

始良市住生活基本計画

～ 「暮らしたい、暮らし続けたいまち 始良」の形成 ～



平成24年3月

鹿児島県 始良市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

1	計画策定の目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	2

第2章 住まいを取り巻く動向

1	国や県の動向	3
	（1）国の動向	3
	（2）県の動向	6
2	上位計画・関連計画	8
3	住まいの状況	9
	（1）人口・世帯の状況等	9
	（2）住宅の状況	15
	（3）市営住宅の状況	27
4	市民の住意識（市民意識調査結果）	30
	（1）調査概要	30
	（2）集計結果	31
5	住宅・住環境の課題	39
	（1）安全・安心への対応の必要性	39
	（2）良質な住まいづくりへの対応	40
	（3）地域コミュニティへの対応	41

第3章 住宅施策の基本理念

1	基本理念	42
2	住宅施策展開の視点	43

第4章 住宅施策の方向

1	施策の体系	44
2	施策の方向	45
	目標1 安全・安心な住まいづくりの推進	45
	目標2 良質・良好な住環境の整備	49
	目標3 地域を大切にしたい住まい・まちづくり	52
3	地域別施策の方向	54
4	重点的な取り組み	56
	(1) 耐震診断・耐震改修の推進	56
	(2) リフォーム協議会の設立	58
	(3) 相談体制の充実	60
	(4) 定住を促進するための公的賃貸住宅の建設	61

第5章 計画の実現に向けて

(1)	各主体の協働による推進	62
(2)	関係機関との連携	63
(3)	参考指標	63

参考

(1)	用語の解説	64
(2)	市民アンケート調査票	66

第1章

計画の目的と位置づけ

1

計画策定の目的

本市は、平成22年3月23日に、始良郡加治木町、始良町、蒲生町の3町が合併して誕生した市です。

旧町では、総合計画、住宅マスタープランや公営住宅ストック総合活用計画などにより、それぞれ住宅施策を展開してきました。

本格的な人口減少時代の到来を見据えて、国は、従来の住宅政策の柱であった住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと目標を大きく方向転換し、平成18年6月に住生活基本法を制定し、同年9月には、この法律に基づく住生活基本計画（全国計画）が閣議決定され、平成23年には、この住生活基本計画（全国計画）の見直しが閣議決定されています。なお、県も同様に、平成19年3月に鹿児島県住生活基本計画が定められており、平成23年度に見直し作業が行われています。

少子高齢化の進展や一部地域における人口減少傾向が本市においても生じており、社会・経済情勢の大きな変化は、高齢者や子育て世帯に配慮した住宅の確保や空き家の増加など住宅や住環境にも影響を及ぼしており、その的確な対応が求められています。

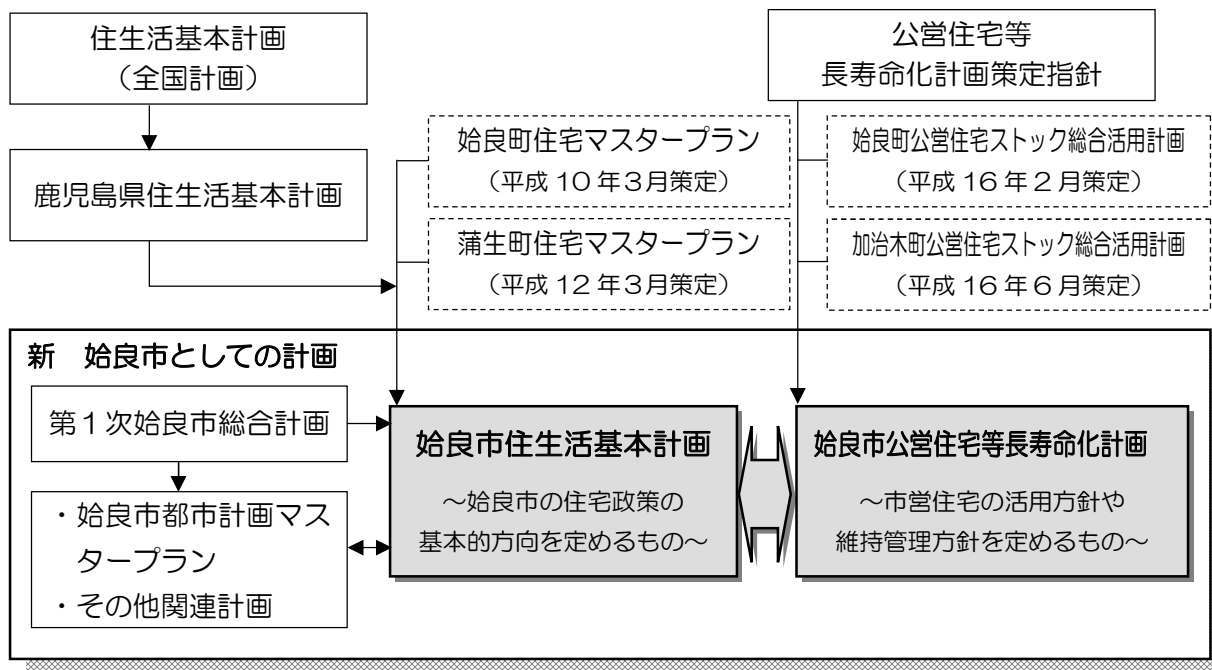
本計画は、旧町でそれぞれ策定された計画の基本的な考え方を踏襲し、始良市総合計画や始良市都市計画マスタープランなど新市における都市づくりの計画との整合や、住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月）や鹿児島県住生活基本計画との整合性を図り、「始良市住生活基本計画」として策定するものです。

2 計画の位置づけ

「始良市住生活基本計画」は、本市の住宅政策の基本的方向を定め、具体的な住宅施策の展開を図るための指針となる計画です。

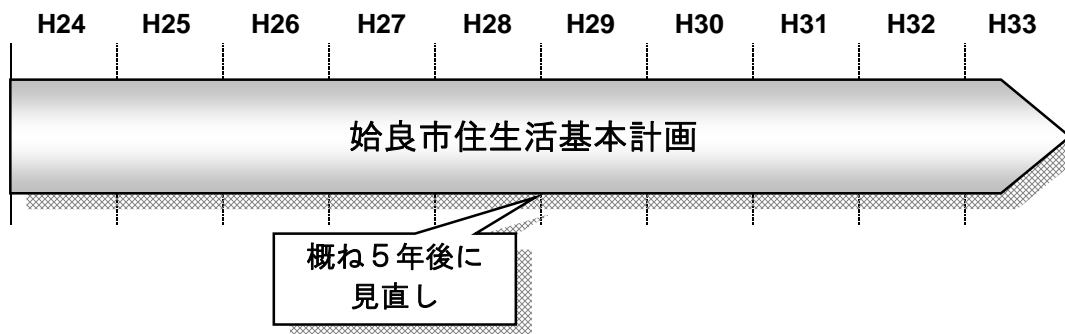
また、「始良市住生活基本計画」の分野別計画として、始良市の市営住宅政策の基本的方向及び市営住宅の今後の活用方針（建替、改善等）や維持管理方針を定める「始良市公営住宅等長寿命化計画」も同時に策定し、相互に連携を図るものとします。

■計画の位置づけ



3 計画期間

始良市住生活基本計画は、計画期間を平成24年度から33年度までの10年間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価を踏まえて、必要に応じて概ね5年後を目途に見直しを行うものとします。



第2章

住まいを取り巻く動向

1

国や県の動向

(1) 国の動向

① 住生活基本法の制定

平成 18 年に住宅政策の根本となる新しい法律として「住生活基本法」が制定されました。この法律は、少子・高齢化の進展による人口減少社会を見据え、住宅の量の確保から住宅の質への向上へと、目標を大きく転換しています。

同年 9 月には、この法律に基づく住生活基本計画（全国計画）が閣議決定され、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する 4 つの目標」と、これら 4 つの目標の達成状況を定量的に測定するため、15 項目の成果指標を定めました。

平成 23 年に住生活基本計画（全国計画）が見直され、平成 23～32 年度の 10 年間の計画期間とする新たな住生活基本計画（全国計画）が定められました。

住生活基本計画（全国計画）（H23.3）における目標**1. 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築**

- ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

2. 住宅の適正な管理及び再生**3. 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備**

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

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

② 住宅セーフティネット法の制定

平成 19 年に「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（住宅セーフティネット法）」が制定されました。この法律は、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に対しての賃貸住宅の供給を促進するため、公的住宅の整備・管理に関しての基本的な事項、民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項が定められています。

③ 耐震改修促進法の改正

平成 18 年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が改正されました。この改正により、耐震化を計画的に促進するため、国による基本方針の策定や地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられたほか、建築物に対する指導等の強化や、耐震化の支援制度の充実などが盛り込まれました。

④ 建築基準法の改正

平成 19 年に「建築基準法」が改正されました。建築物の安全性の確保を図るため、建築確認・検査の厳格化、指定確認検査機関の業務の適正化、建築士等に対する罰則の大幅な強化、指定確認検査機関の情報開示の徹底、図書保存の義務付け等が盛り込まれました。

⑤ 住宅瑕疵担保履行法の制定

平成 19 年に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が制定されました。平成 17 年 11 月に発覚した構造計算書偽装問題を契機に、住宅の買主等を保護するため、新築住宅の売主や請負人に、保証金の供託または保険への加入（資力確保措置）が義務付けられました。

⑥ 長期優良住宅普及促進法の制定

平成 20 年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）」が制定されました。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ついて講じられた優良な住宅の普及を促進するために定められました。

⑦ 高齢者住まい法の改正

平成 23 年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」が改正されました。高齢者の居住の安定を確保するためバリアフリー構造を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されました。

⑧ 分権一括法による公営住宅制度の改正

平成23年5月2日に、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（分権一括法）」が公布されました。

この法律による、公営住宅法の改正規定は、平成24年4月1日に施行されます。

公営住宅法の改正内容は、以下の通りです。

1) 整備基準

- ・公営住宅及び共同施設の整備基準は、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定めることになりました。
- ・施行日から1年の期間内において、条例が制定施行されるまでの間は、上記国土交通省令で定める基準を条例とみなすこととなっています。

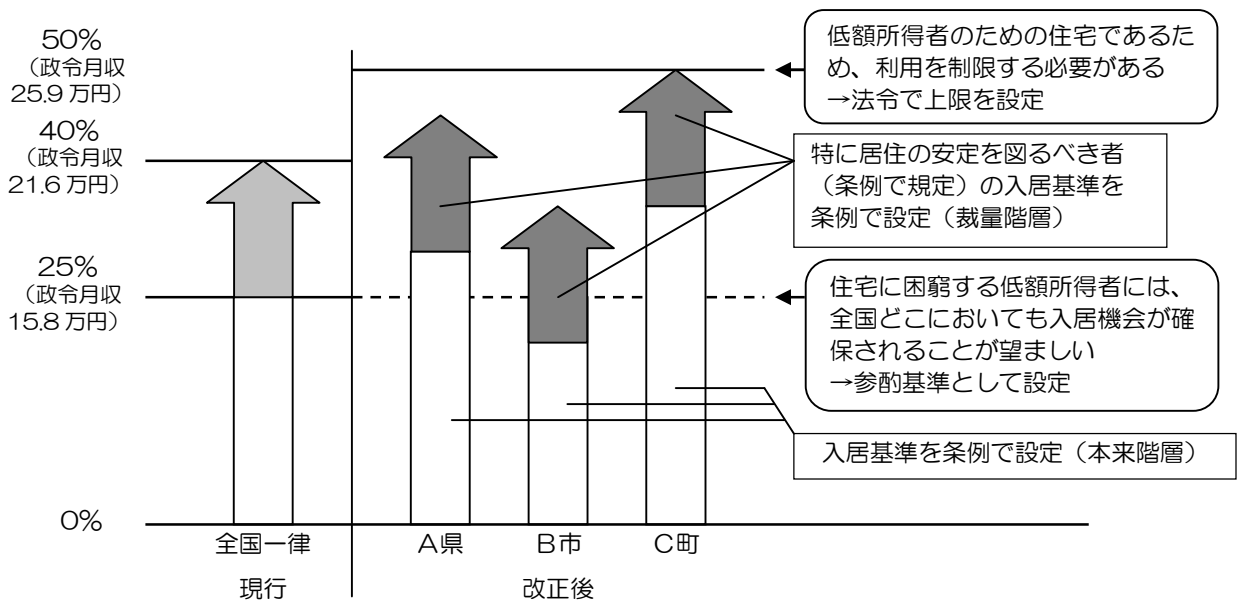
2) 同居親族要件

- ・同居親族要件は、施行日をもって廃止となりました。
- ・単身入居について一定の制限が必要である場合には、施行日までに条例を定める必要があります。

3) 入居収入基準

- ・入居収入基準は、事業主体が条例で定めることとなりました。但し、本来階層及び裁量階層の入居収入基準の上限として、収入分位50%に相当する金額を政令で規定、また、本来階層の入居収入基準を条例で定める際に参酌すべき基準を政令で規定することになっています。
- ・施行日から1年の期間内において、本来階層の入居収入基準に係る条例が制定施行されるまでの間は、入居収入基準（本来階層及び裁量階層）について、従前の例によることとなっています。

■入居収入基準の改正概要



(2) 県の動向

① 鹿児島県住生活基本計画の策定

住生活基本法に基づく都道府県計画として、鹿児島県住生活基本計画が平成 19 年 3 月に策定されています。

●目的	本格的な人口・世帯減少時代の到来や県民の住宅ニーズの高度化・多様化などに対応し、県民の豊かな住生活を実現するため、住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な方針や目標及び推進すべき施策を定め、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
●計画期間	平成 18～27 年度（10 箇年）
●住宅政策の目標	ゆとりとうるおいのある住まいの実現
●目指す住生活像	①安全で安心感のある居住 ②鹿児島の気候・風土にあった環境にやさしい居住 ③活力あふれるふれあい豊かな居住
●施策展開の視点	①ストックの活用 ②住宅市場の活用 ③さまざまな事業主体等との連携・協働 ④広域的な施策展開

●指標			
「安全で安心感のある居住」の実現			
新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	68% （平成 15 年）	⇒	90% （平成 27 年）
「治安、犯罪発生の防止」に係る不満率	30% （平成 15 年）	⇒	減少 （平成 27 年）
地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合	17.4ha のうち 0% （平成 14 年）	⇒	早期に 解消
高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化 ^{※1} 率	26% （平成 15 年）	⇒	75% （平成 27 年）
全世帯における最低居住面積水準未達率	3.4% （平成 15 年）	⇒	早期に 解消
子育て世帯 ^{※2} における誘導居住面積水準達成率	36% （平成 15 年）	⇒	50% （平成 27 年）
リフォーム ^{※3} 実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.4% （平成 15 年）	⇒	5% （平成 27 年）
「鹿児島島の気候・風土にあった環境にやさしい居住」の実現			
滅失住宅の平均築後年数	32 年 （平成 15 年）	⇒	40 年 （平成 27 年）
一定の省エネルギー対策 ^{※4} を講じた住宅ストックの比率	7.9% （平成 15 年）	⇒	20% （平成 27 年）
「活力あふれるふれあい豊かな居住」の実現			
既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	15% （平成 15 年）	⇒	25% （平成 27 年）
新築住宅における住宅性能表示の実施率	5.7% （平成 17 年）	⇒	50% （平成 27 年）
住宅・住環境の総合評価に係る満足度	78% （平成 15 年）	⇒	増加 （平成 27 年）
住生活基本計画の策定市町村の割合	0% （平成 17 年）	⇒	全市町村で 早期に策定
住まいに関する相談窓口を設置している市町村の割合	51% （平成 17 年）	⇒	全市町村で 早期に策定

※1 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

※2 子育て世帯：構成員に 18 歳未満の者が含まれる世帯

※3 リフォーム：増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事

※4 一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること

●公営住宅の供給目標量

計画期間	平成 18～27 年度の 10 年間の合計
公営住宅の供給目標量	27,000 戸
（うち空き家募集）	（23,000 戸）
（うち新規・建替などによる供給）	（4,000 戸）

2 上位計画・関連計画

① 第1次始良市総合計画

基本構想	計画期間	平成 24～30 年度
	基本理念	「県央の良さを活かした、県内一くらしやすいまちづくり」
	将来像	<ul style="list-style-type: none"> ○市民・地域と行政が協力しあい、一体感あふれるまち ○子どもを安心して生み育てることができる、子育て支援のまち ○豊かな人間性を育むまち ○生涯すこやかで、ともに支えあい、いきいきと暮らせるまち ○快適で暮らしやすいまち ○地域資源を活かした活力ある産業の育つまち ○環境にやさしく、豊かな自然と共生・調和するまち ○経営感覚を持った行財政運営のまち
	将来人口	80,000 人（平成 30 年）
地域の特性を活かしたまちづくり		南部地域、中部地域、北部地域の3つの地域を設定
基本計画	計画期間	前期：平成 24～26 年度
	重点プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> (1) 総合的な子育て環境づくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・若者定住促進住宅の建設（山田地区、永原地区） ・（仮称）あいら子育て支援センターの整備 等 (2) 地域の活性化と多様な主体による協働・交流の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・共生・協働型地域コミュニティ再生への取り組み ・高齢者の交流の場作りの推進 ・新たな交通システムの構築 等 (3) 安全・安心で、活気のある生活環境づくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・24 時間体制での緊急通報体制等整備事業の充実 ・始良市土地開発公社との連携による企業誘致や雇用の創出 ・家庭用太陽光発電システム導入補助制度の創設 ・耐震診断補助金及び耐震改修補助金制度の創設 等
	住宅に関連する事項をピックアップ	
	前期戦略プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> ・集落活性化助成制度の創設 ・若者定住助成制度の創設 ・まちおこしに関する企画提案に対する助成制度の創設 ・グリーン・ツーリズム等を活用した体験や交流による、都市部と農村部の交流の推進 等

3 住まいの状況

(1) 人口・世帯の状況等

① 人口・世帯数の推移と将来人口

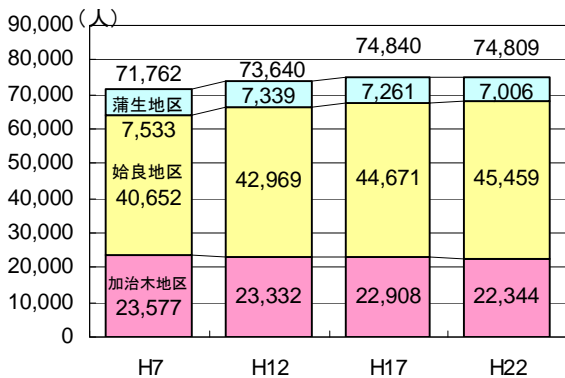
本市の人口は、平成 22 年時点で 74,809 人と、平成 17 年と比較してほぼ横ばいとなっています。地域別にみると、始良地区では増加傾向ですが、加治木地区及び蒲生地区では減少傾向にあります。

本市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計「日本の市区町村別将来人口推計（平成 20 年 12 月）」では、平成 27 年には 74,496 人、平成 37 年には 71,791 人になると推計されています。一方、第 1 次始良市総合計画では、平成 30 年の始良市のめざす将来人口を 80,000 人としています。

世帯数は、平成 22 年時点で 30,478 世帯と、平成 17 年に比べて 3.3%増加しています。特に始良地区では大きく増加していますが、蒲生地区では世帯数も減少しはじめています。

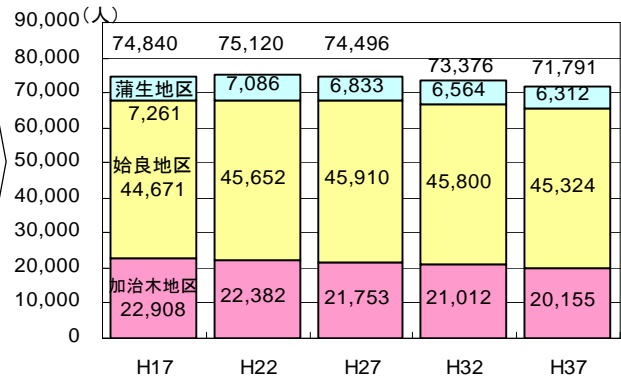
世帯人員は年々減少しており、平成 22 年時点で 2.45 人/世帯となっています。特に蒲生地区は他の 2 地区よりも世帯人員が少なくなっています。

■人口の推移



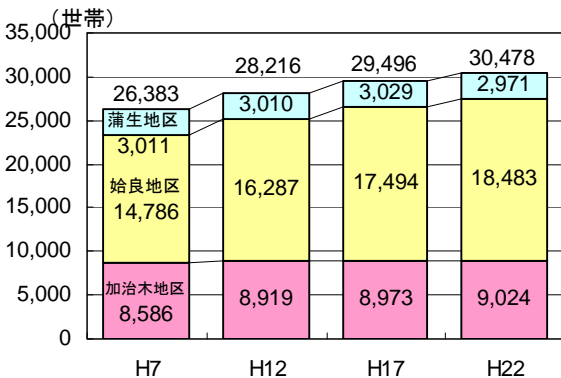
資料:国勢調査

■将来人口の予測(H17 国勢調査に基づく推計)



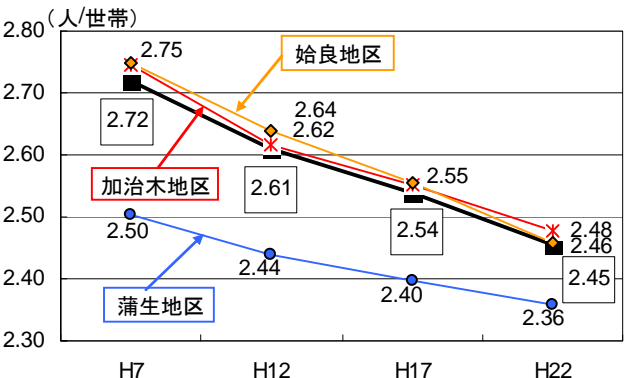
資料:「日本の市区町村別将来推計人口」

■世帯数の推移



資料:国勢調査

■世帯人員の推移



資料:国勢調査

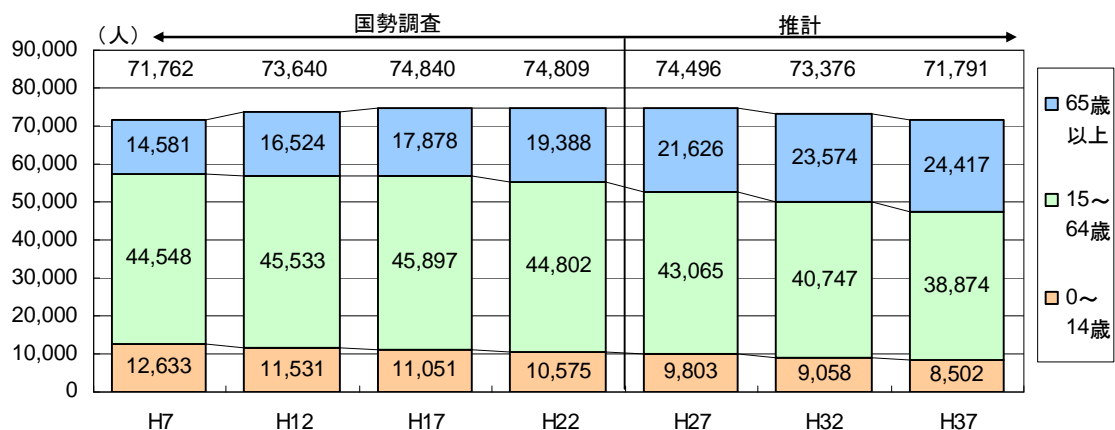
② 年齢3区分別人口割合の状況

年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）が減少しているのに対し、老年人口（65歳以上）は増加し続けており、高齢化が進んでいます。

平成22年時点では、老年人口の割合は全人口に対し25.9%と、平成17年に比べて2ポイント増加し、市の人口のうち4人に1人以上が65歳以上の高齢者となりました。県平均と比べると、老年人口の割合はほぼ同じように推移しています。

