

鹿島市住生活基本計画2021

「みんなが住みやすく、暮らしやすいまち」
～ 安心・安全、快適な住環境の実現 ～

令和3年 4月
佐賀県鹿島市

< 目 次 >

はじめに

1. 計画策定の趣旨	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. 計画の見直し概要	3
5. 鹿島市住生活基本計画の構成	4

第1章 住生活をめぐる現状と今後5年の課題

1. 暮らしに関する現状と課題	5
2. 住まいに関する現状と課題	11
3. 地域と住宅関連事業に関する現状と課題	14

第2章 住まい・まちづくりの基本的な方針と基本理念・目標

1. 基本的な方針	16
2. 基本理念・目標	18

第3章 目標を達成するための施策と成果指標

1. 施策	20
目標1 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現	20
基本的な施策〔1〕住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える住まいの確保	20
基本的な施策〔2〕高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備	22
目標2 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成	23
基本的な施策〔3〕適切な耐震化による安全で安心な住まいづくり	23
基本的な施策〔4〕空き家を定住促進の住宅等に活用するなど既存住宅の有効活用	23
目標3 歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり	24
基本的な施策〔5〕鹿島らしい街なみや景観資源に誇りや愛着を持ち、地域に住み続けることができるまちづくり	24

第4章 計画の推進にあたって

1. 各主体のネットワークの構築	27
2. それぞれの役割	27
3. 関係部局間の横断的連携と協働	27
4. 計画のフォローアップの実施	28

第5章 公営住宅の供給計画

1. 公営住宅をめぐる現状	29
2. 公営住宅の今後の役割	33
3. 公営住宅の今後のあり方	33
4. 公営住宅の供給の目標量	33
5. 既存公営住宅の供給計画	35

資料編

はじめに

1. 計画策定の趣旨

鹿島市では、平成24年度に「鹿島市住生活基本計画※2012」を策定しました。この計画は、市民の住生活※の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画であり、住生活基本法※に基づく住生活基本計画（全国計画）※に関連した市町村計画として位置付けています。

本市では、「安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」など3つの目標を掲げたこの計画に基づき、住宅リフォームの推進や住宅セーフティネット※、定住促進の基盤となる中村住宅の整備などに取り組み、一定の成果を上げてきました。

しかしながら、今後、人口減少や少子高齢化はさらに加速し、地域の活力が低下していくことが懸念されており、住生活を取り巻く環境は一層厳しくなっています。

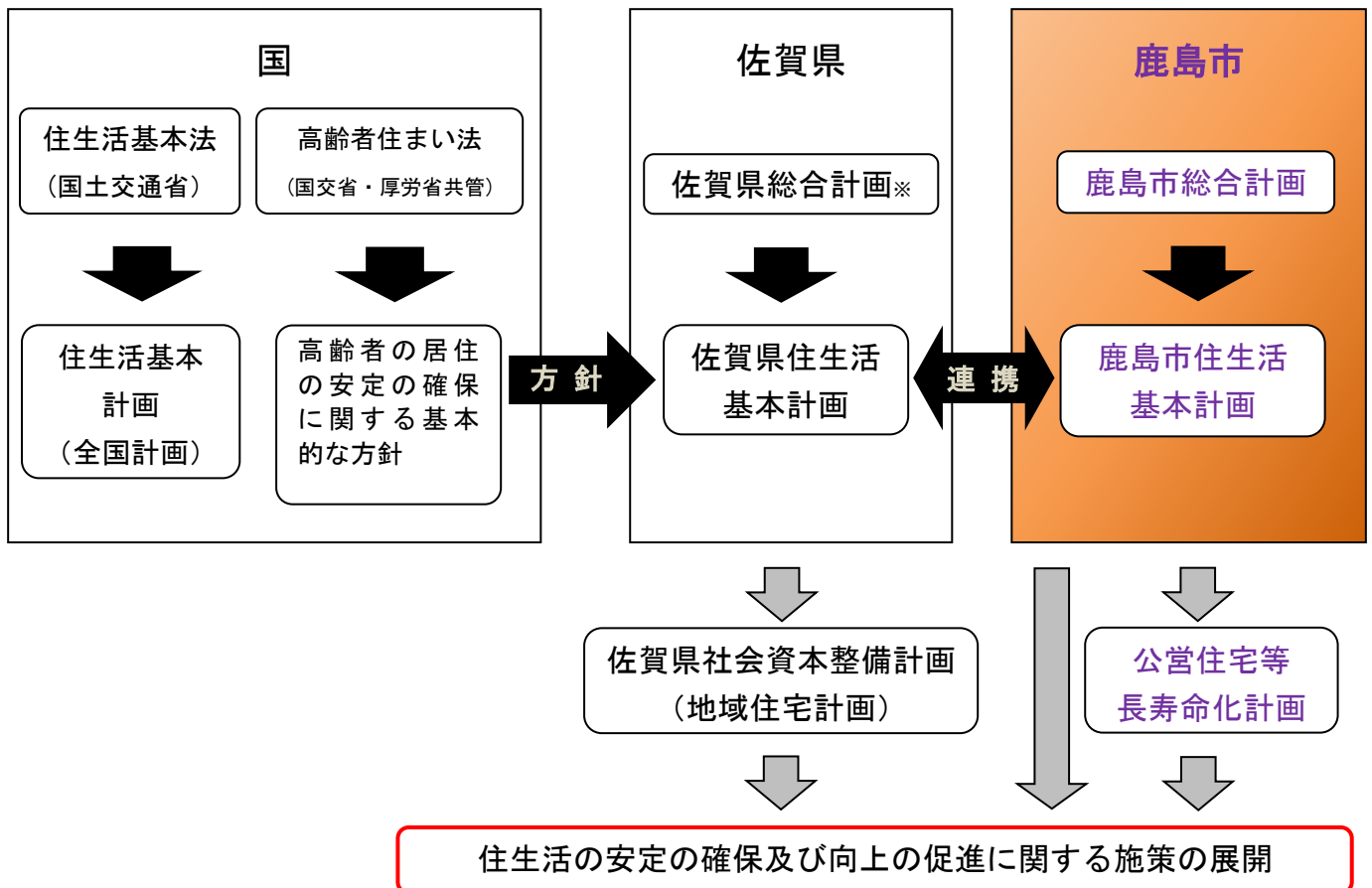
こうした社会経済情勢や、住生活を取り巻く環境の変化に的確に対応するためには、本市の貴重な財産である地域の人々の絆の強さなどを大切に、市民誰もが“かしま”に愛着を持ち、誇りをもって次の世代に繋げていくことが重要です。

このような考えのもと、将来の姿を見据え、誰もが安心して心豊かに暮らせるように、市政の基本的な指針である「鹿島市総合計画※」や「住生活基本計画（全国計画）」、「佐賀県住生活基本計画※」を踏まえて、あらたな5か年の「鹿島市住生活基本計画2021」を策定しました。

本計画は、今後推進すべき施策の方向やあり方を示すもので、市民、事業者、県、市等がそれぞれ果たすべき役割に応じて、相互に連携しながら積極的にその推進のために参画し、協働することを期待しています。

2. 計画の位置づけ

鹿島市住生活基本計画は、住生活基本計画（全国計画）第4（4）に基づき、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「市町村計画」として位置づけるものであり、市政運営の基本となる「鹿島市総合計画」の基本理念の実現に向けた市の住宅政策の基本計画となるものです。



3. 計画期間

本計画は令和3年度（2021年度）を初年度とし、目標年度を上位計画となる第7次鹿島市総合計画と同じ令和7年度（2025年度）とする5年間を計画期間とします。

計 画 期 間
令和3年度（2021年度）～ 令和7年度（2025年度）

4. 計画の見直し概要

(1) 計画の全体像について

1) 基本的な方針の設定

住宅施策の方向性を市民に分かりやすく示すため、2つの基本的な方針により、住生活をめぐる課題に対応するため施策を総合的に展開しています。

2) 国の制度改正等への的確な対応

高齢者住まい法※・省エネ法※・耐震改修促進法※が改正され、また、まち・ひと・しごと創生法※や空き家特別措置法※が制定されました。このように、住生活に関連する法制度も大きく変化しているため、これらに的確に対応した施策等への見直しを行っています。

3) 実効性の確保

施策の検討にあたっては、パブリックコメント※などを活用し、市民の意見を広く反映させ、住生活の喫緊の課題に対応した実効性のある施策としています。

(2) 目標と基本的な施策等について

1) 3つの目標設定

基本理念を定め、大きくの3つの視点からそれぞれ目標を掲げています。

2) 基本的な施策と成果指標※

3つの目標を達成するための基本的な施策を全部で5項目を設定しています。また、より実効性の高いものとしていくための具体的取り組みを定めた「施策の展開」を掲げています。特に取り組みの強化・推進する必要がある住宅施策を「重点事項」として位置づけています。

成果指標については、施策の成果を推し測る項目に集約し、さらに、取り組み状況を注視する項目を新たに設けています。

(3) 公営住宅の供給計画について

1) 公営住宅の今後の役割

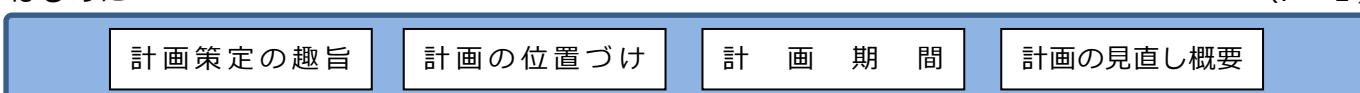
多様な住宅確保要配慮者※への住まいの提供、地域での交流や支え合いの場の提供等について、公営住宅における「県」と「市」の今後の主な役割を明確にしています。

2) 公営住宅の今後のあり方

公営住宅の提供等におけるこれまでの経緯、役割を踏まえて、今後の供給計画、計画的な維持保全・有効活用、福祉施策と連携した新たな活用、民間賃貸住宅の活用等について、公営住宅の今後のあり方を明確にしています。

5. 鹿島市住生活基本計画の構成

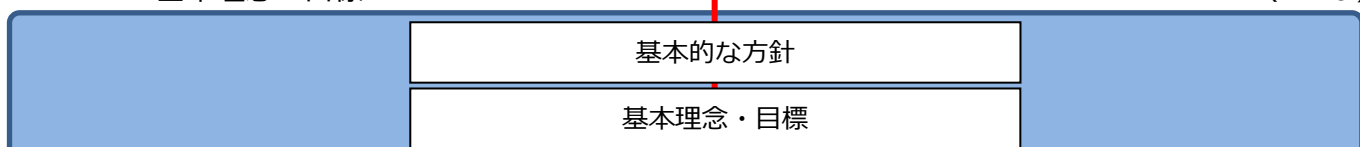
はじめに (P 1)



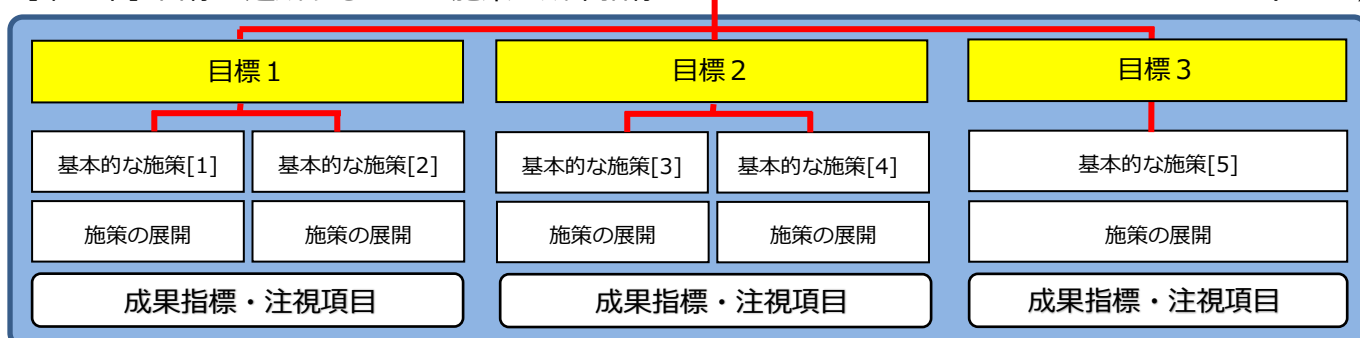
【第1章】住生活をめぐる現状と今後5年の課題 (P 5)



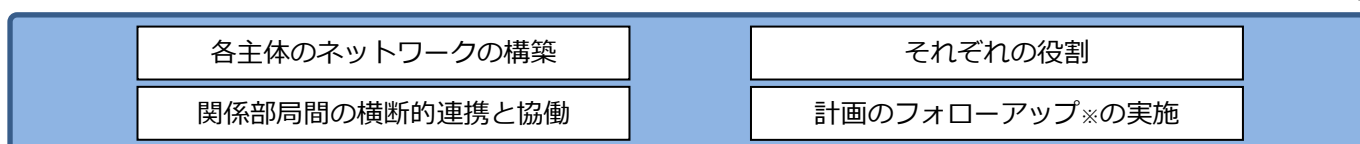
【第2章】住まい・まちづくりの基本的な方針と基本理念・目標 (P 16)



