

山口県住生活基本計画

平成29年7月

山口県

目 次

はじめに	…1
第1 住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題、それらに対応するための施策の基本的な方針	
1 住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題	…2
2 施策の基本的な方針	…5
第2 目標と基本的な施策	
1 居住者からの視点	…6
1-1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	
1-2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	
1-3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	
2 住宅ストックからの視点	…9
2-1 急増する空き家の適正管理・利活用の推進	
2-2 多様な居住ニーズに応じた住宅循環システムの構築	
2-3 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新と 住宅ストックの適正な管理	
3 産業・地域からの視点	…12
3-1 住生活の安全を確保する居住環境の整備と住宅地の魅力の維持・向上	
3-2 住生活産業の担い手の育成及び住生活関連ビジネスの活性化	
第3 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】	…15
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4 計画期間における公営住宅の供給の目標量	…19
1 県下の公営住宅等の状況	
2 公営住宅の供給目標量	
第5 施策の総合的かつ計画的な推進	…20
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	
参考1 公営住宅の供給目標量の考え方	…22
参考2 公営住宅の施策対象世帯数と公営住宅の管理戸数について	…23
第6 資料編	…24

はじめに

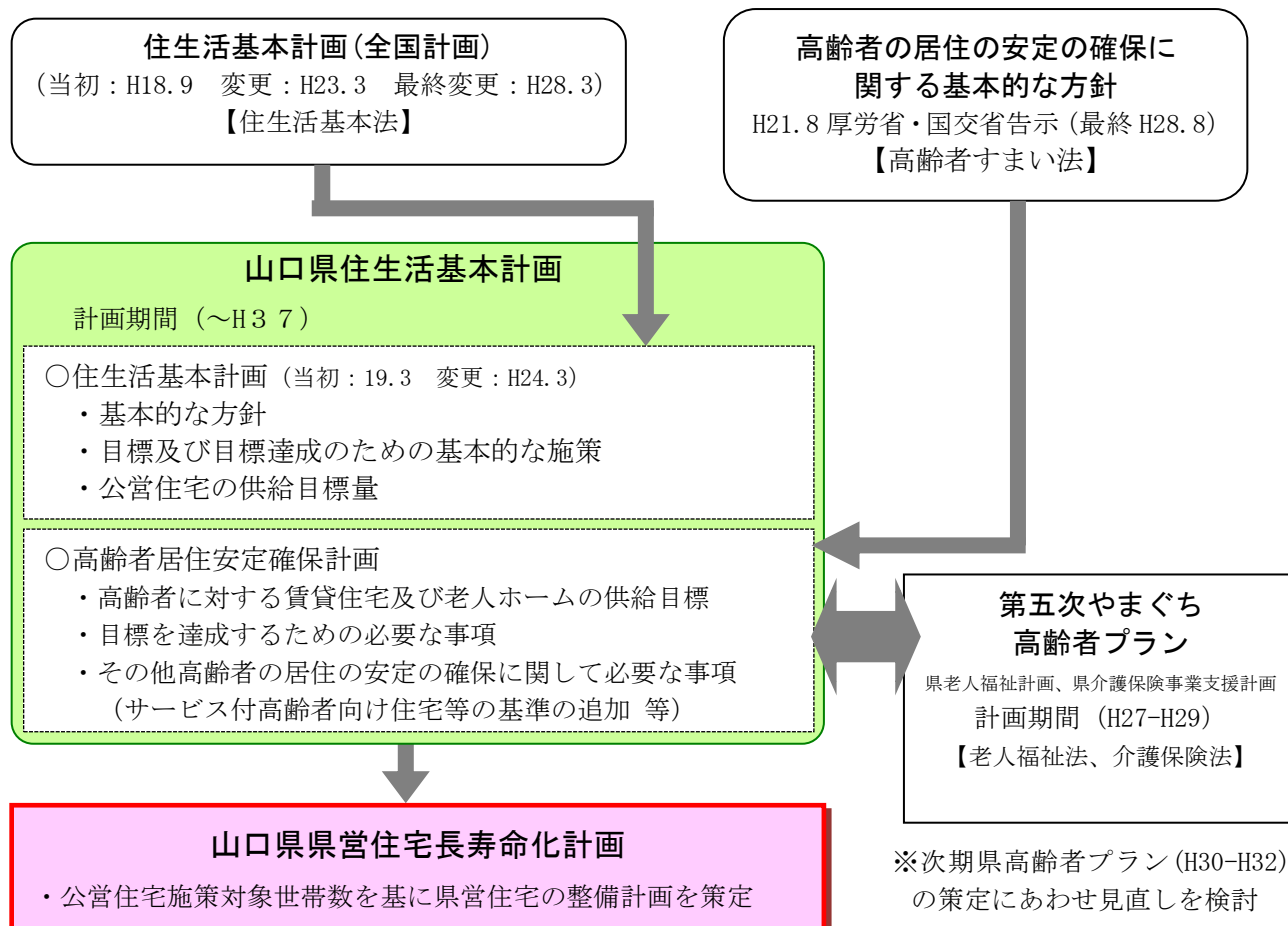
住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）（以下「法」という。）第 17 条の規定に基づき、山口県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、次のとおり定めます。

平成 28（2016）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、平成 28（2016）年度から平成 37（2025）年度までを計画期間として変更されました。

本計画は、県民の豊かな住生活の実現に向け、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 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（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」として策定したものです。

全国計画に即して、平成 37（2025）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今後10年の課題、 それらに対応するための施策の基本的な方針

1 住生活をめぐる現状と今後10年の課題

(1) 少子高齢化、人口減少の急速な進展。後期高齢者の増加

(1) - 1 人口減少と少子高齢化

○山口県の総人口は昭和60（1985）年の約160万人から一貫して減少が続いており、平成27（2015）年には、約140万人となっています。

○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、平成27（2015）年には約3人に1人が高齢者になり、平成37（2025）年には、35%を超える見込みです。

・全国平均と山口県の高齢化率

平成27（2015）年 全国26.6 山口県32.1 [全国4番目]

平成37（2025）年 全国30.3 山口県35.4 [全国8番目]（推計値）

(1) - 2 継続する大都市圏等への人口流出と人口減少

○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。

○長期的にみると、現状の趨勢（社会減、自然減等）のままで推移した場合の人口は、平成72（2060）年に約81万人まで減少し、ピーク時の約半分になると推計されています。

(1) - 3 後期高齢者の増加

○平成37（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平成22（2010）年の約1.3倍に増加します。平成42（2030）年には、その数はピークを迎えると見込まれ、医療・介護・福祉需要の増大が懸念されます。

(1) - 4 生活保護受給世帯の状況

○生活保護受給世帯も、平成8（1996）年の約0.8万世帯から平成26（2014）年には約1.3万世帯に増加しています。

○生活保護受給世帯の増加は、高齢化の進展により就労による経済的自立が容易でない高齢者世帯が増加していること等によると考えられます。

○また、高齢者世帯の増加に伴い、賃貸住宅居住の高齢者世帯が増加しています。

・高齢者（夫婦・単身）世帯数：

平成27（2015）年の17.8万世帯から平成32（2020）年に18.4万世帯に増加する見込み

・賃貸住宅に居住する高齢者（夫婦・単身）世帯数：

平成15（2003）年：約1.3万世帯→平成25（2013年）年：約1.8万世帯

（２）世帯数の減少による空き家の増加

○住宅の戸数に大きな影響を与える世帯数も既に減少局面を迎えており、平成22（2010）年の59.6万世帯が、平成37（2025）年には55.5万世帯になる見込みです。

○平成25（2013）年には、県内の空き家の総数は約11.4万戸、特に問題となる賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」は約6.3万戸にのぼり、世帯数の減少に伴い、今後さらに増加することが予想されています。

（３）地域のコミュニティの希薄化による居住環境の質の低下

○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増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（平成27（2015）年4月）12市町（63.2%）

人口（平成22（2010）年国勢調査）約20万人（13.8%）

面積（平成22（2010）年国土地理院調査）3,458.54km²（56.6%）

※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

（４）住宅政策上の諸問題（高齢化問題、空き家問題、コミュニティの希薄化）は、少子高齢化と人口減少が根本的な要因

○医療・福祉・介護需要、高齢の生活保護受給世帯の増加等をもたらすおそれがある高齢化問題、防災上・景観面等の問題を発生させる空き家問題、居住環境の低下につながる地域のコミュニティの希薄化といった住宅政策上の諸問題は、少子高齢化と人口減少が根本的な要因となっています。

○昭和59（1984）年には1.84であった合計特殊出生率は、平成15（2003）年には1.36まで大幅に低下し、その後は1.4～1.6程度で推移しています。

合計特殊出生率は、近年持ち直しの傾向がみられますが、出生数は、昭和55（1980）年に2万人を割り込んだ後、横ばい傾向を示した時期が見られるものの、趨勢としては減少しており、最近40年で半減しています。

○少子高齢化は、社会保障費用負担増、経済の縮小など若年世代の将来に対する不安へとつながり、更なる少子化につながるおそれがあります。

○長期的には、出生率及び出生数の向上が実現されない限り、更なる人口減少と極めて高い高齢化率が継続し、住宅政策上も更に困難な状況になることが避けられません。

(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

○平成25(2013)年には、住宅ストック数は約70.6万戸となり、世帯数を上まわるなど戸数的には充足。空き家も約11.4万戸となり、空き家問題が深刻化する中で、既存住宅活用型市場への転換が求められてきています。

○しかしながら、既存住宅活用型市場の整備に関して、リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合(平成20(2008)年の4.3%から、平成25(2013)年の4.6%)、既存住宅の流通シェア(平成20(2008)年の16.0%から、平成25(2013)年の15.9%)は、ともに伸び悩んでおり、既存住宅活用型市場への転換が進んでいません。

(6) 全国平均を上回る耐震性を有しない住宅ストック

○地震による住宅の倒壊被害等から県民を守るため、耐震性が不十分な住宅ストックを解消することが求められています。

○しかしながら、新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率は、平成25(2013)年で約26%と、全国平均(約18%)を上回っています。

(7) マンションの老朽化・空き家の増加による、防災・治安・衛生面での課題顕在化のおそれ

○平成26(2014)年のマンションのストック数は約24千戸となり、総住宅ストックの約3%を占めています。

○旧耐震基準で建設されたマンションのストック数は、約1.5千戸存在し、建設時期が古いほど居住者の高齢化や賃貸化が進展しているものと考えられます。

○多数の区分所有者の合意形成というマンション特有の難しさに加え、居住者の高齢化、賃貸化による非居住所有者の増加、空き家の増加等の理由による管理組合の役員のなり手不足などから、適正な管理が困難になっているものもあると考えられます。

○適正な管理が困難となったマンションは、管理不全による共用部分の機能停止や設備の劣化等の状況に陥るとともに、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれがあります。

2 施策の基本的な方針

○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ます。

そのため、「1 住生活をめぐる現状と今後の課題」で示した課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施します。

