

## 資料 1 住宅性能水準（全国計画から抜粋）

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

### 1 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

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

#### (2) 共同住宅における共同施設

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

### 2 居住性能

#### (1) 耐震性等

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

#### (2) 防火性

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

#### (3) 防犯性

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

#### (4) 耐久性

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

#### (5) 維持管理等への配慮

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

## (6) 断熱性等

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

## (7) 室内空気環境

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

## (8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

## (9) 遮音性

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

## (10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

## (11) その他

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

## 3 外部性能

### (1) 環境性能

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

### (2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

## 資料2 居住環境水準（全国計画から抜粋）

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

### 居住環境水準

#### (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防止に配慮されていること。
- ④ 環境阻害の防止  
騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

- ① 緑  
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
- ② 市街地の空間のゆとり・景観  
住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### (3) 持続性

- ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性  
バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。
- ② 環境負荷への配慮  
環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

- ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ  
高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
- ② ユニバーサルデザイン  
高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

### 資料3 誘導居住面積水準（全国計画から抜粋）

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充たすことを前提に、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数が2人に満たない場合は2人とする。

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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（全国計画から抜粋）

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充たすことを前提に、以下のとおりとする。

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

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

- 2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
  - ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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
  - ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

## 資料5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方（全国計画から抜粋）

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。

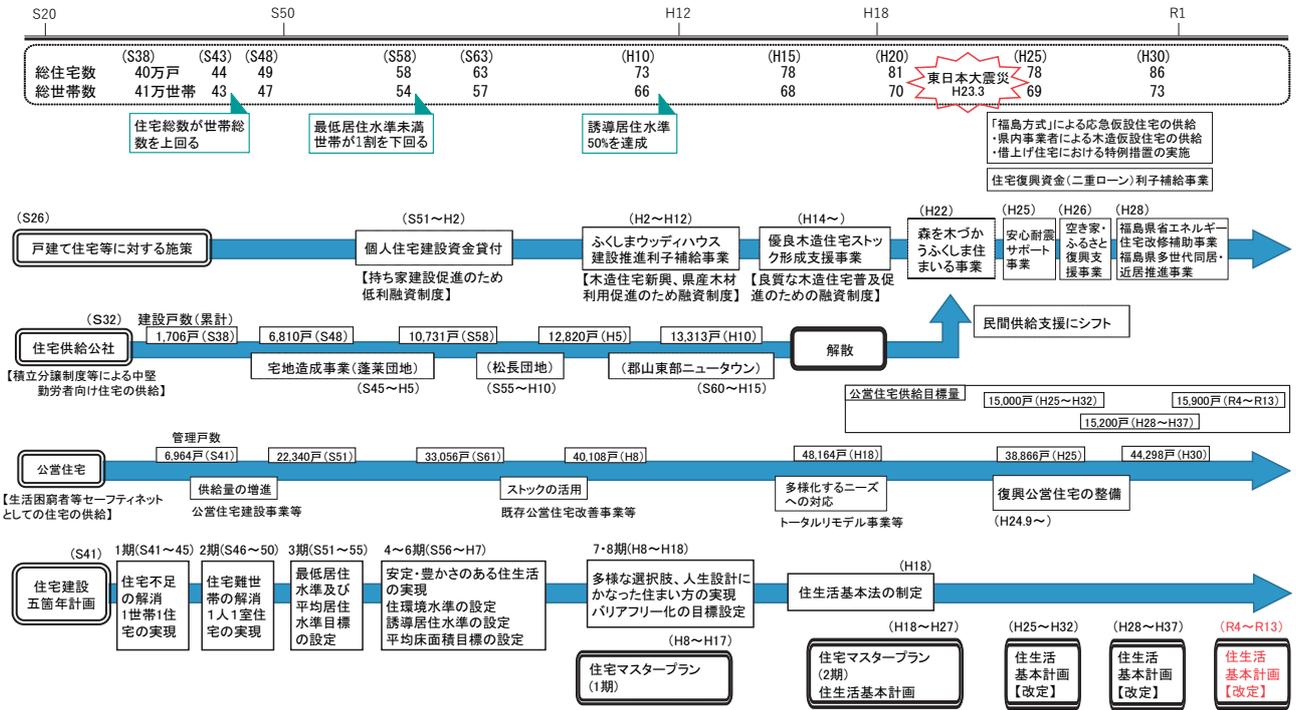
このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 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り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。
- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

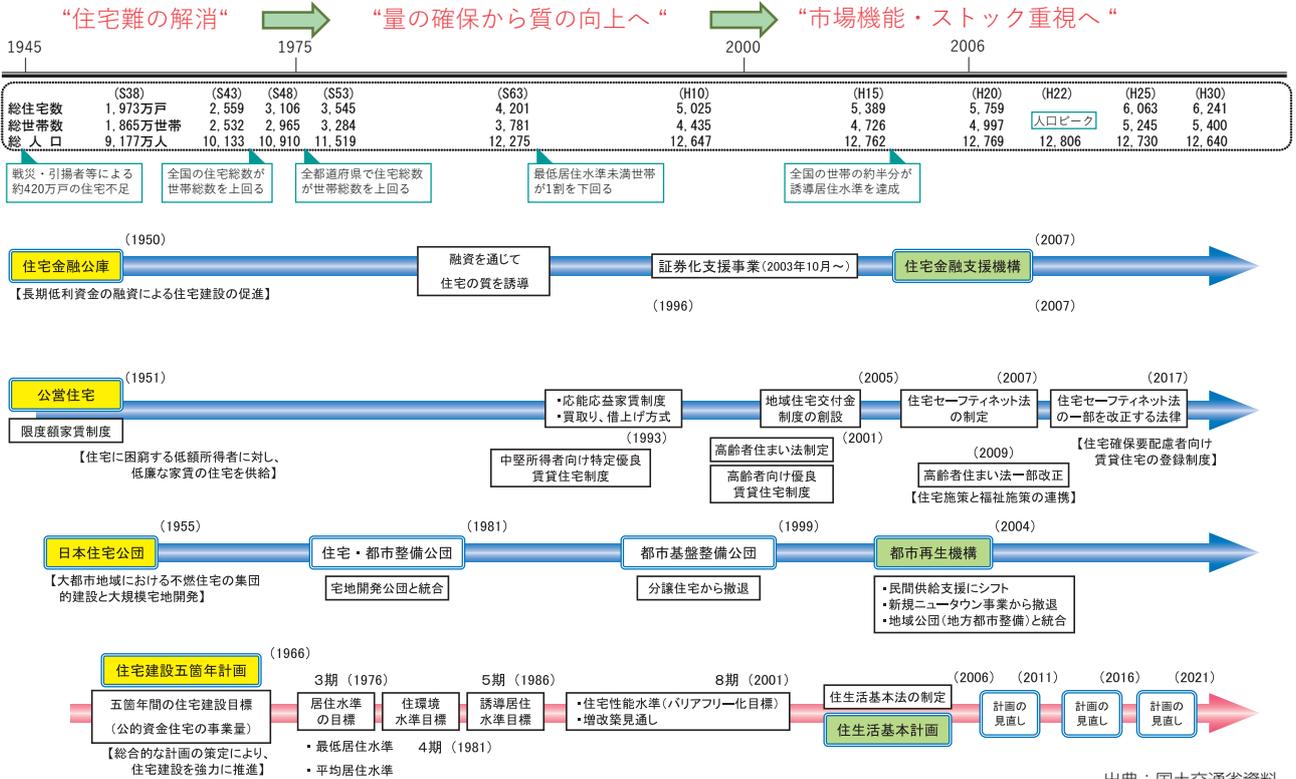
# 資料6

## 福島県及び国の住宅政策の変遷

### 福島県の住宅政策の変遷



### 国の住宅政策の変遷



出典：国土交通省資料

I はじめに

II 基本目標と基本方針

III 施策の展開

付属資料

資料編

### あ

#### ●空き家（二次的住宅）

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅又は普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

#### ●空き家（賃貸用の住宅）

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

#### ●空き家（売却用の住宅）

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

#### ●空き家（その他の住宅）

空き家（二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅）以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）。

#### ●空き家等対策計画

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき、市町村が、その区域内で空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策について定める計画。

#### ●空き家バンク

市町村が、「空き家を売りたい・貸したいと考えている所有者」から提供された情報を集約し、「空き家を買いたい・借りたいと考えている希望者」に紹介する制度。

#### ●一定の断熱性能

二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が、すべての窓又は一部の窓にあること。

#### ●一定のバリアフリー性能

2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消がされていること。

#### ●応急危険度判定

余震等による被災建築物の倒壊、部材の落下等から生ずる二次災害を防止し、住民の安全の確保を図るため、建築物の被害の状況を調査し、余震等による二次災害発生の危険の程度の判定・表示等を行うこと。

### か

#### ●カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

#### ●介護保険制度

身体上又は精神上の障がいにより介護を必要とする高齢者の増加に伴い、高齢者介護を社会全体で支える仕組みとして創設された介護保険法に基づく社会保険制度。

#### ●買取再販

既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業形態。

#### ●関係人口

移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域と多様に関わる人々を指す言葉。

#### ●管理不全空家数

市町村による実態調査において、安全上・衛生上支障が生じているものとして把握された空き家（特定空家等を含む）。

#### ●帰還困難区域

平成23年12月時点で放射線の年間積算線量が50ミリシーベルトを超えており、5年が経過しても年間積算線量が20ミリシーベルトを下回らないおそれのある地域。

#### ●居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）第51条の規定に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸

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

#### ●居住支援法人

住宅セーフティネット法第40条の規定に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

#### ●建設型仮設住宅

災害救助法第4条の規定に基づき、住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がないものであって、自らの資力では住家を得ることができないものに、建設し供与する住宅。

#### ●減 築

建築面積の一部や階数を減らすなど建築物の床面積を減らしてコンパクト化を図ること。

#### ●建築士講習制度

建築士法の規定に基づき、建築士の資質の維持・向上を目的として、建築士事務所に所属する建築士、構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士に受講することが義務付けられた講習。

#### ●公営住宅

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るもの。

#### ●公営住宅長寿命化計画

公営住宅を良好な居住環境に保ち、効率的・効果的に長期間にわたって活用していくため、予防保全の観点から活用方針に基づき修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実現するために策定する計画。

#### ●公営住宅の優先入居

住宅に困窮する低額所得者の中でも特に困窮度が高い者について、地域の実情を踏まえた地方自治体の判

断により、入居者の募集・選考において優先的に取り扱うこと。

## さ

#### ●サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）第5条の規定に基づき、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅として都道府県の登録を受けたもの。

#### ●災害ハザードエリア

災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域）及び災害イエローゾーン（浸水想定区域、土砂災害警戒区域、都市洪水・都市浸水想定区域、津波浸水想定区域、津波災害警戒区域）のこと。

#### ●集 住

積雪地等において、高齢者が冬期間のみ自宅を離れ、地域内の施設に移り生活すること。

#### ●住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする法律。

基本理念として、第3条（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）、第4条（良好な居住環境の形成）、第5条（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）及び第6条（居住の安定の確保）を定めている。

#### ●住宅瑕疵担保責任保険制度

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に保険金が支払われる制度。

#### ●住宅政策検討会議

社会情勢の変化に適確に対応した住宅政策の見直し等を行うため、福島県住生活基本計画の見直しに関す

ること等について検討し、県に対して意見・提言等を行う有識者で構成された会議。

### ●住宅性能表示

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定に基づき、公正中立な第三者機関が、設計図書の審査や施工現場の検査を経て、住宅の基本的な性能を等級などで評価し、評価書を交付する制度。

### ●住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット法の規定に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成29年に設立された制度。

### ●住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

市町村が、木造住宅の耐震化を促進するための具体的な取組等を定めるもの。

### ●住宅ミスマッチ

高齢者が広い住宅に少人数で暮らし、子育て世帯が狭い住宅に暮らしている状況。

### ●ストックマネジメント

長期的な視点で住宅ストックの今後の老朽化の進展状況を考慮し、優先順位付けを行った上で、点検・調査、修繕・改善を実施し、管理を最適化すること。

### ●セーフティネット住宅

住宅セーフティネット法の規定に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

### ●創エネ化

創エネルギー化の略称。各家庭においてエネルギーを節約（省エネ）するだけでなく、太陽光発電や家庭用燃料電池を利用して積極的にエネルギーを作り出すこと。

## た

### ●耐用年限

公営住宅法施行令第13条に規定された構造ごとの年数。耐火構造は70年、準耐火構造は45年、木造は30年。

### ●建物状況調査（インスペクション）

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物

の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏れ等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

### ●地域居住政策

地方自治体が、地域住民の居住ニーズや地域の課題を的確に把握し、地域の再生や持続可能な地域づくりに向けて、地域の実情に応じた住宅施策を計画的かつ効果的・効率的に進めること。

### ●地域住宅協議会

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第5条の規定に基づき、都道府県や市町村等が地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関し必要となるべき措置について協議するもの。

### ●地域住宅懇談会

地域の実情や課題等に対応した住宅政策を推進するため、生活圏域（8管内）ごとに市町村、建築・福祉の関係団体及び県が住まいに関する現状・課題等を意見交換するもの。

### ●地域包括ケアシステム

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう構築される地域の包括的な支援・サービス提供体制（住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供されるシステム）のこと。

### ●地域防災計画

災害対策基本法第42条の規定に基づき、市民の生命、財産を災害から守るための対策を実施することを目的とし、災害に係わる事務又は業務に関し、関係機関及び他の地方公共団体の協力を得て、総合的かつ計画的な対策を定めた計画。都道府県知事あるいは市町村長を会長とする地方防災会議で決定する。

### ●地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、整備等に要する費用や家賃の減額に対して国等から助成を受けた民間事業者が整備・管理する賃貸住宅。

### ●長期優良住宅

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のこと。

### ●テレワーク

事業主の明確な指示に基づき、在宅勤務、サテライトオフィス勤務、モバイルワーク勤務でICTを活用して業務を実施すること。

## な

### ●二地域居住

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等を含む）を設ける暮らし方のこと。

## は

### ●ヒートショック

部屋ごとの急激な温度変化により、血圧が上昇・下降し心臓や脳に大きな負担をかけること。

### ●避難指示解除区域

原子力災害対策特別措置法に基づく避難指示が解除された区域。

### ●ふくしま型の住まいづくり

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のこと。

### ●福島県空家等対策連絡調整会議

県内各市町村が空家等対策を計画的かつ円滑に実施できるよう、広範かつ専門的な見地から情報提供や技術的助言等を行うことを目的に福島県が設置する会議。

### ●福島県賃貸住宅供給促進計画

住宅セーフティネット法第5条の規定に基づき、住宅セーフティネット制度を着実に普及させるとともに、地域の実情に応じた住宅確保要配慮者への賃貸住宅の供給を計画的に促進することを目的に、賃貸住宅の供給の目標や必要な施策を定めた福島県の計画。

## ま

### ●民間借上げ住宅

災害救助法第4条の規定に基づき、住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がないものであって、自らの資力では住家を得ることができないものに、民間賃貸住宅を借上げて供与するもの。

### ●滅失住宅

老朽、増改築等により除却した住宅又は火災、風水災、震災等により失われた住宅。

### ●目的外使用

地方自治法第238条の4第7項の規定に基づき、公営住宅をその用途又は目的を妨げない限度において使用すること。

## や

### ●用途廃止

公営住宅法第44条第3項の規定に基づき、公営住宅の用途を廃止すること。

## ら

### ●立地適性化計画

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの高度化版。

### ●リノベーション

中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修やその住宅での暮らし全体に対処した包括的な改修を行うこと。

### ●リバースモーゲージ

高齢者がその所有する不動産を担保に融資を受け、その死亡時又は融資期間との契約の終了時に当該不動産の売却により一括して返済する仕組み。

I はじめに

II 基本目標と基本方針

III 施策の展開

付属資料

資料編