

# 大分県住生活基本計画 (素案)

平成29年 1月 4日時点



## はじめに

巻頭の挨拶文を掲載する予定です。

# 目 次

<b>第1章 大分県住生活基本計画見直しの背景と課題</b> .....	<b>1</b>
1 計画策定の背景と目的 .....	1
2 大分県住生活基本計画の基本的な方針 .....	1
3 計画の位置づけ .....	2
4 計画期間 .....	2
5 大分県の住生活を取り巻く現状と課題 .....	3
<b>第2章 住宅政策の基本理念と基本目標</b> .....	<b>8</b>
1 住宅政策の基本理念 .....	8
2 住宅政策の視点 .....	9
3 基本目標 .....	10
<b>第3章 基本施策と成果指標</b> .....	<b>11</b>
1 施策の構成 .....	11
2 施策体系 .....	11
3 基本施策の展開 .....	13
（基本目標1 県民の暮らしの安心を支える住宅・住環境の形成） .....	13
基本施策1 子育て満足度日本一を支える住まい・住環境の整備 .....	13
基本施策2 健康寿命日本一を支える住まい・住環境の整備 .....	15
基本施策3 住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境の整備 .....	17
（基本目標2 次世代へつなぐ良質な住宅の形成と住宅市場の活性化） .....	19
基本施策1 適切な住宅を選択・取得できる住宅市場の活性化 .....	19
基本施策2 安全で快適に住み続けるための住まいの維持と質の向上 .....	21
基本施策3 空き家の利活用等による地域活力の向上 .....	23
（基本目標3 おおいた暮らしの魅力向上と地域文化の継承） .....	25
基本施策1 いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上 .....	25
基本施策2 地域の防災と安全・安心なまちづくりの推進 .....	28
基本施策3 地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化 .....	30
<b>第4章 公営住宅の適切な供給</b> .....	<b>32</b>
1 公営住宅の現状 .....	32
2 今後の供給方針 .....	33
3 公営住宅の供給目標量 .....	34

<b>第5章 重点施策</b> .....	<b>35</b>
重点施策1 子育て世帯や高齢者に対する多様な居住支援の充実 .....	35
重点施策2 既存住宅流通の活性化 .....	36
重点施策3 日常の減災対策や被災時の住宅確保等の充実 .....	37
<b>第6章 計画推進にあたっての役割分担と情報提供</b> .....	<b>38</b>
1 計画推進にあたっての役割分担と連携 .....	38
2 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実 .....	39
<b>資料編1 大分県の住生活を取り巻く現状</b> .....	<b>41</b>
<b>資料編2 成果指標の進捗状況</b> .....	<b>51</b>
<b>資料編3 住生活を取り巻く課題と施策の対応関係</b> .....	<b>52</b>
<b>資料編4 施策間の関連性の整理</b> .....	<b>53</b>
<b>資料編5 住生活基本法</b> .....	<b>54</b>
<b>資料編6 住生活基本計画（全国計画）</b> .....	<b>59</b>
<b>別紙1 住宅性能水準</b> .....	<b>68</b>
<b>別紙2 居住環境水準</b> .....	<b>70</b>
<b>別紙3 誘導居住面積水準</b> .....	<b>72</b>
<b>別紙4 最低居住面積水準</b> .....	<b>73</b>
<b>別紙5 公営住宅の供給目標量の考え方</b> .....	<b>74</b>
<b>用語解説</b> .....	<b>75</b>
<b>大分県住生活基本計画策定委員会 委員名簿</b> .....	<b>78</b>

\* 印のついた用語の意味は、用語解説（P75）に掲載しています。

# 第1章 大分県住生活基本計画見直しの背景と課題

## 1 計画策定の背景と目的

平成18年6月、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住宅政策の基本となる「住生活基本法」が制定され、それを推進するための計画である「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。この法と計画に基づき、本県においても平成19年3月に「大分県住生活基本計画」を策定しました。その後、平成24年4月に見直しを行い、安心・活力・発展の視点から、住宅の耐震化や高齢者・障がい者等の居住支援体制の構築、子育て世帯や高齢者世帯に対するリフォームの促進、地域の状況に即した居住支援の実施などに取り組んできました。しかしながら、社会経済情勢や住生活をとり巻く環境が変化しており、高齢者や障がい者、子育て世帯などの住宅確保に配慮が必要な世帯や住環境に影響を与える空き家などが、依然として多い状況です。

そのような中、国では住宅を取り巻く課題に対応すべく、平成27年5月には地域住民の生活環境に深刻な影響を与える空き家の適正な管理や活用促進を目的とした「空家等対策特別措置法」が全面施行されました。また、平成28年5月には宅地や建物の買主等の利益を保護し、既存住宅の流通促進を目的とした「宅地建物取引業法」を改正する法案が可決されるなど、空き家対策や既存住宅の流通に関する対策が重要となっています。さらに、平成26年11月の「まち・ひと・しごと創生法」の施行により、地方自治体には地方定住の推進や子育て支援の充実等が求められています。

また、平成28年4月に発生した熊本地震は本県にも大きな被害を与えるなど、自然災害はいつでもどこでもおこしかねないことから、住宅における防災・減災対策がより一層重要となっています。

以上のような背景を踏まえ、平成27年12月策定の「安心・活力・発展プラン2015」（長期総合計画）、平成28年3月策定の「おおいた土木未来（ときめき）プラン2015」（土木建築部長期計画）との整合を図りつつ、新たな住生活の課題への対応を目的に「大分県住生活基本計画」の見直しを行います。

## 2 大分県住生活基本計画の基本的な方針

住宅は、県民の生活基盤であり、人や家族を育み、憩いやすらぐことができる必要不可欠な空間であるとともに、街なみや景観をつくる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な資産としての性格をもちます。

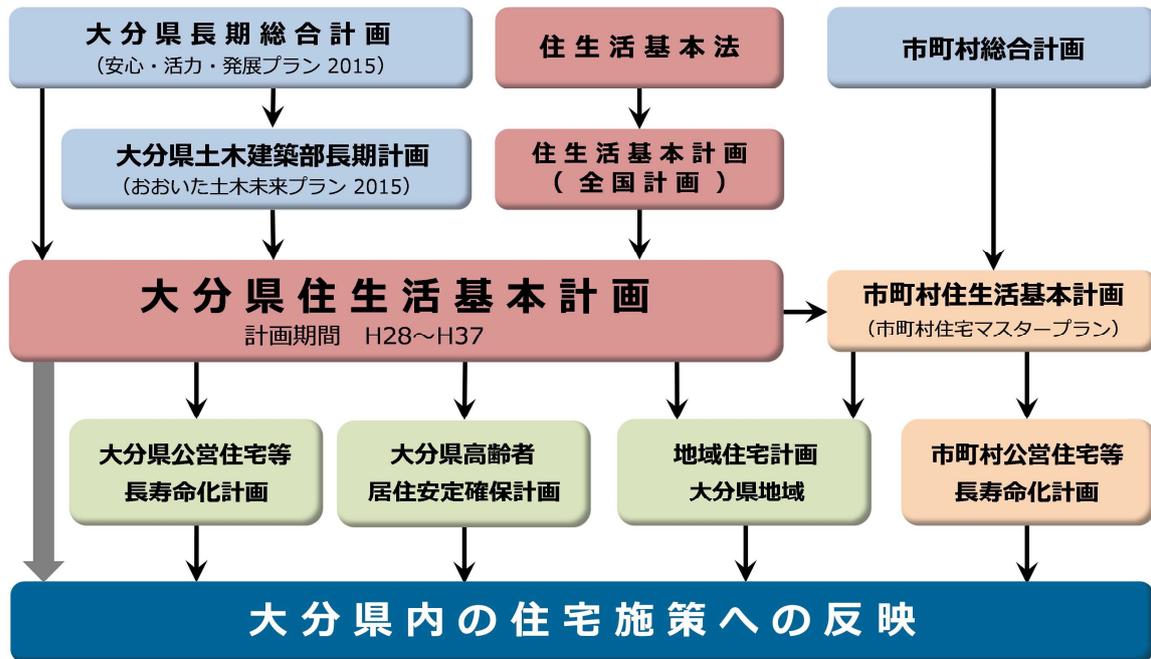
一方、住宅をとり巻く住環境は、住宅と生活道路や公園・緑地、日常生活のサービスなどの周辺環境で構成され、災害や犯罪、騒音等に対し安全・安心であること、緑や景観の美しさを感じること、日常生活を支えるサービスが利用しやすいことなど、安全で豊かな住生活の形成が望まれます。

本計画は、住宅や周辺の住環境によって形成される県民の住生活を対象としたものであり、全ての県民の住生活の安定確保及び質の向上を図るため、関連計画との連携を深めながら、住宅・住環境に関する総合的な施策に取り組めます。

### 3 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条の規定に基づき、大分県の区域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るものです。

また、県民や住宅関連事業者の参画と協働のもとに、本県が住宅政策を総合的に推進するための計画であり、県内の市町村が地域の実情に応じた住宅政策を展開する際の指針となるものです。



(関連計画) ○大分県建築物耐震改修促進計画（平成 28 年度）

### 4 計画期間

計画の期間は、見直しを行った平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間とします。また、本県の社会経済や住宅状況の変化、あるいは施策の進捗状況、さらに関連する計画との整合性などから定期的に評価、分析し、見直すものとします。

計 画 期 間：平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間

見直し時期：概ね 5 年

## 5 大分県の住生活を取り巻く現状と課題

※（図〇-〇）は、資料編1の図に対応

### 【居住者における課題】

#### （1）人口減少社会への対応

本県では、昭和60年の約125万人をピークに人口減少が続いており、国立社会保障・人口問題研究所によると平成42年に約105万人まで減少すると推計されています（図1-1～1-3）。また、本県の合計特殊出生率（一人の女性が一生の間に産む子どもの数）は1.57であり、全国の1.42を上回る一方で、人口を維持するのに必要な2.07を下回っています（図1-4）。

人口減少社会の進行に伴い、少子高齢化、生産年齢人口の減少、不安定な経済情勢など、社会・経済における問題が顕在化しています。住宅施策においても、少子高齢化への対応、住宅確保要配慮者\*への対応など人口減少社会に起因する問題へ取り組む必要があります。

また、人口減少が進む一方で、1世帯当たりの住宅数は1.16まで増加しています（図1-5）。住宅の量的な充足に伴い、良質な住宅の供給や増加する空き家対策など人口減少社会に対応した住宅施策の展開が求められます。

#### （2）少子高齢化社会への対応

平成27年の14歳以下人口の割合は12.7%、高齢化率は30.4%です。平成42年にはそれぞれ10.7%、34.6%となり、より一層の少子高齢化が進行すると推計されています（図2-1）。

また、子育て世帯のうち3世代同居の割合が減少する（図2-10）といった家族形態の多様化、子育て世帯の収入の減少（図3-1）など、子育て環境が大きく変わっています。出産の希望を實現（大分県の希望出生率は2.0）し、子育てしやすい環境をつくるため、住宅施策においては子育てしやすい住宅の供給、子育てに適した住宅を選択できる環境づくり、子育てしやすい地域環境の整備が求められます。

一方で、高齢化の進行により、高齢単身・高齢夫婦世帯の増加、高齢世帯割合の増加が顕著（図2-4）であることから、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自分らしい暮らしを實現できる住宅・住環境の整備が求められます。

#### （3）住宅確保要配慮者への対応

世帯収入の低下（図3-1）、非正規雇用比率の上昇（図3-2）、生活保護世帯の増加（図3-3）など社会経済情勢が厳しさを増すなか、住宅確保に配慮が必要な世帯が増加し、低額所得者、高齢者、障がい者や子育て世帯など住宅確保要配慮者の多様化も進んでいます。これらに対応するため、住宅セーフティネット\*の中核である公営住宅の適正な管理・供給を行うとともに、入居を拒まない民間賃貸住宅の確保など、住宅セーフティネットの体制整備が求められます。

また、平成28年熊本地震では多数の人々が避難所等において心身両面の負担を伴う生活を余儀なくされています。応急仮設住宅の建設、既存公営住宅の空室提供、民間賃貸住宅の活用など、行政と住宅関連事業者が連携して被災者の生活基盤を確保できる体制が必要です。

## 【住宅における課題】

### （４）リフォーム等による既存住宅流通の促進

新設住宅着工戸数は平成以降の長期的なスパンで見ると大きく減少（図 4-1,4-2）しています。バブル崩壊やリーマンショックに代表される景気の低迷、はじめて持家取得を希望する子育て世帯の減少、若年世帯の低所得化などを背景とする新設着工住宅の減少は、地域の住宅関連産業に少なからず影響を与えています。

一方で、リフォーム件数（図 4-3）、新築から除却までの住宅の使用年数は増加傾向（図 4-5）にあります。さらに、近年は住宅の機能性やデザイン性などの価値を高める「リノベーション」が注目されており、空き家の利活用の視点からも、既存住宅を長く大切に使う住宅ストック活用型市場への転換が必要です。住宅ストック活用型市場への転換のためには、既存住宅の流通促進（図 4-4）とともに、新たに供給される新築住宅が次の世代に継承できる良質なものであること（図 4-7,4-8）も求められます。

### （５）災害に対する安全性の向上

平成 28 年熊本地震では、本県も多大な人的被害・住宅の被害を受けました（図 8-1）。特に、住宅の被害は一部損壊も含めると平成 28 年 11 月時点で約 8,000 棟の被害が確認されており、今後の地震に対する危機意識が高まっています。

本県では、昭和 56 年以前の旧耐震基準の木造住宅が 13 万戸（図 5-1）ありますが、耐震改修実施率は 1.6%（図 5-2）にとどまっており、この危機意識の高まりが一過性のもとならないよう、耐震化の促進や住宅の安全性の向上に関する啓発等が必要です。

また、木造住宅だけでなく、建築時期の古いマンションの老朽化も課題となっており、計画的な改修や建て替えによる耐震化・安全性の向上が求められています。

### （６）住宅性能水準と居住環境水準の向上

世帯人数に応じた居住面積水準を満たしていない（図 6-1,6-2）、高齢者が居住する住宅がバリアフリー化されていない（図 2-5,2-6）など、世帯状況に適した機能をもつ住宅に居住できていない世帯が見られます。二重サッシによる断熱化、省エネルギー設備の充実（図 6-4）など、時代とともに省エネルギー性能の向上が求められています。また、住宅地の自然災害に対する安全性の向上、子育て世帯・高齢者向けの生活サービスの充実など、地域の実情に応じた居住環境の向上も求められます。

住宅性能や居住環境の向上を図るには、良質な住宅の供給、リフォーム・建て替えによる既存住宅の改善が必要です。また、マンションへの住み替えでは住宅性能や居住環境が住み替え前と比べて大きく改善されており（図 6-5）、居住ニーズに適した住宅への住み替えも求められています。

## (7) 増加する空き家への対応

人口減少や少子高齢化により、空き家の問題が顕在化しており、本県の空き家率は平成 25 年で 15.8% (図 7-1) となっています。空き家は所有者等により適切に管理されていれば問題になりませんが、管理不全が長期にわたり老朽化した空き家は、周辺の住環境や景観の悪化、ゴミや雑草等の公衆衛生上の問題、災害時の倒壊や延焼の危険性といった二次被害の恐れがあります。今後、危険な空き家を増やさないためには、適切な管理の継続、積極的な利活用、老朽空き家の除却が求められています。

また、中心市街地への人口移動に関するアンケート調査によると、大分市外からの住み替え前の住宅の半数が戸建持家 (図 7-4) であり、住み替え前の戸建持家の 6.3% が空き家のまま (図 7-5) です。さらに、多くの市町村の人口が転出傾向であり (図 9-2)、また中心市街地へ人口が集中することで地方の空き家が増加することが懸念されます。また、地域間で空き家率に違いがあることから (図 7-2)、地域の特性をふまえて、移住・定住促進等の地域活性化施策と連携した空き家対策も求められます。

## 【地域における課題】

### （８）減災社会の実現に向けた地域防災力の向上

自然災害が起きた際は、自分のことは自分で守る「自助」、行政による救助・支援である「公助」のみならず、地域住民や企業・団体等による「共助」が重要であり、地域住民が安全に避難し、安心して避難生活ができるように助け合うことが必要です。災害に備えた住宅・地域の安全性の確保に加え、災害時に助けあうことができるコミュニティの強化など、地域防災力の向上に向けた日頃の備えが必要です。

また、子育てにおいて住宅と住宅まわりの防犯性が求められる（図 2-12）など、地域の安全・安心を高める取り組みも必要です。

### （９）中心市街地の活性化や地域の活力の向上

大分駅周辺の再開発で、中高層マンションを中心とした利便性の高い良好な住宅地が形成されたことにより、中心市街地への人口移動（図 9-2）が見られます。一方で、大分市外からの住み替えでは地域コミュニティが悪くなったと感じる人も多く（図 6-5）なっています。

また、人口減少や過疎化の進行に伴う地域活力の低下などが見られる地域や、高齢化の進行により集落機能の維持に課題を抱える小規模集落、高齢化やコミュニティの維持に課題を抱える郊外住宅団地など、地域の状況によって課題が生じています。

このような背景をふまえ、地域の特徴を活かした定住促進や地域コミュニティの活性化などに取り組む必要があります。

### （10）移住・定住促進、交流人口の拡大

人口減少に危機感を持つ自治体の中には、自然豊かな田舎暮らしの魅力や未利用の空き家を活用した移住・定住を促進し、人口減少対策に一定の成果を上げているところも見られます。移住・交流ポータルサイト「おおいた暮らし」による情報提供、移住セミナーの実施など、本県も政策的に後押ししており、2015年の移住希望地アンケートでは大分県が上位にランクされています（図 10-1）。また、大分県を訪れる外国人旅行者（インバウンド）が増えており（図 10-2）、短期滞在による交流人口が増加しています。

今後も、大分県の魅力を活かした移住・定住促進により、地域の活力を維持・向上させることが求められます。

## **(11) 伝統的街なみや市街地の景観形成**

大分県内には伝統的な街なみが残されている地区が多く、景観を維持保全し、地域資源として活用するための取り組みが進められてきました。各自治体や建築士などで構成するNPOなどによるこれらの取り組みにより、景観の保全や改善、地域振興に大きな成果が得られています。県内の市町村では、景観法に基づく景観行政団体\*への移行及び景観計画\*の策定も進められており(図11-1)、伝統的な街なみに加え、住宅地や市街地においても美しい街なみ形成が求められます。

## **(12) 地域住宅産業の活性化および木造住宅の普及**

林業県として、県産木材の使用や木造住宅の普及に取り組んでおり、木造住宅率や一戸建て住宅における在来工法を採用する割合は増加傾向であるものの、九州7県の中では低いグループに位置しています(図12-1~12-3)。木造住宅戸数の減少は、林業県として培ってきた技能者の減少、雇用機会の減少につながり、さらなる木造住宅シェアの低下をもたらす悪循環を招く恐れがあります。また、リフォーム件数の増加(図4-3)や省エネ化への社会的要請の高まりなどを受け、技術者に求められる技能が複雑化しています。

そのため、木造住宅建設やリフォーム、省エネ化に取り組む技術者の育成、既存住宅関連産業を支える事業者の育成、建設発生木材の再資源化・有効利用の促進など、地域住宅産業全体を活性化させることが必要です。

## 第2章 住宅政策の基本理念と基本目標

### 1 住宅政策の基本理念

住まいは、県民の生活を支える基盤であるとともに、街なみや景観をつくる重要な構成要素です。安全で質が高く、地域と調和した住まいを確保することは、県民の生活を豊かにするとともに、魅力的な地域づくりにつながります。また、住まいが地域の歴史や文化とともに引き継がれることは、地域の持続性を高めることにつながります。

本県の住まいをとり巻く状況を見ると、急速な人口減少や少子高齢化の進行から、地域活力の低下や空き家の増加による住環境の悪化などの課題が顕在化しています。また、平成28年熊本地震では数多くの住宅の被害が発生し、住まいの安全性を高めることの重要性が再認識されました。

低所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者については多様化が進んでいることから、引き続き住宅セーフティネットの確保が重要です。

一方で、本県は豊かな自然環境や歴史・文化・景観などの地域資源に恵まれており、県民の暮らしの魅力を高めるためには、これら地域資源を守り育てるとともに、人と人が支え合う地域コミュニティを大切にしまちづくりが重要です。

このため、本県の住宅政策は、魅力的な自然環境や歴史・文化・風土を活かした“おおいた”らしい住生活を維持・向上・継承しながら、全ての県民が安全で豊かな住生活を確保することを目的とし、以下の基本理念を定めます。

#### 基本理念

**地域の自然や文化を活かした安全で豊かな住生活の実現**

## 2 住宅政策の視点

### <居住者> 全ての居住者の安定した住生活を確保

本県では、長期総合計画（安心・活力・発展プラン 2015）において、「子育て満足度日本一の実現」や「健康寿命日本一の実現」を目指した施策に取り組んでおり、住宅施策においても、高齢者や子育て世帯が安心して生活できる住環境が求められます。

子育て世帯には、三世帯同居や近居による家族の協力、子育て支援施設等による地域のサポートといった安心して子育てできる環境が必要です。また、高齢者には、バリアフリー等に配慮した住宅、日常の暮らしを支える生活支援サービスの充実等が必要です。その他、住宅確保要配慮者の多様化、ライフスタイルの変化に伴う居住ニーズの多様化・高度化が進むなか、世帯のニーズに対応できる住宅市場が求められます。

以上のように、居住者の視点に立ち、世帯のライフステージや身体的機能等の変化に応じて、居住ニーズにあった適切な住宅を市場で確保できる環境整備、住宅セーフティネットとしての公的支援の充実に取り組む必要があります。

### <住宅> 住宅ストックの活用と質の向上

住生活基本計画（全国計画）においては、住宅ストックの余剰に伴う空き家の増加を背景とし住宅ストック活用型市場への転換に向けた施策が展開されています。

既存住宅ストックを積極的に利活用するためには、インスペクション\*（建物状況調査）の普及、住宅のライフサイクルにおける履歴情報の保全と活用等、既存住宅の流通を促進する市場の整備が必要です。また、住宅を長く活用するためには、長期にわたり良好な状態で使用することができる良質な住宅の供給、リフォーム等による適切な改善が必要です。さらに、市場における住宅ストックを健全な状態で保つためには、計画的な維持管理だけでなく空き家の流通、除却が必要です。

以上のように、住宅ストックの視点に立ち、住宅ストック活用型市場への転換に向け、既存住宅流通の環境整備、住宅ストックの質の維持・向上などに取り組む必要があります。

### <地域> 地域の魅力向上

住宅着工の減少により地域住宅産業の活力低下が懸念されています。また、中心市街地におけるコミュニティの再構築や郊外住宅団地における高齢者が住みやすい環境づくりなど、地域課題への対応が求められます。

地域の住宅産業を活性化するためには、リフォームや省エネ改修等の時代が求める技能を持った技術者育成、県産材を活用した木造住宅の普及促進等が必要です。また、地域の魅力を高めるためには、景観形成等によるハードの魅力向上だけでなく、地域のNPOやボランティアによる見守りなど安心な生活を支えるソフトの取り組み促進が必要です。さらに、安全・安心して生活できる地域とするためには、地域防災力の向上や安全・安心な住宅地の形成が必要です。

