

# 福島県住生活基本計画



ふくしまから  
はじめよう。

平成25年12月

福島県

福島県住生活基本計画

平成25年12月

福島県

# 福島県住生活基本計画 目次

## I はじめに

I-1	計画の目的	1
I-2	計画見直しの背景	2
I-3	計画見直しの経緯	3
I-4	計画の位置付けと計画期間	4
I-5	用語の定義	5

## II 住生活を取り巻く現状

II-1	東日本大震災による住宅の被害状況	6
II-2	住生活を取り巻く社会情勢の変化	10

## III 住宅政策の課題

		22
--	--	----

## IV 住宅政策の基本目標と基本方針

IV-1	基本目標	24
IV-2	基本方針	25
1	住宅の復興・再生に向けた方針	26
2	継続的な取組に関する方針	27
3	新たな課題に対する取組方針	31

## V 住宅施策の展開

V-1	住宅施策の体系	32
V-2	住宅施策の方向と主な取組	34
1	住宅の復興・再生に向けた施策	34
(1)	復興公営住宅等の整備と管理	38
(2)	民間持家住宅及び民間賃貸住宅の供給促進	46
(3)	住環境による地域コミュニティの再生と持続	56
(4)	応急仮設住宅等の管理と活用	58
(5)	応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行とふるさと帰還に向けた住宅施策の展開	61
2	継続的に取り組むべき施策	62
(1)	地震などの災害に強い住まいづくり	62
(2)	安心して住宅を取得・利用できる環境づくり	63
(3)	住まいのセーフティネットの充実	65
(4)	良質な住宅ストックの形成	66
(5)	地域資源を生かしたふくしま型の住まいづくり	67
(6)	歴史、文化など地域特性を生かした街並みの形成	68
(7)	中心市街地や過疎・中山間地域の住みやすい居住環境の形成	69
(8)	環境やエネルギーに配慮した住まいづくり	71
(9)	高齢者や子育て世帯等に配慮した住まいの供給	72
(10)	景観に配慮した住まいづくり	74
(11)	住情報の共有や関係団体等との連携	75
3	新たな課題に対する施策	76
(1)	新たな課題を早期に把握するための情報収集	76
(2)	新たな課題へ迅速・柔軟に対応する体制づくり	76
V-3	生活圏別施策の方向	80
V-4	目標の達成状況を定量的に測定するための指標	86
V-5	公営住宅の供給目標量	88
V-6	復興住宅の必要量	88
V-7	総合的かつ計画的な施策の推進	90

## 【付属資料】

資料1	住宅性能水準	94
資料2	居住環境水準	96
資料3	誘導居住面積水準	98
資料4	最低居住面積水準	99
資料5	公営住宅の供給の目標量の設定の考え方	100
資料6	社会情勢の変化等(統計データ)から分かる住宅政策の課題と主な取組	101
資料7	福島県と国の住宅政策の変遷	102

# 福島県住生活基本計画 全体構成

## I はじめに

1. 計画の目的
2. 計画見直しの背景
3. 計画見直しの経緯
4. 計画の位置付けと計画期間
5. 用語の定義

## II 住生活を取り巻く現状

1. 東日本大震災による住宅の被害状況
2. 住生活を取り巻く社会情勢の変化

## III 住宅政策の課題

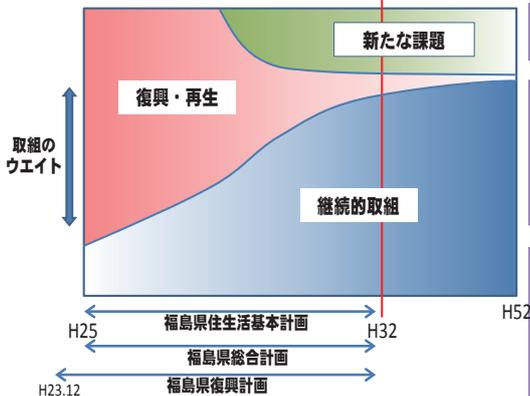
1. 住宅の復興・再生
2. 安全で安心できる住宅の確保
3. 活力と魅力ある地域社会の実現
4. 人と地域を思いやる住まいづくり
5. 新たな課題への対応

## IV 住宅政策の基本目標と基本方針

## V 住宅施策の展開

IV-1 基本目標 「はじめよう、ともに創る、誇れるふくしまの住まいとコミュニティ」  
～ 一日も早い住まいと地域の復興・再生に向けて ～

IV-2：基本方針		V-1：住宅施策の体系	V-2：施策の方向と主な取組
復興・再生	早急な生活再建の基盤となる住宅の確保	(1)復興公営住宅等の整備と管理	
		(2)民間持家住宅及び民間賃貸住宅の供給促進	
		(3)住環境による地域コミュニティの再生と持続	
		(4)応急仮設住宅等の管理と活用	
		(5)応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行とふるさと帰還に向けた住宅施策の展開	
継続的な取組	安全・安心 安全で安心できる 快適な住まいと 地域の形成	(1)地震などの災害に強い住まいづくり	
		(2)安心して住宅を取得・利用できる環境づくり	
		(3)住まいのセーフティネットの充実	
		(4)良質な住宅ストックの形成	
	活力 活力と魅力ある 持続可能な地域社会の実現	(5)地域資源を生かしたふくしま型の住まいづくり	
		(6)歴史、文化など地域特性を生かした街並みの形成	
		(7)中心市街地や過疎・中山間地域の住みやすい居住環境の形成	
		(8)環境やエネルギーに配慮した住まいづくり	
		(9)高齢者や子育て世帯等に配慮した住まいの供給	
		(10)景観に配慮した住まいづくり	
思いやり 人と地域に思いやりを育む 「ふくしま」の継承	(11)住情報の共有や関係団体等との連携		
新たな課題	新たな課題に対して 迅速かつ柔軟に対応	(1)新たな課題を早期に把握するための情報収集	
		(2)新たな課題へ迅速・柔軟に対応する体制づくり	



### V-3：生活圏別施策の方向

### V-5：公営住宅の供給目標量

### V-4：目標達成状況を測定する指標

- 応急仮設住宅等の居住世帯数
- 耐震化率
- リフォームの実施率
- 在来木造住宅の割合
- バリアフリー化率 など

### V-6：復興住宅の必要量

- 復興公営住宅 (地震津波・原子力災害)
- 民間賃貸・持家住宅

### V-7：総合的かつ計画的な施策の推進

- 各主体（県民・民間事業者・市町村・県等）の役割
- 住宅政策を推進するための体制づくり
- 市町村の取組の強化と連携・支援
- 統計調査の充実
- 人材の育成
- 情報提供・相談窓口の設置
- 計画の進行管理

# I はじめに

## I-1 計画の目的

### ■日常生活の基盤、社会的資産としての住宅

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない日常生活の基盤であり、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を支える拠点でもあります。

また、住宅は、都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化等の地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で、社会的性格を有するものであります。

このように、住宅は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、個人がいいきと躍動し、活力・魅力があらわれる社会の礎＝「社会的資産」として位置付けることができます。

このため、住宅やそれを取り巻く地域社会で営まれる人々の生活＝「住生活」の安定・向上に関する施策は、社会の持続的発展・安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的・計画的に推進されなければなりません。

### ■多様な主体の連携・協力による住まいづくり

地域に根差した豊かな住生活を実現するためには、①自らの選択と努力で住宅を所有・管理する住民、②住宅の品質・性能の確保について重責を有する民間事業者、③居住ニーズや地域課題に精通し住宅行政の主体的役割を担う市町村、④広域的・長期的視点から住宅政策を推進する県等が、あるべき将来像や目標等を共有し、各々の適切な役割分担の下、連携・協力し住まいづくりを進めることが重要であります。

### ■東日本大震災及び原子力災害への対応

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震とそれに伴う大津波による災害(以下「東日本大震災」という。)や東京電力福島第一原子力発電所事故による災害(以下「原子力災害」という。)により甚大な被害を受け、今なお多くの住民が避難生活を余儀なくされている本県においては、県民の総力を結集し一丸となって、ふるさとの復興・再生に取り組むことが大きな課題となっております。

### ■計画の目的

福島県住生活基本計画は、このような「日常生活の基盤、社会的資産としての住宅」や「多様な主体の連携・協力による住宅づくり」、「東日本大震災及び原子力災害への対応」を念頭に、県内一円における豊かな住生活の実現に向け、住生活基本法に掲げられた基本理念に即しつつ、県民、民間事業者、市町村、県等が共有すべき住宅政策の基本目標・方針や住宅施策の方向等を定めるものであり、住生活の安定・向上に関する施策を総合的・計画的に推進するためのものです。

## I-2 計画見直しの背景

### ■住宅政策の転換と住生活基本計画のはじまり

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、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、平成18年6月8日に住生活基本法（平成18年法律第61号）（以下「法」という。）が制定され、それまでの住宅の「量」の確保を中心とした政策から、国民の住生活の「質」の向上を図る政策へと転換されました。

国においては、法に基づき平成18年9月に住生活基本計画（全国計画）を策定し、法に掲げられた基本理念に即して各種施策を推進し、本県においても、全国計画に即して平成19年3月に福島県住生活基本計画を策定し、平成27年度までの計画期間における住宅政策の基本目標・方針や住宅施策の方向等を示し、各種施策や事業を実施してきました。

### ■計画見直しの動き

その後、国においては、人口減少や少子高齢化など社会経済情勢の変化に対応するため、中間年である平成22年度に全国計画の見直しを進め、平成23年3月に同計画を改定しました。

本県でも国の動きに合わせ、本計画の見直し作業を進めておりましたが、東日本大震災により、住生活を取り巻く環境が大きく変化したため、見直し作業を中断せざるを得なくなりました。

### ■本県の特殊事情

本県では、平成23年12月に福島県復興計画（第1次）を、平成24年12月に福島県総合計画「ふくしま新生プラン」を策定するなど、復興・再生への取組を進めていますが、避難指示区域のほか広い地域において、今なお多くの県民がふるさとから離散し、応急仮設住宅等での避難生活を余儀なくされており、一日も早い恒久的住宅の確保やコミュニティの再生が、本県の住宅政策の最重要課題となっています。

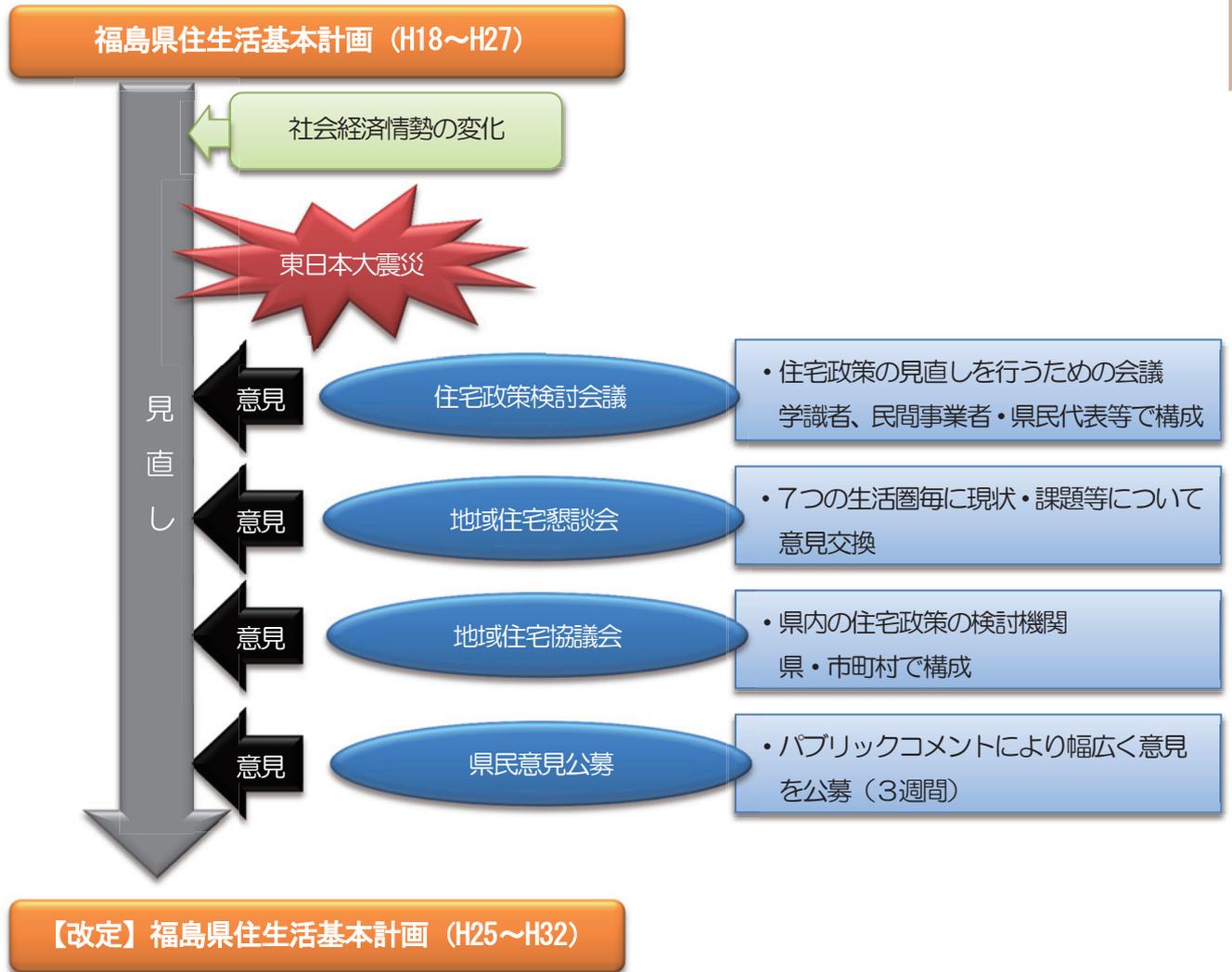
また、東日本大震災による大規模な地震・津波と原子力災害による複合災害は、住宅の被害だけでなく、若年層の県内外への流出により少子高齢化を加速させるとともに、地域産業・雇用への影響、さらには風評被害を誘発し、コミュニティや社会経済情勢を急激に悪化させ、住生活を取り巻く様々な課題を複雑化させています。

### ■見直しの目的

これらの背景を踏まえ、一日も早い住宅と地域の復興・再生のための施策を迅速かつ確実に推進するとともに、良質な住宅の確保と良好な居住環境の形成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画の見直しを行いました。

### I-3 計画見直しの経緯

本計画は、様々な主体が連携・協力して取り組む住生活に関する基本的な計画であることから、住まいづくりに携わる県民を始め、民間事業者・団体、有識者及び市町村等から広く意見を頂きながら見直しを進めました。



福島県住生活基本計画 見直しの経緯



住宅政策検討会議（平成24年度）

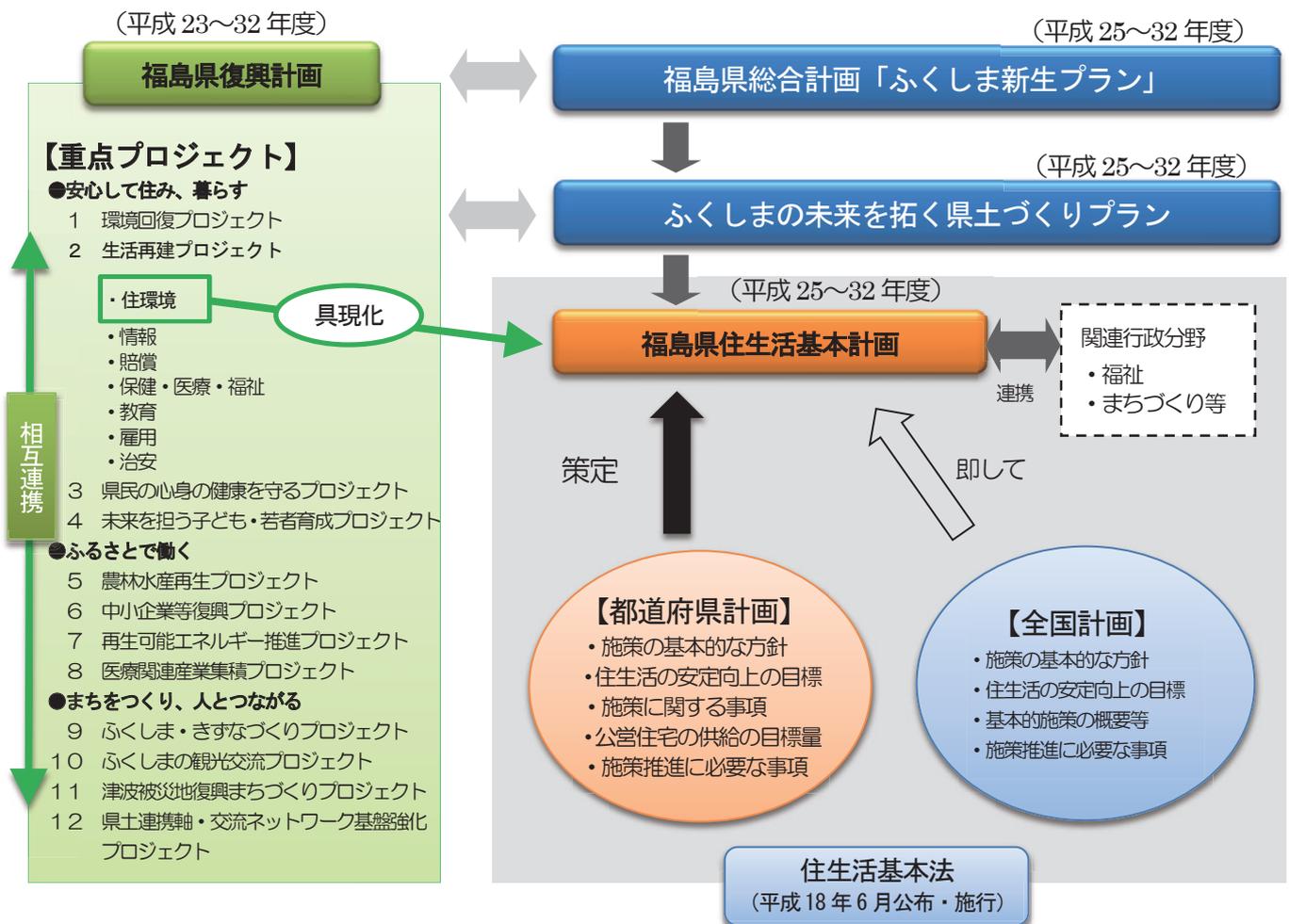
## I-4 計画の位置付けと計画期間

### (1) 計画の位置付け

本計画は、法第17条第1項に基づく都道府県計画であり、「福島県総合計画」、「福島県復興計画」及び県総合計画の土木分野に関する部門別計画である「ふくしまの未来を拓く県土づくりプラン」を具現化する個別計画となります。

特に、「福島県復興計画」の生活再建プロジェクトにおいては、住環境のほか、生活再建に不可欠な医療・福祉、雇用、教育等のソフト対策も掲げられており、これら関連分野との連携を密に生活再建の一翼を担うとともに、住生活と関連する福祉やまちづくりなどの行政分野と連携を図りながら、計画を実践してまいります。

### 福島県住生活基本計画の位置付け



### (2) 計画の期間

本計画の計画期間は、平成25年度から平成32年度の8年間とします。

なお、住生活基本計画（全国計画）の見直しや今後の社会経済情勢の変化、原子力災害による避難指示区域の見直しや被災者の動向等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

## I-5 用語の定義

本計画の用語の定義は、以下のとおりです。なお、主語が明記されていない文章の主語は、県及び市町村とします。

- 「推進」、「推進します」、「進めます」、「目指します」とは、目標とする状態へ向かい施策や事業を自ら実施する行為を示します。
- 「促進」、「促進します」とは、個人や民間事業者が行う事業等を促し、はかどらせる行為を示します。
- 「支援」、「支援します」とは、補助金交付、人材派遣、情報提供等により施策や事業を助ける行為を示します。
- 「図ります」、「努めます」とは、推進、促進、支援といった行為を行うために努力する行為を示します。
- 「検討」、「検討します」とは、事業や施策について、実行または実行の可能性等について調査、確認、調整する行為を示します。
- 「り災者」とは、地震・津波により住宅が“り災”した方とします。
- 「避難者」とは、原子力災害により“避難”している方とします。
- 「被災者」とは、「り災者」と「避難者」の“総称”とします。
- 「復興公営住宅」とは、県または市町村が整備する災害公営住宅とします。

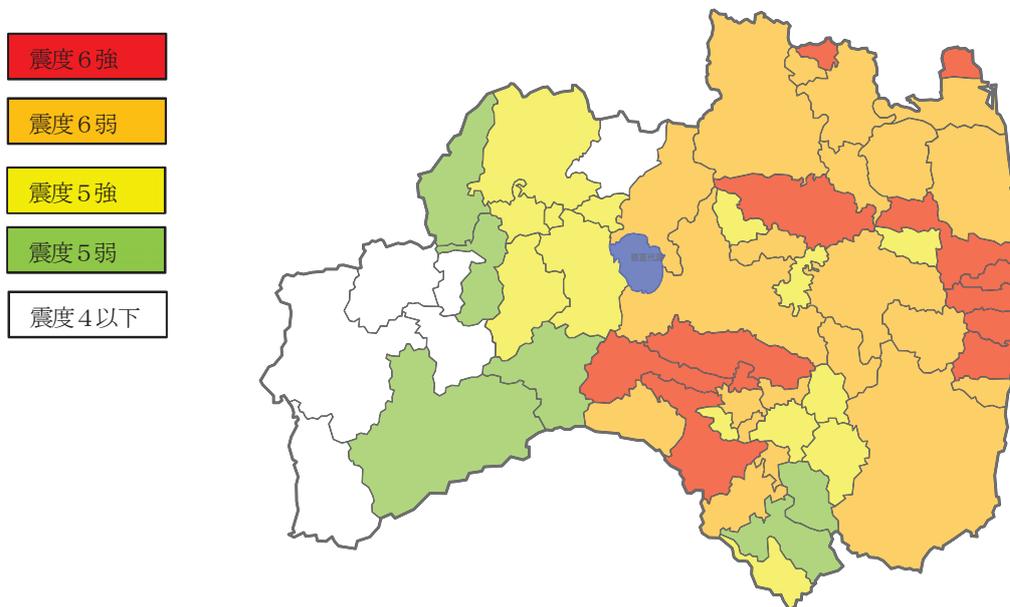
# Ⅱ 住生活を取り巻く現状

## Ⅱ-1 東日本大震災による住宅の被害状況

### (1) 県内の住宅被害

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震は、我が国観測史上最大規模の地震であり、大きな揺れとその後に続いた大津波により、沿岸部を中心に県内で死者3,279名、行方不明者5名（平成25年8月30日現在）に上る極めて甚大な被害をもたらしました。

県内の住宅に関する被害状況は、平成25年8月30日現在、全壊21,190戸、半壊73,021戸となり、住宅総数約808,000戸のうち、11.6%が全半壊を被りました。一部損壊を含めると住宅の約3分の1が被害を受ける甚大な災害となりました。

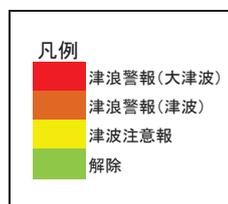


東日本大震災による各市町村の揺れの強さの分布

資料：気象庁（平成23年6月23日修正）

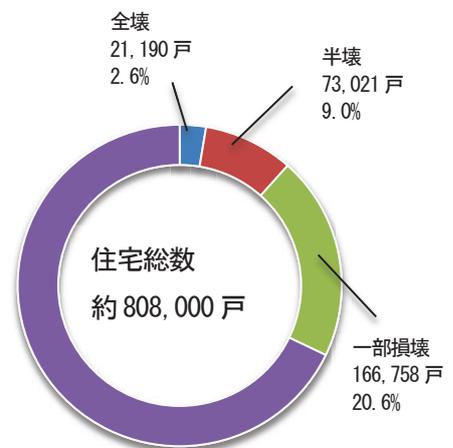
津波予想区		福島県	岩手県	宮城県	茨城県
発表時刻					
日	時刻				
11日	14:49	3m	3m	6m	2m
	15:14	6m	6m	10m以上	4m
	15:30	10m以上	10m以上	↓	10m以上
	16:08	↓	↓	↓	↓
	18:47	↓	↓	↓	↓
	21:35	↓	↓	↓	↓
	22:53	↓	↓	↓	↓
12日	3:20	↓	↓	↓	↓
	13:50				
	20:20				
13日	7:30				
	17:58	解除	解除	解除	解除

津波警報等の発表推移（資料：気象庁）



表中は、発表された情報に示された津波の高さ。

矢印↓は前回発表と同じであることを示す。



東日本大震災による住宅の被害状況

資料：福島県（平成25年8月30日現在）  
住宅総数は、平成20年住宅・土地統計調査  
※住宅被害は継続調査中

(2) 原子力災害に伴う避難指示区域の設定状況

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、福島第一原発では原子炉の損傷や放射性物質の放出・拡散のおそれが高まったことから、国が、福島第一原発から半径20km、福島第二原発から半径10kmの圏内の住民に対して避難を指示しました。

平成23年4月22日に国は、福島第一原発から20km圏外の地域で年間の積算線量が20ミリシーベルトに達するおそれのある区域を「計画的避難区域」に設定し、20~30km圏内をそれまでの「屋内退避区域」から「緊急時避難準備区域」に改めるとともに、20km圏内の避難指示区域を生命又は身体に対する危険を防止するため一律に立入りを禁止する「警戒区域」として新たに指定しました。

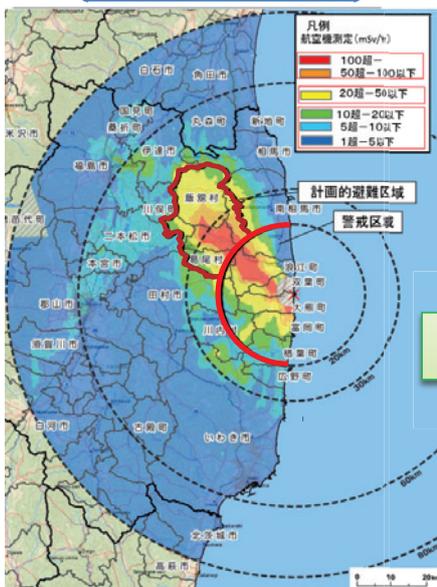
その後、緊急時避難準備区域については、平成23年9月30日に一括解除されました。

また、平成24年4月1日以降、警戒区域及び避難指示区域について放射線量等に応じた3区域（避難指示解除準備区域・居住制限区域・帰還困難区域）への見直しが行われ、平成25年8月8日の川俣町の区域見直しにより警戒区域や計画的避難区域に指定された11市町村全ての区域再編が完了しました。

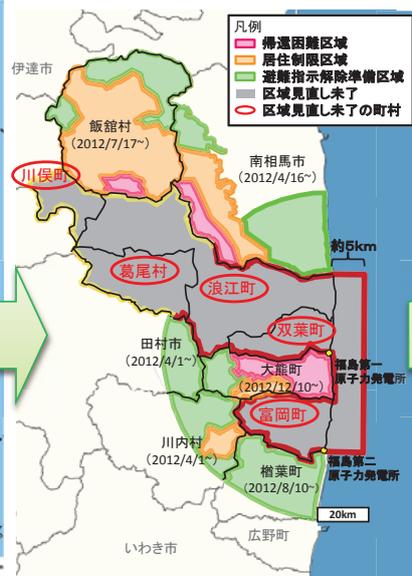
避難指示区域の見直しの経緯

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 平成23年 3月: 福島第一原発で事故が発生<br>避難指示                      | 平成24年 4月: 田村市、川内村、南相馬市を再編 |
| 4月: 警戒区域(9市町村)、計画的避難区域(5市町村)、<br>緊急時避難準備区域(5市町村)に指定 | 7月: 飯館村を再編                |
| 9月: 緊急時避難準備区域を解除                                    | 8月: 楢葉町を再編                |
|   | 12月: 大熊町を再編               |
|   | 平成25年 3月: 葛尾村、富岡町を再編      |
|   | 4月: 浪江町を再編                |
|   | 5月: 双葉町を再編                |
|   | 8月: 川俣町を再編                |

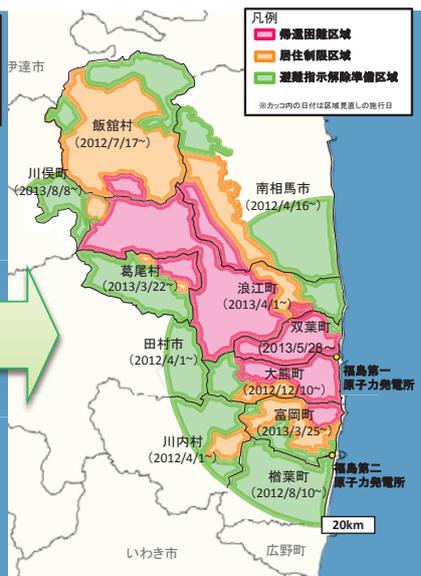
平成23年4月29日時点の線量分布



平成24年12月10日時点



平成25年8月8日以降



資料：復興庁原子力被災者生活支援チーム  
(平成25年8月現在)

### (3) 原子力災害等による県民の避難状況

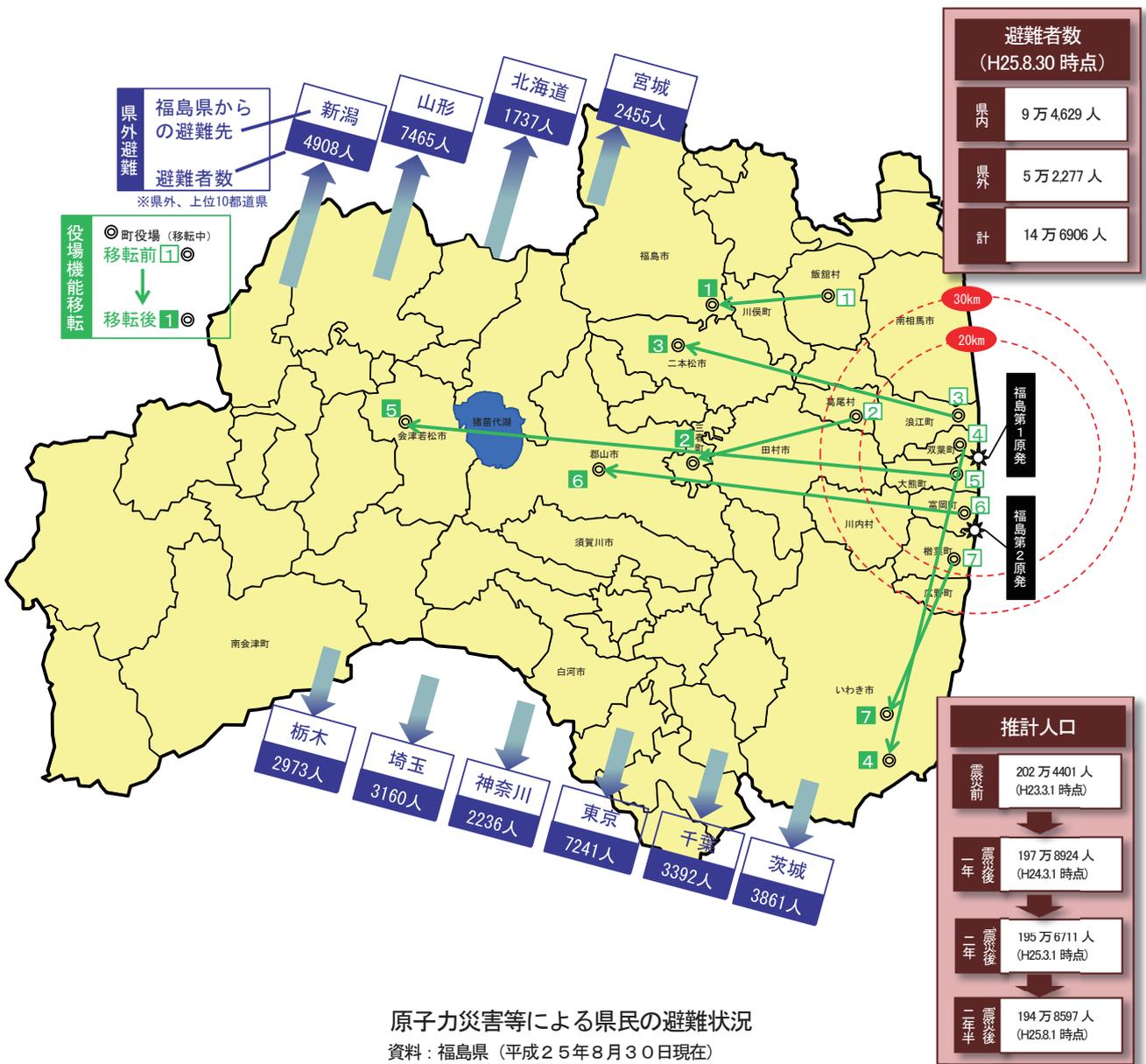
東日本大震災から2年半以上が経過しましたが、原子力災害等の影響により約15万人にのぼる県民が避難生活を余儀なくされています。

このうち、県内避難者の数は、平成25年8月30日現在で94,629人、県外避難者の数は52,277人となっており、避難の長期化に伴い、避難者は厳しい生活環境の下で様々な課題を抱えています。

特に、避難指示等により役場機能を移転させた7つの町村では、避難者への情報提供や行政サービスの提供が困難な状況が続いており、避難指示区域の再編、賠償、除染の問題と相まって、地域コミュニティ再生の課題が複雑化しています。

このような状況を踏まえ、複数の町村では、長期間の避難生活を余儀なくされている住民が他の自治体で安心して避難生活ができるよう「町外コミュニティ」の計画が進められています。

