

# 第3回香川県住生活基本計画検討委員会

日 時 令和 3年 12月 17日 (金)  
13:00～15:00  
場 所 香川県社会福祉総合センター  
特別会議室 (7階)

## 次 第

- 1 開 会
- 2 議 事
  - (1) 計画の素案について
  - (2) 重点検討項目について
  - (3) 検討スケジュールについて
- 3 そ の 他
- 4 閉 会

### [資料]

- 資料1 計画素案
- 資料2 概要版
- 資料3 重点検討項目
- 資料4 検討スケジュール
- 資料5 委員名簿

### [参考資料]

- 参考資料1-1 新旧対照表
- 参考資料1-2 数値目標比較表
- 参考資料1-3 統計資料
- 参考資料2-1 香川県の居住支援に関する取組み
- 参考資料2-2 公営住宅の概要
- 参考資料2-3 新たな住宅セーフティネット制度について
- 参考資料2-4 住宅セーフティネット制度 県パンフレット
- 参考資料2-5 香川おもいやりネットワーク\_入居債務保証支援モデル事業
- 参考資料2-6 サービス付き高齢者向け住宅の概要
- 参考資料2-7 生活困窮者自立支援制度等について

# 香川県住生活基本計画

## (香川県における住宅施策に係る指針)

令和 4 年 3 月

# 香川県

令和 3 年 12 月 素案



## 目次

<b>第1章 計画の目的</b>	<b>1</b>
計画策定の趣旨	1
計画の目的	1
計画期間	2
計画の推進と見直し	2
<b>第2章 住生活に関わる現状と住宅施策の課題</b>	<b>3</b>
1 人口減少下における世帯の状況	3
(1) 本県の人口推計と世帯数・世帯構成の推移	3
(2) 世帯の変化による影響	3
(3) 住宅ストックの変化	4
2 安全で安心できる住生活を支える住まいやコミュニティの形成	5
(1) 高齢者・障害者等が安心して暮らせる住まいの確保	5
(2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保	5
(3) まちづくりの課題	6
(4) 「新しい日常」、多様な住まい方への対応	6
3 住宅ストックの質の向上と適正管理	7
(1) 住宅ストックの状況と課題	7
(2) 空き家に関する課題	7
4 災害と住まい・まちづくり	9
(1) 地震対策	9
(2) その他の自然災害対策	9
(3) 火災対策	10
(4) 防犯対策	10
5 セーフティネットとしての住宅施策の課題	11
6 その他の住宅施策の課題	12
(1) 環境への配慮	12
(2) 健康への配慮	12
(3) 伝統的な街並みや住宅の継承	12
(4) 人材の育成と技術の継承、新技術への対応	12
(5) 地域材の活用	13
(6) 住宅における消費者問題	13
(7) マンションの管理に関する課題	13
<b>第3章 住宅施策の基本的な方針と目標</b>	<b>15</b>
基本的な方針	15
住宅施策の目標	15
<b>第4章 住宅施策の推進に向けて（基本施策と数値目標）</b>	<b>19</b>
1 基本施策と数値目標	19
2 公営住宅供給目標量	23
<b>用語解説（五十音順）</b>	<b>25</b>



# 第1章 計画の目的

## 計画策定の趣旨

- 我が国では、少子高齢化の進展により、既に人口は減少に転じた。世帯の構成は、戦後長く、夫婦と子からなる標準世帯が主流を占めていたが、現在では、高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯の増加が著しい。また、景気は緩やかな回復基調にあるが、所得格差は拡大し、低収入の世帯や収入の不安定な世帯が少なからず存在している。
- 右肩上がりを前提としてきた経済情勢は大きく転換し、国の住宅政策は、これまでの量の確保を目指した建設中心の政策（住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画）から、住生活の質の向上を目指した総合的な政策（住生活基本法に基づく住生活基本計画）へと、大きく転換した。
- 本県の住宅施策も、こうした状況の変化を受け、これまでの建設中心の施策（香川県住宅建設五箇年計画（第1期～第8期）、香川県住宅マスタープラン）から、住生活の安定確保及び向上促進のための総合的な施策へと転換すべく、住生活基本法第17条第1項に基づき「香川県住生活基本計画（香川県における住宅施策に係る指針）」を平成20年3月に策定した。
- 本計画は、社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、令和3年3月に見直された住生活基本計画（全国計画）に即して、策定するものである。
- SDGs（Sustainable Development Goals）は、平成27年9月、国連サミットにおいて採択された、令和12年までに達成すべき国際社会全体の開発目標で、17のゴールと169のターゲットで構成されており、「誰一人取り残さない」ことを理念に、経済、社会及び環境の三側面を不可分のものとして調和させ、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現をめざすこととされている。  
こうした理念や目標は、本計画の趣旨や施策とも方向性を同じくするものであり、特に県民や企業、地域の団体、各市町など、多様な主体とともに取り組む施策については、17番目のゴールで掲げられた「パートナーシップで目標を達成しよう」と共通するほか、気候変動への対応や住み続けられるまちづくりなど、その他のゴールも密接に関わっていることから、本計画の推進により、SDGsの達成に資することを目指す。

## 計画の目的

- 県民の豊かな住生活の実現に向け、良質な住宅の供給や良好な居住環境の形成が図られるよう、本県における今後の住宅施策の基本的な方向性や、地域の特性に応じた具体的な住宅施策の基本方針などを定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって安全で快適な暮らしづくりや活力あふれる地域づくりを図ることを目的とする。

## 計画期間

- 令和3年度から令和12年度までの10年間

## 計画の推進と見直し

- 本計画に基づく施策の推進にあたっては、庁内関係部局と緊密な連携・協働を図るとともに、市町と相互に連携・協力し、総合的かつ効果的に取り組むものとする。
- 本計画は、今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、概ね5年後に見直し、所要の変更を行う。

## 第2章 住生活に関わる現状と住宅施策の課題

### 1 人口減少下における世帯の状況

#### (1) 本県の人口推計と世帯数・世帯構成の推移

- 本県の人口は、平成11（1999）年の約103万人をピークとして減少に転じ、令和2（2020）年の人口は約95万人と、平成12（2000）年以降21年連続の減少となっている。
- 国立社会保障・人口問題研究所によると、現状のままで何らかの対策を講じなければ、今後、人口減少は加速度的に進み、令和27（2045）年の本県の総人口は77万人程度にまで減少すると推計されており、その後も減少することが見込まれている。
- また、減少傾向にある生産年齢人口（15歳～64歳）や年少人口（0～14歳）は引き続き減少する一方で、高齢者人口はさらに増加すると予測されており、全国平均より高い状況にある本県の高齢化率（総人口に占める65歳以上人口の割合）は、今後も上昇していくと見込まれている。
- こうした中、平成27年10月に策定し令和2年3月に改訂した「かがわ人口ビジョン」においては、令和42（2060）年に人口約77万人を維持するという目標を掲げており、住宅施策の観点からも、この目標の実現に向けた取組が強く求められている。
- 一方、本県の世帯数は、核家族化による世帯分離の進展や、単身世帯の増加など、世帯構成の変容も相まって、これまで人口減少下においても増加を続けていたが、令和2年をピークに減少に転じる見込みであり、既にいくつかの市町では減少が始まっている。
- 世帯構成に着目すると、単身世帯が総世帯数の4割弱を占めており、総世帯数が減少していく中、単身世帯は令和12年頃まで増加する見込みであるほか、単身世帯の約4割が60歳以上の高齢者単身世帯となっている。また、ここ最近では、ひとり親世帯が継続して増加傾向となっている。
  - ・ 世帯数：39.9 万世帯（令和2）→ 39.6 万世帯（令和7）→ 38.9 万世帯（令和12）
  - ・ 単身世帯数：13.2 万世帯（令和2）→ 13.6 万世帯（令和7）→ 13.8 万世帯（令和12）

#### (2) 世帯の変化による影響

- 戦後、高度成長期における住宅の課題は供給量の不足にあり、新たな建設等でその解消を図ってきた。しかしながら、人口減少に加え、今後、住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も減少すると想定されることから、住宅数は総世帯数を大きく上回り、空き家はさらに増加すると見込まれる。



- 総世帯数は未だ著しい減少局面には至っていないが、世帯人員が平均で約2人と継続的に減少しており、世帯の構成が大きく変容していることに加え、ライフスタイルの変化や新型コロナウイルス感染症の影響等による、近隣や地域における交流の減少や地域コミュニティの希薄化等により、高齢者や子どもの見守り機能の低下や世帯の孤立、災害に対する脆弱性の増大など、地域において、これまで存在していた共助の機能を意識的に維持する努力が必要となりつつあり、ひいては、住民の日常生活の利便性の低下が懸念される。
- これまでの住宅施策は、夫婦と子の世帯を中心に考えられてきたが、高齢者夫婦や高齢者単身、若年・中高年単身、ひとり親世帯、高齢の親と非婚の子、夫婦と親など、世帯や住まい方は多様化しており、こうした世帯の多様化に伴う、様々な需要に応じた住まいのあり方を柔軟に検討していくことが求められる。加えて、より一層の人口減少と高い高齢化率及び単身世帯率の継続は、今後も、住宅施策の推進において、多大な影響を及ぼすことになると考えられる。

### (3) 住宅ストックの変化

- 本県の住宅ストック約48.8万戸（平成30年現在）のうち、居住世帯のあるストックは約39.8万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約11.2万戸、そのうち耐震性不足のものが約7万戸存在する。一方、耐震性のあるストックでも、省エネルギー性能については十分でないものも多く、耐震性や省エネ性が確保された住宅ストックは、約4.7万戸と見込まれ、総世帯数に対する住宅ストック数が余剰する中、それらの多くが、良質なストックであるとは言い難い状況にある。
- 既存住宅の流通戸数は年間約3,000戸で、ほぼ横ばいで推移しており、住み替えや住まいの取得等の、多様な住まい方の選択肢となりつつあるものの、令和2年度の新築住宅着工戸数は4,688戸と、既存住宅の流通戸数は新築住宅着工数にはまだ届いていない。

