

住生活基本法（平成18年6月8日法律第61号）第17条  
の規定に基づく宮城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

# 宮城県住生活基本計画

平成19年3月

宮 城 県

## 宮城県住生活基本計画 目次

はじめに	… 1
第 1 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… 2	
1 基本理念	
2 基本的な方針	
第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標 … 3	
1 本格的な少子高齢社会に対応した「やすらぎのある住宅・居住環境」づくり	
2 成熟社会における住宅ストックを重視した「ゆとりある住宅・居住環境」づくり	
3 高度化・多様化するニーズに対応した「うるおいのある住宅・居住環境」づくり	
4 地域の活性化につながる「にぎわいのある居住環境」づくり	
第 3 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策 … 7	
第 4 計画期間における公営住宅の供給の目標量 … 1 2	
第 5 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 … 1 3	
1 推進体制における関係者の役割	
2 施策評価の実施及び計画の見直し	
別紙 1 住宅性能水準 … 1 7	
別紙 2 居住環境水準 … 1 9	
別紙 3 誘導居住面積水準 … 2 1	
別紙 4 最低居住面積水準 … 2 2	
用語の解説 … 2 3	

# 宮城県住生活基本計画

住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に規定する県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成18年度から平成27年度までを計画期間として、次のとおり定める。

## はじめに

我が国の住宅政策は、終戦後の約420万戸という絶対的な住宅不足の解消を目標として、住宅金融公庫、日本住宅公団及び公営住宅制度という住宅政策の三本柱の下で推進されてきた。その結果、昭和40年代に住宅総数が世帯数を上回るという状況になり、「量」という面での充足が図られた。その後、さらなる住宅政策の推進が図られてきたが、住宅及び居住環境の「質」については、いまだに十分な水準とは言い難い状況にある。本格的な少子高齢社会や人口減少社会という大きな社会情勢の変化を背景に、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へ政策の転換を図ることとして、従来の住宅建設計画法（昭和41年法律第100号）を廃止して、平成18年6月に新たに住生活基本法が制定された。

多様化する県民の居住ニーズ、環境制約の一層の高まり、近い将来発生が予想される宮城県沖地震等様々な課題を抱える状況下で、県民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、良質な住宅・居住環境ストックを将来世代へ承継していくことを主眼とした政策への転換が不可欠である。

県は、住生活基本法に基づき、国が策定した住生活基本計画（全国計画）に即して本計画を策定するものであり、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映させるものである。

なお、本計画の策定に伴い、従来の宮城県住宅マスタープランは廃止し、宮城県高齢者住宅供給計画、宮城県県営住宅等供給管理計画及び宮城県県営住宅ストック総合活用計画は、本計画の実施計画と位置付ける。

## 第1 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

### 1 基本理念

現在、本県は本格的な少子高齢社会を迎えており、子どもから高齢者まで誰もが安心して、価値観やライフステージ等に応じた住まい方ができ、環境と共生しながら、地域内のみならず県内、県外の人々との交流を一層深めて、楽しく豊かに暮らすことが求められている。

県民一人一人が自らの住まいや地域に誇りを感じ、宮城県に住んでよかったといえる、真に豊かな住まいづくり（住文化）を創造していくことを、本計画の基本理念とする。

基本理念

「真に豊かな住文化の創造」

### 2 基本的な方針

基本理念のもと、おおむね10年後に実現しようとする住生活を次の4つの基本的な住まい方に捉え、第2に住宅・居住環境づくりの視点における目標を設定し、その達成のために第3に掲げる施策を総合的かつ計画的に推進する。

#### (1) 「安心できる住まい方」

将来起こりうる身体的・経済的な問題や地震等の自然災害への備え、犯罪の防止等について、今から不安を解消できる住まいを確保し、安定し、自立した暮らしができる住まい方。

#### (2) 「充実した住まい方」

地域の風土、居住者の個性やライフスタイルに応じた住まい、利用を重視する住まい方等、充実した時間の中で生きがいを感じられる住まい方。

#### (3) 「共存する住まい方」

地域の特性に応じた自然環境と共生した住まい方や、地域との共生によってコミュニティ（地域社会共同体）で支え合う住まい方。

#### (4) 「誇りに感じる住まい方」

自分の望む住まい方を選び、所有の形にかかわらず、住まいに愛着を感じ、大切な社会の財産として誇りとする住まい方。

## 第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

第1に掲げる基本的な方針に基づき、今後10年間に取り組むべき住宅・居住環境づくりの視点及びその視点における目標を次に定める。

### 1 本格的な少子高齢社会に対応した「やすらぎのある住宅・居住環境」づくり

本県では、平成17年の14歳以下の人口は、平成12年の人口に比較して約2万8千人減少し、総人口に占める割合も低下してきている。出生率（合計特殊出生率）も昭和49年に2.09であったが、その後低下を続け、平成17年の出生率は1.24となっており、少子化は今後も進展すると見込まれる。

子育て世帯に対しては、適切な居住水準の住宅や、夫婦が協働し、安心して子育てのできる居住環境を選択できるよう支援することが求められている。

少子化の影響も受け、高齢化率は平成18年に2割を超え、高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加してきている。高齢者世帯の持家率は高く、持家に住み続けることを希望する者は多いものの、建築後に相当年経過した住宅も多く、今後バリアフリー化等のリフォームや建替等が進むことが考えられる。同時に、生活サービスの利便性が高い場所への移転や高齢者に対応した設備が配慮された住宅への住み替えも進むものと考えられる。

