く、その分、共同住宅が少なくなっています。また、住宅規模は、70㎡以上の住宅が8割強で、佐賀県より12ポイント高くなっています。
- 一方、高齢単身・夫婦世帯などの増加により、世帯は小規模化しています。
- 高齢単身・夫婦世帯が広い戸建て住宅に居住し、子育て世帯が狭い住宅に居住するなど、世帯規模と住宅規模のミスマッチが考えられるため、その解消が必要です。

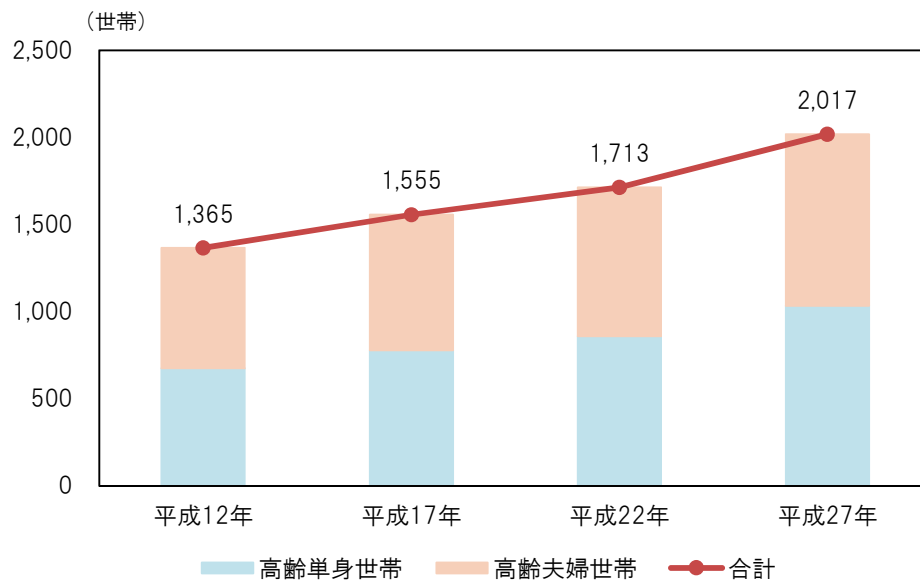


図；建て方別世帯数の割合（国勢調査 H27）



図；所有関係別・規模別世帯数の割合（国勢調査 H22）

※平成 27 年データなし



図；高齢単身・夫婦世帯の推移（国勢調査）

2) 木造住宅の安全性

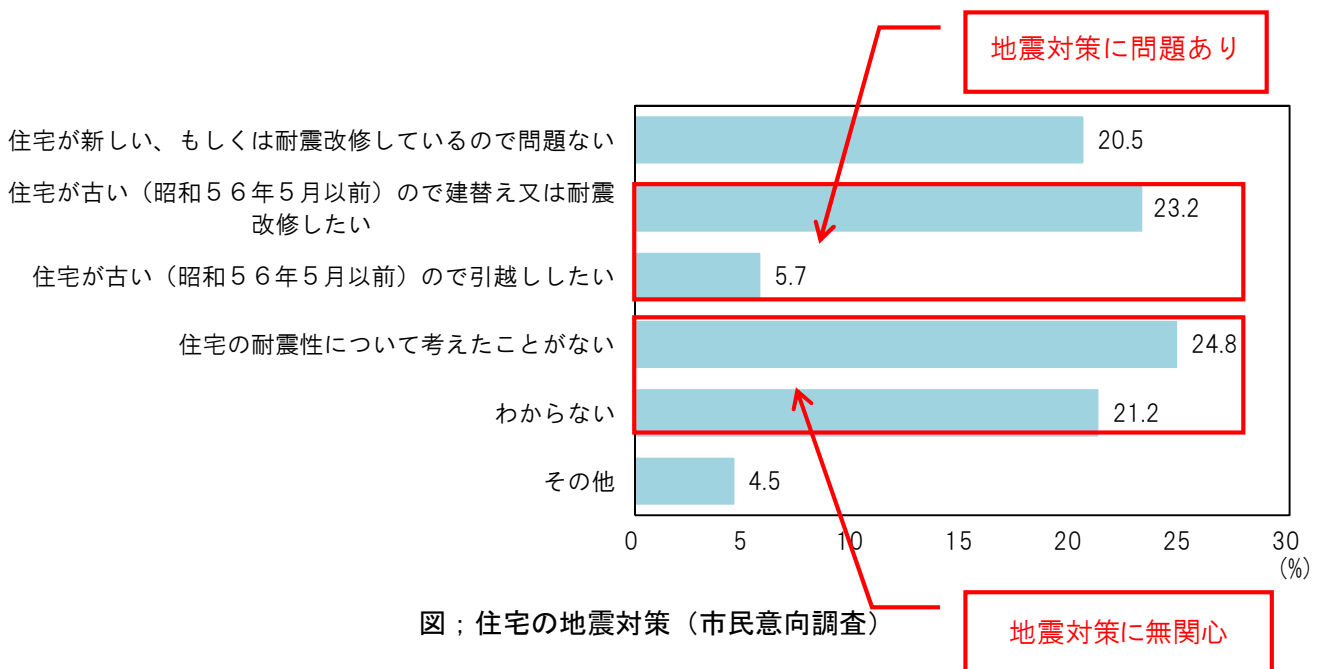
- 昭和55年以前に建設された専用住宅が4割強、店舗などの併用住宅が5割弱あります。構造別では、木造住宅の5割強が昭和55年以前に建設されています。
- 市民意向調査における住宅の地震対策については、考えたことがない、わからないなど、地震対策に無関心の回答が4割半ばを占めています。住宅の地震対策をしたい、引っ越したいなど地震対策に問題ありは3割弱です。
- 住宅の地震対策の意識啓発と、木造住宅を中心とした耐震化の促進が必要です。

表； 建築年・種類・構造別（住宅・土地統計調査※H25）

単位：戸

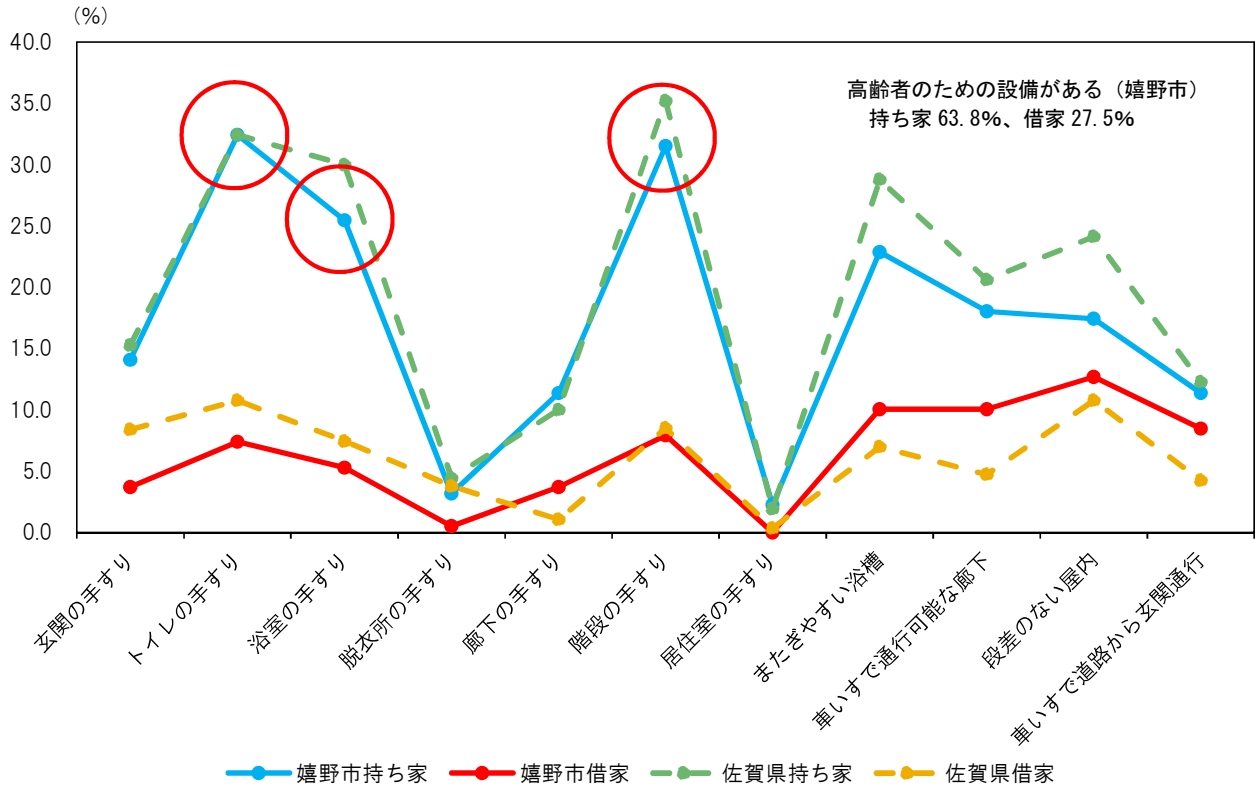
嬉野市	合計	住宅の種類		構造					
		専用住宅	店舗 その他の 併用住宅	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他	
実数	昭和55年以前	3,860	3,580	260	3,160	470	170	60	0
	昭和56年以降	4,940	4,670	260	2,840	1,280	530	240	10
	不明	220	240	10	160	60	50	0	0
	合計	9,020	8,490	530	6,160	1,810	750	300	10
比率	種類・構造別	100.0	94.1	5.9	68.3	20.1	8.3	3.3	0.1
	昭和55年以前	42.8	42.2	49.1	51.3	26.0	22.7	20.0	0.0
	昭和56年以降	54.8	55.0	49.1	46.1	70.7	70.7	80.0	100.0
	不明	2.4	2.8	1.9	2.6	3.3	6.7	0.0	0.0
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

資料：住宅・土地統計調査

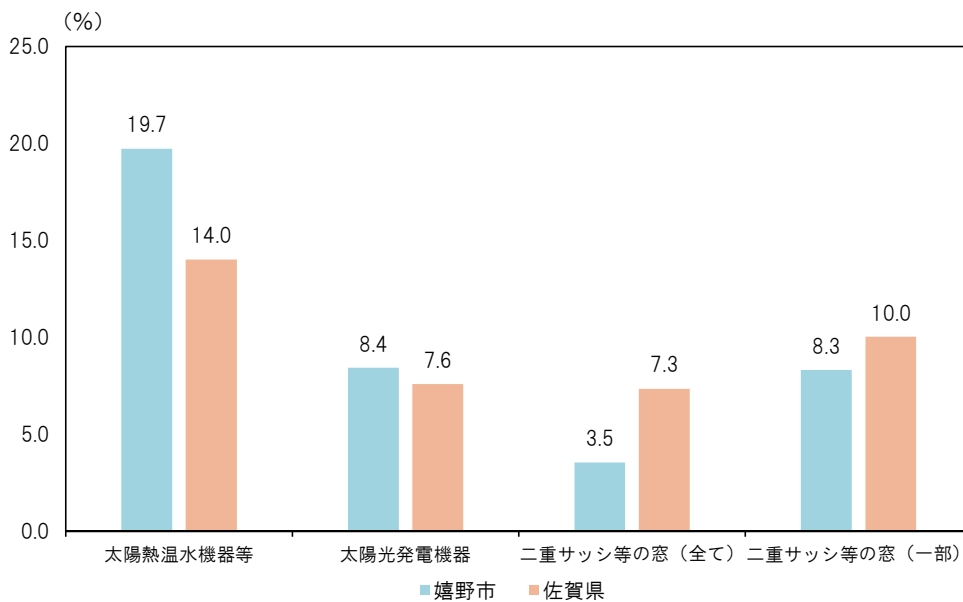


3) 安全、快適に住むための設備や自然環境への配慮

- 高齢者などの設備は、持ち家で6割強が設けられていますが、借家は3割弱です。
- 持ち家で多い設備は、トイレ・浴室・階段の手すりなどです。
- 住宅の省エネルギー*設備は、全体的にあまり設置されていません。とくに、窓の断熱化は佐賀県より下回っています。
- 高齢になっても安全、快適に住むための設備や、自然環境に配慮した設備の普及が必要です。



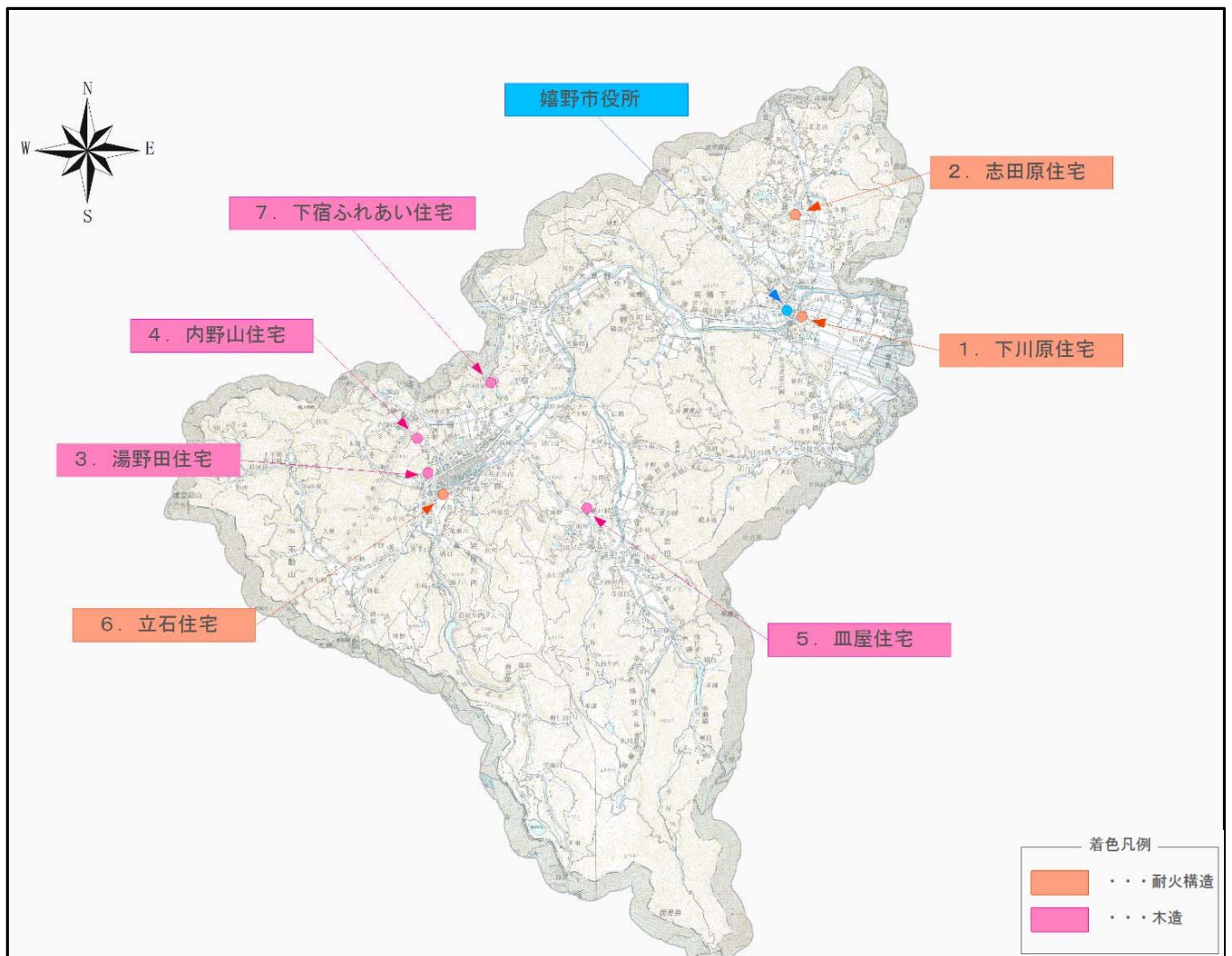
図；住宅の高齢者等設備（住宅・土地統計調査 H25）



図；住宅の省エネルギー設備（住宅・土地統計調査 H25）

4) 市営住宅の適切な管理

- 市営住宅は、7団地、55棟、100戸を管理しており、入居率97%で、住宅セーフティネット※として重要な役割を果たしています。
- 下宿ふれあい住宅は平成になってから建設されていますが、それ以外は昭和50年代以前に建設され、住宅や設備が劣化しています。とくに、昭和20～40年代に建設された木造住宅は、住戸面積が狭く、著しく老朽化しています。
- 狭小で老朽化が著しい住宅は、安全性と居住性が確保できないため、必要性、経済性、効率性、容易性などより活用手法を検討する必要があります。
- 建替えは入居者の経済的負担や、市の財政負担が大きいため、安全性が確認され、耐用年数を経過していない住宅を中心に、長期的に活用するための改善と予防保全※的な修繕などが必要です。
- 新耐震基準※（昭和56年）以前に建設された住宅が多く、耐震診断※が行われていないため、安全性の確認が必要です。
- 市営住宅の半分の世帯に高齢者が居住しており、生活しやすい設備の対応が必要です。