## 2 安全で安心できる住生活を支える住まいやコミュニティの形成

### (1) 高齢者・障害者等が安心して暮らせる住まいの確保

- 今後、総人口の減少もあり、高齢者人口の増加のペースは緩やかになってくることが見込まれているものの、本県の人口に占める高齢者の割合は全国平均を上回っており、平成27年には3割を超え、高齢者夫婦世帯や高齢者単身世帯が増えている。高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、引き続き、安全に安心して生涯を送ることができるための住宅等の供給や改善が必要である。
- 日常生活圏において、介護や医療、生活支援など多様なサービスから自分に必要なものを選択し、利用できる居住環境の実現に努めるとともに、高齢者等が自立し、互いに支え合いながら、生きがいのある生活を送ることができる仕組みづくりが必要である。
- 高齢者等の身体機能等の状況を考慮して住宅のバリアフリー化を推進するとともに、様々なライフスタイルに応じた住まいの選択肢が広がるよう、サービス付き高齢者向け住宅など多様な住宅の供給を促進する必要がある。

### (2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保

- 新成人（20歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。育児と仕事との両立や、子どもを取り巻く環境における安全の確保など、結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が、安心して子育てできる環境を社会全体で整備することが求められている。
- 核家族化や母子世帯・父子世帯の増加が進むなかで、三世代近居の促進を図るなど、子どもたちを地域ぐるみで見守り、世代間で助け合いながら子育てができるような環境づくりが重要である。
- 子どもや子育て世帯が安心して外出できるよう、公共的施設や商業施設などに授乳室や託児所を備えたりベビーカーや小さい子どもが安全に通行できるなどの「子育てバリアフリー化」の促進や、自然環境や交通、治安などの面に配慮した空間づくりが重要である。
- 子育て世帯が、子どもの成長に合わせてその時期に必要な質や広さの住宅を選択・確保できる環境を整備する必要がある。

### (3) まちづくりの課題

- 人口減少とともに、地域によっては人口分布の偏り等が生じており、既存市街地の空洞化や、農村部や島しょ部等における過疎化が一層深刻化している。その結果、放置された空き家・空き地の増加等により、周辺環境の悪化や地価の下落、地域活力の低下が生じているほか、日常生活に欠かせないインフラや生活利便施設等の基本的な機能（まち機能）が喪失するなど、居住機能や居住環境に大きな影響を及ぼしている。
- 一方で、市街地縁辺部等では、宅地開発等が急速に進展している地域もあり、災害安全性や必要な都市機能が追い付かず、災害や交通安全のリスクの増大等の影響が生じる恐れがある。
- 地域での社会活動や居住が、良好な環境のもとで持続的に営まれるためには、必要な「まち機能」を中長期にわたって効率的に維持していくことが重要であるため、人口や世帯、事業活動等の都市の規模に応じて、福祉施設、病院、学校等のほか、商業施設等の生活利便施設の適切な配置がなされたコンパクトなまちづくりを基本に、住戸内外や地域における公共施設等のバリアフリー化の促進や、災害リスクを踏まえた安全なまちづくり、地域での見守りなどのレジリエンス機能の維持・強化等により、すべての人が利用しやすく、安心して継続的に暮らせる居住環境づくりが必要である。
- こうした幅広い取組については、民間事業者や県民の幅広い理解と協力が欠かせないことから、都市計画や地域防災計画等を踏まえた住宅施策を推進するために、本計画を連携させ、県民への周知啓発を通じて、それぞれの住まいやまちづくりに対する意識を高め、自主的な取組を促すことも必要である。

### (4) 「新しい日常」、多様な住まい方への対応

- 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等の活用による働き方の変革や、それを実現するためのデジタル化の普及が本格的に進みつつある。
- 住宅分野においても、住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等の確保による職住一体・近接、在宅学習の環境の整備、宅配ボックス、自動水栓の設置、顔認証システム、人感センサー等非接触型の住環境の整備、情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのデジタル化といった非接触型の住宅取引の推進が求められている。
- 二地域居住や多拠点居住、ワーケーションなど多様な住まい方のニーズへの対応として、郊外部や農村部・島しょ部などの良好な周辺環境を兼ね備えた空き家の利活用など、今ある住宅ストックを有効活用することで、急激な建物の老朽化や地域の過疎化を抑制するとともに、地域の魅力を発信し、関係人口の増加に繋げるための取組が求められる。

### 3 住宅ストックの質の向上と適正管理

#### (1) 住宅ストックの状況と課題

- これまでの我が国の住宅政策の主流は、持ち家の取得が最終目標という前提のもと、賃貸住宅での居住は、ともすれば持ち家を取得するまでの中間点とみなされ、民間賃貸住宅における住宅ストックの量や質の状況は、主に市場競争に委ねられている。
- また、持ち家の取得後についても、世帯ニーズに応じた「住み替え」という観点があまり醸成されておらず、耐震性や省エネ性、バリアフリー性などの、個々の住宅が有する性能や、リフォーム・維持保全による持ち家の資産価値が適切に評価され、次の住まいを取得するための担保とすることができる制度や市場体制が十分に整備されることが求められる。
- 市場における良質な中古住宅の流動性を高めるため、住宅性能表示や長期優良住宅などの住宅の品質を保証する制度の普及や、修繕履歴等の住宅情報の把握などを通じて、中古住宅の性能や資産としての価値が適正に表示・評価されることにより、売買契約や賃貸借契約時における売り手・買い手、貸し手・借り手双方の不安を払拭することが必要である。
- また、管理が不十分なまま放置された空き家の増加を抑制し、住宅取得費用の軽減を図るためにも、中古住宅市場における空き家等の流通促進や、リフォーム・住み替えの円滑化を図り、既存住宅ストックを継続的に有効活用していくことが重要である。
- 新築住宅においても、消費者の住宅の安全性などへの不安を払拭するため、建築基準法に基づく中間検査や完了検査、瑕疵担保などの各種制度の活用や、適正な工事契約締結への誘導が必要である。また、より耐震性の高い長期優良住宅の整備の促進や、住宅性能表示制度の活用などにより、住宅性能の確実な担保が得られるよう、各種制度の周知を図る必要がある。

#### (2) 空き家に関する課題

- 人口減少や少子高齢化、さらには居住形態の多様化や既存住宅の老朽化などを背景に、空き家が増加している。平成30年の「住宅・土地統計調査」によれば、本県の住宅総数は487,700戸、空き家の総数は88,200戸で、住宅総数に占める空き家の割合は18.1%（全国ワースト8位）と高い水準になっており、今後も継続的な増加が見込まれる。
- 特に、適切な管理が行われていない空き家については、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の居住環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、今後、空き家の数が増加すれば、空き家を原因とする問題が一層深刻化することが懸念される。
- 本来、空き家については個人の財産として、それぞれの所有者が責任を持って適切に管理することが求められるが、周辺環境への影響も大きいいため、近隣等の地域において声掛けや

視認等を行い、何か変化があれば自治会や行政に伝達するなど、問題を大きくしないためには、地域の課題として捉えることも重要である。

- 「空家等の対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づく市町の特  
定空家等に対する助言・指導等が行われている中、国、県、市町が連携し、同法に規定する  
役割に応じて、効率的かつ効果的な対策を講じていくことが必要である。

## 4 災害と住まい・まちづくり

### (1) 地震対策

- 東日本大震災や熊本地震における未曾有の被害を踏まえ、住宅への地震対策の重要性が改めて認識されており、住宅の耐震性の確保は最も重要な課題のひとつである。南海トラフを震源域とする大規模な地震が今後30年以内に70～80%の確率で発生するとされている中、平成30年「住宅・土地統計調査」に基づく本県の耐震化率の推計値は82%と、未だ十分とは言えない状況である。
- 住宅の耐震化は、建物の倒壊等の直接的な脅威から、自分自身や家族の命を守るために必要な対策であるが、被災後の早期復興や減災対策としても有効であり、何より避難所生活を前提とせず、いち早く通常の生活に戻るための「在宅避難」を可能とする、被災後の生活を支えるための重要な対策でもあることから、住宅の耐震化による様々な効果を周知し、防災意識を高める必要がある。
- 県では、平成23年度から耐震診断や耐震改修に対する補助制度を創設し、住宅の耐震対策を進めているが、現状の耐震化率を踏まえ、より一層、住宅の耐震化を加速化させるため、市町とも連携しながら、補助制度を活用した耐震改修を促進するとともに、各地域における普及啓発をより一層推進するなど、住宅の耐震化に努める必要がある。また、耐震改修には多大の費用を要するため、費用負担が軽減できる低コスト工法の周知啓発や技術者の育成のほか、耐震シェルターや耐震ベッドを活用した「命だけでも守る」ための対策に対する補助など、多様な耐震対策の手法についても、取組を進める必要がある。
- 耐震対策の推進にあたっては、各市町とともに、事業者関係団体とも連携して、県民が安心して相談できる体制を整備するほか、自己負担や補助申請の手続が少しでも軽減できるような仕組みの検討や、耐震診断を耐震改修へ確実に繋げる取組、税制など様々な優遇措置の適切な周知など多様な施策が必要である。
- 大規模災害発生後は、二次災害防止への取組として、被災建築物や宅地の危険度の判定を速やかに実施する必要がある。また、被災者の居住の安定確保のため、応急仮設住宅の建設をはじめ、民間賃貸住宅の借上げや公営住宅の特例使用などによる災害時応急仮設住宅を迅速かつ円滑に供給できるような体制や、応急修理の円滑な実施体制を整備する必要がある。

### (2) その他の自然災害対策

- 平成16年に大きな被害を出した高潮による浸水など、近年、全国各地で発生する災害は頻発・激甚化しており、そうした災害リスクの増大に備え、「流域治水」をはじめ、安全で安心できるまちづくりや住宅の安全性の確保に向けた取組が求められている。  
また、低い土地の地域や河川の近傍、堆積地質層など、ハザードマップなどを活用して危険箇所の情報提供を行い、早期の避難誘導、敷地や床高さのかさ上げなどによる設計時の配慮や、より適切な土地利用の転換などを促す啓発が重要である。

- 土砂災害への対策としては、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域等に関する災害ハザードエリア等の情報提供に努めるとともに、土砂災害特別警戒区域においては、既存住宅の移転に関する補助事業（がけ地近接等危険住宅移転事業）の活用のほか、長期優良住宅の認定基準等、適切な立地誘導や住宅立地規制に係る各種制度の周知等が重要である。

