

石川県住生活基本計画【案】

計画期間：平成 28（2016）～37（2025）年度

石 川 県

平成 28 年 11 月

石川県住生活基本計画（案）

第1章 計画の概要

1 計画策定の目的と改定のポイント	1
2 本計画の位置づけ	2
3 住宅政策に関わる各主体の役割	3

第2章 石川県の住生活を取り巻く状況

1 人口及び世帯の状況	5
2 住宅ストック及び住宅フローの状況	9
3 住宅・住環境の満足度	13
4 住宅政策に関連するトピックス	16
5 住宅政策に関連する近年の新制度・法改正等	19
6 住宅政策を取り巻く現状と課題	22

第3章 住宅政策の推進方針

1 住宅政策の基本理念 及び 視点と目標	25
2 施策効果を把握するための成果指標	26
3 基本の方針と施策	
<目標1> 誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現	29
<目標2> 次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進	35
<目標3> 空き家活用の推進と住宅市場の活性化	40
<目標4> 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上	44
4 施策の総合的かつ計画的な推進	50

第4章 公的賃貸住宅の供給方針

1 公的賃貸住宅の役割	67
2 今後の公営住宅のあり方	69

別紙

別紙1 石川県における住宅の水準	73
------------------	----

参考資料

住生活基本法	
住生活基本計画（全国計画）	

第1章 計画の概要

1. 計画策定の目的と改定のポイント

(1) 本計画の策定目的と概要

石川県住生活基本計画とは、今後の石川県の住生活の安定および質の向上のための基本理念、目標、推進すべき施策等を定め、住宅政策を計画的かつ総合的に推進していくための計画である。

本県では、平成18年6月の「住生活基本法」の施行および平成18年9月の「住生活基本計画（全国計画）」の策定を受けて、平成19年6月に、平成18年度から平成27年度までを計画期間とする「石川県住生活基本計画」を策定、平成24年3月には、平成23年度から平成32年度までを計画期間とする「石川県住生活基本計画2011」に改定し、各種の施策を実施してきた。

この計画においては、「住宅事情や社会経済情勢の変化に対応するため、おおむね5年後に適切な政策評価を実施し、計画の見直しを行う」こととしている。

今般、計画期間の1/2が経過し、人口減少や少子高齢化のさらなる進展、空き家の増加など住宅政策を取り巻く状況は大きく変化しつつある。また、平成28年3月には国が定める「住生活基本計画（全国計画）」の改定がなされた。

これらを踏まえ、時代の変化やニーズに的確に対応し石川県の住生活のより一層の安定および向上を図ることを目的として、「石川県住生活基本計画2011」を改定する。

(2) 改定のポイント

計画の改定にあたっては、基本理念は旧計画を踏襲しつつ、全国計画に即して、以下の三つの視点を重視した。

①「ひと」の視点（住む人に着目した住宅の提供）

少子高齢化が進行していることから、高齢者、子育て世帯などが安心して生活できる地域社会の実現を進める。

②「住まい」の視点（住宅の質の向上、流通促進）

住宅の長寿命化や環境負荷軽減の観点から、良質な住宅の新築を推奨するとともに、既存住宅については、適切な維持管理やリフォームを推進することで、後世に良質な住宅ストックを継承する。

また、中古住宅の流通促進を図ることで、増加している空き家対策を進める。

③「まち・地域」の視点（住宅を取り巻く住環境整備）

地域の良い環境や地域の価値を維持・向上させるために、地域防災力を高めるとともに、住まい・まちづくりの担い手を育成し、地域の活性化に取り組む活動を支援することを通じて地域を元気にする仕組みを構築する。

(3) 計画期間

本計画の計画期間は平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間とする。ただし、住宅事情や社会経済情勢の変化に的確に対応するため必要がある場合は、おおむね 5 年後に適切な政策評価を実施し、計画の見直しを行う。

2. 本計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条第 1 項に規定する、「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」として位置付ける法定計画であり、全国計画に即して策定を行っている。

また、「石川県長期構想」はもとより、防災、福祉、子育て支援、都市計画、景観形成、まちづくり等、住宅政策に関連する関連部局の長期計画等と整合を図り、計画に反映している。

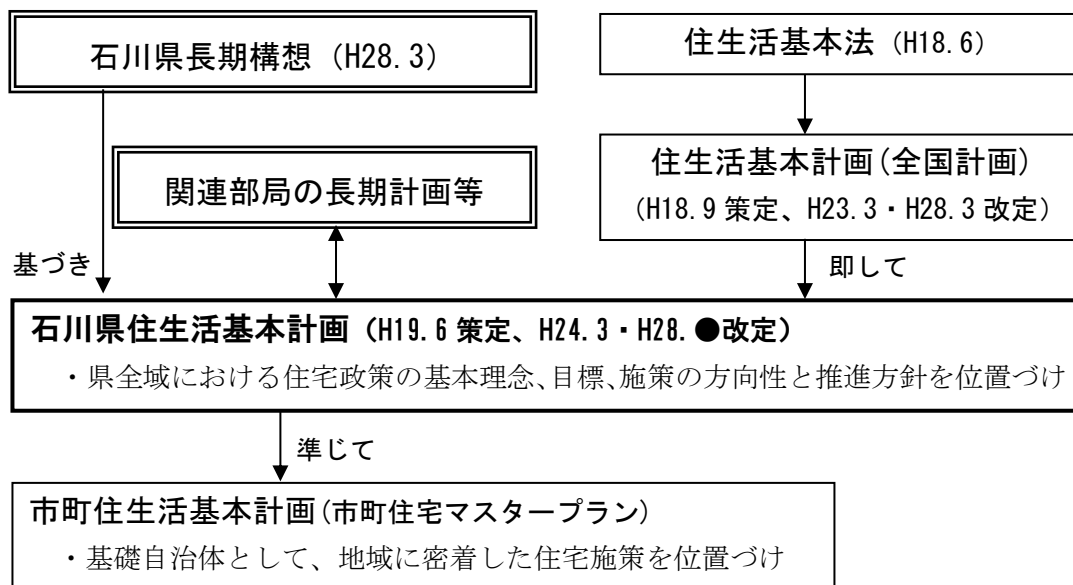


図 1-1 本計画の位置づけ

なお、本計画を、市町が実施する住宅政策はもとより、県民や住民組織、NPO等による住まい・まちづくり活動の参考として有効に活用されることを期待する。

3. 住宅政策に関わる各主体の役割

住宅施策に関わる県民、住民組織、住宅関連事業者、住宅関連団体、地方公共団体の役割は、以下のとおりである。

(1) 県民の役割

住宅は、県民自らのライフスタイル、ライフステージに基づいて選択される個人資産であると同時に、地域のまちなみの構成要素や地域活動の基盤といった公共性も有している。県民は自らの努力によって居住環境、住生活を豊かなものにすると同時に、それを後世に引き継いでいくという、住宅政策において最も重要な役割を果たす。

県民には、住生活基本法の理念を正しく理解するとともに、豊かな住生活と居住環境の実現に向けて、主体的かつ積極的な取組みが求められる。県や市町、住宅関連事業者等が提供する情報を適切に選択し、住宅の消費者として正しい知識とよいものを見極める目を養い、自らの責任のもとで住宅を選択、管理していくことが必要である。

また、省エネ社会や環境負荷軽減等への関心の高まり等を受けて、良質な住宅を建設することや、既存住宅のリフォームや修繕を行なうこと、住宅の維持管理を適切に行なうことなど、住宅を長く大切に使うことに対する高い意識を持つことが重要である。

(2) 住民組織の役割

良質で快適な居住環境を形成し維持するためには、県民が積極的に地域活動やまちづくりに参加し、自らが暮らしている地域の環境を良くするための取組みを継続することが必要不可欠である。

地域活動やまちづくりの主要な担い手である自治会、町内会、まちづくり組織、NPO等にあつては、県民、行政、民間事業者などの多様な主体との連携・協働によるパートナーシップのもとで、積極的に活動に取り組み、石川県の良質で快適な住まい・まちづくりの実現に寄与することが期待される。

(3) 住宅関連事業者の役割

市場における住宅の供給は、その大部分が民間の住宅関連事業者によりなされていることから、住宅関連事業者が良質な住宅ストックの形成、豊かな居住環境の構築のための社会的な責務を有する主体であるとの自覚を持ち、積極的な取組みを実施することが重要である。

住宅関連事業者は、住宅等の供給者として高い職能の獲得・研鑽を行うとともに、本計画をはじめとする各種計画等、指針、条例、法律の理念や内容を十分に理解し、必要に応じて国や県、市町との連携を行いながら、良質な住宅の整備や管理、県民への情報提供を行なうことが求められる。

(4) 住宅関連団体の役割

良質で快適な住まい・まちづくりの実現のためには、県民や住民組織の活動や、行政による政策的対応だけでなく、専門的な立場からの支援やサポートが必要である。

建築、まちづくり、不動産などに関する、専門知識や技術、蓄積されたノウハウ、組織力と人的ネットワークをもつ住宅関連団体においては、県民に対する支援や行政への協力など、積極的な連携と協働が期待される。

(5) 地方公共団体の役割

地方公共団体は総合的な行政主体として、他の地方公共団体、住宅関連団体、住宅関連事業者、住民組織、県民と協力、連携しながら、地域の住宅事情の実態や地域の特性を踏まえたきめ細やかな住宅政策を展開していく必要がある。その際、まちづくり施策、福祉施策、子育て支援施策、地域活性施策等の住生活に深く関わる分野との連携を図りながら、総合的に住宅施策を推進する。

(5) - 1 市町の役割

地域の住まいづくり・まちづくりの基礎的主体として、地域の住宅需要や県民のニーズを的確に把握するとともに、歴史・文化等の特性を反映し、自主性と創意工夫を活かした豊かな居住環境の構築を目指す。その実現のために、本計画に準じた市町住生活基本計画(市町住宅マスタープラン)を策定することにより、計画的に地域に根ざした住まいづくり・まちづくり施策を展開する。

子育て支援や高齢者福祉、空き家対策、住宅困窮者への対応、定住・交流人口の拡大、防災性の向上や良好なまちなみの形成等、幅広い視点に基づき、地域に密着した住まいづくり・まちづくり施策を実施する。

(5) - 2 県の役割

県は、他の政策分野と連携しつつ、県全域における住宅政策の基本理念、目標、施策の方向性と推進方針を提示する。

住宅政策の推進のため、原則として広域的・補完的な観点に基づき施策を実施する。各主体の活力を最大限発揮するため、県民、住宅関連事業者や市町に対して必要がある場合には支援を行うとともに、的確な連携を実施するなど、総合的な役割を果たす。市町に対しては住宅政策の指導、助言を行い、一体的に住宅施策を実施する。

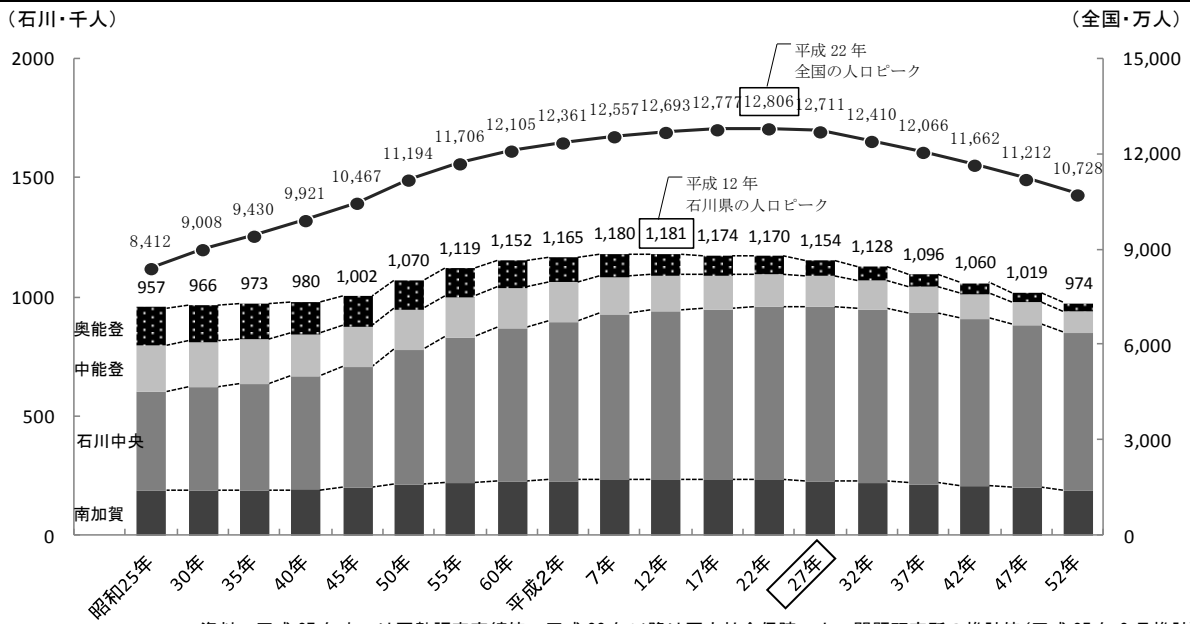
また、住まいづくり・まちづくりに関する情報の提供や普及啓発、市場の適正な誘導を行う。

第2章 石川県の住生活を取り巻く状況

1. 人口及び世帯の状況

(1) 平成12年をピークとして、石川県の人口は減少が続く

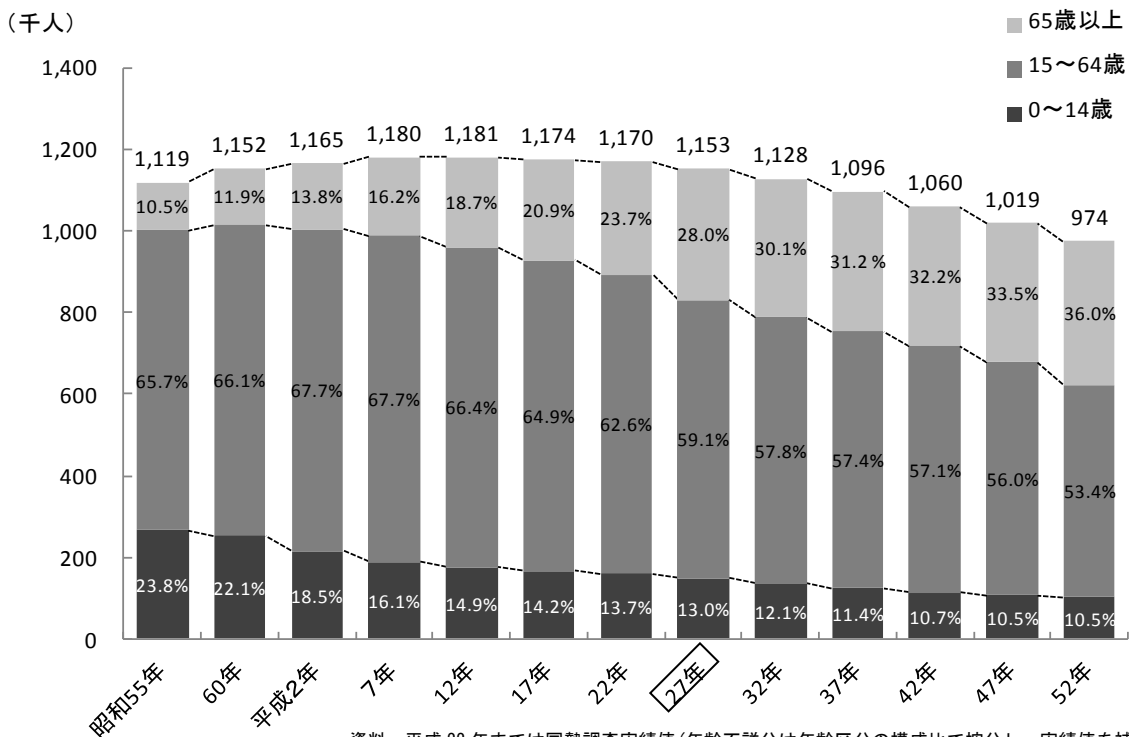
- 石川県の人口は、平成12年(1,180,977人)をピークに減少に転じ、平成52年には、974,370人にまで減少することが見込まれている。
- 平成52年の能登地域の人口は、平成22年比で、奥能登は半減、中能登は6割に減少する。



資料：平成27年までは国勢調査実績値、平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成25年3月推計)

(2) 県全体で、今後も少子高齢化がさらに進行する

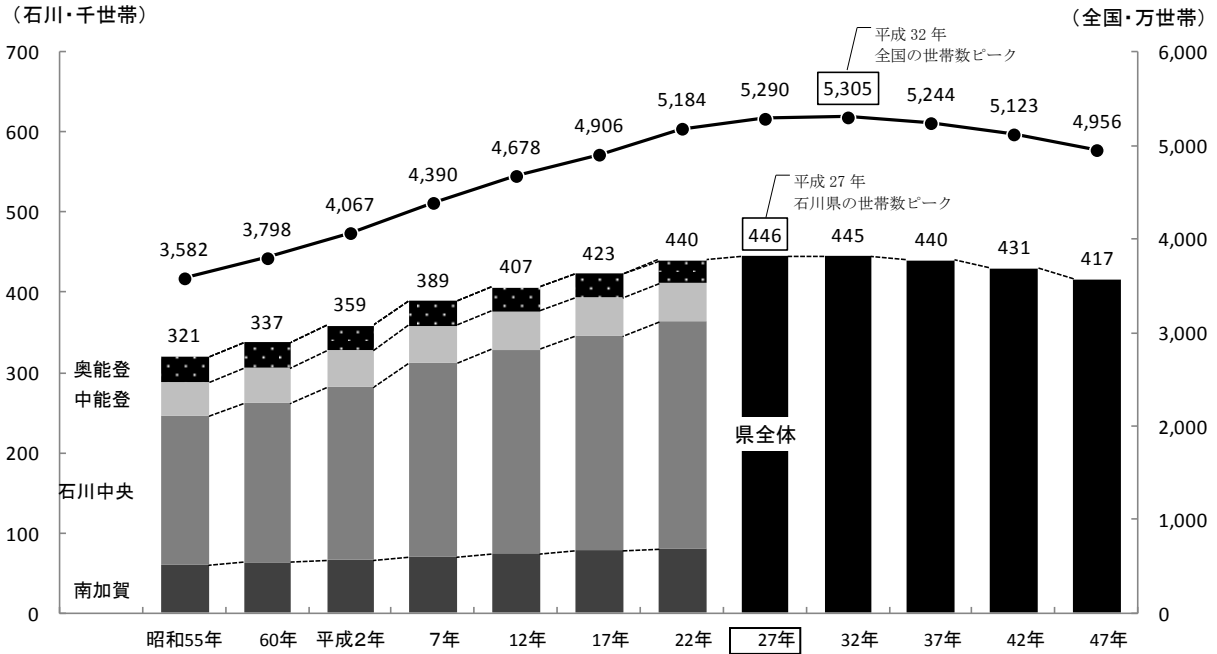
- 県全体では、年少人口(0~14歳)が減少、高齢人口(65歳以上)が増加する少子高齢化の傾向が顕著であり、今後、少子高齢化がさらに進行する。



資料：平成22年までは国勢調査実績値(年齢不詳分は年齢区分の構成比で按分し、実績値を補正した) 平成27年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成25年3月推計)

(3) 平成 27 年をピークとして、石川県の世帯数は減少基調に転ずる

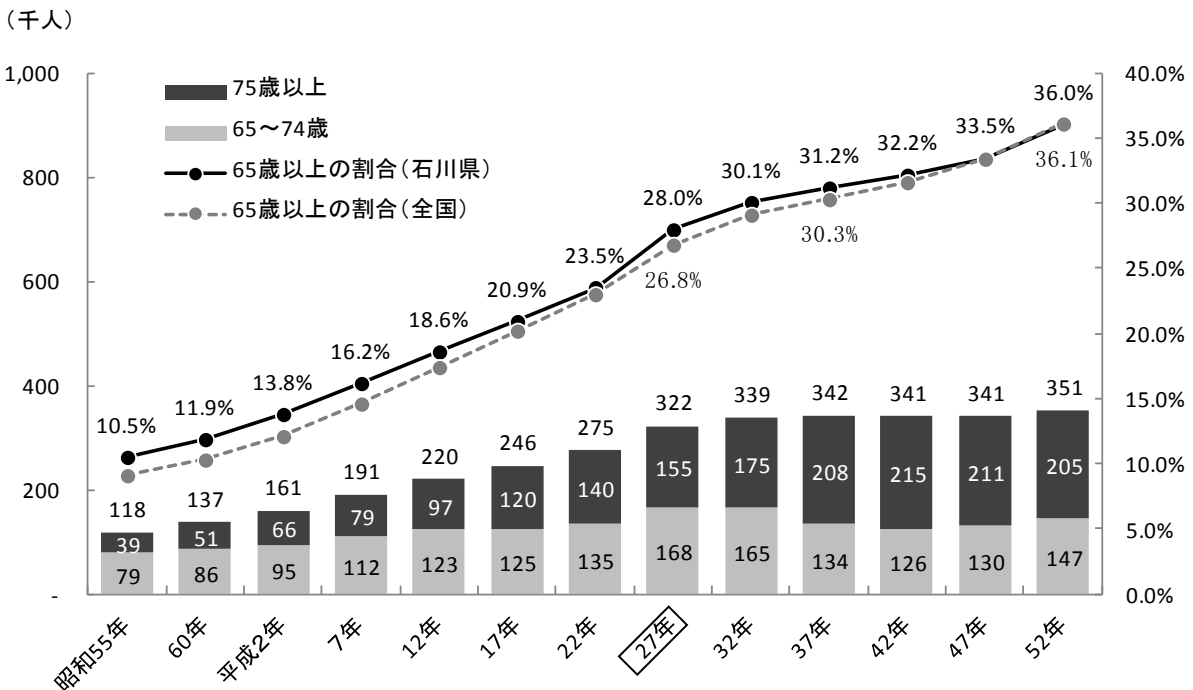
- 石川県の世帯数は、平成 27 年(445,730 世帯)をピークとして減少基調となり、平成 47 年には 417,134 世帯になることが見込まれている。
- 奥能登地域の減少が顕著であり、昭和 55 年から平成 22 年の間に 10.4%が減少している。



資料：平成 22 年までは国勢調査実績値、平成 27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成 26 年 4 月推計)

(4) 高齢者人口に占める 75 歳以上の割合が今後増加する

- 石川県の高齢者人口は平成 32 年頃から横ばいとなるが、高齢化率は増加が続き、平成 32 年には 30.1%、平成 52 年には 36.0%になることが見込まれる。
- 高齢者人口に占める 75 歳以上の割合が増加し、平成 37 年には 6 割に達する見込みである。

