

近年の住生活関連制度の動向及び上位計画、関連計画等の整理(本編)

1. 国の動向

1-1 住政策全般の体系の見直し

住生活基本法の施行[平成 18 年 6 月]・住生活基本計画の策定[平成 18 年 9 月]

我が国の住宅政策の根本となる新しい法律として、平成 18 年 6 月に「住生活基本法」が制定された。この法律は、住宅ストックの量の充足と、少子高齢化の進展による人口減少社会への突入を背景に、従来の住宅政策であった住宅の量の確保から、住宅の質の向上へと、目標を大きく方向転換している。

また、同法を受けて、平成 18 年 9 月に住生活基本計画（全国計画）が策定された。主なポイントは下記のとおりである。

住生活基本計画（全国計画）のポイント

10 年間(平成 18～27 年度)における目標、基本的な施策等の位置づけ
住宅の位置づけを明記
「ストック重視の施策展開」を基本的な方針として設定
「住生活の質の向上」に関するアウトカム目標の設定

住生活基本計画(全国計画)の改定[平成 23 年 3 月]

平成 23 年 3 月に同計画が住生活基本計画(全国計画)改定された。改定の主なポイントは下記の通りである。

図 住生活基本計画（全国計画）改定のポイント

ハード面（広さ等）に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

1-2 良質なストックの形成/住宅供給の促進

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行[平成 21 年 6 月]

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進し、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することを目的に、平成 21 年 6 月に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が施行された。

同法では、「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針の策定」、「長期優良住宅建築等計画(長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計画)の認定」が定められるほか、長期優良住宅の普及を図るための具体的な措置として「認定住宅に対する税やローンの優遇措置」などが設けられている。

エネルギーの使用の合理化に関する法律の改正[平成 21 年 4 月、一部平成 22 年 4 月施行]

我が国では、京都議定書において温室効果ガス排出量を 1990 年比で 6 %削減を約束し、それを実現するために、「京都議定書目標達成計画」を策定するなど、二酸化炭素の排出削減に取り組んでいる。住宅・建築物分野における二酸化炭素の排出削減を進めるために、「エネルギーの使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律(改正省エネルギー法)」(平成 20 年法律第 47 号)が制定された。同法は、大規模な建築物の省エネ措置が著しく不十分である場合の命令の導入や一定の中小規模の建築物について、省エネ措置の届出等の義務付けなど、主に下記の事項をポイントに改正された。

改正省エネルギー法のポイント

大規模住宅・建築物(床面積 2,000 m ² 以上)の担保措置の強化 一定の中小規模(同 300 ~ 2,000 m ²)の届け出義務 住宅・建築物の省エネルギー性能表示の推進 (実現のための措置として)省エネ改修等に係る税・ローン優遇、エコポイント 等
--

都市の低炭素化の促進に関する法律(案)の閣議決定[平成 24 年 2 月]

社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることから、都市レベルの低炭素化・エネルギー利用の合理化と住宅市場・地域経済活性化を目的に、平成 24 年 2 月に都市の低炭素化の促進に関する法律(案)が閣議決定された(現在国会で審議中)。

同法では、都市の低炭素化を促進するために、都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置(「低炭素住宅」の認定と税額軽減措置等)を講ずるとしている。

建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)の改正[平成 18 年 1 月]

我が国では、阪神・淡路大震災を契機に平成 7 年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が制定されていたが、その後の大規模地震の頻発(新潟県中越地震、福岡県西方沖地震等)や新たな大規模地震の発生が懸念されることから、平成 18 年 1 月に同法が改正された。同法では、下記の事項が改正の主なポイントであった。

改正耐震改修促進法のポイント

計画的な耐震化の推進 ・ 国は基本方針を作成し、地方公共団体は耐震改修促進計画を作成 建築物に対する指導等の強化 ・ 道路を閉塞させる住宅等に指導、助言を実施 ・ 地方公共団体による指示等の対象に学校、老人ホーム等を追加 ・ 地方公共団体の指示に従わない特定建築物を公表 ・ 倒壊の危険性の高い特定建築物については建築基準法により改修を命令 支援措置の拡充 ・ 耐震改修計画の認定対象に一定の改築を伴う耐震改修工事等を追加 ・ 耐震改修支援センターによる耐震改修に係る情報提供 等

1-3 既存住宅流通の流通促進・リフォーム市場整備

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)の施行

[平成 20 年 4 月、一部平成 21 年 10 月施行]

平成 17 年 11 月に発覚した構造計算書偽装問題(いわゆる姉齒事件)を契機に、住宅の買主等を保護するため、新築住宅の売主や請負人に、保証金の供託または保険への加入(資力確保措置)を義務付ける「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」が平成 20 年 4 月に施行された(建設業者及び宅地建物取引業者に対する資力の確保の義務付けに関しては、平成 21 年 10 月施行)。

平成 22 年に、同法第 19 条第 2 項に基づく既存住宅やリフォーム工事に対する瑕疵保険制度も整備された。

中古住宅・リフォームトータルプランの策定[平成 24 年 3 月]

平成 22 年に閣議決定された「新成長戦略」において、「中古住宅・リフォーム市場の倍増」が定められたことから、新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換を図るために、今後講ずべき施策として「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定された。主に下記の事項が定められている。

改正耐震改修促進法のポイント

中古住宅流通を促す市場の環境整備
リフォーム市場の環境整備
既存住宅ストックの質の向上の促進
中古住宅流通・リフォームの担い手の強化
住環境・街並みの整備

1-4 住宅セーフティネットの整備・高齢者の安定居住の拡充

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の施行[平成 19 年 7 月]

平成 19 年 7 月に、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対し、賃貸住宅の供給を促進することを目的に、「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(住宅セーフティネット法)」が施行された。同年 9 月には、この法律に基づく基本方針の告示が行われ、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に関する基本的な事項、民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項等が定められた。

高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)の改正[平成 21 年 8 月・平成 23 年 10 月]

高齢者住まい法は、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的に平成 13 年に施行された。

平成 21 年 8 月の改正においては、国土交通省が所管していた高齢者住まい法を、厚生労働省と共同で所管する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進するなど、お年寄りの住まいの安心確保の取り組みが強化された。

平成 23 年 10 月の改正においては、高齢者住宅の供給促進、地域包括ケアとの連携、住宅セーフティネットの充実などを目的に、特に高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅)に関する制度について、大幅な見直しや拡充を行った。

平成 23 年度の改正のポイント

高円賃、高専賃、高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に一本化 サービス付き高齢者向け住宅の登録制度(地方自治体(都道府県・政令市・中核市))の創設 地域優良賃貸住宅制度の創設 サービス付き高齢者向け住宅の整備に関する交付金、住宅の購入資金の貸付け等の制度の創設
--

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

当事業は、住宅セーフティネットに資する賃貸住宅のうち、特に重点化すべきものに限定して国が直接支援するものである。民間の賃貸住宅における加齢対応構造等及び共用部分に係るリフォーム工事に対する補助などが行われる。

事業の実施に際しては、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会の設立などが要件となっており、栃木県は現時点で利用不能である。

1-5 木造住宅の普及・地域型住宅のブランド化

地域型住宅ブランド化事業

地域資源を活用して地域の気候・風土にあった良質で特徴的な「地域型住宅」の供給に取り組むことを支援し、地域における木造住宅生産・維持管理体制の強化を図り、地域経済の活性化及び持続的発展、地域の住文化の継承及び街並みの維持・保全、木材自給率の向上による森林・林業の再生等に寄与することを目的に、地域型住宅ブランド化事業を実施している。

社会資本整備総合交付金の地域住宅における活用

平成 22 年度に国土交通省所管の地方公共団体向けの個別交付金を一括したものであり、活力の創出、市街地整備、地域住宅支援といった目的の整備に活用することが可能な交付金である。地方公共団体の独自性を活かした事業が行え、住宅分野においても、まちなか居住・定住促進、公営住宅整備と合わせた福祉・交流拠点の整備、住宅の耐震化・リフォーム、子育てに配慮したマンションの誘導、環境・省エネ化、住宅情報提供(空き家バンク等)などに積極的に活用されている。

1-6 公営住宅に関する主な制度の変更

公営住宅等長寿命化計画制度の創設

我が国では、高度経済成長期に大量に供給された公営住宅の老朽化し、今後一斉に更新時期を迎える。公営住宅の良好な住環境の確保を図るとともに、適正な予防保全を推進し、住宅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と事業費の平準化に繋げていくことが求められる。

このような背景のもとに、国土交通省では、社会資本整備総合交付金の「公営住宅等整備事業」「公営住宅等ストック総合改善事業」の交付にあたっては、原則として「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて行うことを要件とし、地方自治体に同計画の策定を促している。

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(地域主権一括法)の制定[平成 23 年 5 月公布(第 1 次一括法)・8 月公布(第 2 次一括法)]及び公営住宅法の改正[平成 24 年 4 月]

地方主権一括法は、国の地方分権改革推進委員会の第 3 次勧告(平成 21 年)及び、同勧告を踏まえて策定された「地方分権改革推進計画(平成 21 年)」に基づき、平成 23 年に 1 府 7 省が所管する 41 の関係法律が一括して改正された。

地方主権一括法に関連する公営住宅法の改正は、各地方自治体が現行政策を基本としながら、それぞれの地域の実情に応じた施設の整備や管理の基準を設定できるようにしようとするものである。同法の改正により、地方自治体の条例(委任条例)によって、公営住宅の整備基準、入居者資格等を地方自治体が独自に規定することが可能となった。

2. 栃木県の動向

栃木県住宅マスタープラン（住生活基本計画）の改定[平成 24 年 3 月]

栃木県は、平成 18 年に住生活基本法に基づいた住宅マスタープランとして、「栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）2006～2015」を策定していた。

平成 23 年度には、人口構造や社会経済情勢の変化と、平成 23 年 3 月に変更された住生活基本計画（全国計画）に即した計画とするための見直しを行った。

栃木県高齢者居住安定確保計画の策定[平成 24 年 3 月]

県の県土整備部と保健福祉部が一体となって、高齢者の住まいの現状及び将来の見通しを明らかにし、高齢者の居住ニーズに応じた住まいを計画的に供給する目標等を定め、その実現に向けた施策の推進を図るため、栃木県高齢者居住安定確保計画を策定した。

同計画においては、目標値等を定め、その実現に向けた施策の推進を定めている。

地域住宅計画の改定（第 2 期）[平成 23 年 2 月]

地域住宅計画（地域住宅交付金制度）は、地方の自主性・裁量性や使い勝手の向上を図り、地方公共団体による住宅政策の推進を総合的に支援する制度として、平成 17 年度に創設された。栃木県においては、「公営住宅等の建替え及び改善の促進」、「住宅のバリアフリー化の推進」、「良質な住宅ストックの形成と循環型社会における環境に配慮した住環境の整備」の 3 つを目標として、地域住宅計画を作成した。平成 23 年 2 月に同計画を第 2 期計画として改定した。

3. 宇都宮市の動向

3-1 まちづくり全般

第5次宇都宮市総合計画の策定[平成20年3月(改定中)]

宇都宮市が自主性・自立性を保ちながら、持続的に発展し、広域的な都市圏における存在感や中枢性をさらに高めていくことができるよう、これからの宇都宮市のまちづくりの指針として、平成20年3月に策定された。

市の最上位計画として「幸せ力」「ブランド力」「底力」のアップを戦略とし、「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成等の方向性を示している。

住宅分野については、施策の体系として「快適な住宅の供給と取組支援の充実」「住宅の安全性・快適性の向上」「居住環境の向上」を定め、具体的な事業等を位置付けている。

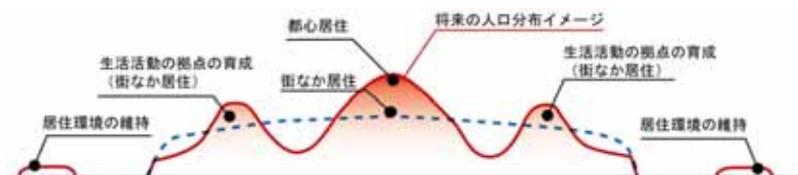
総合計画における住生活分野に関連する施策メニュー

政策の柱	基本施策	施策の体系	基本事業	主要な事業
市民の快適な暮らしを支えるために(生活環境分野)	快適な住環境を創出する	快適な住宅の供給と取得支援の充実	住宅セーフティネット機能の向上	市営住宅の供給 民間賃貸住宅の活用
			多様なニーズに対応した支援の充実	地域優良賃貸住宅供給促進事業
				都心居住促進事業
				住宅取得者の安心確保の推進
		住宅の安全性・環境性の向上	安全に配慮した住まいづくりの推進	住宅・建築物の耐震化促進、普及啓発事業
				住宅性能表示制度の利用促進 建築士による住宅相談事業
			環境に配慮した住まいづくりの推進	住宅の省エネルギー化の促進
				住宅用太陽光発電システムの設置促進
		居住環境の向上	良好な居住環境基盤の形成	市街地再開発事業の促進
				土地区画整理事業の推進
地域が一体となった居住環境形成の促進	地区計画制度の活用 魅力ある都市景観づくり事業の推進			

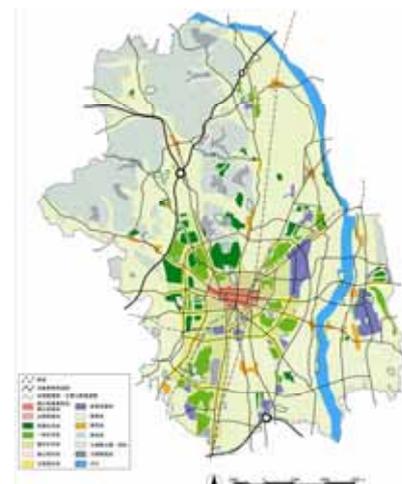
宇都宮市都市計画マスタープランの改定[平成22年4月]

将来都市像を「宇都宮らしいネットワーク型コンパクトシティの実現による暮らしやすさ・集いやすさが持続できる都市」とし、その都市像を実現するための目標や施策等を定めている。

ネットワーク型コンパクトシティの密度イメージ



土地利用構想図



3-2 中心市街地の活性化、まちなか居住

宇都宮市中心市街地活性化基本計画の改定[平成 22 年 3 月]

中心市街地の活性化の課題を克服するため、本市の取組の基本方針とそれに基づく具体的活性化方策である「活性化戦略」と持続可能なまちづくりの形成を目指す「基盤形成戦略」を位置づけ、活性化事業の効果的かつ着実な推進を図るとしている。

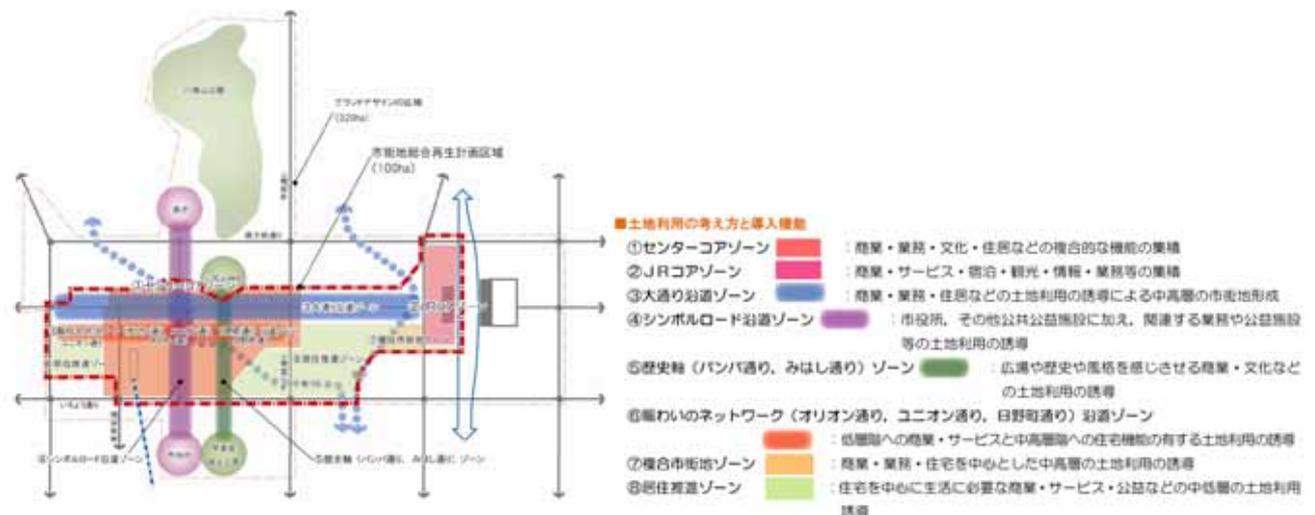
中心市街地における住生活分野に関連する施策メニュー

施策名称	具体的事業の内容
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	6-1. 若年夫婦世帯家賃補助
	6-2. 宇都宮馬場通西地区市街地再開発事業
	6-3. 宇都宮駅西口第四 B 地区市街地再開発事業
	6-4. 地域優良賃貸住宅建設費上乘せ補助

宇都宮市都心部地区市街地総合再生計画の策定[平成 24 年 3 月]

宇都宮市都心部地区における一体的かつ総合的に市街地整備を促進すべき地区における具体的整備方針や整備手法等を定め、再開発事業等による都市機能の更新や整備改善を図ることを目的に平成 24 年 3 月に定められた。

図 都心部地区の土地利用の考え方と導入機能



若年夫婦世帯家賃補助制度の創設[平成 17 年度]

若年層の中心市街地への定住を促進し、活力あるまちづくりを進めるために、平成 17 年に若年夫婦世帯家賃補助制度が創設された。同制度は、中心市街地以外の区域から中心市街地内にある民間賃貸住宅へ転居又は転入した、夫婦のいずれもが満 40 歳未満の若年夫婦世帯に対して家賃補助を行っている。

3-3 良質なストックの形成

宇都宮市建築物耐震改修促進計画[平成 19 年 7 月]

耐震改修促進法に基づいた計画として、市内の建築物の耐震化のための施策や耐震化率の目標値を定められた。

本誌では、同計画を推進するために、宇都宮市木造住宅耐震診断補助制度、宇都宮市木造住宅耐震改修補助制度、宇都宮市木造住宅耐震建替え補助制度を設けている。

宇都宮市建築物耐震改修促進計画における建築物種別ごとの耐震化の現状と目標

種 別	現状	目標
住 宅	78%	90%
特定建築物（多数者利用建築物） 【耐震改修促進法第 6 条第 1 号】	75%	90%
市有建築物（防災上重要な建築物等）	58%	90%

大谷石利用促進補助制度の創設[平成 22 年度]

市民の大谷石への愛着の醸成や大谷石の印象の向上を図り、もって大谷石需要の拡大及び大谷石産業の活性化を図ることを目的に大谷石利用促進補助制度は創設された。

同制度では、居宅又は店舗等の新築・増築・改築、又は模様替の際、内外装等の材料として大谷石を利用した者に対し、その工事に要する経費の一部を補助している。

住宅改修補助制度の創設[平成 24 年度]

住宅改修補助制度は、市民の住宅の性能や機能を向上させることで、住み慣れた住宅を安全安心に、長く大切に使用されることを目的に、住宅改修を行う際の工事費の一部を補助している。

3-4 福祉

第 2 次宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり推進計画[平成 20 年 3 月]

本市は、平成 8 年に福祉都市を宣言し、平成 12 年「宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例」を制定した。平成 13 年に「宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり推進計画」が策定されたが、第 2 次計画は平成 16 年に策定された「宇都宮市地域福祉計画」を統合・一元化し、福祉のまち・人づくりに関する基本的な方向性や具体的な取組を総合的かつ一体的に進めるための計画として平成 20 年 3 月に策定された。

住生活に関わるものとして、シルバーハウジング事業の推進、身体障がい者向け市営住宅の供給、地域優良賃貸住宅の供給促進などが定められている。

「にっこり安心プラン」第6次宇都宮市高齢者保健福祉計画・第5期宇都宮市介護保険事業計画[平成24年3月]

高齢者人口が年々増加する中、高齢者福祉サービスのニーズの増大に対応するため、高齢者福祉施策の充実を図り、高齢者の多様なライフスタイルを支える「地域包括ケア」の実現を目指すため、平成24年3月に策定された。

住生活に関わるものとして、下記のような施策を定めている。

にっこり安心プランにおける住生活分野に関連する施策メニュー

基本目標	施策の方向性	施策	取組・事業名
みんながつながり、支えあう地域社会の実現	安全で安心な暮らしの確保	地域の見守りと支援体制の充実	ひとり暮らしの高齢者等安心ネットワークシステムの推進
			災害時要援護者支援事業の推進
			地域における自主防災組織の育成・強化
		安全で安心な地域生活の確保	高齢者に対する交通安全教育の実施
			受講者の世代や特性に合わせた防犯講習会の実施
			高齢者等を対象とした防犯に対する広報・啓発の実施
	高齢者にやさしい居住環境の整備	高齢者の多様な住まいの支援	消費生活情報の提供や消費生活相談体制の充実
			高齢者にやさしい住環境整備補助事業の実施
		居住環境に関する相談機能の充実	住宅改修支援事業の実施
			高年齢者用住宅(シルバーハウジング)の整備 サービス付き高齢者向け住宅の適切な整備
			生活援助員派遣事業の実施
			住宅改修等に関する相談機能の充実

3-5 環境・緑

宇都宮市環境基本計画[平成23年3月]

平成23年3月に宇都宮市環境基本条例に基づき、環境の保全及び創造に関する長期的な目標と施策の方向などを示し、本市における環境施策を総合的・計画的に推進し、同条例に掲げる基本理念の具体化を図るための計画として策定された。

住生活に関わるものとして、家庭、事業所における省エネルギー機器の普及促進、住宅用太陽光発電システム等の普及促進策の充実などが定められている。

第2次宇都宮市緑の基本計画[平成23年3月]

都市緑地法に基づいて、平成23年3月に緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する取組を総合的かつ計画的に実施するため、その目標と実現のための施策等を定めた計画として策定された。

住生活に関わるものとして、住宅地における緑化、緑化に関する基準の設定と支援の充実などが定められている。

3-6 公営住宅の供給方針

宇都宮市公営住宅等長寿命化計画[平成 24 年 3 月]

宇都宮市公営住宅等長寿命化計画は、安全で快適に暮らすことができる市営住宅を長期にわたって安定的に確保することと、市営住宅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につなげるとともに、ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を図ることを目的に策定された。

市営住宅の需要推計・供給量の設定を行い、市営住宅ストック再生に係る課題の整理を行ったうえで、長寿命化を図るべき公営住宅を定めている。また、建替えの方針や長寿命化のための維持管理計画等を定めている。