

山梨県住生活基本計画（素案）

（平成28年度～平成37年度）

平成29年3月

山 梨 県

目 次

序 章	
1	計画の目的と位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2	計画の期間
3	住生活をめぐる現状
第1章 基本的な方針	
理 念	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
方 針	
1	良質な住宅ストックの形成
2	市場と連携した施策展開
3	各主体の連携による施策展開
第2章 目標と基本的な施策	
【居住者からの視点】	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
目標1	結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
目標2	高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
目標3	住宅確保要配慮者への居住の安定の確保
【住宅ストックからの視点】	
目標4	住宅の適正な管理と流通
目標5	建替えやリフォームによる質の高い住宅ストックへの更新
目標6	空き家の活用・除却の推進
【産業・地域からの視点】	
目標7	住生活産業の成長
目標8	住宅地の魅力の維持・向上
第3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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
2	公営住宅の供給目標量
第4章 計画の実現に向けて	
1	各主体の役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
2	連携の強化
3	各主体の行動・判断の基準
別記1	住宅性能水準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
別記2	居住環境水準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
別記3	誘導居住面積水準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
別記4	最低居住面積水準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

山梨県住生活基本計画（平成 28 年度～平成 37 年度）

序章

1 計画の目的と位置付け

平成 18 年 6 月に住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る施策への本格的な転換を図る道筋が示された。

県は、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、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た。また、平成 24 年 3 月に全国計画の変更 に即して県計画を変更し、住宅施策を進めてきたところである。

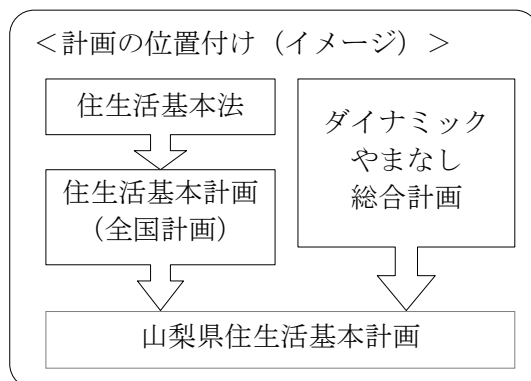
国においては、平成 28 年 3 月に少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増、世帯数の減少による空き家の増加、地域のコミュニティの希薄化など居住環境の質の低下、リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ、マンションの老朽化・空き家の増加による防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ、などの社会経済情勢の変化に鑑み、計画の全面的な変更を行なった。

県は、全国計画の変更並びに本県の住宅事情や地域特性を踏まえ、現行の計画を引き継ぐなかで、居住支援協議会を活用した住宅確保要配慮者の居住の確保や空き家の活用・除却の推進の観点を加え、住生活基本法第 17 条第 1 項に基づく法定計画として、また、平成 27 年 12 月に策定した「ダイナミックやまなし総合計画」の部門計画として山梨県住生活基本計画を改定する。

<住生活基本法>

第 17 条 都道府県は、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を定めるものとする。

<計画の位置付け（イメージ）>



2 計画の期間

本計画は平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間を計画期間として定める。

なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年後に見直しを行う。

3 住生活をめぐる現状

本県の人口は、平成12年にピークを迎え、その後減少に転じ、近年では年間5千人以上減少している。中でも年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）の減少が著しく、同時に高齢者人口の増加が顕著であり、高齢化率は平成32年には30%を超える見込みである。

また、全国と軌を一にして生活保護受給世帯も増加傾向にあり、生活保護受給世帯の増加は、高齢化の進展により就労による経済的自立ができない高齢者世帯の増加が主な原因と考えられる。

住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少局面を迎え、本県では平成7年は29万世帯、平成17年は32万世帯、平成27年の33万世帯をピークとして、平成37年には31.8万世帯と減少する見込みであり、空き家が更に増加すると考えられる。このため、全国と同様に空き家問題が深刻化しており、問題が多く含まれると考えられているその他空き家の市町村による実態把握を行なうことにより、既存ストックの有効活用と使われない住宅の除却の両面から対策が求められている。

住宅地における人口減少、少子高齢化、空き家の増加により、地域のコミュニティが希薄化すると、高齢者や子どもを地域全体で見守る機能の低下や災害に対する脆弱性の増大が懸念されるため、その対策も求められている。