地域別にみると、加治木地区と始良地区では年少人口は減少していますが、蒲生地区では微増しています。老年人口は加治木地区と始良地区では増加していますが、蒲生地区では減少しています。しかしながら、蒲生地区の老年人口割合は34.5%と、他の2地区及び県平均と比べて高くなっています。

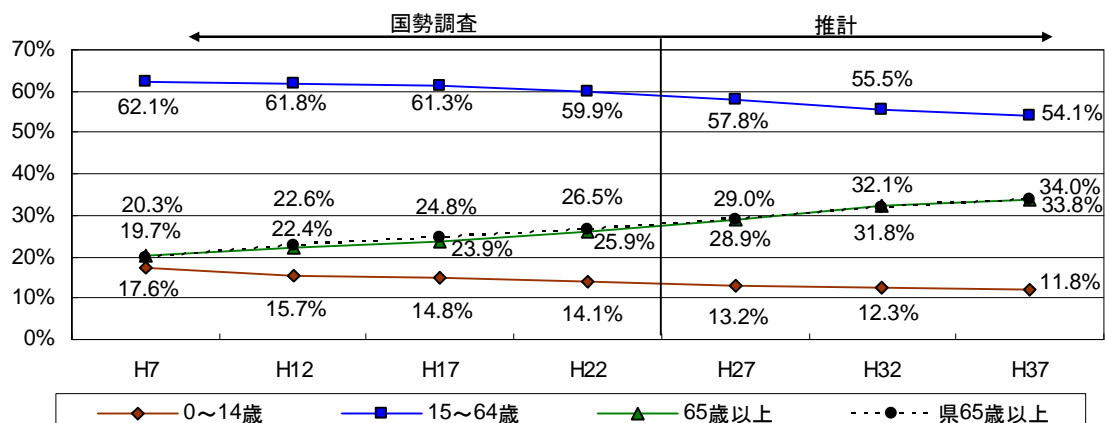
■年齢3区分別人口の推移と将来人口予測



注) 国勢調査の合計数値には不詳を含む
 注) 推計の合計数値は四捨五入の関係で必ずしも合計数値は一致しない

資料: 国勢調査・「日本の市区町村別将来推計人口」

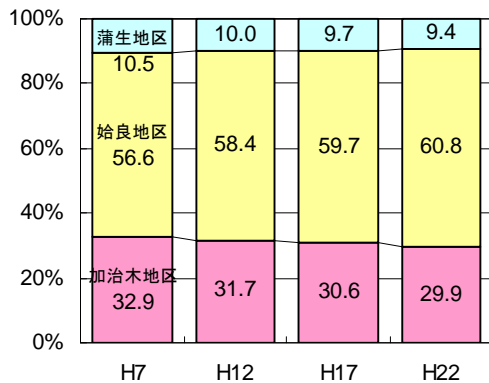
■地域別年齢3区分別人口の推移



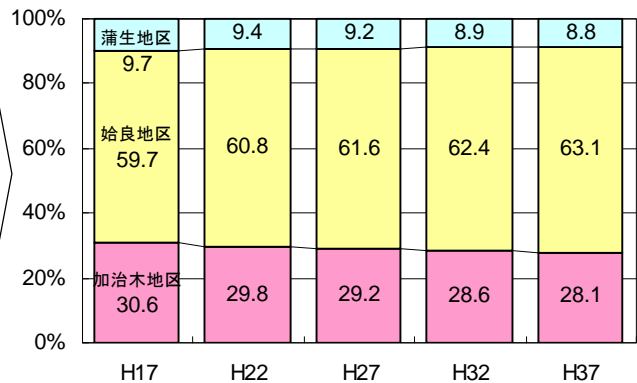
資料: 国勢調査・「日本の市区町村別将来推計人口」

(参考：地域別人口・世帯数の状況)

■地域別人口割合と将来人口予測による地域別人口割合

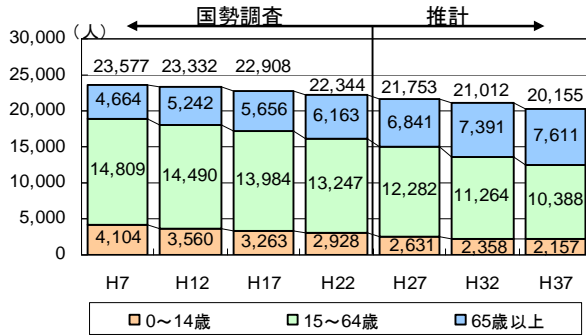


資料：国勢調査

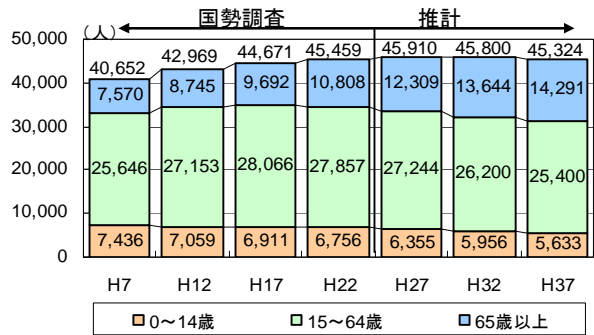


資料：「日本の市区町村別将来推計人口」

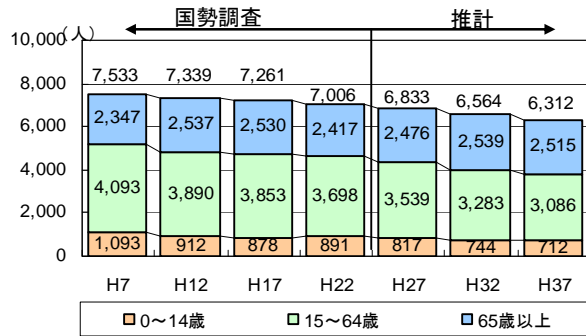
■地域別年齢3区分人口の推移 (加治木地区)



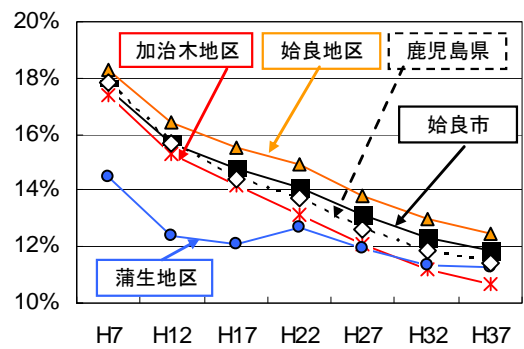
■地域別年齢3区分人口の推移 (始良地区)



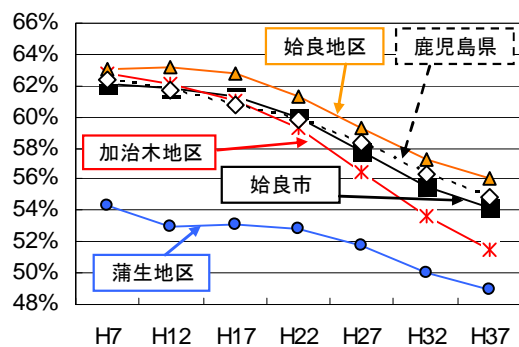
■地域別年齢3区分人口の推移 (蒲生地区)



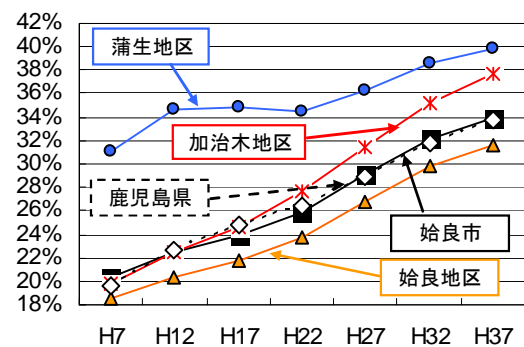
■年齢3区分別人口割合の推移 (年少人口)



■年齢3区分別人口割合の推移 (生産年齢人口)



■年齢3区分別人口割合の推移 (老年人口)



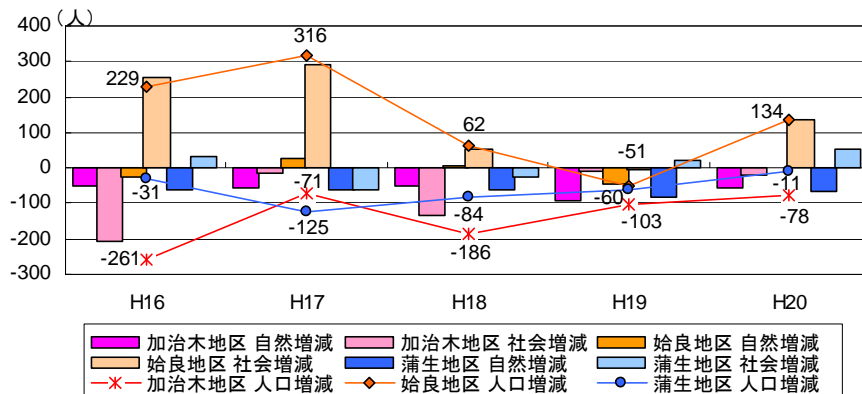
③ 人口動態の状況

自然増減をみると、加治木地区と蒲生地区では、過去5年間は自然減（死亡数が出生数を上回っている）が続いていますが、始良地区では、自然増となった年もあります。

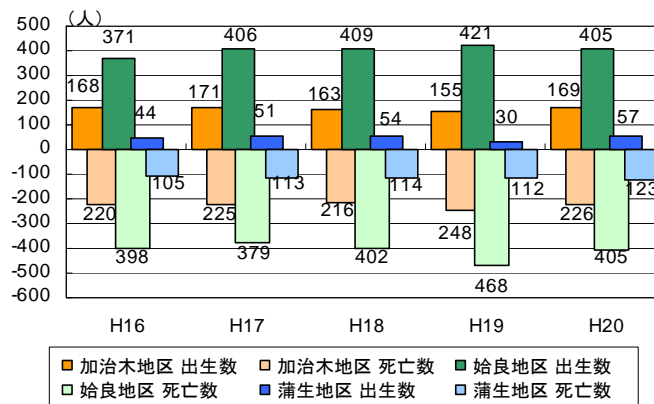
社会増減をみると、加治木地区では過去5年間は社会減（転出数が転入数を上回っている）が続いています。蒲生地区では社会増と社会減を繰り返していますが、始良地区は平成19年を除き、社会増となっています。

自然増減と社会増減の合計をみると、加治木地区及び蒲生地区は過去5年間人口減が続いていますが、始良地区は、平成19年を除き人口増となっています。

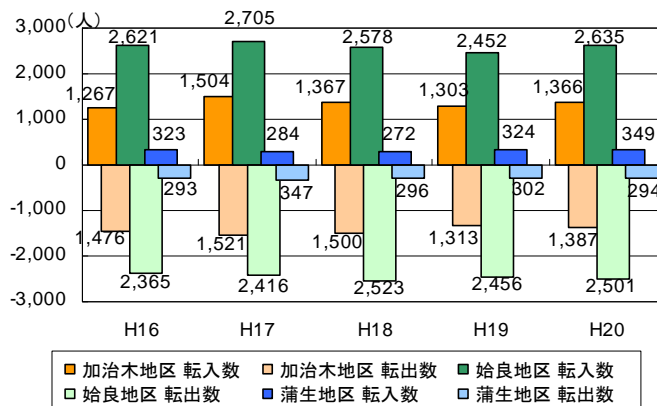
■地域別人口動態(自然増減・社会増減)の状況



■地域別出生数・死亡数の状況



■地域別転入数・転出数の状況

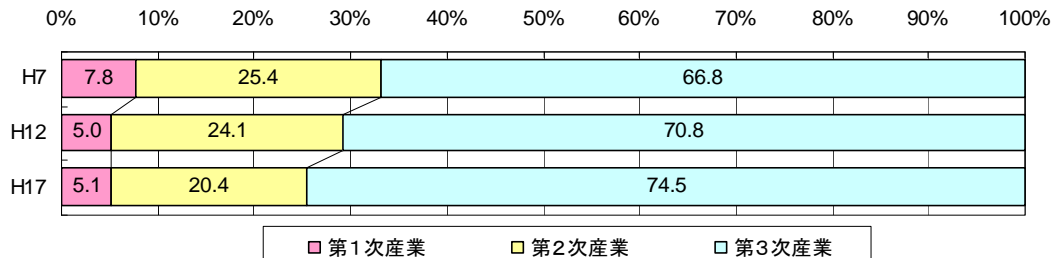


資料: 鹿児島県統計年報

④ 産業

本市の産業別就業者割合は、平成17年では第1次産業5.1%、第2次産業20.4%、第3次産業74.5%となっています。その推移をみると、第1次産業と第2次産業は減少、第3次産業は増加しています。

■産業別就業者割合の推移



資料: 国勢調査

⑤ 通勤・通学

本市で常住する就業・通学者のうち、市内で従業・通学する割合は61.8%で、他市区町村で従業・通学する割合は38.2%となっています。

他市区町村の内訳は、鹿児島市への全就業者・通学者が20.9%と最も多く、特に15歳以上の通学者は全通学者の34.0%となっています。

■常住地による従業・通学先の状況

	総数		15歳以上就業者		15歳以上通学者	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
当地に常住する就業者・通学者	37,212	-	33,075	-	4,137	-
自市町村で従業・通学	23,010	61.8%	20,870	63.1%	2,140	51.7%
他市区町村で従業・通学	14,202	38.2%	12,205	36.9%	1,997	48.3%
鹿児島市へ従業・通学	7,787	20.9%	6,382	19.3%	1,405	34.0%
旧国分市へ従業・通学	2,168	5.8%	1,878	5.7%	290	7.0%
旧隼人町へ従業・通学	1,255	3.4%	1,103	3.3%	152	3.7%
旧溝辺町へ従業・通学	1,024	2.8%	1,022	3.1%	2	0.0%
その他県内へ従業・通学	1,772	4.8%	1,632	4.9%	140	3.4%
他県へ従業・通学	196	0.5%	188	0.6%	8	0.2%

資料: 国勢調査(H17)

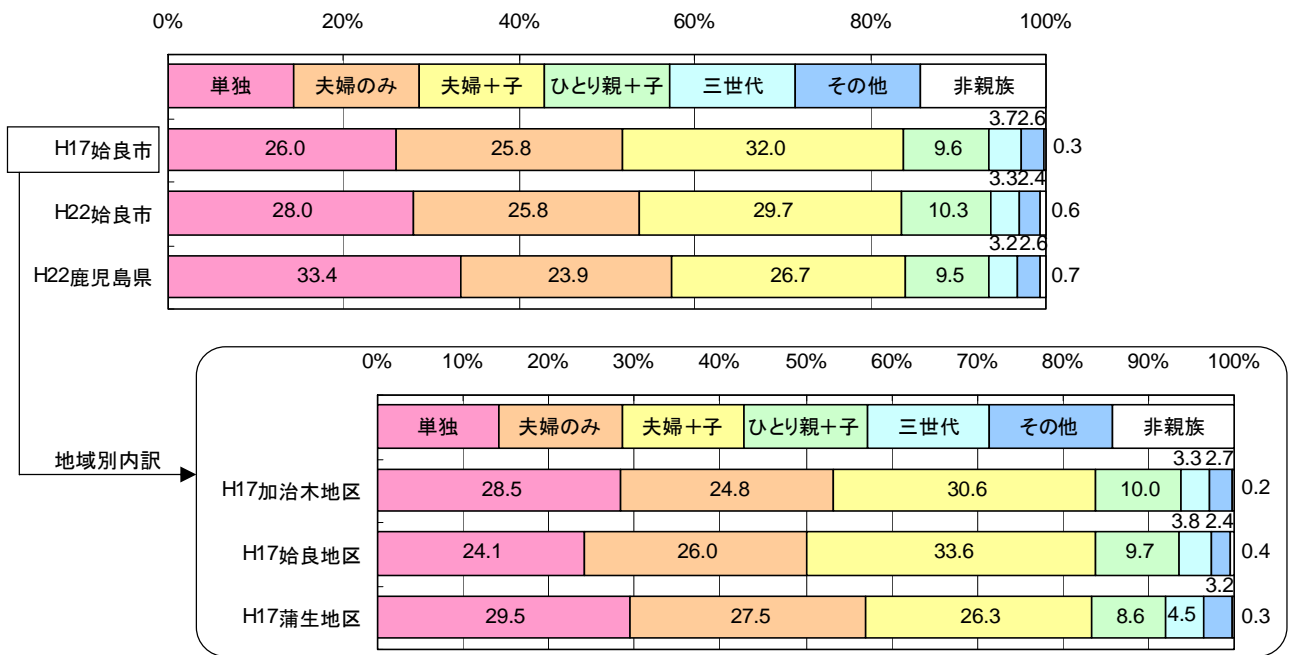
⑥ 世帯の型

世帯の型をみると、「夫婦＋子」の世帯の割合が最も高く 29.7%となっていますが、平成 17 年に比べて 2.3 ポイント低くなっています。また、「単独世帯」及び「ひとり親＋子」の世帯は平成 17 年に比べて割合が高くなっています。

県平均と比べると、「単独世帯」の割合は低いものの、「ひとり親＋子」の割合がやや高くなっています。

平成 17 年時点を地域別にみると、加治木地区と始良地区では「夫婦＋子」の世帯が最も多いですが、蒲生地区では「単独世帯」が最も多くなっています。

■世帯の型別世帯数割合



資料: 国勢調査

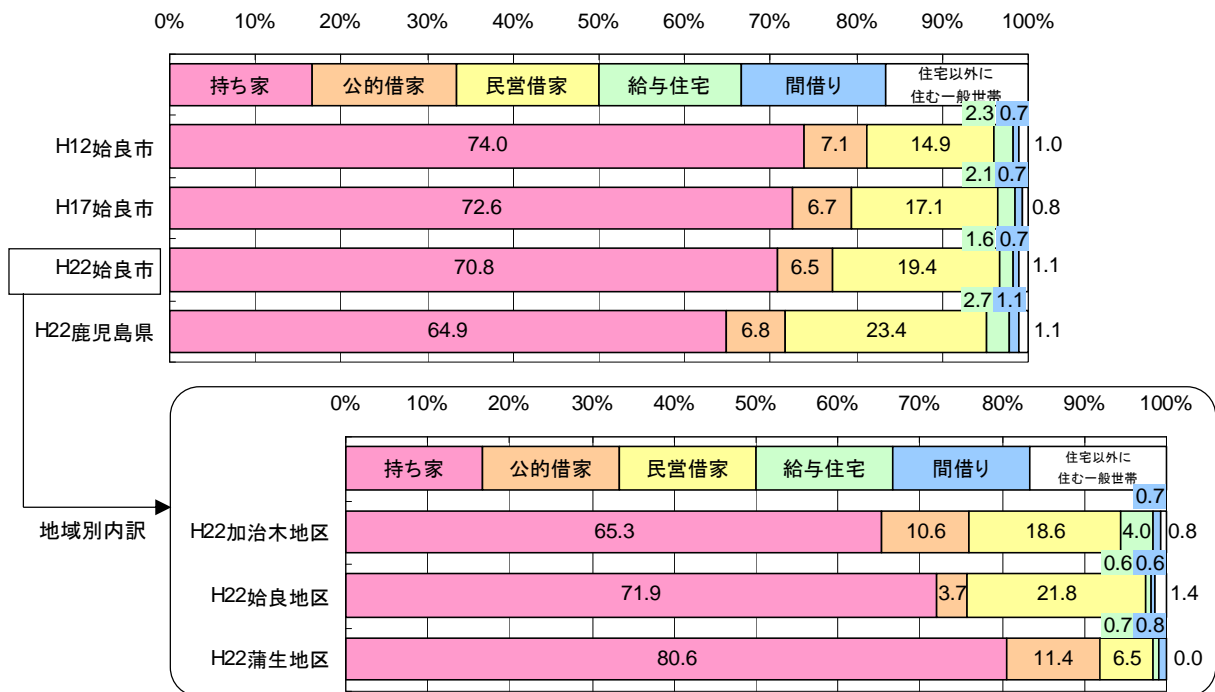
(2) 住宅の状況

① 住宅の所有関係別世帯数の推移

住宅の所有関係別世帯割合の推移をみると、「持ち家」の割合が減少する一方で、「民間借家」の割合が増加しています。しかし、鹿児島県平均と比べると、「持ち家」の割合は高く、平成22年で70.8%となっています。

地域別にみると、持ち家の割合が加治木地区では65.3%であるのに対し、始良地区は71.9%、蒲生地区は80.6%と高くなっています。また公的借家の割合は、加治木地区は10.6%、蒲生地区は11.4%であるのに対し、始良地区は3.7%と低くなっています。

■住宅の所有関係別世帯割合の推移



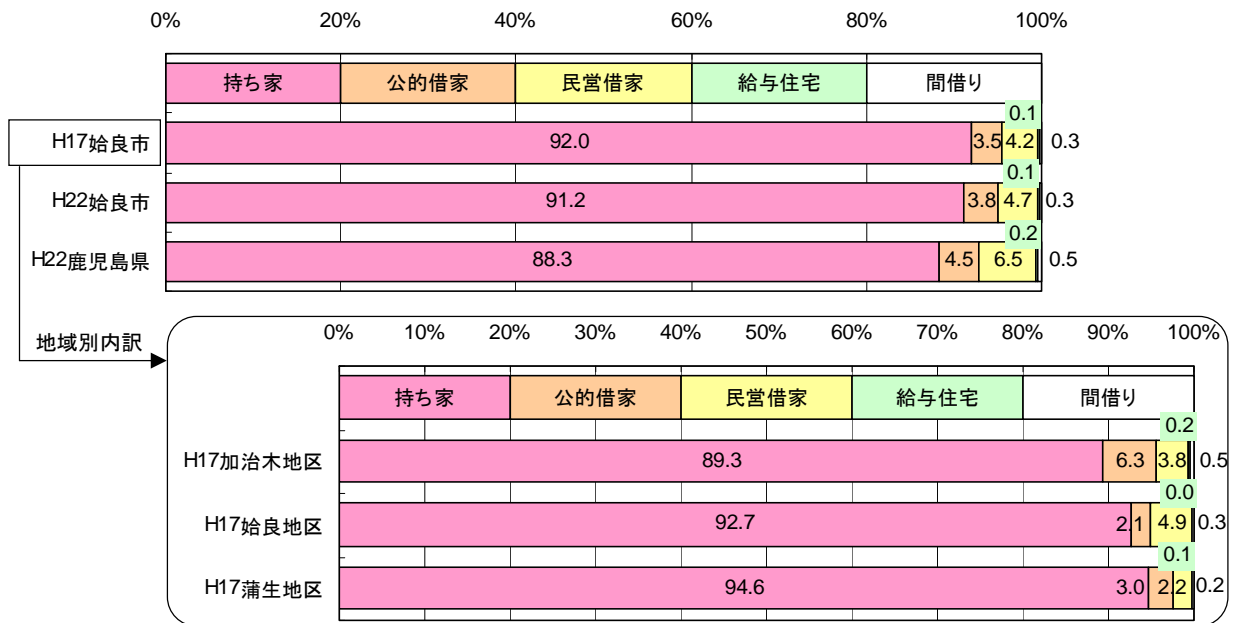
資料：国勢調査

② 高齢者のいる世帯の状況

65歳以上の親族がいる世帯の住宅の所有関係別割合をみると、「持ち家」が91.2%で県平均に比べて高くなっていますが、平成17年と比べると0.8ポイント低くなっています。

平成17年時点を地域別にみると、借家世帯のうち、加治木地区や蒲生地区では公的借家に居住する世帯の割合が高く、始良地区では民間借家に居住する世帯の割合が高くなっています。

