

富山県住まい・まちづくり計画
(富山県住生活基本計画)

【素案】

平成29年1月



目 次

第1章 計画の目的と位置づけ -----	1
1. 計画策定の目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	2
第2章 住まい・まちの現状と課題 -----	3
1. 住まいを取り巻く現状	3
2. 転換期を迎えている富山県	6
3. 住まい・まちづくりの課題	8
4. 公営住宅の現状と課題	11
第3章 住まい・まちづくり政策の基本理念と目標 -----	12
1. 住宅の位置づけと住まい・まちづくり施策の意義	12
2. 基本的な方針	13
3. 計画の基本理念と目標	15
4. 住まい・まちづくりの目標とその達成状況を把握する指標	16
5. 公営住宅の供給の目標量	19
第4章 住まい・まちづくり施策の展開 -----	20
1. 良質な住まいの普及とリフォームの支援	21
2. 高齢者・子育て世帯等が豊かに暮らせる仕組みの整備支援	22
3. 地域活性化による住まい・まちづくりの促進	23
4. 地域の景観と調和した住宅の整備支援	24
5. 良好な居住環境の整備の促進	25
6. 住まい・まちづくりに関する住民活動の支援	26
7. 信頼のおける住宅供給システムの普及促進	27
8. 県産材等の地域資源を活かした住宅の普及促進	28
9. 住宅ストック関連産業・市場の活性化促進	29
10. 公営住宅の公平かつ確な供給の推進	30
11. 重層的なセーフティネットの構築	32
第5章 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて -----	33
1. 住まい・まちづくりに関わるすべての主体の連携及び協力	33
2. 評価の実施と計画の見直し	33
別紙1 誘導居住面積水準	34
別紙2 最低居住面積水準	35
別紙3 住宅性能水準	36
別紙4 居住環境水準	38

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 計画策定の目的

富山県では、水と緑の美しい自然環境のなかで、砺波平野に散りばめられたカキノヨのあるアズマダチ民家や、おわら流しに映える八尾の町並みなど、優美で壮大な木造住宅の伝統・文化が育まれてきました。

外では家を構えるために勤勉に働き、内では家族と地域の営みを大切にして生活の安らぎや豊かさを求めるという県民性と育んできた住まいの伝統・文化に支えられて、全国に誇れる、優れた住環境を創り上げてきました。

一方で、近年の核家族化の進行、拡散的な住宅地の形成、住まいや暮らしに対する価値観の多様化などにより、本県の豊かな住環境やまちの魅力に変化が生じてきました。

また、住宅の質の面でも耐震化、バリアフリー化されていない住宅が多く存在することや、さらなる住宅の省エネ性が求められるなど、住宅の安全性、居住性の向上が課題となっています。

加えて、環境負荷低減の必要性や多様化する居住ニーズを踏まえ、既存住宅の適切な管理やリフォームなどにより社会的資産として円滑に流通される住宅市場の整備が重要となっています。

このため、住まい・まちづくりの施策を、ハードとソフト面の両面で充実させるため、平成23年に「富山県住まい・まちづくり計画」を策定し、各種施策を展開してきたところで

す。

この計画策定から5年が経過しましたが、この間、少子高齢化等に伴う空き家の増加や、今後、人口、世帯数が減少に転じることを踏まえ、子育て世帯が安心して暮らせる住環境の整備等、様々な変化や問題に対応する必要が生じました。

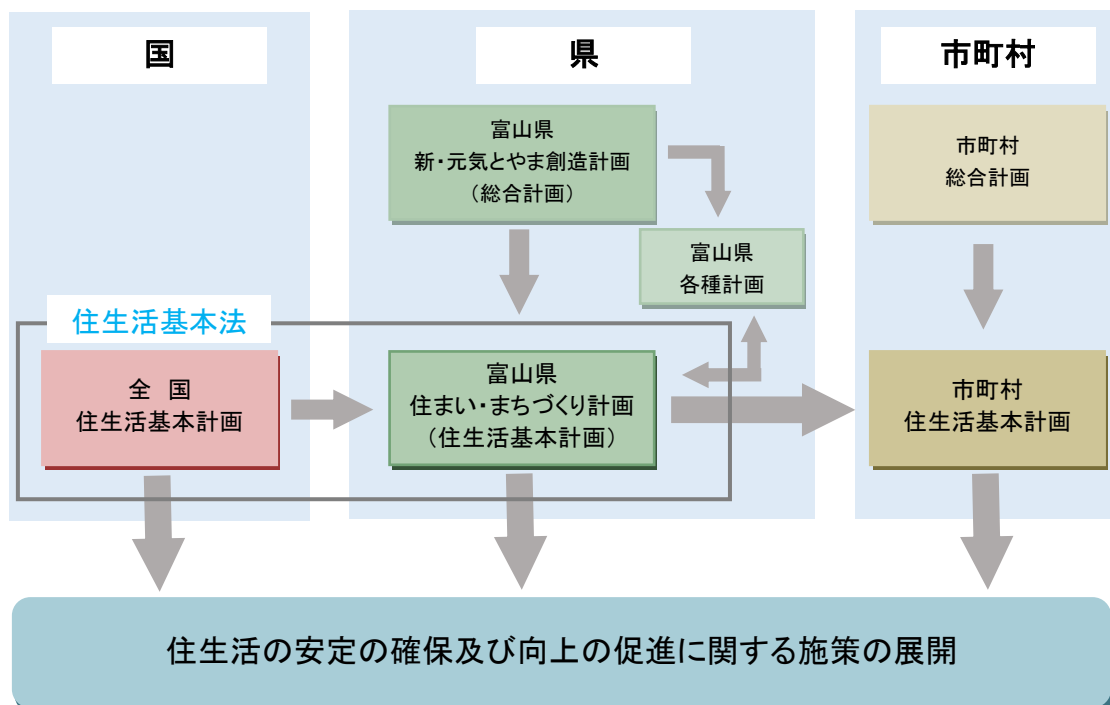
また、近年の大規模地震や、洪水等の自然災害の発生、急激な高齢化の進展を鑑み、早期に住まいの安全性の向上を図るとともに適切な管理・再生を図っていく必要があります。

これらのことを踏まえ、「富山県住まい・まちづくり計画」を見直し、富山らしさをさらに磨き、県民の住生活の質のさらなる向上を目指すものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、富山県の総合計画（「新・元気とやま創造計画」）を上位計画として、県の住まい・まちづくりに関する基本理念を定め、県民、民間事業者、市町村、県それぞれが果たすべき役割について明らかにするとともに、県民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策を体系的・総合的に推進するための実現可能なアクションプランとして位置づけます。

また、住生活基本法（平成18年6月法律第61号）第17条第1項に規定する都道府県計画として、同法第15条第1項に規定する全国計画に即して、富山県が定める計画です。



3. 計画の期間

本計画の期間は、平成28年度から平成37年度までとします。

第2章 住まい・まちの現状と課題

1. 住まいを取り巻く現状

(1) 住宅の状況

富山県の住宅は、木造・戸建て・持ち家のものが多く全住宅の約4分の3を占め、持ち家比率78.1%(H27)、1住宅当たり延べ床面積150.1㎡(H25)、1住宅当たり居住室数6.4室(H25)、1住宅当たり居住室の畳数47.6畳(H25)など全国で非常に高い居住水準にあります。

一方で、近年では、狭い共同住宅に住む子育て世帯や、広い一戸建て住宅に住む高齢単身の世帯など、住宅規模と世帯構成のミスマッチが生じています。

また、住宅の性能については、新規建設、建替え、リフォームにより、耐震化、バリアフリー化等の質の向上は着実に進んでいますが、耐震性が不十分な住宅が約28%(H25)、高齢者の居住する住宅で一定のバリアフリー化がなされていないものが約54%(H25)あります。

図表 2-1 持ち家比率・1住宅あたり延べ床面積、居住室数、居住室の畳数

(全国順位)	持ち家比率(※1)	1住宅あたり延べ床面積(専用住宅)(※2)	1住宅あたり居住室数(専用住宅)(※2)	1住宅あたり居住室の畳数(専用住宅)(※2)
1	富山県 78.1%	富山県 150.1㎡	富山県 6.4室	富山県 47.6畳
2	秋田県 78.0%	福井県 143.8㎡	福井県 6.1室	秋田県 45.4畳
3	福井県 75.7%	山形県 138.8㎡	山形県 6.0室	福井県 44.1畳
4	山形県 75.0%	秋田県 136.6㎡	秋田県 5.9室	山形県 43.8畳
5	新潟県 74.6%	新潟県 132.6㎡	岐阜県 5.9室	新潟県 43.1畳
全国値	62.3%	93.0㎡	4.6室	32.6畳

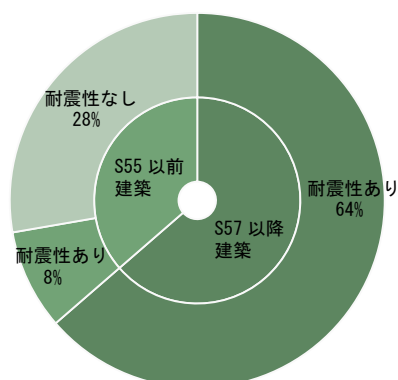
(※1)平成27年 国勢調査、(※2)平成25年 住宅・土地統計調査)

図表 2-2 所有関係別・建て方別・構造別住宅数(富山県)

	総数	一戸建		長屋建		共同建		その他
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
総数	379,800戸 100.0%	292,400戸 77.0%	10,500戸 2.8%	3,300戸 0.9%	1,700戸 0.4%	8,900戸 2.3%	62,600戸 16.5%	600戸 0.2%
持ち家	301,600戸 79.4%	283,900戸 74.7%	10,000戸 2.6%	700戸 0.2%	100戸 0.0%	100戸 0.0%	6,400戸 1.7%	400戸 0.1%
公営借家	8,000戸 2.1%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	500戸 0.1%	100戸 0.0%	0戸 0.0%	7,400戸 1.9%	0戸 0.0%
機構・公社借家	600戸 0.2%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	0戸 0.0%	600戸 0.2%	0戸 0.0%
民営借家	60,700戸 16.0%	6,600戸 1.7%	300戸 0.1%	1,900戸 0.5%	1,100戸 0.3%	8,000戸 2.1%	42,800戸 11.3%	0戸 0.0%
給与住宅	5,400戸 1.4%	400戸 0.1%	100戸 0.0%	100戸 0.0%	100戸 0.0%	500戸 0.1%	4,300戸 1.1%	0戸 0.0%
その他	3,500戸 0.9%	1,500戸 0.4%	100戸 0.0%	100戸 0.0%	300戸 0.1%	300戸 0.1%	1,100戸 0.3%	200戸 0.1%

