

山形県住生活基本計画

～ 豊かな住生活への道しるべ ～

(案)

山 形 県
平成24年 月

目次

| | |
|---|----|
| はじめに..... | 1 |
| 1 基本方針・基本目標..... | 2 |
| (1) 計画の位置づけ..... | 2 |
| (2) 基本方針..... | 2 |
| (3) 基本目標..... | 3 |
| (4) 本計画が目指す将来の姿..... | 5 |
| (5) 計画期間..... | 5 |
| 2 基本目標の実現に向けた主要な施策等..... | 6 |
| (1) 「目標1 県民が安心して生活できる良質な住まいの確保」に対する施策..... | 6 |
| (2) 「目標2 県民ニーズに応じた多様な住宅供給の環境整備・住宅の適正な管理」 に対する施策..... | 10 |
| (3) 「目標3 環境に配慮した住まいづくり」に対する施策..... | 16 |
| (4) 「目標4 地域づくりと連携した良好な住環境の形成」に対する施策..... | 18 |
| 3 本県における公営住宅の供給目標量等..... | 20 |
| (1) 供給にあたっての基本方針..... | 20 |
| (2) 公営住宅の供給目標量..... | 20 |
| 4 計画推進のための体制・役割..... | 21 |
| (1) 住み手、作り手、行政機関等の役割..... | 21 |
| (2) 計画の推進体制等..... | 22 |
| (参考1) 住宅をめぐる現状と課題..... | 23 |
| (参考2) 住生活をめぐる課題..... | 33 |
| 資料..... | 35 |

はじめに

山形県における住まいづくりの計画は、昭和41年度から8回にわたって策定された住宅建設5箇年計画に始まり、平成13年度の住宅マスタープランを経て、平成19年3月に策定された住生活基本計画に至っています。

- 5 住生活基本計画は、豊かな住生活の実現を図るため、県民や住宅事業者など、住宅に関わるすべての人に対し住まいの将来像を指し示し、県が取り組むべき住宅に関する様々な施策を定めるものです。また、県内の市町村が取り組む住宅施策の指針としての役割を担うものでもあります。

- 10 平成19年3月制定の山形県住生活基本計画では、「やまがたの元気につながる暮らしづくり～やまがた『住まい未来図』～」という基本理念のもと、4つの基本目標を掲げ、施策を進めてきました。

しかし、この間、高齢化の一層の進行、長引く景気低迷や環境問題の深刻化など社会情勢が大きく変化し、とりわけ、平成23年3月に発生した東日本大震災により、住宅の安全性やエネルギーの効率的利用の重要性が再認識されたところです。

- 15 この度、これら社会情勢の変化や各種住宅施策の取り組み状況を踏まえ、本県の住生活基本計画を改定いたしました。

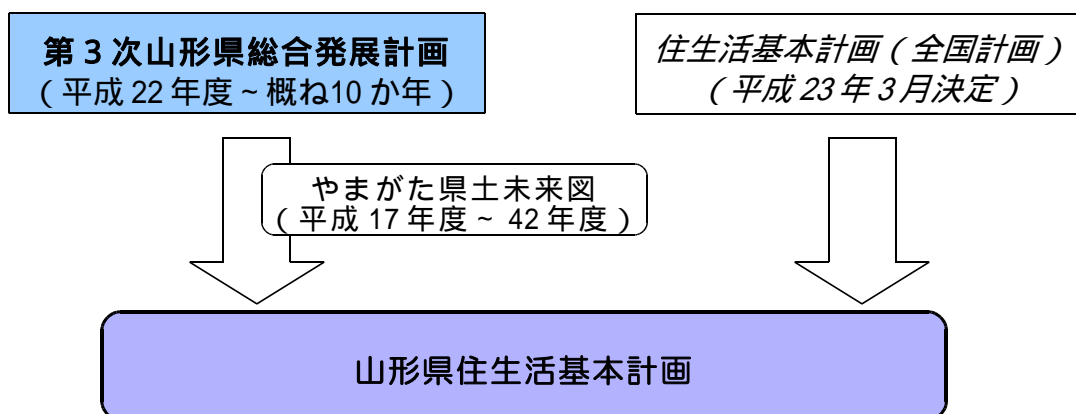
今後、本計画をもとに、県民、住宅事業者、市町村と協力・連携し、住宅施策を進めてまいります。

1 基本方針・基本目標

(1) 計画の位置づけ

本計画は、「第3次山形県総合発展計画（平成22年3月）」及び「やまがた県土未来図」等との整合を図りながら、山形県が進める住宅政策の基本となる計画として策定するものです。

また、本計画は、住生活基本計画（平成18年法律第61号）第17条第1項に規定されている「都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画」として、国が定める全国計画に即して山形県が定める計画です。



(2) 基本方針

10 住宅の位置づけと住宅施策の意義

住宅は、毎日の生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動の拠り所でもあります。

また、住宅は、街並みを構成する重要な要素の一つであり、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という意味で、個人の財産にとどまらず、社会的性格を有するものです。

このように、住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人が心豊かに活動し、活力や魅力があふれる社会の礎として位置づけることができます。

したがって、日々営まれる県民の住生活の安定を確かなものにし、さらに向上させる施策は、社会の持続的な発展と社会の安定を図る上で重要な意義を持っており、総合的に、そして計画的に進められなければなりません。

その際には、県民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえ、人々のニーズが反映される市場において適切な資源配分が図られること及びその中で豊かな住生活を県民一人ひとりが自ら実現していくことを基本とします。このため、県や市町村は、県民が住宅を適切に選択できるように環境整備を図るとともに、住宅の適切な選択が

困難な場合には、住宅供給の誘導や補完を行うこととします。

豊かな住生活を実現するための条件

住生活に関する施策は、県民が真に豊かさを実感でき、魅力ある住生活を実現するために役立つものでなければなりません。

5 豊かな住生活は、県民一人ひとりの価値観、ライフスタイルやライフステージ¹に応じて異なるため、目標となる県民の豊かな住生活の姿は一人ひとり異なりますが、その実現のためには、住宅の社会的性格も踏まえ、安全・安心で良質な住宅を適切に選択できる住宅市場の形成、住宅とその周辺環境が調和した良好な住環境の構築、社会経済状況の変化に対応した良質な賃貸住宅の供給、などが必要となります。

10 本計画における施策展開の基本方針

住宅は、新築するときから取り壊す時まで多くの方が関わるものであり、豊かな住生活を実現するためには、住宅に関係するすべての人が協働して創り上げていくことが望ましいと考えます。その中には、住み手である県民も含まれており、社会資本としての住宅の役割を理解したうえで、住まいづくりに参画することが期待されます。

15 そこで、山形県住生活基本計画の基本方針を、

住宅に関わるすべての人の協働による住まいづくり

と定め、次の4つの基本目標とともに施策の方向を位置づけることとします。

(3) 基本目標

上記(2)の基本方針に基づき、本県における住生活の充実を図るため、次の目標を掲げて各種施策に取り組みます。

| | |
|-----|-----------------------|
| 目標1 | 県民が安心して生活できる良質な住まいの確保 |
|-----|-----------------------|

20 30歳から40歳にかけての「住宅を最初取得しようとする世代」が減少し、また、世帯の高齢化が進むため、これまでのように活発な住宅の新築・改築が見込まれる状況ではありません。住宅への投資総額が減少するなかで、いかに良質で寿命の長い住宅を確保していくかが課題となります。

25 また、自然災害が頻繁に起こる我が国では、大地震や豪雨・豪雪などの災害に対する住宅の安全性にも十分な配慮が必要です。

1 出生から、学校卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職などの人生の節目によって変わる生活に着目した区分

そこで、一つひとつの住宅の質を高め、永く大切に使うことができるようリフォーム支援などを行うとともに、住宅のみならず、住宅地の耐震化や水害防止などの対策にも取り組み、県民が安心して暮らせる住環境の整備を進めていきます。

目標2

県民ニーズに応じた多様な住宅供給の環境整備・住宅の適正な管理

5 これまでは「借家住まいを経て、持ち家建設・取得」が大きな流れとなっていました
が、経済状況の変化による雇用・所得の不安定化、あるいは住まいに対する価値観の
多様化などから、住まいの選択に幅が出てくることが予想されます。

現在は持ち家取得を支援する施策が中心となっていますが、今後は長期にわたる賃
貸住宅での生活を主体的に選択する世帯に対する支援の必要性も考えながら、バラ
ンスの取れた施策を講じていくことが必要となってきます。

10 そこで、多様化する県民のニーズに応じ、住宅供給の選択肢の幅が広がるよう環境整
備を進めるとともに、既存住宅が適正に管理され、円滑に利活用される条件の整備に
取り組んでいきます。

目標3

環境に配慮した住まいづくり

15 県内の家庭部門における平成21年の二酸化炭素排出量は、平成12年と比較してほ
ぼ横ばいとなっていますが（H12:186.2万トン H21:186.7万トン）、平成2年
（143.5万トン）との比較では30.1%の大幅増となっています。

地球温暖化防止対策を進めるには住生活において排出される二酸化炭素の削減の
取り組みが鍵となります。

20 夏暑く冬寒い山形での住まいづくりには、他県以上に省エネ化や断熱化を進め、エネ
ルギー消費量を縮減することが求められます。

本県では、第3次山形県環境計画で「地球温暖化を防止する低炭素社会の構築」を
目標の一つに掲げ、エネルギー消費の少ない生活を促進することとしています。

そこで、これまで以上に省エネ機器の導入や省エネ構造の普及を進めるとともに、再
生可能エネルギーの導入を促進し、より環境に配慮した住まいづくりに取り組みます。

目標4

地域づくりと連携した良好な住環境の形成

25 個々の住宅を取り巻く住宅地の環境は、暮らしに大きな影響を与えます。良好な住
環境を形成することは、豊かな地域づくりの第一歩となります。

また、それぞれの地域がその特色を生かしながら進めている地域づくりの方向性と、
住環境の整備や個々の住宅の外観等が調和することで、良質で地域特性のある住生

活の実現が可能となります。

そこで、まちづくりや景観形成、さらには環境美化や防犯対策など地域の取組みと連携しながら、豊かな住環境の形成を図っていきます。

(4) 本計画が目指す将来の姿

- 5 上記(3)に掲げた4つの基本目標に沿った施策を進め、将来の住生活が次のような姿となることを目指していきます。

- 地震などの災害に強く、山形の風土にあった住宅が増えます。
- 再生可能エネルギーを積極的に利用した、環境に優しい住宅が広く普及します。
- 高齢者など誰もが生活しやすい住宅で、長期にわたって安心して暮らすことができます。
- 若者や子育て世帯など、ライフステージ・ライフスタイルに応じた住まい方ができるようになります。