■65歳以上の親族のいる一般世帯の所有関係別世帯割合

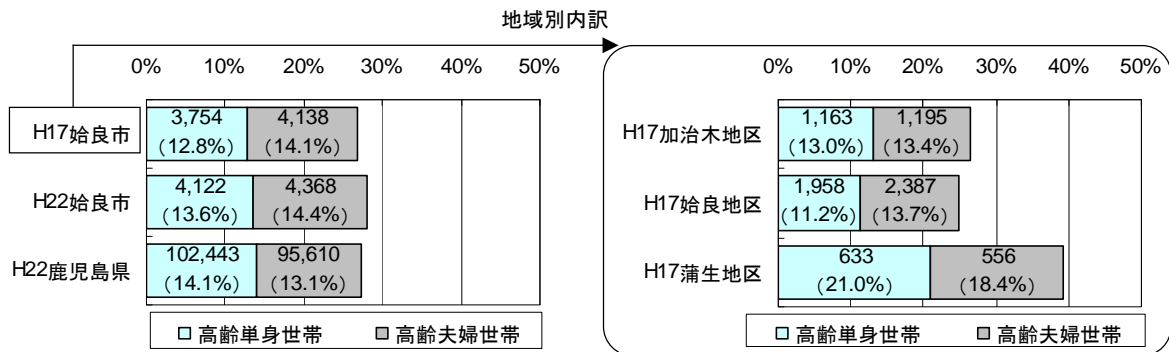


資料: 国勢調査

全世帯に占める 65 歳以上の高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯の割合は、平成 17 年に比べて増加しており、全世帯の 13.6%が高齢単身世帯、14.4%が高齢夫婦のみ世帯となっています。

平成 17 年時点の地域別をみると、蒲生地区では高齢単身世帯が全世帯の 21.0%、高齢夫婦のみ世帯が 18.4%と、全世帯の約 4 割が高齢者のみ世帯となっています。

■全世帯に対する高齢単身及び高齢夫婦世帯の割合

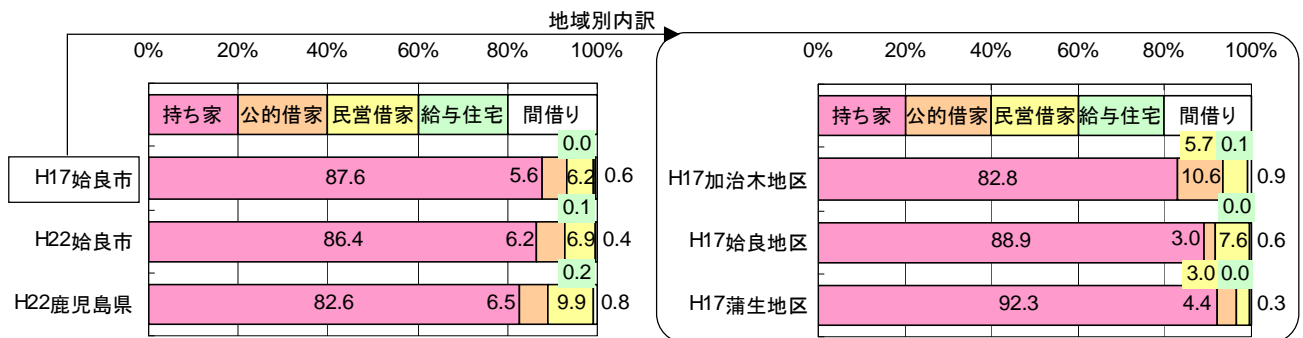


資料: 国勢調査

高齢単身世帯の所有関係別世帯数割合をみると、持ち家が最も多いですが、平成 17 年に比べると減少しており、公的借家及び民営借家の割合が増加しています。

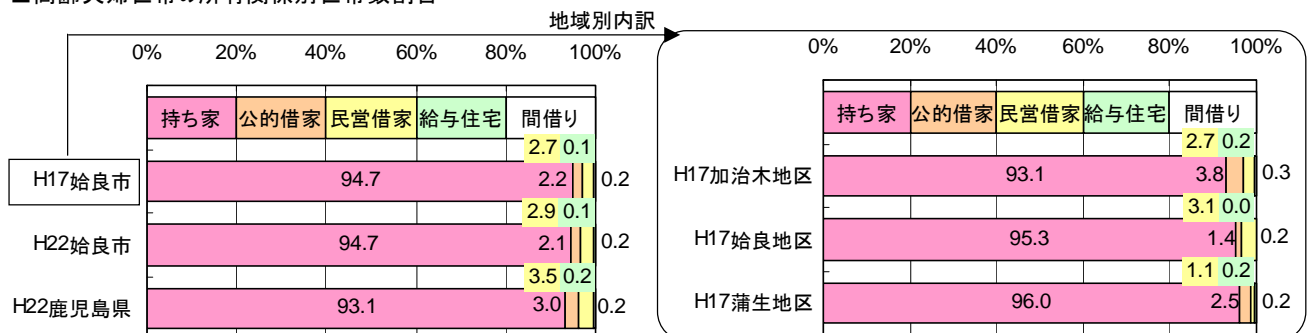
一方、高齢夫婦世帯の所有関係別世帯数割合は、平成 17 年と比べて大きな変化はありません。

■高齢単身世帯の所有関係別世帯数割合



資料: 国勢調査

■高齢夫婦世帯の所有関係別世帯数割合



資料: 国勢調査

③ 住宅の広さ

平成 17 年における「1 住宅当たりの延べ面積」は 94.9 m²で、県の 86.1 m²に比べて広がっています。同様に、「1 人当たりの延べ面積」についても 38.4 m²で、県の 36.5 m²に比べて広がっています。また、住宅の所有関係別にみても、いずれの場合も県に比べて広がっています。

地域別にみると、「1 住宅当たりの延べ面積」では、始良地区が 97.0 m²で最も広く、蒲生地区が 94.7 m²、加治木地区が 91.0 m²となっています。「1 人当たりの延べ面積」では、蒲生地区が 40.4 m²で最も広く、始良地区が 38.5 m²、加治木地区が 37.6 m²となっています。住宅の所有関係別にみると、「持ち家」では、始良地区が 110.3 m²で最も広く、加治木地区が 109.1 m²、蒲生地区が 101.2 m²で、蒲生地区は県の 104.4 m²より下回っています。

■住宅の広さ

		住宅に住む 一般世帯	主世帯	持ち家	公営・都市機構・公社借家		民営借家	給与住宅
					公営借家	都市機構・ 公社借家		
始良市	世帯数(世帯)	29,181	28,973	21,359	1,982		5,017	615
	1世帯当たり人員(人)	2.47	2.47	2.52	2.72		2.22	2.28
	1世帯当たり延べ面積(m ²)	94.9	95.3	108.9	59.2		56.0	59.6
	1人当たり延べ面積(m ² /人)	38.4	38.5	43.3	21.7		25.2	26.0
加治木地区	世帯数(世帯)	8,867	8,786	5,928	968		1,458	432
	1世帯当たり人員(人)	2.42	2.42	2.47	2.65		2.17	2.17
	1世帯当たり延べ面積(m ²)	91.0	91.5	109.1	57.1		53.9	54.5
	1人当たり延べ面積(m ² /人)	37.6	37.7	44.2	21.5		24.8	25.1
始良地区	世帯数(世帯)	17,296	17,183	12,956	706		3,364	157
	1世帯当たり人員(人)	2.52	2.52	2.58	2.80		2.24	2.57
	1世帯当たり延べ面積(m ²)	97.0	97.3	110.3	61.6		56.0	69.9
	1人当たり延べ面積(m ² /人)	38.5	38.6	42.8	22.0		25.0	27.2
蒲生地区	世帯数(世帯)	3,018	3,004	2,475	308		195	26
	1世帯当たり人員(人)	2.34	2.34	2.29	2.77		2.22	2.42
	1世帯当たり延べ面積(m ²)	94.7	94.9	101.2	60.4		71.0	82.8
	1人当たり延べ面積(m ² /人)	40.4	40.6	44.1	21.8		32.0	34.2
鹿児島県	世帯数(世帯)	714,828	707,472	472,136	48,665	1,732	164,427	20,512
	1世帯当たり人員(人)	2.36	2.36	2.46	2.69	2.43	2.00	2.27
	1世帯当たり延べ面積(m ²)	86.1	86.5	104.4	57.2	51.0	47.7	59.3
	1人当たり延べ面積(m ² /人)	36.5	36.6	42.4	21.3	21.0	23.9	26.1

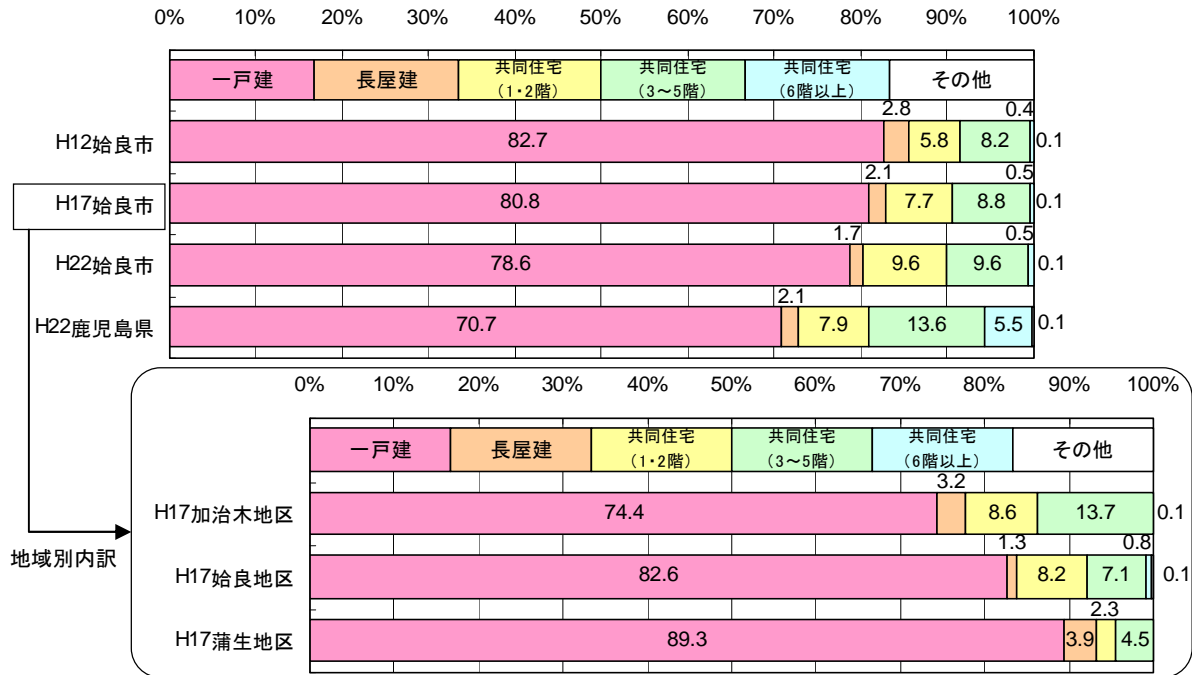
資料：国勢調査(H17)

④ 住宅の建て方

一戸建の割合が78.6%と、県の70.7%に比べて高くなっていますが、平成17年に比べて2.2ポイント低くなっています。一方、共同住宅の割合は増加しており、共同住宅（1・2階）は平成17年に比べて1.9ポイント、共同住宅（3～5階）は0.8ポイント増加しています。

平成17年時点の地域別をみると、加治木地区では共同住宅の割合が他の地区に比べて高く、蒲生地区では一戸建の割合が他の地区に比べて高くなっています。

■住宅に住む一般世帯の建て方別世帯割合



資料：国勢調査

⑤ 住宅総数、空き家数

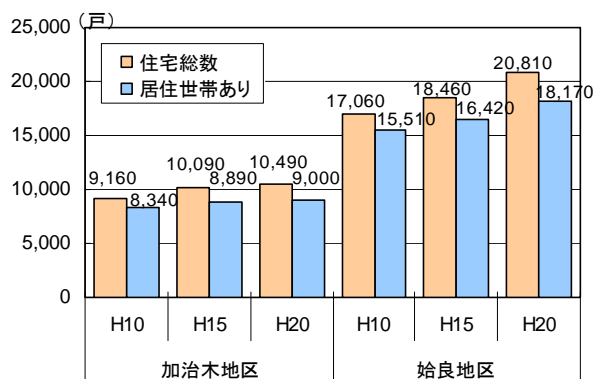
平成 20 年住宅・土地統計調査によると、加治木地区の住宅総数は 10,490 戸、始良地区の住宅総数は 20,810 戸で、平成 10 年、平成 15 年に比べていずれの地区も増加しています。

このうち、居住世帯のある住宅は加治木地区で 9,000 戸、始良地区で 18,170 戸であり、1 世帯あたりの住宅数は、加治木地区は 1.17、始良地区は 1.15 となっています。

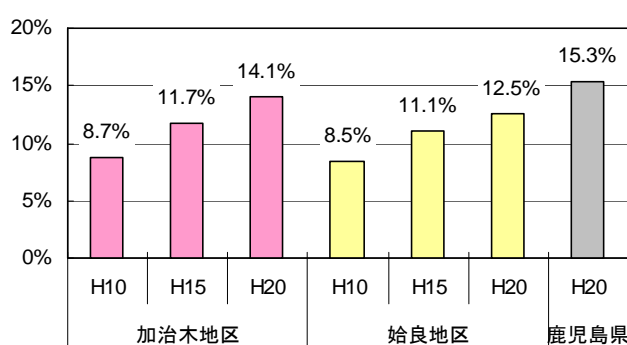
空き家率は加治木地区、始良地区ともに増加傾向にあり、平成 20 年では加治木地区が 14.1%、始良地区は 12.5%となっていますが、県の 15.3%に比べて低くなっています。

空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅は加治木地区で 650 戸、始良地区で 710 戸と、両地区ともその他の住宅が最も多くなっています。

■住宅総数の推移

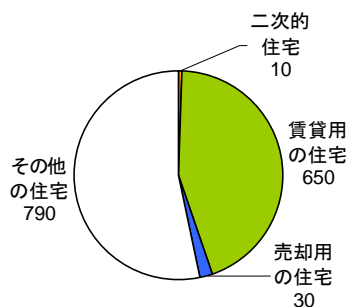


■空き家率の推移

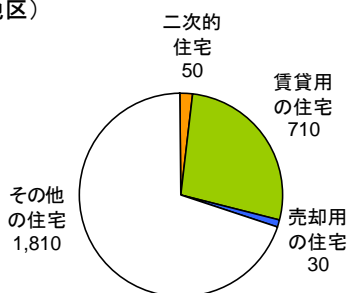


資料:住宅・土地統計調査

■空き家の内訳(加治木地区)



(始良地区)



資料:住宅・土地統計調査(H20)

住宅・土地統計調査は5年に1回行われる国の指定統計調査ですが、国勢調査とは異なり抽出調査です。また、人口の少ない町村では行われず、平成 20 年の調査では蒲生地区は対象外となっています。このため、「⑤住宅総数、空き家数」から「⑧高齢者のための設備の状況」までは、加治木地区と始良地区について整理しています。

注) 空き家の定義

二次的住宅 : 別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅)やふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸用の住宅 : 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅 : 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅 : 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

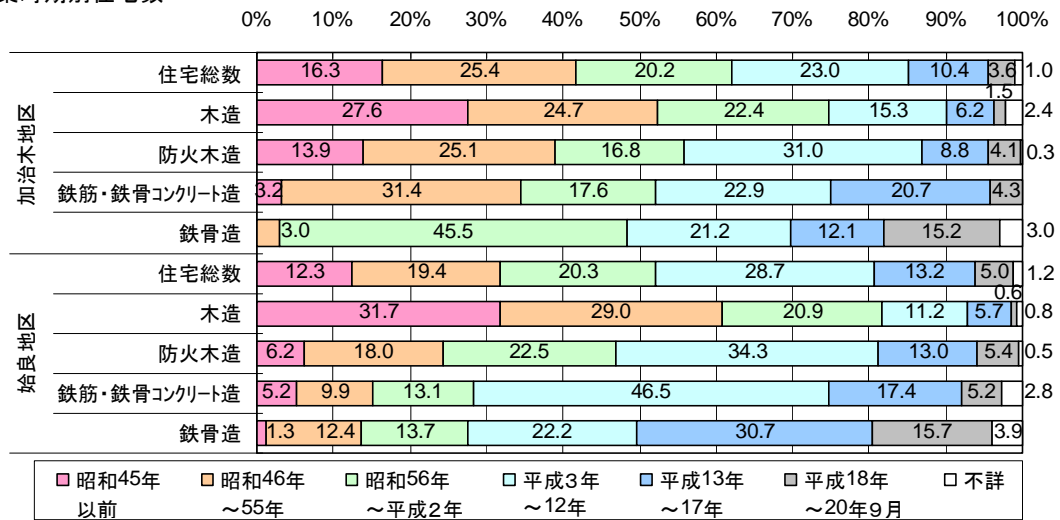
⑥ 建築時期

建築時期別の割合をみると、昭和 55 年以前の住宅は、加治木地区で 41.7%、始良地区で 31.7%となっています。これらの住宅は、新耐震基準*の施行以前に建設されているため、耐震性について不安のある住宅の割合が高いと考えられます。

構造別にみると、木造では加治木地区、始良地区ともに昭和 55 年以前のものが半数以上を占めています。また、鉄筋・鉄骨コンクリート造をみると、加治木地区では昭和 55 年以前のものが3割を超えています。

※1978年（昭和53年）の宮城県沖地震による建物の被害を受けて、1981年（昭和56年）に建築基準法施行令が改正され、耐震基準が強化されました。そのため、1981年以降の耐震基準を「新耐震基準」といいます。

■ 建築時期別住宅数



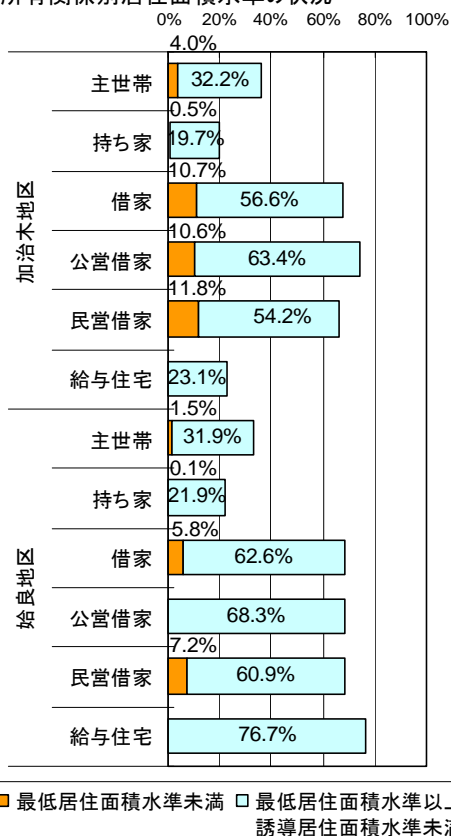
資料：住宅・土地統計調査(H20)

⑦ 居住面積水準

国土交通省が定める「居住面積水準」の状況をみると、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準とされる「最低居住面積水準」を満たさない世帯は、加治木地区で 4.0%、始良地区では 1.5%となっています。

住宅の所有関係別にみると、「持ち家」は加治木地区で 0.5%、始良地区で 0.1%と低くなっていますが、「借家」は加治木地区で 10.7%、始良地区で 5.8%と高くなっています。

■所有関係別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査(H20)

(参考) 居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)(H23)では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、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戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められている。

○最低居住面積水準

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。

○誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現を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、次の2区分からなる。

- ・都市居住型：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
- ・一般型：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を想定したもの

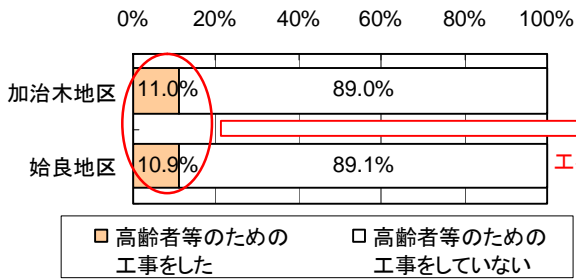
世帯人数	最低居住面積水準 (㎡)	誘導居住面積水準 (㎡)	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125
5人	57	109	143
6人	67	128	166

⑧ 高齢者のための設備の状況

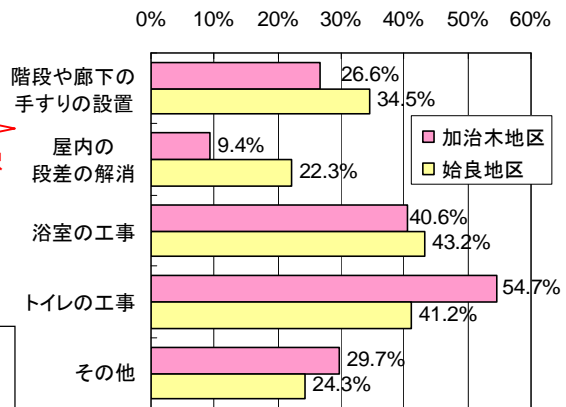
平成16年以降、高齢者等のための工事*をした持ち家は、加治木地区で11.0%、始良地区で10.9%となっています。

工事の内訳をみると、「トイレの工事」、「浴室の工事」が加治木地区、始良地区ともに4割を超えています。

■平成16年以降、高齢者等のための工事の有無(持ち家)



■高齢者等のための工事の内訳



資料:住宅・土地統計調査(H20)

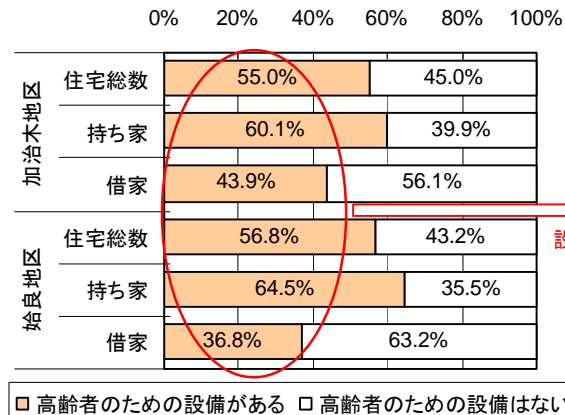
資料:住宅・土地統計調査(H20)

※高齢者等のための工事とは、
 ・階段や廊下の手摺の設置 ・屋内の段差の解消
 ・浴室の工事 ・トイレの工事 ・その他の工事 を示します。
 いずれかの工事を行った場合は、「工事をした」に該当します。

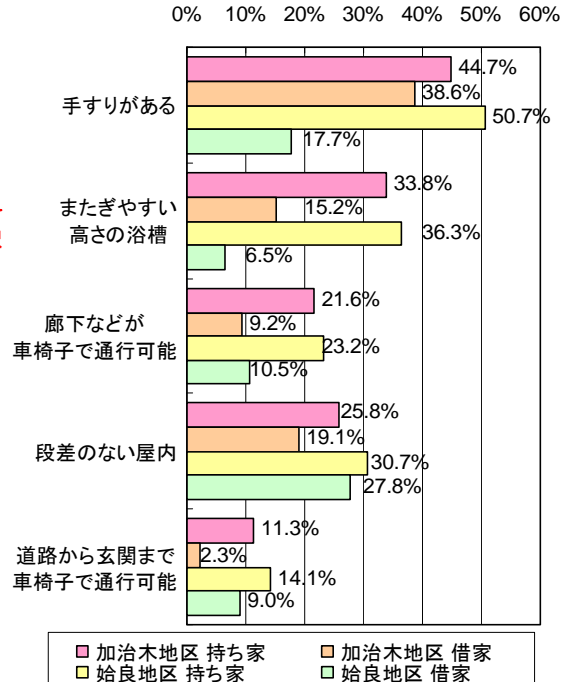
高齢者のための設備の状況をみると、加治木地区、始良地区ともに半数以上の住宅で高齢者のための設備*があり、持ち家ではどちらの地区も6割を超えています。借家では加治木地区が43.9%、始良地区が36.8%と持ち家に比べて低くなっています。

高齢者のための設備の内訳をみると、「手すりがある」がいずれの地区も持ち家・借家を問わず最も多くなっています。

■高齢者のための設備がある住宅の割合



■高齢者のための設備の内訳



資料:住宅・土地統計調査(H20)

資料:住宅・土地統計調査(H20)

