

山口県住宅マスタープラン（素案）

令和3年12月

目次

はじめに

第1 住生活をめぐる現状と課題

第2 山口県住生活基本計画

1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

(1) 社会環境の変化からの視点

1-1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した住生活の推進

1-2 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の実現と被災者の住まいの確保

(2) 居住者・コミュニティからの視点

2-1 子どもを生き育てやすく、安心して暮らせる住まいの実現

2-2 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向上

2-3 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(3) 住宅ストック・産業からの視点

3-1 脱炭素社会に向けた住宅性能の向上と良質な住宅ストックの形成

3-2 空き家の適正管理・除却・利活用の促進

3-3 住生活産業の担い手の育成や生産性・安全性の向上

2 計画期間における公営住宅の供給の目標量

(1) 県下の公営住宅等の状況

(2) 公営住宅の供給目標量

第3 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保（山口県賃貸住宅供給促進計画）

1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

2 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進について

3 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進について

4 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化について

5 計画期間

第4 高齢者の居住の安定の確保（山口県高齢者居住安定確保計画）

1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

2 目標を達成するために必要な事項

3 その他高齢者の居住の安定の確保に関して必要な事項

第5 施策の総合的かつ計画的な推進

1 各主体の担うべき役割

2 推進体制の構築

3 計画の進行管理

はじめに

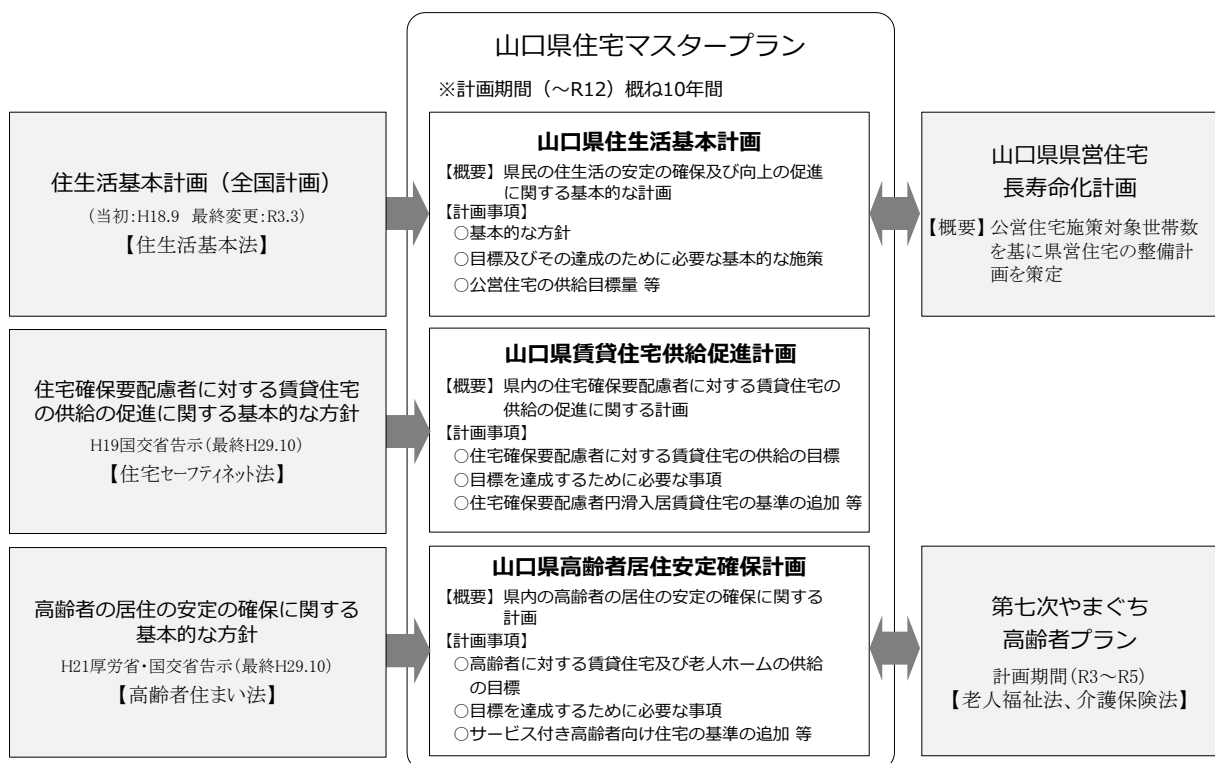
住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）（以下「法」という。）第 17 条の規定に基づき、山口県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、次のとおり定めます。

令和 3（2021）年 3 月、国においては、法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までを計画期間として変更されました。

本計画は、住み良い“やまぐち”の実現に向け、法に掲げられた基本理念や「住生活基本計画（全国計画）」に位置付けられた諸施策を踏まえつつ、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方向性や取り組むべき施策を明らかにすることを目的とするものです。

また、この計画中、第 3 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保（山口県賃貸住宅供給促進計画）の部分は、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（平成 19 年法律第 112 号）第 5 条の規定に基づく「都道府県賃貸住宅供給促進計画」として、第 4 高齢者の居住の安定の確保（山口県高齢者居住安定確保計画）の部分は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 4 条の規定に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」として、山口県住生活基本計画と合わせ一体の計画（山口県住宅マスタープラン）として策定したものです。

全国計画に即して、令和 12（2030）年度までの概ね 10 年間を、本計画の計画期間とします。ただし、今後の社会情勢の変化等に的確に対応するため、概ね 5 年後に所要の見直しを行うこととします。



第1 住生活をめぐる現状と課題

(人口、少子高齢化)

- 山口県の総人口は昭和60（1985）年の約160万人から減少が続いており、令和2（2020）年には、約134万人となっています。令和12（2030）年には、約123万人まで減少する見込みです。
- 少子化による若年人口、生産年齢人口の減少と、団塊の世代の高齢化に伴う高齢人口の増加が進み、令和12（2030）年には、高齢化率が約36%になる見込みです。
 - ・ 全国平均と山口県の高齢化率
令和2（2020）年 全国28.9% 山口県34.5% [全国4番目]
令和12（2030）年 全国31.2% 山口県35.9% （推計値）
- 令和7（2025）年には、団塊の世代が後期高齢者となり、山口県の後期高齢者数は令和12（2030）年にピークを迎える見込みであり、医療・介護・福祉需要の増大が懸念されます。
- 山口県では人口の転出超過数（転入数から転出数を差し引いた数字）は、一貫して転出超過の傾向にあり、特に東京圏及び近隣の九州（福岡県）、中国（広島県）等への転出超過が顕著です。

(世帯数、世帯構成)

- 山口県の世帯数は、人口減少下においても増加を続けていましたが、平成26年頃にピークを迎えた後に減少に転じています。また、世帯数の3割強を占める単身世帯数は、増加を続けており、令和7年頃をピークに減少に転じる見込みです。
- 子育て世帯数が、直近5年間で約1万6千世帯減少する一方で、共働き世帯やひとり親世帯が増加しています。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率1.8」に対し、令和元年度の合計特殊出生率は1.56となっています。
- 高齢者世帯数は、直近10年間で約3万3千世帯増加して約19万2千世帯となっていますが、今後は緩やかに減少していく見込みです。
民間賃貸住宅居住の高齢者世帯は、直近5年間でほぼ横ばいの状況で推移しており、約1万7千世帯となっています。
特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状況については増加傾向にあります。
- 生活保護受給世帯数は、直近10年でほぼ横ばいの状況で推移しており、約1万2千世帯となっています。
- 在留外国人の数は増加傾向にあり、約1万7千人となっており、住宅の確保