(5) 計画期間

この計画の計画期間は、住生活基本計画(全国計画)の計画期間に即し、平成23年度から平成32年度までの10年間とします。

2 基本目標の実現に向けた主要な施策等

基本方針である「住宅に関わるすべての人の協働による住まいづくり」及び先に掲げた4つの基本目標の実現に向け、次の施策を進めます。

5 注) 文中の「具体的な施策の例」は、基本的な施策をわかりやすく紹介するために掲載したものであり、今後展開する実際の施策を表しているものではありません。

(1) 「目標1 県民が安心して生活できる良質な住まいの確保」に対する施策

住宅リフォームの一層の促進

10 県内の住宅は、築後20～30年を経過したものが全体の約6割を占め、住まいの維持管理・修繕・設備更新が必要となっています。また、今後は高齢者の単身世帯や高齢者夫婦だけの世帯が大きく増加することから、安心・快適な住まいづくりに向けた住宅リフォームの重要性が一層増してくることとなります。

住宅リフォームに対する支援策、特に、耐震化、バリアフリー化、省エネ化・断熱化といった住宅の基本性能を向上させるリフォームに重点を置いた支援策を講じます。

具体的な施策の例

- ・市町村や県内金融機関と連携したリフォーム工事への補助や融資

15 長く使える住宅の普及の促進

人口減少・高齢化が進み、これまでのように「住宅は古くなったら取り壊して新しく建てる」のではなく、一つひとつの住宅を長く大切に使うことが求められています。

一方、県民の持ち家志向は依然強く、年間の住宅建設戸数は減少していますが、個人住宅の新築は今後も一定数見込まれます。

20 そのため、新築住宅については耐久性や省エネ性などの点で一定の水準以上の性能を有したものとなるよう支援策を講じます。特に、構造や仕様が法で定めた水準以上のものについて認定する「長期優良住宅」制度の普及に努めます。

また、環境への配慮といった点と合わせ、県産木材を使った家づくりを積極的に支援していきます。

25 県営住宅については、現在管理している住宅の住戸改善等による長寿命化を図ります。

具体的な施策の例

- ・県産木材を使用した長期優良住宅の基準を満たす住宅建設の負担軽減策

【長期優良住宅の認定基準】(概要)

30 ・構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置を講じていること

- ・ 建築基準法レベルの 1.25 倍の地震力に対して倒壊しないこと
- ・ 内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること
- ・ 間取りの変更が可能な措置が講じられていること
- ・ 将来のバリアフリー改修に対応できるよう必要なスペースが確保されていること。
- ・ 省エネ法に規定する平成 11 年省エネルギー基準に適合していること
- ・ 良好な景観の形成をはじめとした居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること
- ・ 戸建て住宅の場合は 75㎡、共同住宅の場合は 55㎡以上であること
- ・ 定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること

災害に強い住まいづくり

災害の多い我が国では、県民が安心して生活を送るために、住宅を地震や風水害から守ることが必要不可欠となります。

そのため、現在の耐震基準を満たしていない住宅の耐震化を進めるための総合的な対策を進めます。

また、土砂災害や河川氾濫、地震発生時の津波などが住宅や住宅地に被害を及ぼさないよう、宅地の安全性を確保します。

ア) 総合的な地震対策の推進

県内には、現在の構造基準を満たさない住宅が全体の約 25% を占めており、住宅の改修または補強を早急に行う必要があります。

そのため、耐震改修に関する啓発・広報、工事費用の負担軽減など総合的な地震対策を進めます。

具体的な施策の例

- ・ 耐震改修、耐震補強に関する県民、事業者向けの説明会の開催
- ・ 耐震改修工事に対する助成

イ) 治水対策及び土砂災害防止対策等による宅地の安全性の確保

本県は、急峻な山々に囲まれ、最上川をはじめとする多くの河川が居住地域内を流れていることから、河川施設の改修や土砂災害防止対策を進め、集落や市街地の災害防止を図ってきました。また、市町村が作成するハザードマップ²への支援を行い、県民に対して想定被害区域の周知にも取り組んできました。

今後も治水対策及び土砂災害防止対策等と連携した取り組みを進め、住宅地の安全性を確保します。

さらに、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災での津波被害をふまえ、地震が発生した際の津波による被害防止のための取り組みを進めます。

2 地震、大雨などの災害による被害を受けると想定される区域を地図に示したものの

具体的な施策の例

- ・土砂災害特別警戒区域（建築物に損害が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれのある区域）内の住宅移転に対する補助

住宅のユニバーサルデザイン化³に関する普及・啓発

5 高齢化社会を前に、住宅内のバリアフリー化が進められてきました。これからは、すべての人が安心して暮らせるよう、住宅のユニバーサルデザイン化に向けた取り組みを進めることが求められます。

10 そのため、住宅のバリアフリー化の促進施策を継続するとともに、ユニバーサルデザインに関する普及・啓発を進めます。また、公営住宅整備におけるユニバーサルデザインの採用などに取り組みます。

医療・介護サービスと連携した高齢者住宅の供給

高齢化社会においては、住宅のバリアフリー化に加え、住生活の安心を支える保健、医療、介護といった生活支援サービスの提供が必要となります。

15 そのため、各種サービスを円滑に利用できるよう関係機関の連携・協力を進めます。また、高齢者向けの新しい住宅制度である「サービス付き高齢者向け住宅」については、市町村の介護保険事業計画に大きな影響を及ぼすものであることをふまえ、適切かつ計画的な供給が図られるよう誘導していきます。

【サービス付き高齢者向け住宅制度】（概要）

20 「高齢者の居住の安定の確保に関する法律」の改正（平成23年10月）により創設された住宅の登録制度です。

登録を受けるためには、住宅の広さ等の要件と、そこで提供される生活支援サービスの要件の両方を満たす必要があります。

）住宅の要件

- 25
- ・高齢者が居住する専用部分の面積は25㎡以上
 - ・各専用部分に台所、水洗便所、洗面所、収納設備、洗面設備を備えていること
 - ・バリアフリー構造であること

）必須サービス

- 30
- ・安否確認サービス
 - ・生活相談サービス

（注）実際には、入居者が介護保険のサービスを受けることを前提として、デイサービスや訪問介護等の事業所とセットで建設される事例が多くなっています。

建築法令の的確な運用

建築基準法は、住宅を含めた建築物の安全性を確保するために必要最低限の基準を定めた法律です。

35 しかし、かつて社会的に大きな問題となった構造計算書偽装事件のように、建築基準

³ 「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすること

法が遵守されない場合は住民の生命や安全に関わる非常に深刻な問題が生じることとなります。

県民が安心して生活できるよう、山形県建築行政マネジメント計画に基づき、関係機関との調整を図りながら建築関係法令を的確に運用していきます。

5 【山形県建築行政マネジメント計画】（概要）

建築物の安全性を確保するための更なる取り組みを行うため、県が取り組むべき事項（6分野）を定めた計画

- 1．建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保
- 2．指定確認検査機関・建築士事務所等への指導・監督徹底
- 3．違反建築物への対策の徹底
- 4．建築物等の適切な維持管理を通じた安全性の確保
- 5．建築物に関連する事故・災害等の対応
- 6．消費者への適切な対応

10

成果指標

| 指標の内容 | 基準値 | 目標値 |
|--|---------------------------|-----------------------|
| リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 4.5% (平成20年) | 10% (平成32年) |
| 滅失住宅の平均築後年数 | 30.4年 (平成20年) | 40年 (平成32年) |
| 住宅の耐震基準を満足する住宅ストックの比率 | 75.6% (平成22年) | 95% (平成32年) |
| 高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化 ⁴ ） うち、高度のバリアフリー化 ⁵ | 39.9% 10.9% (平成20年) | 75% 25% (平成32年) |
| 共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率 | 8.2% (平成20年) | 25% (平成32年) |
| 新築住宅における住宅性能表示 ⁶ の実施率 | 9.9% (平成20年) | 50% (平成32年) |
| 応急危険度判定士 ⁷ の登録数 | 1,226名 (平成22年) | 1,500名 (平成32年) |

4 「2か所以上の手すり設置」「屋内の段差解消」のどちらか一方を満たしていること

5 「2か所以上の手すり設置」「屋内の段差解消」「車椅子で通行可能な廊下幅」のすべてを満たしていること

6 住宅の構造強度、火災時の安全、劣化の軽減、高齢者への配慮など、国が定めた住宅性能について第三者機関の評価を受けること

7 大きな地震が発生した後、建築物の二次被害を防ぐために実施する建築物の危険度判定を担う人。山形県では建築士や県・市町村の職員を対象に講習を行い、講習修了者を応急危険度判定士として認定している。

(2)

「目標2 県民ニーズに応じた多様な住宅供給の環境整備・住宅の適正な管理」に対する施策

ライフスタイルに応じて適切に住宅を選択できる環境整備

住宅に対する県民のニーズは多様化しています。これまでの主流であった「戸建て持ち家取得」のほか、「マンション購入」、「中古住宅購入(+リフォーム)」など、住まいに対する選択肢が増えました。