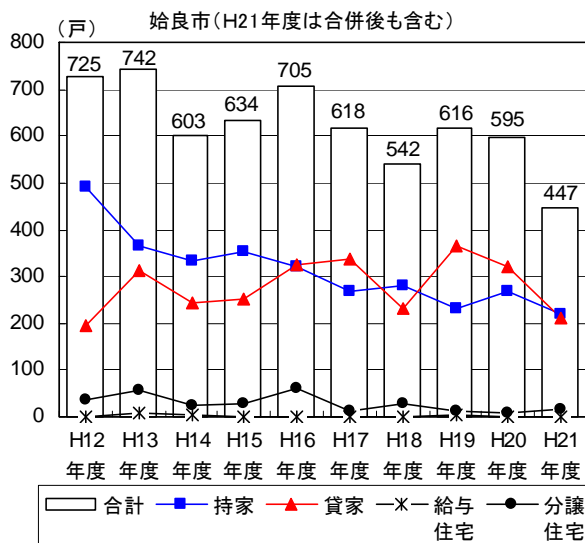
※高齢者のための設備があるとは、
 ・手すりがある
 ・またぎやすい高さの浴槽がある
 ・廊下などが車椅子で通行が可能である
 ・段差のない屋内である
 ・道路から玄関まで車椅子で通行が可能である
 のうち、いずれかの設備があることを示します。

⑨ 新設住宅の着工動向利用関係別着工戸数の推移

平成 12～21 年度の新設住宅の着工戸数の推移をみると、平成 20 年度までは約 600～700 戸前後で推移してきましたが、平成 21 年度は 447 戸と大きく減少しています。利用関係別にみると、年度により変動がありますが、平成 21 年度では持家と貸家がほぼ同じ戸数となっています。

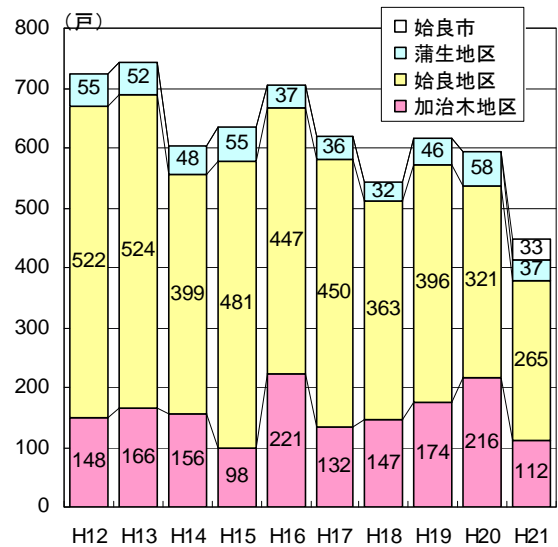
地域別にみると、始良地区では平成 12～13 年度は 500 戸以上ありましたが、平成 21 年度は 265 戸と半減しています。

■利用関係別新設住宅着工戸数の推移



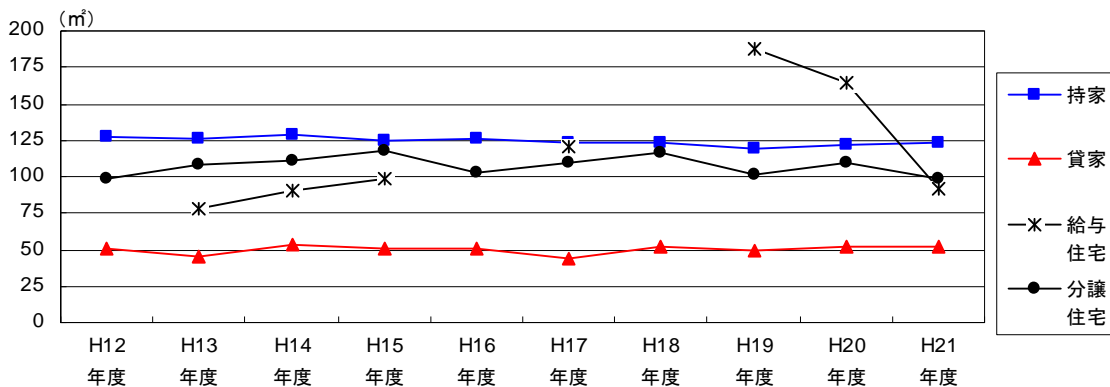
資料: 建築統計年報

■地域別新設住宅着工戸数の推移



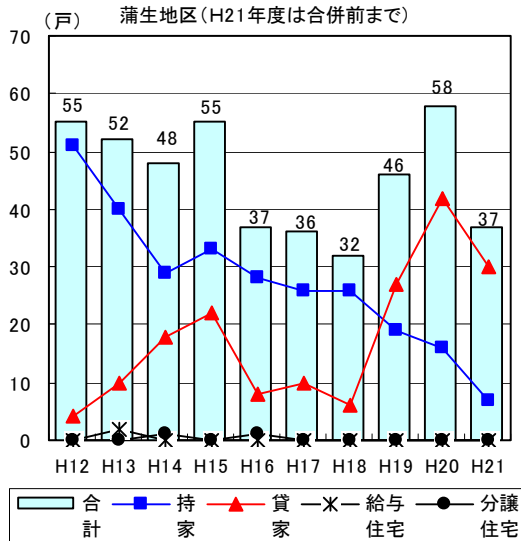
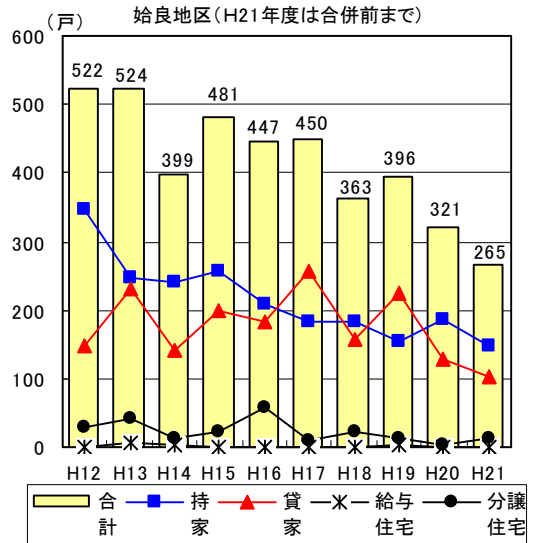
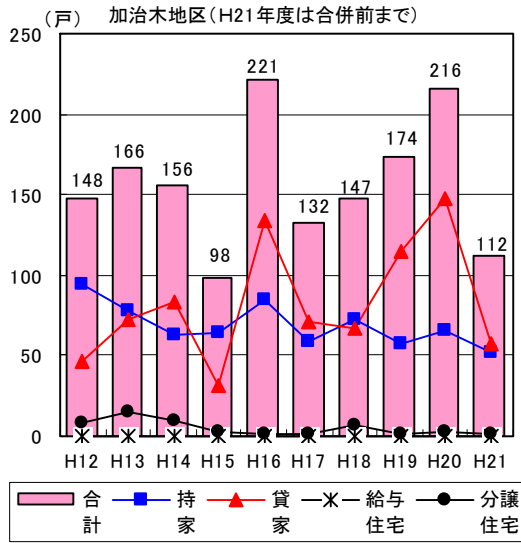
資料: 建築統計年報

■利用関係別新設住宅の平均床面積の推移



資料: 建築統計年報

■地域別利用関係別新設住宅着工戸数の推移



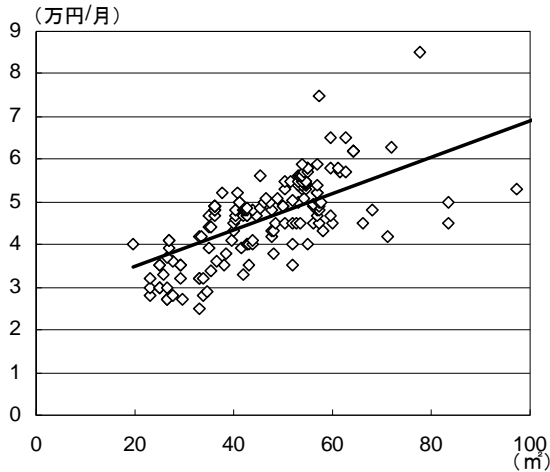
資料: 建築統計年報

⑩ 民間賃貸市場

インターネットの物件検索により、市内の民間賃貸住宅の状況を見ると、床面積は40～60 m²程度、家賃は4～6万円に分布しており、m²あたりでは約1,100円前後となっています。

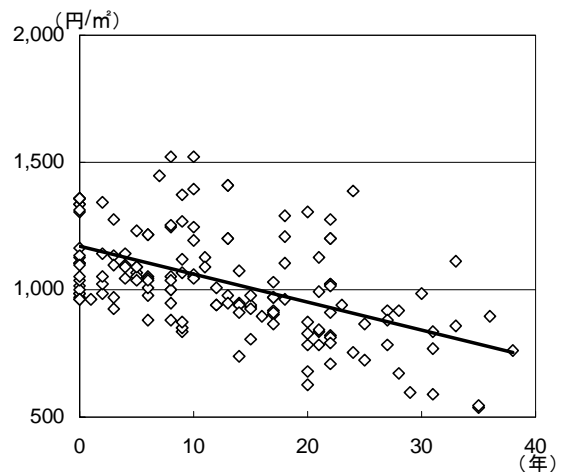
築年数とm²家賃の分布をみると、築年数が経過するにつれ、m²家賃は低くなっています。

■民間賃貸住宅の家賃分布



資料：インターネット上の不動産情報（H23.10 末時点）

■民間賃貸住宅の築年数とm²家賃分布

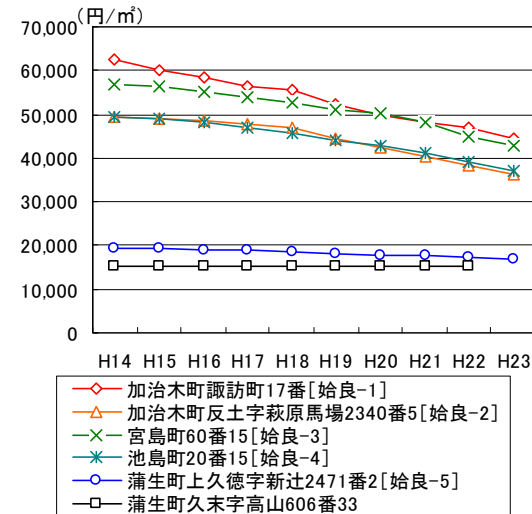


資料：インターネット上の不動産情報（H23.10 末時点）

⑪ 地価の状況

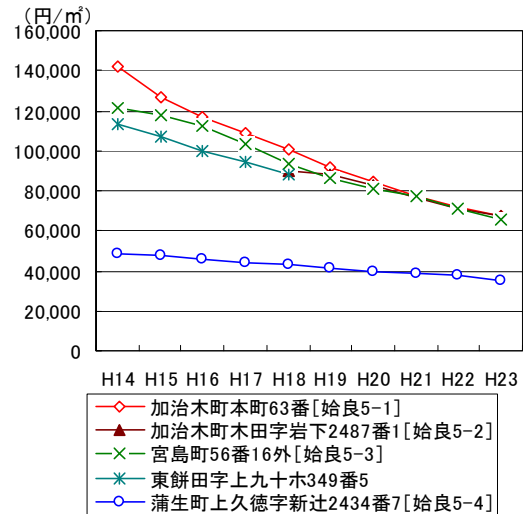
本市の地価の推移を、地価公示（国：各年1月1日現在）をもとに平成14年以降の地価の推移をみると、住宅地、商業地とも下落傾向にあります。特に商業地では10年前に比べて50%以上の下落率となっています。

■地価公示価格（住宅地）の推移



[]は平成23年の標準地番号を示す

■地価公示価格（商業地）の推移



[]は平成23年の標準地番号を示す

(3) 市営住宅の状況

① 公的賃貸住宅の戸数

本市には、公的賃貸住宅が 2,233 戸（平成 24 年 3 月末）あり、このうち市が管理する市営住宅は 1,453 戸です。

市が管理する市営住宅のうち、公営住宅法に基づく市公営住宅は 1,281 戸で、加治木地区に 600 戸、始良地区に 391 戸、蒲生地区に 290 戸あります。市公営住宅以外には、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（特優賃法）などに基づく市特公賃等住宅が 26 戸、法に基づかない市の単独住宅（定住促進向け等）が 146 戸あります。

また、県が管理する住宅のうち、公営住宅法に基づく県公営住宅は 743 戸、県特公賃住宅は 13 戸あります。

なお、上記以外に特優賃法に基づく特定優良賃貸住宅が、民間により 24 戸供給されています。

■地区別公的賃貸住宅数

区分		加治木地区	始良地区	蒲生地区	合計
市 営 住 宅	市公営住宅	600	391	290	1,281
	市特公賃等住宅	6	0	20	26
	単独住宅	60	5	81	146
	小計	666	396	391	1,453
県 営 住 宅	県公営住宅	400	317	26	743
	県特公賃住宅	13	0	0	13
	小計	413	317	26	756
特優賃住宅（民間）		0	24	0	24
合計		1,079	737	417	2,233

●公営住宅（市公営住宅）

公営住宅法に基づき整備し管理運営する低所得者向けの賃貸住宅で、月収 15.8 万円以下*の借家居住世帯のうち、住宅に困窮している世帯を対象に供給するもの。

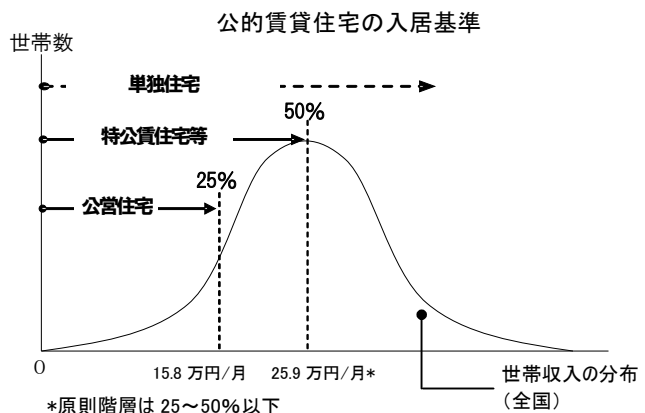
●特定公共賃貸住宅等（市特公賃等住宅）

中堅ファミリー層向けの賃貸住宅で、市が直接供給している住宅。月収 15.8 万円を超え、25.9 万円までの借家居住世帯が対象。

●単独住宅

市内に居住し、又は居住しようとする住宅に困窮している世帯に対し住宅を賃貸し、生活の安定を図ることを目的に市が供給している賃貸住宅。又は、人口の減少に伴い少子高齢化が顕著で、地域社会における活力が低下し、生活環境などの保持が困難にある地域等に、人口の増加及び定住促進を図り、地域の活性化に資するために市が建設する賃貸住宅。

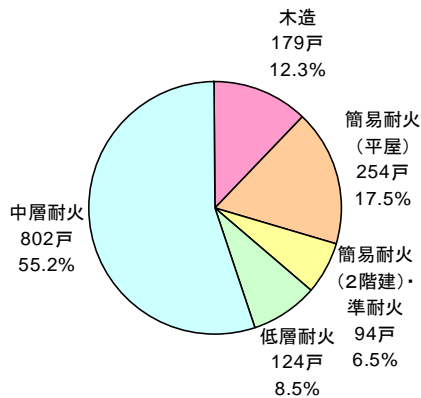
*分権一括法（地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律）の制定に伴い、平成 24 年 4 月 1 日以降 1 年以内に条例で定める基準



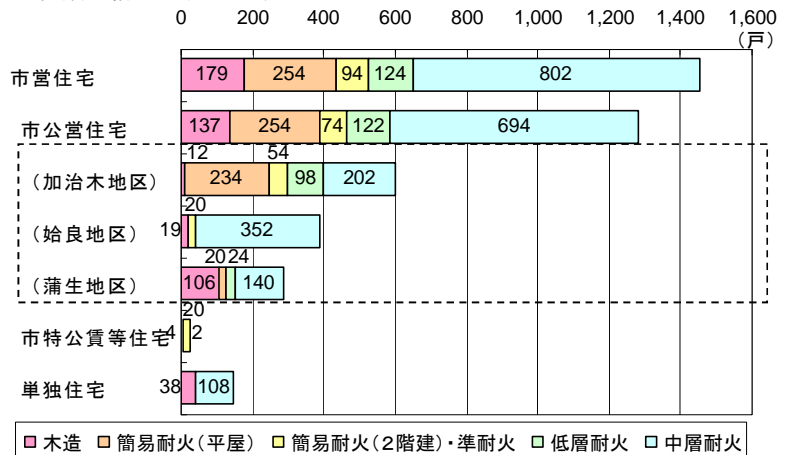
② 構造別管理戸数

構造別にみると、中層耐火構造が 802 戸で全体の 55.2%を占め最も多くなっています。次いで、簡易耐火構造平屋建が 254 戸 (17.5%)、木造が 179 戸 (12.3%) となっています。簡易耐火構造平屋建は加治木地区の市営住宅に、木造は蒲生地区の市営住宅に集中しています。

■市営住宅の構造別管理戸数



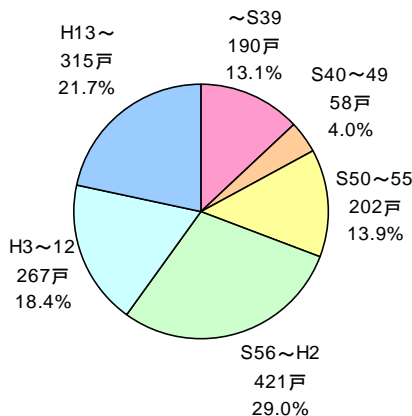
■種類別構造別管理戸数



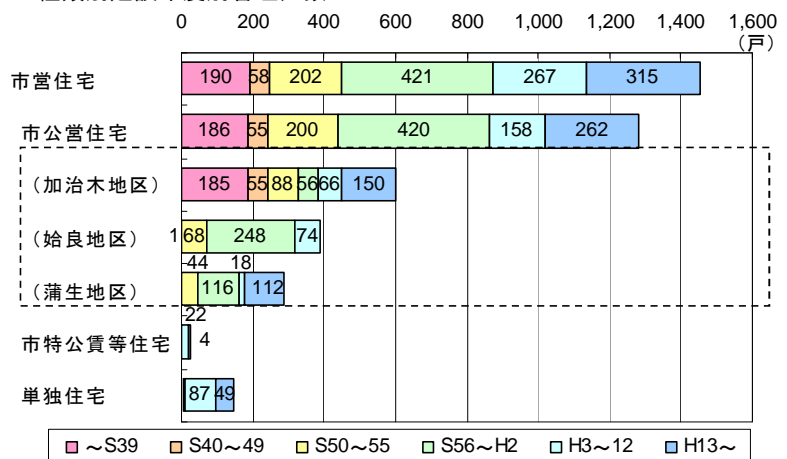
③ 建設年度別管理戸数

建設年度別にみると、昭和 56 年～平成 2 年のものが 421 戸 (全体の 29.0%) と最も多く、次いで平成 13 年以降が 315 戸 (21.7%)、平成 3～12 年が 267 戸 (18.4%) と比較的新しいものが多くなっている一方、昭和 30 年代までに建設されたものも 190 戸 (13.1%) あります。

■市営住宅の建設年度別管理戸数



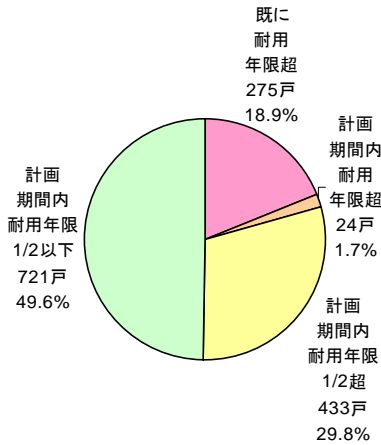
■種類別建設年度別管理戸数



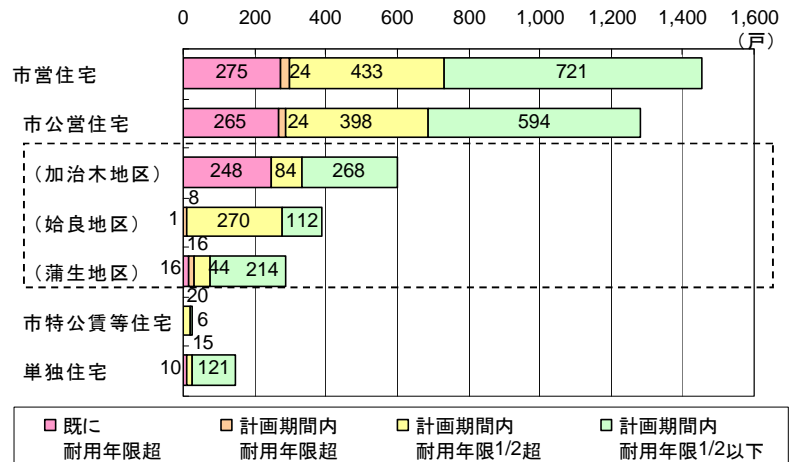
④ 耐用年限別管理戸数

平成 23 年度末で、既に耐用年限を超過している住戸は 275 戸で全体の 18.9%を占めています。また、本計画期間内（平成 33 年度末）までに耐用年限を超過する住戸は 24 戸（1.7%）あります。一方、計画期間内に耐用年限 2 分の 1 以下の住戸は 721 戸で全体の約半数を占めており、計画期間内に耐用年限 2 分の 1 を超過するものは 433 戸で全体の約 3 割となっています。

■市営住宅の耐用年限別管理戸数



■種類別耐用年限別管理戸数



耐用年限：公営住宅法では、構造別に耐用年限を定めています。

耐火構造	70年
準耐火構造・簡易耐火構造2階建	45年
簡易耐火構造平屋建・木造	30年

4 市民の住意識（市民意識調査結果）

（1）調査概要

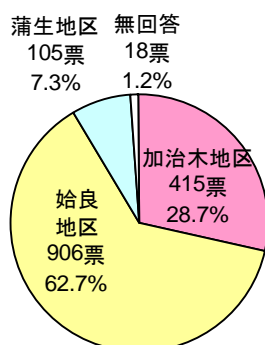
① 調査の目的

本計画を策定するにあたり、現在の住まいに対する評価や将来の住まいに対する意向などを把握することを目的に、市民アンケート調査を実施しました。

調査内容は、今後の住まいの意向、住まいの安全・安心にかかる市民の意見・要望・考え方などです。

② 調査の概要

- ・ 調査対象 市民 3,000 人（無作為抽出）
- ・ 調査期間 平成 23 年 8 月
- ・ 回収状況 1,444 票（有効回収率 48.1%）
- ・ 地域区分（旧 3 町の分類）



(2) 集計結果

① 家族人数・家族構成・世帯主年齢

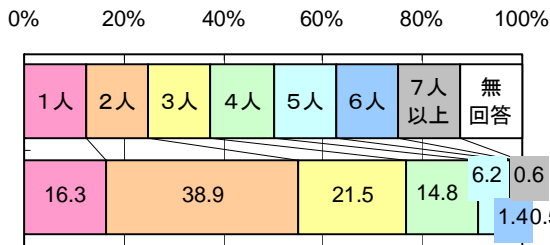
● 少人数世帯が半数以上

家族人数が1～2人の世帯は55.2%で、3人以上の世帯は44.5%となっています。家族人数は「2人」が38.9%で最も多く、次いで「3人」が21.5%、「1人」が16.3%となっています。

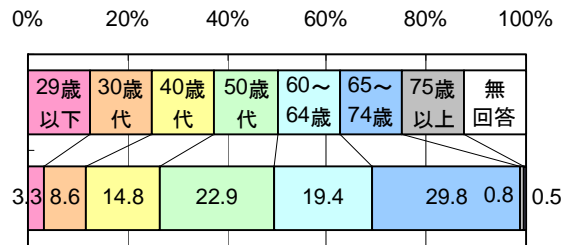
家族構成は、「夫婦と子供」が35.1%で最も多く、次いで「夫婦のみ」が31.6%、「1人暮らし」が16.3%となっています。