第1章 基本的な方針

理 念 いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現

本県は、恵まれた自然と魅力ある文化遺産を有し、活力に満ちた県民性が培われてきた。豊かな自然環境を持ちながら、首都圏の一角にあるという立地条件を併せ持つ山梨の魅力や活力をさらに高め、誇りを持って語れる郷土の実現に取り組んできた。

中でも住宅は生活の基盤として社会生活や地域のコミュニティの拠点でもあり、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけられ、県民生活の安定及び向上を図るうえで施策展開は重要な意義を持つ。

加えて、本計画の終了時にはリニア中央新幹線の開業が予定されていることから、リニア効果を最大限に活かしつつ、「いきいきとした住生活が営まれる郷土やまなしの実現」を理念として計画を策定している。

こうしたことから、美しい自然の中で、産業が力強く躍動し、喜びに満ち溢れた暮らしが営まれ、活発な交流が展開する安全・安心で快適な社会の実現に向け、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、基本的な方針を次のように定める。

方 針

1 良質な住宅ストックの形成

少子高齢化とともに、本県においては既に人口減少社会が到来し、世帯数も当分の間減少していく。加えて、生活保護世帯は増加しており、その過半数を高齢者世帯が占めている。一方、子育て世帯においては、三世代近居を理想の住まい方としている調査もあり、また、高齢者世帯においては多くが子との同居や近居を希望している。このような背景の中で、空き家率は全国第一位であり、住宅のストックが量的には充足されている。

こうしたことから、既存ストックを有効に活用するとともに除却を進め、また、良質な住宅ストックを形成するよう、適正な維持管理を通じて将来世代へ継承するための施策展開を図る。

2 市場と連携した施策展開

県民のライフスタイルやニーズの多様化に的確に対応し、それぞれの住まい方に応じて多様で質の高い住まいを自由に選択できるようにするためには、住

宅の売買や賃貸を行う民間住宅市場による対応が従来どおり最も効果的と考える。

このため、健全な既存住宅市場の形成を図るとともに、消費者である県民が専門的な知識がわずかでも安心して取引が行えるための施策展開を図る。

3 各主体の連携による施策展開

豊かな住生活を実現していくためには、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の県民生活に深く関わる分野における相互の密接な連携を一層進めるとともに、地域の実情を最もよく把握している市町村との連携のうえで、総合的な施策展開を図ることが不可欠である。

さらに住生活の安定と確保及び向上の促進を図るため、住まい・まちづくりの主役である県民や事業者、NPOとの連携を深め、協力して計画の実現に取り組む必要がある。

第2章 目標と基本的な施策

基本的な方針に基づき、次の3つの視点から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と成果指標を設定したうえで必要な基本的な施策を定め、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する。

3つの視点は次のとおりとする。

- ①「居住者からの視点」
- ②「住宅ストックからの視点」
- ③「産業・地域からの視点」

【居住者からの視点】

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

- (1) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備

【基本的な施策】

- (1) 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅（民間賃貸、公的賃貸、持家）に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施する。
 - ① 民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームすることを促進することにより、民間賃貸住宅の活用を図る。
 - ② 子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居により、公的賃貸住宅への入居を支援する。
 - ③ 子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進することにより、持家の取得を支援する。
- (2) 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居を促進する。
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等のための施設の整備について検討する。

【成果指標】

- ① 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率
【50.9%（平成25）→60%（平成37）】

◆指標 = A/B

A = 子育て世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している世帯数

B = 子育て世帯総数

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 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
- (2) 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を実現

【基本的な施策】

- (1) 公的賃貸住宅団地の建替え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する。
- (2) 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する。
- (3) 終身建物賃貸借制度、リバースモーゲージ制度などの活用により民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりを図る。
- (4) 高齢者、障害者をはじめ誰もが自立し安心して生活できるようにするため、住まいのユニバーサルデザイン化の促進を図る。また、入居者の高齢化に対応するため、公営住宅のバリアフリー化の推進に努める。
- (5) 高齢者や障害者の身体特性や暮らし方、老いや障害の程度に応じた住宅の構造や設備、利用可能な制度について県民に広く普及するため、住宅に関する情報提供や相談業務の推進を図る。