図；市営住宅位置

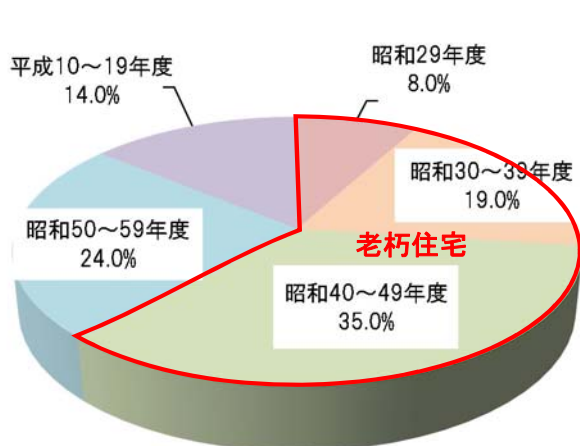
表；市営住宅一覧（市資料）

単位：㎡

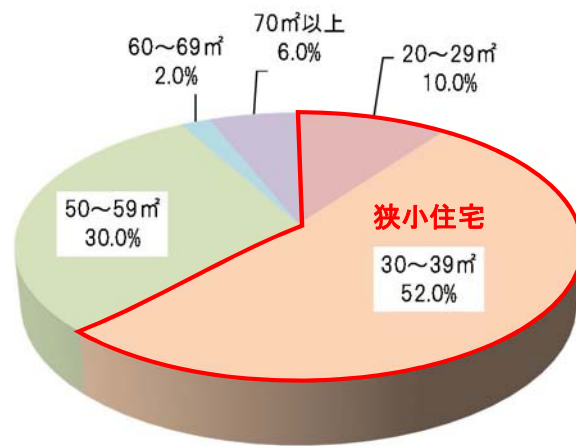
	棟数	戸数	構造	建設年度	間取り	床面積	敷地面積	備考
1. 下川原住宅	2	12	耐火	S54	3DK	54.80	1,087.50	新耐震基準以前
2. 志田原住宅	1	12	耐火	S58	3DK	59.40	2,008.68	
3. 湯野田住宅	6	8	木造	S29	2DK	34.00	1,147.50	耐用年限経過 新耐震基準以前
4. 内野山住宅	9	9	木造	S31	3K	34.00	7,037.79	耐用年限経過 新耐震基準以前
	10	10	木造	S31	3K	28.30		
5. 皿屋住宅	9	9	木造	S44	3DK	37.50	6,915.29	耐用年限経過 新耐震基準以前
	10	10	木造	S44	3DK	32.60		
6. 立石住宅	1	16	耐火	S46	2DK	37.60	520.76	新耐震基準以前
7. 下宿ふれあい住宅	3	6	木造	H17	3LDK	81.75	11,361.94	特公賃2戸
	3	6	木造	H17	1LDK	59.62		
	1	2	木造	H17	2DK	66.24		身障者用1戸
合計	55	100						

★ 特公賃は特定公共賃貸住宅※のこと

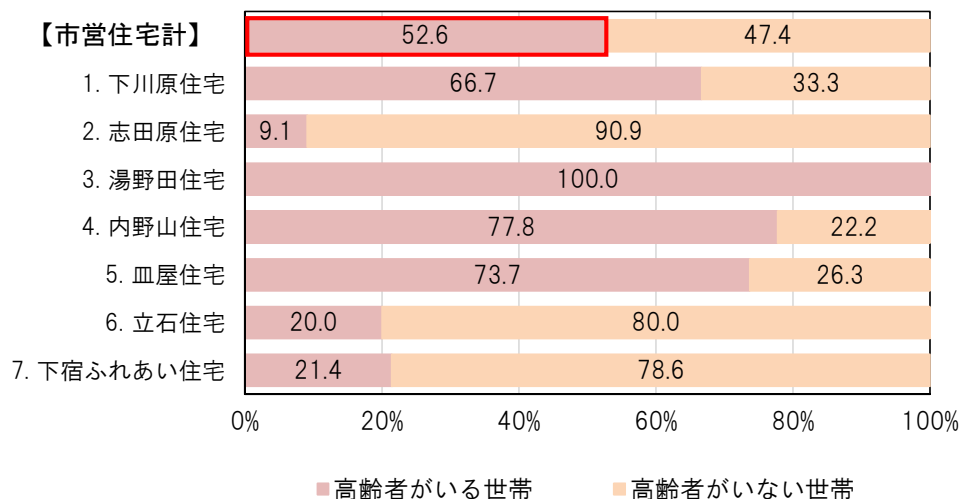
資料：市建設・新幹線課



図；建設年度別の割合（市資料）



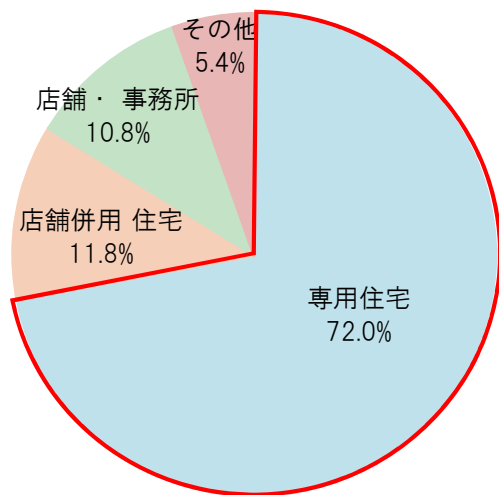
図；床面積の割合（市資料）



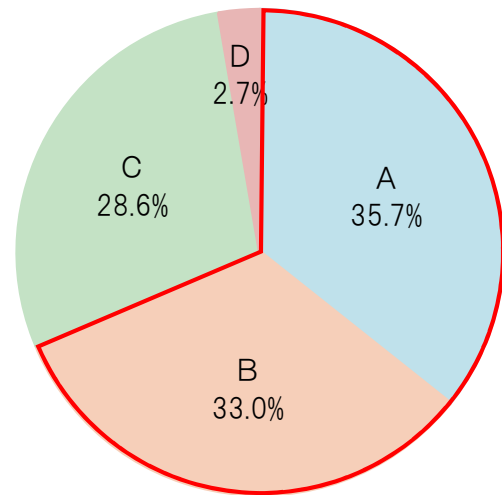
図；高齢者がいる世帯の割合（市資料）

5) 増加する空き家

- 平成28年度の「嬉野市空き家実態調査」で空き家は482戸あり、その7割強が専用住宅です。全世帯数に対する空き家率^{*}は5%です。
- 空き家のうち、利用可能な空き家（A・Bランク）が7割弱、倒壊の可能性がある空き家（Dランク）はわずかです。
- 市民意向調査における重点的に取り組む住宅施策として、空き家対策が4割弱となっています。
- 世帯数の減少に伴い、空き家が増加していくことが予想されることから、空き家の積極的な活用と、適正管理に関する普及啓発が必要です。



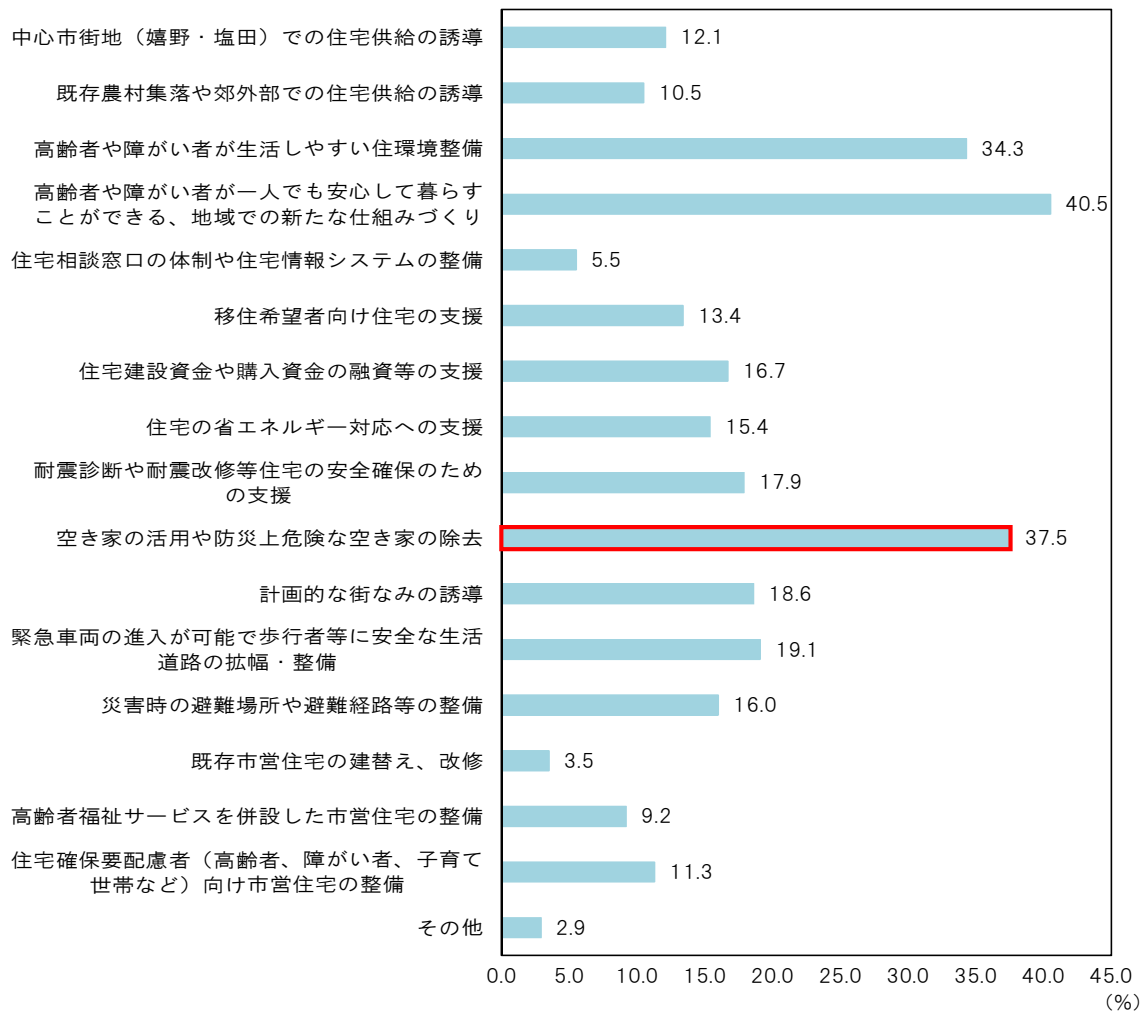
図；用途別割合（空き家実態調査 H28）



図；状況別割合（空き家実態調査 H28）

《不良度ランクの内容》

- A：管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
- B：管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
- C：現況のままの利用は困難
- D：倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能



図；重点的に取り組む住宅施策（市民意向調査）

6) 道路幅員 4m未満の狭あいな道路の解消

- 住宅・土地統計調査では、住宅地はほぼ道路へ接道しています。しかし、幅員4m未満の道路に接道している宅地が4割強あり、特に、持ち家の半数が幅員4m未満の狭あいな道路に接しています。
- 緊急車両の通行や災害時の避難路確保のため、建替え時のセットバック*なども含めた、狭あいな道路の解消が必要です。

第3章 上位・関連計画

1) 住生活基本計画(全国計画)(平成18年策定・平成28年変更)

目 標	住生活に係わる基本的な施策
<p>目標1</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅(民間賃貸、公的賃貸、持家)に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施 ●子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援 ●住まいの近くへの子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進
<p>目標2</p> <p>高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成 ●公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
<p>目標3</p> <p>住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化 ●公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進 ●公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進
<p>目標5</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●質の高い住宅ストックを将来世代へ承継するため、耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新 ●耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
<p>目標6</p> <p>急増する空き家の活用・除却の推進</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進 ●介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進 ●防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

※ PPP/PFI：PPPは、Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略で、公民連携で公共サービスを行うスキーム全般のこと。PFIは、Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略で、PPPの1つの手法。民間の資金やノウハウを活用し、より良質な公共サービスの提供を図るもの。

2) 佐賀県住生活基本計画(平成 29 年 2 月)

■基本理念・目標

基本理念	豊かな住生活の実現を目指して
目標 1	<p>地域に安心して住み続けられる暮らしの実現</p> <p>～住まいの確保が図られ、安心して暮らし続けられる環境づくりを目指します～</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える住まいの確保 <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及促進 (2) 公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進 2. 高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地域での交流や支え合いの活性化と生活支援サービス等の提供促進 (2) ライフステージに応じた多様な住まいの普及や街なか居住の促進
目標 2	<p>次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成</p> <p>～住宅を作っては壊す社会から、ストック重視社会への移行を目指します～</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅相談窓口の機能強化と住情報発信の充実 (2) 既存住宅の耐震化の推進と性能に優れた住宅ストックの形成促進 4. 空き家を子育て世帯の住宅等に活用するなどの既存住宅の有効活用 <ol style="list-style-type: none"> (1) 空き家の適正管理と有効活用などの空き家対策の促進 (2) 既存住宅の流通促進
目標 3	<p>佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり</p> <p>～歴史・文化、街なみ、木造住文化を次世代へ継承し、自発の地域づくりを目指します～</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 佐賀らしい街なみや景観資源に誇りや愛着を持ち、地域に住み続けることができるまちづくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 佐賀らしい街なみや美しい景観等を活かしたまちづくりの促進 (2) 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進 6. 木をふんだんに使用した魅力ある木造住宅づくりと地域の住宅産業の振興 <ol style="list-style-type: none"> (1) さがの木による木造住宅の普及促進 (2) 木造住宅の担い手育成と地域の木造住宅産業の振興

■公営住宅の今後の役割

多様な住宅確保要配慮者への住まいの提供	多様な住宅確保要配慮者に対して、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、地域の福祉やまちづくりの施策と緊密な連携を図るとともに、住宅セーフティネットの中核として、低廉な家賃で適切に住まいを提供します。
地域での交流や支え合いの場の提供	老朽化等に伴う公営住宅の建替えや、空き室等を地域に開放することを検討する際は、地域の需要に応じて、子育て支援施設や高齢者、障害者福祉施設等の併設や、認知症高齢者、障害者向けグループホーム等として活用するなど、公営住宅団地で周辺地域住民を含めた多様な世帯、世代が関わり、安心な住まいや、新たな地域での交流・支え合いの場がつけられるような環境整備を行います。

※ グループホーム：病気や障がいなどで生活に困難を抱えた認知症高齢者や障がい者が、専門スタッフ等の援助を受けながら、少人数、一般の住宅で共同生活をする居住形態。

3) 第2次嬉野市総合計画「うれしの やさしさプラン」(平成30年6月)

期 間	基本構想	2018年度(平成30年度)から2025年度までの8年間
	基本計画	前期:2018年度(平成30年度)から2021年度までの4年間 後期:2022年度から2025年度までの4年間

定住人口	2025年推計値 24,700人 ⇒ 25,200人以上を目指す
------	----------------------------------

嬉野市の未来図 (将来像)	歓声が響きあう 嬉野市 ～未来へ輝き続ける ふるさと～
------------------	-----------------------------

基本目標	1 世代を超えて住み続けるまち	2 「人」輝き活力あふれるまち
	3 支え合う喜びが広がるまち	4 自ら考え、自ら動く自発のまち

住まい	空き家等の適正管理、適正利用や住宅の耐震化を推し進め、より安心して暮らせる住環境を整えます。
-----	--



施策展開	1 公共と民間が連携し住宅の安定的確保に努めます。 ◇市営住宅の老朽化対策 ◇市営住宅の適切な維持管理 ◇住宅困窮者への効果的な住宅供給の仕組みの構築 ◇福祉施策等と連携した住宅セーフティネットの構築 ◇空き家や中古住宅、民間アパートの有効利用 ◇空き地の分譲の促進
	2 安らぎを感じられる住環境を整備します。 ◇地域の特性に応じた良好な住宅地の形成 ◇住宅地に隣接する空き地や雑木林の適切な維持管理
	3 安全で快適な住宅の整備を促進します。 ◇自然災害からの安全確保や耐震性・防犯性といった住宅の安全性に関わる性能の充実 ◇住宅のバリアフリー化の促進 ◇子育て世代・高齢者等への支援体制の充実 ◇健康で快適な住まい・住環境づくりの促進 ◇三世帯同居住宅の推進
	4 空き家等の利活用と除去に向けた取組を推進します。 ◇空き家等の適正管理に向けた周知・啓発 ◇「空き家バンク」の充実 ◇特定空家等の除去に向けた取組の推進 ◇不動産関係団体や地域との連携強化 ◇相続登記の推奨 ◇空き家を活用した移住政策の推進

4) 嬉野市人口ビジョン(平成 27 年 10 月)

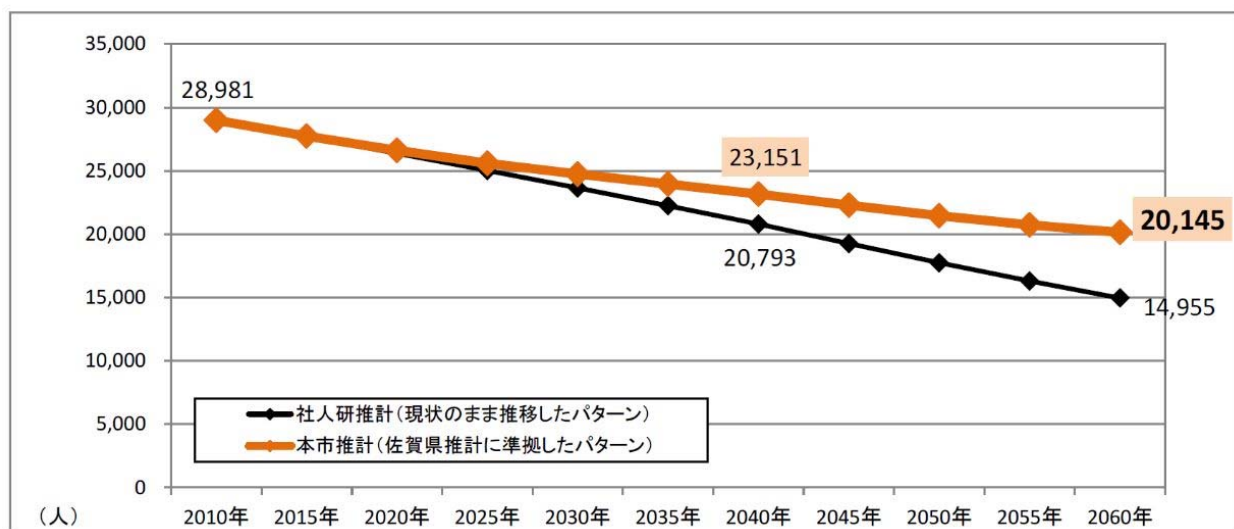
本市の現状と課題

- ① 自然減・社会減の両方が進行し、総人口が減少。現状のままでは 2060 年に総人口はほぼ半減する見込みです。
- ② 労働力人口も減少し、地域経済規模の縮小が懸念されます。

目指すべき将来の方向

- ① 嬉野市に住みたい・行きたい“ひと”の流れをつくる
- ② 嬉野市で働きたい“しごと”をつくる
- ③ 嬉野市で結婚・出産・子育てしたい“まち”をつくる
- ④ 嬉野市で安心して暮らしたい“地域”をつくる