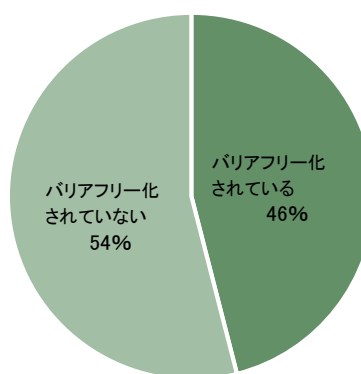
(平成25年住宅・土地統計調査)

図表 2-3 住宅の耐震化の状況



(平成 25 年住宅・土地統計調査)

図表 2-4 高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化(2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消)の状況



(平成 25 年住宅・土地統計調査)

(2) 住まい手の意識

富山県の豊かなで快適な住生活は、複数の働き手がいる家計によって支えられてきた一面があります。特に農村部での伝統的な大家族の暮らしが、子どもやお年寄りを見守り、家族みんなで稼ぎ、住まいを守ってきたと考えられます。現在は、産業構造の変化や交通網の発達により暮らしぶりの多様化が進んでいますが、全国と比べると、世帯規模、世帯の所得水準は高い状況です。

北陸地方の住宅及び住環境に関する意識調査によると、住宅に対する評価については、「高齢者などへの配慮」、「地震時の住宅の安全性」、「冷暖房などの省エネルギー性」、住環境に対する評価については、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」の不満率が高くなっており、住宅の安全・安心や環境に対する意識が高くなっています。

図表 2-5 住宅の各要素に対する不満率(北陸)

高齢者などへの配慮	54.8%
地震時の住宅の安全性	51.4%
冷暖房などの省エネルギー性	51.0%
住宅の断熱性や気密性	49.0%
住宅のいたみの少なさ	48.1%
台風時の住宅の安全性	44.4%
住宅の防犯性	42.2%
火災に対する安全性	41.6%
住宅の維持管理のしやすさ	40.1%
外部からの騒音に対する遮音性	38.6%
収納の多さ、使いやすさ	38.3%
換気性能	35.7%
上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性	33.9%
台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ	28.5%
⑭居間など、主な居住室の採光	28.1%

(平成 25 年住生活総合調査)

図表 2-6 住環境の各要素に対する不満率(北陸)

敷地やまわりのバリアフリー化の状況	49.2%
子どもの遊び場、公園など	43.4%
火災の延焼の防止	43.2%
まわりの道路の歩行時の安全性	36.2%
日常の買物、医療・福祉・文化施設などの便	36.0%
災害時の避難のしやすさ	33.6%
治安、犯罪発生の防止	33.3%
通勤、通学などの利便	33.2%
水害・津波の受けにくさ	31.4%
福祉、介護などの生活支援サービスの状況	30.5%
子育て支援サービスの状況	29.0%
敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	28.1%
親、子、親せきなどの住宅との距離	26.4%
まちなみ、景観	26.0%
⑩緑、水辺などの自然とのふれあい	25.4%

(平成 25 年住生活総合調査)

(3) 住宅市場の状況

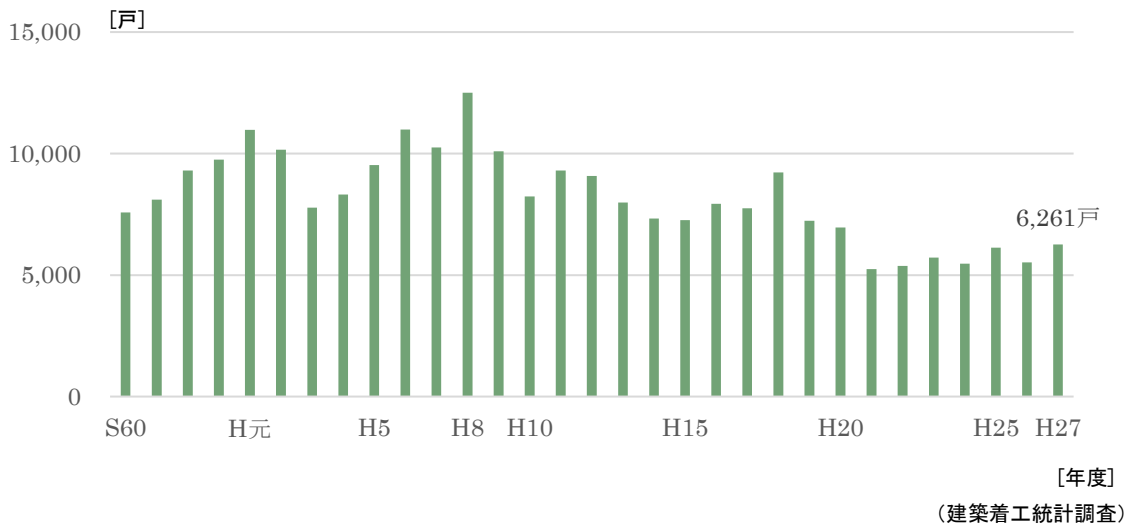
富山県の住宅市場は、地元の住宅メーカーや大工・工務店による一戸建て持家の新築を中心に形成されていましたが、バブル経済期には賃貸や分譲を目的とした集合住宅の建設の割合が高くなり、新設住宅着工戸数も1万戸を超える年もありました。

しかしながら、平均世帯人員の減少やライフスタイルの変化に伴い、新築される持ち家の広さは縮小傾向にあり、共同建てや長屋建ての賃貸住宅は、少人数世帯向けの部屋数の少ないものが多く供給されています。

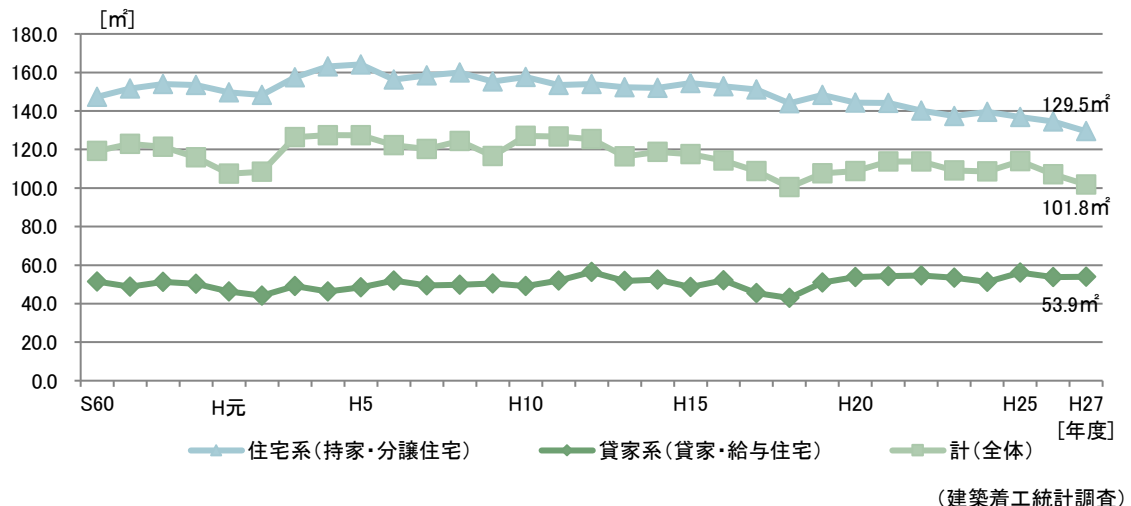
さらには、新規に形成される世帯の減少や厳しい雇用・所得環境の中、住宅金利の低下や消費税増税前の駆け込み需要を背景に、近年の年間新設住宅着工戸数は5千から6千戸台で推移しています。

一方で、伝統家屋への居住や古民家再生の動きも見られるように、既存住宅の流通やリフォームが見直されてきていますが、消費者の住宅性能等に関する情報不足もあり、既存住宅市場は未成熟な状況にあります。

図表 2-7 新設住宅着工戸数の推移



図表 2-8 利用関係別新設住宅の1戸当たり面積の推移



2. 転換期を迎えている富山県

(1) 人口・世帯数の変化

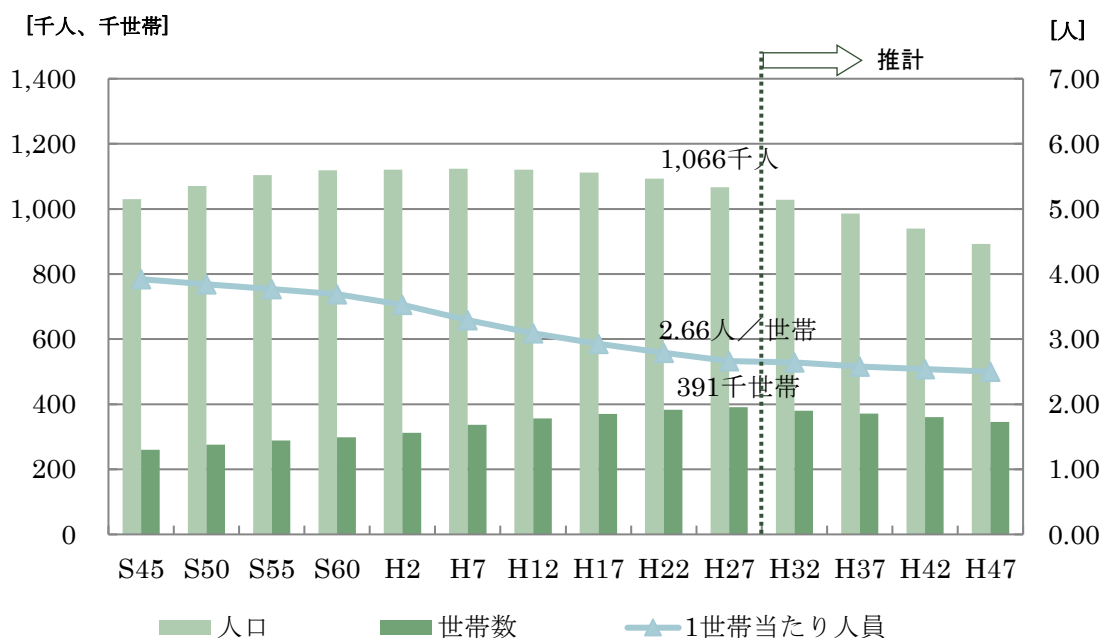
富山県の人口は、昭和25年に100万人を超えて増加し、平成10年にピークを迎えてからは毎年減少しており、平成27年現在では1,066,328人となっています。今後も減少傾向が続き、平成47年には約89万人になると推計されています。

世帯数は、人口が100万人を超えた昭和25年は192,829世帯でしたが、その後、人口増加や核家族化の進行等により増加し、人口がピークの平成10年以降も世帯の小規模化に伴い増加し続け、平成27年現在では391,171世帯となっていますが、平成47年には約35万世帯になると推計(※)されています。

この結果、人口を世帯数で除した1世帯あたりの人員は、昭和25年は5.2人でしたが、平成27年現在では2.7人となります。今後も世帯の小規模化が進行し、平成47年には2.5人程度になるものと考えられます。