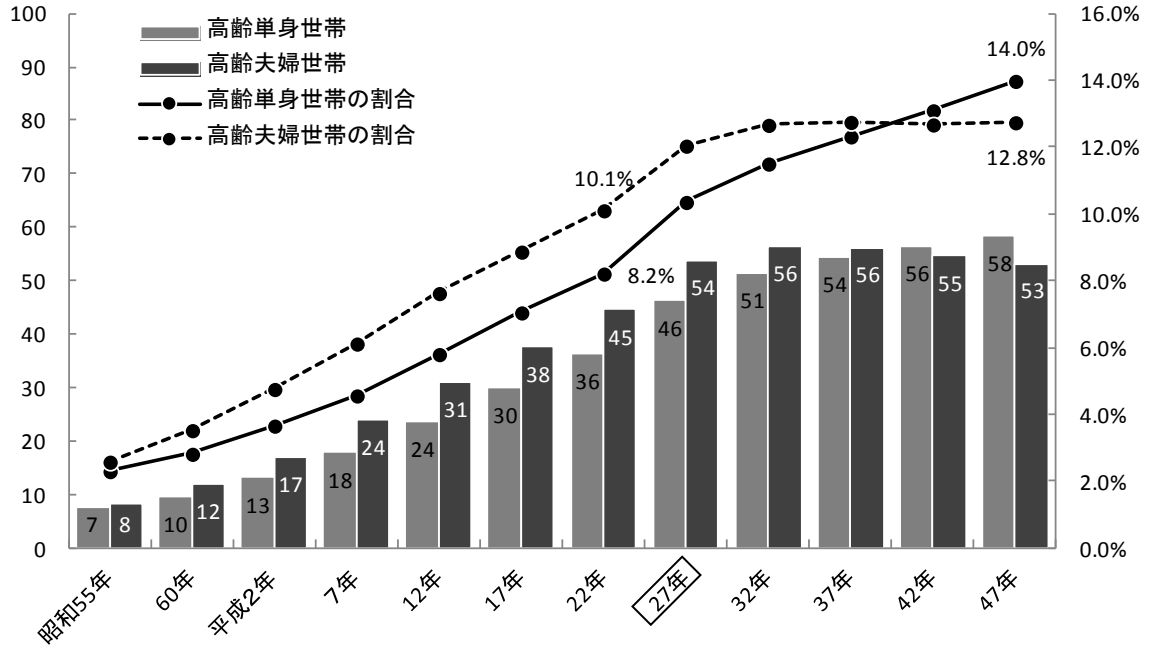


資料：平成 22 年までは国勢調査実績値、平成 27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成 25 年 3 月推計)

(5) 高齢単身世帯の割合が今後さらに増加する

- ・ 高齢単身世帯の割合は今後も増加が続き、平成 47 年には 14.0%に達し、高齢夫婦のみ世帯の割合は、平成 32 年以降は横ばいとなり、平成 47 年には 12.8%に達すると見込まれる。
- ・ 平成 42 年には、高齢単身世帯の割合が高齢夫婦のみ世帯の割合を上回る見込みである。

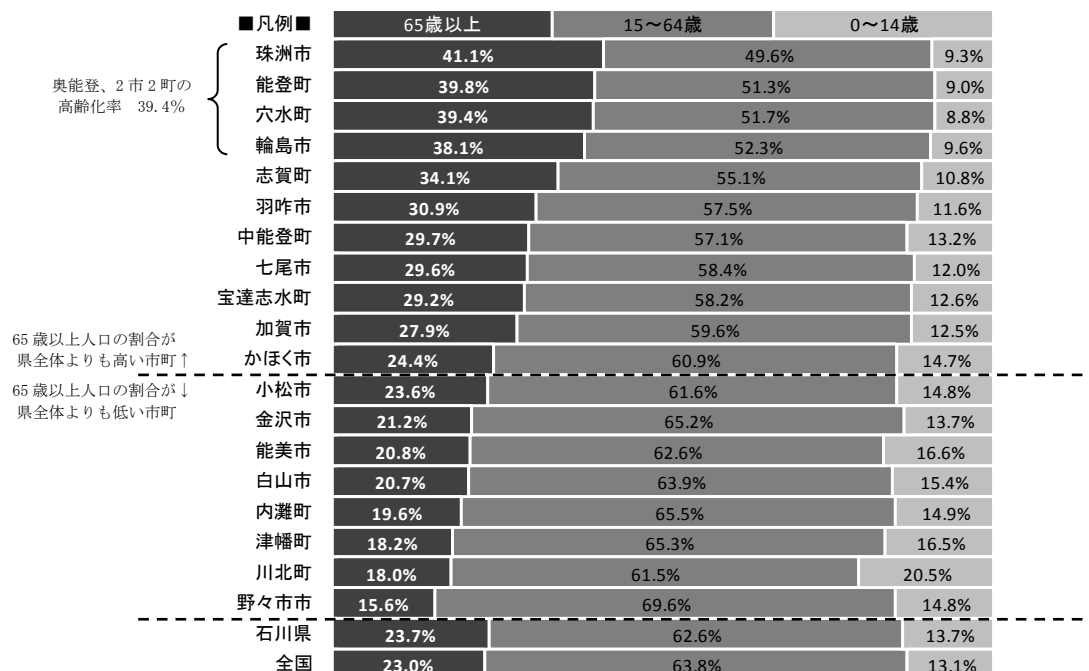
(千世帯)



資料：平成 22 年までは国勢調査実績値、平成 27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(平成 26 年 4 月推計)

(6) 能登地方の高齢化が深刻である

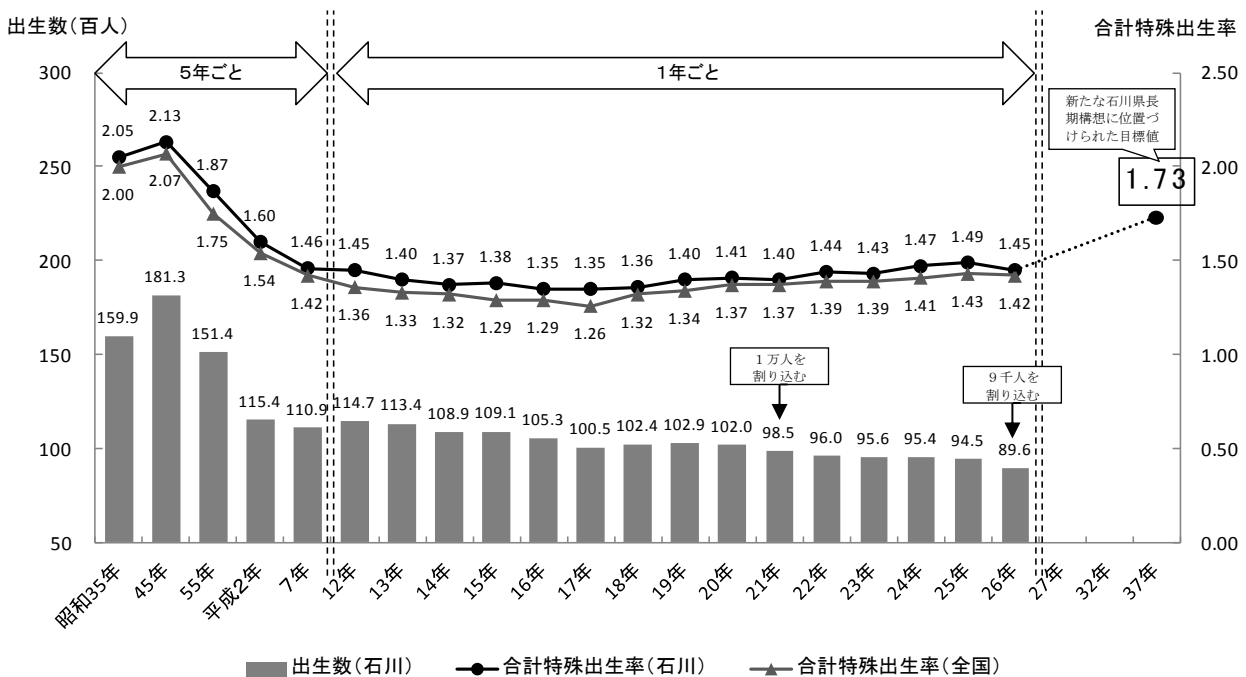
- ・ 県内で最も高齢化率が高いのは珠洲市の 41.1%であり、奥能登地域の高齢化率が 39.4%に達するなど、奥能登地域で高齢化が顕著となっている。
- ・ 羽咋市・羽咋郡以北のすべての市町において高齢化率が県平均値(23.7%)を超えている。



資料：国勢調査(平成 22 年)

(7) 平成 26 年の年間出生数は過去最低となっている

- 石川県の年間の出生数は、平成 21 年に 1 万人を下回り、平成 26 年は 8,961 人と過去最低となっている。
- 平成 26 年の石川県の合計特殊出生率（一人の女性が一生に産む子供の平均数）は 1.45 であり、人口置換水準（人口が増えも減りもせず、安定的に維持される合計特殊出生率の水準のことで、国立社会保障・人口問題研究所が算出している）の 2.07 を下回っている。
- なお、新たな石川県長期構想（平成 28 年 3 月）では、平成 37 年までに合計特殊出生率を 1.73 まで引き上げることを目標としている。

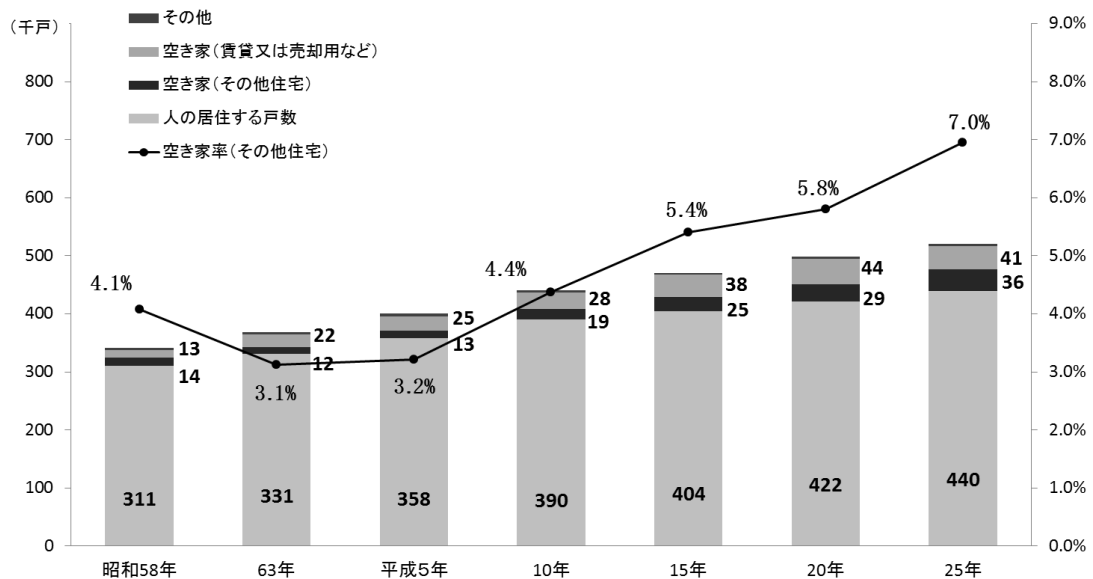


資料：人口動態統計(平成 26 年)

2. 住宅ストック 及び 住宅フローの状況

(1) 利用目的のない「その他」の空き家が年々増加している

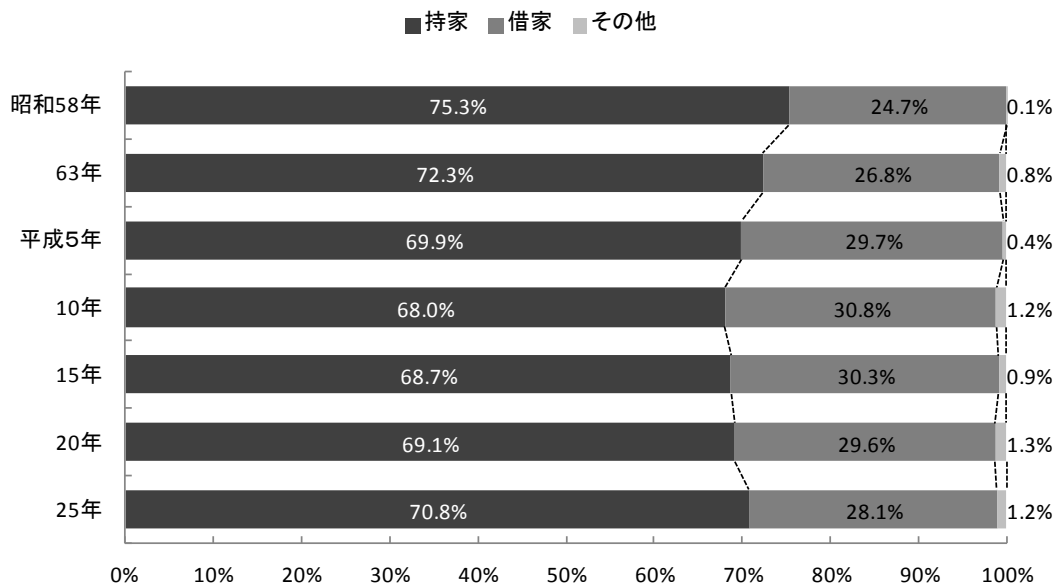
- 平成 25 年時点で、賃貸又は売却用などを除く、「その他」の空き家は、36,200 戸、空き家率は 7.0% で、昭和 63 年から数は約 3 倍、割合は 2 倍に上昇している。
- 「その他」の空き家率は、富山県・福井県と比較して同水準（約 7%）である。



資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

(2) 富山県・福井県と比べて持ち家率は低くなっている

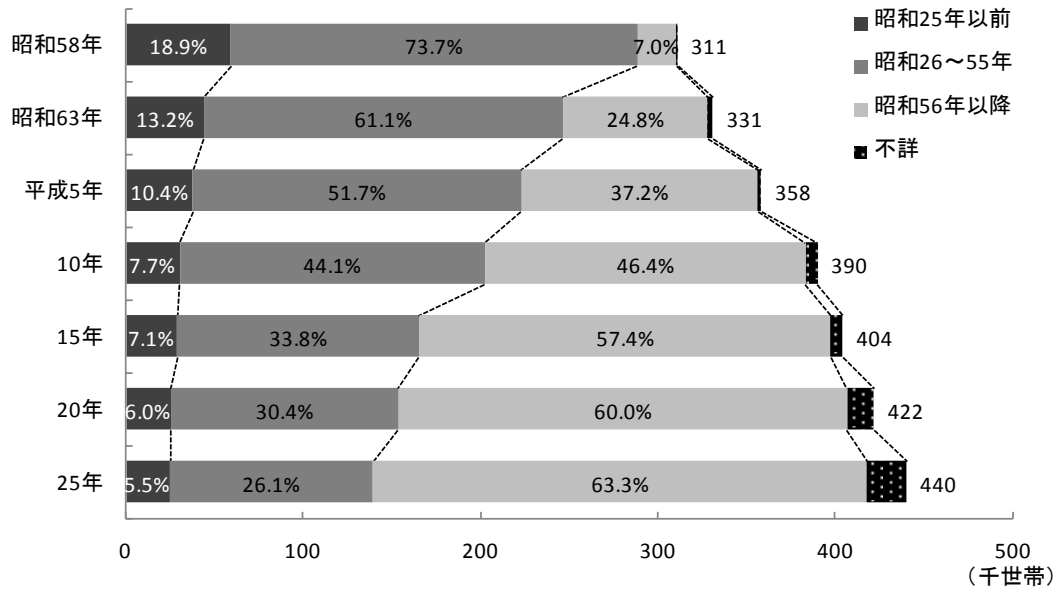
- 石川県の平成 25 年時点の持ち家率は 70.8%、借家率は 28.1% である。
- 石川県の持ち家率は、平成 10 年以降増加基調にあり、平成 25 年には 70.8% となったが、富山県 (79.4%) と福井県 (76.5%) に比べると最も低くなっている。



資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

(3) 居住する住宅の3割が昭和55年以前に建設されたものである

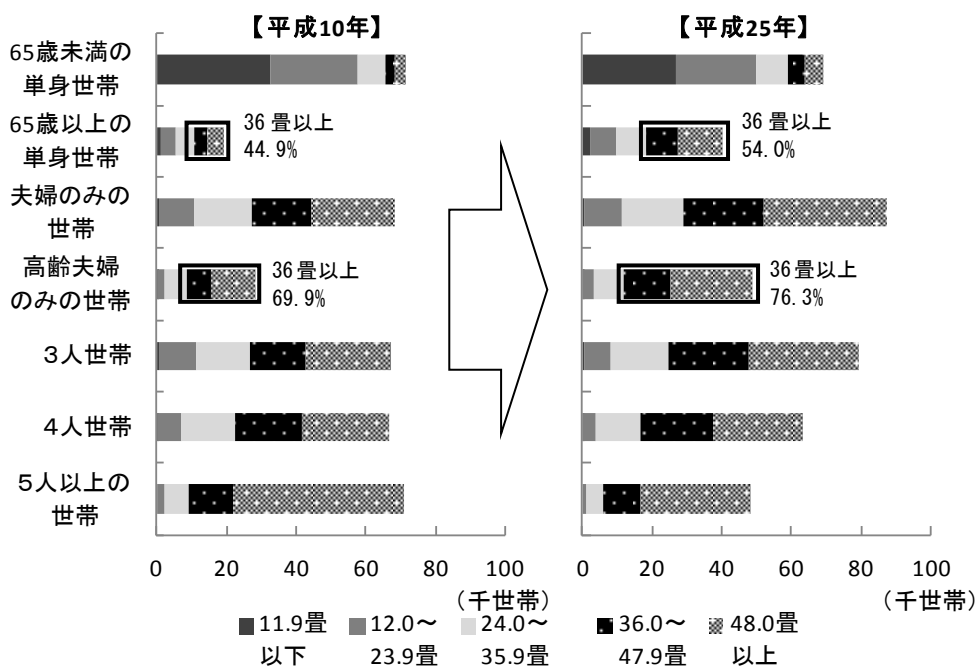
- ・ 平成25年時点で、居住する住宅のうち31.6%が昭和55年以前に建設されたものである。
- ・ 町家や古民家などの昭和25年以前に建てられた住宅に住んでいる世帯は、わずか5.5%であり、昭和58年以降、減少が続いている。



資料：住宅・土地統計調査(平成25年)

(4) 広い住宅に住んでいる高齢単身世帯、高齢の夫婦のみ世帯の割合が増加している

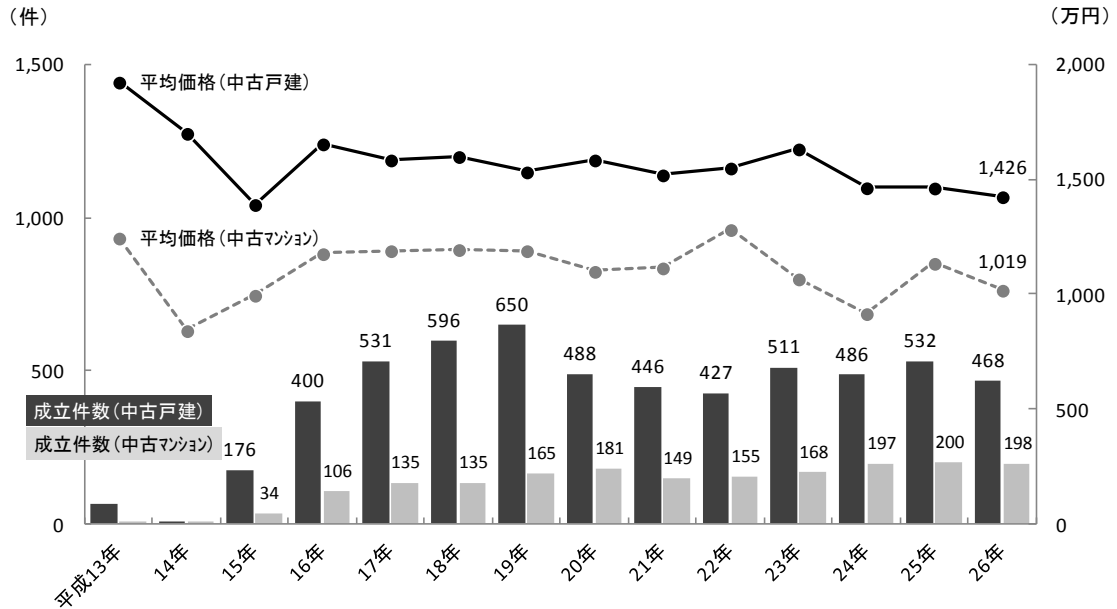
- ・ 広い住宅に住む高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯が増加している。
- ・ 居住面積が36畳以上の住宅に住んでいる世帯の割合
 - 高齢単身世帯：54.0%、高齢の夫婦のみ世帯：76.3% (いずれも平成25年)



資料：住宅・土地統計調査(平成25年)

(5) 石川県では、中古戸建て住宅の売買成立が近年伸び悩んでいる

- ・ 中古戸建住宅の売買成立件数のピークは平成 19 年の 650 件であり、近年は 500 件前後を横ばいに推移している。
- ・ 中古戸建住宅の売買価格の平均は、1,426 万円（平成 26 年時点）である。

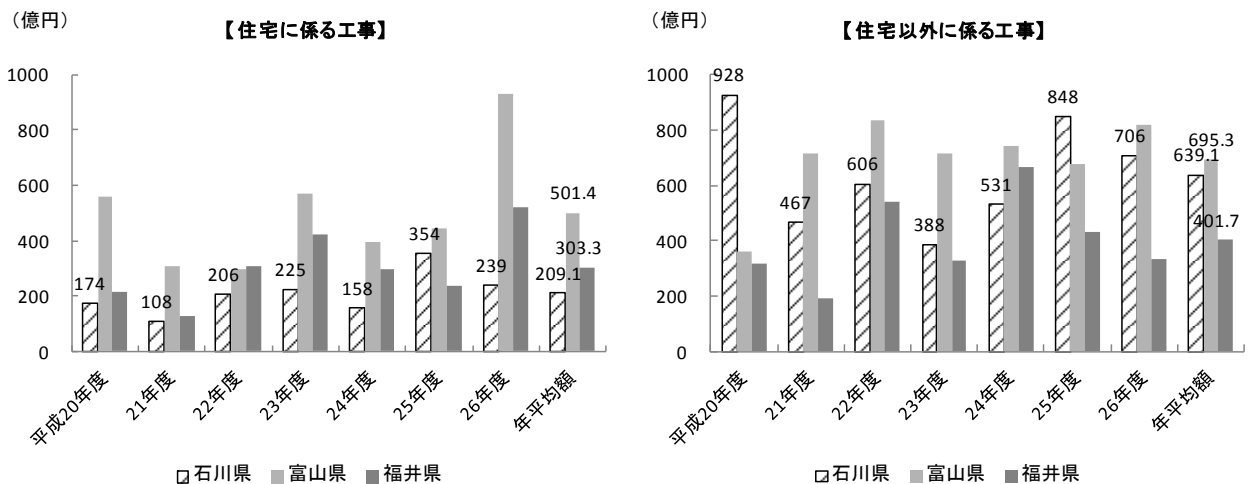


資料：社団法人中部圏不動産流通機構(平成 26 年)