II  
住生活を  
取り巻く現状



(4) 県内における応急仮設住宅等の供給状況

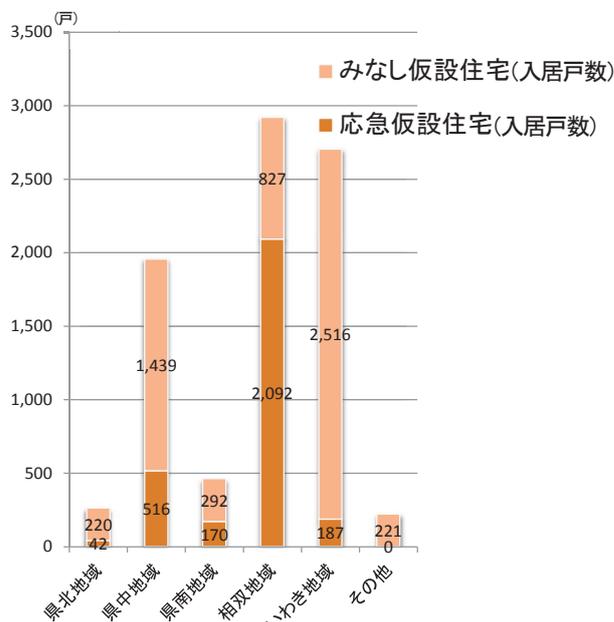
県内では、平成25年8月までに地震・津波り災者向けの応急仮設住宅が3,645戸、原発避難者向けの応急仮設住宅が13,155戸建設されるとともに、借上げ住宅、公営住宅、公務員宿舎、雇用促進住宅などの「みなし仮設住宅」が合わせて25,295戸供給されています。

り災者向けの応急仮設住宅は、相双地方で多く、津波被害の大きさがうかがえます。また、いわき地方ではみなし仮設住宅が多数を占めています。

一方、原発避難者向けでは、みなし仮設住宅が多く、しかも県内各地に点在しているため、避難先における繋がりや情報提供、震災前の既存コミュニティの再生に配慮する必要があります。

県内では、この他に親戚、知人宅への避難者が約3千人（平成25年8月30日現在、福島県調べ）いると見込まれています。

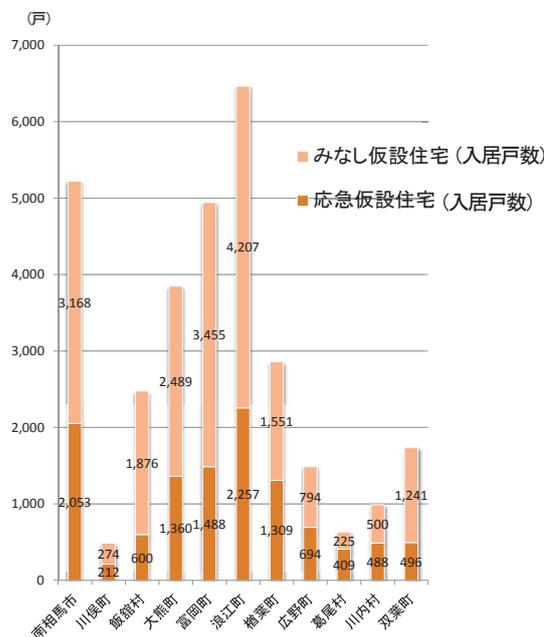
地域	市町村別内訳	応急仮設住宅			みなし仮設住宅	
		完成	入居戸数	入居人数	入居戸数	入居人数
県北	福島市	0	0	0	197	456
	国見町	63	34	71	5	9
	桑折町	14	8	21	18	60
県中		77	42	92	220	525
	郡山市	9	9	9	746	1,555
	須賀川市	177	111	242	292	689
	田村市	360	339	910	324	1,023
	鏡石町	100	57	149	77	166
県南		646	516	1,310	1,439	3,433
	白河市	140	94	230	184	475
	西郷村	42	10	32	30	105
	矢吹町	85	66	164	69	153
相双	泉崎村	0	0	0	9	23
		267	170	426	292	756
	新地町	573	532	1,364	48	109
	相馬市	1,000	701	1,919	273	711
相双	南相馬市	893	859	2,049	506	1,264
		2,466	2,092	5,332	827	2,084
いわき	いわき市	189	187	460	2,516	6,925
		189	187	460	2,516	6,925
その他		0	0	0	221	713
合計		3,645	3,007	7,620	5,515	14,436



地震・津波り災者向けの応急仮設住宅等の供給状況 (り災地域別)

資料：福島県（平成25年8月30日現在）

市町村別内訳	応急仮設住宅			みなし仮設住宅	
	完成戸数	入居戸数	入居人数	入居戸数	入居人数
南相馬市	2,133	2,053	4,497	3,168	7,993
川俣町	230	212	474	274	742
飯館村	665	600	1,176	1,876	4,434
大熊町	1,474	1,360	2,538	2,489	5,915
富岡町	1,842	1,488	2,539	3,455	8,038
浪江町	2,863	2,257	4,377	4,207	9,162
楢葉町	1,439	1,309	2,738	1,551	3,813
広野町	754	694	1,707	794	2,210
葛尾村	440	409	838	225	527
川内村	551	488	960	500	1,211
双葉町	764	496	864	1,241	2,599
合計	13,155	11,366	22,708	19,780	46,644



原発避難者向け応急仮設住宅等の供給状況 (避難元市町村別)

※避難解除区域からの避難者、自主避難者を含む

資料：福島県（平成25年8月30日現在）

## II-2 住生活を取り巻く社会情勢の変化

### (1) 東日本大震災・原子力災害への対応

本県では、東日本大震災や原子力災害及び風評被害などの一連の災害からの復興に向けた取組を総合的に示すため、平成23年12月に今後10年間における復興の道筋を示す「福島県復興計画（第1次）」を策定し、平成24年12月に同計画を見直しました（第2次）。

福島県復興計画では、

- 原子力に依存しない、安全・安心で持続的に発展可能な社会づくり
- ふくしまを愛し、心を寄せるすべての人々の力を結集した復興
- 誇りあるふるさと再生の実現

を基本理念とし、本県の復旧・復興のため、特に重要な主要事業を政策目的別に12の重点プロジェクトとして位置付け、目指す姿とプロジェクトの内容を示しています。

「福島県住生活基本計画」は、その復興計画重点プロジェクトである「2 生活再建支援プロジェクト」の「住環境」と「長期避難者等の生活拠点の整備」の住まいに関する分野について、県内の住生活における具体的な取組をまとめたものでもあります。

## 2 生活再建支援プロジェクト

### 目指す姿

早期に帰還する避難者、長期避難者など被災者それぞれのおかれた状況に応じた、よりきめ細かな支援が行われ、全県民が将来の生活設計を描くことができ、生活再建を進めている。

### プロジェクト内容

1 県内  
避難者支援

2 県外  
避難者支援

3 帰還に向けた取組及び  
帰還後の生活再建支援

各重点プロジェクトでの取組

4 長期避難者等の生活拠点の整備

5 当面ふるさとへ戻らない人  
への支援

6 避難者を支える仕組み等

住環境

情報

賠償

保健・医療・福祉

治安

雇用

教育

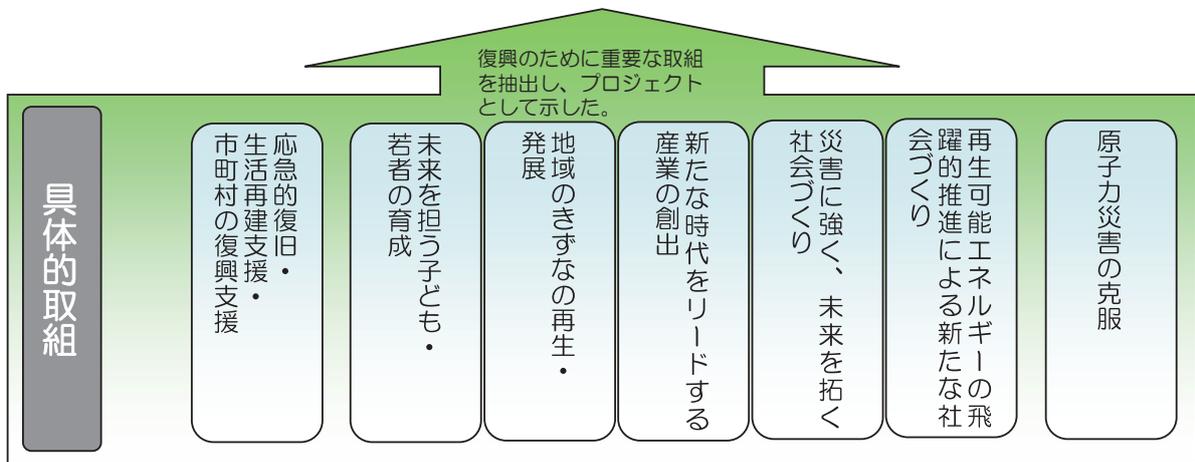
生活再建へ



# 福島県復興計画に定める主要施策



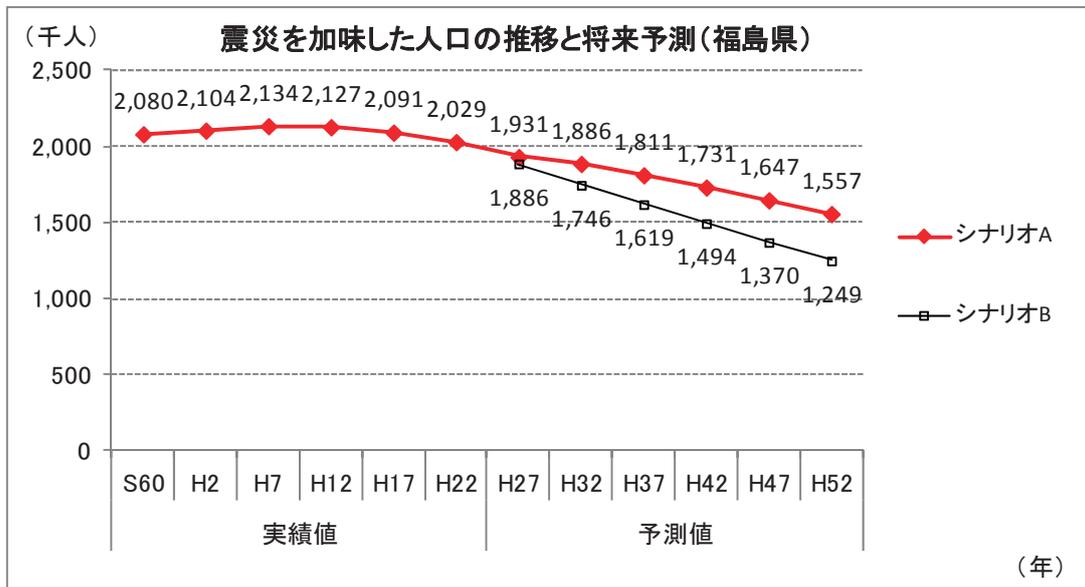
II  
住生活を  
取り巻く現状



## (2) 震災を加味した人口推計

本県では、緩やかな人口減少（シナリオ A）、急激な人口減少（シナリオ B）、二つの見通しを示します。計画期間中、本県の人口は、二つのシナリオの間で推移するものと想定されます。

- シナリオAの場合、平成24（2012）年10月から平成32（2020）年10月まで、県人口は、避難者の帰還などにより約189万人まで比較的緩やかに減少します。その後、平成52（2040）年10月まで、出生数の減少などにより、約156万人まで減少します。
- シナリオBの場合、平成24（2012）年10月から平成32（2020）年10月まで、県人口は、県外避難者が県内帰還を諦めることなどにより約175万人まで急激に減少します。その後、平成52（2040）年10月まで、県外への人口流出や出生数の減少などにより、約125万人まで減少します。



## 前提条件（県総合計画による）

## &lt;シナリオA&gt;

- ・平成25（2013）年4月以降、原子力災害を原因とする人口流出は抑制される。
- ・平成23（2011）年3月～平成25（2013）年3月の間に、原子力災害を原因として県外に住民票を移転した人口は、平成25（2013）年4月以降、全員県内に戻ってくる。
- ・平成25（2013）年4月以降、就職などを原因とする人口流出（転出超過数）は、様々な産業振興策などの効果により半減する。
- ・平成25（2013）年4月以降、出生数は緩やかな減少傾向となる。

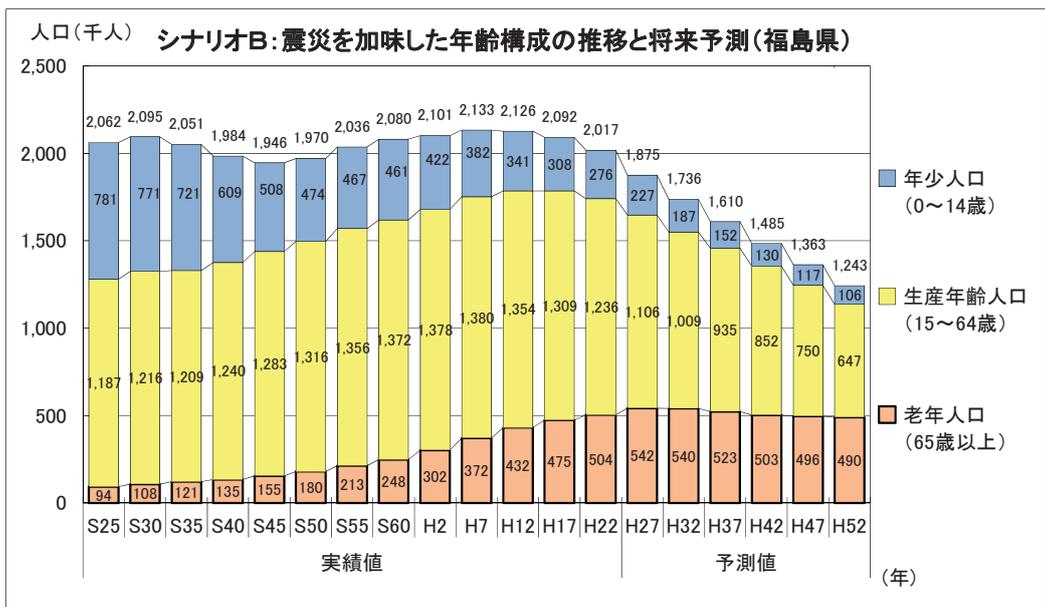
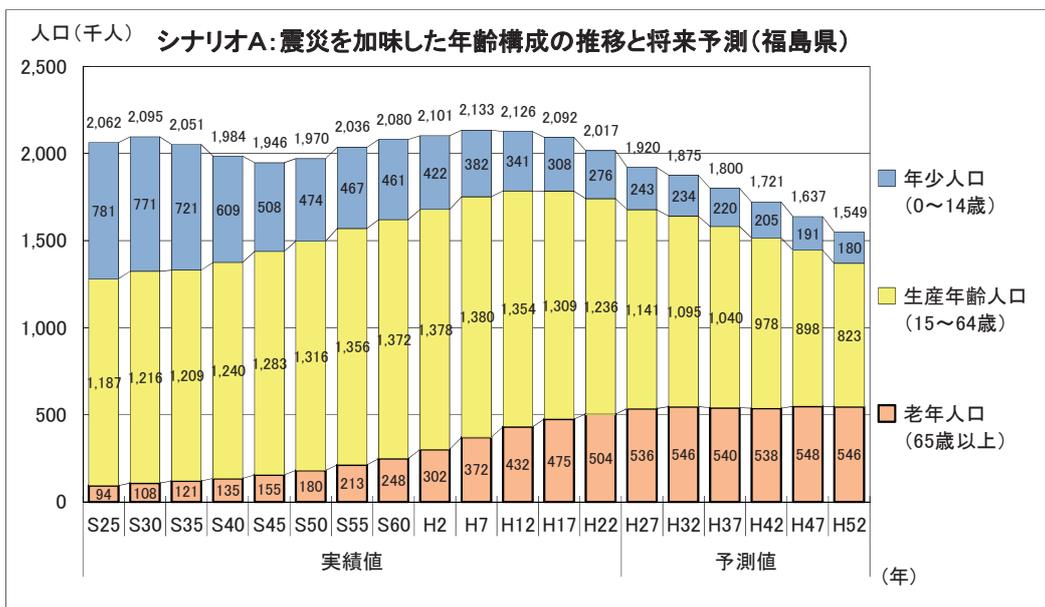
## &lt;シナリオB&gt;

- ・今後も長期間、原子力災害を原因とする人口流出が継続する。
- ・平成23（2011）年3月～平成25（2013）年3月の間に、原子力災害を原因として県外に住民票を移転した人口は、平成25（2013）年4月以降、一人も県内に戻ってこない。また、県内に住民票を残したまま県外避難をした者は、全員県外に住民票を移転させる。
- ・就職などを原因とする人口流出（転出超過数）は、従前どおり※。
- ・平成25（2013）年4月以降、出生数は減少傾向となる。

※ 平成17（2005）年度～平成21（2009）年度の平均

(3) 震災を加味した年齢構成の推移と将来予測

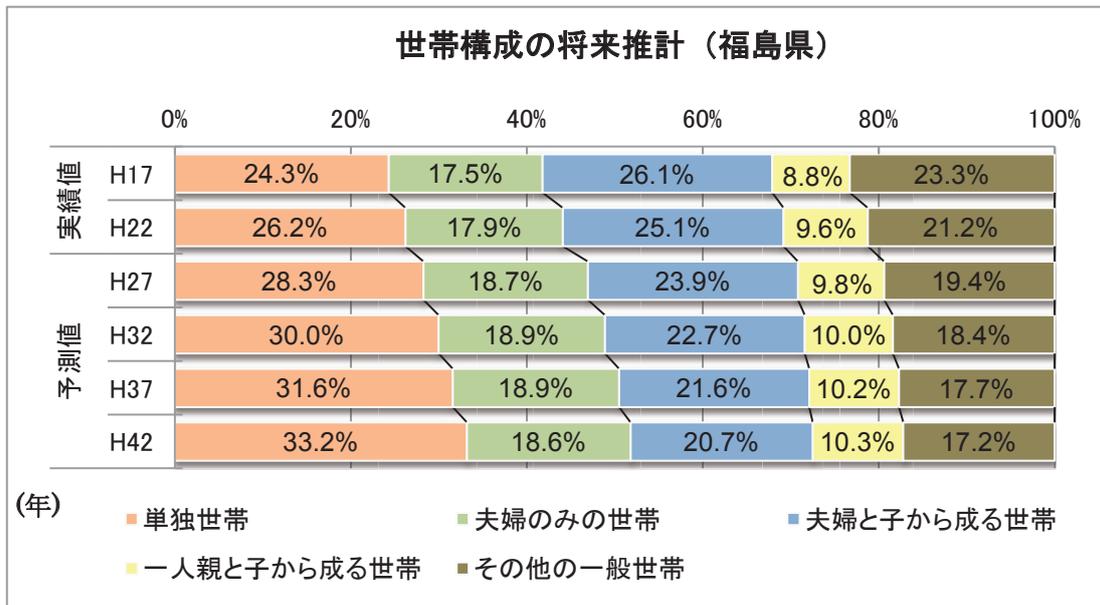
- シナリオAの場合、年少人口は、平成27(2015)年10月から平成52(2040)年10月まで、約24万人から約18万人まで減少、比率は約13%から約12%まで緩やかに低下します。一方、老年人口は、約54万人から約55万人まで増加、比率は約28%から約35%まで上昇します。
- シナリオBの場合、年少人口は、平成27(2015)年10月から平成52(2040)年10月まで、約23万人から約11万人まで大幅に減少、比率は約12%から約9%まで低下します。一方、老年人口は、約54万人から約49万人まで減少、比率は約29%から約39%まで大幅に上昇します。



資料：総務省 国勢調査  
予測値は県試算（総数には、年齢不明を含まない）

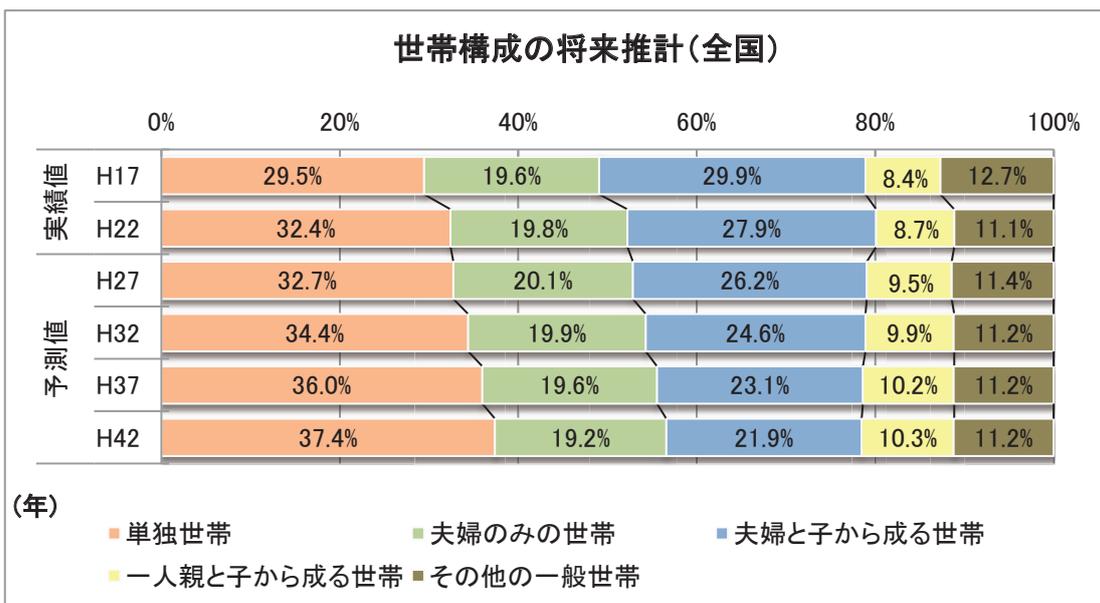
## (4) 世帯構成

- 本県の世帯構成は、平成22年で単独世帯が26.2%ですが、引き続き単独世帯が増加傾向となっており、平成42年には33.2%になると予測されています。（震災を加味していない。）単独世帯の増加は、高齢化及び晩婚化に伴い単身での生活期間が長くなることに起因すると想定されます。
- 圏域別世帯構成で少人数世帯が多いのは、県北、県中、いわきなど都市部であり、高齢者のいる世帯のうち、高齢者単独世帯は全ての地域で4割程度となっています。
- 全国の世帯構成と福島県を比較すると、単独世帯の割合がやや低く、その他一般世帯の割合が多い傾向にあります。単独や核家族以外の世帯（主に多世代の世帯）が多いことが分かります。



資料：総務省 国勢調査、

国立社会保障・人口問題研究所 日本の都道府県別将来推計人口（平成19年5月推計）

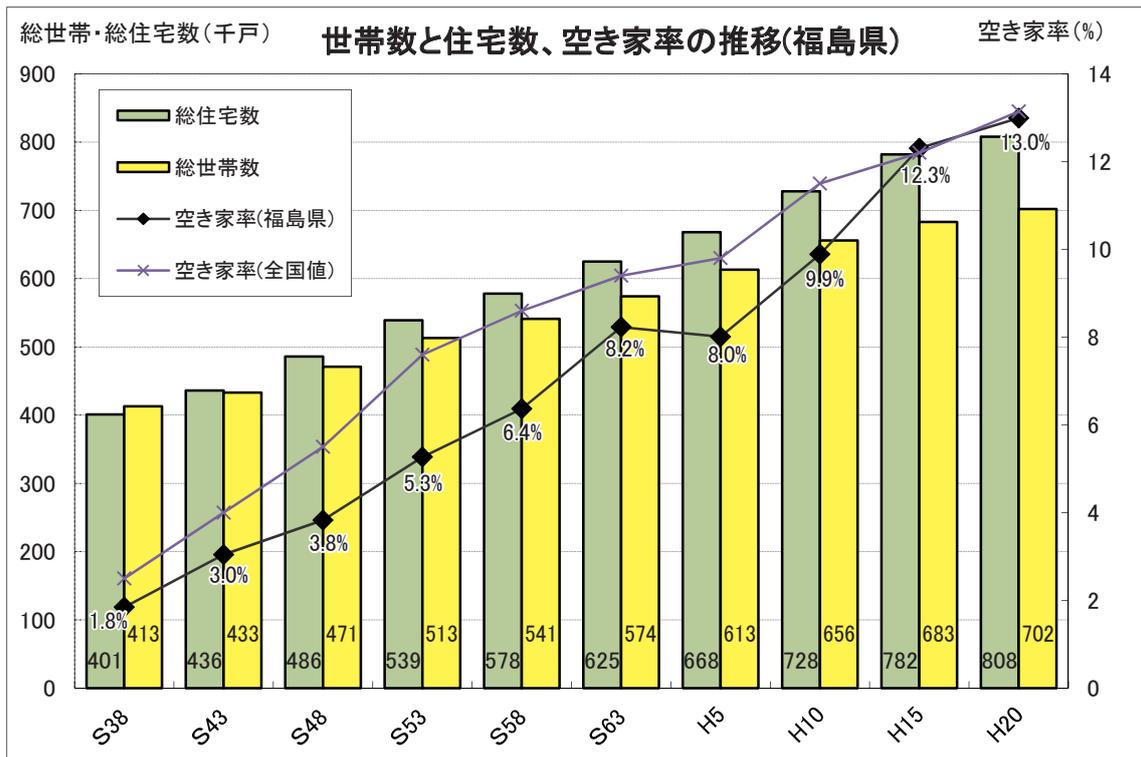


資料：総務省 国勢調査、

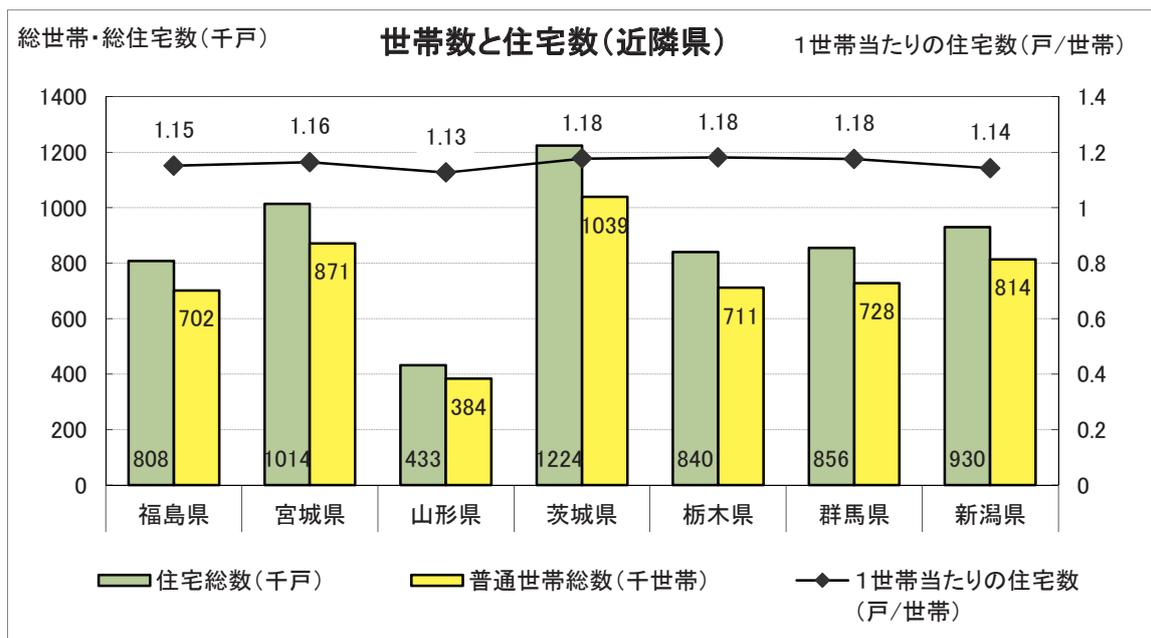
国立社会保障・人口問題研究所 日本の都道府県別将来推計人口（平成19年5月推計）

(5) 世帯数と住宅数の推移

- 本県の平成20年の世帯数は約70万世帯、住宅数は約81万戸であり、ともに増加傾向にあります。昭和43年に住宅数が世帯数を上回って以降その差は広がっており、空き家率の上昇につながっています。また、世帯数は将来的に減少に転じることから、更なる空き家の増加が懸念されます。
- 近隣県も本県と同様の傾向を示していますが、本県では世帯数減少のスピードが他県より速く、空き家増加が加速すると予想されています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査(平成20年)



資料：総務省 住宅・土地統計調査(平成20年)

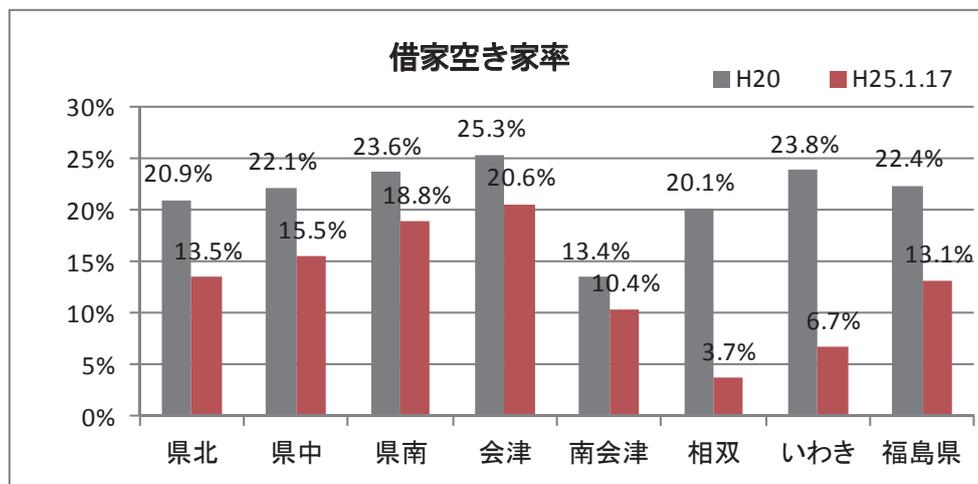
## (6) 民間賃貸住宅の空き状況

- 平成 20 年住宅土地統計調査によると、本県の民間賃貸住宅の空き家は約 6 万戸ありましたが、応急仮設住宅の借上げ住宅として約 2 万 5 千戸が活用されており、単純比較できませんが、民間賃貸住宅の空き家は約 3 万 5 千戸（震災前の約 6 割弱）にまで減少していると推測されます。
- 特に、相双地域及びいわき地域では大きく減少しており、復旧・復興の本格化による作業員宿舎等の需要と相まって、民間賃貸住宅の不足が深刻化していることがわかります。

## II

### 民間賃貸住宅の空き家の状況

圏域名	居住世帯なし 空家 賃貸用 の住宅①	居住世帯あり 借家②	借家計 ③=①+②	借家空き家率 ④=①/③	借上げ住宅 (H25.1.17)⑤	借家空き家 数⑥=①-⑤	借家空き家 率⑦=⑥/③
県北	13,994	52,900	66,894	20.9%	4,981	9,013	13.5%
県中	18,319	64,562	82,881	22.1%	5,492	12,827	15.5%
県南	3,676	11,906	15,581	23.6%	739	2,937	18.8%
会津	7,539	22,277	29,816	25.3%	1,401	6,138	20.6%
南会津	213	1,376	1,589	13.4%	48	165	10.4%
相双	3,998	15,865	19,863	20.1%	3,267	731	3.7%
いわき	12,372	39,669	52,041	23.8%	8,890	3,482	6.7%
福島県	60,111	208,555	268,665	22.4%	24,818	35,293	13.1%

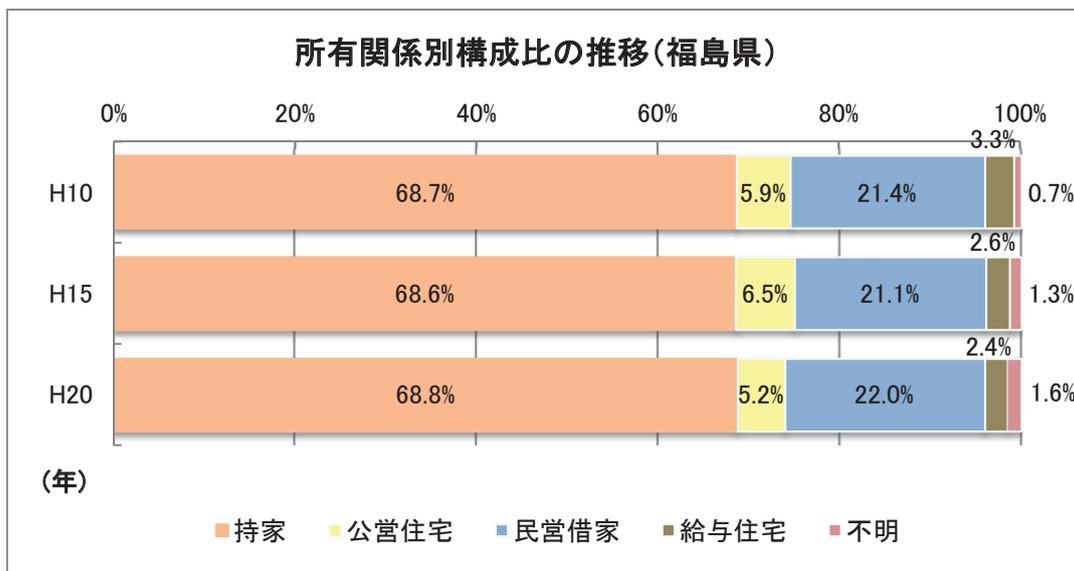


資料：総務省 住宅・土地統計調査（平成 20 年）

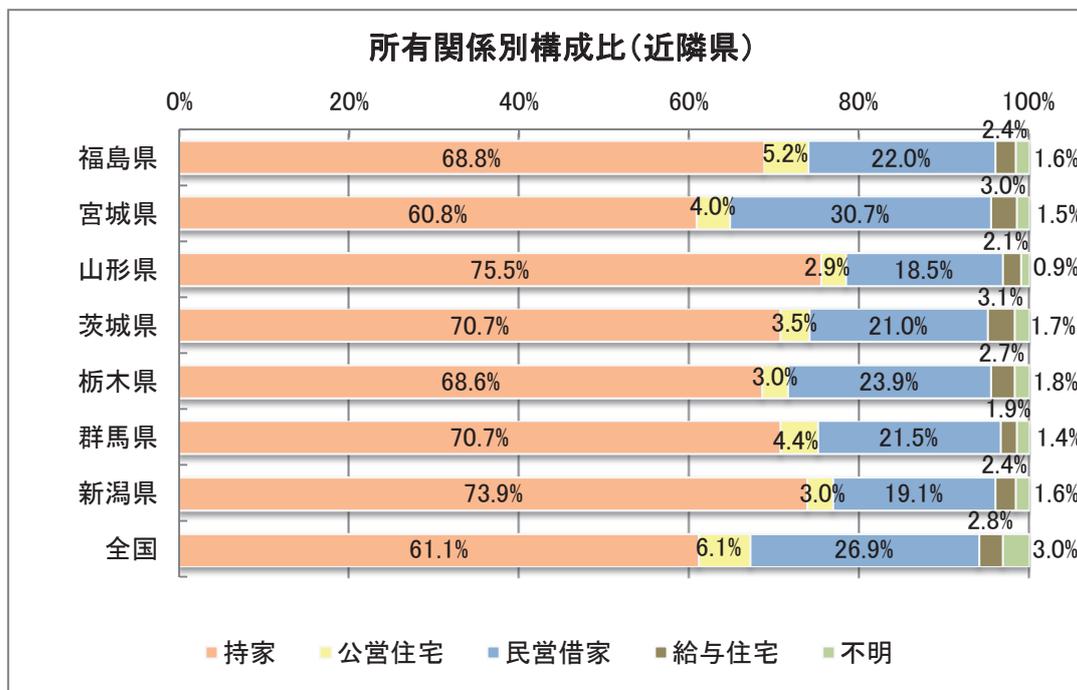
福島県 応急仮設住宅（民間賃貸住宅分）入居状況

(7) 所有関係別構成比

- 本県の平成20年の所有関係別構成比は、持家が68.8%、借家計が29.6%となっており、持家率が全国と比較して多くなっています。また、平成10年から比べて、公営住宅及び給与住宅の比率が減少しています。
- 公営住宅の比率は近隣県より高いものの、全国よりは低く、今後の高齢者単独世帯の増加や所得の低迷などから、住宅セーフティネット機能の低下が懸念されます。