※厚生労働省国立社会保障・人口問題研究所による推計

図表 2-9 人口・世帯数・1世帯あたり人員の推移(推計)



(国勢調査、日本の都道府県将来推計人口、日本の世帯数の将来推計)

(2) 世帯構成と住宅需要の変化

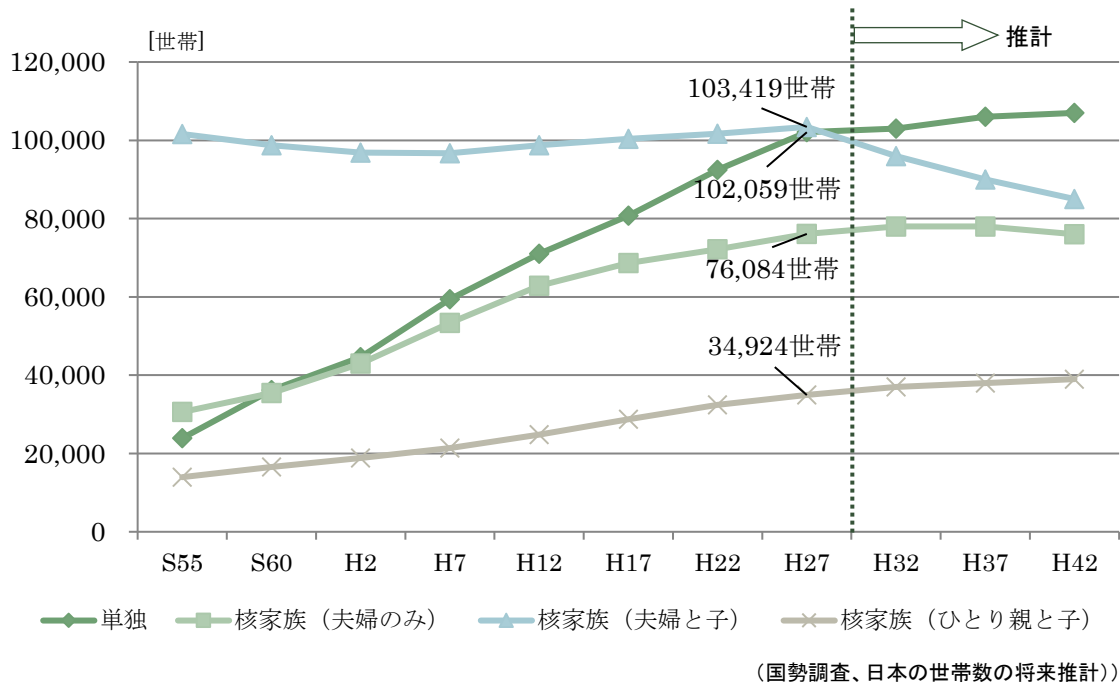
高度経済成長期以降、核家族化の進行に伴い世帯数が増加し、新築住宅を中心に住宅需要を伸ばしてきましたが、長引く少子化が人口の減少と世帯数の増加率の鈍化をもたらし、全国に比べ割合の高い三世帯同居世帯は引き続き減少し、夫婦と子どものみの世帯も減少する傾向にあります。

一方で、単身世帯、ひとり親世帯、高齢者がいる世帯、特に高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加するなど世帯構成が大きく変化してきています。

こうした状況もあって、新築の戸建て持家が小規模化するとともに、アパート（共同建て又は長屋建ての借家）に居住する世帯が少しずつ増加しています。

また、世帯数が減少に転じることも見込まれることから、今後さらに空き家が増加すると考えられます。

図表 2-10 世帯構成別の世帯数の推移(推計)



(3) 住宅地景観の変化

住宅は、景観やまち並みの重要な構成要素です。

田園地域では、緑豊かな屋敷林の減少、戸建て住宅団地の開発、アパート等の集合住宅の建設などにより本県の実風景が徐々に失われています。

一般の住宅団地では、駐車スペースの確保が優先されること等により、門や塀、庭等を備えた住まいが減少しています。

また、都市部では、マンション等の高層建築物が目立つようになる一方で、長い歴史のある住宅地では、地域の伝統文化の魅力が再認識されており、昔ながらの町並みの保存や修復の動きもあるなど、住民意識に変化が生じています。

3. 住まい・まちづくりの課題

住宅は、個々の家族等が生涯所有し、受け継がれていくことが一般的と考えられてきましたが、県民の生活形態や価値観の多様化・高度化に対応するため、住まいを自由に選択・確保できる環境を整備する必要があります。

特に、自力で住まいを確保することが難しい低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等の住宅確保要配慮者や、結婚・出産を希望する若年世帯に対する住宅の確保が課題です。

住まいの自由な選択を可能にするためには、良質な住宅ストックが社会全体で使用される資産として県民に最大限に活用される施策を講じる必要があります。

そのため、既存住宅の耐震化・省エネ化・バリアフリー化等のリフォームや耐久性のある良質な住宅の建設・計画的な維持保全、そして住宅ストックの流動化や、居住環境を含む住生活全般の質の向上を図っていく必要があります。

これらの他にも、居住ニーズに応じた住宅を安心して選択し取得できる住宅市場の環境整備、地域活性化の観点も踏まえた地域特性に応じた良質で快適な住環境の整備、地域の気候・風土や伝統・文化と調和した美しい住環境の整備、身近な地域住宅産業の活性化、木造伝統技術の継承・発展など様々な課題があります。

【 住まい・まちづくりの課題 】

暮らしを育む豊かな住まいの変化

- ・新設住宅の広さの縮小傾向
(新設着工住宅の平均床面積 114 m²(H22) 102 m²(H27)) (建)
- ・持ち家と借家の広さの格差
(持ち家 177 m² 借家 52 m²(H25)) (住)
- ・空き家の増加
(52,200 戸 (H20) 56,200 戸 (H25)) (住)
- ・高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の伸び悩み
(手すり 2カ所以上又は段差なし 40%(H20) 46%(H25)) (住)
- ・住宅の耐震化率の伸び悩み
(耐震性がある住宅 68%(H20) 72%(H25)) (住)
- ・住宅の短い寿命
(滅失住宅の平均築後年数 約 28 年(H20・H25)) (住)

住まいに関する課題

- ・世帯規模に応じた良質な住宅ストックの形成
- ・空き家対策
(生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却、空き家の有効活用)
- ・早期のバリアフリー化を推進
- ・早期の耐震化を推進
- ・地球環境への負荷低減
(省エネ化、太陽光発電設備設置等)
- ・住宅の長寿命化及び資産として価値ある住宅の継承

大切なまち・景観の変化

- ・大規模な市に集中する人口
(富山・高岡・射水市人口 64%(H27)) (勢)
- ・散居村など田園景観の変化 (伝統的な家並みの変化)
- ・高齢者の増加による車利用社会の変化
(必要性が高くなる高齢者の生活サポート)
- ・郊外居住化や少子・高齢化の進行による地域空洞化
(まちなか／農山漁村／オールドニュータウン)

まち・景観に関する課題

- ・散居村等田園地域における住環境の保全等
- ・地域の風土、伝統・文化と調和した住宅・住環境の普及、形成
- ・高齢化に対応した地域生活圏の維持
- ・交通、買い物、医療、教育等に関して居住者の利便性を向上させるコンパクトなまちづくり等の推進

人口・世帯の変化

- ・人口の減少
(109 万人 (H22) 107 万人 (H27)) (勢)
- ・65 歳以上の高齢者がいる世帯の増加
(177 千世帯 (H22) 201 千世帯 (H27)) (住)
- ・低下する 3 世代同居比率
(16.1% (H22) 13.1% (H27) (全国 7.1% (H22) 5.7% (H27)) (勢)
- ・ひとり親世帯の増加
(5 年間で約 2.5 千世帯増 (H22・H27)) (勢)
- ・合計特殊出生率と希望出生率のギャップ
(合計特殊出生率 1.45 (H26) 希望出生率 1.9 (H26)) (人)

県民の暮らしぶりに関する課題

- ・住生活に関する教育活動等
- ・コミュニティ活動や地域活性化
- ・高齢者・障害者等の居住安定の確保
(住宅セーフティネット機能の充実)
- ・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
- ・定住、半定住を促進するための魅力ある住環境の構築

住宅関連事業者・住宅市場の変化

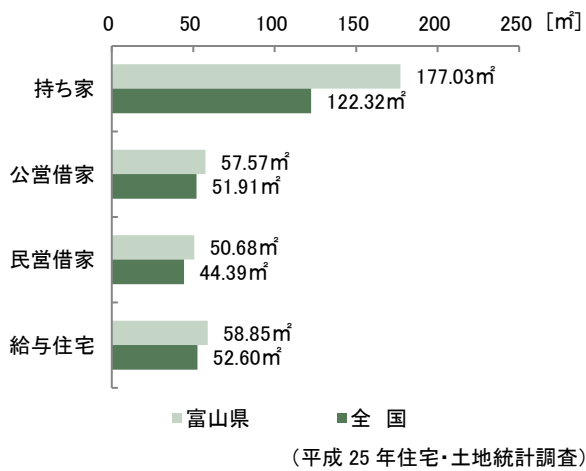
- ・居住ニーズの多様化に伴う住宅需要の変化
- ・既存住宅活用型市場への転換
- ・リフォーム市場への期待と住宅紛争等への懸念
- ・大工等住宅建築技能者の高齢化、新規参入者の減少

事業者・市場の活性化に関する課題

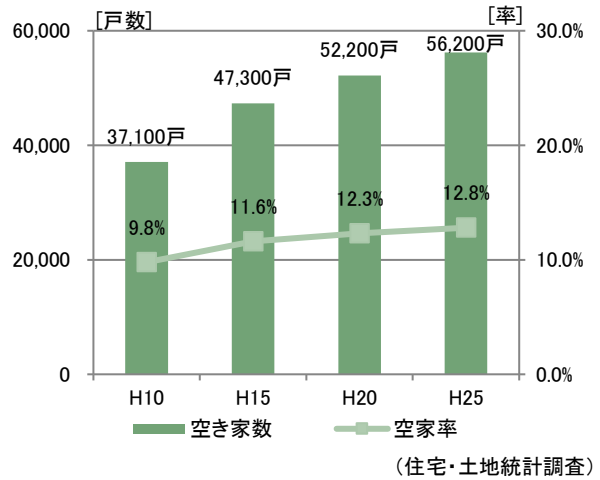
- ・消費者への相談体制や事業者等への情報提供の充実
- ・既存住宅の流通促進及び住宅ストックビジネスの活性化
- ・地域経済を支える地場産材の活用促進
- ・伝統的な大工技術の継承

