

# 山梨県住生活基本計画

(令和3年度～令和12年度)



令和4年3月

(令和5年11月一部変更)

山 梨 県

## 目次

第1章 計画の基本的な事項	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画期間	1
3 計画の位置付け	2
4 計画の構成	4
5 前回計画の検証	5
第2章 住生活をめぐる現状と課題	6
1 社会環境の変化	6
2 居住者・コミュニティ	10
3 住宅ストック・産業	13
第3章 基本的な方針	18
第4章 目標と基本的な施策	20
目標1 新たなライフスタイルに合わせた魅力ある住まい方の実現	22
目標2 頻発・激甚化する災害の発生を前提とした安全な住まいの確保	23
目標3 子どもを生み育てやすい住環境の実現	25
目標4 高齢者が人々や地域とのつながりの中で安心して暮らせる住まいの実現	26
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	27
目標6 脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストックの形成	28
目標7 空き家の発生抑制、状況に応じた適切な管理・除却・利活用の推進	29
目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	30
第5章 計画期間内の公営住宅の供給の目標量	31
第6章 山梨県高齢者居住安定確保計画	32
1 計画期間	32
2 施策の方向性	32
3 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標	33
4 高齢者の居住の安定確保に向けた取組	36
第7章 山梨県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画	40
1 計画期間	40
2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標等	40
3 目標を達成するために必要な事項	41
第8章 山梨県マンション管理適正化推進計画	42
1 計画期間	42
2 基本的な事項	42
3 マンションの管理の適正化に関する目標	43
4 目標を達成するために必要な事項	43
5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針	44
第9章 計画の実現に向けて	48
1 住生活に関わる各主体の連携	48
2 関連分野間の連携による効果的な施策の推進	49
3 住まい・まちづくりに関する情報提供	49
4 各主体が施策を推進するにあたり参考とする水準	50
住宅性能水準	50
居住環境水準	52
誘導居住面積水準	53
最低居住面積水準	53

# 第1章 計画の基本的な事項

## 1 計画の背景と目的

- 平成18年6月、住宅ストック量の充足、少子高齢化、人口減少などの社会経済情勢の著しい変化から住宅建設計画法（昭和41年法律第100号）が廃止となり、住生活基本法（平成18年法律第61号。以下「法」という。）が制定され、住宅の「量の確保」から住生活の「質の向上」へ住宅政策の転換が図られました。
- 国においては、平成18年9月、法に基づき住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）を策定し、おおむね5年毎に見直しが行われ、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来、自然災害の頻発・激甚化、急速な技術革新やデジタルトランスフォーメーション（以下「DX」という。）、働き方改革の進展、脱炭素社会の実現に向けた対策が急務となるなど、社会経済の大きな変革の時期を迎えたことから、それに対応する新たな時代における住宅政策の指針として令和3年3月に全国計画が見直されました。
- 本県では、平成19年3月に全国計画に即した「山梨県住生活基本計画」を策定して以降、平成24年3月と平成29年3月の2回にわたる見直しを行い、住生活に関する施策を推進してきたところです。
- 前計画からの本県の住生活をめぐる状況の主な変化としては、人口減少と少子高齢化の更なる進行、地震や洪水等の災害リスクの増大、脱炭素社会に向けた取組の加速、リニア中央新幹線等の高速交通網整備の進展等が挙げられます。これらの変化を踏まえながら、総合計画で掲げる目指すべき本県の姿『県民一人ひとりが豊かさを実感できるやまなし』の実現に向けて、住生活分野における取組を充実、加速していく必要があります。
- 本計画は、新たな全国計画の内容、本県の社会経済情勢の変化を考慮し、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方針、目標、施策等を明らかにすることにより、住生活に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくことを目的として策定するものです。

## 2 計画期間

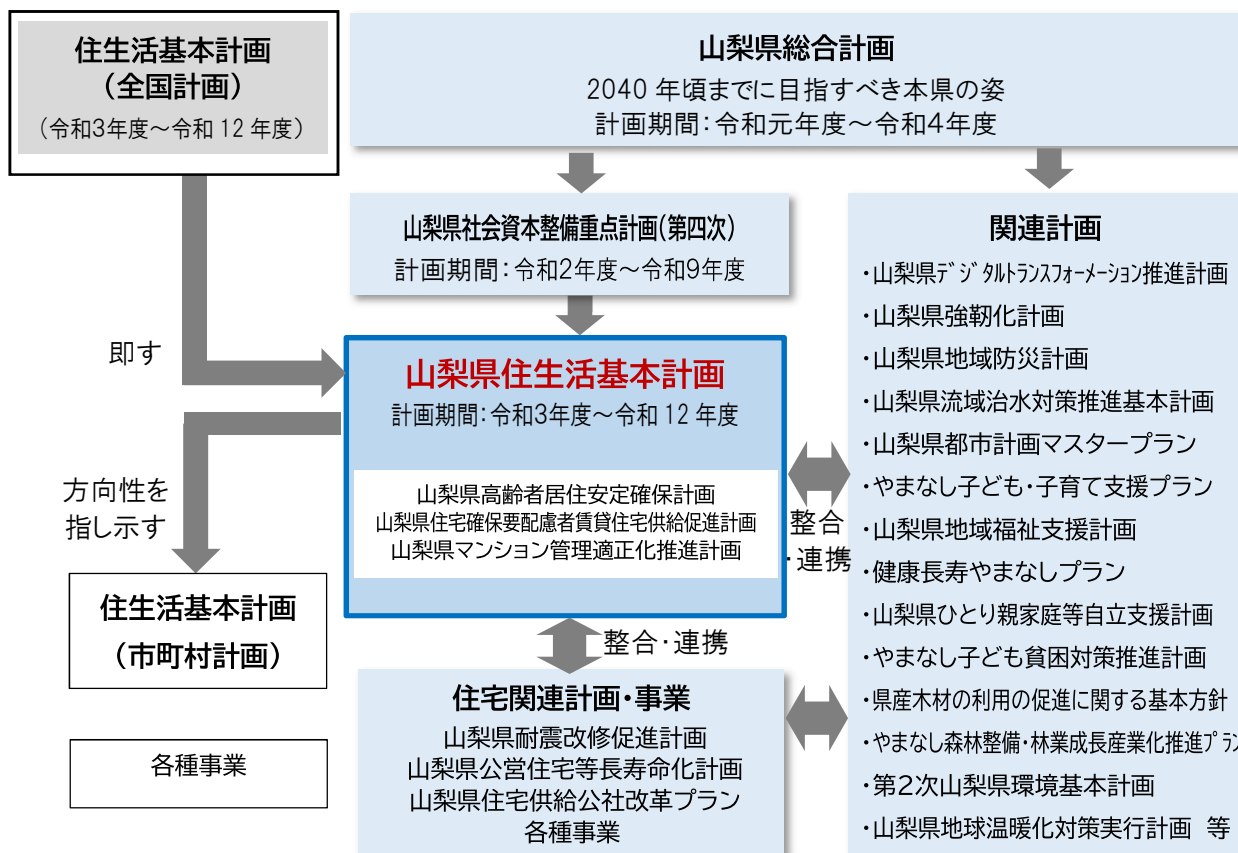
- 全国計画に即して、計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間とします。
- なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ、おおむね5年後に見直しを行います。

### 3 計画の位置付け

#### (1) 上位関連計画等における位置付け

- ・本計画は、「山梨県総合計画」の部門計画である「山梨県社会資本整備重点計画」を上位計画とした住生活基本法第17条の規定に基づく都道府県計画であり、本県の住宅施策の総合的な計画として位置付けられるものです。
- ・今回の見直しに合わせ、住生活にかかる課題に総合的に取り組むため、「山梨県高齢者居住安定確保計画（平成30年3月策定）」、「山梨県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（平成30年3月策定）」及び「山梨県マンション管理適正化推進計画」を一体的に策定・統合することとしました。
- ・「山梨県高齢者居住安定確保計画」及び「山梨県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給計画」については、「山梨県住生活基本計画」との整合性を確認し、必要な部分を一部見直すとともに、「山梨県マンション管理適正化推進計画」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マン管法」という。）の改正を受けて、新規に策定を行いました。

本計画の位置付け



## (2) 持続可能な開発目標 (SDGs) との関係

- 山梨県総合計画では、2015 (平成 27) 年に国連で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に掲げられた SDGs における 17 のゴールと政策体系の関係を示すことにより、SDGs でも想定している多様な主体と目標を共有し、施策・事業に取り組んでいくこととしています。
- 本計画は、SDGs の 17 の目標のうち、以下の 8 つの達成につなげることを念頭に置いて、計画の実現に向けて取り組んでいきます。

### SDGs のうち、本計画と係わりのある 8 つの目標



#### 目標1 [貧困]

あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる



#### 目標3 [保健]

あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する



#### 目標5 [ジェンダー]

ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児のエンパワーメントを行う



#### 目標7 [エネルギー]

すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する



#### 目標11 [持続可能な都市]

包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する



#### 目標12 [持続可能な消費と生産]

持続可能な消費生産形態を確保する



#### 目標13 [気候変動]

気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる



#### 目標15 [陸上資源]

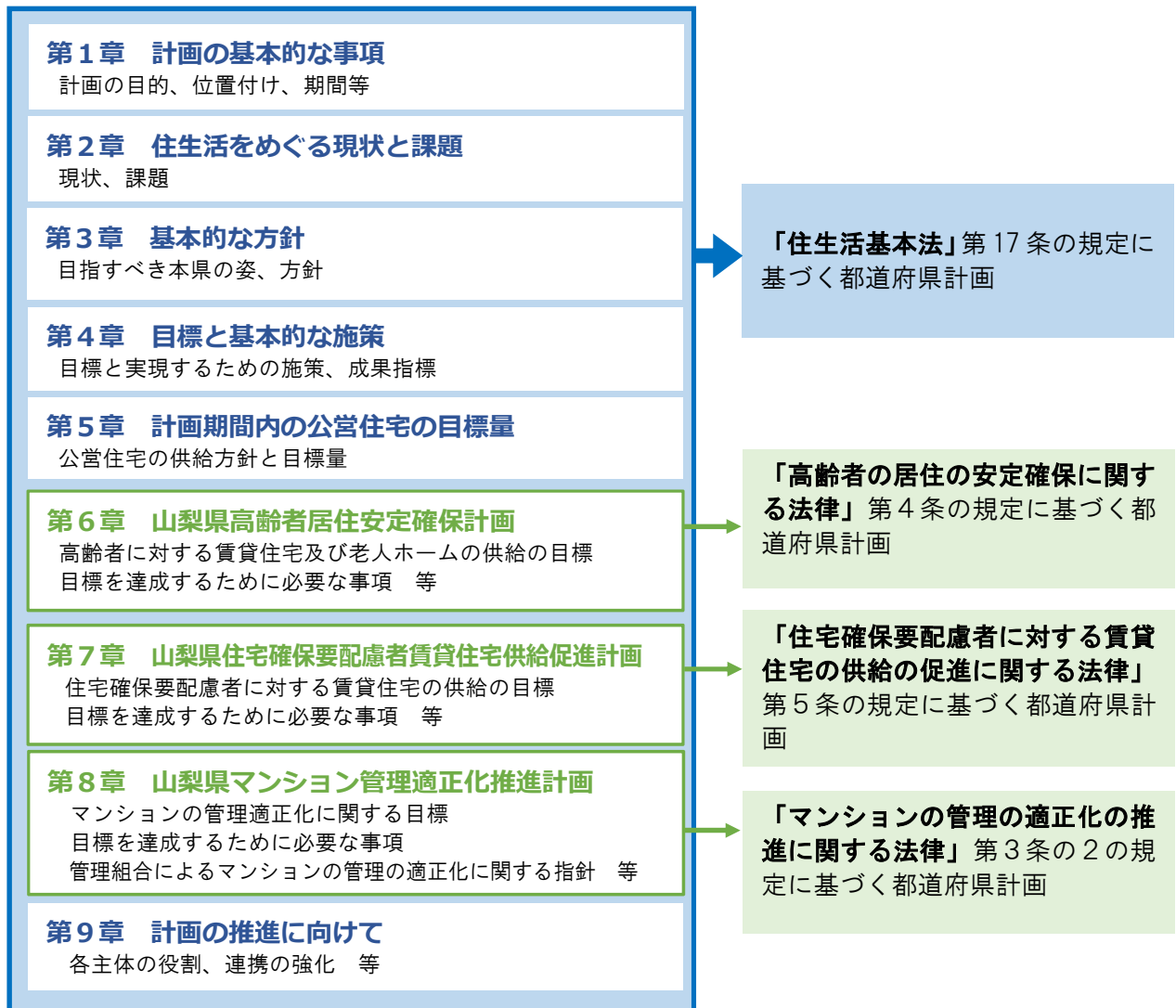
陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する

出典：持続可能な開発目標 (SDGs) と日本の取組 (外務省)

## 4 計画の構成

- 本計画は、一体的に策定する「山梨県高齢者居住安定確保計画」、「山梨県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」及び「山梨県マンション管理適正化推進計画」を含めて全9章で構成しています。

本計画の構成



## 5 前回計画の検証

- 平成 29 年 3 月に策定した前回計画では、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」を理念とし、住生活に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために、「良質な住宅ストックの形成」、「市場と連携した施策展開」、「各主体の連携による施策展開」を基本方針とし、8つの目標とその達成状況を把握するため、延べ 15 の成果指標を設定しました。
- 成果指標の現在の進捗状況の概要は下表に示すとおりです。既に目標を達成した指標が 3 指標、一定の進捗をしている指標が 9 指標、進捗していない指標が 3 指標でした。
- 本計画では、前回計画の基本方針、目標の達成状況、全国計画、現在の住生活をめぐる現状と課題を総合的に検討し、新たな基本方針、施策、目標等を定めます。

前回計画の進捗状況

指標		策定時	最新値	目標値
<b>既に目標を達成した指標</b>				
①	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	6% (H26)	26.5% (R2)	20% (R7)
②	市町村の空き家等対策計画着手率	7.4% (H27)	100% (R2)	100% (R1)
③	優先箇所における砂防関係施設の整備対策箇所数	17 箇所 (H27)	33 箇所 (R1)	33 箇所 (R1)
<b>一定の進捗をしている指標</b>				
④	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.5% (H27)	1.7% (R2)	1.8% (R7)
⑤	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.2% (H25)	40.4% (H30)	55% (R7)
⑥	最低居住面積水準未達率	3.0% (H25)	2.5% (H30)	0% (早期に解消)
⑦	新築住宅における住宅性能表示の実施率	20.4% (H27)	22.1% (R2)	35% (R7)
⑧	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	22.2% (H27)	24.6% (R2)	30% (R7)
⑨	住宅の耐震化率	85.4% (H27)	87.3% (R2)	90% (R2)
⑩	一定の省エネ基準を充たす住宅ストックの割合	27.4% (H25)	32.2% (H30)	40% (R7)
⑪	景観条例を施行した市町村数	23 団体 (H27)	25 団体 (R2)	27 団体 (R1)
⑫	土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合	81.5% (H27)	96.3% (R2)	約 100% (R2)
<b>進捗していない指標</b>				
⑬	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.9% (H21～25)	3.9% (H26～H30)	6% (R7)
⑭	子育て世帯 <sup>※1</sup> における誘導居住面積水準達成率	50.9% (H25)	48.5% (H30)	60% (R7)
⑮	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅 <sup>※2</sup> の割合	84.6% (H27)	83.1% (R3)	90% (R7)

※1: 18 歳未満が含まれる世帯

※2: 「高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の棟数」自体は増加 (53 戸から 64 戸) しました