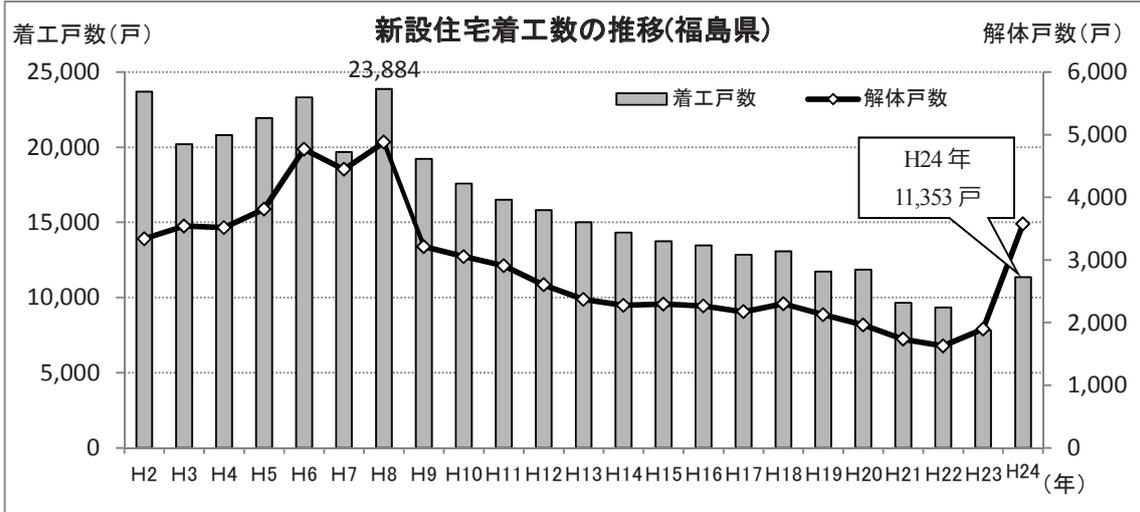
資料：総務省 住宅・土地統計調査（平成20年）



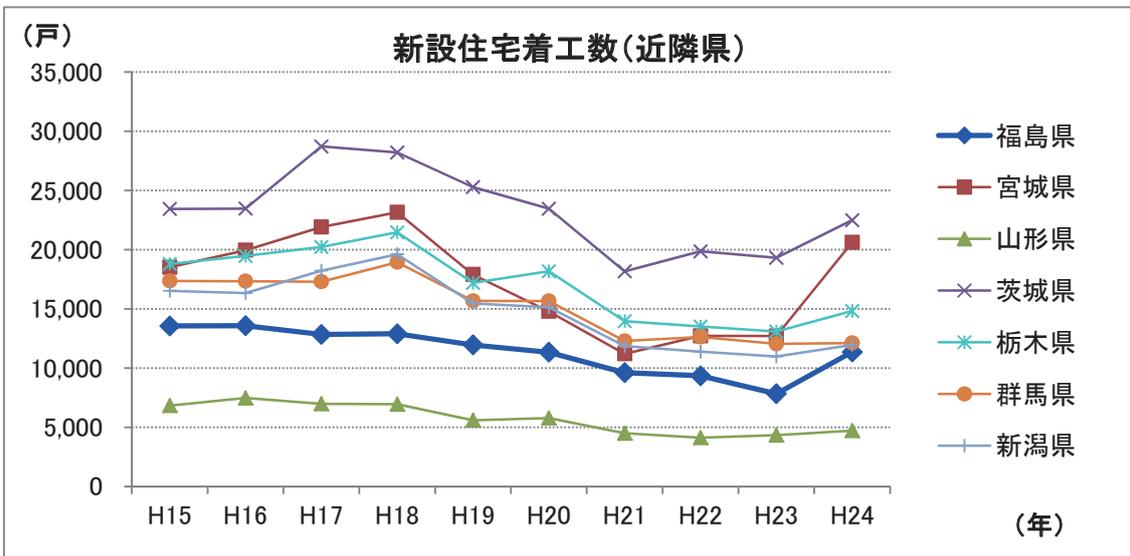
資料：総務省 住宅・土地統計調査（平成20年）

(8) 新設住宅着工数の推移

- 本県の新設住宅着工数は、平成8年以降減少を続け、平成23年には東日本大震災の影響もあり、7,826戸と1万戸を大きく下回りましたが、平成24年は震災後の復興需要等により、11,353戸と前年比約1.5倍と急増しています。解体戸数も平成22年まで減少傾向にありましたが、平成23年以降増加しており、これは、被災住宅の解体が増加したためと推測されます。
- 近隣県も本県と同様、震災以降、着工数が増加しています。



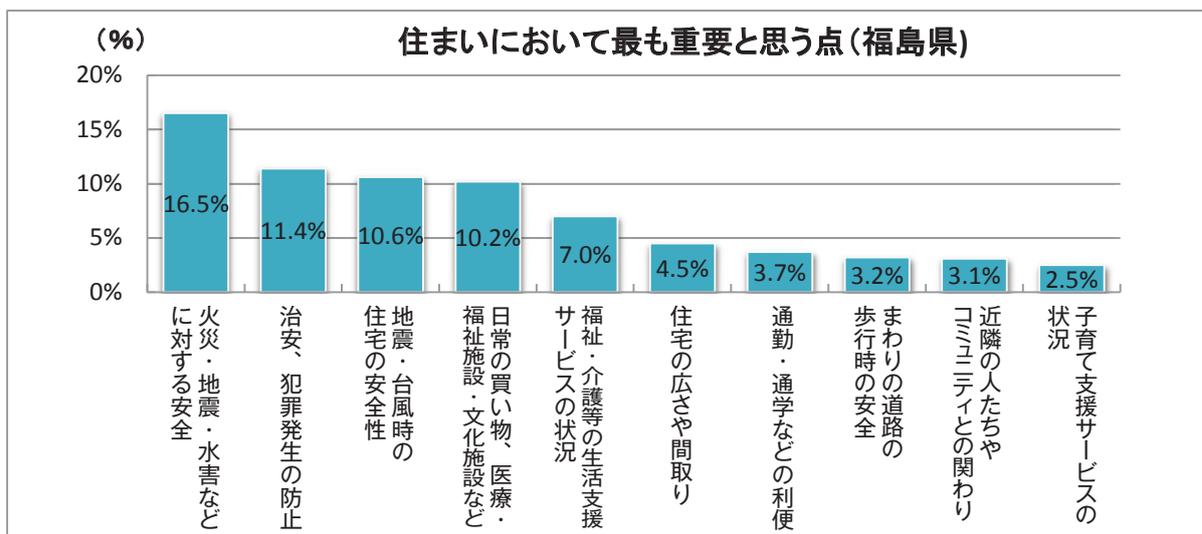
資料：国土交通省 建築着工統計



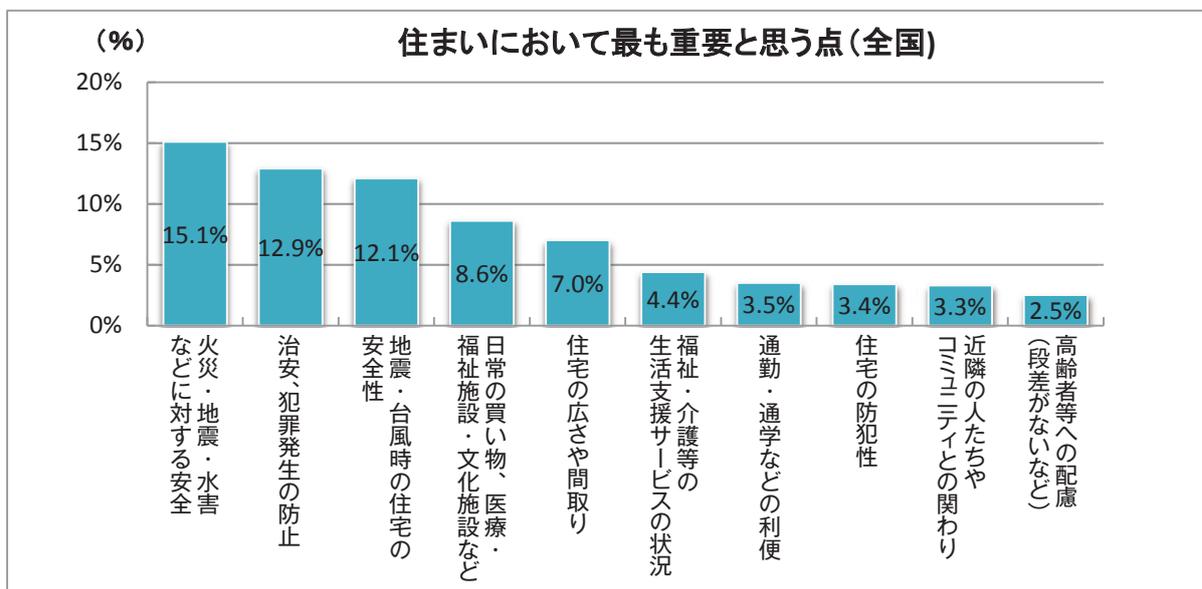
資料：国土交通省 建築着工統計

(9) 居住環境に関する意識（住まいにおいて重要と思う点）

●本県の住まいにおいて最も重要と思う点は、「火災・地震・水害などに対する安全(16.5%)」、「治安、犯罪発生の防止(11.4%)」、「地震・台風時の住宅の安全性(10.6%)」が上位3項目となっており、全国同様いずれも安全・安心に関する項目となっています。全国と比較すると、「福祉・介護等の生活支援サービスの状況」、「まわりの道路の歩行時の安全」などの順位が高く、重要度が高いことがうかがえます。



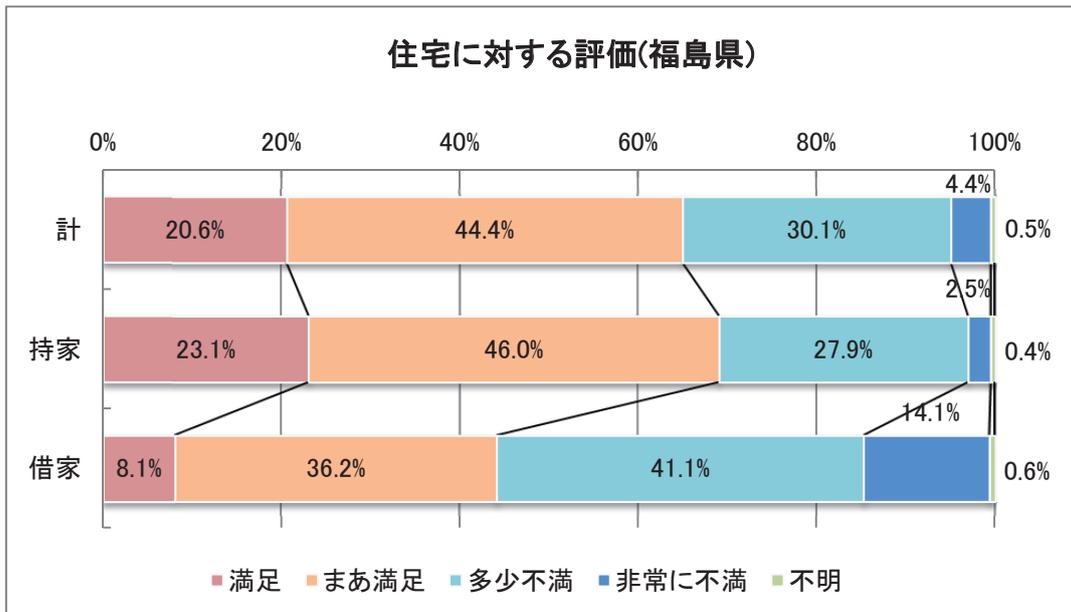
資料：国土交通省 住生活総合調査（平成20年）



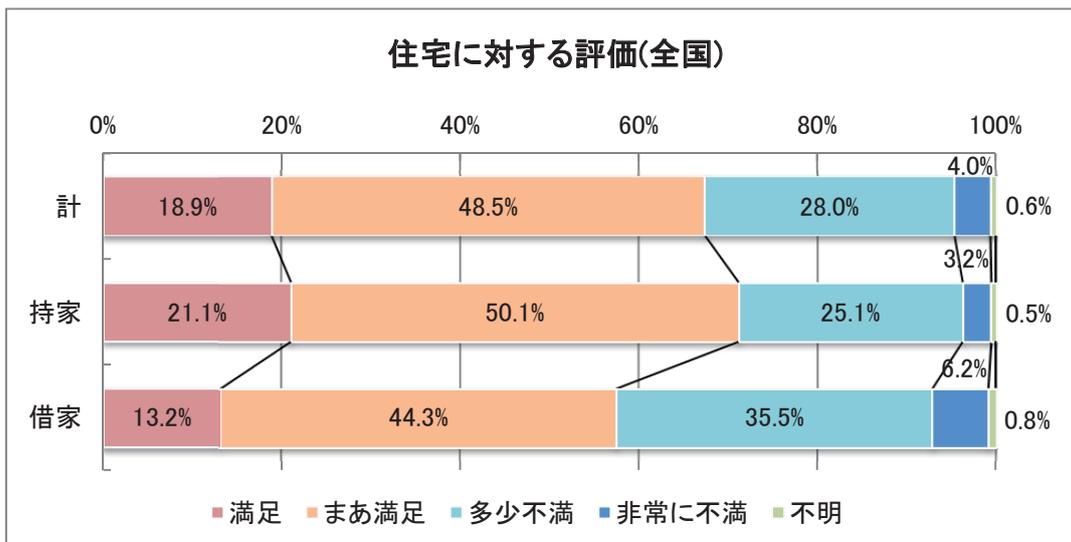
資料：国土交通省 住生活総合調査（平成20年）

(10) 住意識（住宅や住環境に対する評価）

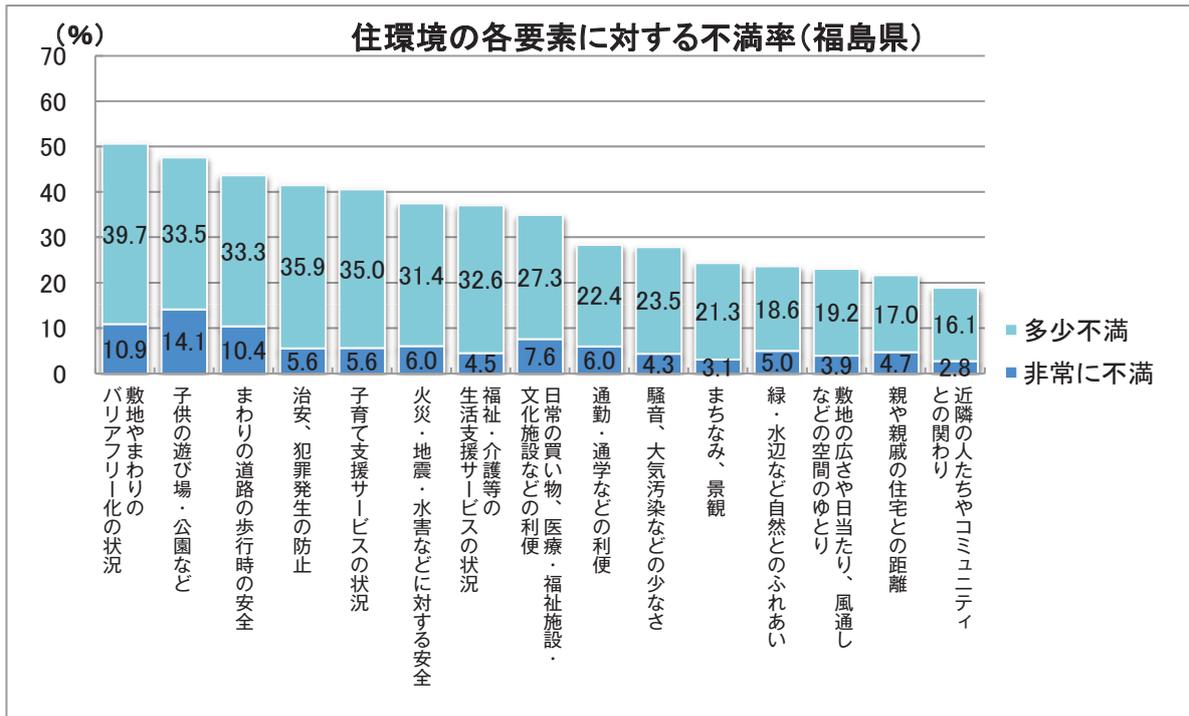
- 住宅に対する評価は、持家は「満足」と「まあ満足」を合わせた割合が69.1%と高くなっていますが、借家では44.3%と低く、全国も同様の傾向となっています。
- 住環境に関する不満な要素としては、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」や「まわりの道路の歩行時の安全」などが上位を占めており、安全性に対する環境整備が不十分な状況がうかがえます。このほか、「子育て支援サービスの状況」や「福祉・介護等の生活支援サービスの状況」に対する不満率が高く、ハード整備と合わせたソフト対策が必要と考えられます。



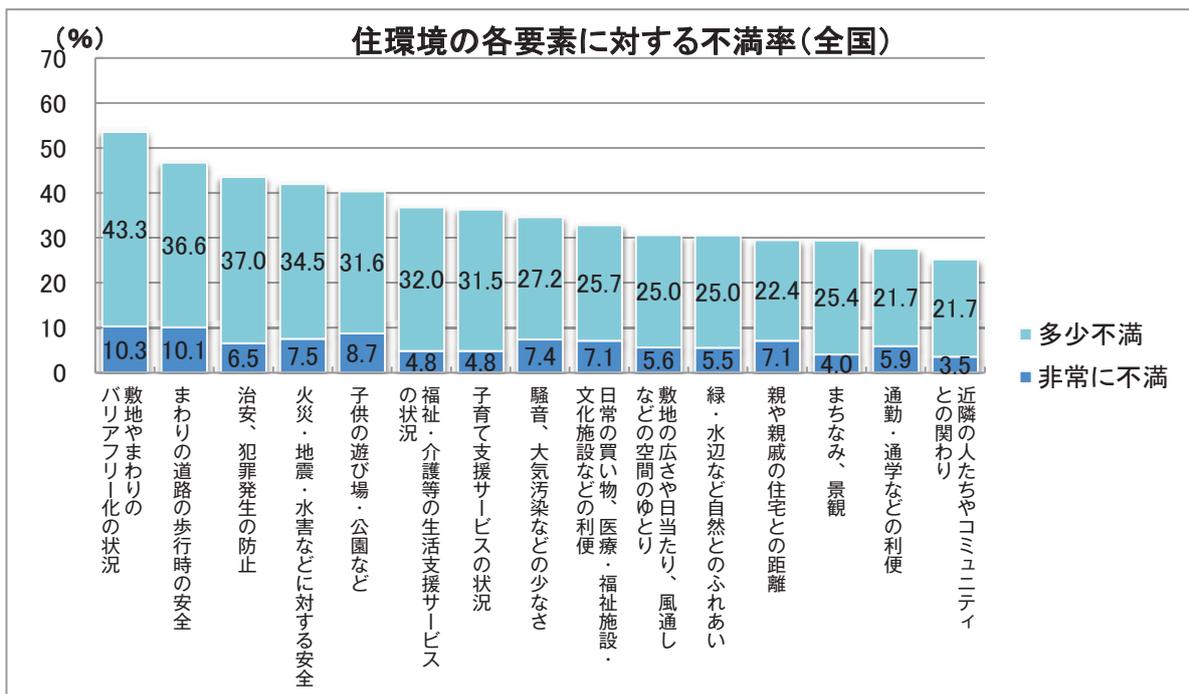
資料：国土交通省 住生活総合調査（平成20年）



資料：国土交通省 住生活総合調査（平成20年）



資料：国土交通省 住生活総合調査（平成20年）



資料：国土交通省 住生活総合調査（平成20年）

# Ⅲ 住宅政策の課題

## 1 住宅の復興・再生

本県では、東日本大震災や原子力災害からの復興・再生が最重要課題となっています。

被災者の生活再建の基盤となる住宅施策においては、復興公営住宅等の整備や被災者の自立再建支援により、恒久的住宅へ一日も早く移行することが課題となっています。

また、県内では多くの民間賃貸住宅が仮設住宅として借り上げられたことにより、民間市場における賃貸住宅が極端に不足する問題が生じており、これを解消するためにも恒久的住宅の整備等を早急に進める必要があります。

さらに、避難によって分断されてしまった地域コミュニティを再生・修復することや、原子力災害により汚染された住環境を除染するなどして、全ての県民が安心して生活できる環境を取り戻すことが重要な課題となっています。

また、応急仮設住宅の適切な維持管理に加え、恒久的住宅への円滑な移行、さらには避難者のふるさとへの帰還に向けた住宅供給が求められています。

## 2 安全で安心できる住宅の確保

住まいにおいて、県民が最も重要視していることは、安全・安心であり、東日本大震災では耐震性の低い住宅が倒壊し、多くの尊い命が失われたことから、地震などの災害に対する基礎的な安全性が確保された住宅の整備が大きな課題となっています。

また、アスベストやシックハウスなど有害物質に配慮した室内環境の確保や、安全で快適な永く使える住まいづくりとリフォームも重要となっています。

最近では、欠陥住宅や契約上のトラブル、リフォーム詐欺など、住宅を取得・利用する際の不安が生じていることから、良質な住宅が円滑に流通する住宅市場の整備が求められています。

一方、自力では適切な住宅の確保が困難な高齢者単独世帯等が増加しており、大震災の影響等により県民所得の低迷が懸念されることから、良質な公的賃貸住宅等の供給が課題となっています。

## 3 活力と魅力ある地域社会の実現

循環型社会の実現に向け、県産木材等の地域資源の活用や優れた伝統技術の伝承と人材育成、地域住宅産業の活性化が課題となっています。

今後、復興住宅の需要が加速する中で、住まいづくりのエネルギーを地域のまちづくりや地域経済へ活用していくことが鍵となります。

また、長い年月をかけて守り、育ててきた地域固有の美しい街並み景観や住文化などが失われつつある昨今、地域の歴史や文化などの地域特性を生かした街並みの形成や、伝統的な建築物の保存・活用が求められています。

さらに、東日本大震災や原子力災害を契機に人口減少と高齢化が加速する中で、既存ストックや空き家を有効に活用しつつ、住替えや二地域居住などの地域定住に資する取組が求められます。

#### 4 人と地域を思いやる住まいづくり

原子力に依存しない社会や、地球環境への負荷を軽減する低炭素型社会への転換が課題となっており、長期間使用できる良質な住まいづくり等の推進が求められています。

また、少子高齢化が一層進行する中、高齢者や子育て世帯が地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のユニバーサルデザイン化や見守り支援など、ハード・ソフト両面の取組が重要となります。

さらに、本県の豊かな自然、文化等を守り育むため、景観や地域特性に配慮した住まいづくりが求められています。

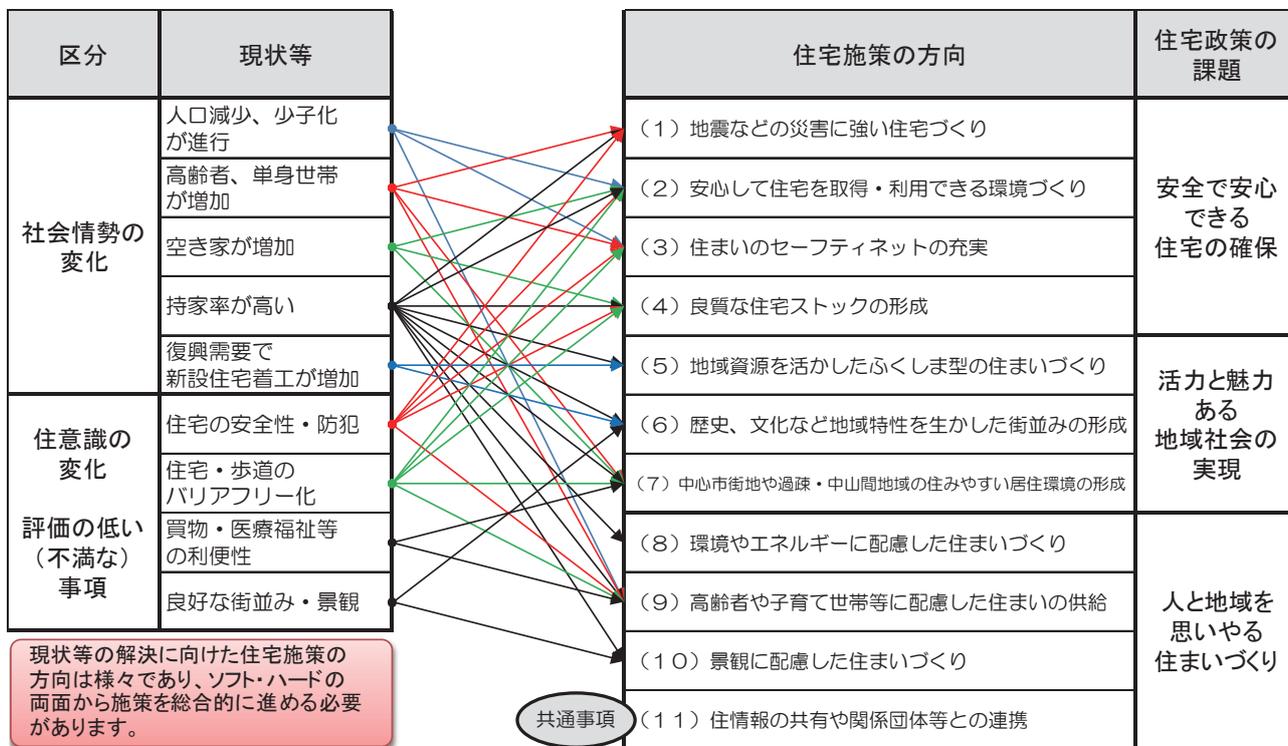
#### 5 新たな課題への対応

本県は、東日本大震災による被害だけではなく、原子力災害による長期避難など、甚大かつ複合的な被害を受けました。

その結果、多くの住民がふるさとを離れ、県内外へ避難生活を余儀なくされ、急激な人口減少や若年層の流出が生じるなど、極めて深刻な事態が生じています。

このため、被災者の住まいに関するニーズが大きく変化するとともに複雑化してきており、今後生じる予測し難い様々な課題に対して柔軟かつ迅速に対応することが重要となります。

(参考) 社会情勢の変化等(統計データ)から分かる住宅政策の課題と施策の方向



※上表の「住宅施策の方向」別の「主な取組」は33頁を参照

※上表の「現状等」と「主な取組」は101頁を参照

# IV 住宅政策の基本目標と基本方針

## IV-1 基本目標

住宅は、県民の日常生活の基盤であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ形成の場であり、街並みを構成する重要な要素でもあり、「社会的資産」としての性格を持つものです。

社会的資産というものが、日々の暮らしの中で生まれ、地域社会において育まれ、愛され、文化となって継承されていくように、住宅も人々に永く使われ、「家族や世代を超えて継承」されることが求められます。

また、住生活を取り巻く社会経済情勢が大きく変化し、価値観やライフスタイルの多様化・高度化が進む昨今、県民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる、魅力ある住生活を実現するためには、時代潮流の変化や社会的要請、居住ニーズの多様化に的確に対応するとともに、地域特性を生かしながら多世代に亘って継承される、愛着と誇りの持てる住宅づくりなど、中長期的な視点からの「継続的な取組」が不可欠です。

一方、本県では東日本大震災や原子力災害により、現在、約15万人が避難生活を余儀なくされ、若年層の県内外への流出とそれによる少子高齢化の加速、地域産業・雇用への影響、さらには風評被害などの弊害が続いております。

被災者の一日も早い生活再建とふるさと帰還を実現するため、生活基盤である住宅の確保やコミュニティの再生など、「復興・再生に向けた施策」の展開が最重要課題となっています。

これらを踏まえ、東日本大震災や原子力災害からの復興・再生、地域に根差した県民の豊かな住生活の実現に向け、県民、民間事業者、市町村、県等の連携、協力の下、県全体で共有する住宅政策の目標を以下のとおり設定します。

### 基本目標

「はじめよう、ともに創る、誇れるふくしまの住まいとコミュニティ」

～ 一日も早い住まいと地域の復興・再生に向けて～

## IV-2 基本方針

本県では、東日本大震災による被害状況や原子力災害による避難指示区域見直しの動向等により、地域・時間毎に必要な住宅施策やその優先度が異なってきます。

これを念頭に、基本目標「はじめよう、ともに創る、誇れるふくしまの住まいとコミュニティ」の実現に向け、住宅施策を進めていくための「基本方針」を以下のとおり設定し、状況の変化に応じ適時適切に取り組んでいきます。

### 1 住宅の復興・再生に向けた方針

被災者に対する恒久的住宅の速やかな確保と地域の再生に向けて早期に推進すべき方針

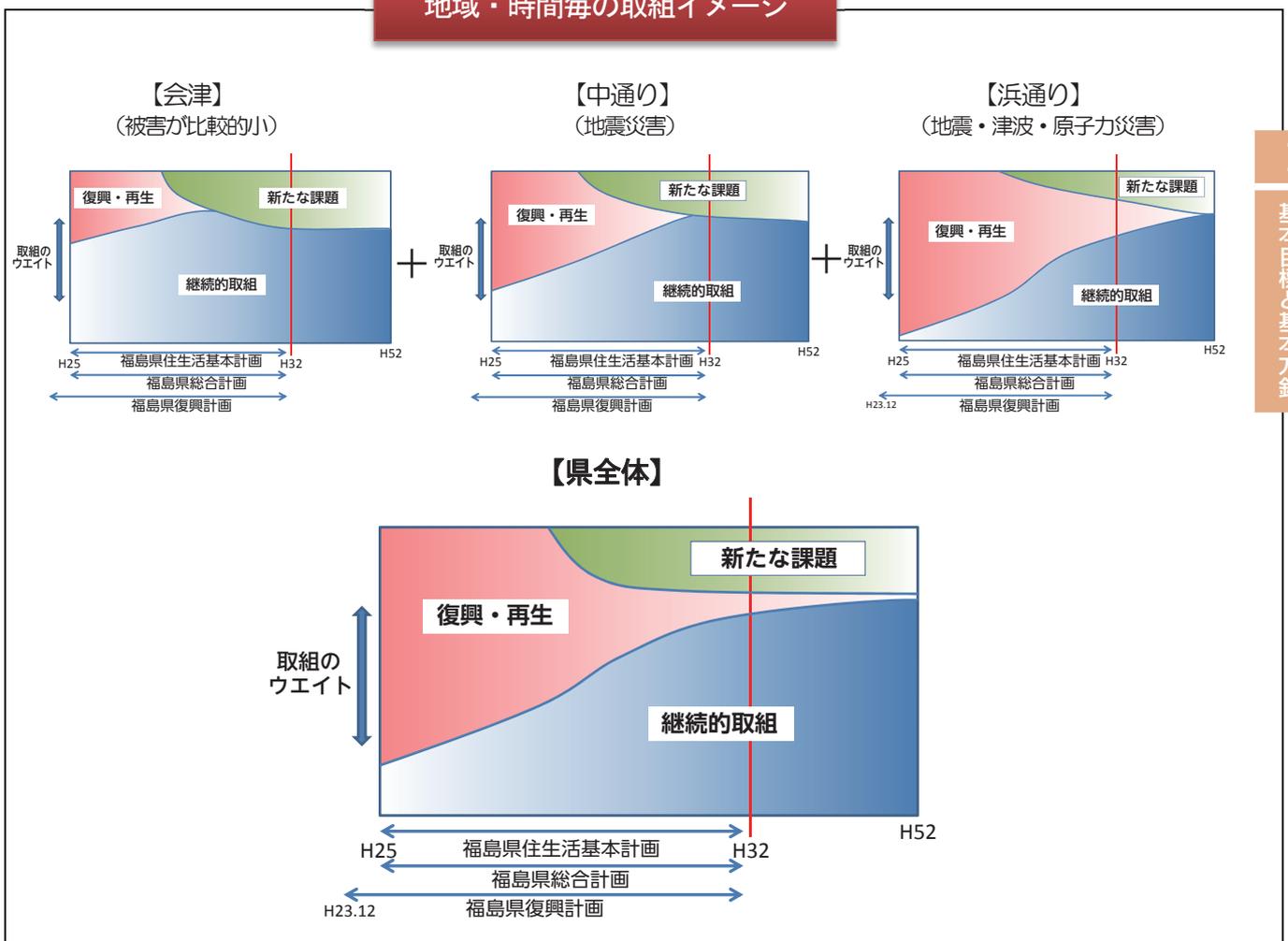
### 2 継続的な取組に関する方針

復興・再生に向けた取組と合わせて推進すべき方針、従来からの課題や更なる人口減少、少子高齢社会など将来を見据えて継続的に取り組むべき方針

### 3 新たな課題に対する取組方針

原子力災害による避難者を取り巻く状況の変化や、今後の社会経済情勢の変化等により発生する新たな課題に対して取り組むべき方針

### 地域・時間毎の取組イメージ



## 1 住宅の復興・再生に向けた方針

### ■早急な生活再建の基盤となる住宅の確保

#### ○恒久的住宅への円滑な移行

被災者の居住の安定を確保するため、復興公営住宅の整備等や民間住宅の自立再建支援を推進し、恒久的住宅への円滑な移行を進めます。

#### ○住環境による地域コミュニティの再生と帰還に向けた住情報の提供

被災により分断された地域社会を再生させるため、住環境の面から地域コミュニティの再生・持続を図り、除染による居住環境の回復、県内外避難者の帰還を促す住情報の提供を行います。