【成果指標】

- ② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
【1.6%（平成26）→1.8%（平成37）】

◆指標 = A/B

A = 高齢者向け住宅※の戸数

B = 高齢者（65 歳以上）人口

※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の 6 種類

③ 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割合

【84.6%（平成 27）→90%（平成 37）】

◆指標 = A/B

A = 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

B = サービス付き高齢者向け住宅の棟数

④ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※

【40.2%（平成 25）→55%（平成 37）】

◆指標 = A/B

A = 65 歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー化がなされた住宅戸数

B = 65 歳以上の者が居住する住宅の総戸数

※一定のバリアフリー化率：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

目標 3 住宅確保要配慮者への居住の安定の確保

住宅を自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

【基本的な施策】

- (1) 地方公共団体及び不動産関係団体で構成する居住支援協議会の活動により、民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するとともに生活困窮者自立支援制度等福祉施策と連携する。
- (2) 県営及び市町村営住宅の適切なスクラップアンドビルドを進める。
 - ① 地域社会の様々なニーズを把握した上で公営住宅需要の動向を予測し、民間住宅の供給状況も見極めながら、長期的視点に立って公営住宅の整備を進める。
 - ② 特に、昭和 40～50 年代に建設された数多くの住宅が一斉に更新時期を迎えつつあることから、経費負担の大きい建替えだけでなく、全面的改善、個別的改善の手法によるなど、公営住宅等長寿命化計画に即し、効率的な整備を進める。

- ③ 公営住宅の整備に際しては、供給主体である県及び市町村が連携強化し、県営住宅の市町村への譲渡や小規模団地の統廃合を進めるなど、一層の効率化を図る。
- ④ 中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅については、民間賃貸住宅の供給状況を見極めながら、公営型地域優良賃貸住宅への転換を進めていく。
- (3) 地震等の災害に備え、被災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態勢を整える。また、関係団体との連携による民間賃貸住宅の空き家等の活用体制づくりを進める。
- (4) 高齢者や障害者には、住み慣れた自宅での安定した住生活を実現するため、福祉施策と介護保険制度の連携による居宅サービス等の充実や地域の住民等による見守り等の生活支援を促進する。なお、住み替えにあたっては、市町村や福祉部局等と連携し、公営住宅等への優先入居、公営住宅のグループホームとしての活用を図る。
- また、DV被害者、犯罪被害者等は公営住宅等への優先入居等居住を図り支援する。

【成果指標】

- ⑤ 最低居住面積水準未満率

【3.0%（平成 25）→早期に解消】

◆指標 = A / B

A = 最低居住面積未満世帯数

B = 主世帯総数

- ② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（再掲）

【1.6%（平成 26）→1.8%（平成 37）】

◆指標 = A / B

A = 高齢者向け住宅※の戸数

B = 高齢者（65 歳以上）人口

※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の 6 種類

- ④ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※（再掲）

【40.2%（平成 25）→55%（平成 37）】

◆指標 = A / B

A = 65 歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー化がなされた住宅戸数

B = 65 歳以上の者が居住する住宅の総戸数

※一定のバリアフリー化率：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

【住宅ストックからの視点】

目標4 住宅の適正な管理と流通

購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することによる次の世代への資産の承継

【基本的な施策】

- (1) 住宅を長期にわたって活用していくために、住む人自身による適切な維持管理ができるよう、容易にリフォームが可能でコスト低減に配慮した設計や部品に関する情報の提供や技術の普及とともにリフォームに関する相談業務の充実を図る。
- (2) 住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度について普及促進を図り、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する。
- (3) 既存住宅を安心して取引するための取引時及びリフォーム時における住宅瑕疵担保責任保険の活用による瑕疵保証の徹底を図るとともに住宅トラブルに対しては、県民生活センターの住宅相談や指定住宅紛争処理機関（山梨県弁護士会）等の活用を促すこととする。
- (4) 住まいに関する情報を県民が正しく理解し、住宅市場において適切な判断や選択ができるように県のホームページの充実や住宅相談などを通じ、適切な情報を提供する。

【成果指標】

- ⑥ 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%（平成26）→20%（平成37）】

◆指標 = A / B

A = 既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅戸数

B = 既存住宅流通量戸数

- ⑦ 新築住宅における住宅性能表示の実施率
【20.4%（平27）→35%（平37）】

◆指標 = A / B

A = 年度の住宅性能評価（新築・設計評価）の実施戸数

B = 年度の新設住宅着工戸数

⑧ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

【22.2%（平成 27）→30%（平成 37）】

◆指標 = A / B

A = 年度の長期優良住宅の認定戸数

B = 年度の新設住宅着工戸数

目標 5 建替えやリフォームによる質の高い住宅ストックへの更新

約 4.8 万棟ある耐震性を充たさない住宅の建替並びに省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅をリフォームにより質の高い住宅ストックに更新

【基本的な施策】

- (1) 木造住宅の耐震診断や耐震設計、耐震改修への支援に加え、古い木造住宅が密集している地区を中心に木造住宅の所有者に対する各戸訪問による耐震啓発活動や建築物地震相談窓口の設置、建築物防災出張講座等の実施により建築物の耐震化を啓発する。
- (2) スマートハウスの普及をはじめ、長期優良住宅化リフォームにより耐久性を向上させ、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理を促進する。併せて、長寿命住宅や省資源・省エネルギー住宅の建設促進に関する情報提供の充実を図ることにより、環境と共生した住まいづくりに対する普及啓発を推進する。
- (3) 今後、顕在化するマンションの維持管理や建替・大規模修繕に関する課題に対応するため、管理組合活動、居住者による適切な手入れや防犯対策向上の促進、マンション管理士の活用を支援する情報提供や相談業務を推進する。

【成果指標】

⑨ 住宅の耐震化率

【85.4%（平成 27）→90%（平成 32）】

◆指標 = A / B

A = 耐震性のある住宅数

B = 住宅総数

⑩ リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合

【3.9%（平成 21～25）→ 6%（平成 37）】

◆指標 = A / B

A = リフォーム実施戸数（年間）

B = 住宅の総戸数

※いずれも「居住世帯のある住宅」戸数

リフォーム：増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと

⑪ 一定の省エネ基準を充たす住宅ストックの割合

【27.4%（平成 25）→40%（平成 37）】

◆指標 = A / B

A = 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅戸数

B = 住宅の総戸数

※いずれも「居住世帯のある住宅」戸数

目標 6 空き家の活用・除却の推進

空き家の賃貸、売却、他用途への転用を図る一方で計画的な空き家の解体・撤去を推進し総合的な空き家対策を推進

【基本的な施策】

- (1) 空き家を活用した地方移住、二地域居住を促進する。
- (2) 伝統的な日本家屋としての古民家の再生を促進する。
- (3) 空き家を介護・福祉・子育て支援施設や宿泊施設等の他用途への転換を促進する。
- (4) 定期借家制度、D I Y型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存空き家の活用を促進する。
- (5) 空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や空き家の所有者や管理者情報の充実を図る。
- (6) 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を活用し、計画的な解体・撤去を促進する。

【成果指標】

⑫ 市町村の空き家等対策計画着手数

【7.4%（平成 27）→100%（平成 31）】

◆指標 = A/B

A = 空き家等対策計画の策定に着手した市町村数

B = 全市町村数（※）

※実態調査を行なった結果、計画を策定する必要がないと判断した市町村を除く

【産業・地域からの視点】

目標 7 住生活産業の成長

住生活産業の担い手を確保・育成し、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現

【基本的な施策】

- (1) 中古住宅市場を構築するため、建物状況調査の普及、リフォームや維持管理の記録、既存住宅の円滑な流通を促進する情報ネットワークの活用などを促進する。
- (2) 県土の約 8 割を森林が占める全国有数の森林県である本県の特徴を活かし、地域の建築士、工務店など、住宅産業関連事業者の連携による県産材の家づくり活動等を支援することにより、県産材の利用促進を図る。
- (3) 県産材の需要拡大を図るため、材の安定供給や県産材の認証制度を踏まえながら、製材や集成材に関する施策に加え、C L T 工法等新技術の導入を推進する。
- (4) 地域における工務店や職人のリフォーム技術の向上並びに県民への耐震化・バリアフリー化・省エネルギー化等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発を推進する。

【成果指標】

⑩ リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（再掲）

【3.9%（平成 25）→ 6%（平成 37）】

◆指標 = A/B

A = リフォーム実施戸数（年間）

B = 住宅の総戸数

※いずれも「居住世帯のある住宅」戸数

リフォーム：増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

- (1) 地域の自然、歴史、文化に応じた個々の住宅だけでない居住環境やコミュニティの維持・向上
- (2) 強靱な県土づくりの理念を踏まえ、地震、洪水、土砂災害等の自然災害に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全を確保

【基本的な施策】

- (1) 市町村の進めるコンパクトなまちづくりと連携し、居住者の利便性や安全性を向上させ、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上を図る。
- (2) 景観法に基づく市町村の景観計画の策定を促進するとともに、景観地区や準景観地区の指定、または住民合意による景観協定の締結を促進するなど、歴史的街並や良好な農村集落など地域の景観に配慮した住居環境・住宅地の魅力の維持・向上を図る。
- (3) 洪水被害や土砂災害を未然に防止し、事前防災と減災対策を着実に進め、安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する。
- (4) 周囲の自然環境との調和やうるおいのある住生活を実現するため、生け垣や植樹など住まい環境における緑化を「山梨県緑化計画」に基づいて多様な主体が支える緑づくりの推進を目指す。
- (5) 中心市街地は、生活・ビジネス・交流などの拠点としてまちを代表する場所であることから、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の活用等により、市街地における良好な住まい・まちづくりを促進する。また、地域の特徴を活かした良好な住生活を実現するため、個性ある住まい・まちづくり活動に対し、適切な支援を推進する。
- (6) 若者や他地域からの人々の定住促進のため、魅力ある住宅や団地の整備について推進する。
- (7) 地震発生時における建築物の倒壊等の防止や避難路を確保するため、不特定多数の者等が利用する大規模建築物及び避難路沿道建築物の所有者に対し、耐震化の必要性や補助制度についての情報提供、技術的助言などを行い、耐震化の取組を促進する。

【成果指標】

⑬ 景観条例を施行した市町村数

【23 団体（平成 27）→27 団体（平成 31）】

◆指標 = A

A = 景観法に基づく景観計画を策定し、景観条例を施行した市町村数

⑭ 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（平成 27）→ 40 箇所（平成 31）】

◆指標 = A

A = 優先箇所における砂防関係施設の整備対策箇所数

⑮ 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

【82%（平成 27）→約 100%（平成 32）】

◆指標 = A

A = 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

第3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

- 民生安定を確保する観点から、自力では適正な居住水準の住宅を確保できない住宅に困窮する低額所得者や被災世帯だけでなく高齢者等の社会的弱者、子育て世帯への支援を理由に公営住宅の計画的な供給を継続する。
- 本県における公営住宅の保有率は全国的にみても高く、ストックとしては充足している。県及び市町村の供給目標量は、新たな公営住宅需要に対し既存公営住宅の空き家募集と建替えにより充足できる状況にあるので、ストックの適正な維持管理と建替え等を進め、供給目標の達成を目指す。

2 公営住宅の供給目標量

計画期間における公営住宅の供給目標量	前期5年間(H28～H32)	10年間合計(H28～H37)
	4,800戸	9,000戸
うち、整備戸数	430戸	800戸

*この供給目標量は、県・市町村営公営住宅等の空き家募集戸数に、整備戸数(建て替え戸数と新規建設戸数の計)を加えた戸数

第4章 計画の実現に向けて

施策を進める上では、各主体の役割を明確にし、互いの持てる力を発揮しながら、ともに連携していくことが重要である。

1 各主体の役割

(1) 県民の役割

- 住宅は生活するための私的な場として、個人の資産であると同時に、都市や街並みを構成する重要な社会資産である。このため、県民はそれぞれの住生活の向上や安定に努めるとともに、自分の住むまちの自然環境や歴史的な価値を大切にすることが必要である。
- また、県民は住まいづくりや地域づくりの活動の主体であり、県民自らが主体的に、個々の住宅やその住宅を含む住環境の整備に積極的に貢献していくことが望まれる。
- これらの活動は、継続的な取り組みが必要なため、県民が個人として参画するだけでなく住民同士による団体活動やNPOとして組織的な参画をすることも重要である。

(2) 民間事業者の役割

- 市場における住宅の供給は、そのほとんどが民間事業者によって行われており、住宅市場における主要な役割を担っている。このため、民間事業者は、住宅の安全性・品質・性能の確保において重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計・建設・販売・管理の各段階において必要な措置を適切に講じることが重要である。適切な情報や良質なサービスを提供するとともに、法令遵守はもとより公正な取引などによる健全な市場の形成を図る役割が期待される。
- さらに、地域の歴史・文化や気候・風土等を踏まえ、景観や住環境に配慮した住宅の建設を進めるとともに、地域の伝統的な技術・工法の継承・向上を図り、誇れる郷土づくりに貢献することが望まれる。
- また、住宅金融支援機構においては、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援する役割が期待される。

