

新見市住生活基本計画

～住まいの希望がかない、幸せに暮らし続けられるまちを目指して～

平成31(2019)年度～平成40(2028)年度

平成31(2019)年3月

新 見 市

目 次

序 章	計画の基本的事項	1
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	2
第 1 章	新見市の動向と住宅事情等	3
1	新見市の概況	3
2	人口、世帯等の動向	4
3	住宅事情等	11
4	住宅事情等に係る問題点と配慮事項	23
第 2 章	市営住宅ストックの現状	25
1	市営住宅ストックの概要	25
2	市営住宅と入居者の現状	29
3	市営住宅に係る問題点と配慮事項	39
第 3 章	住まいづくりに対するニーズ	40
1	調査の概要	40
2	主な調査結果	41
3	調査結果の要約と配慮事項等	59
第 4 章	住宅施策の課題	61
第 5 章	住まいづくりの目標	64
1	住まいづくりの理念	64
2	住まいの将来像	64
3	住まいづくりの目標	65
第 6 章	住宅施策の方針	66
1	住宅施策の体系	66
2	住宅施策の方針	67
3	重点施策	85
第 7 章	計画の推進方策	91
1	住まいづくり意識の醸成	91
2	住生活に関わるすべての主体との連携及び協力	91
3	計画の進行管理	91

別紙 住宅性能水準、居住環境水準及び居住面積水準	93
別紙 1 住宅性能水準	93
別紙 2 居住環境水準	95
別紙 3 誘導居住面積水準	97
別紙 4 最低居住面積水準	98

序章 計画の基本的事項

1 計画の目的

本市は、第2次新見市総合振興計画（平成27(2015)年3月策定）において、将来都市像として、「人と自然が奏でる安全・快適・情報文化都市」を、基本目標のひとつとして、「かいてきな「環境のまち」」を掲げ、快適な住環境の形成に向けて住宅施策を進めています。

住宅施策については、平成19(2007)年4月に「新見市住宅基本計画」（以下「現計画」という。）を策定し、住まいづくりのテーマとして「豊かさの実感 安全・安心・快適住生活の実現」を掲げ、安全で快適な住宅ストックの形成、定住の促進、市営住宅の整備等に係る施策を進めています。

この間、本市では、人口減少と少子高齢化に歯止めがかからず、若者・子育て世代の定住の促進を図ることが大きな課題となっており、住宅施策においても、結婚・出産を希望する若者・子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりを進めることが求められています。

また、空き家問題の顕在化、市民の環境問題や防災、安心・安全に対する関心の高まりなど、住宅施策を取り巻く環境は大きく変化しており、本市の実情や市民ニーズに対応した住宅施策を進めるため、現計画の見直しを行うことが必要となっています。

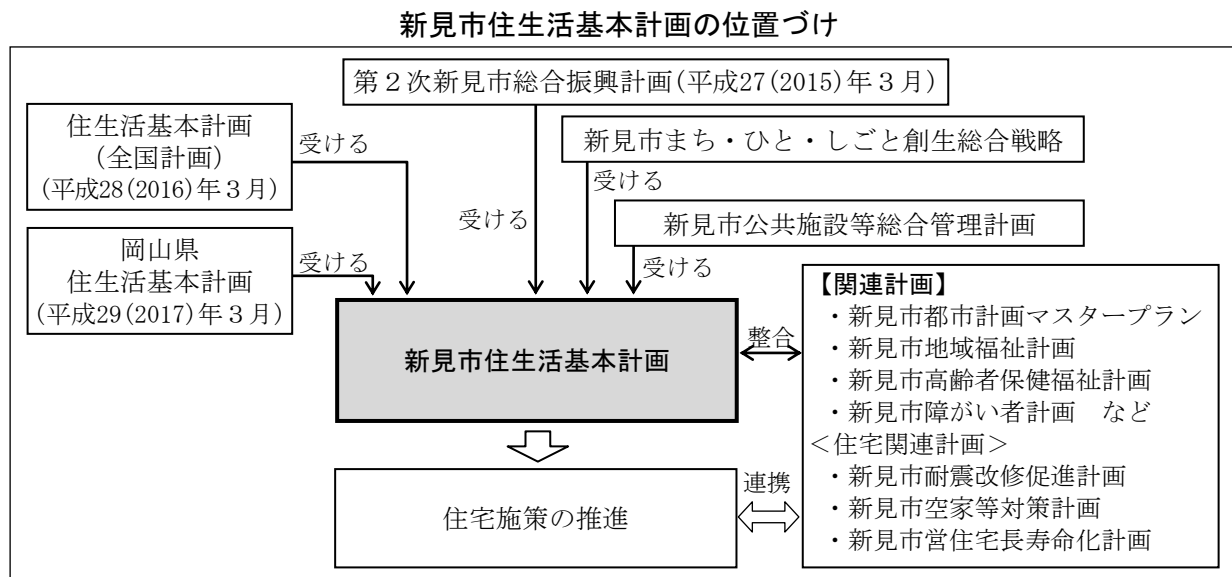
一方、平成28(2016)年に改定された住生活基本計画（全国計画）の中では、市町村においても、住生活に係る施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要とされています。

これらの背景を受けて現計画を改定し、本市の住宅施策の指針となる「新見市住生活基本計画」（以下「本計画」という。）を策定するもので、住宅施策を取り巻く諸課題に対応しつつ、市民が安全で快適に暮らすことのできる住まいづくりの推進に資することを目的とするものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法の趣旨に沿った本市の住生活基本計画として位置づけます。

計画の策定にあたっては、第2次新見市総合振興計画、住生活基本計画（全国計画）、岡山県住生活基本計画などの上位計画を受けるとともに、本市の関連計画との整合を図るものとします。



3 計画の期間

本計画の計画期間は、平成31(2019)年度から平成40(2028)年度までの10年間とします。

【参考：住生活基本計画とは】

- 住生活基本計画は、住生活基本法（平成18(2006)年法律第61号）において、全国計画（第15条第1項）と都道府県計画（第17条第1項）が規定されています。
- 住生活基本法は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする法律で、住生活に係る基本的施策として、次の4項目が規定されています。
 - ＜住生活に係る基本的施策＞
 - ・住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
 - ・地域における居住環境の維持及び向上
 - ・住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
 - ・居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等
- 住生活基本計画（全国計画）は、基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、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定められています。
 - ＜主な計画事項＞
 - ・計画期間
 - ・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の基本的な方針
 - ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - ・目標を達成するために必要な施策の基本的な事項 など
- 住生活基本計画（都道府県計画）は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住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定められています。
 - ＜主な計画事項＞
 - ・計画期間
 - ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的な方針
 - ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
 - ・計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量 など

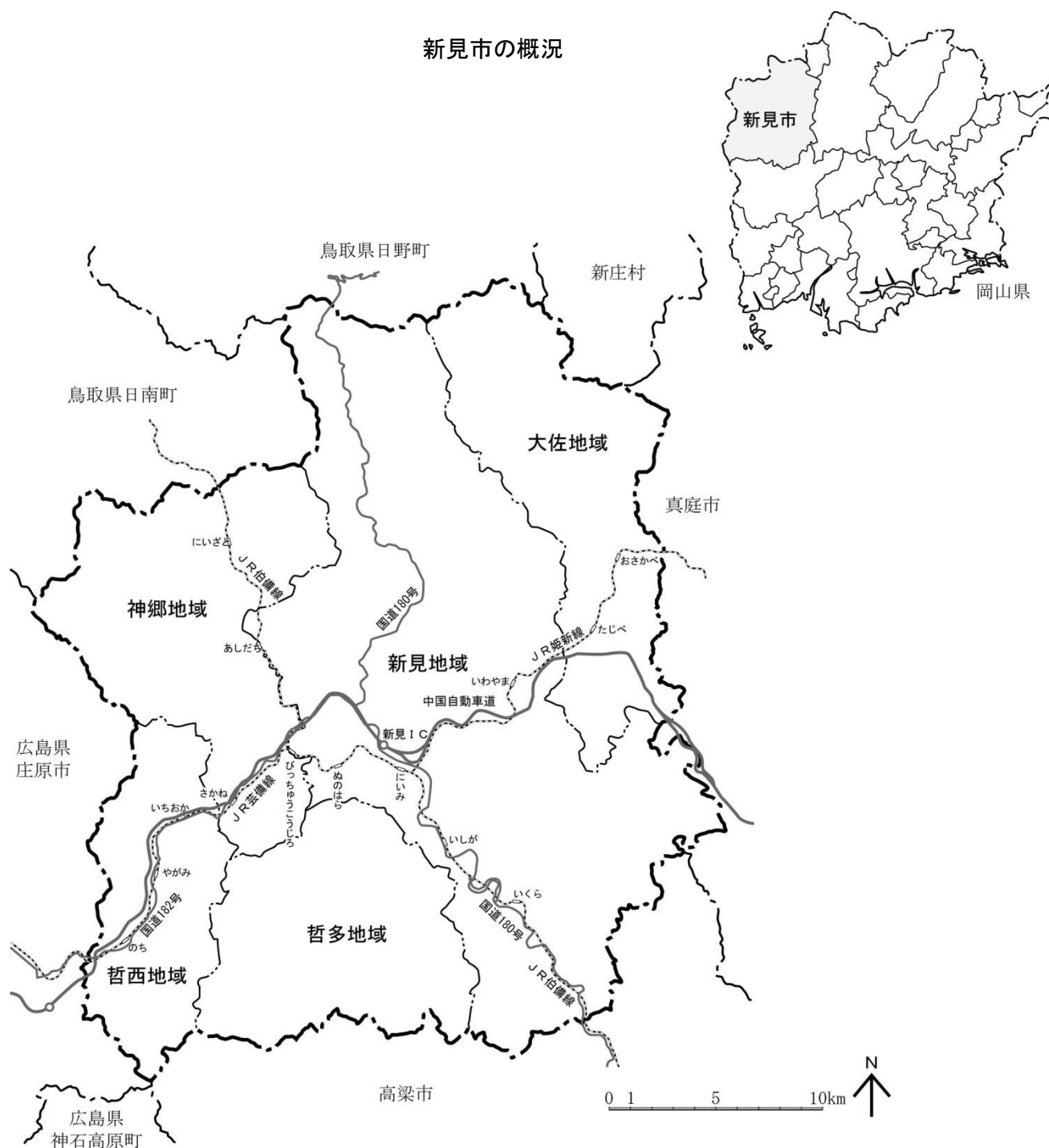
第1章 新見市の動向と住宅事情等

1 新見市の概況

本市は、岡山県の西北端、高梁川の源流域に位置しており、南は高梁市、東は真庭市、北は鳥取県日野郡、西は広島県庄原市に接しています。

市域面積は 793.29km²で、全域が中国山地に属するため起伏の多い地形であり、総面積の約86%を森林が、約4%を耕地が占めています。

広域交通体系は、J R 伯備線、同芸備線、同姫新線の鉄道、中国自動車道、国道180号、同182号並びに主要地方道等の広域道路網等で構成されています。



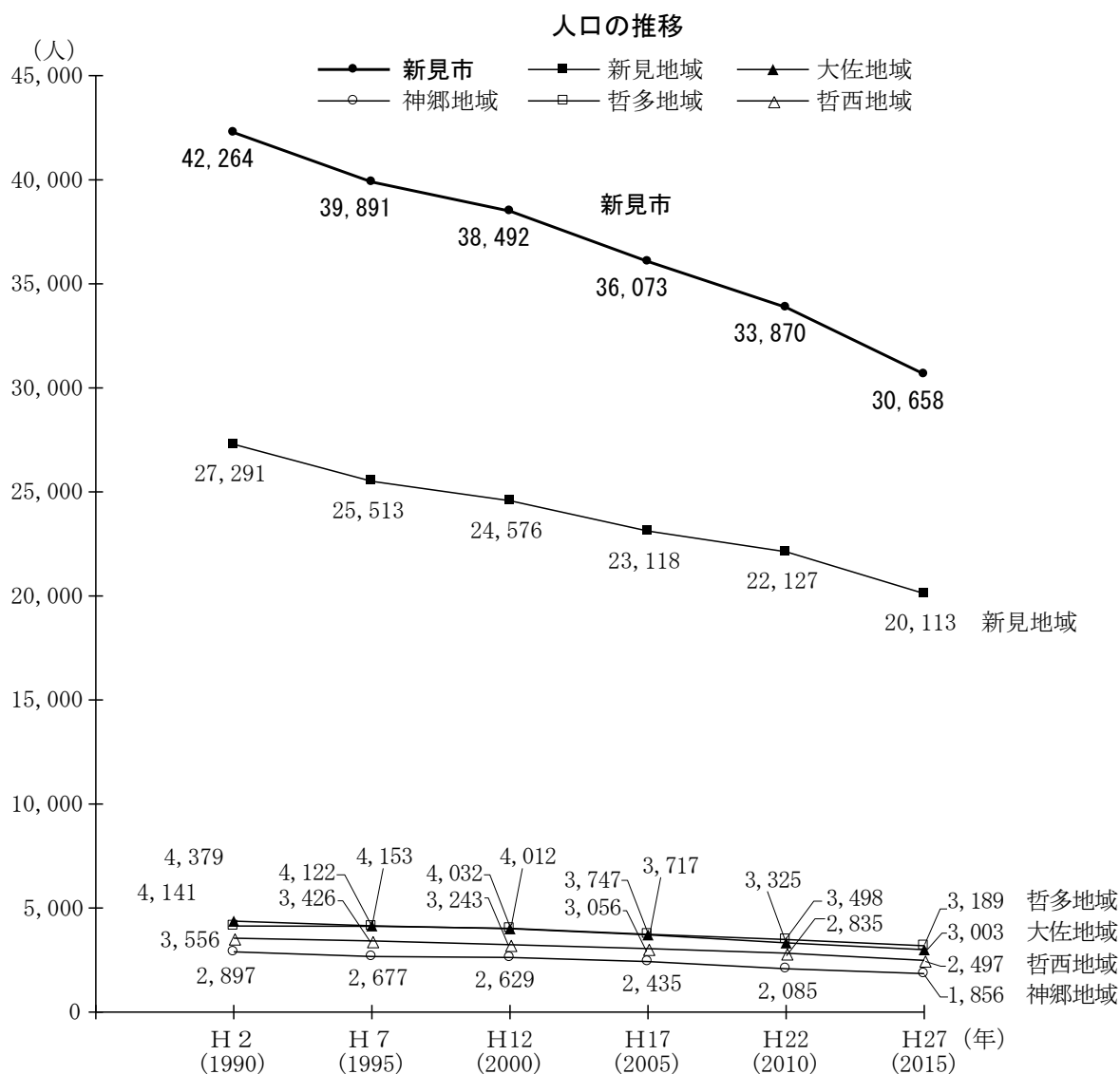
2 人口、世帯等の動向

(1) 人口の動向

ア 人口の推移

人口は減少が続いており、平成27(2015)年は30,658人となっています。

地域別にみても、各地域とも減少が続いています。



資料：国勢調査

人口の推移

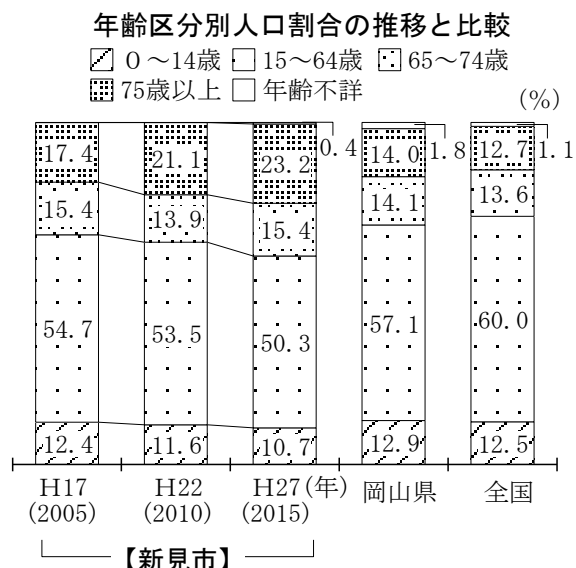
(人、%)

	H 2 (1990)	H 7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	10年間の 減少率 (H17(2005)→ H27(2015))
新見市	42,264	39,891	38,492	36,073	33,870	30,658	- 15.0
新見地域	27,291	25,513	24,576	23,118	22,127	20,113	- 13.0
大佐地域	4,379	4,153	4,012	3,717	3,325	3,003	- 19.2
神郷地域	2,897	2,677	2,629	2,435	2,085	1,856	- 23.8
哲多地域	4,141	4,122	4,032	3,747	3,498	3,189	- 14.9
哲西地域	3,556	3,426	3,243	3,056	2,835	2,497	- 18.3

イ 年齢区分別人口割合

年齢区分別人口割合は、0～14歳、15～64歳が低下、65～74歳、75歳以上は上昇傾向にあります。

平成27(2015)年の65～74歳、75歳以上人口割合を合わせると38.6%で、岡山県(28.1%)を10.5ポイント、全国(26.3%)を12.3ポイント上回り、高い状況にあります。

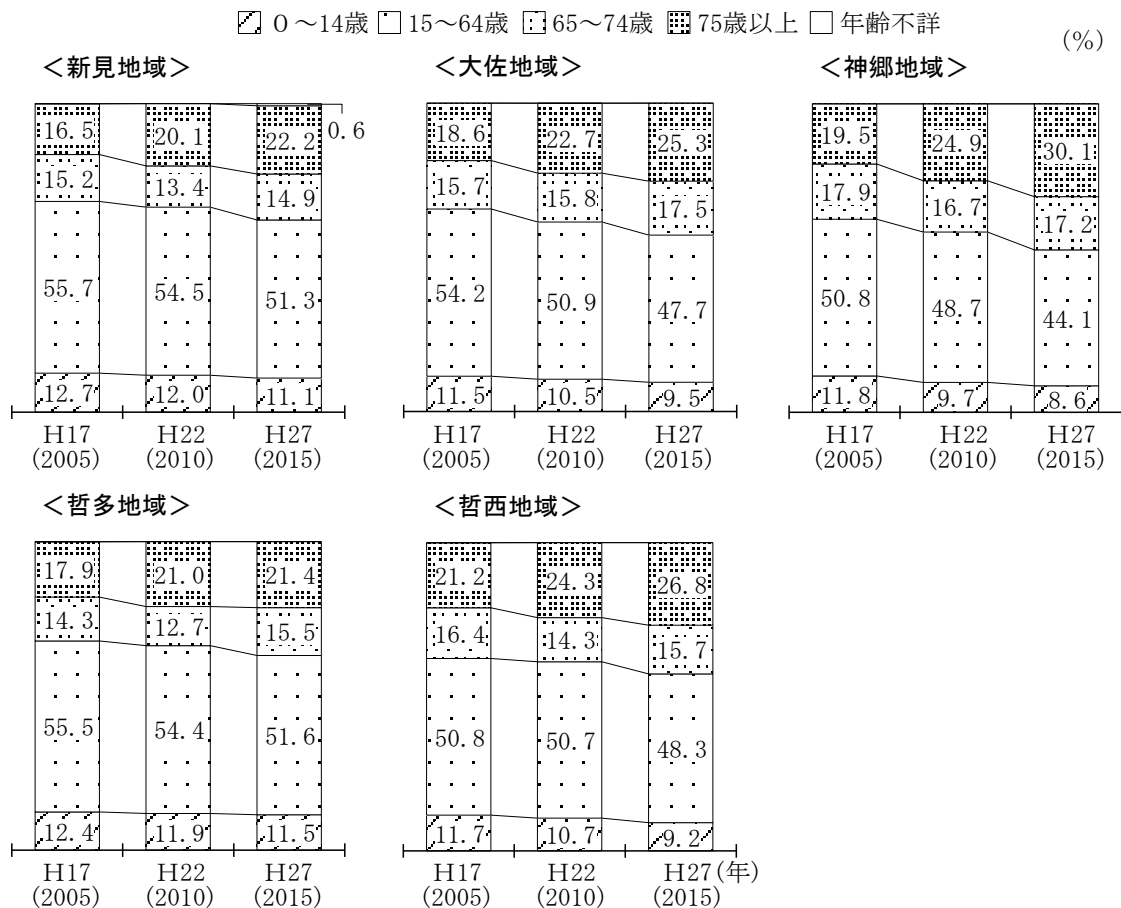


資料：国勢調査（岡山県、全国は平成27(2015)年国勢調査）
 注：四捨五入の関係で、割合の合計が100%にならない場合がある。（以下同様）

年齢区分別人口割合の推移を地域別にみると、各地域において、0～14歳、15～64歳が低下、65～74歳、75歳以上が上昇しています。

平成27年の65～74歳、75歳以上人口割合を合わせると、新見地域37.1%、大佐地域42.8%、神郷地域47.3%、哲多地域36.9%、哲西地域42.5%で、各地域とも高い状況にあります。なかでも神郷地域は、75歳以上が全体の約3割を占めています。

地域別年齢区分別人口割合の推移

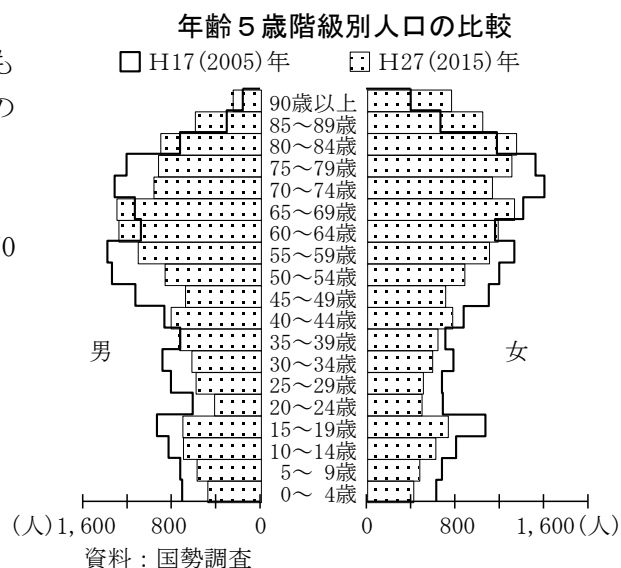


資料：国勢調査

ウ 年齢5歳階級別人口

年齢5歳階級別人口をみると、男女とも59歳以下が減少し、男性の60歳代、男女の80歳以上が増加しています。

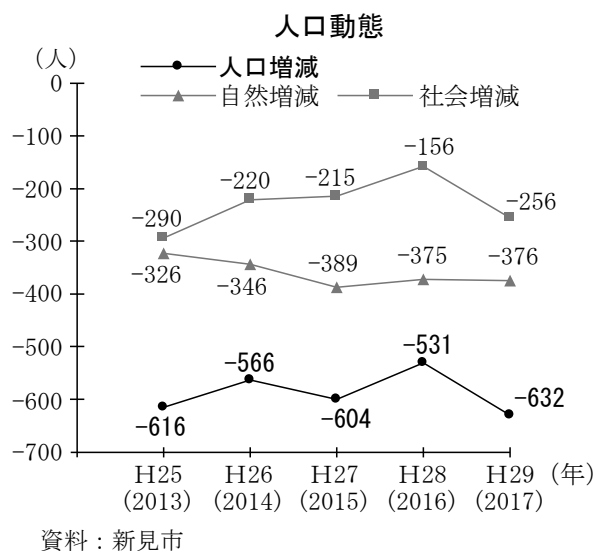
減少数が多いのは、男性では45～54歳、70歳代、女性では15～19歳、45～54歳、70～74歳となっています。



エ 人口動態

近年の人口動態をみると、自然動態、社会動態とも減少していますが、特に自然減が多くなっています。

自然減、社会減を合わせると、年間 600 人程度の減少が続いています。

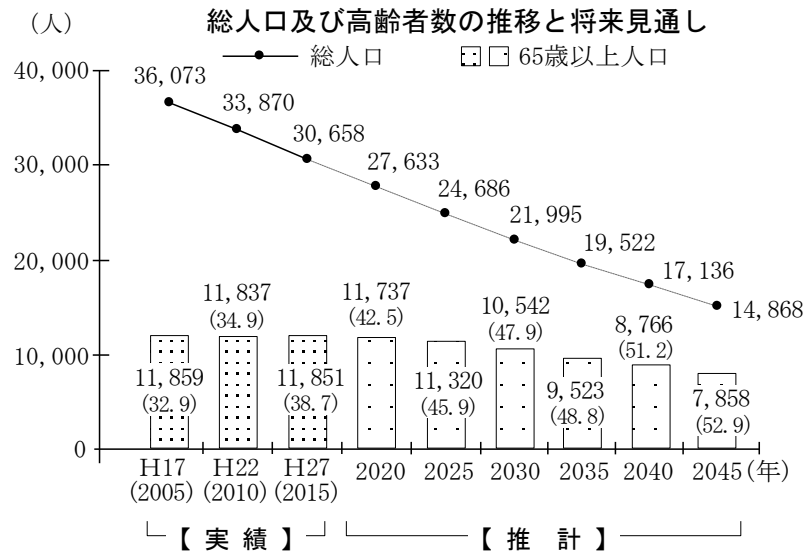


オ 総人口及び高齢者数の将来見通し

本市の将来人口は、今後も減少が続くものと見込まれます。

高齢者数は2015年の約12千人をピークに減少が見込まれますが、高齢化率は、2020年に40%、2040年には50%を超える見通しです。（岡山県では、高齢化率が3割を超えるのは2020年、2045年には36.0%となる見通し。）

また、高齢者に占める75歳以上（後期高齢者）の割合は、2035年以降、約7割を占めるものと見込まれます。



資料：実績は国勢調査、推計は国立社会保障・人口問題研究所（平成30(2018)年3月）

注：()内数値は割合（高齢化率）

総人口及び高齢者数の将来見通し

		実 績			推 計					
		H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	2020	2025	2030	2035	2040	2045
新見市	総人口 (人)	36,073	33,870	30,658	27,633	24,686	21,995	19,522	17,136	14,868
	高齢者数 (人)	11,859	11,837	11,851	11,737	11,320	10,542	9,523	8,766	7,858
	65～74歳	5,571	4,691	4,725	4,894	4,391	3,660	2,838	2,658	2,596
	75歳以上	6,288 (53.0)	7,146 (60.4)	7,126 (60.1)	6,843 (58.3)	6,929 (61.2)	6,882 (65.3)	6,685 (70.2)	6,108 (69.7)	5,262 (67.0)
	高齢化率 (%)	32.9	34.9	38.7	42.5	45.9	47.9	48.8	51.2	52.9
岡山県	総人口 (千人)	1,957	1,945	1,922	1,890	1,846	1,797	1,742	1,681	1,620
	高齢者数 (千人)	438	485	541	576	579	573	569	587	583
	高齢化率 (%)	22.4	24.9	28.1	30.5	31.3	31.9	32.7	34.9	36.0
全国	総人口 (千人)	127,768	128,057	127,095	125,325	122,544	119,125	115,216	110,919	106,421
	高齢者数 (千人)	25,672	29,246	33,465	36,192	36,771	37,160	37,817	39,206	39,192
	高齢化率 (%)	20.1	22.8	26.3	28.9	30.0	31.2	32.8	35.3	36.8

資料：実績は国勢調査、推計は国立社会保障・人口問題研究所（平成30(2018)年3月）

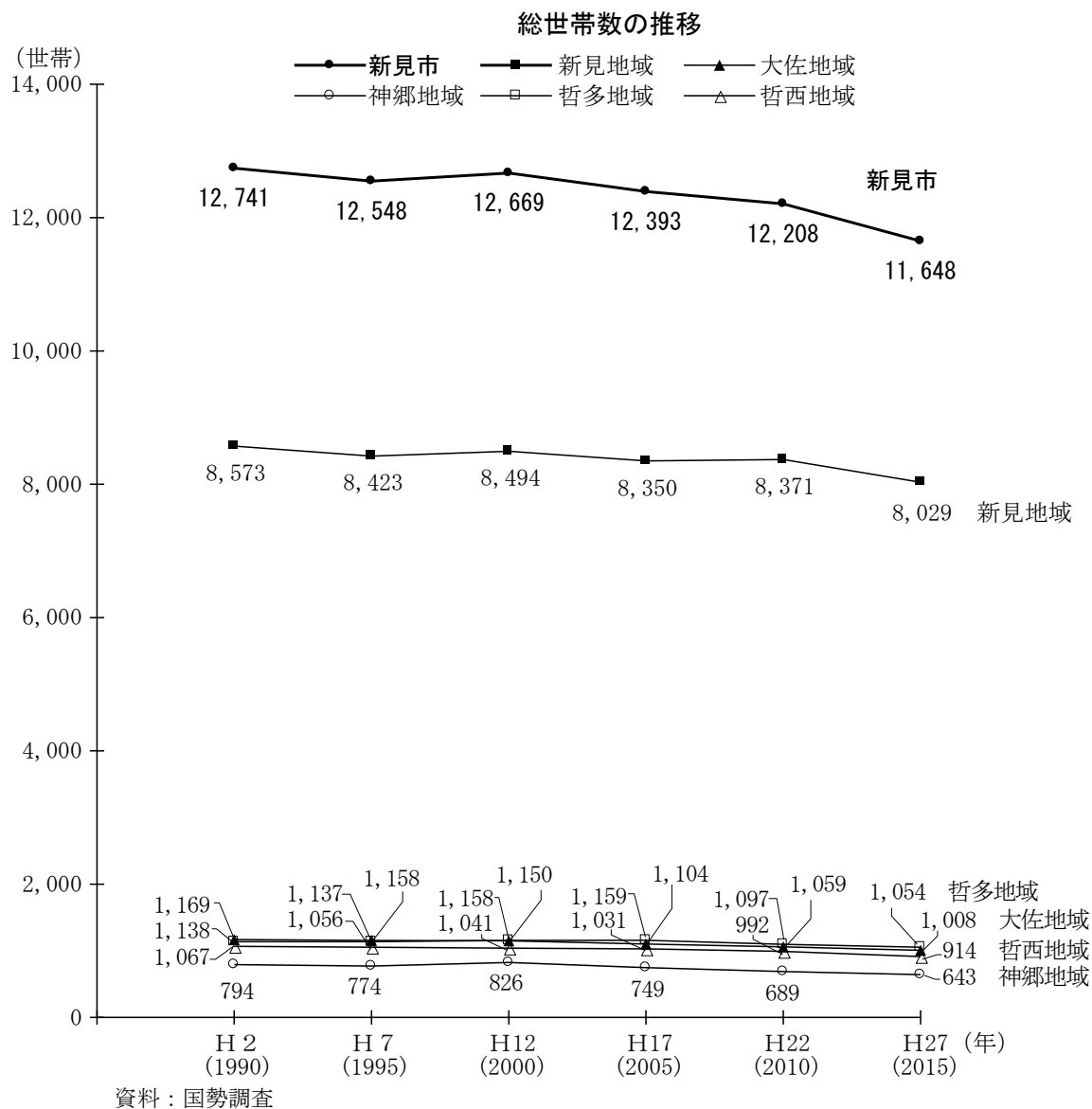
注-1：新見市の75歳以上()内数値は、高齢者に占める75歳以上人口の割合

-2：岡山県、全国の高齢化率は、人口を端数処理した関係で、計算が合わない箇所がある。

(2) 世帯の動向

ア 総世帯数の推移

総世帯数は減少傾向にあり、平成27(2015)年には11,648世帯となっています。
地域別にみても、各地域とも減少傾向にあります。



総世帯数の推移

(世帯)

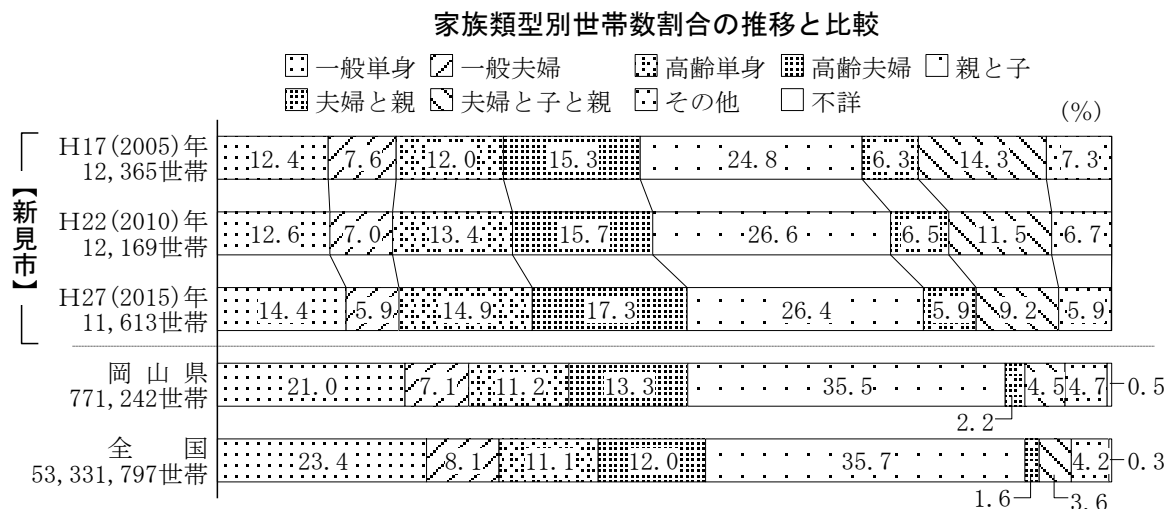
	H 2 (1990)	H 7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
新見市	12,741	12,548	12,669	12,393	12,208	11,648
新見地域	8,573	8,423	8,494	8,350	8,371	8,029
大佐地域	1,169	1,158	1,150	1,104	1,059	1,008
神郷地域	794	774	826	749	689	643
哲多地域	1,138	1,137	1,158	1,159	1,097	1,054
哲西地域	1,067	1,056	1,041	1,031	992	914

イ 家族類型

平成27(2015)年の家族類型別世帯数割合は、親と子が26.4%で最も高く、次いで高齢夫婦17.3%、高齢単身14.9%、一般単身14.4%などの順となっています。高齢単身と高齢夫婦を合わせた高齢者のみの世帯割合は32.2%で、平成17(2005)年以降10年間で4.9ポイント上昇しています。

推移をみると、一般単身、高齢単身、高齢夫婦などの割合が高まり、一般夫婦、夫婦と子と親などが低下しています。

また、岡山県や全国と比べると、本市は、高齢単身、高齢夫婦、夫婦と子と親などの割合が高く、一般単身、親と子などが低い状況にあります。



資料：国勢調査（岡山県、全国は平成27(2015)年国勢調査）

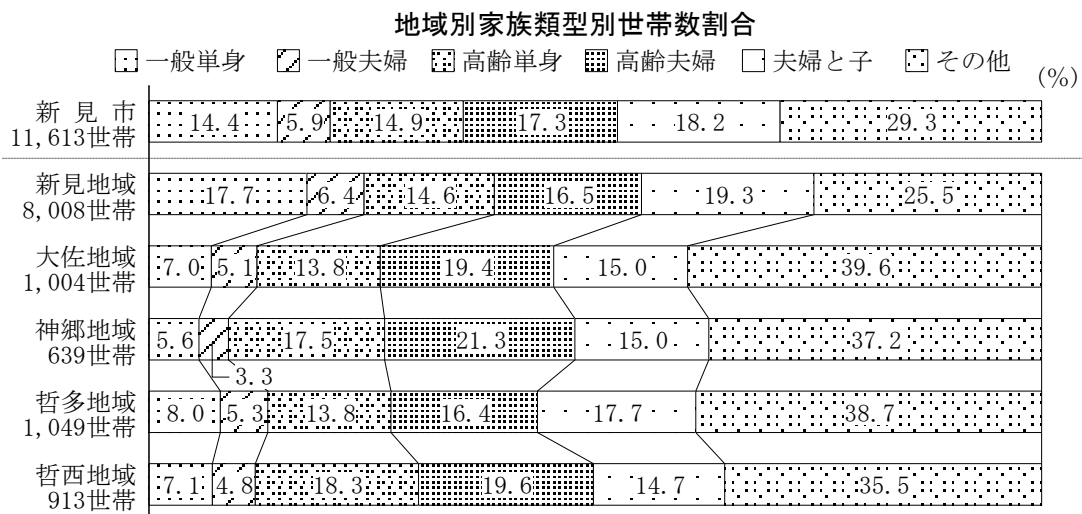
注-1：世帯は一般世帯

-2：高齢単身は65歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身以外の単身世帯

高齢夫婦は一方又は両方が65歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦以外の夫婦のみの世帯

地域別にみると、新見地域で一般単身、夫婦と子の割合が、他地域より高い状況にあります。

その他の地域は、いずれの割合も同程度となっています。



資料：平成27(2015)年国勢調査

注-1：世帯は一般世帯

-2：高齢単身は65歳以上の単身世帯、一般単身は高齢単身以外の単身世帯

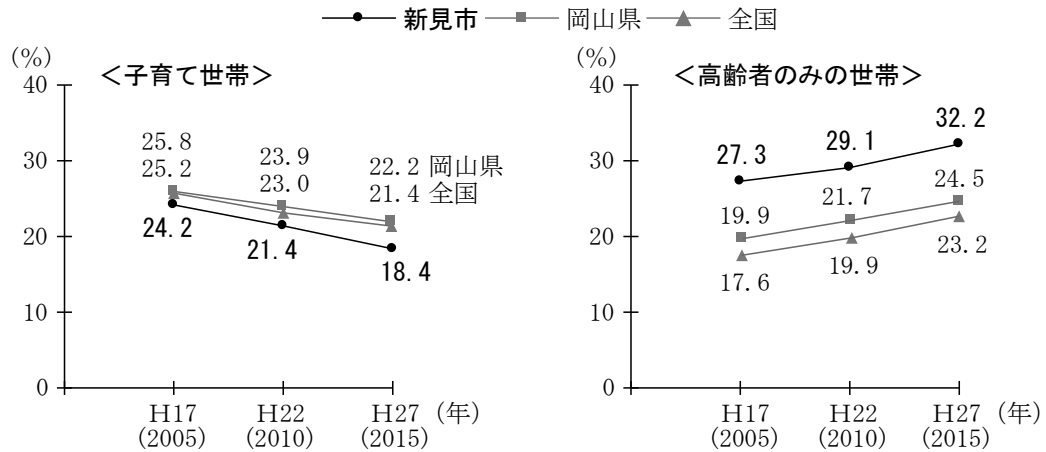
高齢夫婦は一方又は両方が65歳以上の夫婦のみの世帯、一般夫婦は高齢夫婦以外の夫婦のみの世帯

ウ 18歳未満世帯員のいる世帯及び高齢者のみの世帯割合

平成27(2015)年の18歳未満世帯員のいる世帯（以下「子育て世帯」という。）の割合は18.4%で低下傾向にあり、岡山県や全国と比べても3～4ポイント程度下回っています。