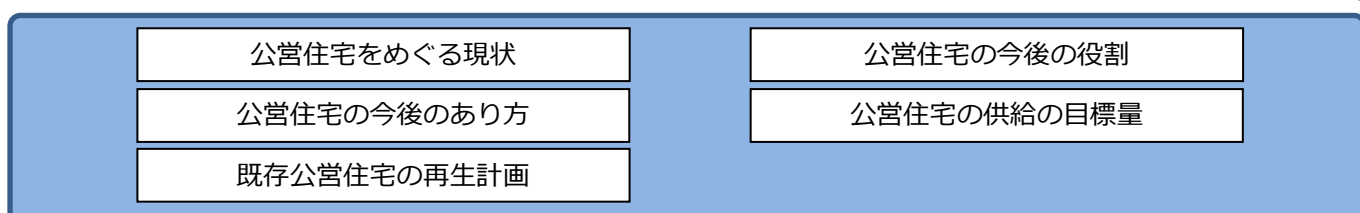
【第3章】目標を達成するための施策と成果指標 (P 20)



【第4章】計画の推進にあたって (P 27)



【第5章】公営住宅の供給計画 (P 29)



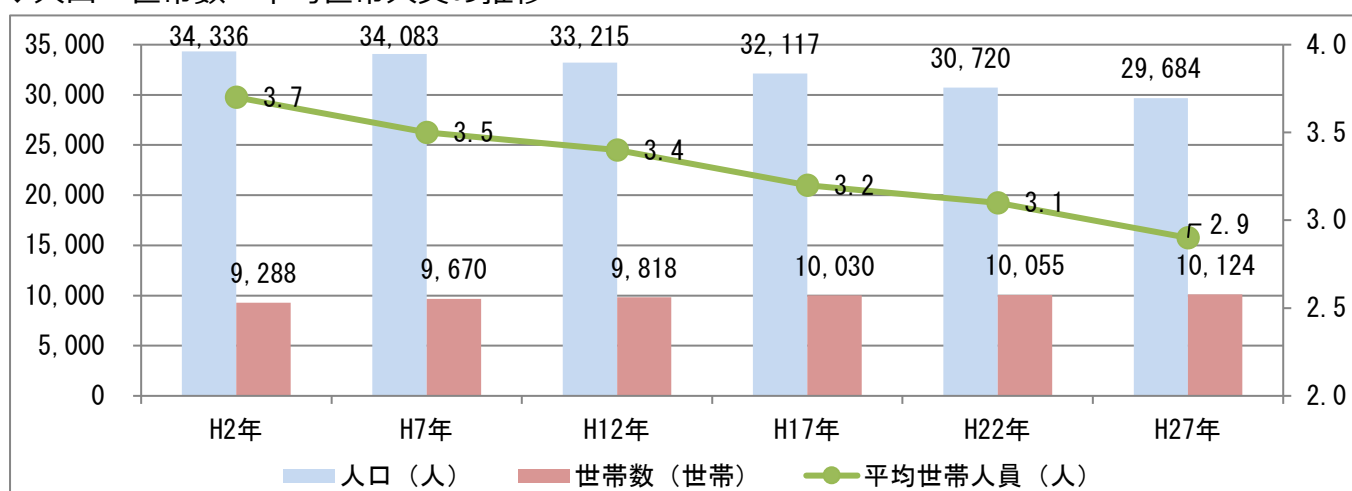
第1章 住生活をめぐる現状と今後5年の課題

1. 暮らしに関する現状と課題

(1) 人口の減少

本市の人口は、昭和55年の約35千人を境に減少傾向にあり、一方で世帯数は増加傾向にあります。これは核家族化等による世帯分離の増加、若年層の市外への流出が要因であると考えられます。

◆人口・世帯数・平均世帯人員の推移

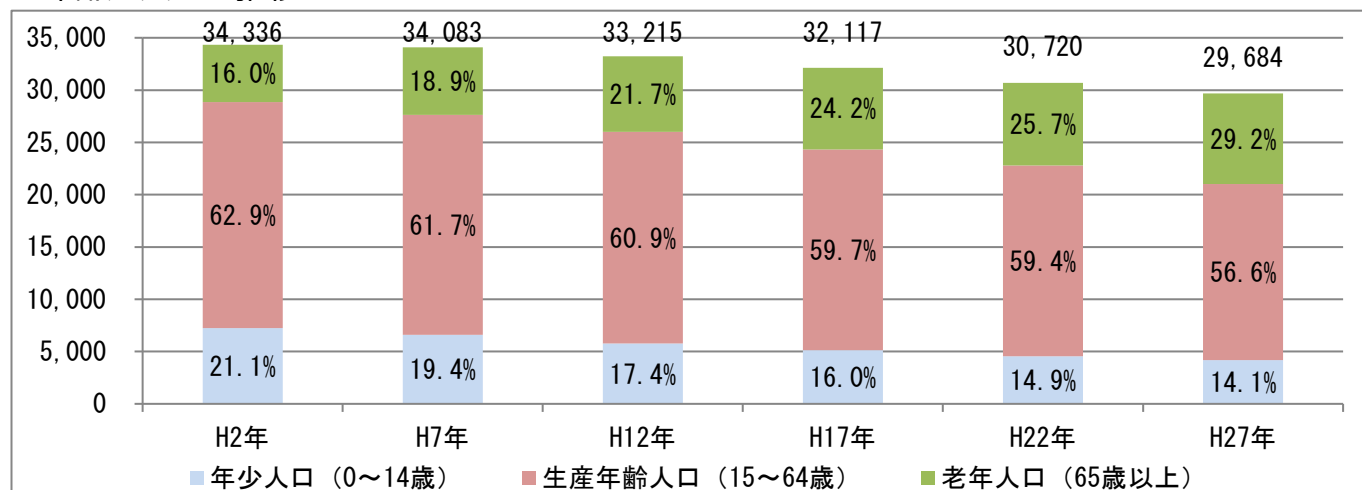


資料：国勢調査※

(2) 少子・高齢化の進展

年齢別人口では、平成12年以降、0歳から14歳までの年少人口率よりも65歳以上の老年人口率が高くなっており、一層の少子・高齢化の進展が予測されます。

◆年齢別人口の推移

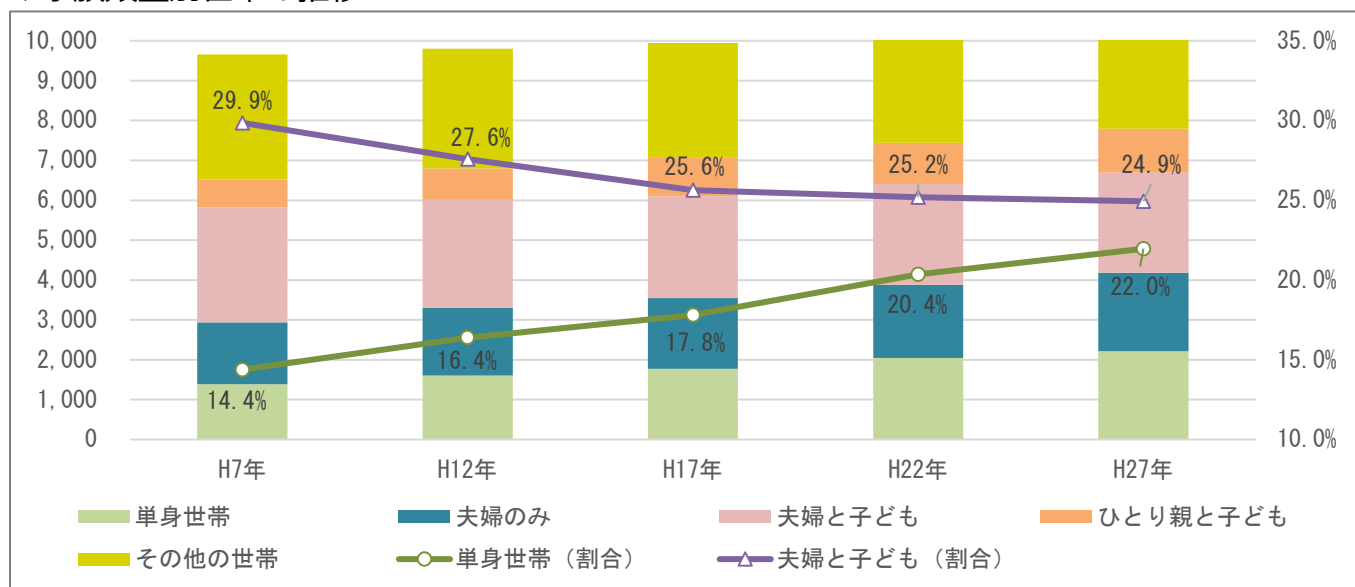


資料：国勢調査

(3) 世帯の動向

家族類型別にみると、夫婦と子どもの世帯（標準世帯）は減少し、一方で、単身世帯が増加しており、今後もその傾向が続くと予測されています。

◆家族類型別世帯の推移

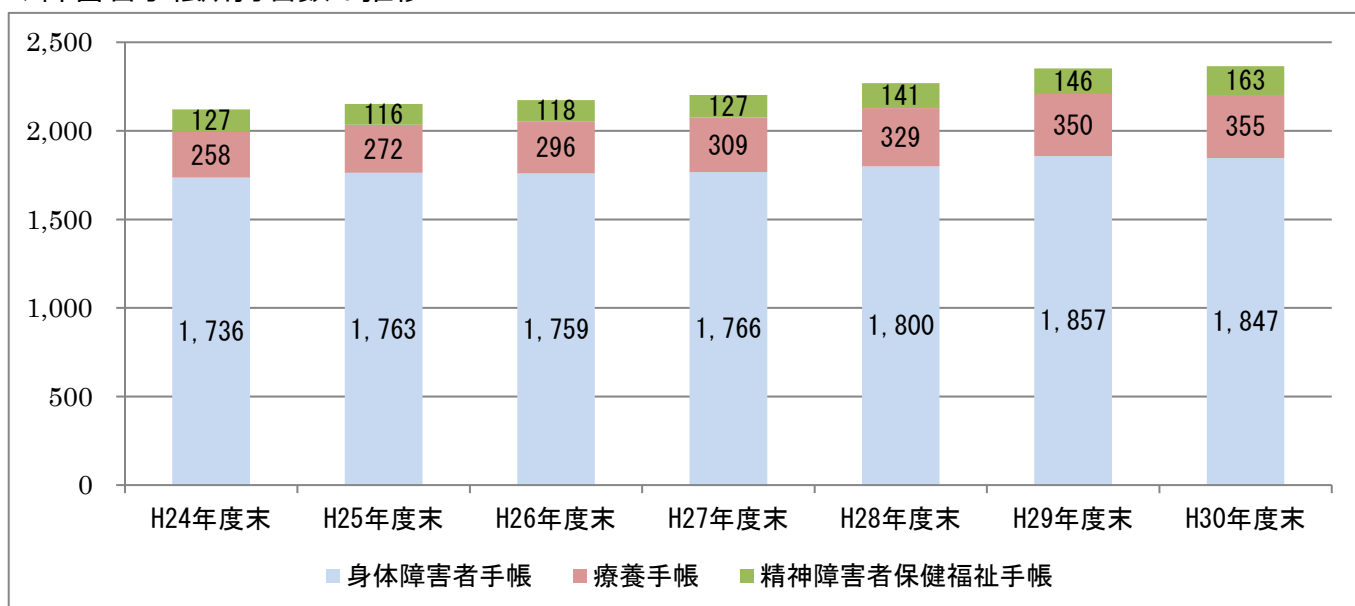


資料：国勢調査

(4) 住宅確保要配慮者の状況

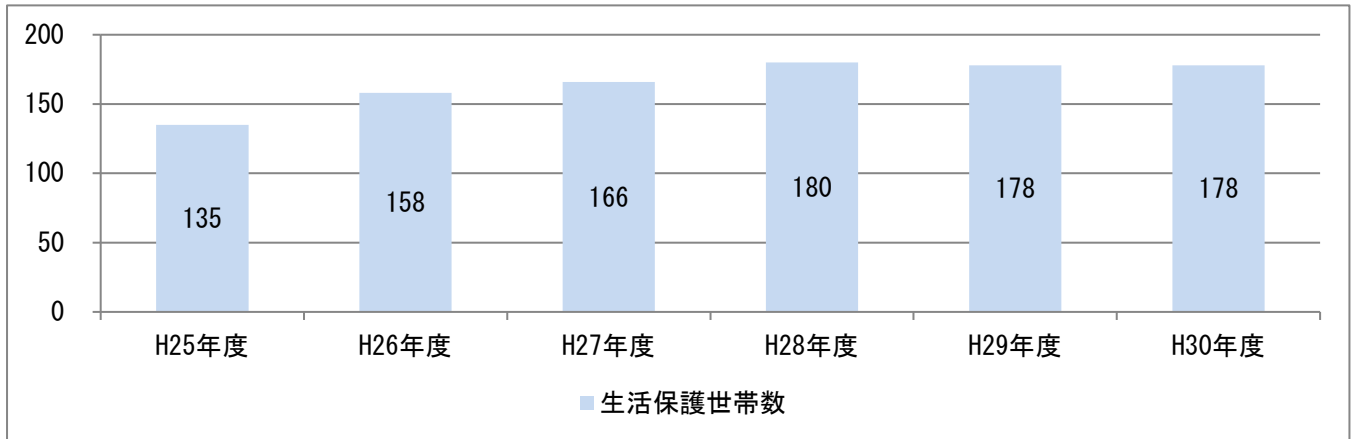
障害者世帯は増加の傾向にあります。生活保護世帯及び母子・父子世帯は横ばいで推移しています。母子世帯は父子世帯と比較して借家率が高くなっています。

