

福島県住生活基本計画

平成19年3月

福島県

福島県住生活基本計画目次

| | |
|-------------------------|--------|
| 背景・策定の目的と位置づけ・計画期間 | ・・・ 1 |
| 1 住宅政策の基本目標と基本方針 | ・・・ 2 |
| (1) 基本目標 | |
| (2) 基本方針 | |
| 2 住宅施策の展開 | ・・・ 5 |
| (1) 住宅施策の体系 | |
| (2) 住宅施策の方向 | |
| 3 目標の達成状況を定量的に測定するための指標 | ・・・ 18 |
| 4 計画期間における公営住宅の供給の目標量 | ・・・ 20 |
| 5 施策の総合的かつ計画的な推進 | ・・・ 21 |
| 別紙1 誘導居住面積水準 | ・・・ 23 |
| 別紙2 最低居住面積水準 | ・・・ 24 |
| 別紙3 公営住宅の供給の目標量の考え方 | ・・・ 25 |

背景

福島県の住宅政策については、これまで、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、美しいまち並み景観の保全と創造等に向け、住宅金融公庫による住宅資金の融資や福島県住宅供給公社による分譲住宅及び宅地の供給、公営住宅制度による賃貸住宅の直接供給を核に、住宅建設計画法（昭和41年法律第100号）に基づく福島県住宅建設五箇年計画のもとでの計画的な住宅の供給により、時代のニーズに対応しつつ、住宅不足の解消や居住水準の向上等の成果を上げてきたところです。

しかしながら、人口減少社会、少子高齢社会の急速な進行、グローバル化の潮流と「市場原理」を基調とする構造改革路線の展開などの状況、ライフスタイルや家族形態の多様化、環境問題への関心の高まりなど社会経済情勢が大きく変化していることから、これまでの公営住宅の計画・建設・管理運営という限られた住宅行政に限らず、まちづくりや福祉との連携、そして地域における産業や経済との関連などを視野に入れた地域政策としての広がりが求められています。

これらを踏まえ、県では、平成18年3月に新たに県の住宅施策を体系的・総合的に推進する基本的な計画として「福島県住宅マスタープラン～ともに考え、ともにつくる美しい住まいとまち～」を策定し推進しています。

また、国においては、平成18年6月、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、住生活基本法（平成18年法律第61号）（以下「法」という。）が制定されました。これまでの住宅建設計画法のもとでの「量」の確保から、未だ十分な水準とは言い難い住宅及び居住環境を含む住生活の「質」の向上を図るため、政策の転換が図られたところです。

平成18年9月には、法15条第1項に規定する住生活基本計画（全国計画）が定められました。

策定の目的と位置づけ

福島県住生活基本計画は、県住宅マスタープランで定めた住宅施策の基本目標や基本方針を基に、指標と公営住宅の供給目標量を加え、法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、法第17条第1項に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定するものです。

県では、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、本計画に基づく施策を定期的に評価・分析し、今後の施策展開に反映していくこととします。

計画期間

本計画の計画期間は、平成18年度から平成27年度の10年間とします。
なお、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、原則として中間年において見直しを行います。

1 住宅政策の基本目標と基本方針

(1) 基本目標

住まいは、県民の日常生活に必要な不可欠な基盤であるとともに、地域のコミュニティ形成の場であり、住環境、まちを構成する基礎的な要素でもあります。このことから、住まいは、単なる個人の私的な生活の場であるだけでなく、社会的な資産としての性格を持つものです。

住宅政策の目的は、このような住まいの価値を踏まえ、県民一人ひとり、民間事業者、市町村、県等の各主体の役割分担と積極的な連携により、美しい住まいとまちを形成していくことであると考えられます。

県は、その特性や新たな時代認識を踏まえ、福島県新長期総合計画「うつくしま21」において、「地球時代にはばたくネットワーク社会～ともにつくる美しいふくしま～」を基本目標に、「人」と「地域」の可能性の発揮という側面から「一人ひとりが大切にされ、いきいきと生活できる社会の形成」、「持続的発展が可能な地域社会の形成」を県づくりの理念に掲げ、様々な取組みを進めています。

こうした中で、本計画は新長期総合計画「うつくしま21」及びその部門別計画である「うつくしま建設プラン21」の実現に向けた住宅政策の基本的な計画として、住まいの面から県の基本目標である「地球時代にはばたくネットワーク社会～ともにつくる美しいふくしま～」の実現をめざすものとしします。

これからの住まいとまちは、地方分権の流れの中で、真に地域にふさわしいものを、そこに住む人々をはじめ、関係する各主体で地域のグランドデザインを絶えず意識しながら「ともに考え、ともにつくる」ことを念頭に「美しい住まいとまち」を実現していくことが求められます。そのため、グランドデザイン、すなわち、住宅社会資本整備の方向性を踏まえ、それを意識した住宅政策の基本目標を次のように設定します。

基本目標

「ともに考え、ともにつくる美しい住まいとまち」

(2) 基本方針

基本目標を踏まえ、その実現に向けた4つの基本方針を次のように設定します。

持続可能な地域社会形成に資する住まいとまちづくり

住まいとまちが適切に維持・管理されるとともに、地域の資源や人材を生かした住まいづくりによる地域経済の循環や、歩いて暮らせるコンパクトなまちの実現などにより、その豊かさが受け継がれる住まいづくり、まちづくりをめざします。

- ・ 住まいづくりにおける地域経済の循環が図られるような仕組みづくりをめざします。
- ・ 個性豊かな住まいが地域の人の手で作られる環境整備をめざします。
- ・ 歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりをめざします。
- ・ 良好な地域コミュニティや周辺環境への配慮がある住まいづくり、まちづくりを促進します。

安全で安心できる快適な住まいとまちづくり

地震などの災害に強く、健康への配慮や防犯性能の向上が図られた安全な住まいづくり、まちづくりをめざすとともに、良質な住宅ストックの形成により、県民の多様な居住ニーズに対応し、誰もが安心して快適に居住できる住まいづくり、まちづくりをめざします。

安全な住まいづくり、まちづくり

- ・ 地震などの災害に強い住まいづくりを促進します。
- ・ 化学物質等に対する室内環境の安全性や犯罪等に対して安全な住まいづくり、まちづくりを促進します。

人口減少社会と少子高齢社会等に対応した住まいづくり、まちづくり

- ・ 高齢者、障がい者、子どもなどが事故や健康の心配なく暮らすことのできる住まいづくり、まちづくりを促進します。
- ・ 既存住宅を活用した住替えの円滑化を促進します。

良質で快適な住まいづくり

- ・ 住宅規模、耐震性、ユニバーサルデザインなどの性能を備え、多様な居住ニーズに対応した住まいづくりを促進します。
- ・ 住宅ストックを活用し、リフォームや住替えの円滑化の促進により、子育て世帯をはじめ、すべての世帯における居住水準の向上を図ります。

住まいのセーフティネットの確立

- ・ 民間住宅市場において自力での適切な住宅の確保が困難な低額所得者に対しては、公営住宅により居住の安定の確保を行います。

- ・ 高齢者、障がい者、外国籍県民等が入居制限を受けることなく住まいを確保できる民間住宅市場の環境整備を進めます。

個性と魅力ある美しい住まいとまちづくり

地域の歴史・文化が継承され、地域の資源を生かしたいえなみや美しいまちのたたずまいをめざします。

- ・ 居住者一人ひとりが地域の特性や美しいまちなみを尊重し、積極的にまちづくりに参加できる環境づくりを促進します。
- ・ 地域の歴史や文化、県産材等の資源の活用、気候・風土に即した伝統的な建築技術等の地域の個性を生かした住まいづくり、まちづくりを促進します。

ともにつくる住まいとまちづくり

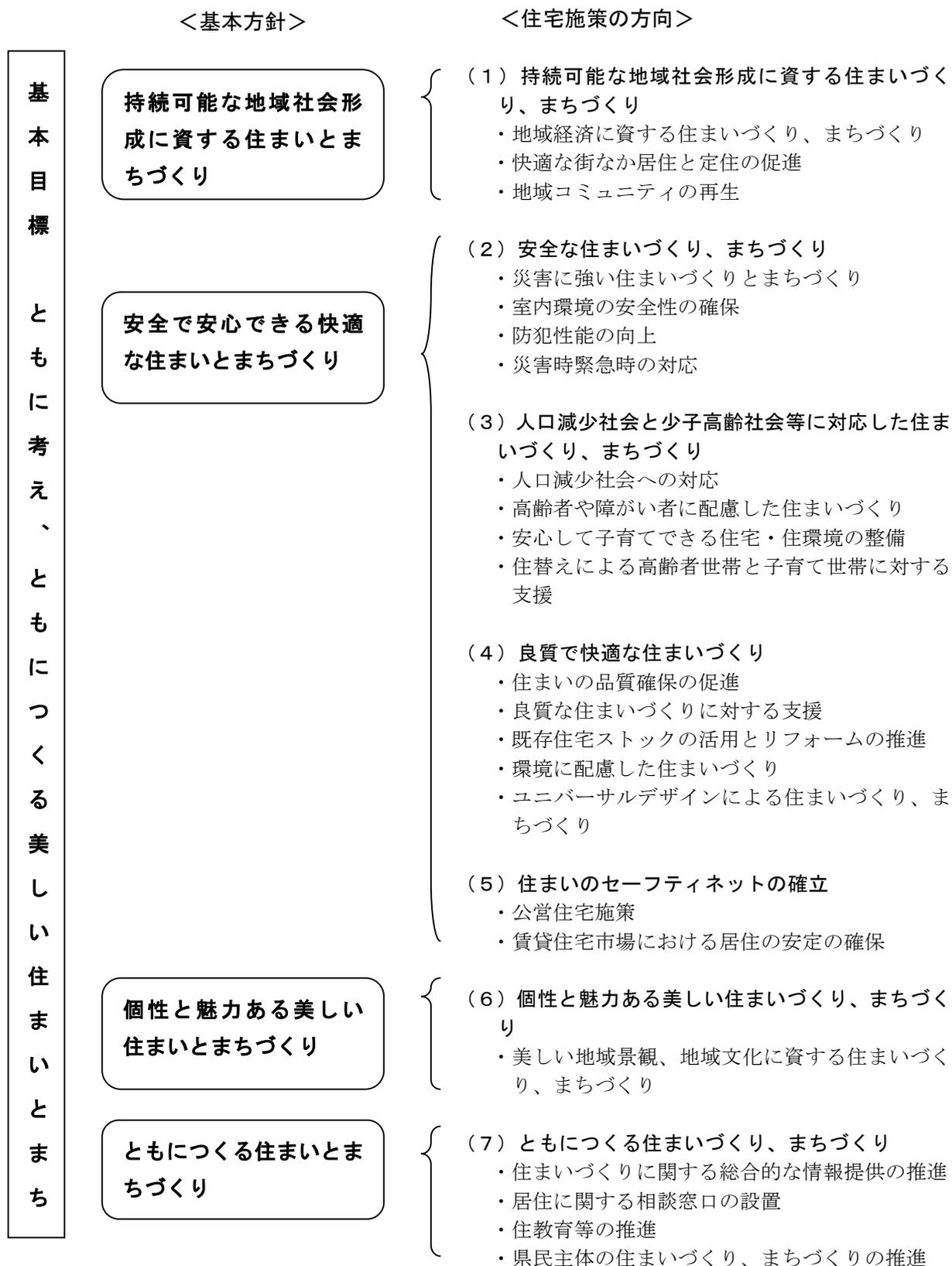
県民、民間事業者、市町村、県等において必要な情報が共有されていて、県民や民間事業者も住宅施策に積極的に参画し、豊かな居住環境づくりに取り組めるような仕組みづくりをめざします。