(3) 専門家・NPOの役割

- 建築、医療、福祉、まちづくりなどの様々な分野の専門家や住民によるN

POは、それぞれの技術・知識を活用し、住民と行政の橋渡し役を務めながら、自主的な住民の郷土づくりを継続的にサポートする役割が期待される。

(4) 市町村の役割

- 市町村は地域に密着した自治体であり、住民の住宅ニーズを的確に把握しきめ細かい行政サービスを進めていく役割を担っている。地域の歴史や文化を守りながら、誇れる郷土づくりを進めるために、都市計画、福祉等と連携した総合的な住宅施策を推進することが望まれる。このため、住生活基本法に沿った市町村計画等を策定することで、計画的な施策の推進と定期的な評価・分析に取り組み、施策展開に反映していくことが求められる。
- 公営住宅供給等の住宅セーフティネット構築における役割についても、福祉と連携した対応の重要性が増加していること、コミュニティ再生の必要性の高まりなどから、市町村が主体的役割を担うことが必要である。
- また、空家等対策計画を策定し、増加する空家に対する施策を進めていく。

(5) 県の役割

- 県計画の策定を通じて、住生活の安定の確保と向上の促進に関する方針を示し、その達成に向けた各主体の役割と連携のあり方を提案し、県として進めるべき施策を着実に実施する。定期的な評価・分析にも取り組み、施策展開に反映していく。また、住宅セーフティネット構築における役割については、これまでに整備した県営住宅のスクラップアンドビルドを進め、適正規模の維持に努め、市町村営住宅の管理・運営に対して技術的な支援を行う。また、民間市場においてもサービス付き高齢者向け住宅登録制度や中古住宅流通市場の活性化など、住生活の安心をサポートする仕組みの活用を促進する。
- 県民に対しては、県民ニーズの把握に努め、市町村と連携しながら総合的な住まいに関する情報を提供するとともに、住まいづくり・まちづくりへの積極的な参加を促し、住生活の向上に努める。
- 民間事業者に対しては、住生活の向上に向け、充実した情報の提供を行い相互の連携を図りながら健全な住宅市場の育成を進める。
- 専門家やNPOに対しては、住まいづくり・まちづくりの自発的・自立的活動を尊重しつつ、継続的な取り組みの進展に向けて支援に努める。
- 市町村に対しては、県と市町村による一体的な住宅施策の推進のための連携体制を強化し、基礎自治体である市町村の事業が円滑かつ効果的に進められるよう支援する。

2 連携の強化

(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る。

(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、協力が必要である。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な課題となる。これらの認識のもと、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、情報提供体制の整備を推進する。
- 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る。

(3) 各分野との連携

- 県計画は、住生活に関する様々な分野の課題を整理し、総合的に計画したものである。したがって、都市計画、福祉、産業、環境、教育などの分野と連携を一層強化しながら計画の実現に向け取り組んでいく。

3 各主体の行動・判断の基準

各主体が、住まいづくり・まちづくりの様々な活動・連携に取り組む際に必要となる行動・判断の指針を以下に示す。

(1) 住宅性能水準

- 住宅性能水準は別記1による。
この水準は、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る。

(2) 居住環境水準

- 居住環境水準は別記2による。
この水準は、良好な居住環境を確保するための指針となるものである。

(3) 居住面積水準

- 居住面積水準は別記3，別記4による。

別記3の誘導居住面積水準は、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、住宅ストックの質の向上を誘導するための指針である。

別記4の最低居住面積水準は、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、水準未達の世帯の早期解消を目指す。

別記1 住宅性能水準

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

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

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

(2) 共同住宅における共同施設

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

2 居住性能

(1) 耐震性等

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

(2) 防火性

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

(3) 防犯性

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

(4) 耐久性

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

(5) 維持管理等への配慮

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

(6) 断熱性等

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

(7) 室内空気環境

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

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

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

(10) 高齢者等への配慮

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

(11) その他

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

3 外部性能

(1) 環境性能

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

(2) 外観等

外壁、屋根、門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。

別記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。

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を維持し、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。

別記3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

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

(1) 一般型誘導居住面積水準

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

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

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

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

2 世帯人数（注1の摘要がある場合には摘要後の世帯人数）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

別記4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別記1の住宅性能水準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 m²
- (2) 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

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

2 世帯人数（注1の摘要がある場合には摘要後の世帯人数）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及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合