世帯主の年齢別で家族構成をみると、65歳～74歳では21.9%が、75歳以上では16.7%が「1人暮らし」となっています。また、30歳代～50歳代では「夫婦+子」の世帯が中心となっています。

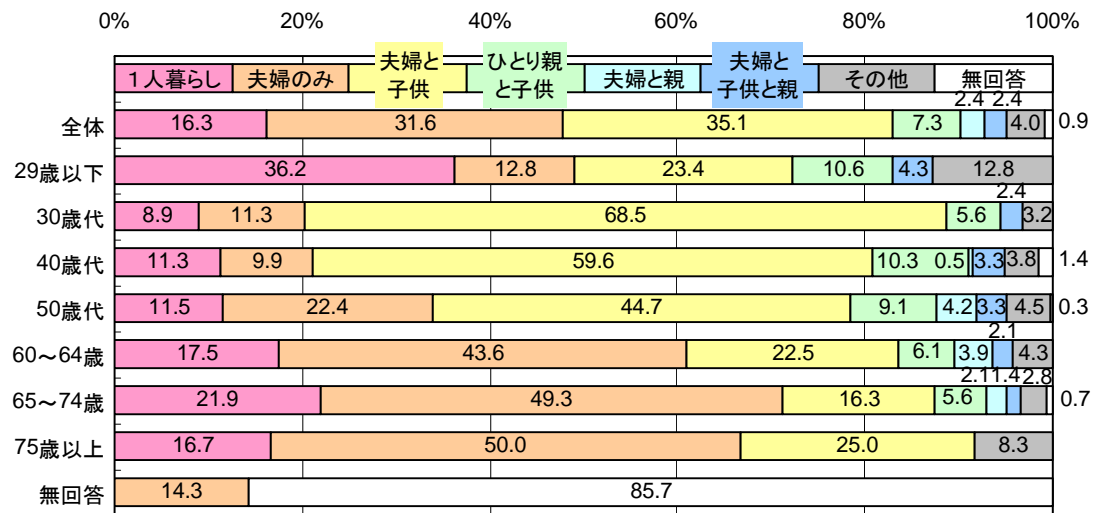
■ 家族人数



■ 世帯主年齢



■ 世帯主年齢 × 家族構成



② 住宅の状況

●8割以上が「持家」に居住、昭和55年以前の住宅は約1/4

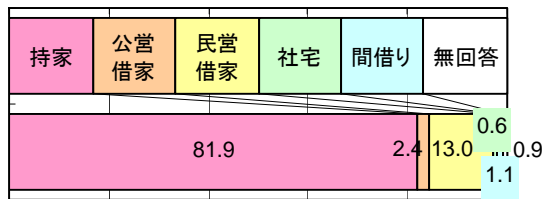
住居形態は81.9%が「持家」で、住宅の建て方は88.5%が「一戸建て」となっています。

住宅の広さは、「30～45坪未満（約100～149㎡）」が45.8%と最も多く、次いで「21～30坪（約75～99㎡）」が22.5%となっています。

住宅の建築時期をみると、各年代に分散していますが、新耐震基準が施行される前である昭和55年以前の住宅が全体の23.9%あります。

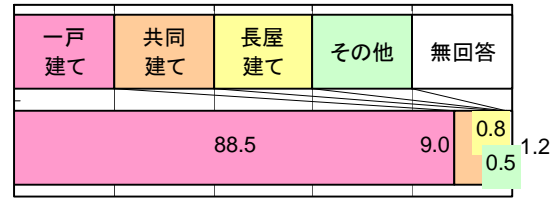
■住居形態

0% 20% 40% 60% 80% 100%



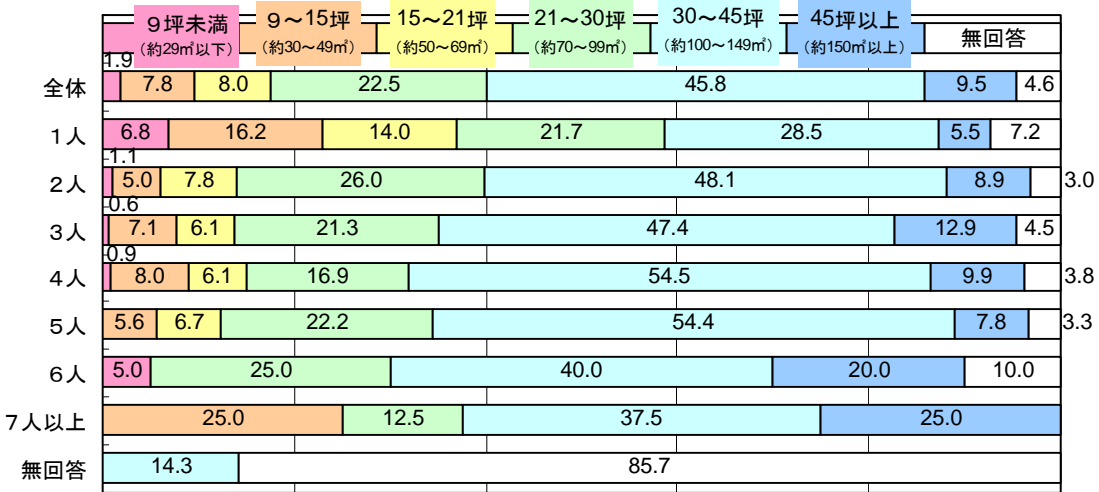
■住宅の建て方

0% 20% 40% 60% 80% 100%

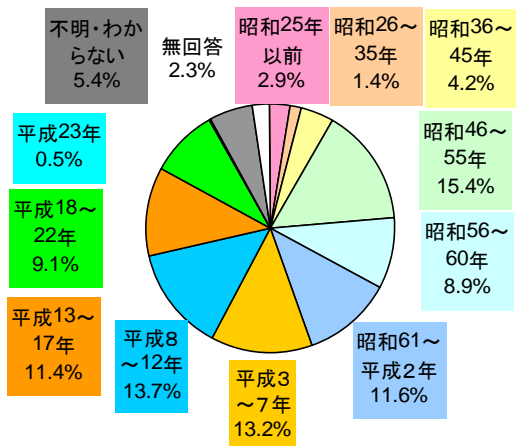


■住宅の広さ×世帯人員

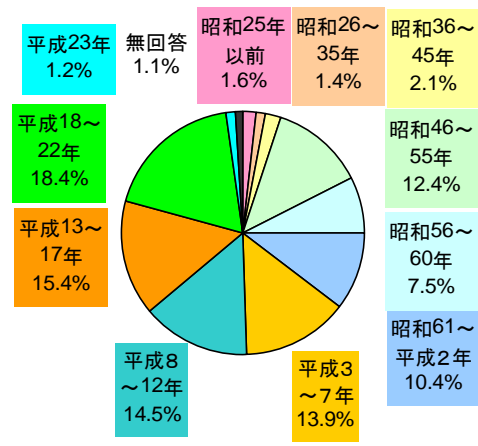
0% 20% 40% 60% 80% 100%



■住宅の建築時期



■入居時期

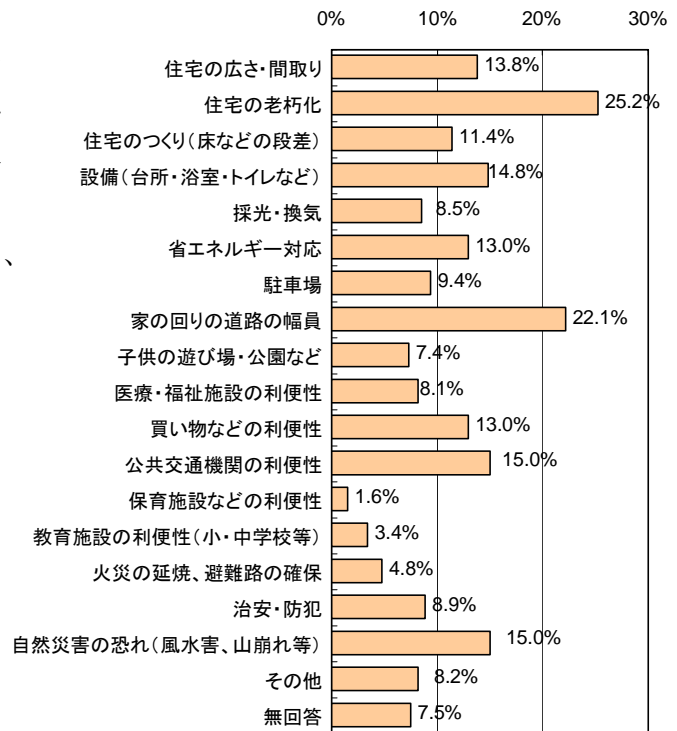


③ 住宅・住環境に対する不満

●住宅の老朽化が最も多い

住宅・住環境で不満な点（複数回答）は、「住宅の老朽化」が25.2%で最も多く、次いで「家の回りの道路の幅員」が22.1%、「公共交通機関の利便性」、「自然災害の恐れ（風水害、山崩れなど）」がそれぞれ15.0%となっています。

■住宅・住環境で不満な点（複数回答）

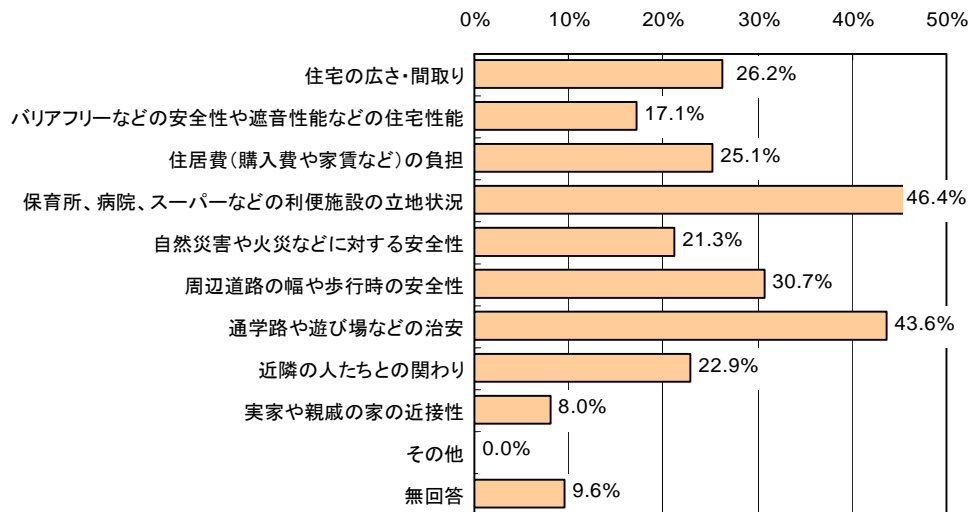


④ 子育て期の住まい方

●便利施設の立地状況や治安を重視

子育て期の住まい方の重視する点としては、「便利施設の立地状況」が46.4%で最も多く、次いで「通学路や遊び場などの治安」が43.6%、「周辺道路の幅や歩行時の安全性」が30.7%となっており、住宅そのものよりも、住環境が重視されています。

■子育て期の住宅選びの際に重視する点（複数回答）

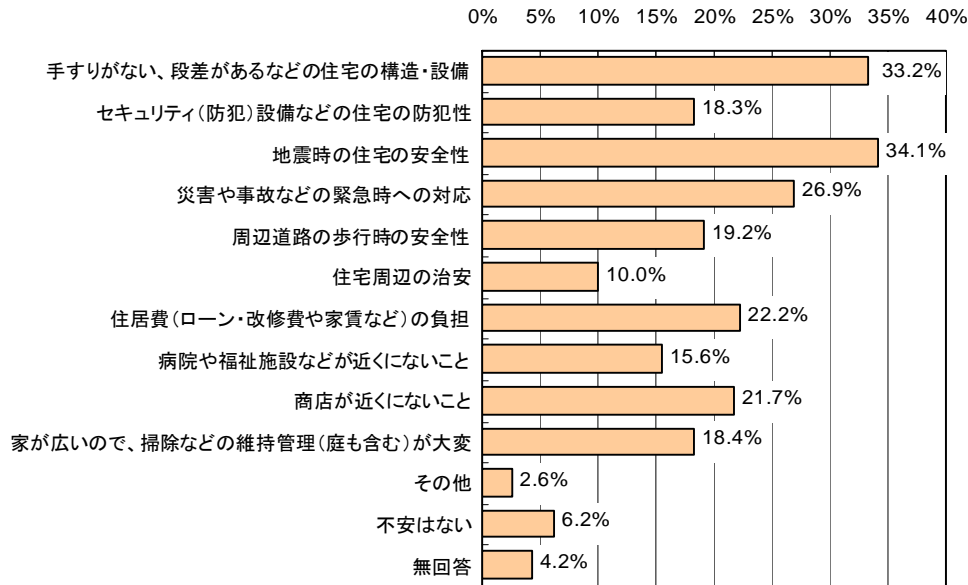


⑤ 高齢期の住まい方

●住宅の安全性や構造・設備への不安が強い

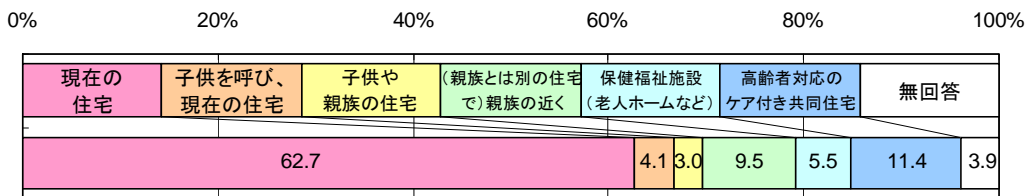
高齢期の住まい方で不安な点については、「地震時の住宅の安全性」が 34.1%で最も多く、次いで「手すりがない、段差があるなどの住宅の構造・設備」が 33.2%、「災害や事故などの緊急時への対応」が 26.9%となっています。

■高齢者になった時の住宅・住環境への不安点(複数回答)



高齢期における居住形態は、「現在の住宅」が 62.7%で最も多く、次いで「高齢者対応のケア付き共同住宅」が 11.4%となっています。

■高齢期における居住形態



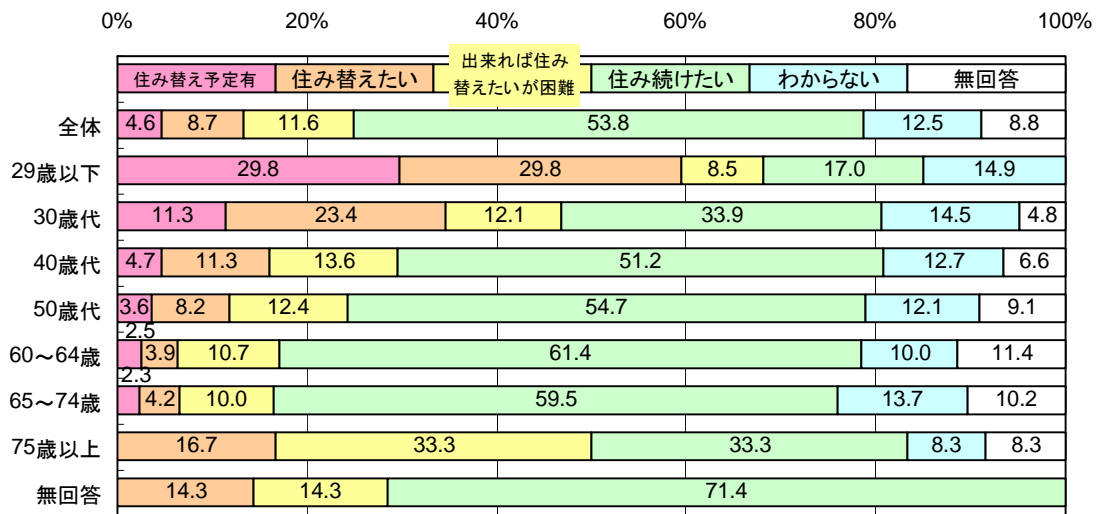
⑥ 居住意向

● 住み替え意向より住み続け意向が高い

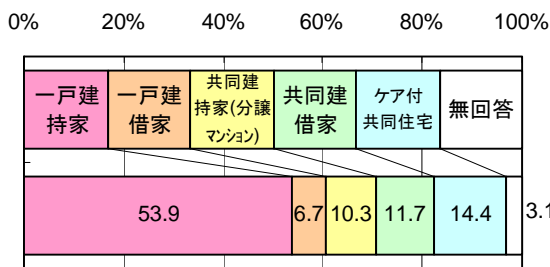
今後 10 年間の住み替え意向は、「住み続けたい」が 53.8%で、住み替え意向がある割合（「住み替えの予定がある」、「住み替えたい」、「出来れば住み替えたいが困難」）は 24.9%となっています。

住み替え先の希望としては、住宅の種類として「一戸建ての持家」が 53.9%と最も多く、次いで「高齢者対応のケア付き共同住宅」が 14.4%となっています。居住地は「始良市内」が 60.6%で最も多く、次いで「鹿児島市」が 16.7%となっています。

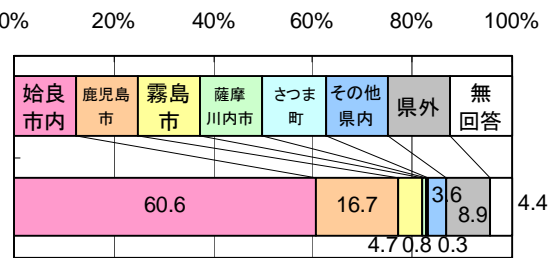
■ 世帯主年齢×今後の住み替え意向



■ 住み替え先の住居形態 (N=360)



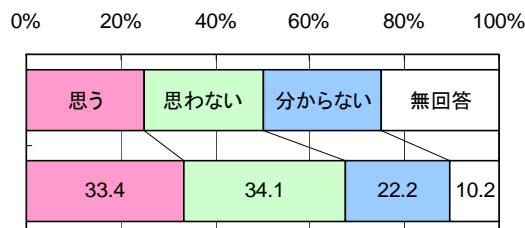
■ 住み替え先の居住地 (N=360)



⑦ 中古住宅の購入

新築するより安くすむのであれば中古住宅を購入しリフォームしても良いかどうかについては、思うが 33.4%、思わないが 34.1%とほぼ同じ割合となっています。

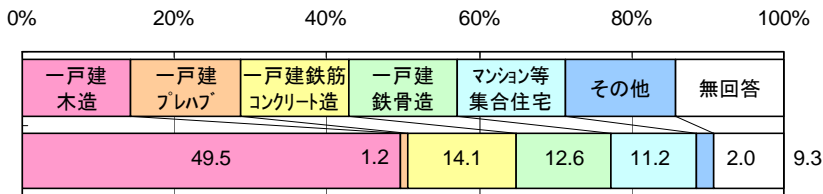
■ 中古住宅の購入意向



⑧ 希望住宅の種類

今後取得する（取得済みを含む）場合における、希望する住宅の種類は、「一戸建て木造」が49.5%とほぼ半数を占めています。

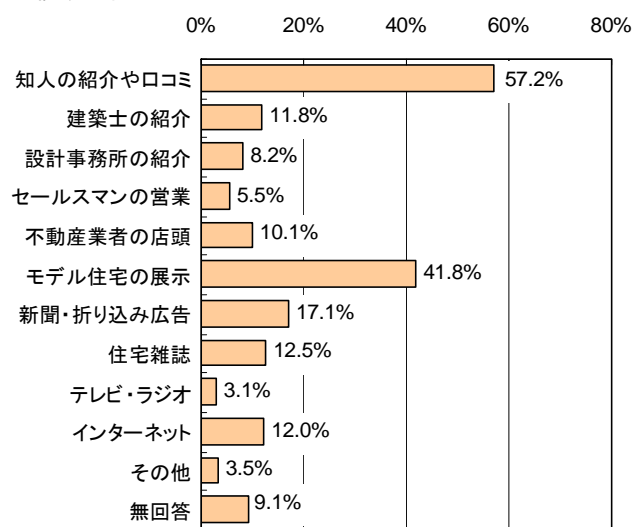
■希望する住宅の種類



⑨ 住情報の入手先

住宅を取得する際に業者を決めるにあたっての情報の入手先は、「知人の紹介や口コミ」が57.2%で最も多く、「モデル住宅の展示」が41.8%、「新聞・折り込み広告」が17.1%となっています。

■住宅取得の際、業者を決めるにあたっての情報の入手先（複数回答）

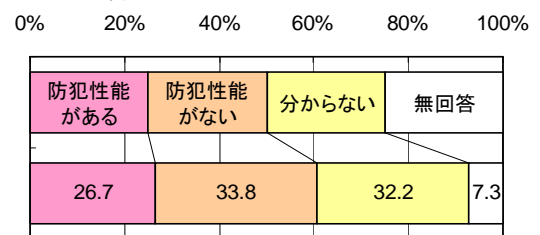


⑩ 住まいの防犯性

住まいの防犯性については、「防犯性能があると思う」は26.7%で、「防犯性能がないと思う」の33.8%を下回っています。

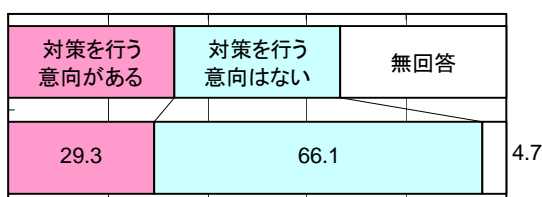
今後の防犯対策については、行う意向は「ない」が66.1%となっており、その理由としては、「費用がかかる」が32.3%、「居住地の治安が良く必要性を感じない」が31.9%となっています。

■住まいの防犯性



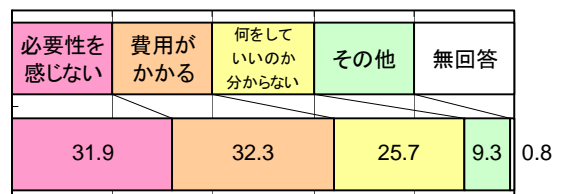
■今後住宅の防犯対策を行う意向

0% 20% 40% 60% 80% 100%



■防犯対策を行わない理由

0% 20% 40% 60% 80% 100%



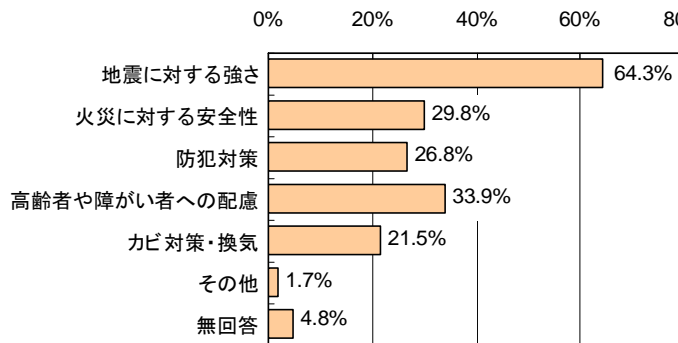
⑪ 住まいの安全性

住まいの安全・安心で重視する内容としては、「地震に対する強さ」が64.3%と最も多く、次いで「高齢者や障がい者への配慮」が33.9%となっています。

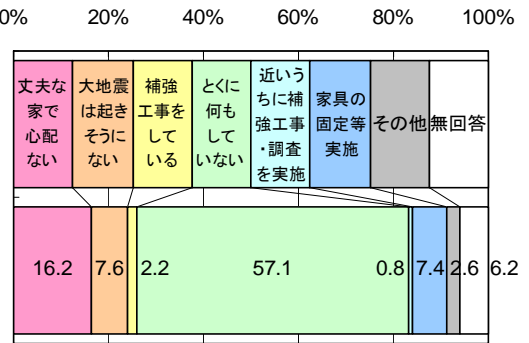
大地震発生時の自宅の安全性については、「不安はあるが、住まいの備えはとくに何もしていない」が57.1%となっており、「補強工事をしているので大丈夫」は2.2%となっています。

