

第5章 施策の推進

1 連携・協働による推進体制

この計画の基本理念である「～信州の住みよい暮らしを次代につなぐ～ 安心してこやか、多様な暮らしを支える住まいをめざして」を実現するためには、関係する各主体が連携・協働して施策を推進することが求められます。「住まい手・所有者」である県民一人ひとり、「作り手・供給者」である住宅関連事業者、住まいづくりやまちづくりをサポートする「専門家・NPO等」、住宅行政を担う「市町村」と「県」が、次のような役割分担のもと、連携・協働して施策を推進していきます。

(1) 住まい手・所有者

「住まい手・所有者」である県民は、個人の資産としての住宅の質の維持向上に取り組むことに加え、住宅は地域社会やまちなみの重要な構成要素であることを理解し、適正管理に努めるとともに、魅力あるまち・むらづくりに自ら積極的に参画することが期待されます。

また、自らの努力と責任において住宅や居住環境を選択していくものであることを認識し、自らの住生活の安定と向上に努めることが望まれます。

(2) 作り手・供給者

「作り手・供給者」である住宅関連事業者は、「住まい手・所有者」のニーズを的確に把握するよう努め、安全で安心な住まいと良質なサービスを提供するとともに、自らの活動が将来にわたって地域の居住環境に影響を与えるものであることを認識し、安心して住みよい環境を提供することが期待されます。

また、事業者自ら担い手の確保、育成に努めるとともに、様々な分野の事業者が相互に連携強化を図り、適切な情報の提供や健全な住宅市場の形成に努めることが望まれます。

(3) 専門家・NPO等

建築、防災、医療、福祉、環境、経済、まちづくりなどの各分野の専門家や、住民が主体となって地域づくりに取り組むNPOなどの組織は、それぞれが持つ知識や技能を活かし、行政や「作り手・供給者」などと連携して県民の住まいづくりやまちづくりを継続的にサポートすることが期待されます。

(4) 市町村

住民や地域社会に最も身近な基礎自治体としての市町村は、地域の実情や特性を踏まえたきめ細やかな居住環境の保全・整備、住民の居住の安定の確保、地域のコミュニティや歴史・文化を踏まえたまちなみや景観の維持・育成など、地域における住宅施策の主体的な役割を担っています。

(5) 県

県は広域的な自治体として、「住まい手・所有者」、「作り手・供給者」、「専門家・NPO等」、「市町村」など各主体の取組が促進されるよう支援や補完を行うとともに、防災、地域振興、医療、福祉、環境・エネルギー、産業・人材育成、森林・木材、都市計画、教育などの各分野との連携強化を図り、良質な住まいづくり、まち・むらづくりの実現に向けて総合的な住宅行政を推進します。

2 目標達成指標

本県で取り組む住宅施策の主な事項について施策の効果を検証するための指標として、統計・調査により定量的に把握することができるものから 15 項目を設定します。

なお、住宅の品質又は性能に関し、別紙 1 の住宅性能水準に基づいて維持及び向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストック*の形成を誘導します。

また、地域における居住環境に関し、別紙 2 の居住環境水準に基づいて維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、県民が誇りと愛情を持つことができる居住環境の形成を誘導します。

目標 1 地域の資源を活かした環境にやさしい住まいづくり

指標 1-1 新設住宅（木造在来工法）の推定木材使用量に対する県産木材建築用材製品出荷量の比率

資源の地消地産*と地域の産業循環を図るため、木造在来工法の新設住宅の推定木材使用量に対する県産木材建築用材製品出荷量の比率を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

■ **30.1%**（H26）⇒ **50%**（H37）

指標 1-2 すべての窓が二重サッシ又は複層ガラスになっている住宅ストック*の割合

住宅の省エネルギー化を進め、環境への負荷の軽減を図るため、居住世帯のある住宅のうち、すべての窓が二重サッシ又は複層ガラスになっている住宅ストック*の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

■ **24.0%**（H25）⇒ **35%**（H37）

指標 1-3 長期優良住宅*の認定を受けた新築住宅の割合

長期にわたり利活用できる良質な住宅の供給の促進を図るため、新築住宅における認定長期優良住宅*の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

■ **16.2%**（H27）⇒ **20%**（H37）

目標 2 災害に強く快適で健康な住まいづくり

指標 2-1 住宅の耐震化率

地震による住宅の倒壊から県民の生命と財産を保護するため、居住世帯のある住宅のうち新耐震基準（昭和 56 年（1981 年）基準）が求める耐震性能を有する住宅の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

■ **77.5%**（H25）⇒ **95%**（H37）

指標 2-2 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化[※]率

高齢者の安全、快適で健康な暮らしを確保するため、高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化[※]がなされた住宅の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。（※ 2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当するもの）

- **48%**（H25） ⇒ **80%**（H37）

指標 2-3 住宅性能表示制度^{*}を利用する新築住宅の割合

住宅の品質や性能を明確にした良質な住宅の普及を進めるため、住宅性能表示制度^{*}を利用する新築住宅の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

- **13.8%**（H27） ⇒ **40%**（H37）

目標 3 誰もが安心して暮らせる住まいの提供

指標 3-1 公営住宅の供給量[※]

住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者^{*}）の安定した居住を確保するため、公営住宅の供給量[※]を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

	平成 28～32 年度 (前半 5 年間)	平成 28～37 年度 (10 年間)
供給量 [※]	7,550 戸	15,100 戸
県営	3,400 戸	6,800 戸
市町村営	4,150 戸	8,300 戸

（※ 供給量は、新規整備戸数（建設、買取、借上のほか建替えを含む）と、退去により生じた空家の募集戸数の合計）

指標 3-2 最低居住面積水準未達率

居住世帯のある住宅のうち、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な水準である最低居住面積水準（別紙 4）を満たさない住宅の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

- **1.8%**（H25） ⇒ できるだけ早期に解消

指標 3-3 応急仮設住宅の建設候補地を選定している市町村の割合

大規模災害時に迅速に被災者の居住の安定を確保するため、応急仮設住宅の建設候補地をあらかじめ選定している市町村の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

- **91%**（H28） ⇒ 早期に **100%**

目標4 地域の特性に応じた活力あるまち・むらづくり

指標 4-1 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

世帯人数に応じて豊かな生活の実現の前提として必要と考えられる誘導居住面積水準（別紙3）について、子育て世帯^{*}における達成率を指標とし、次のとおり目標値を定めます。（※ 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯）

- **56%**（H25） ⇒ **70%**（H37）

指標 4-2 空家等対策計画を策定した市町村の割合

急増する空き家の対策を着実に進めるため、「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を策定した市町村の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

- **4%**（H27） ⇒ **80%**（H37）

指標 4-3 景観行政団体^{*}に移行した市町村の割合

地域の実情を踏まえたきめ細やかな景観行政を推進するため、住民に身近な市町村が景観行政団体^{*}へ移行した割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

- **26%**（H27） ⇒ **40%**（H37）

目標5 地域の住まいを支える住生活産業の成長・発展

指標 5-1 新設住宅（持ち家）における木造在来工法の割合

地域の気候風土に適した良質で安全な住宅の供給を担う地域住宅産業の成長・発展を図るため、新設住宅（持ち家）に占める木造在来工法の住宅の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

- **74.8%**（H27） ⇒ **75%**を維持（H37）

指標 5-2 リフォーム実施率（持ち家）

既存住宅の有効活用による循環型の住宅市場の形成を図るため、持ち家のうちリフォームを実施した住宅の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

- **6.4%**（H21～25 平均） ⇒ **8%**（H37）

指標 5-3 既存住宅売買^{かし}瑕疵保険加入率

既存住宅を安心して売買できる環境の整備を図るため、既存住宅流通量に占める既存住宅売買^{かし}瑕疵保険に加入した住宅の割合を指標とし、次のとおり目標値を定めます。

- **4%**（H26） ⇒ **20%**（H37）

(別紙 1) 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストック*を形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりです。

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、各居室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② 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 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

（別紙 2）居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となるものであり、その内容は以下のとおりです。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン*

高齢者、障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。

〔別紙3〕誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準があります。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりです。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(別紙 4) 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する基準です。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙 1 の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりです。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は 0.25 人、3歳以上 6歳未満の者は 0.5 人、6歳以上 10歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。

2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5% を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合