◆障害者手帳所持者数の推移



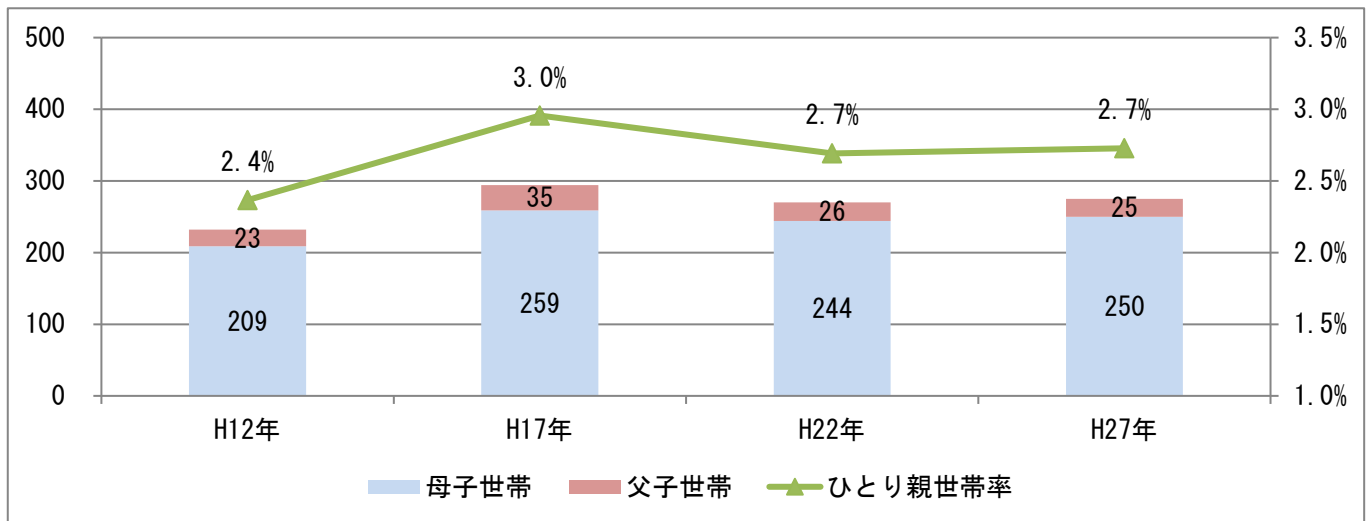
資料：第5期鹿島市障害福祉計画

◆生活保護世帯数の推移



資料：鹿島市福祉課

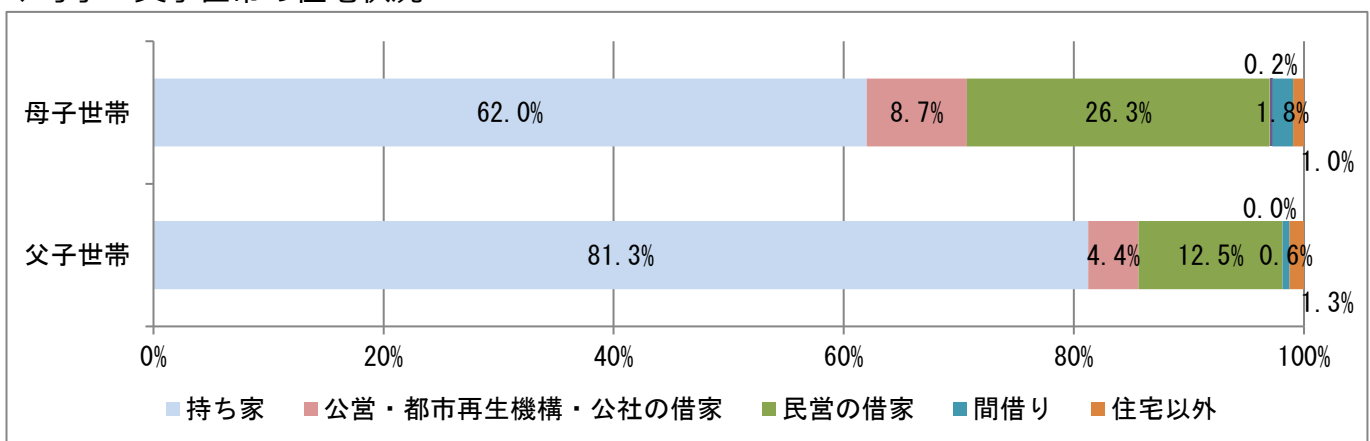
◆母子・父子世帯数の推移



- ・母子（父子）世帯：未婚、死別又は離別の女（男）親とその未婚の18歳未満の子どものみから成る一般世帯
- ・ひとり親世帯率：(母子世帯+父子世帯) ÷ 一般世帯総数

資料：国勢調査

◆母子・父子世帯の住宅状況

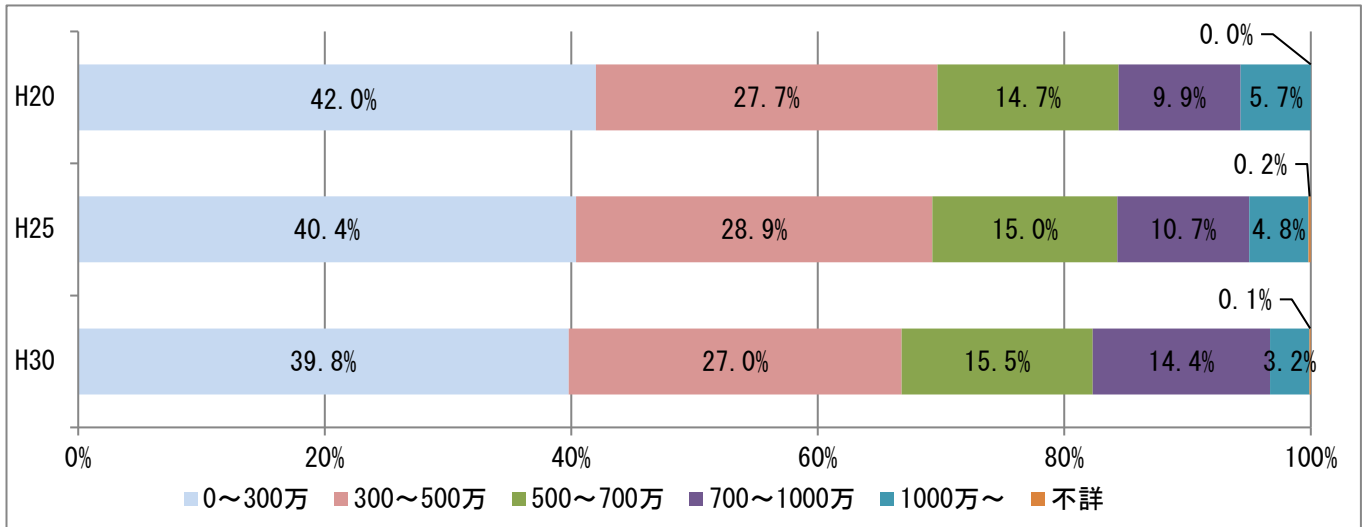


資料：国勢調査

(5) 所得階層の動向

収入階級別にみると、1,000万円以上の階級が減少傾向にあります。

◆収入階級別構成比



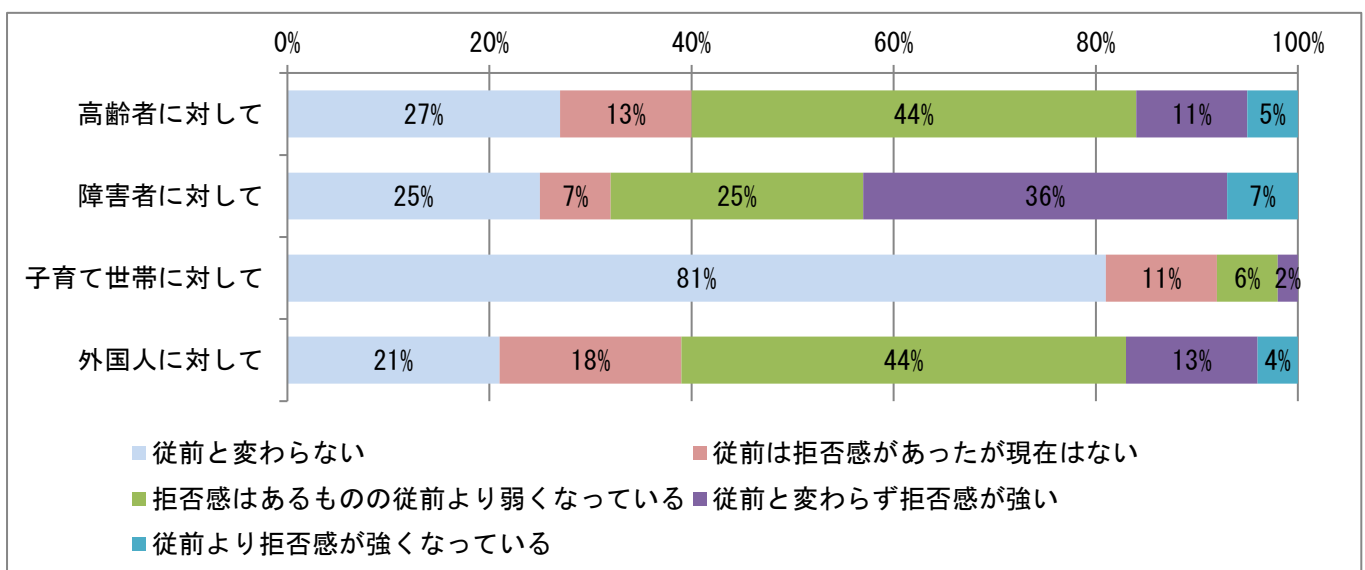
資料：住宅・土地統計調査※

(6) 住宅確保要配慮者に対する入居敬遠

高齢者や障害者、子育て世帯、外国人等（以上を住宅確保要配慮者という）が賃貸住宅へ入居する際に、大家（貸主）の一定割合は拒否感があり、入居を拒まれている実態があります。