### **（３）火災対策**

- 住宅用火災警報器の設置は平成18年に義務化され、設置促進を図っているが、著しく危険な密集市街地など、昔ながらの木造住宅が密集する地域においては、類焼による火災の大規模化や、地震・津波による通行障害に起因した二次的な火災の危険性が高いため、密集市街地整備事業や狭あい道路整備等促進事業など、市街地整備の手法を活用しながら、面的整備の誘導を図ることが重要である。また、地震等の二次災害である火災に対しては、感震ブレーカーの設置などの備えも必要である。

### **（４）防犯対策**

- 近年増加する空き巣や侵入などの犯罪に対しては、地域における治安の向上や自主防犯活動の促進などとともに、防犯性の高い住宅仕様の周知啓発に努める必要がある。

## 5 セーフティネットとしての住宅施策の課題

- 近年の社会経済情勢の変化により、高齢者世帯や子育て世帯などのほか、障害者、外国人、低所得者世帯、被災者、DV被害者など、必要な住宅の確保が困難な世帯が多様化してきている。また、こうした住宅確保要配慮者の属性の多様化のみならず、新型コロナウイルスの感染拡大等の、予測できない突発的な事象による景気や雇用情勢の悪化などにより、これまで対象とならなかった世帯についても、住まいに困窮する事態に直面するケースが見られ、それぞれの状況に応じた、適切な住宅供給や給付金等の必要な支援が即時に届くことが求められている。
- 基本的な生活基盤である衣食住のうち、住宅のセーフティネット機能の重要性は、これまで以上に高まっており、官民の適切な役割分担により、きめ細かな対応が必要である。
- 公営住宅については、民間賃貸住宅による供給の状況を勘案しつつ、必要な住宅供給量の確保を図るとともに、民間賃貸住宅では担いきれない住宅確保要配慮者のニーズにも対応した供給や支援に努める必要がある。
- 公営住宅は、各自治体の厳しい財政状況のもと、中長期にわたり、地域の需要を踏まえた適切な供給を継続するため、公営住宅長寿命化計画を策定するなどして、財政を平準化しつつ、必要な施設の老朽化対策や耐震改修への対応を計画的に実施する必要がある。また、入居者の高齢化に伴うバリアフリー対応や、生活習慣等の多様化による間取りや設備のミスマッチの解消など、利便性向上や利用促進に努める必要がある。
- 県営住宅については、令和3年3月に見直しを行った「香川県営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕や改善を実施することにより既存ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減や事業量の平準化を行うとともに、居住水準の向上と安全で安心できる住宅の供給に努める必要がある。また、福祉、防災施策と連携した取組を引き続き継続して実施することにより、ストックの有効活用や入居者の安全・安心の確保に努める必要がある。
- 住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居しようとする場合には、入居拒否や家賃負担等、入居後の生活面での問題などがあり、安全で、住宅確保要配慮者のニーズに応じた賃貸住宅に円滑に入居するための、セーフティネット住宅等の適切な情報提供や入居相談等の入居支援に加えて、入居後の見守り等の生活支援など、幅広い居住支援が求められている。
- 子育て世帯は、扶養家族の存在により、概して収入に比べ家賃負担が重く、かつ一定の広さを有する住まいを必要とする。また、育児のため、テレワークや郊外での居住環境を望むことも考えられることから、子育て世帯が希望する居住環境や、低廉な家賃の民間賃貸住宅の提供が求められている。
- 災害時には、被災者が速やかに安定した居住を確保できるよう、公営住宅や民間賃貸住宅の活用などにより、災害時応急仮設住宅を提供するための取組が必要である。



## 6 その他の住宅施策の課題

### (1) 環境への配慮

- 地球温暖化問題は、人類の生存基盤に関わる最も重要な課題であり、住宅分野においても、建設・居住・廃棄の各段階で大量の資源やエネルギーを消費することから、より積極的な取組が求められている。
- 従来から取り組んでいる住宅における省資源、省エネルギー、再生可能エネルギー活用、リサイクルなどを引き続き促進するとともに、2050カーボンニュートラルの実現等に向け、省エネリフォームや省エネ型設備機器などの導入、長期優良住宅の普及促進などにより、手を入れながら長く使用でき、エネルギー消費の少ない既存住宅のストックを増やすことで、総量としてのCO<sub>2</sub>発生や資源・エネルギーの消費を抑制していくことが重要である。

### (2) 健康への配慮

- ホルムアルデヒドなどの揮発性有害物質が引き起こす、いわゆる「シックハウス症候群」は、住宅の高気密化とともに顕在化し、一部の物質については建築基準法による規制が行われているが、健康との因果関係が明らかでない物質も多くあり、今後とも情報の収集と県民への提供に努める必要がある。また、アスベストによる健康被害については、かつてアスベストが広く住宅建材に使用されていたことから、アスベストを含む建材を使用していた時代の建物の解体やリフォームにあたっては、早期にその有無を判断するとともに、存在が判明した場合は直ちに適切な対策を講じるなどの対応を行うことが重要である。
- ヒートショックは、住宅内での急激な温度変化で血圧が急変することにより、脳卒中や心筋梗塞などを引き起こす現象であり、住宅内を移動した際の急激な温度変化による影響を防ぐため、高断熱・高気密住宅とすることや脱衣室や浴室及びトイレを断熱改修するなど、住宅内の温度差を小さくする措置が必要である。

### (3) 伝統的な街並みや住宅の継承

- 風土に根ざした住宅や伝統的な街並みは日本の文化的財産であり、地域の独自性の象徴であるとともに、観光資源としての価値を有するものもことから、有効に活用することが求められる。
- 地域のまち並みや居住環境に住民が関心を持ち、主体的かつ持続的に守っていけるよう、空き家の利用促進や住民の意識啓発などに努める必要がある。

### (4) 人材の育成と技術の継承、新技術への対応

- 住宅に対するニーズの多様化や環境問題などの深刻化、技術の進展などによる住宅の仕様の高水準化・ブランド化、消費者の権利意識の拡大などから、建築技術者に対して求められる技術水準や倫理水準は、ますます高まっている。
- 今後、団塊世代の退職による技術者の世代交代など、一層の技術者不足と技術力低下が懸念される中、住産業を支える専門的技術力を有する人材を育成していく必要がある。
- 社会経済におけるデジタル化の進展に伴い、住宅産業や住生活に関連する分野についても技術開発が進み、AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化、BIM導入等による生産性向上、ドローンや5Gによる遠隔操作を使った工事施工や点検・調査等、先進事例の試行等が進められており、新技術に対応した人材を育成していく必要がある。

## (5) 地域材の活用

- 県産木材などの地域材の活用は、地域の産業振興や森林の保全、輸送コスト低減によるCO<sub>2</sub>の排出削減など多面的な効果を期待できることから、令和3年改正の「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材利用の促進に関する法律」の基本理念もふまえて、森林施策と連携し、県産木材の需要を確保し、その活用に努めるとともに、住宅への積極的な利用が図られるよう各種制度に関して情報提供するなど、県産木材の利用を促進することが重要である。

## (6) 住宅における消費者問題

- 悪質業者によるリフォーム工事を巡るトラブルなどに対しては、専門家が消費者の立場から技術的助言を行う住宅相談体制の充実や、高齢者などにも分かりやすい一般向けの住宅関連情報の提供などを充実させる必要がある。
- 不動産取引などにあたっては、人権に配慮した適切な業務の履行について、業界団体と十分連携し、引き続き、宅建業者や県民への啓発に取り組む必要がある。

## (7) マンションの管理に関する課題

- 分譲マンションは、一つの建築物を区分所有しているため、大規模な修繕や建替えの際には、所有者の合意が必要であり、意思決定の遅れから居住環境に悪影響を及ぼすケースが見られる。
- 現時点（令和2年末）で、全国に分譲マンションストック約675.3万戸のうち、建築後30年を経過したものが全体の約32%を占めており、今後、老朽化マンションの建替え問題が急速に顕在化することが予想されることから、国では、法改正によりマンション敷地売却制度の創設や容積率の緩和特例など、建替事業の円滑化に向けた取組を進めているところである。

る。

- 本県でのマンション建設は、昭和50年代から本格化しており、今後、建替えの需要が増加してくることが見込まれるが、適正な管理運営体制の下で、長期修繕計画に基づく維持管理や必要な改善が円滑に行われるよう、県・市町連携のもと啓発や関係法令に基づく管理組合の設立等、適切な運営体制の整備促進に努める必要がある。

## 第3章 住宅施策の基本的な方針と目標

第2章における住宅施策の現状と課題を踏まえて、住生活基本法に基づき、本県の住宅施策の基本的な方針と目標を次のとおり定める。

### 基本的な方針

豊かな住生活の実現のため、住宅・居住環境における基本的な機能の確保と、良質なストックの持続的な活用を目指す。

### 住宅施策の目標

#### 目標1 安全で良質な住宅ストックの形成

- 安全・安心などの基本的な機能を備えた長く使い続けられる良質な住宅ストックの形成に向けて、新築住宅の品質確保や、耐震改修を含めた既存住宅の改善を促進し、適切な維持保全を促す。また、既存住宅の市場流動性を高め、住み替えを促進するため、住宅リフォームや既存住宅の取引に係る各種制度の普及や情報提供などに努める。併せて、大工技能者等を始めとする住生活を支える人材の確保・育成促進のため、関係部局や関係団体との連携を図る。

##### <基本施策>

- 良質なストックの形成と柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化促進

- 住宅の品質確保のための新技術の導入促進のための各種情報収集・提供や、各種法令に基づく指導などを通じ、適正な生産・流通・管理体制の構築を図るとともに、住宅の税制など各種支援制度や住宅事業者などの情報を消費者にわかりやすく提供し、住宅のトラブルに関する情報提供や相談体制の充実により、安心感をより高める。

##### <基本施策>

- 建築基準法等の各種法令に基づく住宅の品質確保や適正な生産・流通・管理体制の構築
- 住宅相談体制やトラブル防止体制の充実
- マンションストックの適正な管理

- 大規模な地震に備えるため、各市町や関係団体と連携して耐震化の必要性の周知や耐震診断・耐震改修への補助制度の継続的な普及啓発を実施し、既存住宅の耐震化の一層の促進を図る。また、ハザードマップなどに基づく災害時の危険箇所の情報提供や地域防災計画・立地適正化計画等との連携により、災害に備えた安全な住宅地の形成や災害時のレジリエンス性の向上促進を図る。