以上のように、地域からの視点に立ち、住生活を支える住宅関連産業の発展、地域の魅力向上、地域コミュニティの活性化などに取り組む必要があります。

### 3 基本目標

<居住者>

#### 基本目標 1 県民の暮らしの安心を支える住宅・住環境の形成

「全ての居住者の安定した住生活を確保」という視点に基づき、全ての県民が住み慣れた地域で安心して生活できる住宅・住環境の形成を目指します。

特に、少子高齢化の進行に伴う社会問題への対応に重点をおき、子育て世帯や高齢者に配慮した住宅が供給され、ニーズに応じた生活支援等のサービスを活用したり、地域の見守りやサポートを受けながら、安心して生活できる住環境を目指します。

また、低額所得者や障がい者など住宅確保に配慮が必要な人に対して、官民の連携による住宅セーフティネットが適切に機能し、安心して住み続けることができる環境づくりを目指します。

<住宅>

#### 基本目標 2 次世代へつなぐ良質な住宅の形成と住宅市場の活性化

「住宅ストックの活用と質の向上」という視点に基づき、新築される住宅を長く使い続けることができる良質なものにするとともに、既存住宅が適切に改善され、住宅の規模や性能に合わせて居住者を変えながらいつまでも利用され続ける住宅市場の形成を目指します。

特に、既存住宅が適切に流通されるよう、住宅ストックの維持管理、耐震化やリフォーム等の改善、インスペクションなど既存住宅に関する情報が公正に得られる環境づくりなど、既存住宅関連産業の活性化を目指します。

また、空き家の維持管理や積極的な活用により、住環境の保全や地域活力の向上を図るほか、老朽空き家の除却促進による安全・安心な環境づくりを目指します。

<地域>

#### 基本目標 3 “おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承

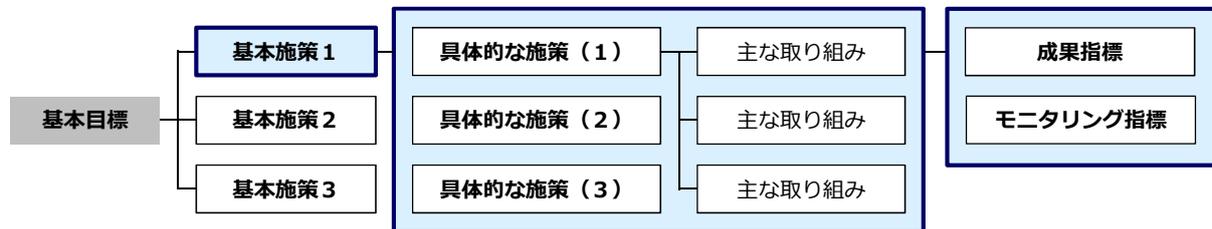
「地域の魅力向上」の視点に基づき、“おおいた”らしい住生活が地域内外から愛される魅力あふれるものとなり、“おおいた”らしい景観や地域の住生活を支える住宅産業などとともに、魅力的な住まいの文化を継承できる地域づくりを目指します。

特に、中心市街地や郊外住宅団地、小規模集落など地域の課題に応じた取り組みを進めたり、自然豊かな田舎暮らしの魅力を活かした取り組みと連携することで、いつまでも住み続けたいと思える地域づくりを目指します。

また、災害時に備えた地域防災力の向上など安全・安心なまちづくりの実現を目指します。

## 第3章 基本施策と成果指標

### 1 施策の構成



- 基本施策** : 基本目標別に施策の方向性を示します。
- 具体的な施策** : 基本施策を実現するための具体的な取り組みの柱を示します。
- 主な取り組み** : 具体的な施策を実現するために実施する取り組みを示します。
- 成果指標** : 計画の進捗状況を測る物差しとして設定する指標とその目標値を示します。住生活の安定確保と質の向上の程度を示すもの、住生活の安定確保と質の向上のために特に重要と考える取り組みの程度を示すものを設定します。
- モニタリング指標** : 計画の進捗状況に関連が深く、継続的に注視する指標を示します。住宅施策以外の取り組みによる影響が大きいものや、直接的に住生活の安定確保と質の向上の程度を示す取り組みでないものを設定しています。目標値はありませんが、指標が向上されるよう関連施策に取り組みます。

### 2 施策体系

#### 基本目標1 県民の暮らしの安心を支える住宅・住環境の形成

##### 基本施策1 子育て満足度日本一を支える住まい・住環境の整備

###### 具体的な施策

- (1) 子育てに配慮した住宅の供給促進
- (2) 地域ぐるみで子どもを育む環境の整備

##### 基本施策2 健康寿命日本一を支える住まい・住環境の整備

###### 具体的な施策

- (1) 安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進
- (2) 生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備

##### 基本施策3 住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境の整備

###### 具体的な施策

- (1) 公営住宅の適切な管理・供給
- (2) 民間賃貸住宅への円滑入居に向けた環境整備
- (3) 大規模災害後の復興・復旧過程における被災者への居住支援

## 基本目標 2 次世代へつなぐ良質な住宅の形成と住宅市場の活性化

### 基本施策 1 適切な住宅を選択・取得できる住宅市場の活性化

#### 具体的な施策

- (1) 住宅ストックの適切な維持管理の促進
- (2) 住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進
- (3) 将来世代に継承できる良質な住宅の供給促進

### 基本施策 2 安全で快適に住み続けるための住まいの維持と質の向上

#### 具体的な施策

- (1) 耐震化の促進等による住宅の安全性の向上
- (2) 居住ニーズを実現するリフォームや住み替え等の促進
- (3) 住まいの省エネ化やおおいたエコ建築\*の普及促進

### 基本施策 3 空き家の利活用等による地域活力の向上

#### 具体的な施策

- (1) 空き家の積極的な活用
- (2) 空き家の適正な維持管理と老朽空き家の除却促進

## 基本目標 3 “おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承

### 基本施策 1 いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上

#### 具体的な施策

- (1) 中心市街地の活性化施策と連携した街なか居住の促進
- (2) 高齢化が進行する郊外住宅団地の再生
- (3) 過疎地域における交流拡大と定住促進
- (4) 安心して生活できる地域コミュニティの形成
- (5) 市街地・住宅地等における良好な景観の形成
- (6) 地域やNPO等と連携した歴史的な街なみの継承

### 基本施策 2 地域の防災と安全・安心なまちづくりの推進

#### 具体的な施策

- (1) 防災の意識啓発
- (2) 地域の安全・安心に対する意識啓発
- (3) 住宅地の安全性の向上

### 基本施策 3 地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化

#### 具体的な施策

- (1) 住宅産業を担う技術者や事業者の育成
- (2) 木材生産者と連携した県産木材等地域材の活用促進
- (3) 住宅のライフサイクルにおける適切な建材利用の促進

### 3 基本施策の展開

(基本目標 1 県民の暮らしの安心を支える住宅・住環境の形成)

#### 基本施策 1 子育て満足度日本一を支える住まい・住環境の整備

子どもを産み育てたいと思える環境をつくり、出産の希望を実現するため、住宅施策においては、子育てに配慮した住宅の供給やリフォーム促進、子育て支援施設の充実など住み慣れた地域で安心して子育てできる住環境づくりに取り組みます。

##### (1) 子育てに配慮した住宅の供給促進

子育て世帯が求める住宅の質を確保するため、子ども部屋の改修や増築、浴室やトイレのリフォームなど子育て世帯向けのリフォームを促進します。また、世代間で助け合いながら子育てできる三世代同居や近居を希望する世帯が実施する住宅リフォームを促進します。

さらに、子育て世帯は、世帯主の年齢や子どもの人数などにより持家や借家のニーズが異なります。子育て世帯が世帯状況に応じて適切な住宅を選択できるよう、不動産事業者と連携して持家・借家の情報を得られる環境づくりに取り組みます。

また、市町村や民間事業者により子育て世帯向けの良質な賃貸住宅が供給されるよう、子育て世帯向けの公的賃貸住宅の供給を促進します。

##### 主な取り組み

- 子育て世帯に対する住宅リフォームの促進
- 三世代居住・近居に対応する住宅リフォームの促進
- 子育て世帯のニーズに適した持家・借家の情報提供
- 子育て世帯向け公的賃貸住宅の供給促進

## (2) 地域ぐるみで子どもを育む環境の整備

安心して子育てできる住環境を実現するため、子育て支援などのサービスの充実が求められますが、全国の政令市および中核市の中で大分市の待機児童が3番目に多い（平成28年4月1日現在：厚生労働省資料より）など、子育て環境が充実しているとは言えません。そのため、地域のニーズに応じて子育て支援施設の整備を促進し、特に公的賃貸住宅の供給の際は、地域の福祉サービスの状況をふまえながら、子育て支援施設の併設を検討します。

また、三世代での同居や近居は、祖父母等による子育ての支援を受けやすく、協力しながら子育てに取り組むことができます。そのため、三世代での同居や近居の希望が実現できるよう、ひとり親世帯や子育て世帯の優先入居に加えて三世代同居世帯や近居世帯の優先入居を検討するほか、公的賃貸住宅における三世帯同居に配慮した住戸の確保に努めます。

その他、住宅の周辺の道路、公園、緑地などの住環境は、県民の住生活を構成する重要な要素であるため、関連計画と連携して住環境の充実を図ります。

### 主な取り組み

- ひとり親世帯や三世代同居世帯など子育て世帯の公営住宅への優先入居
- 社会資本整備総合交付金\*による子育て支援施設の整備促進
- 子育て支援施設を併設した公的賃貸住宅の整備検討
- 公的賃貸住宅の整備における三世帯同居に配慮した住戸の確保

### 成果指標

	現況値	目標値
最低居住面積水準 <sup>※1</sup> 未済世帯の割合	2.9% (平成25年)	早期に解消 (平成37年)

※1 最低居住面積水準は、別紙4（P73）を参照

### モニタリング指標

	現況値
子育て世帯の誘導居住面積水準 <sup>※1</sup> 達成世帯の割合	41.9% (平成25年)
誘導居住面積水準達成世帯の割合	64.9% (平成25年)

※1 誘導居住面積水準は、別紙3（P72）を参照

## 基本施策 2 健康寿命日本一を支える住まい・住環境の整備

本県では「平均寿命」に比べ、健康上に問題がない状態で日常生活を送ることができる「健康寿命」が著しく短く※、これを延伸することが高齢者の生活の質の向上及び持続可能な社会の構築のために重要な課題となっています。住宅施策においても、住宅のバリアフリー化や生活支援サービスと連携した住宅供給などを促進し、高齢者等が安全で安心して健康な生活を送ることができる住まい・住環境の整備に取り組みます。

※大分県における健康寿命：男性 69.85 歳（39 位）、女性 73.19 歳（34 位） 資料：厚生労働省より

### (1) 安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進

高齢化の急速な進行のため、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、安心して生活できる住宅が求められます。

そのため、リフォームやリバースモーゲージ\*、住み替えに適した住宅など、高齢者の住まいに関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

また、高齢者世帯に対する住宅リフォームの促進に取り組むとともに、バリアフリー化や室内の急激な温度差による体への影響を防ぐヒートショック\*対策など、高齢者向けの住まいに求められる住宅の機能や性能に対する理解を図り、技能の普及に向けた技術者育成に努めます。

その他、スマートウェルネス住宅\*等推進モデル事業など、高齢者等の居住の安定確保や健康維持・増進についての先導的な取り組みを実施する事業者を支援します。

#### 主な取り組み

- 高齢者世帯に対する住宅リフォームの促進
- 在宅高齢者・在宅重度障がい者住宅改造助成事業による改修促進
- 公営住宅のバリアフリー化の推進
- 高齢者の住まいに関する情報提供と相談体制の充実
- 高齢者向け住宅に関する技術者の育成
- スマートウェルネス住宅の推進に向けた活動支援

## (2) 生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい生活を続けるためには、地域の包括的な生活支援サービスや介護予防サービス等が利用しやすい住環境が求められます。

本県は、生活相談や安否確認等の生活支援サービスと連携したサービス付き高齢者向け住宅\*や有料老人ホームの高齢者人口に対する供給量が他県に比べ多いことから、今後の高齢者人口の動向や地域の需要を考慮した供給を促進するとともに、サービスの質の向上や種類の多様化に取り組めます。

また、認知症高齢者に限らず、介護が必要な高齢者や重度の障がいを持つ高齢者などが、介護サービスを受けながら住み慣れた地域で生活できるよう、入居者の状況に応じて多様なサービスを提供できるグループホーム\*の普及促進を図ります。

また、高齢者が生活しやすい地域づくりのため、「大分県福祉のまちづくり条例」に基づき、高齢者が利用する施設や地域のバリアフリー化を促進します。

### 主な取り組み

- 地域の需要やサービスの向上に配慮したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- 高齢者に適した民間賃貸住宅や生活支援サービスの情報提供体制の充実
- 福祉施設・生活支援サービス等を併設した公的賃貸住宅の整備検討
- 介護サービスを受けながら住み慣れた地域で生活できるグループホームの普及促進
- 「大分県福祉のまちづくり条例」に基づく特定建築物や地域のバリアフリー化の促進

### 成果指標

	現況値	目標値
高齢者向け住宅等の割合※ <sup>1</sup>	3.4% (平成 25 年)	4.0% (平成 32 年)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※ <sup>2</sup>	39.1% (平成 25 年)	60.0% (平成 37 年)
県営住宅住戸内バリアフリー整備戸数の割合※ <sup>3</sup>	31.2% (平成 25 年)	35% (平成 36 年)

※<sup>1</sup> 「おおいた高齢者いきいきプラン（第6期）」に定めた指標で、平成 32 年を最終目標年度としている。高齢者向け住宅等とは、老人ホーム（軽費・有料老人ホーム）及び高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング）であり、割合は 65 歳以上人口に対する高齢者向け住宅等の割合を示す。

※<sup>2</sup> 一定のバリアフリー化… 2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消（参考：平成 20 年 36.1%）

※<sup>3</sup> 大分県土木建築部長期計画「おおいた土木未来（ときめき）プラン 2015」に定めた指標で、平成 36 年を最終目標年度としている。

### モニタリング指標

	現況値
共用部分がバリアフリー化された共同住宅の割合	20.0% (平成 25 年)
サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	2,075 戸 (平成 27 年)

## 基本施策 3 住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境の整備

住宅市場において、住まいを自力で確保することが困難な低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者のため、住宅セーフティネットの中核である公営住宅の適切な管理・供給を行うとともに、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

また、大規模災害による被災者の復興・復旧過程において、安全・安心に住まいを確保できる体制の整備を行います。

### (1) 公営住宅の適切な管理・供給

住宅セーフティネットの中心的な役割を果たすため、公営住宅の適切な管理・供給を行うとともに、地域のニーズに合わせた施設の導入による居住環境の向上が求められます。

厳しい財政状況の中で必要な公営住宅を確保するため、予防保全的な管理・修繕、長寿命化に資する改善を計画的に実施します。

また、入居基準や選定方法の見直し、収入基準超過者等の退去促進、住宅確保要配慮者の優先入居に取り組み、公営住宅を必要としている世帯が入居できるように適正な入居管理を行います。

その他、公営住宅が地域福祉の役割を果たし地域の居住環境の向上を図るため、福祉部局と連携しながら、公営住宅のグループホームとして活用、建替え等に合わせた高齢者福祉、子育て支援施設等の導入や余剰地の活用などを検討します。

#### 主な取り組み

- 公営住宅の予防保全的管理、長寿命化に資する改善の推進
- 入居基準や選定方法などの見直しによる適正な入居管理
- 多様な住宅確保要配慮者の公営住宅への優先入居
- 公営住宅のグループホームとしての活用推進
- 公営住宅の建替え等に合わせた高齢者福祉、子育て支援施設等への活用検討

### (2) 民間賃貸住宅への円滑入居に向けた環境整備

住宅確保要配慮者の多様化により、公営住宅のみでなく、民間賃貸住宅を活用した重層的なセーフティネットの構築が求められます。

そのため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体で構成される居住支援協議会\*において、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の情報提供や相談会等の実施に合わせて、住宅確保要配慮者が必要とする生活支援サービスの情報提供に努めます。

また、年齢や障がいの有無、国籍等の理由で入居敬遠が行われないよう、家賃債務保証や緊急時の対応などに関する周知や講習会を実施し、不動産事業者や貸主が持つ不安の解消や意識啓発に取り組みます。

さらに、要件を満たした賃貸住宅のバリアフリー改修、省エネ改修工事などを行う事業者に対して、改修費の一部を支援する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を活用するほか、民間賃貸住宅におけるグループホームの情報提供を行います。

### 主な取り組み

- 居住支援協議会と連携した民間賃貸住宅や生活支援サービスの情報提供体制の充実
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及促進
- 民間賃貸住宅のグループホームとしての活用に関する情報提供
- 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用促進

## (3) 大規模災害後の復興・復旧過程における被災者への居住支援

大規模災害により安全に居住できる住宅を失った被災者に対して、住宅セーフティネットの観点から迅速な住宅確保が求められるほか、二次的被害を防ぐための住宅の安全性に関連した取り組みが求められます。

そのため、災害発生に備えて公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を迅速に活用できる体制を整えるとともに、地域防災計画に基づき応急仮設住宅を整備できる体制を確保します。

また、被災建築物の危険性を判定して二次的被害を防止するため、応急危険度判定士\*の活動体制を構築するとともに、早急に自立した生活を再開するため、応急修理体制が確保できる体制の整備を図ります。

その他、ボランティア団体の事前登録や活動拠点の確保を行い、県内外の様々な協力を得ながら速やかに居住支援等に取り組む体制を整えます。

### 主な取り組み

- 被災者向けの公的賃貸住宅の供給や応急仮設住宅の整備
- 民間賃貸住宅の応急仮設住宅活用体制の整備及び供給
- 被災建築物応急危険度判定士 750 名（大分県知事登録）の常時確保と活動体制の整備
- 被災した住宅の応急修理体制の整備
- 災害発生時におけるボランティア団体の事前登録や活動拠点の整備

### モニタリング指標

	現況値
応急危険度判定士の登録数	627 人（平成 28 年 8 月）
公営住宅におけるグループホームの導入団地数	4 団地（平成 28 年）

## 基本施策 1 適切な住宅を選択・取得できる住宅市場の活性化

住宅に関する情報を適切に取得しながら、居住ニーズに応じた住宅を選択できる環境を整備するとともに、住宅を長く大切に利用することが求められています。このような住宅ストック活用型市場への転換を目指し、適切な維持管理の促進、消費者が住宅に関する情報を取得できる環境整備、良質な新築住宅の供給促進に取り組みます。

### (1) 住宅ストックの適切な維持管理の促進

長期にわたり住宅を良質な状態に保ったまま住み続けるには、適切な維持管理を継続することが求められます。特に、分譲マンションにおいては、区分所有者が多数であること、売買により所有者が変わることもあり、管理規約の締結や将来的な大規模修繕への備えなど、計画的な維持管理を行うことが重要です。

戸建て住宅から共同住宅まで、それぞれの住宅に応じた維持管理を促進するため、適切な維持管理に関する情報提供を行います。また、分譲マンションにおいては、管理組合を組織すること、管理規約を作成すること、長期修繕計画\*を策定することを積極的に周知します。加えて、NPOや関連事業者等とも協働しながら、管理組合の抱える課題や悩みに対する相談体制の確保や管理組合の意識啓発、担い手育成に取り組みます。

また、住宅の維持管理・修繕等の情報が整理され、住宅市場において活用されれば、既存住宅の購入希望者が安心して住宅を選択できるだけでなく、住宅価格の適正な評価に寄与することから、住宅市場の活性化につながります。維持管理や修繕に関する履歴情報が適切に蓄積・活用されるよう、普及促進を図ります。

#### 主な取り組み

- 住宅ストックの適切な維持管理のための情報提供
- 管理組合等による計画的なマンション管理の促進
- 長期修繕計画等の策定支援や管理組合等に対する相談体制の充実
- NPO等との協働による管理組合の意識啓発や担い手育成
- 既存住宅の維持管理等に関する履歴情報蓄積の普及促進

### (2) 住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進

新築住宅・既存住宅に関わらず、住宅の状態や関連制度等の情報を確認したうえで、安心して住宅を選択・取得できるよう、消費者の安心を支える仕組みの普及が求められます。

住宅購入時の安心確保のため、新築住宅を供給する事業者に住宅の引き渡しから10年間の瑕疵担保責任が義務付けられる「住宅瑕疵担保履行法」、既存住宅の検査と保証がセットとなった「既存住宅売買瑕疵保険」等の情報を周知します。

また、住宅を新築または購入する消費者が、契約内容を判断しやすくなるよう、標準的な契約約款の利用を促進します。

既存住宅の取得は、新築住宅に比べ、住宅の状態やこれまでの修繕状況が判断しにくいことから、消費者の不安が少なくありません。これらの不安を解消するため、建設から維持管理・修繕

までの履歴情報の蓄積と住宅市場における活用を促進するとともに、既存住宅の状態を正しく把握するためのインスペクション（建物状況調査）の実施とその結果の市場における活用を促進します。また、消費者にインスペクションに関する情報提供を行い、この仕組みを積極的に活用するための消費者教育にも取り組みます。

その他、子育て世帯や高齢者世帯など、世帯のニーズに応じて住宅が選択できるよう、不動産事業者等と連携し、多様なニーズに応じた住宅や良質な既存住宅の情報提供に努めます。

#### 主な取り組み

- 住宅瑕疵担保履行法・既存住宅売買瑕疵保険に関する情報提供
- 価格根拠等の明示及び工事・取引における標準的な契約約款の利用の促進
- 建設から維持管理・修繕までの履歴情報の保全と市場における活用の促進
- 宅建業者等と連携した取引時におけるインスペクションの活用
- インスペクションを活用した住宅取引に関する情報提供・相談体制の整備

### (3) 将来世代に継承できる良質な住宅の供給促進

住宅を建築する場合においては、高齢者対応や省エネルギー化、構造躯体等の劣化対策、耐震化等により、長期にわたって良好な状態で住み続けられる住宅にすることや、将来の解体や除却による廃棄物を抑制することで環境負荷の低減を図ることが重要です。その他、ライフスタイルに合わせた間取りの変更が可能な柔軟性、住宅どうしの距離や外構植栽などによる周辺住環境への配慮等が求められます。

そのため、構造や設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅である「長期優良住宅\*」の普及を促進します。

また、新築・既存住宅に関わらず、住宅の品質の確保や消費者が住宅選択の際の判断材料として活用できる「住宅性能表示制度\*」の利用を促進します。

#### 主な取り組み

- 長期優良住宅や住宅性能表示制度に関する情報提供と利用促進
- 長期優良住宅の普及に向けた地域工務店の育成

#### 成果指標

	現況値	目標値
既存住宅の流通戸数	1,089戸 (平成25年)	2,000戸 (平成37年)
新設着工住宅に占める認定長期優良住宅の割合	10.2% (平成27年)	20% (平成37年)
新築住宅における住宅性能表示の実施率（設計戸数）	16.0% (平成27年)	50% (平成37年)

#### モニタリング指標

	現況値
滅失住宅の平均築後年数	38.8年（平成25年）

## 基本施策2 安全で快適に住み続けるための住まいの維持と質の向上

住み慣れた住宅に長く住み続けられるよう、地震をはじめとした災害等に強い住まいづくりを進めます。また、世帯状況の変化への対応や快適な暮らしを実現するため、リフォームや住み替え、省エネルギー化などによる住まいの質の向上に取り組みます。

### (1) 耐震化の促進等による住宅の安全性の向上

地震による人的・経済的被害を軽減するため、「大分県耐震改修促進計画」に基づき、県民が実施する耐震診断・耐震改修を支援し、既存住宅の耐震化を促進します。また、県民が安心して既存住宅の耐震化を依頼できるよう、講習会の開催などにより、耐震診断や耐震改修に取り組む技術者・工務店の育成に取り組むとともに、講習受講者を大分県建築物総合防災推進協議会に登録します。