5 県民ニーズに対応した住宅が適切に供給されるよう、住宅市場の環境整備に向け、以下の施策を進めます。

ア) ライフステージに柔軟に対応できるリフォームの促進

10 住宅を永く使い続けるためには、住み手の家族構成や年齢構成の変化に柔軟に対応したリフォーム(例えば、バリアフリー化や、子どもが独立して家族の人数が減ることによる「減築」= 部屋数を減らしていく工事、など)を適切に実施することが必要になり、それに対応できる技術力や営業力・提案力が施工者側に求められます。

そのため、住み手のニーズに応えられるリフォームを円滑に実施できる県内事業者の育成を支援し、住宅リフォームの促進を図ります。

イ) 新規宅地の需要をふまえた優良な住宅地の供給

15 県民の根強い持ち家志向をふまえ、宅地需要に見合った優良な住宅地の供給が図られるよう社会的環境を整備します。

ウ) 様々な世帯構成に応じた新しい住まい方の実現に向けた取り組みへの支援

20 これまでの住宅施策は「夫婦+子」(2世代・3世代同居)を「標準」世帯に位置づけて構築されていましたが、これからは「高齢者単身世帯」「高齢者夫婦のみ世帯」「高齢の親+未婚の子」あるいは「非血縁者の同居世帯」など、世帯構成の多様化が進展していくことが見込まれます。

住まいの形も世帯の姿に合わせて変化していくことが求められ、これまでの「戸建て住宅」「アパート」「マンション」といった既成の住宅とは異なった住まい方へのニーズが次第に高まっていくことが予想されます。

25 近年、「シェアハウス⁸」や「コレクティブハウス⁹」など新しい住まい方が全国で少しずつ広まってきています。県内においてもこのような新しい住まい方へ対応した取組みを検討していきます。

エ) 中古住宅流通の活性化

住宅を新築・購入する場合と比べ、中古住宅を購入してリフォームする方が安価であ

8 一つの家を複数の人と共有して暮らすこと。学生や単身者を対象とした事例が多い。

9 独立した専用住戸のほか、共同の台所、食堂などの共用施設がついている集合住宅で、住民同士の交流が図られやすいものとなっている。

ることなどから、中古住宅の需要が増えると見込まれます。

しかし、中古住宅については、基本的なデータ（建築年、建築確認・許認可の履歴、修繕の履歴等）が整理されておらず、買い手の側が適切に住宅を選択できない状況であり、結果として中古住宅の流通は多くありません。

5 中古住宅の売買にあっては、住宅に関する情報を買手が適切に把握できることが重要です。しかし、実際には十分な情報が提供されていないことが多く、特に、住宅の安全性を左右する耐震性に関する情報が不足しており、これが中古住宅の流通を阻害している一つの原因になっていると考えられます。

10 そこで、個々の住宅に関するデータ整備の促進について、業界団体などと連携して取り組みを進め、安心して中古住宅の売買が行われるよう、取り組んでいきます。

オ) 宅地建物取引業法に基づく不動産業者への指導

住み手である県民が自分のニーズにあった住宅を選択するには、不動産の売買、賃貸住宅の仲介を行う宅地建物取引業者（不動産業者）が重要な役割を担うこととなります。

15 しかし、不動産取引をめぐるトラブルが依然として見受けられることから、宅地建物取引業法に基づく指導を徹底し、県民が安心して住宅を選択できる環境づくりを進めます。

住宅の適正な管理の促進

20 住宅を長く大切に使うためには住宅を適正に管理していくことが重要です。そのためには、戸建て・マンションを問わず、住宅を取得した際に、建設費だけでなくその後の維持管理費も含めたコスト管理が必要となります。

そこで、住宅所有者に対して、住宅の適正な管理についての啓発を行うとともに、県内に130棟¹⁰あるマンションの維持管理が適切に行われるよう、マンション管理士会などと連携し、各マンションの管理組合に対する普及啓発や技術的な助言を行います。

25 民間賃貸住宅の居住水準の向上

県内の持ち家住宅の平均床面積が165.61㎡/戸であるのに対し、民間賃貸住宅は47.36㎡/戸と大きな開きがあります。¹¹

30 賃貸住宅の家賃は住宅の広さに比例するのが一般的なため、住宅が広くなればそれだけ家賃負担も重くなりますが、賃貸住宅を選択する県民のニーズをふまえ、より広い賃貸住宅の供給が確保されることが望ましいと考えます。

住宅の設備や省エネ性能等も含め、民間賃貸住宅の居住水準向上に向けた取り組みを進めます。

10 山形県調査（平成23年11月時点）

11 平成20年住宅土地統計調査（総務省）による

住宅情報の積極的な発信・相談体制の充実

自分のニーズにあった住まい選び、住まいづくりをスムーズに進めるには住宅に関する情報が県民に対して適切に提供される必要があります。

5 このことは、「住宅リフォーム詐欺」に象徴されるように、消費者である県民が悪質な業者の被害に会わないようにする「被害防止」の点からも重要です。

ア) 建築・住宅関係団体やマスコミを通じた情報発信の強化

住宅の新築やリフォームについては、関係業者やマスコミを通じて得る情報が大きなウェイトを占めます。

10 そのため、住宅関係の団体やマスコミに対して積極的に情報発信を行い、住まいづくりに対する正確な知識や県の支援施策が県民に十分浸透するように努めていきます。

イ) 住み手（県民）向けの講習会やセミナー開催への協力

住宅関係事業者団体等による住宅セミナーは、住宅に関心を持った県民が参加する貴重な場であり、適切な住情報を積極的に発信できる最良の機会です。

15 そのため、セミナーの主催団体と連携し、講師派遣など、必要に応じて協力していきます。

ウ) 住宅情報に関するポータルサイトの開設・運営

20 住宅の情報をインターネットサイトから入手するのはごく一般的なことになりましたが、インターネット上にあふれる様々な情報が正確なものかどうか判断するには十分な専門知識が必要なため、場合によっては悪質な業者に関わって県民がトラブルに巻き込まれることも想定されます。

そこで、県や市町村が公平・中立な立場で運営する住宅情報のインターネットサイトを開設し、適切な住宅情報に県民が安心してアクセスできる環境を整備します。

25 (県では、すまい情報センターの情報サイトの他、平成23年度に山形県総合住宅サイト「タテッカーナ」を開設し、県内各市町村における住宅支援施策の案内をはじめ、優れた技術や職人を紹介するなど、総合的な住宅情報の提供を進めています。)

エ) 相談体制の充実

30 現在、県の「すまい情報センター」では、法律相談も含め、住まいに関する相互的な相談に応じる体制をとっていますが、これに加え、関係団体と連携した相談窓口を設置します。

特に、県内で開催される住宅関連フェアやセミナーにおいて相談コーナーを設けるなど、機動的かつ適時性をもたせた相談機会を提供します。

住宅の確保が困難な世帯に対する支援

公営住宅は自力で住宅を確保するのが困難な世帯を対象として、県または市町村が提

供する住宅ですが、所得の減少など厳しい経済環境の下、公営住宅は重要な役割を担っています。

現在、一人親家庭や高齢者のいる世帯に対しては、特に入居に配慮すべき世帯として入居者選定の際に優遇措置を講じていますが、今後もこの優遇措置を継続します。

5 また、県内の市町村に対しては、市町村営住宅の入居申込みにおいて、母子家庭・父子家庭を問わず一人親家庭に対する優遇措置を講じるよう要請していきます。

空き家対策の促進

10 本県では、昭和40年代以降、一貫して住宅の数（戸数）が世帯数を上回る状態が続き、近年はその差が広がっています。このような状況に加え、少子化等による人口減少、高齢者のみ世帯の増加など様々な要因が元となって、県内では空き家が増加しています。空き家がそのまま放置されると、老朽化して倒壊する危険性だけでなく、防犯面、火災や雪害等の防災面、あるいは衛生面などで様々な問題を引き起こします。

15 空き家は、中古住宅としての売買や地域の交流施設へのリニューアルなど有効活用されていくことが望まれますが、今後は老朽化や立地条件の悪さから利活用が困難な空き家が増加していくものと見込まれます。

そこで、民間活力を活かした利活用・再生を進めるとともに、利活用が困難な空き家の撤去に向けた取り組みについても、各市町村と連携して進めていきます。

住宅産業、技術者、職人の育成支援

20 家づくりは、従来の在来工法による住宅、ハウスメーカーが供給する工業化住宅、更には建設費を抑制したローコスト住宅と、県民のニーズの多様化や経済状況の変化を背景に選択の幅が広がっています。

しかし、在来工法住宅については、住宅建設を担う職人の減少と高齢化が進み、在来工法の維持・継承が難しくなっています。

25 そこで、技術者・職人の育成を促進するため、若手技術者の能力向上を図るとともに、とりわけ住宅の耐震化や省エネ化をはじめとする最新の技術を会得し、現場に活用できるよう、関係団体が開催する講習会を支援していきます。

また、住宅産業の仕事を選択する若者が増えるよう、小学生や中学生を対象とした住まいづくり体験などの取り組みを関係団体とともに取り組みます。

具体的な施策の例

- 30
- ・ 長期優良住宅に関する事業者向けの講習会の開催
 - ・ 小中学校と連携した住宅建設工事の現場体験学習の実施

成果指標

| 指標の内容 | 基準値 | 目標値 |
|--|----------------------|---------------------|
| 既存住宅の流通シェア (既存住宅の流通戸数÷新築を含めた全流通戸数) | 12.8% (平成20年) | 25% (平成32年) |
| 子育て世帯 における誘導居住面積水準達成率 家族の中に18歳未満の者が含まれる世帯 | 72.8% (平成20年) | 80% (平成32年) |
| 最低居住面積水準未達率 | 2.2% (平成20年) | 早期に解消 |
| 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合 | 55.4% (平成20年) | 70% (平成32年) |
| すまい情報センターのホームページへのアクセス数(年間) | 約288,000件 (平成22年) | 500,000件 (平成32年) |

上表に掲載している「誘導居住面積水準」及び「最低居住面積水準」は、住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月閣議決定)で定めた水準に即して、以下のとおりとします。