### <基本施策>

#### ➤ 風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及

- 省エネ住宅などの普及や省エネリフォームなどを促進するとともに、建設時や除却時の廃棄物処理の適正化を一層進め、環境負荷の軽減を図る。また、森林の整備・保全のため、県産木材を利用した住宅の普及を図る。また、住宅生産プロセスにおけるCO<sub>2</sub>排出量の削減や、環境性能に優れた住宅の普及を図る。

### <基本施策>

#### ➤ 環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導

本目標では、全ての県民の安全で良質な住生活を確保するため、良質な住宅ストックの形成に関する施策に幅広く取り組んでいる。省エネルギーやバリアフリー、自然災害や気候変動への対応のほか、法令等に基づく制度の適正な執行・運用や、適切な維持保全の実施等による、持続可能な住宅ストックの形成を目的としており、『3 すべての人に健康と福祉を』、『7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに』、『11 住み続けられるまちづくりを』及び『13 気候変動に具体的な対策を』の理念と同じ方向性を持つ。また、防災教育・人材育成などのソフト対策は、『4 質の高い教育をみんなに』の理念と、技術革新の促進は『9 産業と技術革新の基盤をつくろう』の理念と、県産木材の利用促進は『15 陸の豊かさも守ろう』の理念とそれぞれ同じ方向性を持つ。



## 目標 2 多様なニーズに応じた居住環境の形成

- 高齢者や障害のある人達が安全で安心して暮らせるよう住宅をはじめとする居住環境のバリアフリー化を推進するとともに、福祉施策と連携した高齢者等の適切な住まい選びや、生活支援・相談体制の充実を図る。

### <基本施策>

#### ➤ 高齢者・障害者等が暮らしやすいまちづくり

- 子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境の整備を公共と民間等が連携し推進するとともに、社会全体で子育てを支援する体制の充実を図る。

### <基本施策>

#### ➤ 子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の整備

- 頻発・激甚化する災害新ステージに対応した居住地の形成を推進するとともに、災害に関する情報提供の充実や、発災時を想定した予防的対策等を備えた市街地の形成を図る。

### <基本施策>

#### ➤ 災害に強い安全な市街地の形成

- 空き家対策の実施主体である市町と連携し、空家法に基づく適切な措置を講ずるとともに、空き家化の予防・抑制に対する意識の醸成を図るなどにより、空き家の発生の抑制に努める。空き家バンクの活用や民間団体等と連携し、積極的に利活用を行うなど、総合的な空き家対策を推進する。

＜基本施策＞

➤ 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の総合的な対策の促進

- 住宅分野でのデジタル化等の普及を促進し、新しいライフスタイルや多様な住まい方に対応した居住環境の実現を目指す。また、住宅の生産・流通・維持管理の全段階におけるデジタル化を推進する。

- 多様な世代や世帯間での交流が促され、どの世代にとっても安全で安心して暮らせる居住環境を形成するようなまちづくりを推進する。

＜基本施策＞

➤ 多世代が共生する良好な居住環境の形成に資するまちづくり

本目標では、全ての県民が望む形での快適な暮らしが社会の中で実現されるよう、多様なニーズに応じた居住環境の形成に関する施策に取り組んでいる。地域で支え合い、自立して居住を継続できる、高齢者や子育て世帯等が暮らしやすいまちづくり、安全で良好な市街地や街並みの形成・保全等を目的としており、『3 すべての人に健康と福祉を』、『8 働きがいも経済成長も』、『10 人や国の不平等をなくそう』、『11 住み続けられるまちづくりを』及び『13 気候変動に具体的な対策を』の理念と同じ方向性を持つ。また、防災教育・人材育成などのソフト対策は、『4 質の高い教育をみんなに』の理念と、技術革新の促進は『9 産業と技術革新の基盤をつくろう』の理念とそれぞれ同じ方向性を持つ。



### 目標3 住宅セーフティネット機能の整備

- 公営住宅については、住宅セーフティネット機能を担うものとして、真に住宅に困窮する世帯の需要の把握に努め、計画的かつ柔軟に供給を行う。また、適切な管理運営、改修などを通じて、健全な住宅ストックを維持及び基本性能の向上を図る。

＜基本施策＞

➤ 公営住宅の適切な管理運営と計画的な供給の実施

- 公営住宅を補完するものとして、セーフティネット住宅登録制度の普及に努め、その確保を図るとともに、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の確保や、家賃低廉化補助制度の活用等、地域の需要に応じて公営住宅の代替として登録住宅を活用できる制度の普及を図る。

- 住宅確保要配慮者の公営住宅や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、多様な世帯に対応した適切な情報提供や入居のための相談など、幅広い居住支援を推進する。

＜基本施策＞

➤ 住宅確保要配慮者等の居住の安定確保

- 災害時に被災者が速やかに安定した居住を確保できるよう、民間賃貸住宅の活用などを含め、災害時の応急仮設住宅を円滑に提供するための体制づくりを進める。

＜基本施策＞

➤ 大規模災害時における住宅確保への支援

本目標では、様々な理由により、住まいの確保に困難を生じている状態が早期に解消されることを目的として、支援が必要な全ての県民に対し、適切な支援制度や対策の実施がなされるよう、公営住宅の供給をはじめとする住宅セーフティネット機能の整備に関する施策に取り組んでおり、『1 貧困をなくそう』、『3 すべての人に健康と福祉を』、『10 人や国の不平等をなくそう』及び『11 住み続けられるまちづくりを』の理念とそれぞれ同じ方向性を持つ。





## 第4章 住宅施策の推進に向けて(基本施策と数値目標)

### 1 基本施策と数値目標

第3章で定めた3つの目標の実現のため、基本施策と数値目標を以下のとおり定める。

#### ① 安全で良質な住宅ストックの形成

基本施策	施策内容
良質な住宅ストックの形成と柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度の普及の促進</li> </ul> <p>&lt;数値目標&gt;新築住宅における長期優良住宅認定の件数 【年間約1,050件(R2)⇒年間約1,100件(R7)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストック形成と市場整備の促進</li> <li>・県産木材の住宅への利用促進</li> <li>・ヒートショック対策など健康に配慮した住宅の普及啓発</li> <li>・住宅リフォーム補助制度に関する情報提供</li> <li>・住宅の計画的な点検・修繕など適切な維持保全に向けた啓発</li> <li>・大工技能者等の担い手確保・育成の促進</li> <li>・伝統的な建築技術の継承の促進、和の住まいの普及の促進</li> <li>・各種支援制度や相談窓口の周知等による住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>・性能、履歴情報の整備、紛争処理体制の確保等の、既存住宅取得の推進に資する各種制度の情報提供</li> <li>・高齢者世帯等の住み替えの円滑化を図るための住宅関連情報の提供</li> <li>・法令に基づく住宅事業者関連情報に係る閲覧制度の円滑な運用</li> <li>・適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用の促進のための情報提供や関係機関との連携</li> </ul>
建築基準法等の法令に基づく指導等による住宅の品質確保や適正な生産・流通・管理体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法に基づく中間・完了検査申請の徹底</li> <li>・工事監理制度の重要性の周知とその活用による住宅の品質確保</li> <li>・建設業法、建築士法、宅地建物取引業法等に基づく指導を通じた適切な住宅関連業務の確保</li> <li>・CLT等の新たな木造技術の普及に資する情報提供</li> </ul>
住宅相談体制やトラブル防止体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅のトラブルに関する情報提供や相談体制の充実</li> <li>・瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等、住宅トラブルの解決に役立つ各種制度の情報提供</li> </ul>
マンションストックの適正な管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの円滑な建替え・修繕や維持保全等に関する手続きの合理化等、各種制度の情報提供</li> <li>・マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化に資する各種制度・情報の提供</li> <li>・市町と連携し、地域の実情に即した、マンション管理適正化推進計画の策定の推進等による、マンション管理に係る各種制度の適切かつ効果的な運用</li> </ul>



<p>風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係者と連携して行う、減災や在宅避難の推進等とも連動した総合的な住宅の耐震化促進のための啓発や各種情報提供</li> <li>・補助制度の活用による既存住宅の耐震化の促進</li> </ul> <p><b>&lt;数値目標&gt;住宅の耐震補助実施件数</b></p> <p><b>【耐震診断：年間 275 件】 【耐震改修：年間 185 件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術研修会や関係者による勉強会の開催等、住宅の耐震化促進のための事業者育成や市町・関係団体等との連携体制の強化</li> <li>・事業者情報の提供や相談会の開催等、市町と連携し、地域の実情に応じて行う住宅の耐震化に繋がる所有者への働きかけ</li> <li>・各種防災ハザードマップの周知啓発、不動産取引時における災害リスク情報の提供の促進</li> <li>・住宅地・市街地の防災性能の向上につながる、移転誘導の支援制度等の関連情報の周知</li> <li>・住宅用火災警報器や感震ブレーカーの設置の促進</li> </ul>
<p>環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ住宅等、環境に配慮した住宅の普及の促進</li> <li>・省エネリフォーム等の促進</li> <li>・太陽光発電設備や蓄電池との併用、雨水貯留タンク、節水型什器等の導入促進による住まいの省エネルギー・省資源化</li> <li>・建設廃材の適正処理によるリサイクルの促進</li> <li>・県産木材の住宅への利用促進&lt;再掲&gt;</li> <li>・2050 カーボンニュートラルの実現に向けた、長期優良住宅や ZEH、LCCM 住宅等に関する各種制度の情報提供や普及の促進</li> <li>・炭素固定効果の高い木造住宅の普及や、CLT を活用した中高層住宅の木造化に関する各種情報提供</li> </ul>

## ② 多様なニーズに応じた居住環境の形成

基本施策	施策内容
<p>高齢者・障害者等が暮らしやすいまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢期に備えた適切な住まい選びのための相談窓口等の各種情報提供</li> <li>・高齢者世帯への生活支援サービス提供や地域包括ケアシステムとの連動等、福祉施策や関係部局との連携</li> <li>・地域需要やサービス提供体制を考慮したサービス付き高齢者向け住宅等の普及促進や適切な情報提供</li> </ul> <p><b>&lt;数値目標&gt;サービス付き高齢者向け住宅の登録件数</b></p> <p><b>【(R7 時点)100 件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種支援制度や相談窓口の周知等による住宅のバリアフリー化の促進&lt;再掲&gt;</li> <li>・地域の公共的施設等のバリアフリー化の促進</li> <li>・地域での見守りや相談支援等ができる体制整備など、高齢者や障害者が自立した生活を継続できる居住環境づくりの促進</li> </ul>
<p>子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯が入居しやすい民間賃貸住宅の情報の提供や持家取得のための低利融資制度の周知</li> </ul>

<p>整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世代間で助け合いながら子育てができる三世代近居のための住宅整備や既存住宅の取得及びリフォームに対する補助制度の普及啓発</li> <li>・安心して子育てができる環境整備のための子育て支援施設の立地誘導や既存ストックの活用、子育てバリアフリーの促進</li> <li>・NPO法人や企業等と連携し、地域における子育て支援のネットワークづくりを推進</li> <li>・共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等の生活状況に応じた住まいの確保の促進</li> <li>・三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた住宅整備やリフォーム、円滑な住替え等の促進</li> </ul>
<p>災害に強い安全な市街地の形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種防災ハザードマップ等の周知啓発、不動産取引時における災害リスク情報の提供の促進&lt;再掲&gt;</li> <li>・大規模建築物、防災拠点建築物等の耐震診断義務付け対象となる建築物の耐震化の促進</li> <li>・緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進</li> <li>・自主防災組織の結成促進と活動の活性化や、在宅避難を可能とする住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上促進</li> <li>・密集市街地などの木造住宅密集市街地や狭あい道路の解消の促進</li> <li>・地域防災計画・耐震改修促進計画・立地適正化計画等の各種防災関連計画に掲げる、住まいに関する災害時のソフト施策や安全対策との連携</li> </ul>
<p>空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の総合的な対策の促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家実態把握調査に基づき、市町の空家等対策計画において掲げる、地域の実情に応じた適切な空き家対策の実施の促進</li> <li>・空き家の状況や課題に応じた、適正管理・修繕、除却、利活用や相続・売買等の、総合的な空き家対策の実施の促進</li> <li>・空家法に基づく管理不全空き家に対する指導や特定空家等に係る措置の適切な執行</li> </ul> <p>&lt;数値目標&gt;空家法等に基づき除却等の適切な対応がなされた管理不全空き家の数(累計)</p> <p><b>【2,296件(H27～R02) ⇒7,170件(H27～R12)】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・補助制度の活用による空き家の活用や除却の促進</li> <li>・関係者間の情報共有や意見交換等、官民連携の強化に基づく、管理不全空き家の発生抑制や荒廃化の未然防止のための実効性ある取組の実施</li> <li>・空き家バンクの活用・登録の推進と、空き家の利活用に資する各種情報の積極的な発信による、空き家を活用した多様な住まい方の促進</li> <li>・空き家の課題や活用に関する所有者等の意識啓発のための、県民向けセミナーや相談会等の開催</li> <li>・空き家の見守り活動や管理等の各種事業を包括的に行う民間団体の登録制度等による、周知啓発への協力等の支援や連携</li> <li>・街並み保全や良好な居住環境の形成に資する空き家の利用促進に向けた誘導</li> </ul>
<p>多世代が共生する良好な居住環境の形成に資するまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安心して子育てができる環境整備のための子育て支援施設の立地誘導や既存ストックの活用、子育てバリアフリーの促進&lt;再掲&gt;</li> <li>・空き家バンクの活用・登録の推進と、空き家の利活用に資する各種情報の積極的な発信による、空き家を活用した多様な住まい方の促進&lt;再掲&gt;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職住一体・近接、在宅学習の環境整備、非接触型の環境整備の促進</li> <li>・多様な世代が助け合いながら、子育てや自立した社会生活を営み地域で交流するミクストコミュニティの形成の促進</li> <li>・地域での見守りや相談支援等ができる体制整備など、高齢者や障害者が自立した生活を継続できる居住環境づくりの促進&lt;再掲&gt;</li> <li>・街並み保全や良好な居住環境の形成に資する空き家の利用促進に向けた誘導&lt;再掲&gt;</li> <li>・建築・景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等の促進</li> </ul>
--	---

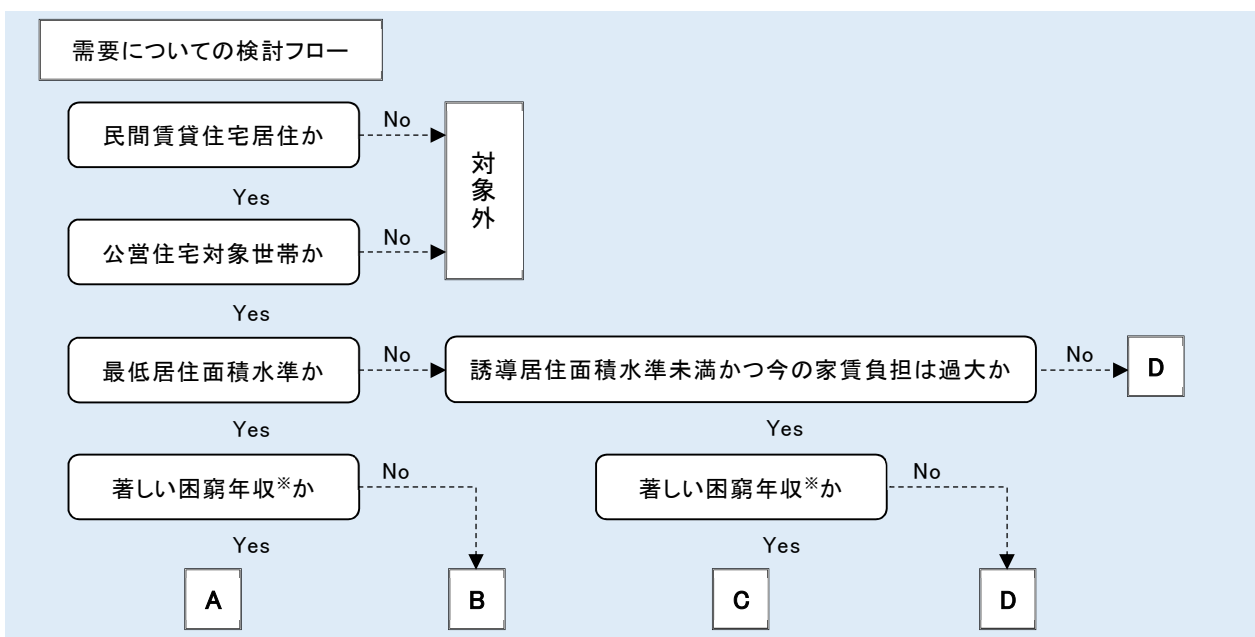
### ③ 住宅セーフティネット機能の確保と強化

基本施策	施策内容
公営住宅の適正な管理運営と計画的な供給の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅に困窮する世帯への公営住宅の適切な供給戸数の確保</li> </ul> <p>&lt;数値目標&gt;公営住宅の供給目標量 【(R3~7 累計) 目標 : 2,700 戸】 【(R3~12 累計) 目標 : 5,200 戸】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の募集、入居者選定の適正な実施</li> <li>・家賃滞納者や高額所得者への適切な対応</li> <li>・民間事業者のノウハウを活用した指定管理者制度による公営住宅の管理</li> <li>・公営住宅の耐震化や内部改修等の計画的な改善の推進</li> <li>・長寿命化計画等に基づく、公営住宅の計画的な建替えやストック改善による長寿命化等の推進</li> </ul>
住宅確保要配慮者等の居住の安定確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者・障害者・母子世帯等の居住の安定に配慮が必要な世帯に対する公営住宅の優先入居</li> <li>・高齢者世帯や障害者世帯、子育て世帯に配慮した公営住宅の整備</li> <li>・障害者グループホーム等による公営住宅の活用促進</li> <li>・高齢者やひとり親世帯の孤立化防止のための見守り等の支援</li> <li>・様々な住まいのニーズに応じやすく、公営住宅の補完的役割を担う、セーフティネット登録住宅制度の普及啓発と登録の促進</li> <li>・高齢者・障害者・子育て世帯など住宅確保要配慮者の円滑な住み替えを促進するため、セーフティネット登録住宅等の民間賃貸住宅を活用した住宅支援の情報提供</li> <li>・住宅・福祉部局の連携強化による居住支援に関する相談・支援窓口等の円滑な情報提供</li> <li>・関係部局、居住支援協議会・法人等の連携による、住宅確保要配慮者に対する居住支援体制の構築</li> </ul> <p>&lt;数値目標&gt;居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率 【(R2 時点) 0% ⇒(R12 時点) 60%】</p>
大規模災害時における住宅確保への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応急仮設住宅の提供や住宅の復旧への支援の体制の整備</li> <li>・公営住宅の活用などによる災害時応急仮設住宅を円滑に提供するための体制の整備</li> <li>・無償提供された民間賃貸住宅による避難者用住宅の提供のための体制の整備</li> </ul>

## 2 公営住宅供給目標量

### (1) 目標量設定の進め方（現計画の考え方を踏襲）

- 公営住宅は、多様な住宅困窮者の居住の状況などを分析し、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯の数を把握することで必要な供給量を設定するものとされている。
- 具体的には、国から示された推計手法により、民間賃貸住宅に居住する世帯（目標年度までの増減分を含む）のうち、公営住宅の入居対象となるものを、下記フローに基づき、その困窮度に応じて区分し、区分ごとに計画期間内での充足率（公営住宅に入居する世帯の割合）を定めて目標量を設定するものとした。



\*：最低居住面積水準に相当する民間借家に住むとした場合、その家賃負担が過大となる年収。

### (2) これまでの供給状況の検証と、今後の供給目標量の設定の考え方

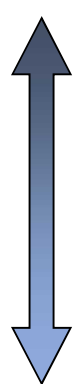
- 平成28年度から令和2年度の供給量の実績は2,880戸と、前回計画策定時の供給目標量3,200戸を下回ったが、公営住宅を補完する役割と位置付けている、セーフティネット住宅の登録が進み、令和2年度末現在で12,567戸の登録数となっている。  
この間の応募倍率は、県全体で1.7倍程度と低下傾向にあるが、入居実績については、特に優先すべき低収入世帯が新規入居者の9割以上を占めており、適切に供給されたと考えられる。
- 今後の供給目標量の考え方については、住宅総数が既に世帯数を大幅に上回っており、民間住宅ストックが余剰していることや、今後、世帯総数も減少局面に入ると予想されていることなどにより、需要予測による必要戸数の総数は減少すると推計された。  
一方で、高齢者単身世帯やひとり親世帯等については、当面、増加が続くなど、一部