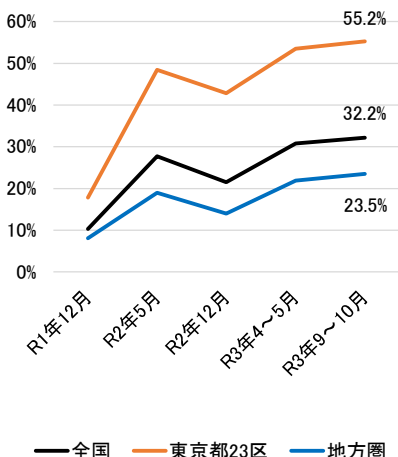
## 第2章 住生活をめぐる現状と課題

### 1 社会環境の変化

#### (1) 暮らし方の変化

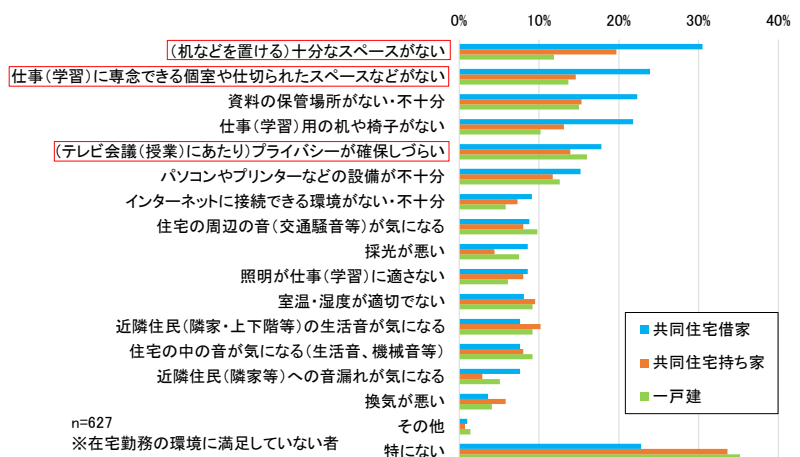
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大や情報通信技術の進展を契機として、企業等における在宅勤務（テレワーク）などの積極的な活用が促され、また様々なサービスにおけるリモート化等によるDXが加速したことで、地方移住や二拠点居住への関心が高まっています。
- ・国が全国を対象に調査した結果によると、在宅勤務に際して住宅に対する不満点としては、「(机などを置ける)十分なスペースがない」、「プライバシーが確保できない」などが挙げられています。

地域別のテレワーク実施率（全国）



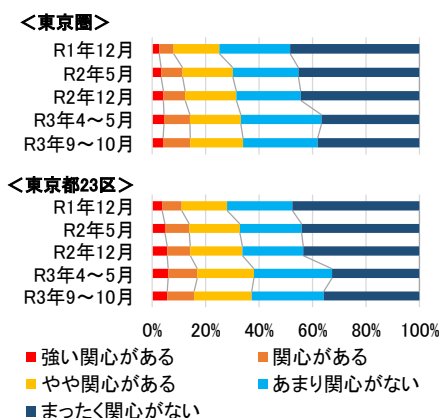
出典：第4回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（令和3年11月、内閣府）

在宅勤務に際しての住宅に対する不満点（全国）



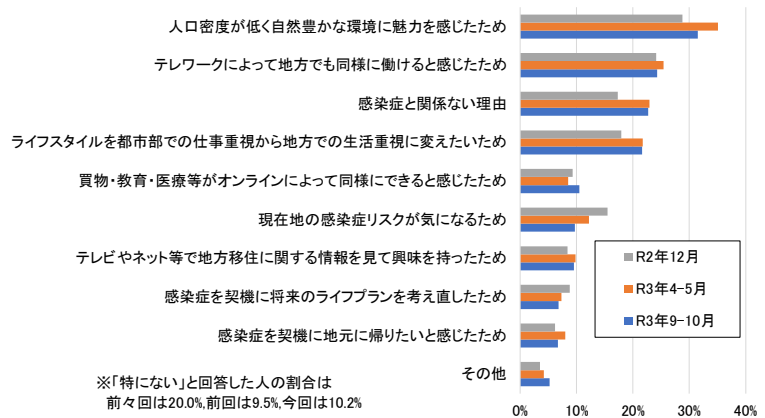
出典：我が国の住生活をめぐる状況等について（住まいに関する意識等に関する調査について）（国土交通省）

地方移住への関心（東京圏在住者）



出典：第4回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（令和3年11月、内閣府）

地方移住への関心理由（東京圏在住者）



出典：第4回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（令和3年11月、内閣府）

#### 住生活分野の課題

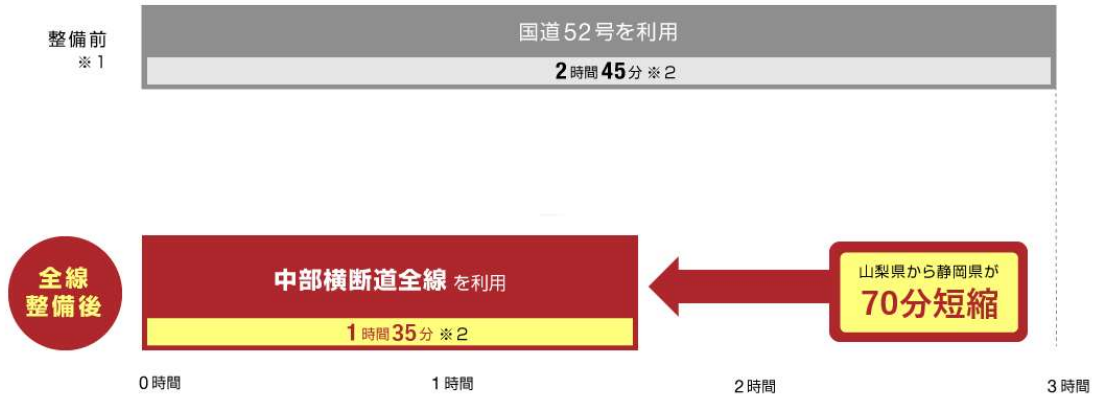
- ・在宅勤務や感染症対策等に対応した住環境の整備が必要である。
- ・地方暮らしを望む世帯が、県内でゆとりのある住宅を入手できるようにすることが必要である。



## (2) 高速交通の発展

- ・中部横断自動車道は令和3年8月に山梨～静岡間が全線開通し、本県から静岡県までの移動時間が70分短縮されました。
- ・また、本県を經由して東京と名古屋を結ぶリニア中央新幹線の整備事業が進められており、開業後は東京圏や名古屋圏、関西圏との時間距離が大幅に短縮される見込みです。

### 中部横断自動車道の開業による時間距離の短縮



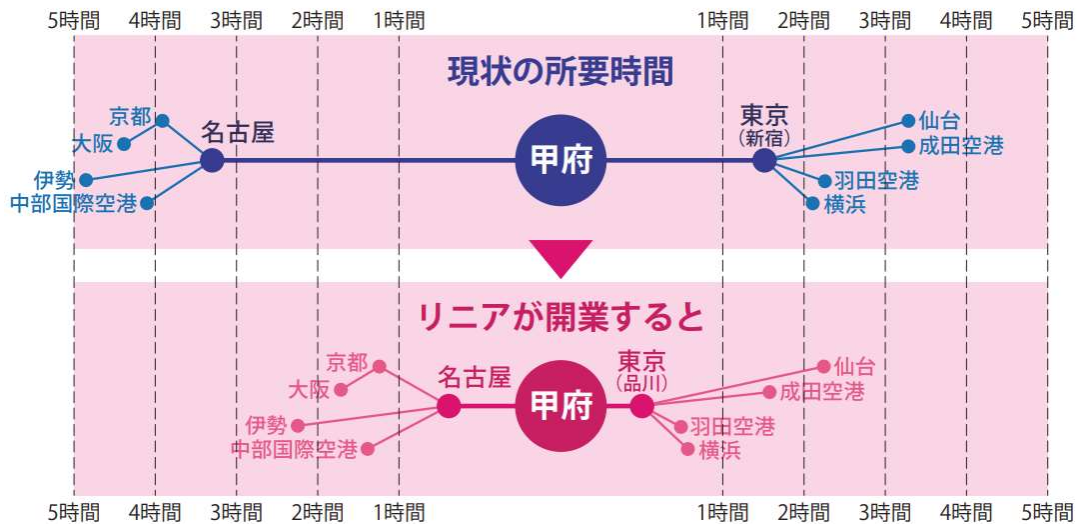
※1. 中部横断自動車道（新清水JCT～双葉JCT）を利用しないという設定で移動時間を算出。

※2. 所定時間は高速道路、一般道路、主要地方道、一般県道に算出。新東名高速道路：120km/h、中部横断：70km/h、一般道路：40km/h

山梨県庁から静岡県庁への移動時間を算出。

出典：中部横断自動車道 PR ホームページ（国土交通省）

### リニア開業による時間距離の短縮



出典：リニアやまなしビジョン（令和2年3月、山梨県）

### 住生活分野の課題

- ・首都圏等への交通利便性が飛躍的に高まる機会を活かし、本県への移住や二拠点居住等に繋げていく必要がある。

### (3) 災害リスクの増大

- ・本県で懸念される大規模自然災害は、地震（南海トラフ地震、首都直下型地震等）、富士山噴火、豪雨・豪雪があります。
- ・特に住宅分野では、大規模地震や気候変動に伴う豪雨を要因とした水害への対応が喫緊の課題となっています。
- ・山梨県流域治水対策推進基本方針によると、洪水浸水想定区域が指定されている 14 市町の人口の約 8 割が、同区域内に居住しているとされています。

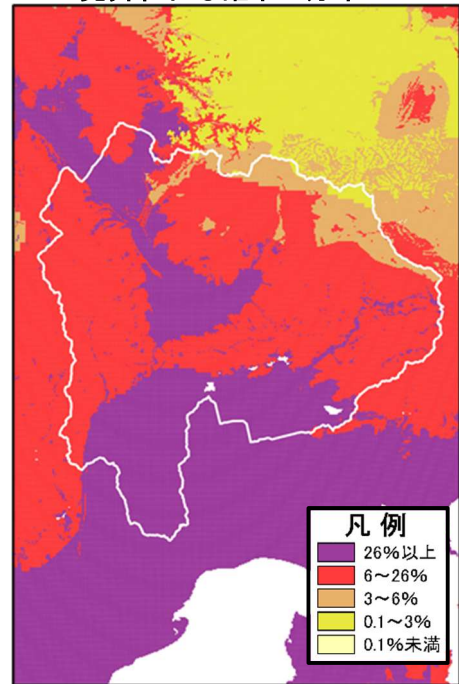
甲府盆地の洪水浸水想定区域



14市町人口の約8割が  
浸水区域内に居住

出典：山梨県流域治水対策推進基本方針（令和3年6月）

今後30年間に震度6以上の揺れに見舞われる確率の分布



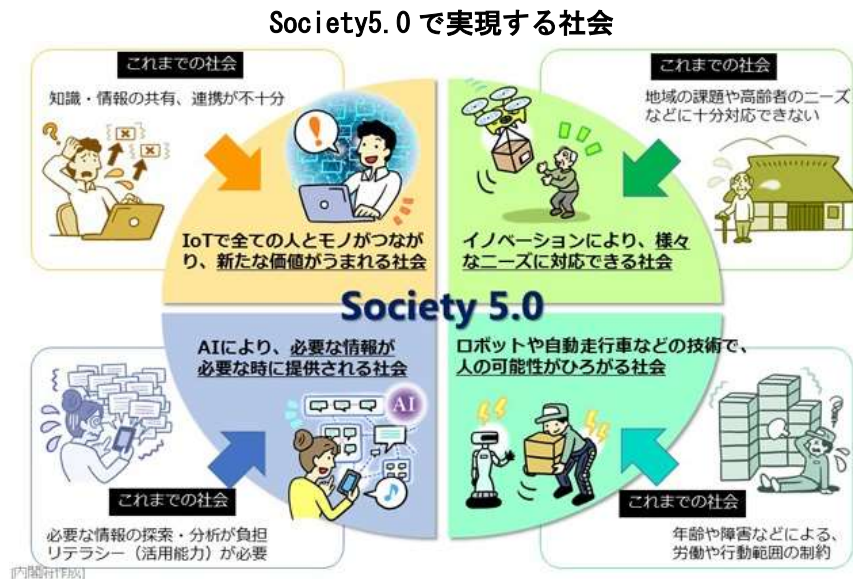
出典：防災科学技術研究所「確率論的地震動予測地図」（令和3年版）

#### 住生活分野の課題

- ・住宅・住宅地の安全性の向上が必要である。
- ・「日常」と「非日常」を区別せず、いずれの場合でも利用できるフェーズフリーな住環境の構築が必要である。
- ・災害が発生した場合を想定し、住宅を失った方が住まいを確保できるようにしておくことが必要である。

#### (4) 情報通信技術の急速な進展

- ・情報通信技術の急速な進展により社会の変革が進み、超スマート社会 (Society5.0) が到来しつつあります。
- ・本県では、IoT、ビッグデータ、AI、5Gなどの先端技術をはじめとする情報通信技術や本県が所有するデータなどの利活用を通じて、行政及び社会全体のDXを推進するため、令和3年3月に「山梨県デジタルトランスフォーメーション推進計画」を策定し、各種施策を展開しています。

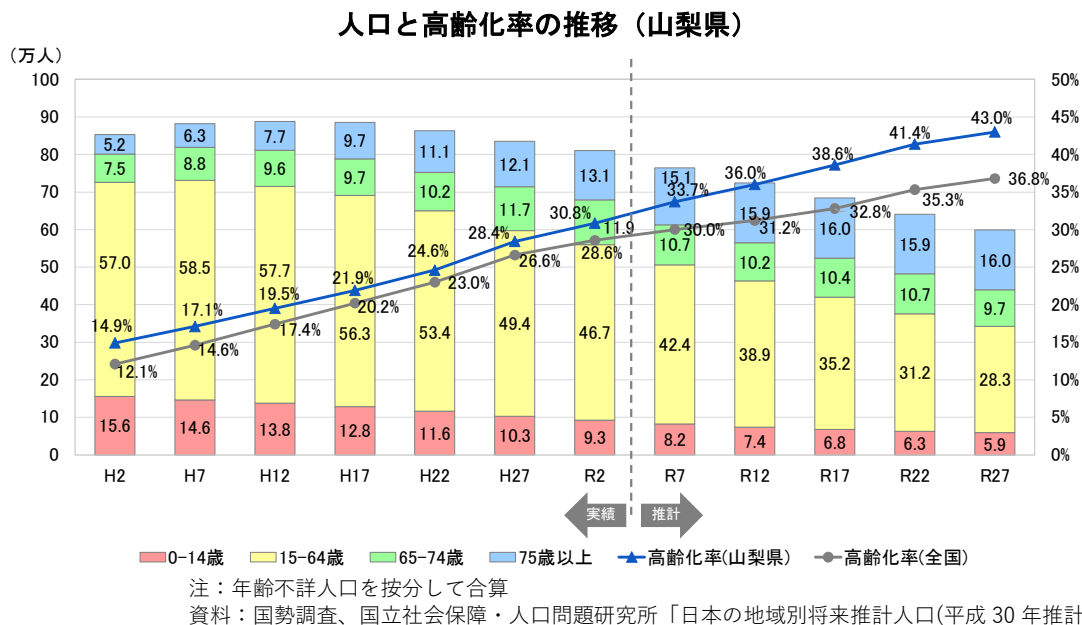


#### 住生活分野の課題

- ・本県での暮らしを望む人々に対して、住宅業界の事業者が更なる質の高いサービスを提供できるよう、DXの導入を進めることが必要である。

## 2 居住者・コミュニティ

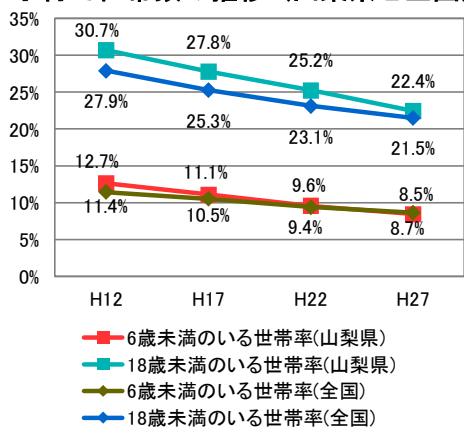
- ・本県の人口は平成12年をピークに減少に転じ、この傾向は今後も継続する見込みです。
- ・少子高齢化も進展する見込みで、高齢化率は全国平均を上回る状況となっています。