【誘導居住面積水準】

5 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水準を指します。「一般型」は戸建て住宅を、「都市型」は共同住宅を想定しています。

(1)一般型誘導居住面積水準

単身者 55㎡

10 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2)都市居住型誘導居住面積水準

単身者 40㎡

2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

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

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

20 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
適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

【最低居住面積水準】

25 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅の面積水準を指します。

(1)単身者 25㎡

(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。

5 2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

10 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

低炭素社会に向けた住まいづくりの促進

ア) 住宅の断熱化、省エネ化、再生可能エネルギー活用の促進

低炭素社会実現のためには、住宅から排出される二酸化炭素の削減が重要なポイントの一つとなります。そのため、住宅の省エネ化や断熱化を図ることが求められます。

5 また、東日本大震災を契機に、住宅で消費されるエネルギーの削減や効率化に関心が高まっており、太陽光やバイオマスエネルギーの利用が広がってきています。

そこで、新築される住宅はもとより、既存の住宅における省エネ化を一層促進するため、省エネ化に関する啓発活動を継続して進めるとともに、国が定める住宅の省エネルギー基準（平成11年基準）を満たすよう、新築住宅・既存住宅を問わず、住宅の断熱化や省エネ化を促進させる支援策を講じます。

10 また、住宅分野での再生可能エネルギー活用を促進するため、太陽光発電装置やペレットストーブなどの設置に対する支援策を充実させます。

イ) 県産木材の安定供給の確保と県産木材利用住宅の建設促進

15 県産木材の利用を広めることは、林業の振興のみならず、地域経済の活性化、県土の保全といった点から非常に重要です。

県産木材を使った住宅建設（新築・増改築・リフォーム）の拡大を支えるため、県産木材の安定的な供給を目的とした施設整備などに支援を行います。

また、県産木材使用住宅建設に対する公的支援制度により、県産木材使用住宅の普及を図ります。

20 山形の気候、風土に適した住まいづくり

ア) 克雪住宅の普及に向けた技術的支援

県内全域が多雪・豪雪地帯である本県では、降雪による住宅への影響を最小限に食い止める対策が求められます。本県では、平成20年2月に「山形県克雪住宅の手引き」をまとめ、雪に強い住まいづくりを提案しています。

25 そこで、この克雪住宅の普及を引き続き進めるとともに、雪に強い住まいづくりに向けて技術的支援を行います。

（雪の課題に産・学・官が連携して取り組むことを目的に設立された「やまがたゆきみらい推進機構」における「住宅の雪処理に関する専門部会」に参加し、協力していきます。）

30 イ) 「山形エコハウス」で用いられている設計手法や技術の普及

平成22年3月に山形市内に完成した「山形エコハウス」は、二酸化炭素の排出をゼロ

とする「カーボンニュートラル」を設計の基本思想に位置づけています。また、住宅の構造材・仕上げ材に県産木材を使用し、在来工法を採用することで汎用性を持たせたものとなっています。

- 5 山形エコハウスで取り入れた設計手法や再生可能エネルギーの活用技術などを、一般の住宅でもできる限り取り入れることができるよう普及に努めます。

成果指標

| 指標の内容 | 基準値 | 目標値 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| 省エネ法 ¹² に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率 | 54.0% (平成20年) | 100% (平成32年) |
| 県産木材による製材品の県内消費量 | 39,000m ³ /年 (平成21年) | 54,000m ³ /年 (平成31年) |

12 正式な名称は「エネルギーの使用の合理化に関する法律」

犯罪の防止に配慮した環境の整備

本県では、県民が安全で安心して暮らせる社会の実現のため、「山形県犯罪のない安全で安心して暮らせるまちづくり条例」を制定し、取り組みを進めてきました。

5 住宅に対しては、犯罪を誘発するような「侵入しやすい住宅」をできるだけ少なくするなどの防犯対策の強化が求められます。

そのため、防犯に配慮した生活環境づくりの視点から、防犯性の高い住宅の普及に係る施策を進めます。

具体的な施策の例

- ・住宅に関する講習会やセミナー等における住宅の防犯対策の紹介

10 中心市街地活性化の取り組みと連動した「まちなか居住」の促進

市街地が郊外に拡大し、商業・業務機能の郊外移転や居住者数の減少でまちの中心部は活気がなくなっていました。マンション建設や未利用地・空き家の活用などにより、居住者数が少しずつ増える動きが出ています。

15 県では「先導的まちなか特定プロジェクト制度¹³」を設け、市町村や地域が取り組む中心市街地のまちづくりを支援してきました。

住宅の分野では、人口減少に対応したコンパクトシティ¹⁴に向けた取り組みや中心市街地活性化に資するまちなか居住の促進に向けた取り組みに対し支援します。

また、中心市街地で発生している空き家の再生、利活用を図り、にぎわいの創出を支援します。

20 具体的な施策の例

- ・まちづくりと連携した市街地再開発事業等への支援

地域の良好な景観の創出と保全

山形は、豊かな自然景観に囲まれており、住宅地においても周囲の景観と調和した街並み形成が望まれます。

25 「ふるさとやまがた美しい景観づくり基本方針」(平成20年5月策定)では、施設整備の際に留意すべき事項として、建物と周辺景観との調和を謳っています。

13 社会資本の整備、都市計画、住宅政策、景観形成などに関する効果的な施策を含む次の3つのプロジェクトを言い、地域住民、地元企業、市町村、県などが連携し、一体となって取り組むもの

活性化拠点づくりプロジェクト、まちなか居住プロジェクト、まちなか巡りプロジェクト

14 行政、商業、業務、居住などの機能を集約し、市街地の拡大を抑制したまちづくり

住宅の建設やリフォームにおいても、県や市町村の景観条例、地区計画¹⁵、建築協定¹⁶を遵守し、良好な景観の創出に努めるよう、県民や住宅事業者に向けた啓発に取り組みます。

定住者誘導政策と連携した住まいづくり

5 人口減少に歯止めをかけ、地域を活性化させるため、県や市町村では定住化促進の取り組みを進めています。

県内に移住・定住しようとする方に向けた空き家の紹介や住宅地の整備など、市町村が進める定住者誘導策と連携した支援策を講じます。

具体的な施策の例

10 ・県外から移り住もうとする方が取得する住宅への補助や融資制度の構築

成果指標

| 指標の内容 | 基準値 | 目標値 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 住宅防犯研修会の実施回数（年間） | 3地区 （平成22年度） | 4地区 （平成28年度） |

15 市町村が決定する都市計画の一つで、建築物の高さや形態の制限、建築できる建築物の用途の制限、敷地の最低面積などを定めることができます。

16 建築基準法に基づいて、土地の所有者や借地権者の合意に基づき、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について結ばれる協定を指します。

3 本県における公営住宅の供給目標量等

(1) 供給にあたっての基本方針

公営住宅は、所得の低い人を中心に、自力では住宅を確保するのが困難な方を対象に県や市町村が提供する住宅です。

5 平成 23 年 3 月 31 日現在、県内には県営住宅 3,282 戸、市町村営住宅 7,061 戸の計 10,343 戸があり、民間賃貸住宅と比較して住戸面積が広いため、入居希望者が多い状況にあります。(応募倍率は、県営住宅で 7.2 倍、市町村営住宅(平均)で 2.34 倍：平成 22 年度実績)

10 そのため、公営住宅については、入居対象となる世帯数を把握し、計画的な供給を進める必要があります。

県営住宅の供給にあたっては、次の基本方針に基づいて進めることとします。(なお、市町村営住宅については、各市町村において供給方針が定められます。)

県は、現在管理している県営住宅戸数を維持し、かつ、質の向上を図るため適正な管理に努めます。

15 老朽化した住宅の建て替えや住戸改善において県産木材を利用し、また、中心市街地への移転建て替えなど、まちなか居住を図ります。

住宅の長寿命化を図るため、既存団地における住戸改善と住宅内のバリアフリー化を進めます

(2) 公営住宅の供給目標量

20 本計画では、計画期間中(平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間)における公営住宅の供給量を次のとおり定め、住まいのセーフティネットの構築・維持を図ることといたします。

| 前期(平成 23 年度～27 年度) | 後期(平成 28 年度～32 年度) |
|--------------------|--------------------|
| 4,900 戸 | 4,700 戸 |

上の表に記載している数字には、住宅の建設・建て替えによる供給戸数の他、入居者の退去による空き家の募集戸数が含まれています。

4 計画推進のための体制・役割

(1) 住み手、作り手、行政機関等の役割

5 この計画に基づく施策を進め、豊かな住生活を実現していくためには、県民、住民団体、NPO、民間事業者、業界団体、県・市町村など住まいづくりに関わる人・団体等が連携し、協力することが求められます。

県民に期待する役割

10 住宅が有する社会性を認識し、住宅の質を高め、維持するよう努めることが求められます。また、誰もが安心して住むことができる地域の実現のため、子育て世帯や高齢者・障がい者などを暖かく見守り、あるいは支援するとともに、住民活動やボランティア等に自ら参加し、行政機関や地域の関係団体などとともに住まいづくりや地域づくりを担っていくことが期待されます。

民間事業者・業界団体が担う役割と責任

15 民間事業者は住宅の建設において大きな責任を負っていることから、法令遵守（コンプライアンス）や社会的責任を再認識し、住み手である県民とのより一層の信頼関係を築くように努め、誰もが安心して暮らせる住宅を供給していくことが重要です。

そのため、住宅の質の向上や課題の解決に自ら進んで取り組むとともに、県民が求めるサービスを提供するよう努めることが期待されます。

また、業界団体においては、技術者や職人の育成において主体的な取り組みを進めるとともに、地域や行政機関と連携して住宅施策の推進にあたることが望まれます。

20 市町村に求められる役割

市町村は、地域にとって最も身近な行政機関であり、定住化の促進や住生活に関する情報提供など、地域の実情に応じたきめ細かな住宅施策を展開することが望まれます。

25 また、市町村における住宅政策を総合的・計画的に進めていくため、市町村においても住生活基本計画を策定することが求められます。（既に計画を策定した市町村では、一定期間経過後、計画内容を見直すことも必要です。）

県の役割

県は、広域的な視点から、市町村が実施する住宅政策を支援する立場で各種施策を展開します。特に、住宅の質や性能の向上を促進させる取り組みや、住宅関係事業者の技術力向上に向けた支援など、県全体を対象とした施策の実施に努めます。

30 多様化する居住ニーズを把握するため、県民や民間事業者に対する意識調査を定期的に実施します。

また、県民や民間事業者に対し、住宅に関する適切な情報の提供、新しい技術の普及、啓発に努めます。

(2) 計画の推進体制等

住生活基本計画が的確に遂行されるよう、前期 5 年間の事業内容をまとめた「実行計画（アクションプラン）」を策定します。また、毎年度、各事業の実施状況を確認し、翌年度の事業計画に反映させることとします。

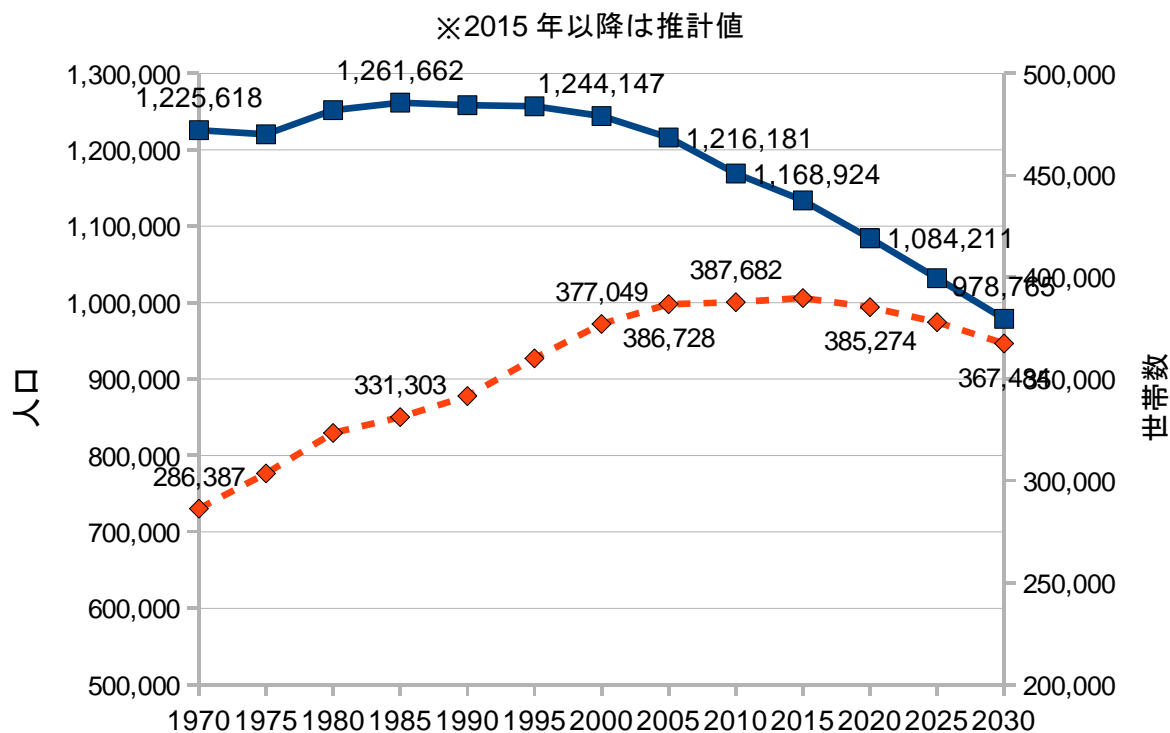
- 5 庁内の関係部局で十分な連携を図り、住宅政策が総合的に推進されるようにします。また、県内の市町村と連携を図るため協議会を設置し、住宅施策に関する意見交換を定期的に行います。

計画策定後 5 年が経過した時点で、社会情勢の変化や住宅に関する新たな課題等をふまえ、計画の見直しを行います。

(参考1) 住宅をめぐる現状と課題

1. 山形県の人口と世帯数の推移等

(1) 人口と世帯数の推移



出典

-) 国勢調査(総務省)
 -) 「日本の都道府県別将来推計人口」(2007年5月推計)
 -) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2009年12月推計)
- (と は、国立社会保障・人口問題研究所)

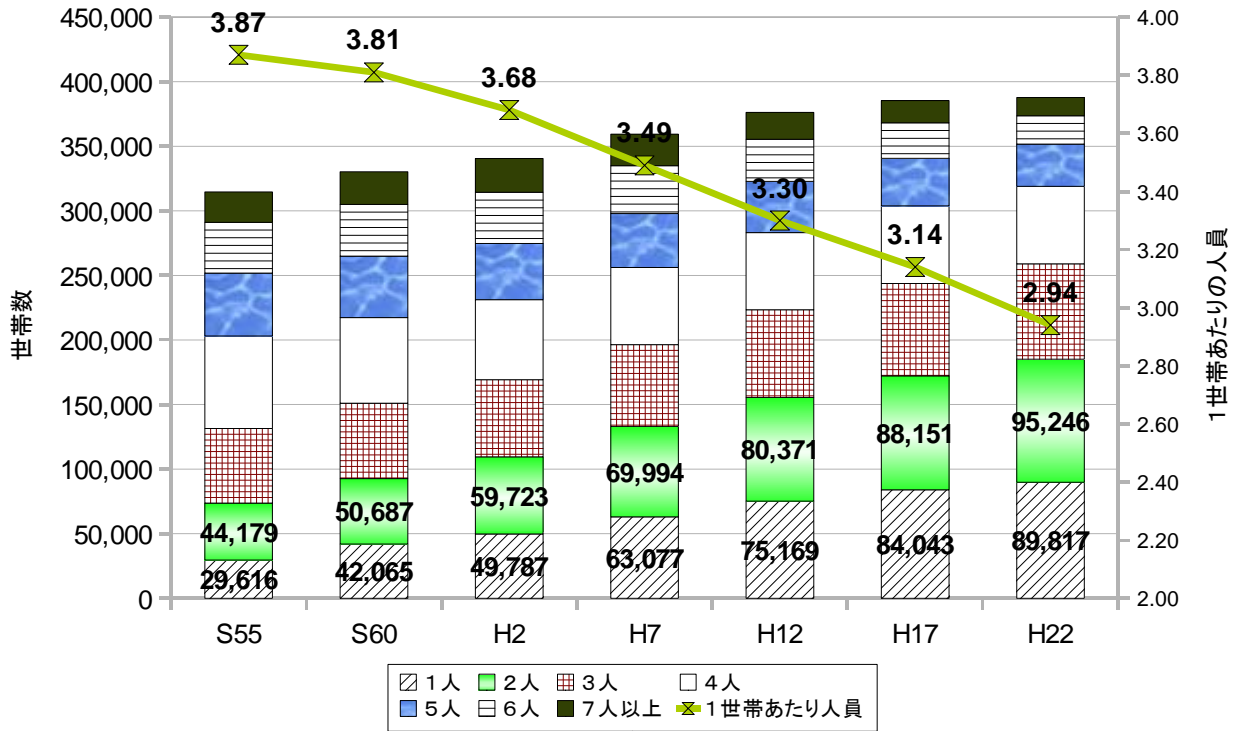
5

10

・本県の人口は、2005年(平成17年)まで120万台で推移していましたが、2010年(平成22年)に120万を切りました。社会保障人口問題研究所の推計によると、2030年には100万を切る見通しとなっています。

・世帯数は、世帯分離により増加を続けていましたが、2010年または2015年で頭打ちになり、減少に転じる見込みです。

(2) 世帯人数構成の推移

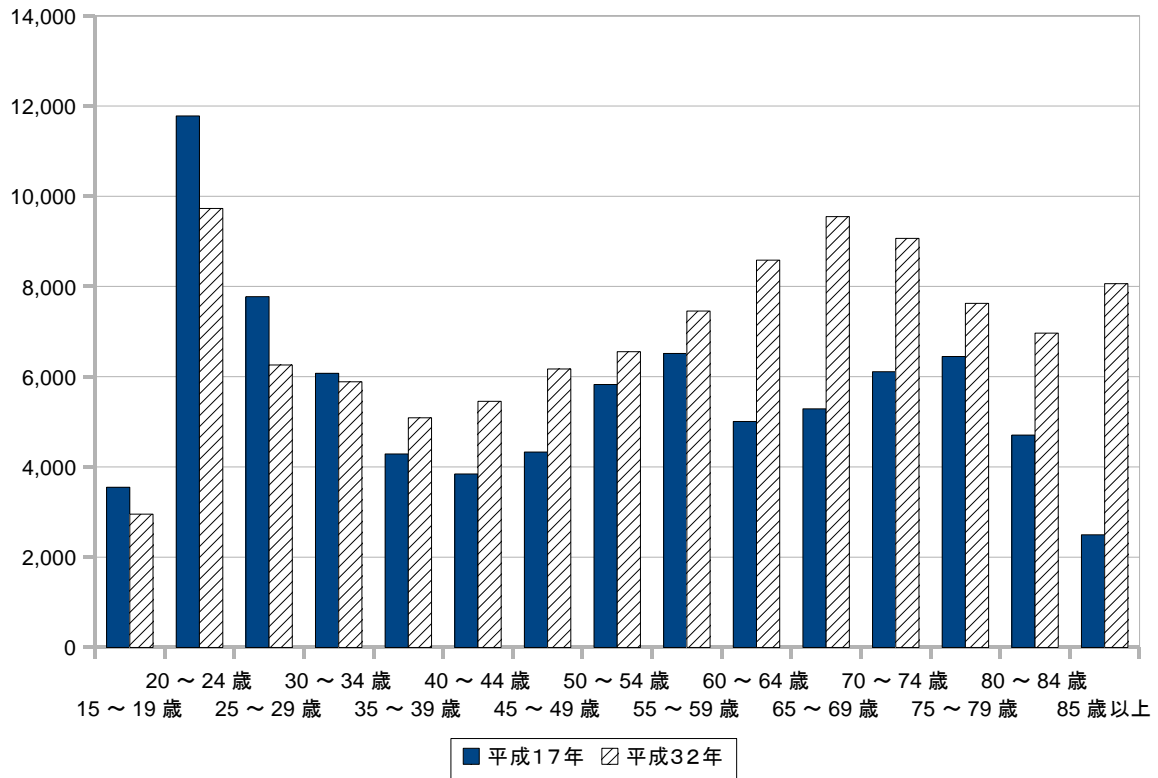


出典：国勢調査（総務省）

5

- ・ 1世帯あたりの人員は減少を続け、平成22年の国勢調査で初めて3人を下回りました。今後、人口減少の進行に伴って、1世帯あたり人員もさらに減少することが見込まれます。
- ・ 世帯人数別の世帯数を見ても、単身世帯と2人世帯は一貫して増加しており、平成22年には、世帯全体の47.7%に達しました。これまで「夫婦＋子」を標準世帯と想定していた住まいづくりの再検討が必要です。