- ・ 住まいやまちに関する情報が分かりやすく整理され、県民への適切な情報提供をめざします。
- ・ 住まいに関して困ったときに相談できる窓口があり、適切な助言を受けられる仕組みを検討します。
- ・ 県民が住まいとまちに関して必要な知識を身に付けられるよう住教育や啓発活動に取り組みます。
- ・ 県民の継続的・主体的なまちづくりにより、それぞれの地域で個性的で豊かな居住環境づくりを促進します。
- ・ 地域コミュニティが活性化するような主体的なまちづくり活動を促進します。
- ・ 県民、民間事業者、市町村、県等が連携・協力し、幅広い意見を反映した住まいづくり、まちづくりをめざします。

2 住宅施策の展開

(1) 住宅施策の体系

基本目標の「ともに考え、ともにつくる美しい住まいとまち」の実現をめざして4つの基本方針に基づき、住宅施策の方向を次のとおり定めます。



(2) 住宅施策の方向

(1) 持続可能な地域社会形成に資する住まいづくり、まちづくり

県民それぞれのニーズに応じた多様な住まい方を可能としながら、住まいが各個人の私的な財産としてだけでなく、地域経済やコミュニティにおける社会的な資産として活用・継承されていくよう、地域の資源や人材を生かした住まいづくり、まちづくりを進めます。

① 地域経済に資する住まいづくり、まちづくり

持続可能な地域社会の構築をめざし、今後は「結」の精神を基調とすることに加えて、地域の生活を支える要素である「地域の資源＝地域の宝」を改めて見直し、誇りと愛着を持ってできるだけ利用・活用することにより、地域主導による経済の循環及び地域の再生という、より大きな視点から取り組むことが重要です。

住まいづくりにおいても地域の資材を活用することや地域の景観形成、まちづくりに地域の人たちが積極的に関わっていくことにより、地域への誇りや愛着を育み、長期的には良好な住環境の形成に資すると考えられます。

また、住宅の改修などについて、きめ細かなサービスの観点から地域に密着した職人や技術者の活用が有効であると考えられます。

加えて、地域の資源を活用することは遠方の資源を活用する場合に比べて、環境への負荷が少なくなるということも考えられます。

そのため、福島県地産地消推進プログラムの3つの視点である「地域経営・地域貢献」、「域内産業連関の緊密化」、「開かれた地域経済」を踏まえ、住まいの消費活動により地域経済の循環が図られるよう、設計・施工・資材の調達など、住まいづくりの各段階において地域の資源を活用する仕組みを検討します。(指標1)

また、気候・風土を生かすとともに、県内の各地域の資源のうち、特に、自然素材を用いることにより、健康に配慮した住まいづくりを進める仕組みをあわせて検討します。(指標1)

さらに、地域の伝統的な建築技術や気候風土に適合した工法の継承を進め、地域性のある住まいづくり、まちづくりが行われるよう環境整備に取り組みます。(指標1)

② 快適な街なか居住と定住の促進

持続可能な地域社会を構築するためには、環境への負荷並びに新たな社会資本の整備及び管理の負担をできる限り増大させないように配慮しながら、既存施設等を有効活用した良質な居住サービスを楽しむことができるような地域づくりが重要です。

また、本県においては、地域の活性化、定住人口の確保が課題になっており、住まいの面から適切な対応が求められています。

特に、中心市街地においては、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進し、

自動車に過度に依存しない生活の実現をめざし、安全で安心して快適に暮らせるまちづくりが重要です。このためには、都市計画・都市政策等との連携の下、より一層の街なか居住を推進するため、地域特性を踏まえた良好な住環境形成に資する都市型住宅の市街地への供給を促進し、また、空き家・空き地などの利用促進により、街なかへの住宅の供給や住環境の整備促進などを図っていきます。

その他の地域についても、持続可能な地域社会の構築に向け、県民のニーズに対応した多様な住まい方への対応が必要であり、住宅の需要動向を適切に把握するとともに、空き家や空き地の利用促進や県民の定住促進を図り、良好な居住環境のもと住み続けることができる住まいづくり、地域づくりを進めます。

加えて、民間賃貸住宅の数が少ない地域においては、定住促進を図るために公営住宅や特定公共賃貸住宅などの良質な住宅ストックによる対応も有効な手法です。

③ 地域コミュニティの再生

良好な住環境には、犯罪に対する安全性、高齢者や子どもなどへの配慮、消防等の自治活動など、健全な地域コミュニティが不可欠であり、地域を問わず低下しつつあるこれらコミュニティの再生が課題となっています。また、新たな活動主体としてNPO等が注目を集めていることも見逃せません。

このため、過疎・中山間地域や建設後、相当の時間が経過したニュータウン等の高齢者世帯の多い地域については、若年世帯の定住促進や、二地域居住の促進などによりコミュニティバランスの確保を図ります。また、住まいづくり、まちづくり活動を行う団体への支援を行うなどコミュニティ活動の活性化に寄与していきます。

さらに、団塊の世代が一斉に退職を迎える2007年を期に、大都市圏からの移入や都市農村交流が増加することも見込まれており、地域の環境やコミュニティなどへの相互理解を図りながら、地域経済の活性化や地域コミュニティの再生を図ることを検討します。

(2) 安全な住まいづくり、まちづくり

住まいづくりやまちづくりにおいては、災害時の安全性の確保、防犯性の向上、化学物質や住宅建材に対する安全性の確保に対し関心が高まっています。

そのため、地震に強い住まいづくりや、災害時における居住の安定の確保、避難路やオープンスペースの整備を進めるとともに、防犯性能の向上や住宅建材等による健康被害に関する情報提供に努めることにより、安全な住まいづくり、まちづくりを進めます。

① 災害に強い住まいづくりとまちづくり

□ 住宅の耐震化

耐震性能※が確保されていない住宅や建築物については、地震に対する安全性の確保を早急に進める必要があります。とりわけ、持家については耐震性が確保されていないものが多く、これらを中心に耐震診断や耐震化工事を促進することは急務となっています。また、一つひとつの住宅の耐震性を向上させることにより、災害に強いまちづくりに努めます。(指標2)

□ 防災対策

一部の住宅では、がけ地に近接し、崩落による危険性が生じていることから、住宅の移転などを促進するとともに、危険地域への住宅の建築の抑制を図ります。密集住宅市街地においては、老朽木造住宅や道路、公園等の公共施設の改善に向け、密集住宅市街地の整備を促進します。

また、洪水による被害を軽減するためハザードマップなどを活用し浸水想定区域等の危険情報の提示を行うとともに、県民の避難準備がスムーズに行えるよう情報提供を行います。

② 室内環境の安全性の確保

近年、室内の建材に含まれる化学物質によって引き起こされる、シックハウス症候群が問題となっています。県民が安全な室内環境で過ごすことができるよう、シックハウスに関する情報提供を行い、健康被害を防ぎます。

また、社会問題となっているアスベストについては、現在は使用が禁止されていますが、従前の建材等に使用されている可能性があります。これらを吸い込むことによる健康被害を防ぐため、アスベストを含有した住宅の建材についての情報提供や、アスベスト飛散を防ぐための対策など、情報提供を行います。さらに、アスベストは特に解体時について飛散の恐れがあり、解体時の飛散及び作業員の被害を防ぐための対策を講じるとともに、情報提供と助言を行います。

※ 耐震性能

建築物が地震エネルギーをどれだけ吸収できるか、揺れにどれだけ耐えられるかを表す能力のこと。建築基準法施行令の改正により、昭和56年以降の建築物には、一定以上の耐震性能(新耐震基準)が確保されているが、昭和55年以前に建築された住宅については、耐震性能が十分かどうかの耐震診断が必要である。

また、県内の各地域の資源のうち、特に、自然素材を用いることにより、健康に配慮した住まいづくりを進める仕組みをあわせて検討します。

③ 防犯性能の向上

住宅・住環境の防犯性能を向上するため、「住宅性能水準の指針」や「住宅市街地における住環境水準の項目」に基づき、死角が少なく、居住しながら住まい全体が見える環境設計手法の考え方の導入、普及を図ります。また、共同住宅については、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の普及・啓発を図り、防犯性の高い住宅ストックを形成します。

④ 災害時緊急時の対応

地震等の災害により、地域住民の居住に大きな支障が出る場合に備え、必要となる応急仮設住宅の供給や既存の公営住宅の空き家を活用するための体制を整えます。

また、被災地周辺の民間住宅と連携し、いざという時に活用可能とするための情報を共有する体制の構築に取り組みます。

さらに、要援護高齢者や重度障がい児・者のための日常生活用具給付事業などを活用し、住宅への自動消火器や火災警報器の設置を進めるなど、住まいの防災対策を促進します。

(3) 人口減少社会と少子高齢社会等に対応した住まいづくり、まちづくり

本県の人口は減少傾向にあり、今後さらに減少すると予測されていることから、これらの変化への対応が求められています。

また、高齢化などにより身体機能が低下した場合においても、誰もが住み慣れた地域や住まいで安心して健やかに過ごせるための取組みを進めるとともに、安心して子育てができる適切な住まいづくりと良好な居住環境の形成を進めます。

① 人口減少社会への対応

本県の人口は、平成 10 年をピークに減少しており、世帯数についても平成 22 年から平成 27 年頃をピークに減少すると予測されています。本県の人口減少は、国全体の人口減少より早く始まっており、これらの傾向は過疎・中山間地域において顕著となっています。一方、住宅については量的な充足が進んでいることから、既存住宅の耐震化や高齢者等に対応した住宅改修などにより、良好な住宅ストックの有効活用を促進するとともに、安心して子育てできる住まいづくり、まちづくりを進めます。

また、人口や世帯数の減少に伴い、空き家が増加し、地域のコミュニティや景観への影響が考えられるため、これらの課題への対応を今後検討する必要があります。

② 高齢者や障がい者に配慮した住まいづくり

□ 既存住宅の高齢者等に対応した改修の促進

高齢化等により身体機能が低下した場合において、できるだけ自宅で自立した生活を継続し、介護負担を軽減するため、福祉施策との連携を図りながら高齢者等に対応した住宅改修を促進します。(指標 3、4、5)

また、理学療法士、作業療法士、建築士など専門家の連携を促し、高齢者等に対応したより効果的な住宅改修を促進します。(指標 3、4、5)

□ 福祉サービス等との連携

単身や夫婦のみの高齢者等が孤立することなく、適度なサポートを受けながら、地域コミュニティの中で生活を続けられるよう、福祉・保健・医療サービス等との連携の下、日常生活支援サービス付きのシルバーハウジングプロジェクト[※]等の促進や、民間により供給される高齢者向け優良賃貸住宅の整備を促進します。また、認知症の高齢者や障がい者の生活特性に配慮したグループホーム[※]、サービス付き賃貸住宅、

[※] 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た公営住宅と、ライフサポートアドバイザー（生活相談員）による日常生活支援サービスの提供をあわせて行う事業。

[※] グループホーム

地域において共同生活を行うのに支障のない認知症の高齢者、知的障がい者及び精神障がい者等が、食事の提供等の日常生活上の援助を受けながら共同生活を営む住居。

グループリビング※、コレクティブハウジング※など、高齢者世帯の多様な住まい方や障がい者の地域生活移行のニーズへの対応を図るため、情報提供や住まい方の普及啓発を図ります。

③ 安心して子育てできる住宅・住環境の整備

□ 子育て世帯向け良質な賃貸住宅の供給と持家取得の支援

子育て世帯が適切な負担で子どもを育てることができるよう、良質な賃貸住宅の供給を促進します。

また、円滑な持家取得を支援する制度や地方公共団体独自の多様な助成制度の紹介など、各種の情報提供を行います。

□ 子育てしやすい住環境の整備

子育て世帯が仕事と家庭生活の両立を図りながら安心して子育てができるよう、利便性の高い保育施設等や公園等の整備を促進します。また、地域の需要を見ながら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設置を検討します。

④ 住替えによる高齢者世帯と子育て世帯に対する支援

街なか居住を希望する高齢者世帯と、広い住宅に居住を希望する子育て世帯のニーズに対応し、高齢者が郊外や田園地域などに所有する持家資産を活用して高齢者と子育て世帯の住替えを円滑に行うため、住宅の登録を行う住替え情報バンク※などの県民が安心して住替えできる仕組みを検討します。(指標6、8)

※ グループリビング

高齢者自身が、加齢による身体機能の低下と一人暮らしの孤独や不安を考慮し、従来家族が行ってきた調理や掃除、食事を共にするといった家族の無償の行為を共同化・合理化して共に住まう居住形態。

※ コレクティブハウジング

個人の住宅とは別に、ダイニングキッチン・リビングなど、居住者同士が交流し、支えあう協同の空間を備えた集合住宅。

※ 住替え情報バンク

住替えを希望する県民が、住替え先の情報収集や、住替え後の持家の売却・賃貸等の活用方法について相談できる窓口。

(4) 良質で快適な住まいづくり

豊かな住生活を実現するためには、多様な選択肢の中から、県民がニーズに応じた適切な住まいを選択できることが必要です。

そのため、将来にわたって長く住み続けられるとともに、住宅市場での流通にも適した良質で快適な住宅ストックの形成に努めます。

① 住まいの品質確保の促進

良質な住宅ストックを形成するためには、新築時から一定の性能が確保されていることが必要です。そのため、県民が安心して住まうことができるよう新築時に義務付けられている建築基準法上の完了検査や検査済証の取得を徹底するとともに、住宅の構造の安定、防火性能、高齢者等への配慮など、住宅性能の向上を図り、これらの統一された評価基準である住宅性能表示制度^{*}の一層の普及に努めます。住宅性能表示制度を利用した住宅には、万が一トラブルがあった場合も、迅速に解決できる制度が整えられており、住宅市場が円滑に機能することが期待されます。(指標7)

さらに、新築時において、性能評価と現場検査を受け、一定の水準が保証される住宅性能保証制度^{*}の普及促進により、品質の確保と保証を図ります。

② 良質な住まいづくりに対する支援

□ 良質な持家取得促進

ユニバーサルデザイン、省エネルギー、環境共生などに優れた良質な持家の取得を促進するため、環境共生による住宅市街地形成や、地産地消を図りつつ優れた住まいづくりを促進します。

□ 良質な民間賃貸住宅の誘導

ファミリー世帯や子育て世帯がゆとりある住宅を確保し、また、高齢世帯が安心して暮らすことができる住宅を確保できるなど、すべての県民が一定水準の住宅に居住できるよう、良質な民間賃貸住宅ストックの形成を促進します。

このため、既存の特定優良賃貸住宅^{*}の活用や高齢者向け優良賃貸住宅^{*}等の民間

^{*} 住宅性能表示制度

住宅の基本的な性能の表示ルールを定めて、消費者に情報開示すると同時に、第三者機関が評価する制度。従来は、住宅メーカーや不動産会社が独自に性能を表示し、また項目もバラバラだったため、消費者が相互に比較することができなかった。これに対して、項目ごとに等級で表した日本住宅性能表示基準を設け、指定住宅性能評価機関が評価を行う。

^{*} 住宅性能保証制度

住宅の基本性能を長期間保証する制度。基礎・床・壁などの構造上重要な部分については、10年間保証され、万一、事業者が倒産した場合でも、保険金で修繕費用が賄われる。あらかじめ登録をした業者から、制度それぞれの施工基準にしたがって性能評価と現場検査を受けた住宅に保証書が発行される仕組み。

^{*} 特定優良賃貸住宅(特優良)

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」等に基づいて認定された賃貸住宅。3～5人世帯の中堅所得者を主な対象とした良質な賃貸住宅。入居者の所得や家族構成に応じて、国や地方自治体から家賃、建設費等に補助が受けられる。

活力を活用した良質な賃貸住宅の供給を促進します。(指標8)

③ 既存住宅ストックの活用とリフォームの推進

県民のライフスタイル、ライフステージの変化に伴い居住ニーズが多様化する一方で、住宅の量的な充足が進んでいることから、既存住宅ストックの有効活用を図ります。そのため、金融機関のリフォームに対する融資制度や、福祉施策などにおける高齢者に対応した住宅への改修推進事業などと連携し、既存住宅の質の向上を図ります。(指標9、10)

④ 環境に配慮した住まいづくり

省エネルギーや新エネルギーの活用、リサイクルによる省資源、雨水の循環の配慮や自然環境との調和など環境にやさしい住まいづくりや、耐久性が高く居住者のニーズに応じて仕様や間取りの変更が容易な長期耐用型住宅の普及など、環境への負荷の少ない住まいづくりを促進します。(指標11)

⑤ ユニバーサルデザインによる住まいづくり、まちづくり

「ふくしま型ユニバーサルデザイン」の考え方にに基づき、住まいやまちが誰にとっても利用しやすいように、ユニバーサルデザインを基本とした住まいづくり、まちづくりを進めます。そのため、住まいに関するユニバーサルデザインの指針策定やこれらの普及啓発を検討します。(指標5)

※ 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づいて認定された賃貸住宅。高齢者の単身、夫婦世帯を主な対象とし、ユニバーサルデザイン化され、緊急通報装置等を備えた賃貸住宅。民間の土地所有者等により供給される住宅であり、入居者の所得や家族構成に応じて、国や地方自治体から家賃、建設費等に補助が受けられる。

(5) 住まいのセーフティネットの確立

住まいのセーフティネットは、これまで公営住宅が中心的な役割を担ってきました。しかし、高齢者、母子家庭、障がい者、DV被害者などの社会的弱者の多様化や長期的な経済の低迷などによる社会情勢の変化を踏まえ、今後も公営住宅などによる住まいのセーフティネットの確保を引き続き行うとともに、民間賃貸住宅においても社会的弱者への支援が可能となるような環境づくりに努めます。

① 公営住宅施策

□ 居住の安定の確保と適正な管理の推進

民間住宅市場において自力での適切な住宅の確保が困難な低額所得者に対しては、公営住宅により、居住の安定の確保を行います。(指標12)

公営住宅の公平、公正な運営を行うため、恒常的な入居者点検を行うとともに、高額所得者や収入超過者の退去を進めます。

また、施設の適正な維持・管理のほか、入居者募集や手続き等の管理に係るサービスの向上を図るため、民間事業者を活用した指定管理者制度及び市町村への管理者代行制度による公営住宅管理へ向けた検討を行います。

□ 公営住宅の整備とコミュニティの再生

現在の公営住宅ストックは、そのほとんどが昭和40～50年代に建設され、まもなく大規模な改修を要する時期を迎えることとなります。この住宅ストックを社会的資産として永く活用するため適切な改善や更新を進めます。

また、公営住宅の整備にあたっては、地域の資源を活用し地産地消の推進を図ることや、木材利用を図るなど環境への配慮に努めるとともに、中心市街地の活性化など地域における課題への対応として、民間住宅を借上げ公営住宅として活用する手法やPFI的手法*による整備など幅広く民間を活用することも検討します。

さらに、良好なコミュニティの形成を図るため、子育て世帯など多様な世帯の入居を進め、団地住民のコミュニティバランスを図るとともに、集会所を地域開放することなどにより、団地内外における地域住民の交流の場づくりを進めます。

加えて、入居している外国籍の県民も増えており、言葉や文化の違いの問題を抱え、コミュニティを形成しにくい状況にあるところも見られます。そのため、福島県国際交流協会など、関係団体との連携により、受け入れのための支援体制を整えていきます。

* PFI的手法 (Private Finance Initiative)

PFIは民間の資金や施設運営などのノウハウを、公共施設の整備や運営に生かしていくという公共事業の一つの手法。PFI法に基づき、又は法に準じ、公営住宅の建設、運営にも、民間の資金とノウハウを活用して効率的かつ効果的に事業を展開することができる。

② 賃貸住宅市場における居住の安定の確保

民間賃貸市場の一部において、高齢者、障がい者、外国籍県民等が入居制限されている実情を踏まえ、賃貸人、借借人双方の不安や問題を解決するため、入居制限を行わない住宅を登録し、その情報を提供するとともに、生活の安心をサポートする仕組みを検討します。^(指標12)

この検討の中では、地域で自主的に活動するNPO法人や民間事業者などの意見やノウハウを取り入れていくため、連携のあり方について検討していきます。

(6) 個性と魅力ある美しい住まいづくり、まちづくり

豊かで潤いのある住環境を形成するため、地域の歴史や文化の継承・発展に努めながら、県民一人ひとりの参加による、魅力ある、地域の風土に合った住まい、まちづくりを進めます。

○ 美しい地域景観、地域文化に資する住まいづくり、まちづくり

□ 都市部における秩序維持による居住環境の形成

都市部においては、商店街や公園など地域の立地特性を踏まえるとともに、周囲の景観への配慮や良好な居住環境を共有した住宅建設が求められています。そのため、日照権や風通しなどのゆとりをめぐる住民同士がお互いの権利を相互に認め合うとともに、景観緑三法や地域における地区計画、建築協定、景観に関する条例等によりあるべきまちの姿を発信することや施設の中にコミュニティ形成を支援する施設を取り込むなど地域特性を踏まえた計画・住民運動を促進していくことが重要であり、これらの制度に関する情報提供などを行いながら適切な秩序維持の形成による良好な居住環境を誘導していきます。(指標13)

□ 快適で美しい住宅市街地の形成

住宅市街地においては、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、景観緑三法や地域における地区計画、建築協定、景観に関する条例等の積極的な活用により、住民主体による快適で美しい住宅市街地の整備を進め、その際には、県産材や地域性を生かし、個性的で美しい景観が形成されるよう努めます。

(指標13)

□ 美しい田園景観の形成

県内の田園地域や中山間地域においては、優れた景観を持つ住まい、まちなみが多くみられます。これらの多くは、それぞれの地域における景観に対する積極的な住民活動やこれまでの市町村住宅マスタープラン等の取組みにより守り育てられてきたものであり、この取組みの継承と発展を促進するとともに、景観緑三法や地域における地区計画、建築協定、景観に関する条例等の積極的な活用により、住民主体による個性的で美しい景観が形成されるよう努めます。

また、これらの取組みは、地域の歴史や文化、県産材等の資源の活用、気候・風土に即した伝統的な建築技術等を生かして進められてきており、地域の個性を生かした住まいづくり、まちづくりを進めます。(指標13)

(7) ともにつくる住まいづくり、まちづくり

県では、県民一人ひとりの積極的な参加で地域の個性を磨く、魅力あふれるふるさと“ふくしま”の形成をめざしています。そのためには県民との情報共有が必要であり、的確で十分な住情報の提供、窓口相談サービスの推進を行います。

また、住まいやまちに関する幅広い情報を収集、調査・研究し、住教育や研修などを通じた啓発活動を行うとともに、県民による主体的な活動が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

県民が住まいづくりやまちづくりに関する十分な情報を得ることができ、的確な意思決定を行えるよう、住まいの取得や選択、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、情報の充実を図り、インターネットの活用やセミナー、見学会の開催など、様々な方法により情報提供を進めます。(指標14)

また、住宅事業者に対し、研修会の開催や民間展示場の活用等により、適切な技術支援を行います。

② 居住に関する相談窓口の設置

県民が、住まいの選択、シックハウスやリフォームなどに関する技術的、専門的なアドバイスを的確に受けられ、また、住まいに関する様々な分野の情報が得られる総合的な相談窓口となるよう既存の相談窓口の拡充を検討します。

③ 住教育等の推進

住まいづくり、まちづくりに関する県民の意識を高め、自ら主体的に住まいづくり、まちづくりを進めていけるよう、学校教育や生涯学習等により住教育・環境教育等の展開を促進します。

④ 県民主体の住まいづくり、まちづくりの推進

地域の環境の向上やコミュニティ形成などの分野で、積極的・主体的に活動しているNPOや地域づくりグループなどに対し、情報提供などにより積極的に活動を支援し、県民がまちづくりに関わっていくことができる環境づくりを促進します。

3 目標の達成状況を定量的に測定するための指標

| 基本方針 | 住宅施策の方向 | 指標番号 | 指標 | 指標の考え方 | 現状 (H17) | 目標値 (H27) | 指標を達成するための基本的な施策 |
|----------------------------------|---------|------|---|---|---------------|--------------|---|
| 持続可能な地域社会形成に資する住まいとまちづくり | | | | | | | |
| | | 1 | 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 | 地域主導による経済の循環及び地域の再生、さらに地球環境の観点から、在来木造住宅は、県内の木材需要を伸ばし、地域の技術者の活用も可能とするため、地域活性化を促進する効果が大い。在来木造住宅の割合は、一定の割合を保つことにより地域経済の循環が図られるものとして設定する。 | 77% (H17) | 80% | 福島県地産地消推進プログラムの3つの視点である「地域経営・地域貢献」、「域内産業関連の緊密化」、「開かれた地域経済」を踏まえ、住まいの消費活動により地域経済の循環が図られるよう、設計・施工・資材の調達など、住まいづくりの各段階において地域の資源を活用する仕組みづくりを進める。 気候・風土を生かすとともに、県内の各地域の資源のうち、特に、自然素材を用いることにより、健康に配慮した住まいづくりを進める。 地域の伝統的な建築技術や気候風土に適合した工法の継承を進め、地域性のある住まいづくり、まちづくりが行われるよう環境整備に取り組む。 |
| 安全で安心できる快適な住まいとまちづくり | | | | | | | |
| ・安全な住まいづくり、まちづくり | | | | | | | |
| | | 2 | 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 | 生命に直結する基礎的安全性に関する事項として設定する。 | 74% (H18) | 90% | 耐震性能が確保されていない住宅や建築物については、地震に対する安全性の確保を早急に進める必要があるため、耐震診断や耐震改修を促進する。 一つひとつの住宅の耐震性を向上させることにより、災害に強いまちづくりに努める。 |
| ・人口減少社会と少子高齢社会等に対応した住まいづくり、まちづくり | | | | | | | |
| | | 3 | 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 | 高齢者の安全・安心確保の達成状況を示す指標(社会全体の介護コストの低減にも寄与)。自立生活を前提に、「円滑・安全な移動」を可能とする基礎的水準として設定する。 | 28% (H15) | 75% | 高齢化等により身体機能が低下した場合において、自宅で自立した生活を継続し、介護負担を軽減するため、福祉施策との連携を図りながら高齢者等に対応した住宅改修を促進する。 理学療法士、作業療法士、建築士など専門家の連携を促し、高齢者等に対応したより効果的な住宅改修を促進する。 |
| | | 4 | 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椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当 | 高齢者の安全・安心確保の達成状況を示す指標(社会全体の介護コストの低減にも寄与)。介助が必要な状況を想定し、「円滑・安全な移動」+「介助の容易性」の観点から設定する。 | 6.2% (H15) | 25% | 「ふくしま型ユニバーサルデザイン」の考えに基づき、住まいやまちが誰にとっても利用しやすいように、ユニバーサルデザインを基本とした住まいづくり、まちづくりを進めます。 街なか居住を希望する高齢者世帯と、広い住宅に居住を希望する子育て世帯のニーズに対応し、高齢者が郊外や田園地域などに所有する持家資産を活用して高齢者と子育て世帯の住替えを円滑に行うための仕組みづくりに努める。 |
| | | 5 | 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで歩行可能な住宅ストックの比率 | 高齢者・障がい者・子供をはじめとする全ての居住者が安全・快適に住み続けられるよう、個人の努力のみでは達成困難な共同住宅の共用部分のユニバーサルデザイン化(バリアフリー化)についての目標を設定する。 | 4.1% (H15) | 15% | |
| | | 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 | ストックの有効活用による住宅の長寿命化の進捗状況を示し、また、ミスマッチ解消や高齢期の円滑な住替えによる居住水準の向上に寄与するため、指標として設定する。 | 10% (H15) | 16% | |

| 基本方針 | 住宅施策の方向 | 指標番号 | 指標 | 指標の考え方 | 現状 | 目標値 | 指標を達成するための基本的な施策 |
|---------------------|---------|------|--|--|--------------------|-----------|---|
| | | | | | (H17) | (H27) | |
| ・良質で快適な住まいづくり | | | | | | | |
| | | 7 | 新築住宅における住宅性能表示の実施率 | 住宅を安心して選択できるための住宅の質に関する情報の提供状況を示す指標として設定する。 | 11% (H17) | 35% | 住宅の構造の安定、防火性能、高齢者等への配慮など、住宅性能の向上を図り、これらの統一された評価基準である住宅性能表示制度の一層の普及に努める。 特定優良賃貸住宅等の民間活力を活用した良質な賃貸住宅の供給を促進する。 |
| | | 8 | 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 誘導居住面積水準：別紙1 | 住生活の豊かさ(住宅に対する満足度)を示す指標としており、世帯全体では、約6割を達成しているが、子育て世帯については、未だ達成率が低いため、指標として設定する。 対象とする子供の年齢は、面積確保が重要と考えられる18歳未満とする。 | 49% (H15) | 65% | 街なか居住を希望する高齢者世帯と、広い住宅に居住を希望する子育て世帯のニーズに対応し、高齢者が郊外や田園地域などに所有する持家資産を活用して高齢者と子育て世帯の住替えを円滑に行うための仕組みづくりを努める。(再掲) 金融機関のリフォームに対する融資制度や、福祉施策などにおける高齢者に対応した住宅への改修推進事業などと連携し、既存住宅の質の向上を図る。 |
| | | 9 | 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、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事 | ストックの有効活用による質の向上と住宅の長寿命化の進捗状況を示す指標として設定する。 | 2.7% (H11～15平均) | 5% | 省エネルギー、リサイクルによる省資源など環境にやさしい住まいづくりを促進する。また、耐久性が高く仕様や間取りの変更が容易な長期耐用型住宅の普及などにより、環境への負荷の少ない住まいづくりを促進する。 |
| | | 10 | 住宅の利活用期間(滅失住宅の平均築後年数) | ストックの有効活用の状況を示す指標として設定する。 | 約33年 (H15) | 約40年 | |
| | | 11 | 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復層ガラスを使用すること | 居住者の快適性確保と冷暖房コスト削減とともに、地球温暖化対策(CO2削減)の観点から指標として設定する。 | 21% (H15) | 45% | |
| ・住まいのセーフティネットの確立 | | | | | | | |
| | | 12 | 最低居住面積水準未達率 最低居住面積水準：別紙2 | セーフティネット機能により達成すべき「最低水準」として、全世帯での達成を目指す。 | 2.8% (H15) | 早期解消 | 民間住宅市場において自力での適切な住宅の確保が困難な低額所得者に対しては、公営住宅により、居住の安定の確保を行う。 民間賃貸市場において、高齢者、障がい者、外国籍県民等が入居制限を行わない住宅を登録し、その情報提供などを進める。 |
| 個性と魅力ある美しい住まいとまちづくり | | | | | | | |
| | | 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) | まちづくり協定は、住民が主体となって居住環境の改善や良好な景観の形成・保全を目的として定めるもので、協定締結地区の増加により、各地域ごとの個性と魅力が促進され、住み良い環境へとつながるため、指標に設定する。 | 33地区 (H17) | 55地区 | 景観緑三法や地域における地区計画、建築協定、景観に関する条例等の制度に関する情報提供などを行いながら良好な居住環境を誘導する。 景観に対する積極的な住民活動、地域の歴史や文化、県産材等の資源の活用、気候・風土に即した伝統的な建築技術など、地域の個性を生かした住まいづくり、まちづくりを進める。 |
| ともにつくる住まいとまちづくり | | | | | | | |
| | | 14 | 県建築領域ホームページへの年間アクセス件数 | ホームページは住宅に関する総合的な情報提供の場となるため、県民の住宅に関する意識の度合いとして設定する。 | 24,000件/年 (H17) | 30,000件/年 | 県民が住まいづくりやまちづくりに関する十分な情報を得ることができるよう、住まいの取得や選択、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、情報の充実を図る。 |

4 計画期間における公営住宅の供給の目標量

現在、県内の公共賃貸住宅は、公営住宅が約4万戸、改良住宅・特定公共賃貸住宅などの公的機関が管理する賃貸住宅が約2千戸、合わせて約4万2千戸があります。

また、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者円滑入居住宅、高齢者専用賃貸住宅などの公的関与のある民間賃貸住宅も約2千戸あり、これらを有効に活用し、住宅困窮者や入居制限を受けやすい世帯に対して、セーフティネットを構築します。

このうち、特に住宅困窮者の居住の安定の確保を図るため、公営住宅の供給目標量を以下のとおり設定します。

| | 前期5年間 (平成18年度～平成22年度) | 10年間合計 (平成18年度～平成27年度) |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 公営住宅の供給の目標量 | 9,300戸 | 19,000戸 |

この目標量は、空き家入居募集の戸数、新規の建設や建替えによる建替え後の戸数、並びに民間賃貸住宅等の借り上げの戸数を合計した戸数を定めています。(別紙3)

5 施策の総合的かつ計画的な推進

(1) ともに考え、ともにつくる体制づくり

地域の課題に対応した住宅政策を推進するため、今後の住宅政策の推進にあたっては、市町村と県はもとより、県民をはじめ、民間事業者、関連団体等、住まいにかかる様々な主体とより一層連携し、幅広く意見を収集しながら、住まい以外の様々な分野とも連携し、よりよい住まいづくり・まちづくりに向けた取組みを行うために(仮称)福島県住宅協議会を設置し、地域毎に会議を開催します。

(2) 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・NPO・民間事業者・市町村・県等の連携又は、参加・協力が必要です。このために、県民や民間事業者などが住まいやまちづくりに関心を持つこと、さらには基礎知識をも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、住まいやまちづくりに関して知識や理解を深め、住まいに関する情報の収集や相談を受けるための体制づくりを行います。

(3) 住宅政策推進のための体制づくりの強化

本計画で示した施策は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、これら関連行政分野と関係機関なども含めた連絡調整会議の設置などを検討します。

(4) 市町村の取組みの強化

住宅事情は地域により異なることから、県民のニーズ、地域の住宅事情に応じた確に対応するためには、地域に密着した行政主体である市町村の果たす役割が極めて重要になります。したがって、市町村においても市町村住宅マスタープランの策定に積極的に取り組むとともに、県との連携を図りながら、地域に根ざした住まいづくり、まちづくりを主体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、市町村の住宅行政が円滑に推進されるよう、的確な支援、助言を行っていきます。

(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、住宅需要実態調査、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、これらの統計調査の実施主体と連携し、効率的にデータを収集することが重要です。

(6) 人材の育成

良質な住まいづくり、良好なまちづくりを推進するためには、住まいづくり、まちづくりに対する問題意識、向上心、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、まちづくりの事例研究や、住宅政策懇談会の開催、住まいに関する研修会や講習会の開催等を行います。

(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。

別紙 1 誘導居住面積水準

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

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

(1) 一般型誘導居住面積水準

単身者 5 5 m²

2 人以上の世帯 2 5 m² × 世帯人数 + 2 5 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

単身者 4 0 m²

2 人以上の世帯 2 0 m² × 世帯人数 + 1 5 m²

注 1 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0 . 2 5 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0 . 5 人、6 歳以上 1 0 歳未満の者は 0 . 7 5 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。

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。

3 次ぎの場合には、上記の面積によらないことが出来る。

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

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

別紙 2 最低居住面積水準

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

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

(1) 単身者 25 m²

(2) 2 人以上の世帯 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

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。

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。

3 次ぎの場合には、上記の面積によらないことが出来る。

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

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

別紙 3 公営住宅の供給の目標量の考え方

平成 27 年度までの 10 年間に於いて、居住の安定の確保を図るべき世帯数を充足するよう、空家募集を主とした供給目標量を設定する。

居住の安定の確保のための供給戸数