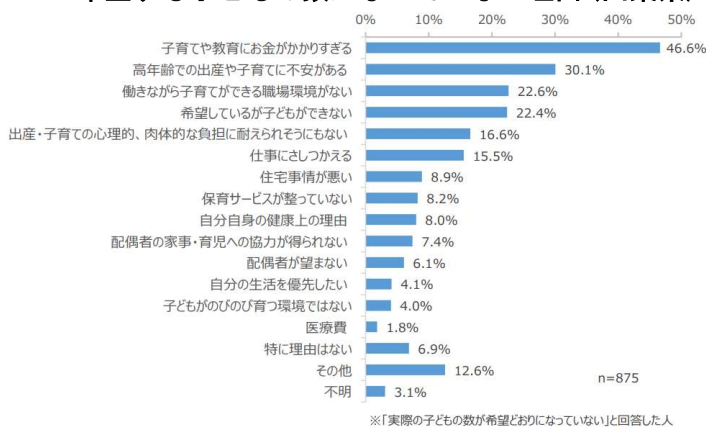
### (1) 子育て世帯

- ・本県の6歳未満世帯員がいる世帯の割合、18歳未満世帯員がいる世帯の割合は、減少が続いており、全国平均に比べると減少率が高くなっています。
- ・実際の子どもの数が希望どおりにない人に対して、その理由を聞いたところ、「子育てや教育にお金がかかりすぎる」46.6%が最も多く、住まいに関連する理由として「働きながら子育てができる職場環境がない」22.6%、「住宅事情が悪い」8.9%が挙げられています。

#### 子育て世帯数の推移（山梨県と全国）



#### 希望する子どもの数になっていない理由（山梨県）

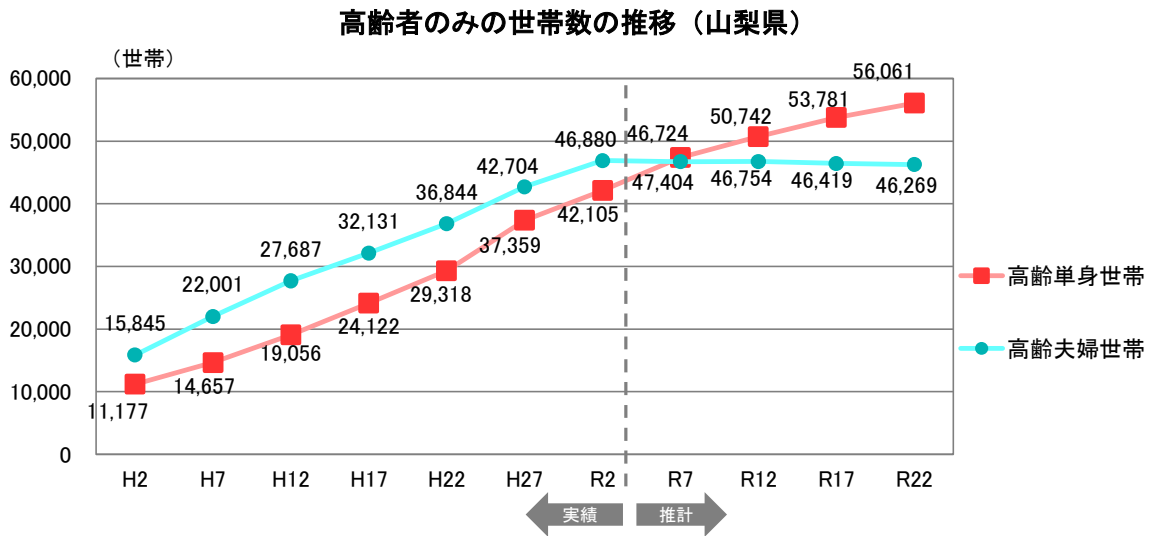


### 住生活分野の課題

- ・働きながら子育てがしやすい性能・立地条件を持つ住環境の形成が必要である。

## (2) 高齢者世帯

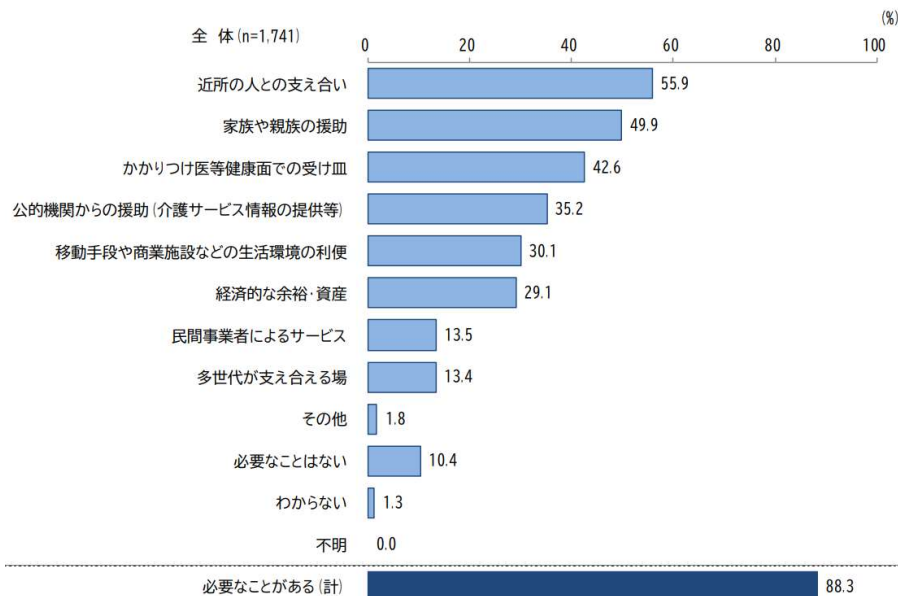
- ・本県では、平成2年から平成27年にかけて高齢単身世帯数は約3.8倍、高齢夫婦世帯数は約3.2倍に増加しています。
- ・全国を対象に調査した結果によると、地域に安心して住み続けるために必要なことは、「近所の人との支え合い」55.9%、「家族や親族の援助」49.9%、「かかりつけ医等健康面での受け皿」42.6%、「公的機関からの援助（介護サービス情報の提供等）」35.2%、「移動手段や商業施設などの生活環境の利便」30.1%の順となっています。



注：類型不詳の世帯を按分して合算

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成31年推計）」

## 地域に安心して住み続けるために必要なこと（複数回答）（全国）



出典：平成30年度高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果（内閣府）

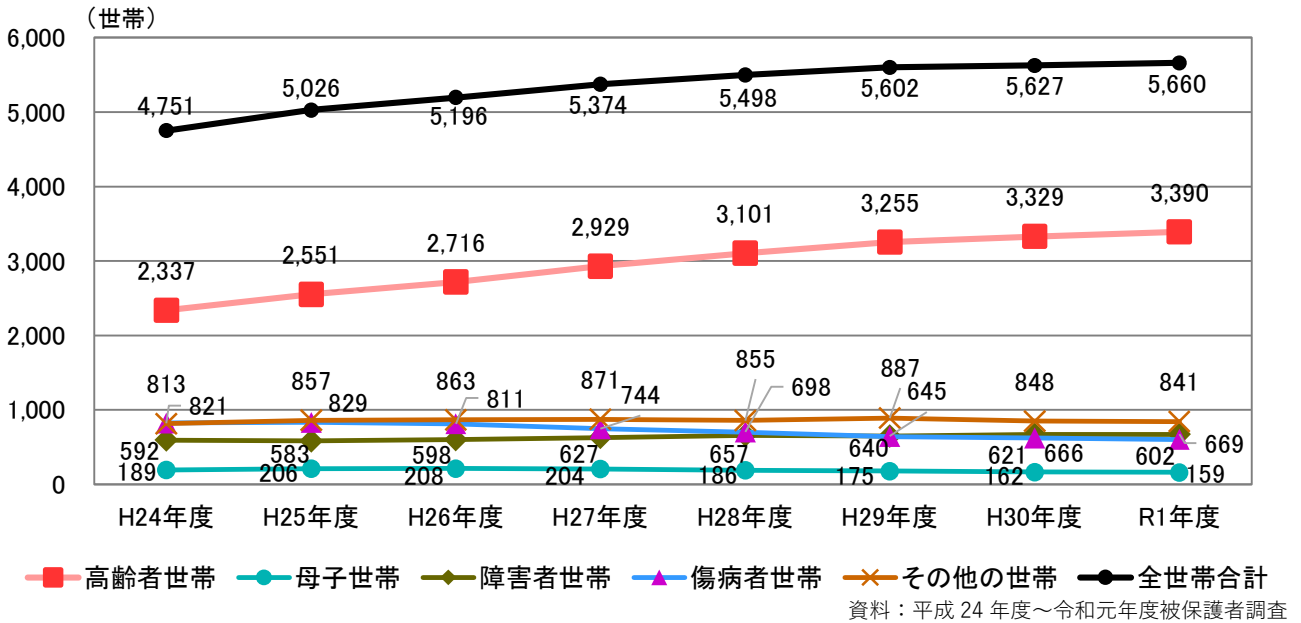
### 住生活分野の課題

- ・近所や家族等とのつながりがある住環境が必要である。
- ・高齢者が安心して健康で暮らせる住まい・まちづくりが必要である。

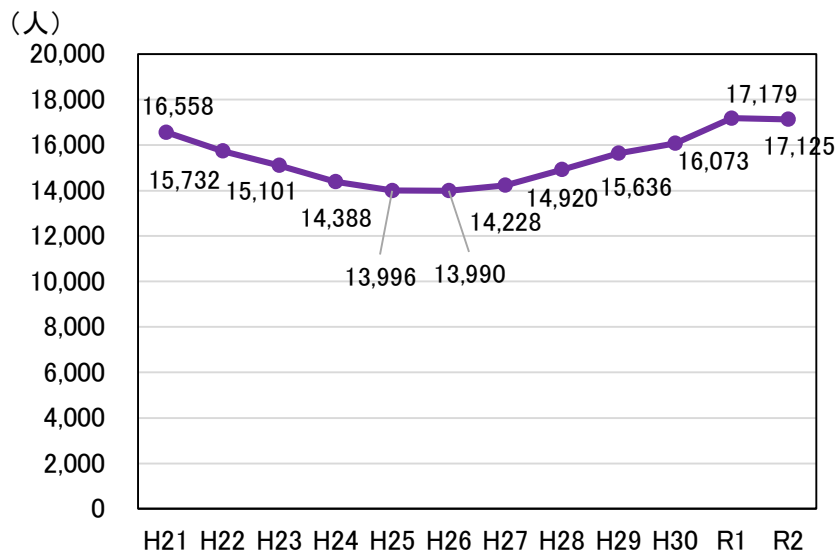
### (3) 住宅確保要配慮者

- ・生活保護受給世帯数の推移をみると、高齢者世帯の増加が続いています。
- ・県内の在留外国人は平成26年以降増加傾向にあり、令和2年は約1.7万人となっています。

生活保護受給世帯数の推移（世帯種別別、各年度月平均）（山梨県）



在留外国人数の推移（山梨県）



#### 住生活分野の課題

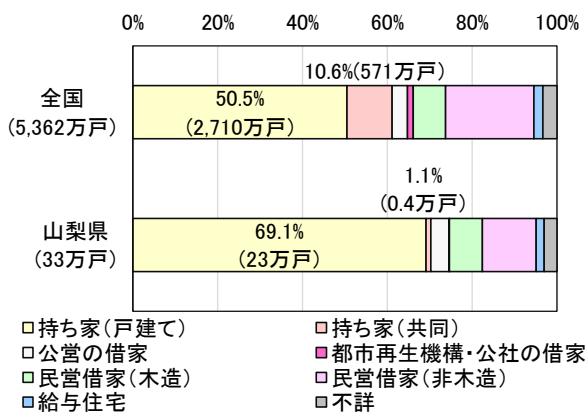
- ・住宅確保要配慮者が多様化する中で、世帯の状況に応じたサポートを受けながら暮らしていける住環境を整備していくことが必要である。

### 3 住宅ストック・産業

#### (1) 住宅ストック全般

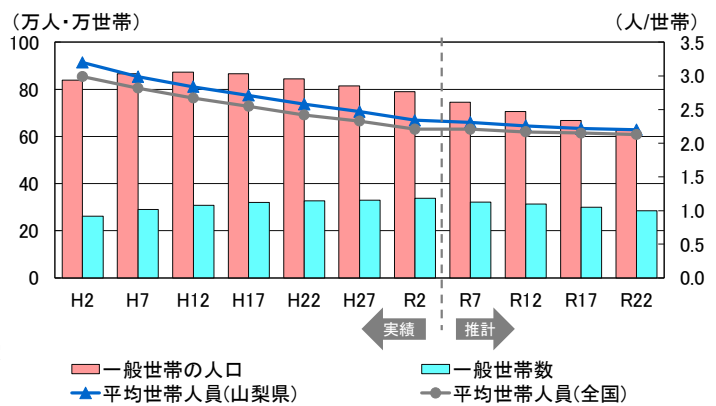
- ・本県は、持ち家率が全国平均よりも高く、さらに持ち家の約98%が戸建て住宅（全国第3位）であり、本県の特徴となっています。
- ・住宅・土地統計調査によると、「その他空き家」の戸数は増加傾向にあります。平成30年の空き家率は21.3%で、全国第一位となっています。
- ・一方で、新設住宅着工戸数はおおむね横ばいで推移しています。世帯数は減少していく見込みのため、このままの状況が続くと、空き家戸数の増加が続き、防災・治安・衛生面での問題が顕在化するおそれがあります。

住宅種別から見た住宅ストックの現状（山梨県）



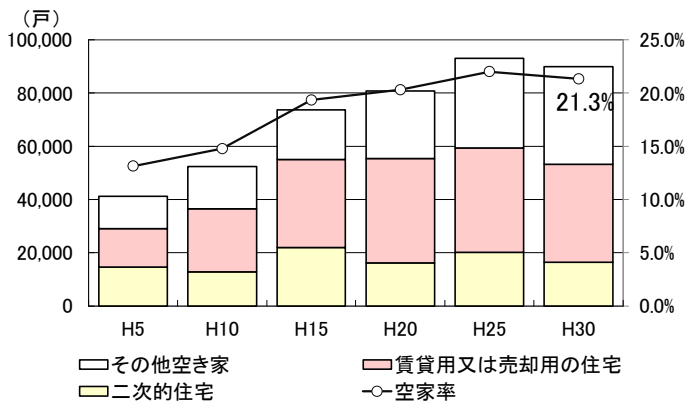
注：戸建てには「長屋」と「その他（工場の一部に住宅がある場合等）」を含む。  
資料：住宅・土地統計調査