地震に対する不安があるのに住まいの備えをしていない理由としては、「補強工事や調査は費用負担が大きいので、何らかの支援がほしい」が38.7%で最も多く、次いで「補強工事や調査にはどのくらい費用がかかるのか分からない」が33.0%となっています。

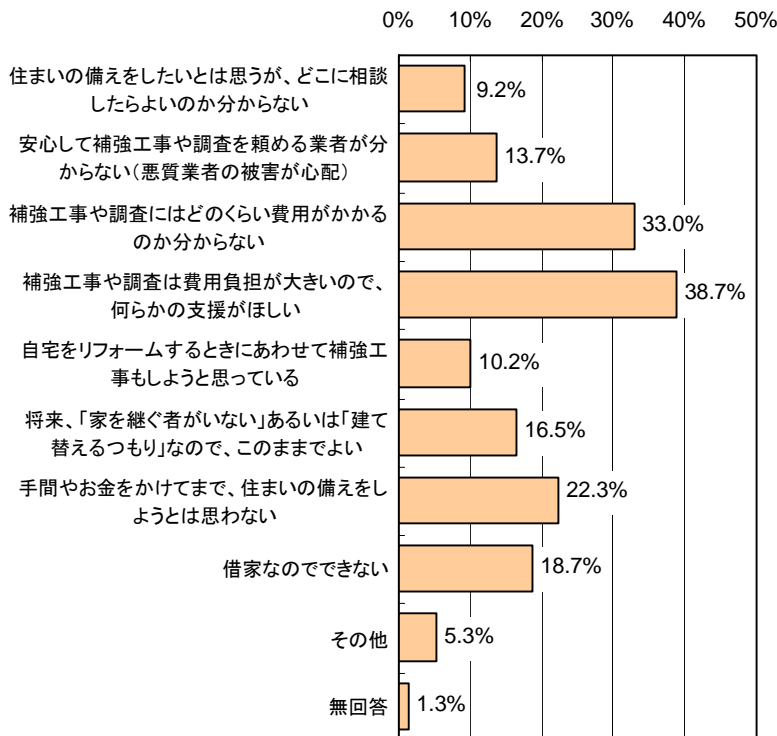
■ 住まいの安全・安心で重視すること



■ 自宅の安全性について



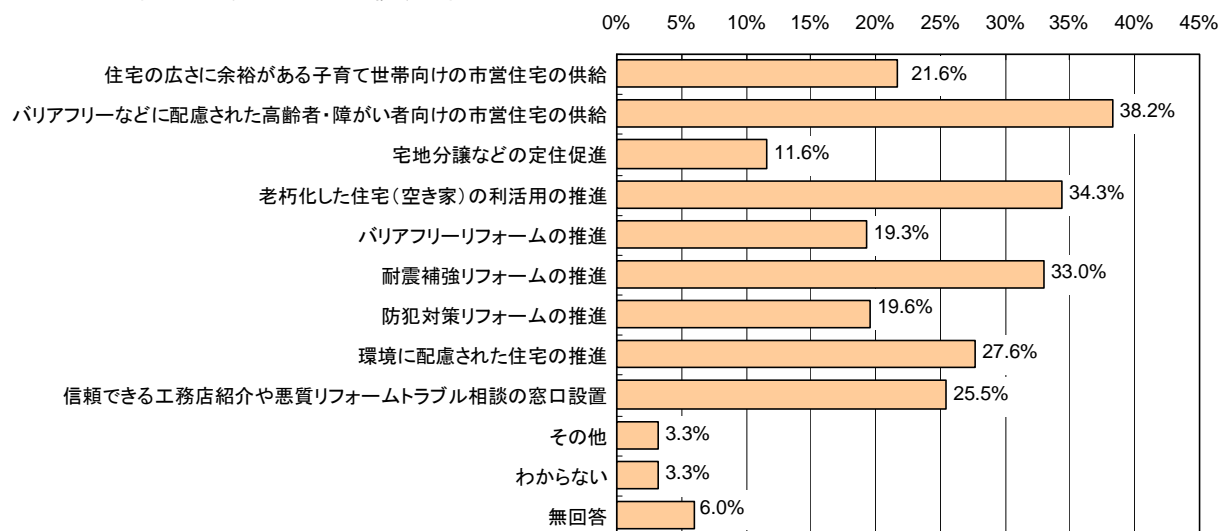
■ 不安があるのに住まいの備えをしていない理由



⑫ 今後の住宅施策について

今後、取り組むべき住宅施策としては、「バリアフリーなどに配慮された高齢者・障がい者向けの市営住宅の供給」が 38.2%で最も多く、次いで「老朽化した住宅（空き家）の利活用の推進」が 34.3%、「耐震補強リフォームの推進」が 33.0%となっています。

■住宅施策として必要な取り組み（複数回答）



5 住宅・住環境の課題**(1) 安全・安心への対応の必要性****① 住宅や住環境に対する安全・安心への対応**

東日本大震災を受けて防災意識が高まり、改めて地震対策が求められていますが、市内の住宅の耐震化率は59%（始良市耐震改修促進計画（平成23年3月））となっています。市民アンケートから、自宅の安全性に不安を感じながらも、費用が分からないことや費用負担の大きさにより耐震化が進んでいないことが分かります。

また本市は、自然環境に恵まれている一方で、海と山に囲まれた地域であり、台風や水害などにより災害が発生する可能性があります。がけ崩れや浸水等の被害、また山間部では急傾斜地が多く、がけに近接し危険な住宅が立地しています。市民アンケートでは、災害に対する情報提供や対策の声が寄せられており、市民が安心して生活できる住まいや住環境を整備していく必要があります。

② 住まいの確保や改善等に配慮が必要な市民への対応

社会経済状況の変化や高齢化の進展などで、一定水準の住宅確保が困難な世帯の増加や、多様化がさらに進む可能性があります。市民アンケートでも、高齢者・障がい者向けの市営住宅の供給に対する要望が高く、これらの世帯が安心して暮らすことのできるように、住宅セーフティネットとしての公的賃貸住宅が的確に機能する体制を整備する必要があります。

しかしながら、公的賃貸住宅の一部には耐用年限が超過し、設備の老朽化や最低居住面積水準未達世帯の発生等、維持管理上の問題も発生しており、またこれらの解消には財政面への負担も大きいため、適切かつ円滑な対応が必要となっています。

③ 住み替えやリフォームに対する支援への対応

市民が自由に安心して住み替えやリフォームができることは、安心できる住宅や住環境づくりにつながります。本市でも高齢化が進展し、高齢者のみの世帯も増加していますが、高齢者のための設備がある住宅は全体の半数程度です。

市民アンケートでは、高齢期の住宅・住環境への不安な点として、手すりがないなどの住宅の構造や設備に対する不安が多く挙げられています。また、今後の取り組むべき住宅政策としても、信頼できる工務店の紹介や悪質リフォームトラブル相談窓口の設置が多く挙げられおり、リフォームに対する支援が望まれています。

④ 空き家・空き地への対応

住宅総数は増加し続けていますが、空き家率も上昇し、空き家や空き地が多く発生しはじめています。空き家や空き地は、適切に管理されていないものもあり、防犯面や環境面などで周辺の住環境に悪影響を与えているものもあります。

空き家や空き地に関する情報は、市場になかなか出ていないものあり、貴重な社会資産が有効に活用されておらず、対応が必要となっています。

(2) 良質な住まいづくりへの対応

① 地域の活性化を目指した住宅の供給促進と住宅地としての魅力づくり

住生活基本法では、住まいの安定的な確保及び向上の促進が求められています。市民生活の基盤として、良質な住まいづくりを図ることが重要です。

市全体の人口はほぼ横ばいですが、地域によっては人口減少が進んでいることや、将来人口は減少することが予測されており、地域の活性化を目指した住宅の供給促進が必要となっています。

住宅着工戸数は一時期に比べて減少してきていますが、賃貸住宅を中心に一定数の供給量があることから、県の中央に位置し、県都の鹿児島市にも近い立地条件を活かし、より良い住宅地としての魅力づくりが必要となっています。

② 都市基盤が未整備な地域への対応

既成市街地では、道路が狭小で宅地の利用増進が図れない地区があり、市街地の安全面で課題のある地域があります。都市基盤は市民生活を支える重要な社会資産ですが、市街地内や市街地と市街地を結ぶ動線が不十分な所もあります。

本市は、鹿児島（錦江）湾奥に位置し、水質保全のため生活排水対策は欠かすことのできない課題となっていますが、汚水処理人口普及率が低く、その対策が求められています。また市民アンケートでも、河川の悪臭や道路側溝の悪臭への意見が多く、対策が望まれています。

③ 豊かな自然環境や歴史的・文化的な資源の維持・向上

本市は、海と山に囲まれた地域であり、豊かな自然環境を有しています。また、武家屋敷、石垣や生け垣、石蔵、石畳などを有し、歴史的・文化的にも貴重な資源を有しています。これらの自然環境や歴史的・文化的資源は、今後も維持・向上していく必要があります。

④ 環境意識の高まりへの対応

様々な分野で低炭素社会に向けた取り組みが求められています。特に民生部門はCO₂排出量が増加傾向であり、早急な対応が望まれています。

東日本大震災による電力不足は、生活に大きな影響を及ぼしました。再生可能エネルギーの普及や節電に向けた生活の工夫が求められています。

市民アンケートでも、今後の住宅施策として、環境に配慮された住宅の推進が多く挙げられています。

(3) 地域コミュニティへの対応

① 多様な主体と連携した住環境づくりへの対応

市内には、始良ニュータウンをはじめとして、多くの住宅団地が立地しています。今後も良好な住環境を維持・向上していくためには、市民・事業者・行政の協働による住環境を維持・向上するための仕組みが求められています。

住宅のみならず、住宅地やまちづくりの中でも、誰もが安心して暮らせる環境整備が求められています。

② 地域コミュニティの維持・活性化

市全体では人口はほぼ横ばいですが、増加しているのは始良地区であり、加治木地区及び蒲生地区は人口が減少し、特に中山間部ではその傾向が強くなっています。人口減少により、児童数の減少や地域活力が低下しており、対応策として若年層の定住が望まれています。蒲生地区では公的賃貸住宅の供給による年少人口の増加など、一定の施策効果があらわれつつある地域もあります。

定住促進のためには、子育て世帯に対する支援が必要となっており、市民アンケートでは、子育て世帯向けの市営住宅の供給など、市営住宅の立地による地域づくりへの期待が寄せられています。

第3章

住宅施策の基本理念

1 基本理念

本市は、平成 22 年 3 月に、加治木町、始良町、蒲生町の 3 町が合併した新しい市です。県央に位置し、県都の鹿児島市や霧島市に隣接する立地であるとともに、海と山に囲まれた自然豊かな環境の中で良質で良好な住環境を形成しています。

住まいは市民の暮らしの基盤であり、生活を営む上で極めて重要な生活空間です。今後も、この地勢や自然を活かしながら、将来にわたり豊かでゆとりある住まいや住環境の形成を図る必要があります。

そのためには、様々な世代がともにいきいきと暮らし続けられ、次の世代へと安全で安心して住み続けられる良質な住まいづくりが求められています。

市民の暮らしを大切にし、住み続けていく市民を支援していきます。さらに、地域の活性化のために、住んでみたい人や住み続けたい人に対して、良質な住まいの供給を促進し、市民の快適な住生活を支えていきます。

また、今後の住まいづくりにおいては、住宅水準の向上や良好な住環境の形成はもちろんのこと、人と環境にやさしい、質の高い住まいづくりを推進します。

さらに、地域によって、暮らしやすさにおいて不公平感が生じないように配慮していきます。

これらを踏まえ、本市における基本理念を以下のように定めます。

「暮らしたい、暮らし続けたいまち 始良」の形成

2 住宅施策展開の視点

基本理念を実現するために、以下の視点に基づき住宅施策を展開します。

○安全で安心できる住環境を整備します

安全に暮らすためには、災害や防犯への備えが必要です。また、安心して地域に住み続けるためには、良質な住宅ストックの形成や住宅セーフティネットの充実が求められています。

高齢化が進むなか、高齢期の住まいの確保は住宅施策の大きな課題です。高齢者に配慮した住宅の確保はもちろん、暮らしやすい住環境づくりや福祉との連携など高齢者の住生活を総合的に支援していきます。

○地域との関係、地域資源を大切にします

本市は、海と山に囲まれた自然環境が豊かな地域であり、それぞれの地域で特徴があります。まちづくりやコミュニティ形成と連携し、地域特性を活かした住宅施策を推進します。

○環境にやさしい住まい・住生活を普及します

省エネルギー、リサイクル、エコロジーなど地球温暖化の防止を含めて、環境への関心が高まっています。

環境への負荷を減らすために、環境にやさしい生活や低炭素化を意識した住まいづくりの啓発・普及に努めます。

○新市一体となった新たな施策を推進します

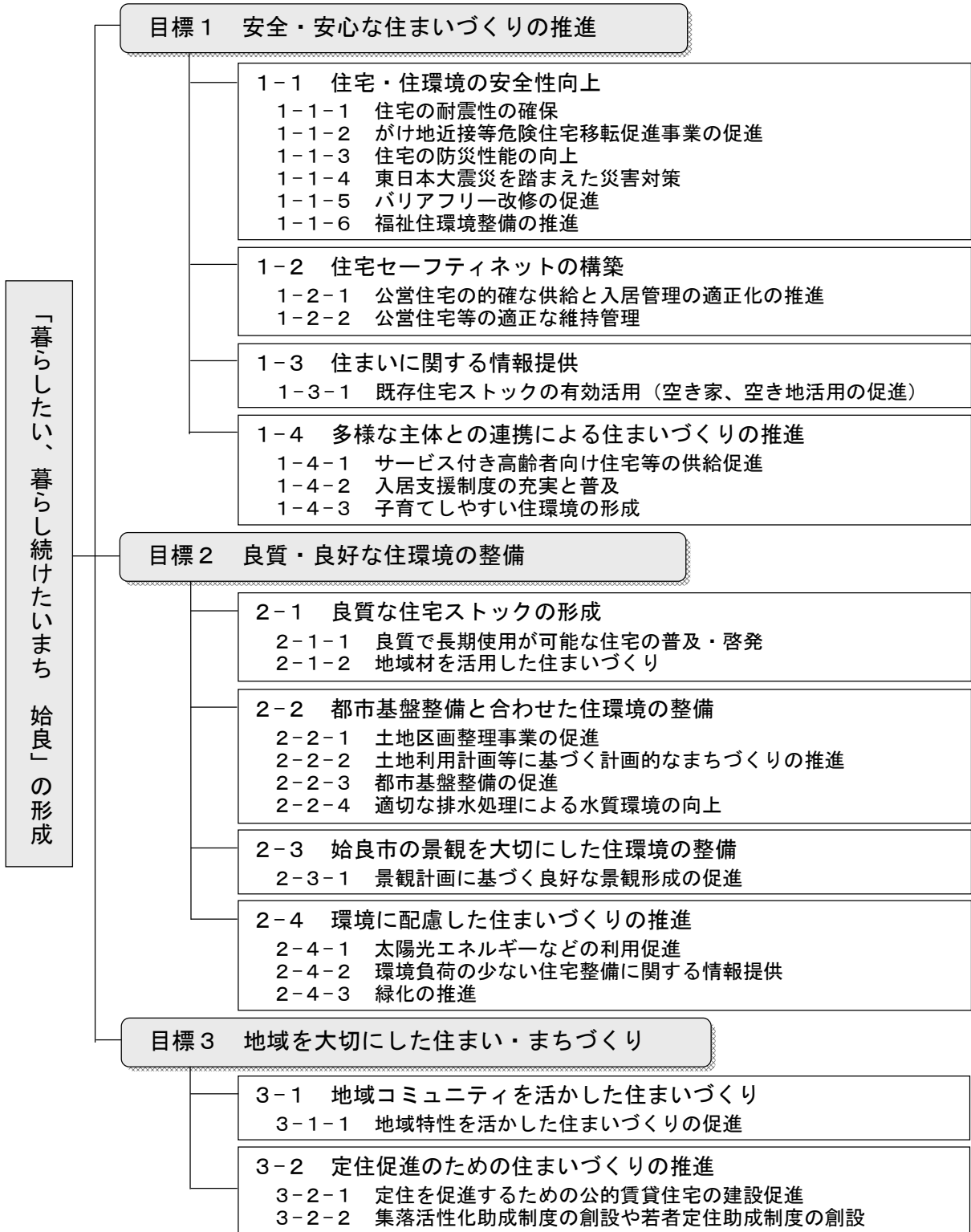
本市は、平成 22 年 3 月に合併した新しい市です。これまでの住宅施策や地域性も考慮しながら、新市一体となった住まいづくりを推進していきます。

第4章

住宅施策の方向

1

施策の体系



2	施策の方向
----------	--------------

目標 1	安全・安心な住まいづくりの推進
-------------	------------------------

1-1	住宅・住環境の安全性向上
-----	--------------

住まいは、市民生活の基盤となるものです。そのため、安全・安心な住宅・住環境を形成していきます。

1-1-1	住宅の耐震性の向上
-------	-----------

- 「始良市耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断や耐震改修への助成を創設するとともに、耐震化に対する適切な情報提供に努め、住宅の耐震化を促進します。

1-1-2	がけ地近接等危険住宅移転促進事業の促進
-------	---------------------

- がけ地の崩壊、土石流等により、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域において、危険住宅の安全な場所への移転を促進します。

1-1-3	住宅の防災性能の向上
-------	------------

- 震災時に、家具の転倒による被害を防ぎ、避難経路を確保するため、家具の転倒防止対策の普及・啓発や情報提供を図ります。

1-1-4	東日本大震災を踏まえた災害対策
-------	-----------------

- 地域防災計画や各種ハザードマップ等により、市民への情報提供や災害対策を進めます。

1-1-5	バリアフリー改修の促進
-------	-------------

- 高齢者等の身体機能低下に対応した住宅改修を促進するため、介護保険制度等の活用を含めて住宅改修を推進します。
- 住宅改修に際し、市民が安心して工事ができるような仕組みを検討します。
- 民間賃貸住宅に対しては、オーナーなどへの情報提供や普及・啓発を進めます。

1-1-6	福祉住環境整備の推進
-------	------------

- 地域における高齢者や障がい者等が安心して快適に暮らせるよう、住宅とともに、各種建築物などのバリアフリー化の推進を図ります。

1-2	住宅セーフティネットの構築
-----	---------------

住宅に困窮する世帯に対し、住宅セーフティネットとして公営住宅法に基づく市公営住宅を確保するとともに、適正な維持管理により、市営住宅の長期活用を図ります。

1-2-1 市公営住宅の的確な供給と入居管理の適正化の推進

- 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない住宅確保要配慮者に対して、市公営住宅を供給します。
- 市公営住宅の供給に際しては、民間の活力も視野に入れながら適切な整備・供給を行います。
- 市公営住宅の管理を公平かつ的確に実施することにより、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定の確保を図ります。

1-2-2 市営住宅の適正な維持管理

- 市営住宅が長期にわたり有効に活用されるよう、公営住宅等長寿命化計画に基づく耐久性や居住性を高めるための計画的な修繕・改善を進めます。
- 市営住宅の建替えや新規の整備にあたっては、すべての人が快適に利用できるユニバーサルデザインによる供給を進めます。
- 既存の市営住宅については、共用部分のバリアフリー化を進めます。

■借上型で供給されスロープが設置されている市公営住宅(ゆいタウン黒川)



1-3	住まいの活用と適正な情報提供
-----	----------------

本市に多く発生している空き家や空き地を有効に活用します。そのために、必要な情報提供を行います。

1-3-1 既存住宅ストックの有効活用（空き家、空き地活用の促進）

- 市内の空き家を利用して、定住促進やU I J ターンのための一時滞在施設、二地域居住などとして活用するため、空き家活用に必要な支援を行います。
- 住宅事業者やN P Oなどの民間活力により、空き家の利活用と地域振興を図ります。
- 既存市街地においては、社会基盤の機能維持や更新を行いながら、民間事業者による建物の更新や住宅団地等への定住を促進し、地域内の遊休地や空き地の有効活用、世代間による住み替えを促していきます。
- 空き家や空き地が有効に活用できるように、管理運用システムを構築し、積極的な情報提供を行います。
- 中古住宅流通に対する信頼度の向上や情報提供を進めます。

■空き家再生推進等事業(国土交通省)の例

<老朽化し空き家の長屋を改修し、店舗・交流スペースとして活用>



資料：国土交通省 空き家再生等推進事業

1-4	多様な主体との連携による住まいづくりの推進
-----	-----------------------

高齢期においても、安心できる住まいを確保するために、高齢者向けの住宅供給や不動産関連団体と協力し、住宅に困窮したときの十分なサポート体制を構築していきます。また、子育て世帯が安心して住み続けられるような住環境を形成していきます。

1-4-1 サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

- 医療・介護・住宅が連携し、高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、情報提供に努めます。

1-4-2 入居支援制度の充実と普及

- 不動産関連団体との連携により、高齢等を理由に入居を拒まない賃貸住宅に関する情報の収集と提供に努めます。

1-4-3 子育てしやすい住環境の形成

- 子どもの遊び場等における防犯対策や遊具等の安全性向上などに取り組み、安心して子育てしやすい安全な住環境を作り出していきます。

■サービス付き高齢者向け住宅の概要

- ・ 60歳以上の方が入居対象で、バリアフリー構造となっています。
- ・ 安否確認や生活相談サービスは必須となっています。
- ・ 長期入院などを理由に一方的な契約解除はできません。
- ・ 都道府県、政令市、中核市で登録された住宅です。

訪問介護事業所やデイサービス、診療施設などを併設することもできま



目標 2	良質・良好な住環境の整備
-------------	---------------------

2-1	良質な住宅ストックの形成
------------	---------------------

将来にわたり、良質な住宅ストックを形成していくために、国等の制度を利用しながら、良質な住宅の供給を誘導していきます。

2-1-1 良質で長期使用が可能な住宅の普及・啓発

- 住宅の品質確保を促進し、住宅購入者等の利益を保護するため、第三者機関が新築住宅の構造の安定やシックハウス対策など 10 分野の性能項目について客観的に評価する「住宅性能表示制度」や、建物を長期にわたり良好な状況で使用するための措置等が行われているものを認定する「長期優良住宅認定制度」などについて、情報提供による普及・啓発を図ります。

2-1-2 地域材を活用した住まいづくり

- 木造住宅に対する高いニーズを踏まえ、事業者と連携しながら、地域の木材や間伐材の利用率向上を図ります。
- 公共建築物の建設の際には、公共建築物等の木材の利用の促進に関する法律に基づき、木材の利用を推進します。

2-2	都市基盤整備と連動した住環境の整備
------------	--------------------------

都市計画と連携しながら、市民生活を支える都市基盤を整備し、良好な住環境の整備を推進します。

2-2-1 土地区画整理事業の促進

- 宅地の利用増進と都市基盤の整備改善を図るため、計画的な土地区画整理事業を推進します。

2-2-2 土地利用計画等に基づく計画的なまちづくりの推進

- 別途策定される土地利用計画や都市計画マスタープランに基づき、自然環境に配慮した秩序ある宅地開発や都市的土地利用を図り、良好な住環境を形成します。また、民間等による開発については、的確な規制・誘導を推進していきます。

2-2-3 都市基盤整備の促進

- 地域間を結ぶ新たな道路の整備による交通結節機能の強化や、生活道路の系統的整備を図り、道路ネットワークの形成に努めます。

2-2-4 適切な排水処理による水質環境の向上

- 別途検討される整備計画に基づき、排水処理の適正化を進め、水質環境の向上を図ります。

2-3 始良市の景観を大切にした住環境の整備

本市は、歴史的・文化的な資源があるとともに、豊かな自然環境に囲まれており、美しいまち並みや良好な景観を形成しており、今後もこの景観を維持・向上していきます。

2-3-1 景観計画に基づく良好な景観形成の促進

- 今後策定される景観の保全と創造に向けた計画とあわせて、沿道の景観形成、住宅地における景観形成、農地や森林等と調和した集落景観の保全など、ふるさとに誇りと愛着を持てる景観形成を図ります。
- 景観計画と連動して、防犯面や環境面で悪影響を及ぼす空き家の除却などに取り組みます。