需要の増加が見込まれる要素も多く、住宅確保要配慮者の多様化、ライフスタイルの変化による新たな需要の可能性や、新型コロナウイルス感染症の影響など、不確定要素もあることから、実際の供給については、現在の供給水準をできるだけ維持する方針とし、今後の傾向をきめ細かく見定める必要がある。

○ このようなことから、今回（令和3年度から5年間、10年間）の目標量設定に当たっては、これまでと同様に、誘導居住面積水準未達の世帯を対象とし、前回計画で設定した充足率の考え方を据え置くこととした。ただし今後10年間（令和3年度から令和12年度）の供給目標量については、中間年度において、社会情勢の変化を見ながら、見直しを行うこととする。

○ なお、中・長期的には、民間賃貸住宅の空き家が増加傾向にあることや、セーフティネット登録住宅数が伸びてきていることなどから、民間住宅を含めた住宅ストックの有効活用を促し、民間住宅を活用した住宅セーフティネットの充実を図るとともに、公営住宅と民間住宅の役割分担を整理し、ニーズに応じた、きめ細かで柔軟な住宅セーフティネット機能の強化に努める必要がある。

### （3）区分ごとの充足率とその考え方

区分	属性	困窮度 優先度	充足率の考え方
A	現状が最低居住面積水準未達であり、収入面から賃貸住宅市場での最低限の居住水準の確保が困難な世帯	 高い	R7年度までに、100%の充足を図る
B	最低居住面積水準以上かつ誘導居住面積水準未達であるが、収入に対して現状の家賃負担は過大で、賃貸住宅市場での最低限の居住水準の確保が困難な世帯		R12年度までに、100%の充足を図る
C	現状が最低居住面積水準未達であるが、収入面から賃貸住宅市場での最低限の居住水準の確保は可能な世帯		R12年度までに、100%の充足を図る
D	最低居住面積水準以上かつ誘導居住面積水準未達であるが、収入に対して現状の家賃負担は過大、ただし賃貸住宅市場での最低限の居住水準の確保は可能な世帯		R12年度までに、住宅確保要配慮世帯への充足(50%)を図る
E	公営住宅対象世帯であるが、最低居住面積水準を確保しており、その家賃負担も収入に対して過大ではない世帯		当面は民間住宅での供給による
		低い	

### （4）公営住宅の供給の目標量

○ 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設などのほか、既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数として定義されており、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、供給の目標量を以下のとおり定める。

項目	令和3～7年度	令和3～12年度
公営住宅の供給の目標量	2,700戸	5,200戸

## 用語解説(五十音順)

空き家バンク	市町が中心となって居住者のいない家を活用し、地域振興などにつなげるために空き家を紹介する制度。
アスベスト	石綿、繊維状鉱物で吸い込むと有害であり、現在では使用規制されている。発じん性の高いものとして、鉄骨造などで使われる耐火被覆材や保温材に昭和63年頃まで含まれていた。また、発じん性は低い、戸建て住宅の内外装材などの中にも平成16年まではアスベストを含むものがあつた。
インスペクション	住宅の設計・施工に詳しい専門家が、客観的に住宅の劣化状況、欠陥の有無などの検査・調査を行うこと。
AI（エーアイ）	Artificial Intelligence（アーティフィカル・インテリジェンス）の略。人工知能。コンピュータ上に人間のような知能を再現する技術。
LCCM住宅（エルシーシーエム住宅）	ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅。住宅を使用する段階に加え、資材製造や建設段階のCO <sub>2</sub> 排出量の削減、建築物の長寿命化により、建築から解体・再利用等までのライフサイクル全体を通じてCO <sub>2</sub> 排出量をマイナスにする高度な低炭素住宅。
被災住宅の応急修理	災害により住宅が半壊等の被害を受け、そのままでは居住できないときに、応急的に修理すれば居住可能となる場合で、住宅所有者の資力がとぼしい場合に、自治体が必要最小限の修理を行う制度。本県では建設業関係3団体と協定を締結し、実施体制を整えている。
がけ地近接等危険住宅移転事業	がけ地の崩壊等による自然災害のおそれの高い土地からの住宅の移転を支援する事業。既存住宅の除却や、移転先での住宅建設等に対する補助。県内では、高松市をはじめ、いくつかの市町で実施している。
感震ブレーカー	地震発生時に、設定値以上の揺れを感知すると自動的に電気の供給を遮断する装置で、2次災害となる火災を抑制することができる。
揮発性有害物質	揮発性有機化合物。VOC（Volatile Organic Compounds）。大気中に常温常圧で気体として揮発するため、環境への影響や健康被害を生じることがある。 ホルムアルデヒドの他、トルエン、ベンゼン、フロン、ジクロロメタンなど、溶剤や燃料として広く使用されているものも多い。使用の抑制と換気による対策が必要。

<b>急傾斜地崩壊危険区域</b>	「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、急傾斜地の崩壊により相当数の居住者等に被害のおそれがあるなどの土地の区域。
<b>狭あい道路</b>	建築基準法第42条第2項若しくは第3項の規定による指定を受けた道路、同法に基づく指定を受けていない通路又は同法に基づく道路で種別若しくは位置が明確でないもの。
<b>緊急輸送道路沿道建築物</b>	香川県地域防災計画で緊急輸送路として指定された道路の沿道建築物。
<b>公営住宅長寿命化計画</b>	社会情勢や財政事情の変化、事業の進捗状況等を踏まえ、各自治体が公営住宅を長期的に活用していくための具体的方策を定めた計画。
<b>公的賃貸住宅</b>	公営住宅の他、地方公共団体や都市再生機構が整備した賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅を合わせたもの。
<b>コワーキングスペース</b>	Co-working Spaceのこと。作業スペースや会議室等を個人や企業間で共有し、それぞれ独立して業務等を行うための場所をいう。 オフィスを持たないフリーランスの方等が、自宅以外で、一定の設備が整った空間をレンタル等により利用して、効率的に集中して仕事を行うことができる。
<b>サービス付き高齢者向け住宅</b>	バリアフリーなど一定のハード基準を満たし、見守りなどのサービス提供が付属した高齢者向けの賃貸住宅。事業者から申請があり登録基準を満たす住宅を県又は高松市で登録し、その情報を広く提供している。
<b>在宅避難</b>	大規模地震等の災害時に、自宅が居住可能であれば、避難所に行かずに、住み慣れた自宅で居住を継続すること。住宅の耐震性の確保に加え、インフラ復旧までの食糧や水といった備蓄や、家具の転倒防止措置等、一定の備えが必要。新型コロナウイルス感染症対策を踏まえ、避難所での三密を回避する取組としても重要な概念であり、本県でも普及を促進しているところ。
<b>最低居住面積水準</b>	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準として、住生活基本計画の全国計画で規定されている。単身世帯では25㎡、2人以上の世帯では10㎡×世帯人数+10㎡となるが、10歳未満の子どもは年齢に応じた算定用人数を使うなど、幾つかの特例がある。
<b>サテライトオフィス</b>	企業や団体の本拠地から離れた場所に設置される、小規模オフィス等のワーキングスペースのこと。リモートワークに活用することで、通勤時間の短縮等の効率化を図ることが可能。



<b>C L T (シーエルティ)</b>	Cross Laminated Timber (クロス・ラミネイティド・ティンバー) の略。JAS規格では直交集成板をいう。ひき板(ラミナ)を並べた後、繊維方向が直交するように積層接着した木質系材料のこと。厚みのある大型の板であり、強度や耐火性能が高く、建築構造材に使用される。
<b>地域包括ケアシステム</b>	高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最期まで送ることができるよう、地域(日常生活圏域)において、医療・介護・住まい・介護予防・生活支援等のサービスを一体的に提供する体制のこと。
<b>地域防災計画</b>	災害対策基本法に基づき、住民の生命、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、防災対策を総合的かつ計画的に推進するために、定める計画。
<b>地すべり防止区域</b>	「地すべり等防止法」に基づき指定された区域で、地すべりによる崩壊を防止するため、必要な排水施設や擁壁等を設置するとともに、切土や、地下水の排水施設の機能を阻害する行為など、一定の行為が制限される。
<b>住宅確保要配慮者</b>	住宅セーフティネット法第2条に規定する者。具体的には、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、都道府県が賃貸住宅供給促進計画で定める者などを指す。
<b>住宅性能表示</b>	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、耐震性、省エネルギーをはじめとする住宅の性能レベルを、等級や数値などの共通の基準で評価し示すことで、わかりやすく確認できるようにしたもの。第三者機関が設計と工事施工・完成時の2段階にわたって評価や検査を行い、住宅性能評価書が交付される。住宅の購入・建設時の比較検討や売買契約に活用できる。
<b>住宅ストック</b>	既に建っている住宅、またはその全体を指す。
<b>Z E H (ゼッチ)</b>	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略。外壁や屋根等の断熱性能等を大幅に向上させ、高効率な設備システムを導入することで、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現し、再生可能エネルギーの導入により、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。
<b>セーフティネット</b>	一部の故障や破綻が全体に波及するのを防ぐ安全装置。ここでは住宅セーフティネット機能として、居住の場を保障する仕組みとして使われている。
<b>セーフティネット住宅</b>	新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、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。