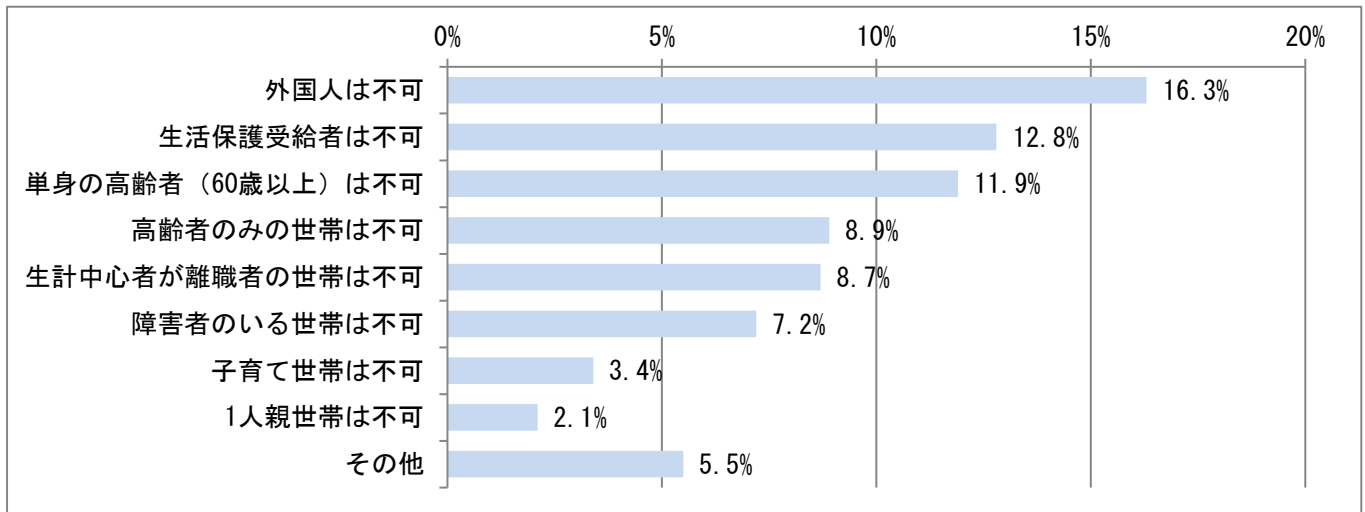
入居を拒む理由は、家賃の支払いに対する不安が57.3%と最も高くなっています。

◆住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識（全国）



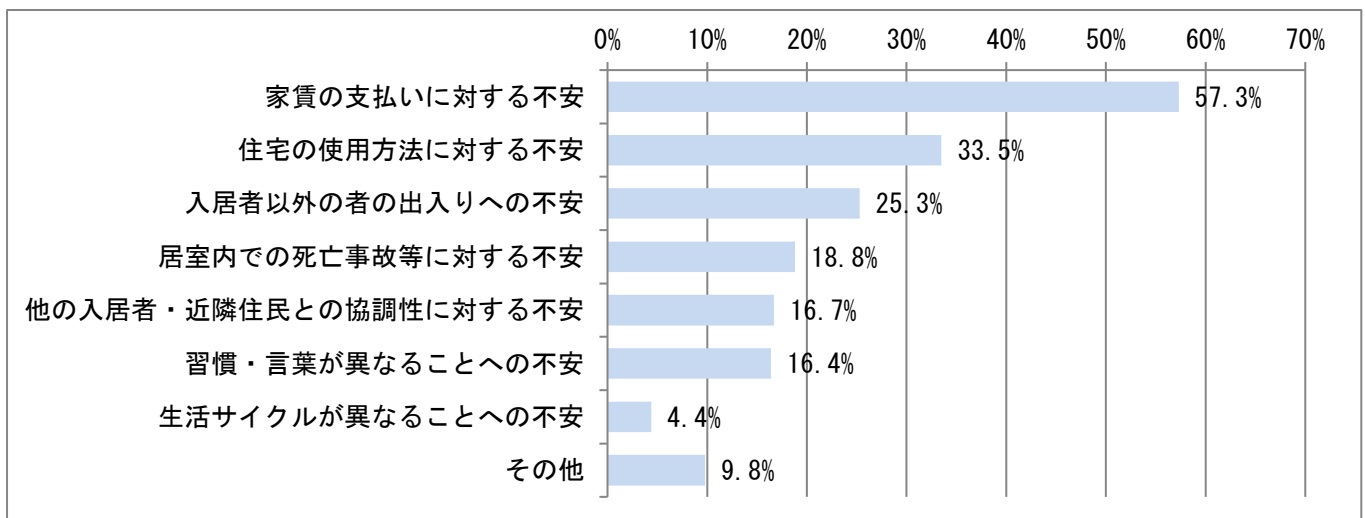
資料：新たなセーフティネットの構築に向けた論点整理 参考資料（平成28年6月国交省）

◆入居制限の有無（全国）



資料：新たなセーフティネットの構築に向けた論点整理 参考資料（平成 28 年 6 月国交省）

◆入居制限する理由（全国）



資料：新たなセーフティネットの構築に向けた論点整理 参考資料（平成 28 年 6 月国交省）

※高齢者とは、国連の世界保健機関（WHO）の定義では、65歳以上のことを指します。

また、65歳から74歳までを前期高齢者、75歳以上を後期高齢者と呼びます。

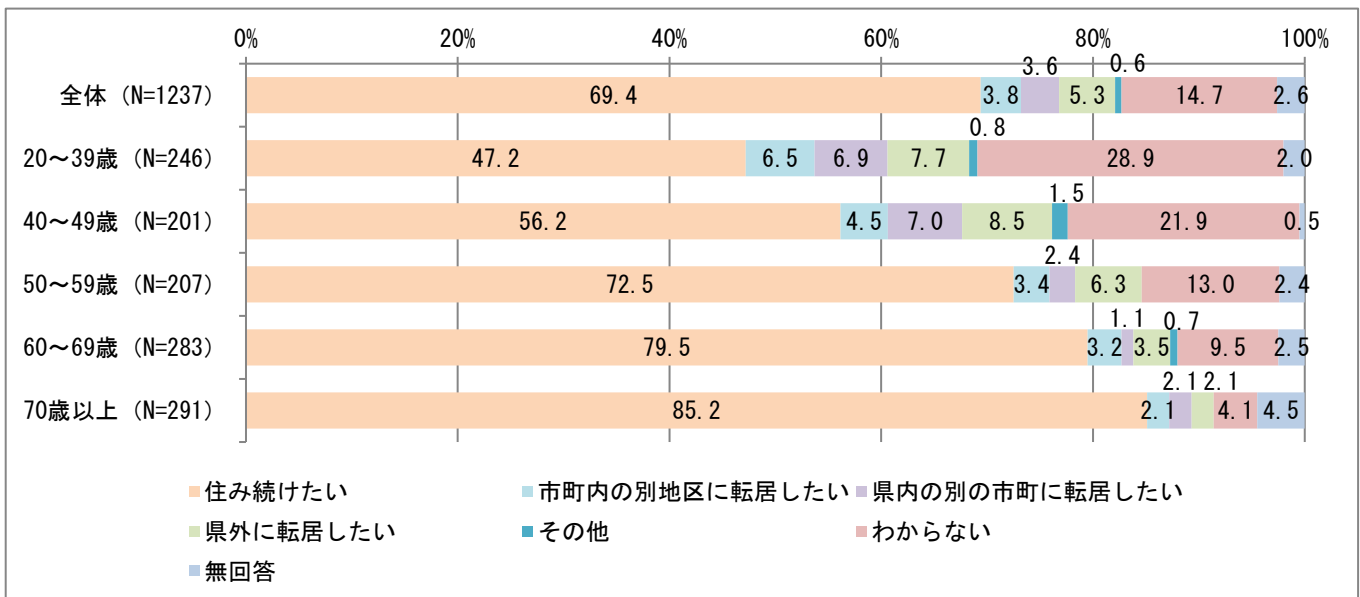
参考：厚生労働省の用語より

(7) 今後の暮らしに対する意向

県民アンケートによると、今後の暮らしに対する意向については、現在の地域に「住み続けたい」が約70%となっており、年齢が高くなるにつれてその傾向が強くなっています。

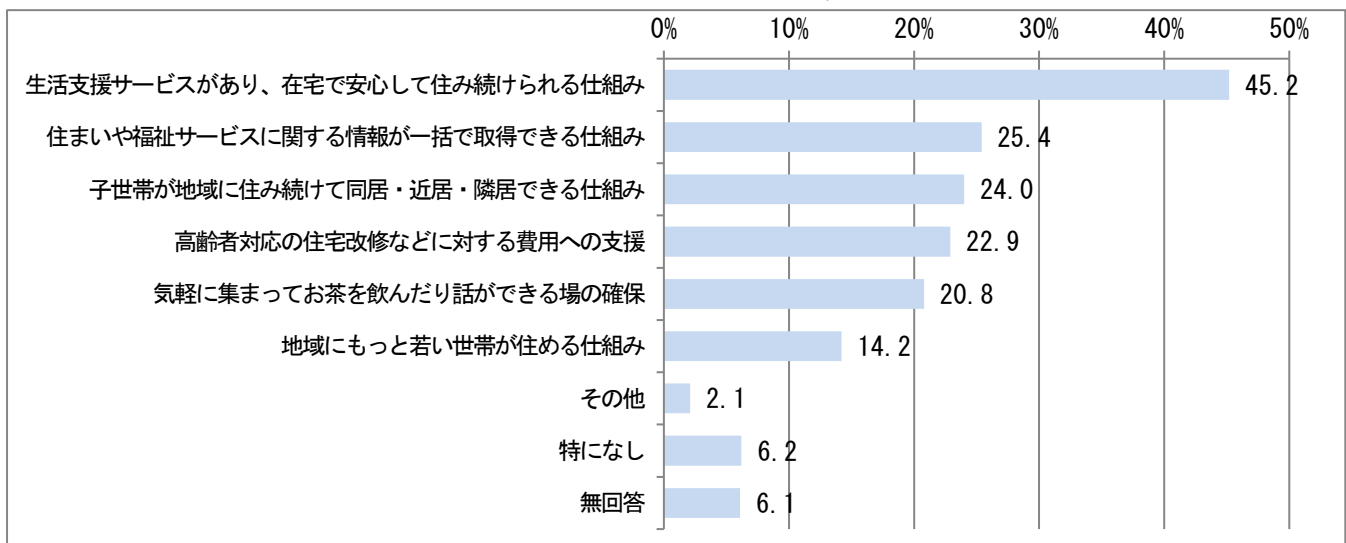
また、高齢者が安心して暮らすために今後重視すべき点として、「見守り等の生活支援サービス※があり、在宅で安心して住み続けられる仕組み」の割合が高くなっています。

◆今後の住まい方の意向



資料：県民アンケート調査（20代以上）（平成28年1月）（佐賀県）

◆高齢者が安心して暮らすために今後重視すべき点



資料：県民アンケート調査（50代以上）（平成28年1月）（佐賀県）

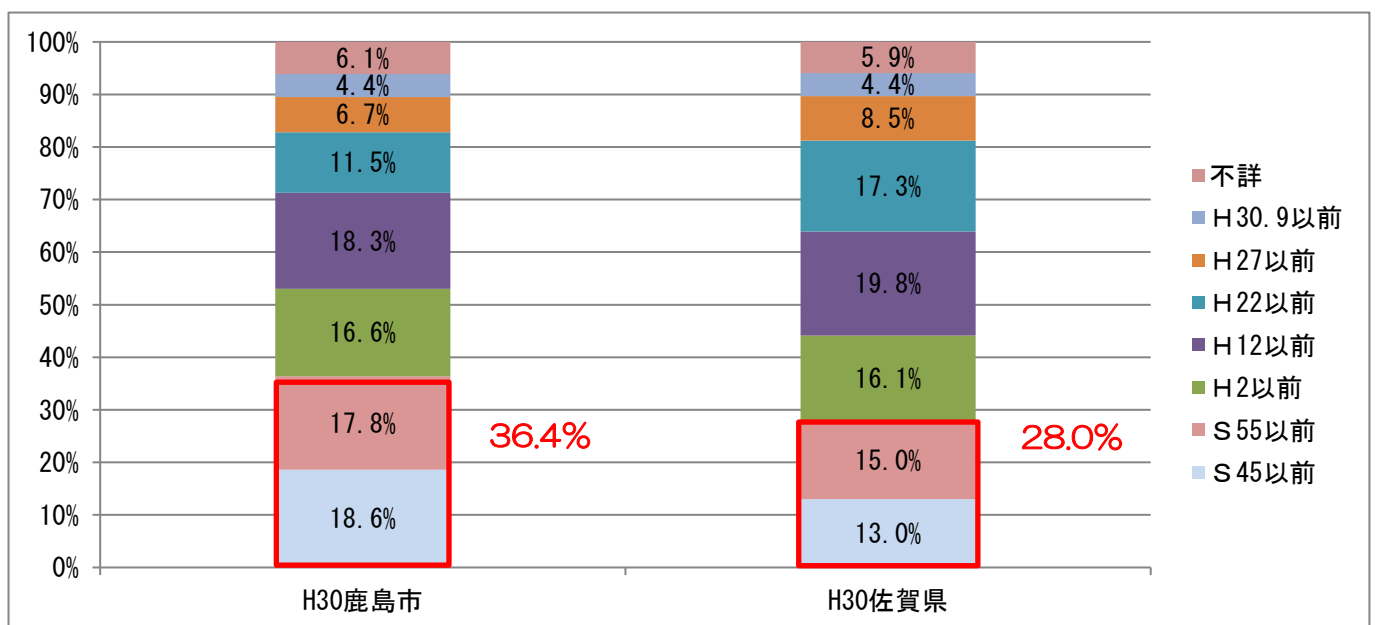
暮らしに関する課題

- ・高齢者や障害者、子育て世帯、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が安心して暮らせる住まいの確保が必要です。
- ・人口減少、少子・高齢化がますます進む中、高齢者、障害者、子育て世帯等を地域で見守り、支え合うことが必要です。
- ・ライフステージ※に応じた多様な居住ニーズへの対応が必要です。