#### ○応急仮設住宅等の適切な維持管理

被災者の当面の居住の安定を確保するため、応急仮設住宅等の適切な維持管理を行うとともに、応急仮設住宅の恒久的住宅等への再活用に向けた検討を行います。

#### ○応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行とふるさと帰還に向けた住宅供給の促進

応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行を進めるとともに、避難指示解除区域におけるふるさと帰還に向けた住宅供給を促進します。



応急仮設住宅（須賀川市長沼東部運動公園）



復興公営住宅（イメージ）



## 2 継続的な取組に関する方針

### ■安全で安心できる快適な住まいと地域の形成（安全・安心）

東日本大震災や新潟・福島豪雨などの想定を超える自然災害の経験、アスベスト、シックハウスなどの有害物質対策への関心の高まり、欠陥住宅やリフォーム詐欺、自力では適切な住宅の確保が困難な低額所得者、高齢者等の増加などが課題となっています。

このため、住宅や建築物の耐震化や有害物質に配慮した健康住宅の普及、良質な住宅が円滑に流通する市場の環境整備、公営住宅等の良質な賃貸住宅の供給、さらには、永く使える良質な住まいづくりやリフォームを進めます。



木造住宅の耐震診断、耐震改修状況

## IV

住宅政策の  
基本目標と基本方針

## ■活力と魅力ある持続可能な地域社会の実現（活力）

東日本大震災や原子力災害による更なる人口や世帯数の減少、活力の担い手である生産年齢人口や若年層の大幅な減少を始め、県内では中心市街地の空洞化、郊外ニュータウンや農山漁村の衰退、中山間地域の更なる過疎化、消費の低迷に伴う地域経済の衰退等が進むと考えられ、これまで以上に活力と魅力ある地域社会の構築が求められます。

このため、地域資源や地域で培われた技術等を大切にしながら、地域産業や経済の活性化に向け、「住まいに関わる地域の方々の協働による地域資源を生かした良質な住まいづくり＝ふくしま型の住まいづくり」を推進し、循環型社会の実現に努めます。

また、県民、民間事業者、市町村、県等の様々な主体の参加により、地域の歴史、文化などを生かした魅力ある街並みの形成を図ります。

中心市街地にあっては、東日本大震災や原子力災害に伴う復興住宅需要の高まりから、空き家、空き地を活用した利便性の高い都市型住宅の整備など、良好な居住環境づくりを促進します。

さらに、過疎・中山間地域等にあっては、自然の恩恵を受けながら安心して暮らせる居住環境、県外からの帰還者や二地域居住・U・I・Jターン希望者等にとって魅力ある居住環境の形成に取り組みます。



ふくしま型の住まいづくり（外観イメージ）



県産材をふんだんに活用したふくしま型の住まい（内観イメージ）



空き家をリフォームして生活体験施設に整備した事例（昭和村）



歴史・文化を生かしたまちづくり  
歴史的建造物改修（旧堀切邸）

【県産木材で建設された展示住宅】



ふくしまの家「きなり」(福島市)



木楽塾(湯川村)



ふくもくの家(郡山市)



ふくしまの家 KUMIKO(須賀川市)

【県産木材の活用や古民家の改修による生活体験施設】



里山がっこうの家(伊達市)



奥会津てわっさの里 のんびり館(三島町)



螢の宿 こぶし荘(会津美里町)



碧山荘(金山町)



星の森(いわき市)

IV

住宅政策の  
基本目標と基本方針

## ■人と地域に思いやりを育む「ふくしま」の継承（思いやり）

原子力に依存しない社会や低炭素型社会を目指し、住宅における省エネルギーや再生可能エネルギーの活用を促進するとともに、長期間使用できる良質な住まいづくりを進めます。

また、東日本大震災や原子力災害により子育て世帯が県外へ流出し、少子高齢化が一段と進む本県では、高齢者や子育て世帯等が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいづくりがますます重要となっており、誰もが元気に安心して暮らせるユニバーサルデザインによる住まいづくりを、県民、民間事業者、市町村、県等の様々な主体が連携して推進します。

さらに、本県の豊かな自然、文化等を守り育むため、景観や地域特性に配慮した住まいづくりを進めます。



建築ファサードの修景（福島市飯坂地区）



県営住宅（高齢者向け住戸の例 福島市蓬萊団地）

### 既設県営住宅の改善事例（蓬萊団地）



### 3 新たな課題に対する取組方針

#### ■新たな課題に対して迅速かつ柔軟に対応

本県は、東日本大震災による地震・津波被害のみならず、それに伴う原子力災害により長期避難を余儀なくされるという、甚大かつ深刻な被害を受けました。

その結果、避難指示区域を始めとする広い地域の住民が、ふるさとを離れて避難生活を送っており、特に、子育て世帯においては、家族が離れて暮らす事態も出現するなど、本県全域の生活環境に大きな影響を与えています。

急激な人口減少と若年層の流出、これによる少子高齢化の加速や地域コミュニティの分断など、震災等による課題が山積する中、社会経済情勢により居住ニーズが大きく変化するとともに、地域社会を形成する家族構成やその住まい方も多様化しており、これら様々な課題に対して、柔軟かつ迅速に対応していく必要があります。

このため、社会経済情勢や地域の状況、住生活等に関する基礎的データを随時、把握・分析するとともに、地域住宅懇談会等を開催し、現状や課題を共有しながら、課題の解決に向けて関係者が一丸となって取り組んでいきます。



地域住宅懇談会（平成24年度 会津方部）

# V 住宅施策の展開

## V-1 住宅施策の体系

**【基本目標】** はじめよう、ともに創る、  
 誇れるふくしまの住まいとコミュニティ

3つの基本方針		施策の方向
復興・再生	早急な生活再建の基盤となる住宅の確保	(1) 復興公営住宅等の整備と管理
		(2) 民間持家住宅及び民間賃貸住宅の供給促進
		(3) 住環境による地域コミュニティの再生と持続
		(4) 応急仮設住宅等の管理と活用
		(5) 応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行とふるさと帰還に向けた住宅施策の展開
継続的な取組	安全・安心 安全で安心できる快適な住まいと地域の形成	(1) 地震などの災害に強い住まいづくり
		(2) 安心して住宅を取得・利用できる環境づくり
		(3) 住まいのセーフティネットの充実
		(4) 良質な住宅ストックの形成
	活力 活力と魅力ある持続可能な地域社会の実現	(5) 地域資源を生かしたふくしま型の住まいづくり
		(6) 歴史、文化など地域特性を生かした街並みの形成
		(7) 中心市街地や過疎・中山間地域の住みやすい居住環境の形成
	思いやり 人と地域に思いやりを育む「ふくしま」の継承	(8) 環境やエネルギーに配慮した住まいづくり
		(9) 高齢者や子育て世帯等に配慮した住まいの供給
		(10) 景観に配慮した住まいづくり
		(11) 住情報の共有や関係団体等との連携
新たな課題	新たな課題に対して迅速かつ柔軟に対応	(1) 新たな課題を早期に把握するための情報収集
		(2) 新たな課題へ迅速・柔軟に対応する体制づくり

■生活圏別 施策の方向

## 主 な 取 組

- ①復興公営住宅等の整備と整備促進 (P.38)
- ②復興公営住宅等の適正な管理運営 (P.44)
- ①被災した住宅の改修や自立再建への支援 (P.46)
- ②良好な賃貸住宅の供給促進と入居支援 (P.52)
- ③地域住宅産業を活用した「ふくしま型の住まいづくり」による復興住宅の供給 (P.55)
- ①住環境による地域コミュニティの再生と持続 (P.56)
- ②住宅や居住環境の除染 (P.57)
- ③県内外避難者の帰還に向けた住情報の提供 (P.57)
- ①応急仮設住宅の適切な維持管理と居住環境の改善 (P.58)
- ②応急仮設住宅の再利用と生活環境改善のための検討 (P.60)
- ③借上げ住宅の円滑な管理 (P.61)
- ①応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行 (P.61)
- ②避難指示解除区域における住宅施策の展開 (P.61)
- ①耐震診断と耐震改修等への支援 (P.62)
- ②がけ地近接等危険住宅の移転支援 (P.62)
- ③災害時における対応体制の充実 (P.62)
- ①住宅の品質確保の促進 (P.63)
- ②住宅産業の信頼性向上 (P.63)
- ③既存住宅の流通促進 (P.64)
- ④マンションの適正管理の促進 (P.64)
- ⑤県産材の放射性物質対策やシックハウス・アスベスト対策の推進 (P.64)
- ⑥住まいに関する相談体制の充実 (P.64)
- ①公営住宅等による居住の安定の確保 (P.65)
- ②公営住宅の改善とコミュニティの形成 (P.65)
- ③民間賃貸住宅等による居住の安定の確保 (P.65)
- ①永く使える良質な住まいづくりの促進 (P.66)
- ②使い続けるための住宅リフォームの促進 (P.66)
- ①地域で連携するふくしま型の住まいづくりの促進 (P.67)
- ②関係団体との連携による地域住宅産業の活性化 (P.67)
- ①地域の歴史や文化、地域資源を生かしたまちづくりの促進 (P.68)
- ②ゆとりと潤いのある住宅地区の形成と魅力あるまちづくりの促進 (P.68)
- ③美しい建築物や街並みに対する意識の高揚 (P.68)
- ①中心市街地活性化事業の促進 (P.69)
- ②市街地再開発事業の促進 (P.69)
- ③蔵や町屋の活用促進 (P.70)
- ④情報の発信等による定住・二地域居住の促進 (P.70)
- ⑤空き家の有効活用や除却による居住環境の改善と活性化 (P.70)
- ⑥地域コミュニティの再生と持続 (P.70)
- ①環境やエネルギーに配慮した低炭素社会の住まいづくり (P.71)
- ①高齢者等に対応した住宅改修と環境改善の促進 (P.72)
- ②サービス付き高齢者向け住宅や高齢者生活支援施設の誘導 (P.72)
- ③安心して子育てできる居住環境への改善 (P.73)
- ④ユニバーサルデザインによる住まいづくり (P.73)
- ①美しい景観と居住環境の形成 (P.74)
- ①住まいづくりに関する総合的な情報提供の推進 (P.75)
- ②住まいに関する広報や教育・研修活動等の推進 (P.75)
- ③産学官連携による意見交換や懇談会等の継続的な開催 (P.75)
- 住宅に関する被災者の意向調査を実施する市町村への支援 (P.76)
- 住生活に関する統計調査等の実施 (P.76)
- 原子力災害を踏まえた国・県・市町村の適切な役割分担 (P.76)
- 制度改善に向けた国への働きかけ、復興加速に必要な財源の確保 (P.76)
- 復興住宅の供給促進に向けた国・県・市町村、建築関係団体等の情報共有・意見交換 (P.76)
- 住宅政策の見直し改善に向けた地域住宅懇談会等による情報共有・意見交換 (P.76)
- 住宅の復興・再生に向けた施策の進行管理 (P.76)

### 7つの生活圏の特性に応じた施策展開

## V-2 住宅施策の方向と主な取組

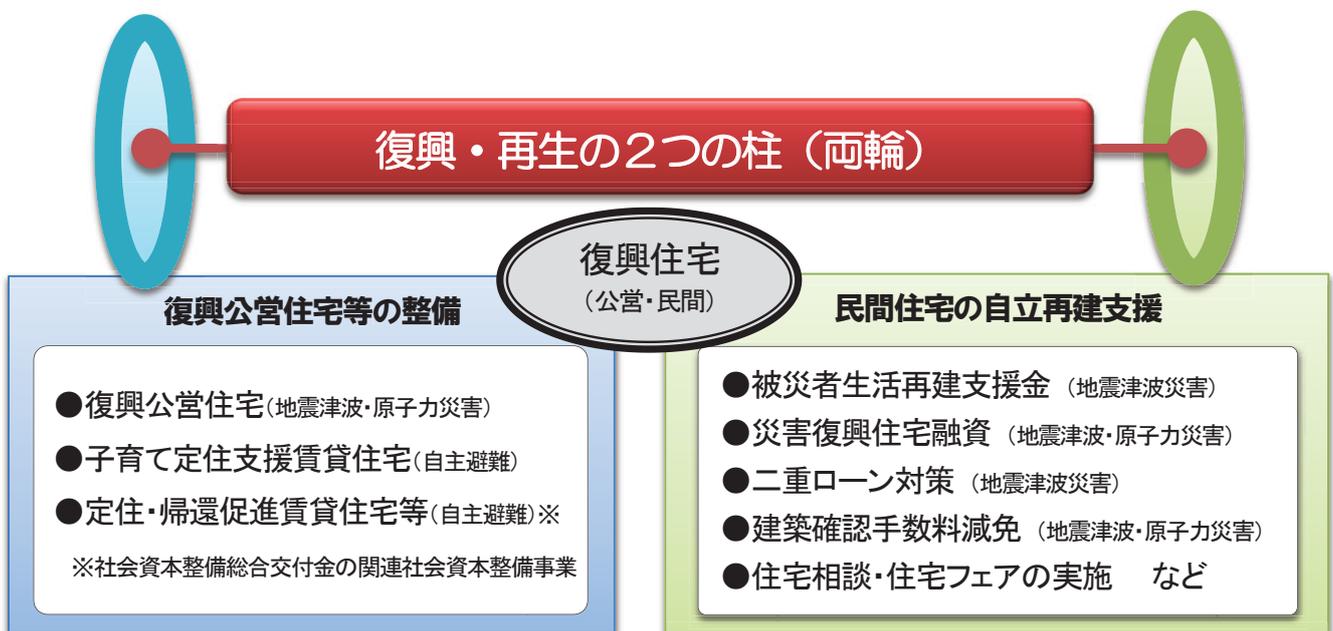
住宅施策の推進においては、「基本目標」及び「基本方針」に基づき、状況の変化や施策の優先度を十分に踏まえながら、具体的な取組を展開します。

### 1 住宅の復興・再生に向けた施策

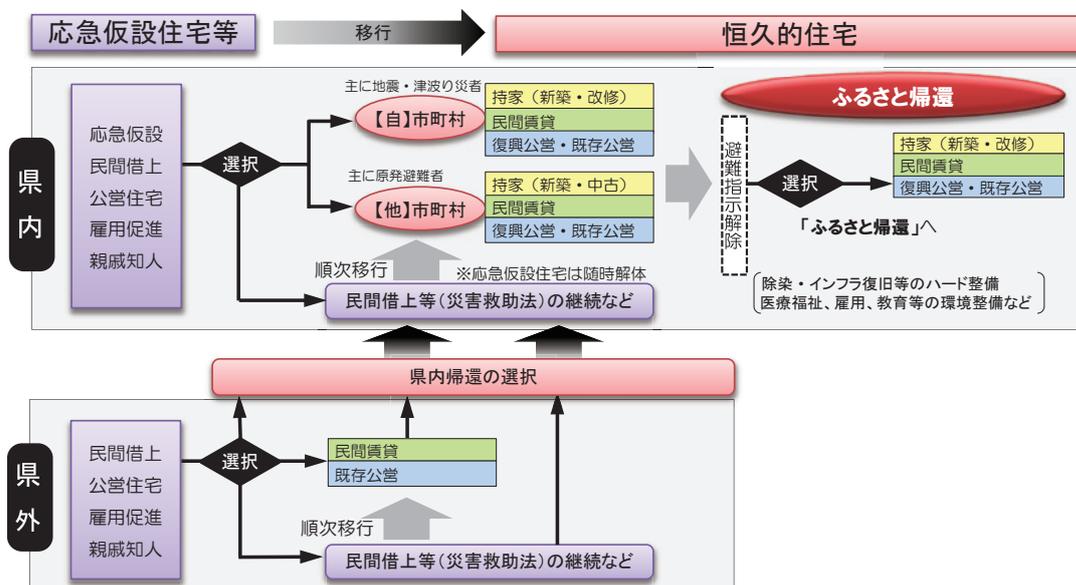
応急仮設住宅等の維持管理を行うとともに、応急仮設住宅等から恒久的住宅への円滑な移行を進めるため、「復興公営住宅等の整備」と「民間住宅の自立再建支援」を施策の両輪として進めます。

また、被災により分断された地域コミュニティの再生と持続、除染による住環境の回復、県外避難者への住情報の提供を行います。

これら施策を迅速かつ総合的に実施することで、住宅の復興・再生と被災者のふるさと帰還を促進します。



### 応急仮設住宅等 から 恒久的住宅への移行イメージ





整備された復興公営住宅（相馬市井戸端長屋）



自立再建された地域型復興住宅

※現状は平成25年8月30日現在の数値

指標	現状	目標値
1 県内の応急仮設住宅等での居住世帯数	39,668 世帯	早期解消
2 復興公営住宅供給戸数（地震・津波り災者向け）	80 戸	2,590 戸 (H27)
3 復興公営住宅供給戸数（原発避難者向け）	0 戸	3,700 戸 (H27)

## ■復興住宅（公営・民間）の需要予測（必要戸数）と住宅施策の関係

東日本大震災や原子力災害からの復興・再生に向け、必要となる恒久的住宅（以下「復興住宅」という。）の戸数を表1のとおり推計します。

復興公営住宅等の戸数は、「県・市町村が整備する供給目標」として、また、自立再建（民間賃貸・持家住宅）の戸数は、官民が連携して自立再建を進めていく上での、「現時点における必要戸数の目安」として位置付けます。特に原子力災害の居住制限者に対する必要戸数については、避難者への意向調査を重ね、精度を高めていきます。

なお、復興住宅の整備を支援する主な住宅施策は表2のとおりです。

### ■復興住宅(公共・民間)の必要戸数〔表1〕 ※必要戸数は被災者への意向調査等に基づく推計値

被災者の区分	居住形態	復興公営住宅等	自立再建		その他 親戚等・未回答	仮設住宅等へ居住する被災世帯合計 (県内・県外)
			民間賃貸住宅	民間持家住宅 (新築・補修)		
A	地震・津波災害(注1) (り災者)	2,691戸 ①	840戸 ②	5,170戸 ③	—戸 A計-Σ〔①~③〕	8,700戸(注2) A計
B	原子力災害(注3) (居住制限者)	3,700戸 ④	6,200戸 ⑤	12,400戸 ⑥	13,700戸 B計-Σ〔④~⑥〕	36,000戸(注4) B計
C	避難解除区域等(注5) (自主避難者含む)	100戸 ⑦	2,600戸 ⑧	16,100戸 ⑨	—戸 C計-Σ〔⑦~⑨〕	18,800戸(注6) C計
						総計63,500戸 (14万7千人)

資料：福島県(平成25年8月30日)  
※復興公営住宅等の整備戸数は、平成25年10月17日現在

住替えが主  
補修、除染が主



(注1) 地震・津波災害の必要戸数は、り災市町村による計画・想定戸数の累計。  
(注2) 避難指示区域のり災未確認世帯を除く。また、避難解除区域のり災確認世帯を含む。  
(注3) 原子力災害の必要戸数は、避難住民意向調査の結果等を踏まえた第一次の計画であり、今後、再度の住民意向調査や意向確認作業等による修正を重ねながら精度を高め、第二次、第三次と計画を見直ししていく。  
「居住制限者」とは、福島復興再生特別措置法第29条の規定による居住制限者(避難指示区域(帰還困難区域、居住制限区域、避難指示解除準備区域)に存する住宅に平成23年3月11日において居住していた者)のことをいう。  
(注4) 避難指示区域から仮設住宅等へ避難中の世帯。(居住制限者)  
(注5) 避難解除区域等の復興公営住宅等(⑦)は、避難指示区域以外の区域で市町村が整備する公的賃貸住宅の必要戸数であり、同区域における民間賃貸住宅(⑧)や民間持家(⑨)は、主に住替えや除染が必要な戸数と考えられる。  
(注6) 上記(注2)、(注4)以外で避難中の世帯。(自主避難者、旧緊急時避難準備区域からの避難者)

復興公営住宅等の整備 & 自立再建の支援

### ■復興に向けた住宅施策と対象者〔表2〕

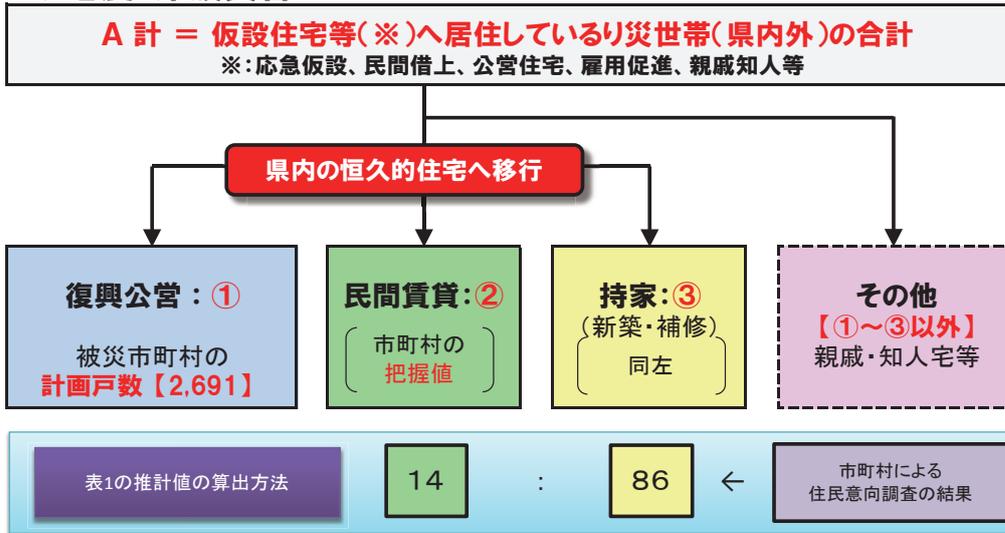
●印：施策対象

住宅施策	実施機関	公営			賃貸			持家		
		A	B	C	A	B	C	A	B	C
		地震津波	原子力	避難解除	地震津波	原子力	避難解除	地震津波	原子力	避難解除
		①	④	⑦	②	⑤	⑧	③	⑥	⑨
復興公営住宅等	復興公営住宅の整備	●	●	—						
	子育て定住支援賃貸住宅の整備	—	—	●						
	定住・帰還促進賃貸住宅等の整備	—	—	●						
自立再建支援	災害復興住宅融資				●	●	—	●	●	—
	被災者生活再建支援金				●	—	—	●	—	—
	津波被災地域特別交付税				—	—	—	津波のみ	—	—
	防災集団移転促進事業				—	—	—	●	—	—
	がけ地近接等危険住宅移転事業				—	—	—	●	—	—
	住宅復興資金(二重ローン)利子補給事業				—	—	—	●	—	—
	県産木材を活用した自立再建支援(エコポイント)				—	—	—	●	●	●
	長期優良住宅認定要件の緩和				—	—	—	●	●	●
	地域住宅産業の連携による住まいづくり支援(地域型復興住宅)				—	—	—	●	●	●
	建築確認申請手数料等の免除				●	●	避難指示のみ	●	●	避難指示のみ
関係団体と連携した住宅相談、住宅フェア開催				●	●	●	●	●	●	

〔表2〕については、対応関係の概要を示したものであり、詳細については、P.50をご覧ください。  
また、施策の対象となるかどうかは実施機関にお問い合わせください。

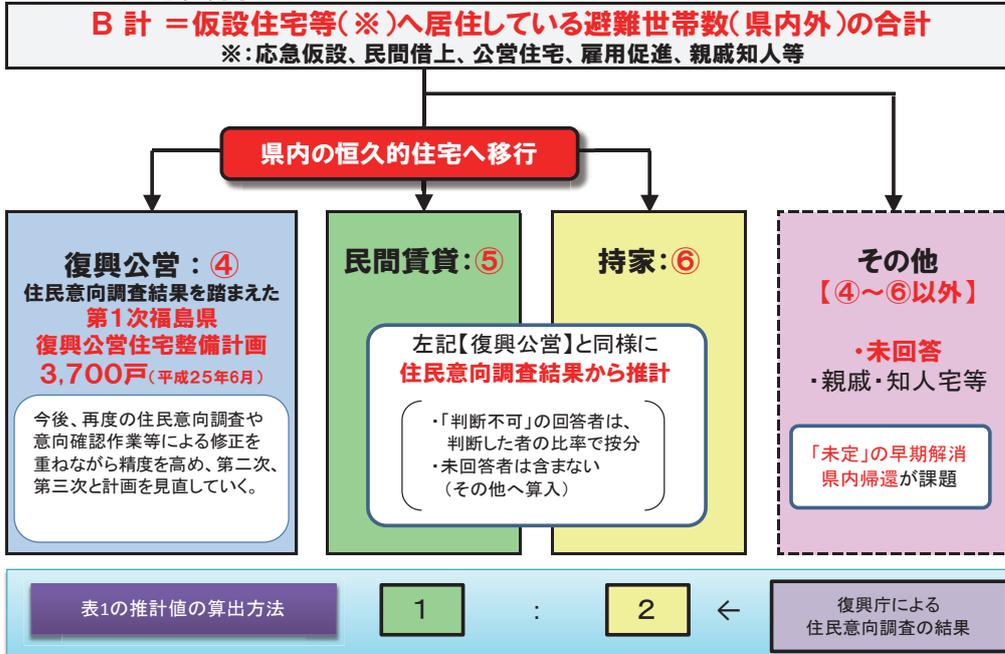
# ■復興住宅の必要戸数の算定方法

## A. 地震・津波災害



## B. 原子力災害

C. 避難解除区域については、当該市町村の把握値から算定



自治体別復興公営住宅の整備計画 (平成25年10月17日時点)

	事業主体	H24	H25	H26	H27	H28	調整中	計
地震・津波り災者向け	いわき市		367	898	250			1,515
	相馬市	80	77	246				403
	南相馬市		28	190	132			350
	広野町			48				48
	新地町		36	67			30	133
	楢葉町						37	37
	白河市				16			16
	桑折町			22				22
	須賀川市				100			100
	鏡石町			24				24
	矢吹町				43		未定	43
	小計	80	508	1,495	541	67		2,691
原子力災害避難者向け	桑折町			25				25
	飯館村			23				23
	葛尾村			125				125
	福島県			500				500
	福島県ほか			3,027				3,027
	小計			3,700				3,700

## (1) 復興公営住宅等の整備と管理

自立再建が困難な被災者の居住の安定を確保するため、県と市町村の役割分担の下、良質で低廉な家賃の復興公営住宅等を早期に整備し、適正な管理・運営を進めます。

### ①復興公営住宅等の整備と整備促進

被災者の居住の安定を確保するため、また、自主避難者の帰還を促進するため、関係市町村、県、国が連携・協力し、各々の役割分担の下、復興公営住宅等を早期に整備します。なお、整備箇所・戸数については、住民意向調査や関係市町村との個別協議を踏まえて見直しを重ねていきます。

- 県営復興公営住宅の整備と市町村営復興公営住宅整備への技術的支援
- 子育て定住支援賃貸住宅の整備
- 定住・帰還促進賃貸住宅等の整備
- 高齢者生活支援施設の併設
- 既設公営住宅の復旧事業

### ■復興公営住宅等の整備における基本的な考え方

#### ●復興公営住宅等の整備における県の役割

- ・り災・避難元・受入自治体、国、県等で構成する「福島県住まいの復興に向けた連絡調整会議」や「長期避難者等の生活拠点の検討のための協議会」により、避難者や市町村の意向・課題を確認しながら、総合的・広域的な見地から、住宅整備の基本的な方針や供給戸数、供給手法、整備体制等について、多角的な検討や広域的な調整を行います。
- ・原子力災害により長期避難を余儀なくされている避難者の居住の安定を確保するため、役場機能を移転している町村の要請に応じて、県が避難町村の復興公営住宅を代行整備するとともに、県営の復興公営住宅を整備します。
- ・県内外で復興が本格化する中、一日も早い住宅整備の実現に向け、県内各地の建設業界の実情を把握し、発注方法の適切な選択や適正な工期・価格の設定を行います。
- ・避難者の意向調査を基に、平成25年6月に「第一次福島県復興公営住宅整備計画」を策定しました。



復興公営住宅のイメージ  
(低層タイプ)  
※写真は県営住宅梅ヶ丘団地



復興公営住宅のイメージ (中層タイプ)  
※図は (仮称) 県営日和田団地

■復興公営住宅の整備における市町村営、県営、県代行の区分

- 市町村営：自市町村におけるり災者（地震・津波）に対する住宅整備  
※原子力災害による避難者を受け入れるための住宅整備も可
- 県 営：原子力災害による避難者に対する住宅整備  
条件 他市町村へ役場機能に移した町村から県営として整備要請があった場合
- 県 代 行：原子力災害による避難者に対する住宅整備  
条件 他市町村へ役場機能に移した町村営住宅を整備する際、県による整備代行（業務受託）として要請があった場合（受入市町村との合意が必要）



凡例  
 第一次計画による市町村別の整備戸数  
 上記のうち、平成25年8月30日現在の実施決定地区

資料：福島県

●復興公営住宅整備戸数 ※平成25年6月14日「第一次福島県復興公営住宅整備計画」（単位：戸）

箇所	いわき市	南相馬市	郡山市	福島市	会津若松市	二本松市・桑折町・川俣町・大玉村・三春町 ほか	合計
戸数	1,800	410	390	170	100	830	3,700

※整備戸数は全て概数であり、先行整備（着手済み）の県営分500戸及び市町村営分を含んでいます。

## ■第一次福島県復興公営住宅整備計画（抜粋）（平成25年6月版）

### ●基本的な考え方 ～コミュニティの維持・形成～

- ・復興公営住宅は、長期避難者のコミュニティの維持・形成の拠点となるものです。
- ・入居に当たっては、市町村単位や親族同士等、複数世帯入居（グループ入居）に配慮します。
- ・コミュニティ集会室等を併設する等、入居する方々はもちろん、周辺に避難されている方々も含めて交流できるよう整備します。
- ・コミュニティ集会室等を拠点に、地域にお住まいの近隣住民の方々とも交流が図られるよう、コミュニティ復活交付金等を活用した様々な事業を実施します。

### ●整備戸数及び整備箇所

全体で概ね3,700戸を整備します。

内訳（受入市町村別、戸数は概ね）

いわき市1,800戸、南相馬市410戸、郡山市390戸、福島市170戸、  
会津若松市100戸、二本松市・桑折町・川俣町・大玉村・三春町他830戸

### ●スケジュール

平成27年までの入居を目指し、整備を進めていきます。

### ●設計・施工一括選定方式や買取方式等の民間活用方式を取り入れ、整備期間の短縮を図っていきます。

### ●建設に当たっての考え方

- ・玄関から居室内まで、段差のないバリアフリーとします。
- ・3階建て以上の建物には、全てエレベーターを整備します。
- ・コミュニティ集会室等を併設するなど、入居者はもちろん、周辺に避難されている方々も含めて交流できるよう整備します。
- ・太陽光発電設備を設置するとともに、エネルギー効率のよい住宅を整備します。
- ・木造住宅や内装材への県産木材の活用に配慮します。
- ・地域の気候に配慮し、特に会津地方では、サンルームを設置します。



エレベーター設置（県営東桜ガ丘団地）



コミュニティ集会室（県営上並松団地）

### ●入居の考え方 ～入居方針～

- ・コミュニティ維持のため、市町村単位での入居に配慮します。
- ・親族同士等、複数世帯での入居（グループ入居）に配慮します。
- ・高齢者、障がい者、妊婦を含む子育て世帯等に配慮します。
- ・円滑に入居できるよう、連絡調整会議や個別協議会を通じ、関係市町村の意向を確認するとともに関係機関と調整を図りながら、適正な入居管理を行います。