一方で、建築時期が古く老朽化が著しい住宅で、効率的な耐震化が見込めない場合には、安全性を確保するため建替え等による更新を促進します。

また、アスベストや揮発性化学物質等による健康被害を防止するため、相談体制の整備や適切な規制を行うなど、健康に配慮した住宅の供給に努めます。

#### 主な取り組み

- 耐震診断・耐震改修に関する情報提供や相談体制の充実
- 市町村と連携した耐震診断・耐震改修の支援
- 耐震診断・耐震改修に関わる技術者・事業者の育成・登録
- 更新時期を迎えた住宅の建替え促進
- アスベスト・シックハウス等の健康被害に関する相談体制の整備と適切な指導

### (2) 居住ニーズを実現するリフォームや住み替え等の促進

適切なリフォームにより既存住宅の性能を維持・向上することが求められますが、工事内容や費用など住宅リフォームにおける消費者被害・トラブルの発生が問題となるなど、リフォームに対する消費者不安がリフォーム普及の障害となっています。

そのため、リフォーム支援事業により県民のリフォームを支援するほか、県民が安心してリフォームに取り組むことができるよう、講習会の開催等によるリフォーム関連事業者の育成、関係機関や関係団体等と連携した、リフォーム関連事業者や施工事例などの情報提供・相談体制の整備を行います。

また、リフォームによる瑕疵から消費者を守り、安心してリフォームできるよう、リフォーム瑕疵保険の普及に努めます。

一方で、世帯状況に適した住生活を実現するためには住み替えも効果的であることから、不動産事業者等と連携し、良質な既存住宅の情報提供の充実を図ります。

### 主な取り組み

- 子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業の推進
- 関係団体等と連携した事業者情報等の提供と相談体制の整備
- 住宅リフォームに関わる技術者や事業者の育成
- リフォーム瑕疵保険の普及促進
- 住み替え促進のための良質な既存住宅に関する情報提供の充実

## (3) 住まいの省エネ化やおおいたエコ建築の普及促進

環境に配慮した住宅は、地球環境の保全につながると同時に、住まいの財産価値の向上にもつながることから、新築住宅はもとより、既存住宅における省エネルギー化の取り組みが重要です。

大分県では、太陽光や太陽熱等の自然の活用、大分の気候・風土に適した合理的な技術の活用、資源の循環に対する配慮、省エネ技術や太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用などにより、環境共生に配慮した住宅を「おおいたエコ建築」として普及に努めており、引き続き「おおいたエコ建築」やその考え方の普及に取り組めます。

また、新築住宅のほか、既存住宅における二重サッシの取り付けや外壁の断熱化、省エネ設備への更新など、省エネリフォームの促進を図るため、省エネ住宅の設計や施工技術を習得できる講習会の開催などにより、技術者の育成を図ります。

その他、省エネ法（エネルギーの使用の合理化等に関する法律）や低炭素建築物認定制度\*、ZEH\*（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）など、地球環境に配慮した取り組みの必要性の高まりから新たに制定された法や制度に関する理解を深めるため、事業者に対する情報提供を行い、制度の利用を促進します。

### 主な取り組み

- 地球環境に配慮した「おおいたエコ建築」の普及促進
- 既存住宅の省エネリフォームの促進
- 省エネリフォームに関わる技術者や事業者の育成
- 低炭素建築物認定制度等に関する情報提供と利用促進

### 成果指標

	現況値	目標値
リフォーム実施戸数の住宅ストックに対する割合	4.1% (平成 25 年)	6.0% (平成 37 年)
住宅の耐震化率	75% (平成 25 年)	92% <sup>※</sup> (平成 37 年) (平成 32 年までに 82%) ※平成 35 年統計で 90%以上
省エネルギー対策を講じた住宅の比率 <sup>※1</sup>	8.7% (平成 25 年)	20.0% (平成 37 年)

※1 住宅総数に対する「一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスが使用された住宅」の割合

## 基本施策 3 空き家の利活用等による地域活力の向上

管理が不十分で老朽化した空き家は、景観・衛生・防災等の観点から周辺の住環境に大きな影響を与えることから、早急な対応が求められます。空き家の増加、放置空き家化を抑制し、良好な住環境を維持するとともに、地域活力の向上に寄与するよう、空き家の積極的な活用や適正管理、除却促進に取り組みます。

### (1) 空き家の積極的な活用

空き家の流通を支援する取り組みや住宅ストックの改善により、空き家を積極的に活用することが必要です。

そのため、県内の各市町村が取り組む空き家バンク\*制度と連携し、空き家の物件情報をUIターン\*希望者をはじめとした多くの住宅取得希望者に提供するとともに、耐震化やリフォームなどの住宅ストックの改善に関する取り組みを行い、空き家の流通を促進します。また、定期借家制度\*や原状回復不要の賃貸借契約の普及に取り組むほか、(一社)移住・住み替え支援機構が行う「マイホーム借り上げ制度\*」などの関連する取り組みの情報提供を行います。

その他、社会資本整備総合交付金を活用するなど、居住環境の整備改善や地域の活性化のため、空き家の除却や他用途への活用を行う事業者を支援します。

また、空き家率や空き家の分布状況などは、県内の市町村・地域によって異なっており、それに応じて様々な地域課題が想定されることから、市町村が取り組むきめ細かな移住・定住施策と連携し、空き家の活用を促進します。

#### 主な取り組み

- 空き家バンクによる空き家の活用促進
- 定期借家制度や原状回復不要の賃貸借契約の普及による流通促進
- マイホーム借り上げ制度の普及啓発
- 社会資本整備総合交付金等による空き家を活用した交流拠点施設等の整備促進
- 定住施策と連携した空き家活用の促進
- 空き家の活用・管理・除却等に関する情報提供

## (2) 空き家の適正な維持管理と老朽空き家の除却促進

空き家が周辺の住環境に深刻な影響を及ぼすのを未然に防ぐため、空き家の適正な維持管理と老朽空き家への早急な対応が求められます。

空き家の管理は所有者が自ら責任をもって行うことが原則であるため、空き家の維持管理に関する県民への情報提供に努め、所有者の適切な維持管理を促進します。一方で、所有者が遠方に居住するなど、定期的な管理が困難な場合も想定されるため、維持管理に取り組む事業者やNPO等の団体の情報提供により適正な維持管理の促進に努めます。

また、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、立ち入り調査や勧告、命令、代執行など危険な空き家の措置に関する権限が、市町村に付与されました。危険な空き家に早急に対応できるよう、市町村による「空家等対策計画」の策定を推進し、計画的な老朽空き家の除却に取り組むほか、地域と連携して住環境に悪影響を与える老朽空き家を的確に把握するための体制構築を図ります。

### 主な取り組み

- 市町村の「空家等対策計画」策定推進と計画的な老朽空き家の除却促進
- 空き家の活用・管理・除却等に関する情報提供（再掲）

### 成果指標

	現況値	目標値
空き家バンク利用して取得した住宅戸数（累計）※1	24戸 （平成27年）	400戸 （平成36年）
空家等対策計画策定済市町村数	1市 （平成27年）	18市町村 （平成37年）

※1 大分県長期総合計画「安心・活力・発展プラン2015」に「空き家の利活用数（累計）」を目標指標に定めており、これに従い、目標値を平成36年、400戸とした。

## 基本施策1 いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上

居住者の移動が多く地域コミュニティの希薄化が懸念される中心市街地、高齢化による地域課題が顕在化する郊外住宅団地など、地域の住環境の課題に対応し、誰もが住み続けたいと思うことができる住宅地の魅力を向上させるため、地域の課題をふまえたまちづくりに取り組みます。

### (1) 中心市街地の活性化施策と連携した街なか居住の促進

中心市街地に居住機能を集積させることにより、日常的に買い物等をする人でまちが賑わい、商業をはじめとする都市機能の維持につながることから、都市計画関連施策と連携しながら、コンパクトシティの概念に基づき、街なか居住を促進します。

また、これからの高齢社会を見据えると、歩いて暮らせる中心市街地の形成が求められることから、魅力的な住環境の整備を推進するとともに、高齢者向け住宅をはじめとする良質な住宅の供給を促進します。

また、市町村や住民による取り組みの促進を図るため、先進的な事例の情報提供やNPO等活動団体の育成支援を検討します。

#### 主な取り組み

- 街なかにおける高齢者向け住宅の供給促進
- 社会資本整備総合交付金の活用等による街なか再生と連携した住宅供給の促進
- まちの再生や居住関連サービスなどに取り組むNPO等の育成と支援の検討

### (2) 高齢化が進行する郊外住宅団地の再生

開発から時間の経過した郊外住宅地では、初期に入居した居住者の高齢化が一斉に進行し、住宅の老朽化や地域活力の低下などによる住宅地としての魅力の低下が懸念されます。

多様な世代が居住し、コミュニティバランスのとれた健全な地域社会を維持できるよう、市町村と連携した将来ビジョンの策定や住み替え等に関する情報提供に努めます。

また、高齢者や子育て世帯などが、居住関連サービスを利用しやすくなるように、福祉部局と連携した見守り体制や居住関連サービスの提供など、支援する仕組みについて検討します。

#### 主な取り組み

- 市町村との連携による将来ビジョンの策定の検討
- 住み替え等に関する情報提供のための体制整備
- 居住関連サービスへの取り組みに対する支援の検討

### (3) 過疎地域における交流拡大と定住促進

---

人口減少や高齢化が進行する過疎地域では、災害時の助け合い等の相互扶助、祭りの維持等文化の保全をはじめとする集落機能の低下が懸念されます。

そのため、豊かな自然環境や特色のある産業など、地域の特性等を活かした都市部住民等との交流拡大を図り、地域の魅力を広く発信していきます。

また、市町村やNPO等と連携して地域活動や情報発信の支援に取り組むとともに、移住・定住希望者向けとして、空き家を活用した短期滞在ができる施設の整備促進、地域情報や空き家等の情報提供を行います。

#### 主な取り組み

- 交流拡大のための地域活動や情報発信に対する支援の検討
- 空き家を活用した短期滞在型居住施設の整備促進
- UIJターン希望者等への地域情報や空家・宅地情報の提供

### (4) 安心して生活できる地域コミュニティの形成

---

人口減少や高齢化、ライフスタイルの多様化などにより、今まで以上に地域コミュニティの維持が難しくなることが考えられますが、住み慣れた地域で誰もが安心して住み続けるには地域コミュニティの維持・向上が重要です。

そのため、福祉部局と連携しながら、高齢者や障がい者、子育て世帯など、生活支援サービスや地域による見守り支援等が必要な世帯に対して地域住民やボランティア等が一体となって支え合う体制の整備を図ります。

#### 主な取り組み

- 地域住民とNPO・ボランティア・行政との協働による支え合い推進体制の整備
- 自治会・ボランティアなどを中心とした住民主体の見守り・支え合い活動の促進

## (5) 市街地・住宅地等における良好な景観の形成

県外への転出を抑え、新たな転入を増やすには、誇りと愛着を持つことができる市街地・住宅地とすることが重要であり、その一つとして良好な景観の形成が求められます。

そのため、市町村が景観行政団体として実施する主体的な取り組みを支援し、景観計画等を用いた規制・誘導により市街地等における良好な景観の形成を促進します。また、地区計画\*、建築協定\*、景観協定\*等に関する情報提供や相談体制の充実、景観・まちづくりセミナーの開催などを通して、住民が主体となって行う良好な景観づくりを支援します。

### 主な取り組み

- 地区計画や建築協定等による景観規制、誘導手法の検討
- 住民の良好な景観づくりへの取り組みに対する支援
- 景観・まちづくりセミナーの開催による景観づくりの意識啓発

## (6) 地域やNPO等と連携した歴史的な街なみの継承

県内に数多く残されている町屋や武家屋敷などの歴史的な街なみは、住民の地域に対する誇りと愛着を高める重要な要素であるとともに、観光や地域振興の資源として新たな交流を創造し拡大するためにも重要です。

そのため、市町村や商業・観光などの関連部局と連携して、街なみの保全や活用に向けた住民やNPO等の取り組みの支援を行います。

また、景観計画を活用し、歴史的街なみの保全・再生に取り組みます。

### 主な取り組み

- 街なみ環境整備事業等による街なみの修景・整備の促進
- 景観計画を活用した歴史的な街なみ等の景観づくりの促進
- 地域の記憶・歴史の継承につながる空き家の有効活用策に関する情報提供

### モニタリング指標

	現況値
景観行政団体である市町村の数	13市村（平成28年）

## 基本施策2 地域の防災と安全・安心なまちづくりの推進

住生活における防災の意識を高めるとともに、地域の防犯に配慮することで、安心して生活できる環境づくりが求められることから、住宅における防災・防犯の取り組み、防災・防犯に対する意識啓発や住宅地の安全性の向上に努めます。

### (1) 防災の意識啓発

災害による被害を最小限にとどめるためには、住宅の耐震化等による安全性の向上に加え、県民の一人ひとりが防災に対する意識を向上させ、日頃から災害に備えることが重要です。

そのため、地震による家具の転倒を予防する、避難経路の確認を行うなど、住宅における防災に関する取り組みを促進します。

また、各種ハザードマップ\*や災害時における要援護者の避難支援に対する県民への理解促進を図るとともに、関係機関や地域と連携し、要援護者への情報伝達体制や避難支援体制・福祉避難所等を整備し、災害時における要援護者等の安全確保に努めます。

#### 主な取り組み

- 住宅における防災に関する取り組みの促進
- 各種ハザードマップ等による危険区域の周知
- 福祉避難所や津波避難施設の確保と周知
- 復旧などに係る関係機関との連携強化と情報伝達・避難体制の整備

### (2) 地域の安全・安心に対する意識啓発

誰もが安心して生活できる住環境とするためには、防犯に対する住民自身の意識を高めるとともに、住宅への侵入等の犯罪を未然に防ぐ取り組みが求められます。

そのため、大分県安全・安心まちづくり条例に基づき、県民の自主防犯意識を高め、防犯性に優れたマンションの普及、自主的な地域防犯活動の取り組み等を促進します。

また、住宅関連事業者が積極的に地域の防犯対策に取り組むことができるよう、事業者向けの研修や県民への啓発を図ります。

#### 主な取り組み

- 住宅における防犯対策の普及促進
- 地域住民や団体による地域防犯活動の促進
- 住まいや地域の防犯に関する事業者向け研修や県民への啓発

### (3) 住宅地の安全性の向上

---

自然災害等に対する防災・減災のためには、空き家が倒壊し、避難経路が遮断したり火災が拡大したりすることを防ぐなど、住宅だけでなく住宅地全体の安全性の向上が求められます。

そのため、適切な宅地耐震化対策や土砂災害対策を促進し、安全な住宅地の形成に取り組みます。また、既存の住宅地における倒壊の恐れがあるブロック塀については、耐震化や除去を促進します。

さらに、老朽化が激しく、倒壊や延焼のおそれがある空き家に関しては、市町村による「空家等対策計画」の策定を推進するとともに、計画的な老朽空き家の除却促進に取り組みます。

#### 主な取り組み

- 開発許可制度や宅地造成等規制法に基づく規制による安全な宅地の供給促進
- ブロック塀の耐震化または除去の促進
- 市町村の「空家等対策計画」策定推進と計画的な老朽空き家の除却促進（再掲）

## 基本施策3 地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化

住宅建設や住まいの維持・改善など、おおいたの住生活を支えるのは、地域の住宅関連事業者であることから、住まいに携わる技術者や事業者の育成、地域住宅産業の活性化を図ります。

また、林業振興のため、県産木材の利用促進を図るとともに、地球環境に配慮するため、住宅産業における適切な建材利用の普及啓発に取り組みます。

### (1) 住宅産業を担う技術者や事業者の育成

本県の住宅の約3分の2が木造住宅であり、リフォーム等による既存住宅ストックの有効活用が重要な課題であるだけでなく、地域の伝統や住まいの文化を継承するためにも、木造住宅の振興が求められ、建設・リフォームを担う人材の技術の向上や担い手の育成が必要です。

そのため、関連団体等と組織した「大分県木造住宅等推進協議会」において、良質な木造住宅の供給促進に取り組みます。

また、セミナーの開催による事業者の育成、良質な木造住宅の顕彰、リフォームや省エネ化に関する技術向上の支援、省エネ法や宅建業法の改正等の新たな制度の普及促進、多様なライフスタイルに応える住まいに関する情報提供などにより、地域住宅関連産業の育成と活性化を図ります。

#### 主な取り組み

- 森林資源の循環利用セミナーの開催等による住まい手や地域工務店の育成
- 良質な木造住宅の顕彰
- 住宅関連産業に関する講習会等の開催による技術者や事業者の育成

### (2) 木材生産者と連携した県産木材等地域材の活用促進

山林の持つ高い環境保全機能や防災機能を保全し、豊かな自然を継承していくためには、木材の積極的な利用による林業振興が求められます。

木造住宅は本県の気候風土に適しているばかりでなく、建設時に地域の材料・人材・住宅産業等を活用することは地域の活性化につながるため、林業振興と間伐材を含む地域材を活用した住宅建設やリフォーム促進に取り組みます。

また、県産材を活用した木造住宅に対する住宅ローン金利優遇を行う「大分材の家推進制度」や、地域の原木供給者、製材工場、プレカット工場、建材流通業者、建築士、中小工務店等のグループで提案した住宅生産システムによる長期優良住宅の建設に支援を行う「地域型住宅グリーン化事業\*」の活用を促進します。

#### 主な取り組み

- 間伐材を含む地域材を活用した建材利用の普及促進
- 関連事業者等と連携した木造住宅の供給拡大や生産・流通の合理化等に関する検討
- 大分材の家推進制度、地域型住宅グリーン化事業による地域材を活用した住宅の建設促進

### (3) 住宅のライフサイクルにおける適切な建材利用の促進

環境問題への対応が社会的な課題となるなか、住宅関連産業においては地球環境への配慮、持続可能な循環型社会\*の実現を目指した取り組みが求められています。

そのため、適切な建材選択のための情報提供や、「建設リサイクル法」に基づく適正な解体や再資源化の推進に取り組むとともに、健全な古材の再利用を促進するための集荷及び流通の体制整備について検討します。

#### 主な取り組み

- 「建設リサイクル法」に基づく適正な解体と再資源化の推進
- 古材ストックの集荷や流通の体制整備の検討

#### 成果指標

	現況値	目標値
新設着工住宅のうち木造住宅の戸数	3,943 戸 (平成 26 年)	4,000 戸 (平成 37 年) (5 年平均)
新設着工住宅のうち、 一戸建て住宅に占める在来木造住宅の割合	75.5% (平成 26 年) (九州平均 80.4%)	80% (平成 37 年) (かつ九州の平均値以上)

#### モニタリング指標

	現況値
建設発生木材の再資源化・縮減率	95% (平成 27 年)

## 第4章 公営住宅の適切な供給

### 1 公営住宅の現状

#### (1) ストックの現状

県内には、平成28年度当初時点で、県営8,573戸、市町村営17,332戸、計25,905戸の公営住宅があります。公営住宅の世帯総数(平成27年国勢調査)に対する割合は、県営住宅で1.76%、市町村営住宅を合わせると5.32%です。

これらの多くは、高度成長期における世帯数の増加や人口集中に対応するため、昭和40年代後半から50年代に建設されたものです。

このため、相当数の住宅において老朽化が進んでいるほか、現在の生活形態に適していないものや階段室型で高齢者等の居住に適していないものがその多くを占めています。

#### (2) 管理の状況

##### ①入居者の状況

入居者については、世帯の小規模化や高齢化、低額所得階層の増加などの傾向が見られます。また、平成27年度末時点で約11%程度の収入超過者の入居も見られます。

平成25年住宅・土地統計調査によると、本県では公営住宅に居住する世帯の4.4%が最低居住面積水準に達していません。

世帯人員の多い世帯が狭い住戸に入居し、一人世帯や二人世帯が広い住戸に入居するなどの世帯人員と住戸面積のミスマッチも見られます。

低額所得の入居者が増え、近年は家賃支払いの遅延や滞納額の増加が問題となっています。

##### ②募集等の状況

新規供給の減少や入居期間の長期化などによる募集戸数の減少等により、新規に入居できる世帯の数が減少しており、応募倍率が高くなっています。

低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親、DV被害者、外国人、被災者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮を要する世帯が多様化しており、公営住宅でも適切な対応が求められています。

## 2 今後の供給方針

近年、住宅施策の課題も多様化していますが、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を自力では確保することが困難な低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親、DV被害者、外国人、被災者、子育て世帯などの居住の安定を図ることは、なお住宅施策の最重要課題です。

公営住宅制度はその根幹をなすものであることを基本認識とし、社会情勢の変化等に的確に対応した公営住宅の整備及び管理を推進します。

### (1) 県営住宅の整備方針

- 県営住宅の応募倍率は高いものの、県内の住宅総数が総世帯数を16%程度上回っており、既存の公営住宅の老朽化や高齢者対応の遅れが大きな課題となっていることから、今後も原則として新規の建設は行わず、建て替えや既存住宅の改善を推進します。
- 建て替えに際しては、全戸を高齢者対応とするほか、既存住宅についても高齢者向け改善を計画的に実施するなど、県営住宅のバリアフリー化を推進します。
- 大規模団地の建て替えに際しては、市町村の福祉部局と協議し、必要に応じてNPO等が管理できる老人福祉施設や子育て支援施設、障がい者支援施設等の併設を検討するほか、地域の利用に配慮した集会所・児童遊園等の整備を推進するなど、福祉サービスとの連携や地域のコミュニティ形成に配慮した住宅の供給に努めます。
- 住宅の整備にあたっては、コストの低減を図りながらも、省エネルギー性能の向上や住宅の長寿命化、地域材の活用等に努めるほか、建設廃棄物の再資源化の促進等により、環境負荷の低減を推進します。
- 厳しい投資環境のなかで建て替えや改善を推進するため、世帯人員に応じた適正規模の住宅の供給、仕様の標準化、低廉な工法やコストマネジメントの採用等により、必要な性能の確保を図りつつ、整備コストの削減に努めます。
- 県営住宅のストックを更新するにあたっては、財政への負担も大きなものが予想されます。そこで、大分県公営住宅等長寿命化計画に基づいてこれらのストックを建て替えだけでなく、費用対効果や環境負荷においても有利な住戸改善や計画的な修繕を行うことにより、県営住宅の長寿命化を図るとともに質の向上と整備事業費の平準化に努めます。

### (2) 県営住宅の管理方針

- 真に住宅に困窮する世帯が適切な住宅に入居できるよう、高齢者、障がい者、ひとり親、DV被害者、被災者などの世帯に対し、入居選考における優遇措置を講ずるほか、住宅の困窮度をよりの確に反映した公平な入居選考に努めます。
- 入居者の居住の安定を図るため、単身高齢者・単身障がい者世帯への見守り訪問をはじめとした、障がい者や高齢者に対する生活支援や介護保険サービス、子育て支援サービス、グループホームなど福祉サービス供給主体との連携の強化を図ります。
- 高齢者世帯等の増加による地域活力の低下を防ぎバランスのとれたコミュニティの形成を促進するとともに、優先入居制度により子育て世帯や新婚世帯の入居を支援します。
- 高齢者向け改善が実施されていない住宅においては、既入居者の身体状況に配慮しつつ適切な設備の住宅への住み替えを促進します。また、世帯人員と住宅とのミスマッチを解消するため、新規入居者との公平性に配慮しつつ、適切な規模の住宅への住み替えを促進します。