2. 住まいに関する現状と課題

（1）住宅ストックの状況

本市の昭和55年以前に建設された住宅の割合は36.4%となっており、佐賀県（28.0%）と比較して、その割合は高くなっています。



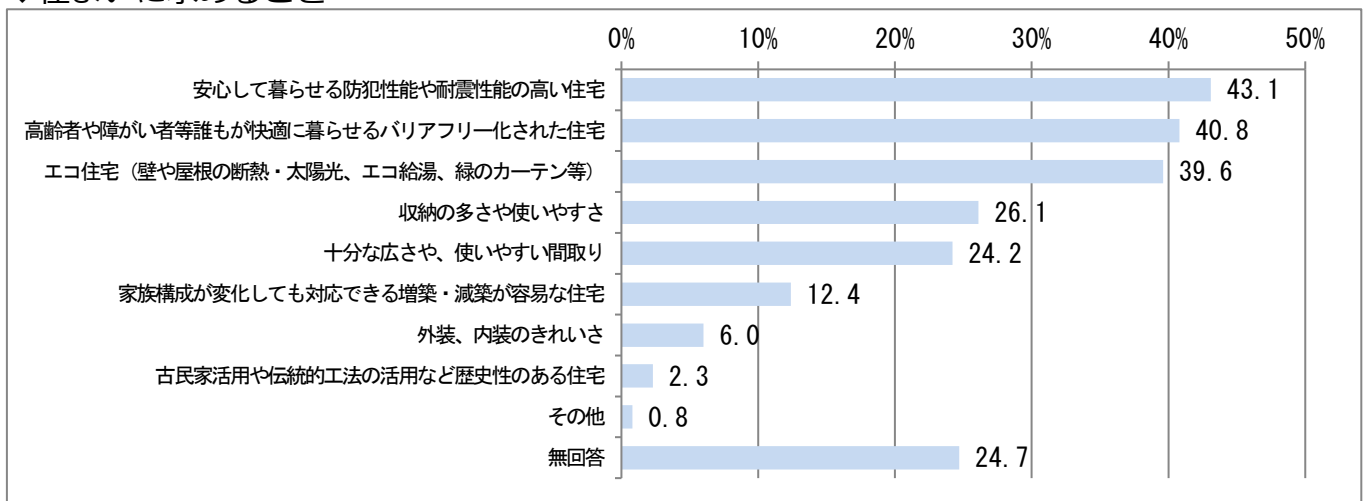
資料：住宅・土地統計調査

(2) 住まいに対する市民ニーズ

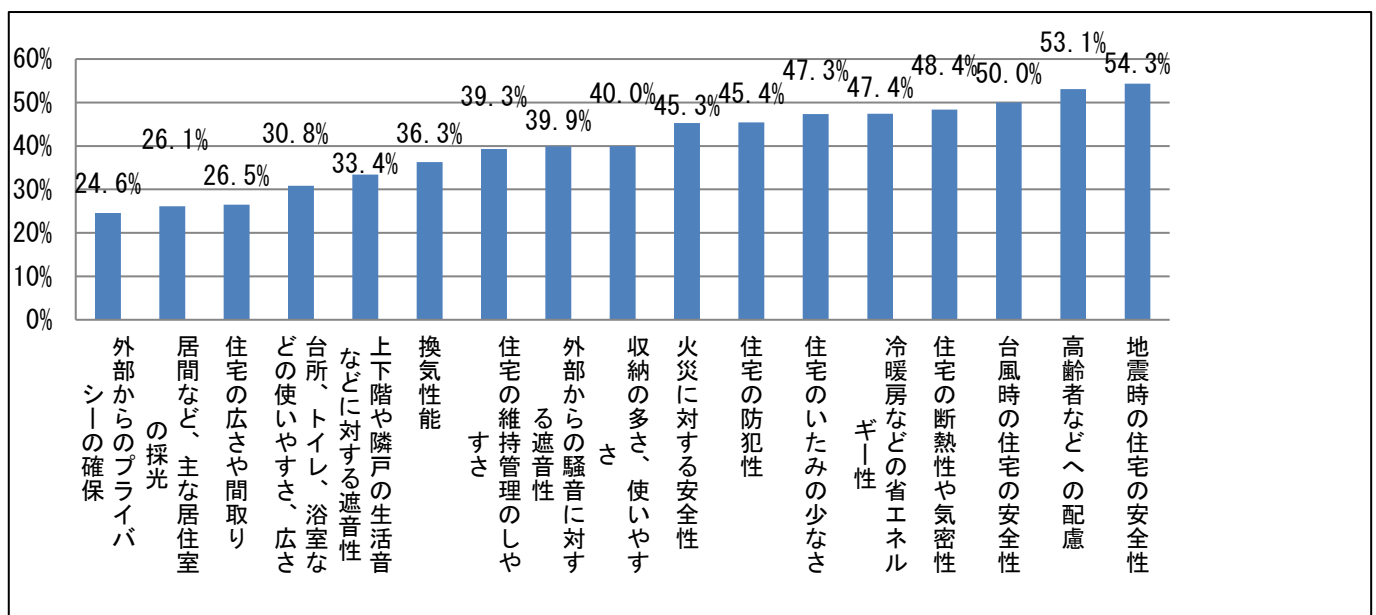
県民アンケートによると、住まいに求めるものとして、「安心して暮らせる防犯性能や耐震性能の高い住宅」が43.1%と最も高く、次いで、「高齢者や障がい者など誰もが快適に暮らせるバリアフリー※化された住宅」が40.8%、「エコ住宅※」が39.6%となっています。

一方で、住宅に対する不満率の高い項目としては、「地震時の住宅の安全性」が54.3%と最も高く、次いで「高齢者などへの配慮」が53.1%、「台風時の住宅の安全性」が50.0%、「住宅の断熱性や気密性」が48.4%となっており、住宅の質（性能）に対する市民ニーズが高まっています。

◆住まいに求めること



資料：県民アンケート調査（20代以上）（平成28年1月）（佐賀県）



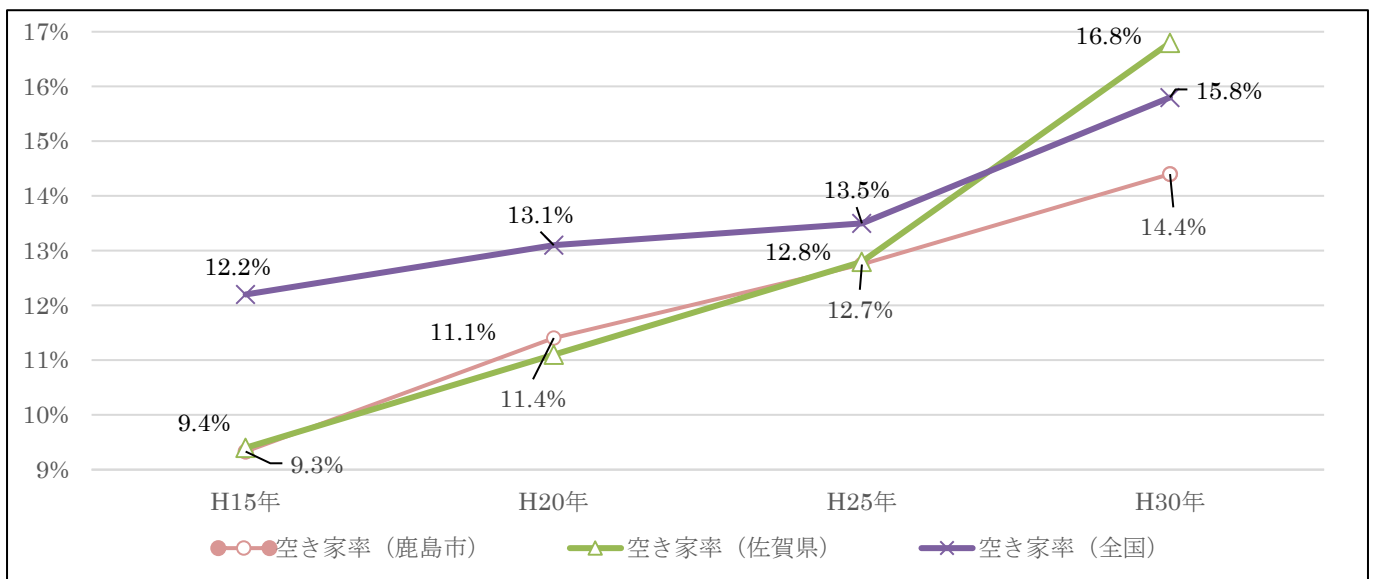
資料：住生活総合調査（佐賀県）

(3) 空き家の増加

本市の空き家率は平成30年には14.4%となっており、全国(15.8%)、佐賀県(16.8%)とともに増加傾向にあります。

このような中、本市においては「空き家等に関する適正管理条例」に基づく空き家の除去、改修に対する支援や、空き家バンク制度※による空き家の利活用の促進に取り組んでいます。

◆ 空き家数・空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

住まいに関する課題

- ・ 市民自ら安心して住まいづくりに取り組めるよう、相談体制や情報提供の充実が必要です。
- ・ 安全に安心して暮らせるよう、住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネ化、耐久性等、住宅の質の向上が必要です。
- ・ 住宅が量的に充足し、急速に増加する空き家への対応が必要です。

3. 地域と住宅関連産業に関する現状と課題

(1) 伝統的な町並み景観等の状況

本市は、長崎街道沿いなどの歴史・文化等を継承した町並みや豊かな自然の残る農山村の景観等を有しており、伝統的建造物群保存地区や佐賀県遺産の指定等、鹿島市らしい景観を活かしたまちづくりが進められています。

江戸時代の宿場町であり、白壁土蔵造りの町屋や蔵など多くの歴史的建造物がある肥前浜宿地区など、住民主体のまちづくりによる景観保全の取り組みが行われている地域です。

【肥前浜宿の町並み】



(出典：鹿島市資料)



(出典：鹿島市資料)

(2) 災害の切迫

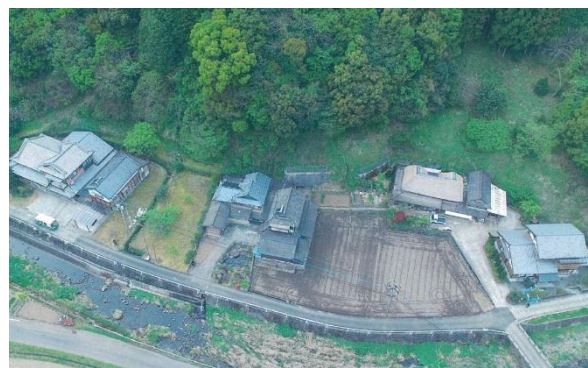
近年、大規模な自然災害が頻発しており、平成 23 年 3 月には東日本大震災、平成 28 年 4 月には熊本地震により、甚大な被害が発生しました。また、全国各地で集中豪雨による土砂災害者浸水などの被害も発生しています。

令和 2 年 7 月豪雨災害による被害



(新方住宅付近の冠水)

急傾斜地崩壊防止事業



(事業箇所の全景)

住生活をめぐる現状と今後5年の課題（まとめ）

現 状

1. 暮らしに関する現状

(1)人口・世帯の減少

- ・人口減少が続く中、世帯数も減少へ転じる見込み

(2)少子・高齢化の進展

- ・少子・高齢化は進展し、今後もこの傾向は続く見込み

(3)世帯の動向

- ・単身世帯が増加し、65歳以上の単身世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向

(4)住宅確保要配慮者の状況

- ・高齢者や障害者世帯が増加

(5)住宅確保要配慮者に対する入居敬遠

- ・住宅確保要配慮者に対する入居敬遠がみられる

(6)親と子の住まい方

- ・三世代同居の割合は高い
- ・親との住まい方について、近居・隣居を志向する割合が高まる

(7)今後の暮らしに対する意向

- ・現在居住する地域に住み続けたいと考える世帯が多く、年齢が高くなるにつれ、その傾向は顕著

2. 住まいに関する現状

(1)住まいストックの状況

- ・建築時期の古い住宅が多く、耐震性能を有する住宅の割合は県平均よりも低いと想定される

(2)住まいに対する住民ニーズ

- ・耐震、バリアフリー、省エネルギー等、住宅の質に対する住民ニーズは高い
- ・住宅リフォーム等に際し、気軽に相談できる専門家の情報が求められている

(3)空き家の増加

- ・全国的に空き家は増加傾向

3. 地域と住宅関連産業に関する現状

(1)伝統的な町並み景観等の状況

- ・町並み景観等の地域資源を保全・活用する取り組みを行っている

(2)災害の切迫

- ・熊本地震など全国的に自然災害が頻発

課 題

1. 暮らしに関する課題

- ・高齢者や障害者、子育て世帯、定額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住まいの確保が必要
- ・人口減少、少子・高齢化がますます進む中、高齢者、障害者、子育て世帯等を地域で見守り、支え合うことが必要
- ・ライフステージに応じた多様な居住ニーズへの対応が必要
- ・市民の地域での暮らしをサポートするため、県や市、民間事業者、CSO※等との更なる連携が必要

2. 住まいに関する課題

- ・市民自ら安心して住まいづくりに取り組めるよう、相談体制や情報提供の充実が必要
- ・安全に安心して暮らせるよう、住宅の耐震化や省エネ化、耐久性等、住宅の質の向上が必要
- ・住宅が量的に充足し、世帯数が減少する中、急速に増加する空き家への対応が必要
- ・ライフステージに応じた多様な住まいが円滑に供給される住宅市場の形成が必要

3. 地域と住宅関連産業に関する課題

- ・地域で受け継がれてきた歴史的な建築物、伝統的な町家等、貴重な景観資源を次の世代へと引き継ぐことが必要
- ・関係機関、施策と連携した自然災害等に備えた防災、減災対策が必要

