

住生活施策の基本方向

1. 住生活基本法及び住生活基本計画について

国において、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」を制定（平成 18 年 6 月）した。

■住生活基本法の目的

国民の住生活の安定の確保ならびにその向上の促進を図るために、基本理念を定め、国・地方公共団体及び住宅建設の関係者の責務を明らかにして、基本計画やその他基本となる事項を定めてこれらの施策を総合的、計画的に推進することで、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図り、国民経済の健全な発展に寄与する。

また、「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「住生活基本計画」（計画期間 平成 18 年度～27 年度）を策定した。

1) 住生活基本計画（全国計画）の概要

（1）住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

①住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

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要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

よって、そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、国民の住宅ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。

このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

②豊かな住生活を実現するための条件

豊かな住生活は、国民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるため、施策の推進によって実現すべき国民の豊かな住生活の姿について一概に論じることができないが、その実現のためには、①で述べた住宅の社会的性格も踏まえつつ、次の対応

が必要不可欠である。

- ・ 国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されること
- ・ 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていること

③住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

上記を踏まえ、以下の■1～4までの横断的な視点を基本として、(2)に掲げる目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する。

■1 ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

■2 市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底した上で、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。

■3 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

①及び②で述べたとおり、住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的に施策を展開する。

■4 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られることが必要である。このため、地方公共団体による施策の実施を支援するとともに、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図る。

(2) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

並びにその達成のために必要な基本的な施策

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定し、その達成のために必要と認められる基本的な施策をここに掲げ、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する。

ア. 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

① 住宅の品質又は性能の維持及び向上

■目標

住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、その維持及び向上を図り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す。

■指標

[基礎的な安全性の確保]

- ・ 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%(平 15)→90%(平 27)】

[ユニバーサルデザイン化の推進]

- ・ 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
【10%(平 15)→25%(平 27)】

[環境問題への対応]

- ・ 一定の省エネルギー対策（注 1）を講じた住宅ストックの比率
【18%(平 15)→40%(平 27)】
- ・ 新築住宅の省エネルギー対策に関する指標（注 2）
新築住宅における次世代省エネ基準（平成 11 年基準）達成率
【32%(平 16)→50%(平 20)】

（注 1） 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

（注 2） この指標は、京都議定書目標達成計画（平成 17 年 4 月 28 日閣議決定）において設定された指標と同じものであり、京都議定書目標達成計画に変更があった場合には、この指標も同様に変更されたものとみなす。

② 住宅の合理的で適正な管理等

■目標

住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。

■指標

[住宅を長く大切に使う社会の実現]

- ・ リフォーム（注）実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合
【2.4%（平 11～15 平均）→5%（平 27）】
- ・ 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
【20%（平 15）→50%（平 27）】

（注） リフォーム：増改築，耐震工事及び高齢者等のための設備の工事

イ. 良好な居住環境の形成

■目標

安全・安心，美しさ・豊かさその他の地域における居住環境に関し，その維持及び向上を図り，地域の自然，歴史，文化その他の特性に応じて，住民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成を目指す。

■指標

[基礎的な安全性の確保]

- ・ 地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合
【約 8,000ha のうち，0%（平 14）→おおむね 100%（平 23）】
- ・ 地震時において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
【約 1,000 箇所（平 17）→約 500 箇所（平 27）】
- ・ 浸水対策，土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標（注）
洪水による氾濫から守られる区域の割合 【約 58%（平 14）→約 62%（平 19）】
床上浸水を緊急に解消すべき戸数 【約 9 万戸（平 14）→約 6 万戸（平 19）】
土砂災害から保全される戸数 【約 120 万戸（平 14）→約 140 万戸（平 19）】
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
【約 15 万 ha（平 14）→約 10 万 ha（平 19）】

（注） これらの指標は，社会資本整備重点計画（平成 15 年 10 月 10 日閣議決定）において設定された指標と同じものであり，社会資本整備重点計画に変更があった場合には，これらの指標も同様に変更されたものとみなす。

ウ. 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

■目標

国民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。

特に、良質な既存住宅の資産価値が適正に評価され、その流通が円滑に行われるとともに、国民の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される住宅市場の実現を目指す。この結果、良質な住宅ストックの形成と相俟って、ライフスタイルや世帯人数等に応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す。

■指標

[住宅選択時の安心の確保]

- ・ 新築住宅における住宅性能表示の実施率

【16%(平 17) →50% (平 22)】

[循環型市場の形成]

- ・ 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）

【13%(平 15) →23% (平 27)】

- ・ 住宅の利活用期間

滅失住宅の平均築後年数 【約 30 年(平 15) →約 40 年 (平 27)】

住宅の滅失率（5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合）

【約 8%(平 10～15)→約 7%(平 22～27)】

[居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消]

- ・ 子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率

【全 国 : 42%(平 15)→50%(平 22)】

【大都市圏 : 37%(平 15)→50%(平 27)】

(注) 子育て世帯：構成員に 18 歳未満の者が含まれる世帯

エ. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

■目標

低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指す。

この結果、これらの世帯を含む全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模（参考資料 4：最低居住面積水準）等を備えた住宅を確保できることを目指す。

■指標

[居住の安定の確保]

- ・ 最低居住面積水準未満率 【早期に解消】

[高齢者等への配慮]

- ・ 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率
 - 一定のバリアフリー化（注1） 【29%(平15)→75%(平27)】
 - うち、高度のバリアフリー化（注2） 【6.7%(平15)→25%(平27)】

(注1) 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

(注2) 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

(3) 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

①基本的な考え方

東京都，神奈川県，埼玉県，千葉県及び茨城県，愛知県及び三重県並びに大阪府，京都府，兵庫県及び奈良県からなる三大都市圏においては，引き続き世帯数の増加が見込まれるとともに，長時間通勤の解消，居住水準の向上，密集市街地の改善等，大都市圏特有の課題を依然として抱えている。このため，国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ，それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう，住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要がある。

②住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

三大都市圏に属する都府県にあっては，前述の基本的な考え方を踏まえ，それぞれの地域が抱える様々な課題の解消を図るため，都道府県計画において，住宅及び住宅地の需要を慎重に見極めつつ，大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域の中から，住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定し，地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用，住宅及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。

(4) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

①住生活に関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を推進していくためには、住生活基本法及び本計画をよりどころにし
ながら、国、地方公共団体のみならず、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市
再生機構、地方住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療サービス・福祉サービス
提供者、さらには、地域住民の団体、NPOなど住生活に関わるすべての主体が相互に連携
及び協力することが非常に重要である。

都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地
域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定す
ることを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する。

②政策評価の実施及び計画の見直し

住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る施策への転換を図るとともに、国民
に対する説明責任を果たしながら本計画に基づく施策を機動的に見直していくため、目標の
達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。

なお、本計画は国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基本となる計画
であるという性格にかんがみ長期的な目標を提示する観点から、10年間を計画期間として
定めるものであるが、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、
おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う。

③統計調査の充実等

本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価するため、住宅ス
トックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段
である統計調査についても、本計画に基づく施策に対応して、所要の見直し・拡充を行う。

特に、目標の達成度を示す指標については、統計調査により得られるデータに限界がある
こと、目標の達成度を定量的に示す考え方が確立していないこと等の課題があるため、今後
の本計画の見直しに際して指標の充実が図られるよう、必要なデータの充実、定量化の検討
等を進める。

2. 栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画 2006～2015）

県において策定した「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）」は、地域の住宅事情の実態や特性を踏まえ、住生活基本法に掲げられた基本的施策を具現化し、それらを計画的かつ総合的に推進していくための基本計画で、計画期間は2006～2015（平成18年～平成27年）となっている。

以下に「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）」より抜粋して整理する。

（1）計画の目的

この栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）は、広域的な行政主体である県が、地域の住宅事情の実態や地域の特性を踏まえ、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具現化し、それらを総合的かつ計画的に推進していくための基本計画として策定したものである。

（2）計画の位置づけ

「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）2006～2015」は、住生活基本法第17条の規定に基づき、住生活基本計画（全国計画）に即して、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めている。

また、「栃木県総合計画（とちぎ元気プラン）（2006～2010）」をはじめとする上位計画及び関連計画との連携・整合のもとに、広域的な行政主体として住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画である。

さらに、市町村は、本計画と整合を図りながら、各市町村の実情に応じて住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策を展開する必要がある。

なお、計画期間内における県及び市町村の公営住宅の供給の目標量については、本計画で定めている。

（3）住宅施策の基本的方針

住生活基本法の次の基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施する。

住生活基本法の基本理念

- 1 良質な住宅の供給・建設・改良・管理
- 2 良好な居住環境の形成
- 3 住宅購入者等の利益の擁護・増進
- 4 要配慮世帯の居住の安定確保

(4) 基本目標及び宅施策の展開方法

基本目標	施策の展開方向	具体的施策
1) 良質なストックの形成と 既存住宅の有効活用	(1)住宅の品質及び性能水準の確保	① 住宅の耐震性の向上 ② 長寿命住宅の普及・促進 ③ 住宅のバリアフリー化の普及・促進
	(2)環境にやさしい住まいづくり	① 環境共生住宅の普及・促進 ② 健康に配慮した住まいづくりの促進 ③ 建設リサイクル法の普及・啓発
	(3)既存住宅の有効活用等	① 住宅リフォームの促進・支援 ② 中古住宅市場の活性化促進 ③ 分譲マンション等の管理の適正化
2) 良好な居住環境の形成	(1)身近な居住環境の保全・創出	① 地域に調和した良好な居住環境の形成 ② 都市の緑化活動の促進
	(2)災害等に対する安全性の確保	① 災害に強いまちづくりの推進 ② 市街地の治水対策の推進 ③ 土砂災害防止対策の推進 ④ 住まいの防犯性能の確保
3) 多様な居住ニーズに 対応した住宅市場の環境整 備	(1)住宅購入者等の安心の確保	① 住宅品確法の普及・啓発 ② 住宅性能保障制度等の利用促進 ③ 住まいづくりの関連情報提供の推進
	(2)居住ニーズに対応した住宅の供給	① 世帯構成に対応した住み替えの推進 ② 特優賃、高優賃の普及促進 ③ 空家情報の提供等による住み替えの促進 ④ 多様な街なか居住施策の推進 ⑤ NPO 法人等の街なか居住活動の支援
	(3)子育て世帯等向け住宅の供給	① 持家取得の支援 ② 民間賃貸住宅の供給促進 ③ ゆとりある公的賃貸住宅の供給促進
	(4)地域に根ざした住宅・宅地の供給	① 地域産業と連携した木造住宅の振興 ② 定住促進のための住宅・宅地の供給支援
4) 住宅セーフティネットの 機能向上	(1)高齢者等に配慮した住宅の供給	① 高齢者の居住の安定確保 ② 高優賃等の公的賃貸住宅の供給促進
	(2)公的賃貸住宅の整備推進	① 公営住宅ストックの総合的な活用 ② 公営住宅の適切な管理の推進 ③ 多様な手法による公営住宅整備の推進 ④ 公的賃貸住宅の連携による住宅困窮者対策の推進 ⑤ 被災者支援の推進

基本目標1 良質な住宅ストックの形成と既存住宅の有効活用

【施策の目標】

現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指すとともに、既存住宅の適正な管理等によりそれらが有効に活用されることを目指す。

【施策の成果指標】

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	71%(H15)→90%(H27)
共同住宅のうち道路から各戸の玄関まで車椅子等で通行可能な住宅ストックの比率	4%(H15)→10%(H27)
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	17%(H15)→40%(H27)
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%(H15)→6%(H27)

【施策の展開方向】

1 住宅の品質及び性能水準の確保 (1) 住宅の耐震性の向上 (2) 長寿命住宅の普及・促進 (3) 住宅のバリアフリー化の普及・促進
2 環境にやさしい住まいづくり (1) 環境共生住宅の普及・促進 (2) 健康に配慮した住まいづくりの促進 (3) 建設リサイクル法の普及・啓発
3 既存住宅の有効活用等 (1) 住宅リフォームの促進・支援 (2) 中古住宅市場の活性化促進 (3) 分譲マンション等の管理の適正化

基本目標2 良好な居住環境の形成

【施策の目標】

地域の居住環境に関し、恵まれた自然環境や歴史・文化を活かし、地域の実情に応じた良好な居住環境の形成を目指す。

【施策の成果指標】

景観計画策定市町村割合	0%(H16)→100%(H27)
災害に強い河川の整備率	60.7%(H16)→64%(H27)

【施策の展開方向】

- 1 身近な居住環境の保全・創出
 - (1) 地域に調和した良好な居住環境の形成
 - (2) 都市の緑化活動の促進
- 2 災害等に対する安全性の確保
 - (1) 災害に強いまちづくりの推進
 - (2) 市街地の治水対策の推進
 - (3) 土砂災害防止対策の推進
 - (4) 住まいの防犯性能の確保

基本目標 3 多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備

【施策の目標】

県民一人一人がそれぞれの居住ニーズに応じ、安心して選択できる住宅市場の実現を目指す。また、ライフスタイルや世帯構成等に応じた県民の多様な居住ニーズが適切に実現されることを目指す。

【施策の成果指標】

新築住宅における住宅性能表示の実施率	10%(H17)→33%(H22)
既存住宅の流通シェア	6%(H15)→12%(H27)
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	48%(H15)→55%(H27)

【施策の展開方向】

- 1 住宅購入者等の安心の確保
 - (1) 住宅の品質確保の促進等に関する法律の普及・啓発
 - (2) 住宅性能保証制度等の利用促進
 - (3) 住まいづくり関連情報提供の推進
- 2 居住ニーズに対応した住宅の供給
 - (1) 世帯構成に対応した住み替えの推進
 - (2) 特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の普及促進
 - (3) 空家情報の提供等による住み替えの促進
 - (4) 多様な街なか居住施策の推進
 - (5) NPO 法人等の街なか居住活動の支援
- 3 子育て世帯等向け住宅の供給
 - (1) 持家取得の支援
 - (2) 民間賃貸住宅の供給促進
- 4 地域に根ざした住宅・宅地の供給
 - (1) 地域産業と連携した木造住宅の振興
 - (2) 定住促進のための住宅・宅地の供給支援

基本目標 4 住宅セーフティネットの機能向上

【施策の目標】

低額所得者，被災者，高齢者，子育て世帯等の居住の安定が確保されるよう，公的賃貸住宅等による住宅セーフティネットの機能向上を目指す。

【施策の成果指標】

最低居住面積水準未満率	2.9% (H15) → 早期解消
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	26% (H15) → 75% (H27)
高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率	6% (H15) → 25% (H27)

【施策の展開方向】

1 高齢者等に配慮した住宅の供給 (1) 高齢者の居住の安定確保 (2) 高齢者向け優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の供給促進
2 公的賃貸住宅の整備推進 (1) 公営住宅ストックの総合的な活用 (2) 公営住宅の適切な管理の推進 (3) 多様な手法による公営住宅整備の推進 (4) 公的賃貸住宅の連携による住宅困窮者対策の推進 (5) 被災者支援の推進

(5) 公営住宅の供給の目標量

県内における公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を把握するとともに，当該世帯のために必要な公営住宅の供給の目標量を次のとおり定める。

公営住宅の供給の目標量	
前期 (H18～H22)	全体 (H18～H27)
7,200 戸	15,300 戸

※当該期間における既存住宅の空家募集及びそれらの建替えによる建替え後の戸数を合計した戸数

(6) 計画の実現に向けて

豊かな住生活を実現するためには，住宅政策に関わる県・市町村・事業者・県民等が，適切な役割分担のもと，相互に連携・協力して豊かな住生活の実現を目指すことが必要である。

また，県民の住生活に対するニーズが多様化する中，NPOやボランティアをはじめとする県民の自発的な活動を通して，県民自らが良好な居住環境の形成の担い手として積極的に参加することが求められている。