<b>耐震改修促進計画</b>	建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条第1項の都道府県耐震改修促進計画及び耐震改修促進法第6条第1項の市町村耐震改修促進計画。
<b>耐震シェルター</b>	耐震改修が困難な場合などに、住宅内の一部に、箱型の強固な空間（シェルター）を作り、家屋が倒壊しても、生命を守ることが出来るもの。
<b>耐震診断義務付け対象建築物</b>	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に定める建築物で、不特定多数の者や避難弱者が利用する大規模建築物（要緊急安全確認大規模建築物）のほか、地方公共団体が指定する防災拠点施設及び避難路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）をいう。
<b>耐震ベッド</b>	ベッド周りに安全な空間を確保することで、大地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる装置のこと。木材や鉄骨のフレームを組んだ製品等がある。
<b>多拠点居住</b>	複数の拠点を移動しながら暮らすこと。二地域居住を更に進化させた居住形態。リモートワークの進展や、空き家等を活用したシェアハウス・多拠点居住プラットフォームの増加等により、今では、一定の定住地を持たず、遊牧民（ノマド）のように移動しながら生活することも可能となっている。
<b>長期優良住宅</b>	長期にわたり良好な状態で使用できるよう、耐震性や耐久性などの「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により定められた基準に適合する高い性能を持つ住宅で、その新築、増築又は改築の計画について知事又は高松市長の認定を受けたもの。
<b>低コスト工法</b>	既存の壁や床等を最小限の範囲で解体し、費用を抑えて、短期間で耐震補強を行うことができる工法。本県でも普及を進めている。
<b>テレワーク</b>	tele（離れた）とwork（働く）を組み合わせた造語。情報通信技術を活用し、離れたところで働くことを言う。在宅勤務のほか、場所を選ばないモバイルワークやサテライトオフィス等での勤務形態も含まれる。
<b>土砂災害警戒区域</b>	通称イエローゾーン。土砂災害防止法に基づき、都道府県が基礎調査を実施し指定する。急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民などの生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で、危険周知、警戒避難体制の整備が行われる。
<b>土砂災害特別警戒区域</b>	通称レッドゾーン。都道府県が指定する。急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為の制限、建築物の構造規制などが行われる。がけ地近接危険住宅移転事業の対象ともなる区域。

ドローン	無人航空機の総称。通常、GPS（全地球測位システム）を搭載し、災害調査や宅配サービス等での活用が期待される。
2050 カーボンニュートラル	2020年10月に、政府が宣言。2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすることを目指す取組。二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味する。
二地域居住	都市部と地方部に2つの生活拠点をもち、仕事や余暇等の都合に合わせて、定期的に移動しながら暮らすこと。完全移住より比較的实现させやすく、地方における、関係人口の増加にも資するライフスタイルの一つ。
ハザードマップ	地域や都市の状況に合わせ、危険情報を公開・掲載した被害予測図。土砂災害や浸水の危険区域、地震時の避難地、避難路などを掲載している。
働き方改革	働く人びとが、個々の事情に応じた多様で柔軟な働き方を、自分で選択できるようにするための改革。
バリアフリー	高齢者や障害者の生活に障壁となるものが取除かれた状態、住宅のバリアフリー化は、具体的には手摺の設置や段差の解消などを行うこと。
被災建築物や宅地の危険度の判定	被災建築物応急危険度判定制度と被災宅地危険度判定制度のこと。 被災建築物応急危険度判定とは、建築士などの応急危険度判定士が、大地震により被災した建築物を調査し危険度を応急的に判定するもの。 被災宅地危険度判定とは、土木、建築等の技術者である被災宅地危険度判定士が、大規模な地震や大雨等により被災した宅地の被害状況を調査し危険度を判定するもの。 いずれも、地震被災直後の時期に余震による住民などの二次災害を防止するために行うものであり、罹災証明のための被災度判定とは異なる。
B I M（ビム）	Building Information Modeling（ビルディング・インフォメーション・モデリング）の略。コンピュータ上に作成した建築物の3次元モデルに、様々な情報の属性データを持たせ、設計・施工・管理等の建築物のライフサイクルの各段階において、効率的なデータ構築・管理を行うことを可能とするもの。
5 G（ファイブジー）	5th Generation（フィフス・ジェネレーション）の略。第5世代情報通信システム。1G～4Gに続く次世代の通信規格で、高速・大容量の通信や、多数の機器への同時接続が可能となる。
マンション管理適正化推進計画	マンションの管理の適正化の推進に関する法律による制度で、国の基本方針に基づき、地方公共団体が、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画として作成することができる。計画を策定することで、適切な管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」や、管理適正化のための指導・助言を行うことが可能となる。

**ミクストコミュニティ** 多様な世代が共生し、交流することで、いきいきと暮らし続けられるコミュニティ（共同体）のこと。

**立地適正化計画** 人口減少や高齢化を背景とした今後の都市計画において、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡した市町村マスタープランの高度化版として位置づけられる計画。都市再生特別措置法に基づく制度。

**流域治水** 河川整備等の治水対策に加え、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、その河川流域全体のあらゆる関係者が協働し、雨水貯留・遊水地・排水施設の整備や土地利用規制、ソフト対策など流域全体で水害を軽減させる治水対策のこと。

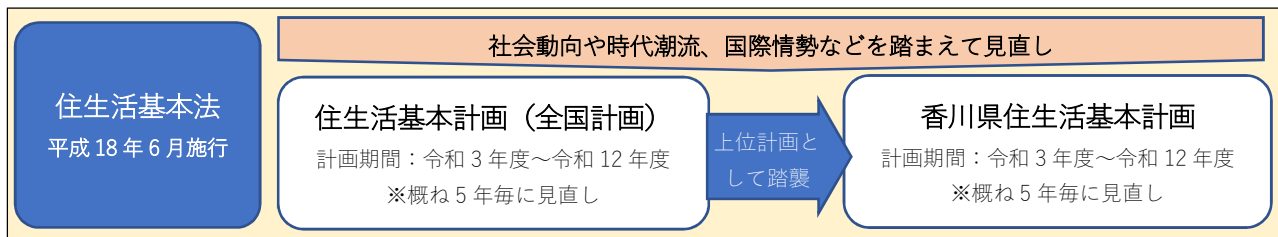
**レジリエンス** resilience。復元力、回復力、強靭さ等と訳される概念で、外部からのストレスや衝撃に対する対応能力をいう。近年では、災害に対する脆弱性の逆の文脈で、避けられない災害による被害を最小限に抑え、それを乗り越えてしなやかに復元する力というイメージで使われている。災害対応力。

**誘導居住面積水準** 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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準として、住生活基本計画の全国計画で規定されたもので、都市部における共同住宅を想定したものと、郊外などの一戸建て住宅を想定したものがある。

具体的には下表のとおり、なお、10歳未満の子どもは年齢に応じた算定用人数を使うなど、幾つかの特例がある。

住戸の型	単身世帯	2人以上の世帯
都市居住型（共同住宅）	40㎡	20㎡×世帯人数+15㎡
一般型（一戸建て住宅）	55㎡	25㎡×世帯人数+25㎡

**ワーケーション** Work(仕事)とVacation(休暇)を組み合わせた造語。テレワーク等を活用し、リゾート地や温泉地等、普段の職場とは異なる場所で余暇を楽しみつつ仕事を行うこと。有給休暇を利用して、観光地等でテレワークを行う休暇型と、リモートワークや合宿、地域関係者との交流等、業務の一環として行う業務型のパターンがある。



## 住生活に関わる現状と住宅施策の課題

### 1 人口減少下における世帯の状況

- ・ 継続的な人口減少、とりわけ生産年齢人口が減少しており、今後も高齢化の進行が見込まれる。
- ・ 世帯数も減少に転じ、世帯構成としては単身世帯の増加と世帯主の高齢化が進行。
- ・ 世帯の多様化や地域の共助機能の低下に伴い、生活の利便性の低下が懸念される。
- ・ 耐震性や省エネルギー性能不足の住宅ストックも多く、空き家は継続的な増加傾向。

### 2 安全で安心できる住生活を支える住まいやコミュニティの形成

- ・ 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加するなか、高齢者等が安心して暮らせる住まいの供給や、生きがいのある生活を送ることができる仕組みづくりが必要。
- ・ 子育て世帯が安心して暮らせる子育てバリアフリー化など、地域ぐるみの環境づくりが重要。
- ・ 安全に、安心して、継続的に暮らせるまちづくり・居住環境づくりが必要。
- ・ 「新しい日常」や多様な住まい方、デジタル化などの革新技術の社会潮流への対応が必要。

### 3 住宅ストックの質の向上と適正管理

- ・ 住宅ストックの性能・資産価値の適切な評価や、市場流通の促進による空き家の抑制が必要。
- ・ 空き家問題の深刻化に伴い、法に基づく適切な対応の実施とともに、地域ごとの課題に応じた、総合的な空き家対策の取組みを進める必要がある。

### 4 災害と住まい・まちづくり

- ・ 大規模地震災害の教訓を踏まえた、多様な地震対策の普及啓発や防災意識向上の取組みが必要。
- ・ 頻発・激甚化する災害等に対して、住まい等での事前対策や早期避難の啓発等が必要。
- ・ 火災に強い市街地や住宅、防犯性の高い住宅等が必要。

### 5 セーフティネットとしての住宅施策の課題

- ・ 多様化する住宅困窮世帯に対して、それぞれの状況に応じた適切な支援が必要。
- ・ 住宅確保要配慮者のニーズに応じた入居支援に加え、入居後の幅広い居住支援が必要。

### 6 その他の住宅施策の課題

- ・ 環境への配慮、健康への配慮、伝統的な街並みや住宅の継承、人材の育成と技術の継承、新技術への対応、地域材の活用、住宅における消費者問題、マンションの管理に関する課題

## 住宅施策の基本的な方針と目標

基本的な方針

豊かな住生活の実現

- ・ 基本的な機能の確保
- ・ ストックの持続的な活用

目標1 安全で良質な住宅ストックの形成

目標2 多様なニーズに応じた居住環境の形成

目標3 住宅セーフティネット機能の整備



## 目標1 安全で良質な住宅ストックの形成

### ➤ 良質な住宅ストックの形成と柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化促進

- ・住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度の普及の促進
- ・良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストック形成と市場整備の促進
- ・性能、履歴情報の整備、紛争処理体制の確保等の、既存住宅取得の推進に資する各種制度の情報提供
- ・適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用の促進のための情報提供や関係機関との連携

### ➤ 建築基準法等の法令に基づく指導等による住宅の品質確保や適正な生産・流通・管理体制の構築

- ・工事監理制度の重要性の周知とその活用による住宅の品質確保
- ・CLT等の新たな木造技術の普及に資する情報提供

### ➤ 住宅相談体制やトラブル防止体制の充実

- ・住宅のトラブルに関する情報提供や相談体制の充実
- ・瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等、住宅トラブルの解決に役立つ各種制度の情報提供