■自然環境(龍門滝)



■歴史的資源(日本一の巨樹 蒲生の大クス)



■文化的資源(凱旋門)



2-4 環境に配慮した住まいづくりの推進

地球温暖化対策は喫緊の課題となっています。日常生活を通じて、より一層の省資源・省エネを進めるために、環境に配慮した住まいづくりを推進します。

2-4-1 太陽光エネルギーなどの利用促進

- 地球温暖化対策の一環として、家庭用太陽光発電システムの設置に対する支援の充実を図るとともに、「鹿児島県省エネルギー体験住宅」の情報提供など、環境に配慮した住宅の普及・啓発を図ります。

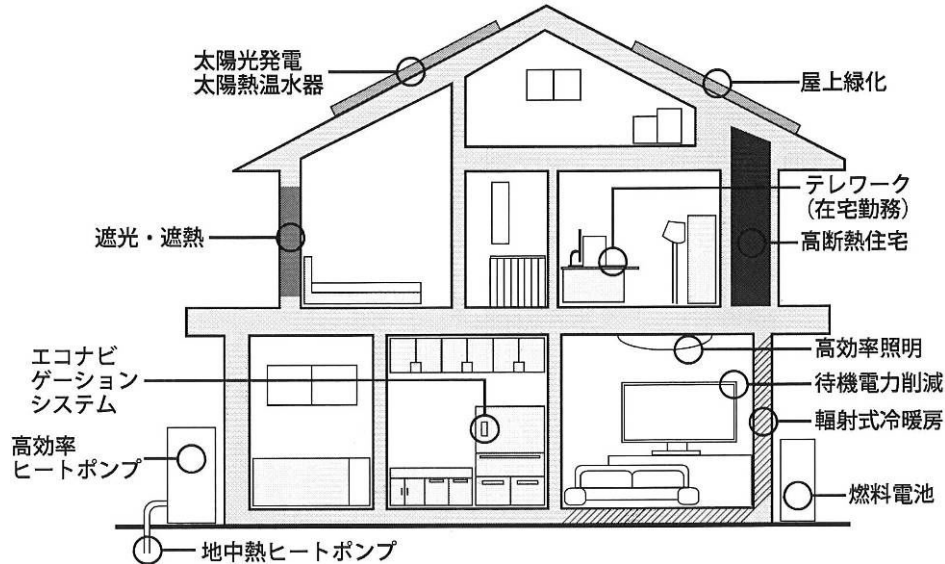
2-4-2 環境負荷の少ない住宅整備に関する情報提供

- 環境に配慮した住宅設備やその補助制度などの情報提供に努めます。

2-4-3 緑化の推進

- 建物の気温上昇の抑制など、環境にやさしい住まいづくりの観点からも、緑のカーテンなど住まいのみどりの創出を促進します。

■低炭素社会における居住空間のイメージ



資料：環境省「低炭素社会に向けて 論点整理」より作成

目標 3	地域を大切にしたい住まい・まちづくり
------	--------------------

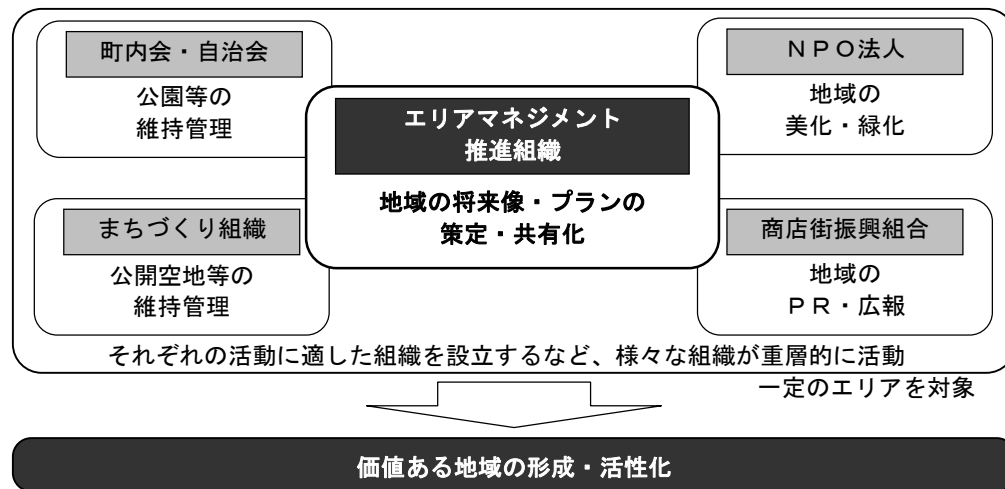
3-1	地域コミュニティを活かした住まいづくり
-----	---------------------

市民・事業者・行政が連携し、地域ごとの特色を活かして、良好な住環境の維持・形成を進めます。また、中山間地域など、地域コミュニティの存続や活性化が必要となっている地域には、助成制度を創設します。

3-1-1 地域特性を活かした住まいづくりの促進

- 住宅地でのコミュニティ活動は、防災性や防犯性を向上する大切な要素です。一定の圏域（エリア）を対象とした建築協定や地区計画といった、地域まちづくりのルール策定に関わるエリア・マネージメントを支援します。
- 良好な住環境の形成に向けて、住民が住宅地のエリア・マネージメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行い、活動を支援します。
- エリア・マネージメント活動の支援を通じて、住宅ストックの維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法の普及の促進、住民による管理体制の充実の促進など、適切な維持管理が行われるための環境整備を行います。

■エリア・マネージメントのイメージ



資料：国土交通省 土地・水資源局土地政策課 HP より作成

3-2	定住促進のための住まいづくりの推進
-----	-------------------

本市には、豊かな自然に恵まれた地域があります。市街地に比べて利便性が高くありませんが、自然との共生を優先し、「便利さを求めない暮らし方」が実現できる環境を活かすことも必要です。これらの地域は、各小学校の維持存続や地域活性化への対応が必要となっており、地域に対する支援対策が求められています。そのため、民間の活力も利用しながら、これらの地域に対する住まいづくりを推進します。

3-2-1 定住を促進するための公的賃貸住宅の建設促進

- 中山間地域等は、各小学校の維持存続や地域活性化が必要となっています。そのため、主に若年層を対象とした定住を促進するための公的賃貸住宅の建設を行います。

3-2-2 集落活性化助成制度の創設や若者定住助成制度の創設

- 中山間地域等に新築または改築を行い転入する世帯に対する助成制度を創設します。
- 特に児童数の減少が顕著な地域に、土地の購入や住宅の建設を行う若年層に対する助成制度を創設します。

■漆住宅(定住促進)



■西浦住宅2号(定住促進)



3 地域別施策の方向

始良市第1次総合計画における基本構想に基づき、本市を3地域で区分し、地域別の施策の方向を示します。

① 南部地域

本地域は、JRの駅を中心に形成される市街地や、国道10号線沿道の市街地から構成される地域で、土地区画整理事業や民間開発等により住宅が多く立地しています。

- ・ 既成住宅地や新市街地については、土地区画整理事業の推進や農地の保全及び有効活用など、自然環境との共存のもとで、安心して住み続けられる居住環境づくりを進め、秩序ある市街地の形成を図ります。
- ・ 沿道市街地については、幹線からのアクセス性の確保など居住環境の整備・充実に努めます。
- ・ 地域内に点在する空き家等の調査を地域とともに進め、既存の住宅ストックとしての活用や防災防犯の意識の啓発を図りながら、環境整備を進めます。

② 中部地域

本地域は、別府川水系周辺部に広がる市街地、自然環境、歴史文化を維持しながら農業を通じて育まれてきた集落及び蒲生地区の中心市街地で構成されます。

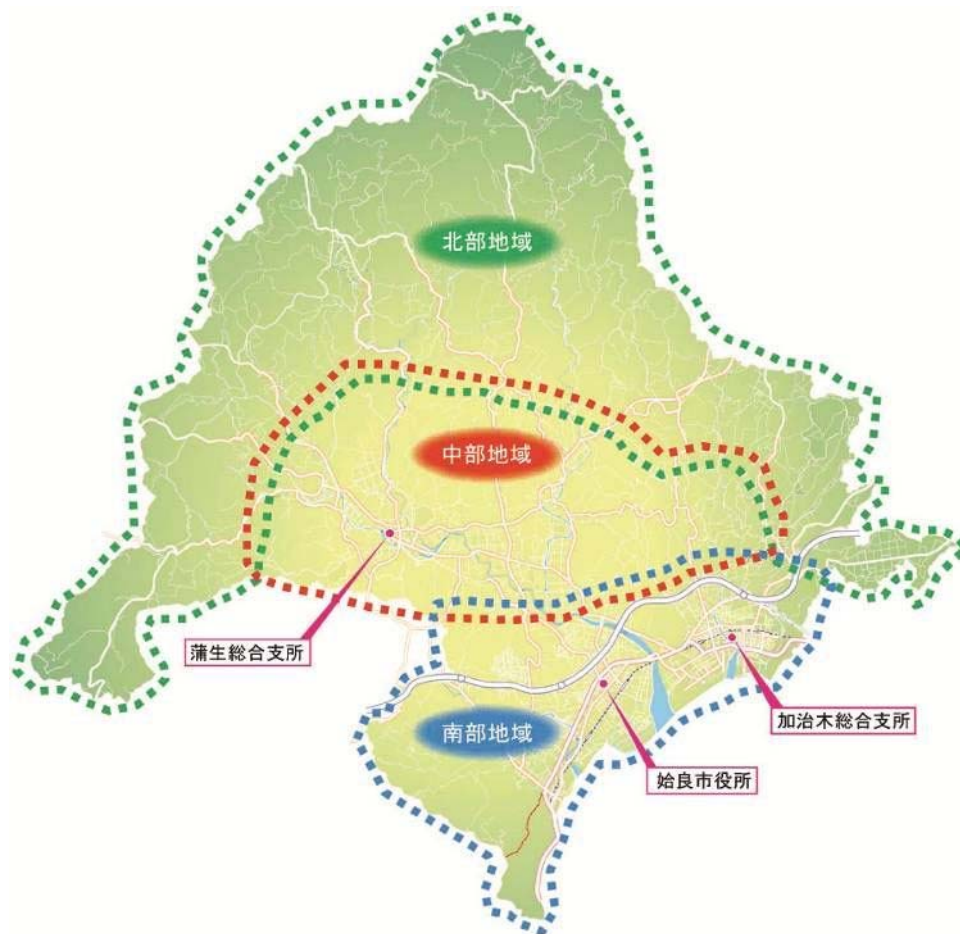
- ・ 地域活力の中心となる学校について、地域住民とともに児童生徒数の維持増加に向けて積極的に取り組みます。近都市街地の特性を活かした地区形成を図ります。
- ・ 市営住宅の建設や宅地整備を促進し、中心市街地近郊の利便性を活かした人口増に努め、市の新たな人口集積地域として整備を推進します。

③ 北部地域

本地域は、網掛川及び日木山川の上流に位置する東部から、別府川から網掛川の上流に位置する北部に広がる丘陵部と森林地域、北西部の森林や丘陵地域と別府川水系沿いの河川段丘の水田や畑地で構成されています。豊かな自然を背景に小学校を中心に集落を形成しています。

- ・ 学校を核とした地域づくりを、地域住民と行政が一体となって取り組みます。
- ・ 既存の施設を利用した体験型健康・福祉・文化活動交流拠点機能の強化と併せて、地域内での拠点機能を有する箇所には、市営住宅の建設を促進します。
- ・ 安心して定住でき、暮らしやすい生活環境を維持していくために、幹線道路と連結する道路整備による中心市街地や周辺集落への利便性を高め、買い物や通院の実情に応じたコミュニティバス等の運行見直しを随時行いながら、公共交通の利便性を高めていきます。
- ・ 高齢者のみの世帯や高齢者独居世帯が多いことから、地域と行政による見守り体制の強化を図ります。

■ 地域区分図



4	重点的な取り組み
----------	-----------------

(1) 耐震診断・耐震改修の推進

市内に立地する住宅のうち、約4割が耐震性を満たさない住宅です。

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災や、平成23年3月に発生した東日本大震災では、住宅や建築物の倒壊等により多くの死者が出ています。

本市では、平成23年3月に「始良市耐震改修促進計画」を策定し、住宅や建築物に対する耐震化を進めています。

建築物に係る防災対策は、その所有者が自らの責任においてその安全性を確保することが原則となります。

そのため、市では普及啓発に努めるとともに、耐震化を促進するための環境整備や木造住宅に対し、耐震化に対する支援（耐震診断の補助・耐震改修工事の補助）を行い、耐震化を促進していきます。

また、既存住宅の耐震化を促進するための国の減税制度などについても、併せて情報提供を行っていきます。

<p>(補助額)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震診断： <p style="margin-left: 20px;">交付対象経費の3分の2に補助を行います。(ただし、1棟につき6万円を限度)</p> ・木造住宅耐震改修工事： <p style="margin-left: 20px;">交付対象経費の100分の23に補助を行います。(ただし、1棟につき30万円を限度)</p>

(参考)

住宅のリフォームを行った場合には、「A 所得税の控除」、「B 固定資産税の減額」、「C 贈与税の非課税措置」といった減税制度があります。現在、減税に関する制度は「耐震リフォーム」、「バリアフリーリフォーム」、「省エネリフォーム」、「それ以外の増改築工事」に分けられます。

A 所得税の控除

- ・適用条件を満たす改修工事を行った場合、税務署への確定申告で必要な手続きを行うと、所得税の控除を受けることができます。(ただし、リフォームの種類、住宅ローンの利用有無やその償還期間により、各種制度の併用ができない場合があります。)

B 固定資産税の減額

- ・適用条件を満たす改修工事を行った場合、工事完了後3ヶ月以内に所在する市区町村へ申告すると、固定資産税の減額を受けることができます。
- ・例えば、平成24年12月31日までに耐震リフォームの工事が完了した場合、工事完了年の翌年度から2年度分、当該家屋に係る固定資産税額の1/2が軽減されます。(1戸あたり家屋面積120㎡相当分まで)

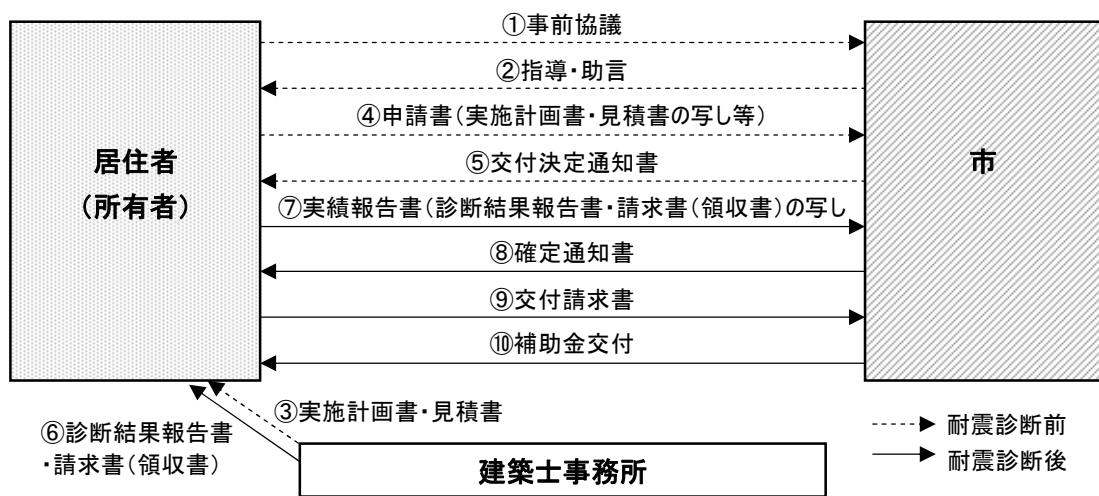
C 贈与税の非課税措置

- ・満20歳以上(贈与を受けた年の1月1日時点)の個人が親などから住宅取得等資金を受けた場合、贈与を受けた翌年の申告期間(2月1日～3月15日)において、贈与税の申告書及び必要書類を税務署に提出した場合に、贈与税が非課税となります。

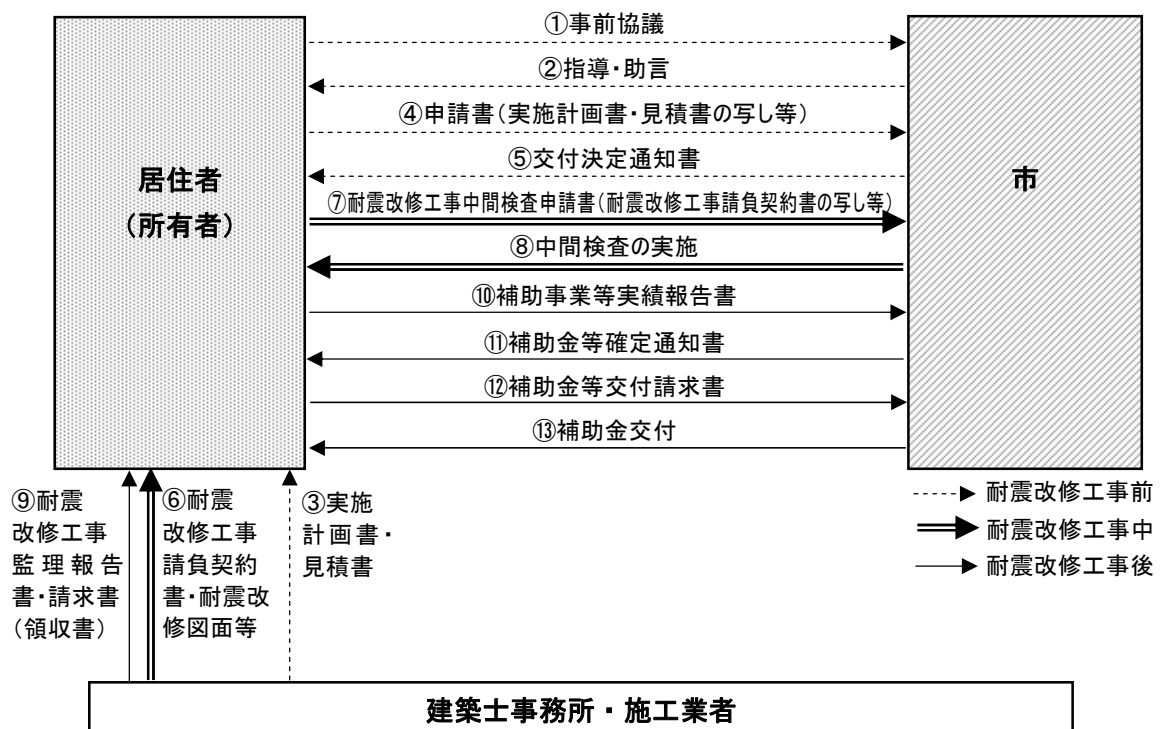
■木造住宅における耐震改修事例



■木造住宅の耐震診断補助スキーム(案)



■木造住宅の耐震改修工事補助スキーム(案)



(2) リフォーム協議会の設立

既存住宅ストックの活用の観点から、既存住宅のバリアフリー改修を推進します。住宅バリアフリーの推進にあたっては、高齢者の心身機能等に応じた適切な改修を促進する支援組織を設置します。

① 目的等

- ・高齢者等が安心して居住できる住宅・住環境の形成及び悪質リフォーム被害の防止等
- ・地域内建築・福祉関係者の協働による支援体制の確立
- ・優良工務店等の育成

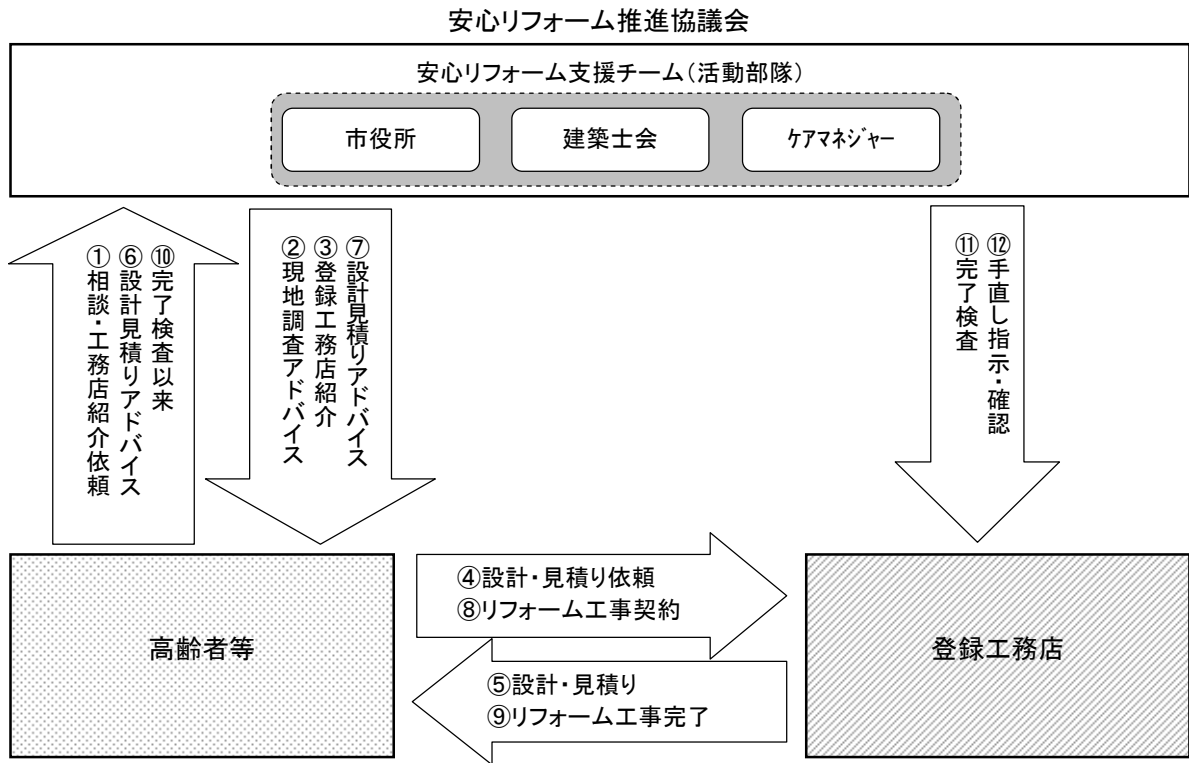
② 活動内容

- ア) 高齢者等からのリフォーム相談の受付
- イ) リフォーム診断（支援メンバーを現地に派遣）
- ウ) 登録工務店（優良工務店）の紹介
- エ) リフォーム工事の適性検査（支援メンバーを現地に派遣）
- オ) 地域内工務店向けの講習会等の実施

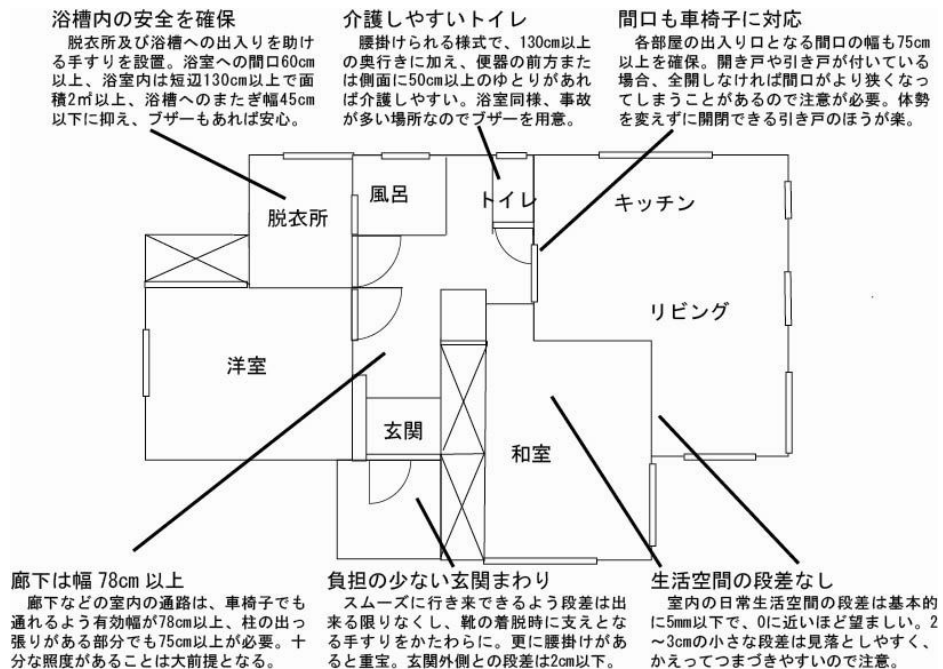
③ 活動主体

- ・行政（建築・福祉部局）
- ・建築士（建築士会）
- ・福祉関係者（社会福祉協議会、地域包括支援センター等）
- ・地域住民（民生委員など）

■安心リフォーム推進協議会スキーム(イメージ)