①「居住者からの視点」

②「住宅ストックからの視点」

③「産業・地域からの視点」

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「居住者からの視点」

- 1-1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 1-2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 1-3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 2-1 急増する空き家の適正管理・利活用の推進
- 2-2 多様な居住ニーズに応じた住宅循環システムの構築
- 2-3 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新と住宅ストックの適正な管理

③「産業・地域からの視点」

- 3-1 住生活の安全を確保する居住環境の整備と住宅地の魅力の維持・向上
- 3-2 住生活産業の担い手の育成及び住生活関連ビジネスの活性化

第2 目標と基本的な施策

1 居住者からの視点

1-1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備します。
- 安心して子どもを産み育てることができるよう、子育てを支援する住環境整備を促進します。
- 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、人口の流出と流入の均衡の実現と、出生率の向上を目指します。

(基本的な施策)

(1) 子育て世帯の居住の安定を確保するため、ファミリー向けの良質な賃貸住宅の供給と適正な管理を促進します。

(2) 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。

(3) 子育て世帯に配慮するため、県営住宅の募集に際し、多子世帯や母子・父子世帯に対する優先入居を行います。

(4) 子育てに配慮した県営住宅団地の整備を進めるとともに、子育て支援を行うことができる施設の併設等について検討します。

(5) 市町に対して、県の取組を情報提供し、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。

(6) コンパクトなまちづくりモデル事業に取り組み、コンパクトなまちづくりを進める中で、子育て世代等が安全に安心して暮らせる生活環境の整備を推進します。

(7) 世代間の支え合いによる子育てしやすい環境づくりとして、三世帯同居・近居を推進します。「やまぐち三世帯同居・近居推進協議会」により、三世帯同居・近居の推進に向けた取組を官民一体で展開するとともに、三世帯同居・近居を始める際の住宅取得・改修等に対する支援を行います。

また、国・県・市町等が実施している各種支援制度をコーディネートできる事業者を育成し、住宅取得者等の負担軽減を図ります。

(8) 住まいの近くへの子育て支援施設等の設置により、地域ぐるみで子どもを育む環境の整備を推進します。

[成果指標]

- 子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率
44%（平成25）→50%（平成37）

1-2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給を推進します。
- 高齢者が、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境の整備を図ります。
- 高齢者がより安定した住生活を送ることができるよう、やまぐち高齢者プランとの調和を図りながら、見守りに配慮した多様な住まいの確保と居住環境の改善への取組を促進します。

(基本的な施策)

- (1) 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。
- (2) 高齢者の居住の安定を確保するため、高齢者向けの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、登録制度の適正な運用と県民への情報提供を行います。
- (3) 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するとともに、既存の公営住宅についても改善によるバリアフリー化を進めます。
- (4) 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。
- (5) 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適切な実施を図るとともに、周知に努めます。
- (6) 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。
- (7) 県や市町の住宅相談窓口において、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等の充実を図ります。
- (8) 高齢者のリフォームや住み替えを支援するため、住宅金融支援機構や民間金融機関と連携して、リバースモーゲージの普及を図るため、情報の提供に努めます。
- (9) 市町の「生涯活躍のまち構想（日本版CCRC）」の導入を促進します。

[成果指標]

- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.8%（平成26）→3.5%（平成37）

1-3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

●少子高齢化の進行、居住形態の多様化などの社会経済情勢の変化を踏まえ、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等が、それぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、住宅セーフティネットの中心的な役割を担ってきた公的賃貸住宅と、民間賃貸住宅を含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの機能向上を目指します。

●地震や集中豪雨などの自然災害発生時には、住まいに関して早急な対応が可能となるよう、より強力な体制整備を目指します。

(基本的な施策)

(1) 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確保するため、公営住宅の適正な管理を行うとともに、高齢者や障害者世帯等が入居する際の入居要件の緩和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。

(2) 計画的、公平かつ的確に公営住宅を供給するため、「山口県県営住宅長寿命化計画」、各市町営長寿命化計画に基づき、県営住宅や市町営住宅の建替え、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。また、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、技術的支援等を積極的に実施します。

(3) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るために、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、入居可能な住宅（空き家や空き室含む）の情報提供、家賃債務保証等の支援、関係機関との連携による居住の安定に資する方策の検討等を進めます。

(4) 公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施とともに、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の整備を推進します。

(5) 地震や集中豪雨などの自然災害から県民の安心・安全を確保するため、関係機関や関連団体との連携により災害発生時における被災地周辺の空家情報や住宅融資等の情報を提供する住宅相談窓口を迅速に設置するとともに、公営住宅及び応急仮設住宅（建設型、借上型）の供与、被災住宅等に対する応急危険度判定等を速やかに実施します。

2 住宅ストックからの視点

2-1 急増する空き家の適正管理・利活用の推進

●適切に管理されていない空き家が放置されていることにより発生する防災・衛生・景観等の問題を解決するため、空き家の適正管理・利活用を促進します。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の制定を踏まえ、県、警察本部及び市町で構成する「山口県空き家対策連絡会」により、空き家対策を総合的かつ計画的に推進します。

(基本的な施策)

(1) 空き家所有者の意識啓発や相談体制の強化等により、空き家の適正管理を促進します。

(2) 県・市町における相談窓口において、空き家の相談体制等の充実を図ります。

(3) 空き家バンクの充実や地域住民の意識啓発等により、空き家の利活用を促進し、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。

(4) 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、地域の実情に応じた空き家の適正管理・利活用等を定める市町の空家等対策計画の策定を支援し、計画的な空き家対策を促進します。

(5) 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。

(6) 市町と連携して、空き家の福祉施設や店舗等への転換を促進するとともに、UJIターン、二地域居住等向けの住宅としての活用を促進します。

[成果指標]

●空家等対策計画策定市町数

2市町（平成27）→17市町（平成37）

2-2 多様な居住ニーズに応じた住宅循環システムの構築

- 購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することを目指します。
- 県民一人一人が、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します。
- 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、既存住宅の活用を図ります。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ことで、県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します。

(基本的な施策)

- (1) 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。
- (2) 県民が安心して住宅を選択でき、住宅に係る瑕疵などのトラブルから消費者を保護するため、既存住宅における住宅性能表示制度の活用促進や、瑕疵担保責任保険の活用促進を図ります。
- (3) 既存住宅の取引時にインスペクションの活用や住宅性能表示、住宅履歴情報等を消費者に情報提供するような仕組みを関係団体とともに検討し、性能水準や保証の付与された既存住宅の普及を図ります。
- (4) 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。
- (5) 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、インターネットを通じた情報発信機能を強化するとともに、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。
- (6) 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。
- (7) 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、適切な維持保全が確保される長期優良住宅等の普及促進を図ります。

2-3 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新と住宅ストックの適正な管理

- 耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどによる、安全で質の高い住宅ストックへの更新を図ります。
- 住宅ストックの適正な管理を促進し住宅の質を確保するとともに、将来世代に向けたストックの承継を目指します。

(基本的な施策)

(1) 質の高い住宅ストックを将来世代へ承継するため、耐震性を充たさない住宅の建替え・リフォーム等による更新を図ります。

(2) 「山口県耐震改修促進計画」に基づき、耐震化の必要性について普及啓発するとともに、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り情報提供を行います。

(3) 耐震化が遅れている木造戸建て住宅に対して耐震診断・耐震改修に関する市町の助成事業への支援を行うことにより、耐震化を促進します。

(4) 被災時の影響が大きい共同住宅の耐震化を促進します。特に、公営住宅は災害時の応急的な住まいとなることから、より一層の耐震化を促進します。

(5) 耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理を促進します。

(6) 環境への負荷を軽減するため、再生可能な環境負荷の少ない木材の活用や県産木材の利用などによる木造住宅の普及を促進し、建設廃棄物の減量化と分別・リサイクル、再生建材の利用を促進します。

(7) 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など、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断熱性・省エネルギー性能の向上など省エネリフォームを促進します。

また、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などを行います。

(8) 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わたり有効に活用されるようリフォームの促進を図ります。リフォームにあたっては、耐震化や省エネ改修、バリアフリー化を図ります。

また、公営住宅においても計画的なリフォームの実施を推進します。

(9) ヒートショック防止等の健康増進に寄与する省エネリフォームや、魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、あるいは効果が実感できるようなリフォームを促進します。

(10) 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。

(11) 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、講習会を開催します。

3 産業・地域からの視点

3-1 住生活の安全を確保する居住環境の整備と住宅地の魅力の維持・向上

- 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進します。
- 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指します。
- 地震や集中豪雨等の自然災害、住宅への侵入等の犯罪、住宅建材による健康被害等から県民の生命、健康及び財産を守るため、住宅及び住宅市街地の安全性や室内環境の安全を確保し、安全かつ安心な住宅及び居住環境の整備を図ります。

(基本的な施策)

(1) 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ついて、空き家対策や住宅の耐震化、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ハザードマップの整備を促進します。

(2) スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等に関して居住者の利便性や防犯性を向上させるなど、どの世代も安心して暮らすことができる居住環境・住宅地の魅力の維持・向上を図ります。

(3) 防犯性能の高い建物部品に関する情報提供や、「山口県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」に基づく住宅や道路、公園等に関する指針について普及啓発を図るなど、防犯性の向上を促進します。

(4) ホルムアルデヒド等の化学物質やアスベストによる健康被害を防止するため、県民や住宅関連事業者に対する情報提供や、アスベスト含有建築物の解体時等における適正処理の徹底等、住宅における化学物質等の安全対策を推進します。

(5) 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。

(6) 既存住宅団地においては、ミスマッチの解消による再生促進と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進します。

(7) 安全で快適な住環境を形成し、賑わいのあるまちを創出するため、市街地再開発事業や住宅市街地総合整備事業等の活用により、公共施設と住宅を一体的に整備するまちづくりを計画的に推進します。

(8) 伝統的な街並みが残る地域については、防災面に配慮しつつ、建築物の修景や景観と調和した街並みの保全、地域の景観形成に係るまちづくり活動への支援を進めるとともに、「街なみ環境整備事業」の活用など良好な景観形成に配慮した住環境整備を推進します。

[成果指標]

●ハザードマップ整備市町数

(内水) : 4市(平成27) → 7市(平成31)

(津波) : 14市町(平成27) → 18市町(平成29)

(高潮) : 12市町(平成27) → 18市町(平成29)

3-2 住生活産業の担い手の育成及び住生活関連ビジネスの活性化

●後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を整備します。

●空き家関連など住生活に関連するビジネスを活性化させ、居住者の利便性の向上とともに、経済への貢献を図ります。

(基本的な施策)

(1) 地域の住生活産業を担う総合的な人材の確保・育成を支援します。このため、地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進、それを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備を図ります。

(2) 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、公営住宅等の整備においても県産木材の利用に努めます。

(3) 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住まいづくりを進めるため、技術者の育成や、伝統的建造物等の改修を促進します。

(4) 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。

第3 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「第五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、平成37（2025）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（再掲）

2.8%（平成26）→3.5%（平成37）

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

○「第五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。

○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、「第五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

○高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心していきいきと暮らせることを目指して、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」の基盤強化に取り組みます。

○認知症の人の意思が尊重され、できる限り住み慣れた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地域を実現するため、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
土砂災害特別警戒区域外の建築物又は土砂災害対策改修工事を実施するもの

追加基準は、平成29（2017）年10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4 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3万9千戸、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や公的機関が管理する住宅が約千6百戸、合計で約4万3千7百戸あります。
さらに、公的関与のある民間賃貸住宅として高齢者向け優良賃貸住宅が約150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 (平成28年度～平成37年度)
公営住宅の供給の目標量	17,900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。(参考1)

- 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、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。
- 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、都市再生機構、住宅金融支援機構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。

(3) 住宅関連事業者との連携

- 「山口県ゆとりある住生活推進協議会」による連携の強化を図るとともに、住宅・住環境に対する県民の意識を高めるため、総合的な住情報の提供等に取り組みます。
- 「やまぐち三世代同居・近居推進協議会」と連携して三世代同居・近居の推進に取り組みます。

(4) 不動産関係団体、居住支援団体等との連携

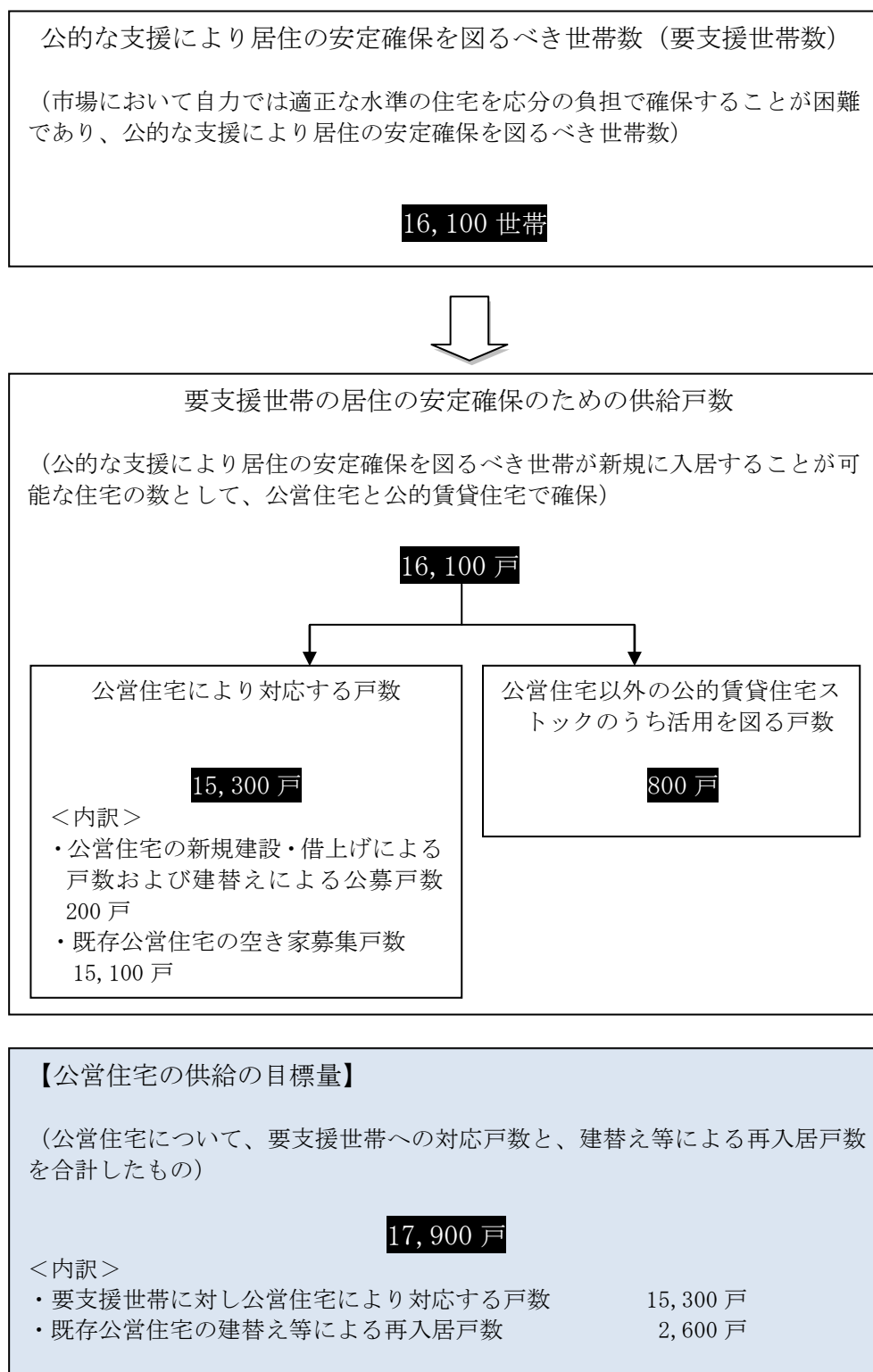
- 「山口県居住支援協議会」による連携の強化を図ります。

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。

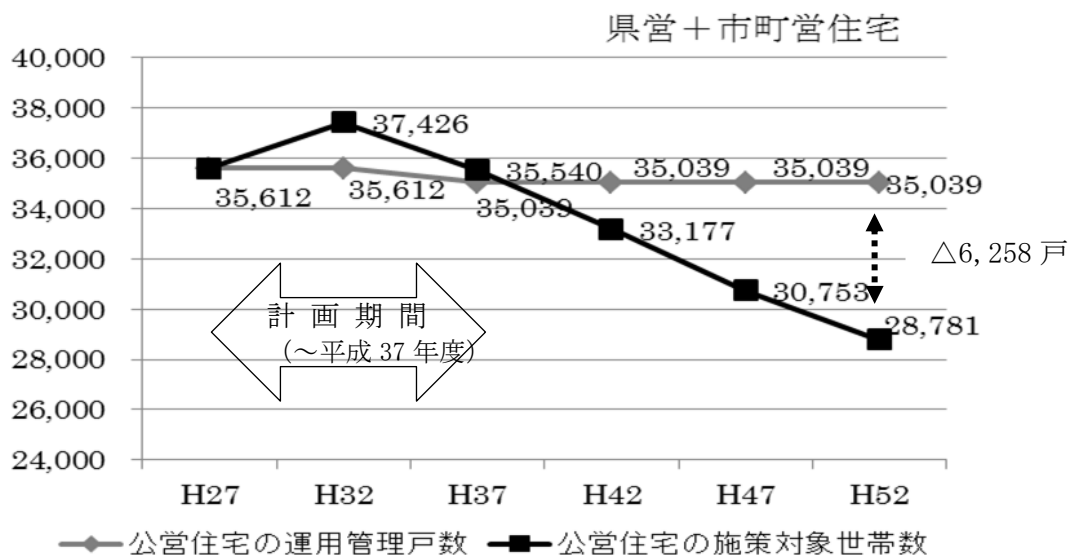
(参考1) 公営住宅の供給目標量の考え方

- 平成 37 (2025) 年度までの 10 年間に於いて、居住の安定確保を図るべき世帯数を充足するよう、空き家募集を中心とした供給目標量を設定します。



(参考2) 公営住宅の施策対象世帯数と公営住宅の管理戸数について

- 中長期的な公営住宅の施策対象世帯数の推移を踏まえて、将来の公営住宅の管理戸数について検討します。
- 概ね 25 年後（平成 52 年度）までの公営住宅（県営および市町営住宅）の施策対象世帯数と運用管理戸数の推計は、以下のようになります。



※公営住宅の施策対象世帯：公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家に居住する、市場において自力では適正な水準の住宅を応分の負担で確保することが困難であり、公的な支援により居住の安定確保を図るべき世帯

（要支援世帯数は、公営住宅の施策対象世帯数の内、民間賃貸住宅等に居住する世帯数）

※公営住宅の運用管理戸数：公営住宅の管理戸数から政策空家を除いた戸数

（平成 37 年度までは建替計画による積上げ、平成 42 年度以降は据え置き）

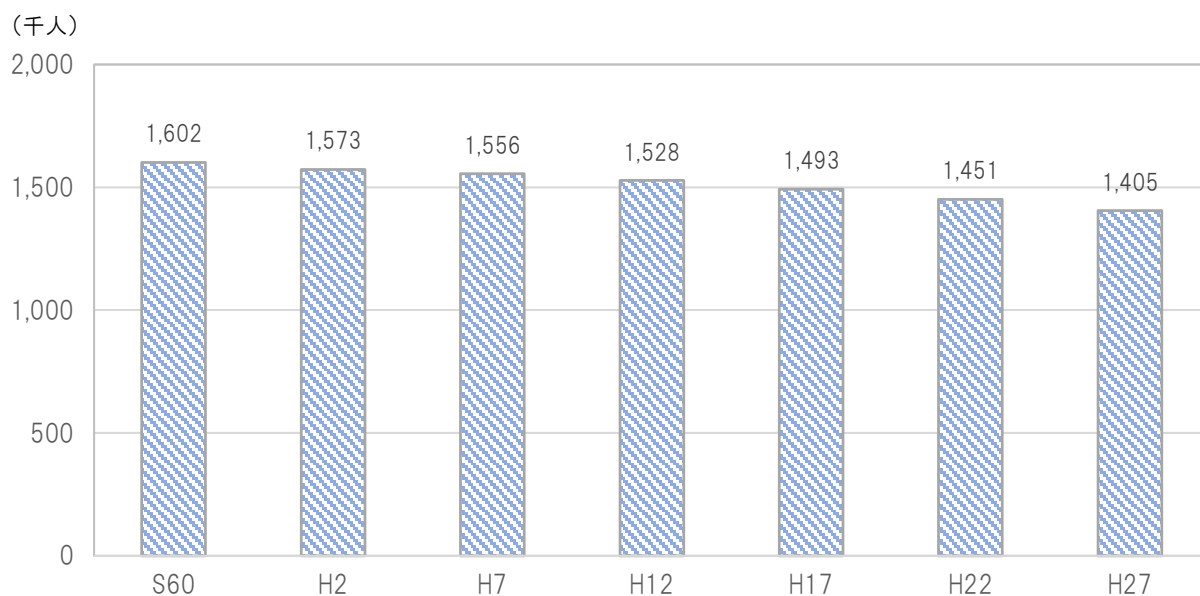
- 概ね 10 年後（平成 37 年度）までは、公営住宅の施策対象世帯数が運用管理戸数を上回ります。
- 概ね 15 年後（平成 42 年度）以降は、公営住宅の施策対象世帯数が運用管理戸数を下回ります。概ね 25 年後（平成 52 年度）に必要な運用管理戸数は需要（施策対象世帯数）からすると、29,000 戸程度と推計されます。
- 従って、概ね 10 年後（平成 37 年度）までは、需要（施策対象世帯数）が運用管理戸数を上回り、主として既存公営住宅の空き家募集により、要支援世帯の居住の安定確保に対応するため、今の運用管理戸数が必要となります。
- それ以降は、運用管理戸数が需要（施策対象世帯数）を上回ることを踏まえて、山口県県営住宅長寿命化計画、各市町営住宅長寿命化計画などで公営住宅団地の継続的な維持管理や建替事業等に加え、他用途への転用や集約化・廃止等も含め、検討を進めます。

第6 資料編

(1) 少子高齢化、人口減少の急速な進展。後期高齢者の増加

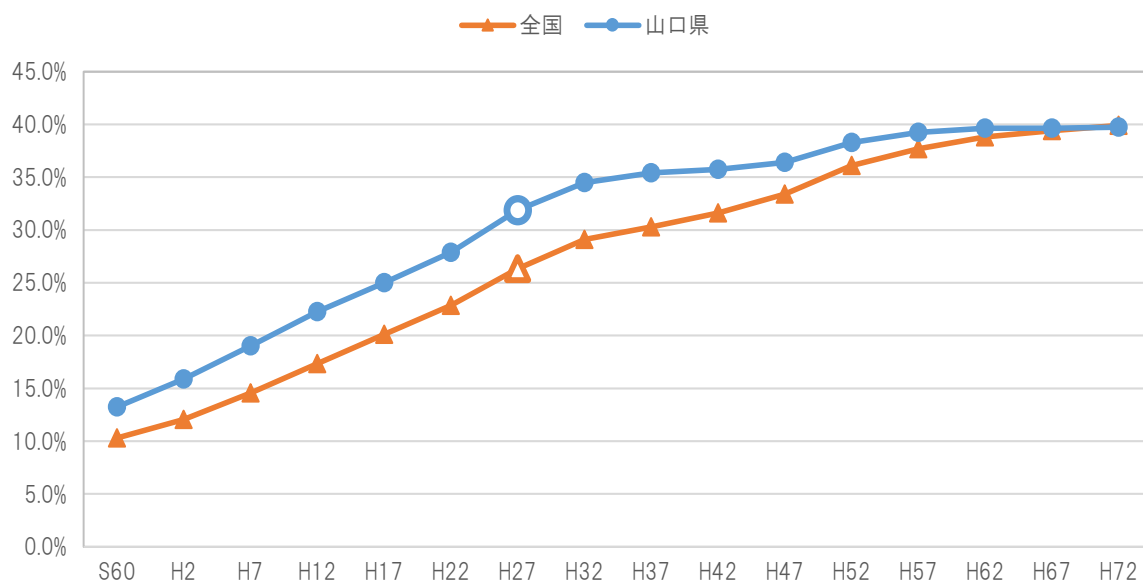
(1) -1 人口減少と少子高齢化

[山口県の総人口の推移]



資料：国勢調査

[山口県と全国の高齢化率の推移]



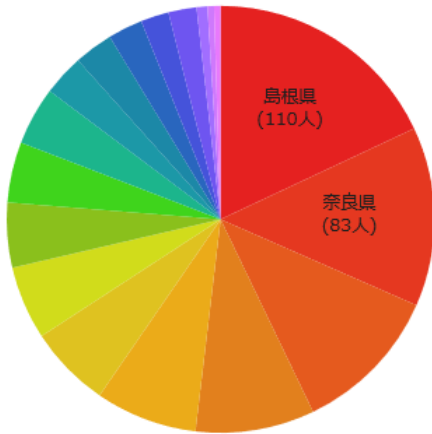
資料：国勢調査（平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計）

(1) -2 継続する大都市圏等への人口流出と人口減少

[山口県の転入超過数、転出超過数の内訳]

転入超過数内訳

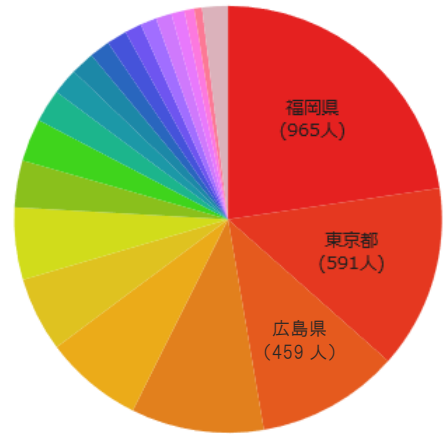
総数



- 1位 島根県 110人 (18%)
- 2位 奈良県 83人 (13.6%)
- 3位 宮崎県 69人 (11.3%)
- 4位 長崎県 55人 (9%)
- 5位 愛媛県 47人 (7.7%)
- 6位 群馬県 38人 (6.2%)
- 7位 高知県 34人 (5.6%)
- 8位 山梨県 30人 (4.9%)
- 9位 富山県 28人 (4.6%)
- 10位 佐賀県 27人 (4.4%)

転出超過数内訳

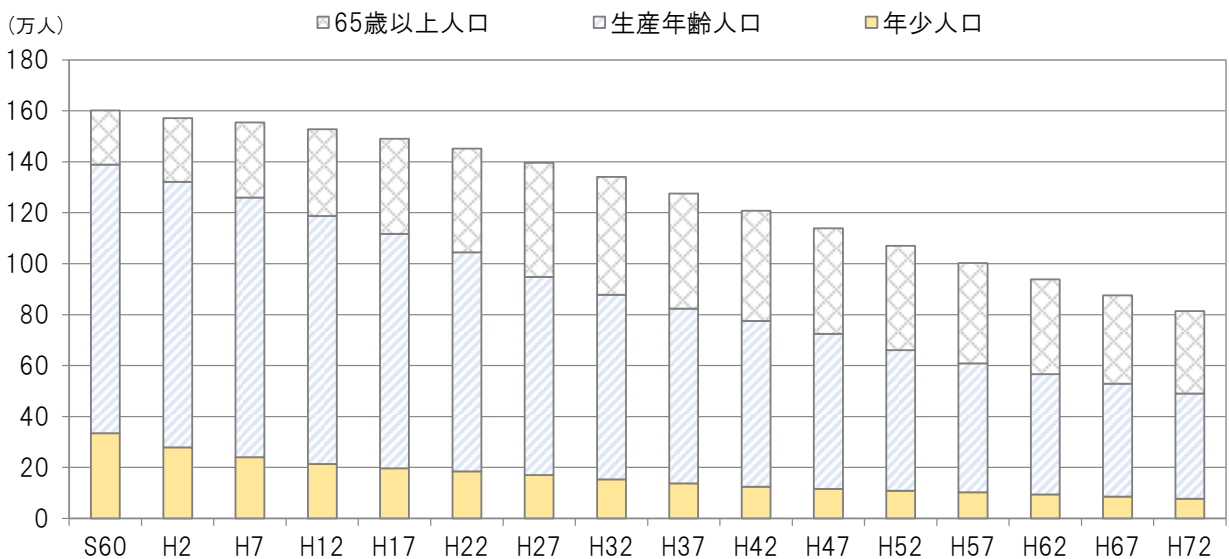
総数



- 1位 福岡県 965人 (22.7%)
- 2位 東京都 591人 (13.9%)
- 3位 広島県 459人 (10.8%)
- 4位 大阪府 427人 (10%)
- 5位 静岡県 317人 (7.4%)
- 6位 千葉県 240人 (5.6%)
- 7位 愛知県 233人 (5.5%)
- 8位 埼玉県 151人 (3.5%)
- 9位 岡山県 138人 (3.2%)
- 10位 沖縄県 106人 (2.5%)

資料：住民基本台帳人口移動報告

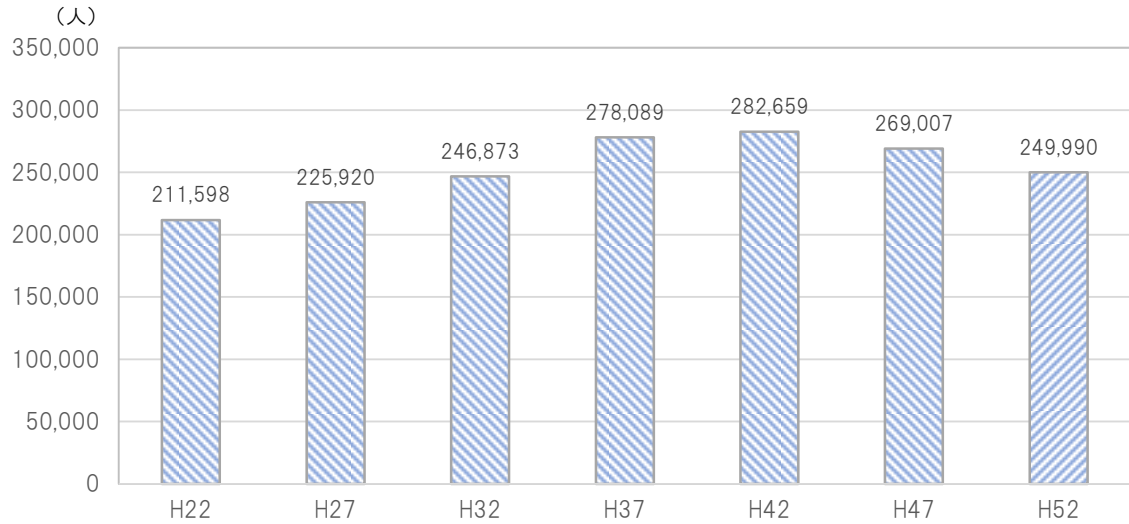
[山口県の将来人口推計]



資料：国立社会保障・人口問題研究所

(1) -3 後期高齢者の増加

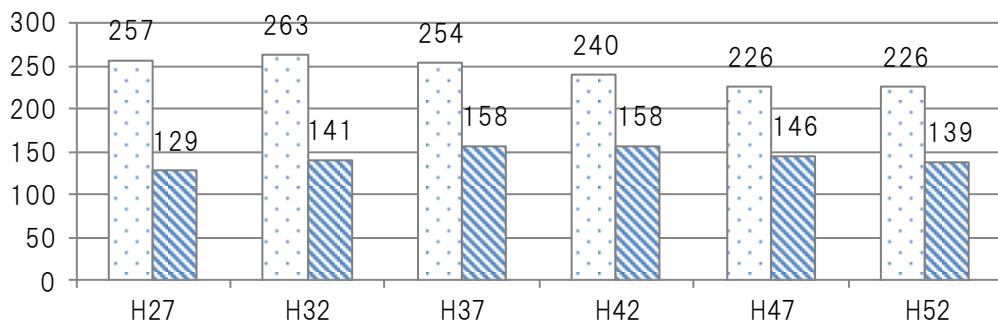
[山口県の後期高齢者の人口の推移]



資料：国立社会保障・人口問題研究所

[山口県の高齢者世帯数の将来推計]

(千戸)



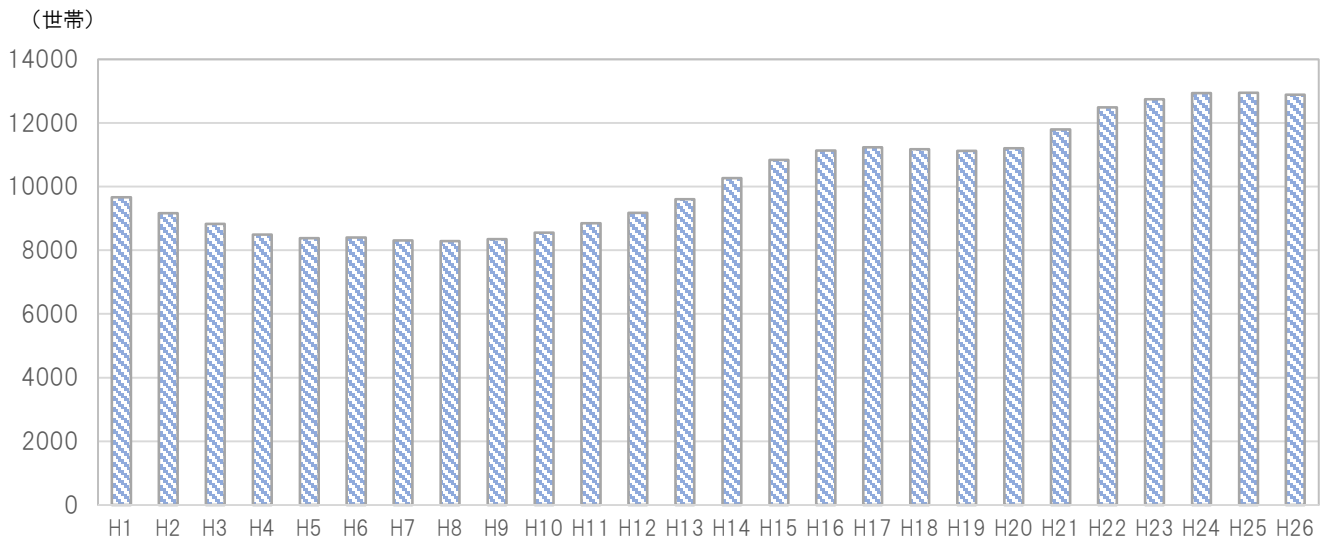
□ 高齢者世帯総数
(65歳以上の世帯)

■ 世帯主75歳以上の世帯総数

資料：国立社会保障・人口問題研究所

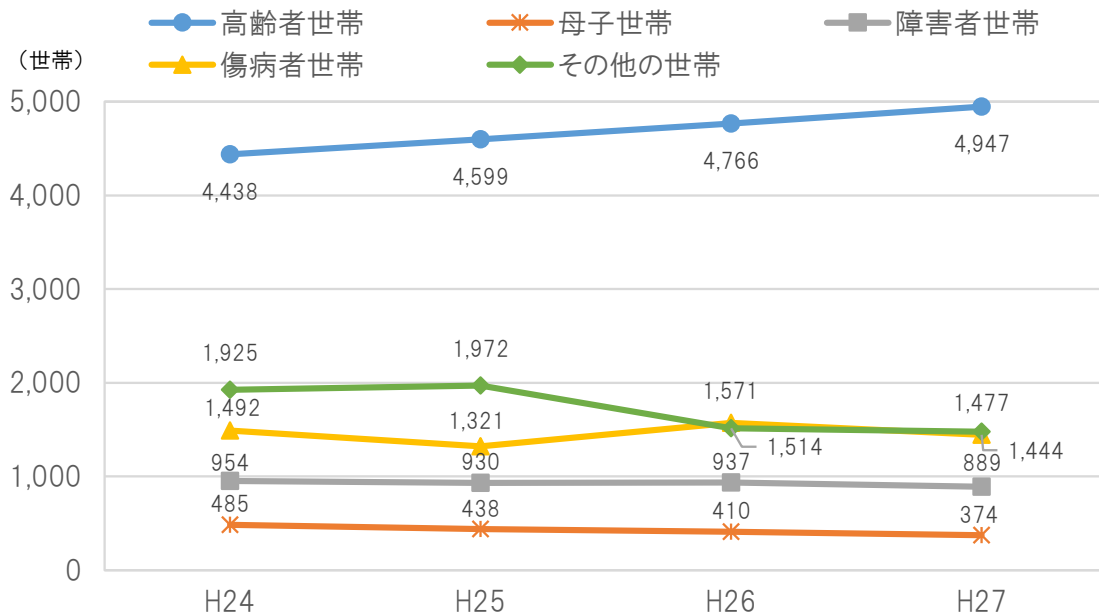
(1) -4 生活保護受給世帯の状況

[山口県の生活保護法による保護状況（月平均）の推移]



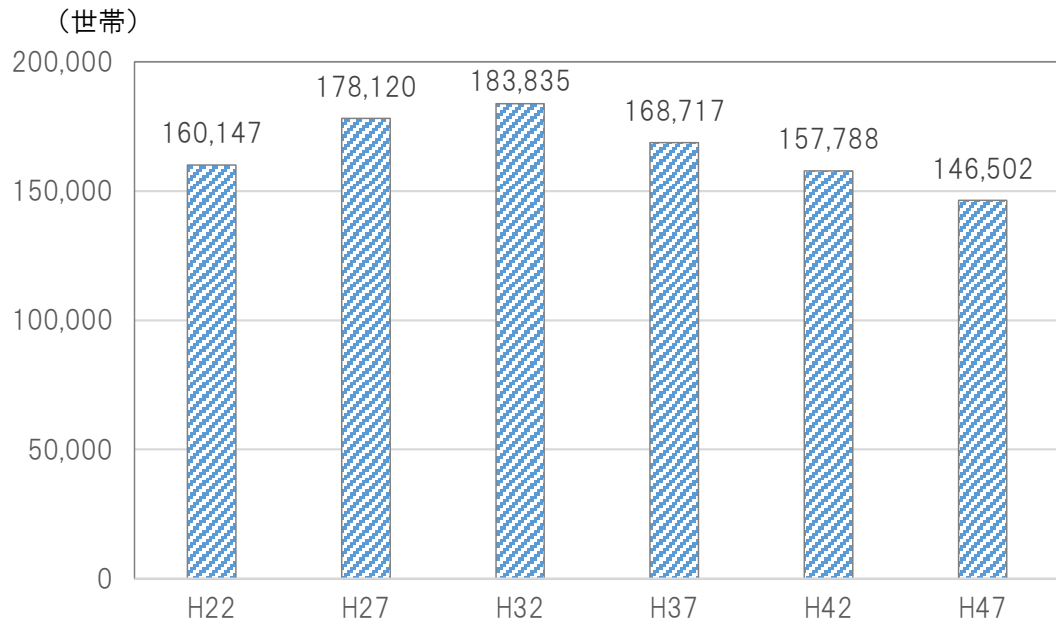
資料：山口県厚政課

[山口県の世帯種類別の生活保護受給世帯の推移]



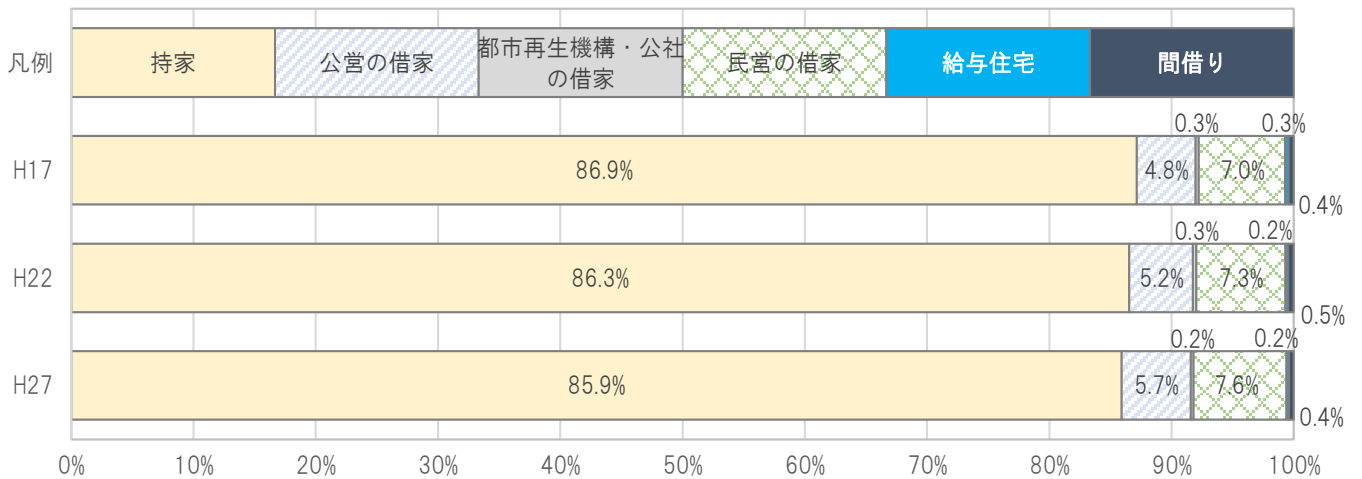
資料：被保護者調査

[山口県の高齢者（夫婦・単身）世帯数の推移]



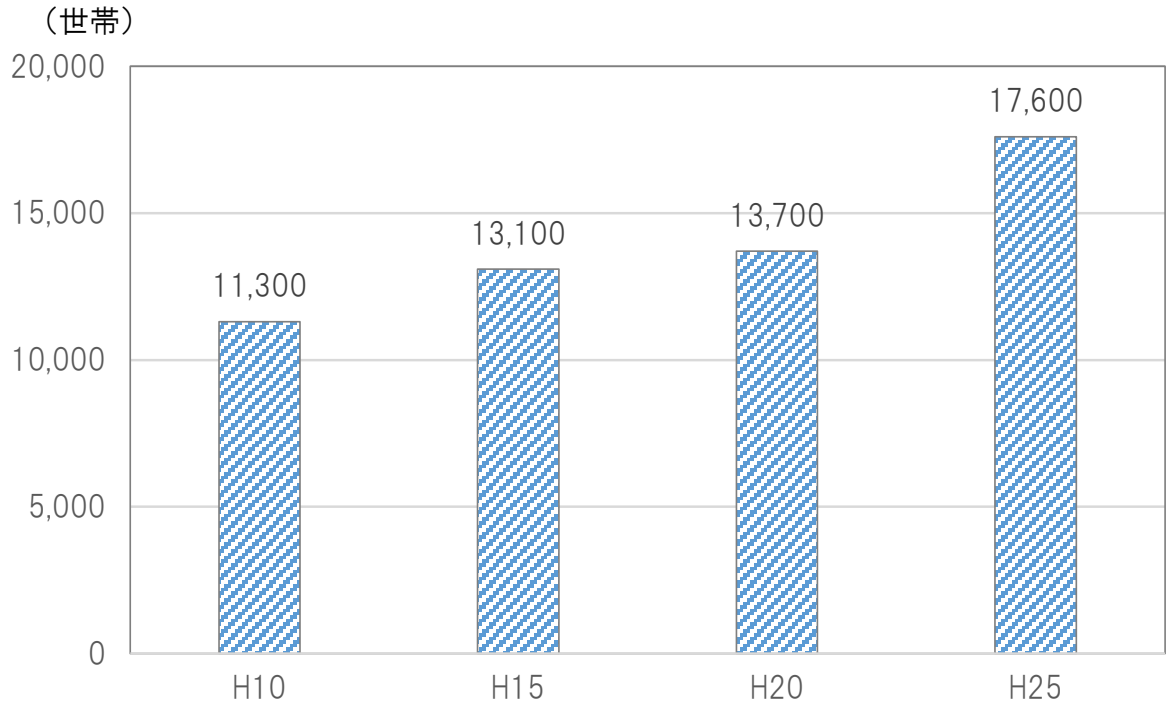
資料：国立社会保障・人口問題研究所

[山口県の65歳以上の世帯員がいる世帯の住居の所有区分の推移]



資料：国勢調査

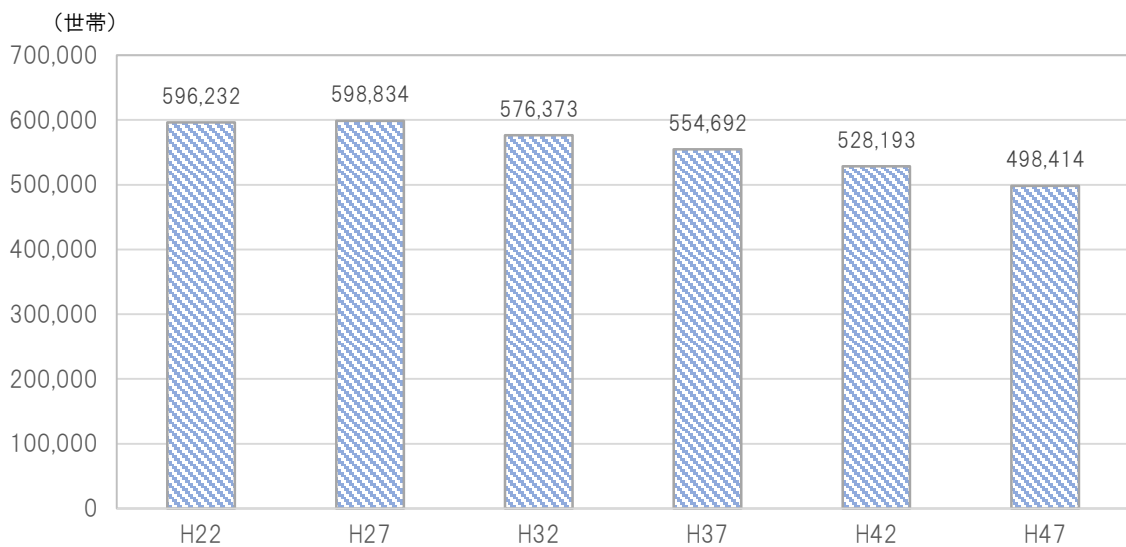
[山口県の賃貸住宅に居住する高齢者（夫婦・単身）世帯数の推移]



資料：住宅・土地統計調査

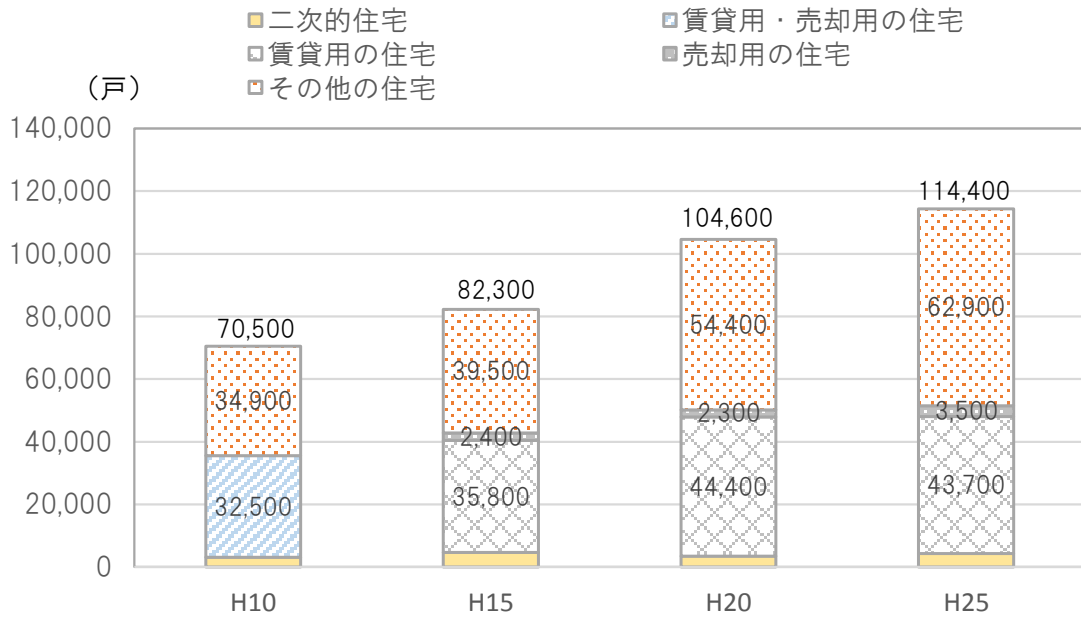
(2) 世帯数の減少による空き家の増加

[山口県の世帯数の推移]



資料：国立社会保障・人口問題研究所

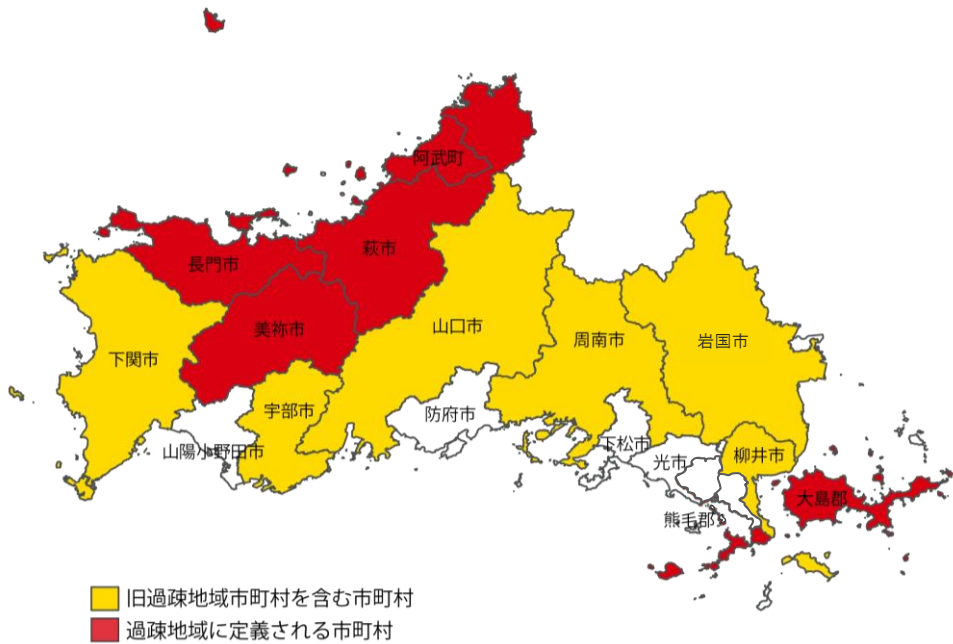
[山口県内の空き家数の推移と内訳]



資料：住宅・土地統計調査

(3) 地域のコミュニティの希薄化による居住環境の質の低下

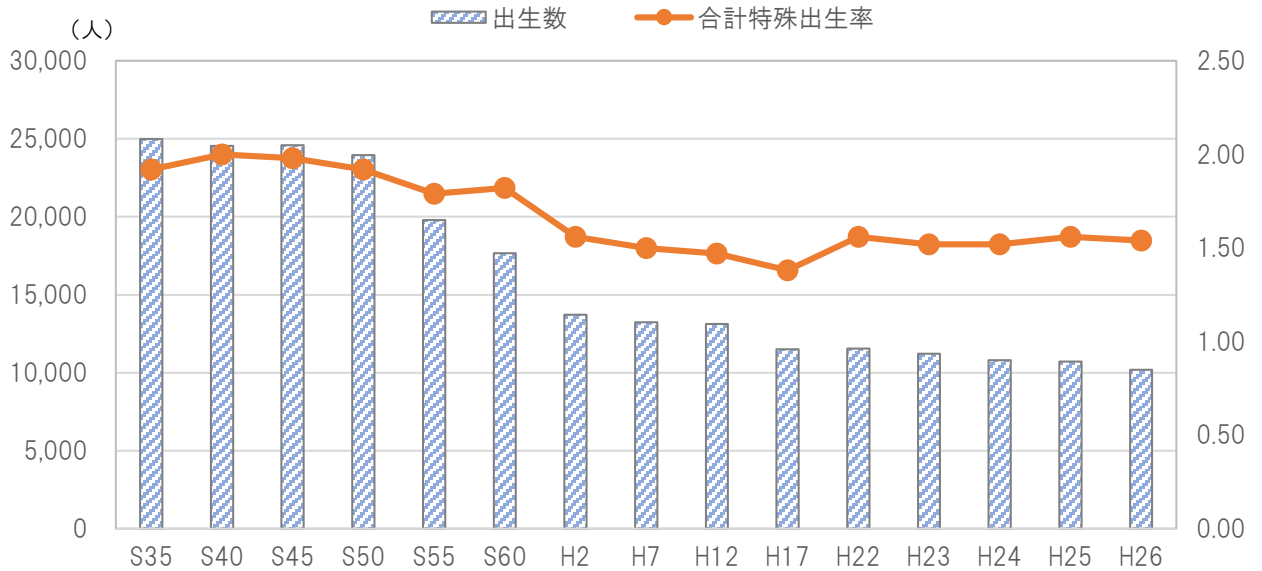
[山口県内の過疎地域]



資料：過疎地域市町村等一覧（過疎地域自立促進特別措置法）

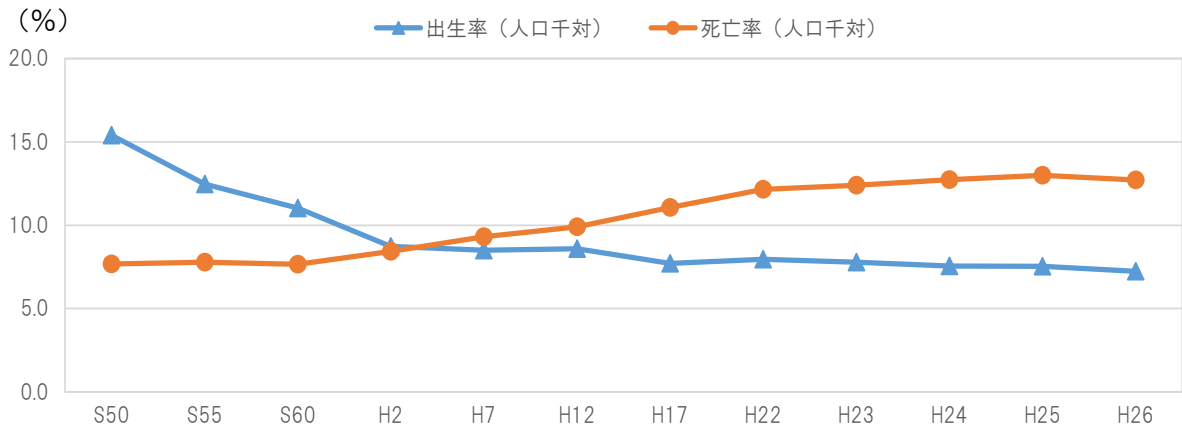
(4) 住宅政策上の諸問題（高齢化問題、空き家問題、コミュニティの希薄化）は、
 少子高齢化と人口減少が根本的な要因

[山口県の出生数と合計特殊出生率の推移]



資料：人口動態調査

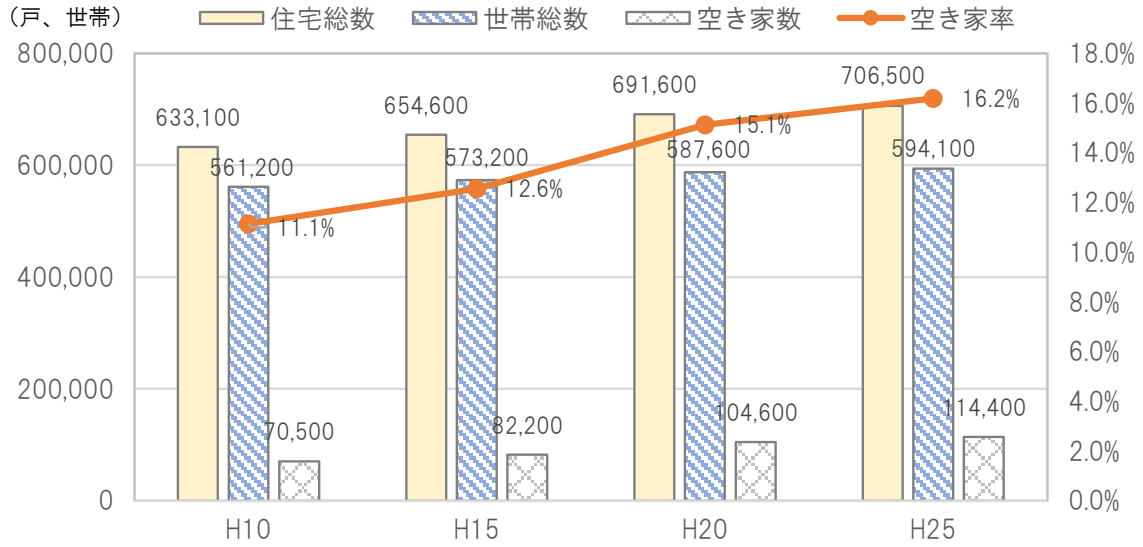
[山口県の出生率と死亡率の推移]



資料：山口県統計年鑑

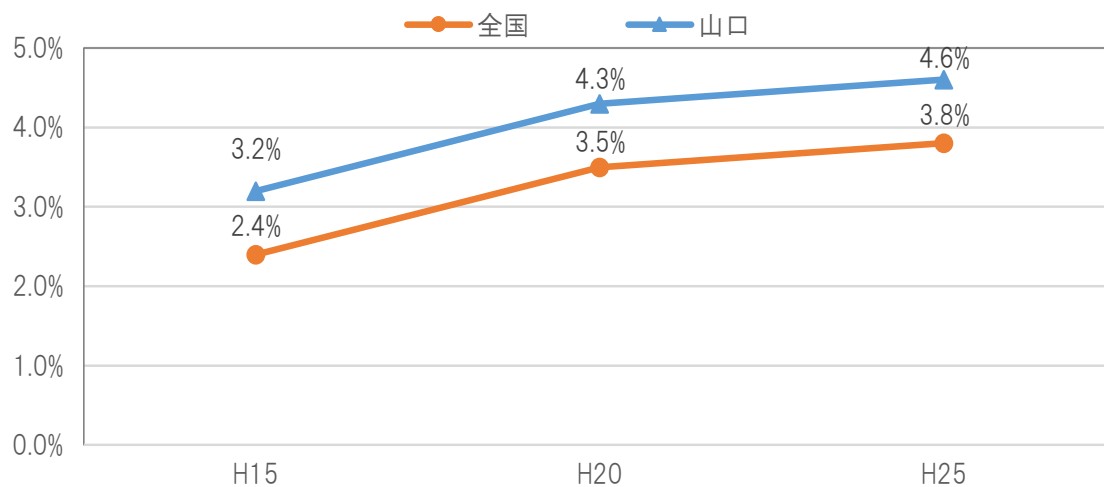
(5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ

[山口県の住宅総数と空き家総数の推移]



資料：住宅・土地統計調査

[山口県と全国のリフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合の推移]



山口県

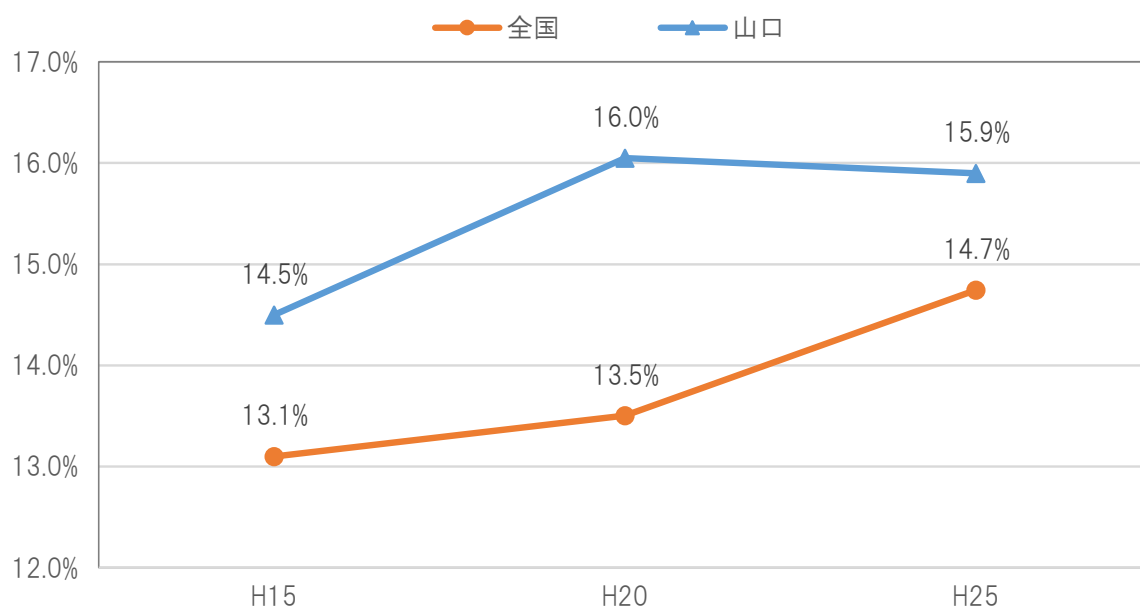
年	①増改築総戸数 (戸)	②現居住住宅数 (戸)	リフォーム実施率 (①/②) %
平成 15 年	18,081	569,600	3.2%
平成 20 年	25,096	584,100	4.3%
平成 25 年	27,178	588,800	4.6%

全国【参考】

年	①増改築総戸数 (戸)	②現居住住宅数 (戸)	リフォーム実施率 (①/②) %
平成 15 年	1,138,000	46,863,000	2.4%
平成 20 年	1,737,158	49,598,300	3.5%
平成 25 年	2,001,807	52,102,200	3.8%

資料：住宅・土地統計調査

[山口県と全国の既存住宅の流通シェアの推移]



山口県

年	①既存住宅取得数 (戸)	②新設住宅着工数 (戸)	既存住宅流通シェア (①/①+②) %
平成 15 年	1,733	10,215	14.5
平成 20 年	1,800	9,416	16.0
平成 25 年	1,631	8,625	15.9

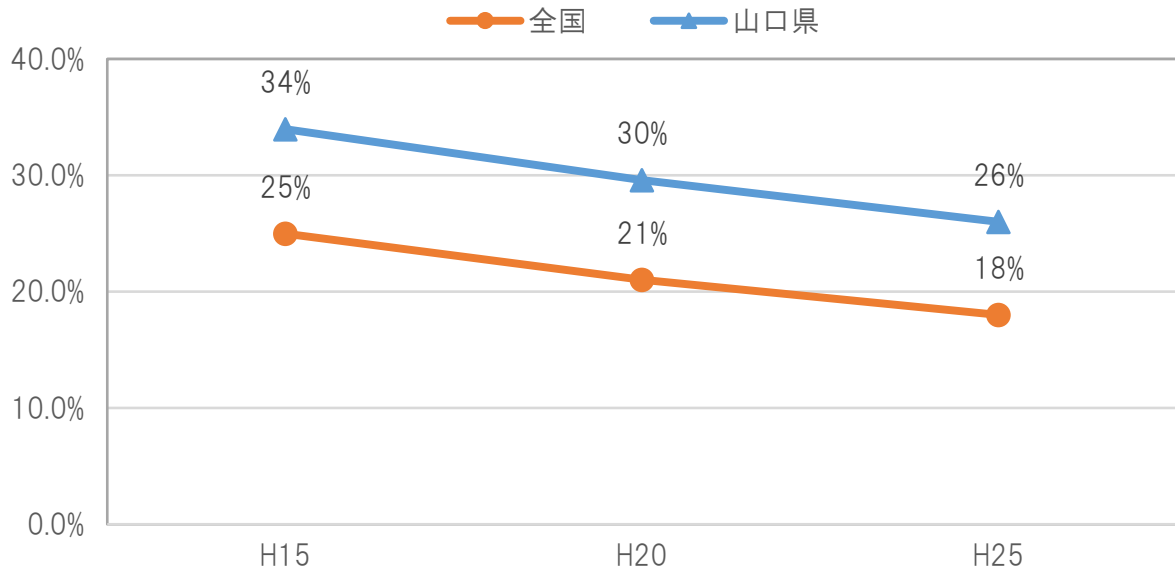
全国【参考】

年	①既存住宅取得数 (戸)	②新設住宅着工数 (戸)	既存住宅流通シェア (①/①+②) %
平成 15 年	175,333	1,160,083	13.1
平成 20 年	170,700	1,093,485	13.5
平成 25 年	169,467	980,025	14.7

資料：新設住宅着工統計
住宅・土地統計調査

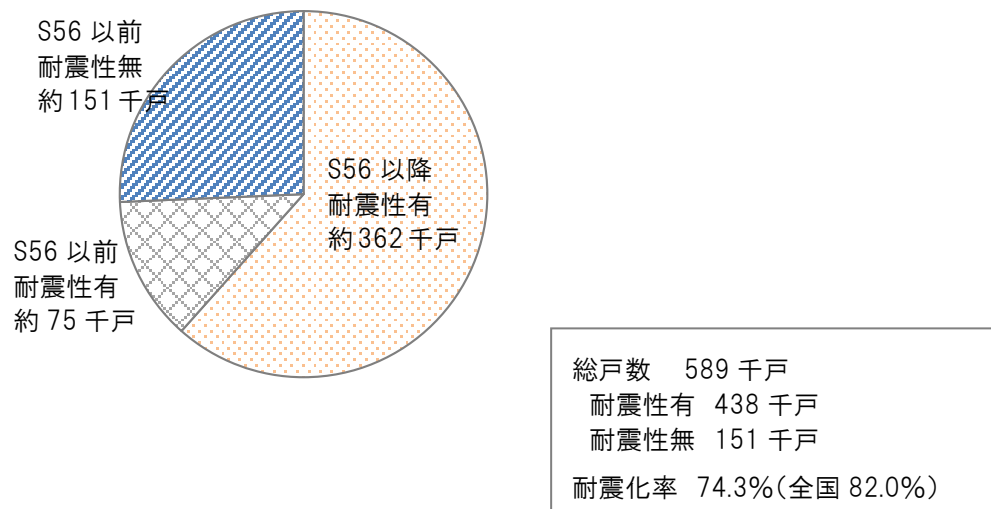
(6) 全国平均を上回る耐震性を有しない住宅ストック

[山口県と全国の耐震性を有しない住宅ストックの比率の推移]



資料：国土交通省「住宅・建築物の耐震化の状況について」（全国）
住宅・土地統計調査から推計（山口県）

[山口県の耐震性を有しない住宅ストック戸数]



資料：住宅・土地統計調査から推計（山口県）

公営住宅の耐震化状況

[山口県の公営住宅の耐震化率の状況]

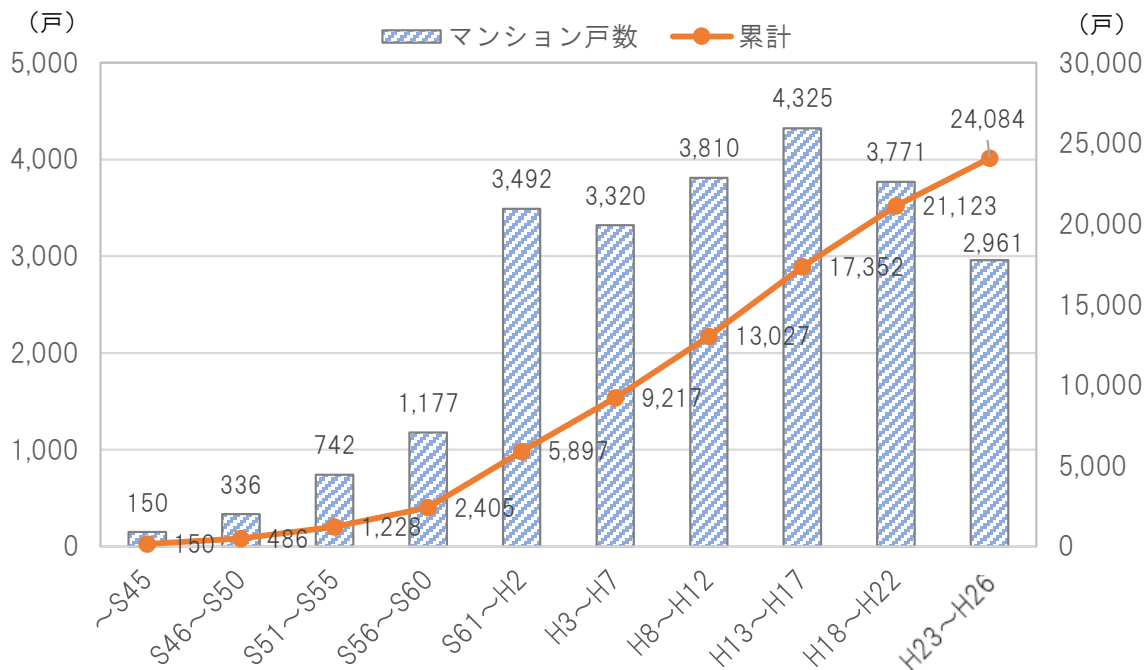
(%)

事業主体	木造 低層住宅	簡易耐火 低層住宅	中層住宅 (3~5階)	高層住宅 (6階~)	その他	合計
山口県	100		100	100		100
下関市	100	100	51	87	100	66
宇部市	100	100	96	100		97
山口市	100	100	100	100	100	100
萩市	100	100	100		100	100
防府市		100	100	100		100
下松市		100	100	100		100
岩国市	100	36	98	100		92
光市	100	100	100			100
長門市	100	100	100			100
柳井市		100	100			100
美祢市	100	100	100			100
周南市	100	100	100	100		100
山陽小野田市	100	100	100	100		100
周防大島町	100	51				58
和木町	100		100			100
上関町	100	0	100			80
田布施町	100	100		100		100
平生町	100		100			100
阿武町	100	100			100	100
計	100	93	93	98	100	94

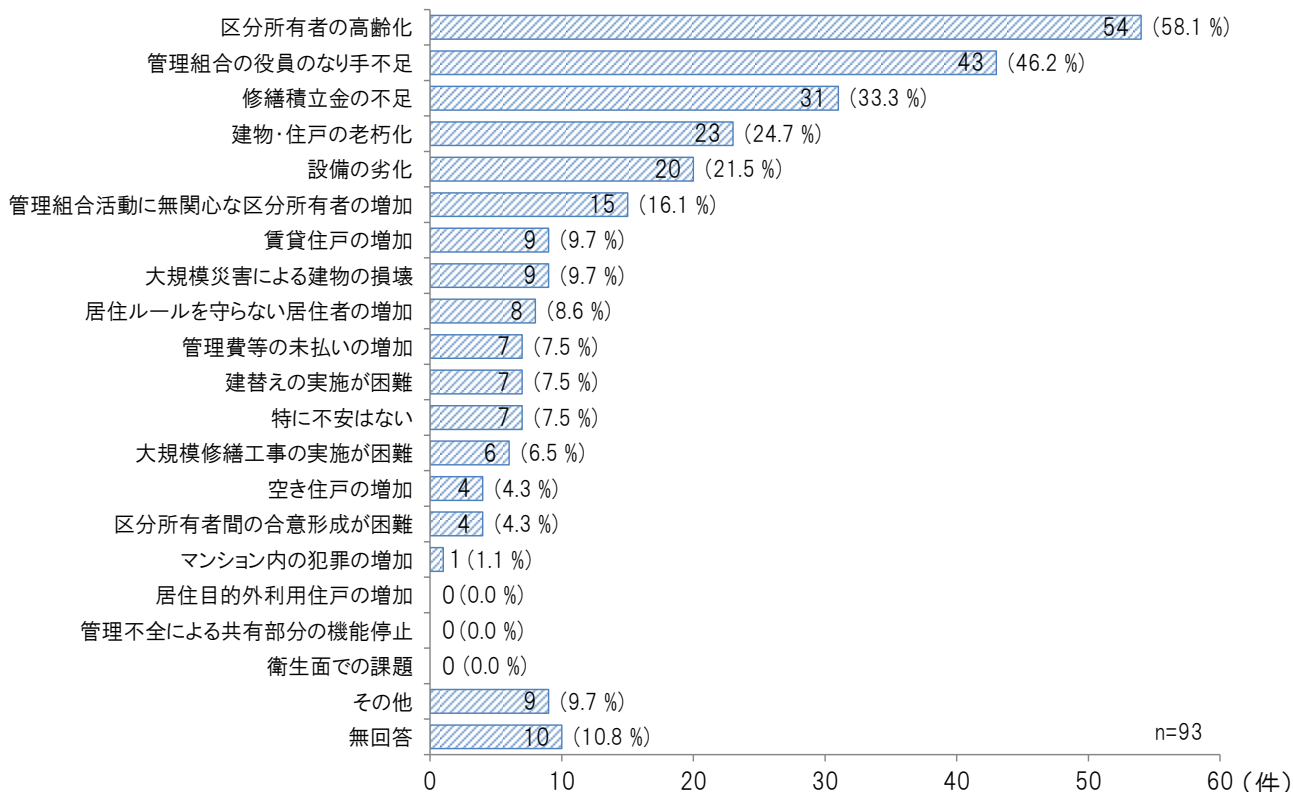
資料：山口県調

(7) マンションの老朽化・空き家の増加による、防災・治安・衛生面での課題顕在化のおそれ

[山口県のマンション戸数の推移]



[山口県内マンションにおける管理上の問題点]



資料：山口県「マンション管理組合・長期修繕計画等に係る実態調査」

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。

アスベスト(石綿)

天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれている。以前はビル等の建築工事において、保温断熱の目的で石綿を吹き付ける作業が行われていたが、健康被害の防止を図るため、昭和50年に原則禁止された。

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。

応急危険度判定

大地震により、被災した建築物を調査し、人命にかかわる二次的災害を防止するために、その後発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定すること。判定結果は、建築物の見やすい場所に表示され、居住者はもとより付近を通行する歩行者などに対してもその建築物の危険性について情報提供する。

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。

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

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。

三世帯同居・近居

三世帯同居は、住宅の所有者を含め、親、子、孫の三世帯が、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2km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。

シックハウス(症候群)

新築・改築後などに入居者に起こる頭痛、倦怠感、目やのどの痛みなどの不快な症状のこと。建材などから発散されるホルムアルデヒドやトルエンなどの化学物質が原因といわれている。

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総合的に行う事業。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。

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。

スマートウェルネスシティ

高齢者・人口減少が進んでも地域住民各々が健康かつ生きがいを感じ、安心安全で豊かな生活を送ることのできる街。

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。

建物状況調査(インスペクション)

住宅の検査機関や建築士などの住宅の専門家が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況や欠陥の有無等を検査すること。

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。

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。

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。

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。

ホルムアルデヒド

人体に有害な化学物質で、シックハウス症候群の原因の一つとされている。平成15年に改正された建築基準法において、建材における含有量の基準が定められた。

マ行

街なみ環境整備事業

住宅が密集し、かつ、生活道路等の地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないこと等により、住環境の整備改善を必要とする区域において、地区施設、住宅及び生活環境施設の整備等住環境の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る事業。

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。

ヤ行

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。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。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。

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。

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。