高齢者に対しては、それぞれのライフスタイルに応じた暮らしやすい住宅・居住環境を選択できるよう支援することが求められている。

こうした視点から次に2つの目標を定める。

#### 目標1 住み慣れた地域社会で安心して住み続けられる住宅・居住環境の整備

高齢者等のいる世帯だけでなく、若い世帯も含めて将来の高齢化に配慮した仕様の導入が進むよう、関連情報の提供を行う。また、必要に応じた高齢化への対応が行えるようリフォーム市場の活性化を進め、高齢者や家族にとって必要な住宅・居住環境の整備を図る。

#### 目標2 ライフステージに対応した住宅・居住環境の整備

多様化する住宅の価値観、中でも「住宅は豊かな生活を享受するためにうまく利用するもの」といったような価値観や、家族構成やライフスタイルの変化に応じて必要な住宅を求めたり、高齢者との同居や近居等様々な居住形態、血縁を越えた新たな住まい方等、ライフスタイルやライフステージの各段階において多様に変化する住宅ニーズに対して、負担能力に応じて的確に供給できる住宅・居住環境の整備を図る。

## 2 成熟社会における住宅ストックを重視した「ゆとりある住宅・居住環境」づくり

本県では、平成15年に世帯総数約834千世帯、住宅総数は約942千戸であり、住宅総数が世帯総数を上回っている。

今後、世帯数の大幅な増加は見込まれず、住宅の量的な充足状況や社会経済の成熟化等を考慮すると、今後は良質な住宅ストックを蓄え、それらを有効に活用していくことが求められる。

特に、少子高齢化の進展や世帯人数の減少等、世帯構造が変化することに伴い、多世代の単身世帯や少人数世帯に向けた住宅の需要の高まりが見込まれる一方で、住宅投資が安定的に推移すると想定されることから、ライフステージの変化に容易に対応できるなど長期間の使用に耐えうる住宅ストックの形成が求められている。

住宅供給市場のほとんどを担う住宅関連事業者には、こうした良質なストックの形成に積極的に取り組んでいくことが期待される。

なお、持家については、建築年の古いものが多く存在しており、災害への備えや高齢化への備え等、住宅に必要な性能や機能について、居住者をはじめ関係者すべてが十分に理解を深め、建替やリフォームが円滑に行われるようにする必要がある。

こうした視点から次に2つの目標を定める。

### 目標1 良質な住宅ストックの形成

物理的・機能的にも長期の使用に耐える住宅の整備を促進するなど、住宅のライフサイクル全体を捉えた良質な住宅ストックの形成・保全を図る。

### 目標2 ストック重視への転換・住宅市場の育成と活用

新築分野での質の向上、また既存住宅の改善・維持管理等、良質なストックの形成が効率的に行われるよう、住宅市場の育成・活用を図る。

### 3 高度化・多様化するニーズに対応した「うるおいのある住宅・居住環境」づくり

県民の住宅へのニーズが高度化・多様化する一方、依然として真に必要な情報が得られずに、誘導居住面積水準等に満たない住宅を選択しているなど、居住者と住宅規模が合っていない傾向が見られる。良質な住宅ストックが地域で有効に利用されるためにも、様々な機会を通じて必要な情報を提供する必要がある。

環境への取組においては、日常生活や生産活動の際のエネルギーの大量消費、ごみの排出量の増大等による環境負荷が増大したことへの反省に立ち、環境負荷の一層の軽減に向けて、地方公共団体、住宅関連事業者、県民その他の関係者がそれぞれの立場に応じて、協力・連携し、かつ、主体的に取り組んでいく必要がある。

特に、建築分野でのエネルギー消費量は一般に全エネルギー消費量の4分の1を占めるといわれており、住まい方における省エネルギー化や、住宅建築に係る原材料の省資源化・リサイクル化、住宅の耐久性向上による建設廃材の減少、自然エネルギーの活用等に努めるとともに、自然環境の保護に配慮して総合的に環境対策を推進する必要がある。

さらに、県民が安心して住み続けるためには、化学物質による健康被害の防止や近い将来発生が予想される宮城県沖地震への備えを常に怠ってはならない。

こうした視点から次に3つの目標を定める。

#### 目標1 ライフスタイルにこたえる合理的選択の支援

住宅や住まい方に関する基礎知識、将来の住宅取得に向けた予備知識等を県民それぞれが正確に取得することにより、ライフスタイルやニーズに基づいた住宅を合理的に選択できるよう、「新築・持家・戸建て」に偏っている市場から、良質な賃貸住宅等も選択されやすいバランスの良い市場へと是正を図る。

#### 目標2 環境共生の住まいづくり

すべての住まいが資源・エネルギー、廃棄物の観点から十分な配慮が行われるよう啓発を進め、県民が周辺の自然環境を大切にしながら健康で快適に居住することのできる住宅・居住環境の整備を図る。

#### 目標3 安全で安心できる住まいの普及

住宅で使用される建材や施工材等から放散する化学物質による健康への影響について調査研究を進め、住まいづくりや住まい方など総合的な対策について周知を図る。また、阪神・淡路大震災やその後の大規模な自然災害を教訓として、個々の住宅をはじめ、住宅市街地全体の防災性の向上を図る。

#### 4 地域の活性化につながる「にぎわいのある居住環境」づくり

少子高齢化の進展は、高齢者を支える世代の減少を意味し、これまで、家族を中心とした血縁で支えてきた仕組みが弱まるだけでなく、地域コミュニティによる支え合いも弱くなっていくことが予想される。

こうした中で、地域の特性に応じた魅力的な住まい、ライフスタイルや価値観に応じた多様な住宅を供給することは、地域への人口の定着を促し、地域の活性化につながるものとして期待される。

この際、地域全体を子どもから高齢者までに配慮したやさしい居住環境とするため、居住機能はもとより、福祉、日常生活サービス、ふれあい、交流、地域の歴史や文化の発信、美しい景観、防犯への配慮等、多様な機能を総合的に育て、備えていくことが必要である。

中心市街地の衰退についても、地域に必要な都市機能の維持が緊急な課題となっており、まちなかに定住人口を確保して休日・夜間のにぎわいを取り戻す意味から、多様な住宅を供給することの効果は高いと考えられる。

中心市街地等に立地する公的賃貸住宅の整備に当たっては、先に述べた多様な機能を集約して配置することにより、中心市街地に求められる魅力の発信、機能の維持に貢献するとともに、多様な手法を活用して低廉で良質なストックの整備を進め、社会的弱者に対する利便の向上や定住人口の確保に役立つような取組が求められている。

こうした視点から次に3つの目標を定める。

##### 目標1 地域の自然、産業、伝統等に配慮した住まい・まちづくりの促進

地域の個性ある住まいづくりに向け、市町村主体の取組に対する住宅施策からの各種情報提供等、支援施策の充実・強化を図る。

##### 目標2 中心市街地活性化のための都市居住・市街地整備の推進

中心市街地の活性化等、商業・業務機能の再構築にあわせて、夜間人口の維持、回復に役立つ公的賃貸住宅の供給や既存住宅ストックの有効活用を進める。また、市街地での快適な住生活を実現するため、利便施設の充実や生活支援サービスとの連携、地域の特性ある景観形成、防犯性の向上等、良好な居住環境の形成を図る。

##### 目標3 地域の住宅関連産業の活性化

県民の木造住宅ニーズにこたえるため、良質な木造住宅の整備の促進を図るとともに、木造住宅関連産業の多様化するニーズへの的確な対応や経営基盤の強化、合理化等の支援を図る。



### 第3 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

第2で掲げた目標を達成するために必要と認められる施策をここに掲げ、総合的かつ計画的に推進する。

なお、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に関しては、別紙1の住宅性能水準に基づき、地域の居住環境に関しては、別紙2の居住環境水準に基づき、世帯人数に応じた住居規模に関しては、別紙3の誘導居住面積水準に基づいた上で、その維持及び向上を図るものとし、すべての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、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居規模（別紙4 最低居住面積水準）等を備えた住宅を確保することを図るものとする。

目標	指標	施策
<p>1 本格的な少子・高齢社会に対応した「やすらぎのある住宅・居住環境」づくり</p> <p>(1) 住み慣れた地域社会で安心して住み続けられる住宅・居住環境の整備</p> <p>(2) ライフステージに対応した住宅・居住環境の整備</p>	<p>[ユニバーサルデザイン化の推進]</p> <p>□共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 【約 8.4 % (H15)→ 17 % (H27)】</p> <p>[高齢者等への配慮]</p> <p>□高齢者（65歳以上の者）の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（注1） 【約 31 % (H15)→ 75 % (H27)】 うち、高度のバリアフリー化（注2） 【約 7.8 % (H15)→ 25 % (H27)】 （注1）一定のバリアフリー化 トイレ、浴室等に2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当 （注2）高度のバリアフリー化 トイレ、浴室等に2か所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当</p> <p>□高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数 【約 2,300戸(H13～18)→ 5,000戸(H27)】</p> <p>[居住ニーズと住宅ストックの不釣り合いの解消]</p> <p>□子育て世帯（注3）における誘導居住面積水準達成率 【約 46 % (H15)→ 55 % (H27)】 （注3）子育て世帯 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯</p>	<p>○ 高齢者に配慮した住宅設計等に関する情報の提供や高齢者等の住宅改造に係る相談等を実施し、高齢者等の生活や在宅介護を容易にする住宅の普及を促進する。</p> <p>○ バリアフリー環境整備促進事業等、まちづくり施策との連携を図り、高齢者等が快適に、かつ、安全に行動することができるような施設や建築物の整備を進める。</p> <p>○ ケアマネージャー等の支援の下、介護を必要とする高齢者が在宅で生活可能となるような住宅改修等の環境整備を推進する。</p> <p>○ 高齢者が自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、シルバーハウジング・プロジェクトや公営住宅と社会福祉施設（老人デイサービスセンター等）との併設等福祉施策との連携を強化し、総合的な高齢者等の生活支援サービスが受けられる住宅・居住環境づくりを推進する。</p> <p>○ 中心市街地等、医療・福祉サービスや日常生活の利便性の高い地域へ高齢者世帯が住み替えしやすくなるよう、持家等の資産を有効に活用できる定期借家制度やリバースモーゲージ等の普及を促進するとともに、高齢者向け優良賃貸住宅等の整備を促進する。また、高齢者の単身世帯や夫婦世帯が円滑に入居できる賃貸住宅を探しやすくなるよう、高齢者円滑入居賃貸住宅制度の普及に努める。</p> <p>○ 子育て世帯の住宅・居住環境に対する不満軽減となるよう、公営住宅をはじめ、特定優良賃貸住宅等多様な世帯に対応した賃貸住宅の供給を図る。また、公的住宅団地等についても、託児ニーズ需要に応じた保育施設の併設や、多様な家族世帯が住めるようなタイプ別供給、可変間仕切り仕様の導入等、変化の大きい子育て世帯の居住を支援する。</p>

(注) 指標は、目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているものである（以下同じ）。

目標	指標	施策
<p>2 成熟社会における住宅ストックを重視した「ゆとりある住宅・居住環境」づくり</p> <p>(1) 良質な住宅ストックの形成</p> <p>(2) ストック重視への転換・住宅市場の育成と活用</p>	<p>[住宅を長く大切に使う社会の実現]</p> <p>□リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【約 2.3 % (H11～15平均) → 5 % (H27)】 （注）リフォーム 増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事</p> <p>□住宅の利活用期間（滅失住宅の平均築後年数） 【約 28 年 (H15) → 41 年 (H27)】</p> <p>□住宅の滅失率（5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合） 【約 12 % (H10～15) → 7 % (H22～27)】</p> <p>[居住の安定の確保]</p> <p>□最低居住面積水準未達率 【約 4.2 % (H15) → 早期に解消】</p> <p>[循環型市場の形成]</p> <p>□既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） 【約 14 % (H15) → 21 % (H27)】</p>	<p>○ 住宅の品質確保の促進等に関する法律、建築基準法、建築士法等に基づき、住宅の品質確保、欠陥住宅の防止のための諸制度が有効に機能するよう制度の普及、啓発および活用の誘導に努める。</p> <p>○ 耐久性の高い住宅及び長寿命の住宅ストックの形成に資する確かな維持管理技術の普及を図る。</p> <p>○ 宮城県県営住宅ストック総合活用計画に基づき、高齢者や障害者への配慮が不十分であるものについては、建替計画との整合や投資効果を検討し、計画的な改善や大規模修繕を行う。県営住宅等の整備に当たっては、市町村との役割分担を明確にし、高齢者や環境への配慮、新しい情報技術の採用、良質で低廉な住宅整備等、時代の要請にこたえる先導的な取組に努める。</p> <p>○ 地域の特性を生かした市町村営住宅の供給を促進するとともに、立地条件や住宅需給等を勘案した現実的な公営住宅の供給管理について適切な指導を行う。また、市町村の財政事情等を考慮し、借上型市町村営住宅の供給や、特定公共賃貸住宅等の供給を誘導する。</p> <p>○ 高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の居住の安定を確保するため、公的・民間賃貸住宅ストックの有効活用や情報提供に努める。</p> <p>○ 既存住宅ストックが市場で円滑に流通できるための条件整備を進めるとともに、持家の空き家等も、定期借家制度の普及等により賃貸住宅として活用されるよう環境整備を進める。また、既存住宅の取得やリフォームを行う際には、以後に必要な改善の計画を立てライフサイクルコストを検討することが有効で効果的な手法であること等の情報提供を行い、県民意識の醸成を行う。</p> <p>○ 区分所有、専用設備と共用設備との関係、近隣関係等に関するトラブルを生じやすいマンションについて、適正な管理によるトラブルの防止と解決のため、管理組合等に対する情報提供、技術的支援に努めるとともに、管理に関する相談体制の充実を図る。</p> <p>○ 住宅セミナーや見学会等を通じて、優良なリフォーム技術の普及啓発に努め、事業者等の情報提供やリフォーム技術の向上、普及を図る。</p>

目標	指標	施策
<p>3 高度化・多様化するニーズに対応した「うるおいのある住宅・居住環境」づくり</p> <p>(1) ライフスタイルにこたえる合理的選択の支援</p> <p>(2) 環境共生の住まいづくり</p> <p>(3) 安全で安心できる住まいの普及</p>	<p>[環境問題への対応]</p> <p>□一定の省エネルギー対策（注）を講じた住宅ストックの比率 【約 21 % (H15) → 43 % (H27)】</p> <p>（注）一定の省エネルギー対策 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること。</p> <p>□新築住宅の住宅性能表示の実施率 【約 14 % (H16) → 50 % (H22)】</p> <p>[基礎的な安全性の確保]</p> <p>□新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 【約 74 % (H15) → 90 % (H27)】</p> <p>□地震時など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る市街地の割合 【約 39haのうち 0% (H14) → おおむね100% (H27)】</p>	<p>○ インターネットの活用や、住宅セミナー、見学会の開催等、様々な機会を通じ、人と環境にやさしい住宅や、高齢者等がいきいきと暮らせる住宅、地域の個性や街並み景観と調和した住まいづくり等の情報提供に努める。</p> <p>○ 住宅は個人の財産であるとともに、長期間使用される社会的財産であること、住宅をライフサイクルコストの面から捉えていくことなどの意識啓発に努める。特に、住まいの維持管理やリフォームのための予備知識の普及を図り、ゆとりと充実の住まいづくりを推進する。</p> <p>○ 少子高齢社会の進展等に対応した公営住宅の的確な供給に努め、高齢者、障害者への入居収入基準の拡大や優先的な入居を進める。また、既存ストックの空き家に係る情報提供方法や入居決定手続の合理化を図る。</p> <p>○ 新築時に発生するこん包材や容器、解体時に発生する木材、金属、コンクリート等についても、発生の抑制、再利用の観点から、それぞれの関係者が責務を全うできるよう、適切な処理やリサイクル等有効利用の普及を図る。</p> <p>○ 地球環境の保護と持続可能で快適な居住環境を実現するため、住宅の性能表示制度の普及、高断熱・高気密住宅の普及、太陽光エネルギーの活用促進を図る。</p> <p>○ 耐震性に問題があるとされる昭和56年5月以前に建築された住宅の耐震診断や耐震改修工事を促進する。</p> <p>○ 大規模な火災や自然災害に対する住宅市街地の安全性を高めるため、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する。</p> <p>○ 密集市街地等の調査・分析及び地域での改善への取組を支援する。</p> <p>○ 居住環境の整備、公共施設の整備、老朽住宅の建替えなどを住宅市街地総合整備事業の活用により促進し、防災性の向上を図る。</p> <p>○ 地域住民の自主的な協調・共同建替などに当たって、計画策定や権利調整等に対する支援や道路等の公共施設の整備を進めるなど、地域住民のまちづくりと連動した協調・共同建替を誘導する。</p> <p>○ 特定優良賃貸住宅制度や優良建築物等整備事業、耐震改修計画認定との連携等により、老朽化した民間住宅の建替を支援する。</p>

目標	指標	施策
<p>4 地域の活性化につながる「にぎわいのある居住環境」づくり</p> <p>(1) 地域の自然、産業、伝統等に配慮した住まい・まちづくりの促進</p> <p>(2) 中心市街地活性化のための都市居住・市街地整備の推進</p> <p>(3) 地域の住宅関連産業の活性化</p>	<p>[住宅選択時の安心の確保]</p> <p>□新築住宅の住宅性能表示の実施率（再掲） 【約 14 % (H16) → 50 % (H22)】</p> <p>□住宅の利活用期間（再掲） 滅失住宅の平均築後年数 【約 28 年 (H15) → 41 年 (H27)】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築や住宅にかかわる県民の要求の把握とそれに基づく施策課題の分析を行い、市町村の調査活動や市町村住宅基本計画の策定を支援する。</li> <li>○ 自然環境を活かしたモデル住宅団地や、総合設計制度や地区計画、建築協定等を活用した市町村の魅力的な市街地の形成を支援する。</li> <li>○ 住民参画型の住まい・まちづくりを進めるため、専門的知識の普及や先進事例等の情報提供に努めるとともに、住民の住環境の整備に関する勉強会や計画策定等に際して、まちづくり協議会などの活動に対する助成等を通じ、人・組織（NPO等）の活動を支援する。</li> <li>○ 民間オーナーと連携し、借上型公営住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の供給等、優良な賃貸住宅の供給を促進する。</li> <li>○ 仙台市をはじめ地方都市の中心部等で、都市基盤の充実と空間の高度利用を図る市街地再開発事業と連携し、まちなかへの住宅の供給を促進する。</li> <li>○ 老朽化した公営住宅の建替えなどに際して、福祉サービスや託児サービス等の福祉機能の充実や、交流施設、文化施設等の併設を進め、地域の都市機能の一部を担う公営住宅団地の整備を進める。また、道路・公園等の整備や、景観形成、街並みの醸成に努め、魅力ある良好な住宅市街地の整備を進める。</li> <li>○ 地域の中小住宅生産者が多様な消費者ニーズに対応できるよう生産性、技術力の向上等の取り組みに対する支援を行う。また、居住性に優れ、耐久性の高い地域の風土に合った木造住宅の整備を促進する。</li> <li>○ 林業施策と連携し、公営住宅等の整備に当たって県産材の活用を促進するほか、みやぎ版住宅等地域の住宅生産者による良質な木造住宅の普及及び生産技術の向上を図る。</li> <li>○ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に伴う性能表示制度や性能保証等、住宅の性能に関する文書、保証の推進、保険制度の活用等、住宅の性能保証が確実に実施されるよう制度の普及、積極的な活用を努める。</li> </ul>

#### 第4 計画期間における公営住宅の供給の目標量

21世紀を迎え、本格的な少子高齢社会が進行しているなか、社会的弱者に対するセーフティネットの役割等、引き続き公営住宅の果たす役割が重要なものとなっている。

県営住宅は、県営住宅ストック総合活用計画に基づき、住宅ストックを有効に活用しながら、県民の住生活のニーズの変化に適切に対応するものとする。

市町村営住宅は、地域の住生活のニーズの把握に努め、適切に供給管理を行うものとする。

建設年度が古い公営住宅で、土地の高度利用が望めない敷地に立つものは用途廃止、土地の高度利用が望める敷地に立つものについては、建替又は全面改善の対象とする。

なお、建替等に当たっては、別に年次計画を定めて実施するものとし、住宅管理の面では高額所得者や収入超過者に対する管理の適正化を図るものとする。

これらのことを通じ、空家募集戸数も含めた公営住宅の供給管理における目標戸数を次のとおりとする。

##### 公営住宅の供給の目標量

平成18年度から 平成22年度まで	平成18年度から 平成27年度まで
8,700戸	17,500戸

## 第5 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

### 1 推進体制における関係者の役割

#### (1) 県の役割

県は、県内のすべての住宅及び今後建設される住宅に対して、広域的、長期的視点に立った住宅施策を総合的かつ計画的に推進する責務を担っている。こうしたことから、市町村、県民や住宅関連事業者その他の関係者の創意や活力を結集できるよう、必要な調整、誘導、支援を行い、一体的に住宅施策を推進する。

住宅施策を積極的に推進し、従来の枠組みを越えた新たな施策課題に的確に対応していくために、都市計画、福祉、産業、環境等の関連行政分野との連携を強化するとともに、県民意見の把握と反映に努めながら計画の実現を図る。

市町村に対しては、今後一層連携し、県と市町村とによる住宅施策の一体的な推進のための連絡体制を整備し、その実施状況を的確に把握するとともに、市町村の施策が円滑かつ効果的に推進されるよう、職員の研修会等による技術的な支援を積極的に行う。

なお、平成8年5月に公営住宅法（昭和26年法律第193号）が改正されたことにより、県営住宅と市町村営住宅の収入基準による入居者受入れについての役割分担はなくなり、共に地域社会に対するセーフティーネットとしての役割が一層期待されるようになってきている。一方、中山間地域等では人口減少の歯止め、定住の促進等が大きな課題となっているなど、公的な住宅供給には地域の状況の変化に適時に対応していくことも求められるようになってきている。

こうしたことから、公営住宅は地域で直面する福祉施策やまちづくり施策上の課題の解決に役立てるよう、機能的に供給管理されることが望ましいと考えられ、今後、県営住宅については、市町村の活用の意向を聴取し、市町村営住宅と隣接しているもの等、地域のニーズに合わせてより機能的に供給管理されるべきものについて、必要となる支援措置等を前提として移管を協議するものとする。

宮城県住宅供給公社、財団法人宮城県建築住宅センター等の関係機関に対しては、住宅施策の一層の推進に向けて活用と連携を進める。

住宅関連事業者に対しては、住宅市場が円滑にかつ適切に機能するように情報提供等を通じた健全な育成を図る。

県民に対しては、住宅についての的確な情報の提供や教育の実施に向け、情報内容の充実や教育内容を検討し、生活に身近な自治体の市町村、宮城県住宅供給公社や財団法人宮城県建築住宅センターでの相談体制の充実を図る。

住まいづくり・まちづくりの主体として期待されるNPOに対しては、みやぎNPOプラザ等を通じて事業の推進を支援するとともに、住まいづくり・まちづくりへの積極的な参画を支援する。

## (2) 市町村の役割

市町村は、地域住民の住宅ニーズを的確に把握するとともに、地域の歴史・文化や特性にあった住宅整備に向けて、自ら公営住宅の供給主体となるとともに、地域の都市計画やまちづくり、福祉の推進主体として総合的かつ地域に根ざした住宅施策をさまざまな面から推進していくことが望まれている。

このため、市町村においても住生活基本計画に準じた計画の策定を進め、地域に密着した施策の実現体制の整備を図っていくことが望まれる。

市町村営住宅の供給に当たっては、住民の居住水準の向上に配慮し、住宅に困窮する低所得者に対する公営住宅の供給、老朽・狭小な既設公営住宅の建替、高齢者等住宅弱者の居住に望まれる改善などを行う。また、公的な賃貸住宅での高齢者入居への配慮や福祉サービスと連携したシルバーハウジングなど、地域の福祉施策と連携した住宅の供給を推進する。

## (3) 宮城県住宅供給公社の役割

宮城県住宅供給公社は、本県における住宅行政の一翼を担い、多数の住宅団地を開発し、県民に低廉で良質な住宅や、住みよいまちづくりに寄与する居住環境の良好な宅地の供給をしてきたが、この分野において民間事業者と競合し、その役割は小さくなってきたと言える。しかしながら、既に開発済みで現在分譲中の住宅団地が存在することから、当面は残分譲地の分譲促進に努める。また、将来のあるべき姿を考えた場合、分譲事業から撤退することや、平成17年の公営住宅法の改正により創設された公営住宅管理代行制度を活用し、自らの賃貸住宅と一体として公営住宅を適切かつ効率的に管理するといった役割が期待されている。

さらに、市町村に対しては、さまざまな情報提供や、老朽化した市町村営住宅の建替事業等への支援を行う。

## (4) 財団法人宮城県建築住宅センターの役割

財団法人宮城県建築住宅センターは、建築物等確認検査業務をセンター事業の中心に据えて、住宅における耐震性能向上や住宅性能保証制度を推進するとともに、住宅の品質確保の促進等に関する法律に係る業務など安全・安心の住宅・住環境づくりに向けて業務内容の充実を図る。

住宅に関する情報の提供については、消費者向け住宅相談や各種施策の広報・普及を行い、住宅関連事業者向けには各種講習会やセミナーの開催等を実施し、さらに高度化・多様化する県民の住宅ニーズに対応できるよう、これまで蓄積してきた経験とノウハウを生かしながら、本県の住生活に係る情報・相談ネットワーク拠点としてふさわしい推進体制を整備をする。

さらに、県民の住生活に関する意識の啓発と豊かな住生活の実現に寄与することを目的に設置されている「みやぎ・ゆとりある住まいづくり推進協議会」の運



営事務局として、住宅月間における多様なイベントを実施するなどに加え、豊かな住宅・居住環境づくりについても県民意識の醸成を図る。

#### (5) 住宅関連事業者の役割

市場における住宅供給は、そのほとんどが住宅関連事業者により行われていることから、本県の目指す住宅施策を推進するに当たっては、住宅関連事業者が社会的責務として良質な住宅ストックの形成を図る実施主体としての自覚を持ち、積極的な役割を担うことが期待される。

具体的には、良質な住宅ストック形成や安心のまちづくりに向けて、住宅の品質確保の促進等に関する法律等に基づき、品質や性能の保証された住宅整備を行っていくとともに、今後、増加するマンションの建替や維持管理において、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、管理組合等が果たす役割を適正に実施し、居住者とのトラブル等が発生しないよう取り組んでいくことなどが求められている。

#### (6) 県民の役割

住宅は、県民自らのライフスタイル、ライフステージに基づいて選択されるものであると同時に、地域のまちなみを形成する主体でもある。

県民は、自己の住宅は自己の生活に適した機能を持つと同時に、地域社会の貴重な財産であることを理解し、自己の住生活を豊かなものにすると同時に多世代に渡って豊かな住生活が実現できるように努めるものとする。

このためには、住宅に対する賢い消費者として正しい知識を養うよう努力することが求められる。また、良好な居住環境づくりには、県民の積極的な参画と継続的な取組が必要とされることから、個人だけでなく、住民同士やNPO等の組織的な参画が望まれる。

特に、NPOについては、住まいづくり・まちづくりに関するノウハウの提供や、住民の合意形成を進める際に大きな役割が期待され、県民に信頼される組織を構成して取り組んでいくことが求められる。

## 2 施策評価の実施及び計画の見直し

本計画は、県民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格にかんがみ、長期的な目標を定める観点から10年間を計画期間としている。

目標の達成については、達成度を示す指標を用いて県民に分かりやすく示すこととし、本計画に掲げる施策等については、今後の社会経済情勢の変化への対応及び施策の効果に対する外部評価を基にしておおむね5年後に見直すものとする。

## 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こたえる機能・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、その内容は次のとおりとする。

### 1 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

イ 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、都市部での共同住宅等で都市の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。

ロ 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、浴室等を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

ハ 世帯構成に対応した適切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

イ 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。

ロ 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。

ハ 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。

ニ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

### 2 居住性能

#### イ 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。

#### ロ 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。

#### ハ 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。

#### ニ 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、構造体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

#### ホ 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。

#### ヘ 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、住戸内の温度差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

ト 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。

チ 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。

リ 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障を及ぼさないように、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。

ヌ 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の段差の解消、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。

ル 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などについて、適正な水準を確保する。

### 3 外部性能

イ 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等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。

ロ 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、次のとおりとする。

### 1 居住環境水準の項目

#### (1) 安全・安心

##### イ 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。

##### ロ 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。

##### ハ 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。

##### ニ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等により居住環境が阻害されないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

##### イ 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。

##### ロ 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

##### イ 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。

##### ロ 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

##### イ 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。

##### ロ 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、地方公共団体で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の中の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 イ 地震・大規模な火災に対する安全性 ロ 自然災害に対する安全性 ハ 日常生活の安全性 ニ 環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地震時等の際に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>○地震時の際に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数</li> <li>○土砂災害から保全される戸数</li> <li>○洪水によるはん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 イ 緑 ロ 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 イ 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ロ 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・通学の際の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 イ 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 ロ 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を送る際に利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路の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での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での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、次のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

イ 単身者 55㎡

ロ 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

イ 単身者 40㎡

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

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

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

(1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

(2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、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、次のとおりとする。

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

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

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- (1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- (2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、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



## 用語の解説

本計画に用いる用語の意味を以下に示す。

### (P 1)

#### 宮城県住宅マスタープラン

宮県県の特性に応じた住宅施策を計画的、総合的に推進するために、平成13年3月に策定した基本計画

#### 宮城県高齢者住宅供給計画

本格的な少子高齢社会に備えた安らぎのある住宅・住環境づくりを実現するために定めた宮城県住宅マスタープランの実施計画

#### 宮城県県営住宅等供給管理計画

県営住宅、特定優良賃貸住宅等に関する主要施策等を横断的・総合的に捉えて推進するために定めた宮城県住宅マスタープランの実施計画

#### 宮城県県営住宅ストック総合活用計画

公営住宅等に対する需要や地域の実情等を考慮し、平成23年度までのストックの総合的な活用を図るために定めた宮城県住宅マスタープランの実施計画

### (P 2)

#### ライフステージ

人間の一生を段階区分したもの。通常は幼少期・少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けられる。