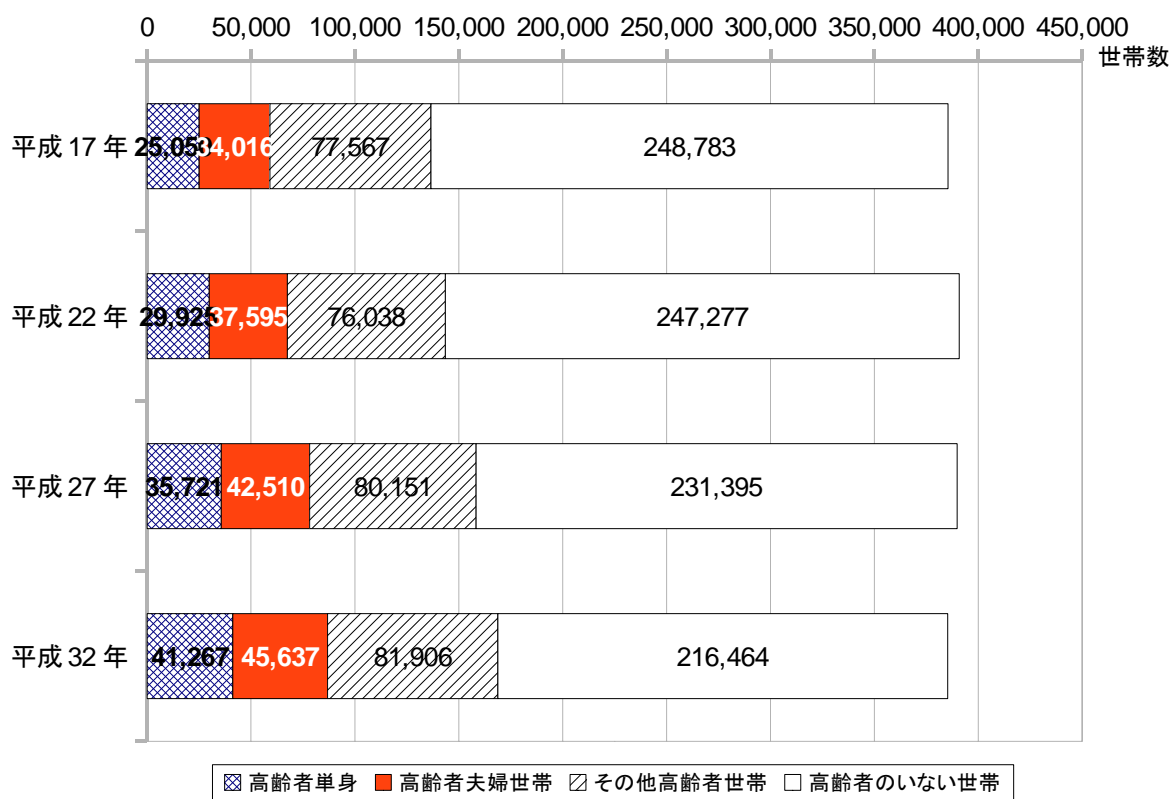
(3) 年齢別単身世帯の現状と推計値



出典：日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) (2009年12月推計)
 (国立社会保障・人口問題研究所)

- 5 ・本県の単身世帯の数は、平成17年の約84,000世帯から平成32年の約105,000世帯へと約2万世帯増加する見通しです。
 平成17年から平成32年までの間に、15～34歳の単身世帯は減少しますが、35歳以上の単身世帯は増加します。
- 10 ・特に、60歳以上の単身世帯は、平成17年から32年までの間に約2万世帯増加する見通しとなっており(H32/H17比で1.66倍)、これからの高齢者の住まいのあり方が課題となります。

(4) 高齢者世帯の推移



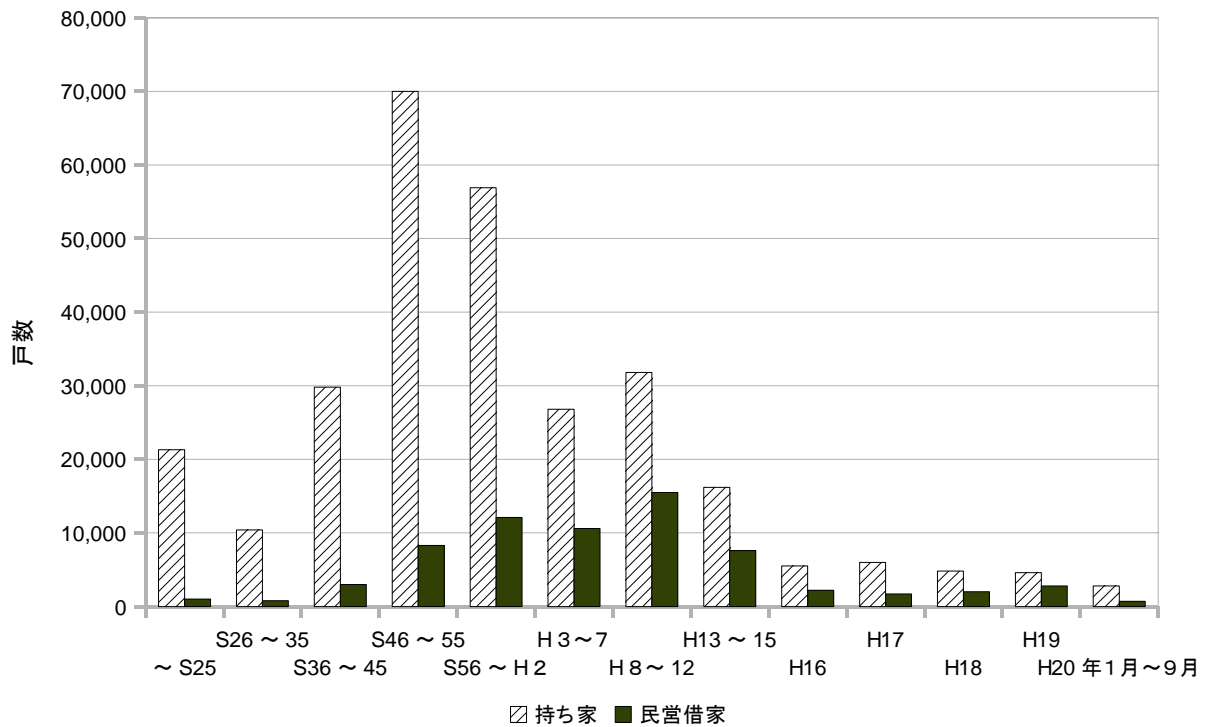
出典：日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計) (2009年12月推計)
 (国立社会保障・人口問題研究所)

5

・65歳以上の方がいる高齢者世帯は、2005年(平成17年)から2020年(平成32年)の間に、「高齢者単身世帯」及び「高齢者夫婦のみ世帯」が33,000世帯増加する見通しです。(H32/H17比で1.56倍)