資料：(勢)国勢調査 (住)住宅・土地統計調査 (建)建築着工統計調査 (人)人工動態統計

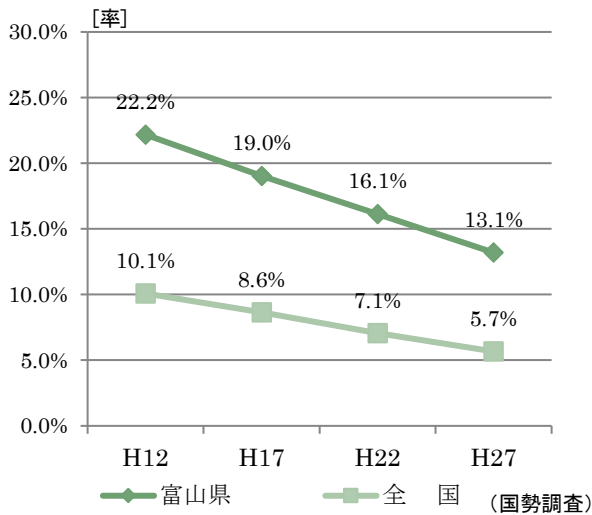
図表 2-11 1住宅当たり延べ床面積



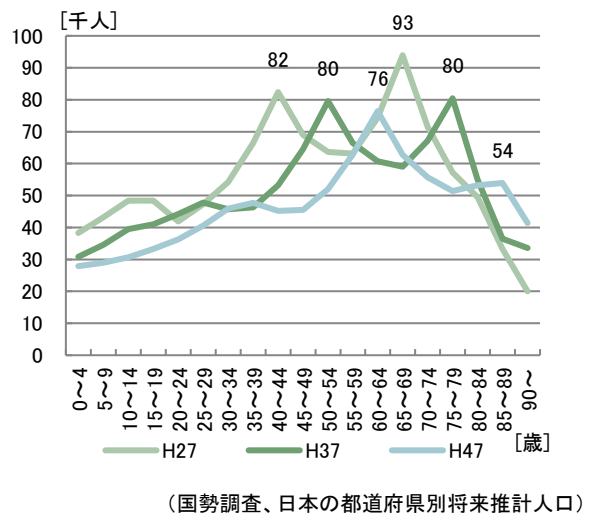
図表 2-12 空き家数と空家率の推移



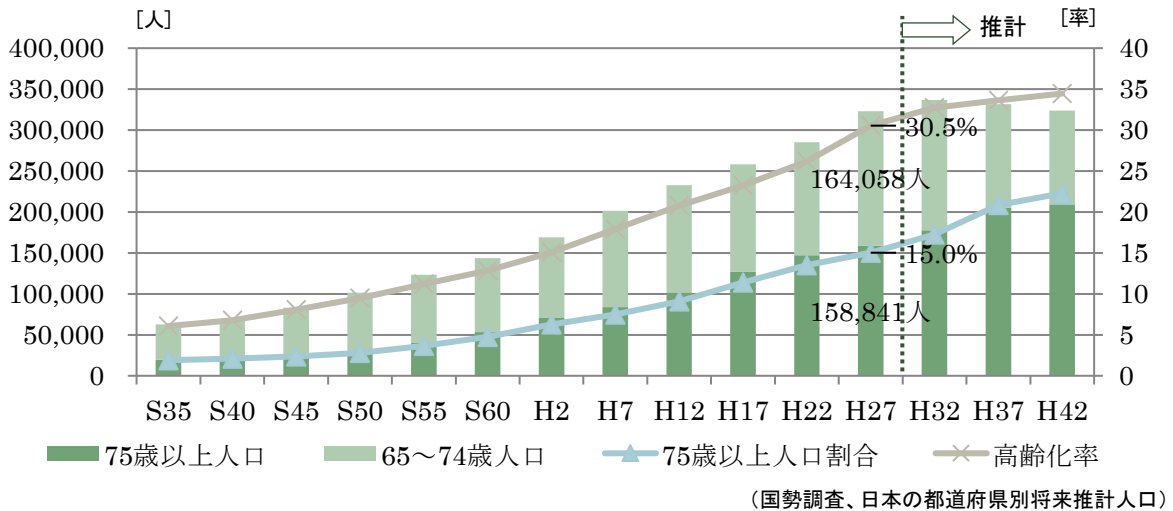
図表 2-13 3世代同居世帯比率の推移



図表 2-14 人口構成の推計



図表 2-15 高齢者の人口の推移(推計)



4. 公営住宅の現状と課題

公営住宅は、低額所得、高齢や障害などの理由で、住宅市場では健康で文化的な生活を営むのに必要な住まいを確保することが困難な世帯に供給するために整備されてきており、現在、県内には約11,200戸のストックがあります。

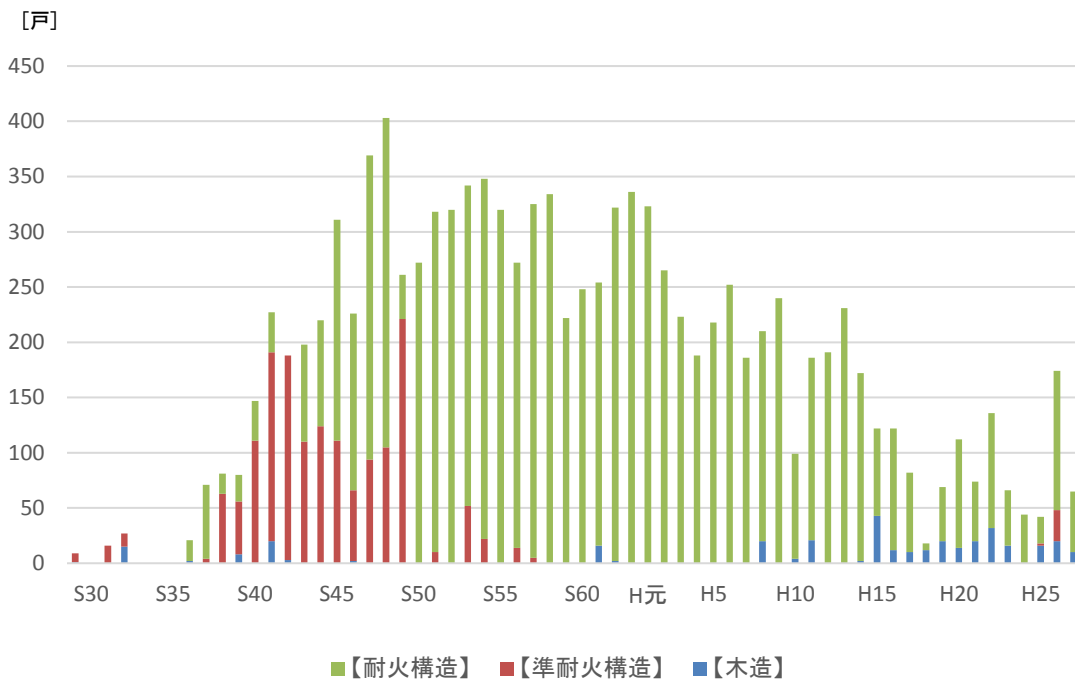
一方で、公営住宅は、県内に不足するファミリー向けの賃貸住宅、地域定住を支援する賃貸住宅、持ち家にステップアップするための賃貸住宅等の役割も果たしており、地域の住宅関連産業振興やまちづくりなどの施策と一体的に整備されてきた面もあります。

今後の公営住宅は、現在の少子高齢化や経済の状況を踏まえると、住宅セーフティネットとしてますます重要な役割を担っていくことが予想され、バリアフリー化、断熱化及び内装の木質化等の質及び快適性の向上や、地域の居住機能再生を目的として公営住宅と医療、福祉施設等が一体となった整備を検討していく必要があります。

また、耐用年数の半分を経過した公営住宅が約3割近くありますが、県や市町村の厳しい財政状況や環境負荷の低減の必要性を踏まえると、老朽化した公営住宅を短期間で建替えることは困難なため、住宅の躯体や設備を改善しながら適切に維持保全することや、PPP/PFIといった民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を図る必要があります。

さらには、増加が見込まれる要介護高齢者や大災害時の被災者等への対応については、公営住宅のみでは対応が困難と考えられることから、サービス付き高齢者向け住宅等の普及や災害時に速やかに民間賃貸住宅を活用できる体制整備を図る必要があります。

図表 2-16 公営住宅の建設年度別管理戸数



第3章 住まい・まちづくり政策の基本理念と目標

1. 住宅の位置づけと住まい・まちづくり施策の意義

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。また、住宅は、都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に深い関わりがあります。

このように、住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができます。

よって、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住まい・まちづくりの施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進していかなければなりません。

また、居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえると、豊かで快適な住生活を実現するためには、県民一人一人の努力が必要不可欠です。

このため、県及び市町村は、国とともに住宅市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに地域の住民団体、事業者等と連携して施策を展開する必要があります。

2. 基本的な方針

1. を踏まえ、次の横断的な視点を基本的な方針として、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進します。

(1) 住環境や持続性を重視した施策展開

県民の誇りでもある豊かな住宅を有する富山県では、各地で、農業、漁業、商業といったさまざまな生業が生活と一体となって営まれ、連なった町屋や散居村など良好な景観が形成されました。その後、時の流れの中で穏やかに変化を遂げ、また、新たな住宅地も形成されてきました。

住まいは、住環境とともにその価値が高められ、大切な社会的資産として将来世代に渡って引き継がれていくべきものです。暮らしや子どもの成長を支える住まいやまちが真に富山県の資産となるように、地域の特性に応じた安全で良好な住環境の形成やその持続性を重視した住まい・まちづくりの施策を展開します。

(2) 住宅市場機能を重視した施策展開

多様化・高度化する県民の居住ニーズに的確に対応するには、住宅市場の活性化が最も効果的と考えられます。

住宅数が世帯数を大きく上回り、環境・エネルギー問題が深刻化するなか、今後は、既存住宅のリフォーム、売買、賃貸等の市場の活性化が期待されますが、そのためには、世代を超えて活用できる安全で良質な住宅ストックが形成され、住宅が社会的資産として適切に維持管理されることが必要となります。

このことを踏まえ、県民の居住ニーズに的確に効果的な対応ができるよう、住宅市場を重視した住まい・まちづくりの施策を展開します。

(3) 他分野との連携による総合的な施策展開

住宅は人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものです。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、居住ニーズを踏まえたソフト面の施策の充実が一層求められています。

こうした中、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野、良好な街並みや景観の形成を誘導する都市計画・景観分野、県土の保全に資する林業分野、低炭素社会に向けた暮らし方を提案する環境・エネルギー分野、公共交通分野等の県民生活に深く関わる施策分野等との密接な連携を図ることにより、総合的に住まい・まちづくりの施策を展開します。

(4) 地域の住民団体・事業者等との連携による施策展開

地域の風土、伝統、文化等の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応し、子どもからお年寄りまでのすべての県民の安全・安心な暮らしを確保するためには、総合的かつきめ細やかな施策展開を図ることが必要となります。