また、高齢者のみの世帯の割合は32.2%で上昇しており、岡山県や全国と比べても高い状況にあります。

子育て世帯及び高齢者のみの世帯数割合の推移と比較



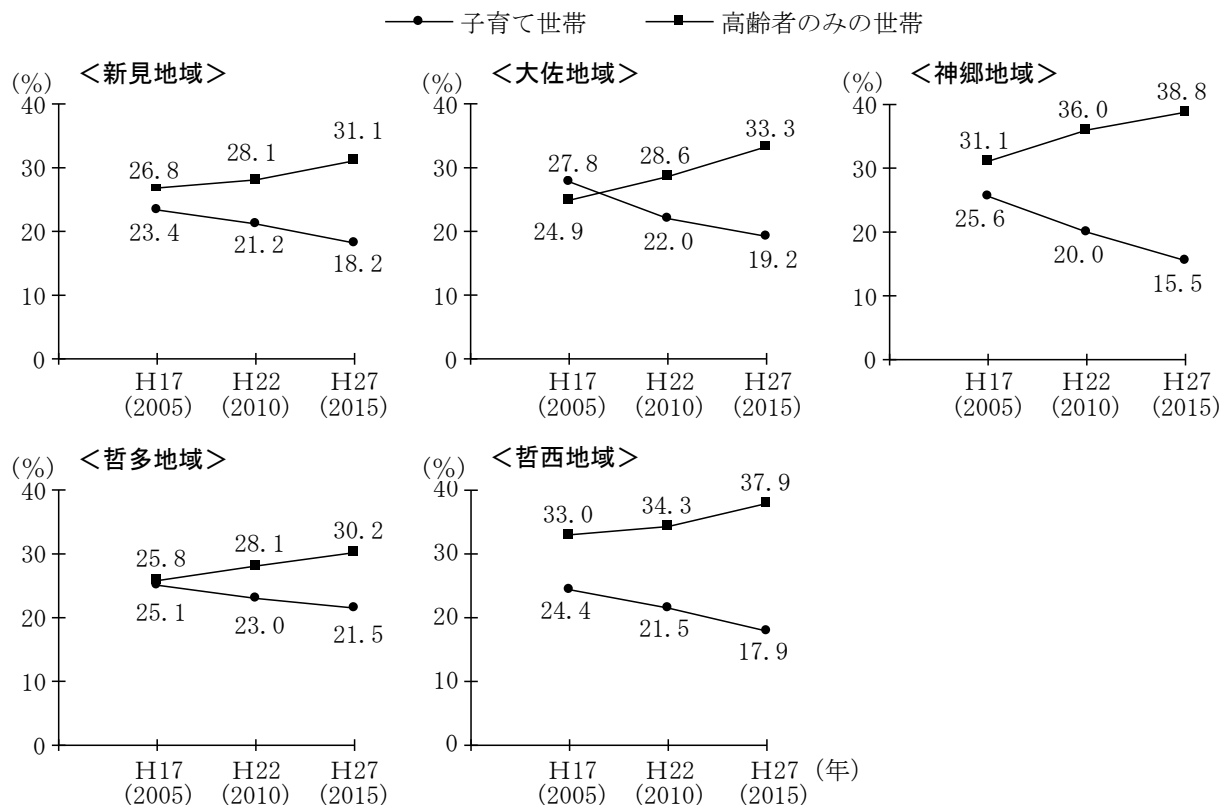
資料：国勢調査

注-1：世帯は一般世帯

-2：子育て世帯は18歳未満世帯員のいる世帯、高齢者のみの世帯は高齢単身及び高齢夫婦の世帯

地域別にみても、各地域とも、子育て世帯の割合は低下、高齢者のみの世帯の割合は上昇しています。特に神郷地域、哲西地域で、高齢者のみの世帯割合が高い状況にあります。

地域別子育て世帯及び高齢者のみの世帯数割合の推移



資料：国勢調査

注-1：世帯は一般世帯

-2：子育て世帯は18歳未満世帯員のいる世帯、高齢者のみの世帯は高齢単身及び高齢夫婦の世帯

3 住宅事情等

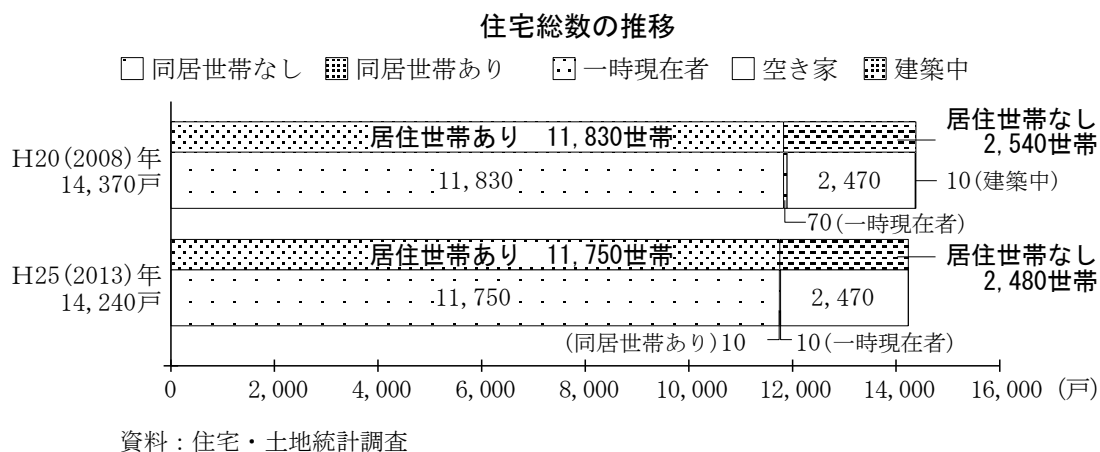
(1) 住宅ストック等の状況

住宅・土地統計調査に基づき、新見市における住宅ストック等の状況について把握します。

ア 住宅ストックの状況

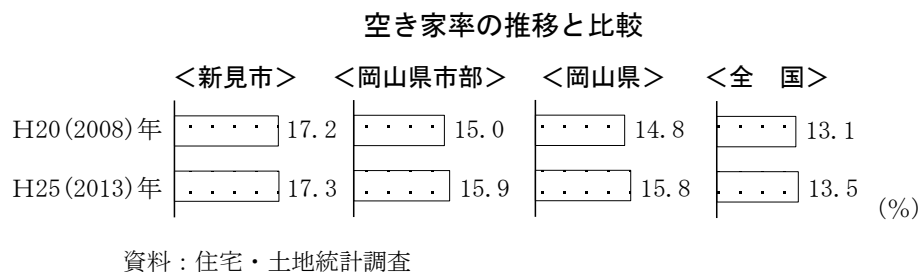
(ア) 住宅数の推移

住宅数は減少しており、平成25(2013)年は14,240戸となっています。

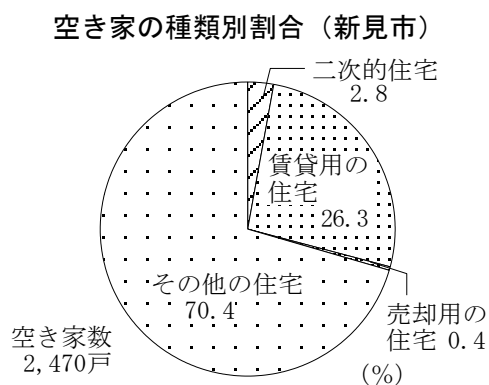


(イ) 空き家の状況

平成25(2013)年の空き家率は17.3%で、岡山県市部、岡山県、全国を上回っています。



空き家の種類別割合は、二次的住宅 2.8%、賃貸用の住宅26.3%、売却用の住宅 0.4%、その他の住宅70.4%で、その他の住宅が約7割を占めています。



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

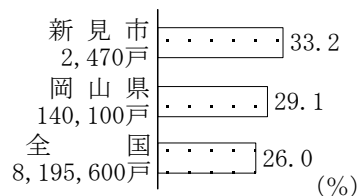
注-1：住宅ストックとは、国内で建築されている既存住宅のこと。

-2：住宅・土地統計調査は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査することを目的とし、国勢調査区の中から調査区を抽出して、5年ごとに行われる調査である。平成25(2013)年調査の調査区は、平成22(2010)年国勢調査の調査区を基に、定められた抽出率により抽出されている。抽出調査であることから、調査結果は標本調査による推定値となり、数字の合計は必ずしも総計とは一致しない。

また、空き家のうち腐朽・破損のある住宅の割合は33.2%で、岡山県や全国を上回っています。

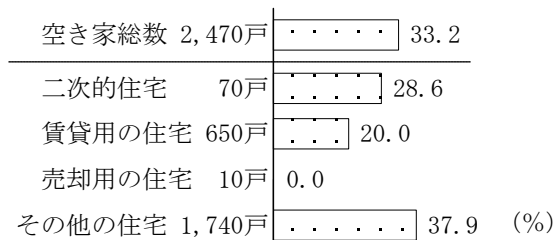
種類別には、その他の住宅で、腐朽・破損のある住宅の割合が高い状況にあります。

空き家のうち腐朽・破損がある住宅の割合



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

空き家の種類別腐朽・破損がある住宅の割合（新見市）



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

<空き家の種類>（平成25(2013)年住宅・土地統計調査／用語解説）

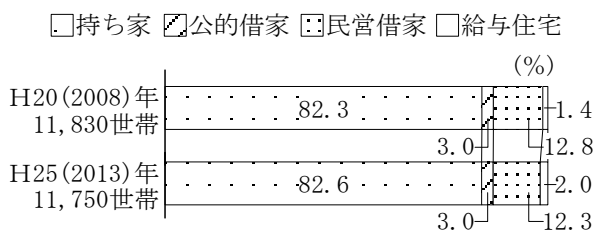
- 二次的住宅
別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別にたまに宿泊まりしている人がいる住宅
- 賃貸用の住宅
新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅
新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅
上記以外の人が住んでいない住宅（転勤や入院等のため居住世帯が長期に渡り不在の住宅、建替え等のため取り壊すことになっている住宅等）

(7) 住宅の所有関係

平成25(2013)年の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家82.6%、公的借家 3.0%、民営借家12.3%、給与住宅 2.0%となっており、いずれも概ね横ばいで推移しています。

これを岡山県や全国と比べると、本市は、持ち家の割合が高く、民営借家が低くなっています。

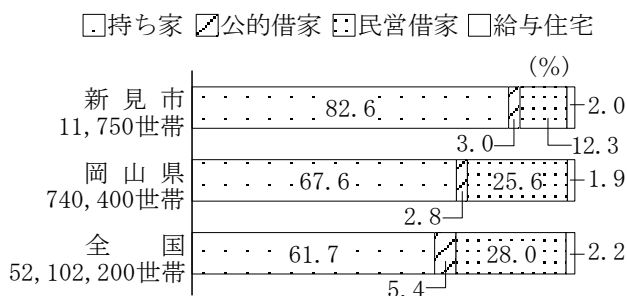
住宅の所有関係別主世帯数割合の推移（新見市）



資料：住宅・土地統計調査

注：抽出調査のため、図中割合の合計は必ずしも 100%にはならない。（以下同様）

住宅の所有関係別主世帯数割合の比較



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

<住宅の所有関係>（平成25(2013)年住宅・土地統計調査／用語解説）

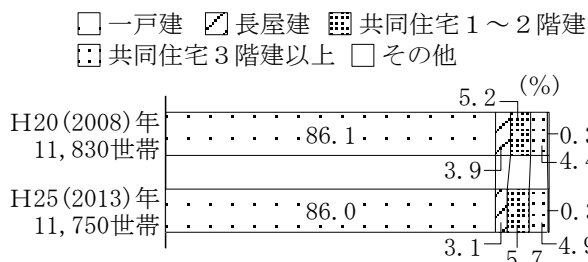
- 持ち家：そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅
- 公的借家：公営の借家、都市再生機構(UR)・公社の借家の合計
公営の借家：都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、給与住宅でないもの。県営住宅、市営住宅などが該当
都市再生機構(UR)・公社の借家：
都市再生機構(UR)や都道府県・市区町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社などが所有又は管理する賃貸住宅で、給与住宅でないもの。UR賃貸住宅、公社住宅などが該当。雇用促進住宅も含む。
- 民営借家：国、都道府県、市区町村、都市再生機構(UR)・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、給与住宅でないもの
- 給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

(イ) 住宅の建て方

平成25(2013)年の住宅の建て方別主世帯数割合は、一戸建86.0%、長屋建 3.1%、共同住宅1～2階建 5.7%、共同住宅3階建以上 4.9%、その他 0.3%で、いずれも横ばいで推移しています。

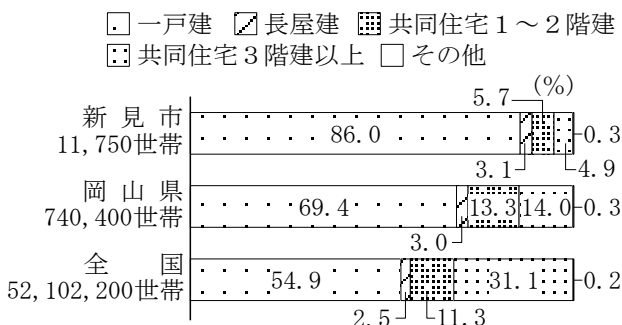
これを岡山県や全国と比べると、本市は、一戸建の割合が高く、共同住宅の割合が低くなっています。

住宅の建て方別主世帯数割合の推移
(新見市)



資料：住宅・土地統計調査

住宅の建て方別主世帯数割合の比較



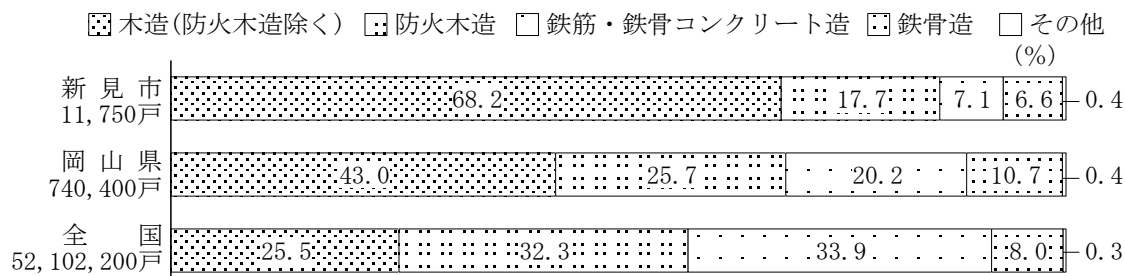
資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

(オ) 住宅の構造

構造別住宅数割合は、木造（防火木造除く）が68.2%で、約7割を占めています。

これを岡山県や全国と比べると、本市は、木造（防火木造除く）の割合が高く、防火木造、鉄筋・鉄骨コンクリート造が低い状況にあります。

構造別住宅数割合の比較



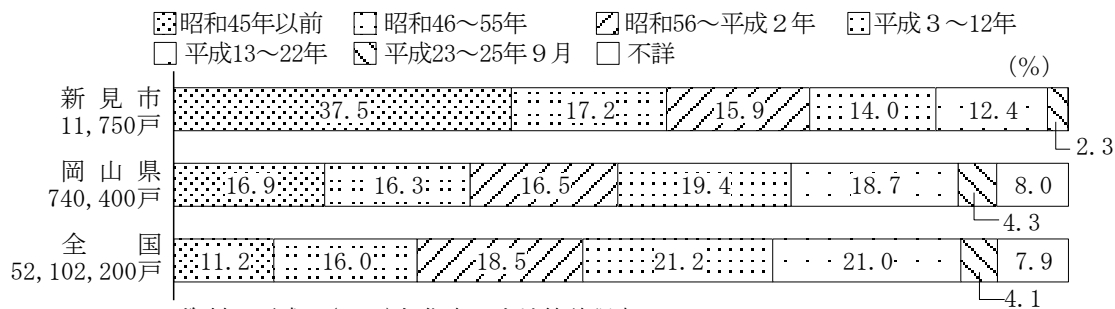
資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

(カ) 住宅の建築時期

建築時期別住宅数割合は、昭和45(1970)年以前が37.5%、昭和46(1971)～55(1980)年が17.2%、昭和56(1981)～平成2(1990)年が15.9%などの順となっています。

建築基準法の改正による新耐震基準適用（昭和56(1981)年）より前に建築された住宅は54.7%で、岡山県（33.2%）や全国（27.2%）を大きく上回っています。

建築時期別住宅数割合の比較



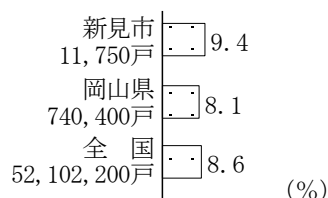
資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

(キ) 住宅の状態

腐朽・破損のある住宅の割合は 9.4%で、岡山県や全国をやや上回っています。

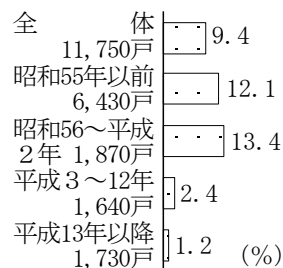
これを住宅の建築時期別にみると、昭和55(1980)年以前で12.1%、昭和56(1981)～平成2(1990)年で13.4%と、高い状況にあります。

腐朽・破損のある住宅割合の比較



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

住宅の建築時期別腐朽・破損のある住宅割合（新見市）



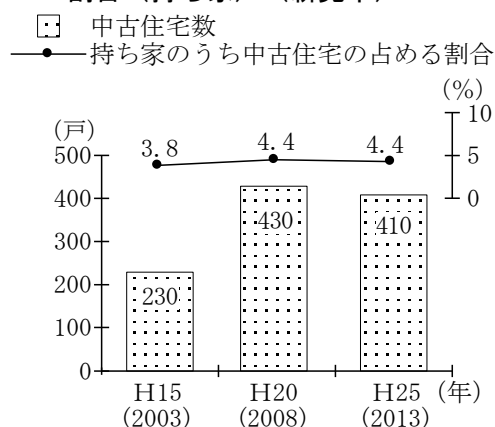
資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

(ク) 中古住宅の状況（持ち家）

現在住んでいる住宅（持ち家）の取得方法について、「中古住宅を購入」は横ばいで推移しています。

持ち家のうち中古住宅の占める割合は、平成25(2013)年に 4.4%（岡山県 8.5%、全国 13.7%）となっています。

中古住宅数の推移及び中古住宅数割合（持ち家）（新見市）



資料：住宅・土地統計調査

注-1：数値は、持ち家のうち「中古住宅を購入」について。

-2：平成15(2003)年は、合併前の新見市のみの数値

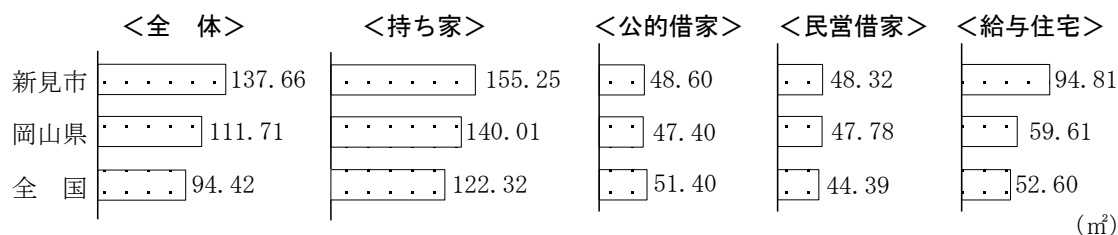
イ 居住面積水準の状況

(ア) 住宅の規模

一住宅あたり延べ面積は、全体では137.66㎡、住宅の所有関係別には、持ち家155.25㎡、公的借家 48.60㎡、民営借家 48.32㎡、給与住宅 94.81㎡となっています。

岡山県や全国と比べると、公的借家、民営借家は同程度、全体、持ち家、給与住宅の規模は大きく上回っています。

住宅の所有関係別一住宅あたり延べ面積の比較



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

また、一人あたり居住室の畳数は、全体では 15.67畳、住宅の所有関係別には、持ち家 16.64畳、公的借家8.82畳、民営借家8.89畳、給与住宅12.79畳となっています。

岡山県や全国と比べると、公的借家、民営借家は同程度、全体、持ち家、給与住宅は上回っています。

住宅の所有関係別一人あたり居住室の畳数の比較

	＜全 体＞	＜持ち家＞	＜公的借家＞	＜民営借家＞	＜給与住宅＞
新見市	15.67	16.64	8.82	8.89	12.79
岡山県	14.32	15.66	8.70	9.91	10.38
全 国	13.54	14.97	9.71	9.77	10.02

(畳/人)

資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

(イ) 居住面積水準の状況

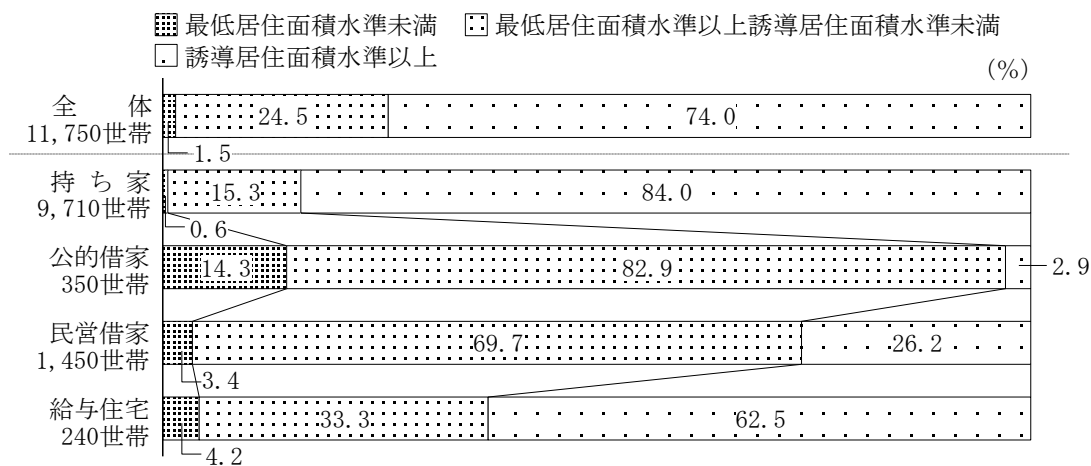
居住面積水準は、最低居住面積水準未満 1.5%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満24.5%、誘導居住面積水準以上74.0%となっています。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は、誘導居住面積水準以上の割合が84.0%であるなど、居住面積水準が高い状況にあります。

一方で借家については、最低居住面積水準未満の割合が、公的借家14.3%、民営借家3.4%、給与住宅 4.2%と高い状況にあります。

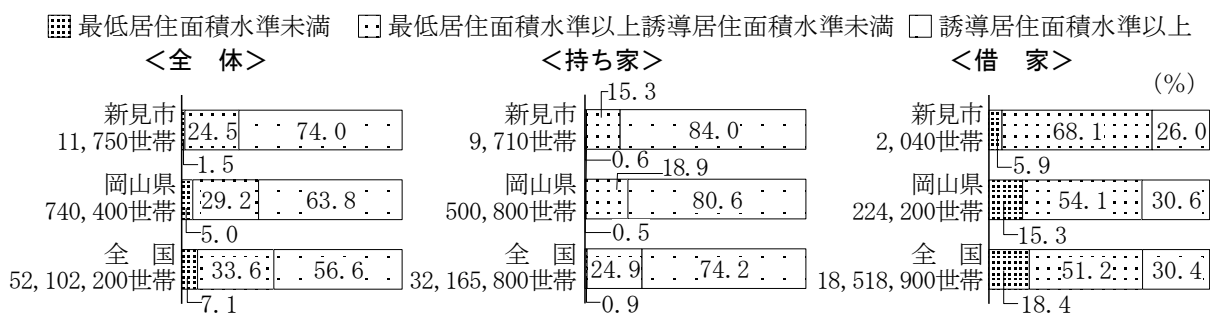
岡山県や全国と比べると、本市は、持ち家、借家とも、居住面積水準が高い状況にあります。

住宅の所有関係別居住面積水準



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

住宅の所有関係別居住面積水準の比較

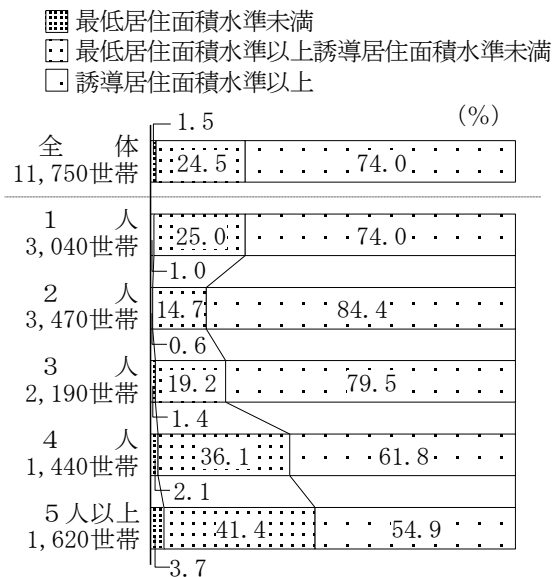


資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

居住面積水準の状況を世帯人数別にみると、3人以下の世帯では誘導居住水準以上の世帯が7割以上を占めるなど居住面積水準は高い状況にありますが、4人以上の世帯では最低居住面積水準未満の割合が高まり、誘導居住面積水準以上は低下するなど、居住面積水準は低くなります。

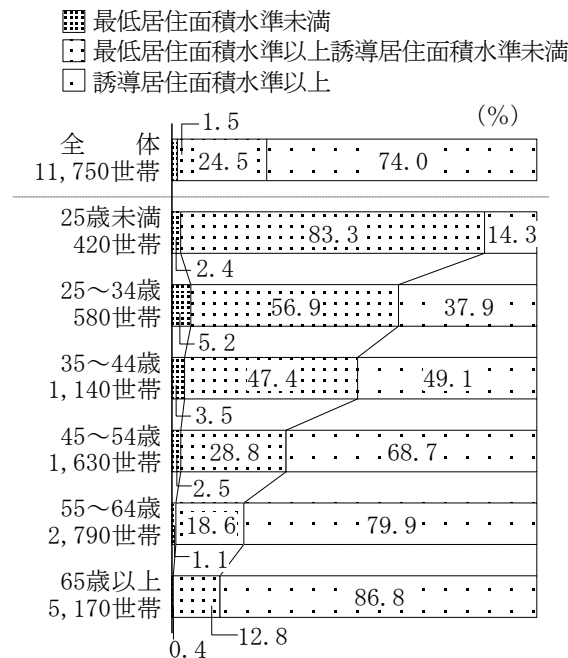
また、世帯主の年齢別にみると、54歳以下の世帯で居住面積水準が低い状況にあります。

世帯人数別居住面積水準



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

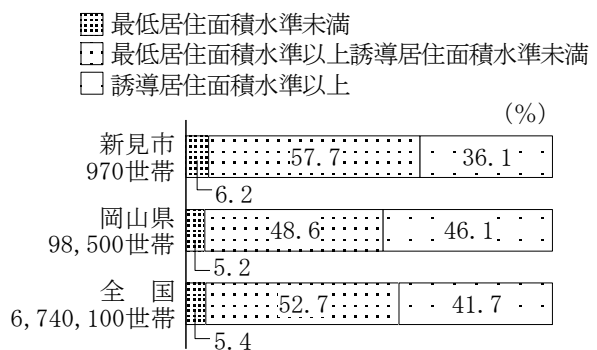
世帯主の年齢別居住面積水準



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

子育て世帯についてみると、最低居住面積水準未満の割合が6.2%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満57.7%、誘導居住面積水準以上36.1%となっており、岡山県、全国と比べて、居住面積水準は低い状況にあります。

子育て世帯の居住面積水準の比較



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

注：子育て世帯は、18歳未満の者が含まれる夫婦と子の世帯とする。

脚注：最低居住面積水準、誘導居住面積水準に関する内容等は右表のとおり。（詳細は38ページ参照）

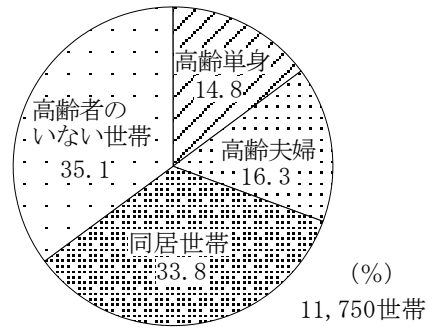
	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
水準	健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	世帯人数に応じて、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	
面積算出方法	・ 単身者：25㎡ ・ 2人以上：10㎡×世帯人数+10㎡	都市居住型 共同住宅居住を想定 ・ 単身者：40㎡ ・ 2人以上：20㎡×世帯人数+15㎡	一般型 戸建て住宅居住を想定 ・ 単身者：55㎡ ・ 2人以上：25㎡×世帯人数+25㎡

ウ 高齢者の住宅事情

(7) 高齢者の居住する世帯

高齢者の居住する主世帯数割合は、高齢单身14.8%、高齢夫婦16.3%、同居世帯33.8%で、合わせて64.9%となり、約2/3を占めています。

高齢者の居住する主世帯数割合



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

注：高齢单身は65歳以上の単身世帯、高齢夫婦は一方又は両方が65歳以上の夫婦のみの世帯、同居世帯はこれらを除き、世帯に65歳以上世帯員のいる世帯

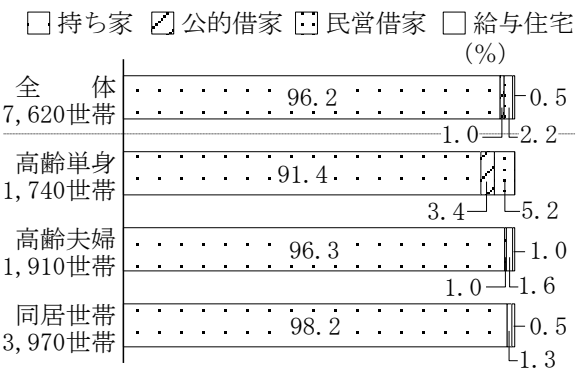
(イ) 住宅の所有関係

高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係別主世帯数割合は、持ち家が96.2%、公的借家1.0%、民営借家2.2%、給与住宅0.5%で、持ち家が大半を占めています。

これを家族類型別にみると、いずれも持ち家が9割以上を占めていますが、高齢单身では、公的借家、民営借家の割合が他に比べて高くなっています。

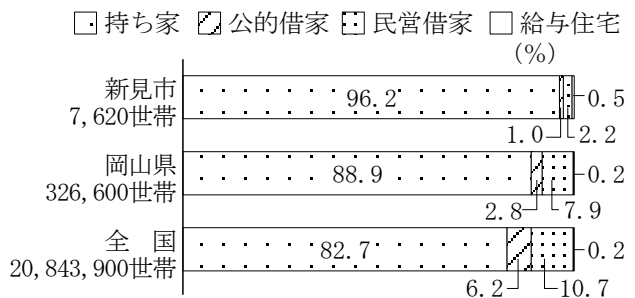
岡山県、全国と比べると、本市は、持ち家の割合が高くなっています。

高齢者の居住する世帯の家族類型別住宅の所有関係別主世帯数割合（新見市）



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

高齢者の居住する世帯の住宅の所有関係別主世帯数割合の比較

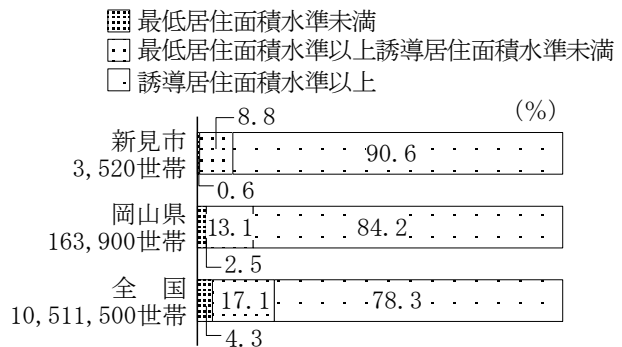


資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

(ウ) 居住面積水準

高齢者世帯の居住面積水準は、最低居住面積水準未満の割合が0.6%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満8.8%、誘導居住面積水準以上90.6%となっており、岡山県、全国に比べ、居住面積水準は高い状況にあります。

高齢者世帯の居住面積水準の比較



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

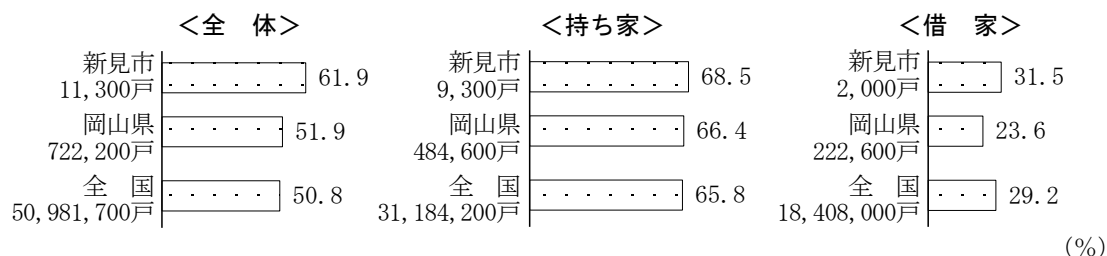
注：高齢者世帯は、65歳以上の者のみの世帯

(イ) 高齢者等のための設備の状況

高齢者等のための設備がある住宅の割合は、全体で61.9%、住宅の所有関係別には、持ち家で68.5%、借家で31.5%となっており、借家で低くなっています。

これを岡山県や全国と比べると、持ち家は同程度、借家は岡山県を上回っていますが、全国とは同程度となっています。

高齢者等のための設備がある住宅割合の比較



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

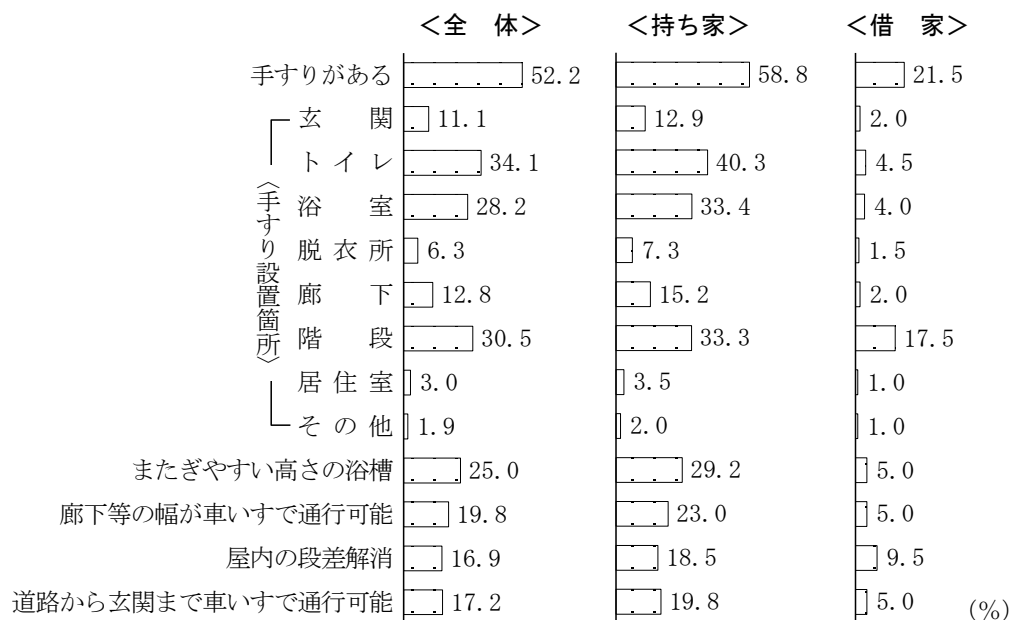
注-1：住宅は専用住宅

-2：高齢者等のための設備が「ある」割合を図示

高齢者等のための設備の内容は、全体では、トイレ、浴室、階段への手すりの設置、またぎやすい高さの浴槽等の割合が高くなっています。

住宅の所有関係別には、持ち家で、トイレ、浴室、階段への手すりの設置、またぎやすい高さの浴槽、廊下等の幅が車いすで通行可能などの割合が高く、借家は、いずれの設備の割合も低い状況にあります。

高齢者等のための設備の内容（新見市）



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

注-1：住宅は専用住宅

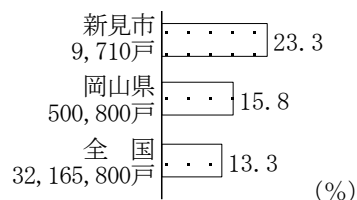
-2：割合は、専用住宅数に対するもの。

(オ) 高齢者等のための設備工事の実施状況（持ち家）

平成21(2009)年以降に、高齢者等のための設備工事を実施した住宅（持ち家）の割合は23.3%で、岡山県や全国を上回っています。

高齢者等のための設備工事の内容は、手すりの設置、浴室及びトイレの工事の割合が高くなっています。

高齢者等のための設備工事の実施割合の比較状況（持ち家）

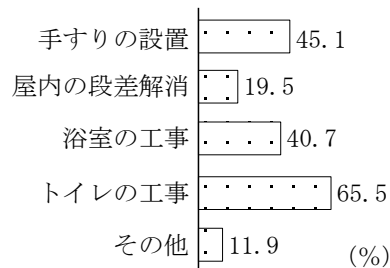


資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

注：設備工事を「実施した」割合を図示

（平成21(2009)年以降に実施した住宅の割合）

高齢者等のための設備工事の内容（持ち家）（新見市）



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

エ バリアフリー化の状況

(ア) 住宅のバリアフリー化の状況

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率をみると、一定のバリアフリー化率は45.5%、高度のバリアフリー化率は8.4%となっています。

これを岡山県や全国と比べると、一定のバリアフリー化率はやや上回り、高度のバリアフリー化率は同程度となっています。

※一定のバリアフリー化とは、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

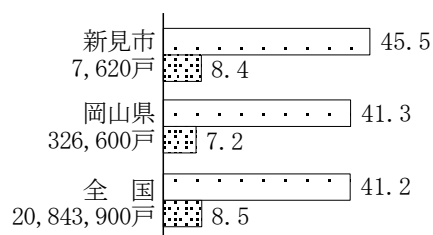
- ・ 2箇所以上の手すりの設置
- ・ 段差のない屋内

※高度のバリアフリー化とは、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

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率の比較

□ 一定のバリアフリー化
■ 高度のバリアフリー化



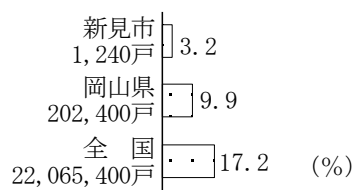
資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

注：バリアフリー化率は、高齢者の居住する住宅数に対するもの。

(イ) 道路から各戸玄関までのバリアフリー化の状況（共同住宅）

道路から各戸玄関まで車いすで通行可能な共同住宅の割合は3.2%で、岡山県や全国に比べ、低い状況にあります。

道路から玄関まで車いすで通行可能な共同住宅の割合の比較



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

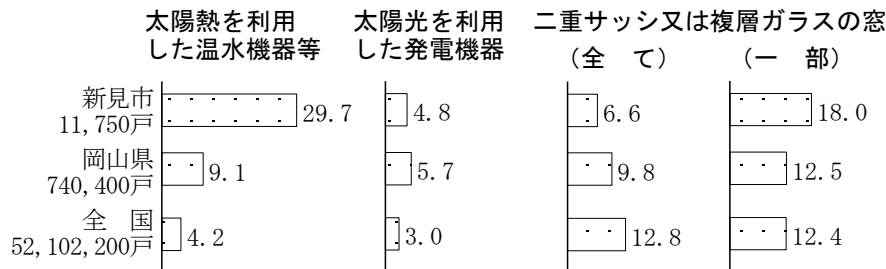
注：割合は共同住宅（専用住宅）に対するもの。

オ 省エネルギー対策

省エネルギー対策を講じた住宅数割合をみると、太陽熱を利用した温水機器等の設置が29.7%、太陽光を利用した発電機器の設置が4.8%、二重サッシ又は複層ガラスの窓を全て設置が6.6%、同一部設置が18.0%となっています。

これを岡山県や全国と比べると、太陽光を利用した発電機器は同程度、太陽熱を利用した温水機器等、二重サッシ又は複層ガラスの窓の一部設置は上回っていますが、二重サッシ又は複層ガラスの窓を全て設置については下回っています。

省エネルギー設備等設置住宅数割合の比較



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

※太陽熱を利用した温水機器等とは、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、太陽の日差しで暖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。

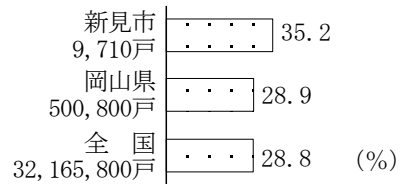
※太陽光を利用した発電機器とは、屋根の上に乘せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器のこと。

※二重サッシの窓とは、外窓と内窓が二重（又は三重）構造となった窓（内側が障子の場合も含めない。）のことで、複層ガラスの窓とは、複数枚のガラスを組み合わせ、すき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。

カ 増改築工事の実施状況（持ち家）

平成21(2009)年以降に、増改築工事を実施した住宅（持ち家）の割合は35.2%で、岡山県や全国を上回っています。

増改築工事の実施割合の比較（持ち家）



資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

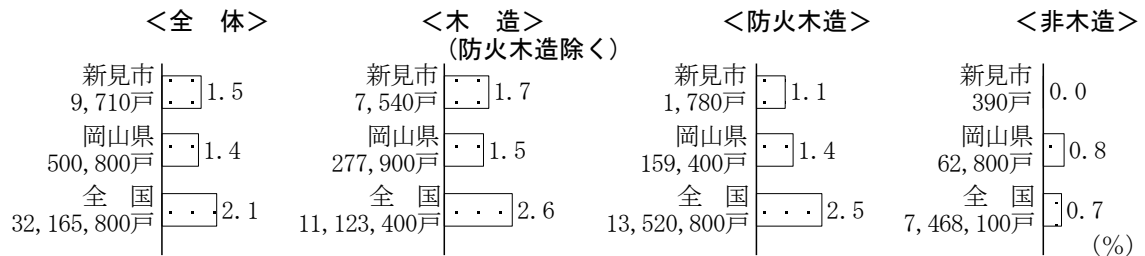
注：増改築工事を「実施した」割合を図示
(平成21(2009)年以降に実施した住宅の割合)

キ 耐震工事の実施状況（持ち家）

平成21(2009)年以降に、耐震工事を実施した住宅（持ち家）の割合は 1.5%と低くなっています。

これを住宅の構造別にみると、木造（防火木造除く） 1.7%、防火木造 1.1%、非木造はなしで、いずれも低い状況にあります。

住宅の構造別耐震工事実施割合の比較（持ち家）



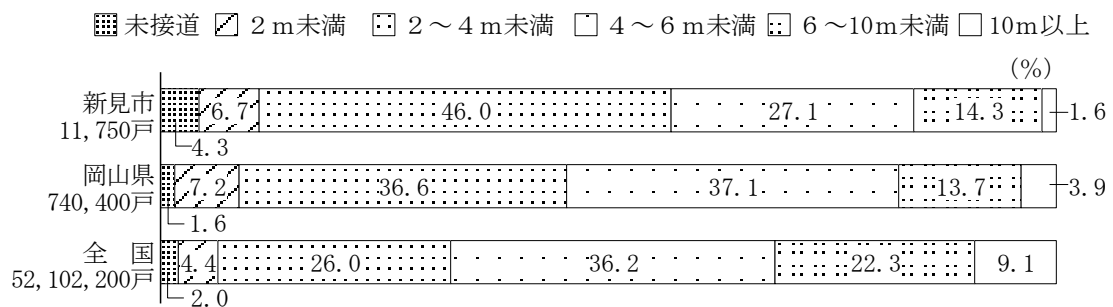
資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

注：耐震工事を「実施した」割合を図示（平成21(2009)年以降に実施した住宅の割合）

ク 敷地の接道状況

敷地に接している道路の幅員別住宅数割合は、未接道 4.3%、幅員 2 m未満 6.7%、幅員 2～4 m未満46.0%となっており、幅員 4 m以上の道路に接していない敷地は57.0%と高い状況にあります。

敷地に接している道路の幅員別住宅数割合の比較



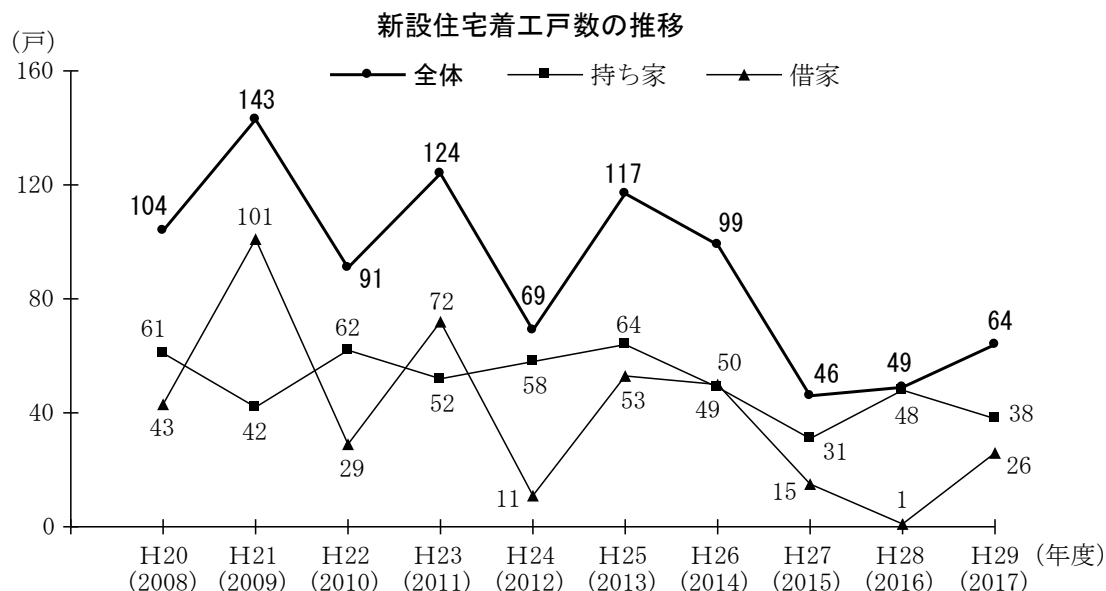
資料：平成25(2013)年住宅・土地統計調査

(2) 住宅建設の動向

ア 新設住宅着工戸数

新設住宅着工戸数は、平成29(2017)年度64戸で、平成27(2015)年度以降増加しています。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は40～60戸程度で推移、借家は減少基調にありましたが、平成29(2017)年度に前年度を上回っています。



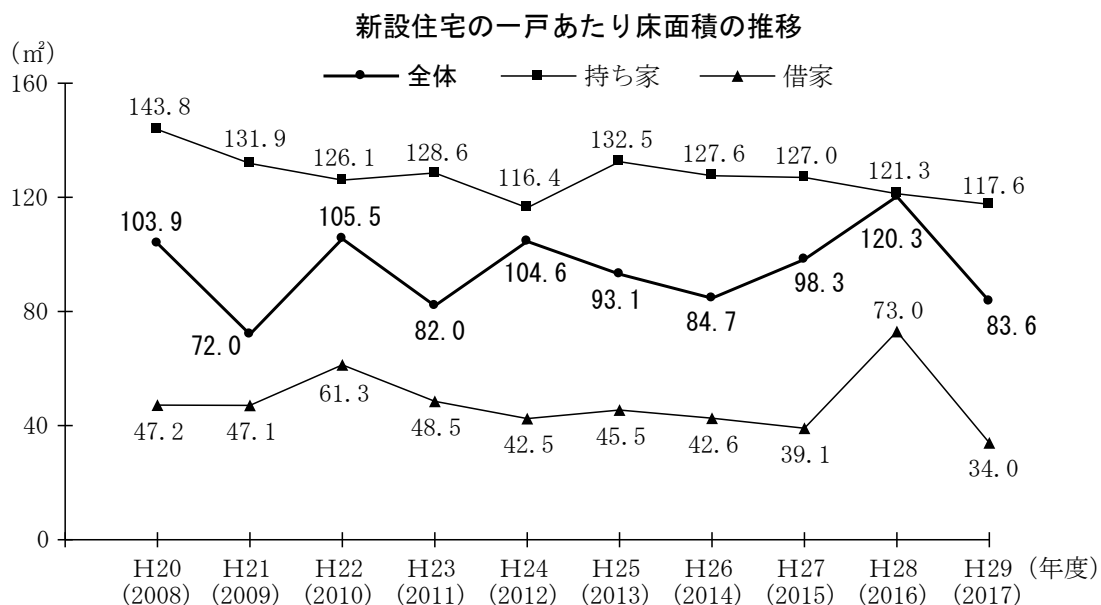
資料：建築統計年報、住宅着工統計

注：持ち家は持ち家及び分譲住宅、借家は貸家及び給与住宅

イ 新設住宅の一戸あたり床面積

新設住宅の一戸あたり床面積は、平成21(2009)、28(2016)年度を除き、80～100㎡程度で推移しています。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は、平成25(2013)年度以降縮小傾向にあり、借家についても、平成28(2016)年度を除き縮小傾向にあります。



資料：建築統計年報、住宅着工統計

注：持ち家は持ち家及び分譲住宅、借家は貸家及び給与住宅

4 住宅事情等に係る問題点と配慮事項

本市の住宅事情等に係る問題点と配慮事項を整理すると、次のとおりです。

住宅事情等に係る問題点と配慮事項（1／2）

項目	現状の整理	問題点と配慮事項
人口・世帯等の動向	○総人口は減少している。 ・各地域とも減少している。 ○高齢化率は上昇を続けている。 ・地域別高齢化率は、新見地域37.1%、大佐地域42.8%、神郷地域47.3%、哲多地域36.9%、哲西地域42.5% ○年齢5歳階級別人口は、男性60歳代、男女の80歳以上が増加、59歳以下が減少している。特に80歳以上の高齢層の増加が顕著 ○近年の人口動態は、自然動態、社会動態とも減少、特に自然減が多い。 ○将来人口は減少、高齢化率は2040年に50%を超える見通し。 ・高齢者に占める75歳以上の割合は2035年以降、約7割と見込まれる。	○今後もさらなる人口減少、高齢化の進行が予想され、定住対策、高齢者対策を進める必要がある。 ○高年齢の高齢者の住宅の確保に配慮する必要がある。 ○後期高齢者の増加に伴うケア付き高齢者向け住宅などの供給について検討する必要がある。 ○住み慣れた地域で安全、安心して暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築を図る必要がある。
	○世帯数は平成12(2000)年以降、減少傾向にある。 ・各地域とも減少している。 ○高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合が32.2%で、10年間で4.9ポイントの上昇 ・各地域とも3割以上を占める。 ○子育て世帯の割合は低下、高齢者のみの世帯割合は上昇している。 ・神郷地域は、高齢者のみの世帯割合が最も高く、子育て世帯割合が最も低い ○岡山県や全国に比べ、夫婦と親、夫婦と子と親など同居世帯率が高い。	○今後も高齢者世帯の増加が予想されることから、住宅のバリアフリー化の促進など、高齢者等の居住に配慮した安全な住宅ストックの形成を図る必要がある。 ○若者、子育て世帯のニーズに応じた住まいづくりを進め、定住を促進する必要がある。 ○同居世帯率が高いことに留意する必要がある。

住宅事情等に係る問題点と配慮事項（2/2）

項目		現状の整理	問題点と配慮事項
住宅事情等	住宅ストック等の状況	○空き家率が17.3%と高く、岡山県、全国を上回っている。 ○空き家のうち、腐朽・破損がある住宅が33.2%となっている。 ○昭和45(1970)年以前に建築された住宅割合が37.5%、新耐震基準適用より前に建築された住宅は54.7%と、それぞれ高い状況にある。 ○腐朽・破損のある住宅の割合は9.4%、建築時期の古い住宅で高くなる。	○空き家の管理、有効活用方策、老朽化対策などを検討する必要がある。 ○古い住宅、新耐震基準適用以前の住宅が多いことに留意する必要がある。 ○古い住宅で腐朽・破損のある住宅割合が高いことに留意する必要がある
	居住面積水準の状況	○住宅の規模(一住宅当たり延べ面積)は持ち家で大きく、借家で小さい。 ○居住面積水準は、持ち家で高く、借家で低い。 ・公的借家の最低居住面積水準未達世帯の割合が14.3%と高い。 ・4人以上の世帯、54歳以下の世帯で居住面積水準が低い。	○借家の居住面積水準の向上、最低居住面積水準未達の解消を進める必要がある。 ○子育て世帯等のニーズに応じた住宅の供給等により、これらの世帯の居住面積水準の向上を図る必要がある
	高齢者の住宅事情等	○高齢者等のための設備の設置状況は、持ち家で高く、借家で低い。 ○持ち家の増改築工事の実施率35.2%、高齢者等のための設備工事の実施率23.3%で、岡山県や全国に比べ高い。 ○高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は45.5%、うち高度のバリアフリー化率は8.4%となっている。	○誰もが使いやすい設備の設置、住戸内やアプローチのバリアフリー化などがなされた住宅の整備を進める必要がある。 ○適切なリフォームを進め、安全・安心な住宅ストックを形成する必要がある。
	その他の設備等	○省エネルギー対策を講じた住宅数割合は二重サッシ又は複層ガラスの窓を全て設置について、岡山県や全国を下回る。 ○耐震工事の実施率が低い。 ○幅員4m以上の道路に接道していない住宅の割合が57.0%と高い。	○省エネルギーに配慮した住宅の整備を進める必要がある。 ○古い住宅、新耐震基準適用以前の住宅が多いことから、住宅の耐震化等を進める必要がある。 ○接道状況の改善を図る必要がある。
住宅建設の動向		○新設住宅着工戸数は、持ち家は横ばいで推移、借家は減少基調にある。 ○新設住宅の一戸当たり床面積は、持ち家、借家ともに縮小傾向にある。	○若者、子育て世帯、高齢者世帯等のニーズに応じた住宅の供給に配慮する必要がある。

第2章 市営住宅ストックの現状

1 市営住宅ストックの概要

本市においては、32団地 321戸の市営住宅を管理しています。

市営住宅団地数、種別管理戸数

(団地、戸)

	団地数	管理戸数				
		公営住宅	改良住宅	特定公共 賃貸住宅	市単独 住宅	合 計
新見地域	15	145	22	－	－	167
大佐地域	7	43	－	20	－	63
神郷地域	3	12	－	4	－	16
哲多地域	4	36	－	－	4	40
哲西地域	3	24	11	－	－	35
合 計	32	260	33	24	4	321

注：管理戸数は、平成30(2018)年4月1日時点（以下同様）

管理戸数別団地数（団地規模）は、9戸以下の団地が20団地あるなど、小規模な団地が多い状況にあります。

管理戸数別団地数

(団地)

	9戸以下	10～19戸	20～49戸	合 計
新見地域	9	4	2	15
大佐地域	4	2	1	7
神郷地域	2	1	－	3
哲多地域	3	－	1	4
哲西地域	2	－	1	3
合 計	20	7	5	32

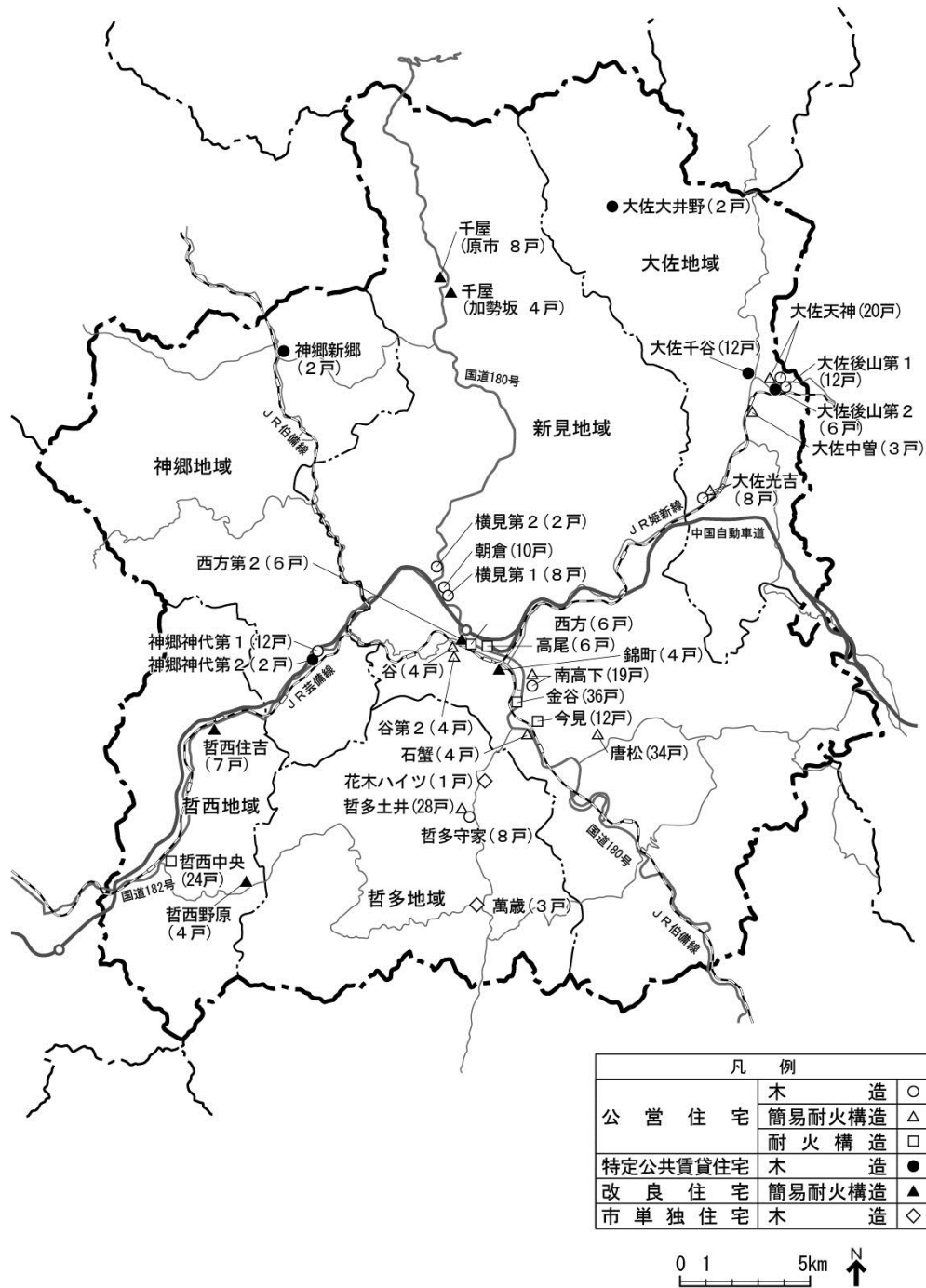
市営住宅一覧 (1/2)

地域	団地番号	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	種別管理戸数（戸）					団地管理戸数（戸）
							公営住宅	改良住宅	特定公賃住宅	市単独住宅	合計	
新見	1	朝倉団地		S 49	木造	平屋	10				10	10
	2	横見第 1 団地		S 49	木造	平屋	8				8	8
	3	横見第 2 団地		S 41	木造	平屋	2				2	2
	4	南高下団地		S 43	木造	平屋	9				9	19
				S 45	簡耐	平屋	10				10	
	5	唐松団地		S 47	簡耐	2 階	10				10	34
				S 48	簡耐	2 階	12				12	
				S 49	簡耐	2 階	12				12	
	6	谷団地		S 51	簡耐	平屋	4				4	4
	7	今見団地		S 56	中耐	3 階	12				12	12
	8	谷第 2 団地		S 56	簡耐	2 階	4				4	4
	9	石蟹団地		S 57	簡耐	2 階	4				4	4
	10	高尾団地		S 61	中耐	3 階	6				6	6
	11	西方団地		H 6	中耐	3 階	6				6	6
	12	錦町団地		S 47	簡耐	2 階		4			4	4
	13	西方第 2 団地		S 50	簡耐	2 階		6			6	6
	14	千屋団地	原市	S 52	簡耐	2 階		8			8	12
			加勢坂	S 52	簡耐	2 階		4			4	
	15	金谷団地	1 号棟	S 62	中耐	3 階	12				12	36
2 号棟			S 61	中耐	3 階	12				12		
3 号棟			S 61	中耐	3 階	12				12		
小 計			-	-	-	-	145	22	-	-	167	167
大佐	16	大佐天神団地		S 54	簡耐	平屋	8				8	20
				S 55	簡耐	平屋	4				4	
				S 58	簡耐	2 階	4				4	
				S 62	木造	2 階	4				4	
	17	大佐中曽団地		S 55	簡耐	平屋	3				3	3
	18	大佐光吉団地		S 59	簡耐	2 階	6				6	8
				S 62	木造	2 階	2				2	
	19	大佐後山第 1 団地		H 6	木造	2 階	12				12	12
	20	大佐後山第 2 団地		H 8	木造	2 階			6		6	6
	21	大佐大井野団地		H 8	木造	平屋			2		2	2
	22	大佐千谷団地		H 15	木造	2 階			6		6	12
				H 16	木造	2 階			6		6	
小 計			-	-	-	-	43	-	20	-	63	63
神郷	23	神郷神代第 1 団地		H 3	木造	2 階	4				4	12
				H 4	木造	2 階	4				4	
				H 6	木造	2 階	4				4	
	24	神郷神代第 2 団地		H 7	木造	2 階			2		2	2
	25	神郷新郷団地		H 11	木造	2 階			2		2	2
	小 計			-	-	-	-	12	-	4	-	16

市営住宅一覧 (2/2)

地域	団地番号	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	種別管理戸数（戸）					団地管理戸数（戸）
							公営住宅	改良住宅	特定共賃住宅	公賃住宅	市単独住宅	
哲多	26	哲多土井団地	56	S 56	簡耐	平屋	10				10	28
			57	S 57	簡耐	平屋	10				10	
			58	S 58	簡耐	平屋	8				8	
	27	哲多守家団地		S 63	木造	2 階	8			8	8	
	28	萬歳団地		S 46	木造	平屋				3	3	3
	29	花木ハイツ		S 45	木造	平屋				1	1	1
	小 計		-	-	-	-	36	-	-	4	40	40
哲西	30	哲西中央団地	A	S 56	中耐	3 階	12				12	24
			B	S 56	中耐	3 階	12				12	
	31	哲西住吉団地		S 48	簡耐	2 階		7			7	7
	32	哲西野原団地		S 49	簡耐	2 階		4			4	4
	小 計		-	-	-	-	24	11	-	-	35	35
合 計			-	-	-	-	260	33	24	4	321	321

市営住宅の位置



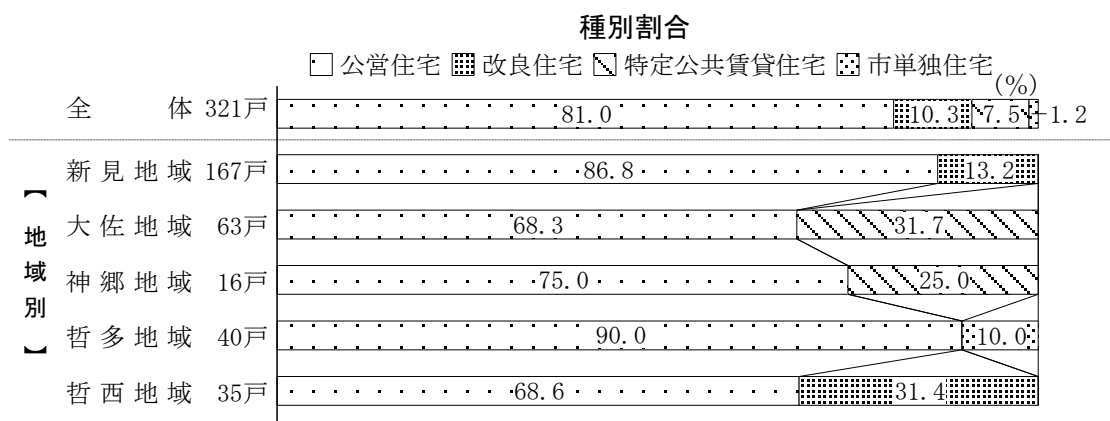
2 市営住宅と入居者の現状

(1) 市営住宅ストックの現状

ア 種別

種別割合は、公営住宅が81.0%、改良住宅10.3%、特定公共賃貸住宅 7.5%、市単独住宅 1.2%となっています。

地域別にみると、各地域とも公営住宅の割合が最も高くなっています。そのほか、大佐地域、神郷地域で特定公共賃貸住宅、哲西地域で改良住宅の割合が高くなっています。



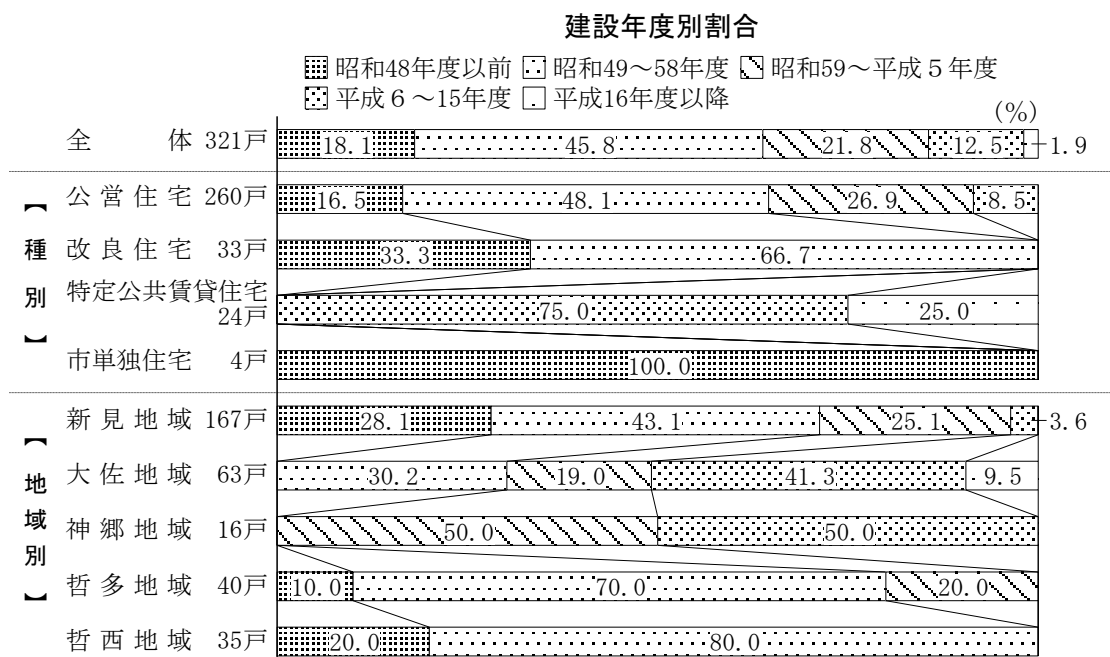
注：平成30(2018)年4月1日時点（以下同様）

イ 建設年度

建設年度別割合は、昭和49(1974)～58(1983)年度（建設後35～44年経過）が45.8%で最も高く、次いで昭和59(1984)～平成5(1993)年度（同25～34年経過）21.8%、昭和48(1973)年度以前（同45年以上経過）18.1%などの順となっています。

種別にみると、公営住宅、改良住宅、市単独住宅で、昭和58(1983)年度以前（建設後35年以上経過）の割合が高く、特定公共賃貸住宅は、全住宅が平成6(1994)年度以降（建設後24年以下）となっています。

地域別にみると、新見地域、哲多地域、哲西地域で、昭和58(1983)年度以前の割合が7割以上と高く、建設後年数の経過した住宅が多い状況にあります。



ウ 耐用年限経過状況

耐用年限経過状況をみると、平成30(2018)年度末に耐用年限を経過する住宅は 137戸(42.7%)、耐用年限の1/2を経過する住宅は 130戸(40.5%)で、合わせて 267戸(83.2%)と多い状況にあります。

また、平成40(2028)年度末には、耐用年限を経過する住宅が 217戸(67.6%)、耐用年限の1/2を経過する住宅が 98戸(30.5%)、合わせて 315戸(98.1%)と見込まれます。

地域別にみると、平成30(2018)年度末に耐用年限を経過する住宅は、新見地域69戸(同地域管理戸数の41.3%)、大佐地域21戸(同33.3%)、哲多地域40戸(同 100.0%)、哲西地域7戸(同20.0%)となっています。

構造別市営住宅の耐用年限経過状況 (戸、%)

	耐用 年限	管理 戸数 (戸)	H30(2018)年度末			H40(2028)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	95	47	42	6	81	14	-
簡易耐火平屋	30	57	57	-	-	57	-	-
簡易耐火二階	45	85	33	52	-	79	6	-
耐火構造	70	84	-	36	48	-	78	6
合 計	-	321	137	130	54	217	98	6
			42.7	40.5	16.8	67.6	30.5	1.9

注：合計欄下段数値は割合

地域別市営住宅の耐用年限経過状況 (戸、%)

	管理 戸数 (戸)	H30(2018)年度末			H40(2028)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
新見地域	167	69	50	48	107	54	6
		41.3	29.9	28.7	64.1	32.3	3.6
大佐地域	63	21	36	6	45	18	-
		33.3	57.1	9.5	71.4	28.6	-
神郷地域	16	-	16	-	14	2	-
		-	100.0	-	87.5	12.5	-
哲多地域	40	40	-	-	40	-	-
		100.0	-	-	100.0	-	-
哲西地域	35	7	28	-	11	24	-
		20.0	80.0	-	31.4	68.6	-
合 計	321	137	130	54	217	98	6
		42.7	40.5	16.8	67.6	30.5	1.9

注：各地域及び合計欄下段数値は割合

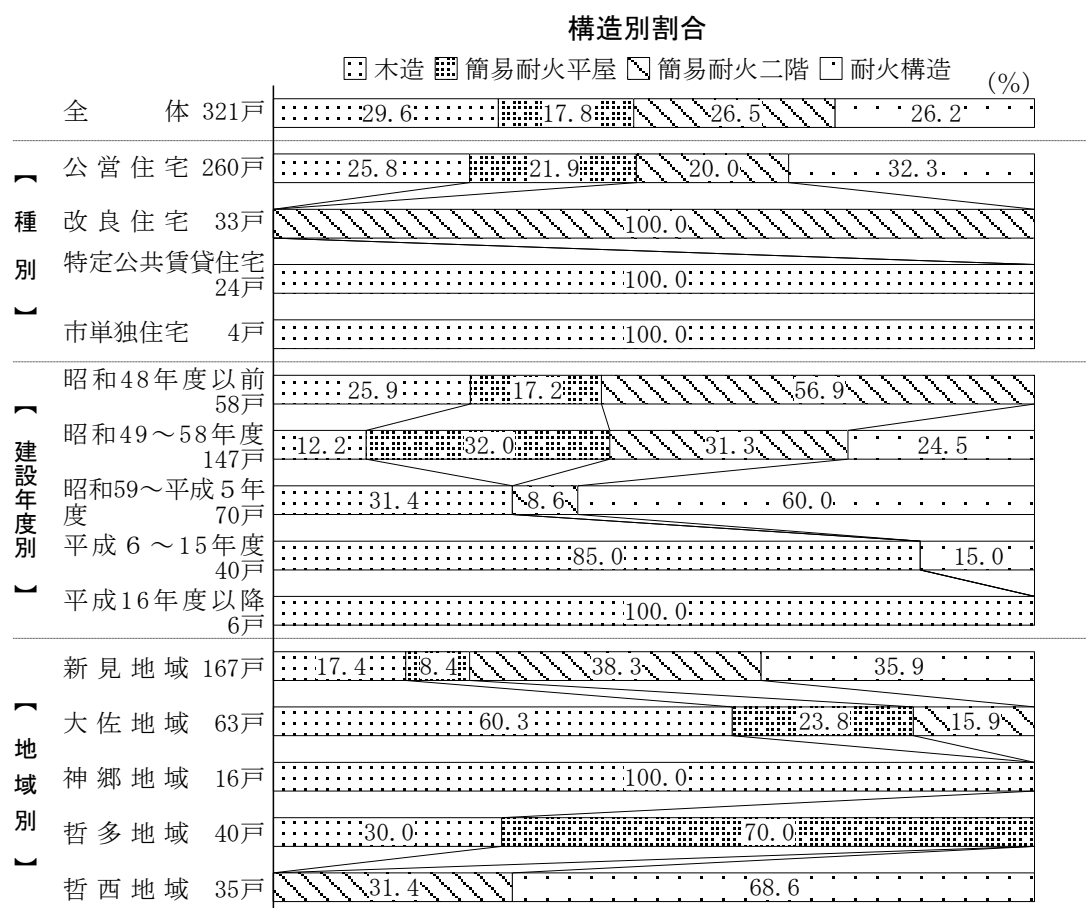
エ 構造

構造別割合は、木造が29.6%、簡易耐火平屋が17.8%、簡易耐火二階が26.5%、耐火構造が26.2%となっています。

種別にみると、公営住宅では、耐火構造の割合が32.3%で最も高く、次いで木造が25.8%となっています。改良住宅は全住戸が簡易耐火二階、特定公共賃貸住宅、市単独住宅は、全住戸が木造となっています。

建設年度別にみると、昭和48(1973)年度以前では簡易耐火二階、昭和59(1984)～平成5(1993)年度では耐火構造、平成6(1994)年度以降は木造の割合が高い状況にあります。昭和49(1974)～58(1983)年度は、簡易耐火平屋と同二階がそれぞれ約3割を占めています。

地域別にみると、大佐地域、神郷地域では木造、哲多地域では簡易耐火平屋、哲西地域では耐火構造の割合が高い状況にあります。新見地域では、簡易耐火二階、耐火構造の割合がそれぞれ約4割を占めています。



オ 住戸専用面積

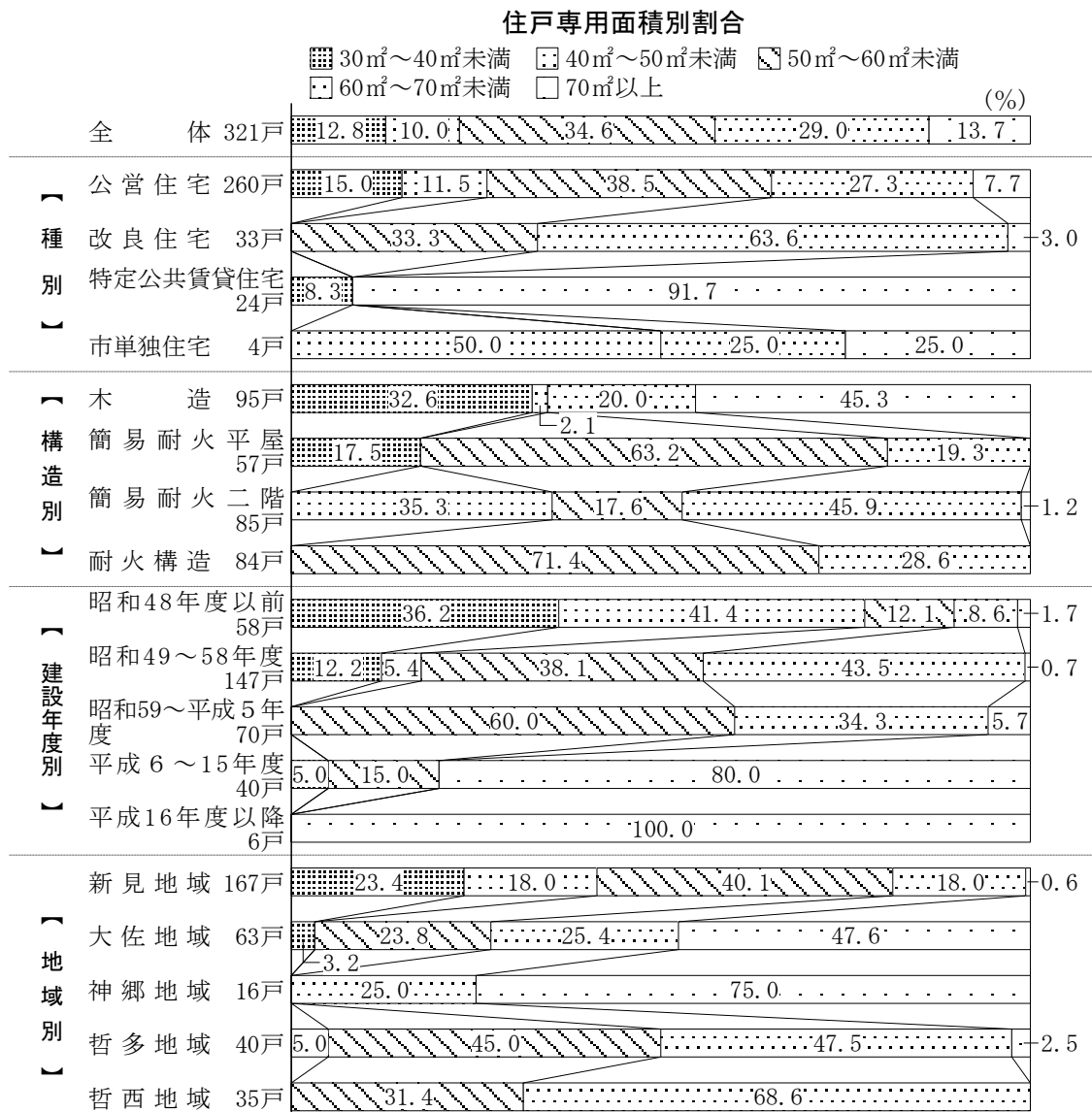
住戸専用面積別割合は、50㎡～60㎡未満が34.6%で最も高く、次いで60㎡～70㎡未満が29.0%、70㎡以上が13.7%などの順となっています。

種別にみると、公営住宅で、他に比べて狭い住戸の割合が高くなっています。一方で、特定公共賃貸住宅は、9割以上が70㎡以上と、広い住宅の割合が高くなっています。

構造別にみると、30㎡～40㎡未満の割合は、木造と簡易耐火平屋で高くなっています。一方で木造は、70㎡以上の割合も高くなっています。また、簡易耐火平屋、耐火構造は50㎡～60㎡、簡易耐火二階は60㎡～70㎡の割合が、それぞれ最も高くなっています。

建設年度別にみると、昭和48(1973)年度以前では、30㎡～40㎡未満が36.2%、40㎡～50㎡未満も41.4%と狭い住戸の割合が高くなっていますが、建設時期が新しくなると、住戸面積は拡大する傾向にあります。

地域別にみると、新見地域では、50㎡～60㎡未満の割合が最も高くなっていますが、30㎡～40㎡未満も他地域に比べて高くなっています。また、大佐地域、神郷地域は70㎡以上、哲西地域は60㎡～70㎡未満の割合が最も高く、哲多地域では、50㎡～60㎡未満、60㎡～70㎡未満が約半数を占めています。



カ 設備等の整備状況

市営住宅の設備等の整備状況は、次のとおりです。

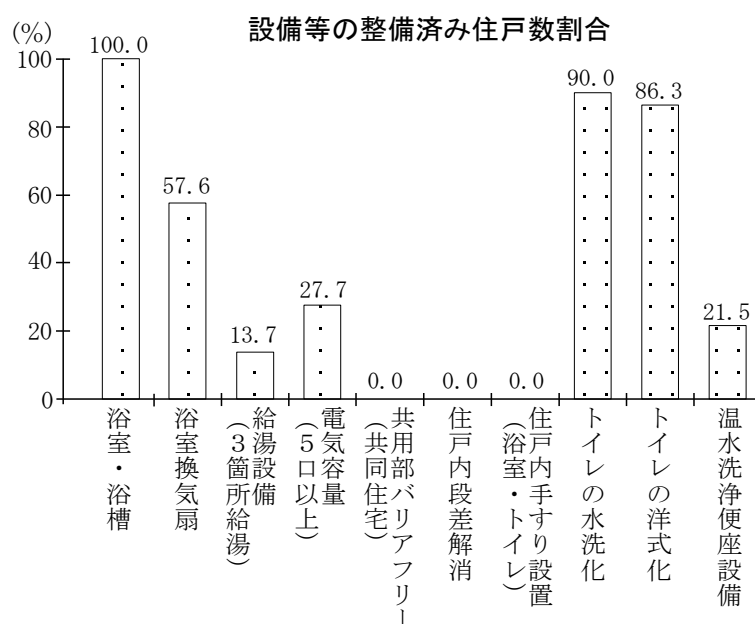
浴室・浴槽は全団地に設置、浴室換気扇は185戸(全体の57.6%)で整備されています。

3箇所給湯設備（台所・風呂・洗面所）が整備されている住宅は、44戸(13.7%)となっています。

電気容量について、分電盤口数が5口以上確保されているのは89戸(27.7%)です。

住戸内段差解消、住戸内手すり設置（浴室・トイレ）については、全住戸で未整備となっています。

トイレの整備については、水洗化289戸(90.0%)、洋式化277戸(86.3%)と高い水準であり、温水洗浄便座設備は69戸(21.5%)で設置されています。



設備等の整備状況

項 目		整備済み 戸数(戸)	整備済み 割合 (%)
浴 室	浴室・浴槽	321	100.0
	浴室換気扇	185	57.6
給 湯	3箇所給湯（台所・風呂・洗面所）	44	13.7
電気容量	分電盤5口以上	89	27.7
バリア フリー	共用部バリアフリー	0	0.0
	住戸内段差解消	0	0.0
	住戸内手すり設置（浴室・トイレ）	0	0.0
トイレ	水洗化	289	90.0
	洋式便座の設置（洋式化）	277	86.3
	温水洗浄便座設備	69	21.5

注：共用部バリアフリーは、1階スロープ設置、階段室への手すり設置、エレベーター設置（3階建以上）が行われている住宅とする。

(2) 市営住宅の応募状況

市営住宅の応募倍率は、全体では 1.1倍、地域別には、新見地域 1.6倍、大佐地域 0.5倍、神郷地域 1.3倍、哲多地域 1.0倍、哲西地域 0.2倍となっており、新見地域、神郷地域で高く、大佐地域、哲西地域で特に低い状況にあります。

市営住宅の募集・応募状況（平成25(2013)～29(2017)年度）

	募集戸数 (戸)	応募世帯数 (世帯)	応募倍率
新見地域	26	42	1.6
大佐地域	17	8	0.5
神郷地域	7	9	1.3
哲多地域	10	10	1.0
哲西地域	6	1	0.2
合 計	66	70	1.1

(3) 市営住宅入居世帯の現状

ア 世帯主の年齢

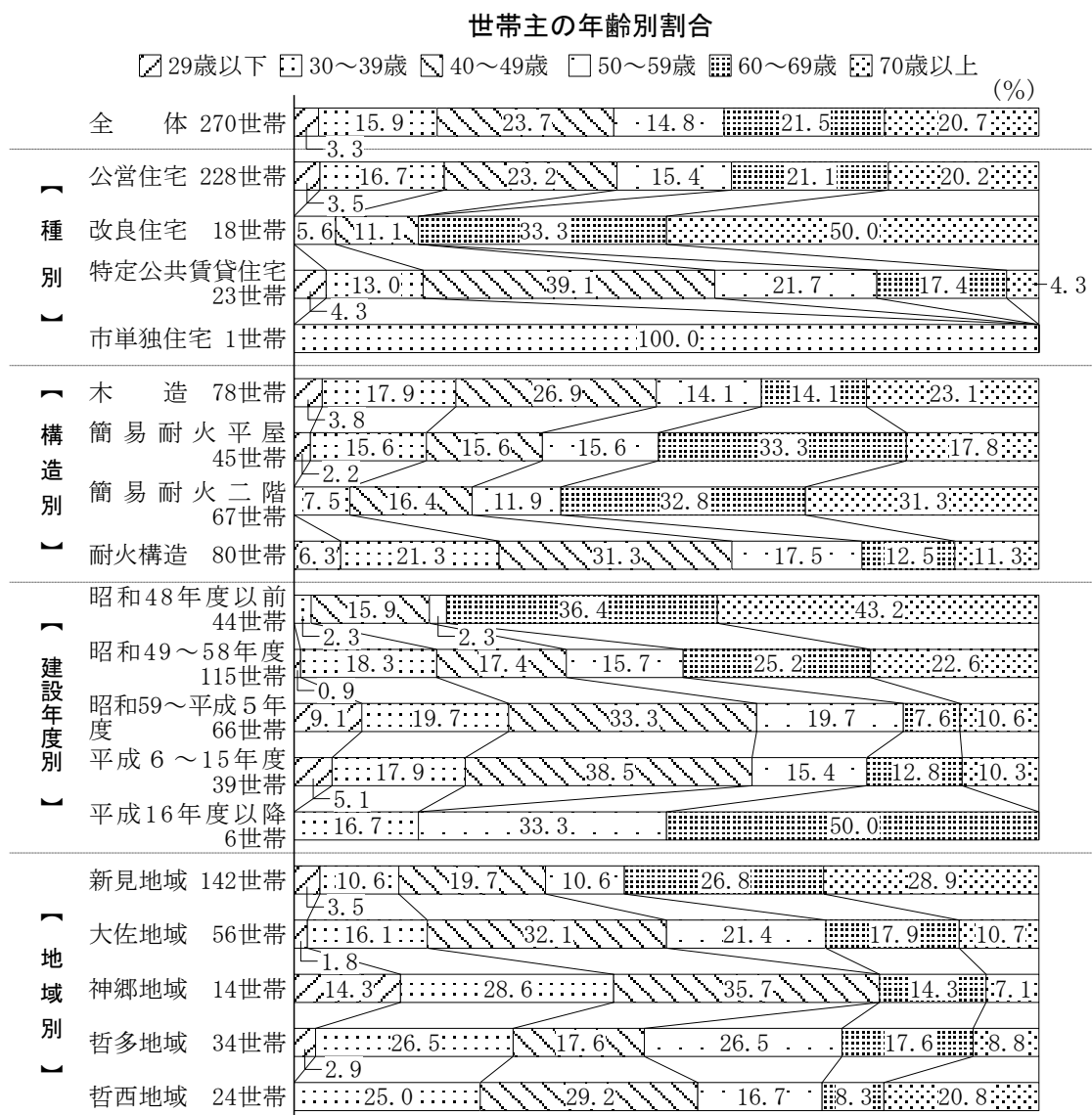
世帯主の年齢別割合は、40～49歳が23.7%で最も高く、次いで60～69歳が21.5%、70歳以上が20.7%などの順となっています。また、60歳以上の高齢の世帯主は42.2%と高くなっています。

種別にみると、改良住宅で、60歳以上の割合が83.3%と8割を超えて高く、特定公共賃貸住宅では40～49歳が39.1%で、最も高くなっています。

構造別にみると、木造、耐火構造では、子育て世帯等に該当する49歳以下の割合が約5～6割を占めていますが、簡易耐火平屋、同二階では、60歳以上が半数を超えています。

建設年度別にみると、建設時期が古い住宅で、高齢の世帯主の割合が高い傾向にあります。

地域別にみると、新見地域で60歳以上の割合が55.7%、神郷地域では49歳以下が78.6%と、それぞれ他地域に比べて特に高くなっています。



注-1：市営住宅入居世帯の状況は、平成30(2018)年4月1日時点

-2：市営住宅の入居者については、年齢が60歳以上を「高齢」とする。（一般的には65歳以上を高齢者というが、ここでは、公営住宅、サービス付き高齢者向け住宅の入居対象者の年齢基準を参考に60歳以上とする。）

イ 家族類型

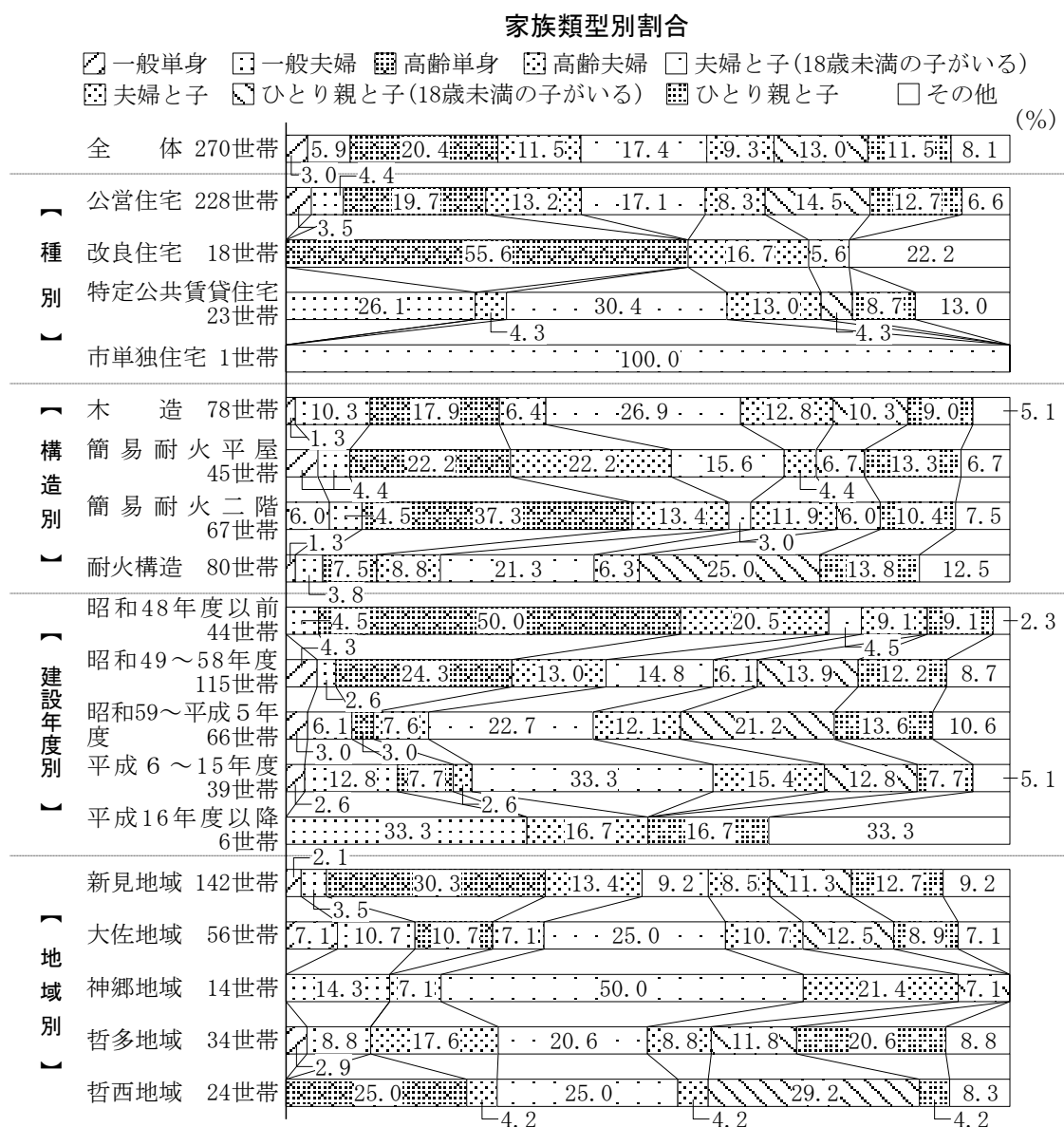
家族類型別割合は、高齢単身が20.4%で最も高く、次いで夫婦と子（18歳未満の子がいる）17.4%、ひとり親と子（18歳未満の子がいる）13.0%などの順となっています。高齢単身、高齢夫婦を合わせた高齢者世帯の割合は31.9%、18歳未満の子がいる子育て世帯は30.4%となっています。

種別にみると、改良住宅で、高齢単身が55.6%と半数を超えています。特定公共賃貸住宅では、一般夫婦、夫婦と子（18歳未満の子がいる）の割合が高くなっています。

構造別にみると、木造、耐火構造で夫婦と子（18歳未満の子がいる）、簡易耐火平屋、同二階で高齢単身、高齢夫婦の割合が高くなっています。

建設年度別にみると、昭和58(1983)年度以前は高齢単身、昭和59(1984)～平成15(2003)年度は夫婦と子（18歳未満の子がいる）、平成16(2004)年度以降は一般夫婦の割合が、それぞれ最も高くなっています。

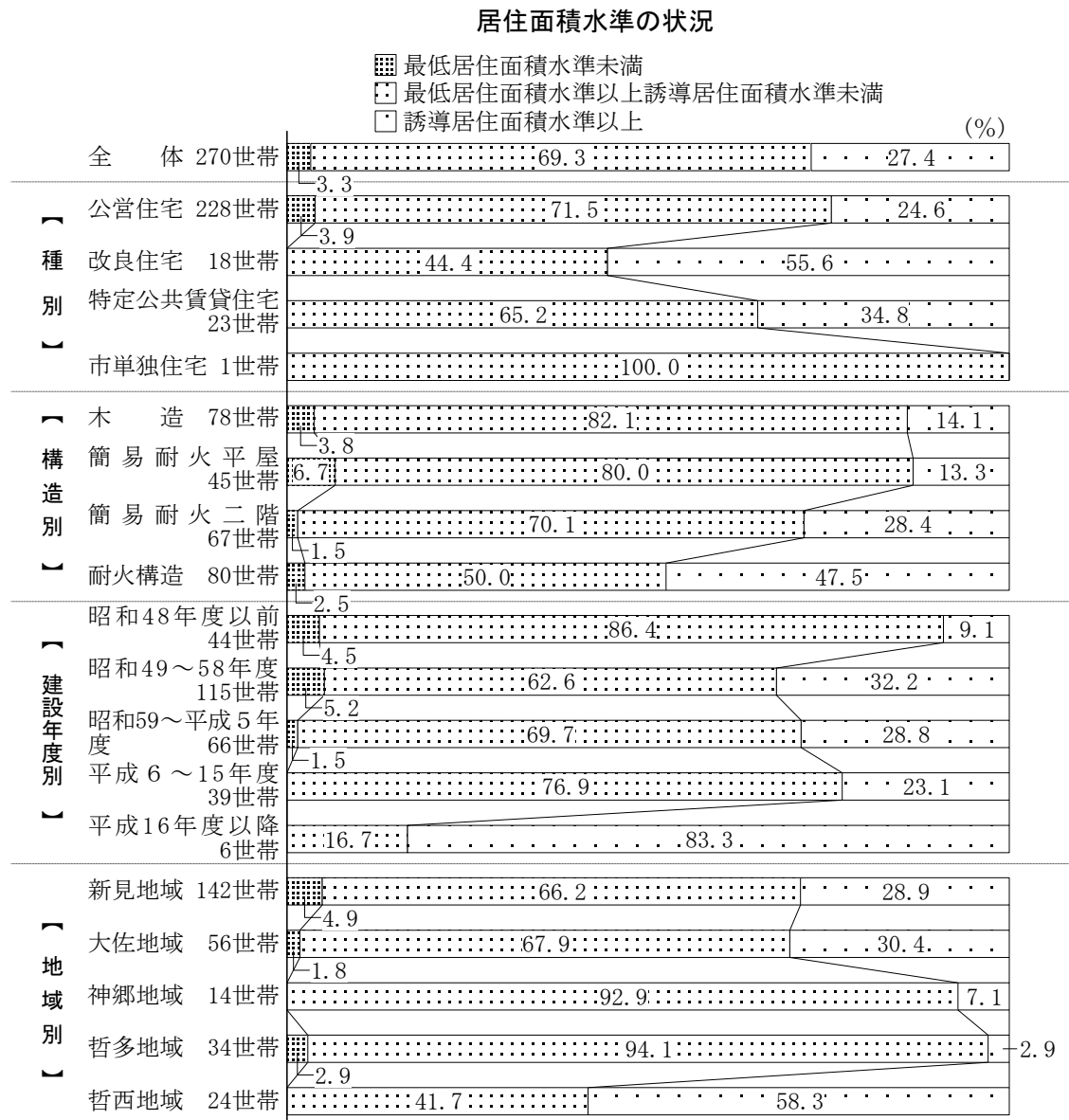
地域別にみると、新見地域で高齢単身、大佐地域、神郷地域で夫婦と子（18歳未満の子がいる）、哲西地域でひとり親と子（18歳未満の子がいる）の割合が最も高くなっています。また、哲多地域では夫婦と子（18歳未満の子がいる）、ひとり親と子の割合が、それぞれ約2割と高くなっています。



ウ 居住面積水準

居住面積水準の状況は、最低居住面積水準未達の割合が 3.3%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達が69.3%、誘導居住面積水準以上が27.4%となっています。

最低居住面積水準未達の割合が高いのは、種別では公営住宅、構造別では木造、簡易耐火平屋、建設年度別では昭和58(1983)年度以前、地域別では新見地域となっています。



【参考：居住面積水準について】

- 最低居住面積水準とは、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。住生活基本計画（全国計画）では、早期に解消することを目標としています。
- 誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて、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、都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準からなる。住生活基本計画（全国計画）では、平成37(2025)年に、子育て世帯（18歳未満の者が含まれる世帯）の誘導居住面積水準達成率が50%となることを目標としています。

住生活基本計画(全国計画)による居住水準

世帯人数		換算人数		最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準	一般型誘導居住面積水準
1人	1人	1.00		25	40	55
		1.25	2.00	30	55	75
2人		1.50	2.00	30	55	75
		1.75	2.00	30	55	75
		2.00	2.00	30	55	75
3人		2.25	2.25	33	60	82
		2.50	2.50	35	65	88
4人		2.75	2.75	38	70	94
		3.00	3.00	40	75	100
5人		3.25	3.25	43	80	107
		3.50	3.50	45	85	113
		3.75	3.75	48	90	119
6人		4.00	4.00	50	95	125
		4.25	4.25	50	95	125
		4.50	4.50	53	100	131
7人		4.75	4.75	55	105	137
		5.00	5.00	57	110	143
		5.25	5.25	60	114	149
8人		5.50	5.50	62	119	155
		5.75	5.75	65	124	161
		6.00	6.00	67	129	167
		6.25	6.25	69	133	173
		6.50	6.50	72	138	179
		6.75	6.75	74	143	185
		7.00	7.00	76	148	190
		7.25	7.25	79	152	196
		7.50	7.50	81	157	202
		7.75	7.75	84	162	208
		8.00	8.00	86	167	214

	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準	一般型誘導居住面積水準
水準等	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	世帯人数に応じて、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	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定
面積の算出方法	・単身者：25㎡ ・2人以上： 10㎡×世帯人数+10㎡	—	・単身者：40㎡ ・2人以上： 20㎡×世帯人数+15㎡	・単身者：55㎡ ・2人以上： 25㎡×世帯人数+25㎡

注：上表「面積の算出方法」における世帯人数は、年齢に応じて右表（世帯人数換算）により算定する。ただし、これ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。

また、換算した世帯人数が4人を超える場合は、算出した面積から5%を控除する。

<世帯人数換算>

年齢	換算人数
3歳未満	0.25
3歳以上6歳未満	0.50
6歳以上10歳未満	0.75
10歳以上	1.00

3 市営住宅に係る問題点と配慮事項

市営住宅に係る問題点と配慮事項を整理すると、次のとおりです。

市営住宅に係る問題点と配慮事項

項 目	現状の整理	問題点と配慮事項
市営住宅 ストック の概要	○市営住宅を32団地 321戸管理している。 ○管理戸数9戸以下の小規模な団地が20団地（全団地数の62.5%）と多い。	○市営住宅の管理の効率化を図る必要がある。
市営住宅 ストック の現状	○種別割合は、公営住宅81.0%、改良住宅10.3%、特定公共賃貸住宅 7.5%、市単独住宅 1.2%となっている。 ○建設時期は昭和49(1974)～58(1983)年度（35～44年経過）の割合が45.8%で最も高い。 ・新見地域、哲多地域、哲西地域で、昭和58(1983)年度以前(35年以上経過)の割合が高い。 ○平成40(2028)年度末に耐用年限を経過する住宅は67.6%、同1/2経過住宅は30.5%と見込まれる。 ○30～40㎡未満の狭小な住宅の割合が、木造、簡易耐火平屋、昭和58(1983)年度以前の住宅で高い。 ・新見地域で、30～40㎡未満の割合が高い。 ○共用部のバリアフリー化が進んでいない ○3箇所給湯設備の設置割合、住戸内段差解消割合、手すり設置割合が低い。 ○応募倍率は 1.1倍で、新見地域、神郷地域で高く、大佐地域、哲西地域で低い。	○老朽な住宅が多く、これらの建替え、改修等により、市営住宅の質の向上を図る必要がある。 ○共同住宅の共用部、住戸内のバリアフリー化を図る必要がある。 ○地域ニーズに配慮した市営住宅の整備等を行う必要がある。
市営住宅 入居世帯 の現状	○60歳以上の世帯主の割合は42.2%、高齢者世帯（高齢単身、高齢夫婦）は31.9%と、高齢者の入居割合が高い。 ・新見地域で、60歳以上、高齢者世帯の割合が高い。 ○49歳以下の世帯主の割合は42.9%、18歳未満の子がいる世帯（子育て世帯）は30.4%となっている。 ・神郷地域、哲西地域で、49歳以下、子育て世帯の割合が高い。 ○最低居住面積水準未満の割合が高いのは公営住宅、木造、簡易耐火平屋、昭和58(1983)年度以前、新見地域となっている。	○高齢者の居住の安定を確保するため、市営住宅のバリアフリー化等を進める必要がある。 ○子育て世帯のニーズに応じた市営住宅の整備を進める必要がある。 ○古い住宅の多い新見地域で居住面積水準が低く、住戸改善等により居住面積水準の向上を図る必要がある。 ○最低居住面積水準未満世帯の解消を図る必要がある。

第3章 住まいづくりに対するニーズ

1 調査の概要

(1) 調査の目的

市民の住まいに関する意見等を把握し、「新見市住生活基本計画」策定の基礎資料とするため、18歳以上の市民を対象として、住まいに関するアンケート調査を実施しました。

(2) 調査内容

主な調査内容は、次のとおりです。

- ・回答者の属性（性別、年齢、家族の状況、居住地域、住宅の現状）
- ・住宅・住環境に対する評価
- ・民間賃貸住宅への入居に関する事項について
- ・定住または住み替えについて
- ・住宅の改善計画について
- ・高齢者・障がい者の住まいづくりについて
- ・子育てに関わる住まいづくりや住環境について
- ・住宅の耐震性について
- ・これからの住まいづくり、まちづくり施策に対する意向について
- ・自由意見

(3) 調査対象者及び調査方法

調査対象者は、18歳以上の市民 2,000名とし、年代別に均等配布しました。

調査方法は、郵送配布、郵送回収としました。

(4) 調査期間

調査期間は、平成30(2018)年9月3日～同年9月25日です。

(5) 調査票の配布・回収の状況

調査票の配布、回収の状況は、以下のとおりです。

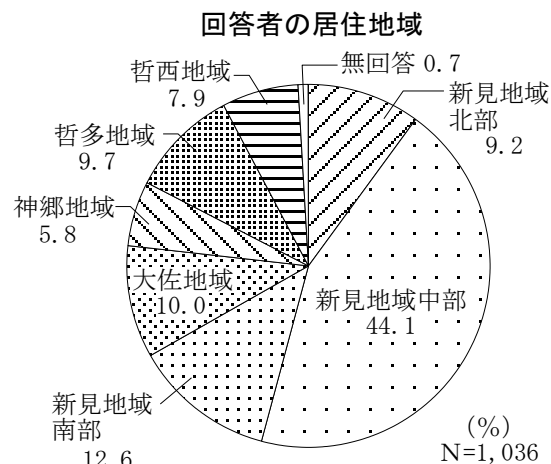
調査票配布数	有効回収数	有効回収率
2,000件	1,036件	51.8%

2 主な調査結果

(1) 回答者の属性

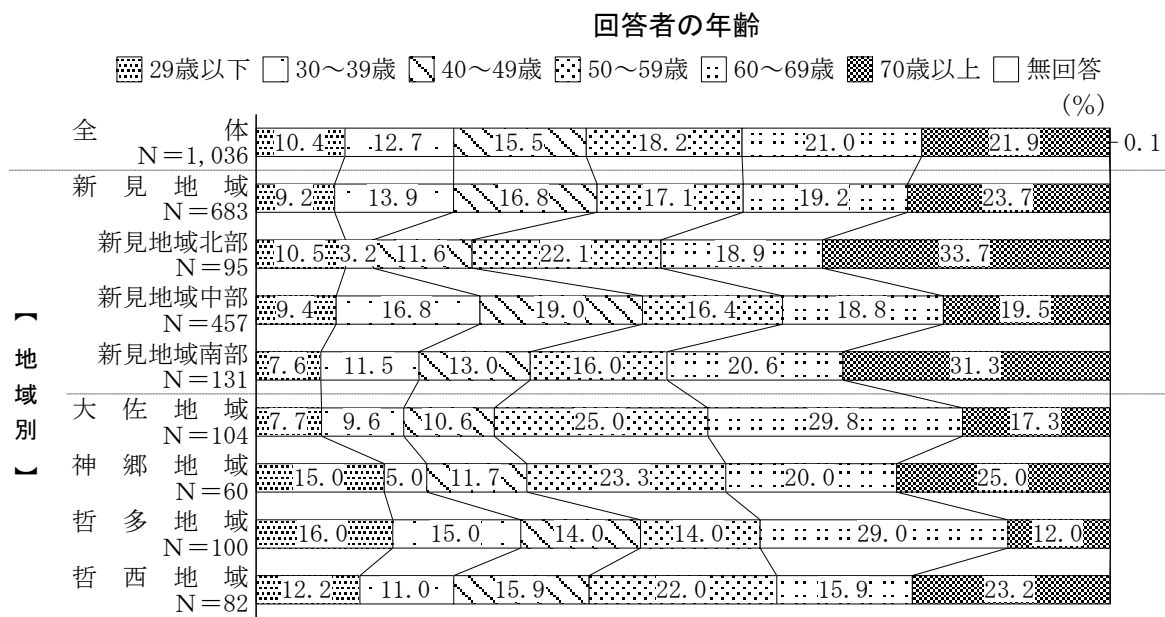
ア 回答者の居住地域

回答者の居住地域別割合は、「新見地域中部」が44.1%で最も高く、次いで「新見地域南部」12.6%、大佐地域10.0%などの順となっています。



イ 回答者の年齢

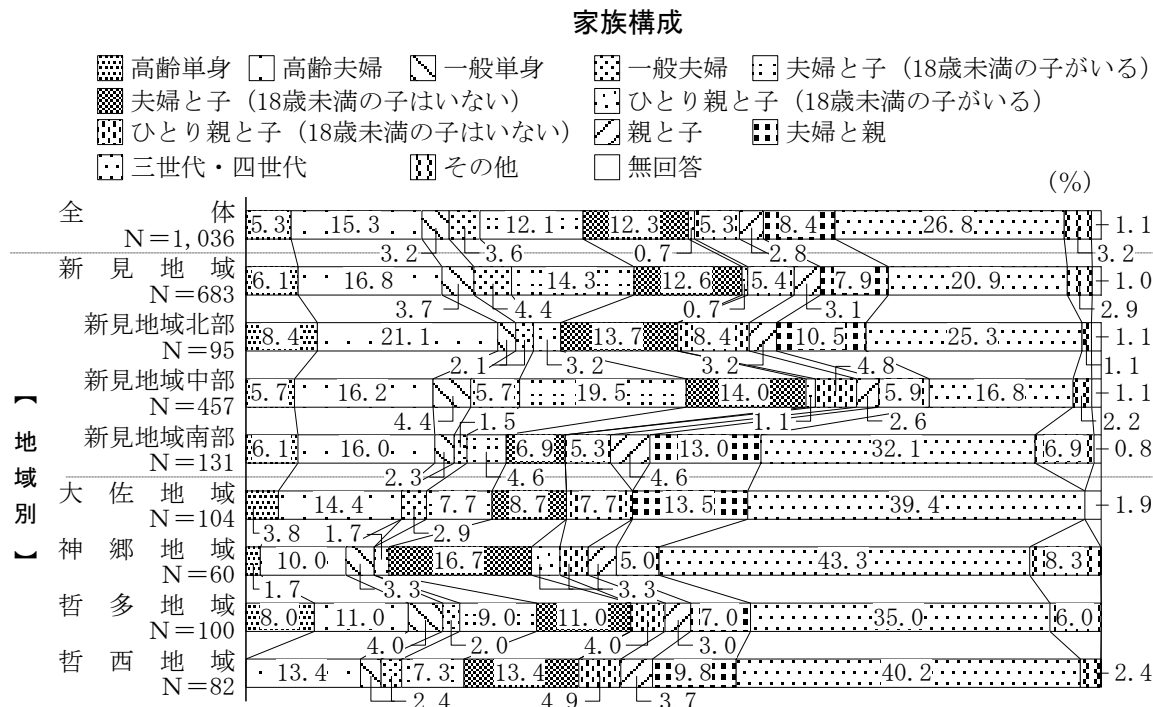
回答者の年齢別割合は、「70歳以上」が21.9%で最も高く、次いで「60～69歳」21.0%、「50～59歳」18.2%などの順となっており、60歳以上の高年齢の回答者の割合は合わせて42.9%と高くなっています。



ウ 家族構成

家族構成別割合は、「三世代・四世代」が26.8%で最も高く、次いで「高齢夫婦」15.3%、「夫婦と子（18歳未満の子はいない）」12.3%、「夫婦と子（18歳未満の子がいる）」12.1%などとなっています。

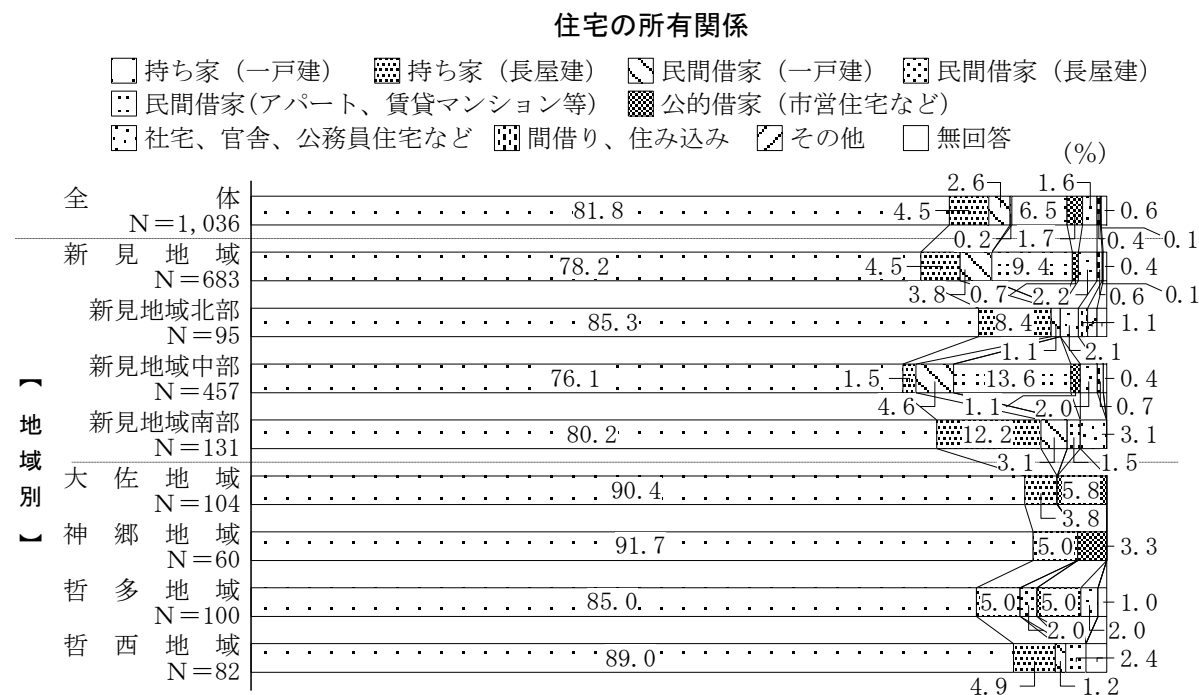
「高齢单身」「高齢夫婦」を合わせた高齢者世帯は20.6%で、約2割を占めています。



(2) 住宅の所有関係

住宅の所有関係別割合は、「持ち家（一戸建）」が81.8%と、8割以上を占めています。

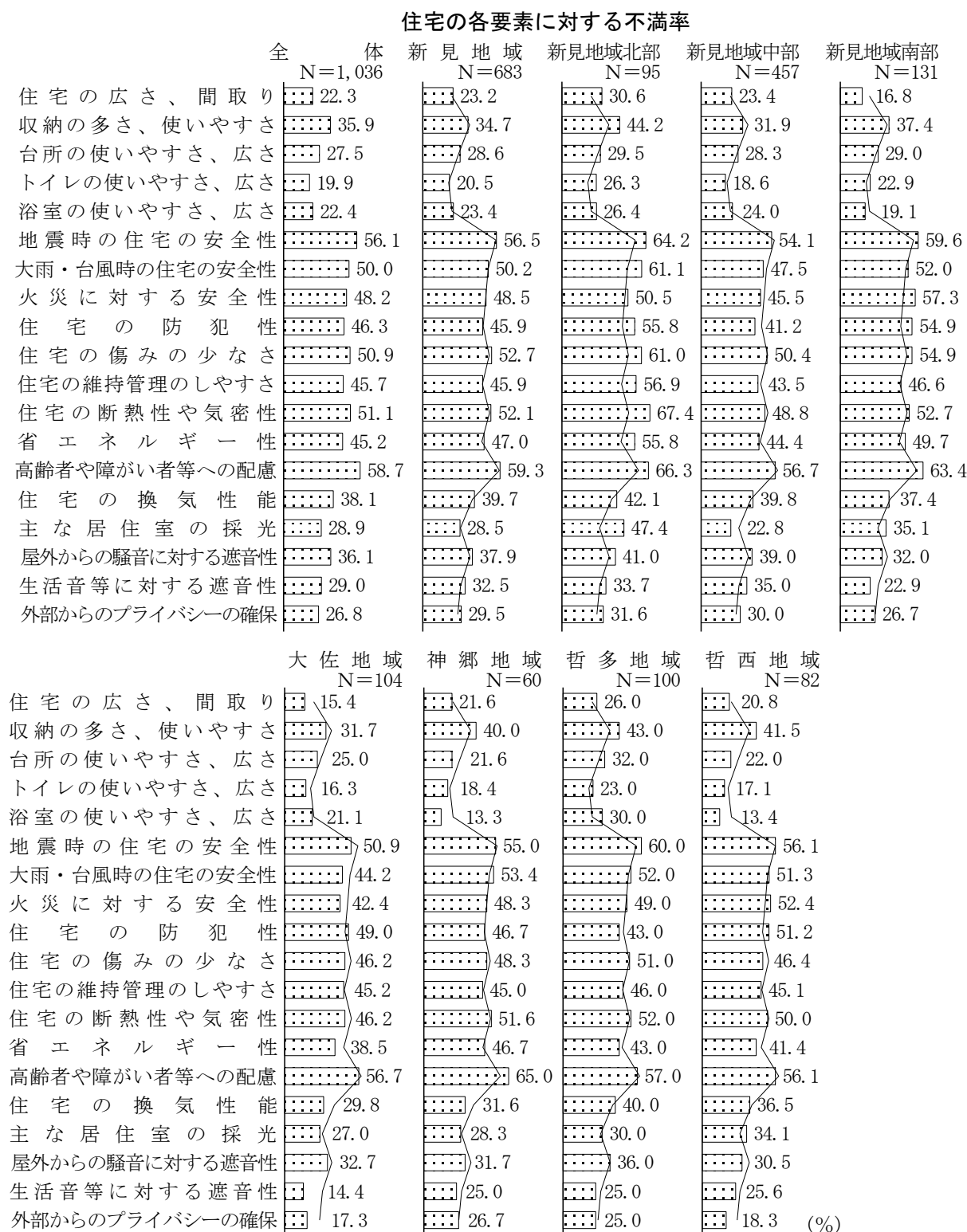
これに「持ち家（長屋建）」を合わせた持ち家の割合は86.3%、「民間借家」「公的借家」「社宅、官舎、公務員住宅など」「間借り、住み込み」「その他」を合わせた借家の割合は13.1%となっています。



(3) 住宅に対する評価

住宅の各要素に対する不満について、「多少不満」「非常に不満」を合わせた割合（以下「不満率」といいます。）をみると、「地震時の住宅の安全性」「大雨・台風時の住宅の安全性」「住宅の傷みの少なさ」「住宅の断熱性や気密性」「高齢者や障がい者等への配慮」などで高く、災害時における住宅の安全性、高齢者等に配慮したリフォームなどが課題です。

地域別にみると、各地域で「地震時の住宅の安全性」「高齢者や障がい者等への配慮」が高いほか、新見地域北部で「大雨・台風時の住宅の安全性」「住宅の傷みの少なさ」「住宅の断熱性や気密性」について、不満率が60%を超えて高くなっています。



注：折れ線は市全体を表す。（以下同様）

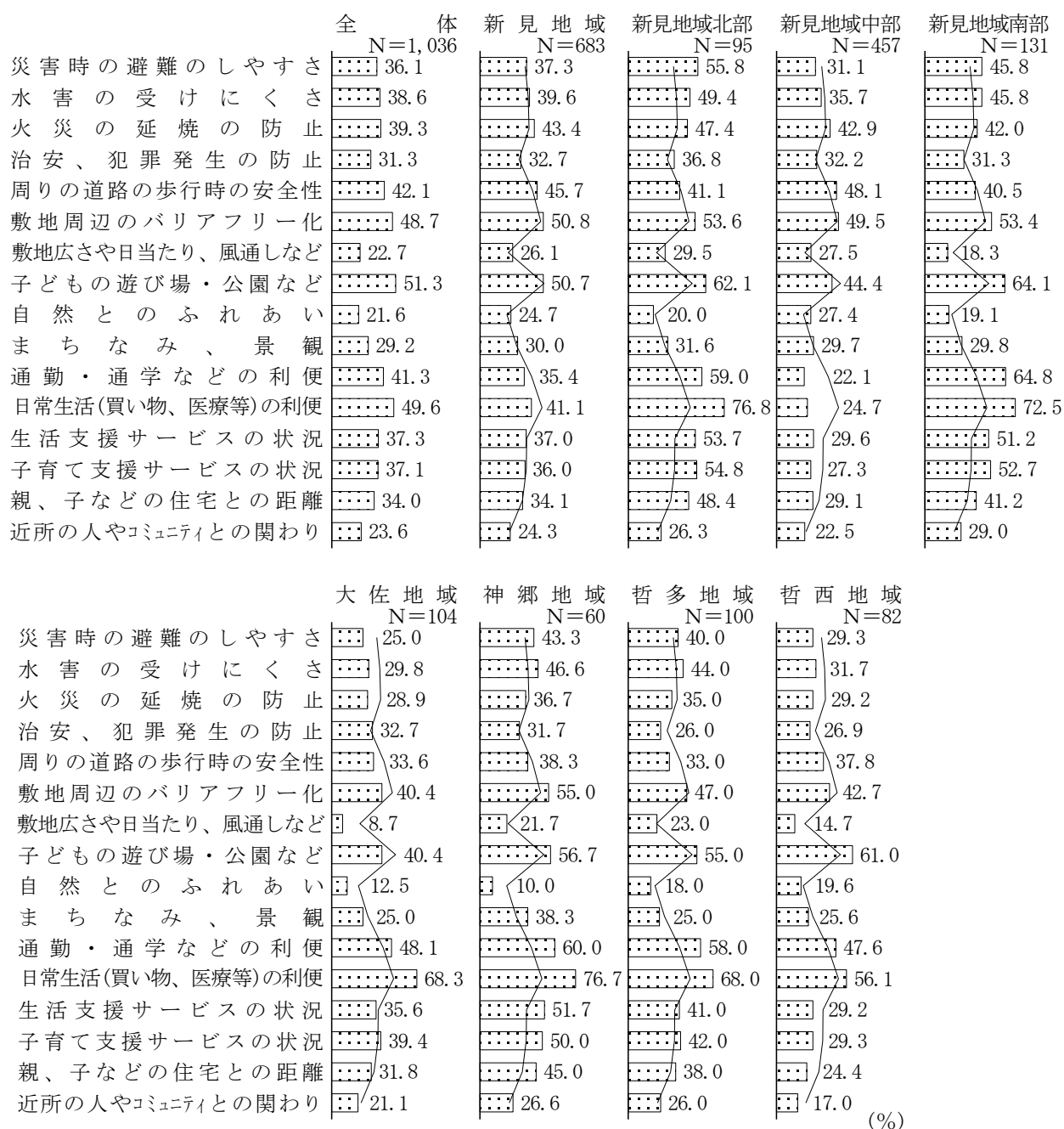
(4) 周辺環境に対する評価

現在の住まいの周辺環境の各要素に対する評価について不満率をみると、「子どもの遊び場・公園など」で、50%を超えて高くなっています。

地域別にみると、新見地域中部を除く地域で「日常の買い物、医療・福祉、文化施設などの利便」が高く、特に新見地域北部、同南部、神郷地域では7割を超えています。また、これらの地域では「通勤・通学などの利便」「生活支援サービス(福祉・介護など)の状況」「子育て支援サービスの状況」に対する不満率も高くなっています。

そのほか、新見地域中部、大佐地域を除く各地域で「子どもの遊び場・公園など」、新見地域北部、同南部、神郷地域で「敷地周辺のバリアフリー化」、新見地域北部で「災害時の避難のしやすさ」について、不満率が高くなっています。

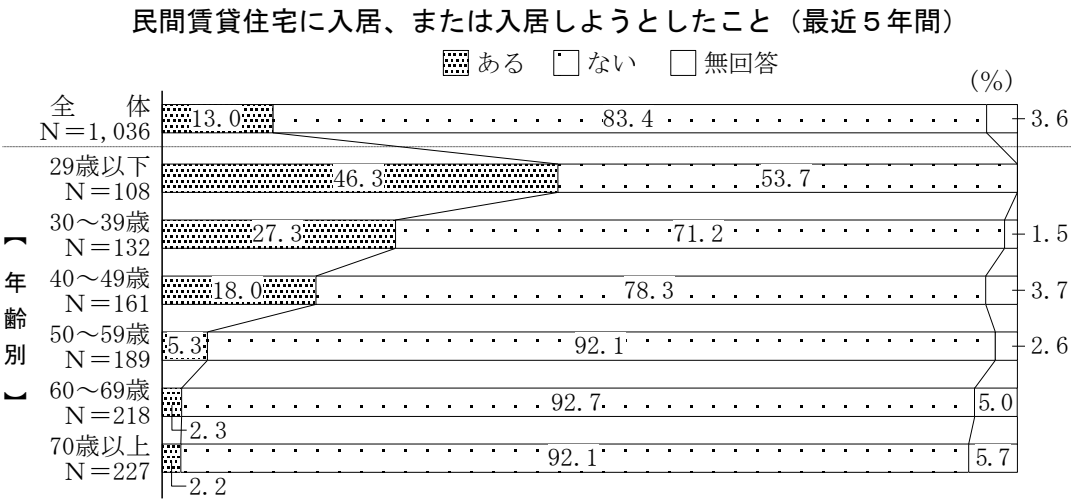
周辺環境の各要素に対する不満率



(5) 民間賃貸住宅への入居について

ア 民間賃貸住宅への入居（最近５年間）

最近５年間で、民間賃貸住宅に入居したこと、または入居しようとしたことが「ある」と答えた人の割合は、13.0%となっています。

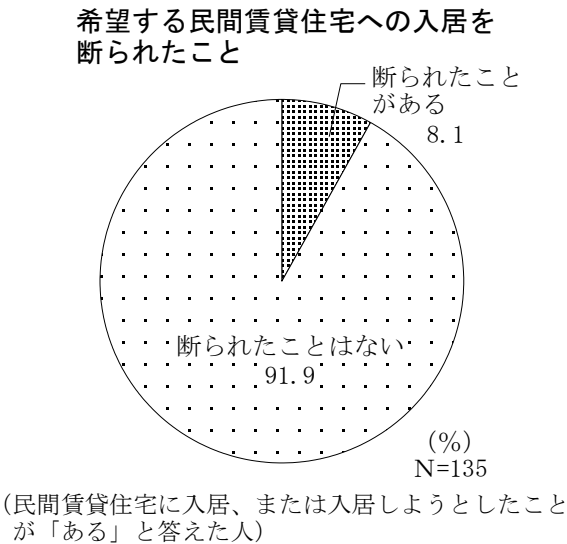


イ 民間賃貸住宅に入居できなかったこと

民間賃貸住宅に入居したこと、または入居しようとしたことがある人のうち、希望する民間賃貸住宅に入居できなかった（入居を断られた）ことが「ある」と答えた人の割合は8.1%となっています。

ウ 希望する民間賃貸住宅に入居するために必要な支援

希望する民間賃貸住宅に入居するために必要な支援としては、「入居を拒まない物件の情報提供」「賃貸住宅を探す時の相談対応」「家賃補助」などがあげられています。



希望する民間賃貸住宅に入居するために必要な支援（複数回答・回答数無制限）

入居を拒まない物件の情報提供	45.5
賃貸住宅を探す時の相談対応	36.4
保証人、保証会社等の紹介、斡旋	18.2
契約の時などの立会人の派遣	9.1
家賃補助	36.4
入居後の居住支援	18.2
入居後の緊急時の対応支援	
その他の	
特にない	9.1
わからない	
無回答	

(%) N=11

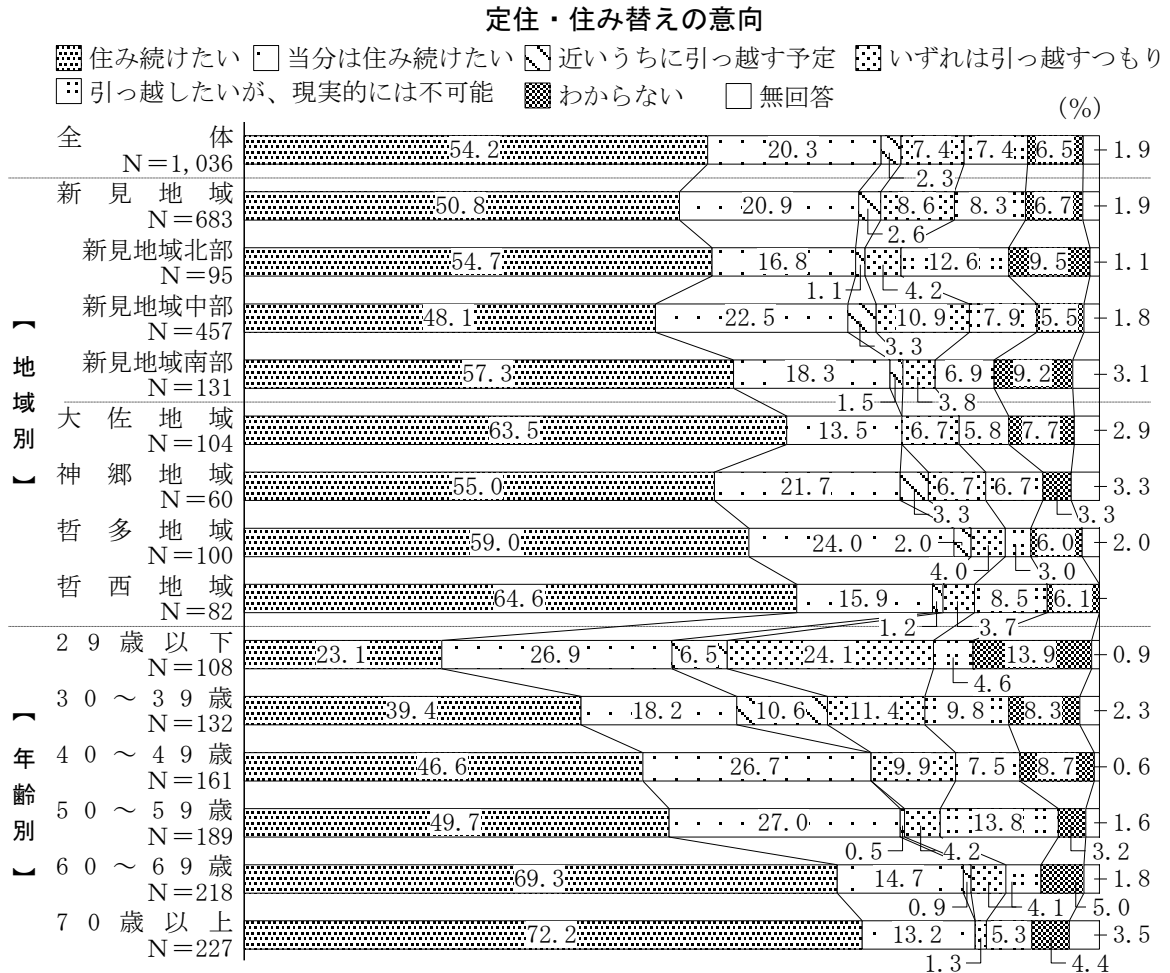
(希望する民間賃貸住宅への入居を断られたことが「ある」と答えた人)

(6) 定住または住み替えについて

ア 定住・住み替え意向

定住・住み替え意向について、「住み続けたい」と答えた人の割合は54.2%、「当分は住み続けたい」20.3%で、定住意向のある人の割合は合わせて74.5%と高くなっています。

ただし、引っ越す予定がある、引っ越したいといった住み替え意向のある人の割合が、29歳以下35.2%、30～39歳31.8%（全体17.1%）と高いことに留意する必要があります。



イ 住み替えを考える主な理由

(引っ越す予定、または引っ越したい人)

住み替えを考える主な理由としては、「日常生活が不便」(29.8%)、「高齢期の住みやすさ向上のため」(25.8%)などをあげた人の割合が高くなっています。

住み替えを考える主な理由

(複数回答・回答数3つ以内)

進 学 す る た め	2.2
職 業 上 の 理 由 の た め	18.5
結 婚 、 独 立 す る た め	9.6
親 や 子 と 同 居 ・ 近 居 す る た め	15.2
子 育 て 、 子 ども の 教 育 の た め	11.2
高 齢 期 の 住 み や す さ 向 上 の た め	25.8
住 宅 を 新 築 ま た は 購 入 す る た め	10.7
別 の 借 家 に 住 み 替 え る た め	5.1
公 共 交 通 の 利 用 が 不 便	23.0
日 常 生 活 が 不 便	29.8
治 安 、 防 犯 面 が 不 安	1.7
災 害 時 の 被 害 、 避 難 等 が 不 安	7.9
そ の 他	11.8
無 回 答	3.9

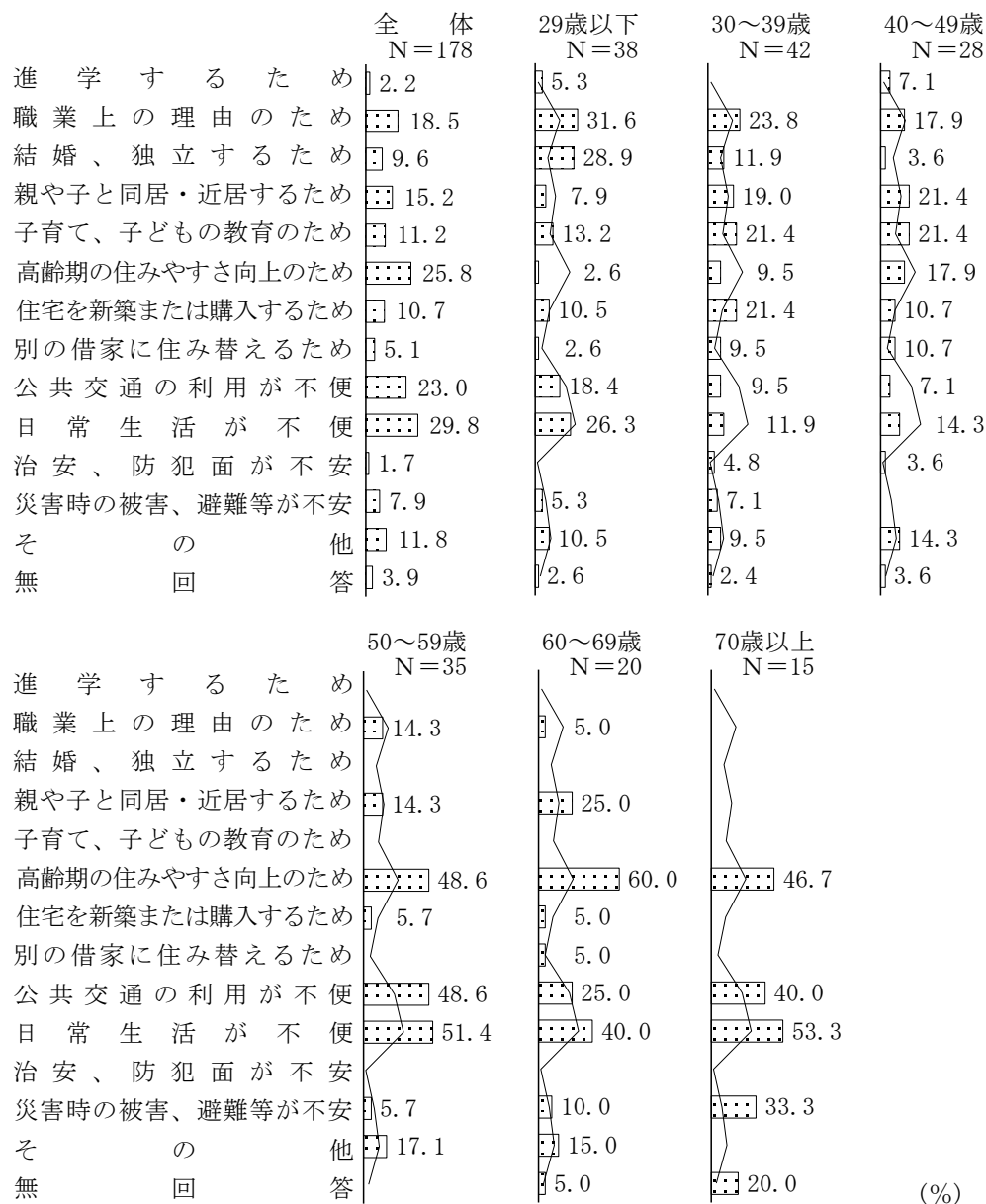
(%)
N=178

(定住・住み替えの意向で「近いうちに引っ越す予定」「いずれは引っ越すつもり」「引っ越したいが、現実的には不可能」と答えた人)

年齢別にみると、29歳以下で「職業上の理由のため」「結婚、独立するため」、50歳代以上では「高齢期の住みやすさ向上のため」「公共交通の利用が不便」「日常生活が不便」をあげた人の割合が高くなっています。

また、30～40歳代で「子育て、子どもの教育のため」、30～39歳で「住宅を新築または購入するため」、60～69歳で「親や子と同居・近居するため」の割合が、他の年代に比べて高い状況にあります。

住み替えを考える主な理由（複数回答・回答数3つ以内）（年齢別）



（定住・住み替えの意向で「近いうちに引っ越し予定」「いずれは引っ越すつもり」「引っ越したいが、現実的には不可能」と答えた人）

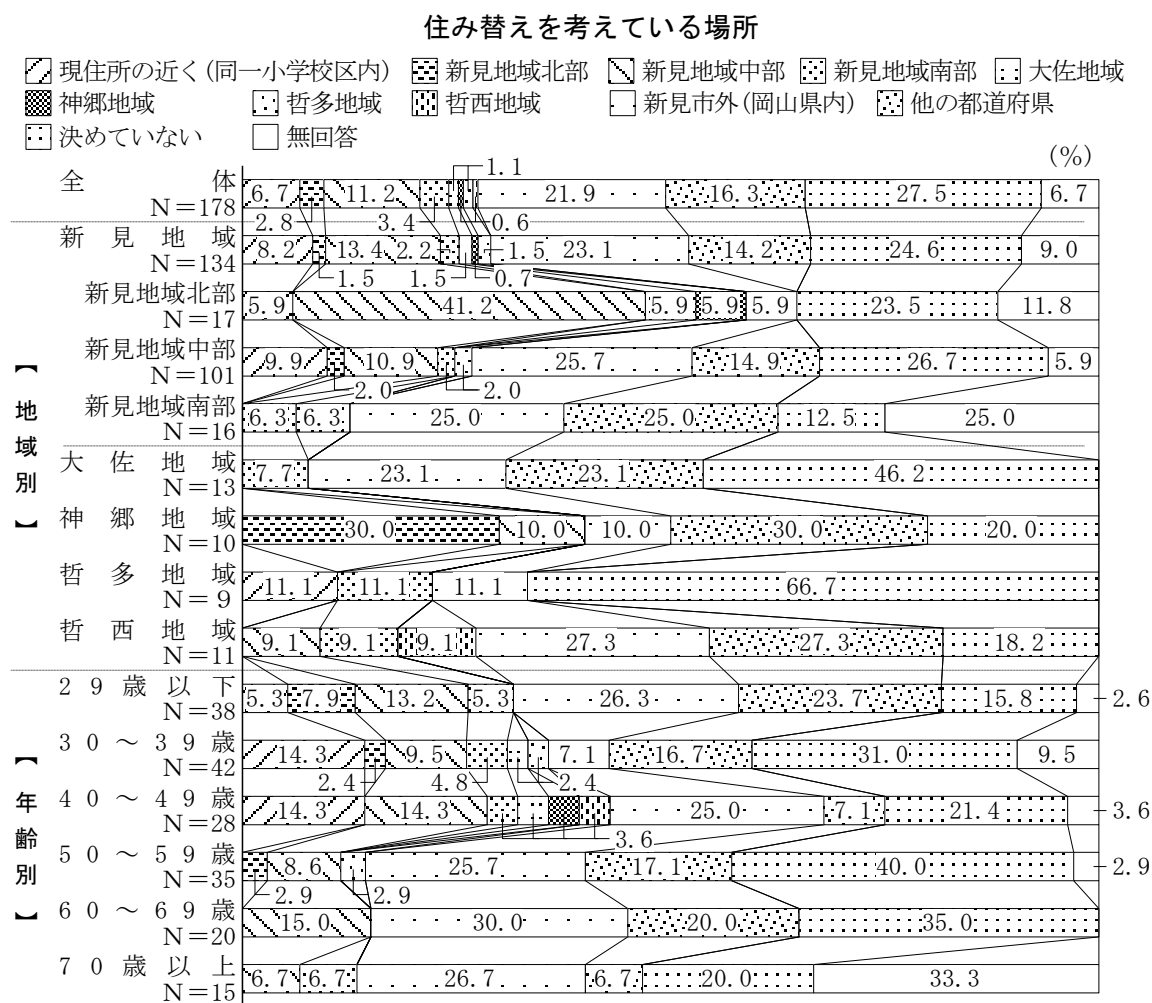
ウ 住み替えを考えている場所（引っ越す予定、または引っ越したい人）

住み替え先については、「決めていない」と答えた人の割合が27.5%で最も高くなっています。

住み替え先を決めている人をみると、新見市内と答えた人の割合が合わせて27.5%、新見市外が38.2%となっており、市外が市内を上回っています。

地域別にみると、新見地域北部、哲多地域では市内の割合が高く、特に新見地域北部では「新見地域中部」への住み替えを考えている人の割合が高い状況にあります。神郷地域は市内と市外がそれぞれ40%、これら以外の地域では、市外が市内を上回っています。

年齢別にみると、30～40歳代は「現住所の近く」や「新見地域中部」への住み替えなど市内の割合が高くなっていますが、それ以外の年代では、市外が市内を上回っています。

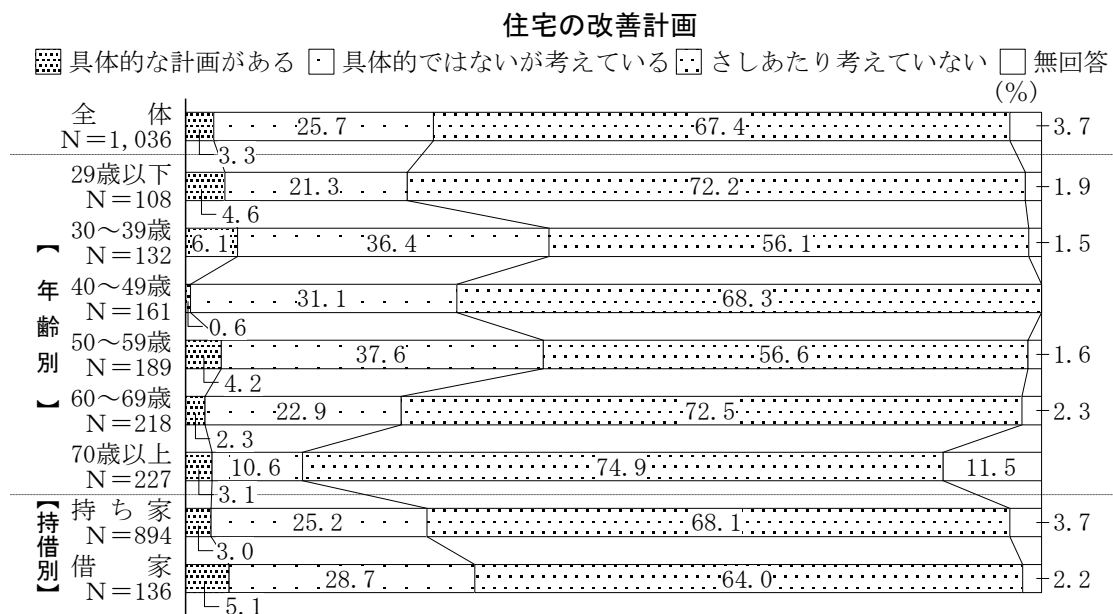


（定住・住み替えの意向で「近いうちに引っ越す予定」「いずれは引っ越すつもり」「引っ越したいが、現実的には不可能」と答えた人）

(7) 住宅の改善計画について

ア 住宅の改善計画

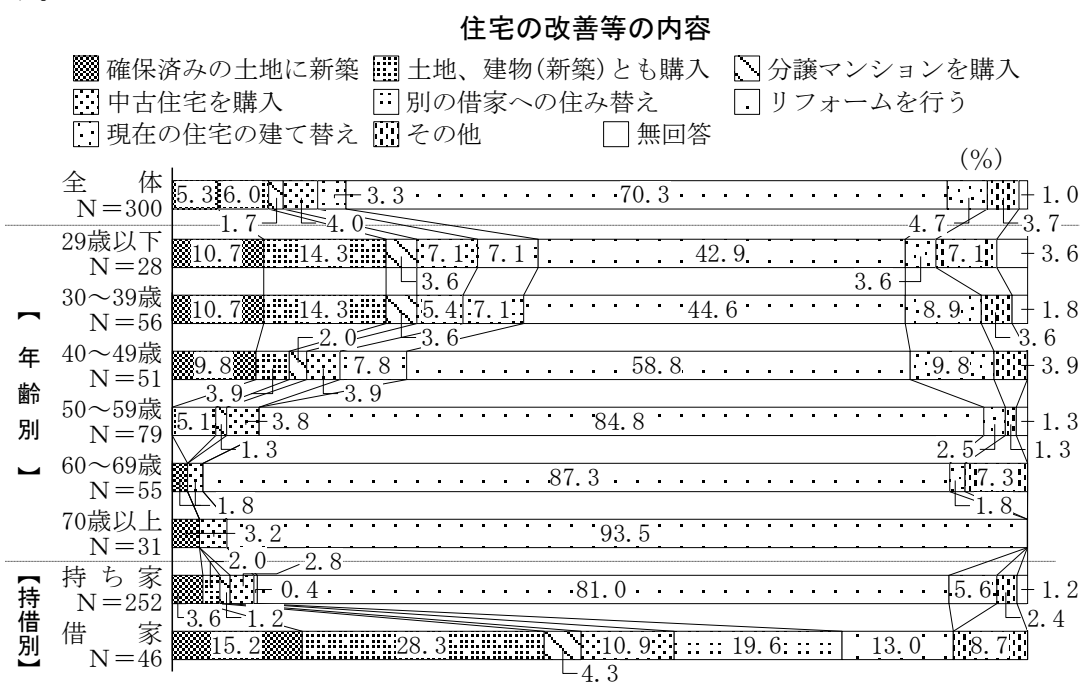
住宅の改善計画（新築、購入、賃貸、リフォームなど）について、「具体的な計画がある」と答えた人の割合は 3.3%、「具体的ではないが考えている」は25.7%で、何らかの改善計画がある人は、合わせて29.0%となっています。



イ 具体的な改善計画について（住宅の改善計画がある人）

住宅の改善等の内容については、「リフォームを行う」と答えた人の割合が70.3%と、7割を超えて高くなっています。

年齢別にみると、各年代とも「リフォームを行う」と答えた人の割合が最も高く、年齢があがるにつれ、その割合も高まっています。そのほか、39歳以下で「確保済みの土地に新築」「土地・建物(新築)とも購入」と答えた人の割合が、他の年代に比べて高くなっています。

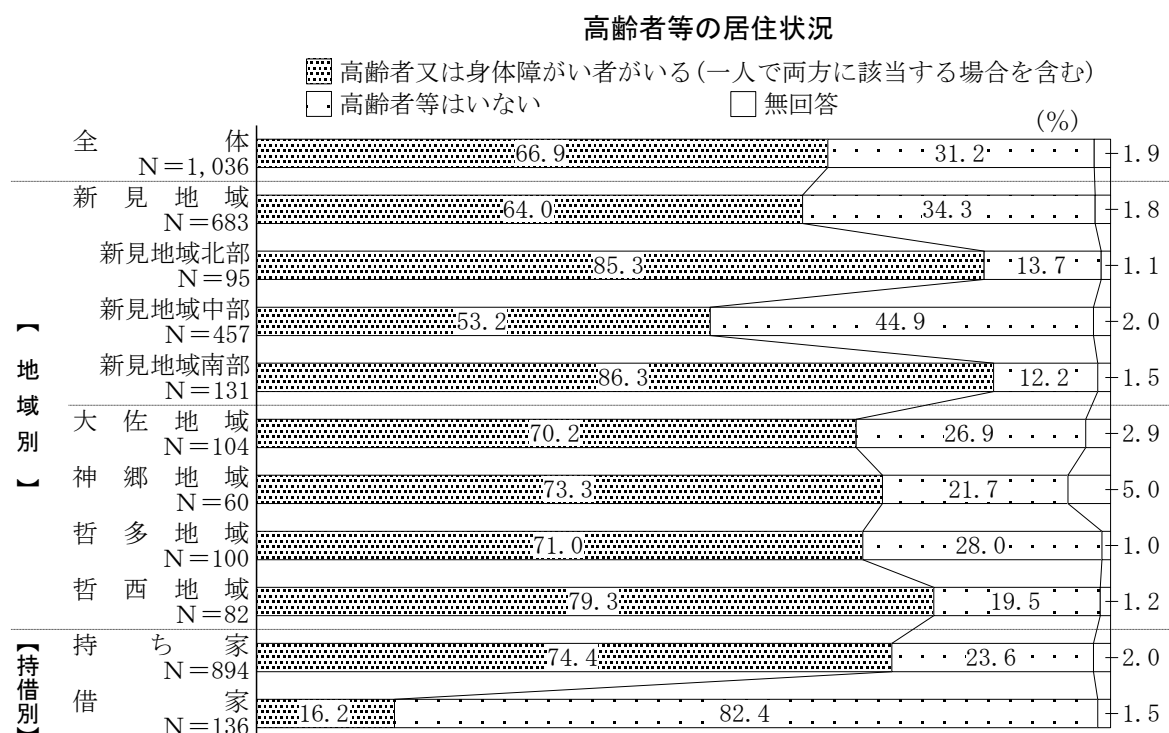


(住宅の改善計画で「具体的な計画がある」「具体的ではないが考えている」と答えた人)

(8) 高齢者、障がい者の住まいづくり

ア 高齢者、障がい者の居住状況

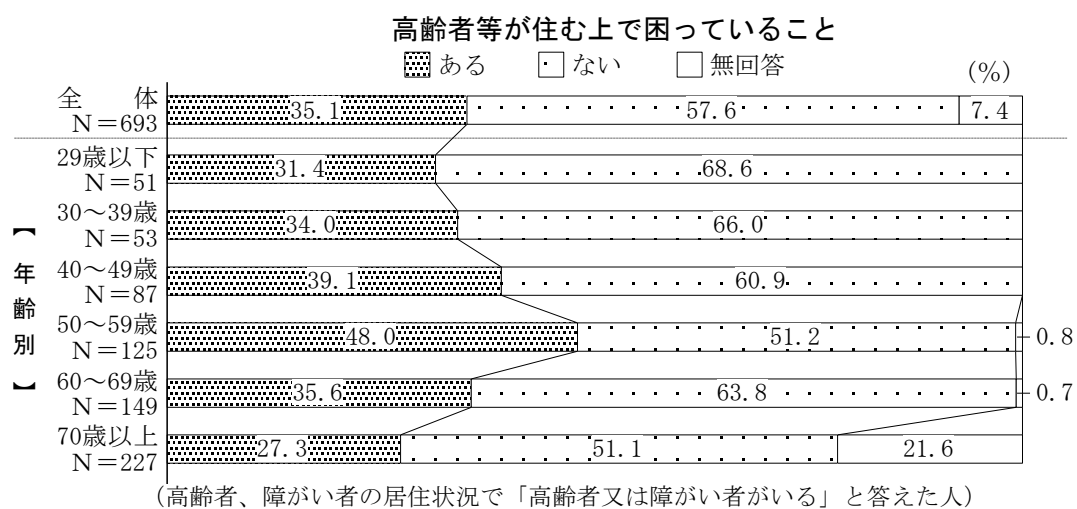
高齢者、障がい者（以下「高齢者等」という。）が居住する世帯割合は66.9%となっています。



イ 高齢者等の居住上の困窮点

(ア) 高齢者等が住む上で困っていることの有無（高齢者等が居住する世帯）

高齢者等が居住する世帯のうち、高齢者等が住む上で困っていることが「ある」と答えた人の割合は35.1%となっています。



(イ) 困っている内容（高齢者等が居住する世帯のうち、住む上で困ったことがある人）

高齢者等が住む上で困っている内容として、「玄関まわりの段差」をあげた人の割合が80.2%と特に高くなっているほか、「廊下、居室などの段差」「玄関、廊下に手すりがない」をあげた人の割合も高くなっています。

高齢者等が住む上で困っている内容
（複数回答・回答数無制限）

玄関まわりの段差	80.2
廊下、居室などの段差	52.7
玄関、廊下に手すりがない	51.4
屋内の階段に手すりがない	21.0
屋内階段の上り下りが大変	38.7
浴室、浴槽が使いにくい	29.6
トイレに手すりがない	25.1
トイレが洋式でない	10.3
高齢者等の部屋が不足	21.4
その他	5.3
無回答	0.8
（%）	
N=243	
（高齢者等が住む上で困っていることが「ある」と答えた人）	

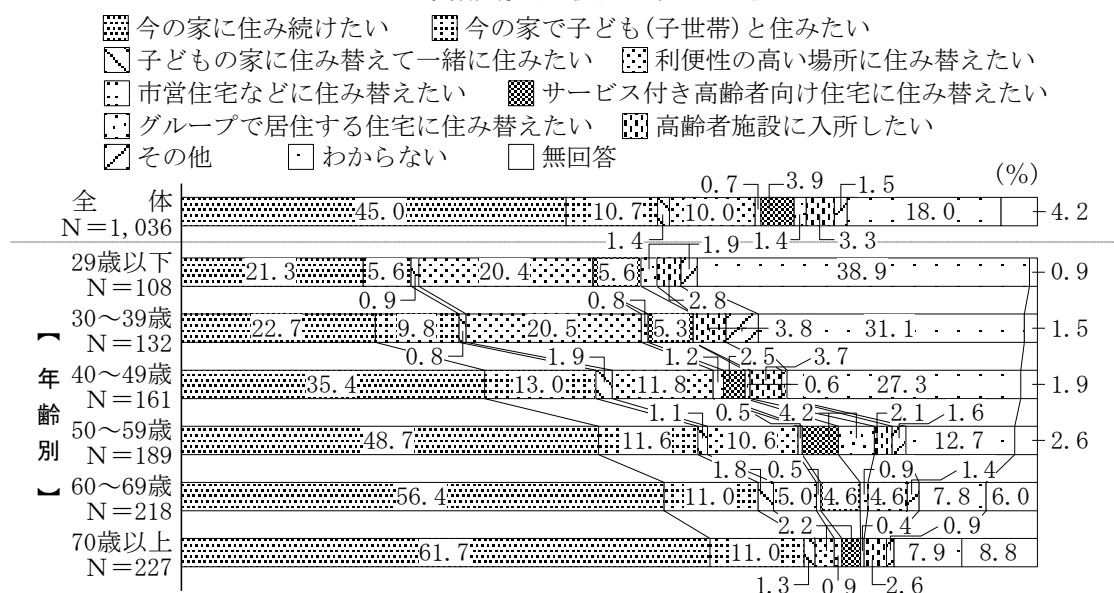
ウ 高齢期（老後）の住まい方

(ア) 高齢期（老後）の住まい方に対する意向

高齢期（老後）の住まい方に対する意向は、「今の家に住み続けたい」と答えた人の割合が45.0%で最も高く、次いで「わからない」18.0%、「今の家で子ども（子世帯）と住みたい」10.7%などの順となっています。

年齢別にみると、39歳以下では「利便性の高い場所に住み替えたい」「わからない」の割合が高くなっています。また、40歳代以上では「今の家に住み続けたい」と答えた人の割合が最も高く、年齢があがるとともに、その割合も高まっています。

高齢期（老後）の住まい方

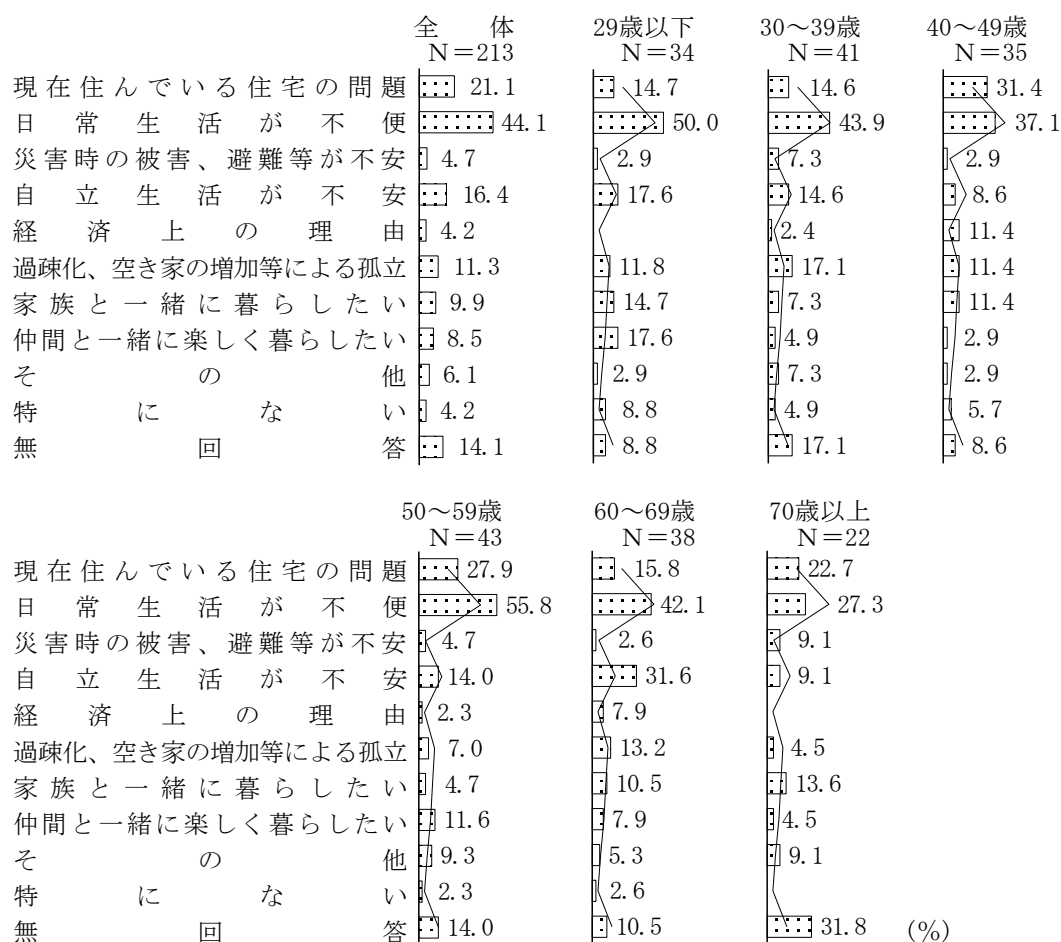


(イ) 住み替えを考える主な理由（高齢期（老後）に住み替え意向のある人）

高齢期（老後）に住み替え意向のある人の住み替えを考える主な理由としては、「日常生活が不便」をあげた人の割合が44.1%と特に高くなっています。

年齢別にみても、各年代とも「日常生活が不便」をあげた人の割合が最も高くなっています。そのほか、40～49歳で「現在住んでいる住宅の問題」、60～69歳で「自立生活が不安」の割合が、他の年代に比べて高い状況にあります。

高齢期(老後)に住み替えを考える主な理由（複数回答・回答数2つ以内）

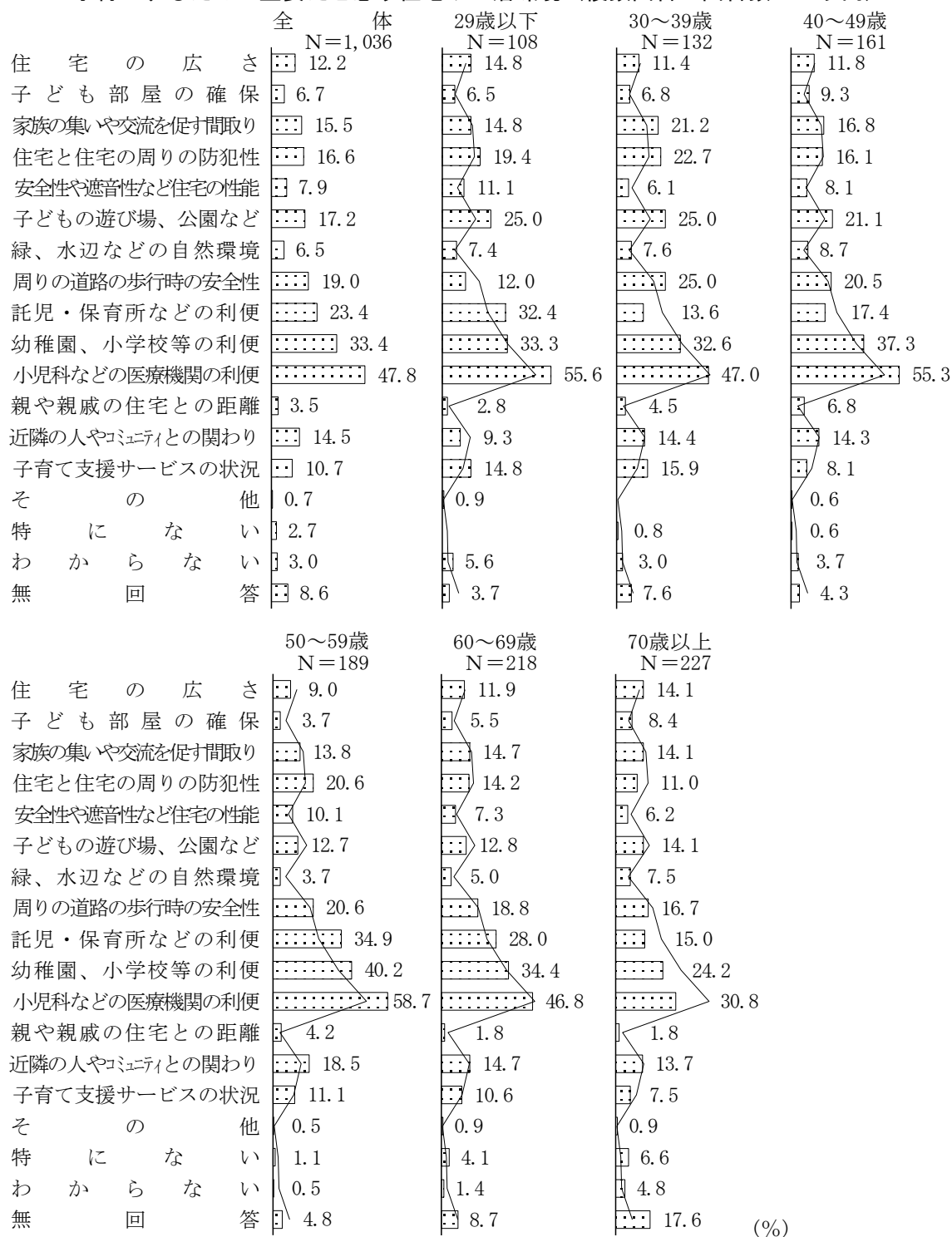


（高齢期(老後)の住まい方で今の家以外に住み替えたいと答えた人）

(9) 子育てに関わる住まいづくり、生活環境

子育てするために重要だと思う住宅や生活環境については、「小児科などの医療機関の利便」をあげた人の割合が47.8%で最も高く、次いで「幼稚園、小学校等の利便」33.4%となっています。

子育てするために重要だと思う住宅や生活環境（複数回答・回答数3つ以内）

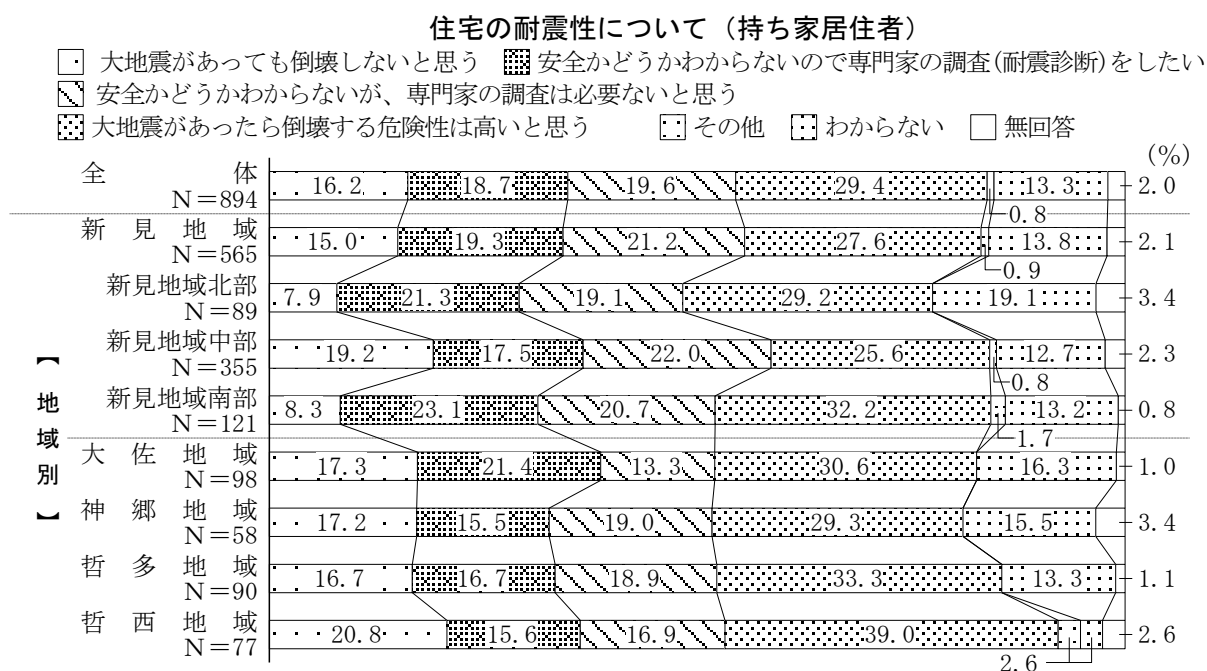


(10) 住宅の耐震性について

ア 住宅の耐震性の有無（持ち家居住者）

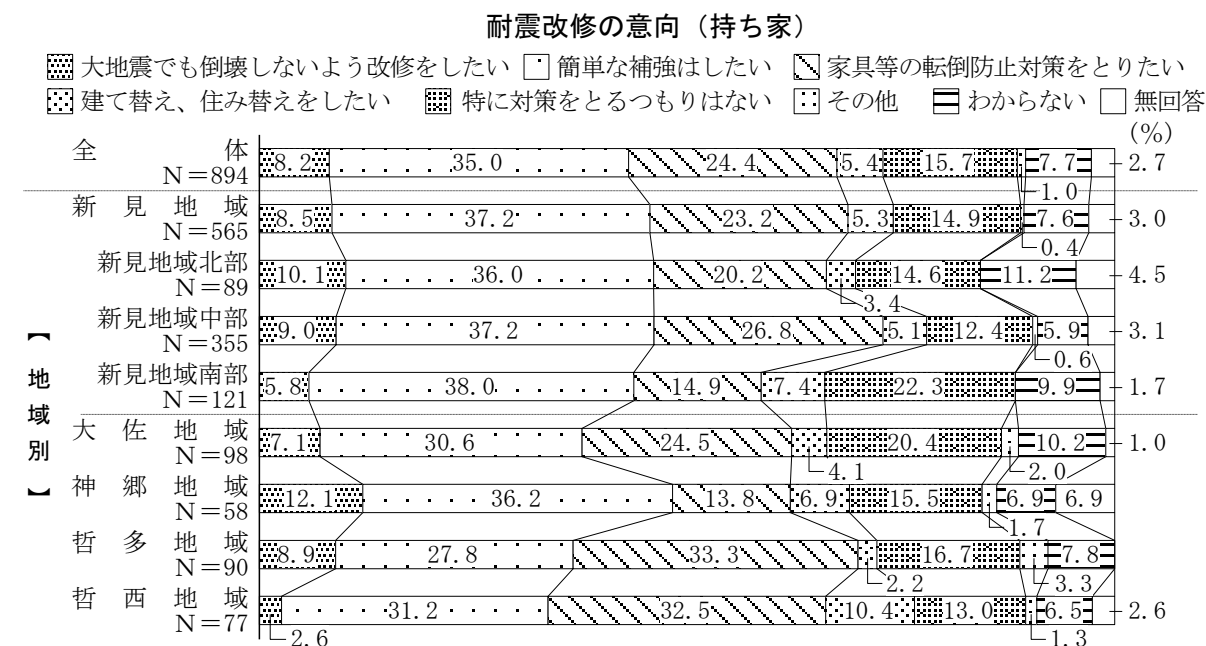
住宅の耐震性については、「大地震があっても倒壊しないと思う」と答えた人の割合が16.2%、「安全かどうか分からないので、専門家の調査（耐震診断）をしたい」18.7%、「安全かどうか分からないが、専門家の調査は必要ないと思う」19.6%、「大地震があつたら倒壊する危険性は高いと思う」29.4%となっています。

「安全かどうか分からない」人の割合は合わせて38.3%、これに「わからない」を加えると51.6%で、耐震性については約半数の人がわからない状況にあります。



イ 耐震改修について（持ち家居住者）

住宅の耐震性が不足していると感じた場合の対策については、「大地震でも倒壊しないよう改修をしたい」と答えた人の割合が8.2%、「簡単な補強はしたい」35.0%、「家具等の転倒防止対策をとりたい」24.4%、「建て替え、住み替えをしたい」5.4%などとなっており、何らかの対策をとりたいと答えた人の割合は合わせて73.0%と、7割を超えています。



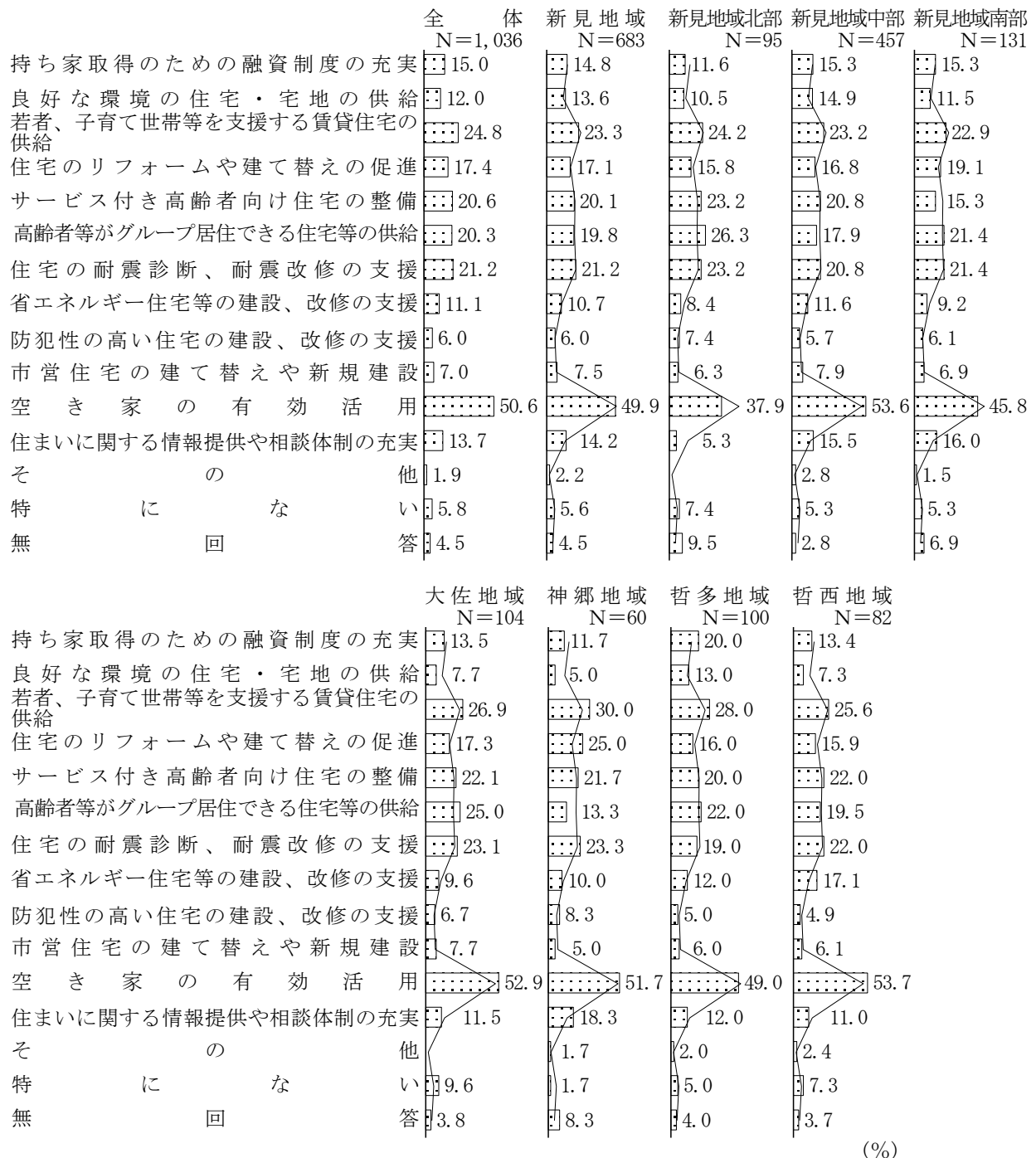
(11) 今後の住まいづくり、まちづくりについて

ア 重点をおくべき住宅施策

今後、重点をおくべき住宅施策は、「空き家の有効活用」をあげた人の割合が50.6%と特に高く、空き家対策が重視されています。

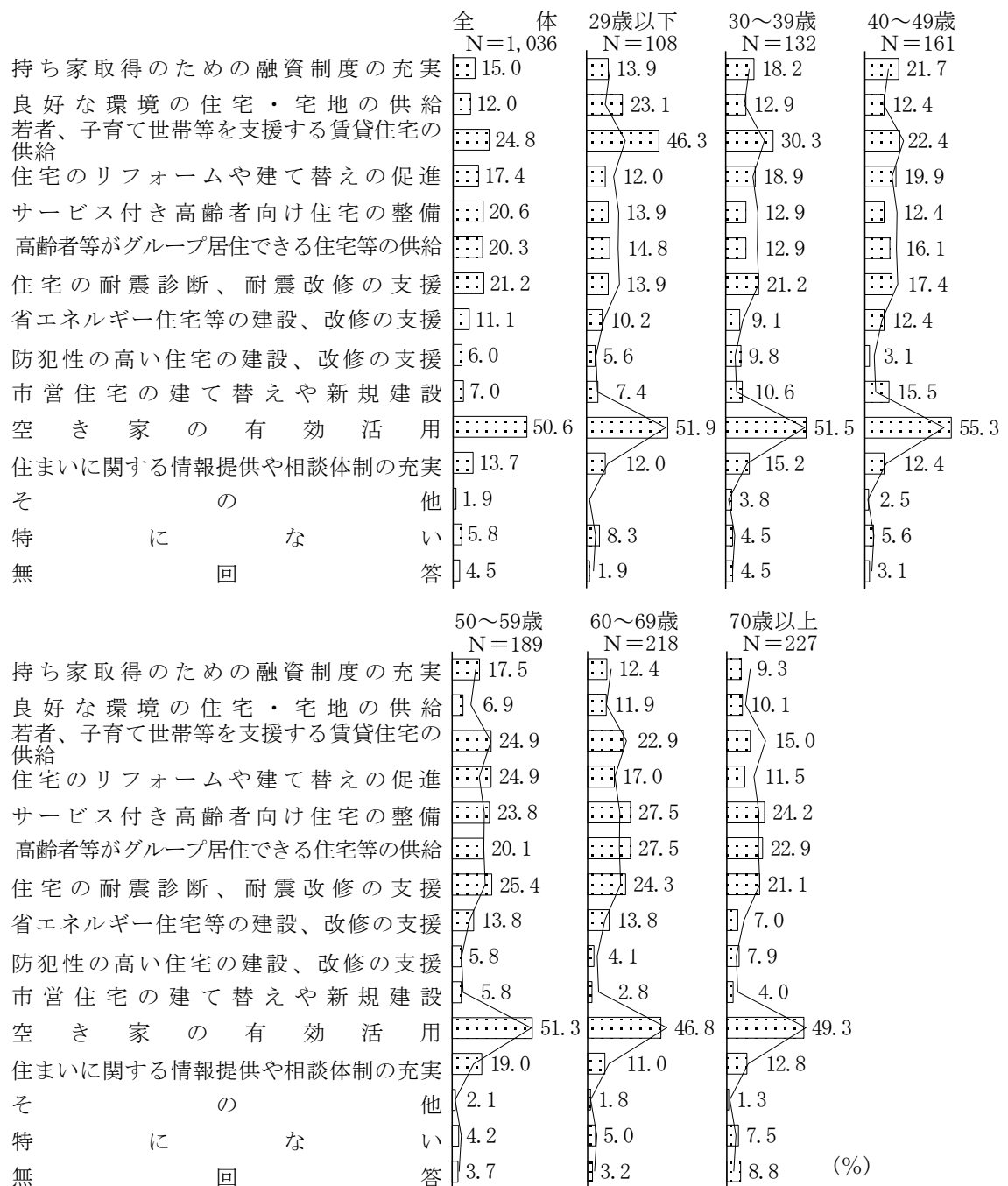
地域別にみても、各地域とも「空き家の有効活用」をあげた人の割合が高くなっています。そのほか、新見地域北部、大佐地域で「高齢者等がグループ居住できる住宅等の供給」、神郷地域で「若者、子育て世帯等を支援する賃貸住宅の供給」「住宅のリフォームや建て替えの促進」の割合が、他地域に比べて高くなっています。

重点をおくべき住宅施策（複数回答・回答数3つ以内）



年齢別にみると、各年代とも「空き家の有効活用」をあげた人の割合が最も高くなっています。そのほか、39歳以下で「若者、子育て世帯等を支援する賃貸住宅の供給」、40～49歳で「持ち家取得のための融資制度の充実」、60～69歳で「サービス付き高齢者向け住宅の整備」「高齢者等がグループ居住できる住宅等の供給」などが、他の年代に比べて高くなっています。

重点をおくべき住宅施策（複数回答・回答数3つ以内）

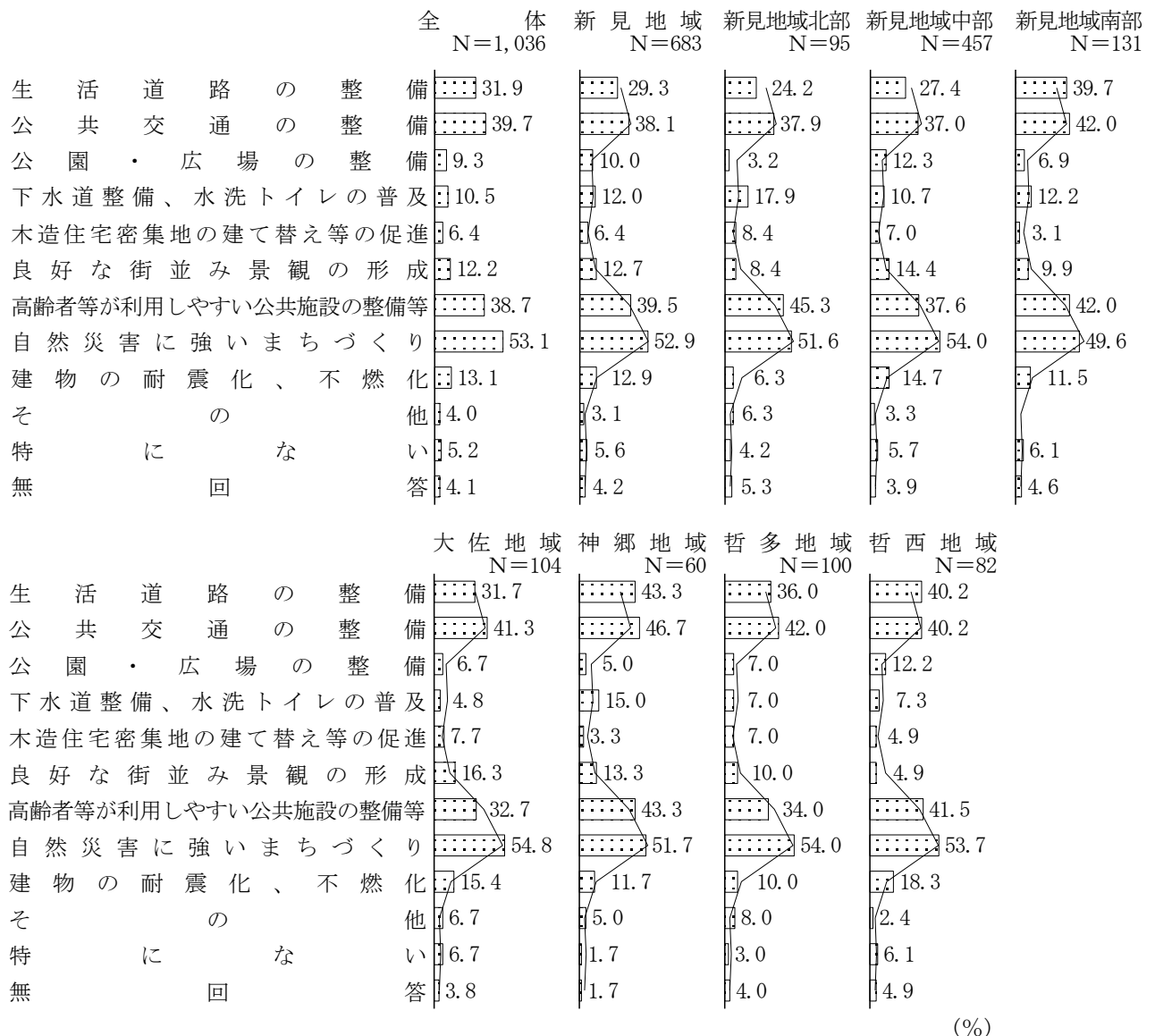


イ 重点をおくべきまちづくり施策

今後、重点をおくべきまちづくり施策は、「自然災害に強いまちづくり」(53.1%)、「公共交通の整備」(39.7%)、「高齢者等が利用しやすい公共施設の整備等」(38.7%)、「生活道路の整備」(31.9%)などをあげた人の割合が高く、防災対策、交通対策、高齢者対策、身近な住環境の向上などが重視されています。

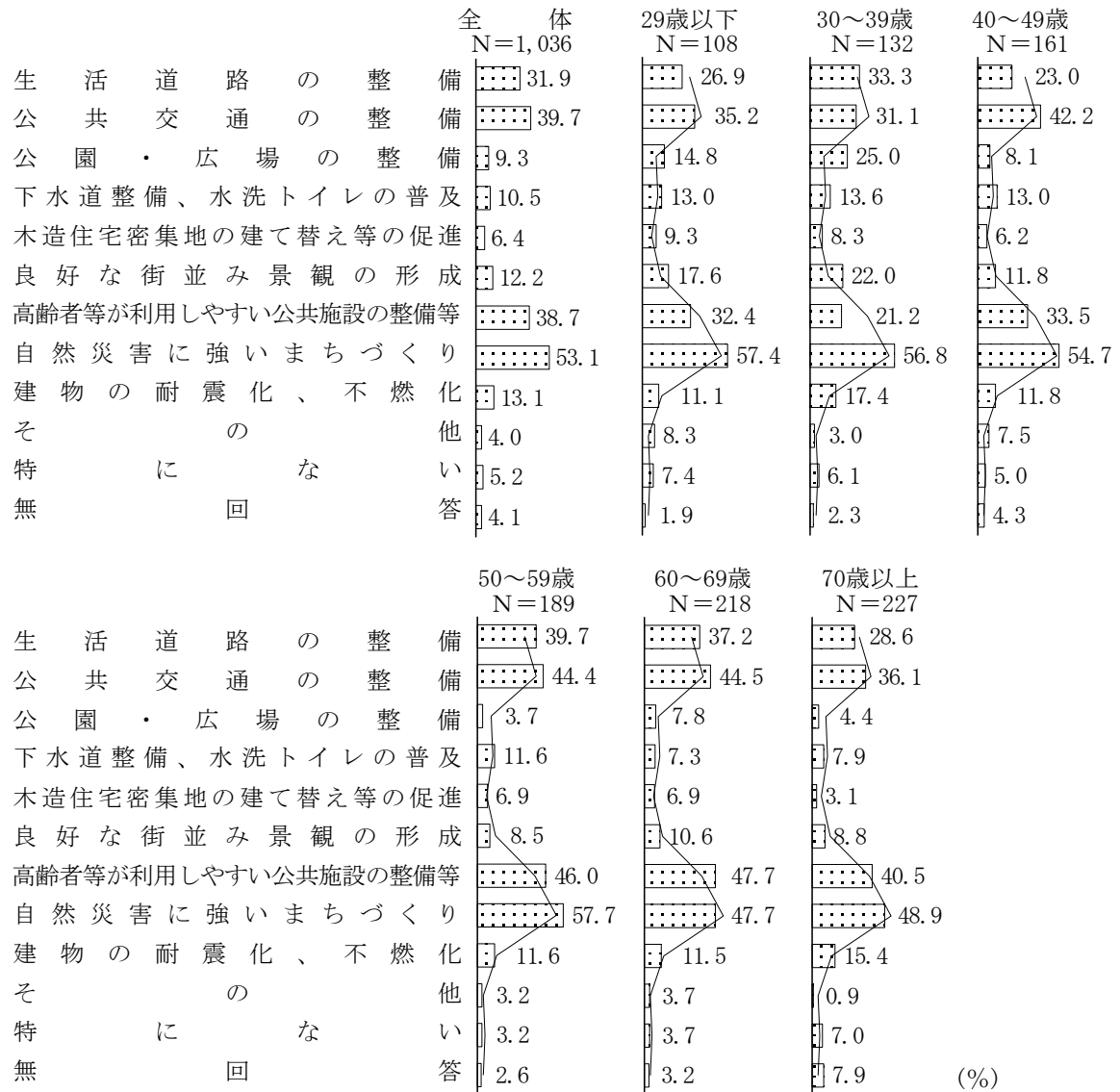
地域別にみても、各地域とも「生活道路の整備」「公共交通の整備」「高齢者等が利用しやすい公共施設の整備等」「自然災害に強いまちづくり」をあげた人の割合が高いほか、新見地域北部、神郷地域で「下水道整備、水洗トイレの普及」の割合が、他地域に比べて高くなっています。

重点をおくべきまちづくり施策（複数回答・回答数3つ以内）



年齢別には、各年代で「公共交通の整備」「自然災害に強いまちづくり」をあげた人の割合が高いほか、30～39歳、50～60歳代で「生活道路の整備」、30～39歳で「公園・広場の整備」などの割合が、他の年代と比べて高くなっています。

重点をおくべきまちづくり施策（複数回答・回答数3つ以内）



3 調査結果の要約と配慮事項等

調査結果を要約し、主な問題点と配慮事項を整理すると、次のとおりです。

調査結果の要約と配慮事項等 (1/2)

項 目	調査結果の要約	主な問題点と配慮事項
回答者の属性	○49歳以下約39%、50歳代約18%、60歳以上約43% ○多世代約27%、高齢単身・高齢夫婦約21%、夫婦と子約24%、ひとり親と子約6%	○子育て世帯、高齢者等の居住に配慮した住宅の整備等を進める必要がある。 ○福祉部局と連携した地域包括ケアシステムの構築に取り組む必要がある。
住宅に対する評価	○不満率は「高齢者等への配慮」「地震時の安全性」「断熱性や気密性」「傷みの少なさ」「大雨・台風時の安全性」などの要素で5割以上 ・新見地域北部で、不満率が高い要素が多い。	○高齢者等の暮らしやすさ、災害時の安全性の確保、省エネルギー対策などについて配慮する必要がある。 ○不満率低減のための対策を検討する必要がある。
周辺環境に対する評価	○不満率は「子どもの遊び場・公園など」で5割以上 ・新見地域北部・南部で、不満率が高い要素が多い。	○公園や子どもの遊び場などの整備、日常生活の利便性の向上、生活支援サービス等の維持、災害時の避難のしやすさなどについて、配慮する必要がある。
民間賃貸住宅への入居	○民間賃貸住宅に入居(しよう)したことがあるのは約13%、そのうち入居を断られたことがある人は約8% ○入居に必要な支援は「情報提供」「相談対応」「家賃補助」など	○居住支援協議会の設立を検討するなど、住宅確保要配慮者が、円滑に民間賃貸住宅等へ入居できるための取組を進める必要がある。
定住・住み替え意向	○「住み続けたい」「当分は住み続けたい」は合わせて約75% ・39歳以下は、住み替えの意向ありが3割台(全体約17%) ○住み替えを考える理由は、「日常生活が不便」「高齢期の住みやすさ向上」等 ・30～40歳代「子育て、子どもの教育のため」、30～39歳で「住宅を新築または購入するため」の割合が高い	○若者、子育て世代の定住対策に配慮する必要がある。 ○子育て環境の整備、良質な住宅の供給等を促進するとともに、高齢期においても安心して住み続けられる居住環境を整備する必要がある。
住宅改善意向	○改善計画があるのは約29% ○改善内容は「リフォーム」が約70% ・年齢があがるにつれ「リフォーム」の割合が高まる。 ・借家は「新築」「土地・建物とも購入」「住み替え」などが高い。	○適切なリフォームが行われるよう、情報提供や相談体制の充実等、支援策を検討する必要がある。 ○新規住宅、中古住宅などに対する需要、借家の住み替え需要を考慮する必要がある。
高齢者等の住まいづくり	○高齢者等が居住している世帯は約67% ○高齢者等が住む上で困っていることがある人は約35% ○困っている内容は、「玄関まわりの段差」「廊下、居室などの段差」「玄関、廊下に手すりがない」など	○高齢者や障がい者のための住宅の整備を促進する必要がある。 ○高齢者等の居住に配慮した適切な改修を支援する必要がある。

調査結果の要約と配慮事項等 (2/2)

項 目	調査結果の要約	主な問題点と配慮事項
高齢期の住まい方	○「今の家に住み続けたい」約45% 「今の家で子どもと住みたい」約11% 「わからない」約18% ・年齢があがるにつれ「今の家に住み続けたい」の割合が高まる。 ・39歳以下で「利便性の高い場所に住み替えたい」「わからない」の割合が高い。 ○住み替えを考える理由は「日常生活が不便」が特に高く、「現住宅の問題」「自立生活が不安」「過疎化、空き家等の増加等による孤立」もやや高い。	○高齢期も安全に暮らせるよう、住宅のバリアフリー化などに関する情報提供の充実、支援策を検討する必要がある。 ○高齢期の住み替えニーズに適切に対応した住宅供給に配慮する必要がある。 ○若者、子育て世帯の定住の促進を図る必要がある。 ○日常生活の利便性の向上、空き家等対策、高齢期においても安心して住み続けられる居住環境等の整備を進める必要がある。
子育てするために重要な住宅、生活環境	○「医療機関の利便」「幼稚園、小学校等の利便」の割合が高い。 ・39歳以下で「子どもの遊び場、公園など」29歳以下、50歳代で「託児・保育所などの利便」が高い。	○子育て世帯を支援するため、遊び場、公園の確保など、周辺環境の改善に配慮する必要がある。
住宅の耐震性に関する意識・意向	○「倒壊しないと思う」約16%、「調査したい」約19%、「調査は必要ない」約20% ○「安全かどうかわからない」「わからない」は合わせて約52% ○耐震性の不足を感じた場合、対策を講じたいと考えている人は約73%	○市で実施している耐震診断・耐震改修に係る補助制度の周知を図る必要がある。 ○耐震性を確保するための支援策の充実を検討する必要がある。
今後の住宅施策、まちづくり施策に関する意向	○重点をおくべき住宅施策は「空き家の有効活用」「若者、子育て世帯等を支援する賃貸住宅供給」の割合が高い。 ・新見地域北部、大佐地域で「高齢者等がグループ居住できる住宅等の供給」、神郷地域で「若者等を支援する賃貸住宅供給」「住宅のリフォームや建て替えの促進」などが高い。 ・39歳以下で「若者等を支援する賃貸住宅供給」、40～49歳で「持ち家取得のための融資制度の充実」、60～69歳で「サービス付き高齢者向け住宅の整備」「高齢者等がグループ居住できる住宅等の供給」などが高い。 ○重点をおくべきまちづくり施策は「自然災害に強いまちづくり」「公共交通の整備」「高齢者等が利用しやすい公共施設の整備等」「生活道路の整備」の割合が高い。 ・新見地域北部、神郷地域で「下水道整備、水洗トイレの普及」が高い。	○空き家の有効活用を図る必要がある。 ○高齢者等、若者及び子育て世帯等のニーズに対応した住宅対策を講じる必要がある。 ○地域の課題に応じた住宅施策を講じる必要がある。 ○自然災害に対する安全性の向上を図る必要がある。 ○高齢者対策、身近な居住環境の向上、公共交通の利便性の向上などを図る必要がある。

第4章 住宅施策の課題

(1) 住宅施策全般の課題

① 定住の促進

本市は、20～30歳代の転出者数が多く、人口減少と高齢化率の上昇が続いており、若者定住を図ることが大きな課題となっています。

また、今回実施した住まいに関するアンケート調査（以下「アンケート調査」という。）では、20～30歳代において、市外への住み替えを考える人の割合が高い状況にあります。

このため、若者、子育て世帯等のニーズに応じた住宅・宅地の供給、定住のための居住環境の整備などにより、若者定住を促進する必要があります。

② 高齢者、障がい者等の居住環境の整備

本市の高齢化率は38.6%（平成27(2015)年）と高く、高齢者世帯の割合も上昇傾向にあります。高齢化率は、2020年には40%、2040年には50%を超え、高齢者に占める75歳以上の割合は、2040年には約7割になるものと見込まれています。

アンケート調査では、高齢期も「現住宅に住み続けたい」とする意向が強く、今後、ケア付き高齢者向け住宅などのニーズの増大に対応するとともに、高齢者が、住み慣れた地域で安全に安心して暮らし続けられるよう、福祉部局等との連携による地域包括ケアシステムの構築に取り組む必要があります。

また、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は約46%と低く、アンケート調査でも、現住宅に対する「高齢者や障がい者等への配慮」への不満が強くなっており、高齢者や障がい者等が暮らしやすい住宅ストックの確保、高齢者等の居住に配慮した適切なリフォーム等を誘導、支援する必要があります。

③ 若者、子育て世帯の居住の支援

アンケート調査では、子育て環境で重要なこととして「医療機関の利便」「幼稚園、小学校の利便」「託児・保育所などの利便」のほか、20～40歳代で「住宅の間取り」「子どもの遊び場、公園など」があげられています。

また、重点をおくべき住宅施策として、20～30歳代で「若者、子育て世帯等を支援する賃貸住宅の供給」、40歳代で「持ち家取得のための融資制度の充実」があげられています。

このため、日常生活の利便性の向上、子育て支援サービスの充実等により、安心して子どもを生み、育てられる居住環境の整備を進めるとともに、ニーズに応じた適切な規模、家賃等の賃貸住宅の供給、住宅取得時の支援制度の充実など、若者、子育て世帯の居住を支援する必要があります。

④ 住宅確保要配慮者への対応

国においては、今後増加が見込まれる住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する者）に対し、公的賃貸住宅のほか、民間賃貸住宅、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図ることとしています。

アンケート調査では、民間賃貸住宅に入居を断られたことがある人は約1割、民間賃貸住宅に入居するために必要な支援として「情報提供」「相談対応」「家賃補助」などがあ

げられています。

このため、住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅をいつでも確保できるよう、関係機関等との連携により居住支援体制の構築などに取り組み、住宅セーフティネット機能の向上を図る必要があります。

⑤ 良質な住宅ストックの形成

アンケート調査では、現住宅について「地震時の安全性」「断熱性や気密性」「省エネルギー性」などに対する不満が強くなっています。

このため、耐久性・耐震性の高い住宅、省エネルギー住宅等の普及など、質の高い住宅の整備を促進する必要があります。

また、アンケート調査では、住宅の改善計画として「リフォームを行う」とした人の割合が約7割と高く、適切なリフォームの誘導、支援等により、良質な住宅ストックの形成を図るとともに、これらの住宅が将来にわたって有効に活用されるよう、住宅循環システムの構築に取り組み、ニーズに応じた多様な住まいの選択ができる環境整備を進める必要があります。

⑥ 空き家への対応

本市の空き家率は17.3%(平成25(2013)年)で、岡山県や全国を上回っており、世帯数が減少傾向にあるなか、今後も空き家の増加が見込まれます。

一方で、アンケート調査では、今後重点をおくべき住宅施策として「空き家の有効活用」をあげた人の割合が高くなっています。

このため、空き家に係る支援制度の周知、充実を図るとともに、空き家を高齢者、障がい者等の居住の場、若者、子育て世帯等の定住のための住宅、UIターン者の受け入れ住宅などとして、積極的に活用を図る必要があります。

また、空き家のうち約1/3に腐朽・破損がみられることから、空き家の適切な管理等により、良好な居住環境を維持する必要があります。

⑦ 居住環境の向上

本市では、幅員4m以上の道路に接続していない住宅の割合が約57%(平成25(2013)年)と、高い状況にあります。

アンケート調査では、現住宅の周辺環境に対する評価として「子どもの遊び場・公園」「日常生活の利便」「敷地周辺のバリアフリー化」などに対する不満が強く、重点をおくべきまちづくり施策については「生活道路の整備」「公共交通の整備」などの割合が高くなっています。

また、第2次新見市総合振興計画では「歴史的なまち並みの保全・充実」「環境に配慮したまちづくり」など、住宅施策と連携しながら「かいてきな「環境のまち」」づくりを進めることとしており、今後、まちづくり施策との整合を図りながら、道路、公園等の整備の促進、日常生活の利便性の向上等を図るとともに、地域特性を活かした快適な居住環境を形成する必要があります。

⑧ 災害に強い住まいづくり、まちづくり

近年、大規模な自然災害が頻発しており、アンケート調査でも、重点をおくべきまちづ

くり施策として「自然災害に強いまちづくり」をあげた人の割合が約53%で最も高くなっています。

一方、住宅に対する評価では「地震時の安全性」「大雨・台風時の安全性」に対する不満が強く、住宅の耐震性についても「大地震があれば倒壊の危険性が高い」と感じている人が約3割と高くなっています。

このため、災害に対する市民の意識啓発を図るとともに、住宅・建築物の安全性の向上を図り、災害に強い住まいづくり、まちづくりを進める必要があります。

(2) 市営住宅に係る課題

① 住宅セーフティネット機能の確保

本市では、市営住宅を321戸管理し、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、必要な市営住宅数の確保、適切な維持管理と有効活用により、住宅セーフティネット機能を確保する必要があります。

② 老朽な市営住宅の整備

市営住宅は、老朽な住宅の割合が高く、これらの計画的、重点的な整備等により、住宅の質の向上を図る必要があります。

③ 高齢者等の居住の安定

入居世帯のうち、60歳以上の高齢の世帯主は約42%、高齢者世帯は約32%で、特に新見地域で多くなっています。

このため、高齢者等が暮らしやすいよう、住棟、住戸のバリアフリー化を進めるとともに、福祉施策との連携等により、高齢者等の居住の安定を図る必要があります。

④ 子育て世帯の居住の支援

入居世帯のうち、子育て世帯は約30%となっており、市営住宅が子育て世帯の住宅供給の役割を担っており、これらの世帯のニーズに応じた住宅の整備等により、子育て世帯の居住を支援する必要があります。

⑤ 長期的な需要見通しに対応した市営住宅の計画的な整備等

長期的な需要見通しに対応した良質な市営住宅ストックを確保するため、市営住宅の整備等を計画的に進める必要があります。

また、小規模な住宅団地の統合、建替えにおける土地の有効活用等により、管理の効率化を図る必要があります。

第5章 住まいづくりの目標

1 住まいづくりの理念

(1) 住宅の位置づけ

住宅は、人生の大半を過ごし、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことができるかけがえのない空間であり、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える貴重な場でもあります。

また、住宅は、町並みや家並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼす社会的性格を有するものです。

このように住宅は、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力と魅力あふれる社会の礎として、また、本市がまちづくりの将来都市像として掲げる『人と自然が奏でる 安全・快適・情報文化都市』を推進する上での基本的な要素のひとつとして位置づけることができます。

(2) 住まいづくりの理念

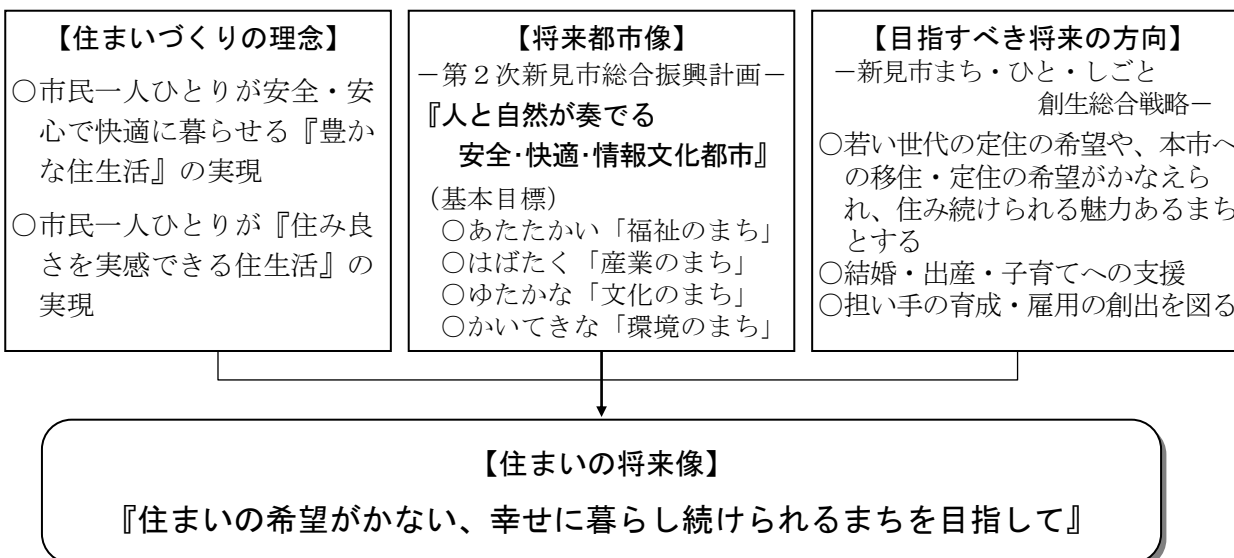
本市の住宅の課題と特性、住宅の位置づけを踏まえ、次のような住まいづくりの理念を掲げます。

【住まいづくりの理念】

- ◇ライフスタイルやライフステージに応じた住宅や住まい方が選択できる環境の形成により幸せな市民生活をかなえ、市民一人ひとりが安全・安心で快適に暮らせる『豊かな住生活』の実現を目指す。
- ◇豊かな自然環境、特徴のある町並み、田園環境と調和した集落などの特性を活かしつつ、市民等と行政との協働により、質の高い住まいづくりを推進し、市民一人ひとりが『住み良さを実感できる住生活』の実現を目指す。

2 住まいの将来像

住まいづくりの理念、第2次新見市総合振興計画の将来都市像、新見市まち・ひと・しごと創生総合戦略の目指すべき将来の方向を受け、次のような住まいの将来像を掲げます。



3 住まいづくりの目標

住まいの将来像の実現のため、次のような住まいづくりの目標を掲げます。

目標1 若者・子育て世帯が住み続けられる住まいづくり

若者・子育て世帯が希望する住まいを選択できる環境づくり、安心して生み育てられる環境づくりを進め、若者・子育て世帯が住み続けられる住まいづくりを目指します。

目標2 高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住まいづくり

高齢者・障がい者等の居住に配慮した住宅ストックの形成、住み慣れた地域で暮らし続けられる取組を進め、高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住まいづくりを目指します。

目標3 移住・定住の希望がかなえられる住まいづくり

移住希望者が安心して移住・定住できる総合的な支援体制の整備、ライフスタイルやライフステージに応じた魅力ある居住環境づくりなど、移住・定住の希望がかなえられる住まいづくりを目指します。

目標4 安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成

将来にわたり活用される質の高い住宅の整備、住宅の適切な維持管理やリフォームなどを通じて、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成を目指します。

目標5 良好な居住環境の形成と住宅地の魅力の向上

まちづくり施策との連携による魅力的な環境づくり、災害に強い住宅・居住環境の整備などを通じて、良好な居住環境の形成と住宅地の魅力の向上を目指します。

目標6 市民、事業者等と行政との協働による住まいづくり

市民、地域住民団体等の地域運営組織(注)、住宅関連事業者等と行政がそれぞれの役割を担い、補完し協力する協働による住まいづくりを目指します。

目標7 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

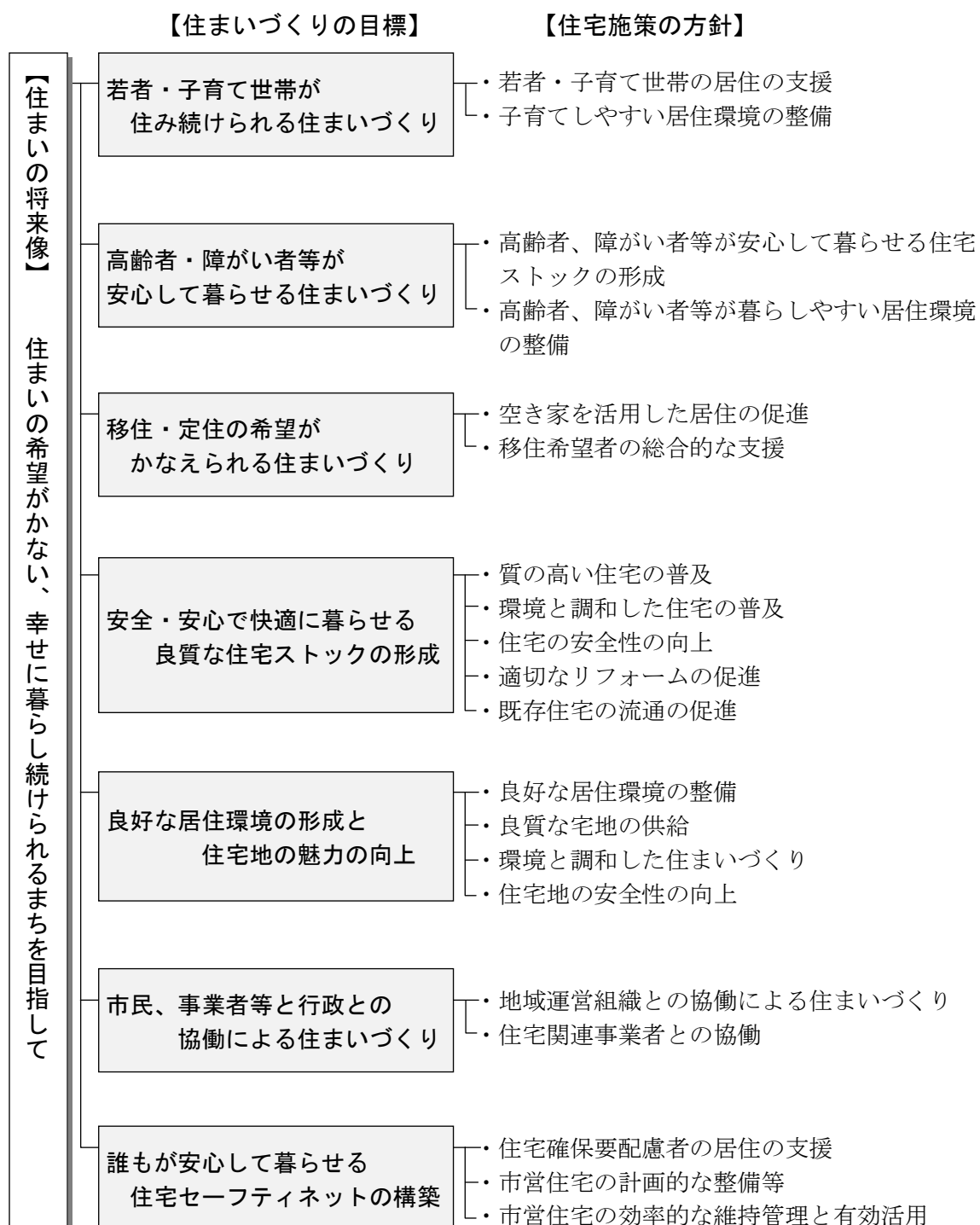
低額所得者、高齢者、子育て世帯、被災者等の居住の安定が確保されるよう、住宅セーフティネットの機能向上を目指します。

注：地域運営組織とは、地域住民が主体となり、地域の課題を共有し、解決を図る組織をいいます。

（「新見市版地域共生社会構築計画」（新見市 平成30(2018)年10月策定））

第6章 住宅施策の方針

1 住宅施策の体系



2 住宅施策の方針

(1) 若者・子育て世帯が住み続けられる住まいづくり

【目標指標】

目標指標		現 状 (平成25(2013)年)	目 標 (平成40(2028)年)
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	新見市	36.1%	50.0%
	岡山県	46.1%	55.0%

注：岡山県の値は、岡山県住生活基本計画(平成29(2017)年3月)によるもので、目標値は平成37(2025)年(以下同様)

ア 若者・子育て世帯の居住の支援

若者・子育て世帯の住宅取得等の支援、子育てしやすい良質な民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援、市営住宅の供給等により、若者・子育て世帯の居住を支援します。

また、世代間での助け合いによる子育てへの不安の緩和や負担の軽減などの観点から、三世代同居や近居を促進します。

項 目	施 策
(7) 住宅取得等の支援	○子育て世帯の持ち家取得に係る助成制度の検討 ○「新見の森と匠を活かす家づくり支援事業」、岡山県「おかやまの木で家づくり支援事業」の周知と活用の促進 ○空き家の活用の促進 ○子育て世帯等のニーズに応じた良質な住宅ストックの形成 ○既存住宅の流通の促進 ○住宅に関する情報提供、相談体制の充実
(4) 三世代同居・近居の促進	○三世代同居・近居の支援制度の周知、活用の促進 ・「長期優良住宅化リフォーム推進事業」(国) ・三世代同居等に対応するリフォーム工事を行う場合の税制の特例措置(国)
(ウ) 民間賃貸住宅の供給の促進と居住の支援	○良質な民間賃貸住宅の供給の促進(地域優良賃貸住宅制度の活用等) ○子育て世帯の民間賃貸住宅家賃補助制度の検討 ○岡山県居住支援協議会を通じた民間賃貸住宅への入居支援
(イ) 市営住宅の供給、活用	○住宅に困窮する子育て世帯への市営住宅の供給 ○母子・父子世帯や多子世帯等の子育て世帯に対する優先入居 ○若者、子育て世帯のニーズに応じた市営住宅の整備

【岡山県居住支援協議会の概要】



■居住支援協議会とは・・・

地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等の連携により、高齢者、障がい者、子育て世帯、低額所得者、被災者等の住宅確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する組織。そのための相談支援や物件情報支援などを行っている。

資料：岡山県居住支援協議会

イ 子育てしやすい居住環境の整備

子育て支援施策等と連携して、子育て支援施設の整備、地域における子育て支援体制の構築などにより、子育てを支援します。

また、公園、道路等の公共施設、公共建築物等のバリアフリー化や、誰もが使いやすく移動しやすいユニバーサルデザイン化された環境整備を進めます。

項 目	施 策
(ア) 子育ての支援	○子育て支援施設（保育所、子育て支援センター等）の充実 ○保育、医療費等の助成、医療機関の充実 ○地域における子育て支援ネットワーク体制の構築による子育て支援の充実
(イ) 子育てしやすい居住環境の整備	○「岡山県戸建住宅防犯診断チェックリスト」（岡山県警）を活用した防犯性の高い住まいづくりの普及、啓発 ○遊び場、公園の整備、歩行時の安全性の確保等、安全な居住環境の整備の推進 ○「岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例」に基づく住宅、公共施設等の防犯性の向上 ○岡山県「おかやまユニバーサルデザイン推進指針」に基づくまちのユニバーサルデザイン化の推進

【岡山県戸建住宅防犯診断チェックリスト】

チェックスタート！

当てはまる口にチェックを入れてみよう。

1 外まわりを見てみましょう

☆ 建物の道路等に面した場所は、道路又は周囲からの見通しが確保されている。 ☐ はい ☐ いいえ

☆ 周囲から見通しの良い柵、舗装や植栽などで、自分の敷地と他人の敷地を区別している。 ☐ はい ☐ いいえ

見通し良好!!

柵、柵、植栽等
柵・柵・柵は、構造や高さに留意し、簡単に乗り越えられず、すり抜けられないようにするほか、住民の目が自然に届くよう見通しを確保することが大切です。
柵等の高さは、しゃがんでも隠れることができない高さにする事で、見通しが確保され、泥棒が侵入しにくくなります。
柵・柵・柵等のないオープンスタイルの家では、敷地の境界が不明瞭な場合が多く、泥棒が、警戒されずに敷地に入りやすくなります。周囲からの視界を遮らないように柵、花壇、生垣等を用いて領域を明確するとよいでしょう。
柵は、乗り越えにくくするために格子、植栽はすり抜けにくくするために、トゲのある植栽を利用すると効果的です。花や植栽による演出で、近所の人とのコミュニケーションがふえるかも知れません。

☆ 施錠可能な門扉等が設置されている。 ☐ はい ☐ いいえ

門扉
門扉に施錠機能を付け、施錠の習慣化を徹底することで、侵入しにくくなります。内側の施錠は、外から手を伸ばしても開けられない高さに付けるとよいでしょう。

☆ 建物の表側等、周囲から見通しのよい場所にも、防犯カメラ、センサーライト、玉砂利(防犯砂利)を設置している。 ☐ はい ☐ いいえ

見通し良好!!

センサーライト
ソーラー式で、コンセントが近くなくても設置可能なセンサーライトも市販されています。

☆ 建物の裏側等、周囲からの見通しが悪い場所には、防犯カメラ、センサーライト、玉砂利(防犯砂利)により防犯対策が講じられている。 ☐ はい ☐ いいえ

防犯カメラ
防犯カメラは、顔や姿を見られる、明るく照らされる、警報音など大きな音があることを大変嫌います。

防犯砂利
踏みと大きな音(約70デシベル)が出るので、手軽に防犯対策が出来ます。無臭・無害で、防草の効果もあります。

☆ 窓下に、奥行き1mを超える植え込みがある。 ☐ はい ☐ いいえ

高さよりも奥行きが有効
奥行きが1メートルを超えると解錠にてこずるといふ実験結果が出ています。泥棒は、侵入に時間がかかることも嫌います。

☆ 知らない人に吠える犬を飼っている。 ☐ はい ☐ いいえ

番犬
泥棒の31%が、侵入をあきらめる理由に番犬を挙げています。

資料：岡山県警

(2) 高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住まいづくり

【目標指標】

目標指標			現 状 (平成25(2013)年)	目 標 (平成40(2028)年)
65歳以上の高齢者が居住する住宅	一定のバリアフリー化率	新見市	45.5%	72.0%
		岡山県	41.3%	75.0%
	高度のバリアフリー化率	新見市	8.4%	20.0%
		岡山県	7.2%	-

ア 高齢者、障がい者等が安心して暮らせる住宅ストックの形成

高齢者、障がい者等の居住に配慮した住宅ストックの形成を図るとともに、高齢者や障がい者の安全・安心な賃貸住宅居住を支援します。

項 目	施 策
(7) 住宅のバリアフリー化の促進	○市民、住宅関連事業者等に対する住宅のバリアフリー化に係る知識の普及、啓発 ○バリアフリー改修等に関する相談体制の充実 ○高齢者等住宅改造助成事業、介護保険制度の活用等による住宅改修の支援
(4) 高齢者・障がい者向け賃貸住宅の供給の促進と居住の支援	○良質な民間賃貸住宅の供給の促進(地域優良賃貸住宅制度の活用等) ○サービス付き高齢者向け住宅の普及の促進 ○岡山県居住支援協議会を通じた民間賃貸住宅への入居支援と入居後の生活支援
(ウ) 住み替えに関する情報提供の充実	○高齢者等の持ち家の資産活用制度(リバースモーゲージ等)、住み替え支援制度(マイホーム借上制度)に関する情報提供の充実
(イ) 市営住宅の供給、活用	○住宅に困窮する高齢者、障がい者等への市営住宅の供給 ○障がい者のいる世帯に対する優先入居 ○市営住宅のバリアフリー化の推進

■リバースモーゲージとは・・・

住宅ローン的一种で、自宅の土地建物を担保に年金型の融資を受け、契約者の死亡時に担保物件を売却して一括返済する制度のこと。通常の住宅ローンの借入残高が年々減少するのとは逆に、借入残高が年々増加していく形となるため、リバースモーゲージ(＝逆抵当融資)と呼ばれる。

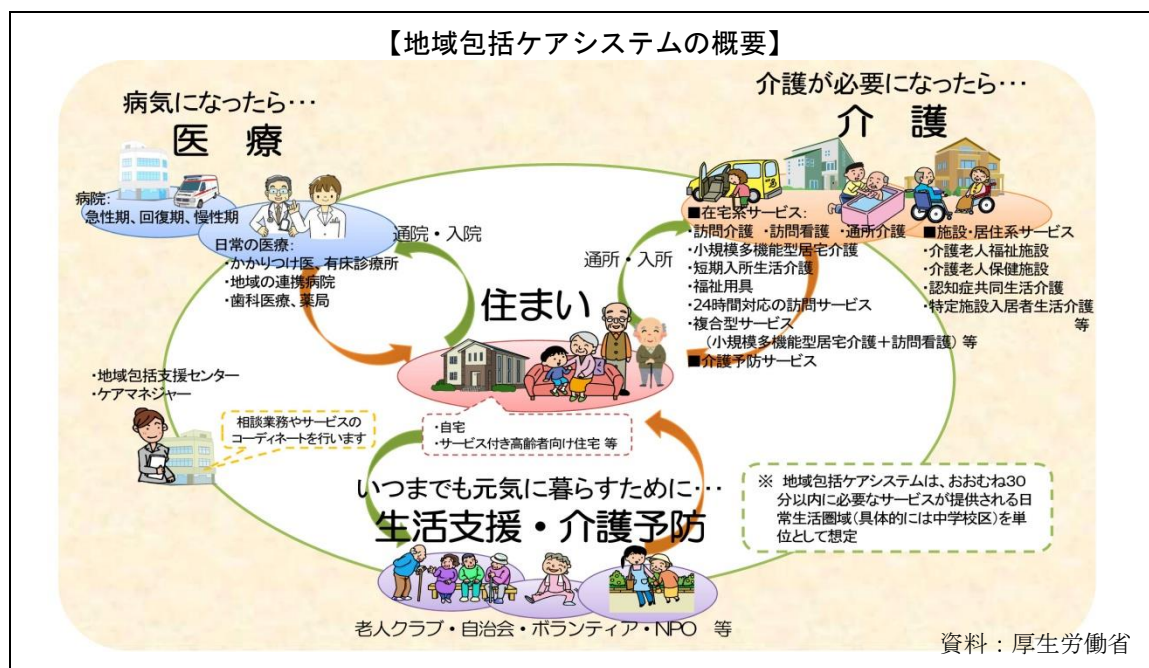
■住み替え支援制度(マイホーム借上制度)とは・・・

移住・住み替え希望のシニア(50歳以上)のマイホームを借り上げ、それを子育て世代を中心に転貸・運用し、安定した賃料収入を保障する制度のこと。

イ 高齢者、障がい者等が暮らしやすい居住環境の整備

高齢者、障がい者等が住み慣れた地域で自立した生活を送ることができるよう、福祉施策等と連携して、高齢者や障がい者の在宅生活を支援します。

項 目	施 策
(7) 地域包括ケアシステムの構築	○関係機関と連携した地域包括ケアシステム（医療・介護・予防・生活支援・住まいの一体的な提供）の構築 ・高齢者の状態、ニーズに応じた多様な住まいの確保 ・地域住民等との連携による高齢者等の在宅生活の支援 等
(1) 高齢者、障がい者等が暮らしやすい居住環境の整備	○道路、公園等の公共施設、公共建築物等のバリアフリー化の推進 ○岡山県「おかやまユニバーサルデザイン推進指針」に基づくまちのユニバーサルデザイン化の推進（再掲）



ア 空き家を活用した居住の促進

項 目	施 策
(7) 情報提供の充実	○「新見市空き家情報バンク」制度の周知、活用の促進 ○「新見市移住交流支援センター」による空き家情報の提供、現地案内 ○岡山県移住ポータルサイト「おかやま晴れの国ぐらし」との連携 ○「全国版空き家・空き地バンク」との連携
(4) 空き家の有効活用	○地域運営組織等と連携した空き家の把握 ○空き家所有者への相談対応、活用に係る事業等の紹介 ○「新見市空き家活用推進事業補助金」制度の活用の促進 ○「空き家再生支援事業」の実施の検討（空き家を交流施設、お試し暮らし住宅などに改修等する場合の補助の検討） ○岡山県「明活家(あきや)」ストック有効活用推進事業」との連携

空き家情報の提供、現地案内を行うとともに、地域住民団体とも連携して空き家の活用に取り組む。

[illegible]

- 71 -

イ 移住希望者の総合的な支援

新見市への移住希望者が安心して移住できるよう、移住・定住の支援の充実を図ります。

項 目	施 策
(ア) 情報提供の充実	○新見市移住・定住ポータルサイト「移住・定住え〜くらし新見」の周知 ○岡山県移住ポータルサイト「おかやま晴れの国ぐらし」との連携（再掲）
(イ) 新見市移住交流支援センターによる支援	○移住相談から定住後までのサポートを行う「新見市移住交流支援センター」による総合的な支援
(ウ) お試し暮らし等の周知と活用の促進	○「新見市お試し暮らし支援事業」の周知 ○新見市「I J Uオーダーメイドツアー」の周知、活用の促進
(エ) 住宅取得等に対する支援	○「新見の森と匠を活かす家づくり支援事業」、岡山県「おかやまの木で家づくり支援事業」の周知と活用の促進（再掲） ○「新見市空き家活用推進事業補助金」制度の活用の促進（再掲）
(オ) 地域運営組織等との連携	○地域運営組織等と連携した移住・定住を支援するための体制づくり（空き家の把握・活用、営農指導、生活相談等）

奥備中千屋の里



【地域住民団体の活動事例】
(新見市千屋振興会)

千屋振興会では、集落維持・活性化のため、新見市が行う空き家情報バンクと連携し、移住希望者に対する空き家の紹介等を行っているほか、研修会、環境美化活動、祭りなど、区域住民の自主的・主体的な活動を行っている。

資料：千屋振興会HP

(4) 安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成

【目標指標】

目標指標		現 状 (平成25(2013)年)	目 標 (平成40(2028)年)
持ち家の誘導居住面積水準達成率	新見市	84.0%	87.0%
	岡山県	80.6%	-
借家の誘導居住面積水準達成率	新見市	26.0%	30.0%
	岡山県	30.6%	-
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	新見市	57%(H26)(*)	95%(H32)(*)
	岡山県	75%(H26)(*)	95%(H32)(*)
持ち家のうち、増改築を行った住宅の比率 (5年間)	新見市	35.2%	40.0%
	岡山県	28.9%	-
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	新見市	24.5%	35.0%
	岡山県	22.3%	-

注-1：耐震化率(*)は、新見市、岡山県とも「耐震改修促進計画」による現状及び目標値

-2：一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックは、全部又は一部を二重サッシ又は複層ガラスとした住宅割合

ア 質の高い住宅の普及

バリアフリー住宅、省資源・省エネルギー住宅、耐久性・耐震性、防犯性の高い住宅、健康、ユニバーサルデザイン、高度情報化などに配慮した住宅など、質の高い住宅の普及を図ります。

項 目	施 策
(7) 市民への知識の普及	○質の高い住宅に関する情報提供の充実（パンフレット、広報誌の活用、ホームページへの掲載等） ○質の高い住宅に関する市の相談体制の充実 ○岡山県「おかやまユニバーサルデザイン推進指針」に基づく住宅のユニバーサルデザイン化の促進
(イ) 住宅関連事業者との連携	○住宅関連事業者に対する質の高い住宅に関する知識の普及 ○地域型住宅グリーン化事業の活用の促進
(ウ) 新見産材、県産材を活用した住宅建設・改修	○再生可能で環境負荷の少ない木造住宅の普及 ○新見産材、県産材の利用を促進するための支援制度の周知（再掲） ・「新見の森と匠を活かす家づくり支援事業」 ・岡山県「おかやまの木で家づくり支援事業」
(エ) 長期優良住宅の普及	○長期優良住宅認定制度（新築、既存住宅の増改築）の普及 ○長期優良住宅の普及による質の高い住宅ストックの形成の促進

■地域型住宅グリーン化事業とは・・・

地域における木造住宅生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、中小住宅生産者等が、他の中小住宅生産者や木材、建材流通等の関連事業者とともに連携体制（グループ）を構築して省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備やこれと併せて行う三世代同居への対応等に対して支援を行うもので、主に新築する場合に対して補助金が交付される。

■長期優良住宅とは・・・

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定される。認定を受けた住宅は、住宅ローン金利の引き下げ、税の特例措置、地震保険料の割引等を受けることができる。

イ 環境と調和した住宅の普及

持続可能な社会の構築に向けて、環境に配慮した住宅の普及、住宅の省エネルギー化を促進します。

また、住宅・建築資材等のリサイクルを推進します。

項 目	施 策
(ア) 環境に配慮した住宅の普及	○低炭素建築物、LCCM住宅、ZEHの普及 ○建築環境総合性能評価システム（CASBEE）の普及・啓発 ○環境教育、環境学習の推進
(イ) 住宅の省エネルギー化の促進	○「新見市環境保全対策補助金」制度の周知、活用の促進 ・住宅用太陽熱温水器設置費補助金 ・住宅用太陽光発電システム設置費補助金 ○(独)住宅金融支援機構フラット35S(省エネルギー性)の活用の促進 ○屋上や壁面の緑化、緑のカーテンなど、住宅における緑化の促進
(ウ) 住宅・建築資材等のリサイクルの推進	○住宅のリサイクルに関する普及、啓発 ○解体工事業者等に対する住宅の分別解体、分別回収の徹底 ○公共工事における建設廃棄物の分別、減量化とリサイクル製品の活用

■低炭素建築物とは…

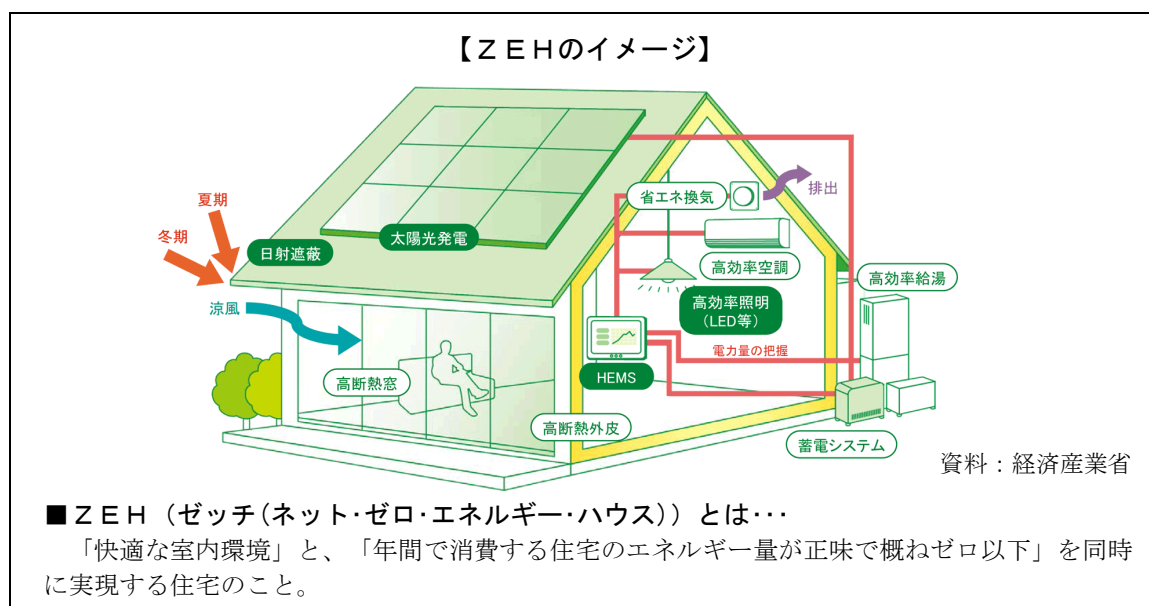
二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁（都道府県、市又は区）が認定を行う。低炭素建築物として認定されると、所得税等の軽減、設備に係る部分の容積率の不算入といった特例を受けることができる。

■LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅とは…

住宅の長い寿命の中で、建設時、運用時、廃棄時において、できるだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含め、生涯でのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと。

■建築環境総合性能評価システム（CASBEE）とは…

(一財)建築環境・省エネルギー機構に設置された委員会において開発されている建築物の環境性能に関する評価手法。省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価し、5ランクの格付けを行う。



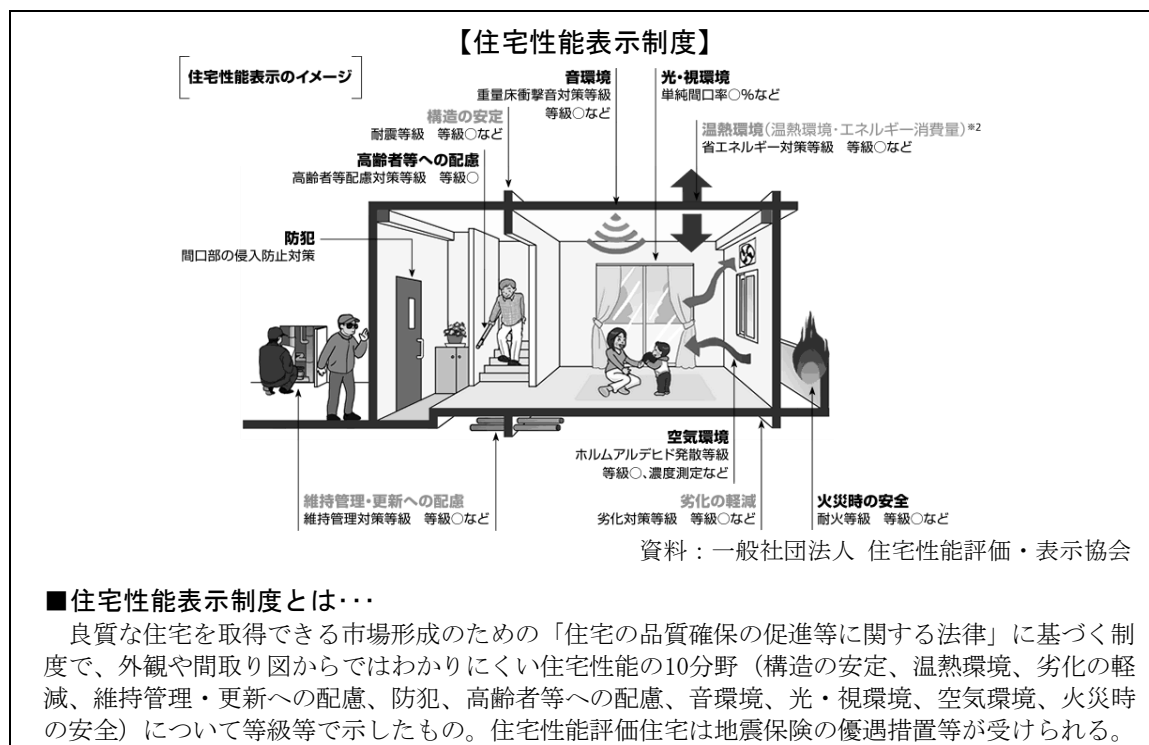
ウ 住宅の安全性の向上

住宅の耐震化、補強等を進め、住宅の安全性の確保、防災性の向上を図ります。

また、住宅への侵入等犯罪を防止するため、防犯性の高い住宅の普及を図ります。

さらに、住宅における健康被害を防止するため、ホルムアルデヒド、アスベスト等の化学物質対策を推進します。

項 目	施 策
(7) 住宅の耐震性の向上	○「新見市耐震改修促進計画」の周知 ○住宅の耐震診断、耐震改修の促進 ○家具などの転倒防止、ガラスの飛散防止など住宅における取組の普及、減災意識の醸成 ○「新見市住宅耐震アドバイザー事業」の周知、活用の促進 ○「新見市木造住宅耐震化支援制度」の周知、活用の促進 ・木造住宅の耐震診断または補強計画作成に対する補助 ・木造住宅の耐震改修工事に対する補助 ○(独)住宅金融支援機構フラット35S（耐震性）の活用の促進 ○岡山県との連携による耐震診断及び耐震改修に係る技術者の養成
(4) 住宅の防災性の向上	○土砂災害特別警戒区域内からの住宅の移転の支援（がけ地近接等危険住宅移転事業補助） ○土砂災害特別警戒区域内の住宅の補強の支援
(ウ) 防犯性の高い住宅の普及	○「岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例」等に基づく防犯に配慮した住宅の啓発 ○「岡山県戸建住宅防犯診断チェックリスト」（岡山県警）を活用した防犯性の高い住まいづくりの普及、啓発（再掲） ○市営住宅における防犯性の高い住宅のモデル的供給
(イ) 室内環境の安全確保	○市民、住宅関連事業者に対するシックハウス、アスベスト等に関する情報提供の充実 ○岡山県と連携した健康被害等に関する相談体制の充実 ○岡山県「建築物アスベスト改修事業」（補助制度）の周知と活用の促進 ○岡山県、住宅関連事業者等と連携した住宅性能表示制度の普及

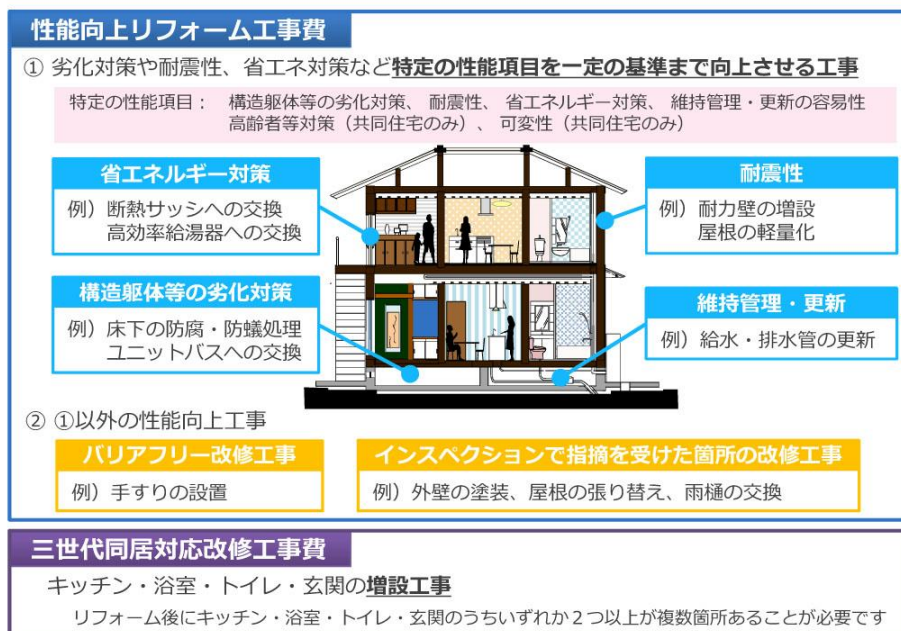


エ 適切なリフォームの促進

住宅ストックが、居住者の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、既存住宅の適切なリフォームを促進します。

項 目	施 策
(ア) リフォームに関する知識の普及	○市民、住宅関連事業者に対するリフォームに関する情報提供の充実 ○リフォームに併せた耐震改修や省エネ改修に関する情報提供の充実（パンフレットの配布、広報誌、ホームページへの掲載等） ○リフォーム支援ネット「リフォネット」（（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター運営）の周知
(イ) 情報提供、相談体制の充実	○市の相談体制の充実 ○岡山県住宅リフォーム推進協議会との連携による情報提供、相談体制の充実 ○（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターへの事業者の増改築相談員としての登録の促進
(ウ) リフォームに対する支援制度の活用等	○「新見の森と匠を活かす家づくり支援事業」、岡山県「おかやまの木で家づくり支援事業」の周知と活用の促進（再掲） ○「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の周知、活用の促進 ○（独）住宅金融支援機構フラット35（リフォーム一体型）、リフォーム融資制度の活用の促進

【長期優良住宅化リフォーム推進事業】



資料：国土交通省

■ 長期優良住宅化リフォーム推進事業とは・・・

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世代同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームを推進するための補助事業で、既存の戸建住宅、共同住宅で、リフォームを行う住宅が事業対象となる。

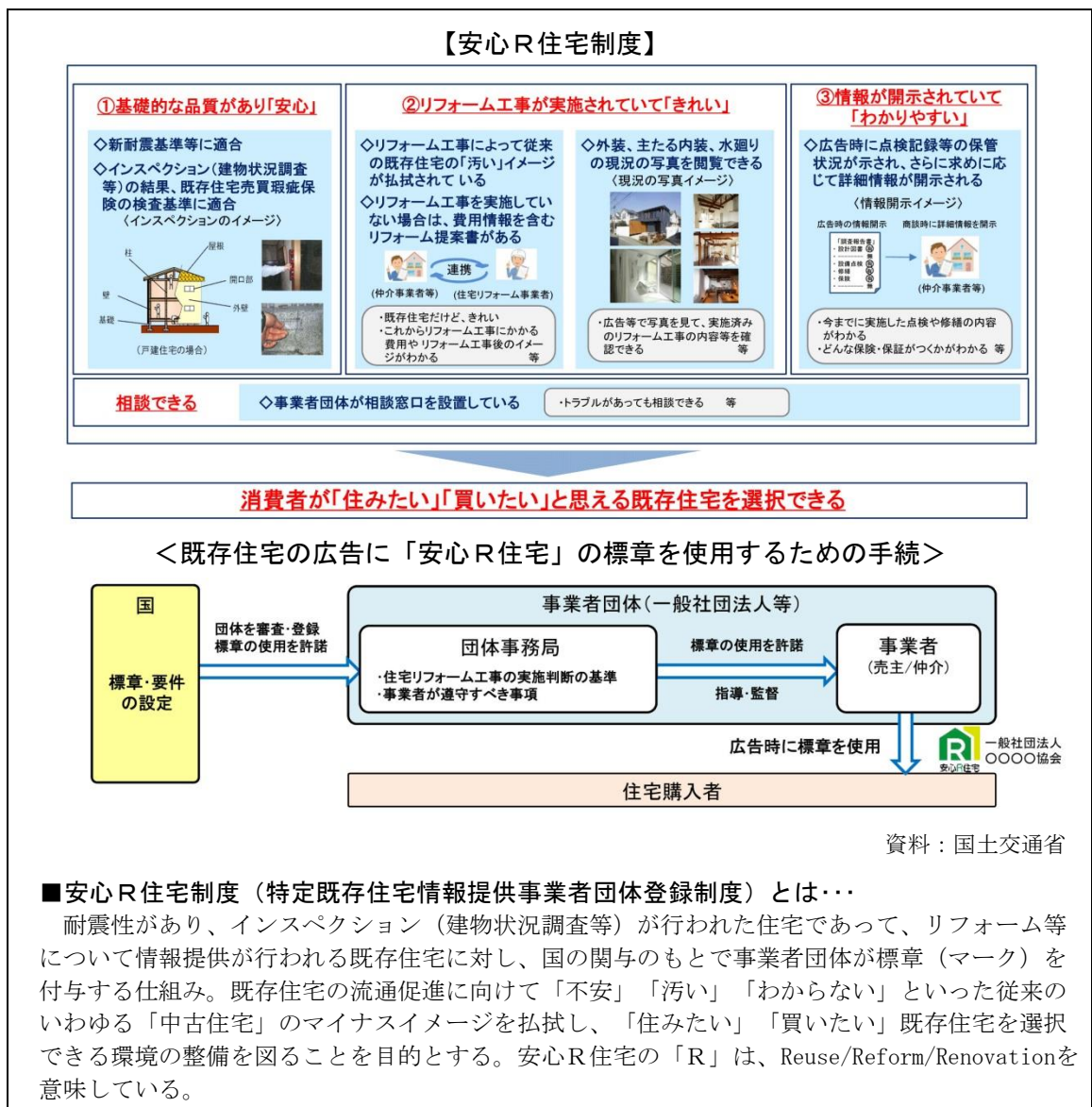
オ 既存住宅の流通の促進

市民が安心して既存住宅を取得、維持・管理などができるよう、岡山県、関係機関等と連携して、住宅性能表示制度等の普及、情報提供、相談体制の充実等を図ります。

項 目	施 策
(7) 消費者への情報提供の充実	○岡山県、住宅関連事業者等と連携した住宅性能表示制度の普及(再掲) ○住宅履歴情報制度の普及
(イ) 住宅の評価手法の普及	○建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等の普及、活用による既存住宅の品質確保 ○安心R住宅制度の普及
(ウ) 相談体制の充実	○市の相談体制の充実 ○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター等による住宅相談の活用

■建物状況調査(インスペクション)とは・・・

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査のこと。売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、引渡し後のトラブル回避、競合物件との差別化が図れる、などのメリットがある。



(5) 良好な居住環境の形成と住宅地の魅力の向上

ア 良好な居住環境の整備

市街地、集落において良好な居住環境の整備と住宅地景観の形成を進めます。

項 目	施 策
(7) 街なか居住の推進	○まちづくり施策等との連携による街なかへの居住誘導の推進 ○空き家の有効活用 ・空き家の活用による若者、子育て世帯の街なか居住の促進 ・空き家の高齢者共同居住施設等としての活用 等 ○利便性の高い地区における多様なニーズに対応した良質な住宅・宅地の供給
(イ) 市街地における居住環境の整備	○道路、公園などの基盤整備、建替えの促進等による木造住宅密集地区等の居住環境の改善 ○狭あい道路の整備の推進 ○老朽化した空き家等の除却等の促進 ○「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」「岡山県福祉のまちづくり条例」に基づくユニバーサルデザイン化の推進
(ウ) 集落における居住環境の向上	○生活道路、排水施設等の集落基盤施設の整備の推進 ○合併浄化槽の設置の促進 ○老朽化した空き家等の除却等の促進（再掲）
(エ) 良好な住宅地景観の形成	○景観に配慮した住まいづくり指針の策定の検討 ○地区計画、建築協定等の活用による良好な町並み景観の形成 ○街なみ環境整備事業等の活用 ○景観形成に配慮した市営住宅の整備
(オ) 住民との協働	○住民のまちづくり活動の支援（人材の育成、活動の支援等）

イ 良質な宅地の供給

安全・安心で快適な居住環境を確保するため、計画的に宅地の供給を行うとともに、効果的な手法を取り入れながら、市街地の整備と良好な住宅、居住環境の整備を進めます。

項 目	施 策
(7) 良質な宅地の供給	○利便性の高い地区における多様なニーズに対応した良質な住宅・宅地の供給（再掲） ○新見小岸住宅団地、西方郷原住宅団地（郷原グリーンタウン）など分譲地の供給 ○地区計画、建築協定の活用等による良好な居住環境の形成
(イ) 良好な住宅、居住環境の形成	○開発許可制度の適切な運用 ○地区計画、建築協定の活用

ウ 環境と調和した住まいづくり

まちづくり施策等と連携して、環境と調和した住まいづくりを進めます。

項 目	施 策
(7) 環境共生都市（エコシティ）への取り組み	○まちづくり施策等との連携による環境と調和したまちづくりの取組 ○低炭素建築物、LCCM住宅、ZEHなど、環境に配慮した住宅の普及（再掲）

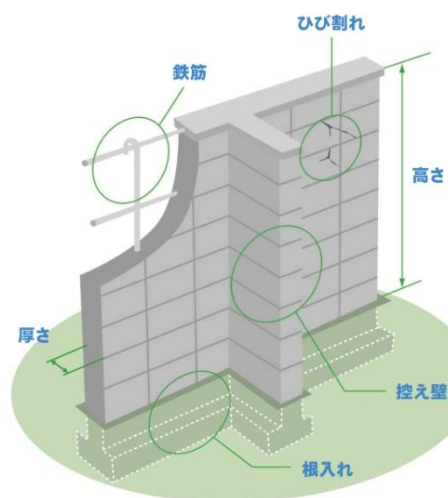
エ 住宅地の安全性の向上

地震や集中豪雨、火災などの災害に強いまちづくりを進めるため、住宅地の整備を推進するとともに、災害発生時には被災者に対する早急な対応が可能となるよう、情報提供体制を整備します。

また、防犯性の高い市街地の整備を推進します。

項 目	施 策
(ア) 災害に強い住宅地づくり	○既成市街地の居住環境の改善、不燃化の促進 ○建築物の耐震診断、耐震改修の促進 ○市有建築物の耐震化の推進 ○ブロック塀、石垣等の安全対策の促進 ○急傾斜地崩壊対策事業、治山・治水事業による水害、がけ崩れ対策の推進
(イ) 災害に対する情報提供等の体制の整備	○災害の危険性、避難に関する知識の普及、啓発 ・新見市防災マップの周知 ・防災学習の実施 等 ○災害・緊急時における居住の確保 ・住宅相談窓口の設置 ・市営住宅への一時入居支援 ・関係機関との連携による被災建築物・被災宅地の応急危険度判定体制の整備
(ウ) 住宅地の防犯性の向上	○特定空家等に対する助言・指導 ○「岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例」に基づく犯罪の起こりにくい居住環境づくりの啓発 ○道路、公園等の公共施設の防犯性の向上
(エ) 地域住民等と連携した住宅地の安全性の向上	○防災、防犯に関する知識の普及 ○自主防災組織の育成、支援 ○防犯ボランティア団体の育成など地域の見守り体制の構築、支援

【ブロック塀の点検のチェックポイント】



ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- ☐ 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- ☐ 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)
- ☐ 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- ☐ 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- ☐ 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。
- ☐ 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

経年劣化(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- ☐ 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- ☐ 2. 塀の厚さは十分か。
- ☐ 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- ☐ 4. 基礎があるか。
- ☐ 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。
- ☐ 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

<専門家に相談しましょう>

出典：
パンフレット「地震からわが家を守ろう」日本建築防災協会 2013.1 より一部改

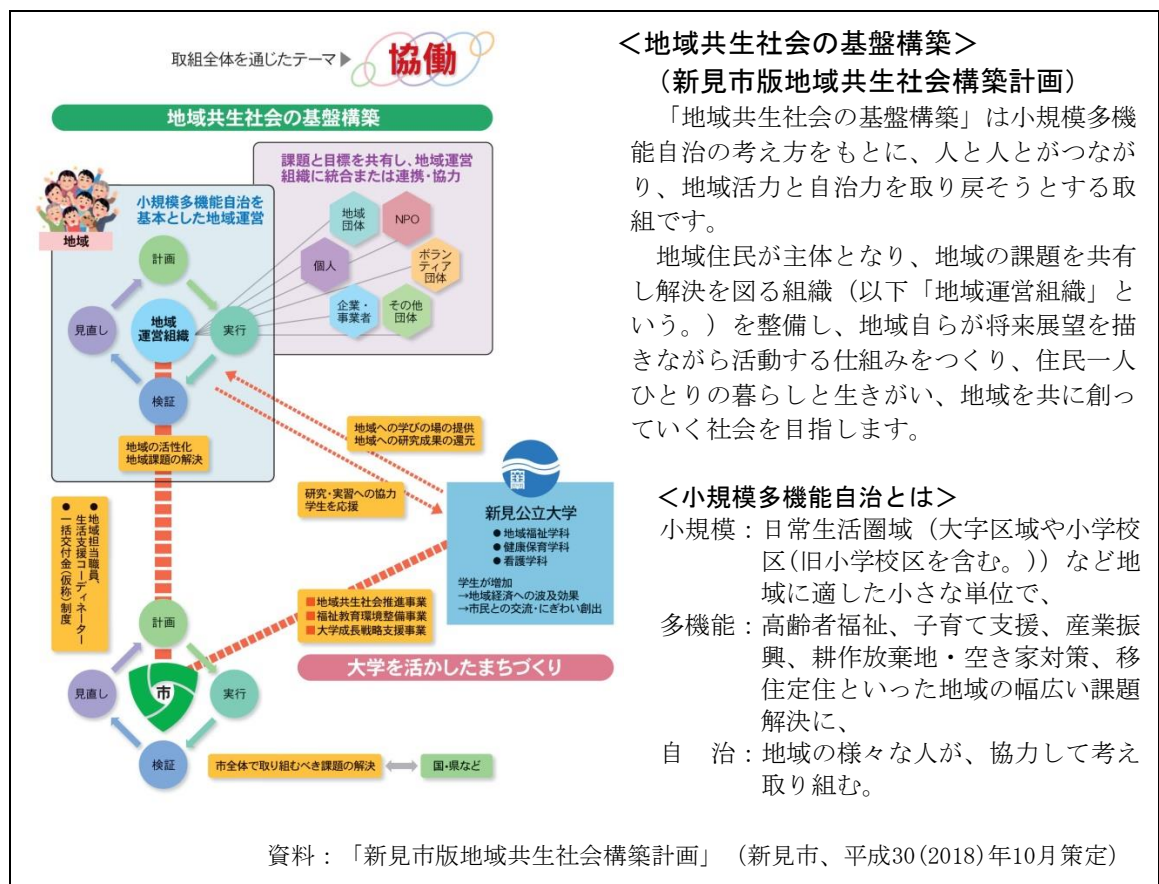
資料：国土交通省

(6) 市民、事業者等と行政との協働による住まいづくり

ア 地域運営組織との協働による住まいづくり

誰もが安心して暮らし続けるためには、地域コミュニティと連携した住まいづくり、まちづくりを進めることが重要であり、地域運営組織の活動を支援するなど、地域運営組織、NPO、住宅関連事業者等と行政との協働による取組を進めます。

項 目	施 策
(ア) 地域運営組織の育成と活動の支援	○地域住民等を主体とする地域運営組織の活動の支援 ○地域運営組織の活動等に係る費用の助成の検討 ○空き家の活用等による活動・交流拠点となる場の確保
(イ) 地域運営組織との協働による住まいづくり	○高齢者、障がい者等の在宅生活の支援 ○子育て世帯との交流、居住の支援 ○防犯・防災など安全・安心の住まいづくり ○景観に配慮した住まいづくり ○移住者に対する支援体制づくり（営農指導、生活相談等）



イ 住宅関連事業者との協働

設計者、工務店、宅地建物取引事業者等の住宅関連事業者と協働して、住宅市場等に関する情報提供、相談体制の充実を図ります。

また、住宅生産技術の向上や民間活力の導入等を通じて、快適な住まいづくりを進めます。

項 目	施 策
(7) 住宅関連事業者との協働	○質の高い住宅、適切なリフォームに関する情報提供等による知識の普及 ○賃貸住宅、空き家情報などの情報提供の充実 ○住宅の取得、リフォーム、賃貸住宅入退居等に係る各種トラブル等に関する相談への対応 ○住宅生産技術の向上に関する情報提供の充実 ○住宅・宅地の供給等における民間活力の導入の促進

(7) 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築

【目標指標】

目標指標		現 状 (平成25(2013)年)	目 標 (平成40(2028)年)
最低居住面積水準未達率	新見市	1.5%	早期に解消
	岡山県	5.0%	早期に解消

ア 住宅確保要配慮者の居住の支援

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者について、居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず、民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

項 目	施 策
(7) 市営住宅の計画的な供給	○住宅に困窮する低額所得者等のニーズ、地域バランスに配慮した公営住宅の計画的な供給 ○市営住宅必要量の将来見通しを踏まえた適切な公営住宅管理戸数の確保
(イ) 民間賃貸住宅等の居住の支援	○住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅ストックの確保 ・岡山県居住支援協議会との連携 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の周知、活用の促進 ・空き家の活用 等 ○岡山県居住支援協議会を通じた住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居支援（再掲） ○福祉施策等と連携した住宅確保要配慮者の生活の支援 ・「生活困窮者自立支援制度」等の周知、活用の促進 等

■住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業とは・・・

住宅確保要配慮者向けの住宅を早期に確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費を補助する制度

■生活困窮者自立支援制度とは・・・

全国の福祉事務所設置自治体が実施主体となって、官民協働による地域の支援体制を構築し、就職、住居（住居確保給付金(家賃相当額)の支給）、家計管理、子どもの学習等その他生活困窮者の自立の促進に関して支援する制度

注-1：「住宅の確保に配慮を要する者」とは、次に該当する方をいいます。（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第2条より）

- 1) 低額所得者 2) 災害による住宅被災者（被災から3年以内）
- 3) 高齢者 4) 障害者 5) 子ども（18歳以下）を養育している者
- 6) 国土交通省令で定める者（外国人、DV被害者、犯罪被害者 など）

-2：住宅セーフティネットとは、住宅市場において、自力では適切な規模、家賃の住宅を確保できない市民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するなどの仕組みや制度等を総称したものをいいます。

イ 市営住宅の計画的な整備等

市営住宅長寿命化計画に基づいて、市営住宅の計画的な整備等を進め、良質な市営住宅ストックの形成を図ります。

項 目	施 策
(7) 市営住宅ストックの質の維持・向上	○市営住宅長寿命化計画に基づく市営住宅の計画的な修繕、長寿命化 ○福祉対応、居住性向上、安全性確保等のための住戸、設備の改善
(4) 老朽化した市営住宅の計画的な建替え等	○老朽化した市営住宅の計画的な建替え ○耐震性、劣化状況、応募倍率等を勘案した建替え優先順位の設定 ○小規模、分散立地した市営住宅の統廃合の検討
(ウ) 建替えに合わせた良質な市営住宅の供給	○高齢者、障がい者、子育て世帯等が暮らしやすい市営住宅の供給 ○多様な世代によるバランスのとれたコミュニティの形成に配慮した市営住宅の供給 ○ユニバーサルデザイン、防災性、防犯性、環境との調和に配慮した質の高い市営住宅の供給
(イ) 民間との連携による効率的な市営住宅の供給	○借上げ公営住宅制度等を利用した民間賃貸住宅を活用した市営住宅の供給の検討 ○民間活力を活用した効率的な市営住宅の供給の検討

ウ 市営住宅の効率的な維持管理と有効活用

市営住宅の適切・効率的な維持管理を進めるとともに、福祉施策等との連携により、市営住宅の有効活用を図ります。

項 目	施 策
(7) 市営住宅の適切な管理	○特定公共賃貸住宅、市単独住宅の有効活用 ○収入超過者、高額所得者に対する適切な措置
(4) 民間との連携等による効率的な維持管理	○民間活力の活用による維持管理コストの縮減、効率化 ○管理戸数の適正化に向けた維持管理の必要性の低い市営住宅の譲渡の検討
(ウ) 福祉施策等との連携	○福祉施策と連携した高齢者、障がい者等の居住の支援

エ 市営住宅管理戸数の将来見通し

市営住宅管理戸数の将来見通しは、次のとおりとします。

市営住宅管理戸数の将来見通し

	現 状	将来見通し	
	平成30(2018)年度	平成40(2028)年度	平成50(2038)年度
管 理 戸 数	321 戸	約 250 戸	約 190 戸

3 重点施策

住まいの将来像である「住まいの希望がかない、幸せに暮らし続けられるまちを目指して」の実現に向け、本市の住宅施策に係る課題や住まいに関する市民ニーズに対応した施策、市民等との協働により波及効果の高い取組が期待される施策を「重点施策」として位置づけ、市民、住宅関連事業者などとの協働により、重点的、優先的に取り組みます。

① 子育て世帯の居住の支援

子育て世帯が希望する住まいを選択でき、安心して生み育てられるよう、子育て世帯の居住を支援します。

【具体的な取組例】

■住宅取得の支援

- ・子育て世帯の持ち家取得に係る助成制度の検討
- ・「新見の森と匠を活かす家づくり支援事業」、岡山県「おかやまの木で家づくり支援事業」の周知と活用の促進
- ・子育て世帯のニーズに応じた良質な住宅ストックの形成、既存住宅の流通の促進
- ・住宅に関する情報提供、相談体制の充実

■賃貸住宅の供給の促進と居住の支援

- ・良質な民間賃貸住宅の供給の促進（地域優良賃貸住宅制度の活用等）
- ・子育て世帯の民間賃貸住宅家賃補助制度の検討
- ・岡山県居住支援協議会を通じた民間賃貸住宅への入居支援

■三世代同居・近居の促進

■子育てしやすい居住環境の整備

- ・地域における子育て支援ネットワーク体制の構築による子育て支援の充実
- ・子育て支援施設（保育所、子育て支援センター等）、医療機関の充実
- ・遊び場、公園の整備、歩行時の安全性の確保等、安全な居住環境の整備

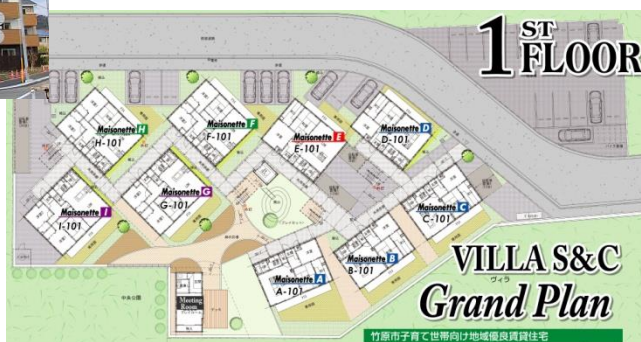
■市営住宅の供給、活用

- ・子育て世帯のニーズに応じた市営住宅の供給、ストックの有効活用
- ・民間との連携による効率的な市営住宅の供給

【子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の事例】（広島県竹原市）



コンパクトな住みよいまちづくりの実現と子育て世代の中心市街地への定住を促進するため、民間が建設した賃貸住宅（27戸）を市が借り上げ、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅として供給している。



資料：竹原市HP

② 高齢者の居住の支援

高齢者が住み慣れた地域で、自立した生活を営むことができるよう、福祉施策等と連携し、高齢者の居住を支援します。

【具体的な取組例】

■地域包括ケアシステムの構築における住まいに係る施策の推進

- ・高齢期における住まい方に係る情報提供の充実
- ・住み替え支援など、ニーズに応じた高齢者向けの住まいが供給されるための環境整備
- ・サービス付き高齢者向け住宅の普及
- ・空き家の高齢者共同居住施設等としての活用を検討 等

■岡山県居住支援協議会を通じた賃貸住宅への入居支援と入居後の生活支援の充実

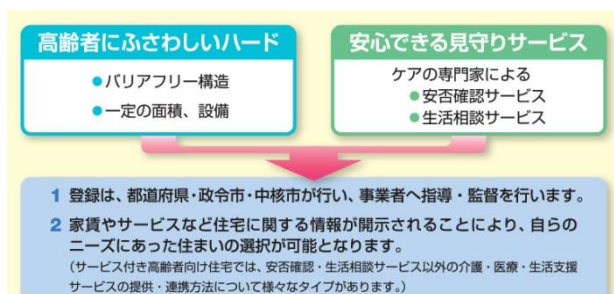
■住宅のリフォーム、バリアフリー化の促進

- ・市民、住宅関連事業者に対するバリアフリー、リフォームに関する情報提供と相談体制の充実
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業等の支援制度の周知、活用の促進 等

■市営住宅の供給、活用

- ・高齢者のニーズに応じた市営住宅の供給、ストックの有効活用

【サービス付き高齢者向け住宅の概要】



資料：「サービス付き高齢者向け住宅パンフレット」国土交通省、厚生労働省

③ 空き家活用による移住・定住の促進

空き家に係る情報提供の充実、支援制度の周知、活用の促進等、空き家の有効活用による移住・定住を促進します。

【具体的な取組例】

■情報提供の充実

- ・新見市移住・定住ポータルサイト「移住・定住え〜くらし新見」の周知
- ・「新見市空き家情報バンク」制度の周知、活用の促進
- ・地域運営組織等との連携による空き家の把握、情報交換

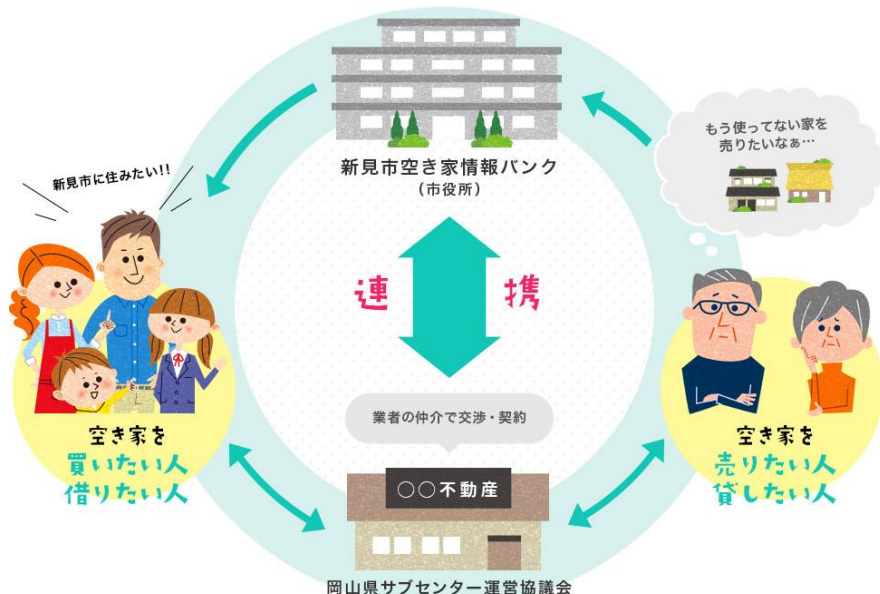
■空き家活用に係る支援制度の活用の促進

- ・「新見市空き家活用推進事業補助金」制度の活用の促進
- ・「空き家再生支援事業」の実施の検討（空き家を交流施設、お試し暮らし住宅などに改修等する場合の補助の検討）

■新見市移住交流支援センター、地域運営組織等との連携

- ・「新見市移住交流支援センター」による総合的な支援
- ・地域運営組織等と連携した移住・定住を支援するための体制づくり（空き家の把握・活用、営農指導、生活相談等）

【新見市空き家情報バンクの概要】



（岡山県サブセンター運営協議会は一般社団法人岡山県宅地建物取引業協会と一般社団法人岡山県不動産協会で構成）

資料：新見市

④ 災害に強い住まいづくり

住宅の火災への備え、耐震化の促進、土砂災害対策等を通じて、関係部局と連携を図りながら、住宅、住宅地の防災性の向上を図ります。

また、自主防災組織等と連携して、地域における防災意識を高めるとともに、災害時への備え、災害発生時の対応体制整備等を通じて、災害に強いまちづくりを進めます。

【具体的な取組例】

■住宅の防災性向上

- ・住宅用火災警報器の設置の徹底
- ・家具などの転倒防止等減災対策の普及
- ・住宅の耐震診断・耐震改修の促進
（「新見市住宅耐震アドバイザー事業」「新見市木造住宅耐震化支援制度」の周知、活用の促進）
- ・岡山県との連携による耐震診断、耐震改修に係る技術者の養成
- ・土砂災害特別警戒区域内からの住宅の移転の支援（がけ地近接等危険住宅移転事業補助）
- ・土砂災害特別警戒区域内の住宅の補強の支援

■住宅地の防災性の向上

- ・防火・準防火地域の指定
- ・避難地、避難路等の防災空間の確保
- ・既成市街地の住環境整備事業等
- ・建築物の耐震診断、耐震改修の促進
- ・市有建築物の耐震化
- ・ブロック塀、石垣等の安全対策の促進
- ・がけ地近接等危険住宅移転事業（再掲）
- ・急傾斜地崩壊対策事業、治山・治水事業等の水害、がけ崩れ対策

■自主防災組織等による防災まちづくり

- ・市民の防災意識の向上
- ・自主防災組織の育成、支援

【住宅の耐震リフォームの事例】

間取り変更と耐震補強を行って、次世代も安心して暮らせる家へ



1階リビングダイニング。



耐震診断を行い、間取り変更と同時に建物全体の耐震性能を向上させた。リビングのタイルで仕上げたおしゃれな壁も実は耐力壁。



リフォーム前、ダイニングの窓は掃き出し窓だった。



ダイニングとキッチンは窓を小さくして壁の配置を見直し、耐震性を高めた。

ポイント

- 1 昭和53年建築の元実家の子世帯が引き継ぎ、間取りの変更と同時に、耐力壁を適切な位置に増設して、耐震性能を向上させた。
- 2 耐震性を高めるため、ダイニングの窓をリフォーム前よりも小さくし壁量を増やした。

※耐力壁とは、地震や風などの、横方向から受ける力に耐えるための壁

資料：「住宅リフォームガイドブック（H30年版）」（一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会）

【新見市地震防災マップ】

事前の備え① 我が家の耐震診断・耐震改修

木造住宅の耐震化を支援します！

市では、昭和56年（1981年）5月以前に建設された住宅の耐震診断、補強計画作成、耐震改修工事に対し、補助を行っています。今後の改修・補強計画にこの制度をご活用ください。

- 木造住宅の耐震診断または補強計画作成補助
 - 木造住宅の耐震改修工事費補助
 - 住宅耐震アドバイザー事業
- 【さらに税の優遇が受けられる場合があります。】
問い合わせ先 都市整備課建築係 ☎72-6118

お問合せ
ください。

ピアノ

耐震改修工事を行いましょ

安全でないと診断された場合は、適切な耐震改修工事を行うことで安全性を確保できます。ここでは、耐震改修工事の主な方法を紹介しています。専門家に相談して自分の家にもっとも適した方法を選び、耐震改修工事を行いましょ。

「屋根」の軽量化

軽い材料の屋根に替えることで、耐震性を向上しましょう。
軽量化については耐震壁などの上部構造各部の補強と全体で考えましょう。



「接合部」の補強

柱などの接合部がどのように作られているのかを確認し、できる限りしっかりとつなぎ合わせましょう。



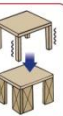
「老朽・腐朽部材」の交換

老朽・腐朽部材は新しいものに交換しましょう。



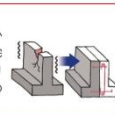
「壁」の補強

耐力壁の数を増やすと建物は丈夫になります。
※「耐力壁」とは、構造用合板等を張り、想定される地震力に抵抗できる壁のことをいいます。



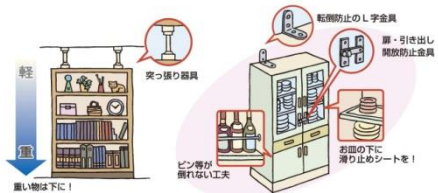
「基礎・地盤」の補強

土台がしっかりしていないと、大きな地震の時は、住宅が倒壊する危険性が高くなります。基礎を補強して建物の性能を上げましょう。

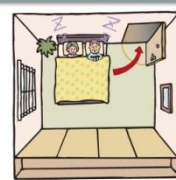


事前の備え② 家の中の安全対策

家具の転倒・落下を防ぐ



寝室、子どもやお年寄りのいる部屋には家具を置かない



安全に避難できるように、出入口にはものを置かない



火災への備え

消火器、火災警報器、感震ブレーカー、感震コンセントを設置しましょう。
また、地震保険への加入などをおこなしましょう。



ガラスなどの飛散への備え

窓ガラスや食器類の破片対策として、飛散防止フィルムを貼っておきましょう。
また、スリッパの準備もしておきましょう。



資料：「新見市地震防災マップ」（新見市）

⑤ 市営住宅の計画的な整備

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者について居住の安定の確保がなされるよう、市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の計画的な整備を進め、住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

【具体的な取組例】

■住宅確保要配慮者の居住の支援

- ・高齢者、障がい者、子育て世帯等多様なニーズ、地域バランスに配慮した市営住宅の計画的な供給

■市営住宅の計画的な整備等

- ・新見市営住宅長寿命化計画の改定
- ・新見市営住宅長寿命化計画に基づいた市営住宅の計画的な修繕、長寿命化
- ・老朽化した市営住宅の建替え

第7章 計画の推進方策

1 住まいづくり意識の醸成

良質な持ち家、賃貸住宅の建設、適切なリフォーム等を通じて良質な住宅ストックの形成を促進するためには、市民の住まいづくりに対する自主的な取組が不可欠です。

このため、本計画の周知を図るとともに、広報誌、パンフレット、ホームページの活用等により、安全で質の高い住宅、適切なリフォーム、バリアフリーなどに関する情報提供に努め、住まいづくり意識の醸成を図ります。

2 住生活に関わるすべての主体との連携及び協力

(1) 関連施策との連携

本計画に基づいて、移住・定住の促進、若者・子育て世帯、高齢者、障がい者などの居住の支援、安全で安心な住まいづくりなどを効果的に推進するため、定住、子育て支援、福祉、まちづくり、環境、防災・防犯など関連施策との密接な連携を図ります。

(2) 国、岡山県、公共機関等との連携

国、岡山県の支援を受けて、市営住宅の整備、若者・子育て世帯、高齢者、障がい者等が安心して暮らせる良質な賃貸住宅の供給、市街地、集落の生活環境の整備等を進めます。

また、岡山県居住支援協議会を通じて、住宅確保要配慮者に対する支援の充実を図ります。

さらに、国、岡山県、(独)住宅金融支援機構などの公共機関等の支援を受けて、住まいづくりに関する知識・技術を収集し、市民への情報提供、普及を図ります。

(3) 住宅関連事業者との協働

設計事務所、工務店等と協働して、住まいづくりに関する市民への情報提供、相談体制の充実を図るとともに、質の高い住宅、適切なリフォーム、耐震改修、新見産材・県産材を利用した木造住宅などに関する知識、技術の向上等を図ります。

また、宅地建物取引事業者等と協働して、空き家や賃貸住宅に関する情報の提供、入退居等に関する相談体制の充実を図ります。

さらに、住宅・宅地の供給等において、広く民間活力の導入を進めます。

(4) 市民、地域運営組織、NPO等との協働

市民、地域運営組織、NPO等と協働して、住まいづくりに関する情報提供や相談体制の充実を図るとともに、子育て世帯、高齢者、障がい者、移住者などを地域全体で支援する体制づくりを進めます。

また、地域における防災・防犯活動、良好な町並み景観形成などに向けた地域運営組織、NPO等の取組を促進、支援します。

3 計画の進捗管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するため、国の定める住宅性能水準(別紙1)、居住環境水準(別紙2)、居住面積水準(別紙3、4)に基づくとともに、目標指標の達成状況、施策の効果等について定期的な分析・評価を行います。

また、今後の社会経済情勢や国及び岡山県における住宅政策の変化、本市における住宅施策の効果に対する評価等を踏まえ、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行います。

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等を備えた場合は、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切な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。

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。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

１ 居住環境水準の項目

(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

出水、がけの崩壊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。

2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、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について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

項 目	指 標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性 ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ・地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地に関する宅地ハザードマップの作成・公表及び住民への情報提供 ・土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む） ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数 ・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち、未だ床上浸水の恐れがある戸数 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
(2) 美しさ・豊かさ ① 緑 ② 市街地の空間のゆとり・景観	・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率（緑被率） ・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
(3) 持続性 ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ② 環境負荷への配慮	・空家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率（街なか居住比率） ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
(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 ② ユニバーサルデザイン	・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率

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、住宅性能水準（別紙 1）の基本的機能を満たすことを前提に、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㎡
- ② 2人以上の世帯： $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

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

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、単身赴任者等であって比較的短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、浴室等があり、各個室にミニキッチン、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

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、住宅性能水準（別紙 1）の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

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

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、単身赴任者等であって比較的短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、浴室等があり、各個室にミニキッチン、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

新見市住生活基本計画

～住まいの希望がかない、幸せに暮らし続けられるまちを目指して～

平成31(2019)年 3 月

発行・編集：新見市建設部都市整備課

〒718-8501

岡山県新見市新見310番地3

電話 0867-72-6118