2. 山形県の住宅に関する状況

(1) 現存する住宅の建築の時期

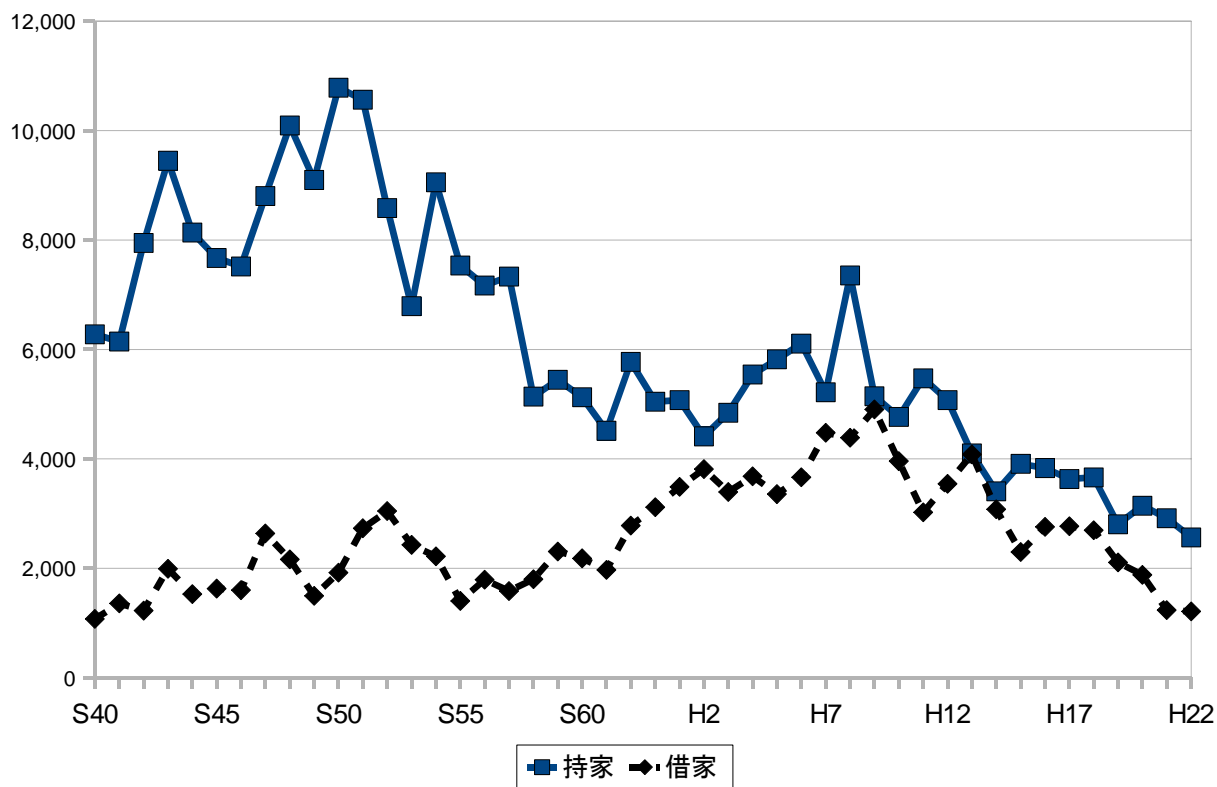


出典：平成20年住宅土地統計調査（総務省）

5

- ・県内に現存する住宅のうち、持ち家は昭和46～55年に新築されたものが全体の24%を占めています。
昭和56年以前に新築された住宅が13万戸あり、多くが現在の耐震構造基準を満たしていないと考えられます。
- ・一方、借家は平成8～12年に新築されたものが約21%となっています。

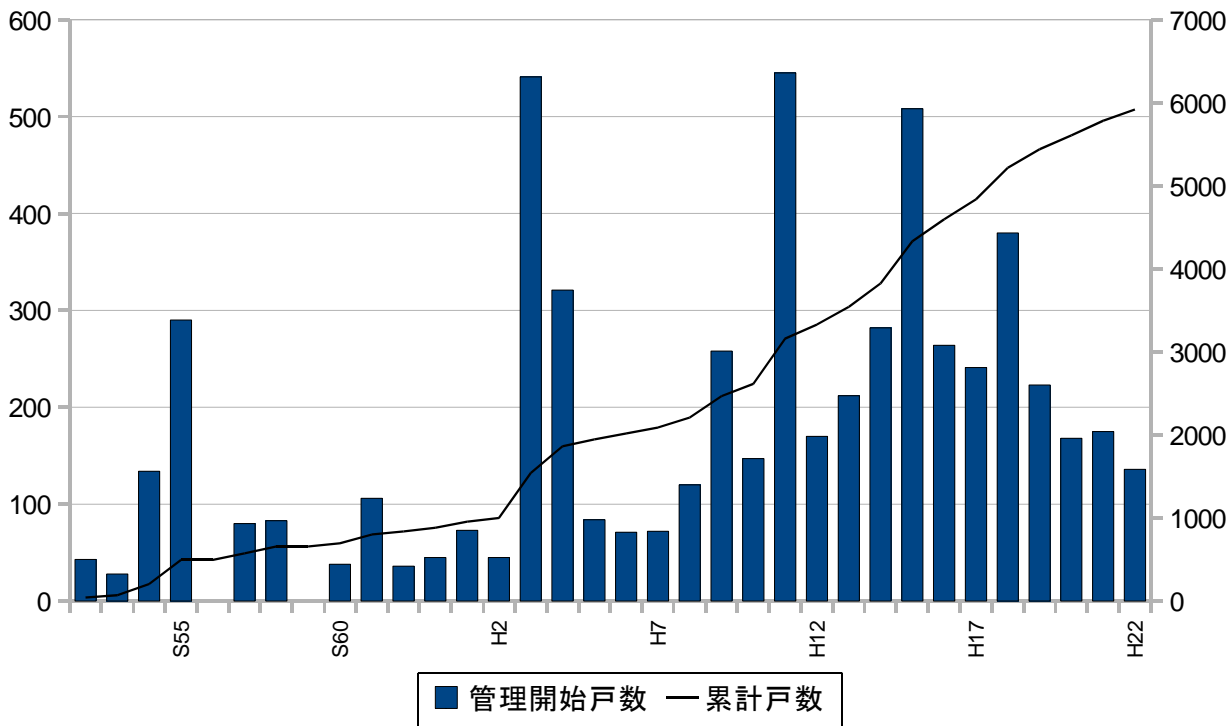
(2) 新築住宅着工数の推移



出典：新設住宅着工統計（国土交通省・山形県）

- ・ 本県の年間住宅着工数は、持ち家と借家とで異なる動きを示しています。
- ・ 持ち家は、昭和50年を中心に住宅建設が見られましたが、近年は人口の減少に伴い、着工数も減少しています。平成22年の着工数は2,566戸でしたが、これは昭和50年の10,785戸の23.8%となっています。
- ・ 一方、借家は平成9年に建設のピークを迎え、4,903戸が建設されました。持ち家と同様、近年は着工戸数が減少しています。

(3) 山形県内のマンション供給状況



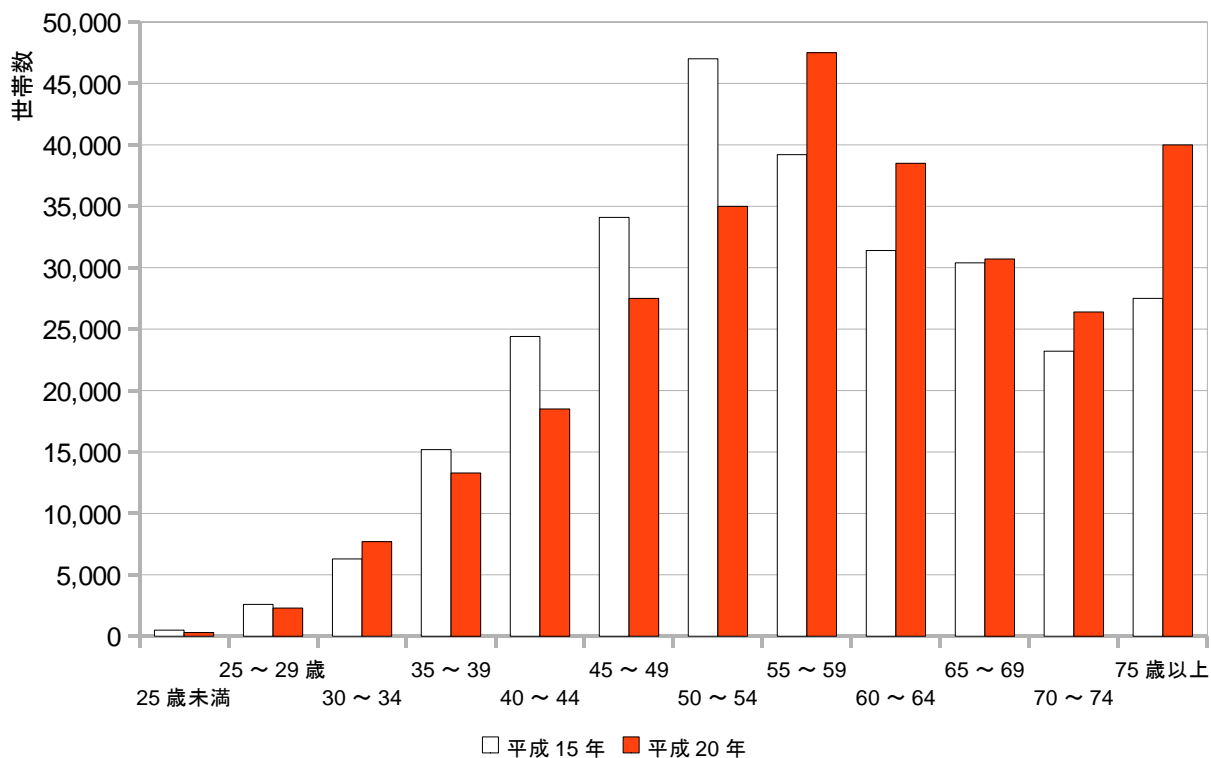
出典：山形県

・年間の供給戸数が500戸を超えた年は過去3回ありましたが、近年は年間100～200戸となっています。

5 ・平成22年度末の時点で、県内では累計で約5,900戸のマンションが供給されました。その7割にあたる約4,200戸は山形市内で供給されています。

10 ・平成32年(2020年)には、建設後30年を超えるマンションが約1,000戸に上ります。そのうち、建設後40年を超えるマンションが約500戸となる見通しです。年数が経過するにつれ、大規模な修繕や設備(給水、電気、エレベーター等)の更新が必要になるため、日頃の管理を適正に行うとともに、修繕工事等に充当させる修繕積立金を十分に確保しておくことが必要です。