(6) 石川県における住宅リフォーム・リニューアル工事の受注額※は微増傾向である

- ・ 石川県において、建設業者が受注した住宅のリフォーム・リニューアル工事の年平均受注額は、バラつきがあるものの長期的には増加傾向にある。
 - ・ 北陸3県では、石川県における受注額（平成 20～26 年度の平均額）が最少となっている。
- 富山県：501.4 億円、福井県：303.3 億円、石川県：209.1 億円

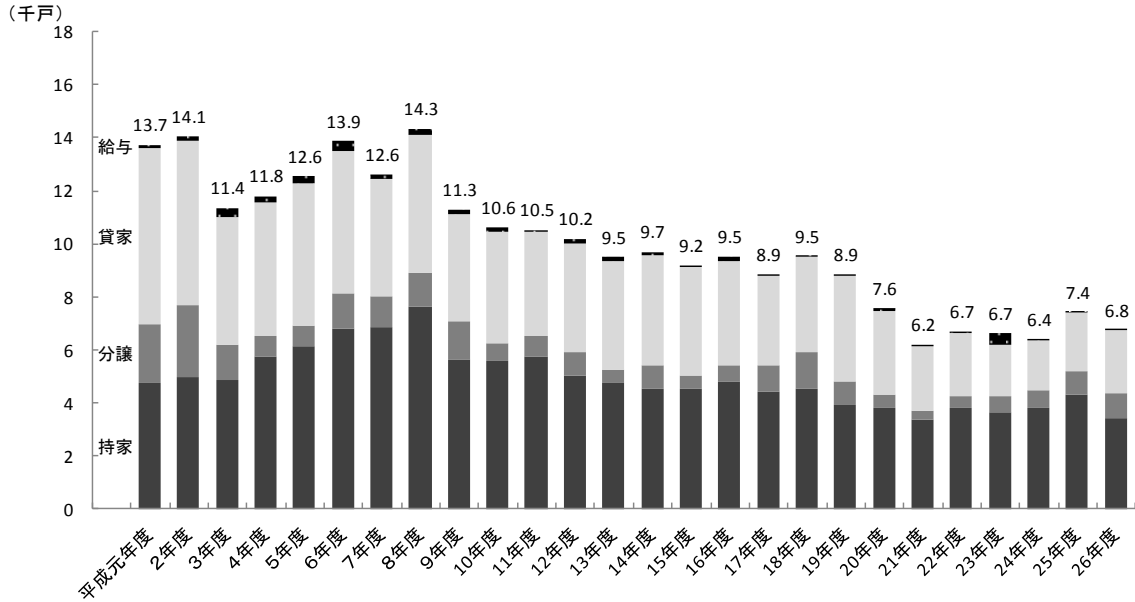
※建設業者が元請として受注した建築物のリフォーム・リニューアル工事の施工地域別の受注額



資料：建築物リフォーム・リニューアル調査報告(平成 26 年)

(7) 新設住宅の着工戸数はピーク時の半数以下に減少している

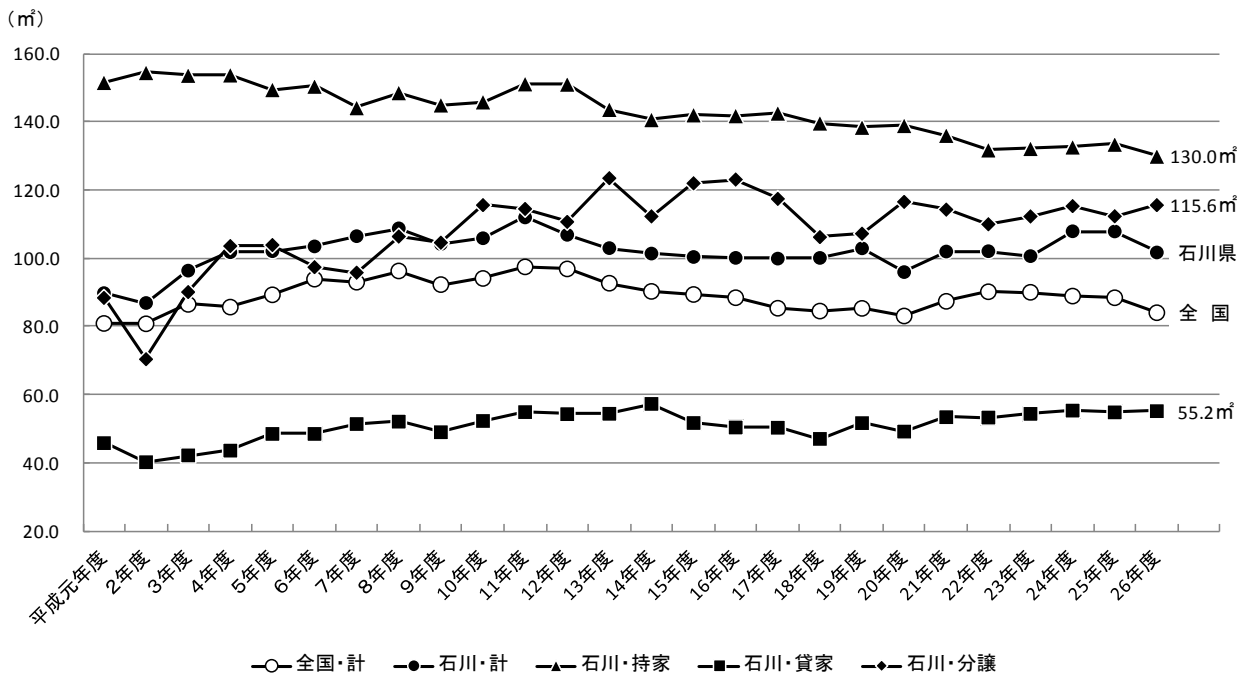
- 平成 26 年度の石川県における新設住宅着工数は 6,766 戸であり、ピーク時（平成 8 年度・14,338 戸）の 47.2% の水準となっている。
- 平成 26 年度の利用関係別の割合は、持ち家 50.6%、貸家 35.1%、分譲 14.1% である。



資料：住宅着工統計（平成 26 年）

(8) 新設される持ち家の戸当たり床面積は縮小している

- 平成 26 年度の石川県における新設住宅の戸当たり床面積は、持家が 130.0 m²、貸家が 55.2 m²、分譲が 115.6 m² であり、持家が最も広がっている。
- 長期的にみると、持ち家の面積は縮小、分譲住宅の面積が拡大し、近年は持ち家と分譲住宅の面積の差が縮まっている。



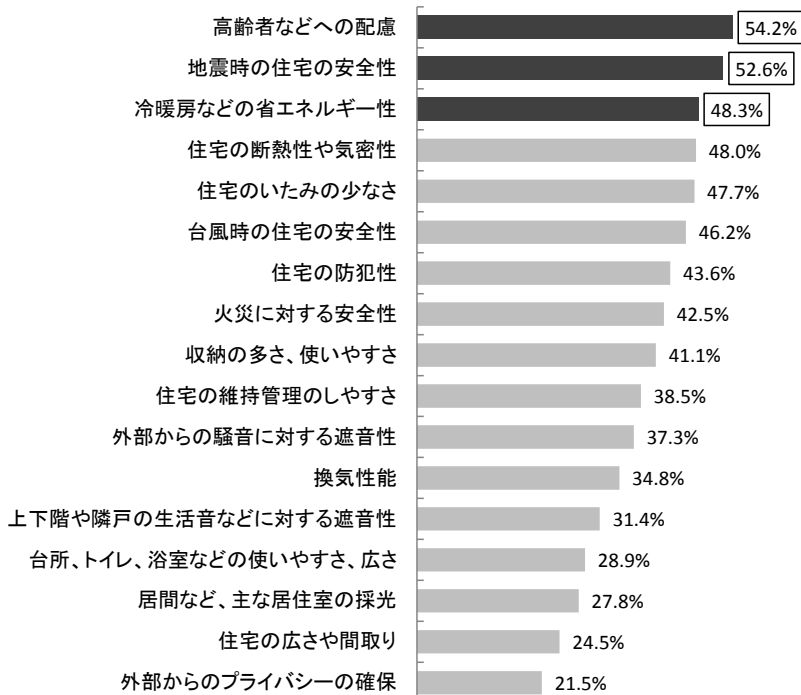
資料：住宅着工統計（平成 26 年）

3. 住宅・住環境の満足度

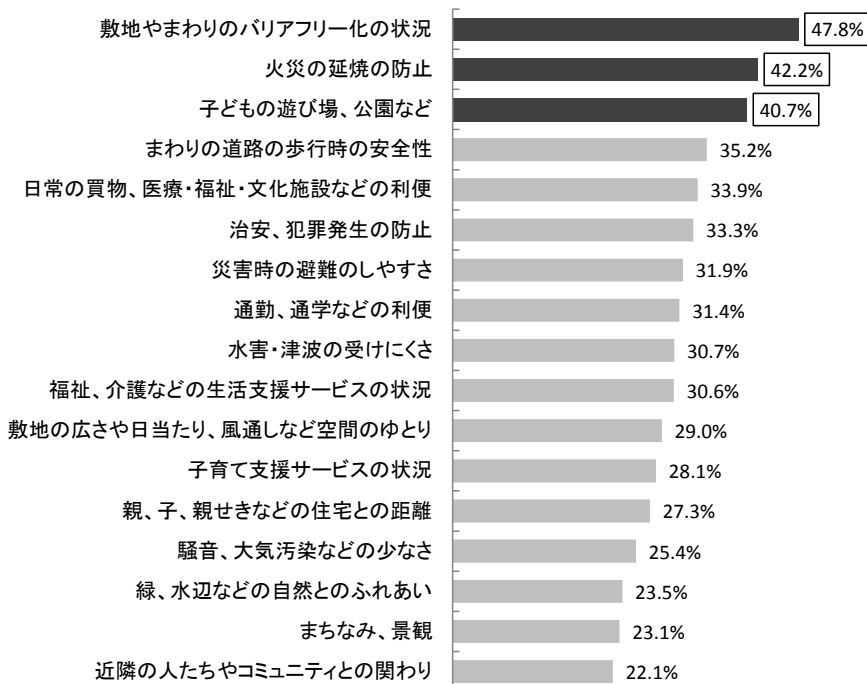
(1) 住宅・住環境の「高齢者などへの配慮」について、半数が不満を感じている

・ 住宅の「高齢者などへの配慮」に不満を感じている人が 54.2%であり、住環境の「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」に不満を感じている人が 47.8%である（平成 25 年）。

【住宅に関する不満率】



【住環境に関する不満率】



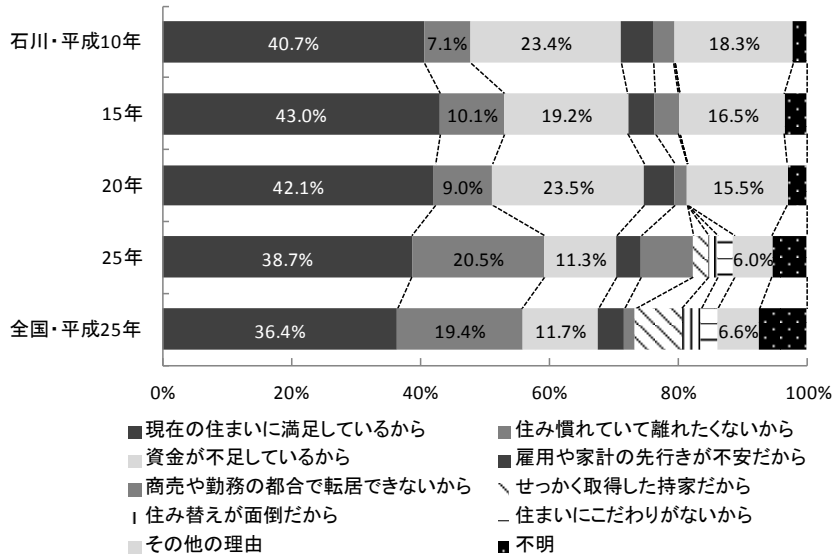
資料：住生活総合調査(平成 25 年)

(2) 現在の住宅に「満足している」「住み慣れている」ことを理由に

住み替えを考えていない世帯の割合が過去最高となっている

- 住宅の住み替え意向がない理由として「現在の住まいに満足しているから」が38.7%、「住み慣れていて離れたくない」が20.5%であり、住宅や住環境に対する肯定的な理由から住み替えを考えていない世帯の割合(合計59.2%)が過去最高となっている(平成25年)。

【住宅の住み替え意向がない理由】

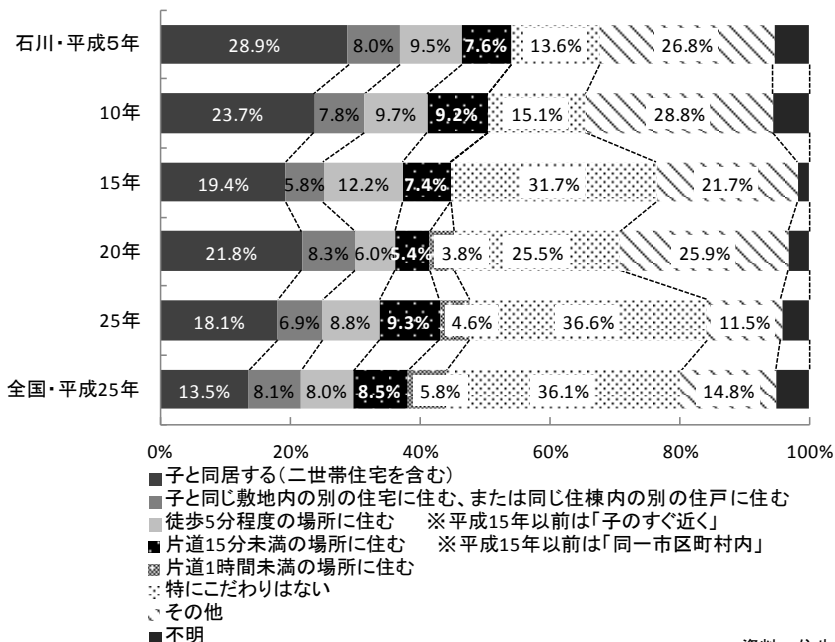


資料：住生活総合調査(平成25年)

(3) 高齢期に、子世帯との同居・隣居・近居を望む世帯が5年前と比べて増加に転じている

- 高齢期に、子世帯との同居を希望する世帯が18.1%、隣居・近居を希望する世帯が25.0%であり、あわせて43.1%が子世帯と同居・隣居・近居することを望んでいる(平成25年)。
- 同居・隣居・近居を望む世帯の割合は平成5年以降減少していたが、平成20年には下げ止まり、平成25年は5年前と比べて1.6ポイント増加した。

【高齢期における子世帯との住まい方(距離)の希望】

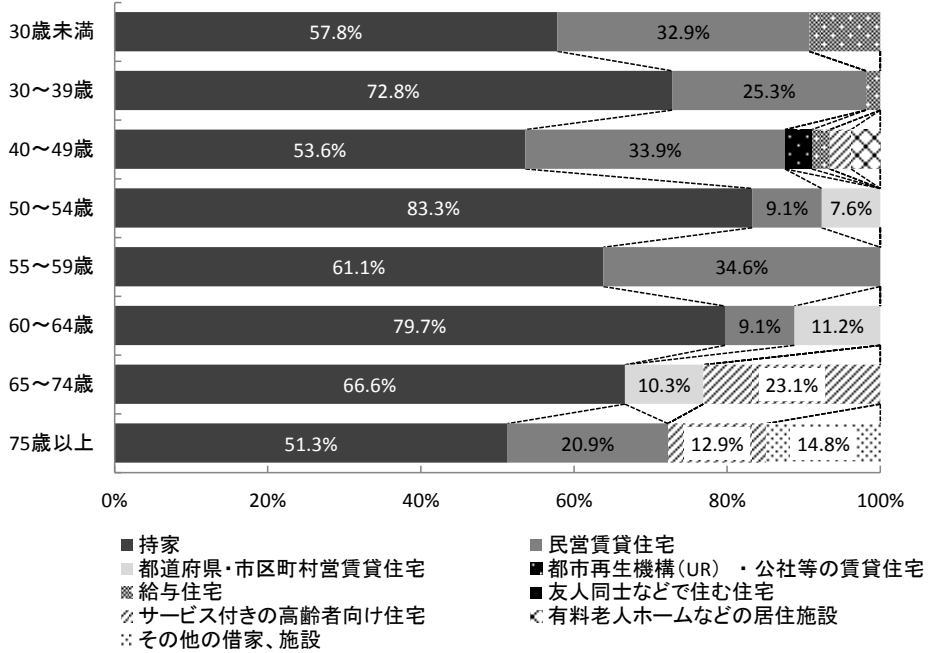


資料：住生活総合調査(平成25年)

(4) 前期高齢者のうち、2割強がサービス付き高齢者向け住宅への住み替え意向を持っている

・ 家計主の年齢が65～74歳（前期高齢者）の世帯のうち23.1%が、75歳以上（後期高齢者）の世帯のうち12.9%が、「サービス付きの高齢者向け住宅」への住み替え意向を持っている（平成25年）。

【住み替え後の望ましい居住形態（家計主の年齢別）】



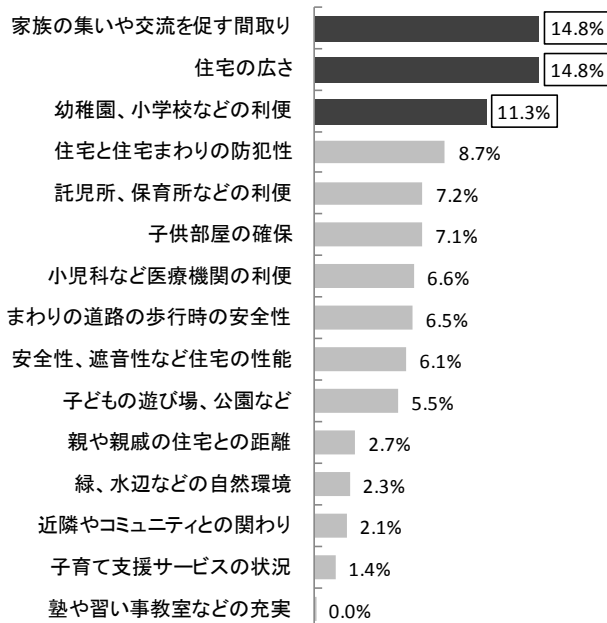
資料：住生活総合調査(平成25年)

(5) 子育て期には、住宅の「間取り」・「広さ」

及び「幼稚園・小学校などの利便」が重視されている

・ 子育て期に重要視される項目の上位3つは、「家族の集いや交流を促す間取り」と「住宅の広さ」（ともに14.8%）、「幼稚園、小学校などの利便」（11.3%）である（平成25年）。

【子育てのために最も重要であると思う項目】

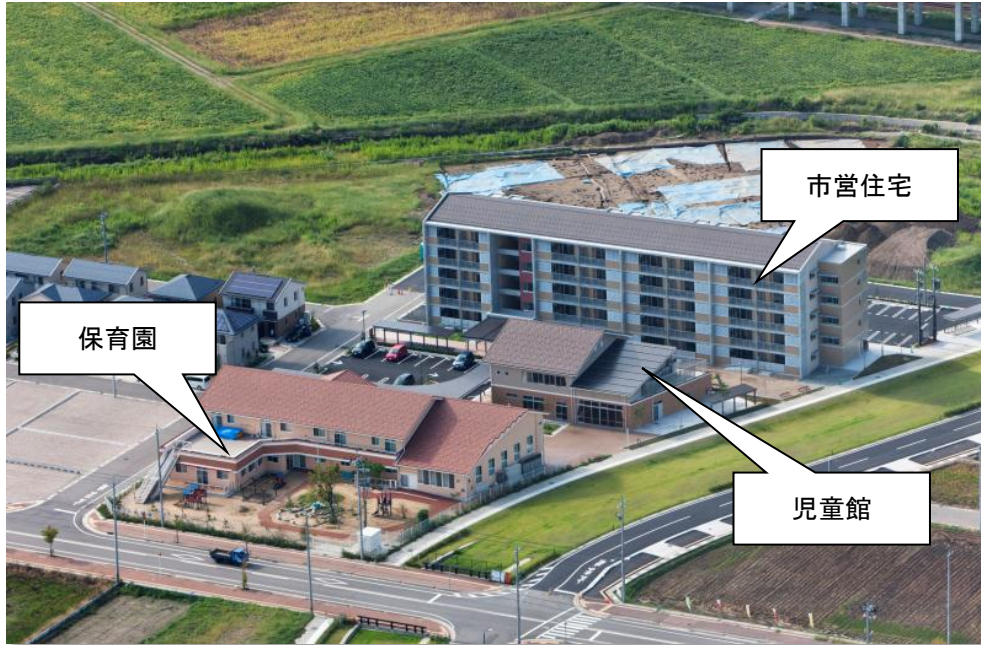


資料：住生活総合調査(平成25年)

4. 住宅政策に関連するトピックス

(1) 公的賃貸住宅と子育て支援施設の一体的整備（野々市市）

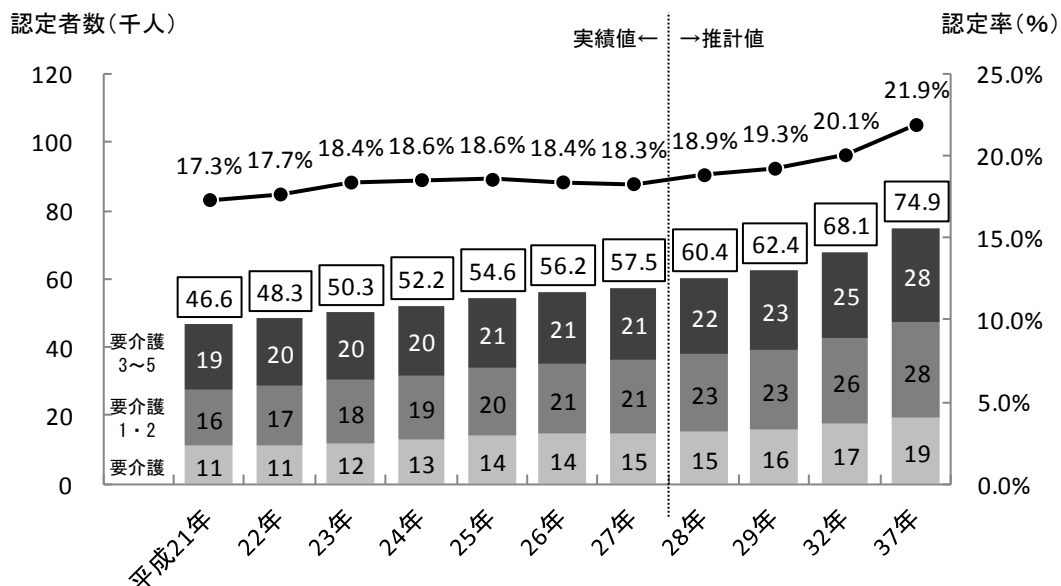
- 野々市市では、保育園と連携した子育て支援施設（児童館）を併設した市営住宅（公営住宅＋地域優良賃貸住宅）を移転建替えにより整備した。