第2章 住まい・まちづくりの基本的な方針と基本理念・目標

1. 基本的な方針

市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、2つの基本的な方針により総合的に展開します。

基本的な方針

- ① 現行計画の評価による現状と今後5年の課題、鹿島市総合計画や佐賀県住生活基本計画、住生活基本計画（全国計画）を踏まえた計画により、施策を展開
- ② 3つの視点から3つの目標を設定し、施策を展開

● 基本的な方針① 現行計画の評価による現状と今後5年の課題

現行の鹿島市住生活基本計画では、「みんなが住みやすく、暮らしやすいまち」の基本理念のもと、「目標1：安心・安全で豊かな住生活を支える生活環境の構築」、「目標2：地域に安心して住み続けられるセーフティネット※の構築」、「目標3：定住促進のための住環境の整備」の3つの目標を掲げ、住宅施策を展開してきました。計画の見直しにあたり、施策の取り組み状況を評価したうえで、一定の成果がみられたものや、取り組みが遅れているものなど踏まえながら、住生活をめぐる現状と今後5年の課題を整理しています（詳細は第1章参照）。

第7次鹿島市総合計画

鹿島市総合計画とは、本市の目指す都市像「みんなが住みやすく、暮らしやすいまち」を実現するためのまちづくりの基本的な方向性を明らかにしたもので、本市のすべての活動の根拠となる最上位の計画です。「しごと・ものづくり、ひとづくり、まちづくりの好循環を目指す」ことや「災害に強いまちづくりを目指す」ことを施策の基本的な考え方として、人口減少や少子高齢化などの地域課題に向き合い、本市の魅力を活かしたまちづくりに取り組んでいます。

佐賀県住生活基本計画

平成28年度から令和7年度までの10年間における佐賀県の住宅政策の指針となるもので、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。県民に分かりやすく住宅政策の方向性を示すため、3つの視点から3つの目標を設定し、施策を展開されます。

【居住者からの視点】

目標 1. 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現

【住宅ストック※からの視点】

目標 2. 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成

【産業・地域からの視点】

目標 3. 佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり

住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。3つの視点から8つの目標を設定し、施策を展開されます。

【居住者からの視点】

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

目標 2. 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標 3. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【住宅ストックからの視点】

目標 4. 住宅すごろく※を超える新たな住宅循環システムの構築

目標 5. 立替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標 6. 急増する空き家の活用・除却の推進

【産業・地域からの視点】

目標 7. 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8. 住宅地の魅力の維持・向上

● 基本的な方針② 目標の設定

計画の見直しにあたり、市民に分かりやすく住宅政策の方向性を示すため、3つの視点から3つの目標を設定し、施策を展開します。また、鹿島市総合計画の都市像である「みんなが住みやすく、暮らしやすいまち」の考えのもと、「居住者の視点」を最も重要なものに位置づけ、施策を展開します。

【居住者からの視点】

目標 1. 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現

【住宅ストックからの視点】

目標 2. 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成

【産業・地域からの視点】

目標 3. 歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり

2. 基本理念・目標

住生活基本法の趣旨に沿って、本市の現状及び課題を踏まえ、鹿島市総合計画に掲げる本市の将来像を実現するため、鹿島市住生活基本計画の基本理念を以下のように定めます。

**「みんなが住みやすく、暮らしやすいまち」
～安全・安心、快適な住環境の実現～**

市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を展開するため、基本的な方針に基づき、3つの視点から3つの目標を次のとおり定めます。さらに、各目標を達成するための施策について、今後5年間において、特に重点的に取り組みを強化・推進する必要があるものを「重点事項」として位置づけます。

視点1 居住者からの視点

● 目標1 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現

市民の誰もが、ライフスタイル※やライフステージに応じて、健康で文化的な住生活を営み、地域に安心して住み続けられるよう福祉施策等との連携のもと、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間住宅の普及や、公営住宅等の適切な提供により、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指します。

また、本市の人口は減少傾向にあり、更なる少子・高齢化への進展が予測され、それは、地域経済に大きな影響を及ぼします。こうした状況に歯止めをかけ、コミュニティの再生と人口増による地域活性化を図るため、良好な住環境の整備を図り、定住人口の増加を目指します。

【重点事項】

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及
- ・市営住宅跡地を活用した本市への定住促進

視点2 住宅ストックからの視点

● 目標2 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成

住まいは、人生の大半を過ごす、生活の基盤となる空間であることから、安全で快適な質の高いものである必要があります。

このため、住まいづくりに必要な情報提供や相談体制の充実を図るとともに、住宅の耐震化等、住宅の質の向上を目指します。

また、関係機関との連携による空き家の有効活用の取り組みにより、ライフステージに応じた多様な住宅が円滑に供給できることを目指します。

【重点事項】

- ・ 既存建築物の耐震化の促進
- ・ 空き家対策の促進

視点3 地域からの視点

● 目標3 歴史・文化を活かした魅力ある住まいと災害に強いまちづくり

生活にゆとりと豊かさをもたらす恵まれた自然、地域で受け継がれてきた美しい町並み、農山村における古民家等の貴重な景観資源等を次世代の子どもたちへと引き継ぐため、地域住民が主体となった魅力ある地域づくりを目指します。

また、近年大規模な自然災害が発生しており、安全・安心についてのニーズが高まる中、関係機関と連携し、自然災害に備えた防災、減災対策を行います。

【重点事項】

- ・ 空き家対策の促進〔再掲〕
- ・ 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進

第3章 目標を達成するための施策と成果指標

1. 施策

基本理念である「みんなが住みやすく、暮らしやすいまち」を目指して、2つの目標にそれぞれ2つの「基本的な施策」を位置づけ、さらに、より実効性の高いものとしていくための具体的取り組みを定めた「施策の展開」を掲げています。特に重点的に取り組みを強化・推進する必要のあるものは【重点事項】と位置づけています。

目標1 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現

基本的な施策 [1]

住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える住まいの確保

《施策の展開》

▼住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及 【重点事項】

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及を促進するため、住宅関連事業者や福祉事業者等の民間事業者との連携を図ります。

▼公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進

- 入居者のみならず、地域の需要に応じた公営住宅等長寿命化計画※の見直しを行います。また、その計画に基づき、既存の公営住宅の改修工事を適切に行い、維持保全と有効活用を図ります。
- 市は、震災等の災害発生時に住まいを失った被災者に対し、公営住宅や定住促進住宅を迅速に提供できるよう、県と連携した実効性のある体制整備に取り組みます。

▼市営住宅跡地を活用した本市への定住促進 【重点事項】

- 市営住宅の再生に伴い、今後効率的な管理が困難となる団地や、既に除去され、空き地となっている団地は、その用途を廃止し、本市への定住促進対策の一環として売却します。

● 成果指標

指 標	現 状	目 標
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録件数	令和2年 0件	令和7年 10件
市営住宅等長寿命化計画に基づく住戸改善団地数	令和2年 0団地	令和7年 4団地
市営住宅跡地の売却団地数	令和2年 2団地	令和7年 4団地

[市営住宅等改善計画]

団地名	建築年度	管理戸数	将来戸数	改善計画
末光・執行分	H3～5	72	72	内部改修等
井手分	S47～63	80	80	内部改修等
新方	S54～55	36	36	内部改修等
古枝	H3～7	120	120	内部改修等
中村	H30	40	40	—

[売却対象跡地]

団地名	住 所	敷地面積 (㎡)	現 状	売却済 団地
長丁	鹿島市 浜町 1145-1	1,241	売却済(H29～H30)	済
浜新町	鹿島市 浜町 1334	922	一部売却開始(H29～)	
城内	鹿島市 大字高津原 503-1	657	売却方針の協議	
旭ヶ岡	鹿島市 大字高津原 431-5	2,732	一部売却開始(H30～)	
小舟津	鹿島市 大字重ノ木 乙 3048-1	1,681	居住者あり	
乙丸	鹿島市 大字中村 2111-1	2,577	売却済(更地:H29)	済

※ 八宿住宅(浜町、2,523㎡)跡地については市内企業へ駐車場用地として貸出、活用中。

基本的な施策 [2]

高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備

《施策の展開》

▼地域での生活支援サービスなどの提供推進

- 高齢者や障害者等が可能な限り、住み慣れた地域で自立した日常生活が営むことができるように、地域や福祉部局、民間事業者等との連携体制の構築を図ります。

《施策の展開》

▼ライフステージに応じた多様な住まいの普及

- 子育て世帯や高齢者、障害者等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯が安心して地域で暮らせるように、地域の需要に応じて定住促進住宅※（古枝住宅・中村住宅）への入居を推進します。
- 高齢者が安心して地域で暮らせるように、本市が行う介護・福祉施策やまちづくりと連携しながら、地域の需要に応じた住宅の供給を図ります。
- 本市が都市像として掲げる「みんなが住みやすく、暮らしやすいまち」を目指すために、ユニバーサルデザイン※化やバリアフリー化を取り入れたまちづくりについて関係部局との連携を図ります。

● 成果指標

指 標	現 状	目 標
障害者向け・単身向け住戸への入居の推進	令和2年 81%	令和7年 100%
定住促進住宅への入居の推進	令和2年 81%	令和7年 100%

● 注視項目

- ・ 障害者向け及び単身者向け住戸の入居状況の把握
- ・ 定住促進住宅（中村住宅・古枝住宅）の入居状況の把握

目標 2 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成

基本的な施策 [3] 適切な耐震化による安全で安心な住まいづくり

《施策の展開》

▼既存建築物の耐震化の促進 【重点事項】

- 地震による建築物の倒壊から市民の生命・財産を保護するために、本市は、佐賀県耐震改修促進計画※及び鹿島市耐震改修促進計画※に基づき、市民に対し、既存建築物の耐震診断や耐震改修の重要性等に関する様々な情報の提供を行います。
- 本市は、佐賀県耐震改修促進計画及び鹿島市耐震改修促進計画に基づき、建築物の耐震診断、耐震改修の促進に係る県の取り組みを支援しながら、耐震性のない建築物の解消を目指します。

● 成果指標

指 標	現 状	目 標
耐震診断等補助制度の活用件数	令和2年 5件	令和7年 15件
耐震改修補助制度の活用件数	令和2年 0件	令和7年 10件

● 注視項目

- ・県などの住宅相談件数の把握

基本的な施策 [4] 空き家を定住促進の住宅等に活用するなど既存住宅の有効活用

《施策の展開》

▼空き家対策の促進 【重点事項】

- 空き家対策を効果的にかつ効率的に実施するため県や民間事業者との連携を図り、空き家対策が円滑に推進されるように支援します。

- 居住人口の増加を図るため、既存の空き家バンク制度を市ホームページや市報等にて広く周知し空き家登録物件の増加を図ることで、本市への定住希望者のニーズに対応していく住宅情報体制を構築します。

● 成果指標

指 標	現 状	目 標
空き家バンクへの登録件数	令和2年 89件	令和7年 120件
空き家バンク制度を活用した成約件数	令和2年 41件	令和7年 60件

● 注視項目

- ・ 民間事業者などとの連携による空き家の状況把握

目標3 歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり

基本的な施策〔5〕 鹿島らしい町並みや景観資源に誇りや愛着を持ち、地域に住み続けることができるまちづくり

《施策の展開》

▼鹿島らしい町並みや美しい景観等を活かしたまちづくりの促進

- 県等と連携し、地域住民、建物所有者、CSO等の協力・協働による、鹿島らしい歴史や文化を継承してきた旧街道沿い等のまちなみ再生や、美しい景観・集落等を活かしたまちづくりを促進し、これまで受け継がれてきた地域の人々の絆やつながりを大切にします。
- 県等と連携し、景観法等に基づいた鹿島らしい景観形成や、街なみ環境整備事業等による街なみ保全の取り組みを促進します。
- 県等と連携し、建築協定や鹿島市立地適正化計画※・鹿島市歴史的風致維持向上計画※等を活用した魅力的なまちづくりを促進します。
- 町並み景観保全の取り組みとして、空き家対策を効果的にかつ効率的に実施するため県や民間事業者との連携を図り、空き家対策が円滑に推進されるように支援します。

街なみ環境整備事業による街なみ保全【肥前浜宿・祐徳門前地区】

肥前浜宿・整備前



整備後



祐徳門前・参道南側地区の現況



修景イメージ図



《施策の展開》

▼自然災害等に備えた防災・減災対策の推進

【重点事項】

- 「鹿島市国土強靱化地域計画※」に基づき、大規模自然災害等に平時から備え、『強さ』や『しなやかさ』を持った安全・安心な地域・経済社会を構築するため、施策の総合的、計画的に推進します。
- 「鹿島市地域防災計画※」に基づき、地域に係る防災に関して、市及び防災関係機関並びに市民の役割を明らかにし、災害予防・災害応急対策及び災害復旧・復興について必要な対策を図るとともに、市民の生命・身体及び財産を災害から保護し、被害を軽減するために総合的かつ計画的な推進を行います。
- 全行政区で作成をしている鹿島市防災マップ（令和2年3月作成）を活用し、地域の災害リスクの再認識を促進します。

- 地すべりなど特に危険が予想される地域においては、県の「がけ地近接等危険住宅移転促進事業」を活用し、防災・減災を促進します。

● 成果指標

指 標	現 状	目 標
空き家バンクへの登録件数〔再掲〕	令和2年 89件	令和7年 120件
空き家バンク制度を活用した成約件数〔再掲〕	令和2年 41件	令和7年 60件
がけ地近接等危険住宅移転促進事業の活用	令和2年 1件	令和7年 3件

● 注視項目

- ・ 民間事業者などとの連携による空き家の状況把握
- ・ 土砂災害（特別）警戒地域の住宅の状況把握

第4章 計画の推進にあたって

1. 各主体のネットワークの構築

本計画を実効性のあるものにするためには、市民、住宅関連等の事業者、県及び本市が、それぞれの立場で協力して行動することが大切であることから、各主体間のネットワークを基礎として、計画の推進に係る意見交換・協議の場を設けるなど、総合的に取り組んでいきます。

2. それぞれの役割

(1) 住まい手（市民）

住まい手は、住みやすく、暮らしやすいまちの実現のために、地域活動等への参加を通じて、住みよい環境を作り出していくことが必要です。

(2) 事業者

住宅関連事業者は、住まい手のニーズを的確につかみ、住宅の品質や性能等を十分に確保した住宅供給を行うとともに、適切なサービスと情報提供を行うことが求められます。

(3) 県

県は、「住まい手」、「CSO」、「事業者」、「市町」の意見を聞きながら、豊かな住生活の実現を目指して、住宅施策の方向性を明確に示すとともに、各主体が役割に沿った取り組みを進めることができるよう、制度や仕組みづくりなどの環境整備を重点的に行うことが望まれます。

(4) 市

市は、地域の住宅施策を総合的に進めるため、施策の方向性を示す基本的な計画として、地域の実情に応じた住生活基本計画を策定し、地域に根ざした施策を展開していきます。

3. 関係部局間の横断的連携と協働

住生活を取り巻く環境が一層厳しくなる中、市民の誰もが安心して心豊かに暮らすことができるよう、住宅行政部局が個別に施策を展開するのではなく、福祉、まちづくり、地方創生など、各行政部局との連携をより一層強化しながら、協働により目標の達成を目指します。

4. 計画のフォローアップの実施

計画の推進にあたり、県や市内各課との連携のもと、各施策を総合的に推進し、施策の進捗状況等の点検・評価を行いながら、必要に応じて施策の見直し等を行います。

第5章 公営住宅の供給計画

1. 公営住宅をめぐる現状

本市における令和元年度末の公営住宅※の管理戸数は、521戸(市営住宅311戸、県営住宅210戸)となっています。

[公営住宅の管理戸数]

住宅名	所在地	建設年度	構造種別	管理戸数
旭ヶ岡	鹿島市 大字高津原 431-5	S25	木造平屋建	1
中川	鹿島市 大字重ノ木 乙 3111-2	S45	簡易耐火2階建	12
小舟津	鹿島市 大字重ノ木 乙 3048-1	S33	木造平屋建	2
執行分	鹿島市 大字納富分 3258-1	H2~H5	中層耐火3階建	36
末光	鹿島市 大字納富分 甲 167-1	H4~H5	中層耐火3階建	36
井手分	鹿島市 大字納富分 4885-1	S47~S63	簡易耐火2階建	80
琴淵	鹿島市 大字納富分 2793	S27	木造平屋建	1
浜新町	鹿島市 浜町 1334	S30	木造平屋建	1
西峰	鹿島市 大字高津原 980-1	S37	木造平屋建	1
		S38~S40	簡易耐火平屋建	60
		S42~S43	簡易耐火2階建	20
西牟田	鹿島市 大字高津原 3302	S53	簡易耐火平屋建	5
新方	鹿島市 浜町 349-1	S54~S55	中層耐火3階建	36
中村	鹿島市 大字中村 1993-1	H30	中層耐火5階建	20
合計				311

[市内にある県営住宅の管理戸数]

住宅名	所在地	建設年度	構造種別	管理戸数
新方	鹿島市 浜町 302-4	S54～S55	中層耐火 3 階建	36
浜町	鹿島市 浜町 1412	S58～S60	中層耐火 4 階建	56
重ノ木	鹿島市 大字重ノ木 乙 3052-1	H 4～H 6	中層耐火 3,4 階建	62
西牟田	鹿島市 大字高津原 3491	S62～H 3	中層耐火 4 階建	56
合計				210

参考：[定住促進住宅の管理戸数]

住宅名	所在地	建設年度	構造種別	管理戸数
古枝	鹿島市 古枝 甲 956-2,甲 956-17	H2・H6	中層耐火 5 階建	120
中村	鹿島市 大字中村 1993-1	H30	中層耐火 5 階建	20
合計				140

計画期間の令和 7 年の人口の将来見通しは、鹿島市人口ビジョンから鹿島市独自推計を参照に、26,870人とします。

参考 [人口の将来見通し]

(単位：人)

	実績値	推 計 値					
	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年	令和 2 年 (2020 年)	令和 7 年	令和 12 年 (2030 年)	令和 17 年	令和 22 年 (2040 年)
社人研推計	30,720	29,253	27,881	26,489	25,115	23,751	22,314
佐賀県設定値		29,252	28,021	27,011	26,240	25,464	24,757
鹿島市独自推計		29,252	28,021	26,870	25,813	24,806	23,922

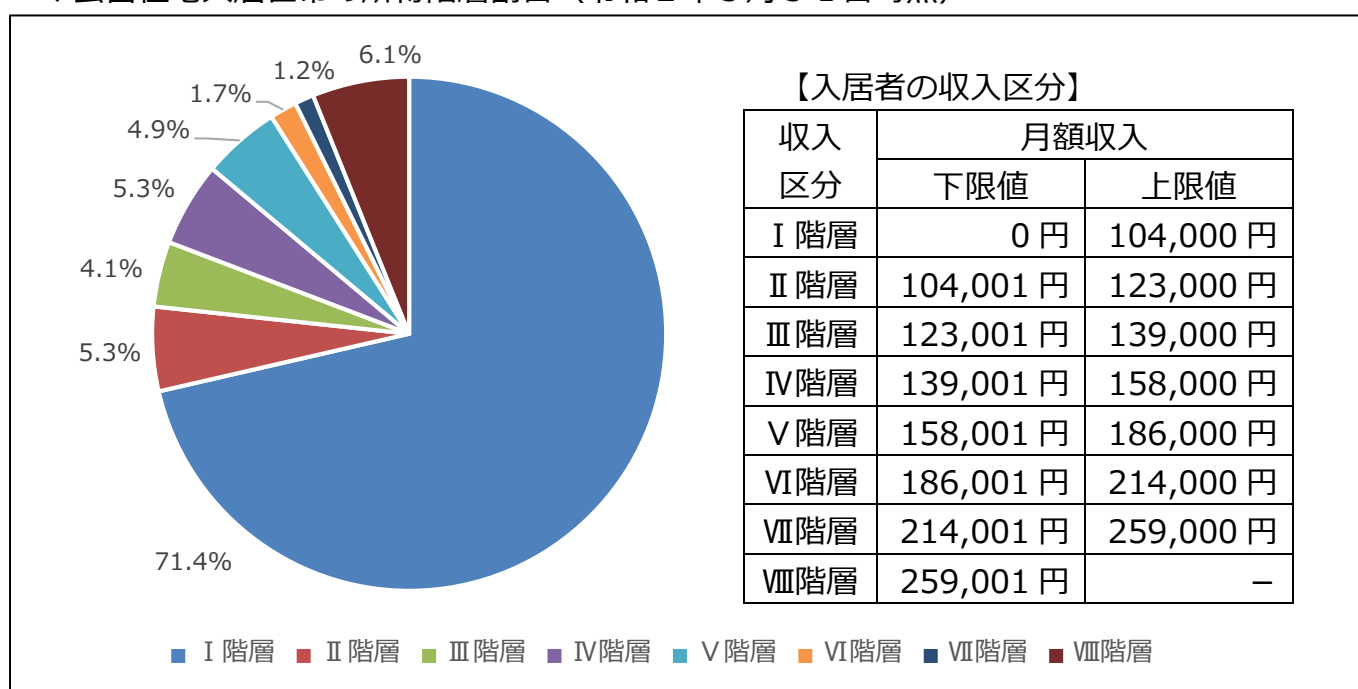
(内閣官房まち・ひと・しごと創生本部提供資料を基に鹿島市作成)

(1) 低額所得世帯の割合の増加と入居期間の長期化

市営にある公営住宅入居世帯※の収入の状況を見ると、最も低い収入区分※、I階層（月額収入104,000円以下）の世帯が全体の76.1%を占めています。

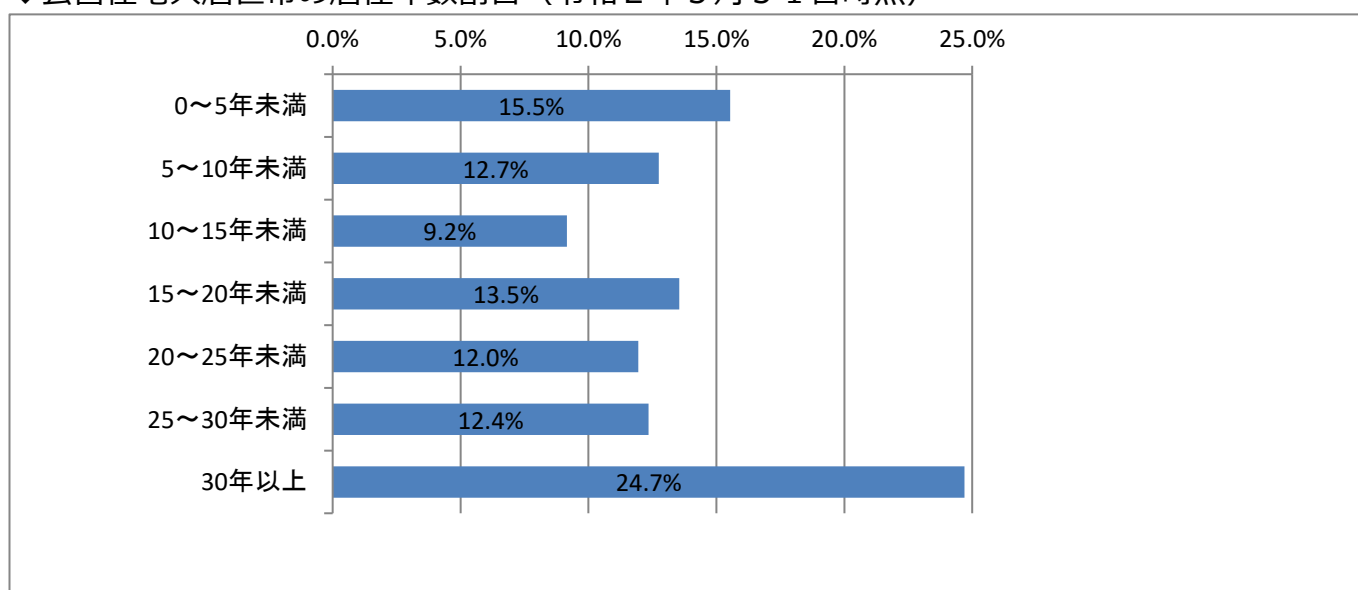
さらには、公営住宅の入居者状況について、入居期間が10年以上の世帯が約70%を占めており、その中でも30年以上の世帯が24.7%を占めています。

◆公営住宅入居世帯の所得階層割合（令和2年3月31日時点）



資料：都市建設課

◆公営住宅入居世帯の居住年数割合（令和2年3月31日時点）

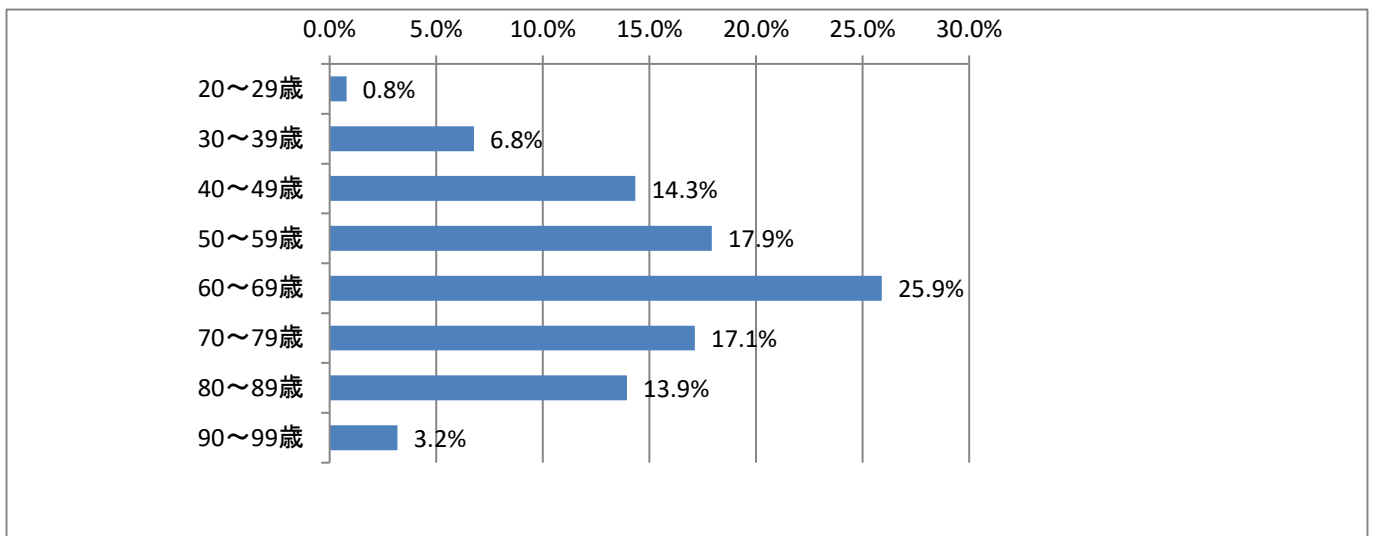


資料：都市建設課

(2) 入居世帯の高齢化の進展

公営住宅に居住する入居者（賃貸契約者）の年齢をみると、60歳以上の高齢者が約60%を占め、高齢化の進展が予測されます。

◆公営住宅における入居者年齢の割合（令和2年3月31日時点）

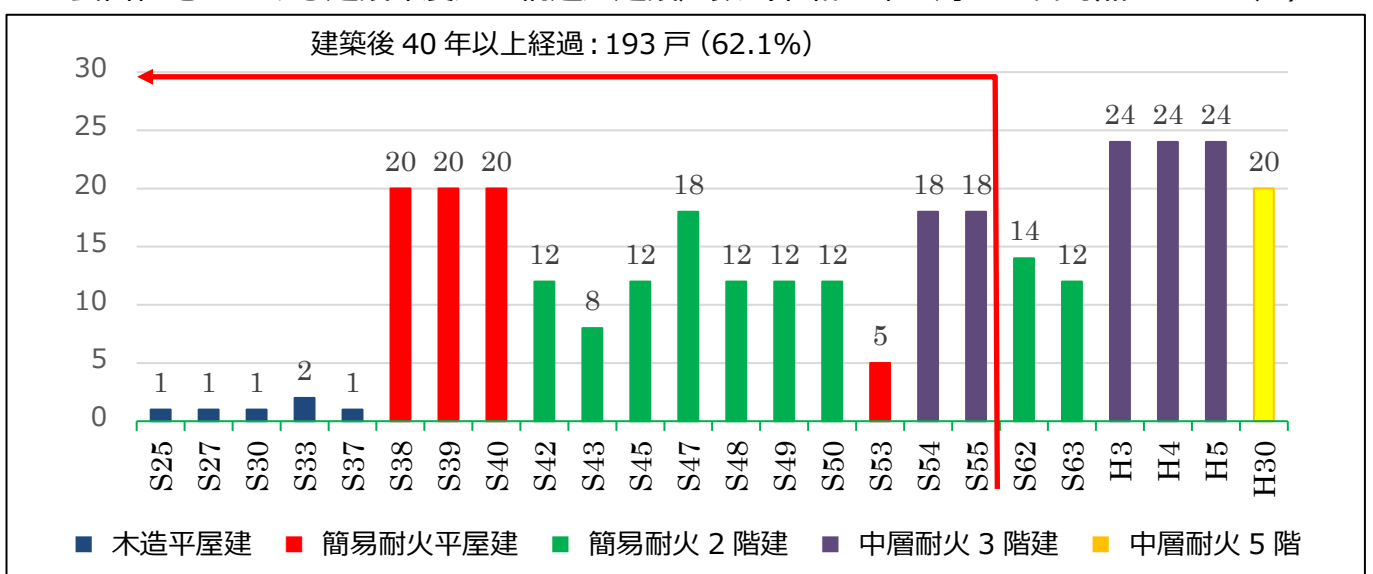


資料：都市建設課

(3) 老朽化の進行

公営住宅の建設年度別に分類すると、建設戸数は、平成3年から平成5年が最も多くなっています。建設後40年以上を経過した住宅は約6割を占め、老朽化が進んでいます。

◆公営住宅における建設年度別・構造別建設戸数（令和2年3月31日時点：311戸）



資料：都市建設課

2. 公営住宅の今後の役割

多様な住宅確保要配慮者への住まいの提供

多様な住宅確保要配慮者に対して、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、地域の福祉やまちづくりの施策と緊密な連携を図るとともに、住宅セーフティネットの中核として、低廉な家賃で適切に住まいを提供します。

住宅確保要配慮者

- 市場において自力では適切な生活を確保することが困難な低額所得世帯
- 市場では市民の多様な居住ニーズに配慮された住宅が十分に供給されず、入居制限を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯等の世帯
- 被災者、DV※被害者などの一時的かつ緊急に住宅を必要とする世帯

3. 公営住宅の今後のあり方

公営住宅の供給等における市の今後5年の主な役割

人口減少、少子・高齢化が進行する中、住宅確保要配慮者も多様化しているため、公営住宅の供給については、これまでの「量の確保」から、地域の福祉やまちづくりの施策と緊密な連携を図りながら、地域の住宅需要に対してきめ細やかに対応するなど、「生活の質の確保」へと転換する必要があります。このため、これからの公営住宅は、地域住民の生活に密着した本市が主体となって役割を担い、住戸の改善など先導的な取り組みを行いながら、公営住宅のセーフティネット機能の向上に努めることが重要です。

4. 公営住宅の供給の目標量

(1) 公営住宅の供給目標量の考え方

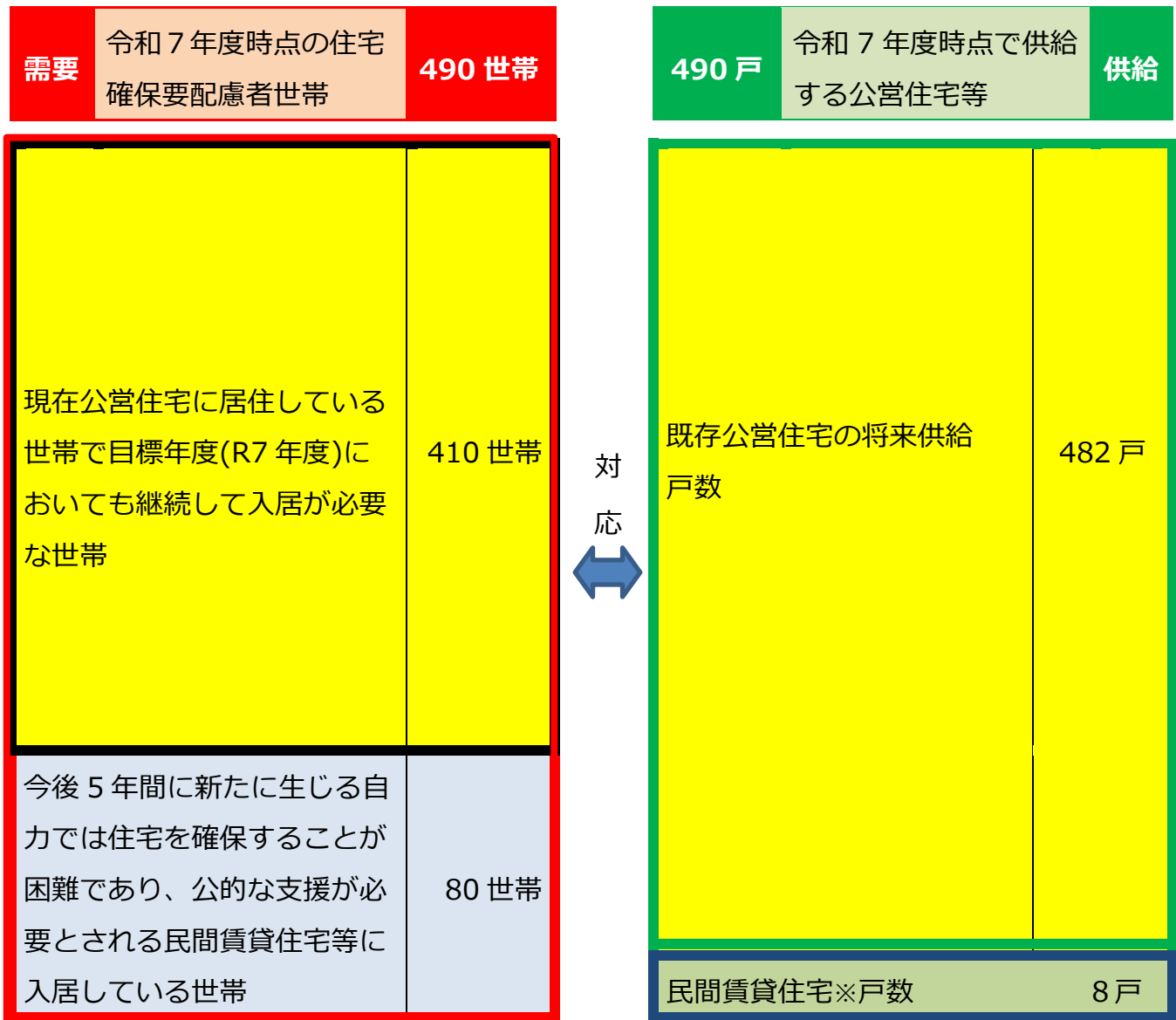
公営住宅の供給の目標量設定にあたっては、市内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、市場の家賃状況など、さまざまな住宅事情を分析し、これを踏まえて、公的な支援により居住の安定確保を図るべき世帯（住宅確保要配慮者）の数を的確に把握します。

公営住宅の供給の目標量は、既存公営住宅の戸数から老朽化により新規入居募集を行っていない戸数を差し引いたものとし、居住の安定確保を図るべき世帯に対し、供給が必要な戸数を設定します。

(2) 公営住宅の供給目標量の算定

前述の「公営住宅の供給目標量の考え方」に基づき、公営住宅による住宅確保要配慮者に対し、新規に入居可能な戸数を確保するという観点から、公営住宅の供給目標量（令和7年度時点で算定）を以下のとおり設定しました。

計画期間における公営住宅の供給目標量の考え方



(P45~46 資料編：Step I ~ III)

- … R2.4月現在の市営・県営住宅の入居世帯数から今後5年間で退去する世帯数を除いた数（500世帯－90世帯：推計）
- … R7年度の住宅確保要配慮者世帯数（490世帯：推計）
- … R7年度の既存公営住宅の供給可能戸数（482戸：推計）
- … 新たなセーフティネット制度の登録住宅の活用（8戸：推計）

5. 既存公営住宅の供給計画

既存公営住宅の整備についての基本方針は、住宅セーフティネット制度の活用に伴う新たな供給と需要のバランスを考慮しながら、適切な改善により長寿命化が可能な団地については改良を施し、著しく老朽化が進行した団地や、小規模団地のため効率的な管理が難しい団地については用途廃止※を図ります。

● 市営住宅

団地名	建築年度	管理戸数	将来戸数	具体的施策	
旭ヶ岡	S25	1	1	用途廃止	定住促進宅地として売却
中川	S45	12	6	〃	現入居者退去後、用途廃止→売却
小舟津	S33	2	2	〃	現入居者退去後、用途廃止→売却
琴淵	S27	1	1	〃	現入居者への払い下げ検討
浜新町	S30	1	0	〃	定住促進宅地として売却
西峰	S37～43	81	49	〃	現入居者退去後、用途廃止→売却
末光・執行分	H3～5	72	72	維持管理	内部改修等
井手分	S47～63	80	80	〃	内部改修等
西牟田	S53	5	5	〃	現入居者への払い下げ検討
新方	S54～55	36	36	〃	内部改修等
中村	H30	20	20	〃	H31.2 竣工（H31.3 運営開始）
合計		311戸	272戸		

※ 用途廃止予定の団地（西峰団地等）については、既入居者の状況・意向を十分に考慮した方策により、適切な住居（公営住宅又は地域優良賃貸住宅※等）への住み替えを促します。

※ 将来戸数は、令和7年度見込み戸数として推計する。

● 県営住宅

団地名	建築年度	管理戸数	将来戸数	具体的施策	
新 方	S54~55	36	36	維持管理	内部改修等
浜 町	S58~S60	56	56	〃	〃
重ノ木	H4 ~ H6	62	62	〃	〃
西牟田	S62~H3	56	56	〃	〃
合 計		210戸	210戸		

● (参考) 定住促進住宅

団地名	建築年度	管理戸数	将来戸数	具体的施策	
古 枝	H2~6	120	120	維持管理	内部改修等
中村(地優賃)	H30	20	20	〃	H31.2 竣工 (H31.3 運営開始)
合 計		140戸	140戸		

巻 末

資料編

1. 佐賀県住生活基本計画見直しに係る県民アンケート調査結果
2. 佐賀県住生活基本計画見直しに係る「50代以上」県民アンケート調査結果
3. 公営住宅の供給目標量の算定基礎データ
4. 用語の解説