## ■ 県営復興公営住宅の整備手法

主に従来の「設計施工分割発注方式」に加え、「設計施工一括選定方式」、「買取方式」の民間活用の手法について、地域の実情や避難者のニーズを踏まえて選択していきます。

「設計施工一括選定方式」と「買取方式」は、設計と施工を併せて依頼するもので、その導入目的は以下のとおりです。

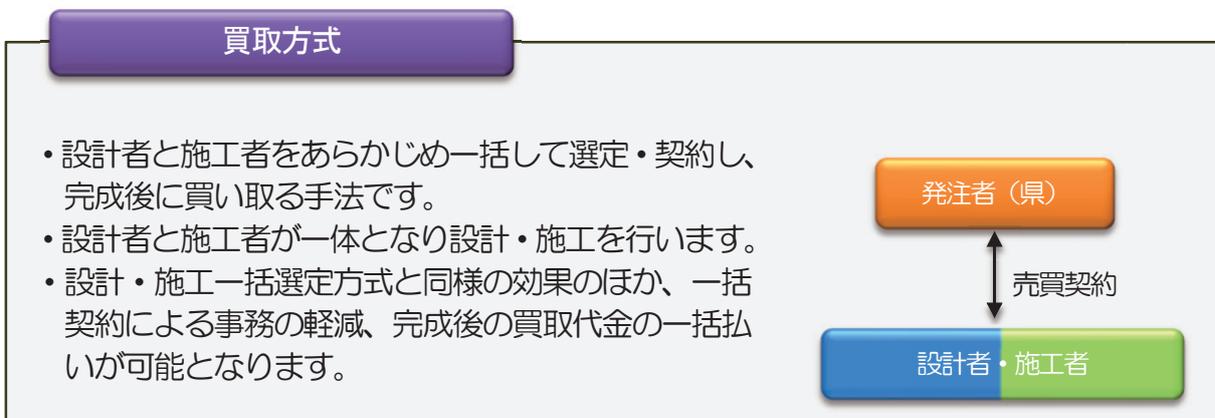
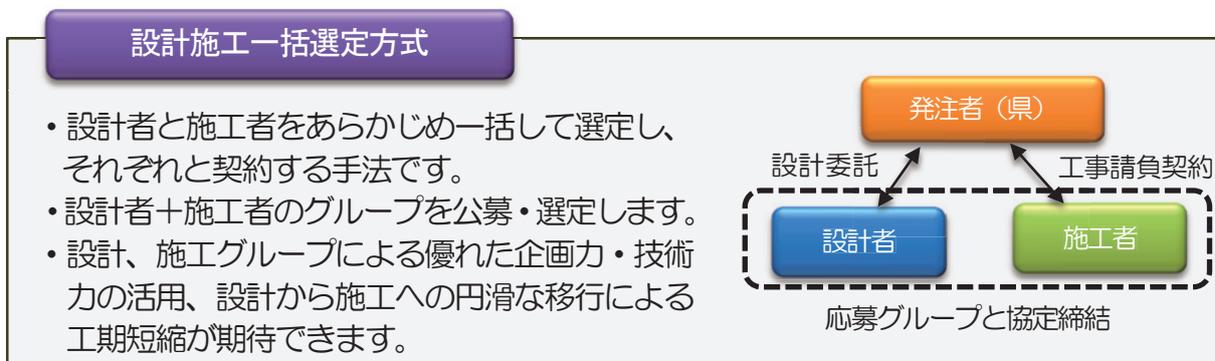
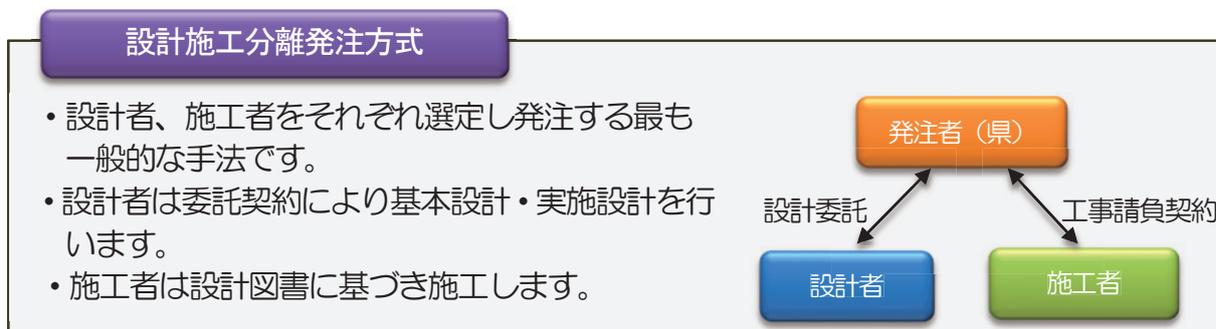
### ● 良質な住宅・住環境の創出

民間事業者が有する設計・施工に関する総合的な企画力・技術力・機動力等を積極的に活用することで、創意工夫に富む良質な住宅・住環境を創出する。

### ● 工期の短縮

契約事務の集約化、設計から施工への円滑な移行により、工期短縮を実現する。

### 【復興公営住宅の整備方式の特徴】



- 応急仮設住宅のうち、再利用が可能な住宅については、復興公営住宅としての活用を検討します。

## ■ 県営復興公営住宅の計画・設計の考え方

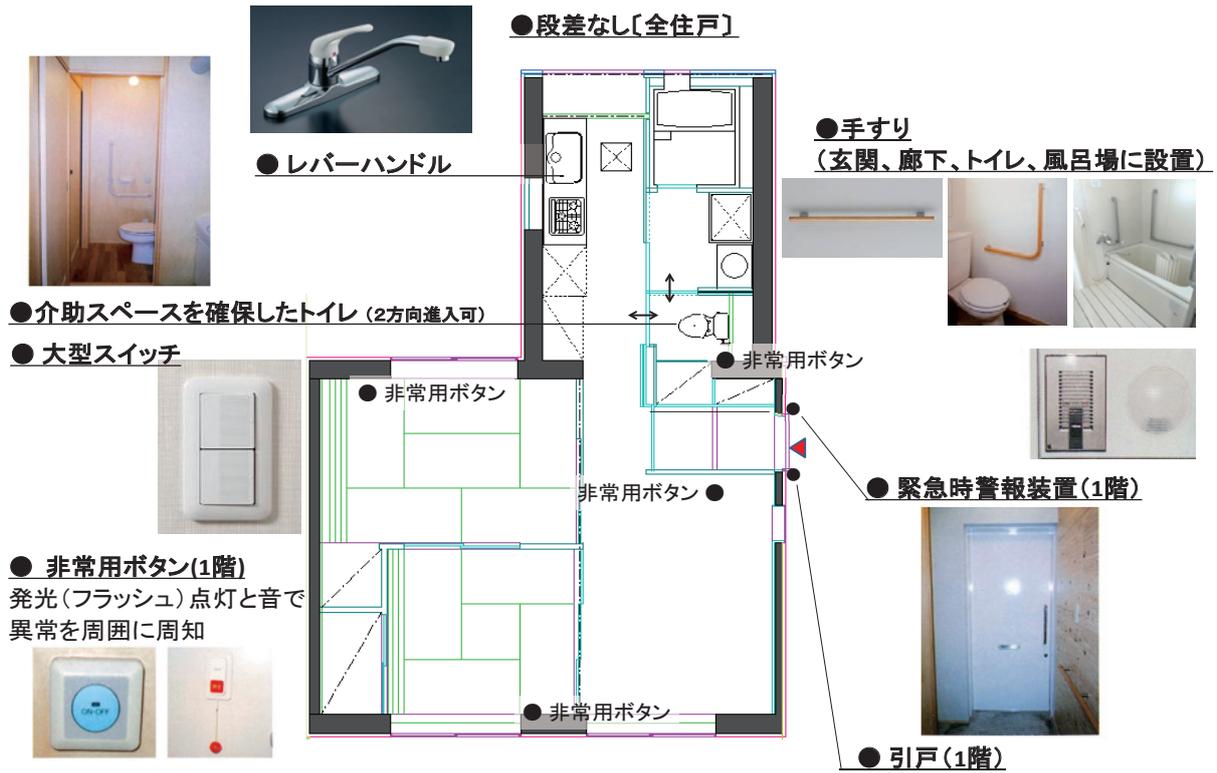
### ● 少子化・高齢化、世帯構成へ対応した多様な住宅供給

- 高齢の被災者や子育て世帯の帰還・定住を図るため、医療・福祉分野と連携し、復興公営住宅等と高齢者生活支援施設※等の併設等を検討します。

※デイサービス、生活相談、グループホーム、保育所、放課後児童クラブ等

- 誰もが安全に安心して利用しやすいユニバーサルデザインによる住まいづくり、高齢者・障がい者や子育て世帯等の様々なライフスタイルに対応した住宅を供給します。

### 【復興公営住宅のユニバーサルデザイン】



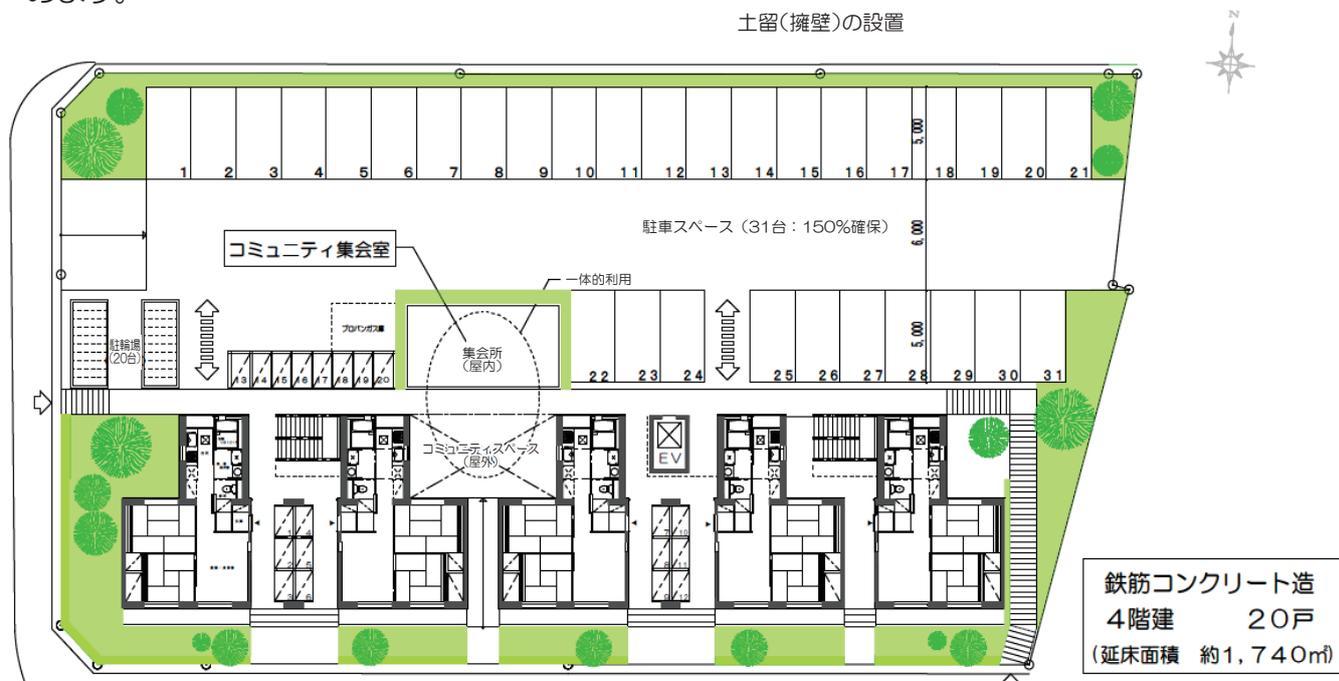
### ● 居住ニーズへのきめ細かな対応

- 計画・設計においては、被災者の日常生活の実情や生活再建への要望・取組などを支援できるよう、意向調査やワークショップ等により居住ニーズをきめ細かに把握しながら、住民主体の住まいづくりを推進します。



### ●コミュニティの維持・醸成

- 団地計画や入居計画においては、被災前・避難中のコミュニティの維持や新たなコミュニティの醸成、受入自治体の既存コミュニティに十分配慮し、住民の交流を促す施設の併設など、地域で支え合う新たな住まい方も検討・提案します。
- 住民同士が集い、憩える空間として、広場や幼児遊園、集会所などのコモンスペースやコミュニティ施設を整備し、周辺の地域住民との交流や社会参加を促す空間づくりを進めます。



復興公営住宅〈(仮称) 県営日和田団地〉の配置図

### ●まちづくりとの連携

- 復興公営住宅等の供給は、既存の公共公益、商業、医療・福祉施設等が整っており、新たな社会資本の整備や環境負荷を伴わない既成市街地への計画を優先します。
- より安全な土地に計画するため、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業等のまちづくり関連事業と連携し、生活関連施設や各種サービス体制の整備と合わせ、総合的なまちづくりの一環として推進します。

### ●適切かつ合理的な住宅団地の計画

- 土地の高度利用により、広場や幼児遊園、駐車場等を確保し、良好な居住環境を創出します。
- 法規制、周辺環境、入居者属性、地域資材の活用、費用、施工性(必要工期)等の総合的な視点から、用地や住宅の間取り・仕様等を設定します。

### ●地域特性に配慮した団地づくり

- 地域の景観や地形等を生かし、かつ、その地域の歴史や文化を継承するデザインや住宅・屋外環境づくりにより、周辺環境と調和した魅力ある市街地・集落の形成を推進します。

### ●先導的モデルの取組

- 応急仮設住宅を復興公営住宅へ活用することを検討・促進します。
- 太陽光発電など再生可能エネルギーを積極的に導入し、環境問題への対応など持続可能な社会づくりを目指します。

●地域振興に配慮した民間活力の活用

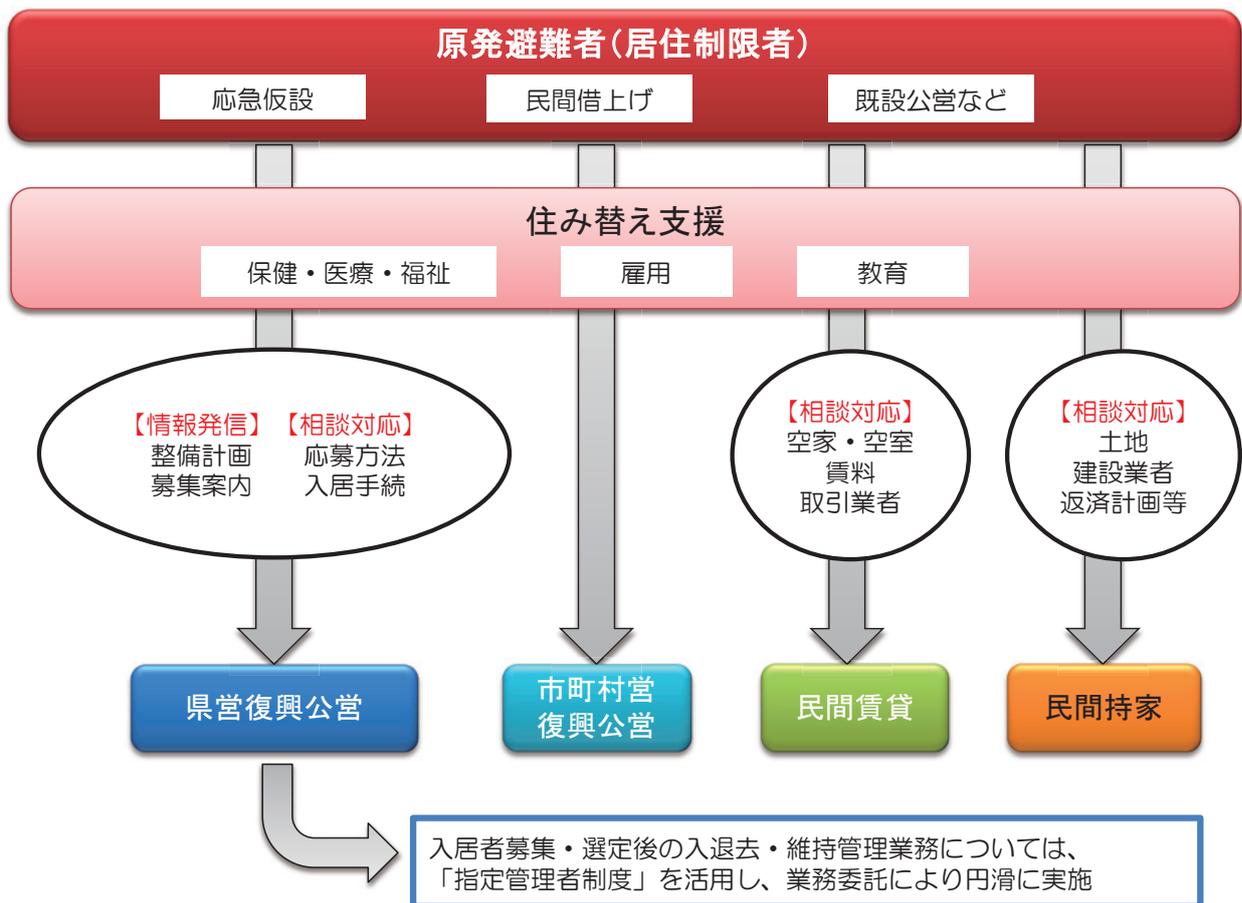
- ・地域の工務店や設計事務所、林業、製材業など、地元の住宅関連産業による低廉、高品質、安全で安心な住まいづくりである「地域型復興住宅」のビジョンに基づき、地域資源の活用や地域産業の振興、地域経済の活性化を図ります。

②復興公営住宅等の適正な管理運営

復興公営住宅等を適正に管理運営し、居住の安定を維持・継続します。

- 復興公営住宅等の適正な管理運営による居住の安定の維持・継続
- 入居者の家賃負担の低減

【具体的取組】原子力災害による避難者の恒久的住宅への円滑な移行（住み替え支援）



■復興公営住宅の家賃のしくみ

① 一般公営住宅の家賃は【応能応益】が基本  
家賃負担能力（収入）と便益（土地・建物）から算定

- 家賃は、入居世帯の収入・人員、公営住宅の立地条件・住戸面積、土地・設備の利便性、建設時からの経過年数等から算定 ⇨ 民間家賃は収入によらず一定
- 家賃は、毎年度、入居者からの収入申告に基づき、見直し・変更

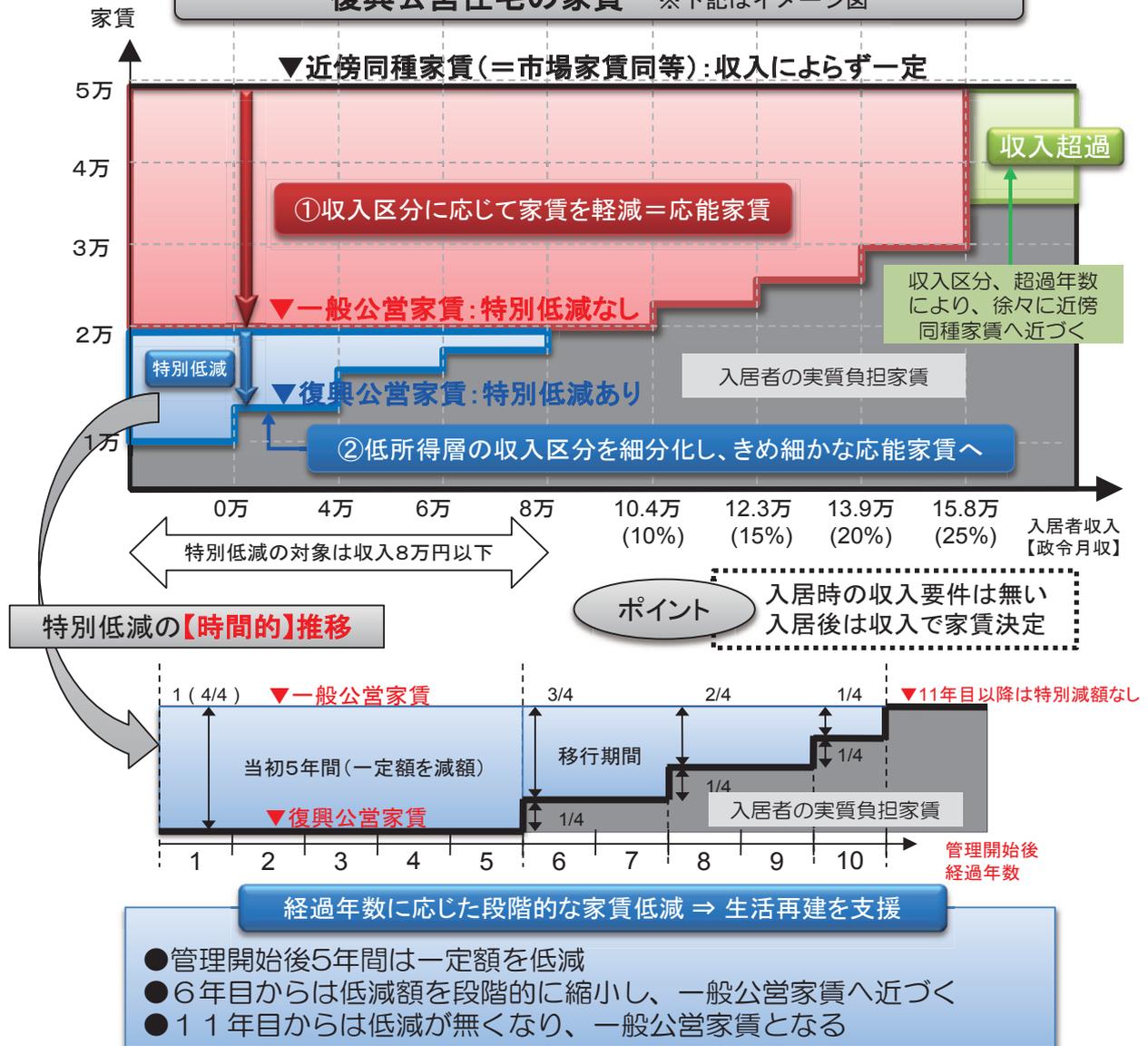


② 東日本大震災 特別家賃低減事業（特別低減）  
復興公営住宅への円滑入居に向け、低所得者の家賃負担を軽減

- 仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行に向け、より低所得の被災者を対象に、一定期間、家賃を無理なく負担しうる水準まで低減
- 低減額は、収入区分に応じ、きめ細かに設定（4段階）



復興公営住宅の家賃 ※下記はイメージ図



## (2) 民間持家住宅及び民間賃貸住宅の供給促進

被災者の住宅の自立再建を促進するため、民間持家住宅及び民間賃貸住宅の円滑かつ迅速な供給を支援します。

### ①被災した住宅の改修や自立再建への支援

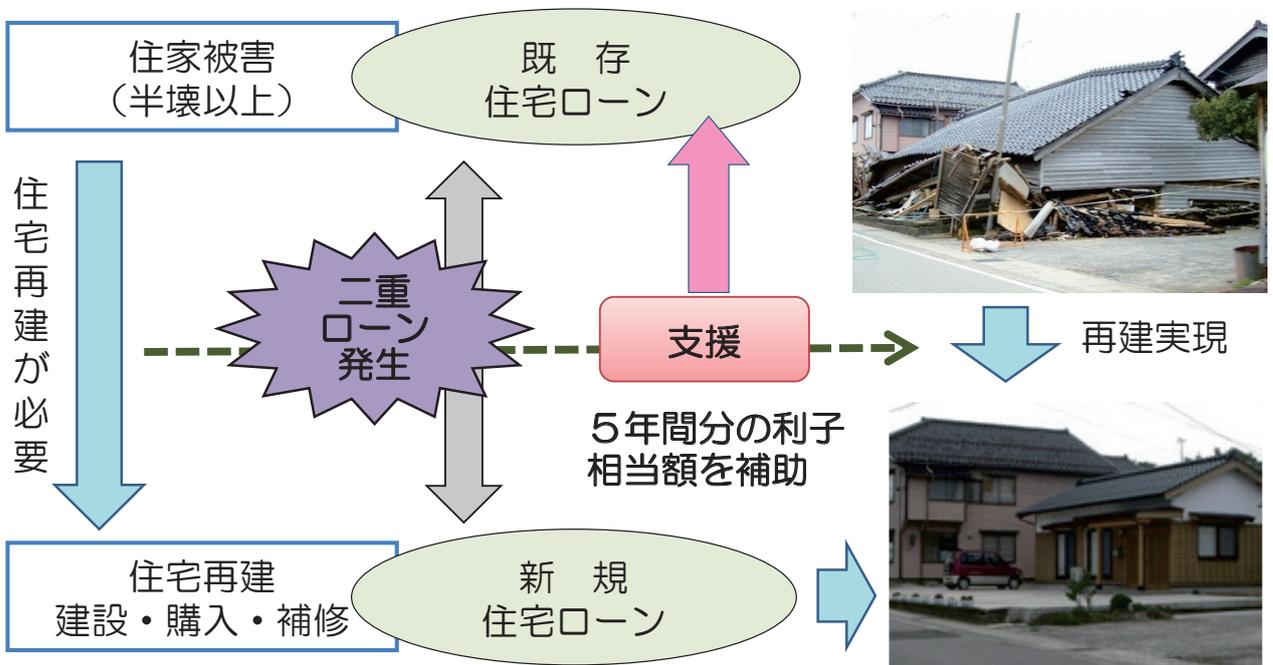
県と建築関係団体等が連携し、被災した住宅の改修や再建に関する相談を行います。また、住宅に関する既存債務がある被災者が新たに資金調達ができるよう、二重ローン対策を行うとともに、国の制度や施策を活用し、民間事業者や市町村事業を支援します。

- 住宅の二重ローン対策
- 建築確認申請手数料等の免除及び長期優良住宅認定要件の緩和等
- 県産木材を活用した自立再建住宅への支援
- 関係団体との共催による住宅相談や住宅フェアの開催
- 仮設住宅等で生活している被災者への住宅の改修や再建に関する出前相談の実施

### 【具体的取組】住宅の二重ローン対策 ～住宅再建の費用負担を軽減～

- 二重ローンによる負担を軽減するため、既存ローンを対象として5年間分の利子相当額を補助

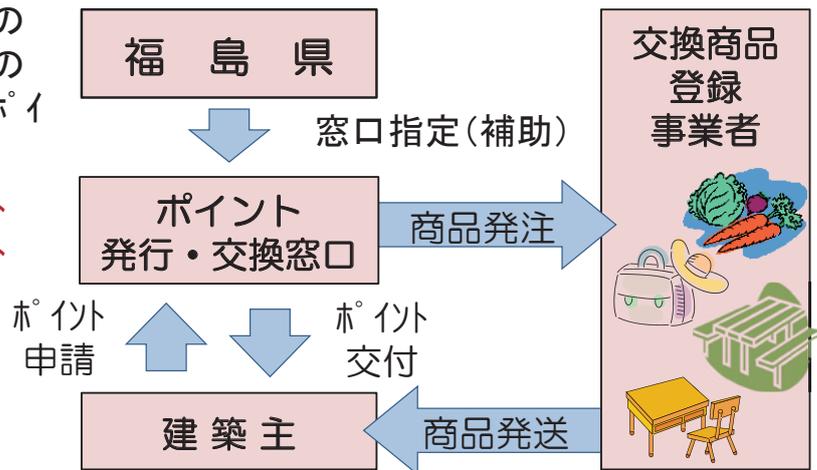
最大  
140万円



【具体的取組】 森と住まいのエコポイント事業 ～県産木材活用と被災者等支援～

■ 県産木材を使用した住宅の新築・増改築に対し、地域の農林水産品等と交換可能なポイントを交付

一般向け → 20万ポイント  
被災者等向け → 30万ポイント



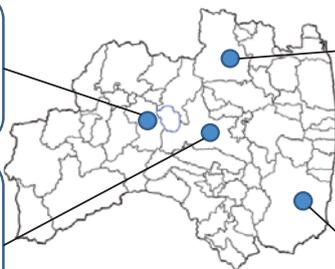
【具体的取組】 ふくしま復興住宅フェア ～H24 は3会場、H25 は4会場で開催～

■ 様々な情報発信や相談対応により、被災者の住宅再建を支援



**会津若松会場**  
H25.8.3日(土)～4日(日)  
於：会津アピオスペース

**郡山会場**  
H26.3.15日(土)～16日(日)  
於：ピックパレットふくしま



県内4カ所で開催

**福島会場**  
H25.11.23日(土)～24日(日)  
於：福島県青少年会館

**いわき会場**  
H25.12.7日(土)～8日(日)  
於：クリナップ井上記念体育館  
(いわき市四倉町細谷地内)

平成25年度住宅フェアの開催計画

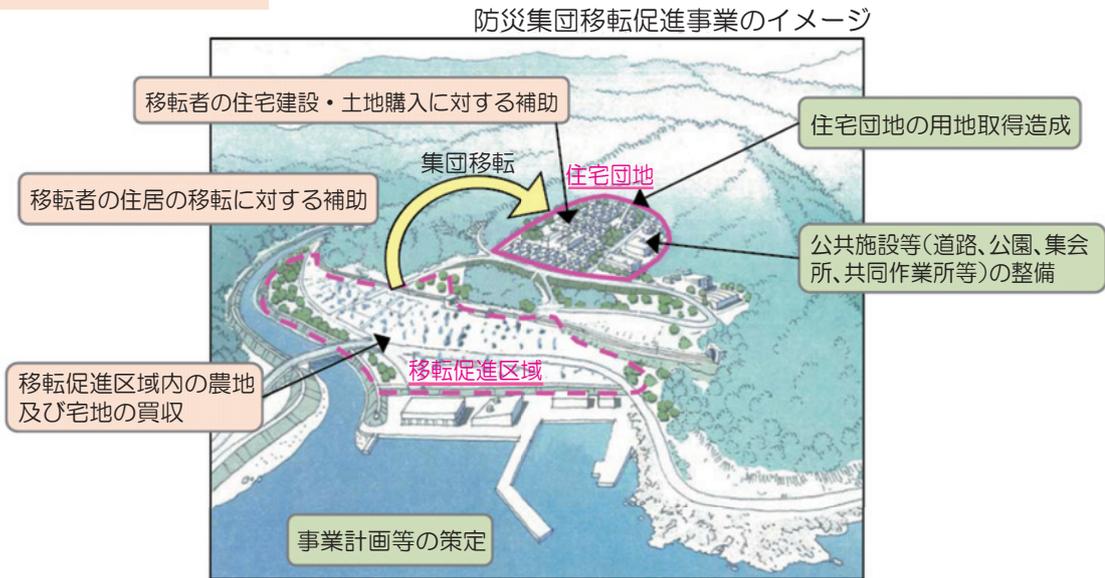
【具体的取組】安全な敷地へ移転するための支援事業

(1) 防災集団移転促進事業

津波による浸水被害を受けた区域のうち、住民の居住に相当でないと認められる区域内にある住宅の集団的移転を促進するため、移転に係る費用の一部に補助が行われます。

移転跡地については、建築基準法に基づき建築制限が行われます。

国庫補助対象



※補助額には上限があります。

※住宅団地以外へ移転する場合は、がけ地近接等危険住宅移転事業を活用して、住宅建設等への補助が行われます。



(2) がけ地近接等危険住宅移転事業

津波による浸水被害を受けた区域等のうち、住民の居住に相当でないと認められる区域内にある住宅を移転する場合で、防災集団移転事業による住宅団地以外の個人宅地へ移転する際に、その費用の一部に補助が行われます。

●対象区域

建築基準法に基づく災害危険区域に指定され、条例により建築が制限される区域

●補助対象

①移転者の住宅建設・土地購入に対する補助(利子補給)

②移転者の住居の移転に対する補助

※補助額には上限があります。

※防災集団移転事業の移転促進区域内であれば、同事業により、移転促進区域内の宅地等の買取費用の補助が受けられます。

## 【具体的取組】生活・住宅再建のための助成制度

### (1) 被災者生活再建支援制度の概要

この制度は、被災者生活再建支援法に基づき、自然災害により住宅が全壊するなど生活基盤に著しい被害を受けた世帯に被災者生活再建支援金を支給し、生活の再建を支援するものです。支援金の申請窓口は市町村となります。

#### 対象世帯

一定の自然災害により

- ①住宅が「全壊」した世帯
- ②住宅が半壊又は住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯
- ③災害による危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯
- ④住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難な世帯（大規模半壊世帯）

#### 支給額

A 住宅の被害程度に応じて支給する「基礎支援金」（ ）内は上記対象世帯の番号

住宅の被害程度	全壊 (①)	解体 (②)	長期避難 (③)	大規模半壊 (④)
支給額	100万円	100万円	100万円	50万円

B 住宅の再建方法に応じて支給する「加算支援金」

住宅の再建方法	建設・購入	補修	賃貸（公営住宅以外）
支給額	200万円	100万円	100万円

### (2) 災害復興住宅融資の概要（住宅金融支援機構）

住宅金融支援機構では、住宅復旧のための建設・購入、補修に対して低利融資を行っています（「り災証明書」が必要）。

原子力災害による避難者の場合は、り災証明書が無くとも、避難指示区域内(※)に平成23年3月11日時点で住んでいたことが確認できれば融資可能です。

(※) 福島復興再生特別措置法 第29条に規定する「避難指示区域」のこと。

#### 融資限度額

- 建設の場合（土地を取得して住宅を建設する場合）
  - 建設資金（基本融資額） **1,460** 万円
  - +土地取得資金（基本融資額） **970** 万円
  - +整地資金（基本融資額） **390** 万円
  - +建設資金（特例加算額） **450** 万円
- 新築購入の場合
  - 基本融資額 **2,430** 万円+特例加算額 **450** 万円
- 補修の場合
  - 補修資金（基本融資額） **640** 万円
  - +整地資金または整地資金（基本融資額） **390** 万円
  - +整地資金（特例加算額） **200** 万円

#### 融資金利

##### ●建設・購入の場合（平成25年8月16日現在）

	当初5年間	6年目～10年目	11年目以降
基本融資額	<b>年0.00%</b>	年0.95%	年1.48%
特例加算額	年2.38%		

##### ●補修の場合（平成25年8月16日現在）

	当初5年間	当初6年目以降
基本融資額	<b>年1.00%</b>	年1.48%
特例加算額	年2.38%	

※申込時の金利が適用される「全期間固定金利」。

※基本融資額は特例加算額以外の融資額をいう。

※上記金利は平成25年8月16日現在であり、6年目以降の金利は毎月改定。

金利の詳細や最新金利は、機構お客さまコールセンター（0120-086-353）又は東日本大震災関連情報（下記）で確認できる。

住宅金融支援機構のHP東日本大震災関連情報（[www.jhf.go.jp/shinsai](http://www.jhf.go.jp/shinsai)）で簡単に返済額を試算することができます。

## ■被災者等への支援制度一覧

支援制度 (金額は上限を示す)		災害の区分		被害状況等					
		地震災害				津波災害			
		一部 損壊	半壊	大規模 半壊	全壊	一部 損壊	半壊	大規模 半壊	
応急 仮設	仮設住宅	—	—	△ 長期間 住めないもの	○	—	—	△ 長期間 住めないもの	
	借上住宅	—	—	△	○	—	—	△	
公的 賃貸 住宅	復興公営住宅	—	—	△ 解体するもの	○	—	—	△ 解体するもの	
	特定優良賃貸住宅等	—	—	△	○	—	—	△	
持家 補修 改修	応急修理制度	—	○	○	○	—	○	○	
	被災者生活再建支援金	—	△	○ 150万円	○ 200万円	—	△	○ 150万円	
	一部損壊住宅修繕費助成	○	—	—	—	○	—	—	
	津波被災地域特別交付税	—	—	—	—	—	—	△ 市町村の 制度設計による	
	二重（既往）ローン支援	—	○	○	○	—	○	○	
	住宅金融支援機構融資	—	○	○	○	—	○	○	
	県産木材利用	△	△	△	△	△	△	△	
	耐震改修	○	○	○	○	○	○	○	
持家 新築 購入	被災者生活再建支援金	—	—	○ 250万円	○ 300万円	—	—	○ 250万円	
	がけ地近接等危険住宅移転事業	○	○	○	○	○	○	○	
	防災集団移転促進事業	○	○	○	○	○	○	○	
	津波被災地域特別交付税	—	—	—	—	—	—	△ 市町村の 制度設計による	
	二重（既往）ローン支援	—	○	○	○	—	○	○	
	県産木材利用	○	○	○	○	○	○	○	
	建築確認手数料の減免	—	○	○	○	—	○	○	
	住宅金融支援機構融資	—	○	○	○	—	○	○	
賃貸 住宅 入居者	被災者生活再建支援金	—	—	○	○	—	—	○	
賃貸 住宅 所有者	住宅金融支援機構融資	—	○	○	○	—	○	○	

V-2  
1

住宅施策の展開  
住宅の復興・再生に向けた施策

【凡例】○：制度適用 △：条件により適用 ー：制度適用なし 平成25年10月現在

全壊	原発災害					被害なし	備考
	帰還困難	居住制限	解除準備	解除区域	自主避難		
○	○	○	○	○	△ 優先なし	ー	
○	○	○	○	○	△		
○	○	○	○	ー ※1	ー	ー	※1 入居申込時点において解除区域となっていれば入居不可
○	○	○	○	ー	ー	ー	
○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	災害救助法【52万円/世帯】
○ 200万円	ー	ー	ー	ー	ー	ー	被災者生活再建支援法【最大200万円】 △住宅を解体した場合は支援対象
ー	ー	ー	ー	ー	ー	ー	社会資本整備総合交付金（補助額は市町村による）
△ 市町村の 制度設計による	ー	ー	ー	ー	ー	ー	災害危険区域外の津波浸水区域【最大282万円】
○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	福島県【最大140万円】
○	ー	ー	ー	○	△	ー	災害復興住宅融資【640万円～】 原発災害については「補修」対象外 自主避難は災証明必要
△	△	△	△	△	△	△	森と住まいのエコポイント事業 一般：20万P、被災者等：30万P ポイント交付 （増築、改築を伴うものに限る）
○	○	○	○	○	○	○	安心耐震サポート事業【最大100万円】
○ 300万円	ー	ー	ー	ー	ー	ー	被災者生活再建支援法【最大300万円】
○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	災害危険区域内の建築物に限る 利子補給【最大708万円】+移転費補助【78万円】
○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	災害危険区域内の建築物に限る 利子補給【最大708万円】+移転費補助【78万円】
○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	災害危険区域外の津波浸水区域【最大282万円】
○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	福島県【最大140万円】
○	○	○	○	○	○	○	森と住まいのエコポイント事業 一般：20万P、被災者等：30万P ポイント交付
○	○	○	○	△ ※2	ー	ー	※2 避難指示区域（屋内退避区域、緊急時避難準備区域を含む）に居住していた住民に限る
○	○	○	○	○	△	ー	災害復興住宅融資【最大1,460万円～】 自主避難は災証明必要
○	ー	ー	ー	ー	ー	ー	被災者生活再建支援法【最大150万円】
○	○	○	○	○	△	ー	災害復興住宅融資（新築・購入）【1,460万円～】 災害復興住宅融資（補修・改修）【640万円～】 自主避難は災証明必要

## ②良好な賃貸住宅の供給促進と入居支援

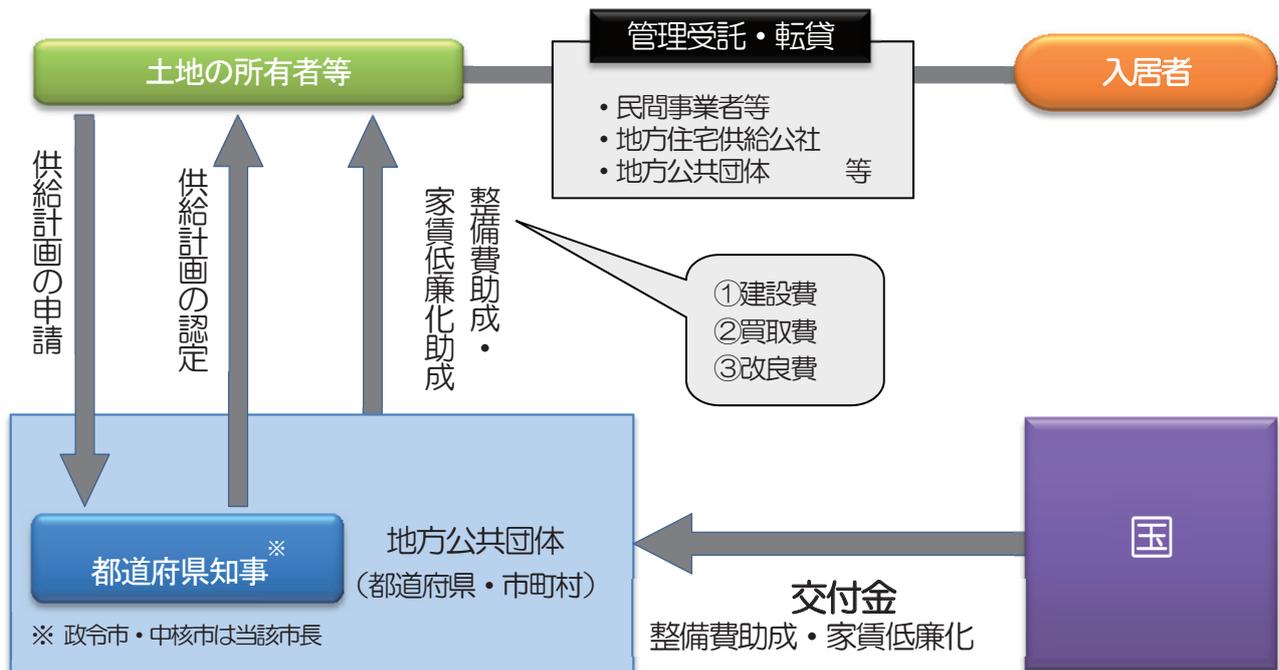
地域優良賃貸住宅など、国の制度を活用した良質な民間賃貸住宅の建設を促進します。  
また、被災者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援します。

- 地域優良賃貸住宅制度の活用による民間賃貸住宅の建設誘導
- 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業を活用した民間賃貸住宅の改修に対する支援
- 住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会による被災者の賃貸住宅への円滑な入居の支援

### 【具体的取組】 地域優良賃貸住宅制度

#### 地域優良賃貸住宅制度の概要

- 高齢者、障がい者、子育て世帯等に対し、地方公共団体が国からの支援を受けて賃貸住宅を供給。
- 「国からの支援」とは、①住宅の整備に要する費用、②住宅の家賃低廉化事業に要する費用に対する国からの補助。



## 【具体的取組】 民間住宅活用型 住宅セーフティネット整備推進事業

### 民間住宅活用型 住宅セーフティネット整備推進事業の概要

- 既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空き家の有効活用により住宅確保要配慮者の居住の安定を確保
- 災害時には機動的な公的利用を可能とする
- 住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助

#### ●対象住宅の要件（次の全てを満足）

- ①1戸以上の空き家（改修工事着工時点で入居者募集から3ヶ月以上人が居住していないもの）がある
- ②改修工事後に賃貸住宅として管理
- ③原則として空き家の床面積が25㎡以上
- ④台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有する など

#### ●対象工事の要件

空き家部分又は共用部分において、以下のうち少なくとも1つの改修工事を実施。

工事種別	概要
耐震改修工事	現行の耐震基準に適合させる改修工事
バリアフリー改修工事	「手すりの設置」「段差の解消」「廊下幅等の拡張」「エレベーターの設置」のいずれかの工事
省エネルギー改修工事	「窓の断熱改修」「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」「太陽熱利用システム設置」「節水型トイレ設置」「高断熱浴槽設置」のいずれかの工事

#### ●補助対象費用、補助額

##### 【補助対象費用】

- ①空き家部分の改修工事（バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事に限る）
- ② 共用部分の改修工事

【補助額】 補助対象費用の1/3（空家戸数×100万円を限度）

#### ●改修工事後の賃貸住宅の管理要件

10年間は次の(1)～(5)等に従い管理

- (1)最初の入居者を住宅確保要配慮者（下記①～⑤）とする
- (2)住宅確保要配慮者の入居を拒まない
- (3)地方公共団体又は居住支援協議会から要請を受けた場合、当該要請に係る者の優先的入居に努める
- (4)災害時において被災者の利用のために提供する対象となる住宅である
- (5)改修工事後の家賃が77,000円（平成25年度現在）を超えないこと等

##### 【住宅確保要配慮者】

- ①高齢者世帯 ②障がい者等世帯 ③子育て世帯 ④所得が214,000円を超えない者
- ⑤災害等特別な事情があり入居させることが適当と認められる世帯

## 【具体的取組】 居住支援協議会による賃貸住宅への入居支援

### 福島県居住支援協議会とは

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供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、住宅情報の提供等により支援を行う組織です。

#### ●主な活動

- ・ 物件情報の提供、国補助制度の広報、補助物件に関する相談
- ・ 被災者向けの住宅相談・トラブル防止の体制整備、イベント等による幅広い広報
- ・ 耐震化、省エネ、バリアフリー化などにより安心できる住まいの供給促進等

#### ●構成

- ・ 地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・ 宅地建物取引業や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
- ・ 居住に係る支援を行う営利を目的としない法人 等

#### ●役割

居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、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必要な支援を実施します。

#### ●今後の課題



### ③地域住宅産業を活用した「ふくしま型の住まいづくり」による復興住宅の供給

地域の工務店や設計事務所、林業、宅地建物取引業などの住宅関連産業による低廉、高品質、安全・安心な住まいづくりである「ふくしま型の住まいづくり」による住宅再建を支援します。

- 地域住宅産業等による良質な住まいづくりを推進する団体への支援
- 県産木材を使用した自立再建住宅への支援

#### 【具体的取組】地域型復興住宅の供給促進

「福島県地域型復興住宅推進協議会」では、住宅の生産・維持管理を担う住宅生産者が連携し、木材供給から設計、施工、引き渡し後の維持管理までを「地域住宅生産者グループ」として対応し、「地域型復興住宅」づくりを進めています。

#### 【地域住宅生産者グループのイメージ】



#### ●再建に向けた住まいづくり

住まいづくりの担い手は、「地域住宅生産者グループ」となっており、共通理念のもと、品質の向上やコストダウン、維持管理などについて協力体制づくりに取り組み、復興とその後の生活のための住まいづくりを進めています。

#### ●地域に根差した住まいづくり

「地域型復興住宅」は、地域のことをよく理解している人たちが生産者として関わっています。地域の気候風土や景観に配慮した、記憶を継承できる、住まいづくりが期待できます。

#### ●持続的な住まいづくり

最初は取得可能な価格の住宅とし、徐々に住まいを成長させることも一つの選択肢です。身近に生産者がいることで、建設時だけでなく、その後の維持管理や増築・改修相談などの持続的なサポートを得ることが期待できます。



### (3) 住環境による地域コミュニティの再生と持続

東日本大震災や原子力災害により分断された地域社会を再生させるため、既存コミュニティの維持・修復や避難先で築かれつつある新たなコミュニティの醸成を促進します。

また、放射性物質による健康被害への不安等による避難者の帰還を促すため、除染や住情報の提供を行います。

#### ①住環境による地域コミュニティの再生と持続

被災者が孤立せず安心して生活できるよう、既存コミュニティや新たなコミュニティに配慮しながら復興公営住宅を整備・管理します。また、被災者が日常的に支え合うための体制づくり等に対して支援を行います。

- 既存コミュニティの維持・修復や新たなコミュニティの醸成に配慮した復興公営住宅の整備・グループ入居
- 復興公営住宅の整備とあわせた団地内集会所、コミュニティ施設、広場等の整備
- 復興公営住宅を核とした長期避難者のための交流支援
- 応急仮設住宅等に避難している高齢者等の見守りやその体制づくりへの支援
- 市町村・NPO等との連携による応急仮設住宅等に入居する被災者への支援



集会所のイメージ



子育て施設のイメージ

## ②住宅や居住環境の除染

原子力災害による放射性物質に対する不安を払拭するため、国の責任の下、住宅や居住環境の除染を促進します。また、今後の除染技術に関する情報等を把握し、適切な対策を行います。

- 住宅や住環境の除染の促進
- 県営住宅等の除染の実施
- 住宅除染に関する技術的支援



県営住宅の除染状況

## ③県内外避難者の帰還に向けた住情報の提供

県内外避難者の帰還を促すため、県内の住宅に関する様々な情報を提供します。

- 民間住宅の自立再建支援や復興公営住宅の整備計画等の避難者支援策、福島復興の動きなどに関する情報提供
- 関係団体との共催による住宅相談や住宅フェアの開催
- 避難先都道府県との連携体制の構築

#### (4) 応急仮設住宅等の管理と活用

被災者の居住の安定を確保するため、県と市町村が連携し応急仮設住宅の適切な維持管理や借上げ住宅の適切な入退去管理等を行います。また、応急仮設住宅の再利用による恒久的住宅等への活用を図ります。

##### ① 応急仮設住宅の適切な維持管理と居住環境の改善

県が設置した応急仮設住宅維持管理センターを活用し、適切に維持管理を行うとともに、居住環境改善に向け、バリアフリー対策などの追加工事を行います。

- 応急仮設住宅の居住環境改善に向けた追加工事の適正な実施
- 応急仮設住宅の適正な維持管理
- 応急仮設住宅として活用している公営住宅等の適正な管理

#### 【具体的取組】 応急仮設住宅の建設における様々な対策

##### ● 高齢者見守り型



車椅子に対応

##### ● グループホーム型



渡り廊下で住棟を連結

##### ● バリアフリー対策



車椅子対応のスロープ

##### ● コミュニティ形成支援



ぬれ縁



玄関の対面改置



集会場

- 高齢者・障がい者等の利便性の向上やコミュニティの形成に配慮しました。
- 中でも、避難の長期化に伴う一人暮らし高齢者等の心身の負担を軽減し、孤立化を招かぬよう、生活援助がしやすい構造・設備（管理事務室、居間・食堂、多目的便所、共同浴室など）を有し共同で入居できる「グループホーム型仮設住宅（福祉仮設住宅）」も整備しました。

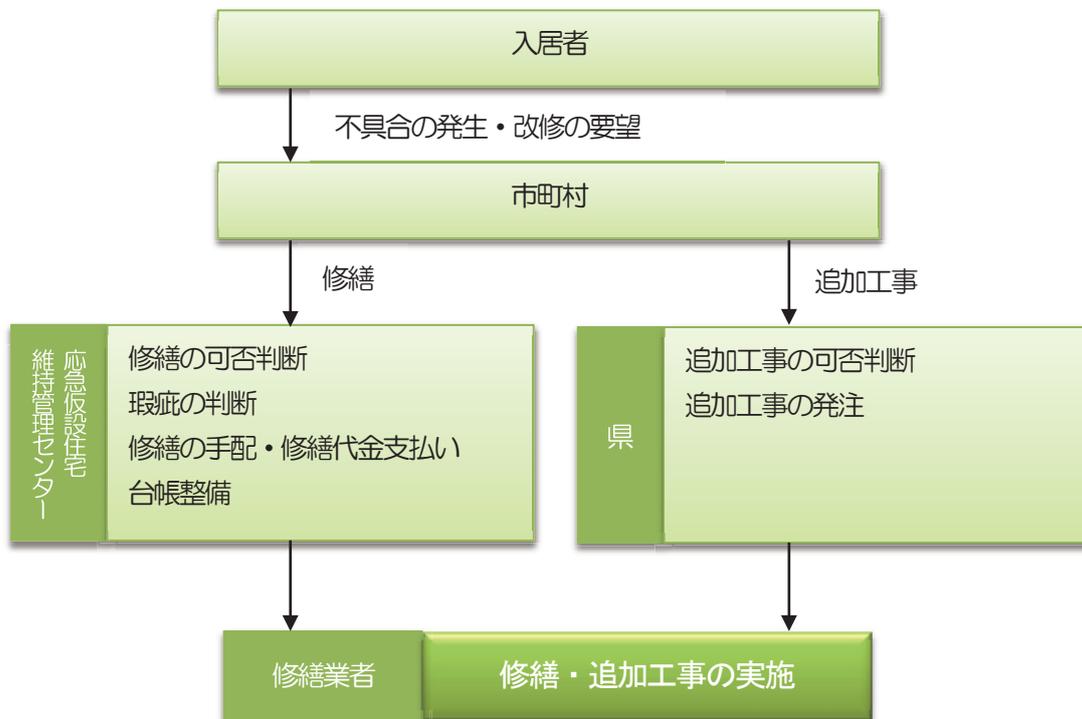
##### ● 追加工事



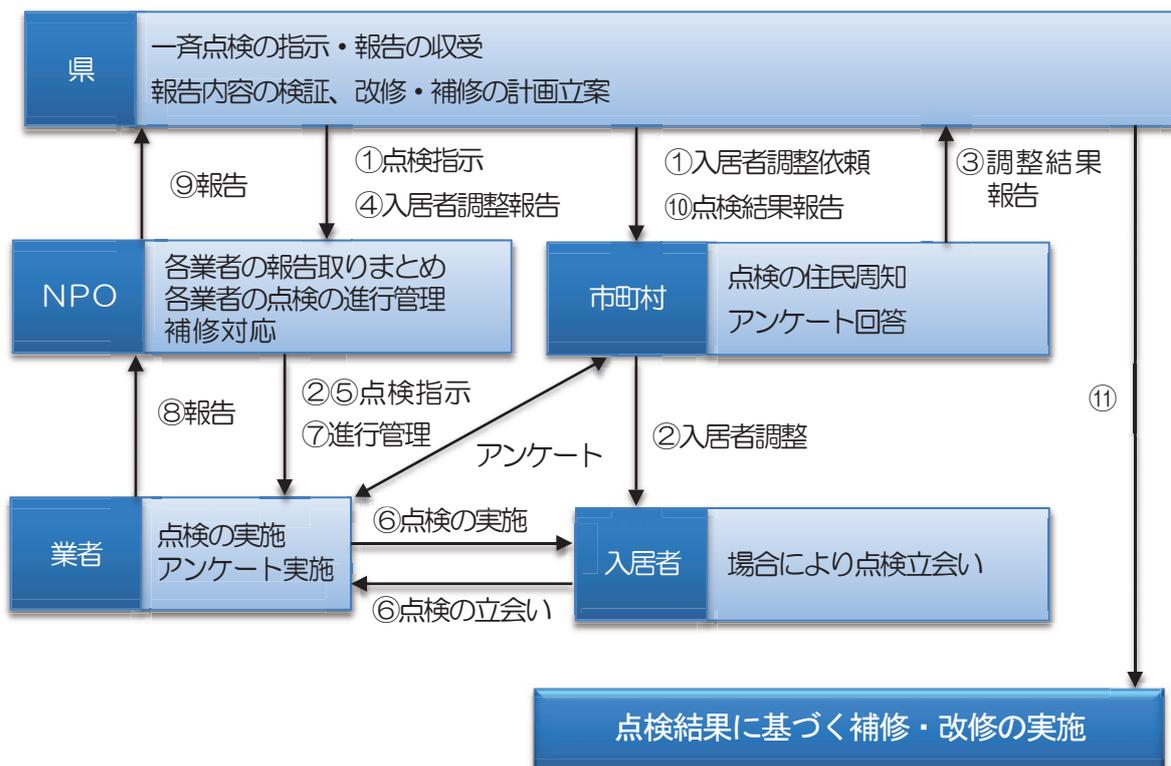
物置の設置

【具体的取組】 応急仮設住宅の適正な維持管理

■通常の維持管理業務の系統図



■一斉点検の系統図



V-2  
1  
住宅の復興・再生にむけた施策  
住宅施策の展開

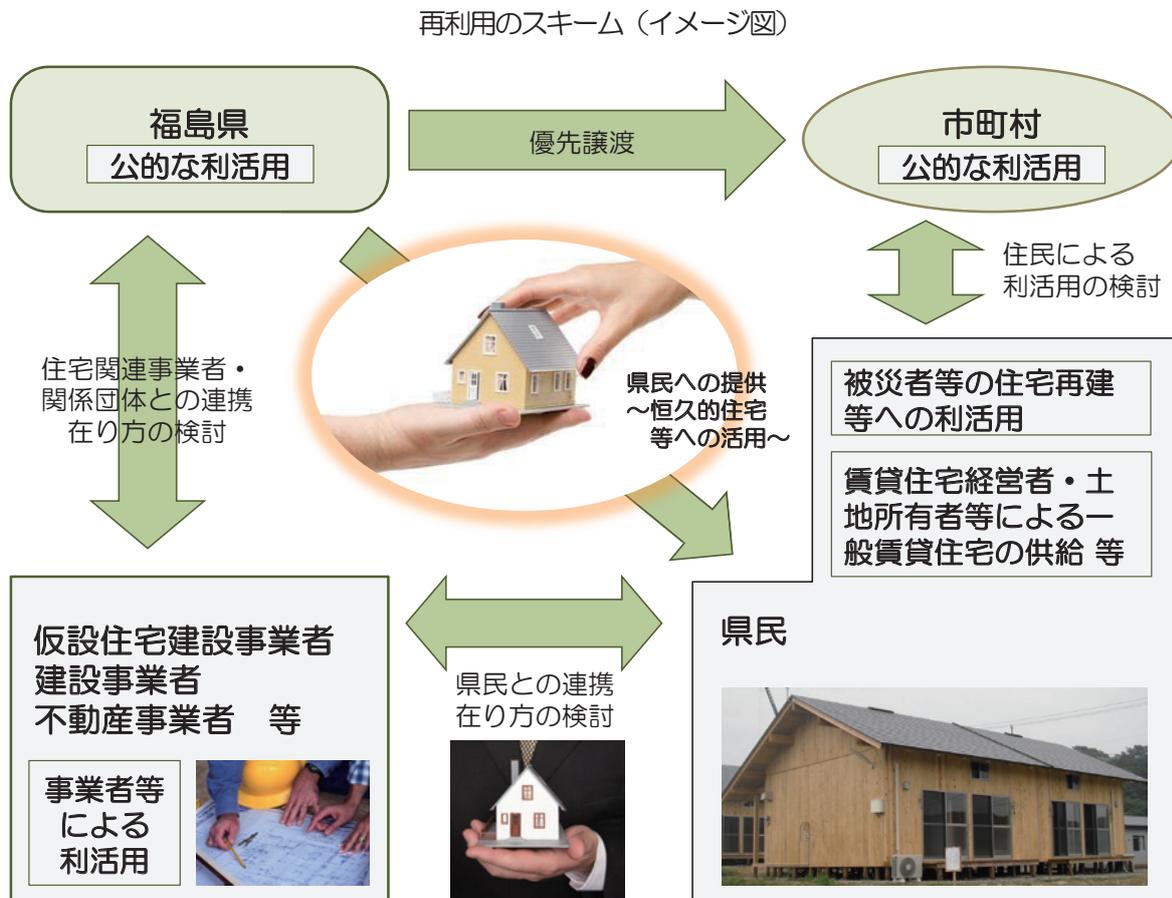
② 応急仮設住宅の再利用と生活環境改善のための検討

応急仮設住宅の移築や、役割を終えた木造応急仮設住宅の再利用を図ります。また、産学官が連携して生活環境改善に向けた検討を行い、今後の応急仮設住宅の在り方を提言します。

- 木造応急仮設住宅を活用した恒久的住宅等の供給
- 「福島県応急仮設住宅等の生活環境改善のための研究会」の開催

【具体的取組】 応急仮設住宅の再利用に向けた検討

県では、応急仮設住宅を希望する県民等へ円滑に供給していく方策を検討しており、今後具体化していきます。



## 【具体的取組】「福島県応急仮設住宅の生活環境改善のための研究会」の開催



研究会開催風景

研究会（事務局：福島大学及び県）による応急仮設住宅等の供給に関する国への要望概要

- 過去の特別基準の設定や改善点を踏まえた住宅仕様の見直し（面積・収納・断熱・遮音・換気・風除室・掃出し窓・舗装など）
- 地域住宅産業の活用による住宅供給
- 木造住宅供給マニュアルの策定
- 民有地の積極的な活用
- 維持管理費用の国庫負担化
- プレハブ住宅の再利用方法の検討
- 借上げ住宅への金銭給付（家賃補助）化
- 借上げ住宅の実務的な制度・基準の構築

### ③借上げ住宅の円滑な管理

県と市町村が連携し、借上げ住宅の入退去事務などの管理を円滑に実施します。

- 市町村、不動産関係団体との連携による円滑な管理と情報の共有化
- 不動産関係団体との災害協定の締結
- 市町村、不動産関係団体との連携による借上げ住宅の再契約の円滑な締結

## （5）応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行とふるさと帰還に向けた住宅施策の展開

### ①応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行

災害救助法の適用期間を注視しつつ、応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行を促進し、不要となった応急仮設住宅は、再利用を図りながら随時、解体を進めます。

この際、復興公営住宅への複数世帯の入居（グループ入居）を行うなど、応急仮設住宅団地内等のコミュニティに十分配慮し、復興公営住宅の整備に努めます。

### ②避難指示解除区域における住宅施策の展開

避難指示解除区域において、長期に亘る避難による自宅の劣化や、賃貸住宅が不足していることなどから、関係市町村や住民のニーズを踏まえ、帰還に必要となる住宅施策について、国、県、関係市町村が連携して検討します。

## 2 継続的に取り組むべき施策

### 2-1 安全・安心

#### (1) 地震などの災害に強い住まいづくり

本県を襲った今回の東北地方太平洋沖地震は未曾有のものであり、被災した多くの住宅の復旧・復興には個人はもとより社会的にも多大なコスト・時間を要します。そして、地震はいつどこで発生するか予測が難しく、常日頃からの備えが重要となります。

このことから、地震やがけ地崩壊などに対する住宅・建築物の安全性を早急に確保するため、住宅や建築物の耐震化など、災害に強い住まいづくりを推進します。

##### ①耐震診断と耐震改修等への支援

既存木造住宅の耐震診断・耐震改修等への支援や、県民の耐震に対する意識を高めることなどにより、住宅の耐震化を推進します。

- 木造住宅の耐震診断・改修等への支援
- 民間事業者向けの耐震診断等に係る講習会の開催
- 住宅耐震出前講座や各種広報媒体を活用した県民への普及啓発
- 市町村への普及啓発や技術的助言の実施

指標	現状	目標値 (H32)
4 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	75.8% (H20)	95%

##### ②がけ地近接等危険住宅の移転支援

がけ地に近接し、がけ地崩落による危険性が生じている住宅や津波浸水区域などの災害危険区域内にある住宅の移転を支援するとともに、災害が発生するおそれのある区域への住宅の建設を制限します。

- がけ地近接や津波浸水区域内の危険な住宅の移転に対する支援
- 条例による災害危険区域等への住宅建設の制限

##### ③災害時における対応体制の充実

地震等からの災害に備え、応急仮設住宅の供給や民間住宅の借上げ、既存の公営住宅の空き家を活用するための体制を整備・維持するとともに、地震発生後に住まいの安全を確認するため、被災建築物応急危険度判定の円滑な実施に向けた体制の充実に努めます。

- 応急仮設住宅の供給等に関する建築関係団体との災害協定締結や連携体制の充実
- 被災建築物応急危険度判定士の育成、判定コーディネーターの育成、模擬訓練の実施

## (2) 安心して住宅を取得・利用できる環境づくり

安全で安心な暮らしには、良質な住まいが不可欠であり、ライフスタイルや世代毎のニーズにあわせて選択できる良質な住宅が円滑に流通する住宅市場の整備が求められています。

しかし一方では、欠陥住宅、契約上のトラブル、リフォーム詐欺など住まいに関連した様々な事件が発生し、消費生活センター等へも相談が寄せられるなど、県民が住宅を取得・利用する際に、不安等が生じています。

このことから、県民が安心して住宅を取得・利用できる環境を確保するため、良質な住宅を安心して取得・利用できる住宅市場の形成に努めます。

### ①住宅の品質確保の促進

県民が安心して住宅を取得・利用するため、建築基準法、建築士法及び住宅瑕疵担保履行法など住宅に関連する法令の適正な執行と法令・制度の周知に努めます。

- 建築基準法における完了検査の実施率向上やパトロール・立入調査の実施
- 建築士講習制度による建築士の資質向上
- 住宅瑕疵担保履行法による住宅瑕疵担保責任保険制度の周知
- 関係団体との連携による宅地建物取引業務の適正化促進
- 長期優良住宅や省エネルギー住宅の建設促進

### ②住宅産業の信頼性向上

新築・リフォーム工事の確実な契約履行やサービスの向上など、消費者から、より信頼される地域住宅産業の発展を支援します。

- 住宅瑕疵担保責任保険等への加入促進
- 住宅性能表示制度の普及啓発
- 技術者向け耐震診断講習会の受講者名簿の公表
- 「ふくしま型の住まいづくり」の周知

指標	現状	目標値 (H32)
5 新築住宅における住宅性能表示の実施率	10% (H20)	25%

### ③既存住宅の流通促進

消費者が安心して中古住宅を取得できるよう、特に子育て世帯や高齢者世帯がよりニーズにあった住宅を取得できるよう、関係団体と連携・協力し、既存住宅の健全な流通環境の整備を検討します。

- 宅地建物取引業者や金融機関などとの連携による中古住宅流通促進のための体制構築の検討
- 中古不動産流通市場整備・活性化事業による中古住宅等に関するデータベース構築の検討
- 住宅性能表示制度の普及啓発
- 住替え情報バンクの構築の検討

指標	現状	目標値 (H32)
6 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)	11.2% (H20)	20%

### ④マンションの適正管理の促進

マンションなど区分所有となっている共同住宅において、適切な維持管理が持続できるよう、管理組合に対する情報提供や相談対応など適切な支援を行います。

- マンションなどの管理状況の把握
- マンション管理組合への情報提供

### ⑤県産材の放射性物質対策やシックハウス・アスベスト対策の推進

住宅に使用される県産木材の放射性物質測定による安全性確保に向けた対策、室内の建築材料に含まれる化学物質によるシックハウス対策、有害な吹き付けアスベスト等の飛散を防止するための対策を推進します。

- 建築基準法等の適正な執行
- 吹き付けアスベスト等使用建築物に関するデータベースの構築
- 吹き付けアスベスト等の調査・分析及び除去等への支援
- 県産木材の放射性物質検査体制の構築

### ⑥住まいに関する相談体制の充実

消費者が安心して住まいに関する相談ができる環境を関係団体等と連携して確立します。

- 県・市町村及び関係団体連携による相談体制の確立
- 新築・リフォームの設計や工事価格に関する相談対応
- 欠陥住宅や契約上のトラブル、悪徳リフォーム等に関する相談対応

### (3) 住まいのセーフティネットの充実

住まいは、健康で文化的な生活に不可欠な基盤であることから、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対して、市町村・県による連携・協力と役割分担の下、公営住宅等の公的賃貸住宅の供給や民間賃貸住宅においても受入れが可能となるような環境づくりに努め、住まいのセーフティネットの充実に取り組みます。

#### ①公営住宅等による居住の安定の確保

公的賃貸住宅の適正な管理運営により、民間住宅市場において、自力で適切な住宅の確保が困難な低額所得者等に対して、居住の安定の確保を図ります。

- 公営住宅を始めとする公的賃貸住宅の適正な維持管理と運営
- 高額所得者や収入超過者の退去促進
- 指定管理者制度を活用した効率的な管理と住民サービスの向上
- 高齢者や子育て世帯などの優先入居や住宅困窮度に応じた入居者選定の実施

#### ②公営住宅の改善とコミュニティの形成

県内の公営住宅ストックの多くは、昭和40～50年代に建設され、大規模な改修を要する時期を迎えることから、適切な改善や更新を推進します。

また、良好で持続的なコミュニティを形成するため、子育て世帯などの多様な世帯の入居促進、高齢者等が安心して生活できる環境整備、周辺住民との交流の場づくりを推進します。

- 公営住宅の長寿命化計画に基づく効率的、効果的な住戸改善
- 老朽化した公営住宅の計画的な用途廃止
- 公営住宅の建て替えとあわせた、団地内集会所、コミュニティ施設、広場等の整備
- 高齢者世帯等に配慮した住戸への改善
- 一人住まい高齢者の見守り体制の構築

#### ③民間賃貸住宅等による居住の安定の確保

ファミリー世帯や子育て世帯、高齢者世帯、障がい者世帯等が一定水準の住宅に居住できる住宅市場の形成を促進します。

- 居住支援協議会による住宅確保用配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進
- 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業を活用した民間賃貸住宅の改修に対する支援
- 民間事業者等が運営する公的賃貸住宅に対する的確な管理の誘導
- 地域優良賃貸住宅制度の活用による良質な民間賃貸住宅の供給促進

指標	現状	目標値
7 最低居住面積水準未満率 ※最低居住面積水準：資料4（P.99）	3.5% (H20)	早期解消

#### (4) 良質な住宅ストックの形成

成熟した社会にふさわしい、豊かな住生活や持続的な地域づくりを実現するためには、これまでの「造っては壊す住宅」ではなく、「良い住宅を造り、永く使うこと」が不可欠です。

また、永く使える住宅は、投資効率も良く、さらに、木材等に含まれる炭素を長期間固定することから、低炭素社会の実現にも繋がります。

このため、永く使える良質な住まいづくりや、使い続けるためのリフォームを促進します。

##### ①永く使える良質な住まいづくりの促進

社会的資産として世代を超えて活用できる良質な住宅ストックを形成するため、耐震性能、省エネルギー性、バリアフリー性などの住宅性能が高く、住み心地のよい良質な住まいづくりを促進します。

- 長期優良住宅認定制度を活用した良質な地域住宅の普及促進
- 低炭素建築物新築等計画の認定制度を活用した省エネルギー住宅の普及促進
- 県内の設計事務所や工務店など地域住宅産業の技術力の向上支援
- 住宅性能向上等に関する情報提供や相談対応
- 住宅性能表示制度の普及啓発

指標	現状	目標値 (H32)
8 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	16.1% (H24)	35%

##### ②使い続けるための住宅リフォームの促進

良質な住宅ストックをより永く使い続けるため、住宅性能の向上や住み心地の良い住宅への改修、リフォーム等を促進します。

- 技術講習会等による地域住宅産業のリフォーム技術の向上促進
- 福祉施策との連携による高齢者に対応したバリアフリー改修事業の促進
- 住宅の耐震診断と耐震改修の支援
- 住宅改修における国の省エネルギー促進税制・助成制度の普及啓発
- 福島県耐震化・リフォーム等推進協議会等との連携による適正なリフォーム工事の促進

指標	現状	目標値 (H32)
9 住宅の利活用期間(滅失住宅の平均築後年数)	約27.5年 (H20)	約40年
10 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.9% (H20)	6%

(5) 地域資源を生かしたふくしま型の住まいづくり

持続可能な地域社会の構築を目指し、地域の生活を支える要素である「人や技術、資材など地域の資源＝地域の宝」を改めて見直し、これらに誇りと愛着を持って活用するなど、地域主導による資源・経済の循環、地域の再生という、より大きな視点から取り組んでいく必要があります。

具体的には、本県の木材を始めとする良質な資材や大工・左官などの伝統的な技術を活用するとともに、地域の人々が、地域の景観形成、まちづくり、環境保全へ積極的に関わっていくことが地域経済の循環を促し、地域への誇りや愛着を育み、地域の活力や魅力を高めることに繋がります。

このため、「住まいに関わる地域の方々の協働による地域資源を生かした良質な住まいづくり＝ふくしま型の住まいづくり」を推進し、良質な県産木材等の円滑な提供や大工・工務店、設計者などの技術力を向上することにより、持続可能な循環型社会の実現と関係団体の連携による地域住宅産業の活性化に努めます。

①地域で連携するふくしま型の住まいづくりの促進

資材生産者、製材業者、大工・工務店、電気・設備業者、設計事務所等の連携により、ふくしま型の住まいづくりを促進します。

また、県産木材等の地域資源を生かした住まいづくりを促進します。

- 地域住宅産業等による良質な住まいづくりを推進する団体への支援
- 県産木材を使用した住宅への支援
- 金融機関との連携による住宅資金の金利優遇の構築

②関係団体との連携による地域住宅産業の活性化

地域の大工・工務店、設計事務所等が県民に活用されやすい環境づくりに向け、関係団体と連携し、講習会の開催や勉強会への講師派遣などにより、大工・工務店等の技術力の向上を支援します。

また、ホームページやメール等により、ふくしま型の住まいづくりに関する情報や住宅施策に関する情報を広く提供します。

- 長期優良住宅制度活用を促進する手引書の作成などによる技術の普及
- 福島県版木造住宅共通仕様書、ふくしまの家長期優良住宅の手引きの普及
- 「ふくしま型の住まいづくり」による展示住宅等の広報
- 住まいに関する施策情報等のメール配信

指標	現状	目標値 (H32)
11 認定長期優良住宅における県内事業者の施工割合	18.1% (H21~H24の平均)	30%
12 新規着工のうち一戸建て住宅に占める在来木造住宅の割合	77.6% (H22)	80%

## (6) 歴史、文化など地域特性を生かした街並みの形成

地域の歴史、文化、風土等の地域特性を再認識し、地域の景観形成、まちづくりに積極的に関わっていくことは、豊かで潤いのある居住環境を形成し、地域への誇りや愛着を育み、社会的資産としての長期的な居住環境の維持、持続可能な地域社会の形成に資するものです。

このため、地域の歴史、文化等の継承や発展に努めながら、県民、民間事業者、市町村、県等の多様な主体の参加による、住まいや建築物による地域特性を生かした魅力ある街並みの形成に努めます。

### ①地域の歴史や文化、地域資源を生かしたまちづくりの促進

時間を重ねた住宅や景観は、地域に豊かさや潤い、安らぎを生み出します。このため、居住環境を改善し、地域の文化や歴史、地域資源を生かした個性あふれるまちづくりを誘導する「街なみ環境整備事業」等のまちづくり事業を促進します。

- 街なみ環境整備事業等の推進
- 住民によるまちづくり協議会活動への支援
- 歴史的建築物や古民家など地域資源の調査や保存・活用への支援
- 地域住宅計画（HOPE計画）など個性あるまちづくりに資する計画の策定支援
- ヘリテージマネージャー（歴史的建造物の保全活用に関する専門家）の育成

### ②ゆとりと潤いのある住宅地区の形成と魅力あるまちづくりの促進

小公園等のオープンスペースの確保や生垣化などの住宅地の緑化、公園、街路樹、緑道など緑と水のネットワーク形成の誘導を図ります。

また、地域特性を生かした個性的で美しい景観が形成されるよう、地区計画、建築協定、景観に関する条例等の積極的な活用を検討します。

- 周囲の景観への配慮や良好な居住環境を共有する住民協定の締結の支援
- 地区計画、建築協定、景観に関する条例等の導入の促進
- 住宅地の危険なブロック塀の撤去に対する支援
- 住宅地の緑化等に対する支援

指標	現状	目標値（H32）
13 まちづくり協定地区数 ※市町村の景観条例やまちづくり条例等に基づき認定されるなど市町村による一定の関与があるものとする。（建築協定、緑化協定は除く）	43地区 (H22)	65地区

### ③美しい建築物や街並みに対する意識の高揚

周辺環境と調和し景観上優れた建築物や、地域の資源を活用し良質でデザイン性に優れた住宅等を顕彰し、その成果を広く周知することで、美しい街並みの形成を促進します。

- 福島県建築文化賞の実施
- 住まいづくりに関する顕彰事業等の促進

## (7) 中心市街地や過疎・中山間地域の住みやすい居住環境の形成

中心市街地や一部のニュータウン等では、高齢化や人口・世帯の減少等から空き家、空き地の増加、老朽化した住宅への対策等が課題となっています。

一方、自然豊かな過疎・中山間地域等への移住希望者もあり、その受入れ環境の改善が求められています。

また、人口減少社会の到来等を見据え、社会資本の整備・管理の負担や環境負荷をできる限り増大させないよう、良質な住宅ストック等を有効活用した、コンパクトで良好な居住環境づくりが求められています。

さらに、今後、被災者の自立再建に当たり、利便性の高い中心市街地等の空き地や郊外団地の住宅ストック、過疎・中山間地域の空き家の活用を促進し、利便性や居住性が高い住宅の取得、中心市街地等の活性化、過疎・中山間地域等における安心して暮らせる居住環境の形成にも取り組みます。

また、県外からの帰還者や二地域居住・U・I・Jターン希望者、県内の移住希望者等に対し、魅力ある理想の住まいを探し出せる環境や空き家や古民家を活用しやすい環境の形成に取り組みます。

### ①中心市街地活性化事業の促進

中心市街地活性化基本計画に位置づけられた事業を行う団体や民間事業者、産学官連携による街なかの活性化に資する活動を行う団体等への情報提供や支援等を行います。

- 共同住宅と医療、介護施設等の複合的建築物の整備促進
- 街なかでのオープンスペース整備への支援
- 地域づくりに関する大学等研究・教育機関との連携の誘導
- 事業構築、支援等に関する相談対応

### ②市街地再開発事業の促進

中心市街地は、鉄道やバスの公共交通機関、道路や下水道を始めとする社会基盤が整備され利便性が高いことから、住宅・建築物が老朽化し環境が悪化した区域において、市街地再開発事業等による市街地再生を誘導します。

- 民間事業者等への事業に関する情報提供
- 市街地再生に関する調査、研究の促進
- 事業構築等に関する相談対応

### ③蔵や町屋の活用促進

街なかなどに残されている古くからの蔵や町屋、家並みは、地域の文化が具現化され、歴史的な価値や風格を有するとともに、現在の周辺景観や暮らしを形成する重要な要素となっています。これらを大切に保全・活用し、市街地の活力と地域の愛着を高める取組を促進します。

- 蔵や町屋の再生に関する技術向上の支援
- 蔵や町屋、家並みの活用に関する調査支援
- 良好な街並みを保存・形成するために行う蔵や町屋の修景に対する支援
- 歴史的価値のある建築物・工作物や古民家・蔵等の伝統的建築物等の保全・活用の促進

### ④情報の発信等による定住・二地域居住の促進

定住や二地域居住に使用できる空き家や古民家の情報提供を行うとともに、住まいの設計・施工や費用に関する相談対応に努めます。

- 定住・二地域居住を支援する空き家・古民家相談センターの支援
- 定住や二地域居住を推進する団体の連携の促進
- 空き家を活用した定住や二地域居住体験施設等の整備促進

### ⑤空き家の有効活用や除却による居住環境の改善と活性化

空き家となった住宅には、良質な木材等で建設された価値あるものや、老朽化し地域の景観や居住環境を阻害するものもあることから、空き家の実態調査や適切な評価を促進し、空き家の有効活用や除却による居住環境の改善を行い、地域の活性化を促進します。

- 空き家活用による地域づくりのための調査や計画づくりへの支援
- 地域における良質な空き家の様々な活用の促進
- 老朽化した空き家の除却による居住環境の改善の促進

### ⑥地域コミュニティの再生と持続

現在住んでいる住宅や地域で長く暮らすことを希望する方が数多くいます。その意向を尊重するとともに、既存コミュニティを持続するためにも、自宅で安心して生活できる住宅や住み慣れた地域で集まって住む高齢者向け住宅の整備を促進します。

また、定住・二地域居住の希望者に対して、既存コミュニティへの順応等を促進するとともに、関係団体やNPO等との連携等により、高齢者や子どもの安全な暮らしや、祭事等伝統文化を支える地域コミュニティの再生と持続を促進します。

- 高齢者向けの公的な賃貸住宅の供給促進
- 定住・二地域居住希望者のための体験施設等の整備と利用の促進
- 関係団体やNPO等との連携による地域コミュニティ活性化への取組の促進
- 地域包括支援センター等との連携による高齢者への住まい相談対応

## (8) 環境やエネルギーに配慮した住まいづくり

原子力に依存しない社会づくりや地球温暖化の抑制に寄与する低炭素社会の実現を目指すとともに、産業廃棄物の削減など環境やエネルギーに配慮した住まいづくりを推進します。

## ①環境やエネルギーに配慮した低炭素社会の住まいづくり

省エネルギーや再生可能エネルギーの活用、リサイクルによる省資源、雨水循環や自然環境との調和などの環境に配慮した住まいづくり、永く使える住宅の普及など、低炭素社会の住まいづくりを促進します。

- 省エネルギーや長寿命化に関する建築技術の普及
- 省エネルギー機器の導入や太陽光など再生可能エネルギーの活用促進
- 長期優良住宅制度を活用した良質な住宅の普及促進
- 低炭素建築物新築等計画の認定制度等を活用した省エネルギー住宅の普及促進
- 県産木材を活用した木造住宅の建設促進

指標	現状	目標値(H32)
14 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 ※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	26.4% (H20)	45%

## (9) 高齢者や子育て世帯等に配慮した住まいの供給

本格的な少子高齢化社会を迎えるなか、安心して子育てできるとともに、高齢者、障がい者や多子世帯等が安心して暮らせる住まいと地域社会の形成を促進します。

### ①高齢者等に対応した住宅改修と環境改善の促進

高齢者等が住み慣れた地域で自立した生活を継続し、介護負担が軽減できるよう、福祉施策と連携しながら、高齢者等に対応した住宅改修、介護や生活支援のための施設整備、相互扶助のネットワーク構築等を促進します。

- 高齢者等の住生活をより効果的に支える住宅改修の促進
- 社会福祉協議会や地域包括支援センターと連携した高齢者の相談対応
- 福祉施策と連携した高齢者居宅生活支援施設等の整備促進

指標	現状	目標値 (H32)
15 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 ※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に該当	35.9% (H20)	60%
16 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の高度なバリアフリー化率 ※高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅のいずれにも該当	8.9% (H20)	25%

### ②サービス付き高齢者向け住宅や高齢者生活支援施設の誘導

高齢者等が集まって住むことにより、コミュニティを育み生活支援が容易に受けられるよう、福祉・保健・医療政策との連携の下、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。

また、住宅団地の空地や高齢化率の高い住宅団地においては、高齢者生活支援の拠点となる施設整備を誘導します。

- 高齢者居住安定化推進事業等を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- 住宅団地の空地等を活用したサービス付き高齢者向け住宅や生活支援施設の誘導

### ③安心して子育てできる居住環境への改善

放射性物質による健康被害への不安等により、子育て世帯の県外流出が続いていることから、住宅や居住環境の除染による安心してできる居住環境の形成や、子育て世帯に配慮した住宅の確保に努めます。

- 住宅や居住環境の除染の推進
- 既存公的賃貸住宅の活用や公的賃貸住宅の整備による子育て世帯、多子世帯等への供給促進
- 公営住宅への子育て世帯の優先入居の推進
- 公営住宅団地内の集会所等を活用した子育て支援施設の活用
- 住み替え可能な住宅情報を提供する仕組みづくりの検討

指標	現状	目標値 (H32)
17 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 ※子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯 ※誘導居住面積水準：資料3 (P.98)	47% (H20)	60%

### ④ユニバーサルデザインによる住まいづくり

多様な居住ニーズを考慮し、年齢、性別、身体的能力などの違いに関わらず、誰にとっても安全・安心で利用しやすい住まいづくりを進めます。

- 「ふくしまユニバーサルデザイン推進計画」による住まいづくりの推進
- 「ふくしま公共施設等ユニバーサルデザイン指針」による居住環境づくりの推進
- NPO等民間団体と連携した住まいづくりにおけるユニバーサルデザインの推進

指標	現状	目標値 (H32)
18 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	6.5% (H20)	15%

## (10) 景観に配慮した住まいづくり

本県の豊かな自然、風景、文化、環境を守り育むため、景観や地域特性に配慮した住まいづくりと居住環境の形成を促進します。

### ①美しい景観と居住環境の形成

住まいや街並みにおける優れた景観は、地域住民による積極的な活動やこれまでの市町村住宅マスタープラン等の取組により守り育てられてきたものであり、これら取組が継承・発展できるよう、住民主体による個性的で美しい景観と居住環境の形成を促進します。

- 地区計画、建築協定、景観に関する条例に基づく制度の活用促進
- 県産木材等の地域資源の活用、歴史・気候・風土に根差した伝統的建築技術の伝承支援
- 住まいづくり顕彰事業等の支援



街並みの修景・道路の高質化（福島市飯坂地区）



整備された小公園（会津坂下町塔寺・気多宮地区）

## (11) 住情報の共有や関係団体等との連携

県民、民間事業者、市町村、県等の様々な主体が連携し、住まいやまちに関する幅広い情報の収集・調査研究・教育・研修活動等を行いながら、様々な主体が協働できる環境づくりを進めます。

### ① 住まいづくりに関する総合的な情報提供の推進

住まいの選択や取得、住まいの維持管理や住まい方、住まいに関する法令や制度など、県民等へ提供する情報の充実を図り、インターネットやセミナー、見学会等の様々な方法により情報提供を進めます。

- ホームページによる最新情報の発信
- セミナーや見学会等による住まいに関する施策情報等の提供
- 関係団体との共催による住宅相談や住宅フェアの開催

指標	現状	目標値(H32)
19 県建築総室ホームページの閲覧者の満足度 (評価者のうち「役に立った」と回答した者の割合)	43.5% (H21~H24の平均)	75%

### ② 住まいに関する広報や教育・研修活動等の推進

住まいづくり、地域づくりに関する県民の理解や意識を一層高めるため、住まいに関する広報や教育・研修活動等を行います。

- 関係団体との共催による住まいに関する研修会の開催
- 小・中学校への住まいに関する出前講座の実施

### ③ 産学官連携による意見交換や懇談会等の継続的な開催

県民、民間事業者、市町村、県等が住まいや居住環境のあり方を共有できるよう、県内の建築・住宅系教育機関、NPOや地域づくりグループとの協働や情報交換、地域毎の意見交換会や懇談会、有識者による検討会議等を継続的に開催します。

- 県内の建築・住宅系教育機関、NPOや地域づくりグループとの協働や情報交換
- 地域毎の意見交換会や住宅懇談会、有識者による検討会議の開催

### 3 新たな課題に対する施策

#### (1) 新たな課題を早期に把握するための情報収集

本県を取り巻く社会経済状況の変化に伴い生じる多様なニーズに対応し、的確に住宅の供給等を行うため、住まいに関する意向調査への支援や統計調査を行います。

- 住宅に関する被災者の意向調査を実施する市町村への支援
- 住生活に関する統計調査等の実施

#### (2) 新たな課題へ迅速・柔軟に対応する体制づくり

東日本大震災や原子力災害により、避難指示区域を始めとする広い地域の住民が、ふるさとを離れて避難生活を余儀なくされるなど、地域社会を構成してきた家族の在り方やその住まい方も大きく変化しており、今後生じる様々な課題に対して、迅速かつ柔軟に対応していく必要があることから、関係者が一丸となった体制づくりを行います。

- 原子力災害を踏まえた国・県・市町村の適切な役割分担
- 制度改善に向けた国への働きかけ、復興加速に必要な財源の確保
- 復興住宅の供給促進に向けた国・県・市町村、建築関係団体等の情報共有・意見交換
- 住宅政策の見直し改善に向けた地域住宅懇談会等による情報共有・意見交換
- 住宅の復興・再生に向けた施策の進行管理



ふくしま復興住宅供給促進会議

【具体的取組】

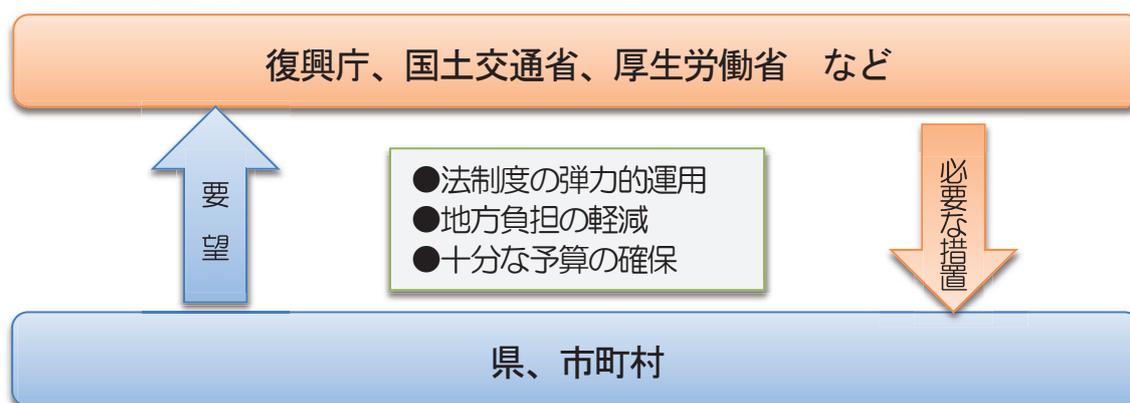
■原子力災害を踏まえた国・県・市町村の適切な役割分担



国、県、市町村の役割分担

■制度改善に向けた国への働きかけ、復興加速に必要な財源の確保

- 原子力災害の特殊性や自治体機能の移転等から、県が果たすべき役割は大きく、福島復興再生特別措置法に基づく福島復興再生基本方針や同法の運用実態を踏まえ、必要に応じて国へ、法整備や制度拡充を強く要望していきます。
- 本県の財政力を大幅に超えた事業費負担の軽減、復興加速に必要な財源確保を図るため、東日本大震災復興交付金や地方交付税等の財政措置、法制度の弾力的な運用が不可欠であり、復興期間中における継続的かつ十分な予算配分等について、復興庁ほか関係省庁へ強く働きかけていきます。



## ■復興住宅の供給促進に向けた国・県・市町村、建築関係団体等の情報共有・意見交換

- ・住まいの早期復興に向けて、国、県、被災市町村など関係機関が連携・協力して、住まいの自立再建や復興公営住宅等の整備などを着実に進めるため、「福島県住まいの復興に向けた連絡調整会議」により、広域的な検討・調整を行います。
- ・復興公営住宅等の整備を円滑に進めるため、設計・施工等に関する関係団体・機関等の情報共有と意見交換を実施します。

### 福島県住まいの復興に向けた連絡調整会議

#### ●目的

東日本大震災からの住まいの早期復興に向け、被災者や被災地の実情を踏まえながら、被災市町村ほか関係機関が連携協力して、住まいの自立再建や復興公営住宅等の整備などを着実に促進する。

#### ●所掌事項

- ・被災者の住宅確保に係る住民意向調査
- ・住まいの自立再建支援
- ・復興公営住宅等の整備
- ・「地域型復興住宅」の供給
- ・応急仮設住宅の復興住宅等への再利用

#### ●構成員

- ・県（避難地域復興局、建築総室、建設事務所）、避難・被災市町村、受入市町村、
- ・地域型復興住宅推進協議会、国土交通省、東北地方整備局 ほか

### ふくしま復興住宅供給促進会議

#### ●目的

「復興住宅の供給促進」に向け、住まいづくりやまちづくりに携わる様々な建設等関係団体や機関等の力を結集して取り組むため、県・市町村、関係団体等との情報の交換と共有、被災・避難住民への情報発信等を行う。

#### ●会議等

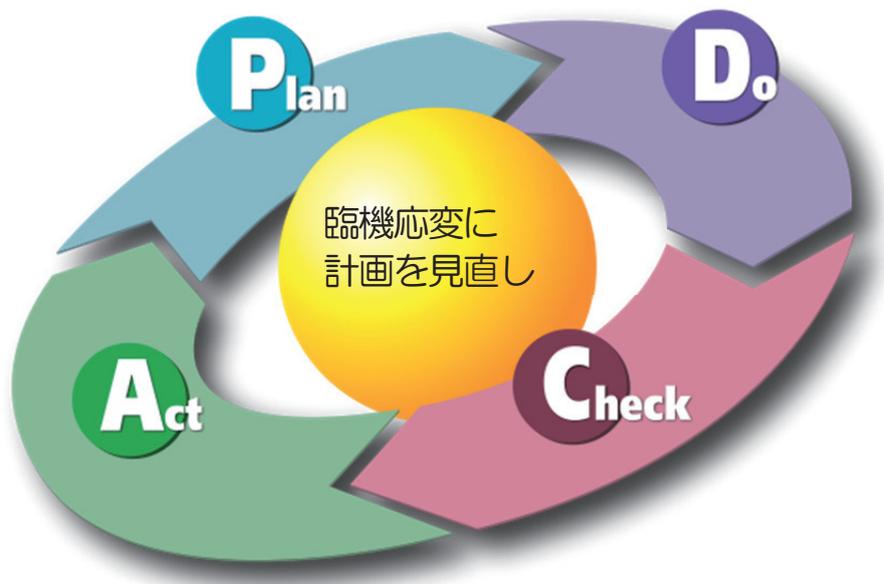
- ・全体会議は、この会議に参加する団体、機関等の代表者による情報交換と共有の場であり、さらに、被災者や県民に情報を発信する場
- ・専門部会は、「復興公営住宅供給」や「住宅自立再建支援」等の個別課題に関連する団体等により必要に応じて構成

#### ●構成員

- ・建築設計、工事施工、宅地開発、不動産取引等の関係団体
- ・住宅金融、住宅相談、自治体支援、良質な住まいづくり等を担う関係機関
- ・関係市町村、福島県の関係部局等の行政機関

## ■住宅の復興・再生に向けた施策の進行管理

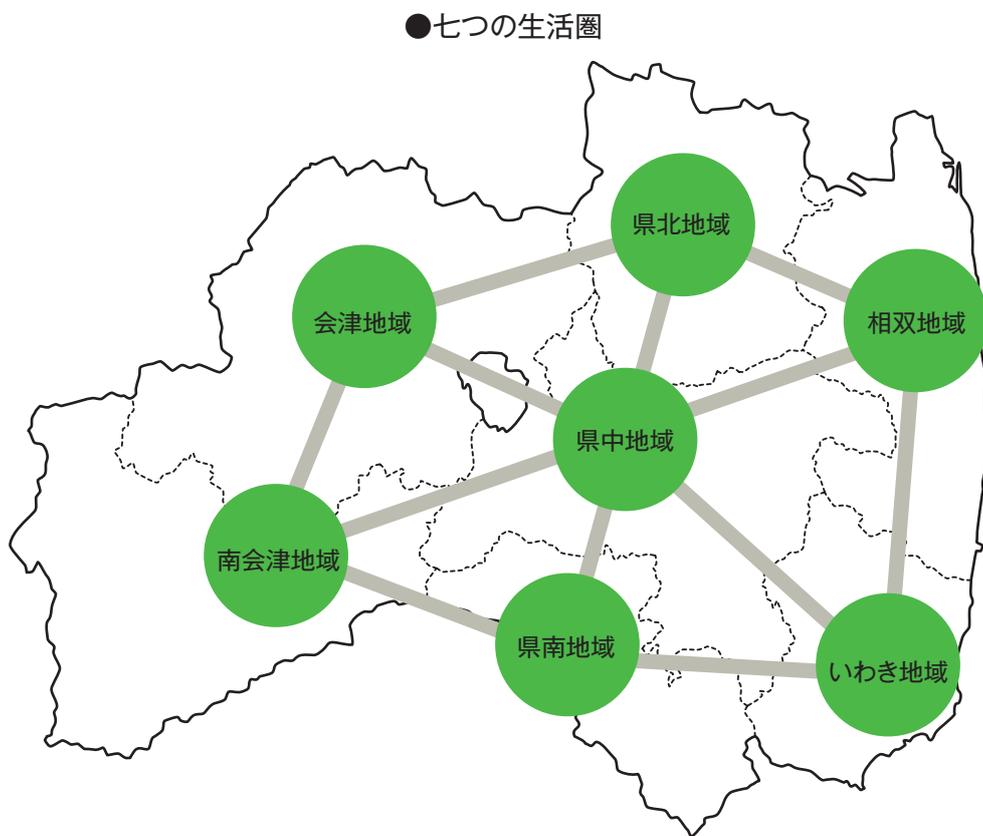
- 本計画の「住宅の復興・再生に向けた基本方針」が実現できるよう、被災地の実情や避難指示区域の見直し、被災者の住宅に対する意向や生活状況等を継続的かつ的確に把握しながら、国等の各種制度等を総合的に判断し、必要に応じて、住宅の復興・再生に向けた施策や復興公営住宅等の整備計画の見直しを行います。



### V-3 生活圏別施策の方向

本県は、南北方向3本の縦軸と東西方向3本の横軸の合計6本の連携軸の結節上に特色ある「七つの生活圏」（県北、県中、県南、会津、南会津、相双、いわきの各地域）が形成され、それぞれの軸に都市が分散した、多極分散型の県土構造となっています。

また、それぞれの圏域は、地域特性や被災状況等が異なることから、各圏域の実情に応じた住宅施策を展開するため、全県的に取り組むべき共通事項のほか、圏域毎に、県民や関係団体等の理解と協力を得ながら、「重点的に取り組むべき事項」について、以下に示します。



## (1) 県北地域

### ①現状や課題

- 県庁所在地である福島市を核に、二本松市、伊達市、本宮市、桑折町、国見町、川俣町、大玉村で構成された地域です。
- 人口は、平成12年をピークに減少し、世帯数も平成17年をピークに減少しています。引き続き人口、世帯とも減少が続くと予測され、他の地域に比較して減少幅の大きな地域となっています。
- 国見町や桑折町などで地震による住家被害が多数見受けられます。
- 原子力災害により、一部の地域が避難指示区域に設定され、帰還に向けた居住環境の回復が必要とされています。
- 原子力災害の影響により、子育て世帯を中心とした自主避難が続いており、人口流出による地域活力の低下が懸念されています。
- 福島市などで中心市街地の空洞化・商業施設の郊外化が見られます。
- 開発から40年を経過する郊外型住宅団地では、世代交代が進まず、高齢化の進行、人口の減少、空き家の増加、コミュニティの希薄化等、様々な問題が顕在化しています。
- 福島市においては、中心市街地活性化基本計画の認定を受け、商業施設や高齢者向け住宅等の整備が予定されています。

### ②重点的に取り組むべき事項

- 被災者の居住環境向上に向け、住宅再建への支援や復興公営住宅の整備が不可欠です。
- 子育て世帯等の帰還を支援する公的な賃貸住宅の供給が急がれています。
- 安全で安心して生活できる居住環境を回復するために、住宅の除染が必要です。
- 被災した住宅の再建や改修、既存住宅の耐震化が重要です。
- 中心市街地活性化や増加する高齢者の生活利便性を高めるため、街なか居住の推進が有効です。また、狭い賃貸住宅で暮らす子育て世帯と広い持ち家で暮らす高齢者単独世帯の住み替え誘導についても検討が必要です。
- 郊外型住宅団地においては、団地住民、NPO等による地域再生の取組も開始されており、地域コミュニティの活性化や生活支援サービス拠点施設の誘導が求められています。

## (2) 県中地域

### ①現状や課題

- 商都といわれる郡山市と、連たんする須賀川市を核に、田村市、鏡石町、天栄村、石川町、玉川村、平田村、浅川町、古殿町、三春町、小野町で構成された地域です。
- 人口は、平成12年をピークに減少していますが、世帯数は、平成27年にピークを迎える推計となっており、今後2年間程度は世帯数の増加が見込まれます。
- 郡山市、須賀川市や鏡石町などで地震による住家被害が多数見受けられます。
- 原子力災害により、一部の地域が避難指示区域に設定され、帰還に向けた居住環境の回復が必要とされています。
- 原子力災害の影響により、子育て世帯を中心とした自主避難が続いており、人口流出による地域活力の低下が懸念されています。

- 中心市街地の賑わい創出が課題となっています。
- 中山間地域では、高齢化率も高く、介護サービスも限定されている状況です。

## ②重点的に取り組むべき事項

- 被災者の居住環境の向上に向け、住宅再建への支援や復興公営住宅の整備が不可欠です。
- 子育て世帯等の帰還を支援する公的な賃貸住宅の供給が急がれています。
- 安全・安心に生活できる居住環境を回復するために、住宅の除染が必要です。
- 被災した住宅の再建や改修、既存住宅の耐震化が重要です。
- 中山間地域では、空き家を活用した高齢者支援、地域コミュニティのための施設誘導や二地域居住の推進を図ることが重要です。
- 中山間地域では、高齢化率が高く、持ち家率も高いことから、高齢者住宅の耐震改修、断熱改修、バリアフリー化等を進めることが効果的です。
- 中心市街地の活性化や空き賃貸住宅のサービス付き高齢者向け住宅への転用などを検討する必要があります。

## (3) 県南地域

### ①現状や課題

- 首都圏と隣接し、東北の玄関口ともいわれる白河市を核に、西郷村、泉崎村、中島村、矢吹町、棚倉町、矢祭町、埴町、鮎川村で構成された地域です。
- 人口は、平成7年をピークに減少しており、世帯数も平成17年をピークに減少しています。人口、世帯数とも減少していますが、その傾向は緩やかです。
- 自然、歴史、伝統といった観光資源に恵まれた地域です。
- 阿武隈山系の地域では、高齢化率も高く、古い住宅に高齢者が広範囲に分散して居住している状況です。
- 白河市においては、中心市街地活性化基本計画の認定を受け、商業施設や公共施設、住宅等の整備が予定されているほか、景観計画や歴史的風致維持向上計画を策定し、良好な歴史的街並み景観の形成に努めています。
- 白河市などで地震による住家被害が多数見受けられます。
- 原子力災害による放射性物質で汚染されており、居住環境の回復が必要とされています。

### ②重点的に取り組むべき事項

- 被災した住宅の再建や改修、既存住宅の耐震化が重要です。
- 民間賃貸住宅の少ない中山間地域では、低額の家賃で高齢者が優先的に入居できる公的賃貸住宅の供給を検討する必要があります。
- 景観に配慮した街並みの形成や伝統的建築物の保存・活用など、地域資源を活用した取組をより一層推進する必要があります。
- 福祉部局と連携し、高齢者等が生きがいを持てる居住環境の整備や地域コミュニティの形成のため、サービス付き高齢者向け住宅等の供給を支援することが望まれています。
- 安全・安心に生活できる居住環境を回復するために、住宅の除染が必要です。

#### (4) 会津地域

##### ①現状や課題

- 城下町である会津若松市を核に、喜多方市、北塩原村、西会津町、磐梯町、猪苗代町、会津坂下町、湯川村、柳津町、三島町、金山町、昭和村、会津美里町で構成された地域です。
- 人口は、昭和60年から既に減少傾向にあり、世帯数は、平成17年をピークに減少しています。高齢化率が高く、県内で最も人口の減少幅が大きい地域です。
- 城下町として、歴史と伝統に培われた地域であり、自然環境にも恵まれた観光地です。
- 持ち家率が高く、1住戸あたりの面積が大きい地域です。
- 老朽化した空き家が多く見受けられます。
- 平成23年新潟・福島豪雨による住家被害が見受けられます。

##### ②重点的に取り組むべき事項

- 被災した住宅の再建や改修が不可欠です。
- 高齢化率が高く、持ち家率も高いこと、また寒冷地であることから、高齢者住宅の耐震改修、断熱改修、バリアフリー化等を進めることが重要です。
- 中山間地域は積雪量が多く、古い住宅に高齢者が分散して居住している状況から、冬期の安全な生活を確保するため、高齢者向け賃貸住宅の誘導が不可欠です。
- 景観に配慮した街並みの形成や伝統的建築物の保存・活用、自然環境との調和した景観形成など、歴史と自然を大切に作る地域づくりが重要です。
- 美しい自然や調和のとれた美しい街並みを活用し、二地域居住や観光交流等を推進することが効果的です。
- 老朽化した空き家の除去や活用など、空き家対策を促進する必要があります。

#### (5) 南会津地域

##### ①現状や課題

- 自然豊かな地域であり、南会津町を核として、下郷町、只見町、檜枝岐村で構成される地域です。
- 人口は、昭和60年から既に減少傾向にあり、世帯数も平成12年をピークに減少しています。高齢化率は県内で最も高く、人口は今後とも減少化が続くと予測されますが、比較的、減少幅は小さい地域です。
- 伝統に培われた地域コミュニティが維持されている地域です。
- 住宅の規模は大きく、伝統的工法による住宅、住宅群も残っています。
- 平成23年新潟・福島豪雨による住家被害が見受けられます。

##### ②重点的に取り組むべき事項

- 被災した住宅の再建や改修が不可欠です。
- 高い高齢化率、高い持ち家率、コミュニティの状況等から高齢者住宅の断熱改修、バリアフリー化や住宅を維持するための支援が必要です。
- 積雪量が多く、古い住宅に高齢者が広く分散して居住していることから、安否確認システ

- ムや冬期間の安全な生活を確保する公的住宅の供給を検討する必要があります。
- 美しい自然、伝統的建築物群を活用し、二地域居住や観光交流等を推進することが効果的です。
  - 風土に根差した伝統的な建築技術を伝承することが重要です。

## (6) 相双地域

### ①現状や課題

- 比較的温暖で降雪の少ない太平洋側の相馬市と南相馬市の2市を核として、広野町、檜葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、新地町と、阿武隈山系の川内村、葛尾村、飯舘村から構成された地域です。
- 人口は、平成7年をピークに減少しており、世帯数も平成17年をピークに減少しています。
- 大震災により沿岸部を始め、地域全体が甚大な被害を受けるとともに、原子力災害による避難指示区域等の設定により多くの住民が避難を余儀なくされ、多数の市町村で地域社会全体に空白が生じるなど、深刻な被害が継続しており、先の見通しが困難な状況です。
- 県内外に離散し避難生活を余儀なくされていることから、地域のきずなを育むコミュニティの維持・再生が課題となっています。

### ②重点的に取り組むべき事項

- 帰還に向けて、また、安全で安心して生活できる居住環境を回復するために、住宅の除染、インフラの復旧と総合的なコミュニティの再構築が喫緊の課題です。
- 被災者の生活の安定を図るため、住宅再建への支援や復興公営住宅の整備が喫緊の課題となっています。
- 被災した住宅の再建や改修、既存住宅の耐震化が重要です。
- ふるさとへ被災者が帰還するまでの一時的な生活拠点として、既存コミュニティにも配慮した住まいづくりが重要な課題となっています。
- 帰還する際の住宅補修、改修への支援が求められています。
- 老朽化した危険な空き家の除却、帰還できない方々の空き家の見守りや維持管理など、空き家対策を促進する必要があります。
- 津波被災地からの集団移転を進める必要があります。

## (7) いわき地域

### ①現状や課題

- 本県で最も広い区域をもついわき市からなる地域です。
- 人口は、平成12年をピークに、世帯数も平成17年をピークに減少しています。
- 太平洋側は温暖な気候であり、降雪はほとんどありません。
- 地震・津波による住家被害が多数見受けられます。
- 安全で安心して生活できる居住環境を回復するために、地区の除染が喫緊の課題です。
- いわき市内では多くの民間賃貸住宅が仮設住宅として借り上げられたことにより、民間市場における賃貸住宅が極端に不足する問題が生じています。

□避難者や原発事故の作業員を多く受け入れており、様々な課題を始め、避難者と地元住民との関係が必ずしも良好でない場合も生じています。

## ②重点的に取り組むべき事項

- 公営住宅戸数が最も多い地域ですが、老朽化が進んでいることから、計画的かつ適切な改修・集約等により、既存住宅の有効活用や建替えを進めることが不可欠です。
- 高齢化が進む住宅団地では、生活支援施設の誘導を検討する必要があります。
- 市街地における都市機能の集約、中山間地域の利活用、郊外大規模団地の維持・再生など、地域特性に応じた地域づくりを進める必要があります。
- 被災した住宅の再建や改修、既存住宅の耐震化が不可欠です。
- 津波被災地からの集団移転を進める必要があります。
- 被災者の生活の安定を図るために住宅再建への支援や復興公営住宅及びそれに対応したインフラの整備が求められています。
- ふるさとへ被災者が帰還するまでの一時的な生活拠点として、既存コミュニティにも配慮した住まいづくりが求められています。

## V-4 目標の達成状況を定量的に測定するための指標

＜設定方針＞・・・住宅施策の達成状況を定量的に測定するために設定

- ①現計画に位置付けられた指標は、今後も達成状況を測定していくこととし設定を継続。
- ②新設指標は、住宅の再生・復興や社会情勢の変化への対応の視点から重要なものを設定。
- ③統計データにより現状把握・フォローアップが可能なものを設定。

基本方針	番号	成果指標	現状	目標値 (H 32)	継続：○ 新設：●	国：△ 独自：▲
1 住宅の復興・再生に向けた施策  早急な生活再建の基盤となる住宅の確保	1	県内の応急仮設住宅等での居住世帯数	39,668 世帯 (H25.8.30 現在)	早期解消	●	▲
	2	復興公営住宅供給戸数 (地震・津波り災者向け)	80 戸 (H25.8.30 現在)	2,691 戸 (H27) ※1	●	▲
	3	復興公営住宅供給戸数 (原子力災害避難者向け)	0 戸 (H25.8.30 現在)	3,700 戸 (H27) ※2	●	▲
2-1 安全・安心  安全で安心できる快適な住まいと地域の形成	4	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	75.8% (H20)	95%	○	△
	5	新築住宅における住宅性能表示の実施率	10.0% (H20)	25%	○	△
	6	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) ※既存住宅の流通戸数＝住み替えを伴う既存住宅の売買戸数	11.2% (H20)	20%	○	△
	7	最低居住面積水準未満率 ※最低居住面積水準：資料4（P.99）	3.5% (H20)	早期解消	○	△
	8	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	16.1% (H24)	35%	●	△
	9	住宅の利活用期間 (滅失住宅の平均築後年数)	約 27.5 年 (H20)	約 40 年	○	△
	10	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ※リフォーム：増改築、修繕又は模様替えを行うこと	3.9% (H20)	6%	○	△

※1：平成 25 年 10 月 17 日現在の被災市町村による供給計画の集計のため、今後見直される可能性がある。

※2：避難住民意向調査の結果等を踏まえた第一次福島県復興公営住宅整備計画で定める整備戸数であり、今後、再度の住民意向調査や意向確認作業等による修正を重ねながら精度を高め、第二次、第三次と整備計画を見直していく。

基本方針	番号	成果指標	現状	目標値 (H 32)	継続：○ 新設：●	国：△ 独自：▲
2-2 活力 活力と魅力ある 持続可能な地域 社会の実現	11	認定長期優良住宅における県内事業者の 施工割合	18.1% (H21 ~ H24 の平均)	30%	●	▲
	12	新規着工のうち一戸建て住宅に占める 在来木造住宅の割合	77.6% (H22)	80%	○	▲
	13	まちづくり協定地区数 ※市町村の景観条例やまちづくり条例等に 基づき認定されるなど市町村による一定の 関与があるものとする。(建築協定、緑化 協定は除く)	43 地区 (H22)	65 地区	○	▲
2-3 思いやり 人と地域に 思いやりを育む 「ふくしま」の継承	14	一定の省エネルギー対策を講じた住宅ス トックの比率 ※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	26.4% (H20)	45%	○	▲
	15	高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅 の一定のバリアフリー化率 ※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に該当	35.9% (H20)	60%	○	△
	16	高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅 の高度なバリアフリー化率 ※高度のバリアフリー化：2箇所以上の手 すり設置、屋内の段差解消及び車いす で通行可能な廊下幅のいずれにも該当	8.9% (H20)	25%	○	△
	17	子育て世帯における誘導居住面積水準達 成率 ※子育て世帯：構成員に18歳未満の者が 含まれる世帯 ※誘導居住面積水準：資料3（P.98）	47.0% (H20)	60%	○	△
	18	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	6.5% (H20)	15%	○	△
	19	県建築総室ホームページの閲覧者の満足 度（評価者のうち「役に立った」と回答し た者の割合）	43.5% (H21 ~ H24 の平均)	75%	●	▲

## V-5 公営住宅の供給目標量

公営住宅の供給目標量について、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（資料5）（P.100）」に基づき、下記のとおり設定します。

	前期3年間 (平成25～27年度)	8年間合計 (平成25～32年度)
一般公営住宅(低額所得者向け)(注1)	4,100戸	12,300戸
復興公営住宅(注2) (地震・津波り災者向け)	2,700戸	2,700戸
公営住宅供給目標量(上記計)	6,800戸	15,000戸

(注1)一般公営住宅の供給は、主として既存公営住宅の空き家募集による(戸数は100戸単位でまらめている)。

(注2)り災市町村による計画戸数(戸数は100戸単位でまらめているため、V-6表とは一致しない。なお、平成24年度に完成した80戸を含めている)。(H25.10.17現在)

上記のほか、原発避難者向けの復興公営住宅を下記のとおり供給します。

復興公営住宅(注3) (原発避難者向け)	3,700戸(平成27年度まで)
-------------------------	------------------

(注3)「第一次福島県復興公営住宅整備計画」による。(今後、住民意向調査等を重ねて見直す予定)。(H25.10.17現在)

## V-6 復興住宅の必要量

計画期間(8年間)における復興公営住宅等、民間賃貸住宅・民間持家住宅の想定必要戸数は、下記のとおりです。

居住形態 被災者の区分	復興公営等 ※	自立再建		その他 親戚等・未回答	応急仮設住宅 等へ居住する 被災世帯合計 (県内・県外)
		民間賃貸	民間持家		
地震・津波災害(注1) (り災者)	2,691戸	840戸	5,170戸	—戸	8,700戸 (注2)
原子力災害(注3) (居住制限者)	3,700戸	6,200戸	12,400戸	13,700戸	36,000戸 (注4)
避難解除区域等(注5) (自主避難者含む)	100戸	2,600戸	16,100戸	—戸	18,800戸 (注6)

資料:福島県(平成25年8月30日現在) ※復興公営等の必要戸数は平成25年10月17日現在 計63,500戸  
(14万7千人)  
応急仮設住宅等:応急仮設住宅、みなし仮設住宅、親戚・知人宅等のこと。

(注1)地震・津波災害の必要戸数は、り災市町村による計画・想定戸数の県計。

(注2)避難指示区域のり災未確認世帯を除く。また、避難解除区域のり災確認世帯を含む。

(注3)原子力災害の必要戸数は、避難住民意向調査の結果等を踏まえた第一次の計画であり、今後、再度の住民意向調査や意向確認作業等による修正を重ねながら精度を高め、第二次、第三次と計画を見直していく。「居住制限者」とは、福島復興再生特別措置法第29条の規定による居住制限者(避難指示区域(帰還困難区域、居住制限区域、避難指示解除準備区域)に存する住宅に平成23年3月11日において居住していた者)のことをいう。

(注4)避難指示区域から仮設住宅等へ避難中の世帯(居住制限者)。

(注5)避難解除区域等の復興公営住宅等は、避難指示区域以外の区域で市町村が整備する公的賃貸住宅の必要戸数であり、同区域における民間賃貸住宅や民間持家は、主に住替えや除染が必要な戸数と考えられる。

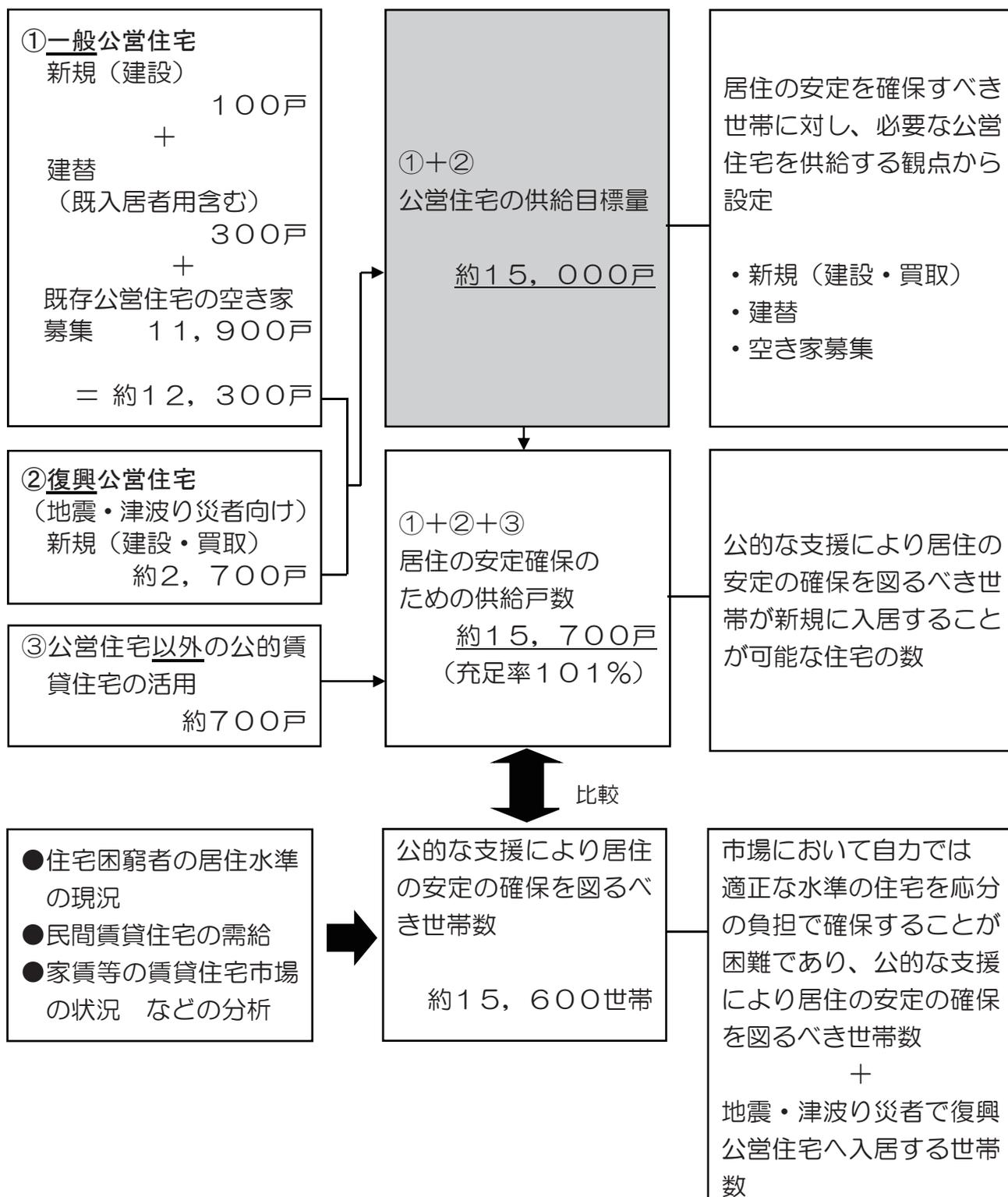
(注6)上記(注2)、(注4)以外で避難中の世帯。(自主避難者、旧緊急時避難準備区域からの避難者)

## ■公営住宅の供給目標量の算定内訳

計画期間（8年間）において、居住の安定の確保を図るべき世帯数を充足するよう、既存公営住宅の空き家募集や、地震・津波り災者向けの復興公営住宅の建設を主とした供給目標量を設定します。

居住の安定の確保を図るべき世帯数の算定において、県外への自主避難世帯については、帰還するものと想定し、算定基礎となる県内の全世帯数に含めています。

また、避難指示区域内の住民（居住制限者）向けの復興公営住宅は別途供給することとし、県内の全世帯数から原発避難指示区域内の世帯数を除いています。



## V-7 総合的かつ計画的な施策の推進

### (1) 復興・再生を加味した上での各主体の担うべき役割

地域に根差した豊かな住生活は、県民自らの責任による選択と努力によって実現することが基本となります。

このため、県と市町村は、県民が多様な価値観やライフスタイルに応じた、豊かで魅力ある住生活を実現するための環境を整備する必要があります。

また、東日本大震災や原子力災害により被災した本県の住宅再建や地域の復興・再生を進めていくためには、県民の参加と協力のもと、民間事業者、市町村、県等が連携し、ネットワークを形成しながら各種施策を展開し、住まいの向上や地域づくりに努めていくことが不可欠です。

このため、良好な居住環境づくりに向けた役割分担をこの計画に位置付けます。

#### ① 県民の役割

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社会的資産としての性格を持っています。

このため、住宅市場の多くを占める県民が所有・管理する住宅の果たす役割は大きく、県民は、住宅の質や性能等の向上・安定に努めるとともに、社会的資産として求められる住宅や居住環境の在り方に配慮し、地域に根差した豊かな住生活の実現に努めていくことが重要です。

また、住まいづくりや地域づくりの活動主体として、地域の居住環境の形成やまちづくりへの積極的な参加が望まれます。

#### ② 民間事業者の役割

民間事業者は、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じることが重要です。

また、健全な住宅市場の形成と住宅流通の円滑化に努めるとともに、地域の資源や人材を活用した、ふくしま型の住まいづくりにおける地産地消を推進するなど地域社会の再生へ貢献することが望まれています。

#### ③ NPOの役割

NPOは、半公共的な立場から果たすべき役割は多岐にわたっており、特に、地域づくりや社会教育、消費者保護の分野においては、住宅の維持・管理に関する情報提供の支援等を行うとともに、県民と行政との橋渡し役としての役割等も期待されています。

#### ④市町村の役割

市町村は、住民の住生活に最も密着した行政機関であり、地方の自主性が高まる中で、住宅行政の主体として住民の住宅ニーズや地域の課題を的確に把握し、地域の暮らしの安心や豊かさの確保を図る必要があります。特に、地域の歴史、文化等の地域特性に合った住まいづくりや都市計画及び福祉等と連携した総合的な住宅政策を推進していくことが望まれます。

また、民間住宅市場において自力で適切な住宅の確保が困難な低額所得者等の居住の安定に向け、公営住宅供給等の直接的な施策を通じて、住まいのセーフティネット機能の確保に関して主体的役割を担うことが重要です。

さらに、東日本大震災・原子力災害による地域の社会経済情勢の変化を踏まえ、住生活基本計画を市町村毎に策定することがより必要となっています。

#### ⑤県の役割

県は、東日本大震災や原子力災害を踏まえ、広域的、長期的視点に立った住宅政策を総合的かつ計画的に推進し、市場のルールを含め、県民が生活していく上で最低限必要な公共サービス（リージョナルミニマム）の設定と実現、良好な住まいや居住環境の復興・再生を目指していきます。

このため、県土全体を視野に入れた住生活基本計画の策定を通じて、住まいのあるべき姿を示し、その達成に向けた県民、民間事業者、市町村、県等の役割分担と連携・支援の在り方を提案し、これらを広く発信しながら、自ら講ずべき住宅施策を着実に実施していきます。

また、社会経済情勢の変化や県民の多様なニーズに、柔軟・迅速に様々な方法で対応できるよう、市町村と連携して公共サービスの質を高めるとともに、民間住宅市場の環境整備・誘導に努めます。

### (2) 住宅政策を推進するための体制づくり

東日本大震災や原子力災害からの復興・再生を含め、地域の課題に対応した住宅政策を推進するためにも、本計画で示した施策や関連分野の施策を、住宅担当部局や他の担当部局が個別に実施するのではなく、都市計画、福祉、産業、環境、教育などの関連行政分野との連携を一層強化しながら、計画の実現に向けて推進していきます。

さらに、住宅行政をより一層推進していくため、住まいに関わる様々な関係団体等と、より一層連携できる体制づくりを進めていきます。

### (3) 市町村の取組の強化と連携・支援

住宅事情は地域により異なることから、県民のニーズ、地域の住宅事情に依りて的確に対応することが必要であり、地域づくりや福祉行政を担う基礎自治体である市町村が住宅行政に果たす役割は、極めて重要になります。

また、東日本大震災や原子力災害から地域の復興・再生を実現する上で、各市町村の住宅政策や住宅に関する計画は非常に重要であることから、市町村においては、市

町村住生活基本計画や住宅マスタープランの策定に主体的に取り組むとともに、県との連携を図りながら、地域に根差した住まいづくり、地域づくりを積極的に推進していくことが重要です。

また、県においては、市町村との連携を深めながら、住生活基本計画等に基づく市町村の住宅行政が円滑に推進されるよう、計画策定や計画に基づく事業への社会資本整備総合交付金等の重点配分、的確な情報提供などの支援・助言を行っていきます。

#### (4) 情報提供・相談窓口の設置

本計画における住宅政策を推進するためには、県民、民間事業者、市町村、県等の連携・協働が不可欠です。このため、県民や民間事業者などが住まいと地域づくりに対して関心や基礎的な知識を持つことが重要な課題となっています。

これらの認識のもと、県民や民間事業者など県内で活動する様々な主体が、住まいと地域づくりに関して知識や理解を深め、住まいに関する情報収集や相談を受けるための体制づくりを進めます。

#### (5) 統計調査の充実

地域毎に異なる住宅事情・課題を的確に把握するため、住宅・土地統計調査、住生活総合調査、新築住宅の着工統計調査等の統計調査により、基礎的なデータを得ることが必要となります。そのため、これら統計調査の実施主体と連携し、データの収集と解析、さらに的確なデータ等の提供に努めます。

#### (6) 人材の育成

良質な住まいづくり、良好な地域づくりを推進するためには、住まいづくり、地域づくりに対して興味や関心、問題意識、さらには専門的知識を持つ人材の育成が不可欠となります。

このため、県民と行政が相互に連携・協力しながら、住まいに関する知識を高め、情報を共有していくとともに、各地の優れた住まいづくり、地域づくりの事例研究や、地域住宅懇談会の開催、住まいに関する研修会や講習会等を開催します。

#### (7) 計画の進行管理

県民ニーズや社会経済情勢の変化に的確に対応し、計画の効果的な実現を図るため、課題の把握や対策の検討、施策の見直しや進行管理を行います。

特に、原子力災害の収束状況や避難指示区域の見直し状況等を注視しながら、社会経済情勢の急激な変化等に柔軟かつ適切に対応できるよう、必要が生じた場合には、時期にとらわれることなく見直しを行います。

## 付属資料編

- 資料 1 住宅性能水準
- 資料 2 居住環境水準
- 資料 3 誘導居住面積水準
- 資料 4 最低居住面積水準
- 資料 5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方
- 資料 6 社会情勢の変化等（統計データ）から分かる住宅政策の課題と主な取組
- 資料 7 福島県と国の住宅政策の変遷

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 基本的性能

### （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、家族の団らん、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、家族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

外部からの進入を防止するため、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、適正な水準等を確保する。

#### (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、上下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・燃焼非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、適正な水準を確保する。

#### (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、適正な水準を確保する。

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、障がい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異なる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。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

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>• 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積</li> <li>• 地震時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が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合</li> <li>• 土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む）</li> <li>• 洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>• 中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数</li> <li>• 近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数</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	<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>• 景観・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、障がい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>

### 資料3 誘導居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）より抜粋）

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、資料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 55㎡
- ② 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

- ① 単身者 40㎡
- ② 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員が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の場合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

#### 資料4 最低居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）より抜粋）

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、資料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員が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の場合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

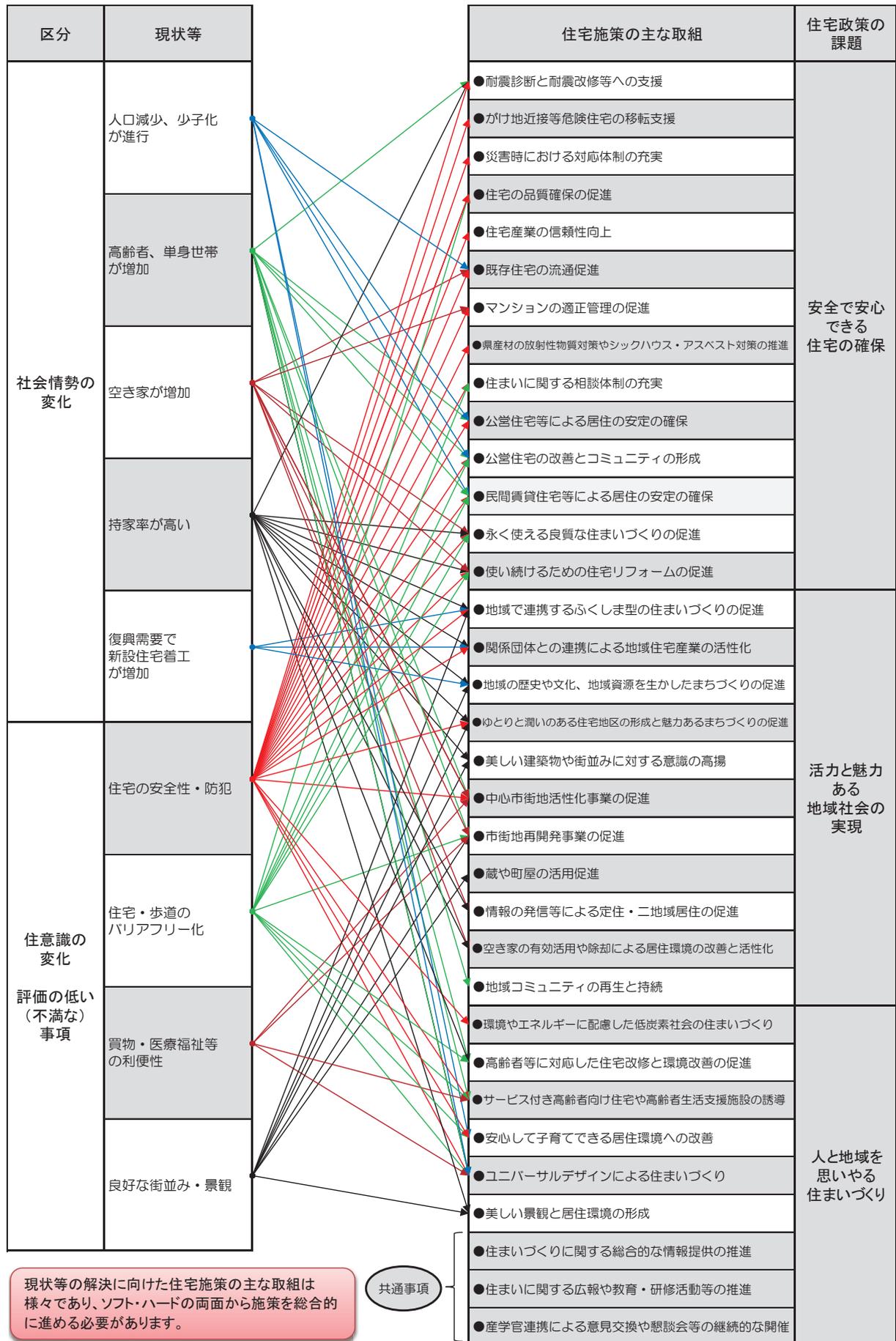
② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

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。

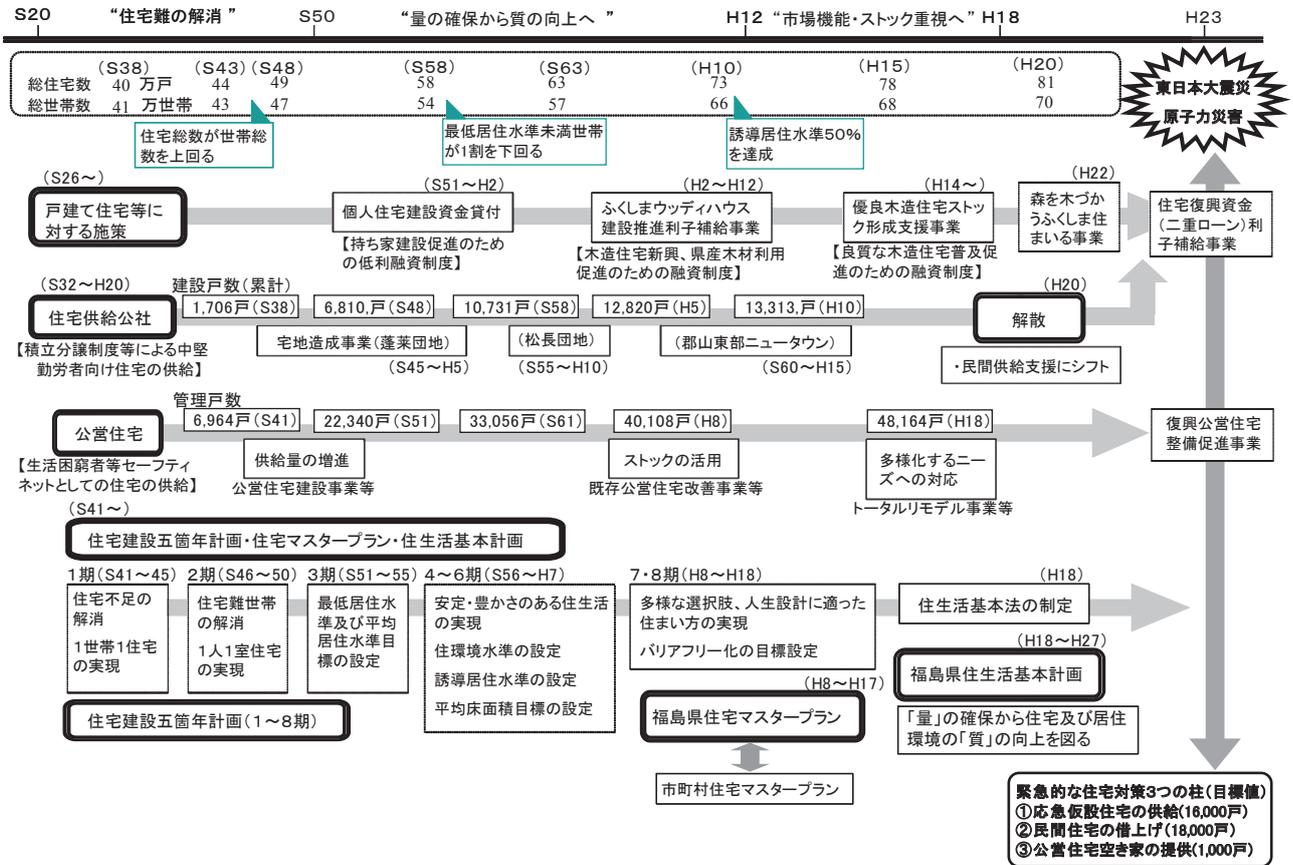
このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 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 公営住宅の新規の建設、買取り、建替え、既存ストックの改良及び民間住宅等の借上げに当たっては、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公営住宅の供給に努めること。特に、老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改良、修繕、維持補修等の措置を講ずること。

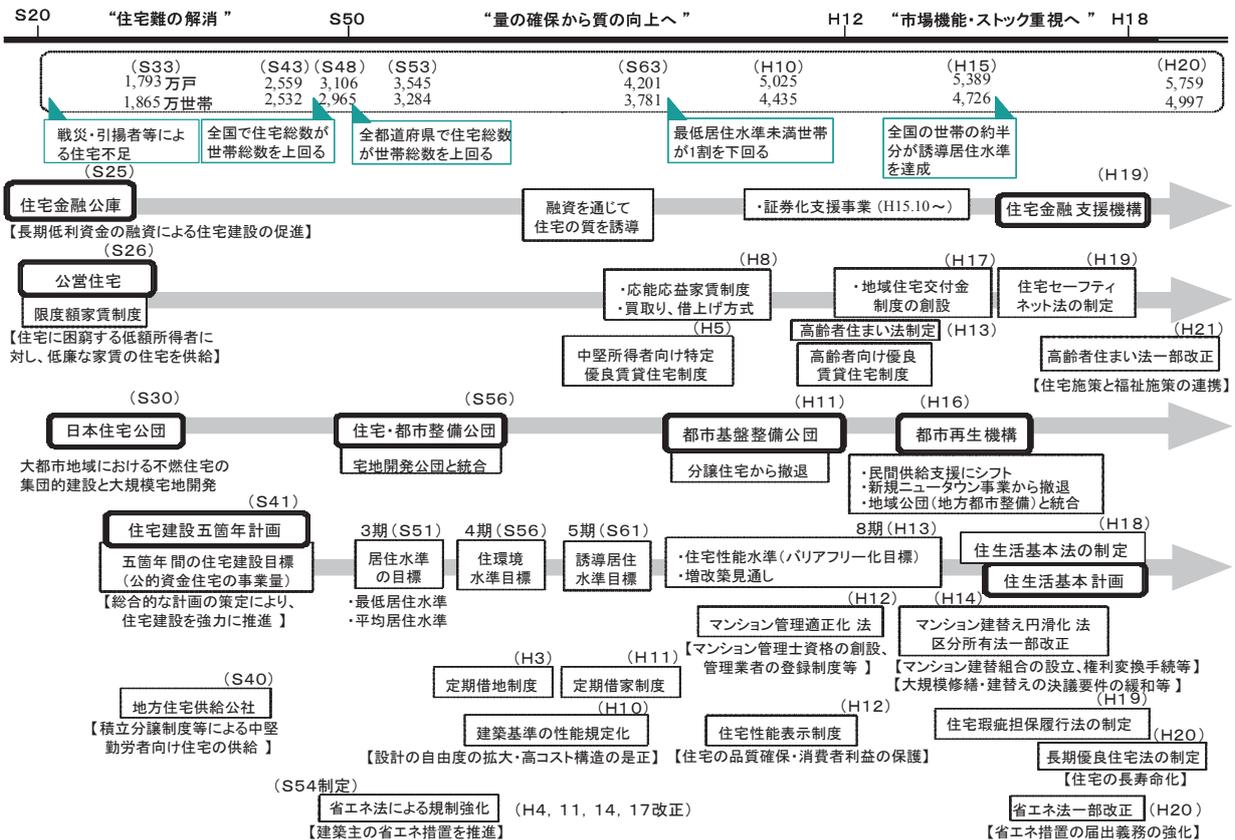
資料6 社会情勢の変化等（統計データ）から分かる住宅政策の課題と主な取組



## 福島県の住宅政策の変遷



## 国の住宅政策の変遷





お問い合わせ先

福島県 土木部 建築住宅課

〒960-8670 福島市杉妻町2番6号 TEL 024-521-7520 (直通)

E-mail [kenchikujuutaku@pref.fukushima.lg.jp](mailto:kenchikujuutaku@pref.fukushima.lg.jp)

詳しくは、ホームページをご覧ください

福島県住生活基本計画

検索

リサイクル適性<sup>®</sup>  
この印刷物は、印刷用の紙へ  
リサイクルできます。