世帯数と世帯人員の推移（山梨県）



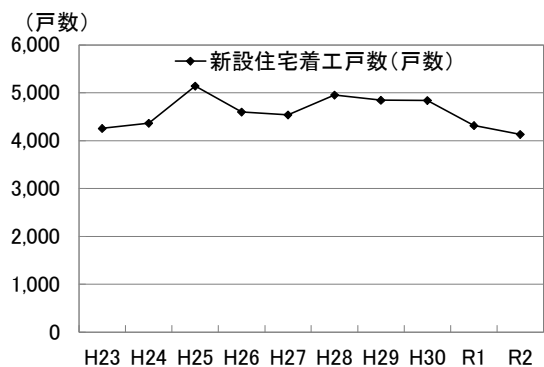
注：一般世帯数に「施設等の世帯数（寮、病院等）」は含んでいない。  
また、将来人口はH27年の比率で一般世帯の人口に限定。  
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成31年推計)」

空き家戸数と空き家率の推移（山梨県）



資料：住宅・土地統計調査

新設住宅着工戸数の推移（山梨県）



資料：住宅着工統計

#### 住生活分野の課題

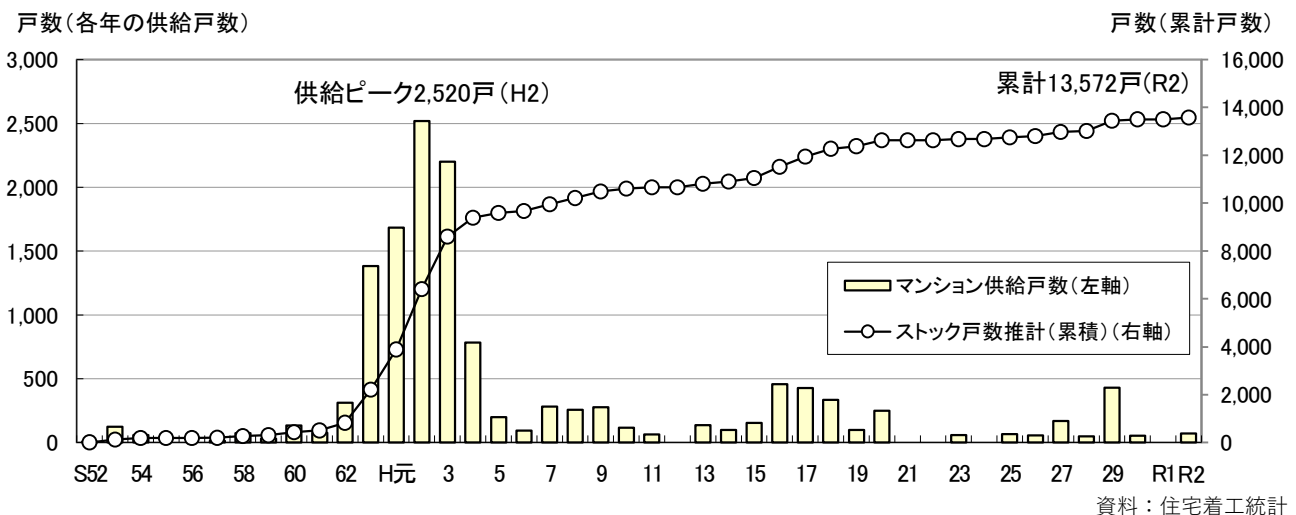
- ・人口・世帯数が減少していく中で、危険な空き家への対応を図るとともに、住宅市場における良質な既存住宅の流通を促す必要がある。

## (2) 高経年化するマンション

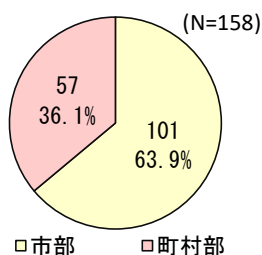
- ・本県のマンション供給戸数は平成2年頃をピークとして、その後は低調に推移しています。昭和52年以降に供給された県内のマンションのストックは約1.4万戸と推定されています。
- ・なお、持ち家に占めるマンションの割合は約2%と少ないですが、一部の町村ではバブル期に多くのマンションが建設されており、本県の特徴となっています。
- ・町村部に立地するマンションにおいては、建築後40年以上のマンション（以下「高経年マンション」という。）が2割以上あり、建築後30年以上40年未満のマンションも約5割あることから、10年後は高経年マンションが約7割となる見込みです。
- ・また、3割を超えるマンションで、修繕積立金の積立額が計画に比べて不足している実態があり、修繕積立金の不足により管理不全に陥ることが懸念されます。

注) 本計画における「マンション」: 2以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設(マン管法第2条第1項第1号)

マンション供給戸数とストック戸数推計(累計)の推移(山梨県)

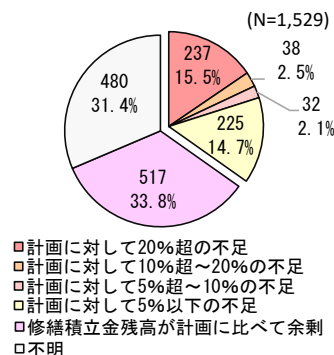


市部・町村部別に見たマンション数の状況(山梨県)



資料: 山梨県分譲マンション所在地確認調査(山梨県建築住宅課調べ)

マンションの修繕積立金の状況(全国)



資料: 平成30年度マンション総合調査(アンケート結果)

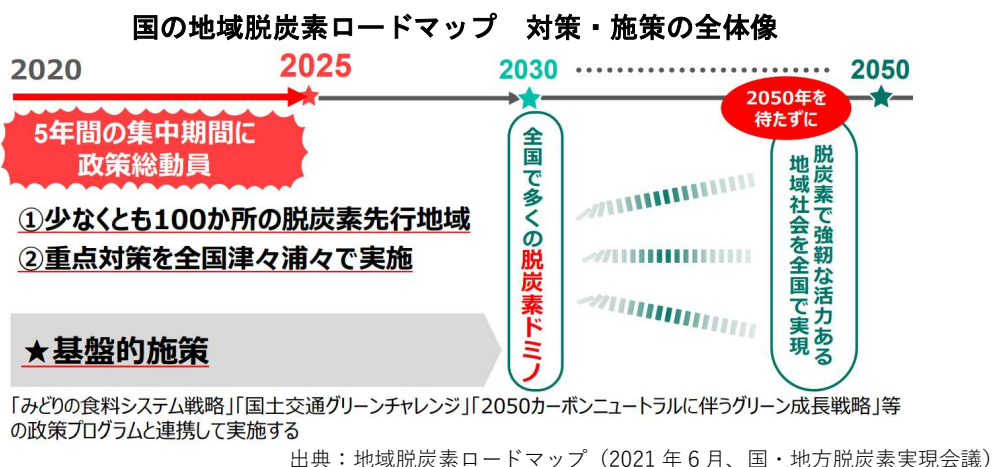
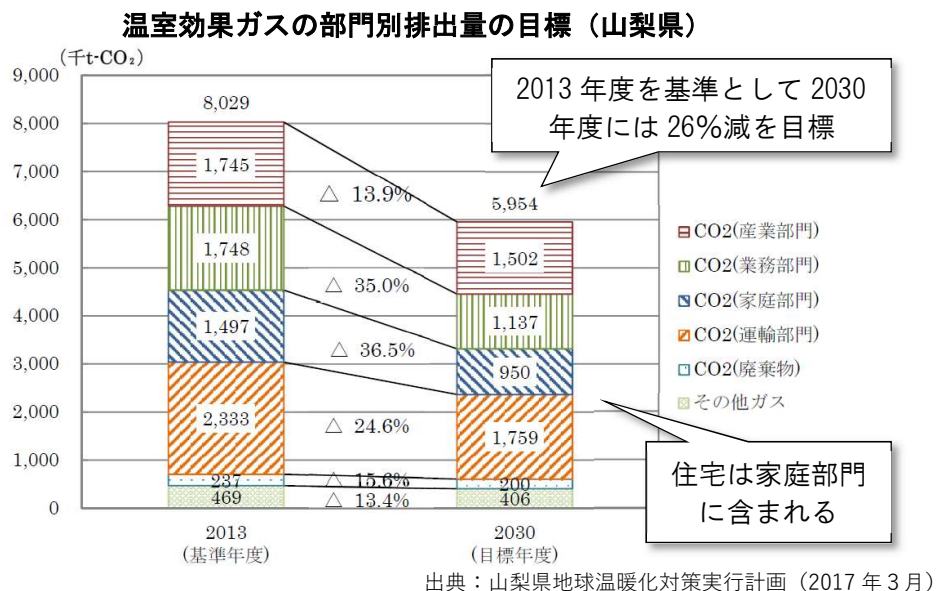
### 住生活分野の課題

- ・マンションの維持管理が適切に行われるとともに、耐用年数を経過するものは適切なタイミング・手法で更新されるようにする必要がある。



### (3) 脱炭素社会実現への取組

- ・温室効果ガスは気候変動の原因とされ、世界共通の長期目標として、120以上の国と地域が「2050年カーボンニュートラル」という目標を掲げています。
- ・国は、2021年6月に「地域脱炭素ロードマップ」を定めました。2030年までに集中して行う取組・施策を中心とした地域脱炭素の工程と具体策を示し、2030年までに新築住宅の平均でネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の実現を目標としています。
- ・本県では、「山梨県地球温暖化対策実行計画」において、2013年度を基準とし、2030年度までに26%の温室効果ガスの排出量を削減することを掲げ、実現に向けた取組を推進していますが、国の新たな目標（2030年度までに46%削減）を踏まえ、県の目標の見直しに着手しています。
- ・さらに、2021年2月、全国初となる県・県内全市町村共同による「ゼロカーボンシティ宣言」を行い、2050年までの温室効果ガス排出の実質ゼロを共同で宣言しました。



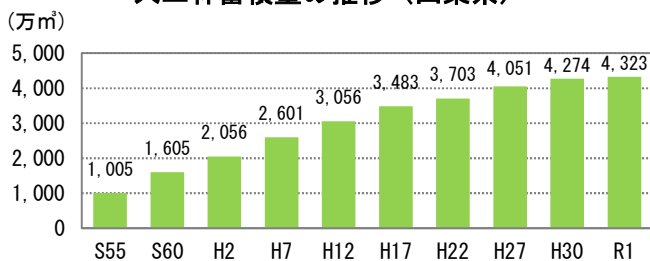
#### 住生活分野の課題

- ・住宅に関わる温室効果ガスの排出抑制を加速させることが必要である。

#### (4) 県産木材の利用

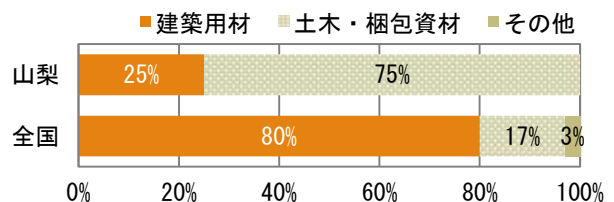
- ・本県の人工林の蓄積量は、令和元年度末に 4,323 万<sup>3</sup>m (昭和 55 年の約 4.3 倍) に増加しており、伐採時期を迎えています。
- ・用途別木材生産割合は、チップ用が全体の約 7 割を占める一方、製材用は約 1 割と、全国に比べ低く、また製材品出荷割合は、土木・梱包資材が全体の約 7 割、建築用材は約 3 割と、全国に比べ低く、より付加価値の高い建築用材を増やしていく必要があります。
- ・木材の建築物への利用は、炭素貯蔵効果の高さから脱炭素社会の実現への貢献が期待され、県産木材を地域内で加工し、利用することにより、輸送時に発生する炭素量削減も期待されます。

人工林蓄積量の推移 (山梨県)



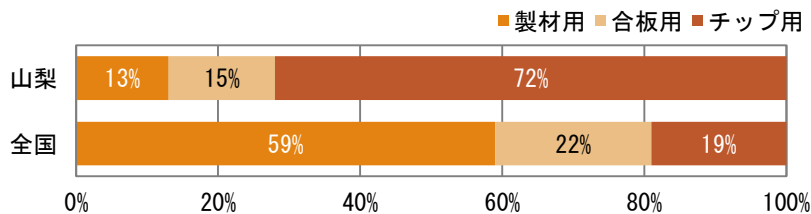
出典：令和 2 年度版山梨県林業統計書

県内工場の製材品出荷割合 (山梨県と全国)



出典：令和元年木材需給報告書 (農林水産省)

用途別木材生産割合 (山梨県と全国)



出典：令和元年木材需給報告書 (農林水産省)、山梨県林業振興課調べ

#### 住生活分野の課題

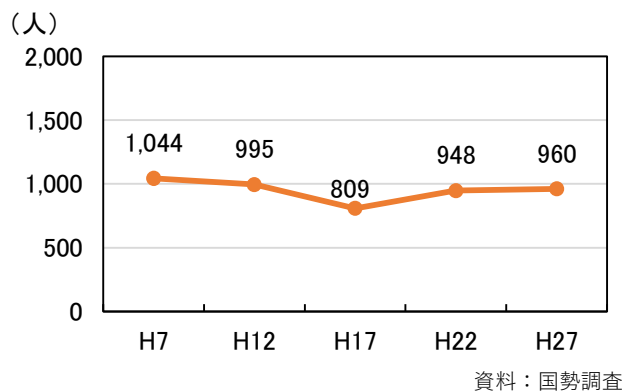
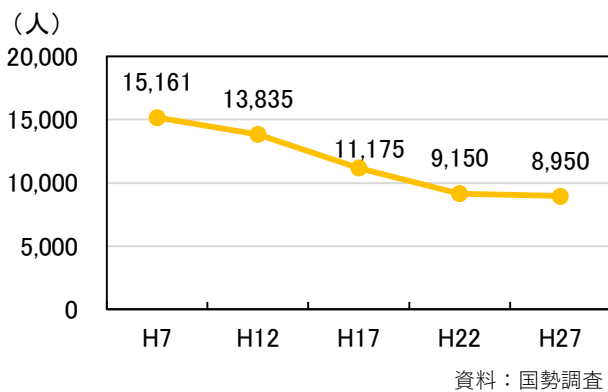
- ・森林資源の有効活用と脱炭素社会実現のため、県産木材の積極的な利用が必要である。

### (5) 住宅産業の担い手

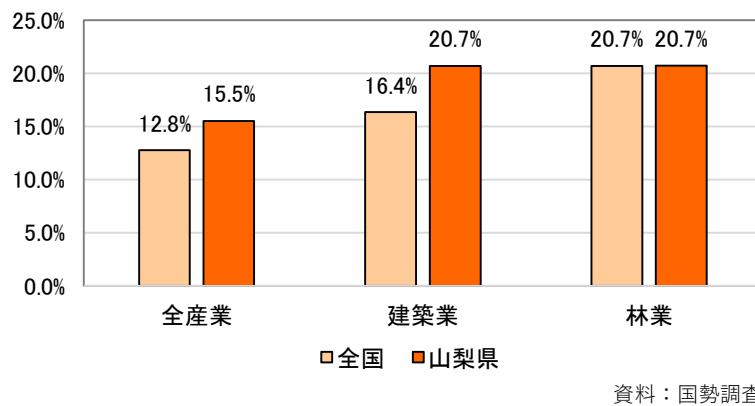
- ・平成7年から建築業就業者数※は約41%、林業就業者数は約8%の減少となっており、木材供給を担う林業を含めた住宅産業の生産力低下が懸念されています。
- ・高齢化率も建築業就業者が約21%、林業就業者が約21%であり、全産業平均の約16%を上回っており、特に若い担い手が不足しているのが現状です。

※ここでの建築業就業者は、国勢調査の職業小分類で「建築技術者」及び「建設・土木作業従事者（ただし土木従事者、鉄道線路工事従事者、その他の建設・土木作業従事者を除く）」に該当する就業者としています。

住宅関連の就業者数の推移（左：建築業就業者、右：林業就業者）（山梨県）



平成27年時点の住宅関連の高齢化率（山梨県と全国）



#### 住生活分野の課題

- ・担い手の確保、新技術を活用した生産性の向上を図る必要がある。
- ・住宅に関わる技術者を対象とした技術力の維持・向上を図る必要がある。

## 第3章 基本的な方針

- 山梨県総合計画 2021 年改定版では、目指すべき本県の姿を『県民一人ひとりが豊かさを実感できるやまなし』とし、「県民の生活に寄り添いながら、県民の皆様はもちろん、市町村、関係団体、民間企業、NPO、教育・研究機関などとのパートナーシップにより、この山梨の地こそ、最も自分が輝ける場所であり、幸せになれる場所となるよう、一人ひとりが抱く夢や希望を実現できる県、もっと豊かさと幸せを実感できる県」を目指すこととしています。
- これら目指すべき姿の実現に向けて、住生活分野では、地球温暖化や DX 等の進展、本県の人口動向、自然災害、住宅産業等の動向を考慮しながら、本県での暮らしを望む様々な立場の人々が、ライフスタイル、ライフステージに応じて、安心、快適に暮らせる住まいを適切に選び、地域に住み続けられることを目指し、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方針を「持続可能で安心・快適な住生活の実現」とします。

山梨県総合計画 2021 年改定版の目指すべき本県の姿

**「県民一人ひとりが豊かさを実感できるやまなし」**

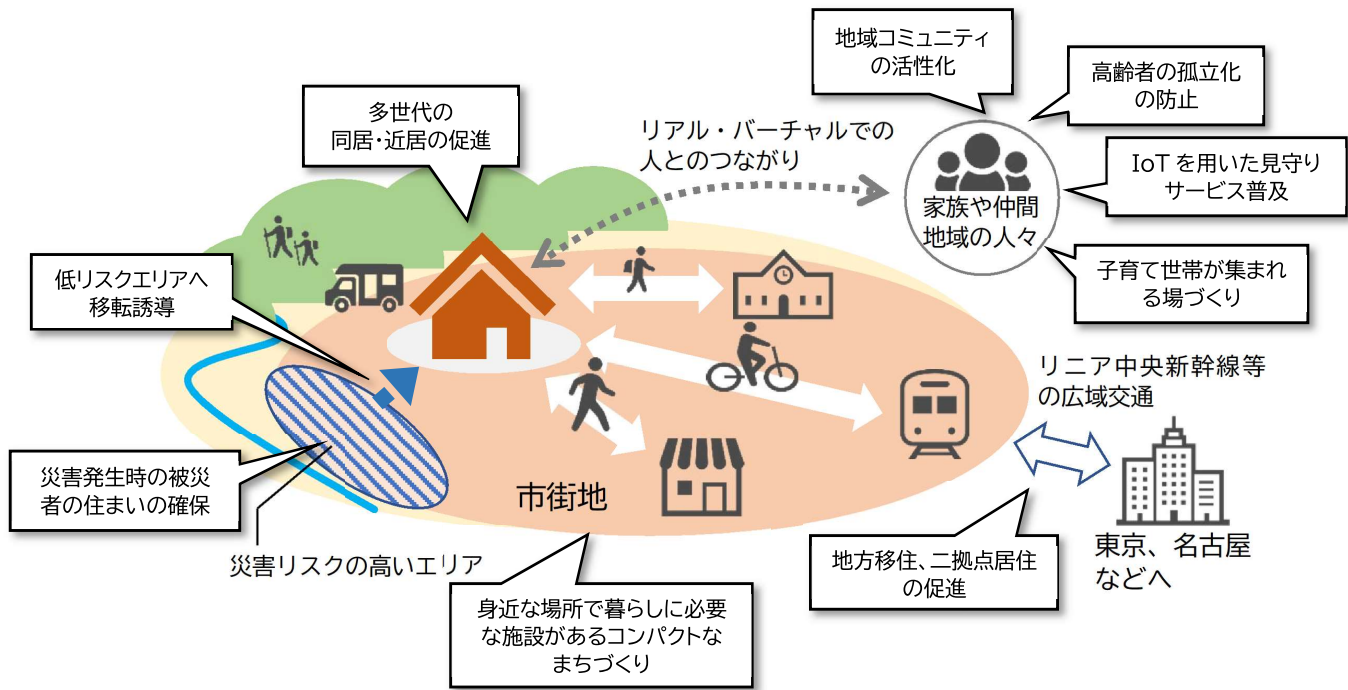
総合計画の理念を具現化するための住宅施策

本計画の基本的な方針

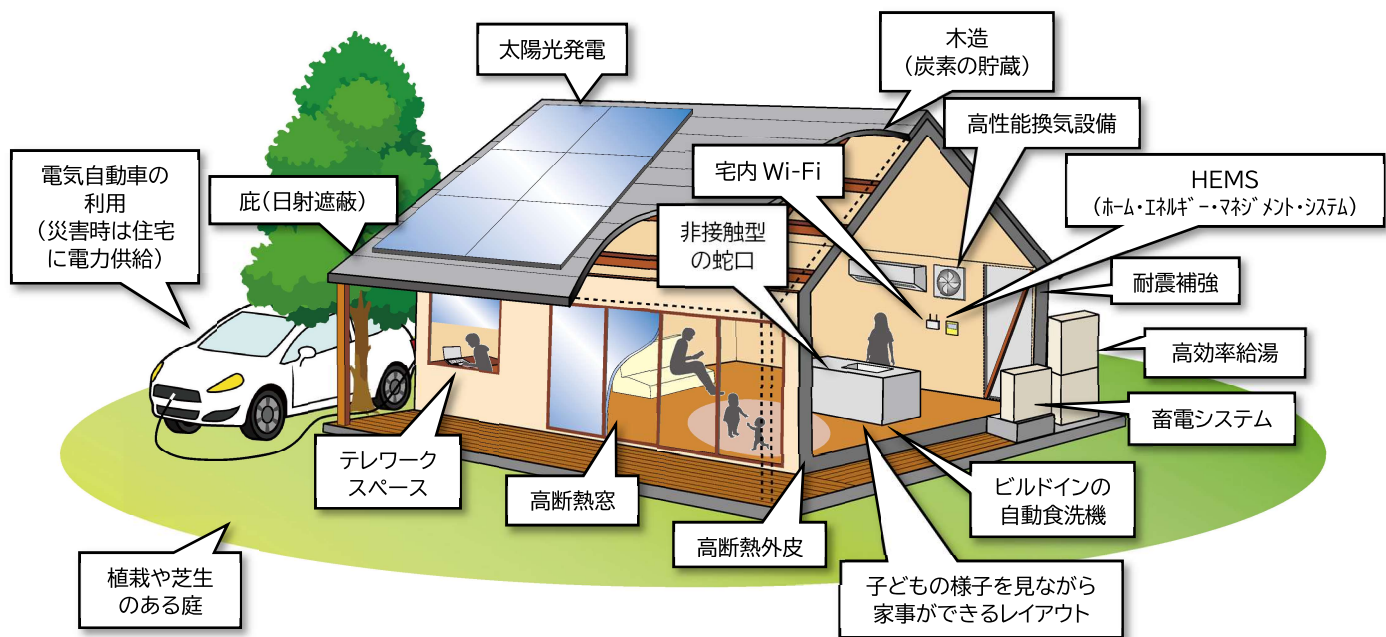
**「持続可能で安心・快適な住生活の実現」**

豊かな自然環境を有し、首都圏の一角にあるという立地条件にある山梨の魅力や活力を活かしながら、本県での暮らしを望む様々な立場の人々が、ライフスタイル・ライフステージに合わせて、安心・快適に暮らしていける住まいの供給と生活環境づくり

### 本計画が目指す住環境のイメージ

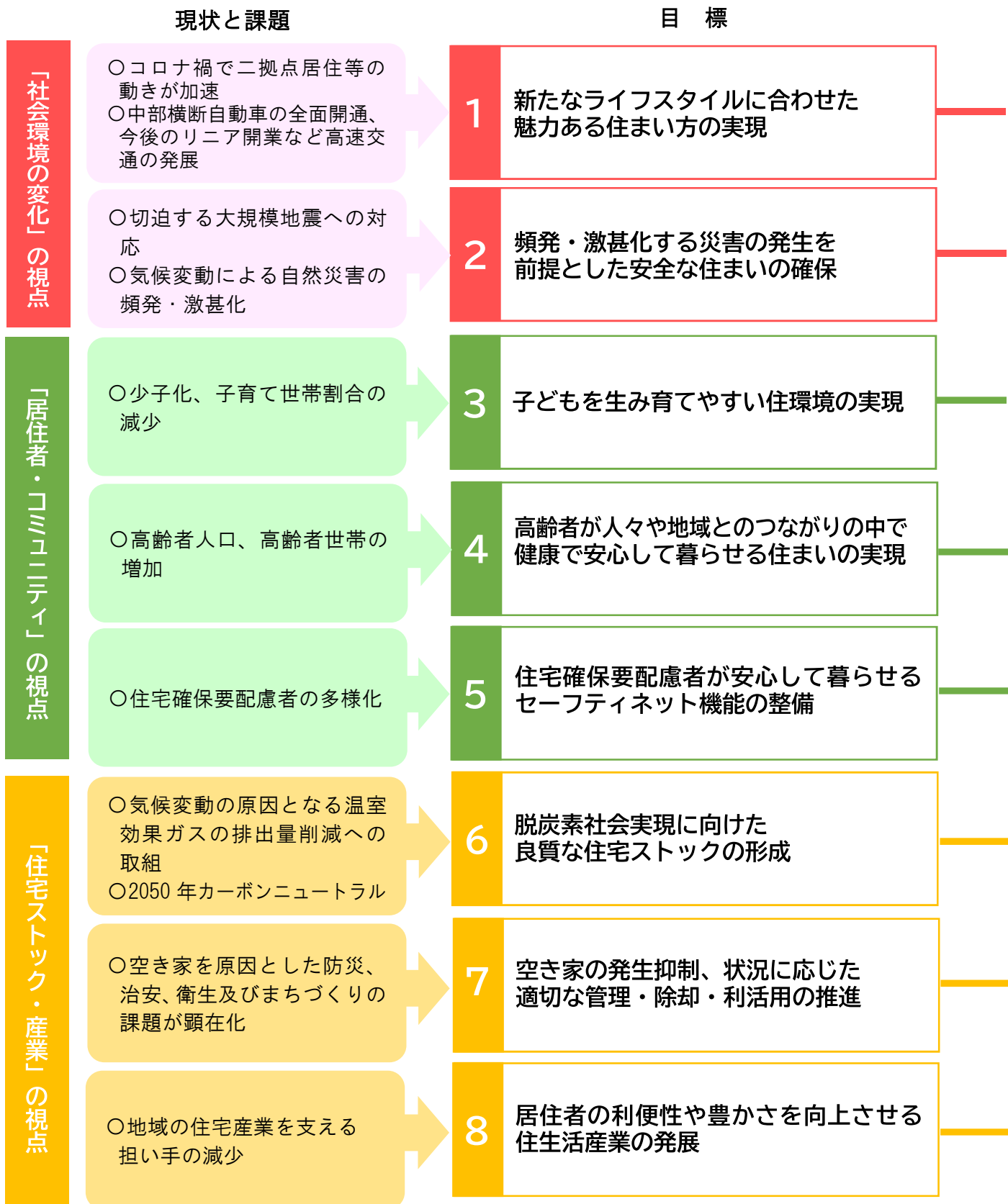


### 本計画が目指す住まいのイメージ



## 第4章 目標と基本的な施策

- 基本的な方針に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を次のとおり定めます。



## 基本的な施策

## 成果指標

- 地方移住、二拠点居住を実現する住まいの提供
- 「新しい生活様式」に対応した住まいの普及

・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合  
3.9% (H26~H30 平均)  
→6.0% (R12)

- 災害に強い住まいづくり
- 災害被害を減らす住まいづくり
- 被災者の住まいの確保

・住宅の耐震化率  
87.3% (R2)  
→95.0% (R7)  
・河川整備計画における河川の整備率  
55% (R1) →71% (R9)

- 子育てしやすい住環境づくり
- 子育て世帯への住まいの提供

・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率  
48.5% (H30)  
→60.0% (R12)

- 高齢者が安心して暮らせる住まいの確保
- 家族や地域の人々につながる住環境の形成

・高齢者向け住宅の供給量  
4,184戸 (R2)  
→5,200戸 (R12)  
・高齢者住宅のバリアフリー化率  
40.4% (H30)  
→55.0% (R12)

- 公営住宅やセーフティネット登録住宅などの住まいの確保
- 居住支援協議会や居住支援法人と連携した円滑な入居支援や孤立対策

・居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率  
0% (R2) →50% (R12)

- 脱炭素社会実現に資する住宅の普及促進
- 良質な住宅ストックの形成と円滑な流通体制の構築

・新築持家住宅の長期優良住宅認定取得率  
29.0% (H23~R2)  
→35.0% (R3~R12)  
・製材用途の県産木材生産量 24千m<sup>3</sup>/年 (H30)  
→77千m<sup>3</sup>/年 (R11)

- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼす危険な空き家の発生抑制、除却の推進
- 空き家の多様な利活用の推進

・危険度の高い空き家が除却等された件数  
- (R1)  
→200件 (R2~R9)  
・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合(再掲)

- 住生活産業の担い手の確保・育成、生産体制の充実
- DXを活用した住生活の豊かさの向上

・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合(再掲)

持続可能で安心・快適な住生活の実現

## 目標 1 新たなライフスタイルに合わせた魅力ある住まい方の実現

新型コロナウイルス感染症の拡大により意識された「新たな日常」、働き方改革、DXの進展等に対応した住まい方、働き方の変化を踏まえつつ、リニア中央新幹線の整備により広域移動の利便性が高まる本県の特長を活かし、テレワークを前提とした二拠点居住などに応じたゆとりのある暮らしを楽しめるライフスタイルが実現できることを目標とします。

### (1) 基本的な施策

#### ① 地方移住、二拠点居住を実現する住まいの提供

- ・市町村や関係機関と連携し、移住に関する支援制度をはじめとする住生活に関する情報の一元的な提供を図ります。
- ・空き家を活用した地方での新たなライフスタイルに対応した受入体制を整えるため、低利用空き家の情報収集をするとともに所有者に空き家バンクへの登録を促し、活用可能な空き家情報提供体制の充実を図ります。
- ・空き家を含めた中古住宅の流通を促進するため、住宅の状況を把握し購入の判断をすることができる建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の普及啓発を図ります。
- ・地方移住や二拠点居住につながる空き家改修などを支援し、空き家の利活用を促進します。
- ・県外居住者が容易に地方移住、二拠点居住を検討、実現することを可能とするため、住まいに関する情報収集から物件説明、交渉、契約、各種行政手続きに至るまでのプロセスのDXを推進します。
- ・移住してきた人が、交流や体験を通じて孤立することなくスムーズに地域の生活になじむことができるよう、空き家を活用した地域コミュニティ等の活性化を推進します。
- ・歴史的まちなみや良好な農村集落など地域の景観に配慮した住環境の魅力の維持・向上を図ります。

#### ② 「新しい生活様式」に対応した住まいの普及

- ・新しい働き方に対応するため、テレワークスペースの確保や通信環境の向上など、快適なテレワーク環境を実現する住まい方の提案を行い、その促進を図ります。
- ・新型コロナウイルス感染症だけではなく、今後起こり得る未知なる感染症への備えを強化するため、自動水栓や宅配ボックスなどの非接触型の設備や高機能換気設備を備えた住まいの普及促進を図ります。

### (2) 成果指標

#### ① リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

- ・新たなライフスタイルに適応した住まいを手に入れるためのリフォーム市場の整備状況を把握する指標として設定  
実績値 3.9%（平成 26 年度～平成 30 年度平均）→目標値 6.0%（令和 12 年度）



## 目標2 頻発・激甚化する災害の発生を前提とした安全な住まいの確保

本県では、大規模地震（南海トラフ地震、首都直下型地震等）、富士山噴火、豪雨・豪雪等の災害が想定されています。頻発・激甚化する災害の発生を前提として、平常時においては安全な住宅・住宅地であること、災害発生時には被災して住まいを失った方が速やかに住まいを確保できることを目標とします。

### （1）基本的な施策

#### ① 災害に強い住まいづくり

- ・住宅の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修の必要性や重要性についての普及啓発や各種支援制度の周知に積極的に取り組みます。
- ・安心して耐震改修を行うことができるようにするため、ホームページへの掲載等により、耐震診断や耐震改修などに関する情報を県民に分かりやすく提供するとともに、無料相談窓口を設け、耐震化の相談に対応します。
- ・耐震化を円滑かつ適切に進めていくため、耐震診断や耐震改修に関する技術的な研修会を開催し、専門技術者を養成します。
- ・住宅改修や盛土等による浸水対策や災害による停電、断水時等でも居住継続が可能な住宅のレジリエンス機能、普段利用している住宅が災害時に有効に機能するフェーズフリーな住宅に関する情報提供の充実を図ります。

#### ② 災害被害を減らす住まいづくり

- ・避難体制を強化するためには、県民が起こりうる災害を認識する必要があることから、市町村と連携し、ハザードマップの周知によるリスク情報提供の充実を図ります。
- ・河川等の整備により災害（豪雨）に強いまちづくりを推進するとともに、流域治水対策と連携し、河川は氾濫が発生するという前提のもと、リスクの高いエリアにおいては、居住誘導や建築規制等について検討します。

#### ③ 被災者の住まいの確保

- ・被災者の住まいを速やかに確保するため、公営住宅の空室を一時利用住宅として被災者へ提供します。
- ・民間賃貸住宅借上げの事前登録制度を活用し、災害発生前から借上げ可能な民間賃貸住宅を把握するとともに、災害発生時には、協定を結んでいる不動産関係団体と連携し、民間賃貸住宅を応急的な住まいとして被災者へ提供します。
- ・災害発生前から、市町村を通じて建設型仮設住宅の建設用地の選定、配置計画の作成を行い、災害発生時には、速やかに協定を結んでいる建築関係団体が建設した応急的な住まいを被災者へ提供します。
- ・応急的な住まいを提供する際には、これまでのコミュニティが維持できるよう配慮した供給を行います。

## (2) 成果指標

### ① 住宅の耐震化率

- ・災害（地震）に強いまちづくりの成果を示す指標として設定  
実績値 87.3%（令和2年度）→目標値 95.0%（令和7年度）

### ② 河川整備計画における河川の整備率

- ・災害（豪雨）に強いまちづくりの成果を示す指標として設定  
実績値 55%（令和元年度）→目標値 71%（令和9年度）

※水害に関する指標については、山梨県社会資本整備重点計画に災害被害を減らす住まいづくりに関する指標が新たに設定された場合は、その指標が本計画の成果指標に追加されたものとみなします。

### 目標3 子どもを生き育てやすい住環境の実現

本県では、子どもの出生数の減少が今後も継続することが見込まれています。子どもを生き、育てたいと思える充実した環境をつくっていくため、働きながら子育てがしやすい住環境の形成を目標とします。

#### (1) 基本的な施策

##### ① 子育てしやすい住環境づくり

- ・各種支援制度の活用を促し、子育てしながら働くことができるテレワーク環境の整備や家事負担の軽減につながるリフォームを促進します。
- ・公営住宅の建替時には、地域ニーズに応じて子育てに関連する医療・福祉施設や生活支援施設の複合・導入を検討します。
- ・都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくりと調和した、職場や学校、病院等が集約化した子育てしやすい住環境づくりを推進します。
- ・子育てしやすい間取りへのリフォームに関する情報提供や建築関係団体と連携した相談体制づくりを推進します。

##### ② 子育て世帯への住まいの提供

- ・地域優良賃貸住宅の整備を促進し、子育て世帯へ良質な住まいを低廉な家賃で供給を図ります。
- ・公営住宅においては、優先入居制度により、子育て世帯の住まいを確保します。

#### (2) 成果指標

##### ① 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

- ・子育てしやすい住まいの整備状況を示す指標として設定  
実績値 48.5%（平成30年度）→目標値 60.0%（令和12年度）

## 目標4 高齢者が人々や地域とのつながりの中で安心して暮らせる住まいの実現

高齢者が健康に暮らしていくために、安心して暮らせる住まいがあり、必要な医療・介護が受けられるとともに、人と人のつながりで支えあうことのできる住環境の形成を目標とします。

### (1) 基本的な施策

#### ① 高齢者が安心して暮らせる住まいの確保

- ・バリアフリーやヒートショック対策のための改修促進や高齢者向け住宅への住替えなど、高齢者のニーズに合わせた住情報の提供や建築関係団体と連携した相談体制づくりを推進します。
- ・高齢者向け住宅については、福祉部局、市町村と連携し、各地域の需要や医療・介護サービスの提供体制等を考慮した計画的な供給を促進します。
- ・公営住宅の建替時には、エレベーターの設置等のバリアフリー化とともに、1DK等の少人数世帯向けの住戸を確保するとともに、地域ニーズに応じて高齢者関連の医療・福祉施設や生活支援施設の複合・導入も検討します。
- ・終身建物賃貸借制度を活用した民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりを促進します。
- ・高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項の普及啓発を図ります。

#### ② 家族や地域の人々をつながる住環境の形成

- ・家族との同居による生活がおくれるよう三世帯同居に対応するための改修を促進します。
- ・住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、地域包括ケアシステムの推進とともに、既存住宅の長寿命化のための改修やバリアフリー改修等の促進、高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスに関する情報提供に取り組みます。

### (2) 成果指標

#### ① 高齢者向け住宅の供給量

- ・見守り等のサービスが必要となる高齢者世帯に対しての住宅の供給状況を示す指標として設定

実績値 4,184 戸（令和2年度）→目標値 5,200 戸（令和12年度）

※高齢者向け住宅：有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅

#### ② 高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率

- ・高齢者が安全に生活できる住まいの確保、家族の介護負担の軽減状況を把握する指標として設定

実績値 40.4%（平成30年度）→目標値 55.0%（令和12年度）

## 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

住宅確保要配慮者が入居しやすい公営住宅・民間賃貸住宅を更に充実させるとともに、孤立せずに自立して生活していける住環境を目標とします。

### (1) 基本的な施策

#### ① 公営住宅やセーフティネット登録住宅などの住まいの確保

- ・公営住宅ストックを建替や改善、管理の適正化により有効活用し、住宅確保要配慮者に提供します。
- ・優先入居制度を活用し、住宅確保要配慮者へ公営住宅の重点供給を図ります。
- ・民間賃貸住宅事業者に対し、住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）への登録を促し、住宅確保要配慮者向け住まいの確保を図ります。

#### ② 居住支援協議会や居住支援法人と連携した円滑な入居支援や孤立対策

- ・県及び県内全市町村、不動産関係団体、福祉関係団体、外国人支援団体が会員となっている山梨県居住支援協議会と居住支援法人の連携により、住宅確保要配慮者の円滑入居を支援します。
- ・居住支援法人による見守り支援を実施することにより、住宅確保要配慮者の孤立対策を推進します。
- ・多様な住宅確保要配慮者の居住支援には、それぞれの特性に応じたきめ細かな対応が必要であることから、市町村単位での居住支援協議会設立を促進します。

### (2) 成果指標

#### ① 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率

- ・きめ細かな居住支援の提供体制を示す指標として設定  
実績値 0%（令和2年度）→目標値 50%（令和12年度）

## 目標6 脱炭素社会実現に向けた良質な住宅ストックの形成

脱炭素社会実現に向け、気候変動問題への対策に資する環境性能を有し、かつ長期にわたり居住可能な住宅性能を有する良質な住宅ストックの形成及び流通促進を目標とします。

### (1) 基本的な施策

#### ① 脱炭素社会実現に資する住宅の普及促進

- ・長期優良住宅や認定低炭素住宅等の省エネルギー住宅への建替、改修を促進し、低炭素社会の実現に資する良質な住宅ストックの形成を図ります。
- ・断熱性能を向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により大幅な省エネルギー化を実現した上で、太陽光発電システムなどの再生可能エネルギーを導入し、年間のエネルギー消費量の収支がゼロとなる ZEH、ライフサイクルで CO2 排出量をマイナスにする LCCM 住宅の普及促進を図ります。
- ・炭素貯蔵効果の高い木材、特に輸送時の温暖化ガスの削減に優位な県産木材を利用した木造住宅や CLT など新技術を活用した木造住宅の普及促進を図ります。

#### ② 良質な住宅ストックの円滑な流通体制の構築

- ・中古住宅の流通を促進するため、消費者が住宅の状況を把握し購入の判断をすることができる建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の普及啓発を図ります。
- ・高い省エネルギー性能や、CO2 排出量、長期優良性など重視した住宅取得を促す仕組みを検討します。
- ・マンションの適正管理方法などについて、所有者や管理組合、関係団体に情報提供を行い、マンションの適切な維持管理を促進します。

### (2) 成果指標

#### ① 新築持家住宅の認定長期優良住宅認定取得率

- ・耐久性や省エネに優れた住宅の普及状況を示す指標として設定  
実績値 29.0%（平成 23 年度～令和 2 年度）  
→目標値 35.0%（令和 3 年度～令和 12 年度）

#### ② 製材用途の県産木材生産量

- ・住宅等への県産製材品の活用状況を示す指標として設定  
実績値 24 千 m<sup>3</sup>/年（平成 30 年度）→目標値 77 千 m<sup>3</sup>/年（令和 11 年度）

## 目標7 空き家の発生抑制、状況に応じた適切な管理・除却・利活用の推進

本県の空き家率は高く、周辺の住環境に悪影響を及ぼす空き家も発生しています。空き家の発生を未然に防ぐとともに、空き家の立地や管理状況等の特性に応じて利活用につなげていくことを目標とします。

### (1) 基本的な施策

#### ① 周辺の生活環境に悪影響を及ぼす危険な空き家の発生抑制、除却の推進

- ・ 空き家発生の一因となる相続時の課題を解消するため、信託制度の普及促進を図ります。
- ・ 空き家の適正管理に関する情報提供を行うとともに、関係団体と連携した相談体制を構築します。
- ・ 空き家の発生抑制、除却を促進するため、市町村への技術的・財政的な支援、市町村間の連絡調整等を行います。

#### ② 空き家の多様な利活用の推進

- ・ 民間事業者による地域活性化や二拠点居住等に資する空き家活用ビジネスを普及させ、空き家の利活用を促進します。
- ・ 空き家を含めた中古住宅の流通を促進するため、空き家バンクへの登録促進や消費者が住宅の状況を把握し購入の判断をすることができる建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の普及啓発を図ります。
- ・ コンパクトシティ、防災まちづくりと連携した空き家・空き地の一体的な利活用を検討します。

### (2) 成果指標

#### ① 危険度の高い空き家が除却等された件数

- ・ 危険度の高い空き家への対策の状況を把握するための指標として設定  
実績値一件（令和元年度）→目標値 200 件（令和 2 年度～令和 9 年度）

#### ② リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（再掲）

- ・ 空き家が利活用された状況を把握する指標として設定  
実績値 3.9%（平成 26 年度～平成 30 年度平均）→目標値 6.0%（令和 12 年度）

## 目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

住生活産業の健全な発展を図るためには、ICT 活用等により、住宅分野の材料供給や施工における生産性が向上するとともに、担い手確保が必要となっています。また、DX の進展により利便性や生活の豊かさを求める県民ニーズが高まっています。担い手の確保、DX の進展により住生活産業が更なる発展をしていくことを目標とします。

### (1) 基本的な施策

#### ① 住生活産業の担い手の確保・育成、生産体制の充実

- ・長時間労働の是正や休日の確保を図るため、週休 2 日制工事の普及拡大に取り組みます。
- ・若年者や女性等の入職、定着に向けた取組や住生活産業のイメージアップにつながる取組を支援します。
- ・木造住宅、省エネ住宅、ZEH や LCCM 住宅など、脱炭素社会の推進に資する住宅を設計・施工できる技術者の育成、新たなライフスタイルに合わせたリフォームや伝統的な建築技術の継承などに繋がる各種技術講習会の開催を支援します。
- ・省力化施工、DX 等を通じた生産性の向上、効率的な工事監理の普及促進により、担い手の負担軽減を図ります。
- ・県産木材の生産から加工・建築に至る流通過程の効率化に取り組む企業グループに対し支援することにより、県産木材のサプライチェーンの強化を図ります。

#### ② DX を活用した住生活に関わる人々の豊かさの向上

- ・IoT を活用した遠隔地からの住宅管理、高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り、不動産取引の DX などにより、快適・安心・安全な住生活環境の発展を図ります。

### (2) 成果指標

#### ① リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（再掲）

- ・地域の工務店の生産体制の充実を把握する指標として設定  
実績値 3.9%（平成 26 年度～平成 30 年度平均）→目標値 6.0%（令和 12 年度）



## 第5章 計画期間内の公営住宅の供給の目標量

### (1) 公営住宅の供給の方針

- ・自力では適正な居住水準を確保できない住まいに困窮する低額所得者や高齢者、障害者等の社会的弱者、子育て世帯など、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（以下「要支援世帯」という。）を対象に公営住宅の計画的な供給を継続します。

### (2) 公営住宅の供給の目標量

- ・民間賃貸住宅等に居住する世帯を対象として、年収や居住面積水準等を勘案し、計画期間内に新規に発生する要支援世帯数を推計した結果、7,470世帯となりました。
- ・既存ストックの有効活用により計画期間内に新規に発生する全ての要支援世帯へ住宅を供給することが可能であるため、主に既存ストックの空き家募集により、要支援世帯へ公営住宅を供給します。

公営住宅の供給の目標量（令和3～12年度）：7,500戸

## 第6章 山梨県高齢者居住安定確保計画（一部見直し）

高齢化の進展とともに、単身・夫婦のみの高齢者、要介護・要支援の高齢者や認知症の高齢者が増加していますが、今後、団塊世代が全て後期高齢者となることから、この傾向は一層進むものと見込まれています。

高齢者の居住の安定確保のためには、持家、賃貸住宅、施設等を含めて、高齢者の住まいを適切に確保するとともに、心身の機能に制約を受ける高齢者や世帯基盤の脆弱な高齢者が安心して生活できるよう、介護サービスや生活支援サービス等の高齢者居宅生活支援体制を確保することが必要です。

こうした中、本県では、平成24年3月に「山梨県高齢者居住安定確保計画」を策定（平成30年3月改定）し、高齢者の多様なニーズに応じた住まいやサービスを選択でき、住み慣れた地域で安心して暮らすことができるようにするための取組を推進してきましたが、住生活にかかる課題に総合的に取り組むために、「山梨県住生活基本計画」の改定内容と整合を図るため、計画期間及び目標と取組について一部見直しを行います。

なお、本章は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第4条の規定に基づく「山梨県高齢者居住安定確保計画」として位置付けるものです。

### 1 計画期間

- ・本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。
- ・社会経済情勢の変化及び住生活基本計画の見直しに合わせ、おおむね5年後に見直しを行います。

### 2 施策の方向性

基本理念に基づき、山梨県の高齢者をとりまく状況と課題を踏まえ、高齢者の居住の安定確保に向けた施策の方向性を次のように定めます。

#### （1）高齢者が安心して住み続けられる住まいの供給の促進

高齢者の心身状況に応じた良質な高齢者向けの住まいが、今後の高齢者の増加に応じた需要を見ながら計画的に供給される必要があります。

このため、高齢者の多様なニーズに対応した的確なサービスが供給される高齢者向け賃貸住宅や老人ホーム等の供給を促進し高齢者の居住環境の向上を目指します。

また、高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給がなされ、高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境の実現を目指します。

#### （2）高齢者の居住の安定確保に向けた住宅セーフティネットの構築

民間市場で住宅を確保することが難しい高齢者の居住の安定確保に向け、公営住宅等の的確な供給や、民間賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅の普及を進めるとともに、セーフティネット住宅の登録を促進し、住宅セーフティネットの構築を目指しま

す。

### (3) 高齢者が安心して暮らせる地域福祉の推進

健康寿命の維持向上を図るとともに、高齢者が住み慣れた地域において、いきいきと安心して暮らせるよう、地域全体で高齢者を支える地域包括ケアシステムの深化・推進を目指します。

## 3 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

### (1) 供給の考え方

高齢者単身・夫婦のみ世帯や、介護を必要とする高齢者等の増加に伴い、高齢者の心身の状況に応じたサービスを備えた賃貸住宅と老人ホーム等の需要が増えることが見込まれます。

また、介護が必要となった時でも、多くの人はできる限り在宅で暮らすことを望んでいることから、介護を必要とする方が住み慣れた地域で生活ができるよう地域密着型サービスを基本に高齢者向け住宅（有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅）や特別養護老人ホーム等の高齢者向け施設を供給します。

### (2) 供給の目標

高齢者の居住の安定確保を図るため、見守り等のサービスが必要となる高齢者世帯に対して高齢者向け住宅を供給します。

また、高齢者向け住宅では生活が困難な高齢者については、「健康長寿やまなしプラン」に基づき特別養護老人ホーム等の高齢者向け施設の計画的な整備を推進し、居住の安定確保に取り組みます。

なお、令和12年における高齢者人口（推計約26万人）から、高齢者向け住宅及び高齢者向け施設の提供を配慮すべき者の数を推計し、そのうち高齢者向け住宅の供給が必要な世帯を推計したところ、その数は5,162世帯となりましたので、次のとおり高齢者向け住宅を供給することを目標とします。

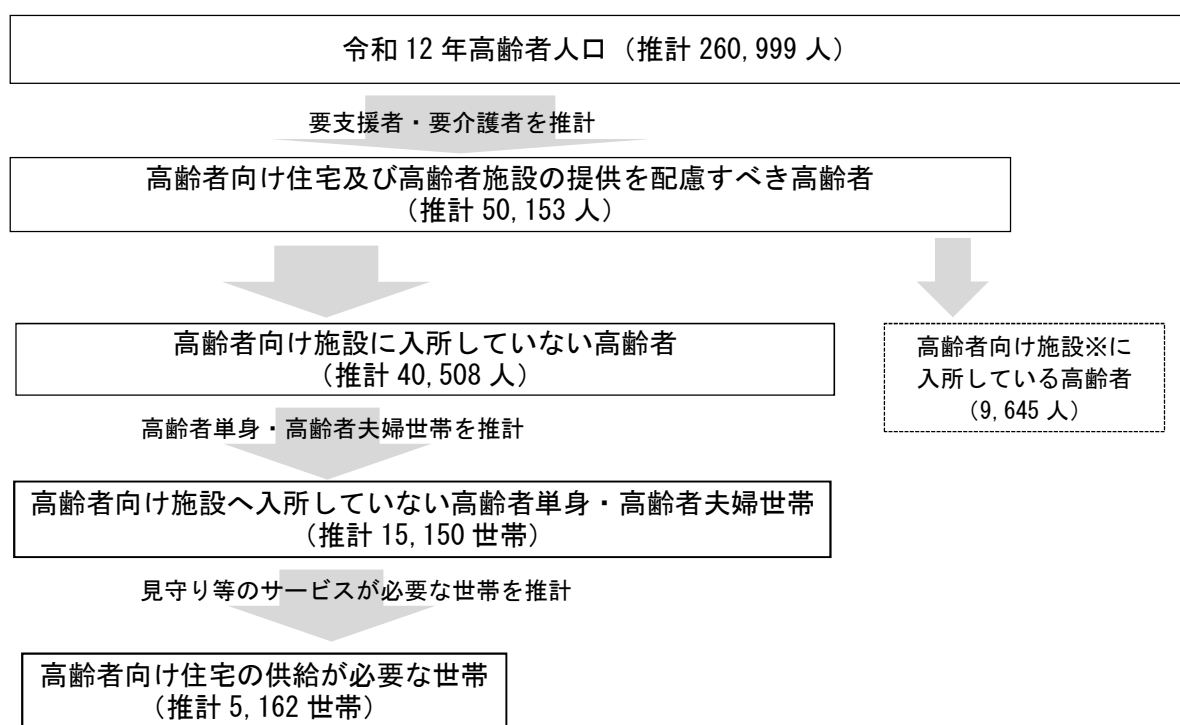
成果指標：高齢者向け住宅の供給量 ※第4章 目標4 成果指標の再掲  
実績値 4,184 戸（令和2年度）→ 目標値 5,200 戸（令和12年度）

(参考：高齢者向け住宅供給量の内訳)

高齢者向け住宅の種類毎の供給実績及び想定供給量は以下のとおりです。

	令和2年度	令和12年度
有料老人ホーム	1,160人	1,589人
養護老人ホーム	515人	515人
軽費老人ホーム	730人	730人
シルバーハウジング	70戸	70戸
高齢者向け優良賃貸住宅	34戸	0戸
サービス付き高齢者向け住宅	1,675戸	2,296戸
合計(1人=1戸として計算)	4,184戸	5,200戸

(参考：目標値算出の流れ) 注) 高齢者人口等は、国立社会保障・人口問題研究所等の資料から推計



※高齢者向け施設

R12年度において、健康長寿やまなしプランR5年度整備計画で示されている定員以上の供給がされていると想定

- ・介護老人福祉施設： 3,658人
- ・地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護： 1,835人
- ・介護老人保健施設： 2,819人
- ・介護医療院： 114人
- ・介護医療型医療施設： 26人
- ・認知症対応型共同生活介護： 1,193人

合計 9,645人

(参考) 健康長寿やまなしプラン 施設・居住系サービス整備計画

サービス種別		R2年度末 見込	必要入所(定員)総数・事業所数		
			R3年度	R4年度	R5年度
施設サービス	介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	3,511人	3,581人	3,621人	3,658人
	地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護 (小規模の特別養護老人ホーム)	1,661人	1,661人	1,748人	1,835人
	介護老人保健施設	2,819人			→
	介護医療院 <sup>(注)</sup>	114人			→
	介護療養型医療施設 (医療機関の療養病床のうち介護保険適用部分)	26人			→
居住系サービス	認知症対応型共同生活介護 (認知症グループホーム)	1,139人	1,139人	1,193人	1,193人
	介護専用型特定施設入居者生活介護 (介護専用型の介護付有料老人ホーム)	43人	43人	83人	141人
	地域密着型特定施設入居者生活介護 (小規模の介護付有料老人ホーム)	131人	131人	151人	151人
	混合型特定施設入居者生活介護 (介護専用型以外の介護付有料老人ホーム)	297人 (430人)			→

※混合型特定施設の令和2年度末(見込)及び必要入所(定員)総数は、特定施設入居者生活介護を利用すると見込まれる推定利用定員であり、( )の母体施設の総定員数の70%とした。

※ 混合型特定施設は養護老人ホームにおける床数を含まない。

(注) 介護医療院の数値は、介護療養型医療施設等からの転換以外の数値。

## 4 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

### (1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進

高齢者にとって安心して住み続けられる住まいの確保ができるように住宅施策と福祉施策の連携を図りながら、目標の達成のために次の施策に取り組みます。

#### ① 公営住宅の供給による高齢者の住宅セーフティネットの形成

- ・公営住宅ストックを改善・建替等により適正に維持管理し、計画的に供給します。また、建替等にあたっては、高齢単身者や高齢者夫婦世帯の入居に対応できるように、バリアフリー化するとともに、1DK、2DK等の少人数世帯向けタイプの住宅供給も行います。
- ・民間市場では居住の安定確保が難しい高齢者に対して、公営住宅の優先入居制度を推進します。
- ・高齢化の進展に伴い、増加することが見込まれる認知症高齢者に対する支援対策として、市町村や社会福祉法人等と連携し、公営住宅を認知症高齢者グループホームとして活用することも検討します。
- ・生活援助員（LSA）による生活相談や安否確認等の福祉サービスが提供される公営住宅であるシルバーハウジングについては社会福祉協議会等と連携して適正な運営・管理を行います。
- ・高齢者の地域における福祉拠点等を構築するため、公営住宅団地等における民間事業者等との協働のあり方や、建替等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の整備について検討します。

#### ② サービス付き高齢者向け住宅の整備

- ・状況把握や生活相談サービスの付いたバリアフリー化された民間賃貸住宅である、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進し、高齢者の住まいに対する多様なニーズに対応します。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の整備については、介護関連事業所等との連携によるサービス提供が図られるよう制度の周知に努め、民間事業者が国の直接補助事業を活用することで供給の促進を図ります。
- ・サービス付き高齢者向け住宅事業者により、近隣の医療・介護サービス事業所について広く入居者に情報提供が行われるとともに、特定の医療・介護サービス事業所の利用に限定しないなど、入居者の選択・利用の自由の確保を促進します。
- ・市町村による「生涯活躍のまち（日本版 CCRC）」構想の地域展開を支援します。

### ③ 民間賃貸住宅等の活用

- ・民間賃貸住宅の活用にあたっては、新たな住宅セーフティネット制度を活用することにより、居住支援協議会と連携し、入居を拒まない賃貸住宅の登録の促進や、その情報開示を行い、円滑な入居を促進します。
- ・中古住宅の活用にあたっては、建物状況調査制度を普及促進し、安心して取引できる市場環境を整備し、中古住宅の取得を促進します。

### ④ 老人ホーム等の計画的な整備

- ・居宅において生活することが困難な高齢者が、住み慣れた地域で安心して生活できるよう、「健康長寿やまなしプラン（令和3年度～令和5年度）」に基づき高齢者の多様なニーズに対応する特別養護老人ホーム等の整備を促進します。
- ・医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給や生涯活躍のまちの形成を促進します。

### ⑤ 高齢者の住まい等に関する情報提供体制の整備

- ・高齢者向け賃貸住宅や老人ホームの情報を、地域包括支援センターや居住支援協議会との連携により提供できる体制整備に取り組みます。

### ⑥ 公営住宅の集会所の活用

- ・高齢者の安心・安全な住生活を実現するため、地域の交流の場として、公営住宅の集会所の活用を図ります。また、団地の建替等においては、老朽化した集会所は住宅と併せて整備を行います。

## (2) 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化

### ① サービス付き高齢者向け住宅制度の適正な運用

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の適正な運用及び普及を図ります。
- ・登録住宅について、入居しようとする人が、身近な場所で登録住宅に係る情報を得ることができるように、市町村、関係団体等と連携し、インターネット等により幅広く情報提供します。
- ・分かりやすい情報提供を推進し、制度の適正な運用を図るため、必須サービスである状況把握・生活相談サービスを中心に、入居者情報や運営事業者の運営方針等を情報の登録・公開を促進します。
- ・登録住宅が適正に管理されるように、住宅部局と福祉部局が連携し、登録事業者に対し、必要に応じて報告徴収、立ち入り検査等を行うなどして、的確な指導・監督を行います。

## ② 高齢者向け優良賃貸住宅の管理

- ・高齢者が安心して高齢者向け優良賃貸住宅で生活できるように、山梨県住宅供給公社による適正な管理を行います。

## (3) 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進

### ① 持ち家のバリアフリー化

- ・山梨県では持ち家率が高く、高齢期を迎えても持ち家で生活を続けようと考えている人が多いため、高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（2か所以上の手すり設置又は段差解消）を40.4%（平成30年）から55%（令和12年）とする目標を設けて、バリアフリー化を促進します。
- ・高齢者が自立し安心して生活できるようにするため、介護保険制度による住宅改修等を活用し持ち家のバリアフリー化の促進を図ります。

### ② 公営住宅等のバリアフリー化の推進

- ・高齢者が安心して自立した生活ができるように、公営住宅の建替等に合わせてエレベーターの設置、室内段差の解消、手すりの設置等のバリアフリー化を推進します。また、公営住宅の改善時においても手すりの設置等のバリアフリー化を推進します。

### ③ 民間賃貸住宅のバリアフリー化

- ・バリアフリー化された民間賃貸住宅であるサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進し、良質な民間賃貸住宅の形成を図るとともに、関連団体と連携して民間賃貸住宅事業者に対して普及・啓発を行います。
- ・共同住宅については高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づき、建築物移動等円滑化基準への適合努力義務が課されており、建築確認時の指導を行うほか、関連団体と連携した普及・啓発により目標達成に努めます。

## (4) 高齢者が居宅等で安心して生活するための支援

- ・高齢者が住み慣れた地域で安心して生活が続けられるようにするためには、住まいが確保された上で、高齢者のニーズに応じて、医療、介護、予防、生活支援サービス等が適切な組み合わせにより切れ目なく提供される地域包括ケアシステムを深化・推進させていく必要があります。
- ・本計画と密接な連携を図る「健康長寿やまなしプラン（令和3年度～令和5年度）」に基づき、医療と介護の連携強化、要介護高齢者等の在宅での生活を支える定期巡回・随時対応型訪問介護看護の普及など介護サービスの充実強化、市町村が行う地域支援事業をはじめ、高齢者の自立支援や要介護状態の重度化防止につながる取組を支援します。
- ・認知症になっても住み慣れた地域でその人らしく暮らし続けられるよう、認知症カフェの設置等による認知症の人や家族への支援を行うとともに、認知症サポート事業所の推進等による地域での見守り体制の強化及び充実等を図っていきます。
- ・高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者に寄り添える環境を整えるため、居住支援



協議会の活動や市町村との連携を図ります。

- ・賃貸人の不安を払拭し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録促進、新制度の適切な運用に資するため、住宅セーフティネット制度活用ハンドブックの周知や、適正な維持管理や計画的な修繕が実施されるよう賃貸人等の啓発を図ります。
- ・終身建物賃貸借制度を活用した民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりを促進します。
- ・高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項の普及啓発を図ります。
- ・家族と同居した生活がおくれるよう三世帯同居に対応するための改修を促進します。
- ・住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、既存住宅の長寿命化のための改修やバリアフリー改修等を促進するとともに、高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスに関する情報提供に取り組みます。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進と併せ、終身建物賃貸借制度の活用や賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項の普及啓発により民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりを図ります。

## **(5) その他の高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項**

### **①高齢者の住まいに関する相談業務の推進**

- ・高齢者等の身体特性や暮らし方、心身の状況に応じた住まいの構造や設備、利用可能な制度等について県民に広く普及するため、山梨県建築士会と連携した「やまなし住まいの安全・安心相談窓口」により住宅改修の相談に応ずるなど、情報提供や相談業務の推進を図ります。

### **②高齢者の持ち家の耐震化の促進**

- ・耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修の必要性や重要性についての普及啓発や各種支援制度の周知に積極的に取り組みます。

### **③災害時における住まいの確保**

- ・地震等の災害に備え、被災された高齢者の居住を確保するため、応急仮設住宅の供給や公営住宅の空き家を活用するための体制を整えます。

## 第7章 山梨県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画(一部見直し)

今後、高齢者等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中、低額所得者、高齢者、子育て世帯等については、家賃滞納、居室内の事故や孤独死、騒音等に対する不安により、賃貸人から入居が制限される懸念があり、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進していく必要があります。

また、子育て世帯数が年々減少するなど人口減少等を背景として、空き家・空き室は今後も増加していくと見込まれており、これらを有効に活用していくことも必要です。

こうした中、本県では、平成30年3月に「山梨県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定し、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための取組を推進してきましたが、住生活に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくために、「山梨県住生活基本計画」の改定内容と整合性を図るため、計画期間等について一部見直しを行います。

なお、本章は、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（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第5条第1項に基づく、「山梨県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」として位置付けるものです。

### 1 計画期間

- ・本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。
- ・社会経済情勢の変化及び住生活基本計画の見直しに合わせ、おおむね5年後に見直しを行います。

### 2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標等

#### (1) 住宅確保要配慮者の範囲

- ・住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「住宅セーフティネット法規則」という。）第3条第1号から第10号までに定める者、住宅セーフティネット法第4条第1項に規定する基本方針に示されている者、及び県が独自に定める者とします。

#### 住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法で定められた者
・低額所得者 ・被災者(発災後3年以内) ・高齢者 ・障害者 ・子どもを養育している者
住宅セーフティネット法規則で定められた者
・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者等 ・DV被害者 ・北朝鮮拉致被害者等 ・犯罪被害者等 ・更生保護対象者 ・生活困窮者 ・東日本大震災等の大規模災害の被災者
住宅セーフティネット法第4条第1項に規定する基本方針に示されている者

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 海外からの引揚者</li> <li>・ 新婚世帯(配偶者を得て5年以内の世帯)</li> <li>・ 原子爆弾被爆者</li> <li>・ 戦傷病者</li> <li>・ 児童養護施設退所者</li> <li>・ UIJ ターンによる転入者</li> <li>・ LGBT (レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー)</li> <li>・ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者</li> </ul>
<p>県が独自に定める者</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 刑余者等</li> </ul>

## (2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

### ① 公的賃貸住宅

- ・ 第5章に定められた公営住宅の供給の目標量を踏まえ、その他の公的賃貸住宅の供給主体とも連携し、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給します。

### ② 民間賃貸住宅

- ・ 民間賃貸住宅事業者に対しセーフティネット住宅への登録を促し、低額所得者、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対する良質な民間賃貸住宅の供給の促進を図ります。

## 3 目標を達成するために必要な事項

### (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

- ・ 第5章及び「山梨県公営住宅等長寿命化計画」を踏まえ、既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、高齢者や子育て世帯の入居を円滑に行うなど公的賃貸住宅の管理等を行う主体と連携して推進します。

### (2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

#### ① セーフティネット住宅への入居促進

- ・ 賃貸人等に対し、セーフティネット住宅に係る情報提供及びその管理の状況に係る指導監督等を適切に実施することにより、円滑な入居を促進します。

#### ② 借上型仮設住宅の確保

- ・ 地震等の災害に備え、被災者の居住を確保するため、災害時に提供可能な民間賃貸住宅の事前登録制度を活用し、応急仮設住宅を供給する体制を整えます。

### (3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

- ・ 住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、居住支援協議会の活動や市町村との連携を図り、代理納付制度や家賃債務保証制度を活用するなど、それぞれの役割を確認しながら、住宅確保要配慮者に寄り添える環境を整えます。
- ・ 賃貸人の不安を払拭し、セーフティネット住宅の登録促進、新制度の適切な運用に資するため、住宅セーフティネット制度活用ハンドブックの周知や、適正な維持管理や計画的な修繕が実施されるよう、賃貸人等の啓発を図ります。

## 第8章 山梨県マンション管理適正化推進計画（町村部）

一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくことが見込まれ、適正な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした中、本県では、マンション管理の適正化を推進していくため、マン管法第3条の2の規定に基づき「山梨県マンション管理適正化推進計画」を策定します。

なお、本計画の対象区域は、マン管法第3条の規定に基づき市を除く町村部としています。

### 1 計画期間

- ・本計画の計画期間は、令和4年度から令和12年度までの9年間とします。
- ・なお、社会経済情勢の変化及び住生活基本計画の見直しに合わせ、おおむね4年後に見直しを行います。

### 2 基本的な事項

- ・管理組合、山梨県と町村、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組みを進める必要があります。

#### （1）管理組合及び区分所有者等の役割

- ・管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、自らマンションを適正に管理するよう努める必要があります。
- ・区分所有者等は、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するよう努める必要があります。

#### （2）県及び町村の役割

- ・区域内のマンションの管理状況を把握し、計画的に施策を講じるよう努めます。
- ・管理計画認定制度の運用により、マンションの管理水準の維持向上に努めます。
- ・管理が不適切なマンションに対し、必要に応じて助言、指導等を行い、情報提供等に努めます。

### (3) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

- ・マンション管理士は、管理組合からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行う必要があります。
- ・マンション管理業者は、管理組合から受託された管理業務を適切に行う必要があります。
- ・マンション分譲会社は、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定め、購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があります。

## 3 マンションの管理の適正化に関する目標

マンション管理適正化の推進にあたり、次の目標を定めます。

**【目標】 管理組合による自主的かつ主体的な管理の促進**

**【成果指標】**

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合  
実績値 56% (令和3年度) ⇒ 目標値 75% (令和12年度)

## 4 目標を達成するために必要な事項

### (1) マンションの管理の状況を把握するために講じる措置

- ・マンション管理組合等に対して、定期的にマンション管理実態調査を実施することにより、管理状況の把握に取り組みます。

### (2) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- ・マンション管理実態の状況に応じ、管理組合等に対して必要な情報提供を行い、マンションの適切な維持管理に係る啓発及び知識の普及に取り組みます。

### (3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- ・管理計画認定制度の活用を推進し、適確に運用することにより、管理組合による主体的な管理の推進に取り組みます。

### (4) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

- ・町村と連携を図り、町村と連絡体制を確立し、密に連携を取っていきます。
- ・マンションに係る課題や対応について、他自治体の事例研究などを行います。

## 5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

マンションの管理の適正化を推進するために、以下の点に留意し、マンションの管理を行うことを基本とします。

### (1) 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

- ① マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。
- ② 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- ③ マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- ④ マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

### (2) 管理組合が留意すべき事項

#### ① 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関であり、年に一回以上開催する必要があります。管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

#### ② 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有者等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

### ③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

### ④ 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等から請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

### ⑤ 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替等についても視野に入れて検討することが望ましく、建替等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

## ⑥ 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

## ⑦ 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えはありません。

## ⑧ その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

更に、マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行うこと及び、行政など関係者との連携を深め管理の適正化につなげるため、管理組合専用の郵便ポストの設置や公開メールアドレスの整備などを進めることも重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

## (3) 区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必



要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要です。

#### (4) 管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

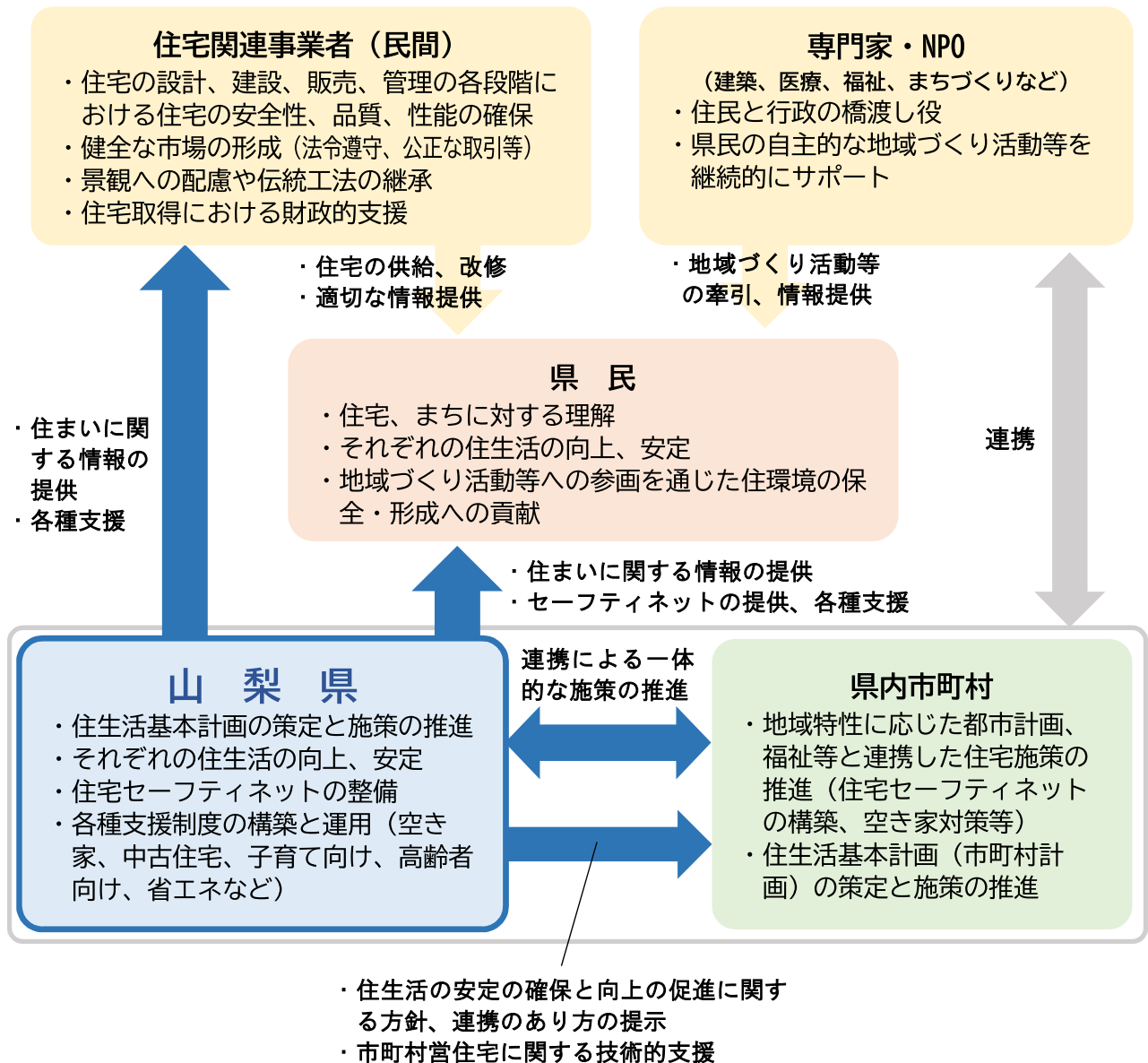
万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

# 第9章 計画の実現に向けて

## 1 住生活に関わる各主体の連携

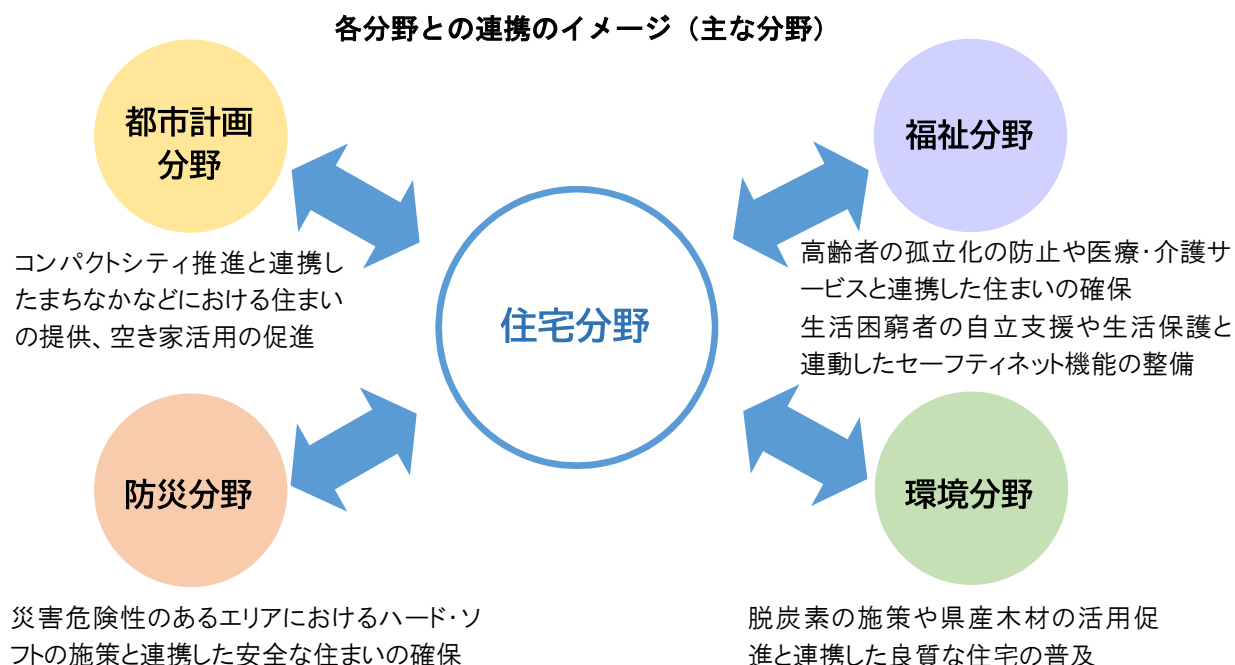
- 各主体の役割を以下のとおりとし、それぞれが役割を果たすために互いの持てる力を発揮しつつ、連携を図りながら施策を進めていきます。

### 各主体の役割と連携



## 2 関連分野間の連携による効果的な施策の推進

- ・都市計画、福祉、防災、環境等の各分野と連携を図りながら、多面的なアプローチにより住生活に関する課題の解決に向けた施策を推進していきます。



## 3 住まい・まちづくりに関する情報提供

### (1) 住まい・まちづくりに関する学習機会の創出の推進

- ・県民の住まい・まちづくり活動に対する意識の高揚と主体的な取り組みを促すため、住まい関連団体等との連携により、住まい・まちづくりに関する学習機会の創出を推進し、県民の意識啓発を図ります。

### (2) 情報提供・広報活動の充実

- ・本計画における住宅施策を推進するためには、各主体の連携、参加、協力が必要です。このためには、県民や民間事業者などが住まいやまちづくりに関心を持つこと、基礎知識を持つことが重要となるため、県民や民間事業者など各主体が知識や理解を深めるための情報を的確に提供し、住まいづくりに活用できるよう、相談機能の充実、情報提供体制の充実を図ります。
- ・山梨県ホームページの内容の充実や適切な更新を図るとともに、ホームページ上でアンケート調査や提案募集を行うなど双方向性を活かし、県民や事業者等からの声を施策に反映するなど、インターネットを活用した情報提供・広報活動の充実を図ります。

## 4 各主体が施策を推進するにあたり参考とする水準

- ・各主体が、住まいづくり・まちづくりの様々な活動・連携に取り組む際の参考とする水準は、全国計画に示されている以下の各種水準を踏まえるものとします。

### 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

- ・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。
- ・専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ・世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

##### ② 共同住宅における共同施設

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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、門扉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。

## 居住環境水準

- ・居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。
- ・なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

### (1) 居住環境水準

#### ① 安全・安心

##### ○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。

##### ○自然災害に対する安全性

- ・津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ○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。

##### ○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

##### ○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。

##### ○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

##### ○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、住宅の適切な建替等により良好な居住環境が維持できること。

##### ○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

##### ○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。

##### ○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。

## 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、住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

### （１）一般型誘導居住面積水準

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

### （２）都市居住型誘導居住面積水準

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

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注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。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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

## 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、住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- ① 単身者 25 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注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。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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