(4) 家計を主に支える者の年齢
持ち家

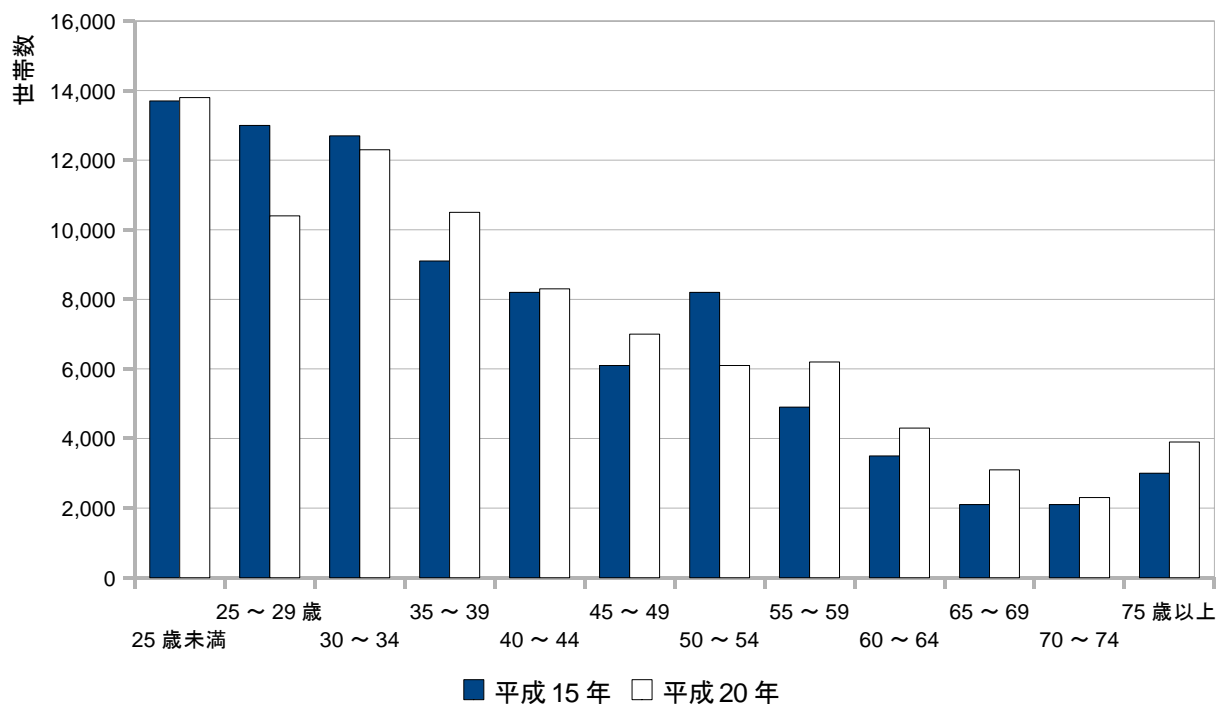


出典：住宅土地統計調査（総務省）

5

- ・持ち家に居住する世帯における「家計を主に支える者」は、平成20年の時点で55～59歳となっており、平成15年時点と比べて年齢が上昇しています。
- ・今後は、現在家計を主に支えている人が退職するため、世帯収入の減少が見込まれます。このため、住宅の維持・修繕に投じられる金額が減少していくことが懸念されます。

借家



出典：住宅土地統計調査（総務省）

- ・借家に居住する世帯は、20歳代、30歳代の若い世代が多くを占めていますが、平成15年と平成20年を比較すると55歳以上の年齢層で増加が伺えます。

5 今後、借家に居住する高齢者が増加した場合、バリアフリー化など居住水準がどの程度確保されているのかが課題となります。

3. 県営住宅の管理状況

平成22年度末の県営住宅の管理状況は次のとおりとなっています。

(1) 管理戸数 3,282戸

(2) 入居戸数 3,185戸

5 うち、65歳以上の高齢者のいる世帯は488(全体の15%)、また、母子・父子家庭の世帯は948(全体の30%)となっています。

(3) 入居名義人の年齢分布

| 29歳以下 | 30～39歳 | 40～49歳 | 50～59歳 | 60～69歳 | 70歳以上 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 196 (6%) | 839 (27%) | 823 (26%) | 579 (18%) | 424 (13%) | 324 (10%) |

出典：山形県

4. 県内の空き家住宅の推移

| | S63 | H5 | H10 | H15 | H20 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 空き家総数 | 18,300 | 20,700 | 27,800 | 40,000 | 47,500 |
| (その1. 住宅の種類) | | | | | |
| 専用住宅 | — | 19,800 | 26,900 | 39,100 | 45,700 |
| 店舗その他の併用住宅 | — | 900 | 800 | 900 | 1,800 |
| (その2. 空き家の種類) | | | | | |
| 二次的住宅 | 1,000 | 1,300 | 1,300 | 1,900 | 1,600 |
| 別荘 | 200 | 400 | 600 | 600 | 700 |
| その他 | 800 | 900 | 700 | 1,300 | 900 |
| 賃貸用の住宅 | 9,400 | 9,600 | 15,000 | 20,400 | 24,700 |
| 売却用の住宅 | | | | 1,900 | 1,000 |
| その他の住宅 | 7,900 | 9,800 | 11,400 | 15,800 | 20,200 |
| 一時現在者のみの住宅総数 | 1,400 | 1,100 | 1,400 | 1,300 | 1,600 |
| 専用住宅 | — | — | 1,100 | 800 | 900 |
| 店舗その他の併用住宅 | — | — | 400 | 400 | 700 |
| 建築中の住宅数 | — | 1,300 | 1,100 | 1,200 | 700 |

出典：住宅土地統計調査（総務省）

(参考2) 住生活をめぐる課題

参考1で述べた現状をふまえ、住生活をめぐる主要な課題を次のとおり整理しました。

1. 少子化・高齢化をふまえた住宅供給

5 少子化による20～30歳代の減少、世帯年収の減少により住宅新築数の大幅な増加は見込めない状況にあります。

また、高齢化に伴う世帯年齢の上昇により住宅への投資費用が頭打ちになる見通しや、晩婚化に伴う世帯構成の変化をふまえ、「戸建て・持ち家」に重点が置かれている住宅施策のあり方・方向性を再検討する必要があります。

2. 住宅の質の向上・長く使い続けることのできる住まいづくり

10 住宅を建てようとする人が減少するなか、一つひとつの住宅を長く大事に使っていくことが求められています。

そのため、新築される住宅には一定水準以上の性能を有するように、既存住宅にはリフォームを通じて耐震性、省エネ性、バリアフリーといった住宅の基本性能の向上を図れるように、誘導する施策をそれぞれ講じる必要があります。

15 3. 使われていない住宅・居住者のいない住宅の利活用

住宅総数が世帯数を上回っており、使われないうち、居住者のいない住宅が増加しているものの、そのような「空き家」は十分に利活用されていません。

さらに、住宅が適正に管理されない(放置・放棄)ことにより、防犯上の問題を含め地域社会にとって大きな影響を及ぼすこととなります。

20 住宅を適切に管理し、中古住宅としての売買や賃貸として利活用されるような手だてが必要です。また、利活用できない空き家への対応も検討が必要となっています。

4. 在来工法・工業化住宅・ローコスト住宅の共存

経済状況の変化から、住宅の低価格化が進行しており、在来工法住宅着工数が減少しています。また、大手ハウスメーカーの建てる工業化住宅も一定の割合を占めています。

25 県民の多様な住宅ニーズに対応するため、県内の住宅産業、技術者、職人の継続した育成(特に、住宅の耐震化や省エネ化をはじめとする最新の技術に精通した技術者の育成)に対する支援を進め、在来工法住宅建設の維持に向けた環境づくりが必要です。

5. 多様なライフスタイルに応じ、住宅を適切に選択できる選択肢の多様さ

30 県民のライフスタイルの多様化や住宅に対する価値観の多様化に応じ、住み手のニーズに合った住宅を選択できるよう、市場の環境整備が求められます。

また、現在は持家住宅よりも狭い民間賃貸住宅の規模(床面積)を広くするよう誘導することもあわせて求められます。

6．住まいづくり・暮らし方における環境への配慮

住宅の断熱化・省エネ化はもとより、再生可能エネルギーを積極的に利用することにより、住まいづくり、そして暮らし方において環境へ一層配慮することが求められます。

5 また、環境保全や地域経済への波及効果の観点から、県産木材の積極的な利用を進める必要があります。

7．住まいづくりと各種生活支援サービスとの連携

ハコ物としての住宅の整備だけでなく、住生活の安心を支える子育て、保健、医療、介護といった各種サービスの提供を受けられるよう、関係機関の協力・連携が求められます。

8．地域活動、まちづくりとの連携による住環境の形成

10 県内各地では、良好な景観の創出・保全、魅力ある地域づくりに関する幅広い活動が行われています。

住宅そして住環境は地域を構成する重要な要素の一つであり、豊かな地域形成を図るため、これらの活動と連携した取り組みを進める必要があります。

資料

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）

（最終改正：平成 23 年 8 月 30 日法律第 105 号）

- 第 1 章 総則（第 1 条 - 第 10 条）
- 5 第 2 章 基本的施策（第 11 条 - 第 14 条）
- 第 3 章 住生活基本計画（第 15 条 - 第 20 条）
- 第 4 章 雑則（第 21 条、第 22 条）
- 附則

第 1 章 総則

10 （目的）

第 1 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、
15 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 2 条 この法律において「住生活基本計画」とは、第 15 条第 1 項に規定する全国計画及び第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画をいう。

20 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 26 年法律第 193 号）第 2 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 35 年法律第 84 号）第 2 条第 6 項に規定する改良住宅

25 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

30 （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 3 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。

35

(良好な居住環境の形成)

第4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。

5 (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5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。

10 (居住の安定の確保)

第6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。

15 (国及び地方公共団体の責務)

第7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。

25 (住宅関連事業者の責務)

第8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)

35 第9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)

40 第10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2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)

5 第11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)

10 第12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)

15 第13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)

20 第14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3章 住生活基本計画

(全国計画)

25 第15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。

30 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

35 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3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3項の規定は、全国計画の変更について準用する。

10 (全国計画に係る政策の評価)

第16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13年法律第86号)第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2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5項(同条第6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2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7条第1項の実施計画を初めて定めるときは、同条第2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(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15条第2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17年法律第79号)第5条第1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2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。
- 5 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）第2条第1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15年法律第20号）第2条第1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。
- 10 8 第3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18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。
- 15 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10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1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。
- 20 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。
- 25 （関係行政機関の協力）
- 第19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）
- 30 第20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4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）
- 35 第21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 22 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
にあっ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っ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
5 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 1 条 この法律は、公布の日から施行する。

- 第 5 条 第 17 条第 1 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 18 年度の予
10 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 3 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。

15 (政令への委任)

第 17 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 23 年 8 月 30 日法律第 105 号) 抄

(施行期日)

- 20 第 1 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 81 条 この法律 (附則第 1 条各号に掲げる規定にあっては、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。

25 (政令への委任)

第 82 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。