その際、地域の実情を最もよく把握する市町村の役割は大きく、県は広域的な観点から市町村施策に対する必要な支援や情報提供を行います。

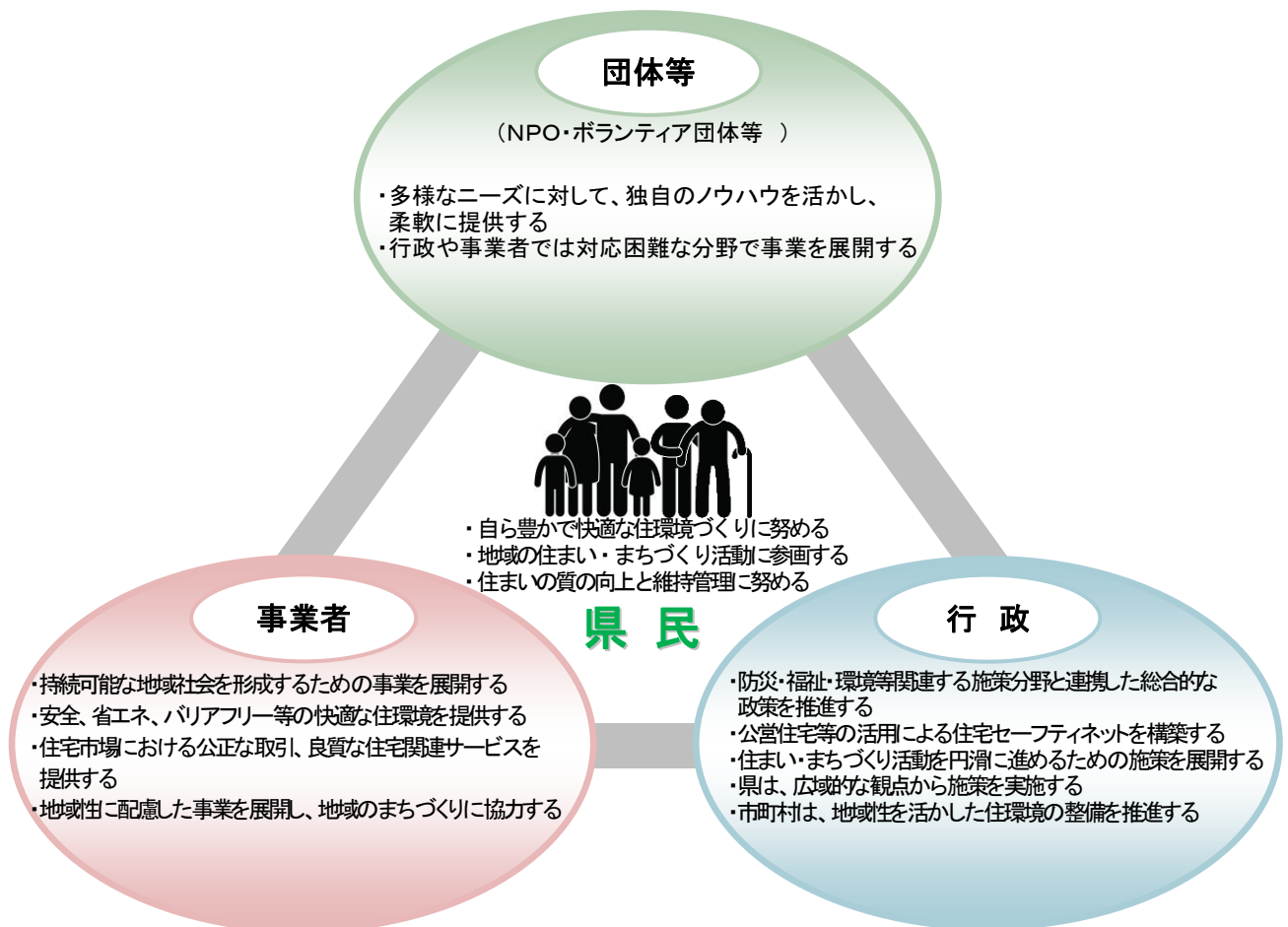
また、これまで以上に地域の資源や特性を活かし地域に密着した施策を推進する観点から、行政と住まい・まちづくりに主体的に取り組む地域住民の団体、民間事業者、NPO、ボランティア団体等新しい公共の担い手となる多様な主体との連携を図ります。

(5) 効果的・効率的な施策展開

住まい・まちづくり計画に基づく施策の推進に当たっては、民間の知恵と資金を最大限に活用することを基本とします。また、効果的かつ効率的に施策を推進するため、生命、財産に及ぼす影響の大きさ、健康で文化的な生活の確保の必要性などから、県民の住生活の安定を確保するために必要な施策、環境負荷の低減に貢献する等の効果を有する施策等に重点を置きます。

さらに、高い生産誘発機能を有する住宅投資による内需拡大効果を最大限発揮するため、環境対応、高齢者対応等の成長分野を重視した住まい・まちづくり施策を展開します。

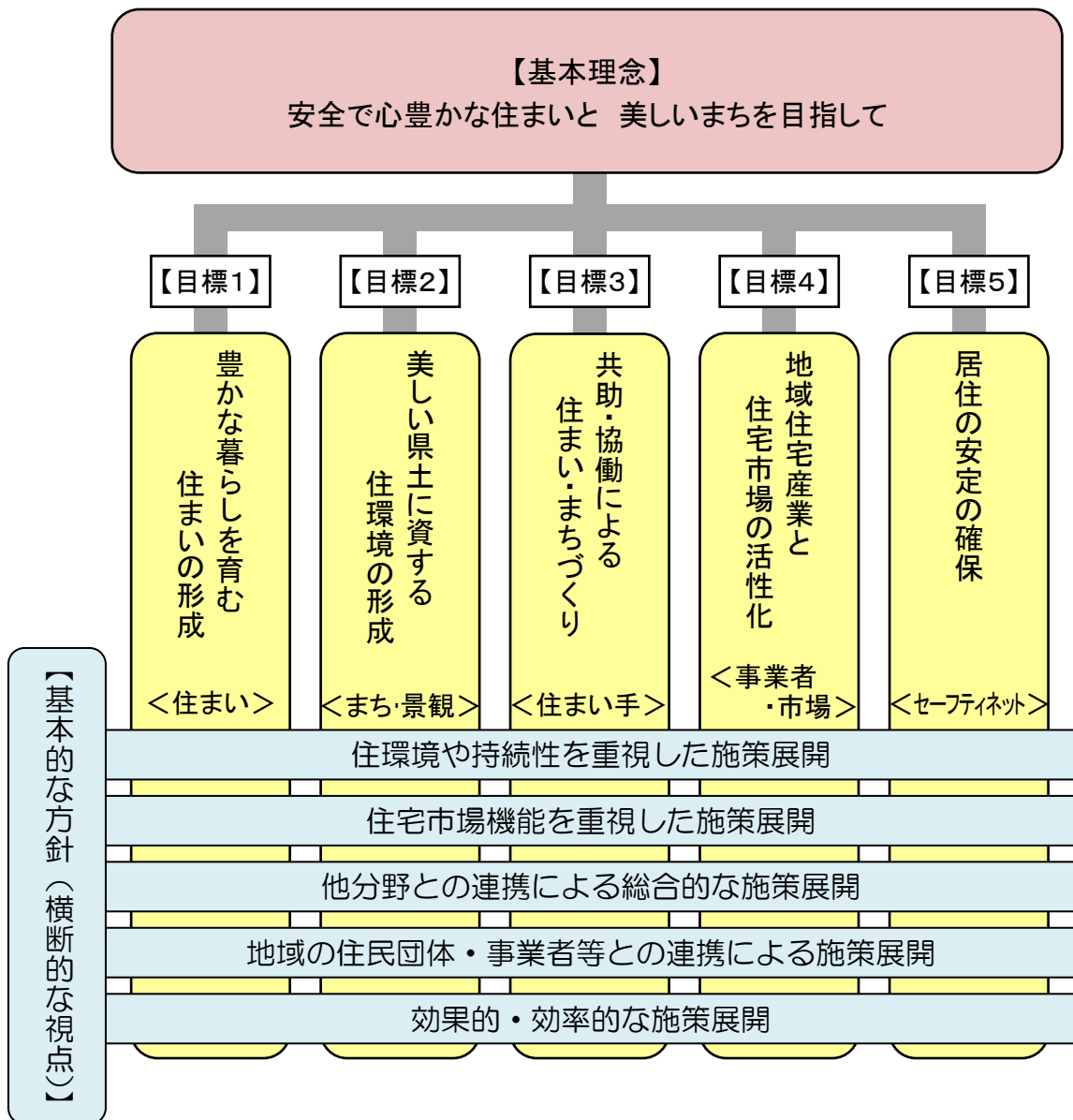
【県民、事業者、行政等の各主体の役割】



3. 計画の基本理念と目標

少子高齢化、人口減少の急速な進展により、大きく変化する社会経済情勢のなかで、最も大切なことは「元気とやま」の実現です。県民の笑顔、県民の活力を生み出す基盤が住まいであり、まちです。耐震性やバリアフリー性等の基本的な性能を備え地球環境にもやさしい住まいで、県民それぞれがライフステージに応じて豊かで快適な住生活を営むことが、県民の明日への活力、エネルギーの源になります。

また、こうした住まいが集まってつくられるまちがその活力を養います。県民一人一人が真に幸せと豊かさを実感できる元気な暮らしを実現するために、県民・事業者・行政が共有して目指すべき住まい・まちづくりに関する基本理念を「安全で心豊かな住まいと 美しいまちを目指して」とし、今後の住まい・まちづくりの課題を踏まえ、以下の5つの事項を基本的な目標とします。



4. 住まい・まちづくりの目標とその達成状況を把握する指標

住まい・まちづくりの5つの目標の考え方と、目標を具体的にイメージするための参考となる指標は次のとおりです。

(1) 豊かな暮らしを育む住まいの形成

高度経済成長を通じ県民の所得水準が向上したことにより物質的な豊かさが増進しました。その後、精神的な豊かさの充足へと関心が移り、社会の成熟化や少子・高齢化の進展に伴い、県民の生活様式や価値観が多様化するとともに、環境への関心も高まってきました。

富山県内では、勤勉で進取の気性に富む県民性により、古くから自然、歴史、文化など地域の特性に合った住まいがつくられ、県民の豊かな暮らしを支えてきましたが、さらに、良質な住宅ストックの形成や高齢者等にも安全で安心して生活ができ、環境にもやさしい住まいの普及を図ることなどにより、県民の豊かな暮らしを育む住まいの形成を目指します。

参考指標	概ね5年前	現況	目標 (H32)	目標 (H37)
持ち家比率 住宅に住む一般世帯数に占める持ち家世帯の割合	78% (H22)	78% (H27)	78%	(※)
住宅の延べ床面積 1住宅当たりの延べ床面積（専用住宅）	149㎡ (H20)	150㎡ (H25)	149㎡	(※)
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 18歳未満の者が含まれる世帯のうち、誘導居住面積水準（別紙1）を達成している世帯の割合	69% (H20)	69% (H25)	向上	向上
住宅の耐震化率 新耐震基準（1981（S56）年基準）が求める耐震性を有する住宅の割合	68% (H20)	72% (H25)	85%	90%
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 65歳以上の者が居住する住宅のうち、2か所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消に該当するものの割合	40% (H20)	46% (H25)	72%	(※)
住宅外部のユニバーサルデザイン化率 道路から各戸の玄関まで、車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅の割合	8% (H20)	7% (H25)	10%	12%
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を使用した住宅の割合	37% (H20)	45% (H25)	56%	64%
高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 サービス付高齢者向け住宅のうち、高齢者生活支援施設を併設した施設数の割合	—	77% (H26)	84%	90%

(※) 富山県総合計画に準じた目標とする。

(2) 美しい県土に資する住環境の形成

富山県では、街なか、郊外、田園、中山間地域など、多様な環境のなかで県民の生活が営まれています。各地域で蓄積されてきた貴重な地域資源の有効活用や伝統・文化の継承による住まい・まちづくりを通じた地域の活性化が望まれます。

また、本県の海、山、森、河川、平野という優れた自然を背景に、周辺環境と調和し景観を大切にする住まい・まちづくりを進め、訪れた人に感動を与え、県民が誇りと愛着を持つことができる美しい県土の形成を図る必要があります。

こうしたことを踏まえ、気候・風土や住文化などに十分に配慮した美しい県土に資する住環境の形成を目指します。

参考指標	概ね5年前	現況	目標 (H32)	目標 (H37)
景観づくり住民協定の締結件数（累計） 県または市町村の景観条例に基づく住民協定等を締結した地区の数	4地区 (H22)	10地区 (H26)	10地区	(※)
まちづくりに関する住民協定等の件数 まちづくりに関する協定等（地区計画、緑地協定、建築協定及び景観づくり住民協定）の件数	145件 (H22)	161件 (H26)	186件	(※)
空家等対策計画を策定した市町村数 空き家対策特別措置法第6条に基づく空き家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	—	0割 (H26)	10割	10割

(※) 富山県総合計画に準じた目標とする。

(3) 共助・協働による住まい・まちづくり

県民の住まいに対する想いや居住スタイルは様々です。これらに対応した住まいの選択肢が求められています。一方で、持続可能な社会を形成するためには、日常生活の基盤となる地域社会やコミュニティの充実が必要となります。このため、県民自らが住まいやまちに持続的に関心を持ち、住宅関連事業者や行政と協働した取り組みを行うことが重要です。

親との高い同居率や近居・隣居によって支えられてきた地域コミュニティや住文化を適切に評価し、併せて、賢い住まい手を育てる住教育の推進、住生活全般に関する情報提供・相談体制の充実や住まい・まちづくり支援団体の育成等住民が主体的に住宅地のマネジメント活動に取り組みやすい環境を整備することにより、多様な暮らしに対応した住まい・まちづくりを共助・協働により目指します。

参考指標	概ね5年前	現況	目標 (H32)	目標 (H37)
地域の魅力づくりに取り組むNPO法人数 認証を受けているNPO法人のうち、主としてまちづくりの推進を図る活動を行っているものの数	44法人 (H22)	56法人 (H25)	72法人	(※)

(※) 富山県総合計画に準じた目標とする。

(4) 地域住宅産業と住宅市場の活性化

住宅に関し専門知識が少ない消費者が安心して気軽に相談できるのは、身近な住宅メーカーや大工・工務店です。こうした地域の住宅産業が活発になれば、地域経済の振興や活性化にも繋がります。

このため、県民の居住ニーズの多様化・高度化や消費者の利益擁護のための各種制度等にも適切に対応できる地域の住宅産業の活性化を目指します。

また、良質な住宅が社会的資産として世代を超えて引き継がれ、必要に応じて適時・適切に選択されるよう、耐久性、耐震性、維持保全容易性等の性能を備えた長期優良住宅の建設、既存住宅の長寿命化と質の向上のためのリフォーム、さらには、新築住宅だけでなく既存住宅の流通を促進させることにより、住宅市場の活性化を目指します。

参考指標	概ね5年前	現況	目標 (H32)	目標 (H37)
新築住宅における住宅性能表示の実施率 設計住宅性能評価の実施戸数の新設住宅着工戸数に対する割合	1.2% (H22)	1.0% (H26)	15%	20%
新築住宅における認定長期優良住宅の割合 長期優良住宅の認定戸数の新設住宅着工戸数に対する割合	1.1% (H22)	1.0% (H26)	15%	20%
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 増改築、修繕又は模様替のいずれかを行った住宅の割合	5.1% (H16~20平均)	5.5% (H25)	7%	9%

(5) 居住の安定の確保

県民だれもが生活の基盤となる住まいに困窮することのないよう、住宅分野でのセーフティネットの充実が求められています。

特に低額所得者や高齢者・障害者・子どもを育成する家庭、被災者、犯罪被害者、DV被害者等のうち、住宅市場の中では、適切な住まいを確保することが困難な世帯については、必要に応じて、地域での医療・保健・福祉や雇用など関連する施策と連携し、公営住宅の活用のみならず、その他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用も含めて、居住の安定の確保を目指します。

参考指標	概ね5年前	現況	目標
最低居住面積水準未達率 最低居住面積水準（別紙2）未達の世帯の割合	1.6% (H20)	1.5% (H25)	早期に解消

5. 公営住宅の供給の目標量

住生活基本法第17条に規定する「公営住宅の供給の目標量」の設定に当たっては、住生活基本計画（全国計画）に即して、県内における公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を把握したうえで、公営住宅の供給の目標量を設定します。

(1) 県内の公的賃貸住宅の現状

平成28年3月31日現在における県内の公的賃貸住宅の管理戸数は、次のとおりです。

区分		管理戸数
公営住宅	県営住宅	2,628戸
	市町村営住宅	8,570戸
特定優良賃貸住宅等		583戸
高齢者向け優良賃貸住宅		266戸
計		12,047戸

これらを有効活用し、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困難な世帯に対する住宅セーフティネットの構築を図ります。

(2) 公営住宅の主な施策対象

公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯として、公営住宅入居資格者のうち主に次の世帯を施策の対象とします。

- ① 最低居住面積水準（別紙2）未満の世帯
- ② 最低居住面積水準（別紙2）以上で高家賃負担率の世帯
- ③ 高齢者、障害者等の市場で入居制限を受けやすい世帯
- ④ 子育て世帯等の市場では適切な賃貸住宅が供給されにくい世帯
- ⑤ 犯罪被害者等の一時的かつ緊急に住宅を要する世帯
- ⑥ 公営住宅の建替え等による再入居を要する世帯

(3) 公営住宅の供給の目標量

計画期間（10年間）の公営住宅の供給の目標量を次のとおり設定します。

計画期間	公営住宅の供給の目標量
平成28～37年度	7,500戸

上記の公営住宅は、次により供給します。

- ① 既存の公営住宅の空き家の募集
- ② 公営住宅の整備（新規建設、建替え、買取り、借上げ）

第4章 住まい・まちづくり施策の展開

県民の住生活の向上の促進と安定の確保に関する5つの目標を目指し、次のとおり住まい・まちづくりの基本的な施策を掲げます。

なお、基本的な施策を推進するための個別の施策のうち、特に重要性が高いものについては、【重点】と記しています。

目標1 豊かな暮らしを育む住まいの形成

1. 良質な住まいの普及とリフォームの支援
2. 高齢者・子育て世帯等が豊かに暮らせる仕組みの整備支援

目標2 美しい県土に資する住環境の形成

3. 地域活性化による住まい・まちづくりの促進
4. 地域の景観と調和した住宅の整備支援
5. 良好な居住環境の整備の促進

目標3 共助・協働による住まい・まちづくり

6. 住まい・まちづくりに関する住民活動の支援

目標4 地域住宅産業と住宅市場の活性化

7. 信頼における住宅供給システムの普及促進
8. 県産材等の地域資源を活かした住宅の普及促進
9. 住宅ストック関連産業・市場の活性化促進

目標5 居住の安定の確保

10. 公営住宅の公平かつ的確な供給の推進
11. 重層的なセーフティネットの構築

1. 良質な住まいの普及とリフォームの支援

住宅は社会の礎であることから、その安全性、耐久性、快適性、省エネ性等の品質又は性能の維持及び向上は、「元気とやま」の源泉となります。

地震や大雪など自然災害への対応、太陽光発電設備の設置など、自然エネルギーの利用、富山県の風土に合った住宅・まちづくりを目指すことで、資産としての価値ある住宅が世代を超えて住み継がれていくよう、良質な住まいの普及やリフォームを支援します。

(1) 世代を超えて住み継がれる良質な住まいの普及

- ・住宅を長期にわたり使用することにより、環境への負荷を低減するとともに住居費の負担が軽減されるよう、長期優良住宅や、良質な住宅ストックを形成するための指針（別紙3「住宅性能水準」）や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（別紙1「誘導居住面積水準」）等の活用により、将来世代に住み継がれる良質な住宅ストックの普及・形成を促進します。【重点】
- ・住宅を適切に維持管理し、長く大切に使う県民意識の醸成を図ります。
- ・住宅の維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの作成・普及等により居住者による住宅の適切な維持管理を促進します。【重点】
- ・分譲マンションのエレベーター等の安全管理を含む適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金の設定等による適切な維持修繕を促進します。

(2) リフォームの支援

- ・人命に関わる耐震化、高齢者等の日常生活や生活支援を円滑にするバリアフリー化、環境負荷を低減する省エネ化、結婚・出産を希望する若年世帯、子育て世帯が必要とする質や広さを確保するためのリフォームに対する住みよい家づくり資金融資等の支援制度や技術面等に関する情報提供を行います。【重点】
- ・適切なリフォームが実施されるよう、新築・増改築や修繕、改修・リフォーム等、住宅履歴情報の蓄積を促進します。
- ・省エネ化、バリアフリー化等の質の向上が進みにくい賃貸住宅において、住宅性能表示制度の普及を図ることなどによる良質な住宅の整備やリフォームを誘導します。

(3) 安全で人と環境にやさしい住まい・まちづくりの促進

- ・昭和56年以前に着工した木造住宅について、早期の耐震化を目指すため、耐震診断や耐震改修に対する支援を行います。【重点】
- ・地震時における家具の転倒防止や危険ブロック塀等の撤去を促進します。
- ・住宅の耐震化等の必要性を広く認識してもらうため、講習会の開催やメディアを利用した周知活動を行います。【重点】
- ・雪による住宅の被害の防止と県民の屋根雪処理の負担の軽減を図るため、雪に強い住宅の普及啓発を行います。
- ・屋根雪下ろし等に関する注意喚起により事故の防止を図ります。
- ・アスベストの危険性、化学物質等による室内汚染の防止、カビや結露などの防止に対する正しい知識の啓発・広報等を行います。
- ・各市町村が作成した洪水、内水、津波、土砂災害等のハザードマップを活用し、県民に対して居住地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います。

2. 高齢者・子育て世帯等が豊かに暮らせる仕組みの整備支援

少子・高齢化が進行するなか、高齢者や障害者がいる世帯も安心して豊かな生活を送り、また、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができる環境整備が求められています。それぞれの世帯が状況に応じて適切な住まいを確保できるよう、住宅のバリアフリー化を進めるとともに住まいの選択肢を増やし、豊かに暮らせる仕組みを整備し支援します。

(1) バリアフリー・ユニバーサルデザインの普及

- ・子供から高齢者まで誰もが安全・安心に暮らせる住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を促進します。【重点】

(2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

- ・安否確認や介護等の生活支援サービスを受けることができる、サービス付き高齢者向け住宅の登録を行うとともに、その供給を促進します。【重点】
- ・賃貸住宅において、終身建物賃貸借制度の普及を図ります。

(3) 高齢者・子育て世帯等の安心居住支援

- ・高齢者等の孤立防止や家事・育児の負担の軽減が期待できる、三世帯同居、近居等を促進するため、子育て世帯の住宅取得やリフォームに対し支援する住みよい家づくり資金融資制度を充実させるとともに、制度の周知の強化を図ります。【重点】
- ・高齢者等が身体状況等に応じて円滑な住み替えができるようサービス付き高齢者向け住宅や公共賃貸住宅等の情報を提供します。
- ・賃貸住宅の家主が障害者、子育て世帯、外国人等に対しても安心して住宅を提供できる家賃の債務保証制度の普及を図ります。
- ・独立した居住スペースの他に居間や台所などを共同で使用できるスペースを備えたコレクティブハウス等における新たな住まい方に関する情報を提供します。
- ・公的保証による民間金融機関のバックアップなどにより、リバースモーゲージの普及を図り、高齢者の住み替えを促進します。

(4) 医療・福祉や子育て支援のサービス施設と共同住宅の併設促進

- ・福祉施策との連携を推進し、地域の福祉拠点等ともなる介護施設、デイサービス施設等の医療・福祉サービス施設や託児施設等の子育て支援サービス施設と共同住宅との併設を促進します。【重点】

3. 地域活性化による住まい・まちづくりの促進

中心市街地、田園地域等各地域には、急速な人口減少・少子高齢化、老朽空き家の増加など様々な理由により活力の低下が見られ、利便性の高いまちなか居住の誘導、市街地における安全でゆとりある住環境の整備、散居村等田園地域の住環境の充実が求められています。他の行政施策と連携し地域活性化による住まい・まちづくりを促進します。

(1) 中心市街地等におけるまちづくりと連動した住まいの整備支援

- ・まちなかにおける共同住宅の整備など、まちなか居住を誘導する市街地再開発事業・土地区画整理事業等を推進します。【重点】
- ・活力あるまちづくりを目的に実施されている商店街や公共交通等の活性化施策と連携し、良質な共同住宅や良好な居住環境の整備を促進します。
- ・都市基盤施設が整備され、交通や生活の利便性が高いまちなかにおいて、高齢者、障害者、子育て世帯等も安心して居住できる借上公営住宅等の整備を促進します。

(2) 田園地域等における地域性活性化施策と連携した住環境の整備促進

- ・屋敷林の枝打ちへの支援による、散居村など田園地域に適した住環境の整備を促進します。【重点】
- ・田園地域や中山間地域等の活性化を図るために実施されている定住促進施策と連携した住宅の整備や二地域居住・長期滞在等の都市部との交流施策と連携した空き家の有効活用を促進します。
- ・地域固有の良好な景観を形成している伝統的な集落の保全に努めるとともに、周辺地域の景観と調和する住まい・まちづくりを促進します。
- ・住みなれた地域で高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して居住でき、地域の風土と調和した公的賃貸住宅の整備を推進します。
- ・高度経済成長期に開発された住宅地では急速な高齢化が進行していることから、医療・福祉等の施策や歩いて暮らせるまちづくり施策と連携した住環境の整備を促進します。

4. 地域の景観と調和した住宅の整備支援

美しいまち並みや景観の維持及び形成は、住生活にゆとりと豊かさをもたらします。特に、住宅はまち並みや都市の重要な構成要素であることから、地域の景観と調和した住宅の整備が促進されるよう、良好な景観づくりに関する県民意識を高めるとともに、市町村や住民団体等の取り組みを支援します。

(1) 景観条例や地区計画制度等による景観と調和した住宅の整備支援

- ・景観条例や地区計画制度等を活用し建築物の形態や色彩等を規制・誘導することにより、豊かな自然やまち並みの景観と調和した住宅の整備を支援します。【重点】
- ・景観づくりに取り組む地域等に景観アドバイザーを派遣し、良好なまち並み整備等に対する助言を行います。【重点】

(2) 建築協定等による住民主体のまちづくりの促進

- ・住まいに関するフォーラムの開催や顕彰等により、地域のまちづくりへの県民意識の高揚を図ります。【重点】
- ・まち並み、住宅の外観、庭、植栽などが地域全体の財産として愛着を持って受け継がれるよう、住民主体のまちづくりを促進するとともに、そのための建築協定や景観づくり住民協定の制度等の普及を図ります。
- ・景観づくり住民協定締結に向けた研究会、ワークショップやその住民協定に基づく事業に対して支援します。

(3) 伝統的まちなみ等の保全・活用

- ・地域の伝統的な建築・造園技術の継承を促進することなどにより、伝統的なまちなみや建築物の保全・活用を進めます。

5. 良好な居住環境の整備の促進

住まいの周辺環境についても安全・安心で豊かさを実感できるよう、住宅密集市街地等の防災・防犯性能を高めるとともに、空き家の計画的な除却及び跡地活用を進め、住民が誇りと愛着を持つことができる良好な居住環境の整備を促進します。

(1) 密集市街地の防災性向上の促進

- ・大規模な地震時等に危険な密集市街地において、防災性向上に有効な道路・公園等の公共施設の整備や延焼・倒壊の危険性の高い住宅等の建替え・除却等による、安全な住環境の整備を促進します。【重点】
- ・良好な居住環境の確保のための水準（別紙4「居住環境水準」）を踏まえた住まい・まちづくりを促進します。

(2) 防犯性能の高い住まい・まちづくりの促進

- ・犯罪の危険性に備え、富山県安全なまちづくり条例に基づく防犯上の指針の普及・啓発、建築確認時の防犯性向上に関する指導を行い、防犯性能の高い住まい・まちづくりを促進します。【重点】
- ・共同住宅の建設計画に対して建築主が警察に意見を求めるよう助言することにより、犯罪の防止に配慮した住宅の整備を促進します。

(3) 空き家の除却及び跡地活用の促進

- ・空き家の実態を調査し、所有者等の所在や空き家の管理状況、朽廃の程度等を把握し、空き家が放置されないよう適切な措置を講じます。
- ・防災、衛生、景観、治安等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な除却を促進します。【重点】
- ・空き家除却後の跡地について、適正管理又は有効活用されるよう広く情報提供を行います。

6. 住まい・まちづくりに関する住民活動の支援

住まい・まちづくりは、専門家や事業者等と連携した住民の主体的な取り組みが重要です。住まいやまちづくりに関する情報の収集・提供や住まい・まちづくり団体の育成を図り、住民活動が活発に行われるよう支援します。

(1) 住生活に関する教育活動・広報活動等の推進

- ・県民一人ひとりが住宅の品質、性能、維持管理及び、リフォーム等に関する知識を有し、市場において適切な選択を行うとともに、地域における良好な居住環境の形成に関して積極的な役割を果たしていくことが可能となるよう、教育活動・広報活動等を推進します。【重点】
- ・フォーラムの開催や、絵画コンクール等による顕彰を通じ、住まいに関する住教育を推進します。【重点】
- ・県民自らが快適な住生活を創造、実現できるよう教育現場や、民間事業者・NPO等の関係団体と連携した住教育を推進します。

(2) 建築関係団体と連携した住宅相談体制の充実

- ・建築関係団体で構成されている住宅相談窓口に対し、住まい・まちづくりに関する行政情報を的確かつ速やかに提供し住宅相談体制の充実を図ります。【重点】
- ・住まい・まちづくりに関する相談会や講習会、インターネット等を活用し、住生活の向上等に関する情報提供の充実を図ります。

(3) 住まい・まちづくり支援団体の育成

- ・住まい・まちづくりに関して専門的・中立的な立場から助言を受けることができるNPOや住民団体等の育成を図ります。
- ・地域住民団体等が主体的に行う良好な居住環境の整備に対して、助言等を行います。

(4) コミュニティ活動の支援

- ・公営住宅の建替事業等の際に発生した余剰地や、住戸の一時使用により地域の福祉拠点化、コミュニティ活動に対する支援を図ります。【重点】
- ・地域の個性を生かした魅力あるまちづくりを推進するため、空き家の除却や利活用を地域の課題として、地域住民が一体となって対策に取り組む自治体等を支援します。

7. 信頼における住宅供給システムの普及促進

県民の居住ニーズが高度化・多様化するなか、消費者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取得・改修できる住宅市場が求められています。

そのため、新築だけでなく既存住宅の市場の環境整備を図り、信頼における住宅供給システムの普及を促進します。

(1) 住宅性能表示制度の普及

- ・第三者機関が住宅の設計時と工事施工・完成時に、その性能を等級で分かりやすく評価することにより、消費者が安心して新築住宅を取得できる住宅性能表示制度の普及を図ります。【重点】
- ・安心して既存住宅を売買でき、適切な維持管理、修繕・リフォームを誘導する既存住宅の性能表示制度の普及を図ります。

(2) 建築士の資質・能力の向上

- ・建築関係団体と連携した講習等の実施により、住宅の設計・工事監理等において重要な責任を担う建築士の資質・能力の向上を図ります。

(3) 建築確認・検査の的確な実施

- ・耐震性、防火性及び採光の確保、化学物質等による室内汚染防止等、住宅の基本的な品質及び性能を確保するため、建築基準法に基づく建築確認、中間検査や完了検査を的確に実施します。

(4) 住宅保険・保証制度の普及

- ・住宅の取引時やリフォーム時における建物検査と一体となった瑕疵担保責任保険制度や、工事請負業者の倒産などにより工事が中断した場合に発注者の負担を抑える完成保証制度などの住宅保険・保証制度の普及を図ります。

(5) 住宅紛争防止等に関する情報提供

- ・住宅の取得、リフォーム、賃貸借等におけるトラブルの未然防止に関する基本的留意点等をまとめ、その普及・啓発を図ります。【重点】
- ・建設住宅性能評価書を受けた新築住宅や住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を対象とした紛争処理支援制度の普及を図ります。
- ・宅地建物取引業法や建築士法に基づく重要事項説明制度の普及を図ります。

8. 県産材等の地域資源を活かした住宅の普及促進

県内で育った樹木の使用は、循環型社会形成、県土保全、地球温暖化防止に役立ちます。また、地域資源ともいえる身近な大工等の職人の活躍や工務店の活性化は地域の活力にもつながります。豊かな住まいが次世代に継承されるよう、県産材の使用や伝統的な技術・工法等を活かした木造住宅、風土、伝統・文化と調和した住宅など地域の資源を活かした住宅の普及を促進します。

(1) 地域の工務店の近代化・活性化促進

- ・地域の風土、伝統、文化等を理解し、住民が気軽に相談できる工務店が多様化する消費者ニーズに適切に対応できるよう、設計者・技能者の育成、部材・工法等の技術開発、生産体制の整備等の近代化・活性化を促進します。
- ・地域工務店等による地場産材活用リフォームを推進します。【重点】

(2) 県産材を活用した住宅の整備促進

- ・木造住宅に対する県民の高いニーズや県土保全の観点から、林業分野との連携を図り、間伐材を含む県産材を活用した住宅生産技術の開発及び普及や、消費者等に対する県産材の使用に関する支援、普及・啓発等により、県産材を活用した住宅の整備を促進します。【重点】
- ・県産材・再生建材の活用、魅力を再認識するための教育・広報活動等を推進します。

(3) 木造住宅の伝統的な技術の継承・発展促進

- ・大工等の住宅建築技能者が高齢化し、その新規就業者も減少しているなか、これまでと同様に魅力ある木造住宅の文化を支え、高度化する県民の居住ニーズに対応できるよう、木造住宅の伝統的な技術の継承・発展を促進します。【重点】
- ・地域の建築関係団体が開催する住宅相談などによる、地域の環境と調和した住宅及び伝統工法を活かした木造住宅の普及を促進します。【重点】

9. 住宅ストック関連産業・市場の活性化促進

「住宅をつくっては壊す」フロー消費型の社会から「いい住宅を作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会の実現が求められています。

県民が豊かで快適な住生活を実感できるとともに、将来世代の有効活用を見越した良質な住宅ストックの形成、維持管理、リフォーム、流通等の産業と市場の活性化を促進します。

(1) 長期優良住宅の普及促進

- ・物理的耐用性（耐久性、耐震性、維持保全容易性）や社会的耐用性（可変性）に優れ、省エネルギー性などの性能を有する長期優良住宅の建設・維持保全に関する計画の認定制度の普及を促進します。【重点】

(2) 既存住宅の市場の活性化促進

- ・既存住宅の品質・性能、修繕・増改築の履歴、管理状況等を考慮した資産として適正に評価されるよう既存住宅市場の活性化を促進します。
- ・長期優良住宅制度、住宅性能表示制度、住宅保険・保証制度等既存住宅の市場の活性化に必要な制度の普及を図ります。
- ・民間金融機関や、独立行政法人住宅金融支援機構と協力し、新たな住宅循環システムの構築、建替え、リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等を推進します。

(3) 住宅管理業・リフォーム産業の育成

- ・賃貸住宅の管理業者が遵守すべきルールを普及する賃貸住宅管理業者登録制度の周知を図ります。
- ・分譲マンションの資産価値を低下させず良質で魅力的なストックとして市場で評価、流通されるようマンション管理業者等の適正な維持管理を促進します。
- ・地域工務店等のリフォーム技術の向上を図り、リフォーム産業の育成を推進します。
- ・建物状況調査（インスペクション）を活用した品質確保を推進するために、制度の普及や人材育成に努めます。【重点】

(3) 空き家の適正管理及び利活用の促進

- ・空き家管理の適正化を促進するため、空き家の所有者等に対する相談会を実施します。
- ・事業者、NPO等と連携し、空き地・空き家の地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の場としての活用を促進します。【重点】
- ・空き家バンク等を活用した、定住促進、住み替えを支援します。

10. 公営住宅の公平かつ的確な供給の推進

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）が安心して健康で文化的な生活を送ることができるよう住宅のセーフティネットとしての公営住宅を公平かつ的確に供給します。

(1) セーフティネットとしての機能の充実

- ・真に住宅に困窮する低額所得者や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（別紙2「最低居住面積水準」）未満の世帯に対して、公営住宅が的確に供給されるよう、入居者資格審査、入居者選考及び入居後の管理に関し、一層の適正化を推進します。【重点】
- ・特に、入居基準を超える収入を得ていながら公営住宅に居住し続ける収入超過者や高額所得者に対しては、公営住宅法に基づく割増家賃の徴収や明渡請求の実施など適切な対策を講じます。【重点】
- ・高度経済成長期に建設された公営住宅団地における急速な高齢化の進展、在宅介護の重視への動き、障害者の自立に向けた環境整備の必要性を踏まえ福祉・医療施策との連携を図ります。【重点】
- ・居住環境の再生を推進するため、公営住宅と子育て支援施設や福祉施設等との一体的な整備を促進します。

(2) 地域の実情に応じた機能の確保

- ・低額所得者等の居住の安定のほか、若年層の持ち家取得のためのワンステップや定住促進、高齢者等の利便性の高いまちなか居住を推進することなどを目的に公営住宅等がこれまで整備されてきましたが、今後も、地域の実情に応じた機能の確保を図ります。
- ・公営住宅の団地において、コミュニティ活動が活発に行われるよう、入居世帯の属性が偏らず様々な属性の世帯が共生し、バランスのとれたコミュニティの形成を促進します。

(3) 民間活力の活用による整備・管理の効率化

- ・公営住宅の整備手法として、公共団体による直接建設以外に、民間住宅の借上げや買取り、PPP・PFIの手法があります。公営住宅を整備にあたり、十分な予算や組織・人員の確保が困難なことから、これら民間活力の活用による公営住宅の整備の効率化を促進します。
- ・公営住宅の管理については、県営住宅において指定管理者制度による管理・運営の効率化を図るとともに、県と市町村が情報交換を行うことにより、県内の公営住宅の効率的な管理を推進します。

(4) 長寿命化等による有効活用

- ・県内には、昭和40・50年代に建設され老朽化した公営住宅ストックが数多くあります。耐用年数が短い木造や簡易耐火構造の公営住宅については、計画的な建替えを促進し、耐用年数が長い耐火構造の公営住宅については、定期的な点検及び予防保全的な修繕・改善により長寿命化を図ります。【重点】
- ・耐震性が不足する公営住宅については、耐震補強又は建替えを推進します。【重点】
- ・入居者の高齢化が進行しているため、高齢者や障害者等への対応が不十分な公営住宅については、住戸内のバリアフリー化や共用階段の手すりの設置を推進します。【重点】

(5) 県と市町村の適切な役割分担による供給

公営住宅は、住宅セーフティネットとしての役割が大きく、住民生活に最も身近な公共団体である市町村の福祉行政との連携が非常に重要です。このため、公営住宅の供給は、市町村が中心的な役割を担うこととし、県は、既存の県営住宅ストックの有効活用を図るとともに市町村指導を行います。

11. 重層的なセーフティネットの構築

住宅確保要配慮者がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公営住宅の公平かつ確かな供給に加えて、公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の有効活用を図り円滑な入居の支援を促進することにより、重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

(1) 公的賃貸住宅の有効活用

- ・県内には、低額所得者向けの公営住宅のほかに、地域の実情に応じ公共団体が整備又は支援した中堅所得者向けや高齢者向けの賃貸住宅等がありますが、これら公的賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する優先入居等による有効活用を促進します。
- ・中堅所得者向けの賃貸住宅で長期空き家が発生しているものについては、民間事業者のネットワークを活用した空き家情報の提供、市場の動向を踏まえた家賃水準の柔軟な見直しを促進します。
- ・公的賃貸住宅の整備にあたっては、地域における福祉拠点ともなる介護施設、デイサービス施設、託児施設との合築や併設などを促進します。

(2) 民間賃貸住宅の有効活用

- ・住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある民間賃貸住宅の改修工事に対して支援を行う国の事業の活用を促進することなどにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。
- ・民間賃貸住宅の家賃の滞納や住宅の破損等に対する賃貸人の不安を解消するため、家賃債務保証制度に関する情報を提供することにより、住宅確保要配慮者の入居の円滑化を図ります。
- ・大地震等の自然災害により多くの住宅等が被害を受けた場合は、被災者に対し応急仮設住宅の建設や公営住宅等を提供することに加え、必要に応じて、不動産関係団体と連携し、民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るとともに、さらに、空き家を借り上げ被災者に提供するなど民間賃貸住宅ストックの有効活用を図ります。**【重点】**
- ・富山県居住支援協議会において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する者が、民間賃貸住宅へ円滑に入居するための施策を講じます。

第5章 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

1. 住まい・まちづくりに関わるすべての主体の連携及び協力

本計画に基づく施策を推進していくためには、国、県、市町村のみならず、県民、住宅関連事業者、保健医療サービス・福祉サービス提供者、さらには、地域住民の団体、NPOなど住まい・まちづくりに関わるすべての主体が相互に連携及び協力することが非常に重要となります。

このため、県においては、関係部局が、これまで以上に緊密な連携・協働を図り、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめ、住まい・まちづくりに関わるすべての者に対して幅広く情報提供を行います。

また、地域における多様な居住ニーズに的確に対応した施策を展開していくに当たっては、より地域に密着した市町村の役割が従来にも増して大きくなっています。その市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援します。

その際、市町村において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、県の関係部局においても緊密な連携のもとに市町村の取組みを支援します。

2. 評価の実施と計画の見直し

住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を図る施策への転換を図るとともに、県民に対する説明責任を果たしながら本計画に基づく施策を機動的に見直していくため、目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行います。

なお、本計画は、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画であるという性格にかんがみ、長期的な目標を提示する観点から、10年間を計画期間として定めていますが、社会経済情勢の変化及び施策の効果等を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととします。

また、施策の効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状、住宅関係市場の状況等を継続的に把握することとし、特に、目標の達成度を示す指標については、統計調査により得られるデータに限界があること等の課題があるため、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進めます。

別紙 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、別紙 3 の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 5 5 m²
- ② 2 人以上の世帯 2 5 m²×世帯人数+ 2 5 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 4 0 m²
- ② 2 人以上の世帯 2 0 m²×世帯人数+ 1 5 m²

注 1 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0. 2 5 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0. 5 人、6 歳以上 1 0 歳未満の者は 0. 7 5 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、別紙3の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数 + 10㎡

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

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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

別紙3 住宅性能水準

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

1. 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② 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4 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) 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防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

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

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

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

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

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

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。