- 住宅に困窮する低額所得者等に対して的確に公営住宅が供給されるよう、高額所得者や収入超過者などの世帯の退去を促進するほか、入居承認\*の厳格化等により、入居機会の拡大を図ります。
- 家賃負担の公平性を確保するとともに、健全な維持管理を行うため、滞納者に対する督促や悪質滞納者に対する法的措置の強化などを通じて家賃徴収率の向上に努めます。また、特に収入が低く家賃の支払いに困窮する世帯に対しては、家賃減免制度の活用を促すほか、生活保護担当部局との十分な連携を図ります。
- 管理代行制度等により、一層の入居者サービスの向上と管理経費の節減に努めます。

### (3) 市町村営住宅の適切な供給

- 市町村営住宅については、建て替え等の遅れにより、県営住宅に比べ老朽化が進んでいることから、建替・改善の促進等、適切なストック管理を指導します。
- 管理面においても、県営住宅と同様、住宅確保要配慮者に対する適切な供給が促進されるよう、市町村に対し助言・指導を行います。

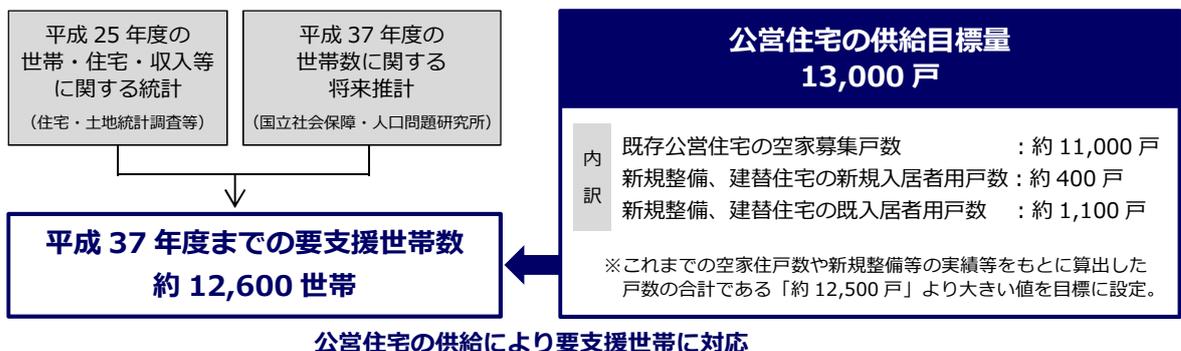
## 3 公営住宅の供給目標量

住生活基本法第17条第2項第5号に基づき、計画期間における県内の公営住宅の供給の目標量を次のとおり定めます。

計画期間	平成28年度から平成37年度
公営住宅の供給目標量	13,000戸

公営住宅の供給目標量は、住生活基本計画（全国計画）の「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方<sup>※1</sup>」に基づいて設定したものであり、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数です。

※1 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方は、別紙5（P74）を参照



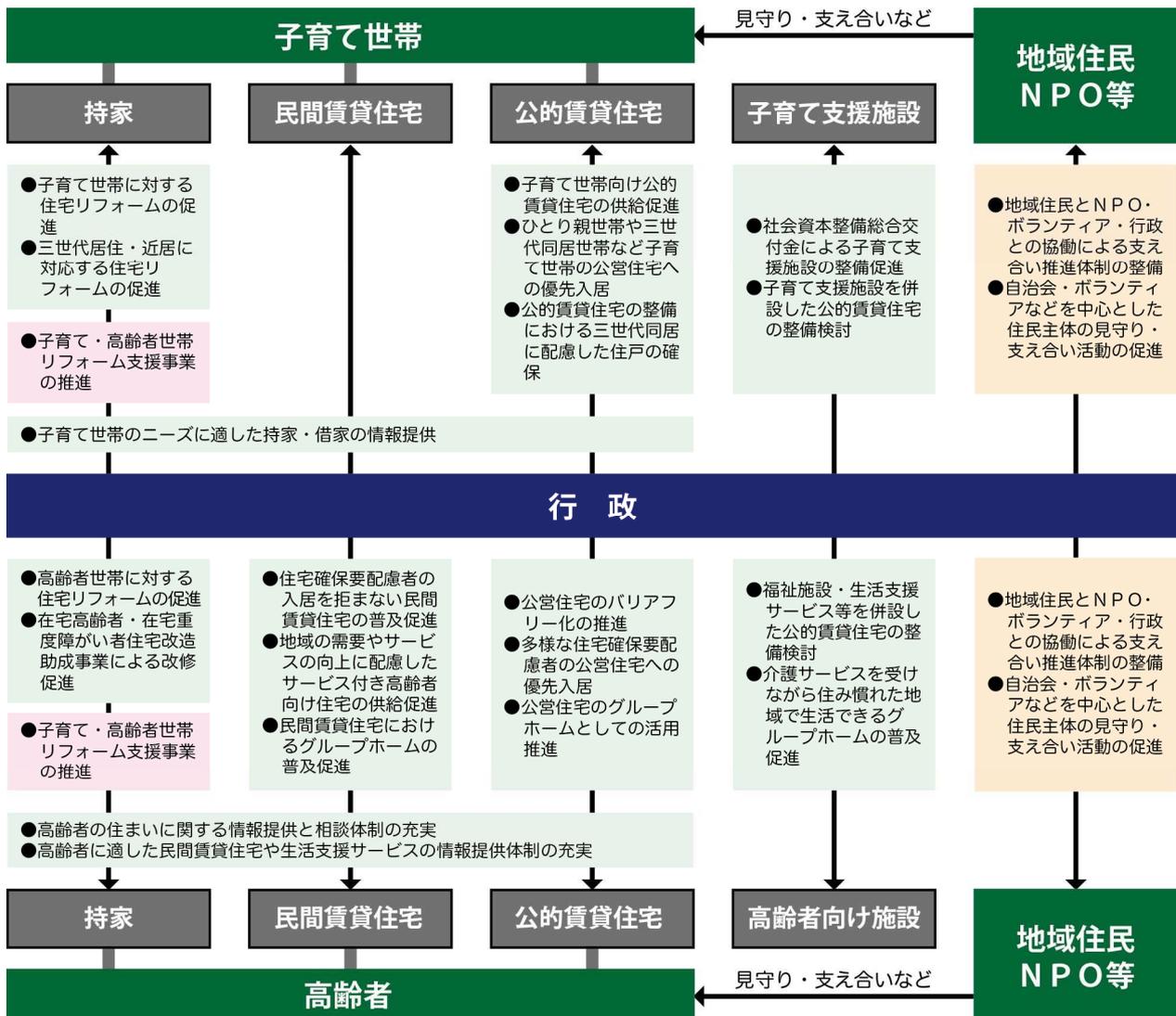
# 第5章 重点施策

第3章の施策体系は、住宅政策の視点を「居住者」、「住宅」、「地域」の3つに分類して整理しました。ここでは、横断的視点で取り組むべき、特に重要な施策体系を「重点施策」としてまとめました。概ね5年後の本計画の見直し時期まで、以下に掲げる施策体系に重点をおいて取り組みます。

## 重点施策1 子育て世帯や高齢者に対する多様な居住支援の充実

子育て世帯や高齢者が、安全・安心で快適な暮らしを実現できるよう、住宅リフォームの支援や居住ニーズに適した住宅に関する情報提供、公的賃貸住宅の供給などを行います。

また、地域住民やNPO等の団体と連携しながら、見守りや支え合いなど子育て世帯や高齢者の暮らしを支える活動を促進します。



## 重点施策2 既存住宅流通の活性化

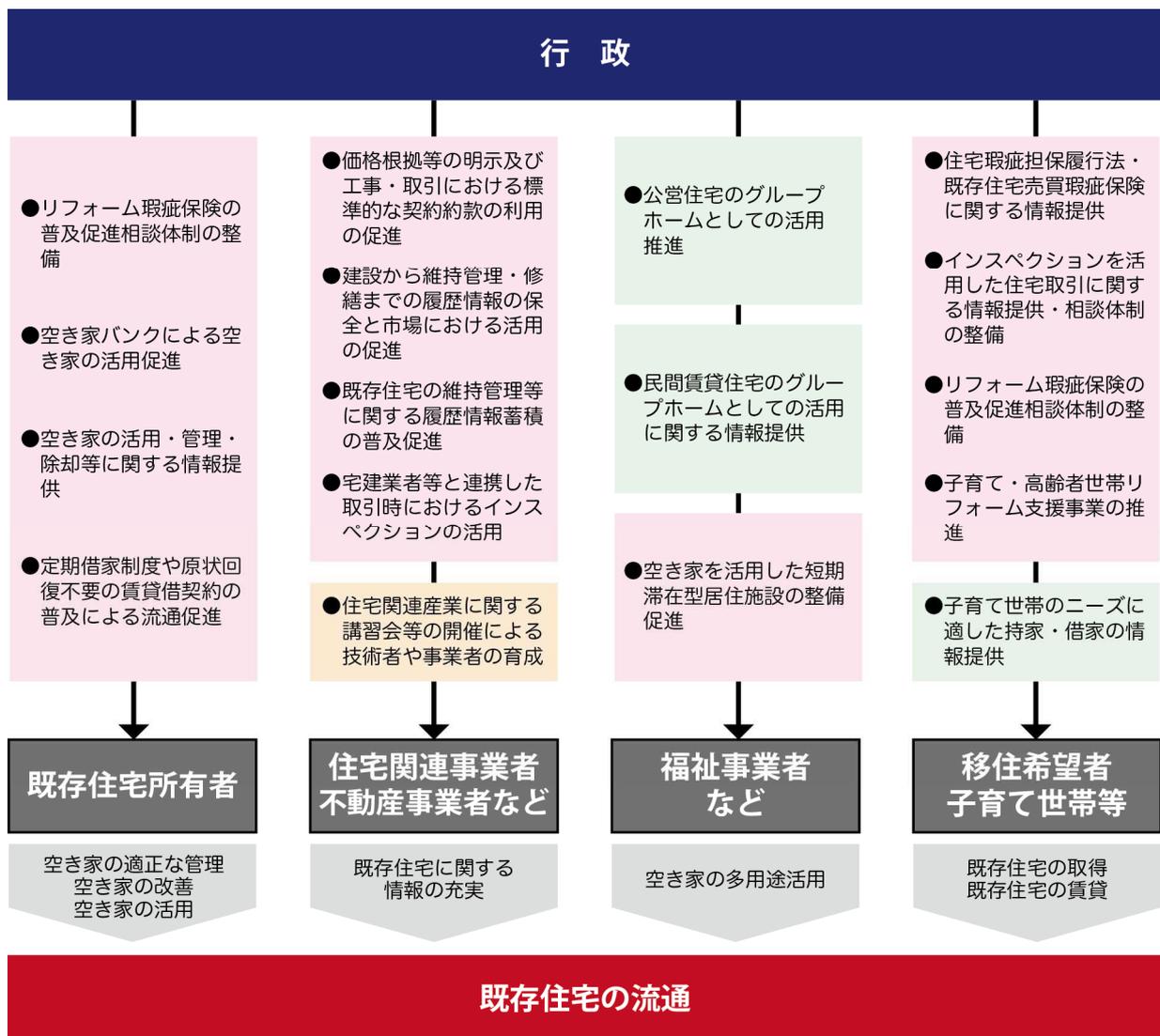
既存住宅が住宅市場において積極的に流通すると、空き家の増加を抑制し地域の住環境の保全や新たな世帯の転入などによる地域の活性化につながることから、空き家を取り巻く関係者に対する様々な取り組みを進めます。

既存住宅所有者に対しては、空き家を適正に管理するための情報提供や空き家バンクの活用を促進します。

住宅関連事業者等に対しては、住宅が将来的に安心して流通されるように、建設から維持管理・修繕までの履歴情報の保全や既存住宅取引時におけるインスペクションの活用を促進します。

また、地域のまちづくり資源として有効活用するため、福祉事業者に対してはグループホームとしての活用を情報提供するほか、移住支援事業者に対しては短期滞在型居住施設（お試し住宅）等への転用を促進します。

移住希望者や子育て世帯等の空き家を賃借または取得する人に対しては、安心して取引するための情報提供やリフォーム支援等に取り組みます。



## 重点施策3 日常の減災対策や被災時の住宅確保等の充実

災害に強い地域づくりのためには、日常的な災害に対する備えと、被災者が速やかに住宅を確保できる体制を予め整えておくことが重要です。

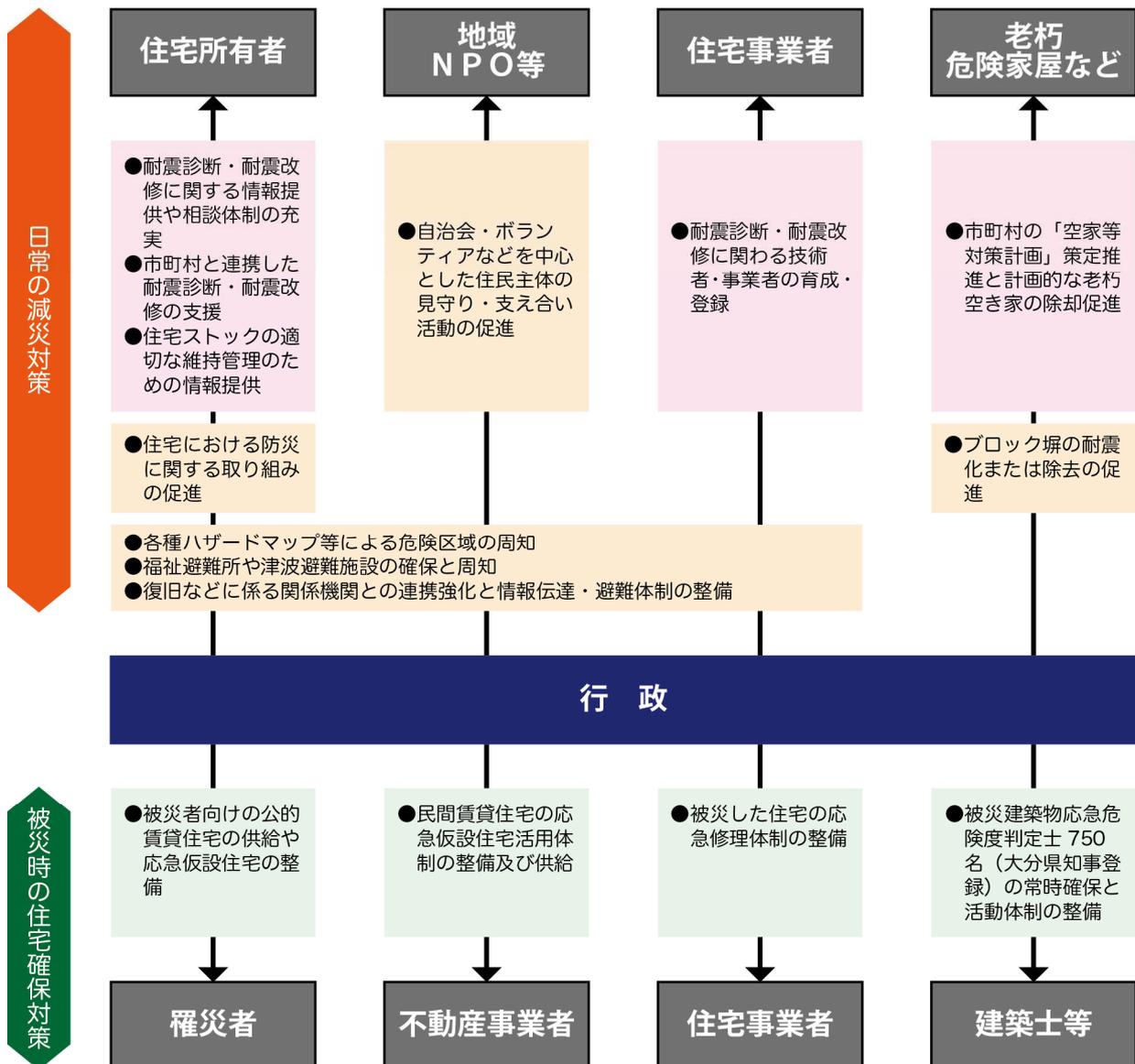
日常的な災害の備えとして、住宅所有者に対しては、耐震改修や住宅の適切な維持管理に関する支援を行います。また、ブロック塀の耐震化や除去の啓発に努めます。

住宅事業者に対しては、耐震診断や耐震改修に携わる住宅事業者の育成や登録に取り組みます。

地域やNPO等に対しては、住民同士の見守りや支え合いなどの活動を促進し、災害時の共助につながる地域コミュニティの醸成に取り組みます。

その他、老朽危険家屋については災害時には倒壊や火災等で円滑な避難の支障になることも想定されるため、所有者等に対して適切な管理や除却を促進します。

一方、被災時の住宅確保対策としては、公的賃貸住宅の活用や応急仮設住宅の充実を図るとともに、民間賃貸住宅の活用や、被災した住宅の応急危険度判定の活動、応急修理体制の整備を図ります。



## 第6章 計画推進にあたっての役割分担と情報提供

### 1 計画推進にあたっての役割分担と連携

住まい・住環境をとり巻く課題が多様化するなか、県民の豊かな住生活を実現するため、福祉、都市計画、消費生活、環境、地域振興や商工振興等の他部局との連携を強化します。また、住宅関連事業者、県民等が住生活の向上のために果たす役割を理解し、主体的な取り組みができるよう促すことで、住生活に関連する多様な主体の連携と協働による計画の推進を図ります。

この計画を推進するため、県・市町村及び、その他の主体に期待される役割を以下に示します。

#### (1) 県の役割

県は、県土の均衡ある発展や居住環境の総合的な向上を図るため、広域的かつ総合的な視点から住生活の安定向上を図る目標を示し、その実現に向けた施策に取り組みます。

計画の中で示している基本目標、具体的な施策を実現していくため、関係部署や市町村との連携を強化し、市町村への働きかけや情報共有、必要に応じた支援を行います。また、広域的な施策については市町村間の調整を行います。

住宅関連事業者や県民に対しては良質な住まい・まちづくりに向けて関連する住情報の提供や誘導のための支援に努めます。

また、災害時には行政の果たす役割が非常に大きいことから、市町村と緊密な連携を図り、大分県災害被災者住宅再建支援制度をはじめとした、県民への支援や復興・復旧に関する取り組みを行います。

#### (2) 市町村の役割

市町村は、まず地域の住まいやまちづくりの特性や課題を把握することが重要です。その上で国や県の計画を参考にし、総合的な観点から市町村独自の住宅計画を策定し、地域の課題に応じた施策を展開していくように努めることが必要です。

また、多様な住宅ニーズに対して行政のみでは対応が困難な事柄については、民間の事業者やまちづくり活動の団体などとの連携のもとに取り組むことも大切であり、まちづくり活動の団体の組織作りや活動を支援していくことも重要です。

さらに市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない多様な住宅確保要配慮者に対しては、市町村営住宅の活用や適切な居住支援等により、居住の安定が図られるよう、主体的に取り組む必要があります。

また、空き家の急激な増加により地域の住環境の悪化が懸念されますが、県内全域の課題でもあるため、市町村間の情報交換を積極的に図っていくことが重要です。

### (3) 事業者の役割

県民に住宅や住生活に関連したサービスを提供し、その安全性や性能の確保について最も重要な責任をもつ住宅関連産業の役割が非常に重要です。住宅関連事業者は、住宅や地域の住環境の将来に関して主要な役割を担うことを十分に認識し、良質な住宅関連サービスの提供、良好な住環境の形成、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減等を通じ、健全な市場の形成に積極的に取り組む必要があります。

また、行政等との適切な連携の下での公共的なサービスの提供や、まちづくりなどの分野での社会的活動等に対する積極的な参画が期待されています。

### (4) 県民の役割

県民は、住まいやまちづくりの主体であるという認識をもち、住まいの性能の維持向上に努めるとともに、自分たちが住む地域の問題を解決するという意識のもと、地域のまちづくり活動等へ参画するように努めていく必要があります。少子高齢化が深刻化する中、自助・共助の考え方のもと、居住支援サービス等に係わるボランティアや NPO 等の団体の組織づくりや活動などに積極的に取り組んでいくことが望まれます。

## 2 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

住まいづくり・暮らしの主役である県民自身が豊かな住生活を実現するためには、住まい・住環境に関する正しい知識をもち、主体的に住生活に関する情報を収集し、ニーズに適した住宅等を選択できることが求められます。

そのため、住宅の機能や構造、環境にやさしい住まい方など、住まい・住環境に関する情報提供に取り組むほか、住宅セミナーの開催や学校教育における住教育の普及に努めます。

また、質の高い住宅が建設され、長く大切に使われるよう、建設・購入、入居、維持管理や点検等に関する情報提供の充実を図ります。特に、住宅リフォームにおける消費者被害・トラブルの発生が問題となっていることから、リフォーム瑕疵保険等に関する情報提供の充実やトラブルが起きた際の相談体制の充実を図ります。

#### 主な取り組み

- 住まい・住環境に関する情報提供の充実
- 住宅セミナーの開催等による賢い消費者の育成
- 行政や N P O による学校教育等における住教育の計画的な実施
- リフォームに関する各種イベント等における住情報提供や相談体制の充実
- 環境負荷の小さい住まいや暮らし方に関する県民への啓発

#### モニタリング指標

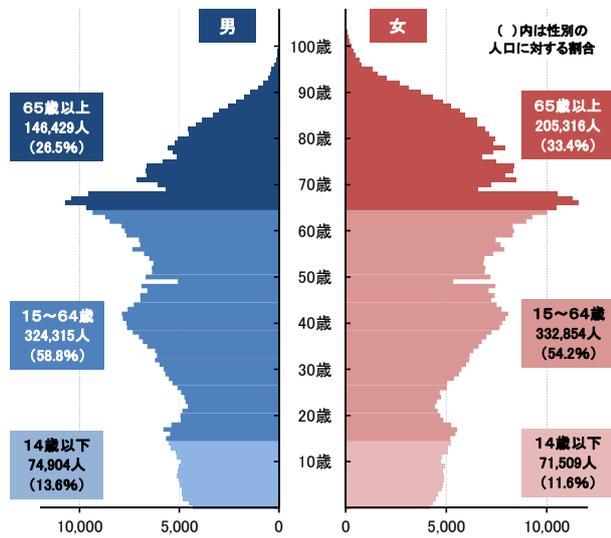
	現況値
教育機関と連携した住生活基本計画の普及広報活動の回数	3～5回/年(平成24～27年)