■バリアフリー住宅のイメージ



資料:住宅金融支援機構 フラット35「バリアフリー性に関する基準(高齢者配慮対策等級3)」の概要より作成

(3) 相談体制の充実

市民が住まいに対する安全面や安心面を確保するために、気軽に相談や情報提供を受けられる相談体制を構築します。

○関係機関と連携した相談体制の充実

高度化・多様化する住宅に関する相談に対応するため、福祉をはじめとする行政各部署との連携により相談対応を行います。

より専門的な内容については、地域包括支援センターや消費生活センター、(財)鹿児島県住宅・建築総合センターなど相談業務を実施する関連機関と連携するなど、多様な相談によりの確に対応できる体制づくりを図ります。

○定住促進のための相談体制

空き家や空き地に関する情報提供やPRを積極的に行うとともに、これらの情報とともに生活設計がイメージしやすいよう、雇用情報や生活利便施設情報などと一体的に情報提供を行い、相談対応できる体制を構築します。

○情報提供窓口

市民の住宅建設や購入、建替やリフォームなどの際に、適切な選択と居住水準の向上を支援していくため、関係各種業界と連携して多様な情報の収集、的確な整理による関連情報を市民に提供することを目的とした窓口を設置します。

さらに、福祉施策等との連携により福祉の各種制度や、福祉・医療サービスの情報、高齢者等の安心居住を提供する住宅制度などに係る情報を収集整理し、一般の市民だけでなく高齢者、障がい者、子育て世帯等の身近な相談相手である民生委員、ケアマネジャー、保健師などに対しても制度の周知を図ります。

(4) 定住を促進するための公的賃貸住宅の建設

本市の中部地域や北部地域は、市街地に比べて利便性は高くありませんが、本市が有する豊かな自然に恵まれ、自然との共生ができる地域です。しかしながら、人口の減少や高齢化の進展により、地域の活力低下や児童数減少による小学校の存続維持が課題となっています。

これらの地域は、民間事業者による住宅建設が少なく地域へ流入する人口が少ないため、若年層の流入を目的とした定住を促進するための公的賃貸住宅を建設し、地域内の拠点形成や各小学校の維持存続及び地域の活性化につなげてきます。

(計画期間内に定住を促進するための公的賃貸住宅)

- ・山田地区 60戸程度 (事業期間：平成25～27年度(予定))
- ・永原地区 10戸程度 (事業期間：平成26～27年度(予定))

■単独住宅(借上型)(ファミール町中)



■単独住宅(借上型)(ディアコート下中原)



第5章 計画の実現に向けて

(1) 各主体の協働による推進

本計画を推進するためには、市民、事業者、行政の三者が、共通する目標に向かってそれぞれの役割と責任を分担するとともに、情報を共有し、互いの立場で協働しながら施策に取り組む必要があります。

○市民の役割

市民一人ひとりが、まちづくりの主体として、住まいや住生活に対する意識を高め、自ら住生活の安定と向上に努めるとともに、住まいづくりに主体的に関わり、良質な住宅及び住環境の維持・改善に取り組むことが大切です。

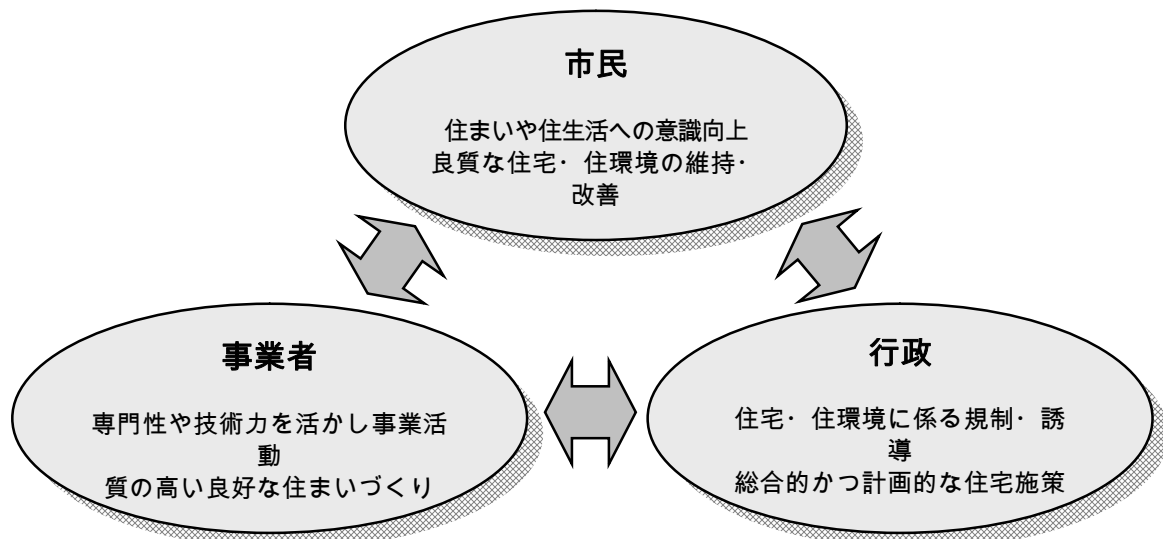
○事業者の役割

事業者は、地域社会を構成する一員として、住まいづくりに関する専門性や技術力を活かした事業活動を通じて、市民ニーズ等を踏まえたより質の高い良好な住まいづくりに取り組むことが大切です。

○市の役割

市は、住宅・住環境が地域社会の基盤を成すものであるという観点から、まちづくりと連動しながら、安全で快適な住環境の創造や市民の福祉の向上に必要な住宅施策を実施することが求められています。そのため、民間住宅に対する適切な支援や誘導により、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成に向けて、総合的かつ計画的な住宅施策の展開を図ります。

【市民・事業者・市の協働による推進】



(2) 関係機関との連携

本計画を推進するために、庁内の関連部局によって実施される事業の取り組みを促進するとともに、関係機関などとの連携を強化し、計画の推進体制の充実を図ります。

○関係機関等との連携

市の住まいの現状及び住宅施策は、国や県の事業と関わる部分が多いことから、国や県との連携を強化し、財政や制度などの面から充実を図ります。

(3) 参考指標

本計画に掲げた施策の達成度を測るため、参考となる指標を設定し、施策の効果を検証していきます。

設定する指標は、以下の通りです。

目標1 安全・安心な住まいづくりの推進

	現状値		目標値
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	59% (平成22年)	⇒	95% (平成32年度末)
がけ地近接等危険住宅戸数	981戸 (平成23年)	⇒	早期に解消

目標2 良質・良好な住環境の整備

	現状値		目標値
全世帯における最低居住面積水準未達率	加治木地区 4.0% 始良地区 1.5% (平成20年)	⇒	早期に解消

目標3 地域を大切にしたい住まい・まちづくり

	現状値		目標値
定住を促進するための公的賃貸住宅数(単独住宅)	146戸 (平成23年)	⇒	200戸 (平成33年)

参考

(1) 用語の解説

NPO

Non-Profit-Organization の略。営利を目的としない活動のできる市民団体を指し、民間非営利組織などと訳される。「特定非営利活動促進法(NPO法)」に基づき、まちづくりの推進等 17 分野の活動に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、特定非営利活動法人として法人格を取得できるようになった。

エリア・マネージメント

地域における良好な環境や地域価値を維持・向上させるために、住民・事業者、地権者等による主体的な取り組みをいう。地域内の自治活動や交流活動だけではなく、地域外への情報発信や不動産の管理・運営といった事業を含む場合もある。

景観計画

景観行政団体が景観まちづくりを進める基本的な計画として、景観形成の方向に基づき、届出、勧告の基準や、景観形成上重要な公共施設の位置づけや整備の方針等をまとめる計画。

公営住宅

公営住宅法に基づき、地方公共団体が住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸する住宅のこと。

公的賃貸住宅

地方公共団体が供給する公営住宅、公的な機関(住宅供給公社、都市再生機構等)が供給する公社住宅、都市再生機構(UR)の賃貸住宅、特定優良賃貸住宅などがあり、それぞれの住宅で入居できる基準が定められている。

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅として、バリアフリー構造を有し、入居者保護の契約ルールを設け、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅で、都道府県や政令市、中核市等において登録された住宅。

住宅性能表示制度

構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について評価し、住宅取得者に対して住宅の性能に関する情報を提供する仕組み。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により定義された。

住宅セーフティネット

経済的な危機に陥った場合などに最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環で、住宅に困窮する世帯に対して講じられる住宅施策のこと。

耐震性能

一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない建物が建築されるよう、建築基準法が定めている基準を満たしているもの。建築基準法の耐震基準は 1981 年(昭和 56 年)に抜本的に改正され、これ以前の基準を「旧耐震基準」という。

長期優良住宅建築等計画認定制度

劣化対策や耐震性などの一定の性能基準を満たした住宅の計画について、「長期優良住宅建築等計画」として認定する制度。認定された住宅について、税制の優遇措置が適用される。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により定義された。

二地域居住

都市の住民が多様なライフスタイルを実現するため、農山漁村等において中長期、定期的・反復的に滞在することにより、こうした地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

ユニバーサルデザイン

年齢、性別、国籍、個人の能力などに関わらず、誰もが利用しやすい製品、建物、環境をデザインすること。従来のバリアフリー(障壁の除去)の考えを含み、全ての人を対象としている。米国ノースカロライナ州立大学のロナルド・メイスら提唱。

(2) 市民アンケート調査票

始良市住生活アンケート

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

平素より、市政にご理解ご協力いただきありがとうございます。

この度、市民の豊かな住生活を実現するため、住生活の安定確保及び向上促進に関する基本的な方針や目標及び推進すべき施策を定め、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、「始良市住生活基本計画」を策定することになりました。

このアンケート調査は、現在の住まいに対する評価や将来の住まいに対する意向などをお聞きし、計画策定の参考にさせていただくためのものです。

調査結果はすべて統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには十分な注意を払い、皆様にご迷惑をかけることはありません。

ご多忙のところ大変恐縮ですが、調査にご協力下さいますようお願いいたします。

平成 23 年 8 月

始良市

記入上の注意

- ・ 記入にあたりましては、氏名・地番を書く必要はありません。
- ・ ご家族の皆様で相談していただくことはかまいませんが、**記入にあたっては世帯主の立場でご記入ください。**
- ・ 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んで下さい。また、個別に記入が必要なところは、出来るだけ具体的にお書き下さい。
- ・ 「その他」に○をつけた方は、() 内に具体的な内容を記入してください。

■ 調査票の回収について

- ・ ご記入いただいた調査票は、**9月3日(土)**までに、同封の返信用封筒に入れ、ポストに投函してください。(切手は不要です。)

■ 問い合わせ先

- ・ このアンケート調査について不明な点など有りましたら、下記までお問い合わせ下さい。

- 始良市役所 建築住宅課 住宅係
TEL：66-3111 (内線 191)
- 加治木総合支所 建設課 住宅係
TEL：62-2111 (内線 163)
- 蒲生総合支所 建設課 住宅係
TEL：52-1211 (内線 241)

下記の設問にお答えください。

1 あなた（世帯主）とご家族についてお聞きします。

問1 あなたの年齢を次の中から選んでください。（1つに○）

- | | | |
|----------|-----------|-----------|
| 1. 29歳以下 | 2. 30歳代 | 3. 40歳代 |
| 5. 50歳代 | 6. 60～64歳 | 7. 65～74歳 |
| 8. 75歳以上 | | |

問2 同居している家族はあなたを含め何人ですか。（1つに○）

- | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 | 4. 4人 | 5. 5人 | 6. 6人 | 7. 7人以上 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|

問3 家族の構成を次の中から選んでください。（1つに○）

- | | | | |
|----------|------------|----------|------------|
| 1. 1人暮らし | 2. 夫婦のみ | 3. 夫婦と子供 | 4. ひとり親と子供 |
| 5. 夫婦と親 | 6. 夫婦と子供と親 | 7. その他（ | ） |

2 現在のお住まいについてお聞きします。

問4 お住まいの地区（大字）を記入してください。

始良市（ <input type="text"/> ） 例：始良市（加治木町本町） 始良市（蒲生町上久徳） など

問5 お住まいの住宅を次の中から選んでください。（1つに○）

- | | | | | |
|-------|---------|---------|-------|--------|
| 1. 持家 | 2. 公営借家 | 3. 民営借家 | 4. 社宅 | 5. 間借り |
|-------|---------|---------|-------|--------|

問6 住宅の建て方を次の中から選んでください。（1つに○）

- | | | | |
|---------|---------|---------|--------|
| 1. 一戸建て | 2. 共同建て | 3. 長屋建て | 4. その他 |
|---------|---------|---------|--------|

問7 住宅の広さを次の中から選んでください。（1つに○）

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. 9坪未満（約29㎡以下） | 2. 9～15坪未満（約30～49㎡） |
| 3. 15～21坪未満（約50～69㎡） | 4. 21～30坪未満（約70～99㎡） |
| 5. 30～45坪（約100～149㎡） | 6. 45坪以上（約150㎡以上） |

問8 住宅の建築時期（完成の時期）を次の中から選んでください。（1つに○）

- | | | |
|---------------|--------------|---------------|
| 1. 昭和25年以前 | 2. 昭和26年～35年 | 3. 昭和36年～45年 |
| 4. 昭和46年～55年 | 5. 昭和56年～60年 | 6. 昭和61年～平成2年 |
| 7. 平成3年～7年 | 8. 平成8年～12年 | 9. 平成13年～17年 |
| 10. 平成18年～22年 | 11. 平成23年 | 12. 不明・わからない |

問9 住宅へあなたが入居した時期を次の中から選んでください。（1つに○）

- | | | |
|---------------|--------------|---------------|
| 1. 昭和25年以前 | 2. 昭和26年～35年 | 3. 昭和36年～45年 |
| 4. 昭和46年～55年 | 5. 昭和56年～60年 | 6. 昭和61年～平成2年 |
| 7. 平成3年～7年 | 8. 平成8年～12年 | 9. 平成13年～17年 |
| 10. 平成18年～22年 | 11. 平成23年 | |

問 10 住宅・住環境で不満な点は何ですか。(3つまでに○)

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. 住宅の広さ・間取り | 2. 住宅の老朽化 |
| 3. 住宅のつくり(床などの段差) | 4. 設備(台所・浴室・トイレなど) |
| 5. 採光・換気 | 6. 省エネルギー対応 |
| 7. 駐車場 | 8. 家の回りの道路の幅員 |
| 9. 子供の遊び場・公園など | 10. 医療・福祉施設の利便性 |
| 11. 買い物などの利便性 | 12. 公共交通機関の利便性 |
| 13. 保育施設などの利便性 | 14. 教育施設の利便性(小・中学校など) |
| 15. 火災の延焼、避難路の確保 | 16. 治安・防犯 |
| 17. 自然災害の恐れ(風水害、山崩れなど) | 18. その他() |

3 子育て期の住まい方についてお聞きします。(子育て世帯ではない方もご回答ください。)

問 11 子育てのための住宅選びとして、どのような点を重視します(しようと思います)か。(3つまでに○)

- | |
|-----------------------------|
| 1. 住宅の広さ・間取り |
| 2. バリアフリーなどの安全性や遮音性能などの住宅性能 |
| 3. 住居費(購入費や家賃など)の負担 |
| 4. 保育所、病院、スーパーなどの便利施設の立地状況 |
| 5. 自然災害や火災などに対する安全性 |
| 6. 周辺道路の幅や歩行時の安全性 |
| 7. 通学路や遊び場などの治安 |
| 8. 近隣の人たちとの関わり |
| 9. 実家や親戚の家の近接性 |
| 10. その他() |

4 高齢期の住まい方についてお聞きします。

問 12 あなたが高齢者となった時(現在高齢者の方を含む)、現在住んでいる住宅や住環境について不安な点がありますか。(3つまでに○)

- | |
|-------------------------------|
| 1. 手すりがない、段差があるなどの住宅の構造・設備 |
| 2. セキュリティ(防犯)設備などの住宅の防犯性 |
| 3. 地震時の住宅の安全性 |
| 4. 災害や事故などの緊急時への対応 |
| 5. 周辺道路の歩行時の安全性 |
| 6. 住宅周辺の治安 |
| 7. 住居費(ローン・改修費や家賃など)の負担 |
| 8. 病院や福祉施設などが近くにないこと |
| 9. 商店が近くにないこと |
| 10. 家が広いので、掃除などの維持管理(庭も含む)が大変 |
| 11. その他() |
| 12. 不安はない |

問 13 あなたが高齢者となった時(現在高齢者の方を含む)、どのような住まい方を望みますか。(1つに○)

1. 現在の住宅にこのまま住み続けたい
2. 子供を呼び寄せて、現在の住宅にこのまま住み続けたい
3. 子供や親族の住宅に移り住みたい
4. (親族とは別の住宅で) 親族の近くに移り住みたい
5. 保健福祉施設(老人ホームなど)に住みたい
6. 高齢者対応のケア付き共同住宅に住みたい

5 将来の住まい方についてお聞きします。

問 14 現在の住まいから今後10年くらいのうちに住み替える意向がありますか。(1つに○)

1. 住み替えの予定がある
2. 住み替えたい
3. 出来れば住み替えたいが困難
4. 住み続けたい
5. わからない

→ 問 15 へ

→ 1. 2. 3. を選んだ方に質問です。

どのような住み替えを希望しますか。次の各質問に対して1つ選んでください。

①住み替え先の住宅について(1つに○)

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. 一戸建ての持家 | 2. 一戸建ての借家 |
| 3. 共同建ての持家(分譲マンション) | 4. 共同建ての借家 |
| 5. 高齢者対応のケア付き共同住宅 | |

②住み替え先の居住地について(1つに○)

- | | | | |
|---------|------------------|--------|----------|
| 1. 始良市内 | 2. 鹿児島市 | 3. 霧島市 | 4. 薩摩川内市 |
| 5. さつま町 | 6. 1～5以外の県内(市・町) | | 7. 県外 |

問 15 これから住宅を取得する場合に、新築するより安くすむのであれば、中古住宅を購入してリフォームしても良いと思いますか。(1つに○)

1. 思う
2. 思わない
3. 分からない

問 16 今後住宅を取得する場合(現在取得済みの方を含む)に、希望する住宅を次の中から選んでください。(1つに○)

- | | |
|------------------|-------------|
| 1. 一戸建て木造 | 2. 一戸建てプレハブ |
| 3. 一戸建て鉄筋コンクリート造 | 4. 一戸建て鉄骨造 |
| 5. マンションなどの集合住宅 | 6. その他() |

問 17 住宅を取得する際(既に取得済みの方も含む)、業者を決めるに当たっての情報はどこから入手しますか(しましたか)。(3つまでに○)

- | | | |
|--------------|-------------|-------------|
| 1. 知人の紹介や口コミ | 2. 建築士の紹介 | 3. 設計事務所の紹介 |
| 4. セールスマンの営業 | 5. 不動産業者の店頭 | 6. モデル住宅の展示 |
| 7. 新聞・折り込み広告 | 8. 住宅雑誌 | 9. テレビ・ラジオ |
| 10. インターネット | 11. その他() | |

6 住まいの安全・安心についてお聞きします。

問 18 住まいの安全・安心において、あなたが重視することを次の中から選んでください。
(2つまでに○)

- | | | |
|-----------------|--------------|---------|
| 1. 地震に対する強さ | 2. 火災に対する安全性 | 3. 防犯対策 |
| 4. 高齢者や障がい者への配慮 | 5. カビ対策・換気 | |
| 6. その他 (| |) |

問 19 大地震が発生したとき、あなたは自宅の安全性について不安がありますか。(1つに○)

- | |
|--|
| 1. 丈夫な家なので心配していない |
| 2. 大地震は起きそうにないので心配していない |
| 3. 補強工事をしているので大丈夫 |
| 4. 不安はあるが、住まいの備えはとくに何もしていない |
| 5. 不安なので、近いうちに業者に頼んで補強工事や調査をしてもらうつもり |
| 6. 不安なので、身の回りの備えをしている(家具の固定、避難用具の準備など) |
| 7. その他 (|

→ 4. を選んだ方に質問です。

不安があるのに、住まいの備えをしていない理由は何ですか。(3つまでに○)

- | |
|--|
| 1. 住まいの備えをしたいと思うが、どこに相談したらよいか分からない |
| 2. 安心して補強工事や調査を頼める業者が分からない(悪質業者の被害が心配) |
| 3. 補強工事や調査にはどのくらい費用がかかるのか分からない |
| 4. 補強工事や調査は費用負担が大きいので、何らかの支援がほしい |
| 5. 自宅をリフォームするときにあわせて補強工事もしようと思っている |
| 6. 将来、「家を継ぐ者がいない」あるいは「建て替えるつもり」なので、このままでよいと思っている |
| 7. 手間やお金をかけてまで、住まいの備えをしようとは思わない |
| 8. 借家なのでできない |
| 9. その他 (|

問 20 現在あなたがお住まいの住宅の防犯性能について、どう考えていますか。(1つに○)

- | |
|------------------------|
| 1. 防犯性能があると思う → 問 21 へ |
| 2. 防犯性能がないと思う |
| 3. 防犯性能があるかどうか分からない |

→ 2. か 3. を選んだ方に質問です。今後住宅の防犯対策を行う意向はありますか。

- | |
|----------------|
| 1. ある → 問 21 へ |
| 2. ない |

→ 2. を選んだ方に質問です。

防犯対策を行わない理由を次の中から選んでください。(1つに○)

- | | |
|----------------------|-----------|
| 1. 居住地の治安が良く必要性を感じない | 2. 費用がかかる |
| 3. 何をしたいのか分からない | 4. その他 (|

始良市住生活基本計画等策定委員会 名簿

区分	氏名	所属
委員 (委員長)	石田尾 博夫	第一工業大学教授
委員 (副委員長)	西 慎 一郎	始良市副市長
委員	根 比 格 次	鹿児島県始良・伊佐地域振興局建設部土木建築課技術主幹兼建築係長
委員	佐 伯 正 彦	鹿児島県土木部建築課住宅政策室技術専門員
委員	竹 下 敬 喜	三地区自治会・行政連絡機構代表者会
委員	橋 口 慎 一	始良町商工会
委員	福 永 和 則	加治木町商工会
委員	田 中 久 嗣	蒲生町商工会
委員	湯 川 久 子	始良市各種女性団体連絡協議会
委員	武 田 健 次	有限会社アーキファクト
委員	谷 山 昭 平	始良市総務部長
委員	甲 斐 滋 彦	始良市企画部長
委員	小 川 博 文	始良市福祉部長
委員	湯 川 忠 治	始良市教育部長
委員	大 園 親 正	始良市建設部長

事務局
始良市 建設部 建築住宅課・加治木建設課・蒲生建設課
財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター 企画部 企画課

始良市住生活基本計画

平成 24 年 3 月

編集・発行

始良市 建設部 建築住宅課・加治木建設課・蒲生建設課

〒899-5492 始良市宮島町 25 番地

TEL 0995-66-3111 FAX 0995-65-7112

URL <http://www.city.aira.lg.jp/>

(作業協力)

財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター