

岩 国 市
住 生 活
基 本 計 画

-素案-

令和 4 年 月
岩国市

目 次

1 計画の基本的事項.....	1
1.1 本計画の背景と目的	1
1.2 本計画における基本目標と施策の関係	1
1.3 計画の位置づけ.....	2
1.4 計画期間.....	2
2 岩国市の概況	3
2.1 位置と地勢	3
2.2 気象	4
2.3 地域区分.....	5
2.4 住宅事情.....	6
3 課題.....	8
4 将来像・基本的視点・基本目標.....	17
4.1 将来像	17
4.2 基本的視点	18
4.3 持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：SDGs）との関連について	19
4.4 基本目標.....	20
4.5 施策体系	24
5 住宅・住生活に関する施策	25
5.1 市全域の共通施策の展開	25
5.2 地域別優先取組施策	54
6 推進施策	67
7 計画の推進方針	77
7.1 庁内関係部局の連携による推進体制の強化	77
7.2 住生活に関わる多様な主体との連携・協働	77
7.3 各主体の適切な役割分担	77
8 参考資料	79
8.1 計画策定の経緯.....	79
8.2 各種現況データ	83
8.3 （参考）課題と施策の関係.....	119
8.4 住宅・居住環境に関する水準.....	120
8.5 用語解説.....	125

1 計画の基本的事項

1.1 本計画の背景と目的

戦後の我が国の住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅及び日本住宅公団等による住宅及び住宅資金の直接供給のための政策手法を柱とし、住宅建設計画法の下に住宅の「量」の確保を通じて、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の効果を挙げてきました。しかし、少子高齢化の急速な進行等の社会情勢の変化に伴い、新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とはいえない状況にあるとともに、多様化する住宅困窮者に対する公平かつ的確な住宅セーフティネットを確保することが求められています。

こうした中で国においては、国民の豊かな住生活を実現するため、2006（平成 18）年 6 月に「住生活基本法」（2006（平成 18）年法律第 61 号）が施行され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されています。また、2021（令和 3）年 3 月には、デジタル技術の進展と新型コロナウイルス感染症防止を契機とした新たな日常に対応した二地域居住等の住まいの多様化や豪雨災害等に対応する取組、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた取組などの新たな視点を盛り込んだ住生活基本計画（全国計画（計画期間：2021（令和 3）年度～2030（令和 12）年度））が閣議決定されました。

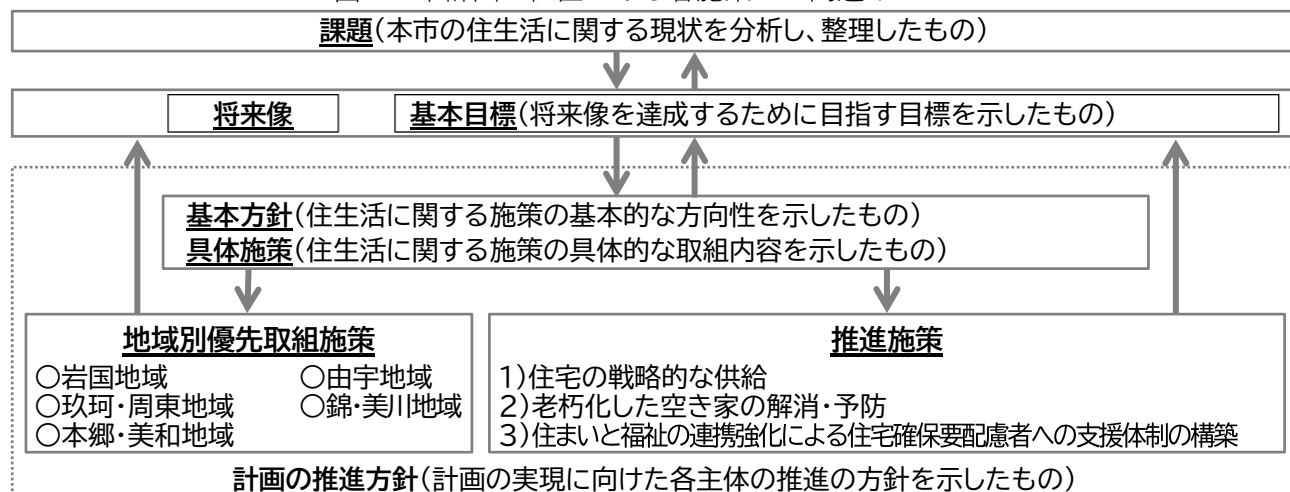
岩国市（以下「本市」という。）では、これまで、住宅政策全般にわたる計画として位置付けられたものではなく、山口県の住宅施策や本市の市営住宅長寿命化計画、総合計画、都市計画マスタープラン、公共施設等総合管理計画等に従って、住環境の整備、バリアフリー化の普及、公営住宅の供給等に取り組んできました。しかし、社会情勢が大きく変化する状況において、防災への意識の高まり、安心・安全の確保等への対応、生活スタイルの多様化、増加する空き家の問題など、本市の課題や時代の要請に対応した進むべき住宅・住生活のあるべき姿を示していく必要があります。

「岩国市住生活基本計画（以下「本計画」という。）」は、国の「住生活基本計画（全国計画）」、「山口県住生活基本計画」への対応と、本市が抱える住宅・住生活の課題解決に向けた、今後の住宅施策を進めていくための基本的な方針として活用するものです。

1.2 本計画における基本目標と施策の関係

本計画では、6 つの「基本目標」を定め、「基本方針」と「具体施策」、地域別で特に優先して取り組む施策「地域別優先取組施策」、本市の住宅政策において、特に推進が必要と考える施策である「推進施策」を位置づけて取り組みます。こうした取組を進めることで将来像と基本目標を達成し、課題解決に導きます。

図1.1 本計画に位置づける各施策との関連イメージ



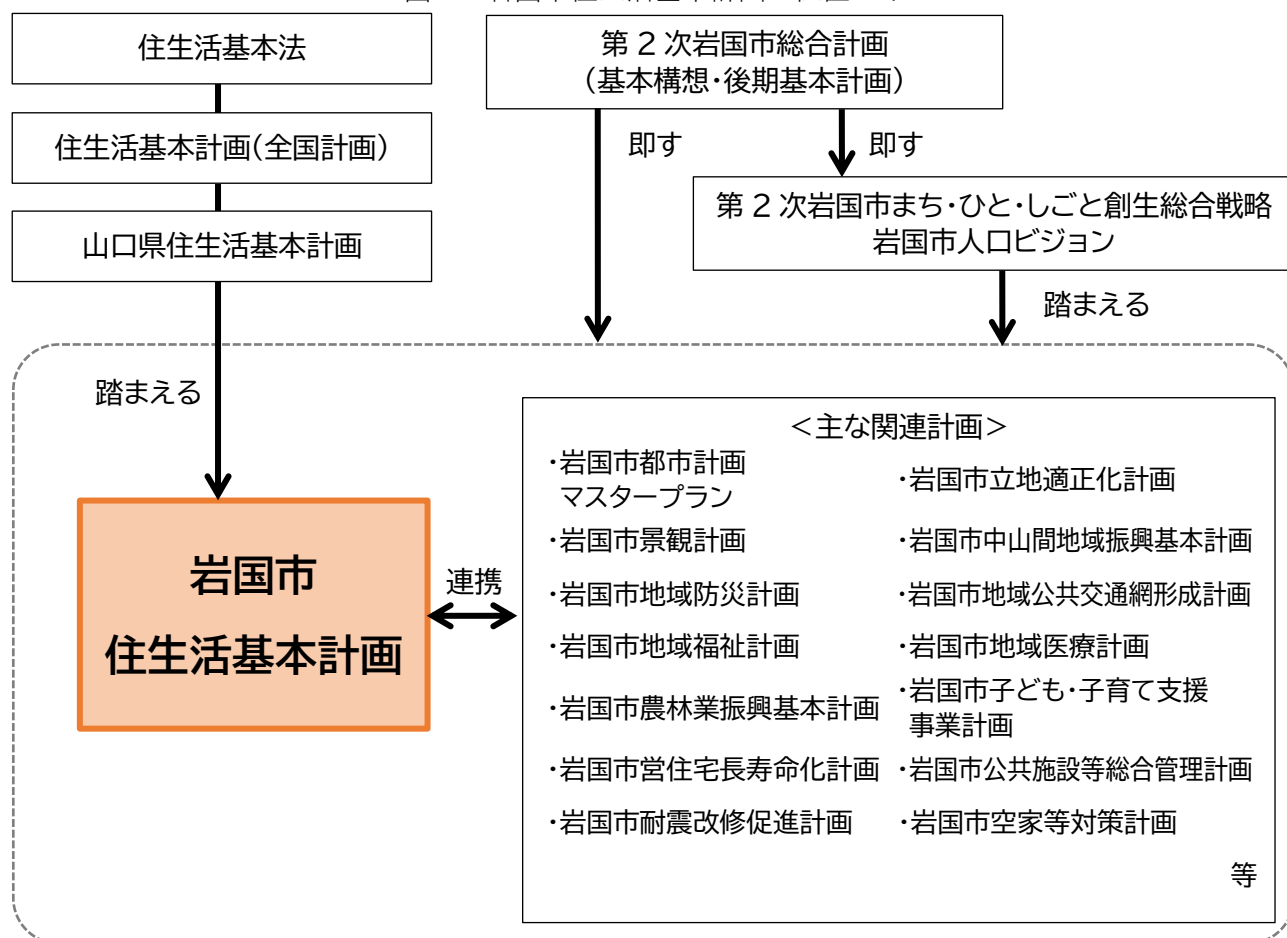
1.3 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法や住生活基本計画（全国計画）及び山口県住生活基本計画の考え方も考慮して取組む計画です。

住宅・住生活は、日常の暮らしの根幹であり、多様な分野に関係しています。「岩国市総合計画」及び「岩国市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画として、都市計画分野、中山間地域振興分野、防災分野など幅広い分野に関連します。

本計画は、本市における住宅政策の基本とし、住宅・住生活の観点で多分野と連携する横断的・包括的な計画と位置づけます。

図1.2 岩国市住生活基本計画の位置づけ



1.4 計画期間

2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までの10年間を計画の期間とします。

ただし、社会情勢の変化や住生活基本計画（全国計画）及び山口県住生活基本計画の見直し等、住宅政策の動向に的確に対応するため、適宜必要な見直しを行うこととします。

2 岩国市の概況

2.1 位置と地勢

本市は、山口県東部に位置し、広島県、島根県の両県に隣接しています。沿岸部は穏やかな瀬戸内海に面しています。総面積は 873.72km²であり、山口県全体の 14.3%を占めています。

図2.1 岩国市の地図



出典：第 2 次岩国市総合計画後期基本計画

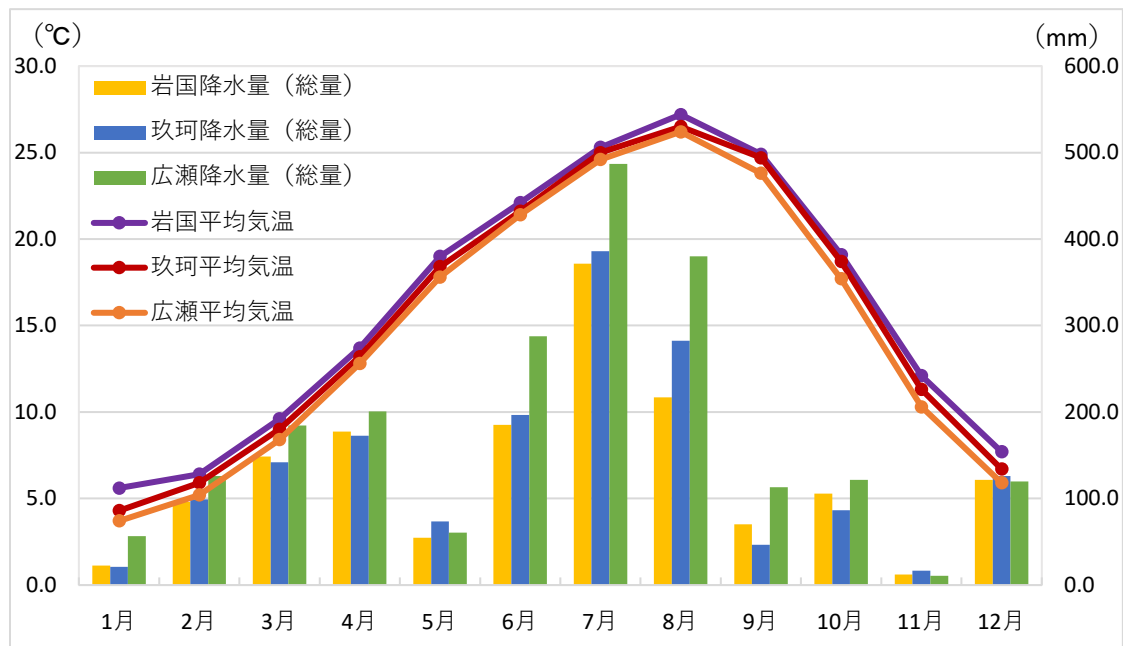
2.2 気象

本市の気候は、南部は年間を通じて温暖で降水量が少なく、概ね瀬戸内特有の気象特性を示しています。一方、北部は夏場の最高気温が高い傾向にあり、盆地特有の気象特性を示しています。

2019（令和元）年における本市の1年間の平均気温は14.8～16.1℃となっています。また、月別平均気温をみると、最も差が大きいのは1月の平均気温で、岩国の5.6℃に対して、玖珂は4.3℃、広瀬は3.7℃となっています。

月別降水量は、6月～8月の夏季にかけて多くなっており、特に広瀬では、他の地域に比べ100mm程度多くなっています。

図2.2 月別平均気温・降水量（総量）（2019（令和元）年）



出典：統計いわくに

2.3 地域区分

本市の地域区分は、中心市街地を有する「岩国地域」、住宅市街地である「由宇地域」と「玖珂・周東地域」、豊かな山林に囲まれた「錦・美川地域」と「本郷・美和地域」、離島の「柱島群島」の6つに区分しています。なお、「錦・美川地域」と「本郷・美和地域」の両方を指す場合は、玖北地域と呼ぶこととします。

図2.3 地域区分



© OpenStreetMap contributors
※柱島群島は岩国地域と一体で進める。

2.4 住宅事情

2.4.1 人口・世帯数

本市の人口及び世帯数は減少傾向にあり、2021（令和3）年には人口は130,707人、世帯数は65,554世帯となっています。

図2.4 人口・世帯数の推移

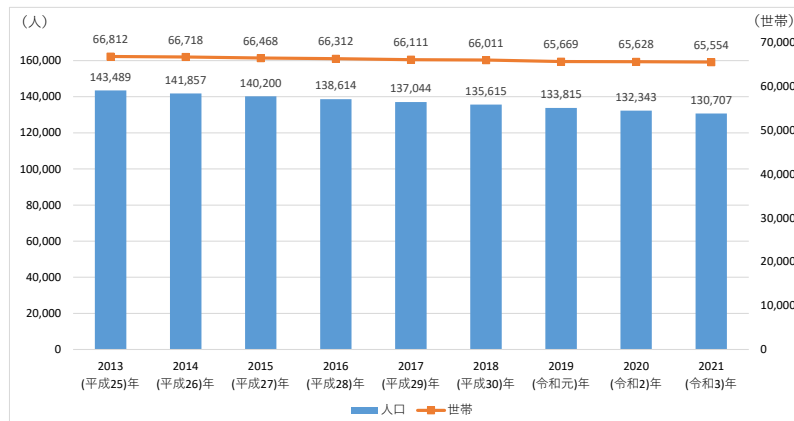


表2.1 人口増減割合（2013（平成25）年・2021（令和3）年比較）

	岩国市	岩国地域	由宇地域	玖珂・周東地域	錦・美川地域	本郷・美和地域
平成25年（人）	143,489	100,674	8,741	24,366	4,312	5,396
令和3年（人）	130,707	92,690	8,162	22,310	3,218	4,327
増減割合	-8.9%	-7.9%	-6.6%	-8.4%	-25.4%	-19.8%

表2.2 世帯増減割合（2013（平成25）年・2021（令和3）年比較）

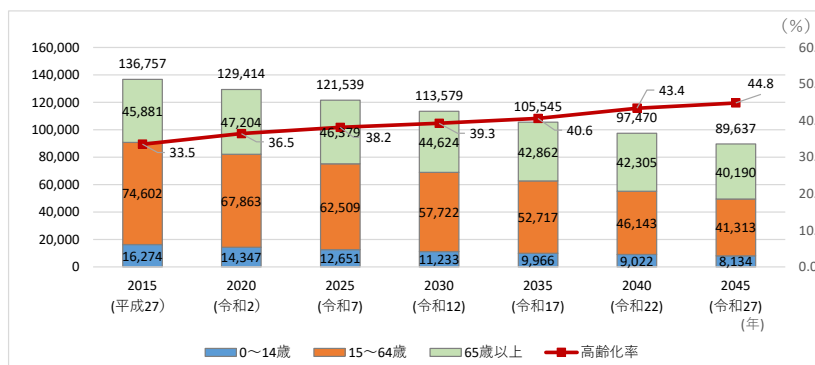
	岩国市	岩国地域	由宇地域	玖珂・周東地域	錦・美川地域	本郷・美和地域
平成25年（世帯）	66,812	47,018	3,855	11,028	2,327	2,584
令和3年（世帯）	65,554	46,458	3,954	10,929	1,919	2,294
増減割合	-1.9%	-1.2%	2.6%	-0.9%	-17.5%	-11.2%

資料：岩国市住民基本台帳

2.4.2 将来推計人口

国の将来推計人口では、今後も減少傾向が続くと予想され、2045（令和27）年には89,637人になると予想されています。また、高齢化率も上昇することが見込まれており、2045（令和27）年には44.8%になると見込まれています。

図2.5 将来推計人口



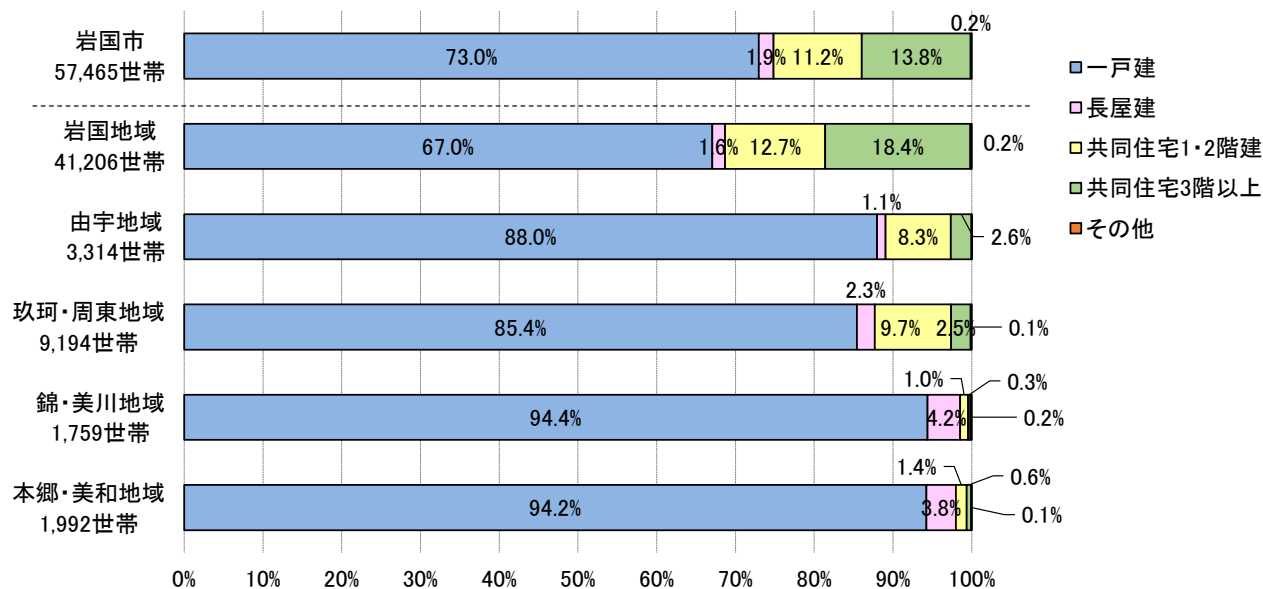
資料：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）

2.4.3 住宅の建て方

地域別に住宅の建て方別主世帯数割合をみると、岩国地域を除く各地域で、一戸建の割合が約 8～9 割を占めています。

また、岩国地域で共同住宅の割合が、他地域に比べて高くなっています。

図2.6 地域別住宅の建て方別主世帯数割合（2015（平成 27）年）



※端数処理のため比率の合計が 100%とならない場合がある。

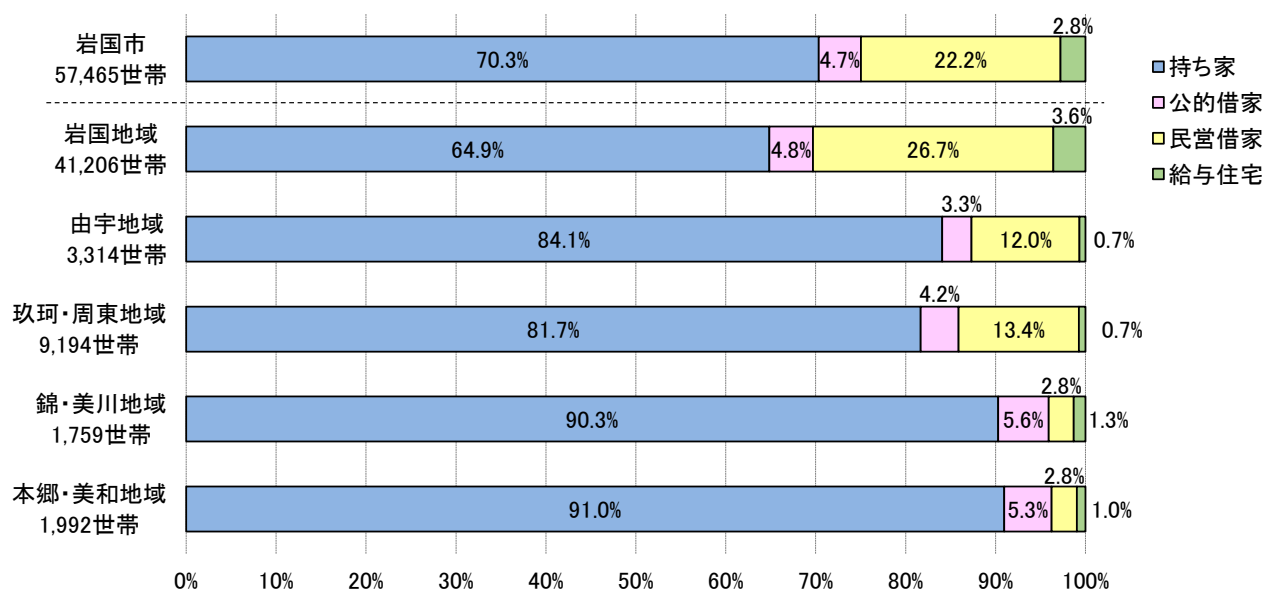
資料：2015（平成 27）年国勢調査

2.4.4 住宅の所有関係

地域別に住宅の所有関係別主世帯数割合をみると、岩国地域を除く各地域で、持ち家の割合が 8～9 割を占めています。

また、岩国地域で民営借家、玖北地域で公的借家の割合が、他地域に比べて高くなっています。

図2.7 地域別住宅の所有関係別主世帯数割合（2015（平成 27）年）



※端数処理のため比率の合計が 100%とならない場合がある。

資料：平成 27 年国勢調査

3 課題

本市の住生活に関する現状（“8 参考資料”を参照）を基に、住宅・住生活に関する取組を進めていくにあたっての課題を整理します。

課題① 長く住み続けられる質の高い住宅の普及

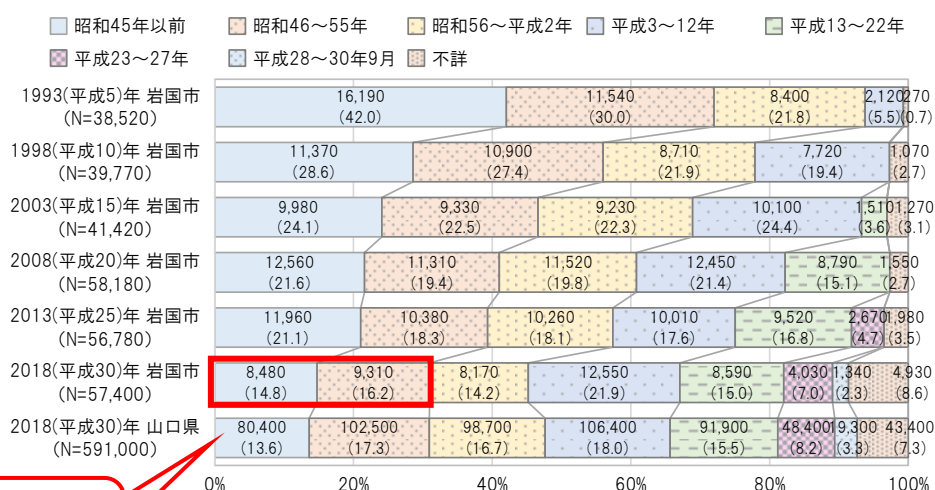
旧耐震基準に該当する住宅は減少していますが、依然として3割程度残されています。また、住宅の省エネルギー化導入状況は、国や県よりも遅れています。一方、我が国の住宅の寿命（滅失住宅の平均築後年数）は40年程度であり、短い状況にあります。住宅を長く使うことは、自然資源・エネルギーの節約につながるだけでなく、次の世代に引き継ぐこともできます。

こうした中、本市に住む世帯の年収は、国や県と比較して世帯年収の低い世帯が多くなっています。世帯年収が低い場合、住宅に回せる金額が限られることとなり、住宅の質（広さや部材、災害対策等）に影響する可能性があります。

これらのことから、低廉でも、できるだけ長く住み続けられる質の高い住宅の普及が必要です。

関連する現況

図3.1 建築時期別住宅割合の推移

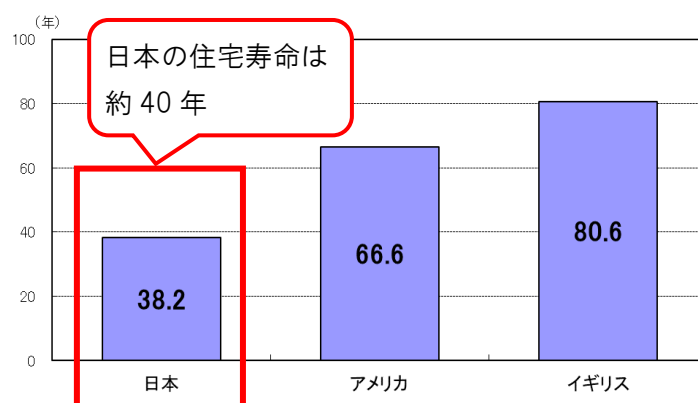


旧耐震基準の住宅は
約3割存在する

※推計調査のため内訳の合計が総数に合わないもしくは比率の合計が100%とならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

図3.2 滅失住宅の平均築後年数の国際比較



日本の住宅寿命は
約40年

資料：2020（令和2）年度 住宅経済関連データ（国土交通省）より
※この推計は、2013(平成25)年と2018(平成30)年の住宅・土地統計調査結果を基に国土交通省が試算したもの

課題② 生活空間の安全性の確保と利便性の高い場所への居住の推進

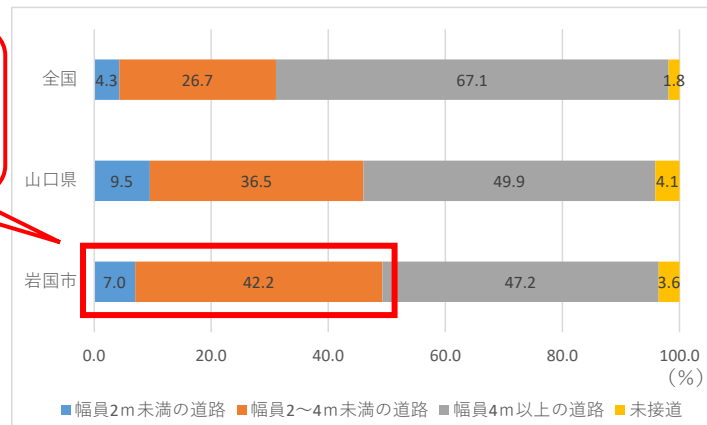
本市は、狭あい道路の割合が国や県よりも高く、歩行者の交通安全や災害時の避難、緊急車両の通行に支障が出る恐れがあります。また、豊かな暮らしづくりに向け、都市衛生に関わる生活排水処理の整備や、日常生活の移動手段の確保として公共交通の維持も進めていくことが求められます。

そのため、安全で快適な道路幅員確保、生活排水処理の整備の推進、生活サービス施設への移動利便性の向上など、都市基盤や公共交通の維持による住環境の維持・向上が必要です。

関連する現況

図3.3 敷地の接道状況（2018（平成30）年）

全国・県よりも狭あい道路の割合が高い

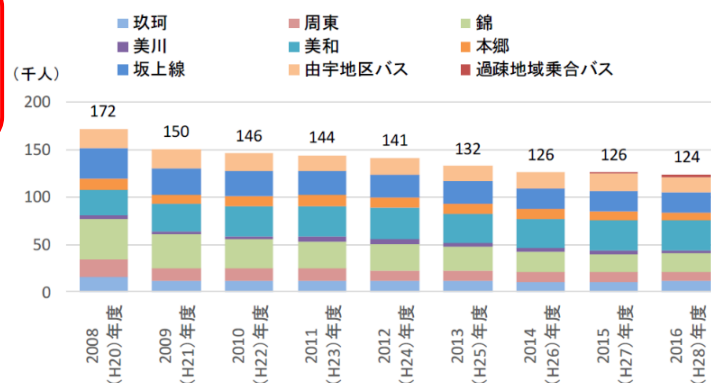


※推計調査のため内訳の合計が総数に合わないもしくは比率の合計が100%とならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

図3.4 岩国市生活交通バス等の利用者数の推移

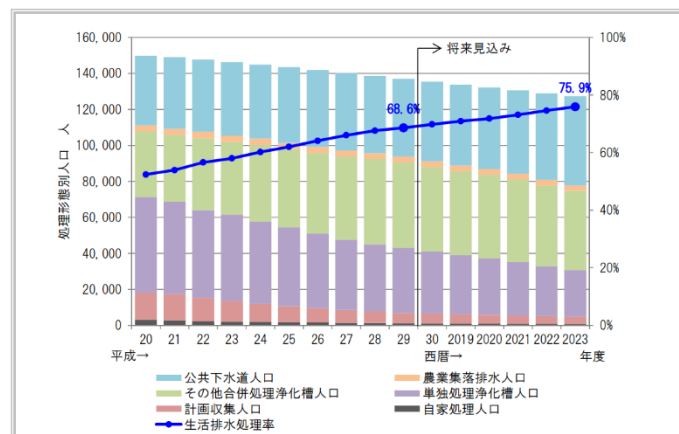
利用者数は年々減少している



資料：岩国市地域公共交通網形成計画

図3.5 生活排水処理の目標

公共下水道及び合併浄化槽による整備を進めている



資料：岩国市一般廃棄物処理基本計画

課題③ 災害に対して強靱なまちづくり

本市では、多様な災害種別による災害危険想定区域が示されており、過去には、2001（平成 13）年に発生した芸予地震や2005（平成 17）年台風第 14 号、2014（平成 26）年 8 月豪雨、2018（平成 30）年 7 月豪雨などにより、大きな被害を受けています。

そのため、安全な道路の確保と災害に強い住宅の普及、強靱な住宅地への更新の推進、災害危険性の高い場所への宅地化抑制などによる、防災・減災対策が必要です。また、災害が起こった後の迅速な復興や生活再建への支援、さらには、避難所・避難場所・避難経路・避難路の確保と、防災・減災の正しい知識の普及・徹底が必要です。

関連する現況

図3.6 過去の災害発生状況

2005（平成 17）年台風第 14 号



台風第 14 号により山口県内全域で雨が強まり、特に中部、東部では激しい雨にさらされた。本市では、錦川流域を中心に高速道路の法面崩壊による人的被害や、床上浸水などの住家被害が多数発生した。

■高速道路の崩落 ■錦川鉄道の土砂崩れ ■美川小中学校共用体育館

2014（平成 26）年 8 月豪雨



■土砂災害の状況

山口県東部を中心に発達した雨雲が停滞し猛烈な雨となった。本市でも複数箇所で土砂災害が発生し、住宅地が被害を受けた。

2018（平成 30）年 7 月豪雨

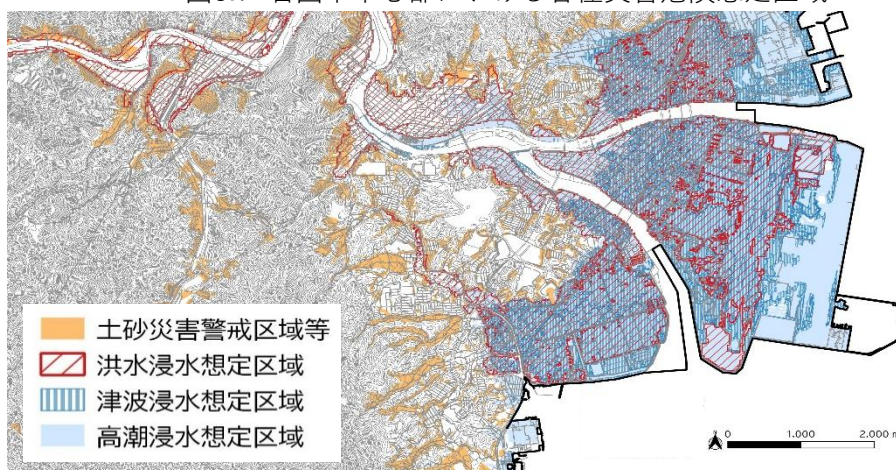


■土石流の発生

西日本を中心に全国的に広い範囲で記録的な大雨となり、同時多発的に土砂災害が発生。本市でも、土石流による人的被害が発生した。

資料：山口県 HP、国土交通省 HP

図3.7 岩国市中心部における各種災害危険想定区域



出典：ベース図は、基盤地図情報（国土地理院）を使用

課題④ 若者の定住や居住環境の向上を促す仕組みづくり

本市は、若者の転出超過が多く、出生数が減っています。若者層は、産業の振興、地域経済への刺激、社会福祉の維持等、多くの役割を担っており、若者の減少により、こうした機能が衰退してしまうおそれがあります。

一方、本市は、年収が低い傾向にある若者の持ち家世帯率が国や県よりも高い状況にあります。

こうした状況を踏まえ、若年層から住宅が取得できる環境を維持し、子育て環境の良さを強みとした定住促進が必要です。

特に、玖北地域では、若者の減少による地域産業や地域経済の衰退が懸念されることから、積極的な定住促進が必要です。

関連する現況

図3.8 性別・年齢別の転入者及び転出者数（2017（平成29）年と2018（平成30）年の平均）

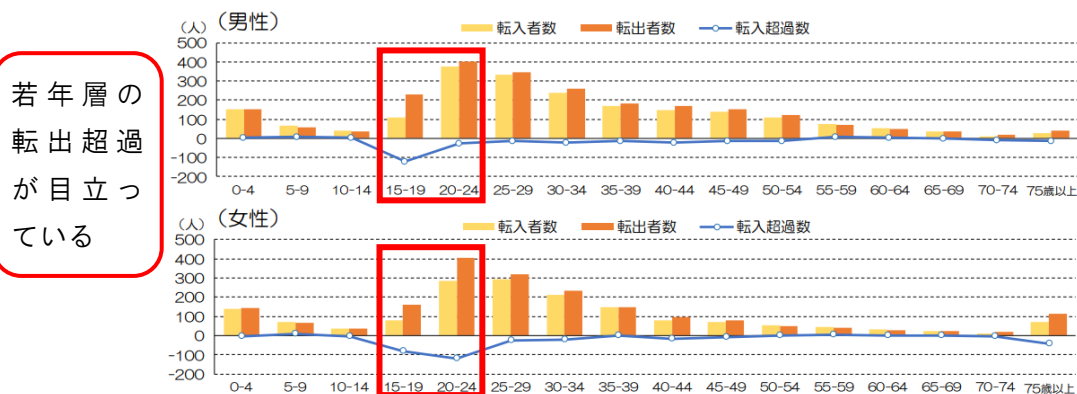


図3.9 出生数の推移

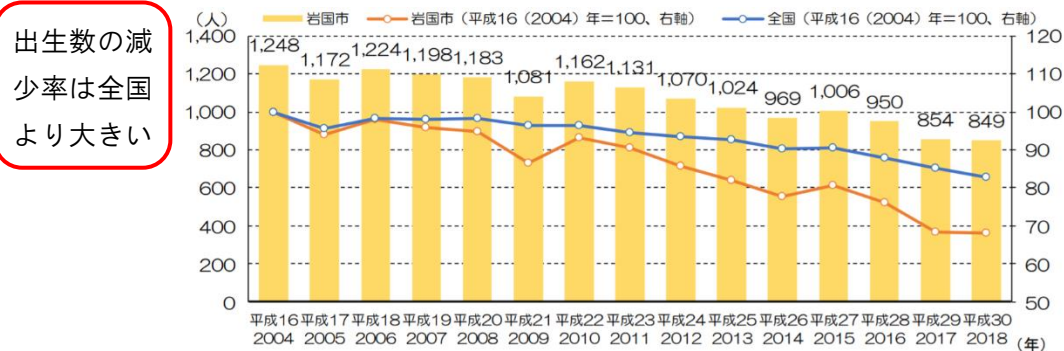
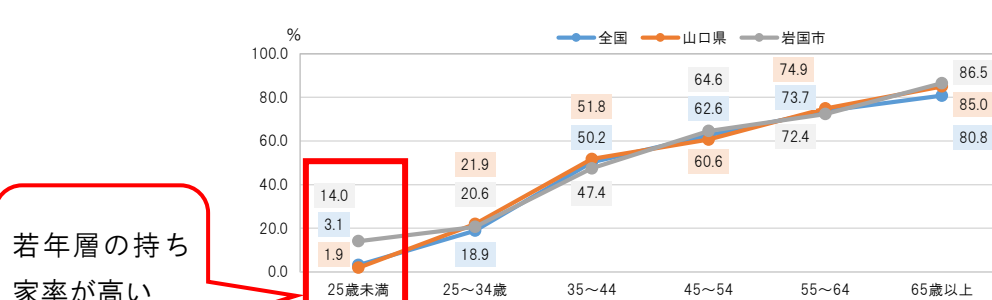


図3.10 年齢階級別の持ち家世帯率（2018（平成30）年）



課題⑤ 高齢者・障害者が健康で安心して暮らせる設備やサービスが受けられる住宅・施設の普及

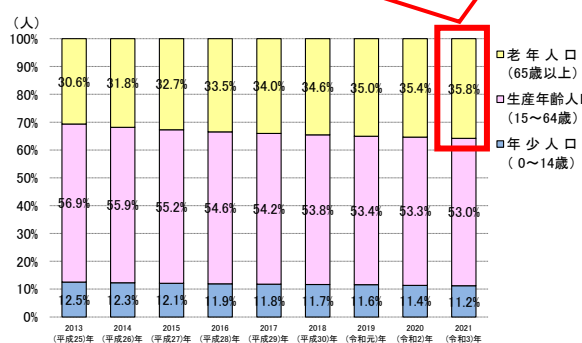
本市の高齢化率が 35.8%（2021（令和 3）年住民基本台帳人口）と高く、今後も上昇することが見込まれています。高齢者数は令和元年をピークに減少していますが、要支援・要介護認定率は増加することが予想されています。一方、住宅のバリアフリー化率は、国や県よりも低く、整備が遅れています。

こうした状況を踏まえ、近年、発展しているデジタル技術を活用した暮らしの DX 化の推進や、バリアフリー、ユニバーサルデザインなどの設備が整った住宅や施設の普及により、高齢者・障害者が安心して便利に長く暮らせる環境やサービスの充実が必要です。

関連する現況

図3.11 岩国市年齢3区分別人口割合

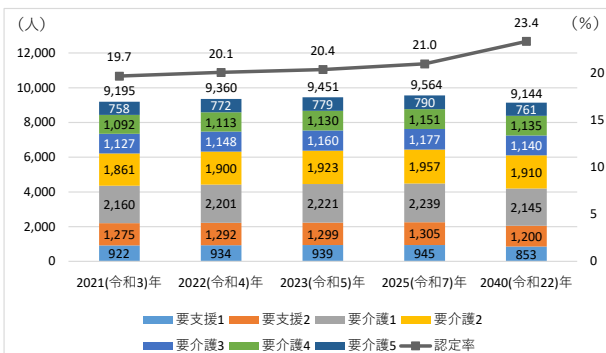
2021（令和 3）年度時点の高齢化率は 35.8%



※端数処理のため比率の合計が 100%とならない場合がある。

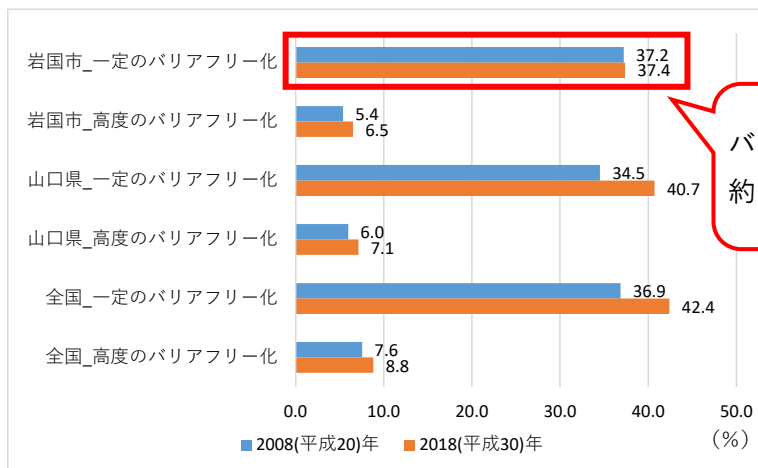
資料：岩国市住民基本台帳

図3.12 要支援・要介護度別認定者数の推計



資料：岩国市介護保険事業計画（第 8 期）

図3.13 住宅のバリアフリー化の状況



バリアフリー化率は、
約 4 割弱。

注：バリアフリー化率は、高齢者が住む住宅数に対する割合を算出

※一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

・ 2 箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内

※高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

・ 2 箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅

資料：住宅・土地統計調査

課題⑥ 地域特性に合わせた空き家の除却と活用・予防の推進及び空き地の管理・活用推進

管理されていない空き家は、建物の老朽化が進み、倒壊の危険性や景観阻害など、周辺環境に悪影響を与えてしまいます。本市の空き家の中でも、その他の住宅（転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）として分類される住戸は8,840戸であり、空き家解消に向けた取組が求められます。

こうした状況を踏まえ、老朽化した空き家の解体や地域特性・ニーズに合わせた空き家の利活用の促進など、空き家の解消と空き家化の未然防止が必要です。あわせて、空き地の所有者等による空き地の適正な管理の推進が必要です。

関連する現況

表3.1 空き家種別（岩国市）

	総数	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅
2008 (平成20)年	11,370	5,260 46.3%	410 3.6%	240 2.1%	5,450 47.9%
2013 (平成25)年	11,990	4,030 33.6%	420 3.5%	330 2.8%	7,210 60.1%
2018 (平成30)年	13,710	4,500 32.8%	170 1.2%	210 1.5%	8,840 64.5%

その他の住宅として
分類される住戸は、
8,840戸ある

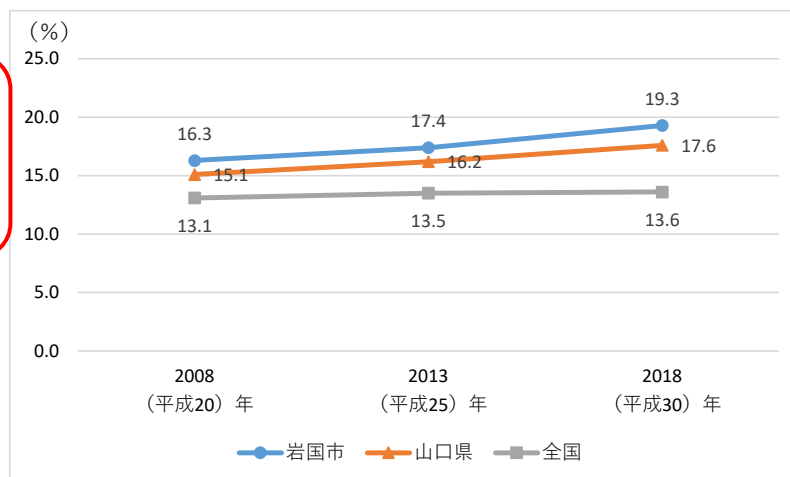
※二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅のこと

※その他の住宅：「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのこと

資料：住宅・土地統計調査

図3.14 空き家率の推移

空き家率は
上昇傾向にある



資料：住宅・土地統計調査

課題⑦ 玖北地域における生活基盤の確保と定住促進

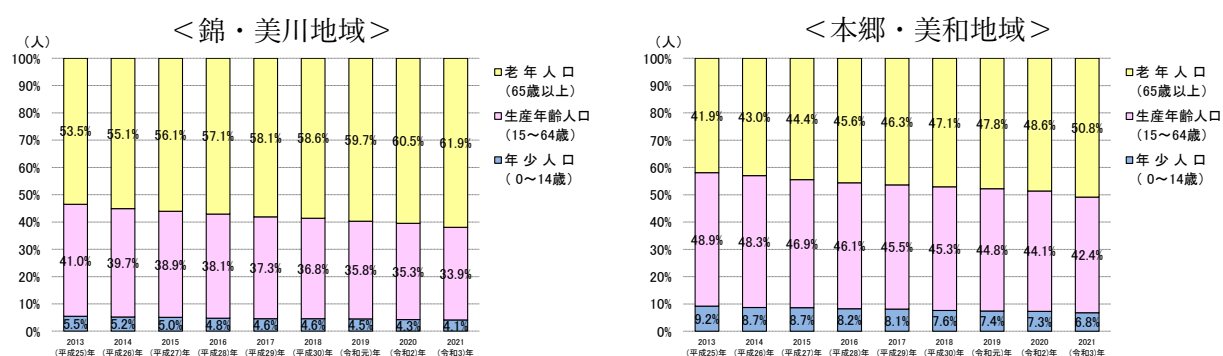
玖北地域は、豊かな自然とともに生活が営まれてきた地域であり、生活を支える医療・福祉・商業など、地域の産業が少ない状況にあります。また、他の地域に比べ、人口減少、少子高齢化が深刻な状況となっています。

この地域で自然を活用した生業や地域の産業を維持するためには、若者や担い手の定住促進が重要です。

一方で、高齢化が進み、将来の移動手段に不安を持っている市民が他の地域よりも高い傾向にあります。自家用車が運転できない場合、公共交通の維持が移動の要となりますが、今後は、日々進歩するデジタル技術を活用した交通手段の確保など、持続可能な暮らしづくりが必要です。

関連する現況

図3.15 地域別年齢3区分別人口割合



※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合があります。

生産年齢人口及び年少人口割合は減少し、高齢化率は増加している。

資料：岩国市住民基本台帳

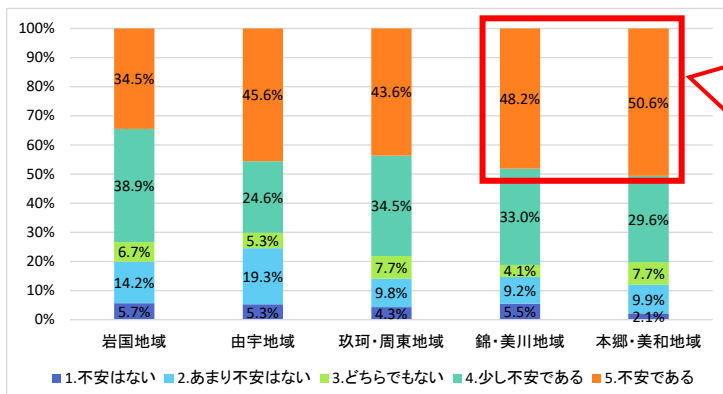
表3.2 人口増減割合（2013（平成25）年・2021（令和3）年比較）

	岩国市	岩国地域	由宇地域	玖珂・周東地域	錦・美川地域	本郷・美和地域
平成25年（人）	143,489	100,674	8,741	24,366	4,312	5,396
令和3年（人）	130,707	92,690	8,162	22,310	3,218	4,327
増減割合	-8.9%	-7.9%	-6.6%	-8.4%	-25.4%	-19.8%

玖北地域における人口の減少率は他の地域と比べて高い

資料：岩国市住民基本台帳

図3.16 将来の移動手段への不安



※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合があります。

資料：2018（平成30）年岩国市地域公共交通網形成計画

玖北地域は、将来の移動手段に不安を持っている人の割合が高い

課題⑧ 市営住宅の的確な場所への適切な量の供給

市営住宅は、全市に広く供給していますが、地域によって応募倍率に差があり、募集しても応募がない住宅もあります。市営住宅のうち、公営住宅の戸数は、入居の対象となる真に住宅に困窮していると想定される世帯数の予測を上回っており、適切な供給戸数に是正することが求められます。さらに、入居者が高齢者であることが多く、できる限り利便性の高い場所での住宅供給も重要となります。

こうした状況から、真に住宅に困窮している世帯に対して、安全かつ的確な場所へ適切な住宅を供給するよう、需要に応じて市営住宅供給の見直しを行うことが必要です。

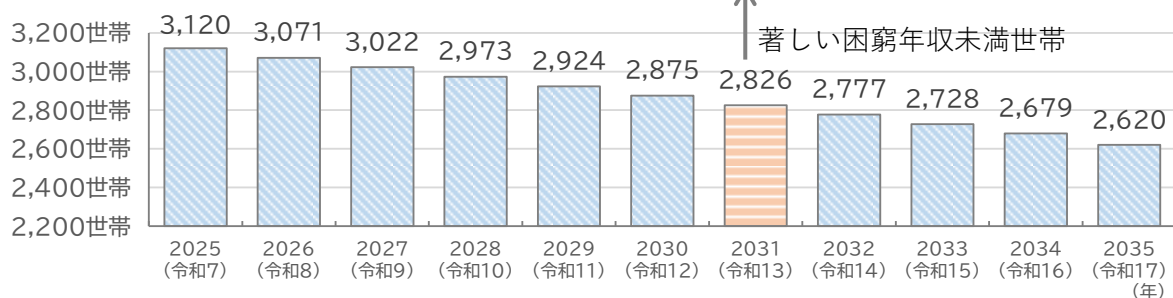
関連する現況

表3.3 真に住宅に困窮している世帯（著しい困窮年収未満世帯の推計）

管理戸数※	市営（公営住宅）	県営住宅
2,980 戸	1,992 戸	988 戸

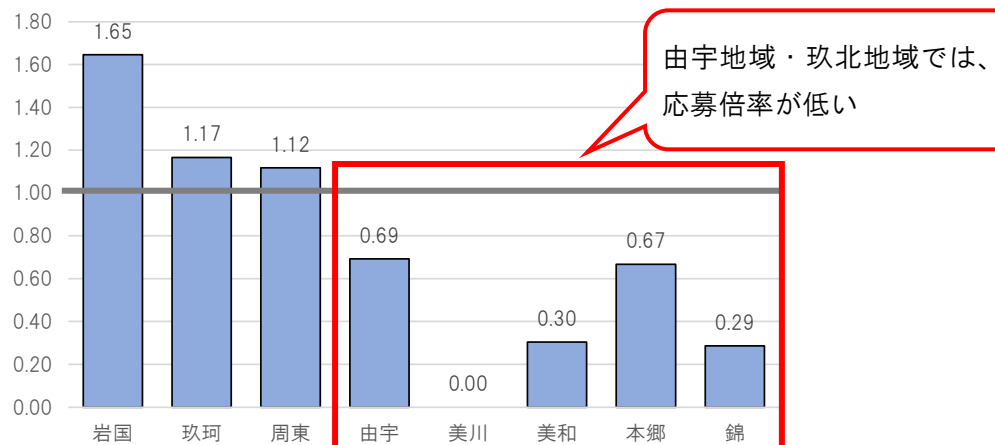
※市営住宅は2022（令和4）年1月1日時点の数値。
県営住宅は山口県施設管理財団県営住宅管理事務所のHP参照。

著しい困窮年収未満世帯を大きく上回る管理戸数を保有



資料：著しい困窮年収未満世帯数は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省 HP）を用いて算出。

図3.17 地域別応募倍率(2018（平成30）年度～2020（令和2）年度合計）



【参考】募集しても応募がなかった団地

由宇地域：由宇貞清住宅 / 由宇伊道住宅

錦地域：錦尾川団地

美川地域：美川わかば台住宅 / 美川門前住宅 / 美川ひかり住宅

資料：岩国市保有データ

課題⑨ 市営住宅の質の向上とセーフティネットの充実

市営住宅は、定住促進に加え、低所得者等の住宅確保要配慮者への住宅セーフティネット機能を担っており、これまで、その観点からも住宅供給を進めてきました。しかし、建物や設備の老朽化、バリアフリー化、温熱環境が不十分であるなどの問題を抱えています。

これからは、適切なセーフティネットを維持し、住宅の長寿命化や設備更新を進め、住宅の質の向上と居住性の確保が必要です。

また、民間事業者と連携した住宅確保要配慮者に対するセーフティネット住宅の充実や、福祉部局との連携により、住宅確保要配慮者が安心安全に生活できる住環境の構築が必要です。

関連する現況

表3.4 母子世帯 市営住宅入居率

項目	世帯数 2020(令和 2)年度
母子世帯数総数	1,150
うち市営住宅に住む母子世帯数	170

母子世帯のうち1割程度が市営住宅入居者となっている

資料：岩国市保有データ

表3.5 生活保護世帯 市営住宅入居率

項目	2016 (平成 28)年	2017 (平成 29)年	2018 (平成 30)年	2019 (令和元)年	2020 (令和 2)年
生活保護世帯数	1,237	1,220	1,214	1,192	1,055
うち市営住宅に住む生活保護世帯数	151	145	145	147	146
入居率	12.20%	11.88%	11.94%	12.33%	13.83%

生活保護世帯のうち、1割程度が市営住宅入居者となっている。

資料：岩国市保有データ

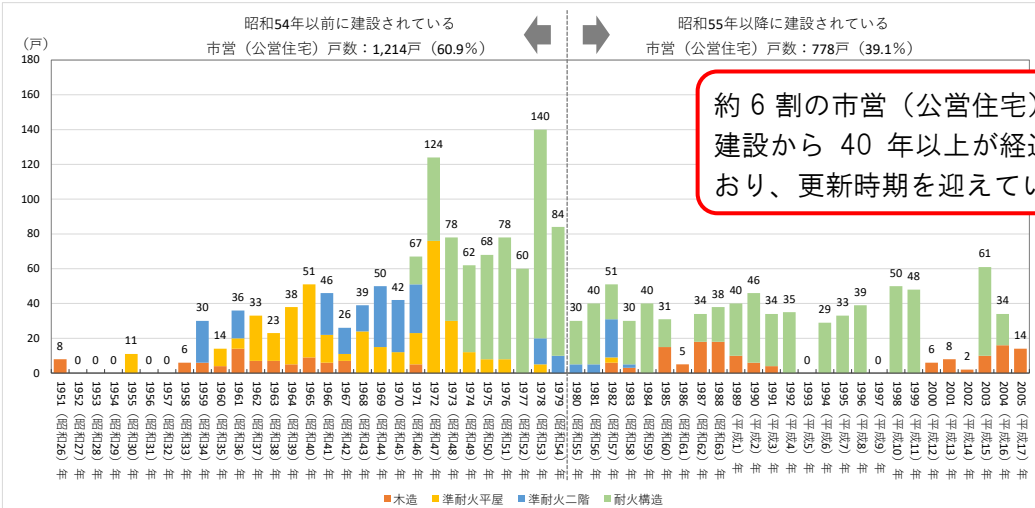
市内のセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）は、2021（令和 3）年現在1,105 戸登録されている。

表3.6 セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録戸数

登録戸数（戸）	1,105
---------	-------

資料：山口県保有データ

図3.18 建設年度別構造別管理戸数



資料：2022（令和 4）年1月1日時点の数値

4 将来像・基本的視点・基本目標

4.1 将来像

本市は、瀬戸内海に面し、錦川・島田川や羅漢山・寂地山などの自然の豊かな恵みを頂きながら多面性を持つ産業が営まれるとともに、地域の文化・歴史などが育まれ、今の生活・コミュニティが形成されてきました。その原動力である「人」の生活の拠りどころとなってきたのが「住宅」であり「コミュニティ」です。

住宅は、人々の生命と健康を守り、安らぎや活力を与える場所です。豊かな生活を送るためには、住宅を健全な状態で維持していくことが不可欠です。健全な住宅は、長く住み続けることができることから、次の代※に引き継ぐことも可能となります。

一方で、高齢化や要介護者の増加、少子化の進行、新たな生活様式による住まい方や働き方が変化しており、居住ニーズが多様化しています。誰もが豊かで快適な生活を送れるようにするためには、多様な居住ニーズに対応した住宅が求められます。

豊かな暮らしの実現には、住宅だけでなく、災害に強靱な都市基盤、安全で歩きやすい道路、誇らしい市街地景観づくりなど、住宅を取り巻く住環境も関係しています。さらに、地域コミュニティによる支え合いの活動は日常に刺激を与え、地域の暮らしを豊かにし、安心な生活につながります。

こうした暮らしを実現し、いつまでも、「このまちに住みたい」、「暮らしていきたい」、「住んでよかった」と、居住地として選ばれるまちであり続けるために、住宅や住環境、地域コミュニティを育むことはもちろん、次の代を想い、つなぐことも大切です。

このことから、私たちや家族、次の代が豊かな生活を送り、質が高く理想の暮らしを自らつくることのできる住宅・住環境、地域コミュニティを育み、いつまでも暮らしたいと思える住まいと地域をつくるため、「住む人を想い 誰もが『いつまでも暮らしたい』住まいと地域」を将来像として取り組みます。

住む人を想い 誰もが『いつまでも暮らしたい』住まいと地域

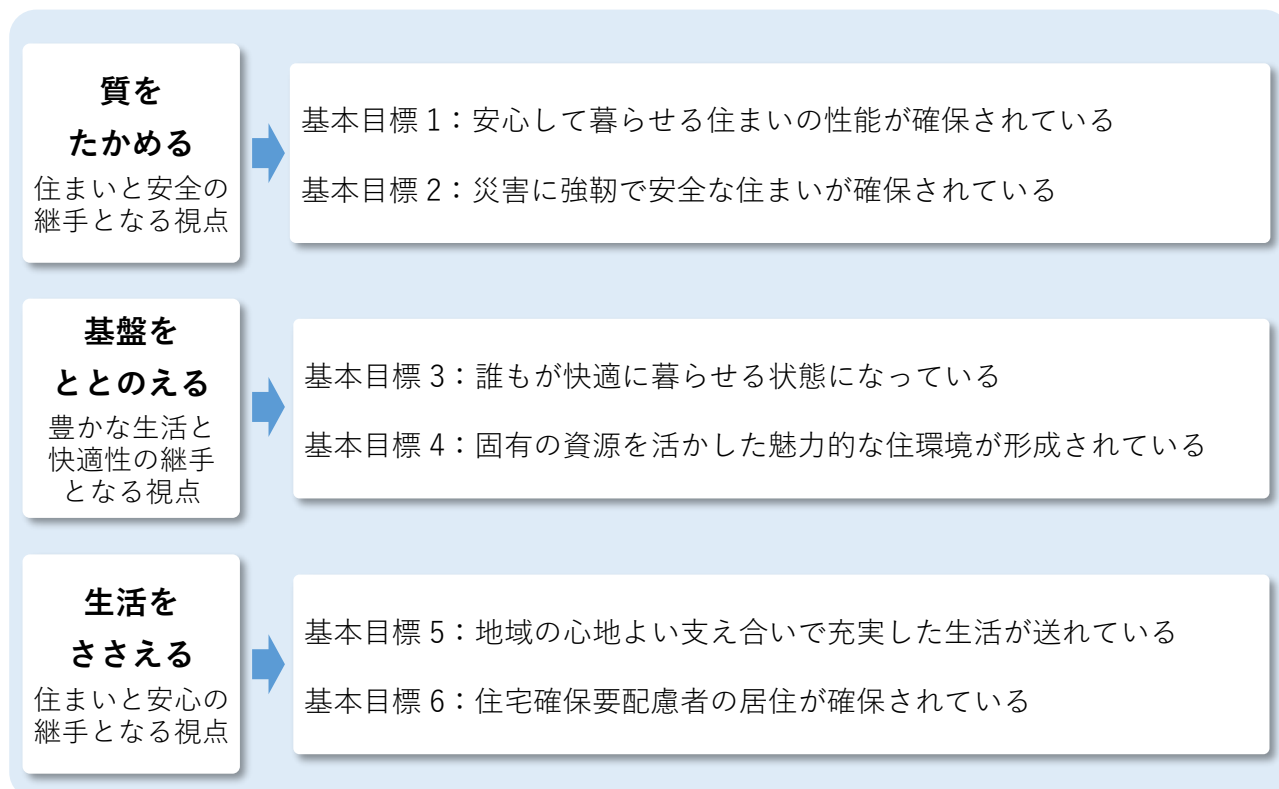
※「次の代」とは、未来の次世代の人だけでなく、賃貸住宅や持ち家に限らず、自分が引っ越した後、自宅を手放した後に「次に住む人」を広く指します。

4.2 基本的視点

本市は、県内でも有数の山々・清流・美しい海、世界に誇れる歴史・文化・観光資源等、地域に根差した多様な個性や資源が点在しています。その中でも、本市を代表する錦帯橋については、日本古来の継手や仕口を使い、精緻な木組みで作られており、1673年の創建以来、架け替えを繰り返しながら、その架橋技術や景観美などが世代を越えて受け継がれてきた歴史があります。このように、雄大な自然と世界に誇るべき伝統・技術が多くの人々の手によって大切に守られ、今に続いています。

これと同様に、市民が豊かな暮らしを営む上で欠かせない基礎である「住宅・住環境・地域コミュニティ」についても、大切な地域の資源として、『継手』のように、人から人へと大切に受け継がれてきました。これらは、健全な状態で未来へと引き継がなければなりません。

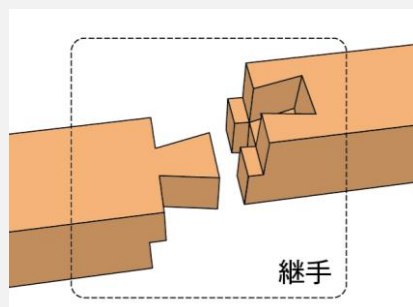
将来像を踏まえ、本計画では、「質をたかめる」、「基盤をととのえる」、「生活をささえる」を基本的視点に位置づけ、計画を進めます。



■ 継手（つぎて）

継手とは、木造建築における技法で、「柱や梁などに用いられるふたつの部材を、木材を継ぎ足して長く接合する時の継ぎ目、継ぐ方法のこと」です。継手の方法は、複数の種類があり、昔から今に引き継がれている伝統技法です。

継手は、将来の住む人を想い、住宅や住環境、地域コミュニティを育みながら次の代に「つなげる」考え方に通じることから、多様なつなぎ方がある「継手」をキーワードとしています。



4.3 持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：SDGs）との関連について

持続可能な開発目標（SDGs）とは、2015（平成 27）年の国連サミットで採択され、「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された 2030 年（令和 12）年までの持続可能な開発目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 のゴール、169 のターゲットを定めています。

本市においても、計画に掲げる各種施策を推進することで SDGs の達成に貢献していくため、基本目標ごとに、関連する主な SDGs を示します。

図4.1 国連が示す 17 のゴール



4.4 基本目標

誰にとっても住みやすく、理想的な住宅・住生活を整えるには、長期的な視点をもって取り組むことが重要です。理想的な住宅・住生活に向けて、この 10 年間（計画期間）において達成を目指す、住宅・住生活のあり方を「基本目標」として示しています。さらに、基本目標の進捗を確認するために、関連する指標値を設定します。

基本的視点：質をたかめる

基本目標 1 安心して暮らせる住まいの性能が確保されている

自然・環境と共生関係をつくりながら、住宅の耐震化、長寿命化を進め、住む人を想う、質の高い住宅を増やします。また、空き家やインフラの徹底的な管理により、居住環境を保全し、暮らしやすい住宅地をつくります。

表4.1 指標

指標の項目	現状	指標値 [2031(令和 13)年]
総世帯数に対する最低居住面積水準 未満世帯の割合	3.4% [2018(平成 30)年]	2.3%
[住宅・土地統計調査]		
住宅総数に対する省エネ設備導入率 太陽光を利用した発電機器 二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓	6.3% 24.7% [2018(平成 30)年]	9% 30%
[住宅・土地統計調査]		
住宅総数に対する破損・腐朽した住宅 (居住世帯有り) の割合	5.6% [2018(平成 30)年]	2.5%
[住宅・土地統計調査]		
住宅総数に対する破損・腐朽した住宅 (居住世帯無し) の空き家*の割合	21.9% [2018(平成 30)年]	24%
[住宅・土地統計調査]		
居住世帯がある住宅の耐震化率	82.6% [2018(平成 30)年]	97%
[岩国市保有データ]		
認定長期優良住宅のストック数	1,380 戸 [2020(令和 2)年度末]	約 2,600 戸
[岩国市保有データ]		

※住宅・土地統計調査における空き家のうち、二次的住宅、賃貸用、売買用を除く、「その他の住宅」を対象とする。

■関連する SDGs



基本的視点：質をたかめる

基本目標 2 災害に強靱で安全な住まいが確保されている

災害から市民の生命・身体及び財産を守るため、強靱で耐久性のある質の高い住宅・宅地を増やします。

また、被災につながりやすい、老朽化した危険な空き家の除却や災害危険想定区域における宅地化の抑制を進め、人々が避難できる経路・場所を整え、防災・減災を促進します。

表4.2 指標

指標の項目	現状	指標値 [2031(令和 13)年]
居住世帯がある住宅の耐震化率 (再掲)	82.6% [2018(平成 30)年]	97%
[岩国市保有データ]		
住宅総数に対する破損・腐朽した住宅 (居住世帯無し) の空き家※の割合 (再掲)	21.9% [2018(平成 30)年]	24%
[住宅・土地統計調査]		

■関連する SDGs



基本的視点：基盤をととのえる

基本目標 3 誰もが快適に暮らせる状態になっている

子ども・若者・子育て世代・現役世代・高齢者・障害者・住宅確保要配慮者などを支援し、多様な住まい方を自らつくることのできる基盤を整えます。

表4.3 指標

指標の項目	現状	指標値 [2031(令和 13)年]
住宅バリアフリー化率（65 歳以上の世帯員のいる主世帯数に対する割合）	57.0% [2018(平成 30)年]	60%
	[住宅・土地統計調査]	
認定長期優良住宅のストック数 （再掲）	1,380 戸 [2020(令和 2)年度末]	約 2,600 戸
	[岩国市保有データ]	

■関連する SDGs



基本的視点：基盤をととのえる

基本目標 4 固有の資源を活かした魅力的な住環境が形成されている

住み慣れた地域で住み続けることができるよう、本市の各地域固有の資源や特長を活かし、移住・定住を進めます。あわせて、デジタル技術を活用した便利な生活環境への変革を促し、基盤を整えます。

また、魅力的な住環境の形成に向け、空き家・空き地の発生抑制や、空き家・空き地が発生した際の活用・流通しやすい基盤を整えます。

表4.4 指標

指標の項目	現状	指標値 [2031(令和 13)年]
空き家総数に対する居住世帯の無い 空き家※の割合	64.5% [2018(平成 30)年]	72%
	[住宅・土地統計調査]	

※住宅・土地統計調査における空き家のうち、二次的住宅、賃貸用、売買用を除く、「その他の住宅」を対象とする。

■関連する SDGs



基本的視点：生活をささえる

基本目標 5 地域の心地よい支え合いで充実した生活が送れている

地域交流の促進や地域コミュニティの活性化などの市民活動の取組を進め、各地域の伝統・文化・歴史を後世に継承しながら、住民同士が共に支え、共に助け合える関係を深めます。

表4.5 指標

指標の項目	現状	指標値 【2031(令和 13)年】
自治会加入率	71.8% [2021(令和 3)年度]	現状維持
[岩国市保有データ]		

■関連する SDGs



基本的視点：生活をささえる

基本目標 6 住宅確保要配慮者の居住が確保されている

誰もが安心して暮らせるように、民間も含めた住宅市場全体で住宅セーフティネットの構築や福祉・介護・医療などと連携した包括的な居住支援を進めます。

また、市の公営住宅は、県営住宅とともに住宅セーフティネットの中核として需要を踏まえた供給及び適正な管理運営を行い、住宅の確保に困窮している低所得者等への供給に配慮するなどにより、居住の安定確保を図ります。

表4.6 指標

指標の項目	現状	指標値 【2031(令和 13)年】
公営住宅の需要と供給のバランス (公営住宅の応募倍率が 1 に近づくことを目標とする)	1.17 倍 【2020(令和 2)年】	1 倍
[岩国市保有データ]		
民営借家におけるセーフティネット住宅の戸数割合	9.1% 【2020(令和 2)年】	10%
[山口県保有データ]		

■関連する SDGs



4.5 施策体系

将来像	基本的 視点	基本目標	基本方針	具体的な施策
住む人を想い 誰もが『いつまでも暮らしたい』	質をたかめる	【基本目標1】安心して暮らせる住まいの性能が確保されている	基本方針 1-1 品質に優れた住宅の普及	具体施策 1-1-1 住宅リフォームの推進
				具体施策 1-1-2 環境資源・エネルギーを賢く使った住宅循環システムの推進
				具体施策 1-1-3 IoT 技術を活用した利便性の高い暮らしの普及・浸透
		【基本目標2】災害に強靱で安全な住まいが確保されている	基本方針 1-2 質の高い住宅地づくり	具体施策 1-2-1 空き家所有者に対する助言・指導の実施
				具体施策 1-2-2 インフラの適切な管理と長寿命化の推進
	基本方針 2-1 耐久性の高い住宅・宅地の普及		具体施策 2-1-1 住宅の耐震診断・耐震改修の促進	
	基盤をととのえる		基本方針 2-2 防災・減災の促進	具体施策 2-1-2 浸水に強い宅地・住宅の普及
				具体施策 2-2-1 老朽危険空き家の除却促進
				具体施策 2-2-2 市民の防災力の向上
			具体施策 2-2-3 災害危険区域内への宅地化抑制	
具体施策 2-2-4 自然災害に対する住宅市街地の安全の確保				
基盤をととのえる		基本方針 3-1 若者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応する住まいと生活の実現	具体施策 3-1-1 子育て世帯に対応した支援の充実	
		基本方針 3-2 高齢者・障害者等が健康で安心して暮らせる住まいづくり	具体施策 3-1-2 家事・育児・介護がしやすい住まい方の推進	
			具体施策 3-2-1 高齢者・障害者等に応じた安全で健康に暮らせる住宅の普及	
			具体施策 3-2-2 福祉・医療・介護機能が連携した支援の充実	
		基本方針 4-1 地域特性を活かした持続可能な住環境づくり	具体施策 4-1-1 住み慣れた地域で住み続けるための環境整備	
生活をささえる		基本方針 4-2 空き家・空き地の活用の推進	具体施策 4-1-2 若者・子育て世帯の移住・定住促進	
			具体施策 4-2-1 空き家の活用・住宅市場への流通促進	
			具体施策 4-2-2 空き地の管理の徹底・活用の促進	
		基本方針 5 共に支え、共に助け合える関係を深める	具体施策 5-1 多様な世代が参加した持続可能なコミュニティの充実	
			具体施策 5-2 地域の伝統・文化・歴史の継承	
住まいと地域		基本方針 6-1 市営住宅の的確な場所への適切な量の供給	具体施策 6-1-1 市営住宅の適正な管理	
			具体施策 6-1-2 身近な生活を支える拠点への居住の推進	
		基本方針 6-2 住宅困窮者への住宅の安定供給	具体施策 6-2-1 セーフティネットを機能させる市営住宅の確保	
			具体施策 6-2-2 民間事業者との連携による住宅困窮者への住宅（セーフティ住宅）の確保	

5 住宅・住生活に関する施策

5.1 市全域の共通施策の展開

基本目標1 安心して暮らせる住まいの性能が確保されている

基本方針1-1 品質に優れた住宅の普及

具体施策1-1-1 住宅リフォームの推進

我が国の住宅は、つくってから壊すまでの年数が短い傾向にあります。この住宅寿命を延ばすことで、より長く住むことができるだけでなく、資源利用の合理化や省エネルギーにつながります。また、ライフステージや生活スタイルの変化に応じて、住宅に必要な広さや機能が異なってくることから、将来の住まい方を想定しながら、住宅をつくることも大切です。

新築住宅・既存住宅を含め良質で安全な住宅ストックの確保を推進していくことは、住み手の安心安全な生活につながるとともに、将来的に空き家となった場合も、市場流通につなげやすくなります。

こうした考えから、「よいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型社会への移行を進め、既存の住宅ストックが長期にわたって有効に活用されるよう、住宅の性能や生活スタイルに応じた適切なリフォームの促進や長期優良住宅認定制度、住宅性能表示制度等の普及・啓発を図ります。

表5.1 具体的な取組

取組	取組の例示
住宅の適切な維持管理の支援	➤ リフォームに関する情報提供・周知 ➤ 住宅の健康診断（インスペクション）の情報提供・周知
質の高い住宅の普及	➤ 長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及 ➤ 中古住宅取得・リフォームの支援

■ 長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及

戸建住宅及び共同住宅を対象とした、住宅の性能向上のためのリフォームと三世帯同居対応リフォームに対する補助制度。事業の実施に要する費用の一部について国が支援することにより、質の高い住宅ストックの形成や子育てしやすい環境の整備を図ることができる。

長期優良住宅化リフォーム推進事業

令和3年度予算:45億円

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること

②工事後に耐震性と省エネ対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

○長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸

さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸

○三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、

50万円/戸を上乗せして補助

○若者・子育て世帯が工事を実施する場合、または既存住宅を購入し

工事を実施する場合は、上記の限度額に、50万円/戸を加算

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成

○性能向上等 (耐震性、省エネ性、省エネルギー性、省エネ対策、省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上)

○子育て世帯向け改修 ○三世帯同居改修

○防災性・レジリエンス性向上改修

省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上

省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上

省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上

省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上

省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上

省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上

省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上

省エネ性能向上、省エネ性能向上、省エネ性能向上

効果

○良質な既存住宅ストックの形成

○既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

○子育てしやすい生活環境の整備

等

出典：国土交通省 HP

■ インスペクション（建物状況調査）

既存住宅の状態・品質を把握するため、資格をもつ第三者が客観的に構造、防水に関する部分、設備配管等について、検査・調査を行い、その結果を報告すること。



「土台・床組、基礎」調査の様子



「小屋組・梁」調査の様子

出典：建物状況調査制度概要リーフレット
(国土交通省 HP)

具体施策1-1-2 環境資源・エネルギーを賢く使った住宅循環システムの推進

今日、地球温暖化対策等、世界的に環境に関する取組が進められ、環境問題への関心が高まっています。住宅をつくるためには、多くの自然資源やエネルギーを利用しており、これらの効率化を進めることは、持続可能な環境づくりにつながり、快適で豊かな暮らしにも寄与します。

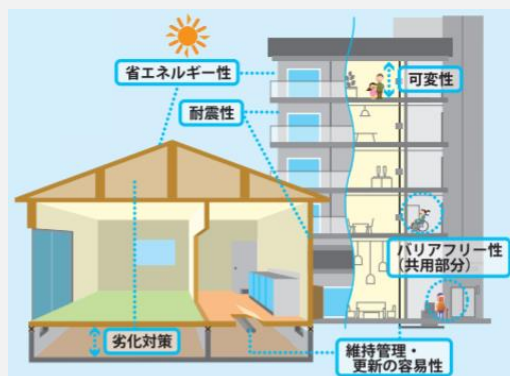
そこで、省エネルギー性能の向上や省エネ設備の導入、再生可能エネルギー利用設備の導入等により、環境資源やエネルギーを賢く使った住宅の普及促進を図ります。

表5.2 具体的な取組

取組	取組の例示
エネルギーを賢く使った住宅の普及	▶省エネルギー住宅・長期優良住宅の情報提供・周知 ▶再生可能エネルギーを利用した設備の情報提供・周知 ▶ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の情報提供・周知 ▶V2Hの情報提供・周知
環境に配慮した住環境の形成	▶「岩国市浄化槽設置整備事業費補助金」の周知、活用促進
地域産材を有効活用した住宅の普及	▶地場産材を活用した住まい・まちづくりの周知 ▶岩国産木材市産市消促進事業（補助金） ▶建設リサイクル法の適正な運用

■ 省エネルギー性能を有した住宅の普及

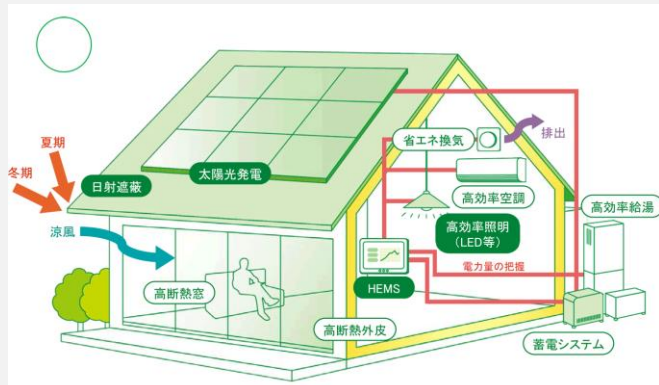
多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図るため、断熱性能等の省エネルギー性能や耐震性、劣化対策、維持管理のしやすさなどについて、一定の認定基準を満たしている住宅である「長期優良住宅」の普及促進を図り、脱炭素社会の実現に貢献することが求められている。



出典：長期優良住宅認定制度の概要について

■ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

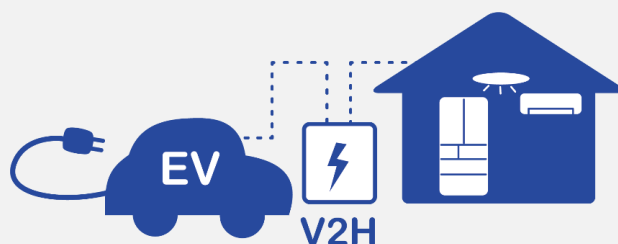
外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した住宅をいう。



出典：資源エネルギー庁 HP 省エネポータルサイト

■ V2H（充放電設備）

電気自動車等に搭載された電池に充電された電気を、住宅で利用したり、太陽光発電システムで発電した電気を自動車に充電するためのシステムをいう。



具体施策1-1-3 IoT 技術を活用した利便性の高い暮らしの普及・浸透

デジタル技術の発展により、住宅設備や家具等が高度化されてきています。AI や IoT は、便利で豊かな暮らしづくりにつながり、デジタル技術は人々の生活を改革する力を持っています。

そこで、AI や IoT 等のデジタル技術を積極的に活用した暮らしのあり方を広め、利便性の高い住宅・設備・家電の普及を進めます。

表5.3 具体的な取組

取組	取組の例示
デジタル技術を活用した居住性が高い住宅の普及	▶住まいの環境の向上に資する IoT 技術に関しての情報提供・周知 ▶緊急通報システム整備事業

■ 緊急通報システム整備事業

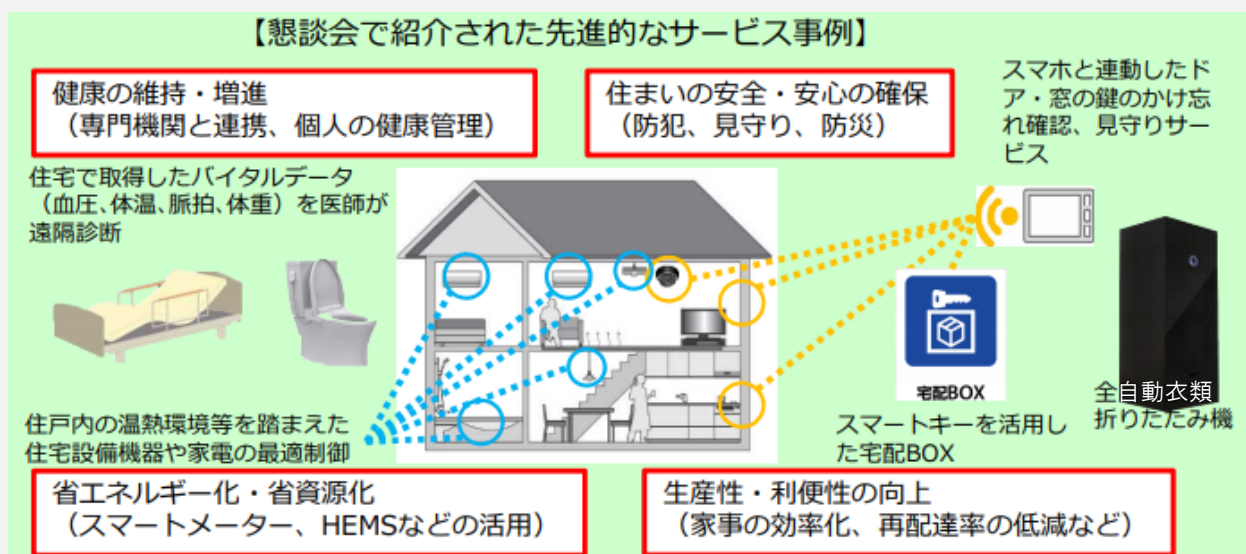
本市では、おおむね 65 歳以上のひとり暮らし、またはひとり暮らしに準ずる世帯の方を対象に、緊急通信装置の設置を推進している。ボタン一つで非常事態の際には 24 時間いつでも連絡をとることが可能となっている。



資料：岩国市保有データ

■ 住まいの環境の向上に資する IoT 技術

住宅において、IoT 技術等を活用して住宅や住生活の質の向上に資する取組の実用化に向けた課題・効果等の実証事業を実施するもの。



資料：IoT 技術等を活用した次世代住宅懇談会（国土交通省）

基本方針1-2 質の高い住宅地づくり

具体施策1-2-1 空き家所有者に対する助言・指導の実施

管理されていない空き家は、建物の老朽化が進み、倒壊の危険性や景観阻害など、周辺環境に悪影響を与えてしまいます。

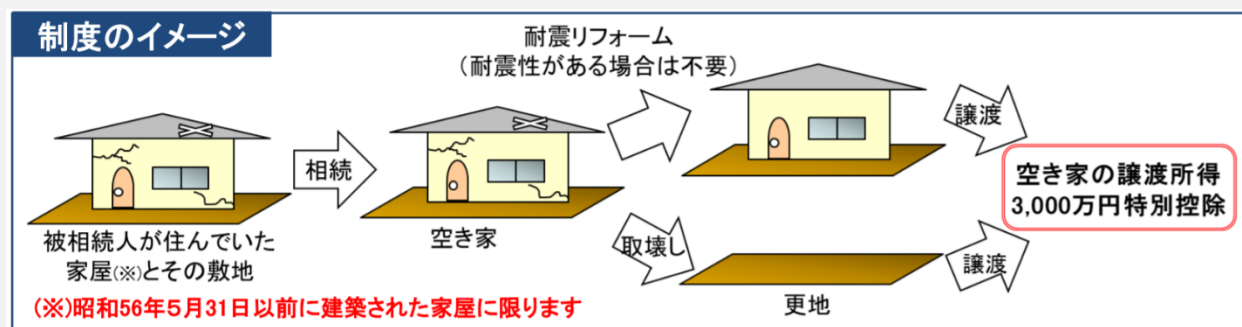
空き家放置による周辺環境への悪影響を防ぐため、「岩国市空き家等対策計画」を推進するとともに、所有者に対する適切な助言や指導を実施します。

表5.4 具体的な取組

取組	取組の例示
空き家発生の未然防止	▶ 岩国市空き家情報登録制度(岩国市空き家家財道具等処分費等助成金)の普及・啓発 ▶ 空き家の発生を抑制するための特例措置に関する制度の周知、普及
空き家対策と取組体制の強化	▶ 岩国市空き家等対策計画の推進と防災部局、衛生部局、景観部局等との連携

■ 空き家の発生を抑制するための特例措置

空き家となった被相続人の住宅を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する制度。



出典：国土交通省 HP

■ 老朽化した空き家の所有者に対する支援

空き家の適正管理について

空き家の所有者・管理者には、周辺の生活環境に悪影響をおよぼさないよう、空き家やその敷地を適切に管理する責務があります。

使用されない空き家を放置しておくと、近隣住民に迷惑をかけるばかりか、万一事故があった時に損害賠償責任を負うことがあります。知らなかった、考えもしなかったでは思わぬ負担につながる可能性もあります。空き家やその敷地は適切に管理して下さい。



岩国市では、周辺の住環境に悪影響を及ぼす『老朽危険空き家』については、一定の要件を満たす場合、空き家を解体し敷地を更地にする工事費用の一部を補助する制度があります。詳しくは下記までお尋ね下さい。

● 老朽危険空き家解体補助：補助限度額30万円(対象費用の3分の1が上限)

【ご相談・お問い合わせ先】

建築住宅課 住宅政策班（市役所本庁5階） 電話：0827-29-5138

※ このお知らせは、固定資産税・都市計画税納税通知書に同封しており、該当されない方にもお届けしています。

出典：岩国市保有データ

具体施策1-2-2 インフラの適切な管理と長寿命化の推進

豊かな暮らしには、道路・上水道・下水道などのインフラを良好な状態で維持することが不可欠です。また、インフラを長く利用できるよう、長寿命化の推進が求められます。これらは、それぞれの個別計画に基づいて管理していくこととなりますが、良好な住環境づくりに不可欠な要素であることから、本計画でも取組を位置づけます。

本市は、国・県と比較して狭あい道路の割合が高く、歩行者等の通行が危険であったり、日照や通風を妨げたりという日常生活における問題だけでなく、消防車・救急車等の緊急車両の進入や災害時の避難が困難になるなど、支障を来す場合があります。

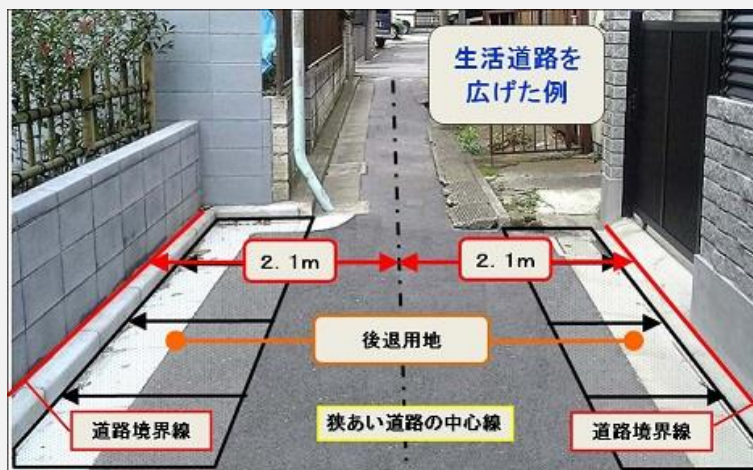
こうした、インフラを適切に維持・改善し、長寿命化を推進することで、安心安全な住環境づくりを進めます。

表5.5 具体的な取組

取組	取組の例示
良好な住環境の維持	▶ 岩国市浄化槽設置整備事業費補助金 ▶ 岩国市清浄な飲料水を確保するための補助金 ▶ 岩国市飲用水応急対策事業費補助金
安心安全な住環境の形成	▶ 狭あい道路の拡幅整備の推進

■ 狭あい道路を拡幅した事例：狭あい道路整備事業（川下地区）

川下地区では、幅が4メートルに満たない狭い生活道路が多くあり、災害時の避難や消防・救急活動に支障をきたしていることから、生活環境の改善を図るため「川下地区生活道路整備要綱」に基づいて、狭い生活道路（川下地区内の市が管理する道路）を広げる制度を設けている。



出典：岩国市 HP

基本目標2 災害に強靱で安全な住まいが確保されている

基本方針2-1 耐久性の高い住宅・宅地の普及

具体施策2-1-1 住宅の耐震診断・耐震改修の促進

旧耐震基準に該当する住宅は、減少傾向にあります。2018（平成 30）年では、3 割程度残されています。近年、東日本大震災、熊本地震、鳥取県中部地震、大阪北部地震、北海道胆振東部地震、新潟・山形地震など、日本各地で大地震が発生しており、どこで地震が起きてもおかしくなく、予測も難しい状況です。また本市でも、2001（平成 13）年芸予地震、2014（平成 26）年伊予灘地震が発生しています。

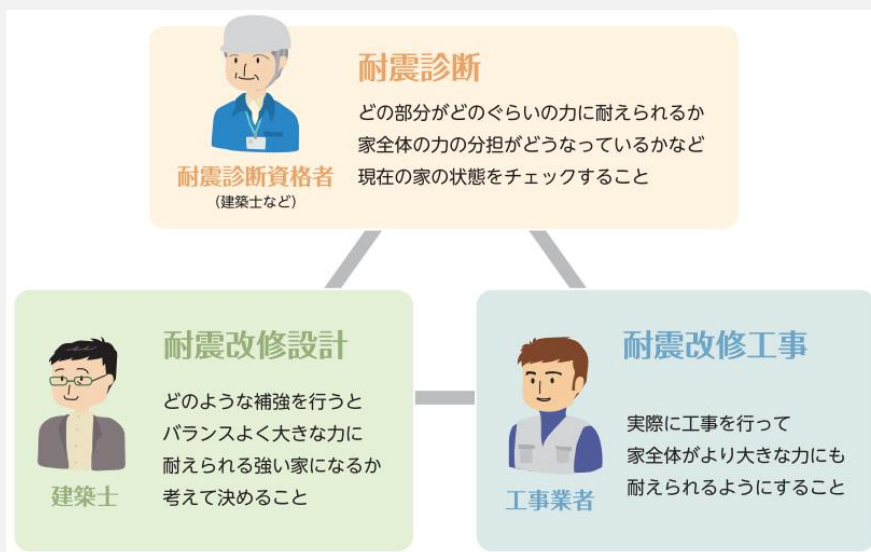
居住者の生命と財産を守るため、住宅の耐震性の確認や適切な耐震改修など、耐震化を図るための取組を促進します。

表5.6 具体的な取組

取組	取組の例示
地震に強い住宅の普及	▶木造住宅の耐震診断員派遣 ▶木造住宅の耐震改修
情報提供・相談体制の充実	▶耐震性の向上に関する知識の普及・啓発
官民連携による住宅耐震化の促進	▶耐震改修促進計画に基づく建築士、工事業者、行政の連携による住宅の耐震化促進

■ 住宅の耐震診断

どの部分がどのぐらいの力に耐えられるか家全体の力の分担がどうなっているかなど、現在の家の状態を詳しく調べること。



出典：おしえて！地震に強い住まいづくり 一般財団法人 日本建築防災協会



■住宅の地震対策・放置空き家対策に関する呼びかけの実施

出典：広報いわくに

具体施策2-1-2 浸水に強い宅地・住宅の普及

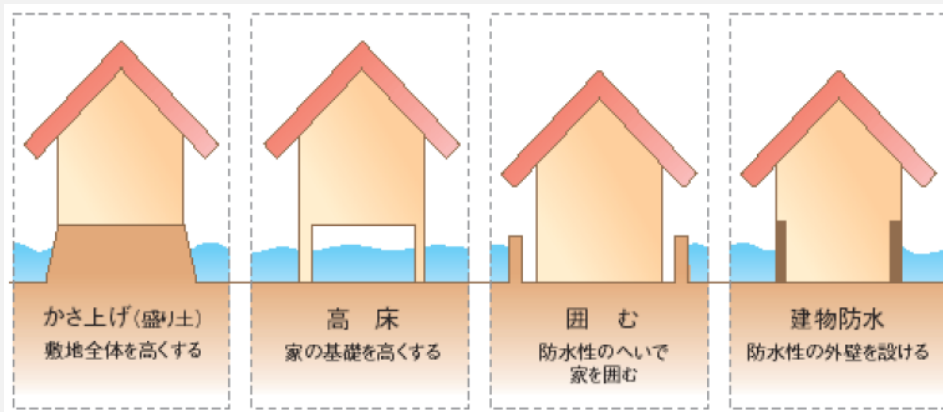
近年、台風や集中豪雨など洪水被害が頻発しており、本市でも 2018（平成 30）年 7 月豪雨災害により被害を受けています。こうした経験を活かし、住宅及び住宅地の安全性をより高めることが重要であり、浸水に強い住宅や宅地を増やすなど、災害に強靱な市街地形成を推進します。

表5.7 具体的な取組

取組	取組の例示
情報提供・相談体制の充実	▶耐水害住宅の普及に関する情報発信
災害に強い住宅地の形成	▶浸水に強い宅地造成の検討（宅地のかさ上げ等の浸水対策の情報発信） ▶浸水対策の実施

■ 水害に対する対策例（その 1）

水害に対しては、高床やピロティー構造にすることによって、水害時の被害軽減が可能となる。また、既設住宅では災害時の二階の有効活用や災害用の脱出用として屋根に外部への出口を設けることが考えられる。



出典：水害を考える（国土交通省 HP）

■ 水害に対する対策例（その 2）

岩国市川西地区における浸水対策を行うため、2021（令和 3）年から川西ポンプ場の運用を開始した。2021（令和 3）年 8 月の大雨で初稼働し、川西地区の浸水被害を防いだ。



■川西ポンプ場

出典：広報いわくに

■ 水害に対する対策例（その 3）

2021（令和 3）年に一文字雨水調整槽が完成した。市街地での浸水被害の軽減等が期待されている。



■一文字雨水調整槽 [全景 (工事中)]



■一文字雨水調整槽 [内部]

出典：岩国市保有データ

基本方針2-2 防災・減災の促進

具体施策2-2-1 老朽危険空き家の除却促進

老朽化・腐朽が進んだ空き家は、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が続くと、人的被害につながるおそれがあります。

そのため「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき特定空家等に対する措置を所有者に対して行っていくこととします。

また、空き家の所有者に対して、一定の基準を満たす老朽化した危険な空き家の解体工事費に対する補助を行っています。

表5.8 具体的な取組

取組	取組の例示
危険空き家等対策の推進	➤ 岩国市老朽危険空き家除却促進事業費補助金 ➤ 特定空家等除去に向けた取組の推進
空き家対策と取組体制の強化（再掲）	➤ 岩国市空家等対策計画の推進と防災部局、衛生部局、景観部局等との連携（再掲）

■ 空き家法に基づく略式代執行の事例（千葉県香取市）

千葉県香取市にあった空き家は、放置空き家となっており、屋根材や外壁材の一部が飛散するなどの状況であった。家庭裁判所より「相続放棄申述あり、相続財産管理人の選任なし」との回答があり、所有者が確知できなかった。このまま放置すると建築物の倒壊は不可避であり、前面道路（国道）の通行人や隣家に影響が及ぶことは確実であるとして、建物の除却の略式執行を実施した。



出典：地方公共団体の空き家対策の取組事例2（国土交通省 HP）

具体施策2-2-2 市民の防災力の向上

防災・減災は、住宅における対策に加え、正しい知識を学び、訓練を積み重ねることが重要です。また、家族や自らの身体の状態を考慮した避難の仕方も、あらかじめ想定しておく必要があります。

地域における防災力を向上させるため、自主防災組織に対する取組支援や、防災意識を高めるための教育の推進、災害発生時の対応体制や設備・物資の確保により、災害に対して強靱な地域づくりを進めます。

表5.9 具体的な取組

取組	取組の例示
災害時の情報発信 受信手段の多重化	▶防災行政無線戸別受信機設置の推進 ▶情報発信・受信手段の多様化・多重化に向けた手法の検討
防災意識と 知識の醸成	▶自主防災組織の組織化や取組支援・補助金 ▶更なる防災教育の推進

■ 防災教育の事例（その1）

南河内地区の岩国西中学校では、安心安全な生活を送ることを目的に、防災に関わる内容を自分のこととして話し合うことで、地域の特性を生かしながら、地域の方とともに手立てを考えた。事前に、地域の方の講話を聞いて、地域で起こった自然災害について知り「将来、豪雨災害が起きたとき、その時あなたは・・・？」というテーマで、家庭や地域で自分に行えることは何か話し合った。



出典：岩国市資料

■ 防災教育の事例（その2）

御庄地区の御庄公民館及び御庄小学校では、地域・関係機関が連携し、自ら安全に行動することはもとより、他の人や社会に貢献できる心と実践力の育成を図るために、地域ぐるみの防災キャンプを実施した。具体の活動として、起震車による地震体験、避難所運営体験などを行った。



出典：岩国市資料

■ 図上訓練の事例

地図等を用いて災害時の行動を確認したり、課題を洗い出したりする。国内で災害図上訓練や机上訓練と呼ばれるものは、一般的にこれに該当する。この訓練を実施することによって、災害対策計画の必要性や現状における問題点等に参加者自身が気付くようになる。



出典：岩国市保有データ

■ 自主防災組織について

岩国市においては現在 29 の自主防災組織が設立されている。主な活動として防災知識の普及、地域の災害危機の把握、防災訓練の実施、火気使用設備器具等の整備、防災用資機材の整備等がある。また災害時には、情報の収集・伝達、出火防止・初期消火、住民の避難誘導、負傷者の救出・救護、給食・給水等に取り組んでいる。

小瀬地区では、小瀬地区連合自主防災会が主体となって、過去の水害の教訓を活かし、土砂災害をテーマに地元の小学校と連携して避難訓練を実施するほか、非常食体験や防災講習会など地域一体となって防災・減災活動に取り組んでいる。

また、「自助・共助・公助」等に関するオリジナルの防災ポスターを作成し、各世帯に配布・掲示することで、地域住民への防災意識の向上を図っている。



出典：自主防災組織の活動事例（平成 28 年度知事表彰受賞団体） 山口県 HP

■ 防災ラジオについて

地元のケーブルテレビ（CATV）局アイ・キャンと連携し、「防災・行政放送」や「緊急告知放送」を有線ネットワークで伝達するケーブルラジオを導入した。普段はラジオとして時報や市からのお知らせとして利用でき、緊急放送を受信すると自動で避難指示、災害情報、火災情報等を伝達する。



出典：岩国市保有データ

具体施策2-2-3 災害危険区域内への宅地化抑制

本市は、豊かな自然に囲まれた住環境を有している反面、大雨や大地震による土砂災害・河川洪水・津波・高潮などの自然災害を被る可能性を有しています。

本市では、ハザードマップを公表しており、特に被害が大きくなると考えられる土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）や浸水区域を示しています。できる限り、これらの災害リスクを避けるため、特に危険性が高いと考えられる場所では、居住の在り方を見直す必要があります。そのため、宅地化に対する適切な制限やハザードマップの周知を行い、災害リスクを考慮した住まい方を広めます。

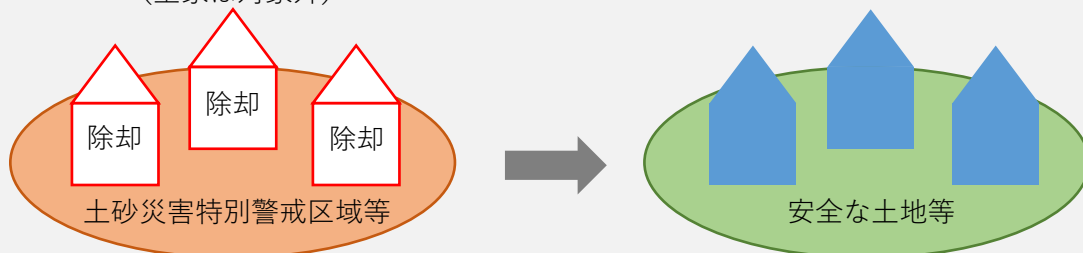
表5.10 具体的な取組

取組	取組の例示
情報提供・相談体制の充実	➤災害の危険性に関する市民及び移住者への情報の周知
住まいの安全性の確保	➤土砂災害特別警戒区域等内における住宅等の移転等に対する補助制度

■ 危険住宅の移転事業に関する補助

本市では、頻発する豪雨等による土砂災害から市民の生命を守り、市民の安心を実現するため、土砂災害特別警戒区域等内からの移転や危険住宅の除却等に対して補助を行っている。

※現在入居している住宅が対象
(空家は対象外)



●危険住宅の除却等への補助

出典：土砂災害特別警戒区域等内における住宅等の移転等に対する補助制度について（岩国市 HP）

■ がけ地からの移転

危険な場所（土砂災害特別警戒区域内）から移転した事例



出典：土砂災害防止法の概要（国土交通省 HP）

具体施策2-2-4 自然災害に対する住宅市街地の安全の確保

市民が安全に安心して暮らすためには、住宅そのものだけでなく、生活の基盤である各地域の拠点の安全性を確保する必要があります。

そのため、住宅市街地を構成するインフラの強靱化に加え、安全な避難経路・避難道路の確保や被害の拡大を防ぐ各地域の拠点の改善、災害時の応急仮設住宅の確保などを進めます。

表5.11 具体的な取組

取組	取組の例示
居住地の安全性の維持・向上	▶地域防災計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画との連携による住環境の防災・減災対策の推進 ▶インフラの強靱化 ▶通学路等に面する危険なブロック塀等撤去の支援
災害時の対策強化及び被災者への住宅支援	▶避難所・避難場所の確保 ▶避難に対応できる市営住宅の整備 ▶応急仮設住宅の設置候補地の確保

■ 危険ブロック塀の撤去

危険なブロック塀は、地震時に倒壊してしまった場合、人に危害を加えてしまうことがある。また、避難や救助の妨げになることも考えられる。そのため、危険なブロック塀については放置することなく撤去等を推進している。また、危険なブロック塀を所有している所有者はリスクを認識し、ブロック塀の安全性を確認することで、老朽化した危険な空き家発生の抑制にもつながる。

平成30年大阪北部地震による被害

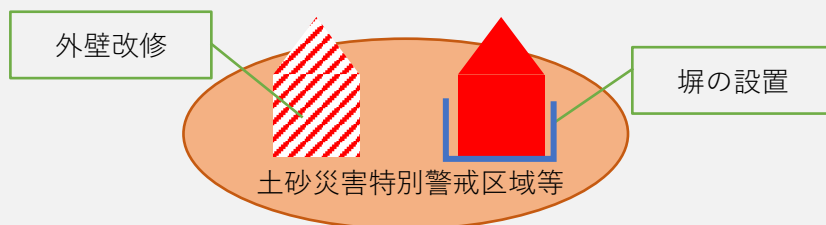
平成30年6月に発生した大阪北部地震では、耐震性に問題のあるブロック塀等が倒壊し、2名が死亡するなど重大な被害が発生。



出典：ブロック塀等の安全確保の促進（国土交通省 HP）

■ 既存建築物の土砂災害対策改修事業に対する補助

本市では、頻発する豪雨等による土砂災害から市民の生命を守り、市民の安心を実現するため、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）等内における既存住宅の土砂災害対策改修などに対して補助を行っている。

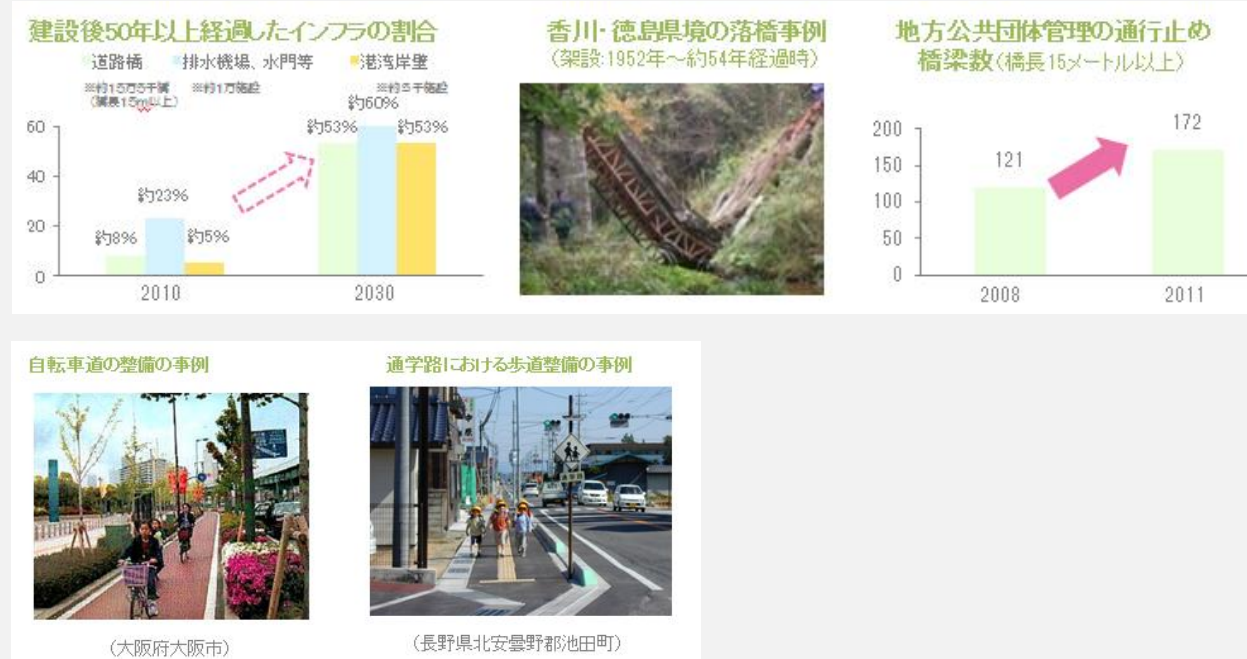


●土砂災害対策改修への補助

出典：土砂災害特別警戒区域等内における住宅等の移転等に対する補助制度について（岩国市 HP）

■ インフラ（都市基盤）の適切な維持管理

インフラの老朽化が進んでいるため、きちんとメンテナンスし、毎日の暮らしの快適さを向上させることはもちろん、いざというとき、大切な人の命を守るのに役立てていかなくてならない。そのため、長い年月をかけて築いてきたこの大切なインフラを、次の世代に引き継いでいく必要がある。



出典：「目立たない」けれど、安心・快適な暮らしを支えるインフラ（国土交通省 HP）

■ 津波避難

2011（平成 23）年 3 月 11 日に発生した東日本大震災では、避難ビルに指定されていた公営住宅に避難し、一命を取り留めた事例もある。



松原町営住宅(南三陸町)
30-40人が屋上に避難した



市営釜石ビル(釜石市)
周辺住民が避難した

出典：第 6 回専門紙記者懇談会（国立研究開発法人 建築研究所）

基本目標3 誰もが快適に暮らせる状態になっている

基本方針3-1 若者や子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応する住まいと生活の実現

具体施策3-1-1 子育て世帯に対応した支援の充実

本市は、若者（特に女性）の転出超過が多く、長期的な合計特殊出生数と出生数の低下、生産年齢人口の減少が想定されています。高齢化が進んでいる中、若者や現役世代は、地域経済の発展や持続可能な産業振興、福祉分野の振興など、地域や生活を支える重要な世代です。

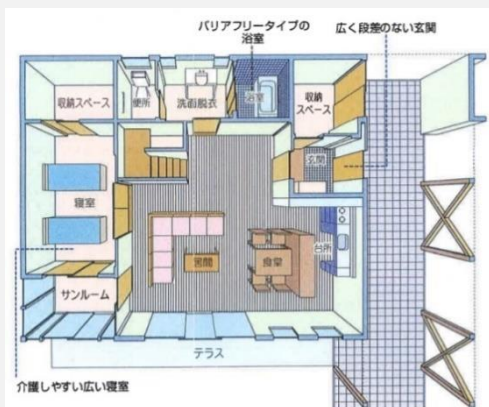
こうした若者を増やすには、安心して子どもを産み・育てることができる環境づくりが重要であることから、子育て世代を中心に、より一層の定着につながるよう、住宅取得に対する支援や子育てしやすい快適な住まいの普及に努めます。

表5.12 具体的な取組

取組	取組の例示
情報提供・相談体制の充実	➢ 子育てに配慮した住宅の普及啓発
子育てしやすい居住環境の整備	➢ 住宅のユニバーサルデザインの促進 ➢ 子育てに配慮した住宅整備の促進 ➢ 長期優良住宅化リフォーム推進事業の普及（再掲）

■ ユニバーサルデザイン住宅

ある特定の人だけでなく、能力や年齢、性別などの違いを超え、すべての人が安全に暮らせるような設計の住宅をいう。



■ 敷地内のスロープ

- 出入口から道路まで段差を設けないスロープ、またはこれに変わるものを設置するが、設置できるスペースを確保すること
- スロープ又は段差を設けるスペースは次に定める構造を決定すること
イ、幅は150cm以上（縁側等の場合は120cm以上）とすること
ロ、勾配は20分の1以下とし、消防器具等を設ける場合は15分の1以下とすること
ハ、周囲に手すりを設けること
ニ、表面は粗面とし又は、滑りにくい材料で仕上げること
ホ、スロープに変わるものは、機械的に段差を解消する装置又は車イス及び介助者が乗ることのできる段差で幅が10cm以下の階段上のものである。この場合は電源等についてあらかじめ確認して下さい。
- スロープ等の設置スペースには車庫・物置等を設けることはできません。また、雨段等を確保することなく設置できるように計画して下さい。

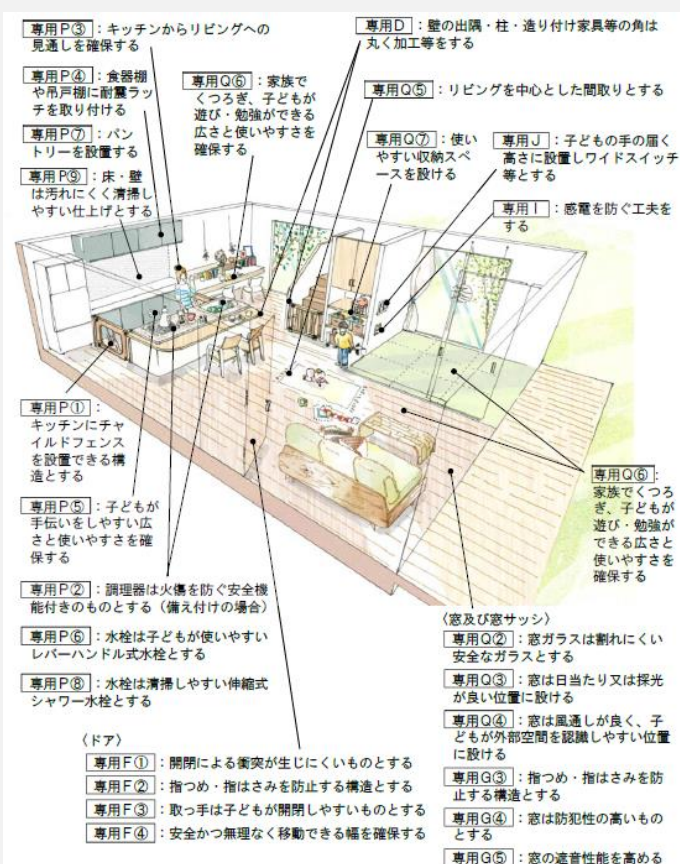
■ 段差解消

- すべての出入口について段差のない構造とすること。ただし、玄関の出入口及び上がり框について5cm以内の段差についてはその限りではない
- 平面図に床高を明記すること

出典：帯広市ユニバーサルデザイン住宅補助金パンフレット

■ 子育てしやすい住宅

安全・安心で快適に子育てできる住まいづくりの配慮事項や考え方は以下のとおりである。



出典：「子育てに配慮した住宅及び居住環境に関するガイドライン（案）」（国土技術政策総合研究所）

具体施策3-1-2 家事・育児・介護がしやすい住まい方の推進

共働きが増えてきている中、家事・育児・介護がしやすい環境づくりを進めることで、子育てや介護の負担の軽減を図ります。そうすることにより、仕事を失わずに、生活の質も落とさず、暮らしを続けることが期待できます。

そのために、親族の近居や多世代居住の推進、在宅・テレワークの推進、福祉部局との連携を行い、仕事をしながらでも暮らしやすい環境づくりを進めます。

表5.13 具体的な取組

取組	取組の例示
家族みんなで子育てを支える 住まい方の推進	▶在宅・テレワークの推進 ▶多世代居住、同居・近居の推進

■ リモートワーク推進事業

本市では、ライフスタイルに合わせた新しい働き方にチャレンジしたい方をサポートする取組を行っている。リモートワークができるまでのノウハウをまとめた動画の配信や実際に体験できるワークショップの開催など様々な取組を展開している。

■ 多世代居住、同居・近居の支援事例

山口県では、「世代間の支え合いによる子育てしやすい環境づくり」として、子育て世帯等の経済的負担を軽減するため、三世代同居・近居を希望する住民を支援する「やまぐち三世代同居・近居パスポート」を発行している。

やまぐち三世代同居・近居 パスポート

パスポート制度とは？

- パスポートを協賛企業に提示することにより、協賛企業から割引などの様々なサービスを受けることができます。

協賛企業のサービス内容（例）

- 不動産（土地・建物）取得や借家契約などでの 仲介手数料の割引
- 住宅の新築・リフォーム時の 工事代金の割引
- 転居時の 引越料金の割引
- 住宅ローン・リフォームローンの金利優遇などの 各種ローンの優遇措置
- 家具、家電の 購入代金の割引
- 新車購入時の オプションプレゼント など

協賛企業とそのサービス内容の確認方法

- 県住宅課ホームページで御確認いただけます！

(URL) <http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18900/sannsedai/passport.html>

協賛企業はこのステッカーが目印！

申込者の要件

○山口県内で 三世代での同居や近居のために、住宅の新築・購入、増改築・リフォーム又は引越し を希望される方

※「三世代」とは、親子（子どものうちの1人が小学校修了前。妊娠中も含む。）及び子の祖父母（祖父又は祖母のいずれか一方の場合も含む。）をいいます。
 ※「近居」とは、親子と子の祖父母が居住するそれぞれの住宅が同一小学校区内又はその間の直線距離が2km以内にあることをいいます。

申込みに当たっての留意点

○パスポートの交付は、無料です。
 ○パスポートの有効期限は、発行日から1年間です。※再発行も可能です。
 ○パスポートは申込者ご本人のみが使用できます。また、他人への貸与や譲渡はできません。

出典：★受付のご案内（チラシ）（山口県 HP）

■ ふるさとやまぐち三世代同居・近居住宅支援補助金

三世代同居・近居を始める親子の親又は祖父母を対象に、三世代同居・近居を始めるために行う住居の増改築又は改修、中古住宅の購入、住宅の建替え、新築または住宅の購入などに対して一定額の補助を行っています。

山口県にUターン

プラス

三世代同居・近居のための
住宅取得やリフォーム等で...

最大 100万円※

※新築（除却なし）・新築建売購入の場合は50万円

建替、増改築・改修、中古住宅購入の場合

補助します！

募集期間：令和3年4月1日から（予算上限に到達次第受付終了）

出典：ふるさとやまぐち三世代同居・近居住宅支援補助金（山口県 HP）

基本方針3-2 高齢者・障害者等が健康で安心して暮らせる住まいづくり

具体施策3-2-1 高齢者・障害者等に対応した安全で健康に暮らせる住宅の普及

住宅内部の環境によっては、突然死やケガなどにつながり、居住者の健康に大きな影響を与えることとなります。居住者の生命や健康寿命の延伸につながるよう、住宅のバリアフリー化や省エネルギー化、断熱化を促進し、健康で快適に暮らせる住宅供給の促進を図ります。

また、高齢者のみの世帯であっても、家族に見守られながら安心して生活ができるよう、多世代同居・近居の推進、デジタル技術を活用した住まいづくりを進めます。

表5.14 具体的な取組

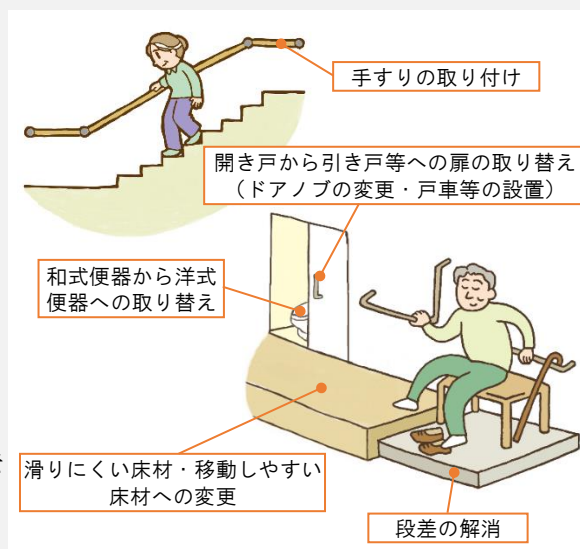
取組	取組の例示
高齢者・障害者等が暮らしやすい住宅の普及	▶高齢者等の住宅バリアフリー化に関する支援 ▶障害者相談支援事業 ▶基幹相談支援センター機能強化事業 ▶重度障害者（児）住宅改修費給付事業
高齢者等の生活の質の向上	▶健康で安全に生活するための住まい方（知恵）の周知 ▶ヒートショック防止対策の啓発 ▶IoT 技術の活用による高齢者・障害者等の見守り体制の構築と身体 の状況に応じた住宅設備の普及支援 ▶多世代居住、同居・近居の推進（再掲）

■ 住宅の改修に関する支援

介護保険制度では、要介護・要支援の認定を受けた方を対象に生活環境を整えるための住宅改修に対して、住宅改修費として上限 20 万円の支給を行っている。

<介護保険の対象となる工事の例>

- ・手すりの取り付け
- ・段差や傾斜の解消
- ・滑りにくい床材・移動しやすい床材への変更
- ・開き戸から引き戸等への扉の取り替え、扉の撤去
- ・和式から洋式への便器の取り替え
- ・その他これらの各工事に付帯して必要な工事



■改修イメージ図

出典：住宅改修パンフレットを参照
改修イメージ図は建築住宅課作成

具体施策3-2-2 福祉・医療・介護機能が連携した支援の充実

今後、高齢化がますます進むことが予想され、要介護認定者数の増加も見込まれています。これからは、より高齢者等のニーズに合わせた住宅の普及が求められます。

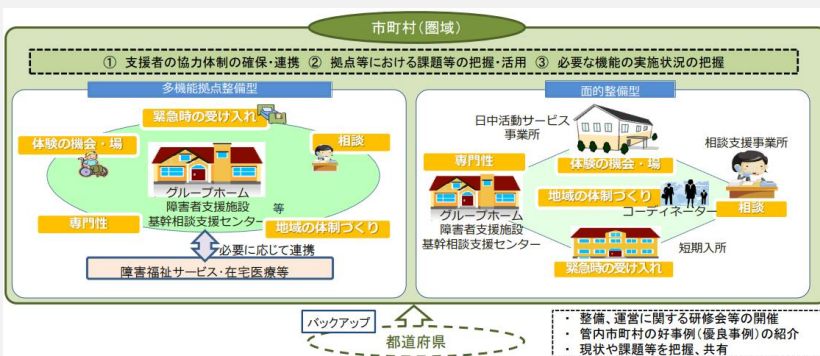
そのため、福祉部局と連携し、グループホームなどの居宅系サービスの充実や情報提供などの支援体制づくりを推進します。

表5.15 具体的な取組

取組	取組の例示
高齢者等が安心して生活できる住まいの確保	➢ 養護老人ホームの運営 ➢ 生活支援ハウスの運営（事業の実施主体） ➢ 高齢者グループホームの安定供給 ➢ 障害者用グループホームの拡充
福祉との連携による高齢者・障害者等の生活支援	➢ 福祉と連携した新たな地域包括ケアシステムの推進（相談、情報提供等の入居支援体制の構築） ➢ 地域生活支援拠点等の整備 ➢ スマート ウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者住宅等）の促進

■ 地域生活支援拠点等

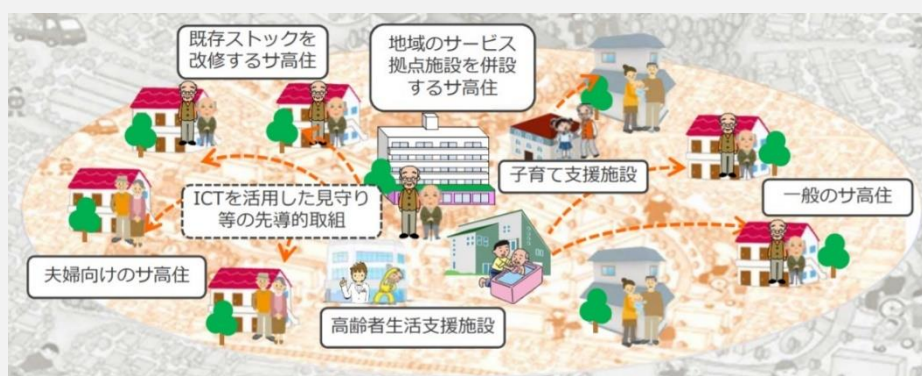
障害者の重度化・高齢化や「親亡き後」を見据え、居住支援のための機能（相談、緊急時の受け入れ・対応、体験の機会・場、専門的人材の確保・養成、地域の体制づくり）を、地域の実情に応じた創意工夫により整備し、障害者の生活を地域全体で支えるサービス提供体制を構築する。



出典：地域生活支援拠点等の整備について（厚生労働省 HP）

■ スマートウェルネス住宅

国では高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の福祉施設の整備及び先導的な取組を推進している。



出典：スマートウェルネス住宅等推進事業及び住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業について（国土交通省 HP）

基本目標4 固有の資源を活かした魅力的な住環境が形成されている

基本方針4-1 地域特性を活かした持続可能な住環境づくり

具体施策4-1-1 住み慣れた地域で住み続けるための環境整備

本市は、広い市域を有しており、中心市街地、中山間地域、離島など、多様な暮らしが営まれています。いつまでも各地域で住み続けるためには、住宅そのものの性能向上だけでなく、地域に住みたいと思えるような便利で快適な住環境づくりが必要です。

そのため、公共交通の利便性向上や身近な生活を支える拠点機能の向上を図るなど、住み慣れた地域で、可能な限り長く生活できるよう支援します。

表5.16 具体的な取組

取組	取組の例示
住みよい居住環境の構築	▶生活交通バスなどの維持 ▶予約型乗合タクシーをはじめとした新たなモビリティサービスの導入 ▶バス路線の運行維持、地域鉄道及び離島航路の維持・確保や輸送安全確保を図るための補助金交付 ▶買い物弱者支援事業費補助金 ▶都市拠点・地域拠点の形成・充実、小さな拠点の推進
生活利便性の向上に向けたデジタル技術の活用	▶公共交通情報のデジタル化（GTFS など）による利用者にわかりやすい運行情報の提供 ▶AI を活用した効率的な運行

■ 岩国市の主な公共交通機関



■ いわくにバス



■ 柱島航路



■ 生活交通バス



■ 錦川清流線



■ タクシー



■ 公共交通総合時刻表・マップ

出典：岩国市保有データ

具体施策4-1-2 若者・子育て世帯の移住・定住促進

本市は人口減少・少子化が進行することが見込まれており、地域の活力を生み出す若者の定住化が不可欠です。若者の定着は、地域の産業の振興、文化の継承につながり、高齢者の支援に加え、持続可能な地域づくりにつながることを期待できます。

そのため、若者・子育て世帯にとって住みやすい環境をつくるため、住宅の取得支援や住宅改修に係る支援を行い、シティプロモーションの推進とともに若者の定着・移住を推進します。

表5.17 具体的な取組

取組	取組の例示
若者・子育て世帯が長く住み続けられる住宅の普及	▶中古住宅取得・リフォームの支援（再掲） ▶リフォームに関する情報提供・周知（再掲） ▶安心R住宅、住宅性能表示制度、住宅完成保証制度、住宅瑕疵担保責任保険、既存住宅保証制度の情報提供・周知 ▶住宅の健康診断（インスペクション）の情報提供・周知（再掲）
岩国市の魅力的な住環境の情報発信	▶シティプロモーションの推進

■ 移住定住に関する情報提供サイト

岩国市では、UJI ターンポータルサイト「岩国田舎暮らしの道しるべ！」により、移住定住に関する情報発信を行っている。



■上記 QR コードからサイトにアクセスできます



出典：岩国田舎暮らしの道しるべ！（岩国市 HP）

■ 移住サポート窓口

2018（平成 30）年 11 月より株式会社街づくり岩国が移住定住に関する総合相談窓口を開設。自治体や民間会社と連携し、暮らし・子育て・仕事などの相談に総合的に対応している。

<相談内容>

- ・住まいのこと／お引越し前の下見等の交通費一部補助、（山口県・岩国市）
- ・暮らしのこと／市内各地域の特色・施設紹介・交通事情
- ・子育てのこと／施設、関連機関（育児サポート活動内容）及び助成制度
- ・働く・起業のこと／一般公開求人・市独自求人・基地関連求人・UJI ターン求人の紹介、助成制度

※オンラインによる移住相談も受け付けている

出典：岩国田舎暮らしの道しるべ！（岩国市 HP）



■上記 QR コードからサイトにアクセスできます

基本方針4-2 空き家・空き地の活用の推進

具体施策4-2-1 空き家の活用・住宅市場への流通促進

本市は、今後も人口減少が進み、やがて、世帯数も減少することが予想されます。そのため、空き家・空き地が増加することが想定されます。

そこで、空き家情報の明確化、空き家・空き地の利活用に関する制度の活用や NPO・民間事業者との連携などを進め、空き家（中古住宅）・空き地の流通を促進します。

表5.18 具体的な取組

取組	取組の例示
情報提供・相談体制の充実	➤岩国市空き家情報登録制度（岩国市空き家修繕助成金）
空き家の活用促進	➤民間事業者等との連携による空き家（空き店舗）活用・流通の促進 ➤空き家（空き店舗）の活用による中心市街地・地域拠点の活性化

■ 空き家（空き店舗）の活用事例

空き家の解消には、住宅への再生だけでなく、店舗や事務所などへの活用が効果的である。本市では、空きテナントを活用した再生事例があるが、一般住宅の空き家においても、応用することができる。



■街づくり岩国「出店サポートセンター」

出典：岩国市保有データ

■ 空き家に関する情報提供

本市では、中山間地域への移住・定住を希望する方に対して空き家情報を提供している。

また、移住相談員も配備し、空き家の見学やその他様々な支援を行っている。

空き家情報登録制度について



岩国市では、中山間地域への移住・定住を希望される方に
空き家情報を提供しています。
興味がある物件があれば、相談員までご相談ください。

■ 空き家情報登録制度

出典：岩国田舎暮らしの道しるべ！（岩国市 HP）

具体施策4-2-2 空き地の管理の徹底・活用の促進

管理されていない空き地は、草木の繁茂や動物・虫の繁殖、不法投棄による悪臭、土壌汚染等、地域の衛生環境や景観に悪影響を与えます。

そのため、地権者に対して空き地の管理の徹底を進めます。

表5.19 具体的な取組

取組	取組の例示
空き地の管理徹底に向けた支援	▶ 地権者への空き地管理徹底の指導・管理状態の確認 ▶ 地域住民や民間事業者等と連携した、空き地の有効活用促進に向けた検討

■ 空き地がもたらす影響と対応の必要性

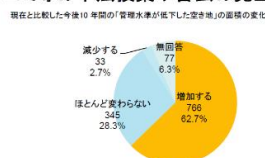
○ 空き地が増加することにより、様々な外部不経済が発生。管理が長期間放置された場合、地域の活力低下、国土の荒廃等様々な問題が発生するおそれ。

空き地等がもたらす影響

■ 雑草繁茂など管理水準が低下した空き地が増大
⇒ ゴミ等の不法投棄や害虫の発生など周辺に悪影響

■ 地域内に空き地が多く存在
⇒ 地域イメージや地域の活力が低下

■ 管理が長期間放置された空き地
⇒ 所有者の所在の把握が難しい土地等の放棄宅地になり、国土の荒廃につながる



空き地の活用の可能性

簡易な建築物の設置により暫定利用を図っている例
(深谷ベース(埼玉県深谷市))

- ・区画整理のため先行して取得した土地に、市所有のコンテナを設置。安価で市内外の住民に時間貸し。
- ・イベントや打合せスペースとして活用。地域の賑わいの拠点に。
- ・区画整理の進行に合わせ、別の空地に短期間で移設。



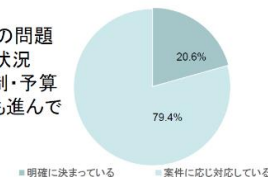
コンテナによるキッチンラボの設置例

空き地を地域の資源として活用する取組も存在

自治体の現状

空き地等に関する担当部署が決まっているか

・自治体は多くの場合、この問題に取り組みあぐねている状況
・利活用等に向けての体制・予算が十分でなく、実態把握も進んでいない



○ 空き地が放置されないよう、**空き地の適正管理・利活用の対策が急務。**

出典：空き地対策の推進について（国土交通省 HP）

■ 空き地の有効活用を促進する取組

新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下

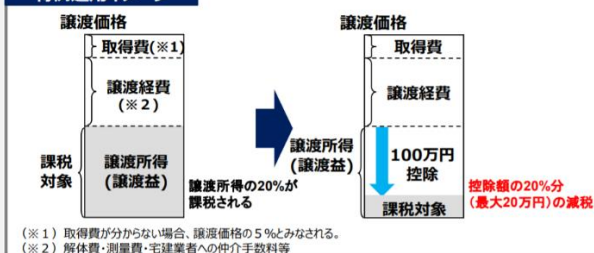
・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の**長期譲渡所得を100万円控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



出典：低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除について（国土交通省 HP）

基本目標5 地域の心地よい支え合いで充実した生活が送れている

基本方針5 共に支え、共に助け合える関係を深める

具体施策5-1 多様な世代が参加した持続可能なコミュニティの充実

地域コミュニティは、防災、防犯、交通の安全、美化など生活における安全と安心の確保につながる重要な役割を果たしており、豊かな暮らしづくりにつながっています。一方で、今後、少子高齢化が進むことが予想されていることから、地域行事などの取組が困難になってくることが危惧されます。

そこで、関係人口も含めた多様な属性、多様な年代の市民の定住と地域コミュニティへの参加を促し、自治会等への活動支援と持続可能で活力あるコミュニティ活動を推進します。

表5.20 具体的な取組

取組	取組の例示
持続可能な地域社会とコミュニティ形成支援	▶「コミュニティ集会所整備事業補助金」を活用した集会所等のコミュニティ活動の場づくりへの支援 ▶住民が地域のコミュニティ活動に取組むために必要な支援制度の整備 ▶多様な年代や関係人口を含めた地域コミュニティへの参加促進
誰もが住みやすい住環境の形成	▶住民主体による住環境の魅力向上

■ 自治会加入の啓発に向けた取組

本市では、自治会加入の啓発活動の一環として、自治会加入促進リーフレットを作成し、活動事例や加入メリットなどについて紹介している。

自治会は、自分たちの地域を住みよいものにするために、住民が自主的に組織し自立的に運営している団体である。本市では、互いに助け合う快適で住みよいまちづくりのために、自治会など住民組織の活発化に向けた幅広い支援を行っている。

<自治会の活動事例とメリット>

- ・ いざという時の助け合いがスムーズに
- ・ 地域内での交流の場が増える
- ・ 暮らしに役立つ情報の共有
- ・ 犯罪から身を守る
- ・ 地域の「きれい」を保つ
- ・ 子どもたちの安全を守る
- ・ 高齢者を地域で見守る



お問い合わせ先			
由宇総合支所	地域振興課	63-1111	玖珂支所 82-2511
周東総合支所	地域振興課	84-1111	美川支所 76-0329
錦総合支所	地域振興課	72-2110	本郷支所 75-2311
美和総合支所	地域振興課	96-1111	市民運動推進課 29-5015

■ 自治会加入促進リーフレット

出典：岩国市保有データ

具体施策5-2 地域の伝統・文化・歴史の継承

本市には錦帯橋をはじめとした歴史的な建造物や町割が残る市街地、景観、伝統行事などが継承されています。このような地域の伝統・文化・歴史を次の代に継承することは、個性ある地域として魅力的な住環境を創出でき、その地域に住む市民の愛着心や誇りが醸成され、関係人口の獲得や定住につながることを期待できます。しかし、毎年、転入転出により相当数の人口が入れ替わっており、地域の伝統文化・歴史、記憶が薄まってしまう恐れがあります。

そのため、本市の良好なまちなみや景観、伝統行事などの維持・継承を支援し、本市特有の魅力を次の代に引き継ぎ、豊かな暮らしづくりを進めます。

表5.21 具体的な取組

取組	取組の例示
良好な景観を有した住環境と 歴史・文化の保全	▶ 景観計画に基づく景観形成 ▶ 歴史的建造物、町割の継承（重点地区における景観形成補助金） ▶ 地域の伝統的な活動（祭りなど）の継承に対する支援（夢をはぐくむ交付金 等）

■ 景観計画に基づく景観形成



■ 塀・棟門【着手前】



■ 塀・棟門【完成後】



■ 岩国地区の景観まちづくり
資料：岩国市保有データ

■ 歴史的建造物・町割の継承

2021（令和3）年10月11日、「錦川下流域における錦帯橋と岩国城下町の文化的景観」が国の重要文化的景観に選定された。



■ 城山から錦川下流域を眺める



■ 錦帯橋袂 橋本町のまちなみ



■ 横山地区 御土居の堀割



■ 岩国地区 本町のまちなみ



■ 横山地区 旭町のまちなみ

資料：岩国市 HP

■ 地域の伝統的な活動



■ 岩国行波の神舞（荒霊武鎮）
[岩国地域]



■ 岩国行波の神舞（八関）
[岩国地域]

資料：岩国行波の神舞保存会提供



■ 笠塚神楽（地鎮の舞）
[由宇地域]



■ 周防祖生の柱松行事
[玖珂・周東地域]



■ 上沼田神楽（芝鬼人）
[錦・美川地域]



■ 山代白羽神楽（日本刀）
[本郷・美和地域]

資料：【由宇地域、玖珂・周東地域、錦・美川地域、本郷・美和地域の画像】岩国市保有データ

基本目標6 住宅確保要配慮者の居住が確保されている

基本方針6-1 市営住宅の的確な場所への適切な量の供給

具体施策6-1-1 市営住宅の適正な管理

市営住宅においては、建設年度が古く老朽化が進む住宅、高齢者・子育て世帯等に対応した設備が十分でない住宅や玖北地域の市営住宅を中心に、応募倍率が低い状況にあるなど、市営住宅ストックの改修・更新と適切な供給が求められています。一方で、財政的な面からも、岩国市公共施設等総合管理計画において、延床面積縮減も求められています。

こうした状況から、市営住宅ストックの長寿命化とライフサイクルコスト縮減の取組を推進し、特に、公営住宅については、真に住宅に困窮している世帯に対し住宅を供給できるよう、住宅の質の確保と供給量を検討します。

表5.22 具体的な取組

取組	取組の例示
市営住宅ストックの適正管理	▶ 公営住宅等長寿命化計画の改定 ▶ 市営住宅の長寿命化の推進によるストックの有効活用
適切な市営住宅ストック量の確保	▶ 住宅困窮者に対応した適正な住戸数の供給

表5.23 真に住宅に困窮している世帯（著しい困窮年収未満世帯）の推計

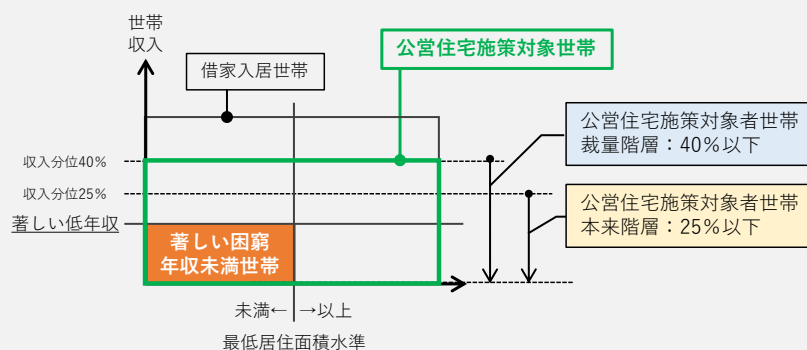
	管理戸数※		著しい困窮年収未満世帯（2031(令和13)年時点）		
	市営 公営住宅	県営住宅		うち 市の対応分	うち 県の対応分
岩国市	1,992 戸	988 戸	2,826 世帯	1,889 世帯	937 世帯

※市営住宅は2022（令和4）年1月1日時点の数値。県営住宅は山口県施設管理財団県営住宅管理事務所のHP参照。

■ 著しい困窮年収未満世帯

著しい困窮年収未満世帯は、「最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯」である。公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）：国土交通省（2016（平成28）年8月）に基づき、「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」によって推計している。

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものである。



具体施策6-1-2 身近な生活を支える拠点への居住の推進

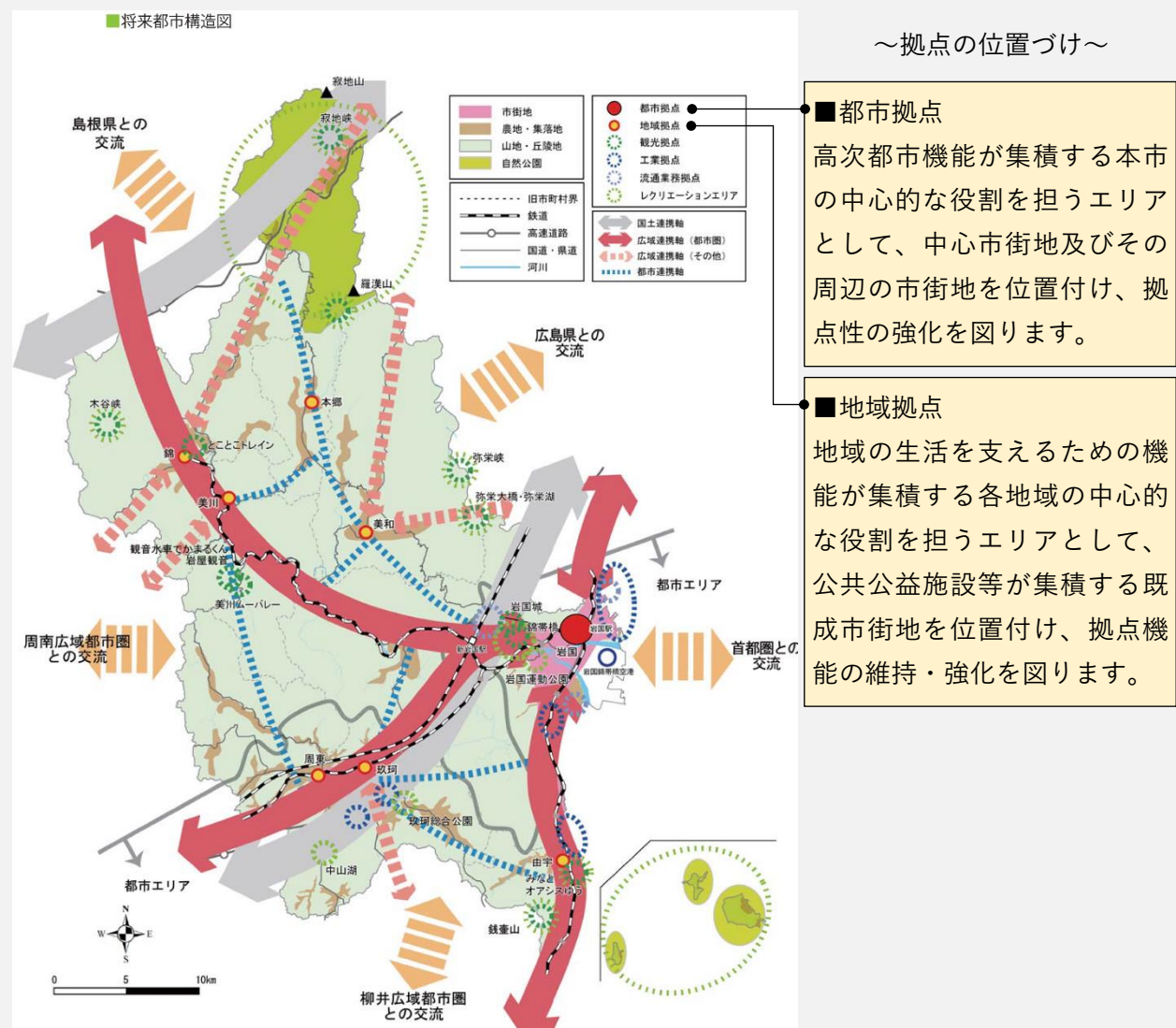
市営住宅は本市が実施主体として管理している唯一の住宅です。今後、人口減少・少子高齢化により市営住宅に対するニーズも変化していくことが考えられます。

そのため、市営住宅入居希望者のニーズを適切に把握することで、今後の市営住宅の在り方検討の参考として活用していきます。また、現時点において市営住宅の入居者世帯の半数以上が高齢世帯であることから、入居者の需要を見極めた上で、建替え時において、生活利便性の高い場所などの適切な場所への集約・再編に向けた検討を行います。

表5.24 具体的な取組

取組	取組の例示
公営住宅ストックの適正管理	▶ 公営住宅等長寿命化計画の改定（再掲）
市営住宅の立地の適正化	▶ 市営住宅応募者を対象としたアンケートの実施による居住ニーズの把握と今後の市営住宅の在り方の検討 ▶ 市営住宅の建替え時における適切な場所への集約・再編の検討

■ 岩国市都市計画マスタープランに示されている将来都市構造図と主な拠点の位置づけ



基本方針6-2 住宅困窮者への住宅の安定供給

具体施策6-2-1 セーフティネットを機能させる市営住宅の確保

誰もが健康で文化的な生活を実現するために、本市では、住宅に困窮する低額所得者に対して各種支援制度の活用による居住支援や公営住宅等の供給を進めてきました。

今後も引き続き、真に住宅に困窮している世帯が住宅を確保し、住み続けられるよう支援の継続と適正な公営住宅等を供給します。

また、災害時に住宅を失った市民等に対して一時的な住宅として提供できるよう、応急仮設住宅の確保も検討します。

表5.25 具体的な取組

取組	取組の例示
誰もが安心して暮らせる 住まいの供給	▶住宅確保要配慮者の居住支援 ▶生活困窮者自立支援事業住居確保給付金の活用 ▶公営住宅等長寿命化計画の改定（再掲）
住宅困窮者や 被災者の住宅確保	▶住宅困窮者に対応した適正な住戸数の供給（再掲） ▶応急仮設住宅の設置候補地の確保（再掲）

■ 応急仮設住宅

応急仮設住宅とは、大規模災害により住宅を失った被災者に対して提供される、応急的、一時的な住宅をいう。主に、以下の3種類がある。

1. 建設型応急住宅

例：プレハブ・木造など

※ 給排水配管、電気等の接続をしたもの



2. 賃貸型応急住宅

（いわゆる、みなし仮設）

例：民間賃貸住宅



避難所で生活されている被災者が速やかに応急仮設住宅に移っていただく観点から、民間賃貸住宅を応急仮設住宅として供与している。

3. その他

例：トレーラーハウス
コンテナハウスなど



出典：災害救助法の概要（令和2年度）（内閣府資料）

■ 市営住宅の種類

本市には、低廉な家賃住宅である公営住宅と改良住宅を供給しているほか、中堅所得者層や移住定住者等を対象にした住宅も供給している。それぞれの住宅は、以下のように定義されている。

種別	定義
公営住宅	公営住宅法に基づき整備された住宅であり、住宅に困窮する低所得世帯を対象として供給している住宅
改良住宅	住宅地区改良法に基づき整備された住宅であり、公営住宅に準ずる世帯を対象として供給している住宅
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備された住宅であり、中堅所得者層のファミリー向けに供給している住宅
若者定住住宅	岩国市若者定住対策住宅管理条例に基づき整備している住宅であり、若者の定住の促進を図るために整備している住宅
単独定住住宅	岩国市単独定住住宅条例に基づき整備された住宅であり、岩国市内に定住しようとする者に対して供給している住宅

具体施策6-2-2 民間事業者との連携による住宅困窮者への住宅(セーフティネット住宅)の確保

社会情勢の変化により、住宅困窮者のあり方は多様化してきています。この多様化する住宅困窮者に対応するために、市営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅も活用した柔軟で多様な供給方法の検討が求められています。

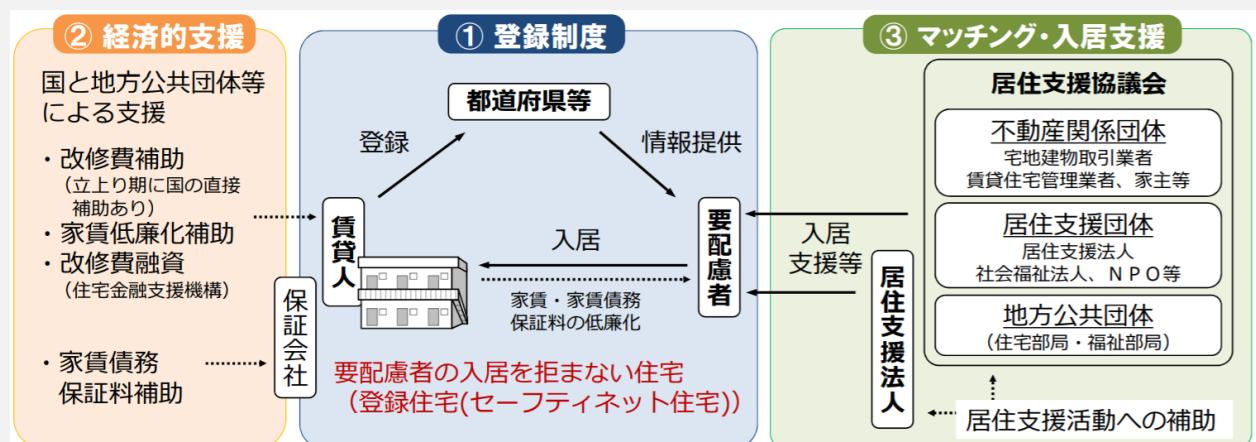
そのため、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者への居住支援の充実に努めます。

表5.26 具体的な取組

取組	取組の例示
住宅困窮者に対して 官民連携による住宅確保	▶住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録促進

■ 新たな住宅セーフティネット制度

①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、②専用住宅の改修・入居への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の3つの柱で構成されている。



出典：新たな住宅セーフティネット制度における居住支援について（国土交通省 HP）

5.2 地域別優先取組施策

5.2.1 対象となる地域

本市は、中心市街地を有する「岩国地域」、山間部から海岸部の両方を有する「由宇地域」、住宅と農地が混在する「玖珂・周東地域」、豊かな山林に囲まれた「錦・美川地域」と「本郷・美和地域」に区分でき、それぞれ生活スタイルや条件が異なっています。

そのため、“5.1 市全域の共通施策の展開”で定めた施策のなかでも、各地域の状態を踏まえ、施策の取組優先度に違いが出てきます。

そこで、地域別優先取組施策を本計画に位置づけ、地域別で特に優先して取組む施策を整理します。

図5.1 地域区分（再掲）



© OpenStreetMap contributors
※柱島群島は、岩国地域と一体で進める

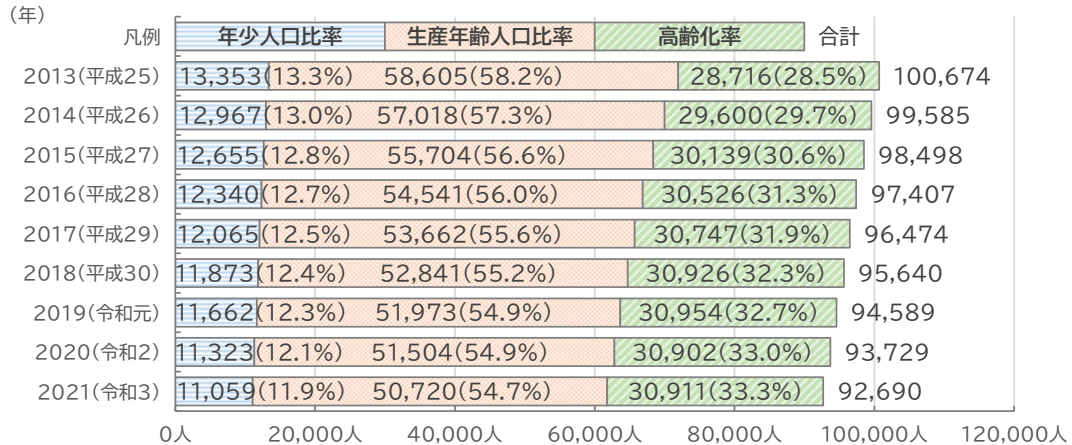
5.2.2 岩国地域

(1) 特性

■人口

岩国地域は、本市で最も多くの市民が居住していますが、人口減少・少子高齢化の進行、生産年齢人口の減少が見られます。2021(令和3)年の人口は、2013(平成25)年の92.0%となっています。

図5.2 人口の推移



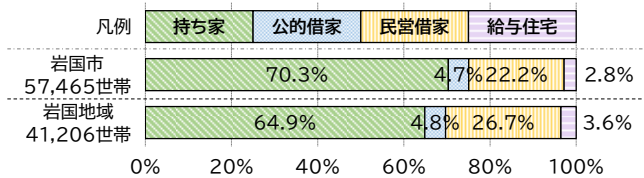
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

■住宅

持ち家は64.9%であり、民営借家は本市でも多く立地し、26.7%となっています。公的借家のうち、市営住宅の管理戸数は1,519戸あります。

図5.3 所有関係別住宅割合



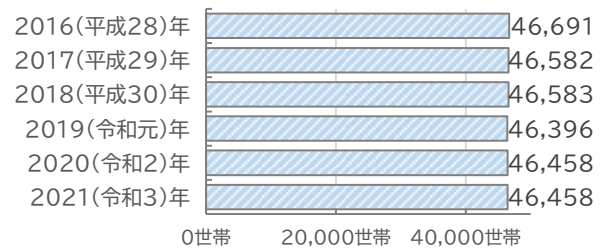
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：2015（平成27）年 国勢調査

■世帯

本市で最も多い世帯数となっています。近年は、横ばいで推移しています。

図5.4 世帯数の推移



データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

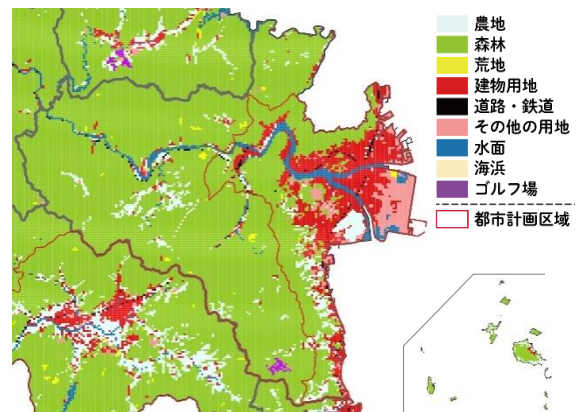
■土地利用

本地域は、市街化区域と市街化調整区域を指定しています。市街化区域では、中心市街地を含む市街地が広がり、本市の産業・経済の中心となっています。市街化調整区域は、市街化を抑制する地域であり、山林と農地等を中心とした土地利用となっています。

岩国駅周辺を中心に商業機能（スーパーマーケット、コンビニエンスストア）が多く立地しており、岩国市の中心市街地を形成しています。

錦帯橋や岩国城下町地区（横山・岩国地区）を有し、歴史的なまちなみが保全されています。

図5.5 土地利用現況

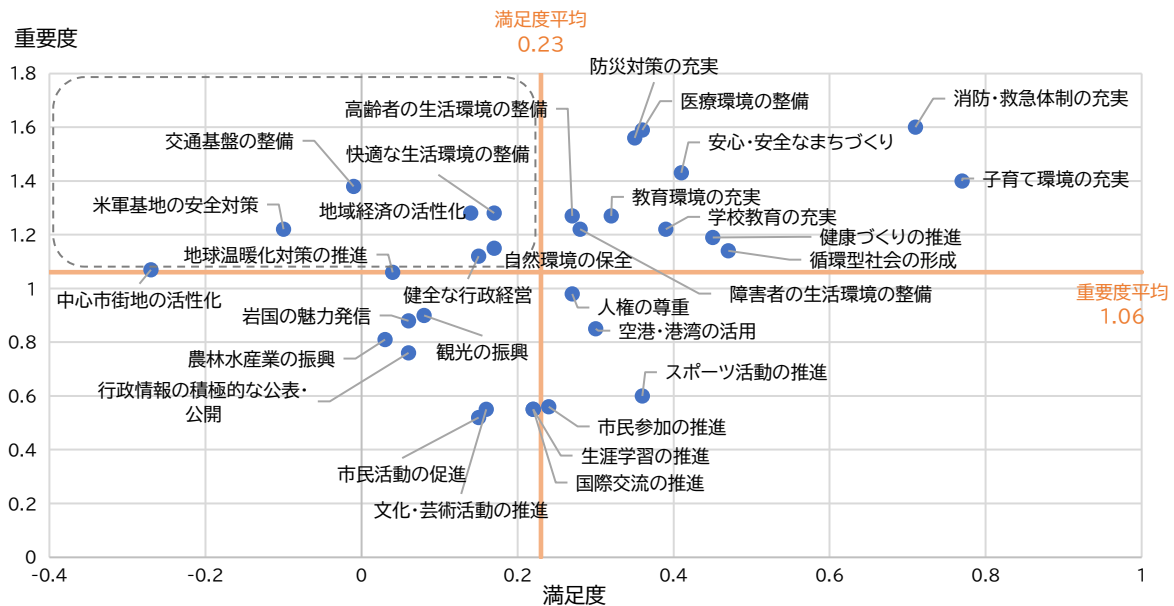


データ：国土数値情報

■市民ニーズ

相対的に満足度が低く、重要度が高い項目（重点的に対応すべき項目）で、特に本計画（住宅・住生活）に関わる項目は、「快適な生活環境の整備」、「自然環境の保全」が位置しています。

図5.6 岩国市民満足度調査



データ：岩国市民満足度調査（2021（令和3）年）

■災害危険想定

土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	洪水 浸水想定区域	高潮浸水 想定区域	津波浸水 想定区域
指定あり	指定あり	指定あり	指定あり

(2) 優先する課題・目標・施策展開の方向性

課題 1	災害に対して強靱な市街地の形成
目標	防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。
施策展開の方向性	・ 浸水対策を講じた宅地・住宅の普及、危険なブロック塀の改修・生け垣化、避難経路・避難場所（高台等）の確保を進めます。 ・ 被災の可能性が高い、老朽化した危険な空き家の除却を進めます。 ・ 災害危険性が高い区域の住宅地では、市民の生命・財産を守るため、防災・減災対策や安全な場所への移転に努めます。
課題 2	官民連携による空き家活用と住宅セーフティネットの確保
目標	空き家や民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットが充実する。
施策展開の方向性	・ 民間事業者の活動が活発で人口が多い本地域において、利用可能な空き家のリフォーム改修等を進め、住宅ストックの有効活用を図ります。 ・ より重層的な住宅セーフティネットを図るため、民間事業者との連携により、民間賃貸住宅の活用を進めます。

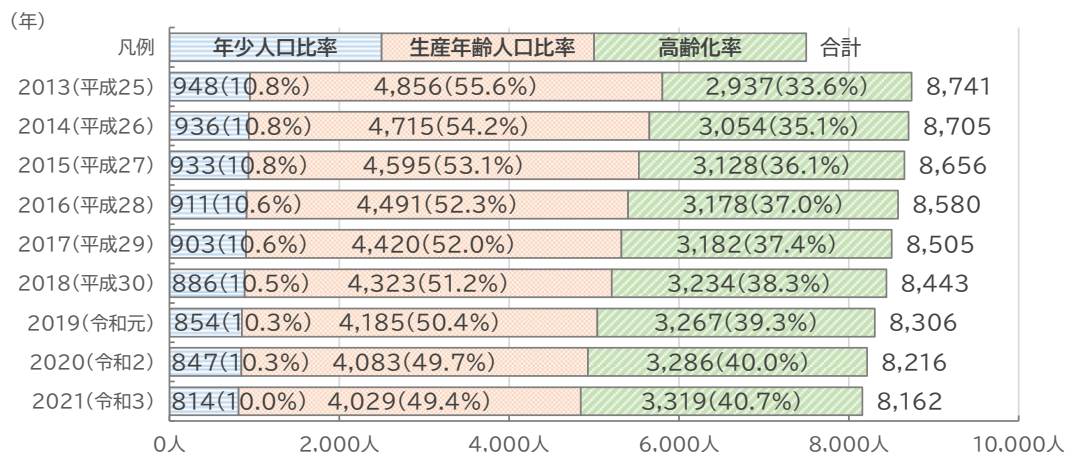
5.2.3 由宇地域

(1) 特性

■人口

由宇地域は、人口減少・少子高齢化の進行、生産年齢人口の減少が見られます。高齢化率は40%を超えています。2021(令和3)年の人口は、2013(平成25)年の93.4%となっています。

図5.7 人口の推移



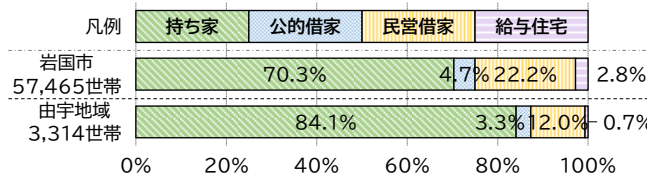
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

■住宅

持ち家は84.1%であり、民営借家は12.0%となっています。公的借家のうち、市営住宅の管理戸数は112戸あります。

図5.8 所有関係別住宅割合



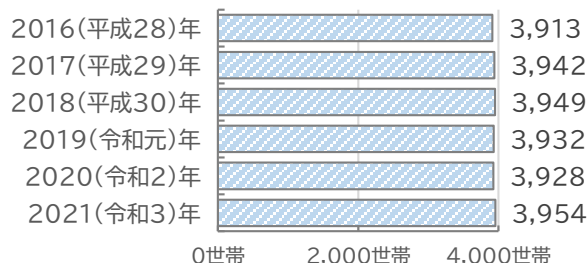
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：2015（平成27）年 国勢調査

■世帯

世帯数は微増で推移しています。

図5.9 世帯数の推移



データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

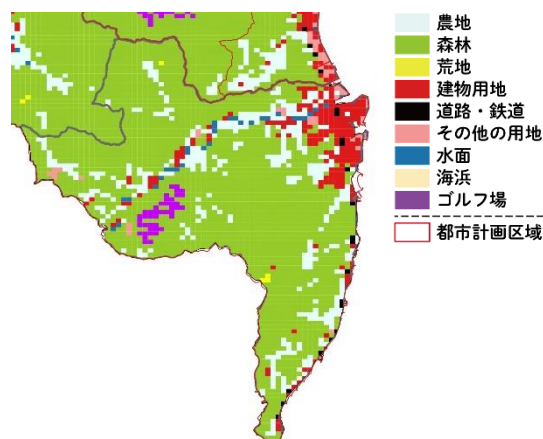
■土地利用

高度成長期から丘陵部において大規模な開発団地が整備され、人口増加が始まりました。

JR 山陽本線や国道188号により、岩国市街地や広島県への交通の便が良く、通勤圏として考えられ、岩国市街地より地価が安いこともあり、ベッドタウンとなっています。また、地域には食品スーパーマーケットやコンビニエンスストア等があり、生活利便性が高い地域です。

海側北部にコンパクトな市街地が作られており、西部・南部は、山林と農地等が主要な土地利用となっています。

図5.10 土地利用現況

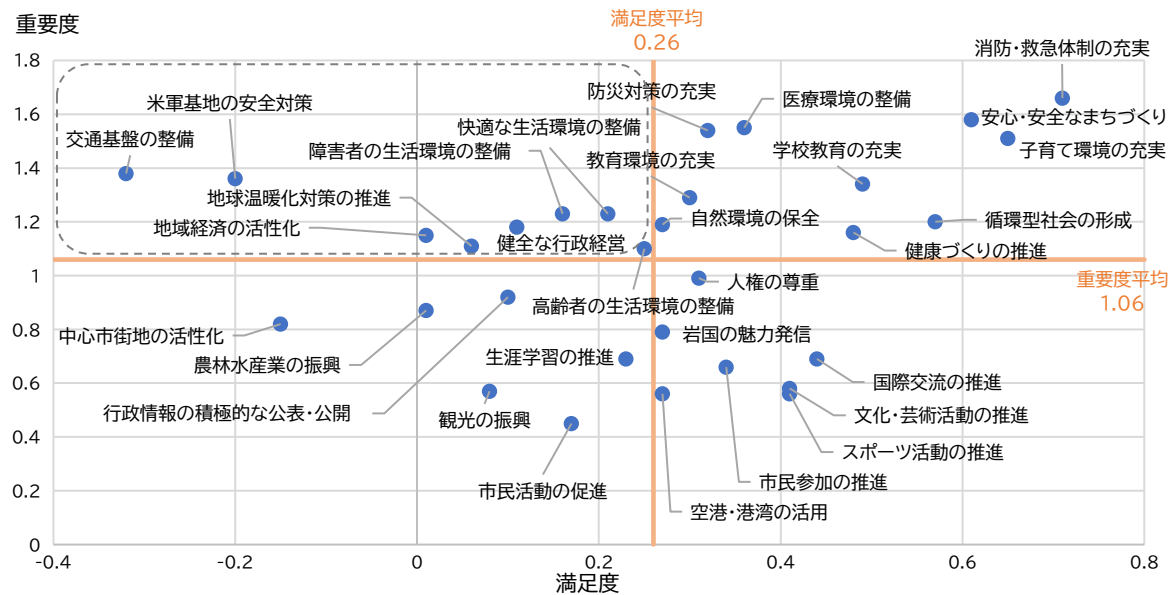


データ：国土数値情報

■市民ニーズ

相対的に満足度が低く、重要度が高い項目（重点的に対応すべき項目）で、特に本計画（住宅・住生活）に関わる項目は、「快適な生活環境の整備」、「障害者の生活環境の整備」、「高齢者の生活環境の整備」が位置しています。

図5.11 岩国市民満足度調査



データ：岩国市民満足度調査（2021（令和3）年）

■災害危険想定

土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	洪水 浸水想定区域	高潮浸水 想定区域	津波浸水 想定区域
指定あり	指定あり	指定あり	指定あり

(2) 優先する課題・目標・施策展開の方向性

課 題 1	災害に対して強靱な市街地の形成
目 標	防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。
施策展開の方向性	・ 浸水対策を講じた宅地・住宅の普及、危険なブロック塀の改修、避難経路・避難場所（高台等）の確保を進めます。 ・ 被災の可能性が高い、老朽化した危険な空き家の除却を進めます。 ・ 災害危険性が高い区域の住宅地では、市民の生命・財産を守るため、防災・減災対策や安全な場所への移転に努めます。
課 題 2	住宅団地の老朽化・空洞化の防止
目 標	空き家活用による居住者の入れ替わりが促進される。
施策展開の方向性	・ 本地域の高齢化率は、すでに 40%を超えており、今後、空き家が増える可能性があります。ベッドタウンである本地域において、特に、将来的な住宅団地の老朽化・空洞化を防ぐため、良好な都市基盤や都市機能を維持し、空き家の未然防止に向けた住教育と移住定住を進めます。

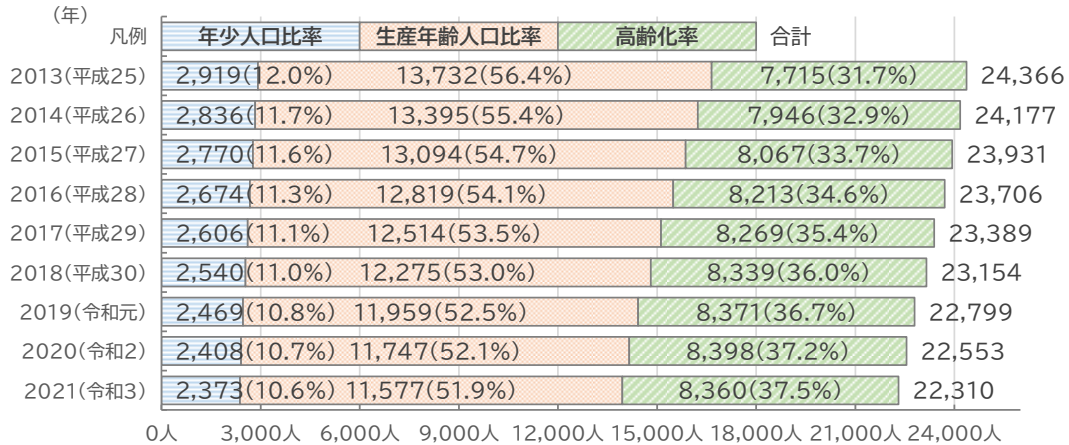
5.2.4 玖珂・周東地域

(1) 特性

■人口

玖珂・周東地域は、2 番目に多い人口を有していますが、人口減少・少子高齢化の進行、生産年齢人口の減少が見られます。2021(令和3)年の人口は、2013(平成25)年の91.6%となっています。

図5.12 人口の推移



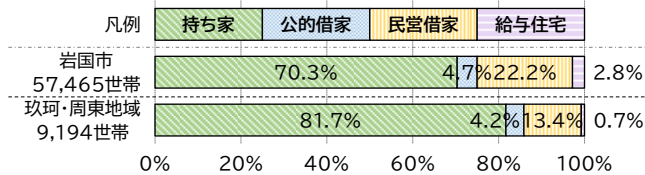
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

■住宅

持ち家は81.7%であり、民営借家は13.4%となっています。公的借家のうち、市営住宅の管理戸数は422戸あります。

図5.13 所有関係別住宅割合



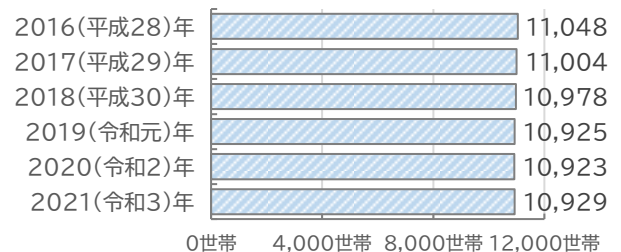
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：2015（平成27）年 国勢調査

■世帯

世帯数は、少しずつ減少していく傾向にあります。

図5.14 世帯数の推移



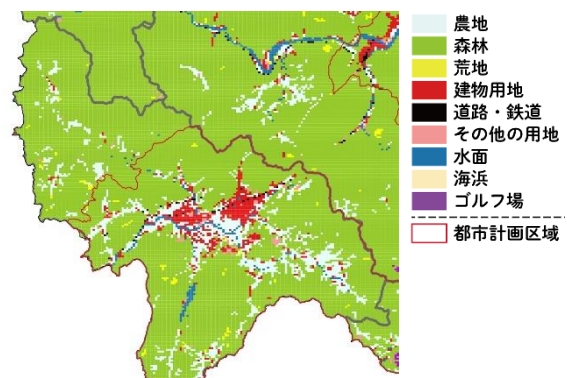
データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

■土地利用

玖西盆地に市街地が広がり、JR 岩徳線や国道2号、山陽自動車道等の広域幹線道路があり、工業団地等も立地しています。また、旧山陽道の宿場町や道路に沿って小規模な開発等が進んでいます。各地のベッタタウンであり、大型スーパーマーケットや衣料店、家電店、ドラッグストア、ホームセンター等の都市機能が充実し、買い物の利便性が増しています。

その市街地の周辺を取り囲むように、山林や農地等の土地利用となっています。

図5.15 土地利用現況

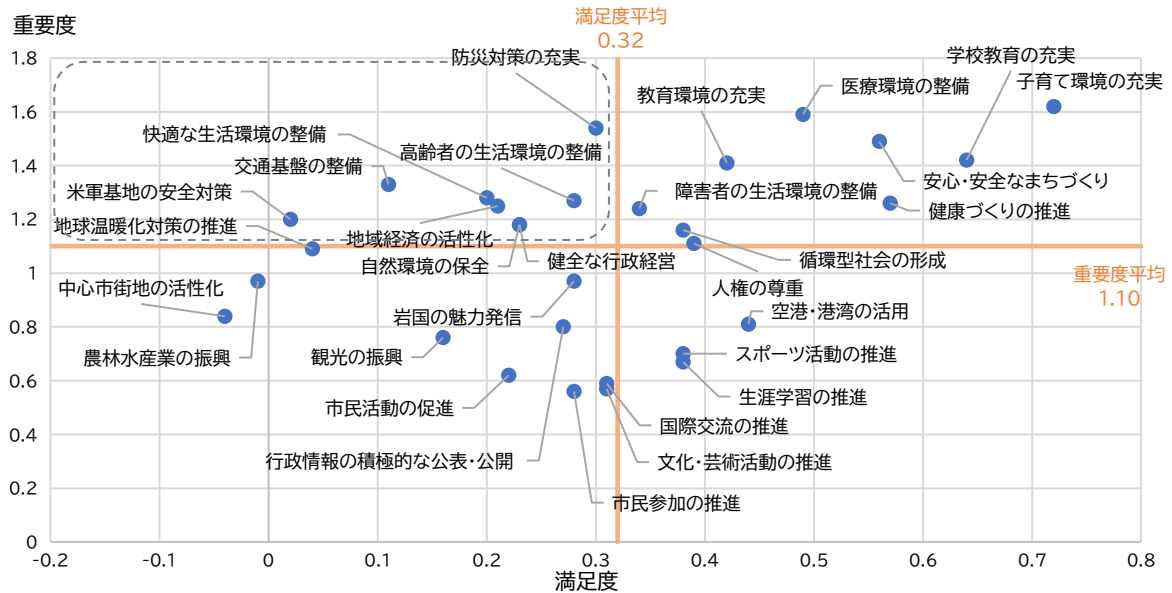


データ：国土数値情報

■市民ニーズ

相対的に満足度が低く、重要度が高い項目（重点的に対応すべき項目）で、特に本計画（住宅・住生活）に関わる項目は、「自然環境の保全」、「快適な生活環境の整備」、「防災対策の充実」、「高齢者の生活環境の整備」が位置しています。

図5.16 岩国市民満足度調査



データ：岩国市民満足度調査（2021（令和3）年）

■災害危険想定

土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	洪水 浸水想定区域	高潮浸水 想定区域	津波浸水 想定区域
指定あり	指定あり	—	—

(2) 優先する課題・目標・施策展開の方向性

課 題 1	災害に対して強靱な市街地の形成
目 標	防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。
施策展開の方向性	・ 浸水対策を講じた宅地・住宅の普及、危険なブロック塀の改修、避難経路・避難場所（高台等）の確保を進めます。 ・ 被災の可能性が高い、老朽化した危険な空き家の除却を進めます。 ・ 災害危険性が高い区域の住宅地では、市民の生命・財産を守るため、防災・減災対策や安全な場所への移転に努めます。
課 題 2	官民連携による空き家活用と住宅セーフティネットの確保
目 標	空き家や民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットが充実する。
施策展開の方向性	・ 利用可能な空き家のリフォーム改修等を進め、住宅ストックの有効活用を図ります。 ・ より重層的な住宅セーフティネットを図るため、民間事業者との連携により、民間賃貸住宅の活用を進めます。

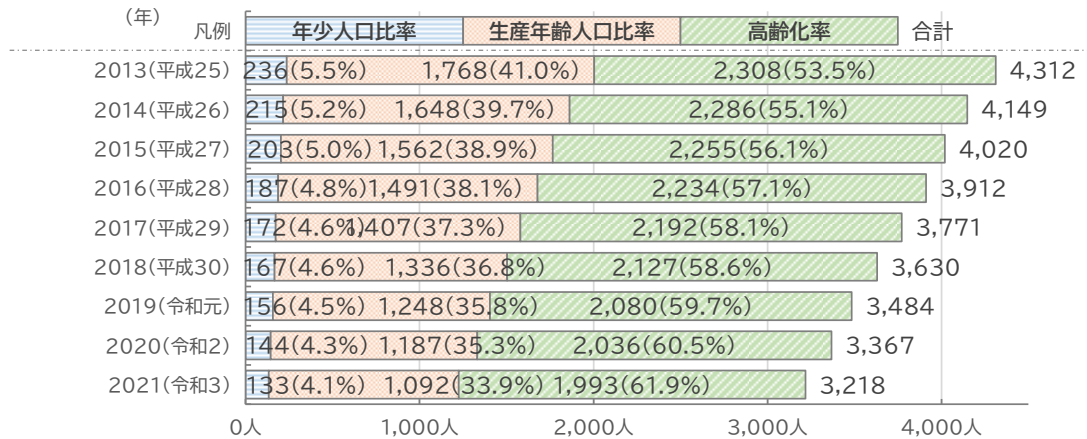
5.2.5 錦・美川地域

(1) 特性

■人口

錦・美川地域は、人口減少・少子高齢化の急激な進行、生産年齢人口の減少が見られます。2021(令和3)年の人口は、2013(平成25)年の74.6%となっています。高齢化率は60%を越え、年少人口比率は、4.1%となっています。

図5.17 人口の推移



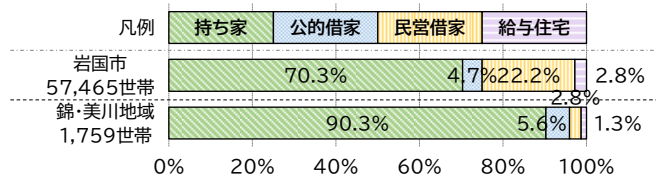
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

■住宅

持ち家は90.3%であり、民営借家は2.8%となっています。公的借家のうち、市営住宅の管理戸数は140戸あります。

図5.18 所有関係別住宅割合



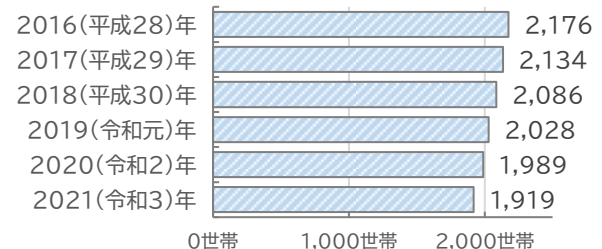
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：平成27年国勢調査