# 資料編

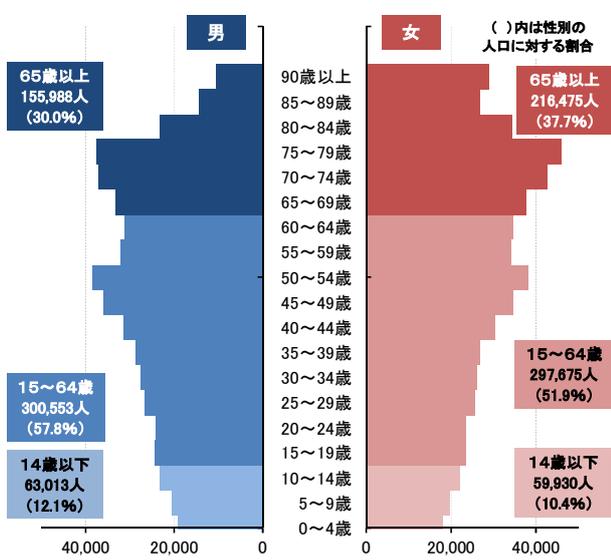
# 資料編 1 大分県の住生活 を取り巻く現状

## 1 人口減少社会への対応

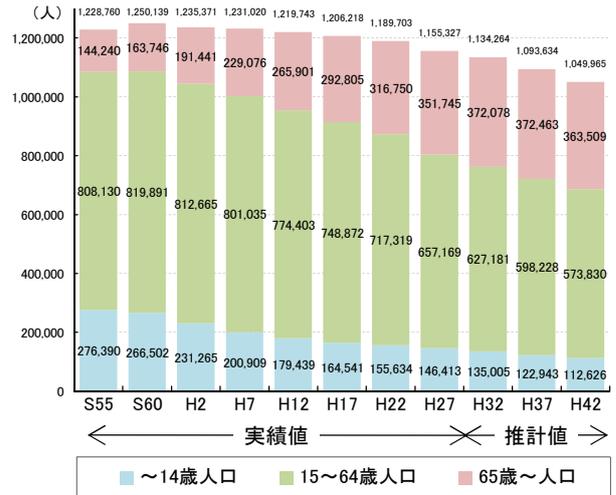
■ 図 1-1 大分県の人口ピラミッド（平成 27 年）



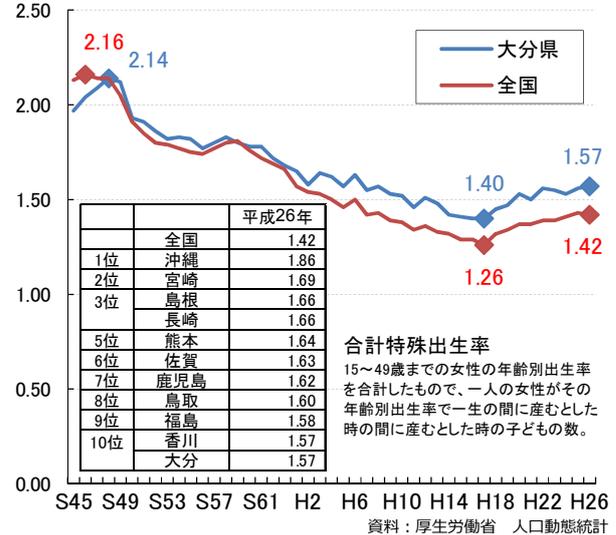
■ 図 1-2 大分県の人口ピラミッド（平成 37 年）



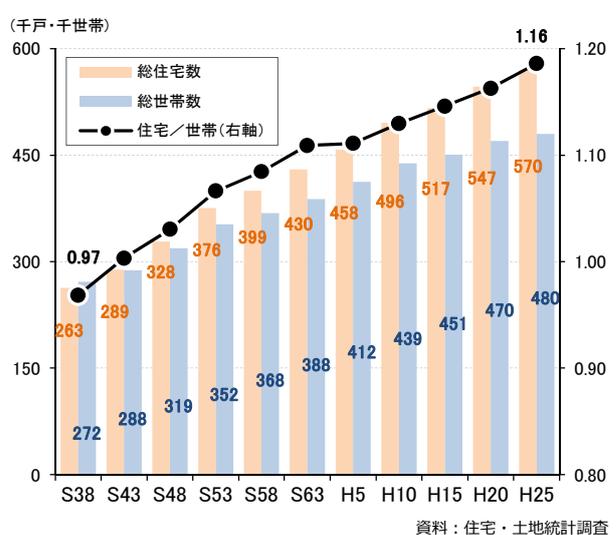
■ 図 1-3 年齢3区分別人口の推移と推計（大分県）



■ 図 1-4 合計特殊出生率の推移（大分県）

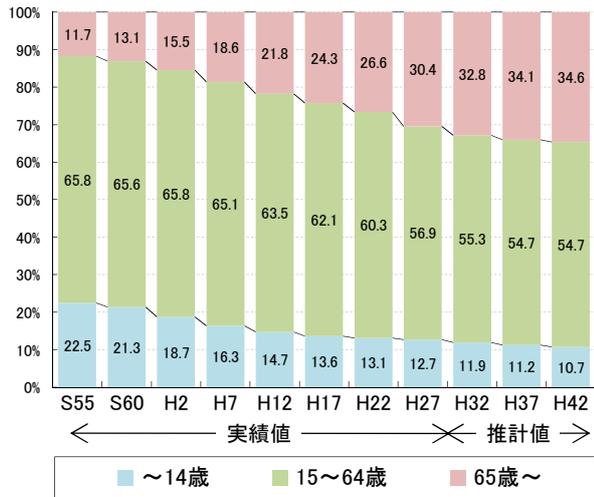


■ 図 1-5 住宅数と世帯数の推移（大分県）



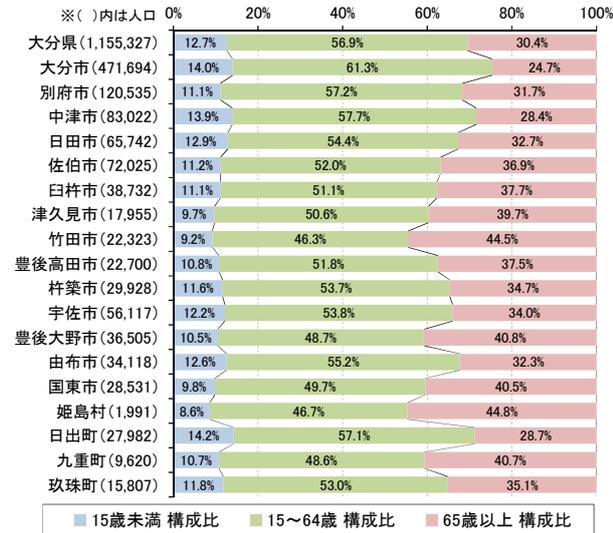
## 2 少子高齢化社会への対応

■ 図 2-1 年齢3区分別人口構成比の推移と推計(大分県)



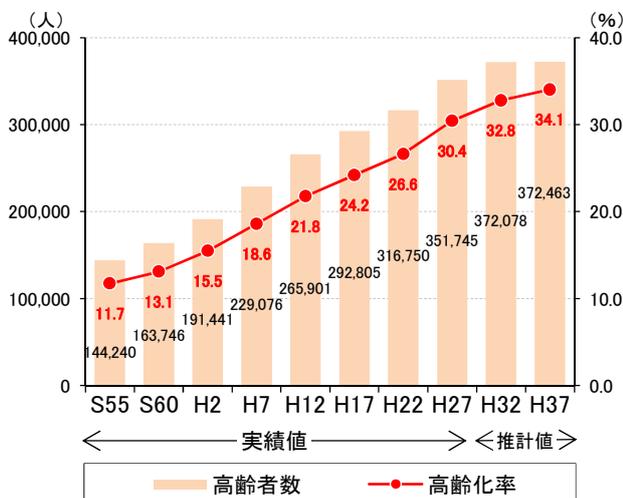
資料：国勢調査（平成 27 年）、国立社会保障・人口問題研究所

■ 図 2-2 市町村別の年齢3区分別の人口構成比



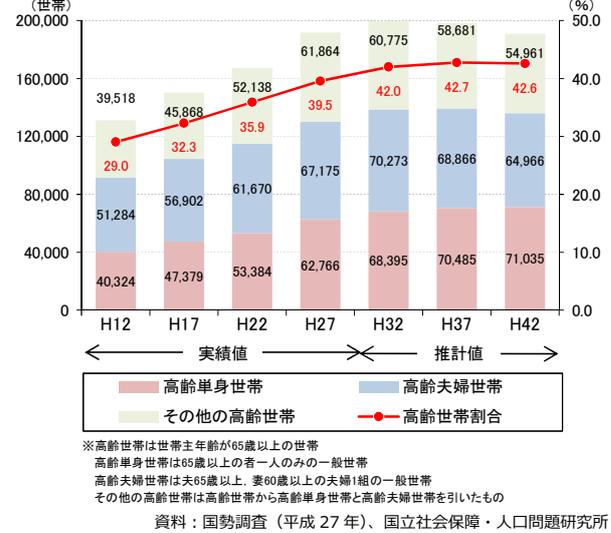
資料：国勢調査（平成 27 年）

■ 図 2-3 高齢者数と高齢化率の推移と推計(大分県)



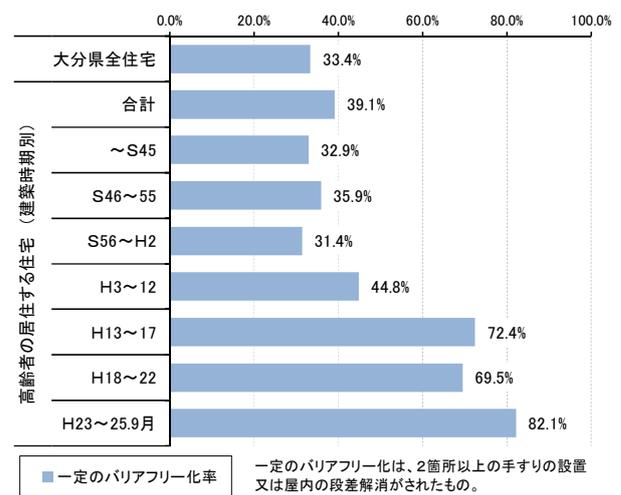
資料：国勢調査（平成 27 年）、国立社会保障・人口問題研究所

■ 図 2-4 高齢者を含む世帯の推移と推計(大分県)



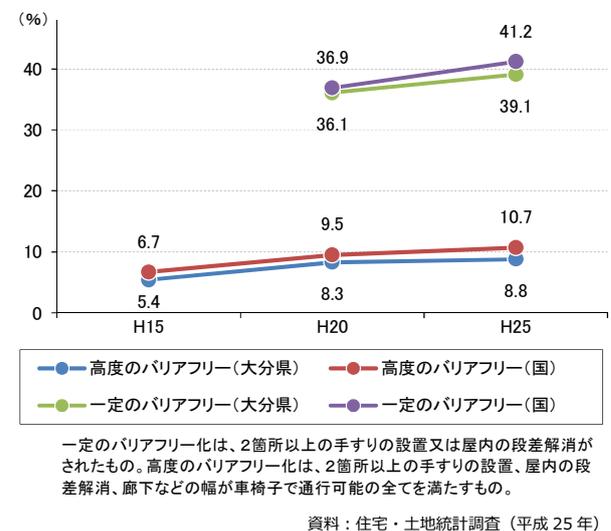
資料：国勢調査（平成 27 年）、国立社会保障・人口問題研究所

■ 図 2-5 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化



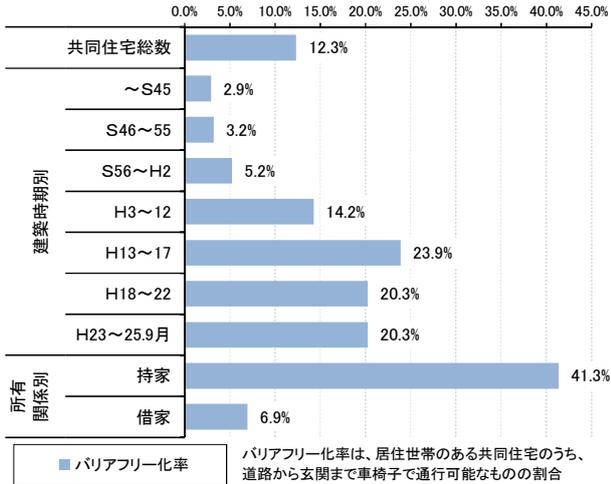
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

■ 図 2-6 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の推移



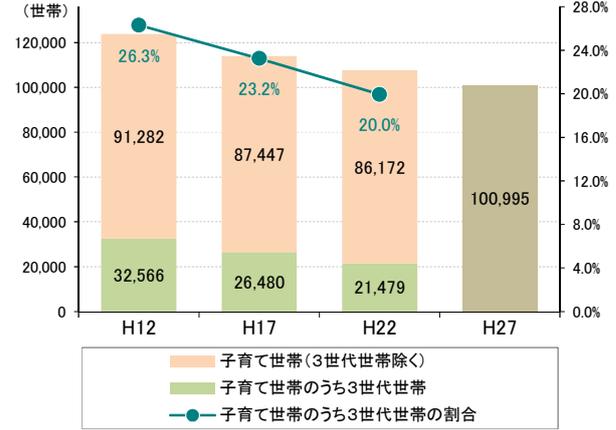
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

■ 図 2-7 共同住宅の共用部分のバリアフリー化(大分県)



資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

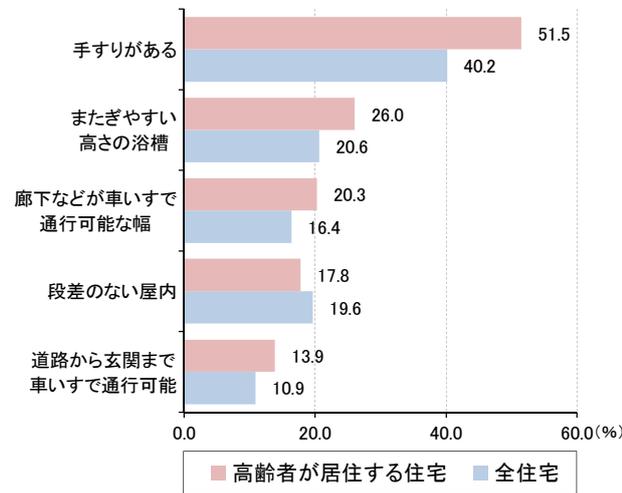
■ 図 2-10 子育て世帯の推移（大分県）



※子育て世帯は、18歳未満の子どもがいる世帯  
 ※H27は、子育て世帯総数は公表されているが、子育て世帯の3世代世帯数は公表されていない

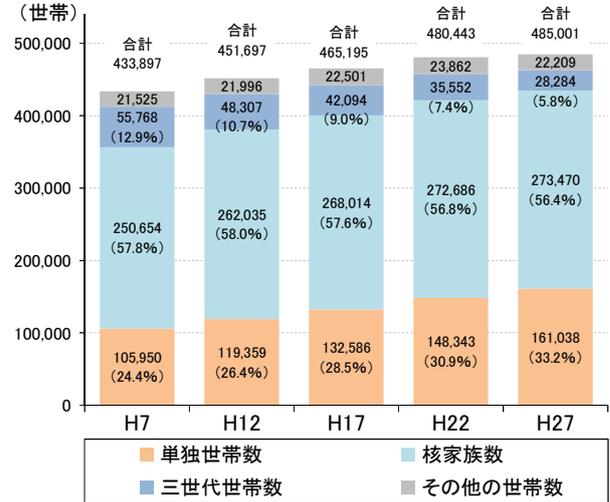
資料：国勢調査（平成 27 年）

■ 図 2-8 高齢者のための設備の整備状況（大分県）



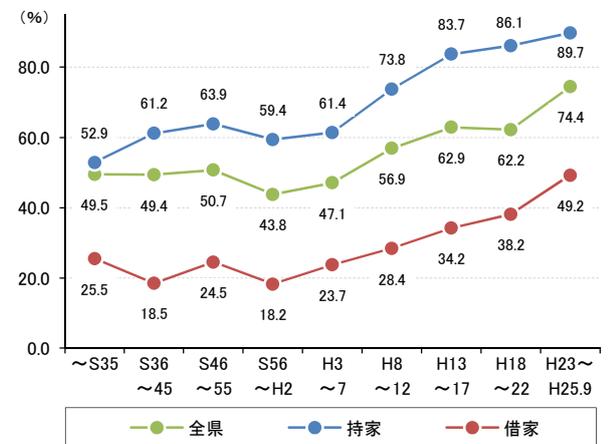
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

■ 図 2-11 世帯型別の世帯数の推移（大分県）



資料：国勢調査（平成 27 年）

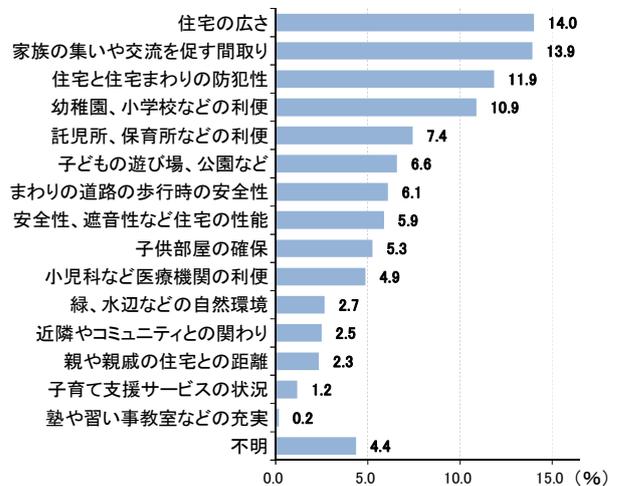
■ 図 2-9 所有関係別高齢者のための設備状況(大分県)



※「高齢者のための設備がある住宅の割合」を示しており、「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽がある」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれかに該当するものの割合。

資料：住宅・土地統計調査（H25）

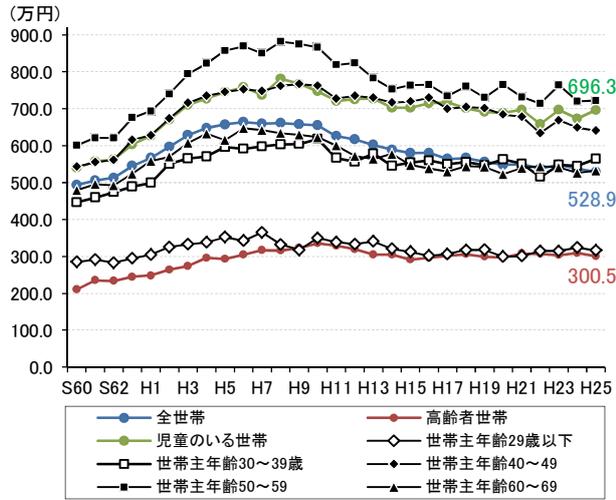
■ 図 2-12 子育てにおいて重要と思う要素



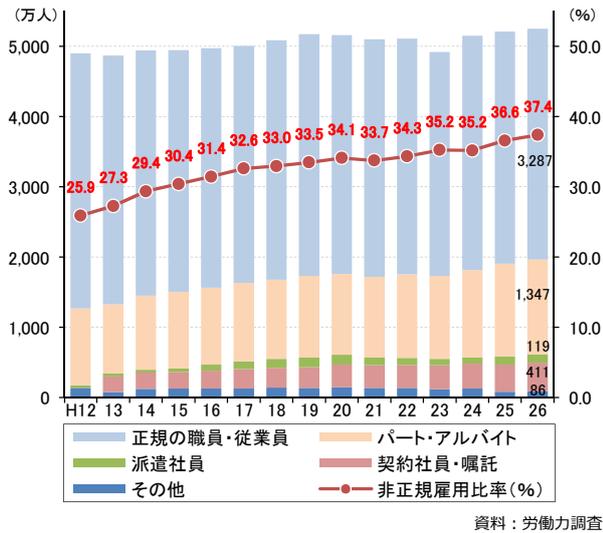
資料：平成 25 年住生活総合調査（全国）

### 3 住宅確保要配慮者への対応

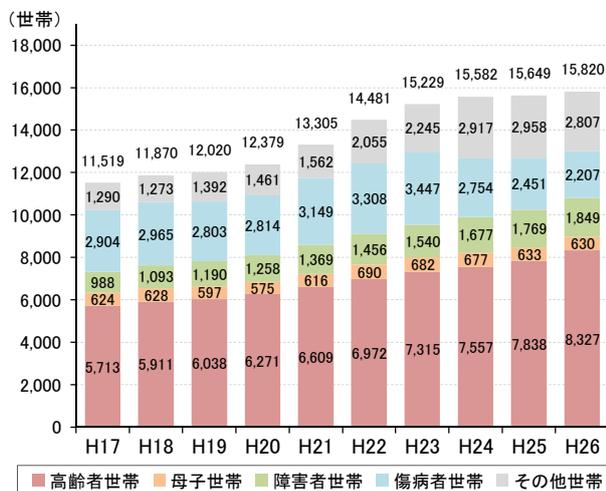
■ 図 3-1 世帯型別平均所得金額の推移 (全国)



■ 図 3-2 非正規雇用比率の推移 (全国)

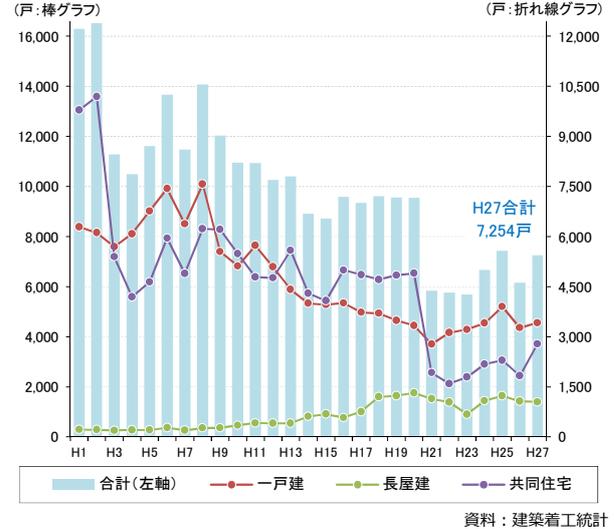


■ 図 3-3 生活保護世帯の推移 (大分県)

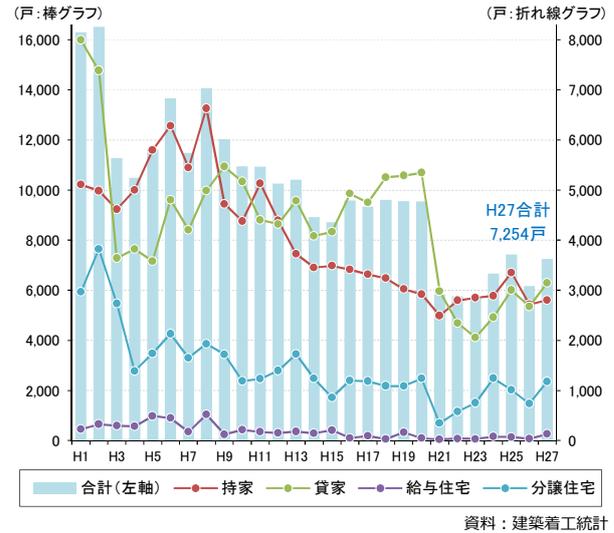


### 4 リフォーム等による既存住宅流通の促進

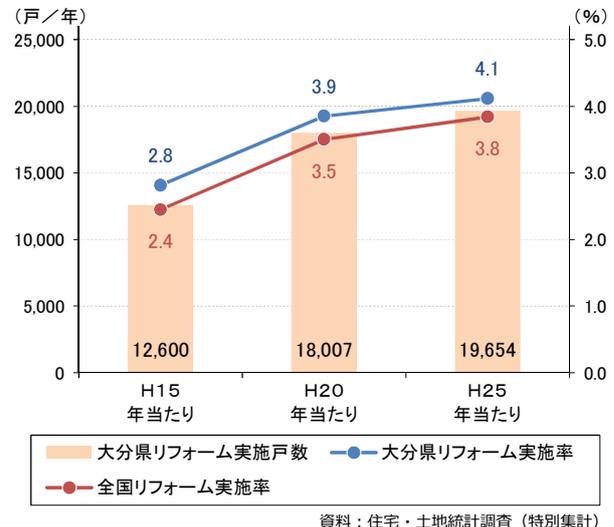
■ 図 4-1 建て方別の新設着工住宅数の推移 (大分県)