#### ライフスタイル

従来は生活様式と呼ばれてきたが、衣・食・住だけでなく、交際や娯楽なども含む暮らしぶり、生活に対する考え方や習慣等、文化とほぼ同じ意味を指す。

### (P 3)

#### 出生率（合計特殊出生率）

15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性が生涯に何人の子どもを産むか推計した値

( P 4 )

### 住宅ストック

その時点における既存の住宅等を表す。

( P 6 )

### まちなか

中心市街地や鉄道駅周辺等、住民の多様なニーズに対応した機能が集まっていることから生活に便利なまちの中心部

### 公的賃貸住宅

公的資金により建設された賃貸住宅で、公営住宅、公社賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等をいう。

( P 8 )

### ユニバーサルデザイン

高齢者や障害者が使いやすいものは、だれが使っても使いやすいという視点から誰にでも、いつでも、どこでも使用できるように設計されたもの。

### シルバーハウジング・プロジェクト

高齢者の生活特性に配慮した設備を備え、生活相談員（ライフサポートアドバイザー）を配置して、福祉サービスが適切に受けられる住宅を供給する事業。

### リバースモーゲージ

通常の住宅融資が、契約時に一括融資を受け、契約期間中に元利合計を分割返済する仕組みであるのに対し、住宅に住みつつその住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点等でその住宅を処分して元利合計を一括返済して精算する仕組み。

### 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者世帯を対象に、良質な賃貸住宅の供給を目的とした制度。地方公共団体が民間の優良な賃貸住宅の建設、改良に際して、建築主等の建設費、改良費の助成を行う。また、一定収入基準以下の入居者は市場家賃より低い家賃で入居でき、その差額を国及び地方公共団体で助成する。

### 特定優良賃貸住宅

中堅ファミリー層を主な対象に、良質な賃貸住宅の供給を目的とした制度。地方公共団体が民間の優良な賃貸住宅を借り上げ、又は直接供給するもので、建築主等は建

設費の助成を受けられる。入居者は一定期間市場家賃より低い家賃で入居でき、その差額を国及び地方公共団体で助成する。

#### **高齢者円滑入居賃貸住宅制度**

高齢者の入居をこばまない賃貸住宅を貸し主に登録してもらい、ホームページや窓口でその情報を公開し、住宅を探している高齢者にとって賃貸住宅の情報が探しやすくするための制度

(p 9)

#### **借上型市町村営住宅**

現行の公営住宅制度を補完し、多様な供給手法により低額所得者や高齢者等の住宅に困窮する世帯に良質な賃貸住宅を供給するため、土地所有者等の建設する住宅の借り上げを行い、市町村営住宅として供給する制度

#### **特定公共賃貸住宅**

地方公共団体が公営住宅とは異なる世帯や所得層に対して賃貸住宅を供給する制度。地域の住宅事情によって、民間の供給だけでは良好な賃貸住宅の不足が想定される場合、地方公共団体が自ら特定公共賃貸住宅を供給することが認められている。

(P 10)

#### **ライフサイクルコスト**

住宅を新築してから除却するまでに必要となる総費用。住宅の新築時と撤去時にかかる費用のみでなく、居住していくのに必要な光熱費やリフォームの費用等を含む。

#### **住宅市街地総合整備事業**

既成市街地で、密集市街地の整備改善、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業

#### **協調建替**

道路等からの建物の位置や高さをそろえるなど、居住者が協調して住宅を建て替えること。

#### **共同建替**

戸建て住宅の居住者等が土地を出し合い共同住宅を建築すること。

### **優良建築物等整備事業**

市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等の促進を図るため、一定割合以上の空地確保や、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して、国及び地方公共団体が共同通行部分や空地等の整備に補助することができる。

### **耐震改修計画認定**

建築物の耐震改修の促進に関する法律第8条の規定により、建築物の耐震改修をしようとする者は、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を受けて、建築基準法の特例（緩和）や建築確認手続の特例、各種の低利融資等を受けることができる。

（ P 1 1 ）

### **N P O**

民間非営利組織。高齢者のために食事を作り届ける、里山を守り育てその活用を図る、まちなみを保存するなどの自治体や企業では扱いにくい地域のニーズに対応する様々な活動を自発的に行っている。

### **市街地再開発事業**

都市再開発法に基づいて行われる事業で、市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う事業であり、国及び地方公共団体が共同通行部分や空地等の整備に補助することができる。

### **住宅性能表示制度**

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で住宅を買うときや建てる時に、住まいの性能を相互に比較したり、希望の性能を設計者・施工者に伝えることができ、望みどおりの性能の住宅を手に入れることができる。また、評価を受けた設計図面どおりに施工されているか現場の検査が行われる。

### **住宅性能保証制度**

財団法人住宅保証機構が行っている制度で、新築住宅の完成引き渡し後、万が一の補修費を最長10年間保険により保証する制度で、住宅性能表示制度と併せて利用すると、保証制度の住宅登録料（保険料や手続き費用等）が割引される。

( P 1 3 )

**(住宅) セーフティーネット**

コミュニティのバランスといったまちづくりの観点から図る広義のセーフティーネットと低額所得者の最低居住水準確保の観点から図る狭義のセーフティーネットの二重の考え方があり、公的賃貸住宅の中で特に公営住宅が狭義のセーフティーネットの役割を果たしている。

**中山間地域**

平地の周辺部から山間地に至る、まとまった平坦な耕地の少ない地域