

# 資料編

---

資料1 住生活基本法

資料2 住生活基本計画（全国計画）

資料3 住生活に関わるベンチマーク

資料4 用語集



## 資料 1 住生活基本法

### 住生活基本法

(平成十八年六月八日法律第六十一号)

最終改正：平成二三年八月三〇日法律第一〇五号

第一章 総則（第一条—第十条）

第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）

第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）

第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）

附則

### 第一章 総則

(目的)

**第一条** この法律は、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。

(定義)

**第二条** この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

(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)

**第三条** 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、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、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

**第四条** 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(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)



**第五条** 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

**第六条** 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、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の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

**第七条** 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念(以下「基本理念」という。)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、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、基本理念のっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
- 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

**第八条** 住宅の供給等を業として行う者(以下「住宅関連事業者」という。)は、基本理念のっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念のっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

**第九条** 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念のっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

**第十条** 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

## 第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

**第十一条** 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

**第十二条** 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

**第十三条** 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。





(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

**第十四条** 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

### 第三章 住生活基本計画

(全国計画)

**第十五条** 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の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を図るため、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（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

- 2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
  - 一 計画期間
  - 二 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
  - 三 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
  - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
  - 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
  - 六 前各号に掲げるもののほか、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ために必要な事項
- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。
- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

**第十六条** 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

**第十七条** 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住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（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
  - 一 計画期間
  - 二 当該都道府県の区域内における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
  - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
  - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
  - 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
  - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において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に関する事項
  - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における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ために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、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（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。





- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

#### （住生活基本計画の実施）

**第十八条** 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 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、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

#### （関係行政機関の協力）

**第十九条** 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

#### （資料の提出等）

**第二十条** 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

## 第四章 雑則

#### （住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

**第二十一条** 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

#### （権限の委任）

**第二十二条** この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

## 附 則 抄

#### （施行期日）

**第一条** この法律は、公布の日から施行する。

**第五条** 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。



(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二三年八月三〇日法律第一〇五号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第八十一条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。)の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。



## 住生活基本法施行令

(平成十八年六月八日政令第二百十三号)

内閣は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第二項第五号の規定に基づき、この政令を制定する。

住生活基本法第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県は、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県とする。

### 附 則 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、公布の日から施行する。

## 住生活基本法施行規則

(平成十八年六月八日国土交通省令第七十号)

住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第四項（同条第六項において準用する場合を含む。）及び第十七条第三項（同条第八項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、住生活基本法施行規則を次のように定める。

(全国計画に国民の意見を反映させるために必要な措置)

第一条 住生活基本法（以下「法」という。）第十五条第四項（同条第六項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、同条第一項に規定する全国計画の素案及び当該素案に対する意見の提出方法、提出期限、提出先その他意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により一般に周知する方法とする。

(都道府県計画に住民の意見を反映させるために必要な措置)

第二条 法第十七条第三項（同条第八項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める方法は、同条第一項に規定する都道府県計画（以下単に「都道府県計画」という。）の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

### 附 則 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、公布の日から施行する。





## 資料 2 住生活基本計画（全国計画）

### 住生活基本計画（全国計画）

平成23年3月15日

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する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を、平成23年度から平成32年度までを計画期間として、次のとおり定める。

#### はじめに

平成18年に制定された住生活基本法は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものである。以来、同法に基づき策定された住生活基本計画に基づき施策を推進しているが、住宅の質の面では、依然耐震性能を満たさないストックが多く存在するなど未だ不十分な状況にあることに加えて、建築後相当の年数を経たマンションが増加するなど住宅ストックの適正な管理と再生が大きな課題となっている。さらに、人口規模の大きい団塊の世代等が高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加する中で、高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給が要請される一方、地球温暖化対策に関連して、住宅の省エネ性能の向上と併せて低炭素社会の実現に向けた住まい方が求められるなど、住生活の充実に向け、ハード面と併せたソフト面での充実が必要とされている。

また、住宅市場においては、人口減少や近い将来直面する世帯数の減少、厳しい雇用・所得環境を背景に、新築住宅市場が転換期を迎え、他方で、既存住宅流通市場は、住宅の性能等に関する情報不足など、消費者の不安を解消するには不十分な状況にあり、市場の環境整備が喫緊の課題となっている。併せて、住宅困窮者が多様化する中で、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ確かな住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。

このような状況を踏まえ、今後の住宅政策の展開に当たっては、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、ハード・ソフト両面の施策による安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、住宅の適正な管理・再生、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、更には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して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築のための施策の充実を図っていくことが必要である。

本計画は、住生活基本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、同法に基づき策定するものであり、政府は、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する。

### 第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、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は、都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

このように、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、国民の居住ニーズが多様化・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

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実のものとなってきた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊



かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

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はできないが、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、

- ・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の形成
- ・住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
- ・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の構築が必要である。

### 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

1及び2を踏まえ、以下の(1)から(5)までの横断的な視点を基本として、第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将来にわたり活用される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、モラルの醸成を図りつつ、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。特に、住宅ストックが世帯数を大きく上回る中で、国民がその負担能力に応じ、無理のない負担でニーズに応じた住まいが確保できるよう、既存住宅流通市場の整備や住み替えを行いやすい環境の整備のための施策を展開する。

#### (3) 効果的・効率的な施策展開

本計画に基づく施策の推進に当たっては、財政支援に依存することなく民間の知恵と資金を最大限に活用することを基本とする。また、効果的かつ効率的に施策を推進するため、生命、財産に及ぼす影響の大きさ、健康で文化的な生活の確保の必要性などから、国民の住生活の安定を確保するために必要な施策、環境負荷の低減に貢献する等の効果を有する施策等に重点を置いた施策を展開する。

さらに、高い生産誘発機能を有する住宅投資による内需拡大効果を最大限発揮するため、環境対応、高齢者対応等の成長分野への投資を重視した施策を展開する。

#### (4) 豊かな住生活を実現するための他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、居住ニーズを踏まえたソフト面の施策の充実が一層求められている中、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開する。

#### (5) 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、国が施策を実施するに当たっては、地方公共団体による整備に関する計画、方針等、地域の状況を十分踏まえるとともに、地方公共団体による施策の実施を支援する。また、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、「新しい公共」の担い手となる多様な主体との連携の促進を図る。

## 第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

以上の基本的な方針に基づき、次のとおり、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。

以下では4つの分野ごとに施策を掲げたが、これらの分野を横断する施策として、国民一人一人が、住宅の品質又は性能やその維持管理、リフォーム等に関する必要な知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくこと等が可能となるよう、住生活の向上についての国民意識の高揚や人権の尊重等に関する教育活動、広報活動等を推進する。

### 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

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の維持及び向上と安全・安心で豊かさを実感できる居住環境の整備を進めるとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。これにより、安全・安心で、かつ、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ができる、豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指す。

#### ① 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

##### 【指標】(注)

[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 【79%(平20)→95%(平32)】
- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 【約6,000ha(平22)→おおむね解消(平32)】
- ・安全・安心な居住環境の整備に係る宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策及び津波・高潮対策に関する指標(社会資本整備重点計画法(平成15年法律第20号)に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標に同じ)

(注) 指標は、目標の主な事項について、その達成状況を定量的に測定するために設定しているものであり、他の目標と関連する指標もあるが、関連の深い目標の箇所に記載している(以下同じ)。

##### 【基本的な施策】

- 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。
- 住宅の耐震化を徹底するため、地方公共団体と連携した支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等により耐震診断、耐震改修、建替え等を促進する。また、犯罪の危険性に備え、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。
- 延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用等により密集市街地の整備を促進する。また、宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等を推進する。
- 住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上を図る。また、騒音、大気汚染等による居住環境の阻害を防止する。

#### ② 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

高齢者や障害者が安心して暮らすことができるサービスや、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができるサービスなど、住生活の安心を支えるサービスが地域において提供され、こうしたサービスをニーズに応じて受けることができるための環境の整備を図る。

##### 【指標】

[高齢者の安定した住まいの確保]

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 【0.9%(平17)→3~5%(平32)】

[地域における福祉拠点等の構築]

- ・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地(100戸以上)の割合 【16%(平21)→25%(平32)】

##### 【基本的な施策】

- 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進する。
- ライフステージに応じた住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及の促進等を行う。
- 高齢者、障害者、子育て世帯等(以下「高齢者等」という。)の地域における福祉拠点等を構築するため、





公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を促進する。

- 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等を通じて、高齢者をはじめとする居住者の生活の利便性の向上を図る。

### ③ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

家庭部門のCO2削減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上とエネルギーの使用の合理化を進めるとともに、低炭素社会の実現に向けた住まいと住まい方の普及・啓発、地域材の利用の促進等を図る。

#### 【指標】

[環境問題への対応]

- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率 **【42%（注）→100%（平32）】**

（注）平成22年4月から9月までの数値。

#### 【基本的な施策】

- 住宅ストックのおおむね半数について二重サッシ等の省エネルギー対策を講じることを見据えて、地域性や住宅の構造等を考慮した新築住宅の省エネ基準への適合義務化や誘導水準の導入、既存住宅の省エネルギー性能の促進等を行う。
- 住宅の省エネルギー性能等のラベリング等による「見える化」の促進、低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報等を行う。
- 住宅及び住宅市街地の総合的な環境性能を評価する仕組みの普及や住宅のライフサイクルを通じたCO2排出量の低減、再生建材の利用の促進や住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図る。
- 既存住宅の省エネルギー性能の向上のため、簡便な省エネルギー設計・施工技術の開発、普及等を促進する。
- 森林吸収源対策として、間伐材を含む地域材を活用した住宅生産技術の開発及び普及の促進や消費者等に対する地域材の活用に関する普及啓発等により、住宅の新築及びリフォーム等の際の地域材利用を促進する。

### ④ 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、住宅及び住宅市街地における高齢者等の生活の利便性の向上を図るとともに、住生活にゆとりと豊かさをもたらす、美しい街並みや景観の維持及び形成を図る。併せて、将来にわたる持続可能なバランスのとれたコミュニティの維持、形成等を促進する。

#### 【指標】

[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

**【16%（平20）→28%（平32）】**

[良好な景観の形成]

- ・良好な景観の形成に関する指標（社会資本整備重点計画法に基づく社会資本整備重点計画において設定されている指標と同じ。）

#### 【基本的な施策】

- 住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する。
- 高齢者等の利便性の向上の観点から、都心居住や街なか居住、中心市街地の活性化等を促進する。
- 景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用が図られるための支援や普及啓発、面整備事業の促進等を行う。
- 良好な居住環境の形成に向けて、住民が住宅地のマネジメント活動に主体的に取り組むための環境整備を行う。

## 目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、特に増加する建設後相当の年数を経過したマンション等の適正な管理と維持保全、更には老朽化したマンション等の再生を進めることにより、将来世代に向けたストッ



クの承継を目指す。

**【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 【3.5%（平16～20平均）→6%（平32）】

[マンションの適正な維持管理]

1) ストック

- ・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 【37%（平20）→70%（平32）】

2) フロー

- ・新築で30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 【51%（平20）→おおむね100%（平32）】

（注）リフォーム：増改築、修繕又は模様替のいずれかを行うこと

**【基本的な施策】**

- 戸建住宅を含む住宅ストックについて、維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及等による居住者による管理体制の充実等、適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備を行う。
- 分譲マンションについて、規模や居住形態等に応じて適正に管理を行うための枠組みづくりや相談体制の整備等を行うとともに、エレベーター等の安全管理を含む適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定等により適切な維持修繕を促進する。また、老朽化した分譲マンションの再生を促進するため、改修・建替えに当たっての支援や課題の解決を図る。
- 民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進めるとともに、民間賃貸住宅の活用を図るためのリフォームの促進等を図る。

**目標3 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**

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、また、高齢者や障害者がその身体機能の特性等に応じた住宅を、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循環型の住宅市場の実現を目指す。

**① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備**

既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する情報不足等による消費者の不安を解消し、併せて、合理的な価格査定を促進すること等により、既存住宅の活用を図る。

**【指標】**

[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） 【14%（平20）→25%（平32）】

[リフォーム市場の整備]

- ・リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合 【0.2%（注）→10%（平32）】

（注）平成22年4月から12月までの数値。

**【基本的な施策】**

- 既存住宅の取引に際し、住宅の品質、性能等に関する情報や住宅関連事業者等に関する情報をインターネット等の活用を含め適切に取得できるようにするとともに、市場における住宅取引のルールの徹底を図る。また、既存住宅の購入又はリフォームをしようとする者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備を行う。
- 取引時やリフォーム時における建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進するなど消費者の不安等の解消を図るための環境整備を行う。また、増改築を行う既存住宅を長期優良住宅として認定するために必要な評価手法等を整備する。
- 既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報提供並びに地方定住の促進に資する郊外・田園居住や二地域居住等の実現に向けた情報提供等を促進する。
- 消費者によるリフォームを行う事業者の選択を支援するための情報提供の促進や多様な業種が参画する市





場環境の整備を行う。また、リフォーム技術の開発や地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進、構造躯体（スケルトン）を活かした内装、設備、間取り（インフィル）等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発や、老朽化した共同住宅に係る検査・改修技術等の開発・向上及び普及等を行う。

## ② 将来にわたり活用される良質なストックの形成

住宅性能表示制度の活用や長期優良住宅、木造住宅の供給の促進等により、現在の住生活を豊かにするとともに将来の有効活用を見据えた良質なストックの形成を図る。

### 【指標】

[住宅を長く大切に使う社会の実現]

#### ・住宅の利活用期間

1) 滅失住宅の平均築後年数

【約27年(平20)→約40年(平32)】

2) 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7%(平15～20)→約6%(平27～32)】

・新築住宅における住宅性能表示の実施率

【19%(平21)→50%(平32)】

・新築住宅における認定長期優良住宅の割合

【8.8%(注)→20%(平32)】

(注) 認定長期優良住宅の供給が開始された平成21年6月から平成22年3月までの数値。

### 【基本的な施策】

- 耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される長期優良住宅について支援、認定制度及び基準の合理化等により普及の促進を図るとともに、住宅性能表示制度に係る手続の合理化、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成等を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進する。
- 地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給を促進する。また、木造住宅に対する国民の高いニーズを踏まえ、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備等を推進するとともに、木造住宅の設計者、技能者等の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備等により、将来にわたり活用される木造住宅の供給を促進する。
- 良質な住宅の生産・供給体制及び住宅の適正な管理体制を確立する観点から、技術開発、建材等の標準化等を推進する。

## ③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

国民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するとともに、子育て世帯等の住み替えの促進や既存ストックの有効活用等による需給の不適合の解消により居住水準の向上を図る。

### 【指標】

[居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消]

・子育て世帯（注）における誘導居住面積水準達成率

【全国：40%(平20)→50%(平27)】

【大都市圏：35%(平20)→50%(平32)】

(注) 子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

### 【基本的な施策】

- 長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備、税制上の措置、定期借地制度の活用促進、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を行う。
- 既存ストックを活用しつつ、高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世帯同居・近居への支援を行う。
- 賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図る。また、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。
- 高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替えに対する支援を行う。
- 空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進する。

## 目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレス等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す。





### 【指標】

〔居住の安定の確保〕

- ・最低居住面積水準未満率

【4.3% (平20) → 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）

【37%（平20）→75%（平32）】

うち、高度のバリアフリー化（注2）

【9.5%（平20）→25%（平32）】

（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

### 【基本的な施策】

- 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る。
- 住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。
- 既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。
- 地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。
- 高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

以上に掲げた1～4の目標を達成するために、

- 良質な住宅ストックを形成するための指針として、別紙1の住宅性能水準
- 良好な居住環境を形成するための指針として、別紙2の居住環境水準
- 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際に参考となる住戸規模として、別紙3の誘導居住面積水準
- 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として、別紙4の最低居住面積水準を定める。また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方にに基づき、都道府県が定める住生活基本計画（以下「都道府県計画」という。）において目標量を定め、計画的な実施を図る。

## 第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、団塊の世代等が急速に高齢化し、単身又は夫婦のみの高齢者世帯の大幅な増加が見込まれる。また、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。

その際には、三大都市圏においても、世帯数が減少に転じる地域もあることから、地域毎の需要を見極め、郊外部の農地・山林等の新規開発による供給から、既に整備された公共施設を有効に活用しつつ既成市街地内における改修・建替え等の推進や低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換していくことが重要である。

具体的には、良好な居住環境の形成に配慮しながら、以下に示すとおり、地域の属性に応じた施策を推進する。その際、敷地の細分化等による居住環境の悪化を招くことがないように、地域コミュニティにより良好な居住環境を維持・形成していくための仕組みを活用する等、供給の段階から適切な措置を講じる。また、地域の特性に応じ、生活支援施設等と住宅を一体的に整備するなど住生活の安心を支えるサービスが提供される環境を整備する。さらに、緑・景観にも配慮した安全でゆとりある住宅及び住宅地の供給を促進する観点から、優良な住宅地に関



する情報提供を行う。

- (1) 都心の地域その他既成市街地内では、土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、改修や建替え等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空家の有効利用を促進する。また、これらの地域内において低・未利用の状態にある工場跡地、埋立地等については、地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境、安全性等の面で住宅地としての利用に適するものについて、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進する。
- (2) 市街化区域内農地については、市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、保全を視野に入れ、農地と住宅地が調和したまちづくりなど計画的な利用を図る。
- (3) 郊外型の新市街地開発については、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限り促進する。

## 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、1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や単身又は夫婦のみの高齢者世帯の増加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。

## 第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。

このため、国においては、引き続き、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、これまで以上に緊密な連携・協働を図り、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、施策の実施状況を毎年度とりまとめ、これら住生活に関わるすべての者に対して幅広く情報提供を行うこととする。また、住宅市場を通じた豊かな住生活の実現に向けて、時代のニーズを踏まえた地域の工務店等のリフォーム技術の向上や、住生活関連サービス等に関する新技術の導入等新たな産業展開の方向性について、住宅関連事業者等の参画の下構築するものとする。

地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、地方公共団体の役割が従来にも増して大きくなってきており、今般の本計画の変更に対しても都道府県の意見を聴取したところである。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。その際、地方公共団体において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、国の関係行政機関においても緊密な連携のもとに地方公共団体の取組を支援する。

### 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・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、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等の課題があるため、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや課題の発生を視測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況についても施策選択の参考とすべきであるため、その把握に努める。

さらに、高齢化やライフスタイルの多様化に伴い居住形態が多様化していることや空家が増加していること





を踏まえ、従来の統計調査では十分に実態が把握できていないハウスシェアリングやグループ居住等、単身の高齢者、若年者等が一つの住宅に共同で居住する新たな居住形態や空家の実態についても、その現状の把握に努める。

なお、統計調査の充実に際しては、個人情報保護意識の高まりに配慮しつつ、情報の収集・提供体制の強化を図るとともに、情報通信技術の進展等を踏まえ、地方公共団体や民間の統計調査の活用等を図る。また、地域の特性に応じたきめ細かな施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

## 別紙 1 住宅性能水準

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 パルコニー、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。

## 別紙2 居住環境水準

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。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

### 1 居住環境水準の項目

#### (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の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。

### 2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住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方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。



項 目	指 標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性 ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震時等に著しく危険な密集市街地の面積</li> <li>地震時に滑动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が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合</li> <li>土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む）</li> <li>洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数</li> <li>近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数</li> <li>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</li> <li>地区内人口当たりの年間犯罪発生件数</li> <li>大気汚染に関する環境基準の達成状況</li> <li>悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> <li>騒音に関する環境基準の達成状況</li> <li>振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> </ul>
(2) 美しさ・豊かさ ① 緑 ② 市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】</li> <li>狭小宅地率</li> <li>良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率</li> </ul>
(3) 持続性 ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ② 環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家率</li> <li>地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】</li> <li>通勤・通学における公共交通機関等利用率</li> </ul>
(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 ② ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合</li> <li>高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率</li> <li>高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率</li> </ul>

### 別紙3 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

- ① 単身者 5.5㎡
- ② 2人以上の世帯 2.5㎡×世帯人数+2.5㎡

#### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 4.0㎡
- ② 2人以上の世帯 2.0㎡×世帯人数+1.5㎡

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
  - 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

#### 別紙4 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㎡          |
| (2) 2人以上の世帯 | 10㎡×世帯人数+10㎡ |

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
  - 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

#### 別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

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ること。
- 3 公営住宅の新規の建設、買取り、建替え、既存ストックの改良及び民間住宅等の借上げに当たっては、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公営住宅の供給に努めること。特に、老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な視点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改良、修繕、維持補修等の措置を講ずること。





### 資料 3 住生活に関わるベンチマーク

「住生活基本計画（全国計画）」では、目標の主な事項についてその達成状況を定量的に測定するための指標が設定されています。三重県住生活基本計画においても本県の実情に応じた成果指標を設定したところですが、ここでは「住生活基本計画（全国計画）」で定められた指標のうち全国と本県の現状について参考に記載しています。

	ベンチマーク	全国	三重県
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	79% (H20)	78% (H20)
	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	約 6,000ha (H22)	該当なし
高齢者の安定した住まいの確保	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	0.9% (H17)	1.7% (H22) (参考)
地域における福祉拠点等の構築	生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100 戸以上）の割合	16% (H21)	11% (H22) (参考)
環境問題への対応	エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成 11 年基準）達成率	42% (H22.4～9)	39.6% (H20) (参考)
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	15.7% (H20)	8.5% (H20)
住宅を長く大切に使う社会の実現	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.5% (H16～20)	4.1% (H16～20)
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）	13.5% (H20)	10.4% (H20)
リフォーム市場の整備	リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合	0.2% (H22.4～12)	0.2%





	ベンチマーク	全国	三重県
住宅を長く大切に使う 社会の実現	滅失住宅の平均築後年数	27.0年(H20)	30.5年(H20)
	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）	6.9%(H15～20)	5.9%(H15～20)
	新築住宅における住宅性能表示の実施率	19.2%(H21)	20.9%(H21)
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	8.8% (H21.6～H22.3)	16.7% (H21.6～H22.3)
居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	40.4%(H20)	53.5%(H20)
居住の安定の確保	最低居住面積水準未満率	4.3%(H20)	2.3%(H20)
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 ・高度のバリアフリー化	36.9%(H20)	34.6%(H20)
		9.5%(H20)	7.7%(H20)

※全国計画に定められている、指標のうち「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」、「新築で30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」については、全国指標算定時調査結果のうち本県の状況が不明なため掲載していません。

※（参考）・・・「住生活基本計画（全国計画）」の指標と同様の算出方法により本県独自で調査しているため、参考数値となります。



## 資料 4 用語集

### あ

#### あかね材

スギノアカネトラカミキリ等の食痕が見られる木材のうち、一定の規格基準に適合することを「あかね材認証機構」により認証された木材製品のこと。

#### アスベスト

石綿ともいわれる天然に存在する繊維状の鉱物。現在は「石綿による健康被害の救済に関する法律」や「建築基準法」により使用が禁止されているが、かつては建材等広範な分野で使われていた。アスベストを吸い込むと肺がんや中皮腫等の健康被害を引き起こすおそれがある。また、建物の解体時の処置が十分でないと、大気中にアスベストが飛散する危険性もある。

#### 一般世帯

統計用語で、住居と家計を共にしている人の集まり、一戸を構えて住んでいる単身者等の世帯。

#### 応急仮設住宅

「災害救助法」に基づき、大規模災害によって住家が全壊（焼）流出し、居住する住家が得られない世帯のために応急的に供給する仮設住宅のこと。

### か

#### 過疎地域

「過疎地域自立促進特別措置法」に基づき指定されている地域で、人口の著しい減少に伴って地域社会における活力が低下し、生産機能および生活環境の整備等が他の地域に比較して低位にある地域。

#### 管理業務主任者制度

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンション管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェック等およびその報告までマンション管理のマネジメント業務を担うもの。事務所ごとに国土交通省令で定める人数の設置が義務付けられている。

#### 完了検査

「建築基準法」に基づく建築確認を受けなければならない建築物の工事が完了した時に、その建築物の敷地や構造、建築設備等が法令に適合しているかどうか、建築主事または指定確認検査機関が検査すること。適合していれば検査済証が発行される。工作物や建築設備にも準用される。

#### 旧耐震基準

昭和 56（1981）年 6 月 1 日改正施行の「建築基準法」による耐震基準（いわゆる新耐震基準）以前の設計基準のこと。

#### 狭隘道路

幅員 4メートル未満の道路のこと。

#### 居住支援団体

賃貸住宅等の入居時および入居後に各種支援を行う社会福祉協議会や NPO 等の団体。

#### 景観計画

「景観法」に基づき、景観行政団体が、良好な景観形成を図るため、その区域、良好な景観形成に関する基本方針、行為の制限に関する事項（行為ごとの景観形成基準）等を定め、届出勧告制（建築物および工作物の形態意匠（色彩やデザイン）については変更命令制）により、景観上の規制誘導を行っていくもの。



### 軽費老人ホーム

「老人福祉法」に規定される、無料または低額な料金で高齢者を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設。

### 建築確認

「建築基準法」に基づき、建築物の建築、大規模の修繕・模様替の工事または用途変更を行う前に、当該計画が建築基準関係規定に適合していることについて建築主事または指定確認検査機関が確認すること。確認されれば確認済証が交付される。工作物や建築設備にも準用される。

### 公的賃貸住宅

地方公共団体、都市再生機構および地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅、ならびに旧特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等、国および地方公共団体がその整備費用の一部を負担して供給される賃貸住宅。

### 構造審査

建築物の構造または規模に照らして、その構造図や構造計算が「建築基準法」に適合していること等を確かめる審査のこと。

### 高齢者向け住宅

高齢者に配慮した住まい、または高齢者専用の住まいのこと。本計画では、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅を示す。

### 高齢者向け優良賃貸住宅

かつて「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により設けられていた制度で、バリアフリー化や緊急時対応サービス等が付いた賃貸住宅のこと。サービス付き高齢者向け住宅の開始に伴い廃止された。

### コミュニティ

共同体または地域社会のこと。その中でも地域コミュニティは、特に地域の結びつきが強く、地域性を持った集団のことを指す。

## さ

### サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造等を有し、介護・医療等と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により平成 23（2011）年 10 月に始まった。

### 最低居住面積水準

「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」において定められている、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面積に関する水準。

### サステナブル

持続可能なであること。特に、環境を破壊せずに維持できること。

### サブリース

一括借り上げ、家賃保証制度のこと。不動産会社が貸主から賃貸物件を一括で借り上げ、入居者に転貸する。貸主は入居者がいようといまいと一定の家賃が保証されるとともに、入退去に関する手続きや家賃の集金業務等から開放される。

### 市街化区域

「都市計画法」に基づき指定された、既に市街地を形成している区域およびおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。

### 市街地再開発事業

「都市再開発法」に基づき、市街地の土地





の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、建築物および建築敷地の整備ならびに公共施設の整備を行う事業。事業種別には第一種（権利変換方式）と第二種（管理処分方式）がある。

#### 次世代省エネルギー基準

平成11（1999）年3月30日に建設省・通商産業省から、「住宅に係わるエネルギーの使用の合理化に関する基準」として、告示された基準。断熱・気密・日射遮蔽等の建築的な省エネルギー手法が中心となっている。

#### シックハウス（症候群）

住宅内に放出された化学物質の影響により起きる、頭痛、吐き気、目の痛み等さまざまな健康被害のこと。和製英語。

#### 指定確認検査機関

「建築基準法」に基づき、都道府県知事あるいは国土交通大臣が指定した民間の機関で、建築確認や完了検査等の業務を行う機関のこと。

#### 指定管理者制度

「地方自治法」に基づき、公共施設の管理運営を条例で指定された公的団体または民間団体に委任する制度。民間のノウハウを活かした管理運営により、効果的・能率的な管理運営や住民サービスの向上を実現することを目的としている。

#### 住宅確保要配慮者

「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）」に定義される「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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」のこと。

#### 住宅困窮世帯

市場の賃貸住宅において自力では適正な居住水準の住宅を確保するための家賃の支払いが困難である等、現に住宅に困窮している低額所得世帯のこと。

#### 住宅ストック

現在建っている既存の住宅のこと。

#### 住宅性能表示

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、設計図書を元に性能を評価する設計住宅性能評価とその設計住宅性能評価に表示された性能が建設された住宅で発揮されているかを現場で検査する建設住宅性能評価により、住宅の性能を表示すること。

#### 住宅セーフティネット

高齢者や障がい者等誰もが安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な支援。

#### 住宅セーフティネット法

「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」の通称。

#### 住宅関連事業者

住宅を設計・監理・施工を行う者、住宅の資材・設備機器等を扱う者、不動産の取引を行う物等、住宅の供給等を業として行う者。

#### 集約型都市構造

都市圏内の一定の地域を都市機能を集約すべき拠点等として位置づけ、これらを公共交通ネットワークや広域道路ネットワークで有機的に連携させる都市構造のこと。

#### 省エネルギー

石油・電力・ガス等のエネルギーを効率的に使用し、その消費量を節約すること。



## 所管行政庁

一般的には、業務を所管している市や県のこと。長期優良住宅については、長期優良住宅建築等計画の認定手続きを所管行政庁にて行うことが必要であり、三重県においては、「建築基準法」に基づく建築主事を置く市の市長（桑名市、四日市市、鈴鹿市、津市、松阪市、伊賀市（限定）、名張市（限定））となっており、それ以外の市町においては、三重県知事が所管行政庁となっている。

## シルバーハウジング

「公営住宅法」に基づく高齢者専用の公営住宅。住宅施策と福祉施策との連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公共賃貸住宅の供給と生活援助員による日常生活支援サービスの提供とを併せて行う高齢者世帯向けの住宅。和製英語。

## 新エネルギー

太陽光発電や風力発電等のように、地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出量が少なく、エネルギー源の多様化に貢献するエネルギーのこと。

## た

### 耐震化

既存建物に耐力壁（筋交いや構造用合板等）または制震・免震装置を設けるなどにより、耐震性能を向上させること。

### 耐震診断

現地での建物調査や設計図書に基づき建物の耐震強度を調べること。

### 太陽光発電機器

太陽の光エネルギーを直接電気に変換する

もの。

### 太陽熱利用温水機器

太陽の熱エネルギーを太陽熱集熱器に集め温水を作り、給湯や暖房に使うもの。

### 地域住民

ある一定の範囲の土地に居住している人。

### 地中熱ヒートポンプ

地下の比較的浅い部分の熱（地中熱）を熱源とするヒートポンプ。低温側から高温側に熱を移動させるヒートポンプの仕組みを利用して冷暖房に使用できる。

### 中間検査

「建築基準法」に基づき、建築物の工事途中に、その構造や施工の状況が法律とその関連規定に適合しているかどうかをチェックする検査のこと。

### 長期修繕計画

10年後、20年後を見据えて、マンションを定期的に修繕する計画のこと。

### 長期優良住宅

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優良な住宅のこと。

### 長寿命化

予防保全的な維持管理を行うことにより住宅の耐久性の向上を図り、ライフサイクルコストの縮減等をめざすこと。

### 津波避難ビル

津波浸水予想地域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設（人工構造物に限る）のこと。

### 定期借家制度

契約で定めた期間の満了により、契約の更新がなく建物賃貸借契約が満了（再契約は可能）する制度のこと。「良質な賃貸住宅等



の供給の促進に関する特別措置法」により、「借地借家法」の一部が改正され平成12（2000）年3月より施行された。

#### 低炭素社会

地球温暖化の原因となる二酸化炭素の排出を、現状の産業構造やライフスタイルを変えることで低く抑えた社会。化石燃料使用量の削減、高効率エネルギーの開発、エネルギー消費の削減、資源の有効利用等によって実現を目指す。

#### 特定行政庁

建築主事を置く市町の区域については当該市町の長をいい、その他の市町の区域については知事のことを指す。三重県においては、「建築基準法」に基づく建築主事を置く市の市長（桑名市、四日市市、鈴鹿市、津市、松阪市、伊賀市（限定）、名張市（限定））となっており、それ以外の市町においては、三重県知事が特定行政庁となっている。

#### 特定公共賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設・供給する住宅で、中堅所得のファミリー向けの賃貸住宅のこと。

#### 土地区画整理事業

「土地区画整理法」に基づき、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。

## は

#### バリアフリー化

障がい者を含む高齢者等の社会生活弱者の生活の支障となる物理的な障害や精神的な障壁を取り除くこと。

#### 閉塞危険性

建物の倒壊や火災の影響による、ある場所から地区外への避難の困難さのこと。

## ま

#### マンション管理士

「マンション管理適正化法」第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。

#### 三重県あんしん賃貸住宅

民間賃貸住宅の市場において、高齢者、障がい者、外国人および子育て世帯の入居を受け入れるものとして三重県に登録された賃貸住宅のこと。

#### 三重県居住支援連絡会

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する組織で、「住宅セーフティネット法」第10条に規定されている居住支援協議会に位置づけられている。

#### 三重の木（認証制度）

木材が県産材（三重県内で育成された木材）であることを証明するとともに、一定の規格基準に適合した木材製品「三重の木」を製材する工場と「三重の木」を積極的に利用する建築業者・建築事務所・地域ネットワークを認証する制度。

#### みえの住まいの人財バンク

県内の木造住宅の耐震診断をする技術者やバリアフリー改修をする際に相談できる方等の資格・連絡先等を載せた名簿のこと。





## や

## 誘導居住面積水準

「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」において定められている、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。

## 有料老人ホーム

「老人福祉法」に規定された高齢者向けの生活施設で、常時 1 人以上の老人を入所させて、生活サービスを提供することを目的とした施設（特別養護老人ホーム等の老人福祉施設ではないものを指す）。

## ユニバーサルデザイン

障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人びとが利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

## 養護老人ホーム

「老人福祉法」に規定された高齢者向けの住宅で、心身の障がいまたは住居に困窮し、かつ経済的な理由により在宅での生活が困難な高齢者の居住用に利用される。

## 予防保全型

ストックの劣化を防ぐための処理を劣化前に行うストックマネジメント。

## ら

## ライフサイクルコスト

建築物等の生涯費用。例えば、建築コスト（費用）だけでなく、維持管理や改修・廃棄に必要なコストも含めたトータルコスト。

## リバースモーゲージ

住宅や土地等の資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受け、死後その資産

（住宅等）を売却してその返済に充てる制度のこと。

## a-z

## DV

ドメスティック・バイオレンス（Domestic Violence）。一般的には、配偶者や恋人等親密な関係にあるまたはあった者からの暴力をさす。「配偶者からの暴力の防止および被害者の保護に関する法律」では、「配偶者からの身体に対する暴力またはこれに準じる心身に有害な影響を及ぼす言動（精神的暴力、性的暴力を含む）をいい、配偶者からの身体に対する暴力等を受けた後に、その者が離婚をし、またはその婚姻が取り消された場合にあっては、当該配偶者であった者から引き続き受ける身体に対する暴力等を含むもの」と定義されている。

## NPO

Non-profit Organization。市民活動団体・ボランティア団体等社会的な課題を解決するために活動する民間非営利団体（法人格の有無、法人格の種類を問わない）。

## UJIターン

都会暮らしから、故郷での地方の暮らしに移る「Uターン」、出身地の近くの都市等へ帰郷する「Jターン」、都会から故郷以外の地方暮らしをする「Iターン」の総称。



## 参考

### 計画の策定経過

- 県民の皆さんからの意見の反映  
平成23年11月29日から30日間 パブリックコメントの募集
- 三重県議会への報告  
平成23年12月13日 平成23年第3回定例会県土整備企業常任委員会  
平成24年 3月 8日 平成24年第1回定例会県土整備企業常任委員会
- 専門有識者からの意見の反映  
平成23年 9月29日 第1回三重県住生活基本計画等策定懇話会の開催  
平成23年11月15日 第2回三重県住生活基本計画等策定懇話会の開催  
平成24年 2月 6日 第3回三重県住生活基本計画等策定懇話会の開催
- 市町及び独立行政法人都市再生機構からの意見の反映  
平成23年 7月28日 公営住宅等に関する調査の実施  
平成23年 7月28日 第1回三重県地域住宅協議会の開催  
平成23年11月 8日 計画（素案）への意見照会  
平成23年11月17日 第2回三重県地域住宅協議会の開催  
平成24年 1月30日 計画（最終案）への意見照会  
平成24年 1月31日 第3回三重県地域住宅協議会の開催  
平成24年 2月17日 住生活基本法第17条第3項に基づく協議
- 国との調整  
平成23年11月11日 国土交通省 公営住宅供給目標量に関する事前協議  
平成24年 3月13日 住生活基本法第17条第4項に基づく協議  
平成24年 3月22日 国土交通大臣同意  
平成24年 3月29日 住生活基本法第17条第7項に基づく策定報告
- その他  
平成24年 3月29日 計画の公表

### 三重県住生活基本計画策定懇話会委員（順不同）

- 浦山 益郎（三重大学大学院工学研究科 教授）
- 高橋 恵美子（三重県介護支援専門員協会 会長）
- 田端 隆（社団法人三重県建築士事務所協会 会長）  
（特定非営利活動法人三重県木造住宅耐震促進協議会 会長）
- 鶴田 利恵（四日市大学経済学部 准教授）
- 前田 國男（名張市 副市長）
- 毛利 志保（三重大学大学院工学研究科 助教）
- 山路 忠（社団法人三重県宅地建物取引業協会 会長）

### 三重県住生活基本計画策定支援

平成23年度 三重県住生活基本計画改定等支援業務  
株式会社日本能率協会総合研究所 中部事務所







三重県県土整備部住宅室

〒514-8570

三重県津市広明町 13 番地

TEL : 059-224-2720

FAX : 059-224-3147

E-mail : [jutaku@pref.mie.jp](mailto:jutaku@pref.mie.jp)