■世帯

世帯数は、減少していく傾向にあります。

図5.19 世帯数の推移



データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

■土地利用

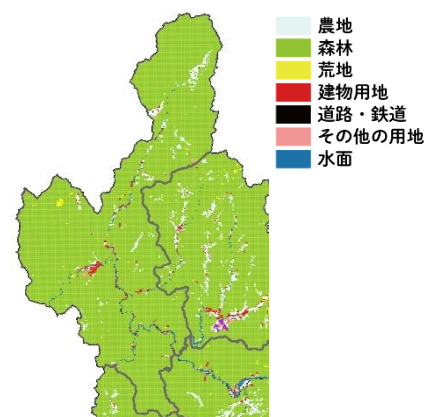
豊富な水を活用した農業や豊富な森林資源を生かした林業と木工が行われています。地域の大半を占める山林に囲まれて、集落が形成されています。

錦地域は、錦川清流線の終着地であり、錦町駅周辺には、小規模な拠点市街地が形成されています。島根県吉賀町や中国自動車道への車でのアクセスもよい地域です。

また錦中央病院やスーパーマーケットなどの生活施設が立地しており、錦・美川地域の中核となっています。

美川地域は、錦川沿いに小規模な集落が点在しており、山と川の雄大な景観を有しています。

図5.20 土地利用現況

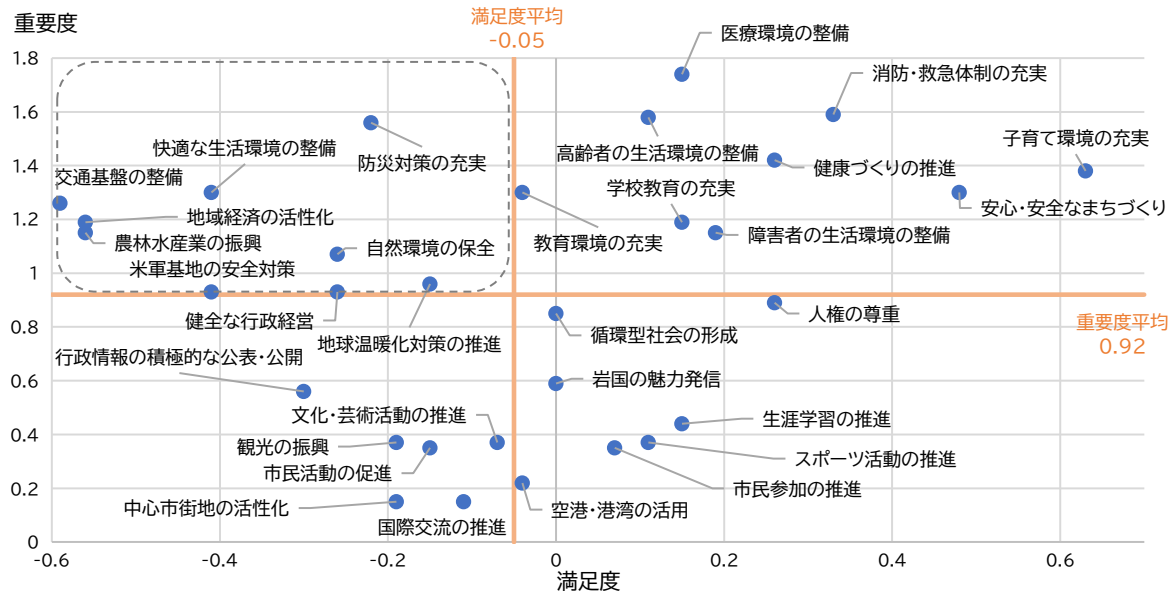


データ：国土数値情報

■市民ニーズ

相対的に満足度が低く、重要度が高い項目（重点的に対応すべき項目）で、特に本計画（住宅・住生活）に関わる項目は、「快適な生活環境の整備」、「防災対策の充実」、「自然環境の保全」が位置しています。

図5.21 岩国市民満足度調査



データ：岩国市民満足度調査（2021（令和3）年）

■災害危険想定

土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	洪水 浸水想定区域	高潮浸水 想定区域	津波浸水 想定区域
指定あり	指定あり	—	—

(2) 優先する課題・目標・施策展開の方向性

課 題 1	高齢者の生活支援
目 標	高齢者が住み慣れた地域で暮らすことができる。
施策展開の方向性	- 福祉との連携による包括的な生活支援サービスを推進します。 - デジタル技術を活用し、見守りや相談しやすい環境を整えます。 - 生活拠点において「小さな拠点」形成を進め、生活利便性を維持します。
課 題 2	若者等の移住定住による持続可能な集落形成・コミュニティ形成
目 標	市営住宅の活用により、若者等が定住する。
施策展開の方向性	- 自然に囲まれた暮らしの希望者や自然を活用した生業を希望する若者等の定住促進に向け、市営住宅の供給を検討し、子育てに適した良質な住まいの供給を図ります。 - 親族の同居・近居、新規移住を進め、多世代が生活する地域をつくり、地域の伝統・歴史・文化を次の代に継承できる、持続可能なコミュニティを形成します。
課 題 3	災害に対して強靱な市街地の形成
目 標	防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。
施策展開の方向性	- 浸水・土砂災害に強い宅地・住宅の確保、危険なブロック塀の改修、避難経路・避難場所の確保を進めます。 - 災害危険性が高い区域の住宅地では、市民の生命・財産を守るため、防災・減災対策や安全な場所への移転に努めます。

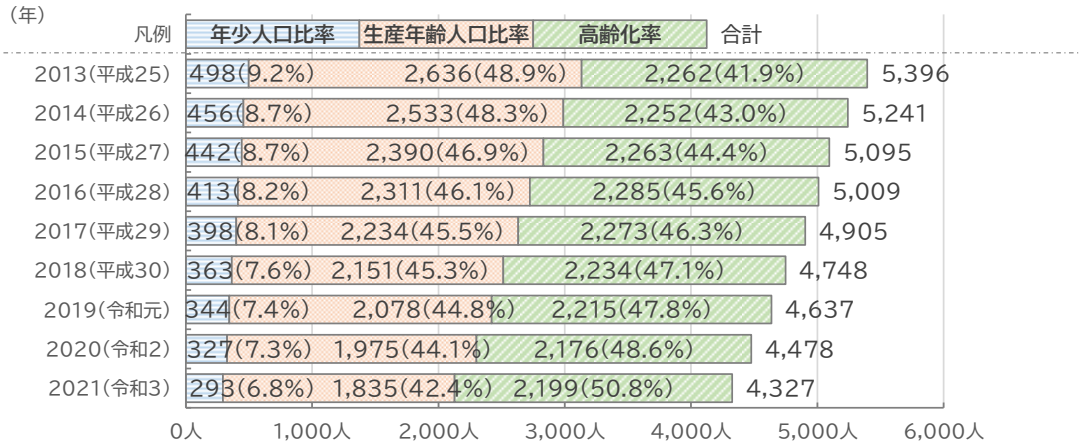
5.2.6 本郷・美和地域

(1) 特性

■人口

本郷・美和地域は、人口減少・少子高齢化の急激な進行、生産年齢人口の減少が見られます。2021(令和3)年の人口は、2013(平成25)年の80.2%となっています。高齢化率は50%を越え、年少人口比率は、6.8%となっています。

図5.22 人口の推移



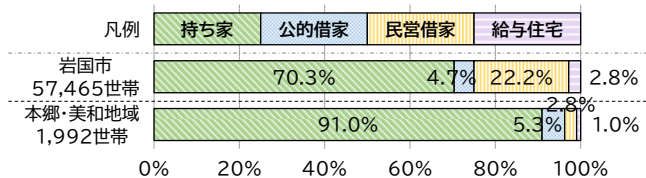
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

■住宅

持ち家は91.0%であり、民営借家は2.8%となっています。公的借家のうち、市営住宅の管理戸数は147戸あります。

図5.23 所有関係別住宅割合



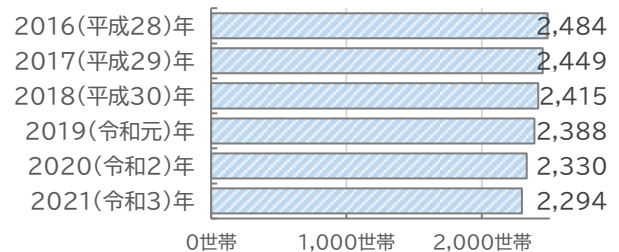
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：2015（平成27）年 国勢調査

■世帯

世帯数は、減少傾向にあります。

図5.24 世帯数の推移



データ：岩国市住民基本台帳（各年10月1日時点）

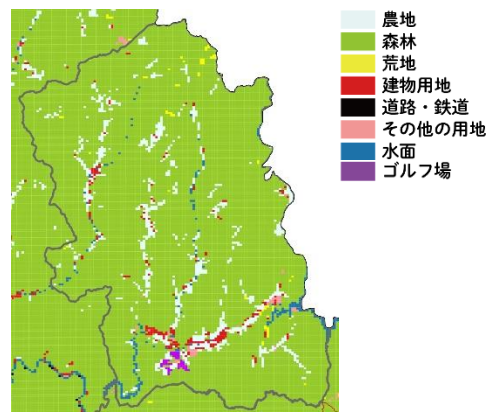
■土地利用

地域のほとんどを占める山林に囲まれて、集落が形成され、米や野菜のほか、岸根栗の栽培など、農業が盛んな地域です。

本郷・美和地域は、県内外の市街地や山陽自動車道への車でのアクセスが良く、連携中枢都市の広島市などとの通勤・通学が可能な地域です。

また、美和地域においては、美和病院やスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ホームセンターなどの生活施設が立地しており、本郷・美和地域の中核となっています。

図5.25 土地利用現況

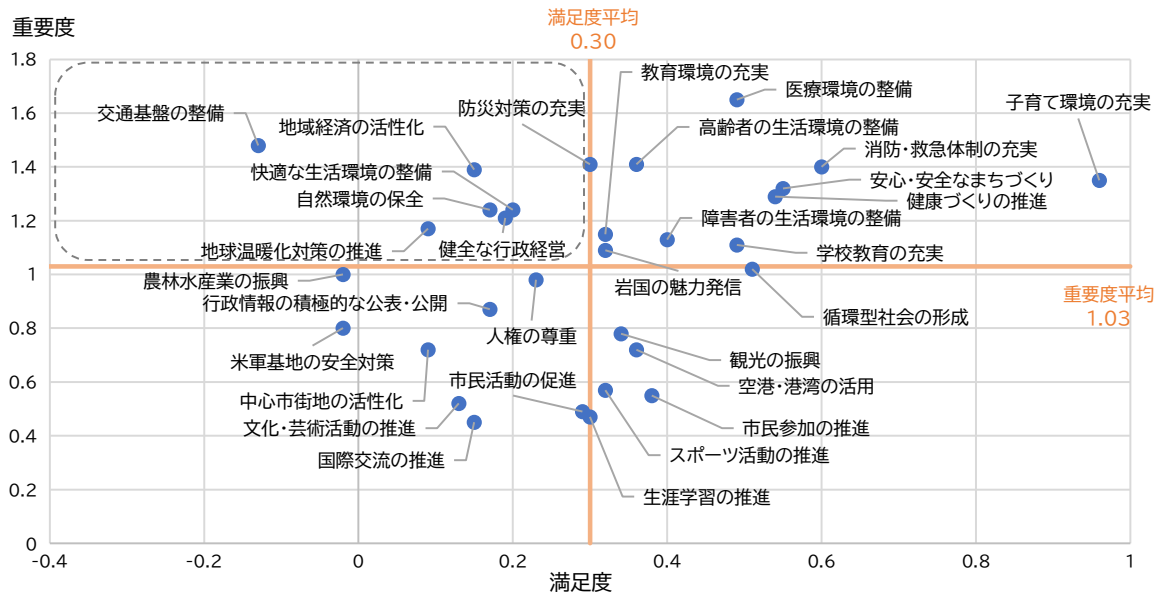


データ：国土数値情報

■市民ニーズ

相対的に満足度が低く、重要度が高い項目（重点的に対応すべき項目）で、特に本計画（住宅・住生活）に関わる項目は、「自然環境の保全」、「快適な生活環境の整備」が位置しています。

図5.26 岩国市民満足度調査



データ：岩国市民満足度調査（2021（令和3）年）

■災害危険想定

土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	洪水 浸水想定区域	高潮浸水 想定区域	津波浸水 想定区域
指定あり	指定あり	—	—

(2) 優先する課題・目標・施策展開の方向性

課 題 1	高齢者の生活支援
目 標	高齢者が住み慣れた地域で暮らすことができる。
施策展開の方向性	- 福祉との連携による包括的な生活支援サービスを推進します。 - デジタル技術を活用し、見守りや相談しやすい環境を整えます。 - 生活拠点において「小さな拠点」形成を進め、生活利便性を維持します。
課 題 2	若者等の移住定住による持続可能な集落形成・コミュニティ形成
目 標	市営住宅の活用により、若者等が定住する。
施策展開の方向性	- 自然に囲まれた暮らしの希望者や自然を活用した仕事希望者、市街地への通勤を希望する若者等の定住促進に向け、市営住宅の供給を検討し、子育て環境への満足度が最も高い地域である強みを生かして、子育てに適した良質な住まいの供給を図ります。 - 親族の同居・近居、新規移住を進め、多世代が生活する地域をつくり、地域の伝統・歴史・文化を次の代に継承できる、持続可能なコミュニティを形成します。
課 題 3	災害に対して強靱な市街地の形成
目 標	防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。
施策展開の方向性	- 浸水・土砂災害に強い宅地・住宅の確保、危険なブロック塀の改修、避難経路・避難場所の確保を進めます。 - 災害危険性が高い区域の住宅地では、市民の生命・財産を守るため、防災・減災対策や安全な場所への移転に努めます。

5.2.7 優先取組事項

以下、地域別に定めた目標に対して、当該地域において特に優先して戦略的に取組む施策には「●」を付し、地域に関わらず全市的に取組んでいく施策については「空欄」としている。

地域名	具体的な施策	岩国地域		由宇地域		玖珂・周東地域	
		防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。	空き家や民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットが充実する。	防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。	空き家活用による居住者の入れ替わりが促進される。	防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。	空き家や民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットが充実する。
地域名	具体的施策						
	具体施策 1-1-1 住宅リフォームの推進		●		●		●
	具体施策 1-1-2 環境資源・エネルギーを賢く使った住宅循環システムの推進						
	具体施策 1-1-3 IoT 技術を活用した利便性の高い暮らしの普及・浸透						
	具体施策 1-2-1 空き家所有者に対する助言・指導の実施				●		
	具体施策 1-2-2 インフラの適切な管理と長寿命化の推進				●		
	具体施策 2-1-1 住宅の耐震診断・耐震改修の促進						
	具体施策 2-1-2 浸水に強い宅地・住宅の普及	●		●		●	
	具体施策 2-2-1 老朽危険空き家の除却促進	●		●		●	
	具体施策 2-2-2 市民の防災力の向上						
	具体施策 2-2-3 災害危険区域内への宅地化抑制	●		●		●	
	具体施策 2-2-4 自然災害に対する住宅市街地の安全の確保	●		●		●	
	具体施策 3-1-1 子育て世帯に対応した支援の充実						
	具体施策 3-1-2 家事・育児・介護がしやすい住まい方の推進						
	具体施策 3-2-1 高齢者・障害者等が安全で健康に暮らせる住宅の普及						
	具体施策 3-2-2 福祉・医療・介護機能が連携した支援の充実						
	具体施策 4-1-1 住み慣れた地域で住み続けるための環境整備						
	具体施策 4-1-2 若者・子育て世帯の移住・定住促進				●		
	具体施策 4-2-1 空き家の活用・住宅市場への流通促進		●		●		●
	具体施策 4-2-2 空き地の管理の徹底・活用の促進						
	具体施策 5-1 多様な世代が参加した持続可能なコミュニティの充実						
	具体施策 5-2 地域の伝統・文化・歴史の継承						
	具体施策 6-1-1 市営住宅の適正な管理						
	具体施策 6-1-2 身近な生活を支える拠点への居住の推進						
	具体施策 6-2-1 セーフティネットを機能させる市営住宅の確保						
	具体施策 6-2-2 民間事業者との連携による住宅困窮者への住宅（セーフティネット）の確保		●				●

地域名	錦・美川地域		本郷・美和地域			
	高齢者が住み慣れた地域で暮らすことができる。	市営住宅の活用により、若者等が定住する。	防災・減災対策を講じた宅地・住宅が普及する。	高齢者が住み慣れた地域で暮らすことができる。		
具体的な施策	具体施策1-1-1 住宅リフォームの推進					
	具体施策1-1-2 環境資源・エネルギーを賢く使った住宅循環システムの推進					
	具体施策1-1-3 IoT 技術を活用した利便性の高い暮らしの普及・浸透	●			●	
	具体施策1-2-1 空き家所有者に対する助言・指導の実施					
	具体施策1-2-2 インフラの適切な管理と長寿命化の推進					
	具体施策2-1-1 住宅の耐震診断・耐震改修の促進					
	具体施策2-1-2 浸水に強い宅地・住宅の普及			●		●
	具体施策2-2-1 老朽危険空き家の除却促進			●		●
	具体施策2-2-2 市民の防災力の向上					
	具体施策2-2-3 災害危険区域内への宅地化抑制			●		●
	具体施策2-2-4 自然災害に対する住宅市街地の安全の確保			●		●
	具体施策3-1-1 子育て世帯に対応した支援の充実		●		●	
	具体施策3-1-2 家事・育児・介護がしやすい住まい方の推進					
	具体施策3-2-1 高齢者・障害者等に対応した安全で健康に暮らせる住宅の普及	●			●	
	具体施策3-2-2 福祉・医療・介護機能が連携した支援の充実	●			●	
	具体施策4-1-1 住み慣れた地域で住み続けるための環境整備	●	●		●	
	具体施策4-1-2 若者・子育て世帯の移住・定住促進		●			●
	具体施策4-2-1 空き家の活用・住宅市場への流通促進					
	具体施策4-2-2 空き地の管理の徹底・活用の促進					
	具体施策5-1 多様な世代が参加した持続可能なコミュニティの充実			●		●
具体施策5-2 地域の伝統・文化・歴史の継承			●		●	
具体施策6-1-1 市営住宅の適正な管理			●		●	
具体施策6-1-2 身近な生活を支える拠点への居住の推進	●			●		
具体施策6-2-1 セーフティネットを機能させる市営住宅の確保						
具体施策6-2-2 民間事業者との連携による住宅困窮者への住宅（セーフティ住宅）の確保						

6 推進施策

将来像と基本目標の実現に向けて、本市の住宅政策において、特に推進が必要と考える施策である「推進施策」に取り組みます。推進施策は、「具体的な施策」を組み合わせる構築し、実施します。

表6.1 推進施策との関連

推進 施策	具体的な施策	推進施策			
		1)①	1)②	2)	3)
1) 住宅の戦略的な供給	①本市への移住・定住を促進するための子育て世代・若者等への住宅の供給				
	②公営住宅の立地と供給に関する適正化				
	2) 老朽化した空き家の解消・予防				
3) 住まいと福祉の連携強化による住宅確保要配慮者への支援体制の構築					
	具体施策 1-1-1 住宅リフォームの推進				
	具体施策 1-1-2 環境資源・エネルギーを賢く使った住宅循環システムの推進				
	具体施策 1-1-3 IoT 技術を活用した利便性の高い暮らしの普及・浸透				
	具体施策 1-2-1 空き家所有者に対する助言・指導の実施			●	
	具体施策 1-2-2 インフラの適切な管理と長寿命化の推進				
	具体施策 2-1-1 住宅の耐震診断・耐震改修の促進				
	具体施策 2-1-2 浸水に強い宅地・住宅の普及				
	具体施策 2-2-1 老朽危険空き家の除却促進			●	
	具体施策 2-2-2 市民の防災力の向上				
	具体施策 2-2-3 災害危険区域内への宅地化抑制				
	具体施策 2-2-4 自然災害に対する住宅市街地の安全の確保				
	具体施策 3-1-1 子育て世帯に対応した支援の充実	●			
	具体施策 3-1-2 家事・育児・介護がしやすい住まい方の推進				
	具体施策 3-2-1 高齢者・障害者等に対応した安全で健康に暮らせる住宅の普及				●
	具体施策 3-2-2 福祉・医療・介護機能が連携した支援の充実				●
	具体施策 4-1-1 住み慣れた地域で住み続けるための環境整備				
	具体施策 4-1-2 若者・子育て世帯の移住・定住促進	●			
	具体施策 4-2-1 空き家の活用・住宅市場への流通促進				
	具体施策 4-2-2 空き地の管理の徹底・活用の促進			●	
	具体施策 5-1 多様な世代が参加した持続可能なコミュニティの充実				
	具体施策 5-2 地域の伝統・文化・歴史の継承				
	具体施策 6-1-1 市営住宅の適正な管理		●		
	具体施策 6-1-2 身近な生活を支える拠点への居住の推進		●		
	具体施策 6-2-1 セーフティネットを機能させる市営住宅の確保		●		
	具体施策 6-2-2 民間事業者との連携による住宅困窮者への住宅（セーフティネット住宅）の確保				

1) 住宅の戦略的な供給

①本市への移住・定住を促進するための子育て世代・若者等への住宅の供給

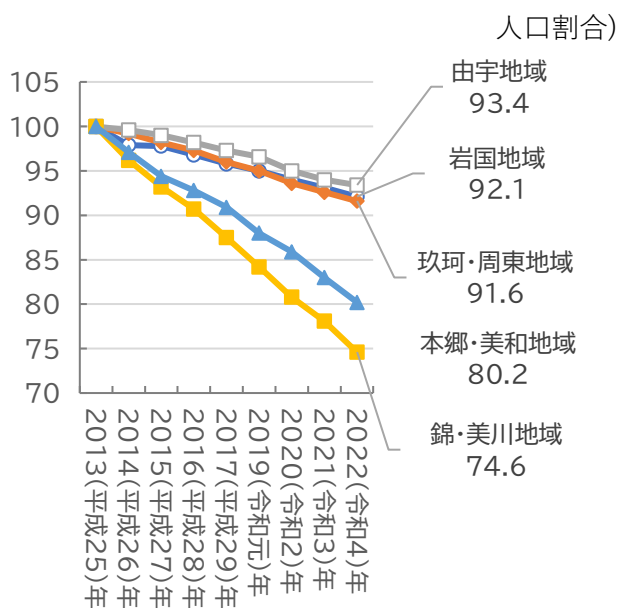
a) 現状

■人口減少・少子化が続き、特に、若者の流出が見られます。

本市では、今後も人口減少・少子化が続き、特に玖北地域を含む中山間地域において顕著となることが予想されます。

子育て世代や若者を含む現役世代は、地域の産業を支えるとともに、次世代の育成や、医療・社会福祉の維持など、社会において重要な役割を担っています。

図6.1 総人口推移(2013(平成25)年に対する



データ：岩国市住民基本台帳

図6.2 年齢階層別移動の推移

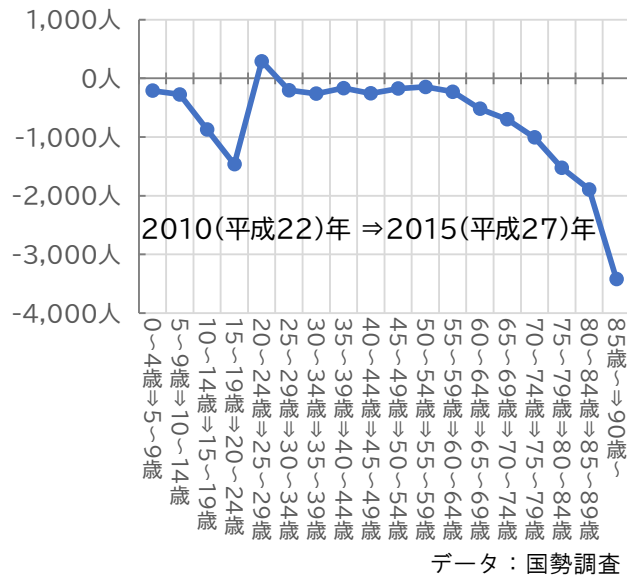
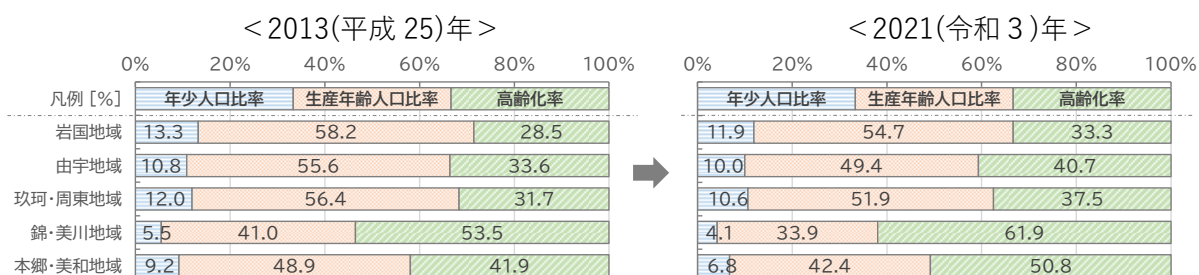


図6.3 年齢3区分人口割合の変化



※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

データ：岩国市住民基本台帳

■移住定住サイトで情報発信を行っています。

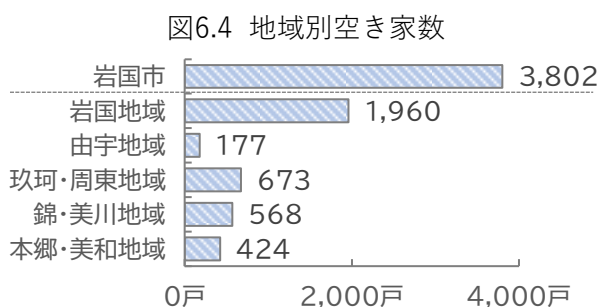
本市では、岩国で暮らしてみたいという方に対し、株式会社街づくり岩国の運営する「岩国暮らしサポートセンター」において、移住総合相談を受け付けており、ホームページ上で市内各地域の特長や、先輩移住者の声を公開しています。中山間地域については「田舎暮らしの道しるべ」にて、空き家情報をはじめとした情報発信と移住定住支援を行っています。



■市内全域に空き家が点在しています。

一戸建て住宅、共同住宅及び長屋住宅を対象とした空き家現況調査によると、市内全域には、空き家と推定される住宅が 3,802 戸あります。

これらの空き家のうち、活用可能な良好な空き家については、積極的な活用が望まれます。



データ：岩国市空家等対策計画（2021（令和3）年3月）改定

■玖北地域では、民間賃貸住宅による住宅供給が難しい可能性があります。

不動産事業者ヒアリングと住宅・不動産情報サイトより、民間賃貸住宅の主な市場は、岩国地域、由宇地域、玖珂・周東地域です。玖北地域においては、民間賃貸住宅による住宅供給は見込めない可能性があり、賃貸住宅を希望する移住者ニーズに応えにくい状況にあります。

b) 課題と方針

課題

若者等の定住促進と空き家活用の加速化に向けた住宅供給

方針

- 子育て世帯や若者等が、本市へ移住・定住を決めるきっかけとなるよう、若者定住促進住宅や特定公共賃貸住宅の活用・供給を図り、情報発信します。

c) 具体施策と取組

具体施策 3-1-1 子育て世帯に対応した支援の充実

- | | |
|----|-----------------------------------|
| 取組 | ●子育て支援策と併せて、住宅取得に関する情報提供・周知を行います。 |
|----|-----------------------------------|

具体施策 4-1-2 若者・子育て世帯の移住・定住促進

- | | |
|----|---|
| 取組 | ●若者定住促進住宅や特定公共賃貸住宅を、移住定住サイトにおいてPRを行います。 |
|----|---|

②公営住宅の立地と供給に関する適正化

a) 現状

■公営住宅管理戸数が余ることが想定されています。

空き家率が高く、応募倍率も低い地域があります。

また、公営住宅に入居できる世帯のうち、特に困窮度が高い「著しい困窮年収未満世帯」について、2031（令和 13）年時点では岩国地域を除く地域で公営住宅管理戸数が余剰となっており、2035（令和 17）年では全ての地域において管理戸数が余剰となる見込みです（P113 表 8.11 参照）。

図6.5 公営住宅の空き家率(2020(令和2)年2月末)

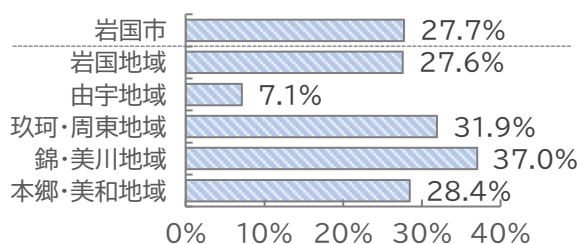


図6.6 公営住宅の応募倍率

(2018(平成 30)年度～2020(令和 2)年度合計)

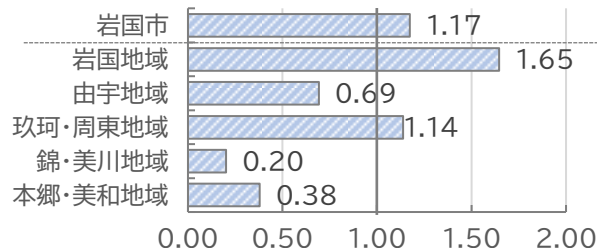


表6.2 著しい困窮年収未満世帯（推計）と管理戸数

	管理戸数※		著しい困窮年収未満世帯推計 (2031（令和13）年時点)	市の管理戸数との過不足数	
	公営住宅(市営)	県営住宅			
岩国市	1,992	988	2,826	1,889	103 余剰
岩国地域	1,321	952	2,399	1,469	148 不足
由宇地域	110	12	85	81	29 余剰
玖珂・周東地域	378	24	278	275	103 余剰
錦・美川地域	81	0	31	31	50 余剰
本郷・美和地域	102	0	33	33	69 余剰

※市営住宅は 2022（令和 4）年 1 月 1 日時点の数値。県営住宅は山口県施設管理財団県営住宅管理事務所の HP 参照。

■公共施設（建物）は、岩国市公共施設等総合管理計画に基づき、縮減していく方針です。

岩国市公共施設等総合管理計画（2017（平成 29）年 10 月）において、全ての公共施設（建物）の総延床面積を今後 40 年間で 30%縮減することを目指しています。この基本方針は、公営住宅にも適用されます。

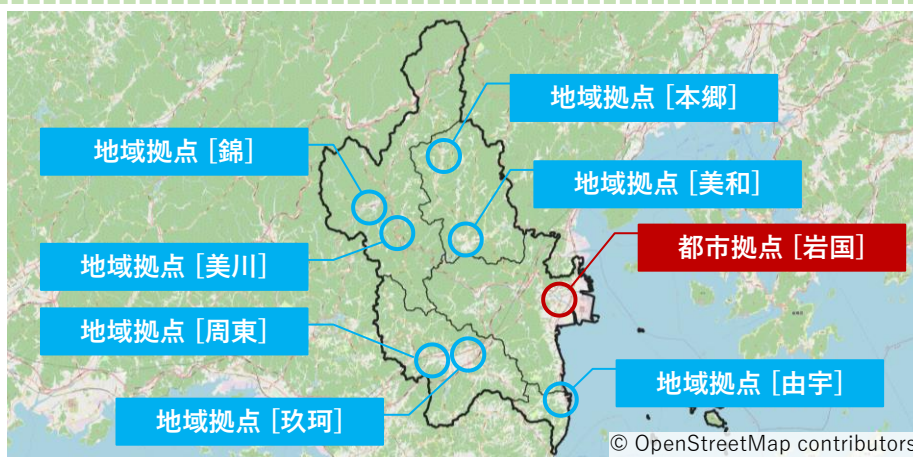
図6.7 岩国市公共施設等総合管理計画

【基本方針】

基本理念	岩国市民のより良い未来のため、安心・安全で次世代に負担をかけない最適な公共施設等を目指す	
基本方針	公共施設（建物）	●<u>本当に必要なものを考えます。（施設保有量の最適化）</u> 将来の市民に大きな負担とならないように、本当に必要な公共施設を見極めた上で、岩国市にとって最適な量の施設を保有するように考えます。 ●<u>上手な活用方法を考えます。（市民ニーズに対応した施設の活用）</u> 限られた施設の中で市民ニーズにあったサービスの提供を続けていくために、施設の複合化など、利用しやすく、効率的な施設になるように考えます。 ●<u>健全な管理運営を考えます。（計画的保全と健全な管理運営）</u> 地震や施設の老朽化に備えて、計画的な施設の保全や改修を行い、耐震化や長寿命化を進めます。また、運営の効率化を図り、コストの削減や適正な使用料の設定など、より健全な運営を図ります。
	インフラ	●各施設の長寿命化計画等に基づき、計画的に点検・修繕・更新を行います。

b) 課題と方針

課題 1	課題 2
著しい困窮年収未満世帯数や需要の変化に合わせた、適切な量の公営住宅供給	入居者が、より安全で生活しやすい場所で暮らせるよう、公営住宅供給場所の厳選
方針 1	方針 2
● 予防的保全（長寿命化）を基本に、長く使える住宅管理に努めます。 ● 老朽化した住宅、応募倍率が低い住宅、空き家率が高い住宅、災害リスクの高い団地等を優先して、「用途廃止（取り壊し）」を進めます。 ● 住宅を建替える場合は、他の団地と統合する「統合建替」を基本とします。	● 長期的視点を持って、本市の各地域の拠点である「都市拠点」と「地域拠点」への住宅供給を図ります。 ● 災害リスクの低い土地における建設・建替を基本とします。 ● 浸水リスクが高い場所で、やむを得ず住宅を建設する場合は、減災対策（1F のピロティー化、垂直避難できる中高層住宅の整備等）を講じます。



市営住宅は、居住者の生活利便性を維持するために、都市計画マスタープランの将来都市構造で定める「都市拠点」、「地域拠点」で供給することを基本とします。

c) 具体施策と取組

具体施策 6-1-1 市営住宅の適正な管理

取組

- 「市営住宅長寿命化計画」を見直し、市が保有する公営住宅等を対象とした、住宅改善（長寿命化等）・建替・用途廃止等の実行計画として改定します。
- PPP・PFI による、民間事業者のノウハウを利用して、効率的な市営住宅整備を検討します。

具体施策 6-1-2 身近な生活を支える拠点への居住の推進

取組

- 公営住宅を建替・新設する場合は、「都市拠点」、「地域拠点」を基本に、生活利便性や交通利便性の高い場所、かつ、災害リスクの低い場所を選定します。

具体施策 6-2-1 セーフティネットを機能させる市営住宅の確保

取組

- 著しい困窮年収未満世帯のほか、住宅困窮者に対して供給できる住宅数を維持します。

2) 老朽化した空き家の解消・予防

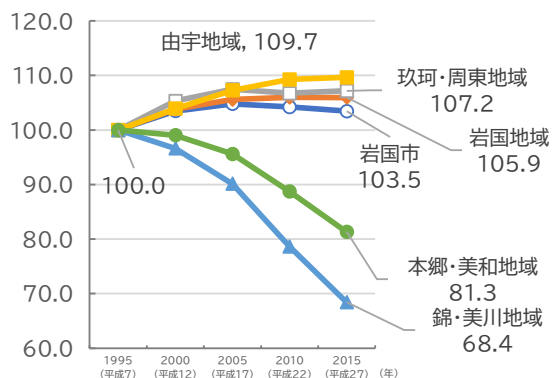
a) 現状

■市全体の世帯数は減少局面に入っていますが、住宅数と空き家は増えています。

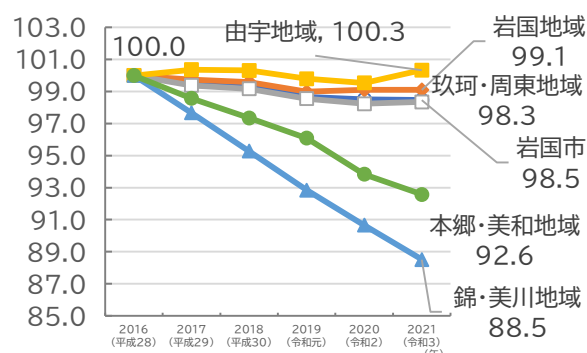
本市の世帯数は、横ばい傾向にあります。人口減少に伴い、世帯数が減少していくことが予想されます。

一方で、住宅は増加傾向にあり、空き家も増加傾向となっています。空き家率は 19.3%（住宅総数 71,190 戸に対して空き家数は 13,710 戸）となっており、国や県よりも高い値となっています。

図6.8 一般世帯推移(1995(平成 7)年に対する人口割合) 図6.9 世帯推移(2016(平成 28)年に対する人口割合)

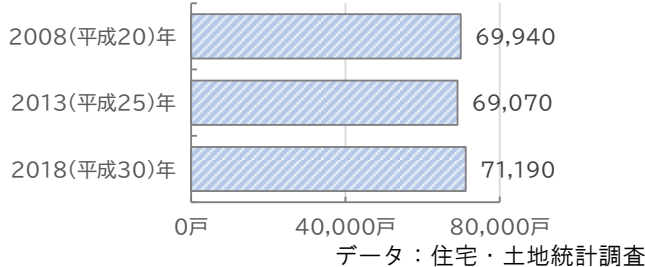


データ：国勢調査



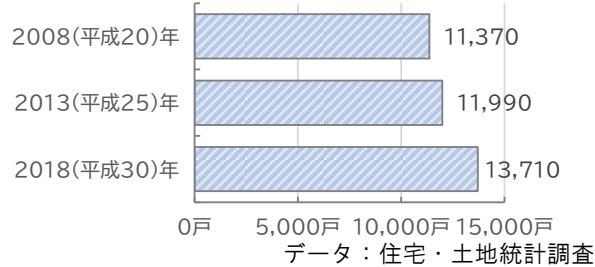
データ：岩国市住民基本台帳

図6.10 住宅総数の推移



データ：住宅・土地統計調査

図6.11 空き家の推移



データ：住宅・土地統計調査

■腐朽・破損している空き家が増加傾向にあります。

空き家総数は増えており、腐朽・破損している空き家も増加傾向にあります。

腐朽・破損している空き家は、倒壊の危険性や衛生環境(動物のすみかによるもの等)など、周辺環境に悪影響を与えることとなります。

図6.12 腐朽・破損のある空き家の推移



データ：住宅・土地統計調査

■持ち家に住む高齢者のみの世帯は、今後、空き家になる可能性があります。

2015(平成27)年時点で、高齢者のみの世帯は、約16,000世帯となっています。今後、病院や介護施設への居住、別住宅の親族との同居などで、現在の住宅が空き家となる可能性があるとともに、老朽化した家屋も増えることが考えられます。

図6.13 持ち家に居住している高齢者のみの世帯



データ：平成27年 国勢調査

■安全で快適な高齢期の暮らしに向け、早めに備えておくことが重要です。

高齢者の多くが自宅での生活の継続を望み、退職後の期間も長期化する一方で、その住まいは断熱やバリアフリーが十分でない場合や、収入不足と医療・介護費負担増による住宅の維持管理や改修が困難になる場合があります。さらに、介護施設等への居住による空き家化、住宅・土地の相続など、様々な問題があります。

こうした問題に対応できるよう、高齢期を迎える前の可能な限り早い段階で、高齢期の住まいや住まい方を考え、選択することが重要です。

図6.14 高齢期の住まいのイメージ



資料：高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン

b) 課題と方針

課題

老朽化・腐朽が進み、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空き家の解消・予防

方針

- 空き家所有者による管理徹底、住宅の老朽化予防を促します。
- 空き家等の問題に対する相談体制の整備を行います。

c) 具体施策と取組

具体施策 2-2-1 老朽危険空き家の除却促進

取組

- 老朽化した危険な空き家の解体費用に対する助成制度を活用し、除却を促します。
- 特定空家等の認定による適正管理を推進します。

具体施策 1-2-1 空き家所有者に対する助言・指導の実施

具体施策 4-2-2 空き地の管理の徹底・活用の促進

取組

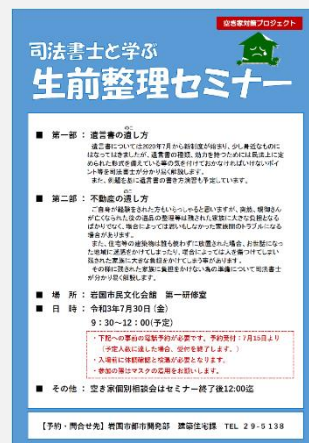
- 空き家の増加抑制のための情報発信を行い、空き地の管理徹底を管理者へ指導します。
- 適切に管理されていない空き家等の現状や所有者等の責務を伝え、処分や活用等の意向確認を相続関係者に対して行います。

■ 近隣住民が特定空家等を無償で譲り受け、解体する取組を支援する事例（北海道室蘭市）



出典：地方公共団体の空き家対策取組事例2（国土交通省）

■ 空き家の増加抑制のための情報発信事例（岩国市）



出典：岩国市保有データ

3) 住まいと福祉の連携強化による住宅確保要配慮者への支援体制の構築

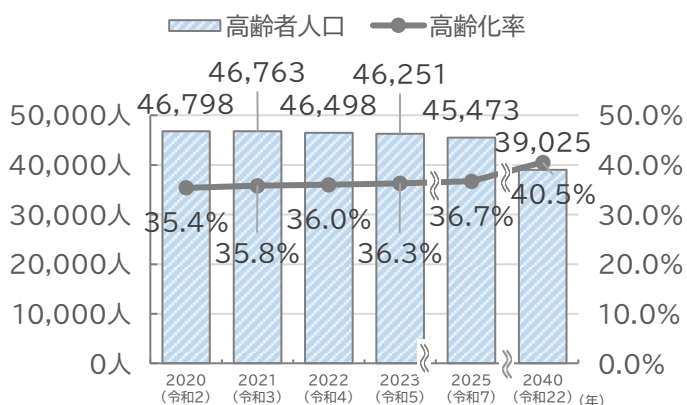
a) 現状

■住宅確保要配慮者に対する支援が求められています。

住宅確保要配慮者となり得る世帯は、しばらく横ばい傾向で推移することが予想され、居住を支援することが求められます。現在、「セーフティネット住宅」により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅が増えてきている一方、住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居を断ることがあります。

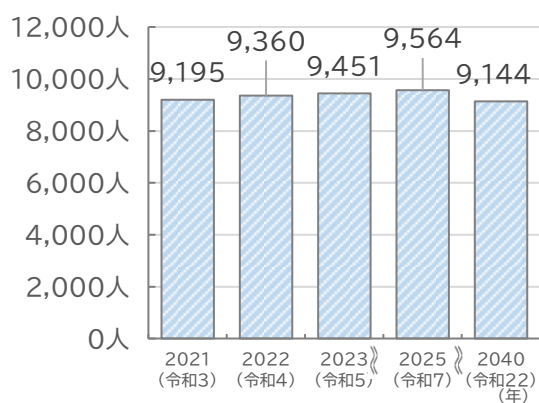
居住支援は、これまで住宅という「供給」を中心としていた住宅政策と、福祉政策の「在宅福祉」を紐づけて、一連の流れの政策として組み立てることが重要です。住宅を供給すれば終わりではなく、また、既に住宅に居住していることを前提とするのではなく、入居前後を通じて、住宅確保要配慮者の生活を組み立てていくことが求められます。また、住宅というハードの政策と福祉というソフトの政策を紐づけることも大切です。

図6.15 高齢者数・高齢化率の推移（推計）



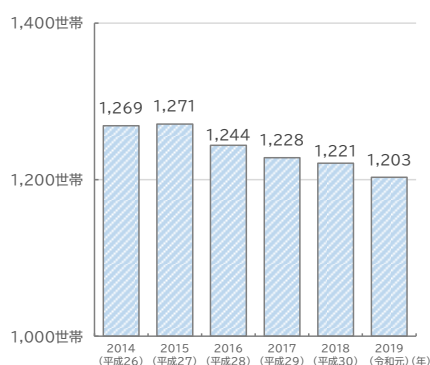
データ：岩国市高齢者保健福祉計画

図6.16 要支援・要介護認定者数の推計



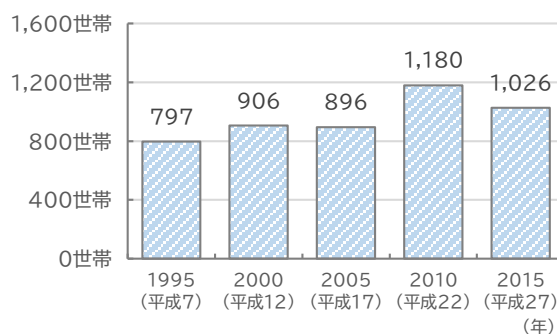
データ：岩国市高齢者保健福祉計画

図6.17 生活保護被保護世帯数の推移



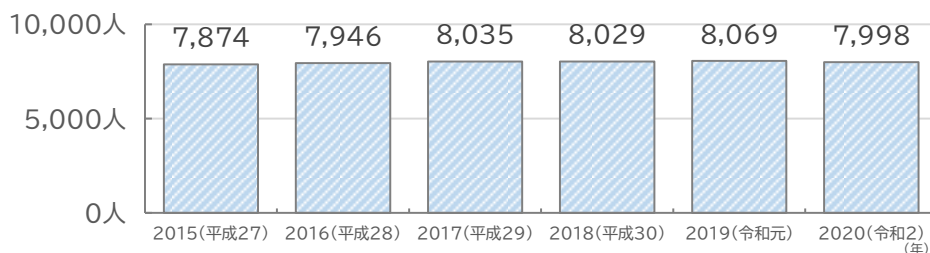
データ：岩国市地域福祉計画(社会福祉の概要(各年度平均値))

図6.18 ひとり親世帯の推移



データ：国勢調査

図6.19 障害者手帳所持者数の推移



データ：R3 岩国市障害者計画（各年4月1日現在）

■市営住宅に住む高齢者のみ世帯は、全世帯数の 42.6%を占めています。

市営住宅に住む高齢者がいる世帯は、全体の 57.0%であり、高齢者のみの世帯は 42.6%、高齢単身世帯は 30.3%であり、高齢化が進んでいます。

表6.3 市営住宅に住む高齢世帯

項目	世帯数	割合
高齢者がいる世帯	933	57.0%
うち高齢者のみの世帯	697	42.6%
うち高齢単身世帯	497	30.3%
入居世帯数	1,638	100.0%

■生活困窮者に対する支援を推進しています。

生活困窮者自立支援法に基づき、相談窓口として「暮らし自立応援センターいわくに」を設置し、生活困窮者に対する自立相談支援事業などを行っています。相談者の抱える課題を分析し、関係機関との連携により、必要に応じた支援を包括的・継続的に行い、生活困窮者の自立支援に取り組んでいます。

■「暮らし自立応援センターいわくに」のリーフレット

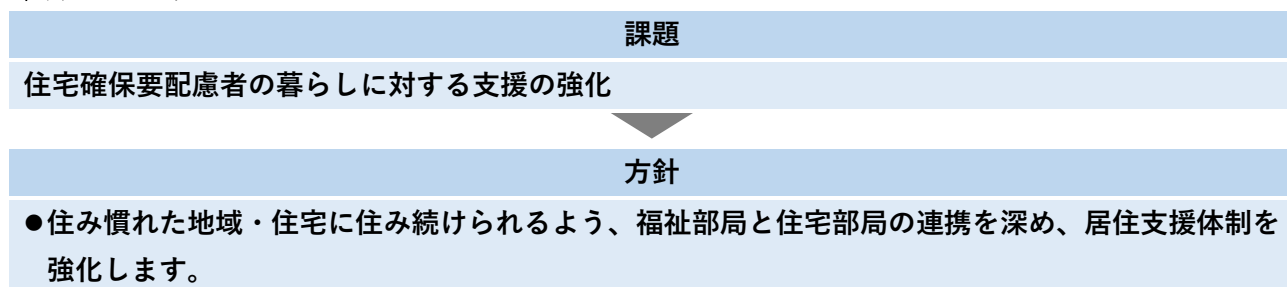


出典：岩国市保有データ

■地域包括ケアシステムを推進しています。

住み慣れた地域で住み続けられるように、医療・介護・福祉の連携の推進や、住まいに関する関係課の横断的協議体制を整え、住宅政策や空き家対策計画との進捗状況を共有し、居住支援法人などとの連携による入居の円滑化のための情報共有を行っています。

b) 課題と方針



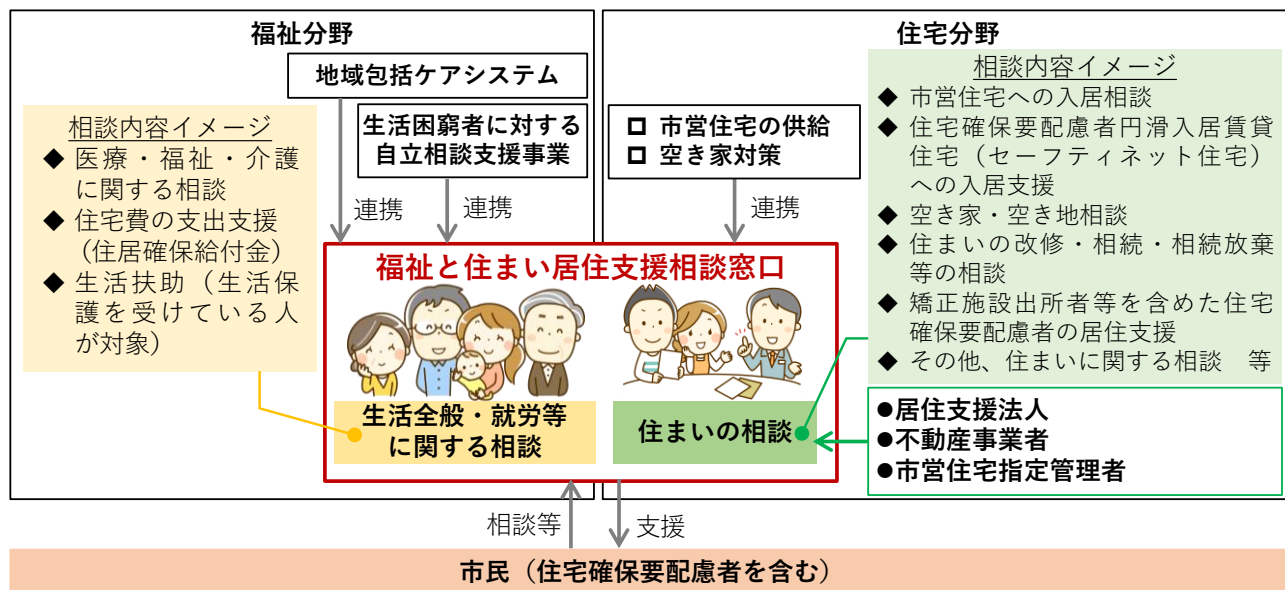
c) 具体施策と取組

具体施策 3-2-1 高齢者・障害者等に対応した安全で健康に暮らせる住宅の普及

具体施策 3-2-2 福祉・医療・介護機能が連携した支援の充実

取組 ●住まいと福祉の相談機能の強化

図6.20 居住支援相談窓口のイメージ



7 計画の推進方針

7.1 庁内関係部局の連携による推進体制の強化

住宅は、欠かせない生活の基盤であり、家族や人を育み、憩い、安らぐことのできる空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点となります。加えて、住宅はまちづくりの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化等の生活環境に密接に関わるものです。

これらを踏まえ、本計画の推進に当たっては、市民の住生活に深く関わる関連部局との連携を強化するとともに、各施策分野と密接に連携を図りながら、推進体制の構築を図ります。

7.2 住生活に関わる多様な主体との連携・協働

本計画に基づく施策を推進していくためには、庁内の連携強化に加えて、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、地域団体、NPO、金融機関など住生活に関わる多様な主体が、各々が果たすべき役割を担いながら積極的に参画していくことが求められます。

これを踏まえ、本計画に基づいた目標・基本方針等の共有に努めるとともに、これらの多様な主体と市が連携・協働を図ることで、住宅施策の推進を図ります。加えて、パンフレットの配布やセミナーの開催、インターネットによる情報発信等の広報活動、教育活動及びその他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理解を深めることで、連携・協働を推進していきます。

また、山口県居住支援協議会や定期的な連絡協議会等を通じて、県や近隣自治体との連携を一層強化することで、住の相談のプラットフォームとして機能するよう、広域連携を通じた住宅施策の推進・強化と周知を図ります。

7.3 各主体の適切な役割分担

本計画の推進に向けては、県・市、住宅関連業者・NPO等の市民活動団体、市民など、多様な主体が適切な役割分担に基づいて連携を図っていく必要があります。各主体に期待される主な役割を次に示します。

1) 市民の役割

住まいやまちづくりの主役となる市民一人一人が、住まいや住生活に対する意識を高め、良好な住環境の向上のために主体的に取り組むことが求められます。特に、空き家など地域に係る課題の解決には、市民が当事者意識を持つことが重要です。

また、自治会活動などに積極的に参加することで、地域コミュニティの活性化や維持に寄与することが期待されます。

2) 事業者の役割

住宅・宅地の供給及びその流通は民間事業者により行われており、住まい・まちづくりの大部分は事業者が担っています。事業者には良好な住宅ストック・地域の特性を活かした住環境の形成に努めることが求められます。また、市民の居住ニーズに対応した住宅に関する情報提供や技術的支援等、専門的な知識を活かして市民や行政を支援することが期待されます。

3) 行政（市）の役割

計画推進に当たっては、多様化・複雑化している住宅施策の課題や市民ニーズを的確に把握し、本計画に基づく総合的かつ計画的な施策の推進を図ります。さらに、本計画を効果的に機能させるために、社会情勢の変化に対応し、新たな技術や取組を積極的に取り入れるなどして、随時更新を重ねていきます。

また、住宅確保要配慮世帯の居住を確保する取組など、市場原理に委ねるだけでは対応できない部分を補完し、事業者等と連携しながら住宅セーフティネットを構築するとともに、安心・安全な住環境づくりに向けた基盤整備を行います。

この取組に当たっては、市内の都市計画、福祉、景観・文化、環境、防災・防犯等に関連する部局と横断的に連携し、総合的な施策の推進を図ります。

8 参考資料

8.1 計画策定の経緯

8.1.1 岩国市住生活基本計画策定協議会

本計画をより実効性のあるものとするため、計画策定に当たり、学識経験者、各部局部長、支所長からなる「岩国市住生活基本計画策定協議会（以下、策定協議会という。）」を設置しました。

8.1.2 策定協議会委員名簿

	所属・役職	氏名（敬称略）	関連分野
1	学識経験者	三浦 浩之	広島修道大学 国際コミュニティ学部 地域行政学科 教授
2	学識経験者	小林 剛士	国立大学法人 山口大学 大学院 創成科学研究科建設環境系専攻建築学コース 准教授
3	学識経験者	村上 ひとみ	国立大学法人 山口大学 創成科学研究科 工学博士
4	総合政策部長	國廣 光秋	公共施策マネジメント関連
5	市民生活部長	小玉 陽造	地域自治関連
6	環境部長	藤村 篤士	環境施策関連
7	健康福祉部長	児玉 堅二	福祉施策関連
8	産業振興部長	加納 芳史	産業施策関連
9	都市開発部長	山中 文寿	都市計画関連
10	危機管理監	柊原 裕司	防災関連
11	由宇総合支所長	塩中 京子	計画における地域区分
12	周東総合支所長	中原 健登	計画における地域区分
13	錦総合支所長	沖 晋也	計画における地域区分
14	美和総合支所長	浜川 智也	計画における地域区分
15	建築政策担当部長	坂上 政行	住宅施策関連

8.1.3 策定協議会の開催経過

	開催日	議題
第 1 回	2021（令和 3）年 7 月 8 日（木）	議題①：計画全体に関する議題 住宅・住環境に関する現状と課題の把握 議題②：市営住宅に関する議題 市営住宅の方向性の検討
第 2 回	2021（令和 3）年 9 月 30 日（木）	議題：計画全体に関する議題 基本的視点・将来像の確認 施策体系の検討
第 3 回	2021（令和 3）年 11 月 11 日（木）	議題：計画全体に関する議題 市全体に関する施策の検討 地域別施策の検討 重点施策の検討 計画の推進体制に関する検討
第 4 回	2022（令和 4）年 2 月 14 日（月）	住生活基本計画（素案）の検討
—	2022（令和 4）年 3 月 1 日（火） ～3 月 30 日（水）	パブリックコメントの実施
第 5 回	2022（令和 4）年 5 月予定	住生活基本計画の最終確認

8.1.4 岩国市住生活基本計画策定協議会設置要領

○岩国市住生活基本計画策定協議会開催要綱

令和3年4月1日要綱第7号

改正

令和3年7月1日要綱第57号

岩国市住生活基本計画策定協議会開催要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、住生活基本法（平成18年法律第61号）の規定に基づき、岩国市住生活基本計画（以下「計画」という。）を策定するに当たり、計画の重要事項を協議するため、岩国市住生活基本計画策定協議会（以下「協議会」という。）を開催することに関し必要な事項を定めるものとする。

(意見等を求める事項)

第2条 市長が協議会において意見又は助言を求める事項は、次のとおりとする。

- (1) 計画策定における住宅施策、都市計画、景観、防災、高齢者施策、子育て施策、障害者施策、公共マネジメント、環境施策及び地域自治に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、本市における住生活・住環境に関すること。

(委員)

第3条 協議会は、委員15人以内をもって構成する。

2 市長は、次に掲げる者のうちから、協議会への参加を求めるものとする。

- (1) 学識経験者
- (2) 総合政策部長
- (3) 市民生活部長
- (4) 環境部長
- (5) 健康福祉部長
- (6) 産業振興部長
- (7) 都市開発部長
- (8) 建築政策担当部長
- (9) 危機管理監
- (10) 各総合支所長
- (11) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(運営)

第4条 協議会の委員は、その互選により協議会を進行する座長を定めるものとする。

2 座長が不在のときは、座長が指名する者が座長を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて市長が開催する。

2 市長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(代理出席)

第6条 市長は、第3条第2項第2号から第10号までの委員が、やむを得ない理由により会議に出席できないときは、当該委員の所属する部署の者を代理者として出席させることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、建築住宅課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和3年7月1日要綱第57号）

この要綱は、令和3年7月1日から施行する。

8.2 各種現況データ

8.2.1 環境・地形

市域北端に位置し、標高が県内第一位の寂地山（標高 1,337m）をはじめ右谷山（標高 1,234m）、小五郎山（標高 1,162m）などの中国山地の山々を源として二級河川の錦川が市域を北から南西に流れ、広島湾に注いでいます。その他、一級河川の小瀬川や二級河川の島田川、由宇川などの河川が流れています。

図8.1 地形図

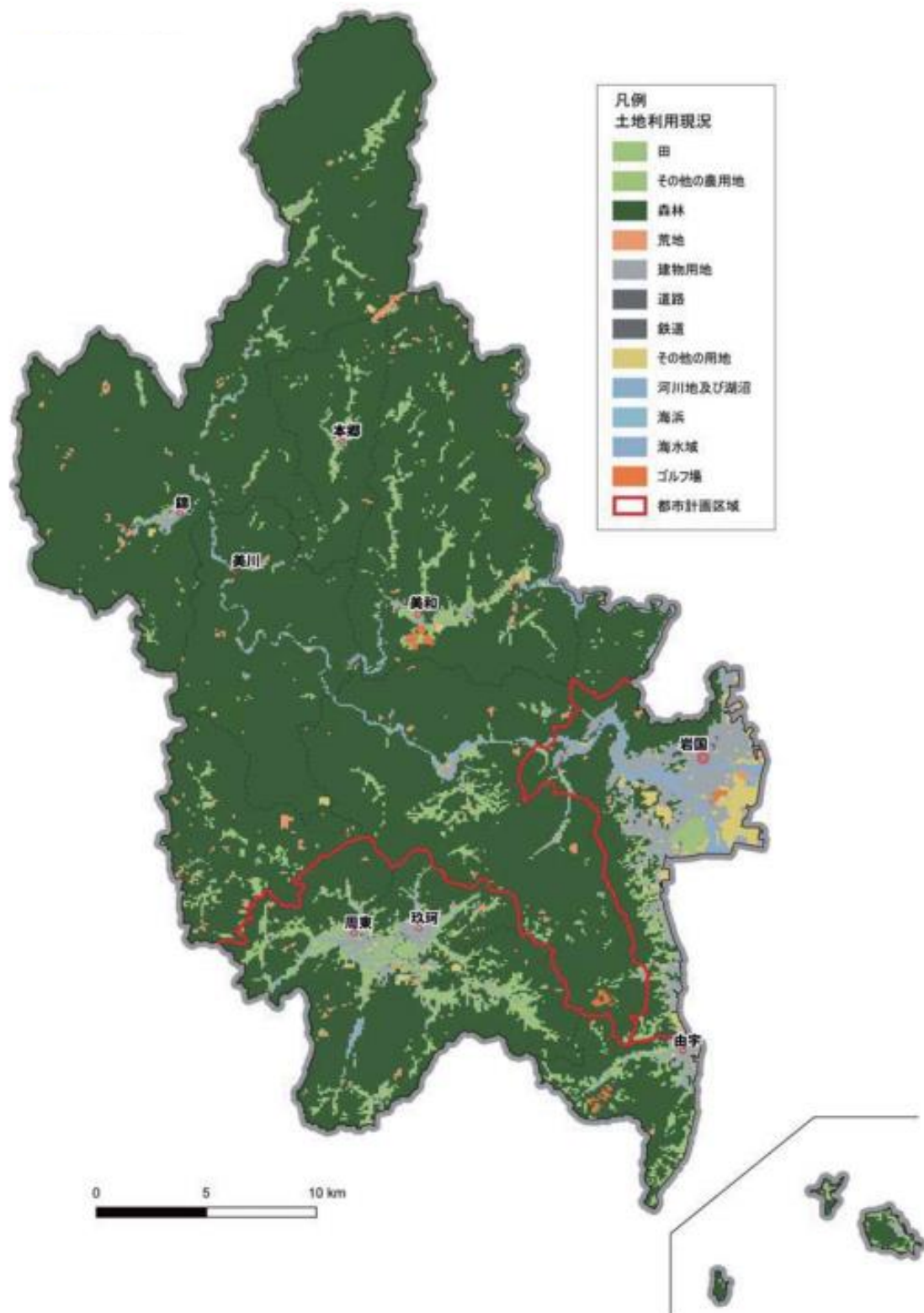


資料：2017（平成 29）年岩国市みどりの基本計画

8.2.2 土地利用状況

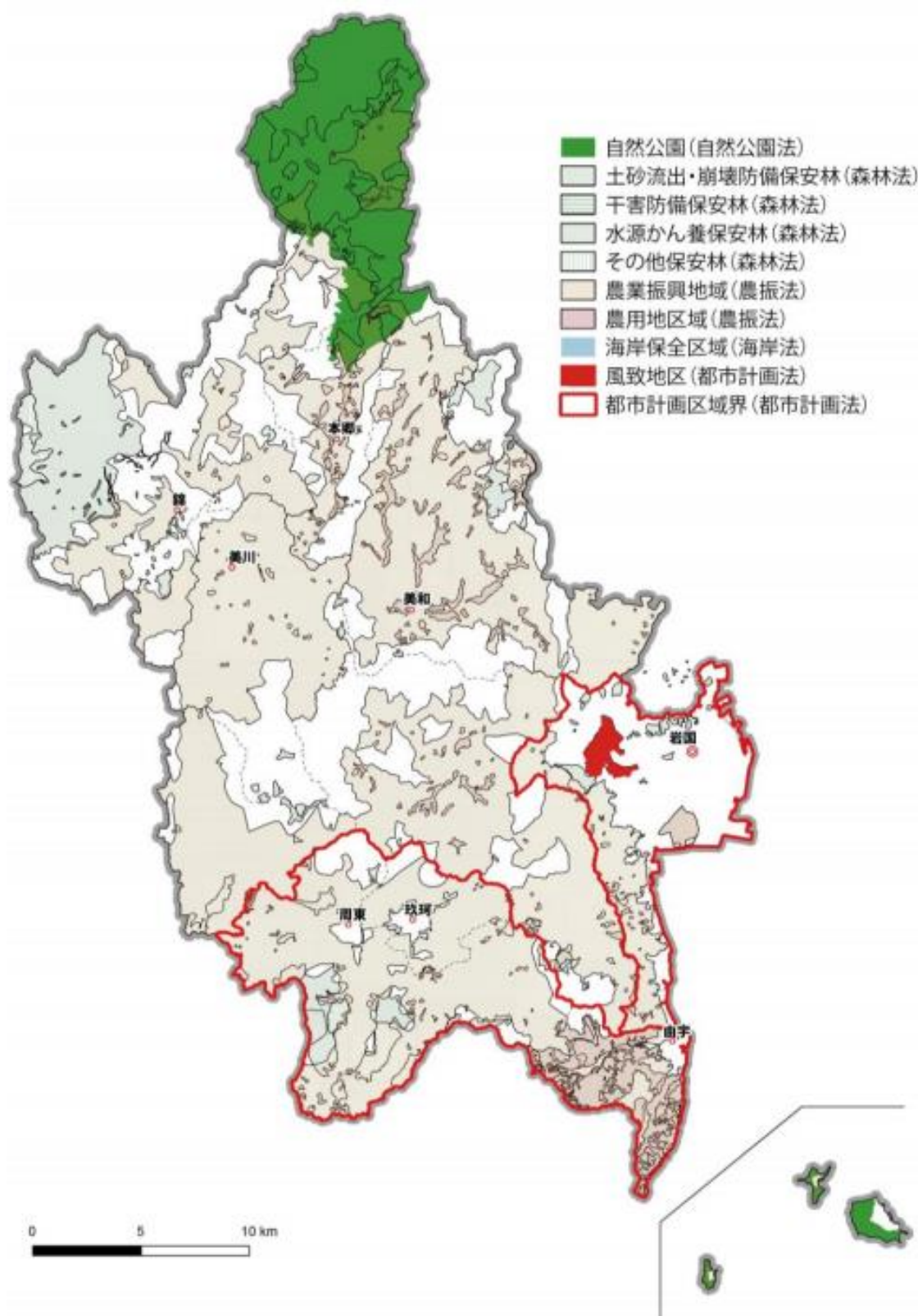
建物用地等からなる市街地は、都市計画区域内で多く見られる一方、都市計画区域外においては、ほとんどが森林か田畑となっています。建物用地等からなる市街地は、都市計画区域のうち、岩国地域から由宇地域の瀬戸内海沿いや玖珂・周東地域の中央部に見られ、その周囲は森林に囲まれています。

図8.2 土地利用状況



資料：2017（平成 29）年岩国市都市計画マスタープラン

本市には、都市計画・風致、森林等の自然環境保全、農地の保全に関連する法律が適用され、建築ルールや開発が制限される地域もあります。



資料：2017（平成29）年岩国市みどりの基本計画

8.2.4 都市計画区域の概況

本市には、2つの都市計画区域が指定されています。

岩国都市計画区域は、旧岩国市の一部の約7,903haを区域とし、区域区分（市街化区域・市街化調整区域）を定めている線引きのある都市計画区域です。

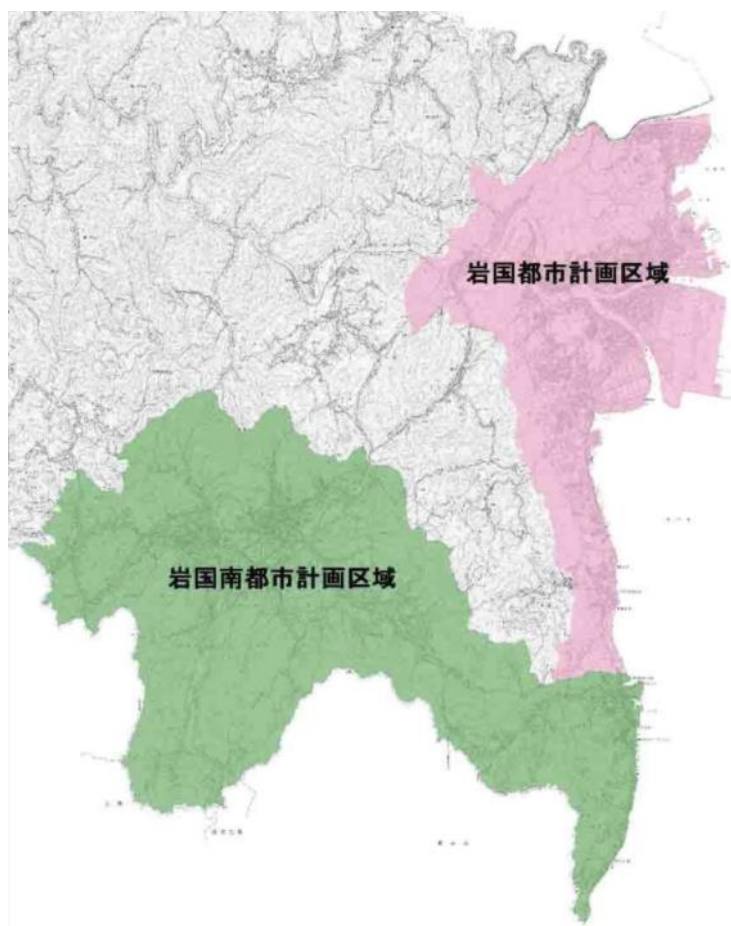
岩国南都市計画区域は、由宇町・玖珂町の全域、周東町の一部の約14,760haを区域としています。区域区分を定めていない非線引きの都市計画区域で、約703haに用途地域が指定されています。

表8.1 都市計画の状況（2020（令和2）年12月15日現在）

区域名	区域区分	都市計画 区域 (ha)	都市計画区域の区分		用途指定状況	
			市街化区域 (用途地域指定) (ha)	市街化 調整区域 (ha)	用途地域	用途無指定 地域
岩国	あり	7,903	2,571	5,332	2,571	5,332
岩国南	なし	14,760	—	—	703	14,057

資料：岩国市保有データ

図8.4 都市計画の指定概要



資料：岩国市保有データ

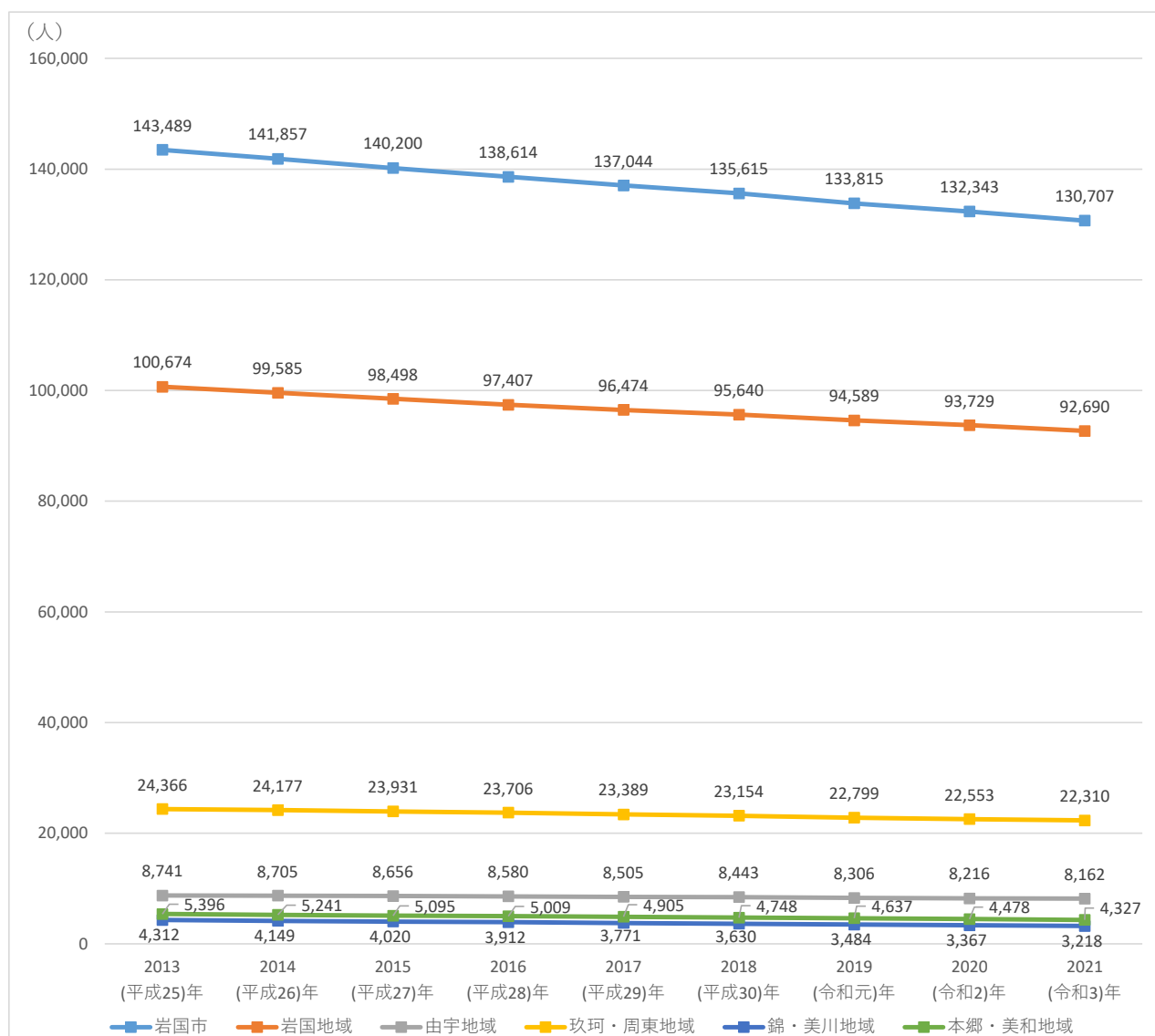
8.2.5 人口の状況

1) 人口

(1) 全市

本市の総人口は減少を続けており、2021（令和3）年には130,707人となっています。地域別にみると、2021（令和3）年時点で総人口の70.9%を占めている岩国地域の人口減少数が最も多く、7,735人減少していますが、増減割合でみると、錦・美川地域の減少率が最も高い-25.4%となっており、次いで、本郷・美和地域の-19.8%となっています。

図8.5 総人口の推移



資料：岩国市住民基本台帳

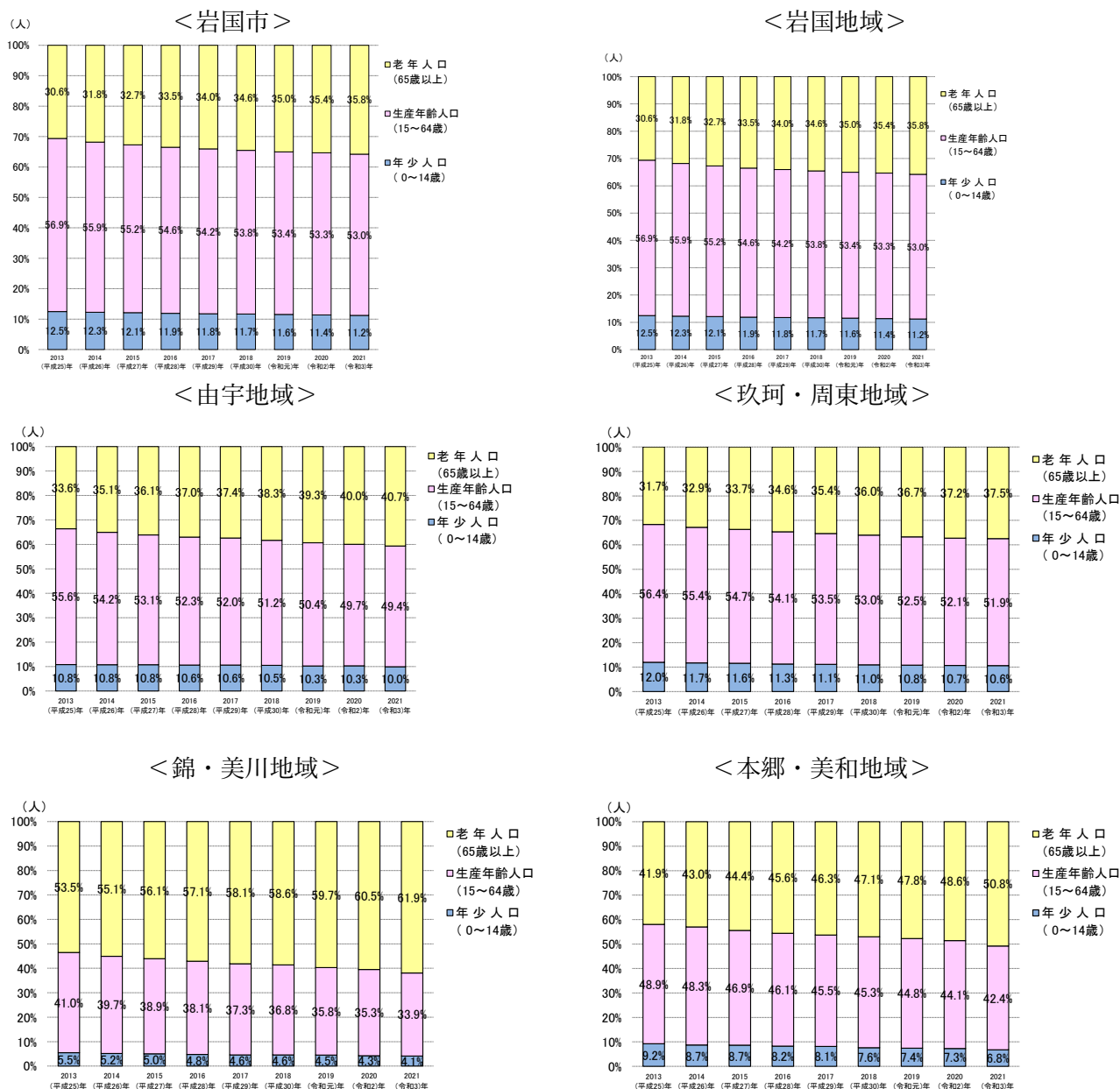
表8.2 人口増減割合（2013（平成25）年・2021（令和3）年比較）

	岩国市	岩国地域	由宇地域	玖珂・周東地域	錦・美川地域	本郷・美和地域
平成25年（人）	143,489	100,674	8,741	24,366	4,312	5,396
令和3年（人）	130,707	92,690	8,162	22,310	3,218	4,327
増減割合	-8.9%	-7.9%	-6.6%	-8.4%	-25.4%	-19.8%

(2) 地域別

地域別の年齢3区分別人口割合をみると、全ての地域で高齢化が進んでおり、また、生産年齢人口及び年少人口割合は減少しています。錦・美川地域の高齢化率は 61.9%と最も高く、次いで本郷・美和地域の 50.8%となっています。

図8.6 地域別年齢3区分別人口割合



※端数処理のため比率の合計が 100% とならない場合がある。

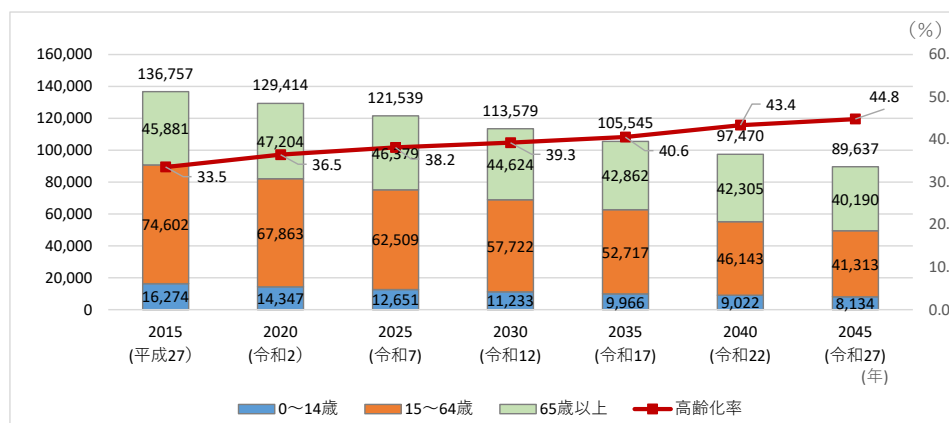
資料：岩国市住民基本台帳

2) 将来推計人口

国立社会保障・人口問題研究所によると、将来人口は今後も減少することが見込まれており、2045（令和 27）年時点で、89,637 人に減少することが見込まれています。

また、今後も高齢化率の上昇が続き、2045（令和 27）年には 44.8% となることが予想されています。

図8.7 将来推計人口



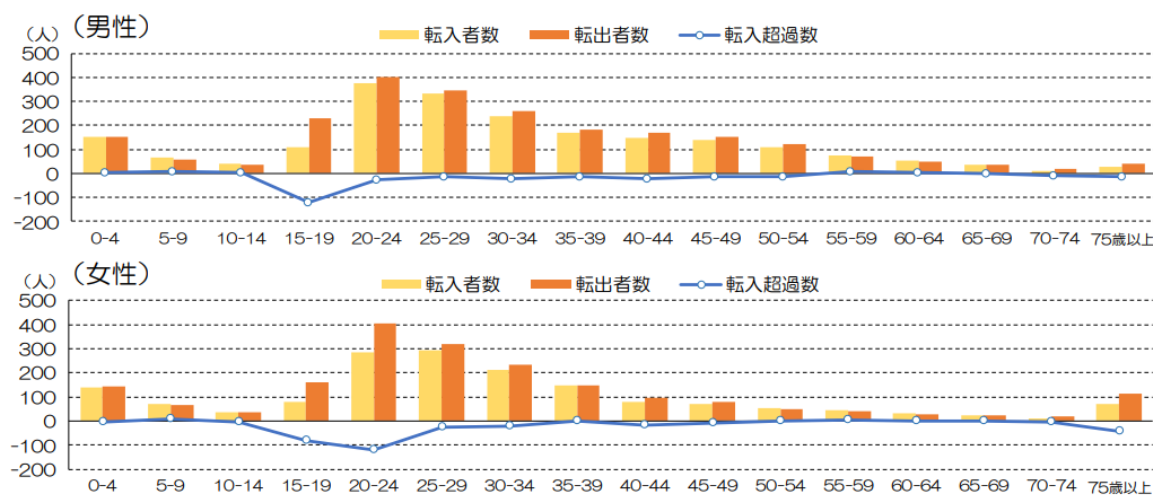
資料：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（2018（平成 30）年推計）

3) 転入・転出

本市の転入・転出状況をみると転出超過の傾向が続いています。

性別・年齢別にみると、男性の転出超過は 15～19 歳に集中する傾向がある一方で、女性は 15～19 歳と 20～24 歳の転出超過数が大きくなっているなど、総じて若年層の転出超過が目立つ傾向となっています。

図8.8 性別・年齢別の転入者及び転出者数（2017（平成 29）年と 2018（平成 30）年の平均）



資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

資料：岩国市人口ビジョン（2020（令和 2）年 3 月改訂）

4) 児童・生徒数の状況

本市の児童・生徒数は、今後も減少することが見込まれており、その中でも玖北地域の児童生徒数の減少割合が高く、特に本郷・美和地域において減少割合が－17.4%と高くなっています。

表8.3 児童・生徒数の増減率

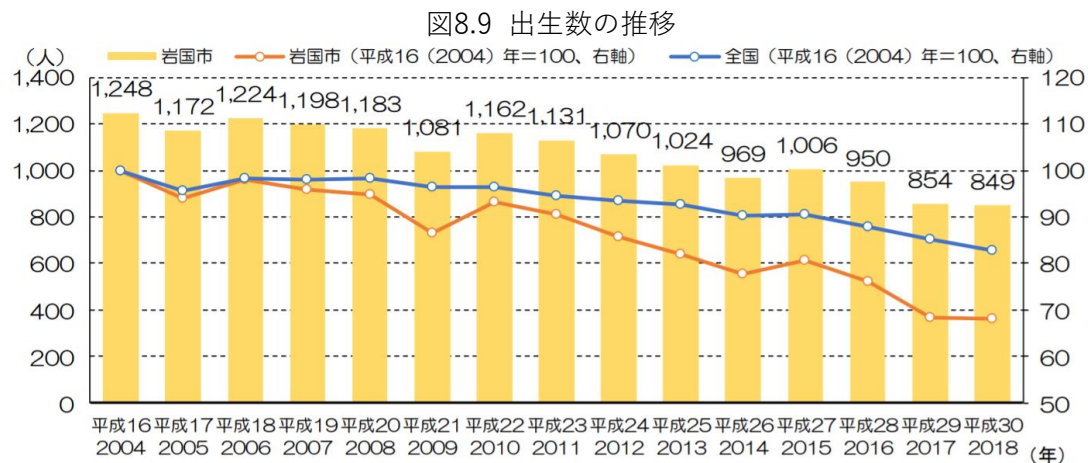
5地域別	小学校・中学校 施設数	2018 (平成30)年 (実績値)	2060 (令和60)年 (推計値)	増減率
岩国市	46	9,829	8,565	-12.9%
岩国地域	24	7,277	6,376	-12.4%
由宇地域	4	578	502	-13.1%
玖珂・周東地域	9	1,596	1,365	-14.5%
錦・美川地域	4	113	103	-8.8%
本郷・美和地域	5	265	219	-17.4%

資料：岩国市学校施設長寿命化計画

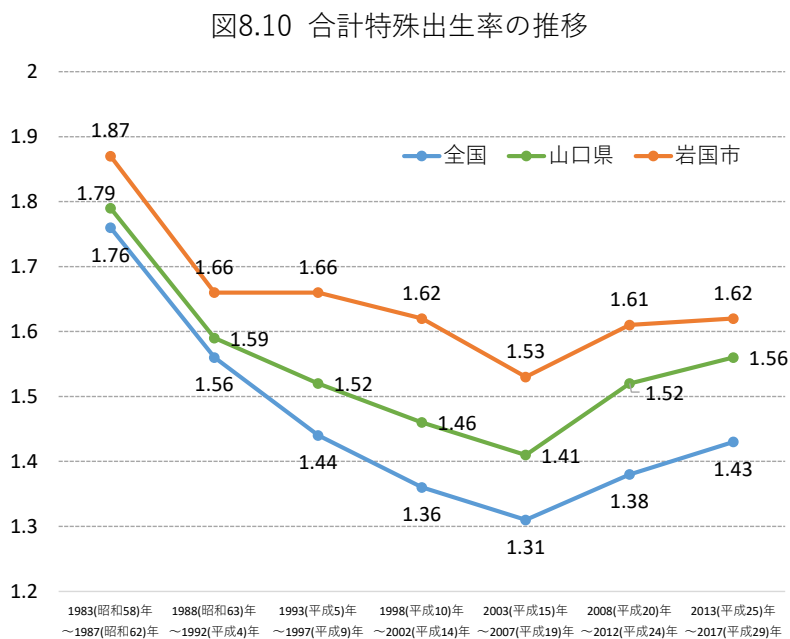
5) 出生の状況

出生数の減少率は全国より大きく減少する見込みとなっています。

合計特殊出生率は近年上昇傾向で、国や県よりも高くなっています。



資料：岩国市人口ビジョン（2020（令和2）年3月改訂）



資料：人口動態保健所・市区町村別統計ほか

6) 就業者数

2015（平成 27）年時点における人口に対する玖北地域の就業者数の割合は、6.1%（=2.6%+3.5%）となっています。また、同地域は、岩国地域、由宇地域、玖珂・周東地域と比べて高齢化率が高い状況にあります。

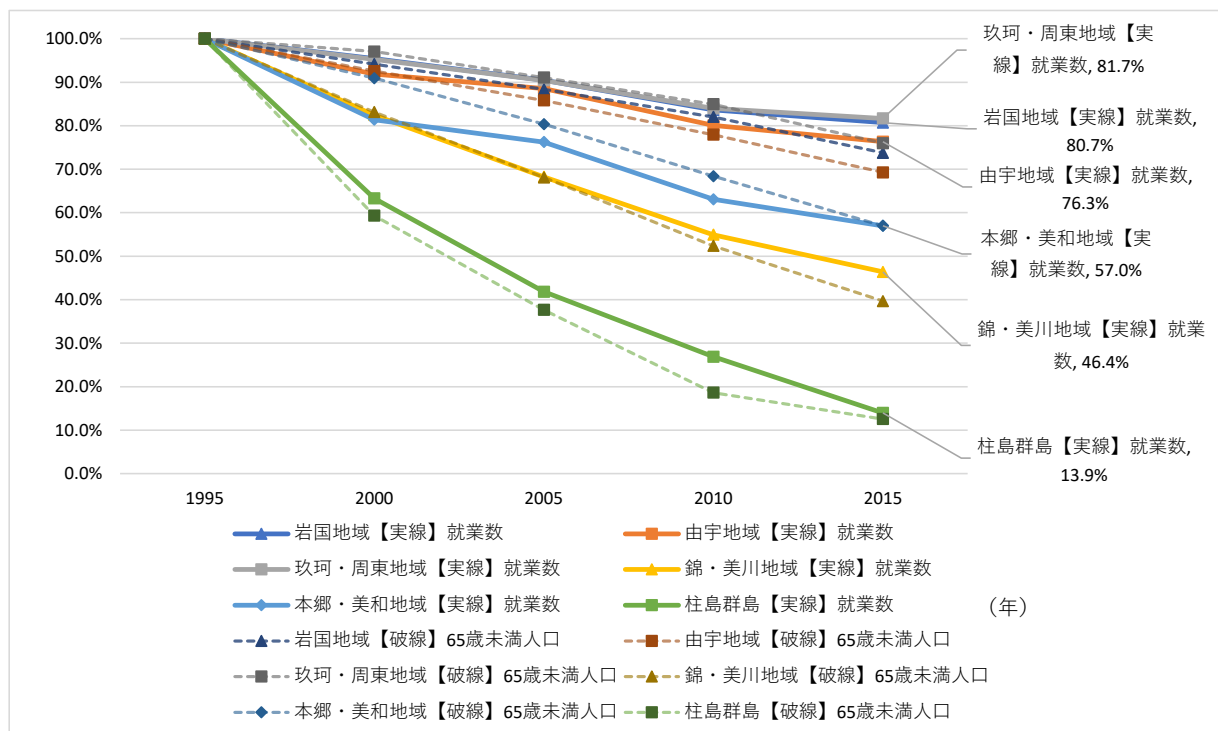
1995（平成 7）年からの就業者数の変化の割合をみると、玖北地域及び柱島群島における減少幅が大きくなっています。また、65 歳未満人口の減少幅も同様の傾向を示していることから、高齢化が大きく進む地域ほど、就業者人口の減少も大きくなっています。

表8.4 2015（平成 27）年時点における地域別就業者数の割合

地域別	就業者数（人）	構成割合	地域別人口（再掲）	地域別人口に占める就業者数の割合	高齢化率
岩国地域	42,481	70.1%	95,564	44.5%	30.9%
由宇地域	3,594	5.9%	8,776	41.0%	39.1%
玖珂・周東地域	10,760	17.8%	23,469	45.8%	35.4%
錦・美川地域	1,594	2.6%	3,861	41.3%	56.3%
本郷・美和地域	2,133	3.5%	4,897	43.6%	45.0%
柱島群島	41	0.1%	190	21.6%	84.7%

資料：2015（平成 27）年国勢調査

図8.11 1995（平成 7）年を 100%としたときの地域別就業者数及び 65 歳未満人口の割合の変化

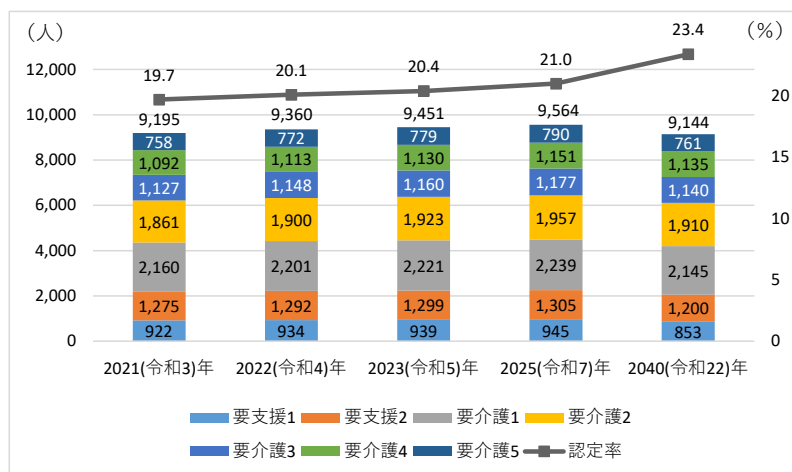


資料：国勢調査

7) 要支援・要介護認定者

要支援・要介護認定者数は、2040（令和 22）年には減少することが見込まれているものの、認定率は増加することが予想されています。

図8.12 要支援・要介護度別認定者数の推計



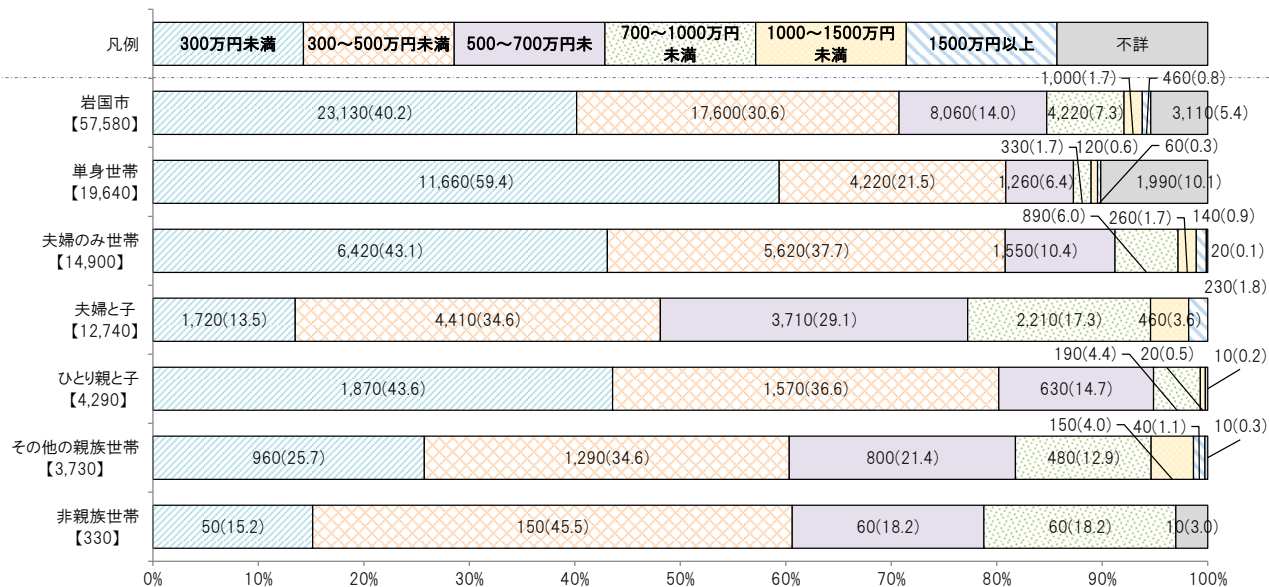
資料：岩国市介護保険事業計画（第8期）

8.2.6 世帯の状況

1) 世帯年収

世帯年収は、300 万円未満が最も多く、約 7 割は 500 万円未満となっています。

図8.13 家族類型別世帯年収別割合（2018（平成 30）年）



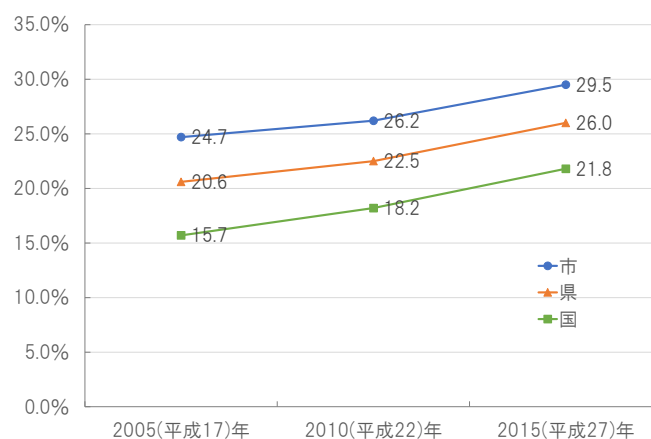
※推計調査のため内訳の合計が総数に合わないもしくは比率の合計が 100%とならない場合があります。

資料：住宅・土地統計調査

2) 高齢者世帯

高齢者のみの世帯数も増加傾向にあり、世帯人員が減少している傾向を踏まえると、今後、高齢者単身世帯や高齢者二人世帯が増えることが予想されます。

図8.15 高齢者のみの世帯の世帯数割合の推移



資料：国勢調査

3) 世帯数

世帯数が減少している傾向から、住宅の空き家化が懸念されます。

表8.5 世帯増減割合（2013（平成25）年・2021（令和3）年比較）

	岩国市	岩国地域	由宇地域	玖珂・周東地域	錦・美川地域	本郷・美和地域
平成25年（世帯）	66,812	47,018	3,855	11,028	2,327	2,584
令和3年（世帯）	65,554	46,458	3,954	10,929	1,919	2,294
増減割合	-1.9%	-1.2%	2.6%	-0.9%	-17.5%	-11.2%

資料：岩国市住民基本台帳

4) 世帯人員

2021（令和3）年の世帯人員をみると、由宇地域で2.06人／世帯で最も多くなっています。最も少ないのは、錦・美川地域で1.68人／世帯となっています。

表8.6 世帯人員増減割合（2013（平成25）年・2021（令和3）年比較）

	岩国市	岩国地域	由宇地域	玖珂・周東地域	錦・美川地域	本郷・美和地域
平成25年（人／世帯）	2.15	2.14	2.27	2.21	1.85	2.09
令和3年（人／世帯）	1.99	2.00	2.06	2.04	1.68	1.89
増減割合	-7.44%	-6.54%	-9.25%	-7.69%	-9.19%	-9.57%

資料：岩国市住民基本台帳

8.2.7 住宅の状況

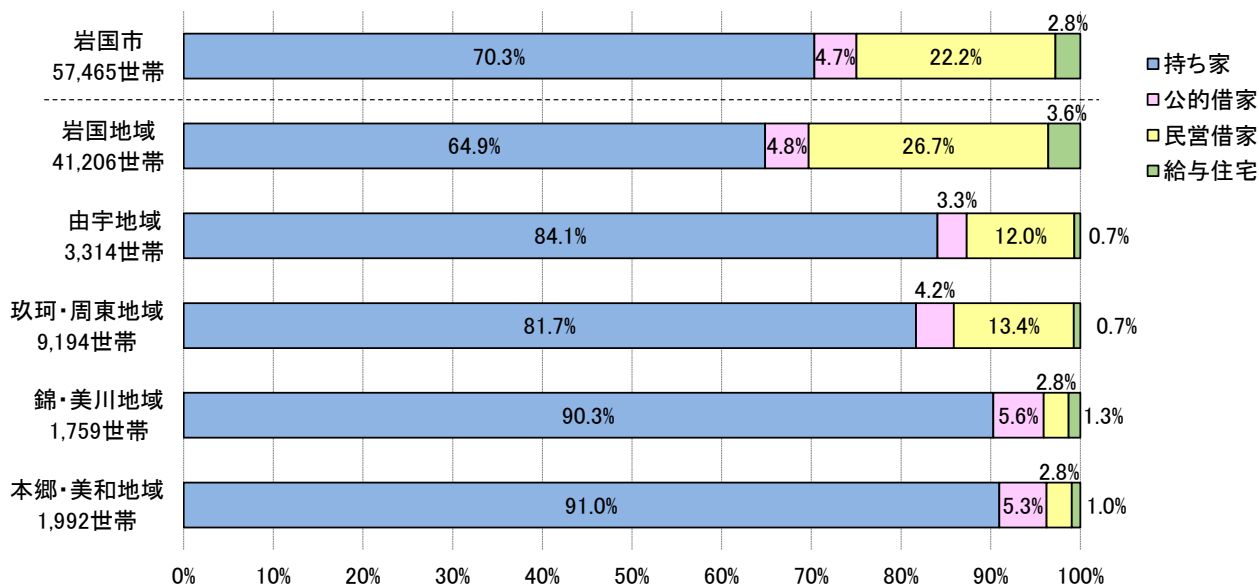
1) 住宅の所有関係

(1) 全体

地域別に住宅の所有関係別主世帯数割合をみると、岩国地域を除く各地域で、持ち家の割合が8～9割を占めています。

また、岩国地域で民営借家、玖北地域で公的借家の割合が、他地域に比べて高くなっています。

図8.16 地域別住宅の所有関係別主世帯数割合（2015（平成 27）年）



※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

資料：2015（平成 27）年国勢調査

(2) 住宅の所有形態別

一般世帯に対する持ち家世帯率は7割弱であり、国や県と比べても、持ち家志向が強くなっています。

表8.7 世帯・住宅の所有形態別世帯数（2015（平成 27）年）

		総数	
岩国市	一般世帯	58,927	(100.0%)
	持ち家	40,423	(68.6%)
山口県	一般世帯	597,426	(100.0%)
	持ち家	395,629	(66.2%)
国	一般世帯	53,331,797	(100.0%)
	持ち家	32,693,605	(61.3%)

資料：2015（平成 27）年国勢調査

(3) 高齢者世帯

主世帯に対する高齢者のいる世帯数の持ち家の割合は 65% (25,880 世帯) を占めており、高齢者が住まなくなった（住めなくなった）場合、空き家となる可能性があります。また、玖北地域では、高齢化率が高く、開発需要も少ないことから、空き家化がより進みやすいと想定されます。

表8.8 住宅の所有の関係別高齢者のいる主世帯数（2018（平成 30）年）

	主世帯全体		高齢者のいる主世帯	
	世帯数	割合	世帯数	割合
総数	57,400	100.0%	29,760	51.8%
持ち家	39,580	69.0%	25,880	65.4%

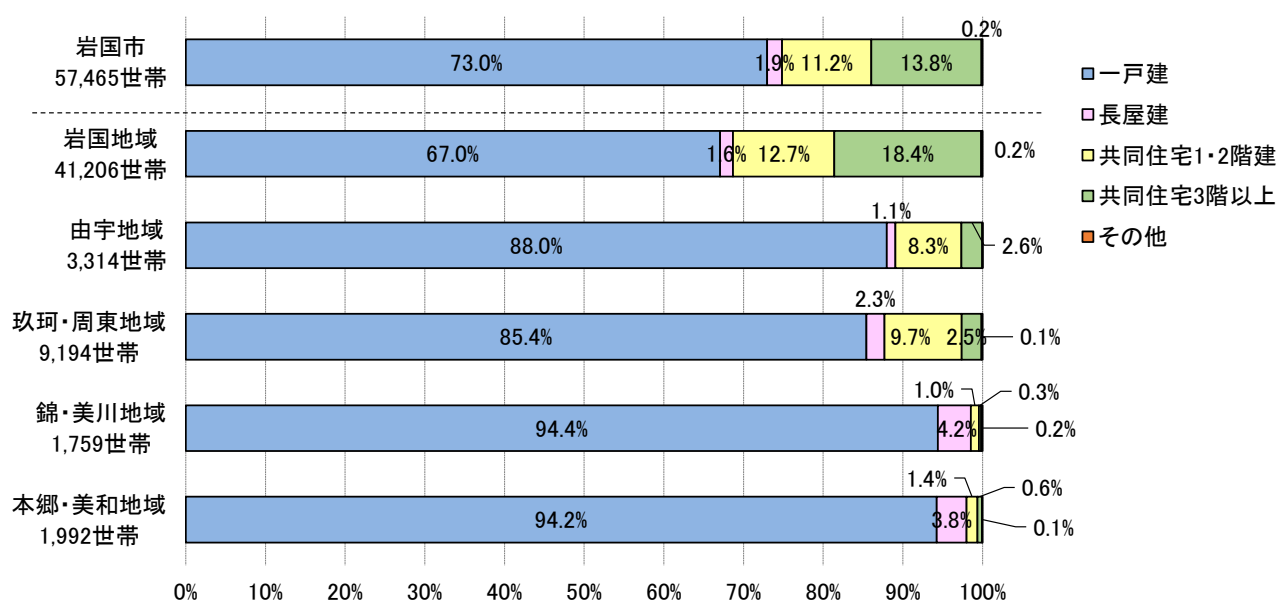
資料：住宅・土地統計調査

2) 住宅の建て方

地域別に住宅の建て方別主世帯数割合をみると、岩国地域を除く各地域で、一戸建の割合が約 8～9 割を占めています。

また、岩国地域で共同住宅の割合が、他地域に比べて高くなっています。

図8.17 地域別住宅の建て方別主世帯数割合（2015（平成 27）年）



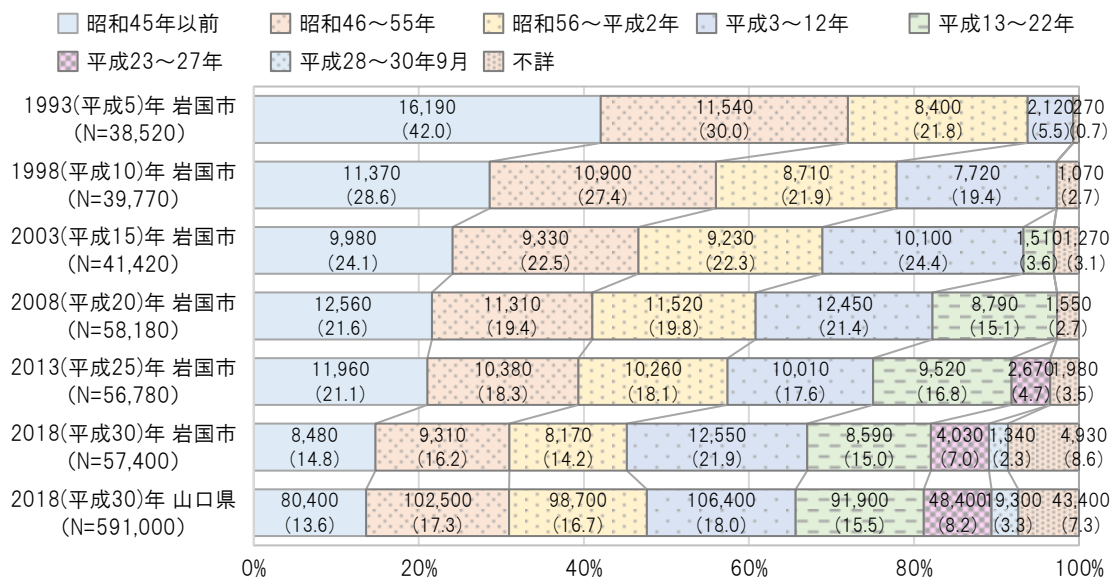
※端数処理のため比率の合計が 100% とならない場合がある。

資料：2015（平成 27）年国勢調査

3) 住宅の耐震性

旧耐震基準に該当する住宅は、2008（平成 20）年と 2018（平成 30）年を比較すると、実数と割合ともに、減少しています。

図8.18 建築時期別住宅割合の推移



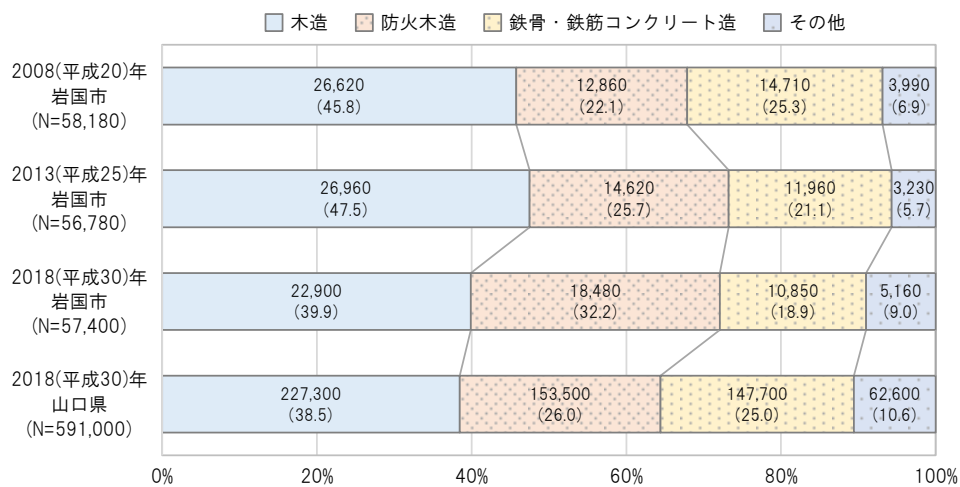
※推計調査のため内訳の合計が総数に合わないもしくは比率の合計が100%とならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

4) 住宅の構造

木造住宅が主流であり、うち防火木造は、戸数・割合ともに増加しています。

図8.19 構造別住宅割合の推移



※推計調査のため内訳の合計が総数に合わないもしくは比率の合計が100%とならない場合がある。

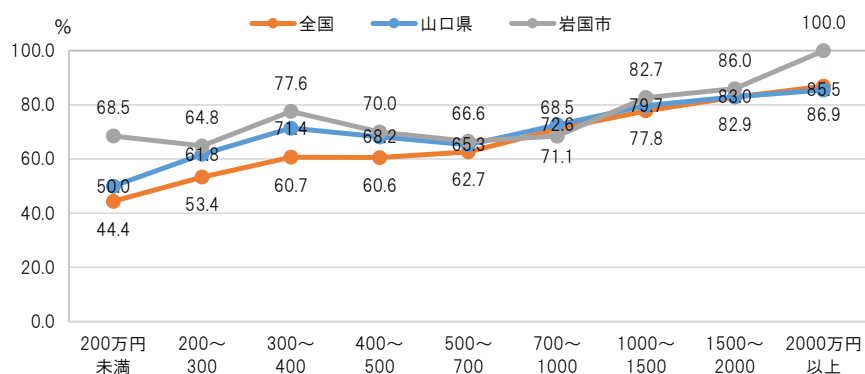
資料：住宅・土地統計調査

5) 持ち家の状況

年収階級別の持ち家世帯率をみると、国や県に比べて高い傾向にあり、特に年収 200 万円未満の世帯では、国や県と比較して持ち家世帯率は乖離して高くなっています。

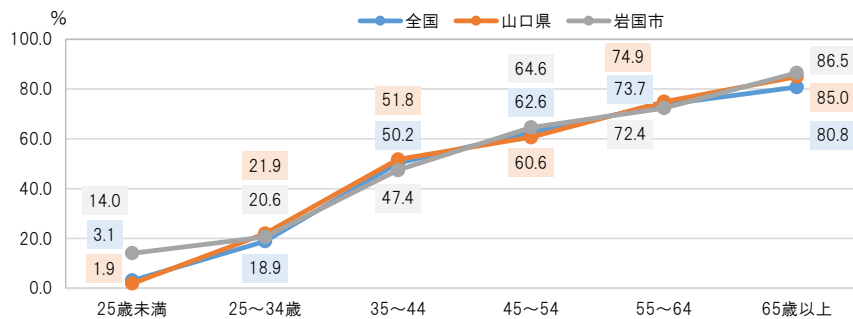
年齢別の持ち家世帯率をみると、国や県と同様の傾向にありますが、特に 25 歳未満の世帯では、国や県と比較して持ち家世帯率は乖離して高くなっています。

図8.20 年収階級別の持ち家世帯率（2018（平成 30）年）



資料：住宅・土地統計調査

図8.21 家計を主に支える者の年齢別の持ち家世帯率（2018（平成 30）年）

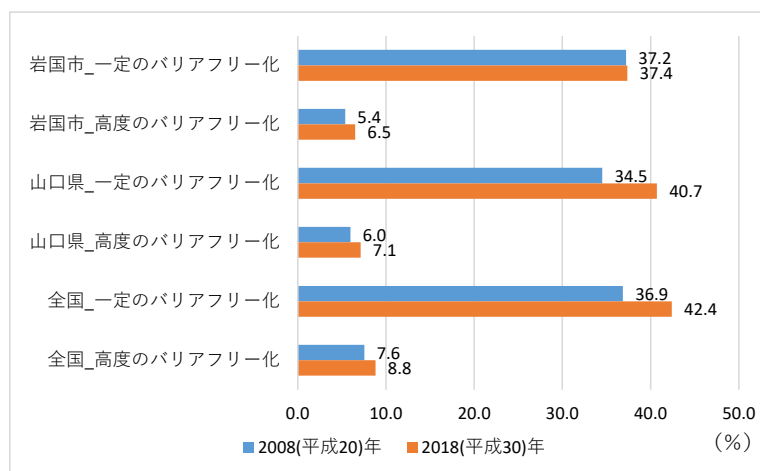


資料：住宅・土地統計調査

6) バリアフリー化

高齢者が住む住宅のバリアフリー化率は4割弱であり、国や県よりも低い水準となっています。

図8.22 住宅のバリアフリー化の状況



注：バリアフリー化率は、高齢者が住む住宅数に対する割合を算出

※一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること

・2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内

※高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当すること

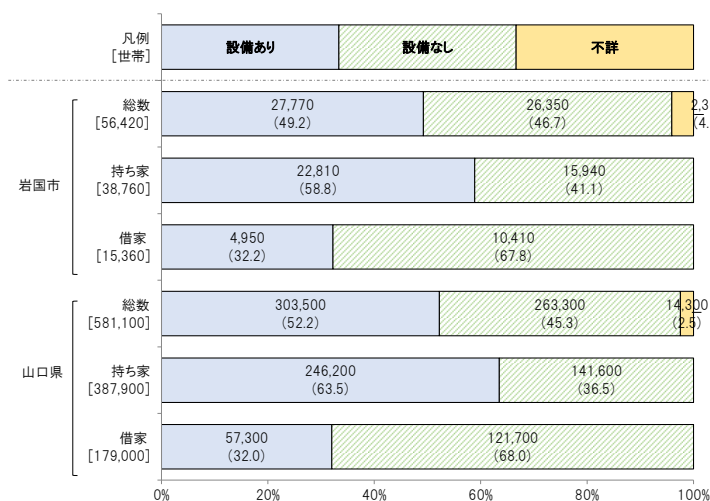
・2箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅

資料：住宅・土地統計調査

7) 高齢者のための設備

高齢者のための設備がある住宅は、持ち家よりも借家の方が少なくなっています。

図8.23 高齢者等のための設備がある住宅の整備状況（2018（平成30）年）



※推計調査のため内訳の合計が総数に合わないもしくは比率の合計が100%とならない場合がある。

※高齢者のための設備がある住宅：手すりがある、またぎやすい高さの浴槽（高齢者では30～50cm程度）がある、廊下などが車いすで通行可能な幅（80cm程度）である、道路から玄関まで車いすで通行可能である、のいずれかに該当する場合をいう。

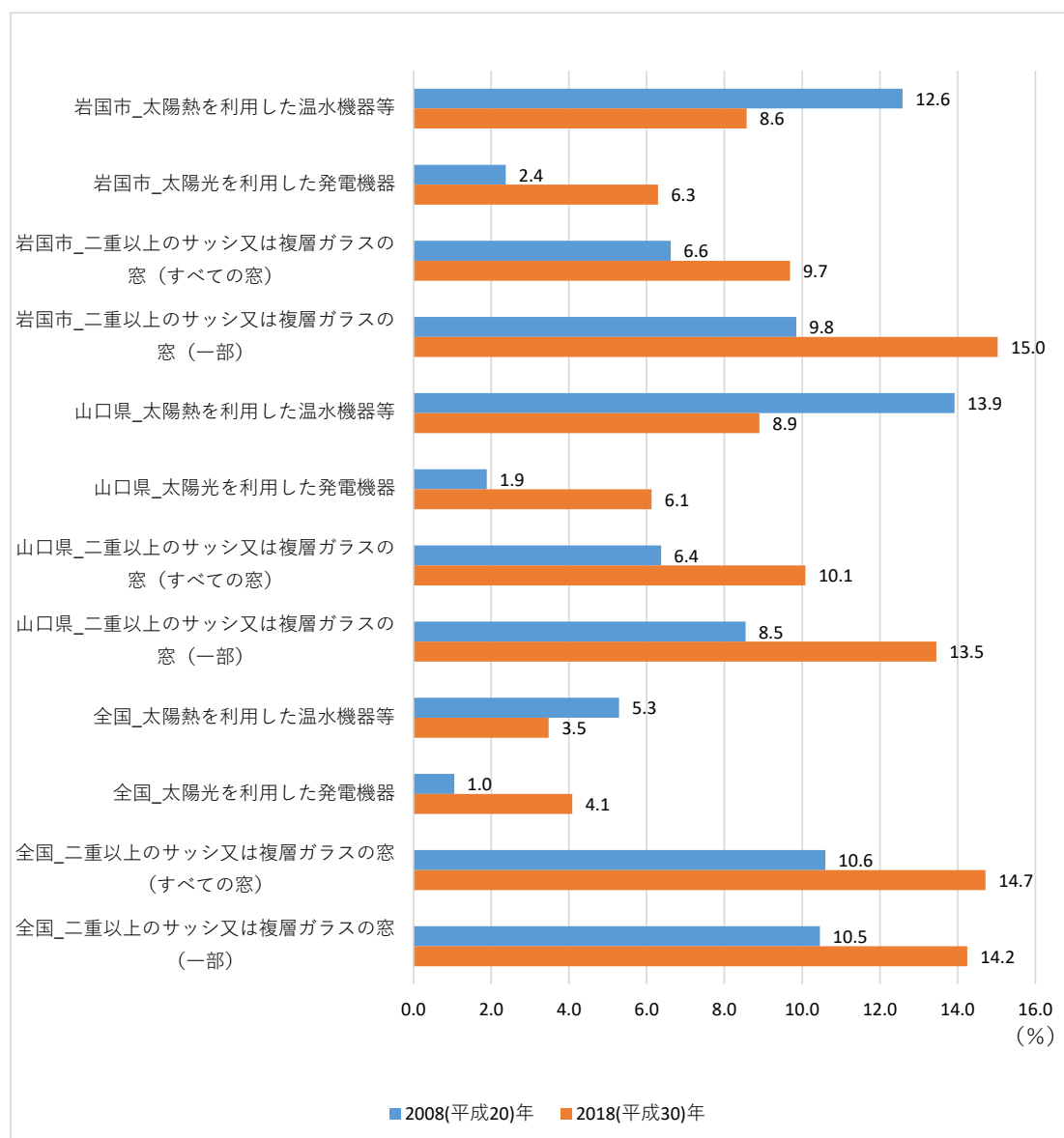
資料：住宅・土地統計調査

8) 省エネルギー対策

(1) 省エネルギー設備の整備状況

省エネルギー設備の整備率は上昇傾向にあるが、「二重以上のサッシまたは複層ガラスの窓（すべての窓）」については国や県よりも低くなっています。持続的な社会への転換が求められている中で、より一層の住まいの省資源・省エネルギー化が求められています。

図8.24 省エネルギー設備の整備状況



※太陽熱を利用した温水機器等：水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで温められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステムのこと。

※太陽光を利用した発電機器：屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器のこと。

※二重サッシの窓：外窓と内窓が二重（または三重）構造となった窓（内側が障子の場合は含めない。）のこと。

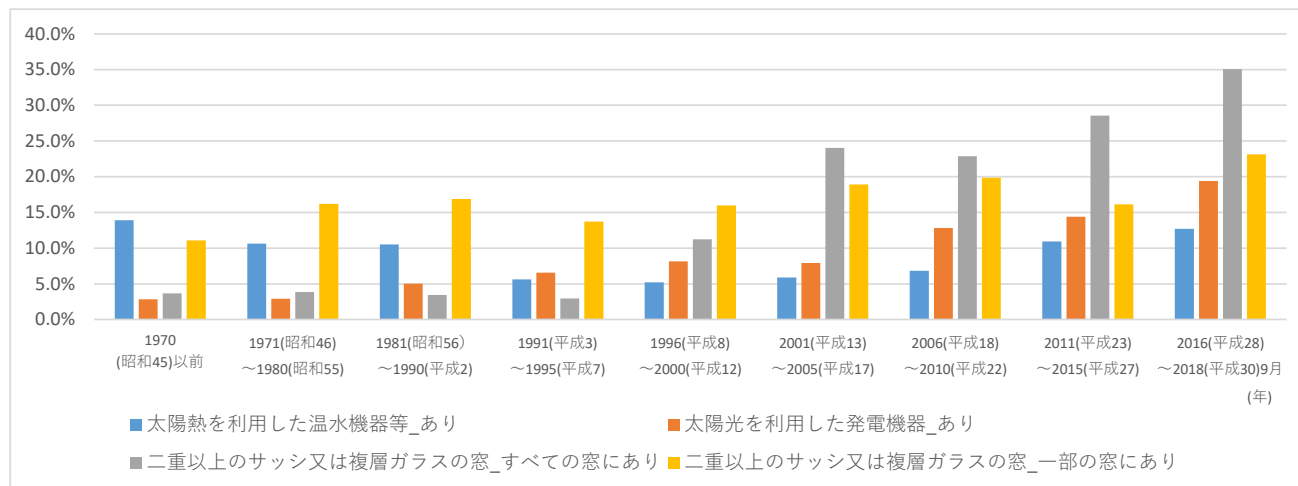
※複層ガラスの窓：複数枚のガラスを組合せ、隙間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓のこと。

資料：住宅・土地統計調査

(2) 建築時期別省エネルギー設備の整備割合

本市の省エネルギー設備の整備状況について、建築時期別の整備率をみると、建築時期が新しい住宅ほど、全体的に整備割合が高くなっています。

図8.25 岩国市における建築時期別省エネルギー設備の整備割合

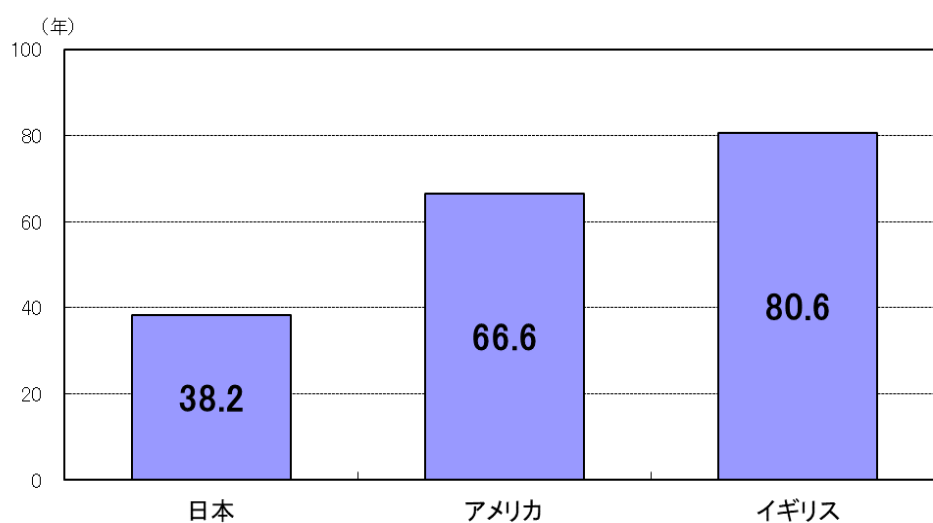


資料：住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）

9) 住宅の寿命

日本の住宅寿命は 38.2 年であり、アメリカの 66.6 年やイギリスの 80.6 年と比べて短い状況にあります。従来の「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものを作って、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型社会への移行に向けて、住宅の長寿命化を進めることが求められています。

図8.26 減失住宅の平均築後年数の国際比較

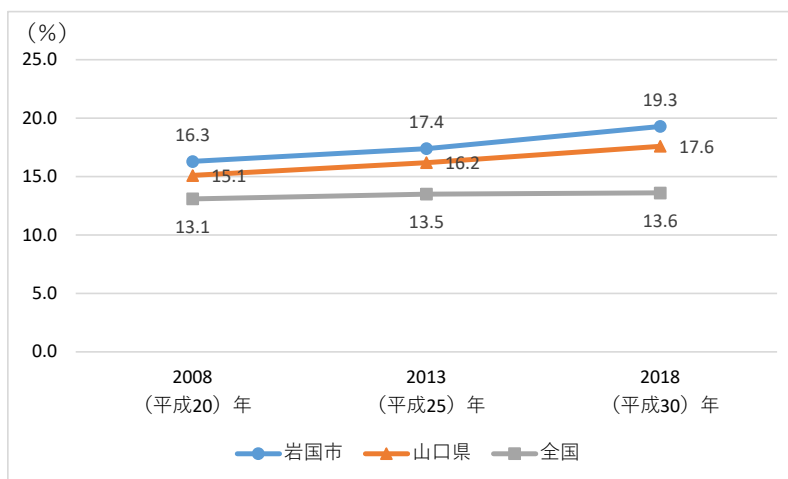


※この推計は、2013（平成25）年と2018（平成30）年の住宅・土地統計調査結果を基に国土交通省が試算したもの
資料：2020（令和2）年度 住宅経済関連データ（国土交通省）より

10) 空き家の状況

空き家率は上昇傾向にあり、国や県よりも高い水準で推移しています。

図8.27 空き家率の推移



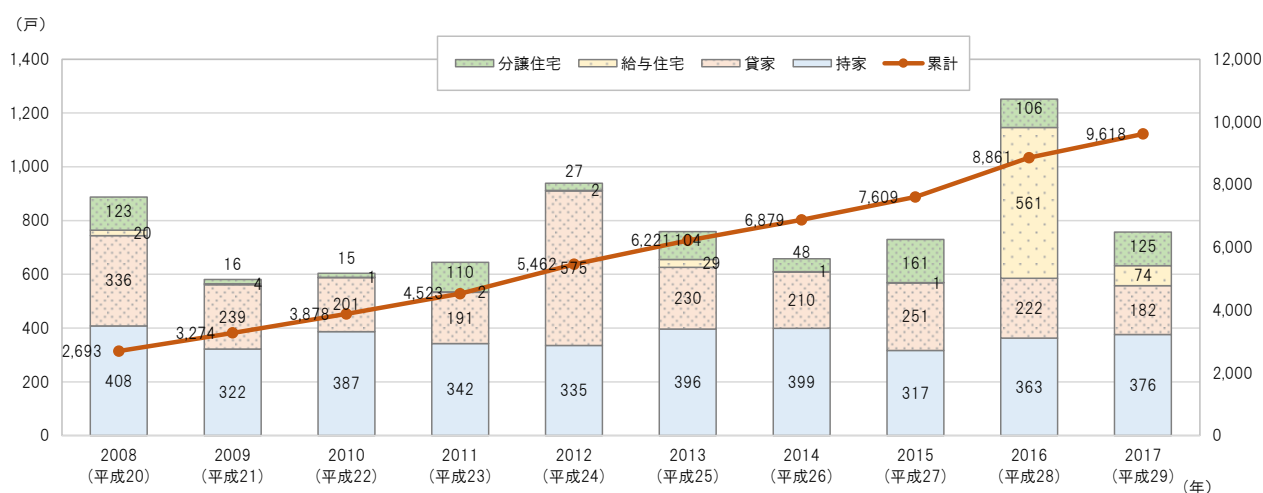
資料：住宅・土地統計調査

11) 住宅着工動向

(1) 全市

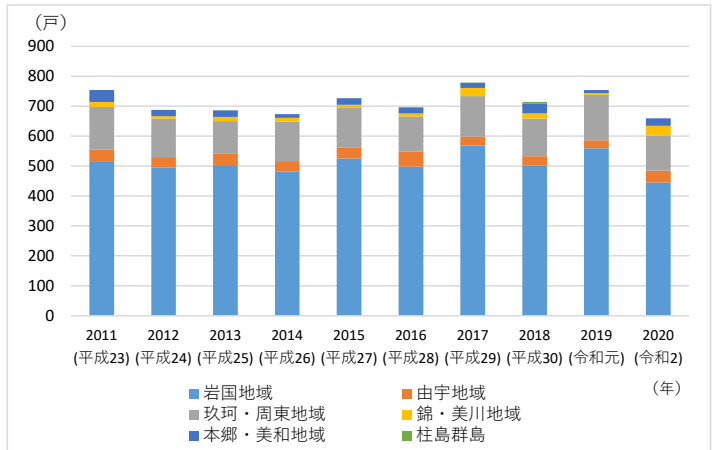
世帯数に対する住宅建設戸数の割合は、本市全体では 100 世帯に対して 1.08 戸の割合で建設されています。地域別にみると、岩国地域や玖珂・周東地域で割合が高くなっており建設需要が市内でも比較的高いと言えますが、玖北地域及び柱島群島ほど、その割合が低下しており、建設需要が低くなっています。

図8.28 利用関係別新設住宅



(2) 地域別

図8.29 地域別住宅建設戸数



※市が課税調査を行い把握したもの。持ち家及び借家（アパート含む）等の数
資料：岩国市保有データ

表8.9 世帯数に対する住宅建設戸数の割合

年	岩国市	岩国地域	由宇地域	玖珂・周東地域	錦・美川地域	本郷・美和地域	柱島群島
H23	1.14%	1.11%	1.03%	1.31%	0.68%	1.53%	0.00%
H24	1.04%	1.07%	0.92%	1.17%	0.39%	0.81%	0.00%
H25	1.03%	1.07%	1.06%	0.99%	0.60%	0.85%	0.58%
H26	1.01%	1.03%	0.90%	1.19%	0.57%	0.51%	0.00%
H27	1.09%	1.12%	0.97%	1.19%	0.50%	0.88%	0.00%
H28	1.05%	1.07%	1.28%	1.07%	0.46%	0.81%	0.00%
H29	1.18%	1.22%	0.79%	1.23%	1.27%	0.69%	0.70%
H30	1.07%	1.08%	0.81%	1.15%	0.81%	1.33%	4.29%
R1	1.15%	1.21%	0.66%	1.39%	0.30%	0.42%	0.00%
R2	1.01%	0.96%	1.02%	1.07%	1.66%	1.07%	0.00%
平均	1.08%	1.09%	0.94%	1.17%	0.72%	0.89%	0.56%

※世帯数は岩国市住民基本台帳の数字を使用して算出。

12) 空き地

今後は所有者の所在が不明な土地が増える可能性があると考えられています。このことは、所有者不明であるために土地が適切に利用・管理されず周辺に悪影響を与えたり、所有者不明になっている土地を利用しようとする際に、所有者の探索や制度を利用するための手続に多大な労力を要するという問題の発生が懸念されています。

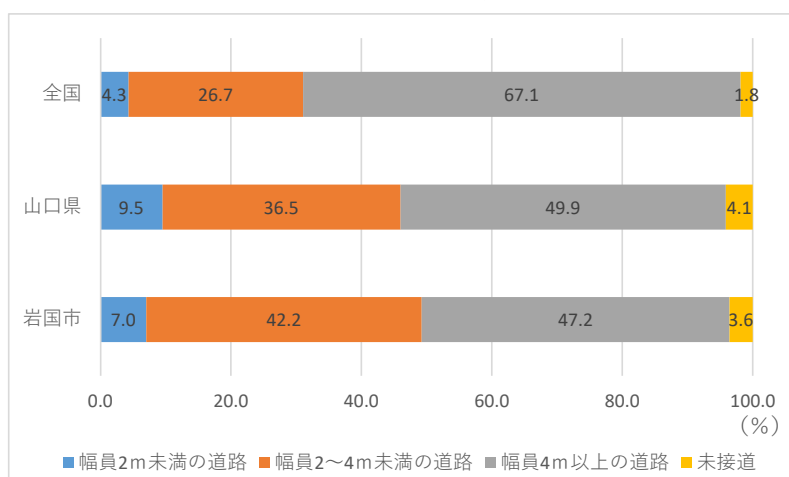
8.2.8 住環境の状況

1) 接道の状況

4m未満の狭い道路に接道している敷地は半数程度となっています。未接道敷地もあり、都市計画区域では、接道義務を果たせず、同敷地で建替えができない建物が残されることで、住宅の腐朽化等につながり、住環境の悪化が懸念されます。

また、狭い道路では救急車や消防車などの緊急車両が通れないおそれがあるほか、歩行空間の確保が難しく、歩行者と車の距離が近くなるために、接触事故等が懸念されます。

図8.30 敷地の接道状況（平成 30 年）



※推計調査のため内訳の合計が総数に合わないもしくは比率の合計が100%とならない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査

2) 都市公園の状況

市全域における一人当たり都市公園面積は、岩国市都市公園条例に示す指標（10 m²/人）を達成しています。

表8.10 一人当たり公園面積（2021（令和3）年4月1日現在）

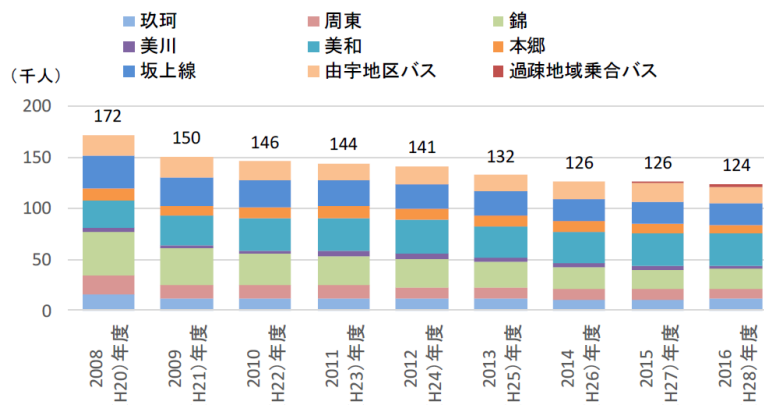
	住民基本台帳 人口	1人当り 都市公園面積
行政区域内	129,055 人	13.48 m ²

資料：岩国市保有データ

5) 公共交通の状況

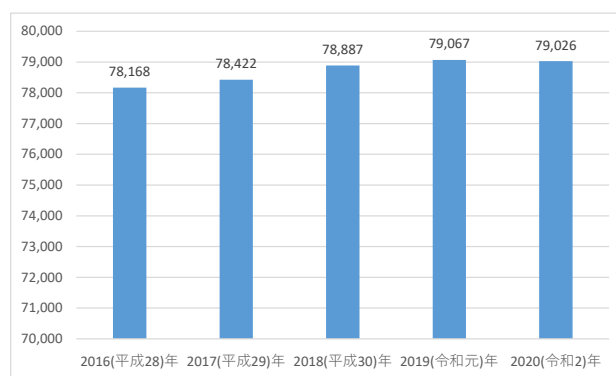
公共交通は、広域交通と地域内交通が整備されていますが、自家用車の普及も相まって、利用者数の減少により、バス停の廃止など公共交通空白地域の拡大が懸念されます。

図8.33 岩国市生活交通バス等の利用者数の推移



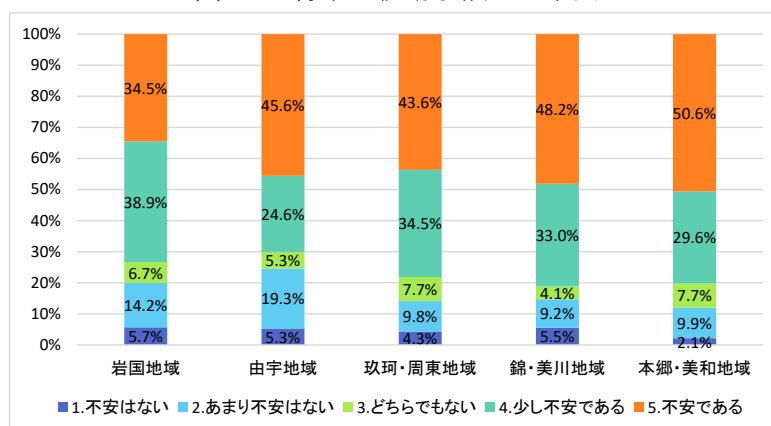
資料：岩国市地域公共交通網形成計画

図8.34 自動車保有台数の推移



資料：統計いわくに

図8.35 将来の移動手段への不安



※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

資料：岩国市地域公共交通網形成計画

6) 災害の発生状況

133 施設の緊急避難場所が指定されています。しかし、過去の災害の状況をみると、避難できる場所として利用が望ましい施設であっても、浸水被害などが発生しているところもあります。

図8.36 過去の災害発生状況

2005（平成 17）年台風第 14 号



台風第 14 号により山口県内全域で雨が強まり、特に中部、東部では激しい雨にさらされた。本市では、錦川流域を中心に高速道路の法面崩壊による人的被害や、床上浸水などの住家被害が多数発生した。

■高速道路の崩落 ■錦川鉄道の土砂崩れ ■美川小中学校共用体育館

2014（平成 26）年 8 月豪雨



■土砂災害の状況

山口県東部を中心に発達した雨雲が停滞し猛烈な雨となった。本市でも複数箇所で土砂災害が発生し、住宅地が被害を受けた。

2018（平成 30）年 7 月豪雨



■土石流の発生

西日本を中心に全国的に広い範囲で記録的な大雨となり、同時多発的に土砂災害が発生。本市でも、土石流による人的被害が発生した。

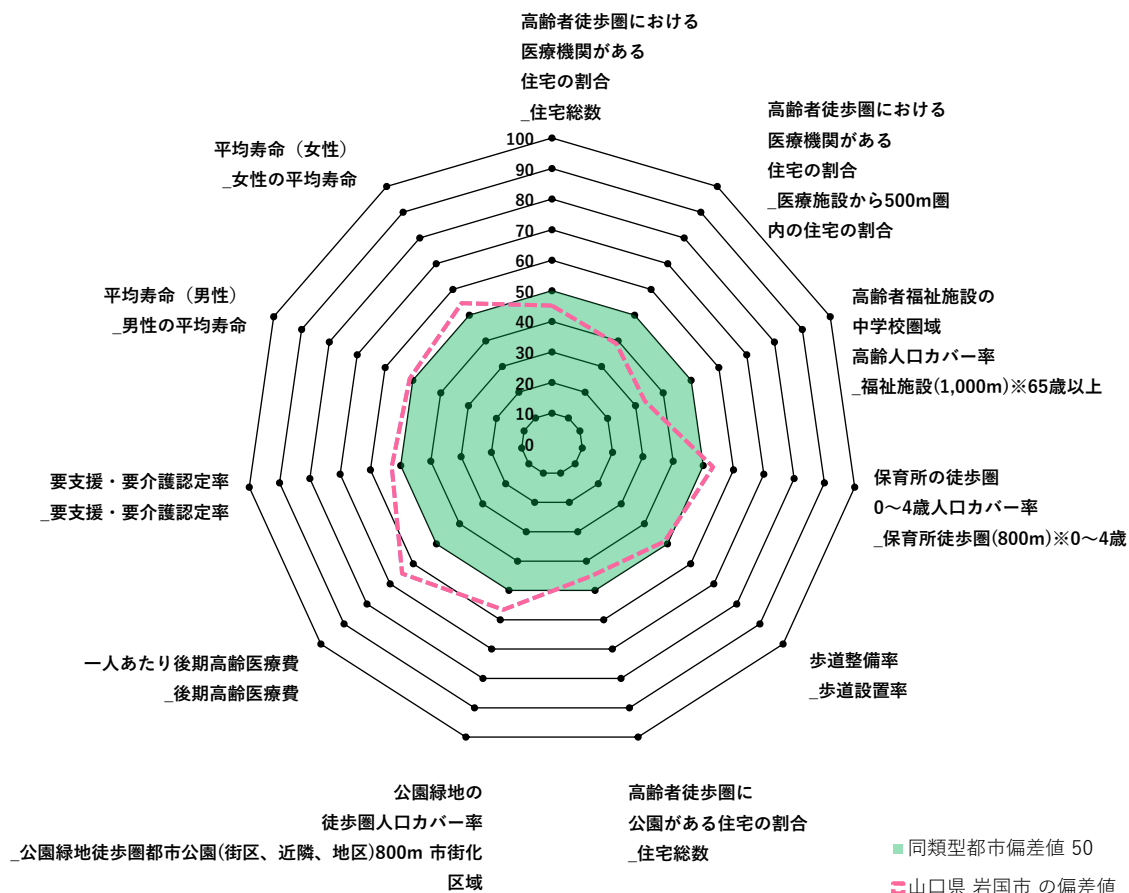
資料：山口県 HP、国土交通省 HP

7) 住まいと生活環境の状況・変化

保育所及び公園緑地の徒歩圏人口カバー率は、同類型都市平均と比べて、偏差値が高い状況にあります。

一方で、歩道設置率は、同類型都市平均と比べて、偏差値がわずかに低い状況にあります。

図8.37 子育て・福祉に関する住環境の状況



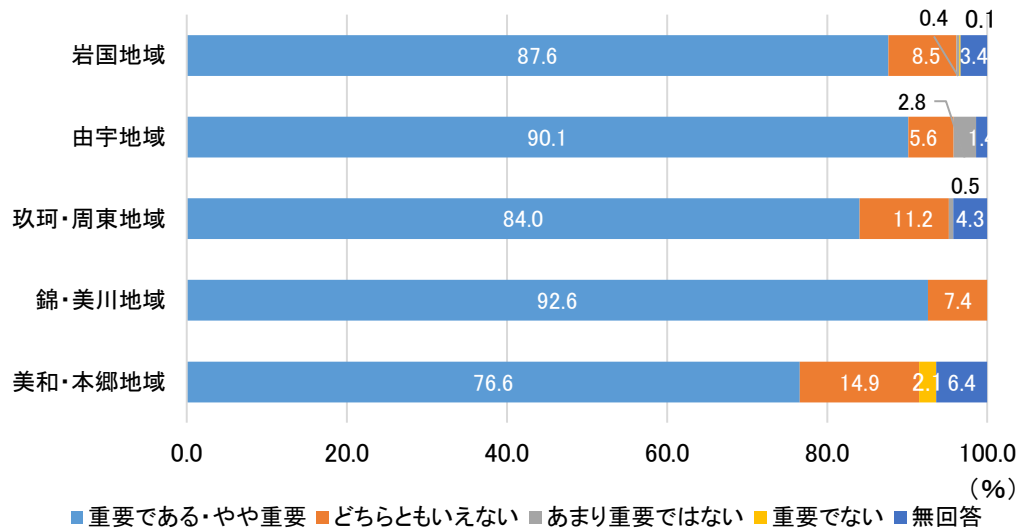
資料：国土交通省 都市モニタリングシート

8.2.9 市民意向

1) 市民意向

市民満足度調査では、防災対策の充実は重要度の高い取組として、ニーズが高くなっています。

図8.38 防災対策の充実に関する重要度



※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

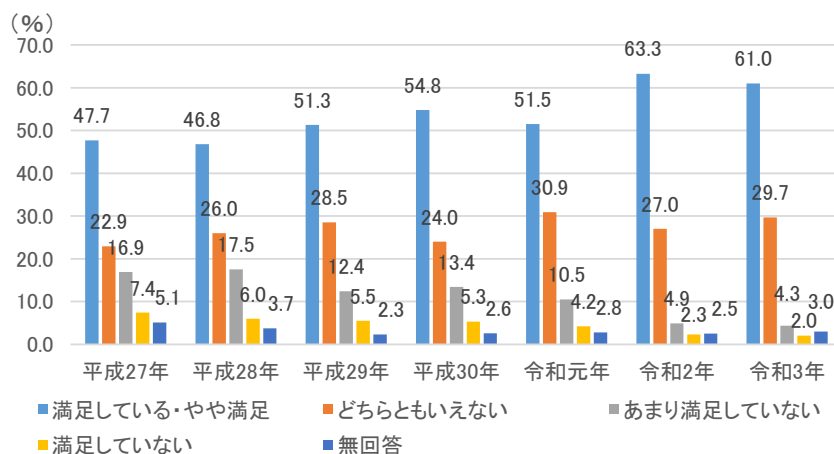
資料：岩国市民満足度調査結果

2) 子育てに関する満足度

(1) 全体

子育て環境の充実に対する満足度は年々上昇傾向にあります。また、市全体の満足度は過半数を占めており、特に本郷・美和地域の満足度が高くなっています。

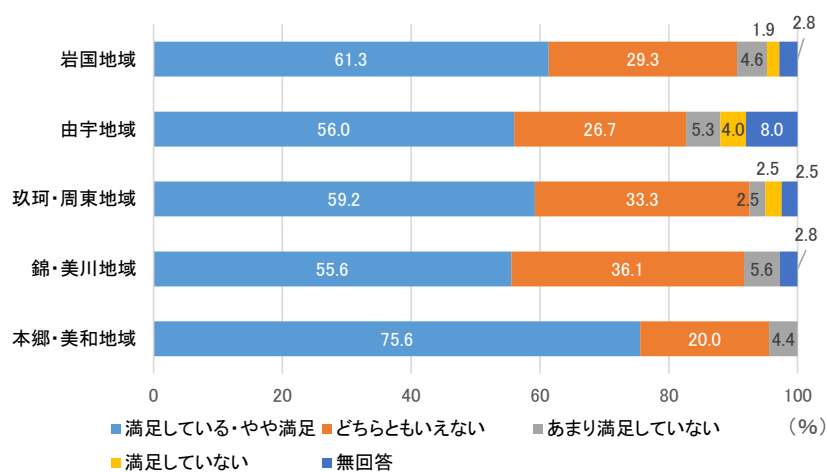
図8.39 年度別“子育て環境の充実”の満足度



資料：岩国市民満足度調査結果

(2) 地域別

図8.40 地域別“子育て環境の充実”の満足度



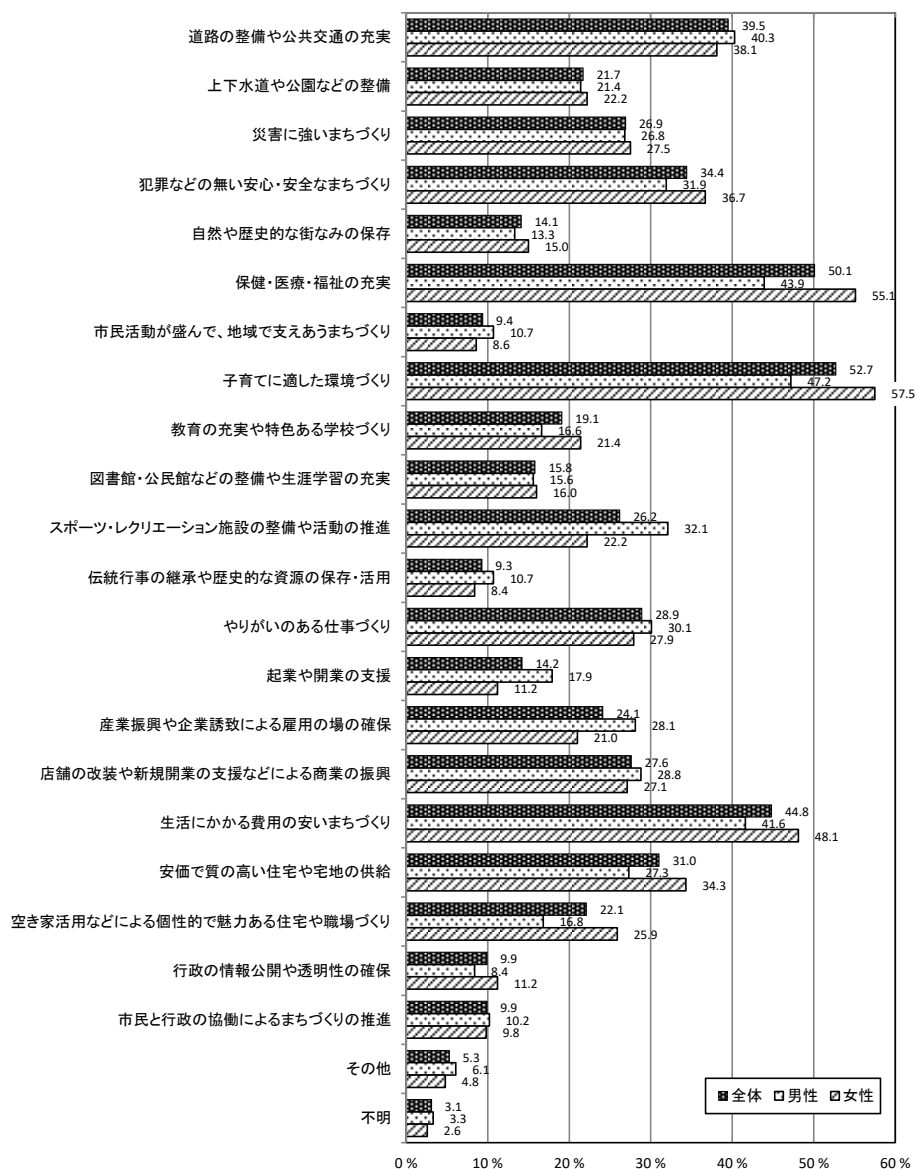
※端数処理のため比率の合計が100%とならない場合がある。

資料：岩国市民満足度調査結果

3) 定住促進に関する市民意向

市民が思う定住促進に対する有効な施策の一つに「子育てに適した環境づくり」や「生活にかかる費用の安いまちづくり」が挙がっています。

図8.41 「将来も岩国市に住み続けたいという人を増やすためには、どのような施策が必要だと思うか」に対する市民意向



資料：岩国市結婚・出産・子育てに関する意識調査（岩国市人口ビジョン（2015（平成27）年）策定時に実施）

8.2.10 市営住宅の入居者に関する状況

1) 著しい困窮年収未満世帯

ストック推計では、著しい困窮年収未満世帯は 2045（令和 27）年で 2,144 世帯あると推計されています。市営住宅と県営住宅の合計管理戸数は 3,006 戸であり、著しい困窮年収未満世帯を大きく上回る住宅を保有しています。

表8.11 公営住宅等過不足数の状況

地域	管理戸数※ (戸)		著しい困窮年収未満世帯数 (世帯)				過不足数(戸) 余剰：青字、不足：赤字			
			2025 (R7)	2031 (R13)	2035 (R17)	2045 (R27)	2025 (R7)	2031 (R13)	2035 (R17)	2045 (R27)
全市	市営住宅	1,992	3,120	2,826	2,620	2,144	-140	154	360	836
	県営住宅	988								
	計	2,980								
岩国地域	市営住宅	1,321	2,651	2,399	2,226	1,823	-378	-126	47	450
	県営住宅	952								
	計	2,273								
由宇地域	市営住宅	110	97	85	81	66	25	37	41	56
	県営住宅	12								
	計	122								
玖珂・周東 地域	市営住宅	378	308	278	259	212	94	124	143	190
	県営住宅	24								
	計	402								
錦・美川 地域	市営住宅	81	31	31	26	21	50	50	55	60
	県営住宅	0								
	計	81								
本郷・美和 地域	市営住宅	102	33	33	28	22	69	69	74	80
	県営住宅	0								
	計	102								

※著しい困窮年収未満世帯数は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省 HP）を用いて算出した。

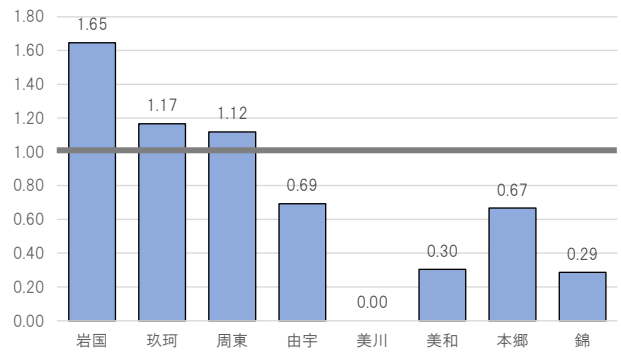
※市営住宅は令和 4 年 1 月 1 日時点の数値。県営住宅は山口県施設管理財団県営住宅管理事務所の HP 参照。

※若者定住住宅・単独定住住宅・特定公共賃貸住宅に入居する者は、公営住宅施策対象者に当てはまらないため除く。

2) 市営住宅に対するニーズ

市営住宅は地域や住棟によって応募者数に差があります。中には、募集しても応募がない住宅も見られます。

図8.42 地域別応募倍率(2018（平成 30）年度～2020（令和 2）年度合計)



資料：岩国市保有データ

表8.12 募集しても応募がなかった団地

由宇地域：由宇貞清住宅 ／ 由宇伊道住宅			
錦地域 ：錦尾川団地			
美川地域：美川わかば台住宅 ／ 美川門前住宅 ／ 美川ひかり住宅			

資料：岩国市保有データ

3) 市営住宅の入居者

(1) 高齢者

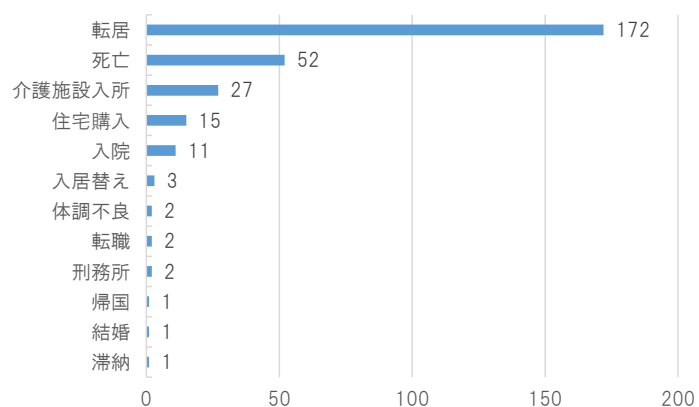
高齢者がいる世帯は過半数を占めており、今後、さらに高齢化することが予想されます。それに伴い、退去の理由として「死亡」と「介護施設入所」が上位であることを踏まえると、こうした理由による空き家の発生が想定されます。

表8.13 高齢世帯

項目	該当世帯数	割合
高齢者がいる世帯	933	57.0%
高齢単身	497	30.3%
高齢夫婦	214	13.1%
上記以外の高齢者が同居する世帯	222	13.6%
入居世帯数	1,638	100.0%

資料：岩国市保有データ

図8.43 退去の理由(2018（平成 30）年度～2020（令和 2）年度合計)



資料：岩国市保有データ

(2) 母子世帯

市営住宅は、低所得者や母子家庭、外国人等の居住者もあり、セーフティネットの役割を担っています。

表8.14 母子世帯 市営住宅入居率

項目	世帯数 (R2 年度)
母子世帯数総数	1,150
うち市営住宅に住む母子世帯数	170

資料：岩国市保有データ

(3) 生活保護世帯

表8.15 生活保護世帯 市営住宅入居率

項目	H28	H29	H30	H31	R2
生活保護世帯数	1,237	1,220	1,214	1,192	1,055
うち市営住宅に住む生活保護世帯数	151	145	145	147	146
入居率	12.20%	11.88%	11.94%	12.33%	13.83%

資料：岩国市保有データ

8.2.11 市営住宅ストックの状況

1) 市営住宅と災害危険区域の関係

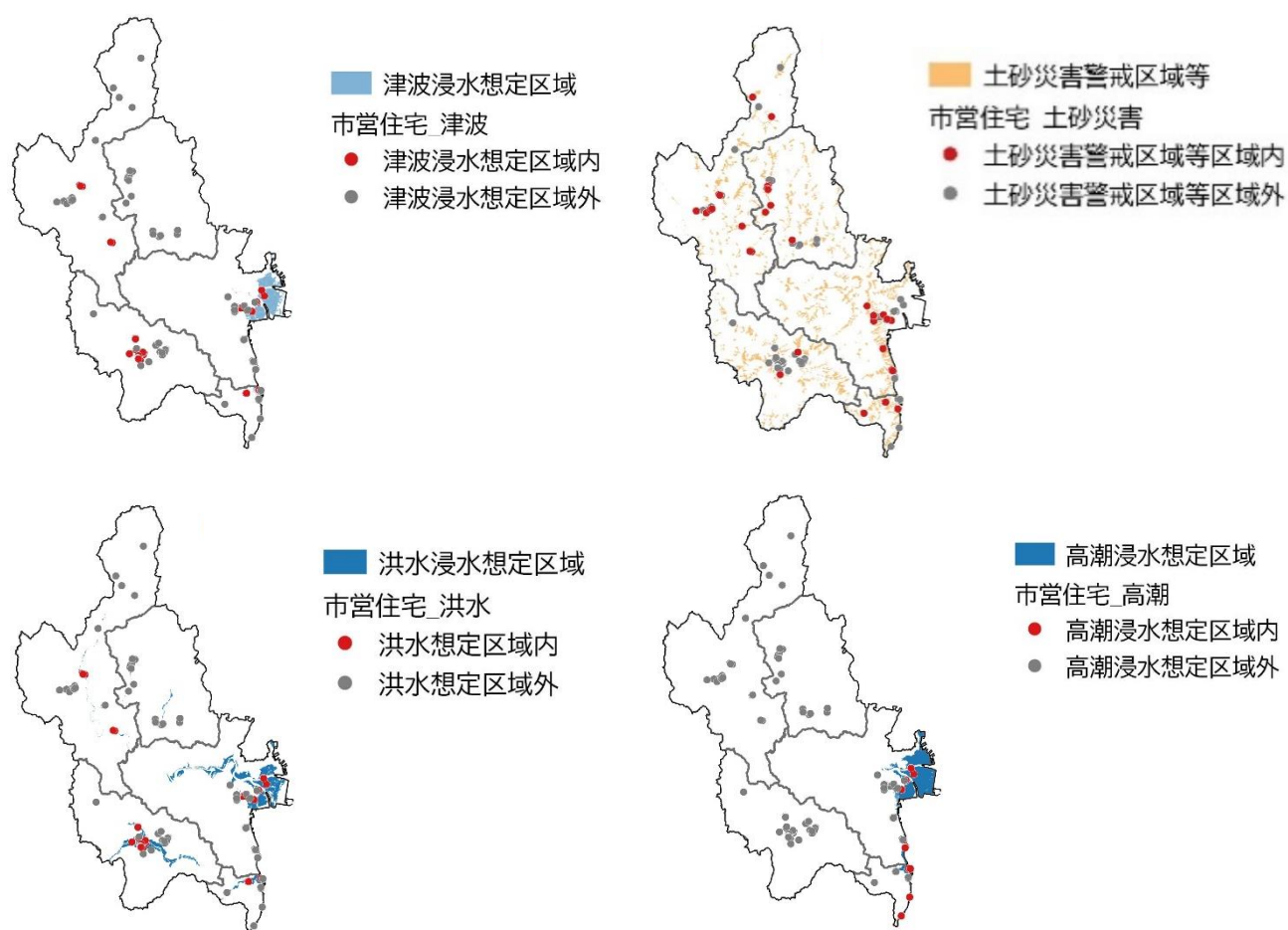
津波浸水想定区域、土砂災害関連想定区域、河川洪水想定区域、高潮浸水想定区域に含まれる団地が相当数あります。

表8.16 災害想定区域と該当団地数

	対象団地数	割合	全団地数
津波浸水想定区域	9 団地	9.7%	93 団地
土砂災害警戒区域等	37 団地	39.8%	
河川洪水想定区域	25 団地	26.9%	
高潮浸水想定区域	14 団地	15.1%	

※2017（平成 29）年岩国市長寿命化計画を基に作成

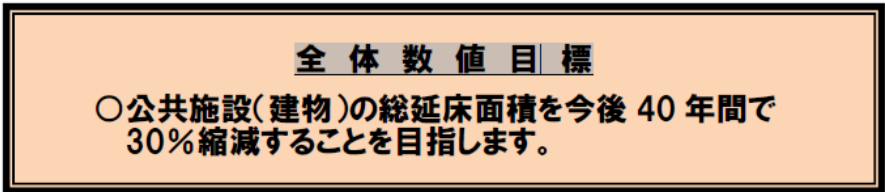
図8.44 災害想定区域に含まれる住棟の分布



2) 公共施設管理からみた市営住宅ストックの状況

岩国市公共施設等総合管理計画では、今後 40 年間で「総延床面積 30%削減」を目指すこととしています。

図8.45 公共施設（建物）の数値目標



資料：岩国市公共施設等総合管理計画

3) 民間住宅ストックの状況

事業者ヒアリングより、玖北地域における民間賃貸住宅の立地は厳しいとの意見があります。

4) 市営住宅の耐用年限経過状況

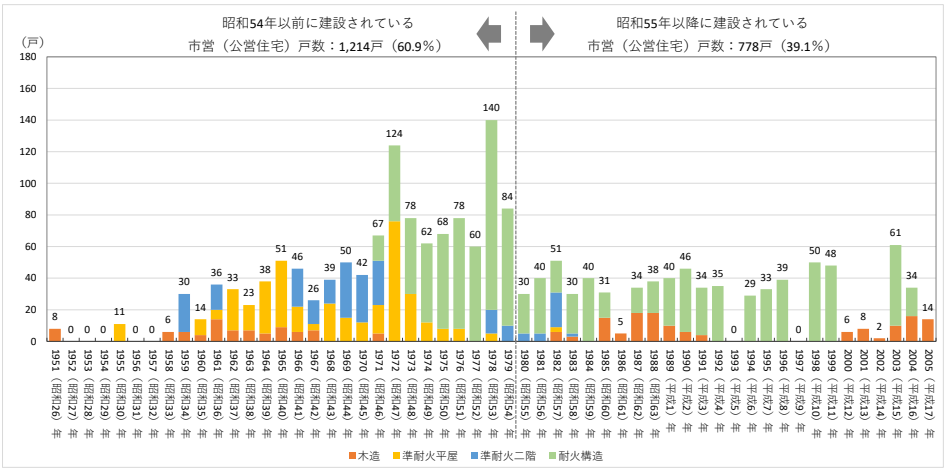
市営住宅は、耐用年限を経過した住宅が増え、老朽化が進んでいます。

表8.17 構造別耐用年限経過状況 (戸)

	耐用 年限	管理 戸数	2017 (平成 29) 年度末			2027 (令和 9) 年度末		
			経過	1/2 経過	1/2 未経過	経過	1/2 経過	1/2 未経過
木 造	30	317	149	119	49	232	85	-
準耐火平家	30	411	411	-	-	411	-	-
準耐火二階	45	266	187	79	-	244	22	-
耐火構造	70	1,340	-	811	529	-	1,063	277
合 計	-	2,334	747	1,009	578	887	1,170	277
			32.0%	43.2%	24.8%	38.0%	50.1%	11.9%

資料：岩国市保有データ

図8.46 建設年度別構造別管理戸数



資料：2022（令和 4）年 1 月 1 日時点の数値

8.3 (参考) 課題と施策の関係

以下、「3 課題」に示す9つの課題と関連している具体施策には「●」を付しています。

将来像	基本的 視点	基本目標	基本方針	具体的な施策	課題① 長く住み続けられる質の高い住宅の普及	課題② 生活空間の安全性の確保と利便性の高い場所への居住の推進	課題③ 災害に対して強靱なまちづくり	課題④ 若者の定住や居住環境の向上を促す仕組みづくり	課題⑤ 高齢者・障害者・子育て世代の暮らしを支援する施策の推進	課題⑥ 地域特性を活かした多様な利用・活用推進	課題⑦ 防災・減災における生活環境の確保と定住促進	課題⑧ 市営住宅の的確な供給への適切な量の供給	課題⑨ 市営住宅の質の向上とライフラインサービスの充実
住む人を想い 誰もが『いつまでも暮らしたい』住まいと地域	質をたかめる	【基本目標1】安心して暮らせる住まいの性能が確保されている	基本方針 1-1 品質に優れた住宅の普及	具体施策 1-1-1 住宅リフォームの推進 具体施策 1-1-2 環境資源・エネルギーを賢く使った住宅循環システムの推進	●				●				
			基本方針 1-2 質の高い住宅地づくり	具体施策 1-2-1 空き家所有者に対する助言・指導の実施 具体施策 1-2-2 インフラの適切な管理と長寿命化の推進	●	●			●				
		【基本目標2】災害に強靱で安全な住まいが確保されている	基本方針 2-1 耐久性の高い住宅・宅地の普及	具体施策 2-1-1 住宅の耐震診断・耐震改修の促進 具体施策 2-1-2 浸水に強い宅地・住宅の普及	●		●						
			基本方針 2-2 防災・減災の促進	具体施策 2-2-1 老朽危険空き家の除却促進 具体施策 2-2-2 市民の防災力の向上 具体施策 2-2-3 災害危険区域への宅地化抑制 具体施策 2-2-4 自然災害に対する住宅市街地の安全の確保	●		●						
	基盤をととのえる	【基本目標3】誰もが快適に暮らせる状態になっている	基本方針 3-1 若者や子育て世代等の多様な居住ニーズに対応する住まいと生活の実現	具体施策 3-1-1 子育て世帯に対応した支援の充実 具体施策 3-1-2 家事・育児・介護がしやすい住まいの推進	●			●	●		●		
			基本方針 3-2 高齢者・障害者等が健康で安心して暮らせる住まいづくり	具体施策 3-2-1 高齢者・障害者等に対応した安全で健康に暮らせる住宅の普及 具体施策 3-2-2 福祉・医療・介護機能が連携した支援の充実	●				●		●	●	●
		【基本目標4】固有の資源を活かした魅力的な住環境が形成されている	基本方針 4-1 地域特性を活かした持続可能な住環境づくり	具体施策 4-1-1 住み慣れた地域で住み続けるための環境整備 具体施策 4-1-2 若者・子育て世帯の移住・定住促進		●		●			●		
			基本方針 4-2 空き家・空き地の活用の推進	具体施策 4-2-1 空き家の活用・住宅市場への流通促進 具体施策 4-2-2 空き地の管理の徹底・活用の促進			●	●		●	●		
	生活をささえる	【基本目標5】地域の心地でよい支え合いで充実した生活が送れている	基本方針 5 共に支え、共に助け合える関係を深める	具体施策 5-1 多様な世代が参加した持続可能なコミュニティの充実 具体施策 5-2 地域の伝統・文化・歴史の継承				●	●		●		
			基本方針 6-1 市営住宅の適正な管理	具体施策 6-1-1 市営住宅の適正な管理 具体施策 6-1-2 身近な生活を支える拠点への居住の推進	●							●	●
		【基本目標6】住宅確保要配慮者の居住が確保されている	基本方針 6-2 住宅困難者への住宅の安定供給	具体施策 6-2-1 セーフティネットを機能させる市営住宅の確保 具体施策 6-2-2 民間事業者との連携による住宅困難者への住宅（4-7タイプ住宅）の確保		●			●			●	●
												●	●

8.4 住宅・居住環境に関する水準

住生活基本法では、国民が安定したゆとりある住生活を営むことができる目標となる水準として、住宅性能水準、居住環境水準、誘導居住面積水準、最低居住面積水準の4種類を示しています。

以下、住生活基本計画（全国計画）の別紙1～4から抜粋します。

8.4.1 別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

（1）居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

（2）共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

（1）耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

（2）防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

（3）防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

（4）耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

（5）維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

8.4.2 別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

居住環境水準

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空き地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

8.4.3 別紙 3 誘導居住面積水準

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あり、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居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙 1 の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

（１）一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2 人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

（２）都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2 人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注 1 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。

2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5 % を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

8.4.4 別紙4 最低居住面積水準

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ある。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注1 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。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

8.5 用語解説

あ行	
安心 R 住宅	耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組み。
石綿	天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれている。以前はビル等の建築工事において、保温断熱の目的で石綿を吹き付ける作業が行われていたが、健康被害の防止を図るため、昭和 50 年に原則禁止された。
インフラ	インフラストラクチャーの略で、社会的経済基盤と社会的生産基盤とを形成するものの総称。道路・港湾・河川・鉄道・通信情報施設・上下水道・学校・病院・公園・公営住宅などが含まれる。
か行	
合併浄化槽	公共下水道などが存在しない地域において、し尿と台所、風呂、洗面所などの生活雑排水を同時に処理する施設をいう。
関係人口	移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域と継続的なつながりを持ち、多様に関わる人口のこと。
旧耐震基準	1981 年（昭和 6 年）5 月 31 日以前の耐震基準。建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、震度 5 強程度の揺れでも建物が倒壊せず、破損したとしても補修することで生活が可能な構造基準として設定されている。
狭あい道路	消防車や救急車が通行できないような、幅員の狭い道路。行政計画では、建築基準法で建築物の敷地の接道が義務付けられている幅員 4m に満たない道路を指す。
ケアマネジャー （介護支援専門員）	ケアプランを作成できる専門知識と技術を持ち、国が定めた都道府県によって資格を有することを認められた者。
公営住宅	地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸する住宅で、公営住宅法による国庫補助金を受けたもの。
合計特殊出生率	15～49 歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性がその年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数。
高次都市機能	住民生活や企業の経済活動に対して、行政、教育・文化、情報、商業、交通、レジャーなどの様々な各種サービスを提供し、都市自体が持つレベルの高い機能で、都市圏を越えて広域的に影響のある機能。
構造躯体	建物の主要な構造体、又は骨組みのこと。
公的賃貸住宅	地方公共団体、住宅供給公社及び都市再生機構が整備する住宅、並びに特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅など、国及び地方公共団体が整備費用の一部を助成する住宅。

さ行	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する賃貸住宅。
シェアハウス	1つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活する共同居住型住宅。
市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する地域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、開発行為は原則禁止として、市街化を抑制すべき区域。
自主防災組織	災害時、地域住民が自発的に、初期消火、救出・救護、集団避難、給水・給食等の防災活動を行う組織のこと。
自然エネルギー	風力や地熱、太陽光など発電に使える資源で、再生可能エネルギーとも呼ばれる。
シティプロモーション	都市の好イメージを獲得するため、魅力ある地域資源を組み合わせたり、加工したりして価値を高め、地域内外へ発信すること。
就業者数	15 歳以上の人口の中で、実際に働いている人の数。
住宅確保要配慮者	住宅の確保に特に配慮を要する低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等のこと。
住宅瑕疵担保責任保険	新築住宅を供給する事業者には、住宅の引き渡しから 10 年間の瑕疵保証責任が義務づけられている。事業者が倒産した後に瑕疵が見つかった場合、消費者に少ない負担で補修ができるよう、補修等を行った事業者に保険金が支払われる制度。事業者が保険へ加入するにあたっては、住宅の工事中に検査が行われる。
住宅困窮者	現に住宅に困窮していることが明らかな者のこと。
住宅ストック	一定期間に供給される新規住宅（フロー）に対し、ある時点において存在する既存住宅又はその総体のこと。
住宅性能表示制度	平成 12 年施行の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で創設された制度で、新築住宅の品質を第三者が一定の基準で評価し、効果を評価書として交付し、住宅の性能を客観的に知ることができる。制度の利用は義務付けられたものではなく、事業者または住宅取得者の任意による。
住宅セーフティネット	低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るための安全策としてのしくみ。
住宅の省エネルギー化	高断熱・高气密化等により、室内環境を一定に保ちつつ、冷暖房によるエネルギー消費を少なくした住宅のこと。
セーフティネット住宅	住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のこと。

た行	
耐火構造	壁、柱、梁、屋根など建物の主要構造部が、火災が起きてから一定の時間、倒壊したり他に延焼しない性能を持つ、建築基準法にて定められた構造。
地域包括ケアシステム	住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される体制のこと。
低未利用地	主として市街地内の空地、空家や空店舗の敷地など、有効に利活用されていない土地。
テレワーク	ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。
特定公共賃貸住宅	一定以上の収入がある中堅ファミリー層のための良質な公的賃貸住宅。
都市計画区域	一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域で、原則として都道府県が指定する（都市計画法第5条第1項）。本市では、岩国都市計画区域と岩国南都市計画区域が指定されている。
都市公園	都市公園法に基づき、都市計画施設である公園又は緑地で、地方公共団体が設置するものや地方公共団体が都市計画区域において設置するもの。住民の利用に供する身近なものから広域的な利用に供するものまで、様々な規模、種類がある。
土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	建築物に損壊が生じ著しい危害のおそれがある区域として、土砂災害防止法に基づき知事が指定したもの。なお、土砂災害とは急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りの3現象をさす。
な行	
二地域居住	複数の住宅に居住すること。都市の住まいで主に生活しながら、週末を田舎のセカンドハウスで過ごすスタイルや、田舎を中心に暮らしながら、都市部に仕事のための住まいを別に持つスタイルなどがある。
認知症	脳血管疾患、アルツハイマー病その他の要因に基づく脳の器質的な変化により日常生活に支障が生じる程度にまで記憶機能及びその他の認知機能が低下した状態であるもの。
は行	
バリアフリー（化）	高齢者や障害者などの自立した日常生活や社会生活を確保するために、その移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上すること。
ヒートショック	住宅内を移動した際などに急激な温度変化により身体が受ける影響のこと。
ま行	
滅失住宅	老朽、その他の理由により除去された住宅、又は災害により失われた住宅。

や行	
ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。
要支援・要介護認定	・要支援認定は、要介護状態には至らないが、放置すれば要介護状態となるおそれがある状態と認定すること。 ・要介護認定は、寝たきりや認知症等で常時介護を必要とする状態（要介護状態）にあるかどうか、またその程度を認定すること。
用途地域	都市計画法の地域地区の一種で、市街地における適正な土地利用を図るため、その目標に応じて13種類に分け、建築基準法と連動して、建築物の用途、容積率、構造等に関し一定の制限を加える制度のこと。
ら行	
ライフサイクルコスト (LCC)	建築物等の企画・設計から、建設、運用した後、除去するまでの期間に要する総費用のこと。
ライフステージ	就職・結婚・育児・退職・配偶者の死亡など、家族の年齢構成や人員数の変化等による人生における段階のこと。
わ行	
若者定住住宅	若者の定住の促進を図るための良質な公的賃貸住宅。
数字・アルファベット	
AI（エーアイ） (Artificial Intelligence)	人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。
DX（ディーエックス） (Digital Transformation)	将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。
GTFS (ジーティーエフエス) (General Transit Feed Specification)	公共交通機関の時刻表とその地理的情報に使用される共通形式を定義したデータフォーマットのこと。
HEMS（ヘムス） (Home Energy Management Service)	ホームエネルギーマネジメントシステムの略称で、家庭でエネルギーを節約するための管理システムのこと。家電や電気設備とつないで、電気やガスなどの使用量をモニター画面などで「見える化」したり、家電機器を「自動制御」する。
IoT（アイオーティー） (Internet of Things)	自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した言葉。
MaaS（マース） (Mobility as a Service)	地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。
NPO（エヌピーオー） (Non Profit Organizaion)	様々な分野において自発的に社会貢献活動を行う、営利を目的としない団体のこと。

PFI/PPP（ピーピーピー/ピーエフアイ） (PFI:Private Finance Initiative, PPP:Public Private Partnership)	・ PFI とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。 ・ PPP とは、官民連携事業の総称。PFI 以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸出しなどを含む。
SDGs（エスディージーズ） (Sustainable Development Goals)	SDGs は、貧困や飢餓の撲滅、教育、ジェンダーの平等、クリーンエネルギーの普及、経済成長、環境保全、平和構築など、17 の目標と各目標に紐づく 169 のターゲットからなり、2030（令和 12）年までの達成を目指している。

岩国市住生活基本計画

発行日：令和 4 年 月

発 行：岩国市

編 集：岩国市 都市開発部 建築住宅課

〒740-8585 山口県岩国市今津町一丁目 14-51

T E L 0827-29-5138 F A X 0827-24-4208

U R L <https://www.city.iwakuni.lg.jp>