将来人口(定住人口)の見通し



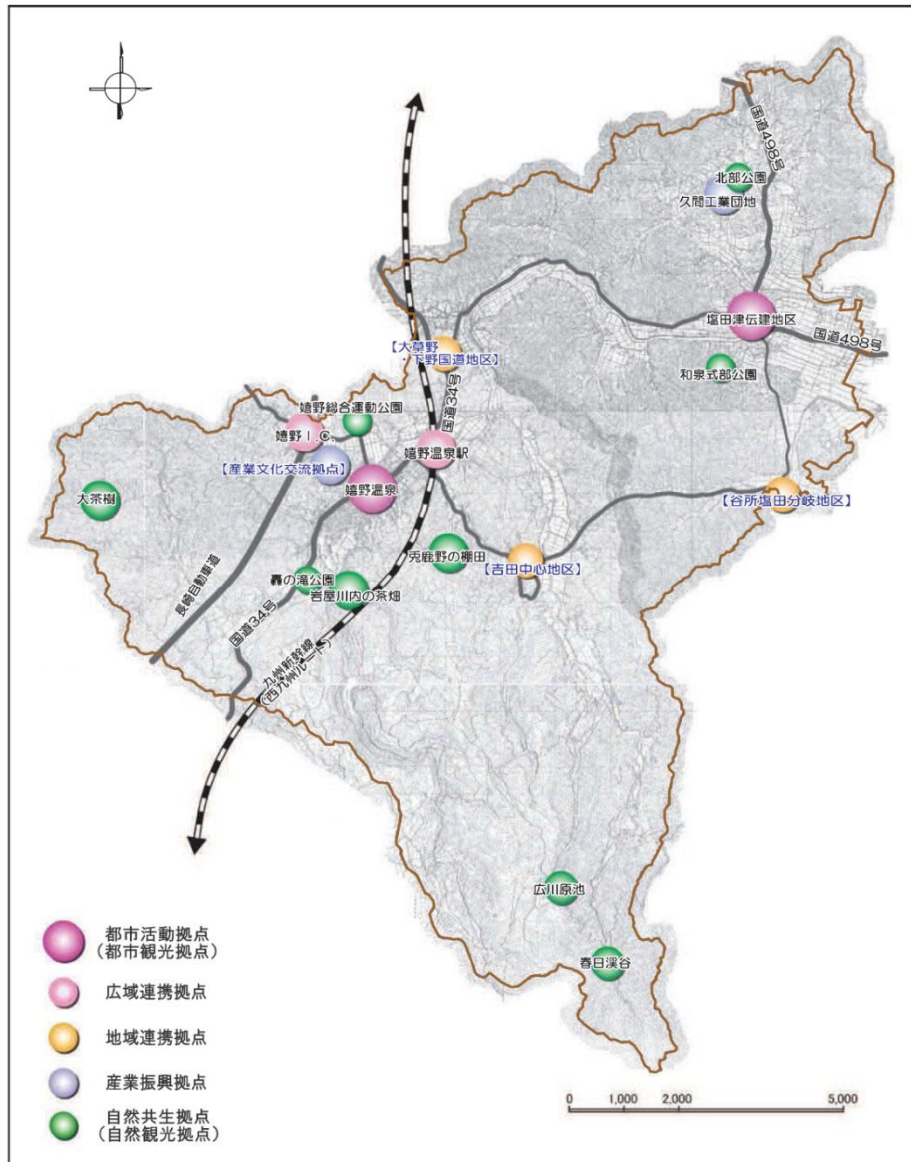
5) 嬉野市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成27年10月・平成30年11月改訂)

基本目標	基本的方向	
<p>嬉野市に 住みたい・行きたい “ひと”の流れをつくる</p>	<p>○本市への転入増加を図る取り組みとして、災害の少なさや豊かな自然環境、福岡・佐賀・長崎へのアクセスの良さ等の恵まれた住環境を広くPRするとともに、転入・持ち家奨励金制度など移住・定住支援策を充実し、本市出身者の定住継続(転出抑制)やUターン、市外出身者の新規移住を促進する。さらには、幼少期からのふるさと教育の充実により、ふるさとに愛着と誇りをもつ人材を育成し、将来的な定住につなげる必要がある。</p>	<p><u>移住支援及び定住支援</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 移住・定住希望者に向けた嬉野市の魅力発信と交流の促進を図ります。 ● 移住のための相談・支援体制の充実を図ります。 ● 定住奨励制度などの優遇措置や空き家等に関する情報提供を積極的に行い、移住・定住を促進します。 <p><u>新幹線を生かしたまちづくりの推進</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新幹線嬉野温泉(仮称)駅は、西九州地域の広域的玄関口として非常に期待が大きく、佐賀県南西部地区及び長崎県北部地域との交流・連携の強化が必要であり、さらに嬉野温泉(仮称)駅と市街地とをつなぐ道路及び公共交通ネットワークについても強化を図っていきます。
<p>嬉野市で 結婚・出産・子育て したい“まち”をつくる</p>	<p>○市民の結婚・出産・子育てに対する希望が叶えられる環境づくりとして、若い世代が安心して働ける多様な雇用の場を創出する。また、仕事と生活の調和(ワーク・ライフ・バランス)の推進や結婚を希望する人を応援する施策に合わせ、子育て支援制度、地域での子育てサポート体制等子育てしやすい環境を更に充実し、妊娠・出産・子育ての切れ目ない支援を行っていくことで、出生率を上げ、出生数増につなげていく必要がある。</p>	<p><u>安心して子どもを育てられる環境の確保</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 子どもを持つ親が不安なく子育てと仕事を両立でき、子どもが健やかに伸び伸びと成長し、子どもたちの歓声と笑顔がふれる子ども子育て先進地・嬉野の実現を目指します。 ● 家庭と職場が両立できるように男女がともに協力した家庭生活(ワークライフバランス)の推進を図るとともに職場での働きやすい環境整備を進めるための啓発事業を強化します。
<p>嬉野市で 安心して暮らしたい “地域”をつくる</p>	<p>○高齢者がそれぞれに趣味や生きがいを持ち、できる限り長く健康で自立した生活を営むことができるよう地域を含め様々な人が支えていくことで本市における健康寿命を延ばしていくことを目指していく。</p>	<p><u>空家対策の推進</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市内にある空家のうち、特定空家等の認定率を高め、十分に把握することにより、市民の安心な生活へつなげます。 <p><u>地域における身近な移動手段の確保</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 既存の必要な地域公共交通については、自家用車など他の交通手段を持たない人や高齢者・障がい者、また児童・生徒の通学手段の確保の為、地域の実情に応じた適切なかたちで維持確保します。

6) 嬉野市都市計画マスタープラン(平成24年6月)

■全体構想

都市拠点	都市活動拠点(都市観光拠点)	○温泉文化交流拠点(嬉野温泉市街地地区) ○歴史文化交流拠点(塩田津市街地地区)
	広域連携拠点	○嬉野温泉駅(九州新幹線西九州ルート)
	地域連携拠点	○塩田・嬉野連携拠点(大草野・下野国道地区) ○吉田川流域連携拠点(吉田中心地区) ○谷所連携拠点(谷所塩田分岐地区)
	産業振興拠点、産業文化交流拠点	○産業振興拠点(久間工業団地地区) ○産業文化交流拠点(嬉野インター周辺地区)
	自然共生拠点 (自然観光・レクリエーション拠点)	○兎鹿野棚田地区 ○岩屋川内茶畑地区 ○不動山大茶樹地区 ○広川原池 ○春日溪谷



図：都市拠点配置図

土地利用骨格 (ゾーニング)	市街地形成 ゾーン	<p>○コンパクトな都市形成に向け、嬉野温泉を中心とした既存市街地と、塩田津伝建地区及び塩田庁舎周辺部を市街地形成ゾーンとして位置づけ、都市機能の集約を図り、市街地の拡散を抑制します。ただし、これらの市街地以外の地域においても既に市街地と同様の都市機能立地が進んでいることから、都市活動拠点とその周辺部で構成した市街地形成の誘導区域を設定し、コンパクトなまちづくりを推進します。</p> <p>○嬉野温泉を中心とした既存市街地と嬉野温泉駅(予定)周辺部、及び嬉野IC周辺部については、佐賀南部や長崎県を含む広域圏を見据えた「広域都市交流の拠点エリア」と位置づけ、既存市街地における都市活力の活性化を目的とした土地利用用途の再構築と、嬉野温泉駅(予定)と嬉野I.C.が有する開発ポテンシャルの効果的な活用によって、都市機能立地と都市的土地利用の集約化誘導を図ります。</p> <p>○塩田津伝建地区を含む塩田庁舎周辺の市街地相当の地区と久間工業団地、並びにこの間を結ぶ国道498号の沿道については、現状を踏まえ、「地域文化創造の拠点エリア」として位置づけ、歴史的町並み整備等と連携した土地利用形成を図ります。</p>
	田園環境共生 ゾーン	<p>○塩田川流域において農業を中心に生活圏が形成されてきた地域においては、優良農地やこの地域の特徴である棚田など自然と共生した田園生活環境の保全に努めるとともに、都市拠点の位置づけ・配置を踏まえ、居住空間や生活基盤の整備を進め、嬉野市の暮らしの特徴を活かした環境配慮型居住の維持を図ります。</p> <p>○田園集落の中でも、国道34号や(主)鹿島嬉野線の沿道など都市・地域交流のネットワーク上において一定の集積がみられる集落等については、市内地域間連携の中継点となることから、地域コミュニティの形成・維持に向け、それぞれの位置条件や特性・資源を活かしながら、土地利用(都市機能立地)を適正に誘導するエリア(「地域生活文化の連携エリア」「里山生活文化の拠点エリア」として位置づけ、既存市街地を核とする「広域都市交流の拠点エリア」と連携した土地利用形成を図ります。</p>
	自然環境保全 ゾーン	<p>○平野部の市街地や田園を取り囲み、豊かな緑を保ってきた山林については、「森林自然の保全エリア」として位置づけ、嬉野市の豊かな自然環境を守り育てるとともに、「大茶樹」の周辺部や吉田川上流にみられる渓谷一帯などについては、「自然観光交流の活用エリア」として位置づけ、自然体験型レクリエーションや着地型観光の基盤として活用します。</p> <p>○丘陵地に広がる茶畑・果実畑など都市計画区域内の緑は、市街地など都市活動の場に対する背後の風景であり、地域が自然と共生し築いてきた文化的財産であることから、生活環境の身近な緑として市民の憩いと安らぎの空間に活用するとともに、観光交流の資源として、保全だけでなく、積極的に整備・開発するエリアとして位置づけます。</p>



図：将来都市構造図

7) 嬉野市空家等対策計画(平成30年3月)

<p>空家等に 関する問題</p>	<p>①所有者や管理者の特定が困難な空家の対応 ②利便性の劣る地域の空家、使い勝手の悪い空家、老朽化した空家の売却・貸借の困難性 ③空家所有者のリスク・管理方法等の認識不足 ④空家所有者の高齢化 ⑤空家所有者の除却・改修等のための資金不足 ⑥市税等の減収 ⑦換価(処分)事務の長期化、換価経費の増嵩 ⑧動物死骸の遺棄、植物の放置による異臭・害虫被害 ⑨宅内災害の発見・通報・対応の遅れ ⑩放火、不法侵入などの犯罪の恐れ ⑪老朽化した空家をもたらす歩行者や隣家への被害の恐れ</p>				
<p>空家等に 関する施策</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="359 801 646 907"> <p>(1)空家等の適切な管理の促進</p> </td> <td data-bbox="646 801 1441 907"> <p>情報提供の強化、相談体制の整備、地域における管理体制の整備、補助金・助成制度の整備</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="359 907 646 2047"> <p>(2)空家等の流通及び利活用の促進</p> </td> <td data-bbox="646 907 1441 2047"> <p>■「空き家バンク制度」の推進 「空き家バンク」とは、空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」「住環境の整備」「移住・定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。 ○「空き家バンク」への空家等物件の登録促進 空家等実態調査などによる利活用可能な空家等情報を把握し、利活用可能な空家等の所有者に対し、制度について周知するとともに登録を依頼するよう検討します。 ○「空き家バンク」利用者に対する支援の充実 「空き家バンク」を通じて賃貸借又は売買が成立した場合、リフォーム補助などを充実させ、また、空家等利用希望者への空家等の情報提供の機会を充実させることを検討します。 ○不動産関係団体との連携強化 空家等に関する情報の共有を検討します。また、空家等の登録調査業務の委託を行い、「空き家バンク」利用者間の交渉・契約に関するアドバイスを提供してもらうよう努めます。 ○移住促進を目的とした空家等の活用 空家等を活用して「お試し移住施設」を整備することを検討します。 ■住宅セーフティネットの活用 ○住宅セーフティネットを目的とした空家等の活用 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として登録された物件に対する改修費用の補助や入居者への家賃補助を検討します。</p> </td> </tr> </table>	<p>(1)空家等の適切な管理の促進</p>	<p>情報提供の強化、相談体制の整備、地域における管理体制の整備、補助金・助成制度の整備</p>	<p>(2)空家等の流通及び利活用の促進</p>	<p>■「空き家バンク制度」の推進 「空き家バンク」とは、空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」「住環境の整備」「移住・定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。 ○「空き家バンク」への空家等物件の登録促進 空家等実態調査などによる利活用可能な空家等情報を把握し、利活用可能な空家等の所有者に対し、制度について周知するとともに登録を依頼するよう検討します。 ○「空き家バンク」利用者に対する支援の充実 「空き家バンク」を通じて賃貸借又は売買が成立した場合、リフォーム補助などを充実させ、また、空家等利用希望者への空家等の情報提供の機会を充実させることを検討します。 ○不動産関係団体との連携強化 空家等に関する情報の共有を検討します。また、空家等の登録調査業務の委託を行い、「空き家バンク」利用者間の交渉・契約に関するアドバイスを提供してもらうよう努めます。 ○移住促進を目的とした空家等の活用 空家等を活用して「お試し移住施設」を整備することを検討します。 ■住宅セーフティネットの活用 ○住宅セーフティネットを目的とした空家等の活用 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として登録された物件に対する改修費用の補助や入居者への家賃補助を検討します。</p>
<p>(1)空家等の適切な管理の促進</p>	<p>情報提供の強化、相談体制の整備、地域における管理体制の整備、補助金・助成制度の整備</p>				
<p>(2)空家等の流通及び利活用の促進</p>	<p>■「空き家バンク制度」の推進 「空き家バンク」とは、空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」「住環境の整備」「移住・定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。 ○「空き家バンク」への空家等物件の登録促進 空家等実態調査などによる利活用可能な空家等情報を把握し、利活用可能な空家等の所有者に対し、制度について周知するとともに登録を依頼するよう検討します。 ○「空き家バンク」利用者に対する支援の充実 「空き家バンク」を通じて賃貸借又は売買が成立した場合、リフォーム補助などを充実させ、また、空家等利用希望者への空家等の情報提供の機会を充実させることを検討します。 ○不動産関係団体との連携強化 空家等に関する情報の共有を検討します。また、空家等の登録調査業務の委託を行い、「空き家バンク」利用者間の交渉・契約に関するアドバイスを提供してもらうよう努めます。 ○移住促進を目的とした空家等の活用 空家等を活用して「お試し移住施設」を整備することを検討します。 ■住宅セーフティネットの活用 ○住宅セーフティネットを目的とした空家等の活用 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として登録された物件に対する改修費用の補助や入居者への家賃補助を検討します。</p>				

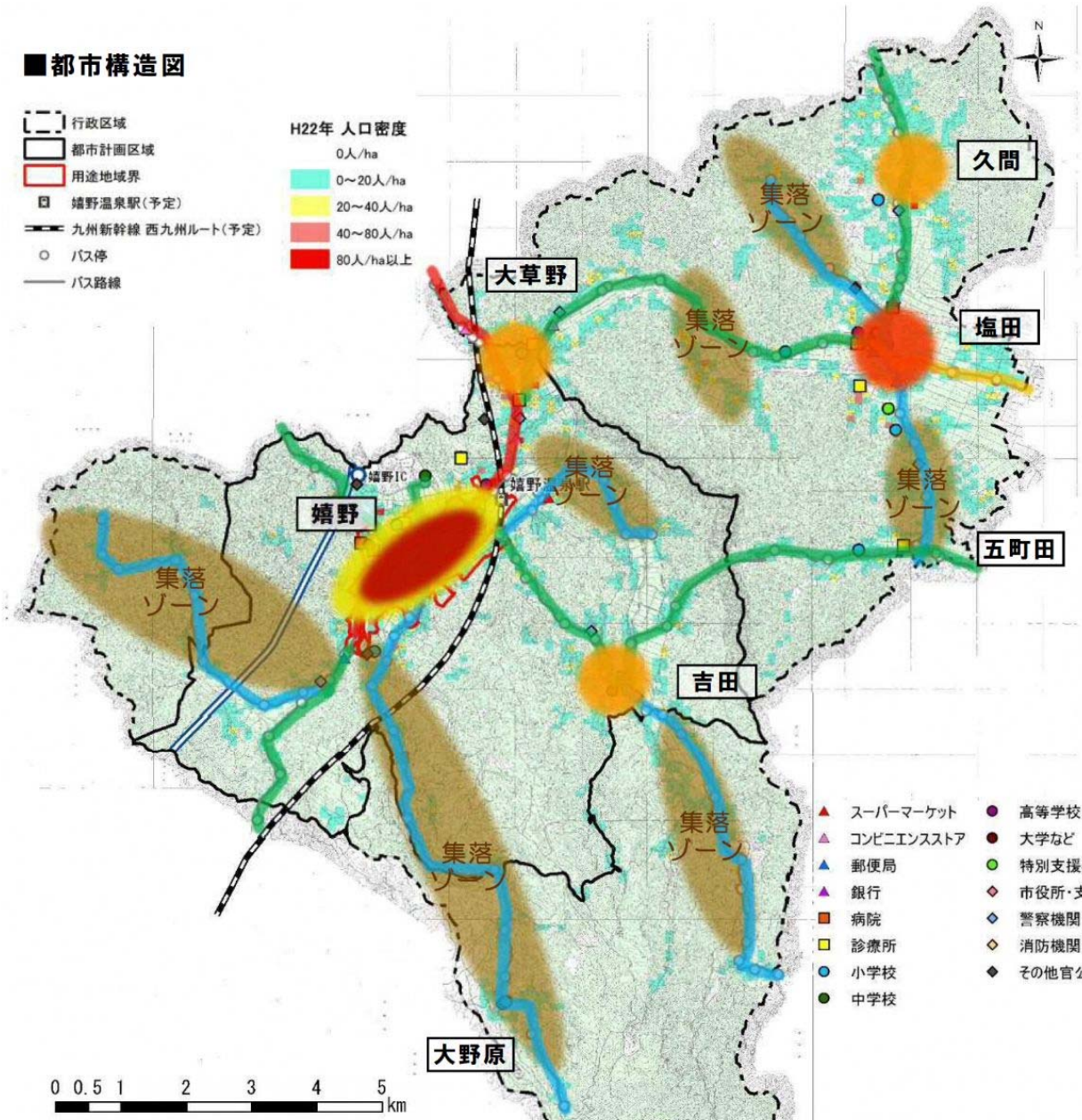
8) 嬉野市立地適正化計画(平成 30 年 3 月)

<p>目 的</p>	<p>本市の特性に応じた持続可能な都市構造の構築及び誰もが安心して暮らせる快適な生活環境の実現に向けて、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定、公共交通ネットワークとの連携によるまちづくりの方針等を示す「嬉野市立地適正化計画」を策定するものです。</p>
<p>基本理念</p>	<p>都市部でも集落でも歩いて暮らせる持続可能なまちづくり 多極ネットワーク型コンパクトシティの実現</p>
<p>基本方針</p>	<p>① 都市の中核拠点での都市機能の充実による暮らしやすい都市づくり ② 拠点間や集落を結ぶネットワークの構築 ③ 地域中核拠点や地域拠点、集落における生活利便性の確保</p>
<p>施策実施方針</p>	<p>■ 都市中核拠点における実施方針 都市の中核的な役割を担う拠点として、主要なバス停、嬉野温泉駅を中心とした利便性の高い区域への都市機能誘導区域の設定や施設立地に対する情報提供等を行い、拠点に必要な機能の立地を誘導するとともに、これら各施設へ徒歩等でのアクセスが可能な道路網を構築します。</p> <p>■ 居住誘導ゾーンにおける実施方針 利便性が高く歩いて生活できる居住地域として、都市中核拠点及びその周辺区域に居住誘導区域を設定し、居住を誘導するとともに、快適な歩行空間を構築します。</p> <p>■ 地域中核拠点、地域拠点、集落ゾーンにおける実施方針 地域中核拠点、地域拠点、集落ゾーンにおいては、生活利便性の確保にむけ、「小さな拠点等」により、地域住民が主体となった運営組織による、日常生活に必要な機能・サービスの提供等を促進します。 今後、塩田町において都市計画区域及び用途地域を指定した際には、必要に応じて立地適正化計画を見直し、都市機能誘導区域や居住誘導区域を地域中核拠点に設定します。</p> <p>■ 公共交通軸における実施方針 どこの地域に住んでいても生活利便性を享受でき、周辺市にもつながる持続可能な交通及び流通のネットワークの形成を目指し、公共交通軸を基本とした階層的ネットワークの構築、嬉野市バス交通計画に基づくバス路線網の再編、交通結節点機能強化等に取り組みます。</p>

都市構造図

- 行政区域
- 都市計画区域
- 用途地域界
- 嬉野温泉駅(予定)
- 九州新幹線 西九州ルート(予定)
- バス停
- バス路線

- H22年 人口密度
- 0人/ha
 - 0~20人/ha
 - 20~40人/ha
 - 40~80人/ha
 - 80人/ha以上



	特性	概ねの区域	凡例
都市中核拠点	・市役所等の公共施設が立地 ・医療・福祉・商業等の生活サービス施設が集積 ・市内の各地域から公共交通を用いてアクセスしやすい ・人口が高密度で集積	・用途地域内(嬉野バスセンター、嬉野温泉駅周辺等)	
居住誘導ゾーン	・都市中核拠点周辺の人口が集積している区域	・用途地域	
地域中核拠点	・市役所等の公共施設が立地 ・医療・福祉・商業等の生活サービス施設が立地 ・市内の各地域から公共交通を用いてアクセスしやすい	・塩田庁舎周辺	廃止代替バス路線 乗合いタクシー
地域拠点	・生活サービス施設が一定程度立地 ・人口が一定程度集積 ・民間の公共交通において拠点間を連絡	・久間 ・大草野 ・吉田	
集落ゾーン	・人口密度の低い集落 ・廃止代替バス路線や乗合いタクシーで各拠点を連絡	・各集落	
公共交通軸	・現行の公共バス等の運行経路		

民間バス
 1~19 便/日
 20~29 便/日
 30 便/日以上
 ※現行の運行本数

図：都市構造図

第4章 住宅施策の理念・目標

本市には、嬉野町の温泉街を中心とした市街地、塩田町の伝統的建造物の連なる街並みを中心とした市街地があります。2つの市街地の魅力や特性を活かしながら、活力とにぎわいがあり、安全・安心で快適なまちづくりに取り組むとともに、市全域の住生活の質の向上を図ります。

【理 念】

温泉、伝統建築物や自然などの地域資源と共生した
住みよい住まいづくり・まちづくりによる豊かな住生活の創出

【目 標】

嬉野町及び塩田町の市街地を拠点として、都市としての活力とにぎわいのある、安全・安心で快適な住環境を創出し、住み続けたい・住んでみたくなるコンパクトなまちづくり



第5章 基本的住宅施策

本市の将来人口・世帯数の展望から住宅需要の見通しについて検証し、住宅に関わる課題、市民の意向、上位計画との整合などを踏まえ、基本的な住宅施策を策定します。

5—1. 住宅需要の見通し

1) 将来人口・世帯数の展望

「嬉野市人口ビジョン」の将来人口をもとに、目標年次（2028年）の人口は25,100人、世帯数は9,190世帯と設定します。

2) 将来の住宅フレーム

2028年の世帯数9,190世帯のうち、住宅に住む世帯数は8,841世帯と推計され、所有関係別世帯数の内訳は下表となります。

表；所有関係別住宅フレーム

単位：世帯

項目	住宅に住む世帯	住宅に住む世帯の所有関係別世帯数内訳				
		持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り
目標年次 2028年	8,841	6,805	104	1,647	211	74
平成27年 2015年	8,861	6,821	100	1,655	211	74
増減	-20	-16	4	-8	±0	±0

※ 平成27年（2015年）と比較して、公営借家世帯数が増加しているのは、この10年間で予定している市営住宅の建替えに伴い、管理戸数が増加するためです。

参考；所有関係別世帯の内容

項目	内容
住宅に住む世帯	住宅に居住する世帯 住宅以外には、施設など住宅以外に住む世帯がある
持ち家世帯	所有する住宅に居住する世帯
公営借家世帯	県営又は市営の賃貸住宅に居住する世帯
民営借家世帯	民間の賃貸住宅に居住する世帯
給与住宅世帯	会社・官公庁・団体などが管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住する世帯
間借り世帯	他の世帯が住んでいる住宅（持ち家、公営の借家、民営の借家、給与住宅）の一部を借りて住んでいる世帯

5—2. 居住水準の目標

住生活基本計画（全国計画）及び佐賀県住生活基本計画では、居住面積水準として「最低居住面積水準※」と「誘導居住面積水準※」が設定されています。

「最低居住面積水準」は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。

「誘導居住面積水準」は、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です。誘導居住面積水準は、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市型誘導居住面積水準」からなります。

本計画の居住水準の目標は、「誘導居住面積水準」を設定します。

表；住生活基本計画における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準

最低居住面積水準		① 単身者 25 m ² ② 2人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ²
誘導居住面積水準	一般型	① 単身者 55 m ² ② 2人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数+25 m ²
	都市居住型	① 単身者 40 m ² ② 2人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数+15 m ²
上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする		

資料；住生活基本計画（全国計画）及び佐賀県住生活基本計画

参考；世帯人数別の面積例

項 目		世帯人数別の住戸専用面積（例）			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準（m ² ）		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準 （m ² ）	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】

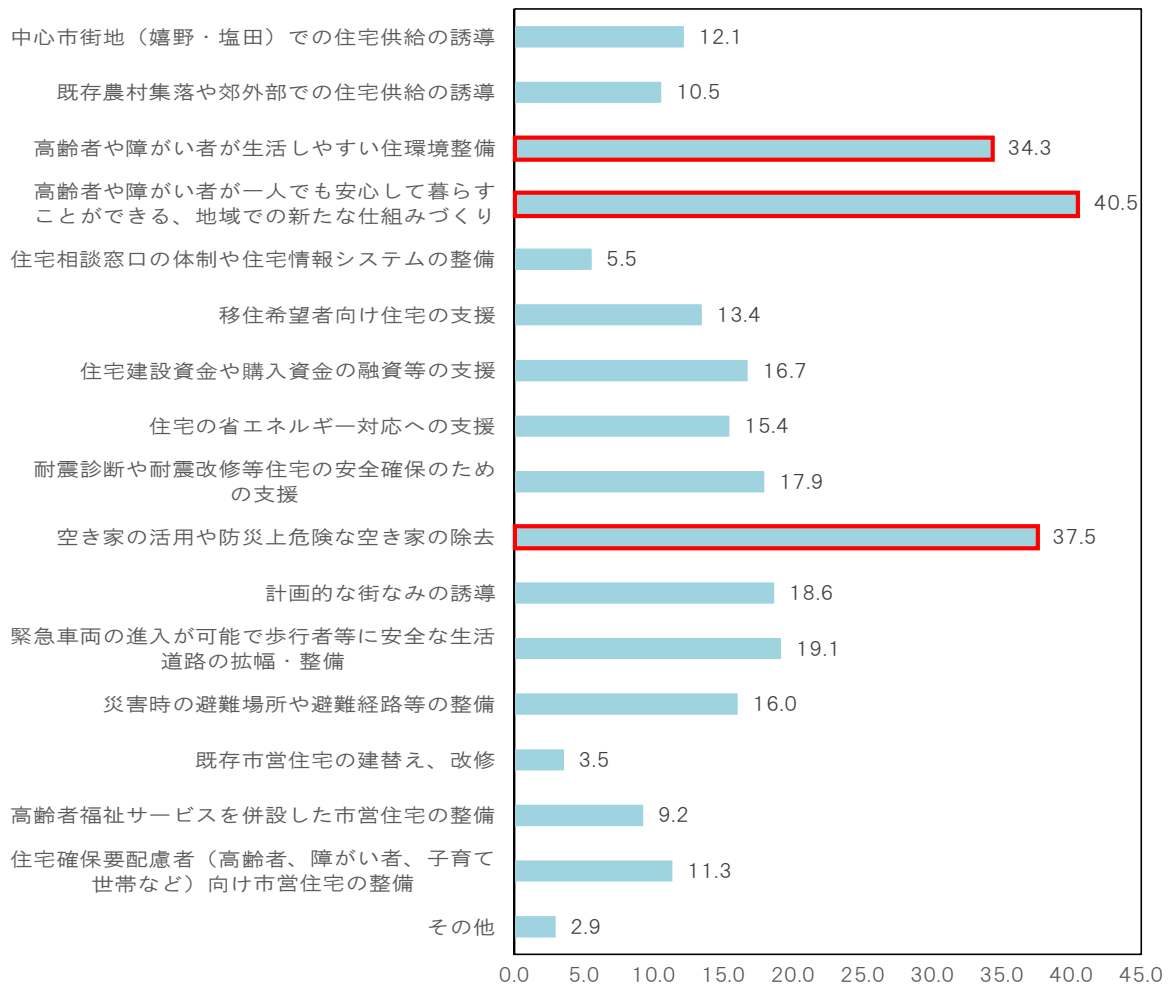
資料；住生活基本計画（全国計画）及び佐賀県住生活基本計画

5—3. 住宅施策の基本的な視点

市民意向調査で重点的な住宅施策と考えているのは、高齢者や障がい者のための住環境整備や生活しやすい地域づくり、空き家対策などが多くなっています。

高齢者や障がい者のための住環境整備や生活しやすい地域づくりは、すべての市民の住生活の向上に関わることから、関係各課と連携しながら重点的に取り組みます。

今後、増加が予想される空き家等の活用や危険空き家の除去は、良好で安心・安全な住生活の実現を図るための重要な課題であることから、その対策に取り組みます。

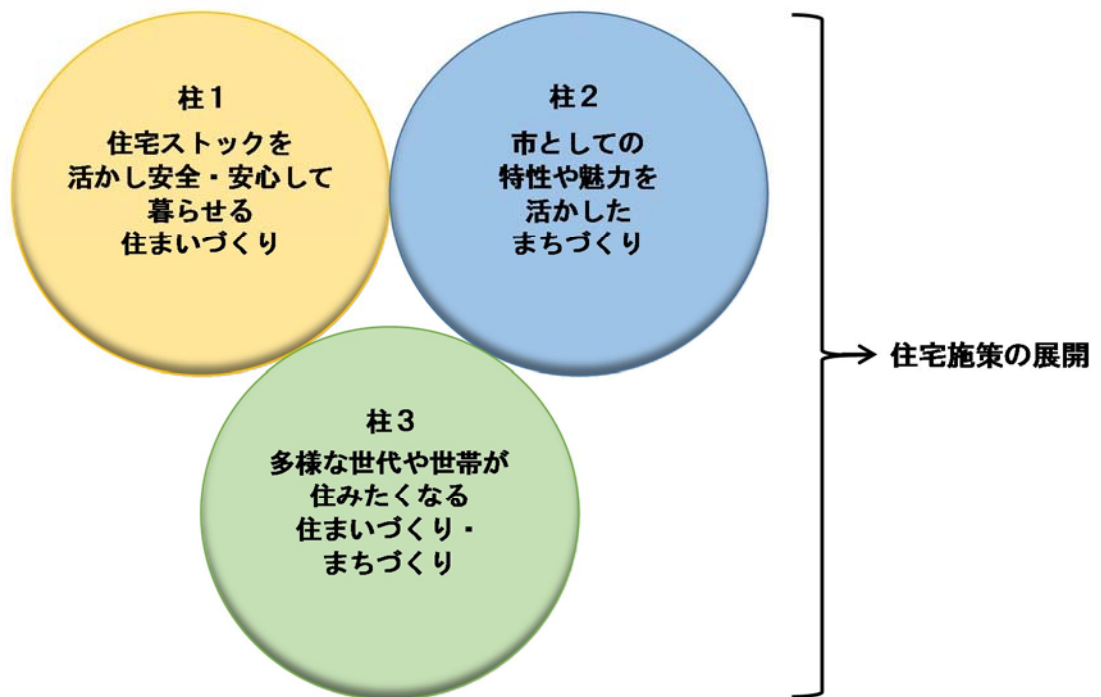


図；重点的に取り組むべき住宅施策(住民意向調査結果)

5—4. 住宅施策展開の方向

住宅施策の理念・目標を達成するため、安全・安心な住生活や誰もが住み続けられる住環境の実現、既存ストック*の有効活用、生活支援の充実、多様な特性や資源の活用など、多面的な取り組みを展開します。

長期的な視点のもと、関連する施策と連動しながら、総合的・体系的に取り組むため、3つの柱に基づき展開の方向を設定します。



柱1 住宅ストック*を活かし安全・安心して暮らせる住まいづくり

生活の基盤であり、貴重な資産である住宅は、適切な保全や改修を行うことで、長く快適で安全に使用することが可能です。世帯構成に合わせた住替え、あるいは移住などによる居住のための住宅ストックの有効活用を図るための支援について取り組みます。

展開方向1 安全・安心して住み続けられる住環境の維持・向上

住宅の構造や設備の状況、世帯構成の変化などを踏まえ、住まいの適切な改築や改修、バリアフリー化*、耐震化などに取り組み、いつまでも住み続けられる住環境の維持・向上を目指します。

展開方向2 住宅ストックの循環的利用の促進

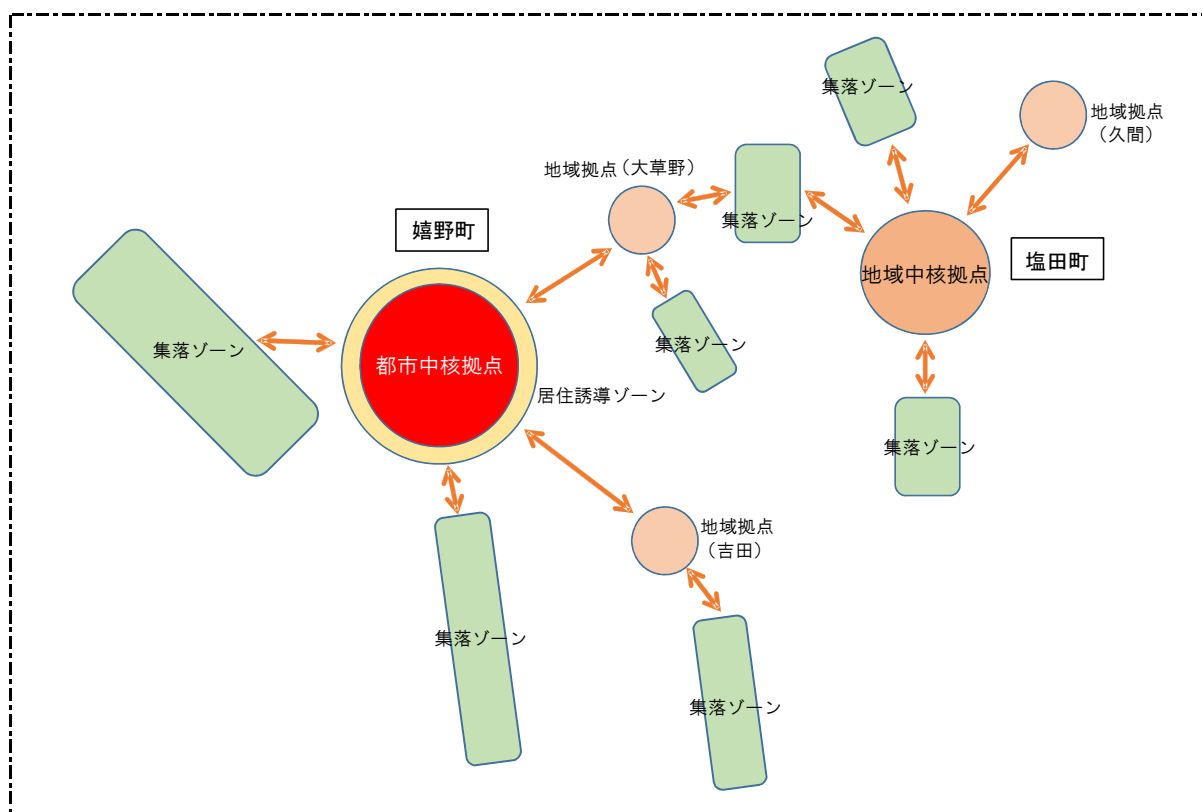
空き家等は、可能な限り活用を図るとともに、所有者若しくは、管理者による適正な管理を行うことで、資産としての価値の保全、地域振興に寄与するような循環的利用を促進します。

周辺環境に悪影響を及ぼす老朽化した危険空き家等は、除去等の措置に取り組みます。

柱2 市としての特性や魅力を活かしたまちづくり

嬉野町の市街地と塩田町の市街地の魅力や特性を活かしながら、快適で落ち着いたあるコンパクトなまちづくりに取り組むとともに、市全域の住生活の質の向上を図ります。

「嬉野市立地適正化計画」では、施設の立地状況や人口集積状況などより、「都市中核拠点」、「地域中核拠点」、「地域拠点」といった拠点及び、「居住誘導ゾーン」、「集落ゾーン」が設定されており、住宅施策の展開にあたっては、この都市構造を踏まえて策定します。



項目	特 性	概ねの区域
都市中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○市役所等の公共施設が立地 ○医療・福祉・商業等の生活サービス施設が集積 ○市内の各地域から公共交通を用いてアクセスしやすい ○人口が高密度で集積 	用途地域内(嬉野バスセンター、嬉野温泉駅周辺等)
居住誘導ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ○都市中核拠点周辺の人口が集積している区域 	用途地域
地域中核拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○市役所等の公共施設が立地 ○医療・福祉・商業等の生活サービス施設が立地 ○市内の各地域から公共交通を用いてアクセスしやすい 	塩田庁舎周辺
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○生活サービス施設が一定程度立地 ○人口が一定程度集積 ○民間の公共交通において拠点間を連絡 	久間 大草野 吉田
集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ○人口密度の低い集落 ○廃止代替バス路線や乗合タクシーで各拠点を連絡 	各集落

資料；嬉野市立地適正化計画

図；嬉野市立地適正化計画における都市構造

展開方向3 多様な生活支援機能やサービスの充実

加齢により自立的生活が困難になった高齢者や、人口の減少などによりコミュニティ[※]の維持が困難となっている集落などに対する生活支援機能やサービスの充実を図り、今後とも、持続的に生活できる環境づくりに取り組みます。

展開方向4 立地特性や都市的資源を活かした都市の魅力向上

本市の立地特性や、九州新幹線西九州ルート[※]の整備及び新駅設置、新駅周辺への嬉野医療センターの移転、嬉野町や塩田町の歴史的資源などを活かした、都市の魅力向上に取り組みます。

展開方向5 住宅地における良好な生活環境の充実

市街地や集落の生活道路あるいは都市間、地域間を円滑に結ぶ道路空間の整備を進めるとともに、緑や水など自然環境を活かしたまちづくりに取り組みます。

柱3 多様な世代や世帯が住みたくなる住まいづくり・まちづくり

核家族世帯、大家族世帯、高齢者や障がい者世帯、子育て世帯、新たに転入を希望している移住世帯など、多様な世代や世帯が安全で快適に生活できる住宅の確保を図り、様々な生活ニーズに対応できる仕組みづくりに取り組みます。

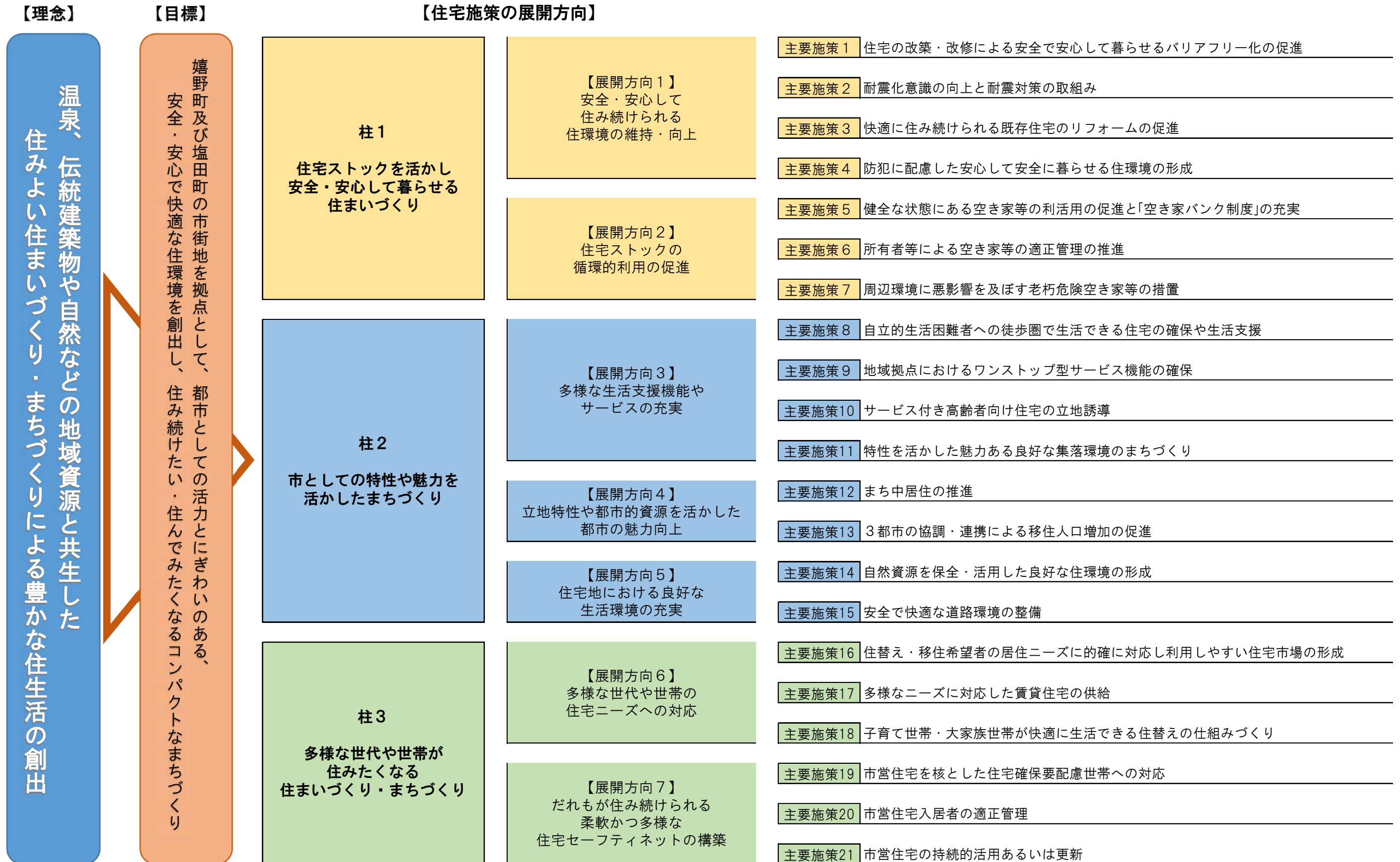
展開方向6 多様な世代や世帯の住宅ニーズへの対応

少子高齢化の進行やライフスタイルの変化などに伴い、世帯構成も多様化し、住宅ニーズも多様化しています。住宅ニーズの変化や、多様な世帯に的確に対応した住宅提供のシステム構築に取り組みます。

展開方向7 だれもが住み続けられる柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築

住宅セーフティネットとしての市営住宅は、入居を必要としている住宅確保要配慮世帯に的確に対応するとともに、入居者が安心して暮らせる住みよい住環境の維持・向上に取り組みます。さらに、民営借家や空き家等の活用などにより、より多くの住宅確保要配慮世帯への幅広い対応に取り組みます。

住宅施策の体系



5—5. 主要な住宅施策

展開方向 1 安全・安心して住み続けられる住まい環境の維持・向上

住宅の構造や設備の状況、世帯構成の変化などを踏まえ、住まいの適切な改築や改修、バリアフリー化、耐震化などに取り組み、いつまでも住み続けられる住環境の維持・向上を目指します。

主要施策 1 住宅の改築・改修による安全で安心して暮らせるバリアフリー化の促進

- 高齢者が多く居住する持ち家を中心に、介護保険などを利用したバリアフリー化の支援を推進します。
- 民営借家においては、バリアフリー化を促進するため、所有者や管理者の理解と協力が得られるよう努めます。
- バリアフリー化を推進するため、改築・改修に対する補助について検討します。

主要施策 2 耐震化意識の向上と耐震対策の取り組み

- 市民へ耐震対策の必要性や方法、補助等の支援措置などの情報提供及び、相談受けを行うことで、耐震意識の醸成に努めます。
- 耐震診断や耐震補強工事など耐震関係の補助の支援を継続していきます。

表；嬉野市耐震関係補助

耐震診断 補助	対象住宅	個人所有の住宅：昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅
	補助内容	耐震診断費用 ①現況図面がある場合 6 万円→国・県・市 5/6 補助→自己負担 1 万円 ②現況図面がない場合 9 万円→国・県・市 5/6 補助→自己負担 1 万 5 千円
耐震補強 工事補助	対象住宅	個人所有の住宅：昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅 耐震診断結果により耐震基準を満たしていない建物
	補助内容	耐震補強工事費用に対して 23%を補助

主要施策 3 快適に住み続けられる既存住宅のリフォーム^{*}の促進

- できるだけ長く快適に住み続けられるよう、住まいの状態や生活様式などの変化に応じた設備の改善や間取りの変更、バリアフリー化や耐震改修^{*}、省エネルギー化や高気密・高断熱改修^{*}など、適切なリフォームについての意識の啓発に努め、良好な住宅ストックの確保を促進します。

参考；高齢者向け返済特例制度

- | |
|---|
| <p>60歳以上の方のためのリフォーム融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅支援機構が1,000万円まで融資 ○毎月の返済は利息のみ ○元金は亡くなったときに一括返済 ○公的年金収入のみでも申込み可能 ○高齢者住宅財団が連帯保証 |
|---|

資料；住宅金融支援機構

主要施策4 防犯に配慮した安心して安全に暮らせる住環境の形成

- 市民が安心・安全に生活できるよう、警察をはじめとする関係機関と連携しながら、地域が主体となった防犯対策の実施、防犯まちづくりの情報提供、防犯灯・街路灯などの各種設備の設置など、防犯体制の強化の支援を図ります。

展開方向2 住宅ストックの循環的利用の促進

空き家等は、可能な限り活用を図るとともに、所有者若しくは、管理者による適正な管理を行うことで、資産としての価値の保全、地域振興に寄与するような循環的利用を促進します。一方、周辺環境に悪影響を及ぼす老朽化した危険空き家等は、除去などの措置に取り組みます。

主要施策5 健全な状態にある空き家等の利活用の促進と「空き家バンク※制度」の充実

- 「嬉野市空き家バンク制度」への空き家等の物件の登録件数の増大、空き家等利用希望者への情報提供の充実を図るとともに、空き家等利用者に対する補助などの支援の充実を図ります。
- 不動産関係団体との連携強化や、空き家等を活用した「お試し移住施設」の整備について検討します。

空き家バンクリフォーム補助金制度概要

対象	嬉野市空き家バンクに登録済みで、空き家バンクを利用し成約（予定含む）した物件（ただし、嬉野市内に転入もしくは転入からおおむね1年以内の者が利用する物件に限る）
補助対象	1.リフォーム費用 2.家財道具の運搬廃棄費用 3.屋内の清掃費用 4.その他、移住者が利用するために必要な物件の改修など ただし、嬉野市内の事業者を使った場合のみ
補助金額	補助対象経費の1/2（補助上限50万円）
補助対象者	物件の所有者、または利用者で、実際にリフォーム等を行い、費用を負担する方（ただし、不動産のあっせん、仲介を目的とした業務を行う者、市税の滞納がある者を除く）

※ また、空き家・空き店舗・空き事業所に加え、「空き地」についても空き家バンクでの取り扱いを開始。

嬉野市の移住に関する助成

<p>定住促進 「定住奨励金」制度</p>	<p>嬉野市内に定住されることを目的に住宅を取得した場合。一戸につき 30 万円。条件により世帯員 1 名につき 10 万円～20 万円加算。施工業者により 30 万円～70 万円加算。保留地購入で 20 万円加算。誘致企業勤務で 20 万円加算。申請日前 3 年以内の婚姻で 30 万円加算。[上限なし]</p>
<p>移住支援制度</p>	<p>移住＝転入ととらえ、転入奨励金および持ち家奨励金制度による移住・定住支援の充実を図っている。</p>

主要施策 6 所有者等による空き家等の適正管理の推進

- 空き家等所有者等へ適性管理の意識啓発を行うとともに、空き家等を放置した場合に可能性がある所有者などに関わるリスク及び、空き家等の適正管理の方法を周知するための情報提供の強化に努めます。
- 空き家等の管理などに関する相談会を実施し、所有者などが適正管理について習熟できる環境を確保するなど、相談体制の整備を推進します。

主要施策 7 周辺環境に悪影響を及ぼす老朽危険空き家等の措置

- 特定空家等^{*}と判断された空き家等は、所有者などが適切な対応を図るよう、助言又は指導、勧告、命令、公告を行い、住環境の維持に努めます。

《特定空家等》

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

資料；空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条 2 項



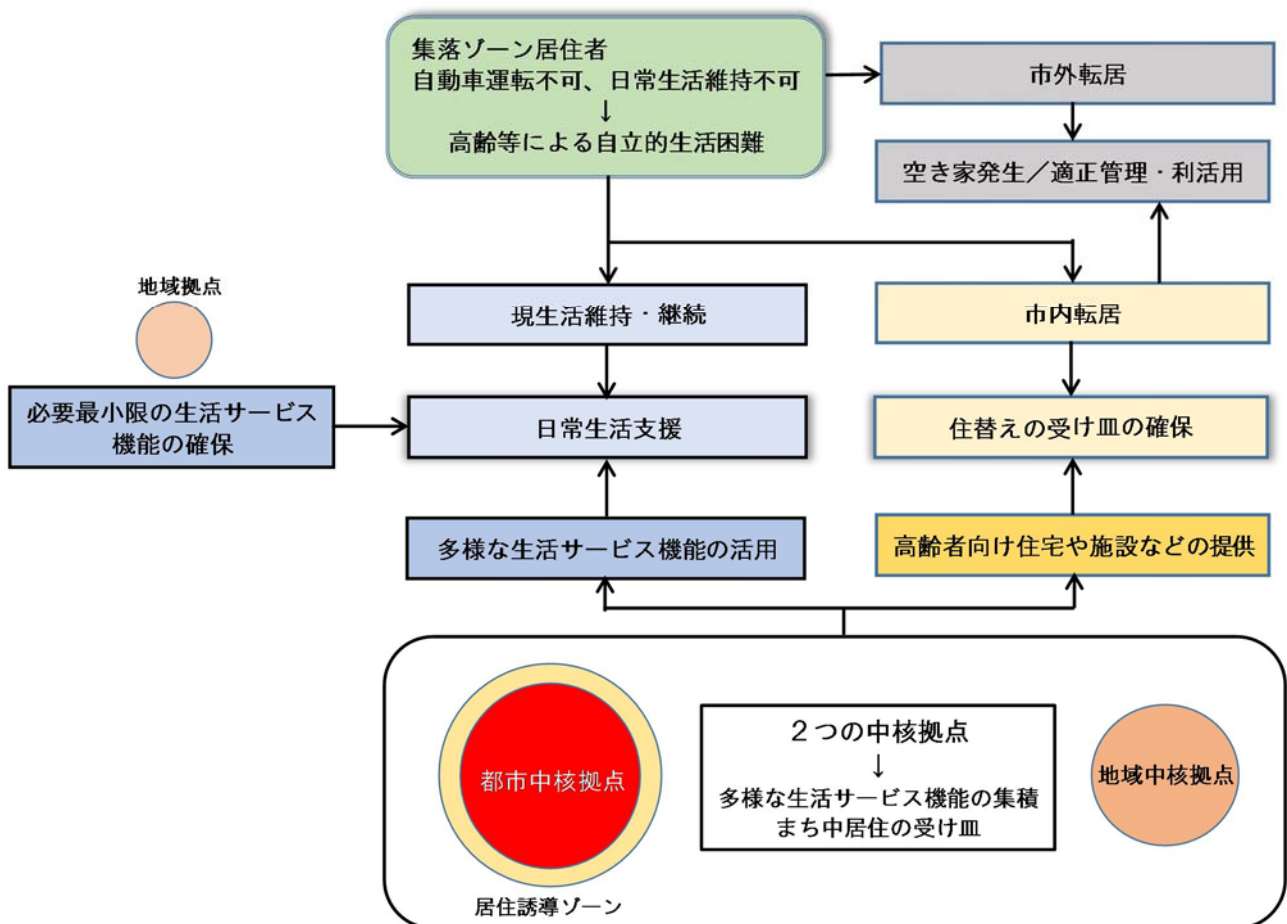
資料；国土交通省 北陸地方整備局

展開方向3 多様な生活支援機能やサービスの充実

加齢により自立的な生活が困難になった高齢者や、人口の減少などによりコミュニティの維持が困難となっている集落などに対する生活支援機能やサービスの充実を図り、今後とも、持続的に生活できる環境づくりに取り組みます。

主要施策8 自立的な生活困難者への徒歩圏で生活できる住宅の確保や生活支援

- 加齢などにより、買い物や通院など自立して生活することが困難になった高齢者などが、様々な支援を受けながら生活できる住まいの確保や、多様な生活支援を受けられるような方策や支援体制について検討します。
- 嬉野町や塩田町の中核拠点では、多様な生活サービス機能を活用して自立的な生活困難世帯の生活支援を行うとともに、市街地への転居希望世帯のための高齢者住宅や施設など、住替えの受け皿の確保に努めます。
- 大草野地区、吉田地区、久間地区などの地域拠点では、生活サービス機能を確保することで、日常生活ができるよう取り組みます。

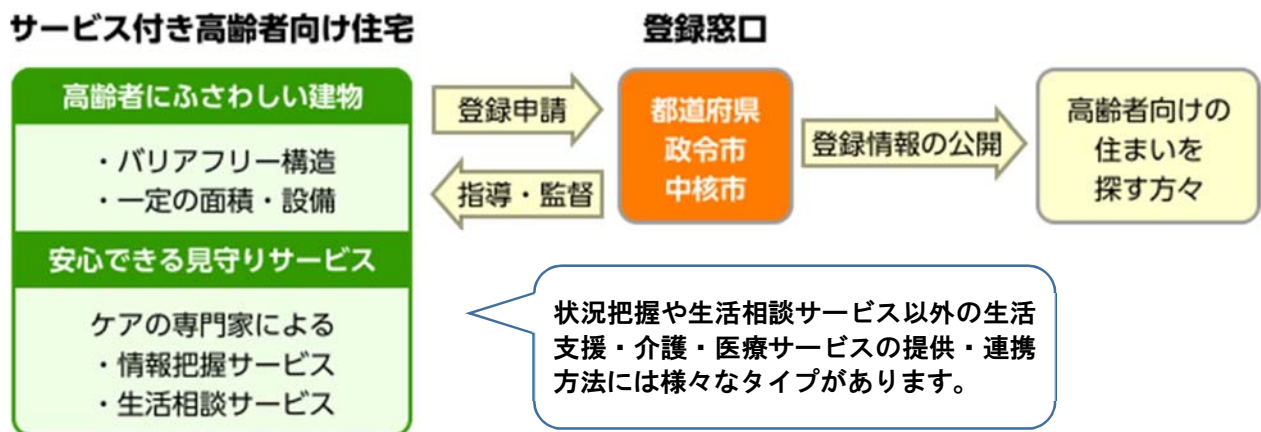


主要施策 9 地域拠点におけるワンストップ型サービス機能[※]の確保

- 大草野地区、吉田地区、久間地区などの地域拠点は、地域住民が主体となり、日用品・食料品販売、集い・交流し情報交換する場を創出するとともに、担当課と連携しながら福祉・医療・介護、生活環境、空き家等対策など、気軽に相談ができる機能の確保に努めます。

主要施策 10 サービス付き高齢者向け住宅[※]の立地誘導

- 高齢者が安心して生活できる住まいづくりを目指して、「サービス付き高齢者向け住宅」の立地・誘導に取り組みます。「サービス付き高齢者向け住宅」とは、国土交通省・厚生労働省の「高齢者住まい法[※]」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。
- 住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーなどのハード面の条件と、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することで、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えることができます。



資料；高齢者住宅財団

図；サービス付き高齢者向け住宅の仕組み

主要施策 11 特性を活かした魅力ある良好な集落環境のまちづくり

- 「嬉野市都市計画マスタープラン」や「嬉野市立地適正化計画」の将来都市構造などを踏まえ、暮らしに必要な不可欠な生活サービス機能を各拠点へ立地・誘導することで、集落ゾーンの生活支援となり住生活の向上を目指します。
- 豊かな自然や美しい風景と調和した、魅力ある良好な住環境の形成を目指します。

展開方向4 立地特性や都市的資源を活かした都市の魅力向上

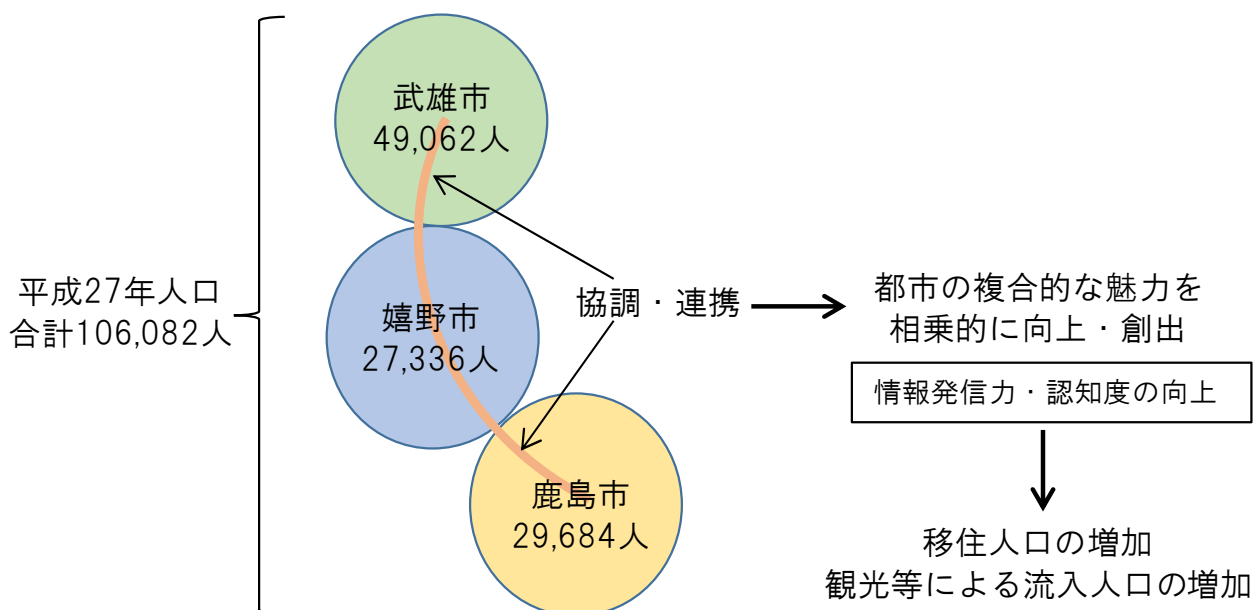
本市の立地特性や、九州新幹線西九州ルート of 整備及び新駅設置、新駅周辺への嬉野医療センターの移転、嬉野町や塩田町の歴史的資源などを活かした、都市の魅力向上に取り組みます。

主要施策12 まち中居住^{*}の推進

- 本市には、かつては宿場町という共通の歴史をもち、温泉街を中心に形成された嬉野町市街地と、川湊として栄えた塩田町市街地があります。
- 2つの市街地の歴史や特性を踏まえながら、生活道路の改良・改善や、憩い・交流の場の確保、魅力ある街並みの形成などに取り組み、「まち中居住」を推進します。
- 住替えや移住者のための良質な受け皿づくりに取り組みます。

主要施策13 3都市の協調・連携による移住人口増加の促進

- 本市にとって、通勤・通学や人口の移動の結び付きが強い武雄市、鹿島市は、観光都市という共通点があり、3市の人口を合わせると10万人規模の圏域となります。
- 3市が協調・連携することで、経済や産業など多種多様な地域振興が可能となり、移住人口や流入人口の増加も期待できます。3市の中間に位置する本市が要として、協調・連携の実現に取り組んでいきます。



展開方向5 住宅地における良好な生活環境の充実

市街地や集落の生活道路あるいは都市間、地域間を円滑に結ぶ道路空間の整備を進めるとともに、緑や水など自然環境を活かしたまちづくりに取り組みます。

主要施策14 自然資源を保全・活用した良好な住環境の形成

- 本市は、緑と水に恵まれた自然豊かな都市です。これらの自然環境については、今後とも保全していくとともに、市街地や集落では、緑や水が住宅地と調和した良好な住環境の形成に努めます。

主要施策15 安全で快適な道路環境の整備

- 都市中核拠点、地域中核拠点と地域拠点や集落ゾーンを結ぶ生活幹線道路は、自動車や歩行者などの通行に支障がある箇所の改良・改善を推進することで、拠点やゾーンを円滑に連携する安全で快適な道路空間の形成に努めます。
- 歩行者が多い「まち中」の主要道路では、安全に通行できるよう歩道空間の整備やユニバーサルデザイン※を推進します。
- 市街地や集落には、日常生活、災害時における避難や消防活動、住宅の建替え時に支障となる狭あい道路が多いことから、道路建設部署と協議を図りながら、緊急性の高い道路から解消に向けた整備を推進します。

展開方向6 多様な世代や世帯の住宅ニーズへの対応

少子高齢化の進行やライフスタイルの変化などで世帯構成が多様化し、住宅ニーズも多様化しています。多様な住宅ニーズや世帯構成に的確に対応した、住宅提供のシステム構築に取り組みます。

主要施策16 住替え・移住希望者の居住ニーズに的確に対応し利用しやすい住宅市場の形成

- 空き家等を含めた住宅の円滑な流通を図るためには、「嬉野市空き家バンク制度」だけでは十分とはいえません。
- 市民が適時、適切に住替えができるとともに、移住希望者がより多様な住宅から選択することができるよう、不動産事業者などと協力・連携しながら、より多くの良質な住宅が市場に流通する仕組みの構築を検討します。
- 高齢者世帯が生活しやすい住宅の供給・流通の方法についても検討します。

主要施策17 多様なニーズに対応した賃貸住宅の供給

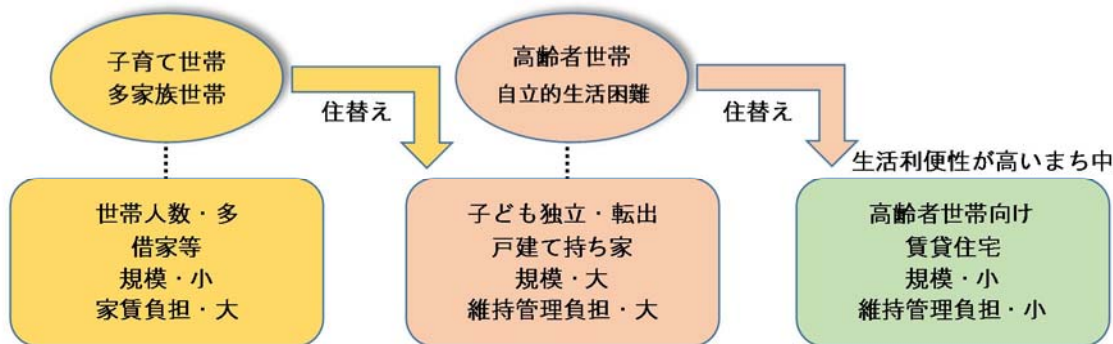
- 近年、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯、母子・父子世帯などの核家族が増加するなど、世帯構成が変化しています。このような動向を踏まえ、住宅事業者などの協力のもと、多様なニーズに対応した賃貸住宅の供給を促進します。

主要施策18 子育て世帯・大家族世帯が快適に生活できる住替えの仕組みづくり

- 子供の独立などにより核家族となった高齢者世帯は、規模の大きな戸建ての持ち家に多く居住しており、住宅の維持管理が負担となっています。一方、子育て世帯や大家族世帯は、経済面や大家族に対応した借家の不足などから、比較的規模の小さな借家に住ん

でいる場合があります、誘導居住水準が確保できていないことがあります。

- 住宅と世帯規模のミスマッチを解消するため、世帯規模に合った住まいへの住替えが円滑にできる仕組みづくりに取り組んでいきます。
- 生活利便性の高い「まち中」に、住宅事業者などの協力のもと高齢者世帯向け賃貸住宅などを供給し、郊外の持ち家に居住する高齢世帯の住替えを促進します。
- 「まち中」に住替えた高齢世帯の住宅を、空き家情報として登録し、低廉で良質な賃貸住宅として、子育て世帯などに転貸する仕組みについて検討します。



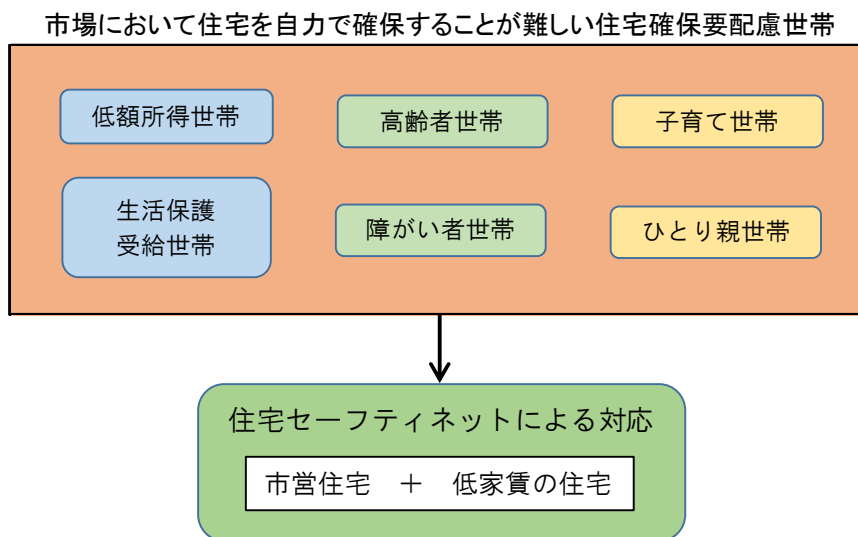
図；住宅と世帯規模のミスマッチの解消

展開方向7 だれもが住み続けられる柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築

住宅セーフティネットとしての市営住宅は、入居を必要としている住宅確保要配慮世帯に的確に対応するとともに、入居者が安心して暮らせる住みよい住環境の維持・向上に取り組めます。さらに、民営借家や空き家等の活用などにより、より多くの住宅確保要配慮世帯への幅広い対応に取り組めます。

主要施策 19 市営住宅を核とした住宅確保要配慮世帯への対応

- 低額所得世帯だけではなく、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、母子・父子世帯など、住宅確保要配慮世帯に対しては、市営住宅を核としての的確に対応していきます。
- 関係団体などと協力・連携しながら、空き家の活用や、低家賃の民営借家の確保に取り組み、住宅セーフティネットの充実を図ります。



主要施策 20 市営住宅入居者の適正管理

- 市営住宅は、真に住宅に困窮している世帯を的確に受け入れることができるよう、民間賃貸住宅に入居可能な収入超過世帯・高額所得世帯には市営住宅からの退去を促します。
- 家賃滞納者には速やかな家賃の納入を求めるなど、市営住宅入居者の適正管理を行います。

主要施策 21 市営住宅の持続的活用あるいは更新

- 市営住宅の長期間活用と入居者の居住性向上のため、「嬉野市公営住宅等長寿命化計画※」に基づき、計画的に改善や更新（建替え若しくは既存施設の活用）を推進します。
- 入居住戸の半数に高齢者が居住していることから、出入口や風呂、トイレなどに手すりを設置し、居住性の向上を図ります。
- 入居者の安全性を確保するため、点検を強化するとともに、市営住宅管理データベースを構築し、日常的な維持管理に活用します。

表；市営住宅の整備方向

改善予定住宅	更新予定住宅	維持管理対応住宅
下川原住宅 志田原住宅 立石住宅	湯野田住宅 内野山住宅 皿屋住宅	下宿ふれあい住宅



改善予定の下川原住宅



建替え予定の湯野田住宅



維持管理する下宿ふれあい住宅

第6章 地域別住宅施策の方針

6—1. 地域区分

本市を嬉野地域、塩田地域、吉田・大野原地域の3地域に区分し、地域毎に住宅施策の展開を設定します。

表・図；地域区分

地域名	大字
嬉野地域	下宿、不動山、岩屋川内、下野
塩田地域	谷所、真崎、五町田、久間、馬場下、大草野
吉田・大野原地域	吉田、岩屋川内（一部）



6—2. 嬉野地域

1) 地域の特性

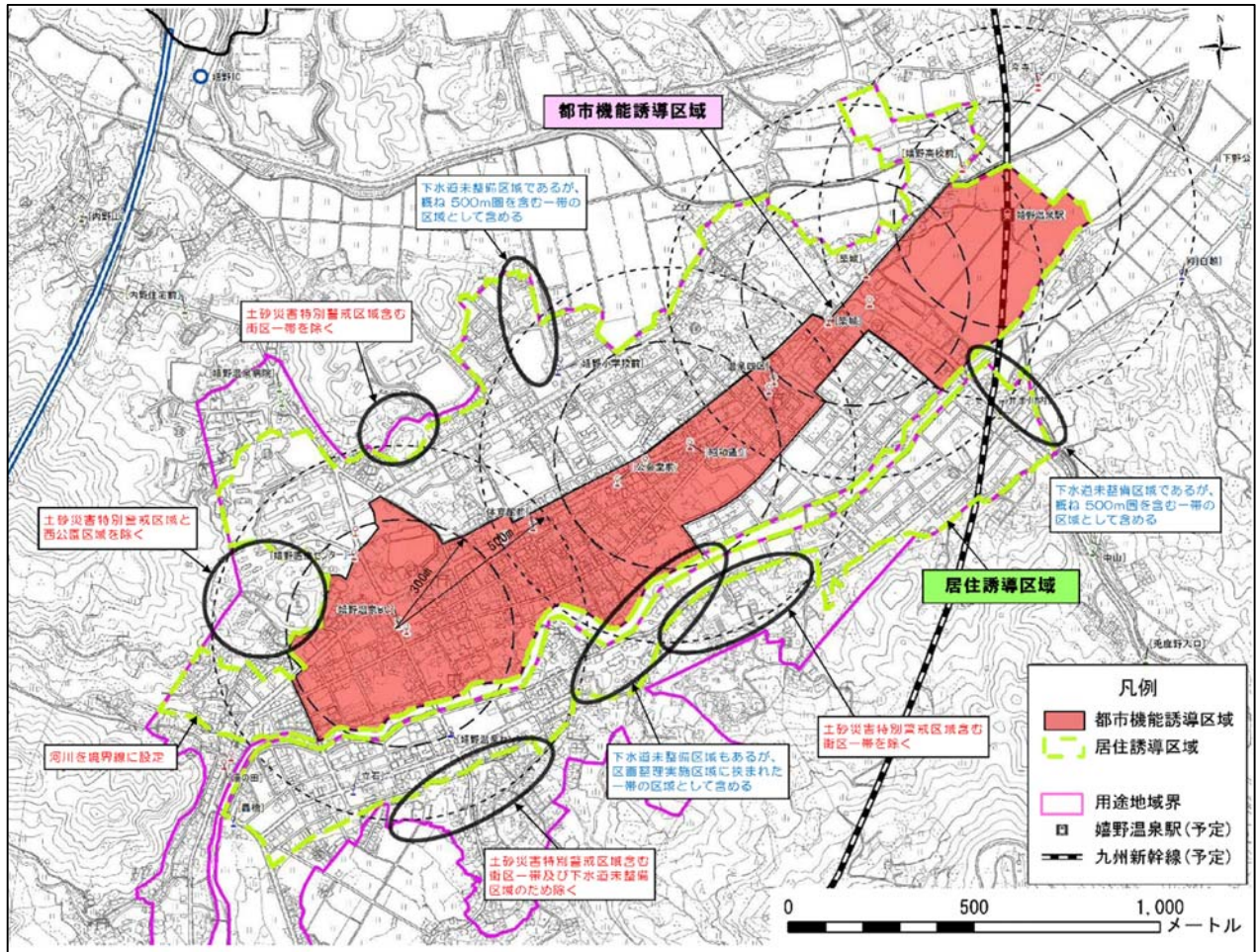
項目	特性
概要	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本市の西側に位置し、塩田川沿いの温泉街を中心に市街地が形成され、その周辺は山地に囲まれています。 ○ 中心市街地に行政施設をはじめ、多様な生活サービス施設が立地し、その周辺に住宅市街地が形成されています。 ○ 地域北側の武雄市との境界に、長崎自動車道嬉野インターチェンジが設置されています。現在、市街地北側で九州新幹線西九州ルート嬉野温泉駅の整備が行われています。開業されると広域交通の利便性がさらに向上します。 ○ 地域西側の山地を除いて都市計画区域が、市街地を対象に用途地域が指定されています。
人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全市の4割半ばの人口、5割の世帯が居住しています。 ○ 平成22年から平成27年の5年間で、人口は減少、世帯数はほぼ横ばいです。 ○ 世帯当たり人員は2.5人で、3地域の中でもっとも少ない地域です。
小・中学校	<ul style="list-style-type: none"> ○ 小学校2校（嬉野小、轟小）、中学校1校（嬉野中）が所在します。
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市営住宅4団地が所在します。 ○ 湯野田住宅と内野山住宅は、築60年を超えた住宅で、老朽化が進んでいます。 ○ 立石住宅は、築47年の鉄筋コンクリート造の住宅です。 ○ 下宿ふれあい住宅は、平成17年に建築された比較的新しい木造住宅です。
空き家の状況（H28調査）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全市の半数にあたる241戸の空き家等があります。 ○ 利用可能なAとBランクの空き家等が8割弱です。
10年間での住環境の変化（意向調査）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 10年前と変わらないが4割半ばともっとも多くなっています。 ○ 10年前より良くなっている（やや良くなっているを含む）が4割弱で、3地域の中で1番高くなっています。
今後の居留意向（意向調査）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 継続居留意向が8割半ばを占めています。
生活の不安（意向調査）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅費の支払いと、高齢になり車の運転ができなくなることが多くあげられています。

2) 住宅施策の目標

活気とにぎわいがあり安全・安心に暮らせる住生活の実現

- 中心市街地は、本市の中核的な役割を担う地域として、その周辺部は利便性が高く歩いて生活できる住宅地域として、的確な施設誘導を図り、利便性が良く、活気とにぎわいがある市街地の形成に取り組みます。
- 市街地周辺の集落は、生活環境の維持・向上を図るとともに、自然環境や集落景観と調和した住環境の形成に取り組みます。

参考 都市機能誘導区域及び居住誘導区域



資料；嬉野市立地適正化計画



温泉街の足湯



幹線道路沿道

《重点施策の方針》

方針① 用途地域内未利用地での計画的な住宅地の形成

- 宅地にアクセスできる生活道路の確保
- 移住や住替え需要に対応した宅地の供給誘導

方針② 市営住宅の適切な改善及び更新

- 老朽化した湯野田住宅、内野山住宅の建替え、若しくは既存施設の活用
- 立石住宅の長寿命化型改善事業
- 下宿ふれあい住宅の適切な維持管理

《住宅施策の方針》

方針① 塩田川左岸側市街地での生活関連サービス施設の誘導

- 幹線道路沿道などの未利用地などを活用した多様な施設誘導の検討
- 良好な環境、適切な規模の民間賃貸住宅誘導の検討

方針② 市街地や住宅地での狭あい道路の解消

- 救急車両の通行が可能な道路幅員の確保
- 火災や自然災害に対応した避難経路の明確化と整備

方針③ 生活ニーズや快適に生活できる住まいの機能向上の誘導

- 住宅の改修に関する情報発信などの支援
- 耐震化や省エネ化への啓発や取り組みへの支援

方針④ 高齢者や障がい者に配慮した住まい・まちづくりの推進

- 住まいにおけるバリアフリー化の支援
- 幹線道路や公共施設等でのユニバーサルデザインの推進

方針⑤ 安心して子育てできる住まい・まちづくりへの取り組み

- 子育て世帯向けの住宅の供給、取得への支援についての検討
- 安全に利用できる通学路等の整備、公園・広場の改善

方針⑥ 増加しつつある空き家等に対する適切な対応

- 利用可能な空き家等の利活用の促進
- 老朽危険空き家等の適正管理や除去などの措置

方針⑦ 市街地周辺に広がる農地の保全や山際に分布する住宅地の住環境の維持

- 無秩序な宅地開発等の抑制
- 人口の減少・高齢化に即したコミュニティ活動の維持・支援
- 山間部の棚田と集落の田園景観の保全と茶業の振興

3) 住宅施策の展開

展開方向	主要施策		嬉野地域
安全・安心して 住み続けられる 住環境の維持・ 向上	主要施策 1	住宅の改築・改修による安全で安心して暮らせるバリアフリー化の促進	○
	主要施策 2	耐震化意識の向上と耐震対策の取組み	◎
	主要施策 3	快適に住み続けられる既存住宅のリフォームの促進	○
	主要施策 4	防犯に配慮した安心して安全に暮らせる住環境の形成	○
住宅ストックの 循環的利用の促 進	主要施策 5	健全な状態にある空き家等の利活用の促進と「空き家バンク制度」の充実	◎
	主要施策 6	所有者等による空き家等の適正管理の推進	◎
	主要施策 7	周辺環境に悪影響を及ぼす老朽危険空き家等の措置	◎
多様な生活支援 機能やサービスの 充実	主要施策 8	自立的生活困難者への徒歩圏で生活できる住宅の確保や生活支援	◎
	主要施策 9	地域拠点におけるワンストップ型サービス機能の確保	—
	主要施策 10	サービス付き高齢者向け住宅の立地誘導	○
	主要施策 11	特性を活かした魅力ある良好な集落環境のまちづくり	○
立地特性や都市 的資源を活かし た都市の魅力向 上	主要施策 12	まち中居住の推進	◎
	主要施策 13	3都市の協調・連携による移住人口増加の促進	○
住宅地における 良好な生活環境 の充実	主要施策 14	自然資源を保全・活用した良好な住環境の形成	○
	主要施策 15	安全で快適な道路環境の整備	○
多様な世代や世 帯の住宅ニーズ への対応	主要施策 16	住替え・移住希望者の居住ニーズに的確に対応し利用しやすい住宅市場の形成	◎
	主要施策 17	多様なニーズに対応した賃貸住宅の供給	◎
	主要施策 18	子育て世帯・大家族世帯が快適に生活できる住替えの仕組みづくり	○
だれもが住み続 けられる柔軟か つ多様な住宅セ ーフティネット の構築	主要施策 19	市営住宅を核とした住宅確保要配慮世帯への対応	◎
	主要施策 20	市営住宅入居者の適正管理	◎
	主要施策 21	市営住宅の持続的活用あるいは更新	◎

(◎) 重点施策、(○) 基本施策、(—) 本地域に該当なし

6—3. 塩田地域

1) 地域の特性

項目	特性
概要	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本市の北部に位置し、塩田川を本流とする河川の周辺に農地が広がり、3方を山に囲まれた自然豊かな地域です。 ○ 長崎街道沿の伝統的建築物からなる、歴史的な街並みを核とした市街地が形成されています。 ○ 主要な道路沿いには集落が分布し、農地や山林と調和した集落景観がみられます。
人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全市の4割半ばの人口、世帯が居住しています。 ○ 平成22年から平成27年の5年間で、人口は減少、世帯数は増加しています。 ○ 世帯当たり人員は3.0人で、3地域の中でもっとも多い地域です。
小・中学校	<ul style="list-style-type: none"> ○ 小学校4校（五町田小、久間小、塩田小、大草野小）、中学校1校（塩田中）があります。
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市営住宅2団地が所在します。 ○ 下川原住宅は築39年、志田原住宅は築35年の鉄筋コンクリート造の住宅です。
空き家の状況（H28調査）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全市の3分の1にあたる165戸の空き家等があります。 ○ 利用可能なAとBランクの空き家等が6割強あります。
10年間での住環境の変化（意向調査）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 10年前と変わらないが5割強を占めています。 ○ 10年前より良くなっている（やや良くなっているを含む）が3割強で、3地区の中で2番目に高くなっています。
今後の居住意向（意向調査）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 継続居住意向が8割半ばを占めています。
生活の不安（意向調査）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢になり車の運転ができなくなることと、公共交通機関の不便が多くあげられています。

2) 住宅施策の目標

自然環境や歴史的資源が調和した快適な住環境の向上

- 市役所周辺の市街地は、塩田地域の中核的な役割を担う地域として施設誘導を行うとともに、歴史的な資源と調和した、快適にすごせる市街地の形成に取り組みます。
- 重要伝統的建造物群保存地区^{*}は、歴史的街並みや建造物の伝統を生かしながら、利用し続けるための修理事業を推進します。新築される建造物は、街並みなどと調和する修景事業の推進により、魅力ある景観づくりに取り組みます。
- また、保存地区の活性化を図り、にぎわいのあるまちづくりを実現するため、多様な建物用途の利用促進に取り組みます。
- 大草野地域、久間地域は、自然と調和し生活の利便性を確保した拠点づくりに取り組みます。
- 市街地周辺の集落は、生活環境の維持・向上を図るとともに、自然環境や集落景観と調和した住環境の形成に取り組みます。
- 市役所周辺の市街地や、今後、市街化が予測される主要な道路の沿道については、住生活の観点からも健全で暮らしやすい市街地の形成が望めます。地域の実情を踏まえたうえで、都市計画

部署と連携し、都市計画区域への編入について検討します。

表；重要伝統的建造物群保存地区における保存修理事業

修理事業	現状を維持しながら、あるいは、復原的手法を用いて、傷みの激しい伝統的建造物を健全な状態に直すものです。必要に応じて耐震補強なども行われます。	修理と修景により、保存地区の伝統的な景観を維持しながら、時代に合わせた生活環境の整備が行われています。
修景事業	伝統的建造物以外の建造物や地区内に新築される建造物が歴史的風致と調和するよう、外観を整備するために行われるものです。	

資料；文化庁



塩田津の川湊



塩田道

《重点施策の方針》

方針① 市役所を中心とする市街地での住まいや生活利便施設の誘導

- 移住や住替え需要に対応した宅地の供給誘導
- 幹線道路沿道への医療・福祉、最寄型商業施設（コンビニ、ドラッグストアーなど）の誘導

方針② 市営住宅の適切な改善

- 下川原住宅の個別改善事業
- 志田原住宅の長寿命化型改善事業

方針③ 国道 34 号や県道嬉野塩田線沿道に形成された大草野地区の住宅地での地域拠点づくり

方針④ 市街地の北側に形成された久間地区の住宅地での地域拠点づくり

- 幹線道路沿道での住生活を支援する商業施設などのサービス施設の立地誘導の検討

《住宅施策の方針》

方針① 浦田川（旧塩田川）の川湊を中心に広がる歴史的街並みの保全・活用

- 歴史的街並みの保全
- 移住希望者や住替え希望者などへ塩田町の魅力の発信検討

方針② 市街地や住宅地での狭あい道路の解消

- 救急車両の通行が可能な道路幅員の確保

- 火災や自然災害に対応した避難経路の明確化と整備

方針③ 生活ニーズや快適に生活できる住まいの機能向上の誘導

- 住宅の改修に関する情報発信などの支援
- 耐震化や省エネ化への啓発や取り組みへの支援

方針④ 高齢者や障がい者に配慮した住まい・まちづくりの推進

- 住まいにおけるバリアフリー化の支援
- 幹線道路や公共施設等でのユニバーサルデザインの推進

方針⑤ 安心して子育てできる住まい・まちづくりへの取り組み

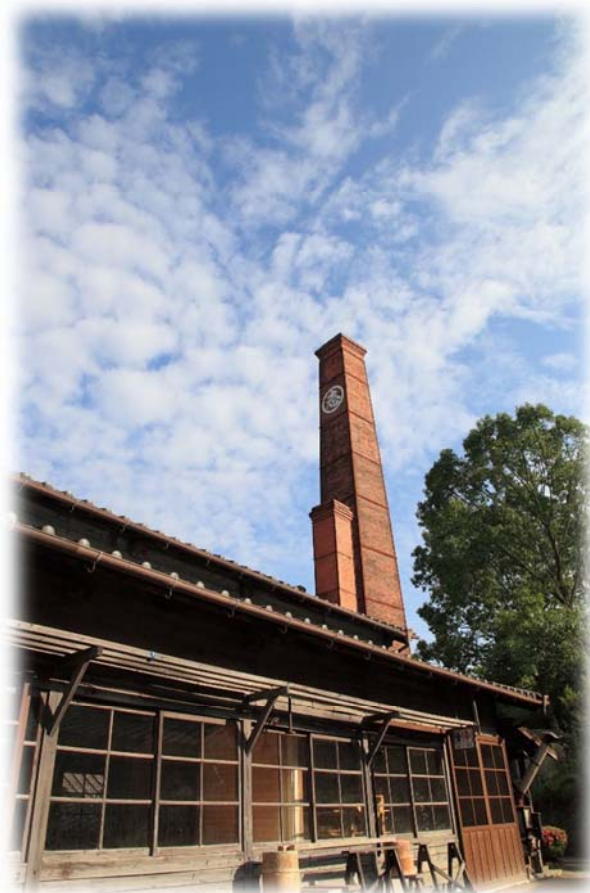
- 子育て世帯向けの住宅の供給、取得への支援についての検討
- 安全に利用できる通学路等の整備、公園・広場の改善

方針⑥ 増加しつつある空き家等に対する適切な対応

- 利用可能な空き家等の利活用の促進
- 老朽危険空き家等の適正管理あるいは除去などの措置

方針⑦ 地域に広がる農地の保全や山地際に分布する住宅地の住環境の維持

- 無秩序な宅地開発等の抑制
- 人口の減少・高齢化に即したコミュニティ活動の維持・支援
- 山地と農地の緑と集落が調和した田園景観の保全



3) 住宅施策の展開

展開方向	主要施策		塩田地域
安全・安心して 住み続けられる 住環境の維持・ 向上	主要施策 1	住宅の改築・改修による安全で安心して暮らせるバリアフリー化の促進	○
	主要施策 2	耐震化意識の向上と耐震対策の取組み	◎
	主要施策 3	快適に住み続けられる既存住宅のリフォームの促進	○
	主要施策 4	防犯に配慮した安心して安全に暮らせる住環境の形成	○
住宅ストックの 循環的利用の促 進	主要施策 5	健全な状態にある空き家等の利活用の促進と「空き家バンク制度」の充実	◎
	主要施策 6	所有者等による空き家等の適正管理の推進	◎
	主要施策 7	周辺環境に悪影響を及ぼす老朽危険空き家等の措置	◎
多様な生活支援 機能やサービスの 充実	主要施策 8	自立的生活困難者への徒歩圏で生活できる住宅の確保や生活支援	○
	主要施策 9	地域拠点におけるワンストップ型サービス機能の確保	○大草野、久間
	主要施策 10	サービス付き高齢者向け住宅の立地誘導	○
	主要施策 11	特性を活かした魅力ある良好な集落環境のまちづくり	○
立地特性や都市 的資源を活かした 都市の魅力向上	主要施策 12	まち中居住の推進	◎
	主要施策 13	3都市の協調・連携による移住人口増加の促進	○
住宅地における 良好な生活環境 の充実	主要施策 14	自然資源を保全・活用した良好な住環境の形成	○
	主要施策 15	安全で快適な道路環境の整備	○
多様な世代や世 帯の住宅ニーズ への対応	主要施策 16	住替え・移住希望者の居住ニーズに的確に対応し利用しやすい住宅市場の形成	◎
	主要施策 17	多様なニーズに対応した賃貸住宅の供給	◎
	主要施策 18	子育て世帯・大家族世帯が快適に生活できる住替えの仕組みづくり	○
だれもが住み続 けられる柔軟かつ 多様な住宅セー フティネットの 構築	主要施策 19	市営住宅を核とした住宅確保要配慮世帯への対応	◎
	主要施策 20	市営住宅入居者の適正管理	◎
	主要施策 21	市営住宅の持続的活用あるいは更新	◎

(◎) 重点施策、(○) 基本施策、(ー) 本地域に該当なし

6—4. 吉田・大野原地域

1) 地域の特性

項目	特性
概要	○ 本市南側の中山間地に農地が広がり、集落が分布する緑豊かな地域です。吉田川の上流には、横竹ダムがあります。
人口・世帯	○ 全市の1割の人口、世帯数が居住しています。 ○ 平成22年から平成27年の5年間で、人口、世帯数とも減少しています。 ○ 世帯当たり人員は2.9人です。 ○ 3地域の中でもっとも少子・高齢化が進んだ地域です。
小・中学校	○ 小学校2校（吉田小、大野原小）、中学校2校（吉田中、大野原中）があります。
市営住宅	○ 皿屋住宅1団地が所在します。築49年の木造住宅で老朽化が進んでいます。
空き家の状況 (H28調査)	○ 76戸（全市の1割半ば）の空き家等があります。 ○ 利用可能なAとBランクの空き家等は5割半ばです。 ○ 利用が困難あるいは不可能なCとDランクの空き家等は4割強です。
10年間での 住環境の変化 (意向調査)	○ 10年前と変わらないが4割半ばでもっとも多くなっています。 ○ 10年前より良くなっている（やや良くなっているを含む）と、悪くなっている（やや悪くなっているを含む）がともに3割弱です。 ○ 悪くなっている（やや悪くなっているを含む）が、3地域の中で1番高くなっています。
今後の居住意向 (意向調査)	○ 継続居住意向が8割強ですが、3地域の中でもっとも少なくなっています。
生活の不安 (意向調査)	○ 高齢になり車の運転ができなくなることと、公共交通機関や生活利便施設利用の不便が多くあげられています。

2) 住宅施策の目標

豊かな緑に包まれ安らぎのある集落環境の保全

- 本地域は、生活環境の維持・向上を図るとともに、自然環境や集落景観が調和した住環境の形成に取り組みます。
- 吉田地域は、自然と調和し生活の利便性を確保した拠点づくりに取り組みます。



集落の沿道



中山間の集落

《重点施策の方針》

方針① 中山間地に形成された吉田地区の集落での地域拠点づくり

- 生活を支援する医療・福祉施設などのサービス施設の立地誘導の検討

方針② 市営住宅の適切な更新

- 老朽化した皿屋住宅の建替え、若しくは既存施設の活用

《住宅施策の方針》

方針① 集落での狭あい道路の解消

- 救急車両の通行が可能な道路幅員の確保
- 火災や自然災害に対応した避難経路の明確化と整備

方針② 生活ニーズや快適に生活できる住まいの機能向上の誘導

- 住宅の改修に関する情報発信などの支援
- 耐震化や省エネ化への啓発や取り組みへの支援

方針③ 高齢者や障がい者に配慮した住まい・まちづくりの推進

- 住まいにおけるバリアフリー化の支援
- 幹線道路や公共施設等でのユニバーサルデザインの推進

方針④ 安心して子育てできる住まい・まちづくりへの取り組み

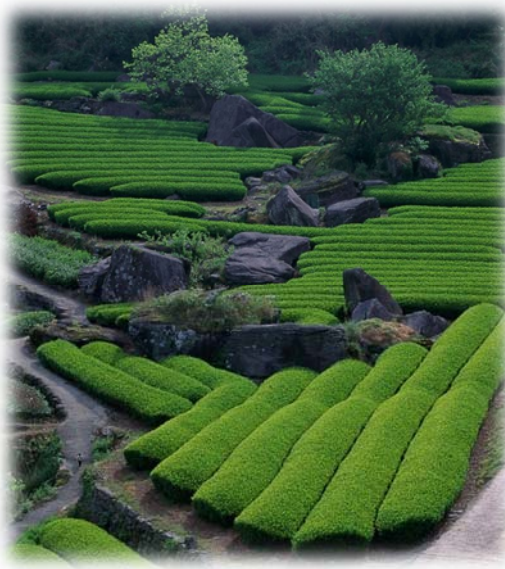
- 子育て世帯向けの住宅の供給、取得への支援についての検討
- 安全に利用できる通学路等の整備、公園・広場の改善

方針⑤ 増加しつつある空き家等に対する適切な対応

- 利用可能な良好な状態にある空き家等の利活用の促進
- 老朽危険空き家等の適正管理あるいは除去などの措置

方針⑥ 地域に広がる農地の保全や山地際に分布する集落の住環境の維持

- 人口の減少・高齢化に即したコミュニティ活動の維持・支援



3) 住宅施策の展開

展開方向	主要施策		吉田・大野原地域
安全・安心して 住み続けられる 住環境の維持・ 向上	主要施策 1	住宅の改築・改修による安全で安心して暮らせるバリアフリー化の促進	○
	主要施策 2	耐震化意識の向上と耐震対策の取組み	◎
	主要施策 3	快適に住み続けられる既存住宅のリフォームの促進	○
	主要施策 4	防犯に配慮した安心して安全に暮らせる住環境の形成	○
住宅ストックの 循環的利用の促 進	主要施策 5	健全な状態にある空き家等の利活用の促進と「空き家バンク制度」の充実	◎
	主要施策 6	所有者等による空き家等の適正管理の推進	◎
	主要施策 7	周辺環境に悪影響を及ぼす老朽危険空き家等の措置	◎
多様な生活支援 機能やサービスの 充実	主要施策 8	自立的生活困難者への徒歩圏で生活できる住宅の確保や生活支援	○
	主要施策 9	地域拠点におけるワンストップ型サービス機能の確保	○吉田
	主要施策 10	サービス付き高齢者向け住宅の立地誘導	—
	主要施策 11	特性を活かした魅力ある良好な集落環境のまちづくり	◎
立地特性や都市 的資源を活かし た都市の魅力向 上	主要施策 12	まち中居住の推進	—
	主要施策 13	3都市の協調・連携による移住人口増加の促進	○
住宅地における 良好な生活環境 の充実	主要施策 14	自然資源を保全・活用した良好な住環境の形成	◎
	主要施策 15	安全で快適な道路環境の整備	○
多様な世代や世 帯の住宅ニーズ への対応	主要施策 16	住替え・移住希望者の居住ニーズに的確に対応し利用しやすい住宅市場の形成	◎
	主要施策 17	多様なニーズに対応した賃貸住宅の供給	—
	主要施策 18	子育て世帯・大家族世帯が快適に生活できる住替えの仕組みづくり	○
だれもが住み続 けられる柔軟か つ多様な住宅セ ーフティネット の構築	主要施策 19	市営住宅を核とした住宅確保要配慮世帯への対応	◎
	主要施策 20	市営住宅入居者の適正管理	◎
	主要施策 21	市営住宅の持続的活用あるいは更新	◎

(◎) 重点施策、(○) 基本施策、(—) 本地域に該当なし

第7章 計画実施に向けて

7—1. 市民、関連事業者、市の役割

《市民の役割》

市民は、豊かな住生活を実現するため、個々の住宅を適切に管理するとともに、自治会やまちづくり関係団体、関連事業者や市との連携・協働により、安心して暮らし続けられる住環境をつくりだしていく必要があります。

《関連事業者の役割》

住宅関連事業者は、住まい手のニーズを的確につかみ、住宅の品質や性能等を十分に確保した住宅供給を行うとともに、既存住宅を有効に活用した性能向上のためのリフォームや維持管理方法の提案など、適切なサービスと情報提供を行うことが求められています。

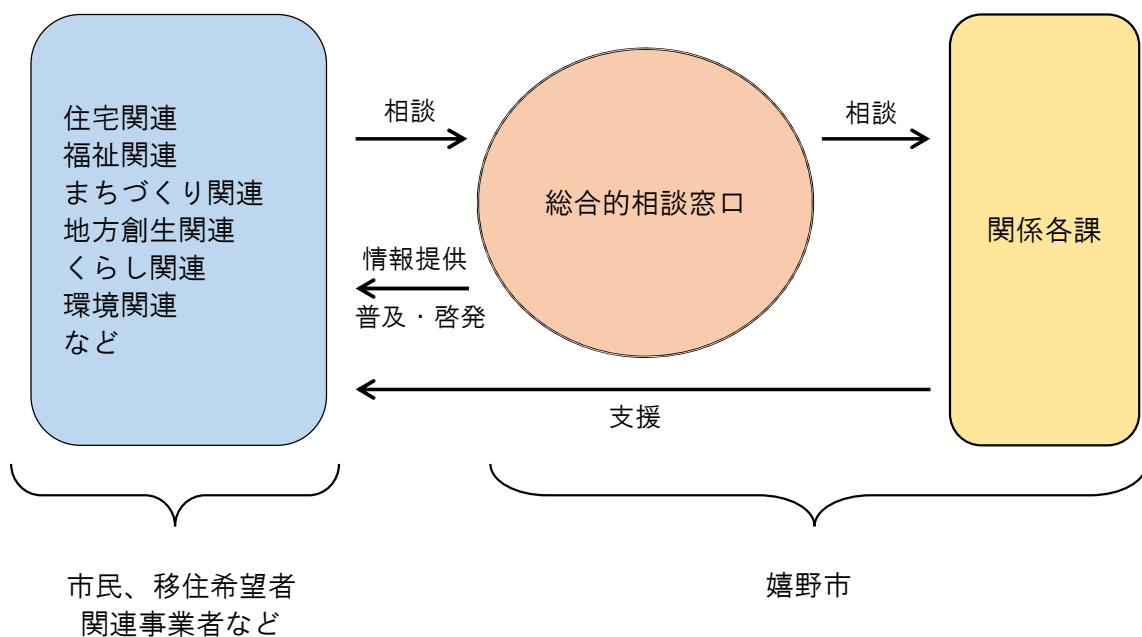
福祉関係事業者は、地域や市等と連携し、高齢者、障がい者、子育て世帯等が、安心して自立した生活ができるための住まいの情報、生活支援、生活相談などのサービスを提供する役割を担うことが求められています。

《市の役割》

市は、「嬉野市住生活基本計画」に基づき、総合的かつ効果的な住宅施策を推進します。

住生活に関連する分野は多岐に渡ることから、市の関係各課との連携を強化し、一体的に施策を推進していく必要があります。そのため、住生活全般に関する相談に対応する総合的相談窓口の創設を検討します。

市民及び関連事業者に対して、住生活に関する情報、各種助成制度等に関する情報の提供及び適切な支援を行うほか、市民や関連事業者が主体的に取り組む活動を支援します。



図；総合的相談窓口

7-2. アウトカム指標

目標年次（2028年度）における住宅施策の実施による成果目標を定め、よりよい住まいづくりやまちづくりに取り組みます。

表：目標とするアウトカム指標

数 値 目 標	基 準 値	目 標 値 (アウトカム)	備 考
空き家バンクへの 空き家等登録数	15件 (2018年度)	50件	
空き家バンク 契約成立件数	5件 (2018年度)	30件 (10年間の累計)	
定住奨励金制度を 利用した転入者数	450人 (2013～2017年度の 累計)	700人 (10年間の累計)	定住奨励金制度利用実績
特定空家等の除去数	1件 (2016年度)	10件 (10年間の累計)	
住宅の耐震化率※	60.7% (2013年)	概ね解消	嬉野市耐震改修促進計画※ より
住宅の耐震診断件数	5件 (2016～2018年度の 累計)	50件 (10年間の累計)	嬉野市耐震診断補助実績
住宅の耐震 補強工事件数	0件	10件 (10年間の累計)	嬉野市耐震補強工事補助 実績
市営住宅の 更新団地数	—	3団地	嬉野市公営住宅等長寿命 化計画より
市営住宅の 個別改善団地数	—	3団地	嬉野市公営住宅等長寿命 化計画より
住宅セーフティネット 制度登録件数	0戸	10戸 (10年間の累計)	
住宅の バリアフリー化率	55.7% (2013年)	65%	住宅土地統計調査の専用 住宅の高齢者のための設 備設置率
サービス付き高齢者 向け住宅件数	0件	1件 (10年間の累計)	(一社) 高齢者住宅協会 情報提供システム
最低居住面積水準 未済世帯率	2.5% (2013年)	早期に解消	住宅土地統計調査の主世 帯
誘導居住面積水準 未済世帯率	26.1% (2013年)	20%	住宅土地統計調査の主世 帯
10年間の 住環境の変化	34.5% (2017年度意向調査結 果)	40%	意向調査の「良くなった (やや良くなった含む)」 と回答した率

資料編

目次

策定委員会関連資料	資-1
○ 嬉野市住生活基本計画及び	
公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置条例	資-2
○ 嬉野市住生活基本計画及び	
公営住宅等長寿命化計画策定委員会委員名簿	資-4
○ 計画策定の経緯	資-5
用語解説集	資-7

策定委員会関連資料

○嬉野市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置条例

平成30年3月27日

条例第2号

(設置)

第1条 嬉野市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画（以下「計画」という。）の策定にあたり、総合的かつ計画的に推進するため、嬉野市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査検討を行い、その結果を市長に報告する。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) その他計画の策定に関し、委員会が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 市民
- (2) 識見を有する者
- (3) 市職員
- (4) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、前条に規定する委嘱又は任命の日から計画策定が完了する日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に、委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選により定め、副委員長は、委員長が委員のうちから指名する。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員会は、必要に応じて委員以外の者に対し委員会への出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(その他)

第7条 この条例に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○嬉野市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定委員会委員名簿

	分野	所属	氏名	備考
1	行政	嬉野市	副市長 池田 英信	委員長
2	福祉	嬉野市社会福祉協議会	事務局長 坂口 典子	
3	建築	佐賀県建築士会 (鹿島地区)	中田 昭則	副委員長
4	不動産	佐賀県 宅地建物取引業協会	太田尾 信幸	
5	地域住民	公募委員	杉田 昌生	
6	地域住民	塩田地区 区長	小森 常幸	
7	地域住民	嬉野地区 区長	辻田 正信	
8	行政	嬉野市	総務課長 永江 松吾	
9	行政	嬉野市	福祉課長 諸井 和広	
10	行政	嬉野市	企画政策課長 池田 幸一	

事務局

1	産業建設部 建設・新幹線課
2	東亜建設技術株式会社

○計画策定の経緯

策定委員会	開催日	内 容
第1回	平成30年6月29日	(1) 計画の目的 (2) 住宅・住環境の現状 (3) 意向調査 (4) 住宅施策に係る課題 (5) 住宅施策の理念・目標
第2回	平成30年10月26日	(1) 住宅施策の方針 (2) 住宅施策の基本施策
第3回	平成31年2月6日	(1) 地域別住宅施策の方針 (2) 計画実現に向けて

策定委員会風景



用語解説集

あ行

空き家バンク

空き家の所有者から申し出のあった物件を市町村等が登録し、空き家を買いたい・借りたいという希望者にその物件の情報提供を行う制度。

空き家率

総住宅数に占める「空き家」の割合。空き家には、賃貸・売却のための空き家や別荘などが含まれる。住宅・土地統計調査（総務省）では、空き家を「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類している。

か行

既存ストック

以前から存在する土地、施設、住宅のこと。

公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うための計画。適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すことを目的としている。

特定公共賃貸住宅（特公賃）

中堅所得のファミリー向けに市町村等が供給している賃貸住宅。

高齢者住まい法

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の略称。高齢者の居住の安定を図り、もってその福祉の増進を図るための法律。

コミュニティ

地域共同体や地域共同社会。主として住民相互の協力と連携による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業等で使われる。

さ行

最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）に定められている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。

サービス付き高齢者向け住宅

都道府県へ登録された、バリアフリー構造等を有し、安否確認、生活相談を行う高齢者向けの賃貸住宅。

住生活

住まいのみならず、居住環境を含めた生活に関すること。いわゆる国民生活の三要素である「衣食住」の「住」に係るものであり、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成等の地域における住環境の形成、交通サービスや福祉サービス等の居住サービスを含んでいる。

住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めた法律。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。「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」に規定される。

住宅ストック

既存の住宅のこと。

住宅セーフティネット制度

高齢者、低額所得者、子育て世帯等の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など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな制度。

住宅・土地統計調査

総務省統計局が実施する、住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住する世帯の実態などを把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査。昭和 23 年以來 5 年毎に実施している。なお、住宅・土地統計調査は、国勢調査区の中からの抽出調査である。

省エネルギー

石油・ガス・電気などエネルギー資源の効率的利用を図ること。

新耐震基準

震度 5 強程度の揺れを想定していた旧耐震基準に対し、昭和 56 年 6 月以降の建築確認から適用されていた、震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しない構造基準。

成果指標

展開する施策の成果を推し測る目標値。

セットバック

道路の境界線を後退させること。4 メートル未満の道路に接する土地に建築する場合、道路の中心から 2 メートル後退した線が敷地と道路の境界線とみなされる。

た行

耐震改修

耐震性の向上を行う改修工事。地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

耐震改修促進計画

建築物の耐震改修の促進に関する法律及び国の基本方針に基づき、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画。

耐震化率

耐震基準法の耐震基準を満足している建築物の割合。耐震基準を満足している建築物には、昭和 56 年以降に建築されたもの、昭和 56 年以前に建築された建築物のうち耐震診断の結果、耐震性ありと判断されたもの及び耐震改修を行ったものが計上される。

耐震診断

主に昭和 56 年以前に設計された建物について現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保されているかの調査・判定を行うこと。

伝統的建造物群保存地区

文化財保護法に基づき、伝統的な建築物だけでなく、門や塀等の工作物を含め、地域の歴史や文化を伝える貴重な町並みを構成する要素として保存した地区。城下町、宿場町などの歴史的風致を形成した環境を保存するために市町村が定める。

特定空家等

空家特措法で規定する、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の空き家。

は行

パブリックコメント

政策形成過程において計画等の案などを公表し、広く市民から意見や情報を求め、その過程の公正の確保と透明性の向上を図るとともに、市政に対する理解と参加を進めるための手続き。

バリアフリー化

日常生活や社会生活におけるバリア（障がい・障壁）を取り除いていくこと。

ま行

まち中居住

まち中に居住すること。「まち中」とは、多様なサービスが集積し、自動車を使わなくても暮らせる居住の場であり、地域の伝統・歴史を継承し、文化や雇用等を創出する場を指している。

ミスマッチ

生活の実態や居住に対するニーズと実際の住宅の規模や使用が適合していないこと。例えば、居住人数に見合わない狭い居住面積の住宅に居住するなどがある。

や行

誘導居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）に定められている、住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針。世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。都市居住型誘導居住面積水準（都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの）と一般型誘導居住面積水準（郊外及び地方における戸建て住宅居住を想定したもの）がある。

ユニバーサルデザイン

障がい者・高齢者・健常者の区別なしに、全ての人が利用しやすい建築、空間、製品等をデザインすること。

予防保全

建物を定期的に点検・診断し、異常や致命的な欠陥が発現する前に対策を講じること。

ら行

ライフスタイル

生活様式。衣・食・住をはじめ交際や娯楽なども含んだ暮らしぶり全般を指す。

リフォーム

老朽化した建物を新築の状態に戻すこと。

わ行

ワンストップ型サービス機能

一つの場所で様々なサービスが受けられる環境や場所のこと。