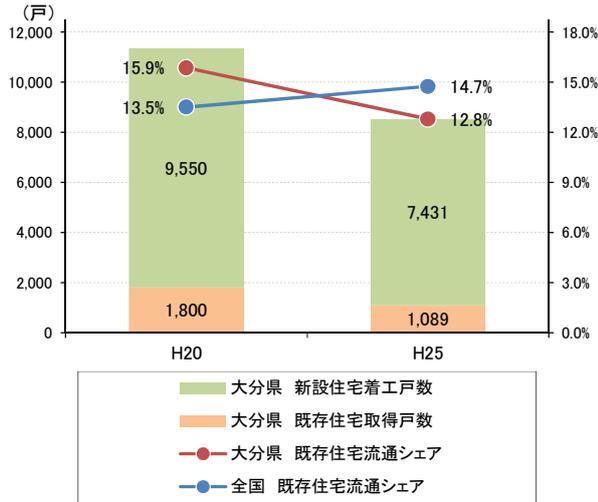
■ 図 4-2 所有関係別の新設着工住宅数の推移 (大分県)



■ 図 4-3 リフォーム実施戸数・実施率の推移

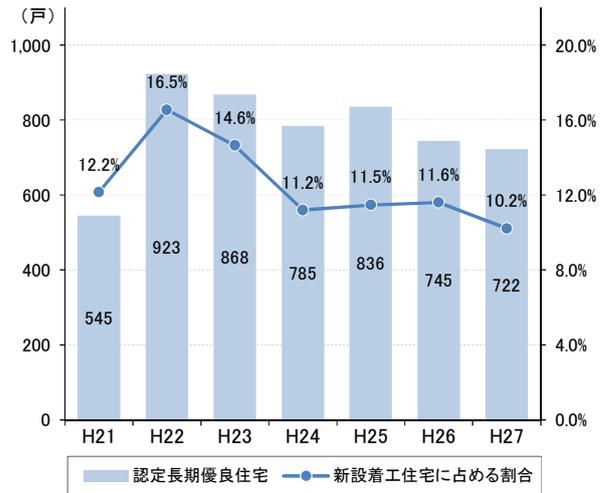


■ 図 4-4 既存住宅流通シェアの推移



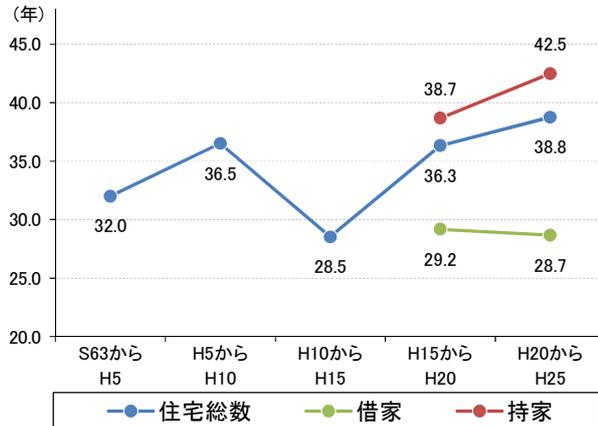
資料：住宅・土地統計調査（特別集計）

■ 図 4-7 認定長期優良住宅戸数の推移（大分県）



資料：国土交通省報道発表資料、建築着工統計

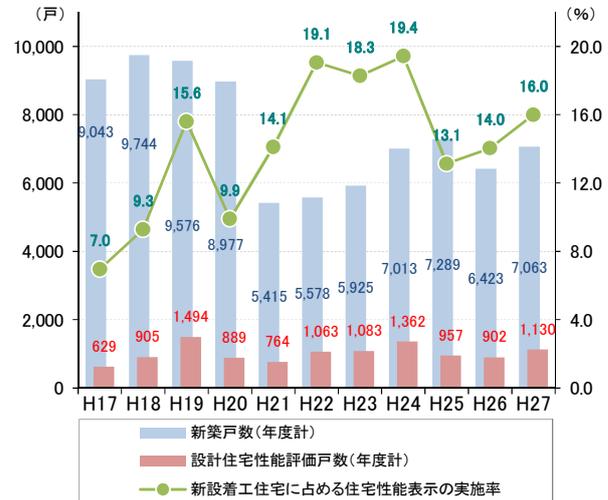
■ 図 4-5 滅失住宅の平均築後年数



滅失住宅の平均築後年数とは、一定期間内に滅失した住宅の建築時期別戸数に「一定期間」の中間年までの経過年数を乗じたものの総和（年・戸）を一定期間内に滅失した住宅の建築時期別戸数の総和（戸）で除したものをいう。

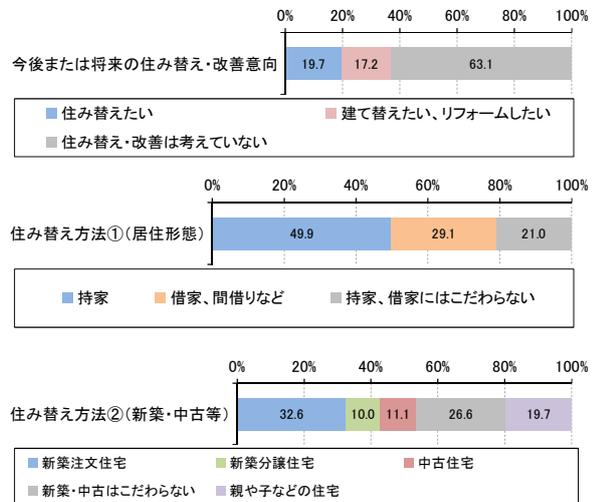
資料：住宅・土地統計調査（特別集計）

■ 図 4-8 住宅性能表示制度の実施率の推移（大分県）



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、建築着工統計

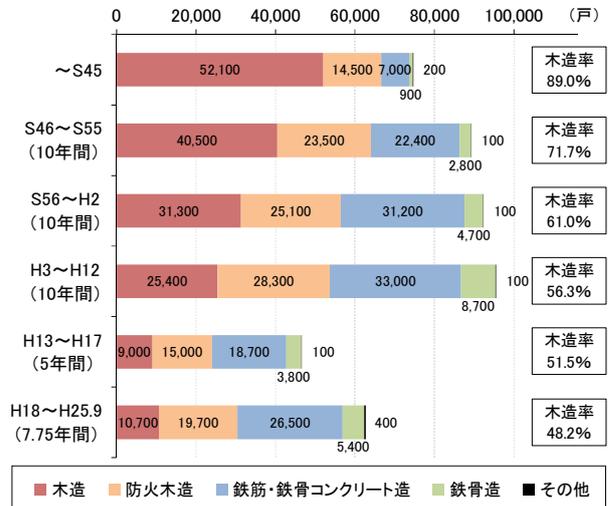
■ 図 4-6 今後または将来の住み替え・改善意向



資料：平成 25 年住生活総合調査（全国）

## 5 災害に対する安全性の向上

■ 図 5-1 建築時期別、構造別の住宅戸数（大分県）



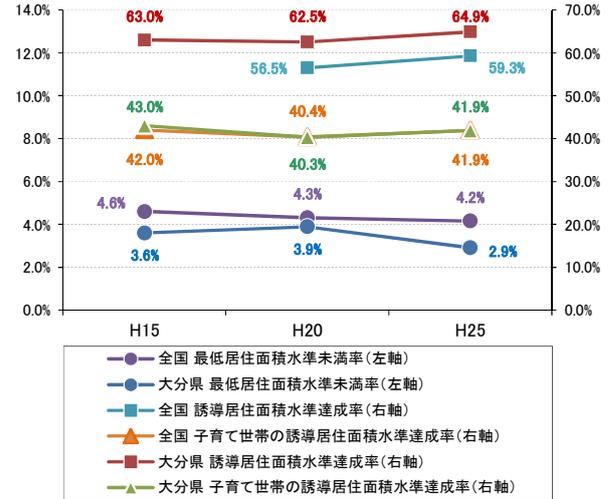
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

■ 図 5-2 耐震診断・改修の状況（大分県）



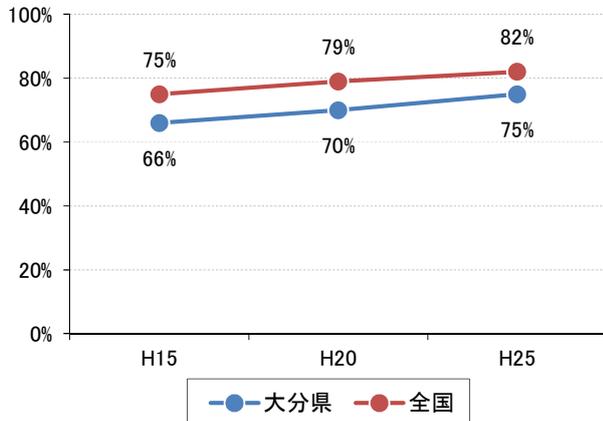
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

■ 図 6-2 居住面積水準の経年変化



資料：住宅・土地統計調査（特別集計）

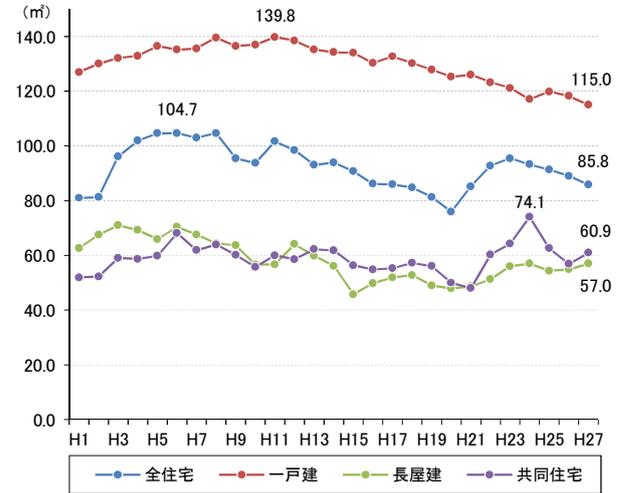
■ 図 5-3 耐震化率の推移



耐震化率は、「新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅戸数」÷「住宅総戸数」で算出  
(いずれも居住世帯のある住宅の戸数を用いる)

資料：住宅・土地統計調査（特別集計）

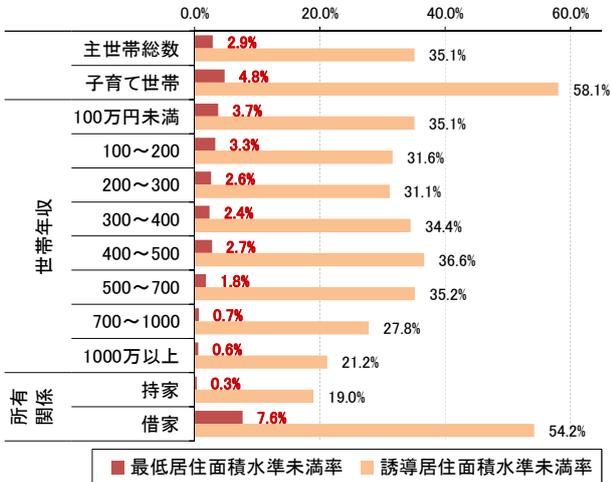
■ 図 6-3 新設着工住宅の戸当たり床面積の推移(大分県)



資料：建築着工統計

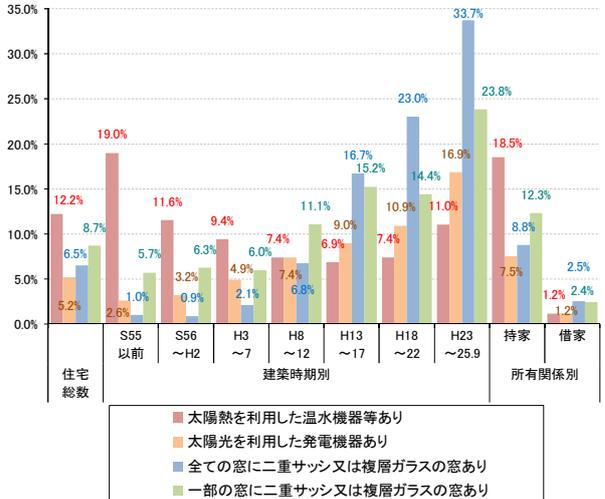
## 6 住宅性能水準と居住環境水準の向上

■ 図 6-1 居住面積水準の状況（大分県）



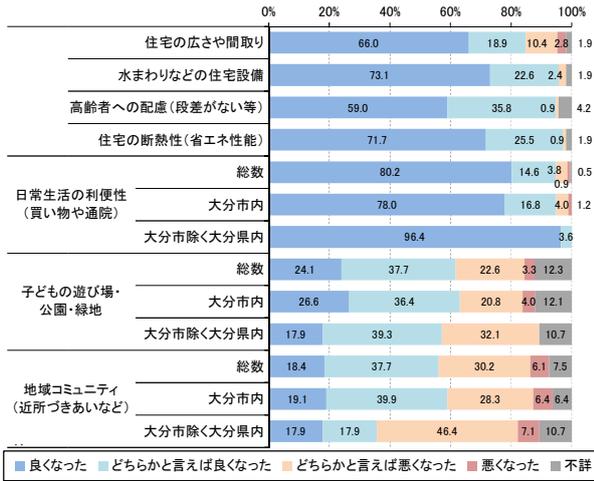
※誘導居住面積水準は別紙3、最低居住面積水準は別紙4を参照  
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年・特別集計）

■ 図 6-4 省エネルギー化の動向（大分県）



資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

■ 図 6-5 マンション住み替え前と比べた変化



資料：大分県（中心市街地への人口移動に関するアンケート調査）

■ 図 7-3 全国の空き家率（平成 25 年）

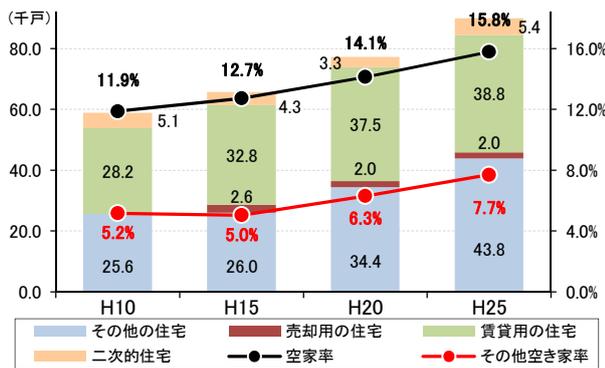
順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率
1	鹿児島県	11.0%	17	熊本県	7.5%	33	栃木県	5.7%
2	高知県	10.6%	18	福島県	7.5%	34	兵庫県	5.4%
3	和歌山県	10.1%	19	青森県	7.4%	35	茨城県	5.3%
4	徳島県	9.9%	20	群馬県	7.3%	36	山形県	5.1%
5	香川県	9.7%	21	岐阜県	7.3%	37	北海道	5.1%
6	鳥取県	9.5%	22	奈良県	7.2%	38	静岡県	5.0%
7	愛媛県	9.5%	23	石川県	7.1%	39	福岡県	4.7%
8	山口県	8.9%	24	富山県	7.0%	40	大阪府	4.7%
9	三重県	8.3%	25	佐賀県	7.0%	41	千葉県	4.6%
10	鳥取県	8.3%	26	新潟県	6.9%	42	宮城県	4.2%
11	宮崎県	8.2%	27	福井県	6.6%	43	沖縄県	3.9%
12	岡山県	8.1%	28	広島県	6.2%	44	愛知県	3.9%
13	長崎県	8.1%	29	岩手県	6.2%	45	埼玉県	3.4%
14	山梨県	8.0%	30	秋田県	5.9%	46	神奈川県	3.1%
15	大分県	7.7%	31	熊本県	5.9%	47	東京都	2.1%
16	長野県	7.6%	32	長野県	5.9%		全国平均	5.3%

住宅総数に占める「その他空き家」の割合（その他空き家は前図を参照）

資料：住宅・土地統計調査

## 7 増加する空き家への対応

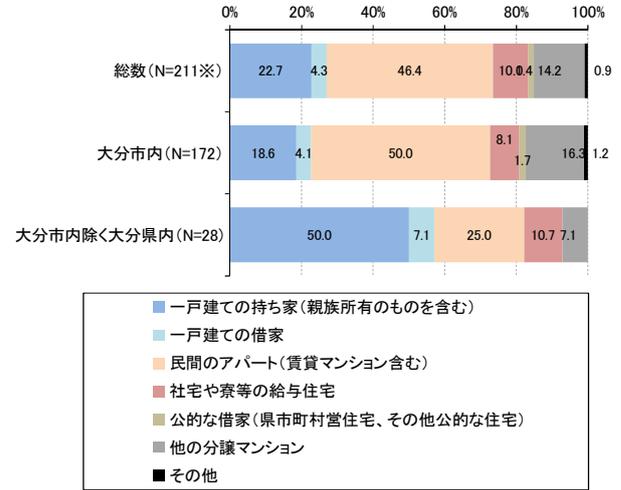
■ 図 7-1 空き家率の推移（大分県）



※H10は「賃貸又は売却用の空き家」で一つの項目  
 ※二次的住宅は週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅(別荘)、もしくはふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅  
 ※その他の住宅は、人の住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

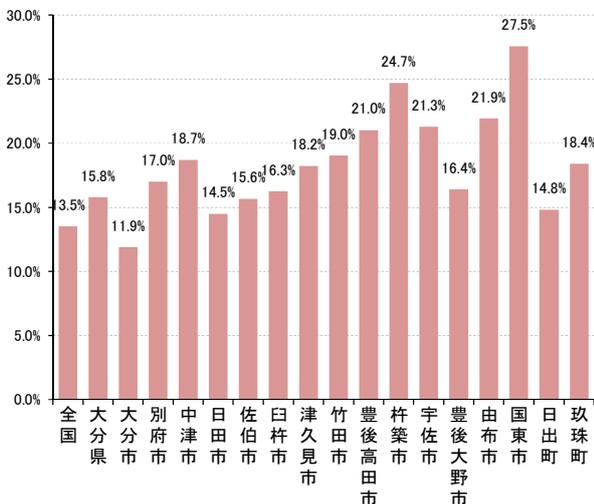
資料：住宅・土地統計調査

■ 図 7-4 住み替え前の居住形態



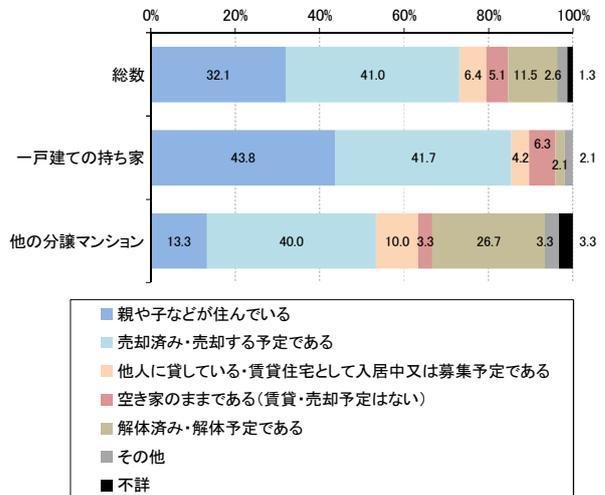
資料：大分県（中心市街地への人口移動に関するアンケート調査）

■ 図 7-2 県内市町村別の空き家率の状況



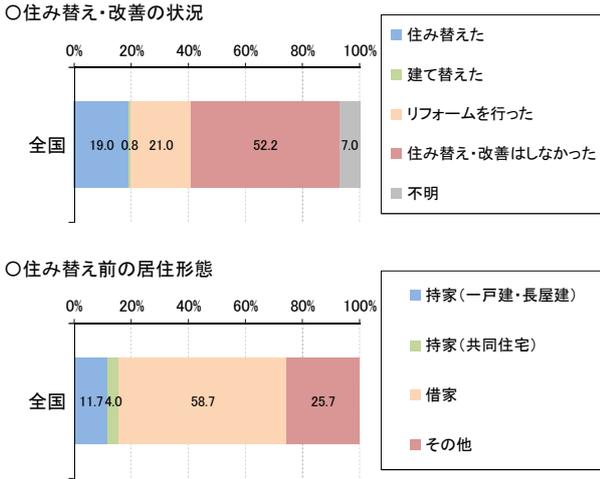
資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）※データのある市町のみ掲載

■ 図 7-5 住み替え前の住宅の現在の状況



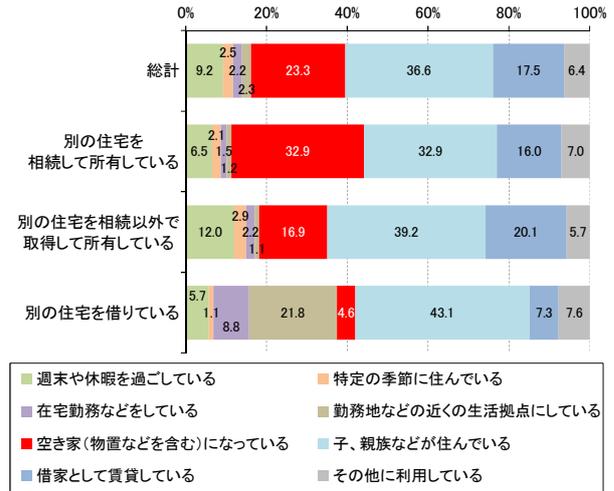
資料：大分県（中心市街地への人口移動に関するアンケート調査）

■ 図 7-6 最近5年間の住み替え・改善の状況



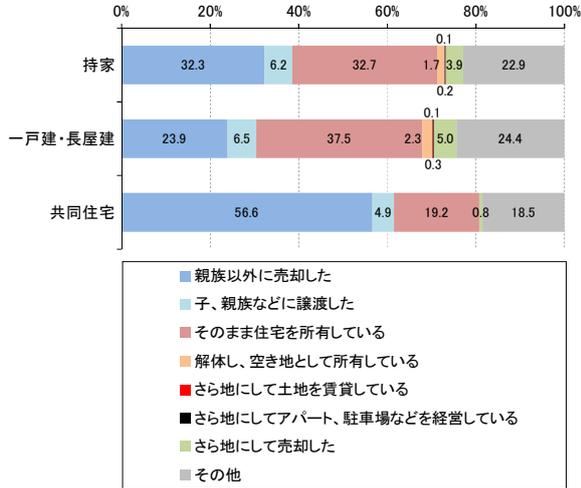
資料：平成 25 年住生活総合調査（全国）

■ 図 7-9 現住居以外の住宅の利用状況



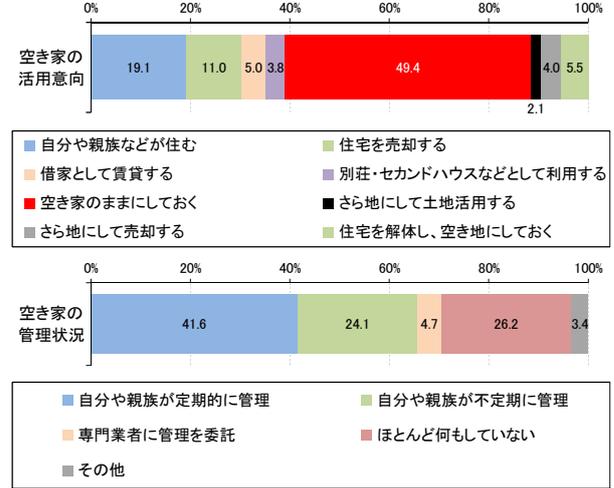
資料：平成 25 年住生活総合調査（全国）

■ 図 7-7 住み替え前の住宅の処分方法



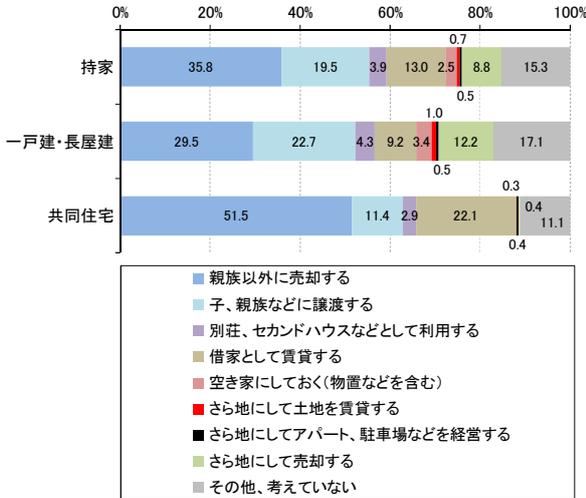
資料：平成 25 年住生活総合調査（全国）

■ 図 7-10 現在所有する空き家の活用意向・管理状況



資料：平成 25 年住生活総合調査（全国）

■ 図 7-8 将来の住み替えにおける現住宅の処分方法



資料：平成 25 年住生活総合調査（全国）

8 減災社会の実現に向けた地域防災力の向上

■ 図 8-1 平成 28 年熊本地震の被害状況

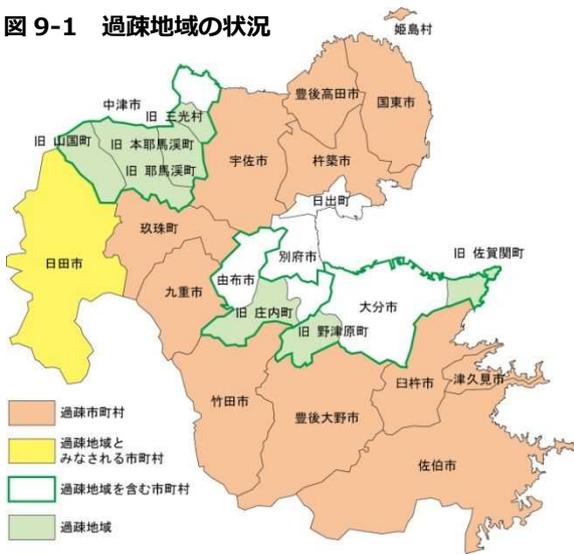
○ 人的被害			○ 住宅の被害			
重傷	軽傷	総数	全壊	半壊	一部損壊	総数
大分県	11	22	9	214	7,829	8,052
大分市	2	1	1	1	93	95
別府市		7	4	69	4,937	5,010
中津市				1	20	21
日田市	2	6			90	90
佐伯市					3	3
臼杵市						
津久見市					10	10
竹田市		1	1	6	145	152
豊後高田市						
杵築市					2	2
宇佐市		2	1		20	21
豊後大野市					44	44
由布市	7	5	1	125	2,234	2,360
国東市						
姫島村						
日出町					19	19
九重町			1	11	199	211
玖珠町				1	13	14

※一部損壊は、半壊に至らない程度の被害(ガラスが数枚破損した程度は除く)

資料：大分県防災対策室（平成 28 年 11 月 29 日付第 96 報）

## 9 中心市街地の活性化や地方の活力の向上

■ 図 9-1 過疎地域の状況



資料：全国過疎地域自立促進連盟

■ 図 9-2 市町村別の人口転出・転入の状況

集計期間：平成26年10月1日～平成27年9月30日

	移動者 総数	大分県内		大分県外		転出入 合計	転出入 合計	総計
		転入	転出	転入	転出			
県計	78,983	16,307	16,307	22,029	23,779	0	-1,750	-1,750
大分市	30,233	5,926	4,498	9,236	10,432	1,428	-1,196	232
別府市	11,097	2,064	2,135	3,453	3,342	-71	111	40
中津市	6,695	1,015	951	2,395	2,320	64	75	139
日田市	3,998	509	562	1,220	1,669	-53	-449	-502
佐伯市	3,517	681	1,008	904	924	-327	-20	-347
臼杵市	2,080	538	732	392	404	-194	-12	-206
津久見市	971	221	408	146	185	-187	-39	-226
竹田市	1,556	335	488	343	341	-153	2	-151
豊後高田市	1,680	379	415	470	390	-36	80	44
杵築市	2,128	635	695	429	367	-60	62	2
宇佐市	3,385	785	884	749	945	-99	-196	-295
豊後大野市	2,294	688	762	385	409	-74	-24	-98
由布市	3,328	906	929	769	689	-23	80	57
国東市	1,875	429	607	375	435	-178	-60	-238
姫島村	99	28	43	13	15	-15	-2	-17
日出町	2,117	763	662	286	399	101	-113	-12
九重町	609	146	176	137	144	-30	-7	-37
玖珠町	1,321	259	352	327	369	-93	-42	-135

大分県内からの転入により人口増した自治体  
大分県外からの転入により人口増した自治体

資料：大分県

## 10 移住・定住促進、交流人口の拡大

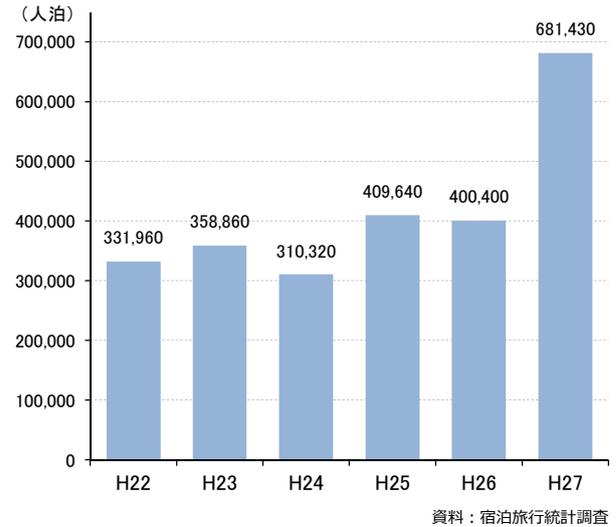
■ 図 10-1 都道府県別の移住希望地

2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
1位 長野県	1位 長野県	1位 長野県	1位 山梨県	1位 長野県
2位 福島県	2位 岡山県	2位 山梨県	2位 長野県	2位 山梨県
3位 千葉県	3位 福島県	3位 岡山県	3位 岡山県	3位 島根県
4位 茨城県	4位 香川県	4位 福島県	4位 福島県	4位 静岡県
5位 岩手県	5位 千葉県	5位 熊本県	5位 新潟県	5位 岡山県
6位 大分県	6位 島根県	6位 高知県	6位 熊本県	6位 広島県
7位 富山県	7位 大分県	7位 富山県	7位 静岡県	7位 高知県
8位 熊本県	8位 鳥取県	8位 群馬県	8位 島根県	8位 秋田県
9位 秋田県	9位 宮崎県	9位 香川県	9位 富山県	9位 大分県
9位 宮崎県	10位 和歌山県	10位 鹿児島県	10位 香川県	10位 宮崎県
11位 新潟県	11位 山形県	11位 栃木県	11位 石川県	11位 富山県
12位 栃木県	12位 高知県	12位 新潟県	12位 千葉県	12位 長崎県
12位 山梨県	12位 鹿児島県	13位 山口県	13位 群馬県	13位 香川県
12位 鳥取県	14位 滋賀県	14位 島根県	14位 秋田県	14位 山口県
15位 石川県	15位 山梨県	15位 大分県	15位 山口県	15位 新潟県
15位 岡山県	16位 埼玉県	16位 茨城県	16位 長崎県	16位 福島県
15位 鹿児島県	17位 愛媛県	17位 石川県	17位 茨城県	17位 熊本県
15位 山形県	18位 熊本県	18位 福井県	18位 広島県	18位 岐阜県
19位 群馬県	19位 栃木県	19位 千葉県	19位 高知県	19位 鹿児島県
19位 岐阜県	19位 山口県	20位 北海道	20位 和歌山県	20位 三重県
19位 静岡県				

N = 406    N = 1,017    N = 1,642    N = 2,885    N = 4,325

資料：NPO法人ふるさと回帰支援センター「ふるさと暮らし希望地域ランキング」

■ 図 10-2 外国人旅行者(延宿泊者数)の推移(大分県)



## 11 伝統的街なみや市街地の景観形成

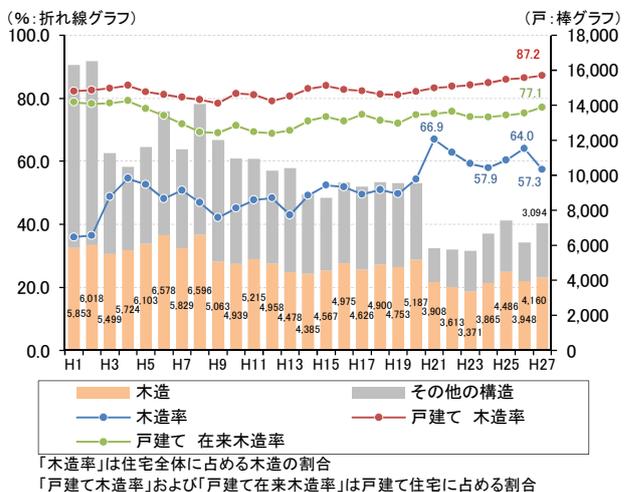
■ 図 11-1 景観行政団体と景観計画策定状況

景観行政団体	景観計画の名称	景観計画区域	策定日
大分市 (中核市)	大分市景観計画	大分市全域	(H19.3.22策定)
別府市 (H17.4.1.)	別府市景観計画	別府市全域	(H20.3.27策定)
由布市 (H17.9.19.)	湯の坪街道周辺地区景観計画	湯の坪	(H20.10.1策定)
	由布院盆地景観計画	由布院盆地	(H25.12.1策定)
臼杵市 (H18.3.27.)	臼杵市景観計画	臼杵市全域	(H23.5.16策定)
宇佐市 (H18.4.14.)	宇佐市景観計画	宇佐市全域	(H25.1.4策定)
杵築市 (H18.7.17.)	杵築市景観計画	杵築市全域	(H25.3.25策定)
中津市 (H18.7.21.)	中津市景観計画	中津市全域	(H22.3.12策定)
日田市 (H19.4.1.)	日田市景観計画	日田市全域	(H23.6.30策定)
豊後高田市 (H19.5.1.)	田染荘小崎景観計画	田染荘小崎	(H22.1.20策定)
国東市 (H20.5.1.)			
竹田市 (H23.2.7.)	竹田市景観計画	竹田市全域	(H28.4.1策定)
姫島村 (H27.1.1.)			
豊後大野市 (H28.3.1.)			
佐伯市	未移行		
津久見市	未移行		
日出町	未移行		
九重町	未移行		
玖珠町	未移行		

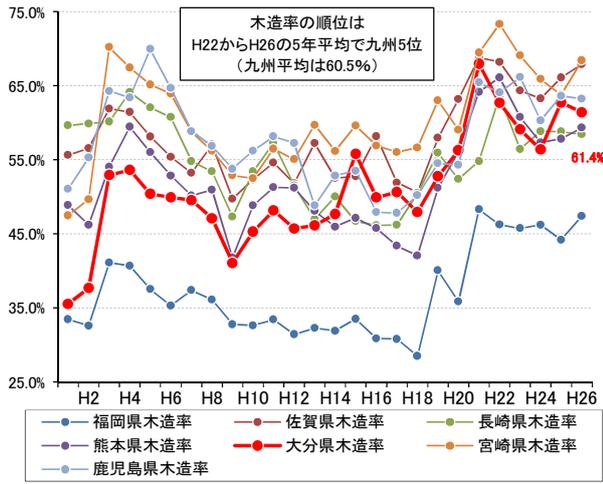
資料：大分県

## 12 地域住宅産業の活性化および木造住宅の普及

■ 図 12-1 新設着工住宅に占める木造住宅数(大分県)

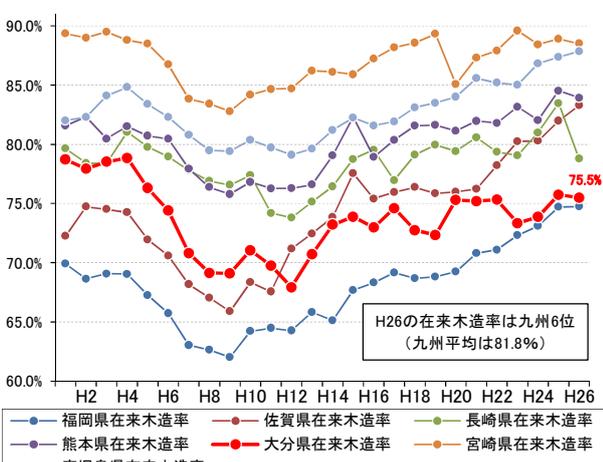


■ 図 12-2 新設着工住宅に占める木造住宅率（九州各県）



木造率は新設着工住宅に占める木造住宅戸数の割合  
資料：建築着工統計（年度計）

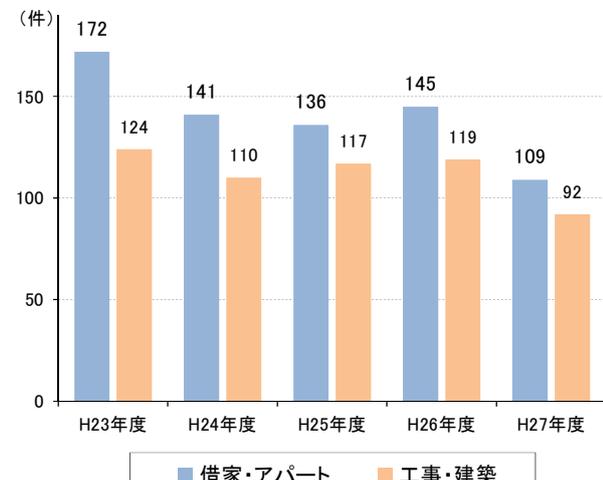
■ 図 12-3 戸建住宅に占める在来木造住宅率（九州各県）



在来木造率は新設着工住宅のうち一戸建住宅に占める在来木造住宅戸数の割合  
資料：建築着工統計（年度計）

### 13 消費者保護について

■ 図 13-1 消費者による苦情・相談件数の推移



資料：大分県

## 資料編 2 成果指標の進捗状況

成果指標		掲載ページ	平成19年4月計画		平成24年4月計画		平成29年計画(予定)	
			策定時数値	目標値	策定時数値	目標値	現況値	目標値
1	最低居住面積水準未達成世帯の割合	目標1 P14	平成15年 3.6%	早期に解消	平成20年 3.9%	早期に解消	平成25年 2.9%	平成37年 早期に解消
2	高齢者向け住宅等の割合	目標1 P16	—	—	—	—	平成25年 3.4%	平成32年 4.0%
3	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化 高度のバリアフリー化率 ／一定のバリアフリー化率	目標1 P16	平成15年 5.4%	平成27年 20%／—	平成20年 8.3%／36.1%	平成32年 25%／—	平成25年 8.8%／39.1%	平成37年 —／60%
4	県営住宅住戸内 バリアフリー整備戸数の割合	目標1 P16	—	—	—	—	平成26年 31.2%	平成36年 35%
5	既存住宅の流通シェア(%) ／流通戸数(戸)	目標2 P20	平成15年 14%	平成27年 23%	平成20年 15.9%／1,800戸	平成32年 25%	平成25年 12.8%／1,089戸	平成37年 2,000戸
6	新設着工住宅に占める 認定長期優良住宅の割合	目標2 P20	—	—	平成22年 16.5%	平成32年 20%	平成27年 10.2%	平成37年 20%
7	新築住宅における住宅性能表示の実施	目標2 P20	平成17年 7%	平成27年 40%	平成22年 19.1%	平成32年 50%	平成27年 16.0%	平成37年 50%
8	リフォーム実施戸数の 住宅ストックに対する割合	目標2 P22	平成15年 2.8%	平成27年 5%	平成20年 3.9%	平成32年 6%	平成25年 4.1%	平成37年 6%
9	住宅の耐震化率	目標2 P22	平成15年 66%	平成27年 90%	平成20年 70%	平成32年 95%	平成25年 75%	平成37年 概ね解消 ※1
10	省エネルギー対策を講じた住宅の比率	目標2 P22	平成15年 6.1%	—	平成20年 7.0%	—	平成25年 8.7%	平成37年 20.0%
11	空き家バンクを利用して取得した 住宅戸数(累計)	目標2 P24	—	—	—	—	平成27年 24戸	平成36年 400戸
12	空家等対策計画策定済市町村数	目標2 P24	—	—	—	—	平成27年 1市	平成37年 18市町村
13	新設着工住宅に占める木造住宅の割合 ／木造住宅の戸数	目標3 P31	平成17年 50.6%／4,579戸	平成27年 現状維持	平成22年 62.7%／3,497戸	平成32年 現状維持	平成26年 61.4%／3,943戸	平成37年 4,000戸
14	新設着工住宅のうち、一戸建て住宅 に占める在来木造住宅の割合	目標3 P31	平成17年 75%	平成27年 現状維持	平成22年 75%	平成32年 現状維持	平成26年 75.5%	平成37年 80% ※2

モニタリング指標		関連施策	平成19年4月計画		平成24年4月計画		平成29年計画(予定)	
			策定時数値	目標値	策定時数値	目標値	現況値	目標値
参考1	子育て世帯の 誘導居住面積水準達成世帯の割合	目標1 P14	平成15年 4.3%	平成27年 50%	平成20年 40.3%	平成32年 50%	平成25年 41.9%	目録計モ 標続画二 値的の夕 をに進 り定注 抄ン め視 状グ てす 況指 いる に標 ま指 関は せ標 連 んを が 示 深 しく て お り
参考2	誘導居住面積水準達成世帯の割合	目標1 P14	平成15年 6.3%	平成27年 70%	平成20年 62.5%	平成32年 75%	平成25年 64.9%	
参考3	共用部分がバリアフリー化された 共同住宅の割合	目標1 P16	平成15年 8.8%	平成27年 25%	平成20年 12.2%	平成32年 28%	平成25年 12.3%	
参考4	サービス付き高齢者向け住宅の 登録戸数	目標1 P16	—	—	平成23年 106戸	平成32年 800戸	平成27年 2,075戸	
参考5	応急危険度判定士の登録数	目標1 P18	平成17年 720人	平成27年 1,000人	平成22年 719人	平成32年 750人	平成28年8月 627人	
参考6	公営住宅における グループホームの導入団地数	目標1 P18	—	—	平成23年 2団地	平成32年 8団地	平成28年 4団地	
参考7	減失住宅の平均築後年数	目標2 P20	平成15年 32年	平成27年 40年	平成20年 36.3年	平成32年 約40年	平成25年 38.8年	
参考8	景観行政団体である市町村の数	目標3 P27	平成17年 4市	平成27年 9市町村	平成22年 11市	平成32年 18市町村	平成28年 13市村	
参考9	建設発生木材の再資源化・縮減率	目標3 P31	平成14年 88%	平成27年 95%	平成20年 88%	平成32年 95%以上	平成27年 95%	
参考10	教育機関と連携した住生活基本計画の 普及広報活動の回数	6章	—	—	平成23年 —	平成32年 10回/年	平成24~27年 3~5回/年	

※1 平成32年までに82%。また、平成35年統計で90%とする。

※2 80%かつ九州の平均値を目標とする

# 資料編3 住生活をとり巻く課題と施策の対応関係

	基本目標1			次世代へつなぐ良質な住宅の形成と住宅市場の活性化	基本目標2			「おおいた暮らし」の魅力向上と地域文化の継承	基本目標3			
	基本施策1	基本施策2	基本施策3		基本施策1	基本施策2	基本施策3		基本施策1	基本施策2	基本施策3	
	住まい・住環境を整備	住まい・住環境を整備	健康寿命日本一を支える	住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境を整備	適切な住宅を選好・取得できる住宅市場の活性化	住まいの維持と買の向上	安全で快適に	空き家の活用等による地域活力の向上	いつまでも住み続けたいと思える住宅の魅力の向上	地域の防災と安全・安心なまちづくりの推進	地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化	
	(1)子育てに配慮した住宅の供給促進	(2)地域ぐるみで子どもを育む環境の整備	(1)安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進	(2)生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備	(1)住宅ストックの適切な維持管理の促進	(2)住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進	(3)将来世代に継承できる良質な住宅の供給促進	(1)耐震化の促進等による住宅の安全性の向上	(2)中心市街地の活性化施策と連携した街なか居住の促進	(1)防災の意識啓発	(2)地域の安全・安心に対する意識啓発	(1)住宅産産を担う技術者や事業者の育成
居住者における課題	(1)人口減少社会への対応	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	(2)少子高齢化社会への対応	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○
	(3)住宅確保要配慮者への対応	○	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○
住宅における課題	(1)リフォーム等による既存住宅流通の促進	○	○	○	●	●	●	●	○	○	○	○
	(2)災害に対する安全性の向上	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○
	(3)住宅性能水準と居住環境水準の向上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(4)増加する空き家への対応	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○
地域における課題	(1)減災社会の実現に向けた地域防災力の向上	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●
	(2)中心市街地の活性化や地域の活力の向上	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(3)移住・定住促進、交流人口の拡大	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(4)伝統的街なみや市街地の景観形成	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	(5)地域住宅産業の活性化および木造住宅の普及	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

● 課題に対応した基本目標における取り組み  
○ 課題解決のため、関連して実施する取り組み

# 資料編 4 施策間の関連性の整理

基本目標	基本施策	果民の暮らしの安心を支える住宅・住環境の形成	基本目標1			基本目標2			基本目標3				
			基本施策1	基本施策2	基本施策3	基本施策1	基本施策2	基本施策3	基本施策1	基本施策2	基本施策3		
									住宅の魅力を向上させる	地域の防災と安心なまちづくりの推進	地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化		
具体的な施策			子育て・満足度日本一を支える住環境の整備	健康寿命日本一を支える住まい・住環境の整備	住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境を整備	適切な住宅を選挙・取得できる住宅市場の活性化	安全で快適に住み続けるための住まいの維持と買いの向上	空き家の利活用等による地域活力の向上	いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上	地域の防災と安心なまちづくりの推進	地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化		
基本目標1	基本施策1	(1)											
		(2)											
		(3)											
	基本施策2	(1)											
		(2)											
		(3)											
	基本施策3	(1)	●	●	●								
		(2)	●	●	●				●				
		(3)									●	●	
基本目標2	基本施策1	(1)					●	●	●	●		●	
		(2)								●		●	
		(3)							●			●	●
	基本施策2	(1)				●				●		●	
		(2)	●	●		●			●			●	
		(3)				●		●				●	
基本施策3	(1)			●	●	●	●		●	●	●	●	
	(2)				●			●		●	●		
	(3)									●	●		
基本目標3	基本施策1	(1)		●					●	●			
		(2)							●	●			
		(3)	●	●	●								
	基本施策2	(1)										●	
		(2)										●	
		(3)										●	
	基本施策3	(1)						●	●	●			
		(2)								●	●		
		(3)											

## 資料編 5 住生活基本法

(平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号)

- 第一章 総則（第一条—第十条）
- 第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）
- 第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）
- 第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）
- 附則

### 第一章 総則

#### (目的)

第一条 この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、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、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

#### (定義)

- 第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。
- 2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。
- 一 公営住宅法(昭和二十六年法律第百九十三号)第二条第二号に規定する公営住宅(以下単に「公営住宅」という。)
  - 二 住宅地区改良法(昭和三十五年法律第八十四号)第二条第六項に規定する改良住宅
  - 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
  - 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
  - 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体

が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

#### (現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等)

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

#### (良好な居住環境の形成)

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

#### (居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

#### (居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

### **(国及び地方公共団体の責務)**

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
- 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

### **(住宅関連事業者の責務)**

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

### **(関係者相互の連携及び協力)**

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

### **(法制上の措置等)**

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

## **第二章 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)**

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他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のために必要な施策を講ずるものとする。

### **(地域における居住環境の維持及び向上)**

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

### **(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)**

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他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のために必要な施策を講ずるものとする。

## (居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

## 第三章 住生活基本計画

### (全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める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（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

- 2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
  - 一 計画期間
  - 二 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
  - 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
  - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
  - 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
  - 六 前各号に掲げるもののほか、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ために必要な事項
- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置

を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

### (全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

### (都道府県計画)

第十七条 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（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
  - 一 計画期間
  - 二 当該都道府県の区域内における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
  - 三 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目標
  - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における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
  - 五 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
  - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において

て住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項

- 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における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ために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

### （住生活基本計画の実施）

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた

目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

### （関係行政機関の協力）

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

### （資料の提出等）

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

## 第四章 雑則

### (住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

### (権限の委任)

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあつては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあつては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

## 附則抄

### (施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

### (政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

## 附則(平成二三年八月三〇日法律第一〇五号)抄

### (施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

### (罰則に関する経過措置)

第八十一条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあつては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

### (政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

## 資料編 6 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成 28 年度から平成 37 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

### 第 1 住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針

#### （1）住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題（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）

##### ◇人口減少と少子高齢化

- 我が国の総人口は平成 22（2010）年の 1 億 2,806 万人をピークに減少局面に。高齢者の割合は、平成 25（2013）年には 25%を超え、世界に例のない高齢社会がすでに到来。
- 少子化による若年人口、生産年齢人口の減少と、団塊の世代の高齢化に伴う高齢人口の増加が進み、平成 37（2025）年には、30%を超える見込み。

##### ◇地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出

- 地方圏では高齢化がさらに進み、人口と世帯数が大都市圏よりも早く減少局面に入っている。他方、東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）における平成 26（2014）年の転入超過数は約 11 万人、東京都（約 7 万 3 千人）が最多で 3 年連続で増加しており、地方圏から大都市圏への人口流出が継続・増大。
- 長期的にみると、2050 年に人口が増加する地点の割合は全国の約 2%で、主に大都市圏に分布する一方で、人口が半分以下になる地点が現在の居住地域の 6 割以上となる見込み。

##### ◇大都市圏における後期高齢者の急増

- 平成 37（2025）年には、団塊の世代が後期高齢者となり、全国の後期高齢者数は平成 22（2010）年の約 1.5 倍、首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、茨城県）では約 1.8 倍に増加。首都圏をはじめとする大都市圏では、後期高齢者の大幅な増加に直面する見込みであり、医療・介護・福祉需要の増加への対応が喫緊の課題。

##### ◇生活保護受給世帯の状況

- 生活保護受給世帯も、平成 4（1992）年の約 59 万世帯から平成 27（2015）年には約 162 万世帯に増加。
- 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容易でない高齢者世帯が増加していること等によると考えられる。
- 特に、高齢者世帯の増加に伴い、賃貸住宅居住の高齢者世帯（年金受給世帯等）が増加しており、今後も増加する見込み。

##### （世帯数の減少により空き家がさらに増加）

- 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、平成 31（2019）年の 5,307 万世帯を頂点として、平成 37（2025）年には 5,244 万世帯になる見込み。
- 民間シンクタンクの予測には、平成 25（2013）年に約 820 万戸あった空き家の総数が、平成 35（2023）年には約 1,400 万戸に、特に問題となる賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」は、平成 25（2013）年の約 320 万戸から平成 35（2023）年に約 500 万戸となる見込みとするものもある。

##### （地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下）

- 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

る脆弱性が增大するおそれ。公共サービスの維持も困難になり、居住者の日常生活の利便性も低下。

### (少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因)

- i) 医療・福祉・介護需要、高齢の生活保護受給世帯の増加等をもたらすおそれがある高齢化問題、ii) 空き家問題、iii) 地域コミュニティを支える力の低下といった住宅政策上の諸問題は、少子高齢化と人口減少が根本的な要因。
- 昭和 59 (1984) 年には 1.81 であった出生率は、平成 17 (2005) 年には 1.26 まで大幅に低下し、その後も 1.3~1.4 程度で推移。
- 少子高齢化は、社会保障費用負担増、国内経済の縮小など若年世代の将来に対する不安・悲観へとつながり、更なる少子化につながるおそれ。
- 長期的には、出生率の向上が実現されない限り、更なる人口減少と極めて高い高齢化率が継続し、住宅政策上も更に困難な状況になることが避けられない。

### (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)

- 平成 25 (2013) 年には、住宅ストック数は約 6,063 万戸となり、戸数的には充足。空き家も約 820 万戸となり、空き家問題が深刻化する中で、既存住宅活用型市場への転換が求められてきた。
- 既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模 (平成 20 (2008) 年の約 6.06 兆円から、平成 25 (2013) 年の約 7.49 兆円)、既存住宅取引数 (平成 20 (2008) 年の約 16.7 万戸から平成 25 (2013) 年の約 16.9 万戸) は、ともに伸び悩んでおり、新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている。

### (マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ)

- 平成 26 (2014) 年のマンションのストック数は約 613 万戸となり、総住宅ストックの 1 割以上を占める。
- 旧耐震基準時代に建設されたマンションのストック数は、約 106 万戸存在。建設時期が古いほど居住者の高齢化が進展。
- 多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさに加え、管理組合の役員のなり手不足 (居住者の高齢化、賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加等) など、適正な管理が困難になっているものもある。
- 具体的には、管理不全による共用部分の機能停止や設備の劣化等の状況に陥るとともに、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがある。

### (2) 施策の基本的な方針

- 本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、(1) で示した課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。
- 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」という 3 つの視点から、以下に掲げる 8 つの目標を立てる。

#### ①「居住者からの視点」

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

## ②「住宅ストックからの視点」

- 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

## ③「産業・地域からの視点」

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

## 第2 目標と基本的な施策

### 【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し、希望出生率 1.8 の実現につなげる

#### (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
  - 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等により、民間賃貸住宅を活用
  - ②子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR 賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
  - 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等により、持家の取得を支援
- (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同居・近居の促進

- (3) 住まいの近くへの子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進

#### (成果指標)

- ・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
  - 【全国】42%（平成 25）→50%（平成 37）
  - 【大都市圏】37%（平成 25）→50%（平成 37）

#### 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) 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設
- (2) まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (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・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- (4) 公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりリバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替え等の住生活関連資金の確保
- (5) 高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実

#### (成果指標)

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
2.1%（平成 26）→4%（平成 37）
- ・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  
77%（平成 26）→90%（平成 37）

- ・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）の地域の医療福祉拠点化

0 団地（平成 27）→150 団地程度（平成 37）

- ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割

- ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

41%（平成 25）→75%（平成 37）

### 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において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）住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化
- （2）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ため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- （3）公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進
- （4）公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、そ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等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

#### （成果指標）

- ・最低居住面積水準未満率  
4.2%（平成 25）→早期に解消

- ・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）

0 団地（平成 27）→150 団地程度（平成 37）

- ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）

平成 28～平成 37 の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね 9 割

### 【住宅ストックからの視点】

#### 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- （1）「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、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、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- （2）既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

#### （基本的な施策）

- （1）既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築。そのための施策を総合的に実施
  - ①建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
  - ②建物状況調査（インスペクション）における人材育成や非破壊検査技術の活用等による検査の質の確保・向上
  - ③住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
  - ④内装・外装のリフォームやデザインなど、消費者が住みたい・買いたいと思う既存住宅の魅力の向上
  - ⑤既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- （2）耐震、断熱・省エネルギー、耐久性等に優れた長期優良住宅等の資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給

- (3) 資産としての住宅を担保とした資金調達  
を行える住宅金融市場の整備・育成

#### (成果指標)

- ・ **既存住宅流通の市場規模**  
4兆円(平成25)→8兆円(平成37)
- ・ **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**  
5%(平成26)→20%(平成37)
- ・ **新築住宅における認定長期優良住宅の割合**  
11.3%(平成26)→20%(平成37)

### 目標5 建替えやリフォームによる安全で質 の高い住宅ストックへの更新

- (1) 約900万戸ある耐震性を満たさない住宅  
の建替え、省エネ性を満たさない住宅や  
バリアフリー化されていない住宅等のリ  
フォームなどにより、安全で質の高い住  
宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有  
の難しさを抱える老朽化マンションの建  
替え・改修を促進し、耐震性等の安全性  
や質の向上を図る

#### (基本的な施策)

- (1) 質の高い住宅ストックを将来世代へ承継  
するため、耐震性を満たさない住宅の建  
替え等による更新
- (2) 耐震化リフォームによる耐震性の向上、  
長期優良住宅化リフォームによる耐久性  
等の向上、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の促進
- (3) ヒートショック防止等の健康増進・魅力  
あるデザイン等の投資意欲が刺激され、  
あるいは効果が実感できるようなリフォ  
ームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するた  
めの住宅の建替えやリフォームの促進策  
を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促  
進するため、必要となる修繕資金が確保  
されるための手段を幅広く検討
- (6) リフォームに関する消費者の相談体制や  
消費者が安心してリフォーム事業者を選  
択するためのリフォーム事業者団体登録  
制度の充実・普及

- (7) マンションに関しては、総合的な施策を  
講じることにより、適切な維持管理や建  
替え・改修を促進

- ①敷地売却制度等を活用したマンションの  
円滑な建替え・改修や再開発事業を活用  
した住宅団地の再生を促進
- ②空き家が多いマンションにも対応できる  
合意形成や団地型マンションの円滑な建  
替えを促進するための新たな仕組みを構  
築
- ③管理組合の担い手不足への対応、管理費  
等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕  
積立金の設定により適切な維持管理を推  
進

#### (成果指標)

- ・ **耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を  
有しない住宅ストックの比率**  
18%(平成25)→おおむね解消(平成37)
- ・ **リフォームの市場規模**  
7兆円(平成25)→12兆円(平成37)
- ・ **省エネ基準を満たす住宅ストックの割合**  
6%(平成25)→20%(平成37)
- ・ **マンションの建替え等の件数**  
約250件(平成26)→約500件(平成37)
- ・ **25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金  
額を設定している分譲マンション管理組合の  
割合**  
46%(平成25)→70%(平成37)

### 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用する  
とともに、計画的な空き家の解体・撤去  
を推進し、空き家の増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に空き家の増加が著  
しいため、空き家対策を総合的に推進し、  
地方創生に貢献

#### (基本的な施策)

- (1) 良質な既存住宅が市場に流通し、空き家  
増加が抑制される新たな住宅循環シス  
テムの構築
- (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住  
等の促進
- (3) 伝統的な日本家屋としての古民家等の再  
生や他用途活用を促進

- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進
- (5) 定期借家制度、DIY型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進
- (6) 空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や、空き家の所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

**(成果指標)**

・空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合

0割(平成26)→おおむね8割(平成37)

・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

318万戸(平成25)→400万戸程度におさえる(平成37)

**【産業・地域からの視点】**

**目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長**

- (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

**(基本的な施策)**

- (1) 地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備
- (2) 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、CLT(直交集成板)等の部材・工法等の新たな技術開発を推進
- (3) 既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理等のいわゆる住宅ストックビジネスの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化
- (4) 生活の利便性の向上と新たな市場創出のため、子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大を促進す

るとともに、住生活産業の海外展開を支援するなど、我が国の住生活産業の成長を促進

**(成果指標)**

・リフォームの市場規模(再掲)

7兆円(平成25)→12兆円(平成37)

・既存住宅流通の市場規模(再掲)

4兆円(平成25)→8兆円(平成37)

**目標8 住宅地の魅力の維持・向上**

- (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

**(基本的な施策)**

- (1) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、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
- (2) 住宅団地の再生促進と、そ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等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進
- (3) NPOやまちづくりコーディネーターといった専門家による支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な景観の形成、高齢者や子どもを地域全体で見守ること等ができる豊かなコミュニティの維持・向上を目指す
- (4) マンションのコミュニティ活動について、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の多様な主体により、適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進
- (5) 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、夕

タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性の向上を図る

### (成果指標)

- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積  
約4,450ha(平成27速報)→おおむね解消(平成32)
- ・都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化(再掲)  
0団地(平成27)→150団地程度(平成37)
- ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率(再掲)  
平成28~平成37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割
- ・(参考)景観計画に基づき取組を進める地域の数(市区町村数)  
458団体(平成26)→約700団体(平成32)
- ・(参考)市街地等の幹線道路の無電柱化率  
16%(平成26)→20%(平成32)
- ・(参考)最大クラスの洪水・内水、津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練(机上訓練、情報伝達訓練等)を実施した市区町村の割合  
(洪水):-(平成26)→100%(平成32)  
(内水):-(平成26)→100%(平成32)  
(津波):0%(平成26)→100%(平成32)  
(高潮):-(平成26)→100%(平成32)
- ・(参考)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  
約33%(平成26)→約100%(平成32)
- ・(参考)国管理河川におけるタイムラインの策定数  
148市区町村(平成26)→730市区町村(平成32)

## 第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

### (1) 基本的な考え方

- ①大都市圏においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。
- ②また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。
- ③このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給

を着実に進める必要。その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。

- ④具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。

#### ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進。

#### イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限定。

## (2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ①(1)を踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定。
- ②その際には、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携。
- ③①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施。

## 第4 施策の総合的かつ計画的な推進

### (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ①本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本。そのため、住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要。
- ②公営住宅の整備・管理等の住宅セーフティネットの構築や地域によって多様な住生活をめぐる課題にきめ細かく対応するためには、地方公共団体の役割が不可欠。
- ③次の世代に承継される住宅ストックの形成や地域コミュニティの維持・向上のためには、居住者や地域住民の役割が重要。
- ④上記各主体を補完する主体として、都市再生機構については、既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した子育て世帯や高齢者世帯の住宅の確保やその技術力、住宅・まちづくりのノウハウを活用した住宅地の再生などの役割が期待される。住宅金融支援機構については、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。そのため、両機構が担うべき役割を踏まえつつ、その機能を十分発揮させていく。
- ⑤上記各主体に加え、地域住民の団体、NPOなどを含めた住生活に関わる主体が相互に連携及び協力することが重要。
- ⑥国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ⑦国と地方公共団体等の各主体が連携することにより、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を推進するとともに、国民に対する住生活の向上についての教育活動・広報活動等を推進する。

### (2) 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実

- ①住宅の新築・リフォーム、マンションの建替え、住宅に関わるトラブル、空き家の利活用や売却・賃貸等に関する消費者の相談体制の充実や、住宅に関する紛争の処理についてのADR（裁判外紛争処理手続）の利用を促進。
- ②消費者が相談先や事業者等に関する必要な情報をスムーズに入手できるよう、関係する主体の連携、ITの活用等により情報提供のあり方を充実。
- ③今後、既存住宅の売買に関する相談体制や情報提供の充実を図り、新たな住宅循環システムの構築・定着を促進。
- ④民間賃貸住宅におけるトラブルの未然防止等のため、賃貸住宅標準契約書や原状回復ガイドライン等の標準ルールや賃貸住宅管理業者登録制度を普及。
- ⑤消費者等に対し、地域材を用いた良質な木造住宅や和の住まい、住宅における健康への配慮等に関する普及啓発を推進。

### (3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ①消費者が、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要。長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要。また、住宅を資産として活用するリバースモーゲージの普及も重要。
- ②多様な居住ニーズに対応した良質な住宅が市場に供給されるためには、民間事業者が必要な資金を円滑に調達することも重要。今後、質の高い住宅ストックへの更新や既存住宅の流通を促進するためには、買取再販事業者等の既存住宅の更新や流通を担う民間事業者の資金調達を円滑にすることが必要。
- ③資産として承継できる良質な住宅ストックの形成など本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援

といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要。

#### (4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ①本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示。
- ②広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県が定める住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）を策定。
- ③住生活をめぐる課題は大都市圏・地方圏で異なるなど地域によって多様。地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが必要。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、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。これまで以上に市町村計画の策定を促進し、都道府県との連携を強化。必要な情報の提供などを通じて支援。

- 別紙 1 住宅性能水準
- 別紙 2 居住環境水準
- 別紙 3 誘導居住面積水準
- 別紙 4 最低居住面積水準
- 別紙 5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

#### (5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ①目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ②政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

## 別紙1 住宅性能水準

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

### 1 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

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

#### (2) 共同住宅における共同施設

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

### 2 居住性能

#### (1) 耐震性等

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

#### (2) 防火性

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

#### (3) 防犯性

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

#### (4) 耐久性

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

#### (5) 維持管理等への配慮

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

#### (6) 断熱性等

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

#### (7) 室内空気環境

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

#### (8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

#### (9) 遮音性

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

#### (10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅

の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

### **(11)その他**

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

## **3 外部性能**

### **(1) 環境性能**

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

### **(2) 外観等**

外壁、屋根、門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  
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。
- 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、地方公共団体において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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合</li> <li>・地震時において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の箇所数</li> <li>・土砂災害から保全される戸数</li> <li>・洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>・床上浸水を緊急に解消すべき戸数</li> <li>・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積</li> <li>・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数</li> <li>・大気汚染に関する環境基準の達成状況</li> <li>・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> <li>・騒音に関する環境基準の達成状況</li> <li>・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> </ul>
(2) 美しさ・豊かさ ①緑 ②市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】</li> <li>・狭小宅地率</li> <li>・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</li> </ul>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家率</li> <li>・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】</li> <li>・通勤・通学における公共交通機関等利用率</li> </ul>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

## 別紙3 誘導居住面積水準

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

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を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 5.5㎡
- ② 2人以上の世帯  
 $2.5\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 2.5\text{㎡}$

### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 4.0㎡
- ② 2人以上の世帯  
 $2.0\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 1.5\text{㎡}$

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。

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。

- 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

## 別紙4 最低居住面積水準

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

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を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。

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。

- 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

## 別紙5 公営住宅の供給目標量の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。
- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

## 用語解説

### 【あ行】

#### 空き家バンク

自治体や、自治体から委託を受けたNPOが空き家の所有者からの申し込みを受け、空き家利用希望者に、賃借・売買する意志のある空き家の情報をホームページなどを通じて紹介する仕組み。

#### インスペクション（建物状況調査）

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

#### 応急危険度判定士

被災地において、地元市区町村長または都道府県知事の要請により、応急危険度判定（人命にかかわる二次的被害を防止するため被災した建築物を調査すること）を行う建築技術者。応急危険度判定士は、都道府県知事が行う講習会等を受講して認定登録を受けている。

#### おおいたエコ建築

大分県の気候・風土に適合し環境に配慮した建築。自然を活用する、地球環境にやさしく、地域に根差した知恵、省エネ・新エネ活用を4つの柱としている。

### 【か行】

#### 居住支援協議会

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を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する。

#### グループホーム

高齢者、障がい者等が世話人による食事の提供など日常生活の援助やサービスを受けながら、地域社会の中で共同生活を営む場所。

#### 景観行政団体

地域における景観行政を担う主体。景観計画の策定・変更、景観協議会の設定など、地域の良好な景観の形成に関する事項を定めることができる。

#### 景観協定

土地所有者等（土地所有者及び借地権を有する者）の全員の合意により、建築物・緑・工作物・看板・青空駐車場など景観に関するさまざまな事柄を一体的に定めることができる制度。

#### 景観計画

景観行政団体が景観に関するまちづくりを進める基本的な計画として、景観法に基づき景観形成上重要な公共施設の保全や、整備の方針、景観形成に関わる基準等をまとめる計画。

#### 建築協定

住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準に関する一種の契約を締結するときに、公的主体がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効力を付与して、その安定性・持続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度。

### 【さ行】

#### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。平成23年10月からサービス付き高齢者向け住宅の登録が開始された。

#### 社会資本整備総合交付金

地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、

生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とする交付金。

### 住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

### 住宅セーフティネット

住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための様々な仕組み。

### 住宅性能表示制度

住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にするため、第三者による客観的な住宅の性能に関する評価を行う制度。

### 循環型社会

自然界から新たに採取する資源をできるだけ少なくし、製品の長期間の利用や再生資源の投入などにより最終的に自然界へ廃棄するものをできるだけ少なくするというもの。

### スマートウェルネス住宅

スマートウェルネス住宅等推進モデル事業によって供給される住宅。高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる住宅・住環境。

## 【た行】

### 地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、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帯同居への対応等に対して支援を行う事業。

### 地区計画

まとまりある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建物等を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度。

### 長期修繕計画

マンションの維持保全を図るために必要となる大規模修繕、設備交換工事等の項目、期間、金額等について取りまとめるもの。

### 長期優良住宅

長期に渡り良好な状態で使用するため、維持保全が容易であり、家族構成や利用状況の変化に応じて設備や内装の更新が可能な住宅。平成 21 年 6 月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、エネルギー使用の効率性、住宅の構造、品質、性能など一定の基準に適合した住宅の認定制度が創設された。

### 定期借家制度

正当の自由がない限り家主からの賃貸借契約を解約できない従来の借家権と異なり、定められた契約期間が満了すると賃貸借契約が確実に終了する借家権。

### 低炭素建築物認定制度

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）が認定を行うもの。

## 【な行】

### 入居承継承認

入居者が死亡し、または退去した場合において、その死亡時または退去時に入居者と同居していた者は、事業主体の承認を受けて、引き続き、公営住宅に居住することができる。

### Z E H

### （ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省

エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅。

## 【は行】

### ハザードマップ

火山噴火や洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域および避難地・避難路等が記載されている地図。

### ヒートショック

急激な温度変化が身体に及ぼす悪影響のこと。高齢者が冬の暖房のないトイレや浴室で、心筋梗塞や脳血管障害を起こすことなどが例としてあげられる。

## 【ま行】

### マイホーム借り上げ制度

50歳以上の者が保有する住宅を原則として保有者ならびにその同居人が亡くなるまで終身で借り上げることによりマイホームを賃貸資産化する制度。一般社団法人移住・住み替え支援機構が実施。

## 【や行】

### U I Jターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。Uターンは出身地に戻る形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指す。

## 【ら行】

### リバースモーゲージ

住宅・土地などの資産を担保に老後の生活資金の融資を受け、その住宅に住み続けた後、死後、その資産を売却するか相続人が他の財産で返済する仕組み。

## 大分県住生活基本計画 策定委員会

### 委員名簿

分野	氏名（所属）
住宅・定住 （委員長）	<b>鈴木 義弘</b> （大分大学福祉環境工学科 教授）
住宅・環境 （副委員長）	<b>西村 謙司</b> （日本文理大学工学部建築学科 教授）
建築士 まちづくり	<b>石井 鏡成</b> （大分県建築士会 常務理事）
宅建業	<b>伊本 憲清</b> （大分県宅地建物取引業協会 会長）
住居学 住教育	<b>川田 菜穂子</b> （大分大学教育学部 准教授）
不動産鑑定士	<b>木内 純子</b> （長嶋不動産鑑定）
建築士 地球環境	<b>桑野 恭子</b> （ミウラ・クワノパートナーシップ）
一般 ライフデザイン	<b>篠原 丈司</b> （社会保険労務士）
一般 ライフデザイン	<b>渡部 さおり</b> （大分合同新聞社 企画編集室企画編集部）

※五十音順（委員長・副委員長を除く） ※敬称略