に配慮を必要とする者は多様化しています。

(住宅ストック)

- 山口県の住宅ストック約 72 万戸（平成 30 年現在）のうち、居住世帯のあるストックは約 59 万戸となっています。この中で、旧耐震基準のストックは約 19万 6 千戸、そのうち耐震性不足のものが約 11 万 1 千戸あり、新耐震基準のストックは約 39 万 5 千戸あります。
- 住宅ストックの中で、既存住宅の流通戸数は年間約 4 万 8 千戸で、増加傾向にあります。
- 空き家の総数は、この 20 年で約 1.8 倍に増加し、その中でも賃貸・売却用等の住宅を除いたその他の住宅に該当する空き家が約 3 万 5 千戸から約 7 万 1 千戸（2.0倍）に大きく増加しています。
 - ・ 全国平均と山口県の空き家率
平成30（2018）年 全国13.6% 山口県17.6% [全国9番目]
 - ・ 全国平均と山口県の利用目的のない空き家率
平成30（2018）年 全国5.6% 山口県9.9% [全国7番目]

(多様な住まい方、新しい住まい方)

- 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たテレワークの経験等を通じて、地方・郊外への移住や二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつあります。

(新技術の活用、DX の進展)

- 5G 等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済の DX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。
- 住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DX の動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められています。

(災害と住まい、コミュニティ)

- 気候変動による水災害リスクの増大に備え、河川流域全体のあらゆる関係者が協働し、水害を軽減させる取組が進められており、防災・減災に向けた安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保等の対策が求められています。
- 住宅地における人口減少、少子高齢化、空き家の増加により、地域のコミュニティが希薄化すると、高齢者や子ども等を地域全体で見守る機能の低下や災害に対する脆弱性が增大するおそれがあります。公共サービスの維持も困難にな

り、居住者の日常生活の利便性も低下します。

- ・ 過疎地域：市町数（令和3（2021）年4月）12市町（63.2%）

人口（平成27（2015）年国勢調査）約19万人（13.4%）

面積（平成27（2015）年国土地理院調査）3,480.7km²（56.9%）

- ※ 過疎地域自立促進特別措置法における過疎市町村、みなし過疎市町村、一部過疎地域

（住生活産業）

- 山口県は、建築の許可業者数が約 1700 業者、大工就業者数が約 4700 人で、県内の主要な産業として多くの雇用と地域経済を支えています。住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあります。
- 住宅生産・管理プロセスにおける BIM の導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められています。
- リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されています。

第2 山口県住生活基本計画

1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画は、住宅政策の方向性を県民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、それらの政策を総合的に実施します。

(1) 社会環境の変化からの視点

※社会環境の変化による「新たな日常」等に対応した住まいづくり

(2) 居住者・コミュニティからの視点

※だれもが安心して快適に暮らせる住まいづくり

(3) 住宅ストック・産業からの視点

※脱炭素社会や多様なニーズに応じた住まいづくり

という3つの視点から、以下に掲げる8つの目標を設定します。

(1) 社会環境の変化からの視点

1-1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した住生活の推進

1-2 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の実現と被災者の住まいの確保

(2) 居住者・コミュニティからの視点

2-1 子どもを生き育てやすく、安心して暮らせる住まいの実現

2-2 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向上

2-3 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(3) 住宅ストック・産業からの視点

3-1 脱炭素社会に向けた住宅性能の向上と良質な住宅ストックの形成

3-2 空き家の適正管理・除却・利活用の促進

3-3 住生活産業の担い手の育成や生産性・安全性の向上

(1) 社会環境の変化からの視点

1-1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した住生活の推進

① 「新たな日常」やライフスタイル等に応じた柔軟な住まいの実現

(基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペースの確保や、サテライトオフィス等の設置により職住近接の環境整備を推進します。
- 家族構成、生活状況、健康状況等に応じた住まいが柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化などによる既存住宅市場の整備や、長期優良住宅など一定の性能が確保された持家賃貸化により、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進します。
- 県内の総合的な住情報を提供する『山口県ゆとりある住生活推進協議会』が運営する「ハウスポ!やまぐち」により、住宅の新築やリフォームなどの設計から施工、融資や補助制度に至るまで、県内の住に関する様々な情報を集約し、発信します。
- 民間事業者が発行する住宅情報誌や新聞等のメディアを活用した住情報の提供を行うとともに、住宅展示場を運営する企業などと協力したイベントを開催します。
- 空き家等の既存住宅を活用し、都市部からの移住や二地域居住を推進します。このため、国や市町と連携しながら、県内の体験可能な賃貸物件情報を発信するとともに、リフォーム、住宅取得に係る支援制度等の情報提供を行います。
- 新たな日常への対応として、県営住宅においても集会所への自動水栓の設置等の非接触型の環境整備を推進します。

② 新技術を活用した住生活に係る DX の推進

(基本的な施策)

- 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 化や生産性の向上が可能な BIM、赤外線などの非接触方式、遠隔からの検査が可能な無人航空機 (UAV、以下ドローンという。) 等を用いることにより、住宅等の設計から建設、維持・管理に至る全段階における DX を推進します。
- デジタル技術を活用した住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセス等の不動産取引を促進するため、不動産関係団体とも協力し、不動産事業者にDXに関する情報提供を行いつつ、デジタル技術の導入を支援します。
- 入居者サービス向上の観点から、県営住宅における入居者募集、契約、家賃決定、退去等一連の手続きについて、デジタル技術の活用による効率化が図られ

るよう、県営住宅管理システムの再構築を検討します。

(成果指標)

・ デジタル技術を導入した不動産事業者数

— (令和2年度) → 5割 (令和7年度)

1-2 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の実現と被災者の住まいの確保

① 災害に強いまちづくりと災害ハザードに応じた安全な住宅地への誘導

(基本的な施策)

- 県及び市町の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を図り、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い地域での住宅・住宅地の立地を抑制します。
また、地域が抱える災害リスクの実情に応じて、長期優良住宅制度等の優遇措置を活用し、安全性の高い地域へ誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を促進します。
- 宅地建物取引業者が不動産取引時に契約上重要な事項を説明する制度において、ハザードマップを用いて土砂、水害、津波等の災害リスク情報を説明することにより、安全性の高い地域への誘導を図ります。
- 「山口県耐震改修促進計画」に基づき、地震による住宅の倒壊被害等から県民の命を守るため、市町と協力し、耐震性の向上の普及啓発を行うとともに、耐震性の遅れている木造戸建て住宅に対する耐震診断・耐震改修の支援により耐震性の向上をするなど人命確保に繋がる対策を促進します。
- 県民が安心して耐震診断・耐震改修を受けられる環境を整備するため、耐震診断・耐震改修に精通した技術者の養成のための講習会を開催するとともに、受講修了者名簿の公表による情報提供を行います。
- 地震や集中豪雨、火災などの災害に強いまちづくりを進めるため、防災上整備が必要な市街地においては、空き家対策や住宅の耐震性の向上、無電柱化の推進、公共施設の整備や延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却を促進するとともに、災害時に的確に行動できるよう、避難情報等を記載したマップの整備を促進します。
- 公営住宅の入居者の高齢化等を踏まえ、災害発生時の入居者の安全を確保するため、災害リスクや避難情報の周知等を行うとともに、土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い地域に立地する公営住宅については、原則建て替えを行わないなどの安全対策の取組を推進します。

② 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保と被災者支援の体制整備

(基本的な施策)