※写真の出典：野々市市ホームページ

(2) 平成 37 年には、高齢者の 2 割が要支援・要介護認定者になることが見込まれる

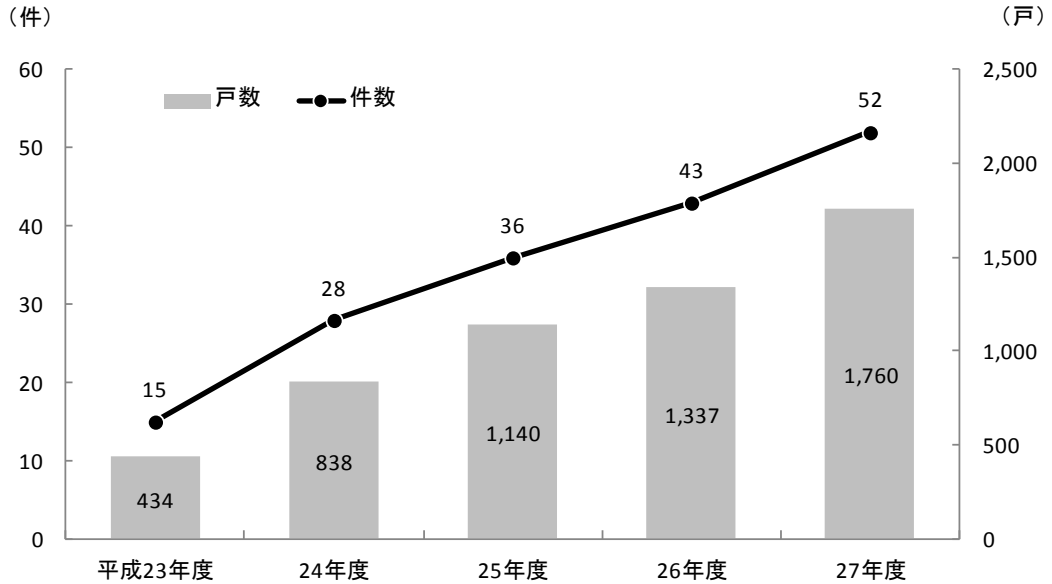
- 今後、要介護の認定者数は増加が続き、団塊の世代が 75 歳以上に達する平成 37 年には認定者数：74,914 人、認定率：21.9%にまで上昇することが見込まれている。
- 高齢者の在宅生活を前提とした地域包括ケアシステムの構築は喫緊の課題であり、これまで以上に、住宅部局と福祉・高齢者部局の連携強化が求められている。



資料：実績値は、「介護保険事業報告」（各年 4 月末現在）
推計値は、「石川県長寿社会プラン 2015」

(3) 順調に供給戸数が増加するサービス付き高齢者向け住宅

- 「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」には、石川県に立地する 52 件 1,760 戸のサービス付き高齢者向け住宅が登録されており、順調に供給戸数が増加している（平成 27 年度末時点）。



※URL : <http://www.satsuki-jutaku.jp/search/index.php> (平成 28 年 8 月 1 日閲覧)

(4) 全国各地で、大規模な自然災害が頻発している

- 豪雨による広島市の土砂災害（平成 26 年 8 月）、関東・東北豪雨（平成 27 年 9 月）、熊本地震（平成 28 年 4 月）など、人的被害・住家被害を伴う自然災害が全国各地で発生しており、宅地・住宅の安全性確保や防災・減災・事前復興の重要性が一層高まっている。



※写真：倒壊した住宅（平成 19 年能登半島地震）

(5) 市町による空家等対策計画の策定

- 平成 26 年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空家等対策計画の策定が県内の市町において進んでいる。
- 平成 27 年度末時点で、金沢市、能美市、白山市において、計画を策定済みである。



※写真の出典：小松市より提供

(6) 石川県における定住促進・UIJ 施策の推進

- 三大都市圏への人口集中、地方都市での人口減少という二極化がさらに強まっている。
- 石川県でも定住やU I J ターンの促進に向けた取り組みに重点を置いており、移住支援ポータルサイト「いしかわの暮らし情報ひろば」を開設し、U I J ターンの促進を図っている。



※URL： <http://iju.ishikawa.jp/> (平成 28 年 3 月 1 日閲覧)

5. 住宅政策に関連する近年の新制度・法改正等

(1) 少子高齢化・人口減少社会に対応した新たな住宅政策の方向性を提示

: 住生活基本計画（全国計画）の見直し（平成 28 年）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、国が策定するものである。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 年ごとに見直すこととされている。

平成 18 年 9 月に当初計画（計画期間：平成 18 年～27 年度）が決定し、平成 23 年 3 月の見直し（計画期間：平成 23～32 年度）を経て、平成 28 年 3 月に現行計画（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）が閣議決定されている。

現行計画では、以下のとおり、3つの視点から8つの目標が定められている。

①居住者からの視点

目標 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

目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標 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

目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標 5：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

目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進

③産業・地域からの視点

目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8：住宅地の魅力の維持・向上

(2) 地方自治体の自主性の強化・自由度の拡大

: 地域主権改革一括法の制定（平成 23 年・平成 25 年）

平成 23 年 5 月 2 日に、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布された。これにより、従来、国が全国一律に決定し、地方公共団体に義務付けていた基準・施策等について、地方自治体が自ら決定できるようになるなど、地方自治体の自主性の強化・自由度の拡大が図られた。

この法律により、以下のとおり、公営住宅法の一部改正が行われた。

①入居者資格の同居親族要件の廃止

（公営住宅の単身入居について一定の制限が必要な場合は、条例で措置する必要がある）

②入居収入基準の条例委任

③公営住宅及び共同施設の整備基準の条例委任

(3) サービス付き高齢者向け住宅登録制度の創設：高齢者住まい法の改正（平成 23 年）

国土交通省と厚生労働省が共管する「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が平成 23 年 4 月に改正されたことに伴って、高齢者の居住の安定を確保することを目的として新たに創設された制度である。

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、バリアフリー構造等を有し、介護や医療との連携によって安否確認や生活相談サービスを提供する賃貸住宅等のことである。都道府県・政令市・中核市に登録することによって、家賃やサービス内容などの情報が公開されている。

登録制度の概要は、以下のとおりである。

①登録基準

- ・住 宅：床面積（原則 25 ㎡以上）、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー化
- ・サービス：サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
- ・契 約：高齢者の居住の安定が図られた契約であること
前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

②事業者の義務

- ・入居契約に係る措置（提供するサービス等の情報開示、入居者に対する契約前の説明）
- ・誇大広告の禁止

③指導監督

- ・住宅管理やサービスに関する行政の指導監督（報告徴収・立入検査・指示等）

(4) コンパクトシティ+ネットワークの都市構造への転換

：都市再生特別措置法の一部改正（平成 26 年）

平成 26 年の都市再生特別措置法の一部改正、地域公共交通活性化再生法の一部改正によって、生活拠点などに、福祉・医療等の施設や住宅を誘導し、集約する制度（立地適正化計画制度）や、地方公共団体が中心となり、まちづくりと連携して面的な公共交通ネットワークを再構築するための新たな仕組みが設けられた。

特に地方都市を中心として、都市全体の構造を俯瞰しつつ、住宅及び医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設を誘導し、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うことにより、コンパクトシティ+ネットワークによる都市構造の実現を図ることが重要となっている。

都市再生特別措置法の一部改正の内容は、以下のとおりである。

①立地適正化計画

- ・市町村は、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設）の立地の適正化を図る計画（立地適正化計画）を作成することができる。

②都市機能誘導区域

- ・都市再生を図るため、医療施設、福祉施設、商業施設などの都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域として立地適正化計画に定める。

③居住誘導区域

- ・都市再生を図るため、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画に定める。

(5) 社会問題化する空き家問題への対応：空家等対策特別措置法の制定（平成 26 年）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど社会問題化していることを背景として、平成 26 年 11 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布された。

同法により、下記の取組みが法的根拠をもって可能となった。

- | |
|--|
| <p>①国による基本指針の策定</p> <ul style="list-style-type: none">・市町村による空家等対策計画の策定 <p>②空家等についての情報収集</p> <ul style="list-style-type: none">・法律で規定する限度において、空家等への調査が可能・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用等が可能 <p>③空家等及びその跡地活用に関する対策の実施</p> <p>④「特定空家等」に対する措置</p> <ul style="list-style-type: none">・「特定空家等」に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能・「特定空家等」の除却等に関して、行政代執行が可能 <p>⑤財政上の措置及び税制上の措置等</p> <ul style="list-style-type: none">・市町村が行う空家等対策に対して、国・都道府県が補助可能・地方交付税制度の拡充 |
|--|

(6) 既存の住宅・建築物の流通促進：宅地建物取引業法の一部改正（平成 28 年）

我が国の既存住宅流通シェアが、欧米諸国と比較して極めて低い水準であること、既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住み替え等による豊かな住生活の実現等に大きな意義があること等を背景として、宅地建物取引業法が一部改正された。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備を目指す。

新たな措置内容は、以下のとおりである。

- | |
|---|
| <p>①媒介契約締結時</p> <ul style="list-style-type: none">・宅建業者は、建物状況調査（インスペクション）業者の紹介が可能かどうかを書面で示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせん <p>②重要事項説明時</p> <ul style="list-style-type: none">・宅建業者が建物状況調査（インスペクション）結果を買主に対して説明 <p>③売買契約締結時</p> <ul style="list-style-type: none">・基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付 |
|---|

6. 住宅政策を取り巻く現状と課題

「ひと」の視点

(1) 少子高齢化のさらなる進展

- ・ 石川県の人口は、平成12年をピークに減少に転じており、今後も人口減少と少子高齢化の進展が見込まれている。
- ・ 平成12年以降、石川県の出生数は減少が続き、合計特殊出生率は横ばいとなっており、今後も少子化傾向が続くものとみられる。
- ・ 少子高齢化に対応するため、子育てしやすい住宅・住環境を確保することや、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、居住福祉環境の実現が求められる。

(2) 単身世帯・少人数世帯の増加

- ・ 石川県では、高齢化に伴い、高齢単身者や高齢夫婦のみ世帯が増加するとともに、1世帯あたりの構成人員が減少し、世帯が縮小している。
- ・ 高齢単身者や高齢夫婦のみ世帯を含む住宅確保要配慮世帯に対して、重層的な住宅セーフティネットを構築することが求められる。

「住まい」の視点

(3) 歯止めがかからない空き家の増加

- ・ 石川県において、特段の利用目的がない空き家は、その戸数および住宅ストック全体に占める割合ともに上昇している。利用目的がなく管理不全の状態となった空き家は、「放置空き家」として外部不経済をもたらす可能性がある。
- ・ 空き家を有効な社会ストックとして捉え、有効活用を促進することともに、空き家を発生させないための取組みが求められる。

(4) 進展しない中古住宅の流通

- ・ 中古住宅は有効な社会的ストックであるものの、住宅市場における中古住宅の流通シェアは停滞している。
- ・ 中古住宅の有効活用・流通促進に向けた取組みを推進することともに、品質確保などによって、消費者が安心して購入できる仕組みづくりが求められる。

(5) 耐震性・居住性などが低い既存住宅の存在

- ・ 建築基準法が求める耐震性を有さない、バリアフリー化が図られていないなど、既存住宅は新築住宅に比べて、耐震性・居住性の面で問題を抱えている場合が多い。
- ・ 耐震性・居住性などが低い既存住宅については、耐震改修や総合的なリフォームの実施、建替えによる更新などによって、その解消を図るとともに、将来にわたり長く居住できる構造・性能を有するように誘導していくことが求められる。

(6) 住宅の省エネ化への関心の高まり

- ・ 環境に配慮した住生活への関心が高まりをみせていることから、住宅・建築物における省エネルギー対策・環境負荷軽減に向けた取組みを一層強化するとともに、良質な住宅を長く、大切に使う社会の実現に向けた取組みを行なう必要がある。

「まち・地域」の視点

(7) 相次いで発生する大規模な自然災害

- ・ 東日本大震災（平成 23 年）や熊本地震（平成 28 年）など大震災や豪雨水害など、大規模な自然災害が相次いで発生していることを教訓として、防災・減災や住宅の耐震化に関心が高まっている。
- ・ 住宅・建築物の安全性向上に向けた取組みをこれまで以上に推進するとともに、市街地全体の安全性の確保、ハード・ソフト両面から、地域の防災力を強化することが求められる。

(8) 景観形成やまちなみ保全に対する取組みの拡大

- ・ 「能登の里山里海」の世界農業遺産の登録、全国最多を誇る重要伝統的建造物群保存地区、地域住民が主体となった景観まちづくり活動など、良好な景観やまちなみ保全に対する取組みが拡大している。
- ・ 「能登の里山里海」に代表される良好な景観やまちなみ、景観やまちなみを構成する町家や古民家などの歴史的建造物、暮らしの中で培われてきた住文化や伝統的な建築技術など、貴重な地域資源を守り、活かし、次世代に継承していくことが求められる。

(9) 多様な主体による住まい・まちづくりの展開

- ・ 県内各地において、地域住民やNPOなどによる、良好な居住環境の形成、高齢者福祉、子育て支援、伝統文化の継承など、多様な住まい・まちづくり活動が展開されている。
- ・ 多様な主体による住まい・まちづくり活動を支援し、地域の魅力を高めるとともに、定住促進・住み替え促進・観光振興の一助としていくことが求められる。

(10) 能登地域における深刻な人口減少・高齢化

- ・ 能登地域（羽咋市・羽咋郡以北）の高齢化率は 30%を超える状況であり、今後の人口減少と高齢化の状況はさらに深刻化することが見込まれる。
- ・ 定住人口のみで地域を維持していくことは困難であることから、地域資源等を活かしたまちづくり・地域づくりを通して、交流人口・活動人口を継続的に獲得していくことが求められる。

第3章 住宅政策の推進方針

1. 住宅政策の基本理念及び視点と目標

(1) 住宅政策の基本理念

安全でひと・地域にやさしく、魅力ある居住環境を目指して
～いしかわの魅力ある住生活を次世代へ継承する～

住宅は、自然環境や災害から人の生命や財産を守り、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ることから、長期間にわたって住み続けることができるよう、基本的な質や性能を確保することが求められる。

また、住宅には市街地や都市環境を形成する基本的な社会的資源としての性格もあることから、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点としての役割が求められる。

さらに、豊かな住生活を実現するためには、住宅単体の質・性能の向上のみならず、まち・地域の安全性・防犯性の確保、良好な景観の形成、地域コミュニティ活動の活性化などを通じて、次世代に引き継ぐべき良質な居住環境を構築していくことが重要である。

このことから、引き続き、「安全でひと・地域にやさしく、魅力ある居住環境を目指して～いしかわの魅力ある住生活を次世代へ継承する～」を本計画の基本理念として踏襲する。

(2) 住宅政策の視点と目標

「ひと」の視点

【目標1】誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現

少子高齢化が進行し、子育て世帯や高齢者世帯などの安心居住の確保や子育てしやすい住宅・住環境の確保が求められている。このことから、住宅セーフティネット対策を含めた安心居住を確保するための取り組みを推進する。

「住まい」の視点

【目標2】次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進

成熟社会に相応しい豊かな住生活を実現するとともに、将来世代の住居費負担軽減や環境負荷低減が求められている。このことから、長期間使用可能な良質な住宅ストックを増やしていく取り組みを推進する。

【目標3】空き家活用の推進と住宅市場の活性化

老朽化した空き家が居住環境の悪化を誘発するなど社会問題化するとともに、今後も空き家の増加傾向が見込まれている。このことから、空き家の適正管理と利活用及び老朽危険空き家の除却に向けた取り組みを推進するとともに、空き家を含めた中古住宅の流通促進に向けた取り組みを推進する。

「まち・地域」の視点

【目標4】住宅地の居住環境・魅力の維持・向上

地震や地滑りなどの災害が多発している昨今の状況を踏まえ、ハード対策・ソフト対策を含め、災害に強いまちづくりを総合的に推進する。

また、各地域の美しい街なみや景観をはじめ、古民家や住文化といった石川の地域特性を活かしたまちづくり活動を推進するとともに、将来の住宅づくり・まちづくりを担う次世代の育成に向けた取り組みを推進する。

2. 施策効果を把握するための成果指標

(1) 成果指標の見直しの基本的考え方

- ・ 「石川県住生活基本計画 2011」では、住宅政策の施策効果を定量的かつ定期的に把握・分析・評価するために、13 項目の成果指標を設定し、目標値の達成に向けて各種の施策を推進してきた。
- ・ 今回の見直しにおいては、5 年間の社会情勢の変化はもとより、新たな住生活基本計画（全国計画・平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）における住宅政策の方針や成果指標の見直し状況、ならびに新たな石川県長期構想（平成 28 年 3 月策定）で示された県政の基本方針のほか、本県の住宅政策の実績や進捗状況等を勘案し、成果指標の見直し（継続・見直し・追加・廃止）を行った。
- ・ 13 指標の見直しの結果、9 指標を継続、1 指標を集約、1 指標を見直し、2 指標を廃止、2 指標を新たに追加することとした。

(2) 成果指標の見直し状況

目標	見直しの区分	成果指標 (見直し前)	成果指標 (見直し後)
目標 1 誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現	【継続】	⑤子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	(1) 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率
	【見直し】	②サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数 ※供給のみではなく、今後は生活支援施設の併設が重要となることから見直す	(2) 高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅の割合
	【継続】	③住宅のバリアフリー化率 (手すり設置、屋内の段差解消など高齢者等のための設備がある住宅)	(3) 住宅のバリアフリー化率 (手すり設置、屋内の段差解消など高齢者等のための設備がある住宅)
	【集約】	④住宅の高度のバリアフリー化率 (2 箇所以上の手すり設置・屋内の段差解消・十分な廊下幅が全てなされた住宅)	※「十分な廊下幅」は新築時からの対応が必要であり改修では困難である。(3) に集約する
	【継続】	⑥最低居住面積水準未満率	(4) 最低居住面積水準未満率
目標 2 次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進	【継続】	①新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	(5) 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
	【継続】	⑪住宅のリフォーム実施戸数の比率	(6) 住宅のリフォーム実施戸数の比率
	【継続】	⑦省エネルギー対策を講じた住宅の比率 (二重サッシ又は複層ガラスが使用された住宅)	(7) 省エネルギー対策を講じた住宅の比率 (二重サッシ又は複層ガラスが使用された住宅)
	【廃止】	⑨滅失住宅の平均築後年数	※今後は優良な住宅ストックを長く使う方針であり、そうでない住宅は、更新を促進するため廃止する。
	【廃止】	⑩住宅の滅失率	
	【継続】	⑫新築住宅における認定長期優良住宅の割合	(8) 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
目標 3 空き家活用の推進と住宅市場の活性化	【追加】		(9) 空家等対策計画を策定した市町の割合
	【継続】	⑧既存住宅の流通シェア	(10) 既存住宅の流通シェア
目標 4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上	【継続】	⑬住民が主体となって街並み形成のための「まちづくり協定等」を締結した地区数	(11) 街並み景観形成のための「まちづくり協定等」を締結した地区数
	【追加】		(12) まちづくり活動団体数

(3) 成果指標の目標値

目標	指標の区分	成果指標 (見直し後)	現状値 (集計年)	目標値 (目標年)
目標1 誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現	子育て支援	(1) 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	59.5% (H25)	70% (H37)
	高齢化対策	(2) 高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅の割合	75% (H26)	90% (H37)
	バリアフリー化	(3) 住宅のバリアフリー化率 (手すり設置、屋内の段差解消など高齢者等のための設備がある住宅)	53.1% (H25)	75% (H37)
	セーフティネット	(4) 最低居住面積水準未満率	2.0% (H25)	早期に解消
目標2 次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進	耐震化	(5) 耐震基準(昭和56年基準)が求められる耐震性を有する住宅ストックの比率 ※1	76% (H25)	〇%※1 (H37)
	ストック活用	(6) 住宅のリフォーム実施戸数の比率	5.5% (H25)	7% (H37)
	省エネ化	(7) 省エネルギー対策を講じた住宅の比率(二重サッシ又は複層ガラスが使用された住宅)	33.6% (H25)	50% (H37)
	長寿命化	(8) 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	10.5% (H26)	20% (H37)
目標3 空き家活用の推進と住宅市場の活性化	空き家対策	(9) 空き家等対策計画を策定した市町の割合	0割 (H26)	概ね8割 (H37)
	流通促進	(10) 既存住宅の流通シェア	15.9% (H25)	30% (H37)
目標4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上	景観形成	(11) 街並み景観形成のための「まちづくり協定等」を締結した地区数 ※2	137地区 (H26)	190地区 (H37)
	地域活力	(12) まちづくり活動団体数 ※2	222団体 (H26)	300団体 (H37)

※1: 「石川県耐震改修促進計画」の指標を参考に設定

※2: 「石川県長期構想」の指標を参考に設定

3. 基本の方針と施策

目標1 誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現

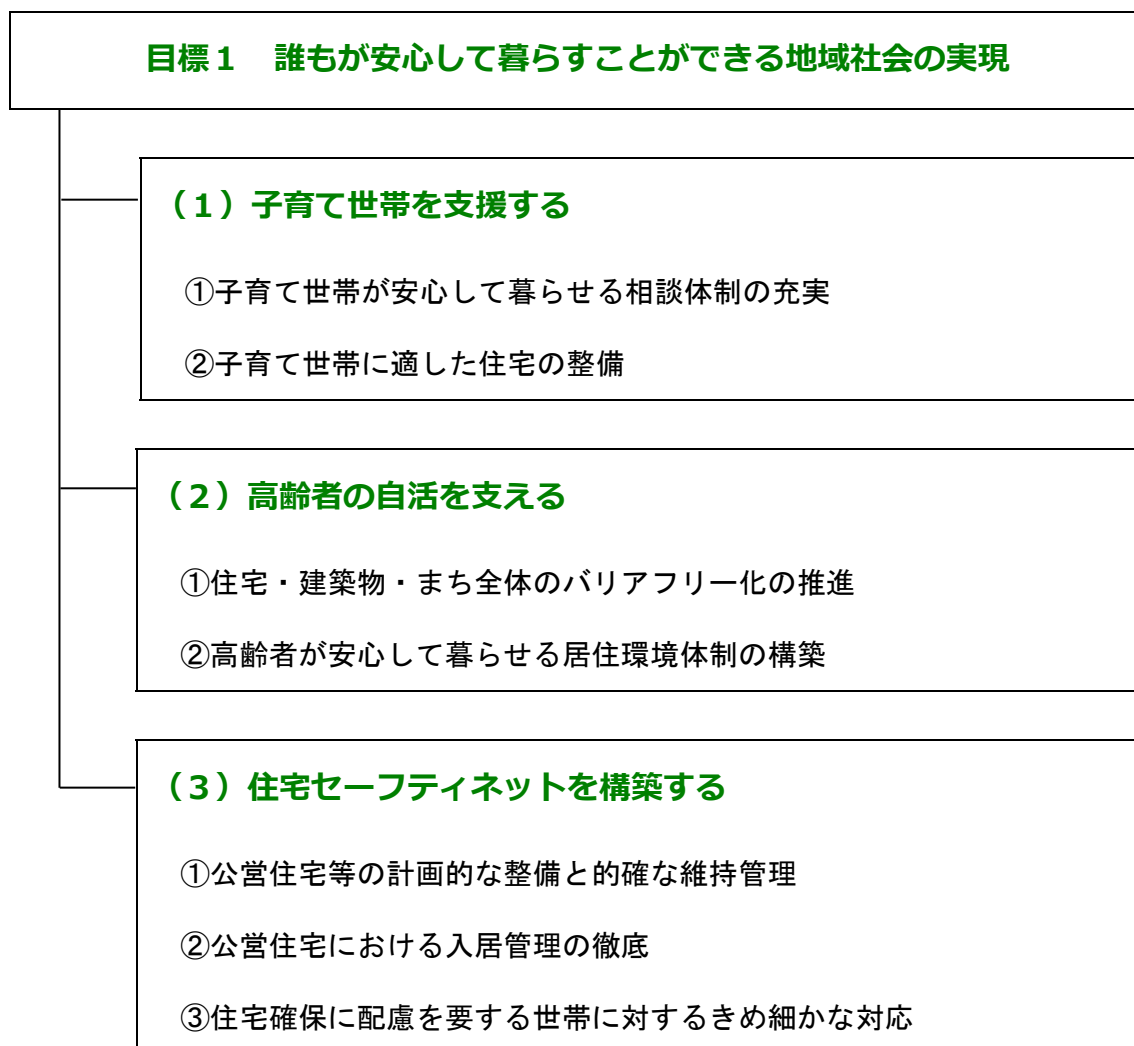
◆施策の方針

県の人口は平成12年をピークに減少が続いており、年代別では少年人口（0～14歳）の減少、高齢人口（65歳以上）が増加する少子高齢化が顕著となっている。また、世帯数も今後減少すると推計されているが、高齢者単身世帯は今後も増加する見込みである。

少子高齢化対策として、子育てしやすい住宅・住環境の確保や生活の基本である住宅のバリアフリー化が不可欠である。

また、子育て世帯、高齢者世帯などの居住の安定を確保することも重要であり、今後もセーフティネットとしての公営住宅等の役割も重要である。

◆施策構成



◆施策内容

(1) 子育て世帯を支援する

■基本の方針

少子化の進行は様々な要因が絡み合っていると考えられ、課題解決に向けては多分野からのアプローチが必要である。

住宅政策分野の担う役割は、子育てしやすい居住環境を提供することである。具体的には、出産、子どもの成長、親との同居など、様々なライフステージの居住環境に対応するための情報提供や相談体制の充実、住み替え支援等を推進する。

■施策

(1)－① 子育て世帯が安心して暮らせる相談体制の充実

- ・ 子育てに適した住宅（対面キッチン、広い間取り（2LDK・3LDK）、広い浴室、物干しスペースの確保、間取りを容易に変更できる可変型住宅の採用）の新築・取得・リフォームなどに関する相談に対して、「いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク」による相談体制を充実させる。
- ・ 子育て世帯をはじめ、高齢者・障がい者・外国人等が円滑に賃貸住宅に入居・住み替えできるよう、「石川県あんしん賃貸支援事業」を普及・啓発する。
- ・ ホームページ等により県内の公的賃貸住宅の情報提供を継続する。
- ・ 子育て世帯とその親世帯が近くで暮らし、助け合いながら子育てや介護ができるよう、市町が中心となって、三世帯同居・近居に関する相談体制を充実する。

(1)－② 子育て世帯に適した住宅の整備

- ・ 子育て世帯とその親世帯が近くで暮らし、助け合いながら子育てや介護ができるよう、市町が中心となって、三世帯同居・近居に必要なリフォームや住み替えに対する支援を行う。
- ・ 「プレミアム・パスポート事業」等により、住宅関連事業者の協力のもと、子育て世帯が行う住宅改修・新築費用・不動産仲介手数料の割引等を推進する。
- ・ 公営住宅における多子世帯の優先入居や未就学児がいる世帯の収入基準の緩和を継続し、子育て世帯を支援する。
- ・ 石川県防犯まちづくり条例に基づく指針の普及により、防犯に配慮した子育てしやすい住宅・まちづくりの普及啓発を図る。

(2) 高齢者の自活を支える

■基本の方針

住宅における物理的な障害（バリア）を解消し、高齢者も含めて誰もが安心して生活できる居住環境を構築することが必要であり、新築の段階から普遍的な加齢に対応させる「バリアフリー住宅の建設」と、居住者の残存能力や動作特性に合わせて居住環境を改修する「既存住宅のバリアフリー化」の2つの視点から施策を展開する。

超高齢社会への突入に対応し、「住宅」から「施設」までを住宅部局と福祉部局が連携して、高齢者の要支援・要介護状況に応じた多様な住宅を供給するとともに、福祉サービスを受けることができる切れ目のない居住福祉体制の構築を目指す。

また、高齢者等の積極的な社会参加のために、公共公益施設を含む、まち全体のバリアフリー化を推進する。

■施策

(2)－① 住宅・建築物・まち全体のバリアフリー化の推進

◆バリアフリー化の推進・徹底

- ・ 将来、高齢や要介護状態になっても住み慣れた住宅で安心した生活が営めるよう、「住宅整備マニュアル等」を活用し、新築時からバリアフリーに配慮した住宅の建設を推進する。
- ・ 「自立支援型リフォーム資金助成制度」等を活用し、既存住宅のバリアフリー改修を推進する。
- ・ 高齢者本人の身体状況や動作特性に合わせたバリアフリー改修が実施されるよう、「バリアフリー住宅等改修支援事業」による改修のアドバイスを実施する。
- ・ 石川県バリアフリー条例に基づく公益的建築物のバリアフリー対応状況について、着手前の審査・竣工後の立入検査など、指導を徹底する。
- ・ 石川県バリアフリー条例による整備基準に基づき、公益的施設（建築物・道路・公園等）のバリアフリー化を徹底する。

◆バリアフリー化の促進に向けた人材育成

- ・ 新築時からのバリアフリーやバリアフリー改修に関する相談に対して、「いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク」による相談体制を充実させる。
- ・ バリアフリー改修の設計・施工についての専門的知識を有する「石川県バリアフリーアドバイザー」「バリアフリー住宅改修事業者」の育成・登録を行う。
- ・ 「バリアフリー住宅改修事業者講習会」を開催し、リフォーム事業者等の資質向上を図る。

(2)－② 高齢者が安心して暮らせる居住福祉体制の構築

◆高齢者向け住宅の供給促進

- ・ 福祉部局と連携し、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け居住施設の供給を推進する。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の整備・サービス・契約に関する情報の集約化及び管理の適切さを把握・評価する仕組みづくりを検討する。
- ・ 高齢者が居住する住宅の耐震改修について段階的な改修等を促進する。
- ・ どの世代も安心して暮らすことができる、福祉施設と連携した居住環境を構築する。

◆住宅相談体制の充実

- ・ 高齢者世帯をはじめ、子育て世帯・障がい者・外国人等が円滑に賃貸住宅に入居・住み替えできるよう、「石川県あんしん賃貸支援事業」を普及・啓発する。【再掲：1・(1)－①】
- ・ 子育て世帯とその親世帯が近くで暮らし、助け合いながら子育てや介護ができるよう、市町

が中心となって、三世同居・近居に関する相談体制を充実するとともに、必要なリフォームや住み替えに対する支援を行う。【再掲：1・(1)－①②】

- ・ ホームページ等により県内の公的賃貸住宅の情報提供を継続する。【再掲：1・(1)－①】
- ・ 高齢者が所有する住宅資産（住宅・土地）を活用し、リバースモーゲージ制度によるリフォームや住み替えの促進を図る。
- ・ 高齢者向け住宅に入居する高齢者に対して、契約・入居・生活支援サービス等に関する正しい説明・周知を図るため、説明会等を通じて宅建業者等の高齢者向け住宅に対する理解を深める。

(3) 住宅セーフティネットを構築する

■ 基本的方針

地方公共団体における低額所得者向け賃貸住宅の供給手法としては、整備に対する国庫補助があり、家賃収入もある公営住宅の直接供給が財政的に最も有利である。しかし、昨今の厳しい財政状況下においては、計画的な維持管理や更新がこれまで以上に重要となる。

今後は、各地方公共団体が定める「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、公営住宅の必要性や老朽度などによって住棟を「建替」・「改善」・「維持保全」等に分類し、的確な維持管理や更新を行うことで、地域の住宅需要に応じた公営住宅等を供給する。

一方で、高額所得者への明け渡し請求など公営住宅における入居者管理の徹底を図り、高齢者、障がい者、子育て世帯など居住に配慮すべき世帯に対しては、管理運営面で、きめ細かな対応を図る。

■ 施策

(3)－① 公営住宅等の計画的な整備と的確な維持管理

- ・ 公営住宅等の長期的な活用計画及び長寿命化計画に基づいて、計画的な建替えや修繕を行い的確な維持管理を行う。
- ・ 公営住宅等の建替えや新規建設の際には、PPP/PFI も含め民間事業者の様々なノウハウや資金、技術の活用を検討する。
- ・ 公営住宅等の建替えや新規建設の際には、住宅とあわせて、賑わい創出施設、高齢者支援施設、子育て支援施設、コミュニティ施設の整備・併設等を検討する。

(3)－② 公営住宅における入居管理の徹底

- ・ 高額所得者への明け渡し請求の強化を継続し、適正な入居管理を実施する。
- ・ 家賃滞納解消を徹底するとともに、退去滞納者など悪質な事例の解決に向けた対策を引き続き強化する。
- ・ 特定の世帯に対する当選確率の優遇措置の実施など、真に住宅に困窮する世帯が公営住宅に入居しやすい選考方法の見直し・検討を引き続き行う。

(3)－③ 住宅確保に配慮を要する世帯に対するきめ細かな対応

◆子育て世帯に対する対応

- ・ 公営住宅における多子世帯の優先入居や未就学児がいる世帯の収入基準の緩和を継続し、子育て世帯を支援する。【再掲：1・(1)－②】
- ・ 公営住宅等において、子どもの成長に合わせて適する間取りの住戸に住み替えできる制度(子の成長や世帯員の増加により間取りが不一致となった場合に住み替えを認める)を継続する。
- ・ 公営住宅等の建替えや新規建設の際には、子育て世帯に適した住宅(対面キッチン、広い間取り(2LDK・3LDK)、広い浴室、十分な物干しスペースの確保、間取りを容易に変更できる可変型住宅の採用等)の供給を検討する。
- ・ 公営住宅において子育て世帯が入居しやすい基準について、検討する。

◆高齢者・障がい者に対する対応

- ・ 公営住宅内における高齢者の身体能力にあわせ住み替え支援(中高層階に住んでいる高齢者が希望する場合には低層階に移転できる)を継続し、不適切な入居状態の解消を引き続き推進する。
- ・ 公営住宅団地において、介護等を目的とした親世帯・子世帯の同居、近居、隣居のための住み替え支援(親族の住戸近くへの住み替えを認める)を継続し、高齢者の在宅生活を支援する。
- ・ 高齢化率が高い団地でのシルバーハウジング・プロジェクトの推進を検討する。
- ・ 既設住宅の1階外構部分や各階共用部分のバリアフリー化を検討する。
- ・ 駐車場が不足している団地において、居宅介護事業者の訪問等に対応するため、介護事業者専用の駐車区画を設置する。
- ・ 指定管理者と連携し、公営住宅モデル団地(平和町団地)での高齢者等に対する見守り訪問を引き続き実施する。
- ・ 指定管理者と連携し、団地内の集会所を活用した高齢者サロンの開催、高齢者の見守り活動、入居者間の親睦活動(花いっぱい県住事業)などを引き続き実施する。

◆情報提供及び民間賃貸住宅の活用

- ・ ホームページ等により県内の公的賃貸住宅の情報提供を継続する。【再掲：1・(1)－①】
- ・ サービス付き高齢者向け住宅などの供給を推進し、高齢者の身体状況などに応じて適宜選択できる多様な高齢者向け住宅を確保する。
- ・ 高齢者世帯をはじめ、子育て世帯・障がい者・外国人等が円滑に賃貸住宅に入居・住み替えできるよう、「石川県あんしん賃貸支援事業」を普及・啓発する。【再掲：1・(1)－①】
- ・ 市町と連携し、空き家などの民間住宅の借上げによる低廉な家賃の住宅の供給や住宅確保要配慮世帯に対する家賃補助など、多様な住宅セーフティネットの構築について検討する。

成果指標

(1)子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	59.5% (H25)	→	70% (H37)
(2)高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅の割合	75% (H26)	→	90% (H37)
(3)住宅のバリアフリー化率 (手すり設置、屋内の段差解消など高齢者等のための設備がある住宅)	53.1% (H25)	→	75% (H37)
(4)最低居住面積水準未満率	2.0% (H25)	→	早期に 解消

目標2 次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進

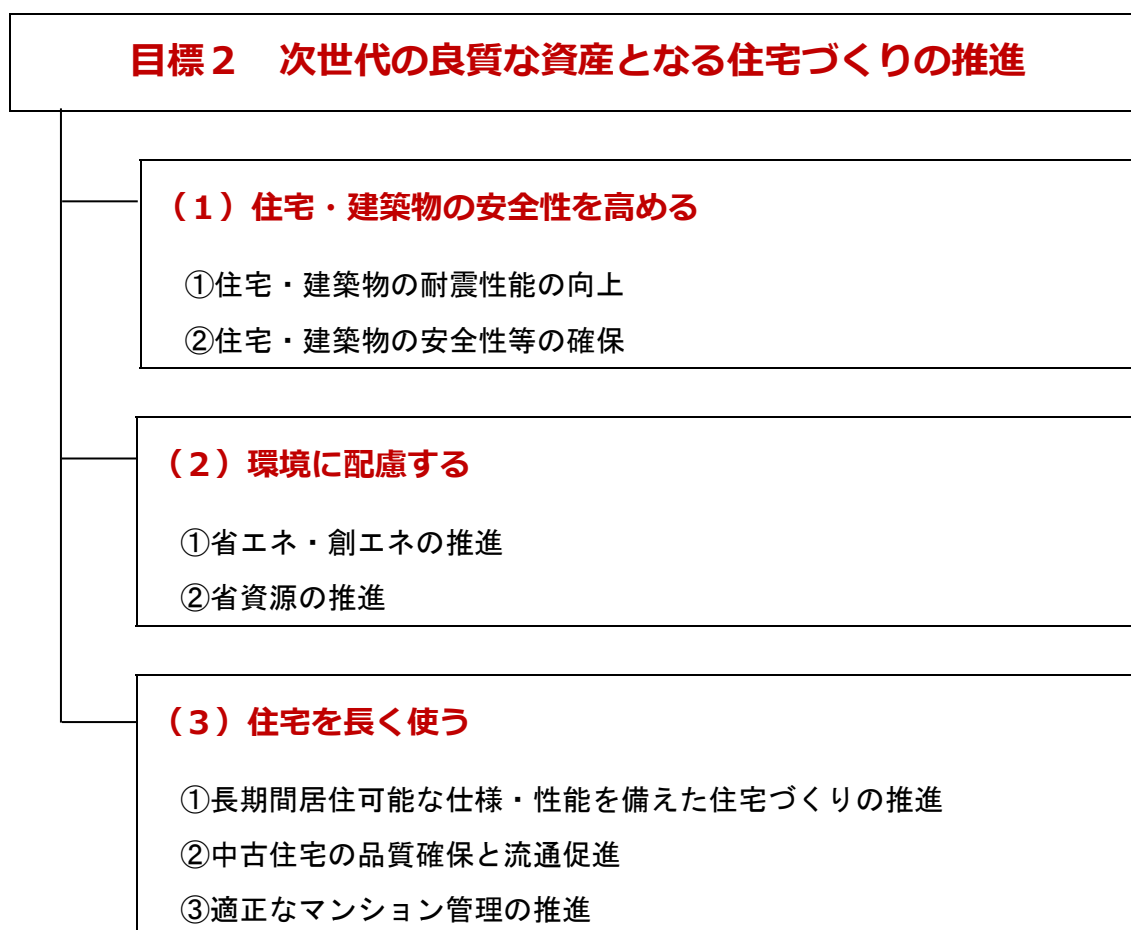
◆施策の方針

県民の生命・財産を災害から守る住宅について、建設時や改修時には耐震、防災、防犯、健康などの要素に関し、各種指針を基準として総合的に設計し、良質な資産となることを推進する。

環境負荷の軽減については、「省エネ・創エネ」や資源消費、廃棄物を抑制する「省資源」の視点から住宅づくりを推進する。

中古住宅の流通を促進することは、住み替えによる居住水準の改善だけでなく、流通を前提とした資産価値向上に向けた新築住宅の質の向上や長寿命化にもつながることから、積極的に推進する。

◆施策構成



(1) 住宅・建築物の安全性を高める

■ 基本的方針

平成 28 年に発生した熊本地震など過去の災害を教訓に、本県においても、県民の危機意識や耐震化への関心が高まっていることから、石川県耐震改修促進計画に基づき、住宅や地震発生時に避難所や防災拠点施設となる公共公益施設などの耐震化を加速させる。

地震にとどまらず近年発生している大規模災害の状況を踏まえ、地盤の状況、津波の高さ、大雨による水害・浸水など住宅地の危険性を把握し、人命を守るための情報提供をこれまで以上に充実させる。

さらに、建築確認や中間検査、完了検査などを徹底し、住宅・建築物の防災性能を担保する。

■ 施策

(1)－① 住宅・建築物の耐震性能の向上

◆ 既存住宅等の耐震化促進

- ・ 「石川県耐震改修促進計画」(計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度)に基づき、住宅及び特定建築物の総合的な耐震化を促進する。
- ・ 住宅の耐震化に係る補助制度を拡充することに加え、効率的に耐震化を進めるための具体的手法(簡易診断、段階的な改修など)を県民に広報するなどし、住宅の耐震診断・耐震改修を促進する。

◆ 人材育成・意識啓発

- ・ 相談会の開催、戸別訪問、パンフレットの配布などを通じて、耐震化に関する県民意識の啓発を図る。
- ・ 石川県建築士事務所協会による「木造住宅耐震診断士講習会」の開催により、住宅の耐震診断を担う建築士を育成する。

(1)－② 住宅・建築物の安全性等の確保

◆ 建築規制の実効性の確保

- ・ 「石川県建築行政マネジメント計画」に基づく施策の的確な実行により、違反建築物防止対策や建築物の維持・管理に努めるとともに、計画内容を定期的にフォローアップする。
- ・ 完了検査・中間検査制度の周知及び受検督促等を実施する。
- ・ 特定行政庁、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関への立入調査等を実施し、法を順守した確実な建築確認を担保する。
- ・ 建築士事務所への立入調査や講習会等の開催により、建築士による重要事項説明や契約・工事監理報告書等に関して指導し、適正な業務の遂行を徹底する。
- ・ 現場巡回パトロールを実施し、違反建築物の早期発見及び未然防止を図る。
- ・ 建築基準法第 12 条に基づく建築物定期調査報告制度について、未報告建築物に対する督促強化及び適切な是正を指導する。

- ・ 防災査察や定期調査報告の際に既存不適格建築物の危険性を所有者に対して周知するとともに、適正な維持保全について指導を行う。

◆住宅・建築物における健康被害の防止

- ・ 既存建築物のデータベースを活用し、アスベスト対策が未実施の建築物に対する除去や改修等の指導を徹底する。
- ・ 建設リサイクル法等に基づき、アスベストの分別解体・適正処分徹底のための指導や定期的なパトロールを継続する。
- ・ 建築基準法等に基づき、シックハウス対策や換気によるカビや結露の発生しにくい住宅の普及促進を図る。

◆住宅における火災対策の徹底

- ・ 住宅用火災警報器設置及び適切な維持管理に関する県民への周知・啓発を継続する。

(2) 環境に配慮する

■基本的方針

環境負荷を軽減するためには、消費エネルギーを削減する「省エネ」と自らエネルギーを生み出す「創エネ」、そして解体・建設による資源消費、廃棄物を抑制する「省資源」の視点から施策を展開することが必要である。

「省エネ・創エネ」の施策としては、住宅・建築物の外皮の断熱化、省エネ設備機器の採用や自然エネルギーの利用などが想定される。

「省資源」の施策としては、住宅部材におけるリサイクル材の活用をはじめ、解体・建設サイクルの延伸を図ることができる住宅の長寿命化や中古住宅の流通促進などが想定される。

■施策

(2)－① 省エネ・創エネの推進

◆省エネ・創エネの推進

- ・ 県民及び事業者（住宅メーカー・設計者など）に対して、「いしかわ住まいの省エネパスポート制度」の普及を図り、省エネ性能に優れた住宅の建設を推進する。
- ・ 「エコ住宅整備促進補助金」等により、エコ住宅の建設や既存住宅の省エネ改修を支援する。
- ・ 県や市町が実施する公的賃貸住宅等の建設・建替え等において、省エネルギー化や自然エネルギーの利用を推進する。

◆省エネ・創エネの推進に向けた人材育成・意識啓発

- ・ 「石川県エコ住宅アドバイザー認定制度」を通じて、エコ住宅の建設や既存住宅の省エネ改修の設計・工事監理を的確に実施できる建築士を育成する。
- ・ 「エコリビングマニュアル」、「いしかわ版エコ住宅改修マニュアル」、「いしかわエコリビング賞」等により、住宅の省エネ化に対する県民意識を啓発する。

- ・ 「いしかわエコハウス」を活用し、住宅の省エネ手法や省エネ改修に関する情報提供を行う。

(2)－② 省資源の推進

- ・ ホームページやパンフレットによる情報提供を通じて、古民家（町家・農家等）の再生や古材の利活用を推進する。
- ・ 公共事業におけるリサイクル製品の使用を推進する。
- ・ 講習会での認定品の紹介など民間建築物へのリサイクル製品の普及を図る。
- ・ 建設リサイクル法に基づく届出などにより住宅・建築物の分別解体の徹底を図る。

(3) 住宅を長く使う

■基本的方針

「住宅を長く使う」ためには、長期間居住可能な仕様・性能の住宅供給を推進することや、的確な維持管理を推進することが必要である。

また、中古住宅として売却する見込みがあれば、建設当初からの質の向上や長寿命化に対する投資や、住宅リフォームの動機付けに繋がることから、総合的な相談体制の整備やリフォームの推進などにより、中古住宅市場の活性化を図る。

さらに、県内においても、今後、大規模な修繕や更新時期を迎えるマンションが増加することが見込まれることから、良好な居住環境を維持し、長く居住するために必要となる適正なマンション管理を推進する。

■施策

(3)－① 長期間居住可能な仕様・性能を備えた住宅づくりの推進

◆良質な住宅の供給促進

- ・ ホームページやパンフレットによるPR等により、長期優良住宅の供給を推進する。
- ・ 品確法に基づく「住宅性能表示制度」「住宅瑕疵担保履行法」の的確な運用により、住宅の質の向上、欠陥住宅の予防を図る。

◆住宅の長期使用

- ・ 内装・設備等の改修を容易とするため「スケルトン・インフィル（S I）」の理念を普及するとともに、公営住宅等の建設時においてはS Iの理念を基本として整備する。
- ・ 公営住宅等の長期的な活用計画及び長寿命化計画に基づいて、計画的な建替えや修繕を行い、的確な維持管理を行う。【再掲：1・(3)－①】

(3)－② 中古住宅の品質確保と流通促進

- ・ 住宅リフォームに関する助成制度等をPRし、既存住宅の品質を向上させる一体的なリフォーム（耐震・省エネ・バリアフリー・居住性向上等）を推進する。
- ・ 不動産業界と連携し、中古住宅の取得に関する総合的な相談体制を整備する。

- ・ 中古住宅を取得する前段階における総合的なリフォームを推進する。
- ・ 「石川県バリアフリー社会推進賞」や「いしかわエコリビング賞」等による良質なリフォーム事例や改修手法等について、広く県民に広報する。
- ・ 国の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の活用等による建物状況調査（インスペクション）を推進する。

(3)－③ 適正なマンション管理の推進

- ・ 分譲マンションの棟数、建築年度、管理組合の設置状況等を把握し、データベース化を図る。
- ・ マンション管理士を活用した分譲マンションの適正管理などを支援する施策を検討する。
- ・ マンション管理に従事する者向けの講習会を開催し、管理業を営む事業者の資質向上を図る。
- ・ 関連団体と連携し、マンション管理組合の組織化や育成を推進する。

成果指標

(5)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※	76% (H25)	→	0%※ (H37)
(6)住宅のリフォーム実施戸数の比率	5.5% (H25)	→	7% (H37)
(7)省エネルギー対策を講じた住宅の比率 (二重サッシ又は複層ガラスが使用された住宅)	33.6% (H25)	→	50% (H37)
(8)新築住宅における認定長期優良住宅の割合	10.5% (H26)	→	20% (H37)

※：「石川県耐震改修促進計画」の指標を設定

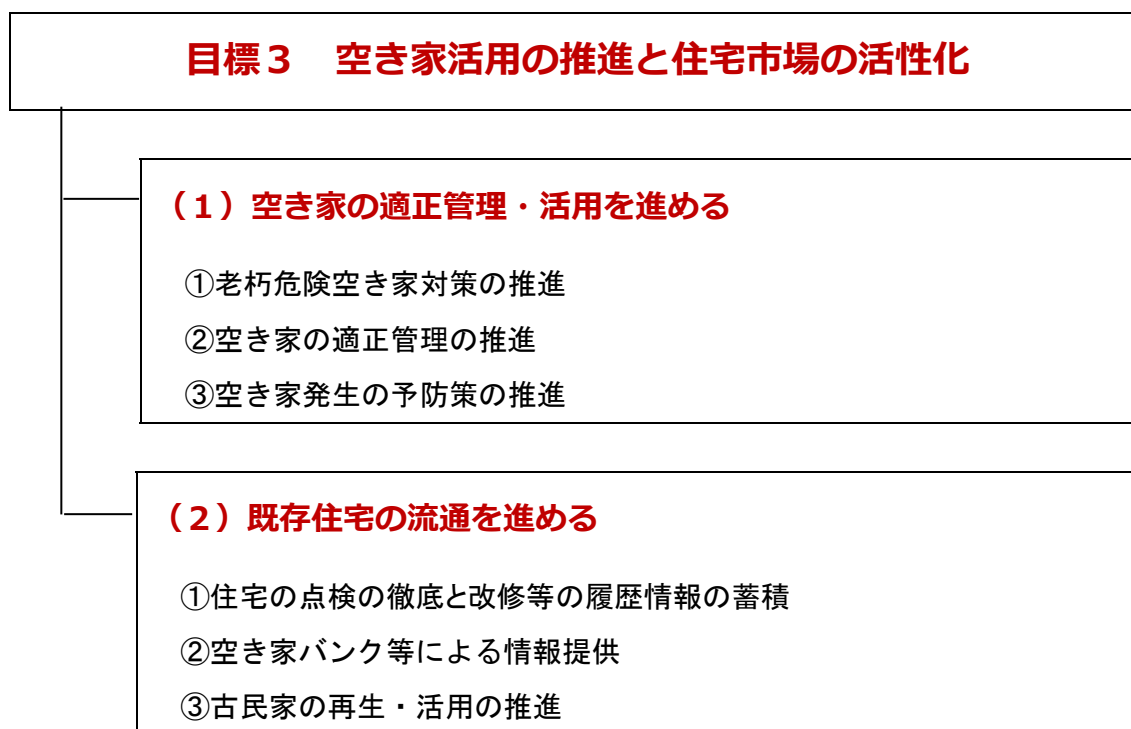
目標3 空き家活用の推進と住宅市場の活性化

◆施策の方針

近年、空き家は年々増加を続けており、老朽化による損傷、破損による防災性能の低下や、衛生面や景観面での悪化など、近隣住環境へ与える影響が大きいため、適正な管理・活用と計画的な除却が必要である。

具体的には、空き家情報バンク等による情報提供、点検・改修の履歴の蓄積、住宅の再生やリノベーションなどを推進する。

◆施策構成



(1) 空き家の適正管理・活用を進める

■ 基本的方針

空き家問題は、老朽化による損傷、破損による防災性能の低下、衛生面や景観面の悪化など近隣住環境へ悪影響を及ぼす外部不経済である。いったん空き家となって放置されると、資産価値が下がり打つ手がなくなるという難しさがあるとともに、空き地と同様に人口減少、街なみの寸断など地域の活力を削ぐこととなる。

空き家問題を解消するため、「老朽危険空き家対策」「空き家の適正管理」「空き家発生の予防策」の3つの視点から施策を展開する。

「老朽危険空き家対策」としては、市町が定める「空家等対策計画」に基づき、保安上危険、衛生上有害な空き家について、計画的に排除や改善を行う。「空き家の適正管理」としては、住宅所有者（管理者）による適切な維持保全を推進する。「空き家発生の予防策」としては、中古住宅市場の活性化に加え、各地域での空き家情報の提供・充実を図る。

■ 施策

(1)－① 老朽危険空き家対策の推進

- ・ 老朽危険空き家に対して、「空家等対策特別措置法」に基づく計画的な除却を推進する。
- ・ 市町が実施する老朽危険空き家の除却への取組みを技術的に支援する。
- ・ 空き家再生等推進事業を活用し、危険空き家解体後の空き地の公共的利用を推進する。

(1)－② 空き家の適正管理の推進

- ・ 市町による空き家実態調査の実施、空家等対策計画の策定、空家等対策協議会の設置及び運営、空き家管理条例等の制定などの取組みを技術的に支援する。
- ・ 市町が実施する空き家対策の取組みに対して、必要な情報提供、技術的助言、市町相互間の連絡調整などの支援を行う。
- ・ 空き家の適正管理の重要性や空き家管理のポイントなどを、県民に対して普及・啓発する。
- ・ 地域住民が主体となって、空き家の管理や空き地の除草・小公園的な活用などを行う活動（エリアマネジメント等）に対する支援を検討する。
- ・ 石川県空き家相談窓口による相談体制の活用を図る。

(1)－③ 空き家発生の予防策の推進

- ・ ホームページやパンフレットにより、県内の古民家（町家・農家等）を含めた空き家情報の充実を図る。
- ・ 空き家セミナーによる空き家及び将来空き家になりそうな住宅の所有者等に対して、適正管理や利活用に関する意識の啓発を図る。
- ・ 市町が実施する古民家（町家・農家等）を再生・活用した、公共施設・商業施設等の整備を推進する。
- ・ 地域の空家等を再生・活用した、生活体験・週末居住・定住など多様な居住形態に応じた居

住系施設の整備を推進する。

- ・ 空き家の賃貸化や他用途転用に関する各種制度を普及・啓発する。
- ・ 高齢者所有住宅や空き家を活用した、子育て世帯やU I J ターン世帯向けの住宅として供給するための住み替え支援等の仕組みを検討する。
- ・ 市町による空き家情報バンクの充実やU I J ターン者への補助等実施する。

(2) 既存住宅の流通を進める

■ 基本の方針

終戦後、都市部への人口流入や核家族化に伴って多くの住宅が必要となり、また、景気対策との意味合いからも、一貫して「新築住宅」の建設が押し進められてきた。このことから、中古住宅の流通を進めるためには、「新築」を中心とした住宅市場政策を、いかにして「中古」を中心とした政策に転換していくことが、大きなポイントである。

県としては国と連携・協力し、中古住宅の点検・改修等の履歴情報の蓄積や活用を推進するとともに、空き家情報バンクの充実を図るなど、流通促進に向けた取り組みを推進する。

また、県内の各地には、良質な中古住宅の代表であり、地域資源としても貴重な「古民家」（能登、金沢、加賀の地域性を反映した町家・農家など）が多数残っていることから、ストック活用の象徴的な取組みとして、古民家の再生・活用を推進する。

■ 施策

(2)－① 住宅の点検の徹底と改修等の履歴情報の蓄積

- ・ 宅建業者等との連携や国の「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の活用等による建物状況調査（インスペクション）を推進する。【再掲：2・(3)－②】
- ・ 的確かつ中立な立場で建物状況調査（インスペクション）を実施できる人材（インスペクター）の育成及び建物状況調査（インスペクション）の質の向上を図る。
- ・ 県民に対する住宅履歴情報の重要性を周知する。

(2)－② 空き家バンク等による情報提供

- ・ 移住支援ポータルサイト「いしかわ暮らし情報ひろば」を活用した、住まいや移住に関する情報提供を充実する。
- ・ 市町による活用可能な空き家の発掘と空き家バンク登録物件を情報提供する。

(2)－③ 古民家の再生・活用の推進

- ・ 古民家（町家・農家等）の修復・再生・活用や他用途転用への技術的支援をする
- ・ 歴史的建造物の保存活用に係る専門家（ヘリテージマネージャー）などの派遣や活用を図る。

成果指標

(9)空家等対策計画を策定した市町の割合	0割 (H26)	→	概ね8割 (H37)
(10)既存住宅の流通シェア	15.9% (H25)	→	30% (H37)

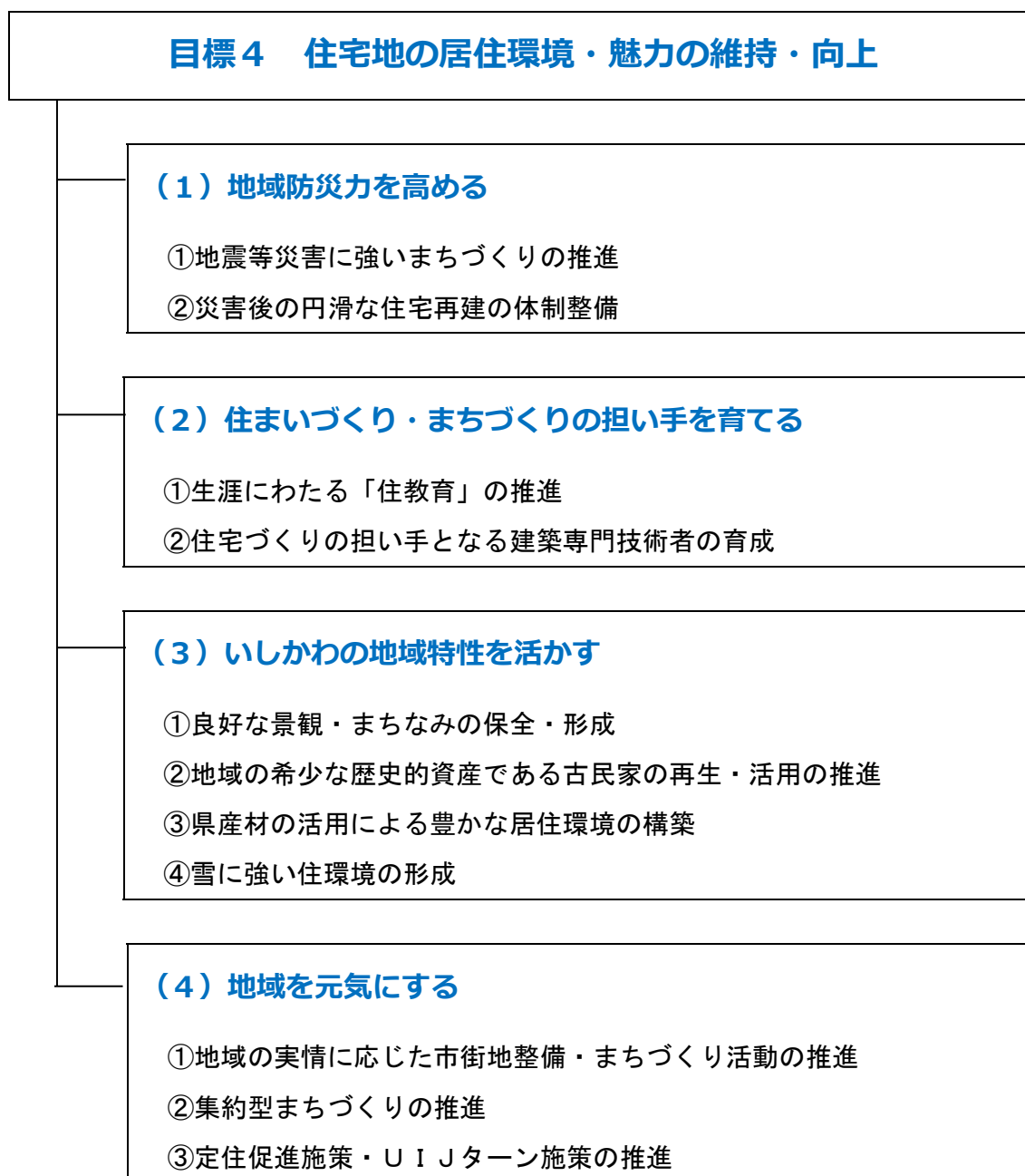
目標4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上

◆施策の方針

住宅の耐震化に加えて、狭あい道路の解消、空地の確保、災害後の円滑な体制作りなど、災害等に強いまちづくりを総合的に推進する。

また、誇りと愛着の持てる地域づくりのためには、住宅が地域の景観、歴史を形づくる基本的な社会資本であることを認識し、各地域の美しい街なみや景観の形成、地域住文化を継承していくことが必要である。

◆施策構成



(1) 地域防災力を高める

■ 基本の方針

個々の住宅及び建築物の耐震化に加えて、狭あい道路の解消、空地の確保などにより、地震などの災害等に強いまちづくりを総合的に推進する。

目標2-(1)にも関連するが、液状化の恐れなどの地盤状況、津波の高さ、大雨による水害・浸水、崩壊の恐れのある盛土造成地の存在など住宅地の危険性の情報を提供し、「危険な場所には住まない」という取り組みを長期的な視点で進める。

また、災害発生時の対策として、復旧、復興及び生活再建を円滑に進めるための体制づくりを進める。

■ 施策

(1)-① 地震等災害に強いまちづくりの推進

◆ 宅地の安全性確保

- ・ 各特定行政庁や県の土木事務所で整理済みの「建築基準法上の道路台帳」に基づき、狭あい道路の解消に向けた取り組みを進める。
- ・ 各市町や県の関係部局で作成・公表済みのハザードマップ（地震防災危険度マップ、津波ハザードマップ、洪水ハザードマップ、土砂災害マップなど）を活用し、県民に対して居住地域の災害危険性の情報提供と防災に対する県民意識の啓発を行う。
- ・ 大規模盛土造成地のデータベース化と安全性確保に向けた対策を検討する。
- ・ 崖地に近接するなど、危険性の高い地域からの住み替えを誘導するとともに、住み替え支援の取組みを実施する。

◆ 市街地の安全性確保

- ・ 市町の地域防災計画等に基づき、木造住宅密集市街地に立地する耐震性能の劣る住宅の改修、建替え、撤去を推進するとともに、面的な改善整備や消防設備の充実等により、防災性の向上を図る。
- ・ 市町の地域防災計画等に基づき、避難地や避難道路等に隣接する老朽建築物の防火性能・耐震性能の向上を図る。
- ・ 市町が指定する避難所のうち、老朽化した施設や耐震性能が劣る施設については、国の補助制度等を利用して、建替えや改修により、耐震性能、居住性、バリアフリー等の性能を確保する。
- ・ 地震発生時の避難ルートを確保するため、道路・路地等に面するブロック塀やよう壁の改修・撤去やブロック塀の板塀化・生垣化等を推進する。
- ・ 石川県防犯まちづくり条例に基づく指針の普及により、防犯に配慮した住宅・まちづくりの普及啓発を図る。

(1)－② 災害後の円滑な住宅再建の体制整備

◆早期の住宅提供体制・復興体制の構築

- ・ 石川県応急仮設住宅建設マニュアルの的確な運用と、建設候補地の確保を進める。
- ・ 民間事業者との連携や協定の締結等により、応急仮設住宅の早急な建設や民間賃貸住宅を活用した仮設住宅（みなし仮設）の提供、住宅相談窓口の開設など体制づくりを進める。
- ・ 個人が所有する空家等を被災者向けの住宅として提供できる体制づくりを検討する。
- ・ 福祉部局と連携し、災害発生時の要支援者マップ作成を推進する。

◆建築物・宅地の安全性の円滑な判定体制

- ・ 被災建築物の応急危険度判定に関して、中部圏の9県1市で締結している「災害応援に関する協定書」を継続し、広域的な協力・支援体制を継続する。
- ・ 被災建築物応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士に対する講習会や訓練、学生サポーターの育成と登録の実施を図る。
- ・ 「石川県応急危険度判定協議会」等を通じて、被災建築物応急危険度判定士・被災宅地危険度判定士の派遣体制の充実を図る。
- ・ 被災地への派遣の際、主力となる若手の判定士の登録の充実を図る。

(2) 住まいづくり・まちづくりの担い手を育てる

■基本的方針

質が高く、地域の自然、歴史に根ざした住宅づくりを実現するためには、それを企画・設計・施工・管理、さらには居住する「人」の確保・育成が重要である。

そこで、学校教育、専門課程、生涯学習など様々な教育ステージで、住宅への関心の高揚、技能見識の向上を図るとともに、特に地域の古民家などの地域資源の活用や住宅の担い手となる建築専門技術者を育成し、魅力あるまちづくりを推進する。

■施策

(2)－① 生涯にわたる「住教育」の推進

- ・ 住宅・住まいのあり方や地域・コミュニティとの関わり方などに関する県民向け講習会等の開催を検討する。
- ・ 住まいの絵画コンクールなど住教育を推進する。
- ・ いしかわエコハウスを活用した住教育を推進する。

(2)－② 住宅づくりの担い手となる建築専門技術者の育成

- ・ ハウジングスクールをはじめ、講習会や実際の現場における経験を通じて、若手建築技術者の育成を図る。
- ・ 歴史的建造物の調査、助言を行うヘリテージマネージャーの育成を図る。
- ・ 伝統的な在来木造構法の技術の記録や保存を行い、伝統技術の継承を図る。

- ・ 県や関連団体の主催による講習会等を通じて、住宅・建築に関する専門技術者の育成やアドバイザー派遣体制の強化を図る。

(3) いしかわの地域特性を活かす

南北に長い本県においては、変化に富む地形、風景やそれぞれの地域の歴史に支えられたまちなみや地域資源が多く残存している。

まちなみの保全・形成や農村に残る原風景の保存、さらには単体としての古民家の再生・活用を図るなど、本県の地域特性を活かし、それらを強みとして良好な景観・まちなみの保全・形成を推進する。

また、木材、瓦など県産の建築資材に加え、漆器、陶器や布など伝統工芸品も豊富であり、それらの建築資材の住宅・建築物への活用を推進することで、豊かな居住環境の構築を目指す。

■施策

(3)－① 良好な景観・まちなみの保全・形成

- ・ 石川県景観計画をはじめ、各市町の景観計画、各地域で締結されている街づくり協定などに基づく、形態・色彩の規制・誘導や補助制度を活用して、景観形成に寄与する住まいづくり・まちづくりを推進する。
- ・ 公共施設整備を行う場合には、「石川県公共事業景観形成指針」や「石川県公共事業景観形成ガイドライン」等に従い、整備を通じて、県が先導的に良好な景観の創出を図る。
- ・ 「景観アドバイザー」や「景観づくりリーダー」の育成や景観教室の開催などにより、地域住民が主体となって実施する景観まちづくりを支援する。

(3)－② 地域の希少な歴史的資産である古民家の再生・活用の推進

- ・ ホームページやパンフレットにより、県内の古民家（町家・農家等）を含めた空き家情報の充実を図る。【再掲：3・(1)－③】
- ・ 市町が実施する古民家（町家・農家等）を再生・活用した、公共施設・商業施設等の整備を推進する。【再掲：3・(1)－③】
- ・ 里山里海景観の核となっている古民家に関する修理・改修・リフォーム時の設計指針及び改修事例集等の作成により、再生・活用を誘導する。
- ・ 古民家ほか、近代建築・現代建築などの地域に根ざした景観資源を発掘し、観光振興や地域振興に一助とする。
- ・ 古民家（町家・農家等）再生ファンド等の歴史的な建築物の修理・改修・リフォームを支援する仕組みづくりを検討する。

(3)－③ 県産材の活用による豊かな居住環境の構築

- ・ 住宅・建築分野における県産の建築材料（木材・石材・瓦・漆・伝統的工芸品等）の使用を推進する。

- ・ 「いしかわの木が見えるたてもの推進事業」により、住宅における県産木材の活用を推進するとともに、功労者表彰を実施する
- ・ 公営住宅の建替事業における県産木材の利用をはじめ、公共建築物における県産材利用を推進する。
- ・ 林業事業者、木材関連業者、住宅供給業者等が連携した県産木材の利用促進に向けた体制づくりを進める。

(3)－④ 雪に強い住環境の形成

- ・ 豪雪地等において、雪下ろしの負担・危険性を軽減するため、屋根融雪装置の普及等により、住宅の克雪化を推進する。
- ・ 「雪に強い住まいづくりまちづくり」マニュアルを活用し、雪に強い住宅の設計指針、雪を活かすまちづくり活動、学生等と連携した雪かきのための住民組織づくり等の普及・啓発を図る。

(4) 地域を元気にする

地域の活性化のためには、「都心部」では市街地再開発事業や住宅市街地総合整備事業などによる都市機能の向上や更新、「住宅地」では街なみ環境整備事業などによる修復型整備やコミュニティ拠点の整備など、地域の実情に応じた様々な手法を駆使し、地域にふさわしい魅力のあるまちづくりを推進する。

特に人口減少の中であっても、一定の生活サービスや活力あるコミュニティ、市街地のにぎわいを持続するため集約型のまちづくりを推進する必要がある。

地域の魅力向上の主たる目的は、地域アイデンティティの確立やアメニティの向上によって地域に住む人が愛着や誇りを持って住み続けてもらうことであるが、二次的な目的として、地域の魅力を広く県内外に発信することで、定住人口や交流人口を増加させることも期待できる。

■施策

(4)－① 地域の実情に応じた市街地整備・まちづくり活動の推進

- ・ 都市中心部において「市街地再開発事業」や「住宅市街地総合整備事業」による都市機能の更新を推進する。
- ・ 「街なみ環境整備事業」等を活用した修復的な市街地整備やコミュニティ拠点の整備により、中心市街地等の再生や住宅団地での良好な街なみ形成を推進する。
- ・ 消滅可能性が高い限界集落、集落運営が困難となりつつある集落等において、拠点集落を中心とした再編・統合を進め、新しいコミュニティとして再生を進める。
- ・ 地域コミュニティの形成により、高齢者や子育て世帯が住みやすいまちづくりを進める。
- ・ どの世代も安心して暮らすことができる福祉施設と連携した居住環境を構築する。【再掲：1・(2)－②】
- ・ いしかわまちづくり技術センターや石川県 NPO 活動支援センターなどの関係機関と連携し、まちづくり組織の立上げや住民主体のまちづくり活動等をきめ細かく支援する。

(4)－② 集約型まちづくりの推進

- ・市町が策定する立地適正化計画等に基づき、都市の中心拠点や生活拠点に都市の機能を高める医療・福祉・子育て支援・商業等の集約を図るとともに、生活サービスやコミュニティが持続可能な一定のエリアに居住を誘導する集約型まちづくりを推進する。
- ・市町が主体となり、居住を誘導する区域での住宅建設や住み替えに対する助成を実施するなど、居住を促進する。
- ・市町が主体となり、居住を誘導する区域における定住の受け皿となる空き家の利活用を各種施策により推進する。
- ・公共交通の利便性向上や歩行環境の充実、自転車通行空間の確保に取り組む。

(4)－③ 定住促進施策・U I Jターン施策の推進

- ・本県が開設・運営している移住支援ポータルサイト「いしかわ暮らし情報ひろば」をはじめ、インターネットを通じた情報発信により、県外からの住み替え・移住を推進する。【再掲：3・(2)－②】
- ・市町を主体とする地域優良賃貸住宅の建設、個人の住宅建設に対する支援の実施、若年層のU I Jターンの受け入れ等を行い、定住促進・移住促進を図る。
- ・地域の空き家等を再生・活用した、生活体験・週末居住・定住など多様な居住形態に応じた居住系施設の整備を推進する。【再掲：3・(1)－③】
- ・高齢者所有住宅や空き家を活用した、子育て世帯やU I Jターン世帯向けの住宅として供給するための住み替え支援等の仕組みを検討する。【再掲3・(1)－③】

成果指標

(11)街並み景観形成のための「まちづくり協定等」を締結した地区数	137 地区 (H26)	→	190 地区 (H37)
(12)まちづくり活動団体数	222 団体 (H26)	→	300 団体 (H37)

4. 施策の総合的かつ計画的な推進

(1) 施策の実施主体（県、市町、住宅関連事業者等）

- ・第1章3節「住宅政策に関わる各主体の役割」で整理したとおり、石川県の住宅政策を推進していくためには、下表に示した（1）県民、（2）住民組織、（3）住宅関連事業者、（4）住宅関連団体、（5）市町、（6）石川県が、それぞれ役割を分担し、連携及び協力していくことが重要である。
- ・また、本計画に基づく施策を推進するための、それぞれの施策内容に応じて、施策を実施すべき主体を○印で、その中で中心となるべき主体を☆印で示している。

表1 施策の実施主体

実施主体	主体の構成者
(1) 県民	
(2) 住民組織	自治会などの住民組織、まちづくり協議会、各種NPO法人 等
(3) 住宅関連事業者	建設事業者、不動産事業者、社会福祉法人 等
(4) 住宅関連団体	住宅金融支援機構、石川県建築住宅センター、石川県建築士会、石川県建築士事務所協会、石川県建設業協会、石川県宅地建物取引業協会、NPO法人バリアフリー総合研究所 等
(5) 市町	11市8町
(6) 石川県	建築住宅課、関係部局課

表2 実施主体の役割

凡例	役割
☆印	施策を実施する上で中心となるべき主体
○印	施策を実施する上で連携すべき主体

(2) 他分野（福祉、環境、防災等）の施策との連携

- ・住宅政策が対象としている施策内容は、高齢者福祉、子育て支援、環境保全、防犯・防災、まちづくり、景観形成など多岐にわたることから、施策内容に応じて、関連する他分野の施策との連携や協働が必要である。

目標 1 誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現	県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
						建築住宅課	関係部局課
						☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体	
(1) 子育て世帯を支援する							
① 子育て世帯が安心して暮らせる相談体制の充実							
<ul style="list-style-type: none"> ・「いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク」による相談体制の充実 ・「石川県あんしん賃貸支援事業」を普及・啓発 ・ホームページ等による県内の公的賃貸住宅の情報提供 ・三世代同居・近居に関する相談体制の充実 	○		○	☆	○	☆	少子化対策監室
② 子育て世帯に適した住宅の整備							
<ul style="list-style-type: none"> ・三世代同居・近居に関するリフォームや住み替えに対する支援 ・「プレミアム・サポート事業」等により住宅改修・新築等を推進 ・公営住宅における優先入居や収入基準の緩和により子育て世帯を支援 ・石川県防犯まちづくり条例に基づく指針による子育てしやすい住まい・まちづくりの普及啓発 	○	○	○	○	☆	☆	少子化対策監室 県民生活課
(2) 高齢者の自活を支える							
① 住宅・建築物・まち全体のバリアフリー化の推進							
<ul style="list-style-type: none"> ◆バリアフリー化の推進・徹底 ・「住宅整備マニュアル等」を活用した、新築時からバリアフリーに配慮した住宅建設の推進 ・「自立支援型リフォーム資金助成制度」等による、バリアフリー改修の推進 ・「バリアフリー住宅等改修支援事業」による改修のアドバイスの実施 ・バリアフリー条例に基づく公益的建築物のバリアフリー対応状況について、着手前の審査・竣工後の立入検査など、指導の徹底 ・バリアフリー条例による、建築物・道路・公園等のバリアフリー化の徹底 	☆		☆		☆	☆	厚生政策課 障害保健福祉課 道路建設課 道路整備課 都市計画課 公園緑地課 営繕課

目標 1 誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
		☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体						
◆バリアフリー化の促進に向けた人材育成	<ul style="list-style-type: none"> 「いしかわ住宅相談・住情報ネットワーク」による新築や改修のバリアフリーに関する相談体制の充実 「石川県バリアフリーアドバイザー」「バリアフリー住宅改修事業者」の育成 「バリアフリー住宅改修事業者講習会」による、リフォーム事業者等の資質向上 	○		○	☆	○	☆	厚生政策課
②高齢者が安心して暮らせる居住福祉体制の構築								
◆高齢者向け住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け居住施設の供給推進 サービス付き高齢者向け住宅の整備・サービス・契約に関する情報の集約化及び管理の適切さを把握・評価する仕組みづくりの検討 高齢者が居住する住宅の段階的な耐震改修等の促進 どの世代も安心して暮らすことができる、福祉施設と連携した居住環境の構築 	○		☆	○	○	☆	長寿社会課
◆住宅相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> 「石川県あんしん賃貸支援事業」を普及・啓発【再掲：1(1)-①】 三世帯同居・近居に関する相談体制を充実、必要なリフォームや住み替えに対する支援【再掲：1(1)-①②】 ホームページ等により県内の公的賃貸住宅の情報提供【再掲：1(1)-①】 リバースモーゲージ制度によるリフォームや住み替えの促進 説明会等を通じて宅建業者等の高齢者向け住宅に対する理解向上 			○	☆	○	☆	少子化対策監室 長寿社会課

目標 1 誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現	県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
						建築住宅課	関係部局課
						☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体	
(3) 住宅セーフティネットを構築する							
① 公営住宅等の計画的な整備と的確な維持管理							
<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画に基づく、公営住宅等の計画的な修繕、的確な維持管理の実施 ・建替時等の PFI を含めた民間事業者の資金・技術の活用を検討 ・建替時等にあわせて、賑わい創出施設、高齢者支援施設、子育て支援施設、コミュニティ施設の整備・併設等を検討 					☆	☆	長寿社会課 少子化対策監室
② 公営住宅における入居管理の徹底							
<ul style="list-style-type: none"> ・高額所得者への明け渡し請求の強化 ・家賃滞納解消を徹底（退去滞納者など悪質な事例の対策強化） ・特定の世帯に対する当選確率の優遇措置の実施など、真に住宅に困窮する世帯が公営住宅に入居しやすい選考方法見直し・検討 					☆	☆	
③ 住宅確保に配慮を要する世帯に対するきめ細かな対応							
<ul style="list-style-type: none"> ◆子育て世帯に対する対応 ・公営住宅において、優先入居や収入基準の緩和による子育て世帯を支援【再掲:1・(1)-②】 ・公営住宅等において、子どもの成長に合わせた住み替え制度を継続 ・公営住宅等において、建替え等の際に、子育て世帯に適した住宅の供給を検討 ・公営住宅において、子育て世帯が入居しやすい基準の検討 					☆	☆	少子化対策監室

目標 1 誰もが安心して暮らすことができる地域社会の実現		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
		☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体						
◆高齢者・障がい者に対する対応	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅内における、身体能力に合わせた住み替えを支援 ・公営住宅団地において、介護等を目的とした親世帯・子世帯の同居、近居、隣居のための住み替え支援 ・高齢化率が高い団地でのシルバーハウジング・プロジェクトの推進を検討 ・既設住宅の1階外構部分や各階共用部分のバリアフリー化を検討 ・居宅介護事業者の訪問等に対応した介護事業者専用の駐車区画を設置 ・指定管理者と連携し、公営住宅モデル団地（平和町団地）での高齢者等に対する見守り訪問を実施 ・指定管理者と連携し、団地内の集会所を活用した高齢者サロンの開催、高齢者の見守り活動、入居者間の親睦活動を実施 	○	○			☆	☆	長寿社会課 宮繕課
◆情報提供および民間賃貸住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページ等により県内の公的賃貸住宅の情報提供【再掲:1・(1)-①】 ・サービス付き高齢者向け住宅などの供給推進による、身体状況などに応じた選択ができる多様な高齢者向け住宅を確保 ・高齢者、子育て、障がい者・外国人等が円滑に賃貸住宅に入居・住み替えできるよう「石川県あんしん賃貸支援事業」を普及・啓発【再掲:1・(1)-①】 ・市町と連携し、空き家などの民間住宅の借上げによる低廉な家賃の住宅供給、住宅確保要配慮世帯に対する家賃補助など、多様な住宅セーフティネットの構築について検討 			☆	☆	○	☆	長寿社会課 障害保健福祉課 少子化対策監室 国際交流課

目標2 次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進						石川県					
						県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	建築住宅課
						☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体					
						○印: 施策を実施する上で連携すべき主体					
(1) 住宅・建築物の安全性を高める											
① 住宅・建築物の耐震性能の向上											
◆既存住宅等の耐震化促進 ・「石川県耐震改修促進計画」に基づき、耐震化を促進 ・住宅の耐震化に係る補助制度を拡充、効率的に耐震化を進めるための具体的手法を県民に広報し、住宅の耐震診断・耐震改修を促進						☆	○	☆	☆	☆	
◆人材育成・意識啓発 ・パンフレットの配布などによる耐震化に関する県民意識の啓発 ・「木造住宅耐震診断士講習会」により、耐震診断を担う建築士を育成						☆		☆	☆	☆	
② 住宅・建築物の安全性等の確保											
◆建築規制の実効性の確保 ・「石川県建築行政マネジメント計画」に基づく施策の的確な実行 ・完了検査・中間検査制度の周知及び受検督促等を実施 ・特定行政庁、指定確認検査機関、指定構造計算適合性判定機関への立入調査等を実施 ・建築士による重要事項説明や契約・工事監理報告書等に関して指導し、適正な業務の遂行を徹底 ・現場巡回パトロールの実施による、違反建築物の早期発見と未然防止 ・定期調査報告の未報告建築物への督促強化及び適切な是正指導 ・防災査察や定期調査報告の際に既存不適格建築物の危険性の周知と適正な維持保全について指導						○	☆	☆	☆ 特定行政庁	☆	

目標2 次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
							☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体	
◆住宅・建築物における健康被害の防止	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物のデータベースを活用、アスベスト対策が未実施の建築物に対する指導を徹底 建設リサイクル法等に基づき、アスベストの分別解体・適正処分徹底 建築基準法等に基づき、シックハウス対策の徹底や換気などによるカビ・結露しにくい住宅の促進 			○		☆	☆	環境政策課 廃棄物対策課
◆住宅における火災対策の徹底	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用火災警報器設置及び適切な維持管理に関する周知・啓発 	○		○		○	○	消防保安課
(2) 環境に配慮する								
①省エネ・創エネの推進								
◆省エネ・創エネの推進	<ul style="list-style-type: none"> 「いしかわ住まいの省エネサポート」制度の普及による、省エネ性能に優れた住宅の建設を推進 「エコ住宅整備促進補助金」等により、エコ住宅の建設や省エネ改修を支援 公的賃貸住宅等での省エネルギー化や自然エネルギーの利用推進 	☆		○	○	☆	☆	温暖化・里山対策室 営繕課
◆省エネ・創エネの推進に向けた人材育成・意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> 「石川県エコ住宅アドバイザー」の育成 「エコリビングマニュアル」、「いしかわ版エコ住宅改修マニュアル」、「いしかわエコリビング賞」等による県民意識の啓発 「いしかわエコハウス」による、省エネ手法や省エネ改修に関する情報提供 	☆		○	○	○	☆	温暖化・里山対策室

目標2 次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
							☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体	
②省資源の推進								
<ul style="list-style-type: none"> 古民家の再生や古材の利活用を推進 公共事業におけるリサイクル製品の使用を推進 講習会での認定品の紹介などリサイクル製品の普及促進 建設リサイクル法に基づく住宅・建築物の分別解体の徹底 		○	○	○	○	☆	☆	廃棄物対策課 営繕課
(3) 住宅を長く使う								
①長期間居住可能な仕様・性能を備えた住宅づくりの推進								
<ul style="list-style-type: none"> ◆良質な住宅の供給促進 <ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅の供給推進 品確法に基づく住宅性能表示制度・住宅瑕疵担保履行法の的確な運用 ◆住宅の長期使用 <ul style="list-style-type: none"> 「スルトン・インフィル(SI)」の理念を普及及び公営住宅等でのSIの理念の採用 公営住宅等の計画的な建替え等、的確な維持管理の推進【再掲:1・(3)-①】 		○		○	○	○	☆	
<ul style="list-style-type: none"> ◆住宅の長期使用 <ul style="list-style-type: none"> 「スルトン・インフィル(SI)」の理念を普及及び公営住宅等でのSIの理念の採用 公営住宅等の計画的な建替え等、的確な維持管理の推進【再掲:1・(3)-①】 				○	☆	○	☆	
②中古住宅の品質確保と流通促進								
<ul style="list-style-type: none"> 助成制度をPRし、既存住宅の品質を向上させる一体的なリフォーム(耐震・省エネ・バリアフリー・居住性向上等)を推進 不動産業界と連携し、中古住宅の取得に関する総合的な相談体制を整備 中古住宅を取得する前段階における総合的なリフォームを推進 「石川県バリアフリー社会推進賞」や「いしかわエコリビング賞」等による良質なリフォーム事例や改修手法等について、県民に広報 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の活用などによる建物状況調査の推進 		○		○	○	○	☆	厚生政策課 温暖化・里山対策室

目標2 次世代の良質な資産となる住宅づくりの推進		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
		☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体						
③適正なマンション管理の推進								
	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの棟数、建築年度、管理組合の設置状況等のデータベース化 マンション管理士を活用した分譲マンションの適正管理などを支援する施策を検討 マンション管理に従事する者向けの講習会を開催 関連団体と連携し、マンション管理組合の組織化や育成の推進 	○	○	○	☆		☆	

目標3 空き家活用の推進と住宅市場の活性化	県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
						建築住宅課	関係部局課
						☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体	
(1) 空き家の適正管理・活用を進める							
① 老朽危険空き家対策の推進							
<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等対策特別措置法」に基づく計画的な除却を推進 ・市町が実施する老朽危険空き家の除却への取組みを技術的に支援 ・空き家再生等推進事業を活用し、危険空き家解体後の空き地の公共的利用の推進 				○	☆	☆	
② 空き家の適正管理の推進							
<ul style="list-style-type: none"> ・市町による空き家実態調査の実施、空家等対策計画の策定、空家等対策協議会の設置及び運営、空き家管理条例等の制定などの取組みを技術的に支援 ・市町が実施する空き家対策の取組みに対して、必要な情報提供、技術的助言、市町相互間の連絡調整などの支援を実施 ・空き家の適正管理の重要性、管理のポイントなどを普及・啓発 ・地域住民が主体となって、空き家の管理や空き地の除草・小公園的な活用などを行う活動（エリアマネジメント等）に対する支援を検討 ・石川県空き家相談窓口による相談体制の活用 	○	○		○	☆	☆	
③ 空き家発生の予防策の推進							
<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページやパンフレットによる、県内の古民家を含めた空き家情報の充実 ・空き家の所有者等に対して、適正管理や利活用に関する意識啓発 ・市町が実施する古民家を再生・活用した、公共施設・商業施設等の整備を推進 ・地域の空家等を再生・活用した、多様な居住形態に応じた居住系施設の整備を推進 ・空き家の賃貸化や他用途転用に関する各種制度の普及・啓発 	○	○	○	☆	☆	○	地域振興課 少子化対策監室

目標3 空き家活用の推進と住宅市場の活性化		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
		☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体						
	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者所有住宅や空き家を活用した、子育て世帯やUIJターン世帯向けの住宅として供給するための住み替え支援等の仕組みを検討 ・市町による空き家情報バンクの充実やUIJターン者への補助等実施 							
(2) 既存住宅の流通を進める								
①住宅の点検の徹底と改修等の履歴情報の蓄積								
	<ul style="list-style-type: none"> ・「既存住宅インスペクションガイドライン」の活用等による建物状況調査の推進【再掲:2・(3)-②】 ・建物状況調査できる人材の育成及び建物状況調査の質の向上 ・県民に対する住宅履歴情報の重要性の周知 	☆		○	○		☆	
②空き家バンク等による情報提供								
	<ul style="list-style-type: none"> ・移住支援ポータルサイト「いしかわ暮らし情報ひろば」を活用した、住まいや移住に関する情報提供の充実 ・市町による活用可能な空き家の発掘と空き家バンク登録物件の情報提供 	○			○	☆	○	地域振興課
③古民家の再生・活用の推進								
	<ul style="list-style-type: none"> ・古民家の修復・再生・活用や他用途転用への技術的支援 ・歴史的建造物の保存活用に係る専門家(ハルテージマネージャー)などの派遣・活用 	○		○	☆	☆	○	

目標4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上	県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
						建築住宅課	関係部局課
						☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体	
(1) 地域防災力を高める							
①地震等災害に強いまちづくりの推進							
<p>◆宅地の安全性確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「建築基準法上の道路台帳」に基づく、狭あい道路の解消に向けた取組みの推進 ・各種ハートマップを活用し、県民に対して居住地域の災害危険性の情報提供を実施 ・大規模盛土造成地のデータベース化と安全性確保に向けた対策の検討 ・崖地に近接するなど、危険性の高い地域からの住み替えの取組みの実施 	☆		○		☆	☆	危機対策課 砂防課 河川課 都市計画課
<p>◆市街地の安全性確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町の地域防災計画などに基づき、木造住宅密集市街地に立地する耐震性能の劣る住宅の改修等を推進するとともに、消防設備の充実等による、防災性の向上 ・避難地や避難道路等に隣接する老朽建築物の防火性能・耐震性能の向上 ・市町が指定する避難所のうち、老朽化した施設や耐震性能が劣る施設については、国の補助制度等を利用して、建替えや改修により、耐震性能、居住性、バリアフリー等の性能を確保 ・地震発生時の避難ルートを確認するため、道路・路地等に面するブロック塀やよう壁の改修・撤去やブロック塀の板塀化・生垣化等を推進 ・石川県防犯まちづくり条例に基づく指針の普及により、防犯に配慮した住宅・まちづくりの普及啓発 	☆		○		☆	○	危機対策課 都市計画課 営繕課 県民生活課 避難施設の管理担当課

目標4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
		☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体						
②災害後の円滑な住宅再建の体制整備								
	<p>◆早期の住宅提供体制・復興体制の構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石川県応急仮設住宅建設マニュアルの的確な運用と、建設候補地の確保を推進 ・民間事業者との連携や協定の締結等により、応急仮設住宅の早急な建設や民間賃貸住宅を活用した仮設住宅の提供など体制づくりを促進 ・個人が所有する空家等を被災者向けの住宅として提供できる体制づくりを検討 ・福祉部局と連携し、災害発生時の要支援者マップ作成を推進 	○			☆	☆	☆	危機対策課 厚生政策課
	<p>◆建築物・宅地の安全性の円滑な判定体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・被災建築物の応急危険度判定に関する「災害応援に関する協定書」を継続、広域的な協力・支援体制を継続 ・被災建築物応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士に対する講習会の実施や訓練、学生ポーターの育成と登録の実施を図る。 ・「石川県応急危険度判定協議会」等を通じて、被災建築物応急危険度判定士・被災宅地危険度判定士の派遣体制を充実 ・被災地への派遣の際、主力となる若手の判定士の登録を充実 				○	☆	☆	危機対策課

目標 4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上	県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
						建築住宅課	関係部局課
						☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体	
(2) 住まいづくり・まちづくりの担い手を育てる							
①生涯にわたる「住教育」の推進							
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅や住まいのあり方や地域・コミュニティとの関わり方などに関する県民向け講習会等の開催を検討 ・住まいの絵画コンクールなど住教育を推進 ・いしかわエコハウスを活用した住教育の推進 	☆			☆	○	☆	温暖化・里山対策室 生涯学習課
②住宅づくりの担い手となる建築専門技術者の育成							
<ul style="list-style-type: none"> ・ハウジングスクールなどの講習会や実際の現場における経験を通じて、若手建築技術者の育成 ・歴史的建造物の調査、助言を行う Heritage マネージャーの育成 ・伝統的な在来木造構法の技術の記録や保存を行い、伝統技術の継承 ・講習会等による、住宅・建築に関する専門技術者の育成やアドバイザー派遣体制の強化 			○	☆		☆	労働企画課 文化財課
(3) いしかわの地域特性を活かす							
①良好な景観・まちなみの保全・形成							
<ul style="list-style-type: none"> ・石川県景観計画をはじめ、街づくり協定などにに基づき、景観形成に寄与する住まいづくり・まちづくりを推進 ・石川県公共事業景観形成指針や石川県公共事業景観形成ガイドライン等に従い、整備を通じて、県が先導的に良好な景観の創出 ・「景観アドバイザー」や「景観づくりリーダー」の育成や、景観教室の開催などにより、地域住民が主体となって実施する景観まちづくりを支援 	○	○	○		☆	☆	景観形成推進室

目標4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
		☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体						
②地域の希少な歴史的資産である古民家の再生・活用の推進								
	<ul style="list-style-type: none"> ・県内の古民家を含めた空き家情報の充実【再掲:3・(1)-③】 ・市町が実施する古民家を再生・活用した、公共施設・商業施設等の整備を推進【再掲:3・(1)-③】 ・里山里海景観の核となっている古民家に関する修理・改修・リフォーム時の設計指針及び改修事例集等の作成、再生・活用を誘導 ・古民家や近代・現代建築などの地域に根ざした景観資源の発掘 ・古民家再生ファクトリー等の歴史的な建築物の改修・リフォームを支援する仕組みづくりを検討 	○	☆	○	○	☆	○	文化財課 里山振興室
③県産材の活用による豊かな居住環境の構築								
	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築分野における県産の建築材料（木材・石材・瓦・漆・伝統的工芸品等）の使用を推進 ・「いしかわの木が見えるたてももの推進事業」により、住宅における県産木材の活用を推進、功労者表彰を実施 ・公共建築物における県産材利用を推進 ・林業事業者、木材関連業者、住宅供給業者等が連携した県産木材の利用促進に向けた体制づくりを促進 	○		○	☆	☆	☆	伝統産業振興室 森林管理課 営繕課
④雪に強い住環境の形成								
	<ul style="list-style-type: none"> ・豪雪地等において、屋根融雪装置の普及、住宅の克雪化を推進 ・「雪に強い住まいづくりまちづくり」マニュアルを活用した住宅・まちづくりの普及・啓発 	○	○		○	☆	☆	

目標 4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上	県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
						建築住宅課	関係部局課
						☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体	
(4) 地域を元気にする							
①地域の实情に応じた市街地整備・まちづくり活動の推進							
<ul style="list-style-type: none"> ・都市中心部において「市街地再開発事業」や「住宅市街地総合整備事業」による都市機能の更新を推進 ・「街なみ環境整備事業」などによる修復的な整備やコミュニティ拠点の整備を推進 ・拠点集落を中心とした再編・統合を進め、新しいコミュニティとして再生を推進 ・地域コミュニティの形成による高齢者や子育て世帯が住みやすいまちづくりを推進 ・どの世代も安心して暮らすことができる福祉施設と連携した居住環境の構築【再掲:1-(2)-②】 ・いしかわまちづくり技術センターや石川県 NPO 活動支援センターなどと連携し、まちづくり組織の立上げや住民主体のまちづくり活動等をきめ細かく支援 	○	○	○	○	☆	○	都市計画課 少子化対策監室 里山振興室
②集約型まちづくりの推進							
<ul style="list-style-type: none"> ・市町が策定する立地適正化計画等に基づき、都市の中心拠点や生活拠点に都市の機能を高める医療・福祉・子育て支援・商業等の集約を図るとともに、生活サービスやコミュニティが持続可能な一定のエリアに居住を誘導する集約型まちづくりを推進 ・市町が主体となり、居住を誘導する区域での助成などにより居住を推進 ・市町が主体となり、居住を誘導する区域における定住の受け皿となる空き家の利活用を各種施策による推進 ・公共交通の利便性向上や歩行環境の充実、自転車通行空間の確保 					☆		都市計画課

目標4 住宅地の居住環境・魅力の維持・向上		県民	住民組織	住宅関連事業者	住宅関連団体	市町	石川県	
							建築住宅課	関係部局課
		☆印: 施策を実施する上で中心となるべき主体 ○印: 施策を実施する上で連携すべき主体						
③定住促進施策・UIJターン施策の推進								
	<ul style="list-style-type: none"> ・「いしかわ暮らし情報ひろば」などによる、住み替え・移住を推進【再掲:3・(2)-②】 ・市町を主体とする地域優良賃貸住宅の建設、個人の住宅建設に対する支援の実施、若年層のUIJターンの受け入れ等による、定住・移住促進 ・地域の空家等を再生・活用した、生活体験・週末居住・定住など多様な居住形態に応じた居住系施設の整備を推進【再掲:3・(1)-③】 ・高齢者所有住宅や空き家を活用した、子育て世帯やUIJターン世帯向けの住宅として供給するための住み替え支援等の仕組みを検討【再掲3・(1)-③】 	○	○			☆	○	地域振興課 少子化対策監室

第4章 公的賃貸住宅の供給方針

1. 公的賃貸住宅の役割

(1) 公的賃貸住宅の役割

公的賃貸住宅とは、公営住宅、地域優良賃貸住宅(旧特定公共賃貸住宅等を含む)、その他公的主体により供給される賃貸住宅および公的資金の支援を受け供給される民間賃貸住宅をいう。

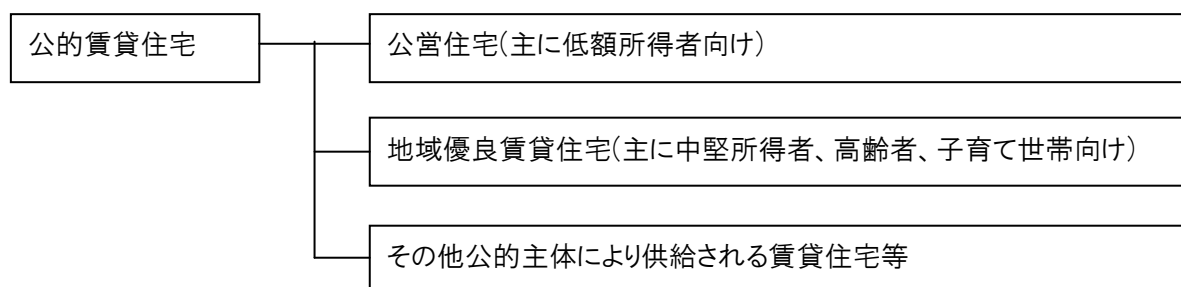


図 4-1 公的賃貸住宅の分類

賃貸住宅は、県民それぞれのライフサイクルにおける、年齢や家族構成の変化、生活環境の変化等、多様なライフステージに対応した豊かな住生活を実現するために必要なものである。多様化・高度化する居住ニーズに応えるには、民間市場による対応が効果的であり、県民一人一人が自ら努力することを通じて適正な賃貸住宅を利用すべきである。

県および市町等は、市場が円滑かつ適切に機能するための誘導や、必要に応じて住宅関連事業者への支援を行い、関係者との連携を図るものとする。

なお、市場に委ねては適切な住宅が確保できない場合には、住宅確保要配慮者(※)等のために、以下のとおり対応を行う。

※住宅確保要配慮者

低額所得者・被災者・高齢者・障がい者・子育て世帯・DV 被害者・犯罪被害者・離職退職者等、適切な規模・構造等の賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情等を有する者をいう。

<関連法等>

「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 7 月 6 日法律第 112 号)」(通称「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基本的方針(平成 19 年 9 月 4 日国土交通省告示第 1165 号)」

(2) 公的賃貸住宅が対象とする世帯

①市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯への対応

<低額所得世帯>

市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難である低額所得世帯について、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を低廉な家賃で賃貸できるように、公営住宅を供給する。

②市場においては十分な量が確保されにくい住宅を必要とする世帯等への対応

<高齢者、障がい者、子育て世帯等>

高齢者世帯・障がい者世帯が円滑に生活できる住宅や、子育て世帯等向けの比較的規模の大きい住宅等は、民間賃貸住宅市場では供給されにくい。また、地域の状況によっては、若年世帯等が定住するための住宅が不足している場合がある。これらの状況に対応するため、市場の適切な誘導を行うとともに、市場を補完する必要がある場合には、公的賃貸住宅を供給する。

また、高齢者や身体障がい者、精神障がい者、小さな子どもがいる世帯等については、民間賃貸住宅では入居制限を受けることがあるため、賃貸住宅市場の適切な誘導や環境整備を行うとともに、市場を補完する必要がある場合には、公的賃貸住宅を供給する。

③緊急に住宅を確保することが必要な世帯への対応

<DV 被害者等>

DV 被害者や犯罪被害者等、様々な理由により緊急に住宅を確保する必要がある場合には、公営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を果たさなければならない。

また、地震や洪水、豪雪等の自然災害によって大規模な被害が発生した場合、災害からの復興期等の緊急時においては、必要な住宅の供給を民間住宅市場のみで対応することが困難であるため、市場を補完する観点から公営住宅を供給する。

表 4-1 公的賃貸住宅が対象とする世帯とその対応

住宅確保要配慮者の分類	属性	対応		
		公営住宅	公的賃貸住宅 (公営住宅除く)	民間賃貸住宅
① 低額所得者	自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯	○	—	—
② 高齢者、障がい者、子育て世帯等	市場では十分な量が確保されにくい住宅を必要とする世帯、入居制限を受ける場合のある世帯	○ (低額所得者等)	○	「石川県あんしん賃貸住宅」で入居円滑化
③ DV 被害者等	緊急に住宅を確保することが必要な世帯	○	場合により対応	空き家住宅提供に関する協定等により対応

2. 今後の公営住宅のあり方

公営住宅の供給は、地方公共団体の住宅政策における基幹的事業であり、県および市町は地域の住宅需要に的確に応えて行くものとする。

(1) 公営住宅ストックの活用方針

人口減少社会においても、少子高齢化が進行し、社会的弱者が多様化する状況の下、住宅に困窮する世帯は増加していることから、公営住宅の果たす役割は依然として重要である。石川県内においては、今後も現状の管理戸数を維持しつつ、県営住宅の市町への移管の検討を踏まえ、地域の需要に応じた適切な供給を行うとともに、供給戸数の目標を設定し、以下の方針に従い住宅のセーフティネットとしての機能を果たしていく。

(2) 公営住宅整備の基本的方針

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行う必要があることから中長期的な観点を踏まえた『公営住宅等長寿命化計画』に基づき、計画的な建替えを行うとともに、耐震性やバリアフリー性能等、基本的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、改修、計画的な修繕、維持補修等の措置を適切に実施する。

①適切な性能・規模の確保

公営住宅の新規の建設、買取、建替、既存ストックの改修及び民間住宅等の借上にあたっては、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、防犯性等の確保や、まちなみとの調和に努めるとともに、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。

②多様な住戸タイプの供給

地域の多様な住宅に対するニーズに応え、世代間の交流を促進するため、多様な住戸タイプを供給する。

③各種サービスとの連携

公営住宅の整備は、子育ての支援、高齢者の居住の安定、中心市街地の活性化、地域のまちなみ景観の向上、過疎地域等における定住の促進等、総合的な視点に基づき、地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携を図りながら、各種サービスの提供もあわせて進めることが重要である。

(3) 公営住宅の入居管理の基本的方針

県内の公営住宅の応募倍率は約2倍であり、依然として需要が高いことから、入居管理のより一層の適正化により、真に住宅に困窮する世帯に対応する。また、公営住宅団地および地域の環境をより質の高いものにするには、公営住宅入居者が積極的に地域活動等に参加することが重要である。

①適正な入居者選考の実施

入居者選考における住宅困窮度の的確な反映や定期借家制度の導入、高齢者世帯や障がい者世帯のほか地域の実情を踏まえた優先入居等について検討、実施する。なお、定期借家制度については、当初の入居者資格を満たさなくなった者を一定期間ごとに点検する観点からも、その活用のあり方について検討する。

②世帯の状況に応じた住み替えの推進

適切な入居状況の確立のため、中高層階に居住する高齢者の低層階への移転や、世帯人員に応じた適切な広さの住戸への移転、公営住宅内での同居・近居・隣居の実現等、各種住み替えを推進する。

③高額所得者・収入超過者対策の徹底

高額所得者への明渡し請求等による退去の徹底、収入超過者への退去勧告の強化等により適正な入居者管理を実施する。

④家賃滞納解消の徹底

電話等による督促、戸別訪問、悪質滞納者の提訴等により、家賃滞納の解消を引き続き徹底し、不公平感の解消を図る。

⑤団地内のコミュニティ活動の促進

公営住宅に入居する高齢者世帯の増加等により、公営住宅団地内の活力が停滞しつつある中、団地自治会等のコミュニティ活動を促進する。具体的にはコミュニティバランスを考慮した型別供給の実施、高齢者の見守り活動の実施や、高齢者・子育て世帯等の活動場所としての集会場の活用、団地の美化・緑化活動の促進や、子育て世帯が入居しやすい基準について検討する。

(4) 県と市町の役割分担

県と市町が連携・協力することにより、石川県の住宅セーフティネットとしての公営住宅の的確な供給を行う。

地域の住宅事情や住宅需要に対応したきめ細やかな公営住宅の供給は、基本的に地域住民の生

活に密着した地方公共団体である市町が主体となって進めるべきものである。市町営公営住宅には老朽化したものが多く存在しており、逼迫した財政状況の下ではあるが、その建替え等を適切に実施していかなければならない。また、民間賃貸住宅が不足している等の理由により、公営住宅の果たす役割が大きい地域においては、市町が住宅需要を的確にとらえ、それに応えていく必要がある。

県では、各地域の人口動態、住宅需要を踏まえ、県全体を見据えた広域的な観点から公営住宅を供給することとするが、当面は、浴室がないなど社会的に陳腐化したものの建替えを優先的に行い、既存ストックの有効活用および居住環境の向上をはかるとともに、各地域の今後の住宅需要、団地の立地条件などを考慮して、管理戸数の見直しを行う。

(5) 公営住宅の供給の目標量

- ・ 平成28～37年度の10年間における公営住宅の供給の目標量を約7,500世帯(戸)と設定する。
- ・ 公営住宅の供給の目標量は、新規建設戸数、建替えによる建替え後の戸数、既存公営住宅の空家募集戸数により、供給することができると試算している。
- ・ 前述の方針に基づき、県と市町がそれぞれ連携しつつ目標の達成を目指すこととする。

表 4-2 公営住宅の供給の目標量

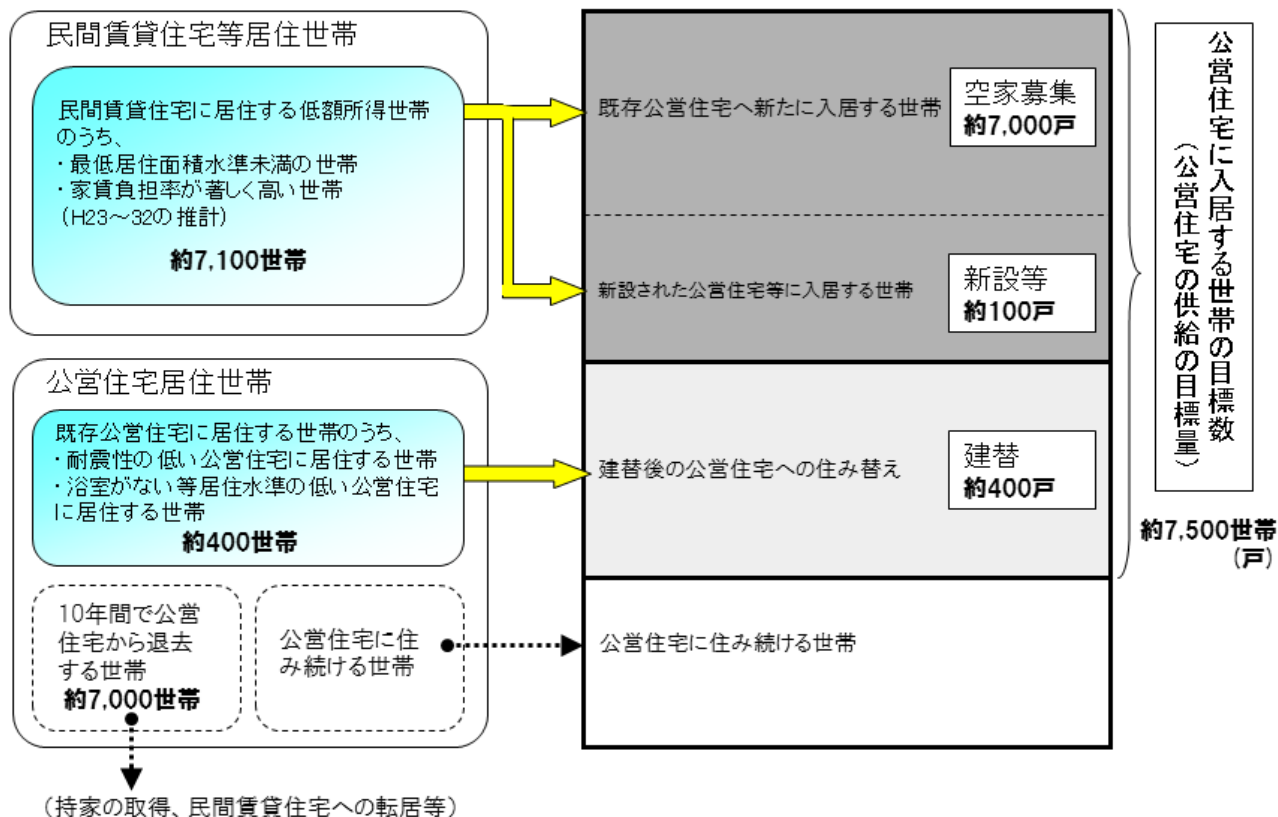
民間賃貸住宅等に居住している世帯のうち、低額所得者で、自力では住宅を確保することが困難であり、公的な支援が必要とされる世帯	約7,100世帯
既存公営住宅の老朽化等に伴う建替えにより、既存公営住宅から建替え後公営住宅へ住み替えする世帯数	約400世帯
<u>公営住宅に入居する世帯の目標数(公営住宅の供給の目標量)</u>	<u>約7,500世帯</u> (戸)

石川県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、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な家賃負担で確保することが困難と見込まれ、民間借家等に居住する世帯のうち、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯の数を把握する。民間借家等から既存公営住宅へ新たに入居する戸数と、新設された公営住宅および建替えに伴い増加した住戸等へ新たに入居することが可能な戸数を設定する。

さらに、公営住宅に居住する世帯のうち、社会的に陳腐化(浴室または浴槽がない、浴室、洗面室、台所の3ヶ所に給湯が出来ない等)、老朽化しているなど、居住水準の低い住戸に居住しており、住み替えを計画的に行うべき世帯数を把握し、公営住宅の建替えにより計画期間内に住み替えを行うことができる戸数を設定する。

以上を合計し、公営住宅の供給の目標量として設定する。

H28～37の10年間の公営住宅の入居状況



本計画に基づく施策を推進するための参考として別紙 1 を定める

別紙 1 . 石川県における住宅の水準

別紙 1 石川県における住宅の水準

石川県における住宅に関する水準を、以下の3点に分類して位置づける。下記の水準に基づき、石川県の住宅性能、居住環境の向上および適正な面積の確保を図る。

- I. 住宅性能水準・・・個々の住宅の性能に関する水準
- II. 居住環境水準・・・住宅の集合体としての居住環境に関する水準
- III. 居住面積水準・・・個々の住宅の面積に関する水準
 - III-1. 誘導居住面積水準
 - III-2. 最低居住面積水準

I. 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物干スペースの確保に努める。
- ④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。また、除雪用器具等の保管スペースの確保に努める。
- ⑤世帯構成に対応した適正な規模の駐車・駐輪スペースを確保する。ただし、都市部等においては近隣の共同駐車場を確保すれば足りる。

(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バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③道路から各住戸の入口までのバリアフリー化に努める。
- ④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。
- ⑤自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2. 居住機能

(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) 克雪性・耐雪性

冬期の降雪に対応するため、構造強度、屋根の形状、融雪設備等について配慮するとともに、敷地内の雪処理を円滑にするための適正なスペースや設備を備える。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(10) 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口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(11) 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。

(12) 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

地域の自然、歴史・文化を踏まえ、外壁、屋根、門塀、設備機器、植栽、駐車スペース等の色彩、形状および配置は、周辺と調和し、まちなみ景観の向上に資するための適切な水準を確保する。

II. 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積雪に対する安全性等

冬期の積雪に対して安全であり、かつ快適に生活できるものであること。

③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。

④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。

⑤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) サステナビリティ

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、空き住宅・空き施設の有効活用、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、障がい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。

Ⅲ－１．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、【Ⅰ．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 55㎡
- ② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

（２）都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

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。

注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。

注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

Ⅲ－２．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、【Ⅰ．住宅性能水準】の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

（１）単身者 25㎡

（２）２人以上の世帯 10㎡×世帯人員＋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。

注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。

注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
- ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合