### ➤ マンションストックの適正な管理

- ・マンションの円滑な建替え、修繕、維持保全等に関する手続きの合理化等、各種制度の情報提供
- ・マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化に資する各種制度の情報提供

### ➤ 風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及

- ・補助制度の活用による既存住宅の耐震化の促進
- ・各種防災ハザードマップの周知、不動産取引時における災害リスク情報の提供の促進
- ・住宅地・市街地の防災性能の向上につながる、移転誘導の支援制度等の関連情報の周知

### ➤ 環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導

- ・省エネ住宅等、環境に配慮した住宅の普及の促進
- ・太陽光発電や蓄電池、雨水貯留タンク、節水型什器等の導入促進による住まいの省エネルギー・省資源化
- ・2050年カーボンニュートラルの実現に向けた、長期優良住宅やZEH、LCCM住宅等に関する各種制度の情報提供や普及の促進
- ・炭素固定効果の高い木造住宅の普及や、CLTを活用した中高層住宅の木造化に関する各種情報提供



## 目標2 多様なニーズに応じた居住環境の形成

### ➤ 高齢者・障害者等が暮らしやすいまちづくり

- ・高齢者に備えた適切な住まい選びのための相談窓口等の各種情報提供
- ・高齢者世帯への生活支援サービス提供や地域包括ケアシステムとの連動等、福祉施策や関係部局との連携
- ・地域需要やサービス提供体制を考慮したサービス付き高齢者向け住宅等の普及促進や適切な情報提供

### ➤ 子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の整備

- ・子育て世帯が入居しやすい民間賃貸住宅の情報提供や持家取得のための低利融資制度の周知
- ・安心して子育てができる環境整備のための子育て支援施設の立地誘導や既存ストックの活用、子育てバリアフリーの促進
- ・共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等の生活状況に応じた住まいの確保の促進

### ➤ 災害に強い安全な市街地の形成

- ・各種防災ハザードマップの周知、不動産取引時における災害リスク情報の提供の促進
- ・自主防災組織の結成促進と活動の活性化や、在宅避難を可能とする住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上に資する取組みとの連携
- ・地域防災計画・耐震改修促進計画・立地適正化計画等の各種防災関連計画に掲げる、住まいに関する災害時のソフト施策や安全対策との連携

### ➤ 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の総合的な対策の促進

- ・空き家の状況や課題に応じた、適正管理、修繕、除却、利活用、相続、売買等の、総合的な空き家対策の実施の促進
- ・空家法に基づく管理不全空き家に対する指導や特定空家等に係る措置の適切な執行
- ・空き家バンクの活用・登録の推進と、空き家の利活用に資する各種情報の積極的な発信による、空き家を活用した多様な住まい方の促進
- ・空き家の課題や活用に関する所有者等の意識啓発のための、県民向けセミナーや相談会等の開催
- ・空き家の見守り活動や管理等の各種事業を包括的に行う民間団体の登録制度等による、周知啓発への協力等の支援や連携
- ・街並み保全や良好な居住環境の形成に資する空き家の利用促進に向けた誘導

### ➤ 多世代が共生する良好な居住環境の形成に資するまちづくり

- ・職住一体・近接、在宅学習の環境整備、非接触型の環境整備の促進
- ・多様な世代が助け合いながら、子育てや自立した社会生活を営み地域で交流するミクストコミュニティの形成の促進

## 目標3 住宅セーフティネット機能の整備

### ▶ 公営住宅の適正な管理運営と計画的な供給の実施

- ・住宅に困窮する世帯への**公営住宅の適切な供給戸数の確保**
- ・公営住宅の募集、入居者選定の適正な実施
- ・長寿命化計画等に基づく**公営住宅の計画的な建替えやストック改善による長寿命化等の推進**

### ▶ 住宅確保要配慮者等の居住の安定確保

- ・高齢者・障害者・母子世帯等の居住の安定に配慮が必要な世帯に対する**公営住宅の優先入居**
- ・様々な住まいのニーズに応じやすく、公営住宅の補完的役割を担う、**セーフティネット登録住宅制度**の普及啓発と登録の促進
- ・高齢者・障害者・子育て世帯など**住宅確保要配慮者の円滑な住み替えを促進**するため、セーフティネット登録住宅等の民間賃貸住宅等を活用した住宅支援の情報提供
- ・**関係部局、居住支援協議会、法人等の連携**による、住宅確保要配慮者に対する**居住支援体制の構築**

### ▶ 大規模災害時における住宅確保への支援

- ・応急仮設住宅の提供や住宅の復旧への支援の体制の整備

## 数値目標

良質な住宅ストック	◆ 新築住宅における長期優良住宅の認定件数（年間）	
	約 1,050 件（R2）	約 1,100 件（R7）
耐震性の高い住宅	◆ 住宅耐震補助の実施件数（年間）	
	耐震診断：約 240 件※ 耐震改修：約 135 件※	耐震診断：約 275 件 耐震改修：約 185 件
高齢者等の暮らしやすい住宅	◆ サービス付き高齢者向け住宅の登録件数（年間）	
	約 100 件（R2）	約 100 件（R7）
空き家への適切な対応	◆ 除却等の適切な対応がなされた管理不全空き家の数（累計）	
	2,296 件（H27～R2）	7,170 件（H27～R12）
居住の安定確保	◆ 居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率	
	0%（R2）	60%（R12）
公営住宅の計画的供給	◆ 公営住宅の供給目標量（累計）	
	3,200 戸（H28～R2） 6,400 戸（H28～R7）	2,700 戸（R3～R7） 5,200 戸（R3～R12）



## 重点検討テーマ 5

住宅セーフティネットについて

## 1. 住宅セーフティネットについて

- ・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅については、今後も供給数を確保するため、計画的な長寿命化等のストック改善や居住性向上を推進するとともに、地域の実情や世帯の需要動向等を踏まえつつ、世帯属性に応じた柔軟な住戸の供給を図ることが求められる。
- ・セーフティネット登録住宅は公営住宅の補完的位置付けとし、住宅確保要配慮者を受け入れる「専用住宅」の確保を図るとともに、今後は家賃低廉化補助を活用して公営住宅と同等の家賃設定を実現することが考えられる。
- ・行政の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、入居時のマッチング・相談等や、入居中の見守り・緊急時対応、就労支援等の、住宅確保要配慮者が必要とする居住支援や生活支援等が確実に届くよう、情報共有や体制整備を図る必要がある。
- ・今後は空き家対策との連携等、住み替えや一時居住を容易にする仕組みの構築を図ることが求められる。

## 1. 国の基本施策

## 目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

- ・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- ・公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- ・地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- ・UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

- ・国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関



する生活相談・支援体制の確保

- ・地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- ・高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

## 2. 国の成果目標

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率  
25%（令和2）→ 50%（令和12）

## 3. 香川県の取組みの方向性

国の施策(1)住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保

- ・公営住宅については、住宅セーフティネット機能を主に担うものとして、真に住宅に困窮する世帯の需要の把握に努め、計画的かつ柔軟に供給を行う。また、適切な管理運営、改修などを通じて、健全な住宅ストックを維持及び基本性能の向上を図る。
- ・公営住宅を補完するものとして、引き続き、セーフティネット住宅登録制度の普及に努め、その確保を図るとともに、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の確保や、家賃低廉化補助制度の活用等を図る。

国の施策(2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

- ・住宅確保要配慮者の公営住宅や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、多様な世帯に対応した適切な情報提供や入居のための相談など、幅広い居住支援を推進する。

## 4. 香川県住生活基本計画への記載案

- ・別紙参照

## 5. 香川県の施策目標

- ・公営住宅の供給目標量（継続）  
【H28～R2：3,200戸、H28～R7：6,400戸】⇒【R3～R7：2,700戸、R3～R12：5,200戸】
- ・居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率（新規）  
【60%】

## 6. 検討に際しての参考資料

- ・参考資料

## 香川県住生活基本計画 見直しスケジュール案

	検討委員会等	作業	公営住宅供給量	高松市との調整
4月	・外部委託手続 ・検討委員会設置	・現行計画の事後評価 ・全国計画の検討 ↓ ・課題整理 ・見直し方向性の検討 ・重点検討テーマの検討	・現行計画の事後評価  ・基本方針・見直し方向性の検討	・相互の資料提供 ・情報共有 ・作業スケジュールの確認
5月	◆第1回検討委員会	・事後評価の報告 ・見直し方向性、基本方針 作業スケジュールの確認 ・重点検討テーマの確認 ↓ ・骨子案作成	・国交省提供プログラム による目標値素案作成  ・市町協議 ↓ ・目標値案の作成	・資料提供
6月		住生活基本計画 骨子案		・骨子案の提供
7月				
8月			・目標値素案の確定 ↓ ・国交省ヒアリング 目標値調整	
9月		・関係部局への意見照会		・付属資料の協議 ・素案の提供
10月	◆第2回検討委員会	・素案作成に向けた検討 ・重点検討テーマの協議 (空家対策・災害対策)		
11月				
12月	◆第3回検討委員会	・素案内容の検討 ・重点検討テーマの協議 (住宅セーフティネット)	・目標値確定	・資料提供
1月	・パブリックコメント ↑(12月24日～1月24日) ↓	・パブコメ意見への対応  住生活基本計画 最終案		・最終案の提供
2月	◆第4回検討委員会  ○地域住宅協議会	・最終案の確認  ・協議会への諮問  ・議会への報告	・国土交通大臣へ協議	・資料提供
3月	・策定決裁  ・HPに公開	住生活基本計画 確定版	・国土交通大臣の承認	・確定版の提供

## 香川県住生活基本計画検討委員会 委員名簿

R3年度		分野
氏名(敬称略)	役職等	
西成 典久	香川大学経済学部教授	都市計画・地域環境(空き家対策)
中島 美登子	香川大学創造工学部准教授	都市計画・建築計画
佐藤 友光子	四国学院大学教授	家族社会学
倉岡 健介	(一社)香川県建築士事務所協会事務局長	設計業
間島 賢治	(一社)香川経済同友会代表幹事	経済団体
大谷 雅昭	(公社)香川県宅地建物取引業協会会長	宅建業
高木 康博	(社福)香川県社会福祉協議会常務理事	福祉団体
森高 洋子	香川県消費者団体連絡協議会監事	消費者団体
中橋 恵美子	NPO法人わははネット理事長	子育て団体