- 地震や集中豪雨などの大規模災害の発生時等においては、関係機関や関係団体との連携のもと、今ある既存住宅ストックの活用を基本に公営住宅等の一時入居や賃貸型応急住宅の借上げによる応急的な住まいを速やかに提供します。
- 地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速

に建設し、被災者の応急的な住まいを早急に確保します。

- サービス付き高齢者向け住宅についても、災害時における福祉的配慮の必要な要配慮者の受入れ施設としての活用を検討します。
- 住宅や設備などの関係団体との連携のもと、災害時における住宅の応急修理体制を整備・維持し、被災者の迅速な生活の再建に向けた取組を支援します。また、災害時に迅速に応急修理が実施できるよう定期的な研修会を開催します。
- 災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保します。また、セーフティネット登録住宅を恒久的な住まいとして活用を検討します。
- 地震や水害等の災害発生後の県民の迅速な生活再建のため、「山口県地震保険・共済加入促進協議会」により、官民一体で地震保険・共済加入等の自助による災害への備えについて普及啓発を実施します。

(成果指標)

・ **公営住宅の安全対策に取り組む市町数**

10市町 (令和2年度) → 19市町 (令和7年度)

(2) 居住者・コミュニティからの視点

2-1 子どもを生み育てやすく、安心して暮らせる住まいの実現

① 子どもを生み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

- 子どもを生み育てやすい住まいの実現のため、市町における子育て世帯への住宅に関する支援制度を促進します。
- 高齢者世帯が所有する既存住宅を子育て世帯向けに活用を促進し、広さや間取りのミスマッチを解消します。
- 子育て世帯の居住の安定を確保するために、ファミリー向けの良質な県営住宅の供給と適正な管理を推進するとともに、県営住宅の募集に際し、子育て世帯、多子世帯やひとり親世帯に対する優先入居や収入要件の緩和を行います。また、県営住宅の集会所の地域開放を進め、子育て支援の施設等として活用します。
- 市町に対して、県営住宅の取組事例等を情報提供し、市町営住宅等における子育てに配慮した住環境整備等の取組を促進します。

② 子育て世帯が安全で安心して暮らせる居住環境の実現

(基本的な施策)

- 世代間の支え合いによる子育てしやすい環境づくりに向けて、市町・企業等と連携した「やまぐち三世代同居・近居推進協議会」により、官民一体で三世代同居・近居に係る住宅取得・改修等に対する支援を行い、三世代同居・近居を推進します。
- 住宅内テレワークスペース等の確保により、子育てしやすく場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な居住環境の整備を支援します。
- 市街地再開発事業等においては、市町等が取り組む子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境整備を促進します。
- 子育て世帯が安心して居住できる住環境を整備するため、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、配慮事項や整備手法等の指針となる「やまぐち子育て世帯安心住宅整備基準」を通じて、子育てに配慮した住宅の普及を図ります。
- コンパクトなまちづくりモデル事業の成果を踏まえ、県全域において子育て世帯が安全に安心して暮らせるまちづくりが進むよう、地域の実情に応じた子育て支援の展開を、市町と一体に推進します。
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、教育・保育施設や医療施設等へのアクセスに優れた公的賃貸住宅の整備を促進します。

- 既成市街地や郊外の住宅団地においては、空き家や空き店舗等の既存ストックを地域の交流施設として再整備し、子育て支援機能の充実を図ります。

(成果指標)

- ・ **子育て世帯への住宅に関する支援制度を設けた市町数**

10市町 (令和2年度) → 19市町 (令和12年度)

2-2 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向上

① 住宅確保要配慮者のそれぞれの特性に応じた適切な住まいの確保

(基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅を計画的、公平かつ的確に供給するため、県及び市町の公営住宅長寿命化計画に基づき、建替えや、改善等を計画的に推進し、老朽公営住宅ストックの解消と居住水準の向上を図ります。
- 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ができない低額所得者等の安定した居住を図るため、県営住宅の適正な管理を行うとともに、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の入居要件の緩和や優先入居制度を適切に実施します。
- 県営住宅の整備・管理を進めるに当たり、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を活用し、世帯属性に応じた住戸の供給を推進します。
- 市町営住宅の計画的な新設・建替え、改善等が適切に実施されるよう、技術的支援等を実施します。
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅の登録を進めます。

② 福祉施策等と連携した住宅確保要配慮者への居住支援

(基本的な施策)

- 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、県、市町、不動産関係団体、居住支援団体等から構成される「山口県居住支援協議会」等により、見守りや、保証人制度、家賃債務保証等の居住の安定に資する方策の検討等を進めます。
- 地域の実情を踏まえたきめ細かな居住支援を実施するため、市町における居住支援協議会の設立を促進します。
- 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・孤立対策の観点から、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅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を実施します。
- 住宅・福祉部局が連携し、公営住宅・セーフティネット登録住宅の空き室情報の提供や、住宅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相談・支援がワンストップで受けられる体制の充実を図ります。
- 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の普及を図ります。また、外国人の入居円滑化を図る観点から、国際交流機関等と連携し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します。

(成果指標)

・ **居住支援協議会を設立した市町数**

0 (令和2年度) → 6市町 (令和12年度)

2-3 多様な世代が支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

① 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

- 高齢者がニーズに合った住宅に安心して住むことができるよう、地域包括ケアシステムとの連携を図りつつ、居住支援協議会の枠組みを活用し、住宅情報を提供します。
- 住宅金融支援機構や民間金融機関と連携し、高齢者のリフォームや住み替えを支援するための制度（リバースモーゲージ等）についての情報を提供します。
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のために、IoT 技術等を活用したサービスを広く一般に普及します。
- 県や市町の住宅相談窓口におけるバリアフリー改修などのリフォームに係る住宅の相談体制の充実や技術者の育成を図るとともに、バリアフリーリフォームの支援制度の情報を提供します。
- 高齢者の居住の安定を確保するため、安否確認や生活相談などのサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図ります。サービス付き高齢者向け住宅について、登録制度の適正な運用と県民への情報提供を実施します。
- 高齢者世帯が県営住宅へ入居する際の入居要件や優先入居制度について適切な実施を図るとともに、周知に努めます。
- 県営住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進し良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームを促進するとともに、高齢者、障害者等の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した環境の整備を推進します。

② 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

(基本的な施策)

- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進や、市町が策定する景観計画等による良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安心して暮らせる豊かな居住環境の整備を促進します。
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、コミュニティの形成を図ります。
- 大規模な公営住宅団地の建替え等の機会をとらえ、地域の要請等に応じて医

療・福祉サービス施設や子育て支援施設等の生活支援施設の併設を推進します。

- 県営住宅の建替にあたっては、高齢者世帯や子育て世帯が混在できるよう型別供給やバリアフリー化された住宅を供給するとともに、既存の県営住宅についても改善によるバリアフリー化を推進します。

(成果指標)

・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

2.9% (平成30年度) → 3.8% (令和12年度)

(3) 住宅ストック・産業からの視点

3-1 脱炭素社会に向けた住宅性能の向上と良質な住宅ストックの形成

① 脱炭素社会に向けた住宅の省エネ性能の向上と承継されるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の普及を図るとともに、段階的に強化される住宅の省エネルギー基準の周知を図ります。
- 木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵を促進します。
- 持続可能な社会の構築に向け、高断熱・高气密などの一定の基準を満たす省エネルギー住宅や太陽光などの自然エネルギーを利用した住宅を普及するため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づく届出等を周知徹底することにより、環境負荷が少ない住宅の整備を促進するとともに、既存住宅においても一定の省エネルギー基準を満たす断熱改修など、地球温暖化防止に貢献すると共に、住宅の資産価値の向上にも繋がる省エネリフォームを促進します。
- 資産として継承できる良質で安全な住宅ストックの形成のため、耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れ、適切な維持保全が行われる長期優良住宅について、支援制度の情報提供や段階的に強化される省エネ基準に精通した技術者の養成を図り、普及促進に努めます。
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）などの取組状況の情報等の発信に努め、省エネルギー性能の優れた住宅が適切に評価され取得される環境の整備を図ります。
- 県営住宅の整備にあたっては、省エネルギー性能の一層の向上や再生可能エネルギーの使用を推進するとともに、長寿命化により次世代への良質なストックの承継に努めます。

② 住宅ストックの長寿命化に向けた適切な維持管理等の促進

(基本的な施策)

- 良質な住宅ストックを将来世代へ承継するため、新築時の工事内容や性能、メンテナンスやリフォーム等の履歴情報の蓄積による適正な維持管理と、中古住宅の売買時点の状態を把握できる建物状況調査（インスペクション）の活用等を促進することにより、住宅の品質確保を図ります。
- 長期優良住宅については、長く住み、価値が維持できるよう維持保全計画に基

づく点検や補修、その状況に関する記録等の作成・保存の実施状況の調査を行います。

- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新を進めます。
- 県及び市のマンション管理適正化推進計画の策定を推進し、管理計画認定制度の普及によりマンション管理の適正化や長寿命化等を促進します。
- 関係団体と連携してマンションの管理や修繕に関する情報提供を行うとともに、マンション管理組合等を対象とした講習会を開催し、優良なマンションの適切な維持保全を促進します。
- 住宅の取得や維持・管理に対する不安を解消するため、県・市町における相談窓口や、「消費生活センター」との連携を強化するなど、住宅相談体制等の充実を図ります。
- リフォームに関する消費者の相談体制や、消費者が安心してリフォーム事業者を選択するためのリフォーム事業者団体登録制度を周知することにより、悪質リフォーム被害を未然防止し良好なリフォーム市場の整備を図ります。

③ 良質な住宅ストックの普及等による既存住宅流通の促進

(基本的な施策)

- ライフステージに応じた住宅を無理なく安心して選択できるようにするため、消費者への住替えに関する情報提供や相談体制づくりを推進し、住宅の円滑な売買や持家の賃貸化を促進します。
- ライフスタイル、ライフステージの変化に応じた住まいづくりを進め、住宅ストックが長期に渡り有効に活用されるよう、耐震化や省エネ改修、バリアフリー化を考慮したリフォームの促進を図ります。
- 法令適合などの基礎的な性能や省エネ基準適合などの優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの周知、普及を図り購入物件の安心感の向上を図ります。
- 良質な住宅の取得・維持のために、県民がさまざまな情報を得られるよう、SNSの活用など様々な情報発信に取り組むとともに、各種情報メディアの活用などあらゆる機会を通じて、住宅関連情報の提供を行います。
- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、住宅瑕疵担保責任保険、履歴等の整備された既存住宅等の普及を図り、既存住宅取得を推進します。
- 改正長期優良住宅法により手続きが合理化されたマンションの長期優良認定の普及を図り、優良なマンションの流通を促進します。
- リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の普及を進め、住宅

の資産価値の合理化・明確化を図ります。

- 良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備を推進します。

(成果指標)

・ 認定長期優良住宅のストック数

約1.8万戸（令和元年度） → 約3.5万戸（令和12年度）

3-2 空き家の適正管理・除却・利活用の促進

① 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等をマニュアル化し、市町による空き家の実態把握を促進します。また、所有者等による適切な管理の促進とともに、市町による周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策を促進します。
- 空き家の所有者等が将来の管理方法等の参考になるガイドブック等を作成し、適正管理された空き家の普及を促進します。
- 空き家対策連絡会等を通じた市町への情報提供や技術的な助言を実施するとともに、市町が実情に応じて、空き家の適正管理・利活用等を定めた空家等対策計画に沿った空き家対策の取組に対して支援します。
- 空き家に係る防災上の問題等を解決するため、市町の空き家相談・対応体制の強化等を支援します。
- 県・市町における相談窓口において、空き家所有者の意識啓発や相談体制の強化等の充実を図り、空き家の発生抑制や適正管理、空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進します。
- 所有者不明空き家について、略式代執行の取組や財産管理制度の活用等の事例を市町に周知し、除却等の対策を促進します。
- 住宅等の建物の更新が円滑に進んでいない中心市街地等の住宅が密集している地域においては、狭あいな道路が多く空き家や空き地が増加しており、中心市街地活性化やコンパクトシティ施策等と一体となって、市街地再開発事業や住宅市街地総合整備事業等による空き家の除却と合わせた敷地整序等により総合的な整備を促進します。
- マンション管理組合に対する研修会を開催することにより、管理不全マンションを未然に防止するとともに、適正に管理されていないマンションについては、マンション管理法に基づき指導・助言を行います。

② 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家バンクの充実や地域住民の意識啓発等による空き家の市場流通を促進する仕組みづくりを推進します。
- 空き家バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進めるなど、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞

在施設での居住等、多様な二地域居住・多地域居住を促進します。

- 定期借家制度、建物状況調査（インスペクション）等の周知・普及により、既存住宅の活用の促進を図ります。
- 既存住宅売買瑕疵保険に関する情報提供を行うことにより既存住宅での保険加入を促進し、良質な中古住宅の流通促進を支援します。
- 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換等、地域のニーズに合った用途での空き家の利活用を促進します。
- マンション管理計画の認定ができるよう、県・市によるマンション管理計画の策定を進めます。
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を促し、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進します。

（成果指標）

- ・ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の件数
約200件（令和元年度） → 約600件（令和12年度）

3-3 住生活産業の担い手の育成や生産性・安全性の向上

① 地域を支える住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、住宅関係団体や、公共職業能力開発施設とも連携しつつ進めるとともに、県産材等の地域材の利用を推進します。
- CLT 等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者や技術者の育成等を行います。
- 適切なマンション管理やインスペクションの実施等の情報提供や住生活を支える人材の育成・活用に向けた講習会の実施など、担い手の確保・育成を推進します。
- 伝統に培われた技術を再認識し、地域の気候・風土・文化に馴染んだ伝統的構法による和の住まいを進めるため、技術者の育成や、伝統的建造物等の改修を促進します。
また、伝統的工法を用いた既存住宅の省エネリフォーム等技術の普及を図ります。

② 新技術の開発等による生産性・安全性の向上

(基本的な施策)

- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX 化等を通じた生産性向上を促進します。
- AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発を促進します。
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用を行います。
- IoT を活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新たな仕組みを促進します。
- 既存住宅の維持管理、リフォーム、空き家管理等の住宅ストックビジネスをはじめ、多角化する住生活関連ビジネスの活性化を図ります。
- 地域の気候風土等に合った良質な住宅を供給するため、県産木材を利用した住まいづくりを推進します。
また、県営住宅等の整備においても県産木材の利用に努めます。

2 計画期間における公営住宅の供給の目標量

(1) 県下の公営住宅等の状況

- 現在、山口県下における公的賃貸住宅は、県及び市町の公営住宅が約3万8千戸、改良住宅・特定公共賃貸住宅等が約3千百戸、その他都市再生機構賃貸住宅が管理する住宅が約千2百戸、合計で約4万2千3百戸あります。
- このうち、公営住宅はこれまで市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない低額所得者等に対して居住の安定確保を図るため供給されてきました。その他の公的賃貸住宅は、その補完的な役割を果たしてきました。この結果、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、多様な住宅確保要配慮者に対する重層的な住宅セーフティネット機能の中心的役割を担っているところではあります。

(2) 公営住宅の供給目標量

- 公営住宅法において、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とされています。
- 計画期間中の低額所得者等の居住の安定の確保を図るため、公営住宅の供給目標量を以下のとおり設定します。

	10年間合計 (令和3年度～令和12年度)
公営住宅の供給の目標量	15,800戸

この目標量は、新規の建設・買取の戸数、民間借上げ戸数、空き家募集の戸数および建替えによる建替え後の戸数を合計した戸数を定めています。

- なお、公営住宅の供給は、今後の経済財政状況、各事業の進捗状況等を勘案しつつ行います。

第3 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保（山口県賃貸住宅供給促進計画）

■ 計画策定の位置付け

国において、平成29年（2017年）10月に「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（平成19年（2007年）法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）」を改正し、新たな住宅セーフティネット制度により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等を創設しました。これを踏まえ、山口県においては、県は住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の促進の取組、市町は福祉部局と連携し、地域の実情に応じた取組を行うことが、それぞれ求められています。

この部分は、新たな住宅セーフティネット制度を普及させるとともに、山口県内において住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できるよう、住宅セーフティネット法第5条及び国の基本方針に基づき、賃貸住宅の供給の促進及び管理の適正化等に関する事項を定めるものです。

■ 住宅確保要配慮者の実態

（1）住宅確保要配慮者の世帯数や居住実態の把握

（住宅確保要配慮者の世帯数の推移）

山口県における住宅確保要配慮者の世帯数の推移を見てみると、平成17年（2005年）から平成27年（2015年）にかけて高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯が大きく増加しています。また、母子・父子世帯（20歳未満の子ども）及び外国人のいる一般世帯は高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯と比べると世帯数が少なく、あまり変化が見られません。

（住宅確保要配慮者の居住の状況）

平成27年（2015年）における住宅確保要配慮者の居住の状況を見てみると、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯においては、持ち家の世帯が最も多い割合を占めています。しかし、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯は世帯数が多く、民営の借家等（給与住宅及び間借りを含む（以下同じ））に居住する世帯数は16,620世帯に上ります。一方、母子・父子世帯及び外国人のいる一般世帯は、いずれもその4割以上が民営の借家等に居住しており、その世帯数は合せて7,816世帯に上ります。高齢（単身及び夫婦）世帯は令和2年（2020年）をピークに、その後令和7年（2025年）まで同水準で推移するものと考えられ、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることが重要となってきます。

（2）住宅確保要配慮者に対する入居制限の実態

平成28年（2016年）に山口県居住支援協議会が家主や不動産業者に実施した

「民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居制限に関する実態調査」によると、一部の民間賃貸住宅において住宅確保要配慮者に対し入居制限をしている実態が見受けられました。その理由は住宅確保要配慮者の属性に応じて異なりますが、家賃の支払い、習慣・言葉の違いや近隣住民との協調性等に対する不安を、家主や不動産事業者が抱えている実態が分かっています。

■ 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法第2条第1項第1号～第5号までに定める者及び同法施行規則第3条第1号～第10号までに定める者のほか、同条第11号に基づいて定める次の者としします。

法第2条第1項第1号～第5号までに定める者	同法施行規則第3条第1号～第10号までに定める者	同法施行規則第3条第11号に基づいて定める者
<ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者 ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・子ども（高校生相当以下）を養育している者 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・生活困窮者 ・更生保護対象者 ・東日本大震災等の大規模災害の被災者 	<ul style="list-style-type: none"> ・新婚世帯 ・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー） ・UJIターンによる転入者 ・児童養護施設退所者 ・海外からの引揚者 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者 ・その他住宅の確保に配慮を要するものとして知事が認めた者

1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

（1）公営住宅の供給目標

本県の公営住宅供給目標量は、山口県住生活基本計画（計画期間：令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度））において定める目標値とします。

（2）法第10条第5項に規定する登録住宅※の供給目標

県では、地域における空き家・空き室を登録住宅として有効活用し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給の促進を図ります。また、民間賃貸住宅が存在する全市町における登録住宅の登録を目標とします。

※登録住宅：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賃貸住宅

●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賃貸住宅の登録戸数（令和12）
登録住宅の更なる供給の促進に取り組む。（※現状値：●戸（令和3））

2 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進について

県及び各市町では、山口県住生活基本計画に基づき、市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない低額所得者等に対して居住の安定確保を図るため、公的賃貸住宅の供給を進めます。そのうち公営住宅では、県及び各市町の公営住宅長寿命化計画に基づき、公営住宅の建替え、改善等を計画的に推進し、老朽公営住宅ストックの解消と居住水準の向上を図ります。

3 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進について

（1）登録住宅の確保の取り組みについて

家主や不動産業者においては、住宅確保要配慮者に対する様々な不安から入居制限をしている実態が見受けられます。こうした実態を踏まえ、家主や不動産業者の不安を少しでも軽減し、登録住宅を確保できるよう、新たな住宅セーフティネット制度の情報を分かりやすく提供するための取組を実施します。また、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するために登録基準の緩和を行い、空き家等の登録住宅への有効活用を推進します。

（2）居住支援について

① 山口県居住支援協議会の設立について

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るために、平成27年（2015年）に、県、市町、不動産関係団体、居住支援団体等で構成される「山口県居住支援協議会」を設立しました。

② 居住支援協議会の具体的な活動等について

住宅確保要配慮者の居住の確保を円滑に進めるため、家主に対して新たな住宅セーフティネット制度の普及啓発に努めます。また、居住支援においては地域の不動産関係業者との連携が不可欠であることから、居住支援に協力する不動産関係業者を協力会員として登録し、住宅確保要配慮者への支援体制の構築に取り組めます。

さらに、県や不動産関係業者、居住支援団体等が連携を図りながら、ホームページ等を通じて住宅確保要配慮者へ登録住宅等の情報提供を行います。

③ 居住支援法人の指定の方針について

居住支援法人については、居住支援活動の実績を有し、支援業務の実施のために必要な体制の確保や不当な差別を行わない等、居住支援を円滑に進めることができ、かつ、居住支援協議会への参加が可能である者を申請に基づき居住支援法人として指定し、地域における居住支援の強化を図ります。

④ 市町居住支援協議会について

住宅確保要配慮者に対する居住支援を行うには、より地域に根差した活動が求められることから、各市町において居住支援協議会を設立できるよう、情報提供や関係団体の意見交換の場を設置する等の支援を実施します。

(3) 住宅扶助費の代理納付について

生活保護受給者には住宅扶助費が支給されますが、一部の生活保護受給者がそれを家賃の支払いに充てずに滞納してしまうケースがあり、賃貸人は生活保護受給者の入居に拒否感を有する傾向にあります。また、滞納が重なれば住宅からの退去を迫られる等生活保護受給者本人の居住の安定も阻害されることとなります。

このため、登録住宅では、賃貸住宅の家主が生活保護の実施機関に対して家賃滞納等に係る情報提供を行った場合、保護の実施機関は事実確認を行うとともに、代理納付が適切かつ円滑に行われるよう努めます。

(4) 登録住宅の登録基準の緩和・強化について

住宅確保要配慮者の登録住宅への円滑な入居を促進させるため、住宅セーフティネット法施行規則第11条に規定する規模の基準について、以下のとおり緩和します。

- ・立地適正化計画で定める居住誘導区域内においては、各戸の床面積の規模は18㎡とする

また、住宅確保要配慮者に対し安全安心な登録住宅を提供するため、住宅セーフティネット法施行規則第12条に規定する構造及び設備について、以下の事項を追加することで基準を強化します。

- ・長期優良住宅認定制度における災害配慮基準の対象となる区域のうち、土砂災害特別警戒区域を除く区域に存しないもの
- ・土砂災害特別警戒区域内の建築物については土砂災害対策改修工事が実施されたものに限る

4 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化について

(1) 県営住宅の管理の適正化の推進について

県営住宅の管理に当たっては、真に住宅に困窮する低額所得者への県営住宅の公平・的確な供給を実施するため、高齢者や障害者等への優先入居や家賃減免、目的外使用の柔軟化等、地域の実情や住宅確保要配慮者の居住実態に応じた対応を行います。

また、近年では人間関係の希薄化等により、連帯保証人の確保が困難な住宅困窮者や単身高齢者が増えていることから、家賃債務保証の導入等により県営住宅の入居要件を緩和します。

(2) 登録住宅の管理の適正化の推進について

登録住宅の登録事務は、下関市においては市が、それ以外の市町においては県が行うこととされています。このため、県又は下関市は、登録住宅が適正に管理されるよう指導監督に努めます。

5 計画期間

計画期間は令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。なお、「山口県住生活基本計画」、「山口県高齢者居住安定確保計画」の見直し等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

第4 高齢者の居住の安定の確保（山口県高齢者居住安定確保計画）

この部分は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）（平成13年法律第26号）第4条の規定に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」としても定めるものです。

この計画は、高齢者住まい法と高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針に基づき、また、「山口県住生活基本計画」及び「第七次やまぐち高齢者プラン（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第20条の9に基づく老人福祉計画、介護保険法（平成9年法律第123号）第118条に基づく介護保険事業支援計画）」と調和を図りつつ、県の区域内における高齢者の居住の安定の確保及び住環境の向上の促進に関する事項等を示すものです。

「山口県住生活基本計画」の一部でもあることから、令和12（2030）年度までの概ね10年間を計画期間とします。

1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

2. 9%（平成30） → 3. 8%（令和12）

2 目標を達成するために必要な事項

(1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進

- 「第七次やまぐち高齢者プラン」に基づき、高齢者が適切な施設に居住できるように、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、軽費老人ホーム等の計画的な整備を進めます。
- 養護老人ホームについては、老朽化している施設について改築等により、個室化、バリアフリー化など居住環境の向上を改善する取組を支援します。
- 軽費老人ホーム（A型）については、老朽化している施設が多いことから、改築によりバリアフリー化など居住環境の向上が図られるケアハウスへの移行を支援します。
- 軽費老人ホーム（ケアハウス）については、地域バランスや需要動向等を踏まえるとともに、同様の機能を持つ生活支援ハウス、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅等の整備状況にも配慮しながら、計画的な整備を促進します。整備にあたっては、生活関連施設の状況や交通の利便性及び医療・在宅サービスとの連携に配慮するよう助言します。
- 生活支援ハウスについては、入居者に対する通所介護や、生活援助員による相談・助言等のサービスの提供、介護予防、生活支援サービスによる支援体制の充実を支援します。
- 有料老人ホームについては、その施設規模やサービス内容等が多岐にわたるこ

とから、入居希望者がその選択にあたり参考となるよう、施設の設置状況等について、ホームページ等で情報提供を行います。

高齢者が安心して入居できる環境を確保するため、立入検査や報告徴収を通じて、施設の管理運営や情報開示等の状況について把握するとともに、必要に応じて指導を行います。

- 高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するとともに、安否確認や生活相談などのサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の供給の促進を図ります。「サービス付き高齢者向け住宅」については、ホームページ等を活用し、事業者へ登録制度等について普及啓発を行います。

地震や集中豪雨などの大規模災害の発生時等において、地域に十分な応急的な住まいとなる住宅ストックが存在しない場合には、サービス付き高齢者向け住宅についても、災害時における福祉的配慮の必要な要配慮者の受入れ施設としての活用を検討します。

- 公営住宅の建替にあたっては、高齢者世帯や子育て世帯が混在できるよう多様な規模のバリアフリー化された住宅を供給します。
- 大規模な公営住宅団地の建替え等の機会をとらえ、地域の実情を踏まえ、社会福祉施設等の併設を進めます。

(2) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- 「サービス付き高齢者向け住宅」については、立入検査や報告徴収を通じて、住宅の管理運営等の状況を監督し、必要に応じて指導を行います。登録制度の適正な運用を図り、入居希望者がその選択にあたり参考となるよう、登録情報の提供を行います。
- 高齢者世帯が公営住宅へ入居する際の入居要件や優先入居制度について、周知と適切な実施を図ります。
- 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するために、県、市町、不動産関係団体、居住支援団体等から構成される「山口県居住支援協議会」等により、高齢者が入居可能な住宅の登録や情報提供等の支援、関係機関との連携による高齢者の居住の安定に資する方策の検討等を進めます。
- 高齢者がニーズに合った住宅に安心して住むことができるよう、福祉部局と連携して、住宅情報の提供に努めます。

(3) 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備の促進

- 高齢者、障害者等をはじめ誰もが安全で快適な住生活を営めるよう、「山口県福祉のまちづくり条例」に基づき、ユニバーサルデザインに配慮した住宅及び住宅市街地の整備を促進します。
- 住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した環境の整備を図り

ます。

- 県や市町の住宅相談窓口において、バリアフリーや省エネ改修などのリフォームに係る住宅の相談体制等の充実を図ります。
- 既存の公営住宅については、改善によるバリアフリー化を進めます。

(4) 高齢者居宅生活支援施設の整備の促進

- 介護保険給付の訪問看護や訪問リハビリテーション、通所介護や通所リハビリテーションなどの訪問系・通所系サービス施設等については、「第七次やまぐち高齢者プラン」に基づき、サービス見込み量に対応できるよう、サービス提供体制の整備を進めます。
- 地域密着型サービスについては、地域の実情に応じて各市町が設定し、集計したサービスの見込み量に応じて、サービスの提供を促進します。

(5) 高齢者居宅生活支援体制の確保

- 高齢者一人ひとりの状態やニーズに応じて、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスを切れ目なく提供する「地域包括ケアシステム」の基盤を強化するため、地域の連携体制の強化や地域包括支援センターの機能強化、地域ケア会議の推進、地域住民等の参加の促進に取り組みます。
- 認知症の人ができる限り地域のよい環境で自分らしく暮らし続けることができる社会を実現するため、認知症の人やその家族の視点に立った支援の充実や環境・体制づくりを推進します。

3 その他高齢者の居住の安定の確保に関して必要な事項

(1) サービス付き高齢者向け住宅の基準の追加

サービス付き高齢者向け住宅については、高齢者住まい法第7条に規定する登録基準に加え、山口県内においては、以下の基準を追加します。

- ・旧耐震建築物の耐震性の確保された建築物であること
昭和56（1981）年5月31日以前に建築確認を受け、着工した建築物については、耐震診断を実施し耐震性を有すると認められたもの又は耐震改修工事を実施するもの
- ・災害の恐れがない建築物であること
 - ① 土砂災害特別警戒区域外に存する又は当該区域内にあって土砂災害対策改修工事を実施するもの
 - ② その他長期優良住宅認定制度における災害配慮基準の対象となる区域のうち、土砂災害特別警戒区域を除く区域に存しないもの

追加基準は、令和4（2022）年4月1日（以下、「施行日」という。）以降に登録

申請を受け付けたものについて適用されます。

なお、既に登録されているサービス付き高齢者向け住宅については、施行日以降に増築、改築、大規模の修繕、又は大規模の模様替えが行われる場合は、追加基準に適合させる必要があります。

(2) 市町における高齢者の居住の安定の確保

地域における高齢者の居住の安定確保を具体的に推進していくためには、地域の住宅施策について重要な役割を担っている市町との連携が重要となります。

また、よりきめ細かな対応を行うためには、各市町において地域の特性や福祉施策の状況等を踏まえた対策が講じられる必要があります。

平成28（2016）年5月の高齢者住まい法の改正により、市町村でも、都道府県と協議の上、都道府県高齢者居住安定確保計画に基づき、市町村高齢者居住安定確保計画を定めることができることとなりました。この計画の中で、市町は、区域内の供給の目標やサービス付き高齢者向け住宅の登録基準等を定めることができます。

このため、市町における住宅施策と福祉施策の連携が図られ、高齢者の居住の安定確保に係る施策が適切に実施されるよう働きかけを行います。

第5 施策の総合的かつ計画的な推進

1 各主体の担うべき役割

(1) 県民の役割

- 県民は、住生活の主役であり、豊かな住生活の実現に向け、一人一人が自ら努力することが求められています。
- 次の世代に承継される住宅ストックの形成や地域コミュニティの維持・向上のためには、居住者や地域住民の役割が重要です。
- 地域の住環境の形成等には継続的な取組が必要であり、住民同士の団体活動やNPOを通じて、積極的な参画が期待されています。

(2) 住宅関連事業者の役割

- 本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本です。住宅関連事業者は、市場における住宅供給を担い、住宅の安全性その他の品質及び性能の確保について重要な責任があることを十分に自覚し、責務を果たすことが求められています。
- 住宅関連事業者は、住まいや建築の専門家として、業界の健全な発展と事業活動を通じた社会貢献が期待されています。

(3) 市町の役割

- 市町は、より地域に密着した行政主体であり、地域の特性に応じたきめ細かな対応により、主体的に住生活の充実を図ることが求められています。
- 地域の住宅政策を総合的かつ計画的に進めていくため、施策の方向性を示す基本的な計画として市町住生活基本計画の策定に積極的に取り組むことが重要です。

(4) 県の役割

- 県は、広域的な観点から、市町及び住宅関連事業者等と必要な調整等を行い、本計画の住宅施策を総合的かつ計画的に推進します。
- また、住宅関連事業者や市町等の意欲ある取組を積極的に支援するとともに、住宅セーフティネットの構築をはじめ、目標の実現に向け本計画に基づく諸施策を展開します。

2 推進体制の構築

(1) 県の推進体制

- 学識経験者等の意見を参考にしながら、本計画の着実な推進を図ります。
- 福祉、防災及び環境等の関連部局との連携のもと計画の着実な推進を図ります。

(2) 市町等との連携

- 「山口県地域住宅協議会」により、市町と協力した施策の推進を図ります。
- 市町が行う住生活基本計画の策定に必要な情報の提供や技術的助言を通じて支援するとともに、市町の施策を効果的に実施できるよう協働して推進します。
- 各地域における諸課題に対しては市町が主体的に取り組み、県は広域的な観点から必要な支援や調整等、補完的な役割を担うこととします。

(3) 住宅関係機関との連携

- 「山口県地域住宅協議会」等を通じて、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との連携を図り、諸施策を推進します。

(4) 住宅関係事業者との連携

- 「山口県ゆとりある住生活推進協議会」及び「やまぐち三世代同居・近居推進協議会」等を通じて、住宅関係事業者との連携をより一層図り、今後も県民への住情報の提供や住宅相談体制の構築などの諸施策の取組みを推進します。

(5) 居住支援団体等との連携

- 県内の住宅セーフティネットの構築を図るため、「山口県居住支援協議会」の仕組みを活用し、不動産関係団体や居住支援団体と連携して、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃借人に対し住情報の提供等の居住支援を推進します。
- また、「山口県居住支援協議会」と「山口県地域住宅協議会」の相互連携を図り、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

3 計画の進行管理

県民ニーズや社会経済情勢の変化に的確に対応し、計画の効果的な実現を図るため、課題の把握や対策の検討、施策の見直しや進行管理を行います。

用語解説

ア行

【空き家バンク】

地域の空き家を有効活用するため、空き家物件をデータベース化し、その地域での居住や事業活動を希望する者などに、空き家情報を提供するシステム

【インスペクション】

既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと

【応急修理】

災害のため住居が半壊若しくは一部損壊を受け、自らの資力では応急修理をすることができない世帯又は大規模半壊の被害認定を受けた世帯に対し、被災した住宅の屋根や台所・トイレなど日常生活に必要不可欠な最小限度の部分の応急的な修理について、市町村が業者に依頼し、修理費用を市町村が直接業者に支払う制度

カ行

【改良住宅】

不良住宅地区改良法、住宅地区改良法等により建設された住宅。公的賃貸住宅の一種

【カーボンニュートラル】

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

【居住支援協議会】

住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう支援策を協議するため、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、住宅確保要配慮者に対して居住に関する支援を行う団体等、行政と民間団体からなる組織

【居住支援法人】

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

【居住水準】

住生活基本計画において定められた、「住宅性能水準」、「居住環境水準」及び「居住面積水準」の 3 つの水準

「住宅性能水準」とは、居住室の構成・設備水準等の基本的機能や、耐震性、防犯性等の居住性能及び省エネルギー等の環境性能など、良好な住宅ストックを形成するための指針

「居住環境水準」とは、地震・大規模火災に対する安全性や良好なコミュニティ・市街地との持続性など、地域の実情に応じた良好な居住環境を確保するための指針

「居住面積水準」とは、世帯人数に応じた住宅の面積に関する水準で、最低居住面積水準と、誘導居住面積水準の2つがある

***最低居住面積水準**

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

***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と考えられる住宅の面積に関する水準

【居住誘導区域】

都市再生特別措置法第81条第2項に基づき立地適正化計画において定める区域で、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

【公営住宅】

地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸する住宅で、公営住宅法による国庫補助金を受けたもの

【公的賃貸住宅】

地方公共団体、住宅供給公社及び都市再生機構が整備する住宅、並びに特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅など、国及び地方公共団体が整備費用の一部を助成する住宅

【高齢者向け住宅】

有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け優良賃貸住宅の総称

【高齢者向け優良賃貸住宅】

高齢者が安全に安心して居住できるように、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、供給計画について県知事等の認定を受けたもの。認定を受けた事業者は、国及び地方公共団体から住宅に係る整備費や家賃の減額等に要する費用の補助を受けることができる

【コワーキングスペース】

事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される

【コンパクトシティ】

都市の中心部に行政、商業、住宅などさまざまな都市機能を集中させた街の形態。またはその計画

【コンパクトなまちづくり】

人口減少・高齢化や厳しい財政状況等の社会経済情勢の変化に対応するため、一定のエリア

に商業、医療、福祉、行政などの各種サービス機能や居住の集積を目指したまちづくりをいう

サ行

【サービス付き高齢者向け住宅】

高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する賃貸住宅

【サテライトオフィス】

(オフィスの管理主体や活用形態は問わず) 都市部の企業等が本拠から離れたところに設置する遠隔勤務のためのオフィスの総称

【三世代同居・近居】

三世代同居は、住宅の所有者を含め、親、子、孫の三世代が、現にそこに居住することをいう

近居は、住宅は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住することを指すもので、本県においては同一小学校区内又は直線距離で2 km以内としている

【市街地再開発事業】

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とを図るため、建築物及び建築敷地並びに公共施設の整備に関する事業

【住宅関連事業者】

住宅の建設、売買、賃貸、取引の媒介、改修又は管理その他住宅に関連した事業を業として行う者

【住宅市街地総合整備事業】

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の促進等を図るため、住宅、公共施設の整備等を行う事業。共同住宅、公共空間、関連公共施設等について、地方公共団体等に対し、国が必要な補助を行う

【住宅ストック】

一定期間に供給される新規住宅(フロー)に対し、ある時点において存在する既存住宅又はその総体のこと

【住宅性能表示制度】

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の性能を評価し表示する制度。構造耐力、遮音性等の性能に関する事項を表示するための共通ルールを定めて相互比較をしやすいとするとともに、第三者機関により客観的な住宅の性能評価を行う。第三者機関の交付した住宅性能評価書の記載事項は契約内容として保証されるとともに、トラブルに対しては、裁判外の紛争処理体制も整備されている

【住宅セーフティネット】

低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭等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を図るための安全策としてのしくみ

【住宅扶助】

生活保護法第14条の規定に基づくもので、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの

【省エネルギー住宅】

高断熱・高气密化等により、室内環境を一定に保ちつつ、冷暖房によるエネルギー消費を少なくした住宅。国土交通省等が定めた次世代省エネルギー基準(平成11年3月告示)に適合する住宅をいう

【新耐震基準】

昭和56年6月の建築基準法改正で規定された、地震に対する建築物の安全性に関する基準

タ行

【耐震化】

耐震性がない建築物について、改修(補強)・改築(建替え)等の工事を行い、地震に対する安全性を確保すること

【耐震診断】

地震に対する建築物の安全性を評価すること

【代理納付】

生活保護法第37条の2及び生活保護法施行令第3条の規定に基づき、保護の実施機関が、生活保護受給者に代わって、家主に直接、住宅扶助費等を納付すること

【団塊の世代】

第二次世界大戦直後の日本において、1947年から1949年にかけての第一次ベビーブームで生まれた世代

【地域住宅協議会】

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第5条第1項に基づき、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関し必要となるべき措置について協議するため、都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社等からなる組織

【長期優良住宅】

耐久性、耐震性、省エネ性、バリアフリー性、維持管理性などに優れるものとして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の定める認定基準を満たす住宅。この認定住宅は、税制上の優遇措置や低金利ローンの利用が可能

【定期借家制度】

正当事由がない限り解約に制限のある賃貸借契約とは異なり、契約期間が満了すると、更新されることなく、確定的に建物賃貸借契約が終了する制度

【テレワーク】

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと

【特定公共賃貸住宅】

一定以上の収入がある中堅ファミリー層のための良質な公的賃貸住宅

【土砂災害対策改修】

土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していない住宅を建築基準法施行令第 80 条の 3 の規定に適合させる改修をいう

【土砂災害特別警戒区域】

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令第 3 条の規定により、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等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

ナ行**【二地域居住】**

複数の住宅に居住すること。都市の住まいで主に生活しながら、週末を田舎のセカンドハウスで過ごすスタイルや、田舎を中心に暮らしながら、都市部に仕事のための住まいを別に持つスタイルなどがある

ハ行**【ハザードマップ】**

洪水、高潮、土砂災害、津波などの災害に対して浸水のおそれがある等の危険な地域や避難場所等の情報を掲載した地図。主に市町が作成・公表している

【ヒートショック対策】

ヒートショックとは、急激な温度変化により身体が受ける影響のことで、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に、住宅内の温度差を小さくすることが推奨される

マ行**【マンション管理組合】**

マンション等において区分所有権を有する者（区分所有者）が建物等の共用部分を共同で管理するために設立する団体。区分所有者の数が一定数以上の団体は、手続きを経て、法人（管理組合法人）となることも可能

【ミクストコミュニティ】

若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと

ヤ行

【家賃債務保証】

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社等が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度のこと

【ユニバーサルデザイン】

あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々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。これに対し「バリアフリー」は、障害によりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方

ラ行

【ライフサイクル C02】

住宅のライフサイクル全体（建設、居住、修繕・更新・解体の各段階）を通じた C02 排出量のこと

【ライフスタイル】

仕事への取り組みや住まい方等、所属する集団の価値観に基づき、主体的に選択される生活の様式

【ライフステージ】

就職・結婚・育児・退職・配偶者の死亡など、家族の年齢構成や人員数の変化等による人生における段階

【立地適正化計画】

市町が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランのこと

【リバース・モーゲージ（reverse mortgage）】

住宅などの資産はあっても現金収入が少ない高齢者等を対象に、居住中の持ち家等を担保に資金を貸し出し、生活費や福祉サービス費にあてる制度。契約時に一括して融資額が支払われ、毎月返済していく通常の融資とは逆に、ローン残高が毎月増えていき、契約終了時や死亡時に資産を売却し清算することから、資産担保年金、住宅担保年金、逆抵当融資、逆住宅ローンなどとも呼ばれる

【リフォーム】

改装や増築のこと。間取りの変更や模様替えも含めていうこともある

A

【AI (Artificial Intelligence)】

人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術

B

【BIM (Building Information Modeling)】

コンピュータ上に作成した主に三次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステムのこと

C

【CLT (直交集成板) (Crosss Laminated Timber)】

ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルのこと。鉄筋コンクリート造などと比べてコンクリートの養生期間が不要であるため、工期の短縮が期待できることや、建物の重量が軽くなり、基礎工事の簡素化が図れること等の利点がある

D

【DV (ディー・バイ)】

ドメスティック・バイオレンス (Domestic Violence : 家庭内の暴力) を略した言葉で、一般的には「配偶者や恋人など親密な関係にある、又はあった者から振るわれる暴力」という意味で使用される

【DX (Digital Transformation)】

将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること

I

【IoT (Internet of Things)】

自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語

L

【LCCM (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)】

建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省 CO2 に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の CO2 排出量も含めライフサイクルを通じての CO2 の収支をマイナスにする住宅のこと

【LGBT（エル・ジー・ビー・ティー）】

レズビアン（Lesbian：女性の同性愛者）、ゲイ（Gay：男性の同性愛者）、バイセクシュアル（Bisexual：両性愛者）、トランスジェンダー（Transgender：「身体の性」と「心の性」が一致しないため、「身体の性」に違和感を持つ人）の言葉の頭文字をとって組み合わせた言葉で、性的少数者（セクシュアルマイノリティ）を表す言葉の一つとして使われることもある

N

【NPO】

Non Profit Organizaionの頭文字をとったものであり、「非営利組織」を意味する。営利を目的とする会社等に対し、保健・医療・福祉、社会教育、まちづくりなどの分野で営利を目的としない活動を行う民間団体を示す

P

【PPP/PFI（PPP:Public Private Partnership、PFI: Private Finance Initiative）】

PPPとは、官民連携事業の総称。PFI以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸出しなどを含む

PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと

S

【SNS（ソーシャルネットワーキングサービス（Social Networking Service）】

登録された利用者同士がインターネット上で交流できる会員制サービスのこと

U

【UJI ターン】

都市などに住んでいる人が、出身地などの別の地域に移り住むこと。Uターンとは、出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地に戻ることに伴うこと。Jターンとは、出身地から地域外へ進学や就職のため都会に出た後、出身地の近隣地域に戻ることに伴うこと。Iターンとは、出身地にかかわらず、住みたい地域を選択し移り住むこと

Z

【ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）】

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入し、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た上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと